

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2報) —被災者が住宅を再建する際の建設業者選定に関わる要因についての考察—

Research on Housing Reconstruction in Miyako City, Iwate, following the Great East Japan Earthquake (No.2)
- A consideration of factors taken into account by disaster victims when selecting building contractors -

内田信平*¹

Shimpei UCHIDA

The purpose of this paper is to analyze the community of “Sannou-danchi”, the area of Miyako with the largest influx of new residents following the 3.11 tsunami disaster. It shows a categorical analysis of housing builders who have worked to reconstruct the damaged area. In addition, the paper details the results of a questionnaire taken by the residents of “Sannou-danchi” about the different reasons why they had chosen certain builders. The analysis of residents’ opinions shows that several factors such as age play an important role in deciding housing builders.

Keywords: The Great East Japan Earthquake, Miyako City, Housing Reconstruction
東日本大震災, 宮古市, 住宅復旧

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。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月末現在で、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)等による宅地供給は全て完了している。また、災害公営住宅の整備も全て完了している¹⁾。被災者生活再建支援制度による加算支援金^{注1)}の受付は、令和3年4月10日までで終了しており(陸前高田市を除く)、震災後の約10年で、県内の被災者の新たな住宅の確保はほぼ全て完了したと判断できる。

筆者は、第1報²⁾において建築計画概要書の閲覧による調査^{注2)}を実施し、震災発生から10年間の岩手県宮古市における住宅復旧の進捗状況について報告した。施工業者の種別による分析の結果、震災発生の前後で業者種別ごとのシェアがはっきりと変化することが明らかになった。震災前には、地元業者は全建設戸数の約2/3を供給していた。建設戸数が大幅に増えた平成23~29年度は、地元業者による建設戸数は増えたものの、戸数全体に占める比率は半分弱となった。地元業者の多くは事業規模がそれほど小さくなく、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。地元業者が対応できない分を、県内内陸部の業者や大手業者が供給した結果である。興味深いのは平成30~令和2年度の直近3年間のシェアである。地元企業の比率がはっきりと低下し38%となった。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震災前3年間の戸数とほぼ同程度であった。つまり、市場規模は震災前と同程度に戻ったものの、業者種別ごとのシェアは震災前と同様には戻らず、地元業者のシェアだけが縮小したのである。

第1報でも述べたように、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への波及効果といった面から考えると、地元の建設業者がその地域の住宅供給を担うことは重要である。今後、全国的な人口減少に加え、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。これらは、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。

比較的着工戸数の少なかった地方都市で震災による大量の住宅需要が発生し、それらの供給を経た現在、業者種別ごとのシェアが変化した。そこには建築主の意向が大きく関係しているはずである。柄谷ら³⁾は、陸前高田市で自主住宅移転再建をした被災者らに対する丁寧なインタビュー調査を行い、建設業者の選定において家族・親戚や知人・友人といった人的資源が活用された事例について報告している。ただし、調査対象者が14名であり、被災者の全般的な傾向を示す性質のものとは言えない。鈴木ら⁴⁾は、陸前高田市の仮設住宅居住者を対象とした住宅再建意向調査を実施している。住要求として「建設コスト」や「快適性」という回答が多いということを明らかにしているものの、これらの回答と建設業者選定との関係は示されていない。

震災によって住まいを失い予期せず住宅の取得が必要になった被災者は、どのような理由で建設業者を選定したのだろうか。本報では、集団移転事業によって整備された団地を対象として、以下の2つの目的を設定した。1つ目は、第1報と同様の手法である建築計画概要書の閲覧による調査によってその団地での住宅建設の全体像を捉えること。2つ目は、居住者へのアンケート調査によって建設業者を選定する際にどのような要因を重視して選定したかを明らかにすることである。

*1 生活科学科生活デザイン専攻

2. 調査対象とした田老地区「三王団地」について

2-1. 田老地区および同地区での復興事業の概要

(1) 宮古市田老地区の概要

宮古市田老地区は、宮古市沿岸部の北部に位置し、平成17年に宮古市と合併するまでは田老町だった地区である。震災前の同地区の人口は4,434人（平成23年3月1日時点）であった。同地区の位置を図1に示す。



図1 宮古市田老地区の位置

(2) 田老地区における東日本大震災による被害

平成23年（2011年）3月11日に発生した東日本大震災では、津波は高さ10mの防潮堤を越えて市街地を襲い、田老地区は甚大な被害を受けた。田老地区での家屋倒壊数（全壊、大規模半壊、半壊、一部破壊の合計）は、住家が801棟、非住家890棟で、計1,691棟であった⁹⁾。宮古市全体の倒壊数は計9,088棟であり、田老地区での倒壊数はそのうちの2割弱を占めている。

(3) 震災後に田老地区で実施された復興事業

東日本大震災の後、田老地区では2つの事業によって震災からの復興を進めることとなった。1つは土地区画整理事業であり、もう1つは集団移転事業である。

土地区画整理事業は、浸水被害にあった中心市街地を対象として、道路、公園等の整備や宅盤の一部かさ上げ、住宅用地、産業用地等の土地利用の集約化を行うもので、施工面積は約19haである。平成25年3月に都市計画決定、同年10月に工事に着手し、平成26年11月より使用収益開始となった¹⁰⁾。

集団移転事業は、被災した住宅の移転先として中心市街地の北東に位置する乙部地区の高台を造成して住宅団地（以下、三王団地）を整備するもので、施工面積は約25.4haである。戸建住宅の画地159区画のほか、災害公営住宅、公園等が整備された。平成25年6月に工事着手、平成27年10月に宅地部分の工事が完了した¹¹⁾。宮古市内では最も規模の大きい集団移転事業である。

2-2. 三王団地を調査対象とした理由

筆者は、宮古市田老地区で集団移転事業によって整備された「三王団地」に注目し、これまで同団地を対象とした調査を実施してきた。本報でも同団地を調査対象としている。その理由は以下の3つである。

(1) 被災者の住宅であることが明確である

第1報では宮古市全域を対象として建築計画概要書の閲覧による調査を実施したが、概要書の記載内容だけでは、その住宅の建築主が震災で被害を受けた被災者かどうかについては判断できない。そのため、第1報の結果は、復興需要とその他を合わせた宮古市全体でのデータに基づくものとなっている。三王団地を対象とすることで、対象が被災者の住宅であることを明確にできる。

(2) 一定のサンプル数が得られる

三王団地では、戸建住宅用の宅地が159区画整備され、かつ、調査時点でそのほとんどの区画で住宅再建が完了し住民が居住している状況である。居住者に対するアンケート調査を実施する場合、その対象として一定数のサンプル数を得ることができる。

(3) 典型的な事例である

田老地区は、第1報で示したとおり、震災前には年間の新築着工戸数が9戸程度だった地区である。地区内の業者の施工能力も限られている。地元業者の供給力が小さい地域で大規模な災害によって一気に大量の住宅需要が発生した際の状況を把握することを目的とした場合、調査対象として相応しい典型的な事例と考えられる。

3. これまで実施した調査および本報の構成

筆者は、三王団地の宅地造成完了の前年である平成26年に、宮古市都市計画課の協力を得て、同団地での住宅再建予定者を対象とした意向調査を実施した。当時岩手県立大学盛岡短期大学部2年生だった濱本加奈子氏と共同で行ったアンケート調査である。この調査の結果のうち本報に関連する部分については、本報の第4章で紹介し、5章および6章でその後に得られたデータと比較、考察する。なお、この調査結果の一部は濱本氏の卒業研究⁶⁾として発表されている。

その後、三王団地で住宅再建が開始されてから3年後の平成30年には、同団地での住宅着工状況についての調査を実施した。当時岩手県立大学盛岡短期大学部2年生だった山本結香氏と共同で行ったもので、建築計画概要書の閲覧による調査である。この調査結果に平成30年度以降のデータを追加してまとめた結果については、本報の第5章に示し、同団地での住宅建設の全体像として報告する。なお、この調査結果の一部は山本氏の卒業研究⁷⁾として発表されている。

今年（令和3年）、同団地の全ての居住者を対象としたアンケート調査を実施した。主な目的は、1章に示したように、それぞれの居住者が建設業者を選定する際に、どのような要因を重視して選定したかを明らかにすることである。この調査の結果は本報の第6章で報告し、それを踏まえて第1報で示した直近3年の宮古市での地元業者のシェア縮小の要因について考察する。

4. 住宅再建前の再建予定者への意向調査

4-1. 対象者および実施方法

三王団地での住宅再建が開始される前年の平成26年に、同団地での住宅再建予定者を対象としたアンケート調査を実施した。調査は、平成26年12月21日に実施された区画決定のための抽選会会場（グリーンピア三陸みやこ）にブースを設け、その場でアンケート用紙に記入してもらい回収する方法で実施した。宅地の造成工事完了のほぼ10か月前の時期である。

4-2. 質問項目

質問項目は以下の7つ。加えて、高台移転や住宅新築についての意見を自由記述で記載してもらった。

- 問1：世帯人数、同居家族に65歳以上の方がいるか
- 問2：申し込んだ宅地の区画のタイプ
- 問3：住宅の新築の際に特に重視したいと思うこと
- 問4：新築の際に想定している床面積
- 問5：新築の際に想定している予算
- 問6：希望する着工時期
- 問7：どのような建築業者に依頼したいと考えているか

4-3. 調査結果

抽選会への参加者164世帯のうち67世帯から回答を得た。回収率は40.8%であった。以下、本報に関連する問3、問6および問7の回答結果を示す。

(1) 住宅の新築の際に特に重視したいと思うこと

住宅の新築の際に特に重視したいと思うことについて、表1に示した15の項目から3つ以内を選択して回答を得た。

表1：問3の選択肢

1.広さ	2.デザイン
3.間取り	4.工期
5.工事費	6.耐震性能
7.省エネルギー	8.断熱性能
9.防火性能	10.敷地の安全性
11.高齢者への配慮	12.設備機器の機能
13.地域産の木材の利用	14.地元の建設業者による施工
15.その他	

結果を図2に示す。回答数の合計は327であった。

最も多かった項目は「間取り」で、回答者の7割近くが選択している。次いで多いのが「工事費」で、約4割が選択している。以下、「高齢者への配慮」や、「耐震性能」「断熱性能」といった住宅性能に関する項目への回答数が比較的多かった。

「地元の建設業者による施工」と回答したのは9人で、回答者の13.4%が選択している。また、早期の入居という希望の実現のために「工期」という回答が多いか

と予想していたが、この項目を選択した回答者は少ないという結果だった。

6-3.(6)で、この意向調査の結果と今年実施した居住者へのアンケート調査の結果との比較、考察を行う。

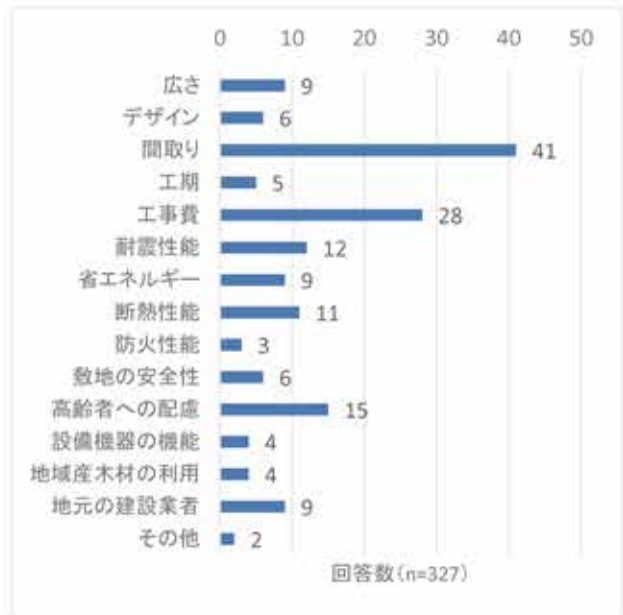


図2 新築の際に特に重視したいこと

(2) 希望する着工時期

希望する着工時期について、表2に示す5つの時期から選択して回答を得た。

表2：問6の選択肢

1.平成27年度後半	2.平成28年度前半
3.平成28年度後半	4.平成29年度以降
5.これから考える	

結果を図3に示す。最も多かったのは宅地造成完了直後の「平成27年度後半」に着工したいとの回答で、37%であった。次に「平成28年度前半」という回答が多く30%である。回答者のちょうど2/3が、造成完了から1年以内の着工を希望しているということになる。また、「これから考える」との回答も比較的多く、全回答者の21%を占めた。

5-2.(2)で、この意向調査の結果と実際の着工時期との比較、考察を行う。

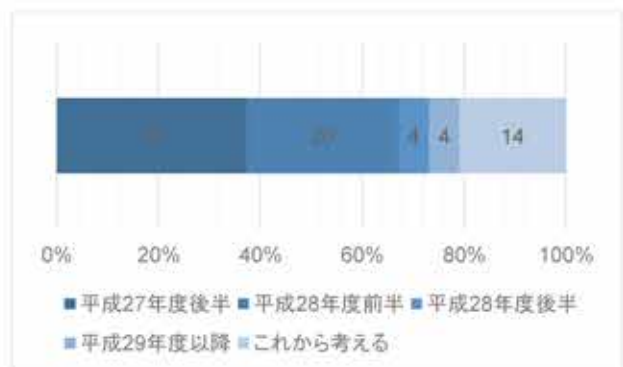


図3 希望する着工時期

(3) どのような建築業者に依頼したいと考えているか
依頼したいと考えている建築業者について、表3に示す5つの選択肢から回答を得た。

表3：問7の選択肢

1.地元の建築業者	2.県内内陸部（盛岡など） に本社を持つ建築業者
3.大手ハウスメーカー	4.特にこだわりはない
5.これから考える	

結果を図4に示す。1人の回答者が2つの選択肢を選んでおり、その2つとも集計したため、この項目のみ回答数の合計は68となっている。

「地元の建築業者」との回答が47%と約半数を占める。「県内内陸部の業者」との回答数は少なく、全体の4%である。「大手ハウスメーカー」との回答は21%である。「特にこだわりはない」との回答は10%であった。着工時期への回答と同様に「これから考える」との回答も比較的多く、全回答者の18%を占めた。

5-4. (1) で、この意向調査の結果と実際に建設した業者の比率との比較、考察を行う。

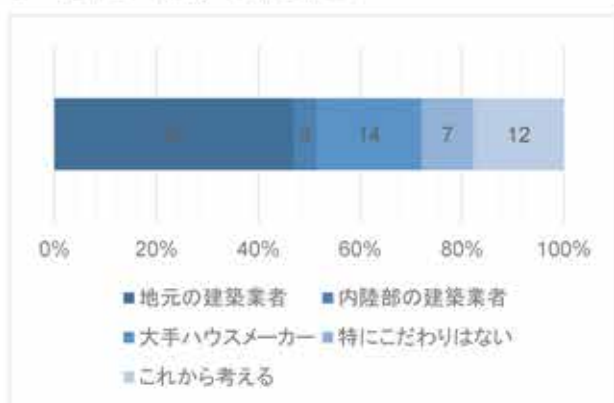


図4 依頼したいと考えている建築業者

5. 造成完了後の着工状況の調査

5-1. 調査の概要

三王団地で造成完了後に実際に建設された住宅の時期および戸数と、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行った⁽¹²⁾。調査の概要は以下のとおりである。

・調査対象

平成27年度から令和2年度までの間に建築確認を受けた三王団地内全ての一戸建て住宅および兼用住宅。居住用途以外の建物（作業小屋等）と思われたものについては、現地ですべて確認のうえ、対象から除外した。（上記のうち、平成27年度から29年度のデータは文献7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、延面積、建築確認年月日

令和3年9月現在、三王団地には159戸の住宅が建っている。この159戸が調査対象であるが、そのうちの1戸については、建築計画概要書を見つけないことができなかったため、その1戸を除く158戸を調査対象とした。

以下、この章では、各時期の着工戸数および業者種別ごとのシェアに注目して、集計と分析を行う。

5-2. 三王団地全体の着工戸数の推移

(1) 三王団地での住宅再建の様子

以下、造成完了の1ヶ月後、9ヶ月後、1年9ヶ月後の三王団地の様子を写真1～3で示す。造成完了から1年9ヶ月の間で、大部分の区画に住宅が建設されたことが確認できる。（写真1～3とも筆者撮影）



写真1 造成完了の1ヶ月後（平成27年11月16日）



写真2 造成完了の9ヶ月後（平成28年6月11日）



写真3 造成完了の1年9ヶ月後
（平成29年6月18日）

(2) 3ヶ月ごとの着工戸数の推移および進捗率

住宅着工が開始された平成27年から、3ヶ月ごとに時期を区切って、それぞれの時期に着工した住宅の戸数を集計した。平成30年度以降は着工戸数が少ないため、各年度の戸数とした。なお、実際に着工した日を特定するのは難しいため、本報では、建築確認が下りた日を便宜的に「着工日」として取り扱うこととする。

各時期に着工した戸数と、全区画数に対する進捗率を図5に示す。着工戸数がピークとなったのは、造成完了直後の平成27年10～12月で、この3ヶ月間だけで50戸が着工した。その後は徐々に減少していく。

造成完了から半年後の平成28年3月までの進捗率は57%であり、半年間で半分以上の区画で着工されたということになる。4-3、(2)で示した造成完了前の意向調査(図3)では、希望着工時期として「平成27年度後半」という回答が37%だったが、実際にはそれを上回るペースで住宅着工が進んでいたことになる。

造成完了からはほぼ1年後の平成28年9月までの進捗率は80%である。前出の意向調査では「27年度後半」と「28年度前半」の回答を合わせて67%だったが、この時点でも、実際はそれを上回るペースで着工が進んだ。

造成完了から2年後の平成29年9月までの進捗率は92%であり、2年間で9割以上の区画で住宅が着工されたということがわかる。

5-3. 施工者の種別ごとの着工戸数の推移

三王団地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、第1報と同様に施工者の種別を以下の5種類に分類し、それぞれの着工戸数を集計した。

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

(1) 地元業者

地元業者の3ヶ月ごとの着工戸数の推移を図6に示す。造成完了から平成29年度末までの建設戸数は78戸、平成30年度以降は4戸で、計82戸である。最も着工戸数が多かったのは平成27年10～12月で、3ヶ月間で23戸着工している。その後、徐々に戸数が減少しながら推移している。

(2) 県内業者

県内業者の3ヶ月ごとの着工戸数の推移を図7に示す。平成29年度末までの建設戸数は31戸、平成30年度以降は2戸で、計33戸である。最も着工戸数が多かったのは平成28年1～3月で、3ヶ月間で9戸着工している。全体の戸数が少ないこともあり、地元業者や大手業者と比較するとピークの立ち方が緩やかである。

(3) 大手業者

大手業者の3ヶ月ごとの着工戸数の推移を図8に示す。造成完了から平成29年度末までの建設戸数は35戸、平成30年度以降は2戸で、計37戸である。最も着工戸数が多かったのは平成27年10～12月で、3ヶ月間で20戸着工している。その後の3ヶ月では9戸着工し、その後は極端に着工戸数が少なくなっている。造成直後の6ヶ月間だけで29戸着工しており、これは29年度末までの着工戸数の83%にあたる。造成完了直後に着工数が集中していることから、この時期に急激に発生した需要の多くを大手業者が担ったということがわかる。

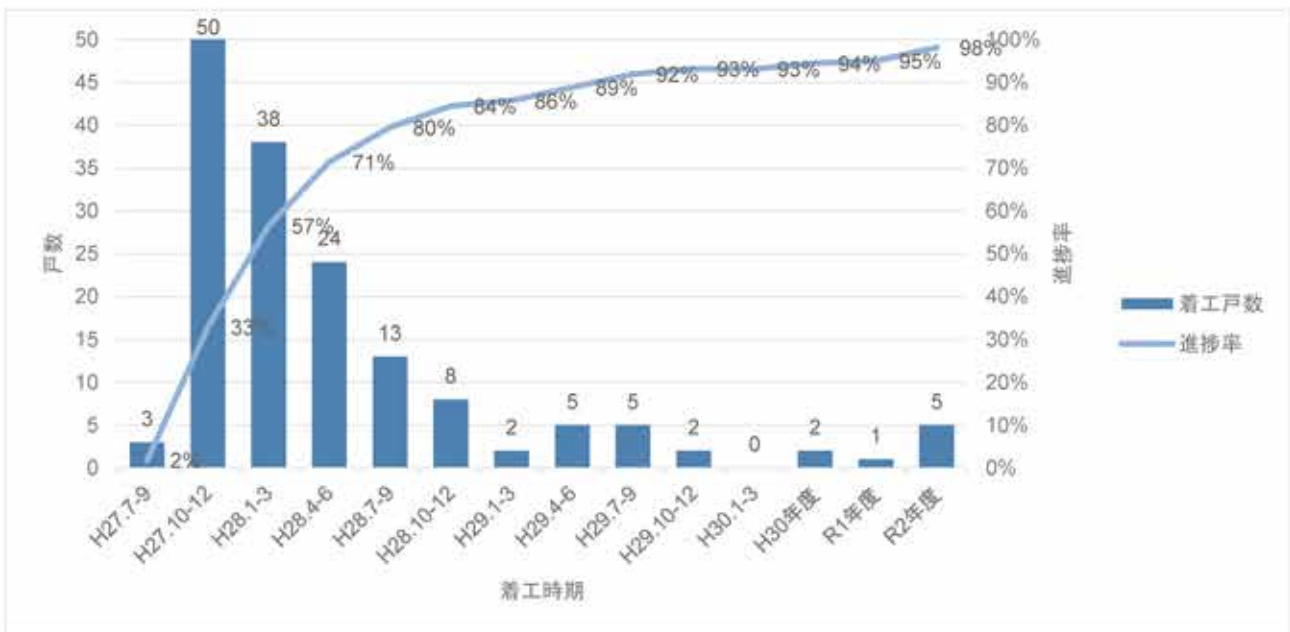


図5 各時期の着工戸数の推移および進捗率—三王団地全体

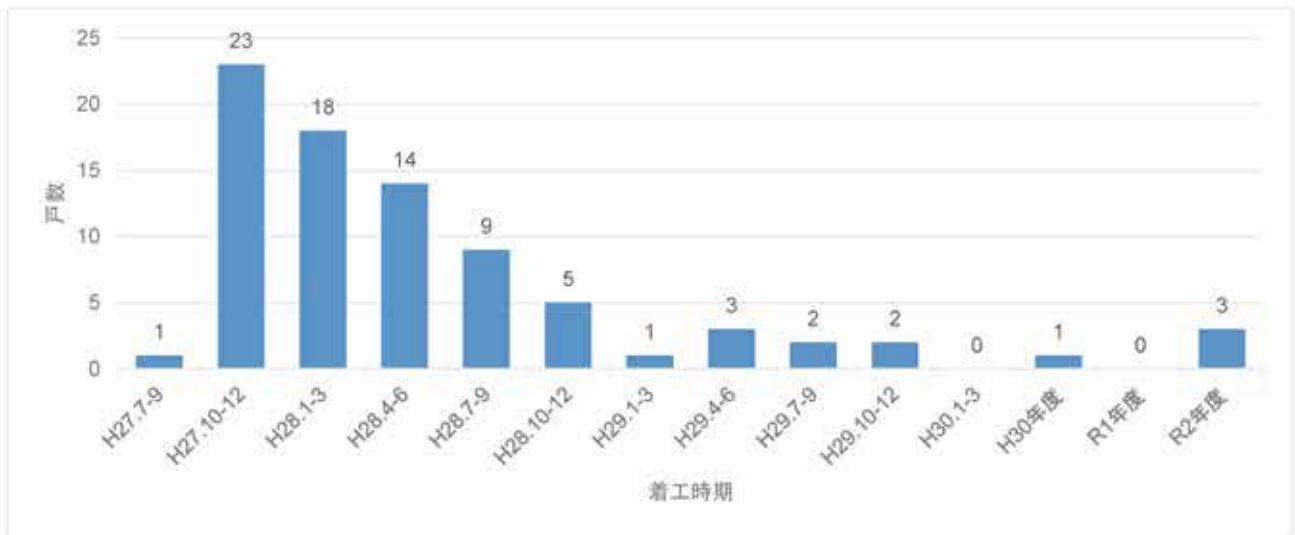


図6 各時期の着工戸数の推移—地元業者

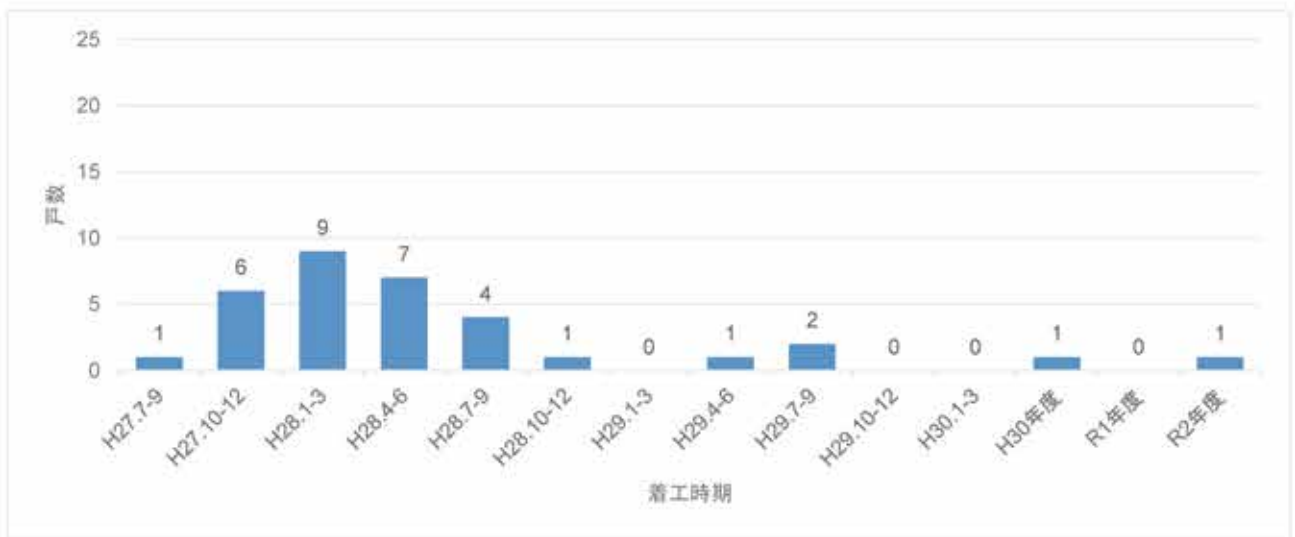


図7 各時期の着工戸数の推移—県内業者

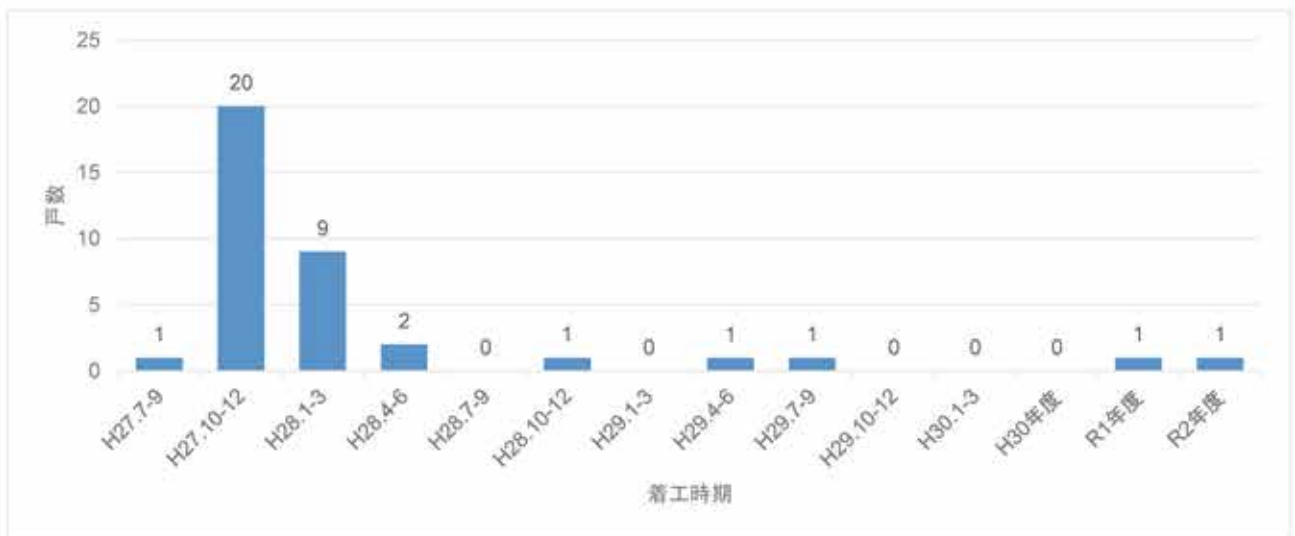


図8 各時期の着工戸数の推移—大手業者

5-4. 施工者の種別ごとのシェア

(1) 建設された全戸数のシェア

三王団地に建設された全戸（158戸）の業者種別ごとのシェアを図9に示す。

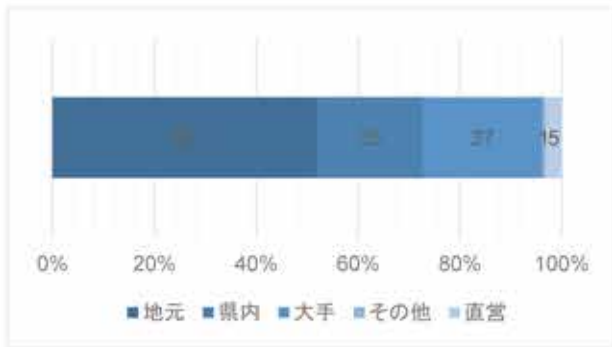


図9 全戸の業者種別ごとのシェア (n=158)

地元業者が52%、県内業者が21%、大手業者が23%である。直営は3%である。

4-3. (3) で示した、造成完了前の意向調査の結果(図4)と比較すると、地元業者と大手業者はほぼ同様の比率となっている。県内業者は、意向調査の結果と比較して、比率が大きくなっている。

意向調査の時点で地元業者と大手業者に工事を依頼したいと考えていた世帯は概ねそのとおりに依頼し、はっきり決めきれていなかった世帯が県内業者に依頼した場合が多かったのではないかと推測される。

なお、三王団地で住宅建設に携わった地元業者は24社であったが、そのうち所在地が田老地区の業者は5社である。また、所在地は田老地区ではないが、創業前は田老地区の大手だった方が平成26年に創業した業者が1社ある。これら6社を「田老業者」とする。三王団地での田老業者による建設戸数は計37戸であり、地元業者による建設戸数の45%を占めている。また、全戸数に対しての田老業者の比率は23%となる。

(2) 住宅規模ごとのシェア

住宅の規模によって業者種別ごとのシェアが異なるのではないかと考え、延面積ごとのシェアを集計した。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た152戸を対象としたが、建築計画概要書に延面積が記載されていないものが1件あったため、それ以外の151戸を集計対象とした。

延面積での分類と、それぞれの戸数および比率を表4に示す。延面積ごとのシェアを図10に示す。

表4：延面積ごとの戸数と比率

延面積	戸数	比率
30坪未満	31	20.5%
30坪～40坪未満	51	33.8%
40坪～50坪未満	45	29.8%
50坪以上	24	15.9%

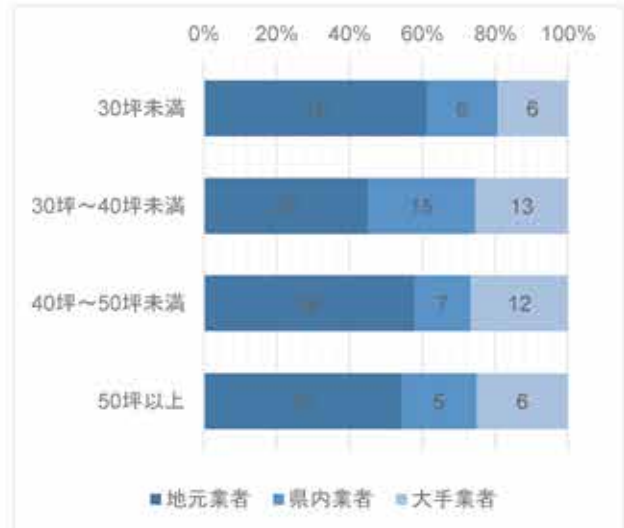


図10 住宅規模ごとの業者種別のシェア (n=151)

延面積が「30坪～40坪未満」という規模では、全体のシェアと比較して、県内業者のシェアがやや高く地元業者のシェアがやや低いが、全体としてははっきりとした傾向は認められないという結果であった。

5-5. 建設戸数の多かった事業者

三王団地で住宅建設に携わった事業者は50社であった。そのうち、建設戸数が上位の10社と各社の戸数を図11に示す。なお、*印の事業者は田老業者である。

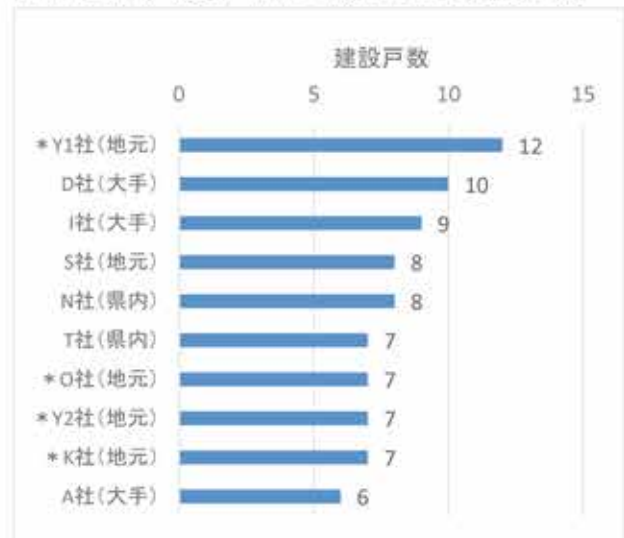


図11 三王団地での建設戸数上位の業者

上位10社のうちの5社を地元業者が占める。うち4社が田老業者であり、地縁の強さが感じられる結果となった。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N社と、盛岡市に本社があるゼネコンのT社の2社である。大手業者は、鉄骨系プレハブ住宅を供給するD社、木造住宅を供給するI社とA社の3社。いずれも、全国展開している事業者で、第1報で示した宮古市全体の復興中期(平成26～29年度)に建設戸数の多かった事業者である。

6. 住宅再建後の居住者へのアンケート調査

6-1. 対象者および実施方法

三王団地での住宅再建がほぼ完了した令和3年に、同団地の居住者を対象としたアンケート調査を実施した。調査紙と返信用封筒を1組として、令和3年10月2日に、三王団地の各戸の郵便受けにポストイングし、記入後に返送してもらうという方法で実施した。

6-2. 質問項目

回答が負担にならないよう、質問項目は以下の4つのみとした。

問1：世帯人数および世帯主の年代

問2：現在の住まいで暮らし始めた時期

問3：どのような建設業者に工事を依頼したか

問4：建設業者を決める際に特に重視したこと

6-3. 調査結果

156世帯に調査紙を配布し、10月末までにそのうちの101世帯から回答を得た。回収率は64.7%であった。以下、各質問への回答結果を示す。

(1) 世帯人数

結果を図12に示す。世帯人数2人以下がほぼ半分、3人以下で8割弱を占めている。最も多いのは2人世帯であった。

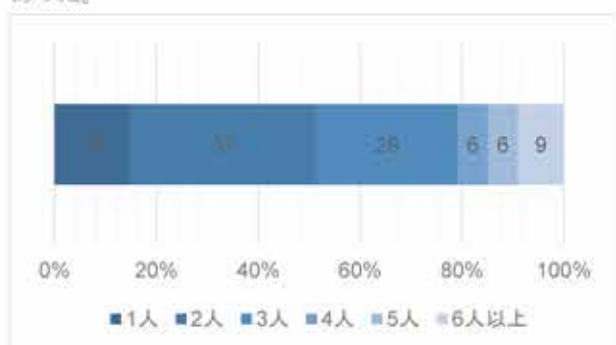


図12 回答者の世帯人数 (n=101)

(2) 世帯主の年代

結果を図13に示す。60歳代以上で73%を占めている。最も多いのは70歳代であった。(未記入が1枚あり、有効回答数は100)

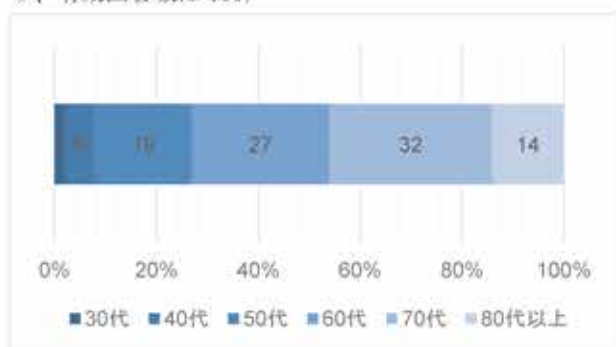


図13 世帯主の年代 (n=100)

(3) 現在の住まいで暮らし始めた時期

結果を図14に示す。平成28年が圧倒的に多く、73%を占めている。(平成27年以前との回答(2枚)は無効として集計から除き、有効回答数は99)

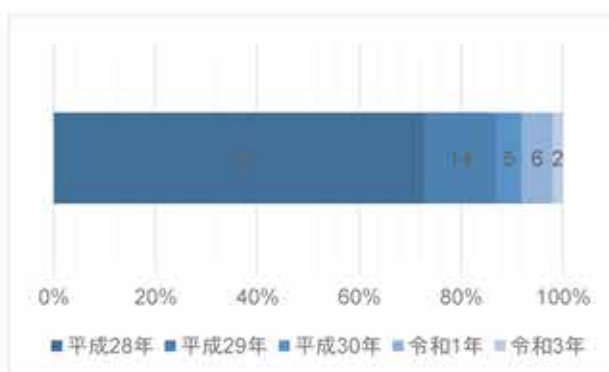


図14 回答者の入居時期 (n=99)

(4) どのような建設業者に工事を依頼したか

工事を依頼した業者について、以下の3つの選択肢から選んで回答を得た。また、差し支えなければ業者名を記入してもらった。

- ・地元(田老・宮古地区)の建設業者
- ・県内内陸部(盛岡など)に本社を持つ建設会社
- ・大手ハウスメーカー

結果を図15に示す。

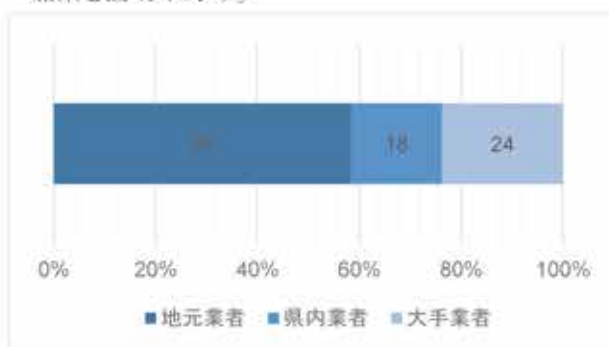


図15 依頼した業者-回答者全体 (n=101)

地元業者が58%、県内業者が18%、大手業者が24%であった。建築計画概要書で「直営」と記されている場合でも、回答者が「地元業者」と回答した場合もあると考えられる。5-4.(1)で示した三王団地全体でのシェア(図9)で直営となっている分を地元業者に加えた場合の比率と、ほぼ同様の内訳となっている。

(5) 世帯主の年代と依頼業者との関係

世帯主の年代によって依頼した業者の傾向が異なるのではないかと考えた。そこで、世帯主の年代を以下の3つに区分し、それぞれの年代ごとに、依頼した業者を集計した(年代が未記入の1枚を除いて集計)。

- ・50代以下(27世帯)
- ・60代(27世帯)
- ・70代以上(46世帯)

結果を図16に示す。

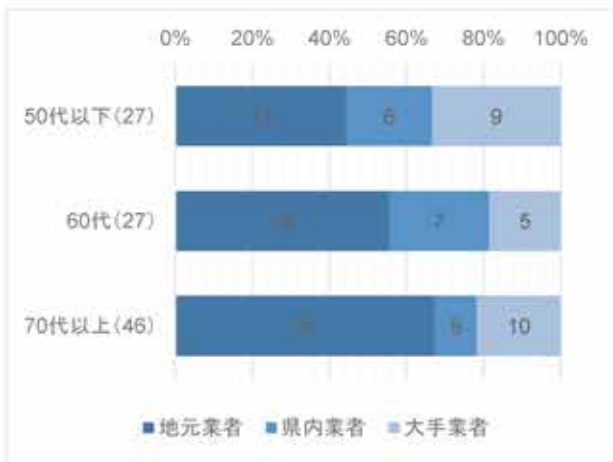


図 16 依頼した業者—世帯主の年代ごと (n=100)

地元業者に依頼した比率は、50歳代以下で44%、60歳代で56%、70歳代以上で67%であった。年代が高くなるにつれて、地元業者に依頼した比率が高くなるという傾向がはっきりと見られる。その要因については、後の(7) a-2.項にて考察する。

(6) 業者決定の際に特に重視したこと (全回答者)

建設業者を決める際に特に重視したことについて、表5に示した15の項目から4つ以内を選択して回答を得た。選択肢の設定にあたり、4-3 (1) に示した意向調査の際の選択肢 (表1) を基に一部変更して設定した。

表 5: 問3の選択肢

1.広さ	2.デザイン
3.間取り	4.希望する工事時期への対応
5.工事費	6.耐震性能
7.省エネルギー	8.断熱性能
9.高齢者への配慮	10.設備機器の機能
11.地域産の木材の利用	12.地元の建設業者であること
13.完成後の維持管理対応	14.建設会社の信頼性
15.営業担当者の対応	16.その他

各項目の回答数の結果を図17に示す。回答数の合計は327であった。最も多かった項目は「工事費」で、回答者の4割強が選択している。次いで「地元の建設業者であること」「完成後の維持管理対応」「建設会社の信頼性」といった項目の回答が多く、これらは回答者の3割以上が選択している。以下「地域産木材の利用」「希望する工事時期への対応」といった回答が多かった。

4-3. (1) で示した、造成完了前の意向調査の結果 (図2) と比較すると、「間取り」という回答が少なくなっている。新たな住まいを考える際に間取りは重視するものの、業者選定の決め手にはなっていないものと考えられる。一方、「地域産の木材の利用」という回答が多くなっている。業者選定に至る過程で地域産木材を利用した場合の補助制度[※]の情報を知り、同制度への対応が業者選定の理由の1つとなった場合もあると思われる。



図 17 業者決定の際に重視したこと—全回答者

(7) 依頼した業者別の分析

地元業者、県内業者、大手業者それぞれについて、業者選定の際に重視した項目に異なる傾向があるのではないかと考えた。そこで、実際に依頼した業者種別ごとに回答者を分け、それぞれについて改めて集計した。

a-1. 地元業者に依頼した回答者が重視した項目

地元業者に依頼した世帯が建設業者を決める際に特に重視したことについて、回答数の結果を図18に示す。回答者数は59、回答数の合計は205であった。

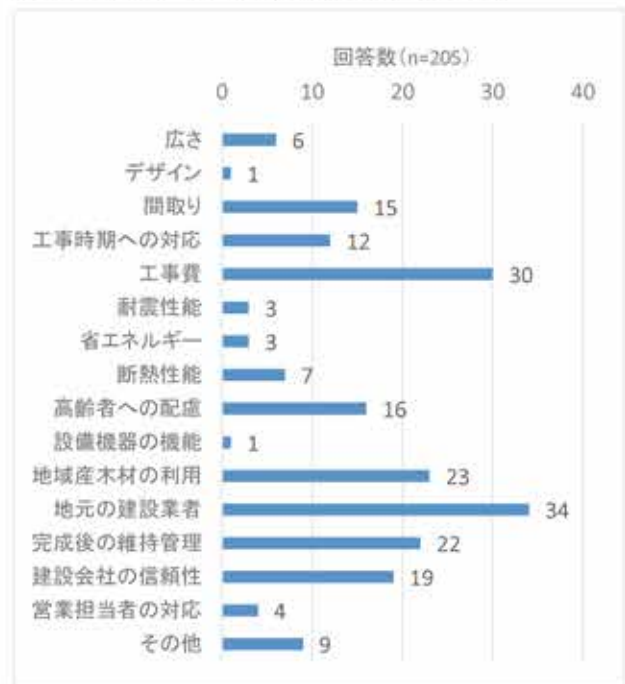


図 18 地元業者に依頼した回答者が重視した項目

最も多いのが「地元の建設業者であること」で、回答者の半数以上の58%が選択している。「その他」の記述内容を見ても、「親戚」「知人」「震災前の自宅も建ててもらいました」等の記述が見られ、業者を選定する際に、震災前からの地域での人間関係を重視したことが確認できる。

次が「工事費」であり、こちらも回答者の半数以上が選択している。次いで「地域産木材の利用」という回答が多く、回答者の4割弱が選択している。地域産木材を利用するのは地元業者が多く、補助制度[※]を利用できたことが影響していると考えられる。

次いで多かったのが「完成後の維持管理対応」「建設会社の信頼性」という回答である。以前から地域密着で業務を継続しているということ、維持管理への対応や「信頼性」と判断した回答者がいたものと考えられる。

その一方「耐震性能」「省エネルギー」「断熱性能」といった住宅の性能に関する項目の回答は少ないという結果であった。

a-2. 地元業者に依頼した世帯のうち、世帯主が70歳代以上の世帯が重視した項目

(5) 項に示したように、世帯主の年代が高くなるにつれて地元業者に依頼した比率が高いという傾向がみられた。そこで、地元業者に依頼した回答者のうち、世帯主が70歳代以上の世帯のみを集計した結果を図19に示す。回答者数は31人、回答数の合計は102である。



図19 地元業者に依頼した70歳以上の回答者が重視した項目

全年代の回答（図18）と比較すると、世帯主が70歳以上の世帯は、「工事費」と「高齢者への配慮」と回答した比率が高くなっている。「工事費」は回答者の58%が、「高齢者への配慮」は32%が選択しており、これらの要望を聞き入れてもらうために地元業者を選択したと考えられる。また「地元の建設業者であること」は回答者の52%が選択している。「その他」の記述内容として「親戚」「知人」のほか「息子が勤務していて」「おつき合い上」との記述が見られ、震災前からの人間関係を、若い世代より一層重視したことが示唆される。年代が高くなるにつれて地元業者へ依頼した比率が高くなった要因は、上記に示したことが考えられるだろう。

b. 県内業者に依頼した回答者が重視した項目

県内業者に依頼した世帯が建設業者を決める際に特に重視したことについて、回答数の結果を図20に示す。回答者数は18人、回答数の合計は45であった。



図20 県内業者に依頼した回答者が重視した項目

最も多いのが「工事費」と「営業担当者の対応」であり、いずれも回答者の約4割が選択している。「営業担当者の対応」は、地元業者や大手業者に依頼した回答者ではいずれも回答数が少なかった項目である。

それ以外は回答が分散しており、母数が少ないこともあり、あまりはっきりとした傾向は見られない。

「その他」の記述内容では「親戚のすすめ」「知人からの紹介」等の記述が見られ、これらが業者選定のきっかけになった場合もあると考えられる。

c. 大手業者に依頼した回答者が重視した項目

大手業者に依頼した世帯が建設業者を決める際に特に重視したことについて、回答数の結果を図21に示す。回答者数は24人、回答数の合計は77であった。



図 21 大手業者に依頼した回答者が重視した項目

最も多いのが「耐震性能」で回答者の半数以上が選択している。次いで「断熱性能」で、回答者の4割強が選択している。「省エネルギー」の回答も多く、住宅の性能を重視した結果大手業者を選定した回答者が多かったということがはっきりと読み取れる結果である。

次いで多いのが「完成後の維持管理対応」と「建設会社の信頼性」で、いずれの項目も回答者の1/3が選択している。この2項目は、地元業者に依頼した回答者も重視していた項目である。大手業者に依頼した回答者は、企業の規模や安定性、ワンストップのメンテナンス対応窓口が整備されていることなどを評価して判断したものと考えられる。

「希望する工事時期への対応」という回答も比較的多く、3割弱の回答者が選択している。5-3. (3) に示したように、大手業者による着工時期は造成完了から半年の間に集中しており、大手業者が早期の着工に対応したことがこの結果につながっていると考えられる。

一方、「工事費」という回答は、地元業者や県内業者に依頼した回答者よりも少ない比率であり、この項目を選択したのは回答者の2割強であった。予算についての質問項目はないために断言することはできないが、比較的予算に余裕のある世帯が大手業者に依頼した場合が多かったのではないだろうか。

また「地域産木材の利用」という回答は0であった。

7. まとめと考察

今回の調査により、以下のことが確認された。

宮古市田老地区「三王団地」では、調査時までには159戸の住宅が建設された。平成27年秋の宅地造成完了か

ら半年の間に57%の区画で住宅が着工された。これは、造成完了前の意向調査の結果で示された希望着工時期を上回る早いペースであった。造成完了から1年間で80%の区画で住宅が着工された。これも、意向調査の結果を上回る早いペースであった。造成完了から2年間で、9割以上の区画で住宅が着工された。

施工業者の種別ごとに分析した結果、大手業者による着工時期は造成完了から半年の間に集中しており、最初期に発生した需要の多くを大手業者が担ったことがわかった。三王団地全体では、地元業者のシェアは約半分、県内業者と大手業者がそれぞれ2割強であった。地元業者の建設戸数の半分弱が田老地区の業者によるものであった。

三王団地居住者へのアンケート調査の結果、世帯主の年代が高くなるにつれて、地元業者に依頼した比率が高いという傾向が認められた。地元業者に依頼した世帯は、工事費と地域の間人関係を重視して業者を選定していた。また、地域産木材の利用という回答も比較的多かった。一方、住宅の性能に関する項目はあまり重視していなかった。大手業者に依頼した世帯は、耐震性能・断熱性能を重視して業者を選定していた。工事費について重視したという回答は、比較的少なかった。地元業者に依頼した世帯、大手業者に依頼した世帯のいずれも、「完成後の維持管理対応」と「建設会社の信頼性」を重視して業者を選定していた。

第6章のアンケート調査の結果からは、地縁を重視する世帯が地元業者に依頼したという傾向が認められる。そして、年代が高いほどその傾向が強いと推測できる。一方、住宅の性能を重視する世帯が大手業者に依頼したという傾向が認められる。

第1報で示したように、宮古市全体では、復興需要がほぼ落ち着いた平成30年度以降の近年3年間に、地元業者の市場シェアが大幅に縮小した。

震災後、宮古市内では、震災前と比べて、大手業者や県内業者による住宅供給が大きく増加した。それらの業者が発信する情報に触れる機会が増えたことによって、住宅の性能を重視するという判断をした需要者が増加することが、近年の地元業者のシェア縮小の要因となった可能性が考えられる。ただし、本報でのアンケート調査の対象は、平成30年度以降に建設されたサンプル数がごく少ないため、このことを明確に示すのは困難である。近年の地元業者のシェア縮小の要因については、さらに他のアプローチによって調査する必要があると考えられ、今後の課題である。

今後、地域の建設業者に必要なのは「性能を重視することで大手業者へとシフトする需要をいかに引き留めるか」ということであろう。最新の技術を取り入れ、より

高い耐震性能や断熱性能を確保し、かつ、そのことを需要者に的確に伝えていく必要がある。加えて、宮古地域の気候や風土を活かしたきめ細かな設計・デザイン上の提案ができれば、それは大手業者に対してのアドバンテージとなり得るだろう。さらに、地元業者の強みである地域の木材の利用についても、さらに推進し、かつ、その意義について需要者に積極的に発信していくことが重要である。

また、地元業者に依頼した世帯も大手業者に依頼した世帯も、共に重視していたのが「維持管理への対応」と「建設会社の信頼性」である。

第1報でも述べたように、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、10年で約15%減少した⁹⁾。今後、住宅の新築戸数が減少していくのは間違いないだろう。

このような状況下、地域の建設産業は、単に住宅や建物の新築による地域経済循環への貢献だけでは、存続は難しいであろう。今後は、社会インフラとしての建築物の維持管理を担うという役割が重視されるようになると考えられる。また、既存ストックに対してのリフォームやリノベーションへのきめ細かい対応は地元業者が得意とする分野であるが、この分野についてもより強化していく必要があろう。そのような役割を果たしながら、地域の産業としてしっかりと存続していくことが、将来的にも「信頼性」として認められることにつながっていくものと考えられる。

謝辞

本研究を進めるにあたり、2度のアンケート調査にご協力下さいました田老地区三王団地の住民の皆様にご感謝申し上げます。また、建築計画概要書の閲覧への対応をして下さいました宮古市都市整備部と岩手県宮古土木センターの皆様にご感謝申し上げます。最後に、調査内容や方法についてアドバイスをくださいました宮古市田老総合事務所の齋藤清志所長にご感謝申し上げます。

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) 内田信平：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－, 岩手県立大学盛岡短期大学部研究論集, 第24号, 2022.3（掲載予定）
- 3) 柄谷友香, 近藤民代：東日本大震災後の自主住宅移転再建に伴う居住地の移動と意思決定プロセス－岩

手県陸前高田市でのインタビュー調査を通して－, 地域安全学会論文集, No.29, pp.207-217, 2016.11

- 4) 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
- 5) 宮古市：東日本大震災の「記録」～岩手県宮古市～, 2013.3
- 6) 濱本加奈子：防災集団移転促進事業で自主再建予定者への意向調査－乙部団地（仮称）での住宅再建予定者を対象として－, 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16号, pp.37-38, 2015.3
- 7) 山本結香：宮古市田老地区「三王団地」における住宅着工状況調査－施工業者・着工時期・外観に注目して－, 岩手県立大学盛岡短期大学部生活科学科生活デザイン専攻卒業研究論文集, 第20号, pp.41-42, 2019.3
- 8) 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)
- 9) 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) 被災者生活再建支援制度とは、自然災害により著しい被害を受けた世帯に被災者生活再建支援金を支給し、生活の再建を支援するための制度。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。加算支援金は、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。
- 注2) 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3) 田老地区における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。