

トルコ・コジャエリ地震の被災市街地における建物再建事業の実態 - アダパザルとデルメンデレの事例調査より -

Building Reconstruction Projects in the Damedged Area after Kocaeli Earthquake - Case Studies in Adapazari and Degirmendere, Turkey -

米野 史健

Fumitake MENO

国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室

Housing Planning Division, Housing Department, National Institute for Land and Infrastructure Management

This study aims to examine characteristics of reconstructed buildings in the damaged area of Adapazari city and Degirmendere city in Turkey after the Kocaeli Earthquake of 1999. 23 projects are surveyed and the results are shown as follows: (1) reconstruction of condominium building in cooperation with unit owners is not found; (2) In Adapazari, former apartments with mixed-use of residential and commercial are reconstructed new buildings exclusively for commercial use by a part of owners or developers; (3) In Degirmendere, developer construct new condominiums smaller than before by purchasing all shared ownerships of damaged building.

Key Words : reconstruction, ownership, condominium, damaged area, earthquake

1. 研究の背景と目的

1999年に発生したトルコ・コジャエリ地震では、大被害（取壊・再建を要する被害）96808戸・中被害（修復可能で補修を要する被害、補修するまで居住不能）107331戸・小被害（軽度の被害、居住可能）124033戸と多数の住宅が被害を受けており⁽¹⁾、これら住宅、特に大被害物件の再建が大きな課題となった。

住宅が被害を受けた人々に対して、政府は住宅の所有者である「有権者」を対象に、大被害の場合には公的復興住宅取得・自力住宅再建・民間住宅購入の3つの融資の選択肢を示した。このうち特に公的復興住宅の建設が郊外部において政府主導で強力に進められ、低負担で確実に住宅が手に入るため、これを選択する被災者が大半を占めた。公的復興住宅に居住する際には、政府の復興支援融資を受けて被災者が購入する形をとるため、従前に所有し居住していた市街地の住宅の権利を保有したまま郊外部の新市街地へと移転することとなった。

被害を受けた都市部の住宅の多くは区分所有の集合住宅であり、階層所有法（Kat Mülkiyeti Kanunu）の規定により、建物の再建及び土地の処分には全員合意が必要であるが、すでに多くの人は被災市街地を離れて新市街地へと移転しており、区分所有者間での再建の検討はほとんどなされなかった。また、被災市街地の広い範囲で建築制限がかけられたことも再建を阻害する要因となった。被害の大きかった断層付近では新規の建設行為が禁止され、その他地域でも3階までの高さ制限がかかったため、建て替えるには権利関係を調整し建物を縮小する必要があるが、既に住宅を手に入れ生活の場が得られていることから、調整の動きも出てこない状況であった。

しかし、地震後5年を過ぎた2004年くらいから、被災市街地で建物を新築する動きが見られており、これらのうちの一部は再建が困難とみられる区分所有集合住宅の跡地での建設行為であると考えられる。

そこで本論文では、コジャエリ地震で被害を受けた既成市街地において地震後に行われた新築建物の建設事例を把握し、これらを被災した建物の「広義」の再建であると捉えて、建物再建事業の実態をつかむことを目的とする。実態の分析においては、特に地震時点の建物が区分所有集合住宅であったものに着目し、建物再建にあたってどのような形で区分所有権の調整がなされたのかを明らかにする。これらの作業を通じて、いまだに空地が数多く残るトルコ・コジャエリ地震の被災市街地の今後の都市復興のあり方を見いだすとともに、同様の区分所有集合住宅が典型的な都市住宅である、日本や台湾での今後の住宅再建の方向性を検討する。

2. 調査の方法と対象事例の概要

対象とする被災市街地は、本科研の研究グループで継続して調査を行ってきた、サカリヤ県アダパザル市とコジャエリ県デルメンデレ市とする。アダパザルは県庁の所在地で商業の中心的な都市、デルメンデレは周辺市の工場や軍隊施設の勤務者の居住地かつ都市部住民が訪れるリゾート地であり、性格の異なる2都市を扱うことにより、総合的な観点からの考察が可能と考えられる。

建物再建事業の事例選定にあたっては、研究グループで2005年8月に実施した空間調査の結果を用いて、地震後に新築されたとみられる物件を抽出し、これらを調査の対象候補として位置づけた。その上で2006年8月に実

施した現地調査において、先の対象候補物件に関して、自治体関係者や地域住民へのヒアリングにより地震後の建物再建事業であるかどうかを確認した。建物再建事業である場合には、当該建物の所有者、居住者・利用者、または事業を行った業者などを捜し出し、これら関係者へのヒアリング調査を行い⁽²⁾、個々の再建事業の実態に関する情報を把握した。

ヒアリング調査によって事業実態が把握出来たのは、表1に示すアダバザル15件・デルメンデレ8件の計23件である。空間調査における再建状況の類型結果では、新築再建と想定される建物はアダバザルで80箇所、デルメンデレで14箇所と推定されており、本ヒアリングでアダバザルは約20%、デルメンデレは約60%の再建物件の実態が把握出来たこととなる。これら調査物件のうち、地震で被災した建物の跡地で新規建設が行われた「狭義」の再建物件であるのは18件、さらにうち12件が従前が区分所有だったとみられる建物である。

それぞれの都市における調査物件の立地場所を図1及び図2に示す。アダバザルでの空間調査は通り沿いに実施しているため、調査物件も分散している。北西部のCark Cd.とBurak Sokak、及びTigcilar Adaは中心部の商店街、南へと延びるYeni Bosna Cd.とAdnan Menderes Cd.は郊外へと抜ける幹線道路、北東のCegme Meydara Cd.は住商混在の裏通りであり、調査物件も立地する通りの性格を表したような建物形態・用途となっている。デルメンデレの再建物件はユズバシラル地区(YUZBASILAR MAHALLESİ)に集中している。この地区は住居系地域で、断層付近で多くの集合住宅が大きな被害を受けており、調査物件もそのような物件が中心となっている。

ヒアリングの対象者は、アダバザルでは再建建物で店舗を営む所有者、デルメンデレでは住宅再建を手がける事業者が主である。居住者・利用者が調査対象の4件では、従前状況や事業内容を把握出来ていない可能性もあるが、回答内容はおおよそ正しいものとして取り扱う。

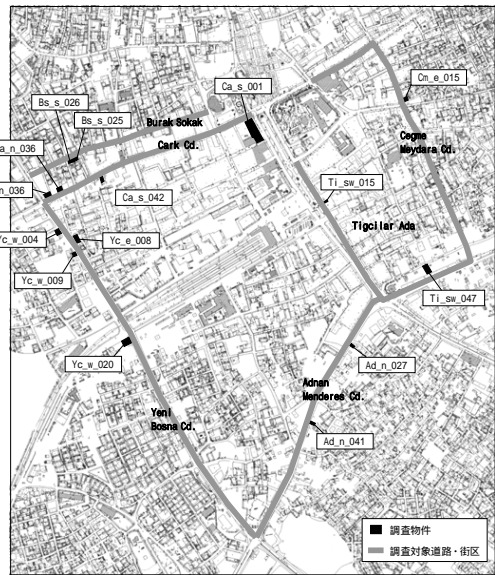


図1 調査物件の立地場所（アダバザル）

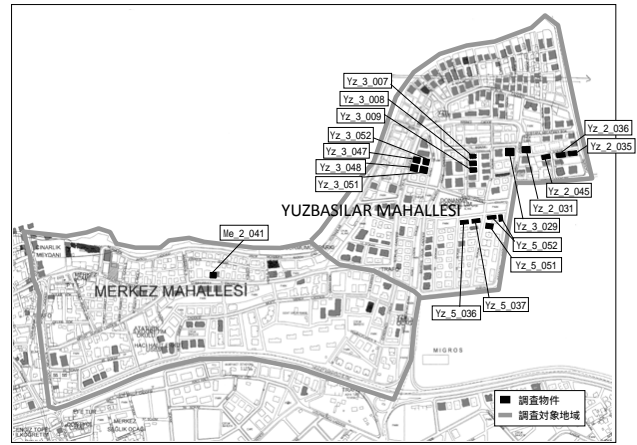


図2 調査物件の立地場所（デルメンデレ）

表1 調査を実施した建物再建事例の概要

都市	番号	建物ID	ヒアリング対象者	地震時の建物 建物形態	地震時の建物					現在の建物(地震後新築)	建物再建事業の内容													事業の概要・特徴					
					構造	階数	用途	住居戸数	店舗戸数		土地所有	被害	構造	階数	用途	住居戸数	店舗戸数	土地所有	被害	事業主体	権利関係	事業変換	費用		資金調達	取組開始	完成終了		
アダバザル	1	Bs_s_025	居住者利用者	連棟	RC造	2	住商	0	3	-	2	区分所有(3)	不明	不明	15	不明	2005.12	2006.3	開発業者が地震後に建設した物件を店舗経営者が借りて内装を改修空き家だった建物を所有者兄弟が地震後に建替え、2階は建設中空地の所有者が地震後に店舗を建設して賃貸										
	2	Bs_s_026	居住者利用者	戸建	RC造	2	住商	未定	3	工中	3	兄弟共有(2)	従前所有者個人	変化なし	15	自己借入	不明	2004.8	開発業者が地震後に建設した物件を兄弟が地震後に建替え、2階は建設中空地の所有者が地震後に店舗を建設して賃貸										
	3	Yc_w_004	居住者利用者	空地	RC造	2	商業	0	1	-	1	単独	従前所有者個人	変化なし	不明	不明	2005.4	2005.8	地震直後に建物を解体した空地に2006年から店舗の建設を開始										
	4	Yc_w_020	事業者	集合	RC造	3	住居	2	0	単独	大	集合	RC造	2	商業	0	2	工中	単独	従前所有者個人	変化なし	0.4	自己資金	2006.6	未定	建物が解体された更地で借りて2名の出資で店舗を建設して賃貸			
	5	Yc_w_009	事業者	戸建	RC造	1	住居	不明	1	単独	大	集合	RC造	2	商業	0	2	-	2	区分(2)	単独	所有者以外個人	土地を賃貸	10	自己資金	2004.2	2005.8	従前所有者権利を業者が買集めて店舗を建設し、2階部分を売却建物解体された更地で店舗を建設して賃貸	
	6	Yc_e_008	所有者	集合	RC造	5	住居	16	4	区分所有(21)	大	集合	RC造	3	商業	0	4	-	3	区分(2)	単独	開発業者	従前所有者個人	変化なし	不明	不明	2000	2002.4	従前所有者権利を業者が買集めて店舗を建設し、2階部分を売却建物解体された更地で店舗を建設して賃貸
	7	Ca_n_036	所有者	集合	RC造	5	住居	8	3	区分所有(8)	大	戸建	RC造	2	商業	0	1	-	1	単独	所有者以外個人	有権を借入	60	自己資金	2004.末	2005.10	倒壊した集合住宅の権利を業者が4人が買集めて店舗を建設して賃貸		
	8	Ca_n_038	所有者	集合	RC造	5	住居	5	3	区分所有(15)	大	戸建	RC造	2	商業	0	1	-	1	区分所有(4)	所有者以外個人	有権を借入	不明	不明	2002	2006.5	従前所有者権利を業者が4人が買集めて店舗を建設して賃貸		
	9	Ca_s_001	所有者	集合	RC造	5	住居	2	0	区分所有(45)	大	集合	RC造	2	商業	0	41	工中	区分所有(41)	従前所有者の一部	有権を借入	480	自己資金	2002	2006.11	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸			
	10	Ca_s_042	所有者	集合	RC造	2	商業	0	1	単独	大	集合	RC造	2	商業	0	1	-	1	単独	従前所有者個人	変化なし	14	自己資金	2000	2001	従前所有者権利を業者が自己所有の敷地で店舗を再建		
	11	Ti_sw_047	所有者	集合	RC造	5+	住居	8	1	単独	倒壊	戸建	RC造	1	住居	1	1	1	1	単独	従前所有者個人	変化なし	0.8	自己資金	1999.9	2000.2	倒壊した集合住宅跡地に従前所有者が仮設の店舗・住宅を建設		
	12	Ti_sw_015	所有者	集合	RC造	4	商業	0	20	区分所有(20)	倒壊	戸建	RC造	1	商業	0	10	-	10	共有(10)	共有(20)	従前所有者の一部	変化なし	不明	不明	1999.10	1999.11	従前所有者のうち店舗経営者が出資して10店舗の仮設店舗を建設	
	13	Cm_e_015	所有者	集合	RC造	2	住居	1	1	単独	中	集合	RC造	2	住居	1	1	1	1	兄弟共有(3)	従前所有者個人	変化なし	8	自己資金	2003	2003	地震後も店舗として利用していた地蔵建物を自己借入して建替え		
	14	Ad_n_027	居住者利用者	集合	RC造	5	住居	8	1	区分所有(9)	倒壊	戸建	RC造	2	商業	0	1	-	1	単独	従前所有者の一部	有権を借入	80	自己借入	不明	1冊2001/2冊2005	2009.12	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸	
	15	Ad_n_041	所有者	集合	RC造	5	住居	8	2	区分所有(不明)	倒壊	戸建	RC造	1	商業	0	1	-	1	単独	不明	従前所有者の一部	変化なし	13	自己借入	1999.9	1999.12	従前所有者権利を業者が自己所有の敷地で店舗を再建	
デルメンデレ	16	Yz_5_036	事業者	空地	RC造	3	住居	6	0	6	-	区分所有	開発業者	土地を借入	47	自己資金	2000	2005	開発業者が地震後に広場の土地を購入して集合住宅を建設し分譲										
	17	Yz_5_037	事業者	空地	RC造	3	住居	9	0	9	-	区分所有	開発業者	土地を購入	85	自己資金	2000	2006	開発業者が地震後に広場の土地を購入して集合住宅を建設し分譲										
	18	Yz_5_051	事業者	空地	RC造	3	住居	3	2	3	2	区分所有	開発業者	土地を購入	3	自己資金	2005.1	2005.8	開発業者が地震後に広場の土地を購入して集合住宅を建設し分譲										
	19	Yz_2_045	事業者	集合	RC造	5	住居	18	0	区分所有(18)	大	集合	RC造	3	住居	9	0	7	-	区分所有(9)	開発業者	従前所有者個人	有権を借入	18	自己資金	2005.7	2006.7	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸	
	20	Yz_2_035_036	事業者	集合	RC造	5	住居	40	0	区分所有(40)	大	集合	RC造	3	住居	12	0	6	-	区分所有(12)	開発業者	従前所有者個人	有権を借入	84	自己資金	2004.9	2006.7	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸	
	21	Yz_3_007_008_009	事業者	集合	RC造	4-5	住居	計46	0	区分所有(46)	倒壊	集合	RC造	3	住居	18	0	工中	区分所有(未定)	開発業者	従前所有者の一部	有権を借入	不明	自己資金	2005.3	不明	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸		
	22	Me_2_041	事業者	集合	RC造	5	住居	15	2	区分所有(15)	大	集合	RC造	3	住居	6	2	工中	区分所有(未定)	開発業者	従前所有者の一部	有権を借入	65	自己資金	2005.2	2007.5	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸		
	23	Yz_3_047_48_51_52	事業者	集合	RC造	6	住居	48	0	区分所有(36)	倒壊	大	集合	RC造	3	住居	24	0	工中	区分所有(未定)	開発業者	従前所有者の一部	有権を借入	未定	未定	2006.8	2007.9	従前所有者権利を業者が41人が買集めて店舗を建設して賃貸	

(内1は共有する人数) (万TL)(3)

3. 区分所有建物跡地での建物再建事例

調査物件のうち、本稿で特に着目する、区分所有建物の跡地での建物再建事例12件（アダバザル7件、デルメンデレ5件）について、事業の実態を概括する。

(1) アダバザルの事例

事例6 (Yc_e_008)

大被害で解体された16戸の集合住宅の跡地と、隣接する空地の権利を開発業者が買い取り、2階建の店舗建物を建設している。1階は業者の所有であり、2階は事務所として利用する労働組合に売却している。業者は地震後にこのような開発事業を始め、事業用地を探す中でこの敷地をみつけたという。従前建物の権利者は21人で、この人数で合意して再建するのは難しいと判断して、業者に権利を売却し、恒久住宅や別の物件を購入したという。



図2 事例6 全景

事例7 (Ca_n_036)

店舗を建設しようとした経営者が、未再建で空地となっていた集合住宅跡地の権利を買い集め、建てたものである。2004年の年末に土地を見つけて権利購入を始め、調整には若干苦労したものの、その後数ヶ月間で全権利を購入し、2005年5月に工事着工、10月に完成している。

事例8 (Ca_n_038)

倒壊した区分所有者8人の店舗付集合住宅の権利を、4人の店舗経営者・出資者が買い取って、2階建店舗を建設したものである。2002年に権利を買い始め、全ての権利を取得するまでに3年程かかっている。事業の中心となった店舗経営者は、元の区分所有者と知り合いで価格交渉が難しい面があったため、仲介を不動産業者に依頼している。

事例9 (Ca_s_001)

従前は商業ビル2棟が建っており、1階が店舗で所有者41人、2階以上が事務所で所有者4人であった。2階建までの階数制限で元の規模は建てられないため、所有者が多いにも関わらず全員は入れないことから、1階の店舗所有者41人が2階以上の権利を購入して、2階建の集合店舗を再建することとしている。2002年に上階部分の買取を始め、1年程かけて権利を取得し、2005年初頭から工事を開始した。調査時点でまだ完成しておらず、また元の建物の店舗面積に応じた資金負担の調整が完了しておらず、清算まで終了するにはまだ時間がかかるという。



図3 事例9 敷地(2005年)

事例12 (Ti_sw_015)

従前は1階部分に店舗19軒、2～4階がホテルの区分所有建物である。地震3～4ヶ月後に資金のある店舗所有者10名が話し合っ、資金を負担して道路沿いに仮設の建物を建設、営業を再開させている。2001年から権利の精算に関する裁判を行っており、1階の店舗所有者が上階のホテル部分の権利を買い取るか、ホテルの所有者が1階店舗の権利全てを買い取るかで争っているが、5年経った現在でもまだ決着はついておらず、新しい建物を建てる見通しは立っていない。なお、調査対象者は有権者であるため恒久住宅地に店舗を持っているが、街から遠く商売にならないので使っていないという。

事例14 (Ad_n_027)

3名が区分所有していた5階建商併用建物が倒壊し、所有者のうち1名が他2名の権利を買い取って、2001年に2階建店舗建物2棟（本事例と隣の建物）を建設している。店舗裏手には大被害を受けた木造平屋戸建の住宅が放置されていたため、2005年にこの土地200㎡を買い取って、店舗の増築を行っている。

事例15 (Ad_n_041)

倒壊した1階店舗・2～5階住宅の区分所有建物の跡地について、店舗部分の所有者が他の所有者と話し合い、土地持分に相当する敷地の3分の1（250㎡）を利用する了解を得て、1階建の店舗を建設してカフェを営業している。残りの3分の2の敷地は空地のままであり、権利者数が多いこともあって再建等の動きはないという。



図4 事例15 全景

(2) デルメンデレの事例

事例19 (Yz_2_045)

5階建18戸の集合住宅が大被害を受け、解体後に空地となっていたが、2005年7月になって所有者の一人が地元の建設会社に権利を買い取るよう話をもちかけた。その後他の所有者も同様の相談を業者にする中で、所有者の2、3名が中心となって話を進め、同年9月に業者が全権利を買い取り、10月に3階建集合住宅の建設を開始、翌年7月に完成して分譲している。権利の買取価格は、他の場所で行われた裁判での値段を参考としながら、所有者と交渉して決めたという。この業者では本事例の他に、ユズバシユル地区で同様の集合住宅の権利買取を2箇所で行っている。



図5 事例19 全景

事例20 (Yz_2_035,036)

一体的に建設された5棟の5階建集合住宅が大被害を受けて取り壊された後、うち3棟分の所有者の一部が権利の買取を業者に持ちかけ、業者がこれらを購入した後2004年9月から残る権利の買取を開始している。権利者の捜索に手間はかかったが、価格を伝えて買取を申し出ると9割近くの所有者がすぐに了解したという。1年程かけて全権利を買い取り、2005年9月に3階建集合住宅2棟の建設を開始、2006年夏に完成している。

事例21 (Yz_3_007,008,009)

事例20を行った業者が手がける同様の再建事業である。倒壊した4、5階建の集合住宅3棟46戸について、2005年3月に不動産会社の仲介を受けて最初の権利を購入し、その後買い集めて2005年11月に建設を開始、2006年8月の調査時点では工事中である。建設する建物は3階建集合住宅3棟計18戸で、うち2戸は業者が自ら住むという。



図6 事例21(工事中)

事例22 (Me_2_041)

大被害の集合住宅跡地の権利を業者が購入して、新たな店舗付集合住宅を建設して販売する事業である。住宅再建はビジネスになると考えてこの場所に着目し、2005年2月から権利買取を所有者に持ちかけた。半年で半数

以上の権利を取得するが、4～5人が売ろうとしなかったため、この交渉に1年近くをかけた。所有者側が購入希望価格を上げてきて、最後は要求通りに支払って全権利を手に入れ、2006年7月に工事を開始している。



図7 事例22(工事中)

事例23 (Yz_3_047,048,051,052)

地震の1・2年前に完成した集合住宅4棟のうち、1棟が倒壊、3棟が大被害を受けた。元の48戸のうち、開発前の地主が13戸を所有していた。被災建物が解体された後、所有者のうち1名が他の所有者の権利を全て買い集めた上で、開発業者に事業を持ちかけた。2006年8月に両者の間で契約し、業者が土地を譲り受けた上で新規に集合住宅を建設、完成後に土地価格相当の住戸を所有者に渡す、等価交換での再建が行われる予定である。

4. 被災建物跡地での建物再建事例

区分所有集合住宅以外の建物跡地での再建事例5件(全てアダバザル)について、事業の実態を概括する。

事例2 (Bs_s_026)

老朽化して空き家だった戸建住宅が大被害を受け、これを所有者兄弟が地震後に建て替え、2004年8月に完成した建物の1階部分を3つの店舗として賃貸している。2階部分は現在も整備中で、住宅か事務所かは不明である。



図7 事例2 全景

事例4 (Yc_w_020)

所有者及びその親族が住んでいた、3階建2戸の集合住宅が大被害を受け、1999年10月に解体された。その後空地として放置されていたが、2006年6月に所有者が店舗建物の工事を開始した。従前住んでいた所有者は、現在市街から18km離れた場所に住んでいるという。

事例5 (Yc_w_009)

大被害を受けた住商併用平屋戸建の跡地について、事業を始めようとする個人が幹線道路に面したこの場所を開発しようと2004年2月に考え、所有者に連絡を取った。土地を借りて、知人と共同出資で2004年9月に工事を開始し、2階建店舗を建設した。



図8 事例5 (2005年)

事例10 (Ca_s_042)

店舗経営者が、大被害を受けた所有建物を解体し、2000年に新店舗の建設を開始、2001年に建物が完成し、2002年に店舗をオープンさせた。

事例11 (Ti_sw_047)

集合住宅を単独所有していた居住者が、1999年9月に木造仮設の店舗を建設し、その後知人経由で話のあった輸入木製プレハブ住宅を2000年2月に建てて住んでいる。住宅がある敷地は、地震後に商業用途に指定されたため、現在



図9 事例11(住宅部分)

では住宅の建設は認められない。いずれ再建は考えているが、資金がなく目処は立っていないという。

5. 地震後の建物新築事例

空地での建物新築など、地震後の新たな建設の事例6件(アダバザル3件、デルメンデレ3件)を概括する。

(1) アダバザルの事例

事例1 (Bs_s_025)

調査対象者が店舗を借りている経営者のため、従前状況及び再建事業の内容は不明であり、事業内容に記載されている金額や年月はこの経営者が内装を整備してカフェを開く際の情報である。2階建の1階は3店舗分のスペース、2階は今後内装工事をして居住用途に使われるという。この地域は商業用途で住宅は認められないため、2階は事務所として申請しているとのことである。



図10 事例1 (2005年)

事例3 (Yc_w_004)

空地の所有者が地震後の2005年4月に店舗の建設を開始し、完成後に賃貸している。この事例も調査対象者が店舗の賃借人のため、事業の詳細は不明である。

事例13 (Cm_e_015)

中被害を受けた古い住宅を地震後もしばらく使い続けた後、相続を受けた所有者の子供が建替えて移り住んだもので、地震とは直接関係のない建設行為である。

(2) デルメンデレの事例

事例16 (Yz_5_036)

公園用地とされていた土地を開発業者が2000年に購入し、2004年から3階建集合住宅6戸の建設を開始、2005年に完成し分譲したものである。購入者は地震時にデルメンデレに住んでおり、被災した建物を修理して住んでいた人が多いとのことである。

事例17 (Yz_5_037)

事例16に隣接し同じく公園用地とされていた土地を、同じ業者が同時に購入し、2005年から3階建集合住宅9戸の建設を行い、2006年に完成し分譲している。購入者の特徴は事例16と同様である。この業者はこれらの他に、空地を購入し集合住宅を建設する事業をユズバシユラル地区内の近接地で行っている。



図11 事例17 全景

事例18 (Yz_5_051)

事例19を手がけた開発業者が空地进行して、自らの会社の事務所・倉庫と住宅3戸が入る住商併用集合住宅を建設、2005年8月に完成し住戸を分譲している。購入者は以前からのユズバシユラル地区住民で、恒久住宅を取得したが戻ってきた人などである。この業者は以前は別の地域で建設業をしていたが、デルメンデレで住宅需要が高まっていると話を聞いて2004年に移ってきて、周辺の地域も含めて年10件程度を建設しているという。



図12 事例18 全景

6. 建物再建事業のパターン

以上の事例について、事業実施前後での土地及び建物の権利関係の変化、及び事業主体の特性に着目すると、図13に示すようなパターンに整理することが出来る。

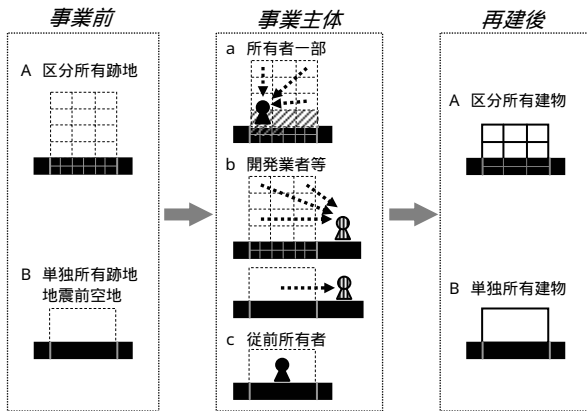


図13 建物再建事業のパターン

区分所有者の一部が区分所有建物を再建 (A-a-A)

地震後の建築制限により従前規模の建物が建設出来ないため、元の区分所有者が自ら再建を行おうとすれば、このパターンを取らざるを得ないのだが、アダパザルの事例9で商業ビル、事例12で仮設店舗の再建がみられるものの、住宅の例はない。デルメンデレの事例23では、集合住宅で一人の所有者が権利を買い集めて業者に譲渡しているが、多数の住戸を所有していた元の地主と想定され、区分所有者による共同再建とはいえない。商業用途でも、事例9では清算が済んでおらず、事例12では裁判中で本格再建に至っていないなど、このパターンの再建は困難であるため、敬遠されていると思われる。

区分所有者の一部が単独所有建物を再建 (A-a-B)

アダパザルの事例14・15が該当し、いずれも店舗の再建である。従前集合住宅の規模は小さく交渉が容易であること、従前建物には賃貸住戸も含まれ所有者は他にも家を確保していたこと、及び収益が見込め投資効果が期待されることから、他所有者の権利買取が進んだものと思われる。住商併用の集合住宅では、このような低層階店舗所有者が上層階住居の権利を買取って再建する機会が多くなるものと考えられる。

区分所有権を業者が購入して建設建物を分譲 (A-b-A)

デルメンデレの事例19~23では住宅の再建、アダパザルの事例6,8では店舗の建設として行われている。デルメンデレの事例は地震後に開発に参入した業者による事業で、またヒアリングによればユズパシュラル地区の集合住宅跡地の多くで業者による権利買取が進められているとのことであり、住宅の需要は高く、このパターンがビジネスになっている様子がうかがえる。アダパザルでも業者や投資家による事業として再建が行われており、商業業務床への需要を受けて一定の市場が成立しているとみられる。

区分所有権を業者等が購入し建設建物を利用 (A-b-B)

アダパザルの事例7が該当し、自らが経営する店舗を建設するため、適当な土地を探して権利を買い集めている。区分所有権の買取という面倒な作業を行ってでも、その場所に店舗を持ちたいとのことであり、商業用地としてのポテンシャルが高いことがうかがえる。

空地进行業者が購入して建設建物を分譲 (B-b-A)

と同じく、アダパザルでは商業業務床、デルメンデレでは住宅の需要を受けて、行われる事業といえる。ア

ダパザルの事例5は土地は賃貸ではあるが、出資者が建設した建物を貸して収益を得ており、このパターンに該当するといえる。デルメンデレの事例16,17は事例22と同じ業者、事例18は事例19と同じ業者であり、業者としては、敷地が区分所有だったか単独所有か、跡地が空地かに関わらず、開発が可能で売れる場所での開発を進めているといえる。

従前の所有者が建物を自前で再建 (B-c-B)

アダパザルの5件(事例2,3,4,10,11)が該当し、店舗もしくは店舗付住宅の再建である。所有者が再建を考えて資金が確保出来れば実施出来るものであり、他のパターンに比べれば問題はないといえる。

7. 考察

建物再建事例の調査・分析より、2都市の被災市街地での建物、特に集合住宅の再建の特徴として、以下の点を挙げる事が出来る。

商業都市であるアダパザルでは、従前建物所有者の一部及び業者・投資家が権利を購入して、住居専用または住商併用の集合住宅を、商業業務用途の建物に再建し、自らが経営を行っている。

住宅都市であるデルメンデレでは、開発業者が権利を購入して、集合住宅跡地で新たな集合住宅を建設し、新規入居者に分譲するビジネスを行っている。

これより、日本や台湾で行われている、区分所有者の共同事業による集合住宅の再建は、トルコではほとんどないものと考えられる。1.研究の背景で述べた階数制限の下での区分所有関係調整の困難さ、及びアダパザルでの住居用途の制限により、特定単数の区分所有者または第三者による再建が志向されていることが確認された。

アダパザルでの商業業務用途建物の再建は、地震前の住商併用集合住宅での低層階の店舗部分のみが被災市街地に残り、上層階住居の居住者は郊外の恒久住宅地へ移転したのとして捉えることが出来よう。地震後の規制強化により制限された分の床面積及び用途が、そのまま恒久住宅地に移ったわけであり、今後被災市街地で同様の再建事業が進めば、既成市街地は商業、郊外恒久住宅地は居住という機能分化はますます進むと予想される。

デルメンデレで再建される新規分譲集合住宅では、従前の所有者が入居する例はないとのこと、旧居住者は郊外恒久住宅地へ移転したのと考えられる。しかし、新規住宅への入居者は元々この地域に住んでいた人が多いとのことであり、周辺の補修集合住宅から移る居住者や、恒久住宅地から戻る居住者であるとすれば、被災市街地内、及び被災市街地と恒久住宅地の間で、住宅のフィルタリング現象が起きているものと考えられる。この傾向がさらに進めば、相対的に質の低い被災市街地の補修集合住宅、及び住環境の悪い恒久住宅地では、空き家化や低所得者層の流入等が進行し、新たな住宅問題が発生することも予想される。

補注

(1)公共事業住宅省・災害事業総局「Kesin Hasar Tespit Durumu」(被害戸数に関する資料),2003.8

(2)ヒアリング調査は、筆者のほか、アダパザルでは池田浩敬、市古太郎、澤田雅浩、イナン・オネル、ハイリエ・センギユンの各氏、デルメンデレでは福留邦洋氏の参加を受けて実施した。また、通訳及び現地コーディネーターとして、カイグス・バーヌ、チャーダッシュ・チェリキ両氏の多大なる協力を得た。

(3)事業費用の額はヒアリングで得られた実施時点の値を記載しており、現在価値への補正等は行っていない。対象者の記憶が曖昧で他事例と比べ差の大きい値が回答された場合も、そのままとしている。なお、ユーロ及び米ドルでの回答は、2006.1時点のレートで換算した。