

令和元年6月28日現在

機関番号：31303

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2015～2018

課題番号：15K06376

研究課題名(和文)住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅提供における平時・非常時の横断的な居住支援の検討

研究課題名(英文) Holistic residential support of private rental housing for housing distress persons in peacetime and emergency

研究代表者

新井 信幸 (Arai, Nobuyuki)

東北工業大学・工学部・准教授

研究者番号：20552409

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,800,000円

研究成果の概要(和文)：平時の居住支援については、賃貸市場が整備されている都市部においては、県単位での居住支援協議会の設置によって、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保困難者に対するNPO等の支援や不動産業者等の対応が充実しつつある。

非常時においては、地方部から仙台などの都市部の借り上げ仮設住宅に移転し、地方部の過疎が助長されている。地方部においては、借り上げ型および建設型の仮設住宅の供給をより充実させて、都市部への流出を防ぐことも重要である。都市部では、震災直後から賃貸住宅ニーズが集中することで様々な混乱が生じ、高齢者を入居拒否するケースも見られた。非常時の仮住まい確保のためのシミュレーションの開発が求められる。

研究成果の学術的意義や社会的意義

近年、住宅確保要配慮者への平時の居住支援についての研究蓄積は少しずつなされてきている。また東日本大震災に伴う借り上げ仮設住宅の実態等についても同様に研究蓄積が徐々になされてきている。しかしながら、これらを横断的に捉えながら、調査研究を進めたものは見当たらず本研究の独自性といえる。社会的意義については、各県等に設置されている居住支援協議会等に、本研究の成果を情報提供することで、非常時を見据えた平時の居住支援体制の構築が検討できる。すでに熊本地震後の2017年に熊本市居住支援協議会にて、本研究の成果の一部を報告している。

研究成果の概要(英文)：In urban area equipped with rental housing market, the peacetime residential supports are enriched by the residential support council. In emergency, the victims move to the private rental houses to be used as temporary housing of urban area from local area. Therefore the depopulation of the local area advances. It is important that I expand supply of temporary housing more to prevent the population outflow to the urban area in the local area. Because the need to the private rental housing was concentrated, in the urban area, various confusion occurred and produced the case which refused the entering of the elderly person. We are demanded to develop simulation to secure a housing.

研究分野：建築計画

キーワード：居住支援 民間賃貸住宅 借り上げ仮設住宅 住宅確保要配慮者 東日本大震災

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19（共通）

### 1．研究開始当初の背景

東日本大震災では、新規建設型のプレハブ仮設住宅のほか、借り上げ（みなし）仮設住宅と称される民間賃貸住宅の借り上げが実施された。借り上げ仮設住宅の大規模な運用は今回が初めてで、全国計で最大 68,597 戸（2012 年 4 月 3 日時点）が供給され、プレハブ仮設住宅や公営住宅等の供給戸数を超えている。膨大な量の借り上げのため制度運用上さまざまな混乱や問題も生じたが、住まいを失った被災者の側からみれば、建設に時間を要し一律的な基準で造られるプレハブ仮設住宅よりも、居住性に優れ立地の選択性もあるなど、借り上げの有用性は大きいといえる。

申請者らは平成 24～26 年度の基盤研究(C)で借り上げ仮設住宅の入居プロセスと居住実態を調査し、早期に物件を確保した世帯の多くは親族や知人を経由していること、特に地方部において親族等の協力により戸建住宅を確保していることが明らかとなっている。親族等の関与が得られず遅れて物件を探した場合や、入居可能な物件を求めて都市部へと移動し賃貸集合住宅を探す場合などでは、物件確保に手間取っており、特に高齢世帯や複雑な事情を抱える世帯では事故やトラブルを恐れて入居を断る家主や不動産業者もみられ、物件確保が困難な状況が把握された。このような要因により、困難を抱え自立度が低い世帯がプレハブ仮設住宅の方に多く入居しており、プレハブの建設までの期間を不慣れた避難所で過ごさねばならない状況が示されている。一方、借り上げ仮設住宅の契約や一定期間を定めた定期借家を中心であるため、報道されているように退去を巡って訴訟問題が発生するなど、退去時のトラブルが大きな課題として懸念されている。また、入居者においては現在暮らす借り上げ物件に住み続けたいとの意向が高いが、家賃負担能力が低く自力契約は困難な入居者も少なくない状況である。こうしたことから、非常時に運用する借り上げ仮設住宅においては、入居から退去にかけての一連の支援体制の構築が求められる。

これに対して、平時の民間賃貸住宅に関する居住支援では、住宅セーフティネット法に規定される住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、外国人、DV 被害者など）を対象にモデル事業として実施された「あんしん賃貸支援事業」などにみられるように、入居時支援（物件の相談・情報提供、物件紹介、契約支援、引越支援等）、居住時支援（見守り、生活相談・情報提供、生活援助、緊急時対応等）、退去時支援（次の物件の相談・情報提供、物件紹介、移転支援等）と、入居から退去までの一貫した支援がなされている。住宅セーフティネット法では被災者も住宅確保要配慮者と位置づけられており、これらの 3 段階の居住支援は平時のみならず非常時にも必要と考えられるが、住宅確保要配慮者の特性別や個々の事情別に相談対応等を行い適切な住宅及び居住地とのマッチングを図っている平時の居住支援に比べて、非常時においては被災による混乱や入居ニーズの集中、大量の入居者への対応の必要性などからきめ細かな対応は困難であり、非常時に見合った形の 3 段階の支援の仕方や体制が求められる。

以上から、平時と非常時の違いや、都市部と地方部の特性などをふまえ、それぞれの支援の実態と課題を整理しながら、相互に対応可能な形で民間賃貸住宅の入居から退去にかけての居住支援体制のあり方を包括的に検討していくことが必要と考える。

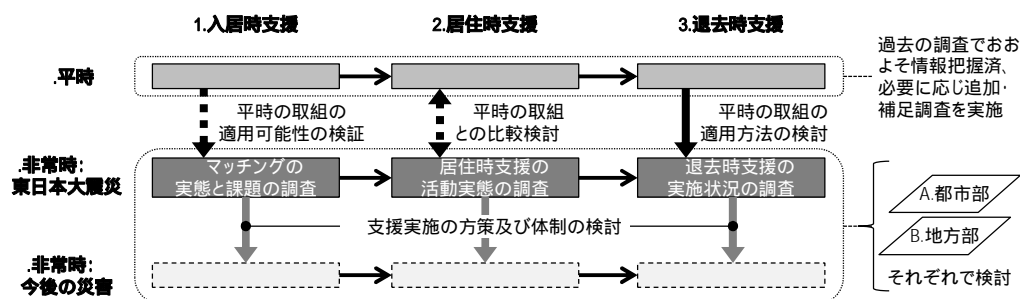
### 2．研究の目的

研究の背景に基づき、民間賃貸住宅に関する居住支援を「1.入居時支援 / 2.居住時支援 / 3.退去時支援」の 3 段階に分けて捉えた上で、申請者らが既に調査を実施して把握済の「平時の取組」に関する情報と、これまでに実施され今後も展開される「非常時：東日本大震災で

の取組状況」に関する調査で得られた情報を踏まえて、「.非常時：今後の災害」での対応のあり方を、都市部、地方部の特性をふまえて明らかにすることを目的とする。

### 3. 研究の方法

民間賃貸住宅に関する居住支援を「1.入居時支援 / 2.居住時支援 / 3.退去時支援」の3段階に分けて捉えた上で、申請者らが既に調査を実施して把握済の「.平時の取組」に関する情報と、「.非常時：東日本大震災での取組状況」に関する調査で得られた情報を踏まえて、「.非常時：今後の災害」での対応のあり方を検討する。まず東日本大震災の取組状況に関して、1.入居時支援でのマッチングの実態と課題、2.居住時支援の活動実態、及び3.退去時支援の実施状況を調査する。これらの実態を踏まえて、平時の取組でみられるきめ細かな対応が非常時にどこまで出来るか、コストを低減するための工夫が非常時にどの程度適用可能かを検討した上で、今後の災害での支援実施の方策と体制を提案する。検討に際しては、民間賃貸住宅の実態や居住地移動の状況が異なるA.都市部とB.地方部とに分けて考察する。



### 4. 研究成果

平時の居住支援については、賃貸市場が整備されている都市部においては、県単位での居住支援協議会の設置によって、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保困難者に対するNPO等の支援や不動産業者等の対応が充実しつつあるが、地方部においては、賃貸需要が低いこともあり、支援体制は手薄な状態にある。また、入居後の支援は居住者の高齢化とともに福祉的対応が必要になるケースもあるが、賃貸住宅ゆえの支援の必要性は多くはない。ただし、居住支援は家主の安心が得られなければ入居の円滑化が進まないものでもあるため、独居高齢者の見守り支援などは居住者本人が求めない場合でも必要となるケースもある。一方、保証人の問題に対しては、民間の債務保証サービスも都市部においては整備されてきている。

大震災後等の非常時においては、地方部から仙台などの都市部の借り上げ仮設住宅に移転し、元の地方部に戻らず、都市部での住宅再建を行うケースが多く見られた。つまり、借り上げ仮設住宅の制度が地方部の過疎を助長することにもつながっていると言える。これは賃貸市場が広がっている都市部の方が、賃貸住宅の情報収集が容易に行えることも要因の一つにあげられる。これに対して、震災後の都市部の不動産業者の対応を調査した研究では、震災直後にニーズが集中することで様々な混乱が生じ、居住世帯と物件内容のミスマッチが一定割合発生していることがわかった。また、不動産業者の店舗自体が被災し、十分な対応が取れなかったところも一定割合見られた。そのような混乱の中では、高齢者を入居拒否するケースも見られ、震災の規模にもよるが、平時の居住支援体制が充実していたとしても、震災直後にそれらが機能するかは疑わしいところがある。それでも平時の居住支援体制のより一層の充実は求められる。地方部においては、借り上げ型および建設型の仮設住宅の供給をより充実させて、都市部への流出を防ぐことも重要であると言える。この時、賃貸市場が十分に整備されていない地方部に

においては、平時から戸建て空き家情報を自治体等が整備し、非常時に速やかに情報提供できる体制の構築が求められる。それでも非常時の混乱の中では、身近な知人や親類を頼って、仮住まいを確保するケースも多く見られることから、平時のうちに、非常時を想定して、各個人がどのような方法で仮住まいを確保できるのかシミュレーションしておくことも重要で、そのような避難訓練や事前復興のプログラムの開発が求められよう。

今回の調査では、非常時の障害者、外国人の住宅確保の状況は把握できなかったが、高齢者のケースから見れば、住宅確保が困難であった世帯が存在したことが推察できる。また、平時においても彼らに対する居住支援体制が不十分な地域が多いため、各地の居住支援協議会での体制整備の強化が求められる。

加えて、2016年に発生した熊本地震での仮設住宅では、借り上げ型の割合が圧倒的に多かったことなども踏まえると、今後の震災時における仮住まいの主流は借り上げ型になると言える。そうなることで、建設型はより福祉色が濃くなっていくことが予想されるため、建設型のハードの計画条件などの見直しも合わせて検討していくことが求められよう。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計6件)

- 1) 増田聡,・手島浩之・菅野拓・高田篤・松原久・新井信幸: シンポジウム「震災復興のヒューマンファクター」- 東日本大震災からの復旧・復興過程で明らかになった人的要因・人間工学的課題 -, 人間工学54, S5-2, 2018年
- 2) 須沢栞・新井信幸・岩佐明彦・黒野弘靖・大月敏雄・井本 佐保里: 仮設住宅コミュニティを基盤とした復興公営住宅への近隣移転の有効性 環境移行の視点からの検証, 日本建築学会計画系論文集第750号, pp.717-723, 2018.8
- 3) 須沢栞・大月敏雄・新井信幸・井本 佐保里: 復興過程における居住地・住まいの変遷と選択に影響を与える要因 仙台市太白区の3棟の災害復興公営住宅入居者を対象として, 日本建築学会関東支部研究報告集第88号, pp.257-278, 2018.3
- 4) 米野史健: 岩手県の借り上げ仮設住宅における退居及び居住地移動の実態, 日本建築学会計画系論文集第746号, pp.717-723, 2018年
- 5) 米野史健: 宮城県の借り上げ仮設住宅における入退居時の市町村間移動の実態, 日本建築学会計画系論文集第748号, pp. 1091-1098, 2018年
- 6) 米野史健: 宮城県の借り上げ仮設住宅における入退居時の市町村内での移動の実態, 日本建築学会技術報告集第59号, pp. 429-432, 2019年
- 7) 米野史健: 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット施策に関するレビュー, 日本建築学会大会研究協議会資料「民間空き家等の住宅市場を活用した居住政策を考える」, pp. 61-64, 2016年
- 8) 米野史健: 応急住宅等の確保状況, 建築研究資料「平成28年(2016年)熊本地震建築物被害調査報告書(速報)」, pp.3-15-3-17, 2016年

〔学会発表〕(計4件)

- 1) 須沢栞・黒野弘靖・岩佐明彦・新井信幸, 仮設住宅居住の構築環境を活かした近隣再建 仙台市あすと長町地区のケーススタディ, 日本建築学会大会学術講演会(建築計画), pp.1327-1328, 2016.8

- 2) 福留邦洋・新井信幸・三矢 勝司, 災害公営住宅における遠方入居者の環境変化に関する調査 仙台市・あすと長町地区を対象として(その3), 日本建築学会大会学術講演会(建築計画), pp.887-888, 2016.08
- 3) 三矢 勝司・新井信幸・福留邦洋, 災害公営住宅におけるコミュニティ形成促進に関する研究 仙台市・あすと長町地区を対象として(その2), 日本建築学会大会学術講演会(建築計画), pp.885-886, 2016.08
- 4) 新井信幸・三矢勝司・福留邦洋, 災害公営住宅の入居初動期の居住実態と課題 仙台市・あすと長町地区を対象として(その1), 日本建築学会大会学術講演会(建築計画), pp.883-884, 2016.08

〔図書〕(計5件)

- 1) 東日本大震災合同調査報告書編集委員会(米野史健ほか): 東日本大震災合同調査報告書 建築編 11 建築法制「災害復興に関する法制度の概要」「仮設建築物に対する制限の緩和」「復興事業に係る特例措置」, 2019年, p59
- 2) 東日本大震災合同調査報告書編集委員会(新井信幸・米野史健ほか): 東日本大震災合同調査報告書建築編 11 都市計画「復興まちづくり支援とまちづくりの担い手」, 2019年, p279
- 3) 東日本大震災合同調査報告書編集委員会(新井信幸・米野史健ほか): 東日本大震災合同調査報告書建築編 9 社会システム「住宅分野の震災対応」, 2017年, p157
- 4) 東日本大震災合同調査報告書編集委員会(米野史健ほか): 東日本大震災合同調査報告書 建築編 10 建築計画「借り上げ仮設住宅」, 2016年, p304
- 5) 東日本大震災合同調査報告書編集委員会(新井信幸ほか): 東日本大震災合同調査報告書 建築編 10 建築計画「震災復興と計画技術」, 2016年, p304

〔産業財産権〕

出願状況(計0件)

取得状況(計0件)

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

新井信幸

Nobuyuki Arai

東北工業大学

工学部建築学科

准教授

研究者番号: 20552409

(2) 研究分担者

米野史健

Fumitake Meno

国立研究開発法人建築研究所

住宅・都市研究グループ

主任研究員

研究者番号：60602965

古山周太郎

Shutaro Koyama

東北工業大学

ライフデザイン学部安全安心生活デザイン学科

准教授

研究者番号：80530576

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。