

ウイズ・ポストコロナにおける住宅研究



住宅研究部長 長谷川 洋 (博士(工学))

(キーワード) コロナ、住宅研究、セーフティネット、新たな住まい方、空き家

1. コロナ禍による住生活への影響

新型コロナウイルス感染症の拡大は、住宅政策に2つの影響を及ぼしている。1点目は、雇用調整・解雇等による収入減がもたらす住宅喪失危機の拡大である。2点目は、「新たな日常」に対応した働き方の変化がもたらす新たな住まい方の創出である。

本稿では、こうした観点から、住宅研究部での現在の取組を踏まえつつ、ウイズコロナ・ポストコロナにおける今後の住宅研究について述べてい

2. 住宅喪失危機の拡大に対応した研究

厚生労働省の公表値によると、新型コロナウイルスを原因とする解雇等見込み労働者数は令和3年1月22日時点で約8.7万人である。また、休業・雇用調整等により収入が低下した者も少なくない。家賃支払いが困難など住居を失うおそれのある困窮者への「住居確保給付金」の支給件数は、令和2年4月～10月の累積で11万件を超えている。緊急事態宣言がさらに長期化したり、繰り返されたりすれば、この数はさらに増加するおそれがある。自然災害だけでなく、以前のリーマンショックや今回のコロナ禍のような経済状況が著しく悪化する想定外によっても、住宅喪失に至る危機（脅威）は常に存在している。

住宅喪失危機に対して居住の安定・安心を確保するためには、平時の住宅セーフティネット機能を強化し、災害等の緊急事態時へと制度的な連続性を確保することが必要不可欠である。平成29年10月に「改正住宅セーフティネット法」が施行され、低所得者、高齢者、被災者等の住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅等（以下「受入住宅」という。）の登録制度が創設された。住宅研究部では、こうした新たな制度を踏まえ、公営住宅ストックの必要戸数や住宅確保要配慮者の受入住宅の登録目標戸数の

適切な算出を支援するため、住宅確保要配慮者の将来世帯数の推計プログラムを開発してきた。

今後はこうした理論的な研究に加えて、より現場での課題に即した実践的研究も求められる。例えば、受入住宅の登録戸数は、令和3年1月現在約20.5万戸である。住宅確保要配慮者の需要を踏まえると登録戸数のさらなる増加が必要である。そのためには、民間賃貸住宅の供給メカニズムを踏まえた促進策を検討しなければならない。我が国の民間賃貸住宅は小規模な素人オーナーが節税対策の一環で供給する短期経営物件が少なくない。建設費の借入償還が短期間で終了すれば、空き家が発生しても以後の賃貸経営には大きな影響はないため、不安のある住宅確保要配慮者を入居させるくらいなら空き家にしていただいた方がよいと考える家主も存在する。こうした登録阻害要因に対しては、例えば、NPO法人等が空き家を借り上げ、居住支援サービスの提供とセットで住宅確保要配慮者にサブリースする方法が考えられる。これは登録阻害要因への対応の一例であるが、今後、家主の様々な不安要因を的確に把握し、各要因に対応した受入住宅の供給方法や居住支援サービスの提供方法についての研究を重ねていく必要がある。

表 住宅確保要配慮者の入居に係る不安と対策（例）

	不安要因	居住支援サービス
契約時	・保証人の確保が困難	・保証人代行サービス
	・契約内容が理解できない・言葉が通用しない	・契約手続きサポートサービス（契約付き添い・通訳派遣等）
入居中	・家賃の滞納のリスクがある	・家賃債務保証サービス ・家賃補助、生活保護受給者の住宅扶助費の代理納付
	・近隣トラブルの不安がある ・突然の体調変化のリスクがある	・生活支援サービス（見守り・安否確認、各種の生活相談等） ・家財・残置物の整理・処分、葬儀代行サービス
退去時	・孤立死のリスクがある ・原状回復をめぐるトラブルの不安がある	・原状回復ルール、第三者による退去時立合い・査定

3. 新たな住まい方の価値観に対応した研究

コロナ禍を契機としたテレワークの普及等の働き方の変化は、勤務先に縛られない居住地の選択や二地域居住等の新たなライフスタイルを可能とする。

(1) 郊外の再評価と郊外住宅地の再生

都市郊外には、高度経済成長期以降、大量の住宅団地が計画的に供給された。こうした住宅地では現在、経年に伴う子ども世代の世帯分離・転出により少子高齢化が進行し、持続可能性が危ぶまれているところも少なくない。こうした中、コロナ禍を契機として、ゆとりのある住空間や良好な自然・子育て環境を享受できる郊外住宅地が再評価されつつある。

住宅研究部では、建築研究部・都市研究部とともに、郊外住宅地の再生に向けて、総プロ「成熟社会に対応した郊外住宅市街地の再生技術の開発」（平成30～令和4年度）を実施している。本研究では、①安全性の確保（住宅の耐久性の確保）、②ミクスドコミュニティの形成（子育て世代の流入促進）、③居住者のQOLの向上（生活支援機能の導入）による再生を実現するための技術開発に取り組んでいる。

今後、子育て世帯等の流入による郊外住宅市街地の再生を加速させるためには、住宅流通市場において、住宅単体の性能に加えて、「住宅地性能」も客観的に評価できるしくみが必要と考える。実際、「住んでみるまでこんな良い住宅地とは思わなかった」という居住者の声もよく聞かれる。安全性や利便性、快適性、持続可能性等の総合的な観点から、郊外住宅地の評価基準の開発に取り組む必要がある。



写真1-1
住宅地内のショッピングセンター地区では空き店舗が増加し、生活利便性が低下



写真1-2
一方、広々とした公園等が多く、緑環境は豊かである

(2) 地方創生・二地域居住を支える空き家の活用

働き方の変化は、地方へのUIターンや地方・都市部の二地域居住等の実践を加速化する可能性がある。こうした住まい方が本格化することで、増加する空き家の有効活用による地方創生の実現が期待される。

増加する空き家の対策としては、事項立て研究「空き家の管理不全化に対する予防的対策効果の定量化に関する研究」（令和2～4年度）を実施している。賃貸・売却等の利用目的がない空き家が増加傾向にあり、将来的に管理不全化することが懸念されている。このため本研究では、管理不全空き家の発生を予防する対策（最低限の管理水準、計画的な除却等）の効果の定量的な評価法の開発を目的としている。

ところで、住宅が空き家となってから市場で流通し再利用されるまでには通常一定のタイムラグが生じる。その期間が長く、その間の管理状態が悪いほど再利用は難しくなる。空き家を活用した多様な住まい方や居住地選択を広げていくためには、市場での流通を想定した管理水準や管理手法の研究が必要となろう。なお、戸建住宅の管理については、多数の所有者の合意形成が必要なマンションとは異なり、適正な管理のための共通的な制度がない。既存住宅の循環型市場の形成に向けては、全ての住宅で適正な管理が実践される必要があり、特に木造・戸建住宅の長期修繕計画や積立金制度等のしくみの確立に向けた研究が必要である。居住している住宅を普段から適正管理することが“当たり前”となることで、空き家の適正管理にも繋がることは言うまでもない。



写真2-1 適正な管理がされている空き家



写真2-2 適正な管理がされていない空き家

☞ 詳細情報はこちら

1) 国総研プロジェクト研究報告 No. 62 第I編
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryu/kpr/prn0062.htm>