

## F-22

## 災害時における民間賃貸住宅借上げ制度を利用した応急仮設住宅供給に関する研究

The Study on the providing temporary housing using the system of hiring the private Rental housing  
by the prefecture after a disaster

○飯塚由樹仁<sup>1</sup>

In this report, it is aimed for the extraction of the problem in grasp and the use of the operative actual situation of hiring the private Rental housing system that was used a lot in East Japan great earthquake disaster. I clarified the supply situation of the emergency temporary house from the data which the suffering local government showed. From the number of of the dwelling house which was a scale of the damage and a local characteristic the article possession, the number of the house collapse, a house collapse rate, an elderly person rate, an own house rate, I analyzed the situation of the system use. By the hearing investigation from the prefecture person in charge, I clarified the situation before reaching it at the present after entering it of the victim.

**1. 研究の背景および目的**

平成 23 年 3 月 11 日における東日本大震災による、広域な住宅喪失の被害によって生じた応急仮設住宅の需要に対して、プレハブ仮設住宅の建設の遅れも相まって、民間の賃貸物件に注目が集まるようになり、希望者が殺到した。民間賃貸住宅の借上げ制度（以下、借上げ制度）による応急仮設住宅への入居戸数は 24 年 6 月 26 日現在、全体で 6 万 8 千戸を超えている（Table1）。これは被災者のニーズや行政コストの面からさらには、ストック型社会における利用の面からも災害時応急居住支援の制度として被災者においては新たな選択肢が示されたと考える。以上より、本研究は借上げ制度を各自自治体が防災計画の中で検討する際の一助となることを目標に、制度運用実態の把握と運用上の課題の抽出、制度利用の利点、問題点の抽出をし、分析を行う。

Table1. The supply situation of an emergency makeshift house

	民間借上げ住宅入居戸数 (平成24年6月26日)	仮設住宅完成状況 (平成24年5月1日)
岩手	3,557戸	13,984戸
宮城	26,050戸	22,095戸
福島	25,290戸	16,695戸
被災三県外	12,850戸	315戸
計	68,107戸	52,129戸

**2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ**

これまで仮設住宅以外での住宅供給方策に関する研究は、佐藤らが住宅供給の多様化の必要性を説き、その方策として早期の恒久住宅供給と公営住宅空き家利用、生活再建補助制度の活用をあげられているが提案にとどまり、定量的な把握はなされていない。本研究では、地震と津波による被害で住家を失った被災者を対象とするために岩手県と宮城県を対象<sup>\*1</sup>)に、運用の実態を整理したうえで、運用上の課題を抽出し、借

上げ制度を利用した災害時応急仮設住宅供給の効率的な運用に向けて、留意点を明らかにする。

**3. 研究の方法**

本研究は、文献調査、および各都道府県に対するアンケート調査、ヒアリング調査により、利用状況、全体の入居戸数から県による借上げ住宅提供入居者と避難者名義で契約した入居者の内訳、推移、県内市町村別入居戸数の内訳を明らかにし、運用の実態を整理したうえで、運用上の課題を抽出する。

**4. 被災 2 県での応急住宅供給状況**

## 4-1. 岩手県の応急仮設住宅供給状況

岩手県は 23 年 7 月 20 日をもって借上げ制度の受付を終了し、建設型仮設住宅に関してもほぼ同時期 8 月 11 日にすべて完成した。宮古市や大船渡市、釜石市は多くの家屋が全壊あるいは半壊してしまったが、大槌町や陸前高田市とは違い、居住する建物を多く有していたことから、建設型の仮設住宅と共に市町村内の民間賃貸住宅を地元民に多く提供できた。

また、内陸の比較的建物被害の少ない、一関市や花巻市、盛岡市などは積極的に県内外問わず、被災者の受け入れを行なった。家屋倒壊の被害が大きかった、大槌町、陸前高田市、山田町、大船渡市、釜石市は 65 歳以上の世帯員の割合でみて県平均の 47% を上回っていることから、なかなか自らの足で物件を探しまわるようなパワーは被災者になく、そのことが、岩手県の借上げ住宅利用世帯数が伸びなかったひとつの要因であると考えられる。岩手県全体で見ても持ち家率の割合が非常に高い、やはり、住宅再建を目指す被災者にとっては行政からの情報や支援が届きやすい建設型の仮設住宅に入居の方が安心であったのだと考える。

## 4-2. 宮城県の応急仮設住宅供給

1：日大理工・院（前）・不動産

宮城県は23年12月28日をもって借り上げ制度の受付を終了し、建設型仮設住宅に関してもほぼ同時期12月26日にすべて完成した。岩手県に比べ、被害の規模も大きく、すべての被災者が入居に至るまでに時間がかかったことで借り上げ制度の利用が増加したと考えられる。沿岸部に立地し、かつ、後背地に土地を持っていない市町村、東松島市、南三陸町、山元町などは家屋倒壊率も高く、壊滅的な被害を受けた。

一方で、家屋倒壊数は非常に多くとも、後背地に広い土地を持っている仙台市、石巻市では、建設型の仮設住宅に加え、借り上げ制度を利用した民間賃貸住宅の提供を併用し、宮城県が提供した応急仮設住宅のうち、借り上げで66%、建設型仮設住宅で55%を2市町村だけで提供した。65歳以上の世帯員のいる割合の宮城県平均は44%である。南三陸市、山元町、気仙沼市などの高齢者世帯が多く、家屋倒壊率の高い地域では、岩手の事例と同じく建設型仮設住宅の住宅提供数が借り上げ制度を利用した民間賃貸住宅を上回った。

## 5. ヒアリング調査

調査日	平成23年7月11日(水)
対象者	岩手県復興局生活再建課 被災者支援担当課長 小野寺正則氏
ヒアリング方法	直接訪問による方法
ヒアリング内容	■現在の入居状況 ■被災地からの転入の内訳 ■契約について ■苦慮した点

民間賃貸住宅の借り上げ制度について

### ①現在の入居状況

7月10日現在で岩手県内、借り上げ制度の契約世帯数は4005件である。しかし、実際に現在民間賃貸住宅に入居している世帯は3537件となり、すでに、自立の意識の高い被災者は、468世帯は期限を待たずして、退去し、生活再建へと動いている。

### ②被災地からの転入の内訳

多くの被災者は被災した自宅の近くで物件を探し、少なくとも隣町程度の距離で入居をする者が多い。また、内陸の物件には県内外問わずに入居を希望し、生活を始めている者が多い。

### ③契約について

ほとんどが被災者自ら物件を見つけ、県が指定した間取り、家賃にある程度合致していれば、みなし仮設として認めていた。県が借り上げた物件を被災者の希望に合わせてマッチングをする従来型のみなし仮設の提供事例はほとんどない。当時の混乱期に、制度利用世帯の世帯構成や、高齢者、要介護者を持つ世帯かどうかなどを把握している余裕はなかった。

### ④苦慮した点

みなし仮設として申請に来られた物件が不動産関連の団体に登録していない不動産屋であったり、新たに物件として貸し出したり、これまで不動産物件として扱ってなかったものも借り上げ制度を使ってみなし仮設として入居している例も多く情報の管理が難しい。

## 6. これまでの研究結果

これまでの研究結果より、岩手県、宮城県どちらにも言えることは、ストックを多く保有している都市部やその近郊に位置する地域、また、津波による被害の少ない内陸部において、借り上げ制度による入居世帯が多い。被災者の方々の希望は被災した自宅周辺の賃貸住宅に入居をしたいと考える人がほとんどで、都市部や内陸の市町村の賃貸物件利用世帯は沿岸地域の被災者だけでなく県外からの移転してきた世帯が多い。借り上げを利用し入居に至るケースでは、従来型の県が借り上げて被災者に物件を提供する手順のやり方は、ほとんど使われることはなく、被災者自ら選んだ住宅を仮設住宅として特例的に認めたことで、借り上げ制度の利用が増えることとなった。被害の規模や地域の特性によって、被災者の応急仮設住宅の入居選択に影響を与えることが分かった。この制度は体力のある被災者が積極的に情報を集め、自らが動いたことで利用率が上がったことから、それだけの体力がない高齢者にとっては、まだまだ厳しい制度であると考えられる。

## 7. 参考文献・引用文献

- [1]佐藤 慶一 塚越 功「大規模災害後の応急住宅供給の多様化について」(2002年度大会(北陸)学術講演梗概集) 社団法人日本建築学会 pp237-238
- [2]国土交通省 東日本大震災への対応状況(住宅・建築関連) ホームページ  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000035.html)
- [3]厚生労働省 災害救助・生活支援ホームページ  
[http://www.mhlw.go.jp/shinsai\\_jouhou/saigaikyuujo.html](http://www.mhlw.go.jp/shinsai_jouhou/saigaikyuujo.html)
- [4]岩手県 東日本大震災津波関連情報ホームページ  
<http://www.pref.iwate.jp/index.rbz>
- [5]宮城県 東日本大震災関連情報ホームページ  
<http://www.pref.miyagi.jp/index.htm>

### 【補注】

\*1) 福島第一原子力発電所の事故により、放射能による避難者の影響が出るため、本研究では、対象を岩手、宮城の2県に絞った。