

# 借り上げ仮設住宅における入居及び居住の実態

住宅・都市研究グループ 研究員 米野 史健

## I はじめに

東日本大震災における応急仮設住宅では、新規に建設される応急仮設住宅、公営住宅等の空家提供のほか、既存の民間賃貸住宅を借り上げて応急仮設住宅として取り扱う対応（以降、借り上げ仮設住宅と表記）もなされている。

応急的住まいの総数がピークであった2012年4月上旬の供給戸数は、応急仮設住宅は7県で52858戸が建設、公営住宅等は全国計19641戸が提供されている。これに対し民間賃貸住宅の借り上げは全国計68597戸で行われており、応急仮設住宅を上回る膨大な量が被災県内・県外で供給されている。

この借り上げ仮設住宅に着目し、仙台市内の居住者を対象に実施されたアンケートを分析した。被災者支援を行う一般社団法人パーソナルサポートセンターが、2011年に行った生活支援物資（布団等）の提供に応募があり居所が把握された居住者を対象に、郵送配布・回収で2012年2～3月に実施したものである（配布2581に対し回収1369、回収率53.0%）。筆者は協力依頼を受けて調査チームに参加し、調査票の住宅関連の設問の設計と結果の分析を行った。

## II 借り上げ仮設住宅への入居の過程

### 1. 居住地の選択状況

被災当時の居住地と、現在住んでいる借上げ民間賃貸住宅の場所の関係をみると（表1）、被災当時仙台市内に住んでいた人に関しては、従前と同じ区内の民間賃貸住宅への入居が中心であるが（青葉区77.8%、宮城野区71.8%、若林区69.0%、太白区81.7%、泉区78.0%）、他区への移転も一定割合みられる。これより、民間賃貸住宅が大幅に不足する中で、従前の居住地と同一の区内などの希望する立地の物件が確保出来ない場合も多く、その際には立地にこだわらずとにかく入居が出来る物件を選択せざるを得なかった状況がうかがえる。

仙台市外の宮城県からの移動、及び福島県からの移動は、特定の区に集中するのではなく広範囲に分かれており、従前居住地との位置関係で選んだというよりは、物件がある地域で確保した状況が想定される。

表1 被災当時の居住地と現在住んでいる場所との関係

現在住んでいる場所		青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	合計
被災 当時 に住 んで いた 場所	仙台市 青葉区	度数 84	9	0	2	13	108
		% 77.8%	8.3%	0.0%	1.9%	12.0%	100%
	仙台市 宮城野区	度数 47	272	28	17	15	379
		% 12.4%	71.8%	7.4%	4.5%	4.0%	100%
	仙台市 若林区	度数 12	30	214	50	4	310
		% 3.9%	9.7%	69.0%	16.1%	1.3%	100%
	仙台市 太白区	度数 2	3	8	67	2	82
		% 2.4%	3.7%	9.8%	81.7%	2.4%	100%
	仙台市 泉区	度数 13	6	1	2	78	100
		% 13.0%	6.0%	1.0%	2.0%	78.0%	100%
	宮城県 (仙台市外)	度数 74	64	29	64	30	261
		% 28.4%	24.5%	11.1%	24.5%	11.5%	100%
岩手県	度数 3	1	0	2	1	7	
	% 42.9%	14.3%	0.0%	28.6%	14.3%	100%	
福島県	度数 34	10	22	35	6	107	
	% 31.8%	9.3%	20.6%	32.7%	5.6%	100%	
合計	度数 269	395	302	239	149	1354	
	% 19.9%	29.2%	22.3%	17.7%	11.0%	100%	

### 2. 住宅の入居時期

入居時期をみると（図1）、最も多いのは2011年4月（全体の22.4%）であり、5月時点では累計678件で全体の半数を超え、6月時点で累計960件（同72.5%）、7月時点で累計1176件（88.8%）であり、入居のスピードは速い。なお、3月4月の計416件（31.4%）は、契約済の物件も借り上げるとの厚労省の特例措置（4月30日付）が出る前に入居したと考えられ、家賃を自ら負担するつもりで契約がなされた可能性が高い。

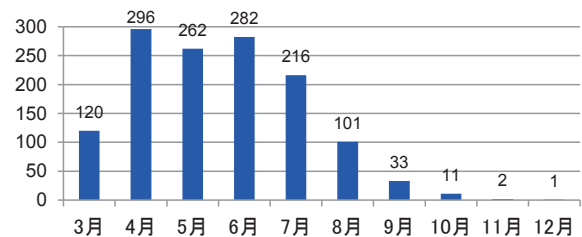


図1 借り上げ仮設住宅の入居時期

## III 借り上げ仮設住宅での居住の状況

### 1. 居住状況の評価方法

入居した住宅の水準を「住宅の間取り」と「世帯人員」との関係で捉えて、世帯に対して適切な間取り（≒広さ）の住居かで評価する。宮城県の「民間賃貸住宅借り上げの目安」（表2）では、間取りに応じた標準的な世帯員数とその賃料が示されており、これを用いて間取りが世帯人員の目安に合

致する場合を○、目安より1人多いが許容範囲とみなせる場合を△、目安より広い場合を+、狭い場合を-と評価する。

表2 宮城県における民間賃貸住宅借り上げの目安

住宅間取り	入居世帯員数	月額賃料*
1K	1人(单身)	32,000円
1DK	1~2人	42,000円
2K	2人	45,000円
2DK	2~3人	48,000円
2LDK	2~4人	68,000円
3DK	4人	57,000円
3LDK	4人以上	69,000円

\*賃料は相場であり、この金額に2万円を加えた金額を上限額の目安とする。

## 2. 借り上げ仮設住宅の居住水準

間取りと世帯人員とをクロス集計し、評価区分を示したのが表3である。「目安合致」が62.8%で最も多く、次いで「目安以上」が23.5%である。両者を合わせれば、全体の8割強では妥当な広さの住戸が確保出来ているといえる。目安より狭い「許容範囲」(8.7%)「目安以下」(4.9%)は少ない。

世帯人員別にみると、「目安合致」「目安以上」が1人世帯では計99.7%、2人世帯では計95.5%、3人世帯では計87.4%、4人世帯では計75.9%であり、世帯人数が多くなるほど合致する割合は減る。その分「許容範囲」と「目安以下」が増え、3人世帯では計12.6%だが、4人世帯では計24.1%である。「許容範囲+目安以下」の割合は、5人世帯で計51.9%、6人世帯で80.0%、7人世帯で77.8%でより大きくなっており、多人数の世帯は小さな住宅に無理して住んでいる様子がうかがえる。

従前居住地と入居住宅の居住水準との関係を見ると(図2)、津波被害のあった宮城野区・若林区の居住者は、「許容範囲」「目安以下」が15%程で若干大きい。区内の物件が不足して

表3 借り上げ仮設住宅の居住水準

	借り上げ仮設住宅の間取り										合計
	ワンルーム1K	1DK	2K	1LDK、2DK	2LDK	3K、3DK	3LDK	それ以上	その他		
世帯人員	1人	135	56	45	35	16	14	3	0	1	305
	%	44.3%	18.4%	14.8%	11.5%	5.2%	4.6%	1.0%	0.0%	0.3%	100%
2人	17	12	52	121	124	59	28	7	2	422	
	%	4.0%	2.8%	12.3%	28.7%	29.4%	14.0%	6.6%	1.7%	0.5%	100%
3人	8	3	22	56	70	69	29	5	0	262	
	%	3.1%	1.1%	8.4%	21.4%	26.7%	26.3%	11.1%	1.9%	0.0%	100%
4人	7	1	10	31	32	67	51	4	0	203	
	%	3.4%	0.5%	4.9%	15.3%	15.8%	33.0%	25.1%	2.0%	0.0%	100%
5人	1	2	3	4	8	22	25	12	0	77	
	%	1.3%	2.6%	3.9%	5.2%	10.4%	28.6%	32.5%	15.6%	0.0%	100%
6人	0	0	1	4	3	16	8	8	0	40	
	%	0.0%	0.0%	2.5%	10.0%	7.5%	40.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100%
7人	0	0	0	0	1	2	4	2	0	9	
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	22.2%	44.4%	22.2%	0.0%	100%
8人	0	0	0	0	1	1	0	1	0	3	
	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	100%
合計	168	74	133	251	255	250	148	39	3	1321	
	%	12.7%	5.6%	10.1%	19.0%	19.3%	18.9%	11.2%	3.0%	0.2%	100%

凡例：  
 +: 目安以上 310 23.5%  
 ○: 目安合致 828 62.8%  
 △: 許容範囲 115 8.7%  
 -: 目安以下 65 4.9%

いたことと入居が早く適切な物件が選ばなかったためと考えられる。仙台市以外の宮城県内及び福島県からの入居も同様の傾向で、遠距離移転であることや物件探しが遅れたことで十分な選択が出来ず、居住水準が相対的に低いとみられる。

入居した時期(月)と居住水準をみると(図3)、3月の入居では「目安以上」が28.6%ある一方で、「目安以下」も12.6%ある。この時点では借り上げの実施は明確ではなく自己負担が前提のため、資金の有無で広さが異なるものと想定される。4月も同様だが、5月には「目安合致」が68.5%と増えており、目安に基づいた物件探しが行われたといえる。

これより、近隣の物件が不足した宮城野区・若林区の被災者や、遠距離移転で物件探しが困難な市外の宮城県内や福島県の被災者、及び3、4月に自己負担を想定して入居した被災者では、適切な水準の住宅が得られていない可能性がある。

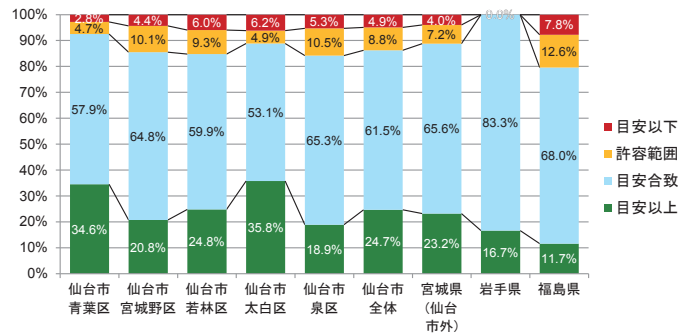


図2 被災当時の居住地と居住水準の関係

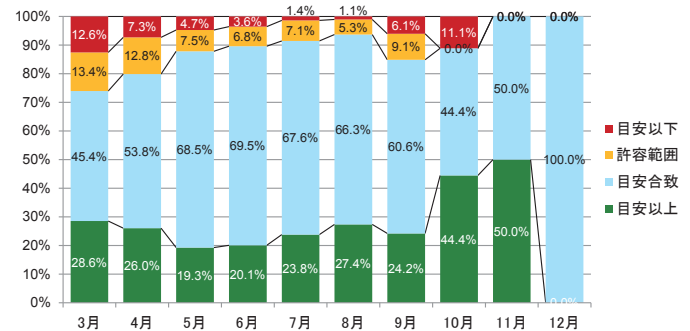


図3 入居の時期と居住水準の関係

## IV まとめ

- 1) 仙台市内の借り上げ仮設住宅への入居は、同一区内に住んでいた世帯が中心だが、市外からの移転も3割弱ある。
- 2) 入居は4月がピークで5月迄に半数強が入居している。
- 3) 8割強は人数に見合う広さの住戸で暮らす。多人数・早期入居・遠隔避難世帯では狭い物件の割合は高くなる。

本研究は、筆者が主担当者である建築研究所の基盤研究「被災地の社会経済状況を踏まえた応急・復興住宅の需給構造に関する研究」の一環として実施したものである。