

2012 JUDI プロジェクト

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

報告書（案）



復興商店街の状況
石巻市北上町白浜復興住宅のチャレンジ
個人による住宅再建
復興に携わる方々へのヒアリング

鳴海邦碩
永松栄
若本和仁
工藤勉・若本和仁

復興商店街の状況

鳴海邦碩

独立行政法人・中小企業基盤整備機構による仮施設整備事業

>> 中小企業基盤整備機構(中小機構)は、東日本大震災被災地域の中
小企業者や関係機関の復興に向けて、被害を受けた地域において、市町
村の要請に基づいて、仮設店舗、仮設工場等の施設を市町村と共同して整
備している。

>> 完成した仮施設は、市町村に無償で一括貸与し、被災された中小
企業者等は無償で貸与してもらう。また、仮施設は、原則として1年以内
に市町村に無償で譲渡する。

上記の概況調査

調査時期: 2013年3月23日～26日

復興商店街のタイプと例

- * 市場の仮設復興
 - >> しおがま・みなと復興市場(塩竈市海岸通仮施設)
- * 仮設住宅地に隣接して設置
 - >> 復興仮設店舗 緑ヶ丘
亙理ふるさと復興商店街
- * 被災地に設置
 - >> 伊里前福幸商店街(南三陸町歌津)
志津川福興名店街(愛称・南三陸さんさん商店街)
気仙沼鹿折(ししおり)復幸マルシェ
- * 被災地に設置(都心型)
 - >> 気仙沼復興商店街 紫市場
復興屋台村気仙沼横丁
- * 一般市街地に設置
 - >> 復興仮設店舗閑上さいかい市場

しおがま・みなと復興市場 (塩竈市海岸通仮施設)



仮設で復興した市場
 >> 地元民の他、観光客利用もある。

子どもたちが作った絵
 付け木ブロックが壁面を飾る。

延床面積 >> 約689平方メートル

入居者 >> 津波により被災した塩竈市内の被災商業者等が入居。沿岸部の鮮魚店を中心とした商店街の小売業等

区画数 >> 20区画

<完成日 平成23年8月10日>

復興仮設店舗 緑ヶ丘



高台にある建設中の住宅団地を活用した大規模仮設住宅団地。
 小規模な近隣センター的な施設群。

延床面積 >> 約165平方メートル

入居者 >> 津波により被災した、事業再開を希望する東松島商工会の会員企業が入居。食料品等の小売業、理容業。

区画数 >> 2区画

<完成日 平成23年10月5日>

亘理ふるさと復興商店街



農地に設置された大規模仮設住宅団地。中心商店街の規模。郵便局も立地。観光客の利用も見られる。

延床面積>>約1,767平方メートル

入居者>>店舗:小売業、飲食業等、事務所:サービス業、工場:建設業

区画数 30区画

<完成日 平成24年1月20日>

伊里前福幸商店街 (南三陸、歌津)



全てが流失した歌津の市街地に立地。町の再生の祈念の意味合いもあると思う。観光客の利用が多いと思われる。支援者による、透かし彫りをした竹の飾りが印象的。

延床面積>>約350平方メートル

入居者>>小売業、理美容業等

区画数>>8区画

<完成日 平成23年11月29日>

志津川福興名店街（愛称・南三陸さんさん商店街）



全てが流失した志津川の市街地の奥部に立地。町の再生の祈念の意味合いもあると思う。大規模で観光客の利用が多いと思われる。有名になった防災塔が直近にある。

延床面積>>約1,583平方メートル

入居者>>飲食業、小売業等

区画数>>35区画

<完成日 平成24年1月26日>

気仙沼鹿折（ししおり）復幸マルシェ



津波と火災で被災した地区。神戸のコンサルタントが支援。支援者、観光客が多い模様。陸に乗り上げた船の直近。この写真を使ったお土産が売られていた。

延床面積>>約523平方メートル

入居者>>物販業、飲食業、製造業等

予定区画数>>10区画

<完成日 平成24年2月21日>

気仙沼復興商店街 紫市場



内湾地区の被災前の中心部。都心の再生の祈念の意味合いもあると思う。有名になった仮設商店街。観光客利用が多い模様。

延床面積>>約1,517平方メートル
入居者>>物販、飲食業等
区画数>>50区画

<平成23年11月30日>

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

9

復興屋台村気仙沼横丁



内湾地区、フェリー乗り場の直近。「気仙沼お魚いちば」が近い。観光客利用が多い模様。

延床面積>>約476平方メートル
入居者>>物販、飲食業等
区画数>>23区画

<平成23年10月25日>

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

10

復興仮設店舗閉上さいかい市場



被災した市街地の内陸方向に隣接した住宅地に立地。仮設住宅の近傍でもない。観光客利用を当て込んだか？

← 現職市長の実家が酒造会社、その商標

延床面積 >> 約1,525平方メートル

入居者 >> 食料品等の小売業、理美容業、飲食店、建築設計業 等

区画数 >> 31区画完成日 <平成23年12月20日>

復興商店街の意義と課題

- * 店舗が再開するだけで希望を感じる。(石巻市視察時2011.4.30)
 - >> 仮設の商業施設をみると同じ思いを感じる。
 - >> 地元の人との交流の場でもあり、観光客が来る場でもある。
 - >> 失われた町の活動が蘇ることを祈念する意味もあると思われる。
- * 仮設住宅隣接の仮設商業施設をみると、最低限の印象である。
 - >> 将来の高台移転住宅地、災害公営住宅団地での購買問題はなかなか予断を許さない。
- * 観光客向けにしつらえられた仮設復興市場など、一定の効果を果たしている。
 - >> 漁業の復興とも連動している。
 - >> これがいつまで持続するかが課題。

* 復興ツーリズム／来る者が途絶えないこと
 > 人が来ることが被災地の元気の元
 > 被災地の復興から元気をもらう

石巻市北上町白浜復興住宅のチャレンジ

永松栄

【Project の概要】

工学院大学ホームページ(2011より引用)

<http://www.kogakuin.ac.jp/news/2011/cbr7au000001cdb1-att/1302.pdf>

名称 石巻市北上町白浜復興住宅

敷地 宮城県石巻市北上町大字十三浜
字下山15-2、56-1、57、64-16
敷地面積4,989 m² / 所有者有限会社 熊谷産業

都市計画区域外及び準都市計画区域外・宅地
用途地域: 指定なし
防火地域: 指定なし

住宅概要:

- ・建物住宅11 棟
- ・木造平屋、建築面積44.19 m²、
延べ床面積42.96 m² 3棟
- ・木造2階、建築面積34.70 m²、
延べ床面積62.79 m² 7棟
- ・木造2階、建築面積52.46 m²、
延べ床面積102.03 m² 1棟
- ・いずれも伝統工法による



工事 株式会社芽ぐみ

「芽ぐみ」は、町の地域振興を目的とするまちづくり会社。同社の施工管理の下、数社の地元工務店が地元の大工職人を使って建設を行う。

管理運営 工学院大学が土地所有者から借地し、建物を建設。建物の所有は、工学院大学。大学は、建物を管理運営するNPOに無償貸与。NPOは、居住者に建物を転貸し、居住者から管理費を徴収して、建物の維持管理、土地の固定資産税納入等の必要な管理運営を行う。

管理費 2階建27,000円、平屋20,000円(月額)以内で運営可能な予定。当該費用の算定等については、日本土地建物株式会社のCSR協力を得ている。

建設資金 工学院大学125周年記念の募金事業による



設計 工学院大学建築学部
担当: 関谷真一(結設計室代表、工学院大学客員研究員・前非常勤講師)

指導: 谷口宗彦(工学院大学建築学部建築デザイン学科教授)

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査



植栽工事を残して概ね完成した状況 2012年4月6日撮影

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査



評価のポイント

- ①民間の力だけで、復興公営住宅のようなものを構築して見せた。しかも、被災後1年で。
- ②景観形成を意識していること。
- ③学生ボランティア活動の場として活用。

成果をもたらしたポイント(試論)

- ①地価や手間賃の高騰や人手不足が深刻になるまえに、工事を終えたこと。
- ②事業としては完全なる民間事業として生まれ、民間のプロフェッショナルが協働して住宅供給スキームを開発したこと。
- ③山古志村の公営住宅や防集の住宅モデルを参考にしたこと。

個人による住宅再建

若本和仁

被災地(2013年11月に訪問した地域のうち気仙沼市と南三陸町)を訪れ、
個人住宅の再建状況を視察

>>防集等の復興事業が完了した場所はないので、再建された住宅は自
主復興の事例と捉えて場所や状態を観察

災害危険区域の建築に関する制限内容の整理

>>再建に関する制限

>>視察で得られた情報との関係性

上記の概況調査

調査時期:2013年3月25日~26日

災害危険区域内の建築制限

建築基準法

(災害危険区域)

第三十九条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

↓

自治体によって制限が異なるということ。

実際に、都市や集落の実情に応じて制限の内容が異なっている。

災害危険区域内の建築制限の例（南三陸町）

災害危険区域条例制定に関する住民説明会資料より

3 制限の対象となる建物

住宅、アパート、マンションなど居住用の建物が制限の対象です。

※事務所、店舗、工場、倉庫、作業場、車庫、ビニルハウスなどは制限の対象となりません。



Q 8 他自治体の様に、浸水深によって建築制限を行わないのか。
A 8 当町の場合は、他の平野部とは違いリアス式地形になっており、浸水深による制限は困難と考えております。

ゾーニング型

4 制限内容について

制限対象の建物を建築(新築・増築・改築)することができなくなります。

<建築基準法第39条第2項>

・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定めることができる。

継続居住⇒○
既に建っている住宅に住み続けることは可能です。

重要
※高台移転のための「防災集団移転促進事業」及び「がけ地近接等危険住宅移転事業」(資料3)を活用される場合は、既存の住宅に住み続けることはできません。

新築・建替⇒×
区域内の土地に新しく家を建て替えることはできません。

増築・改築⇒×
既に建っている住宅を増築したり、改築したりすることはできません。

災害危険区域内の建築制限の例（気仙沼市）

気仙沼市災害危険区域に関する条例より

(建築の制限)

第3条 災害危険区域内においては、次に掲げる用途の建築物を建築してはならない。ただし、市長が災害防止上支障がないと認めるものについては、この限りでない。

- (1) 住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿及び寮
- (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第19条第1項に規定する児童福祉施設等
- (3) 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第1項に規定する旅館業の営業に供する施設
- (4) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項の病院及び同条第2項の診療所のうち患者を入院させる施設を有するもの
- (5) 宿泊設備を有する研修施設

災害危険区域内の建築制限の例（気仙沼市）

気仙沼市災害危険区域に関する条例施行規則より

技術基準型

（建築物の認定）

第4条 条例第3条ただし書の規定による市長が災害防止上支障がないと認める建築物は、次に掲げるものとする。

(1) 条例第3条第1号、第3号及び第5号に掲げる建築物にあつては、別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる居室の床面の高さが、第2条第2号の区域図における想定浸水深に応じ、別に定める基準により算定する水位を超え、かつ、一級建築士が津波に対し構造耐力上安全な建築物であると認める証明があるもの

(2)は省略

(3) 次のアからウまでのいずれかに該当する木造建築物

ア 盛土（盛土の高さは2m以内とする。）により、建築しようとする建築物の敷地の高さが基準水位を超えているもの

イ 基礎をRC造で築造し、土台を含む木造部分が基準水位を超え、かつ、当該基礎の高さが、建築物が接する地表面から1m以内のもの（敷地の盛土を併せて行う場合にあつては、基礎の高さと盛土の高さとの合計が2m以内とする。）

ウ 木造と異なる構造を併用する木造建築物であつて、木造部分が基準水位を超えているもの

2 前項の規定にかかわらず、この規則の施行の際現に災害危険区域に存する条例第3条第1号の建築物について、次の建築行為を行おうとするときは、同条ただし書の規定による市長が災害防止上支障がないと認める建築物とみなす。

(1) 別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる居室以外の室を、既存不適格建築物と構造上分離して増築すること。

(2) 既存不適格建築物の存する敷地内で曳家すること。

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

5

災害危険区域の住宅に係る建築制限まとめ

- * 原則として修繕による居住の継続は認められる
 - >> 増築の扱いは自治体によって異なる
 - >> 防災集団移転促進事業及びがけ地近接等危険住宅移転事業を活用する場合は居住できない（宅地の買い上げ有り）
- * 区の新築の制限には3通りの方法が見られる
 - >> 地形や市街地の規模、想定される被害（浸水深さ）等、地域の実情に応じて使い分けされている

ゾーニング型

建築できないゾーンを定めたもの

技術基準型

上記同様のゾーンを設けるが、一定の基準を満たせば建築を認めたもの

中間型

複数のゾーンを設定し、それぞれについて上記のどちらかを当てはめたもの

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

自治体別 災害危険区域の住宅に係る建築制限

ゾーニング型	中間型	技術基準型	区域指定無し
陸前高田市 大槌町（増築可）	大船渡市※（検討中） 釜石市※ 山田町※ 宮古市※		田野畑村 普代村 野田村 久慈市 洋野町
南三陸町 石巻市 塩竈市（防集推進目的） 七ヶ浜町 仙台市 亘理町	東松島市※ 名取市（増築可） 岩沼市※ ※ 区域の細分化とそれ に応じた技術基準	気仙沼市 女川町 山元町	松島町 多賀城市
岩手県と宮城県の市町村を対象に、2013年6月現在の津波に関する災害危険区域で住宅に関する制限についてまとめたもの。			

災害危険区域内の再建（南三陸町字御前下）



木造2階建ての仮設住宅。基礎部分は木杭で土地に定着はしていない？が、設備も整備されている。位置づけが不明。

災害危険区域内の再建（南三陸町字廻館）



新築の住宅。
再建の経緯、位
置づけは不明。

右はRC2階建て
の改修。津波によ
り窓ガラスもなくな
っていた。
左の足場のかか
る宅地は災害危
険区域外にある。



技術基準を満たした再建（気仙沼市本吉町歌生）



建設中の住宅。浜の住宅（災害危険区域）は撤去され、高所で再建が始まっている。

技術基準を満たした再建（気仙沼市本吉町歌生）



浜の住宅（災害危険区域）は撤去されたが、集落高所の住宅では生活が継続している。

災害危険区域外での再建（南三陸町沼田）



既存のニュータウンの周辺で宅地開発が進む。
志津川地区土地利用計画イメージ図では移転候補地となっているが、民間の開発が先行しているのでは。



個人による住宅再建 考察

- * 災害危険区域での建築制限が生み出す住まい方
 - >> 条件によっては原位置での再建が認められており、将来、管理しきれない状況が発生する恐れがある。コントロール手法の開発が望まれる。
 - >> 条例により制限内容を定めることができるが、市街地、漁村集落といった場所の特徴に応じた制限は行われていない。事前復興を考える場合であれば、地区計画のようなきめ細かい条例も考えても良いのでは。
 - >> 技術基準はこれまでにない住まい方を生み出す可能性がある。新たな住まい方の提案が望まれる。
- * 居住地の選択肢の確保
 - >> ヒアリングによれば、場所によらない職業の被災者には、内陸の住宅地等へ早々に移転した方も多いという。また、補助事業が確定するまでの期間、様子見のような状態もあったという。地域の継続のためには事業の早期完了が望ましいので、一定の市場規模がある地域においては民間開発を復興事業として認可し、補助する仕組みがあってもよいのではないか。

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

復興に携わる方々へのヒアリング

工藤勉・若本和仁

上記の概況調査

調査時期: 2013年3月25日～26日

復興に携わる方々の意見等

- 復興庁は、省庁と市町村の調整役で、交付金申請の補助等を行っている。様々な省庁出身者で構成されている。
- 復興の財源は確保されているが、現場のマンパワーが不足しており、工事等の発注が進んでいない。
- 自治体によって復興のテンポは異なる。例えば、規模の小さい自治体の方が動きが軽い印象がある。
- 体力のある企業が早々に移転し、操業を再開するといった自力復興の事例はごく一部で、多くないと思われる。
- 一般的に補助制度は遡及適用されないため、法制度がある程度確定した段階で、アクションを起こすことが多いと思う。
- 一方で、サラリーマン等の場所に関わらない職業の方々は、移転し新たな生活をはじめめることも多いと思う。
- (RCと木造で耐用年数(払い下げまでの使用期間)が異なることについての話題に対して)災害公営住宅の構造は市町村が決めており、将来の払い下げの想定は不明。
- (仮設商店街が恒久的なものになるかどうかという話題で)中小企業庁が約250億円の資金援助を行っている。

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査

復興に携わる方々の意見等

- 高台移転では、最初に土木技術者が計画を策定したが、建築計画という視点からそれを見ると、不具合(北側斜面による日照の不足、段差処理が十分ではない等)が多いことに気がつく。
- 復興計画や事業の進捗を横並びに評価し、知見を共有する取組は十分ではない。
- 漁村集落の復興も動き出すが、一般市街地とは異なる復興モデル(造成計画だけでなく、建築のあり方や生活像)を考える必要があると感じている。
- 後日電話にて
すでに事業が動いているので、外部からの提案を受け入れてもらうことは大変難しいのではないかと。

東日本大震災における自主復興の実態に関する調査