

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 28 年 10 月 5 日現在

機関番号：31303

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2012～2015

課題番号：24618012

研究課題名(和文) 東日本大震災における民間賃貸住宅の応急的供給と復興に向けた活用方策に関する研究

研究課題名(英文) A Study on Usage of Private Rental Housing as Temporary Housing for Disaster Victim after Great East Japan Earthquake

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) 4,200,000円

研究成果の概要(和文)：東日本大震災においては民間賃貸住宅を活用する「借り上げ仮設」が供給されたが、本研究では、入居者側からみた居住実態と課題を具体的に把握することを目的とし、都市部の仙台市、地方部の岩手沿岸市町を対象に調査を実施した。そこでは、世帯と間取りのミスマッチ、それに起因した世帯分離が生じていたり、地方部では、築年数の古い物件が多く、居住性能に課題が多かったりしていた。物件探しのプロセスでは、不動産業者を介さず、親族や知人を頼るケースが多く、その傾向は地方部で顕著であった。物件探しが遅くなった世帯では、地元で確保することが難しく、遠方への転出がみられ、住宅再建において地元に戻る意向が低下する傾向がみられた。

研究成果の概要(英文)：Following the Great East Japan Earthquake, the housing lease program for disaster victim supplied private rental houses as temporary housing. We investigated this study in Sendai city and Iwate prefecture, for the purpose of grasping actual situation and problem from the viewpoint of the resident. As the result, the following things became clear. Because some families made a mistake a household and a house scale match it, some families separated. In the local area, problems occurred in old houses. In process of the search for house, they often relied on relatives and acquaintances without the real estate agency. Because it was difficult to secure a house in a hometown, in the household where making a domiciliary search became late, I will live in the distant place. In the case of the house rebuilding, they had decreased intention to return to the hometown.

研究分野：建築計画

キーワード：借り上げ仮設住宅 東日本大震災 居住支援 民間賃貸住宅 住まいの確保

## 1. 研究開始当初の背景

2011年3月に発生した東日本大震災では、応急的住まいの提供に際して、既存の民間賃貸住宅を借り上げて仮設住宅とする「借り上げ仮設」(みなし仮設)が実施され、新規建設の応急仮設住宅とほぼ同数が供給されている。借り上げ仮設は、用地選定や工事に時間のかかる建設型の仮設に比べて早期に入居でき、また被災者が居住地を自由に選べることから、応急的住まいの供給手段としてより有効との声もある。人口減少で空き家が増える中では、多大な費用がかかるが将来処分される仮設住宅の新規建設は無駄かつ不要であり、民間賃貸住宅の空き家活用が望ましいとも言われている。

しかし、借り上げ仮設が大規模に実施されたのは今回が初めてのことであり、また被災数ヶ月後に自己契約分への遡及も含めた適用が正式に決まったことなどから、制度の運用においては様々な混乱や問題が起きている。借り上げ仮設希望者の増加による民間賃貸物件の極端な不足や、借り上げ仮設に流れたことによる建設型の応急仮設住宅での空き家の発生、県・家主・居住者間での契約の煩雑さによる手続及び家賃支払の遅れ、従前居住地を離れて他市町村や県外へと一時移転した被災者への情報伝達・復興支援の困難さ、などが挙げられる。

被災者にとっても、非常事態の中での住まい探しは困難を伴うものであり、様々な制約のため希望の物件に入れなかった場合や、物件不足で貸し手優位な状況で望ましくない条件でも決めざるを得なかった場合も想定される。入居後に関しても、元々空き家だったので設備が古いなど性能が不十分で住環境が悪いとの問題や、多くの被災者が集まる建設型仮設と比べて外部からの情報や支援が行き届かないなどの課題も指摘される。また、建設型仮設以上に被災者が個別に分散するため、被災地域の復興に向けた話し合いや合意形成

が困難になるとの問題もある。

一方、応急的住まいの次の段階の復興住宅としても、民間賃貸住宅の役割が期待される。自力での持家再建が難しい者に対しては賃貸住宅の提供が必要となるが、これら全てに災害公営住宅を供給するのは、建設及び維持管理の行政コストが多くなるからである。また、既存ストックの有効利用や民間の資金・創意工夫の活用という近年の住宅政策の大きな方向性からしても、借り上げ仮設となった物件も含めた既存の民間賃貸住宅での受け入れや新規の供給が求められる。

実際、岩手県の「住宅復興の基本方針」(2011年10月)では、復興住宅の必要数約17000戸のうち、3000~3500戸を民間賃貸住宅(既存ストックも含む)で供給するとの考えが示されている。しかし、生活再建の途上で資力が少なく、生活上の様々な困難も抱える被災者の受け入れを、家主や不動産業者がためらうことも想定される。借り上げ仮設となっている物件でも、県との間での契約手続を巡る不都合や、入居被災者による生活上のトラブルなどから、借り上げ期間以降の受け入れを拒む場合が出てくるとも考えられる。借り上げ仮設の提供は原則2年間とされているので、家主が継続しての受け入れを拒めば、まだ自力再建が出来ない被災者へは別の住まいへと移ることが必要となる。

## 2. 研究の目的

研究の背景で述べた課題は、新聞の報道や現場の声としては聞かれるが、実態は十分に把握されてはいない。震災後半年を過ぎた10月時点では、借り上げ仮設の賃貸契約と家賃支払の手続がようやく終了しつつある段階で、全体的な状況の整理はまだ行われておらず、また建設型の仮設住宅での生活環境整備に重点が置かれ、分散居住する借り上げ仮設の被災者にまで手が回らないためである。しかし、借り上げ仮設の実態を把握することは、これ

らに入居した被災者の今後の生活再建を考える上でも、また復興段階における民間賃貸住宅の活用を考える上でも重要であり、手続や生活がある程度落ち着いた段階以降に、早急に取り組みねばならない課題である。

よって本研究では、借り上げ仮設をはじめとする、震災後の応急的住まいとしての民間賃貸住宅について、住宅の選択や入居の時点と、入居後の生活において、起こっている問題を具体的に把握し、問題を回避または解消するために必要となる対応を考察するとともに、応急的住まいの次の復興住宅としての民間賃貸住宅を円滑に確保する方策を検討する。以上を通じて、現在進行中の東日本大震災の住宅復興、及び今後起こりうる自然災害からの住宅復興の両方において有効に機能しうる、民間賃貸住宅を適切に活用した住宅復興の方策を提案することを目的とする。

### 3. 研究の方法

本研究では、賃貸住宅市場が整っている都市部と、整っていない地方部を比較しながら、借り上げ仮設住宅における居住実態の調査および分析を行った。なお、調査は主に以下に示すように、アンケートにより全体傾向を把握するマクロ調査、ヒアリングにより具体的な現象を把握するミクロ調査を併用し、主に6件の調査を実施し、それらの成果から借り上げ仮設住宅の居住実態と課題について包括的に把握する。

#### 1) 都市部借り上げ仮設住宅の入居経緯と居住実態

仙台市内を対象にした入居者アンケート調査(都市部マクロ)

対象：仙台市内借り上げ仮設住宅入居者  
調査実施：2012年2～3  
配布数：2581票、回収数：1369票、回収率：53.0%

仙台市内を対象にした入居者ヒアリング調査の結果(都市部ミクロ)

対象：仙台市内借り上げ仮設住宅入居者  
調査実施：2012年8月～2013年3月、20世帯

#### 2) 地方部借り上げ仮設住宅の入居経緯と居

#### 住実態

岩手県内を対象にした賃貸借契約書調査の結果(地方部マクロ)

対象：岩手県内借り上げ仮設住宅4019件(2013年1月まで)のうち賃貸借契約内容が把握できた4015件

岩手県内を対象にした入居者アンケートの結果(地方部ミクロ)

対象：岩手県内借り上げ仮設住宅4051件(2013年10月まで)のうち退去済みを除いた3458件

調査実施：2013年11～12月  
配布数：3247票、回収数：1662票、回収率：51.1%

岩手県内(大船渡市)を対象にした入居者アンケート・ヒアリングの結果(地方部マクロ・ミクロ)

アンケート

対象：大船渡市内借り上げ仮設住宅477件(2013年10月まで)のうち退去済みを除いた409件

調査実施：2013年11～12月  
配布数：409票、回収数：227票、回収率：55.5%

ヒアリング

調査実施：2014年4～6月、20世帯

### 4. 研究成果

#### 1) 都市部借り上げ仮設住宅の入居経緯と居住実態(マクロ調査・ミクロ調査の結果)

都市部マクロ：仙台市内を対象にした入居者アンケート調査の結果

借り上げ仮設住宅は早期の入居と立地選択の自由さから選択されており、実際の入居状況をみても比較的早い時期に従前に居住していた区域を中心に確保されていた。住宅の居住水準に関しては、県の目安に基づく形で世帯人員に応じた妥当な広さ・間取りの住宅がおおよそ確保されていた。

しかし希望が多く物件が少ない中では、立地や住環境より早期入居を優先せざるを得ない面があり、夫婦+子供や三世同居等の規模が大きい世帯、津波で被害を受けた区の被災者、遠隔地からの移転した被災者、震災得後に自己負担を想定して物件を選んだ被災者などでは、借り上げの目安に見合った広さの住宅が確保できていない状況もみられた。

借り上げの賃料については、県の示す上限

に近い金額で物件選定あるいは家賃設定が行われている傾向が確認され、一部では相場よりも低い賃料の物件も借り上げられていた。

今後の住宅再建に関しては、見通しが立たないとの回答が半数以上であり、現在の民間賃貸住宅に借り上げ期間終了後も住み続けたいとする者が全体としては多いが、居住水準の低い物件では移転希望が強くみられた。継続居住の場合でも、収入の問題から自己負担での契約に移行しうる層は少ないことが示された。

都市部ミクロ：仙台市内を対象にした入居者ヒアリング調査の結果

入居の時期により入居プロセスに違いがみられた。プレハブ仮設完成前の5月までの入居世帯は、不動産仲介業者よりも親類や知人を頼って物件を探し、応急的に民間賃貸住宅や戸建空き家に入居していた。しかしその場合は物件内容を吟味できず、世帯規模と間取りのミスマッチが高い割合で生じ、結果的に世帯分離の発生につながる場合もみられた。一方で物件探しが遅くなった世帯は、既に空室が少ない状態のなかで物件確保に苦慮しており、そのため沿岸の他市町から賃貸物件の多い仙台市へ転入するものも出ていた。

世帯の特性によって入居状況に違いがみられた。幼児や高齢者等の要配慮者がおり避難所生活が困難であった世帯では、物件を早期に確保して移転していた。単身高齢者やペットを飼育する世帯も、同様に避難所からの早期移転を望むが、家主等から入居を拒まれるケースがみられた。

入居後に健康面等の状況が悪化するケースがみられた。農漁村部から市街地へ、広い戸建住宅から狭い集合住宅へといった物理的環境の変化とともに、世帯分離による家族の変化や地域社会との断絶といった人間関係の変化が影響しているとみられる。また、

因果関係は定かでないが、入院や死亡に至る場合もあった。

2) 地方部借り上げ仮設住宅の入居経緯と居住実態

岩手県内を対象にした賃貸借契約書調査の結果(地方部マクロ)

沿岸部では早い段階で同一市町村内での物件確保が行われ、比較的大きな世帯で入居している。物件は古い一戸建てが半数を占め、仲介業者を介さず貸主から直接借りた物件も多いとみられ、賃料は相対的に安価である。

若干遅れて物件を探した場合や、市町村内で確保できなかった場合は、沿岸部の大きな市や隣接する後背部の市町、および内陸部への移転で確保しているとみられる。

内陸部への移転では、比較的新しい集合住宅が受け皿であり、仲介業者を通じて物件が探され、賃料も相対的に高い。世帯規模は小さく、単独・夫婦のみ世帯の移転のほか、世帯分離を行った場合も想定される。

早期に入居した世帯、居住面積水準の低い世帯、および近接する市町村に移転した世帯で退去がより進んでおり、震災2年後までに4分の1が退去している。

岩手県内を対象にした入居者アンケートの結果(地方部ミクロ)

被災前住所と同じ市町村内で確保できた世帯は約6割である。違う市町村に移った世帯は、元の市町村で物件がみつからず、すぐに入居可能な物件を探して転出したとみられ、沿岸南部から内陸部への移転が多く含まれる。

世帯人数は平均2.83人だが、半数は1人2人の小規模世帯である。入居時に2割で世帯分離が生じており、物件が狭いことと仕事や通学の都合が主な理由である。

約半数の世帯は震災後1ヶ月以内に物件探しを始め、早期入居を重視して物件を探し、おおよそ1ヶ月後までに確保して住み始めている。6割程は親類や知人経由であり、家

主が親類・知人であるケースも4割を占める。

借り上げ制度を知ったのは物件を借りた後が6割弱で、5月以降に行政の情報で認知している。知る前に借りた世帯のうち約6割は自己負担する予定だったとしている。

入居した物件について約6割はおおよそ満足している。不満を持つ4割は、建物が古い・部屋が狭い・設備が不備など、住宅のハード面を主な理由として挙げている。

岩手県（大船渡市）内を対象にした入居者アンケートおよびヒアリング調査の結果（地方部ミクロ・マクロ）

入居した借り上げ物件の場所は、従前と同じ学区内か市街地部内での隣接学区が中心であり、居住地の大幅な移動がない世帯が大半である。沿岸部から市街地部という生活環境の変化を伴う移動も一部みられ、これらは親族等による呼び寄せと想定された。

物件の確保は主に親族や知人経由で行われ、親族・知人の所有物件への入居も多くみられた。これに対して、市場を通じた確保は相対的に少ない。物件としては、広さは十分だが築年数が経過している一戸建て住宅と、比較的狭いが新しい共同住宅がみられた。前者は親族・知人所有の物件が、後者は賃貸市場を通じた入居が主であった。

借り上げ物件に関して、建物の古さに不満を抱く世帯が多く、住環境改善のため自己負担で補修・改修をした事例もみられた。沿岸部から市街地部へ移動した世帯は住戸の狭さを不満に感じていた。

再建意向として、親族・知人物件の場合は当面は居住継続する意向がみられたほか、自力再建では元の居住地近くで行う傾向がみられた。一方、沿岸部から市街地部へ移動した世帯では、利便性を評価して市街地部での災害公営住宅への入居を希望していた。

### 3) 今後の対応のあり方

研究結果をふまえて、今後の借り上げ仮設住宅制度の改善策などを以下に提案する。

都市部、地方部を問わず、世帯規模と間取りのミスマッチやそれに伴う世帯分離が起きており、世帯状況に見合った物件の確保が求められる。災害直後の緊急的段階でのマッチングが難しければ、入居後により適当な環境や条件の物件への移転を可能とすることも必要であろう。その際には、民間賃貸住宅を避難所と仮設住宅の補完および代替として活用する形が考えられる。そのうえで、物件探しの困難さを解消するとともに、入居後の新しい環境への順応をサポートする仕組みが求められる。例えば、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために実施する居住支援協議会のような制度を活用していくことが考えられる。

地方部や都市縁辺部など賃貸住宅が少ない地域では、借り上げ仮設住宅は親族・知人が所有する空き家が使われる可能性が高い。被災前の居住地近くで物件が確保できる場合も多く、地域との関係を継続しながら定住を図れることのメリットは大きい。しかし親族等の空き家で無償貸与に近い場合でも、借り上げで公的負担が発生するのは問題とも言える。このため、古い空き家では自己負担での改修も多いが、改善された住宅に継続居住する意向もあることから、空き家の改修費用を公的に支援し恒久住宅として住み続けられるようにすれば、借り上げは必要なくなるともいえる。借り上げ期間の家賃総額より安価であれば、自宅以外の空き家等の改修への財政的支援も一定の合理性を有すると思われる。地域の空き家ストックの再利用につながるうえ、民間賃貸物件への移転に伴う人口流出を減少させる効果も期待できよう。

一方、借り上げ物件への入居を機に居住地を移動した世帯では、生活環境の異なる地域で暮らしを再構築できれば、その地域で居住を継続したいとの意向が生まれる。それら世帯への新たな住まいの提供方法と継続居住に必要な支援のあり方を考える必要がある。

## 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計9件)

- 1) 古山周太郎・米野史健: 岩手県大船渡市の借り上げ仮設住宅居住世帯の入居経緯と再建動向 市内で物件を確保した世帯へのアンケート及びヒアリング調査より, 日本建築学会計画系論文報告集第 719 号, 163-170, 2016.2
- 2) 米野史健: 借り上げ(みなし)仮設住宅, 建築雑誌 130(1667), 28-29, 2015-02-20
- 3) 米野史健: 岩手県の借り上げ仮設住宅における被災世帯の入居経緯と居住実態 県全域の入居世帯に対するアンケート調査より, 都市住宅学 87 号, 都市住宅学会, pp. 133-138, 2014. 10
- 4) 米野史健・三井所隆史: 岩手県の借り上げ仮設住宅入居世帯における住宅再建の動向 入居中及び退去済の世帯へのアンケート調査より, 都市住宅学 87 号, 都市住宅学会, pp. 139-144, 2014. 10
- 5) 新井信幸・米野史健: 仙台市内の民間賃貸借り上げ仮設住宅での被災者の入居プロセスと居住実態, 日本建築学会計画系論文報告集第 700 号, pp. 1401-1046, 2014. 6
- 6) 米野史健: 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 東日本大震災後の借り上げに係る賃貸借契約書の記載情報の分析より, 都市住宅学 83 号, pp. 85-90, 2013. 11
- 7) 米野史健: 仙台市内の応急仮設住宅としての民間賃貸住宅の借り上げにおける入居の実態 東日本大震災 1 年後の借り上げ仮設住宅居住者へのアンケート調査より, 日本建築学会計画系論文集, 日本建築学会, 第 78 巻第 689 号, pp. 1589-1596, 2013. 7
- 8) 米野史健: 東日本大震災における借り上げ仮設住宅の評価と課題-岩手県及び宮城県での入居状況を踏まえた中間的整理, 都市住宅学(81), pp. 58-64, 2013
- 9) 米野史健: 既存の民間賃貸住宅を活用する借り上げ仮設住宅, 住宅 61(3), pp. 91-96, 2012-03

[学会発表](計2件)

- 1) 中井弘道, 新井信幸, 米野史健: 東日本大震災における民間賃貸借り上げ仮設住宅の実態と課題-仙台市内の民間賃貸借り上げ仮設住宅居住者ヒアリング調査から, 日本建築学会大会(北海道)学術講演会(学術講演梗概集, pp. 223-224), 2013-08-30
- 2) 米野史健: 岩手県の借り上げ仮設住宅における被災世帯の入居経緯と居住実態: 県全域の入居世帯に対するアンケート調査より, 2014 年度日本建築学会大会(近畿)学術講演会(学術講演梗概集 pp. 353-354),

2014-09-12

## 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)

独立行政法人建築研究所・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