阪神・淡路大震災による分譲マンションの復興過程と管理組合の対応

1. 研究の目的と方法、研究組織

1.1 研究の目的

1995年1月17日に起きた阪神・淡路大震災は、これまでない建物物被害と多くの人的被害をもたらした。分譲マンションの被害は相対的には少なかったが、複雑な所有関係を持たためその復興の様々な問題が浮上している。本研究は、第一に分譲マンションがどのような被害を受けたかを調査し被災マンションの被害の特徴を明らかにするとともに、被災マンションの復旧、復興過程を時間経過に従って追い、その間に起こった諸問題を明らかにすることを目的としている。また第二に、復興過程における管理組合の対応の特徴を明らかにする。分譲マンションの復興はさまざまな困難に遭遇しているが、反面マンションでは管理組合がオートマチックに作られ、コミュニティが自然に働き、災害後の復旧でさまざまな積極的な役割を果たした。コミュニを有する住宅地としてのマンションの長所を、復興過程において明らかにすることを目的としている。

今回の震災で大きな被害を受け建替えを考えねばならないマンションが100棟を超えてみられるが、このような事態はこれ迄諸外国をみると例のなかったことである。その復興過程は分譲マンションが区分所有という形態を取っていることから特別に複雑な問題を有しており、この新しい住宅型の新しい集団的な経験を、正確に把握し問題点を明らかにすることは、今後の災害時の対応はもとより今後の老朽化にともなう建替えや復旧に資し、さらに都市型住宅としての分譲マンションのあり方を考慮する上での参考になることである。被災マンションの復興はまだその途上にあり、ひきつづいた調査研究が必要である。本報告書は被災後1年2ヶ月余りを経過した時点までのものであり、研究の基本的なねらいからすれば中間的なものである。

1.2 研究の方法

研究はいくつかの調査による方法を取った。調査は、阪神・淡路大震災で特にマンション被害の著しかった激震地域である神戸市と芦屋市、西宮市、明石市、尼崎市、宝塚市、伊丹市、大阪府の一部などの阪神間の被災地域を対象に実施した。現地調査及び二次にわたる調査票による聞き取り調査を主とし、それに加えてコンサルタント、居住者、管理組合役員などへの面接とヒアリング調査を行った。調査は次のような順序で行った。

①第一段階の作業：神戸市、兵庫県住宅供給公社、住宅・都市整備公団、大阪市大堀浦研究室の資料により阪神間地域内の分譲マンションをリストアップし、マンションリスト
を作成した。

(2) 第二段階の作業：(1) 日本都市計画学会関西支部及び日本建築学会近畿支部都市計画
部会が行った阪神・淡路大震災被害実態緊急調査（被災度別建物分布状況図集、1995
年3月）(2) 各市が行った建物等の応急危険度判定(3) その他、兵庫県などの資料を用いて、
第一段階で作成された激地震域内でのマンションを対象に被災状況を1件ずつチェックし
被害状況を把握した。

(3) 第三段階の作業：上記の資料から被害程度が大きいと判断されるマンションについて
現地調査を実施、点検作業を行った。この際の被災状況に対する判定作業は、被害程度に
よって①大被害、②中被害、③小被害、④無被害とし、現地で点検しなかった物件はそれ
ぞれの資料に基づき被害程度を区分した。なお、それぞれの定義については表1の注のと
ここで説明している。建物の被害状況についての調査方法は、主に目視により、建物の傾
き、コンクリート（構造部材、非構造部材別）の損傷度合い、エキスパンション・ジョイ
ントの損傷、設備、周辺の地盤の状態、などについて、できる限り居住者に対するヒアリ
ングを交えて行っている。現地調査は、4月22日から5月29日の間に240近くの物件に対し
て1次調査を実施、2次調査として9月15日、16日の間に1次調査を実施した大被害107件と
中被害67件のマンションを対象に、復旧過程に関する調査を行った。さらに、10月から12
月にかけて2次調査の補充調査を残りの大被害物件について行うと共に、復旧における詳
細な過程を把握するため数件のマンションに対してヒアリング調査を行った。

1. 3. 研究組織

本研究は、阪神大震災マンション復興問題特別研究委員会（主査大阪市立大学教授柿
浦恒男）で行った。委員会の構成とメンバーは以下の通りである。

主査：柿浦恒男（大阪市立大学教授）

運営委員：山崎古都子（滋賀大学）平田陽子（光華女子短期大学）斎藤広子（阪和女子
大学）堤文次（集合住宅維持管理機構）

メンバー：金井秀、越智恵里、岡本寛司、桜井雅美、亀山紀子、早崎興美、三上裕絵、
乾康代、高橋昭子、八尋香、谷口京子、松尾光洋、上野勝代、楊波、安田
孝、浅田真広、曹一德、今井俊夫、西尾弘之、下会所義、大槻博司、小薄
和男、児玉光晴、川口憲一、宮崎雅司、北村順一、村上侃、山本育三、須
田松次郎、星川晃次郎、前田昭彦、笠原秀樹、中大路英智子、藤木良明、田
辺邦男

現地調査の協力者：藤田武彦、牧野純子、太田隆司、堅田高博、山中恵子、村上裕一、
竹山清明、姜進勇、佐藤悟、高木茂富、島田由美子、武居栄穗子、進士啓
啓、上野登鎌、若槻知代、伊東康子、近畿大学建築学部学生、大阪市立大学
学生、岐阜女子大学学生、滋賀大学学生、摂南大学学生
マンションリスト作成等の協力者：平安女子短期大学学生、関西大学学生、大阪市立大学学生