

# 東日本大震災後の 住宅復興の取組とその課題

住宅・都市研究グループ  
岩田 司



## 住宅の被害

	住宅ストック		年間平均 着工戸数	全壊・半壊家屋			必要再建戸数を 年間平均着工戸数で除した値				
	住宅数	棟数		全壊 半壊 棟数	被災 比率	全壊 半壊 住宅数	再建 率 100%	再建 率 80%	再建 率 60%	再建 率 40%	再建 率 20%
	(戸)	(棟)		(戸)	(棟)	(%)	(戸)				
岩手県	470700	419800	7461.2	24736	5.9	27735	3.7	3.0	2.2	1.5	0.7
沿岸小計	90710	89030	947.0	23419	26.3	24006	25.3	20.3	15.2	10.1	5.1
宮城県	869700	602900	17784.6	211966	35.2	305767	17.2	13.8	10.3	6.9	3.4
沿岸小計	706550	444870	15258.4	205522	46.2	326413	21.4	17.1	12.8	8.6	4.3
福島県	699700	593500	11723.2	81637	13.8	96245	8.2	6.6	4.9	3.3	1.6
沿岸小計	173420	150150	3076.4	47009	31.3	54294	17.6	14.1	10.6	7.1	3.5
被災3県	2040100	1616200	36969.0	318339	19.7	429747	11.6	9.3	7.0	4.6	2.3
沿岸小計	970680	684050	19281.8	275950	40.3	404714	21.0	16.8	12.6	8.4	4.2

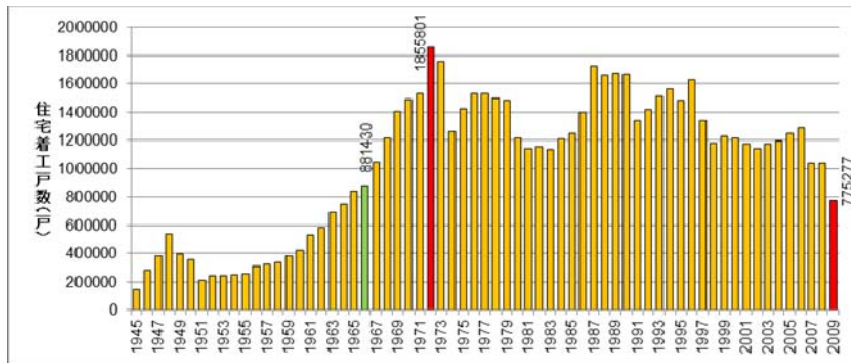


## 住宅の被害

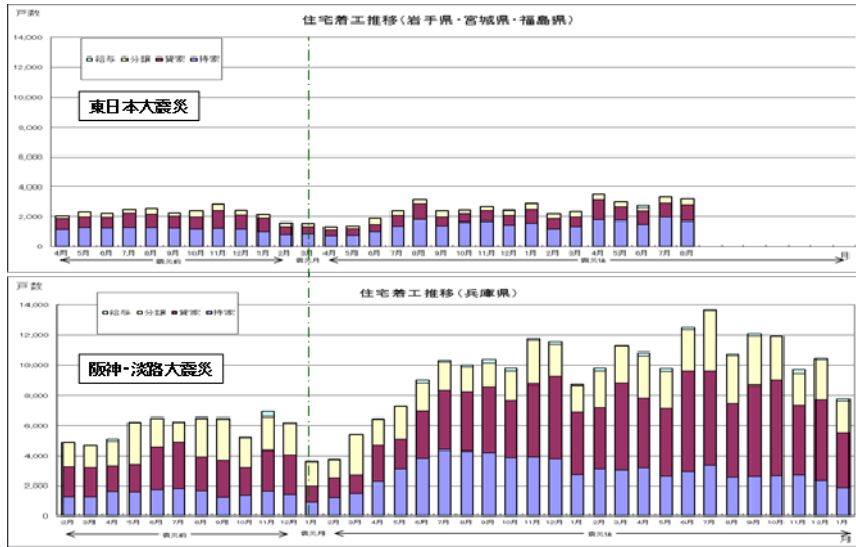
	合計	うち 公営住宅
岩手県	16,000 ～18,000戸	4,000 ～5,000戸
宮城県	72,000戸	15,000戸
福島県	未定	



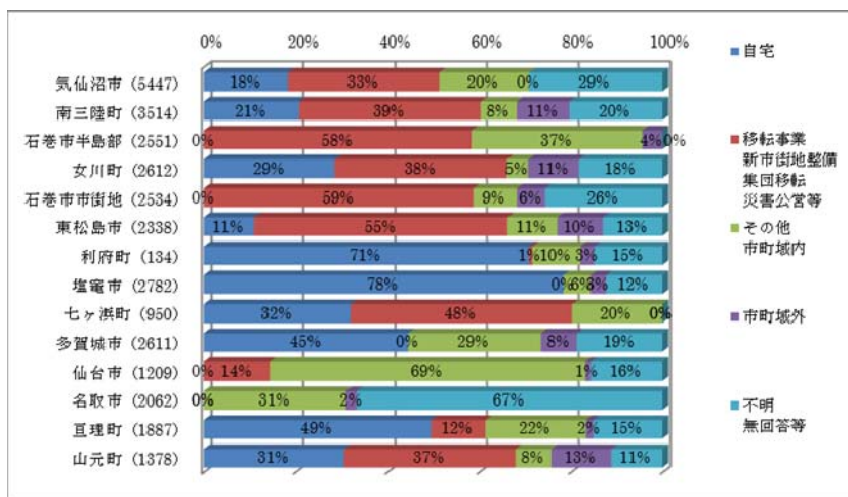
## 年度別年間新築着工戸数の推移



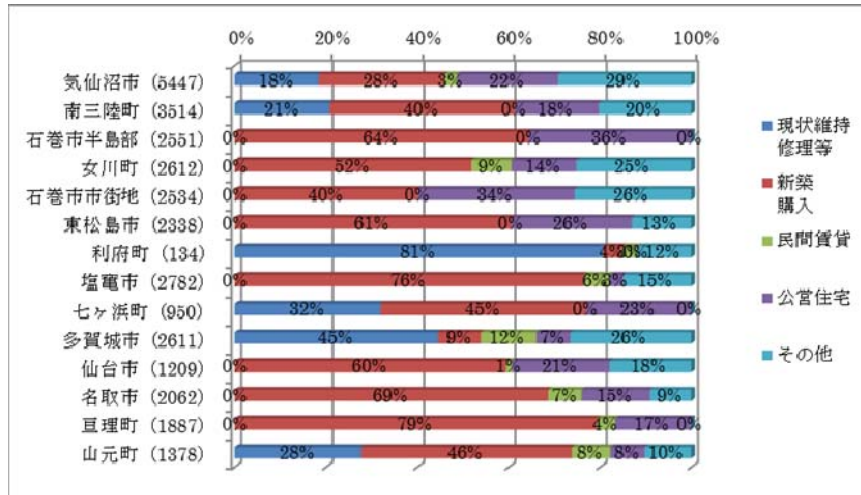
# 住宅着工の推移



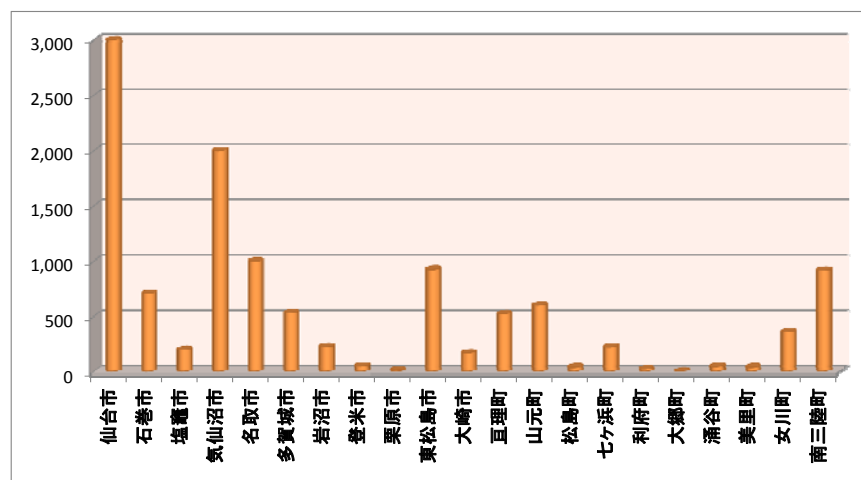
# 住宅再建を希望する場所



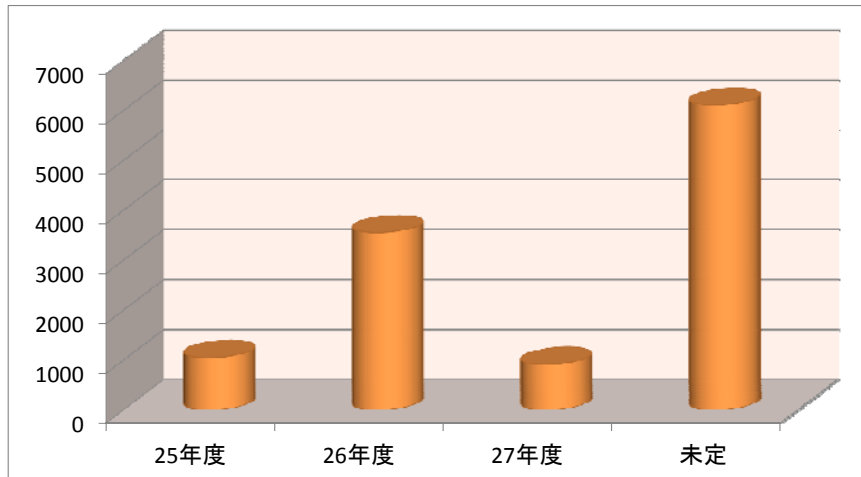
## 住宅再建の種類



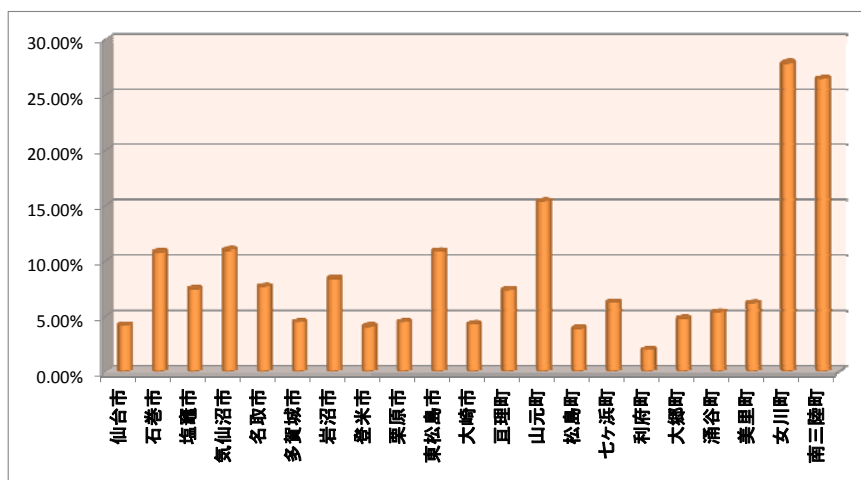
## 宮城県内各市町の 災害公営住宅建設計画



## 宮城県の災害公営住宅建設計画



## 災害公営住宅建設戸数と 公営住宅の世帯比率



## 人口減少と災害公営住宅

- 山元町震災復興計画
  - 平成32年
    - 12,918人
    - 4,614世帯
- 現在の公営住宅
  - 平成32年までに耐用年数が過ぎる
  - これらをすべて用途廃止
  - 新たに建設される災害公営住宅に振り替え
- 平成32年時点で管理戸数は510戸
- 公営住宅世帯比率は11.1%
- 現在3.7%
- 用途廃止しなければ17.2%



## 公営住宅の用途廃止

- 公営住宅法第44条等
  - 「公営住宅または共同施設の処分」
- 公営住宅法施行令第12条
  - 「公営住宅の処分」に関わる住宅の耐用年限
    - 耐火構造の住宅 70年
    - 準耐火構造の住宅 45年
    - 木造の住宅 30年



## 災害公営住宅の管理と 構造種別に関わる課題

- RC造
  - 長所
    - 高層化が可能
    - 土地利用の高度化
    - 都市部の大規模団地
    - 津波避難ビル
  - 短所
    - 建設期間が長い
    - 地方部では駐車場が必要であり、高層化しても空地部分のほとんどが駐車場に必要
- 建物による日影部分が大きく、冬季、地面等が凍結する
- 耐用年数が長い
  - 用途廃止が木造より実施しにくい
  - 人口減少地域や、災害時など
    - » 将来的に空き家の発生が予測される場合には、対応しにくい



## 災害公営住宅の管理と 構造種別に関わる課題

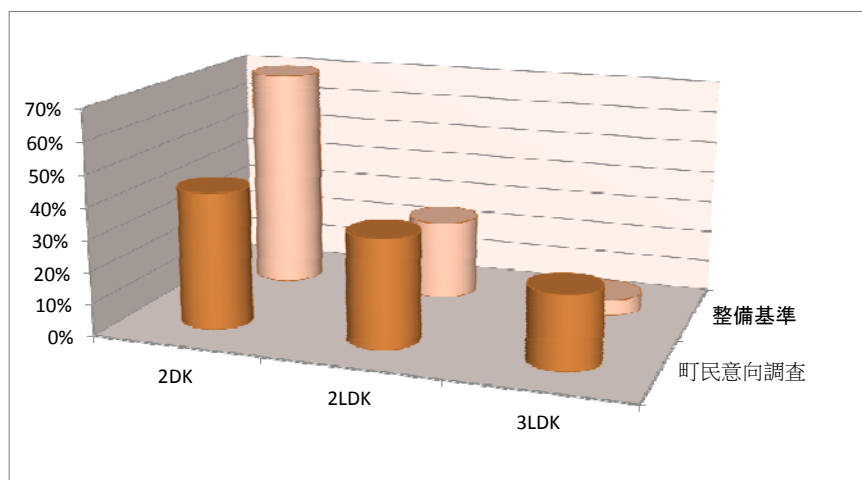
- 木造
  - 短所
    - 1～2階建てが一般的で、1戸当たりの敷地面積が必要
  - 長所
    - 小規模の団地が可能
    - 人口の比較的少ない地方部
    - 団地を小規模な単位に分けることで、土地の起伏等に対応
- 地元工務店の活用
  - 地域の活性化に資する
- 耐用年数が短い
  - 譲渡や除却などの用途廃止が比較的容易
  - 人口減少地域や、災害時などのある一定の期間量が必要な場合に、将来にわたる現実的な供給計画を立案できる



# 災害公営住宅入居希望者の世帯特性

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	計
世帯数	173	182	78	52	17	5	2	509
高齢者世帯	124	150	57	24	11	3	1	370
高齢者世帯率	71.7%	82.4%	73.1%	46.2%	64.7%	60.0%	50.0%	72.7%

# 型別災害公営住宅供給





## 災害公営住宅の管理計画

- 高齢者が多い
- 家族世帯でも収入が増えれば将来入居資格を失う
- 自立再建した世帯から順次退去する
- 将来相当数が一般の公営住宅として新たな入居募集をすることになる
- 70%もの小規模住戸
  - 将来小規模住戸が供給過多になる
- 希望どおりに型別供給を行う
  - 大きな住戸に小規模世帯が住むミスマッチ
- 人口減少、高齢社会においては将来空き住戸が増える

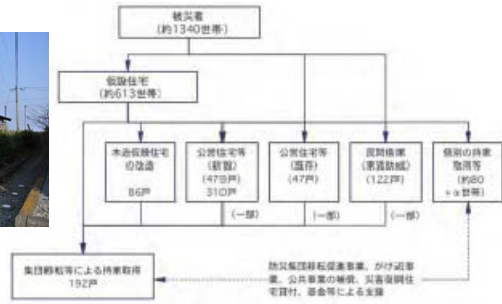


## 島原における 災害公営住宅の運用例

- 雲仙普賢岳噴火被災地域の復興途上における住宅確保に関わる公営住宅法の運用について
  - 平成5年9月6日
  - 建設省住総発第151号
  - 建設省住建発第140号
- 耐用年限の概ね4分の1以上経過したもの
- 恒久的住宅が供給されたことにより、今後、被災者等に対しこの公営住宅を供給する必要がなくなったこと
- かつ、将来とも一般の公営住宅として保有する必要がないこと



# 島原における 災害公営住宅の運用例



# 三春町の木造仮設住宅



## 災害公営住宅の管理計画

- 現在管理する公営住宅の耐用年数と、それを踏まえた将来の公営住宅の管理計画を見据え
  - 適切な構造の選択、及び適切な型別供給
  - 島原のような短期住宅、中期住宅の建設
  - 家賃助成による民間借家等も考慮

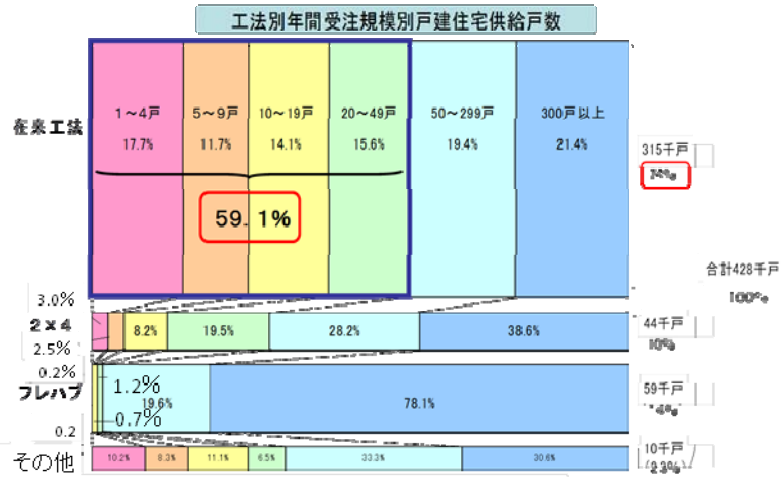


## 災害公営住宅の管理計画

- 用途廃止、用途転用も考慮に入れた型別供給
  - 戸数削減
    - 耐用年数経過後の用途廃止
    - 居住者向けの災害公営住宅の払い下げ
    - 営利を目的としない法人への払い下げ
    - 民間建設住宅の借り上げ公営住宅
    - 短期利用型災害公営住宅の供給
  - 目的外使用
    - 福祉団体等のグループホーム使用
    - みなし特定有料賃貸住宅としての使用
    - 法令通知で認められている6項目の使用
    - 公営住宅を地域対応活用に使用



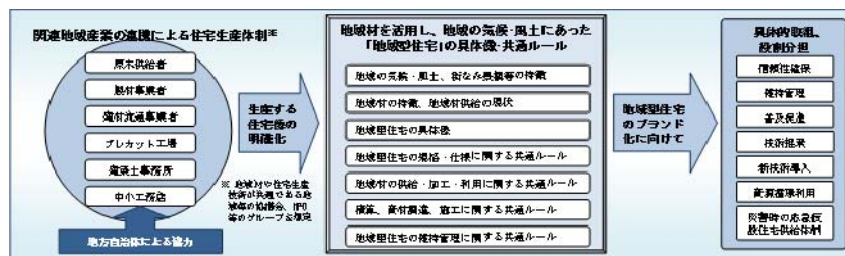
# 地域型復興住宅の建設に向けて



注1:各工法別の供給戸数の合計は住宅着工統計の平成22年度実績による。  
 注2:年間受注戸数別のシェアは、平成14年度住宅金融公庫融資物件の戸建住宅の抽出調査に基づいたものである。

# 地域型復興住宅の建設に向けて

- 地域型住宅ブランド化事業
- 地域型復興住宅三県官民連携連絡会議



# 地域型復興住宅の建設に向けて

