

空き家を活用した応急仮設住宅供給に関する研究 —和歌山県を対象として—

本研究の背景と目的

人口減少とともに増加する空き家を災害時の被災者支援に活用できないか？

東日本大震災では、大量の応急住宅需要が発生したため、民間賃貸住宅の借り上げによる「みなし仮設住宅」が従来のプレハブ型よりも多く供給された。今後、東海・東南海・南海地震などの大災害が発生した時にも、同様に既存の住宅が応急住宅として活用されると考えられるが、地方部においては都市部に比べて民間賃貸住宅ストックが十分に存在しないという問題がある。

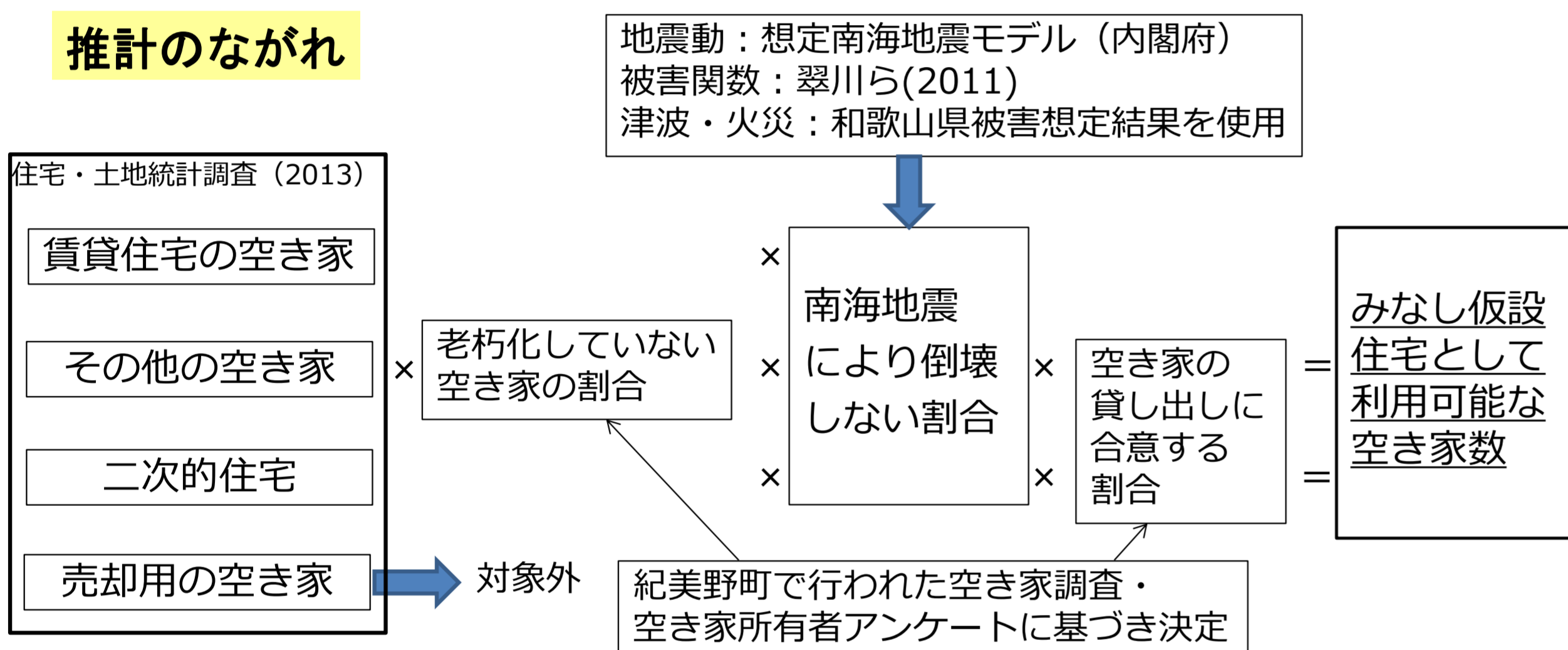


一方、地方部では人口減少に伴う空き家の総数が増加しており、これらの活用により、「みなし仮設住宅」の供給量を増加できる可能性がある。そこで本研究では、南海地震発生時に甚大な被害が予想される和歌山県を対象地として、「賃貸市場に出ていない空き家」を活用した応急仮設住宅制度の実現可能性について、以下の3点から検討した。

- ①賃貸市場に出ていない空き家の中から、どの程度の数が「みなし仮設住宅」として活用できるか？
- ②どのような属性の被災者が「みなし仮設住宅」に居住するか？
- ③賃貸市場に出ていない空き家を「みなし仮設住宅」として活用する際に、コストや供給までの時間はどの程度かかるか？

①応急仮設住宅の需要・供給の推計

推計のながれ



空き家増加予測結果（野村総研）に基づき、2025年時点の空き家数でも同様に推計

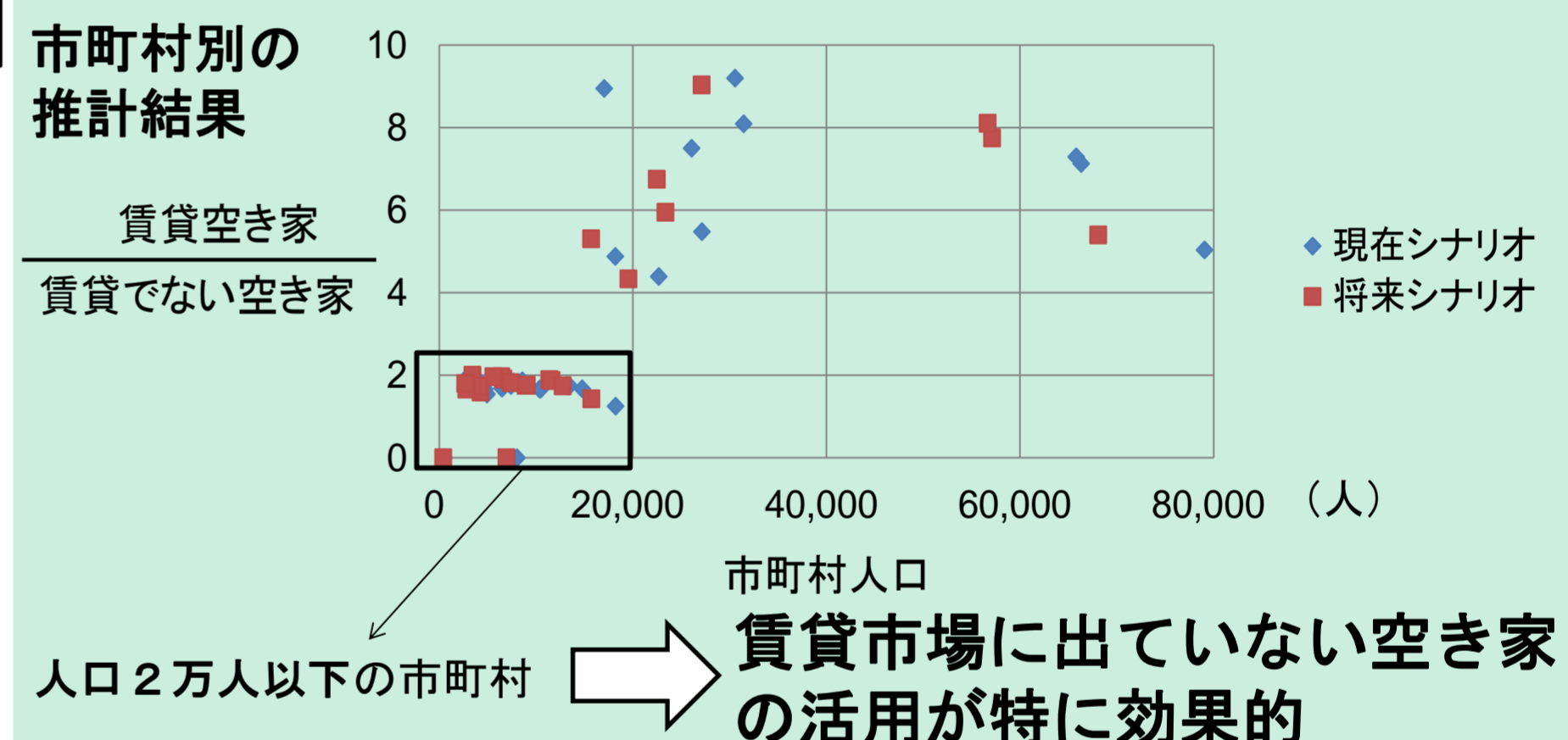
結果の考察

市町村別の推計結果から、人口2万人以下の市町村では、賃貸の空き家とそうでない空き家の数の差が小さい傾向が見られる。このような地域は、賃貸市場に出ていない空き家の活用が地域の「みなし仮設住宅」供給に与える影響が特に大きいといえる。

推計結果

和歌山県全体の推計結果	住宅喪失世帯	利用可能性のある空き家 (賃貸空き家)	利用可能性のある空き家 (非賃貸空き家)
2010年実績値	121,000 ~ 127,000世帯	14,000 ~ 17,000世帯	1,800 ~ 2,100世帯
2025年シナリオ (空き家増加)	104,000 ~ 110,000世帯	25,000 ~ 31,000世帯	3,000 ~ 3,600世帯

市町村別の推計結果



②応急仮設住宅の選択行動の分析

手法 アンケート用紙を和歌山県内の住民に配布して、SP調査（選択式問題）により応急住宅に対する選好度を評価した。

設問ごとに応急仮設住宅の条件を変化させて、条件の変化が選択行動に与える影響の有無をカイ二乗検定で分析した。

アンケート配布地域：和歌山市・海南市・湯浅町・広川町

主に想定津波浸水域内から配布地域を抽出

配布枚数：2,000枚 回答者数：346世帯 回答率：17.3%

結果

年収400万円以上の世帯・夫婦のみの世帯については、みなし仮設住宅の築年数を新しくする（居住性能を良くする）と、プレハブの仮設住宅ではなく「みなし仮設住宅」を選択する割合が増加した。これらの属性の住民は、条件の良い空き家ストックを確保することで「みなし仮設住宅」の入居対象者になりうる。

③施策の実行可能性の検討

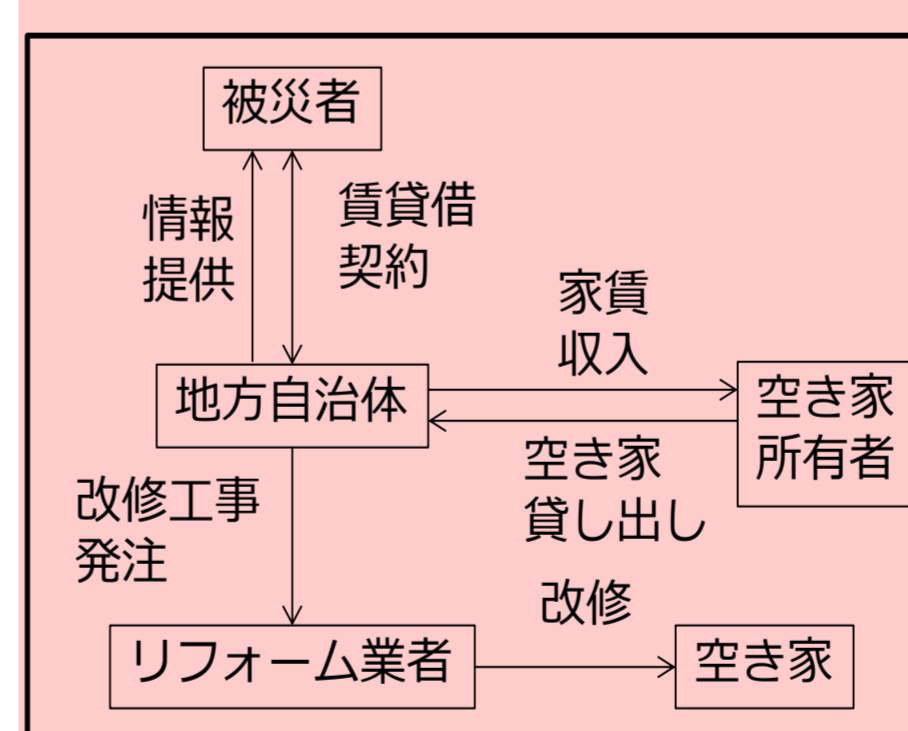
東日本大震災時の仮設住宅1戸の価格：約700万円

空き家の提供者に行政が支払う家賃：5万円×5年＝300万円と仮定

⇒改修が必要な空き家であっても400万円以内の改修であれば、プレハブの仮設住宅よりも供給コストを抑えられる。

水回りあるいは居室部一方のみの改修であればコストは400万円以内となり、工事に要する期間も2ヶ月以内と推計される。

結論～「災害時用空き家バンク制度」の提案～



空き家に対する平常時の取り組み

- ・状態の良い空き家：活用を促進
- ・状態の悪い空き家：撤去・改修を促進
- ・状態は良いが活用されない空き家

⇒災害時に活用するためのインセンティブを付与

本研究では、賃貸市場に出ていない空き家を災害時に「みなし仮設住宅」として活用する施策について検討を行った。その結果、応急仮設住宅の供給費用や供給速度といった観点からは施策として実現可能性があることが分かった。すなわち、賃貸市場に出ていない空き家は、応急仮設住宅を供給するための手段となりうることを示唆された。

空き家を実際に活用するにあたっては、所有者と行政の間での円滑な合意形成が重要である。そこで、老朽化しておらず災害時に被災者に活用できる空き家の情報を行政が事前に把握する「災害時用空き家バンク制度」の提案を行う。事前に空き家所有者と行政の間で協定を結び、災害時に空き家の改修を行政が一括発注することで、賃貸市場に出ていない空き家であっても、「みなし仮設住宅」としてスムーズに活用できると考えられる。