

仮設住宅に関する調査報告

仙台市民オンブズマン

【概要】

- ・宮城県の仮設住宅コスト 総額約1300億円超！ 坪単価約70万円！
- ・全国で仮設住宅を建設したことがない自治体17県、そのうち事前対策を練っているのは2県のみ！

【提言】

- 1 各都道府県は、応急仮設住宅の建設には多大なコストがかかることを認識し、応急仮設住宅以外での対応ができないかも検討すべきである。
- 2 各都道府県は、応急仮設住宅の建設予定地、仕様について具体的に決定しておくべきである。

【報告】

1 東日本大震災（以下、「本震災」という。）による応急仮設住宅建築の概要

(1) 本震災による宮城県の住家被害状況（平成24年7月6日午後4時発表）

全壊 8万5130棟 半壊15万1486棟

(2) 応急仮設住宅の建築 宮城県 15市町 400団地 22,095戸

入居決定件数 21,609戸

入居者数 53,276人

入居率 97.8%（平成24年3月30日）

宮城県の仮設建築総額 約1300億円（仙台市民オンブズマン調べ）

（建築工事の経緯）

平成24年 3月28日 工事着工

同年 4月28日 第1次の入居が開始

同年11月 4日 第16次の仮設住宅が完成（2万2042戸）

同年12月26日 全戸完成（追加着工分（53戸））

(3) 応急仮設住宅（民間賃貸借上住宅分）入居状況

県は、毎月の賃料及び共益費・管理費、火災保険等損害保険料（2年分）、仲介料（賃料の0.525か月分）を負担する。退去時の補修費用（賃料の2か月分）を初回賃料支払い時に貸主に支払う。20万円を限度として、ガスコンロ、照明器具、カーテン、給湯設備、エアコンを生活必需品として準備するよう要請。

入居決定件数 26,056件

入居者数 71,054人

2 仮設住宅の種類

(1) 建築主体 — 「規格建築部会」と「住宅部会」

ア 応急仮設住宅は、各都道府県と社団法人プレハブ建築協会との協定に基づき、同協会が紹介する登録業者が都道府県と契約し建築する。

紹介される業者は、同協会の「規格建築部会」登録業者が予定されていた。しかし、本震災では、規格建築部会だけでは十分な対応ができず、「住宅部会」登録業者も建設に加わった。

宮城県の規格建築部会建設の戸数 1万3034戸 (仙台市民オンブズマン調べ)

住宅部会建設の戸数 7199戸 (仙台市民オンブズマン調べ)

イ 規格建築部会建築の仮設住宅と住宅部会建築の仮設住宅は、外観・内装ともに仕様が異なり、後記のとおり、坪単価も異なる。

参考) 仮設住宅本体 (追加工事含まない)

規格部会 (リース) 坪単価約 30 万円

規格部会 (販売) 約 34 万円

住宅部会 約 51 万円

(2) 契約内容 — 「リース」と「販売」

応急仮設住宅では、「リース (必要期間経過後は、解体・回収することが費用に織り込まれている)」契約が予定されていた。しかし、本震災ではリースだけでは対応しきれなかったため、「販売 (解体費用別)」契約もなされた。

リース契約は規格建築部会の一部約 4100 戸のみであり、残り (約 1万6000 戸) はすべて販売契約である (住宅部会は販売契約のみである)。従って、今後解体費用が別途発生する。

(3) 部屋の広さ

入居する世帯の人数に合わせて、6 坪 (1DK)、9 坪 (2DK)、12 坪 (3K) の広さが建設された。最も多いのが 9 坪の住宅であり、規格建築部会、住宅部会を合わせて約 1万4600 戸作られた。

3 仮設住宅の費用（坪単価）

(1) 仮設建設のコスト

宮城県内の仮設住宅建築及び追加工事についてデータベースを作成して調査した（別紙に一部抜粋したものを掲載）。

その結果判明した坪単価は以下のとおり（※基本工事は住宅本体，外部工事とは外構，配管等の工事である。）。

・規格建築部会 坪単価平均 66万4391円

（1戸（9坪）約600万円）

基本工事（追加工事含む） 平均40万9876円

（リース 39万3444円 販売 41万7409円）

外部工事（追加工事含む） 平均25万5610円

・住宅部会 坪単価平均 69万6396円

（1戸（9坪）約630万円）

基本工事（追加工事含む） 平均55万1976円

外部工事（追加工事含む） 平均14万4419円

(2) 応急仮設住宅（民間賃貸借上住宅分）のコスト

賃料目安 2DK（2人～4人用）で6万8000円（上限+2万円）

上限 4LDK（4人以上）で6万9000円（上限+2万円）

（1戸あたりのコスト）

2LDK $6万8000円 \times (24 + 0.5) = \underline{166万6000円 + \alpha}$

4LDK上限 $8万9000円 \times (24 + 0.5) = \underline{218万0500円 + \alpha}$

（総額（概算））

$166万6000円 \times 26,056 = \underline{約434億円}$

$218万0500円 \times 26,056 = \underline{約568億円}$

(3) 評価

仮設住宅建設は，被災者に一刻も速く住居を確保する必要があり，一般住宅と直接比較することは適切ではないかもしれない。また，本震災で必要とされた仮設住宅の量はプレハブ協会のストック量を大きく上回るものであり，物資の高騰も手伝ったことも考慮する必要はある。借上げ住宅はコストは低いが，賃貸住宅がないところではそもそも借上げできないので，仮設住宅建築の必要性がなくなることはない。

しかし，2年ないし3年で取り壊すことが予定されているものにかかるコストとしては，やはり「高い」と言わざるを得ないのではないか。応急仮設住宅の建設には多大なコストがかかることを認識し，応急仮設住宅以外での対応ができないかも検討すべきである。

4 仮設住宅建設に関する自治体の取り組みについて

(1) 仮設住宅を建設したことの無い県 17 県

社団法人プレハブ建築協会は毎年、自治体に向けパンフレットを作成している。それによると、1983年（昭和58年）から現在までに仮設住宅を建設したことがあるのは30都道府県であり、17県（青森、山形、秋田、群馬、埼玉、茨城、神奈川、山梨、愛知、静岡、富山、滋賀、京都、岡山、山口、大分、佐賀、沖縄）はいまだ建築したことがない（ただし、一部自治体はプレハブ建築協会を介さずに建築した経験がある）。

(2) 建築する仮設住宅の仕様が決められている県 2 県

上記17自治体に情報公開請求、聴き取り調査を行ったところ、仕様が決められているのは2県（愛知、静岡）のみであり、その他は「現在検討中」との自治体もあったものの、大半は「具体的な仕様等については、災害発生後プレハブ建築協会と協議をして決める」とのことであった。

(3) 評価

確かに、プレハブ協会作成のパンフレットには、災害発生後に打ち合わせの期日を設けることが織り込まれているが、災害時に建設すべき仕様は、事前に決めておくことは十分に可能であり、あえて災害時に決めなければならないことではない。

平成24年5月21日、国土交通省において「応急仮設住宅建設必携」（中間とりまとめ）が発表されているところ、上記必携においても仮設住宅の仕様の事前決定、建築場所の選定が求められている。

宮城県は、本震災以前に岩手・宮城内陸地震（2008年）があり、その経験を踏まえ本震災の仮設住宅建設にあたって従前の仕様を変更していた。しかし、それでも天候の影響などにより追加工事を余儀なくされている。

各都道府県において、災害に備えるには、仮設住宅の建設場所、仕様決定を事前にしておくことは不可欠であると思われる。

以上

別紙

調査方法について

データベースの作成

規格建築部会(291団地)、住宅部会(115団地)の建設戸数、その内訳、契約業者、工事費(基本工事、外構工事、追加工事)をエクセルに入力、データベース化して総工事費、坪単価を計算した。

表(規格建築部会)の一部を以下に抜粋

規格建築部会だけで291団地
住宅部会と合わせると406団地

戸数で計算

総坪数で計算

見積りと契約金額は完全に一致していた。

各団地の工事の総額

規格部会

番号	リース販売	契約形態	物件番号	市町村	団地名	計画戸数 住戸 6坪	計画戸数 住戸 9坪	計画戸数 住戸 12坪	住戸 合計	談話室 9坪	談話室 12坪	集会所 32坪	集会所 48坪	集会所 60坪	GH 66坪	GH 75坪	GH 80坪	SC	総坪数	契約業者	①		②		③		④		⑤		⑥		①②③⑥		①③④		①②③⑥		①⑤		備考		
																					見積り金額 税抜き	追加工事 外部工事(税抜)	追加工事 談話室集会所(税抜)	寒さ対策 (税抜)	外構 (税抜)	追加工事合計 (最終分)	工事合計額(税抜)	坪単価(基本 契約分)	坪単価(全 額合計分)	坪単価(外部 工事のみ)													
1	リース	規格-07	山元-07-08	山元町	町民グラウンド北	26	4	8	288		0	0	0						288	(株)ナガワ	94,150,000	82,252,000			31,432,155	24,035,000	55,467,155	231,869,155	436,049	805,101	369,052												
2	販売	規格-07	石巻-07-010	石巻市	トゥモロービジネスタウン	26	116	53	1,836		2	2	0						1924	大和リース(株)	628,553,000	329,289,000			400,513,866	298,425,000	698,938,866	1,656,780,866	534,858	861,113	326,255												
3	販売	規格-07	石巻-07-029	石巻市	海門寺テニスコート	3	9	3	135		1	0	0						147	(株)内藤ハウス	48,238,000	18,819,500			13,013,460	8,625,000	21,638,460	88,695,960	416,677	603,374	186,697												
4	販売	規格-07	石巻-07-030	石巻市	押切沼運動公園(野球場)	12	72	40	1,200		0	0	0						1200	大和ハウス工業(株)	390,584,000	179,247,000			100,350,888	71,300,000	171,650,888	741,481,888	409,112	617,902	208,789												
5	販売	規格-07	石巻-07-031	石巻市	柏木ふれあいセンター	3	17	8	267		0	0	0						267	大和ハウス工業(株)	87,413,000	57,281,000			23,168,736	16,100,000	39,268,736	183,962,736	414,164	688,999	274,835												
6	販売	規格-07	石巻-07-032	石巻市	相川運動公園	0	20	21	432		0	0	0						432	大和ハウス工業(株)	136,165,000	92,335,000			36,483,644	23,575,000	60,058,644	288,558,644	399,650	667,960	268,310												
7	販売	規格-07	石巻-07-033	石巻市	大須小学校グラウンド	1	10	6	168		1	0	0						180	コマツハウス(株)	57,288,000	57,779,000			15,781,536	9,775,000	25,556,536	140,623,536	405,942	781,242	375,300												
8	販売	規格-07	石巻-07-034	石巻市	旧立浜小学校跡地	7	10	7	216		1	0	0						228	コマツハウス(株)	75,257,000	67,080,000			18,797,507	13,800,000	32,597,507	174,934,507	412,520	767,257	354,737												
9	販売	規格-07	石巻-07-035	石巻市	旧大原中学校跡地	4	24	14	408		1	0	0						420	三協フロンティア(株)	135,632,000	58,779,000			21,866,785	24,150,000	46,016,785	240,427,785	374,997	572,447	197,450												
10	販売	規格-07	石巻-07-036	石巻市	旧杜鹿保健センター	1	6	1	72		0	0	0						72	(株)内藤ハウス	24,137,000	17,403,000			6,698,722	4,600,000	11,298,722	52,838,722	428,274	733,871	305,597												
11	販売	規格-07	石巻-07-037	石巻市	桃生・河北道路用地	6	22	11	366		1	0	0						378	(株)内藤ハウス	123,559,000	76,831,000			31,375,658	22,425,000	53,800,658	254,190,658	409,880	672,462	262,582												
12	販売	規格-07	石巻-07-044	石巻市	旧真野小学校跡地	4	24	9	348		1	0	0						360	大和リース(株)	117,607,000	81,676,000			29,601,371	21,275,000	50,876,371	250,159,371	408,912	694,887	285,975												
13	販売	規格-07	石巻-07-045	石巻市	稲井テニスコート	7	28	13	450		0	1	0						482	大和リース(株)	157,521,000	107,454,000			37,878,781	27,600,000	65,478,781	330,453,781	405,394	685,589	280,195												
14	販売	規格-07	石巻-07-046	石巻市	名振コミュニティセンター	3	8	3	126		0	0	0						126	コマツハウス(株)	42,181,000	40,647,000			11,594,169	8,050,000	19,644,169	102,472,169	426,787	813,271	386,484												
15	販売	規格-07	気仙-07-20	気仙沼市	旧小泉中学校跡地	9	9	3	171		1	0	0						183	郡リース(株)	62,602,000	38,184,000			17,810,515	12,075,000	29,885,515	130,671,515	439,413	714,052	274,639												

-
-
-