

「仮設住宅からの住宅復興ガイドブック」作成の取組

饗庭伸¹⁾，佐藤栄治²⁾，鈴木雅之³⁾，菓袋奈美子⁴⁾，米野史健⁵⁾

- 1) 首都大学東京都市環境科学研究科都市システム科学域，准教授（東京都八王子市南大沢 1-1, aib@tmu.ac.jp）
- 2) 宇都宮大学工学部建設学科，助教
- 3) 千葉大学工学部建築学科，助教
- 4) 日本女子大学家政学部住居学科，准教授
- 5) 独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ，研究員

1. ガイドブック作成の目的

災害復興に最良の解があるとすれば、それは個々の被災者個人あるいは世帯が、十分な情報を得た上で納得して下した合理的な判断の総合であるべきである。これまでに進められている復興策は、仮設住宅はもちろんのこと、高所移転やかさ上げも、被災者個人にとってみれば主体的に考えだした選択肢ではなく、突如現れて判断を迫られている選択肢である。災害復興とは被災者に短期間に圧倒的な量の困難な意志決定を迫るものであり、その中で多くの被災者は合理的な判断が出来ず、大勢に流されたり、大勢にただ単純に歯向かうだけにもなりがちである。このような意志決定しか出来ない現実があり、人によっては意志形成も出来ない状況に陥っている。

こうした状況に対し、住まいやまちづくりの専門家として少しでも出来ることは、様々な住まいの選択肢を、判断を支える情報とともに整理して示し、その意志形成をサポートすることであろう。『仮設住宅からの住宅復興ガイドブック』は、このような問題意識のもと、日本建築学会の有志「住民向け住まい再建ガイドブック作成グループ」が取り組んでいるものであり、本稿の著者である5名のコア作業メンバー（50音順）による執筆と、首都大学東京饗庭伸研究室によるレイアウトデザインで作成を進めている。なお、本活動は学会の「復旧復興支援調査研究助成プログラム」の支援を受けている。

2. ガイドブックの内容

どこに住むことが出来るのか、いつ頃に再建出来るのか、どういう住宅が選べるのか、いくらの負担で再建が可能なのか…など、住宅を復興するにあたって知っておきたい事は多い。これらの疑問点についてどういった選択肢があるのかを知り、自身の状況と照らし合わせて、どこの・どういう住まいで・どんな暮らしをしたいかを考えて、住宅復興の方針を決めていくことになる。

本ガイドブックでは、(1)住む場所、(2)住まいが完成するまでの過ごし方、(3)最終的に住みたい住宅タイプの三つを重要な点として整理し、それぞれについてのオルタナティブと考え方を示した。具体的には、(Q1)住む場所＝3選択肢、(Q2)住まいが完成するまでの過ごし方＝2選択肢、(Q3)最終的に住みたい住宅タイプ＝4選択肢

を示し、その選択肢の組み合わせによる「住宅復興の方法」と呼ぶプロセスを示した。このような「住宅復興の方法」を、被災者が自身の状況と意志にあわせて選択できるようにすることが本ガイドブックの狙いである。

選択肢の組み合わせは3×2×4の24通り（表1）となるが、例えば、この場所にはこのタイプの住宅建設は考えにくいとか、公営住宅に一旦入居してから別の公営住宅へ転居するのは難しいなど、現実には制約のある選択肢を排除し、ガイドブックには13通りを掲載することにした。加えて、被災者の関心の高い「戸建て公営住宅払い下げ」のパターンを一つ掲載することにした。

選択を支えるために、ガイドブックにはあわせて「住宅のタイプ」「住宅復興にかかる総費用の目安」を示した。「住宅のタイプ」は主に「(Q3)最終的に住みたい住宅タイプ」の選択をサポートするため、「住宅復興にかかる総費用の目安」は選択した「住宅復興の方法」を資金面からチェックするための資金のシミュレーションである。

表1 住宅復興で想定される選択肢の整理表

		Q3 最終的にどんな住宅に住みたいか				
		持家戸建	集合住宅	公営住宅	民間賃貸住宅	
Q1 住む場所	新しく高所移転や高あげをしたところに住みたい	Q2 仮設住宅で待つ	高所戸建てタイプ	高所集合住宅タイプ	高所公営タイプ / 高所公営払下げタイプ	建設なしと想定
			まず移転する	アパート～高所戸建てタイプ	レアケースと想定 ～高所公営タイプ	建設なしと想定
		既存の集落に住みたい	Q2 仮設住宅で待つ	自力戸建てタイプ	自力集合住宅タイプ	建設なしと想定
	まず移転する			公営～自力戸建てタイプ	レアケースと想定	建設なしと想定
	既存のまちなかに住みたい		Q2 仮設住宅で待つ	まちなか戸建てタイプ	まちなか集合住宅タイプ	まちなか公営タイプ
		まず移転する		アパート～まちなか戸建てタイプ	レアケースと想定	レアケースと想定

3. ガイドブックの利用者のイメージ

最終的な利用者はもちろん被災者個人であるが、複雑な内容であるため、原則として専門家が被災者に復興についての相談等を行う際に資料として使われる事を想定している。被災者が説明を受ければ、自宅等に持ち帰って自身で使用出来るものになればよいと考えている。専門家の職種は、住まいや建築・都市計画の専門家だけでなく、一部の仮設住宅に配置されている復興支援員等までを想定した。それほどの高い専門性が必要なのではなく、重要なのは被災者をサポートする第三者性である。

住宅のタイプ

住宅の長所・短所をまとめました
住まい選びの参考にしてください

戸建て

庭に畑を作ったり、魚をさばいて干物を作ったり、今までやってきたことも続けられます。新しい近所の方へのお付き合いが喜ばれるかも！

持ち家戸建て(まちなか型)
(40~60坪程度の敷地に建てる戸建て住宅)

費用の目安: 約2000万円(推計額)
(土地 200m²、建物 延床面積100m²の木造2階建、土地価格 2.5万円/m²、建物建築費 15万円/m²)

長所 住まいの大きさ、部屋数を自由にできます。間取りも自由で、将来リフォームもできます。駐車スペースや庭が確保できます。

短所 住み替えの自由が少なくなります。建物や庭の管理を自分で行います。

高所や集落に戸建てを建てて住む

持ち家戸建て(集落型)
(100坪程度の敷地に建てる戸建て住宅)

費用の目安: 約1800~2100万円(推計額)
(土地 300m²、建物 延床面積100m²の木造2階建、土地価格 1.0~1.5万円/m²、建物建築費 15万円/m²)

長所 住まいの大きさ、部屋数を自由にできます。間取りも自由で、将来リフォームもできます。駐車スペースや庭が確保できます。漁具の置場もつくれます。

短所 建物や庭の管理を自分で行います。住み替えの自由が少なくなります。

庭・敷地内の管理は自分ですることができます。隣近所の人にも声かけながら、手入れをするなど楽しくなりそうですね。今まで通り自治会、町内会等を通じた交流も良いですね。縁台等を置いて「くつろぎ」空間も是非どうぞ。

公営の戸建てに住む

公営住宅(戸建て)
県や市が管理する戸建て住宅

家賃の目安: 2万円~ /月
(所得、広さ、場所等異なる)
(4DK 80m²程度)

長所 駐車スペースや庭が確保できます。いろいろな費用が安くすみませ。

短所 家賃を払い続けても自分のものになりません。リフォームはできません。ペットは原則として飼うことができません。

集合住宅

みんなで集合住宅を建てて住む

共同建て集合住宅
土地をみんなで共有し一緒に暮らす集合住宅

費用の目安: 約2000~2200万円(推計額)
(土地 1500m²、建物 延床面積1000m²の木造2階建10戸 80m²/戸、土地価格 1.0~2.5万円/m²、建物建築費 18万円/m²)

長所 間取りは自由で、将来リフォームもできます。自分の資産で、所有している安心感があります。仲の良い仲間と一緒に暮らす安心感があります。

短所 住む場所、住まいの大きさは共同で建てる人たちと一緒に決めます。庭は他の居住者と共同で利用します。上下階の音に気をつかいます。

まちなかのアパートを借りて住む

民間賃貸集合住宅(アパート)
民間オーナーなどから借りる集合住宅

家賃の目安: 5万円/月程度
(広さ、場所によって異なる)
(3DK 65m²程度)

長所 住む場所、部屋数などは自由に選択できます。間取りはアパート、マンションごと異なります。ある程度、住み替えの自由があります。

短所 家賃を払い続けても自分のものになりません。リフォームはできません。上下階の音に気をつかいます。

災害公営アパートに住む

災害公営集合住宅
県や市が管理する集合住宅

家賃の目安: 2万円~ /月
(所得、広さ、場所等異なる)
(3DK 65m²程度)

長所 多くの人と一緒に暮らす安心感があります。いろいろな費用が安くすみませ。

短所 間取りは標準的なものです。家賃を払い続けても自分のものになりません。リフォームはできません。上下階の音に気をつかいます。

自力再建(持家)

民間(賃貸)

共同再建(持家)

災害公営(賃貸)

図3 住宅タイプの解説(案) (4~5ページ)

住宅復興にかかる総費用の目安 - 30年で考えてみましょう -

必要となる費用の想定
住宅再建にかかる費用は、次のような事項によって変わってきます。自分が望む住み方をするにはいからかかると、これらの事項をどうするか考えながら想定してみましょう。

どこに住みたいか:
土地の値段が変わります。公的業務が行われ「高所移転地」が最も安く、既存のまちなか、が最も高いとされます。「既存の集落周辺」は価格は安いです。造成や水道等の工事に費用がかかる場合もあります。

どんな住宅に住みたいか:
持ち家戸建ては希望に応じて、広く出ますが、その分だけ費用がかかります。共同住宅、は戸当たりに必要な土地は狭く、土地代が抑えられます。民間賃貸、公営住宅、は賃料だけで済みます。

所有関係:
土地・建物とも「所有」すれば所得コストはかかります。土地を「賃借」すればその分だけ安くになります。共有の場合、増改築等に一定の制限があります。賃料はコストは低いが、資産にはなりません。

表の概算はそれぞれ右のように仮定しています

- 土地の値段: 高所移転地: 1.0万円/m²、既存の集落周辺: 1.5万円/m²、既存のまちなか: 2.5万円/m²、土地の造成費、既存の集落周辺の場合のみ、必要で0.8万円/m²
- 建物建築費: 持ち家戸建て(木造): 15万円/m²、災害公営住宅(木造): 18万円/m²、民間賃貸集合住宅: 5万円/月、災害公営住宅: 2.5万円/月
- 土地の賃借料: 年間の賃借料、土地価格の1%、災害の私下げ価格: 通常の土地価格、建物の私下げ価格: 建設費の8割

再建に使える補助金・融資・利子補給等
住宅再建を後押しするための様々な支援制度があります。「補助金」が得られればその分、自己負担額は減ります。自己資金が足りない場合は「融資」を受けられず、融資の利子分を払ってもらえる「利子補給」もなされますので、使える制度を把握して最大限に活用しましょう。

従前土地買戻
集約移転等の事業にかかる場合、元の土地を買い取ってもらえます。買戻価格は地域で異なります。

土地取得補助
土地の購入や造成等に県・市町村が数10~200万円程を支払います。借地料への支援もあります。

災害復興住宅融資(住宅金融支援機構)
新築・購入の費用を低利で貸します。土地取得+建設で計2430万円限度。借入額は収入等により異なります。

生活再建支援金
住宅を建設・購入する場合に200万円の加算支援金が得られます。

建物建設補助
新築工事に県・市町村が100万円程を支払います。その他パブリック対応や県産材利用等をすると100万円程度の補助が得られます。また共同化への助成もあります。

利子補給
住宅ローンの利子分を給付します。防衛事業で受けられるもの(最大708万円)のほか、各県・市町村が行うものがあります。

番号	住宅復興の手法	住宅の広さ 費用計算のために 想定した内容)	所有				必要となる費用	費用総額の目安 (A)	使える補助金等				補助金等の 想定額B (概算)	自己負担額 の目安 (A-B)	使える融資・利子補給			月当たり自己 負担額の目安 (ローン返済 家賃等の範囲)
			土地	建物	土地 取得	土地 造成			建物 建設	家賃 賃料	従前土地 買戻	生活再建 支援金			土地取得 補助	建物建設 補助	災害復興 住宅融資	
1	高所に戸建て	敷地 300 m ²	所有 または 賃借	所有	[土地所有]	-	[土地所有]	[土地所有] 1800万円 [土地賃借] 1578万円	-	-	-	670万円	1130万円 908万円	1242万円 913万円	112万円 83万円	-	-	3.8万円[返済] 3.0万円[返済]
2	アパート	木造2階建100 m ²	[新築後] 所有	-	-	-	-	1950万円	-	-	-	670万円	1280万円	1242万円	112万円	-	-	5.0万円[家賃]
3	高所に集合住宅	敷地 1500 m ² 、木造2階建10戸、80 m ² /戸	共有	-	-	-	-	1950万円	-	-	-	660万円	1280万円	1418万円	128万円	-	-	4.3万円[返済]
4	高所に公営	敷地 200 m ² 、木造戸建80 m ²	賃借	-	-	-	-	780万円	-	-	-	240万円	540万円	-	-	-	-	2.5万円[家賃]
5	アパート	敷地 200 m ² 、木造戸建80 m ²	賃借	-	-	-	-	930万円	-	-	-	290万円	640万円	-	-	-	-	5.0、2.5万円[家賃]
6	高所に公営私下げ	[私下げ後] 所有	-	-	-	-	[取得]	1310万円	?	?	?	240万円	1070万円	1070万円	150万円	-	-	2.5万円[家賃] 5.1万円[返済]
7	自力で戸建て	と同じ	所有 または 賃借	所有	[土地所有]	-	[土地所有]	[土地所有] 2110万円 [土地賃借] 1784万円	-	-	-	670万円	1440万円 1114万円	1583万円 1088万円	143万円 99万円	-	-	4.8万円[返済] 3.7万円[返済]
8	自力で集合住宅	と同じ	共有	-	-	-	-	2125万円	-	-	-	660万円	1465万円	1605万円	145万円	-	-	4.9万円[返済]
9	公営 自力で戸建て	と同じ	[新築後] 所有	-	-	-	-	2185万円	-	-	-	670万円	1515万円	1583万円	143万円	-	-	2.5万円[家賃] 4.8~5.9万円[返済]
10	まちなかに戸建て	敷地 200 m ² 、木造2階建100 m ²	所有 または 賃借	所有	[土地所有]	-	[土地所有]	[土地所有] 2000万円 [土地賃借] 1640万円	-	-	-	670万円	1330万円 970万円	1462万円 1067万円	132万円 97万円	-	-	4.4万円[返済] 3.6万円[返済]
11	まちなかに公営	65 m ² /戸	賃借	-	-	-	-	825万円	-	-	-	240万円	585万円	-	-	-	-	2.5万円[家賃]
12	まちなかに集合住宅	と同じ	共有	-	-	-	-	2180万円	-	-	-	660万円	1515万円	1670万円	160万円	-	-	5.1万円[返済]
13	まちなかにアパート	65 m ² /戸	賃借	-	-	-	-	1680万円	-	-	-	290万円	1390万円	-	-	-	-	5.0万円[家賃]
14	アパート	と同じ	[新築後] 所有	-	-	-	-	2180万円	-	-	-	670万円	1510万円	1462万円	132万円	-	-	5.0万円[家賃] 4.4~5.4万円[返済]

【注】想定額(概算)は、標準的な建物の規模・仕様や単価を想定して仮に計算したもので、実際の金額と異なります。あくまでも選択肢を比較する際の目安としてお使い下さい。

図4 費用の目安(案) (6~7ページ)

4-3. 住宅タイプの解説(4~5ページ:図3)

前記の(3)最終的に住みたい住宅タイプとして想定される住宅について、6つのタイプを整理して紹介している。ページ左側を「戸建て」、右側を「集合住宅」とし、また上部に「持家」、下部に「公営住宅」を配置して、住宅の形式と所有の形態によって住宅タイプの全体像を示す形である。

ここでは、被災地ではこれまで馴染みが薄く、現段階ではあまり議論がされていないが、共同の意義を示すという意味から、土地を共有して共同で建設事業を行い一緒に暮らす「共同建て集合住宅」という選択肢を示している。自力での戸建て住宅再建と、災害公営集合住宅への入居の間に位置づけられるオルタナティブである。

それぞれの住宅タイプに関しては、イメージ写真とそこでの生活の特徴を述べる文章、及びその住宅タイプの有利な点(長所)と不利な点(短所)を示している。特定のタイプへと誘導することがないように、長所と短所はそれぞれで同じ項目数を挙げるように工夫している。

4-4. 費用の目安(6~7ページ:図4)

上部左側で、必要となる費用を想定する場合に考慮すべき事項として3つ(居住地、住宅形態、所有関係)を示し、それぞれについて説明している。上部右側では、再建に用いることの出来る補助金・融資・利子補給等を概略的に説明している。

これらの事項について、中段に示すような形で価格や条件を(あくまでも)仮定した上で概算を行い、下部の表において(A)30年間でかかる費用の目安と、(B)補助金等の想定額を示し、「自己負担額の目安」を示している。あわせて融資を使った場合の返済額もシミュレーションし、家賃やローン返済等に要する「月当たり自己負担額の目安」も提示している。

なおこの概算については、地域によって条件が異なり費用は大きく変わってくるため、あくまでも「選択肢を比較する際の目安」としている。実際に用いる際には、中段で仮定した条件を地域の状況に合わせた上で再計算することが必要である。

4-5. 将来の生活のイメージ(8ページ:図5)

最後のページでは、「住宅復興の方法」のそれぞれの選択肢の先にある将来の生活のイメージを、居住地毎に写真と文章を使って表現している。

既存の市街地に移転する人に向けては、これまでは無い便利さと同時に、市街地でも公園の手入れなどを通したコミュニティ活動があることを伝え、前向きに新たな生活再建を迎えられるよう工夫している。

高台移転をする地域に向けては、これからの住宅地の設計へのイメージを膨らませるような、豊かな生活共用空間のイメージを盛り込んだ。また既存集落については、伝統的な暮らしを守りつつも、避難場所などを意識した暮らしを思い起こすような内容としている。

どの地域に住むことになりましたか?

町中から海辺まで、建物の形は違っても、楽しい我が家ですね。



図5 将来の生活のイメージ(案) (8ページ)

5. 今後の作業と展開

当初は5月末の完成を目指したが、内容の調整や表現に難航し、本稿の執筆時点では原案がようやくまとまったところである。この後最終のとりまとめを行い、早い段階で公開したいと考えている。公開に関しては、印刷した紙媒体を関係各所に配布するとともに、PDF等のダウンロードも可能にする予定である。またガイドブック本体と合わせて、関連する情報、特に「費用の目安(6~7ページ)」に関する概算方法の説明資料なども公開するとし、自治体職員や専門家等が活動地域の実情にあわせて内容を読み替えて使えるような環境も整えたい。

本ガイドブックの内容は、作成グループが現時点で把握した情報に基づくものであり、被災者の意識や現場の実態に合っていない部分もあると思われる。また補助金等の支援策の状況は刻々と変化するため、内容の見直しも必要となる。よって、最初の版に対して各所から寄せられた意見や、その後の新しい情報を反映させる形で、必要に応じて修正を行い版を重ねていく予定である。

また、今回の震災では被災地が広範囲に渡っており、地域によって住宅復興のあり方も大きく異なるため、今回紹介した版は「リアス海岸地域」を想定して作成している。今後は、地域特性や住宅復興の選択肢が異なると思われる仙台周辺等の平野部エリア、中長期の避難を余儀なくされ住宅復興の選択肢が複雑になると考えられる福島エリアについても、検討と作成を進めていきたい。