

学術論文

岩手県宮古市における東日本大震災からの住宅復旧の状況(第1報) —震災前後の建築計画概要書データを基にした施工業者別、地区別による分析—

Research on Housing Reconstruction in Miyako City, Iwate, following the Great East Japan Earthquake (No.1)
- An analysis of contractors and districts using building plan summary data -

内田信平*¹

Shimpei UCHIDA

The purpose of this paper is to examine the decade of the housing reconstruction of Miyako City since the occurrence of the Great East Japan Earthquake in 2011. This paper provides the trends of builders (both local as well as non-local) who have worked to recover the disaster-affected areas.

Keywords: *The Great East Japan Earthquake, Miyako City, Housing Reconstruction*

1. はじめに

平成23年(2011年)3月11日に発生した東日本大震災津波により、岩手県では沿岸部を中心に甚大な被害が発生した。岩手県における家屋倒壊数(全壊および半壊数)は26,079棟であった¹⁾。多くの被災者が住まいを失い、平成23年のピーク時には17,373世帯、41,911人が応急仮設住宅等へ入居していた¹⁾。

岩手県沿岸部の市町村は内陸部と比較して人口が少なく、震災前の住宅着工戸数は県全体の着工戸数の1割程度を占めるに過ぎなかった。そのため、震災前は全国展開する大手ハウスメーカーや県内全域を営業エリアとする住宅ビルダーの営業拠点はほとんどない状況だった。

しかし、震災直後から、大手ハウスメーカーや盛岡市などの県内内陸部に本社がある住宅ビルダーが沿岸部に続々と進出してきた。沿岸部の各所で大手メーカーや内陸のビルダーによる建設現場を目にすることが多くなった。地域の気候風土への対応や、維持管理の継続性、木材産業などの関連する産業を含めた地域経済の復興といった面から考えると、その地域の建設業者が復興のための住宅供給を担うことは重要だと考えられる。

東日本大震災からの住宅復旧を、被災した地域の建設業者はどのように担ったのであろうか。震災後の大量の住宅再建に対応するため、平成24年、岩手・宮城・福島各県に「地域型復興住宅推進協議会」が組織され、その協議会に参加した各地域の生産者グループが「地域型復興住宅」を供給するというしくみがつくられた²⁾。角倉ら³⁾は、この生産者グループを対象とした生産体制について統計的な調査を行っており、生産者グループの多くは「施工」を業務とする事業者を中心とした任意団体であり、震災後の地域型復興住宅の活動を契機に設立されたことなどが明らかにされている。また、三県の協議会は、平成25年から令和2年までの間に生産者グループを対象とした「被災三県の住宅復興に関する実態把握調査～木造住宅生産体制に関するアンケート～」を計

10回実施している。この調査には発注者の属性などについての質問項目はあるものの、メール配布による調査で回答の回収率も低く、地域型復興住宅の実際の建設戸数などについては明らかにされていない。

益尾ら⁴⁾は、過去の中越地震や能登半島地震の被災地での自立再建住宅支援の取り組みに加え、東日本大震災以降の住田町「住田型復興住宅」と岩沼市「黒い家・白い家」を調査対象として、これらの取り組みを通して供給された地域型住宅の戸数を調査している。しかしながら、この論文の発表時点では、住田町と岩沼市のいずれにおいてもこれらの取り組みによる住宅は供給されていない状況であった。

鈴木ら⁵⁾は、震災後に陸前高田市で新築された住宅について建築計画概要書の閲覧制度を活用した調査^{注1)}を実施しており、年間着工戸数や事業者所在地による分析を行っている。建築計画概要書は、既往研究においても住宅着工の経過や住宅の属性の把握のために利用されており、前田ら⁶⁾が2005年に東大阪市で新築戸建住宅の属性の変化を追ったものなどがみられる。

筆者は、震災発生直後から岩手県宮古市の地元建設業者や木材関連業者らと一緒に被災者の住宅再建に対応するためのプロジェクト⁷⁾に携わってきた。そのプロジェクトの一環として、宮古市での住宅着工状況を把握するために、建築計画概要書の閲覧による調査を過去2回実施した^{注1)}。

1回目は平成25年に当時岩手県立大学盛岡短期大学部2年生だった杉本末耶氏と豊岡瑞季氏と共同で行ったもので、震災前の平成22年度と震災後の24年度の着工状況を比較した調査である。この調査結果の一部は杉本氏と豊岡氏の卒業研究⁸⁾として発表されている。2回目は平成27年、当時盛岡短期大学部2年生だった石橋真美菜氏、津村葉菜氏、布田花氏と共同で、同様の手法を用いて平成25年度と26年度の着工状況の調査を行った。この結果の一部は、石橋氏・津村氏・布田氏の卒業研究

*1 生活科学科生活デザイン専攻

9) として発表されている。これらの調査により、調査対象とした年度の宮古市内の戸建住宅の建設状況について一定の情報が得られたが、これらは震災からの住宅復旧の過程の一部を示すに過ぎない。

今年（令和3年）3月で震災発生からちょうど10年が経過した。3月末現在、岩手県内での土地区画整理事業や防災集団移転促進事業（以下、集団移転事業）等による宅地供給および災害公営住宅の整備は、全て完了している¹⁾。自力建設世帯に支給される加算支援金（詳細は2章に示す）の受付は令和3年4月に終了した。つまり、令和2年度末は、岩手県内の被災者の住宅復旧がほぼ全て完了したタイミングと判断できる。

筆者は、このタイミングにおいて、震災前の平成20年度から令和2年度までの13年間に宮古市内で建設された全ての戸建住宅の建築計画概要書を調査し、施工業者の種別および地区ごとの建設状況に注目して分析を行った。加えて、地域材利用への補助金の件数より地域材利用の状況を調査した。本報では、これらの調査・分析により、震災発生から10年間の宮古市各地区での住宅復旧がどのような事業者によっていかに進められてきたのか、その全体像を明らかにすることを目的とする。

2. 岩手県の被災者の住宅再建の状況

岩手県は、年4回（3か月ごと）発表する「主な取組の進捗状況 いわて復興インデックス」（以下、復興インデックス）¹⁰⁾で、各時点での被災者の住宅再建状況の試算結果を報告している。これは、被災者生活再建支援制度による支援金支給件数と災害公営住宅の入居戸数（令和元年度までは完成戸数）に基づく試算である。

被災者生活再建支援制度とは、被災者生活再建支援法に基づき、自然災害により居住する住宅が全壊するなど生活基盤に著しい被害を受けた世帯に被災者生活再建支援金（以下、支援金）を支給し生活の再建を支援するための制度である。東日本大震災で住宅に被害を受けた世帯に対しても、この制度が適用されている¹¹⁾。

支給される支援金には、基礎支援金と加算支援金の2種類がある。基礎支援金は住宅の被害程度に応じて支給される支援金であり、住宅の再建を行わない場合でも支給されるものである。一方の加算支援金は、基礎支援金を受給した者が住宅の再建等を行う場合に再建方法に応じて追加で支給される支援金である。再建方法によって「建設・購入」と「補修」と「賃貸」の3種類があり、それぞれ支給額が定められている¹²⁾。

岩手県では、基礎支援金の受付は令和2年4月10日までで終了した。また、加算支援金の受付は令和3年4月10日までで終了した（陸前高田市を除く）。

県の試算では、基礎支援金支給件数を「住宅再建が必要な世帯数」とみなし、加算支援金支給件数に災害公営

住宅入居戸数と親族宅・施設入所戸数を加えた数値を「住宅が再建された数」とみなしている。

令和2年度末時点のデータが令和3年5月発表の復興インデックス¹⁰⁾で報告されている。基礎支援金支給件数は23,181件である。加算支援金支給件数は計15,025件、災害公営住宅入居戸数は4,379戸、親族宅・施設入所戸数は2,079戸で、これらを合計した21,483世帯が「住宅が再建された数」となる。「住宅再建が必要な世帯数」に対しての比率が進捗率として示されており、この時点での進捗率は92%となっている。再建準備中の世帯は40世帯である。残りの1,658件は「その他」と示されているが、この中には申請者がすでに死亡している場合や、転居を重ねて行方が分からない者が含まれる。

3. 宮古市の被災者の住宅再建の状況の試算

3-1. 住宅再建が必要な世帯数の推計

2章に示した県の試算と同様の手法で、宮古市での被災者の住宅再建の状況を試算する。

宮古市が平成25年5月に発行した「東日本大震災の「記録」～岩手県宮古市～」¹¹⁾に、平成24年6月29日現在の家屋倒壊数の内訳が示されている。「住家」と「非住家」に分類されており、住家では全壊2,677棟、大規模半壊688棟、半壊640棟、一部破壊444棟で、合計の倒壊数は4,449棟であった。

一方、宮古市での基礎支援金の申請件数は、平成2年度までの合計で3,934件であった¹²⁾。家屋倒壊数のうち全壊と大規模半壊と半壊の合計は4,005件であり、この申請件数と大きな差異はない。

そこで、本報の試算では、基礎支援金の申請件数である3,934件を「住宅再建が必要な世帯数」とみなす。

3-2. 再建された世帯数の推計

親族宅や高齢者施設等に入居している世帯数については明確なデータを得るのが難しい。そこで、本報の試算では、加算支援金の申請件数に災害公営住宅完成戸数を加えた数値を「再建された世帯数」とみなす¹²⁾。

上記の想定によって、平成23年度から令和2年度までの各年に再建された世帯数と、再建が必要な世帯数に対する進捗率を図1に示す。

加算支援金（補修）は、そのほとんどが平成23年度に申請されている。宮古市内の災害公営住宅は、平成26年度から28年度の3年間で全て完成した。進捗率は平成29年度に80%に達し、以降は微増である。

2章で示した県の試算においても、令和2年度末時点での加算支援金支給件数と災害公営住宅入居戸数の合計は基礎支援金支給件数の83.7%であり、上記の試算による80%強という値と大きな差異はない。宮古市において

も、残りの20%弱は、親族宅や高齢者施設に入居している世帯や申請者が死亡している場合と推測できる。

以上のことから、宮古市で住宅に被害を受けた被災者のほとんどは、平成29年度末までの7年の間に何らかの形で新たな住まいを確保したものと考えられる。

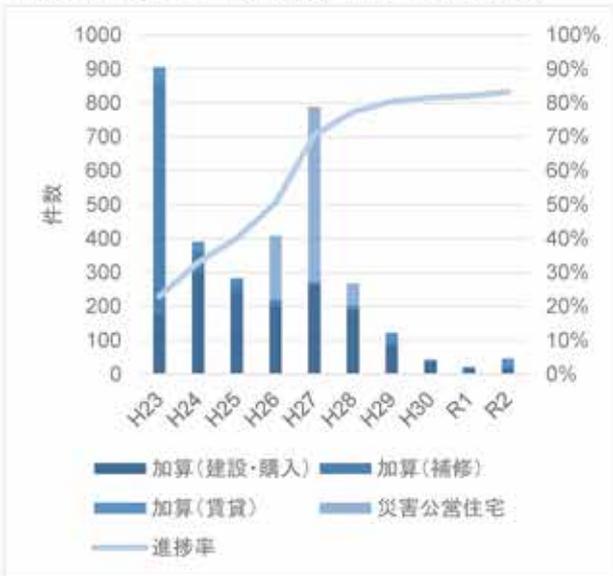


図1 宮古市内で再建された件数の推移と進捗率

3-3. 自力建設による再建数の推計

自力再建した世帯の全てが加算支援金（建設・購入）の支給を受けたと仮定する。加算支援金（建設・購入）の支給件数は、平成23年度から令和2年度までの10年間の合計で1,524件である。

前述のように、加算支援金の受付は令和3年4月までで終了しているため、この件数が「最終的に宮古市で自力再建した世帯数」と判断できる。この件数は、基礎支援金支給件数の約39%に当たる。各年度の支給件数と、進捗率（総支給件数に対する比率）を図2に示す。



図2 加算支援金（建設・購入）支給件数と進捗率

進捗率は平成23年度からほぼ一定の割合で上昇し、平成29年度に95.5%に達している。自力建設だけを取り上げても、前項で示した全体の再建状況と同様に平成29

年度末までの7年間でそのほとんどが完了し、平成30年度以降の3年間は、復興需要は未だ若干残っていたものの復興需要がほぼ落ち着いた時期と判断できる。

4. 建築計画概要書の閲覧による調査

4-1. 調査の概要

宮古市内で実際に建設された住宅の戸数とそれぞれの住宅の属性を確認するため、建築計画概要書の閲覧による調査を実施した⁸⁾⁹⁾。宮古市で自力建設による住宅の再建がなされる場合、その多くは2階建以下の戸建住宅と考えられる。また、震災前の状況も確認するため、調査の対象等は以下のとおりとした。

・調査対象

平成20年度から令和2年度までの13年間に宮古市内で建築確認を受けた全ての2階建て以下の戸建て住宅、長屋、兼用住宅（上記のうち、平成22年度と24年度のデータは文献8の調査の際に記録したデータを利用、平成25年度と26年度のデータは文献9の調査の際に記録したデータを利用した）

・調査時期：令和3年9月～10月

・調査場所：宮古市役所（4号建築物）および岩手県沿岸広域振興局宮古土木センター（3号建築物）

・調査した項目

建築主（個人か否かの確認のみで、氏名は記録せず）、施工者およびその所在地、用途、工事種別、階数、構造、着手予定年月日

過去の調査⁸⁾⁹⁾の結果、建築主の種別、用途、階数、工事種別、構造については、年によってそれほど大きく異なっていないということが予想された。そこで、本報では、建設戸数、業者種別ごとのシェア、地区別の着工状況に注目して、集計と分析を行うこととした。

4-2. 宮古市全体の建設戸数の推移

平成20年度から令和元年度までの宮古市全体での建設戸数を表1に示す。

平成20年度から22年度の3年間は震災の発生前であり、この間の建設戸数は計427戸である。3年間の平均では142戸となり、この戸数を震災前の宮古市での住宅の市場規模と考え、以下「震災前平均」とする。

平成23年度以降が震災発生後の建設戸数となり、令和2年度までの10年間で計2,532戸である。そのうちの何戸が住宅に被害を受けた被災者によって建設されたものなのかについては、建築計画概要書の記載内容のみによって判断することは困難である。そこで、本報では、3-3に示した各年の加算支援金（建設・購入）の支給件数を「復興需要」と仮定した。各年度の建設戸数について、復興需要とそれ以外とを分けて示したものが図3である。先に示したように、加算支援金（建設・購入）の

支給件数＝復興需要は、平成23年度から令和2年度までの10年間で計1,524件であり、この間の全建設戸数に占める割合は60.2%である。平成23年度から29年度までの7年間だけを見ると、支給件数は1,456件で、全建設戸数2,157戸の67.5%を占める。ただし、被災時に居住していた市町村以外に住宅を再建する場合でも、加算支援金（建設・購入）の申請は被災時に居住していた市町村に行くことになっている。そのため、この支給件数の中には、宮古市以外に住宅を再建した場合の件数も若干が含まれていることに留意する必要がある。

復興需要が最も多かったのは平成24年度で、その年に建設された全戸数の83.5%を占めていた。その後の25年度と26年度はやや減少するものの、27年度には再度増加している。建設戸数全体では、この年が396戸となり震災後10年の間で最多となっている。

復興需要だけを見ると、平成24年度と27年度に2つのピークが立つかたちとなっているが、その要因については、4-4.(6)で後述する。

平成28年度以降建設戸数は減少し、令和元年度以降の2年の建設戸数は震災前平均の142戸を下回っている。復興需要の占める比率は、平成28年度以降徐々に低下し、令和2年度には全117戸のうち復興需要は16戸、復興需要の占める比率は13.7%となっている。

4-3. 施工者の種別ごとの建設戸数

平成23年度以降の10年間に、復興需要を含めて宮古市でどのような建設業者が住宅供給を担ってきたかを把握するため、本報では、施工者の種別を以下の5種類に分類して集計を行った。

1.地元業者：本社が宮古市または下閉伊郡内にある業者

2.県内業者：本社が岩手県内にあり主に県内を営業エリアとする業者

3.大手業者：複数の都道府県に営業拠点を持つ業者

4.その他：本社が他県にある小規模な業者

5.直営^(注5)

業者種別ごとの各年度の建設戸数を表2に示す。

以下、施工者の種別ごとの推移を示す。なお、単年度ごとの集計だと、年ごとに値が上下するために傾向が把握しにくい。3-3.に示したように、平成29年度までの7年間で自力建設による再建はほとんど完了し、30年度以降は復興需要がほぼ落ち着いた時期である。そこで、本報では、震災後の傾向を捉えるために復興需要が集中した平成23～29年度を2期に分け、震災後の10年間を以下の3つの期間に分けて分析を行うこととした。

- ・復興前期：平成23年度から25年度まで（3年間）
- ・復興中期：平成26年度から29年度まで（4年間）
- ・復興後期：平成30年度から令和2年度まで（3年間）

(1) 地元業者による建設戸数

平成20～令和2年度の建設戸数の推移を図4に示す。

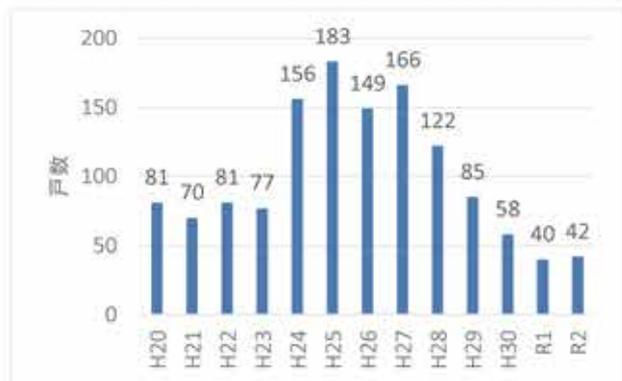


図4 地元業者による建設戸数の推移

表1 宮古市全体での平成20年度から令和2年度までの建設戸数の推移

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
建設戸数	152	128	147	249	357	344	345	396	272	194	144	114	117

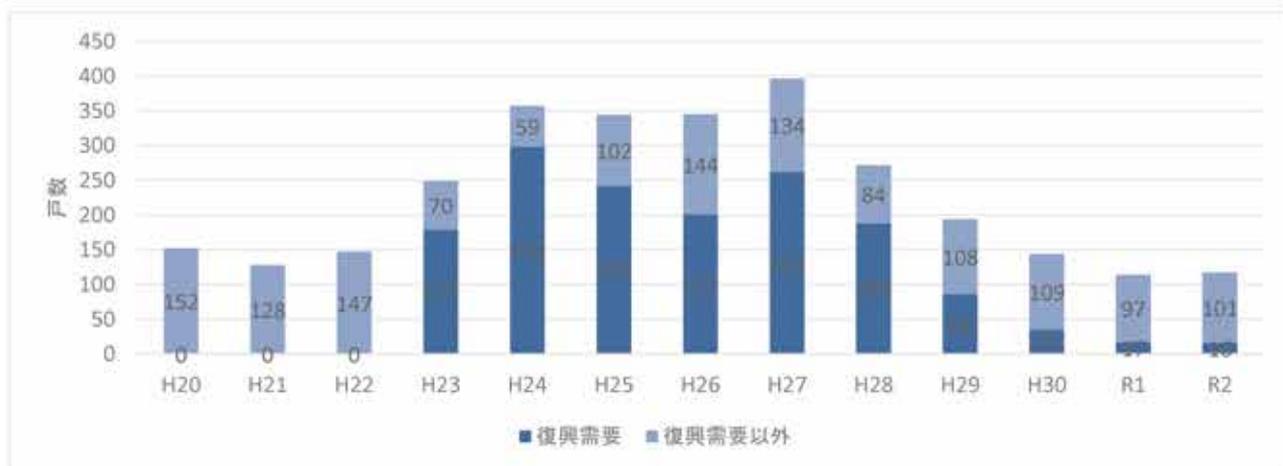


図3 平成20年度から令和2年度までの建設戸数の推移とそのうちの復興需要

震災前3年間の建設戸数は232戸であり、年平均では77.3戸であった。震災後10年間での建設戸数は1,078戸であった。その内訳は、復興前期に416戸、復興中期に522戸、復興後期に140戸である。震災前の平均に対して、復興前期では年平均でその1.79倍、復興中期では1.69倍に相当する。

震災直後の平成23年度は震災前と同程度の戸数だった。3-2.に示した加算支援金（補修）の件数からもわかるように、この年には補修の件数が多く、それらの多くを地元業者が担ったことによる影響と推察される。24年度から建設戸数が増加する。最も建設戸数が多かったのは25年度で183戸であり、震災前の平均の2.37倍に相当する。また、震災後に地元業者のシェアが最も高かったのもこの年であり、53.2%であった。平成25年度は、26年4月からの消費税増税前の駆け込み需要の影響で、岩手県全体での着工戸数がこの期間内で最も多くなった年である。県内業者や大手業者が被災地以外（内陸部）での需要に対応した影響もあると推測される。

復興後期は、震災前3年間よりも建設戸数が大きく減少しており、0.60倍となっている。

(2) 県内業者による建設戸数

平成20～令和2年度の建設戸数の推移を図5に示す。

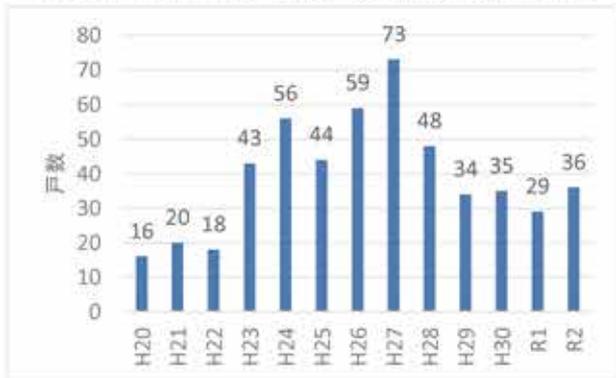


図5 県内業者による建設戸数の推移

震災前3年間の建設戸数は54戸であり、年平均では18.0戸であった。震災後の10年間での建設戸数は457戸であった。時期ごとの内訳は、復興前期に143戸、復興中期に214戸、復興後期に100戸である。震災前の平均に対して、復興前期では年平均でその2.65倍、復興中

期では2.97倍に相当する。平成23年度から徐々に増加し、最も多かったのは平成27年度で73戸であり、震災前の平均の4.06倍に相当する。

地元業者と異なるのは平成25年度に戸数が減少した点である。要因として、前述のように被災地以外での消費税増税前の駆け込み需要への対応の影響が考えられる。

復興後期は、復興中期より戸数は減少したものの、震災前よりは増加しており1.85倍となっている。

(3) 大手業者による建設戸数

平成20～令和2年度の建設戸数の推移を図6に示す。



図6 大手業者による建設戸数の推移

震災前3年間の建設戸数は69戸であり、年平均では23.0戸であった。震災後の10年間での建設戸数は821戸であった。時期ごとの内訳は、復興前期に315戸、復興中期に383戸、復興後期に123戸である。震災前の平均に対して、復興前期では年平均でその4.57倍、復興中期では4.16倍に相当する。

震災発生直後の平成23年度の戸数は、震災前の年平均の4.83倍に相当する111戸であり、この年に宮古市で建設された戸数（249戸）の44.6%を占めた。最も建設戸数が多かったのは平成27年度で127戸であり、震災前の平均の5.52倍に相当する。平成25年度に戸数が落ち込んでいるのは、県内業者と同様の傾向である。

復興後期は、復興中期より戸数は減少したものの、震災前よりは増加しており1.78倍となっている。

(4) 業者種別ごとのシェアのまとめ

震災前3年、復興前期、復興中期、復興後期のそれぞれの時期の業者種別ごとの市場シェアを図7に示す。な

表2 平成20年度から令和2年度までの施工者の種別ごとの建設戸数の推移

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
地元業者	81	70	81	77	156	183	149	166	122	85	58	40	42
県内業者	16	20	18	43	56	44	59	73	48	34	35	29	36
大手業者	21	16	32	111	116	88	110	127	80	66	46	42	35
その他	0	1	0	1	1	1	0	3	0	0	1	0	0
直営	28	17	15	14	24	23	26	25	19	9	4	3	4
不明・未定	6	4	1	3	4	5	1	2	3	0	0	0	0

お、この集計では「その他」と「直営」に分類されたものを除いて集計している。

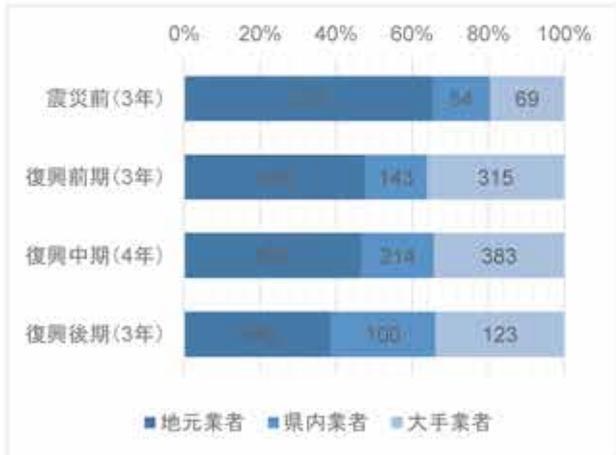


図7 各時期の業者種別ごとのシェア

震災前3年間のシェアは、地元業者65.4%、県内業者15.2%、大手業者19.4%であった。県内業者や大手業者で震災前に宮古市に営業拠点を置いていたのは、全国で営業エリアとする大手1社のみであった。人口が集中しておらず、県内業者や大手業者が営業拠点を置くほどの市場規模ではなかったためと考えられる。そのような状況もあり、地元業者が一定のシェアを確保できていた。

復興前期のシェアは、地元業者47.6%、県内業者16.4%、大手業者36.0%である。建設戸数全体が大きく増加したために、地元業者は建設戸数が増えているにも関わらずシェアとしては縮小するという結果になっている。地元業者の多くは事業規模がそれほど大きくなく、急にそれまでの何倍もの戸数の受注に対応できるわけではない。平成23年から24年にかけて、県内業者や大手業者が次々と宮古市に営業拠点を置くようになり、地元業者の供給力だけでは対応できない分にこれらが対応したものと推測される。県内業者や大手業者が一定数の需要分を受注したからこそ、震災前の2倍～3倍近くの戸数の供給が可能になったとも言えよう。

復興中期のシェアは、地元業者46.6%、県内業者19.1%、大手業者34.2%である。復興前期と比較すると、地元業者のシェアはほぼ変わらず、県内業者がやや増加、大手がやや減少している。この時期になると、大手業者の営業拠点が宮古エリアから撤退する動きが見られるようになり、その影響もあるものと思われる。

復興後期のシェアは、地元業者38.6%、県内業者27.5%、大手業者33.9%となっている。この時期には復興需要はほぼ落ち着き、3年間での建設戸数は計363戸で震災前3年間の355戸とほぼ同程度である。市場規模が震災前と同程度に戻ったのであるから、業者種別ごとのシェアも震災前と同様に戻っても良いはずである。しかし、そうはならず、地元業者のシェアだけが復興前・中期よりもさらに縮小した。建設戸数で見ると、震災前

3年間と比較して、県内業者、大手業者は両者ともほぼ倍増したのに対し、地元業者だけが約4割減となったのである。このような変化が発生した要因については、第2報で考察することとしたい。

4.4. 建設地の地区別の建設戸数の推移

宮古市内でも、地区ごとに震災での被災状況は異なるため、その後の住宅建設状況も異なると考えられる。そこで、宮古市を地区別に分けて建設戸数を集計した。

地区の分け方は、市役所の総合事務所および出張所（川井地区内の小国、門馬、川内の各出張所を除く）が設置されている単位とし、宮古地区、崎山地区、津軽石地区、重茂地区、花輪地区、田老地区、新里地区、川井地区と設定した。さらに、宮古地区のうち住所が鍛ヶ崎上町・仲町・下町、熊野町、山根町、港町、日立浜町のエリアを鍛ヶ崎地区と設定し、計9地区に分けた。なお、田老地区と新里地区と川井地区は、それぞれ合併前の旧田老町、旧新里村、旧川井村のエリアである¹⁰⁾。

以下、特に震災での被害が大きかった、宮古、鍛ヶ崎、津軽石、田老の4つの地区と、震災直後に建設戸数が急増したと思われる崎山地区を対象として、それぞれの地区での平成20年度から令和2年度までの建設戸数の推移について報告する。集計の対象とした5つの地区の位置を図8に示す。



図8 集計対象とした5つの地区の位置

(1) 宮古地区

中心市街地を含む、市内で最も人口の多い地区である。建設戸数を図9に示す。

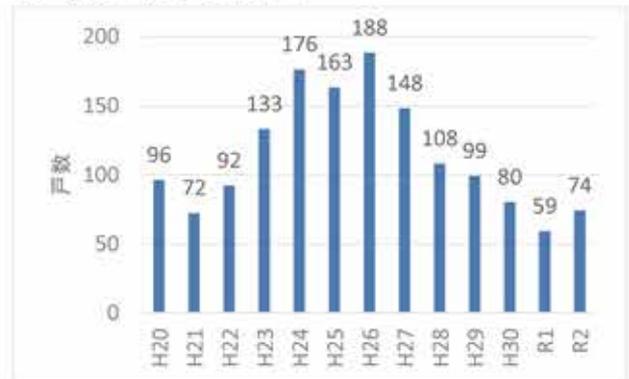


図9 宮古地区での建設戸数の推移

震災前3年間の年平均建設戸数は86.7戸で、市内の建設戸数の60.9%を占めていた。震災後は平成23年度から建設戸数が増加し、平成26年度に188戸でピークとなった。平成23年度から29年度の間は、他地区での建設戸数が増加したこともあり、市内全戸数に占める比率は震災前より若干低下し、復興前期3年間では49.7%、復興中期4年間では45.0%であった。

(2) 鍛ヶ崎地区

宮古港に面する漁業と水産加工業の盛んな地区である。建設戸数を図10に示す。

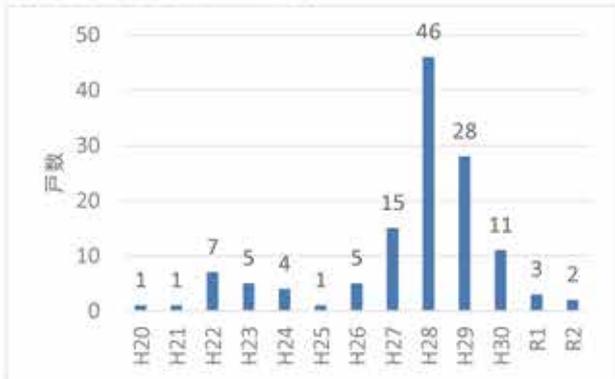


図10 鍛ヶ崎地区での建設戸数の推移

震災前3年間の年平均建設戸数は3.0戸であり、人口の割には新築需要の少ない地区であった。震災による津波で壊滅的な被害を受けた。震災後、鍛ヶ崎・光岸地区で土地区画整理事業が実施され、平成26年9月に仮換地の決定がなされた⁷⁾。同地区には震災後すぐに建設可能な高台の宅地はほとんどなかったため、平成23年度から26年度までの建設戸数はきわめて少なく、平成27年度から本格的に住宅再建が開始された。平成28年度に建設戸数46戸でピークとなり、この年の市内全戸数に占める割合は16.9%であった。

(3) 崎山地区

宮古市中心部の北側、田老地区との間に位置する郊外の地区である。建設戸数を図11に示す。

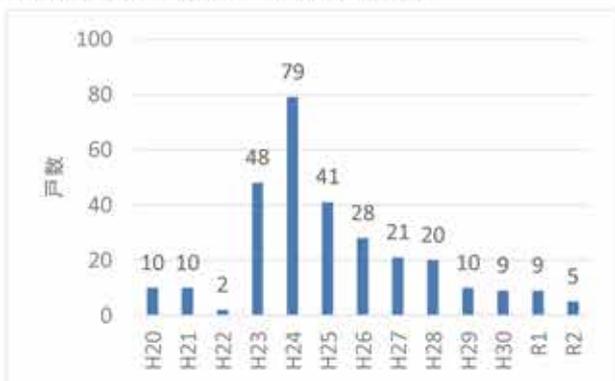


図11 崎山地区での建設戸数の推移

震災前3年間の年平均建設戸数は7.3戸であった。同地区の国道45号線沿いのエリアは高台で津波による被害を全く受けず、造成済みですぐに着工可能な宅地が多

くあった。そのため、震災発生直後からそれらの宅地に多くの住宅が建設されるようになった。平成23年度の建設戸数は48戸、24年度の建設戸数は79戸であり、市内全戸数に占める比率はそれぞれ19.3%、22.1%であった。この2年間だけで127戸が建設されており、この戸数は復興前期と中期の7年間に同地区で建設された全戸数247戸の半分強にあたる。平成24年度をピークに、それ以降は建設戸数が急減した。

(4) 津軽石地区

宮古市沿岸部の南側、津軽石川の河口近くに位置する地区である。建設戸数を図12に示す。

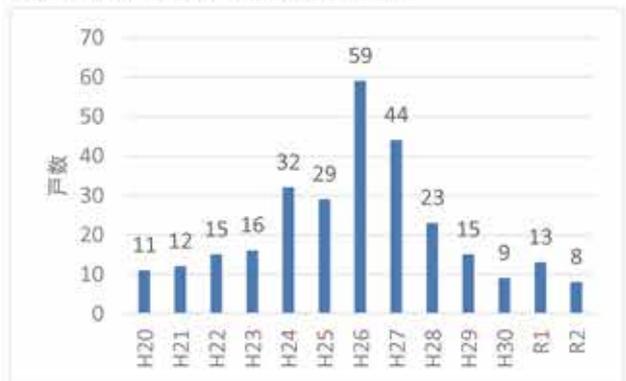


図12 津軽石地区での建設戸数の推移

震災前3年間の年平均建設戸数は12.7戸であった。震災による津波で大きな被害を受けた。震災後、2つの地区(法之脇地区・赤前地区)で集団移転事業が実施され、平成25年度から27年度にかけて計57区画の宅地が整備された⁷⁾。平成24年度から建設戸数が増加し平成26年度に建設戸数59戸でピークとなったが、集団移転事業の規模がそれほど大きくなかったこともあり、鍛ヶ崎地区や田老地区と比較すると、それほど鋭く戸数のピークが立ったわけではない。

(5) 田老地区

宮古市沿岸部の北側、合併前の旧田老町だった地区である。建設戸数を図13に示す。

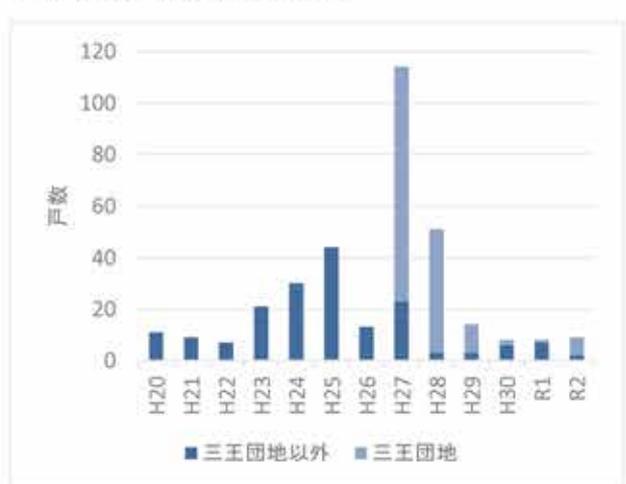


図13 田老地区での建設戸数の推移

震災前3年間の年平均建設戸数は9.0戸であった。震災による津波で旧田老町中心市街地のエリアは壊滅的な被害を受けた。震災後、集団移転事業で高台に159区画の団地（以下、三王団地）が整備され、平成27年10月に宅地造成が完了した⁷⁾。また、市街地エリアでは土地区画整理事業が実施され、平成26年9月に仮換地の決定がなされた⁷⁾。上記事業開始前の平成23～26年度の間には計108戸が建設されたが、これらは全て田老地区の中でも郊外に位置する津波被害を受けなかったエリアに建設されたものである。平成27年度から三王団地と区画整理エリアでの住宅建設が始まり、この年の建設戸数は114戸でピークとなった。そのうちの91戸は三王団地内である。翌28年度は全51戸、うち47戸が三王団地内である。田老地区ではこの2年間だけで165戸が建設されており、この数は、復興前期と中期の7年間に同地区で建設された全戸数287戸の6割強にあたる。

(6) 本節のまとめ

4-2.で示したように、宮古市内での復興需要は、平成24年度と27年度の2つの時期にピークが立つかたちとなっている。地区別の建設戸数の推移から判断すると、平成24年度のピークは、震災後すぐに着工できる宅地が多かった宮古地区や崎山地区での着工戸数がその多くを占めていたと考えられる。一方、27年度のピークについては、集団移転事業や土地区画整理事業による大規模な宅地整備が実施された田老地区での着工戸数が影響していたと判断できる。

4-5. 地区別の業者種別ごとのシェア

復興需要が多かった復興前期と復興中期の7年間（平成23～29年度）の業者種別ごとのシェアについて、4-3節で取り上げた地区ごとに調査した。復興前期と復興中期に分けると、鎌ヶ崎地区の復興前期の戸数が極端に少なくなってしまうため、7年間まとめでの集計とした。結果を図14に示す。なお、この集計では、「その他」と「直営」に分類されたものを除いて集計している。

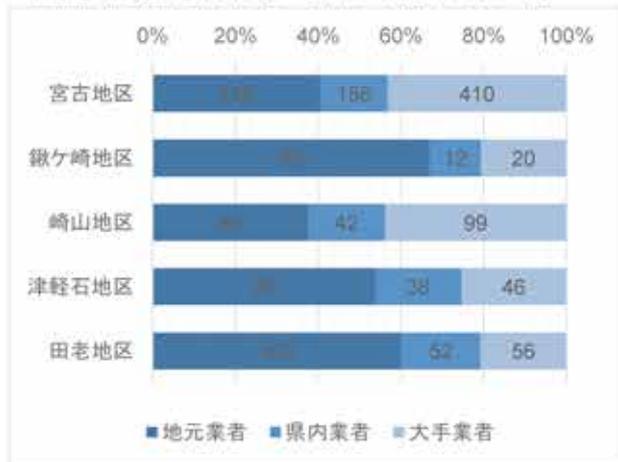


図14 地区別の業者種別ごとのシェア

(1) 宮古地区

地元40.5%、県内16.4%、大手43.1%という比率で、地元よりも大手の方がシェアが高い。県内業者の比率は、同時期の市内全戸の比率とほぼ同じである。

(2) 鎌ヶ崎地区

地元67.0%、県内12.4%、大手20.6%という比率で、比較した5地区の中では、もっとも地元業者の占めるシェアが高く、県内と大手のシェアが低い。もともとの地縁の強い地域であり、震災前から同地区に居住していた被災者が地区内で再建するという事例が多いということが影響していると考えられる。

(3) 崎山地区

地元37.6%、県内18.6%、大手43.8%という比率で、比較した5地区の中では、もっとも大手業者の占めるシェアが高く、地元のシェアが低い。県内業者の比率は、同時期の市内全戸の比率とほぼ同じである。特に、震災直後の平成23年度には全48戸中の27戸が大手業者により建設されており、この年の同地区の全建設戸数の56.3%を占める。前述のように震災直後の2年間に集中的に多くの住宅が建設された地区であるが、この時期にすぐに対応できる大手業者に工事を依頼した被災者が多かったものと推測される。また、震災前には他の地区に居住していた世帯が多く、新規に土地を取得して建設した世帯が多いということも影響していると考えられる。

(4) 津軽石地区

地元53.8%、県内20.9%、大手25.3%という比率である。同時期の市内全戸の比率と比較すると、地元と県内のシェアがやや高く、大手のシェアがやや低い。鎌ヶ崎地区と同様に、地縁の強い地域であり、震災前から同地区に居住していた被災者が地区内で再建するという事例が多いということが影響していると考えられる。鎌ヶ崎地区や田老地区と比較して、年によるピークがそれほど大きくなかったという要因もあろう。

(5) 田老地区

田老地区全体では、地元60.1%、県内19.2%、大手20.7%という比率である。ただし、三王団地とそれ以外のエリアで、比率がやや異なる。三王団地のみの比率は、地元55.6%、県内20.8%、大手23.6%となっており、地区全体と比較して地元のシェアが低く大手のシェアが高い。三王団地では、平成27年度と28年度の2年間だけで138戸が建設されたが、三王団地での業者シェアについては第2報で詳しく分析する。

一方、三王団地以外での比率は、地元65.4%、県内17.3%、大手17.3%であり、地元のシェアが高く大手のシェアが低くなっている。鎌ヶ崎地区と同様、もともとの地縁の強い地域であり、震災前から同地区に居住していた被災者が地区内で再建するという事例が多いということが影響していると考えられる。

4-6. 各時期に建設戸数の多かった事業者

震災前3年、復興前期、復興中期、復興後期のそれぞれの時期ごとに、建設戸数が上位だった事業者を示す。Aは地元業者、Bは県内業者、Cは大手業者を示す。

(1) 震災前（3年間）の建設戸数上位の事業者

建設戸数の上位12社（10位が同数で3社）と各社の建設戸数を図15に示す。

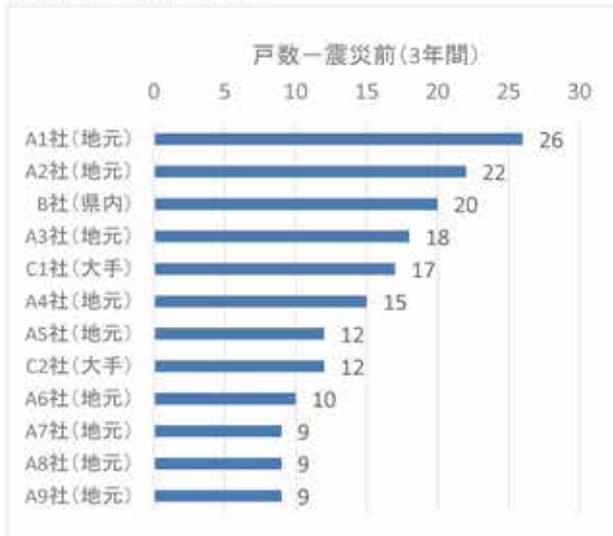


図15 震災前3年間の建設戸数上位の業者

12社中9社を地元業者が占める。いずれも宮古エリアで戸建住宅を主に供給している業者である。県内業者は、盛岡市に本社があり県内全域で木造住宅を供給しているB社のみである。大手はC1社とC2社の2社のみである。C1社は全国エリアで鉄骨系プレハブ住宅を供給している業者であるが、大手では唯一震災前から宮古市内に営業拠点を持っていたことで一定の戸数を供給できていたものと考えられる。C2社は、本社は盛岡市にあるが東日本全域を営業エリアとしており、賃貸住宅の供給をメインに行っている業者である。

(2) 復興前期（3年間）の建設戸数上位の事業者

建設戸数の上位10社と各社の戸数を図16に示す。

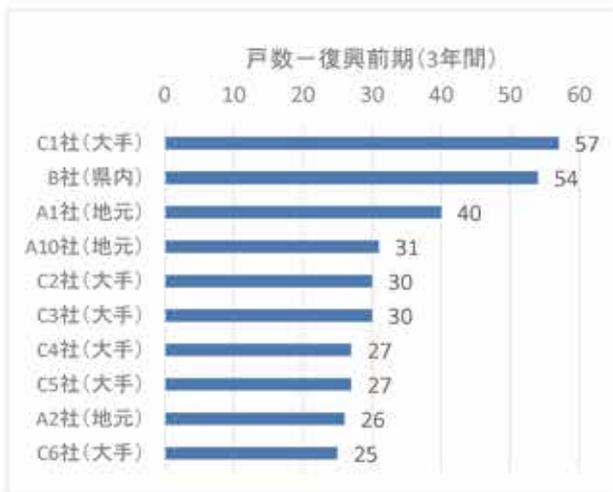


図16 復興前期（3年）の建設戸数上位の業者

震災前とは様変わりし10社中6社を大手業者が占める。最も戸数が多かったのはC1社で、震災前3年間の約3.4倍の57戸を建設している。特に平成23年度が最も多く、1年で28戸を建設している。この戸数は同年に市内で建設された全戸数249戸の11.2%に相当する。震災前から宮古市内に営業拠点を持っていたことで、震災直後の急激な需要に迅速に対応できたものと考えられる。C3社とC4社は全国展開している木造の業者、C5社とC6社は鉄骨系プレハブ住宅の業者である。

県内業者は震災前と同じくB社のみであった。同社の建設戸数は54戸でこの時期の建設戸数では第2位である。震災前3年間の2.7倍に相当する戸数である。

地元業者は3社。A1社は震災前に最も建設戸数の多かった業者で、震災前3年の約1.5倍の40戸を建設している。同様に、A2社は震災前に建設戸数2位だった業者で、順位は下がったものの建設戸数は増加し、震災前3年の約1.2倍の26戸を建設している。4位のA10社は、宮古市内の建材店と大手建材問屋との合併の企業で、震災半年後の平成23年9月に設立された¹²⁾。

(3) 復興中期（4年間）の建設戸数上位の事業者

建設戸数の上位10社と各社の戸数を図17に示す。

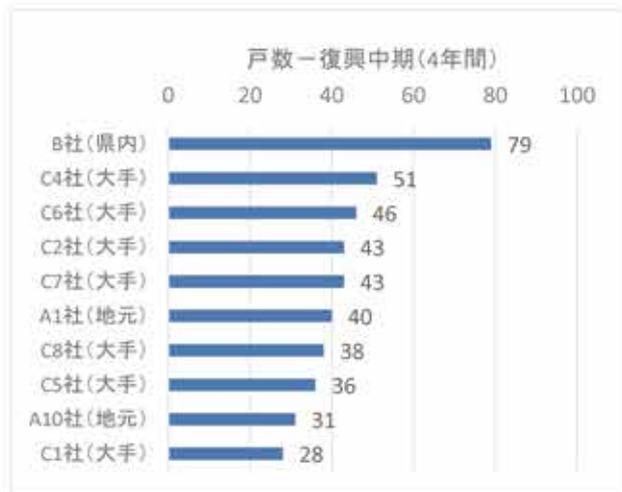


図17 復興中期（4年）の建設戸数上位の業者

10社中7社を大手業者が占めている。C7社は青森県に本社があり主に北東北3県で木造住宅を供給している業者、C8社は全国エリアで木造住宅を供給している業者である。復興前期で最も戸数が多かったC1社の建設戸数は、復興前期と比較してほぼ半減した。

県内業者は復興前期と同じくB社のみであった。同社はこの期間に79戸を建設して最も建設戸数が多くなっており、2位の業者とは30戸近い差がある。

地元業者では、復興前期にも戸数が多かったA1社とA10社の2社が名を連ねた。A10社は平成23年度からの7年間で計62戸を建設しており、地元業者による復興需要への対応という面で大きな役割を果たしたと言えることができよう。

(4) 復興後期（3年間）の建設戸数上位の事業者
建設戸数の上位11社（10位が同数で2社）と各社の戸数を図18に示す。地元業者が5社、県内業者が1社、大手が5社という内訳である。



図18 復興後期（3年）の建設戸数上位の業者

最も戸数が多かったのは復興中期と同じく県内業者のB社で、3年間で60戸を供給した。この時期には復興需要はほぼ落ち着き、3年間での建設戸数は363戸であった。つまり、B社はこの時期の全建設戸数の16.5%を1社で供給したということになる。特に、令和2年度だけで28戸を建設している。この戸数は、同年に市内で建設された全戸数117戸の23.9%に相当する。第2位は大手のC6社で、3年間での建設戸数は37戸、全建設戸数の10.2%にあたる。上記2社だけで全体の1/4強の市場シェアを占めており、3位以下は地元業者も大手業者も年間の建設戸数が10戸未満という状況である。

平成28年頃から徐々に大手業者や県内業者が宮古市内にあった営業拠点を閉鎖し撤退する動きが見られるようになった。そのような中、B社は平成23年5月に宮古支店を開設以来、令和3年11月現在も同支店での営業を継続し社員を常駐させている¹³⁾。また、C6社は平成24年に宮古事務所を開設、その後26年8月に営業窓口を兼ねたモデルハウス「宮古展示場」を開設し、現在も営業を継続している¹⁴⁾。現在宮古市内にある大手業者のモデルハウスは、同社のこの展示場のみである。復興期の営業体制を継続している2社が、結果として復興需要が落ち着いた以降の住宅需要の新たな受け皿になっているのではないかと考えられる。

地元業者は、復興前期・中期と比べて増えて5社となったが、震災前3年間の建設戸数上位の業者（図15）とはかなり入れ替わっている。震災前に建設戸数上位だった業者でこの時期にも10位以内だったのは、A1社とA2社の2社のみであった。地元業者で新たに10位以内に名を連ねたのは、A11社、A12社、A13社の3社である。A11社は宮古に本社を持つ中堅ゼネコンであり、震

災後の復興事業に伴う公共工事などを数多く受注していた業者である。一方、A12社とA13社は、震災後に創業した木造住宅供給を主とする業者である。A12社は平成28年、A13社は平成26年の創業である。両社とも、旧来の地元業者と比較すると、充実した自社ウェブサイト¹⁵⁾¹⁶⁾による情報発信を行っており明確なコンセプトのデザイン提案をしているところが注目される。

5. 地域木材補助の利用件数

(1) 宮古市地域木材利用住宅推進事業費補助金の概要

宮古市は沿岸部の街であるが、森林資源にも恵まれており、製材業や合板産業、プレカット事業者など、その森林資源を活用した林産加工の企業も多く存在する。

その森林資源の利用促進のために、宮古市では平成21年度から「宮古市地域木材利用住宅推進事業費補助金」¹⁷⁾（以下、地域木材補助）という制度が運用されている。この制度は、市内に新築・増築する専用住宅または併用住宅で全体の80%以上かつ10m³以上地域材を使用する場合に補助金を支給するという内容のものである。ここでいう地域材とは、岩手県産材認証推進協議会が定める岩手県産木材の基準を満たす木材とされており、そのうちの1/2以上は宮古市内で伐採された木材という条件である。補助額は1棟あたり30万円である。

震災後、令和元年度までは、上記に加え東日本大震災の被災者（加算支援金（建設・購入）受給者）を対象とした増額交付の制度が追加された。被災者に対しては70万円増額されて補助額は計100万円となり、県内他市町村と比較して手厚い補助の制度であった。

(2) 震災後の地域木材補助の利用状況

平成23年度から令和元年度までの9年間にこの制度が利用された件数を表3に示す¹⁸⁾。制度全体の利用件数は469件である。同時期の宮古市の全建設戸数2415件に対しての利用率は19.4%にあたる。

利用件数のうちの342件が被災者加算を利用しており、これは同制度の利用件数全体の72.9%にあたる。

表3 地域木材補助の利用件数

年度	利用件数	うち被災者加算
H23	7	4
H24	20	14
H25	63	45
H26	62	46
H27	77	62
H28	126	109
H29	67	40
H30	31	14
R1	16	8
計	469	342

同時期の加算支援金（建設・購入）の支給件数（復興需要）を母数とし、そのうちの地域木材補助の被災者加算件数とそれ以外の件数を示したものが図19である。

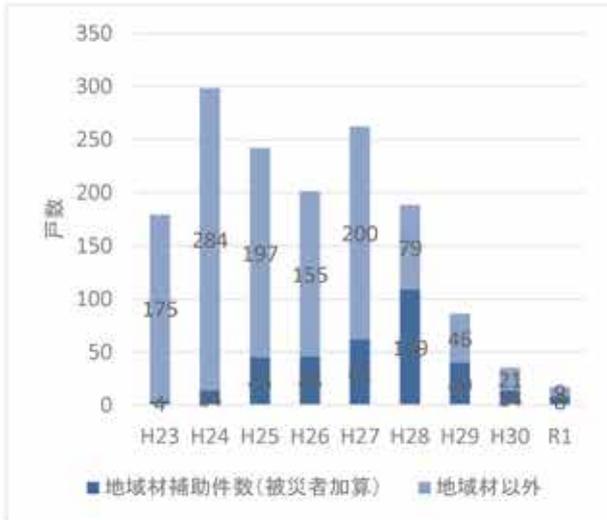


図19 加算支援金（建設・購入）支給件数のうちの地域木材補助被災者加算件数の推移

9年間での加算支援金（建設・購入）の合計件数1,508件に対し、被災者加算件数は342件であり、復興需要に対する利用率は22.7%であった。先に示した全建設戸数に対する利用率（19.4%）と大きな差異はない。

被災者加算の件数は平成25年度から徐々に増加し、最も多かった年は平成28年度で109件であった。その年の地区別の被災者加算の件数を見ると、そのうちのほぼ半分にあたる54件が田老地区、約2割にあたる21件が鉾ヶ崎地区となっている。平成29年度もこれら2地区での件数が多く、全件数41件に対し、田老地区が14件、鉾ヶ崎地区が15件となっており、これら2地区だけで、28年度と同様に全件数の約7割を占めている。

4-3.で示したように、田老地区では平成27年度から28年度に、鉾ヶ崎地区では平成28年度から29年度に、建設戸数が急増した。また、4-4.で示したとおり、これら2つの地区は、地元業者のシェアが他地区と比較して高い地区である。地域木材補助を利用するのは地元業者で住宅を建設した人が多いと考えられるが、その傾向を反映した結果と言えるだろう。

6. まとめと考察

今回の調査を実施し、以下のことが確認された。

宮古市内で住宅再建が必要となった被災者数は概ね4,000世帯、そのほとんどは平成29年度末までの7年間に何らかの形で新たな住まいを確保できた。自力建設による再建数（復興需要）は約1,500戸であり、こちらも平成29年度末までの7年間でほとんど完了した。復興需要は、この10年間の宮古市での戸建住宅全建設戸数の約6割を占めていた。

施工業者の種別ごとに分析した結果、震災前と復興前・中期と復興後期とで、業者種別ごとの市場シェアが変化したことがわかった。特に、市場規模が震災前と同等に戻った復興後期（平成30年度以降）に地元業者のシェアのみがはっきりと縮小した。

宮古市内の地区ごとに分析した結果、地区によって建設戸数の推移が異なることがわかった。特に、大規模な集団移転事業や土地区画整理事業が実施された田老地区と鉾ヶ崎地区では、短期間に集中的な住宅需要が発生した。また、地区によって業者種別ごとのシェアが異なっていた。もともとの地縁の強い鉾ヶ崎地区と田老地区は、他地区と比較して地元業者のシェアが高かった。

また、地域木材補助の利用件数調査より、復興需要の2割強でこの制度の被災者加算が利用され、同時期の制度全体の利用率と大きな差異はないことがわかった。

全国的に人口が減少する局面の中、宮古市でも平成23年に58,893人だった人口が令和3年4月1日現在で49,961人となり、直近の10年で約15%減少した¹⁸⁾。平成30～令和2年度の3年間の建設戸数は震災前3年間の戸数とほぼ同程度であったが、今後は建設戸数が減少していくのは間違いないだろう。

加えて、東日本大震災の被災地では「新築需要の先取り」という特有の条件が重なる。宮古市では、復興需要が多かった平成23年度～29年度の7年間だけで2,157戸の戸建住宅が建設された。この戸数は、震災前に年間140戸程度だった市内の建設戸数の約15年分に相当する。つまり、震災がなければ10年以上かけて徐々に発生するはずだった新築需要を先取りしていることを意味する。非住宅の建築物についても同様であろう。このことは、地域の建設産業が今後も事業を継続していくことに対して大きな影響を及ぼすはずである。

宮古地域の建設産業の今後を考えた場合に注視すべきは、復興需要がほぼ落ち着いた平成30年度以降の近年3年間の地元業者のシェアの大幅な縮小である。この変化の要因については、第2報のアンケート調査の結果の分析をとおして考察することとする。

謝辞

本研究を進めるにあたり、建築計画概要書の閲覧への対応、および、被災者生活再建支援制度と宮古市地域木材利用住宅推進事業費補助金等に関するデータの提供をして下さいました宮古市都市整備部の皆様へ感謝申し上げます。同じく、建築計画概要書の閲覧への対応をして下さいました岩手県沿岸広域振興局宮古土木センターの皆様へ感謝申し上げます。

引用・参考文献および URL

- 1) 岩手県：いわて復興の歩み 2011.3-2021.3 東日本大震災からの復興の記録，2021.5
- 2) 岩手県地域型復興住宅推進協議会公式サイト <http://www.hukkoujuutaku.sakura.ne.jp/index.html> (2021年11月10日閲覧)
- 3) 角倉英明，渡邊史郎，浦西幸子，藤田香織，有川智，森正志：地域型復興住宅の生産者グループにおける木造住宅の生産体制に関する統計的把握，日本建築学会技術報告集，第19巻，第43号，pp.1155-1160，2013.10
- 4) 益尾孝祐，後藤治，三井所清典：復興まちづくりにおける地域型住宅の供給戸数からみた自立再建住宅支援の生産システムに関する比較研究，日本建築学会計画系論文集，第82巻，第735号，pp.1187-1197，2017.5
- 5) 鈴木大隆，石井旭：大規模津波災害に対応した地域住宅再建推進体制づくりに関する考察－岩手県陸前高田市の住宅再建推進活動を通じて－，日本建築学会技術報告集，第27巻，第66号，pp.859-864，2021.6
- 6) 前田享宏，森本信明：東大阪市における新規戸建住宅の2階建化に関する研究－最近10年間の建築計画概要書の分析を中心として－，日本建築学会計画系論文集，第596号，pp.155-162，2005.10
- 7) 内田信平：宮古発・復興住宅「ぬぐだまり」建設プロジェクト，NPO木の建築，第35号，pp.16-17，2013.4
- 8) 杉本未耶・豊岡瑞季：宮古市内における住宅着工状況の震災前後の比較，岩手県立大学盛岡短期大学部生活科学科卒業研究論文集，第15号，pp.45-48，2014.3
- 9) 石橋真美菜・津村菜菜・布田花：震災後3年間の宮古市内における住宅着工状況の推移，岩手県立大学盛岡短期大学部生活科学科卒業研究論文集，第17号，pp.11-16，2016.3
- 10) 岩手県：主な取組の進捗状況 いわて復興インデックス（令和3年3月31日現在），2021.5
- 11) 宮古市：東日本大震災の「記録」～岩手県宮古市～，2013.3
- 12) フェニーチェホーム南洋（株） <http://www.fenice-nanyo.com/index.html> (2021年11月10日閲覧)
- 13) （株）日盛ハウジング 会社情報 <https://www.palcohome.com/company/store/> (2021年11月10日閲覧)
- 14) セキスイハイム東北（株）住宅展示場情報 https://www.heim-tohoku.co.jp/model_house/iwate/ (2021年11月10日閲覧)

- 15) Us Style Co.,Ltd. | 株式会社 Us Style <http://www.usstyle.co/> (2021年11月10日閲覧)
- 16) 住宅工房きっかわ <https://www.kobo-kikkawa.com/> (2021年11月10日閲覧)
- 17) 宮古市地域木材利用住宅推進事業費補助金制度 <https://www.city.miyako.iwate.jp/norin/chiikimokuzairiyojutakuhojokin.html> (2021年11月10日閲覧)
- 18) 宮古市の人口・世帯数 <https://www.city.miyako.iwate.jp/madoguchi/jinko.html> (2021年11月10日閲覧)

注

- 注1) 建築基準法第93条の2（書類の閲覧）に規定される建築計画概要書の閲覧制度を活用し入手したデータによる調査。
- 注2) 制度の対象となる被災世帯は、全壊世帯、解体世帯、長期避難世帯、大規模半壊世帯、中規模半壊世帯の5種類である。
- 注3) 賃貸の加算支援金は、公営住宅に入居した場合には支給されないことになっている。
- 注4) 基礎支援金・加算支援金の支給件数、災害公営住宅の整備戸数とも、宮古市建築住宅課提供の資料による。
- 注5) 直営と記載されている場合でも、住所が記載されている場合は、その住所に応じて「地元業者」または「県内業者」と分類した。
- 注6) 田老町と新里村は平成17年に宮古市と合併、川井村は平成22年に宮古市と合併した。
- 注7) 各地区の土地区画整理事業および防災集団移転促進事業についてのデータは、宮古市都市計画課提供の資料による。
- 注8) 地域木材補助の利用件数は宮古市建築住宅課提供の資料による。