

第 4 章

尼崎市築地地区における復興区画整理・ 住宅地区改良合併施行事業の評価



本章で取り上げる尼崎市築地地区は、復興土地区画整理事業と住宅地区改良事業が全域合併施行で実施された。今回、改良事業が行われたのは、本地区と芦屋市若宮地区だけである。

震災で住宅地区改良事業が活用されなかった理由の第1は、改良事業をめぐる歴史的経緯である。従来の事業の多くが同和対策事業として行われており、行政としても事業をめぐる様々な問題が過去にあったことである。第2には、事業用地を全面買収・除却して改良住宅を建設する事業であるため、多額の資金を要し、かつ画一的になりがちなことである。

しかしながら、改良事業は土地区画整理事業や市街地再開発事業にはみられない復興まちづくり事業としての優れた面もある。

区画整理事業は、土地に関わる事業であり、上物としての住宅整備とは関係しない。また、借家人は居住者ではあっても、事業の権利者ではない。そのため復興区画整理地区では従前借家層は元の地域に戻っていないことが多い。

しかし、震災復興では、いかにして居住者が元の地域に戻れるのかということが大きな課題である。住宅地区改良事業は、不良住宅地区の改善を行うことに目的があり、「不良住宅地区を除却し改良住宅を建設すること」で住宅に困窮する住民が元の地域に戻ることを可能にしている。

本章の目的は、以下の3点である。第1は、尼崎市築地地区の従前状況、事業経緯、事業内容を把握することによって本事業の特徴を明らかにすることである。第2は、地主・家主、持地持家、借地持家等の地権者、借家居住者の事業による残留・転出動向を明らかにすることである。第3は、改良住宅入居者と仮換地指定を受けて戸建住宅を再建した地権者へのアンケート調査を行うこと

表4・1 改良住宅アンケート結果（2000年）

	調査対象戸数	回収数	回収拒否	回収率(%)
築地北住宅	109	89	20	81.7
築地本町住宅	97	68	29	70.1
築地南住宅	60	46	14	76.7
計	266	203	63	76.3

によって、入居した改良住宅や再建住宅への評価や区画整理事業への評価をすることである。

調査の方法は、第1に築地土地区画整理事務所への資料収

表4・2 土地区画整理事業地権者アンケート結果（2002年）

調査対象戸数	回収数	回収拒否	回収率(%)
134	97	37	72.4

集とヒアリング調査を行った。とくに事業による地権者・居住者の動向の把握には、多大の協力をいただいた。

第2に改良住宅および地権者再建住宅へのアンケート調査である。改良住宅調査は、自治会の協力を得て留置方式で2000年12月に行い、回収率は76%であった(表4・1)。また、地権者への住宅再建アンケートは、2002年12月、および2003年12月(次の1年間で再建した住宅)に留置方式で行い、回収率72%であった(表4・2)。

1 地区の概要

1・1 —— 地区の形成過程

本地区は、国道43号線を越えた南側で、居住地としては市の南端に位置する。「築地地区」という名が示す通り江戸初期に海岸を埋め立てた尼崎城の城下町で伝統的な街並みの地区であった(図4・1)。しかし、高度成長期に入っ

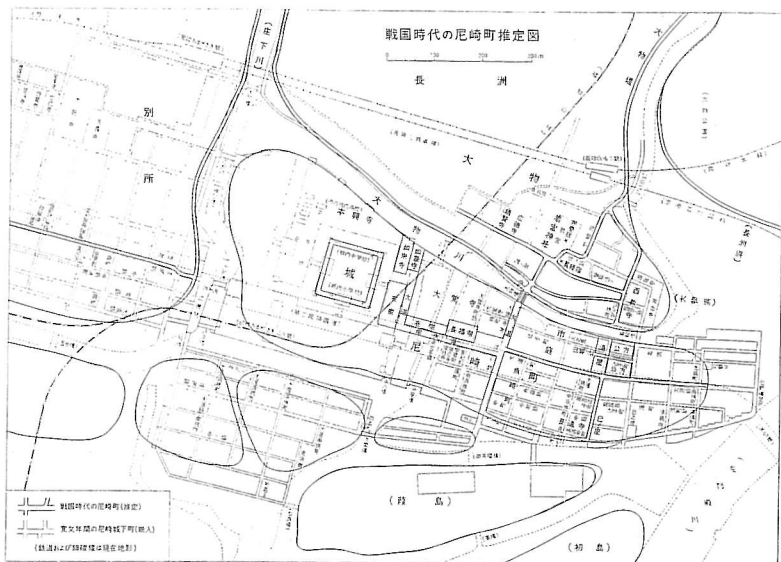


図4・1 戦国時代の尼崎町推定図

らは周辺工業地帯の大気汚染に加え、国道 43 号線、阪神高速道路の沿道公害が激化した。1963 年の 43 号線の開通は公害だけでなく、築地地区を臨海部の孤立したまちにすることになった。また地下水の汲み上げによる地盤沈下も引き、低いところでは大阪湾の標準水位マイナス 1 m 程度になっていた。

1.2 —— 震災前の地区の状況と震災被害

震災前の概況は、地区面積 13.7 ha、人口約 2,400 人、土地所有者約 500 人、

表 4.3 地区の概況

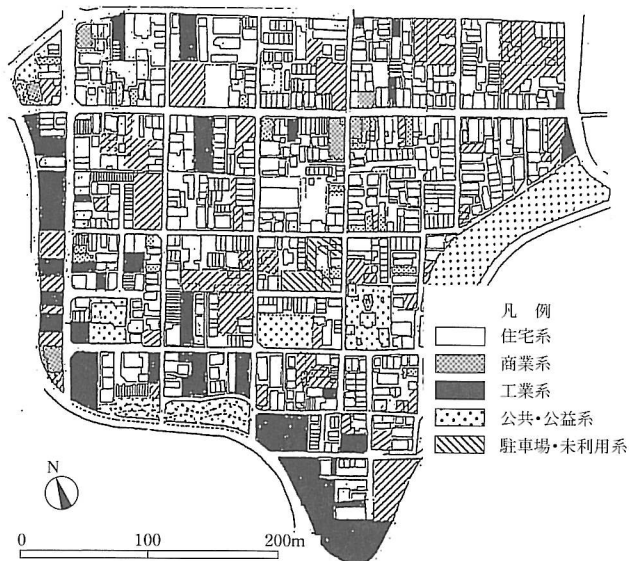
用途地域	準工業地域
地区面積	13.7 ha
人口	約 2,400 人
世帯数	1,050 世帯 (借家世帯率 60%)
被災状況	822 棟中 230 棟が全・半壊

世帯数約 1,050 世帯 (うち借家世帯率 60%) であり、既存建物は約 800 棟中、木造家屋が 96% を占めていた (表 4.3)。

地区内の土地利用構成は、大半が住宅地で

表 4.4 従前の土地利用構成

種別	公共用地	住宅地	商業地	工業地	その他	計
面積 (ha)	3.40	6.22	0.56	1.47	2.03	13.68
割合 (%)	24.9	45.5	4.1	10.7	14.8	100.0

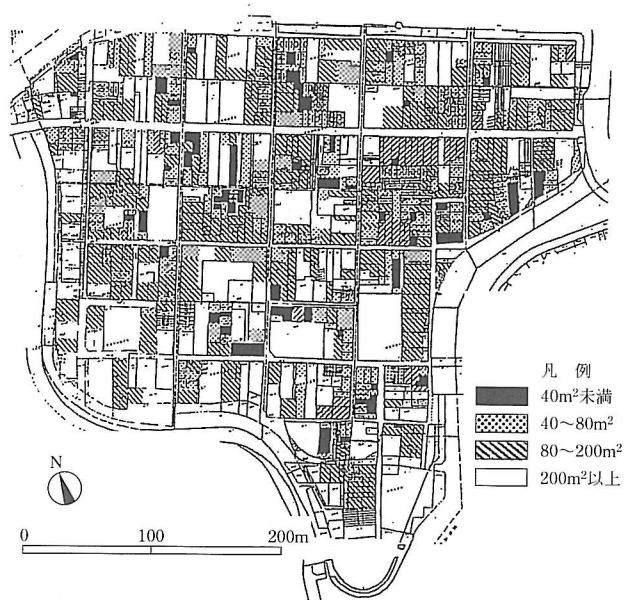


資料：尼崎市作成

図 4.2 震災前の土地利用状況図

あるが、準工業地域のため、住宅地の中にもいくつかの工場があり、とくに地区南西部に多かった(表4・4、図4・2)。宅地は80 m²以下が約55%を占め、零細であった(図4・3)。

被災状況は822棟中230棟が全・半壊であり、神戸市内や芦屋市、西宮市などと比べると相対的には小さかったが、臨海部に近いため、液状化の被害が大きかった(図4・4、4・5)。不良住宅の買収・除去は645戸であった。



資料：尼崎市作成

図4・3 震災前の宅地規模



図4・4 液状化現象による路面崩壊と建物沈下(尼崎市撮影)



図4・5 液状化現象による建物沈下(尼崎市撮影)

2 築地地区の区画整理、住宅地区改良事業

2・1 —— 事業の経緯

震災直後から地元は活発に行動する。「災害対策本部会議」の活動から「築地の将来を考える会結成準備会」を経て、2月26日には、その後まちづくりの中心になる「築地地区復興委員会」が結成され、復興のあり方を検討していく。

築地地区は住民合意を先行させ、築地地区復興委員会による「まちづくり計画案」をふまえたうえで8月8日に都市計画決定を行った。その後、都市計画決定の強行をめぐる紛糾する他地区を尻目に、鷹取東第一地区に次いで早い事業計画決定（95年12月27日）を経て、順調に事業は進行している。築地地区における事業の概要を示したのが表4・5である。

全域合併施行となった改良事業については、借家率が多いため、「従前居住者が居住できる住宅数を確保する必要がある」という理由から選択した。1,050世帯に対してアンケート調査を行い、約500戸という必要数を決め、区画整理地区内に385戸、地区外（第1期改良住宅、地区隣接地）に120戸の計505戸を計画した。これは地区の従前居住世帯の約半数にあたる大きな数である。

2・2 —— 事業内容と事業の進め方

図4・6が築地地区の土地利用計画を示したものである。地区中央には交差する2本のコミュニティ道路を整備し、公園は3ヶ所計画している。

この地区の特徴である改良住宅は地区の北端と南端部分に配置され、南北軸

であるコミュニティ道路を改良街区で受けとめている。改良事業の計画と進捗状況を示したのが表4・6である。改良住宅は6期の計画で、地区外北東部に隣接する第1期（120戸）、地区南端に第2期（60戸）、築地南城内線に接する地

表 4・5 事業の概要

土地区画整理事業	平均減歩率	9%
	事業費	約191億円
	不良住宅買収・除去	645戸
住宅地区改良事業	改良住宅建設	505戸
	事業費	約243億円
	幅員延長	16m幅員、270m延長
都市計画道路事業	事業費	約17億円

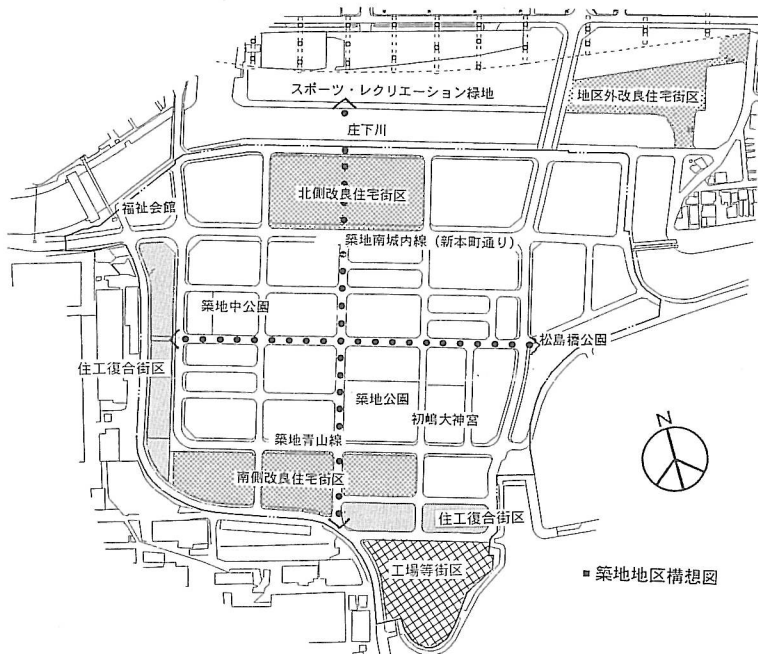


図 4-6 土地利用計画図

表 4-6 住宅地区改良事業の計画・進捗状況

	着工数及び竣工予定	階数	部屋のタイプ及び部屋数	計
第1期	築地北住宅 1998年3月入居	11階	1DK: 38戸、2DK: 44戸、3DK: 38戸	120戸
第2期	築地南浜住宅 1999年6月入居	6階	1DK: 20戸、2DK: 11戸、3DK: 29戸	60戸
第3期	築地本町住宅 2000年3月入居	12階・北側、 3階・南側	1DK: 44戸、2DK: 22戸、 3DK: 38戸、店舗等: 8店	104戸
第4期	築地本町住宅 2002年9月入居	12階・北側、 3階・南側	1DK: 22戸、2DK: 44戸、 3DK: 27戸、店舗等: 7店	93戸
第5期	2004年度着工予定	7階	1DK: 4戸、2DK: 15戸、3DK: 10戸	29戸
第6期	2004年度着工予定	5階	1DK: 9戸、2DK: 10戸、3DK: 5戸	24戸

区北端部分に第3期(104戸)、第3期の西側に第4期(93戸)が完成している。

築地地区は従前は住工混在地区であり小規模敷地の密集地区であった。そのため土地利用計画では工場街区、住工混在街区を設けたり、小規模宅地街区をつかって街並みを整えようとしている。

その関係で小規模宅地の付け換地の要求に積極的に応えていることも本地区の評価すべき特徴である*1。復興委員会では、「小さな宅地では仮換地を受けて

も自分の建てたいような住まい等の再建ができないこと」「町の住環境や景観という観点からもなるべく適切な広さの宅地を確保して、ゆとりのある町にしたい」として、小さな宅地での建物再建を支援するため付け換地の要望を市に行い、市でも受付を行っている*2。表4・7が仮換地の基準面積規模別に付け換地の申し込み状況をみたもので、全体で122件、4,700㎡になる。申し込んでいる「換地面積60㎡未満」という小規模宅地層が半数を占めるが、それより大きい層でも付け換地をかなり受けている。また平均付け換地面積は39㎡であり、小規模宅地層にとっては、大きな改善になっていることがわかる。

2・3 — 築地地区における事業の特徴

築地地区の事業の特徴は次の3点である。第1は、3月17日に区画整理の都市計画決定を強行せず住民合意を先行させて8月に決定したことである。その後の事業の進行においても住民参加、住民主体が貫かれている。

第2は、区画整理と改良事業を全域合併施行で行ったことである。

第3は、臨海部で地盤が低いため区域全体を平均1m余りかさ上げする本格的な区画整理事業を行っていることである。地盤のかさ上げについては、縦横に太い多穴パイプを配管して水はけを良くしたうえでやっている(図4・7)。全域かさ上げをするということは、一旦更地化しすべての建物が再築されることになるため新開発の区画整理と同じような条件で考えることができる。

そういう区画整理の自由度を確保することによって築地地区では、次の3点

表4・7 付け換地の申し込み状況

基準地積 (㎡)	件数 (%)	付け換地面積計 (㎡)	平均付け換地面積 (㎡)
60㎡未満	61 (50.0)	2,224.44	約36
60～80㎡	30 (24.6)	1,169.68	約39
80～110㎡	14 (11.5)	322.10	約23
110㎡以上	17 (13.9)	1,016.22	約60
計	122 (100.0)	4,732.44	約39

資料：「築地復興委員会ニュース」No.19 (1997年10月)より作成



図4・7 かさ上げ中の区画整理事業と改良住宅

についても計画・実現している。

第1に、土地利用の整理・実現である。従前は住宅と工場が混在していたが、工場街区、住工併存街区を計画することで土地利用を整理している。

第2は、前述した小規模宅地街区による街並み整備と付け換地の利用である。

第3に、文化住宅等の家主がマンションへ建て替えて借家経営をする場合には、従前の借家人が入居できるよう従前家賃に準ずることを、市の方から家主に働きかけている。借家人の場合、家主が市に土地・建物を売却しなければ改良住宅に入居できないことにしており、そのことによって家主の借家経営を阻害しないようにしている。しかし、大幅に家賃が上がるのであれば改良住宅入居者と不平等になる。築地地区では、従前に準ずる家賃を可能にする再築補償をしていて、古い文化住宅でもマンション新築に近い補償がなされている。

こうした結果、築地で行っている区画整理は、次節にみるように最も重要な課題である元の地区に住み続けたいと願う人が戻れる事業を実現している。

3 事業における地権者・居住者の権利別の残留・転出動向

土地区画整理事業における地権者とは、土地・建物を不動産として利用する地家主層と自家居住する持地持家、借地持家層である。従前居住者である借家人は地権者には入らない。区画整理・改良事業によって地権者や借家居住者が権利階層別にどのように対応したのかを把握するため、行政の多大な協力のもとに、それを整理・集計したのが表4・8、4・9である。

表4・8は在地区主、不在地区主、持地持家、借地持家別の動向であり、表4・9は従前住宅形式別の借家居住者の動向である。事業による動向については、大きくは転出（地家主は土地・建物の売却）、と残留（区画整理による仮換地、改良住宅入居、従前家主による再建住宅への借家入居など）に分かれる。

市では、今回の事業で従前居住者が地区に残れるようにするため改良住宅との合併施行を行ったが、地権者・居住者への対応は以下のようにした。

①地家主層が、市に土地・建物を売却する場合には、従前借家人が希望すれば改良住宅に入居できる。②しかし、地家主層が仮換地を受ける場合には、従

表 4・8 地権者の残留・転出動向

		区画整理 仮換地	改良住 宅入居	転出 (買取)	計	残留率 (%)
地家主	在 地 家 主	31	0	38	69	44.9
	不在地家主	25	0	65	90	27.8
	小 計	56	0	103	159	35.2
地権者	持 地 持 家	322	27	35	384	90.9
	借 地 持 家	4	11	4	19	78.9
	小 計	326	38	39	403	90.3
計		382	38	142	562	74.7

注：分譲マンション（1棟、22戸）は現地換地（ジャッキアップ）なので集計には含めていない。本表は築地区区画整理事務所の多大な協力を得て近畿大学安藤研究室が集計したものである

表 4・9 借家居住者の残留・転出動向

		改良住 宅入居	家主が再建 した借家	転出	計	残留率 (%)
戸 建	53	10	8	71	88.7	
長 屋	107	21	10	138	92.8	
文化住宅	229	50	24	303	92.1	
アパルト マンション	52	0	7	59	88.1	
	11	21	15	47	68.1	
計	452	102	64	618	89.6	

注：本表は築地区区画整理事務所の多大な協力を得て近畿大学安藤研究室が集計したものである

前借家人が地区に残留するためには家主が再建する借家に入居するわけで、改良住宅には入居できない。③また、地家主や持地持家、借地持家層でも従前資産が小さい（3,000万円以下）場合には改良住宅に入居できるとした。

権利関係の動向をみると、従前地権者の主要階層である持地持家層は91%と大部分が残留している。借地持家層は19人と人数は少ないが残留率は79%である。こうした持家層の高い残留率には改良住宅の導入も関係している。持地持家で27人、7%が改良住宅へ入居し、借地持家では11人、58%と改良住宅入居が過半数となっている。これらに比べると地家主層の残留率は低く、在地主で45%、不在地主で28%である。

いまひとつの主要階層である借家層についても全体で618人中、転出は64人だけであり、90%とほとんどが残留することになる。とくに、長屋建93%、文化住宅92%等の主要借家層での残留率が高い。借家で残留率が相対的に低いのは賃貸マンション68%だけで、従前の地区での居住歴が反映している。

借家で残留率が高いのは、当然、改良住宅入居452戸、73%が多いからであ

るが、家主が再建した借家 102 戸、17%もかなりの数を占めており、前述した「従前家賃並みの再建」ということが、残留に大きく寄与したことがわかる。

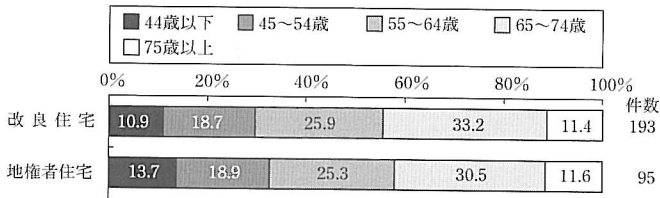
4 居住者の属性と従前の住宅、住環境

ここからは、改良住宅入居者、地権者住宅（区画整理換地者）に対して行ったアンケート調査の結果を分析する。

4・1 —— 居住者の属性と従前の住環境

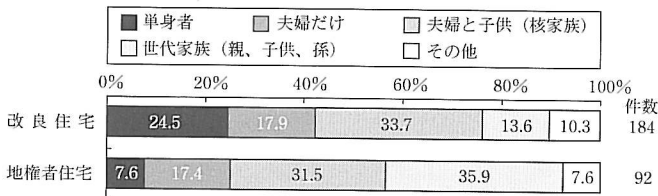
(1) 居住者の属性

世帯主年齢では 45 歳未満は 10%強と少なく、65 歳以上が半数近くを占め高齢化が進んでいる。年齢では、改良住宅入居者、地権者住宅に差はない(図 4・8)。従前の家族構成は、改良住宅では、「夫婦と子供の核家族」34%、「単身者」25%、「夫婦だけ」18%、「世代家族」14%と多様である。改良住宅入居での世帯分離(2 戸)の条件が、5 人家族で全員成人か 6 人以上なので、世代家族等は



注：年齢不明の改良住宅10件、地権者住宅2件を除く

図 4・8 世帯主の年齢



注：家族構成不明の改良住宅19件、地権者住宅5件を除く

図 4・9 家族構成

相対的に少なくなっている。地権者住宅では、「世代家族」36%「夫婦と子供(核家族)」32%が多い(図4・9)。

(2) 従前の住宅所有関係・住宅形式・構造

震災前の住宅の所有関係は、改良住宅では従前「借家」からの入居が、81%と当然大半を占める。しかし、「持地持家」11%、「借地持家」6%と従前持家層だった人も一定程度存在する。地権者住宅では、93%と大半が「持地持家」である(図4・10)。また住宅形式でみると、改良住宅では、「長屋」37%、「文化住宅」36%が多く、地権者住宅では戸建が82%とほとんどである。構造では当然木造住宅が大部分である(図4・11、4・12)。

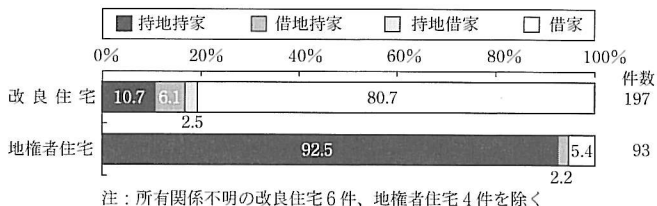


図4・10 従前住宅の所有関係

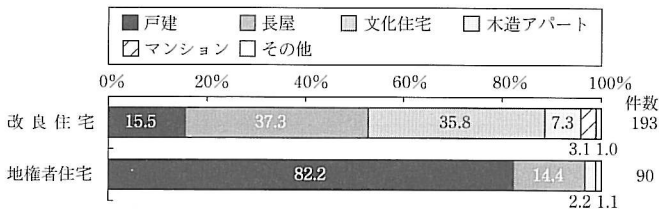


図4・11 従前の住宅形式

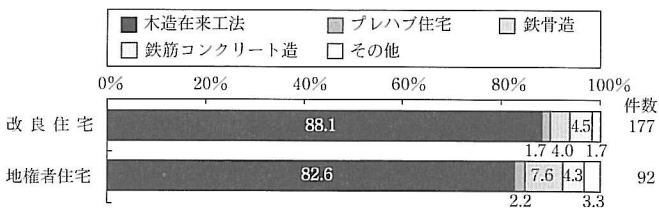


図4・12 従前住宅の構造

4・2 — 従前の住環境

(1) 住環境の良かった点

住環境の良かった点は、「長年住んでいる人が多くつきあいやすかった」(改良住宅入居者 62%、再建住宅地権者 77%)という人間関係をあげる意見が圧倒的に多い。それ以外では「同じ様な生活水準の人で暮らしやすかった」(37%、38%)、「車などが少なく安全だった」(33%、28%)、「静かな地区だった」(24%、22%)などである。地権者では、「城下町の雰囲気があった」34%、「工場・店などもあり活気があった」28%もある。「とくに良い点はなかった」とする意見も改良住宅入居者で1割強ある(図4・13)。

(2) 住環境の良くなかった点

「住環境で良くなかった点では、「住宅が密集していた」(65%、87%)、「道路が狭かった」(64%、83%)、「住宅が老朽化していた」(57%、83%)が多く、住宅の密集・老朽化と道路の狭隘という地区の特徴が問題とされている。

それ以外では、「庄下川の汚れ」(50%、55%)、「緑が少なかった」(34%、53%)、「43号線による騒音や排気ガス」(34%、37%)、「43号線による地区の孤立化」(30%、40%)、「住宅と工場の混在による公害」(30%、42%)等、この地区特有の公害や環境問題があげられている。「とくに問題はなかった」とする意見も改良住宅入居者では8%あったが、地権者ではほとんどない。

改良住宅入居者と再建住宅地権者の従前地区の住環境の評価では、良かった

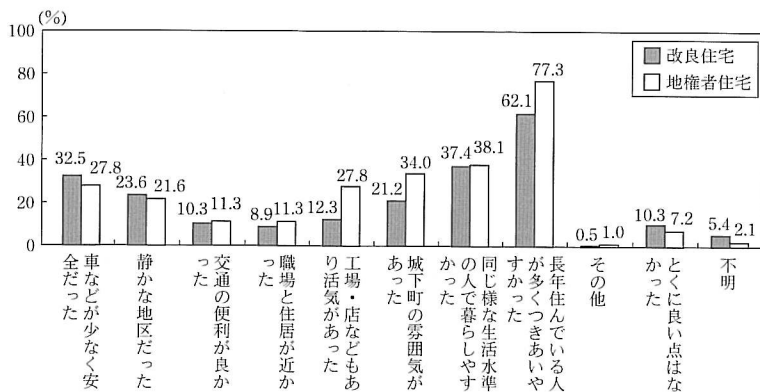


図4・13 震災前の住環境の良かった点

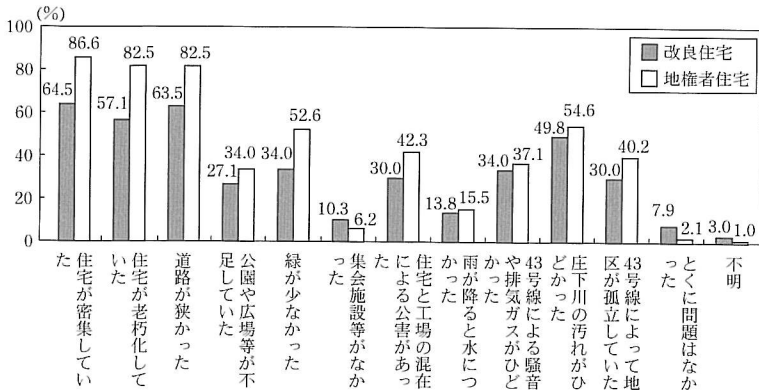


図 4・14 震災前の住環境の良くなかった点

点、良くなかった点のいずれも地権者の方が指摘する割合が多い。それだけ、地域への思いが強いことが表れている（図 4・14）。

5 改良住宅、再建住宅の評価

5・1 改良住宅入居者の評価

(1) 住宅延べ床面積の変化

従前の延べ床面積より広がっているのは 144 戸 (71%)、狭くなっているのは 10 戸 (5%) である。そのうち、4 戸は従前は戸建であったのが、従後は改良住宅で最も広い間取りの 3DK になっているためである（表 4・10）。

表 4・10 改良事業による住宅床面積の変化

事業前	15 m ² 未満	15～ 30 m ²	30～ 45 m ²	45～ 60 m ²	60～ 75 m ²	75～ 90 m ²	90 m ² 以上	不明	全体
現在									
30 ～ 45 m ²	6	19	14	4				3	46 (22.7)
45 ～ 60 m ²	2	31	13	8	2			6	62 (30.5)
60 ～ 75 m ²	2	23	35	13	2	3	1	10	89 (43.8)
その他		1							1 (0.5)
不明			1	1				3	5 (2.5)
計	10 (4.9)	74 (36.4)	63 (31.0)	26 (12.8)	4 (2.0)	3 (1.5)	1 (0.5)	22 (10.8)	203 (100.0)

注：改良住宅の床面積は 1DK：40 m²、2DK：55 m²、3DK：65 m² である

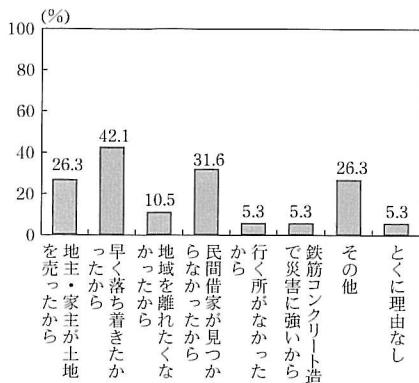


図 4・15 従前借家層の改良住宅入居理由

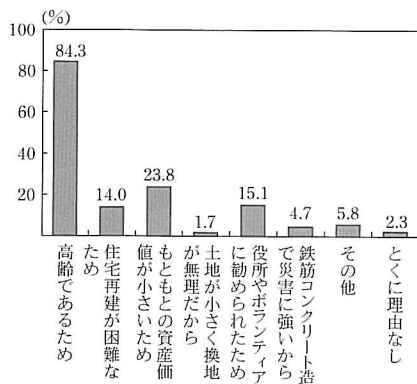


図 4・16 従前持家層の改良住宅入居理由

(2) 改良住宅に入居した理由

改良住宅への入居理由を従前の住宅所有関係別にみる。

①従前借家層の改良住宅入居理由

「早く落ち着きたかった」42%が最も多い。震災後の仮設住宅での暮らしのためであろう。次いで「民間借家が見つからなかった」32%である（図 4・15）。

②従前持家層の人

従前持家で改良住宅に入居した人は多くないが、入居理由は、「高齢であるため」84%がほとんどである。それ以外では「元々の資産価値が小さいため」24%である。高齢で財政的な事情で再建を断念した事情がうかがえる（図 4・16）。

(3) 改良住宅についての項目別評価

改良住宅について、項目ごとの評価をみたのち（図 4・17）、全体としての満足度を聞く。

「遮音性や遮断性」の項目については、45%と半数近くの人が「あまり良くない」「良くない」と回答している。これは改良住宅の近くにある工場や阪神高速道路の騒音によるところが大きいと思われる。「住宅周りの公園やオープンスペース」の項目でも、42%が「あまり良くない」「良くない」としている。

しかし、それ以外の多くの項目では「良い」「まあ良い」が80%以上で評価は高い。また、改良住宅に入居して、とくに良いという意見では、従前は約60%の住宅で風呂がなかったことから、多数の人が「風呂がもてたこと」をあげている。それ以外では、「改良住宅が鉄筋で安全」ということをとくに良いとして

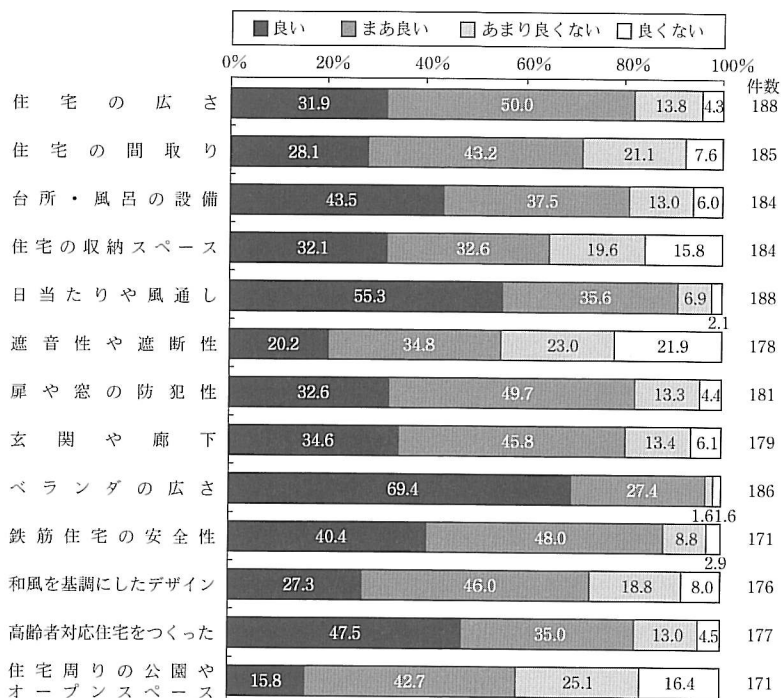


図4・17 改良住宅の居住性評価

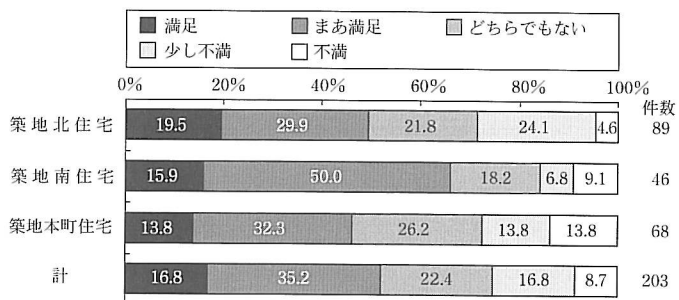
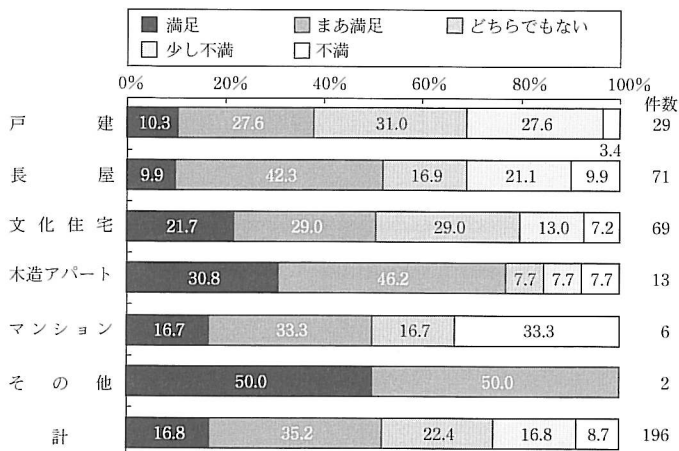


図4・18 改良住宅の満足度

いる。また、とくに困っている点では「遮音性・遮断性」「家で動物を飼うことができない」「マンション管理の問題」などの意見が多い。

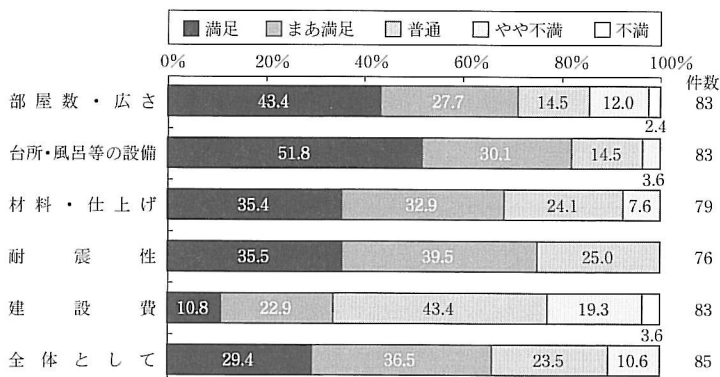
(4) 改良住宅全体の満足度

改良住宅全体の満足度では、52%の人が「満足」「まあ満足」と評価し、26%



注：満足度不明の7件を除く。住宅形式不明の10件は内訳では省略

図 4・19 従前住宅形式別改良住宅の満足度



注：満足度不明を除く

図 4・20 再建した住宅の満足度（地権者）

の人が「少し不満」「不満」と回答している。建設された住宅別では、「築地南住宅」66%での評価が少し高くなっている（図 4・18）。従前住宅形式別にみると、最も狭小であった木造アパート層での評価が77%と高い（図 4・19）。

5・2 —— 再建した住宅についての評価

再建した住宅の満足度をみたのが図 4・20 である。「満足」「まあ満足」が多いのは「台所・風呂等の設備」82%、「耐震性」75%、「部屋数・広さ」71%、「材

料・仕上げ」68%である。最も評価の低いのは、「建設費」34%である。

全体としての評価では「満足」29%、「まあ満足」37%、「やや不満」11%という結果で、満足している割合が高い。『被災と住宅・生活復興』の第7章、4地区での再建住宅調査と比較すると満足感は高くなっている。

6 区画整理事業についての評価

ここでは改良住宅入居者、再建住宅を建てた地権者が築地地区の区画整理事業をどのように評価しているのかについて、計画内容や事業内容(12項目)、事業の進め方(6項目)、それと全体としての事業評価の3段階で分析する。

6・1 — 改良住宅入居者の事業評価

改良住宅入居者にとって住宅地区改良事業は直接の関わりをもつが、区画整理事業はそれに比べると間接的な関わり意識になるかもしれない。

(1) 計画内容や事業内容に対する評価

計画内容や事業内容はほとんどの項目で、約90%近くの高い評価になっている。「都市計画道路ができ便利になること」「道路が以前より広くなること」「区画整理・住宅整備を一体的に行ったこと」等の道路に関する項目では、少し下がっているものの、約80%の人が評価している。

しかし、個人の土地に関わる「減歩によって宅地が少し小さくなること」の項目では、55%が「あまり良くない」「良くない」と回答している(図4・21)。居住者の意見では「道路拡幅による路上駐車増加」を懸念している。

(2) 事業の進め方に対する評価

「事業後も築地地区に住めること」の項目では89%の人が「良い」「まあ良い」と評価が高い。しかし、それ以外の「都市計画決定を急がなかったこと」や、事業の進め方や行政と住民の関係についての項目では60%近くが「あまり良くない」「良くない」と回答している。今回の阪神・淡路大震災後の復興事業ではいずれの地区にも共通していることであるが、居住者、地権者の側からみると行政の対応が十分ではないという問題がここでもみられる。居住者の自由意見

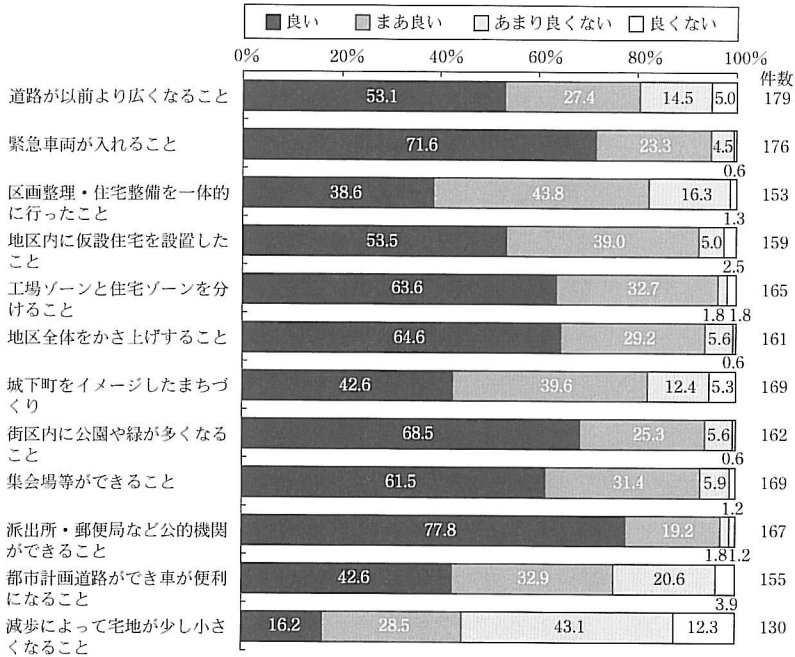


図 4-21 計画内容や事業内容の評価 (改良住宅入居者)

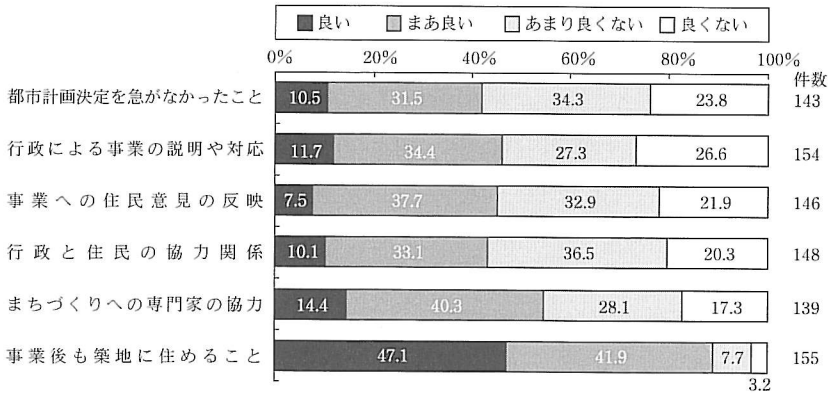
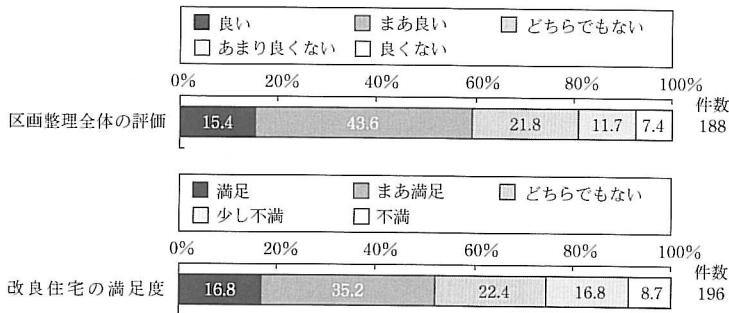


図 4-22 事業の進め方に対する評価 (改良住宅入居者)

では、事業速度の遅さから「早くまちの活気を取り戻したい」「公園・公共施設を早くつくってほしい」等が多い (図 4-22)。



注：不明の区画整理15件、改良住宅7件を除く
 図 4・23 区画整理事業の評価・改良住宅の満足度

(3) 改良住宅入居者の事業全体の評価

事業全体の評価では、59%の人が「良い」「まあ良い」と評価している。また、19%の人が「あまり良くない」「良くない」と回答している。改良住宅に対する満足度と比較すると、ほぼ同じ評価であるが、少しだけ区画整理事業に対する評価の方が高い（図 4・23）。

6・2 —— 再建住宅地権者の区画整理事業評価

(1) 計画内容および事業内容について

図 4・24 にみるようにほとんどの項目で「良い、まあ良い」と答える人が 90% 程度あり、計画内容や事業内容については、高い評価がされている。しかし、「減歩」は、「良い」「まあ良い」が 15% と、評価は低い。

築地地区の特徴である付け換地をしたことについても評価は高い。付け換地を受けた人とそうでない人別に付け換地の評価をみたのが表 4・11 である。付け換地を受けた人では「付け換地が良かった」が当然 84% と多く、受けなかった人では、「良かった」は 56% と低い。しかし、区画整理事業の結果についての評価では、付け換地を受けた人の評価「良かった」「まあ良かった」69% よりも受けなかった人の評価 75% の方が高くなっている。

(2) 事業の進め方について

「事業後も築地に住めること」は、98% と非常に高い評価である。「都市計画決定を急がなかったこと」を「良い」「まあ良い」とする人は、前述した改良住

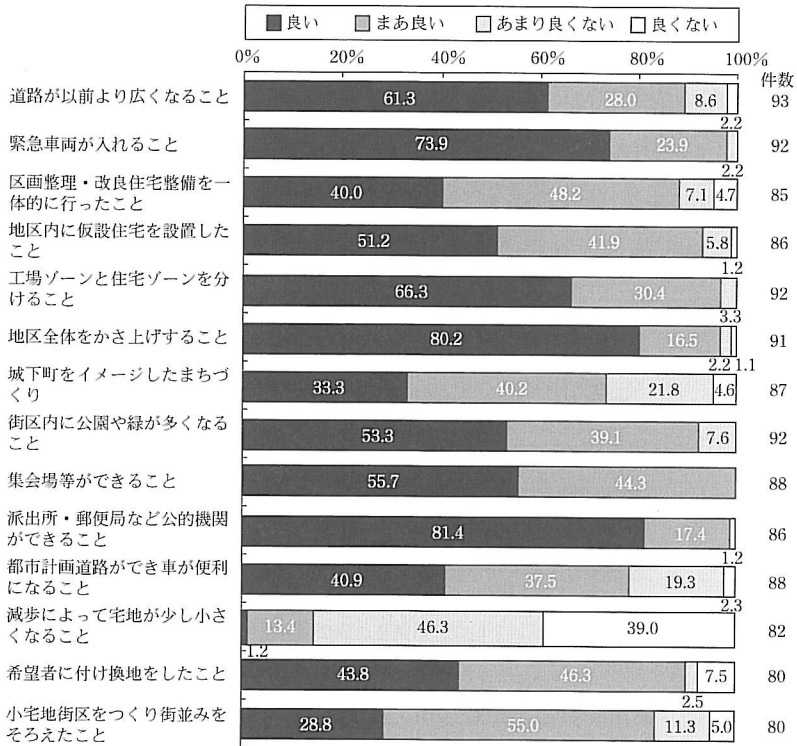


図 4・24 計画内容や事業内容の評価 (再建住宅地権者)

表 4・11 付け換地の有無別受けたことの評価

	件数 (%)					
	良い	まあ良い	あまり良くない	良くなかった	不明	計
付け換地を受けた	28 (45.9)	26 (42.6)	0	1 (1.6)	6 (9.8)	61 (100.0)
受けていない	5 (20.8)	9 (37.5)	1 (4.2)	4 (16.7)	5 (20.8)	24 (100.0)
計	35 (36.1)	37 (38.1)	2 (2.1)	6 (6.2)	17 (17.5)	97 (100.0)

注：付け換地不明の12件は、内訳では省いている

宅入居者の評価 (42%) よりは高いが、それでも70%にとどまっている。行政と住民の関係についての項目は、改良住宅入居者と同様、いずれの項目も45%対55%程度で良くないとする人が多い。(図 4・25)。

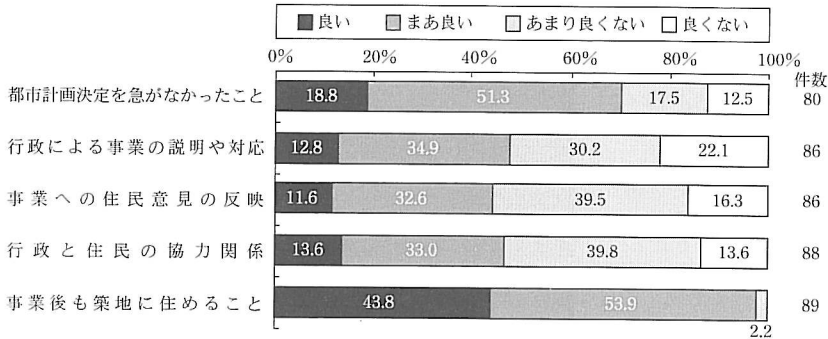
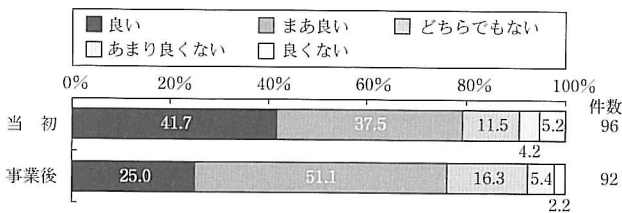


図 4-25 事業の進め方の評価（再建住宅地権者）



注：当初、事業後の評価不明の各 1 件、5 件を除く

図 4-26 事業決定当初と事業後の評価（再建住宅地権者）

(3) 事業当初（都市計画決定がなされたとき）から事業後における評価の変化

区画整理事業が決められた当初の事業への評価では、79%が「良かった」「まあ良かった」と高く評価しているのに対し、区画整理事業後の全体評価では、76%が「良かった」「まあ良かった」と評価が若干下がっている。しかし逆に「良くないと思った」と回答した人は、事業が決められた当初では5%、事業後では2%と半分に減少している（図 4-26）。

6・3 — 改良住宅入居者と地権者の評価の比較

計画内容や事業内容・事業の進め方の設問では、地権者と改良住宅入居者の評価がほぼ同じような評価になっている。しかし、区画整理事業全体についての評価の設問では、地権者の方は「良い」「まあ良い」で76%と評価が高いが、改良住宅入居者のほうは55%にとどまっている（図 4-23、4-26 を参照）。

7 まちづくりへの住民参加、つきあいの変化

最後に改良住宅入居者では震災後のつきあいの変化、今後の定住意向について、再建住宅地権者には、復興区画整理への住民参加の問題について考察する。

7・1 —— 地域でのつきあいの変化と定住意向

震災前は「よくつきあいがあった」が61%と過半数あるのに対し、現在は23%と38ポイントも減っている。その理由として、46%の人が「高層住宅で外に出にくいから」、次いで、「話ができる場所が少ないから」30%、「友人等が地区外に転居したため」29%となっている（図4・27、4・28）。

つきあいは減少しているが、近所づきあいについての考え方は、「活発にした」47%が多く、「わずらわしい」12%という人は少ない（図4・29）。

改良住宅居住者の今後の定住志向をみると、「住み続ける」57%、「当面は住

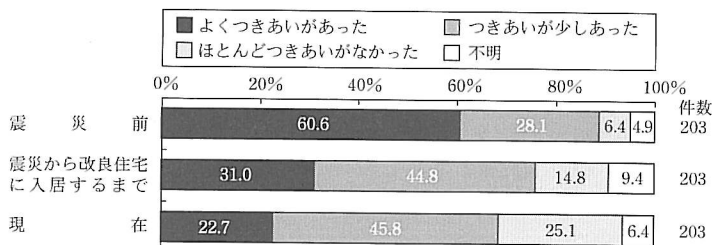


図4・27 震災後の近所づきあいの変化

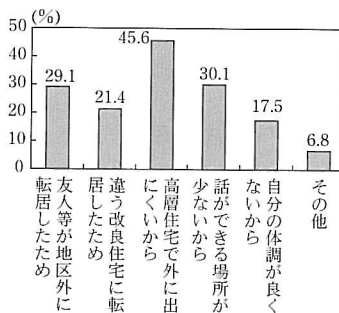


図4・28 つきあいが減った理由

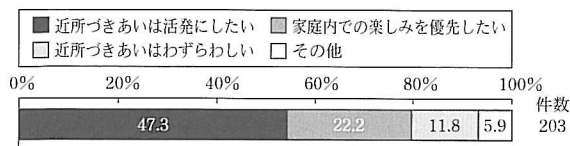


図 4-29 近所づきあいについて

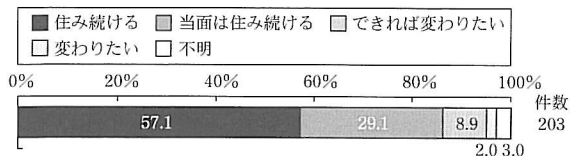


図 4-30 今後の定住志向

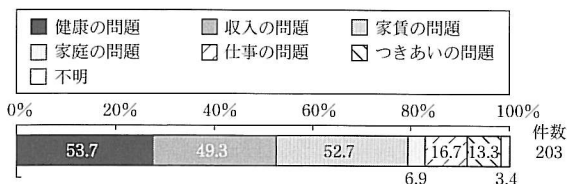
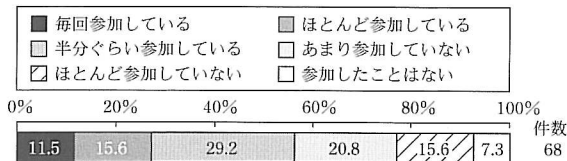


図 4-31 将来の不安点



注：不明の1件を除く

図 4-32 まちづくり協議会への参加頻度

み続ける」29%、「できれば変わりたい」9%、「変わりたい」2%で、定住意向は高い(図4-30)。また、将来の不安点は、「健康の問題」54%、「家賃の問題」53%、「収入の問題」49%が大きく、「家庭の問題」等は小さい(図4-31)。

7.2 — 復興まちづくりへの住民参加

(1) 住民の協議会等への参加頻度

「毎回参加している」「ほとんど参加している」と積極的に協議会等に参加している人は27%と3分の1程度である。「半分ぐらい参加している」を含めると56%と半数を超えるが、地区全体として、まとまった話し合いの場がもたれて

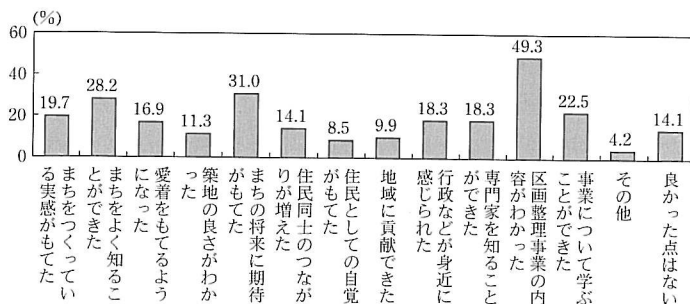


図 4・33 まちづくりに参加して良かった点

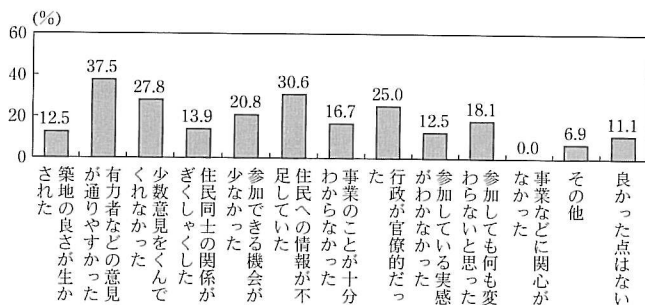


図 4・34 まちづくりに参加して良くなかった点

いるとは必ずしもいえない（図 4・32）。

(2) まちづくりに参加して良かった点と良くなかった点

良かった点として、「区画整理事業の内容がわかった」が49%と約半数の人が、事業内容を理解できたことを評価している。次いで、「まちの将来について期待がもてた」31%、「まちをよく知ることができた」28%である（図 4・33）。

良くなかった点は、「有力者などの意見が通りやすかった」が38%で、平等に意見が反映されていないと思われる結果である。ほかに、「住民への情報が不足していた」30%、「行政が官僚的だった」25%となっている（図 4・34）。

8 まとめ

(1) 築地地区の復興区画整理事業は、優れた3つの特徴をもっている。第1は、

3月17日に都市計画決定を強行せず、住民合意を待って8月に行ったこと、第2は、全域を住宅地区改良事業との合併施行にしたこと、第3に地区全域を1m余かさ上げする本格的な区画整理事業として取り組んだことである。

(2)それによって震災復興で最も重要な課題である従前居住者が元の地域に戻る事業を実現させている。従前居住者・地権者の事業による残留・転出状況を見ると、持家層、借家層とも90%とほとんどの人が地域に残留できている。当然改良住宅が果たした役割が大きい、借家層だけでなく小規模権利の持家層にも役立った。また、再建マンションに対して従前に準ずる家賃を可能にした建物補償も借家層の残留に寄与している。

(3)改良住宅入居者の調査では、改良住宅の満足度は、「満足・まあ満足」が52%、区画整理の評価は、「良い・まあ良い」が59%と評価は高くない。他方、住宅を再建した地権者の評価では、当初、区画整理事業が決められたことに対しては「良い・まあ良い」79%、事業の結果では「良い・まあ良い」76%で評価は高くなっている。

(4)築地地区でこうした優れた復興区画整理事業を実現した背景には、行政・住民・コンサルタントの努力と、尼崎市が相対的に被害が小さくそれだけの余裕があったということもある。しかし、基本的にはこれまで行政が蓄積してきたインナーシティ対策、区画整理事業や住環境整備事業、住宅地区改良事業などの既成市街地整備の経験が震災時にも発揮されたからである*3。

注

- *1 付け換地とは、要望のある人に金銭で増換地をすること。
- *2 「築地復興委員会ニュース」No. 19、1997年10月。
- *3 本章のもとになったのは、安藤元夫、横山裕司、増田研二、和田薫「尼崎市築地地区における復興区画整理・住宅地区改良合併施行事業の評価に関する研究」『災害危険居住地の成立要因の研究』(2001～02年度科学研究費研究、主査：佐藤圭二)、2003年5月、である。

参考文献

- 1) 広原盛明「復興まちづくりにおけるミニ・ソフト型住宅地区改良事業の活用方策について」『提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり』阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会、東方出版、1999年。
- 2) 山口憲二「二重の不安、二重の対立を回避し、復興委員会を確立」『震災復興が教えるまちづくりの将来』学芸出版社、1998年。