

## 分析レポート

## 国内経済金融

## 被災県における住宅着工の現状と課題

## ～住宅着工件数、求人倍率に注目して～

多田 忠義

## 要旨

12年9月末に岩手県、宮城県で災害公営住宅整備計画が公表されたが、全体計画未定の福島県を考慮すると、整備の進捗率は1割に満たない。今後工事着手が増加するとみられ、集団移転の開始や災害公営住宅の入居が本格化するのには13～14年以降の計画である。一方、11年の夏以降、被災県では住宅着工件数が増加基調であり、これらの地域で住宅着工は今後とも強含みで推移するだろう。ただし、住宅建設を担う人材が慢性的に不足する等、被災県における住宅供給を見通す上での課題が明らかになった。

## はじめに

東日本大震災からの復旧・復興を見るうえで、住宅の再建は欠かすことのできない視点の一つであろう。防災集団移転事業や土地区画整理事業は現在も調整が続いており、集団移転の開始や災害公営住宅への入居が本格化するのには、早くても2013～14年以降とされている。一方で、被災者の生活再建は間断なく行われるべきであり、特に住宅再建を推し進めることは生活再建を実現する上で欠かせない。

そこで、本レポートでは主な被災県の住宅着工に焦点をあて、震災後の着工動向や今後の見通しについて考察することを目的とする。なお、本レポートの分析は、これまで一般に利用されてきた季節

調整済着工件数や前年同月比の値を用いず、後方移動平均法を用いてトレンド分析を行なった。これにより、震災要因や景気変動、政策変化を織り込みつつ、中期的（数ヶ月～2年程度）なトレンドを明らかにできると考えた。また、本レポートは住宅建設に携わる人材の求人状況に着目し、住宅着工の見通す上での課題を考察した。

## 被災県における住家の全半壊数

まずは、被災県における住家被害について確認したい。図表1は、12年9月28日現在で判明している全壊、半壊棟数をまとめ、それらの上位5県（以下、被災5県）を示した。全国で全壊した住家の6割強が宮城県に集中し、岩手県、福島県で2割弱ずつである。また、同様に半壊では宮城県に6割弱、福島県に3割強、茨城県に1割弱である。こうした全半壊の多い地域では、リフォーム等による改修工事よりも、新築による再建か災害公営住宅等への入居、もしくは親族等との同居などが考えられる。そこで本レポー

図表1 東日本大震災における住家の全半壊数  
(12年9月28日現在)

県名	住 家 被 害					
	全壊		半壊		全半壊計	
	棟	%	棟	%	棟	%
岩手県	19,199	14.8	5,013	1.9	24,212	6.1
宮城県	85,311	65.9	151,719	57.2	237,030	60.1
福島県	20,841	16.1	70,901	26.7	91,742	23.3
茨城県	2,632	2.0	24,176	9.1	26,808	6.8
千葉県	799	0.6	10,021	3.8	10,820	2.7
全国計	129,391	100.0	265,096	100.0	394,487	100.0

(資料)総務省消防庁「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)について(第146報)」

図表2 災害公営住宅整備計画と進捗状況

県名	災害公営住宅計画戸数			県による 需要見込み	入居開始予定(戸数、執筆時点)				
	執筆時点	うち、 設計着手済	うち、 工事着手済		12年～	13年～	14年～	15年～	未定
岩手県	5,600	251	459	5,600	44	2,052	3,001	336	-
宮城県	9,443	2,777	455	15,000	0	1,112	4,295	1,986	1,850

(資料)Web掲載情報(岩手県県土整備部建築住宅課、宮城県土木部復興住宅整備室)

注: 岩手県の整備計画は12年9月30日現在、整備状況は12年11月5日現在。宮城県の整備計画は12年9月30日現在、整備状況は12年10月31日現在。執筆は12年11月20日時点。

トは、まず災害公営住宅の整備状況を確認し、次に住宅着工件数の推移を分析することとする。

### 災害公営住宅の整備状況

復興庁が12年11月9日に公表した「復興の現状と取組」によれば、災害公営住宅の整備に着手した割合は、12年8月末時点で15%である。ただし、福島県分は全体計画未定のため計数算定の母数に含まれておらず、進捗率は15%よりも低い値であると考えられる。ここでは、全体計画が公表されている岩手県と宮城県に注目して、最新の進捗を概観したい。

図表2は執筆時点(12年11月20日)で確認できた災害公営住宅整備計画と進捗状況を取りまとめたものである。県が見込む災害公営住宅戸数に対し、宮城県では約6割が、岩手県では約5割が計画済みで用地取得等に向けて動き始めている。ただし、設計着手済であるものは、整備計画が確認できたもののうち、岩手県で約1割、宮城県で約3割であり、工事着手済のものは岩手県で1割強、宮城県で1割に満たない。また、宮城県による需要見込みを考慮すると、同県における進捗率はさらに低下する。両県の公表情報によれば、災害公営住宅に入居開始

が本格化するのは13～14年以降の見込みである(図表2)。宮城県の場合、気仙沼市で災害公営住宅の計画が未定となっている地域があるほか、名取市閑上地区、登米市、女川町小屋取地区、南三陸町の一部地区で入居開始の見通しが立っていない。また、福島県全体の整備計画は未定のみであり、県、市町村、地区など地域間で災害公営住宅の整備を巡って差が生じ始めている。被災者が安定した住居を手にし、本格的な生活再建に入るまでもうしばらく時間がかかりそうだ。

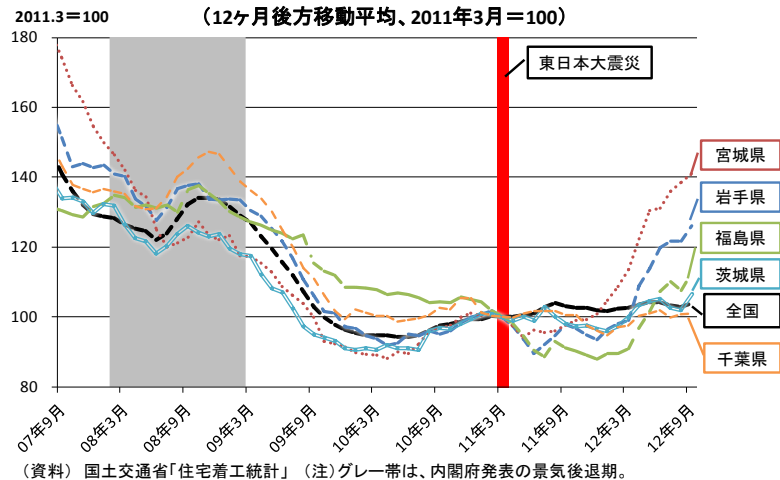
### 被災県における住宅着工件数の伸び

これまでみてきた住家被害、災害公営住宅の整備状況を踏まえ、被災県における住宅着工件数の推移を分析する。図表3は、被災5県における住宅着工件数について、11年3月の件数を100として指数化し、その推移を12ヶ月後方移動平均で示したものである。東日本大震災前、減少傾向が続いてきた着工件数は、震災以降、岩手県と宮城県で上昇に転じ、両県とも住宅着工が活発である。他方、福島県は緩やかに上昇へ転ずるものの、岩手・宮城両県程の伸びを示さないことが特徴である。一方、茨城県、千葉県はほぼ横ばいである。図表2で確認した通り、

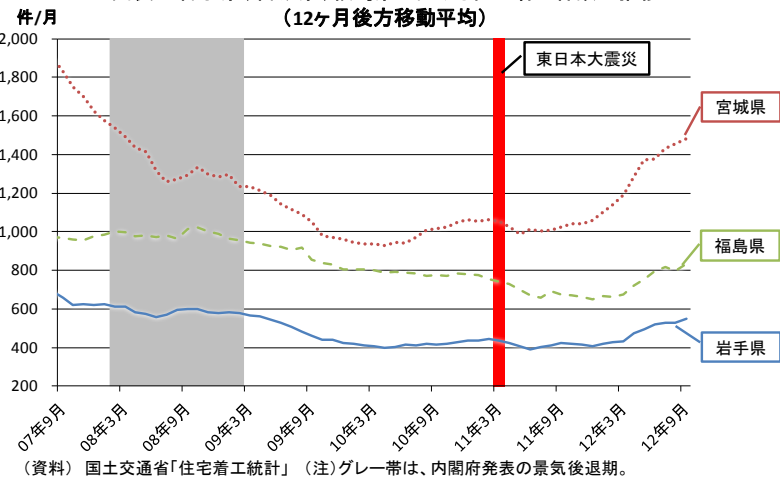
災害公営住宅の着工はこれから増加する見込みであるため、図表3でみられる着工件数の伸びは、主に持家や賃貸・分譲等の着工であると考えられる。また、この着工件数に自力で住宅再建を始めた人も含まれるとみられる。なお、福島県では原発事故による放射能汚染の問題から、被災者の生活再建先のめどが立たず、自力による住宅再建は岩手県や宮城県に比べ進まない状況であると考えられる。

次に、住宅着工ペースを把握するため、全壊の特に多い上位3県の住宅着工件数（実数）で12ヶ月後方移動平均のグラフを作成した（図表4）。震災後、3県はいずれも一段の減少傾向を示したのち、緩やかな増加に転じているが、宮城県は、他の2県よりも早い時期から着工件数が増加している。そこで、図表4から得られる情報を用いて、宮城県における全壊した8.5万棟が11年9月以降の着工ですべて新築されると仮定した場合の着工見通しを簡便に試算する。着工件数は11年9月に1,000件、12年9月には1,500件と増加していることから、年率500件のペースで増加すると仮定した場合、13年9月には2,000件、14年9月には2,500件まで着工件数は増加し、15年5月には11年9月から累積で8.5万件が着工するとの結果を得る。

図表3 被災5県における住宅着工件数の推移  
(12ヶ月後方移動平均、2011年3月=100)



図表4 岩手県、宮城県、福島県における住宅着工件数の推移  
(12ヶ月後方移動平均)

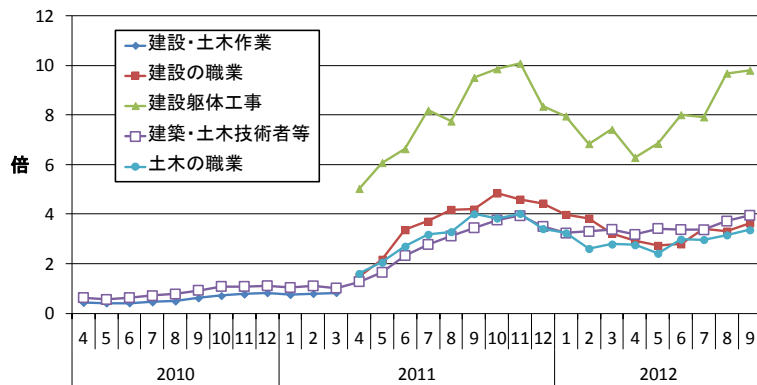


ただし、着工ペースが後方移動平均の値で2,000件/月を上回ったのは、宮城県の場合07年が最後で、また、2,500件/月のペースは96~97年の消費税増税前駆け込み需要期が最後であり、実際には月2,500件/月のペースを下回る可能性が考えられる。この点について、次節で労働力供給の観点から検討を加えたい。

### 有効求人倍率と就業人口の推移

住宅建設は、建設資材、機械、人材（労働力）などがそろって実現するものであるが、被災地からは、現場技術者が不足し、受注残が高水準であると聞く。そこで、住宅建設に欠かすことのできない労働力の面から、住宅着工の見通しについ

図表5 宮城県における建設関連業種の求人倍率の変化



(資料)宮城労働局「安定所別求人・求職バランス」各月版より作成  
 注 2010年3月までは建設・土木作業、4月以降は建設の職業、建設躯体工事、土木の職業に再編成されたため、計数は接続しない。また、掲載の値は住宅関連に加え、土木工事関係の求人も含まれている。

て考察を深めたい。なお、この節では職業別求人倍率のデータが入手可能な宮城県を対象とし分析する。

図表5は、宮城労働局が毎月公表している建設関連業種の求人倍率である。東日本大震災の発生する11年3月までは求人倍率が1前後であったのに対し、震災直後から大きな伸びを示し、建設躯体工事は6~10倍で高止まりし、建築・土木技術者等も3~4倍で推移している。こういった業種は、一般に一定の現場経験や資格取得が必要とされることが多く、短期間の研修で人材を育成できないとされている。それゆえ、有効求人倍率が長期間にわたって高止まりしている実態を考慮したうえで、被災県の住宅再建を見通す必要がある。

もうひとつの指標に、国勢調査で得られる建設従事者数があげられる(図表6)。これをみると、95年を境にどの県でも建設従事者は減少に転じ、10年には80年の水準にまで減少したことが分かる。なお、1980年代の住宅着工件数を後方移動平均

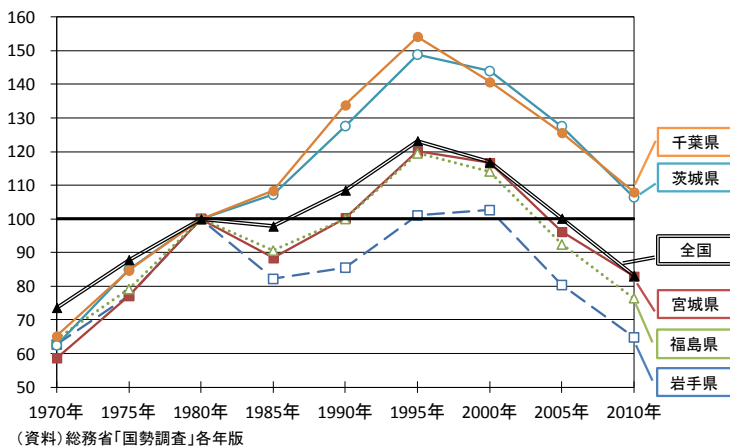
でみるとおよそ2,000件/月であった。当時に比べ、近年の住宅建設はプレキャスト材の使用やユニット工法などにより、工期の大幅短縮を実現しているものの、機械化や資材の変化だけでは対応できない、技術者が必要とされる機会も依然多く、今回の震災における住宅着工のペースは後方移動平均でみた場合、2,000件/月を上回ることは難しいと考える。

おわりに

本レポートは、12ヶ月後方移動平均を用いて、住宅着工件数の中期的なトレンドを把握することにより、被災地における住宅着工件数の増加基調を確認することができた。また、宮城県における建設業関係の求人倍率の推移を検討し、慢性的な人材不足と、それが住宅供給の頭打ちを引き起こしうると指摘した。

被災県における住宅着工の課題は、これまで述べた技術者不足のほかに、いわゆる二重ローン対策など住宅建設資金の諸問題も内包する。こうした現状にも十分配慮しながら、引き続き被災地の住宅復興・生活再建の実態に、今後も迫っていききたい。

図表6 建設業従事者の推移(1980年=100)



(資料)総務省「国勢調査」各年版