住民主体の“建築・まちづくり協定”による住宅地環境づくりと 共同発注方式での住宅再建

—大船渡市末崎町碁石地区への支援活動を通じて—

Residential Environment Planning and Joint Order of Housing Construction by “agreement for architecture and town planning” was defined by the Residents: A Case Study of Support to GOISHI district, OFUNATO City, IWATE Prefecture

藤 沢 直 樹*・糸 長 浩 司*・西 本 尚 人*

Naoki FUJISAWA, Koji ITONAGA and Naoto NISIMOTO

1 はじめに

2013年12月7日、岩手県大船渡市末崎町碁石地区において“碁石地区高所移転住宅地 建築及びまちづくり協定（以下、協定）”が交わされた。この協定は、防災集団移転促進事業（以下、防集事業）により当該地区に建設される戸建住宅地が、コミュニティを重視し地域に配慮した閑静な住宅地として建設され、さらにその住環境を住民間の繋がりによって維持されることを目的に、防集事業により高所移転を希望する23世帯によって組織された“碁石地区高所移転住宅建設委員会”により取り決められたものである。

本稿では、建設委員会での検討を経て取り決めがなされた協定とその内容を遵守し、さらに住宅再建のうえでの課題の一端を解決すべく取組んだ住宅建設の共同発注方法と住民組織体制の構築について述べる。

2 碁石地区における復興・再生計画の策定の体制

碁石地区の位置する岩手県大船渡市は、東日本大震災による津波被災に遭遇した典型的なリアス式海岸線の漁村であり、震災前から人口流出や産業停滞などの問題を抱えていた。碁石地区は、西館、泊里、碁石、三十刈、山根の5基礎集落、概ね300世帯からなる地区であり、東日本大震災による津波被害は、特に西館と泊里における住宅被害が甚大であった（表1）。

筆者らが所属する日本大学 生物資源科学部 生物環境工学科 建築・地域共生デザイン研究室（以下、大学研究室）は、震災後しばらくして岩手県沿岸部の被災者への支援を目的とする遠野まごころネット（遠野被災地支援ボランティア）の依頼で、集団高所移転による住宅地と地域復興に向けた計画づくりにのぞむ碁石地区におい

図1 碁石地区の集落構成と高所移転住宅地位置

表1 碁石地区の主な建物被害戸数

被害 種類	被害度合	集落名		合 計
		西 館	泊 里	
住 宅	全 壊	51	64	115
	大規模半壊	2	0	2
	床上浸水	2	2	4
店 舗	全 壊	10	9	19
合計		65	75	140

てエコロジカルな視点を加えた住民参加型での計画づくりの支援をテーマとして当該地区に入った。

その後、現地で支援活動を始めていた“災害復興まちづくり支援機構（弁護士や司法書士、土地家屋調査士、中小企業診断士、不動産鑑定士、建築士、技術士、等々の専門士業協会で構成される団体。以下、支援機構）”との協働体制により地域復興・再生計画の策定を支援している。支援活動は、2011年12月から被災住民を核とした地区住民により組織する“碁石地区復興まちづくり協議会”の場や地区住民に対して専門知識を必要とする情報の提供や相談、計画策定の指導を担い、協議会は2013年8月までに21回を実施している。この支援体制

*日本大学 Nihon University

Keywords：1）東日本大震災，2）防災集団移転促進事業，3）高所移転住宅地，4）建築・まちづくり協定，5）住宅建設共同発注方式

表2 住宅地における生活施設や画地・住宅の空間構成への住民の合意状況

		WSを経た要求に対応した 住宅地計画案	計画案への合意形成の度合い（n=20）																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
			合意していない										合意している																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
画地・住宅	画地境界	●画地の一部供用路地利用																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

においては、支援機構が生活再建のうえでの個々の課題や要望に対応しつつ計画の策定を進めるなかで、筆者ら大学研究室は、主に防集事業を活用した高台移転住宅団地建設及び住宅再建への支援を受け持ってきた。

さらに2013年3月からは、“基石地区復興まちづくり協議会”内に高所移転住宅地建設及びそこの住宅再建に特化した“基石地区住宅復興部会”の設立を住民に呼びかけ、同年10月からは、高所移転住宅地建設委員会（以下、建設委員会）として再組織し2015年10月24日までに合わせて18回を実施し検討を重ねている。

3 住民参加による高所移転・住宅地環境形成への支援

(1) 高所移転・住宅地環境形成への支援の理念

基石地区での防集事業による高所移転希望者は23件であり、これが実現するといわば基石地区内に新たな集落を形成することになる。また、当該地区における防集事業による画地の面積は100坪（約330㎡）であることから、高所移転希望者のなかには、被災前よりも狭小な居住条件のなかでの住宅再建となる。以上の2点を考慮し、筆者らは高所移転希望者の合意を経たエコロジカルで永続的な住宅地環境の形成と移転希望住民のこれまでの暮らしや住まい方を継承した基石地区の新しい住宅のあり方の抽出を目的として、計画の段階に応じたアンケート調査及びデザインワークショップを複数回に渡り実施してきた。

(2) 住宅地環境形成にむけた住民の合意形成に至るためのプロセスプランニング

筆者らは支援活動として、どのような地形・場所に住宅が再建されるのか、そこに造成される住宅団地の形状や画地の面積や周辺環境の状況が、高所移転を希望する住民に理解しやすく、さらには再建住宅のイメージを喚起する機会となるように、模型や図面を使用したデザイ

ンワークショップを試みた。

また、協議会の場やワークショップの場で住民が発言しにくい個別の世帯の持つ実情や住要求の把握には、各世帯を対象としたアンケート調査を実施し課題を抽出整理したうえで、協議のために匿名化を図った資料として住民に提示しながら計画づくりを進める方式とした。

(3) 高所移転住宅地の環境形成に対する住民の合意形成の度合い

大船渡市から提案された高所移転住宅地案に対して、ワークショップやアンケート調査結果から得た意向を踏まえて筆者ら大学研究室が代替案を作成、第13回協議会のなかでワークショップ形式での提示・検討の後、高所移転希望対象世帯を対象に、代替案に対する評価、合意度合いを図るためのアンケート調査を実施（2012年11月）した。

高所移転希望者23件（自力再建希望17件、復興公営住宅希望6件）のうち、20件（自力再建希望15件、復興公営希望5件）からの回答を得た。この結果、住宅地基盤整備・供用施設では「道路」環境については、歩車共存道路などを含めた歩道の確保や被災を免れた既存集落をつなぐフットパスの整備に対しては、ほぼ合意が得られた。また、個々の画地が従前と比較して狭くなることから、共同での倉庫や駐車場の設置に対する意向が高かった。画地・住宅では、画地の植栽や境界の生垣利用など住宅地環境・景観形成につながる項目については半数以上の合意が得られたが、住宅については各世帯が抱える状況の違いから合意は得られなかった。

しかしながら住宅建設を同じ業者に発注することで、住宅再建を同時期としコミュニティの調和を図り、更には材料費等を削減し各世帯の負担を軽減することに対しては、半数程度の合意が得られた。

このことにより住宅意匠・素材の統一による街並み形

図2 高所移転希望者の被災住宅の間取りでのパタン分け

成も期待できる可能性が生じた。段階を経た住民参加型のワークショップの積み重ねにより、法定地区計画にも似た住宅地環境形成のためのルールづくりまでに至った。

4 建設委員会の設立と“協定”の取り交わしの経緯

具体的な高所移転住宅地での住宅再建のイメージ共有化・再建住宅モデルプランの作成・検討のために協議会内に、当事者である23世帯が参加する“住宅復興部会”を設立させた。

高所移転による住宅再建にむけて、基石らしい暮らしの特徴の抽出を目的に、高所移転による住宅再建希望者を対象として、被災前住宅の間取りと家族が気に入っていた住空間の調査をアンケートとヒアリングによる補充により実施（2012年9月）した。

結果、21世帯からの回答を得て、間取り図を作成することができた（図2）。ここから当該地区の被災住宅において特徴的な間取りの要素として、以下の4要素が抽出できた。①南向き玄関＋玄関前廊下、②茶の間＋台所、③続き間の和室、④中廊下、⑤南側縁側。また、家族が気に入っていた住空間としては、茶の間が最も多い結果となった。

さらに前章での高所移転住宅地の環境形成では、意向を抽出することができなかった個々の住宅に対する要求を明らかにすることを目的に、アンケート調査を実施（2013年1月）した。このアンケートでは新たな住宅設計のうえで、基石地区の住宅の特徴的な間取りである4

要素の必要性や三陸地域の気候特性を考慮した断熱性への配慮度合い、外観の設え、必要な建坪・延べ床面積・階数、さらには坪単価50万円でのそれぞれの適正度合いを設問として設定した。

当該地区での伝統的な間取り空間と住宅復興部会の23世帯個々の住宅規模や坪単価を含めた具体的な住要求を整理した結果、住宅再建時に優先する住宅設え・間取りの構成要素を抽出できた。23世帯から回答を得て大別すると4タイプの住宅が求められていた。Ⅰ. 4～8人同居・延べ床面積40～50坪・2階建て、Ⅱ. 3～4人同居・延べ床面積25～35坪・2階建て、Ⅲ. 2人同居・延べ床面積20～25坪・平屋建て、Ⅳ. 公営復興住宅・延べ床面積20～25坪・平屋建て。また、継承を望む特徴的な間取り要素としては茶の間＋台所へのニーズの高さがタイプⅠとタイプⅢにみられた。同居人数の多いタイプⅠでは家族団らんの場合として、二人暮らしの高齢者世帯であるタイプⅢは住み慣れた間取りとしての要望が高いと考えられる。タイプⅢでは同様な理由で続き間へのニーズも高かった。

同居人数や住宅規模から4タイプの住宅に分類してモデル化を図ることが可能であると判断し、これまでの住民参加から抽出した情報を設計条件として、岩手県盛岡市在住のJIA所属の建築家有志が結成した建築家集団“リアスの風”に提供し、大学研究室（糸長浩司教授）監修のもとに4つの住宅モデルプランの作成に至った。

このようななか筆者らの呼びかけにより当初自力再建

図3 高所移転住宅地建設と共同発注建設のための住民組織体制

者 17 世帯の半数以上の 9 世帯が共同発注を希望していた。リアスの風と筆者ら研究室は、コンストラクション・マネージャーの役割を果たし再建住宅のプランニングを行い、大船渡市近在の生産者グループとの連携での住宅建設の共同発注を行う事で、材料費をはじめとした建設費の節減と工期の短縮を行う可能性が出てきた。さらに大船渡市行政の理解を得て復興公営住宅 6 世帯分の住宅形態も共同発注住宅に準拠したものとなり、街並みの調和した住宅住宅地形成の可能性が高まったことから、共同発注形式を採らない 8 世帯を含めた建設委員会を組織し、再度、これまでの建築や街並み形成での合意内容を確認検討したうえで、前述の協定取り交しに至った。

5 住宅地と再建住宅建設にむけた体制づくり

筆者らは、コミュニティを重視し地域に配慮した閑静な住宅地として建設され、さらにその住環境を住民間の繋がりによって維持されるための住民組織体制の構築を試みた（図3）。これは当初 23 世帯（自立再建 17 戸＋復興公営 6 戸）であったが、建設着工まで被災後から 4 年の歳月というなかで個々の事情により、方針を変更する世帯もでてくるなかで、これまで重ねてきた合意事項を明文化したローカルなルールとして位置付ける意味があった。以下に概要を示す。①規約：「泊里地区防災集団移転促進事業」により大船渡市末崎町字山根地内に高所移転住宅地を建設することを目的として設置される基石地区高所移転住宅地建設委員会の運営について必要な事項を定めるもの。②建築及びまちづくり協定：復興ま

ちづくり計画の基本理念に基づき住宅及びその他の建築物の建設、樹木の設置等に関するルールや、居住後における生活環境等の協定暮らしのマナーについて高所移転住宅地内に居住する全員で共有し守るために定めたルール。③基石高台住宅共同建設組合・誓約書：戸建住宅を共同発注方式で建設する 6 世帯が組織した組合であり、共同発注方式の住宅建設において、設計及び施工に関して共同で行うことを目的としたもの。また③での共同建設組合との基本設計契約のため有志組織であった建築家集団「リアスの風」は、有限責任事業組合（Limited Liability Partnership）を取得することで設計業務に対応している。

6 おわりに

本稿では、基石地区で進む高台移転による住宅地団地・再建住宅計画のための住民組織体制づくりへの支援成果を述べた。21 世帯による建設委員会は、住宅及びその他の建築物の建設、樹木の設置等に関するルールや、居住後の暮らしのマナーについて住宅団地内の住民が共有し守る協定を合意により作成、これを遵守した住宅再建に進んでいる。また 6 世帯の共同発注方式による住宅再建は、隣家間での通風採光等の確保などの住宅地としての環境への配慮の他、街並み景観形成にも効果的で、さらに建設コストの低減に有効であると考察した。

住宅地造成を基本とする防集事業において環境・景観に配慮した住宅群の計画・設計を住民主導での規制誘導により実践する手法としても意義がある。

Keywords: 1) Great East Japan Earthquake, 2) Promoting Group Relocation for Disaster Mitigation, 3) Hill relocation residential area, 4) The agreement for the architecture and town planning, 5) Joint order of housing construction