

## 広島市段原地区再開発事業における住民の事後評価の類型に関する研究

## その2 旧借家層の場合

STUDY ON CLASSIFY OF POST EVALUATION BY RESIDENTS OF  
DANBARA AREA REDEVELOPMENT PROJECT, HIROSHIMA CITY

## Part 2 In case of former tenant group

沈 振 江\*\*, 石丸 紀 興\*

Zhenjiang SHEN and Norioki ISHIMARU

This study, examines residents' post evaluation by questionnaire survey to Danbara Area Redevelopment Project in Hiroshima City. Following Part. 1, we examined from the viewpoint of not only relation between attitude to project and environmental evaluation, but also awareness pattern of environment evaluation. According to right conversion and attitude to residents' movement, former tenant group can be divided into three classes, 1) detached house class, 2) public house class I (residents' movement type), 3) public house class II (administrative depending type).

*Keywords:* former tenant group, attitude to project, environmental evaluation, post evaluation, awareness pattern of environmental evaluation

旧借家層 事業態度 環境評価 事後評価 環境評価の意識構造

## 1. 研究の目的と方法

前稿<sup>1)</sup>において、広島市段原地区再開発事業を事例として、土地区画整理事業の減歩換地を受けた旧地主持ち家層の事後評価の類型を考察した。旧地主持ち家層の考察では、収入、職業、年齢の階層によって類型化するのではなく、権利変換の類型及び住民運動態度<sup>2)</sup>の違いによって、多様な事後評価の類型を明らかにした。本稿は、減歩換地とは無縁の旧借家層を対象として考察する。

本研究は、事後評価<sup>3)</sup>を事業後における住民からみた事業手法対策を通しての居住環境整備の結果として規定し、事後評価の類型化を図るものである。そして、住民運動態度は事業当初の住民運動の参加状況、参加理由に対する回顧、当時の運動成果に対する評価として規定されている。前稿において明らかにしたように、旧地主持ち家層は、事業態度と環境評価との関連、即ち、事業手法対策に対する賛否態度と居住環境整備の結果に対する満足度評価との関連からみると、いくつか事後評価の類型に分けることができた。特に、住民運動参加者の場合には、このような関連がなく、環境整備に用いられた事業手法対策の役割が十分に認識されていなかったことが明らかになった。本稿では、事後評価を、事業態度と環境評価との関連の視点だけでなく、同じ事業手法対策を受けた地元住民が地区居住環境の整備をどのようにみているかも考察する、即ち、同じ

事後評価の類型で、環境評価にどのような特徴があるかという視点からも考察する。

事業後における地区住民すべてが段原地区再開発事業の事業手法対策<sup>4)</sup>を受けたわけではない。本稿の研究対象である旧借家層は、土地区画整理事業の減歩換地という複雑な事業手法を受けた階層ではない。旧借家層は補助事業のコミュニティ住環境整備事業によって策定した公営借家対策の対象であるが、公営借家に入居しない場合は、土地を買って持ち家層になるか、民営借家層として残るしか地区に住む方法はないのである。こうした居住状況の変化の中で、持ち家層は、住民の話し合い、または段原地区まちづくり委員会によって作成したまちづくり協定に関わっているかもしれないが、事業対策を直接的に受けた階層は公営借家層だけである。旧借家層は、土地の減歩という直接的な利害関係に及ぼす事業手法対策を受けたものではないが、旧地主持ち家層と同じように、権利形態、住民運動態度の違いによって、多様な事後評価の類型が存在するのではないかと思われる。

地区に残った旧借家層は、旧持ち家地主層と同じように、事業後の居住地に定住していく可能性が強く、新しい居住環境に馴染めるであろう。地元住民の事後評価においては、事業の影響を受けた環境意識は一体どのような特徴があるのだろうか。ここでは、居住

\* 広島大学工学部建築計画学 教授・工博  
\*\* 広島大学工学部建築計画学 助手・工修

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Hiroshima University, Dr. Eng.  
Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Hiroshima University, M. Eng.

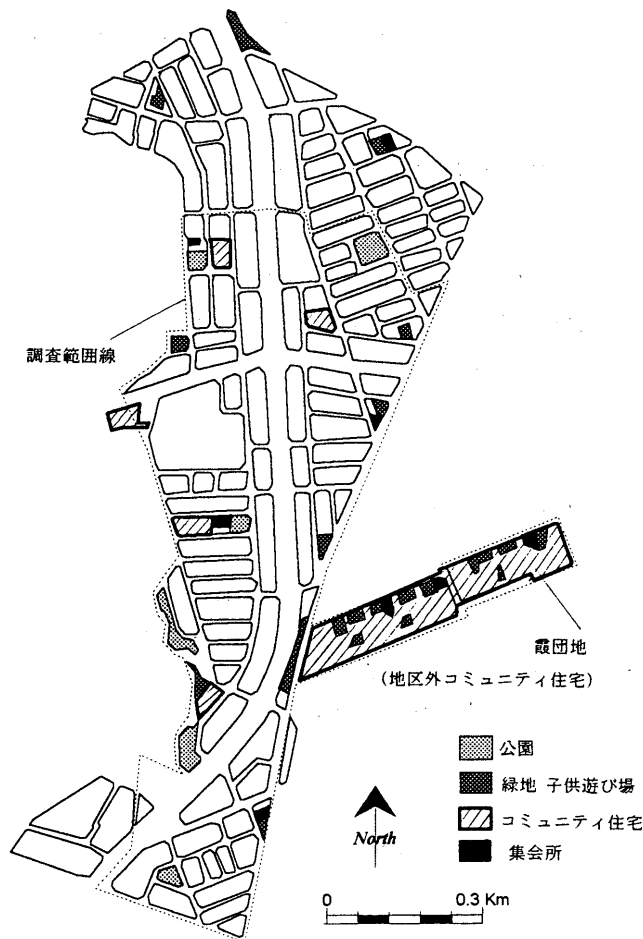


図1 段原地区再開発地区

環境を住宅環境と居住地環境に分けて考えたい。住宅環境は住戸を単位とした住宅の環境であり、居住地環境は住宅環境以外に、住戸群、公共用地を含めた地区全体の環境である。再開発地区においては、宅地と公共用地との間に公私境界線があり、住宅環境と居住地環境<sup>9)</sup>に対して、住民は異なる意識を持っているのではないかと考えられる。持ち家層になった旧借家層は、減歩換地が終わった後、民間の土地売買などの方法を通して土地を入手し、住宅を建てた。自宅建設が自力によって行われたもので、居住地環境整備を事業者にまかせたものであり、居住地環境に対する関心と住宅に対する関心は異なっているかもしれない。そして、事業当初に居住権のため、住民運動を起こした旧借家層の住民は多かったであろう。公営借家対策によって居住権が保護された意味では、公営借家層は公営住宅に対する関心とその敷地整備に対する関心が異なっているかもしれない。もし異なっていれば、旧借家層が住宅だけを重視し、居住地に対しての責任感をあまり持っておらず、まちづくりには関心が薄いということも考えられる。よりよいコミュニティ再建には、住宅環境と居住地環境に対する意識の違いを解明することは重要である。本稿は、事後評価を通して、住民の住宅環境への評価と居住地環境への評価とに、どのような関連があるかを解明する。

分析に際しては、環境評価の意識構造という概念を利用し、事後評価を考察する。環境評価の意識構造は、①住宅環境の各要素への評価と居住地環境の各要素への評価との相互関連、②各要素から、地区の全体に対する評価、すなわち、環境総合評価に対する影響と

表1 段原地区再開発事業経緯

年代	事業経緯
昭和46年1月	段原地区土地区画整理事業の都市計画を決定。
昭和48年3月	段原地区土地区画整理事業計画の当初承認を受け決定公告を行う。
昭和53年12月	住環境整備計画(第1工区)の当初承認を受ける
昭和54年3月	震団地住環境モデル事業の住宅建設に着手。
昭和54年12月	住環境整備計画(第2工区)の当初承認を受ける
昭和62年12月	段原地区まちづくり委員会を結成する。その活動内容は、1) 住民主体のまちづくり組織の結成、2) 行政まちづくりの実践(公営住宅、公園緑地、子供遊び場及び幹線道路の整備)、3) 住民のまちづくり活動の適切な誘導などである。
昭和63年2月	ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業の地区指定を受ける。その内容は、1) 基本方針、2) 公共施設(幹線道路及び緑地)の整備計画、3) 建築物の整備誘導方針など。
平成1年5月	住環境整備モデル事業が廃止され、新たにコミュニティ住環境整備事業を拡充新設。

規定される。本稿は、公営借家対策を直接的に受けた公営借家層、住民まちづくりと関わっている持ち家層を対象として、事業態度と環境評価との関連を考察し、事業手法対策の影響を受けた環境評価の意識構造を解明する。また事業手法対策を受けなかった階層に対して、事業の間接影響を受けた環境評価の意識構造を考察する。

事業手法対策の影響を受けた環境評価の意識構造を考察し、事後評価の類型を解明するため、図1に示している事業完了地区において地元住民に対して、アンケート調査<sup>9)</sup>を行った。

## 2. 段原地区再開発事業における行政まちづくりと住民まちづくり

表1のように、段原地区において、土地区画整理事業の決定以降、昭和53年に住環境整備モデル事業を導入した。借家層の居住権保護のため、公営住宅を建設し、借家層を吸収するという公営借家対策を行い、後に、この事業を廃止し、コミュニティ住環境整備事業に変更した。また、昭和62年に段原地区まちづくり委員会が結成され、昭和63年に指定されたふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業において、行政指導によるまちづくりの内容を作成し、住民に対して建物の整備、住宅周辺の環境整備を誘導してきた。表1にも示しているように、段原地区における公営住宅及びその周辺の公共用地整備は行政まちづくりといわれている。まちづくり委員会による住民まちづくり活動、建築物の整備誘導は住民まちづくりといわれている。住民まちづくりの内容は住宅地域において、主に外部空間のルールであり、他に、建物本体及び付帯する物のルールもある。<sup>7)</sup>

## 3. 分類の視点

本稿において用いたデータは前稿と同じアンケート調査のデータである。その中で、旧借家層(106例)が有効回答数369例の28.7%を占めている。なお、旧借地人は極めて少ないので、本稿においては考察の対象から除外した。

### 1) 権利形態・住民運動からみた旧借家層

旧借家層は再開発前に民間借家であった人たちである。地区外に出る人たちは把握できないが、地区内に残った人たちは、①公営住宅に入った場合、②借家の居住形態を維持しないで、持ち家層に転じた場合、③民間借家層になった場合、というように様々なケースがある。本調査においては、これら、①公営借家になった78例、

表2 旧借家層の類型

分類	住民運動に参加理由・参加有無	住民運動成果評価			
		住民要望導入(少)	成果なし交流あり	成果なし	成果より問題あり
持ち家他層24例	事業方法に問題あり	3	1	2	0
	行政やり方に問題あり	1	0	0	3
	周辺の人が影響され	0	0	0	1
	参加した理由不明	0	0	1	0
	参加しなかった	1	0	11	0
公営借家層住民運動型21例	事業自身に問題あり	2	1	1	2
	事業方法に問題あり	2	3	2	0
	行政やり方に問題あり	1	1	0	1
	周辺の人が影響され	3	0	0	2
公営借家層行政依存型57例	参加しなかった	0	1	55	1

表3 旧借家層の定住意識

定住意識	持ち家他層		公営借家層住民運動型	公営借家層行政依存型
	持ち家層	民営借家層		
地区に土地がある。	6	2		
都心部が便利だ。	6	3	7	17
居住環境がよい。	4	0	2	7
生まれたところである。	8	0	2	11
近くに親族・知人が住んでいるから。	2	0	5	9
生活設備が充実して生活するのに便利	0	1	4	9
他にいくところないから。	4	2	9	19
注	定住意識に対して複数回答できる。			

表4 旧借家層の属性

属性	旧借家層		
	持ち家他層	公営借家層住民運動型	公営借家層行政依存型
サンプル数	24例	21例	57例
家族型	無回答 夫婦(単身を含む) 夫婦子供 夫婦両親 3世代と他		
世帯主年齢	無回答 39歳以下 40-59歳未満 60歳以上		
職業	無回答 自営業 会社員 パート 無職		
世帯年収	無回答 200未満 200-600万円未満 600-800万円未満 800万円以上		
	0 5 10 15	0 5 10 15	0 5 10 15 20 25 30

②持ち家になった18例、③民営借家を維持した6例、を旧借家層と呼ぶこととする。

表2のように、公営借家対策を受けたか受けなかったかによって、まず旧借家層の持ち家層と民営借家層を抽出する。アンケート調査票を配布する時、ヒアリングにより、民営借家層は、2例が既に地区内の土地を買って自宅を建てていて、他の4例も持ち家志向があった。このため、民営借家層を独立的な階層として扱うには、無理があり、持ち家層と合わせて持ち家他層として規定した。持ち家他層は住民まちづくり活動に参加し、その中に19例が住民まちづくりに多少とも関わった。そして、表2のように、公営借家対策を受けた公営借家層を、事業当初における住民運動態度によってさらに二分し<sup>8)</sup>、行政依存型(57例)と住民運動型(21例)に類型化した。

2) 旧借家層の属性と定住意識

表4に示している属性から見ると、旧借家層の場合では、高齢世帯主が多い、収入が低い、なかでも、公営借家層行政依存型に無職が多いなど、という特徴がある。

事業中の仮居住について、持ち家他層の場合には、民営借家層の6例、持ち家層の12例は地区外の親戚の家、民営借家に住んでいて、持ち家層の6例は公営住宅に入居していた。そして、事業後において、持ち家層の15例は地区内の土地を買って、マイホームを建てたが、他3例の土地入手の方法が不明である。表3に示す地区に住み続ける理由から見ると、持ち家他層の場合には、「地区に土地がある」は8例、「都心部が便利だ」は9例、「他にいくところがない」は6例であり、公営借家層の場合には、「他にいくところがない」は28例、「都心部が便利だ」は24例、「生まれたところである」は13例である。いずれにしても、段原地区への定住意識が強い類型である。

4. 旧借家層の事業態度と環境評価との関連

その1で、既に明らかにしたように、事業手法対策が地元住民の環境評価の意識に影響を及ぼすことは、事後評価の大きな特徴といえる<sup>9)</sup>。この節では、旧借家層の事業態度と環境評価との関連を考察する。

旧借家層の場合には、事業手法対策の評価項目と環境総合評価の関連項目は表5のようになっており、その評価は、図2に示すように、類型間の差があまりなく、同じような評価傾向が出ている。よ

表5 事業態度の評価項目と環境総合評価の関連項目

環境総合評価の関連項目	内容
「前住み易い」	再開発前の段階それぞれなりに住み易かったと思いませんか。
「前問題」	再開発前の段階について問題があったと思いませんか。
「環境総合評価」*	再開発後において、住宅環境、住環境に対して満足していますか。
事業評価項目	
「事業理解」	事業後において、減損地買収などの権利関係調整に関する事業内容以前より理解できていると思いませんか。
「事業評価」	事業開発前は事業自体に対する不満や意見を述べている人もいましたが、やはり事業をやったよかったか。
「公営借家対策」	段原地区で借家人が多かったため、公営住宅を建設することは住宅対策に役立ったと思いませんか。
「家賃」*	今住んでいるところでは、家賃がよいと思いませんか。
「まちづくり協定」	大学病院通りで住民方々の話し合いにより道路に面する壁を1M下げたことにより、よいまちづくりができたか。
注	*: 五段階評価項目。その以外は3段階評価項目である。

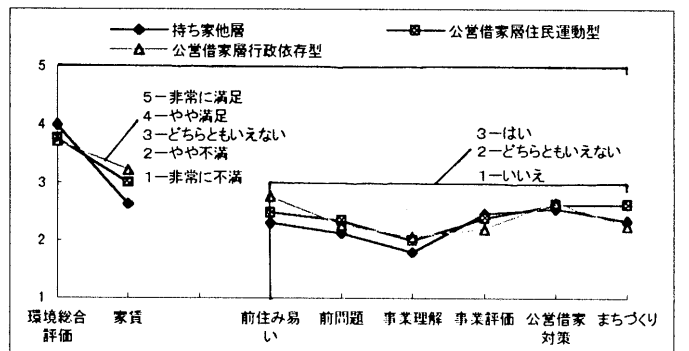


図2 旧借家層の類型別による事業態度と環境総合評価(平均値)

表6 旧借家層の類型別による事業態度と環境評価との関連

旧借家人層	
持ち家他層	
パス1	環境評価とまちづくり協定との関連が認められていない。
パス2	再開発前に住み易いと感じる時前問題も認識しているので一事業やってもよかったですように評価できまちづくり協定もやったほうがよいように評価する。前に問題あると感じると一事業必要と理解でき一公営借家対策もよかったですように評価する。
特徴	持ち家他層の場合には、事業手法対策と環境評価との直接関連はなく、これは実際には手法対策を受けてなかったためである。
公営借家層住民運動型	
パス1	公営借家対策がよかったですように評価できるが一環境総合評価との関連がない。
パス2	再開発前に問題があると感じると一公営借家対策がよかったですと評価する。
パス3	家賃がどちらともいえないが一環境はやや満足であった。前住み易いと感じる時一もし事業内容を理解することができたら一事業に対する評価もよくなり、そして、環境もよかったですように評価できる。
特徴	住民運動型の場合には、特に注目されるのは公営借家対策と環境総合評価との関連がないことで、それは行政まちづくりの考え方と一致しないということである。
公営借家層行政依存型	
パス1	公営借家対策がよかったですので一環境総合評価もよい。
パス2	家賃がどちらともいえないが一環境はややよい
パス3	前に問題あると感じるので一公営借家対策が必要だと思う。前に住み易いと感じるが一事業の内容も理解できるので一公営借家対策を高く評価するようになったら一環境の整備を高く評価できる。
特徴	行政依存型の場合には、まさに行政まちづくりの考え方と一致している。

注：\*有意水準 0.05(それぞれのパス全体の有意確率は 0.001 である)

い評価となっているのは、事業評価、公営借家対策、まちづくり協定などの項目である。

このような事業態度はどのような因果パスを通して環境総合評価に影響を及ぼすのか。この検討方法について、まず、各項目の相関を検討し、できるだけ有意相関がある項目のみを取り出し、因果パスを予想し、SPSS の AMOS<sup>10)</sup> 共分散構造分析によって考察した。因果パスの考察と結論は、表6にまとめており、各因果パスの解釈、その類型において最も重要な特徴も示している。

1) 持ち家他層は2つのパスがあり、パス2は再開発前の状況と事業理解、事業評価との因果関係であり、パス1はまちづくり協定から環境総合評価までの因果関係を表す。特徴は、環境総合評価とまちづくり協定、事業理解、事業評価との関連がないことである。この階層は事業手法対策を受けず、事業手法対策と環境総合評価との関連がない。

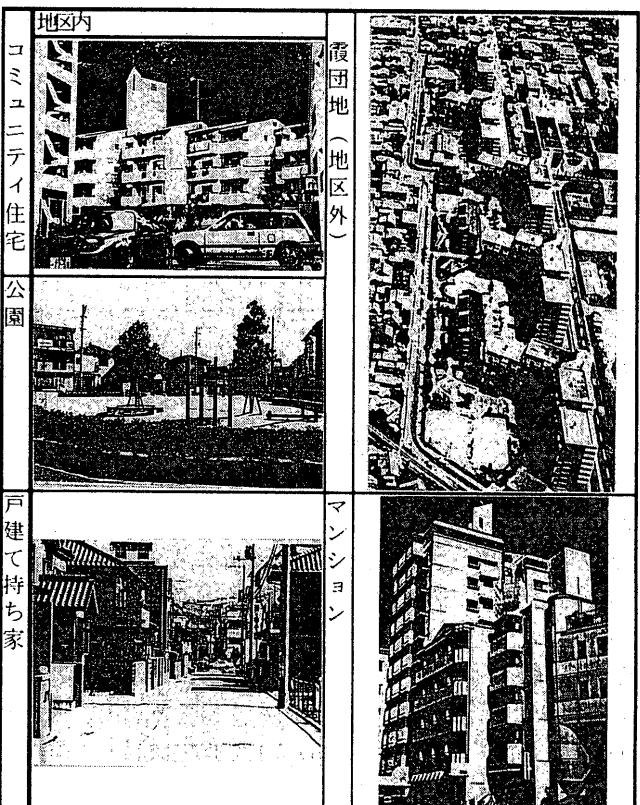
2) 公営借家層住民運動型は3つのパスがあり、パス3は家賃と環境総合評価との因果関係、事業理解、事業評価と環境総合評価との因果関係を表現している。パス2は再開発前の状況と公営借家対策との因果関係である。パス1において、公営借家対策は環境総合評価との関連がないことを表している。この類型は、公営住宅が居住権の保護として建てられ入居を許されたが、周辺の公共用地整備との関連性を考えていないことが推測される。

3) 公営借家層行政依存型は3つのパスがあり、それぞれのパスでは、再開発前の状況、事業理解、事業評価、環境総合評価と公営借家対策との因果連鎖がみられる。この類型は、住民運動型と異なり、公営借家対策と環境総合評価との関連があり、公営住宅の建設と周辺の公共用地整備が関連しているように考えている。

旧借家層の場合では、事業態度と環境総合評価との関連を考察した。その結果、持ち家他層は住民まちづくりに関わりがあり、他の事業対策を受けておらず、事業態度と環境評価との関連がなく、まちづくり協定の効果もあまり認めていない。そして、公営借家層住民運動型は公営住宅の建設と周辺の公共用地整備を異なるものとして考えているが、行政依存型は公営住宅の建設と周辺の公共用地整備が関連しているように考えている、といった特徴があるといえる。

次に、事業手法対策の影響によって、どのような環境評価があるか、どのような環境評価の意識構造ができたかを考察する。

図3 住宅のイメージ<sup>11)</sup>



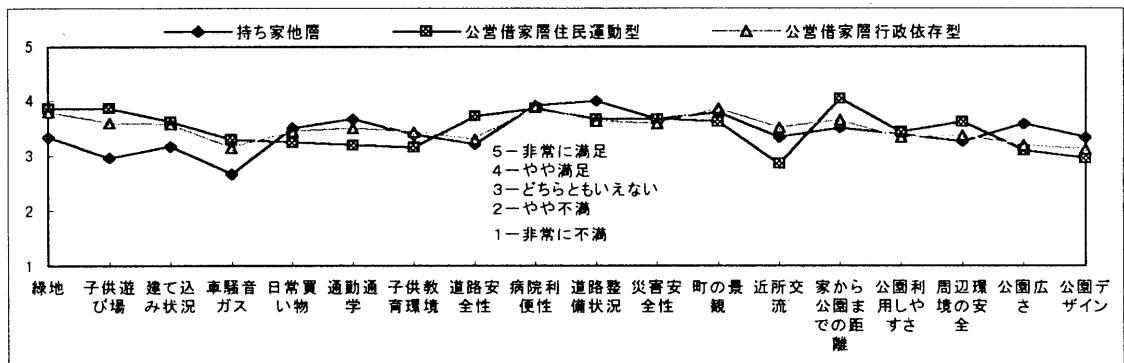


図4 旧借家層の類型別による居住地環境評価 (平均値)

5. 旧借家層の環境評価とその因子構成

どのような環境評価の意識構造ができたかを考察する前に、とりあえず、どのような環境評価があるかを考察する。

1) 環境評価

図1、図3に示しているように、公営住宅の周辺では、公園、緑地、子供遊び場、集会所などが設置され、公営借家層に利用されやすいといえる。マンション、戸建て住宅の周辺では、公園緑地がな

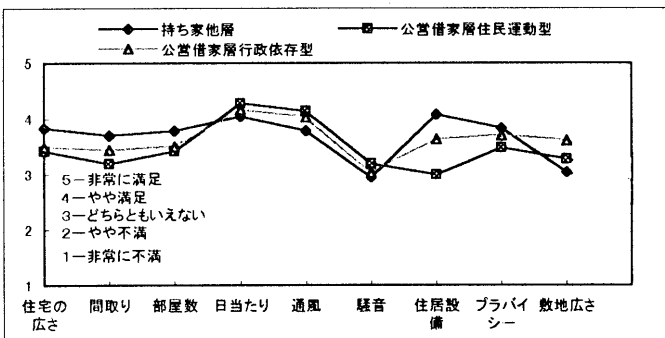


図5 旧借家層の類型別による住宅環境評価 (平均値)

表7 旧借家層の環境評価因子行列

因子行列	因子1 住宅	因子2 公園整備	因子3 利便性	因子4 騒音ガス	因子5 緑地子供遊び場	因子6 道路整備・安全性	因子7 日照通風
住宅の広さ	0.808	0.016	0.112	-0.062	0.068	-0.235	0.128
間取り	0.727	-0.010	0.039	0.152	0.074	-0.066	0.153
部屋数	0.770	0.040	-0.003	0.031	0.056	-0.048	0.113
日当たり	0.298	-0.025	-0.088	0.025	-0.205	0.164	0.722
通風	0.319	0.004	-0.117	-0.032	-0.172	0.062	0.604
騒音	0.194	0.030	0.020	0.742	-0.070	0.065	-0.147
住居設備	0.660	0.011	-0.194	0.062	0.005	0.068	0.016
プライバシー	0.511	0.087	-0.163	0.025	-0.219	0.075	-0.154
敷地広さ	0.381	-0.151	0.015	0.135	-0.220	-0.041	0.036
緑地	-0.046	0.062	0.080	0.019	-0.844	-0.043	0.120
子供遊び場	-0.066	-0.006	-0.102	0.101	-0.666	-0.018	0.070
建て込み状況	0.104	-0.025	-0.181	0.342	-0.314	-0.130	0.134
車騒音ガス	-0.090	0.043	0.014	0.906	0.034	0.004	0.069
日常買い物	0.084	-0.004	-0.771	0.113	0.142	0.068	0.046
通勤通学	-0.024	-0.072	-0.670	-0.027	-0.156	-0.060	-0.068
子供教育環境	-0.145	-0.029	-0.547	0.301	0.060	-0.279	0.097
道路安全性	-0.121	0.138	-0.246	0.165	-0.243	-0.397	0.014
病院利便性	-0.067	0.103	-0.517	-0.067	-0.046	-0.146	0.103
道路整備状況	0.257	0.067	-0.200	0.008	-0.011	-0.611	-0.041
災害安全性	0.408	-0.016	-0.020	0.062	-0.175	-0.621	-0.117
近所景観	0.134	0.147	-0.240	-0.077	-0.165	-0.232	0.254
近所交通	0.255	0.023	-0.421	-0.008	-0.188	0.125	-0.012
家から公園までの距離	-0.110	0.513	0.113	0.036	-0.106	-0.112	0.304
公園利用しやすさ	-0.057	0.665	-0.022	-0.025	0.094	-0.081	0.186
周辺環境の安全	-0.158	0.573	0.146	0.067	-0.286	-0.222	-0.040
公園広さ	0.077	0.725	0.053	0.069	0.032	0.030	-0.122
公園デザイン	0.167	0.643	-0.245	-0.019	-0.046	0.200	-0.145
累計寄与率	28.6	39.9	47.4	53.5	59.4	64.1	67.9
固有値	7.733	3.033	2.020	1.661	1.589	1.261	1.043

かなか設けられない。公営借家層と他の層は敷地条件、住宅条件にそれぞれの違いがあるといえる。

住宅環境評価、居住地環境評価に対してどのような評価をしているのであろうか。図5の住宅環境評価グラフから見ると、全体的には、旧借家層の評価はよい傾向にある。最もよく評価された項目は、日当たり、通風であり、これは従前の密集地に比べ、事業による環境整備の効果といえる。旧借家層の場合に、間取り、敷地広さ、住居設備、住宅広さなどは、類型別の評価差があるように読みとれる。住宅環境評価において物理的居住条件の差があるといえる。

図4の居住地環境評価においては、旧借家層の類型別に非常に近似的な評価傾向がみられる。持ち家他層は、緑地、子供遊び場、建て込み状況に対して評価が低く、これは公園緑地と離れているという立地条件の影響があるであろう。

旧借家層の類型別には、物理的居住条件で評価差があるが、他の項目では、評価差があまりない。

2) 環境評価因子の構成

旧借家層の環境評価に対して因子分析<sup>12)</sup>を行い、その結果を表7に示している。環境評価には、7つの因子が存在する。住宅、公園整備、利便性、騒音ガス、緑地子供遊び場、道路整備・安全性、日照通風の因子がある。

6. 類型別の環境評価の意識構造

環境評価の意識構造は、事後評価における一つの重要な特徴と考えられる。この節では、旧借家層の類型別に対して、環境評価の意識構造を考察する。

再開発事業による居住地環境の整備は、住民による住宅環境の整備と連動しているのも、もし住民が住宅環境だけではなく、居住地環境も重視していれば、住宅環境への評価と居住地環境への評価には、何らかの関連が見られるはずである。また住宅環境を自宅建設の視点で、居住地環境を行政事業の視点で別々で見ると、その関連は見られないかもしれない。類型別の環境評価の意識構造を、住宅環境評価と居住地環境評価との関連、及びそれぞれの環境評価の要素が環境総合評価に対する影響から考察する。

考察方法については、旧借家層の類型別に対して、環境評価因子得点による各因子相互の無相関検定、及び因子得点と環境総合評価との無相関検定を行う。

1) 持ち家他層

表8に示す環境総合評価と各因子との相関により、環境総合評価

表8 類型別の環境評価の意識構造

相関行列	持ち家他層							
	住宅	公園整備	利便性	騒音ガス	緑地子供遊び場	道路整備	日照通風	安全性
住宅	1.00							
公園整備	0.08	1.00						
利便性	-0.10	-0.20	1.00					
騒音ガス	0.37	0.22	-0.25	1.00				
緑地子供遊び場	-0.37	-0.36	0.09	-0.18	1.00			
道路整備・安全性	-0.24	-0.57**	0.16	-0.29	0.44*	1.00		
日照通風	0.47*	0.06	0.10	0.31	-0.22	-0.34	1.00	
環境総合評価	0.39	0.42*	-0.40	0.39	-0.54**	-0.51*	0.11	
相関行列	公営借家層住民運動型							
	住宅	公園整備	利便性	騒音ガス	緑地子供遊び場	道路整備	日照通風	安全性
住宅	1.00							
公園整備	-0.16	1.00						
利便性	-0.67**	0.29	1.00					
騒音ガス	0.17	0.08	-0.14	1.00				
緑地子供遊び場	-0.38	-0.04	0.25	-0.47*	1.00			
道路整備・安全性	-0.31	-0.04	0.26	-0.51*	0.69**	1.00		
日照通風	0.02	0.09	-0.22	-0.15	0.08	0.14	1.00	
環境総合評価	0.56**	0.08	-0.39	0.54*	-0.49*	-0.69**	-0.18	
相関行列	公営借家層行政依存型							
	住宅	公園整備	利便性	騒音ガス	緑地子供遊び場	道路整備	日照通風	安全性
住宅	1.00							
公園整備	-0.02	1.00						
利便性	-0.28*	-0.30*	1.00					
騒音ガス	0.30*	0.08	-0.46**	1.00				
緑地子供遊び場	-0.31*	-0.35**	0.70**	-0.44**	1.00			
道路整備・安全性	-0.02	-0.12	0.33*	-0.16	0.27*	1.00		
日照通風	0.33*	0.22	-0.38**	-0.06	-0.53**	-0.20	1.00	
環境総合評価	0.50**	0.27*	-0.64**	0.47**	-0.68**	-0.42**	0.51**	

注：\* 有意水準0.05 \*\*有意水準0.01

の要因は公園整備、緑地子供遊び場、道路整備であり、これらは再開発による公共用地整備の事業内容である。そして、各因子の相関のあり方において、日照通風—住宅、緑地子供遊び場—道路整備安全性—公園整備という2本のパスがあり、それぞれ、住宅環境の改善と居住地環境の公共用地整備を意味するものであるが、住宅環境と居住地環境とのつながりはない。この類型の場合では、事業者による居住地環境整備と住民による自宅建設を異なるものとして認識していることが特徴である。そして、環境総合評価に対して、居住地環境評価の影響は住宅環境評価の影響より圧倒的に大きい。表6に示す結果、すなわち、まちづくり協定と環境総合評価との関連がないこととあわせてみると、持ち家他層は、地区全体に対する環境総合評価では、公共用地整備という行政まちづくりの効果を認めているが、住民まちづくりなど事業対策の役割を認識していない。この類型は、まちづくり活動に関わっているが、積極的に参加しておらず、役割を十分に果たしていないのではないかと考えられる。

2) 公営借家層住民運動型

表8のように、環境総合評価は住宅、騒音ガス、子供遊び場、道路整備安全性からの影響がある。これは公営住宅の建設と周辺の公共用地整備の効果を表している。各因子の関連では、住宅—利便性、緑地子供遊び場—道路整備安全性—騒音ガスというパスがあり、それは公営住宅の利便性及び周辺の公共用地整備を表している。しかし、公営住宅周辺の公園整備、緑地子供遊び場、道路整備安全性から住宅、日照通風への影響がない。そして、表6の結果、環境総合

表9 事後評価の類型

階層	旧借家層
類型	持ち家他層
環境評価因子の関連	あまりない。
環境総合評価	居住地環境からの影響がある。
事後評価	住民参加のまちづくりに多少関わっているが、その効果を認めていない。そして、住宅環境への評価と居住地環境への評価に関連がなく、住宅環境をマイホーム建設だけの視点で見ている、居住地環境の整備を行政事業の視点で見ている類型である。
類型	公営借家層住民運動型
環境評価因子の関連	少し見られる。
環境総合評価	公営住宅の日照通風と周辺の公園緑地からの影響がない。
事後評価	公営借家対策に環境評価の関連がなく、住宅環境への評価と居住地環境への評価に関連もない。住民運動による居住権の保護にこだわった類型で、公営住宅の建設を居住権の保護の視点で見ているが、環境整備の視点で見えていない。
類型	公営借家層行政依存型
環境評価因子の関連	全体的に関連している。
環境総合評価	住宅環境、住環境からの影響が強い。
事後評価	公営借家対策の効果を確認、行政まちづくりの考え方と一致する類型である。

評価と公営借家対策との関連がないこととあわせてみると、この類型は、公営住宅の建設と周辺の公共用地の整備を異なるものとして考えていて、公営住宅の建設を居住権の保護の視点で見ているが、環境整備の視点では見えていない。

3) 公営借家層行政依存型

表8のように、環境総合評価は全ての環境因子からの影響があり、各因子の関連も多く存在している。この類型は、住宅環境と居住地環境への評価傾向が同じようにみられ、公営住宅の建設と周辺の公共用地整備が関連しているように考えている。

以上の考察より、①事業対策を受けた類型である旧借家層の公営借家層には、住民運動態度によって、異なる環境評価の意識構造が存在することを確認した。行政依存型は公営住宅の建設と周辺の公共用地整備を関連しているものとして考えており、行政まちづくりの考え方と一致する特徴がある。②住民運動型は、公営住宅の建設と周辺の公共用地整備を異なるものとして考えており、居住権にこだわる傾向があると考えられる。③旧借家層の持ち家他層は住民まちづくりに参加するが、その1で考察した旧地主持ち家階層の自己所有ビル層、持ち家層住民運動型と同じように、あまり住民まちづくりの効果を認めていない。さらに、宅地を民間の土地売買によって入手し、住宅環境の整備を自宅建設の視点で見ている、居住地環境の整備を行政事業の視点で見ている特徴がある。表9に、事後評価の特徴を類型別にまとめている。

7. 結語

再開発事業に用いられた事業手法対策、事業当初における起きた住民運動は、地元住民の事後評価に対して、大きな影響を及ぼしている。地元住民の事後評価には、事業手法対策がもたらした環境整備の効果に対する認識の違い、また、住宅に対する環境意識と居住地に対する環境意識との違いがみられる。本稿で、旧借家層を対象にして考察し、得た知見を下記に述べる。

地元住民の場合には、権利変換の種類の違いにより、受けた事業手法対策は異なる。そして、権利変換の種類はさらに住民運動、行政依存というはっきりした類型に分かれる。旧借家層の公営借家層は公営借家対策によって居住権が保護された。公営借家層行政依存型は、事業態度と環境評価との関連が見られ、行政まちづくりの考え方と一致する類型である。しかし、公営借家層住民運動型は、事業態度と環境評価との関連がみられず、行政まちづくりの考え方と一致せず、合意が充分行われなかった類型である。また、土地を入手して自宅を建て持ち家層になった旧借家層は、住民まちづくり活動に参加するが、その効果をあまり評価していない。

次に、土地区画整理事業の場合には、宅地と公共用地との関係は私と公との関係で、住宅環境と居住地環境に対して、住民の環境意識はそれぞれ異なる場合もある。上記のように、公営借家層になった旧借家層は、住民運動を起こした階層と行政に依存した階層が存在する。行政依存型は公営住宅に対する関心と周辺の公共用地整備に対する関心が一致するよう見られるが、住民運動型は公営住宅に対する関心と周辺の公共用地整備に対する関心が異なっていて、公営住宅の建設を環境整備の視点でみておらず、環境整備より居住権を重視した傾向があると考えられる。そして、事業後において、持ち家層になった旧借家層は、住宅環境整備を自宅建設の視点で、居住地環境整備を行政事業の視点で見ている類型で、住宅環境と居住地環境を異なるものとして考えていて、自宅建設に専念していたのではないかと考えられる。このような事後評価からみると、旧借家層には、公営借家層住民運動型、持ち家他階層は、住宅に対する環境意識と居住地に対する環境意識とに違いがあり、住宅に対する関心とまちづくりに対する関心が異なっているのではないかと考えられる。

謝辞 本研究にあたり、平成6年度広島大学工学部卒業論文学生の道永智大君と共同で調査したこと、また、石丸研の諸君の協力を得たことに謝意を表する。

## 脚注

- 1) 石丸紀興他2名「広島市段原地区再開発事業における住民の事後評価に関する研究」(その1 旧地主持ち家層の場合)日本建築学会計画系論文集 No.500 1997・10。
- 2) その1にも用いた概念である。その定義は、本文に述べられている。事後評価そのものではないが、事業当初の事業態度として扱われる。
- 3) その1にも説明したが、本研究は、事後評価を事業態度と環境評価に分け、事業態度を事業手法対策に対する賛否態度と規定し、環境評価を居住環境整備の結果に対する満足度評価と規定した。環境評価と事業態度という概念は、乾 正雄・長田泰公・渡辺仁史・穂山貞登著「環境心理学」(新建築学大系 11巻 彰国社 昭和57年p282.)に論述している住民態度を参照した概念である。また、事後評価という概念は「住民態度の調査研究」の「建設工事後の態度」の場合である。
- 4) その1には説明したが、事業手法対策は、段原地区の土地区画整理事業とコミュニティ住環境整備事業に用いた事業手法と事業対策を指している。具体的には、土地区画整理事業の減歩買収換地という事業手法と、コミュニティ住環境整備事業の公営借家対策という事業対策である。本研究において、まちづくり協定も事業対策として扱われているが、これは、住民が自主的に結んだまちづくり協定、段原地区まちづくり委員会が作成したまちづくり協定を指している。

5) 住宅環境と居住地環境は、「ハウジング」(新建築学大系 14巻 彰国社 昭和60年pp245~322.)の「住宅・居住地管理」という概念を参照した概念である。住宅・居住地管理は、住宅・居住地空間と住宅・居住地生活との矛盾によって必要となったシステムで、その矛盾は、住戸を単位とした住宅地では、住戸の住生活の相互影響、居住地の共用空間の利用問題によって生じた問題である。本稿において、住民の住生活を考察するのではなく、事業による公共用地整備と居住権の保護による公営住宅建設、住民による自宅建設に対応して、居住地環境、住宅環境の概念を定義した。そして、その1の研究段階では、居住地環境の概念を明確的に定義していなかったが、本稿において、居住地環境を明確的に住宅環境と居住地環境に分けて定義した。

6) アンケート調査はその1に記述されている。本稿の執筆にあたり、段原再開発事務所において補足調査を実施した。

7) 広島市都市整備局：事業概要、各年度版

8) 旧借家層の公営借家層を、住民運動態度によって2分した。住民運動態度の評価項目は、住民運動参加理由・参加有無、住民運動成果評価があり、参加有無だけが分類の基準となった。この分類が住民運動態度をどのぐらい説明したかの判断するには、住民運動参加理由・参加理由、住民運動成果評価という評価項目を要因として判別分析を行った。結果として、分類の正確さは約99%である。

付表 判別分析の結果

類型	判別結果		
	サンプル数	公営借家層住民運動型	公営借家層行政依存型
公営借家層住民運動型	21	21	0
判別結果		100.00%	0.00%
公営借家層行政依存型	57	1	56
判別結果		1.80%	98.20%
判別結果の正確率	98.72%		

9) 注1)の論文の結語。

10) AMOSはSPSSに付属しているソフトで、共分散構造分析のための新しい分析ツールである。本論では、一つの観測変数(パスに使われている評価項目)を一つの潜在変数に対応して、AMOSにおいてプログラムを作成し因果パスの係数を求めた。パスの作り方について、評価項目の間の相関を検討し、有意相関が見られるところでパスをつなぐのである。しかし、持ち家他層の環境総合評価とまちづくりとの相関係数、公営借家層住民運動型の環境総合評価と公営借家対策との相関係数には有意性がみられないが、類型別の差を比較するには、パスを作成し計算した。

11) イメージは広島市段原再開発部「段原再開発事業のあらまし うまれかわるまち段原」平成8年10月、平成6年10月に載っている写真を引用したものである。

12) 因子分析はSPSSによって行ったものである。その後、無相関検定もSPSSによって行ったのである。

## 参考文献

- (1) 広島市都市整備局段原再開発部「広島市出汐地区実態調査報告書」平成元年7月～平成2年3月に実施
- (2) 段原地区まちづくり委員会の概要 平成4年3月16日
- (3) 広島市都市計画局都市再開発課「段原地区再開発についての町内会別懇談会実施概要報告書」昭和44年7月4日
- (4) 中国新聞 昭和44年からの段原地区再開発事業に関する記事
- (5) 財団法人 日本地域開発センター「段原地区市街地整備計画」昭和53年3月
- (6) 広島市「広島市段原地区密集市街地街路整備調査報告書」昭和41年
- (7) 広島市都市計画局「段原地区再開発に関する学識経験者の意見」昭和43年3月
- (8) 堤正信「下町段原の形成」(昭和58年、広島市発行「広島新史都市文化編」)
- (9) 広島市都市整備局：事業概要、各年度版

(1997年7月10日原稿受理、1998年3月19日採用決定)