

南海トラフ巨大地震後の民間賃貸住宅所有者 にみる応急借上げ住宅制度の協力意向

豊橋技術科学大学 建築・都市システム学課程
学部 4年 国際都市計画研究室 佐藤凌真

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

被災者の住まいの確保は避難所、仮住まい、再定住の3段階で進められ、近年の大規模災害では仮住まいとして応急借上げ住宅の供与が一般化された。将来発生し得る南海トラフ巨大地震では、全国で東日本大震災の約17倍に上る約205万戸の応急仮設住宅が必要になると推定されており、被災者の住まい確保のセーフティネットとして如何に仮設住宅を供給するかが課題となっている。一方、民間賃貸住宅を応急借上げ住宅として活用するには所有者の合意が必要となるが、被災時にどの程度の所有者が、どのような条件で住宅を供給するのか不明である。また、これまでに応急借上げ住宅制度の課題について多くの知見が蓄積されてきたが、これらの研究では民間賃貸住宅所有者の意向が十分に考慮されていない。

以上から、本研究では民間賃貸住宅所有者にみる応急借上げ住宅制度の協力意向を明らかにするとともに、制度の有無を含めた災害時における住宅提供のあり方について検討することを目的とする。

2. 研究方法

本研究ではまず、民間賃貸住宅所有者にみる住宅提供意向を明らかにするために、不動産会社の協力を得てアンケート調査を実施した。その概要を表-1に示す。

表-1 アンケート調査の概要

調査名	平常時、災害時における住宅提供に関する意識調査
調査期間	2022年11月～2023年1月
調査対象	不動産会社が管轄する民間賃貸住宅所有者 (愛知県東三河地域、静岡県西部地域)
調査方法	Web及び郵送にて配布・回収
配布数	550部
回収数(回収率)	156部(28%)
調査項目	①回答者属性 ②賃貸住宅属性 ③平常時の契約内容 ④災害時(制度がない場合)の住宅提供 ⑤応急借上げ住宅制度実施時の住宅提供

3. 住宅提供に関する意識調査

3.1 応急借上げ住宅制度について

応急借上げ住宅の協力意向については、「非常に思う」、「やや思う」が全体の81%を占めており、全体的に協力意向が高いことがわかる。一方、「あまり思わない」、「全く思わない」が19%を占めることを考慮する必要がある。次に、受け入れられない契約内容の有無については、「ない」が44%と最も高い。次に「管理会社に判断を委ねる」が33%と高く、管理会社と所有者間で災害時の住宅提供について事前契約を締結する必要性がわかる。次に、受け入れられない契約内容の回答割合については、「中途解約した際の違約金」が48%と最も高く、次に「借主」、「家賃上限」が24%と高い。一方、「退去修繕負担金(敷金)」が4%、「更新料・再契約料」が0%と低い。次に、応急借上げ住宅制度の認知については、「聞いたことがなかった」が50%と最も高く、次に「聞いたことはあったが、詳しくは知らなかった」が47%と高い。一

方、「詳しく知っていた」は3%と非常に低い。制度の関心意欲(知りたいと思うか)については、「とても思う」、「やや思う」が全体の59%を占める一方、「あまり思わない」、「全く思わない」が41%を占める。このように、制度の周知、関心意欲ともに十分に高いとは言えず、管理会社による周知の必要性がわかる。

3.2 災害時(制度がない場合)の住宅提供について

許容できる契約内容の有無については、「ある」が41%と最も高く、制度の有無にかかわらず「管理会社に判断を委ねる」が39%と高い。次に、許容できる契約内容の回答割合については、「契約形態の変更」が38%と最も高く、他の契約内容についても20%以上の回答がある。つまり、制度がない場合や被災者が制度の要件を満たさない場合においても、一定数の所有者が平常時の契約内容を許容して住宅を提供することがわかる。

3.3 住宅提供タイプにみる所有者、賃貸住宅属性

「①制度の中で受け入れられない契約内容の有無」、また「②災害時(制度がない場合)に許容できる契約内容の有無」の回答より、所有者を次の2つの住宅提供タイプに分けることができる。①で「ない」、②で「ある」と回答した、制度の有無にかかわらず住宅提供に「積極的」な所有者と、①、②ともに「管理会社に判断を委ねる」と回答した、制度の有無にかかわらず「委任」する所有者である。この2つの住宅提供タイプにみる所有者、賃貸住宅属性や契約内容の違いについて分析を行った。年齢については、高くなるほど「委任」する傾向にあり、高齢者に重点をおいた契約手続きの紹介が必要となる。賃貸住宅の所在地については、静岡県においてやや「委任」する傾向にある。建築時期については、古いほど「積極的」な傾向にある。住宅タイプについては、共同住宅において「委任」する傾向にあり、共同住宅に重点をおいた契約手続きの紹介が必要である。入居状況については、入居率による住宅提供タイプの違いはみられなかった。家賃については、低いほど「積極的」な傾向にある。敷金や礼金、更新料または再契約料については、取っていることによる住宅提供タイプの違いはみられなかった。制度の協力意向については、低くなるほど「委任」する傾向にあることから、これらの所有者を対象とした契約手続きの紹介が必要である。応急借上げ住宅制度の関心意欲(知りたいと思うか)については、思わないほど「委任」する傾向にある。定期借家制度の認知については、認知しているほど「積極的」な傾向にある。

4. まとめ

本研究で得られた主な知見は以下の通りである。第一に、応急借上げ住宅の協力意向は全体的に高いが、制度の認知度や関心意欲は十分に高いとは言えず、管理会社による所有者への周知が必要である。第二に、応急借上げ住宅制度の中で、特に「中途解約した際の違約金」、「借主」、「家賃上限」が受け入れられない内容である。第三に、所有者には、制度の有無にかかわらず住宅提供に「積極的」な所有者と制度の有無にかかわらず管理会社に「委任」する所有者の2つのタイプがいる。南海トラフ巨大地震では広域の被害により、制度でカバーできる被災者が限られることが想定される。金銭面を含め現物支給という意味で制度は重要であるが、制度外を含めた共助の必要性があげられる。本調査で明らかになった「積極的」な所有者が多数いることにより、制度外での住宅提供の可能性を示唆することができる。また、「委任」する所有者も多数いることから、災害時における住宅提供について、管理会社と所有者間で事前契約を締結することが重要であり、スムーズな住宅提供が可能となる。

今後においては、統計的に有意なデータを得るため、より多くの回答データを得る必要があるとともに、質的調査を実施する必要がある。