

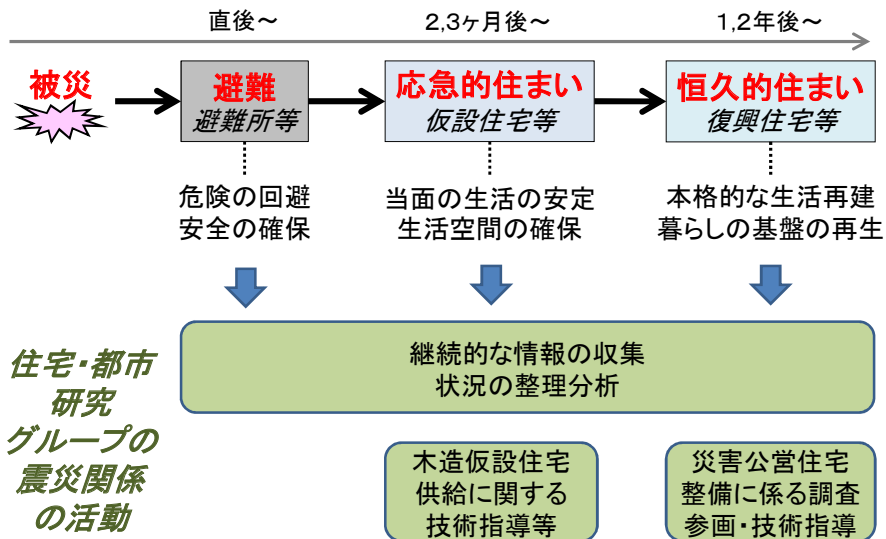
# 被災者に対する 住宅供給の現状と課題

2012年3月9日

米野 史健

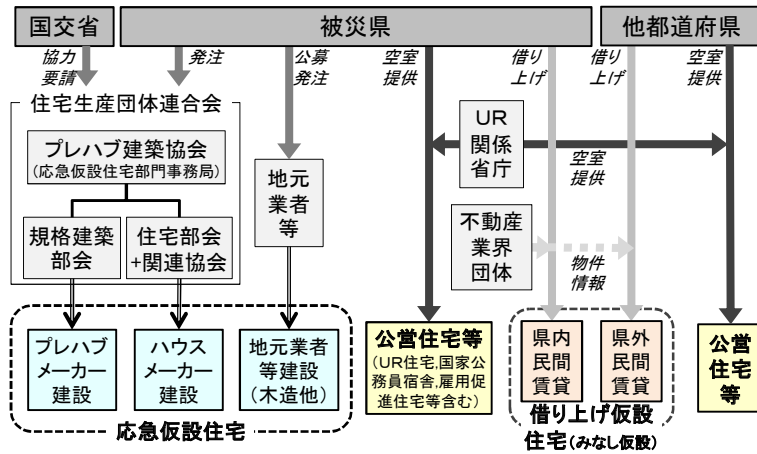
(独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ)

## I.はじめに



### II-1)-(1).応急仮設住宅等の種類と供給の方法

- 応急仮設住宅： 従来のプレハブ建築協会・規格建築部会以外にも、同・住宅部会＋関連協会や、公募の地元業者等など、**多様な主体**が建設。
- 公営住宅等： 全国的に空室状況が確認されて、**一元的に情報を提供**。
- 借り上げ仮設住宅： 従来にない**柔軟な運用**で、被災県内・県外で広く供給。



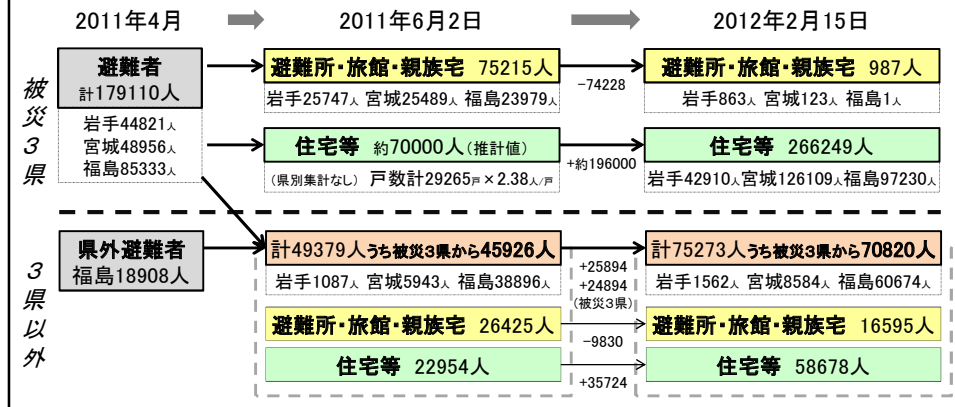
### II-1)-(1).応急仮設住宅等の種類と供給の方法





## II-1)-(3).応急仮設住宅等の入居状況

- 被災3県：住宅等入居済は約27万人 → 応急的住まいの確保は**ほぼ完了か**。  
 … 岩手：避難者数≒入居者数 ～避難所→応急仮設住宅という**標準的変遷**  
 宮城：避難者数<入居者数 ～避難所に来た人少ない？自宅から仮設に？  
 福島：避難者数<入居者数 ～原発警戒区域等からの**避難者**による増加
- 被災3県外：避難所・旅館等・親族宅等から**住宅等への移転**が進む。  
 福島からの避難者中心に**新規避難者**も引き続き増加。



## II-1).応急仮設住宅等の供給状況 まとめ

- 合計で10万戸を超える**膨大な量**の応急的住まいの供給
- 地元業者等**による木造型も含めた多様な仮設住宅の建設
- 民間賃貸を活用した**借り上げ**仮設住宅の大幅な増加
- 公営住宅等・借り上げ仮設による**被災県外**での大量受入

＜1＞膨大な量を供給する上での  
＜2＞地元業者等の役割に着目

2) **地元業者等**が建設する  
応急仮設住宅  
…公募の仕方と建設の状況

＜4＞被災県外でも多数行われる  
＜3＞民間賃貸借り上げに着目

3) **既存ストック**を活用する  
借り上げ仮設住宅  
…運用の手順と供給の状況

## II-2)-(1).被災3県での公募の状況

- 岩手・福島： 施工能力・設計内容・地域資源活用などを総合的に審査し選定。
- 宮城： 要件満たす事業者及び提案内容をリストに記載、市町村が選ぶ形。
- 地域貢献・県産材活用等が審査基準→「木造」の提案が多く選定されて実施。  
… 岩手：地元業者等による建設戸数の91.3%、 福島(1次)：同87.4%
- 多様な設計、気候や断熱性への配慮、解体・再利用の容易さなどで工夫多い。

	公募		応募状況		選定		建設					(参考)				
	対象事業者	募集戸数	事業者数	供給可能戸数総数	事業者数	うち木造	事業者数	うち木造	団地(地区)数	うち木造	建設戸数	うち木造	応急仮設住宅総数	地元業者等の割合	木造の割合	
岩手県	県内に本店又は営業所を有する者	2000以上	89	11406	21	17	23	19	85	72	2485	2270	13984	17.8%	16.2%	
宮城県	県内に本店又は営業所を有する者	不明	156	不明	77*	不明	5	2	5	2	523	140	22095	2.4%	0.6%	
福島県	県内に本店を有する者	1次	4000	28	16226	12	11	12	11	未公表	57	4000	3496	15788	25.3%	22.1%
		2次	1000(当初)	36	13620	15	不明	未公表					-		-	

\*要件に適合する事業者の数 ※岩手は住田町・遠野市の独自建設分含む

(1月中旬の完成戸数)

## II-2)-(2).岩手県での建設状況

- 公募で選定された事業者以外に、市町村が独自に建設した木造仮設が特徴。  
…第3セクターの事業者による、地場産材を活用した独自性の高い仮設。

住田町：3団地93戸…災害救助法外の扱い、民間団体の寄付も受ける



遠野市：1団地40戸…コミュニティ型、高齢者等住戸がデッキで接続



## II-2)-(4)福島県での建設状況

- 住戸配置、高齢者配慮、コミュニティ形成などが審査の評価項目とされる。  
 …建物のみならず、**団地全体の設計**においても様々な工夫がみられる。

### ■北入り・南入りが向かい合うプラン

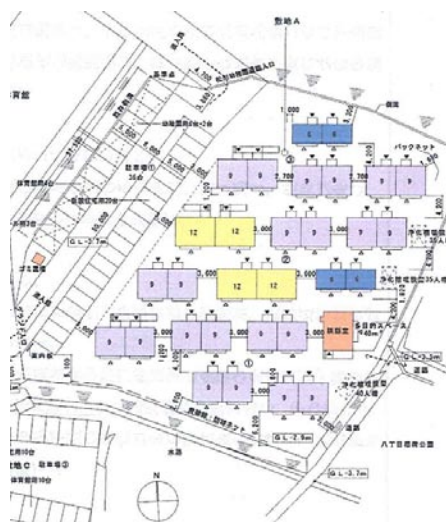


## II-2)-(4)福島県での建設状況

### ■縁側のある住宅



### ■2戸単位での住棟をずらした配置



## II-2).地元業者等が建設する応急仮設住宅 まとめ

- <1>地場産材及び地元人材を活用する**木造が大半**
- <2>設計や工法、解体再利用等で様々な工夫をした**多様な住宅**
- <3>コミュニティ形成などを考えた団地全体の**配置計画の配慮**
- <4>公募のため**着工は遅め**で一般よりは工期も長い傾向

<2>設計等での様々な工夫  
<3>配置計画での配慮

<1>木造で手が入りやすく  
<2>解体再利用等も考慮

中長期に渡る居住も想定して  
**良好な住環境を整備する考え**

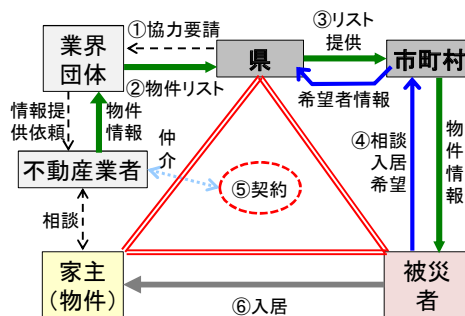
今後の必要に応じた**増改築**や  
**恒久的住まい**への転換も視野

(特に福島の場合に顕著にみられる)

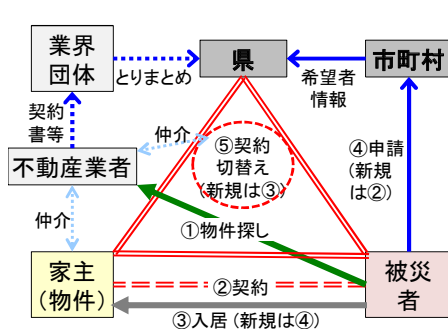
## II-3)-(1).借り上げ仮設住宅の運用手順

- ・民間賃貸住宅を**都道府県が借り上げて**、応急仮設住宅として取り扱う対応。
- ・家賃等の条件満たし、家主が契約に応じる物件を、原則2年借り上げて提供。
- ・**従来型**:業界団体提供の**物件リスト**に対し**申込**を受けて、借り上げて提供。  
→情報の周知、ニーズとの不一致等の問題で十分に機能せず利用進まず。
- ・**特例型**:被災者が**自ら探して契約/申請**した物件を、契約切替または借り上げ。  
→4/30に通知、入居する地域・物件選べることから、利用が増加。

### ■従来型



### ■特例型



### II-3)-(2).被災3県での借り上げ仮設住宅の供給状況

- 各県で集計方法異なるが、宮城・福島では**建設型を上回る市町村も多い**。
- 賃貸ストックのある**都市部及び近郊区**で多く、沿岸部の町村では少ない。
- 津波被害を受けていない**内陸部の数も多い**。沿岸部からの移転による利用。

岩手県			宮城県			福島県		
	借上	建設		借上	建設		借上	建設
宮古市	585	2010	仙台市	8339	1544	福島市	218	0
大船渡市	592	1811	石巻市	6562	7587	郡山市	994	9
久慈市	48	15	塩竈市	398	206	いわき市	2497	189
陸前高田市	125	2168	気仙沼市	1677	3184	白河市	190	140
釜石市	428	3164	名取市	1283	889	須賀川市	523	177
大槌町	129	2146	多賀城市	1404	373	相馬市	326	1000
山田町	308	1990	岩沼市	452	384	南相馬市	3995	2908
岩泉町	17	143	登米市	239	427	鏡石町	127	100
田野畑村	24	186	東松島市	1299	1753	矢吹町	57	85
野田村	88	213	大崎市	425	0	広野町	794	708
その他	1122	138	亘理町	697	1126	楡葉町	1483	1243
計	3466	13984	山元町	760	1030	富岡町	3468	1902
時点	10/7	全戸	松島町	78	0	大熊町	2503	1286
	現在	完成時	七ヶ浜町	223	421	双葉町	1142	764
			湧谷町	52	0	浪江町	3844	2847
			美里町	90	64	新地町	46	573
			女川町	451	1004	川俣町	262	230
			南三陸町	325	1768	葛尾村	194	440
			その他	1035	335	川内村	503	481
			計	25789	22095	飯館村	1600	665
			時点	2/10	全戸	その他	418	479
				現在	完成時	計	25184	16226
						時点	2/20	現在

(注)戸数はそれぞれ以下を示す  
 岩手県：当該市町村の域内に位置する住宅の入居(借上)・建設戸数  
 宮城県：〔借上〕当該市町村で申請を受け付け決定した住宅の戸数、〔建設〕当該市町村の域内に位置する住宅の建設戸数  
 福島県：当該市町村の被災者向けに提供される住宅の入居(借上)・建設戸数

**岩手県** (7/20受付終了)  
 ・どこも**建設型**が多い  
 ・借上の1/3はその他＝**内陸部**中心の市町村

**宮城県** (12/28受付終了)  
 ・**仙台及び近郊**では借上型の申請が多数占める  
 ・その他被災市町村からの**避難者も多い**との話

**福島県** (10/31受付終了\*)  
 \*原発避難世帯は継続  
 ・自罹災民向け：**避難住民向け**≒2:3の割合  
 ・浜通り→**中通り・会津**へと避難する形

### II-3)-(3).被災県外での借り上げ仮設住宅の提供

- 3県被災者(全壊等・原発避難区域世帯)＋福島**の**自主避難者**を受け入れ。
- 自ら物件探して申請する「**特例型-新規申込**」が主で、既契約の「切替」も対応。
- 被災3県の仕組みに準じつつ、**地域事情に合わせた募集・契約**の仕方に。

	対象者		運用手順		募集		期間 期限(最大延長)	都道府県の負担						
	3県被災者	福島自主避難者	従来型	特例型	開始	終了		家賃等 上限	駐車場 費用	退去 修繕 費	礼金	仲介 料	保険 料	生活 必需 設備 費
北海道	○	○		○	11月22日	1月31日	2年又はH25.3末	7.7万円	×	2ヶ月	1ヶ月	1ヶ月	○	×
青森県	○	△ 明記なし	○	○	6月1日	継続	1年(2年)	6万円	×	2ヶ月	×	0.5ヶ月	○	×
秋田県	○	○		○	5月30日	12月28日*	H24.3末(2年)	6万円	○	2ヶ月	×	0.5ヶ月	○	0.5ヶ月
山形県	○	○	○	○	4月20日	10月31日%	1年(2年)	6万円	×	1ヶ月	×	2万円	○	×
栃木県	○	○		○	7月1日	9月30日	2年	7万円	○	2ヶ月	1ヶ月	0.5ヶ月	○	×
群馬県	○	○		○	8月1日	継続	H24.3末(2年)	6万円	家賃込み	2ヶ月	×	0.5ヶ月	○	家賃加算可
埼玉県	○	△+	○	○	7月15日	8月31日	H24.3末(検討)	6万円	×	1ヶ月	×	0.5ヶ月	×	家賃加算可
千葉県	○	○		○	9月1日	継続	2年	7万円	×	1ヶ月	×	0.5ヶ月	×	×
東京都	○	○		○	6月20日	9月30日	1年(2年)	7.5万円	○	2ヶ月	×	0.5ヶ月	○	×
神奈川県	○	○		○	8月1日	9月30日	2年	9万円	○	2ヶ月	×	0.5ヶ月	×	×
新潟県	○	○		○	7月1日	12月28日*	H24.3末(2年)	6万円	○	2ヶ月	×	×	○	×

**家賃等** (3人程の世帯)  
 ・6~9万円と幅がある  
 ・共益費も支払う形

**北海道**  
 ・家賃遡及措置も実施

**山形県**  
 ・賃貸住宅の需給バランスが崩れた地域は対象外として継続

**埼玉県**  
 ・7/15までに県内に避難していた者のみ対象



## II-3).既存ストックを活用する借上仮設住宅 まとめ

- <1>物件リストに基づく従来型の方式・手順は**十分機能せず**
- <2>自ら選んだ住宅を**特例的に認めた**ことで利用が増加
- <3>被災県内では**ストックのある都市部**で主に利用
- <4>避難者の受け入れのため**被災県外でも**広く用いられる

<2>空室を探し家主の了承を得て  
公的資金での2年間の借り上げ

<3>都市部・周辺部への移動  
<4>被災県外への避難・移転

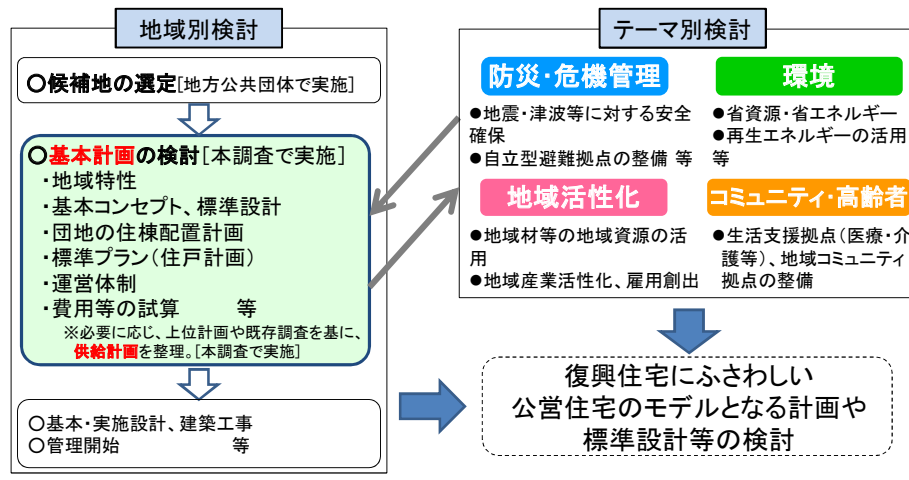
契約(切替)手続に**膨大な手間**  
期限終了時にも同様の手続

借り上げ終了後に移転地から  
従前地へと**戻ってくるか?**

**2年の期限後に**様々な問題?

## III-2)-(1).災害公営住宅整備に係る調査の概要

- 各県・市町村では、復興計画や住宅復興の方針・計画に基づいて、**災害公営住宅を軸とした**復興住宅の供給策を検討。
- 災害公営住宅の迅速かつ効率的な供給を推進するため、国が基本コンセプトや基本計画の策定等を行って市町村に提供する**調査を実施**。←**建研が参画**



### Ⅲ-2)-(2).各市町村での検討の状況

・(調査に参加する中での基づく個人的な見解としては)市町村の検討状況は、**全体の供給計画及び個別の候補地の有無から、大きく4タイプが想定される。**

	全体供給計画 不要	全体供給計画 あり	全体供給計画 なし
個別候補地あり	<b>①少数地区を対象とした具体の検討</b> ・被害は部分的・局所的 ・少数の特定地区を対象に復興計画を検討 ・当該地区で災害公営住宅も具体的に検討	<b>②全体計画に基づく個別候補地での検討</b> ・被害は多大で広域的 ・全体の供給方針を検討、地区別の必要戸数推定 ・個別候補地で災害公営住宅を具体的に検討	<b>③全体計画はないが個別候補地は選定可</b> ・被害は多大で広域的 ・供給方針や地区別必要戸数の検討は不十分 ・活用しうる候補地あり災害公営住宅の検討可能
個別候補地なし	/		<b>④全体計画・方針なく候補地の想定も困難</b> ・被害は多大で広域的 ・供給方針や地区別必要戸数の検討は不十分 ・災害公営で活用しうる候補地の想定も困難

### Ⅲ-2)-(2).各市町村での検討の状況

・現時点で災害公営住宅の整備が検討されている**個別の候補地**としては、おおよ次の**3つのタイプ**に分けられる。

#### ①市街地の非浸水地

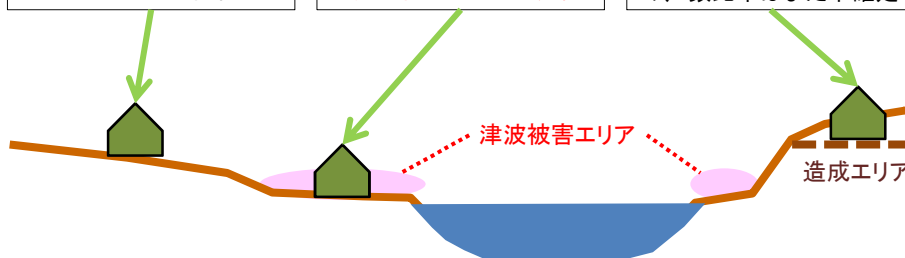
- ・津波による浸水被害なし
- ・公共用地や空地買収で建設用地を確保
- ・宅地やインフラの新規整備は基本的には不要
- ・**早期に建設**が開始できて、他よりも先行して供給可能

#### ②市街地の浸水地

- ・津波による浸水被害あり
- ・防潮堤等の整備や土地の嵩上げが完了すれば浸水の危険はなくなる予定
- ・市街地復興を進めるため、防災基盤整備や区画整理の**完了前に先行して建設**

#### ③集落の高台移転地

- ・津波被害エリアからの移転に際して**新規に造成**
- ・集団移転の自力再建宅地と一体的に整備
- ・被災者の意向は流動的で自力再建/災害公営住宅の戸数比率はまだ未確定



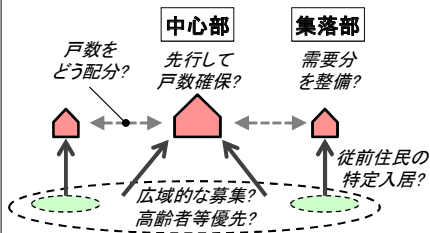
### Ⅲ-2)-(3).検討における論点と課題(と対応の考え方)

・(調査に参加する中での基づく個人的な見解としては)災害公営住宅の整備に関して、以下のような事項が論点・課題であり、次のような対応が考えられる。

- 供給する地域及び戸数の判断
- 住宅と入居者のマッチングの方法

- ・中心部: 用地得やすく戸数も確保可能
- ・集落部: 用地少なく造成等で時間必要

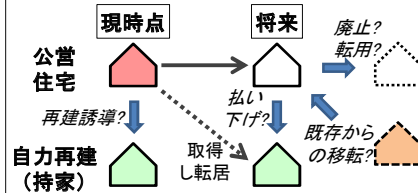
- ・両者の戸数バランス・役割分担は?
- ・供給時期・入居者選定をどうするか?



- 入居後の転居による空き家発生
- 既存の公営住宅ストックとの関係

- ・復興進めば「住宅取得→転居」増える
- ・新規入居者いなければ空き家抱える

- ・自力再建後押しして公営を減らす?
- ・短期の入居を想定して住宅をつくる?
- ・払い下げを進める(ようにする)?
- ・既存公営ストックからの移転進める?



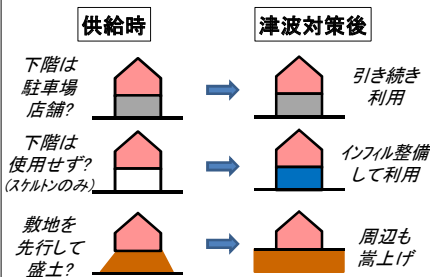
### Ⅲ-2)-(3).検討における論点と課題(と対応の考え方)

- 復興事業進展を踏まえた供給方法

- ・津波対策事業: 相応の時間を要する
- ・災害公営住宅: 出来るだけ早い供給を

- ・非浸水地が中心だが、浸水地での防潮堤完成・嵩上げ前の整備も必要か

- ・津波対策終了までをどうするか?
- ・住宅整備をどう段階的に進めるか?

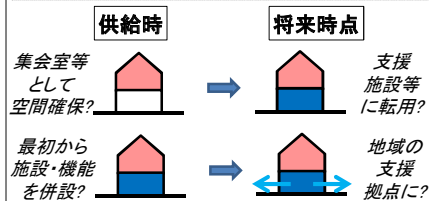


- 生活支援施設等の併設の問題

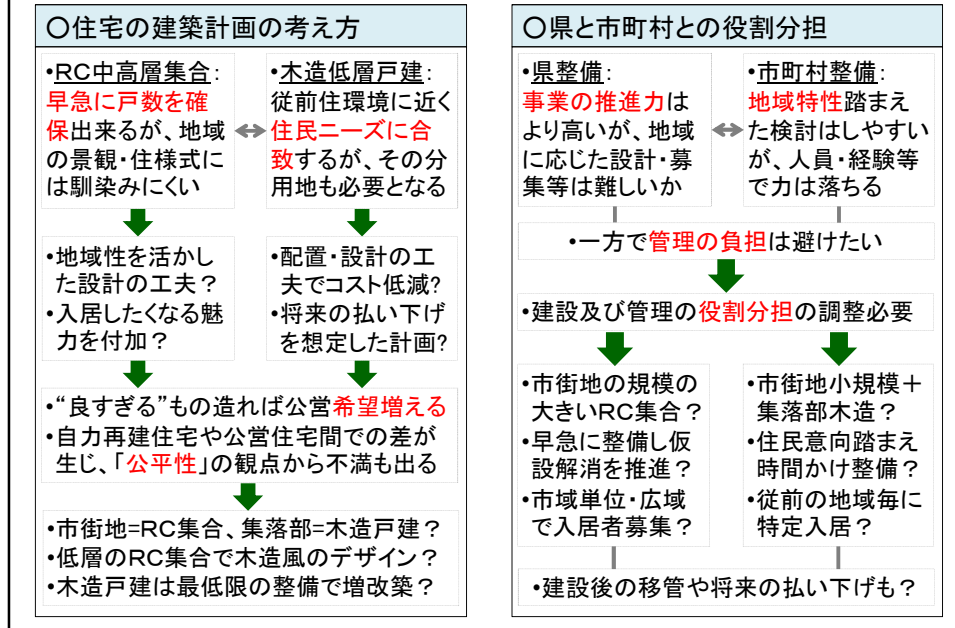
- ・将来高齢化進むため対策が必要
- ・高齢者支援の施設・機能が求められる

- ・シルバーハウジング・コレクティブ等の新たな形態をよく知らない市町村も
- ・福祉側との調整を要せば供給遅れる
- ・分散的につくると運営上は非効率

- ・早期に福祉側と連携して計画を策定?
- ・将来支援施設・機能が入るよう設計?
- ・市街地等に集中整備して移転を募る?



### Ⅲ-2)-(3).検討における論点と課題(と対応の仕方)



### Ⅳ.今後の住宅復興と将来に向けての課題

