

東日本大震災における復興プロセス

—宮城県気仙沼市大沢地区における戸建てコーポラティブ方式による住宅再建の実践—

槻橋 修, 友渕 貴之

1. 研究の背景と目的

2011 年 10 月より気仙沼みらい計画大沢チームとして復興まちづくり活動を行ってきたが、震災 5 年目を迎える本年は、集団移転による住宅再建がおおよそ完了する予定である。本チームでは、2011 年より集団移転による居住地再建に関する話し合いが行われるようになり、2013 年から住宅相談会を開始し、集団で移転するという特性を活かした住宅再建方法として、戸建てコーポラティブ方式による住宅再建方法を検討・実施してきた。既に本方式による住宅再建が完了し、住居を移した世帯も現れ始めた。初めての試みであり、課題等もあるが、再建プロセスを紹介することで、集団移転による居住地再建に対する知見を提供できると考え、1 つの節目として紹介したい。

2. 気仙沼市大沢地区の概要

本地区は、宮城県最北端に位置する漁村集落であり、186 世帯 636 人（2011 年 3 月時点）で構成されている。過去にも明治・昭和三陸地震によって津波被害を受け、高台移転を繰り返している地域でもある（図 1）。人口も減少傾向にあり、1960 年には 1100 人を超えていたが、現在では 460 人と半数以下になっている。しかし、世帯数はほとんど変化しておらず、人口のみが減少していることから、世帯単位で地域を離れた訳では無く、世帯人数が減少していることが分かる（図 2）。住宅の被害状況としては、全て津波被害によるものであり、全壊 138 戸、半壊 1 戸、一部破損 2 戸、被災なし 45 戸と大多数が家屋を失う被害を受けた。

3. 居住地再建に向けて

（1）造成図面検討期（2012 年 4 月～2013 年 2 月）

2012 年 4 月に大沢地区では防災集団移転促進事業に関する大臣合意を取得し、宅地割り等に関する造成図面に関する議論が行われた。本地区では、地域内の 2 ヶ所に分散移転することとなり、戸建て再建が 33 戸、災害公営住宅が 30 戸の高台と戸建て再建 17 戸の団地として計画された（図 3）。本チームでは 2012 年 5 月から造成図面の作成を行い、住民との議論を重ねることで合意を図り、2012 年 7 月に住民合意を得たため、行政に提出した。その後、測量等の作業が入り、2013 年 1 月に図面が住民の元に届いたが、住民の意図と異なるものであったため 2 月に修正した図面で最終合意が図られた。

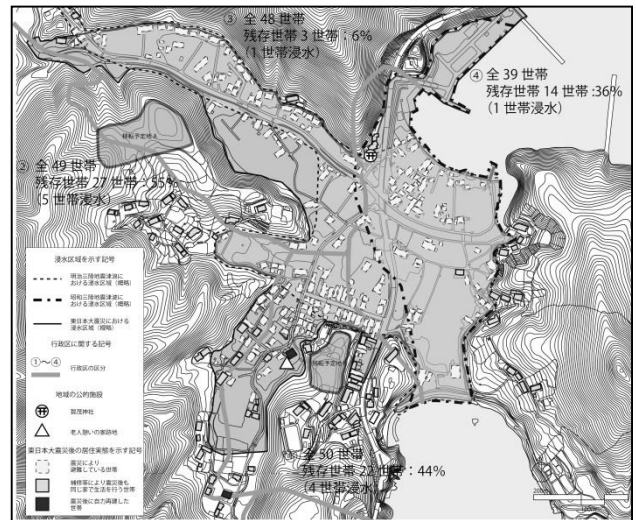


図 1：大沢地区の被災履歴と現状
(2015 年 9 月 6 日時点)

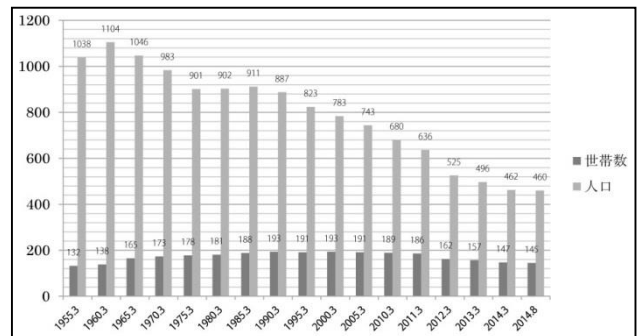


図 2：気仙沼市大沢地区の人口・世帯推移



図 3：集団移転先の造成図面

（２）まちなみルール検討期（2013 年 3 月～2015 年 7 月）

造成計画が決まったことから、住宅再建の前にまちなみに関する議論が行われた。本地区では、元々宅地間の距離が十分に取られていたが、集団移転により宅地間の距離が縮まったため、生活音や採光、境界などこれまで気にしていなかった部分が大きく変化するというので、住民から心配事として議題に持ち上がった。しかし、ルールとして制限がかけられるということを不快に思う世帯も存在するため、共通認識を築くということで落ち着いた。

（３）住宅再建期（2013 年 8 月～2016 年現在）

造成計画に関する議論が落ち着いた頃から住宅再建に関する議題が持ち上がるようになった。住宅再建を行うにあたり、モデルハウス等を周ったが、値段が高い、プランニングに自由度が少ないといったことから、共同で住宅を建てることで建設コストを下げつつ、プランニングもある程度の自由度をもたせられないかが要望として挙がった。そこで、集団移転という特徴を活かし、住宅再建を行うということで戸建てコーポラティブ方式という方法について検討を開始した。コーポラティブ方式によるデメリットは設計期間が長期化すること、住宅再建時期が整わなければならないことが大きく挙げられるが、今回の場合においては造成工事に時間がかかるため検討時間に比較的猶予があったこと、造成工事が完了してからしか工事が着手できないということから、上記に挙げたデメリット部分がクリアできるのではないかと考えられた。しかし、検討を進める中でいくつかの課題もあり、集団発注を受け入れることが可能な工事業者の確保が難航したこと、遠方からの支援であるということで住民側が気軽に相談することが困難であったことなどの影響から、当初の参加希望世帯 22 世帯から、最終的な参加世帯数は 7 世帯となった。特に漁村であるということから船乗りが多く、家の主が帰ってくるタイミングで密に打ち合わせを進めたいという要望に応えることが困難であったことが、本地区における支援活動として大きな課題となった。しかし、少数ではあるものの実際に戸建てコーポラティブ方式による再建を行っているため、具体的な進め方を記述する。

（い）戸建てコーポラティブ方式の進め方

まずは住民が住宅再建を行う際の不安点や疑問点等のヒアリングを行った。同時に金融機関にも参加いただき、ローンや補助金に関する話を伺うコーナーも設けることで、我々だけでは補いきれない部分を担って頂いた。

その後、住宅のプロトタイプを作成し、見積もりを出すことで、住宅再建の具体的なイメージを提示し、共同購入に関心を持った世帯に対し、基本設計を進めた（写真 1）。本チームでは、実施設計までは契約をしないことで、住民側の選択肢を確保したため、基本図面を持って他業者に依頼することも可能としている。実施設計に入る段階で、住民側の意思確認を行い、工期を合わせるグループを作り、設計作業を進めた。

また請負体制としては、本チームが住民と打ち合わせ等を行い、アーキテクトスタジオジャパンが、施工会社と本チームを仲介するという体制で作業を進めた（図 4）。

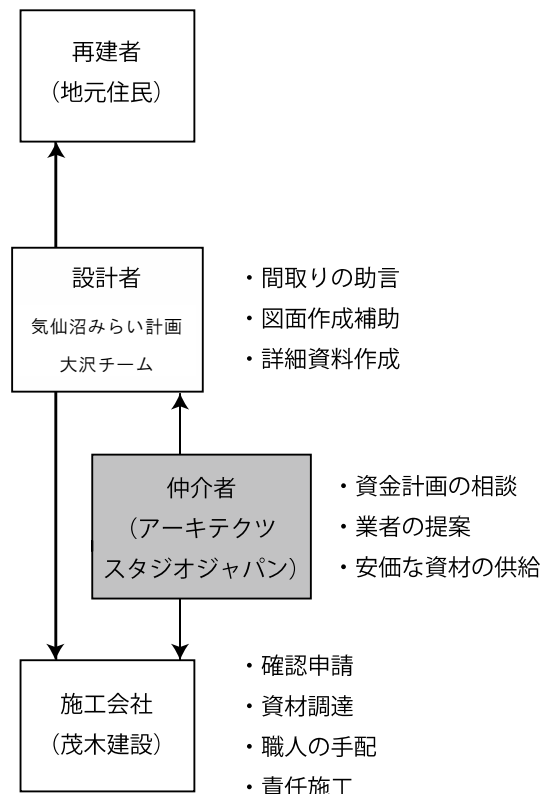


図 4：戸建てコーポラティブ方式の運営体制



図 5：戸建てコーポラティブ方式により再建した家



写真 1：戸建てコーポラティブ方式により再建した家

4. まとめ

震災5年目の節目として、居住地再建に至るプロセスを取りまとめた。特に、本チームでは集団移転による居住地再建ということを利用し、戸建てコーポラティブ方式による住宅再建方法について検討・実践を行ってきた。コーポラティブによる居住地再建のデメリットとして挙げられる、時間の調整という部分に関しては、造成工事期間を上手く活かすことで、デメリット部分を吸収できることが分かった。一方、被災地全域が同時並行的に住宅再建が進められるため、まとめて一定量の工事を引き受けてもらえる業者を確保することが難しくなるという課題も見えた。

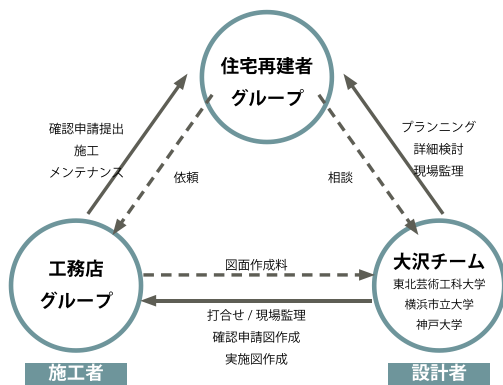
また、移転候補地の選定から造成図面の計画、住宅再建までを一つの窓口となることで、安心感を持って頼まれる方も多いことが分かった。ただ、遠方からの支援となると、頻繁に訪れることが困難となるため、各家庭の事情に合わせて、打ち合わせに来ることが難しくなることがクリアすべき課題として浮かび上がった。特に、船乗りが多い地域では、主人が帰ってきたタイミングで話を進めざるおえないということが生じる。こうした部分をクリアするための体制作りも重要であるといえる。

今後も震災等により、集団で居住地再建を行う可能性は非常に高い。その際に、集団で住宅を再建するというメリットを活かした仕組みがあると、あらかじめ居住地再建に至る流れが分かりやすくなるため、地域の協議事項としてあらかじめ住宅再建までも踏まえた議論を行い易くなり、復興後の生活イメージを想像しやすくなるのではないかと考える。



写真2：戸建てコーポラティブ方式により再建した家

■大沢チームと工務店の関わり方



今までは、大沢チームのみと住宅相談会で間取り等のご相談をさせていただきました。今後、工務店を決定した後からは、みなさま／工務店／大沢チームの3者でやりとりをしていくことになります。以下のように、今後、やりとりを行っていくことになります。

みなさま：工務店に依頼、契約を行う。今後は大沢チーム／工務店の2者と間取り相談や外壁の詳細などを決定していく。

工務店：みなさまと契約をしていただく。間取りなどを相談して全て決定した後、確認申請等の申請をしていただく。住宅の施工を行い、その後のメンテナンスでもお付き合いいただく。

大沢チーム：今後も同様に皆様と話しながら詳細等を検討していく。実施設計図や確認申請図の作成、現場の監理等を行うため、工務店から設計監理料をいただく。

■共同購入の今後の流れ

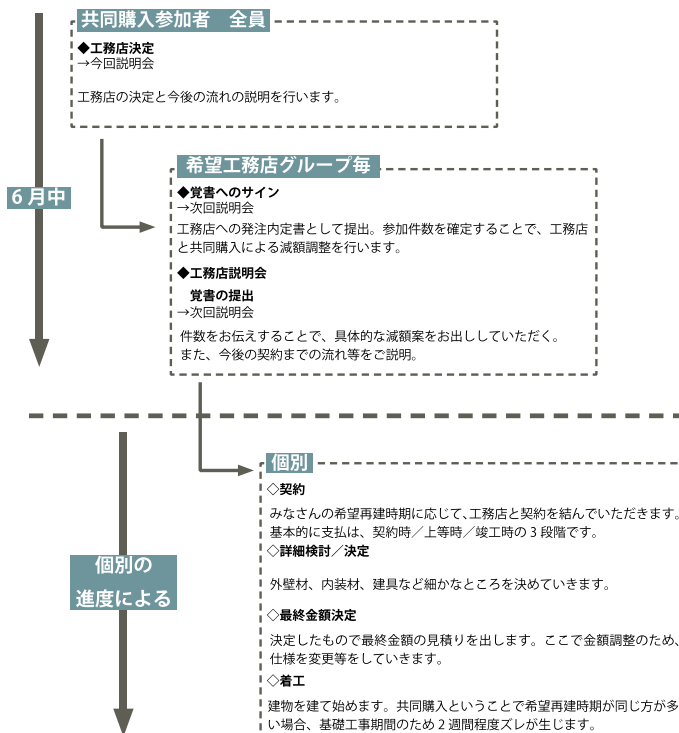
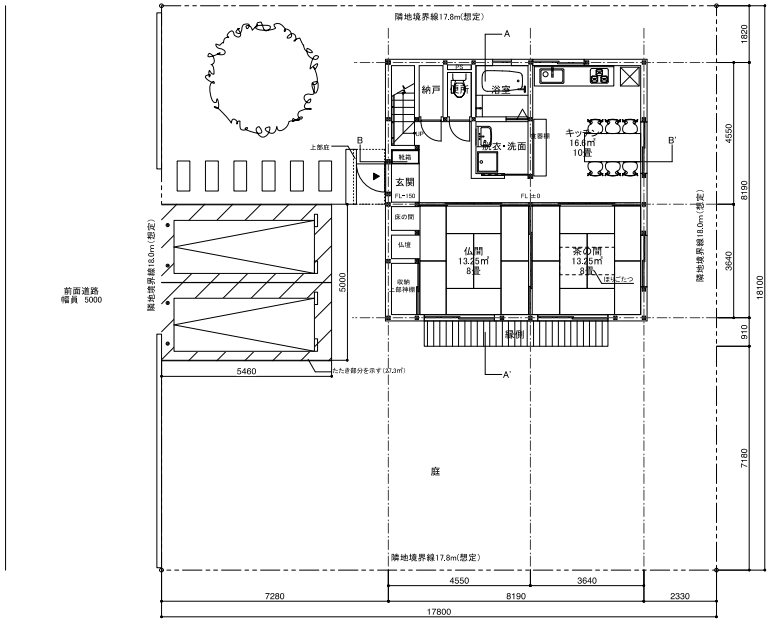


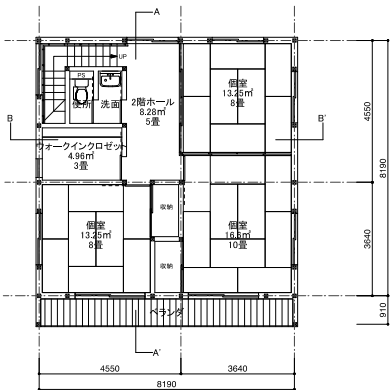
図6：戸建てコーポラティブ方式による住宅再建の流れ

40坪 総2層タイプ

※敷地形状は想定とする(敷地形状は未確定)
※駐車台数は想定とする(増加の可能性有り)



1階平面図兼配置図 1:100



2階平面図 1:100

■建築データ

1階床面積	67.1㎡(20.3坪)
2階床面積	67.1㎡(20.3坪)
敷地面積	未定㎡(坪)
建築面積	74.6㎡(22.6坪)
延床面積	134.2㎡(40.6坪)
施工床面積	147.0㎡(44.5坪)
建蔽率	%
容積率	%

大沢地区防災集団移転 住宅設計

気仙沼みらい計画 大沢チーム

DRAWING TITLE

40坪 総2層タイプ

家賃構成

5DK

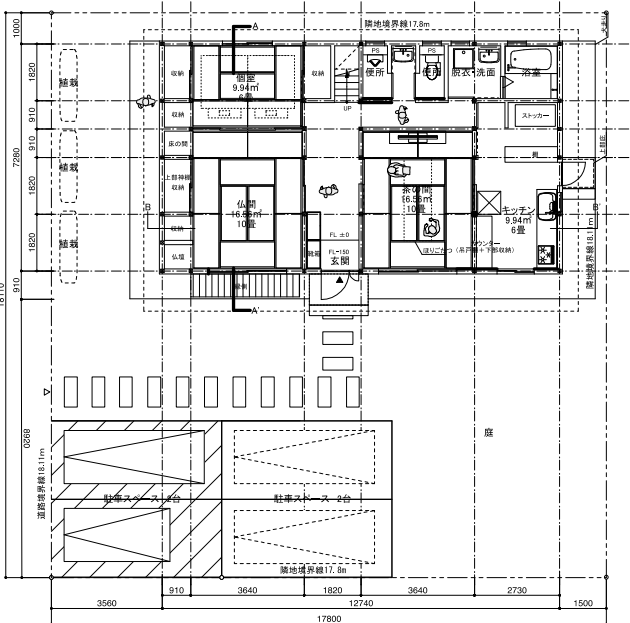
DRAWING NUMBER

A1-1

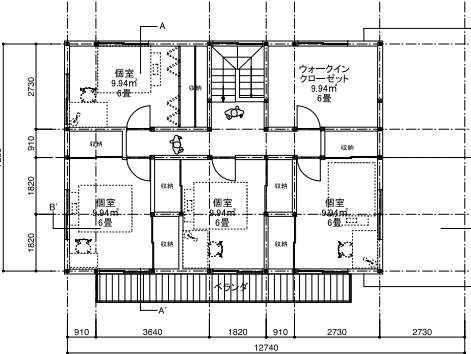
設計期間

施工費

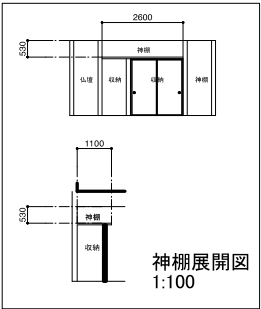
図7:プロトタイプ案



1階平面図兼配置図 1:100



2階平面図 1:100



神棚展開図 1:100

■建築データ

1階床面積	92.7㎡(28.1坪)
2階床面積	72.9㎡(22.1坪)
敷地面積	322㎡(97.6坪)
建築面積	92.7㎡(28.1坪)
延床面積	165.6㎡(50.2坪)
施工床面積	176.4㎡(53.4坪)
建蔽率	30%
容積率	51%

大沢地区防災集団移転 住宅設計

気仙沼みらい計画 大沢チーム

DRAWING TITLE

40坪 総2層タイプ

家賃構成

親夫婦+夫婦+子2人

DRAWING NUMBER

A4-1

設計期間

施工費

図8:戸建てコーポラティブ方式により再建する住宅図面