

# 岩手県の借り上げ仮設住宅における契約物件及び入居世帯の実態

住宅・都市研究グループ 主任研究員 米野 史健

## I はじめに

東日本大震災における応急的住まいでは、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。ピーク時の全国での供給戸数では、借り上げ仮設住宅の総数は、応急仮設住宅並びに公営住宅等の総戸数を上回る数となっている。

これらの借り上げ仮設住宅に関しては、一部地域を対象としたアンケート調査等は行われているが、借り上げ物件及び入居した世帯の全体的な状況はつかめていない。そこで岩手県を対象に、貸主及び入居者との間で交わされた賃貸借契約書に基づく情報の分析を実施した。

調査は岩手県県土整備部建築住宅課と独立行政法人建築研究所が2012年12月に締結した協定に基づいて共同で実施し、借り上げ仮設住宅を所管する岩手県復興局生活再建課の協力を得て、2013年1月までに借り上げられた4015件を対象として、契約書に記載された貸主・入居世帯・物件・契約内容等に関する記載情報の集計・分析を行った。

## II 被災時の住所と入居物件の住所

入居者の被災時の住所と入居物件の住所を市町村毎に集計すると（表1）、被災時住所は津波被害を受けた沿岸部が中心で、特に件数の多い宮古市～陸前高田市の沿岸南部の6市町が全体の77.2%を占める。物件住所では、沿岸部の比較的大規模な市（宮古市、大船渡市、釜石市）と、内陸部の市（盛岡市、一関市）が多く、これら5市で全体の68.9%を占める。

同一市町村内での確保は計2006件で、被災時住所が岩手県内の58.0%となる。件数の多い沿岸南部6市町をみると、前記の大規模な市では市内での確保率が宮古市83.6%、大船渡市84.3%、釜石市62.2%と高い割合である。その他では山田町44.4%、大槌町20.8%、陸前高田市22.1%と市町村内確保率は低く、その分他市町村への移動として、山田町→宮古市、大槌町→釜石市、陸前高

田市→大船渡市が各100件以上あり、隣接する相対的に大きな都市に移っている。

この他、沿岸部から内陸部への移動もみられており、盛岡市は沿岸南部の全域から、花巻市・北上市は沿岸部の大槌町以南からが主である。また、気仙沼市→一関市をはじめとして、宮城・福島両県から内陸部の市への県外移転もみられる。

## III 契約の時期

貸主・入居者間で契約がなされた「契約期間の始期」を月別に集計すると（図1）、契約開始日は2011年4月が1082件で最も多く、3月及び4月で全体の35.3%を占める。

震災から契約開始日までの日数は平均71.7日である。移動状況別では、①沿岸部の同一市町村内での確保が56.6日で最も短く、②沿岸部市町村から沿岸部の他市町村では63.8日、③沿岸部から隣接部では66.0日、④沿岸部から内陸部は79.4日と、移転先が遠いと日数も長くなり、同一市町村内から先に物件が確保された状況が想定される。また⑤隣接部内での確保は90.2日、⑥内陸部内では95.2日、県外からの移転は⑦宮城県81.4日⑧福島県173.9日で、より遅れている。

表1 借り上げ仮設住宅の契約件数と市町村間移動の状況

物件の住所	沿岸部													隣接部			内陸部				合計	
	洋野町	久慈市	野田村	普代村	田野畑村	岩泉町	宮古市	山田町	大槌町	釜石市	大船渡市	陸前高田市	遠野市	住田町	一関市	盛岡市	花巻市	北上市	奥州市	その他		
被災時の住所																						
沿岸部	洋野町	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	久慈市	0	40	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
	野田村	0	43	43	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
	田野畑村	0	1	0	0	17	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	1	28
	岩泉町	0	0	0	0	11	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
	宮古市	0	0	0	0	6	509	4	0	0	3	1	0	0	1	64	4	5	2	10	609	
	山田町	0	1	0	0	0	102	213	0	7	0	0	3	0	1	95	7	18	6	27	480	
	大槌町	1	0	0	0	0	14	6	104	107	1	0	21	0	9	107	53	41	5	32	501	
	釜石市	0	1	0	0	0	3	2	2	314	0	0	24	0	4	92	15	23	9	16	505	
	大船渡市	0	0	0	0	0	0	1	0	1	477	3	3	1	13	32	5	11	13	6	566	
	陸前高田市	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	123	97	7	19	64	53	12	22	19	20	438
内陸部	一関市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144
	盛岡市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	3	3
	北上市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5
	奥州市	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	21	21
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	6	9	9
宮城	気仙沼市	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	2	0	1	236	11	3	8	14	5	286	286
	その他	0	1	0	0	0	1	0	0	2	1	0	3	0	37	24	4	3	10	5	91	91
福島	沿岸部	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	27	6	6	10	24	91	91
	内陸部	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	14	41	2	10	12	10	91	91
合計		6	88	44	1	17	22	632	226	106	433	610	103	62	21	540	553	111	153	121	166	4015

被災時住所と物件住所が同一の箇所

#### IV 建物及び住戸の状況

建物の建て方では（図2）、全体では共同建が約半数だが、沿岸部は一戸建が多く、内陸部は共同建が7割を占める。工事完了年より2012年時点の築年数を算出すると（図2）、10年以下は計20.4%と少なく、11～30年が計51.2%、30年以上が計28.5%である。沿岸部は内陸部より古い物件が多い。

住戸の面積では（図3）、全体の平均は64.43㎡で、25㎡毎の階級では25㎡以上50㎡未満が全体の約4割を占める。物件住所別の平均面積は、沿岸部70.94㎡、隣接部60.53㎡、内陸部54.23㎡と、沿岸部の方が広い。

#### V 入居する世帯の状況

入居人数は平均2.58人だが、1人27.3%、2人28.4%で両者が半数を占める。5人以上は計11.0%である。同居人の続柄で世帯構造を6種類に分けると（図4）、単独世帯が27.5%で最も多い。次が夫婦と子のみの世帯（夫婦+子）の21.4%で、入居人数は平均3.61人である。一人親+子（7.7%）は平均2.46人、三世帯世帯（12.3%）は平均5.00人である。

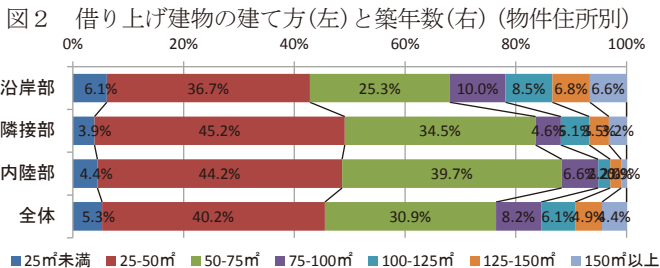
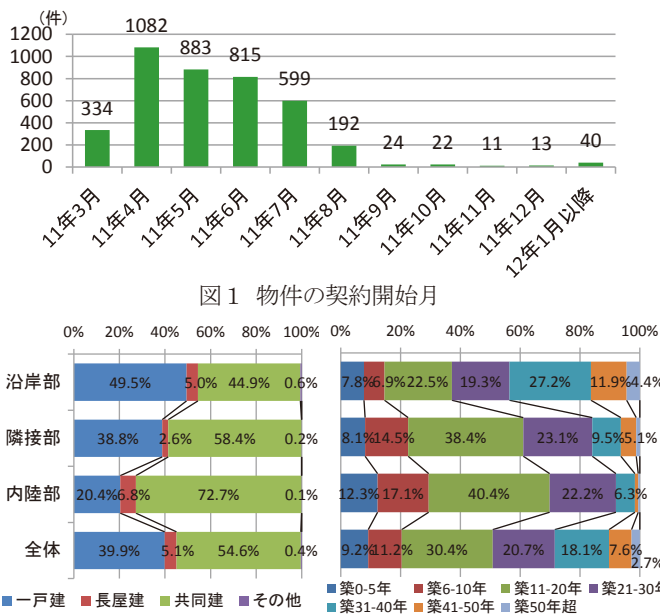
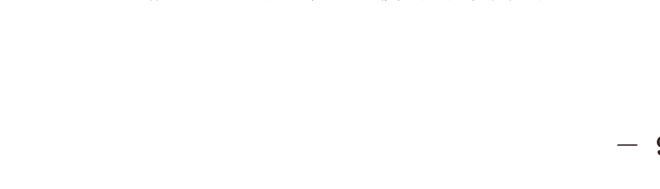


図3 借り上げ物件の住戸面積（物件住所別）



移動状況別にみると、入居人数の平均は①沿岸部同一市町村内2.81人、②沿岸部→沿岸部他市町村2.49人、③沿岸部→隣接部2.39人、④沿岸部→内陸部2.12人で、世帯構成（図4）でも単身の割合は①～④の順で高く、高齢単身者が子世帯のいる他市町村へ移転したり移転時に世帯分離している状況が考えられる。また三世帯は①で17.9%と高く、多人数の移転先を他市町村で確保するのは難しい様子がうかがえる。

#### VI 仲介業者の関与

契約書の仲介業者名をみると（図5）、記載があり業者の仲介とみられる物件は全体の69.6%で、残りは記載がない。契約開始月が3・4月の物件では記載なしが4割、建て方では一戸建は記載なしが50.3%だが、共同建は15.1%である。

移動状況別では、①同一市町村内は記載なしが47.8%だが、②③④と移転先が遠くなると記載ありの割合が増えており、従前地近くでは親族・知人等を通じた確保が多いとみられる。

#### VII まとめ

○沿岸部では早期に同一市町村内で仲介業者を介さず古い一戸建の物件が確保され、比較的大きな世帯が入居している。  
○若干遅れて物件を探した場合や、市町村内で確保出来なかった場合には、沿岸部の大きな市や内陸部へ移転している。  
○内陸部への移転では、仲介業者を通じて新しい集合住宅が確保されて、小規模な世帯構成での入居が行われている。

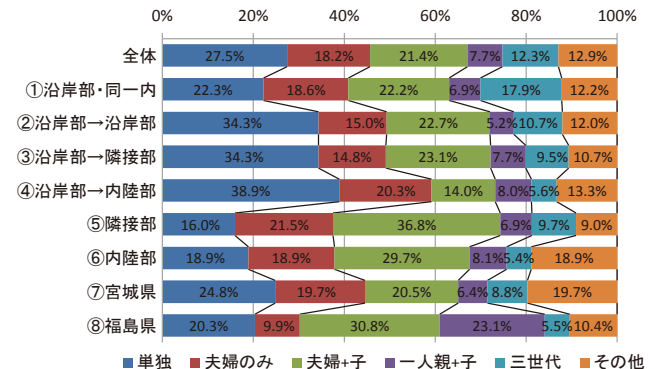


図4 借り上げ仮設入居者の世帯構造（移動状況別）

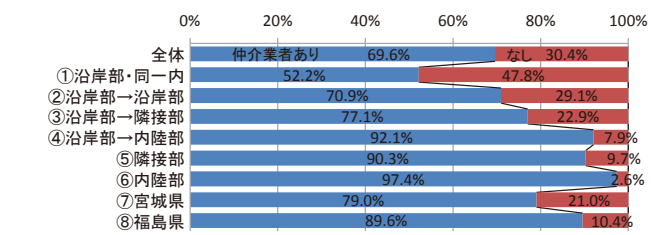


図5 契約書への仲介業者の記載状況（移動状況別）