

第 8 章

芦屋市若宮地区における 修復型改良事業の評価



復興都市計画・まちづくりでは、法定事業の区画整理事業や再開発事業のほかに住民合意が前提となる任意事業によるまちづくりも行われた。生活街路整備型の密集事業が代表的であるが、本章で対象とする芦屋市若宮地区における修復型住宅地区改良事業もそうした柔軟な取り組みの典型例である。

若宮地区の事業は、当初は集合住宅だけの計画（改造型計画）であったが、途中から小規模分散型の集合住宅と戸建の存置住宅による修復型の事業として取り組まれた。住宅地区改良事業を適用しながら、「公営住宅」（市営住宅）と「一般住宅」（存置住宅）の併存からなる事業計画が1997年6月に確定した。スクラップアンドビルドの集合住宅だけの改造型計画ではなく、小規模分散型の集合住宅と戸建住宅が併存する修復型の計画に着目した。

本章の目的は、当初の改造型計画、変更された修復型計画、その後の事業実施結果、という各段階での計画・事業を居住者アンケートから考察し、修復型改良事業の評価を行うことである。芦屋市への資料収集とヒアリング調査を行い、存置住宅と市営住宅（1999年4月入居の第1期、2000年4月入居の第2期）を対象にアンケート調査を行っている。調査対象戸数は136件で、回収率は、市営住宅78%、存置住宅84%である（表8・1）。調査時期は、存置と市営住宅第1期が1999年12月、市営住宅第2期が2000年12月である*1。

1 従前の地区概要と住環境

1・1 従前の地区概要

(1) 従前の地区の状況

芦屋市若宮地区は芦屋市のほぼ中央に位置し、阪神電鉄と国道43号線に挟ま

表8・1 調査の配表・回収結果

	調査対象戸数	配票		回収		回収率 (%)
		配票数	配票拒否	回収数	回収拒否	
存置住宅	68	59	9	57	2	83.8
市営住宅	68	56	12	53	3	77.9
計	136	115	21	110	5	80.9

れた 2.3 ha の区域である。細街路の多い木造密集地域で、震災では壊滅的な被害を受けた。従前の若宮地区は十字に通る道路で 4 つの街区に分かれ、国道 43 号線に面し自動車公害を受ける地域でもあった。

地区内の宅地は 100 m² 未満のものが半数以上と零細で、街区内はほとんどが幅員 2～3 m の細街路であった。地区の人口は 557 人、世帯数は 267 世帯で、高齢者が 3 割以上と多い。また権利形態は「持地持家」124 人、「借地持家」22 人、「借家」121 人である。

従前の住宅形式は、戸建住宅 114 戸、文化住宅・アパート 101 戸、長屋 19 戸等、戸建住宅とともに文化住宅・アパートが多い。また、住宅の 80%以上が老朽住宅であった。住宅被害は、全壊が 161 戸 (62%)、半壊が 71 戸 (27%) と、全・半壊でほぼ 90%を占め、被害が非常に大きかった (表 8・2)。

(2) 調査対象世帯の震災前の住宅所有関係

存置住宅・市営住宅別に震災前の住宅所有関係をみる。存置住宅では「持地持家」97%が大半である。市営住宅入居者では、当然「借家」が 3 分の 2 と多いが、従前持家であった人も、「持地持家」16 戸、「借地持家」2 戸の 18 戸 (34%) も占めているのが特徴である。それらは、持家であっても資産が小さかったり、高齢のため自宅の再建が不可能だった人である (表 8・3)。

1・2 —— 従前の住環境

ここでは、従前の地区の状況について、居住者に①従前の住環境の問題点 8 項目、②道路の問題点 9 項目で聞いた。

表 8・2 若宮地区の従前権利形態、敷地規模、被災度

権利形態の状況		土地規模の状況		建物の被災状況	
持地持家	124 人	100 m ² 未満	84 筆	全 壊	161 戸
借地持家	22 人	100 m ² ～300 m ²	57 筆	半 壊	71 戸
借 家	121 人	300 m ² 以上	14 筆	一部損壊	29 戸
計	267 人	計	155 筆	計	261 戸

表 8・3 調査対象者の従前住宅所有関係

	件数 (%)			
	持地持家	借地持家	借家	計
存置住宅	55 (96.5)	2 (3.5)	0	57 (100.0)
市営住宅	16 (30.2)	2 (3.8)	35 (66.0)	53 (100.0)
計	71 (64.5)	4 (3.6)	35 (31.8)	110 (100.0)

(1) 住環境の問題点

住民のほとんどが、従前の住環境に問題点があったと回答している。存置住宅では、「住宅が密集していた」75%、「道路が狭かった」70%、「住宅が老朽化していた」68%の順となっている。また市営住宅では、「住宅が密集していた」83%が最も高く、次いで「住宅が老朽化していた」62%、「道路が狭かった」59%、「緑が少なかった」55%の順であった（図8・1）。

(2) 道路の問題

存置住宅、市営住宅ともに「緊急車両が入れなかった」各49%、59%「駐車場を外で借りねばならなかった」49%、43%が高い。存置住宅では「道路が狭く家が建ちにくかった」40%も目立つ（図8・2）。

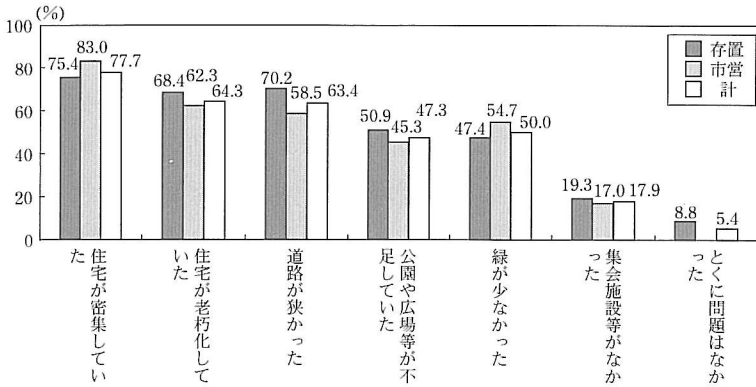


図8・1 震災前の住環境の問題点

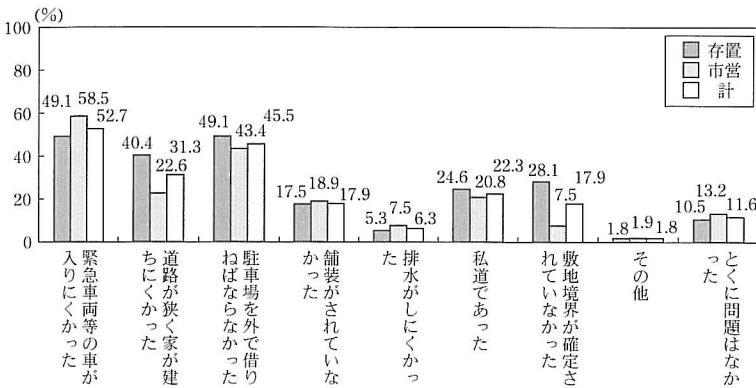


図8・2 震災前の道路の問題点

2 事業計画のプロセスと事業の概要

2.1 —— 事業計画の経緯と計画の変遷

復興まちづくりの出発点は震災直後の1995年5月に行政から示された改良事業計画案(図8・3)である。この案は7~8階建の改良住宅4棟からなる典型的なスクラップアンドビルド型の全面建て替え計画である。

次いで95年7月に図8・4のような計画案が示された。北側に連棟住宅(タウンハウス)28戸、戸建用地22区画を、南側に3~6階建の改良住宅(一部に分譲住宅を含む)5棟を配した多様な住宅形式からなる全面建て替え案であった。しかし、全壊を免れた戸建持家居住者の多くが全面建て替え型の改良事業計画案を受け入れなかったため、行政は当初の方針を変更し、住民参加で復興まちづくりを進める方向に政策転換することになる。

以上の経緯を経て、地区外の避難者を含めて「若宮まちづくり協議会」が95年9月に発足する。以降、協議会とコンサルタントによって、95年末に「アンケート調査」が行われ、それをふまえて95年12月、96年1月の2回にわたっ

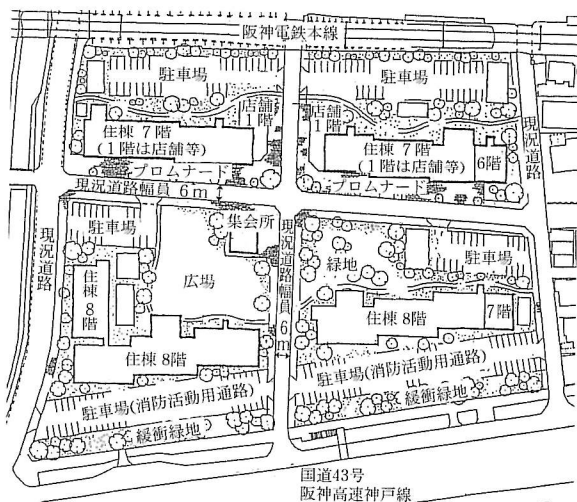


図8・3 最初の改良事業計画案

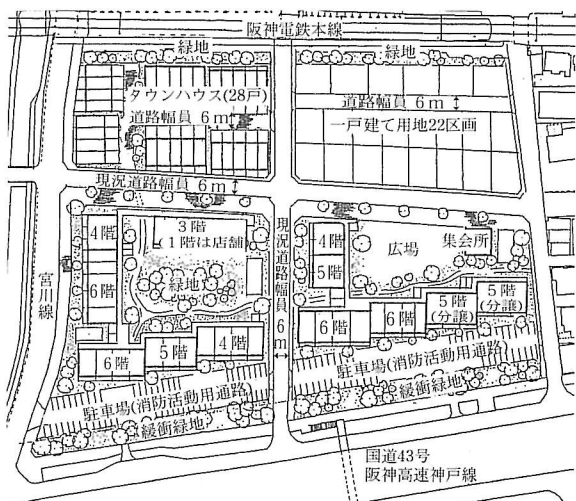
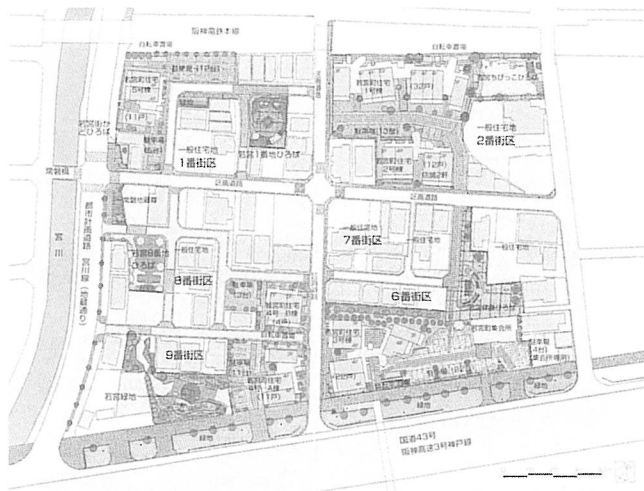


図8.4 市からの2回目の事業計画案



出典：芦屋市「若宮一安全・快適でコミュニティのあるまちづくり」2001年

図8.5 最終の事業計画案

て「まちづくり協議会案」が提案され、3月には事業認定が行われた。その後も4回にわたって計画変更がなされ、97年6月に集大成としての事業計画案（市営住宅と戸建の存置住宅からなる併存型の計画）が発表された（図8.5）*2。



小規模集合住宅と存置住宅が共存する



小公園、歩車共存道路などの快適な空間がつけられている

図 8・6 若宮地区の修復型事業

2・2 —— 事業概要と事業計画の内容

若宮地区の事業概要は、施行面積 2.3 ha、市営住宅 110 戸（最終的には 92 戸）、一般住宅約 90 戸、道路面積 4,270 m²、広場・緑地 2,170 m² である。

図 8・5 から事業計画の内容をみる。住宅計画については、集合住宅（市営住宅）と戸建による存置住宅からなる。市営住宅は 4 つの街区に 3～5 階建が小単位で分散配置されている。市営住宅の配置場所は、震災前に文化住宅・アパート等が立地していた比較的大きい敷地だったところを中心に選ばれている（図 8・6）。

それ以外は戸建住宅からなる存置住宅である。存置住宅は、①事業後も従前敷地でそのまま存続、②一部道路にかかるため切り取り改造等を行う、③道路、公園、市営住宅の建設等にかかるため敷地を地区内で再配置、の 3 つのケースに分かれる。道路計画について、図 8・5 の事業計画案と震災前の地区の状況を比較・検討する。震災で倒壊、全壊等を免れた住宅を生かすという計画の主旨から、地区内の主要な細街路が活用される修復型の計画であることがわかる。

2・3 —— 従前宅地・住宅の事業との関わりと事業後の変化

ここでは事業によって、①計画道路用地や市営住宅建設用地に従前宅地がかかったかどうか、②宅地や住宅の移動や変化があったかどうかを分析する。

(1) 従前宅地・住宅の事業との関わり

事業による道路整備や市営住宅の建設等で住宅や敷地が「かかった」「かかる

予定」と回答したのは、存置住宅 46%、市営住宅 79%と市営住宅が際立って多い。これは、市営住宅の居住者が従前に住んでいた文化・木造アパート用地が集中的に集合住宅事業用地として活用されたためである（図 8・7）。

(2) 事業による敷地・住宅の移動について

事業で「かかった」「かかる予定」である人に対して、存置住宅・市営住宅別に事業による従前敷地・住宅の移動について聞いた。存置住宅では、「地区内で移転」68%、「元の場所のまま」25%となっている。このことから存置住宅で事業にかかった場合には、地区内での代替地への移転を主たる方策として事業を進めていることがわかる（図 8・8）。

事業前の存置住宅敷地が、事業によってどの場所に移動したかをみたのが図 8・9 である。図に太線で囲いをした敷地が、事業後の確定した敷地である。確定した敷地をみると、代替地に再建した住宅が 10 戸、自分の土地を含めて隣地等を買収した敷地が 29 戸（多くは以前の敷地のまま）となっている。

存置住宅の再建状況を見ると「再建した」56%が最も多く、次いで「小修理した」「大修理した」各 23%となっていることから、再建の多くが代替地での新築であり、修理等をしただけの住宅が元の場所のまま、と考えられる。他方、

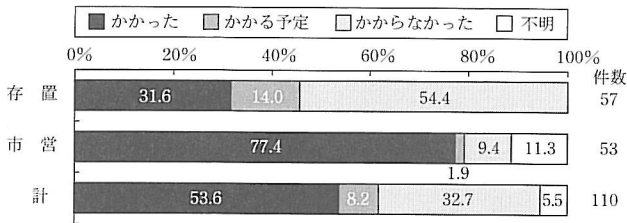


図 8・7 従前宅地・住宅の事業との関わり

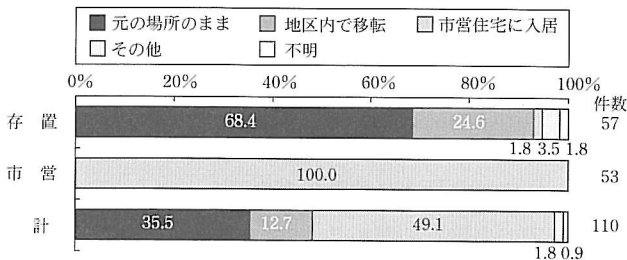


図 8・8 事業による宅地や住宅の変化

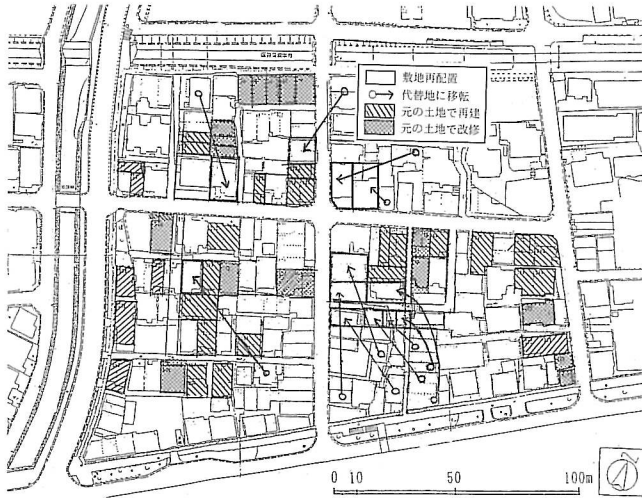


図 8・9 事業による土地・建物の移動

市営住宅については、当然「市営住宅に入居」が100%であった。

3 当初計画、変更計画、事業実施の各段階での評価

ここでは、①当初出された「全域集合住宅による改造型計画の評価」、②途中で変更された「集合住宅と存置住宅からなる修復型計画の評価」、③それにもとづいて実施された「事業後の評価」について、分析、評価を行う。

さらに各段階での評価の変化とその要因についても分析する。

3・1 —— 各段階での計画、事業実施結果の評価

(1) 当初計画案の認知度

まず当初の全域集合住宅からなる改造型計画案に対してどれだけの住民・地権者が知っていたかをみる。認知度は、「存置住宅」79%、「市営住宅」83%とともに高く、居住者の関心が強かったことがわかる（図 8・10）。

(2) 各段階での計画、事業実施結果の評価

当初の改造型計画、変更後の修復型計画、事業実施結果という 3 段階の評価

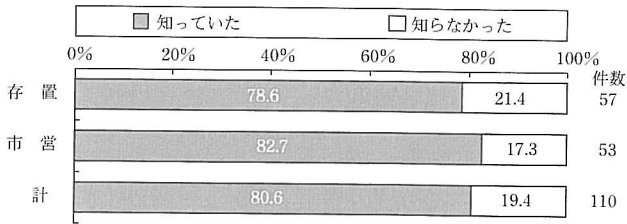


図 8・10 集合住宅の認知度

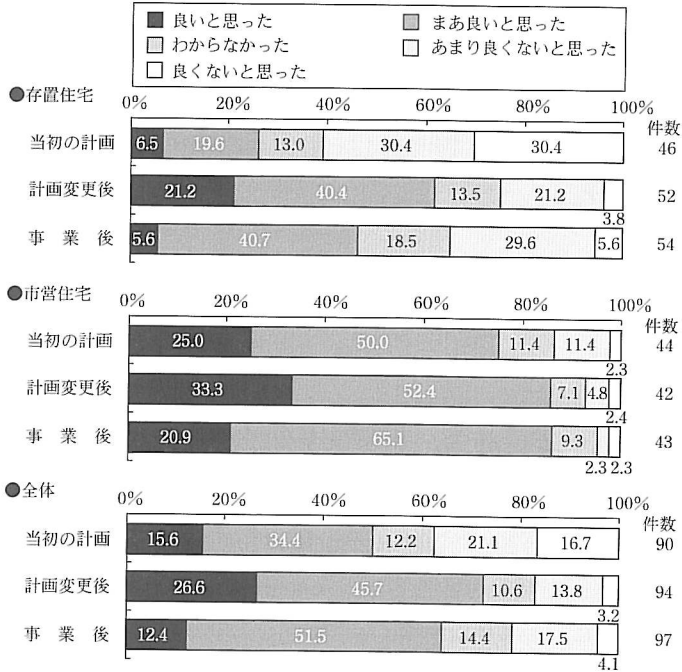


図 8・11 各段階での事業評価

をみたのが図8・11である。当初の改造型計画は「良い」「まあ良い」（計50%）、「あまり良くない」「良くない」（計38%）となっており、かろうじて「良い」が半数を占める。

しかし計画変更後には「良い」「まあ良い」（計72%）が圧倒的に多く、非常に高い評価になっている。にもかかわらず、事業が行われた結果では、「良い」「まあ良い」（計64%）が減り、評価が下がっている。この評価は、存置住宅と市営住宅では際立った違いをみせる。

存置住宅では、当初の改造型計画では、「良い」「まあ良い」（計26％）に対し、「あまり良くない」「良くない」（計61％）が2倍以上あり、当然予想されることだが評価は低い。それが修復型計画に変わると、「良い」「まあ良い」（計62％）が当初の評価より36％も増加している。しかし、事業が実際行われてみると、「良い」「まあ良い」（計46％）は16％減り、評価は下がっている。

他方、市営住宅における評価は高い。「良い」「まあ良い」の推移をみると、当初の改造型計画の75％から、計画変更後の86％、事業実施後の86％と評価はより上がっている。存置住宅において、変更後の計画の評価が事業実施の過程でなぜ下がったかについては後で考察する。

3・2 ―― 個別項目についての事業評価

ここでは、①道路問題、②計画内容や住環境問題、③事業内容や事業の進め方について、図8・12～8・14のように、各9項目、8項目、5項目について事業評価を4段階で聞いた。

(1) 道路についての評価

「元の狭い道を一部残した」は、存置住宅で「良い」「まあ良い」が60％と評価が高く、市営住宅で評価が低い。「道路が子供の遊び場でなくなる」についても、存置住宅では、「あまり良くない」「良くない」が58％に対して、市営住宅では48％であり、存置住宅の方が細街路の評価は高くなっている。

しかし「街区内道路が広くなる」をはじめとする道路整備の各項目についての評価をみると、存置住宅、市営住宅ともほとんどの項目で「良い」「まあ良い」が90％以上を占め、道路整備についての評価は非常に高い（図8・12）。

(2) 計画内容や住環境問題の評価

「街区内に公園や緑が多くなる」「集会所等ができる」では、存置・市営住宅ともに「良い」「まあ良い」の回答がほとんどを占めるが、「自分の宅地や庭が狭くなる」の項目では存置住宅では73％、市営住宅では56％が「あまり良くない」「良くない」と回答している。「集合住宅と存置住宅の計画にした」の項目では、市営住宅の居住者は89％が「良い」「まあ良い」と評価が高いが、存置住宅では、60％であまり高くない。「道路・住宅整備を一体的に行った」は、「良い」「まあ良い」が存置住宅の87％、市営住宅の94％と、いずれも評価は高い。

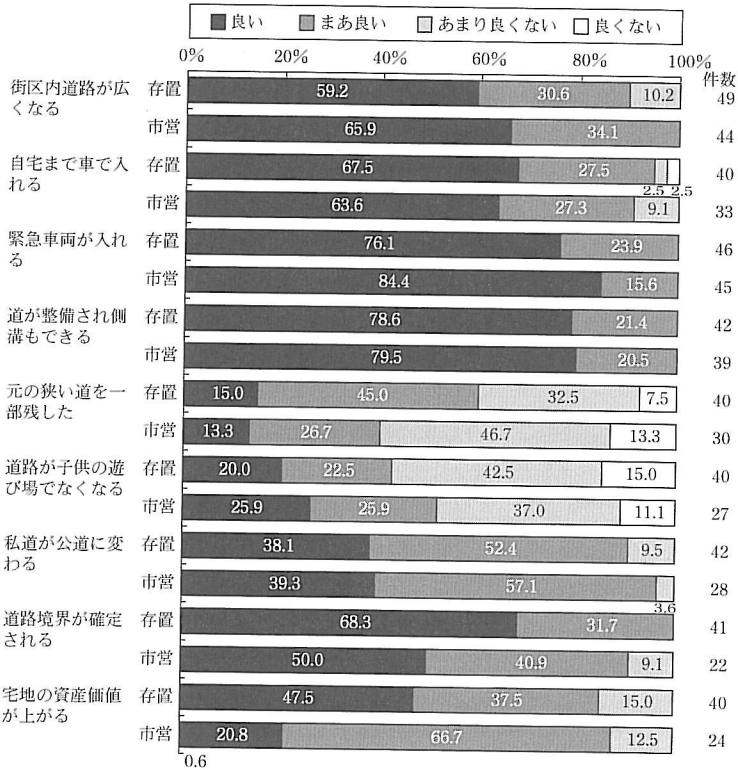


図 8・12 道路についての評価

また、市営住宅に関わる 3つの項目（小規模分散、周辺と調和、街区内にできること）に対する評価は、存置住宅では 40～60%台と評価が低いのに比べて市営住宅では 70～90%台と高く、差が表れている（図 8・13）。

(3) 事業内容や事業の進め方の評価

「住宅や道路用地が有償買収」「区画整理のような減歩がない」などの事業内容についての項目は、存置住宅では 95%以上、市営住宅でも 90%以上の住民が良い評価をしている。このように、住宅や道路用地が有償買収であり、区画整理のように減歩のないことが、修復型改良事業への高い評価の主要要因の 1つであるといえる。

しかし、事業の進め方や行政と住民の関係の項目では「あまり良くない」「良くない」が相対的に高く、とくに存置住宅では評価がより低い（図 8・14）。

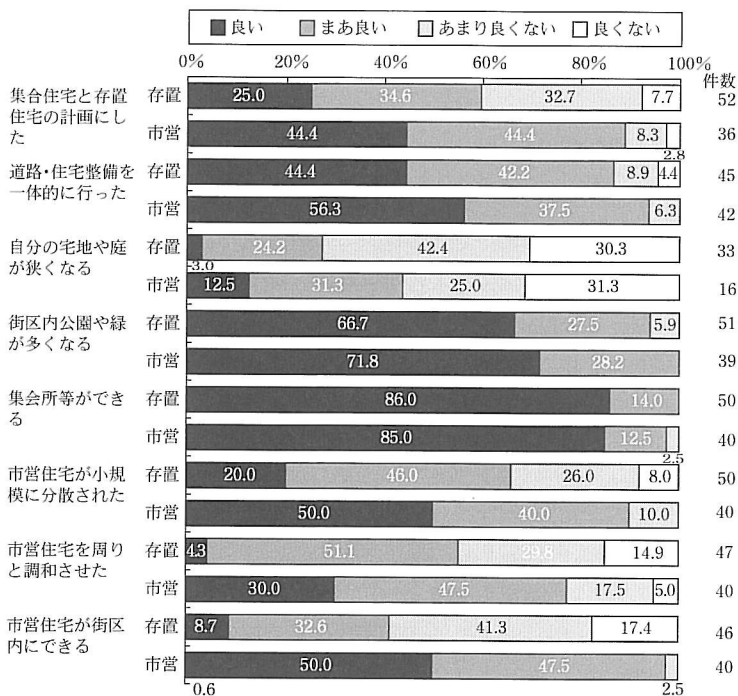


図 8・13 計画内容や住環境問題の評価

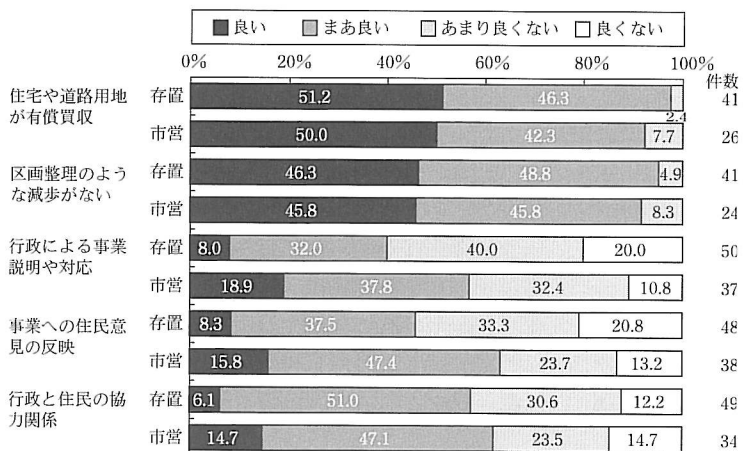


図 8・14 事業内容や事業の進め方の評価

3・3 — 評価が変化した要因（変化パターン分析）

(1) 変化パターン

①当初の改造型計画の認知・評価、②変更後の修復型計画の評価、③事業結果の評価の関係を示したのが表8・4である。

存置住宅では、「当初の改造型計画は良くなかったが、変更された修復型の計画、事業の結果とも良い」12人、「当初の計画、変更された計画、事業の結果とも良くない」8人、「当初の改造型計画は良かったが、修復型の計画、事業の結果とも良くない」4人、「当初計画、変更計画、事業結果とも良い」4人等である。他方、市営住宅入居者では、「当初計画、変更計画、事業結果とも良い」21人が多い。

表8・5 事業評価の変化別にみた道路問題についての評価

	回答数	評価	街区内道路が以前より広くなること		自宅まで車で入って来れること		緊急車両が入れること		道路が整備され側溝もできること	
一貫評価型	32	良い	28	(87.5)	18	(56.3)	29	(90.6)	24	(75.0)
(良い→良い→良い*1)		悪い	0	(0.0)	1	(3.1)	0	(0.0)	0	(0.0)
		不明	4	(12.5)	13	(40.6)	3	(9.4)	8	(25.0)
修復型評価・事業評価型	16	良い	15	(93.8)	12	(75.0)	15	(93.8)	14	(87.5)
(悪い→良い→良い*2)		悪い	0	(0.0)	1	(6.3)	0	(0.0)	0	(0.0)
		不明	1	(6.3)	3	(18.8)	1	(6.3)	2	(12.5)
修復型評価・事業不評型	3	良い	1	(33.3)	2	(66.7)	3	(100.0)	3	(100.0)
(悪い→良い→悪い*3)		悪い	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)
		不明	2	(66.7)	1	(33.3)	0	(0.0)	0	(0.0)
修復型評価・事業評価保留型	7	良い	6	(85.7)	5	(71.4)	6	(85.7)	5	(71.4)
(悪い→良い→わからない*4)		悪い	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)
		不明	1	(14.3)	2	(28.6)	1	(14.3)	2	(28.6)
改造型評価・事業不評型	5	良い	3	(60.0)	3	(60.0)	2	(40.0)	2	(40.0)
(良い→悪い→悪い*5)		悪い	1	(20.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)
		不明	1	(20.0)	2	(40.0)	3	(60.0)	3	(60.0)
一貫反対型	13	良い	9	(69.2)	8	(61.5)	11	(84.6)	11	(84.6)
(悪い→悪い→悪い*6)		悪い	2	(15.4)	2	(15.4)	0	(0.0)	0	(0.0)
		不明	2	(15.4)	3	(23.1)	2	(15.4)	2	(15.4)

注：*1「良い→良い→良い」は「良い→わからない→良い」・「わからない→良い→良い」・「良い→不明→良い」も含んでいる

*2「悪い→良い→良い」は「悪い→わからない→良い」も含んでいる

*3「悪い→良い→悪い」は「良い→良い→悪い」も含んでいる

*4「悪い→良い→わからない」は「わからない→良い→わからない」・「わからない→不明→わからない」・「良い→良い→わからない」・「良い→不明→わからない」「悪い→わからない→わからない」も含んでいる

*5「良い→悪い→悪い」は「良い→わからない→悪い」も含んでいる

*6「悪い→悪い→悪い」は「悪い→わからない→悪い」も含んでいる

なお、66.7%（3分の2以上）の高い比率のところはハッチングで表している

表 8・4 存置・市営住宅別にみた計画・事業評価の変化

当初計画 事業結果	計画 変更	知っていた											計						
		良かった						わからなかった			良くなかった			不明					
		良かった	わからなかった	良くなかった	不明	良かった	わからなかった	不明	良かった	わからなかった	良くなかった								
存置住宅	良い わからない 良くない 不明	4			1	2			1	12	1		2		2		1		25
市営住宅	良い わからない 良くない 不明	21	2		2				2	3			6		1				37
小計		5	1	4	1	3	1	1	16	5	8	7	0	2	2	1		57	
小計		25	2	0	6	1	0	3	4	0	2	6	1	2	0	1		53	
計		30	3	4	7	4	1	4	20	5	10	13	1	4	2	2		110	

もとの狭い道を 一部残したこと	街区内道路が子 供の遊び場でで なくなること	私道が公道に変 わること	道路との境界が 確定されること	道が広くなり、 宅地の資産価値 が上がること
10 (31.3)	9 (28.1)	19 (59.4)	15 (46.9)	17 (53.1)
9 (28.1)	7 (21.9)	1 (3.1)	1 (3.1)	0 (0.0)
13 (40.6)	16 (50.0)	12 (37.5)	16 (50.0)	15 (46.9)
8 (50.0)	5 (31.3)	12 (75.0)	13 (81.3)	10 (62.5)
3 (18.8)	6 (37.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (12.5)
5 (31.3)	5 (31.3)	4 (25.0)	3 (18.8)	4 (25.0)
0 (0.0)	0 (0.0)	2 (66.7)	1 (33.3)	1 (33.3)
3 (100.0)	3 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
0 (0.0)	0 (0.0)	1 (33.3)	2 (66.7)	2 (66.7)
3 (42.9)	3 (42.9)	6 (85.7)	6 (85.7)	5 (71.4)
1 (14.3)	3 (42.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (14.3)
3 (42.9)	1 (14.3)	1 (14.3)	1 (14.3)	1 (14.3)
0 (0.0)	1 (20.0)	2 (40.0)	3 (60.0)	3 (60.0)
4 (80.0)	3 (60.0)	1 (20.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
1 (20.0)	1 (20.0)	2 (40.0)	2 (40.0)	2 (40.0)
5 (38.5)	3 (23.1)	9 (69.2)	11 (84.6)	8 (61.5)
6 (46.2)	7 (53.8)	2 (15.4)	0 (0.0)	3 (23.1)
2 (15.4)	3 (23.1)	2 (15.4)	2 (15.4)	2 (15.4)

表 8・6 事業評価の変化別にみた計画内容や住環境問題についての評価

	回答数	評価	集合住宅と存置住宅の計画にしたこと	道路・住宅整備を一体的に行ったこと	自分の宅地や庭が狭くなること
一貫評価型	32	良い	25 (78.1)	20 (62.5)	4 (12.5)
		悪い	0 (0.0)	0 (0.0)	6 (18.8)
(良い→良い→良い*)		不明	7 (21.9)	12 (37.5)	22 (68.8)
修復型評価・事業評価型	16	良い	16 (100.0)	13 (81.3)	3 (18.8)
		悪い	0 (0.0)	1 (6.3)	3 (18.8)
(悪い→良い→良い*)		不明	0 (0.0)	2 (12.5)	10 (62.5)
修復型評価・事業不評型	3	良い	0 (0.0)	2 (66.7)	2 (66.7)
		悪い	3 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
(悪い→良い→悪い*)		不明	0 (0.0)	1 (33.3)	1 (33.3)
修復型評価・事業評価保留型	7	良い	2 (28.6)	3 (42.9)	0 (0.0)
		悪い	3 (42.9)	3 (42.9)	4 (57.1)
(悪い→良い→わからない*)		不明	2 (28.6)	1 (14.3)	3 (42.9)
改造型評価・事業不評型	5	良い	0 (0.0)	1 (20.0)	0 (0.0)
		悪い	5 (100.0)	2 (40.0)	3 (60.0)
(良い→悪い→悪い*)		不明	0 (0.0)	2 (40.0)	2 (40.0)
一貫反対型	13	良い	2 (15.4)	8 (61.5)	1 (7.7)
		悪い	11 (84.6)	2 (15.4)	9 (69.2)
(悪い→悪い→悪い*)		不明	0 (0.0)	3 (23.1)	3 (23.1)

注：評価変化は表 8・5 の注に同じ

当初計画を知っていた人に対して、改造型計画、変更後の修復型計画、事業結果という 3 段階の評価についての変化パターンは次のように整理できる。

①「一貫評価型」32 件、②「修復型評価・事業評価型」16 件、③「修復型評価・事業不評型」3 件、④「修復型評価・事業評価保留型」7 件、⑤「改造型評価・事業不評型」5 件、⑥「一貫反対型」13 件である。

これらのタイプごとに先に分析した①道路問題 9 項目、②計画内容・住環境問題 8 項目、③事業内容・事業の進め方 5 項目での評価との関係について表 8・5～8・7 のように集計し、分析する。

(2) 変化パターン別の特徴

①一貫評価型

一貫評価型は件数が最も多い。また当然「良い」とする項目が多く、とくに事業の進め方の項目で評価が高いのが特徴である。しかし、いくつかの項目で「不明」が目立ち、まちづくりへの関心は必ずしも高くない。

②修復型評価・事業評価型

変更された修復型計画を評価し、事業結果も評価している型で、当然、各項

街区内に公園や緑が多くなること		集会所等ができること		市営住宅が小規模に分散されたこと		市営住宅と周りとの調和について		市営住宅が街区内にできること	
24	(75.0)	27	(84.4)	26	(81.3)	26	(81.3)	27	(84.4)
1	(3.1)	0	(0.0)	2	(6.3)	1	(3.1)	0	(0.0)
7	(21.9)	5	(15.6)	4	(12.5)	5	(15.6)	5	(15.6)
15	(93.8)	14	(87.5)	14	(87.5)	12	(75.0)	9	(56.3)
0	(0.0)	0	(0.0)	1	(6.3)	1	(6.3)	4	(25.0)
1	(6.3)	2	(12.5)	1	(6.3)	3	(18.8)	3	(18.8)
3	(100.0)	3	(100.0)	0	(0.0)	1	(33.3)	0	(0.0)
0	(0.0)	0	(0.0)	3	(100.0)	2	(66.7)	3	(100.0)
0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)
7	(100.0)	6	(85.7)	3	(42.9)	1	(14.3)	3	(42.9)
0	(0.0)	0	(0.0)	3	(42.9)	4	(57.1)	2	(28.6)
0	(0.0)	1	(14.3)	1	(14.3)	2	(28.6)	2	(28.6)
5	(100.0)	5	(100.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)
0	(0.0)	0	(0.0)	4	(80.0)	5	(100.0)	5	(100.0)
0	(0.0)	0	(0.0)	1	(20.0)	0	(0.0)	0	(0.0)
11	(84.6)	13	(100.0)	5	(38.5)	3	(23.1)	2	(15.4)
2	(15.4)	0	(0.0)	7	(53.8)	10	(76.9)	11	(84.6)
0	(0.0)	0	(0.0)	1	(7.7)	0	(0.0)	0	(0.0)

表 8・7 事業評価の変化別にみた事業内容や事業の進め方についての評価

	回答数	評価	住宅や道路用地が有償買取であること	区画整理のような減歩がないこと	行政による事業の説明や対応	事業への住民意見の反映	行政と住民の協力関係
一貫評価型	32	良い	19 (59.4)	17 (53.1)	20 (62.5)	25 (78.1)	24 (75.0)
(良い→良い→良い*1)		悪い	1 (3.1)	1 (3.1)	7 (21.9)	4 (12.5)	4 (12.5)
		不明	12 (37.5)	14 (43.8)	5 (15.6)	3 (9.4)	4 (12.5)
修復型評価・事業評価型	16	良い	13 (81.3)	10 (62.5)	9 (56.3)	11 (68.8)	12 (75.0)
(悪い→良い→良い*2)		悪い	0 (0.0)	1 (6.3)	7 (43.8)	3 (18.8)	3 (18.8)
		不明	3 (18.8)	5 (31.3)	0 (0.0)	2 (12.5)	1 (6.3)
修復型評価・事業不評価型	3	良い	2 (66.7)	2 (66.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
(悪い→良い→悪い*3)		悪い	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (100.0)	3 (100.0)	2 (66.7)
		不明	1 (33.3)	1 (33.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (33.3)
修復型評価・事業評価保留型	7	良い	5 (71.4)	6 (85.7)	2 (28.6)	0 (0.0)	1 (14.3)
(悪い→良い→わからない*4)		悪い	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (71.4)	5 (71.4)	4 (57.1)
		不明	2 (28.6)	1 (14.3)	0 (0.0)	2 (28.6)	2 (28.6)
改造型評価・事業不評価型	5	良い	2 (40.0)	2 (40.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
(良い→悪い→悪い*5)		悪い	1 (20.0)	1 (20.0)	5 (100.0)	5 (100.0)	5 (100.0)
		不明	2 (40.0)	2 (40.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
一貫反対型	13	良い	8 (61.5)	9 (69.2)	1 (7.7)	1 (7.7)	2 (15.4)
(悪い→悪い→悪い*6)		悪い	1 (7.7)	1 (7.7)	10 (76.9)	11 (84.6)	11 (84.6)
		不明	4 (30.8)	3 (23.1)	2 (15.4)	1 (7.7)	0 (0.0)

注：評価変化は表 8・5 の注に同じ

目についての評価も高い。一貫評価型と同様事業の進め方への評価が高い。

③修復型評価・事業不評型

変更された計画を評価しているが、実際の事業が行われると「良くなかった」と言っている人である。個別項目との対応をみると、道路整備では評価しているが、市営住宅に関わる項目でいずれも評価が低い。さらに事業の進め方（行政による事業の説明や対応、事業への住民意見の反映、行政と住民の協力関係）では、いずれも不満が大きい。

④修復型評価・事業評価保留型

上述の事業不評型に比べると、道路整備に関わる項目での評価はより高く、市営住宅との関係での評価も不評型と比べると悪くない。事業の進め方では、不評型ほどではないが、やはり評価が低く、それが、事業の結果、「どちらともいえない」という保留型の評価になっている。

⑤改造型評価・事業不評型

当初の改造型計画が良かったとするタイプで、特徴をよく示している。道路関係については、「元の狭い道を一部残した」ことを筆頭に、この型が最も評価が低い。住宅関係についても修復型計画のすべての項目について評価が低い。また、事業に関わるいずれの項目でも評価が低いが、これは、当初の全域集合住宅による計画が行われなかった点を指していると思われる。

⑥一貫反対型

一貫反対型の人は、当然個別項目でも「良くなかった」としている場合が多い。しかし道路関係については、一貫評価型などよりも評価が高く、区画整理のように減歩がなかった点も評価している。

表 8・8 移動有無別にみた存置住宅者の事業評価

		良い	どちらでもない	良くない	計
事業にか かった	元の場所のまま	4 (50.0)	3 (37.5)	1 (12.5)	8 (100.0)
	地区内で移転	4 (28.6)	4 (28.6)	6 (42.9)	14 (100.0)
	市営住宅に入居	1 (100.0)	0	0	1 (100.0)
	その他	0	0	2 (100.0)	2 (100.0)
	小 計	9 (36.0)	7 (28.0)	9 (36.0)	25 (100.0)
かからな かった	震災前のまま	16 (57.1)	3 (10.7)	9 (32.1)	28 (100.0)
計		25 (47.2)	10 (18.9)	18 (34.0)	53 (100.0)

注：不明 4 件を除く

以上の分析にたつて、変更された修復型計画よりも事業結果の方が評価が低くなった原因を考えてみると、次の2点が大きい。1つは、事業実施にともなう行政との関係である。震災後の復興事業でいずれの地区にも共通するが、居住者、地権者の側からみると行政対応が十分ではなかったという問題である。

いま1つは、存置住宅者の宅地位置の問題である。計画全体は「良い」としていても、事業実施の過程で地区内に再配置される宅地の場所等で「良くない」という評価になることが考えられる。存置住宅の人が、事業で宅地が動いたかどうかによって、事業の評価がどう違うかを検討したのが表8・8である。ここでは、事業にかかった場合（元の場所のまま、地区内で移転）だけでなく、かからなかった場合（当然、元の場所のまま）も含めて事業評価をみた。事業結果を「良い」対「良くない」に分けると、事業にかかった人では、元の場所のままが4人対1人で評価が高く、地区内で移転は4人対6人で評価が低い。また、かからなかった人（元の場所のまま）も16人対9人で評価が高く、上述した点が裏付けられている。

4 存置住宅・市営住宅選択理由と市営住宅の評価

(1) 存置住宅の選択理由

「この地区に住み続けたいから」32%、「街区道路に面しているから」25%、「家の被害が軽微だったから」23%、「自分の土地を失いたくないから」23%で

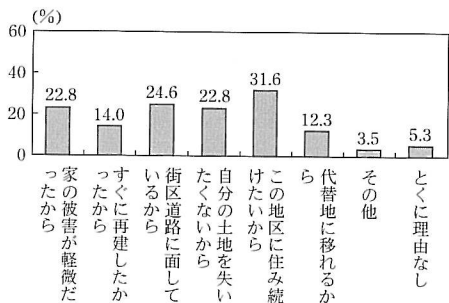


図8・15 存置住宅を選んだ理由

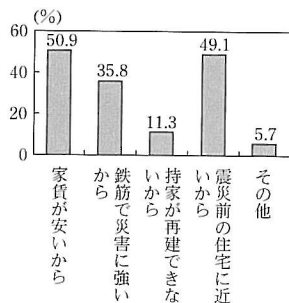


図8・16 市営住宅を選んだ理由

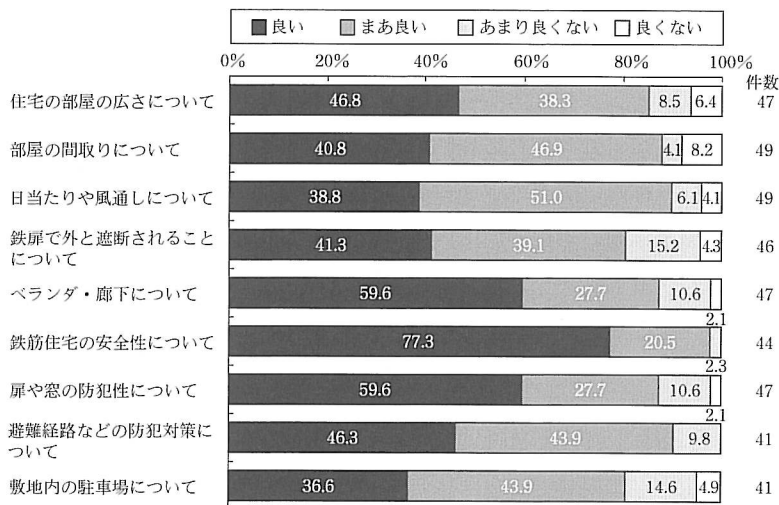


図 8-17 市営住宅の間取りや設備の評価

ある。やはり、この地域に対しての愛着と、長年住み続けた住宅に愛着があることがわかる（図 8-15）。

(2) 市営住宅の選択理由

市営住宅を選択した理由については「家賃が安いから」51%が最も多く、次いで「震災前の住宅に近いから」49%、「鉄筋で災害に強いから」36%となっている。しかし、少数ではあるが「持家が再建できないから」11%という理由があり、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 8-16）。

(3) 市営住宅の間取りや設備についての評価

市営住宅の間取りや設備についての評価は、全項目とも「良い」「まあ良い」が多くを占める。とくに、鉄筋住宅の特徴である安全性と防犯性では、ほぼ90%の人が良い評価をしている。反面、「鉄扉で外と遮断されてしまう」「敷地内の駐車場」については良くないとする評価も相対的には多い（図 8-17）。

5 まとめ

(1)震災前の若宮地区は、地区中央を十字に通る道路で4つの街区に分かれ、街

区内は2~3mの路地から構成され、零細な戸建と文化住宅・木造アパートからなる木造老朽密集地域であった。震災による被害は、全・半壊率9割と非常に大きく、住宅地区改良事業によるまちづくりが行われることになった。

(2)若宮地区の事業は、当初は全域集合住宅による改造型計画であったが、住民の反対が大きく、最終的には4つの街区に分散する小規模集合住宅（市営住宅）と戸建による存置住宅からなる修復型の柔軟な計画に変更された。計画論的に考えれば、集合住宅によって再建を希望する層と個別敷地で再建を希望する層のいずれの要求にも応えることができ、従前の戸建持家、文化住宅・木造アパート借家という階層性にも対応できる計画であると評価できる。

(3)当初の全域集合住宅による改造型計画、変更された修復型の計画、それにもとづく事業の実施という3段階での居住者・地権者による評価の分析で、基本的に本事業が評価されていることがわかった。

市営住宅入居者では、「良い」「まあ良い」とする層が、当初の計画、変更後の計画、事業結果とも評価が高い。存置住宅では、当初の改造型計画では、「良い」「まあ良い」は26%と評価が低いが、修復型の計画では62%と高い評価に変わる。しかし事業を行った結果では46%と評価が下がっている。

(4)道路問題、計画内容・住環境、事業内容・事業の進め方という個別項目の評価では、道路整備に関わる多くの項目、道路・住宅を一体的に整備したこと、住宅や道路用地が有償買収であったこと、区画整理のような減歩がないこと等が高く評価されている。また、元の狭い道路を残したことも存置住宅では一定程度評価されている。逆に、評価が低いのは、存置住宅層での市営住宅に関わる項目と事業の進め方での行政・住民の関係である。後者については、存置住宅、市営住宅とも評価が低いが、存置住宅で、より顕著である。

(5)当初計画、変更後の計画、事業結果という3段階での評価の変化パターンと個別評価の関係をみると、一貫評価型、修復型評価・事業評価型では、各項目での評価が高いのと、事業の進め方の評価が高いのが特徴である。それに対して、それ以外の変化パターンである事業不評価型、事業保留型や一貫反対型は、いずれも事業の進め方についての評価が低くなっており、事業の進め方が評価に大きく関係していることが明らかになった。

(6)最後に、存置住宅において改造型から変更した修復型計画で高くなった評価

が事業実施の結果、評価が下がった要因について考察する。これには2つの理由が考えられる。1つは、事業の各過程で出てくる問題に対しての行政、住民の関係である。いわゆる「お役所的対応」として住民が普段から不満に感じているため、行政が震災後のまちづくりで十分な対応をしてもなお住民側に不満が残る場合である。

いま1つは、事業によって従前敷地が地区内で再配置された場合の宅地位置等に関する住民の不満である。住宅地区改良事業は本来全面除却型の事業である。それを修復型の事業として展開しているため、とくに存置エリアにおいては、限定された再配置場所のなかで柔軟な対応をとろうとして行政は様々な苦心、苦勞をしている。そうしたなかで、住民から不満という形で出ていることが考えられる。これは修復型のまちづくりという総論には賛成であっても、自分の宅地の再配置という各論になると納得がいかないという問題である。後者については、今後とも検討すべき課題である*3。

注

- *1 改良住宅については、本論文では、集合住宅、公営住宅、改良住宅、市営住宅という用語を使用するが、できる限り市営住宅に統一している。
- *2 図8・5は事業実施計画図である。なお本事業は2001年12月に完了している。
- *3 本章のもとになったのは、安藤元夫、幸田稔「芦屋市若宮地区における震災復興修復型改良事業の居住者による評価に関する研究」日本建築学会計画系論文集、第553号、2002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編、東方出版、1999年。
- 2) 山口憲二「住宅地区改良事業—尼崎市築地地区の復興まちづくり事業手法として—」『阪神淡路大震災調査報告書10篇』日本建築学会、1999年。
- 3) 芦屋市『若宮 復興まちづくりのあゆみ—若宮地区震災復興住環境整備事業の記録—』2002年3月。