

円滑な復興住宅の建設をめざして

(一財) 宮城県建築住宅センター理事長 三部 佳英

はじめに

被災地は、貴会をはじめ全国各地の多くの方々の支援を受けて復興に向かっていきます。避難所生活への支援、仮設住宅建設などでは大変お世話になり、本誌面を借りて感謝申し上げます。

震災から2年10ヶ月が過ぎる。かつての居住地ではがれきが片付けられ原野が広がったままであるが、復興計画に基づき、暮らしやなりわい、まちづくりの事業化段階にある。高台や内陸部で宅地造成工事が本格化しているのである。

暮らしに重要な要素である住宅の建設も進められている。震災3ヶ月後から住宅建築が急増したが、最近、鈍化している。「一服感」という状態だが、そこには課題もある。すなわち、住宅建設には「資金」「土地」「工務店」の3点が必要である。一つでも欠如すれば家は建たない。防災集団移転事業が進められているが、土地供給はこれからである。資金面では、資材価格や工賃の上昇が続いている。全国的にも工務店等の供給者は体制を縮小してきたことから、急速な増産体制に入れられないのである。

こうした課題を抱える中、住宅再建をいかに円滑に展開するか。基本は施主と供給者の相互のニーズの把握と合理的なマッチングである。

1 宮城県の復興住宅建設計画

県内の住宅被害は全壊8.3万棟、半壊15.5万棟と膨大である。これに対して県では、平成23年12月に、住宅分野の取組となる「復興住宅計画」を作成した。平成32年度までの10年間に7.2万戸を整備するとしている。このうち、災害公営住宅は1.5万戸（現在計画15,755戸）で、市町の直接建設方式、県への委託方式、URや民間企業建設後の買い取り方式などで進めている。

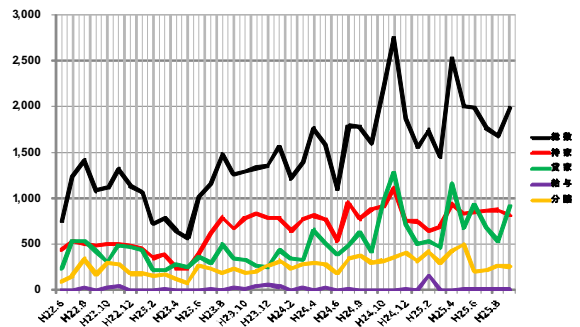
残る5.7万戸は「自力建設」となるが、建築敷地の取得、建築費の確保と工事依頼先（ハウスメーカーや住宅工務店）の選定をめぐる課題が大きくなっている。すなわち、土地の整備供給のため防災集団移転事業などの面整備が200地区で進められているが、先行しているのは岩沼市等の一部である。多くは平成26、27年になる。また、生コン始め木材などの資

材価格の上昇、大工や左官、型枠工等の職人の確保難及び労務費上昇となっており、結果、建築費のアップになっている。このことは建築依頼先の確保でも厳しい状況になりつつある。

2 住宅の建設動向

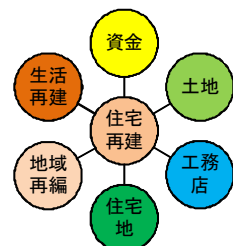
住宅着工統計で近年の状況を月別に見ると、震災後の急増が継続している。総戸数では、震災前の月当たり1,000戸の5割増を維持している。これを牽引したのが持家である。被災者の迅速な住宅再建が行われていることの現れである。月当たり500戸程度だったのが800戸程度に増加している。最近では貸家の増加が目立つが、これは災害公営住宅の着手によるものである。

宮城の種類別戸数の推移(H22/6~25/9)



当センターの建築確認資料（被災者のみ）でも「一服感」が見られる。その要因は、土地の供給不足、建築費の高騰、公営住宅志向などが基本要因だろう。さらに、沿岸部などでは「どこに住むか」「どこで働くか」という将来像の不明確さも大きく関わっている。住宅建築は、家族の生活の場となる地域の将来見通し、コミュニティの維持再編、生計の基本となる所得確保の場などが基礎である。下図のようなトータルな視点を持つ必要がある。

被災者の住宅再建の課題

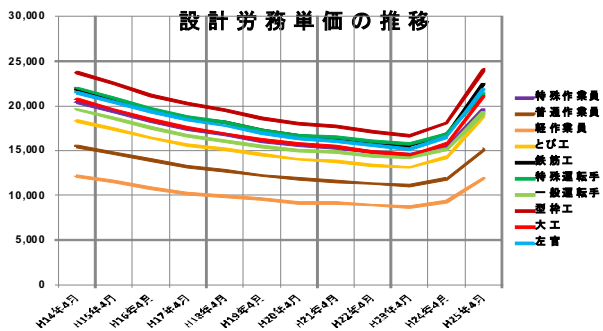


3 建設に関する課題

① 建築費の動向

建設費は、人件費や材料費などで占められるが、双方とも上昇傾向にある。戸建て住宅においては大工、左官など多くの職種の職員が必

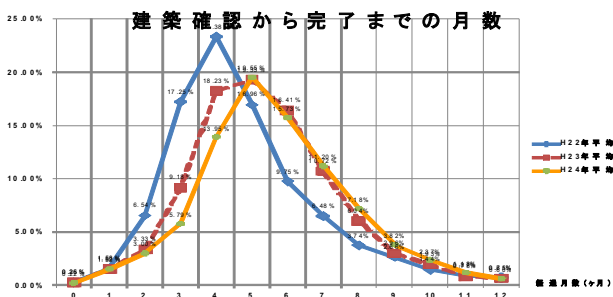
要であるが、住宅建設戸数の減少に伴って相対的に過剰状態が続き、結果、賃金の下降が続いてきた。しかし、震災後は反転上昇である。



資材面でも同様である。防潮堤などの土木工事にも大量に必要なコンクリートは相当な価格上昇である。木材や合板、鉄筋、断熱材などについても徐々に価格上昇が起きているという。

② 工期の動向

建築に必要な職人、資材の確保難、価格上昇は工期の拡大になる。その状況を当センターのデータで見ると、建築確認を得た後の完了検査までの期間は、震災前は、4ヶ月後がピークで全体の5割が完成しているが、震災後は、ピークが5ヶ月後で、しかも山が下がっている。



阪神淡路大震災で被災した兵庫県の住宅着工戸数は、平成7～9年の3ヶ年で15万戸が特需として着手された。がれきを撤去すれば土地が使えたこと、生産体制がバブル時のキャパシティが残っていたことなどが背景であろう。この点、宮城の被災地では、津波被災で従前地は居住制限区域になり、移転先も高台や内陸部ということで新規造成になること、その整備計画作成にも政治の「迷走」、行政の認識不足や縦割り制度の弊害、経験者不足などで着手が遅れたと言えよう。

4 被災者及び供給者の意向

① 被災者の意向

24、25両年に、当センターで建築確認を受けた被災者にアンケートを行った。

被災者の家族のタイプ等について、世帯人員の

多くは2～5人、家族構成は、「夫婦+未婚の子」「3世代」で6割、小中校生のいる世帯は4割、高齢者のいる世帯は7割で、多くが1、2人となっている。9割の世帯に就業者がいる。担い手の職業は、「会社員」が22%、以下、「無職」「公務員」「建設」「サービス等」である。

家族人数が増加した世帯は18%。大半が震災による別居家族の同居、減少した世帯は17%。震災以外の原因での勤務先変化等が理由である。被災した住宅は「住宅・土地は自己所有」が9割以上、種類は戸建て、被災住宅の延べ床面積は「40坪程度」26%、「60坪以上」25%、「50坪程度」24%である。

注目すべき新築住宅の位置の変化、理由だが、建築地が「これまでと同じ」が60%止まり、「同一市町村内移転」27%、「他市町村移転」13%。移転理由は「津波が不安」54%、「災害危険区域に指定」45%、「新築するなら利便性の高い地区」34%、「復興計画が遅れそう」31%（複数回答）となっている。

建築地選定の理由は、「販売中の土地を入手できた」51%、「周辺に病院や商店などがある」31%、「勤務先や通学先に近い」23%、「公共交通機関が利用できる」22%など、住宅地としての基本的条件を重視している。

防集事業などでの宅地供給を待たずに早期再建した理由については、「仮設住宅などの不自由な暮らしの解消」41%、「ハウスメーカー・工務店を確保」40%、「資金を確保」38%、「土地を確保」32%となっている。仮設住宅の居住性、一定期間の限定性などから、早期に転出したいという自力建設者の意向が示された。

再建住宅の延べ床面積は、「40坪程度」35%、「30坪程度」27%、「50坪程度」24%で、被災前に25%だった「60坪程度」は9%に減少。建築費は、「2.0～2.5千万円」25%、「2.5～3.0千万円」22%、「1.5～2.0千万円」22%。依頼先の工務店は、「今回、資料や展示場などで選定」48%、「設計者や知人等の紹介で選定」26%、「以前からの工務店を選定」17%である。建築資金の内訳は、全体として「借入金」41%、「自己資金」36%、「保険金」12%、「支援金・補助金」9%となっている。

再建に際して課題となったのは、「資金確保」が61%と多い。次いで「予定工期での完成」29%、「土地の確保」24%、「工務店の確保」23%などである。大工等の賃金上昇、資材価格の上昇が見られ、今後とも大きな課題となる。

② 供給者の意向

ハウスメーカー、工務店が復興住宅等の建設をどう展開しているか。24、25両年に同一者を対象にアンケートを実施した。

受注住宅の延べ床面積の中心は「120～140㎡」38%。次いで「100～120㎡」「140～160㎡」。住宅価格は総じて「1.9～2.2千万円」が多いが、「1.3～1.6千万円」「1.6～1.9千万円」「2.2～2.5千万円」「2.5千万円以上」と広範に分散している。規模やグレードなどの差だろう。

復興需要期間の想定は「5年程度」が68%、「7年程度」11%、「10年程度」8%で、24年調査より早期終了の認識になっている模様である。

25年度以降の年間想定戸数は、23年度に対して「1.2倍程度」43%、「同程度」41%。「1.5倍程度」11%で、24年調査より少なくなった。供給量に限界が生じている模様である。

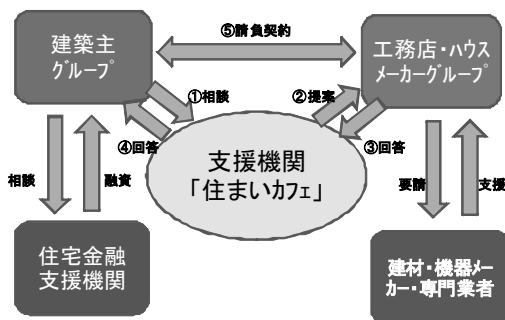
復興住宅の取組方針として、技術者は「県内及び近県で確保」58%、「関東近畿等で確保」22%。建材や住宅機器は「県内及び近県で確保」57%、「関東近畿等で確保」19%。他社との協同取組では「情報提供ツール作成を実施中」17%、「相談会・展示会を実施中」24%、「モデル住宅展示を実施中」16%、「工事連携を実施中」11%となっている。

5 協働化の提案

暮らし、コミュニティの再建に必要な住宅建設をめぐる状況を踏まえ、課題を解決する方策が求められている。資源の確保、効率的な供給のためのキーワードは「協働化」ではないか。

平成24年11月に、当センターと建築設計3団体（建築士事務所協会、建築士会、建築家協会）で「みやぎ復興住宅建設支援協議会」を設立した。そして、被災者及び供給者のニーズをマッチングさせる仕組みの構築をめざし活動を始めた。モデルケースは防集事業トップランナーの岩沼市玉浦西地区で

復興住宅建設支援の仕組み



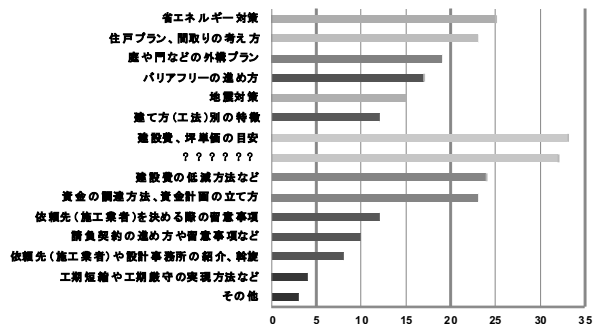
ある。



① 第1回住まいカフェの開催

平成24年12月8日(土)、9日(日)に開催。「住まいカフェ」の目的や仕組み、各種補助制度の概要説明後に個別相談に入った。間取りなどの建築設計着手、ハウスメーカー等の資料を収集し依頼先を検討中の世帯も出席していた。資金確保についての年齢制限や利率等の情報提供を要望された。第2回開催の前に再建者の意向把握を行った。高齢者のみ世帯もいるが、児童生徒のいる3世代世帯も多い。

相談したい項目(複数回答)



家族数に対応して再建住宅の規模、間取りも30坪未満から40坪以上と多様であった。「相談したいこと」を尋ねたところ、「資金確保」「建築計画」「依頼先選定」に関する事項など全体にわたっている。

② 第2回住まいカフェの開催

平成25年1月20日(日)に開催。要望を踏まえて住宅金融支援機構職員の融資制度の説明を基本にしたこともあり、多数が参加。20名が機構職員に個別相談を行った。補助制度、税金等の外、低所得の若者の融資限度額などの質問も寄せられた。

住まいカフェの状況(第2回、第4回)



③ 第3回住まいカフェの開催

平成25年3月10日(日)に開催。融資等の資金計画の関心が高いので支援機構職員2名、地元銀行職員2名の計4名と建築士を組み合わせテーブルを設置した。「親孝行ローン」「リレーローン」などの具体的な資金計画、住宅のレイアウト、間取り等の計画、工務店選定の方法などの相談があった。

④ 第4回住まいカフェの開催

平成25年4月13日(日)に開催。工務店等から「建築主が個別に工務店を選定しているし、各社もそれぞれに営業している。協同化の動きは見えない」という意見を踏まえ、4つのグループ、団体に分かれての全体説明と各社の相談会形式で行うことにした。周知不足からか、参加者は少なかった。再建者のスケジュールなども把握し、効果的な対応が望まれる。

⑤ 仙台市、七ヶ浜町における相談会の開催

岩沼市での相談会の後の平成25年6、7月に仙台市及び七ヶ浜町の要請を受け、協議会として建築相談ブースに相談員を派遣し、被災者の相談に対応した。それぞれ予約制だったので相談者数は少なかったものの具体的な相談となった。

6 今後の取組について

岩沼市をケースに復興住宅建設のあり方を検討してきた結果、被災者への情報提供やワンストップでの個別相談、工務店等供給者に対する被災者情報の提供をできたことの意義はあったのではないかと。しかしながら、住宅再建は個別に契約を進めている状況で、多くの依頼先になっている模様である。

下図は、住宅復興計画で示されている自力建設住宅5.7万戸や災害公営住宅、そして非被災者の通常の建替、新築住宅戸数をイメージしたものである。短期に大量の建設需要が発生する。この戸数を実現するには相応の職人、資材の供給が重要である。この期間が短ければ被災者の仮設住宅からの引っ越し

がスムーズに行われることになるが、供給者にとってはコスト増や職人の確保、配置で困難を極めることになる。瑕疵や不良工事、契約不履行なども生じかねない。

これに対して、ハウスメーカー、工務店、資機材メーカー、木材生産者等の一層の連携が求められる。一方、建築主サイドも住宅の機能や性能等を整理し、可能な限りの協同発注、生産を行うことも有効である。メーカーのヒアリングにおいて「同一地区・同一時期」の受注ができれば工期短縮、建築費の上昇抑制、低減化が可能としているのである。

さらに方策として、資材の安定供給方策、短期的な技術者の育成・確保と被災地への優先派遣等、広域的、行政的な対応も必要である。リアス沿岸部など都市部以外では、防集事業が小規模に分散しており、現地への資機材輸送や工事管理などの時間、コスト面で大きな負担になる。

むすびに

発災後、まもなく3年になる。前述したように、兵庫では3年間で必要戸数に着工している。宮城、岩手などの被災地ではこれからである。福島は原発問題で見通しがきかない。こうした状況について全国の方々の理解と一層の支援をお願いしたい。「カネ」だけでなく技術を持ったエキスパートの支援が求められているのである。

夏以降は仙台市の「荒浜移転まちづくり協議会」への支援を行っている。協議会では、移転先や画地の決定を経て早期建設を予定しているが、課題も感じている。土地が引き渡される27年度には、県内多くの地区で着工となることから、価格上昇や工期拡大で、被災者にとって問題となるからである。

これにどう対応するか。協議会役員は「協同化」を模索している。当センターとしても被災者ニーズの把握、これを踏まえた供給方策をメーカーに促すなどの助言を行っている。建築の場所や時期、住宅メーカー、仮設工事等に関する事項での調整、協働である。多くの地区で、経験及び技術を持つ「コーディネーター」が必要とされている。

引き続き、皆様方のあたたかいご支援を切にお願いいたします。

県全体の年度別住宅建設戸数のイメージ

