

6) - 4 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【基盤】

Study on Supply and Demand of Temporary Housing and Reconstruction Housing Based on the Socio-Economic Situation of Area hit by Great Earthquake

(研究期間 平成 24~25 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

米野史健
Fumitake Meno

岩田 司
Tsukasa Iwata

石井儀光
Norimitsu Ishii

Following the Great East Japan Earthquake, temporary houses were constructed and private rental houses were supplied by the housing lease program. Reconstruction Housing also have been planned and constructed for disaster victims. To grasp the actual situation of supply and demand of these houses, we gathered official information and data from national and local governments, analyzed contents in rental agreements of the housing lease program, conducted questionnaire survey for households lived in temporary houses, and supported planning process of reconstruction public housing in local governments.

【研究目的及び経過】

東日本大震災後の応急仮設住宅の供給では、従来のプレハブ型の他、地元発注の木造型や既存賃貸住宅を転貸する借上型等の新しい取組が行われている。また復興住宅の整備においても、少子高齢化・人口減少を踏まえた新たな住宅の形式や供給策が検討されている。

そこで本研究では、これらの応急・復興住宅の需給実態を調査し、今後の災害後の住宅供給に関する基礎的知見を得ることを目的とする。

【研究内容】

応急仮設住宅の供給の状況と被災者の住宅選択行動にみる需要の実態を把握するとともに、復興住宅に関する供給の取組状況と被災者の住宅再建への意向・要望を把握することで、応急及び復興のための住まいの確保における被災者ニーズと住宅タイプのマッチングの状況を分析した。具体的には以下の3テーマの調査を実施した。

- 1) 借上型仮設住宅の需給構造の実態調査
 - ①供給に関する制度、状況及び課題の整理
 - ②物件と居住者のマッチング状況の分析
 - ③居住者の住宅選択行動及び住環境の評価についての調査分析
- 2) 建設型仮設住宅の需給構造の実態調査
 - ①地元発注・木造型の供給方法の実態を整理
 - ②居住者の生活ニーズの充足状況の調査
 - ③居住者の住環境の評価についての調査分析
- 3) 復興住宅の供給方法及び需要見込の検討
 - ①供給に向けた官民の動向と取組の把握
 - ②被災者の住宅需要と再建行動の実態の把握
 - ③需要とマッチした形の復興住宅の望ましいあり方、供給の方策及び新たな形態の検討

【研究結果】

1) 借上型仮設住宅の需給構造の実態調査

国・県の公開情報の収集や県担当部署へのヒアリングにより、制度の内容と実際の運用状況、被災県内及び広域の県外も含めた供給状況や供給量の推移を把握した。また、契約期間が延長されたのを受けて、契約延長の手続や契約終了（退居）の状況、及び借上終了時の対応などの制度運用上の実態・課題について情報を収集した。

岩手県との共同調査として、県が借上を行った全4015件の賃貸借契約書の記載情報の入力・集計作業を行い、被災時及び物件の住所の関係にみる居住地移動の実態、物件の契約（確保）時期、建物及び住居の状況、借上の賃料、入居世帯の人数・世帯構成と物件―世帯のマッチング状況、仲介業者の関与状況、及び大挙の上京について分析した。

また、上記の岩手県の契約物件のうち比較的初期に退去しているものを除く、居住世帯 3458 件を対象にして郵送アンケート調査を実施した。世帯の概況と被災前後での変化、入居に至る経緯と物件の確保方法、借上制度の認知状況と利用実態、物件の立地と住環境の評価などについて質問を行った。計 1658 件の回収を得て（有効回収率 51.1%）、岩手県全域での借上型仮設住宅に関する利用・居住の状況を把握・分析した。

このほか、他機関が実施した仙台市内の仮設住宅居住者（借上型及び建設型）へのアンケート調査に主担当者が参画し、世帯の属性と物件の概要に関して把握し、世帯と物件の対応関係を分析した。また、主担当者が参画する科研費の調査として、仙台市内の借上型仮設居住者 20 世帯へのヒアリングを実施し、世帯の状況、入居に至るまでのプロセス、入居物件の概要、及び入居及び

生活上の課題等を把握した。得た情報を分析し、典型的にみられるプロセスとして3つのパターンを示した。

2) 建設型仮設住宅の需給構造の実態調査

国・県の公開情報の収集や県担当部署へのヒアリングにより、地元発注・木造型が多く建設された福島県を中心に、建設の経緯と業者公募から入居に至るまでの供給プロセスを把握した。また特徴的な事例として福島県三春町を対象に、建設の体制や実際の工程、設計等の内容や工事費を把握した。

前記の仙台市内の仮設住宅居住者へのアンケート調査に参画して、建設型での居住の実態について把握し、物件と世帯との対応関係を分析した。

応急仮設住宅で暮らす被災者の生活状況や、生活上で直面しているまたは感じている課題や問題についての情報が記載されている、報告書や論文等の情報を収集し、被災者の生活ニーズの充足状況を全体的に把握した。

応急仮設住宅の居住者に対して、行政や社会福祉協議会、民間団体などが実施している生活支援の活動について、実施状況や体制等に関する情報を収集した。あわせて支援活動を行う3団体へのヒアリング調査を行い、被災者の生活実態と課題、生活支援活動の実施状況を聞き取ることで、被災者の生活ニーズの充足状況と仮設住宅の住環境の評価について把握した。

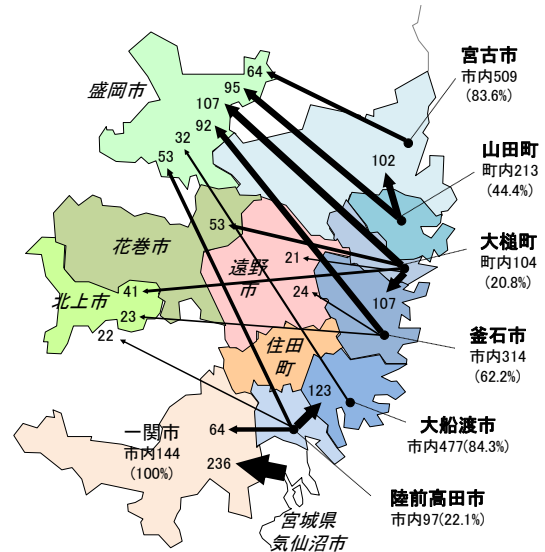
3) 復興住宅の供給方法及び需要見込の検討

前記の岩手県内借上型仮設のアンケート調査で、既に退去した世帯で行われた住宅再建の方法・内容及び再建場所と、まだ入居中の世帯での今後の住宅再建の見通しと希望及び再建希望場所について質問を行った。

国土交通省住宅局の災害公営住宅直轄調査に参画し、担当の岩手県・宮城県を中心に、被災市町村の取組を継続的に把握した。本調査の中では、各市町村が実施する住宅再建意向調査の作成及び集計作業を受託コンサルタントと共に行っており、住宅の形式・所有形態・立地等に関する被災者のニーズと被災者の世帯属性等との関係などについて分析を行った。

意向調査等の分析の中で、災害公営住宅の入居希望者のうち一定割合は将来退居する可能性が見込まれ、空き家の発生が問題になるとみられたことから、比較的短い期間（応急仮設住宅よりは長く恒久的な公営住宅よりは短い）のみ利用する「短期利用型」の災害公営住宅というものを想定し、求められる機能・性能等を検討して、モデル住宅の試設計と費用の積算の作業を行った。

このほか上記の直轄調査では、高齢者やコミュニティに配慮した施設や空間を有する住宅や、入居後の配慮事項等を検討して提案した。



※数字は契約件数(20件以上を記載)、括弧内は同一市町村内での確保率
図1 岩手県の借上型仮設住宅での居住地移動状況

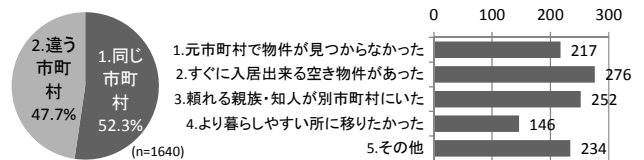


図2 物件の場所と違う市町村への入居理由



図3 地元工務店建設の木造仮設住宅（三春町）

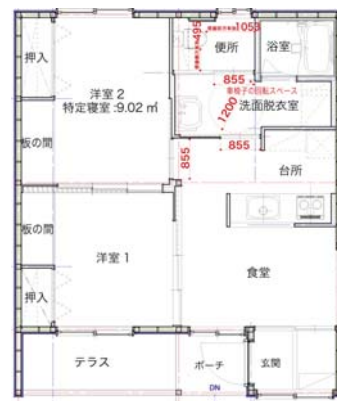


図4 短期利用型災害公営住宅のモデル住戸