



震災復興共同建替事業の特性と評価に関する研究 — 公団震災復興共同建替事業を対象にして —

田中, 貢

(Degree)

博士 (工学)

(Date of Degree)

2009-03-25

(Date of Publication)

2014-07-10

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

甲4609

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D1004609>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



博 士 論 文

「震災復興共同建替の事業特性と評価に関する研究」

— 公団震災復興共同建替事業を対象にして —

2009年 1月

神戸大学大学院自然科学研究科

田 中 貢

梗概

本研究は、阪神・淡路大震災で被害が集中した密集市街地における住宅復興の場面で多く採用された共同建替事業を、あらゆる立場の者からの視点で再評価し、今後の震災復興共同建替の方向に対する知見を得ることを目的としている。

本論文の構成

本論文は第1章序論と、第2章～第10章の本論で構成している。うち本論は、2部で構成され、第Ⅰ部では本研究で取り上げた震災復興共同建替事業の事業特性を述べ、第Ⅱ部では当該事業に参画した住まい手である居住者、また事業化実現に協力した設計士・コンサルタント、行政、事業者公団、まちづくり協議会等の外部支援者の当該事業に対する事業に対する意識を述べている。

第1章では、本研究を進めるに至った研究の背景と目的、研究方法、本研究に関連する既往研究と本研究の位置づけ、また本研究の重要な位置づけとなる外部支援者の定義について述べている。

第2章では、震災復興における共同建替事業の必要性、共同建替の定義、共同建替事業の補助等の支援制度、事業の問題点、事業の流れなどについて、震災後に発行された各種文献資料を用いて整理考察を行った。また、本研究の調査対象とした公団震災復興共同建替事業地区24地区についてそれぞれの概要と、特徴、および事業と外部支援者との関係性を公団の事業カルテを使って整理している。

第3章では、7地区について居住者意向調査を行い、事業に参加した世帯の契約時の公団資料からデータベースを作成し、共同建替参加世帯の特性と保有資産の従前従後の変化に関する分析を行った結果を検討している。併せて、事業参加者が希望した住戸面積とそれを規定する各要因との相関関係についても検討を加えている。

つづいて、第4章では同7地区の居住者意向調査で得られた回答から、当該居住世帯の特性と共同建替住宅に対する住意識がどうであるかを分析整理する。

第5章では、共同建替事業で実現した建物形態に着目し、一定の法則性をもっているのか、その形態決定に至る要因について分析整理する。震災復興共同建替の特殊要素としては、購入者が事業参加者として事前に決まっておき、間取り等の注文が受け入れられることと、共同建物ということで参加者全員の合意が必要なことであり、建物形態決定に至る要因を他の客観的状況も踏まえて推論整理している。

さらに、第6章では、共同建替事業の事業化にかかりそれぞれ各地区で多様な対応策がとられ、事業参加者の合意形成を得ているが、その課題と対応策について、全地区通じての共通性

を整理した。併せて、事業化できず、途中で建替組合準備組合が解散した地区の現状と、現状の形態に至る原因について推測整理する。さらに、事業者が果たす役割として期待される「建設事業資金の用意と保留床（一般分譲床）処分について」の公的、また民間のデベロッパーの違いにより、参画した事業地区にどのような違いがあるかを比較検証する。中でも、公団が関わった地区においては、事業化にかかる過程で行った課題解決のための方策の特性などについて纏める。

第2部では、共同建替事業そのものに対して、当該事業に関わった居住者、外部支援者に対して行ったヒアリングなどの個別意向調査で得られた結果を整理する。

第1部での検討に続き、第7章では、調査対象7地区を対象に実施した居住者調査の結果から、現住宅に対する居住者としての評価を、次に第8章では事業成立過程で大きな支援を行ったと言われている外部支援者に対する評価を、さらに当該事業に参画して満足しているかどうかという視点で事業そのものの評価を行った。

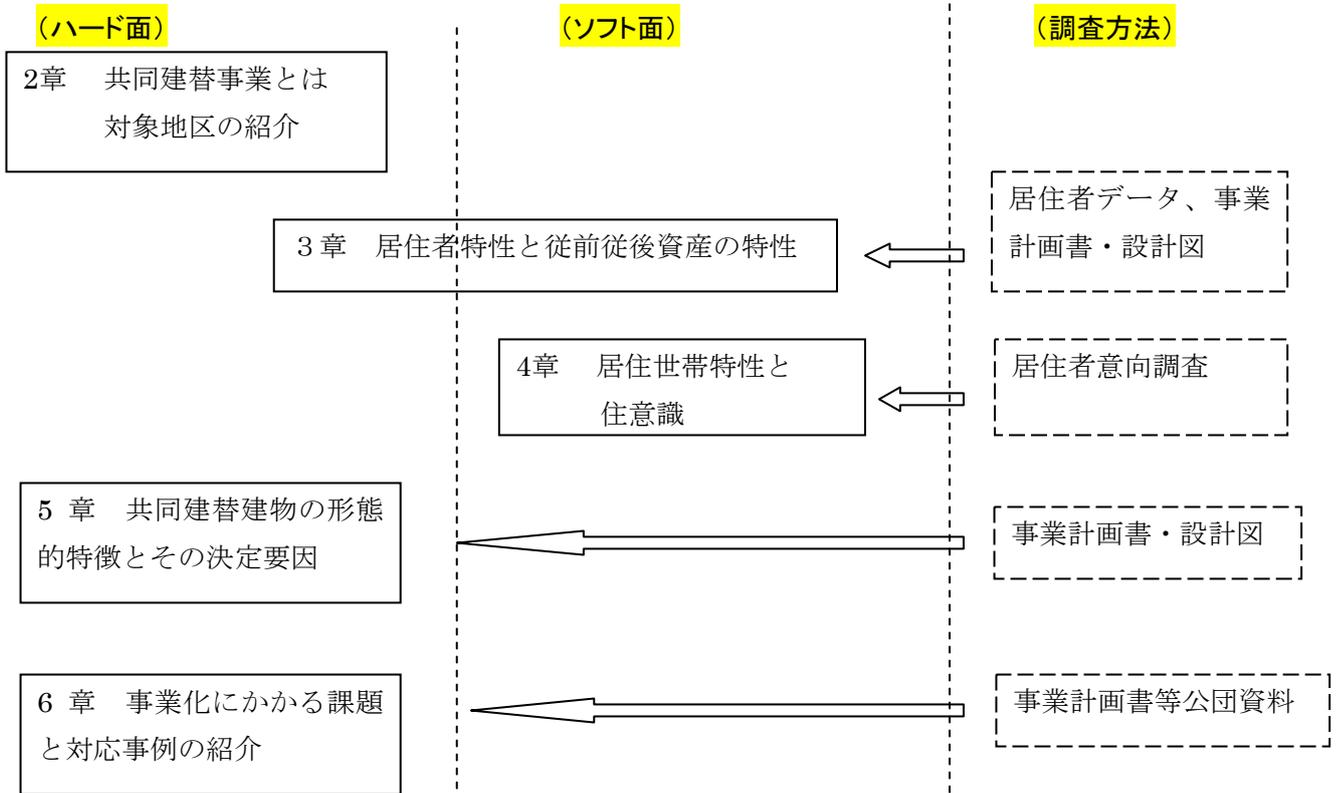
第9章では、逆にそれぞれの外部支援者の視点で、それぞれ参加した個々の共同建替事業に対して、どのような反省や意見を持っているかを整理した。このことにより、都市における大規模同時被災地での共同建替事業が今後有効性を保持するのは、どのようにあるべきかを推測整理した。外部支援者の立場としては、①設計士コンサルタント、②行政、③まちづくり協議会、④事業者公団の4つの立場に分けて整理している。

第10章は本研究の結論として、得られた知見をまとめるとともに、震災復興建替事業の評価と、これからの事業の方向、また本研究の今後の課題について論じている。

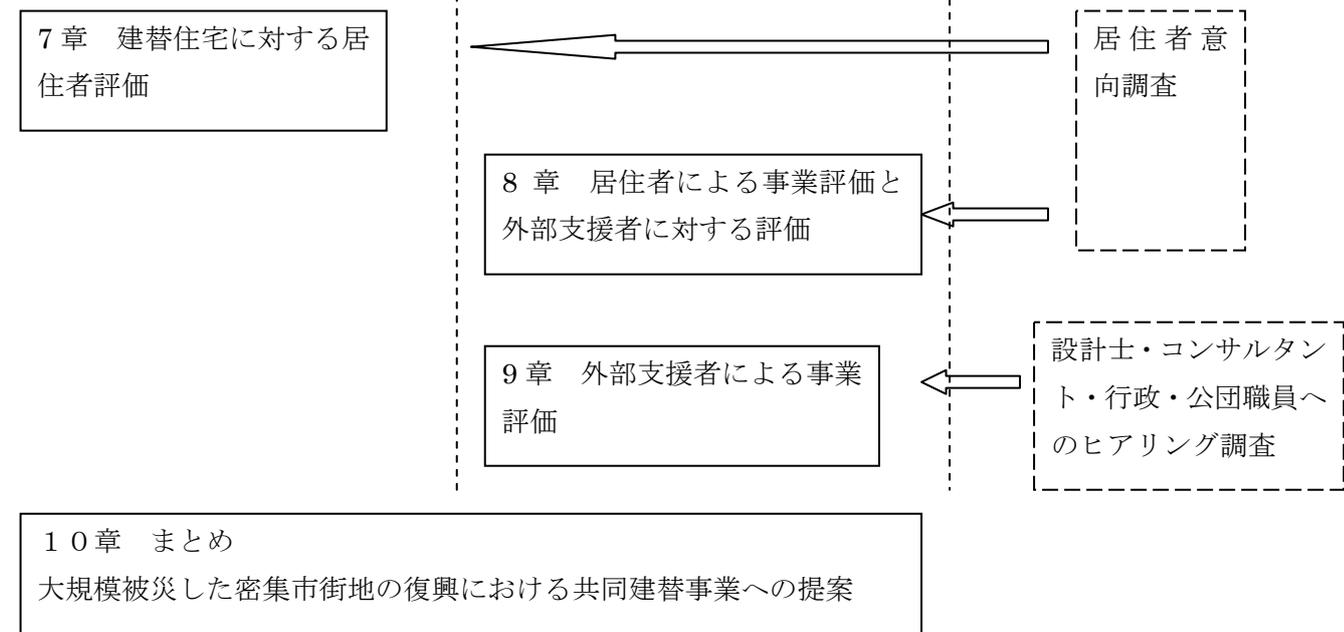
論文構成

1章 研究の背景、目的、既往研究

< I 部 震災復興共同建替事業の特性 >



< II 部 関係した各立場の者による共同建替事業に対する評価 >



「震災復興共同建替の事業特性と評価に関する研究」 — 公団震災復興共同建替事業を対象にして —

梗概 論文構成

1 章 序論	
研究の背景、方法、目的、既往研究、語句の定義	・・・ p1
＜ I 部 震災復興共同建替事業の特性 ＞	
2 章 震災復興共同建替事業の概要	・・・ p7
2-1 震災復興における共同建替事業の必要性	p7
2-2 共同建替の定義	p7
2-3 震災復興における共同建替事業への支援制度	p10
2-4 震災復興共同建替の難所	p11
2-5 共同建替の実現の流れ	p12
2-6 調査対象 24 地区の概要	p16
2-7 居住者意向調査対象 7 地区の特徴	p18
3 章 居住者特性と資産に関する特性（居住者データによる）	・・・ p25
3-1 目的と方法	p25
3-2 共同建替参加申込世帯の特性	p25
契約時の年齢及び世帯構成について、経済状況について、住宅購入費の支払いについて	
3-3 共同建替参加者の資産に関する検討	p32
従前住宅について、従後住宅の住戸専用床面積について、資産額の変化について	
3-4 従後の専用床面積の選定要因について	p43
3-5 まとめ	p46
4 章 居住世帯特性と住意識	・・・ p49
4-1 目的と方法	p49
4-2 居住者特性の分析	p50
入居形式別戸数、震災による住宅被害の有無、従前住宅の位置や住宅の種類、世帯主年齢・居住者全員の年齢、世帯人数・世帯構成、世帯主の職業、現在の住宅への入居理由、近所付き合いの程度、近所付き合いの意識・居住者活動への参加意識の差、居住地・住まいの満足度、住み続けていく上での不安、定住・住み替えの希望について、まとめ	
5 章 共同建替建物の形態的特徴と形態決定要因、周辺まちなみ景観の関係	・・・ p63
5-1 目的と方法	p63

5-2	震災復興共同建替建物の一般的な特性 p63	
	建蔽率・建物階数による違い、主要用途の床所有者による違い、敷地の整形不整形による違い、大権利者の有無による違い、従前土地価格による違い、階数による違い、敷地面積による違い、周辺環境による違い、小括	
5-3	立地場所及び都市計画事業の有無による違い p69	
	立地と階数との関係、立地と事業参加者数との関係、立地と敷地面積との関係、立地と従前土地価格との関係、小括	
5-4	建物形態の特徴 p74	
5-5	共同建替の建物形態が周辺まちなみ景観に与える影響 p76	
6章	共同建替事業の事業化にかかる各種の課題と対応策	・・・p89
6-1	背景と目的 p89	
	事業化にかかる課題と対応策	
6-2	事業化できなかった地区の不成立要因と現在の状況 p93	
	はじめに、調査方法、調査結果、まとめ	
6-3	事業者の違いによる比較（民間事業者と公的事業者） p96	
	目的、調査方法、調査結果、共同建替とマンション建替のデベロッパ-比較	
6-4	公団の関わった地区の課題と特性 p103	
	共同建替事業の仕組み、共同建替の権利形態の変化、共同建替に参加しなかった者への対応、公団が取り組んだ共同建替事業の特徴のまとめ	
<Ⅱ部 各立場で事業に関係した者による事業に対する評価>		
7章	現住宅に対する居住者評価	・・・ p113
7-1	目的と方法 p113	
7-2	「自宅の設計」の居住者評価 p113	
	自宅設計への関わり具合、自宅の住宅設計にこだわったこと、自宅の設計について感じることで、従前住宅から現住宅で良くなった点（住環境面）、安心居住のために必要とおもうこと、まとめ	
8章	居住者による事業評価および外部支援者に対する評価	・・・ p117
8-1	目的と方法 p117	
8-2	共同建替にかかる居住者の参加意向 p117	
	共同建替以外での住まいについて、共同建替事業の誘導組織、共同建替事業への参加理由	
8-3	外部支援者に対する居住者評価 p122	
	共同建替事業中に困った課題と相談先、外部支援者の手助け内容、共同建替事業の支援	

者で現在でも付き合いの続く人

8-4 事業に対する評価 p127

安心居住の継続のために必要と思うもの、共同建替に参加して良かったか、

8-5 まとめ p128

9章 外部支援者による事業に対する評価 . . . p130

9-1 設計士コンサルタント（専門家）の意向調査から p130

はじめに、研究の方法、共同建替事業に参画した専門家の意向調査結果、まとめ

9-2 行政の意向調査から今後の共同再建について p136

行政の共同建替にかかる事業評価

9-3 まちづくり協議会の意向調査から p137

はじめに、調査方法、既往研究のまとめ、まとめ

9-4 事業に関わった公団担当者の意向調査から p145

調査目的、調査方法、既往研究の結果、調査内容、まとめ

10章 結論 p153

本研究で得られた知見、提案、今後の研究課題等

. . . p160 最終

謝辞

参考文献リスト

<資料編>

- 1) 対象事例地区の事業化にかかる特性（未居住者調査8地区）
- 2) 共同化できなかった地区の現状
- 3) 震災復興共同建替での既往研究文献（論文以外）からの知見
- 4) 自力住宅地再建にかかる論文の内容との比較検証
- 5) 建替事業中の市場環境の変化に追随する権利者負担額への助成支援実施とその支援効果について（提案）
- 6) 敷地整備が伴う共同建替事業での土地の譲渡にかかる所得税の軽減化対応策について（提案）
- 7) 阪神・淡路大震災の復興における公団（機構）の役割（公的デベロッパーの必要理由）
- 8) 共同建替事業地（公団）の現況写真・配置図・概要（『都市機構の震災復興事業』2007. 1. 17）
- 9) 居住者アンケートの質問用紙

<掲載された：査読論文等>

- 「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」(2006.4 日本建築学会計画系論文集に掲載)
- 「震災復興共同建替住宅の建物形態の傾向に関する研究」(2007.12 第2回住宅系小論文報告に掲載)
- 「震災復興共同建替事業関係者の各立場からの事業化意識に関する研究」(2009.1 日本建築学会計画系論文集に掲載)

第1章 序論

1-1 研究の背景と目的

住宅の共同建替事業は、従来から密集市街地での居住環境整備の有効な手段の一つとして注目されてきたが、複雑な権利関係や権利者間の合意形成の調整が困難なこと、資金計画の問題など、多くの課題が指摘されてきた。

もともと住んでいた地域等で複数の居住者が集まり、互いの敷地を出し合って共同で住宅を建てるという事業の性格から、共同建替事業はそのプロセスにおける住民相互の意向調整と地域組織や外部支援者との関わりが深い。さらに、共同化後の地域コミュニティとの関係も深いと考えられる。

阪神・淡路大震災後の住宅復興において、被害の集中した密集市街地における住民は、避難所生活や仮設住宅から早く元の生活を取り戻したいという強い願望が持ちながらも、敷地が狭小であることや接道不良などの理由で住宅の再建が難しい状況にあった。そのため、住宅の自己再建の実現を図ることを目的に、地域住民自らが事業参加する共同建替による住宅再建の方法が多く採用された。従来から地域との関わりが強かった密集市街地において、住民参加型で地域のコミュニティを継続する住宅復興の方策として、共同建替手法の重要性が再認識されたといえる。

また、震災復興の共同建替事業の過程では、まちづくり協議会、ボランティア団体、設計士・コンサルタント、区画整理施行者、市まちづくり担当、大学等の研究者、公団などの外部支援者が、住民だけでは解決が困難であった居住者間の意向調整や従前資産の権利の整理、資金の借り入れ問題などに対して支援を行った。これら外部支援者が、居住者に早く安定した住生活を取り戻してほしいという熱意によって、仕事の枠組みを越えた人道的な支援を行ったことが、共同建替事業の実現に大きな役割を果たしたと考えられる。

震災から十数年を経た現在、神戸市等において実現した共同建替事業の大半は、入居後すでに十年近くが経過し、住民自身も震災前の落ち着いた生活に戻りつつある。共同建替事業による住環境整備の有効性を検証するには、住まい手である居住者が冷静な判断ができると思われる現時点において、共同建替事業に対してのどのような評価をしているのかを明らかにすることが重要だと考えられる。また、逆に、つくり手として支援した外部支援者が事業そのものに対してどのように評価しているのかを明らかにし、今後起こる都市型大規模被災の復興の場面での共同建替有効性を確認する必要があると思われる。

そこで、本研究は、①震災復興共同建替住宅の事業特性や居住者特性を明らかにするとともに、②事業参加者の共同建替事業に対する評価を検討すること、また③関わった外部支援者の共同建替事業に対する評価によって、震災復興共同建替事業の検証を行い、今後の都市型被災密集市街地における共同建替事業に対して知見を得ることを目的とする。

1-2 研究の方法

本研究では、研究目的に即して、つぎの4点を主たる研究の課題としている。

- 1) 震災復興共同建替事業に参加した世帯の特徴ならびに参加の際の従前資産の移動状況を検討することによって、住み手の側に視点を置いた事業特性を明らかにすること。
 - 2) 震災復興建替事業で実現した共同建替建物がどのような形態特性を持っているか整理し、その形態決定に至る要因を何であるかを推測分析すること。
 - 3) 震災復興共同建替住宅居住者の事業への評価および事業の過程で支援した外部支援者に対する評価を明らかにすること。また、居住者の現住宅や住宅内でのコミュニティに対する評価を明らかにすること。
 - 4) 震災復興共同建替事業に関わった各種の外部支援者による事業への評価を明らかにすること。
- いずれの課題も、現時点における震災復興共同建替事業の評価を、居住者側や、事業者を含む外部支援者側等のあらゆる視点から検証しようとするものである。

上記1)～4)の課題の解明に向けて、具体的には下記の方法で研究を進めた。

まず、1)の課題に対しては、住宅・都市整備公団（以下「公団」。都市基盤整備公団を経て、2004年7月より都市再生機構に組織変更）による震災復興共同建替事業事例7地区の参加契約時資料をデータベース化し、共同建替事業に参加した世帯の特性と従前従後の保有資産の変化について検討した。分析対象は、パル鷹取、みくら5、みすがコーポ、グローリー東川崎、ピースコートⅠ・Ⅱ、スクエア六甲、ネオセント西宮北口の7地区の事業に参加申し込みをした102世帯である。

2)の課題については、公団が事業者として行った24地区の共同建替事例のデータベースから、その立地や事業参加者のよる違いで生まれた形態的特徴とこのような形態決定に至る要因を検討した。

つぎに、3)の課題の解明に対しては、1)と同じ7地区において、共同建替事業参加世帯に加えて、一般分譲住戸と賃貸住戸に入居した世帯を含む全居住世帯を対象に質問紙法による居住者調査を実施した。この調査の結果から、事業後に入居した世帯の特性と居住者の住意識、ならびに事業および外部支援者に対する評価などを検討した。

さらに、4)の課題については、公団に関わった24地区に外部支援者として関わった設計士コンサルタント20人と、共同建替事業に関わり補助金交付などで支援した当時の神戸市職員8人に、また当時本業務を担当した公団職員で、当該事業の居住者との窓口になった8人（役職が異なる）に対して個別に行った意向調査を使い、事業に対する評価などを検証した。

なお、これら研究の方法の詳細については、該当する各章で説明することとする。

1-3 本研究に関連する既往研究

阪神・淡路大震災後の震災復興共同建替事業に関わっては、一定の既往研究の蓄積がある。その中

で、ここでは、本研究に最も関係の深いものとして、震災復興共同建替事業における住民と地域組織、専門家の連携に関する研究を取り上げる。

まず、震災復興に関わった設計士や計画系コンサルタントなどの専門家の活動についての研究には、小泉らによる専門家派遣制度の効果と問題点¹⁾の研究がある。その中で小泉らは、専門家がまちづくりを行う上で必要なことは、計画策定のための技術とともに、まちづくりを行う意欲や組織を運営する能力だと論じている。さらに、共同建替事業の過程において、専門家が実際に果たした役割について²⁾、橋本らは住民と専門家のやり取りに参加し、その過程を記録することによって、共同建替事業の成否に関する要因分析を行っている。

共同建替事業を進めるには、地元のまちづくり組織の役割が重要であるが、まちづくり組織の運営実態と住民の合意形成過程³⁾については、塩崎らの研究が注目される。塩崎らは、地元の多くのまちづくり組織は、行政が依頼したコンサルタントの支援で運営が成り立っているが、今後は住民の立場から組織していく専門家が必要であると提案している。また、震災後のまちづくり組織の役割の変化⁴⁾については、まちづくり組織の活動とその支援の移り変わりを調べ、今後のまちづくりのあり方を論じた安田らの研究がみられる。震災初期と比べると、震災後数年を経ると地区住民のまちづくりに関する関心が低下し、中心メンバー不足やまちづくり気運の全体的な低下がみられること、さらにはまちづくり自体を支援者である専門家に委ねる傾向が表れるなど、住民のまちづくりへの参加意識の低下が報告されている。

区画整理などのハードな面からのまちづくりプロセスにおける計画案づくり⁵⁾に関連しての専門家の役割については、安藤らに研究が行われている。安藤らは、共同建替に先立つ区画整理でのまちづくりプロセスで、専門家の役割とは、第1に専門性、第2に住民との信頼という人間性であると述べている。行政側のこれまでの官治的な都市計画の体質、また住民側の行政不信の大きさや住民相互の問題という両者の立場の違いと述べ、専門家は住民サイドに立ちながら行政と住民をつないでいくべきだと、専門家の進むべき方向を示唆している。また、小出らによる区画整理事業地区での復興まちづくり実態⁶⁾の研究では、震災後復興プロセスを対象にした一連の論文が報告されたが、これらの多くはある特定地域のプロセスを追跡したもので、被災地の復興まちづくりの総体としての課題達成度の実態把握はされていないと指摘し、最終的には、復興まちづくりの評価は住民でやるべきで、今後は地域住民に着目した分析が必要だと述べている。

上記の既往研究を、まちづくりと専門家、住民組織の関わりに視点を置いてみると、小泉らは専門家のまちづくり行う意欲や組織運営能力の必要性を指摘し、塩崎らは住民の立場から組織する専門家の必要性を述べている。安田らは震災後の年数の経過に伴う住民のまちづくり意欲低下の現象を指摘し、安藤らは専門家の専門性と住民からの信頼性が必要であることを説き、小出らは復興まちづくりの評価は住民がやるべきだと指摘している。それぞれ指摘する角度が異なるが、まちづくりの運営や評価は住民の視点で行われるべきだと提案している点に共通性がみられる。

以上のように、既往研究により、さまざまな角度から震災復興事業における共同建替事業の問題点

が明らかになっている。しかし、これらは事業実現までのプロセスに着目し、その課題を論じたものであるが、事業完了後の住まい手の特性や意識について述べているものは少ない。また、地元まちづくり組織や専門家についての役割と成果、さらにはこれから期待する部分について研究されているが、地元まちづくり組織や専門家以外の各種の立場で共同建替事業を支援した外部支援者の評価については述べられていない。

そこで本研究は、事業に参加した住民また外部参加者の立場でそれぞれ視点を置いて、震災復興共同建替事業に対する評価を行い、その過程で共同建替事業の有効性を論じる、また建物形態に着目し当該形態に至る要因を分析した点に既往研究とは異なる特色があるといえる。

1-4 震災復興共同建替事業における外部支援者の定義

本研究では、震災復興共同建替事業のプロセスで、住民間の合意形成などの支援に大きな役割を果たしたと考えられる外部支援者を、①まちづくり協議会、②ボランティア団体、③大学等の研究者、④設計士・コンサルタント、⑤区画整理施行者、⑥市まちづくり担当、⑦事業者である公団と捉えている。

これらの外部支援者は、震災復興という特殊な状況において、本来の業務の範囲を超えて、まちづくりへの熱意や専門家としての責任感から住民を支援した。その支援活動の内容をまとめたものが表 1-4-1 である。この表に記載する本来の業務を越えた支援活動を、本研究では外部支援者活動として位置づける。

表 1-4-1 に示すように、まちづくり協議会やボランティア団体は、共同建替事業の基盤整備を早く進めるために、地域の住民組織の運営や住民支援という役割にとどまらず、住民間の意向調整にも関わり、共同建替事業への意向集約を促進させた。そのことが、結果的に住民のまちづくりへの参加意欲の向上につながったと考えられる。

また、大学等の研究者は、自らの研究目的だけでなく、専門的立場から復興にかかる課題をメディアに訴え、行政の施策不足箇所を指摘し新施策の構築につないだ。

設計士やコンサルタント、区画整理事業者や市まちづくり担当、共同建替事業者であった公団職員らは、復興共同建替事業に職務として関わった者であるが、住民に安定した住生活を取り戻してほしいという熱意から、職務の枠組みに縛られずに、それぞれの制度の弾力的運用や休日時間外活動に努め、複雑な住民の個別相談にも積極的に応じた。

このような外部支援者らの支援活動は必ずしも表面的にはならなかったが、復興共同建替事業に参加した居住者の大きな支えになったのではないかとというのが、本研究の一つの仮説になっている。

表 1-4-1 共同建替事業に関わった外部支援者

	本来の業務	支援活動	支援活動による成果
まちづくり協議会	地域の居住環境上の住民意向をまとめ、行政に提案する（道路・公園整備、住宅再建）	道路公園など公共施設整備の事業促進のための交渉、場合によれば当該住民の個別説得調整まで	住民の参加意欲の醸成
ボランティア団体	住民への個別救援活動	住民間の意向調整やまちづくり協議会の補佐 共同建替参加者の募集	住民の参加意欲の醸成
大学等の研究者	被災時の復興研究	復興にかかる課題を整理しメディアに訴える 学生参加により地元の意識向上	個別に学術的根拠を持って提案し、行政施策につないだ
設計士・コンサルタント	専門家派遣要請を受けて、住民意向を計画書にまとめる作業、共同住宅設計や意見調整	権利者の都合に合わせ、休日時間外の説明や意向調整により事業を促進 周辺地域との調整も実行 費用も格安で実行	住民意識を協働・共同・協調へ、まち育て意識の醸成
区画整理施行者	事業執行（補償、換地設計、権利確認）	個別相談に丁寧に応じた、休日時間外での活動展開	事業促進による早期復興
市まちづくり担当	民間による住宅再建の促進を誘導	同上	同上
公団（デベロッパ一）	民間事業者からの持ち込み型での共同再建支援	震災復興特例での執行：公団制度適用緩和、個別相談活動の拡大、休日時間外での活動展開など	同上

1-5 本論文の構成

本論文は、1章を序論とし、2章から6章を第Ⅰ部として震災復興共同建替事業の特性をまとめる。次に第7章から第9章は第Ⅱ部としてこれらの事業に関わった者による事業に対する評価をまとめ、第10章を結論とする構成になっている。

第1章では、本論文の目的や方法、既往研究について述べる。

第2章では、震災復興共同建替事業と公団に関わった24地区の概要と、居住者調査を行った対象7地区の特徴について述べ、既存資料から震災復興共同建替の特徴を検討する。

第3章では、事業参加契約時の居住者特性と従前従後資産に関する特性では、公団が所有する共同建替事業への参加世帯の参加契約時のデータをもとに、居住世帯特性と従前従後資産の変化に関する分析を行い、さらに共同建替後の住戸面積を規定した諸要因について検討する。

第4章では、居住世帯特性と住意識について居住者意向調査の結果から整理し、最終的に事業参加満足度を探る。第5章では、共同建替事業の立地箇所は周辺が低層密集市街地であることに着目し、実現した共同建替建物の形態にどのような特徴があり、その形態決定に至る要因としてどのようなものがあるかを推測整理する。第6章では事業化に至らなかった事例地区の状況も確認しながら、共同建替事業の実現に至る各種の課題や対応策について整理する。

第7章では現住まいに関する居住者意向調査により評価分析し、第8章では同調査から事業に対する評価および外部支援者に対する評価を行う。すなわち4・7、8章は同調査結果から、居住世帯の特性、居住者の住意識、現住まいの評価、共同建替事業の評価および外部支援者の活動に対する活動

評価を行うことになる。

次に、第9章では、共同建替事業に関わった外部支援者による事業に対する評価を行う、外部支援者とは次の設計士コンサルタント、行政、地元まちづくり協議会、事業者公団を指しており、それぞれの視点で整理する。

第10章では、結論として、震災復興共同建替事業を検証し、本研究で得られた知見をまとめ、共同建替事業の有効性を述べるとともに、今後の研究課題を述べている。

第2章 震災復興共同建替事業の概要

本章では、震災復興共同建替事業が、どのような必要性のもとで生まれ、定義と分類としてはどうなるか、共同建替の支援体制、次には共同建替の実現プロセスについて述べる。

2-1 震災復興における共同建替事業の必要性

住宅復興の一つの柱である共同建替の手法は震災以前より、密集市街地特有の狭小敷地、不良接道条件、権利関係の輻輳問題など解消の手法として注目されていた。しかしながら、複雑な権利関係や権利者間の合意形成、資金計画、建築規制など、その実現には多くの困難がともない、密集市街地での居住環境整備において共同建替による更新は主流にはなり得なかった。老朽家屋の更新の停滞という現象は全国でおきており、神戸市や阪神間の市もその例外ではなかった。

そのような中、震災が阪神間全域を襲い、不幸にして被害は密集市街地に集中した。震災後、共同建替は密集した市街地での防災性の向上に資するものであると共に、良好な住宅規模確保といった面からも必要不可欠な手法であった。何よりも敷地狭小で希望に合う床面積を確保するとか、敷地の接道条件を満足させるためには、共同建替による再建しか道が残されていないという理由があり、共同建替の重要性が認識され、神戸市内で行われた共同建替事業は 77 事例（補助対象）を超えた。今後は、震災復興という枠組みを超え、住環境整備における貴重な選択肢としてその必要性がますます高まるのではないかとと思われる。



図 2-1-1 共同建替事業のイメージ

共同建替事業のイメージは図 2-1-1 に示している。たとえば従前が狭小な宅地なため、既存不適格により住宅の自己再建ができない場合や、共同化に参加したい者が集まり、区画整理事業により 1 箇

所に集約換地を受ける。そこで図のような共同住宅をつくることで、これにより不燃化されまとまった広さの住戸が確保されることになる。

地区名等	地区概要	計画概要	進捗状況
ルネタウン御船 (神戸市長田区) 住市総(新長田)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 3,572 m ² 地権者数: 57名 借家人: 43名	住宅: 84戸 (従前居住者用賃貸 うち、42戸神戸市借上) 施設: 7区画	H7.12 神戸市、復興まちづくり協議会より事業要請 H8.9 建設工事発注 H9.12 入居
東京池コート (神戸市長田区) 密集(真野)エリア内 ●密集住宅市街地整備促進事業	敷地面積: 662 m ² 地権者数: 8名 借家人: 13名	住宅: 18戸 (民賃:13戸・グループ分譲:5戸) 施設: 2区画	H8.4 共同再建に係る基本協定締結 H8.10 建設工事発注 H9.8 入居
胸塚町4丁目 (神戸市長田区) 住市総(新長田)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 1,024 m ² 地権者数: 12名 借家人: 1名	住宅: 45戸 (民賃:38戸・グループ分譲:7戸) 施設: 3区画	H7.12 共同再建に係る基本協定締結 H8.12 建設工事発注 H10.7 入居
ウィング神戸 (神戸市長田区) 住市総(御堂)エリア内 ●優良建築物等整備事業	敷地面積: 3,453 m ² 自有所有者: 113名 賃貸所有者: 1名 (借家人:1名)	住宅: 147戸 (民賃:23戸・グループ分譲:68戸 一般分譲:56戸) 施設: 3区画	H8.7 共同事業の推進に係る覚書交換 H8.9 両地区議 H9.3 建設工事発注 H10.12 入居
フレール神戸相生町 (神戸市中央区) 住市総(神戸駅周辺)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 1,967 m ² 地権者数: 52名	住宅: 119戸 (従前居住者用賃貸 うち、59戸神戸市借上) 施設: 24区画	H7.8 勉強会開始 H8.3 基本協定締結 H8.10 建設工事発注 H11.8 入居予定
シャレード若松 (神戸市長田区) 住市総(新長田)・区画整理(鷹取東第一)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 290 m ² 地権者数: 7名	住宅: 8戸 (グループ分譲)	H8.6 基本協定締結 H8.9 建設工事発注 H10.6 入居
北長狭通8丁目 (神戸市中央区) ●神戸市民借賃事業	敷地面積: 390 m ² 地権者数: 5名	住宅: 26戸 (民賃:23戸・グループ分譲:3戸) 施設: 1区画	H8.3 基本計画立案開始 H8.11 基本協定締結 H9.10 建設工事発注 H11.2 入居
徳井町4丁目 (神戸市灘区) 住市総(六甲)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 393 m ² 地権者数: 4名	住宅: 25戸 (民賃全戸神戸市借上) 施設: 1区画	H9.3 基本協定締結 H9.10 建設工事発注 H10.10 入居
ハル鷹取 (神戸市長田区) 住市総(新長田)エリア内・区画整理(鷹取東第一)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 662 m ² 地権者数: 14名	住宅: 24戸 (グループ分譲:14戸 一般分譲:10戸) 施設: 2区画	H8.2 建設組合より事業協力要請 H8.9 両地区議 H9.10 建設工事発注 H10.12 入居
淵部通(カルチエ西) (神戸市灘区) 密集(原田・岩塚)エリア内 ●密集住宅市街地整備促進事業●優良建築物等整備事業	敷地面積: 1,644 m ² 地権者数: 21名 借家人: 12名	住宅: 60戸 (民賃:43戸・グループ分譲:11戸 一般分譲:6戸) 施設: 1区画	H9.4 建設組合より事業協力要請 H9.11 基本協定締結 H10.1 建設工事発注 H11.2 入居
ピースコート1・II (神戸市兵庫区) 密集(湊川東部)・区画整理(湊川1・2丁目)組合施行エリア内 ●密集住宅市街地整備促進事業●優良建築物等整備事業	敷地面積: 1,693 m ² 地権者数: 36名	住宅: 41戸 (民賃:2戸・グループ分譲:26戸 一般分譲:13戸)	H8.4 建設組合より事業協力要請 H8.11 基本協定締結 H10.1 建設工事発注 H11.4 入居
淵部後町(スクウェア六甲) (神戸市灘区) 住市総(六甲)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 256 m ² 地権者数: 12名	住宅: 11戸 (グループ分譲) 施設: 1区画	H9.1 勉強会開始 H9.12 基本協定締結 H10.2 建設工事発注 H11.2 入居
東瀬甲南町(オーベルジュ甲南) (神戸市東灘区) ●優良建築物等整備事業	敷地面積: 520 m ² 地権者数: 4名	住宅: 26戸 (民賃:10戸・グループ分譲:3戸 一般分譲:13戸)	H8.12 企画提案・事業協力申込 H10.2 基本協定締結 H10.3 建設工事発注 H11.4 入居
千歳町4丁目 (神戸市須磨区) 住市総(新長田)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 1,132 m ² 地権者数: 6名	住宅: 35戸 (民賃:32戸・グループ分譲:3戸) 施設: 5区画	H8.12 基本協定締結 H10.3 建設工事発注 H11.6 入居
五番町8丁目 (神戸市長田区) ●優良建築物等整備事業	敷地面積: 740 m ² 地権者数: 6名	住宅: 63戸 (民賃:63戸・うち、59戸神戸市借上) 施設: 3区画	H9.11 基本協定締結 H10.3 譲渡契約締結 H10.3 建設工事発注 H11.8 入居予定
グローリー東川崎 (神戸市中央区) 住市総(神戸駅周辺)・密集(西出・東出・東川崎)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業●密集住宅市街地整備促進事業	敷地面積: 696 m ² 地権者数: 11名	住宅: 18戸 (グループ分譲:4戸 公営賃貸住宅:14戸)	H8.9 企画提案・事業協力申込 H9.12 基本協定締結 H10.5 建設工事発注 H11.6 入居
西宮北口町 (西宮市) 住市総(西宮北口駅北東)・区画整理(西宮北口駅北東)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 1,663 m ² 地権者数: 21名	住宅: 40戸 (民賃:7戸・グループ分譲:16戸 一般分譲:17戸) 施設: 2区画	H10.1 企画提案・事業協力申込 H10.9 基本協定締結 H10.9 建設工事発注 H11.11 入居予定
長田室内西 (神戸市長田区) 密集(長田東部)エリア内 ●密集住宅市街地整備促進事業●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 1,103 m ² 地権者数: 9名	住宅: 38戸 (うち、34戸神戸市借上 グループ分譲:4戸) 施設: 2区画	H10.9 企画提案・事業協力申込 H10.10 基本協定締結 H10.10 建設工事発注 H12.1 入居予定
若松町11丁目北 (神戸市長田区) 住市総(新長田)・区画整理(鷹取東第一)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 2,135 m ² 地権者数: 40名	住宅: 68戸 (民賃:4戸・グループ分譲:27戸 一般分譲:37戸) 施設: 10区画	H10.3 企画提案・事業協力申込 H10.12 基本協定締結 H11.1 建設工事発注 H12.3 入居予定
若松町11丁目南 (神戸市長田区) 住市総(新長田)・区画整理(鷹取東第一)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 1,424 m ² 地権者数: 16名	住宅: 47戸 (民賃:42戸うち、40戸神戸市借上 グループ分譲:5戸) 施設: 3区画	H10.10 企画提案・事業協力申込 H10.12 譲渡契約締結 H11.1 建設工事発注 H12.1 入居予定
御蔵5丁目 (神戸市長田区) 住市総(御堂)・区画整理(御管西)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 495 m ² 地権者数: 12名	住宅: 10戸 (グループ分譲) 施設: 3区画	H10.7 企画提案・事業協力申込 H11.1 建設工事発注 H11.12 入居予定
御蔵4丁目 (神戸市長田区) 住市総(御堂)・区画整理(御管東)エリア内 ●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 810 m ² 地権者数: 15名	住宅: 22戸 (民賃:1戸・グループ分譲:21戸) 施設: 9区画	H10.12 企画提案・事業協力申込 H11.3 基本協定締結 H11.3 建設工事発注 H12.3 入居予定
長田室内東 (神戸市長田区) 密集(長田東部)エリア内 ●密集住宅市街地整備促進事業●住市街地整備総合支援事業	敷地面積: 999 m ² 地権者数: 4名	住宅: 20戸 (うち、18戸神戸市借上 グループ分譲:2戸) 施設: 2区画	H10.12 企画提案・事業協力申込 H11.3 基本協定締結 H11.4 建設工事発注 H12.2 入居予定

図 2-1-2 公団施行 震災復興共同建替事業一覧表

公団が担当した震災復興共同建替地区24地区は図2-1-2に示しているが、合計995戸となっており、震災復興事業での共同建替え戸数の全体の1/4をカバーした。権利者4名から114名の共同建替まで多様である。

2-2 共同建替の定義

一般に共同建替とは、「敷地が狭小や接道不良のため、個別での建替の難しい敷地の権利者が敷地を

一つにまとめて共同で建替を行うこと」と定義できる。

しかしながら、この定義の共同建替という言葉には「土地所有権の集合」という意味合いがかなり強く、その住民（借地権者・借家権者を含む）の参加については触れられておらず、住民の生活の再生という観念に欠けていると思われる。

そこで、本研究では上記共同建替の定義に「住民が主体となって新たな生活の場を作り出すこと」を付け加えた広義の位置づけとする。

	共同再建	協調再建	個別再建
建て替えのイメージ			
長所	<ul style="list-style-type: none"> ①敷地を非常に有効に利用でき、建物面積を広くできる。 ②日当たり、風通しが良くなる。 ③個別には建て替えができない敷地でも建て替えられる。 ④公的な援助が受けられる。 ⑤オープンスペースを有効にとることができる。 ⑥余分の床面積を確保できるため、資金面で有利である。 	<ul style="list-style-type: none"> ①敷地をある程度有効に利用でき、建物面積を広くできる。 ②日当たり、風通しが良くなる。 ③土地を共同所有にする必要がない。 ④建て替え時期が自由に選べる。 ⑤家並みを統一し、まちの美観を整えることができる。 ⑥比較的自由に建て替えができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ①自分の思い通りの建て替えができる。 ②土地が自分の所有である。 ③戸建て住宅にできる。 ④建築時期が選べる。
短所	<ul style="list-style-type: none"> ①土地は共有、建物は区分所有になる可能性がある。 ②共同住宅になるので、自由に建て替えができなくなる。 ③意見の調整が必要である。 ④管理を協力して行うことが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ①自分たちで決めたルールを守らなければならない。 ②共同再建に比べて、オープンスペースが有効にとれない。 ③共同再建のように、余分の床面積を確保することができない。 ④意見の調整が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ①無駄なスペースができる。 ②建て替え後の方が狭くなる場合がある。 ③日当たり、風通し等が悪くなる場合がある。 ④敷地条件によっては建て替えができない場合がある。 ⑤家並みがバラバラになり、まちの美観を損なう場合がある。 ⑥オープンスペースが有効にとれない。

図 2-2-1 共同建替の長所短所

図 2-2-1 は、共同建替、協調建替、個別建替の長所短所を比較した表である。この表から共同建替は他と比べて空間を有効に使うことができるが、日常生活において他人との調整事項が増える。将来の建替更新時に他人との調整事項が発生することから、その際の課題の発生が懸念される部分もある。

2-3 震災復興における共同建替事業への支援制度

阪神・淡路大震災を受け、特別に創設された「震災復興共同建替事業に対する支援制度」は、大きく分けて以下の3点がある。

① 専門家派遣

共同建替の第1段階は、各権利者の権利関係や、債務の状況を整理し、資金計画を含めた再建の事業手法を検討することからはじまる。この点の調整が最終的に事業の成否の鍵を握ることになり、共同建替事業のもっとも重要なポイントである。

この段階への具体的な支援としては、神戸復興住宅メッセ^{注1)}における再建相談、こうべすまい・まちづくり人材センターによる専門家派遣制度がある。これらの制度は、従来からあるコンサルタント派遣制度を震災復興の面から拡充したものであり、登録専門家の数、職種の拡大、予算措置の拡充、派遣要件の拡充の弾力化等を行っている。

② 経済的支援

経済的な支援としては、建設費補助、利子補給などがあるが、このうち補助制度については建設省（現、国土交通省）の所管する優良建築物等整備事業（優建事業）、住宅市街地総合整備事業（住市総事業）、密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）などの各種事業制度が活用されており、市・県からも事業者に対する補助が行われている。主には共同施設費補助であるが、通常国と地方公共団体による2/3補助が、震災特例により4/5になるなど補助率アップが図られている。この結果、一定の要件を満たす事業は、建設費のおおむね10～15%程度の補助を受けることができた。

また、一定条件を満たす共同建替を行う場合は、復興基金による利子補給を受けることができる。共同建替で実現した建物は、その物件ごとに階数、戸数、住戸専有面積、空地面積、駐車場の仕様などの条件により、要する工事費にかなりのばらつきがあるが、補助、利子補給を合わせて戸当たり300万円程度の負担軽減となったと言える。

③ 建築規制の弾力化

再建の必要な敷地は、密集長屋に代表されるように、狭小な敷地いっばいに建物が建てられ、接道も建築基準法を満たさないものが数多くあった。このような状況のもとで建替を促進するために、各種建築規制の弾力的運用が行われた。具体的には街なみ誘導地区計画により用途制限緩和や斜線制限緩和、インナー長屋改善制度による角地緩和適用で建蔽率10%緩和や、インナー型市街地住宅総合設計制度により公開空地を確保することによる容積率増が図られるなど、住民主体で作られる地区計画制度をうまく適用して緩和対応されている。

注1) 市民による住宅の自力再建を総合的に支援するための組織である。活動内容は、住宅に関する一般的な情報の提供はもちろん、敷地に合わせた住宅モデルプランの提示、住宅メーカー・工務店の紹介まで幅広い。土地や建物に関する法律上の相談やマンションや賃貸住宅の建設などの土地活用へのアドバイスなども行った。建設省・住宅金融公庫の後援のもとに神戸市住宅供給公社と神戸市が共催し、民間のハウスメーカーや工務店、設計事務所、コンサルタントなど住宅の再建やまちづくりに関するあらゆるセクターの力を結集した取組である

2-4 震災復興共同建替の問題

共同建替は法制度によらない任意事業であり、権利関係や各居住者の意向や状況の差異から、その実現には様々な問題が生じてくる。震災復興の現場では、これまで多くの共同建替が実現し、その中でいくつかの課題も浮き彫りとなった。以下共同建替を実現する際の重要な課題についてまとめる。

① 権利者の合意形成

共同建替では複数の権利者が事業に参加し、各権利者の意向や経済的な状況にも差異が生じる。そうしたことから権利関係の調整や合意形成に時間を要す場合が多く、事業の長期化による精神的な負担がかかる。また権利者が事業から離脱することもあり、そうした場合には事業計画や資金計画の見直しが迫られ、共同建替事業自体が立ち行かなくなるといった可能性もある。

② 資金問題

共同建替の参加者には比較的高齢な権利者が多く、自己資金の不足などにより事業参加が困難な場合も生じる。また年齢制限による住宅融資の確保等資金調達が難しいことも多い。今回の調査対象はすべて公団が関与した地区のため、公団割賦制度には年齢制限がなかったが、収入証明の問題などで借入金不足が生じたりした。

③ 社会状況の変化に翻弄

神戸市における震災復興共同建替事業においては、震災後の住宅の一斉供給など、住宅の余剰傾向が生まれ、デベロッパーの事業参加が得られないといった問題が生じた。また共同化の発意から共同住宅の完成までに数年を要する場合も多く、保留床価格の低下により当初の資金計画の悪化といった状況も見られた。いずれにしても、事業の長期化という問題が、様々な面で課題となるケースは多い。

④ 一部で区画整理事業との合併施行

阪神間では、震災復興事業として土地区画整理事業を施行してきた経験があり、今回の震災復興の場面でも、広範囲に被災を受けた地域では道路公園など基盤の整備に土地区画整理事業が適用された。対象区画整理地内の狭小宅地や長屋などで借地権の分割協議を行った物件は、過小宅地の規模となるものが多く、それらは地権者の希望による申し出により、短冊換地を行って敷地集約化の後に共同建替する方式が採用された。だが、区画整理事業は法定事業であることから、手続きに時間がかかり、共同建替住宅が完成し地域に居住者が戻るまで時間を要する場合も生まれた。

2-5 共同建替の実現の流れ

震災復興共同建替事業とは、図 2-5-1 の建替前の図のような市街地が、震災による火災などで全壊したため地域の地権者が集まり、右図のような区分所有の共同住宅に共同で建替えることを指している。そこでは、図 2-5-2 に示すような各種の立場の外部支援者の協力により事業化しており、各登場人物は表 2-5-1 で示すような役割を担ったといえる。

従前の込み入った密集市街地が立体化されることにより、建物周囲に開放される空地が生まれ、自

らの住戸も従前と比べ、日照通風等の居住環境改善をできる特点をもっている。

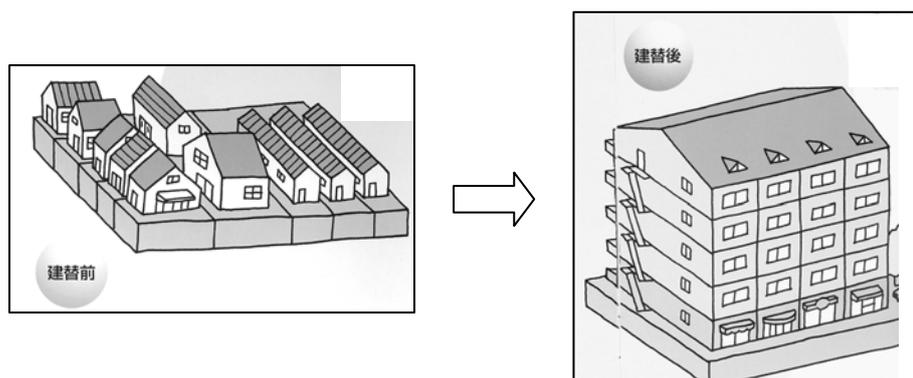


図 2-5-1 共同建替えの従前と従後

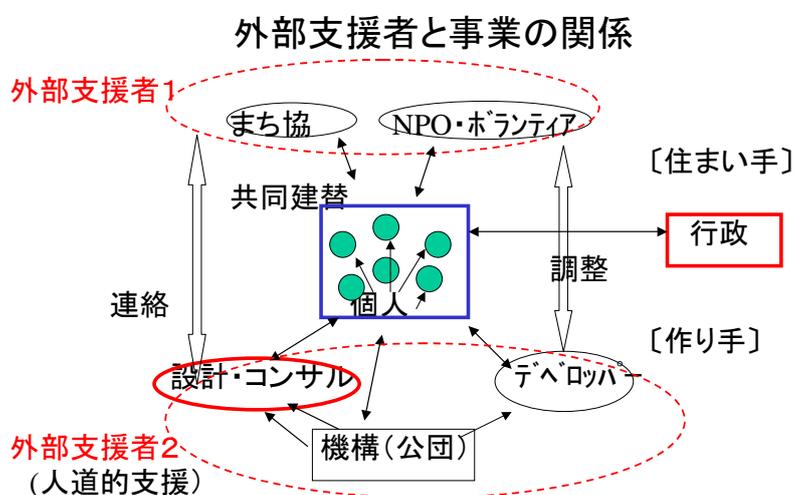


図 2-5-2 事業に関わった外部支援者の関係

表 2-5-1 共同建替事業の登場人物の役割

行政	制度適用、法規制の緩和、専門家派遣、地域まちづくり支援
まちづくり協議会	共同化誘導、住民意向の集約、地域のまちづくり計画案作成
専門家	再建相談、個人の従前権利整理の相談
NPO ボランティア	地元のつなぎ役、住民の相談役
公団	総合コンサル業務、デベロッパーの役割、制度改変の要望
参加者（居住者）	参加者間の意向調整、個々の従前権利の整理

図 2-5-3 に実際事例として多く出現した共同建替事業と土地区画整理事業の合併事業の関係を示した。両事業が互いに連携しながら進める必要のあることがわかる。また共同建替のタイプを整理すると a) 事業手法や主体による分類、b) 従前地の種類による分類、c) 保留床の種類による分類の 3 つのタイプで整理される (図 2-5-4)。

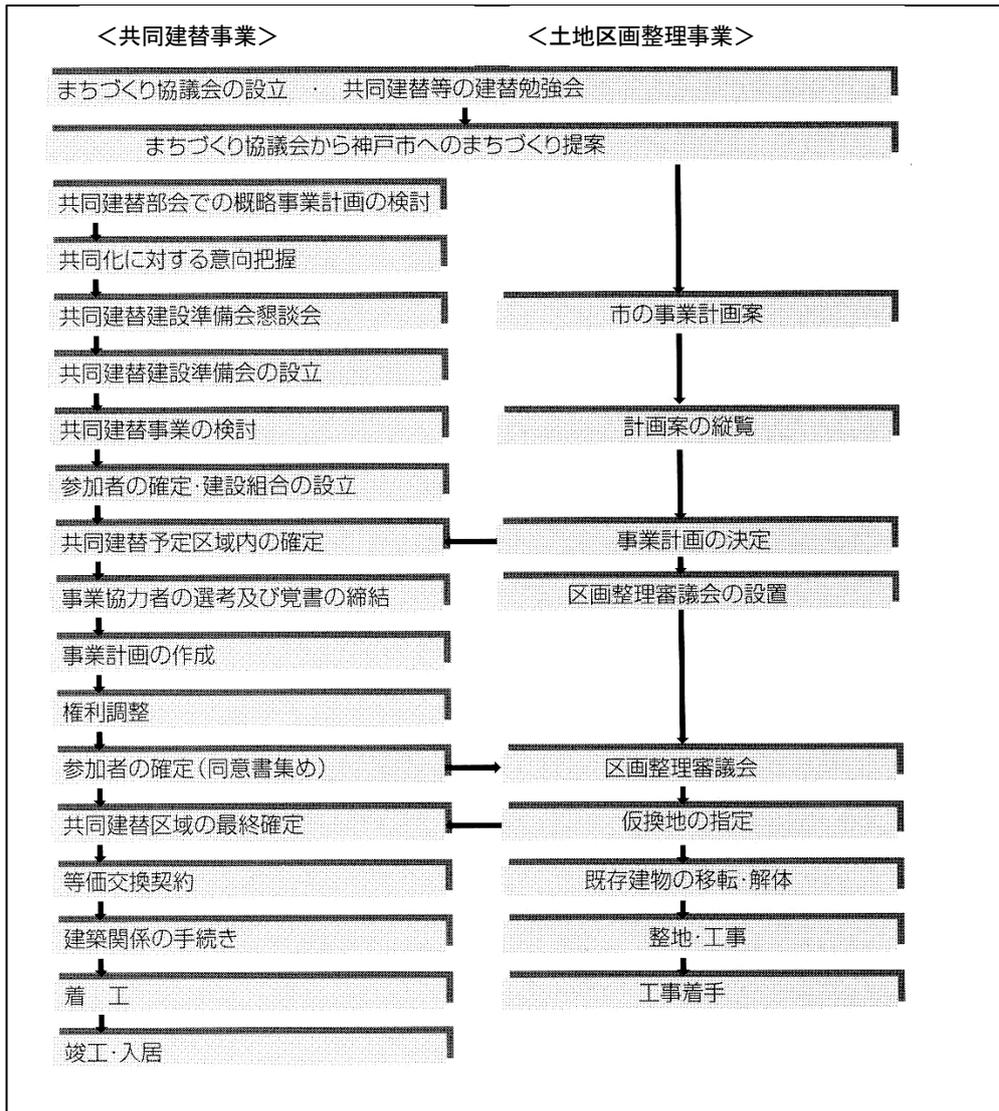


図 2-5-3 共同建替事業の流れと土地区画整理事業とのかかわり

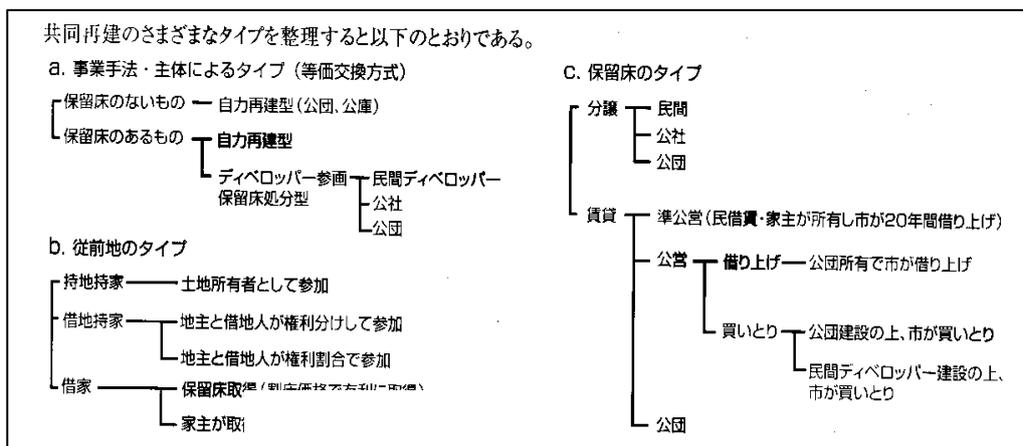


図 2-5-4 多様な共同化のタイプ

一般的に共同建替事業は図 2-5-5 で示すスケジュールで進められる。最初にまちづくり協議会から市へのまちづくり提案があり、市内部の都市計画や区画整理に伴う法的手続きと平行して、地元で各

種の建替検討が行われ、その中から一本化の案がまとめられ、補助事業の手続きと平行して進めて行く流れになっていく。

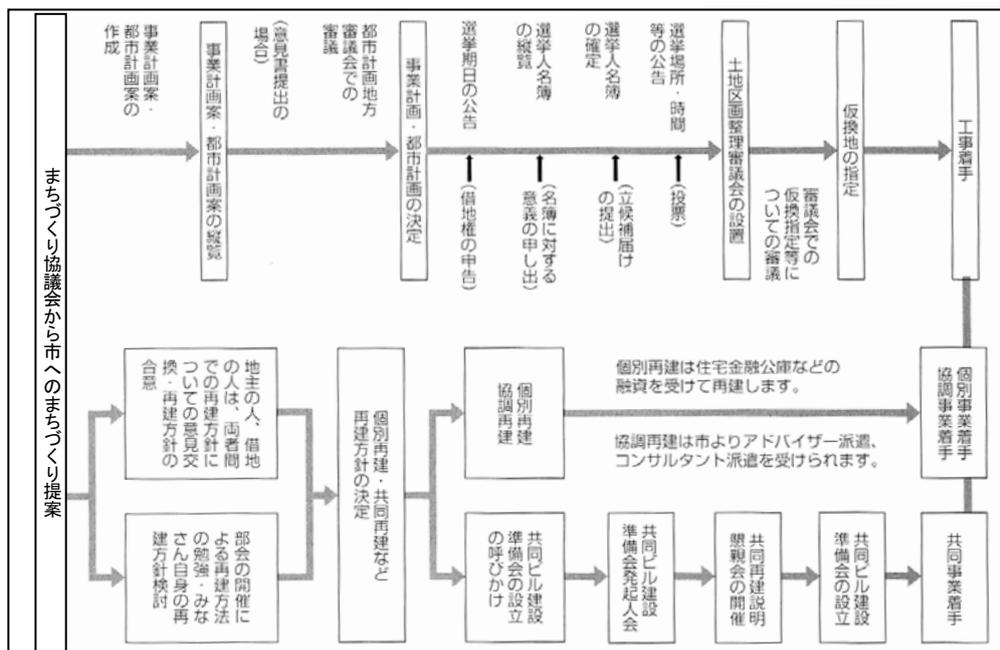


図 2-5-5 共同建替事業のスケジュール

次に、共同建替事業の流れは図 2-5-6 に示され、関連する事業協力者やコンサルタント、共同建替組合など各者の役割も明確となって進められる。各段階の手続きは、概ね市街地再開発事業（1 種）と同様の手順を踏んで行われる。ところが市街地再開発事業に比べ、都市計画決定や、事業計画の認可・権利変換計画の認可等の知事や国交省への認可手続きが必要でなく、手続きが簡便に手早く進めることができるといえる。逆に、事業参加者はいつでも自己都合で撤退することができ、事業区域や参加者が確定しづらい事業方式であるとも言える。

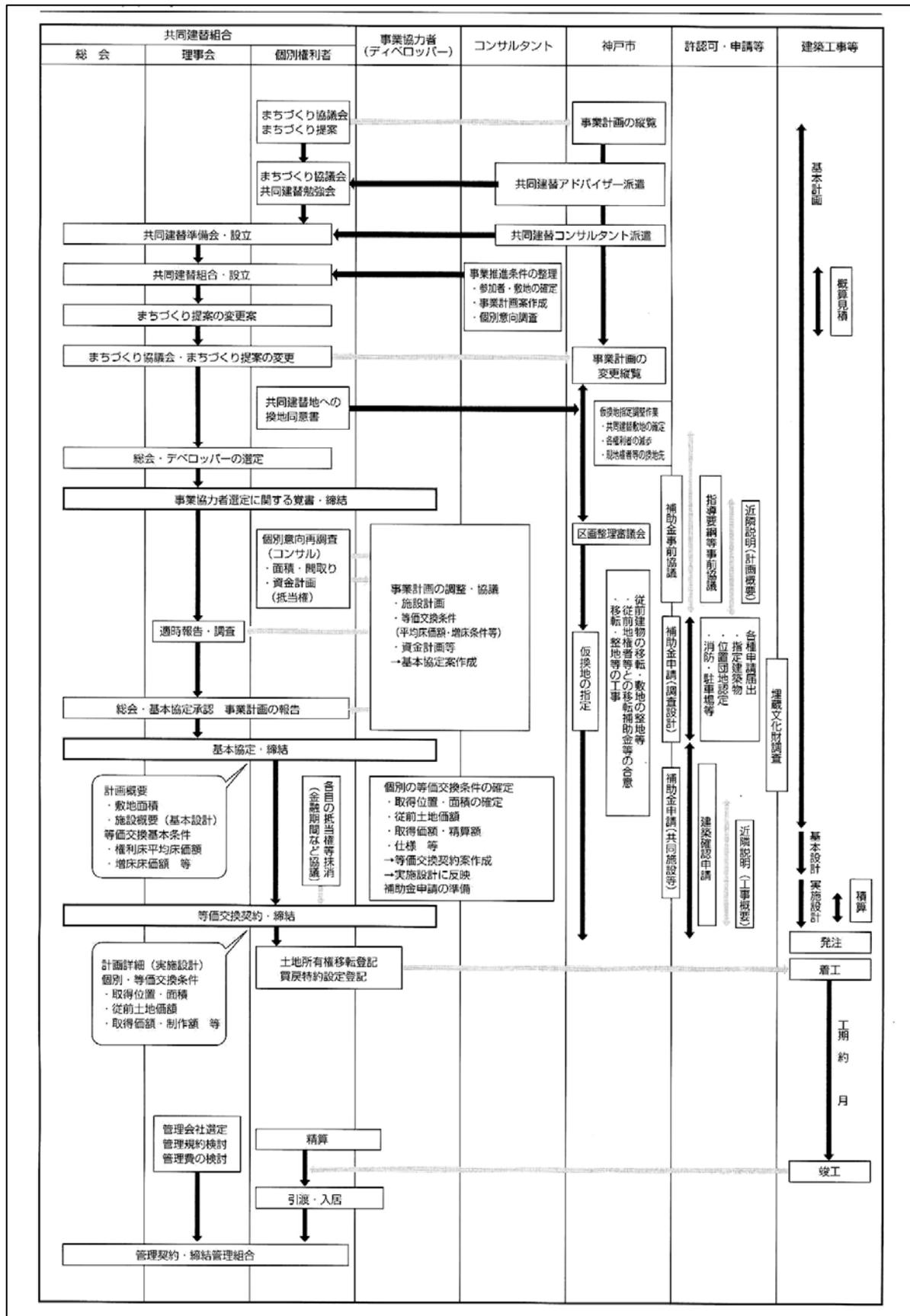


図 2-5-6 共同建替事業の流れ

2-6 共同建替対象地区の概要

公団が事業者として担当した共同建替事業は24地区で、その概要は表2-6-1で表される。また、それぞれの特徴をパターンに分けて、制度を中心とした整理すると表2-6-2のように表される。また、図2-6-1は公団共同建替事業地区の位置を示したものであるが、公団は長田区など神戸市の西部地区の地区を多く担ったことが窺える。

表2-6-1 対象地区の概要

	入居時期	区域	敷地面積	権利者数	戸数	店舗数	階数	容積率活用指数	建築率活用指数	売買更地価格	周辺環境	道路幅員	持家・借家の別	公的住宅の有無	地元組織の有無	建物の特徴	建物特徴
a室内西	h12.1	白地	1,103	9	38	2	7	0.99	0.67	132	戸建て	6	借家	公団	なし	分節	分賃別棟
b室内東	h12.3	白地	999	4	20	2	3	0.62	0.92	150	戸建て	6	借家	公団	なし	分節	分賃別棟
c東川崎	h11.6	灰色地	696	11	18	0	4	0.845	0.983	240	長屋	4.5	借家	公営	あり	低層高密度	通りぬけ通路
d都通	h11.2	灰色地	1,644	21	43	1	5	0.996	0.894	292	長屋	6	借家	民賃	あり	低高密度・分節	坪庭型・北向
e六甲	h11.2	灰色地	256	6	11	1	8	0.925	0.8	544	マンション	10	持家	グル分	なし		メゾ
f甲南	h11.4	白地	520	4	26	0	9	0.977	0.663	383	市場	6	持家	グル分	なし		北向き
g湊川1	h11.4	黒地	1,058	18	27	0	5	0.995	0.916	208	長屋	5	持家	グル分	あり	低層高密度	天窓採光、メゾ
h湊川2	h11.4	黒地	596	10	14	0	5	0.94	0.95	223	長屋	5	持家	グル分	あり	低層高密度	天窓採光、メゾ
i西宮北	h12.1	黒地	1,663	21	40	1	6	0.99	0.883	385	戸建て	20	持家	グル分	あり	低層高密度分節	
j鷹取	h10.12	黒地	662	14	26	0	6	1.28	0.833	310	戸建て	6	持家	グル分	あり	低層高密度	坪庭型採光
k若松	h10.6	黒地	290	7	8	0	3	0.86	1.15	290	戸建て	6	持家	グル分	あり	低層高密度	分譲のみ
l若松北	h12.3	黒地	2,135	40	68	10	7	1.325	0.85	251	戸建て	8	持家	グル分	あり	低層高密度	北向き
m御蔵	h11.12	黒地	495	12	10	3	6	0.995	1.03	250	事務所	20	持家	グル分	あり	低層高密度	通り抜け通路
n御菅	h12.3	黒地	810	15	22	9	6	1.18	0.713	227	商店街	8	持家	グル分	あり	低層高密度	分譲のみ
oハイ	h10.12	灰色地	3,453	114	147	3	14	1.305	0.516	350	中層住	11	持家	グル分	なし		分賃同一棟エリア分
p御船	h9.12	灰色地	5,974	100	84	7	7	0.830	0.560	333	戸建て	8	借家	公団	あり		賃貸のみ
q相生	h10.12	灰色地	1,978	24	119	26	13	0.875	0.86	572	商業ビル	40	借家	公団	あり		分賃同一棟エリア分
r腕塚	h10.7	灰色地	1,025	13	45	3	11	0.908	0.763	281	商店街	8	借家	民賃	なし		分賃同一棟エリア分
s徳井	h10.10	白地	393	4	25	1	6	0.91	0.813	296	長屋	6	借家	民賃	なし		分賃同一棟エリア分
t尻池	h9.8	白地	662	8	18	2	5	0.885	0.867	164	長屋	20	借家	民賃	あり		隣地相互通行
u北長狭	h11.2	白地	390	8	26	1	8	0.929	0.86	397	商店街	20	借家	民賃	なし		分賃同一棟エリア分
v五番町	h11.8	白地	740	8	63	3	10	0.823	0.848	481	商店街	18	借家	民賃	なし		分賃同一棟
w須磨	h11.6	黒地	1,131	6	35	5	7	0.99	0.817	179	工場	6	借家	民賃	あり		分賃同一棟エリア分
x若松南	h12.2	黒地	1,424	16	47	3	6	0.965	0.776	251	戸建て	6	借家	民賃	あり		分賃別棟

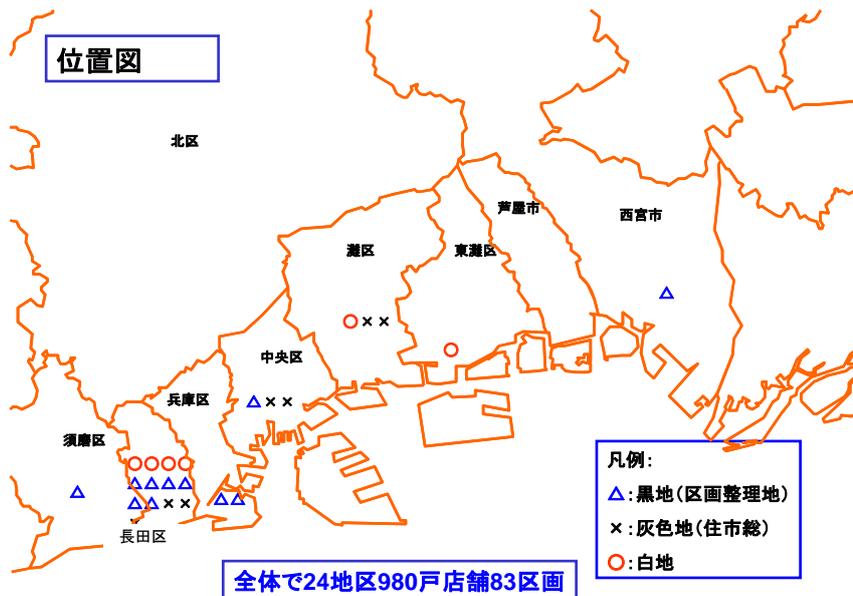


図2-6-1 公団震災復興共同建替事業の立地

表 2-6-2 公団震災復興共同建替地区の特徴（制度を中心に）

地区名	震災復興共同建替の特徴
<p>一旦全面買取型</p> <p>市施行区画整理との併合型 パル鷹取、若松 11 南・北 みくら 5 ミスガコーポ 西宮北口</p> <p>組合施行区画整理併合型 ピースコート I II (湊川)</p> <p>メインが持ち家</p> <p>白地・灰色地地区 カルチェ・ドゥ・ミワ（都通 4） 東川崎 7 丁目 室内西・東</p>	<p>震災復興共同建替の特徴</p> <p>過少宅地・傾斜減歩 ⇒ 集約換地（共同住宅区は評価されず） 家主と借家人が一緒に事業参加し、権利区分も。 1F は店舗で賑わいと容積利用、2F 以上は住宅、北向きも。 （みくら）保留床を発生させずに土地の有効利用 （ミスガ）公開空地と商店街の再生</p> <p>仮に区画整理が成立しなかったら・・・。 公団買取による賛成権利者数の減：19 条換地不交付の申出 弾力的な建基法の扱い（前面道路幅員） 従前の排水管網の継続、お地蔵さん、無接道宅地の処理 隣接住宅を見て特殊設計 工事も、工事用進入路の借用から 焼け残った建物所有者の参画 転出者も事業協力者であるとして代替地斡旋</p> <p>借地権の任意解約（買わずに土地で分割） 従前権利割合の整理 維持管理を睨んで建物設計 周辺環境から中層高密度、睨みあい窓の排除 日照より大採光の確保 （東川崎）日頃の熱心な住民活動が事業を促進 賃貸市営住宅と分譲住宅が同居する建物 持家不人気地区の保留床は、公団賃貸住宅とし公営借上へ 商業立地では、足元は店舗等施設で 二重壁方式が、賃貸と分譲を区分管理でき、将来の建替時への工夫も</p>
<p>建物建設資金融資型事業 メインが民賃事業</p>	<p>事業参加した権利者が少ない 大権利者が隣地一皮を巻き込んで事業化した例が多い 保留床は、土地所有者がもち賃貸住宅経営、場合によれば公営借上 公団は、建物資金の回収が完了するまで土地に担保設定</p>
<p>途中で壊れた事業 西宮広田市場 戎市場、東川崎 7 丁目西、甲子園口市場</p>	<p>事業の見通しが立つとブローカーが動き出す 借地権の割合調整が暗礁に乗り上げ放置 未接道区画が放置され、接道宅地のみで単独開発へ</p>
<p>事業進捗に良かった点</p>	<p>「2000 万円の特別控除」 施工業者は企画提案方式による随意契約 設計図買取方式 早く戻りたいとの意思 ボランティア・NPO・まち協の活躍 権利者による近隣説明</p>
<p>困った点</p>	<p>地方財政再建特別措置法 ⇒（権利床）間接補助＋（保留床）直接補助 仮住居が離れて共同建替えの集会が開催しづらい 住宅復興と同時に、就労場所の復興がないと人が戻らない 権利床価格と保留床価格（時価見直し） 参加不参加の動向により図面も権変条件も変化する</p>

2-7 居住者意向調査を行った調査対象7地区の特徴

公団施行の24地区のうち、今回居住者意向調査を行った7地区は、一旦全面買収型等価交換事業で成立した事業であり、共同建替参加者が基本的に1世帯1住戸を取得している。また法人参加や個人による複数住戸の賃貸住宅経営のための参加者がいない地区を対象とした。大きな床取得者が参加する事業は、どうしても大権利者の意向に振り回される事業構築となり、1戸所有する参加世帯の意向が反映されにくいので、それがない事業を選別した背景を持っている。

以下に、地区の特徴と、共同建替事業のプロセスで権利者意向をまとめることができた要因を整理する。

2-7-1 パル鷹取

パル鷹取は、神戸市施行の鷹取東第一地区土地区画整理事業内の事業である。当初より地区内権利者で構成されるまちづくり協議会が神戸市の財政事情を考慮し、早く事業を進めるのが得策であると、地判断したことが、権利者の合意形成を急いだという背景である。そのため当区画整理事業地内では共同建替事業が多く行われ、公団だけで5プロジェクトを行っている。

パル鷹取の共同建替参加世帯は、従前から顔見知りの世帯が多く、まちづくり協議会副会長がこのプロジェクトに主体的に参加することで、集中的に住民意向をまとめ上げた。また区画整理の審議委員の建築家がこの共同化プロジェクトに設計者として参加することで、区画整理事業者との調整や、インナー型市街地住宅総合設計制度の適用による容積率増にも貢献し、権利者との信頼関係の構築が進んだと思われる。

完成時期が早かったため、住宅需要も高く保留床処分単価を高く設定できたため、いわゆる権利変換率が高く設定することができた。それでも先々の生活費の心配からか、安く希望住宅ができるので余った金で追加（増）床を確保しようと姿勢は少なく、追加床で負担すべき額は他と比べて少額である。すなわち住宅は余り大きな床を持たない堅実な道を選択した傾向が強い。

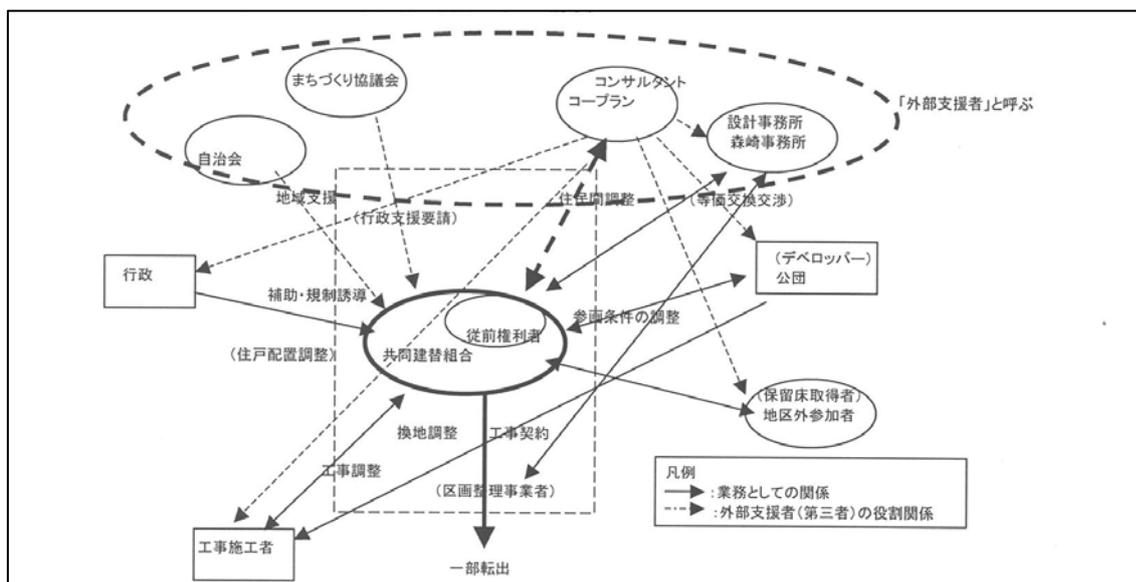


図 2-7-1 外部支援者と共同建替組織の関係 (パル鷹取)

パル鷹取の外部支援者の特徴は、図 2-6-1 で見ると、まちづくり協議会副会長と地域に住む設計士にある。この二者で、区画整理事業者や共同建替参加の住民間の調整をこなし、早期に共同建替希望者の集約換地を行った点にある。

2-7-2 みくら5

神戸市施行の御菅西地区土地区画整理事業地内にあり、まちづくり協議会が住宅再建について検討している。地元で活動していたボランティアグループ「まち・コミュニケーション（以下「まちコミ」）」が中心となりコーディネートした。大型住宅希望者から小型住宅希望者まで千差万別であったため、床面積の大きい室から順番に下層から積み上げられており、建物は階段状になっている。まちコミ主催により参加者間で共同建替の勉強会を何回も行われ、コーポラティブハウス「ユーコート」の見学や、状況ヒアリングなどを行うことで、参加者の意向抽出が図りやすい環境づくりが行われた。これが事業化の成因と思われる。

また、事業中にも、住まい手が作ってくれている職方のことも学ばねばと、作り手の手伝いに参加するなどの住み手の自主的な行動が、参加者間の結束力を高めた。これが完成後のコミュニティづくりにも役立っていると思われる。

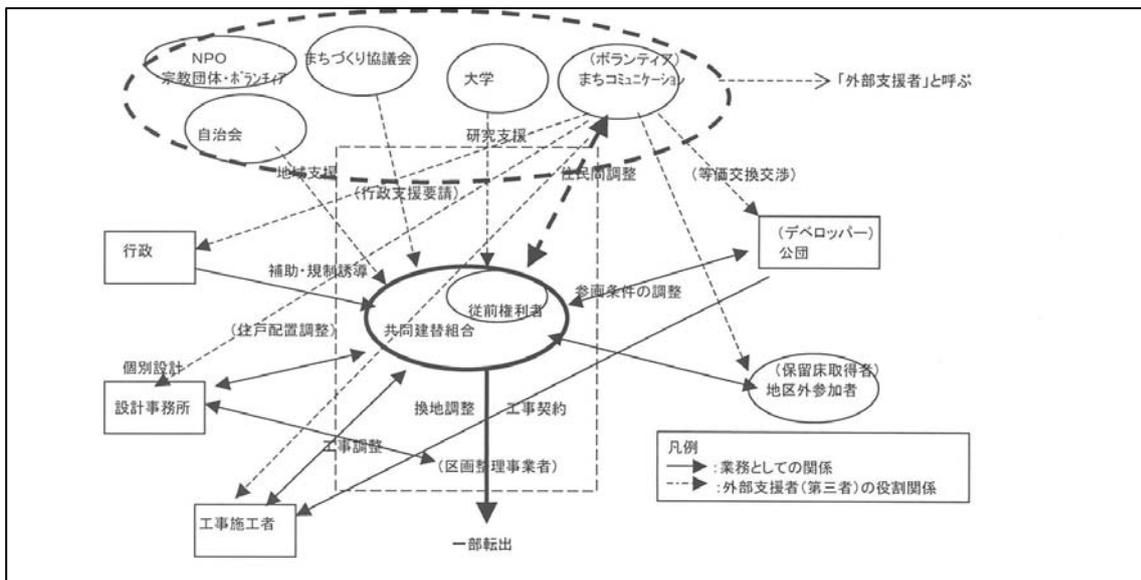


図 2-7-2 外部支援者と共同建替組織の関係 (みくら5)

みくら5の外部支援者の特徴は、図 2-6-2 に見ると、ボランティア組織（まちコミ）による活動にある。素人の学生や「若者」で構成され、そして地域に縁のない「よそ者」が、「ばか者」のように一本気で突き進み、専門家的アドバイスによる支援ではなく、住民といっしょに悩むという形での支援を行っている点が特徴である。みくら5のその他の支援者も、このボランティア組織の影響を受け活動を開始したところが多く、大学等の研究者もここを拠点とした活動をし、学術的根拠を持って行政を動かすなどの行為につなげている。素人ボランティアが住民間の意見調整を行った稀有な事例である。

2-7-3 みすがコーポ

震災以前から地域に入り、まちづくりの課題などを分析していたコンサルタントが主体となって、まちづくり協議会を支援していた。この区画整理事業地は菅原市場を含む区域であり、当初から新聞報道などでも知るように商店街の復興に苦勞した地区である。そのため、みすがコーポも1Fに店舗を設置し、共同住宅との合築となった、また、以前から地域に町会所有の公民館があり、その町会資産の置き換えで、本共同建替建物に公民館を開設している。

専門的知識が豊富なコンサルタントによる支援策が功を奏したと思われる。

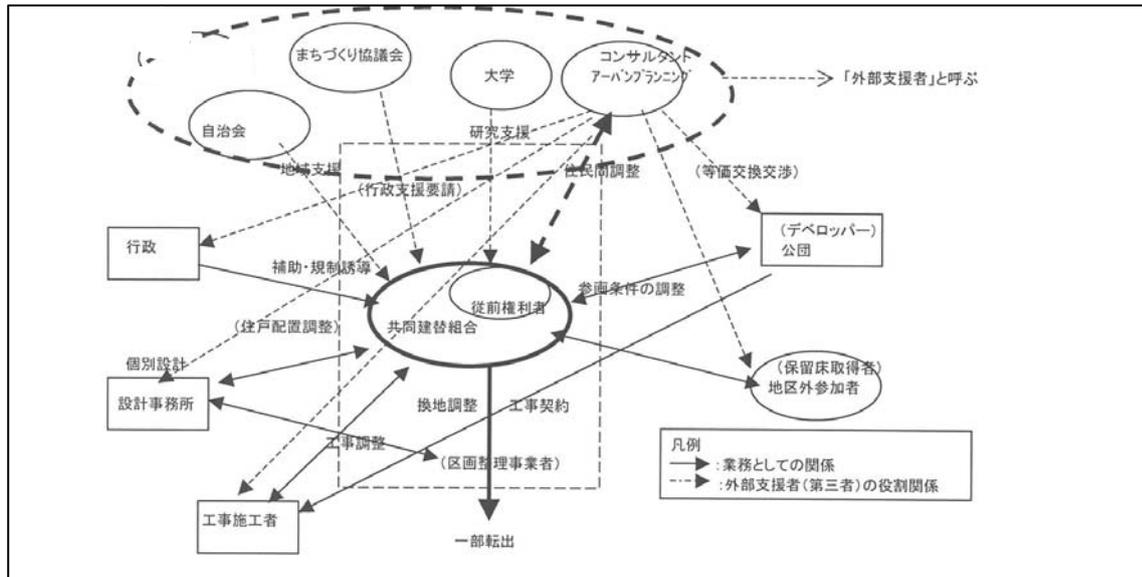


図 2-7-3 外部支援者と共同建替組織の関係 (みすがコーポ)

2-7-4 グローリ東川崎

震災前から活動していたまちづくり協議会が中心となって、グローリ東川崎の共同建替が実現した。

この地域はハーバーランド神戸に隣接する立地にあり、重厚長大産業大企業に関連する下請け会社や、企業労働者のための商店街が立ち並ぶまちであるが、居住環境の悪化が問題となっており、長く住宅改善運動が続けられてきたところである。この長期にわたる住民活動を先導してきたまちづくり協議会会長の奮闘で、震災後この共同建替がまとめ上げられた。地区の従前住宅は長屋であり、戦後の財産税の課税により、従前からの居住者に所有権譲渡された住戸と、貸家のままの住戸が一棟長屋の中で混在していた。出来上がった共同建替の建物も賃貸と分譲が区分所有で混在する形となっている。賃貸住宅は、神戸市が市営住宅として買い取り参画した。

これら一連は、まちづくり協議会会長の住民間や、住民と行政間の信頼構築により実行できたものである。グローリ東川崎の外部支援者の中心は、まちづくり協議会である、震災前から活動が活発であり市街地更新の波から取り残された地域としての問題を、住民皆で考え対応してきた地域である。この震災前の活動経過を踏まえて当該共同建替事業も構築されたといえる。

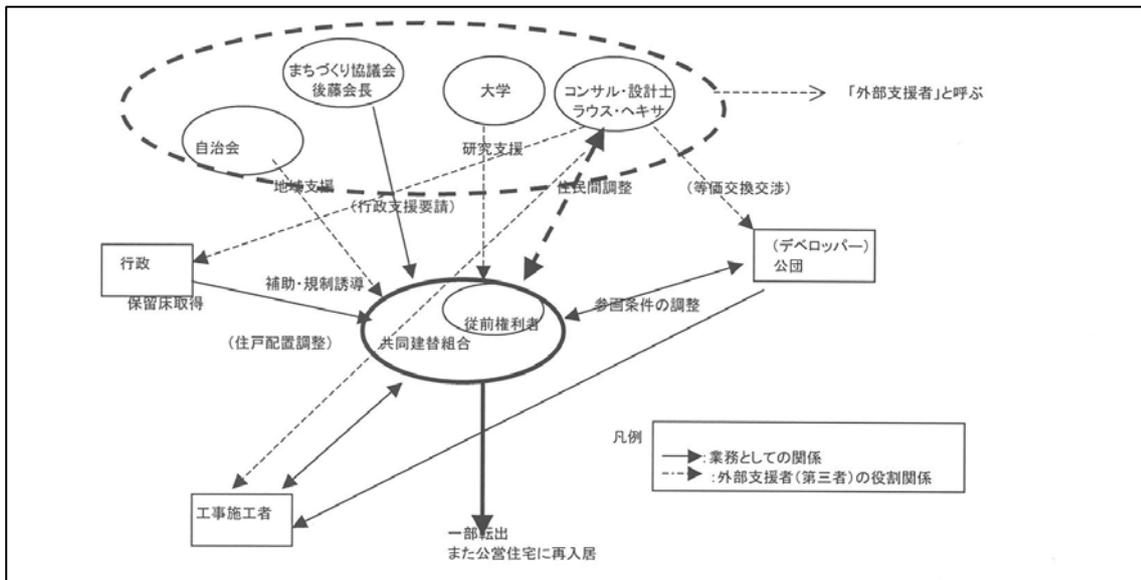


図 2-7-4 外部支援者と共同建替組織の関係（グローリ東川崎）

2-7-5 ピースコート I・II

震災後、戸建を建て、早期に元に戻りたいという“自立戸建て派”と 1.5ha の地域全体の再開発型を主張する“支援専門家グループ”で意見が対立し、両者の中間を収める形で組合施行の土地区画整理事業が行われた。この区画整理組合の役員と、まちづくり推進員として参画した元行政職員が熱心に活動した結果、共同化事業がまとめられた。さらに設計の場面においては、周辺敷地が変形であること、周辺個々の建物がすでに蚕食的にバラ建ちしていることから、それらとの整合性を図る設計を組みあげるといふ芸当を、経済条件面での制約を踏まえながら行わねばならない設計者と、コンサルタントに皆の信頼が集中したと思われる。

さらに、本地区の工事にあたっては、基盤の道路が未整備の状態、借地により工事用通路を確保しながら、周辺戸建て居住者の生活にも配慮しながら進められた。不幸にも、工事中に異常降雨による床上浸水という現象にも遭遇したが、共同建替グループが周辺地域や周辺家屋へ真っ先に復旧支援することで周辺との信頼関係が、より強く構築できたと思われる。

図 2-7-5 に見るように、ピースコートの外部支援者の特徴は、まちづくり協議会にある。まず建替にかかる誘導策が何ら組まれていない地域であったことから、密集住宅市街地整備促進事業や組合施行区画整理事業の適用を受けるための活動も、このまちづくり協議会が先頭に立って行った。また戸建て希望者との意見調整や、共同建替区域内の所有者で転出希望者の対応なども、積極的に地元でまとめられた経過がある。

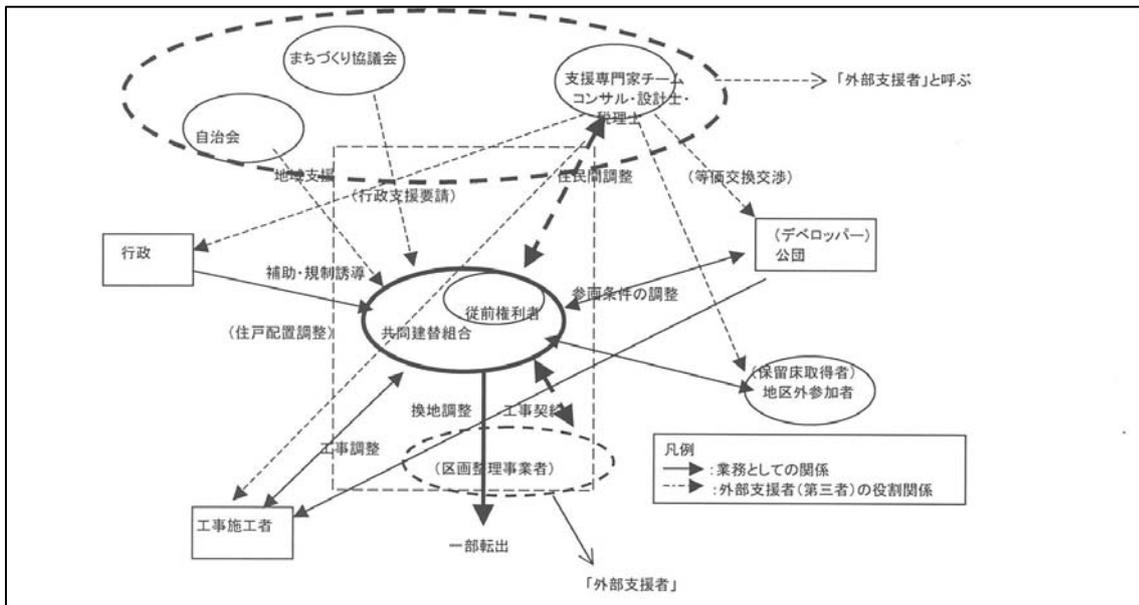


図 2-7-5 外部支援者と共同建替組織の関係（ピースコート I・II）

2-7-6 スクエア六甲

住宅業界から復興を支援する組織として、住宅展示場の開設とともに、復興メッセという住宅相談所が開設された。その共同建替部門に参加していた設計者が主体となって従前権利者の意向を纏め上げた事業である。駅前商店街につづく 5 軒長屋が倒壊したもので、各参加者の意向がことなるのを調整するとともに、自分たちで保留床参加者を事前に集めて公団制度にのせるというシステムを構築して進められた。

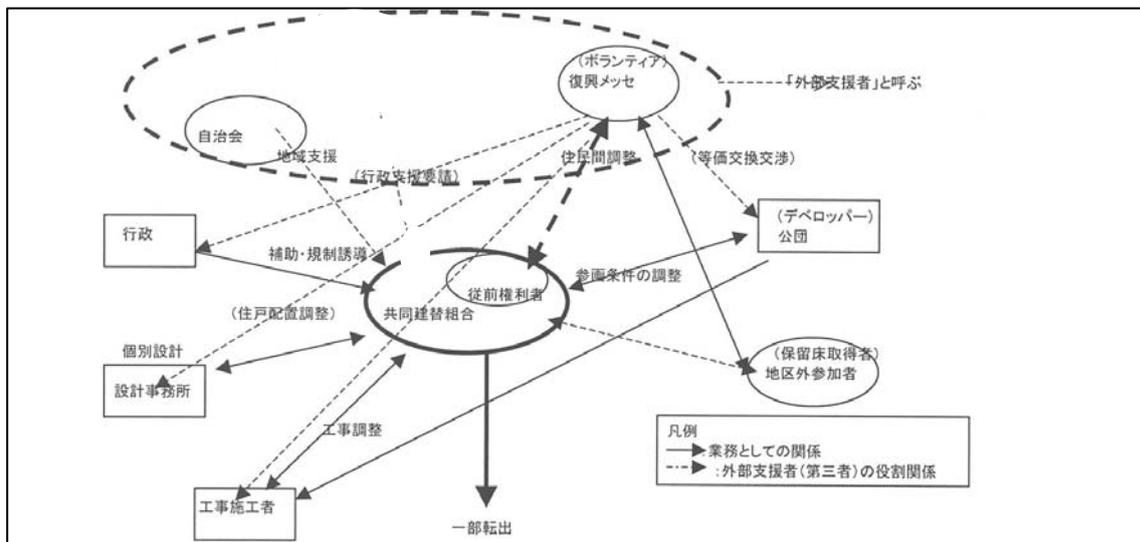


図 2-7-6 外部支援者と共同建替組織の関係（スクエア六甲）

図 2-7-6 に見るように、スクエア六甲の外部支援者の特徴は、復興メッセという専門家組織にある。複数のコンサルタントが共同で共同建替の事業化を支援するために作られた暫定的な組織であり、住宅規模が小さく、区画整理などの基盤整備事業も関係しないことから、概ねこの支援者 1 者で事業化されたといえる。

2-7-7 ネオセント西宮北口

西宮市施行の西宮北口北東地区土地区画整理事業の区域内にある。立地が駅から直近にも関わらず、道路等基盤整備が揃わないまま乱開発された地域であるため、震災前から問題地区として名前があがっていた。当共同建替の課題は、区画整理事業で換地設計がむずかしい狭小宅地所有者の集約換地と、従前借地関係者の権利分割を踏まえた住宅再建であった。それらの権利割合の調整作業のために専門家コンサルタントが市から派遣され、住民の意向を纏め上げた。そして、公団に事業協力を申し込んだ。従前借地関係の元地主である大金持ちや、借地人また小規模宅地所有者の2つの異なったタイプが同居する共同建替事業となっている。周辺戸建住宅との建物設計整合性や道路整備前に大型工事用車両の進入にあたり、周辺者との調整に大変苦勞している。設計家や事業協力者公団による対応がうまく功を奏して事業促進につながったと思われる。

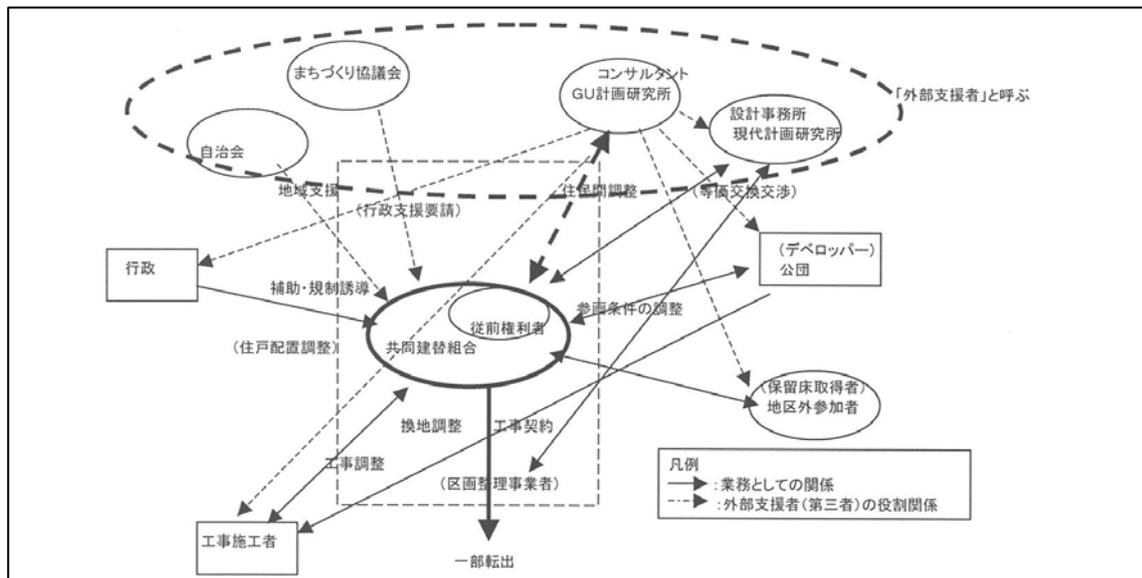


図 2-7-7 外部支援者と共同建替組織の関係 (ネオセント西宮北口)

ネオセント西宮北口の外部支援者の特徴は、図 2-7-7 に見るように、コンサルタントを中心としたまちづくり協議会やコンサルタントたちであるといえる。

2-7-8 居住者の意向調査を行う対象 7 地区の概要

7 地区の都市計画制限の内容、立地、事業参加者の状況、開発スケジュール、建物概要、資金計画から決まる権利変換計画や分譲価格を表 2-7-1 のように整理している。(詳細は 3 章、5 章で述べる)

表 2-7-1 調査対象 7 地区の概要

	バル鷹取	みくら5	みすがコーポ	グローリー東川崎	ピースコート I・II	スクウェア六甲	ネオセント西宮北口
場所	長田区日吉町 6 丁目	長田区御蔵通り 5 丁目	長田区御蔵通り 4 丁目	長田区東川崎 7 丁目	〔 I 〕 兵庫区湊川町 2 丁目 5 番 〔 II 〕 兵庫区湊川町 2 丁目 4 番	灘区備後町 3 丁目	兵庫県西宮市北口町 2 1 番 2、2 5
三宮からの時間距離（電車○・徒歩○）	JR12分+徒歩5分	神戸高速鉄道11分+徒歩4分	神戸高速鉄道11分+徒歩6分	JR4分+徒歩7分	市営地下鉄5分+徒歩10分	JR 5 分 + 徒歩 4 分	阪急14分+徒歩6分
開発手法・制度	住市総	住市総	住市総	住市総	密集住宅市街地整備促進事業	住市総	住市総 震災復興土地区画整理事業
区画整理地内外、住市総内外、密集市街地整備促進事業内外	鷹取東第 1 復興区画整理区域内 新長田住市総区域内	御菅西復興区画整理区域内 御菅住市総区域内	御菅東復興区画整理区域内 御菅住市総区域内	神戸駅周辺住市総区域内 東川崎西出・東出密集促進事業区域内	湊川町東部密集促進事業区域内 湊川一・二丁目土地区画整理区域内（組合施行）	六甲地区住市総区域内	西宮北口北東地区住市総区域内
地域地区：用途制限、防火指定	第 1 種 住 居 (60/200) 第 5 種 高 度 準 防 火	準工業 (60/200) 準防火	近隣商業 (80/200) 準工業 (60/200) 準防火	第 2 種 住 居 (60/200) 第 5 種 高 度 準 防 火	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 (60/200) 第 4 種 高 度 準 防 火	近 隣 商 業 (80/400) 防 火	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 (60/200) 第 2 種 高 度 地 区 準 防 火
地区面積：㎡	661.57㎡	698.12㎡	1,286.41㎡	697.64㎡	〔 I 〕 1058.88㎡ (地区) 965.01㎡ (敷地) 〔 II 〕 596.34㎡ (地区) 588.58㎡ (敷地) 合計：1655.22㎡ (地区) 1,553.59 (敷地)	257.42㎡	1,663.09㎡
地価	@310千円/㎡	@250千円/㎡	@227千円/㎡	@240千円/㎡	@208~223千円/㎡	@544千円/㎡	@385~400千円/㎡
従前権利：土地所有者、借地人、借家人のそれぞれの数	A：14人	A：10人	A：15人	A：13人 B：1人	A：36人	A：4人 B：1人	A：18人 B：4人
新建物の概要：構造と階数	RC 6 F、26戸、駐車場10台	RC 6 F、10戸、店舗3、駐車場6台	RC 6 F、22戸、施設9、駐車場8台	RC 4 F、18戸、駐車場5台	RC 5 F、〔1〕27戸・〔2〕14戸計41戸、駐車場14台	RC 8 F、11戸、駐車場2台	RC 6 F、40戸、駐車場32台
延べ面積：㎡	1,644.11㎡	1,134.86㎡	2,399.89㎡	1,447.15㎡	〔 I 〕 2,074.01㎡ 〔 II 〕 1,186.29㎡ 合計：3,260.30㎡	1,009.68㎡	3,710.66㎡
建築面積：㎡	329.63㎡	305.37㎡	462.40㎡	401.99㎡	〔 I 〕 576.46㎡ 〔 II 〕 335.26㎡ 合計：911.72㎡	166.73㎡	943.64㎡
建蔽率・容積率：実際の使用と規制値	49.83% 248.52%：インナー型市街地住宅総合設計	61.69% 198.85%	57.01% 235.78%：インナー型市街地住宅総合設計	59.72% 168.19%	〔 I 〕 5.3% 199% 〔 II 〕 56.9% 188%	64.76% 370%	52.60% 199%
住宅種別とタイプ別戸数：分譲・賃貸の別、タイプ別戸数	1DK2.03㎡~ 3LDK72.01㎡ 一般分譲10戸 グループ分譲16戸	1LDK+S43.69㎡~ 5LDK+S103.63㎡ グループ分譲10戸	2DK57.20㎡~ 3LDK87.65㎡ グループ分譲21戸 民賃1戸	1DK41.44㎡~ 4LDK82.71㎡ グループ分譲4戸 公賃14戸	1DK+S38.97㎡~ 5DK 一般分譲13戸 (9+4) グループ分譲26戸 (18+8) 民賃2戸 (0+2)	2LDK56.16㎡~ 4LDK88.57㎡ グループ分譲11戸	1LDK57.37㎡~ 5LDK108.18㎡
価格帯（家賃：価格）	一般分譲価格 21,130~29,350千円	一般分譲なし	一般分譲なし	一般分譲なし	一般分譲価格 15,975~36,905千円	一般分譲なし	一般分譲価格 28,285~46,330千円
事業の経緯							
準備組合設立							
本組合設立	平成8年11月	平成10年1月	平成9年6月 平成10年3月	平成9年5月 平成10年5月	平成7年10月 平成8年11月 平成10年2月	平成9年7月 平成10年3月 平成11年2月	平成9年12月 平成10年12月 平成12年1月
工事着手	平成9年10月	平成11年1月	平成11年4月	平成10年5月 平成11年6月	平成10年2月 平成11年4月	平成10年3月 平成11年2月	平成10年12月 平成12年1月
完成入居時期	平成10年12月	平成12年1月	平成12年4月	平成11年6月	平成11年4月	平成11年2月	平成12年1月
従後権利者数	24人	13人	26人	4人+神戸市	〔1〕20人 〔2〕11人 合計31人	12人（うち従前権利者3人）	22人（地区外参加者3名含む）
転出者数	0人	0人	0人	0人	5人	1人	3人
事業費（百万円）	555百万円	344百万円	586百万円	586百万円	1,270百万円	402百万円	1,030百万円
従前一人平均土地面積	47.26㎡	69.81㎡	85.76㎡	53.66㎡	43.15㎡	64.36㎡	92.39㎡
従後一戸当り平均土地面積	25.45㎡	53.70㎡	58.47㎡	38.75㎡	〔1〕35.74㎡ 〔2〕42.04㎡ 合計37.89㎡	23.40㎡	41.57㎡
使用制度	一般分譲、グループ分譲	グループ分譲	グループ分譲、民賃	グループ分譲、公賃	一般分譲、グループ分譲、民賃	グループ分譲	一般分譲、グループ分譲、民賃

第3章 居住者特性と資産に関する特性

3-1 本章における研究の目的と方法

本章は共同建替事業を評価するにあたり、事業への参加者は、どのような背景で、またどのような世帯環境のもとで参加したのかを客観的に把握するとともに、従前従後の資産の動きを捉えて経済的な条件はどのように参加者に影響を与えたのかを明らかにすることを目的とする。また、次章以降で述べる共同建替事業参加者の意向調査の実施に際し、その基礎的な部分を整理しておくことを目的とする。

方法としては、公団への事業参加申込書や権利変換に関する計画書をもとに、参加者の属性や事業前住宅と事業後住宅の変化を検討する。

公団事業参加申込書とは、公団グループ分譲住宅制度を活用するにあたり、共同建替参加者で建替組合（グループ）を結成し、そこから公団への設計及び住宅建設を依頼するときの申込書で、①申込者個々の家庭に関する情報、②個々の資金計画に関すること、③建設する場所や土地に関すること、④組合の規約、⑤設計者や建設会社の推薦書などが、添付されたものである。

以下では、まず第一に公団事業参加申込書や権利変換に関する計画書を使い、家族構成や年齢、職業、収入また建設費用の支払い方などについて検討する。

第二に、公団と共同建替参加者間で取り交わされる権利変換に関する計画書（従前土地の評価額と従後床の譲渡価格を一括表でまとめたもの）により、従前と従後の資産変化や追加費用の額などについて検討する。

3-2 共同建替参加申込世帯の特性

3-2-1 契約時の年齢及び世帯構成について

図3-2-1は対象7地区の世帯人数を示している。2人世帯が41.2%、ついで3人世帯が21.6%、1人世帯が15.7%を占めている。平均世帯人数は2.59人/世帯である。

世帯構成について図3-2-2をみると、「夫婦＋未婚子」が23.5%、「夫婦のみ」が18.6%、「単身」が16.7%、「片親＋単身本人」11.8%、「本人単身＋未婚子」11.8%である。平成7年国勢調査（神戸市）はそれぞれ、37.4%、18.7%、26.9%であり、「片親＋単身本人」と「本人単身＋未婚子」の合計が8.1%を示している。比較すると調査対象地区は「片親＋単身本人」または「本人単身＋未婚子」が15ポイントほど多く、「夫婦＋未婚子」が14ポイントほど少ない。さらに「単身」も10ポイント少ない。いわゆるファミリー世帯が少なく、「片親と未婚子」の世帯が多いことがわかる。

図3-2-3は事業参加した者（世帯主）の震災当時（平成7年1月17日）の年齢を示したものである

が、契約者の震災時の年齢は、60歳代が27.5%、40歳代が24.5%という2山の形で構成されている。20歳代～30歳代は少ないことが目立つ。

65歳以上の高齢単身者は、図3-2-4でわかるように6.9%である。平成7年国勢調査結果の65歳以上の高齢単身者数は神戸市全市では18.4%、12年—21.7%（長田区25.9%、兵庫区30.3%）であり、それらと比較すると少ないといえる。

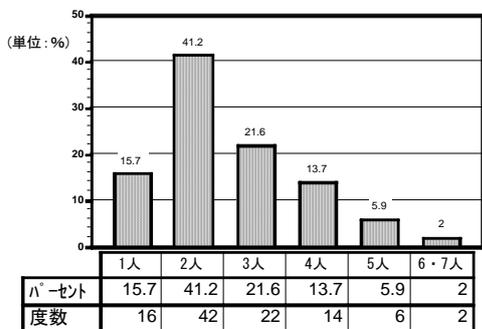


図3-2-1 世帯人数(契約時)

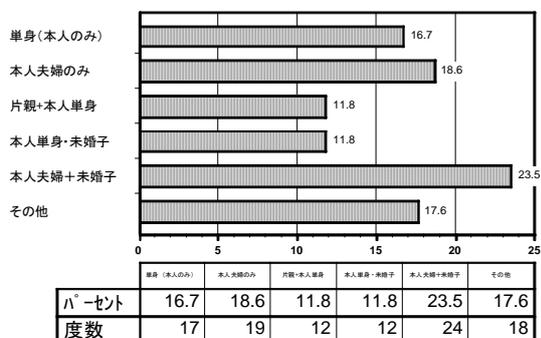


図3-2-2 世帯構成

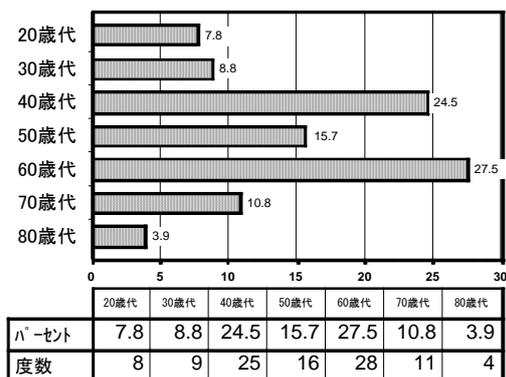


図3-2-3 世帯主震災時年齢

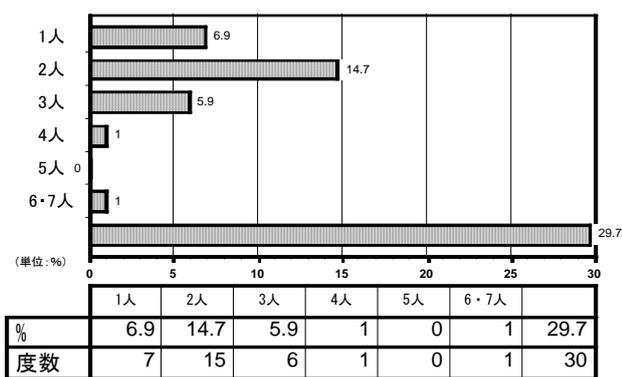


図3-2-4 世帯人数別の高齢世帯主

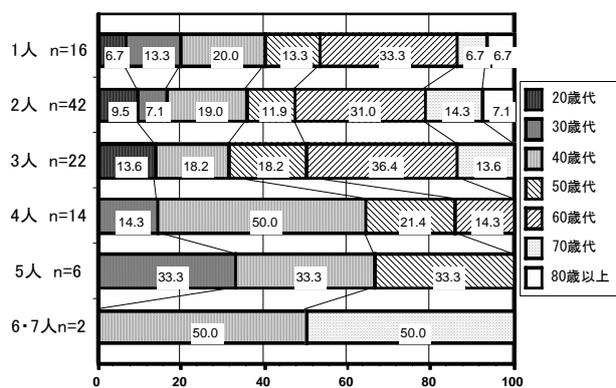


図3-2-5 世帯人数と世帯主年齢 (単位: %, p=0.413)

図3-2-4で65歳以上の高齢世帯主総数は29.4%を示している。公団関西支社平均の主な働き手の年齢（平成11年度調査一般分譲住宅の支社平均）の65歳以上の契約者数4.7%との比較では、今回の対

象地区には高齢世帯主が多いのがわかる。また図 3-2-5 によると 1 人(单身~3 人世帯)では 60 歳代以上の世帯主世帯が約半数、世帯数 4 人以上の世帯では 60 歳代以上 35%程度まで少なくなる。このことから高齢者世帯主は小規模な世帯人数の世帯であることが伺える。

建替事業は等価交換事業のため、従前資産の置き換えという形をとる。この場合、税金対応の関係から、建替事業における契約者名に従前土地所有者を記すことが多いので、子供世帯と同居の場合でも、従前の住宅を所有していた高齢者が、契約者になっている場合がある。

図 3-2-6 により、世帯人数と世帯構成の関係を述べると、世帯人数 2 人では、「片親と未婚子」の組み合わせ 48.6%であり、「夫婦」の 45.5%よりも多い。家族人数 3 人では「夫婦と未婚子」が 54.0%、家族人数 4 人では「夫婦と未婚子」が 71.7%を占めており、3・4 世帯ではファミリー層が多いと言える。

また、凡例の「その他」とは、「3 世代同居」「祖父と孫」「兄弟」「夫婦と兄弟」などである。

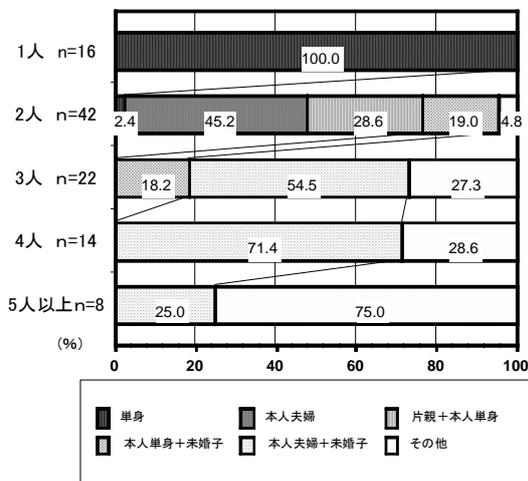


図 3-2-6 世帯人数と世帯構成

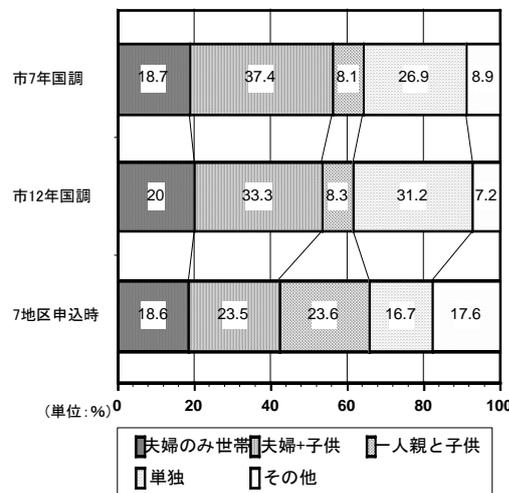


図 3-2-7 世帯類型別一般世帯の構成比

総じて述べると、事業参加申込世帯の特徴は、神戸市の平均像と比較すると、世帯あたりの家族人数は神戸市の平均に近い。

3-2-2 経済状況について

図 3-2-8 は、主な稼ぎ手の種類を示している。給与取得者が 57.8%、年金生活者が 20.6%、「給与+年金」は 14.7%である。また世帯収入額は、図 3-2-9 から見ると、200 万円以上 400 万円未満収入の者が全体の 27.5%で最も多く、ついで 400 万円以上 600 万円未満の者が 26.5%の率である。平均収入額は 550 万円(中央値は 463 万円)となっている。この層は平成 9 年貯蓄動向調査の収入五分位(持家世帯・全世帯)では第 II 分位(5,670 千円)に位置する層である。

世帯人数別の世帯収入についてまとめたのは図 3-2-10 であるが 400 万円以上 600 万円未満の者がどの世帯人数の世帯でも中心を占めている。世帯人数が増えると収入も増加する方向が伺える。

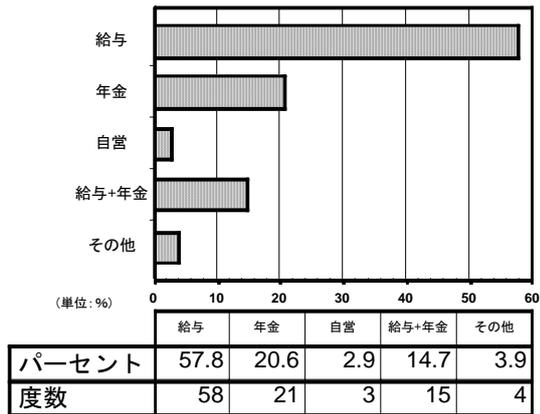


図3-2-8 主な稼ぎ手の種類

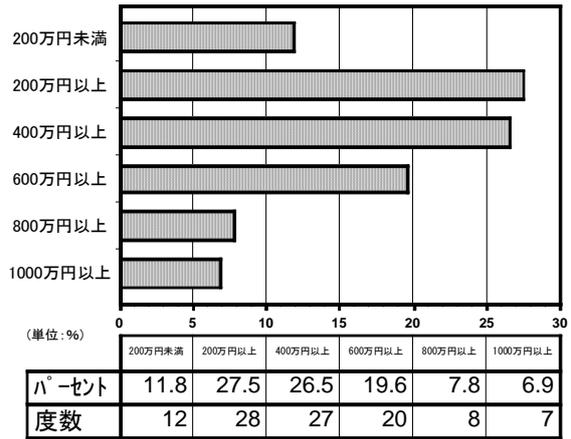


図3-2-9 世帯収入

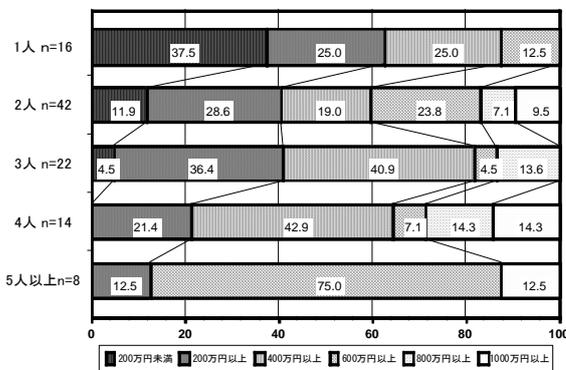


図3-2-10 世帯人数と世帯収入 (単位: %、p=0.001)

図3-2-11に世帯構成別主な稼ぎ手の種類を示す。単身世帯では、年金世帯の割合が高く、41.2%を占める。単身以外の世帯では給与所得の世帯が多い。

図3-2-12は、世帯人数と世帯収入・世帯構成の関係を示したものである。この図は、何人世帯で、どのくらいの年間収入世帯で、どのような世帯構成の世帯が多いのかを、3つの軸から同時に眺め世帯平均像を見つけるために整理したものである。

最も多いのが、2人世帯では収入200万円～400万円未満の世帯である。そのうちでも夫婦のみの世帯構成が多い。次いで、2人世帯での600万円～800万円未満で、その中では「片親+単身本人」の世帯構成が多い。その次は3人世帯で400万円～800万円未満で、その中では「夫婦+未婚子」が多い。総じて2～3人の少人世帯で200万円～600万円未満の世帯が多いのが特徴である。

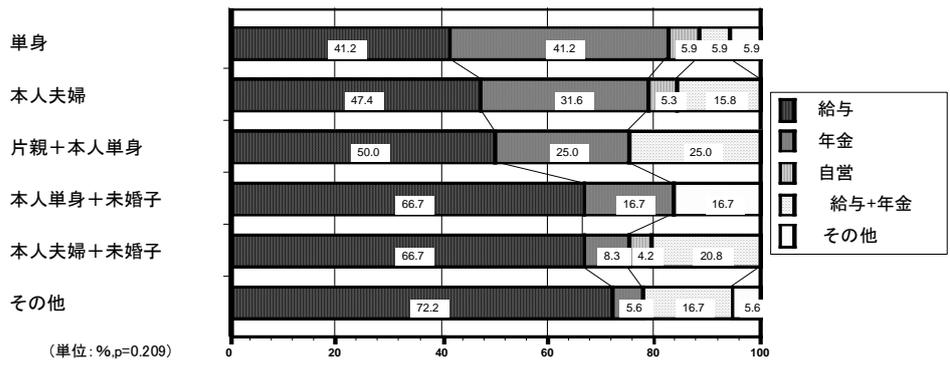


図3-2-11 世帯構成別収入形態

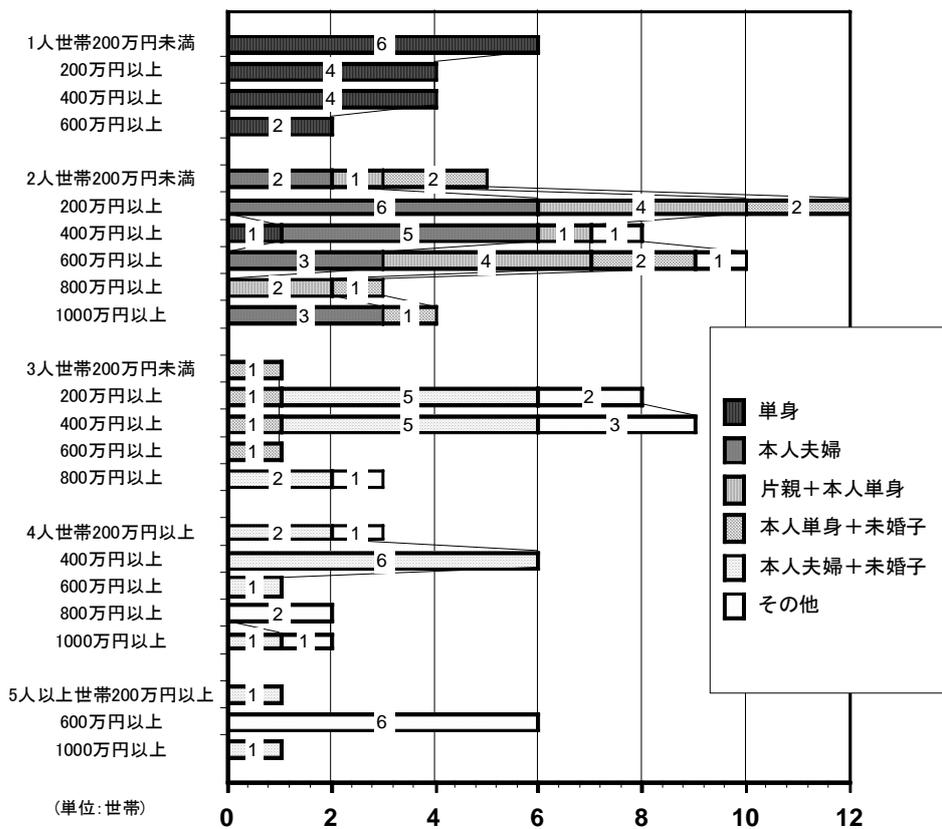


図3-2-12 世帯人数別世帯収入と世帯構成

図 3-2-13 は、世帯人数と主な稼ぎ手の種類、世帯構成の関係を示したもので、主な働き手の種類での世帯状況を確認することを目的としている。2人世帯で給与収入タイプの者が最も多く。その中でも夫婦世帯の世帯構成が多い。

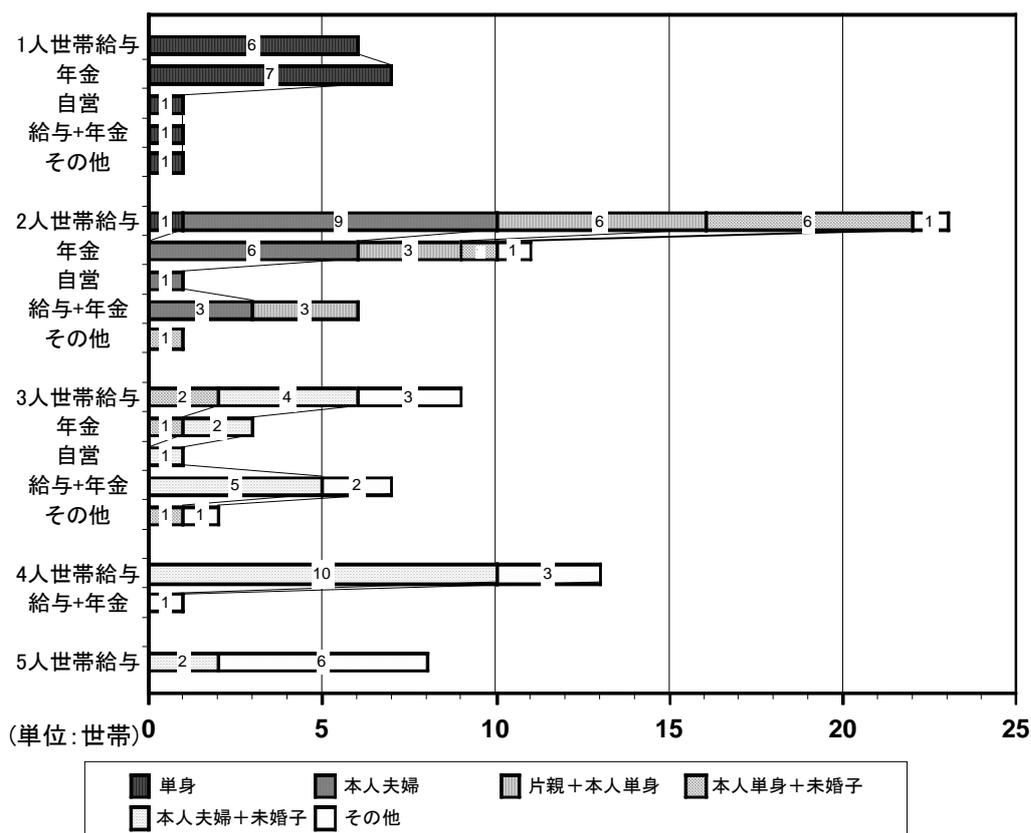


図3-2-13 世帯人数別収入形態と世帯構成

3-2-3 住宅購入費^(註)の支払いについて

住宅購入代金の支払い方法を、図 3-2-14 で示している。約 25%が現金一括払いとなっている。それ以外の者の半数は等価交換部分の残りの床部分の購入について手持ち資金により一部頭金として支払い、残額を割賦としている。図 3-2-15 に世帯主に震災時年齢と支払い方法について関係を示している。年齢が高齢に進めば「現金払い+割賦」という組み合わせによる払いが減る傾向が見え、全額割賦か現金一括払いかどちらかを選択している。図 3-2-16 は震災時の世帯主年齢と割賦金額の関係を示している。平均的には 20 歳代 30 歳代では 2,500 万円以上の割賦金額が多く、高齢者である 60 歳代以上は 1,500 万円前後に集中している。このことから高齢者ほど先々の不安から大きな割賦を組まなかったのではないかと考えられる。

註: 共同建替事業は従前資産を新しい住宅の床の一部に置き換えるという等価交換事業のため、床の譲渡代金については、従前資産を持って参加した世帯には、その資産分は頭金的に充当し、残額全てを割賦(ローン)にすることができた。そのためここでの住宅購入代金の支払い方法とは、従前資産分を差し引いた残額について、全て割賦なのか、全て現金払いなのか、一部現金払いで残り割賦なのかを表している。

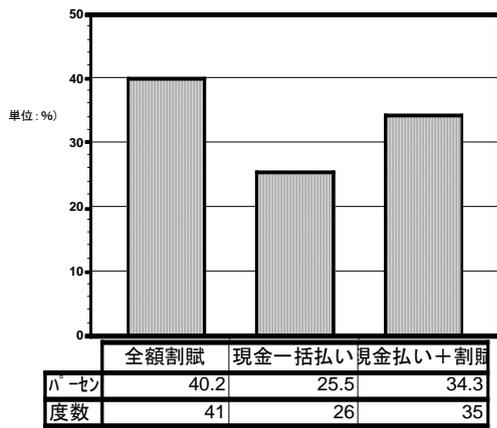


図3-2-14 支払い方法

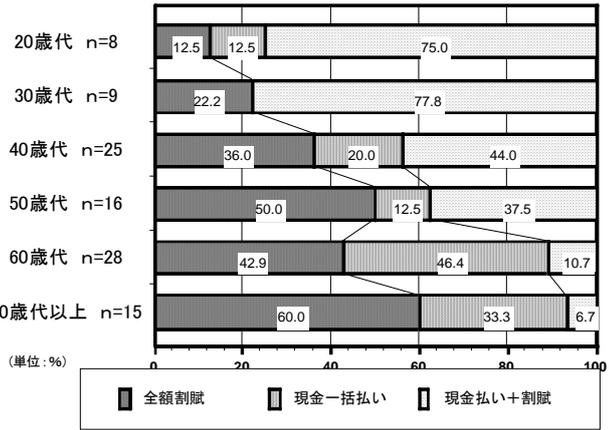


図3-2-15 契約者の震災時年齢と支払い方法

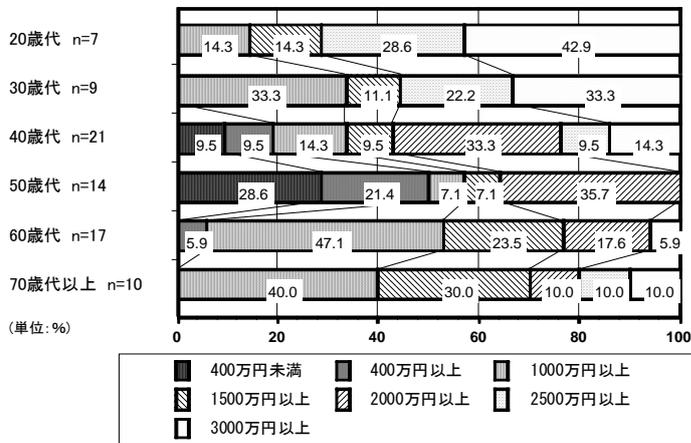


図3-2-16 震災時年齢と割賦金額

事業参加した契約者の収入形態との支払い方法の関係を図 3-2-17 でみると、給与収入世帯は「全額割賦」または「現金払い併用の割賦払い」の支払いの割合が高く、年金世帯は「現金一括払い」が多いことがわかる。

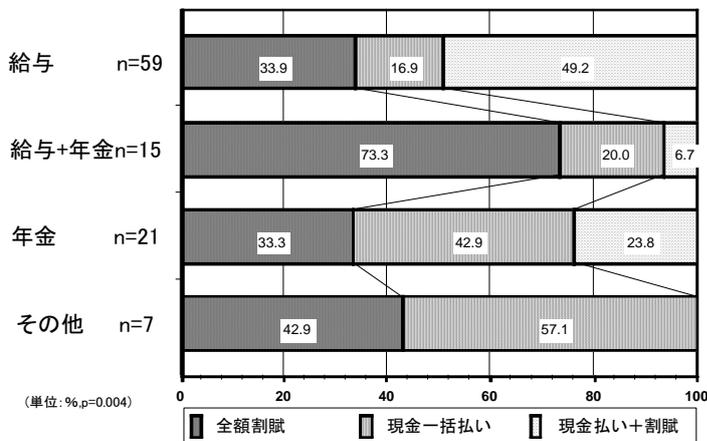


図3-2-17 収入形態と支払い方

総じて経済状況について述べると、給与収入により生計を立てている者が6割、平均収入額は約550万円(中央値460万円)。支払い方法では給与収入世帯は割賦払いが多く、年金世帯は現金一括払いが多いと言える。

3-3 共同建替参加者の資産に関する検討

3-3-1 従前住宅について

事業参加申込書に書かれている従前資産については、震災復興事業の特殊事情で従前の建物が壊れたり、類焼したため国費による解体除却がなされ、事業参加申込時には、残された土地資産で参加している。そのため従前の建物形状について述べることはできない。本論文では従前土地資産なしで参加と表現する層がいるが、これらについては、事業参加申込書に添付された資料によると、①タイプ1:「もともと震災前は借地して住宅を所有していて、被災によって建物が燃えたので金銭清算の借地権補償を受けた者」や、②タイプ2:「地元の建替組合の募集により参加したいとの意向を示された者」である。また小規模従前資産にて参加している者には、区画整理等の前記の借地権分割した権利を土地で受け取り、本事業に参加した者も含まれている。

さらに、従前土地面積についても、基盤整備のために区画整理事業がかけられた区域では、区画整理事業での仮換地面積を従前土地面積としたため、震災前すなわち区画整理前の本当の従前土地面積に合致していない。ただ神戸市施行区画整理では小規模宅地について平均減歩率を5%目標とした経過があるが、今回の研究ではその数値は割り戻さず区画整理の換地面積をもって従前土地の敷地面積とした。

地区別の特性についてみると、まずパル鷹取は従前敷地が50㎡未満ばかりである。みくら5は40㎡未満から70㎡未満までに分散している。みずがコーポ、ピースコート、スクエア六甲、ネオセント西宮北口も従前敷地規模は分散している。みくら5とネオセント西宮北口の一部を除く全てが60㎡未満の従前敷地面積であり、共同建替事業は狭小宅地の再建に多用されたことがわかる。

従前敷地面積0の世帯とは、みずがコーポ、スクエア六甲で地元再建組合の募集に応じて参加した世帯である。みくら5とネオセント西宮北口では、再建組合の活動中に権利者の知り合いなどの世帯で、優先的に入居したいと再建組合に加入を申し込んだ世帯を意味している。ピースコートは組合施行区画整理において地域に以前から関係する借家人、借地人などで、地家主との権利整理を受け、参加することになった世帯である。このようにそれぞれ地区により特徴をもっている。

図3-3-1に対象7地区の共同建替参加者の従前敷地面積の分布を示す。当該事業に従前資産を持たずに参加した者は調査対象102世帯うち、26世帯(26.5%)である。また従前資産を持って参加した者は残り76世帯で、40㎡未満が31.9%、40㎡~45㎡未満の範囲が26.4%、45㎡~50㎡未満が18.1%、平均すると49.15㎡/世帯となっている。50㎡未満の小規模敷地が76.4%を占めることが特徴的である。

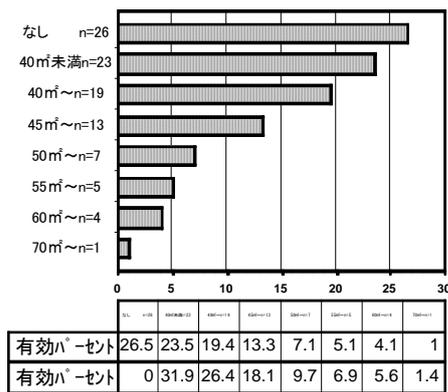


図3-3-1 従前敷地面積

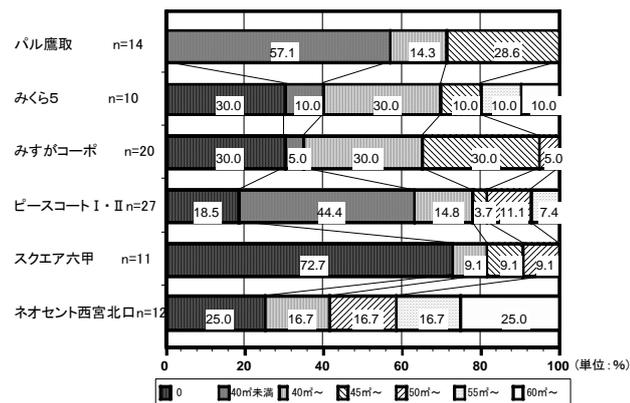


図3-3-2 地区別従前敷地面積

従前敷地面積について、パル鷹取は全てが 50 ㎡未満であり、うち 40 ㎡未満が 57.1%を占める。みくら5は 40 ㎡未満から 60 ㎡超まで多様である。みすがコーポは 40 ㎡から 55 ㎡未満まで多様である。ピースコートは 40 ㎡未満から 60 ㎡未満まで多様である。スクエア六甲は 40 ㎡から 55 ㎡未満と多様である。ネオセント西宮北口は 40 ㎡未満から 60 ㎡超まで多様である。

3-3-2 従後住宅の住戸専用床面積について

共同建替参加者の従後の住戸専用床面積の決め方は次のようになっている

1. 狭小宅地の集約化（区画整理等）により 1 棟の敷地決定
2. 建設可能な総ボリューム決定
3. 事業参加者に希望の住戸規模、広さの確認（個別に）（10 ㎡きざみで選定）
4. 設計提案と同時に収支計画提案（無償床面積と追加床単価）
5. 希望の大きさ再確認（規模と賃金負担）⇒上下にほぼ同規模住宅を並べる
6. 住戸位置による補正地の決定と住戸位置を選定（保留床処分である公団との調整も伴う）
7. 間取りについて各個人調整。±3 ㎡前後広さは隣戸との調整で対応

以上の流れで、他人との調整も踏まえて決定する過程を経ることから、必ずしもぴったり希望どおりの大きさが確保されるとは限らない。結果的に、共同建替住宅は上下に重なる積層住宅のため、個々バラバラに希望する床面積を確保することが難しい。そのため共同建替え事業参加世帯は、ある一定の幅の中でしか住戸選定できない性格を持っている。

地区別特性については、図 3-3-3 に示している。パル鷹取が小規模住宅で 40 ㎡～70 ㎡未満に分布している。みくら5は 40 ㎡～80 ㎡超まで幅広く分布、みすがコーポは 50～80 ㎡超に分布し比較的小規模に集中している。またピースコートは、40 ㎡～80 ㎡超に分散し比較的大規模のところに集中している。スクエア六甲は 70 ㎡～80 ㎡超に集中し、ネオセント西宮北口は 60 ㎡～80 ㎡超に分布している。

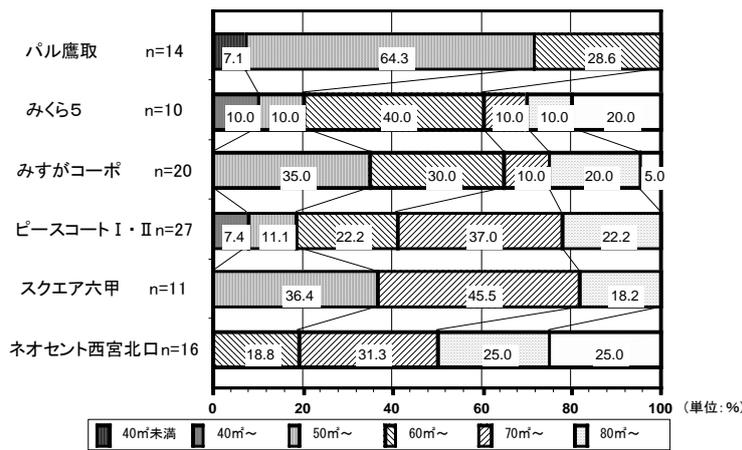


図3-3-3 地区別専用床面積

図 3-3-4 によると、事業により取得した住戸広さである住戸専用床面積については、50 m²台と 60 m²台が 23.5%、70 m²台が 22.5%、80 m²台が 19.6%を占めている。全体として、50 m²台から 80 m²台まで概ね同じ約 20%のシェアで分布している。平均値は 70.26 m²となっている。

契約者の震災時年齢と住戸専用床面積との関係は、図 3-3-5 と図 3-3-6 で示すが、20 歳代は 70 m²～80 m²未満が多い。また対象地区全体の平均住戸専用床面積の 70.26 m²をベースに考えると、20 歳代で 75.0%、30 歳代で 55.5%、40 歳代で 52.0%、50 歳代 37.6%、60 歳代 53.5%、70 歳代 45.5%、80 歳代以上 50.0、が 70 m²以上の住宅を選定している。20 歳代を除きどの年代も 40 m²前後から 90 m²超まで専用床面積の広さが多様である。

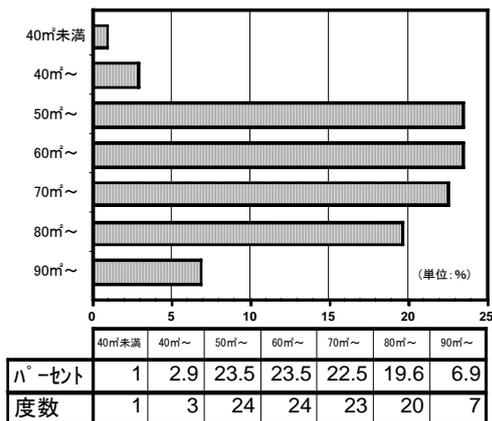


図3-3-4 住戸専用床面積

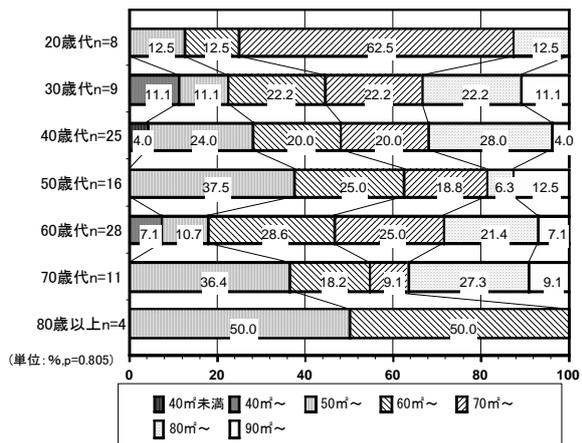


図3-3-5 震災時年齢と専用床面積

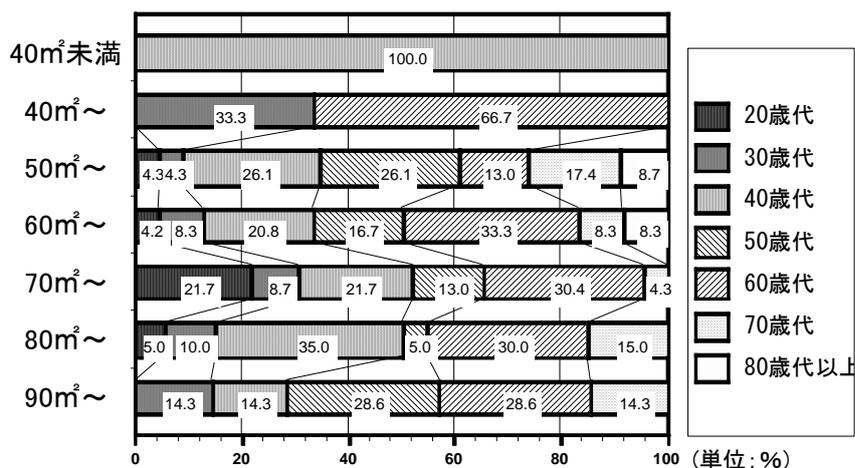


図3-3-6 専用床面積と震災時年齢

図 3-3-7 は世帯人数と専用床面積について示している、単身の場合、50 m²台に 43.8%と最も多い。2人世帯では60 m²台に28.6%、3人世帯では70 m²台に31.8%、4人世帯では70 m²台に35.7%と、世帯人数の増大とともに徐々に専用床面積が大きくなっている。

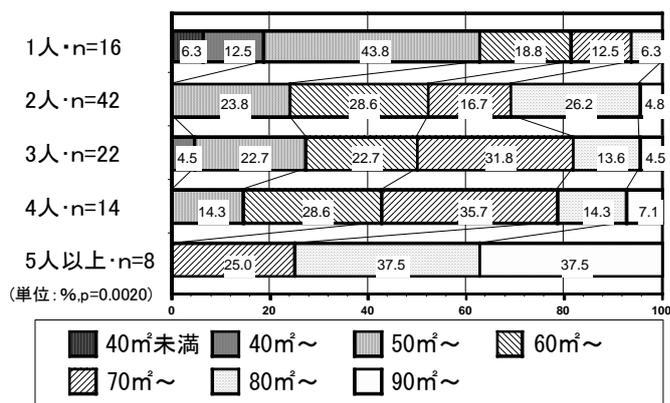


図3-3-7 世帯人数と専用床面積

3-3-3 資産額の変化について

事業全体としては、図 3-3-8 に示すように、従前に所有の個人土地だけで参加した者が、その従前額に見合う床を等価で従後権利床として取得する。もしそれで希望の面積に行き届かない場合は、追加で増床として優先譲渡を受けるという仕組みである。権利者はその増床相当額の金を追加で支払うことになる。この増床の金と、その他の保留床処分の金で、収支が成立するという構図となっている。

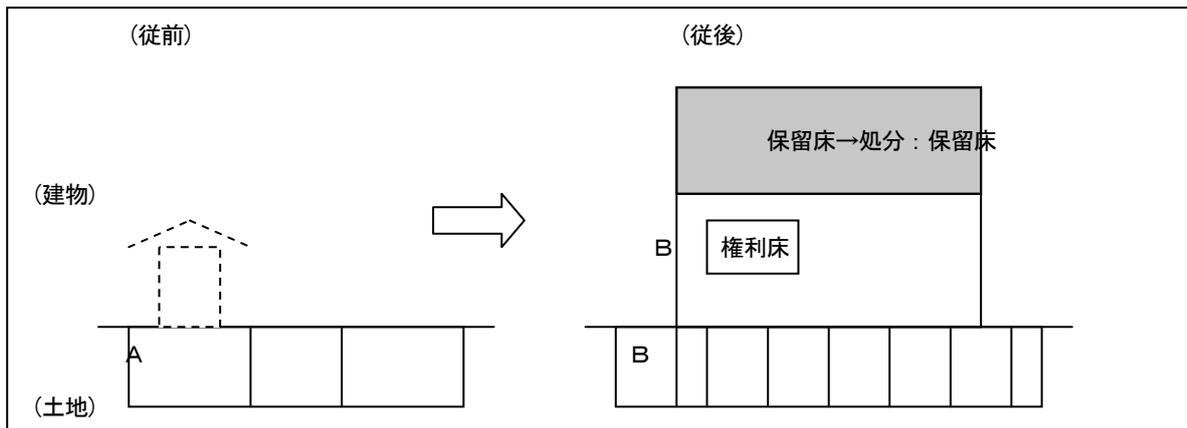


図 3-3-8 従前従後の事業仕組み説明図

1) 公団の「共同建替事業の資金の流れ」(一旦全面買取型の等価交換事業の場合)

公団の事業資金の流れは次のような、3段階のステップで行われる。そのため、従前資産を持って共同建替に参加した者は、従前土地を提供し新規の床を取得するが、その従前と従後の資産額の差分だけ追加で支払うと構図になっている。そのため実際の現金の流れは、各個の不足分の金を公団に払い込むことだけが残ることになる。

第1ステップ：従前土地の売買

土地は権利者から公団へ名義移転

代金は公団から権利者に支払い

第2ステップ：(第1ステップと同時に行う)

建設予定の建物床の譲渡予約契約(公団では「譲渡契約」と呼ぶ)

保証金を権利者から公団に支払い(第1ステップの代金をそのまま充当)

第3ステップ：建物完成引渡し

土地建物の譲渡契約(公団では「確定契約」と呼ぶ)

所有権を公団から権利者へ移転

代金は保証金を差し引いた残額を「割賦」また「現金一括」また「その併用」で支払う

以下に記す「追加負担額」とは、「分譲価格」から等価床として置き換わる「従前資産額」を差し引いた値である。

また、追加を求められた額のうちで、ローンの頭金的に最初に用意できた金、手持ちの金から用意したであろうと考え、この頭金を「手持ち資金」と呼ぶことにした。「割賦金額」とは、その「追加資金」から「手持ち資金」を差し引いた数値で、公団ローンでの「割賦金額」ということになる。公団の割賦利率が経費の関係から金融公庫よりも高率であったが、建設費用の立替から将来の割賦払いまで、同じ者と一貫して行える使い易さが受けて、公団割賦が多用化された経過を持っている。

1) 権利変換率

図 3-3-8 で示すように、従前土地面積を $A\text{m}^2$ とし、従後無償で受け取れる床面積（敷地権を含む）を B とすると、 B/A を権利変換率と呼ぶことにする。

そのため、同一地区でも従後に受け取る床の 1 棟での位置別階数別補正率によって、等価交換で受け取る面積が変わり、同時に権利変換率も変わるという構図を持っている。また権利変換率は、事業全体での仕組み上、保留床の処分価格により変わる。保留床が高く売れば、その分自分たち土地提供者である権利者が、無償で多くの床が獲得できるという等価交換の仕組みで事業が構築されている。時代がバブル崩壊後の時期であるため、地価や床価格が右肩下がり現象となって現れてきており、早く完成した地区は単価を高く処分することができたが、遅い地区はそれだけリスクが増えることとなり事業が停滞した。

さらに保留床処分単価もより高付加価値をつけて処分する方は費用対効果があがるのか、逆に保留単価の上限額が決まっていて、より工事費を下げる努力の方が費用対効果が高くなるのかを選択する必要もあった。

一般的には同じ敷地なら保留床をたくさん作れば、より権利変換率を高めることができるため、地区により基準容積率制限を超え、総合設計制度の適用を受け、容積ボーナスを得て進められた地区も存在する。

また希望する床面積と無償で取得できる床面積(等価交換部分)の差は、増し床面積として、追加買取することになる。

権利変換率について地区別の特性を図 3-3-9 と図 3-3-10 に示す。権利変換率の中央値がバル鷹取では 1.1、みくら 5 では 0.6、みすがコーポでは 0.6、ピースコートでは 0.6、スクエア六甲では 1.2、ネオセント西宮北口では 0.9 となっている。なおピースコートは周囲が戸建て住宅に囲まれた立地のため 1 棟の建物の場所や階数により、特殊な設計が必要となることから 0.5~0.7 の範囲で分布する結果となっている。その他は場所位置による補正は少ない。

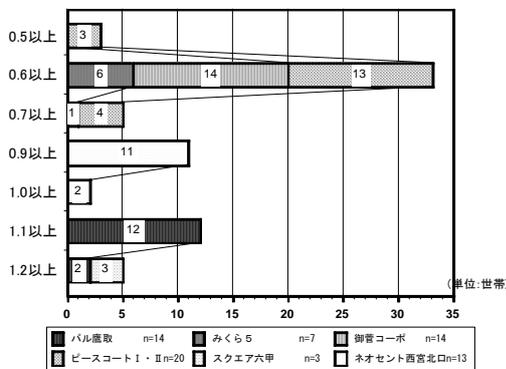


図3-3-9 地区別の権利変換率

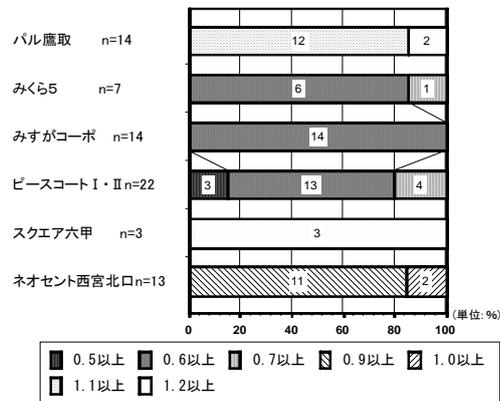


図3-3-10 地区別権利変換率

事例の対象7地区で、「資産なし」で参加した者を除く世帯で権利変換率の分布を表すと図3-3-11のように示される。0.6～0.7未達が44.6%、1.1～1.2未達が16.2%、0.9～1.0未達が14.9%であり、その平均は0.83となっている。

結果的に、図3-3-12「権利変換率と地区」でわかるように、完成入居の時期が早かったパル鷹取や、立地的に有利なスクエア六甲やネオセント西宮北口が、高く保留床価格を設定することができたので権利変換率が0.9～1.2と高くなり、その他の地区は0.6～0.7にとどまっている。

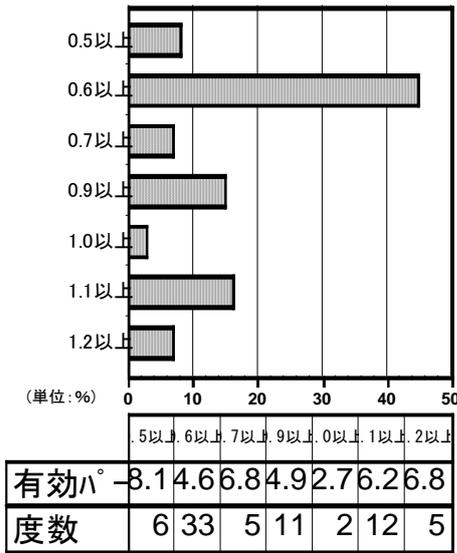


図3-3-11 権利変換率の分布

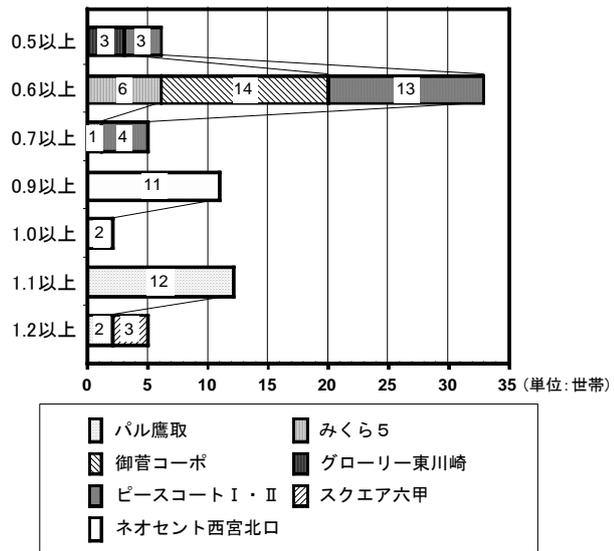


図3-3-12 権利変換率と地区

3) 従前資産額

図3-3-13は地区別の従前資産額について示したものであるが、総じて述べると、神戸市の西に分布する地区、パル鷹取、みくら5、みすがコーポ、グローリー東川崎、ピースコートは、従前資産額も小さい。一方、スクエア六甲やネオセント西宮北口という阪神間の地区については、従前資産額が2,000万円以上の資産をもったいわゆる裕福層が多かったことが窺える。

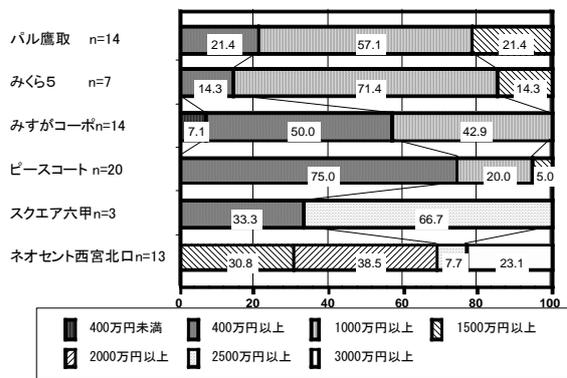


図3-3-13 地区別従前資産額 (単位:%)

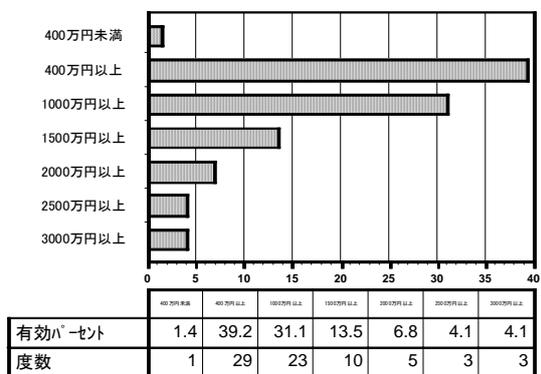


図3-3-14 従前敷地の価格

7地区全体の従前資産額は図3-3-14に示しているように、400万円～1,000万円未満が39.2%、1,000万円～1,500万円未満までは31.1%、1,500万円～2,000万円未満が13.5%となっており、平均は1,025万円である。

対象地区で事業参画にあたり、何らかの土地資産を持って参加した者の従前土地資産額の平均は1,413万円となっている。これをこれらの平均従前土地面積の49.15㎡/世帯で除すると、平均単価@28.8万円/㎡となる。すなわち対象地区7地区の平均地価がこれに当てはまる。

4) 分譲価格

図3-3-15は地区別の分譲価格を示している。やはり需要圧の高いと思われる立地である阪神間の地区であるスクエア六甲、ネオセント西宮北口に高額物件が多く、両地区とも3,000万円以上の物件が多いのがわかる。また神戸市西部のパル鷹取の2,000～2,500万円未満、みすがコーポの2,000～2,500万円未満が多いのが特徴である。

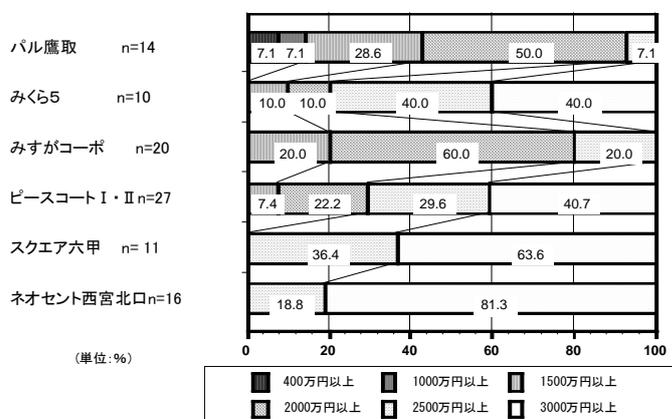


図3-3-15 地区別分譲価格

事業後に受け取る住宅の譲渡価格を分譲価格と呼ぶが、この分譲価格を示したのが図3-3-16である。3,000万円以上の世帯が全世帯の37.3%で最も多く、ついで2,000万円～2,500万円未満の世帯が25.5%、2,500万円～3,000万円未満が24.5%を占める。全体平均が2,833万円となっている。これについて、平成11年度公団住宅入居者調査報告の関西支社一般分譲(戸建て除く)住宅平均は、平均3,819万円であるのと比較すると別項で述べるように住戸規模も小さく、价格的にも低価格帯を購入した世帯だと言える。

5) 追加負担額

追加負担額は、図3-3-17に示しており、追加負担額について2,000万円～2,500万円未満の世帯が19.6%、1,500万円～2,000万円未満の世帯が17.6%、1,500万円～2,000万円未満の世帯が15.7%である。全体平均が1,857万円である(追加負担が必要だった99世帯の平均は1,914万円となっている)。

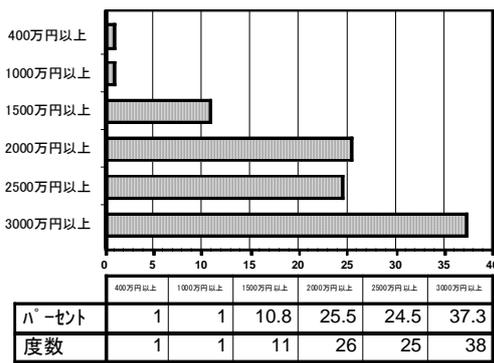


図3-3-16 分譲価格

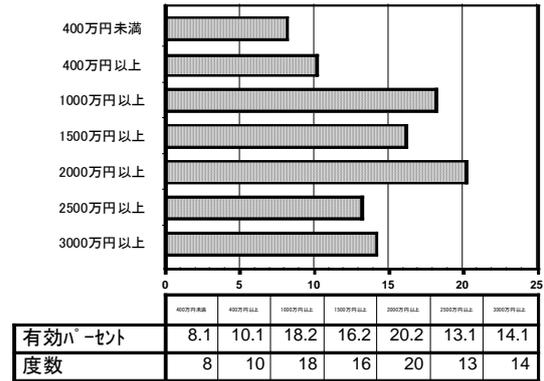


図3-3-17 追加負担額

6) 手持ち資金

手持ち資金とは、割賦設定に先立ち頭金的に支払う金額であり、図 3-3-18 は地区別の手持ち資金について示したものであるが、総じて述べると、神戸市の西に分布する地区（パル鷹取、みくら5、みすがコーポ、グローリ東川崎、ピースコート）は、手持ち資金が小額であることがわかる。一方、スクエア六甲やネオセント西宮北口という阪神間の地区については、高額な手持ち資金を持ったいわゆる裕福層が多かったことがわかる。

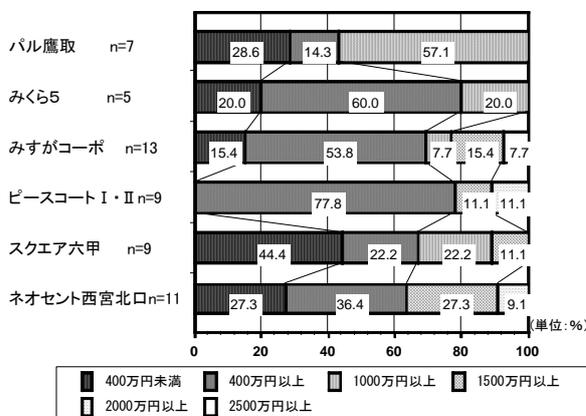
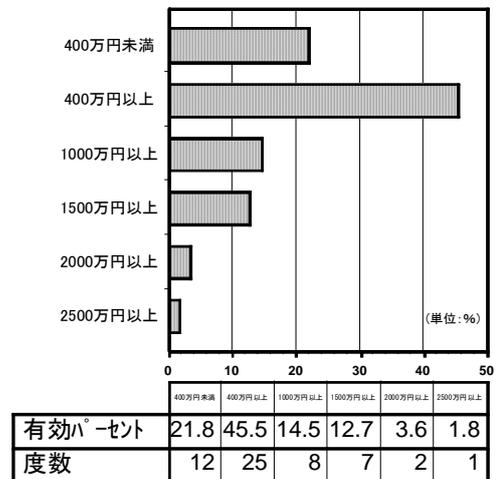


図3-3-18 地区別手持ち資金



7地区全体については図 3-3-19 に示すように、その額が0の世帯が42世帯46.1%、400万円～1,000万円未満の世帯が24.5%、400万円未満の世帯が11.8%である。全体平均が424万円である。（手持ち資金を出した55世帯の平均では787万円）。

7) 割賦金額

割賦金額とは、最終的に借金となる額を指す。公団が事業者となるため、借金は公団割賦を使っている。また地区別の割賦金額は図 3-2-20 に示している。パル鷹取では全世帯が1,000万円未満、みく

ら5では2,000～2,500万円未満の世帯が40%、みすがコーポは1000～1,500万円未満が29.4%、ピースコートでは2,000～2,500万円未満が36%と多く、スクエア六甲とネオセント西宮北口では、2,500万円以上の割賦者が多いのがわかる。

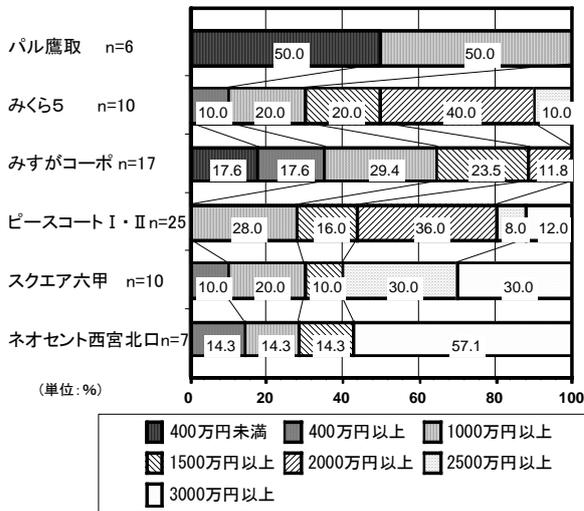


図3-3-20 地区別割賦金額

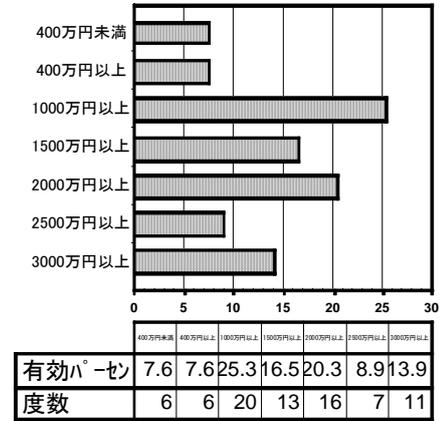


図3-3-21 割賦金額 (単位: %)

7地区全体の割賦金額について図3-3-21に示している。そのうち一番多いのが1,000万円～1,500万円未満の借り入れ世帯が全体の25.3%を占めている。ついで2,000万円～2,500万円未満借り入れ世帯が20.3%で、1,500万円～2,000万円未満借り入れ世帯が16.5%と続いている。割賦を組んだ79世帯の全体平均では1,851万円となっている。図3-2-16は、若年層は割賦金額が大きい、高齢層となるほど先々の不安からか割賦金額が小さくする傾向が読み取れる。

主たる稼ぎ手の種類別では、図3-3-22に示すが、割賦金額は、給与所得者は割賦金額が1,500万円を中心に多様な分布をしている。年金者の方は1,000万円～1,500万円が61.5%を占めている。支払い方法について給与世帯は74.6%が割賦払いで、年金世帯においては47.6%が現金一括払いとなっている。

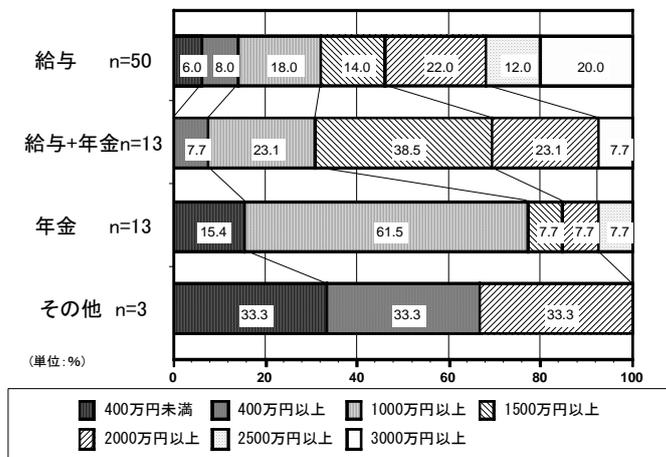


図3-3-22 主たる稼ぎ手の種類と割賦金額

P=0.043

表 3-3-1 地区別割賦金額表

地区名と割賦金額のクロス表

度数		割賦金額							合計
		400万円未満	400万円以上	1000万円以上	1500万円以上	2000万円以上	2500万円以上	3000万円以上	
地区名	パル鷹取	3		3					6
	みくら5		1	2	2	4	1		10
	みすがコーポ	3	3	5	4	2			17
	グローリー東川崎				1	1	1	1	4
	ピースコートⅠ・Ⅱ			7	4	9	2	3	25
	スクエア六甲		1	2	1		3	3	10
	ネオセント西宮北		1	1	1			4	7
合計	6	6	20	13	16	7	11	79	

総じて、事業参加者の資金的に平均像を述べると、図 3-3-23 のような数値になる。もちろん「なし」も多いが、手持ち資金の平均が 424 万円である。従前資産を持たずに参加した者が元借地人とか、建替組合の募集で参画された居住者については、公団のグループ分譲適用規定で最低保証金 400 万円以上が応募条件ということがあり、手持ち資金が 400 万円～1,000 万円未満世帯が多いこともその理由によると思われる。

地区別の特徴としては、神戸市西部に位置するパル鷹取、みくら5、みすがコーポ、ピースコートは、従前敷地も40㎡を中心に小さく、従後取得する専用床面積も60㎡台、分譲価格は2,500万円が中心である。一方、阪神間に位置するスクエア六甲やネオセント西宮北口は従前敷地も45㎡が中心で、取得する専用床面積も70㎡台、分譲価格は3,000万円を中心であるなど阪神間の物件は一回り大きい物件であると言える。

理由として、阪神間は大レベルの住宅需要が活発であることのほか、西宮市においては、開発指導要綱による 60 ㎡以上の専用床面積を誘導する規制があるので、その要因の一部になっていると思われる。

(単位万円)



図 3-3-23 事業者参加者の資金的平均像

(注：項目それぞれの母数が異なるので合計値が合わない)

表 3-3-2 地区毎の従前従後資産と購入資金内訳の整理

地区名	従前敷地面積	住戸専用床面積	権利変換率	従前資産額 ※2	分譲価格※ 1	追加負担額 ※3	手持資金 ※4	割賦金額 ※5
パル鷹取	38.43 14	59.17 14	1.16 14	12,052 14	18,922 14	7,591 14	7,450 14	7,754 6
みくら5	47.74 7	74.49 10	0.65 7	11,920 7	29,420 10	21,076 10	4,960 5	18,596 10
みすがコーポ	43.01 14	65.89 20	0.69 14	9,530 14	22,210 20	16,012 20	8,756 13	12,143 17
グローリ東川崎	50.87 3	77.05 4	0.52 3	12,209 3	35,315 4	26,159 4	4,000 1	25,159 4
ピースコート	41.14 22	69.53 14	0.65 20	9,030 20	28,421 27	21,732 27	7,676 9	20,707 25
スクエア六甲	49.23 3	68.34 11	1.26 3	20,057 3	32,121 11	29,315 10	7,250 9	22,790 10
ネオセント西宮北口	81.22 13	83.64 16	0.95 13	29,448 13	39,010 16	18,690 15	9,430 11	25,230 7
合計	49.15 76	70.26 102	0.83 74	14,132 74	28,327 102	19,137 99	7,870 55	18,503 79

上段は平均値：単位㎡・千円，下段は度数

註

※1 分譲価格：一旦従前土地を公団に売却し、出来上がり建物（土地付）を買い戻す時の価格

※2 従前資産額：一旦従前土地を公団に売り渡す時の契約額であり、無償交換の床に該当する

※3 追加負担額：従前土地の置き換えでは得られない広さ（増床）の部分を買取る価格

※4 手持ち資金：追加資金で、公団割賦（ローン）で、頭金として支払う額

※5 割賦金額：頭金を納めて、残された額を割賦としてローンを組んだ額、いわゆる借金額

3-4 従後の専用床面積の選定要因について

事業参加者の建替後の住戸専用床面積の選定要因について次に分析する。

共同建替事業によりできあがった建物は、上下に重なった積層住宅のため個々マチマチの希望の広さに合わせて設計することができない宿命を持っている。ある一定制限のなかでの大きさの中で選定している。ちなみに小規模住宅が参加者に多ければ、仮に大規模住宅を希望してもある一定数の同規模希望者が集まらなると、物理的に建物設計が成立しないことになる。

<住戸選定にかかる要因分析>

1) 契約者の震災時年齢と専用床面積の関係

年齢と専用床面積の関係については、3-3-2で述べている。

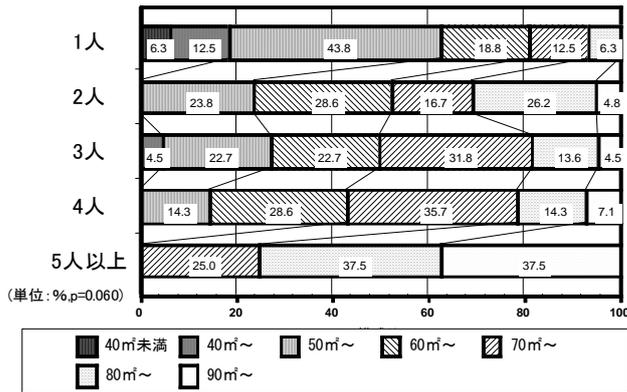


図3-4-1 世帯人数と専用床面積

2) 世帯人数と専用床面積の関係

図3-4-1に示す世帯人数と専用床面積の関係では、世帯人数の増加とともに専用床面積が増えるのがわかる。両者の間に関係性があると言える。

3) 世帯構成と専用床面積の関係 (図3-4-2)

単身の場合に他の世帯構成に比べて、60㎡未満が多い傾向が見られるが、その他には目立った傾向が見られない。

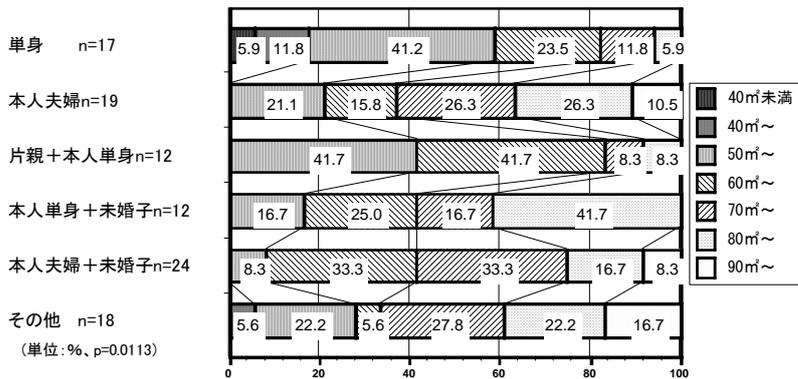


図3-4-2 世帯構成と専用床面積

4) 主な稼ぎ手の種類と専用床面積の関係 (図3-4-3)

給与世帯に比べて、年金世帯は60㎡未満の住宅が多い。

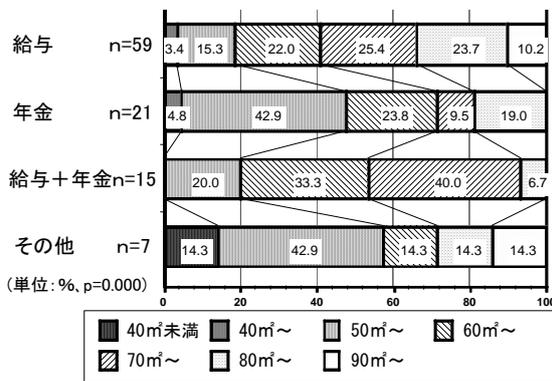


図3-4-3 収入形態と専用床面積

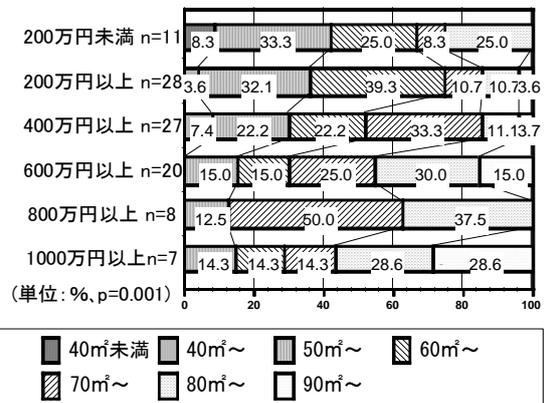


図3-4-4 世帯収入と専用床面積

5) 世帯収入と専用床面積 (図 3-4-4)

800 万円以上 1,000 万円未満の世帯収入では 70 m²台 80 m²台以上の専用床面積が 87.5%を占め、600 万円～800 万円未満世帯では 70 m²台 80 m²台を中心に広く分布し、400 万円未満では 60 m²台を中心に分布している。60 m²未満に注目すると世帯収入が 200 万円未満では 41.6%、200 万円以上 400 万円未満は 35.7%、というように収入の低い層では小住宅が多い傾向が見える。

6) 権利変換率と専用床面積 (図 3-4-5、図 3-4-6)

図 3-4-5 に権利変換率と専用床面積の関係を示すが、概ね、どの権利変換率の層でも、専用床面積は 60 m²台 70 m²台を中心に多様な分布をしている。

図 3-4-6 に権利変換率と追加負担額の関係を示すが、権利変換率が大きく(良く)なると追加負担額が小さくなっている。逆な言い方をすれば、権利変換率が悪い世帯は必要な専用床面積を獲得するために大きな追加負担額が必要であったことを示している。

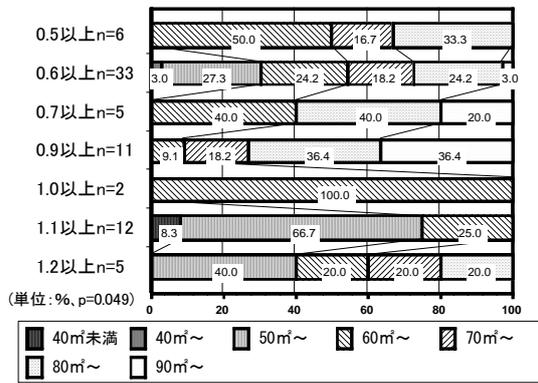


図3-4-5 権利変換率と専用床面積

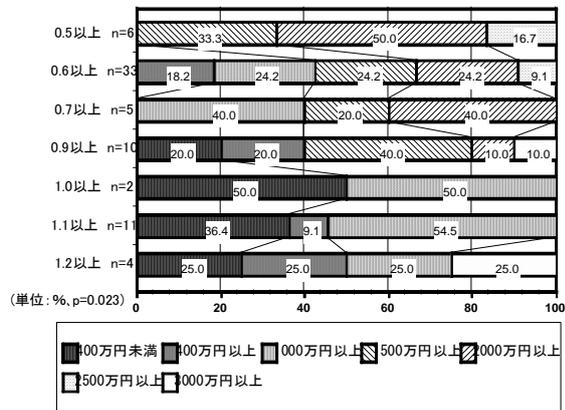


図3-4-6 権利変換率と追加負担額

7) 従前資産額と専用床面積 (図 3-4-7)

従前資産額が 1,000 万円未満の場合、専用床面積は 60 m²台を中心に分布しているが、1,500 万円以上になると 70 m²台を中心に、2,000 万円以上の場合も 80 m²台を中心にと、従前資産額の増大とともに、従後受け取る専用床面積が大きくなっており、両者の間に関係性があると言える。

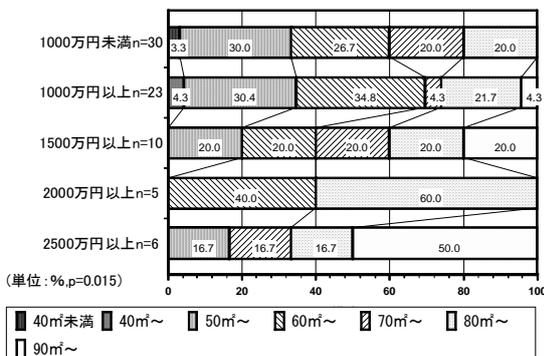


図3-4-7 従前資産額と専用床面積

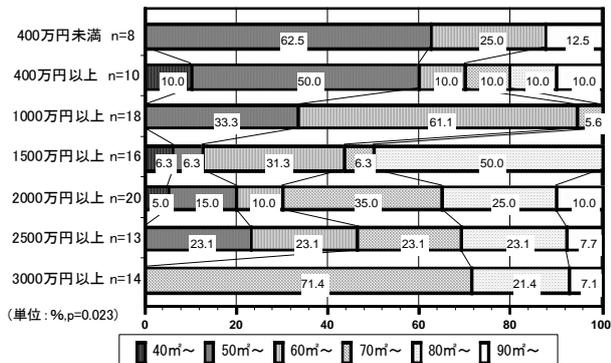


図3-4-8 追加負担額と専用床面積

8) 追加負担額と専用床面積

図 3-4-8 に示しているが、追加負担額が 1,500 万円未満の世帯は、専用床面積 70 m²未満が大半を占め、逆に 2,000 万円以上は 70 m²以上が大半を占めることから、両者の間の関係が深いと言える。

9) 割賦金額と専用床面積

図 3-4-9 に割賦金額と専用床面積の関係を示している。割賦金額(借入金)が小額な場合ほど専用床面積も 50 m²台 60 m²台を中心に小型だが、割賦金額が高額になるに従い専用床面積が 70 m²台 80 m²台と中心が移動するなど、両者の間の関係が深いと言える。

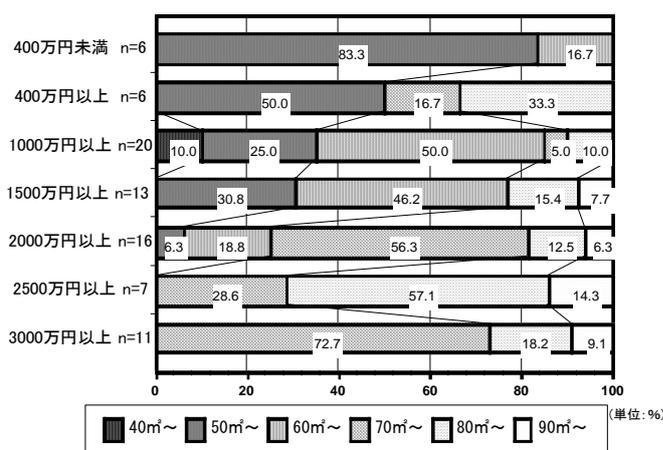


図3-4-9 割賦金額と専用床面積

10) 住宅選定の時の決定要因について

以上のように契約者年齢、世帯人数、世帯構成・収入形態、世帯収入・権利変換率、従前資産額、追加負担額、割賦金額と、従後の住戸専用床面積の関係がどう変化するかという要因について検証してきた。これらを整理すると、各共同建替参加者の住戸専用床面積を決めた要因としては、割賦金額、従前資産額、世帯収入、世帯人数に関係していると推測される。すなわち、家計の収入源として、フローの部分の現在収入や、ストックしての従前資産額、そして、これから生活を維持しながら返済できる借金の額、さらに世帯人数から求まる生活に必要な広さなどの関係で、住戸専用床面積が決まってくるということである。

3-5 まとめ

1) 共同建替参加世帯の特性について

参加契約時の資料を使って検討した結果からみると次のことが明らかになった。

1. 事業参加された世帯は、神戸市全市の平均と比較すると「一人親中心の偏った世帯」が多い。また 65 歳以上の高齢世帯主が多い。

2. 給与収入による者が多く、平均収入額約 550 万円である。

支払い方法では、給与世帯は割賦払いが多く、年金世帯は即金払いが多い。

3. 従前資産を持ち事業参加した者が約 3/4 の者、それ以外は地元建替組合募集により参加している。

従前資産を持って参加した者の従前敷地面積の平均が約 50 m²である。

従前資産を持たず事業参加した者の平均を含めると全て共同建替参加世帯の平均は、次のような数値になる。

(単位万円)

従前資産額 1,025 (土地 35.6 m ²)	手持ち資金 424	割賦金額 1,433
		追加負担額 1,857
分譲価格 28,327 (床 70.3 m ²)		

4. 地区別特徴としては、神戸市西部の地区は従前も小規模敷地で参画し、従後受け取る専用床面積も小規模で、価格も低額である。比べて阪神間の地区は従前従後とも資産が大きく、価格も高額になっている。

5. 専用床面積の決定した要因については、借金の額、従前資産額、居住する世帯の人数、現在の世帯収入、世帯の構成などとなっている。

2) 住宅選定のパターン

今回対象地区の共同建替参加世帯の平均像は次の表のとおりであるが、

<p>建替事業参加者の平均像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族人数：2.59 人、 ・家族形態：「夫婦＋未婚子」or「片親＋未婚子」 ・収入形態：給与取得者が最も多い ・契約者の震災時年代：60 歳代が最も多い ・前敷地：49.15 m²、1,413 万円（従前資産があり、参加者の 74 世帯の平均） ・後住宅：専用床面積 70.26 m²、2,833 万円 ・権利変換率 0.83（従前資産があり、参加者の 74 世帯の平均） ・追加負担額：1,914 万円（従前資産があり、追加負担が必要な 99 世帯の平均） ・手持ち資金：787 万円（「現金括払い＋割賦」型で手持ち資金を出した 55 世帯の平均） ・割賦金額：1,851 万円（割賦払いの 79 世帯の平均）

3) 主なタイプの従後の資金計画状況(表 3-5-1)

表 3-5-1 主なタイプの従後の資金計画状況等

タイプ	主な収入の形態	世帯主年齢	該当者
A	給与	65 歳未満	55 人
B	年金	65 歳以上	15 人
C	年金	65 歳未満	6 人
D	給与	65 歳以上	4 人

タイプ	世帯収入	専用床面積	分譲価格	手持ち資金	割賦金額
A	591 万円	73.3 m ²	3,008 万円	666 万円	2,080 万円
B	287 万円	66.2 m ²	2,627 万円	1,048 万円	1,579 万円

世帯主年齢が 65 歳以上であるか、未満であるか、また主な収入の形態によって分類した。一番多い層である 65 歳未満の給与世帯は、広さも価格も、割賦（借金）も大きいですが、65 歳以上の年金世帯者は、少し小さい規模の住宅で、手持ち資金は大きいですが、世帯収入が少ないことから、割賦金額は小さくしている。年齢を考慮し将来の返済計画を織り込んだ割賦としていると言える。割賦金／世帯収入は、A の 65 歳未満の給与収入者も、B の 65 歳以上の年金収入者も平均的には 2.6 倍となっており、年収の 4 倍未満とした公団規準より、大幅に低額でローンを組んでいることがわかる。

第4章 居住者調査による居住世帯の特性と住意識

4-1 本章における研究の目的と方法

4-1-1 研究の目的

対象の共同建替え事業地区には、①公団グループ分譲住宅制度適用を受けた当該地の所有権等を持っていた権利者（以降「グループ分譲」と呼ぶ）と、②デベロッパーとしての公団から一般分譲を受けた保留床取得者（以降「一般分譲」と呼ぶ）と、③従前権利者から床を借りて入居している賃貸入居者（以降「賃貸」と呼ぶ）の3タイプ居住者が存在している。本章では居住者調査の結果から、この3タイプの入居世帯について、世帯特性、コミュニティ、居住意識などを明らかにすることを目的とする。

4-1-2 研究の方法

表 4-1-1 に示す 7 地区の共同建替え住宅居住世帯を対象に意向調査を行った。調査時期は平成 16 年 8 月 14 日～9 月 19 日であり、調査方法は、原則として直接配票・回収によるものである。配票数は 145 票、有効回収票数は 123 票であり、居住戸数に対する有効回答票数の割合が 82.6%であった。

表 4-1-1 居住者調査票の配票・回収状況

地区名	居住戸数	配票数	回収票数	回収率 %
パル鷹取	25	23	21	84.0
みくら5	10	9	9	90.0
みすがコーポ	21	20	18	85.6
グローリ東川崎	3	3	3	100.0
ピースコートⅠ・Ⅱ	40	40	37	92.5
スクエア六甲	11	11	7	63.6
桝ヶ外西宮北口	39	39	28	71.8
合計	149	145	123	82.6

居住者調査の回収率については、訪問配票訪問回収した地区、訪問配票郵便回収した地区、投げ込み配票郵便回収した地区の順に回収率が悪くなっている。建物へ不用者の侵入を防止するオートロックを設置した地区は配票回収作業には障害となって調査は困難性を極めた。

調査表の内容

以下では次の①～⑫の項目について整理する

- ①入居形式別戸数：制度別により分類した。従前権利者世帯、完成後の一般募集で入居された世帯、他人所有の室を賃貸して入居されている世帯の3種類に分類して整理した。
- ②震災被害の有無：従前住宅で被害にあったかどうか
- ③従前住宅の位置や種類：前住宅との位置関係や前住宅の建物構造を確認した
- ④世帯主年齢、居住者全員の年齢：年齢構成について確認した
- ⑤世帯人数・世帯構成：世帯を構成する人数や型による違いを確認した
- ⑥世帯主の職業：主な稼ぎ手である世帯主の職業について尋ねた
- ⑦現在の住宅への入居理由：消極的理由か積極的理由かその内容を尋ねた
- ⑧近所付き合いの程度：震災前からの付き合いが継続されているか尋ねた
- ⑨居住者活動への参加意識の差：従前権利者と完成してから参加者で居住者活動への参加で差があると感じているかどうかを尋ねた
- ⑩居住地・住まいの満足度：入居して数年を経て満足であるかどうかを尋ねた
- ⑪住み続けていく上での不安：住み続ける上での不安と感じていることについて尋ねた
- ⑫住み続け希望の程度：今後の居住の継続意思について尋ねた

4-2 居住者特性の分析

4-2-1 入居形式別戸数

7地区の居住世帯の入居形式を示したものが図 4-2-1 である。従前権利者の自己居住住宅であるグループ分譲世帯は 62.6%を占め、事業の保留床である一般分譲住宅世帯は 27.6%、賃貸により入居している世帯は 9.8%である。これを地区別に見ると、ネオセント西宮北口はグループ分譲世帯が約 40%と少ないのが特徴である。スクエア六甲の一般分譲世帯とは、地元再建組合での募集で入居したので、ここでは、地元再建組合による一般分譲としてとらえることにする。

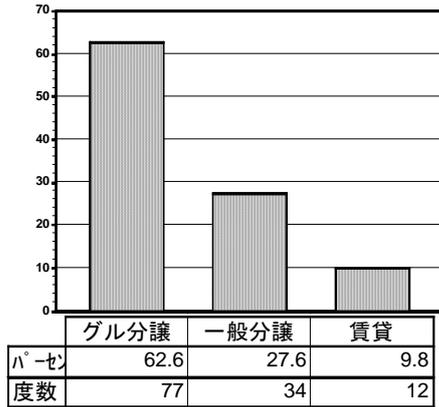


図4-2-1 入居形式別戸数

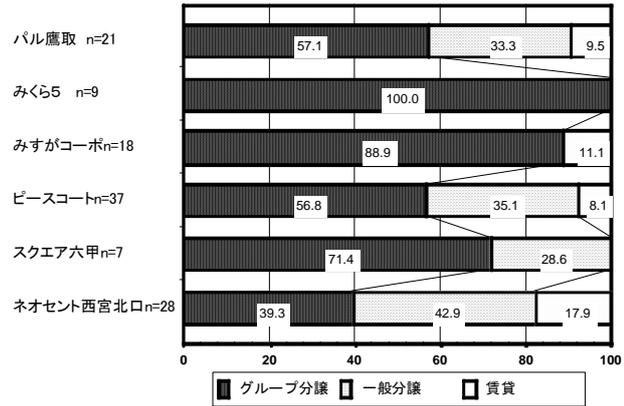


図4-2-2 各地区の入居形式別戸数 (単位:%)

4-2-2 震災による住宅被害の有無

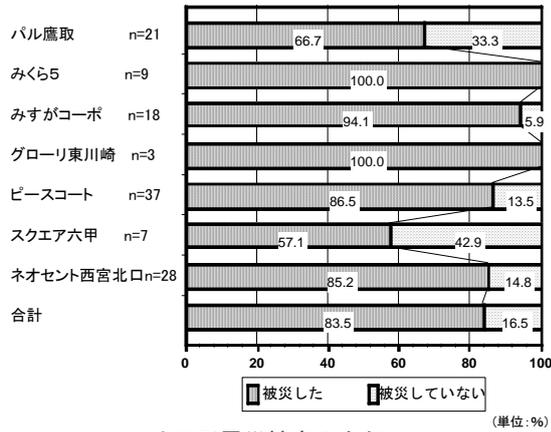


図4-2-3 地区別震災被害の有無 (単位:%)

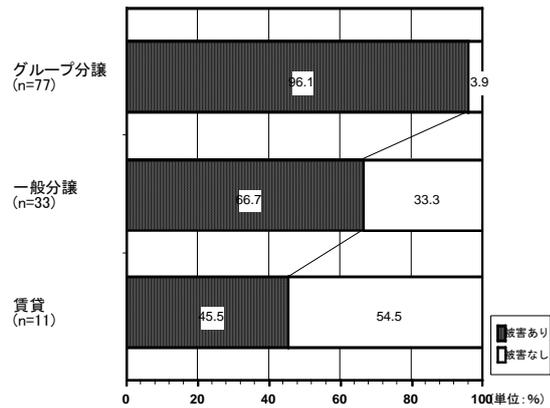


図4-2-4 入居者別震災による住宅被害の有無 (単位:%)

震災により住宅被害があったかどうか尋ねた結果が、図4-2-3である。調査対象7地区の全体では83.5%の世帯が被害を受けたと回答しているが、地区別ではパル鷹取やスクエア六甲などは他地区に比べて被災していない世帯が多い。図4-2-4でわかるようにグループ分譲のほとんどの世帯が被災者で、一般分譲世帯は約2/3、賃貸世帯は約1/2が被災世帯である。

4-2-3 従前住宅の位置や住宅の種類

1) 前住宅の所在地を尋ねた結果が図4-2-5と図4-2-6である。全体では約8割が同一区域内の移動である。入居形式別にみるとグループ分譲世帯では97%が同一市内で、一般分譲世帯は約9割、賃貸世帯は約6割が同一市内となっている。このことから、一般分譲世帯や賃貸世帯は居住者も、多くは周辺地域から住み替えた者である。

2) 前住宅の種類について表した図 4-2-7 と、入居形式別の図 4-2-8 では、持ち家（自己所有地）と持ち家（借地）をあわせるとグループ分譲の 66.2%を占めている。一般分譲世帯や賃貸世帯の前住宅は持ち家の割合が低く、借家や親族の家などが多い。

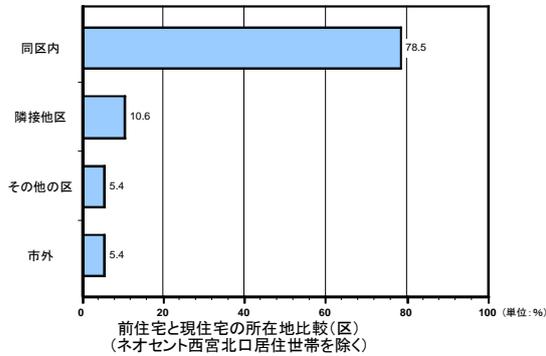


図 4-2-5 前住宅と現住宅の所在地比較

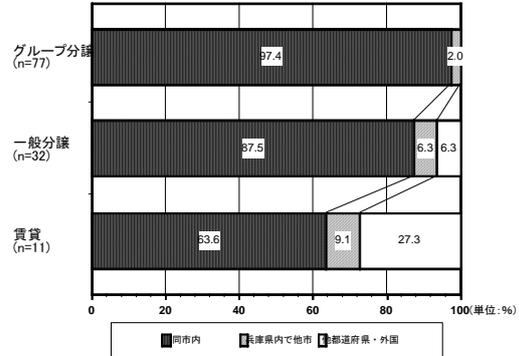


図4-2-6 入居形式別前住宅の所在地

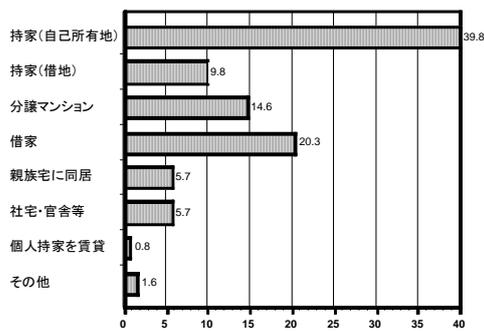


図4-2-7 前住宅の種類

(単位: %)

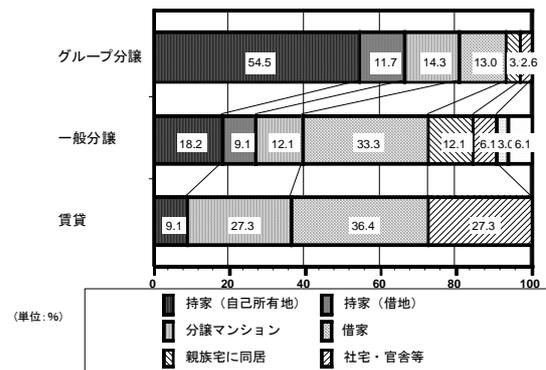


図4-2-8 入居形式別前住宅の種類

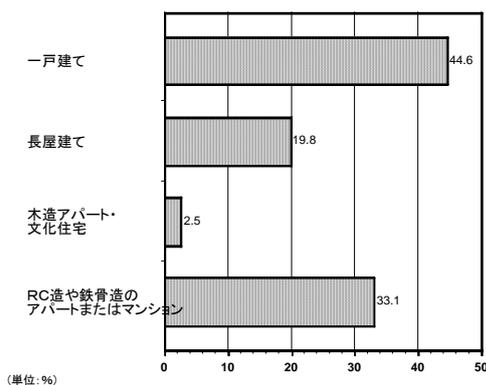


図4-2-9 前住宅の建て方

(単位: %)

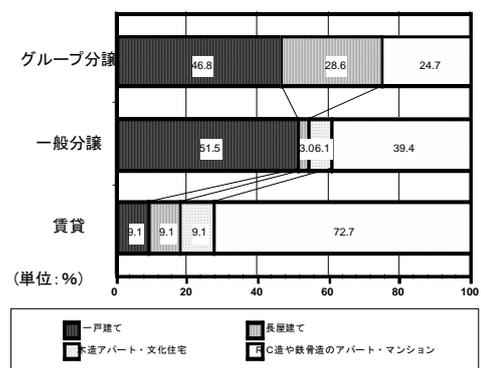


図4-2-10 入居形式別の前住宅の建て方

3) 前住宅の建て方について尋ねた結果が図 4-2-9、これを入居形式別に見たものが図 4-2-10 である。前住宅について戸建てが約 45%、長屋が約 20%、木造アパート・文化住宅が約 3%、RC鉄骨系アパートが約 33%となっていることから、おおよそ全世帯の 2/3 は戸建て・長屋、1/3 は共同住宅と区

分される。また、入居形式別ではグループ分譲世帯の約 3/4 は前住宅が戸建て・長屋の個別住宅であったが、一般分譲世帯では個別住宅と共同住宅は約半数ずつ、また賃貸世帯では約 4/5 が共同住宅であったことがわかる。

以上を要約すると、グループ分譲の従前権利者世帯は、元々持ち家の戸建てや長屋に住んでおり、地域を離れずに元いたところに住宅を確保したと考えられる。一方、一般分譲世帯では、以前は戸建てが多く 51.7%、賃貸世帯の場合、前住宅はアパート、マンションからが 72.7%と多いと言える。

4-2-4 世帯主年齢、居住者全員の年齢

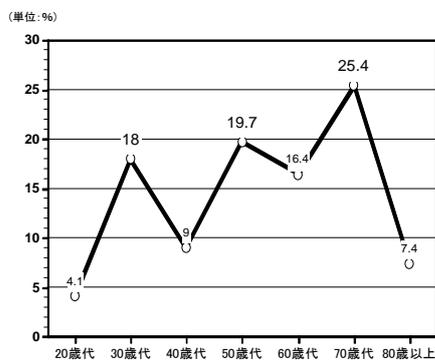


図4-2-11 世帯主の年齢層

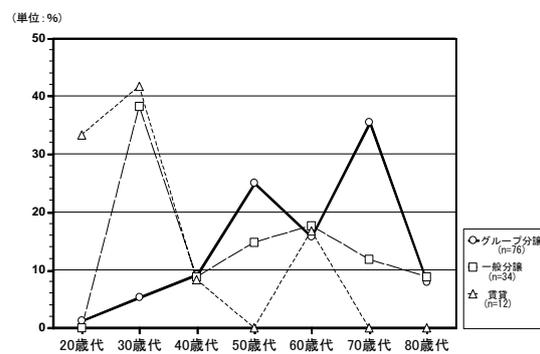


図4-2-12 入居形式別世帯主の年齢層

1) 世帯年齢(図 4-2-11)では 70 歳代が 25.4%と最も高い。また 50 歳代と 70 歳代で二つの山がある。入居形式別 (図 4-2-12) では、グループ分譲世帯は 70 歳代が最も高くなっているが、一般分譲世帯、賃貸世帯は 30 歳代が最も高い。

公団が供給する全一般分譲住宅を対象とする平成 11 年度公団入居者調査関西支社平均の「主な働き手の年齢」が 30~39 歳-30.6%平均年齢 44.7 歳と比較すると、今回対象の一般分譲世帯は概ね公団支社平均と同様と言える。

2) 居住者全体の年齢分布 (図 4-2-13) では、神戸市全市の年齢分布と比較すると、今回の対象 7 地区は高齢側にシフトした形を示しており、30 歳代と 70 歳代の二つにピークがある。入居形式別 (図 4-2-14) では、グループ分譲世帯は 70 歳代をピークにしながらも、なだらかに各年代に居住者が分布しているが、一般分譲世帯、賃貸世帯では、20 歳代・30 歳代に大きなピークを持ちつつ、他の年代は非常に少ない。また、わずかに 0 歳代が 10%前後を示している。このことから一般分譲世帯、賃貸世帯は幼児を持った若年ファミリー層が含まれることが推測される。

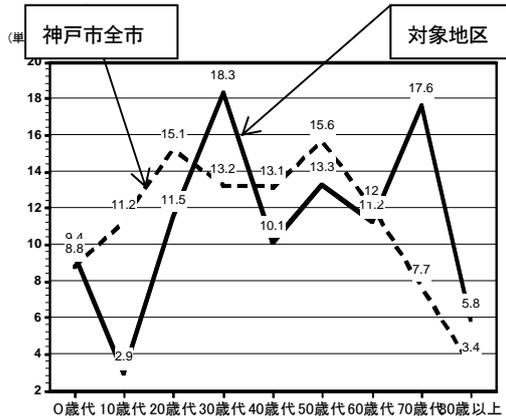


図4-2-13 居住者全体の年齢分布

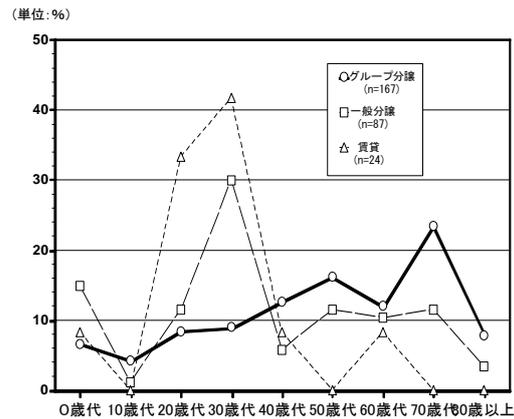


図4-2-14 入居形式別居住者全体の年齢層

4-2-5 世帯人数・世帯構成

1) 図4-2-15は世帯人数を示している。2人世帯が42.3%、1人世帯が23.6%であり、その平均は2.41人/世帯となっている。入居形式別世帯人数を図4-2-16に示す。グループ分譲世帯は1人世帯2人世帯がともに33%を占めているが、全般的に多様な世帯人数を構成している。一般分譲世帯の約53%、賃貸世帯の約75%が3人世帯である。各入居形式別の平均世帯人数は、グループ分譲2.35人/世帯、一般分譲2.68人/世帯、賃貸2.00人/世帯であり、グループ分譲は世帯人数が他に比べて少ない。

2) 世帯構成は図4-2-17に示すが、「親と子」が約39%、「夫婦のみ」が約28%、「単身」が約25%となっている。入居形式別を図4-2-18に示すが、グループ分譲は「親と子」と「単身」がともに約34%、一般分譲は「親と子」が58%、夫婦のみが約34%、賃貸では「夫婦のみ」が58%を占めている。

あわせて考察すると、グループ分譲は「単身」または「夫婦のみ」また「親と子」の2人世帯が多く、一般分譲は「夫婦のみ」また「親と子」の2人世帯が多い、賃貸では「夫婦のみ」の2人世帯が最も多いことがわかる。入居形式によって、年齢層、および世帯構成が異なっていることが明らかである。

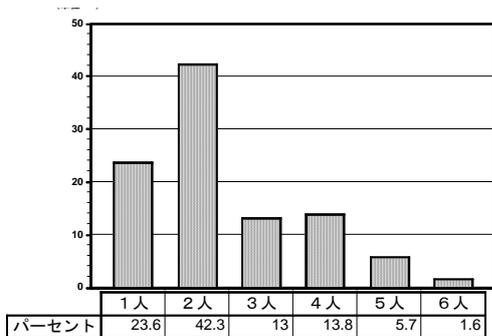


図4-2-15 居住世帯の世帯人数

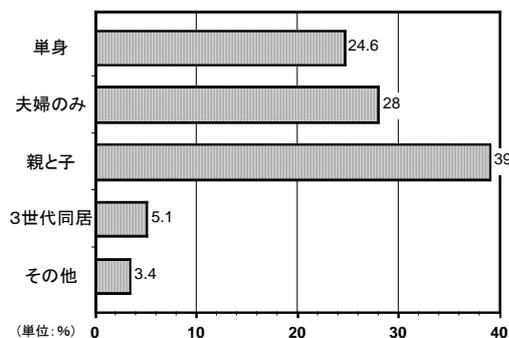


図4-2-17 居住世帯の世帯構成

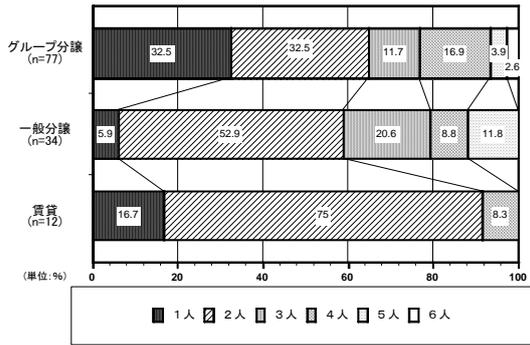


図4-2-16 入居形式別世帯人数

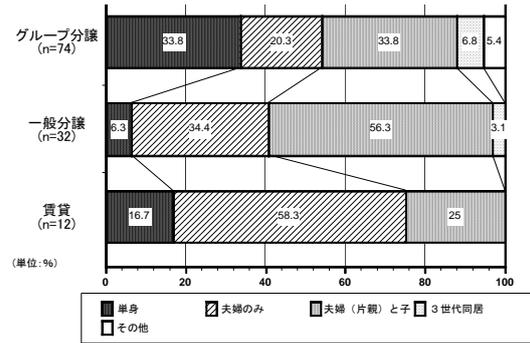


図4-2-18 入居形式別世帯構成

4-2-6 世帯主の職業

居住者全体の職業についてまとめたのは図4-2-19である。無職が35.2%、常勤が26.3%と多い。家族の中に働き手がない世帯が1/3強を占めることが注目される。世帯主の職業については、図4-2-20にまとめているが、先の居住者全体の職業と全く同じ傾向であり、無職の世帯が約40%を占める。

入居形式別の居住者全体の職業を図4-2-21で見ると、グループ分譲では無職が全グループ分譲の49.3%、「常勤の勤め」が27.4%、一般分譲では「常勤の勤め」が全一般分譲42.4%、無職が33.3%、賃貸では「常勤の勤め」が全賃貸の66.7%となっている。すなわち、グループ分譲世帯に無職が多く、一般分譲世帯と賃貸世帯は常勤が多い。先に述べた図4-2-13の世帯主年齢とあわせてみると、グループ分譲に高齢世帯主で無職世帯が多いことがわかる。

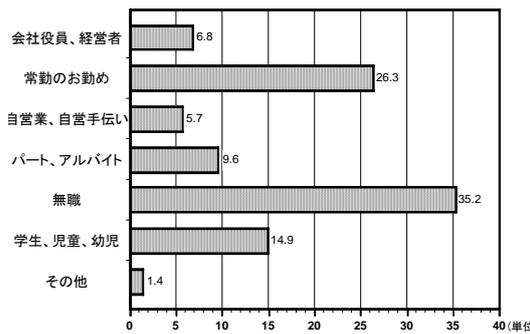


図4-2-19 居住者全体の職業

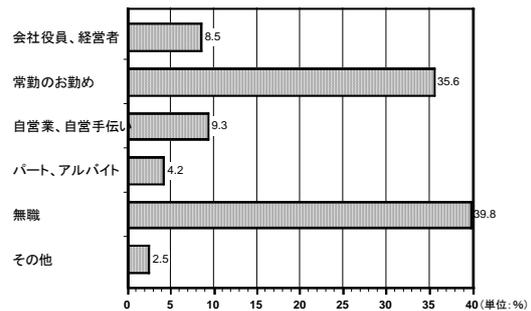


図4-2-20 世帯主の職業

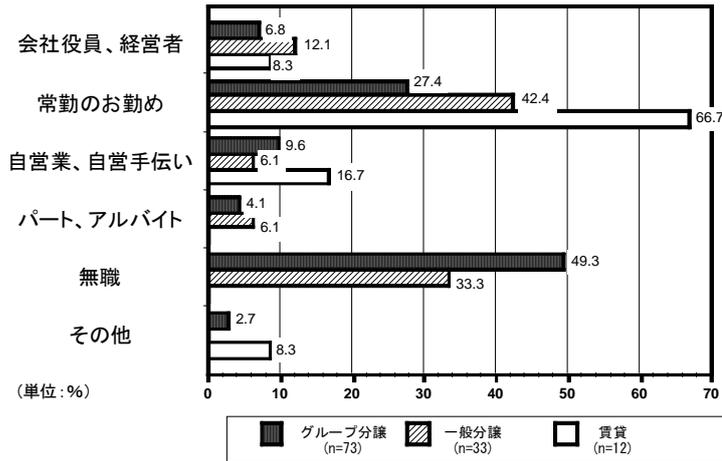


図4-2-21 入居形式別世帯主の職業

4-2-7 現在の住宅への入居理由

現在の住宅の入居理由は、図4-2-22である。複数回答では「共同建替に参加」62.6%、「なじみの地域」49.6%、「生活に便利」43.9%が主だったところで、択一回答では「共同建替に参加」39.2%、「なじみの地域」22.5%、「生活に便利」12.5%が多いところである。

入居形式別に択一回答方式で入居理由を尋ねた結果が図4-2-23である。グループ分譲では「共同建替参加」62.6%が多く、一般分譲では「なじみの地域」36.4%、「生活に便利」24.2%が多く、賃貸では「通勤に便利」41.7%、「なじみの地域」25.0%となっている。

このことから、グループ分譲世帯は共同建替に参加することで、震災後の住まいを当該地に絞り込んだが、一般分譲世帯や賃貸世帯は住まい選びの客観的な指標である「生活に便利」「通勤の利便性」のみで決めたわけではなく、「なじみの地域」としての要素も一因として選考されたことが伺える。

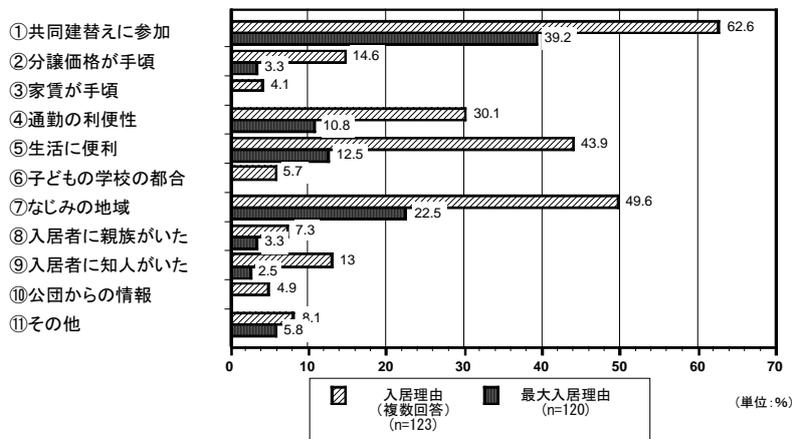


図4-2-22 現住宅への入居理由

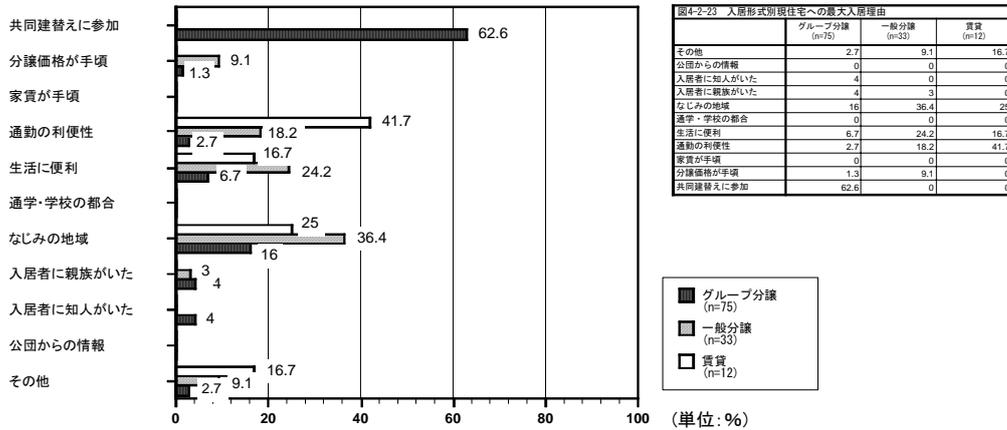


図4-2-23 入居形式別現住宅への最大入居理由

4-2-8 近所付き合いの程度

震災前からの近所付き合いの継続の状況について尋ねた。住宅棟内についての結果が図 4-2-24 に、住宅周辺についての結果は図 4-2-25 である。住宅棟内にも住宅周辺でも「近所付き合いの継続なし・0軒」は約半数である。付き合いが継続している場合でも、その付き合い件数は全く多様に分布している。

入居形式別に見ると、図 4-2-26、図 4-2-27 に示すように、一般分譲世帯や賃貸世帯については、一般公募に応募して入居していることから、地域とは関連が少ない。住宅棟内にも住宅周辺も「付き合いの継続なし」が大半を占める。一方、従前権利者であるグループ分譲世帯は「付き合い継続なし」は30%弱にとどまり、6軒以上の付き合いがある世帯も少なくない。

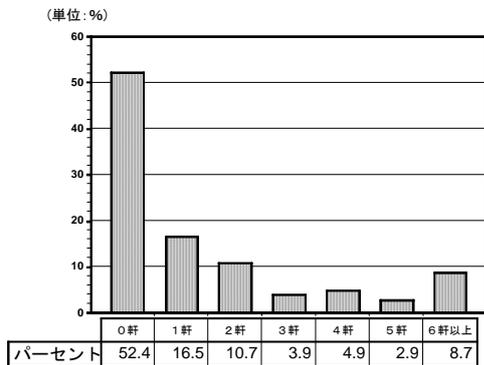


図4-2-24 震災前からのつきあい継続中の住宅数(住宅棟内)

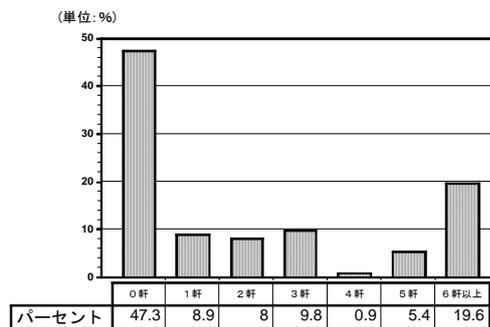


図4-2-25 震災前からのつきあい継続中の住宅数(住宅周辺)

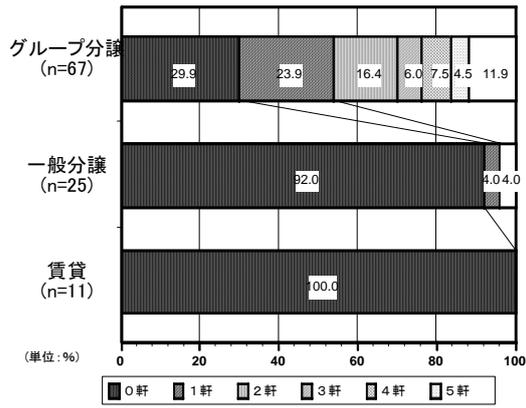


図4-2-26 入居形式別つきあい継続中の住宅数(住宅棟内)

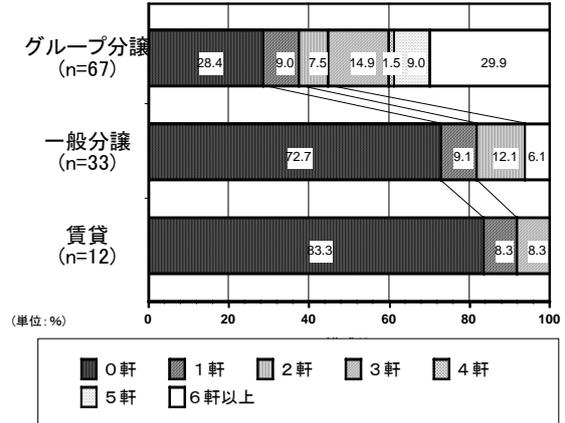


図4-2-27 入居形式別つきあい継続中の住宅数(住宅周辺)

4-2-9 近所付き合いの意識、居住者活動への参加意識の差

最初から共同建替え事業を進めてきたグループ分譲世帯と、完成後入居した一般分譲世帯や賃貸世帯の間で、近所付き合いの差があるかとその意識を尋ねた結果が、図4-2-28である。グループ分譲世帯と一般分譲世帯・賃貸世帯で近所付き合いに差があると感じている世帯が約50%いる。また居住者活動への参加のしやすさについて、尋ねた結果が図4-29である。「差がない」と答えた世帯が概ね63%、「差がある」と答えた世帯が38%となっている。

入居形式別に見た近所付き合いの差については、図4-2-30に示しているように、グループ分譲と賃貸世帯は「差がある」と感じている者が過半数を占めている。一方、一般分譲では「差がある」は35%にとどまっている。

同じく、入居形式別の「居住者活動への参加のしやすさ」については図4-2-31に示すように、グループ分譲、一般分譲世帯は「差がない」が約70%、賃貸では「差がない」が約25%というように、分譲と賃貸で意識に大きなギャップがあることがわかる。

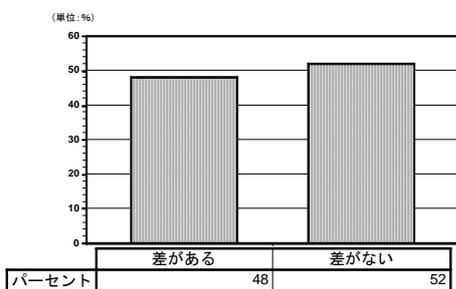


図4-2-28 共同建替え参加・不参加による近所づきあいの差

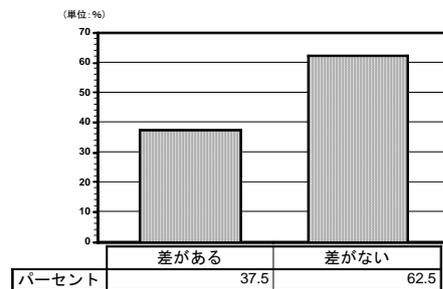


図4-2-29 居住者活動への参加のしやすさ

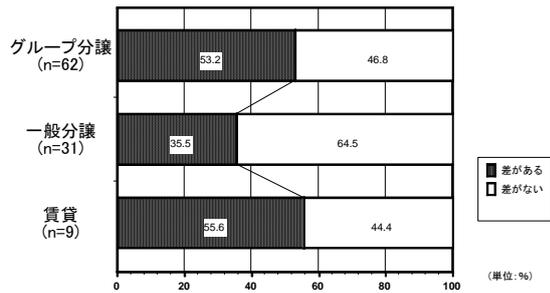


図4-2-30 建替え参加・不参加による近所づきあいの差の意識

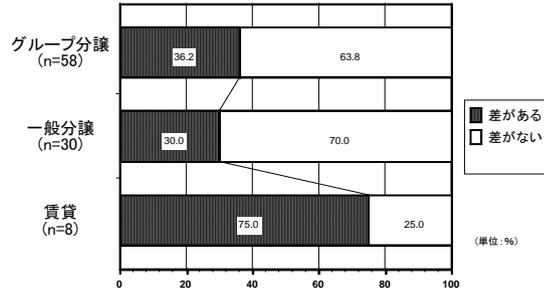


図4-2-31 建替え参加・不参加による活動参加の差

4-2-10 居住地・住まいの満足度

現在の居住地の環境についての満足度について尋ねた結果が図 4-2-32 である。「たいへん満足」13.9%「まあ満足」45.9%で計約60%、「ふつう」23.8%であり、おおむね評価されていると言える。一方、住宅への満足度については図 4-2-33 に示すように、「たいへん満足」6.7%「まあ満足」41.7%で計約48%、「ふつう」30.8%であり、居住地環境よりも評価の低い傾向が見られる。

これを入居形式別に見た結果を図 4-2-34 に示す。満足側の計がグループ分譲で約54%、一般分譲で約66%、賃貸で約75%である。住宅の評価については図 4-2-35 に示しているが、満足側の計がグループ分譲約45%、一般分譲約65%、賃貸約88%となる。

このことから、賃貸世帯は居住地に対しても住宅に対しても満足度が高いが、グループ分譲や一般分譲は居住地については満足しているが、住宅に対してはそれほど満足度が高くないことがわかる。

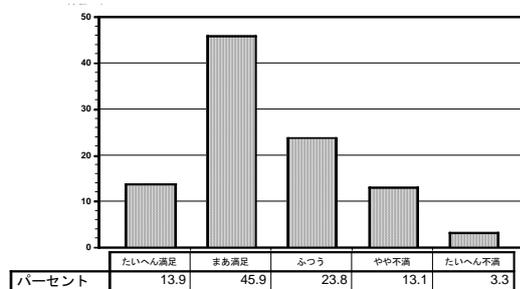


図4-2-32 居住地環境への満足度

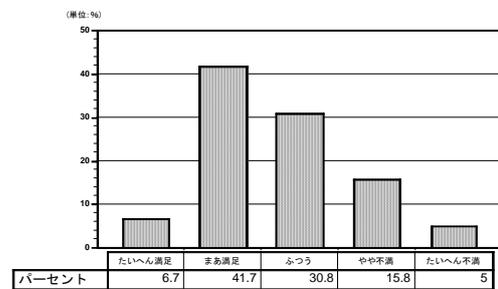


図4-2-33 住宅への満足度

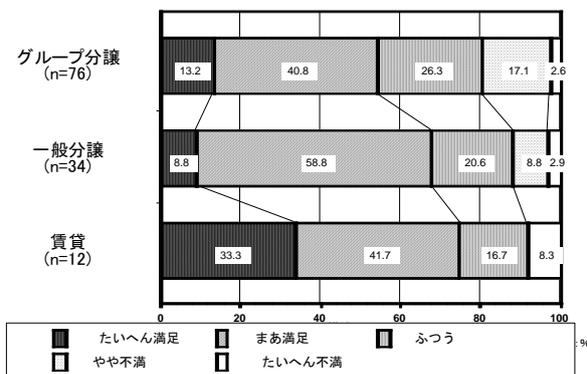


図4-2-34 入居形式別居住地環境への満足度

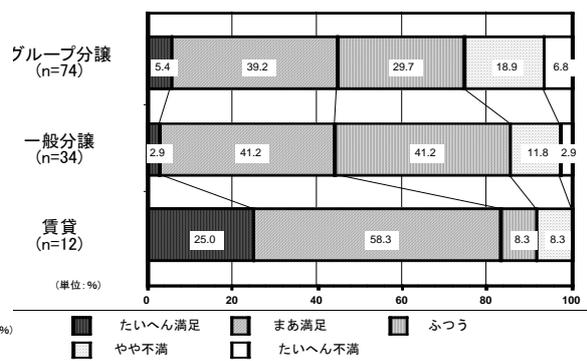


図4-2-35 入居形式別住宅への満足度

4-2-11 住み続けていく上での不安

当建替住宅に住み続けていく上での不安について尋ねた結果が、図 4-2-36 である。複数回答で「高齢者が多くなったときの維持管理」が 51.6%であり最も多く、ついで「ローンの支払い」30.3%、「体が不自由になっても住み続けられるか」30.3%が多い。択一回答でも、「高齢者が多くなったときの維持管理」が最も多く、ついで「ローンの支払い」23.4%が多い。やはり将来の高齢化社会を踏まえた不安が最大の様である。

住み続けるための不安について尋ねた結果の複数回答は図 4-2-37 である。入居形式間で顕著なのはグループ分譲と一般分譲の間で「体が不自由になっても住み続けられるのか」「高齢単身になっても住み続けられるのか」について、グループ分譲の方では高齢者が多いからか、不安と答える率が高い。また、択一回答（図 4-2-38）では、ローンの支払いについてグループ分譲と一般分譲の間で、一般分譲の方が 37.5%不安と答えている。同様に、賃貸も家賃支払いを 36.4%不安と答えている。グループ分譲世帯は従前資産を持って参画しているので、割賦額が一般分譲と比較して小さいこともわかる。

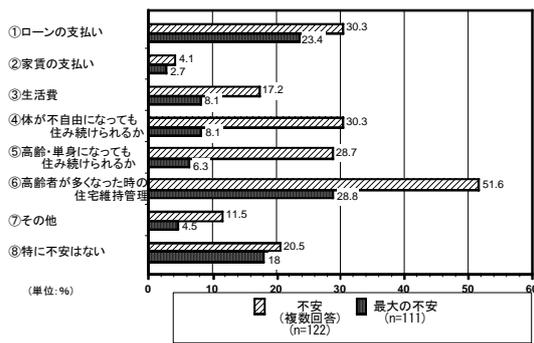


図4-2-36 現住宅に住み続ける上での不安

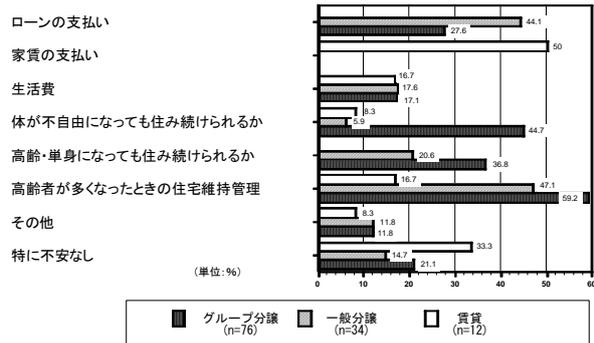


図4-2-37 入居形式別現住宅に住み続けるための不安(MA)

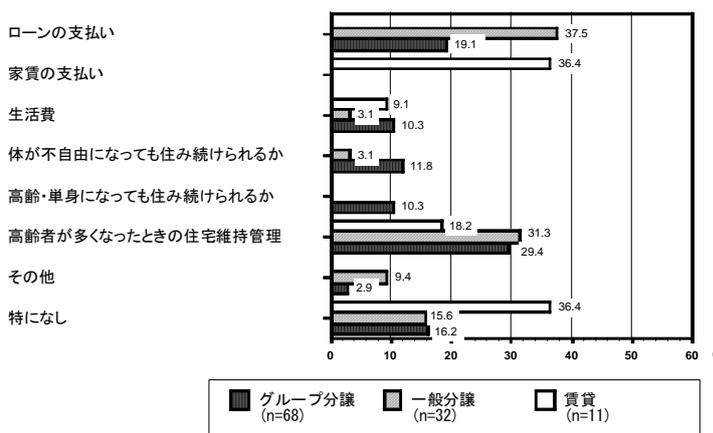


図4-2-38 入居形式別住み続けるための不安(SA)

4-2-12 定住・住み替えの希望について

「現住宅に住み続けたいか」と尋ねた結果が図 4-2-39 である。「住み続ける」26.8%、「できれば住み続けたい」21.1%であり計約 48%となり、入居者の約半数が住み続けたいと希望していると言える。また入居形式別に尋ねた結果が図 4-2-40 に示す。グループ分譲、一般分譲、賃貸の順に住み続け希望が小さくなるのがわかる。

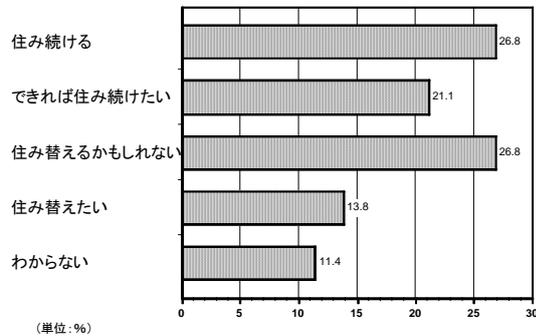


図4-2-39 現住宅に住み続けたいか

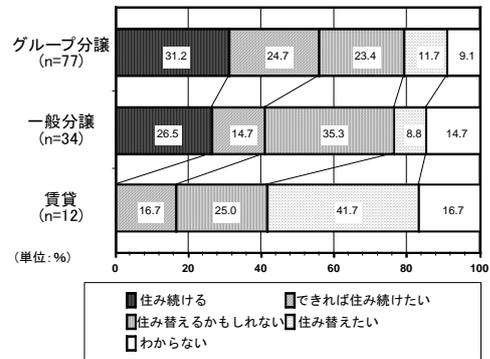


図4-2-40 入居形式別の住み続けたいか(SA)

4-2-13 まとめ

居住者調査から求まる居住世帯の特性については、次のようになっている。

1. グループ分譲世帯の概ね全世界帯が震災被害者である。
2. 前住宅の位置についてはグループ分譲世帯は現住宅の所在地であることは当然であるが、一般分譲世帯も賃貸世帯も 70%以上が同一市内からの移動であり、グループ分譲住宅の前住宅は戸建てか長屋建てのケースが多い。
3. 世帯主年齢について、グループ分譲は 50 歳代と 70 歳代が多いが、一般分譲と賃貸は 30 歳代が多い。世帯主年齢が分かれている。また居住者年齢分布と神戸市全市より高年齢の分布している。
4. 世帯構成について、グループ分譲は「単身」か「夫婦のみ」「親と子」の 2 人世帯が多い。
5. 世帯主職業で、グループ分譲は無職が多く、一般分譲と賃貸は勤めが多い。
6. 現住宅への入居理由としては、グループ分譲は共同建替参加による理由が当然多い。一般分譲は「なじみの地域」、賃貸は「通勤に便利」という理由が多い。
7. 近所付き合いについては、グループ分譲者で住棟内でも、住宅周辺でも付き合いの継続なしと答える者約 30%がいる。
8. グループ分譲世帯と一般分譲世帯・賃貸世帯で近所付き合いや居住者活動への参加意識の差があるかどうかを尋ねたところ、近所付き合いにはどの入居形式の世帯もさほど差がないが、居住者活動については賃貸世帯に差があると答えた者が多い。
9. 居住地や住まいの満足度については、満足・普通・不満の 3 種類に分別すると、満足の回答が居住地に関する満足度が 60%、住宅に関する満足度では 48%である。普通との答えも考慮すると概ね

居住地・住宅どちらも満足されていると言える。

10. 住み続けていく上での不安については、高齢者多くなったときの住宅維持管理や、ローンの支払いに対する不安の声が多い。

11. 定住住み替えの希望については、住み続けたいとの希望が約半数である、そのうちでもグループ分譲、一般分譲、賃貸の順に定住希望が小さくなっている。

5章 共同建替建物の形態的特徴と形態決定要因、周辺まちなみ景観との関係

5-1 目的と方法

はじめに

一般的に建物の形態やボリュームは、購入者の経済的事情や形態に対する意識や、敷地、周辺環境、隣接関係などの物理的な条件で決定される。共同建替の特殊要素として、購入者が事業参加者として事前に決まっておき、間取り等の注文が受け入れられることと、共同建物ということで参加者全員の合意が必要となることである。本研究では、共同建替建物の形態の傾向分析を行うとともに、そこに至る要因を他の客観的状況も踏まえて推論整理するものである。

5-1-1 目的

出来上がった震災復興共同建替住宅の形態が、敷地条件や事業参加者の構成により、どのような傾向を示しているのか、また、立地場所により建物形態にどのような違いが生まれたのかなどの視点でまとめた研究は、筆者の知りうる範囲では見られず、これを明らかにすることを目的とする。

5-1-2 研究の方法

本研究は、阪神・淡路大震災で都市基盤整備公団（以下、公団。現在、都市再生機構）が事業主体として取り組んだ震災復興共同建替住宅 24 地区 980 戸店舗 83 区画を対象とする。調査方法として、①設計図書、②事業計画書など再建組合と公団の協議の中で作成されたデータを用いて分析整理する。

調査対象地区は表 1 に示すように、敷地面積 256 m²～5,974 m²、戸数7～147 戸、従前権利者 4～114 人、用途域の指定が 1 種中高層から商業地域・準工業まで多様な場所に立地している。

調査結果としては、まず全体の傾向を整理し、次いで区画整理事業が取り組まれた地域（以下、黒地）や住宅市街地総合整備事業（以下、灰色地）、無指定地（以下、白地）など立地により、建物形態がどう異なったのかを整理する。特に事業参加者の経済的な負担に大きな影響を及ぼす容積率活用指数について注視して分析を行う。

5-2 震災復興共同建替建物の一般的な特性

全般的には図 5-2-1 に示すように、周辺が 2 階戸建て地における使用建蔽率／使用容積率が 34%/167%の建替事例から、同 86%/525%の商業市街地内の事例まで多様なケースが存在する。中でも黒地には、これらの概ね中間部分の建蔽率 50～70%、容積率 190～270%に集中しているが、灰色地や白地には、多様な事例が分散していると言える。

表 5-2-1 調査対象事例

地区名	入居時期	区域	敷地面積	権利者数	戸数	店舗数	階数	容積率活用指数	建蔽率活用指数	土地価格	周辺環境	道路幅員	メイン住宅種別	公的住宅区分・民賃	地元組織の有無	建物の特徴	建物特徴
a	h12.1	白地	1,103	9	38	2	7	0.99	0.67	132	戸建て	6	借家	公団	なし	分節	分賃別棟
b	h12.3	白地	999	4	20	2	3	0.62	0.92	150	戸建て	6	借家	公団	なし	分節	分賃別棟
c	h11.6	灰色地	696	11	18	0	4	0.845	0.983	240	長屋	4.5	借家	公営	あり	低層高密度	通りぬけ通路
d	h11.2	灰色地	1,644	21	43	1	5	0.996	0.894	292	長屋	6	借家	民賃	あり	低高密度・分節	坪庭型・北向き
e	h11.2	灰色地	256	6	11	1	8	0.925	0.8	544	マンション	10	持家	グル分	なし		メゾ
f	h11.4	白地	520	4	26	0	9	0.977	0.663	383	商店街	6	持家	民賃	なし		北向き
g	h11.4	黒地	1,058	18	27	0	5	0.995	0.916	208	長屋	5	持家	グル分	あり	低層高密度	天窓採光、メゾ
h	h11.4	黒地	596	10	14	0	5	0.94	0.95	223	長屋	5	持家	グル分	あり	低層高密度	天窓採光、メゾ
i	h12.1	黒地	1,663	21	40	1	6	0.99	0.883	385	戸建て	20	持家	グル分	あり	低層高密度分節	
j	h10.12	黒地	662	14	26	0	6	1.28	0.833	310	戸建て	6	持家	グル分	あり	低層高密度	坪庭型採光
k	h10.6	黒地	290	7	8	0	3	0.86	1.15	290	戸建て	6	持家	グル分	あり	低層高密度	
l	h12.3	黒地	2,135	40	68	10	7	1.325	0.85	251	商店街	8	持家	グル分	あり	低層高密度	北向き
m	h11.12	黒地	495	12	10	3	6	0.995	1.03	250	マンション	20	持家	グル分	あり	低層高密度	通り抜け通路
n	h12.3	黒地	810	15	22	9	6	1.18	0.713	227	商店街	8	持家	グル分	あり	低層高密度	
o	h10.12	灰色地	3,453	114	147	3	14	1.305	0.516	350	マンション	11	持家	グル分	なし		分賃同一棟エリア分
p	h9.12	灰色地	5,974	100	84	7	7	0.830	0.560	333	戸建て	8	借家	公団	あり		賃賃のみ
q	h10.12	灰色地	1,978	24	119	26	13	0.875	0.86	572	事務所	40	借家	公団	あり		分賃同一棟エリア分
r	h10.7	灰色地	1,025	13	45	3	11	0.908	0.763	281	商店街	8	借家	民賃	なし		分賃同一棟エリア分
s	h10.10	白地	393	4	25	1	6	0.91	0.813	296	長屋	6	借家	民賃	なし		分賃同一棟エリア分
t	h9.8	白地	662	8	18	2	5	0.885	0.867	164	長屋	20	借家	民賃	あり		隣地相互通行
u	h11.2	白地	390	8	26	1	8	0.929	0.86	397	商店街	20	借家	民賃	なし		分賃同一棟エリア分
v	h11.8	白地	740	8	63	3	10	0.823	0.848	481	商店街	18	借家	民賃	なし		分賃同一棟
w	h11.6	黒地	1,131	6	35	5	7	0.99	0.817	179	工場	6	借家	民賃	あり		分賃同一棟エリア分
x	h12.2	黒地	1,424	16	47	3	6	0.965	0.776	251	商店街	6	借家	民賃	あり		分賃別棟

注：gh地区は組合施行土地区画整理地、oq地区はマンション建替事例、a～q地区は等価交換事業、r～x地区は建設資金融資型事業、グル分：公団グループ分譲住宅制度^{注3)}、民賃：公団民賃貸用特定分譲住宅制度^{注4)}、メゾ：メゾネットタイプ、「メインの住宅の種別」の欄では、住戸のうち多くを占めるのが持家なのか借家なのかを表現し、「建物特徴」の欄では、建物形態上1棟の中に混在するか、賃分が分かれているかを記載しています。

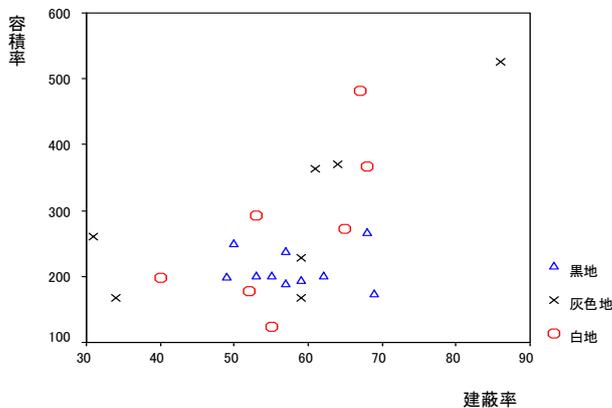


図 5-2-1 立地別の使用建蔽率と使用容積率

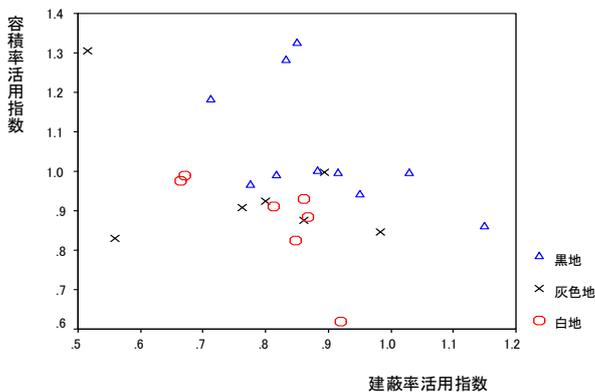


図 5-2-2 立地別の建蔽率活用指数と容積率活用指数

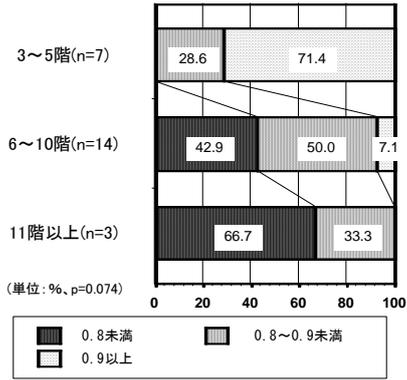


図 5-2-3 建蔽率活用指数と建物階数

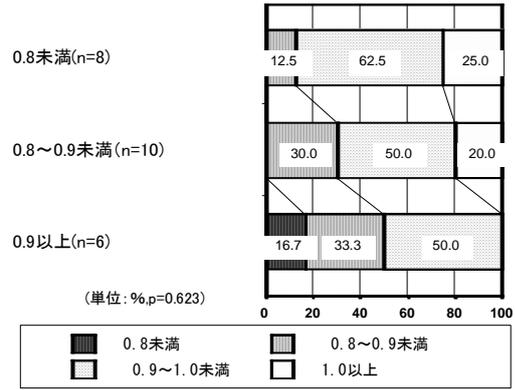


図 5-2-4 建蔽率活用と容積率活用

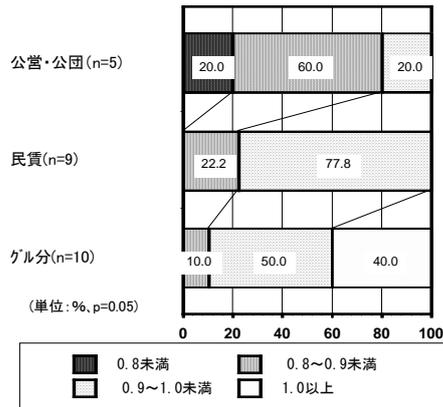


図 5-2-5 主要な床所有別容積活用

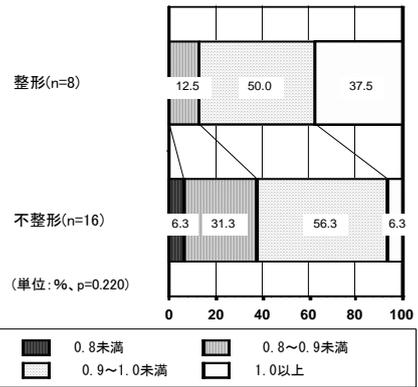


図 5-2-6 敷地形状と容積率活用指数

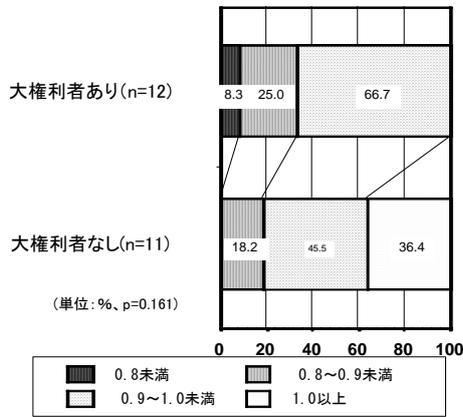


図 5-2-7 大権利者と容積率活用

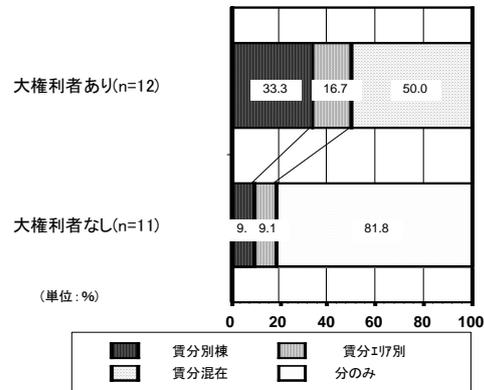


図 5-2-8 大権利者と建物権利区分

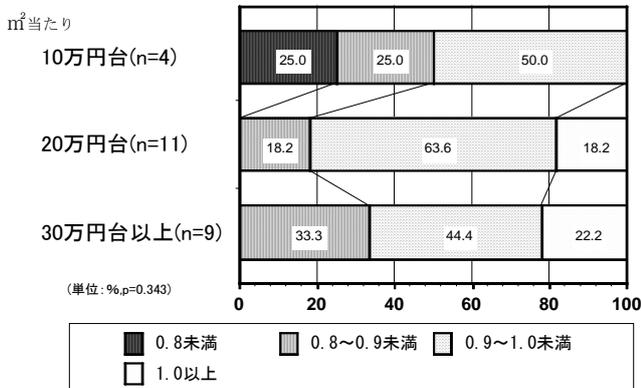


図 5-2-9 従前土地価格と容積率活用指数

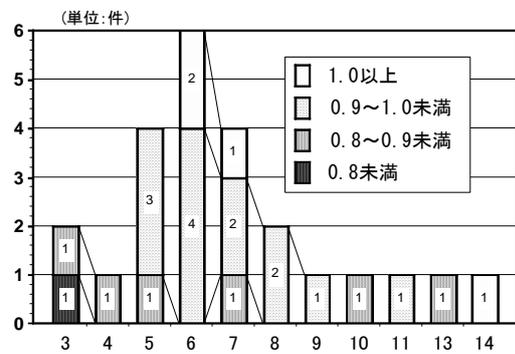


図 5-2-10 建物階数と容積率活用指数

5-2-1 建蔽率・建物階数による違い

建蔽率については、建物階数は低いほど、建蔽率活用指数（使用建蔽率／許容建蔽率）の高いものが多い（図 5-2-3）。本研究の対象地区の中で、建蔽率活用指数が 1.0 を超える地区は 2 地区あるが、どちらも区画整理地内にあり、インナー長屋制度という神戸市の建蔽率緩和要綱の適用を受け、建物を高くせずとも高い容積率活用指数（使用容積率／許容容積率）の確保を図っている。

また建蔽率活用指数と容積率活用指数の関係（図 5-4-2、5-4-4）では、総じて、建蔽率活用指数が高くなると容積率活用指数が下がるという両指標に反比例の関係が成立していることが窺え、ほとんどの事例は、許容建蔽率と許容容積率の限度に近いところで事業化されているといえる。

即ち、周辺事情から建物の高層化が図れなくても、できるだけ高い容積活用を図ろうと考え、建蔽率を最大限使用する方向で事業化したと考えられる。この場合隣接建物と離隔距離が小さくなくても、建物高さが低いことから採光補正係数が通常程度に維持できるので、居室として必要な採光有効面積^{注1)}が確保し易いからと推測される。

5-2-2 主要用途の床所有者による違い

図 5-2-5 に示すように共同建替で主要な床の所有が公営・公団住宅の場合は、容積率活用指数が低い地区が多い。

理由としては、それぞれの設計基準を持っており、その上では自己住宅の居住性能の確保や、周辺相隣への住環境確保を収支経営より優先する傾向があると思われる。これは他の一般の公団住宅においても全く同じ傾向で、都心立地の場合最低 2 時間日照確保を目標とすることの基準で、容積率の完全消化に至らなかった場合が多いと推測される。

5-2-3 敷地の整形不整形による違い

共同建替の敷地が不整形な場合（白地・灰色地・敷地整序型土地区画整理地）と整形敷地（公共団体施行区画整理地）で容積率活用指数についての違いが図 5-2-6 に示され、整形の場合は、不整形敷地に比べ平均的に高い容積率活用が図られている。

については、整形敷地は同じ広さでも設計上使い易く、ひいては資産価値も高くなっていると推測される。また黒地地区での市場の共同建替による再建事例で見られるように、容積ボーナスを得るため、公開空地を敷地外周に確保し、1 階商店の親街路性を狭め、囲み型住宅の中庭空間を狭めるなど、自己の商業環境ならびに住環境の悪化と高容積化を引き換えにした事例も見受けられる。

5-2-4 大権利者存在の有無による違い

図 5-2-7 に示すように大権利者が参加した事業の 67% は、容積率活用指数が 0.9～1.0 未満となっており、大きな権利額を持った権利者（以下、大権利者）^{注2)}が参画した事例は相対的に容積活用率が低いと言える。大権利者が参画したうちの 4 地区では、分譲賃貸別

棟で明確に権利区分する形態をとっている。一方、容積率活用指数が1.0以上の4つの地区は、全て大権利者が存在せず、権利者が全員従前狭小宅地の所有者の地区である(図5-2-8)。

推測すると大権利者は不動産活用の面で、容積の最大活用による一時的な収益向上より、権利の明確化を優先しその結果分賃別棟の建物形態を選ぶ場合もあったと考えられる。反対に小規模権利者ばかりが多く参加する共同建替事例は、権利変換率を向上させ、その結果として自己負担額を軽減させるのが第一と考え、保留床を最大化させる方向で事業化したと思われる。

5-2-5 従前土地価格による違い

従前土地価格と容積率活用指数の関係では、必ずしも地価の高いところほど容積率活用指数が高いというわけではなく、両者の間に関係性が認められない(図5-2-9)。地価が高い立地でも、早期の事業完成を考え、事業参加者や周辺近隣者の合意が得られやすい身の丈サイズの共同建替を選んだケースもあると推測される。

5-2-6 階数による違い

図5-2-10で示すように、階数的には5階6階7階という中高層の共同化事例が多い。その中で容積率活用指数0.9~1.0未満の地区が14地区中9地区を占めている。

推測すると、共同建替建物の敷地の規模は500~2,000㎡程度のものが多いこと、また日影の影響が出やすい南北方向の敷地寸法が概ね25m規模の事例が多いこと、さらに一般的に階数が高くなれば工事費単価も上昇する傾向があることから、敷地条件、工事費・容積率活用指数の関係のなかでの最適解を求めた結果、5~7階の中層程度の建物が多くなったと思われる。

5-2-7 敷地面積による違い

敷地面積と建蔽率活用指数の関係では、敷地が大きくなるに連れて建蔽率活用指数が縮小する傾向が窺える(図5-2-11)が、容積率活用指数は、敷地面積の大きさとの関係性は認められない(図5-2-12)。即ち敷地の大小に関わらず容積率活用が図られたと言える。

5-2-8 周辺環境による違い

図5-4-13で示す建蔽率活用指数と周辺環境の関係では、建蔽率活用指数が0.8未満は商店街やマンションが多く、同指数が0.9以上は戸建てや長屋の事例が多くなっている。容積率活用指数と周辺環境の関係(図5-2-14)で見ると容積率活用指数が0.9未満の事例は戸建てや長屋に多く、同指数が大きな数値を示すのは商店街やマンションに多いと言える。総じてみると周辺環境が戸建てや長屋の場合は建蔽率を大きく使いながらも容積率は限度から少し控え目な数値の事例が多くなっているが、商店街やマンションの場合は逆に建蔽率は限度から少し控え目で、容積率では目一杯の数値の事例が多くなっている。

図 5-2-15 に示すように階数の低い建物は、周辺環境が戸建てや長屋の地区に多く、それでも建物設計上、①北向き住宅、②日照 2 時間未満住宅、③隣地接近の住戸、④天窓による採光確保の住宅、⑤坪庭型採光の住宅間取り、⑥分譲ゾーンと学生向け賃貸ゾーンの配置区分、⑦メゾネットタイプの住宅など多様な工夫が実施されている。また別途共用部についても、⑧斜線制限に抵触する庇を取り払った屋根なし共用廊下、⑨周辺戸建て町並みとの整合を図るための1F通り抜け通路の確保など、周辺から建物の低層化を迫られながらも容積活用に配慮しつつできるだけ良好な住環境を確保するための配慮を行っていると推測される。

5-2-9 小括

全般的な傾向は次のように整理される。まず1)建物階数が低くても、建蔽率を大にして容積率消化を目指している。2)公的賃貸住宅参加の場合は容積率活用指数が低い値にとどまっている。3)整形敷地でない場合は容積率活用指数が低い値にとどまっている。4)周辺相隣環境を意識し多様な設計配慮にて容積率活用指数を高めている。5)大権利者が参画している場合は、容積率活用指数を高めるだけではなく、従後建物の権利の明確化に重きを置いて事業化されたケースもある。6)当該敷地の地価と容積率活用指数には関係性が認められない。7)敷地面積が小さい場合は建蔽率活用指数が大きく、敷地面積が大きい場合は同指数が小さくなる傾向を示している。

5-3 立地場所及び都市計画事業の有無による違い

いわゆる黒地地区・灰色地区・白地地区という基盤整備にかかる公共の取り組み姿勢の違いにより、共同建替建物の形態がどのような違いが生まれたのかを以下に整理する。一般的に白地地区や灰色地区は、周辺道路等の基盤が未整備なことから、容積率活用指数は低いが、基盤整備が完了した黒地地区では、同指数が0.9以上の地区数が90%(9/10地区)であり、その内でも基準容積率を超えて容積ボーナスを得ている地区数が30%(3地区)存在している(図 5-2-2)。この容積ボーナスを得た地区は、全て震災復興の区画整理の経験地で、今回震災復興という2度目の区画整理がかかり、2度目の減歩を受けた敷地の事例となっている。また図 2 からわかるように、黒地地区内の共同建替は容積率活用指数が高いことが窺える。一方、白地・灰色地区は、ほぼ許容容積率内に留まっている。随一灰色地区で許容容積率を超えた事例もあるが、これはマンション建替のケースで、用途別容積地区計画制度(神戸市インナーボーナス制度)を活用して住宅床の容積ボーナスを受けた事例である。

推測すると、黒地地区では区画整理により道路整備ができ敷地が使い易い形となったことにより、土地利用にかかる建築基準法上の容積緩和の適用が受けられたのではないかと思われる。これは事業参加した世帯の個人負担額を軽減させるために、最終的に容積の最大

化を目指すという考え方の流れである。

5-3-1 立地と階数との関係

図 5-3-1 で示すように黒地地区・白地地区の共同建替は、6～10 階の建物が多く。灰色地区では、低い階数の建物から 14 階の高層まで高低多様な事例が存在する。

区画整理により基盤整備されたにも関わらず黒地地区がこの程度の階数に留まった理由としては、三宮中心部から 5～6km と少し離れた立地が多く、被災前には接道不良の木賃や長屋や市場が多かった地区であり、元々 2 階建ての木造住宅が多く、指定された許容容積率が 200% の地区であったためと推測される。

5-3-2 立地と階数・容積率活用指数の関係（図 5-3-2）

図 5-3-2 に示すように黒地地区では、容積率活用指数が白地灰色地区に比べ高い値を示し、場合によれば同指数が 1.3 を示す事例も存在している。同指数が高い値を示しても、黒地地区は道路等公共空間が整備されているため、周辺町並みと調和する空間となっている。一方、白地灰色地区は事例地の周辺が建て詰まりであるなど公共空間の環境がよくないことから、10 階建てまでで、容積率活用指数が 0.8～1.0 の事例が多く占めている。

容積率活用指数の平均値は、白地 0.876、灰色地 0.955 黒地 1.053 となっており、道路等のインフラの整備に公共が深く関わる黒地地区、要綱事業で柔軟かく誘導策が組まれる灰色地区、公共の何の指導もかからない白地地区の順に、公共のかかわりの強さに比例して、個別敷地において容積率活用が図られていると言える。

震災後比較的早い平成 10 年に入居した共同建替事例で容積率活用指数が 1.0 以上という容積ボーナスを得た 2 地区のうち 1 地区は、区画整理地区における事例である。この事例は、地元まちづくり協議会が区画整理の過少宅地制限から個別再建できない者に対して、集約換地を誘導し比較的早く共同化が進んだケースで、事業参加者も事業への理解度も高く事業協力度も高いという特徴をもっている。同じく基準容積以上の容積率活用を図った 12 年入居の事例の地区はどちらも 1F に商業施設を抱えた事業であり、商店街に面する立地であることから、商業床の配置調整や負担調整に時間を要したと思われる。

推測すると、従後に商業床がある場合は、当該床を使って売り上げがどうなるのかの検討が進まないと、事業への参加不参加の態度が決まらず、結局事業着手まで長い期間を要することになると思われる。また、容積率活用指数が 1.0 以上の場合、その容積ボーナスは公開空地の確保と引き換えに行われる場合が多く、地元まちづくり組織との関係性が強くないと、隣地からの日照問題や建物階数についての反対運動に進む場合が多い。そこで周辺が戸建てなど低層利用の地区の場合には、共同建替建物も階数を低くし、地域の町並みと調和を保つ計画になる場合が多いと思われる。地元調整の結果として、容積ボーナスを得た事例 3 地区でも、階数は 6～7 階にとどまっている。逆にそのため壁面が隣地とギリギリ一杯となる場合が多く、窓位置や窓高さ、覗き込みの関係など、隣地建物の実態を睨みながらきめ細か

な設計対応が行われたと言える。

5-3-3 立地とメイン住宅の種別との関係

図 5-3-3 でわかるように、黒地地区は個人所有による分譲住宅が多く、白地灰色地区は公的機関や地主の経営する賃貸住宅がメインとなる共同建替事例が多い。

黒地地区は、震災復興の区画整理事業で、100m 間隔に地区幹線道路が整備されたが、それ以外は整備されなかったため、路地により接道される密集市街地が出来上がってしまい、木造建物が主で不燃化率も低かったことから、阪神大震災で一帯が延焼する憂き目になった地域である。震災復興区画整理事業で所有する宅地が小さく過少宅地扱いとなる従前戸建て所有者や、長屋などの居住者が共同建替に参加し、持ち家として居住しているケースであり、このような事例としては黒地地区 10 地区のうち 8 地区が該当している。

一方、白地・灰色地区は、共同建替の区域は、元々の大地主 1 人が複数の借地や借家形態をなしていた範囲での更新が多く、大地主が不動産経営として賃貸住宅を選んでいる。従前からの大権利者のいる事例で、9 地区のうち 8 地区がこのような賃貸住宅の経営を選んでいる。

さらに民間賃貸住宅が多く生まれた理由として、まず震災被害で多くの民間賃貸住宅が壊れその需要が高かったことと、次いで神戸市では、民間住宅の公営借り上げ制度に取り組んだため、これを受け震災前からの木賃経営者が、一定のまとまりのある賃貸住宅を建設することで、不動産の安定的な運用の道を選んだ結果と推測される。

5-3-4 立地と事業参加者数との関係

図 5-3-4 で示すように白地地区の事例全てが、4～9人という少ない参加者数であり、黒地灰色地区では、多様な人数の構成で建替組合が構成されている。図 5-3-5 でわかるように黒地地区では、まちづくり協議会が全地区存在し、狭小敷地者への共同建替参加の住民説得を行ったことにより、多数の参加者が申し出により集約換地を受けることができ事業化が進んだと思われる。

黒地地区は、行政主導で区画整理の進捗のためにまちづくり協議会が設立されたが、白地地区は任意の共同化のため権利者の自主的な行為に基づくものであり、自分の周りの仲間への声かけ程度であったため、顔見知りの隣近所の範囲でしか共同化への勉強会がスタートできなかったため参加者が少人数になったと推測される。

5-3-5 立地と完成入居時期との関係(図 5-3-6)

黒地地区においては、その区画整理事業において事業認可や、換地計画の認可など手続きに時間を要したため、白地灰色地区における共同建替えに比べ、入居時期が平成 11・12 年と遅くなった地区が多く見受けられる。

白地灰色地区は、事業参加者も自主的に隣近所の方に声をかけての参加構成のため事業化の早い事例があるとともに、任意合意のためいつでも権利者組合から脱退が可能なこと

で、参加者数の増減が常に付き纏い、結局組合のまとまりに時間を要し、入居が遅れた地区も存在する。その点では、黒地地区は区画整理事業地のため当該土地の使用収益開始にあたり仮換地指定という手続きがあり、共同建替参加を途中で辞退ができないシステムになっていることから、いったん都市計画の手続きが済めば、予定どおり着実に進められたといえる。だが別な面では、区画整理で道路等の基盤整備や権利整理に時間を要したことで、建物の完成が遅れ被災後5年を経過し周辺地域が復興し、住宅市場の床余り現象の時期に遭遇する羽目となり、当該保留床処分で苦勞することになった事例もあると推測される。

5-3-6 立地と敷地面積との関係(図 5-3-7)

敷地面積の平均値がそれぞれ、白地地区が 686 m²、灰色地区が 2,147 m²、黒地地区 1,026 m²となっており、総じて灰色地区が最も大きく。次で黒地地区、白地地区の順となっている。黒地・灰色地区は参加人数と同様に敷地面積も多様に分散している。クロス集計すると、黒地地区において参加人数と敷地面積は比例関係にあり、どの事例地も平均的な狭小敷地所有者が参加したことが窺える。また灰色地区で敷地面積 1,500 m²以上の3地区の事例のうち2地区は、従前も区分所有建物であった地区のため、自然と従前の共有単位で同一行動をとったため、範囲が変わらなかったと推測される。

5-3-7 立地と従前土地価格との関係(図 5-3-8)

黒地地区は、神戸市三宮の中心部から遠い立地が多いので、従前土地価格が平均的に低い容積率活用指数が平均的に高い。一方白地・灰色地区には商業地域の指定箇所もあり、従前土地価格が高低多様な事例地が存在するが、平均的には同指数が 0.9 前後の低い値に留まっている。

白地地区には、震災で壊れなかった木賃住宅地が隣接している場合もあり、そのような場合は土地の高度利用が図られにくく、従前土地価格評価が低く留まったと推測される。

5-3-8 小括

黒地・灰色地・白地の立地による建物形態の違いは、表 5-3-1 のように整理される。

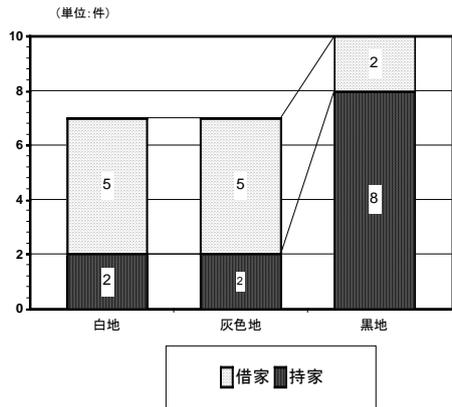


図 5-3-3 立地別メインの住宅種別

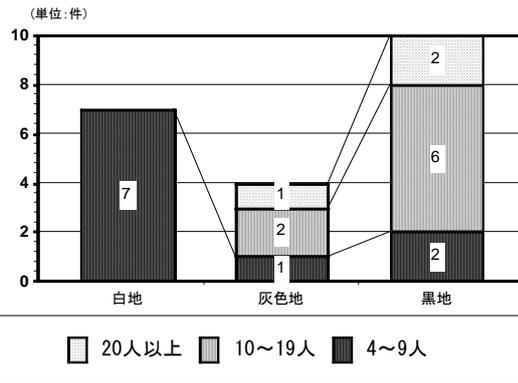


図 5-3-4 立地別事業参加者数

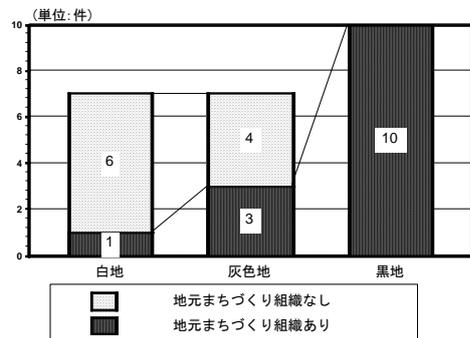


図 5-3-5 立地別まち協議会の有無

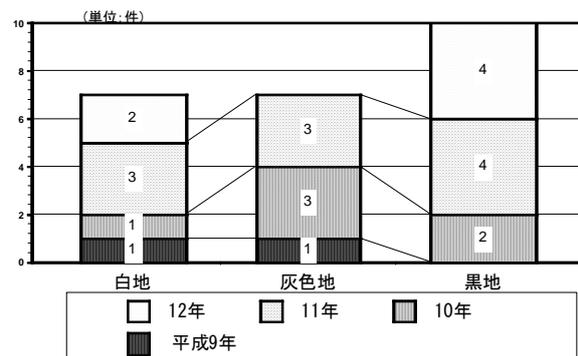


図 5-3-6 立地別完成入居時期

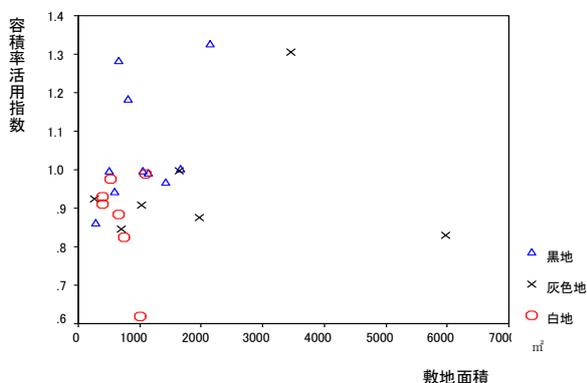


図 5-3-7 立地別の敷地面積と容積率活用指数

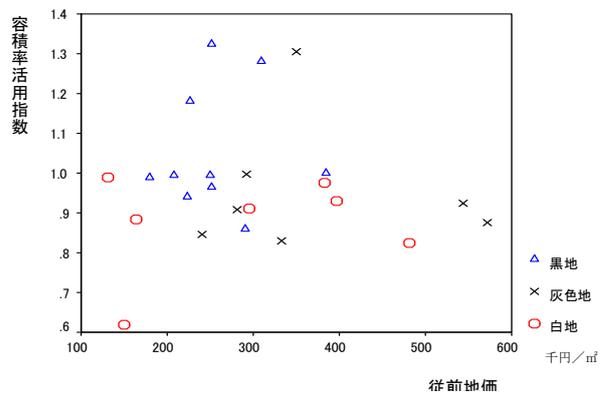


図 5-3-8 立地別の従前土地価格と容積率活用指数

表 5-3-1 黒地白地等立地による建物形態の違い

白地	灰色地	黒地
3~10F 建てで使用容積も多様	4~14F 多様な容積	6F 建て 200%容積が主流
平均容積率活用指数 0.876	同 0.955	同 1.053
参加者に賃貸住宅経営の大規模権利者のいる場合が多い	同 左	参加者は個人権利者が多い
少数の参加者	多様な参加者数	多様な参加者数
敷地規模 小	大	中
まち協の組織率 低い	普通	組織率 100%
入居時期 普通	普通	手続きに時間を要し遅れる

5-4 建物形態の特徴（まとめ）

前項までの建物形態の傾向分析から、形態決定に至る要因や背景は表 5-4-1 のように推論し整理される。その大きな特徴は次のようである。

1. 権利者のうちで、従前が狭小宅地所有の小規模権利者が多数を占める地区は、自己負担額の最小化を狙って、容積の最大化を図ったケースが多い。周辺地区環境から公開空地の確保が困難なことから総合設計制度の適用ができず容積ボーナスが受けられないケースでも、許容容積率をほとんど消化している。容積率が消化できていない地区は、周辺環境が戸建て長屋などの場合に多く見受けられる。総じて、権利者の再建後の生活設計のため個人負担額の軽減化という目標が、建物ボリューム決定に大きな影響を与えたと推測される。
2. 震災復興で実現した共同建替の事例においては、区画整理事業地内共同建替のほうが、任意事業地の共同建替に比べ、完成までに時間を要しかつ減歩面でのマイナスもあるが、着実な手順で共同建替が進行され、実質的に高度な容積活用を実現させることになっている。ひいては個人負担額を減少させ近隣への配慮も実現でき、空間的に調和を持った道路空間の確保ができ、良好な住環境の提供につながったと思われる。
3. 密集市街地における共同建替で、周辺地域になじむ外観は中実型^{注 3)}のコンパクトな形態だと思われる。そのため自己住戸を日照不足や、北向き住宅も配置することをやむなしと考えられる。“住戸内部は個人のもの、外形は地域のもの”という、地域の町並みに調和した外観でありながら、個人負担額の軽減化につながる高いレベルの容積活用を図るためには、そこを居住地とすることになる事業参加者にも意識変革を求めねばならない。相隣関係を気にせず、自己住宅さえ環境担保されればよいと、背面側敷地に対して日影規制ギリギリの範囲で精一杯容積を使った建物では、隣接周辺者の合意はとれない。自己住宅を周辺地域と調和し自制することも、地域で居住を継続するためには必要であると理解されたと思われる。
4. 大権利者が参画している場合は、容積率活用指数を高めるだけでなく、従後建物の権利の明確化に重きを置いて事業化された場合もある。

以上本研究で得られた知見は、公団が事業主体の震災復興事例の検討によるものである。しかしながら、今後の既成密集市街地更新にかかる共同建替においても、錯綜する権利者間や近隣等関係者間の建物形態にかかる合意形成に際して一定の示唆を与える意義を有すると思われる。

表 5-4-1 建物形態と形態決定にかかる要因

背景	要因	建物形態の内容
1. 個別負担額の削減へ	権利変換条件を良くしたい⇒容積率の最大活用へ 周辺が低層住宅地の場合⇒低層高密度へ	総合設計による容積ボーナスの獲得 公開空地の確保 北向き住宅、日照不良住宅の発生 日影制限が厳しい立地⇒天窗採光 自己日照の規定⇒公営公団は容積未消化 斜線制限⇒庇なし共用廊下も 建蔽率緩和⇒地区計画制度で
2. 基盤整備を都市計画事業へ	区画整理事業	整形敷地で日影対応でも使いやすい 地区計画指定で形態規制など
3. 敷地周辺の環境調和	近隣対応の設計	自己住宅対応： 変形間取り（特殊間取り） 隣地と開口部調整、隣地への日影配慮、通り抜け通路、 坪庭型間取り 周辺町並みとの整合性や高さの配慮
4. 権利者の合意形成	合意形成	大権利者参加：賃分別棟で権利の明確化 多数の個人権利者：区分所有の1棟で
5. 従前居住形態の違いによる対応	権利者意向の調整	従前区分所有⇒区分所有の継続 従前長屋⇒建物所有者と土地所有者で権利分割し、 個々で共同建替に参加 従前狭小戸建⇒合法的な戸建て再建は無理で共同建替 へ 無接道⇒共同建替しか再建の術なし

注

注1) 根拠：建築基準法 28 条第 1 項、施行令 19、20 条による居室の採光にかかる規定

注2) 大権利者とは従前資産額の過半の権利を所有する者、または保留床取得者で過半の床を所有することになる者を指す。

注3) ①小規模街区での囲み型配置プランで、中庭空間が狭小となり中庭側からの採光が不十分となるもの、また②坪庭空間を内部に抱える配置プランで、建物を敷地境界線近くに配置するが、居室として必要な採光は坪庭からの横向き採光で得るものなどで取り組まれた。

表 5-4-2 各地区の比較表（公団で一旦用地買収した地区）

	地区名 入居年月	敷地面積 地権者数 大権利者有り □*1	使用容積率/基準容積、建物階数、使用建蔽率、売買更地価	建蔽容積	周辺地への影響 道路幅員	住宅の種別 自己建物の制限	地元住民組織の関与	設計士の意識 設計士が経済条件 交渉した場合は●
白地・ 灰色地	グローリー東 川崎 11年6月	696 11	2種住居 60/200⇒59/168 4F建 @240 18戸	◎ △	周辺は2F戸建 北側は道路挟んで市住 w=4m	グル分、公営買取 分賃 MIX 住棟	まち協主導で参加者 集め 管理運営も分賃共同 で	まちなみに合った ボリューム
	カルチェ・ ドゥ・ミロワ (都通) 11 年2月	1,644 21 □	1種住居 60/200+近商 80/300 平均 66/229⇒59/228 5F建@292 43戸 店舗1	◎ ○	南側東側に2F戸建 北側に公園 西側は道路挟んでマンション w=6	グル分、一般分譲、民賃 の公営借上 一部商業地域(300%)の 指定、3棟で将来建替の 協定 採光のため坪庭空間設 置 北向き住宅の設置	震災前からまち協活 動	まちなみ景観から 絶対高さを低く 明かり庭 にらみ合い窓
	スクエア六 甲(備後町) 11年2月	256 6	近商 80/400⇒64/370 8階建て @544 11戸店舗1	△ ○	周辺は商業地 w=10m	グル分 道路斜線を受けた	なし	コンパクト住棟
	オーベルジ ュ甲南 11年4月	520 4 □	近商 80/300⇒53/293 9階建て @383 26戸	△ ○	旧市場の一部、周辺は高 層化進行 w=6m	グル分、民賃、一般分譲 分賃の配置調整	なし	
	フレール室 内西 12年1月	1,103 9 ■	1種住居 60/200⇒40/198 7階建て @132 38戸店舗2	△ ○	北側は川、周辺は戸建て 復興 w=6m	グル分、公団賃貸公営借 上 分賃別棟	なし	建物の文節による 小型化
	フレール室 内東 12年3月	999 4 ■	1種住居 60/200⇒55/124 3階建て @150 20戸 店舗2	◎ △	周辺が2F戸建て復興 w=6m	グル分、公団賃貸公営借 上 分賃別棟	なし	建物の文節による 小型化
黒地	ピースコー トI・II(湊 川) 11年4 月	1,058 18 596 10	1種中高層 60/200⇒ ⇒I 55/199 27戸 @208 ⇒II 57/188 14戸 @223 5F建	◎ ○	周辺が再建3F戸建 w=5m	グル分、民賃 1F床レベルを低く 水道直圧のメット住宅	まち協・組合区画者が 主導	隣接戸建の間取り を踏まえた設計、 屋根なし廊下、里 道復活、開放階段
	ネオセント西宮 北口(北東 地区) 12年 1月	1,663 21	1種中高層 60/200⇒53/200 6F建 @385 40戸店舗1診 療所	△ ○	北側は併存住宅、周辺は 再建3F戸建 w=20m	グル分、民賃、一般分譲 地区計画予定を受けて H=18m以下に 別 棟・診療	区画整理者(市)が主 導	絶対高を低く、街 角施設の設置、分 節化
黒地 (震災 復興区 画整理 済み地)	バル鷹取 (鷹取東第 一) 10年12 月	662 14	インナー型総合設計歩道状公 開空地 1種住居 60/200⇒50/249 6階建て @310 全住宅26戸	△ ◎	北側は公園 南側は中層住宅 w=6m	グル分、一般分譲 日影対応で6Fセットバック	まち協が共同化希望 者を集約	公開空地、明かり 庭 ●
	シャレード 若松 (鷹取東第 1) 10年6月	290 7	1種住居 60/200⇒69/172 3階建て 8戸 (@290)	◎ △	戸建て w=6m	グル分	まち協が事業応援	●
	テレス若松 (同上) 12 年3月	2,135 40	インナー型総合設計歩道状公 開空地 近商 80/200⇒68/265 7階建て @251 68戸 店舗 10	△ ◎	従前は鷹取市場、商業施 設の再生と住宅 w=6m	グル分、民賃、一般分譲 1F市場の復活 日影対応で中央に集め た配置	まち協が共同化希望 者を集約	まちなみ景観から 絶対高に配慮。店 舗前公開空地。住 棟内側の採光不 足。住宅エントランスが わかりづらい●
	みくら5 (御菅西) 11年12月	495 12	準工業 60/200⇒62/199 6F建 @250 10戸店舗3	◎ ○	周辺は市営住宅と公園、 事務所 w=20m	グル分 1F道路側に店舗 コミのため集会所確保	まち協が共同化希望 者を集約	
ミスガコー ボ(御菅東) 12年3月	810 15	インナー型総合設計歩道状空 地 近商 80/200⇒57/236 6階建て @227 22戸店舗9	○ ◎	従前商店街の一面で、周 辺商店街 w=8m	グル分、民賃 1F店舗	まち協が共同化希望 者を集約	●	
マンシ ョン再 建	ウイング神 戸(神戸ハ イタウン) 10年12月	3,453 114	インナー長屋総合設計 準工 容 積移転(60/200)⇒31/261、 14F建 147戸店舗3 @350 <43/360> *2	△ ◎	周辺は工場と中層住宅 1F店舗は周辺環境か ら w=11	民賃、グル分、一般分譲 1F道路側に店舗	建替組合が周辺者の 同意を添付して地区 計画決定まち協なし	設計施工でコスト ダウン ●

表 5-4-3 各地区の比較表（建設資金のみ融資した地区）

	地区名 入居年月	敷地面積 地権者数 大権利者有り □*1	使用容積率/基準容積、建物階数、使用建蔽率、売買更地価	建蔽容積	周辺地への影響 道路幅員	自己建物の制限	地元住民組織の関与	設計士の意識 設計士が経済条件 交渉した場合は●
白地・ 灰色地	ルネタウン御 船 9年12月	5,974 100 ■	1種住居 60/200、2種住居 60 /300⇒34/167 7F建 84戸 店舗7 @333	△ △	戸建て w=8m	公団賃貸、一部公営借上 1F道路側に店舗		
	フェニーチェ 神戸 (腕塚町4丁 目) 10年7月	1,025 13 □	商業 80/400⇒61/363 11F建 45戸 店舗3 (@ 281)	△ ○	商店街 w=8m	民賃、グル分 隣地斜線規制による形 態	私道廃止で共同化	

白地・ 灰色 地	東尻池コート (東尻池7丁目) 9年8月	662 8	工業 60/200⇒52/177 5F建 18戸 店舗2 (@164)	△ △	長屋 w=20m	民賃、グル分 南側に共用廊下の住戸 も 引き違い玄関戸、地藏倉 庫	周辺環境への配慮	コミュニティ形成 ●
	フレール神戸 相生 (相生市街地) 10年12月	1978 24 ■	市街地改造ビルの再編(再々開 発) 商業 100/600⇒86/525 13F建 119戸 店舗等 26 (@572)	△ △	商業ビル w=40m	公団賃貸、一部公営借上 鉄道騒音の影響	公団借地権の解消	
	ハミングコート (北長狭通8 丁目) 11年2月	390 8 □	近商 80/400、2種住居 60/300 (79/395)⇒68/367 8F建 26戸 店舗1 (@397)	△ ○	住商混在地 w=20m	民賃、グル分		
	A・H徳井(徳井 町4丁目) 10年10月	393 4 □	商業 80/300⇒65/273 6階建 25戸 店舗1 (@296)	△ ○	住商混在・長屋 w=6m	民賃公営借上		
	グレイヴ・ラ・サテ 五番町8丁目 11年8月	740 8 □	商業 80/600 2種住居 60/300 (79/585)⇒67/482 10階建 63戸 店舗3 (@481)	△ △	商店街 w=18m	民賃、一部公営借上		
黒地 (戦 災 復 興 区 画 整 理 地 区)	グリーンレジデンス 須磨 (鷹取東第2) 11年6月	1131 6 □	準工 60/200⇒49/198 7階建 35戸 店舗5 (@179)	△ ○	住工混在 w=6m	グル分、民賃	まち協が事業応援	
	ボッシュ鷹取レブ ン若松(鷹取東 第1) 12年2月	1,424 16 □	近商 80/200 1種住居 60/200 (76/200)⇒59/193 6階建 47戸 店舗3	△ ○	借地権の分割協議成 立 w=6m	グル分、民賃一部公営借 上 分賃別棟	まち協が事業応援	●

凡例：□は従前大権利者あり、■は従後公団が住宅保留床取得者として大きな権利者になった地区

建蔽：△は基準建蔽率の80%未満の建蔽使用、○は基準建蔽率の80～90%未満の建蔽使用、◎は基準建蔽率の90%を超えて(角地緩和やインナー長屋地区計画による建蔽率緩和を含む)。

容積：△は基準容積率以下の使用、○は基準容積率の90%以上を容積使用、◎は基準容積率を超えて容積ボーナスを受けている

グル分：公団グループ分譲住宅制度により供給された住宅、自己居住自己所有でコーポラティブ住宅と同じ

民賃：公団民営賃貸向け分譲住宅制度 〃 賃貸住宅の経営のために公団から譲り受けた住宅

公営借上：公営住宅として民間所有、公団所有の住宅をまとめて借り上げて、一定期間公営住宅として運営するもの

公営買取：通常公営住宅は建設費補助を受けてつくるが、地方公共団体が民間や公団が作った住宅を買い取って、公営住宅として運営するもの

■判明した事項

1) 一般的に白地地域や灰色地域は、周辺道路等の基盤も未整備な地域であることから、容積率の活用は少なく基準容積内のものが多い。概ね容積の完全消化の地区(○)は8/14地区で、その内でも基準容積を超える地区(◎)は1/14で、基準容積に達していない地区(△)は5/14地区である。

一方、黒地地区(区画整理地区内)では、概ね容積の完全消化の地区(○)は8/9地区で、その内でも基準容積を超える地区(◎)は3/9であり、基準容積を超える地区は戦災復興の区画整理を経て再度震災復興区画整理を経験する地区である。

戦災復興経験地の黒地に◎が多い理由としては、次の理由が想定される

- ・権利変換率(等価交換率)を高めるために、保留床を最大化させる。そのため持てる敷地で容積の最大化を目指す。その犠牲が隣地や自己住宅にでている。言い換えれば、経済の論理が優先され居住性の低質化が生まれたと言える。(おそらく、安原秀・伴年晶・江川直樹はこちら側)
- ・区画整理地は、道路公園が整備されたことで、宅地内で高密度利用しても、外形は地区計画により絶対高さ規制や、公開空地によりコントロールされるので、居住性の低質化につながっていない。(おそらく、森崎輝行・柳川賢次及び計画系コンサルタントはこちらの側で被災マンションも同様)
- ・まちなみの景観や、住宅としての居住性について、法規制内ではあるが、隣地などへ圧迫感や採光・通風など建て詰まり感を与えている。自己住宅についても、北向き住宅や日照が少ない住宅となっている。また坪庭型間取りにより自己採光を確保するようなプランが生まれている。
- ・地域の実情を踏まえ地区計画により絶対高さ制限した場合や、総合設計により建物周りに公開空地を確保した場合には、周辺隣地への日影の配慮を考えて、囲み型配置で中心部に住戸を集中させるプランにならざるを得ないが、この場合中庭空間が広く取れないこともあり、中庭側の採光が十分に確保できず、住戸の2面採光もできない場合が生まれている。

●小浦久子によると、鷹取東第一地区は、「T字路や変形交差点が多い」「防災といたならまとまった公園がなく、小公園が分散配置されている」「4～5mの歩行者専用路への接道でよいのか」などの意見があったが、これまでの空間構造を継承しつつ、道路公園などの都市基盤を充実させ、生活空間の質を残しつつより安全になるよう街区割、宅地割を考えた。区画整理事業の手法は、空地の再配置と宅地を整理していく手法として有効であるが、地域に固有の空地をデザインすることを、これまでの区画整理の考え方では評価できなかったのである。と論じている。私が考えるところ、鷹取東第一地区の区画整理はまったく新たな着眼点で、区画割、宅地割を実施しているが、その換地された宅地内において、できるだけ容積アップを図ることにより自己負担額を減じたいという権利者意識が優先されたことにより、幸いにも集団規定の制限により周辺への悪影響は与えていないが、自己住宅の居住性能の低質化につながったと想定される。

▲アーバンデザイナーが広い目もち、地域にこだわりを持ちながら、建物相互と公共施設との関係を良質にしていけるデザイン能力が問われる。鷹取東第一地区における森崎輝行のやり方は、まさしくそれに応えたものとなっているといえる。

権利者個々の活動に無原則に自由を与えると、一時的には地域全体がその恩恵を受益したように見えても、最後には都市全体を混乱させ、空間の機能も質も低下させる場合も少なくない。従来は個別利益の代弁者は多く、全体の利益を主張し実行できる機関がなかった。「家の外はみんなのもの。家の中は自分のもの」という言葉もあるが、宅地は道路などの公共的な施設があって始めて使用可能となり、宅地で使用収益を上げようとするとき必ず周囲に影響を与える。もし周囲に影響を与えないとするには、自分の居住性を犠牲にする形(開放性を否定した中実型配置(狭い中庭型囲み配置))でしか設計できない。(バル鷹取、カプチーノ・ミロ、グレース若松など)

2) 建物階数は小さいものに、建蔽消化率の高いものが多い。即ち建物が低くてもできるだけ容積活用を図ろうとすると、建蔽率を最大化する方向となる。それでも建物の絶対高さが低いことから、隣地沿いでも1F居室への採光も確保される設計となっている。建蔽率◎の地区は区画整理地内の物件で周辺道路や公園などの公共空間が広がったこともあり、インナー長屋地区計画に制度による緩和措置の適用を受けることにより、建物を高くせず事業経営上希望する容積が確保できることになったと思われる。

3) 同じ共同住宅の場合でも、完成後の所有が公営住宅、公団住宅となる場合は、建蔽率、容積率とも活用率が低くなっている傾向が窺える。理由として①自己の公営・公団住宅は50㎡規模の小規模の間取りが多く、それらの居住性能の確保を優先したために容積が消化しづらかった、②隣戸など周辺からの注文を多く受け入れたために小容積のボリュームにせざるを得なかった、③仮に小ボリュームでも事業収支が成立したなどが想定される。(レネタウン、相生)

4) 大規模敷地(1000㎡以上)と中規模敷地(500㎡以上～1000㎡未満)、小規模敷地の場合の設計対応の違い

容積消化率	◎	○	△
大規模	グレース、ハイ	室内西 カルチェ、ピ1、材、フェニチェ、グリーン、ポシュケ	ルネ、相生、
中規模	パル、ミスガ	オベル、ピ2	室内東、尻コ、ウイヴ、グローリ
小規模		スクエア、みくら、ハンク、徳井	シャレード

大規模敷地の地区では、公団住宅が全体の大半を占める場合を除いて、概ね容積使用率が100%を超えていると言える。

5) 敷地が不整形な場合(白地灰色地・組合施行区画整理地*3)と整形敷地(市施行区画整理地)による設計対応の違い

容積消化率	◎	○	△
敷地が不整形		カルチェ、スクエア、オベル、ピ1、ピ2、フェニチェ、ハンク	グローリ、室東、ルネ、尻コ、相生、ウイヴ、ルネ
整形敷地	パル、グレース、ミスガ、ハイ	ネセント、みくら、グリーン、ポシュケ	シャレード

◎は市施行区画整理地に多い。

公開空地がとりやすい、日影規制など周辺の関係からも設計の工夫がしやすい。同じ広さでも設計上使い易い画地であるといえる。そのため資産的価値も高い。

6) 周辺環境による設計対応の違いについて考える。区画整理地では宅地側で目一杯の土地活用の場合でも、道路等の公共施設が整備されているため、隣地相互の関係が明快となる。そのため概ね区画整理地では容積消化率が高くなる傾向が示されている。しかし事例で取上げた組合施行区画整理地は、敷地整序型区画整理のため従前路地の中心線から2mセットバック部分を公共減歩の道路空間とする換地計画となった。そのため、共同建替敷地の土地活用において、使用しづらい敷地形状のまま換地となり、その容積消化が大規模に取組まれた市施行区画整理地に比べて低い値に留まっている。

7) 高い容積活用率を目標としながら、周辺環境からの設計と件が厳しい場合は、住宅については次の工夫をしている。主な採光面を北とした住戸や日照2時間未満の住戸、隣地と接近する住戸、天窓による採光確保の住戸、坪庭型間取りによる採光確保の住戸、住戸配置において南向き分譲ゾーンと学生向け北向き賃貸ゾーンの配置区分、居室の日照確保のためのメゾネット住戸などがある。共用部の工夫は、道路斜線制限に抵触するので庇なし共用廊下、従来からの慣用路地を建物内通り抜け通路として確保、建設前から入居者が決まっておらず高齢者が多く、車保有率も低いことから駐車場整備率の低減化などを行っている。

8) デザイン的には、周辺戸建て地における共同再建でつくる中層住宅を、まち並みになじむ小型住棟に見えるよう、色層を2層構成にしたり、建物の分節化などをおこなっている。

(2層の色彩: ピースコートI・II、ネオセント、東尻池、ポシュケ。 分節化: カルチェ、室内西、室内東、ネオセント)

9) 公開空地と容積の関係性について、敷地周囲が道路に囲まれたゲタバキ住宅(1階店舗で2階以上が住宅)の場合、1階店舗前に公開空地確保することになり、道路との関係性が低いヒューマンでない空間となり、店舗前空間の賑わい性が下がる結果となっている。(グレース)

10) このようなペースの容積以上に使い切った容積消化の地区は、容積オーバーで既存不適格となった震災被災マンションと同じである。将来の建替の時には、もう土地の増進率が期待できない。そのため従前規模の床確保のために、余剰容積を活用するという建替の仕組みが使えず、個人負担の建替額が大きくなることを覚悟しておく必要がある。

11) 神戸ハイタウンは、復興にあたり用途別容積地区計画制度の適用により、住宅用途の場合基準容積の1.5倍までの増進が可能となった(使用容積率261%)。ならびに隣接する青空駐車場敷地の容積についても、当該敷地に容積移転している(地役権設定により容積移転している)(元の敷地に対しては使用容積率360%)。そのため、261%⇒300%まで容積活用可能であったが、将来の維持管理にかかる費用も考慮して建物規模や形態を、総合的に判断して費用対効果が良い建物を決定している。すなわち容積増による個人負担額の減と、高層化により発生する24時間管理者常駐など維持管理運営費の上昇とのバランスの中での判断で、建物規模が14階に決まった。(ハイタウン)

12) 権利者の中で、大権利者がおり賃貸住宅経営を希望される場合には、一般的にはまちの環境より賃貸収益の向上を第一義と考えて、高容積建物を要望すると思われたが、総合設計制度を使って基準容積以上に容積ボーナスを獲得までの計画には至っていない(◎で表示)。ペース容積内で精一杯使い切る程度である(○で表示)。むしろ、高容積活用を図っている地区は、多くの権利者の従前が狭小宅地所有者で、被災後何とか住み慣れたところでの生活再建を図りたいと考えた地区に多いと言える。

大権利者を含む地区は収益向上よりも権利の明確化を要望し、分賃別棟などの権利形態をとっている。

	◎	○	△
大権利者の存在のあり		カルチェ、オベル、ピ1、ピ2、フェニチェ、ハンク、グリーン、ポシュケ	ウイヴ
なし	パル、グレース、ミスガ、ハイタウ	スクエア、室内西、ピ1、ピ2、ネセント、みくら	グローリ、室内東、シャレード、ルネ、尻コ、相生

13) 周辺地区の環境から高層化できない地区と容積消化率の関係

	◎	○	△
周辺環境から高層化できない地区	バル、グレース、ミスガ	カチエ、スクエア、オーベルジュ、ピ ¹ 、ピ ² 、ネスト、ハシク、徳井、ボッシュ	グローリ、シャレード、尻コ、室内東
できる地区	ハイ	室内西、みくら、グリーン、フェニチェ、	ルネ、相生、ウイヴ

高層化できない地区には、むしろ建蔽率を多く使うことで容積消化を図っている地区がある（グローリ、シャレード、東尻池コート）

14) 分譲と賃貸が入り混じった建物では、賃貸戸数の全体に占める割合が少なく、分譲住戸の中に分散している場合は通常分譲マンションの個人による賃貸貸しで、コミュニティに問題がないが、一定戸数の賃貸住宅が集まると分譲コミュニティと衝突することが想定される。また将来の建替えにおいても、分譲と賃貸では建替サイクルに差が出ると思われるので、分譲と賃貸をできるだけ別棟で計画している。全体戸数が少なく分棟するまで至らない場合は、ゾーンで区分する事例もある。別棟分棟による容積消化率は次の通りである。

	◎	○	△
分譲賃貸別棟		カチエ、室内西、ボッシュ	室内東
分譲賃貸をゾーン区分	ハイ	オーベルジュ、フェニチェ、ハシク、グリーン	グローリ、ウイヴ
その他	バル、グレース、ミスガ、	スクエア、ピ ¹ 、ピ ² 、ネスト、みくら、徳井	シャレード、ルネ、相生、尻コ、

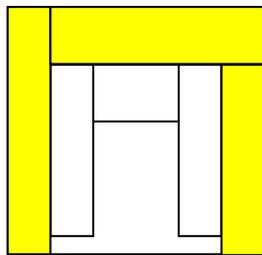
■注

- * 1 大権利者あり、1人で2戸以上の住宅の権利変換を受け賃貸住宅経営に乗り出す権利者がいる地区である。当該口のついた地区は全て10戸以上の住宅を1人で所有している権利者がいる地区である。
- * 2 当該地区はマンション建替の地区である。用途別容積地区計画によるインナー長屋総合設計制度で、周辺に1Mの壁面線指定しセットバックすることにより住宅用途に限り基準の1.5倍の容積に延ばせるというものである。また別途に、本件では隣地の青空駐車場を使役地として上空の容積を、マンション敷地が受益地となる容積移転（空中権移転）を行っており、この両者を抱き合わせるとオール住宅として392%まで容積利用できる。しかし当該地区は維持管理費と容積使用の費用対効果を考慮し14F建てとし容積360%でストップしている。
- * 3 現道幅幅を基本とする敷地整序型区画整理のため、道路方線が現道から変わらず、不整形な宅地が残ることになった。
- * 4 規制誘導措置一覧
連担建築物設計制度、神戸市近隣住環境計画制度、街並み誘導地区計画などとの関係

モデル

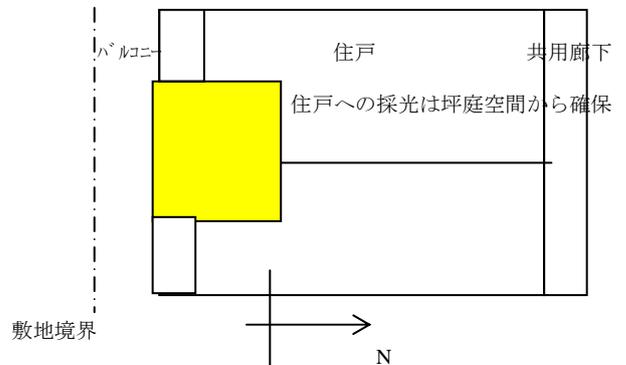
「囲み型配置」

公開空地



住棟の中庭空間が狭くなる

「坪庭型間取り」



5-5 共同建替で実現した建物形態と周辺まちなみ景観

5-5-1 研究目的

前項で、共同建替で実現した建物形態の特徴とその形成要因について整理したが、その結果周辺まちなみ景観に対して、どのような影響を与えているのか、敷地や建物周囲の空間に着目して整理を行う。比較として、公団以外の事業者が行った共同建替事例も加え、またマンション建替事例と比較することで、そのより鮮明に特性の整理を行う。

5-5-2 既往研究

小浦久子は著書「まとまりの景観デザイン」で次のように論じている。

戦前区画整理で、宅地開発された住工混在地である大阪市関目地区を例にあげて、住宅地の個別更新では、個々の建物の見た目の変化が大きくても、建物のボリュームが極端に大きく変わることはないが、景観インパクトが大きいのは、ある程度の土地がまとまった用途転換である。大規模共同住宅の開発では、空地に囲まれた高層建物となり、周辺と比べて形態だけでなく配置計画の違いが大きい。その結果、建ち並びの連続性がなくなる。ミニ開発では、街区割りの基本とは無関係に、街区内に位置指定道路が整備され、新たな宅地割が行われるので、建物の向きが変わる。周りと異なる複数の同じタイプのデザインと戸建住宅が、一団となって挿入されたような変化となる。

5-5-3 研究方法

公団事業計画書の共同建替事業地区 24 地区と、神戸市住宅局発行の「阪神・淡路大震災・再建事業のあゆみ共同・協調化事業（平成 12 年 3 月）」データを使って共同建替（民間 16、市公社 3、県公社 2 地区）を、また「同資料マンション建替事業」のマンション建替 24 地区データを使い分析を行う。

最初に、共同建替やマンション建替の事例が、建物形態が周辺との関係でどのような傾向を示しているのかを全般的に、各指標でどのような分布しているのかをグラフ化し、そこから特徴を整理する。指標として敷地面積、建物階数、道路幅員、接道数、指定容積率、使用容積率、容積率活用指数等に注目してそれらの違いによる傾向を整理する。またそのような傾向に至った要因について推測する。さらにマンション建替の場合について同じ視点で着目し、共同建替との場合と比較を行う。

5-5-4 研究結果

5-5-4-1 共同建替建物の敷地や道路との関係

1) 使用容積率と使用建蔽率の関係

共同建替の多くは、建蔽率 50～60%、また角地緩和を受けて 70%、容積率については 200%前後に集中している。一方マンション建替においては、建蔽率 30～50%で容積率 200～500%のグループと建蔽率 60～80%で容積率 300～700%のグループの 2 つに分かれている。共同建替はマンション建替と比較して、実際使った建蔽率は高いが容積率についてはそれほど高くない、一方、マンション建替

は、建蔽率がそれほど高くないが使用容積率は高い値となっている。(図 5-5-1)

それぞれの事例地の立地条件が異なり、そのため都市計画で決められる一般的に最大限許容される指定建蔽率や指定容積率に対して、どのような様子であるかを建蔽率活用指数（使用建蔽率／指定建蔽率）、また容積率活用指数（使用容積率／指定容積率）という数値で示すとすると、図 5-5-2 のように整理される。

共同建替での多くの事例の容積活用率は、許容値を超えて建設しているのが 45 事例中 5 事例。一方マンション建替での同活用率は、20 事例中 14 事例が許容値を超えている。中でも容積活用率 1.6 以上の事例も 6 事例存在しており平常時の公開空地確保による総合設計制度を活用した容積ボーナス制度と比較しても、大幅な緩和策を取られたものと思慮される。

共用建替では容積率活用指数がそれほど高くなく建蔽率活用指数を大きくなっていることから、建物形態はできるだけ低層でありながら最大限の容積活用をめざす流れとなっている。マンション建替は逆の傾向で建蔽率活用を抑えながら最大限の容積率活用を図っている。マンション建替がこのような指定容積率を超えて高い容積率活用を図った背景としては、既存不適格建物でも被災した従前と同数以上の住宅を確保したいとのマンション住民の要望を受けて、使用建蔽率を抑え公開空地を確保することで高容積を与える復興型総合設計制度を多用した事例が多いためと推測される。

また、共同建替の中でも黒地地区の事例については、敷地周辺の道路が整備されたことや敷地形状が整形化されたことなどにより、建築計画的に使い易い敷地となり建蔽率活用指数も、容積率活用指数も高い数値を示しており、区画整理という基盤整備の効果として、効率的で合理的な建物設計を実現に繋がったと思われる。

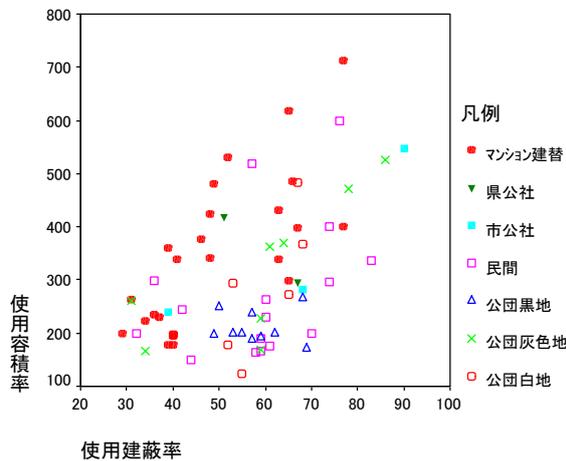


図 5-5-1 使用建蔽率と使用容積率

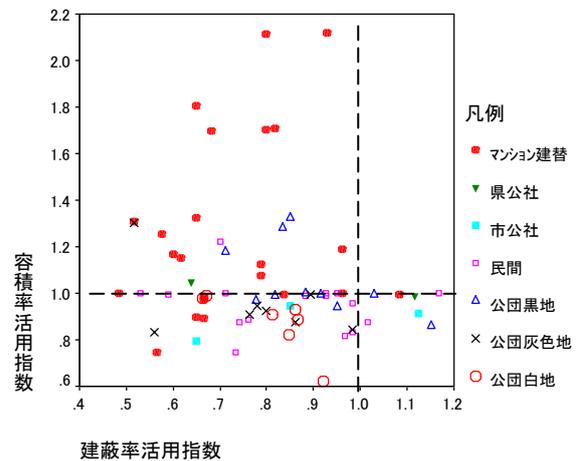


図 5-5-2 建蔽率活用指数と容積率活用指数

2) 敷地規模との関係（建蔽率活用指数、建物階数、前面道路幅員）

共同建替とマンション建替で、敷地規模にどのような違いがあるか比較してみたところ、図 5-5-3・図 5-5-4 に示すように、共同建替は敷地規模が 1,000 m² 付近に多く存在し、建蔽率活用指数では多くの事例が 0.9~1.0 と高く、建物階数としては 5~7 階の事例が多い。一方、マンション建替では敷地規模が、2,000~3,000 m² 規模で建蔽率活用指数が 0.6~0.8 の付近の事例が多く、建物階数は平均し

て10階以上が多いのと、敷地規模が2,500㎡付近で6階建てが多いことが窺える。

また、共同建替の中でも黒地地区の事例は敷地面積800～2,000㎡で、5～7階建てに集中しているのが特徴といえる。

また敷地面積と建蔽率活用指数、また建蔽率活用指数と建物階数との関係は、夫々相対的に反比例の関係にあることが認識される。すなわち敷地面積が大きくなれば建蔽率活用を小さくして、周りに多くの空地を取る工夫がされていると推測される。

前面道路幅員と敷地面積との関係では、共同建替はマンション建替に比べ、建築敷地が面する道路幅員の小さいことが多いことが解る。(図5-5-5)

次に建蔽率活用指数と建物階数の関係において、共同建替とマンション建替の大きな違いはないが、マンション建替のほうが平均的に、やや建蔽率活用指数が小さく建物階数が高いところに事例が集まっているといえる。(図5-5-6)

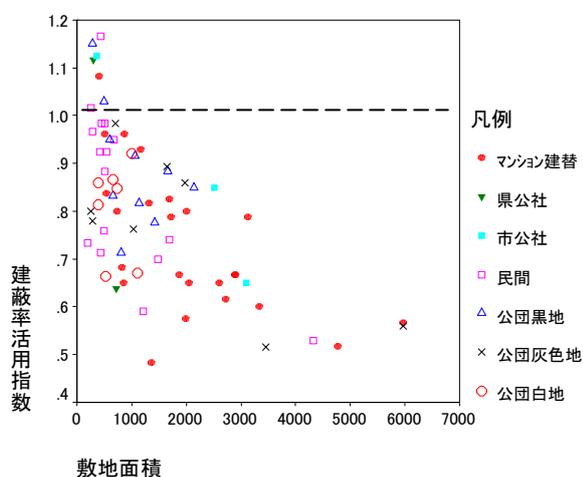


図5-5-3 敷地面積と建蔽率活用指数

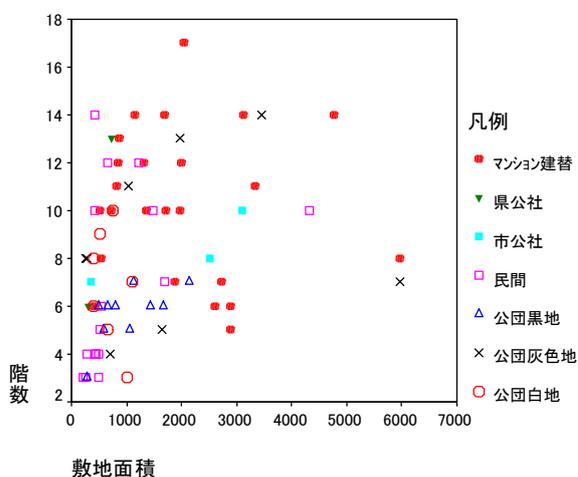


図5-4-4 敷地面積と建物階数

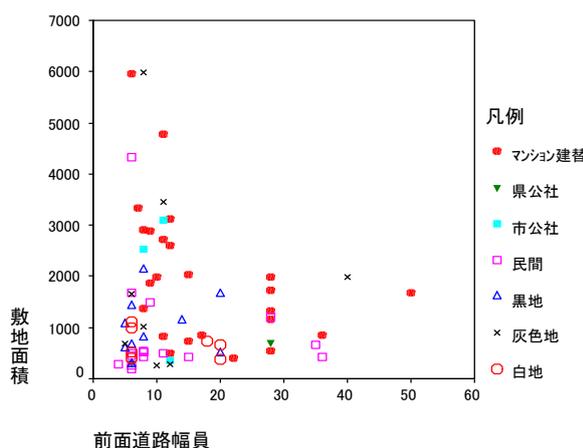


図5-5-5 前面道路幅員と敷地面積

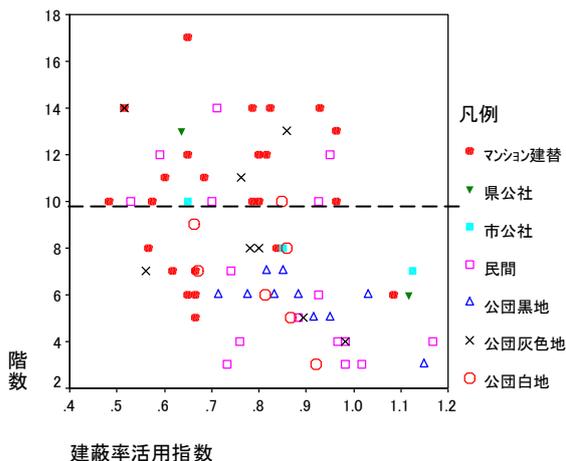


図5-5-6 建蔽率活用指数と建物階数

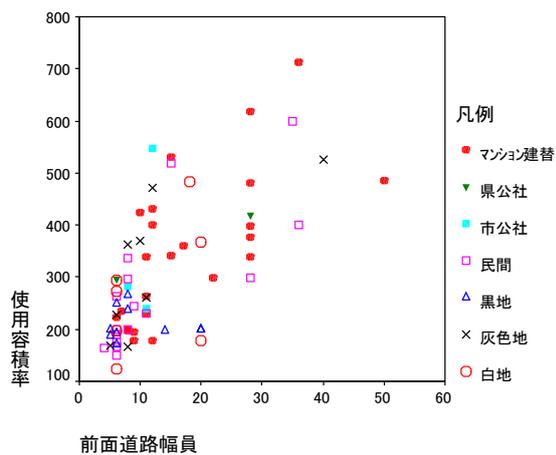


図 5-5-7 前面道路幅員と使用容積率

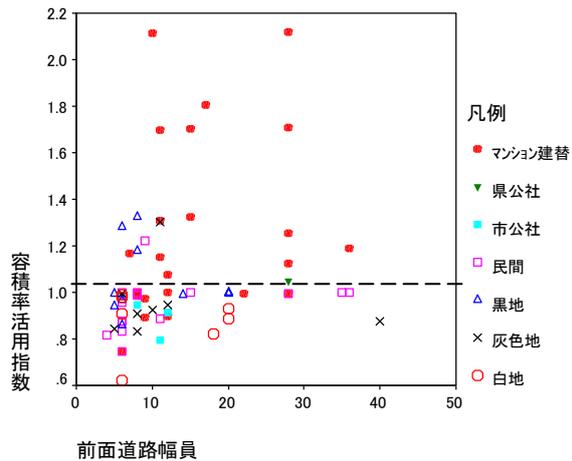


図 5-5-8 前面道路幅員と容積率活用指数

3) 敷地の前面道路幅員との関係 (使用容積率、容積率活用指数)

前面道路と容積率活用指数の関係で、共同建替はマンション建替に比べ全般的な傾向として前面道路幅員も小さく、使用容積率・容積率活用指数とも小さい事例が多いことが窺える(図 5-5-7、図 5-5-8)。

4) 接道数と使用容積率の関係(図 5-5-9、図 5-5-10)

一般的に、敷地外周部の接道数が増えると周辺への日影影響や、居室として必要な最低採光面積の確保等の問題で、容積活用に有利な展開になると推測されたが、図 5-5-9、図 5-5-10 から解るように共同建替では接道数が複数になると容積率活用指数が伸びる傾向がわずかであるが増え、マンション建替では復興型総合設計制度を採用したことで顕著に容積活用が上がっている。結局複数の接道が増えることにより、容積率割り増し係数の高い歩道状の公開空地が増えるなどで、容積率の割り増しの獲得に貢献したと思われる。

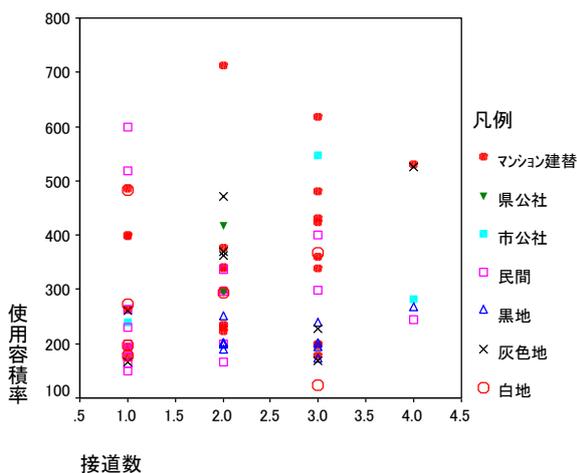


図 5-5-9 接道数と使用容積率

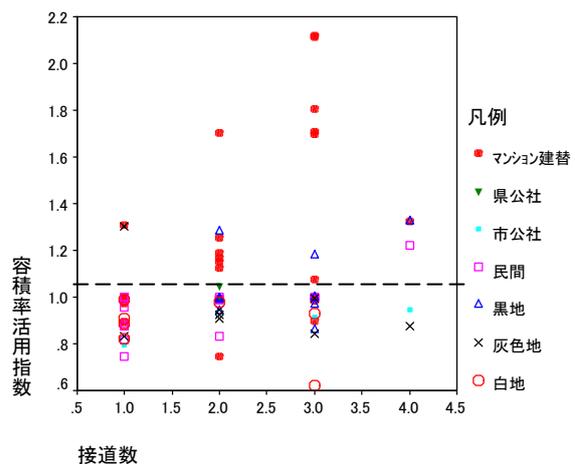


図 5-5-10 接道数と容積率活用指数

5-5-4-2 共同建替建物の周辺との関係

震災復興共同建替事業で実現した建物形態も、実態的には隣地や周辺の景観やまちづくりになじむ形態・景観となっていると思われるため、次に、実際出来上がった共同建替建物の特徴を、次の各内容につ

いてクロス分析して整理する。

本項では、公団が担当した共同建替地区 24 地区を対象に分析した。

1) 隣地境界から建物の距離

周辺環境が「戸建・長屋」、「マンション・中層アパート」、「市場・商店街」の違いで、建物周囲の敷地境界線までの距離がどのような傾向を持っているかを、図 5-5-11～5-5-13 で整理した。まず住棟が複数に 2 棟 3 棟など別棟に分かれていて、バルコニー側が一方向の場合と複数方向の場合が存在している。1 つは、住棟が道路と平行して建ち、バルコニー面が道路に面する場合で、24 地区中 19 地区が当てはまっている。そのバルコニーから道路境界までの距離は図 5-5-11 で現され、周辺が戸建・長屋またマンション・中層アパートでは 0.5～1.5m 未満が多く。周辺が市場・商店街の場合は 1.5～4m 未満が多くなっている。周辺が中高層化されている地域では道路からの距離を離すが、周辺が戸建・長屋の低層地では周辺と同じくして道路との距離が小さくなっていることが窺える。

また、バルコニー面が隣地に面する場合の事例は 24 地区中 10 地区あり、バルコニーの隣地までの距離は、図 5-5-12 で現され、周辺が戸建・長屋の場合の事例が多くバルコニーから隣地境界までの距離は 4m 未満となる事例が多いことが窺える。

一方妻面での境界までの距離（図 5-5-13）は、戸建・長屋>マンション・中層アパート>市場・商店街の順に、距離が小さくなる傾向が窺え、周囲の建物が建て込む市場商店街では妻面の離隔距離が小さくなる方向に動いている様子が窺える。すなわち、市場・商店街の中での共同建替の建物は、道路側の離隔距離が 1.5～4m 未満と広く取るが妻面側の離隔は小さく、隣と狭い空間しか取りえていない。また戸建・長屋ではバルコニー側・妻面側に関わらず 0.5～1.5m 程度の狭い離隔しか取り得ていない。

同様に図 5-5-14 において、敷地の大きさの違いによって妻面までの距離がどのように変わるかを整理したところ、敷地規模が大きくなるほど妻面までの距離が大きくなる傾向が見受けられる。すなわち纏まった敷地になると、できるだけ周囲に離隔をとり敷地中央部に建物を配置する工夫がなされていると言える。敷地面積の大きさと建物周囲の離隔距離については、既往研究の小浦久子^{注)}が注目している通りの現象となっている。

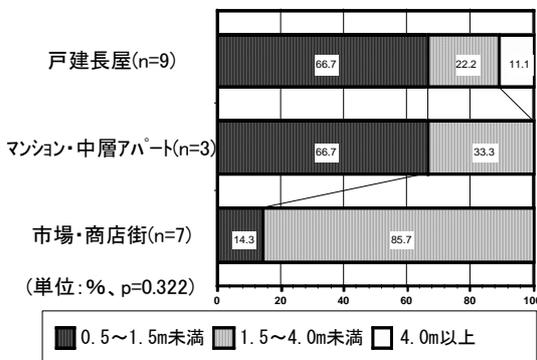


図 5-5-11 周辺環境とバルコニー～道路距離

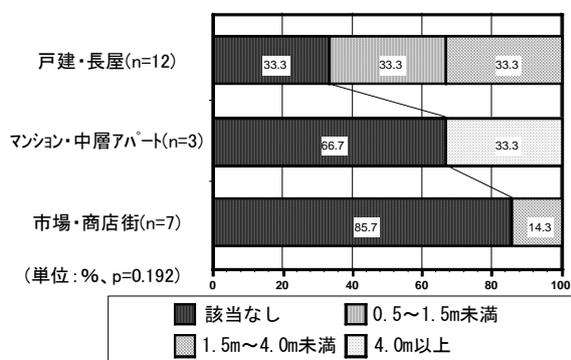


図 5-5-12 周辺環境とバルコニー～敷地境界距離

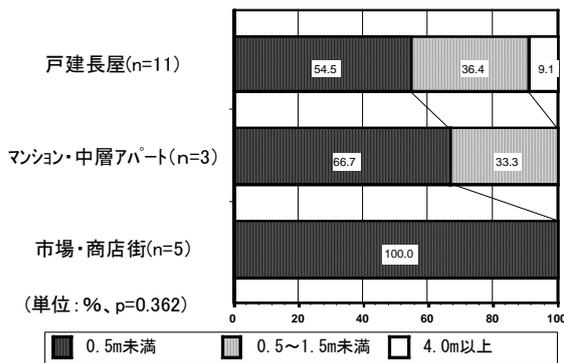


図 5-5-13 周辺環境と境界から建物の距離

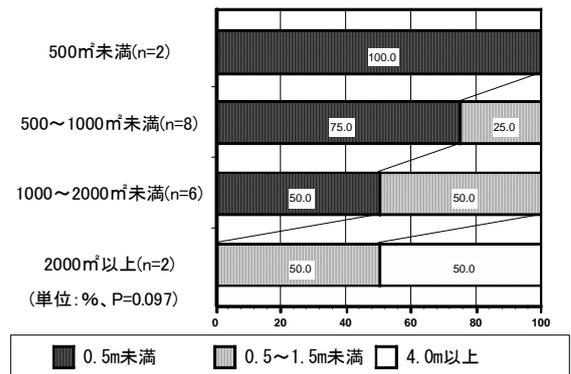


図 5-5-14 敷地面積と境界から建物の距離

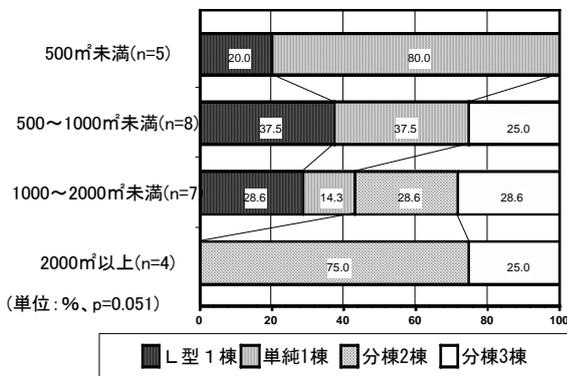


図 5-5-15 敷地規模と建物形状

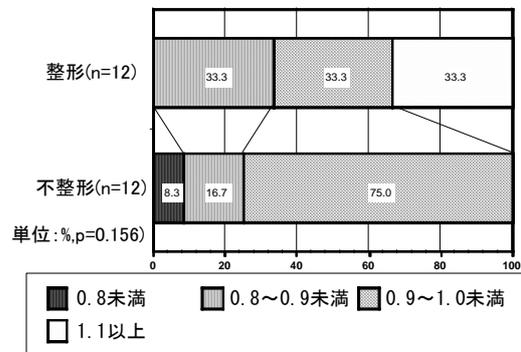


図 5-5-16 敷地形状と容積率活用指数

2) 敷地規模と建物形態 (住棟形状)

図 5-5-15 に示すように、敷地規模が小さい場合は、1棟での形状であるが、敷地規模が大きくなるといくつかの棟に分棟する傾向が窺える。その要因としては、敷地が大きくなっても周辺への日照・採光・通風の確保し、影響を最小限にするため、囲み型配置などを行うなどで対処していることや、敷地が大きい場合は賃貸住宅経営を目的に事業参加した大権利者が、維持管理面での分譲・賃貸の混乱を避けるために、分棟を求めた結果ではないかと推測される。

3) 敷地形状と容積率活用の関係(図 5-5-16)

整形敷地の場合は、容積率活用指数 0.8~1.1 以上と一様に多様に事例が分布しているが、不整形敷地では全体の 75%が容積率活用指数 0.9~1.0 未満となっている。全体では整形敷地の方が不整形敷地に比べ容積率活用指数が高く、容積活用という視点ではやはり整形敷地が結果的に使い易かったことが伺える。

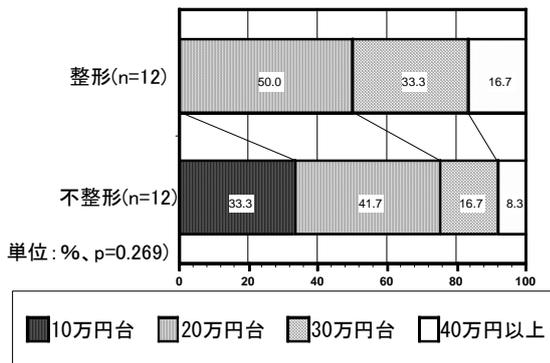


図 5-5-17 敷地形状と従前土地更地価格

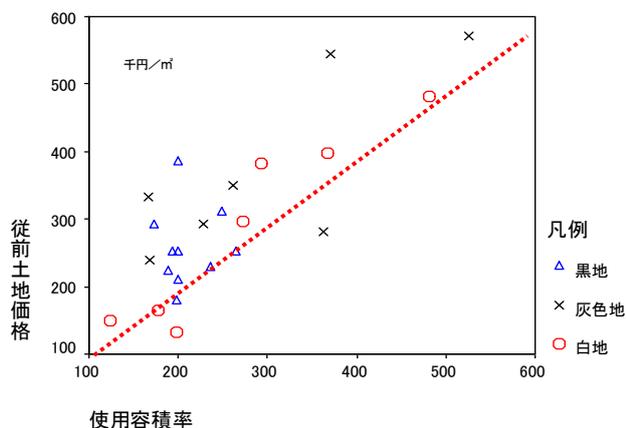


図 5-5-18 使用容積率と従前土地単価

4) 従前土地評価額との関係 (図 5-5-17・5-5-18)

土地の評価額は、一般的に利便性などの立地や周辺環境、敷地形状、建設可能な床面積 (=容積活用) や建物形態制限の建築規制などの要因により変動すると推測されるが、敷地形状と使用できた容積率との関係性について整理した。整形敷地の場合は不整形敷地に比べ高い土地評価額を示していることがわかり、整形・不整形を総じて土地評価額は (1997~1999 年) 20 万円/㎡台が最も多く、次いで 30 万円/㎡台が多いことがわかる。

使用容積率と土地評価額の関係を示したのは、図 5-5-18 であるが、使用した容積率と土地単価に概ね比例する関係が窺える。すなわち、使った容積が 2 倍になれば土地単価も 2 倍になっている関係が伺え、総じて今回の対象 24 地区平均は、容積 100%あたりの土地評価単価は、100 千円/㎡程度で取引されたことが窺える。灰色地は住宅市街地総合支援事業地であるが、立地の利便性が優れているからか平均的に高い土地単価も高くなっていることが窺える。

5-5-5 結論

以上で検討した結果を整理すると、表 1 のように整理できる。

共同建替で実現した建物形態は、一口で表現するとすれば前項と同じく「中実型のコンパクトな建物」と言える。隣地や周辺街並みとのなじみが図られているが、自己住宅の住環境 (日照・通風) が郊外型住宅のほどの性能を持っておらず、建て詰まり感の残る建物となっている。

以上の検討結果から、共同建替はマンション建替の場合に比較して、従前権利について運命共同体的な性格がないことから、自己判断による共同建替の選択の道をたどるため、比較的合意形成が図りやすい少数参加者の規模に、また建物全体ボリュームとしては小さく纏まる場合が多い。そのような中でも、できるだけ保留床 (処分床) を多く作り、事業参加者の自己負担額を軽減し、地域で自立再建することを誘導する有効な手段となることが望まれるとともに、建物が建て込んだ地域に建つ場合が多いので建物形態や建物周囲の屋外空間については、できるだけ隣地や周辺のまちなみと整合するよう設計配慮が求められる。この最大容積追求と周辺地域との空間整合という 2 つの要素を満たす設計が求められたと言える。

そこで、小さな敷地の共同建替では、周辺建物の形態や建物周りの空間を地域の既存の空間と同じく狭くし建蔽率を多く使った全体高さとして低い建物にすることで、地域になじむ建物や屋外空間が実現している。灘区都通4丁目地区を担当した一人の建築家が主張する「建物内部は個人のものだが、建物の外形（景観）は地域のもの」を実践していると思われる。

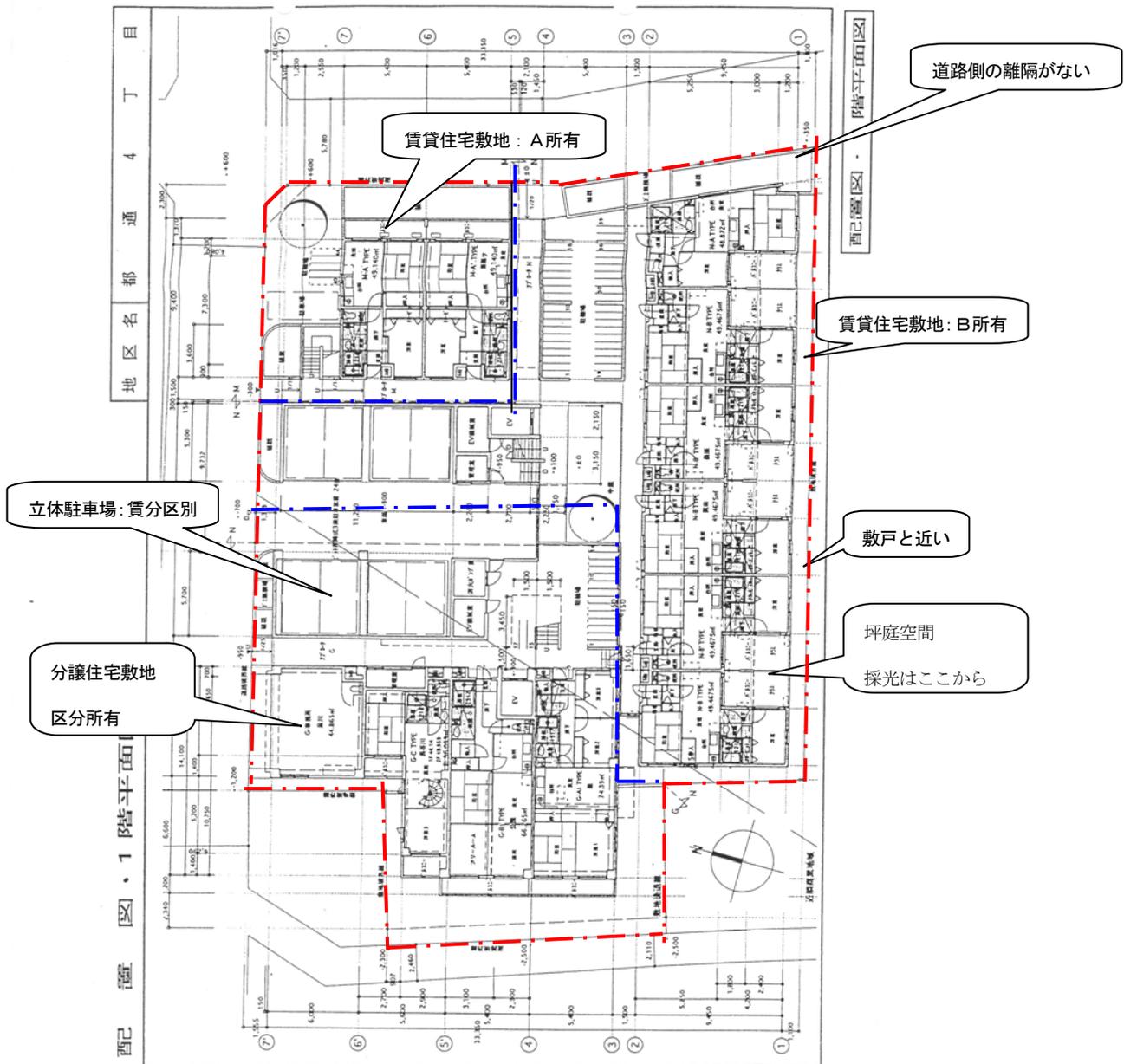
表1 まとめ

	共同建替	マンション建替
敷地前面道路の幅員	小：5～10mが多い	大：10～25mが多い
敷地の接道数	少ない：1本が多い	多い：2本または3本が多い
敷地の指定容積率	小：200%が過半	大：200%または300%が多い
建物高さ	低：5～7階建が多い	高：10～14階建と6階建の2つが多い
全体戸数	少：	多：
敷地の規模（面積）	小：1,000㎡前後が多い	大：2,000～3,000㎡が多い
バルコニーから境界まで	周辺が戸建長屋では道路に面しても、隣地に面しても0.5～1.5m未満が多い。 周辺が市場商店街では道路に面して1.5～4m未満が多い。	—
住棟妻面側の離隔	周辺がどのような環境でも、0.5m未満が最も多く、せいぜい1.5m未満しかとれていない	—
敷地規模と建物形態	1,000㎡を切る小さな敷地では1棟であり、規模が大きくなると分棟になってきている	—
従前土地単価	使用容積率100%当り約100千円/㎡の評価で取引されている	—

参考事例

灘区都通4丁目建物概要では、特徴としては3敷地で構成され、分譲賃貸が別々の3棟で分棟維持管理ができ、228%の容積活用しながら建築基準法的に1棟5階建て、北向き住宅、坪庭空間からの採光確保など、周辺地域に配慮した住棟設計となっている代表作であると思われる。

<配置図>



6章 共同建替事業の事業化にかかる各種の課題と対応策

6-1 背景と目的

震災復興における共同建替事業は、完成した住宅の権利形態は、共有の土地の上に区分所有建物ができあがっており、通常に分譲マンションと全く同じ形である。一般に分譲マンションとの違いは、従前敷地の権利や敷地形状などの整理のうえで、従前権利者の合意形成を行い出来上がったものであり、簡易版のミニ市街地再開発といえる。ただ、事業法として整備され、各種の恩典や助成とともに、多数決の論理により一部の反対者の権利も制限する強制力を具備している市街地再開発事業と比して、共同建替事業は任意の事業のため、参加するすべての権利者の全員合意のもとに事業が組み立てられている。すなわち、法定事業ではないため都市計画決定や事業認可、権利変換認可などの段階を経る必要がなく、事業として組み立て易いが、逆に一部の反対により壊れ易い性格をもった事業である。

そういう特徴をもった共同建替事業が、震災復興という特殊事情があったにしても、どの地区においても全員の合意形成が図られるまでの間は、薄氷を踏むような思いの事業展開であったといわれている。先行研究では、地域に入られ設計士やコンサルタントなどの専門家が権利者の共同建替事業への学習や意識形成、また合意集約に果たした役割が大きいと発表している。そこで、これらの専門家が事業組み立ての過程において、当初段階では予想できない課題を各々の場面で各種の創意工夫を行なって対応したと思われる。

そこで、本章では

- ① 共同建替事業の事業化にかかる課題やその解決方策について
- ② 事業化できなかった地区の不成立要因と現状
- ③ 事業者の違いによる比較(民間事業者と公的事業者)
- ④ 公団が参画した共同建替事業の特徴

を整理し、その共通事項を見出すことで今後の共同建替事業候補地での検討作業に資することを目的とする。

6-1-1 事業化にかかる課題と解決策

各地区が持っていた課題や解決策が表 6-1-1 のように整理されるが、全体を見渡すと各地区それぞれ異なった課題を持ちながらも、それぞれ各種のキーマンが出現し、懸案事項の解決策や建物形態決定に強いイニシアティブをもって誘導し、事業参加者の合意集約に繋いだと思われる。

また、課題と解決策は表 6-1-2 のように整理され、その中から、主な解決策を抽出すると、下記①～⑧のようになる。

- ① 個人分譲での保留床処分に不安があるが、賃貸需要としては見込める場合、保留床を公団自らが将来とも保有して賃貸住宅経営する方式の採用。場合によれば公営借上げも併用。ただし、維持管理に混乱が生じにくいように、賃貸棟と分譲棟を別棟対応にした。
- ② 不動産経営として民間賃貸住宅を希望する従前地主には、維持管理しやすい形で床取得に誘導した。
- ③ 地元権利者の知人友人や、事業安定化のために事業参加者が率先して、事業前から保留床取得者を募集した。知り合いが入居することでコミュニティの豊さがより向上することになった。
- ④ 区画整理との合併施行で、参加希望する飛び地者にも対応できた。
- ⑤ インフラ性能（水道水圧、前面道路幅員）にあった住棟設計を行った。密集市街地のため地区外の排水を受けることも容認する設計を行った。
- ⑥ 敷地性状がよく、隣地周辺が許され、需要が見込めるなら、公開空地をとり総合設計制度による容積ボーナスを受け入れた。
- ⑦ 街区の中で比較的大きな面積を占める敷地の場合、街区内で協議し用途別容積地区計画を打って容積向上を行った。
- ⑧ 商店街に面する場合、通りの賑わい確保のため 1 F を商店とし、1 F 保留床にキーとなる店舗の導入を図った。

表 6-1-1 各地区の共同建替事業の特徴、事業化のための配慮

地区名	土地の権利集約	キーマン	事業の特徴	建物形態
a 室内西	全面買取型等価交換	コンサル	保留床を公団賃貸住宅にして市公営借上を実施	分賃別棟
b 室内東	全面買取型等価交換	コンサル	同 上	分賃別棟、低層分散化
c 東川崎	全面買取型等価交換	市	震災前からのまちづくり協議会の活動	分賃でエリア分け 1 棟
d 都通	全面買取型等価交換	コンサル	同 上 コンサルタンの賃分別棟での管理方式提案 民間賃貸住宅の市公営借上を実施	分賃別棟
e 六甲	全面買取型等価交換	設計士	保留床取得者を地元で事業開始前に募集	小規模敷地でメゾネット
f 甲南	全面買取型等価交換	コンサル	商店街の再建で個別更新に、コンサルタンが表地裏地で共同化を誘導	分賃でエリア分け 1 棟
g 湊川 1	全面買取型等価交換	まち協	区画整理施行者の組合と共同建替組合が合同で進めた まちづくり推進員（ボランティア）の活動で住民説得を熱心にこなした 1 戸民賃制度の実施	変形敷地で 4/5F メゾネット
h 湊川 2	全面買取型等価交換	まち協	同 上	同 上
i 西宮北口	全面買取型等価交換	コンサル	区画整理施行者とコンサルタンの連携プレイ	施設と住宅を離して別棟
j 鷹取	全面買取型等価交換	設計士	区画整理内で事業参加者希望者を集約換地 北向き住宅を権利者が受け取り	容積ボーナス
k 若松	全面買取型等価交換	区画	小規模換地所有者が、協議して共同化を実現	3 F 建て共同化
l 若松北	全面買取型等価交換	設計士	市場経営者で再建	容積ボーナス
m 御蔵	全面買取型等価交換	ボラン	地域の戻りたい小規模換地受者が集約換地を受け共同化。保留床取得者を地元で事業開始前に募集	全て自己利用者
n 御菅	全面買取型等価交換	コンサル	保留床取得者を地元で事業開始前に募集	容積ボーナス
o ハイ	全面買取型等価交換	地元	マンション建替	容積ボーナス
p 東尻池	建設資金融資型	地元コンサル	震災前からのまちづくり協議会活動	

表 6-1-2 共同建替地区の課題と解決策

地区名	戸数	建物階数	権利者数	敷地面積	分賃別棟	事業化に至る関係者組織の特徴	キーマン	課題内容と解決策	課題解決の特徴
a 室内西	38	7	9	1,103	分賃別棟	まちづくり協議会・まちづくり担当が復興にかかる勉強会を実施し、コンサル派遣を行った	コンサル	河川敷に面した箇所、敷地境界についても混乱している状況だった。地権者間で敷地区分を決め、一旦全面買収の等価交換事業となった。極少権利者が多く、保留床を多くとり権利変化率を高める必要があった。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 属地で土地の持分を決定
b 室内東	20	3	4	999	分賃別棟	同上、熱心な権利者であった	コンサル	戦後、スプロールにより市街化された立地であり、敷地境界が混乱、転出者が続出という地区であった。従前権利者は店舗付住宅を希望し、別棟とすることで賃貸住宅との使用上の混乱を避けた	公団による一旦全面買収方式の等価交換 属地で土地の持分を決定
c 東川崎	18	4	11	696	分賃エリア分け	地震前から地域のまちづくり活動に熱心であったまちづくり協議会会長が、住民が地域に住み続ける策を、市のまちづくり担当とともに探し出した	市	買取公営として、保留床を市が買い取った。隣接して地区改良に作った市営住宅があり、管理上のスケールメリットを求めた。	公団による一旦全面買収方式の等価交換
d 都通	43	5	21	1,644	分賃別棟	まちづくり担当とまちづくり協議会、コンサルで震災前からの密集の地元勉強会を実施していた。この勉強会を引き継いだ形で事業化をおこなった。	設計士	従前の権利は、大土地所有者、木質住宅所有者、借地長屋の個別所有者、ミニ戸建て建売住宅の所有者であり、それぞれの生活再建に応じた所有上・管理上買別棟とした。ただし、建築基準法上は1棟扱いの建物とした。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 賃貸・分譲の二重壁1棟
e 六甲	11	8	6	256	分賃同一棟	市公団が主導して作った復興メッセが、住宅再建の相談に訪れた住民に、コンサルといっしょに考えることを提案	コンサル	従前5軒長屋で事業成立。1者が参加せず、その他の権利者で事業化した。	公団による一旦全面買収方式の等価交換
f 甲南	26	9	4	520	分賃同一棟 17区分	専門家NPOが、甲南商店街の復興応援に参加。その中で専門家NPOが事業をまとめた	コンサル	甲南商店街の一角を占める権利者が集まり、不整形敷地ながら共同建替の実現。分譲マンションと学生賃貸アパートで床を構成。個人がエンドユーザーになるマンションは日当たりの良い場所に。学生向け住宅は、家賃が安くでもOKの北側に。使いづらい平面の場所は駐輪場とかその他の用途で有効活用。	公団による一旦全面買収方式の等価交換
g 湊川1	27	5	18	1,058	分賃同一棟	一帯の組合施行区画整理地に指定と共同建替の事業検討が同時進行。コンサルとまちづくり担当が区画整理施行者と苦慮してまとめた。	まち協	卸商店街の近くで、仕入れから商品陳列、そして買物客が来るまで午睡できる環境が望まれた。道路中心線からの2mセットバックを基本とする区画整理であり、共同建替敷地が不整形な形状のままとなった。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 周辺にのみで1戸ずつ特殊間取りを実行
h 湊川2	14	5	10	596	分賃同一棟	同上	同上	同上	同上
i 西宮北口	40	6	21	1,663	分賃同一棟	市区画整理の進捗のため、従前の借地権者と土地所有者をセットで共同建替事業に誘導。コンサルが事業をまとめた。	コンサル	地権者には、高額所得者と地震で借地権分割を地主から受けた者の2種の形状を示している。阪神間でも人気が高い立地であり、保留床をうまく取ることで事業成立させた。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 天井高さの異なる診療所は受水槽といっしょに別棟に。
j 鷹取	26	6	14	662	分譲のみ	市区画整理の進捗のため、従前長屋の狭小宅地所有者を1箇所集める換地設計を行い、地元設計事務所が事業として纏め上げた。	設計士	一番早く動いた区画整理地である。まちづくり協議会の活動が活発で、住宅不足から保留床が高く取引された地区である。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 総合設計制度による容積アップ
k 若松	8	3	7	290	分譲のみ	タマタマ小規模宅地が集約され、地権者の発案で共同建替を検討、コンサル派遣を受けた。	区画	まちづくり協議会が熱心な地区である。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 低層住宅地の中に3階建て共同化
l 若松北	68	7	40	2,135	分賃同一棟	従前全体が市場であり、未接道宅地が多く権利が複雑していた。市区画整理の進捗のため、それらを集約換地した。そこで、地元設計事務所が事業を纏め上げた。	設計士	市場の再建であり、1F店舗と住宅の合築で、商業保留床を設けキーテナントを誘致して市場再建。住宅は北向きで日照の少ない住宅も多くなってきたが、権利者に引き取ってもらった。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 総合設計制度による容積アップ、1F日当たりの悪いので商業施設を設け、まちのに賑わいを継続
m 御蔵	10	6	12	495	分譲のみ	従前長屋居住者を集約換地を受け共同建替を行うもので、地震後地域に入ったボランティが、まちづくり協議会と共同で事業参加者を集約した。	ボラン	50㎡規模から120㎡規模まで多様な大きさの住戸が希望面積であった。階段状に6Fに並べることで重ね上げた。1Fは従前の商売を継続したいという者のため、対面型の店舗を用意した。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 戸数規模が小さいが共同で集会所を設けた
n 御菅	22	6	15	810	分賃同一棟	震災前から地元に入っていたコンサルがまちづくり協議会と連携して、区画整理施行者と協働して小規模権利者を集約した。	コンサル	商店街の商店主と長屋の住民が多く占めており、1Fに商店街の復活と2F以上には住宅を再建した。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 町会所有の公民館も設けた
o ハイ	147	14	114	3,453	分賃同一棟	再建組合役員が中心となってまとめ、派遣コンサルが纏め上げた	地元	震災前のマンションは、ゴム工場の土地所有者と等価交換でできていて、マンションの1F部分を等価交換で受けて賃貸住宅経営していた。さらに、隣地の青空駐車場の空中権移転を受けており、地役権設定を継続することで共同建替後も、容積増を得た。さらに、震災後用途別容積地区計画に倣って地区計画指定を行い、容積増加を考えた。結果的には、容積確保と維持管理費の向上との関係の中で、24時間体制が不要な14F高さの建物を最大とする方針でまとまった。	公団による一旦全面買収方式の等価交換 用途別容積型地区計画により容積アップ
p 御船	84	7	100	5,974	賃貸のみ	機構と派遣コンサルが中心となってまとめた	公団	従前が密集市街地であり、延焼で燃え広がった地域である。経済的な環境としては、居住者には多様な方が存在しており、公団賃貸住宅のみでは取用対応できないと判断された。そこで、全ての敷地を公団で買い取り、入居者のうち経済的に恵まれている方は公団賃貸へ、恵まれていない方は公団住宅の一部を借上げた市営住宅に入居することで、全ての居住者を望むなら地域内で住み続けられる構造とすることができた。	公団による一般賃貸住宅建設事業 公団賃貸住宅、公団賃貸店舗、借上げ市営住宅
q 腕塚	45	11	13	1,025	分賃同一棟	権利者数が少なく地元設計事務所がまとめた	コンサル	元々銭湯とその周りの住民との共同である。日影規制に拘束されない立地のため、容積を一杯消化することができた。	公団は建設資金の融資のみ
r 徳井	25	6	4	393	分賃同一棟	地元工務店がまとめた	コンサル	小規模な共同建替制度でとどまった	参加者が親族での共同化である。 公団は建設資金の融資のみ

s 東尻池	18	5	8	662	分賃同一棟	震災前から地域で活動していたコンサルが中心となって、設計士など応援団を得てまとめた。	コンサル	高度成長期の公害反対運動から転じたまちづくり活動の発信地である。まちづくり協議会と住民が近い関係性を持っており、神戸市における実験的な住民活動を幅広く行ってきた。今回は住民のバケツリレーと工場備え付の消火機材で消しとめたものである。コミュニティを優先した間取りやプランが多く、南側共用廊下などに表現されている。	公団は建設資金の融資のみ
t 相生	119	13	24	1,978	分賃同一棟 E17分	権利者公団・事業者公団から依頼を受けたコンサルが、権利者間をまとめた	公団	戦災復興の区画整理事業の中で、複数の権利者により共同で作られたビルが、地震で全壊したものである。公団は借地で賃貸住宅を保有していた。再開発手法を使いながらも任意事業として取り組み、公団において従前土地の権利を全面買収し、従前地権者の希望者に優先分譲し、出来上がった建物の権利は、区分所有の形態になるものである。マンション建替と似ているが、駅前立地なため低層部に、店舗や事務用途になっているのが特徴である。	複数底地所有者で、借地方式による区分所有建物から、底地所有権の持分方式の区分所有建物へ、施設と住宅の複合建物である。 公団は建設資金の融資のみ
u 北長狭	26	8	8	390	分賃同一棟	派遣設計士が権利者の意向を踏まえ、纏め上げた	設計士	通りに面した地権者とその奥に位置する戸建て所有者 4 名の共同化である。通りに面した者は個別で建設ができるが、奥地の者は接道不良であり、共同化でないと活用できないため、協力体制が組まれた。	表地宅地と裏地宅地の共同化 表地（大地主）は賃貸住宅経営 公団は建設資金の融資のみ
v 五番町	63	10	8	740	分賃同一棟 E17分	派遣設計士が権利者の意向を踏まえ、纏め上げた	設計士	地下鉄駅の至近にある立地である。通りに面する表地は商業地域で接道条件も満足しているが、裏地では路地接道であり、共同化でないと活用できないため、協力体制が組まれた。	表地宅地と裏地宅地の共同化 表地（大地主）は賃貸住宅経営 公団は建設資金の融資のみ
w 須磨	35	7	6	1,131	分賃同一棟	派遣コンサルが権利者の意向を踏まえ、纏め上げた	コンサル	従前が 1 棟の長屋所有者と、個別にその長屋の一部を買い取っていた地権者 3 名との共同化事業である。大権利者である従前長屋所有者は資産運用として、賃貸住宅経営を希望し、その他の者は自己住宅を希望し、その共同化を図ったものである。	従前の長屋所有者と、借地人で共同化 公団は建設資金の融資のみ
x 若松南	47	6	16	1,424	分賃別棟	地震前から地域で活動していた設計事務所が意向集約し、纏め上げた。	コンサル	従前が当該区域内の全敷地を大権利者が所有し、居住者は借家あるいは建物一部所有する借地で住んでいた。地震後取り組まれた区画整理で、底地所有者と借地権者で権利解消し、一部の者は市に公園用地として譲渡した。そこで、残った者で自己居住のための分譲住宅と不動産経営のための賃貸住宅を二重壁接棟の 1 棟で建築したものである。	従前借地権の解消 賃貸・分譲の二重壁 1 棟 公団は建設資金の融資のみ

まとめ：

1. 誰が中心：キーマンはコンサル 10、設計士 5、市 1、まち協 1、区画 1、ポラテイア 1、地元役員 1、公団 1、まち協 2
2. 空間上の工夫：分賃別棟 4、分賃同一棟E17分 4、分賃同一棟混在 12、分譲のみ 3、賃貸のみ 1
3. 権利の明確化：分賃別棟 4、施設別棟 1、
4. 床運用の確保（公営借上げ）：公団住宅の公営借上げ 4、公営買取 1、民間賃貸の公営借上げ 4
5. 従前権利の整理に苦労した地区：借地権解消（都、尻、若南、北口）4、抵当権（甲、相）2、相続（六）1、境界（室西、東、湊 1・2、御船）5
権利者間の意向調整に苦労した地区：全て

6-2 事業化できなかった地区の不成立の要因と現在の状況

6-2-1 はじめに

共同建替は、権利者の意思にもとづく全員同意でしか事業が開始されない。前章までの整理は、公団が関わり完成入居まで漕ぎ着けたプロジェクトばかりであるが、本項では、相談を受け暫く事業化を前提とした協議が進んだが、途中で建替計画が崩壊し共同建替が実現に至らなかった地区についての要因や、その後現時点まで震災で一部損壊したままのような変化が生まれているのかについて、明らかにすることを目的とする。

6-2-2 調査方法

当該調査対象地区は①東川崎7丁目西街区、②湊川1丁目北ブロック、③西宮中屋町地区、④西宮宮前地区、⑤西宮甲子園口北町地区の5地区である。

いずれの地区も、震災後約1~2年経過後に地域に入られたコンサルタント等専門家から、公団震災復興相談窓口に持ち込まれた相談物件である。各地区によりその様相は異なるが、少ないものでも持ち込みのあったコンサルタントとは数回、多いものでは権利者代表との面談も含めて10回程度相談協議に応じたけれども、各種の事情で事業成立に結びつかなかったものである。

これらの地区の個別データや公団関係者のヒアリングにより、その時共同建替事業が取りやめとなった事由を整理する。また、その後の事情変更により、当該被災建物や土地の更新がどのように行われているかを現時点で現地調査し、共同化また個別に関わらず更新の支障となる要因を推測する。

6-2-3 調査結果

各地区の区域面積、権利者数、権利の内容、従前の建物の被災状況、現時点の状況、共同建替えが取りやめとなった事由、現時点の土地利用状況、現時点の土地利用となった理由（推測）について、表6-2-1のように整理した

表6-2-2では、土地利用の変化と権利形態の変化（被災時と現在）を整理し、対象となった全地区に渡る共通要因を次のように整理できる。

<共同建替事業が取り止めとなった事由>

1) 従前権利割合の調整不成立:

従前権利が他人と錯綜しており、事業を進めるためにまず行う従前権利の整理という初期の段階で、借地人と所有者の権利割合についての合意調整が成立しなかった場合。

2) 建築敷地の接道義務が満たされず:

建築敷地として成立するためには接道義務があるが、そのための他者との調整、また他者との共同による緩和措置適用などの対応が暗礁に乗り上げた場合。

3) 保留床処分の見通しが立たず:

共同建替により発生する保留床の処分について、保留床取得者また事業協力者の名乗りがなく、処分

見通しが確立しない場合は、事業リスクを考えた結果、事業化を見送った場合もある。

4) 基本的に自由参加のため事業範囲が決められず：

組合施行区画整理事業や白地地区の共同建替では、事業区域がなかなか決まらず事業参加者を絞りきれなかった場合がある。

(別添：資料集「共同建替に事業化できなかった地区の現況」を参照)

6-2-4 まとめ

これらの地区の現状（08年8月現在）は、次の2つのケースがある。

- ① 以前の状態まま何も建替が進んでいない地区（東川崎7丁目西街区、西宮中屋町地区）
- ② 敷地の権利が個別所有で、当該敷地の建築基準法上の接道義務が満たし共同化によるメリットの享受を放棄し、個別更新された地区（湊川1丁目北ブロック）がある。

この場合で接道義務が満たされていない場合、公道側の他者の同意が得られず放置されたままで、一部損壊した箇所を補修などにより使用継続（西宮宮前地区、）をはかったり、暫定的な仮設ハウス（西宮甲子園口北町地区）として利用している。

震災復興にあたり、建替組合の参加者が共同建替の実行に一度はチャレンジしながらも、皆で検討しても共通益獲得の目処が立たず、自分が個別利用することにより、仮に自所有地より奥地側の者の土地活用ができなくなるなど、自己活用が次の開発の足枷になることが懸念される場合でも、自己の利益を優先した形でしか復興できなかったケースも見受けられる。そして、このことは、いっしょに共同建替の検討を行った関係権利者間の関係やコミュニティを、従前より悪くした場合もあると思われる。

さらに、共同建替への検討途中で借地権等の権利譲渡が発生するなど、その後の新たな権利者との信頼関係が築けなかった場合で、事業化がストップしたケースが存在する。市場の原理や個人が所有する権利処分の自由性のもと、個の従前権利を買い取ることによって、将来の開発利益の先取り目的で事業参加する輩が生まれることもありうると思われる。

全般的に、復興まちづくりにおいて、住宅の再建や生活再建を急ぐあまり、まちの視点よりも個の視点が優先され、拙速な議論や所有者個々の意見が過大評価された結果、脆弱な市街地の再生産といわれる狭小敷地にエンピツ型3層戸建てでの再建された事例と、更新せず現状のままとなった事例が多数存在する。

表 6-2-1 共同建替が実現しなかった地区の整理表

地区名	東川崎 7丁目西	湊川 1丁目北	西宮中屋町	西宮宮前町	西宮甲子園口北町
区域面積 m ²	600	500	1,500	1,500	1,200
権利者数 人	8	6	15	35	15
権利の内容	AAA7、AAC9	AAA6	ABB8、AAC1 一人地主が全敷地を所有、転出希望3 共同化希望12	AAA56 転出希望 10、共同化希望 46	AAC15 一人地主が全敷地を所有
従前の建物利用	2F長屋が6棟 部分借家人に権利譲渡	従前戦前長屋が全焼	従前連続店舗と市場	従前は個別所有の敷地で、建物独立型の店舗（内向き市場）	駅前での市場
従前被災状況	全6棟一部損壊	全焼し、組合施行区画整理実施	ABBが長屋状態の連続店舗で一部損壊、裏側敷地のAACが全壊	全棟が一部損壊被災前から一部で単独RC建替が実施	裏側部分は全壊表側は一部損壊
現在の状況	損壊部分を補修して居住継続	個別更新した建物と空地	AACが権利解消し、地主が借家と青空駐車場経営、ABB部分は一部損壊のまま現状でも利用しているが、開店しているのが8軒中3軒	敷地外周部22戸は戸建て再建、中側は仮設ハウスや資材置き場として暫定的利用	裏側部分は撤去し、仮設店舗2店設置、表側は補修して3店入居
事業不成立要因（推測）	・建物被害が、事業化した東ブロックより軽微であり、自己改修が見込まれた ・工事期間中の仮住居問題に苦勞すると思われた	・共同建替の中央に換地を受けた者の共同化参加の同意が得られず、換地変更にも応じず	・借地人と地主の権利割合の調整が成立せず事業化がストップ ・事業途中段階で一部第三者への借地権転売が始まり信頼関係が崩壊 ・商業構造の変化により市場では魅力が減少	・道路の接する敷地外周部の土地所有者と内側敷地の両者間で共同建替の合意調整が不成立 ・商業構造の変化により市場形態では魅力がなくなったため	・地主（母娘）に不動産経営意欲が低く、借家人の自然退去を待っている
現在の土地利用の理由	更新意欲の低い高齢者、借家人8人が居住	戸建のほうが自己で更新できるので魅力ありとの意識	権利が明確となった部分のみ地主が有効活用。権利割合でもめた箇所は、その調整が不成立	接道条件を満たす敷地のみが建替できた、アンコ敷地は個別での建替策はない	・借家人5店とも安定した経営をしており、暫く地主の思い通りなる気配なし ・一部都市計画道路線がかかり、土地利用制限を受けている

表 6-2-2 共同建替が実現しなかった地区の土地利用の変化と権利形態の変化（被災時と現在）

地区名	従 前	現 在
東川崎 7丁目西		
湊川 1丁目北		
西宮中屋町		
西宮宮前町		
西宮甲子園口北町		

6-3 事業者の違いによる比較（民間事業者と公的事業者）

6-3-1 目的

本研究は、公団が関わった震災復興共同建替事業を対象としているが、他の事業者が関わった事業の内容等の差異を比較分析することにより、関わった夫々の事業者が個々の地区の事業参画にあたり、判断した取り組み姿勢を明らかにできないか。特に、市場の原理で経営リスク回避を最大重要視すると思われる民間事業者が関わった事業との差異を明確にすることにより、このような災害復興における公的事業者の果たすべき役割を明らかにすることを目的とする。

6-3-2 調査方法

神戸市共同建替・協調建替の進捗状況（神戸市提供の H18.12.20 データ）により、住市総、密集、優建による補助を得た地区を対象に分析した。

6-3-3 調査結果

実績値として事業者（デベロッパー）が民間・公団・市公社・県公社の違いにより、全戸数、保留床戸数、着工時期、場所、前権利者数、敷地面積がどのように差異があるかを比較した。その結果としては、概ね次の傾向の存在が窺えた。

（１）公的機関である公団公社等が参加した事業の特徴

- １）保留床として公営住宅や公団賃貸住宅など自らが床所有者になる対応や、借り上げる対応などにより、事業構築を図った地区が存在する（７地区）
- ２）着工時期が比較的遅い事業が多い。（震災復興後年時の床余り現象が生まれ、民間が手を出さなくなってから事業化した地区）
- ３）総じて建設戸数が少ない地区が多い。（大戸数の場合、ある程度まとまった額の工事費となるので、事業的に施工者が参画しやすくなり、民間デベロッパーの事業計画が成り立ち易くなる）
- ４）保留床処分にかかり住宅需要圧が低い長田区など西神戸での事業地区が多い。（民間デベロッパーが興味を示さなかった結果と思われる）
- ５）公的３者のうちでも、特に公団は次の通り、民間事業者が手を出し辛い事業地区での共同建替に貢献したと思われる。その公団が担当した地区の特徴としては、保留床を自ら所有したり（２地区）民間賃貸住宅の安定的経営のために公営借上げを働きかけたり（４地区）地元の実業参加者により参加者の事前募集を企画したり（３地区）するなどの対応を実施している。さらに、保留床戸数が少ない物件、組合の立ち上がりが遅く市場で床余り現象が叫ばれだしてからの着手が遅れた事業、阪神間に比べ神戸市中心部から西の区域で、保留床の処分にかかる需要圧が低い地域の事業などの傾向が窺える

(2) デベロッパーの違いによる比較

データ：神戸市共同建替・協調建替の進捗状況(H18.12.20のデータ)、ただし、保留床戸数、敷地面積は一部しか判明せず。比較は、公団、神戸市公社、兵庫県公社、民間で区分した

比較項目としては、保留床戸数、全体戸数、着工時期、完成時期、立地場所(区)、従前権利者数、敷地面積後について、1つは民間、公団、市公社、県公社に区分して比較した場合、2つ目は民間と公団、市公社、県公社を公的機関として一くりにして比較した場合、さらには3つ目に本研究の共同建替の場合とマンション建替の場合(“兵庫県の再開発”平成14年度を分析)を比較してその特徴を探った。

(3) 個別の調査結果その1

デベ種別と保留床戸数(図6-3-1、6-3-15)

図6-3-15を見ると、保留床戸数については、民間デベのほうが公的デベより保留床戸数が多い地域への参画した傾向が窺える。(民間デベのデータが限定されたものになっているので、一概には言えないが…)保留床0は、デベが公団の場合は、70%14地区という多くを占めているが、うち2地区は公団自らが保留床所得者となり公団賃貸として経営する方針とした地区、また1地区は神戸市が保留床取得者となり市営賃貸住宅として経営する方針にした地区、また4地区については従前権利者のうちで大規模権利者が不動産経営のために保留床取得者となった地区でこれを民間借上賃貸住宅制度で神戸市が借り上げた地区である。公団及び神戸市が保留床取得者となった地区は、それぞれ交通的には利便性を保持しているが、地区特性から賃貸需要には問題ないが持家マンションの需要が芳しくない地域と想定されたことから、公的機関が自ら共同建替事業の成立性も、勘案しながら事業参画を決定したものと思われる。

デベ種別と戸数規模(図6-3-2、6-3-11)

公団だけが、小規模戸数の事業地区を担当した傾向が窺える。次いで、民間デベが小さい規模の地区を担当し、市・県公社は大戸数の地区を担当したことが窺える。戸数規模とは、全体戸数を示し工事額の大小に影響を及ぼし、大戸数の場合、ある程度まとまった額の工事費となるので、事業的に施工者が参画しやすくなり、事業の収支計画が成り立ち易くなると思われている。

デベの種別と着工時期(図6-3-3、6-3-12)

震災復興当初3年間(平成7・8・9年)着工で区切ると、ここでも目立って公団が、全震災復興共同建替での着工が遅れている。9年末には、民間が担当した地区の54.1%が、市公社の担当した地区の42.9%が、県公社の担当した地区の66.6%が着工しているにも関わらず、公団が30.0%という着工状況になっている。いわゆる公団の立ち上がりが遅かったと言われたことが証明される結果を示している。

「なぜ、公団が出遅れたのか」

組織的判断の遅れ(いわゆる大組織の意思決定の遅延)、現地から離れた首都圏にある本社での判断(臨場感に欠ける)、マニュアルづくりが優先され、一律対応でないと個別団地対応できにくい企業体質であることなどが推測される。(現地対応を担当していた筆者の感想では復興後半になれば現地へ判断委譲が進んだとは思われるが…)。

< 共同建替の場合 >

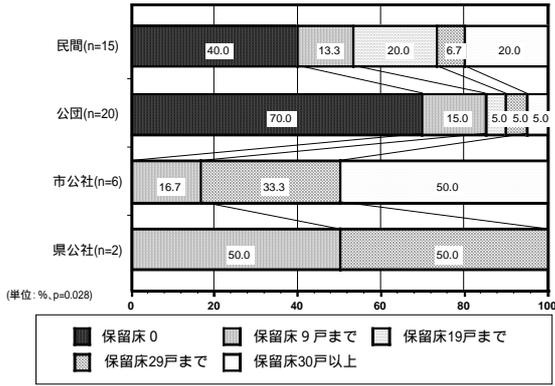


図6-3-1 デベ種別と保留床戸数

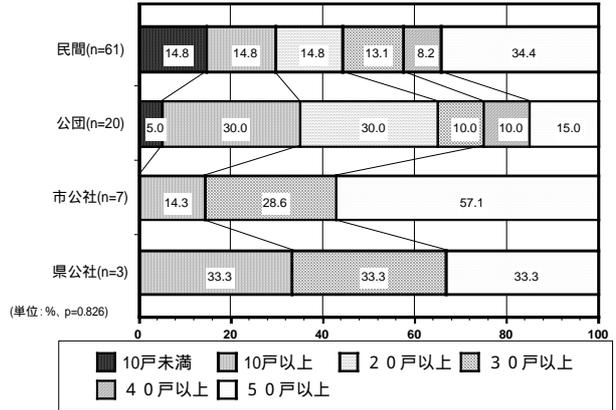


図6-3-2 デベ種別と戸数規模

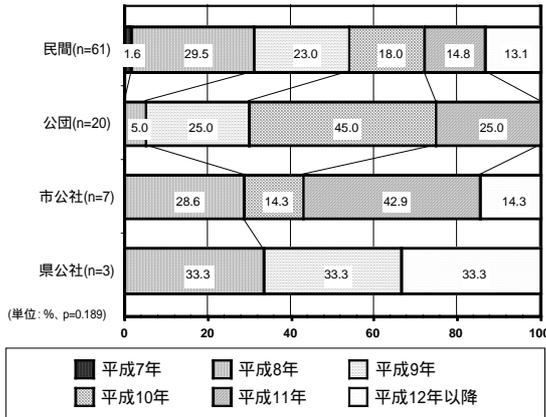


図6-3-3 デベ種別と着工時期

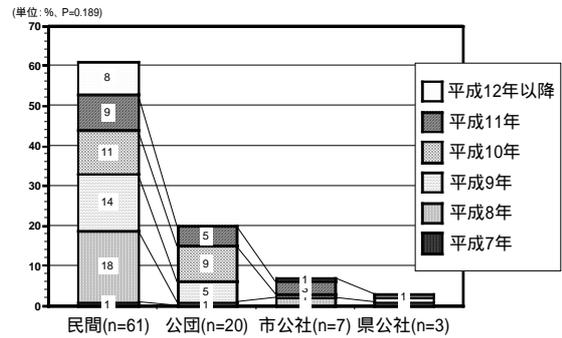


図6-3-4 デベ種別と着工時期

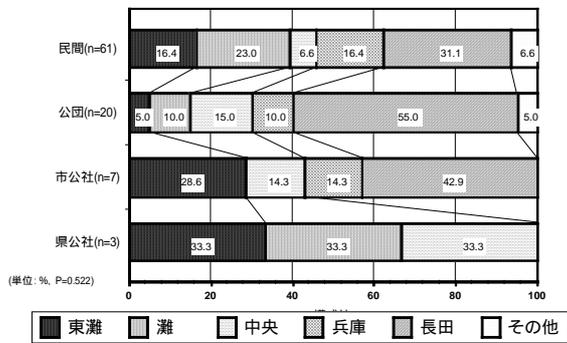


図6-3-5 デベ種別と立地

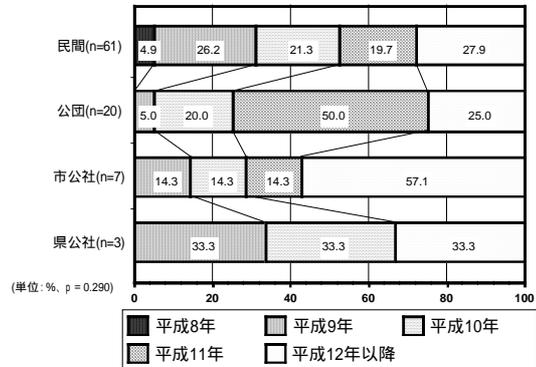


図6-3-6 デベ種別と完成時期

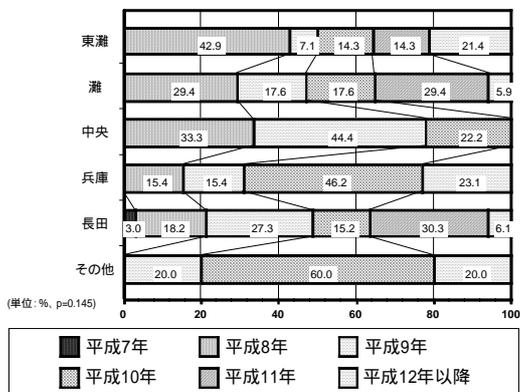


図6-3-7 立地による着工年の違い

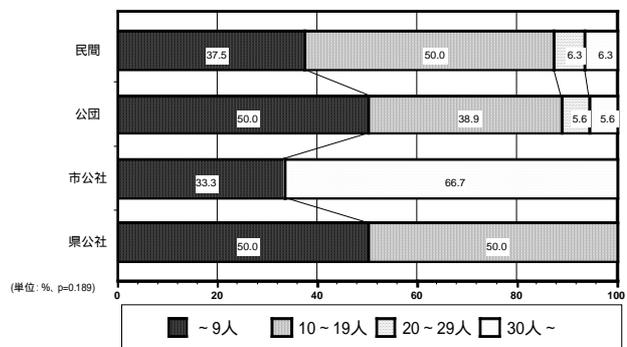


図6-3-8 デベと従前権利者数

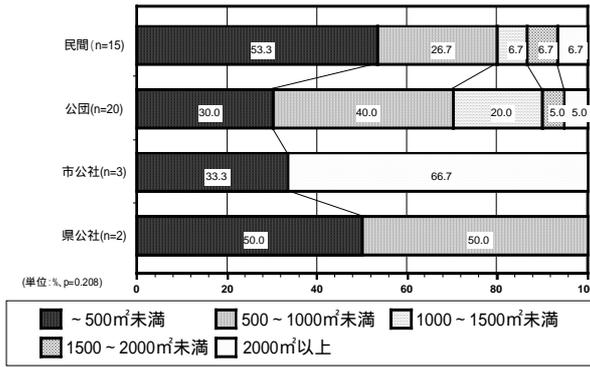


図6-3-9 デベと敷地面積

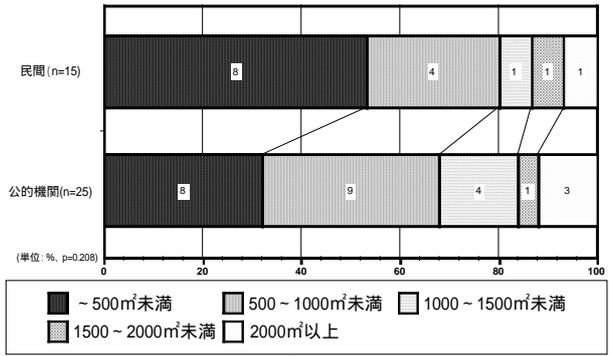


図6-3-10 デベの違いと敷地面積

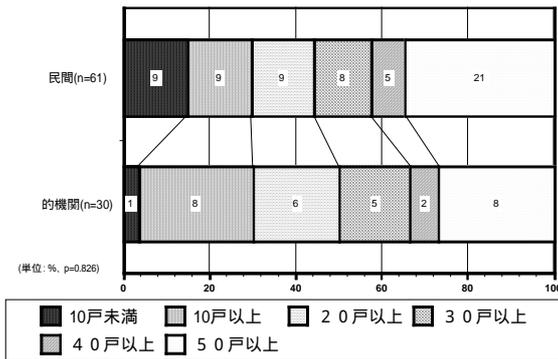


図6-3-11 デベの違いと戸数

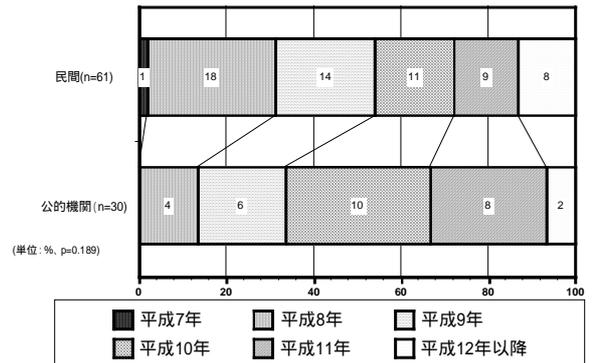


図6-3-12 デベの違いと着工時期

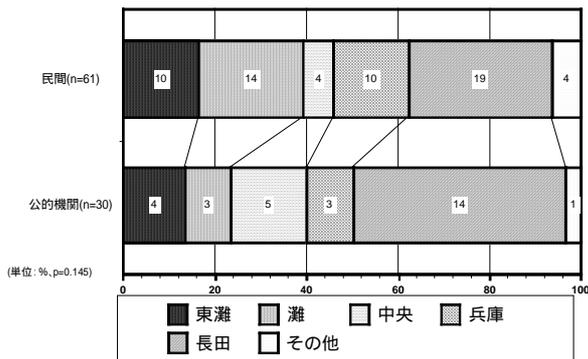


図6-3-13 デベの違いと立地

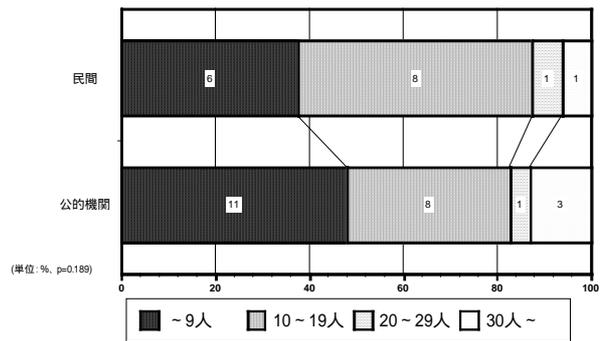


図6-3-14 デベの違いと従前権利者数

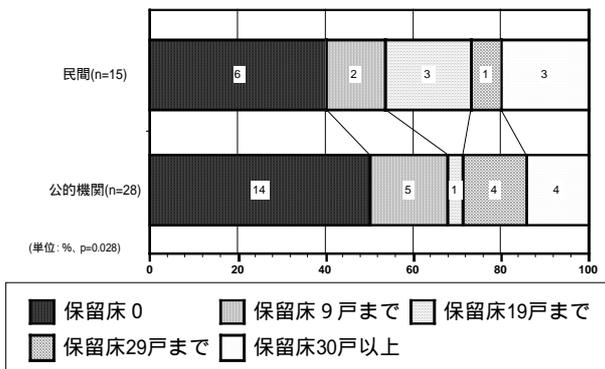


図6-3-15 デベの違いと保留床戸数

デベの種別と立地場所（区）（図 6-3-5、6-3-13）

東灘・灘・中央・兵庫区の 3 区を「東神戸」、長田・その他の区を「西神戸」と称するとすると、民間における西神戸のシェアは 37.7%、公団は 60.0%、市公社は 42.9%、県公社は 0 という状況になっており、総じて公団だけが西神戸を中心に活動した状況が窺える。また、数値からも分かるが図 6-3-13 で民間と公的デベという比較においても同様な結果を示している。

「なぜ」

地域事情に明るい企業が保留床処分にかかる需要の低さ、また土地価格が低いことによる権利変換率の低さから、権利者の合意形成にかかるリスクを心配して、企業としての参加意欲を後退させたためと思われる。いわゆる経営重視をした結果であると推測される。

デベの種別と完成時期（図 6-3-6、6-3-7）

工事期間が一定範囲の基準で済んだので、完成時期の傾向は、着工時期とまったく同じ傾向を示している。着工の早い東神戸と、着工の遅れた西神戸の状況が明確に現れている。

デベの種類と従前権利者数（図 6-3-2、6-3-8、6-3-14）

図 6-3-2 で示している全体戸数からもわかるように、市公社は規模の大きい事業（同時に敷地面積も大きい事業）に取り組み、そのため従前権利者数も多い地区を受け持ったと思われる。図 6-3-14 に示すように、公的デベのほうが民間デベに比して、従前権利者人数の少ない地区と人数の大きな地区の両端の地区を担っていることが窺える。中でも 30 人以上の権利者の地区を市公社が 4 地区担当している状況が目立っている。

デベの種別と敷地面積（図 6-3-9、6-3-10）

一般的に、敷地面積は事業規模すなわち事業収支面での大きさを示すものである。図 6-3-10 に見るように民間デベは、総じて公的デベに比して小規模敷地の地区が多い。

（４）個別の調査結果その 2

前項（３）は共同建替について整理したものであるが、これをマンション建替での民間デベ・公的デベの比較との差異を検証するためマンション建替の場合を整理すると次のようになる。

デベと従後戸数規模（図 6-3-16、6-3-17）

県公社が他のデベに比して、大規模戸数の地区を受け持ったことが窺える。一方、民間デベや組合自主再建では大規模から小規模まで多様な地区に対応したことが窺える。また再建方式はどのデベも全部譲渡方式が最も多く、できるだけ事業を単純化する方式での進め方が選択されたと思われる。

デベの種別と立地場所（図 6-3-18）

今回は、兵庫県の資料のため、神戸市以外の市も含まれていることを認識して分析を進めるが、県公社は西宮・芦屋・東灘・宝塚の順番に事業が多く、一方民間は、東灘、西宮、芦屋の順番に事業を担っている。なかでも民間における東灘での事業地区は民間が担当した 34 地区のうち、13 地区を占めている。

デベと従前戸数（図 6-3-19）

従前戸数が小さな地区が、組合の自主再建事業に多い。いわゆる小さい規模のマンションが自主再建でまとまりが良かった結果であると思われる。次に、民間は県公社に比べ、従前は小規模戸数のマンションの再建を担当した傾向が窺える。やはり、事業成立性について疑問があっても、企業としての義務感から何とか事業参加したいと思いつつも、できるだけリスクの少ない事例の支援を選択したためではないかと推測される。

デベの種別と地区面積（図 6-3-20）

地区面積についての分析でも、組合による自主再建と、民間は多様な分布を示しているが、県公社の担当した地区の75%以上の地区は地区面積2000㎡以上の地区である。従前戸数や従後戸数とデベ種別の比較でも同じ傾向を示しており、県公社は従前が比較的大きなマンションの再建を担当したことが窺える。

（5）共同建替の場合とマンション建替の場合のデベロッパー比較

総じて、共同建替とマンション建替を比較して眺めると、共同建替は公団が中心となって担当し、マンション建替は公的デベとしては県公社が中心となって担当したことが窺える。以上から本項のまとめが、次のように整理される。

共同建替でデベロッパーが好む事業環境（リスクが少ないと感じる事業状況）

- 1．立地 ：需要圧の強い地区
- 2．事業実施時期 ：需要圧の強い時期
- 3．事業規模 ：大きな事業規模（大規模ほど経費率が下がる）
- 4．権利者数 ：交渉相手が少ない方が手間が省ける
- 5．保留床処分戸数：少ない方が売れ残りリスクの軽減が図れる。

この図 6-3-1～図 6-3-15 で求められた結果を、民間、公団、市公社、県公社に区分して、事業化しづらいと思われる条件の地区を担当した事業者を順番に、×で整理した。

結果として、公団が最も事業者としてリスクの高い事業地区を担った傾向が窺える。

	民間	公団	市公社	県公社
1．立地				×
2．実施時期				×
3．規模・全体戸数			×	
4．権利者数				×
5．保留床戸数	×			
結果として合計	-		-	-

< マンション建替の場合 >

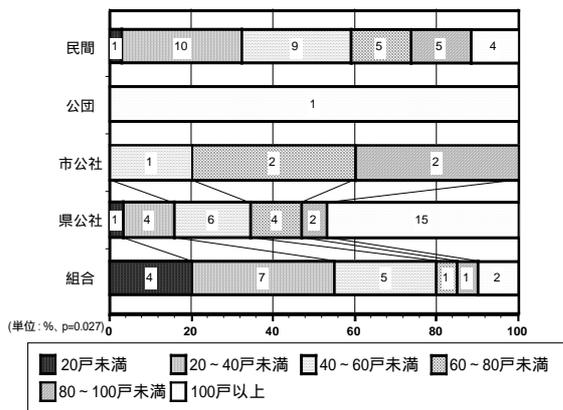


図6-3-16 デベと従後戸数

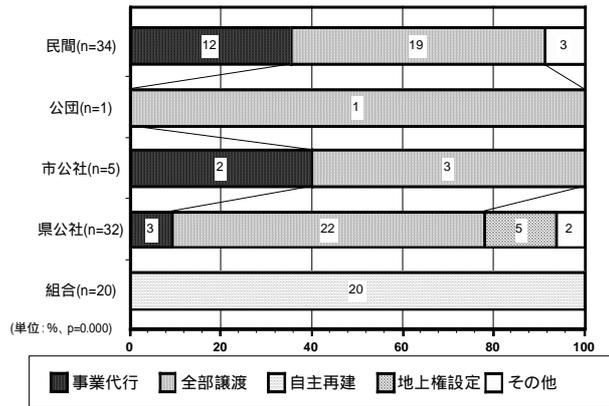


図6-3-17 デベと再建方式

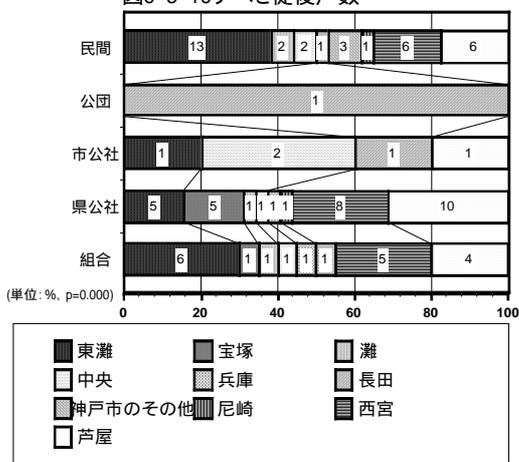


図6-3-18 デベと立地場所: マンション再建

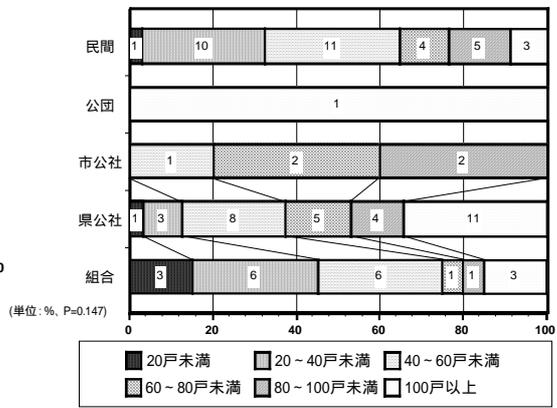


図6-3-19 デベと従前戸数

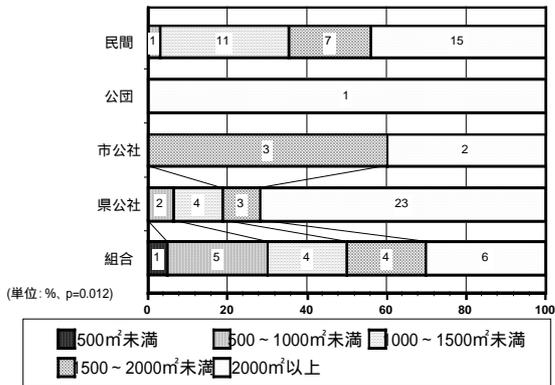


図6-3-20 デベと地区面積

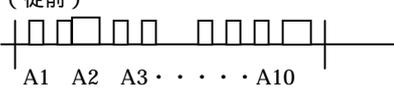
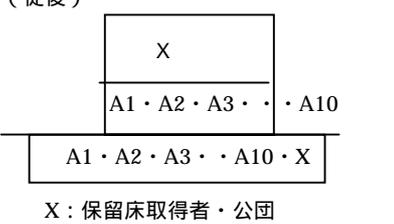
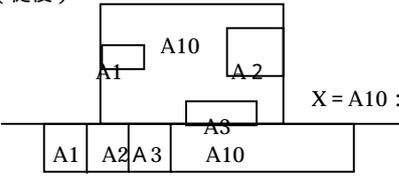
6-4 公団の関わった地区の課題と特性

公団が行った共同建替事業は、地区の事情に合わせて複数の制度を組み合わせにより実現したものが多くその内容紹介すると次のようである。

6-4-1 共同再建事業の事業仕組み

次表のように、大きく2つの手法に分かれる。

表 6-4-1 「公団による一旦全面買取型等価交換」と「敷地の共同利用は地主間で行い、建物資金融資は公団による型」比較

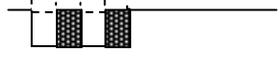
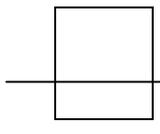
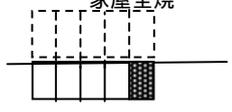
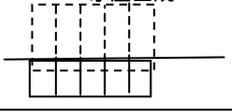
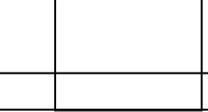
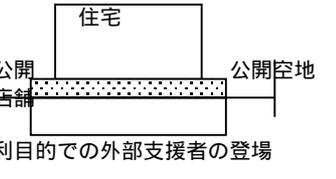
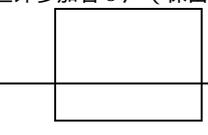
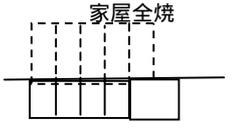
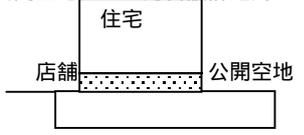
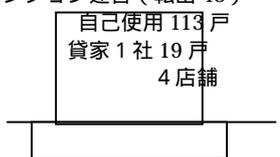
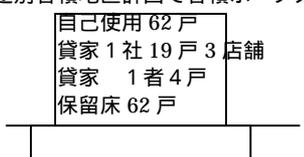
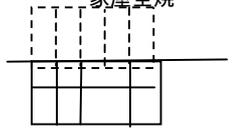
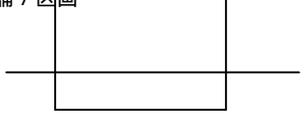
	一旦全面買取型等価交換	公団の建設資金融資型
モデル	<p>(従前)</p>  <p>A1 A2 A3・・・A10 持地・持家所有者、貸家所有者、貸地所有者</p> <p>(従後)</p>  <p>X A1・A2・A3・・・A10 A1・A2・A3・・・A10・X X：保留床取得者・公団</p>	<p>(従前)</p> <p>同左</p> <p>(従後)</p>  <p>X = A10：複数戸（貸家） （増床含）</p> <p>A4～A9は転出 A10は転出者の土地権利を取得、それぞれが建物費負担</p>
該当数	14地区	9地区
仕組みの説明	<p>公団が、従の敷地を全部買収し、公団1人の所有地として合筆する。そして、建物工事を行い出来上がった建物の室を区分所有単位で従前権利者に優先譲渡する。残りは保留床として公団一般分譲となる。</p> <p>土地買収資金及び建設資金は自ら公団資金を利用 持家自己居住 - グループ分譲住宅制度 貸家経営 - 民間事業者向け賃貸住宅制度 店舗 - グループ分譲施設、民賃施設 各戸で、ローンの公団抵当権は抹消される</p>	<p>土地の整理は共同化参加者間で整理、転出者がいる場合は他の参加者がその権利を買収する。</p> <p>公団は建物建設資金のみを融資する。従後の権利形態としては相互借地権がそれぞれの敷地にかかる仕組み(法定再開発の原則型権利変換)となる。そのため、全ての者の建物資金の返済が完了しないと公団抵当権が抹消できない。</p> <p>持家自己居住 - 民賃オーナー住宅扱い 貸家経営 - 民間事業者向け賃貸住宅制度</p>
床購入資金	公団割賦制度（年齢制限なし）を利用	公団割賦制度を利用
従前	小規模宅地所有者が多く占める場合この方式が多い	大土地所有者が貸家経営を希望する場合にこの方式が多い
従後	従後の権利形態は普通のマンションとなる 保留床が、公団賃貸や民賃（民間借上型市営住宅）の場合、別棟形態にしている場合が多い。 保留床（店舗）取得参加者の保証組合への説明に同行	権利形態は賃貸アパートがメインの共同住宅となる
税	<p>土地に関しては、売って買い取るという「行ってこい」の関係なのに、所得税と流通税が課税される。</p> <p>所得税：従後持家 - 立体買い替え 従後貸家 - 事業用資産の買い替え 震災特例による公団への譲渡で2000万円特別控除</p> <p>流通税：県税は手続きにより減免 登録免許税、不動産取得税は土地処分と床買取で2回課税される 印紙税が課税される</p>	<p>原則的に土地の権利が移動しないので、土地に関する所得税や流通税は課税されない。</p> <p>土地の比率と建物所有比率の整合が成立していないと、土地の権利の見直しと見なされる。また等価交換扱いにはなりにくい。</p>
抵当権	一旦全面買収するので従前抵当権の抹消をしないとデベロッパは買えないので、抵当権抹消にかかる	原則的に土地の権利が移動しないので、従前抵当権を抹消する必要がない
公団制度の良かった点	<p>土地処分は公団買収の場合2000万円の特別控除で適用 年齢制限のない公団割賦分譲制度 建設資金融資も設計協議の1つの公団窓口のみで対応してもらえた</p> <p>制度の重ね併せにより、持家希望も貸家希望も同居できた 店舗との合築にも応じてもらえた</p> <p>公団の設計買取制度 少ない保留床（戸数）にも、公団の信用で処分してもらえた 企画提案方式による工事業者との随意契約 窓口が一本（融資、設計審査、補助申請、借地権割合交渉） 地元で募集して、従前土地なし者でもグループ分譲参加者として保証金400万円で受け入れた</p>	<p>（土地所有者と借地人間の）従前借地権の分割協議において、周辺相場の比率についてアドバイスができた。</p> <p>公団の設計買取制度 企画提案方式による工事業者との随意契約 窓口が一本であること（融資、設計審査、補助申請）</p>
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・法定再開発事業と同じ権利変換方式が適用できれば、抵当権の抹消行為は不要となる ・税についても、法定再開発事業となれば減免され、事業化が進展する 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同事業参加者の借金返済の状況で自己土地も抵当権設定 ・個々間での床面積に応じた土地の交換分合として、建物を含む等価交換として税務上見なされにくい

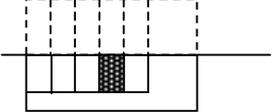
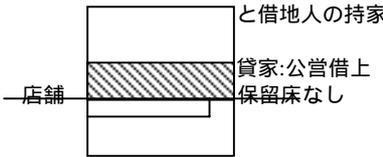
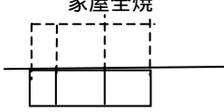
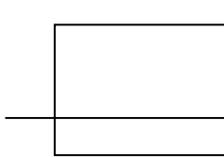
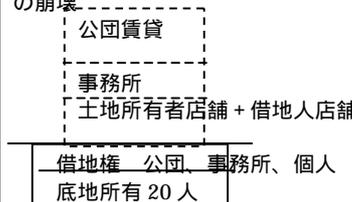
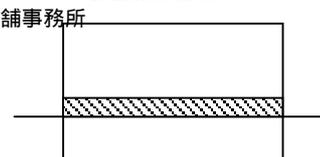
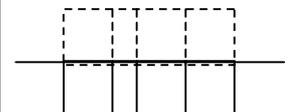
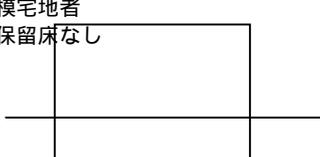
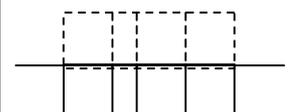
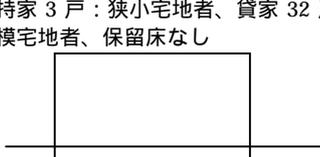
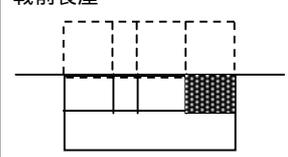
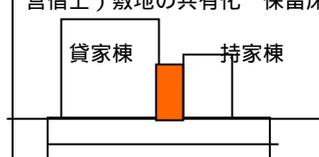
6-4-2 共同建替の権利形態の変化

各地区の従前・従後の権利形態の変化とその事業構築上の特徴は次表のように整理される。

表 6-4-2 共同建替の権利形態の変化

地区名 全戸数	権利者数 AAA-ABB-A BC	従前権利形態	従後権利形態	特徴
a 室内西	B F 従前 AAA 9 地区外参加 1 従後 AAA 7	木造長屋戸建て 9人(参加希望 5人) 家屋全焼 	公団賃貸 市営借上 34戸 権利者住宅 4戸 同 上店舗 2区画 2棟を接棟 敷地公団棟 942 m ² 、権利者棟 162 m ² 登記は棟単位で、建築基準法上は 1棟扱い	権利者棟の敷地を、建築面積程度まして小さくして権利者床の価格を引き下げ
b 室内東	B F 従前 A-- : 1 -BB : 11 従後 AAA : 5	木造長屋戸建て 12人(参加 2人) 家屋全焼 	公団賃貸 市営借上 18戸 権利者住宅 2戸 同 上店舗 2区画 2棟を接棟 敷地公団棟 833 m ² 、権利者棟 166 m ² 登記は棟単位で、建築基準法上は 1棟扱い	権利者棟の敷地を、建築面積程度まして小さくして権利者床の価格を引き下げ
c 東川崎	F 従前 AAA 9 AAC 1 ABC 1 A-- 1 --c 4 従後 AAA 5	木造長屋戸建て 16人(参加 4人) 家屋全焼 	買取市営住宅 14戸(従前関係者優先) 権利者住宅 4戸 土地共有 全体が区分所有でと賃貸分譲が同居	従前長屋の借家人も買い取っていた者も、区分所有建物に同居管理面では居住者管理組合を設立 市が隣接する市営住宅と一括管理できる
d 都通 4	B 従前 AAA 4 -BB 16 -B- 1 A-- 1 従後 AAA 10	ミニ戸建て 4戸(参加 2人) 貸家 1棟(参加 1人) 借地長屋 16戸(参加 6人) 土地所有者--(参加 1人) 従前地主が借地権を買い戻していた土地は、全面買取型の等価交換事業地に	賃貸棟 賃貸棟 区分所有棟 17戸 民間借上公営住宅 43戸(保留床 7戸) 敷地民間賃貸 2棟、区分所有棟 1棟 登記は棟単位で、建築基準法上は 1棟扱い	将来の建替時のタイミングが賃貸利用と持ち家では異なると推測し、それぞれが単独で建替えできるよう二重壁接棟。登記も別々に。残余容積の早い者勝ちにならないよう 3者で建築協定締結
e 六甲	G 従前 AAA 4 -BB 1 地区外参加 8 従後 AAA 4	長屋 5戸(参加 4人) 家屋全焼 	組合で地区外参加者(8戸)を募集 転出者の 1人: 隣地に土地を保有しておりそこで再建 	従前権利者の転出額の増大要望を受け入れ、従前権利額との差を了解して事業を進めた (補助金も考慮すると権利変換のほうが有利と判断)
f 甲南	B 従前 AAA 4 従後 AAA 17	木造店舗・戸建 4人(参加 2人) 家屋全焼 	全体区分所有(保留床 15戸) 賃貸 分譲 	賃貸(学生向け)を北側ゾーンに、分譲を南側ゾーンに配置 変形敷地にあった土地利用を図り、隣接地の雨処理も受ける
g 湊川	D 従前 AAA 23 従後 AAA 27	戦前長屋 23人(参加 18人) 家屋全焼 	全体区分所有(保留床 9戸) 	区画整理で転出希望者に代替地提供。換地不交付申請での対応。きめ細かな設計対応。 変形敷地も共同化敷地に集約 変形敷地で、上流側の污水管も当該地で引き受ける

h 湊川	D	従前 AAA 13 従後 AAA 14	戦前長屋 13人(参加 10人) 家屋全焼 	全体区分所有 (保留床 4戸) 刈り付住宅、天窓採光 慣用路地を建物内に復活 転出希望者に代替地紹介 	同上 区画整理で2mセクター、プラス1mすることで容積率上限200%を確保 屋外にお地蔵さまの継続
i 西宮北口	B G	従前 AAA 15 ABB 7 従後 AAA 19	区画整理 20筆(底地 15、借地 7人) 家屋全焼 	地区外参加者 3戸 保留床中取得者 17戸 住宅 診療所 	機能と天井高さが異なる用途は別棟で対応する 借地権付で換地し、共同建替で権利分割
j 鷹取	A	従前 AAA 14 従後 AAA 14	区画整理 14筆(底地 14) 家屋全焼 	保留床所得者 10戸 営利目的の外部支援者の登場 	日影が処理し易い交差点南の敷地に換地。 道路側に公開空地を確保し容積ボーナスを得る コンパクトな間取り
k 若松	G	従前 AAA 7 従後 AAA 8	区画整理 7筆(底地 7) 家屋全焼 	地区外参加者 1戸 	周辺が低層戸建て住宅地であるので3層建てで日影規制をクリア
l 若松北	A E	従前 AAA 44 従後 AAA 31	区画整理 44筆(底地 44、参加希望 31) 家屋全焼 	保留床 37戸 住宅 公開店舗 公開空地 営利目的での外部支援者の登場 	周囲に公開空地確保し、総合設計。キー店舗の誘致、コンパクトな住宅間取り、北向き住宅 7F建て容積 265%消化 保留床の住戸選定を優先
m みくら	G	従前 AAA 10 従後 AAA 13	区画整理 10筆 家屋全焼 	地区外参加者 3戸(保留床なし) 住戸規模は大から小へ、下層階から積み上げ 	大地主の土地は、一部のみ事業参画し、保留床なしで容積消化100%を実現。大地主の残地は自己単独活用で。 ポランティアはコンパ活動
n ミスガ	A G	従前 AAA 15 従後 AAA 26	区画整理 15筆 家屋全焼 	地区外参加者 11戸(保留床なし) 公開空地による総合設計適用 住宅 店舗 公開空地 	商店街を構成する連続店舗、町会所有の公民館の権利変換
o ハイタウン	A	従前 AAA 136 従後 AAA 88	マンション建替(転出 48) 自己使用 113戸 貸家 1社 19戸 4店舗 	用途別容積地区計画で容積ボーナス 自己使用 62戸 貸家 1社 19戸 3店舗 貸家 1者 4戸 保留床 62戸 	従前が等価交換事業によりできた民間マンション。以前の開発で隣の青空駐車場から容積移転の継続(地役権)も。 地区内通り抜け通路の確保
p 御船	F H	従前 ABB } 100 ABC } 従後 全て C31	長屋 5戸(参加 4人) 家屋全焼 	公団賃貸 84戸(うち 42戸公営借上) 店舗 7区画 	地区内通り抜け通路 公団により一括全面買収し、従前者には優先賃貸を図った。店舗も同様

q 腕塚	H	従前 AAA 13 ABB 9 AAC 1 従後 AAA 8	戦前長屋 借地人の一部参加 	従前の土地所有者の貸家貸店 と借地人の持家  貸家:公営借上 保留床なし	私道を廃止して敷地 拡大、貸家と持家は玄 関分離、容積 360%利 用
r 徳井町		従前 AAA 3 ABB 1 従後 AAA 4	借地人の一部参加 家屋全焼 	敷地共有 区分所有  保留床なし	親族関係にある地権 者 3 名の共同化
s 尻池	H	従前 AAA 5 AAC 3 従後 AAA 8	土地所有者 8 人が参加 	敷地共有 区分所有  保留床なし 貸家:公営借上 持家 自己利用店舗	変形敷地 周辺整備への措置対 応 お地蔵さん倉庫 土地交換での等価 交換事業(税協議苦慮)
t 相生	F	従前 AAA 24 従後 AAA 31	従前公団市街地住宅(ゲタ)施設部分 の崩壊  公団賃貸 事務所 土地所有者店舗 + 借地人店舗 借地権 公団、事務所、個人 底地所有 20 人	店舗・事務所と公団賃貸(一部公営借上、 従前居住者用賃貸) 共有敷地で区分所有 公団賃貸住宅  店舗事務所	容積 524%利用 従前借地方式の市街 地住宅の等価交換事 業
v 北長狭	H	従前 AAA 1 AAC 3 従後 AAA 5	私道 2m 	持家 3 戸:狭小宅地者、貸家 23 戸:大規 模宅地者 保留床なし 	道路に面している表 地と面していない裏 敷地の一体利用 敷地は土地の交換分 合で共有化
w 須磨	H	従前 AAA 4 ABB 2 従後 AAA 6	戦前長屋 	持家 3 戸:狭小宅地者、貸家 32 戸:大規 模宅地者、保留床なし 	敷地の一体利用 敷地は土地の交換分 合で共有化 被災した住工混在建 物の再建
x 若松南	H	従前 AAA 1 ABB 15 従後 AAA 8	戦前長屋 	持家:狭小宅地者、貸家:大規模宅地者(公 営借上)敷地の共有化 保留床なし  貸家棟 持家棟	建物は貸家棟と持家 棟に分棟 転出借地人は、地主と 権利整理し、市公園が 当該土地を購入

パターンの整理 A:容積率制限の緩和の適用、B:管理区分の明確化(二重壁接棟)C:転出希望者への措置対応、D:接道義務対応
E:商業施設の導入、F:公的住宅の導入、G:組合で参加者募集、H民間公営借上賃貸住宅

6-4-3 共同建替事業に参加しなかった者への対応

共同建替地区内に従前の権利が存在しながら、いろんな理由で事業参加できなかった者は、どのような者で、事業者としてそれらの者にどのような対応を行ったのかについては、表 6-4-3 のように整理される。共同建替事業者としての公団が、これらの者を放置したわけではなく、金銭補償による地区外転出者にも、多くの対応措置を行ったことが窺える。

表 6-4-3 共同建替えの権利形態の変化

地区名	従前	事業参加しなかった者への対応	対応処理
a 室内西	幼稚園	経営の悪化で閉鎖 居住地の移転	税 2000 万円の特別控除
b 室内東		居住地の移転	同上
c 東川崎	青空駐車場	共同建替で生まれた保留床の買取公営住宅に入居 息子と同居に	公営住宅と分譲住宅を 1 棟で構成
d 都通 4	元借家人 戸建て居住者	居住地の移転（勤務地の関連など） 民間公営借上住宅への優先入居 同上	収入が低い者には公営住宅を斡旋
e 六甲	被災で死亡 長屋 1 戸所有	相続人なし国有財産を元借地人が払い下げ 隣接して所有する敷地で住宅再建	
f 甲南	店舗経営	一部損壊の個別店舗を改修して居住	敷地形状の変更
g 湊川	長屋所有者 借地人 地権者 高齢者	代替地を取得して転出 共同建替事業の中で地主と権利分割して転出者 家族と同居のため転出 高齢者施設への入居となり転出	税の特例
h 湊川	同上	同上	
i 西宮北口		事業参加希望者のみが集約換地で参加 保留床（住宅）	区画整理事業の関係者に公募
j 鷹取		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
k 若松		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
l 若松北		事業参加希望者のみが集約換地で参加 保留床（店舗）	キーテナントを事前に建替組合で募集
m みくら		事業参加希望者のみが集約換地で参加 保留床（住宅）	権利者の紹介で参加
n ミスガ		事業参加希望者のみが集約換地で参加 保留床 1 住戸	事業協力者のゼネコンが保有
o ハイ		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
p 御船		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
q 腕塚		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
r 徳井町		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
s 尻池		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
t 相生		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
v 北長狭		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
w 須磨		事業参加希望者のみが集約換地で参加	
x 若松南	借地人	事業参加希望者のみが集約換地で参加 転出希望者	転出希望者の土地は市が購入し公園に

6-4-4 公団の取り組んだ共同建替事業の特徴のまとめ

震災復興共同再建事業における公団制度の良かった点

- ・ 年齢制限のない公団割賦制度
- ・ 小規模保留床処分の受け入れ（10戸程度の一般募集も）
- ・ 建設資金の確保（財投）
- ・ 全ての窓口が公団のみの一本でOK（資金、ローン、設計、業選、かし問題、補助申請）
- ・ 設計図書の買取制度（設計者も安心して取組む）
- ・ 現地に設置した復興本部に相談窓口の開設（コンサルと地元住民がいっしょに訪れる）
- ・ 基盤整備も併せて実施（区画整理や道路整備との合併事業）
- ・ 複数制度の重ね合わせ（グル分、民賃、施設、一般賃貸、一般分譲、公賃、借り上げ）でどのメニューにも対応

<その他、震災復興における個別対応で良かった点>

- ・ 公団の総合的コンサル能力の発揮
補助、行政施策との整合、建築基準法、開発協議、地元周辺調整
補償・税制度の熟知、権利調整（借地権分割調整）、抵当権処理（弁護士とのタッグマッチでの解決）
信頼できる業者（設計・工事）の選定
- ・ 公団設計基準による住宅の品質レベルの保証
- ・ 課題整理し、新たな補助や制度づくりを国へ働きかけ（概括補助申請方式・阪神淡路バージョン）
- ・ 等価交換適用など税務署協議、所轄で無理なら大阪国税局まで踏み込み。
- ・ 初動期活動のための公団調査費によるコンサル支援
- ・ 事業途中での脱落者の権利を買い取り一般分譲として処分
- ・ （マンション建替では）グループ分譲の保証金を50万円まで引き下げ
- ・ 合筆のため一旦全面買収による等価交換や、建物資金だけ
- ・ 企画提案方式での業者選定（CM、近隣地元調整、VE提案）

地元まちづくり協議会の共同化実現に果たした役割

震災前からあったまち協は、保留床所得者を地元ニュースで募集し、土地持ち込みなしのグル分参加者に。

地元との開発協議や、事業区域内の土地所有者でありながら低所得者を、近くの受皿公営住宅に誘導するなどの役割。町会所有資産の権利変換や、市場跡地での商業経営者との調整に貢献。

区画整理事業地内のまち協（多くは震災後区画整理事業の促進のためにできた）は、区画整理事業の促進のためにも、狭小宅地所有の弱小権利者を集約換地の共同化に誘導。該当地周辺の近隣調整も応援。

市、まち協、コンサル、公団の連携体制

- 1) 神戸生き生き下町推進協議会が震災前から組織されていて、横の情報交換を実施。(HP参照、現在もあり)

個別対応では、解消できない課題を相互にどの者に部分に課題があるかを協議していた。この協議会の活動は下記のとおり。

- ・ まちなみ誘導策計画や、インナー長屋設計制度(街区全体を角地扱いで建蔽率緩和)、近隣住環境整備制度(“向こう三軒両隣制度”2.7m道路でOKに)などの開発
- ・ スポット再生事業: 空き地を市が借上げ、地元まち協に貸し出し、地主には3年間固定資産税減免、地域のまちづくり活動に利用
- ・ 税問題、コンサル派遣問題など

学者、行政(公団も含む)、業界(不動産・建設・設計)、建築士会などで構成された

- 2) 行政、コンサル、公団による連携があり、この3者と地元権利者と地元まち協の5者連携がその上で行われた。

まち協の共同化支援の程度が各々のプロジェクトにより差異がある。

地元から喜ばれたこと

公団が全体への説明のほか、直接住民にも放課後土日も地元勉強会に参加し、個別の課題(税・抵当権・ローン・収入証明まで)相談にも乗ってもらえたので、全体の合意形成が進めやすかったとの評価を得ている。

共同化における行政とのつながり

- ・ 兵庫県(神戸市以外を対象)、神戸市はそれぞれ3セクとして“まちづくりセンター”を組織し、アドバイザー派遣、コンサル派遣を実施していた。
- ・ コンサルは、地域毎に割り当てをしてコンサル間での地区重なりを回避して全地区に張り付き、地元に対して押しかけ型の相談会を実施し、その中で個別での立替では居住性を確保して合法的な生活再建が無理な狭小宅地の所有者や、居住者に再建手法として共同化を持ちかけ誘導を図った。

さらに、コンサル間で横の連絡組織(ネットワーク)し、各地区の情報交換を行い、互いに成長する流れを構築した。

また地元大学が、行政や業界、設計者、コンサルの間をつないだとも言われている。

1. まちづくり協議会

神戸市まちづくり条例によると、地元まちづくり協議会(過半の住民が参加するものと規程)からの提案を市長が真摯に受け止め、施策実行をはかるという内容になっている。

かつて板宿地区の区画整理・再開発の地元事業説明時に、地元からの反対運動を受け、住民意見を取り入れた施策実行するという市長の約束を条例化したものである。

震災前からの存在していたまちづくり協議会は10数地区

地域の工場煤煙の公害反対運動から始まった長田区真野地区まちづくり協議会

高速高架道路の建設、造船所の拡張反対運動、神戸湊川操車場開発問題から始まった中央区東川崎地区まちづくり協議会

震災後にできたまちづくり協議会が100件

限られた市予算を自分の地元で優先導入を図る為には、しっかりした地元組織を作り、他地区より早く施策展開を図ってもらえる下地づくりが必要であった。そのため、区画整理や再開発を主とする都市計画事業の展開地区で、公共施行の事業を促進させるために、行政主導でまちづくり協議会作りが進められた。

そのため、震災後できた“みくら地区（御菅西地区区画整理）”のように、地域で主体的に発案したまちづくり協議会はわずかである。

自治会との違い

「自治会」は実質、行政の下請け機関となっていて上位下達の組織となり、高齢者の名誉職で、実質的自主活動はできていなかった。そのためまちづくり条例制定時にまちづくり協議会を立ち上げる必要があった。

地元において行政の下請け化している組織

（自治会組織）自治会、婦人会、老人会、PTA、子ども会

（民生）障害者、生活保護、福祉、介護

（消防・防犯）消防団、警防団

があり、行政の縦のラインで地元活動が展開され、何ら横の連絡網がない状況であり地域で混乱が生じる場合が多々ある。それに対してまち協は地元主体で進行し、地元でそれぞれの横の連絡調整も図りながら進む組織である。

まち協と共同再建組合

1つのまち協の中に、複数の共同再建組合が存在する場合もある（鷹取東第一種で共同化は7件）

（外部支援者と共同建替組織との関係は別紙）

メンバー

過半の住民が参加する機関であることとされている。役員はやはり地域のリーダー的能力を備えた者で、地域で何らかの地元役員をこなした者が多い。

まちづくり協議会の応援団として、関東圏からの建材屋や、住宅メーカーがボランティア的な顔で参画し、地域の情報を先取りして、ビジネスチャンスを狙う活動を図る場合もあった。

2. 抵当権の抹消

抵当権のついた土地を公団が買収する場合、まず個人の努力で抵当をはずしその後に、抵当なし土地を公団が買収し、代金を支払うという手続きになる。震災復興共同化では、土地代金を代理受領で抵当権者に支払うなどの約束を取り付け、公団を信用してもらい、まず抵当はずしてもら

い通常の契約方法を行った。従前地に公庫の抵当がついていた敷地を公団が買収するケースでは、公庫の従前地に課していた抵当権の抹消と公団の土地売買契約に基づく代金支払いを同時決済で進行させた。

3．ボランティアの意識

阪神・淡路大震災ではボランティア元年といわれた。

SVA（宗教のボランティア組織）、学生ボランティア、企業人ボランティアなどが参加した。

行政、ボランティア、住民の協働による生活復興の世界が広がった。

行政の行き詰まり4点「地方分権」「財政不足」「住民自立意識の萌芽」「NPO・ボランティア活動が活発に」から、地元の自立した協働による世界が徐々に広まりつつある。

4．公団をフォローするサブシステム

公団の土地活用相談室の震災復興本部での開設（コンサルと地元が相談へ）

行政から現地へ派遣されたコンサルの面々が、相談に訪れた。

コンサルの横の情報連絡網として、いきいき下町推進協議会、震災復興神戸ネット、震災復興阪神白地ネットワークの組織があった。

5．補助金

阪神淡路大震災バージョンでは、次のような特徴をもっている。

阪神・淡路大震災の被災地域における密集住宅市街地整備促進事業に係る共同施設整備に要する費用の算定方法の特例について（平成7年9月1日 建設省住市発第74号兵庫県知事あて建設省住宅局長通達）

補助率が1/3 2/5へ、と概括計算方式の2つ

地方財政再建特別措置法での公団への県市補助ができないこと

権利床は、再建組合名で補助申請（県・市補助もでる）

保留床は公団名で直接国へ補助申請。権利床の補助事業と異なる補助事業で要望。（権利床が住市総なら保留床は密集か優建で要望）

概括補助申請方式は、補助要綱では「阪神淡路大震災では・・・。特別扱いで呼ばれていた」

6．建設資金のみの融資

概ね民賃事業で適用している。

ただし、敷地の共同化が伴う（合筆作業が伴う）グループ分譲がメインを占めるプロジェクトでの民賃は、一旦従前土地を買収し、完成後土地付き建物を優先譲渡し、その床を貸家として使う場合も、民賃として取り扱っている。

7. 適用された軽減税制

		事業参加者			転出者
		従後持家	従後持店舗	従後借家経営	
(1) 特定土地区画整理事業等のための譲渡等、公団買収により2000万円特別控除 50戸以上の住宅建設用地としては5000万円特別控除	措法34条	○			○
(2) 居住用財産の買換特例 3000万円の特別控除	措法35条	○			○
(3) 立体買換え(既成市街地等内における中高層耐火共同住宅の建設のための買換え)特例	措法37条の5 2号	○			
(4) 特定民間再開発事業の特例	措法37条の5 1号	○			
(5) 特定事業用資産の買換特例 13号(市街化区域内における土地有効利用の買替特例) 震災特例で買換資産の100%が対象			○	○	
(6) 特定事業用資産の買換 21号(長期所有資産の買換特例)震災特例で買換資産の100%が対象			○	○	

(1)(2)の適用を受けて、税務申告した場合、従前資産を処分し、代金を得たものとして、年金生活者であっても当該年は、高額収入者となり、老人無料パスの取り消し・健康保険掛け金の増額、市民税扶養家族扱いの取り消しなどがあった。

(2)(3)(4)(5)(6)の適用を受けて税務申告した場合は、収入にかかる所得税で、通称“サラリーマン減税”の住宅ローン減税の適用が受けられない。

一方、(3)(4)(5)(6)により、税務申告した場合は、上記のような老人無料パスの取上げはないが、従前資産の課税の繰り延べの適用を受けただけなので、建替入居後早期の段階での処分時には、高額課税を受けることになる。

以上

7章 現住宅に対する居住者の評価

7-1 本章における研究の目的と方法

震災復興共同建替事業では、従前権利者による事業のため事前に床の取得者が決まっている。そこで、住戸規模や住戸内内装などについては、入居する権利者の希望を聞いて住戸専用部分の設計を進めるという手順となっている。ただ設計上の集団規定やハード面の制限や、同一棟に入る他の権利者との調整が伴うことから、100%自由にできるというわけにはならない。また住棟の全体設計を統率する設計家とのイメージの整合がとれないと、間取りや内装備品グレードについて全く自由というわけには行かない。さらに、床の分譲価格を決定し事業収支計画に責任を持ち、保留床処分の責任も負う立場のデベロッパー公団と、コストマネージメントを役割とする請負者や設計者などとの調整が必要となる。そのため、個人の希望と個人の負担額の調整だけでなく、多方面との調整をすませないと実現できない構図となっている。

そのようなことから、第4章と同じく居住者調査の結果から従前住宅に比べて居住改善が図られたかどうかの居住者意向を検討する。

具体的には、以下の7つの項目について、居住者調査の結果を検討して行く。分析の対象は7地区の共同建替え事業に参加した77世帯である。

1. 自宅の設計への関わり具合
2. 自宅の設計にこだわったこと
3. 自宅の設計について感じる事
4. 前住宅と現住宅と比較して良くなった点（居住環境面）
5. 将来の安心居住のために必要と思うこと

7-2 「自宅の設計」の居住者評価

7-2-1 「自宅の設計への関わり具合」について

自分の意見がどの程度設計に反映できたかどうかを尋ねており、結果を図5-2-1に表している。「設計士から提案されたものを選んだ」という世帯が概ね6割であり、自分の意見どおり設計してもらったという世帯の約26%と大きく差がある。コーポラティブ手法を採用しているので設計者に自分の希望を伝えることができるシステムであったが、結果的に設計士からの提案されたものを選ぶ世帯が多かった。図7-2-2に示すように地区別では、パル鷹取、みくら5、みすがコーポ、ネオセント西宮北口が3割～4割は「ほぼ自分の意見どおり設計してもらえた」との評価をしているが、パル鷹取を除く

その他の大半は「設計士から提案されたものを自分で選んだ」となっており、住民の設計への関わりが少ないことが伺える。

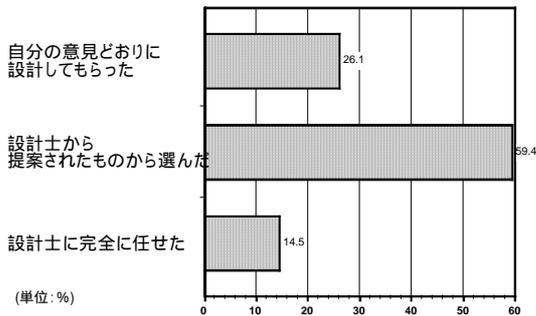


図7-2-1 グループ分譲世帯の住宅設計への関わり度

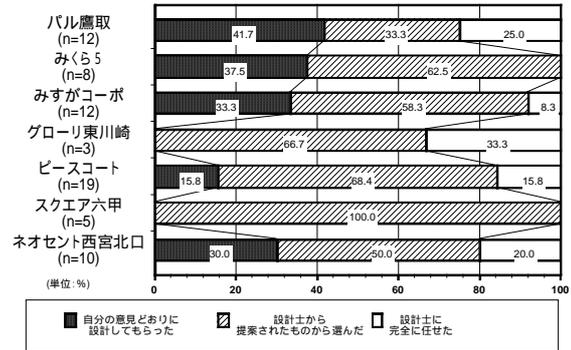


図7-2-2 地区別住宅設計への関わり度

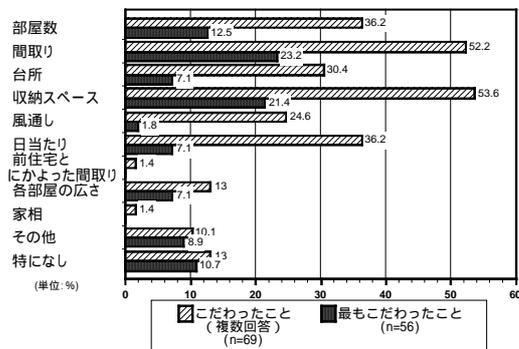


図7-2-3 住宅設計でこだわったこと

7-2-3 自宅の住宅設計にこだわったこと

自宅の設計でこだわった内容について尋ねている。結果が図 7-2-3 であるが、まず一番に多いのが複数回答で「収納スペース」、「間取り」、「日当たり」、「台所」となっている。また択一回答では「間取り」、「収納スペース」、「部屋数」となっている。家相にこだわっていないことや、収納スペースの確保などは持ち物が多いなどの現代生活を表しているのではないと思われる。

7-2-4 自宅の設計について感じる事

住宅設計への感想について尋ねている。図 7-2-4 に見えるように「設計士と十分に相談できた」、「希望の間取りができた」、「設備機器や内装を好みのものにできた」など、50～65%の者が評価しているが、この程度の率では本来のコーポラティブで期待される数値とは少し低いと思われる。

地区別では、図 7-2-5 に示すとおり、「設計士と十分に相談できたか」と尋ねたところ、みくら5、ピースコートは5割以下の評価しか得ていない。次に「希望の間取りができたか」という問いには、ピースコートは5割以下の評価である。「設備機器や内装を好みのものにできたか」については、みくら5が2割程度最も際立って評価が悪く、ピースコートも評価の悪さが続いている。評価の悪い建物

について、建物の出来上がり状態を専門家的に観察しても、公団設計陣が審査して進めたという経過もあることから、設計そのものの内容は陳腐なものにはなっていない。ところが、設計に関する設計者のオリジナリティの考え方と、周辺から決まってくる設計上制約条件から、個々の居住者との意識のズレがこのような評価となっていると思われる。個々の住民の主張と、事業のリアリティがバッティングすることもあり、事業を進める上で調整に苦労している。この面では事業促進にあたり、居住者とのコネクションやインフォームドコンセントの難しさが浮き彫りになっていると言える。

例えば、みくら5の内装については、天井コンクリート打ち放しの上ペンキ塗装、また内部木部は無塗装として住民了解の上での設計により、工事を進めたが、住宅引き渡しの段階で、設計者のイメージするネーキッドイメージ（無化粧素材感）と一般的な住民のイメージとの間に大きなギャップを持ったまま完成した。それがこの評価につながっているのではないかと考えられる。

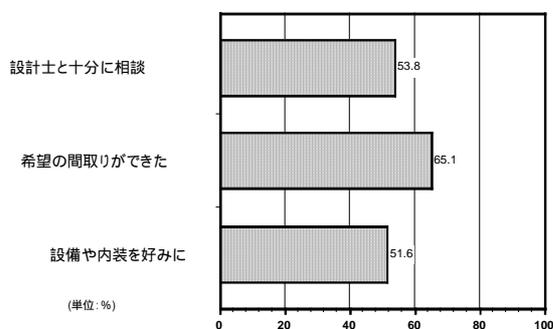


図7-2-4 住宅設計への感想

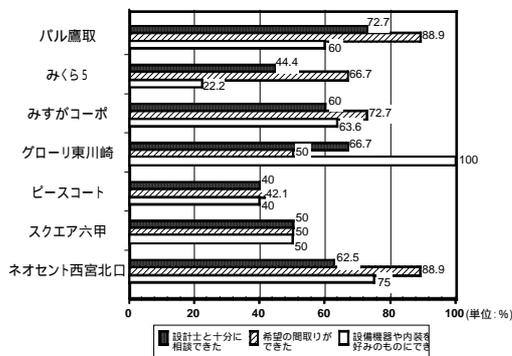


図7-2-5 地区別住宅設計への感想

7-2-5 従前住宅から現住宅で良くなった点（住環境面）

対象7地区の従前住宅については、公団との参加契約時資料によると専ら密集市街地そのものの様相であり、狭小敷地、住環境不良、かつ個別更新が不可能という問題を抱えながら、濃密なコミュニティが成立していたという評価がされている。客観的な指標として次の項目について良くなった点を尋ねたところ、図7-2-6のようになっている。

複数回答で答えを求めているが、最も多いのが「バリアフリー」、ついで「防災性」、「日当たり」、「風通し」、「防犯性」と性能面での向上が上位で評価されている。

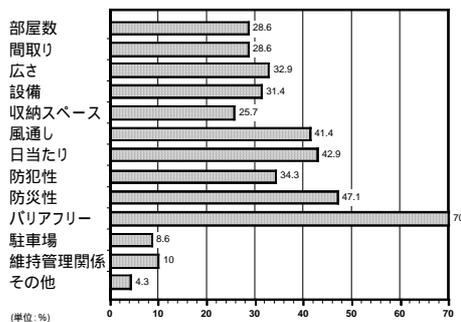


図7-2-6 前住宅と比較して良くなった点(MA)

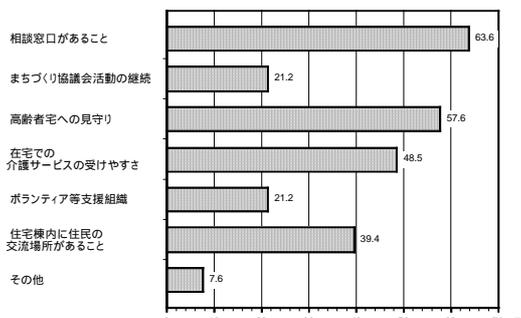


図7-2-7 安心して住み続けるために必要なこと(MA)

5-2-5 安心居住のために必要と思うこと

安心居住のために必要と思うことについて尋ねた結果が、図 7-2-7 である。複数回答であるが、最大は「相談窓口が必要」と答えた世帯で 64%、ついで「高齢者宅の見守り」と答えた世帯が 58%、「在宅介護」と答えた世帯が 49%となっている。今回調査対象地区に高齢世帯主が多いこともあって、これからの高齢化社会を心配しての意見が多く出たと思われる。

7-2-6 まとめ

近来、住宅設計への住民参加や意見出しが益々増えつつある状況にあると思われるが、震災復興共同建替えにおける住民の住宅設計の関わりは、全般的にやはりまだ低いとの結果が出た。「設計士から提案されたものを選んだ」という世帯が全世帯の 2/3 を占めている。

「住宅設計でこだわったこと」については、収納スペースや間取り・日当たりなどはほぼ一般的な傾向と思われる。この結果、現住宅の良くなった点として住環境面での性能アップとして評価されている。

住宅設計への感想で、大概どの問いについても 5 ~ 7 割程度の評価しか受けていないことについて、専門家である設計士と住民間の意思の疎通を図る機会を増やす必要があったと感じさせる。

将来の「安心居住のために必要と思うこと」は高齢化社会への進行をにらみ、「相談窓口」「高齢者見守り」などのソフトサービス面の充実を望んでいることが窺える。

8章 居住者による事業評価および外部支援者に対する評価

8-1 本章における研究の目的と方法

震災復興における共同建替事業の実施においては、事業参加者間の意向調整など大きな課題を克服しながら進められたが、居住者個人の集合ほみでは事業成立には至らなかったと言われる。外部から各種の専門家支援があって成立したと小泉らの研究¹⁾等があるが、果たして当事者である共同建替参加者は、これら外部支援者の働きに対してどのような評価をしているであろうか。

第4章・7章と同じく居住者調査の結果を用い、特に居住者から見た「外部からの支援者の役割や効果」について焦点を当てて居住者の共同建替事業に対する評価を検討する。

なお、共同建替えにあたり、事前に行った基盤整備で区画整理事業が絡んだ地区は、パル鷹取、みくら5、みすがコーポ、ピースコート、ネオセント西宮北口の5地区である。うちピースコートだけは地元が主体となる組合施行で、それ以外の地区は区画整理が市施行で取り組まれた。

具体的には、以下の7つの項目について、居住者調査の結果を検討する。分析の対象は7地区の共同建替事業に参加した77世帯である。

1. 事業着手前に共同建替以外の他の住まいを考えていたか
2. 共同建替の話のきっかけはどこからか
3. 事業参加理由
4. 事業中に困った課題とその相談先
5. 外部支援者の手助け内容
6. 現在も続く外部支援者との付き合いはあるか
7. 共同建替に参加して良かったか

8-2 共同建替にかかる居住者の参加意向

8-2-1 「共同建替以外での他の住まい」について

共同建替への参加の誘いがあった時、共同建替住宅以外に他の住まいを考えていたかどうかを尋ねた結果を示したものが図8-2-1である。他の住まいを考えていた世帯は48.1%で、約半数が他の住まいの選択を考えながら共同建替事業に参加したことが窺える。また世帯主の年齢別（図8-2-2）や職業別（図8-2-3）では、特にそれらの区分での際立った特徴がないことが窺える。

共同建替以外に考えていた住まいについて複数回答で尋ねたところ、図8-2-4に示すように76世帯中、「自分で再建」が18件（23.4%）、「戸建てかマンション購入」が14件（18.2%）、復興公営住宅に入居」が10件（13.0%）であった。再建あるいは戸建てかマンションを購入するなど、持ち家

取得を考えていた層が多いことがわかる。

表 8-2-1 は現在世帯主年齢別にみた他の住まい検討であるが、高齢年代は「自分で再建」や「賃貸住宅への入居」「復興公営住宅への入居」が多いが、若年層では「戸建てかマンションを購入」が多い。高齢者に「自分で再建」が多いのは、当該地で以前の生活を継続したいという意思の表れとみられる。また、70歳代以上の対象者 31 人から 25 票の高率な回答を得ている理由には、高齢者ほどいろいろ他の住まいを考えられたという証になるとと思われる。

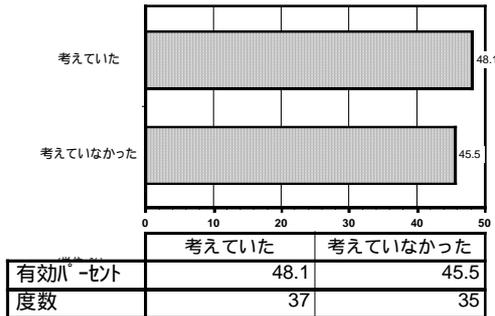


図8-2-1 共同建替以外の住宅を考えていたか

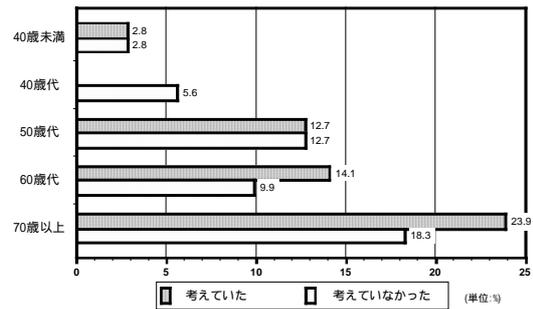


図8-2-2 共同建替以外の住宅を考えていたか

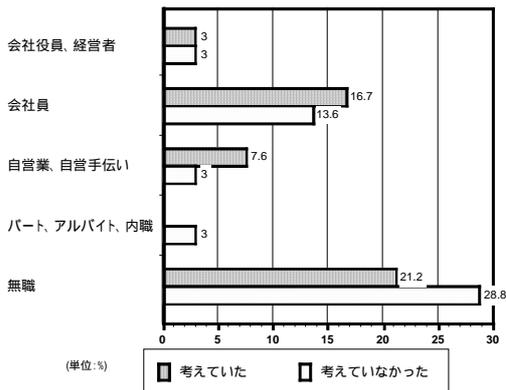


図8-2-3 職業別共同建替以外の住宅を考えていたか

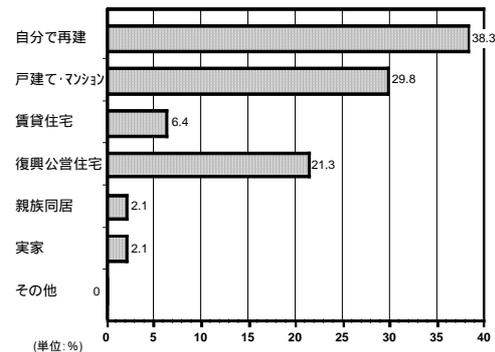


図8-2-4 共同建替以外で考えていた住宅の種類

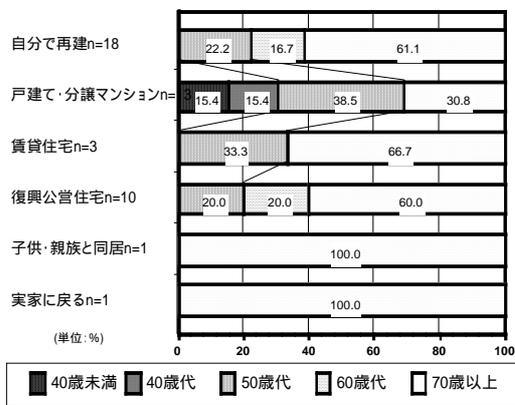


図8-2-5 共同建替住宅以外で考えていた住宅の種類と年齢

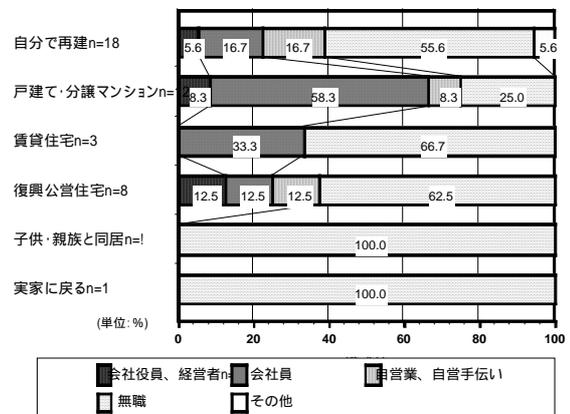


図8-2-6 共同建替以外で考えていた住宅と世帯主職業

表 8-2-1 世帯主の年齢別共同建替以外に考えていた住宅 (単位：件数)

	自分で再建	戸建・分譲マンション	賃貸住宅	復興公営住宅	子供・親族と同居	実家に戻る
30 歳代		2				
40 歳代		2				
50 歳代	4	5	1	2		
60 歳代	3			2		
70 歳代	9	4		5	1	1
80 歳代	2		2	1		
合計	18	13	3	10	1	1

表8-2-2 世帯主の職業別共同建替以外に考えていた住宅 (単位：件数)

	自分で再建	戸建・分譲マンション	賃貸住宅	復興公営住宅	子供・親族と同居	実家に戻る
会社役員・経営者	1	1		1		
会社員	3	7	1	1		
自営業・自営手伝い	3	1		1		
無職	10	3	2	5	1	1
その他	1					
不明		2		2		
合計	18	14	3	10	1	1

8-2-2 共同建替事業の誘導組織

共同建替事業の話は誰からもちかけられたのかを複数回答で尋ねた結果では、「まちづくり協議会から」が 34 件、「知人近所の方から」は 24 件、「市まちづくり担当」が 20 件、「区画整理施行者」が 19 件、設計士・コンサルからは 15 件となっている。まちづくり協議会が共同建替事業のもちかけに大きな役割を果たしたと考えられるが、それ以外にも多様な方面からきっかけの話があったことが伺える。一方、「ボランティアから」は 1 件のみであった。共同建替検討の当初の段階ではボランティアの参加は少なく、むしろ何人かが集まり共同建替の検討を開始するというワークショップ的な活動に、まちづくり協議会から勧誘されて、ボランティアが応援参加して行ったという構図ではないと思われる。

地区別「共同建替事業の話は誰からもちかけられたか」の問いに対する結果は表 8-2-3 に示している。ピースコートでは回答者 21 世帯に対して合計 37 ヶ所からの話があったと回答した。そのうち「まちづくり協議会から」が 13 件、「知人や近所の人から」8 件が多い。ピースコートは組合施行区画整理のため、実質まちづくり協議会と区画整理施行者が同一の役員で組織されるため、その両者を合計すると概ね参加者の 9 割が「まちづくり協議会から」話があったことになる。また「まちづくり協議会」以外からの多様な働きかけがあり、地区により働きかけ元の傾向が異なる。

主だったところは、

パル鷹取では「知り合い・近所の人」と「まちづくり協議会」、

みくら 5 では「まちづくり協議会」と「知り合い・近所の人」、

みすがコ - ポでは「まちづくり協議会」「区画整理施行者」、

ピースコートでは「まちづくり協議会」「知り合い・近所の人」

スクエア六甲では「知り合い・近所の人」「設計士・コンサルタント」

ネオセント西宮北口では「市まちづくり担当」「区画整理施行者」からの働きかけが多い。スクエア六甲は区画整理事業地内でないことから「まちづくり協議会」が主体とならず、住宅メーカーが主催する「復興メッセ」による支援で進んだため、まちづくり協議会が印象に残らなかったと思われる。またネオセント西宮北口は市施行の区画整理だが、住民意向の汲み上げ方について神戸市内の区画整理のようなまちづくり協議会の活動展開がなく、市が主体となって動いたための評価の表れであると考えられる。

表8-2-3 地区別共同建替の話は誰からか(MA)

(単位：件数)

	まちづくり協議会	ボランティア	設計士・コンサル	区画整理施行者	市まちづくり担当	知り合い・近所の人	その他
パル鷹取 n=12	5		2	4	2	7	
みくら5 n=9	6	1	1		1	3	
みすがコーポ n=16	7		4	5	3	1	1
ピースコート n=21	13		5	5	5	8	1
スクエア六甲 n=5			2			3	
ネオセント西宮北口 n=11	1		1	3	8	1	3

8-2-3 共同建替事業への参加理由

図8-2-7は共同建替への参加理由を尋ねた結果である。複数回答、択一回答とも「敷地問題で1戸建てが無理であった」19件が一番多い理由で、次には「コンクリートで地震に強いと思った」8件、その次には「希望の間取りができる」、「資金不足で戸建てが無理」、「自分が参加しないと頓挫」などが続いている。「敷地問題で1戸建てが無理であった」理由は、第3章3-3-1で述べているように参加者の多くの従前土地資産が狭小宅地であったことと関与していると言える。

世帯主現在年齢別の共同建替え参加理由の択一回答(図8-2-8)と複数回答(表8-2-4)をみると、各年代とも「敷地問題で戸建てでは再建不可能」と答えた世帯が最も多い。また択一回答では「コンクリートで地震に強いと思った」と答えた30人中、70歳代以上の高齢者が19人占めるという理由は、この地震で「住宅の木造による不安」が多かったからではないかと思われる。また択一回答、複数回答とも、50歳代、60歳代、70歳代以上では「自分が参加しないと共同建替ができない」を参加理由にあげる世帯もいる。

図8-2-9に示す世帯構成別共同建替参加理由の択一回答でも、「本人夫婦」や「本人夫婦+未婚子」の世帯構成は「敷地問題で戸建てでは再建不可能」と答えた世帯が最も多い。単身者は「コンクリートで地震に強いと思った」が大きい。

図8-2-10に示す世帯主職業別共同建替参加理由の択一回答では、会社員8件40%と無職8件20%の者が「敷地問題で戸建てでは再建不可能」が大きく、無職7件20%の者の「コンクリートで地震に強いと思った」と参加理由を述べている。

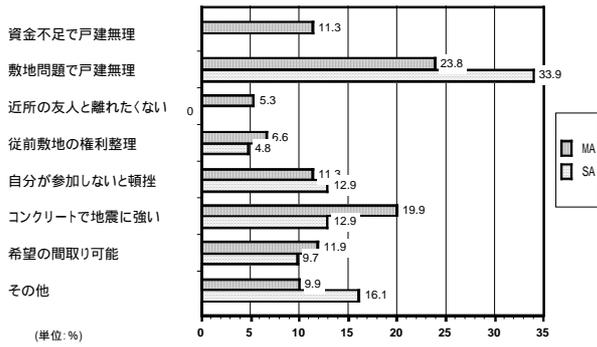


図8-2-7 共同建替参加理由

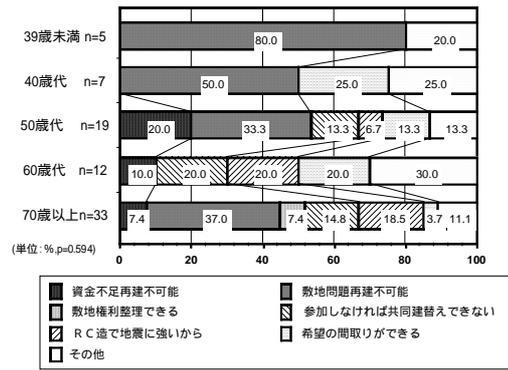


図8-2-8 世帯主現在年齢と最大共同建替参加理由(SA)

表 8-2-4 世帯主現在年齢別の共同建替参加理由(MA)

(単位：件数)

	資金不足で戸建て再建不可能	敷地問題で戸建て再建不可能	近所の人とはなれなかった	複雑な敷地の権利が整理できる	参加しないと共同建替えができない	コンクリート住宅で地震に強い	希望の間取りができる	その他
40歳代未満 n=5	2	4	0	1	0	1	0	0
40歳代 n=7	0	2	0	0	0	2	4	0
50歳代 n=19	6	8	1	0	4	4	6	0
60歳代 n=12	4	5	1	2	2	4	2	0
70歳以上 n=33	5	17	6	6	11	19	6	0

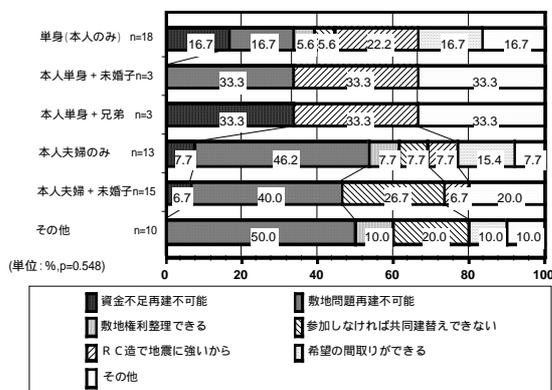


図8-2-9 世帯構成と共同建替参加理由(SA)

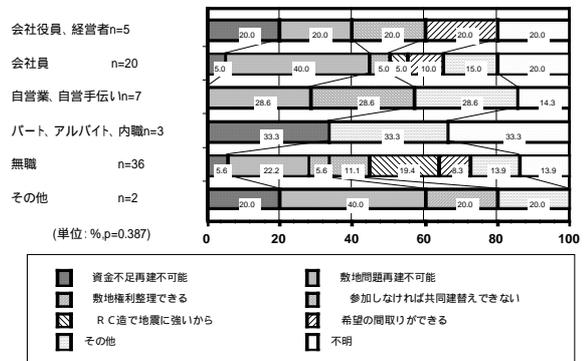


図8-2-10 世帯主職業と共同建替参加理由(SA)

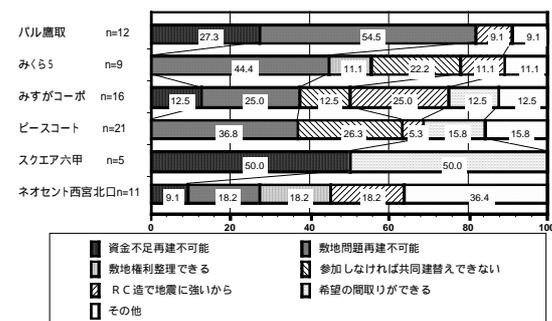


図8-2-11 地区別共同建替参加理由(SA)

地区別での特徴は、図 8-2-11 に示すが、パル鷹取・みくら5・みすがコーポ・ピースコートの神戸市内での区画整理地内の事業地区は、全て「敷地問題で再建不可能」を参加理由の上位にあげている。狭小宅地の換地を受けても、戸建個別再建で建築基準法の建蔽率を守り建てるとなれば、住み易い建物にはならないことが理解された結果ではないかと思われる。

またみくら5やピースコートでは、「参加しなければ共同建替ができない」との意向の世帯が存在する。共同建替勉強会の過程での途中辞退や、自己敷地と隣地との関係から参加辞退すれば共同化が崩壊の恐れがあって、それを躊躇されたのではないかと思われる。

8-3 外部支援者に対する評価

8-3-1 共同建替事業中に困った課題と相談先

事業中に困った課題の有無を尋ねた結果を図 8-3-1 に示している。「住宅設計」が全数の 22%(28 件)、「参加者間の意見調整」が 19% (24 件)、「従前敷地の権利整理」・「維持管理問題」が 16% (20 件)と上位を占めている。

事業中の困った課題の相談先については表 8-3-1 に示している。「住宅の設計」の相談先数が 36 件と一番多く、ついで「参加者間の意見調整」の相談先が 33 件、「従前敷地の整理問題」の相談先が 32 件、「維持管理問題」の相談先 17 件、「資金借り入れ問題」の相談先 17 件が多い。

図 8-3-2 に示す相談先別相談件数は、複数回答で設計士・コンサルタントへの相談が 49 件と一番多く、次には区画整理施行者 24 件、まちづくり協議会 20 件、家族親子が 20 件、公団が 19 件というようになっている。

特徴としては、設計士・コンサルタントへの住宅設計、参加者間の意見調整、維持管理問題などへの全般的に相談が多い。専門である住宅設計を除いて評価するとしても、相談先として、居住者と少し距離を置いた設計士コンサルタントの専門家立場が評価されていると思われる。区画整理施行者や公団については、本来業務としての部分を越えて、他機関との調整に取り組むなどしたことが、「困った課題を相談できる先」として評価されたと考えられる。まちづくり協議会については、自分たちと同じ立場の隣人であり、相談しやすい立場であるからだと考えられ、意見調整、敷地権利整理について相談されている。別な問題としては、プライベートなことまで知られてしまうことになるというデメリットも備えているので、設計士コンサルタントより評価が低くなっていると推測される。

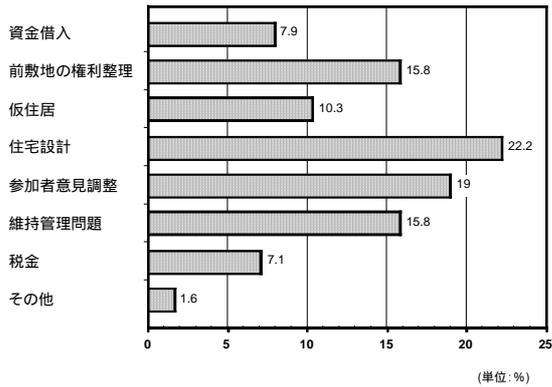


図8-3-1 困った課題の内容(MA)

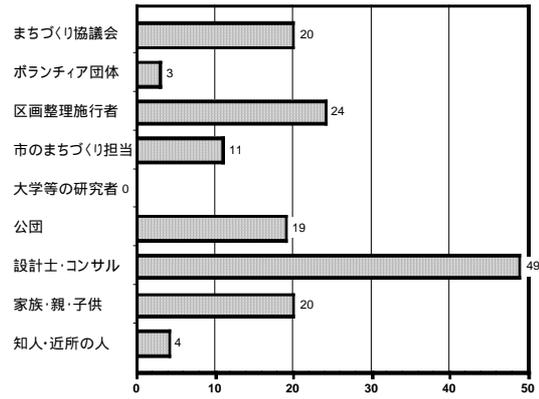


図8-3-2 困った課題の相談先と相談件数

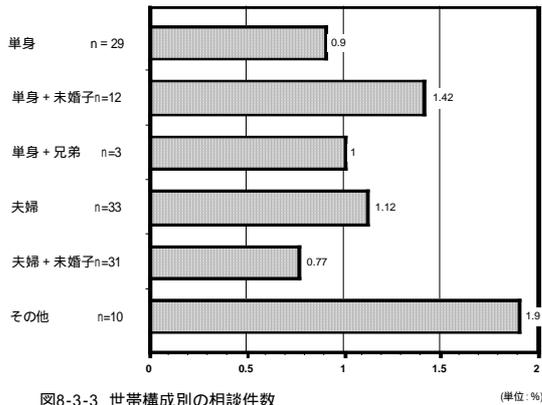


図8-3-3 世帯構成別の相談件数

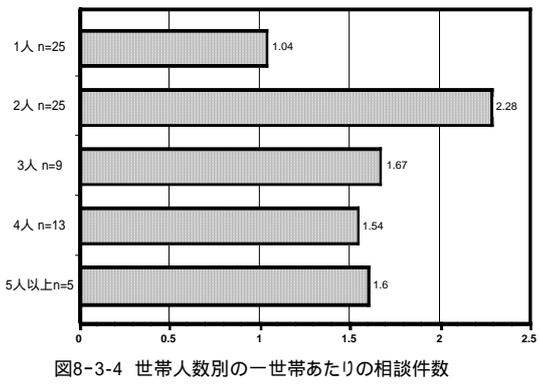


図8-3-4 世帯人数別の一世帯あたりの相談件数

表 8-3-1 困った課題と相談先

単位: 件数

	資金借入	敷地権利整理	仮住居	住宅設計	意見調整	維持管理	税金関係	その他
まちづくり協議会	2	5	1	3	5	3	1	0
ボランティア団体	0	1	0	1	1	0	0	0
区画整理施行者	2	8	5	1	5	0	3	0
市のまちづくり担当	0	5	1	0	3	1	1	0
大学等の研究者	0	0	0	0	0	0	0	0
公団	4	5	0	4	1	2	3	0
設計士・コンサル	4	2	0	20	13	9	1	0
家族・親・子供	5	0	5	4	2	1	3	0
知人・近所の人	0	2	0	0	1	0	1	0
相談しなかった	0	4	3	3	2	1	0	0

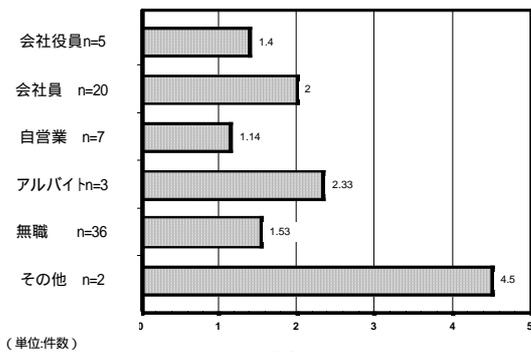


図8-3-5 世帯主職業別の相談件数

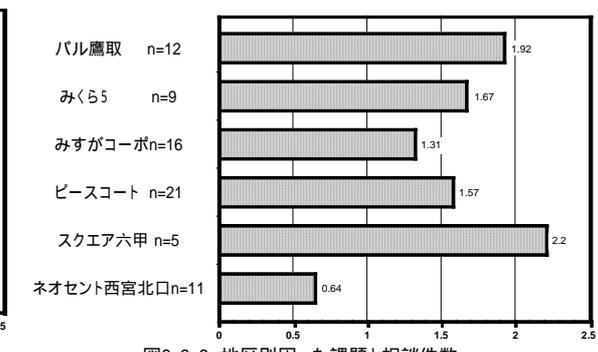


図8-3-6 地区別困った課題と相談件数

世帯構成別相談件数（図 8-3-3）では、「単身親 + 子供」の 1 世帯あたりの相談件数が大きいですが平均してどの世帯構成層も概ね 1.0 前後の相談件数/世帯である。世帯人数別相談件数（図 8-3-4）では、意外と単身の相談件数率は低い 1.04 件/世帯である。また 2 人世帯が大きく 2.28/世帯を示しており、その他の世帯人数世帯ではほぼ同じ 1.6 件/世帯前後である。世帯主職業別相談件数（図 8-3-5）に見ると、会社員は 2.0 件/世帯で大きいですが、その他を除く会社員以外の職業は 1.5 件/世帯程度の相談件数である。

地区別の比較（図 8-3-6）においては、ネオセント西宮北口が 0.64 件/世帯と他地区に比べて極端に少ない。当地区以外の地区は 1.3～1.9 程度の相談件数である。このことから、ネオセント西宮北口は他地区に比べ、意外と事業が共同建替参加者に個別の悩みがなかったと言える。

8-3-2 外部支援者の手助け内容

事業参加した居住者に対して、まちづくり協議会・ボランティア団体・設計士・コンサルタント・大学等の研究者の外部支援者がどんな手助けになったかを尋ねたところ、図 8-3-7 になっている。複数・択一回答とも「事業化への全体調整をしてくれた」が最大で、複数回答で有効回収票 76 票に対して約半数の者が評価している。複数回答では「気軽に何でも相談できた」「事業組み立てのアドバイスをしてくれた」「参加者間の人間関係をつないでくれた」が評価されている。反対に「特に手助けにならなかった」が択一回答で 14% という厳しい意見もある。

外部支援者に対する評価を、世帯主現在年齢別（図 8-3-8）に見ると、40 歳代未満と 70 歳代以上では「特に大きな手助けにはならなかった」の評価が多い、40 歳代以上の各年代では「事業化への全体調整をしてくれた」評価が多い。

地区別については、図 8-3-9 に示すが、スクエア六甲の「人間関係をつないでくれた」、ネオセント西宮北口の「気軽に何でも相談できた」が評価されている一方、ピースコート での「特に大きな手助けにはならなかった」が 50% という厳しい評価もある。

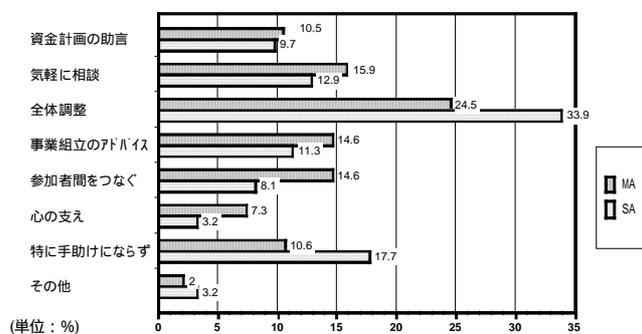


図8-3-7 外部支援者がどんな手助けになりましたか

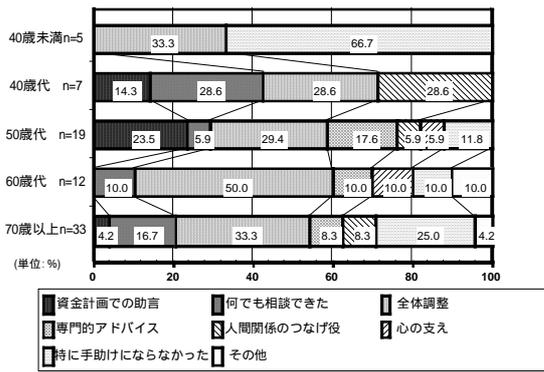


図8-3-8 世帯主現在年齢別の外部支援者手助け内容(SA)

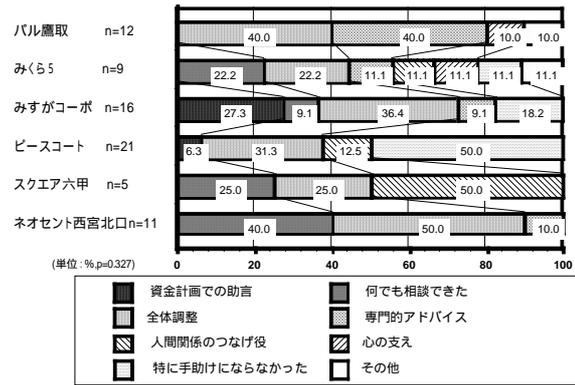


図8-3-9 地区別の手助けになった内容

8-3-3 共同建替事業の支援者で“現在でも付き合いの続く人”

“外部支援者で現在も付き合いが継続している人”を尋ねた結果を図8-3-10に示している。有効76票のうち、複数回答でまちづくり協議会が25票と多い、そのほか公団・区画整理施行者・設計士・コンサルタント・市のまちづくり担当が約10票ずつとなっている。入居後すでに5~6年経過することから「付き合いなし」という回答も多い。

図8-3-11に示すように年齢別では、世帯主の現在年齢が60歳代70歳代の約90%の者は何からの形でこれら外部支援者の誰かとの付き合いの継続が継続されているが、その他の年代は約半数の者しか付き合いを継続していない。また30歳代の者は「付き合いなし」の答のみとなっている。

表8-3-2に示すように地区別の付き合いの継続の質問に対して、パル鷹取、みくら5、みすがコーポについては、隣人たちで構成されるまちづくり協議会との付き合い継続されている者が多い。ボランティアとの付き合いはみくら5に限る特徴である。ピースコートでは区画整理施行者や公団との付き合いが継続されていると答えた者が多い。逆にパル鷹取、ピースコート、ネオセント西宮北口は「付き合いの継続はない」と答えた者が多い。

理由として、スクエア六甲、ネオセント西宮北口で付き合いの継続の件数が少ないのは、地域性や建物構成に関連する部分もあるのかも知れない。詳しく述べると濃密な人間関係で生活してきた長田区や兵庫・中央区の物件に比べ、あっさりとした隣人との付き合いを好む地域性の阪神間物件との差、そしてその延長線上にはスクエア六甲、ネオセント西宮北口で防犯のために設置されたオートロックシステムが、地域周辺者との付き合い関係を減少させる方向に動いた結果となっているのかも知れないと思われる。

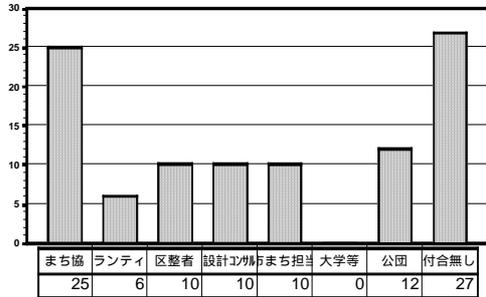


図8-3-10 現在も付き合いの続く外部支援者

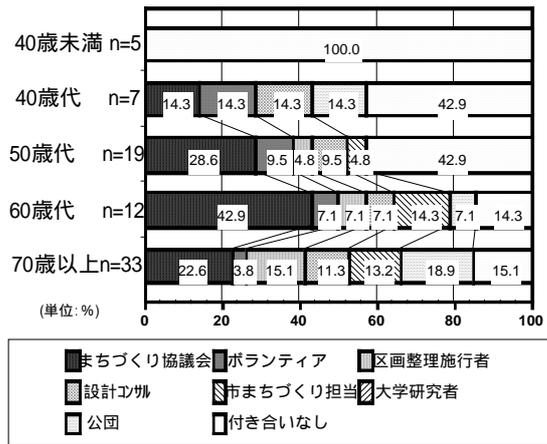


図8-3-11 世帯主現在年齢別付き合いの継続

なお、付き合いの継続を考える上で、まちづくり協議会については、次のことを念頭においておく必要がある。まちづくり協議会には、震災前から活動していた協議会と、震災後基盤整備事業の推進のための関係する住民が集まり作った協議会の2つのタイプがあり、後者の協議会はその基盤整備事業の進捗が図られ、休止状態となっているものが多い。調査対象地区別では、パル鷹取、みすがコーポ、ピースコート、ネオセント西宮北口は後者のタイプで現在の活動は休止状態である。グローリ東川崎は前者の協議会であり、スクエア六甲はもともとまちづくり協議会活動を経ずして事業化された物件である。特異なのは、みくら5で、もともと後者のタイプの協議会であるが、途中からボランティアの協力を得ながら、設計コンサル、区画整理施行者、公団、大学研究者のバックアップを受けて活動し、共同建替事業のほか地域での社会活動を実践しており、目先の基盤整備事業の促進を図る目的から一歩離れて住民活動の拠点となりつつある。

表 8-3-2 地区別の付き合いの継続

(単位：件数)

	まちづくり協議会	ボランティア	区画整理施行者	設計・コンサル	市まちづくり担当	大学等研究機関	公団	つきあいなし	合計
パル鷹取	6	0	1	1	2	0	2	6	18
みくら5	7	6	0	2	1	0	2	1	19
みすがコーポ	6	0	2	3	2	0	2	2	17
グローリ東川崎	2	0	0	0	1	0	0	0	3
ピースコート	3	0	5	2	3	0	5	8	26
スクエア六甲	0	0	0	2	0	0	0	3	5
ネオセント西宮北口	1	0	2	0	1	0	1	7	12
合計	25	6	10	10	10	0	12	27	

8-4 事業に対する評価

8-4-1 安心居住の継続のために必要と思うもの

現在の住宅に安心して住み続けるために必要と思うことについて尋ねた結果が図 8-4-1 のとおりであるが、「何でも相談のできる窓口」や「高齢者の見守り」「在宅介護が受けやすい」などを必要とする意見が多い。

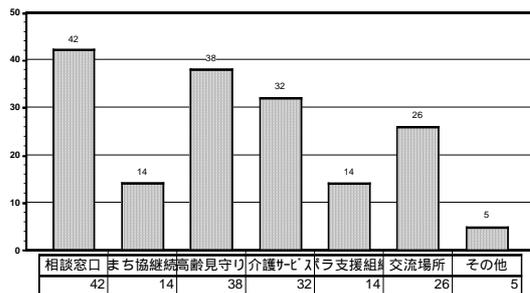


図8-4-1 安心居住のために必要なこと(MA)

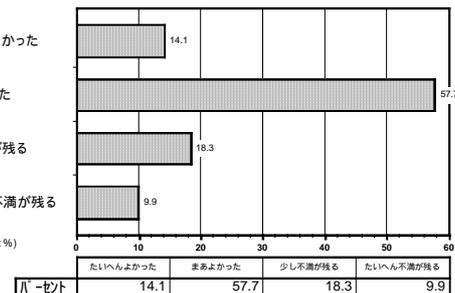


図8-4-2 共同建替に参加して良かったか(SA)

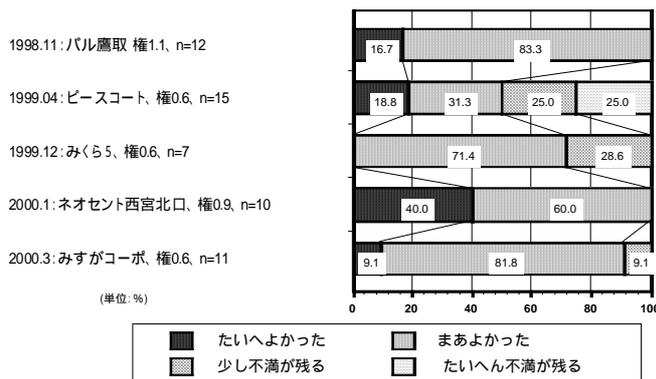


図8-4-3 入居日と地区と事業参加満足度

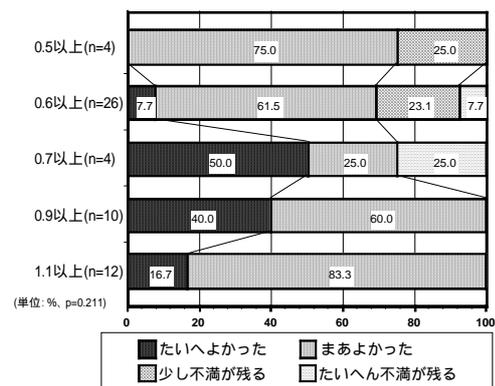


図8-4-4 権利変換率と参加満足度

注：図 8-4-3

権：権利変換率の平均値

仕入れた保留床を一般分譲する時の価格は、権利変換時（従前土地資産の売買と従後権利床の売買予約契約の締結時）と比べて、どうであったか下記に示す。

1. パル鷹取：権利変換時に想定した価格で一般分譲
2. ピースコート：権利変換時に想定した価格から引き下げて一般分譲したが、権利者価格を変更せず
3. みくら5、みずがコーポ：保留床が存在せず、権利変換時のままで
4. ネオセント西宮北口：権利変換時に想定した価格から引き下げて一般分譲を実施、権利床相当分は権利変換時のままで、増床相当分は一般分譲並みに引き下げて契約

8-4-2 共同建替に参加して良かったか(事業参加満足度)

共同建替参加の評価について尋ねた結果、図 8-4-2 に示すようになっている。有効票 71 票中で、「まあ良かった」が 57.7%、「大変良かった」が 14.1%、逆に不満を示す者が 28.1%となっている。このことから共同建替え事業は概ね参加者の 7 割の者から評価されている。

地区別は図 8-4-3 に示すが、パル鷹取やネオセント西宮北口はアンケートに答えた全員が「良かった」との評価であるが、ピースコートは平均的に「良かった」と「不満」が拮抗している。やはり居住者から見て、地区毎に事業に対する評価にバラつきがあると思われる。

地区別で満足度の高いパル鷹取やネオセント西宮北口の理由は、図 8-4-4 で示されているように権利変換率にあるのではないかと思われる。第 3 章で述べているように、時期・地域が保留床処分の需要供給面で良好な場合、従前土地を提供することにより無償でもらえる床面積が増大するということであるが、これら 2 地区は特にこの条件に当てはまる優良な地区のため、事業参加者からは経済面で個人毎の追加負担額が少なくすむということでの評価があり、満足度が上がったのではないかと推測される。

逆にピースコートの満足度が低いのは、参加契約を締結してから後の事業途中(工事中)の市場の保留床処分価格が下がったにも関わらず、権利変換で受け取る等価交換床を越えて買い取る増床の価格については事業着手前の契約どおりとなったことや、住棟周辺の戸建て住宅の交渉の結果で設計面での譲歩を迫られるなどの事情が発生したことなどが理由だと思われる。

さらに原因としてもう 1 点が想定できる。住宅設計に関することである。第 7 章で述べているように、ピースコートは住宅設計に対する満足度が低い。逆にパル鷹取とネオセント西宮北口は満足度が高い。ピースコートは共同化着手前、道路等の基盤整備が終了しても、不整形な敷地であり隣地戸建とのトラブル回避の考えから、共同建替え住宅側に無理強いした設計にならざるを得なかった、それでも与えられた設計条件の中でベストな設計になったと思われるが、矩形の整形敷地に建つ一般分譲マンションとかけ離れた設計であることから、後になって不満足との回答が増えたものと思われる。

図 8-4-3 の入居日と事業参加満足度の関係では、保留床を引き取った事業者公団が一般分譲を行う際に、価格設定をどのようにしたかによって、従前権利者の事業参加満足度に大きな差異が生まれたと思われる。

すなわち、市場相場が事業中に低下傾向を示した場合には保留床処分価格が値下げされるが、それに比して権利床の引き下げ云々については見解の調整が進まず、結果的に予約契約どおりの価格で譲渡となった場合は、絶対的には損をしていないが相対的には損を受けて買い取りさせられているとの印象となり、不満となって現れた。自己で獲得した住宅が格安で買い取ったかどうかという損得勘定優先で判断され、事業参加満足度が変化したと思われる。公団においてはその後、予約契約時から市場相場が大幅に下がったときの対応について検討が進み、後年度のプロジェクトにおいては、権利者が受け取る増床相当分について、一般分譲なみに引き下げた地区もある。そして、このように対応した地区では、事業参加満足度も高い結果となっていると言える。

8-5 まとめ

共同建替の参加理由としてでは、世帯主現在年齢別でも世帯構成別でも、世帯主の職業別でも、「敷地問題で戸建てでは再建不可能」が最大である。やはり従前がインナーエリアで長屋などの密集市街地であったことから、専用敷地が小さく、接道不良により、十分な広さを備え、一般的な居住環境を保持した住宅を確保しようとする、戸建てでは無理であることを証明する結果となっている。逆な見方をすれば「希望の間取りができる」「コンクリートで地震に強いから」というような積極的理由をあげる者は相対的に少ないと判断される。単身また高齢者、無職の者では「コンクリートで地震に強いから」を上げる者が多い理由は、この地震での経験を踏まえ、自ら安心できるものとして安全(耐力)評価を重視した結果と思われる。

事業中の困った課題と相談先では、事業参加した住民と少し距離を持つ設計士・コンサルタントへの評価が高い、また本来業務として取り組む区画整理施行者や公団職員についても、仕事の枠組みを越えた人道的な支援が評価され、図 6-2-22 に示すように、現在も付き合いが続くなど、支援者として認められているのではないかとと思われる。

外部支援者に対する評価で、若い世代の世帯主は、「特に大きな手助けにはならなかった」、高齢世代は「事業化への全体調整をしてくれた」という評価が多い。一部の地区において、「特に大きな手助けにはならなかった」が 50%を占めるといふ厳しい評価もあり、その背景を確認することが、今後このような事業を進めるためには必要なことと思われる。

まちの熟成が従前以上に促進されている地域は、言い換えれば人口が戻った地域（ここでは阪神間の地域）では、外部支援者との付き合いの継続の必要がなくなってきており、むしろこれからはより充実した個人の生活レベルの向上に励むという行動になりつつあるのではないかと。個別感を最大重視する震災前の意識に戻りつつあると思われるが、その点長田区や兵庫区などのインナーエリア地区の物件は、それぞれ人口戻りの進まない、また空き地が目立ち住宅再建も少ないなどで問題を抱え、外部支援者との交流も続くという構図になっているのではないかとと思われる。

安心居住のためには、「何でも相談できる窓口」「高齢者の見守り」「在宅介護が受け易い」を必要とする意見が多い。

共同建替参加の満足度についてであるが、概ね参加者の7割の世帯から評価されている。このことから今後の既成密集市街地の整備にも、震災復興共同建替で実行されたような事業組み立てが、終局的には住民から指示されるに有効な手段であると考えられる。だが、一方では資産の点で自らの居住する住宅の価値を等価交換で得られる面積の多寡で評価する一面が見られるとともに、一般分譲価格の価格に比べ、どれだけ格安な物件を得たかという目先の損得勘定が、事業参加満足度に大きな影響を与えた面もあると思われる。

9章 外部支援者による事業に対する評価

9-1 設計士・コンサルタント（専門家）の意向調査から

9-1-1 はじめに

被災後 10 年以上経過し落ち着いた状態の現時点において、事業化へのプロセスと設計者やコンサルタント（以下、専門家）からみた各共同建替に対する意識を検討することによって、共同建替事業実現に至る課題を明らかにするものである。また専門家の提案する共同建替手法の普及策についても考察する。

9-1-2 研究の方法

公団の震災復興共同建替事業 23 地区のうち、意向調査に協力が得られた 18 地区の共同建替に参加した専門家（建築設計者 8 人と計画コンサルタント 12 人）を対象に意識調査を行い整理した。調査実施した地区の事業概要や権利者の状況は、公団のデータベースを使用し、各地区の専門家の意識が地区の個別要因によって生まれたものなのかどうかも確認し課題や解決手段の分析を行った。調査は平成 17 年 10 月 18 日から平成 18 年 1 月 6 日の間に各専門家に直接面談し意向調査した。複数地区担当した専門家もあり 18 地区で設計者とコンサルタントの両方で 20 人となった。

9-1-3 専門家の意向調査結果

9-1-3-1 事業参加者の初期段階の課題(専門家の回答)

震災復興共同建替事業の実現事例は、建物形態が比較的小規模な事例が多いが、専門家に対するヒアリング調査で、基本協定締結までに苦労したことについて、事業参加者の権利割合調整や従前抵当権の抹消に関する大きいと専門家が答えている(図 9-1-1)。すなわち事業参加者個人が、個々の責任で基本協定締結前までに、地域に派遣された弁護士などの専門家の協力を得て整理すべき課題が多いと認識している。

一方、物理面で事業進捗に大きな影響を与える基本設計段階までに苦労したことについての専門家の回答は、「不整形敷地の整理」が最大であり、次に「隣戸への日影の配慮」、「隣戸との視線・覗き込みの配慮が課題である」と続いている(図 9-1-2)。共同建替事業の立地周辺が狭小敷地の密集市街地である場合が多く、隣戸との睨み合い窓の排除や騒音問題に繋がる駐車場の配置など、設計面でのきめ細かな対応が求められたことが窺える。

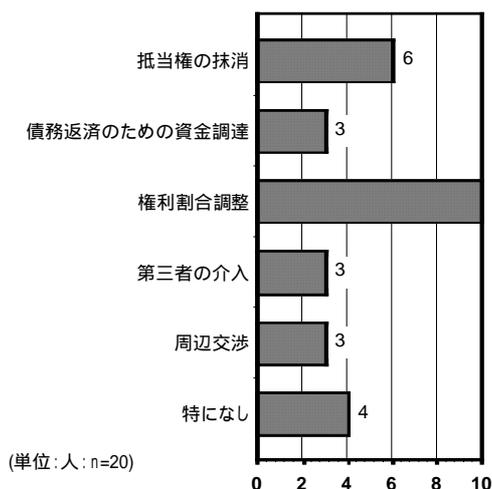


図 9-1-1 基本協定までの課題

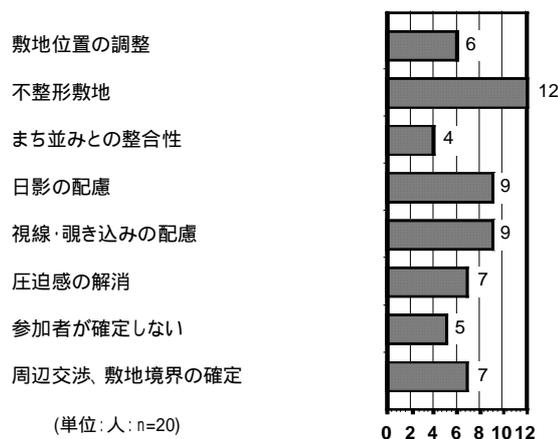


図 9-1-2 基本設計までの課題

9-1-3-2 事業に参加できなかった人への対応（専門家の回答）

専門家の回答で、当該地区内で事業に参加できなかった人への対応としては、「何もしなかった」という回答が最も多い。参加するかどうかは個々の判断に任せたとということと、区画整理事業地内での共同建替は、“この指とまれ方式”で希望者を集めて事業構築したものであって、共同化に参加しなくても敷地が過少宅地規模以上であれば、換地を受けた敷地にミニ戸建て住宅を建設するという選択もあり、手助けがなくても再建できたとも考えられる。また、その他の施策としては、従前居住者の復興公営住宅の斡旋や紹介を行っており、それに応じた者もいると考えられる。

9-1-3-3 事業実現のためのキーマン（専門家の回答）

共同建替成立のポイントを尋ねたところ、「キーマンの存在」と答えた者が複数回答で 20 人中 19 人とほぼ全員であり、次に「権利者の理解」と 11 人が答えている（図 9-1-3）。中でも、図 9-1-4 でわかるように事業成立のキーマンとしては、コンサルタントや地権者代表であると答えている者が 20 人中 15 人と最も多く、ついで事業協力者である公団やまちづくり協議会、設計士の順で高く評価されている。身近な存在であったコンサルタントや共同建替の地権者代表を選んだ理由としては、やはり事業参加者個々の生活設計に合わせたきめ細かな対応が必要であったからと思われる。同様に、居住者である事業参加者も、共同建替事業の事業化の面で、キーマンとして設計士コンサルタントや、公団、まちづくり協議会の活躍に期待し困った課題を相談したことが窺え、専門家の意識も居住者の意識もこの点では一致していると言える。

また図 9-1-3 で 2 番目に回答の多い「権利者の理解」については、任意の共同化ゆえに権利者全員の合意がもとになっていることから、権利者の事業に対する理解の有無が事業実現に大きく影響を及ぼしたと推測される。居住者である事業参加者が答えた参加者間の意見調整や、専門家が答えた図 9-1-1 の権利割合調整、図 9-1-2 の参加者が確定しないなど、一貫して参加者間の意見調整に苦勞し、参加者の理解が得られたケースから事業化できたと思われる。

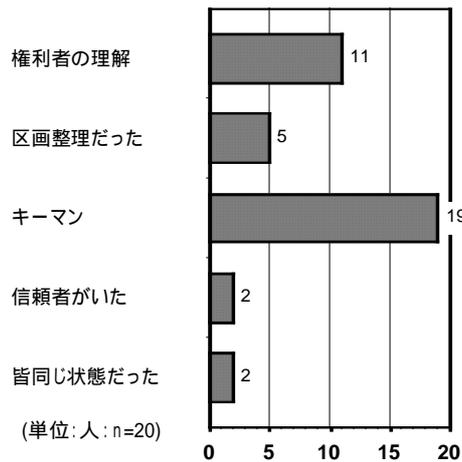


図 9-1-3 事業実現した要因

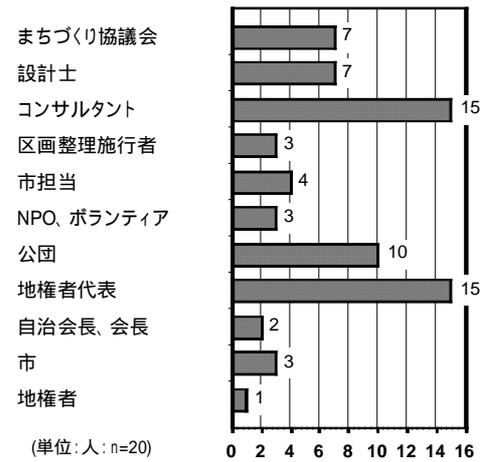


図 9-1-4 事業実現のためのキーマン

9-1-3-4 共同建替事業の普及のための条件（専門家の回答）

阪神・淡路大震災のような広範囲に被災した密集市街地の復興においては、共同建替事業は有効な手法と言われている。そこで本項では共同建替制度の普及に必要なことは何かと専門家に尋ねた。複数回答で「コンサルタントへの初動期活動資金の支援」と答えた者が 20 人中 13 人、次に「公的デベロッパーの参画」などの意見が 10 人と多い。(図 9-1-5)。この他、事業促進のための活動資金助成、まちなみ一体性の確保、事業協力者探しの助成という各種の誘導支援施策、また第三の公的機関とも呼ばれる NPO やボランティアに対して期待する声も目立っていると言える(いずれも 20 人中 8 人の回答)。

事業参加者では、ボランティアを評価する声は少ないが、権利者へのヒアリングの中では「何もなくても、黙って隣に座って、一緒に共同建替事業の話聞いてくれるだけで安心であった。」という声もあり、共同建替の場面で一定の役割を果たしていると考えられる。

9-1-3-5 共同建替制度改良への意見（専門家の回答）

震災復興共同建替事業のシステムを、使い易い制度へ改良する要望を自由意見で聞いた結果は図 9-1-6 である。最も多い回答は、「保留床が少ない場合は公的デベ」である。最も多い回答は、「保留床が少ない場合は公的デベ」という公団公団などの公的デベロッパーの参加を要望する声であり、複数回答で 20 人中 12 人が支持している。少数保留床の場合は販売経費に対して販売総額が少額であることから民間デベロッパーが敬遠する傾向があり、事業組み立てが困難となるためこのような回答になったと思われる。次いで、高齢世帯の参加が多いことから、震災復興で採用された公団割賦制度と同様の年齢制限がない分譲床の割賦制度を要望している。その次に、事業執行の確実性をより高めるため、ミニ再開発への法定事業化が求められ、従前抵当権の新権利床への付け替えや税対応などの弾力的な措置対応を要望する声が多くを占めている。

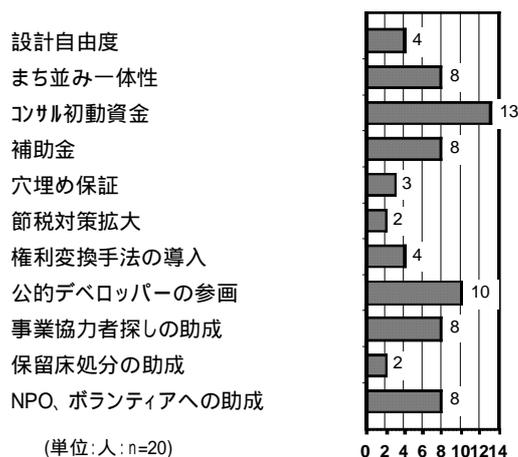


図 9-1-5 共同建替が普及するための条件

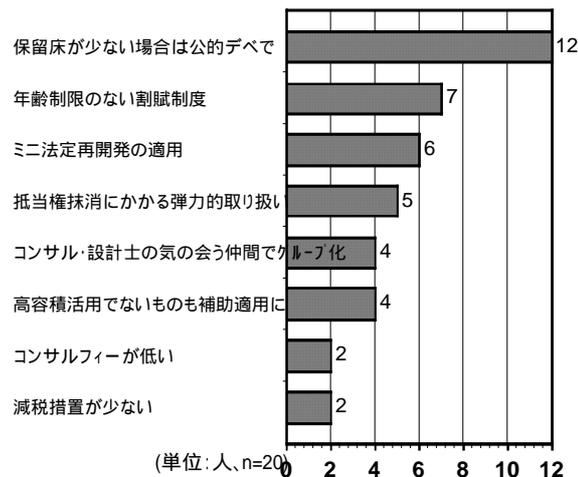


図 9-1-6 共同建替制度改良への意見

9-1-3-6 共同建替建物形態への配慮したい事項（専門家の回答）

図 9-1-7 は共同建替でできる建物形態に対する専門家の自由意見である（複数回答）。やはり周辺地域とのスケール感が同じ程度になるように配慮する姿勢を一番多く訴えている。特にこの項目は専門家の中でも本業設計士という者の多く（8人中6人）が支持している。次いで多いのは、権利者間での住宅像や市街地像のイメージ共有という項目で、その合意形成の必要性を訴えている。

次いで事業性の追求面から権利明確化の手法や、維持管理のし易さという、ソフト面での配慮や、将来性を脱みながら社会的ストックとしての有効性を考慮に入れた形態追求があげられている。本研究の対象地区は周辺が戸建て・長屋・商店街などの密集市街地のケースが多いことから、共同建替にかかわる専門家の多くが周辺のまちなみとの整合性を図ることで、地域コミュニティとの協調性を持ちたいと考えていると思われる、その結果一般のマンションと比べ中実型のコンパクトな建物形態が多くなったと思われる。

9-1-3-7 専門家の事業成立面での要望

図 9-1-8 は、今後の既成密集市街地での適用に向けて設計士コンサルタントに事業成立面での要望を自由意見として求めた結果であり、まちづくり実行の場面において、専門家は次のように要望している。一つは積極的に地域活動にかかるリーダー的な役割をこなすコンサルタント、まちづくり協議会の役員、ボランティアなどを総称する“まちづくりマン”の存在を推す「まちづくりマンや共同化支援組織が必要」という声。次に 輻輳した権利関係を解きほぐすための「従前権利の確定にかかる調整」という声。さらには「個別間の意向調整と全体バランスの調整」という声の3件とも共同化ゆえの課題解消を訴える意見であり、市民や社会に対してこのような意識の醸成を訴えていると思われる。

これら図 9-1-6～図 9-1-8 の3つのグラフを総じてみると、事業促進策として浮上するひとつの方向は事業性を追求して、早く手間暇かけずに実行性を高めるという進め方である。すなわち強制権を具

備して多数決の論理を導入するミニ法定再開発の案であり、そこでは減税問題や権利変換手法による抵当権処理などを想定することができる。もう一方は、任意の手法を大事にして、個別権利者の意向を丁寧に汲み上げ事業化を図るという進め方である。基本的に、地元権利者間のまとまりが良く、早く元の生活に戻りたいという者が多い場合は後者の任意手法の進め方が有効であり、逆に権利者間のまとまりがよくない場合は手順を踏んで段階的に後戻りできないシステムを進めるという前者の方法が有効と思われる。

専門家からみて共同建替は「従前権利割合の調整」や「建替えにかかる抵当権の抹消」「参加者数が確定しない問題」など複数の関係者を調整しなければならない課題が山積した事業であり、そのような権利者個別では解決しづらい課題を、専門家がネゴシエーター的立場で取り組むことで、解決につながったと思われる。

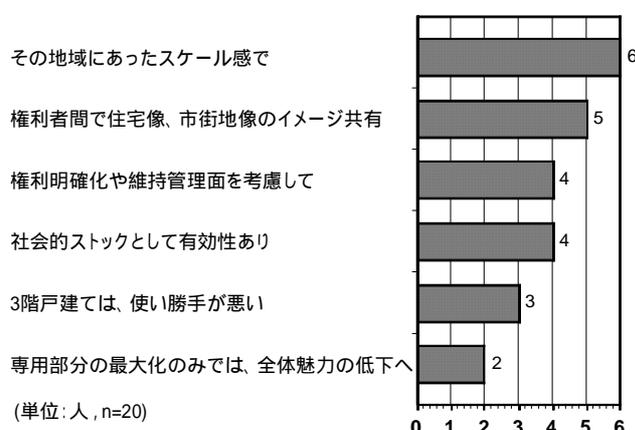


図 9-1-7 共同建替建物形態へ配慮したい事項

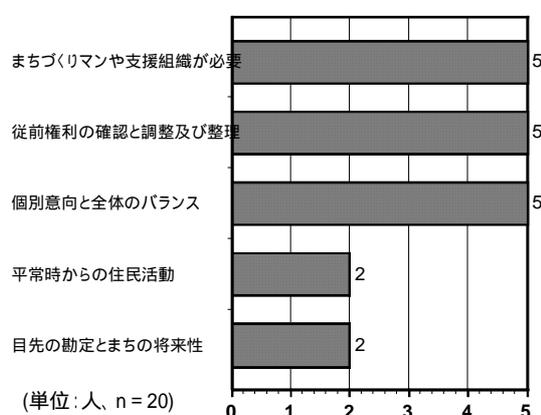


図 9-1-8 専門家の事業成立面での要望

9-1-4 まとめ

事業支援した専門家は、従前敷地の権利の調整に関すること、設計にかかり敷地形状が不整形なこと、また相隣関係への配慮が大変なこと、そして事業実現のためには、専門家や権利者リーダー、公団等がキーマンとして重要であると認識している。さらにもっと共同建替が密集市街地整備の復興で活用されるには、初期段階での活動支援や公的デベロッパーの多様な参画が必要であると主張していると思われる。

(なお、表 9-1-1 に各専門家から得た事業成立面での要望を整理した)

表 9-1-1 専門家の事業成立面での要望

公団震災復興共同建替事業にかかわった専門家の「共同建替の今後について」に関する意見の整理<23 地区 20 人の意見>	同一意見の専門家の数
1. 少数の保留床は公的デベが信頼性で処分すべきである	12
2. 年齢制限のない公団住宅分譲割賦制度が有効に働いた	7
3. 建物形態は、その地域にあったスケール感で、親街路性も考えて	6
4. ミニ再開発の簡単適用方法を。顔見知りになれる小規模再開発の推進	6
5. ボランティアでない「まちづくりマン」や、復興まちづくり支援機構などの組織が必要	5
6. 更新の前に密集市街地における住宅像の確立、イメージの共有が最初	5
7. 従前の敷地境界の確認と権利確認・権利整理が重要	5
8. 抵当権抹消にかかり弾力的な取り扱いが必要	5
9. 登記面(将来の建替)や維持管理面を考慮して分賃別棟や建物分節化へ	4
10. コンサル・設計士も気があう仲間のグループで対応したい	4
11. 高容積活用の追及だけでは、いい街にはならない 減築に対する補助適用も	4
12. 共同再建は社会的ストックとして有効性をもちうる	4
13. 個別意向と全体調整のバランスがいる(ポビュイズムが正しくないことも)	4
14. 3階戸建ては一時使うだけで不便な建物であり、3階部の使い勝手から課題が多い	3
15. コンサルもフィーが安くて、経常的に安心して取り組めない	2
16. 密集地整備が進まない理由:資産の保有にかかる税が低い、また流通にかかる税が高い	2
17. 地元の地域のまちづくりにかかる主体的な取り組み活動が基本、平常時からの活動を	2
18. 住民の目先の損得勘定とまちの将来性議論のせめぎあい	2
19. 換地作業に将来の建物形態が予想できる建築家の参加を	2
20. コンサル・設計士の役割についての住民認識	2
21. 専用部分の最大化が、共用部分の貧困につながり 資産価値が下がることもあり	2

項目別では

< 制度 >

1. 少数の保留床は公的デベが信頼性で処分すべきである	12
2. 年齢制限のない公団住宅分譲割賦制度が有効に働いた	7
4. ミニ再開発の簡単適用方法を。顔見知りになれる小規模再開発の推進	6
8. 抵当権抹消にかかり弾力的な取り扱いが必要	5
10. コンサル・設計士も気があう仲間のグループで対応したい	4
11. 高容積活用の追及だけでは、いい街にはならない 減築に対する補助適用も	4
15. コンサルも、フィーが安くて、経常的に安心して取り組めない	2
16. 密集地整備が進まない理由:資産の保有にかかる税が低い、また流通にかかる税が高い	2
19. 換地作業に将来の建物形態が予想できる建築家の参加を	2
20. コンサル・設計士の役割についての住民認識	2

< 形態 >

3. 建物形態は、その地域にあったスケール感で、親街路性も考えて	6
6. 更新の前に、権利者の密集市街地における住宅像の確立、イメージの共有が最初	5
9. 登記面(将来の建替)や維持管理面を考慮して分賃別棟や建物分節化へ	4
12. 共同再建は社会的ストックとして有効性をもちうる	4
14. 3階戸建ては一時使うだけで不便な建物であり、3階部の使い勝手から課題が多い	3
21. 専用部分の最大化が、共用部分の貧困につながり、資産価値が下がることもあり	2

< 権利調整、意向調整 >

5. ボランティアでない「まちづくりマン」や、復興まちづくり支援機構などの組織が必要	5
7. 従前の敷地境界の確認と権利確認・権利整理が重要	5
13. 個別意向と全体調整のバランスがいる(ポビュイズムが正しくないことも)	5
17. 地元の地域のまちづくりにかかる主体的な取り組み活動が基本、平常時からの活動を	2
18. 住民の目先の損得勘定とまちの将来性議論のせめぎあい	2

9-2 行政の意向調査から今後の共同再建について

9-2-1 行政の共同建替えにかかる事業評価

K市職員に個別ヒアリングした結果、震災復興に対応した経験から、狭小宅地所有者や密集市街地の居住者に対する住宅復興の場面で、共同建替事業を強力に推進するには、次の考え方が必要であると整理されている。

公団は住宅そのものの月賦販売であり、公庫は金銭消費貸借（ファイナンス）、権利者の合意形成づくりから資金の用意、設計・工事、入居まで一貫してすべてを、デベロッパー公団が一人で担うという窓口一本の便利さが支持されたと思われる。

リスクある事業こそ公が負うべきで、市場の原理で片付くものは民間に任せるといった姿勢が正しいと思われる。

事業を動かすデベロッパーには、機動力、資金力とともに、補助導入や施策提案、業者選定などのノウハウが必要と思われる。その点で、公団はそれにマッチしていたと言える。

被災地復興では、平常時以上に補助制度の弾力的運用が必要である

区画整理において、申し出換地が有効に働き、区画整理地内の共同建替事業が、小規模敷地の権利者の生活再建に見通しをつけることにつながり、当該区画整理事業の進捗にも好影響を与えたと言える。

地区の実態に合わせた個々のローカルプランづくりと規制が必要であると思われる。

保留床の拡大により収支バランスをはかる仕組みが破綻しつつあり、保留床処分に依存しない事業システムや少数の保留床の事業でも引き受けるデベロッパーの存在が必要であると思われる。

また、全般的な話として、災害非常時であることから現地事務所への権限が委譲され、その場その場の対応判断が早く、行政としても協調路線が組み易かったとの意見も示されている。

さらに、組合施行の震災復興土地区画整理事業の実行に関わった当時区役所の担当課長であった中山は別な角度から、このような震災復興事業で住民が主体的に立ち上がるためには、地域全体で現地相談所、まちづくり協議会の組織化、行政のコンサルタント派遣の3本柱に加えて、まちづくりの事業化までは、建築制限や多様な支援メニューを用意しておくことが重要である。また初期段階の住民の意見調整については、住民にとって身近な行政組織である区役所が住民間のネゴシエーターとして、その任にあたることもあり得ると説いている。

9-3 まちづくり協議会の意向調査から

9-3-1 はじめに

神戸市では、「まちづくり条例」(「神戸市地区計画及びまちづくり協定に関する条例」)に基づき「まちづくり協議会」が位置づけられおり、まちづくり協議会が市長にまちづくり提案を行うことができるという整理になっている。

共同建替は、個別での戸建再建とくらべると、従前権利の整理、他の事業参加者との合意形成、事業デベロッパーとの確保、補助金等の申請作業、敷地の共同化に伴う住環境の変容で周辺住民との調整作業などが必要である。そのため、震災前においてその実現事例が少ないことから手間暇のかかる事業と言われてきた。一方阪神・淡路大震災の復興においては、共同建替事業が狭小宅地問題、接道条件、権利者には助言が必要な高齢者が目立つなどの理由から、地域のまちづくり協議会が、大きな役割を果たしたと言われる。

本項では、まちづくり協議会が、完成した共同建替事業の事業家化の場面でどのような役割をこなし、現時点で本事業をどのように評価しているのかを明らかにすることを目的とする。

9-3-2 調査方法

調査方法としては、既往研究と存在する資料の再整理とともに、現存するまちづくり協議会で、共同建替にかかる意識調査に応じてもらえた3人の者の意識や意見から整理するものとする。

既往研究として、日本建築学会が行った「まちづくり協議会による震災復興まちづくり検証」では、まちづくり協議会が共同建替事業の実現にどのような役割を果たしたかを明らかにしている。また、「まちづくり協議会とまちづくり提案」(久保光弘 06年8月学芸出版社)では、まちづくり協議会手法による共同建替を検証している。本項では、既往研究を再整理するとともに、公団が担当した3地区のまちづくり協議会会長に行った共同建替事業に対する評価についてのヒアリング結果を整理する。共同建替の建物が完成入居して既に約10年が経過し、まちづくり協議会の復興活動が沈静化している現時点で、客観的に共同建替がどうであったか、将来性について市民支持が受けられるかどうかという視点で整理するものとする。

9-3-3 既往研究のまとめ

<研究>まちづくり協議会による震災復興まちづくり検証 - 地域コミュニティによる個性ある下町再生 - 平成12年3月日本建築学会近畿支部環境保全部会(報告)

1. 共同建替事業におけるまちづくり協議会の役割

神戸市における復興まちづくりは、協議会方式を中心として展開してきた。事業化している共同建替事業のうち、49地区(49.5%)がまちづくり協議会の組織があり、住宅供給戸数も1,925戸(神戸市全体の44.5%)を占めている。

まちづくり協議会(25地区)へのヒアリング調査結果では次のような状況である。

(1) 共同建替に対する協議会の取り組み

共同建替事業に対する情報の収集とPR活動

コンサルの勧め(90%)、自治体職員(60%)、まちづくり協議会役員(40%)からの情報。勉強会やまちづくりニュースにより情報を得た。

個別ヒアリングも半数の地区で実施された。

まちづくり協議会が共同建替事業へ期待すること

“行政補助制度の活用(80%)、敷地悪条件の克服(70%)、地域の活性化(70%)、住民の呼び戻し(50%)が過半の地区で指摘されている。

共同建替事業の今後の展開

12年3月に神戸市内まちづくり協議会全数120に対して行ったアンケート調査結果では、「今後も積極的に取り組んでいく」「機会があれば取り組む」という前向きな回答は協議会全体の6割である。3割は「現在着工している地区のみ取り組むが、今後は取り組まない」という姿勢である。共同建替にかかる協議会の関与・支援での問題点については、「役員に労力の負担が多すぎる」との声が大きいことがわかる。

今後のまちづくり活動

今後のまちづくり活動については、「住民のまちづくり意識の啓発」と「自治体との連携を深める」というものが最も多い(4地区16%)。次いで「住民の合意づくりを進める」「住民の建築に関する知識理解を深める」「他の地域との連絡会を開催する」「まちづくり協議会連絡会に参加する」それぞれ3地区(12%)となっている。今後のまちづくり活動の展開には「身近型パートナーシップ」と「広域型パートナーシップ」の双方が考えられる。

(2) 事業化の段階での協議会の支援活動

事業初期段階：PR活動や共同化のきっかけづくり、支援組織の形成が図られた。

事業後期段階：周辺住民との調停・交流の場面で協議会の支援活動の実施された。

震災前から活動していた協議会は、多くの共同建替に関わり、特に共同化のきっかけづくりや周辺住民との調停・交流の面で大きく貢献した。ただし、個人資産に関与する地権者の権利調整や、実施設計の確認・調整等に関しては関わりが少なかった。

<筆者コメント>ただし、御蔵(御菅西)では、ボランティア組織「まちコミュニケーション」では、よそ者である若者が参加して、まちづくり協議会を支援し、借地権の解消等で地主と借地人の引き合わせによる交渉促進のセットを行っている。このように、事業初期段階におけるまちづくり支援は、普段からのまちづくり活動の一環として行われており、事業成立への基本合意に向けたまちづくり協議会の役割が大きい。

(3) まちづくり協議会の関与と共同建替事業

共同建替組合員の一部が協議会の役員を兼ねているタイプでは、多くの地区で協議会役員により、共同建替事業が持ちかけられている。全体的な傾向として、協議会と建替組合の関係が密接なほど、事業計画案の作成等具体的な事業計画に対して協議会の意向が反映されており、路地の再編、空地計画、アクセス形式等に工夫が凝らされ、結果としてまちづ

くりへの参画が実現できている。

< 研究 > 「まちづくり協議会とまちづくり提案」久保光弘 06 年 8 月学芸出版社

(1) 事業立ち上げ時の工夫は下記の通りである。

・神戸市民間借上賃貸住宅制度の採用

ただし、共同建替保留床を公営住宅にあてる場合は、管理問題意など権利床所有者との関係で別棟にするなどで課題を乗り越えた。

・区画整理の「照応の原則」を超えた地権者の意向と行政の換地操作上の条件が適合した場合、土地利用適地（共同利用適地）を考慮して仮換地する方法を考え出した。

・共同建替参加者の意向が流動的で、共同建替適地の換地希望者や面積が時間とともに変化する。これに伴って共同建替適地や区画道路が変更となる。このため、区画道路配置のフレキシビリティの確保のため、市は区画道路の都市計画決定を見送っている。

(2) 協議会設立から「基本まちづくり提案」まで

土地利用適地を定めた各街区計画は、協議会の総会の議決を経て「基本まちづくり提案」として市に提出された。その過程で「共同建替適地」の概念は地権者に認識された。

(3) 共同建替適地の変更による街区計画変更提案まで

共同建替適地規模の目安がついた協議会は、街区計画における共同建替適地と区画道路の変更をまちづくり協議会総会に諮り、その結果を「街区計画変更提案」として市に提出。

(4) 共同建替区域の確定まで

共同建替適地に位置する従前地権者の多くは、共同建替参加者ではない。そのためまちづくり協議会がその調整にあたることになる。

(5) 仮換地と共同建替住宅の着工まで

「短冊換地」を実施

(6) 共同建替適地手法の評価

住民が主導するまちづくりにおいては、協議会活動を主軸においた計画システムを構築することが基本であり、必要以上の行政の介入は協議会活動を阻害し、かえって事業化を難しくする恐れがある。特別措置法の復興住宅区制度より、むしろまちづくり協議会からのまちづくり提案による土地利用適地などに対して、区画整理の柔軟な運用によりバックアップするという視点で制度を考える必要がある。

< 研究 > まちづくり協議会会長 3 人に行った共同建替事業についてのヒアリング

対象者：東川崎地区まちづくり協議会会長 G 氏：震災前から市認定を受けていた協議会（白地）

御菅西（御蔵）地区まちづくり協議会会長 T 氏：公共団体施行区画整理地内

湊川地区まちづくり協議会会長 S 氏：組合施行区画整理地内

ヒアリング時の意見を列挙すると

(行政との関係)

東川崎は共同建替事業の推進にかかり、ハーバーランド地区の整備に伴う小学校統廃合問題をきっかけとして、震災前から行政との関係が強く、震災前から住宅地区改良事業により地区での受け皿となる市営住宅を建設するなどを行ってきた。

御蔵地区は公共団体施行の震災復興区画整理事業進捗のために、具体的には事業計画や換地設計の承認を促進すべく、住民の意見を集約するという目的で、行政主導で結成されたまちづくり協議会であって、震災後同様に生まれたまちづくり協議会が約100件と言われている。これらのまちづくり協議会は区画整理の従後の土地は過少宅地となる者や、借地権分割により土地の所有権を手に入れた従前長屋などの狭小宅地での居住者を中心に、共同化を誘導している。

湊川地区では、組合施行の区画整理であり、事業認可にあたっても当該権利者の2/3以上の同意が必要である。区画整理の網掛け(組合設立認可)までの間、個人からの建築許可申請に対して何ら建築制限を加えられないことから、一戸建てがバラ立ちする現象が生まれ、そこでまちづくり協議会=区画整理(準備)組合が地区のまちづくりとの調整に奔走することとなった。そういう状況の中で、保有資産、保有資金、高齢世帯の問題などから、一戸建ての個別再建が無理な人たちに対して、まちづくり協議会が共同建替に誘導している。

(地域住民と共同建替参加者)

東川崎は類焼を免れたため、一部の住民が仮設住宅に移ったが、大半は従前のコミュニティの中で居住することができ、共同化にかかる勉強会はうまく進んだ。さらに、従前は同じ棟割の長屋で、居住者が家主から買い取って住んでいるか、また借りて住んでいるかの違いだけであり、この関係を従後も持ち家と借家が混在する形が実現されることになったので、合意形成が飛躍的に進んだ。

御蔵地区は、まちづくり協議会の活動に、ボランティアが応援した特異な事例^(注)である。従前は借地形状の長屋が多く、その地主主間の権利解消にまちづくり協議会が奔走した。また地区外移転者や地区外の仮設住宅移った従前居住者にも、もとの地区への復帰について情報をつないでいる。結果的に産業構造の変化により近くに雇用の場が確保されないことから、当初戻りたいと希望した者も、2度目移転(避難地 仮設住宅 本格住宅)でせっかく築いた仮設地でのコミュニティを破断してまで、震災前の居住地に戻るという選択はされなかったケースが多い。共同建替の参加者集めについては、当初から勉強会を企画して進めたが、当初案は企画規模が大きいことから、その合意形成に苦慮し、その合意形成に時間を要することで街づくり協議会・ボランティアの頑張ったにも関わらず徐々に参加者が減少していった。まちづくり協議会は共同建替で実現した建物は、狭小宅地に建った3層一戸建てに比べ、ワンフロアで広く使えることから高齢者にも使い易いし、コンクリートで長持ちもすると評価している。また当地域のまちづくり協議会活動の一環である全体慰霊祭には、震災後も引き続き某宗教団体のボランティアが協力してくれるなど被災後、多くのボランティアが地域で活動したため事業参加者である住民もその恩恵を大いに受け、同時に協働の意識が芽生え

ていると思われる。

湊川地区については、仮に区画整理事業が実現しなかった場合でも、共同建替参加希望者を一箇所に集約し、共同建物を建設することは、区画整理で言う“飛び換地”となる地主の両者に、区画整理が適用されなかった場合は任意の土地交換の覚書を締結することで、共同建替の実現を保証することで事業化の作業を進めたようである。この方法は、まちづくり協議会とそれを支援したまちづくり推進員（市職OB）の発想と努力に負うところが大きいと思われる。

（まちづくり協議会会長の一部の特質する意見：協議会のヒアリング結果から）

- ・年寄りも子供も地域としての財産であり、せめて共同建替のコミュニティがその継続をしてほしい。
- ・エンピツのような三階戸建てより、EV付き共同建替のほうが年寄りに優しいと感じた
- ・木造より、コンクリートのほうが長持ちである。
- ・やむをえない選択でなく、もっと共同建替をアピールすべきだった。
- ・地域に入ったコンサルタントは行政側のスタンスでしかものを言わなかった。（多様な意見ありか）
- ・建築関係の専門家は、建てることに突っ走る。社会学の専門家はソフト対応も踏まえてまとめてくれる。
- ・復旧にボランティアが入ってくれた、住民が個々に金以外の刺激を受け、“みんなでやろう”という雰囲気を作ってくれた。
- ・震災前、喘息だったおばあさんは、震災後喘息が治った。（「居住福祉論」の一例か）
- ・震災後、公園の落書きをみんなで消した。みんなでやることで「地域力」が生まれた

< 研究 > 公団震災復興共同建替事業 24 地区で関係したまちづくり協議会（15 地区）が共同建替に果たした役割（表 9-3-1、表 9-3-2）の整理表

・まちづくり協議会が共同建替事業に支援した業務で、最も多いのは、「被災直後の共同建替の勉強会」（15 地区/17 地区のうち）と被災直後地域住民での復興のための集会を企画し、次に「共同建替参加者の募集」と「事業協力者探し」の業務（14 地区）で、共同建替の事業経営面での支援を行っている。次いで多いのは「地元周辺者との調整」の業務（13 地区）と、共同建替のスムーズな事業執行と住宅再建にかかる一手法の検討し選択肢の幅を広げようと支援している。さらにその次には「事業中の住宅再建活動の支援」などがあり、中でも区画整理事業地内の共同建替は早期の換地作業や道路計画等の実現に向けた調整が必要となることから、全事例地でまちづくり協議会が各種の支援を行っていると言える。

9-3-5 まとめ

どの地区のまちづくり協議会においても、共同建替への参加不参加の判断を迷っている地権者

に、共同建替の有効性について勉強会を企画して説明し、事業への参加の誘導を図っている。地権者の個別事情を踏まえ、多面的に側面的な応援を繰り返し行っている。

また、それぞれの協議会が活動を経て、それぞれの経験や情報を交換、活用するための「横のネットワークの場」として連絡協議会が結成されるなど新たな広がりを示した。

さらにまた、学者・行政・住民・専門家・業界代表で構成される“いきいき下町推進協議会”が建築士会の元に組織化され、利害が対立し調整が必要な立場の者が、立場や相手の状況を相互認識することで、共通の課題を抽出し、それぞれの持てる能力で解決策を探り出し、結果として共通の益を追及しようとする趣旨で進められた。すなわち、まちに関わる人々がまちの将来像について、各種の専門家の協力のもとに共通の価値の目標を創り出すことに成功したと思われる。

この事業展開の背景としては、地区のまちづくり協議会は当該共同建替事業の実現に際して、元地域に居た人をできるだけ多く戻ってほしいと願い、共同建替事業の実現に協力し事業促進がはかられた。これらから、地域でのコミュニティの継続を希望するまちづくり協議会にとっても、地域に持ち家で住み続けたい希望する住民にとっても、共同建替制度が高く評価されていると思われる。

表 9-3-1 まちづくり協議会が共同建替に果たした役割

まち協	項目	内容
御蔵	黒地地区は時間がかかる	区画整理地域のため、仮換地まで建築制限がかかり、地区外に避難した者がいつ元の現地に帰れるかつかめず、避難先で形成されたコミュニティに従い、手近な居住地を選考する傾向を、地域への呼び戻しとして共同建替参加のPRを行った。
御蔵	就労先の復興と居住立地	飲食店を継続したい従前借家人に、まち協が応援してまちの通りの賑わい継続のため積極的に誘致、ひいては地区内での就労先拡充を働きかけた
御蔵	地区外参加者の募集	デベロッパー（公団）が参画が得られやすくなるよう保留床取得者の募集をまちづくり協議会の協力を得て、3戸募集。区内にある病院の看護師さんが当初段階から参加すると自分の気に入った自由な間取り設計ができると進んで参加することになった。 どうしても、公的機関の行う事業への参加を躊躇する外国籍居住者についても、まち協が応援して事業への参加を支援した。 さらに、ボランティアの活動基地としても、まち協が地主からの土地借用を支援した。
御蔵	借地権の権利整理	共同建替に参加したい借地人についても、地主との権利割合の調整や、地区外の仮住居への避難者との連絡網を支援。従前は長屋等の木賃住宅が多く、借地権の権利割合の調整に、調整を依頼された場合にまち協が協力した。
東川崎	個別復旧が中心	震災直後、ガスもれが発生したが、古くからまち協があるコミュニティが形成された地域であり、「ガス栓をとめる」と会長が呼び回った結果、発火せずに収まった地域である。互いの協働意識が高く、共同建替で事業途中で辞退する住戸の発生も、地元で補充するという濃密な人間関係であった。 そもそも、建物老朽化が進行している地域の割に被害が少なかった地域であり、個別更新が中心となった。
東川崎	地域の濃密なコミュニティ	震災に関係なく、長屋のコミュニティに若者世帯の同居が難しく、高齢者しか住まない地区となっていた。近くの空地に従前借権者が集まり、保留床ができることにより、スプの冷めない距離に若者世帯の住居を確保することにつながった。 共同建替は、分譲マンションと市営賃貸住宅の合築の建物形態であるが、従前から長屋でも持ち家、賃貸が混在しており、抵抗なく合築が合意された。 隣接地で、震災直前に地区改良事業により完成した市営住宅がある。隣接地域である神戸ハーバランド地区、R2号線拡幅計画、新開地の建替更新計画などから影響を受けず、取り残された地域であり、古くからの居住者であり互いの連携意識が強いので、周辺との調整もうまく進んだ。
湊川	周辺住民説得	組合施行区画整理で、助成金が少なく、公共施設の整備も少ないが、まち協役員が小規模権利者でも、地域の住み続けられる共同建替の手法を、被災者に説いて回った結果である。 高齢の市職OBが、まちづくり推進員となり主導して、まち協役員とともに一緒になってまとめた。利害不一致となる隣接する戸建て者と共同建替希望者の互いの意思疎通を粘り強く行った。
湊川	就労先との関係	200mしか離れていない湊川商店街の経営者が多く、早朝の仕入れ、昼前後からの販売等、職住が近接することで生活が成り立っている。職場に近いところで安全安心の居住性の高い住宅を用意できたことが、できるだけ地域に残ってほしいと言うまちづくり協議会の活動であった。 商店街も、集約立地することで消費者の要望に応えるものであるため、仕事場に近しい立地に住居が用意できたことに評価された。
湊川	浸水対応での協働	ポンプアップによる雨水排水区域であり、想定以上の降雨では浸水する、共同建替事業の工事中においても、床上浸水が発生、共同建物と隣接戸建て住宅の復旧対策と一緒に実施、コミュニティ充実につないだ。
都通り	全体	従前からのまちづくり勉強会を実施 建替え時の権利整理や、共同化、防災に強い建物づくりの学習効果があり、短期に共同化組織の結成が図られた。
都通り	隣接地との調整	戸建て所有者との近接に関する問題、細街路を隔てたマンションとのにらみ合いに対する問題をまち協の支援で合意できた。
鷹取 若松北 若松南 西宮北口	市施行区画整理地内の参加者集め	過少宅地での換地となる者に、共同建替による現地継続居住を働きかけ、申し出換地を要請した。
御管		通りの商店街の形成を目指すまち協が、被災した商店主に率先して通り沿いの1F個店への入居を斡旋した。 被災した町会保有の集会所も共同建替事業にまち協が支援して参画再建した

注) ボランティア・NPOの実績：“まちコミュニケーション”

御蔵地区におけるまちコミュニケーションは、みくら5の共同建替事業において、計画コンサルの代わりに役割を果たした。素人である彼らに対して、事業参加者である住民は、技術や専門的な知識提供を求めたのではなく、いっしょに悩んでくれる姿勢を求めたものである。結果的に顕在化しづらい収入や家族環境などのプライベートに関わる問題も、このボランティアが各種の段階でいっしょに同行することで、「黙って隣に座っているだけで安心であった」のこぼれを、事業参加者から発信されている。

当地区には、曹洞宗の僧侶青年団がこの地域を拠点に震災復興支援を行った経過から、宗教者といえども、地域の文化的活動や

行事、また共同建替えの節目での居住者への意識形成に一役買ったといえる。坊さんが無料ボランティアで活動している姿が、事業参加者の共助思想の普及に役立ったと言える。

まち・コミの活動事例

- 1) 地区外での仮設住宅居住者に従前地の復興状況を知らせ、従前コミュニティの継続を図った。借地人や小規模権利者に共同建替参加による地域への戻り居住を斡旋。
- 2) 共同建替にあたり、素人集団（技術的には非専門家）の事業参加者間の意向調整をはかり、事業規模、事業計画の立案を行った。
- 3) 事業参加者の個別対応で、家族構成や収入状況、ローンの返済計画などの調整を行い、専門家にはものおじする（事業参加者）居住者の潜在意識を顕在化させる効能を發揮した。
- 4) 地域住民と共同建替参加者が協働で汗を流すことが大切であると認識し、住民参加の古民家移築による集会所建設や、修学旅行生の神戸被災地見学を紹介

表 9-3-2 まちづくり協議会が共同建替に果たした役割（整理表）

	入居時期	区域	まち協の有無	果たした役割								備考	
				A	B	C	D	E	F	G	H		
a室内西	h12.1	白地	有										
b室内東	h12.3	白地	有										
c東川崎	h11.6	灰色地	有										震災前から活動
d都通	h11.2	灰色地	有										震災前から活動
e六甲	h11.2	灰色地	なし										
f甲南	h11.4	白地	有										関与せず
g湊川1	h11.4	黒地	有										
h湊川2	h11.4	黒地	有										
i西宮北	h12.1	黒地	有										
j鷹取	h10.12	黒地	有										
k若松	h10.6	黒地	有										
l若松北	h12.3	黒地	有										
m御蔵	h11.12	黒地	有										
n御菅	h12.3	黒地	有										
oハイ	h10.12	灰色地	なし										
p御船	h9.12	灰色地	有										
	h10.12	灰色地	なし										
r腕塚	h10.7	灰色地	なし										
s徳井	h10.10	白地	なし										
t尻池	h9.8	白地	有										
u北長狭	h11.2	白地	なし										
v五番町	h11.8	白地	なし										
w須磨	h11.6	黒地	有										
x若松南	h12.2	黒地	有										
の数				14		14	8	13	10	15	12		

A：共同建替参加者の募集、B：店舗の募集、C：事業協力者（デベ）探し、D：地区外から参加者募集、E：地元周辺者との調整、F：区画整理事業との調整、G：被災直後の住宅再建の勉強会、H：事業中の住宅再建活動の支援

9-4 事業に関わった公団担当者の意向調査から

9-4-1 調査目的

震災復興共同建替の場面で、事業者としての公団が、事業参画したが、担当者としての使命感を持ちながらも、いくら公的機関と言えども、ひとつの企業体としての組織の判断が求められたはずである。そこで、当該共同建替に担当者として何らかの形で関わった計画・企画者として、共同建替事業に対する評価を行う。

9-4-2 調査方法

当時担当された公団職員 8 名にそれぞれ個別ヒアリングを行った。記述式で自由意見を頂戴し、それを筆者が同一意識の見解かどうかを整理する形とした。また、公団の組織としての判断については、震災復興 5 年誌に書かれている内容を抜粋することで、公団の正式見解とすることにした。

9-4-3 既往研究の結果

「復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 - 阪神・淡路大震災復興事例を通じて - 」平成 15 年 3 月兵庫県では、「公的セクター（公団公社）の果たした役割」として次のように整理している。

通常の事業とは異なり復興事業は、緊急を要することや計画と合意形成を同時に進める必要があるなど、民間デベロッパーとしてはリスク判断が困難な地区もあったが、公団はそのような地区でも事業に参画した。

公団の持っている技術力、マンパワー、資金力等を活用して、マンションの再建や密集事業地などでの共同化事業でも公団、公社は持っている公的信用度を活かし、従来の事業制度では解決が困難な事業の打開や事業推進の役割を發揮している。

9-4-4 調査内容

公団職員への個別ヒアリングの結果は、次の項目に整理される。

<調査タイトル>

震災復興共同建替事業に関わった公団職員の意識調査（08年3月現時点で振り返り）

・意識調査の対象者

塚本、八隅、勢理客、小山田、藤井、太田、玉置、内富

・質問内容と回答（印は意向調査の対象者8人の中での同一意見の数を示す）

<共同建替事業制度の有効性>

1) 同時広域被害にあった密集市街地における従前居住者が地域に戻る制度手法として、公団がグル-プ分譲制度や民賃制度を使って行った共同建替事業が、地域における早期の復興策として有効であったと言えるか。

なぜそう考えるか：

民間や地権者のみでは解決しづらい、小規模物件、権利者多数の物件が多い
公的機関の完遂支援的な役割期待
公団は事業資金のファイナンス機能を持っており、地権者の資金計画の早期調整が可能だった
グル分、民賃を共同建替は、公団の優れた弾力的な運用思想、参画ハードルを低くした
既成制度の適用であり、大規模被災では新制度づくりが必要だ

2) どのような制度が有効な仕組みであったと思うか？

ア) 分譲割賦制度 イ) 税の特例 ウ) 一貫した窓口体制 エ) 公的機関としての信用度など

公的機関としての目的意識の高さ
補助金導入と権利変換の権利調整のノウハウを有して、懐が深い
オールインワンでできるのは公団だけだった。
採算性を過度に追求しない姿勢
権利者にとって公的機関の安心さがあった
初期費用が少なく済む制度は、緊急時には全て有効であった

(追加) 早期の現地相談体制や事務所設置の姿勢

儲け第一主義でない企業組織やムード

企画提案方式(コスト管理) 設計買取システム、VE設計の受け入れ

(年齢制限のない)分譲住宅割賦制度

賃貸住宅経営希望者、店舗経営希望者のニーズにも応えたこと

税の特例(2000万円控除、立体買い替え等の等価交換特例)

市の民間借上げ住宅制度

事業構築に最初から関わった設計事務所・工場の継続参加が図れたこと

3) 事業参加者(権利者)に対する印象はどうであったか

参加者の特徴は? :ア) 高齢者が多い イ) 家族人数が少ない ウ) 収入は年金が多い

狭小宅地で、効率的に建てる上も、資金計画的な面でも最もニーズにあった手法
近隣関係の強さ、まち協の関係が強い
全員合意でコミュニティが継続したが、事業途中で辞退となった場面もあり
密集市街地で、高齢化、小家族化が社会的に進行していた
行動する学者や熱意ある専門家が支援したこと

4) 事業支援した専門家、設計士コンサルタントに対する印象はどうだったか。

(ヒント) 行政からコンサル派遣費がそれほど高くないのに、モチベーションが高く行動していたと思うかどうか

コンサルもボランティア的な参加
前向きに、精力的な活動を展開
やる気があるが、専門的な能力に欠けるケースも、この点で公団のサポートが有効
コンサル能力の差により、事業の成否が左右された
コスト意識に欠ける設計士が存在した
非常事態で、専門家であるがゆえに、モチベーション高く行動した

5) 補助支援をしてくれた行政担当者に対する印象はどうだったか。

(ヒント)

市職員が大量の業務を抱えており、共同建替はその中心的な業務として相談にのってもらえたか
制度論が優先され、そのために補助の資料づくりに追い回されたか
忙しい中で、公団の企業姿勢を評価する対応をしてくれたか

前向きに、補助の活用、市のルール、コンサル調整、中立的な立場に積極的な対応した
公団が絡む事業への県市の補助導入について直接要望・間接要望手法が協議で生まれた
合併事業(区画+密集)実現や、補助制度の変更要望は、市担当との事前協議よるところが大。

6) 区画整理との合併事業の場合、区画整理施行者に対する印象はどうか?

(ヒント) 従前狭小宅地所有者の換地後の生活設計ができないが、区画整理の換地計画の組み立てが急がれ、短冊換地後に共同化に参加せず転出した者もいた。

区画整理で狭小宅地所有者の換地設計に苦慮していたが、共同化はそれを救済したので評価された

短冊換地は運命共同体になる意味で、地権者の決断の促進に働いた
区画整理施行者の強引な進め方が目立ち、個人(住民)レベルの視点に欠ける。また合併事業は有効だが、区画整理の事情が優先され、結果的に共同化に参加しない者もいた

7) 自治会やまちづくり協議会の活動に対してどのような印象であったか。

(ヒント) 行政の下請け化した住民組織であったか。逆に住民要求をまとめる機能を持っていたか。

震災前から活動しているまちづくり協議会は、合意形成が早かった。
下請け化していたまちづくり協議会は、あとで揉めるケースが多かった。
今後は、日頃から自立した意識を持つまちづくり協議会にいかに育てるかが肝要だ

8) 公団内の組織判断に関する印象はどうか？

(ヒント) 現地相談窓口の開設

本社との協議がうまく進みましたか

「助けてくれる人がいないならやろう」という組織の判断は、ハートを感じる良い判断
緊急事態で、本社はゴーサインを現場に任せたのは、状況判断としては適切
緊急時対応で、本社判断も早かった
本社と現地との温度差があり、本社はリスクある事業は避ける方向であった。窓口ももっと前向きな建設的な話ができる体制が必要と思えた
現地相談窓口は反応悪し
オーナーは身近な行政へ相談に行った。いかにウオントのあるとことに情報を届けられるかどうか大事。この意味で行政と公団の連携が大切だ

9) 保留床参加者に対する印象はどうか？

(ヒント) 少数保留床を、民間販売会社と協力して販売。結果的には、うまく進んだか。

地区外からの一般分譲購入者が少なく、地域からの応募が多かった。入居後、一般分譲者と従前権利者での参加者では、意識に差がある。

10) 社会的な問題との関連でのご意見がありますか。

(ヒント) 震災後の当初は分譲住宅の供給不足、後年度の床余り現象で保留床が売れず

高齢者の集住問題

税対応問題

抵当権の抹消(一旦全面買収方式の場合)

産業(雇用の場)復興と住宅復興

コレクティブハウジングの取り組みもあったが、高齢福祉の限界を感じた
共同建替は、コーポラの要素をもち、高齢者に対応する計画デザインもあった。
事業採算の乏しい地区が多く、保留床の処分に頼らない事業仕組みが今後の課題だ
公営住宅(借上型を含む)との混在は、コミュニティ形成ではうまく行かず。
高齢者の孤独死の問題等、出来上がってからの高齢者ケアの問題が残る。NPOとの連携が必要だ

11) 事業執行上の課題と対応した解決策

- (1) (ヒント) 参加者の合意集約について：法定再開発のような多数決の論理で、協力しない人も無理強いする強制権が必要と思うか。
全員合意はゴネ得を許すことにつながりかねないか
従前権利の整理や権利割合の調整について：個々の関係に任さずマニュアルや規準づくりが必要では？
コスト管理、VE提案、設計買取、コンサル補助支援について：企画提案方式は有効だったか

全員合意であるがゆえの良さがある、法定事業と違った側面あり
全員合意方式は40戸が限界か
企画提案方式は民間ノウハウを早期に発現
合意にかかる何らかの多数決論理
経済的弱者に対する救済メニューも併せて用意する必要あり
多数決の論理は反対。ゴネ得対策には組合組織で対応に当たる策がよい
任意事業で、上からの押し付けでないので権利者納得が得易かった。

- (2) 設計士と権利者のコーポラティブによる個別設計対応について
また、周辺近隣地元への説明時、権利者が説明者に当たったことは良かったか

コーポラティブ大変有効。竣工後も地域に溶け込み易い
権利者が、説明に立つことにより、受身でなく自らの事業としての覚悟ができた。
(3) その他：特に触れたい内容

共同建替事業の要は、指揮者(コンダクター)の存在。住民でも、コンサルでも当てはまらない。公団がその役割を担うべきと思う。実際その役割をこなしていたかは疑問であるが。

9-4-5 まとめ

以上の結果は、次のように箇条書きに整理される。

1) 制度の有効性：

公的機関としての事業遂行にかかる信用性で、民間では取り組みづらい小規模物件や権利者多数での手間暇のかかる物件が多い。公団のファイナンス機能。複数の公団制度の弾力的運用での適用が良かった。

2) 仕組みの有効性：

補助金の導入策と権利変換の権利調整ノウハウ。資金融資、権利調整、評価、設計、工事、登記、入居までのオールインワンでの公団対応。過度に採算性を追求しない企業姿勢。事業の初期段階での権利者による個人負担が発生しないこと。

3) 事業参加者（居住者）に対して：

高齢化、小家族化が進行し、近隣関係やまちづくり協議会との関係が深かった。事業途中で辞退する者も現れたが、全員早く元の生活に戻りたいと前向きな姿勢であった。

4) 設計士コンサルタントに対して：

コンサルもボランティア意識やモチベーションが高く、コンサルの能力により事業成否が左右された。コスト意識に欠ける設計者ややる気空回りのコンサルもいて、事業者公団のコーディネート能力が求められた。

5) 行政に対して：

事業促進について前向きに中立的立場で積極的対応をしてくれた。区画整理との合併事業や、直接要望+間接要望のセットでの補助要望策についての国との協議も早く進行した。

6) 区画整理に対して：

短冊換地は運命共同体となるので、参加者の決断を早めた。だが、公共団体施行区画整理事業において施行者である公共団体の強引な進め方について参加者から不満もあった。

7) まち協に対して：

震災前から設立されていたまち協は、共同建替の事業参加者との繋がりも深かった。

8) 公団組織に対して：

現場への権限委譲は効果的だった。緊急時対応として本社判断も早かった。という声と、逆に本社の反応がリスク重視であり、現地相談窓口の対応も悪いと組織対応の反省を求める声もあるなど、ヒアリングの対象者個々により先の意見が混在している。

9) 社会的には：

事業リスクが高く採算性の乏しい地区が多く、今後は保留床処分にのみに過剰に頼らない事業仕組みの検討が期待されている。

10) 事業執行上の課題：

全員合意では 40 人程度の事業参加者でないと纏めづらい。コスト管理面では企画提案方式などの民間ノウハウの採用を拡大し、経済的な弱者に対する救済メニューも同時に整備がいる。また合意形成

の面では、何らかの多数決論理が必要という声と、多数決論理では任意事業の良さがなくなると否定する声が両立している。

以上のように共同建替事業の要は、公団のような公的組織がコンダクターとして、事業全体を纏めていく事業システムが、緊急時対応としても求められているのではないかというのがインタビューに応じた公団職員全員の声であると整理される。

ここで、改めて密集市街地整備での公的機関の有効性を整理すると次のようにまとめられる。

密集市街地の整備において、コーディネーター的役割を担う機関として公的機関が望まれる理由

1．公平なスタンスでの権利や意向調整

従前敷地の権利整理の場面、例えば借地権割合についての地主と借地権者の間の調整、借家人との調整にかかるアドバイスをを行った。

1棟の建築設計にあたり、その住戸位置の調整や、間取りに決定にかかり排水縦管問題から水廻り位置の調整、特殊間取りと隣戸への影響調整、共用部分のグレードの決定にかかる意見調整を行った。

2．事業にかかる外部支援者の間を広い視野で調整

外部支援者：自治会、まちづくり協議会、NPO・ボランティア団体、行政、派遣コンサル
住宅市場の状況、行政支援の状況、基盤整備（区画整理など）の見通しなどを踏まえて、近視眼的になる共同再建を誘導調整する。

3．復興基金の利用、補助金導入、制度変更などを公的デベロッパー的立場で解消へ

県・市との幅広い付き合いのなかで、住宅再建に何を一番住民が望んでいるのかを的確に把握し、それに応える制度や補助を考え提案する。

4．僅少の保留床処分にかかり、民間事業者が現れないときのデベロッパー的役割

募集戸数という規模の問題で民間の経済ベースにのらない事業（保留床取得のデベが現れない事業）について、権利者住民によるPRはもとより、その保留床を公的機関の信用力を利用して一般募集する。

5．工事や設計作業の発注にかかり、施工者や設計事務所への安心感の提供

公団事業にすることにより、請け者である施工者や設計事務所が請負金の支払い等について、組合発注に比して安心感を持つことができる。すなわち請け者がリスクを考えずに済むことになり、リスク分の費用低減などにつながる。ただし、効果としては、公団の事務経費分との差し引きでの比較検討となる。

6．事業資金の借入れについて

資産が小さな権利者が多いので、建物建設にかかる資金が集まりにくい、それを公的機関がデベロッパーとなることで、事業遂行にかかる保証を行い低利の融資を受ける。

7. 工事や設計の「かし」保証が明確に実行できる

公的機関がデベロッパーとなることで、「かし」保証を確実に実行することができ、譲受者へ安心を提供できる。

8. 受け皿住宅の手配や、家賃負担力ならびに支払い能力が低い者に対する措置対応（公団公営住宅 斡旋など）

共同再建地区内の権利者の中でも、事業に参加できない落ちこぼれ、また事業途中でも脱落者が発生する。

この場合、この脱落者の権利（土地所有権）をデベロッパーとして、買い取って事業を遂行する。そして出来上がった床は保留床として処分する。

9. 保留床処分にかかり、幅広いニーズのなかで保留床（施設か住宅か）用途と処分先を決める地域により、また施設デベロッパーの意向により、その地域での最適な保留床用途が決まる。公的機関がこの情報を集め、保留床計画の整合性を見ながら事業促進を図る。

特殊な保留床例：公営住宅（合築建物の公営賃貸向け分譲住宅制度）、また公団住宅で公営借り上げで対応

第10章 結章

本研究は、震災復興共同建替事業の事例地のデータや、居住者・外部支援者の意識調査の検討等を通じて、事業特性と事業に対する関係者の評価に関して考察してきた。事例地区の多くは、インナーエリアであり震災前からの各種の居住問題を抱えた地域であり、震災によって、そうした居住にかかる問題が顕在化し、その解決手法の一つとして共同建替が行われたと言える。

本研究での検討結果から、今後の密集市街地における共同建替事業を進めるにあたっての、いくつかの示唆が浮かび上がったと思われる。以下では、本研究で得られた知見や提案と、今後の研究課題を述べることで結論としたい。

10-1 本研究で得られた知見

1) 共同建替参加世帯の特性について(参加申込みデータから)

調査対象の共同建替参加世帯は、単身や夫婦のみ、また片親と未婚子などの世帯が多く、65歳以上の高齢世帯主が約30%を占めるなど、高齢の小規模世帯が多いことが明らかになった。一方、平均世帯収入は平均550万円で、全国平均と比べるとやや低い。

高齢で年金を主な収入とする小規模世帯が約15%存在する。従前資産の等価交換と、手持ち資金のみのローンを組まない形で共同建替住宅を取得したことが明らかになった。

2) 保有資産について(参加申込みデータから)

従前資産の敷地面積は、50㎡未満の小規模敷地が約76%を占め、全体に狭小宅地であったことが明らかになった。

共同建替後の住戸規模は平均70.3㎡と比較的小規模であった。また、住宅取得のために借り入れた割賦金額も低かったことから、家族人数に応じた、経済的にも無理のない住宅を確保したことが伺えた。

3) 共同建替建物の形態的特徴と形態決定要因(参加申込みデータから)

権利者のうちで、従前が狭小宅地所有の小規模権利者が多数を占める地区は、自己負担額の最小化を狙って、容積の最大化を図ったケースが多い。周辺地区環境から公開空地の確保が困難なことから総合設計制度の適用ができず容積ボーナスが受けられないケースでも、許容容積率をほとんど消化している。総じて、権利者の再建後の生活設計のため個人負担額の軽減化という目標が、建物ボリューム決定に大きな影響を与えたと推測される。

密集市街地における共同建替建物の外観は中実型のコンパクトな形態をしており、できた住戸の日照が不足する場合や、北向き住宅となる場合があることも、周辺との関係の中ではやむなしと受忍されている。いわゆる郊外型マンションに比べ居住性・市場性は劣るが、安全性・防災性が一定程度確保され、隣接する周辺まちなみとの景観関係性も良く、界索性に富んだもの

が実現されていると言える。

震災復興で実現した共同建替の事例では、区画整理事業地内の共同建替のほうが、任意事業地の共同建替に比べ、完成までに時間を要しかつ減歩面でのマイナスもあるが、着実な手順で共同建替が進行し、実質的に高度な容積活用を実現させることにつながった。またひいては個人負担額を減少させ近隣の住環境への配慮ができ、空間的にも調和を持った道路空間が保たれ、良好な住環境の提供につながったと思われる。

大権利者が賃貸住宅等の不動産運用を行う目的で参画した共同建替の場合は、大権利者が分譲の区分所有者との関係で、権利区分の明確化を望み賃貸別棟の権利形態をとったケースが多い。建物外周の屋外空間を狭くすることにより、建蔽率を多く使って建物全体の高さを低くすることにより、共同建替建物は地域なじむ景観となっている。

4) 事業化できなかった地区の状況(追跡調査から)

震災復興当時、住民間の合意形成が成立せず事業化を断念した共同建替候補地について今回現況調査を行った。これらの多くは住宅の再建、生活再建を急ぐあまり、まちの視点よりも個の視点が優先され、拙速な議論や所有者個々意見の過大評価され、脆弱な市街地の再生産であるミニ戸建として再建された事例や、更新せずそのまま現状放置されている事例が多い。すなわち、当時検討した以降共同建替を再燃させ実現した事例は皆無であり、早く元の生活に戻りたいという被災者の願望が、ある時期を過ぎてしまうと権利者間の纏まりも悪くなって行ったと思われる。このような場合も、今後はまち全体の視野を立った粘り強い支援が求められると思われる。

5) 共同建替住宅居住者の住意識と事業評価について(居住者調査から)

共同建替参加者はほぼ全員が罹災者であり、従前は小規模の戸建て持ち家に居住していた世帯が多い。震災から約10年が経過した調査時点では、参加申込み時と比べて、高齢化が進み、年金世帯が倍増していることが明らかになった。

共同建替参加世帯に比べて、一般分譲および賃貸世帯は年齢層が若い。一般分譲住戸および賃貸住戸が住宅内に含まれたことによって、居住世帯全体が高齢世帯に偏ることが緩和され、結果として居住世帯のソ・シャルミックスにつながったと思われる。

共同建替参加世帯の約70%が、同じ住宅内および住宅周辺に震災前からの近所付き合いが続いている知人等を持っていた。このことは、共同建替事業が震災前からのコミュニティの維持につながったと考えられる。

共同建替参加者の現在の住まいに満足しているかとの問いに対して、居住地については満足しているが、住まい(建物)については不満を示す世帯が多かった。こうした不満は設計に関わってのものが多い傾向がみられた。共同建替参加者の住戸設計については、コーポラティブ手法を採用しているため、設計者に自分の希望を伝えることができるシステムであったが、結果的に、設計士から提案されたものを選ぶ形の世帯が多かった。自分の意見を充分汲み上げてもらえなかった場合もあり、それが住まいに対する不満として現れたと思われる。

共同建替事業については、概ね70%の世帯が参加してよかったと評価している。また、一般分譲世帯や賃貸世帯に比べて、共同建替事業参加世帯は定住意向が強いことが明らかになった。地区別に見ると従前土地との等価交換により無償でもらえる床面積の多寡が、事業参加満足度に影響を与えていることが窺える。

居住者全員対象の調査で、現在の住まいを住み続ける上で不安を感じることにについて尋ねたところ、高齢になったときの住宅維持管理や、ローン支払いの継続についての不安が多く、将来とも住み続けたいとの希望を持っている世帯が約半数存在していた。共同建替参加世帯対象の調査で、将来の安心居住のために必要なサービスとして、気軽に相談できる窓口や高齢者見守りなどが望まれており、やはり今後の高齢化社会を心配している様子が見受けられた。

6) 居住者と設計士コンサルタントの意識の比較

(両者のアンケートやヒアリング結果から)

居住者意向調査によると、事業参加した世帯の概ね半数は、設計士コンサルタントに事業途中の困った問題について何らかの相談を行った。その結果、事業化への全体調整や、気軽に相談に応じてもらえたことを、設計士コンサルタントを大きく評価していると思われる。

一方、設計士コンサルタントへの意向調査の結果では、初期段階で苦勞した事項として、権利割合調整、不整形敷地の設計、施設配置の調整など、権利者間や周辺者との意向調整が大きいことが窺える。このことから、やはり当事者間でなく適切なアイデアと、規範を持った専門家である設計士・コンサルタントが苦勞しながらもの大きな力を発揮し、それが居住者からも評価を受けているように思われる。

7) それぞれの外部支援者の事業に対する評価

(設計士コンサルタントの評価)

事業支援した設計士コンサルタントの専門家は、従前敷地の権利の調整に関すること、設計にかかり敷地形状が不整形なこと、また相隣関係への配慮が大変なこと、そして事業実現のためには、専門家や権利者リーダー、公団等がキーマンとして重要であると認識している。さらにもっと共同建替が密集市街地整備の復興で活用されるには、初期段階での活動支援や公的デベロッパーの多様な参画が必要であると主張している。

(行政の評価)

地方行政(市)は、このような密集市街地の震災復興の場面では、採算性にリスクが伴う事業こそ公的デベロッパーが担う場であると積極的な参画を期待し、制度運用にあたっては弾力的な適用が図られ、地区の実態に合わせたローカルプランづくりを求めている。また、多様な支援メニューの用意とともに、初期段階の住民の意見調整については、住民にとって身近な行政組織である区役所が、住民間のネゴシエーターとしてその任にあたることもあり得ると述べている。

(まちづくり協議会の評価)

資金面、資産面で住み慣れた居住地域を変わることなく、持家居住を継続できる道を用意できたことは地域のまちづくり協議会においても歓迎されている。さらに、区画整理事業が重なった地区では、区画整理で対応に苦慮する小規模権利者の収容策にもなり、地区の復興が早まることにつながったことから、共同建替事業が歓迎されたと思われる。

(事業者公団の評価)

権利者また民間のみでは解決しづらい小規模な事業規模の物件を、公団の複合制度の組み合わせにより実現した。オールインワンの公団制度が権利者や支援に入ったコンサルタントや行政にも歓迎されたと思われる。公的機関としての公平性などの信頼性を頼りとした権利者が多いと思われ、民間デベロッパーに比べ利益追求のみを目標としないスタンスが評価されたと思われる。これらを背景とするモチベーションが公団内部また担当職員に加わり、より一層組織がこのようリスクが多い事業も支援し事業化していくことになったと思われる。

8) 全体を通して

災害復興共同建替事業は、住宅の自己再建ができなかった世帯、とりわけ復興公営住宅等への転居を考えていた高齢の年金世帯にも住み慣れた地域で住み続けることができる恒久的な持家住宅を提供できたこと、また震災以前からの地域コミュニティを継続できた点が評価できる。このことは、住宅復興の場面で、また居住者の生活面で公営住宅への移行層の縮減に繋がったとも思われる(別添:「自力再建にかかる論文との比較検証」参照)。

また、事業参加世帯の多くが共同建替事業に参加したことを評価しており、さらに事業プロセスにおいて、外部支援者から困りごとの相談など様々な支援を受けたことに対して評価が高い点が注目された。居住者の高齢化が進んでいることから、将来への生活不安が大きく、困りごとを気軽に相談できる窓口を求める意見もみられる。

概ね築後十年を経た今日でも外部支援者とつながりを持ち続けている世帯が一定数あるが、事業過程だけでなく建替事業終了後も居住者をサポートできるしくみづくりが、今後の共同建替事業に重要である。

共同建替の建物の形態は、権利者個人負担額の軽減化のため、容積活用の最大化を目標としながらも中実型のコンパクトな形態の建物となった。“住戸内部は個人のもの、外形は地域のもの”という、地域の町並みに調和した外観でありながら、個人負担額の軽減化につながる高いレベルの容積活用を図るためには、そこに居住することになる事業参加者にも次の意識変革を求めねばならない。相隣関係を気にせず、自己住宅さえ環境担保されればよいと、背面側敷地に対して日影規制ギリギリの範囲で精一杯容積を使った建物では、隣接周辺者との長いお付き合いは無理である。「市場の原理」からやむなしということではなく、周辺地域と調和するたとえば大きな採光面積を北向きにとった住宅を受け入れるなどで自制することも、当該地域での都市居住を続けるには必要であると認識させられる。

そのような中で、共同建替事業は、権利者の参画と、専門家・公団・行政、まちづくり協議会など外部からの支援で、権利者間や外部支援者との間が、互いが助け助けられる複合的な関係が生まれ、

一種の「協働の世界」の構築となり、これが成功の鍵になったと思われる。

10-2 共同建替事業を普及させるための方策提案

本研究において、都市の密集市街地における広域大規模罹災地の復興においては、居住者にとって地域コミュニティの継続ができ、社会的には防災性安全性の高い建物ができ、共同建替事業の有効性が証明された。また事業効果や関係する各者の役割分担が本研究で明解になったと思われる。

以上の本研究の成果として、今後都市型被災密集市街地における共同建替事業を普及させるための提案として次のように整理される。被災密集市街地における共同建替は、権利者全員の任意の合意形成方式であるため、実体的にも小規模タイプのプロジェクトが多くなる特徴を持っており、現状制度の増強とともに、以下の支援施策が必要であると思われる。

公的デベロッパーの事業参画等

少数保留床の事業が多く、民間デベロッパーでは事業化しづらいことから、民間リスクを軽減させる公的支援システム、あるいは企業の信用力でバックアップできる公的デベロッパーの参画が求められる。再建組合を結成した事業参加者達は、共同建替のデベロッパーの選考にあたり、権利変換率の多寡とともに、事業を任せられる企業であるかどうかのチェックを行う。そのようなことから、公的デベロッパーの参画や、法定事業のような公共団体による事業代行制度、また事業保証制度の充実などの対策が求められる。

NPO・ボランティアやまちづくり協議会による支援

従前の権利割合の調整、従前地の抵当権のおきかえ、建設にかかる近隣との調整、事業参加者間の意向調整などについて、当事者間では利害が対立し調整が困難な事項について、公平なスタンスで対応できる役割を果たす者として NPO・ボランティアや、まちづくり協議会等が期待されている。また、仮に NPO 等の参画がなくても、外部支援者として参画する全ての者が NPO・ボランティアのような公平性の意識を持つことが求められる。

設計士コンサルタントの初動期活動資金の支援

事業化の初動期において、進んで積極的に被災住民の困った課題の相談に応じて、設計士コンサルタント等専門家が安心して取り組めるよう、初動期活動に対する支援施策が求められる。

コンパクトな建物形態や共同化規模についての思想形成

建物形態としては、相互の居住者の顔が見える関係が構築できる 40 戸程度の規模で、長屋や木賃エリアの地域でも周辺環境になじみやすい 5 ~ 6 階建のコンパクトな建物。敷地面積が 2,000 m²程度で自己住宅の住環境について過度に日照のみに依存するわけではなく、通風や採光面を豊かにすることでカバーする住宅設計もあり、近隣との関係の中で受忍する姿勢が求められる。またこの規模であれば、コミュニティが将来の全員合意が伴う作業も楽に進み、共同で住むことの煩わしさよりも、安心して活発な生活が営まれると思われる。

建替工事中の市場環境の変化に追随する権利者負担額への助成の実施

従前（土地）資産の買収と、従後の床の譲渡（予約）契約が同時に行われるのが通常の前進のため、この場合その後工事期間中の市場相場の変化に、本契約が追随できない要素を持っている。こ

のようなとき、保留床（一般分譲床）価格と権利床価格が逆転することも生まれている。そこで、事業参加している権利者に限り、その差額を助成することができれば、事業参加を躊躇している世帯に事業参画の判断を促進させることになり、共同建替に踏み切る地区が増えることにつながると思われる。

（別添「建替事業中の市場環境の変化に追随する権利者負担額への助成支援実施とその支援効果について」を参照）

平常時から共同建替制度メニューの用意と普及

阪神淡路大震災復興で多くの事例が生まれたのは、関係した各者の協力のもとに、それぞれ個別地区での特殊解の積み重ねでまとまったものであると思われる。この経験から、将来の密集市街地における大規模な都市被災時の住宅復興を考えると、共同建替の事業化プロセスやルールがまだ明確となったと言えない。被災地復興の面的整備において、共同建替事業の権利者の合意の仕組みや制度メニューが、平常時から行政担当者の手持ちとして整然と用意され、個別再建、他の法定事業事業などと並列して適用を検討できる対応が行政に求められている。

高齢世帯への資金融資

公団の分譲住宅割賦制度は年齢制限がなく、高齢者でローンを考えていた世帯には好評であった。公庫資金融資の場合は、借り入れ利息は安い、年齢制限があり、親子リレー方式でしか対応してもらえなかった。そのため、高齢持家希望世帯に支払い可能な収入がある場合には、ローンが組めるシステムを用意することも必要と思われる。同時に社会的に、更なるリバースモーゲージ制度の充実と併せて考える必要もあると思われる。

以上が本研究で得られた成果からの提案であるが、さらに、下記に、筆者が震災復興で担当した他の事業手法を使った地区の経験から次の提案を追加しておきたい。

狭小宅地の集約化促進策(税の優遇措置)

狭小宅地は集約化共同化により、効果的な利用が促進されるが、これらにかかる助成支援が不足している。区画整理事業の適用の場合については換地ということで税の優遇措置が得られるが、任意の土地整形化のための土地交換においては、税の優遇措置適用の具体事例が少ない。土地の交換分合において、それが当該地の防災上の課題解決につながる共同建替事業であれば、適用しやすい税の面での制度設計も必要と思われる。いわゆる土地の譲渡所得税対応で「法律の規定に基づかない区画形質の変更に伴う土地の交換分合」という優遇措置が弾力的にかつ積極的に運用される策が待たれる。

（別添「敷地整備に伴う共同建替事業での土地の譲渡にかかる所得税の軽減化対応策について」を参照）

事業参加者間で、再建基金づくりを考える

全面買収型等価交換事業の場合、従前土地の買収にかかり従前地に抵当権がついている場合は、土地売買契約に先立ちは、一旦個人で抵当解消する必要が生まれる。仮に、抵当処理ができない（借

金を返済できない)者の土地がある場合には次のような方策も事業参加者間で考える必要があると思われる。

事業参加世帯の全員が資金提供し再建基金組合を設立し、この再建期金組合から抵当権処理できない者に資金融資し、抵当権抹消を図ってもらう方式である。これにより抵当権処理ができなかった者も参画することができ、共同建替事業として共同化補助金の導入が図られ、設計的にも整形敷地となることにより、効率的で経済的な建物実現に進むことができる。再建基金組合が担保なしの資金融資となっても、事業参加者個人としては差し引き合計プラス効果のほうが大になることも想定される。

10-3 今後の研究課題等

本研究で得られた知見は、震災復興という特殊な場面での共同建替事業で、主に公団が事業主体となった地区の検討である。しかしながら、一般の共同建替事業にも示唆を与える内容は前述したとおりである。

そこで、今後続いて、下記課題について別途取り組み、一般の既成密集市街地の共同建替事業につなげたいと考えている。

ボランティア・NPOの参画についての研究

外部支援者に関しては、居住者宅の訪問調査の際、居住者が外部支援者のボランティアについて「黙って隣に座っていてくれるだけで安心だった」と評価していた。この言葉が、今後の外部支援者のあり方に重要なキーワードを持つものと思われる。

すなわち、地域コミュニティがますます希薄になっている現在、外部支援者は、密集市街地整備改善の専門家であることよりも、居住者同士をつなぎとめ、事業参加者の意向を聞き出せるような信頼性を持っていることが重要である。その意味では、今後は外部支援者の中でもNPOやボランティア組織が密集市街地の住環境整備やまちづくりにおいて重要な位置を占めるのではないかと考えられる。

多様な保留床処分方式(事業組み立て案)の研究

先の項では権利者個人負担額の軽減化のため、容積活用の最大化を目標とする事業構築方策だったが、今や成熟社会を迎え、保留床処分の成否に事業成立の成否が左右されない仕組みの事業構築が求められている。いわゆる保留床0の「身の丈サイズ」の事業構築案について多様な検討が必要となってきた。

個別敷地でなく、街区規模での規制誘導での空間形成の誘導策の研究

土地の有効利用に関わる形態規制について考えると、規制誘導が個別敷地単位でしか捉えられていないところに、バラバラのまちが出来上がる根本的な原因であると思われる。そこで規制を街区規模でコントロールして理想のまちを計画誘導する方策が有効である。仮に共同建替手法によらず個別更新による場合でも、街区全体の統一された形態形成の実現に繋がる制度的枠組み(助成策も含む)を用意することが必要と思われる。

ツインの市街地整備方式による解決方策の研究

既成密集市街地単独での更新促進策を、当該地だけに絞って検討を深めても、対応に一定限度があると思われる。そこで、郊外住宅地や公的建替団地の余剰地活用などとセット事業として括るような、ツインの市街地整備手法が適用できれば、解決策の検討に広がりが生まれると思われる。

以上

謝 辞

本研究の遂行するにあたり、神戸大学大学院塩崎賢明教授からは厳しくもおおらかに適切なご指導とご助言をいただきました。また論文まとめの最終年には近藤民代准教授に、細やかなご指導をいただきました。

また、堀田祐三子助手（現和歌山大学准教授）からも多大なご協力をいただきました。記して謝意を申し上げます。

そして研究の実施にあたっては、震災復興共同建替地区の公団居住者の皆様には丁寧に居住者アンケート調査にお答えくださりお世話になりました。また当該事業に関係した設計士コンサルタント、また担当された神戸市当局の方々にヒアリングをさせていただきお手間をとらせました。

さらに、私の社会人としての研究遂行にあたり、所有する資料の活用に快く了解していただくとともに、研究時間を与えていただいた職場・独立行政法人都市再生機構の仲間の面々、また研究途中に出向した先の財団法人大阪府都市整備推進センターや、株式会社URサポートの皆様にもお礼申し上げます。

私は本論文をまとめようという意識になった背景としては、次のとおりです。公団就職後、住宅及び市街地整備という業務の中で、地域の人たちや行政との連携の中、多様な業務に携わってきました。中でも震災復興という緊急で特殊な場面に直面し、私が所属した公団という作り手側と、住まい手側の間に、復興にかかる意識にギャップを感じました。そこで、住まい手からみる居住問題を把握したいと大阪教育大学大学院にて修士研究を行いました。また未完の感あってさらに多様な面からの検証をしたいと神戸大学塩崎研究室の門を叩くことになりました。塩崎先生の下では、私が担当した阪神・淡路大震災復興共同建替事業についてより幅広く多様な面から検証を行い、今後の都市型大規模被災に備えて、その事実やノウハウを整理し残すことが、復興経験者の義務ではないかと考え取り組んできた次第です。

さらに、台湾からの同窓生キウ明民氏は台湾の集集大地震の復興交流からのお付き合いで、塩崎研究室での研究に引き込みました。同様に復興にかかる地域協働の研究をすべきと、まちコミュニケーション宮定章氏も同研究室に引きずりこむことになりました。両氏が私の研究継続の動機となったのは明らかであるとともに、塩崎先生には同時期に両氏を含む多彩な震災復興研究に絡んでご指導いただきました。なにぶん、私の社会人として時間に自由がきかないこと、また50歳を超えてから研究ということで、格別のご配慮やお

気遣いを賜った面も感謝いたしております。

さらに、塩崎研究室では COE 研究員石川路子（現近畿大学准教授）、OB 角橋徹也、田中正人、葛西リサ、正保正恵、小川知弘氏にも、年齢ギャップがある中で、多様なアドバイスをいただきました。感謝いたします。

また修士課程でご指導いただいた大阪教育大学大学院碓田智子准教授からは、引き続き様々なご意見と励ましの言葉をいただいたことが、研究を進める原動力となりました。

最後に、何より私に、本研究テーマに取り組むことの最初の動機を与えてくれ、終始いろいろな形で応援していただいた神戸市御蔵地区震災復興ボランティア「まちコミュニケーション」田中保三顧問や、スタッフの方々に感謝いたします。

2009 年 1 月

参考文献リスト

- 1) 神村賢一, 池田真哉, 岸幸生, 渡辺俊一, 小泉秀樹: 震災復興計画策定における専門家派遣制度の効果と問題点 その1. 神戸市の専門家派遣実績の分析 その2. 神戸市の専門家派遣制度の運用実態 ,日本建築学会大会学術講演梗概集 ,pp893 896 ,1997 . 9
- 2) 橋本清勇、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、pp963-964,1997.9
- 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 ,pp325 326 , 1998 . 9
- 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 , pp147 150 , 1999 . 9
- 5) 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け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 ,日本建築学会計画系論文集 , 第 557 号 , pp249 256 , 2002 . 7
- 6) 中井浩司, 小出治, 加藤孝明: 神戸・区画整理事業地区の復興まちづくりの実態 「まちづくり提案」に着目した協議会活動資料の分析を通して ,日本建築学会計画系論文集 , 第 569 号 , pp117 124 , 2003 . 7
- 7) (社)日本都市計画学会防災・復興問題研究特別委員会: 安全と再生の都市づくり 阪神・淡路大震災を超えて ,学芸出版社, 1999 . 2
- 8) 独立行政法人 都市再生機構: 阪神・淡路大震災から 10 年 人が輝く都市を目指して 都市機構の震災復興事業, 独立行政法人 都市再生機構 西日本支社, 2005 . 1
- 9) 住宅・都市整備公団 震災復興事業本部: 震災復興における 共同化事業のあり方に関する調査報告, 1997 . 3
- 10) 神戸市都市計画局: 協働のまちづくり すまいづくり このまちと共に 1995 - 2000 震災復興土地区画整理事業における共同建替の記録 ,神戸市都市計画局区画整理部区画整理課, 2000 . 3
- 11) 日本建築学会: 大震災一年・住宅復興の課題, 日本建築学会, 1996 . 3
- 12) 日本都市計画学会関西支部, 震災復興都市づくり特別委員会, 都市復興研究部会: こまできた震災復興 1997, 1997 . 11
- 13) 造景 32 まちづくりと地域おこしのための総合専門誌 (株)建築資料研究社, 2001 . 4
- 14) 財団法人 神戸都市問題研究所: 震災復興の理論と実践, 勁草書房, 1996 . 12

- 15) 財団法人 神戸都市問題研究所：震災復興住宅の理論と実践，勁草書房，1998．1
- 16) 東京市政調査会：都市問題，財団法人 東京市政調査会，2000．1
- 17) 加藤恵正，山本誠次郎：阪神大震災からの都市再生 復興の現実と新たな視点 ，中央経済社，1998．5
- 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，2004．2
- 19) 安藤元夫：阪神・淡路大震災 被災と住宅・生活復興，学芸出版社，2003．7
- 20) 日本建築学会近畿支部環境保全部会「まちづくり協議会による震災復興まちづくりの検証 - 地域コミュニティによる個性ある下町再生 - 」，平成 12 年 3 月
- 21) マンション学 日本マンション学会，第 21 号，2005 年春
- 22) 佐藤滋，真野洋介，饗庭伸：復興まちづくりの時代 - 震災から誕生した次世代戦略 - ，建築資料研究社，2006.9.15
- 23) 広原盛明：震災・神戸都市計画の検証 - 成長型都市計画とインナーシティ再生の課題，自治体研究社，1996.1.17
- 24) 見上崇洋：地域空間をめぐる住民の利益と法，有悲閣，2006.4.20
- 25) 塩崎賢明：住宅政策の再生 - 豊かな居住をめざして - ，日本経済評論社，2006.4.25
- 26) 塩崎賢明，西川栄一，出口俊一：災害復興ガイド - 日本と世界の経験に学ぶ - 兵庫県震災復興研究センター，クリエイツかもがわ 2006.12.17
- 27) 塩崎賢明，西川栄一，出口俊一：大震災 100 の教訓，兵庫県震災復興研究センター，クリエイツかもがわ 2002.8.17
- 28) 高寄昇三：阪神大震災と生活復興，勁草書房，1999.5.30
- 29) 久保光弘：まちづくり協議会とまちづくり提案，学芸出版社，2005.8.30
- 30) 中山久憲：苦闘 元の街にすみたいんや！ - 神戸市湊川町・住民主体の震災復興まちづくり - ，晃洋書房，2008.3.30
- 31) 岸本幸臣，宮崎陽子：地震 住まい 生活 - 阪神・淡路大震災の教訓 - ，彰国社，2008.6.30