

地方過疎被災地の地域活性化に寄与する公的住宅分譲地に関する考察 —能登半島地震から 12 年後の輪島市マリンタウン宅地を対象として—

Research on Public Housing Subdivisions Contributing to Regional Revitalization
in Post-earthquake Reconstruction Period

- In the case of Wajima Marine Town residential land 12 years after the Noto Peninsula earthquake-

○菊池 文江^{*1}, 山崎 寿一^{*2}, 山口 秀文^{*3}

KIKUCHI Moe, YAMAZAKI Juichi, YAMAGUCHI Hidefumi

The purpose is to evaluate public housing subdivisions as one of the open space utilization cases after reconstruction of Wajima City, which is a disaster affected area of the Noto Peninsula Earthquake. The target Marine Town is linked to aviation schools, migration and settlement promotion, and the reconstruction of the Noto Peninsula earthquake. Above all, the city-sponsored housing construction company Wajima also had the effect of supporting the construction industry's economy after reconstruction. Housing residents have a network in Marine Town and its hometown, contributing to the maintenance and revitalization of the area. In other words, it is important to operate the open space after reconstruction in conjunction with other measures in the long run.

キーワード：震災復興、能登半島地震、公的住宅分譲、地域活性化、地域持続性

Keywords: Post disaster reconstruction, Noto Peninsula earthquake, Public housing land for sale, Regional activation, Regional sustainability

1. はじめに

1. 1 研究の背景

地方過疎地域である石川県輪島市では、2019 年 3 月で能登半島地震の被災から 12 年が経過した。その中心市街地にある河井町では、被災によって発生した空地の福祉転用、震災当時瓦礫置き場となった埋立地の新規宅地分譲などの震災復興後の土地活用に展開がみられるようになった。一方で東日本大震災の被災地では防災集団移転地における余剰分の宅地分譲^{注1}や、用途の確定しない被災跡地が課題となっている市町村は少なくない¹⁾。輪島市のような「復興の余地」(=被災跡地や保留地等で復興計画後に利活用されないことが課題になっている土地)を地域活性化に活かす事例は、今後の東北のポスト復興期における災害復興から地方創生へのシフトにおいても重要と考えることができる。

そこで、本稿ではポスト復興期の課題として「復興の余地」を取り上げ、長期的・広域的な地域活性化の点から評価することを本稿の目的とする。その中でも本稿で

は「復興の余地」かつ、計画が長期にわたり、複数の施策との連関がみられる輪島市河井地区の埋め立て地マリンタウンの宅地(以降マリンタウン宅地)を主な対象とする。

1. 2 研究の方法

神戸大学山崎研究室では能登半島地震後の 2007 年から輪島市の復興について調査研究を行ってきた²⁾。既往研究では、マリンタウンを含む災害公営住宅の建設地や同市旧門前道下集落の住宅再建地など、復興期における宅地を対象の一つとしており、周辺地域や農地なども含めた広域的な視野で調査研究を行ってきた。2018 年以降は震災で空き家・空地の増加が問題となってきた中心市街地である河井町において、ポスト復興期の「復興の余地」活用の事例である福祉施設「輪島カブーレ」や新たに整備されたマリンタウンの宅地部分についても調査を進めてきた³⁾。広域的・長期的に調査を行う中で、マリンタウンの時代に即した変遷が「復興の余地」の活用の有用な事例であると判断し、本稿で取り上げる。本稿で

*1 神戸大学大学院工学研究科、博士前期課程

*2 神戸大学大学院工学研究科、教授、博士（工学）

*3 神戸大学大学院工学研究科、助教、博士（工学）

Graduate Student, Graduate School of Eng., Kobe Univ.

Professor, Graduate School of Eng., Kobe Univ., Dr. Eng.

Assistant Professor, Graduate School of Eng., Kobe Univ., Dr. Eng.

は、2019年3月に行ったマリンタウン宅地において全42世帯（2019年3月11日時点）中26世帯に実施した住人ヒアリング、6つの工務店によるマリンタウン宅地内の住宅設計と市への窓口を担当する「株式会社家づくり輪島」、市役所都市整備課・企画課へのヒアリングを参考し、以下の方針で研究を進める。

①輪島市の「復興の余地」の活用事例であるマリンタウン宅地と輪島カブーレについて地域構造の変化と市施策の中に位置づける。

②行政と住人へのヒアリングからマリンタウン宅地の変遷とその要因、住人属性を明らかにし、実態を家族・社会レベル、生業・経済レベル、行政レベルに分けて考察することで、ポスト震災復興期にマリンタウン宅地が果たした役割と意義を構造的に明らかにする。

③復興から地域創生へのシフトをする上で有効な復興の余地の活用について①②を併せて考察し、知見を得る。

尚、住人ヒアリングは家族構成や前居住地等の基礎情報に加え、住宅建設の経緯や日常的なネットワークを主な内容として行った。株式会社家づくり輪島に対してはこれまでの推移とマリンタウン宅地内の住人属性、加盟工務店について、市都市整備課に対しては公的住宅分譲地について、市企画課に対しては移住定住促進事業と輪島カブーレについてヒアリングを行った。

1. 3 研究の位置付け

まず本稿で扱う用語について、「ポスト復興期」は、復興計画は10年を目安としているため、その後の時期を指すべきであるが、能登半島地震は被災規模が比較的小さかったため復興事業は5年、残り5年を「発展期」と定義している（輪島市復興計画⁴⁾より）。従って、本稿の背景にある東日本大震災を考慮するならば、能登半島地震においては5年目以降の時期を「ポスト復興期」と設定し、論を進めていくことが望ましいといえる。また、「復興の余地」については、被災跡地や瓦礫置き場・仮設住宅建設場所等「復興計画後に利活用が課題となっている土地」を指すものである。

直接的な「復興の余地」の活用に関する研究は少ないが、類似した研究として、被災地の土地利用や評価に関する研究・報告は多い。阪神淡路大震災においては、市街地における空地の発生、市街地再編による従前の関係性の喪失が課題となった⁵⁾。塩崎ら⁶⁾は土地区画整理によって市所有空地の増加が起こったことに言及し、加えて市街地の用途純化によって、自営層の相互支援関係が失われる悪循環が起り、非自営層の生活レベルのネック

トワークに影響を及ぼしていることを明らかにしている。姥浦ら^{7,8)}は、東日本大震災後、被災地の低利用化が発生する中で被災前に行われた区画整理事業で売れ残っていた保留地に開発が進行した事例やまちづくり会社の土地賃借による被災跡地の商業利用の事例を挙げ、空き地を地区レベルの空間マネジメントの枠組みに位置づけて利用することの有用性に言及している。加えて、個々の地域における復興計画の土地利用事例も多く報告されている^{9,10)}。このように、各震災で復興期・ポスト震災復興期の空地は課題となってきたが、特に東日本大震災において広域的な視点から保留地や被災跡地を利用する兆しが見えはじめているといえる。

しかし、復興期・ポスト震災復興期の土地利用を復興から地方創生へのシフトという視点から扱う知見はこれまでに十分とはいえない。したがって、本稿においてポスト震災復興期における土地利用を地域活性化の面から検証することは、今後展望を持った復興計画を策定する上でも重要と考えられる。

2. 輪島市のポスト復興期における復興の余地活用事例

本章では、市都市整備課、企画課、株式会社家づくり輪島へのヒアリングに基づき、輪島市の「復興の余地」の活用事例であるマリンタウン宅地と輪島カブーレについてポスト震災復興期の地域構造の変化と市施策の中に位置づける。

2. 1 マリンタウン宅地に関連する施策

2. 1. 1 埋立地マリンタウンの造成

マリンタウンは震災前から観光施設と宅地が計画されており、ホテルや駐車場などの観光施設が震災前に建設されていた。震災後、現在の宅地部分が瓦礫置き場となり、瓦礫が撤去されたのちに宅地としての土地整備が行われたため、実際の宅地としての供給は2010年度からであり、次章で述べるように宅地として軌道に乗るのはポスト震災復興期に該当する。

2. 1. 2 日本航空高等学校石川・日本航空大学校関係者の住宅整備

市街地に近く利便性の高いマリンタウン宅地には2018年から学生と教員を対象にした民間アパートが建設された。アパートの土地は市が無償で業者に貸し出し、学生や教員は格安で住むことができる。また、市土地整備課ヒアリング、マリンタウン宅地と旧門前町におけるヒアリング^{注2)}によれば、航空学園の教師が公営住宅や市内公的分譲地に住宅を建てる事例もある。

日本航空高等学校石川・日本航空大学校（以降法人名を用い航空学園と記す）はのと里山空港に併設し、輪島市三井地区に震災前の2003年に設立されている。高等学校と大学校が併設されており、教師や学生が輪島市の若年人口を支える存在となっている（市企画課より）。

学生は市街地でのアルバイトとして、教師はIターン者として地域への貢献もみられることから、地域活性化の面でも有用な施策と捉えることができる。

2. 1. 3 株式会社家づくり輪島の設立

株式会社家づくり輪島は、輪島市によって震災特需後の新たな住宅需要の創出による建設業者の活性化、マリンタウン宅地を有効に活用するために2014年に設立された^{注3注4}。マリンタウン宅地の住宅建設のみを行っており、ほとんどの住宅に関わっている。市内の工務店^{注5}6社の代表者が出資する形で構成されており、家づくり輪島は一部の住宅設計や市への窓口の役割を果たしている。

図1は輪島市統計¹¹⁾を基に輪島市の建築申請件数とマリンタウン宅地の分譲数の推移を示したものである。新築、改修や増築を含めた総数が能登半島地震発災直後の2007年度に前年の3倍近くまで増加し、2010年度には震災前の2006年度を下回るほど激減した。新築は総数と比較すれば変化が小さいが、震災特需の後2015年度まで2006年度を下回る数字である。マリンタウン宅地は2010年度に分譲開始したが、東日本大震災後、分譲数は低調が続いた。しかし、2014年に家づくり輪島が設立されると総数・新築・マリンタウン宅地分譲数がほぼ平行に推移するようになり、特に新築は震災前の水準に回復した。これは、マリンタウン宅地の分譲数（全て新築）が総数に影響するようになったことを示しており、ポスト震災復興期において家づくり輪島が建設需要の増加・維持に一定の寄与をしたと判断できる。

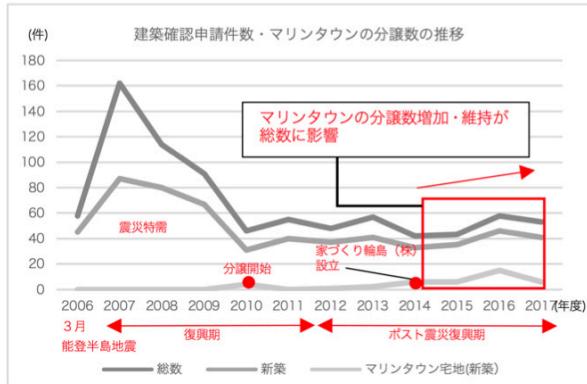


図1 建築確認申請とマリンタウン分譲数の推移

2. 2 被災跡地活用事例としての輪島カブーレ

輪島カブーレは河井町の震災で発生した空き地・

空き家を利用した福祉施設群であり、2018年4月に拠点施設がオープンした。輪島市版生涯活躍のまち構想の事業として、輪島市が県と社会福祉法人である佛子園から打診を受け、市の震災や空き家・空き地問題、高齢化問題への対策と方針が合致したことから計画されたもので、拠点施設の入浴施設、食事提供、障害者福祉施設、デイサービス、ウェルネス施設に加え、河井町内に点在する形でサービス付き高齢者住宅等の福祉施設が展開されている^{注6}。ポスト震災復興期において震災や過疎化によって発生した「余地」に点在型・機能混在型の福祉施設が展開されていることがわかる。

また、市企画課によると、30名前後で推移している補助金対象となるIターン者の内訳は輪島カブーレ・航空学園・漆芸技術研修所（大屋地区に位置する市の伝統工芸の輪島塗の技術者を育成する教育機関）が1割程度であり、輪島カブーレの労働者がIターン者となっていることも明らかである。輪島カブーレのサービス付き高齢者住宅にもIターン者が入居しており^{注7}、輪島カブーレは労働者や居住者を外部から呼び込むことで空洞化した市街地の活性化にも繋がっているといえる。

2. 3 地域構造の変化と時間軸からみた「復興の余地」活用事例の位置付け

図2^{注8}は震災前の2000年と震災後の2015年の国勢調査から人口増減率を小地域ごとに示した地図に、上記で取り上げた施策の位置を重ねたものである。

全体的に人口が減少している中で、航空学園のある三井地区と旧輪島市河井町のマリンタウンでは人口が増加していることがわかる。特に、マリンタウン宅地は2010年から宅地が供給されているため、ポスト震災復興期において最も人口増加が顕著である。

また、特に輪島市中心部付近において、震災前後で構

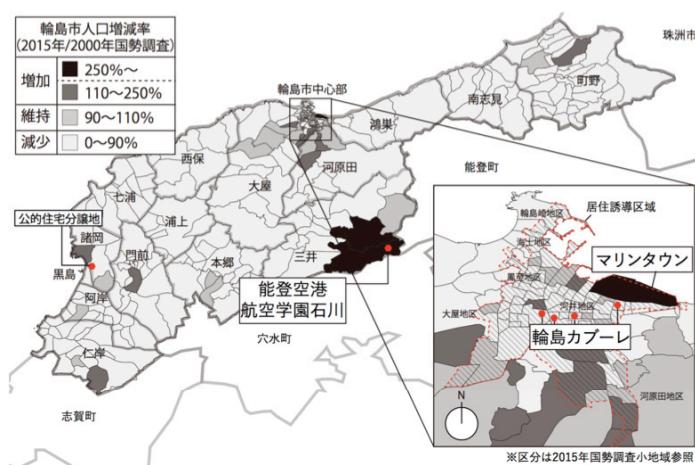


図2 震災前後における輪島市の人口構造変化と各施策の位置

造の変化が起こっていることが分かる。居住誘導区域の中心部が空洞化しており、周縁部の宅地開発等が行われた地域で人口が増加している。そのような状況の中で、空き家・空き地を利用した輪島カブーレは空洞化した地区に位置しており、マリンタウン宅地も市街地に隣接していることから、両者は市街地空洞化へのカウンターとしての機能が期待できる。

以上から本章を踏まえると、「復興の余地」はポスト震災復興期における地域構造の変化のキーとなっているといえ、その中でもマリンタウン宅地は長いスパンで各時期の施策に対応してきたことがわかる。

3. マリンタウン住宅分譲地の変遷

市都市整備課資料¹²⁾¹³⁾^{注9}と土地整備課・企画課へのヒ

表1 マリンタウン年表

年度	概要	分譲完了区画			
		住居専用区画	住宅及び店舗併用区画	店舗併用区画	計
1993	事業着手				
2004	町名「マリンタウン」に決定				
2006	ホテル竣工、都市再生整備計画事業着手				
2007	能登半島地震発生				
2008	災害公営住宅完成				
2010	住宅用地分譲開始（住宅建築助成制度創設）	1	1	2	4
2012				1	1
2013	住宅用地におけるモデル住宅助成制度制定	1		1	2
2014	交流拠点施設・緑地の完成	3	2	1	6
2015		2	3	1	6
2016	子供の広場完成	9	4	2	15
2017		6			6
2018	航空学園学生向け民間アパート4棟完成	6	5	1	11
	分譲完了区画計	28	15	9	52
	検討中（2018年3月現在）	5	13	1	16
	募集中（残りの区画）	5	13	1	19

【2009年の計画変更】



図3 平成21年度の計画変更と最終的な計画

アーリングを踏まえ、埋立地マリンタウン全体の変遷を述べる(表1)。マリンタウンの事業着手は1993年であり、当時輪島市の観光部ブームに対応する駐車場が必要だったこと、多かった公共事業の代替地を要したことが背景にあった。1995年から埋め立てが開始し、当初5年計画であったが終わらず、予算の都合もあり計画延長が続いた。長期化する中で、完成したところから土地として利用する部分竣工が行われ、2006年度には市の誘致したホテルチェーンが開業した。同年度に国土交通省都市局の都市再生整備事業（旧まちづくり交付金）に着手している。2007年の能登半島地震では隣接する河井町の被害が甚大であり、瓦礫置き場として使用され、復興の足並みを加速させる役割を果たした。その後、瓦礫が撤去されるタイミングでもともと土地利用が決まっていなかった周縁部の埋め立てが完了し、12戸の災害公営住宅が建設された（マリンタウン宅地には含まれない）。2009年度に行われたマリンタウン土地利用計画変更委員会では文化施設用地からスポーツレクリエーション用地へ、住宅用地の縮小など現状に見合った計画にシフトした（図3）。2014年度には埋め立てが完了し、その後公園や航空学園関係者向け民間アパートが整備された。

次に、マリンタウン宅地の変遷を述べる（表1）。マリンタウン宅地は、2010年から一区画50坪前後、

表2 マリンタウンに関連する補助金^{注10}

種類（特記なき限り市）	最大金額
輪島市起業・新規出店支援事業	初年度320万円
輪島市マリンタウン街並み形成基準	120万円
定住促進奨励金	UIターン 1人目30万円 住宅確保支援 70万円
モデル住宅助成制度	300万円
いしかわの木が見えるたてもの推進事業（県）	15万円



図4 マリンタウンの現在の様子（筆者撮影）

一坪 10 万円弱の宅地の分譲が始まった（図 5）。店舗併用住宅専用区画があることが特徴であり、これは利便性の向上と、住宅街というより街並みを作る意図があったためである。この時補助金制度（表 2）の輪島市マリンタウン街並み景観形成補助金制度も開始し、景観形成基準・輪島産材の使用・市内建築業者による建築の 3 項目で補助金が得られる。また、輪島市企業・新規出店支援事業や UI ターン補助金等と併用ができる。しかし、分譲直後の 2011 年の東日本大震災の津波によって、海に隣接したマリンタウン宅地への不安が高まり、同年の分譲は 0 戸、その後もしばらく低調となっている。そのような中で、市では 2014 年度に家づくり輪島を設立、同年度にモデル住宅助成制度を制定した。これにより、家づくり輪島に加盟する工務店が市の基準を満たした住宅を建設する場合に、最大 300 万円の補助金がさらに併用できるようになった。これらの施策により、実質家づくり輪島を利用すれば土地代がほとんどからなくなり、近年では多くの住宅が建設されている。また、2017 年以降航空学園の学生・教員を対象とした民間アパートが隣接する形で 4 棟竣工している。市は土地を不動産業者に無償提供しているため、入居者は格安の家賃で住むことができる。航空学園のある三井地区は近隣市町村である穴水町、能登町に接しており、輪島市内で若年人口を確保する上でも本例は効果的であるといえる。

4. マリンタウンの変遷と施策との連関

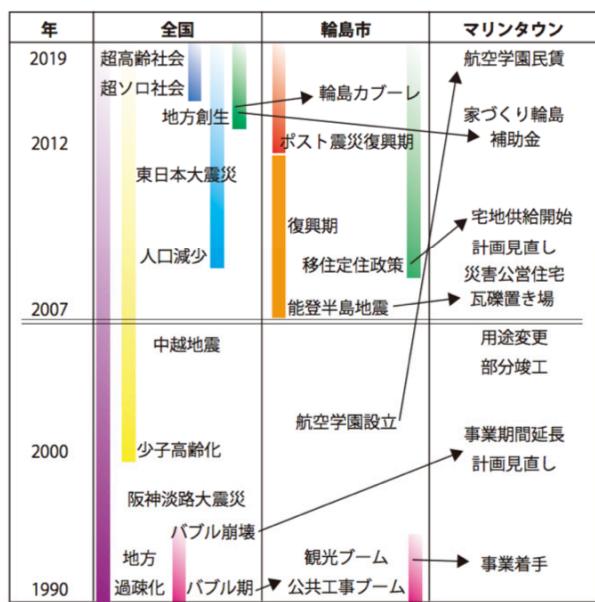


図 6 時代背景から見たマリンタウンへの影響とその変遷

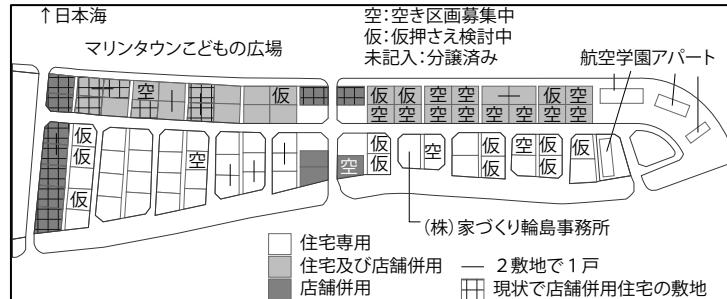


図 5 マリンタウン宅地図 (市都市整備課資料^{注9}と現地調査より作成)

2 章・3 章で得られたマリンタウンの変遷と施策との連関を整理したものが図 6 であり、マリンタウンの事業が時代背景に沿って展開していることがわかる。3 章で述べた変遷について、復興期に行われた計画変更は、埋め立ての完成直前の最終的な決定であり、バブル期と比較した観光需要と人口減少の影響を踏まえた宅地需要の縮小に即したものとして評価できる。その後ポスト復興期において、復興関連課題としての家づくり輪島による復興特需への対応、地方創生や地域課題としての定住促進、新規事業補助、航空学園の住宅整備等があり、順調な宅地供給にはポスト復興期の施策が鍵となっているといえる。「ポスト復興期」の展開は、普遍的なものもあるが、輪島市や時代に特徴的な施策としての側面も多いと考察でき、特徴的な課題と普遍的な課題の双方に対応することで有効な運用がなされたと考えられる。

5. マリンタウン宅地の住人特性

本章では住人ヒアリングの調査結果を述べる。

5. 1 全体について

表 3 に示したように、42 世帯のうち、住人のほとんどは輪島市の出身者^{注11}だが、輪島市以外の出身者の世帯もこれまでに 4 世帯あることがわかった。2 年前に退去了した I ターン者の飲食店、現住の J ターンの飲食店、専用住宅で航空学園勤務の世帯、関東と二拠点居住してい

表 3 マリンタウンの住人属性 (住人ヒアリングより作成)

	店舗併用住宅	専用住宅	計
総数	11	31	42
非現住・二拠点	5	1	6
現住	6	30	36
JIターン	2	2	4
輪島市出身	9	29	38
複数事業	6		6
単一事業	5		5
住宅補助金	11	33	44
新規事業補助金	8/8新規事業		8

る世帯が内訳であり、I ターンでマリンタウン宅地に 2 年以上住んだ 3 世帯は住宅のみではなく、仕事付きで自宅建設に至ったことが把握できた。景観形成の補助金については、すべての世帯が利用していた。また、住民票を移しているものの、非現住世帯や二拠点居住している世帯も 6 世帯あり、そのうち 5 世帯は店舗併用住宅を店舗としてのみ利用している場合であることがわかった。また、店舗併用住宅のうち、6 世帯は複数の事業を行っていることが明らかになった。市の新規事業補助金は店舗併用住宅では該当する全世帯が利用していた。

5. 2 店舗併用住宅

①店舗併用住宅の非現住世帯にみられるマリンタウン宅地外の地域への寄与

マリンタウン宅地に住所を移していないがほぼ住んでいない「非現住世帯」を店舗併用住宅には 5 世帯あったマリンタウン宅地に住宅を建てる場合には必ず住民票を移す必要があるため、非現住者であっても住所はマリンタウン宅地となっているが、実際は住居が別にあり、二拠点的な生活を送っている。

このうち 2 世帯は市内の漁村地域である海士町出身の U ターン者が開業した美容院であり、1 世帯は I ターン者の退去後に空き店舗として入居した飲食店、1 世帯は鳳至町の区画整理の立ち退きのためマリンタウン宅地に店舗を移した飲食店である。

以上の非現住店舗併用住宅世帯には、現住地に該当するマリンタウンの外の地域に寄与する事例が見られ、その中から 3 事例を以下に述べる。

事例 1：海士町の実家を維持しながらマリンタウンで美容院を営む A さん

A さんは 30 代女性の単身世帯であり、海士町の実家に暮らしている。両親は漁師と海女であり、普段は日本海沖の離島である舳倉島で生活を営んでいるため、A さんが実家とマリンタウンを行き来することで双方が維持されている。A さんは、関東から U ターンをし、4 年前に河井町の別店舗から独立し、当時マリンタウンに美容室がないという商業的な目線からマリンタウン宅地に店舗を構えており、客はマリンタウン宅地内の住人から市内、近隣市町村から訪れる人まで広域にわたるという。

事例 2：出身地区の代表として輪島大祭を運営する B さん

B さんは妻と子 4 人の 6 人家族で普段は河井町に住む 40 代の男性である。輪島大祭では生まれ年で厄年の前年に「御当」（祭りを取り仕切る役目）を担うことになっており、該当する B さんは 2019 年度重蔵神社（河井町の

神社）の会長を務めている。飲食店では隣接する鳳至町の会長や河井町の役員で会議を行うこともあり、祭りの準備が忙しい時期は 2 階に泊まっている。

飲食店の物件は以前 I ターン者によって建設されたものだが、B さんが事業を始めようと考えている時期に空き店舗になり、タイミング良く入居することができた。また、従業員の一人は事業を始めるにあたって金沢から呼ばれた知人の I ターン者である。B さんはマリンタウンの飲食店のほかに自動車販売業者の社員でもあり、複数の仕事で生計を立てている。

事例 3：実家の地区で輪島大祭に参加する C さん

C さんは海士町の出身だが、実家が引っ越したことでも鳳至地区に所在しており、両親と 3 人で暮らしながらマリンタウン宅地に通っている。また、B さんのように実家のある地域で輪島大祭のキリコに参加している。C さんも A さんと同じく美容師であり、30 代で U ターンして 2018 年に店舗併用住宅を構えた。このとき、補助金（表 2 の全てを利用）がなければ起業することはできなかつたという。客層はマリンタウン宅地内、他市町村から来る人が多く、航空学園の学生や友人の紹介も多い。

小結

3 事例の共通項をまとめると、事例 1においては、マリンタウン宅地への世帯分離によって実家が長期間空き家になるのではなく、2 つの家を行き来することで空き家にすることなく保ち、事例 2・3においては自宅のある地区で輪島大祭に参加していることから、非現住者が現住の地域維持に寄与しているといえる。また、若い単身世帯の事例から市補助金の有用性も指摘できる。

このように、非現住店舗併用住宅世帯はマリンタウン宅地で仕事をし、別な地域の自宅に住むことで、マリンタウン周辺市街地と居住地域両方の維持に寄与していると考えられ、これらを可能にした要因の一部として市の補助金・マリンタウン宅地の立地拠点性が挙げられる。

②マリンタウン宅地内外での事業展開世帯

事例 4：隣接する河井町観音町で複数事業展開をする D 世帯

マリンタウン宅地の区長を務めるのが酒屋を営む D さんである。夫の妹とその娘、その孫の 4 名による家族と酒屋の従業員 3 人を含み必要な事業に人を回すことで、少人数で複数の事業を成立させている。夫の実家で、市内の飲食店に商品を卸している酒屋は、もともと観音町にあったが、祭りやイベント等で人が集まりやすいという商業的な目線から事務所と店舗をマリンタウン宅地に

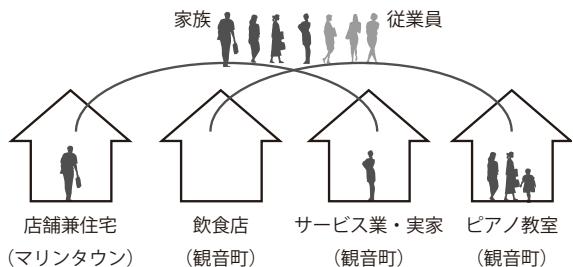


図7 事例4の模式図

移転し、実家はサービス業と飲食店を開業（新規事業の補助金を得ている）、所持する5階建テナントビルではその不動産賃貸業と飲食店、同じく観音町の娘世帯の自宅はピアノ教室と4箇所での事業を行っている。酒屋は一日中営業しているが、ピアノ教室は夕方、その他は夜からの営業であり、夫の妹とその娘、その孫の4名による家族と酒屋の従業員3人を含み必要な事業に人を回して少人数で成立させている。Dさんは当初マリンタウンに住んでいたが、1年前から20代の孫に譲っており、孫は酒屋で働きつつマリンタウン宅地内の飲食店でアルバイトを行って生計を立てている。

事例5：震災後Uターンし河井町で2つの事業を展開するEさん

Eさんはマリンタウン宅地の副区長であり、実家は市内旧門前町の諸岡地区道下集落にある。能登半島地震で実家が全壊し、故郷を守りたいという思いで金沢から10年前にUターンしたという。実家には知人の法事等で月1日程度交流があり、墓や家を守りたいと考えている。

震災後でもお酒を飲んで元気を出して欲しいという意図から河井町でバーを始めた。市の観光課と連携し奥能登地域の活性化に向けた会議に参加しているほか、商店街組合の理事も務めている。3年前に補助金を利用してマリンタウン宅地にも飲食店をオープンし、若者の雇用の場を創出している。現在は8人を雇っており、航空学園の学生がアルバイトに入ることもあるという。

事例6：2世帯で隣居しマリンタウンと前住地で事業を行うFG世帯（F世帯が父世帯、G世帯が子世帯）

FG世帯はマリンタウン宅地内の鮮魚店で卸し業と小売業を行っており、父世帯のF世帯と後継者で子世帯のG世帯の住宅が隣の敷地に位置している。以前は市内町野地区に居住しており、鮮魚小売店を営んでいたが、7年前に河井町に事業拠点を移し、その後駐車場が近く顧客との取引がしやすいという理由からマリンタウンに店舗併用住宅を建てた。町野地区唯一の鮮魚店であったこともあり、現在でも週4日午後は町野地区で小売を行っている。父夫婦と息子夫婦の4名に加えて従業員が4名い

るが、そのうち1名は就労後公営住宅からマリンタウン宅地内に住宅を建て引っ越した。住宅の建設は町野地区的工務店K（家づくり輪島に属する）が両方行っている。

小結

3事例の共通項をまとめると、事例4・5では隣接する市街地を含めた事業展開の場として機能しており、事例6では従前の拠点である町野地区でも事業を継続していることから、マリンタウン宅地を拠点として市街地・前住地の活性化に寄与しているといえる。また、複数の事業を少人数で回転させることや若者の雇用を行うことで、労働人口の減少への対処と空洞化の抑止への動きがみられる。

事例4～6のようなマリンタウン宅地を拠点の一つとした事業展開は他にも1世帯みられ、他にマリンタウン宅地内で複数事業を行ったり副業を持ったりするケースが2例あった。このようなマリンタウン宅地を拠点とした複数事業の展開が、前住地を含めた広域的な活性化に寄与しており、マリンタウン宅地が家族関係の維持や出身地域への貢献を可能にする受け皿となっていることが複数事業展開の要因の一つと考えられる。

5. 3 専用住宅

専用住宅には30世帯が入居しており、直接12世帯にヒアリングを行い、その他の世帯については近隣から情報を得ることができた。**①市外からの転入世帯、②世帯分離の世帯**で特徴的な事例を挙げる。

①市外からの転入世帯

事例7：航空学園に勤務するH世帯

H世帯は夫婦と子の3人暮らしであり、夫婦はどちらも航空学園に勤務している。夫は東京、妻は金沢の出身でIターン者として市から補助金を得ている。結婚ののち、旧輪島市内の市営特別公共賃貸住宅に入居していたが、あと10年は輪島に住むだろうと考えた結果、子育てや将来を見据えて自宅を建設するに至ったという。また、妻の両親は、空き家バンクを利用し町野地区の空き家に入居しているという。近所付き合いはほとんどないが、店舗併用住宅は利用する状況である。

事例8：関東地方との二拠点居住を行うI世帯

I世帯は普段埼玉県に居住しているが、海や釣りが好きでマリンタウン宅地に家を建てた。50代の夫婦で、妻の住民票のみ輪島に移している。釣りのシーズンに合わせて、シーズン外は月1回、時期が来れば毎週末訪れる二拠点的な生活を行っている。お盆や年末年始には、母親や子ども2人も連れ家族全員で過ごすという。

②市内出身の世帯

前述の2世帯以外は市内出身の世帯であり、マリンタウン宅地内で最も一般的な層といえる。特徴的な2事例を取り上げ全体の傾向を述べる。

事例9：マリンタウン宅地内で近居するJK世帯

J世帯は鳳至町の自宅が老朽化し、夫の両親は市内の県営住宅に入居、J世帯とJ世帯夫婦の娘世帯にあたるK世帯はマリンタウン宅地にそれぞれ家を建てることで世帯分離している。駐車スペースはK世帯のものを共用し、子育ても協力しやすい環境である。夫は公務員で市役所に勤務しており、夫婦と息子の3人暮らし、娘世帯は小学生と保育園の2人の子供がいる4人暮らしである。世帯分離で費用がかさむ中で、マリンタウン宅地は補助金があり資金が抑えながら住宅を建てることができた。

事例10：自宅が軽度に被災し再建したL世帯

L世帯は海士町出身の2世帯住宅である。兄弟や長男の友人の訪問が頻繁であり、マリンタウン宅地内にももり合いが多く、店舗併用住宅の飲食店をよく利用しているという。現在倉庫として利用している海士町の自宅が能登半島地震で軽度に被災したが、しばらくそのまま生活しており、専用住宅の中では最も早い5年前にマリンタウン宅地に自宅を新築し、家族で引っ越してきた。

小結

専用住宅について、まずの定住促進の面においてまとめる。Iターンは2事例で、航空学園の教員と二拠点居住の世帯があり、それ以外の世帯は地元の出身者である^{注11}。事例7では、航空学園による輪島市への転入者の流入先として市内のマリンタウン宅地が受け皿として機能した。市都市整備課や住人へのヒアリングによると、輪島市では人口が減少する一方で世帯数は減少しておらず、世帯分離先に民間賃貸住宅が選択されることが多いことからIターン者の受け皿が慢性的に不足している側面があり、職場が市内でも他市町村に住む事例もみられる。航空学園用アパート41戸も宅地内に整備されており、マリンタウン宅地が航空学園と結びつくことで若年人口を市内にとどめる機能を果たしているといえる。また、Iターンに限らず他にも3世帯の公営住宅から専用住宅を建設した事例が確認でき、公的住宅供給の定住促進への寄与が明らかになった。事例8はマリンタウン宅地唯一のIターン者の二拠点居住であるが、海が近いことは地元出身の他の居住者からもマリンタウン宅地を選んだ理由として聞かれ、公的住宅分譲地が従来の田園回帰的な地方移住の受け皿としても機能した本事例のように、

地域のポテンシャルを活かす立地の公的住宅分譲地は出身者・転入者の両方の確保に有用と考えられる。

次に、家族・社会関係の維持の面でまとめる。事例9のようにマリンタウン宅地内で近居する事例は、生活は別々でスペースの共有や子育ての協力等ができると言う現代的な住宅需要が満たされた点に価値を見出すことができる。親戚も含めるとマリンタウン宅地内の近居・隣居は3世帯確認できた。また、マリンタウンから車で5分程度と近距離にある漁村地域の出身者が多いことも傾向としてみられた。店舗併用住宅の事例でもあったように、住宅が高密な漁村地域から周辺地域に住宅を建てるケースは珍しくなく、その一つとしてマリンタウン宅地が選択されていると考えられる。事例では取り上げていないが、海士町に隣接する輪島崎地区も漁村地域であり、この2地区からの入居者は9世帯（漁師は3世帯）確認できた。漁業の継続・実家の活用がされる事例もあり、従前地域維持にも一定の評価ができる。

また、事例10のように被災しても被害が軽微であった場合、全半壊の住宅再建より遅いタイミングで再建を行うことがあり、その際に補助金を受けられる宅地が役立った点が評価できる。

さらに店舗併用住宅と専用住宅を合わせて考察すると、店舗併用住宅はマリンタウン内部で事業に対する需要・労働力がある程度供給できているといえる。また、コミュニティは現段階では希薄といえるが、店舗はほとんどの世帯が利用しており、区長や副区長も店舗併用住宅の人物であるため、今後店舗利用を介して関係性が生まれてくる可能性も指摘できる。

6. 考察

公的住宅分譲地の意義について、表4のように整理を行い、①家族・社会レベル②生業・商業レベル③行政レベルの3つのレベルで考察する。

まず、①家族・社会レベルにおいては、マリンタウン宅地に世帯分離した（世帯分離したのちのUJターンも含む）のちも実家の維持や母村の行事参加によって、従前の地域維持に貢献している例がみられた。また、マリンタウン内で同居・近居し家族関係を維持している例、公営住宅や民間賃貸住宅から段階的に定住した例も複数見られ、関係を維持した上で定住できることから、定住促進、人口維持に一定の寄与が見られた。

次に、②商業レベルにおいては、宅地に店舗併用住宅が建てられることから、UIJターンしてマリンタウン宅

表4 本稿で取り上げた事例（住人ヒアリングより作成）

	店舗併用住宅						専用住宅				その他
	事例1 A世帯	事例2 B世帯	事例3 C世帯	事例4 D世帯	事例5 E世帯	事例6 F・G世帯	事例7 H世帯	事例8 I世帯	事例9 J・K世帯	事例10 L世帯	
	30代女性単身世帯、海士町在住	40代男性単身世帯、河井町在住	30代女性単身世帯、鳳至町在住	60代女性単身世帯	40代男性単身世帯、旧門前町諸岡地区出身	F世帯：60代父夫婦 G世帯：40代息子夫婦+子1人 野野出出身	30代夫婦+息子、東京・金沢出身	50代女性単身世帯、埼玉県在住	J世帯：40代父夫婦、息子2人、鳳至町出身	父、息子夫婦、海士町出身	
住人属性（世帯構成は住民票を基準とする）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
家族・社会レベル	マリンタウン内 マリンタウン外	海士町の実家に居住	・河井町に夫婦子で居住・輪島大祭の運営	・鳳至町の実家に居住・輪島大祭に参加	観音町の自宅に観音町に居住	・区長、孫が居住 副区長 ・旧門前町諸岡地区道下集落の実家との行き来	副区長（父）息子世帯との隣居 妻の両親は金沢から町野町の空き家バンクに入居	-	娘世帯と近居し駐車場を共有 夫婦（時折母、子）で埼玉県自宅との二拠点居住	友人が居住 ・・・	親戚と近居 株洲市出身者のJターン
生業・経済レベル	マリンタウン内 マリンタウン外	住人が利用 市内、近隣市町村から利用	・住人がアルバイト勤務 ・住人が利用 ・空き店舗へ入居 ・市内企業に勤務 ・市内から利用	・住人が利用 市内から利用	・店舗併用住宅に酒類を卸す ・孫がBさんの店舗でアルバイト勤務 ・住人が利用 ・観音町で他に3店舗経営 ・市内に酒類を卸す ・マリンタウン施設利用者の利用	・航空学園アパート住人がアルバイト勤務 ・河井町で別店舗経営 ・商店街組合理事 ・若者の雇用の場創出	・住人が勤務 店舗利用 航空学園に勤務	-	-	店舗利用 公務員	複数店舗経営 漁師
行政レベル	補助金利用 定住促進	・起業・新規出店支援事業 ・街並み形成基準	・起業・新規出店支援事業 ・街並み形成基準	・起業・新規出店支援事業 ・街並み形成基準	・(観音町内店舗で)起業・新規出店支援事業・街並み形成基準	・起業・新規出店支援事業 ・街並み形成基準 ・Uターン ・Uターン	・街並み形成基準 ・Uターン ・Uターン	・街並み形成基準 ・二拠点居住 ・空き家バンク利用	・街並み形成基準 ・二拠点居住 ・Uターン	・街並み形成基準 ・Uターン	民間賃貸住宅から入居

※街並み形成基準＝輪島市マリンタウン街並み形成基準補助金利用

※起業・新規出店支援事業＝輪島市起業・新規出店事業補助金利用

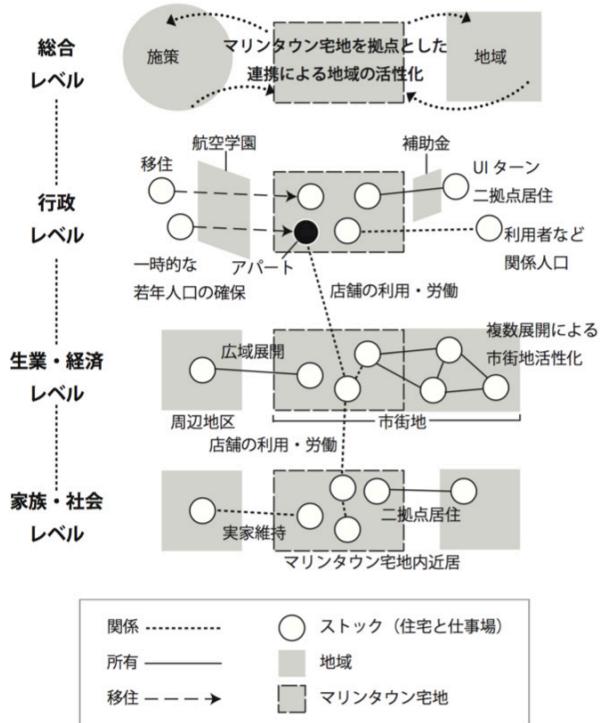


図8 マリンタウン宅地の模式図

地で商業を始める例、河井町内の事業展開の拠点として利用する例がみられ、人口が減少し市街地が空洞化する中で新規参入と複数経営が行なわれていることは、市街地活性化に大いに寄与しているといえる。また、従前地

区を含めて広域展開する例、実家に住みながら店として店舗併用住宅を利用している例もあり①家族レベルで述べたような前住地の維持にも貢献していると言える。

③行政レベルにおいては、移住定住政策の対象となる住人が入居したこと、株式会社家づくり輪島がポスト震災復興期の住宅需要を担保したこと、航空学園の教員や学生が居住することで若年人口の増加と労働力の確保が行われたこと、公営住宅や郊外地区から都市計画区域内への人口誘導が行われたこと、周辺施設の利用者等関係人口の創出など多数評価できる点がある。

3つのレベルを総合的に評価すると、行政側のコンパクトシティ政策や移住定住政策の場としての活用がなされている一方で、住人は利便性の高い立地で居住・事業を行なながら前住地の維持・市街地活性化に寄与している。このようにマリンタウン宅地を通じてコンパクト化とネットワーク化が同時に行われたことが、輪島全体の活性化に寄与していると考えられ、これがポスト復興期の公的住宅分譲地の意義と考えられる。

7.まとめ

本稿では、輪島市のポスト震災復興期における「復興

の余地」とそれに関連する施策と時代背景を整理した上で、公的住宅分譲地であるマリンタウン宅地に焦点をあて、計画の推移と住人属性からその実態を明らかにした。

マリンタウン宅地は、時代背景の影響も受け宅地整備される前に震災に遭ったことで、瓦礫置き場・災害公営住宅建設用地として震災復興に寄与した。その後は東日本大震災で海辺が敬遠された時期もあったが、豊富な補助メニューを設けながら従前の計画がほぼ活かされる形で宅地として成立した。また、株式会社家づくり輪島が組織され、震災特需後に新たな住宅需要を生み、建設業者の維持活性化に対して一定の成果がみられた。住人は従前地域や人間関係を維持しており、特に店舗併用住宅は複数事業展開等で市街地活性化にも寄与していた。航空学園用住宅の存在も、住人やアルバイト労働力としてマリンタウン宅地と周辺地域の活性化、若年人口の増加とIターン者の定着に寄与している。

このように、「復興の余地」である公的住宅分譲地が、他施策や周辺地域と連関しながら「コンパクト+ネットワーク拠点^{注12)}としてポスト震災復興期に地域活性化に重要な役割を果たしていることが明らかになった。マリンタウン内に土地利用や住宅タイプが混在することも内外でネットワークを生んだ要因といえる。

このようなポスト震災復興期における「復興の余地」の活用は輪島カブーレでもみられ、機能や利用者の混在、人間関係や商業、地域のネットワーク拠点として機能している点では共通である。これらの輪島市の「復興の余地」は現在軌道にのっているが、その現況は「復興」の視点だけで想定できるものとは考えにくく、復興計画がひと段落し、現在全国的な課題である地方創生を見据えることができる時期であるからこそ定住促進、新規事業等の施策が行われたと考えられる。つまり、ポスト復興期の施策は復興の影響を受けながらも時代や地域課題に左右されるため、保留地や被災跡地等に対し、直ちに復興計画として用途を決めるのが最善とは限らない。輪島市の事例から、「復興の余地」に対し時期に即した計画を柔軟に策定することの重要性が明らかになった。

以上から、ポスト震災復興期の「復興の余地」活用において、「住人や利用者・機能・行政施策の連関」「長期的・広域的な視点による計画」が重要であるといえる。

謝辞

本研究の調査にあたり、マリンタウンの住人の皆様、株式会社家づくり輪島の皆様、輪島市役所職員の皆様に多大なるご協力を頂きました。この場を借りて謝意を表します。尚、本研究は平成28年度～30年度日本学術振興会科学研究費補助金(基盤研究(B)(一般))(課題番号:16H04476、

研究代表者:山崎寿一)の一部である。ここに謝意を表します。

注

注1:陸前高田市HP(参考文献14)によると、宅地(保留地)の先着分譲が行なわれている。また、気仙沼市(参考文献15)、石巻市(参考文献16)でも同様に防災集団移転地の分譲が行なわれている。

注2:神戸大学山崎研究室にて行ってきた能登半島地震後の旧門前町道下集落調査を踏まえ、参考文献17を参照する。

注3:参考文献17より

注4:輪島市都市整備課、株式会社家づくり輪島への2019年3月ヒアリングより

注5:参考文献18によると、能登半島地震後の輪島市内では地域の大工・工務店が住宅再建の多く(7割強)を担っており、地域内工務店への市支援も重要な役割を果たしている。また、市内の住宅着工数が2009年をピークに激減していることも明らかにしている。

注6:参考文献3より

注7:参考文献3より

注8:2000年、2015年国勢調査、参考文献19より

注9:参考文献12・13に加え、輪島市都市整備課の輪島港マリンタウンプロジェクトの推移、輪島港マリンタウンプロジェクトの二つの資料を参照している。

注10:参考文献13より

注11:参考文献20によると、公的住宅分譲地の入居者は市町村内からの入居者が多くなっている。

注12:2014年の国土交通省「新たな『国土のグランドデザイン』」によると、コンパクトな拠点とネットワークの構築が基本戦略の一つとなっている。

参考文献

- 1) 姥浦道生、小野田泰明、末廣香織、円山琢也:東北と熊本、二つの復興とこれから、建築雑誌vol.132 No.1695, 2017.3
- 2) 山崎寿一:復興集落の持続力とモデル性、技報堂出版株式会社、2018年2月
- 3) 小林純、山崎寿一、山口秀文:地域密着型サ高住における居住者特性と地域との関係に関する考察、日本建築学会住宅系研究報告会論文集13, 81-90, 2018.12
- 4) 輪島市:輪島市復興計画、2007.8
- 5) 山崎寿一:震災復興事業後の農漁村の空間構成とコミュニティの継承・変容・兵庫県淡路市北丹町豊島地区と東浦町仮屋地区を事例として、日本建築学会計画系論文集第75号第649号、609-618, 2010.3
- 6) 田中正人、塙崎賢明、堀田祐三子:復興地区区画整理事業による市街地空間の再編とその評価に関する研究・阪神・淡路大震災における御菅地区の事例を通して・日本建築学会計画系論文集 第618号、57-64, 2007.8
- 7) 姥浦道夫:被災3年後の復興における土地利用計画的課題・超低密市街地の汎発、土地総合研究 2014年夏号 47-52
- 8) 姥浦道生、苅谷智大:東日本大震災被災地の空間返納の実態と新たな取り組み、日本建築学会編 都市縮小時代の土地利用計画、学芸出版社、55-62, 2017.8
- 9) 益邑明伸、窪田畠矢:東日本大震災津波被災市街地の再整備と被災事業者の動向の関係に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集vol.53 No.3, 2018.10
- 10) 田中曉子:被災跡地利用の現状と課題、雑誌都市問題 第107卷第3号 99-106
- 11) 輪島市:輪島市統計書、2012年度～2018年度
- 12) 輪島市マリンタウン土地利用計画検討委員会:輪島市マリンタウン土地利用計画(変更案), 2009.2
- 13) 輪島市:輪島市マリンタウン街並み景観形成補助金交付要綱、2018.3
- 14) 陸前高田市(参照 2019.6.21):土地(保留地)分譲(高田地区), (オンライン), <<http://www.city.rikuzentakata.iwate.jp/kategorie/fukkou/toshikei/totikukakuseiri/toti-bunjyou/takata/toti-bunjyou-takata.html>>
- 15) 気仙沼市秘書広報課:けせんぬま復興ニュース第141号、2018.6
- 16) 朝日新聞(参照 2019.3.5):東日本大震災石巻の防集団地、分譲対象さらに拡大 空き区画埋まらず、(オンライン), 入手先 <<https://mainichi.jp/articles/20160415/ddl/k04/010/267000c>>
- 17) 菊池文江、山崎寿一、山口秀文:能登半島地震後の公営住宅転出者からみる集落持続性要因に関する考察、日本建築学会住宅系研究報告会論文集13, 81-90, 2018.12
- 18) 水野雅男:被災した住宅の再建に関わる工務店の実態に関する研究・輪島市での家族類型と出入り大工・工務店との関係性からの考察-, 日本都市計画学会都市計画論文集 vol.51 No.1 33-39, 2016.4
- 19) 輪島市都市整備課:輪島市の都市計画 土地利用編 2017.3
- 20) 沼野夏生:定住促進型住宅地の追跡調査、日本建築学会学術講演梗概集,P561-562,2010.9