事業参加世帯からみた震災復興共同建替事業の評価に関する研究

—公団による震災復興共同建替事業を対象にして—

A STUDY ON THE RESIDENTS' EVALUATION OF THE JOINT HOUSING PROJECT
AFTER HANSHIN-AWAJI EARTHQUAKE

—A case of project provided by Urban Development Corporation—

田中 貢*, 碓田 智子**

Mitsugu TANAKA and Tomoko USUDA

The purpose of this paper is to examine the residents' characteristics and their evaluation of the joint housing project after Hanshin-Awaji earthquake. We researched 7 condominiums. They were the joint housing projects provided by Urban Development Corporation. We analyzed 102 documents of residents and questioned to 123 households of their evaluation for the joint housing project by questionnaires. The results of this paper are as follows.

1) Many residents were aged small family and they couldn't afford to get their houses. They couldn't build their new houses by themselves because their land didn't accommodate to the law. 2) Participating in the joint housing project, 70% of residents could keep the community which they had before the earthquake. 72% of residents are satisfied with the joint housing project, but they aren't satisfied enough with their houses. 3) We found that residents who got enough floor space by exchanging their land were satisfied with the joint housing project.

Keywords : the Joint Housing Project after Hanshin-Awaji Earthquakes, Residents' Characteristics, Residents' Evaluation

震災復興共同建替事業、居住者特性、居住者評価

1. はじめに

阪神・淡路大震災で大きな被害を受けた密集市街地では、生活道路が狭小、接道不良、土地の権利関係が複雑するなどの理由で、居住者個人の力では住宅再建にかかわる課題の解決が困難であった。仮に課題が解決できたとしても低質な住宅の再生産となり、建物も地区環境も低質となる可能性があったため、住宅復興の一手法として、住民参加による共同建替事業が取り組まれた。その結果、阪神地区で80件あまり^{注1)}というかつてないほど大量の共同建替による住宅再建が、比較的短期間に実現した。共同建替事業による住宅は、震災後3～5年を経て建設されたケースが多い。震災から10年を経た現在では、入居後数年が経過して、ようやく居住者の生活が落ち着いた状態に戻り、また暮らしてみても気づく様々な課題が見えてくる時期と考えられる。

本研究は、住宅・都市整備公団（以下、公団。現在、都市再生機構）の事業を対象として、阪神・淡路大震災の住宅復興で取り組まれた共同建替事業を、居住者が落ち着いた生活を取り戻した現段階で、事業参加世帯の視点から事業の検証を試みるものである。本稿では、1) 事業参加世帯の当時の収入状況、家族特性、入居に至る

プロセス、資産の緒条件を検討することによって、当事業がどのような世帯層に住宅を供給できたのかを明らかにする。また、2) 事業参加世帯の共同建替事業に対する評価の検討を通じて、震災復興共同建替事業が果たした役割および課題を事業参加世帯の側から考察する。さらに、3) 共同建替事例レベルの資産条件、建物条件および立地条件などの地区の差異が、事業参加世帯の事業に対する評価にどうつながったのかについても検討を加える^{注2)}。

2. 本研究に関連する既往研究

本研究の対象である震災復興共同建替事業に関しては、事業段階に応じて、いくつかの既往研究が行われている。

まず、震災復興共同建替事業のプロセスの初期段階においては、まちづくり組織等への調査から、専門家やまちづくり組織が住民間の合意形成や事業促進に大きな役割を果たしたことが導きだされている^{文献2) 3) 4) 5) 6)}。また、共同建替事業と居住地改善や区画整理事業との関係については、小規模な共同建替を連鎖することで住民の居住環境の大きな変化を伴わずに地区環境改善を図ることが可能であると論じた研究^{文献7)}、狭小敷地を使った共同建替の課題解決に区画整理

* 大阪府都市整備推進センターまちづくり事業部 学修

** 大阪教育大学教育学部 助教授・博士(学術)

Osaka Prefectural Urban Improvement Center, M.A.

Assoc. Prof., Faculty of Education, Osaka Kyoiku Univ., Ph. D.

事業の有効性があつたことを明らかにした研究^{文獻8)}、区画整理事業進捗に行政と住民をつなぐ専門家の役割が大きいことを示した研究^{文獻9)}がみられる。

震災復興共同建替事業後においては、地域や住棟レベルでのコミュニティ再生に注目した研究がある。事業参加者へのヒアリング等により、コミュニティの形成要因を抽出し、共同建替の事業プロセスの各段階で、建替計画の工夫など各種のコミュニティづくりの仕掛けが必要であること^{文獻10)}、また当時の共同建替組合代表者へのアンケート調査により、専門家と行政、まちづくり協議会の関与がコミュニティ形成に貢献していることを検証している^{文獻11)}。法的関係や住宅施策の視点では、震災復興の事例から既成密集市街地の改善策として共同建替事業の拡大を推奨する研究がなされている^{文獻12) 13) 14) 15) 16) 17)}。さらに、震災復興を総合的に検討した一連の研究では、従来の法定都市計画・事業からより柔軟で多様な都市計画・事業へのパラダイム転換が必要であるとして、震災復興事業の教訓をもとに、我が国の都市に存在する膨大な木造密集市街地の改善のために柔軟な都市計画・事業の必要性や有効性を示唆している^{文獻18)}。

以上のように、震災復興の共同建替事業に関する既往研究では、事業実現プロセスおよび事業後の居住者のコミュニティ形成に専門家やまちづくり組織等のかかわりが重要であったことに加えて、この事業が地域環境の改善に有効であったことが明らかにされている。しかしながら、震災復興共同建替事業が結果的には、どのような世帯層に住宅を供給したのか、また事業参加世帯が事業をどう評価し

ているのかなど、事業参加世帯に直接尋ねた研究はほとんど行われていない。また、震災復興共同建替事業参加世帯の事業参加による資産の変化についても検討を加えた研究は、筆者の知りうる範囲では見られない。

3. 研究の方法

3-1 対象地区について

震災復興共同建替事業の事例として、公団が事業主体で取り組んだ震災復興共同建替住宅23地区のうち、1世帯で1住戸の所有を基本とし、事業参加世帯自身が入居した事例を取り上げ、神戸市西部地域から阪神間の西宮に至る区域内の7地区を調査対象とした(表1、図1)。これらは戸数が40戸までの比較的小規模な事業である。

これら7地区周辺は、震災前はすべて密集市街地の中にあつた。うち5地区(A~E)は、土地区画整理事業の集約換地により事業が実現したものである。震災前から長田区など神戸市中央地域より西部の地域は、分譲住宅の需要動向が芳しくなく、共同建替事業により生まれた余剰の保留床についてもその処分が危ぶまれ、住宅処分を受け持つ住宅会社にも事業参画を躊躇された経過を持った地域である。一方、阪神間の事業地はパブル崩壊後の地価下落に伴う都心回帰の波に押され、余剰床についても処分が予定通り進み事業収支が組み立て易かった地域で、人口回復も早かった^{注3)}。本研究で神戸市西部から阪神間の事例地を取り上げたのは、立地の違いによる地区の差異が居住世帯の事業評価にどう関連しているかを検討課題の一つにしたからである。

3-2 調査方法

本研究では、前述の7地区の震災復興共同建替事業を対象に以下に示す、①事業参加申し込み書、②居住世帯を対象としたアンケート調査、③設計図等事業計画書のデータを用いて検討を進めた。

まず事業組み立ての当初段階から震災復興共同建替事業に参加した7地区102世帯^{注4)}について、入居の約1年半前の事業着手前に提出された公団への事業参加申し込み書などの資料等を独自にデータベース化したものを用いて、共同建替事業参加世帯の概要を把握した。入居時期は平成10年12月~平成12年3月であり、事業参加申し込みから概ね1年~1年半経過して入居している。事業参加申し込み書には、参加世帯全員で建替組合を結成する意思を証する書類とともに、従前の各世帯の土地面積、世帯収入、家族特性などに関する内容が書かれている。

次に、7地区の共同建替住宅の全居住世帯を対象に行ったアンケート調査から、現居住世帯の特性および居住者の事業評価を検討した。調査は平成16年8月~9月に実施した。原則として直接配票・直接回収によって行い、回収率は約83%であった。調査票の主な項目は、事業参加世帯の現在の家族状況のほか、設計への関わり具合、事業参加の満足度など、参加世帯の意識にかかわる内容である。

さらに、7地区の事業参加世帯で構成された建替組合から、それぞれ公団へ提出された事業計画書から共同建替住宅の建物にかかわるデータを抽出し、地区環境も含めて現地踏査で確認して整理した。この建物の諸条件が、各地区の事業評価にどう関与しているのかを検討する。

表1 7地区の居住世帯調査の配票・回収状況

地区名	入居時期	対象戸数 A	配票数	回収票数 B	回収率 (%) A/B
A地区(長田区)	H10.12	25	23	21	84.0
B地区(長田区)	H11.12	10	9	9	90.0
C地区(長田区)	H12.03	21	20	18	85.6
D地区(兵庫区)	H11.04	40	40	37	92.5
E地区(西宮市)	H12.01	39	39	28	71.8
F地区(中央区)	H11.06	3	3	3	100.0
G地区(灘区)	H11.02	11	11	7	63.6
合 計		149	145	123	82.6

注：F地区は、他に14戸が公営住宅部分になっている

図1 7地区の位置

4. 参加申込書による共同建替事業参加世帯の特性

4-1 申し込み当時の事業参加世帯の世帯特性

事業参加申し込み書によると、参加時の7地区102世帯の平均家族人数は2.6人で、2人までの世帯が57%を占め、小規模世帯が多い。単身および夫婦のみの世帯が36%を占めたほか、片親と未婚子からなる世帯が24%と多いことが特色であった。また、世帯主の平均年齢は56.9歳で、世帯主が60歳以上の世帯が49%を占め、高齢の小規模世帯が多い。高齢世帯が多いことに関連して、年金を主たる収入とする世帯が35%を占めた。平均世帯収入は約550万円であり、600万円未満の世帯が全体の約2/3であった。総じて、事業参加世帯の多くは高齢の小規模世帯であり、年金世帯の割合が高いなど、経済的に余裕がある階層ではなかったとみられる。

また事業参加世帯の震災前住宅は、63%が戸建または長屋建の持ち家(土地は借地を含む)であり、分譲マンションが14%であった。現住宅と同じ地域からの入居世帯が97%を占めた。

4-2 事業参加世帯の資産と負担額について

公団による震災復興共同建替事業は、事業参加者が従前資産を提供し、それに見合った完成後の建物床を無償で受け取るという等価交換方式で行われた。より広い建物床を希望する場合は、追加負担額を支払うことにより、追加床を購入する方式であった。なお、震災によって建物が滅失していたため、従前資産の評価は土地資産のみで行われた。

事業参加世帯のうち、従前資産の等価交換を利用した世帯は全体の75%(76世帯)であり^{注5)}、76世帯の従前土地資産^{注6)}は平均49.2㎡で、50㎡未満の小規模宅地が72%を占めた(図2)。従前土地資産の等価交換をベースにして事業参加世帯が取得した共同建替住宅の住戸面積は平均71.2㎡で、50㎡～60㎡台と80㎡台が多い(図3)。取得した住戸面積を家族人数別にみると、単身世帯では60㎡未満が64%を占めたが、家族人数に応じて住戸規模が大きくなる傾向がみられた(図4)。建築上の制約の他、入居世帯間での調整が必要だった関係で、住戸面積の選択には少なからず制約があったが、概ね家族規模に応じた住宅を確保できたと考えられる。

つぎに、従前土地資産を所有していた76世帯について、従前および建替後の資産を資金面から検討した。図5は従前土地資産額と共同建替住宅の分譲価格の分布を、また図6は追加負担額と借入金の分布を示している。地区によって地価に差異があったが、従前土地資産額は1500万円未満が71%を占めた。一方、共同建替住宅の分譲価格帯は、2000万円～3000万円台が85%を占めた^{注7)}。この従前土地資産額と分譲価格との差額が各世帯の追加負担額である。平均して1465万円、1000万円～2500万円を追加して住宅を取得した世帯が多い^{注8)}。また、公団の割賦による借入金の平均は1116万円、1000～2500万円未満の世帯が47%を占めた。借入金がない世帯も29%存在するが、これは追加負担額を全て手持ちの資金で用意したケースである。

結果としては、事業参加世帯の約70%が公団の割賦制度を利用した。当時の公団事業では、割賦を組む際に年齢制限を設けず、借入金の割賦払い年額の4倍の年収(年金を含む)があれば事業参加できる仕組みになっていた。このことが高齢世帯でも事業に参加できる機会を提供することにつながったと考えられる。

5. 現時点での事業参加の評価について

5-1 アンケート調査の回答世帯の概要

震災復興共同建替事業では、保留床を公団が一般に分譲したことに加えて、事業参加世帯が取得した住戸を独自に賃貸するケースが生じたので、住宅全体としては事業参加世帯だけでなく、一般分譲世帯、賃貸世帯の3タイプが混住する形となった。今回のアンケート調査では、調査回答世帯(123世帯)のうち、事業参加世帯は77世帯、一般分譲が34世帯、賃貸が12世帯である。

図2 従前土地面積

図3 共同建替住宅の住戸面積

図4 家族人数別の共同建替住宅の面積

図5 従前土地資産額と

図6 追加負担額と借入金

共同建替住宅の分譲価格

図7 事業参加世帯の参加時と現在の世帯主年齢

本研究で実施したアンケート調査は各地区の入居開始から4～6年経過した時点となるが、事業参加世帯の平均世帯主年齢は63.6歳で60歳以上の世帯が59.2%を占めた(図7)。入居契約時と比べて世帯主年齢が6.7歳上昇したことに加え、世帯主が無職である世帯が半数弱(49.3%)にのぼったことが注目された。一方、一般分譲と賃貸世帯の世帯主年齢は30歳代が多く、高齢層が少ない構成になっている(図8)。このことから、一般分譲世帯と賃貸世帯が混住することにより、高齢層が多い共同建替住宅に若い世帯が増え、結果としてソーシャルミックスにつながる効果を与えたことが窺える。

なお、これ以降の分析では、事業参加にかかわる評価をみていくため、当初からの事業参加世帯のみについて検討する。

5-2 事業参加の経緯について

アンケート調査により、事業参加世帯に事業参加直前の時点で共同建替住宅以外の住宅を考えていたのかを尋ねた結果、48%が別の住宅取得の方策を考えていたことが明らかになった。共同建替住宅以外に考えていた住宅(複数回答)は、「自己再建」が最も多く、ついで「戸建・マンションの購入」、「復興公営住宅への入居」がづく(図9)。また、「自己再建」および「復興公営住宅」を回答した世帯の約80%は世帯主が60歳以上の高齢世帯であった。

共同建替事業に参加した理由としては、敷地問題で一戸建の再建が不可能だった」が最も多かった(図10)。事業参加世帯の多くは密集市街地の小規模宅地所有の世帯であり、敷地の法的条件から自己再建が事実上困難であったことが事業参加の直接的理由であったとみられる。

5-3 事業参加への満足度の検討

先に述べたように、公団による共同建替事業は、物理的に自己再建が困難であった世帯に自己所有住宅を地域で供給し、高齢世帯も事業参加し易い仕組みであった。そのことを踏まえた上で事業参加世帯が当事業や建替えた住宅をどう評価しているのか明らかにすることが、本研究の一つの視点である。

アンケート調査では、共同建替事業への評価を、①事業参加への満足度、②コミュニティの継続性、③住宅および居住地への満足度の3側面から尋ねた^{注9)}。事業参加した76世帯^{注10)}に、総合的にみて共同建替事業参加にして良かったかどうかを尋ねた結果では、約72%が「たいへんよかった」または「まあよかった」と答え、概ね高い評価がみられた(図11)。

コミュニティの継続性に関しては、震災前からの近所付き合いの継続軒数を尋ねてみた。事業参加世帯の70%が同じ住宅棟内に震災前から近所付き合いがある世帯を持っていた(図12)。さらに、事業参加世帯の72%が、住宅地周辺に震災前からの近所付き合いの続く知人を持っていた。このことから、罹災地に近いところで共同建替事業が成立したことにより、事業参加世帯の多くが従前からのコミュニティを継続することができたと考えられる^{注11)}。

現住宅と居住地に対する満足度を尋ねた結果では、居住地への満足度に比べて住宅への満足度が低い傾向を示した(図13)。図14に示すように、住宅への満足度の高い世帯は、事業参加したことに対しての満足度が非常に高い傾向がみられる。一方、住宅への満足度が低い世帯は事業参加の満足度が低い。住宅について「たいへん不満」と回答した5世帯のうち3世帯が、事業参加に対して「たいへん不満が残る」という回答をした。また、居住地への満足度と事業

図8 入居形式別にみた共同建替住宅居住世帯の世帯主年齢

図9 共同建替住宅以外に考えていた住宅(複数回答)

図10 共同建替事業の参加理由(複数回答)

図11 共同建替への事業参加の満足度

図12 同一住宅棟内の近所付き合いの継続数

図13 居住地環境への満足度と住宅への満足度

図14 住宅への満足度と事業参加の満足度

への評価の関係についても、住宅への満足度の場合とほぼ同様の傾向がみられた^{注12)}。

公団の事業は、建築士と相談しながらの戸別設計方式だったが、設計士から提案されたものを選択したと回答した世帯が事業参加世帯の59%を占め、設計士に任せたと回答した世帯も15%あった。自分の意見どおりに設計してもらったと回答した世帯は1/4強の26%であった。図15に示すように、自分の意見どおりに設計してもらったと回答した世帯の事業参加の満足度をみると「たいへんよかった」「まあよかった」の合計が90%以上なのに対し、設計士から提案されたものから選択したと答えた世帯では約60%にとどまる。また、設計士に任せたと答えた世帯では事業に対して「不満が残る」と回答する割合が高いことが目立つ。このように住宅設計への関わりの程度が、共同建替事業への参加の満足度に関連していることが窺える。

一方、将来、今の共同建替住宅に住み続ける上での不安事項を尋ねたところ、図16に示すように、「高齢者が多くなったときの維持管理」が58%で最も多く、ついで「体が不自由になっても住み続けられるか」が44%、「高齢単身になっても住み続けられるか」が36%となっている（複数回答）。事業参加世帯には高齢世帯が多いため、将来の生活に対する不安が少なくないようである。

5-4 資産面からの検討

従前土地資産を保有していた世帯のうち、アンケート調査に回答を得た66世帯について、事業参加の満足度を検討した。その結果、図17に示すように、追加負担額が2000万円を越えたと「たいへん不満が残る」世帯がでてくる。追加負担額が2000万円未満では、追加負担額にかかわらず事業参加について概ね70%以上が「たいへんよかった」または「まあよかった」と評価している。

追加負担額が2000万円未満では、追加負担額が小額であるほど事業参加の満足度が高いというわけではない。入居後4～6年を経た現段階では、追加負担額以外のことで事業を評価していると考えられる。

震災復興共同建替事業は、事業参加世帯が事業に提供した従前土地と、その代償として完成後に受け取る無償の床との交換、すなわち等価交換の仕組みでできている。この完成後に無償で受け取る等価交換の床面積を従前土地面積で除した割合を、本研究では権利変換率と呼ぶことにする。権利変換率は、従前土地の評価、保留床譲渡価格や工事費などから決まる出来上がり床原価の影響を受ける。事業への参加不参加の判断時に、公団から権利変換モデルが各世帯に提示されたので、概ねどの程度の床が無償で得られ、自分が希望する広さの床を確保するには概ね追加資金がどの程度必要かがわかる判断材料となったと思われる。図18でみるように、権利変換率と事業参加したことの満足度の関係では、権利変換率が高いほど事業参加の満足度（「たいへんよかった」および「まあよかった」の合計）が高くなる傾向がみられる。このことから、事業参加世帯が、事業参加してよかったかどうかを評価する際には、等価交換で得られた床面積の多寡、すなわち資産的に有利であったかどうかという面も関与しているのではないかと推察される。

6. 事業評価の地区別検討

本研究の調査対象地区は、公団として需要が得られるか不安が

図15 設計への関わりの程度と事業参加の満足度

図16 将来住み続ける上での不安（複数回答）

図17 追加負担別事業参加の満足度

図18 権利変換率と事業参加の満足度

あった長田区から、需要が良好と考えられる西宮など阪神間までの事例5地区である。ここでは、各地区の従前土地の評価や建築状況が、事業参加への満足度にどうかかわっているのかを検討する^{注13)}。各地区の建物組合から提出された事業計画書等を使って、各地区における事業参加の満足度と建物や周辺環境等状況を整理したものが表2である。なお、従前資産を持って参加した世帯が全体戸数に占める割合が少ないFおよびG地区は、地区別の集計から除外した。表中の事業参加の満足度は、「たいへんよかった」および「まあよかった」と回答した世帯の割合を示している。比較対象とした5地区の事業参加の満足度をみると、BおよびD地区は満足度が低く、AおよびE地区の満足度が高い。以下では事業参加の満足度の数値が際立っている地区から順に、建物概要や背景などについて検討する。

事業参加の満足度が最も低いD地区は、従前土地価格が5地区の中で最も低く、権利変換率も低い数値となっている。この地区は、震災前は長屋の密集地であり、震災での焼失面積が1.5haと他と比

べて小規模だったこと、また主要な道路整備など課題が少なかったことから、公共団体施行の区画整理が行われず、組合施行で取り組まれた。そのため、区画整理組合の設立までの間は、何ら建築制限がかからず、戸建住宅が無秩序に再建されることとなった。その影響を受けて、換地後においても共同建替敷地がアメーバ状の不整形な形状となり、接道条件の面でも、周辺環境との関係においても設計条件が厳しかった。住戸設計においては隣接する戸建住宅の窓位置なども考慮に入れながら、1戸ずつ設計する必要が生じ、統一性を欠く特殊な間取りの設計とならざるをえなかった。そのことが、

その後に周辺で供給された整形地に立地する民間マンションと比較すると、デザイン上で見劣りする結果となった。資産面で従前土地価格と権利変換率が低かったことに加えて、敷地形状の複雑さや建物デザインなどで見劣りする点が、事業参加の満足度が47%と低いことにつながったと推測される。

B地区は、戸数が10戸の小規模共同住宅である。共有の集会所確保やボランティアの支援によってコミュニティ形成にも努めた稀有な事例であったにも関わらず、事業参加の満足度が67%にとどまった。建物内外部の仕上げは、事業参加世帯の同意を得てコンクリー

表2 地区別事業評価と地区の概況

地区名	A地区(長田区)	B地区(長田区)	C地区(長田区)	D地区(兵庫区)	E地区(西宮市)	
世帯概要	戸数 ※2	25 (14)	10 (7)	21 (14)	40 (22)	39 (13)
	入居時期	H10.12	H11.12	H12.03	H11.04	H12.01
	世帯収入 400万円未満	69.2%	42.9%	33.4%	42.9%	40.0%
	400～800万円未満	23.1%	57.2%	58.4%	42.8%	20.0%
	800万円以上	7.7%	0	8.3%	14.3%	40.0%
資産概要	従前敷地面積 40㎡未満	61.5%	14.3%	8.3%	52.4%	0
	40～60㎡未満	38.5%	71.5%	91.7%	47.6%	50.0%
	60㎡以上	0	14.3%	0	0	50.0%
	従前資産 1000万円未満	23.1%	14.3%	58.3%	76.2%	0
	1000～2000万円未満	76.9%	85.7%	41.7%	23.8%	30.0%
	2000万円以上	0	0	0	0	70.0%
	権利変換率	1.16	0.65	0.69	I 0.65, II 0.68 ※1	0.97
	平均住戸面積(㎡)	59.2	76.5	66.0	69.0	86.0
建物概要	平均譲渡価格(千円)	18,690 (@316)	29,420 (@385)	22,950 (@348)	27,202 (@394)	38,898 (@452)
	従前土地単価(千円/㎡)	@310	@250	@227	I @208, II @203※1	@385
	敷地形状	方形	方形	方形	不整形	方形
	接道幅員
	区画整理事業主体	市施行	市施行	市施行	組合施行 (敷地整序型)	市施行
	周辺環境 立地場所	住宅地、道路北側に公園、鉄道駅から5分	住宅地、道路南側に公園、北側幹線道路、鉄道駅から5分	商店街通り、鉄道駅から7分	3階戸建てが接近、低地に立地、鉄道駅から10分	住宅地、駅前再開発ビルに至近、鉄道駅から6分
	建物設計の特色、配慮事項	6階建て	6階建て 通し抜け通路 集会所	6階建て	5階建て：一部ゾネット、一部天窓採光、通抜通路、	6階建て
	使用容積率／基準容積率	248／200 道路沿公開空地	199／200	236／200 道路沿公開空地	I 199／200、※1 II 188／200	199／200
外壁仕上げ等	吹付タイル	外壁打放し	吹付タイル	吹付タイル	タイル貼り オートロック	
併設用途	なし	小規模店舗・集会所	1F 商店、公民館	なし	別棟診療所	
駐車場整備率	38.4%	60.0%	36.4%	34.1%	80.0%	
事業参加の満足度 計 ※3	100%	66.7%	83.3%	47.4%	100%	
たいへんよかった	16.7%	0%	8.3%	15.8%	36.4%	
まあよかった	83.3%	66.7%	75.0%	31.6%	63.6%	
外観写真

(注) ※1: D地区はI・IIの2棟に分離しているため、権利変換率、従前土地単価、使用容積率はIとIIの別に表示した。

※2: () 内は、従前土地資産を持って事業参加した世帯数を示す

※3: 事業参加の満足度の計は、「たいへんよかった」、「まあよかった」の%の合計を示す。

ト打ち放し仕上げをしたが、そのことに対して設計士と事業参加世帯の間で認識の齟齬が生まれ、民間マンションより住宅の仕上げが粗雑であるという印象を与えたようである。先にあげたD地区同様に権利変換率が低かったことに加えて、設計上の認識のズレが事業参加の満足度の低下に関与していると思われる。

一方、事業参加の満足度が100%と高いA地区は、世帯収入や従前敷地面積が他地区と比較して小さく、入居した住宅も平均住戸面積が小さい。また、譲渡価格も低いという特色を持っている。この事例では活用容積率²⁴が高く、震災後早期の完成だったことから保留床処分単価も高く、かつ処分の確実性が見込まれた。そのため従前敷地面積は小さかったが、従前土地単価が高かったために、従前資産額が高く評価されて権利変換率の上昇につながった。また、同じ区画整理地内で最初の共同建替であったことから、事業参加者に相互の協力意識が強かった。設計者も地域に密着した者で、事業参加者個々の注文に粘り強く応じた。また、同区画整理地で、遅れて共同建替となった他事例と比較しても大幅に権利変換率が高く、事業の有利さが後になって証明されたことなどが、建物外部仕様が吹付タイルという賃貸住宅なみの仕上げにもかかわらず事業参加の満足度の高い評価につながったと考えられる。

同じくE地区も事業参加の満足度が100%である。立地的には駅前再開発地区に隣接するエリアであり、世帯収入や従前敷地面積、従前資産額が大きい。入居した住宅も他地区よりも平均住戸面積が大きく、譲渡価格も高い。事業参加者の従前資産額が、他地区と比べて高く評価されたことから権利変換率が高く設定された。できあがった住宅の平均譲渡単価が高かったが、参加世帯には世帯収入が高い世帯が多くを占めたため負担と感じられなかったと推測される。また、建物外壁の仕上げ程度が高いことや、駐車場整備率も他地区に比べて格段に高いことから、事業参加の満足度が高くなったと考えられる。

C地区は、事業参加の満足度が83.3%である。従前は市場に続く商店街の一角にあり、換地後も敷地は商店街に連担している。この地区では公開空地確保により容積率アップを図ることで、従前土地の資産性を高くしようとした。事業着手の前に地区外からの参加者を自分たちで集め易くする算段として、保留床単価を下げたため、権利変換率も低くなってしまった。しかし、工事着手前に全ての保留床について入居世帯が決まり、全てが顔見知りの中で事業が進捗したため、権利変換率がBやD地区に近い低い数値にも関わらず、事業参加の満足度がそこそこ高くなったと思われる。

以上のように、震災復興共同建替事業に対する評価は、個人のレベルだけではなく、地区レベルの権利変換率の大きさなど、地区毎の特性による評価に関わっていると考えられる。権利変換率以外の事業評価に関わる事柄では、①建物外壁仕上げのグレードが高い、②設計者が丁寧に戸別の住宅設計に対応した、③事業参加世帯が自分たちで保留床処分したことによりコミュニティが形成された、④敷地が整形で特殊な間取りが生まれなかったことなどが、地区レベルでの事業参加の満足度が向上する要因となったと推測される。

7. まとめ

前項までの検討結果により、次の知見が得られた。

1) 事業参加世帯の参加申込書およびアンケート調査の結果から、

事業参加世帯の多くは、高齢の小規模世帯であり、年金世帯の割合が高いなどそれほど経済的余裕がある階層ではなかったことが明らかになった。また、震災前の住宅は小規模宅地で、年齢的にも、敷地などの物理的条件から見ても、自己再建が事実上困難であった世帯であったと考えられる。公団による震災復興共同建替事業は、そのような世帯に対して、住み慣れた地域でコミュニティを維持しながら、自己所有の住宅を供給した点で一定の役割を果たしたと考えられる。

しかし、入居後数年を経て生活が一旦落ち着いた現時点では、世帯の高齢化が一層進んでいることもあり、将来の健康や生活の不安が課題になっている。事業終了後、現時点では、震災復興共同建替事業による住宅は、高齢世帯が多い分、一般の共同住宅よりも高齢者の問題が顕著になる可能性を抱えている。今後の生活サポートや住宅の維持管理をどうサポートしていくのが課題であると言える。

2) 事業参加世帯の約7割は、事業参加によって、震災前からの近所付き合いを継続できたことが明らかになった。事業参加世帯は、事業参加したこと自体には概ね満足しているが、住宅に対する満足度が低い傾向がみられた。当事業では、戸別設計方式を取り入れていたが、自分の思いどおりに設計をしてもらえたかなど、参加世帯の住宅設計への関わり具合が事業参加満足度に影響を与えていることが窺えた。

3) 事業参加への満足度を資産面から検討した結果、従前土地の権利変換率が高いほど事業参加満足度が向上する傾向がみられた。現時点では、事業参加世帯は様々な要素から、事業へ参加してよかったかどうかを評価しているが、資産の点では自らの居住する住宅の価値を等価交換によって得られた面積の多寡で評価する一面があるのではないかと推察される。

4) 事業参加の満足度は地区による違いが少なくないことが明らかになった。地区による事業の満足度の差異は、立地による権利変換率の違いなど事業の経済的有利さの大小に加えて、個々の建物デザインや敷地条件や周辺環境、設計者の対応の仕方などが反映されていることが窺えた。

本研究で得られた知見は、公団が事業主体になって供給された、震災復興という特殊な場面での共同建替事業の検討によるものである。しかしながら、一般の共同建替事業にもつながる事柄として、①できあがった共同建替住宅は結果的に高齢者が多く集住することになり、事業後は高齢世帯への生活サポートが求められていくこと、②入居後、数年を経て落ちついた状態になった時期には、暮らしている住宅そのものへの居住世帯の関心が高まり、住宅への満足度が事業への満足度に転化すると思われることがあげられる。これらの結果を、一般の既成密集市街地の共同建替事業につなげることにについては、別途取り組むべき研究課題である。

謝辞

本研究には、調査対象7地区の管理組合および多くの居住者の方々にご協力いただいた。また、調査の実施は、大阪教育大学の学生諸氏および神戸震災復興ボランティア“まちコミュニケーション”の協力によるところが大きい。ここに記して感謝の意を表します。

注

- 注1) 2000.1.17 阪神・淡路大震災神戸復興誌(文獻 20))によると、共同建替事業は全部で84件である。そのうち公団関連の事業が23地区あるほか、神戸市公社、民間等によっても事業が行われた。
- 注2) 以下の本文は、文獻1)に示す日本建築学会近畿支部研究報告集に発表した内容をもとに再検討し、加筆修正したものである。
- 注3) 兵庫県人口推計調査によると、現在でも神戸市西部地域の人口回復が遅れている(文獻19))。保留床処分にあたり神戸市西部地域が東部に比べ住宅需要圧が低く事業構築が困難であったことは示されている(文獻11)20))。
- 注4) 参加申込書で分析した7地区の事業参加世帯は102世帯で、うち「従前資産を持って参加した世帯が76世帯、従前資産を持たない世帯が26世帯であった。一方、アンケート調査に回答した世帯は、事業参加世帯が77世帯と、一般譲渡募集に応募した世帯が34世帯、賃貸世帯が12世帯であった。またアンケートに答えた事業参加世帯のうち、従前資産を持って参加した世帯が66世帯であった。
- 注5) 残りの約25%は、従前、当該計画地内には土地資産を保有しないで建替事業に参加した世帯である。
- 注6) 神戸市復興誌(文獻20))によると、神戸市施行区画整理内の減歩率は、狭小宅地については傾斜減歩方式が採用され、平均6%減歩となっている。本研究における区画整理地内の従前土地面積は減歩後の土地面積を扱っている。震災前に居住していた住宅の土地面積は減歩分を割り戻して考慮する必要がある。
- 注7) 共同建替住宅の分譲価格3000万円以上の世帯には、自己居住用の住戸に加えて賃貸用の住戸を複数購入した世帯を含んでいる。
- 注8) 図6の「なし」は、従前土地資産の等価交換のみで共同建替住宅を取得した世帯と、追加負担額を全額現金一括で支払った世帯を示す。本文の平均値は「追加負担なし」の世帯を除いた値である。
- 注9) アンケート調査の回答は、事業参加世帯が入居後4~6年を経て落ち着いた生活を取り戻した状態で行なわれたものである。
- 注10) アンケートに答えた事業参加世帯は、77世帯であるが、うち1世帯が資産や資金に関する回答を拒否したため、76世帯で集計している。
- 注11) 震災前からの近所付き合いが、同一共同建替住宅棟内で継続している世帯は、事業参加の満足度について「たいへん不満が残る」と回答した世帯が6.7%であるのに対して、震災前からの付き合いが継続していない世帯が23.5%であり、付き合いを継続している世帯に不満の回答が低い傾向が見られた。「近所付き合いの継続なし」は、震災前も「付き合いなし」の世帯も存在する可能性が考えられる。
- 注12) 居住地に対して、「たいへん満足」、「まあ満足」と回答した世帯は、事業参加したことに対しても事業参加の満足度で「たいへんよかった」「まあよかった」の合計が88%であり、居住地に対して「やや不満」、「たいへん不満」と回答した世帯は、事業参加の満足度で「たいへんよかった」「まあよかった」の合計が71%を示している。
- 注13) 調査対象地区の事業すべてについて、筆者が公団職員として担当した。記載した事業経過などについては、担当者として居住世帯に聞き取り調査を行った。
- 注14) 活用容積率は次の式で示す。活用容積率=使用容積率/基準容積率

参考文献

- 1) 碓田智子、田中貢、伊藤奈々恵：事業参加世帯からみた震災復興共同建替住宅の評価に関する研究(その1)-事業参加世帯の特性と入居の経緯について、(その2)事業参加世帯からみた事業評価-日本建築学会近畿支部研究報告集、pp.725-732, 2005
- 2) 橋本清男、東樋口護：震災街区における共同再建プロセスと専門家の役割に関する調査研究、日本建築学会大会梗概集、pp.963-964, 1997
- 3) 木下明子、桑谷保弘、横川悟史、塩崎賢明：阪神・淡路大震災の復興まちづくり組織の運営実態と合意形成過程に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.325-326, 1998
- 4) 安田丑作、三輪康一、末包伸吾、富田裕介、松島啓之：阪神・淡路大震災の被災地におけるまちづくり組織の役割とその変化に関する研究(その1)-まちづくり組織における活動とその支援の変遷-(その2)-まちづくり組織と今後のまちづくりのあり方-、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.147-150, 1999
- 5) 安田丑作、三輪康一、末包伸吾、安田幸弘、岡田光輝：阪神・淡路大震災の被災地における共同建替事業と、実現プロセスに関する研究-神戸市における事例調査を通じて(その1)、(その2)日本建築学会学術講演会梗概集、pp.447-450, 2000
- 6) 藤田忍：阪神大震災の共同建替事業におけるコンサルタントの役割、日本建築学会学術講演会梗概集、pp.371-373, 2001
- 7) 野沢千絵、小泉秀樹、大方潤一郎：震災復興における共同建替の実態と地区環境の変化に関する研究、第35回日本都市計画学会学術研究論文集、pp.409-414, 2000
- 8) 島井口太一：土地区画整理事業地区における共同建替に関する研究、都市住宅学秋季号 pp.184-188, 2001
- 9) 安藤元夫、曾根秀一、小島孜：芦屋西部地区のまちづくりプロセスにお

る計画案づくりの変遷に関する研究-「まちづくり」型区画整理事業に向けてのカウンタープランの意義と役割、日本建築学会大会計画系論文集、pp.249-256, 2002

- 10) 上島信之、安田丑作、三輪康一、末包伸吾：共同建替におけるコミュニティ形成の実態とその形成要因に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.803-804, 2003
- 11) 鈴木克彦、木多彩子：住宅共同再建による震災復興とコミュニティ再生(その1)(その2)、日本マンション学会・学会誌第21号、pp.60-67, 2005
- 12) 小林郁雄・神戸都市問題研究所：震災復興住宅の理論と実践-都市政策論集18集、勁草書房、pp.110-140, 1998.1
- 13) 塩崎賢明、西川栄一、出口俊一：安藤元夫大震災10年と災害列島、クリエイツかもがわ、pp.121-123, 2005.1
- 14) 小野博保：都市政策第97号、神戸都市問題研究所、勁草書房 pp.36-38, 1999.1
- 15) 阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会：提言-大震災に学ぶ住宅とまちづくり、東方出版、pp.91-108, 1999.3
- 16) 神戸市都市計画局：協働のまちづくりすまいづくり、2000.3
- 17) 高寄昇三：阪神大震災と生活復興、勁草書房 pp.134-139, 1999.9
- 18) 安藤元夫：阪神・淡路大震災：復興都市計画事業・まちづくり、学芸出版社、pp.232-264, 2004.2
- 19) 兵庫県人口推計調査(2004年11月1日現在)
- 20) 神戸市：阪神・淡路大震災、神戸復興誌 pp.325-327, 342-362, 2000.1

(2005年10月8日原稿受理、2005年12月21日採用決定)