

令和元年6月25日現在

機関番号：12701

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2015～2018

課題番号：15K06352

研究課題名(和文) 震災による広域被害・長期避難からの住民帰還事業と複線型復興プロセスの解明

研究課題名(英文) Clarification of resident return process and multi-track recovery process from war damage and long-term evacuation.

研究代表者

藤岡 泰寛 (FUJIOKA, Yasuhiro)

横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・准教授

研究者番号：80322098

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,600,000円

研究成果の概要(和文)：1) まず、約10年間の長期接収を受けた後の横浜の復興過程を建築レベルで明らかとした。2) 耐火建築促進法にもとづいて建設されたこれらの復興建築を対象として、不動産登記簿謄本により現オーナーの情報を把握した。3) 28年度および29年度の二箇年度をかけて、建物オーナーに対してアンケート調査およびヒアリング調査を実施した。4) この調査は横浜市文化観光局との共同研究として実施し、調査結果は記者発表を通じて広く市民に還元された。5) JIA 日本建築家協会神奈川地域会とも協働しながら研究に取り組み、各種セミナーやシンポジウムの開催・参加、市民向け見学会開催、小冊子の刊行などを通じて市民還元を図った。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究により、その建築数の多さから漠然としか語られてこなかった横浜中心部の復興過程が建築レベルで明らかとなった。また、建築時440棟のうち204棟が現存していることを明らかとし、不動産登記簿から現オーナーの所在地を把握した上で、現状と課題、将来計画等に関する調査を実施した。この調査は横浜市において初の調査となり、所有者の代替わりが進んでいる状況や、未利用床が多く残されている状況等が明らかとなった。JIA 日本建築家協会神奈川地域会及び横浜市文化観光局との共同の取り組みを通じて研究成果を広く社会還元し、我が国における戦後建築の歴史的価値評価のあり方について貴重な検討資料となったと考えている。

研究成果の概要(英文)：1) First, we clarified the reconstruction process of Yokohama after receiving a long-term seizure for about 10 years at the building level. 2) We grasped information of the present owner by real estate register for these reconstruction buildings built based on the fireproof building promotion law. 3) Over the two fiscal years (2016 and 2017), questionnaire surveys and interview surveys were conducted for building owners. 4) The survey was conducted as a joint research with the Yokohama City Culture and Tourism Bureau, and the survey results were widely returned to the public through press releases. 5) Worked on research while collaborating with the JIA Japan Association of Architects Kanagawa Community Association, and held various seminars and symposia, participated in citizen tours, held brochures, etc.

研究分野：建築計画・都市計画

キーワード：戦後 復興 防火建築帯 都市形成史 ハウジング史 下駄履き住宅

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

本研究では戦災による広域被害を受けた都市の復興プロセスに着目する。従来、戦災はその人為性から自然災害とは異なる災害という認識が強く、かつ、戦後の混乱や占領統治などの特殊性から復興プロセスに焦点をあてた研究蓄積も少ないという課題があった。

しかし、被災者の生活再建の観点からみると、災害の種類によらず復興プロセス（避難→仮居住→帰還（または避難先での再定住）→再建）には共通点が多くみられる。つまり、災害の相違点だけでなく復興プロセスの共通点にも着目することが重要であり、復興期がモダニズム建築の本格普及期と重なった我が国においては、都市政策、都市計画、都市史、建築計画、ハウジング、建築意匠、災害復興まちづくり、建築文化遺産などの多面的評価が不可欠である。

このような問題意識のもとで、研究代表者（藤岡）は全国の戦後の都市の復興過程、なかでも1952年の「耐火建築促進法」施行から1961年の「防災建築街区造成法」および1962年の「建物の区分所有等に関する法律」施行までの約10年間の間に建築された防火帯建築についての全国的な動向と、特に横浜市における実態調査を進めてきた。

しかし、横浜市の防火帯建築の全棟数からすると公的主体との共同建築は約1割（約50棟）にとどまり、約9割（約450棟）の民間主導による再建の特徴、現建物オーナーの意向等についてはほとんど明らかとなっていない（事例的調査として「関内関外地区の防火帯建築など古ビルの再生活用まちづくりの相談態勢づくり」(NPO法人アーバンデザイン研究体、2011年度国交省長期優良住宅等推進環境整備事業)）。

2. 研究の目的

本研究では他都市のような復興事業が困難だった横浜において長期接収からどのように復興を果たしたのか、民間主導による再建も含めた多様な復興プロセスを「複線型復興プロセス」と定義し、住民帰還事業と複線型復興プロセスの全体像を明らかとすることを目的とする。横浜市や各種機関とも連携を図り実態解明に留まることなく学術的評価から建築ストックの保存・利活用・継承策へ研究を発展させる。

具体的には、民間建築を含めた多様な建築パターンと、住民帰還・再建パターンとの関係を整理し、街区内側に残された空地の状況や増築の有無なども加味した空間パターンの全体像を明らかとする。

加えて、他都市との比較を進めながら、横浜における防火帯建築の建築的特徴を明らかとし、保存・利活用・継承策について検討を行う。

得られた知見をふまえ、横浜における取り組みの方向性を整理し、市民向け公開研究会や、資料集・ガイドブック・ウェブコンテンツ等の制作・情報発信にもつなげる。

研究に際しては、JIA 日本建築家協会神奈川地域会や神奈川県住宅供給公社、横浜市等とも積極的に連携をすすめ、研究成果の社会還元を図る。

3. 研究の方法

県立公文書館等の行政資料の収集と分析、横浜市建築助成公社による融資耐火建築のリストアップと現存確認調査（踏査による）登記簿謄本（閉鎖登記簿含む）を入手のうえで現オーナーへの郵送によるアンケート調査、以上を組み合わせる研究を進める。

4. 研究成果

4 - 1. 戦災と長期接収を経た都市の復興過程

(1) 横浜市建築局による造成目標の修正

横浜市総務局作成の報告書から、接収解除の年月日を抽出し、土地・建物の返還過程を整理した。平和条約の発効は1952年4月28日であるが、直前に起きた朝鮮戦争などの影響も受けて、市民の期待であった一括返還は叶わず解除・返還は段階的に進み長期化したことがわかった。なお、解除・返還は若葉町などのいわゆる関外からはじまり、関内とよばれる市内中心部では1952年11月からようやくはじまった。

このため、たとえば伊勢佐木商店街では、返還への期待が高まった1952年1月12日に、延べ8400坪に達する共同建築の構想を描いていたことが神奈川新聞にて報じられ、これは、沼津防火建築帯の延べ面積（5238坪）の約1.6倍に達する規模であったが、この構想も土地・建物の返還が遅れるなかで実現することはなかった。

実際の造成は建築局の期待に反して極めて低調に進み、接収解除を復興の好機としてとらえ、促進法を活用し短期間で集中的に建設推進することを計画し、耐火建築への独自融資を行う助成公社も設立されていたが、解除の長期化が徐々に明るみになるなかで造成計画自体も見直しを迫られ、短期間で繰り返し修正されていたことが分かった。

(2) 横浜市建築助成公社と神奈川県住宅公社の役割

助成公社ではより効率的に不燃化を進めるために、不燃建築への融資の際に、積極的に共同建築を推奨した。たとえば、助成公社が融資した建築として、接収解除開始後10年間に、横浜市中区で249棟の不燃建築が新築されたが、その中には2以上の建築主による共同建築が59棟含まれていた。

また、横浜市では助成公社による独自融資に加えて、復興を促進するために、1953年から神

奈川県住宅公社も参画し、民有地における不燃化の際に3～4階部分に公社賃貸住宅を併存する取り組みが進められた。

中区全体でみると、1937年の世帯数、人口数はそれぞれ76,509世帯、347,468人であった。このうち、終戦後占領軍によって接収されるエリアを町単位で抽出し集計したところ、接収解除地の世帯数、人口数はそれぞれ12,279世帯（区全体の約16.0%）、61,169人（同約17.6%）となった。

世帯数増加が特に顕著なのは1955年から1960年にかけての推移であり、この間の中区全体の増加分（7374世帯）に対して、接収解除地の増加分（3621世帯）は約半数を占めており、戦前の比率（約16.0%）と比べると極めて高い割合であったことが分かった。

世帯数はすなわち、それだけの住戸数が接収解除地に供給されていたと解釈することが可能であり、この間少なくとも1161戸の公社住宅が供給されていたことを考えると、公的住宅の供給は、接収解除地における世帯数回復への貢献が大きかったことが分かる。

（3） 政府による促進法運用と国庫補助予算化の推移

政府対応としては、防火建築帯の造成を促進するために、国庫補助金を毎年予算化していくことが必須となる。促進法にもとづく建設補助予算額の推移の記録によると、年によって金額の差はみられるものの、9年間で10億を超える予算化がなされていた。

一方で、1955年度、1956年度についてはかなり減額されていることが分かった。この理由についての詳細は不明であったが、建設省住宅局から各都道府県建築主務課長宛に出された行政文書（1955年4月13日付け）のなかに、「昭和三十年度も引き続き補助金制度を継続したく極力努力致しましたが国の補助金整理の方針は堅く、遂に国庫補助金として予算に計上されるに至らなかった」とあり年度当初は、建設補助自体が廃止の方針であったことがわかった。

しかしその後、同年6月7日付けの行政文書では、「防火建築帯造成のための助成の方法につきまして、本年度より補助金の交付による制度を止め、住宅金融公庫からの特別融資に切り替えられることと内定しておりましたが、今回、予算の国会修正案により、国庫補助金として六千万円を計上することとされました」とあり、年度途中で国会修正を経て補助金が復活したこともわかった。

なお、1956年度の予算については「復活要求が通り一億五千万円となった」とあり、実際には他の年度と遜色のない金額が予算化されたことがわかった。これ以降ほぼ毎年1億円ベースでの建設補助として定着した。

このように、政府支出による民間建設への直接補助は実際の建設に直結するため効果がわかりやすいものの、際限なく支出額が増大する恐れもあり予算確保の見通しは極めて流動的であり、決して安定的ではなかったことがわかる。特に1955年度はいったんは建設補助自体を廃止し、住宅金融公庫からの融資のみに絞り込む政府方針であったことがわかった。

（4） 民間建築の動向

最後に、民間セクターの動向として、助成公社の融資記録を手がかりに、横浜関内・関外地域に1952年～1961年度に建築された融資耐火建築を把握した。現存建物（調査時点では107棟）については不動産登記簿謄本を入手し所在確認を行った。

建設年度毎の融資耐火建築がどのエリアに立地しているかについて、建築局長内藤亮一によって戦後拡充された防火地域内か、それ以前、つまり関東大震災後に既に指定されていた防火地区内か、にわけて整理した。

防火地域（防火地区）に指定されると、建築物の耐火性が求められ、建築主の負担も大きくなる。このため、商業地や業務地など、もともと地価が高く、建設投資意欲も高いエリアが指定されるのが一般的であると考えられる。

このように考えると、接収解除間もない、周辺にはまだ建物がまばらにしか存在しない時期に、戦前に既に防火地区に指定されていたエリアから少しずつ建設が始まったことは理解しやすい。

一方で、建築局長内藤亮一によって戦後新たに拡充された防火地区内にも、徐々に耐火建築が建設され、1957年にはその比率が逆転することがわかった。先に述べたように同年4月には建築局内に復興助成課が新設されており、こうした建築動向の特徴と「横浜市では、接収解除地の本格的復興の時期に入った」との記述が整合することもわかった。

たとえば福富町通では、接収解除が1956年8月と他地域に比べて遅かったものの、1957年4月に建築局の指導のもとで市内初の建築協定が結ばれて（認可されて）おり（全国では2番目）結果的にはあるが、共同建築に加えて地区内共通の建築形態と街並みを目指す新しい動きにもつながった。

（5） まとめ

まず、横浜中心部では接収が長期化するなかでこの間生じた朝鮮戦争などの国際情勢の変化なども受け接収解除自体も段階的に進められるなかで長期化した。このため、解除後の復興事業としての防火建築帯造成計画についても、その目標値が短期間に何度も修正された。解除後の復興の見通しが立たないことが、帰還事業としてみたときの建築主にとってのリスク要因の1つとなり、接収による経済力減退等の要因も重なり造成は極めて低調にスタートした。

しかし、こうした中で横浜市独自の融資機関（横浜市建築助成公社）が復興初期から有効に機能し、敷地共同化の普及にも貢献した。1953年からは神奈川県住宅公社も参画し、民有地における不燃化にあわせて公的賃貸住宅を併存する前例のない手法を開発し住宅供給に加わった。

特に1955年から1960年の5年間は、中区全域の世帯数増加分の約半数が接收解除地に集中した時期であり、世帯数の増加はすなわち住戸数の増加とほぼ連動していると考え、公的住宅供給による貢献も大きかった。

公共と民間の協働（役割分担）の視点や、戦前（被災前）と戦後（被災後）の都市計画や融資制度の関係の視点が、初期形成過程に特徴的であった。このような視点が早期復興に結びついた背景要因となった可能性が考えられる。

4-2. 融資耐火建築（防火帯建築）の保全と活用についてのオーナー意識

(1) 調査の概要

所有者の意向や直面する課題などがこれまで必ずしも明らかとされていなかった。こうした状況をふまえ、融資耐火建築の所有者を対象としたアンケートにより、所有者の直面する課題や意向、活用可能性を明らかにすることを目的として実施した。調査対象は4-1で対象とした1952～1961年度に加えて1962～1971年度までの計20年間に建設された融資耐火建築とした。

(2) 調査対象

・戦後復興期（昭和27年度～昭和46年度）に、横浜市建築助成公社（以下「助成公社」）による耐火建築融資を受けて建てられた建物のうち、中区において現存する建物の所有者

「防火建築帯」の造成に国庫補助の道を開いた耐火建築促進法は昭和27年に施行、昭和36年に廃止、防災建築街区造成法へと引き継がれた。横浜市では、県と市の独自補助により昭和36年度までの10年間造成が進められ、昭和37年度以降も、助成公社による融資を中心に、指定防火地域における耐火建築が建設され続けた。融資の記録が残る20年間を、前期（昭和27～昭和36年度）、後期（昭和37～昭和46年度）に分けて扱うとともに、2つの法律にまたがるこれらの耐火建築を、当時通称として用いられることもあった「防火帯建築」として統一的に呼ぶこととする。

20年間の助成公社による融資物件総数は527物件であったが、このうち中区の462物件を対象とした（増改築等による重複カウントや防火建築街区造成法に基づき建築された共同建築、学校建築等を除くと、調査の趣旨に沿った対象建築数は440棟となった）。なお、建築時の440棟の内訳としては、前期253棟（57.5%）、後期187棟（42.5%）となり、後期には中区以外での建設も進むことから前期に多い結果となった。

(3) 調査方法

・調査票の郵送による配布・回収（一部、訪問・聞き取りによる回収）

建築時の440棟の中で、現存する204棟（調査時）の建物登記簿から現所有者を把握し、アンケート票を郵送した。（同一人物が複数棟の物件を所有する場合は、1建物1票を郵送）

(4) 調査期間と回収結果

・平成28年11月～12月（第1回、前期の融資物件を対象）、平成29年11月（第2回、後期の融資物件を対象）の2回に分けて実施した。

・有効回収率は、第1回が31.9%、第2回が28.2%、全体で30.6%であった。

(5) 調査結果

防火帯建築の現存状況

・まず、20年間に中区で融資を受けた440棟について、現存状況を現地踏査により調査した結果、現存建物は204棟であった。

・前期と後期を比較すると、やや前期の現存率が低いが大きな差は見られなかった。

	対象建物棟数	現存建物棟数	現存率
前期	253棟	108棟	42.7%
後期	187棟	96棟	51.3%
合計	440棟	204棟	46.4%

現地踏査時期：前期 平成28年6月、後期 平成29年6～7月

・建築面積別（建築規模別）にみると、100㎡未満の小規模な建物と、500㎡以上の大規模な建物の現存率が低い傾向が見られた。

現存する防火帯建築の形態の状況

- ・現存する 204 棟（前期 108 棟、後期 96 棟）について、外観等の形状からその建築形態をタイプ分けした。
- ・その結果、前期は「町家型（内階段アクセスタイプ）」（A：13 棟）、「共同建築型（A又はBの連結タイプ）」（C：15 棟）、「公社併存型（外廊下内階段複合タイプ）」（D：30 棟）など多様なタイプがみられたが、後期はほぼ「雑居ビル型（外階段アクセスタイプ）」（B：55 棟）に限定されることがわかった。

アンケート調査結果概要

- ・全体では、単独所有と共同所有はほぼ同比率だが、前期と後期を分けてみると、前期は共同所有が多く、後期は単独所有が多くなっている。
- ・現在の所有者が、建物しゅん工時（初代）のままは 16.5%と少なく、8割近くが建物しゅん工時から所有者が変化している。
- ・二代目以降の所有者に対し、前所有者との関係を尋ねたところ、親子関係が 63.3%と最も多かった。親族も含めると7割以上となり、代替わりが進んでいる状況がみてとれる。
- ・回答者の所有室数の合計は 796 室で、そのうち空室が 178 室であった。空室率は、22.4%で、前期と後期で分けてみると、後期の方が若干高くなっている。
- ・建物の規模別にみると、建築面積 500 m²以上の大規模な建物の空室率が相対的に高く、特に後期は、規模が大きいほど空室率が高くなる傾向がみられた。
- ・空室のある建物所有者のうち、空室の一部又は全部について入居者を募集していない割合が 54.7%と半数以上となっている。
- ・建物の今後についての考えは、「メンテナンス・増改築で対応」する所有者と「建替を考えている」所有者がそれぞれ4割以上と多かった。
- ・建替や売却を考えている場合でも、具体的な計画のある所有者は、建替を考えている場合で 15.4%、売却を考えている場合で 23.8%と少ない。
- ・マスターリース方式による活用への関心は 25.9%と相対的に低い。
- ・セルフリノベーション方式による活用への関心は 41.1%と高いものの、原状回復義務をなしで貸すことへの不安も 50.6%と一方で高い。
- ・建物の保全や利活用について専門的な相談をしたいと感じたことがある所有者は、46.1%と多かった。
- ・建物の保全や利活用について、行政や公的団体によって無料相談や無料セミナー、専門家派遣などが実施された場合に関心のある内容を尋ねたところ、「古いビルのリノベーション事例の紹介」や「リノベーションに関する助成制度の紹介」に対する関心が4割以上と高かった。

(6) まとめ

本調査は横浜市において初めての悉皆的な調査となった。アンケート調査の回収率も約3割となりある程度防火帯建築のオーナーの意向を代表しているものとみなすことができる。建築時にあった 440 棟のうち 204 棟が現存（現存率は 46.4%）しているが、8割近くが建物しゅん工時から所有者が変わっており、空室率は 22.4%と高い割合を示した。一方で、空室ありのうち、入居者を募集していない部屋がある所有者が5割以上、しかしながら建て替え等の具体的な計画を考えていない状況も明らかとなった。

調査結果をふまえ、横浜市では、空室の活用に係る初期相談を無料で受けることが可能な相談窓口「芸術不動産プラットフォーム」の運営や、先進事例・助成制度等を紹介するガイドブックの配布、セミナーや事例紹介ツアー等の開催を進めていくこととしている。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計0件)

〔学会発表〕(計7件)

藤岡泰寛、戦災と長期接収を経た都市の復興過程に関する研究 -横浜中心部における融資耐火建築群の初期形成-、都市計画論文集（公益社団法人 日本都市計画学会）（52-3）552 - 559 2017年11月 [査読有り]

植竹悠歩・藤岡泰寛・大原一興・草山美沙希、横浜中心部における非住宅・中層雑居型の防火帯建築の特徴 戦災と接収を受けた都市の復興過程に関する研究 その4、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.881-882、2017年09月

草山美沙希・藤岡泰寛・植竹悠歩・大原一興、横浜中心部における融資耐火建築「防火帯建築」群の所有者意識の特徴 戦災と接収を受けた都市の復興過程に関する研究 その3、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.879-880、2017年09月

藤岡泰寛、横浜中心部における人口回復状況と住宅復興の特徴 戦災と接収を受けた都市の復興過程に関する研究 その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.877-878、

2017年09月

藤岡泰寛、戦災と接収を受けた都市の復興過程に関する研究 横浜中心部における融資耐火建築群の初期形成とその変遷、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-1分冊、pp.167-168、2016年09月

百瀬大地・中井邦夫、隅切りをもつ横浜防火帯建築における立面構成：横浜防火帯建築に関する構成的研究(2)、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-2分冊、pp.631-632、2015年9月

岡田啓祐・原誠・中井邦夫、各敷地内の要素と接道およびファサードの改修：魚津市中央通りの防火帯建築を含む街区の構成(1)、日本建築学会大会学術講演梗概集、F-2分冊、pp.447-448、2015年9月

〔その他〕

ホームページ等

「横浜の防火帯建築と戦後復興」<http://bokatai.blogspot.jp/>

横浜の戦後復興を支えた防火帯建築について一般市民向けにわかりやすく紹介するウェブサイト(試験公開中)

6. 研究組織

(1) 研究分担者

研究分担者氏名：中井 邦夫

ローマ字氏名：(NAKAI, Kunio)

所属研究機関名：神奈川大学

部局名：工学部

職名：教授

研究者番号(8桁)：40313340

研究分担者氏名：阿部 俊彦

ローマ字氏名：(ABE, Toshihiko)

所属研究機関名：早稲田大学

部局名：総合研究機構

職名：客員主任研究員

研究者番号(8桁)：(00608466) [辞退]

研究分担者氏名：前田 昌弘

ローマ字氏名：(MAEDA, Masahiro)

所属研究機関名：京都大学

部局名：工学研究科

職名：講師

研究者番号(8桁)：(50714391)

(2) 研究協力者

研究協力者氏名：真野 洋介

ローマ字氏名：(MANO, Yousuke)

研究協力者氏名：速水 清孝

ローマ字氏名：(HAYAMI, Kiyotaka)

研究協力者氏名：野原 卓

ローマ字氏名：(NOHARA, Taku)

研究協力者氏名：菅 孝能

ローマ字氏名：(SUGE, Takayoshi)

研究協力者氏名：大野 敏

ローマ字氏名：(OHNO, Satoshi)

研究協力者氏名：水沼 淑子

ローマ字氏名：(MIZUNUMA, Toshiko)

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。