

住宅再建意向の変動状況と要因の考察

国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ 上席研究員 ^{め の ふみたけ}米野 史健 (meno@kenken.go.jp)

1. 東日本大震災における住宅復興

住宅復興＝恒久的住宅の再建方法は大きく2区分3種類

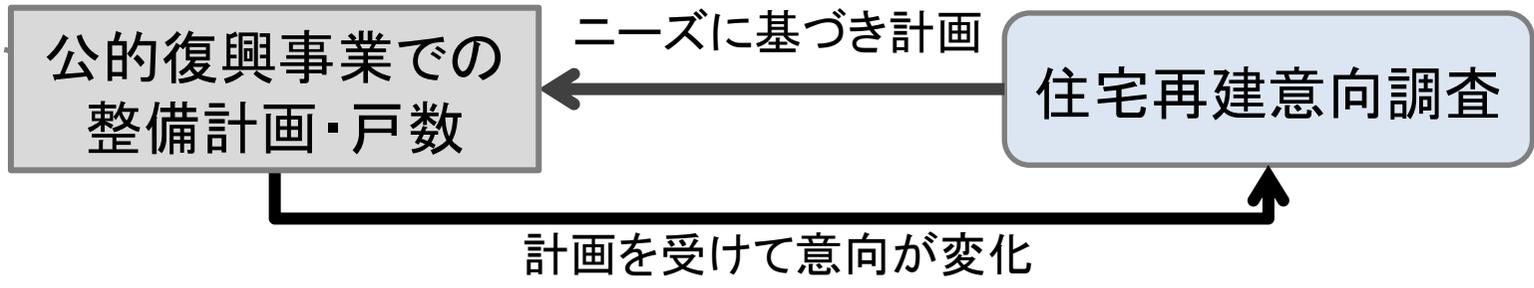
(1) 公的な復興事業による再建

① **災害公営住宅**：自力再建難しい世帯向けに供給

② **民間住宅等用宅地**：新しい宅地を整備して提供

(2) 被災者による 自主再建

現地建替・修繕、移転新築、新規購入、民間賃貸…



2. 県全体の整備計画戸数の時系列での変化

災害公営住宅

- 岩手県：当初&内陸分で微増した他は減少傾向
- 宮城県：石巻分で増えた他、変動しつつ微増傾向

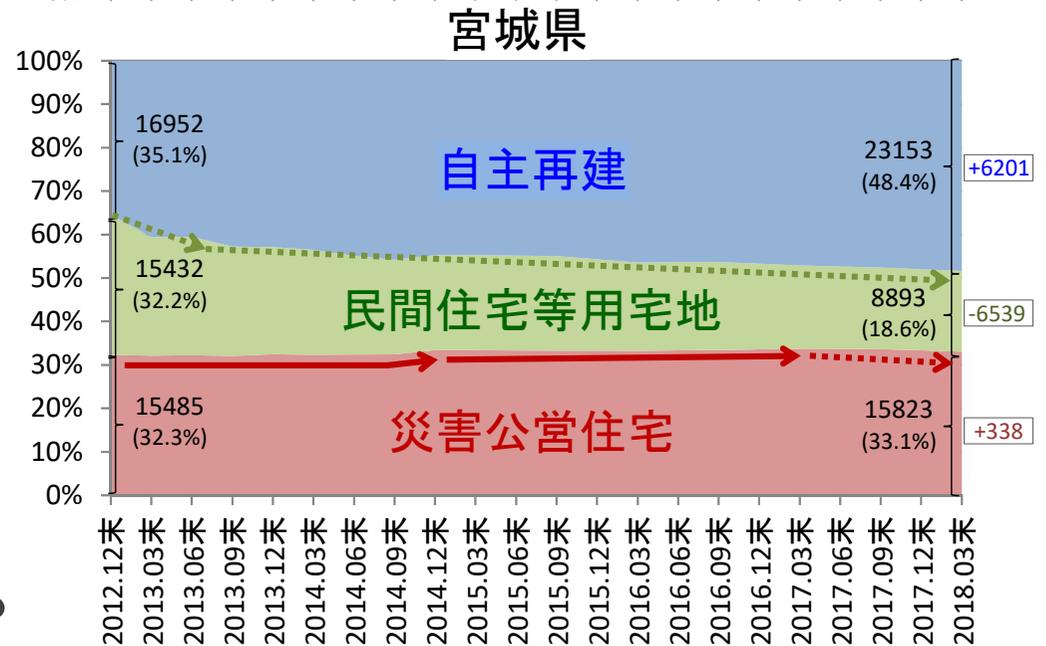
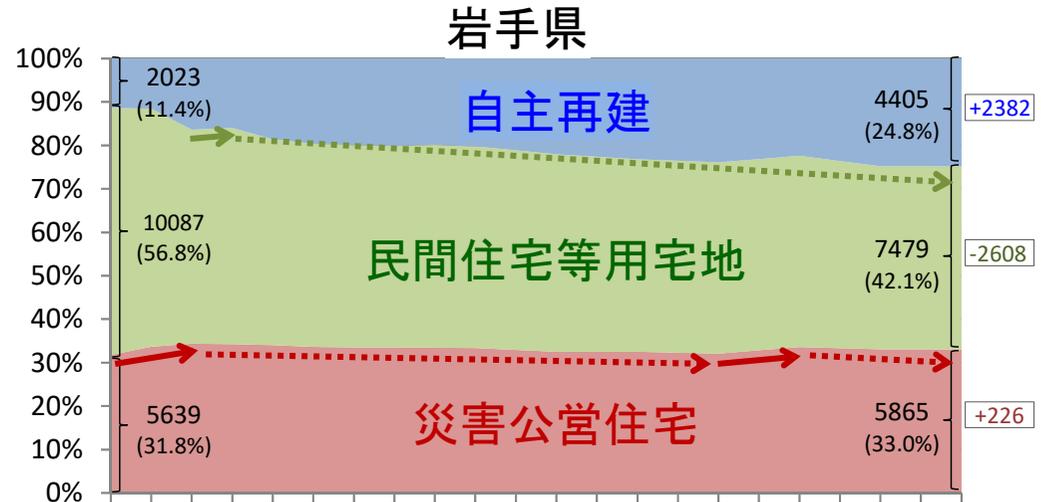
民間住宅等用宅地

- 岩手県：一度増えるが、以降は減少する傾向
- 宮城県：当初に急減後も一貫して減少し続ける

減った分 **自主再建** が増加

➤ **宅地分** の見積が過大？

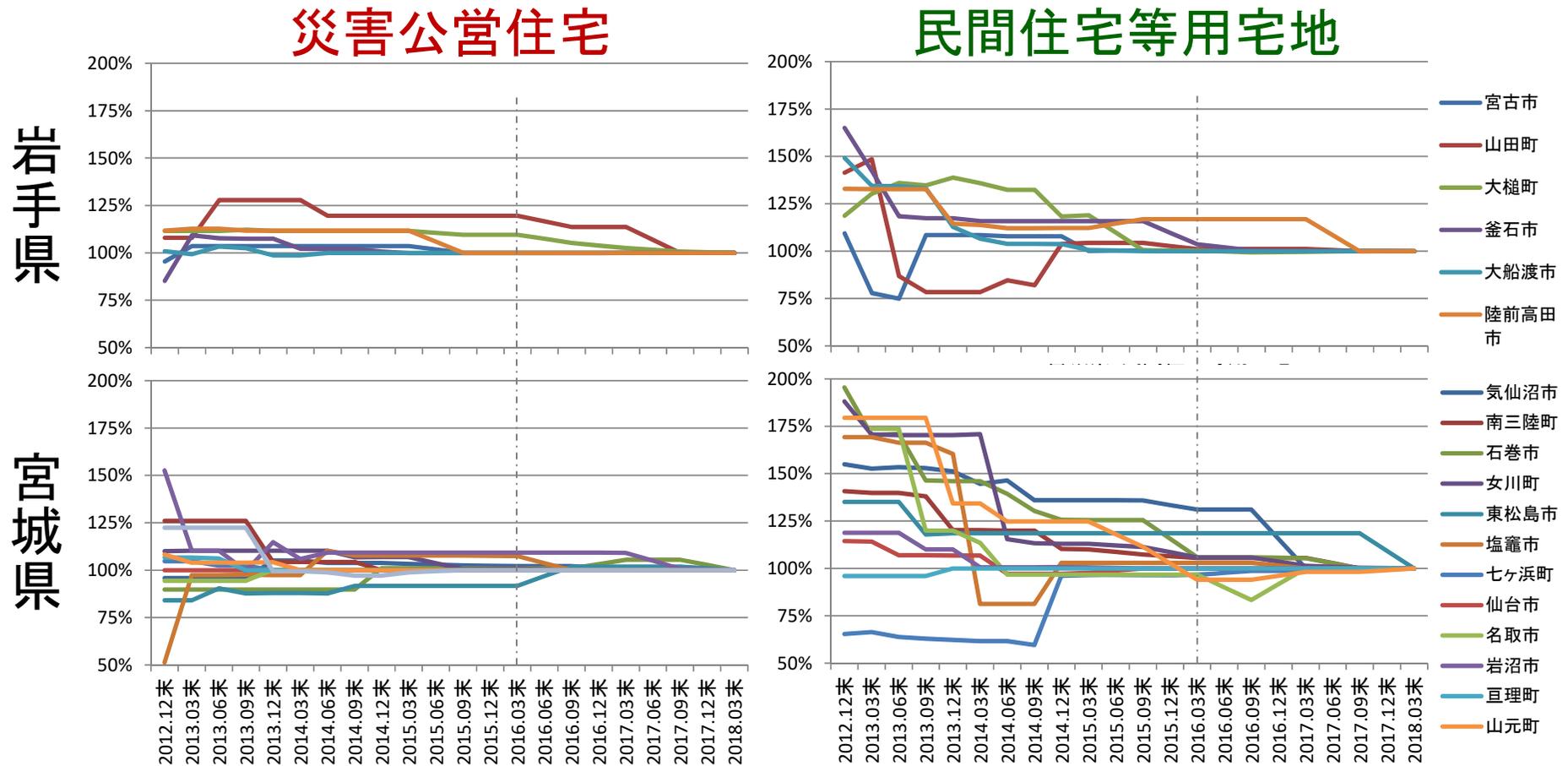
➤ 途中から意向が変化？



*災害公営住宅、民間住宅等用宅地：住まいの復興工程表の計画戸数
 *仮設住宅等(建設+借上+公営)最大戸数から災害公営+民間住宅分を引いた残りを「自主再建」戸数とみなす

3. 市町村の整備計画戸数の時系列での変化

• 2018.3末の計画戸数=100%として過去戸数を比率で表す



- 当初計画戸数は最終(2018.3)戸数を上回る場合が多い
- 災害公営と比べて民間住宅等ではより変動幅が大きい
- 2015年度末頃には最終値に近づくが以降でも変動あり

4.住宅再建意向調査の実施状況

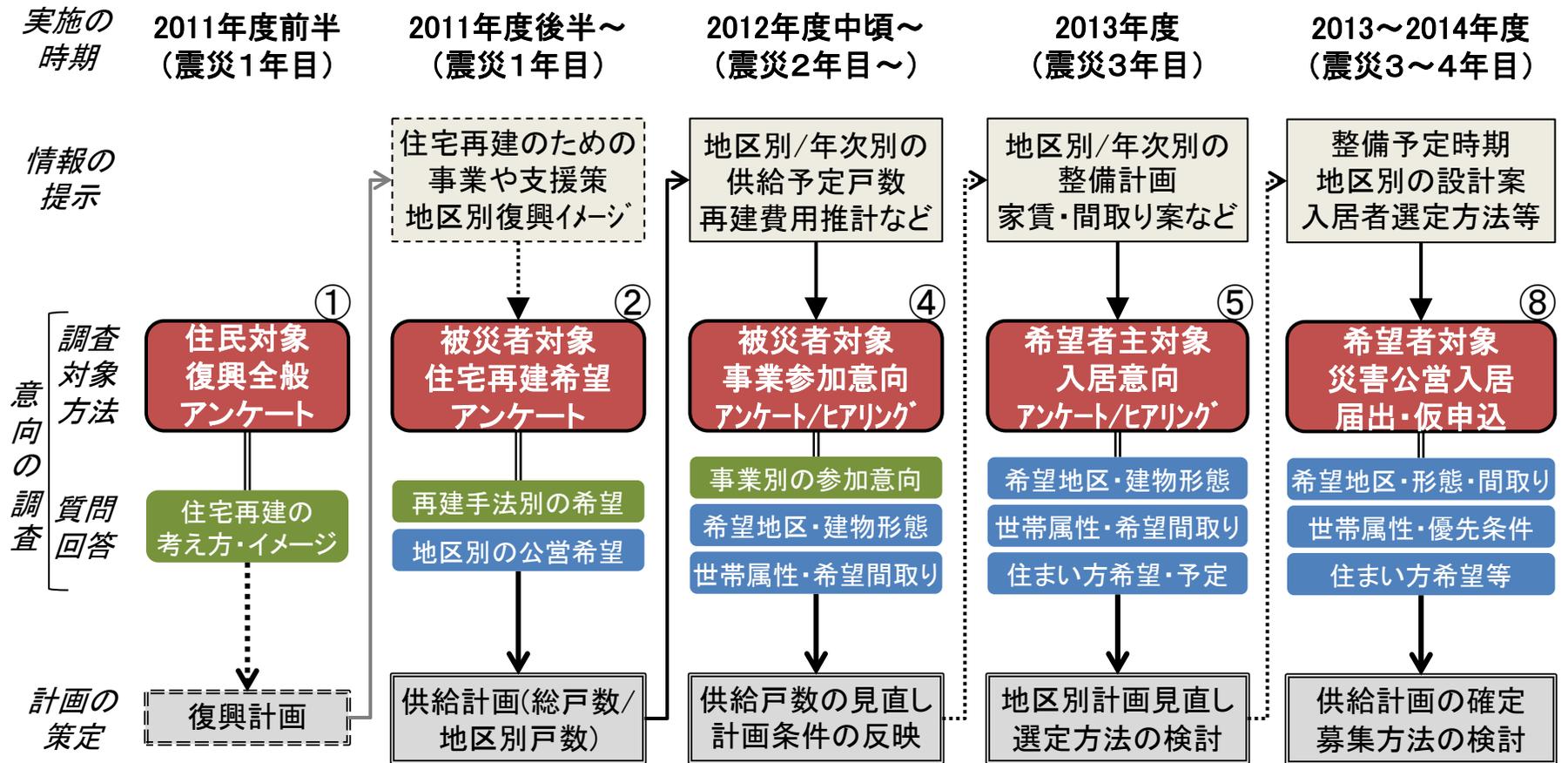
- 整備計画戸数は被災者の住宅再建ニーズに基づき設定
 …「ニーズがある分を/は整備する」が基本スタンスか
- ニーズ把握のため住宅再建意向調査等を繰り返し実施

- (1) 全被災者を対象に再建希望調査②を実施
 →必要となる総数を概算
- (2) 全被災者に対して事業毎の参加意向を調査④
 →地域別の予定数を算出
- (3) 希望・予定者に意向を確認⑤⑥⑦して戸数を調整
- (4) 参加意思を最終表明⑧⑨
 →整備する戸数を確定

実施時期 (例示)	災害公営住宅		民間住宅等用宅地		整備計画戸数
			防集・漁集事業	区画整理事業	
1年目	前半	住民対象復興全般アンケート ①			
	後半	被災者対象住宅再建希望アンケート ②			整備必要戸数
2年目	前半	事業予定地区別アンケート/ヒアリング ③			調整 ↓
	後半	被災者対象住宅事業参加意向アンケート ④			整備予定戸数
3年目	前半	希望者アンケートヒアリング ⑤	参加予定者ヒアリングアンケート ⑥	地権者ヒアリング等 ⑦	調整 ↓
	後半				調整 ↓
4年目	前半	入居仮申込 ⑧	事前登録 ⑨		整備戸数確定

5.災害公営住宅入居意向調査の進め方

- 先の意向調査に基づく計画等を判断材料として情報提示
- 調査対象を絞り込み入居希望者を明確にする形で進行
- 具体的意向を聞くため詳細な設問/個別聞き取りに移行



質問回答の凡例: 住宅再建全般に関する回答 災害公営住宅に関する回答

6.住宅再建意向の変動実態

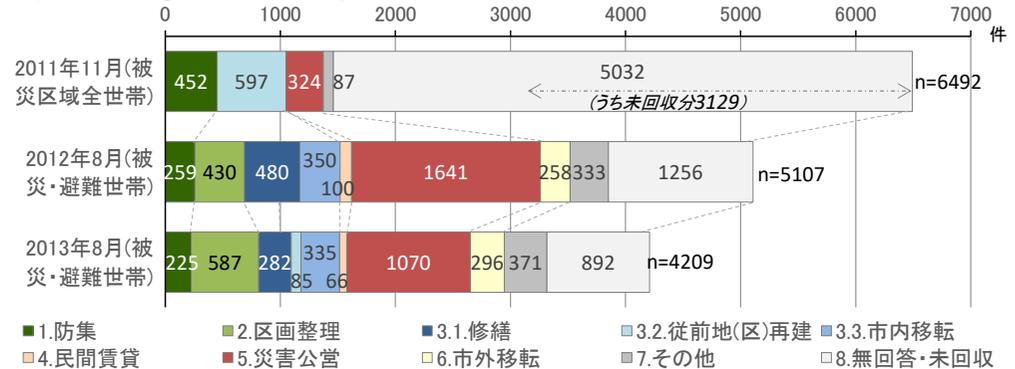
年一回程の被災全世帯調査を実施した所を例示

(※選択肢は調査毎に異なるが類似のものを統合するなどしてグラフ化)

- 1年目は**無回答=決められない世帯が多い**が徐々に**減少**(も依然残る)
- 2年目に**災害公営**の希望が**増加**する傾向、以降は**増/減**ともみられる
- 3年目に**防集**は**減少**、**区画整理**は**増加**(か)
- 公的事業によらない**自力再建**(従前地/市内)は**増加**傾向、**市外移転**も**増**

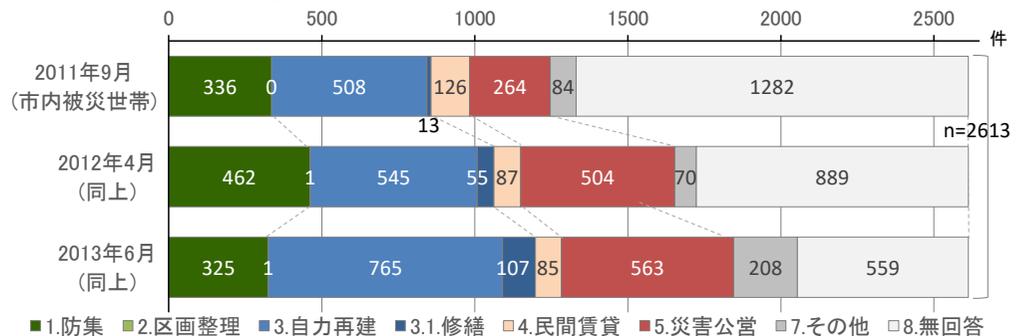
岩手県釜石市

※国総研・建研『災害公営住宅等に係る意向把握方法に関する研究』建築研究資料No.179(2016.12)の作成時に入手したデータに基づく



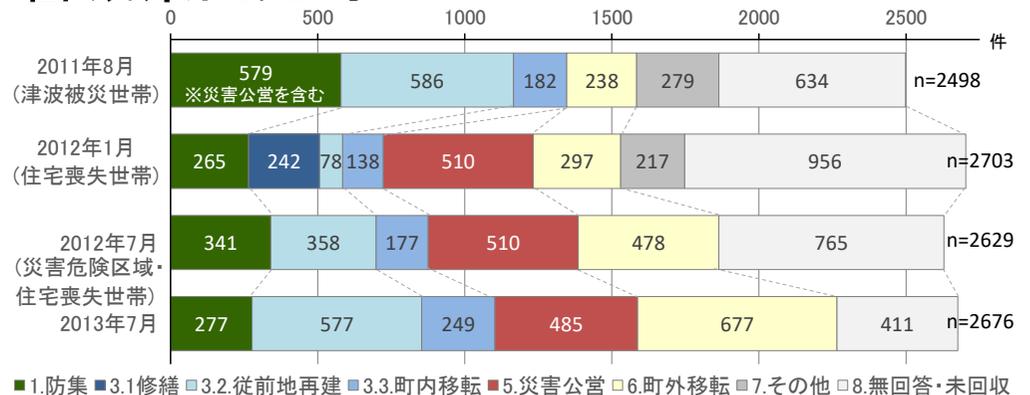
岩手県大船渡市

※岩淵・姥浦「住宅復興の方法及び場所に関する被災者意向の推移」建築学会計画系論文集(2019.12)に基づく。データの得られた世帯分の集計



宮城県山元町

※国総研・建研『災害公営住宅等に係る意向把握方法に関する研究』建築研究資料No.179(2016.12)の作成時に入手したデータに基づく



7.住宅再建意向の変動要因の考察[仮説]

災害公営住宅

- 当初は再建の判断困難
→ 持家再建が難しいのが
みえてきて公的賃貸に?
- **とりあえず希望**する世帯も
… ニーズ分整備するため?
→ **自主再建**見通しつく/住
宅概要みた上で変更か
- 経済的事情などから**持家再
建を断念**する世帯も
→ 途中で意向変えて希望?



小幅な増減を繰り返す

民間住宅等用宅地

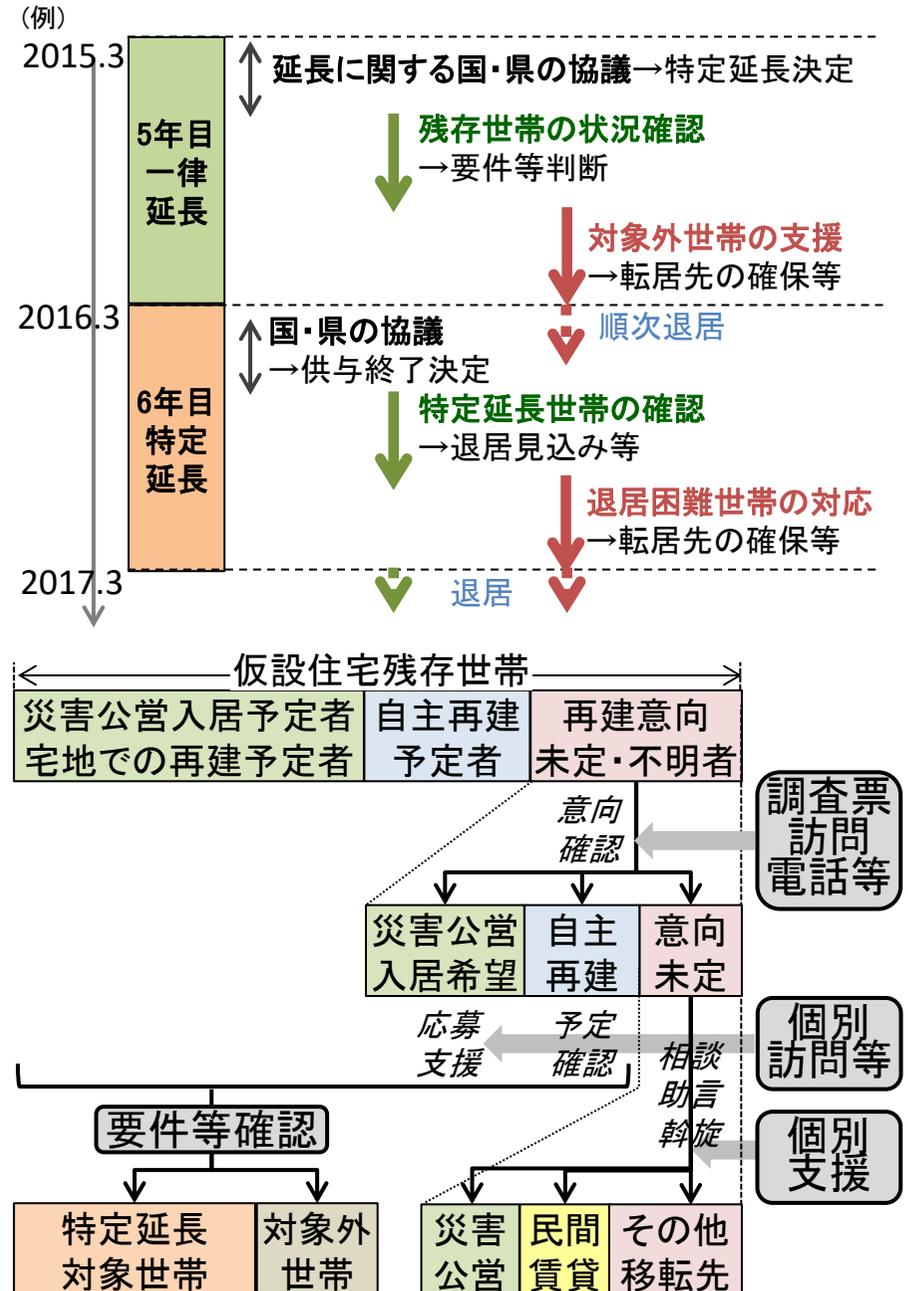
- 当初は**従前地再建**を希望
→ 規制等で難しくなる?
- 従前地・浸水エリア以外で
の**土地確保は困難**
→ 移転希望は多めになる?
- 公的事業の中身がみえる/
他の支援策が開始される
→ 自ら土地探し**自主再建**?
- 事業開始に**時間を要する**
→ 待てずに**自主再建**へ?



当初計画数から**減少**の傾向

8. 再建方法未定者の個別意向確認

- 震災6年目(2016)頃から仮設住宅が特定延長に移行
- 移行前年には仮設残存世帯の状況確認を実施
 - 再建予定・意向の確認
 - 延長対象要件の確認
- アンケート・書面提出の他個別訪問での確認を実施
- 再建方法未定・不明の者は個別支援で移転先確保
 - 災害公営住宅への入居あっせん
 - 民間賃貸住宅や福祉施設等探しの支援 等



9.再建意向変化に伴う計画戸数の変動[仮説] ⁹

- 下図のような選択肢から希望の方法を選択？
- 状況や条件の変化を受けて、時間経過とともに希望方法も変化する？

