

農村集落の移転後に放置された土地の活用と移転者と元住んでいた土地との関係の研究および設計

Study on the Relationship between the Utilization of Land Left Abandoned after Rural Community Migration and Regions in which Migrants Originally Resided, and Plans Related Thereto

鈴木 啓太 (Keita Suzuki)

Around three years have passed since the Great East Japan Earthquake. In the areas afflicted by the disaster, the development of areas to which groups can migrate, with a view toward reconstruction of disaster areas, has been increasingly visible. People whom have sought a community individually and newly constructed a home to that end are also seen more often. The ruins of houses that once stood here creates a strong contrast with this kind of household reconstruction. This phenomenon is seen often in rural communities that have been damaged by the tsunami. It is possible that this takes influence from the relationship between the pre-disaster community and the disaster victims' jobs. Why is this abandoned land a problem? Ways to use this land cannot be found in many cases. Those lands become wild, devolve into a place for illegal dumping, and create a burden for the finances of people living in the disaster areas. Land that is not sold becomes subject to property taxes, creating a financial burden for landowners, as well. I believe that thinking about ways to utilize abandoned land contributes to the individual revitalization, and revitalization of the region as a whole.

01_はじめに

2011.0311 東日本大震災から約3年経った今、被災地は復興に向け確実に歩を進めている。特に津波によって被害を受けた住宅の再建は、ここ最近多く見かけるようになった。現地再建を行う事が可能な地域では、現地再建を行う被災者と移転を行う被災者が居る。これは、震災に対する考えの違いによるものと、経済的な側面によると考えられる。特に、宮城県仙台市の仙台平野に属する南蒲生、新浜地域では一時は災害危険区域に指定されたが、その後、災害危険区域から除外された為に、現地再建を行う被災者と移転をする被災者が混在し、移転を行う被災者の住宅跡地が放置され続け、荒れている。放置された土地は、不法投棄の場となっている事もあり、地域にとって管理者を失った土地は負の財産となっている。また、地権者自身にとっても、土地の買い上げが行われない事により、移転後も土地を所有し続けなければならない事により、税金や土地の管理などがあり負の財産となっている。本設計では、このように住宅跡地となり放置されている土地の活用方法を探り、提案する。



当時の被害状況 (図 01)

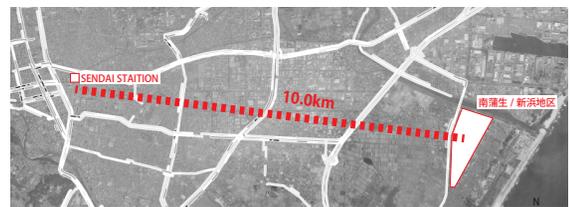


災害危険区域の変更前 (図 02)

災害危険区域の変更後 (図 03)

02_リサーチ

ここでは、東日本大震災から約3年経った、南蒲生、新浜地区に実際に入り、現地調査から見た住宅再建の状況や住宅跡地となっている土地の現状について述べる。また、農村の集団移転と漁村の集団移転の違いについても簡単にではあるが述べる。南蒲生、新浜地区は仙台駅から東に約10km程東に位置した所にある集落(図04)であり、兼業農家を営んでいる世帯が多い。主に米作りが盛んな地域であったが、東日本大震災以降は、その姿もほとんど消えつつある。



南蒲生、新浜地域 (図 04)

02-1_住宅再建における復興状況

復興状況を調べるにあたり、津波による被害から大規模な修繕を行っていない住宅を現存住宅とし、大規模な修繕が確認できた住宅をリフォームとした。住宅跡地となり放置されている住宅、津波の被害を受け放置されている住宅を流出とした。また、50cm以上のかさ上げが行われている住宅を新築とし、調査を行った。

| | 南蒲生 | 新浜 | 合計 |
|-------|------|-----|------|
| 現存住宅 | 110件 | 64件 | 174件 |
| 流出 | 24件 | 45件 | 69件 |
| 新築 | 15件 | 10件 | 25件 |
| リフォーム | 11件 | 6件 | 17件 |
| 合計 | 160件 | 92件 | 285件 |

(復興状況 図 05)



この調査（図05）により、隣接する2つの地域の被害状況と住宅の再建状況の違いが分かった。まず、新浜地区の流出住宅が南蒲生地区に対して約2倍以上である事。これは、新浜地区が南蒲生地区に比べ、海岸側に位置している事と、津波の流入経路によるものと考えられる。それに対して、新築、リフォームの住宅は南蒲生地区が、新浜地区に対して約1.5倍と多く、南蒲生地区は現地再建を行う被災者が多いという特徴が分かる。これには、震災時の被害状況や、自治体の動きの違いが大きく関係していると思われる。調査対象となった285件の住宅（跡地を含む）のうち、70件が移転希望、さらに22件の不明を合わせると全体の32%になり、これから現地再建が進んでも3分の1の土地が放置される可能性がある事が分かる。

02-2_ 農村集落の移転と漁村集落の移転の違い
農村の集団移転と、漁村の集団移転には違いがある。この違いは主に、被災者と、その仕事に関するものが関係し合い起きるものである。



(漁村の集団移転 図06)



漁村の集団移転では、集団移転後も住宅跡地がライフサイクルの一部となる事から、その土地が過工場や漁具置き場として新しく役割を持つ事が可能である。



(農村の集団移転 図07)



これに対し、農村では兼業農家が多く、この地域に住む被災者のほとんどは会社員であり

移転先となるのは浸水していない内陸部となる。その結果、元住んでいた地域はライフサイクルから除外され、自然と元住んでいた地域との関係は薄れていく。これにより、住宅跡地となっている土地は、放置される事になる。

03_ 研究および設計の目的

本設計の目的は、宮城野区蒲生、新浜地区の移転者が利用方法を見つけられないまま放置され続けている土地の活用方法を見いだす事を第一の目的としている。また、土地の活用を通し、移転者が元住んでいた地域との直接的な関わり、もしくは、間接的な関わりを持つ事が可能となるような利用方法を提案していく。今回の敷地は、被災地の中でも現地再建が多いと言われているが、現地再建者の多くは高齢者であり、潜在的に被災地の高齢化問題を抱えている地域でもある。その為、今後人口が徐々に減少していくと考えられる。市街化調整区域にも指定されている事から大規模な建築物を支える地域のエネルギーがあるとは言えない。したがって、地域の負担が増えるような建築物ではなく、あくまで土地の活用というソフト面を支える事を基本目的とした地域設計を行っていく。個人の財産であり、地域の資源ともなりうる被災地の土地の価値を今一度考え、地域の復興、個人の復興の一部となる事を最終的な目的とする。

04_ 計画条件

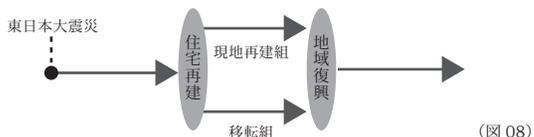
本設計を行うにあたり、現在の施策で土地をどのように活用する事が可能なのか把握する必要がある。さらに、現地再建を行わずに移転した被災者（予定を含む）に対し、元住んでいた地域との今後の関わり方に対する考えを調査し、移転者達は実際に、元住んでいた地域と関係を持ち続けたいかどうかアンケート調査を行った。このアンケート調査の目的は、住宅跡地として放置されている土地を活用する事を考えた際に、地権者の同意が必要不可欠となる事から、事前に地権者の考えを集める事にある。さらに、この章では、被災者自身が事業を起こし、経営している店舗等を訪問し、どういった目的で事業を起こしたかを調査した。

04-1_ 現在の施策での活用可能限界

南蒲生地区、新浜地区は津波の被害を受けた地域に加え、市街化調整区域に指定されている。この事から土地の活用可能限界を探る。

南蒲生、新浜地区は災害危険区域から除外された為に、住宅を新築で建てる事は可能である。ただ、これには条件があり既存のグラウンドラインから 50 センチ以上のかさ上げが必要となる（このかさ上げに対しては最大 400 万円の援助を受ける事が可能）。市街化調整区域の為、今までは農地転用などには許可がおりない事や、手続きの多元化により時間が掛っていたが、土地利用再編の特例を使えば、今までに比べ土地の活用は現実的なものと言える。しかし、大規模な建築物（医療施設、福祉施設等）は浸水域である事から安全性の確保の難しさから建築許可がおりる事は難しい。こういった地域の整備に関しては内陸部にある市街地に優位がある事から、現実的に考えると農地転用が最も適していると考えられる事が出来る。

04-2_ 移転者と元住んでいた地域との関係
この調査では移転した被災者（予定を含む）に対し 54 件のアンケート調査を行った。このアンケートを行い、震災に対する価値観の違いや経済状況により現地再建を行わない被災者でも実際は元住んでいた地域に関わりを持ちたいと考えている者が多いという事が分かった。「関わりたい」「関わりたいが、関わり方が分からない」という意見は全体の 65%になる。「関わりたい」と考える主な理由は、震災に対する考えの違いが多かった。このように、約 7 割に近い人間が関わりたいと考えているが、それが行動に出ている事は殆どない。それは、移転者と現地再建者の情報共有の場がない事が大きな原因であろう。南蒲生、新浜地区のような現地再建と移転が混じり合う被災地では、震災後から住宅再建の話合いが各地区で数多く行われたが、話し合いの中心は住宅再建であり、地域全体の復興という事に関しては後回しになっていた。その為、地域全体の復興に関しては、現地再建者だけの分野になってしまっている。今一度、住宅跡地となっている土地の活用法などを考える為、互いに話合う事が必要であると考えられる。



(図 08)

04-3_ 活用事例

現段階では、南蒲生、新浜地区では被災した土地を活用している事例はないが被災者が集まり事業を起こしているケースは他の地域を含めると少なくはない。ここでは、実際に取材をさせて頂いた言葉から感じた事業立ち上げのキーとなったものを探る。

ex.01_ [茶房 藤]

震災直後は在宅避難者には、当時の情報が集まりづらい状況にあった。その事から被災した蔵を片付け、そこに情報共有の為に集まった事が始まりだった。現在は企業の下請けとして在宅ワークを行っている。

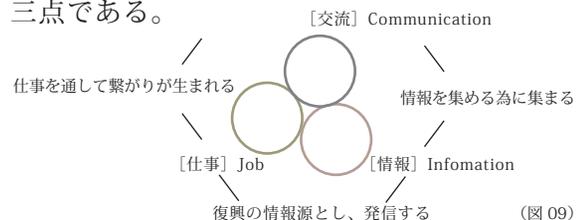
ex.02_ [農家レストラン ちよっくら]

震災から落ち着いた農家が、震災時にお世話になったボランティアの方々への恩返しを目的として、レストランを開業した。また、被災地の農家の復興の情報発信源としての役割も兼ねている。

ex.03_ [おにぎり茶屋 ちかちゃん]

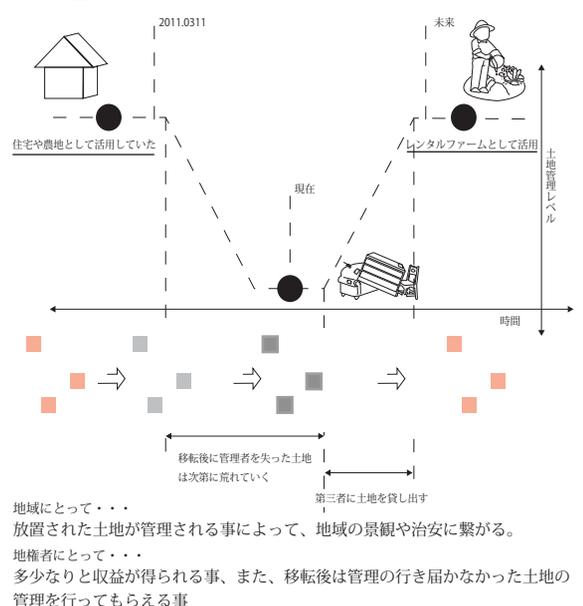
震災前は地域で味噌を作っていたが、津波により建物が壊滅的な被害を受けた。それにより、事業継続は不可能となった。しかし、地域の方々の協力により、現在は被災した地域の方々の雇用場所として機能している。

上記の三件の取材をして共通する事は以下の三点である。

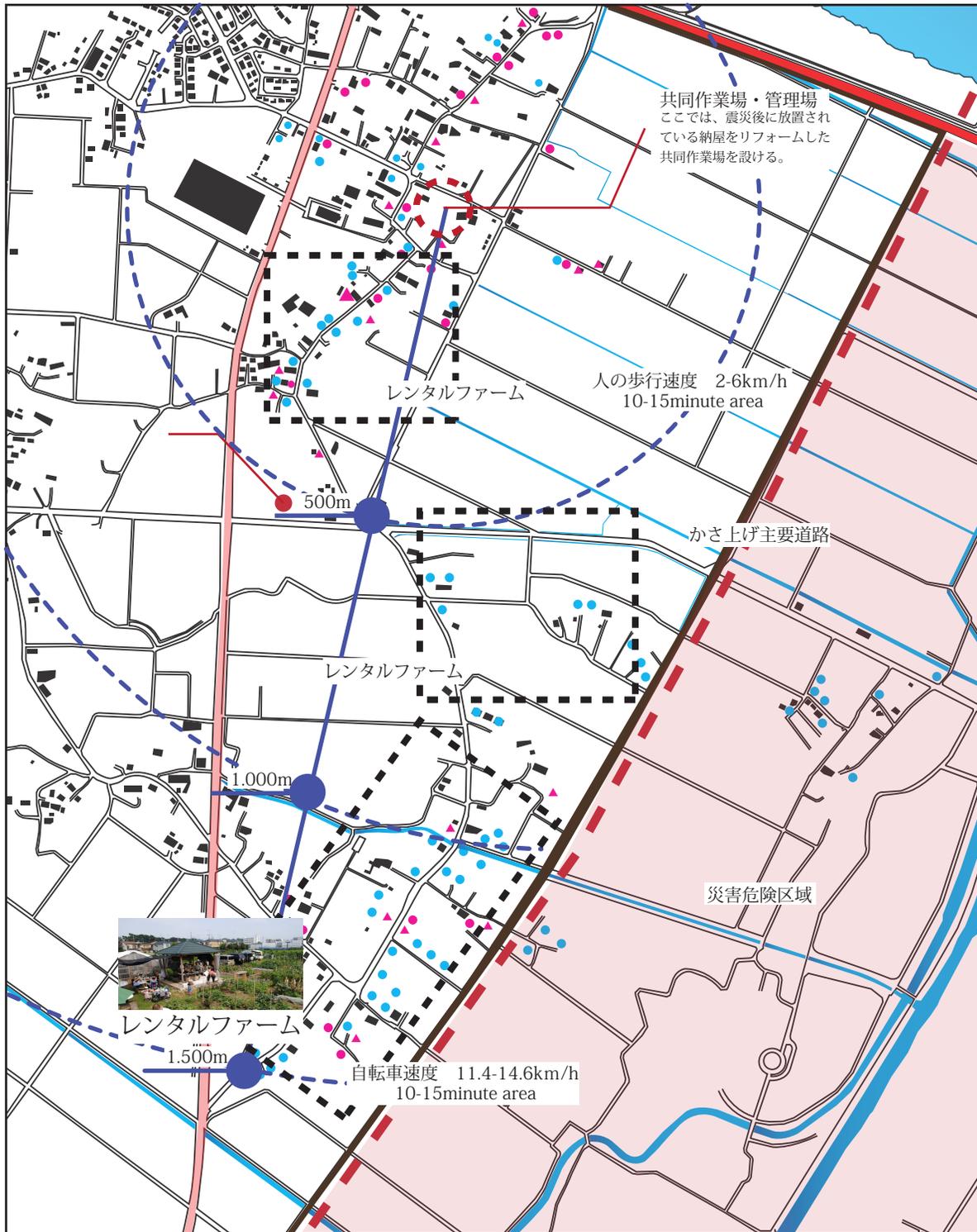


(図 09)

04-3_ 土地利用に関する対するプログラム



05_全体像



06_総括

本設計では、移転後に放置された土地の活用を主として行ってきた。東日本大震災から約3年が経過し、住宅再建に目処が経った。次は、地域の再興を考える番だと感じる。土地の利用は、地権者や現地再建者達が新たな人との繋がりを作るキッカケになると感じる。土地を貸し出す事によって、地域外の人々が

この地域に関わる事となる。現地再建者達は農業を教える事もあるだろう。移転者は、元住んでいた地域と第三者を結ぶ新しい役割を持つ事になるだろう。こういった人の繋がりが、地域全体を復興させるエネルギーになるのではないだろうか。