

東日本大震災復興支援プロジェクト
-木の家:ブロック工法-

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN
一級建築士事務所ビーフンデザイン

調査報告
(2011.05.07～08)

多賀城市

2011.05.07





2011.03.28 多賀城市



2011.05.07 多賀城市



2011.03.28 多賀城市



2011.05.07 多賀城市



2011.03.28 多賀城市



2011.05.07 多賀城市



2011.03.28 多賀城市



2011.05.07 多賀城市



2011.05.07 多賀城市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN



2011.05.07 多賀城市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN



2011.05.07 多賀城市



2011.05.07 多賀城市



2011.05.07 多賀城市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN



2011.05.07 多賀城市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN

仙台市青葉区

2011.05.08





2011.05.08 東北地方太平洋沖地震被災地対策本部 今野様 ヘプレゼン
・全国賃貸住宅経営協会 理事
・日本賃貸住宅管理協会 理事
・全国賃貸管理ビジネス協会 理事



2011.05.08 東北地方太平洋沖地震被災地対策本部 今野様 ヘブプレゼン
・全国賃貸住宅経営協会 理事
・日本賃貸住宅管理協会 理事
・全国賃貸管理ビジネス協会 理事

名取市

2011.05.08





2011.05.08 名取市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN



2011.05.08 名取市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN



2011.05.08 名取市



2011.05.08 名取市

BE-FUN DESIGN
ARCHITECTURE&DESIGN

現地からの情報 (2011.05.07)

■多賀城ハウジング様 5月7日ヒアリング 住まい

- ・ 大家さんがさまざまな面で被害を受けている。
 - 自宅
 - 賃貸住宅
 - 住んでいる人からの苦情・未払い
 - 国からの修復のための費用は
 - そのため修復も見積りも出来ない
- ・ 住む場所は津波被害で波がきていないところを希望している方々が9割。
- ・ 不動産がもつ物件の片づけが後手に回り、住む人からの苦情がきて、賃料の値下げを求められる。
- ・ 1LDK以上の物件が全くない。
- ・ 仙台港を復旧するための人の宿泊場所の確保で住まいが不足。
- ・ 1階に住む人は環境が悪いという理由で賃料を払わない。

近隣の動向

- ・ 沿岸部は11月までは再建築不可。
- ・ 仙台中心部には福島からの避難者も来ている。
- ・ 近隣の飲食店（津波の被害にあった店舗）も50店舗以上閉店。
- ・ セケ浜で市街化調整地域しか敷地がなく申請なしに建て始めてしまっている。
- ・ 工事業者や建物を検査、査定、利回り、リフォームなどのアドバイザーが不足。
- ・ 仙台港周辺のライフラインはまだ完ぺきに復旧していない。
- ・ 建築の雇用（大工や工事業者）は不足しており、役所が窓口になってほしい。
- ・ 沿岸一帯は倒壊としている（倒壊せず2階が無事な場合も）。

木の家について

- ・ 賃貸住宅は一般の大家さんは受け入れず、役所が管理するならやると思う。
- ・ いつの時期に修復するかは、少し様子をみたほうが良い。
- ・ ファミリーで賃料7万以上では、ほとんどの人が自分の家を買う。

建物事情

建売 33~35坪 1400万 戸建平均
60坪の敷地 ケンペイ60%容積200% 35~40坪の2建住宅+3台分の駐車場

現地からの情報 (2011.05.08)

■東北地方太平洋沖地震被災地対策本部 今野様 5月8日ヒアリング

- ・全国賃貸住宅経営協会 理事
- ・日本賃貸住宅管理協会 理事
- ・全国賃貸管理ビジネス協会 理事

社団法人全国賃貸住宅経営協会について

- ・三年前より開始して、災害時賃貸物件の借上制度を国や県に話をしたのち、正式に認められ活動。
- ・国が民間の賃貸住宅を借りるのは初めての試み（5月2日に県が発表）。
- ・賃貸住宅5400室登録して、そのうち75%が1K・1ルーム。県が借上げたものは267室で全て1LDK以上。

借上契約条件

宮城県が住宅を借り上げ、応急仮設住宅扱いとして、入居者の方に提供できることとなりました。

○契約期間 2年間

○契約条件 ((1)~(6)について公費負担)

(1)賃料 下表のとおり

(2)敷金 賃料の1か月分

(3)礼金 賃料の1か月分

(4)仲介手数料 賃料の0.525か月分

(5)共益費・管理費 (共有部分)

(6)火災保険等損害保険料

月額賃料上限額 (円)

1人 (単身)

1K 52,000

1DK 62,000

2人

1DK 62,000

2K 65,000

1LDK・2DK 68,000

2LDK 88,000

3人

1LDK・2DK 68,000

2LDK 88,000

4人以上

2LDK 88,000

3K・3DK 77,000

3LDK 89,000

仙台の動向

住まい

- ・不動産バブル。借上契約条件による支援と賃料の値上げ。
- ・宮城県で避難所は300箇所から21箇所。
- ・避難所生活は3食、大浴場、場所にやってはフィットネスなども開放している。
- ・1Kが余っているが、1Kの賃貸住宅に住むよりも避難所を選ぶ。
- ・避難所には社会的弱者よりこのままでも良いという人が残っている傾向がある。
- ・各市町村が仮設住宅建設を独自に進めている。県や国を待たず、後から申請を出す。
- ・全てのライフラインが整っておらず、まだ復旧の段階。復興には時間がかかる。
- ・仙台はペット可な賃貸住宅が少ない。
- ・ペットは仮設も規制はしていない（あいまいにしている。いいともダメとも言ってない）。
- ・木造はみんな敬遠している。
- ・建てるならばRCで4～5階建または、マンションの4階以上に住みたい。
- ・県は最大4年間保障する予定。
- ・今のところ賃貸住宅は1K、1ルームしかない。
- ・ファミリー用だと利回りが悪いためファミリータイプの賃貸が少ない。
- ・ファミリータイプの賃貸住宅は家賃が7万以上だと分譲が良い条件となり買ってしまう。

被災者

- ・何が欲しいのかわからない。ライフラインがしっかりしてほしい。
- ・ライフラインが整っている人は、支援金などによりほぼ日常通りになっている。
- ・賃貸を借りる場合でもいい条件を選択する。
- ・ボランティアが来ても何か返さなきゃ、あげなきゃという気持ちになって、うれしいが大変なこともある。
- ・物資が余っている。食べ物が腐っていたり、服も古着は着ない。
- ・現在の人口100万人くらいから今後120万人に上がるといわれている。

木の家について

- ・県でなく小さな市町村単位で無料で建ててくれるなら可能性あり。しかし、ライフラインは通っていない。
- ・昔からの近所付き合いや集団生活で、強い仲間意識もっているため、町単位で計画しなくてはならない（50人～200人）

建物事情

1ルーム 30m²
ファミリー 2LDKや3DK 50～55m²
戸建住宅 70～80m²