

令和 6 年度
東三河地域防災協議会実施研究 報告書

南海トラフ巨大地震における
東三河地域の応急仮設住宅の需給推計

2025 年 2 月 21 日

豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系
准教授 小野 悠

目次

第1章 序章	1
1.1 背景	2
1.2 既往研究と本研究の位置づけ	3
1.3 目的	4
1.4 構成	4
第2章 研究方法と対象	5
2.1 対象地	6
2.2 アンケート調査	8
第3章 仮住まい選好意向分析	10
3.1 基礎分析	11
3.2 地域特性による仮住まい選好	21
3.3 コンジョイント分析による仮住まい選好基準	25
3.4 仮住まい選好に潜む価値観と個人・世帯属性の関係	26
3.5 小括	29
第4章 仮住まい供給意向分析	30
4.1 基礎分析	31
第5章 仮住まい需給量と人口移動推計	40
5.1 推計方法	41
5.2 推計結果	50
5.3 小括	55
第6章 終章	56
6.1 まとめ	57
6.2 今後の課題	58

第 1 章

序章

1.1 背景

被災者の住まいの確保は、避難所、仮住まい、再定住の3段階で進められる。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121万戸の応急仮設住宅が必要になると推定¹されている。また、近年の賃貸型仮設住宅の主流化により、仮住まい確保に伴う人口移動はより大規模に発生することが想定される。東日本大震災では、被災地の多くが少子高齢化や過疎化、産業の衰退などの課題を抱えていたことから、仮住まい確保に伴う人口流出に歯止めがかからず、まちの復興にさらなる課題を突き付けた。一方で、避難者等を受け入れた市町村は、人口増加や宅地需要の増加により、従来は住宅地として想定しない場所に住宅だけが分散して建設されるなど、都市施設や交通施設の整備が伴わない状況にあり、被災者や地元住民に大きな負担を与えている²。このように移動発地となった市町村の減少は、移動着地となった市町村の人口増加であり、各市町村の人口増減は相互に関連していることから全体を俯瞰することが必要である³。南海トラフ巨大地震に備えるためには、緊急時に混乱することなく人口を誘導できるような計画を複数の地域と連携して事前に策定する必要がある²。これには、事前に被災者の仮住まいのニーズを把握するとともに、仮住まいを必要とする被災者数や供給可能な住宅量を定量的に推計することが必要不可欠である。

内閣府の推定では、被災府県における賃貸住宅の空き家のうち、「腐朽・破損なし」とされている空き家で可能な限り対応した場合の戸数を賃貸型応急住宅の供与可能戸数としている。しかし、米野⁴が東日本大震災で被災者が民間賃貸住宅を探す際に困ったこととして、「家主が貸し渋った」と回答した者が6.9%いたことを指摘されているように、被災しない空き家全てを賃貸型応急住宅として活用できるわけではない。そうした背景から、賃貸型応急住宅の供給量推計の際に、所有者の住宅供給意向を考慮する必要がある。

これまでに佐藤ら⁵、廣井ら⁶により、代表的な世帯属性に基づく仮住まい選好を反映したシミュレーションモデルが構築され、広域レベルで量的な検討がされてきた。しかしながら、東日本大震災と同様に、南海トラフ巨大地震の被災想定地域は都市から中山間地域までの多様な地域を含んでおり、各地域は異なるコンテクストを有し、被災者が求める支援は地域ごとに異なると推察される。そのため、仮住まい選好を把握する際には、地域特性やそれらを構成する世帯特性を詳細に捉えることが必要不可欠であり、これにより、きめ細やかな自立支援策や事前復興計画の具体的な検討が可能となる。

また、応急仮設住宅の供与は災害救助法に基づいて実施されている。近年の激甚化災害においては入居期間の長期化や恒久住宅への転用がみられる。また、建設型応急住宅の画一的

¹ 内閣府(2015)

² 齊藤(2017)

³ 山田(2020)

⁴ 米野(2013)

⁵ 佐藤ら(2018)

⁶ 廣井ら(2022)

な規格や必要最低限の性能に対する指摘⁷、法制度面においては現物給付に対する指摘やバウチャー制度導入の提案⁸がみられる。このように現行制度に基づく仮住まい供与は、災害の激甚化やライフスタイル・価値観の多様化など現状の社会状況に必ずしも対応しているとは言えないだろう。被災者にとって仮住まいとは、災害によって断絶された従前居住地を中心とした通勤・通学、買物、医療などの日常生活を再構築する場所である。今後仮住まいの供給のあり方を再構築するためには、仮住まいの住宅環境や周辺環境に対する多様化する住民のニーズを把握することが必要不可欠である。

1.2 既往研究と本研究の位置づけ

関連する既往研究は以下の3つに大別できる。1つ目は応急仮設住宅の選好調査と需給推計に関する研究である。佐藤らの一連の研究^{9,10}では首都直下地震を想定し、アンケート調査に基づく応急住宅選択モデルにより需給推計シミュレーションを構築している。2つ目は災害が想定される地域の居住地選択意向と事前復興まちづくりに関する研究である。今村ら¹¹は居住地選択にかかる判断基準やプロセスを明らかにし、日常的に関わりのある中心都市を含めた生活圏域を単位とした居住地再建の重要性を指摘している。3つ目は平常時の住宅選好に関する研究であり、西山ら¹²をはじめとして多くの知見が蓄積してきた。

本研究は、地域特性に着目して仮住まい選好を捉える点、仮住まい選好に潜む多様な価値観に着目した点、民間賃貸住宅所有者の住宅供給意向に着目した点に特徴を持つ。

⁷ 阪東(2021)

⁸ 式(2012)

⁹ 佐藤ら(2009)

¹⁰ 佐藤ら(2018)

¹¹ 今村ら(2023)

¹² 西山ら(2011)

1.3 目的

本研究では南海トラフ巨大地震を想定して、住民の仮住まい選好意向と民間賃貸住宅所有者の住宅供給意向を明らかにするとともに、その結果を基に災害時の仮住まい需給量及び発生し得る人口移動を明らかにする。これにより、災害時における仮住まい供給と広域連携の在り方について示唆を得ることを目的とする。

1.4 構成

住民アンケート調査を基に仮住まい選好意向を明らかにする（第3章）。次に、民間賃貸住宅所有者アンケート調査を基に仮住まい供給意向を明らかにする（第4章）。その結果を基に、災害時の仮住まい需給量と人口移動を明らかにする（第5章）。以上の分析により、災害時における仮住まい供給と広域連携の在り方についての示唆を得て、今後の課題を提示する（第6章）。

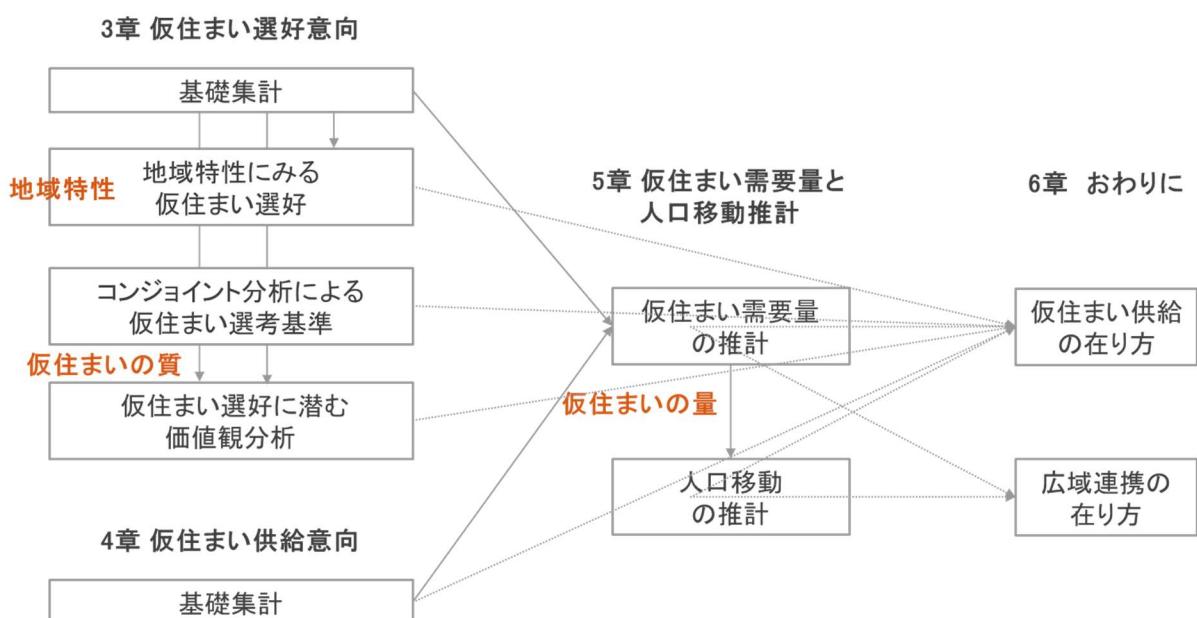


図 1.4.1 研究枠組み

第2章

研究方法と対象

2.1 対象地

2.1.1 概要

本研究は愛知県豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市、設楽町、東栄町、豊根村の8市町村から構成される東三河地域を対象とする（図 2.1.1）。本地域の面積は約 1,723m²、人口は 739,026 人（2022 年）であり、それぞれ愛知県の約 33%，約 10% を占めている。東三河地域は広域行政による様々な施策が講じられており、自然環境や地形的な特徴、生活圏からみても 1 つのまとまりのある地域として機能している。南海トラフ巨大地震では震度 5 弱から震度 7 の揺れが想定されており、災害時における広域連携体制が望まれる。

2.1.2 南海トラフ巨大地震による被害想定

愛知県は 2014 年に、「平成 23 年度～平成 25 年度愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査報告書」¹を公表している。東三河地域の被害想定について、震度分布と浸水想定域を図 2.1.1、図 2.1.2 に、建物被害・人的被害を表 2.1.1、表 2.1.2 に示す。



図 2.1.1 東三河地域

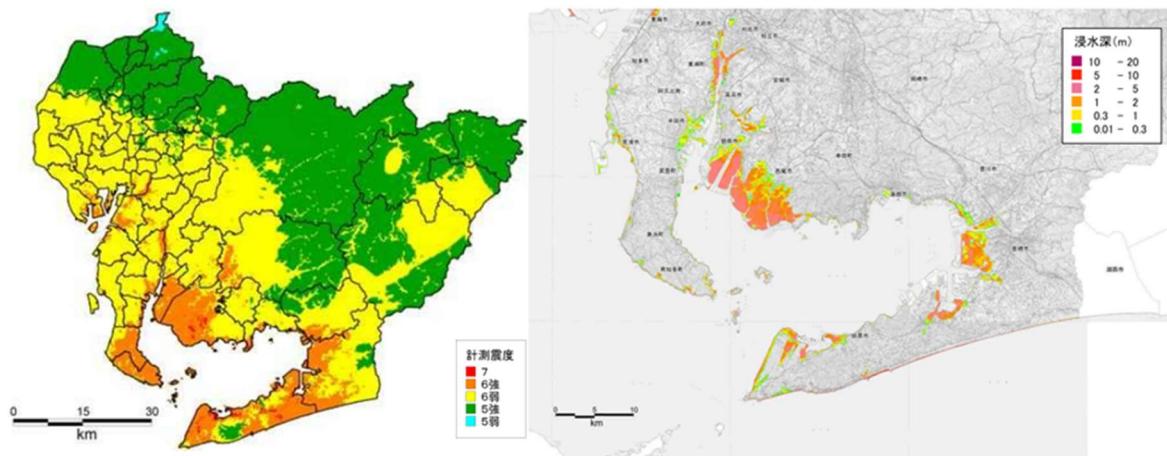


図 2.1.2 過去地震最大モデルにおける震度分布と浸水想定域

¹ 愛知県(2014)

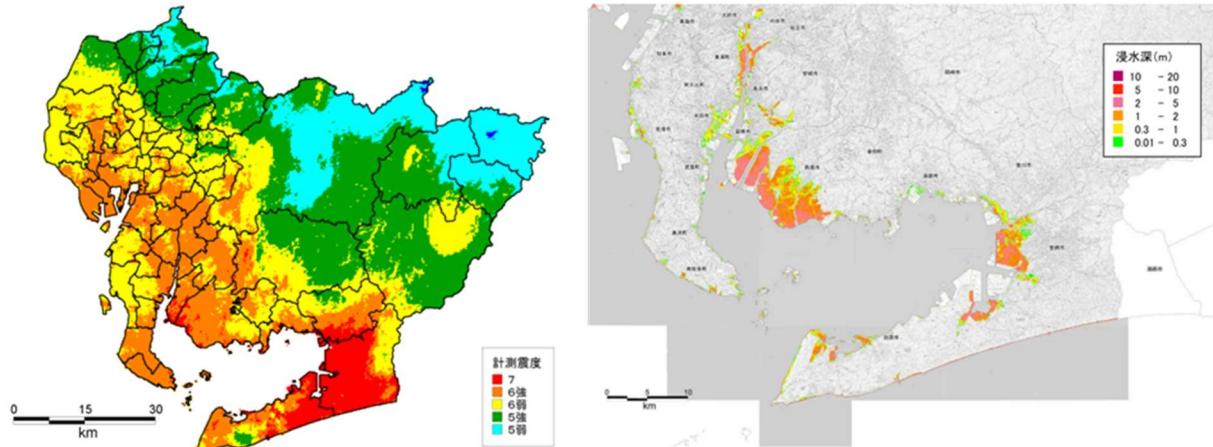


図 2.1.3 理論上最大想定モデルにおける震度分布と浸水想定域

表 2.1.1 過去地震最大モデルにおける建物被害と人的被害

	最大震度	最大津波高 (m)	全壊・焼失棟数(冬夕18時発災)						死者数(冬深夜5時発災、早期避難率低の場合)				
			揺れ	液状化	浸水・津波	急傾斜地 崩壊等	火災	合計	建物倒壊	浸水・津波	急傾斜地 崩壊等	火災	合計
豊橋市	6強	7.6	5,500	100	200	20	3,100	9,000	300	70	*	*	400
豊川市	6強	3.2	2,100	10	10	20	800	2,900	100	20	*	*	100
蒲郡市	7	3.6	1,000	10	10	30	400	1,500	70	20	*	*	90
新城市	6弱	*	200	*	*	50	*	200	10	*	*	*	10
田原市	7	10.2	4,200	60	11	40	800	5,200	200	100	*	*	300
設楽町	6弱	*	20	*	*	10	*	30	*	*	*	*	*
東栄町	6弱	*	30	*	*	20	*	50	*	*	*	*	*
豊根村	6弱	*	*	*	*	10	*	10	*	*	*	*	*
東三河地域	7	10.2	13,050	180	231	200	5,100	18,890	680	210	*	*	900

*:被害わざか 端数処理を行っているため、合計が各項目の和に一致しない場合がある

表 2.1.2 理論上最大想定モデルにおける建物被害と人的被害

	最大震度	最大津波高 (m)	全壊・焼失棟数(冬夕18時発災、津波ケース②)						死者数(冬深夜5時発災、津波ケース①、早期避難率低の場合)				
			揺れ	液状化	浸水津波	急傾斜地 崩壊等	火災	合計	建物倒壊	浸水・津波	急傾斜地 崩壊等	火災	合計
豊橋市	7	18.5	57,000	100	200	20	11,000	68,000	3,000	900	*	800	4,700
豊川市	7	3.7	20,000	10	10	20	5,300	25,000	1,100	60	*	200	1,400
蒲郡市	7	5.0	5,100	10	10	40	2,500	7,600	300	80	*	60	500
新城市	7	*	300	*	*	40	10	300	20	*	*	*	20
田原市	7	21.0	9,700	60	50	50	1,200	11,000	900	700	*	40	1,500
設楽町	6強	*	10	*	*	10	*	10	*	*	*	*	*
東栄町	6弱	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
豊根村	5弱	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
東三河地域	7	21.0	92,110	180	270	180	20,010	111,910	5,320	1,740	*	1,100	8,120

*:被害わざか 端数処理を行っているため、合計が各項目の和に一致しない場合がある

2.2 アンケート調査

2.2.1 住民アンケート

(1) 調査概要

本研究は各自治体の協力により 2024 年 11 月から 2025 年 1 月にかけて、東三河地域に居住する住民に対して QR コードを記載したハガキを郵送及び Web にて回収した（表 2.1.1）。システムの都合上、アンケートは 2 部にまたがっており、それぞれ 277 部、183 部の回答を得た（表 2.2.2）。

(2) SP 調査の設計

住民の仮住まいに対するニーズを明らかにするために SP 調査を実施した。自宅が地震の影響で住めなくなり、避難所で生活している状況を想定してもらい、その上で仮住まいへの入居が必要となった場合、どの仮住まいに入居したいかを尋ねた。

(a) コンジョイント分析の質問形式

7 つの属性からなるプロファイルを 2 つ提示し、1 人の回答者あたり計 10 回繰り返した。アンケート調査票全体の設問数が多く回答者への負担が大きくなることから、二者択一型とした。

(b) 属性と水準の設定

プロファイルに用いた属性と水準示す（表 2.2.3）。これらの属性水準の組み合わせによって構成されるプロファイルカードを提示した（図 2.2.1）。

表 2.2.1 住民アンケート調査概要

調査名	南海トラフ巨大地震を想定した仮住まい選好調査
調査期間	2024年11月～2025年1月
調査対象	東三河地域に居住する住民
調査方法	QRコード記載のハガキを配布、Webにて回収
回収数	1部 277 / 3,376 (回収率 : 8.2%)
/ 配布数	2部 183/ 3,376 (回収率 : 5.4%)
調査項目	1部 (1) 個人・世帯属性 (2) 現在の生活状況 (3) 仮住まい選好意向 2部 (4) 仮住まい選好意向 (SP調査)

表 2.2.2 アンケート配布数及び回収数

	配布数	回収数	
		第1部	第2部
豊橋市	1275	81 (6%)	50 (4%)
豊川市	650	52 (8%)	29 (4%)
蒲郡市	338	26 (8%)	22 (7%)
新城市	338	24 (7%)	18 (5%)
田原市	450	38 (8%)	22 (5%)
設楽町	152	24 (16%)	19 (13%)
東栄町	100	5 (5%)	4 (4%)
豊根村	100	27 (27%)	19 (19%)

表 2.2.3 属性と水準

属性	水準1	水準2	水準3	水準4
間取り	狭い	同程度	広い	
住環境	不快	快適		
立地場所	お住まいの校区内	お住まいの市町村内	愛知県内	愛知県外
周辺施設	学校	勤務地	スーパー	病院
家賃負担	なし	3割	5割	全額
入居にかかる日数	数日	3ヶ月	6ヶ月	
親戚・知人(近く)	いない	いる		

2.2.2 住民アンケート

(1) 調査概要

本研究は住まい LOVE 不動産株式会社、株式会社ニッショードの協力により 2025 年 1 月から 2025 年 3 月にかけて、東三河地域に賃貸住宅を所有するオーナーに対してアンケート用紙を郵送し、郵送及び Web にて回収した（表 2.2.4）。尚、本報告書では 2025 年 2 月 20 日時点で回収した調査結果を用いる。

仮住まい No.○○
間取りが 狭い
住環境が 不快
お住まいの校区内 に立地
周辺施設 学校
家賃負担 なし
入居に 数日 かかる
親しい知人が いない

図 2.2.1 プロファイルカードの例

表 2.2.4 所有者アンケート調査概要

調査名	平常時および災害時における住宅提供意向調査
調査期間	2025年1月～3月
調査対象	東三河地域に賃貸住宅を所有するオーナー
調査方法	郵送にて配布、Web 及び郵送にて回収
回収数／配布数	45 / 537 (回収率 : 8.4%) *
調査項目	(1) 所有者属性 (2) 賃貸住宅属性 (3) セーフティネット住宅の供給意向 (4) 賃貸型応急住宅の供給意向

* 2025年2月20日時点

第3章

仮住まい選好意向分析

3.1 基礎分析

3.1.1 単純集計

本項では回答者全体の仮住まい選好の傾向を把握するために単純集計を行う。

(1) 回答者・世帯属性

(a) 個人属性

性別をみると、「男性」が70%, 「女性」が30%である(図3.1.1)。

年齢をみると、「50代」が26%最も多く、次に「70代」が20%と続く。「60代以上」が38%を占めており、高齢の回答者が多い(図3.1.2)。

就業状況をみると、「会社員」が27%と最も多く、次に「公務員」が19%, 「パート・アルバイト」が14%と続く。特に居住地との関わりを持つ「農業・漁業・畜産業等」は9%, 「自営業」は6%である(図3.1.3)。

通勤・通学先をみると、全体では「市町村内」が53%と最も多く、次に「自宅」が17%, 「東三河地域内」が15%と続く。市町村別¹でみると、豊橋市、田原市で「自宅」が多く、豊川市、蒲郡市、新城市、設楽町で「市町村外」が多い傾向にある(図3.1.4)。

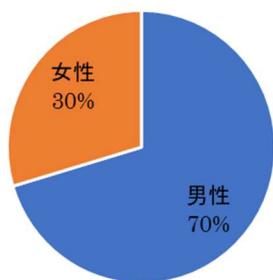


図3.1.1 性別

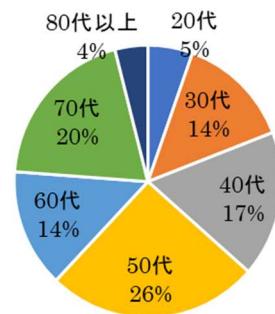


図3.1.2 年齢

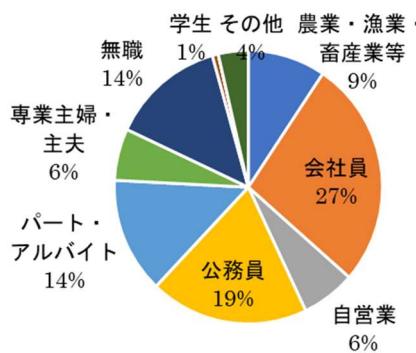


図3.1.3 就業状況

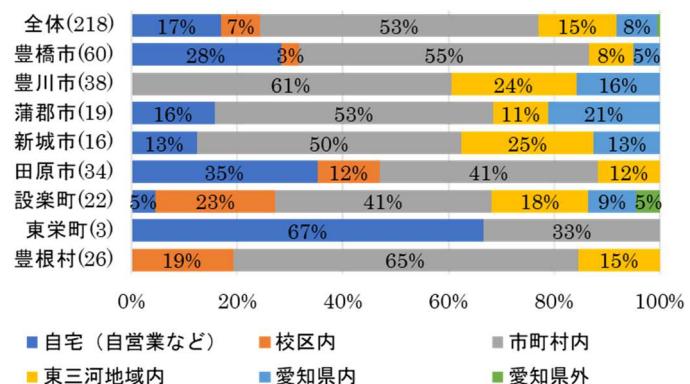


図3.1.4 通勤・通学先

1 市町村別の結果をみると、東栄町の回答者数は少數であることに留意する必要がある。

第3章 仮住まい選好意向分析

テレワークの可否をみると、「実施しておらず不可能である」が64%と最も多く、次に「実施していないが可能である」が22%と続く（図3.1.5）。被災により強制的に移住を要された場合、64%の回答者が仕事を継続できない可能性があり、仮住まい選好に影響を与えると推察される。

買い物先をみると、全体では「市町村内」が61%と最も多く、次に「東三河地域内」が15%，「校区内」が13%と続く。市町村別にみると、豊根村で「宅配」，蒲郡市で「校区内」，田原市で「市町村内」，設楽町，豊根村で「市町村外」²が比較的多い傾向にある（図3.1.6）。

通院先をみると、全体では「市町村内」が69%と最も多く、次に「東三河地域内」が13%，「校区内」が10%と続く。市町村別にみると、設楽町，豊根村で「市町村外」が比較的多い傾向にある（図3.1.7）。

主な交通手段をみると、「自家用車」が84%と最も多い（図3.1.8）。

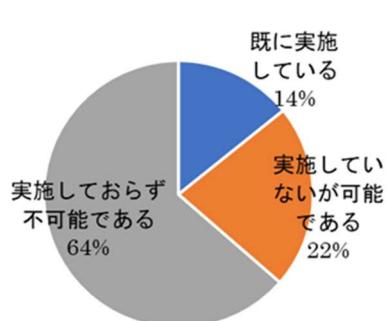


図3.1.5 テレワークの可否

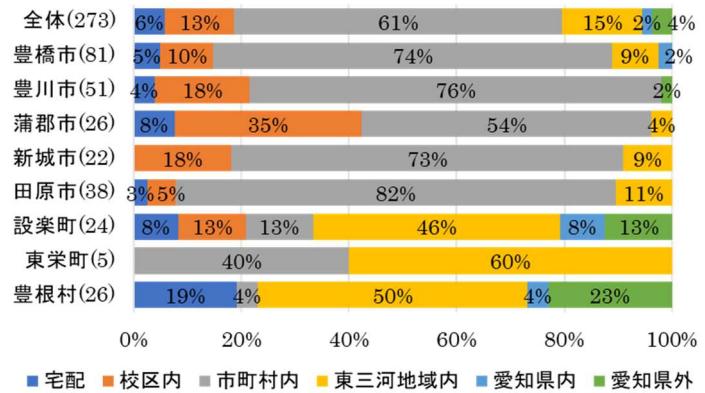
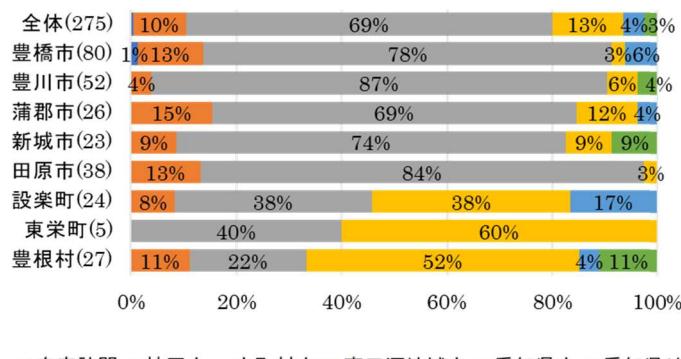


図3.1.6 買い物先



■自宅訪問 ■校区内 ■市町村内 ■東三河地域内 ■愛知県内 ■愛知県外

図3.1.7 通院先

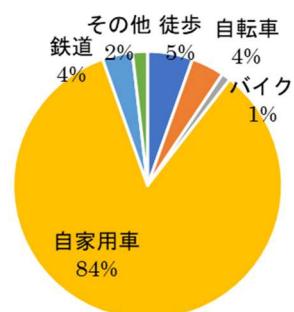


図3.1.8 主な交通手段

² 「東三河地域内」，「愛知県内」，「愛知県外」を指す。

(b) 世帯属性

世帯構成をみると、「夫婦と子供」が39%と最も多く、次に「夫婦のみ」が26%、「夫婦と子供と親」が12%と続く（図3.9）。

世帯人数をみると、「2人」が31%と最も多く、次に「3人」が24%、「4人」が21%と続く。仮住まい入居する際に考慮が必要となる「5人以上」は15%である³（図3.1.10）。

要配慮者の有無をみると、「いない」が55%、「いる」が45%である（図3.1.11）。

世帯年収をみると、「200~400万円未満」が27%と最も多く、次に「400~600万円未満」が24%，「600~800万円未満」が17%と続く（図3.1.12）。

生活の収入源（複数選択可）をみると、「仕事」が83%と最も多く、次に「年金」が35%，「預貯金などの引出し」が11%と続く（図3.1.13）。

居住地をみると、「豊橋市」が29%と最も多く、次に「豊川市」が19%、「田原市」が14%と続く（図3.1.14）。

居住年数をみると、「60年以上」が23%と最も多く、次に「10~20年未満」が16%，「1~5年未満」が12%と続いており、「60年以上」と「1年未満」を除いておおよそ一様に分布している。（図3.1.15）。

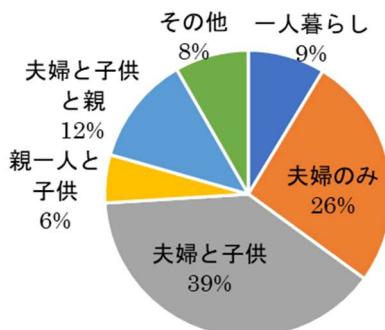


図3.1.9 世帯構成

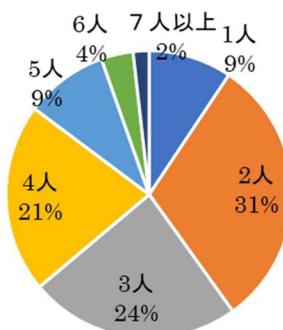


図3.1.10 世帯人数

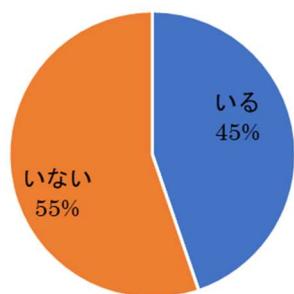


図3.1.11 要配慮者の有無

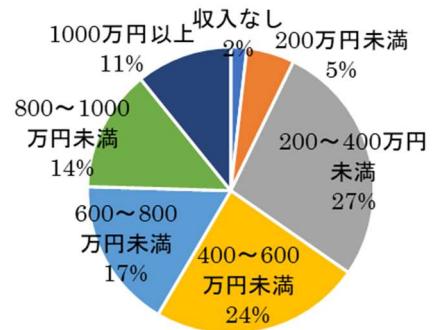


図3.1.12 世帯年収

³ 米野(2014)の調査では東日本大震災において、5人以上世帯の30%以上が世帯分離が生じている。

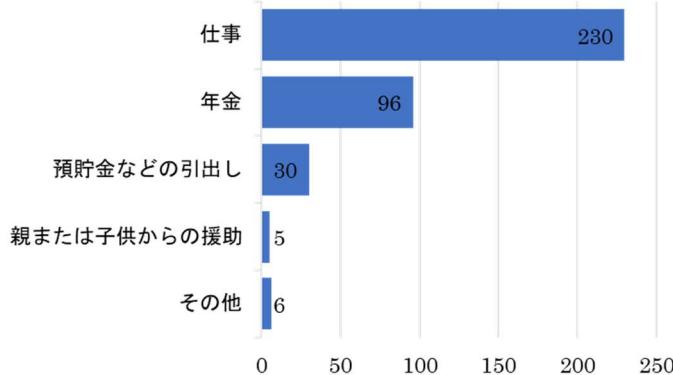


図3.13 生活の収入源 (n=277)

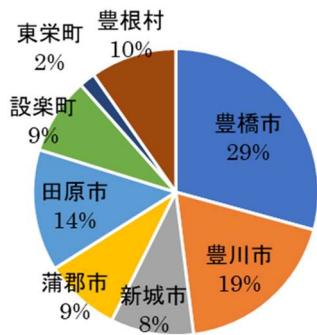


図3.14 居住地

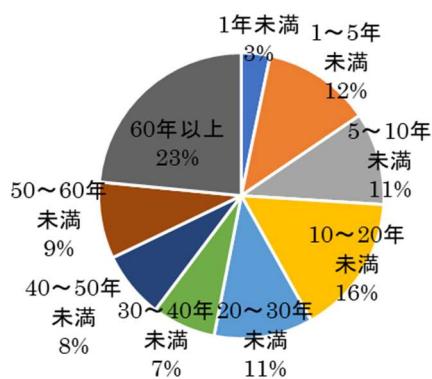


図3.15 居住年数

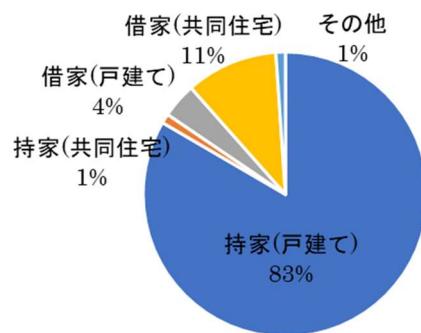


図3.1.16 所有形態・建て方

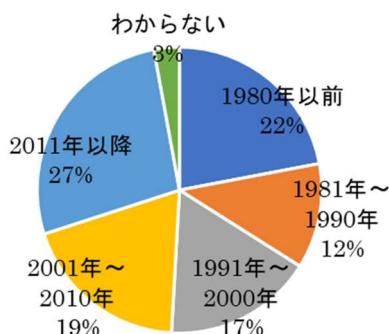


図3.1.17 建築時期

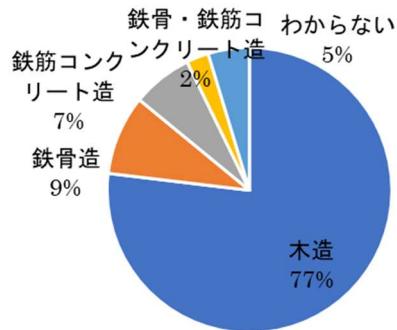


図3.1.18 構造

(c) 住宅属性

所有形態・建て方をみると、「持家（戸建て）」が83%と最も多く、次に「借家（共同住宅）」が11%と続く（図3.1.16）。

建築時期をみると、「2011年以降」が27%と最も多く、次に「1980年以前」が22%, 「2001年~2010年」が19%と続いている（図3.1.17）。

構造をみると、「木造」が77%と最も多く、次に「鉄骨造」が9%, 「鉄筋コンクリート造」が7%と続く。（図3.1.18）。

(2) 回答者の地域観

愛着をみると、全体では「とてもある」が42%と最も多く、次に「ややある」が41%，「あまりない」が13%と続く。市町村別でみると、設楽町、豊根村で愛着度が高い傾向にある（図3.1.19）。

満足度をみると、全体では「やや満足である」が57%と最も多く、次に「とても満足である」が29%，「あまり満足でない」が12%と続く。市町村別でみると、豊川市、豊根村で満足度がわずかに低い傾向があるが、大きな差異はみられない（図3.1.20）。

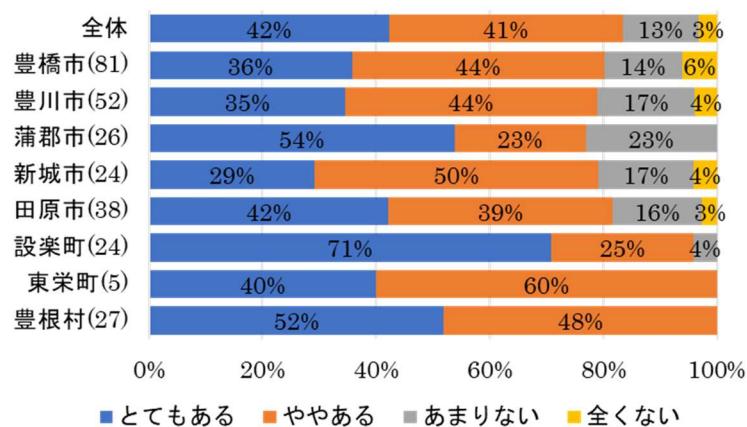


図3.1.19 愛着

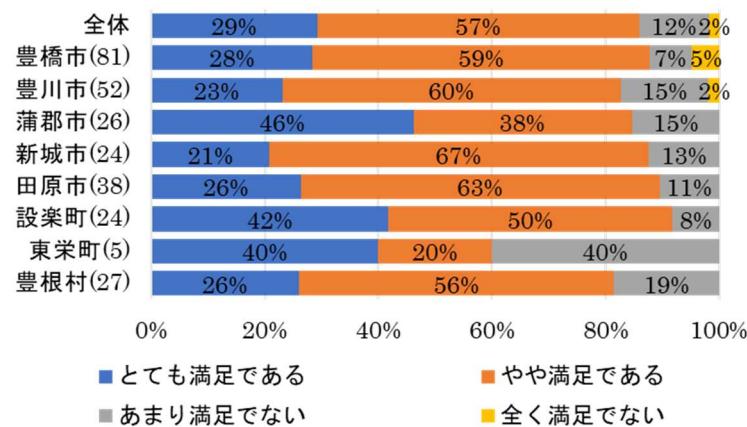


図3.1.20 満足度

第3章 仮住まい選好意向分析

近隣関係をみると、全体では「やや親密である」が48%と最も多く、次に「あまり親密でない」が28%，「とても親密である」が18%と続く。市町村別でみると、田原市、設楽町、豊根村で近隣関係が良好であり、豊川市において良好でない傾向がみられる（図3.1.21）。

永住意向⁴をみると、全体では「やや思う」が45%と最も多く、次に「とても思う」が39%，「あまり思わない」が14%と続く。市町村別でみると、設楽町、豊根村で永住意向が高く、豊川市で低い傾向がみられる（図3.1.22）。

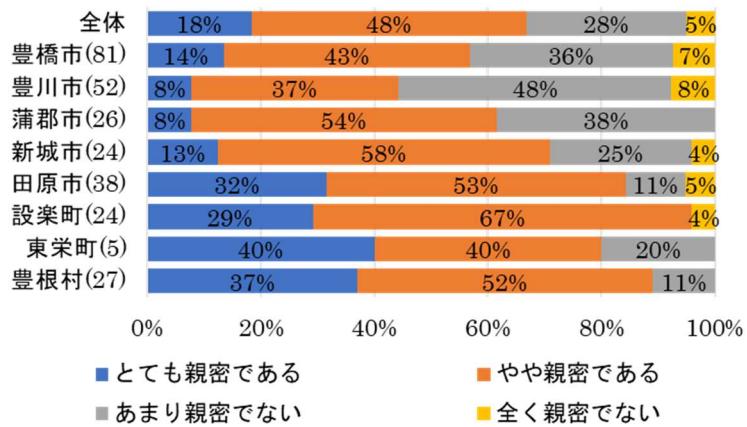


図3.1.21 近隣関係

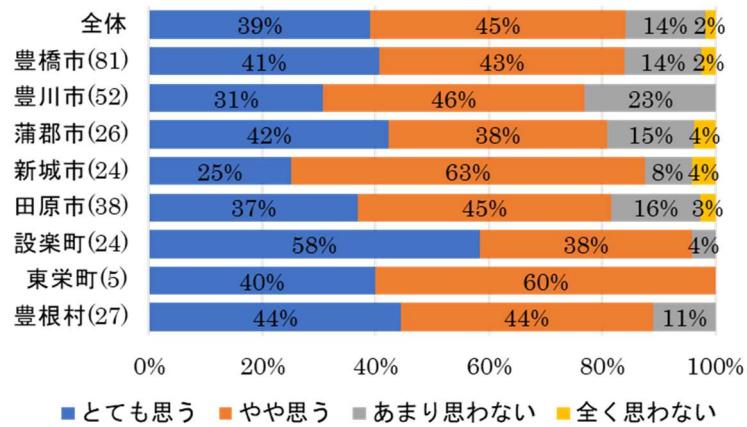


図3.1.22 永住意向

⁴ 設問では「住み続けたいと思いますか？」と尋ねている。

(3) 仮住まい選好意向

(a) タイプ選好

タイプ選好（全壊）⁵をみると、全体では「建設型応急住宅」が37%と最も多く、次に「賃貸型応急住宅」が33%と続き、自ら家賃を負担する「賃貸住宅」は14%である。市町村別でみると、新城市、田原市で「建設型応急住宅」、豊橋市、蒲郡市で「賃貸型応急住宅」が比較的多い傾向にあり、設楽町、豊根村では「親戚・知人宅」が多い傾向にある（図3.1.23）。

タイプ選好（半壊）⁶をみると、全体では「自宅の応急修理」が72%と最も多く、次に「建設型応急住宅」が10%，「賃貸型応急住宅」が8%と続く。市町村別でみると、蒲郡市、新城市で「自宅の応急修理」が比較的多く、豊川市、豊根村で少ない傾向にある（図3.1.24）。

建て方（全壊）⁷をみると、「どちらでもよい」が50%と最も多く、次に「戸建て」が46%と続く（図3.1.25）。

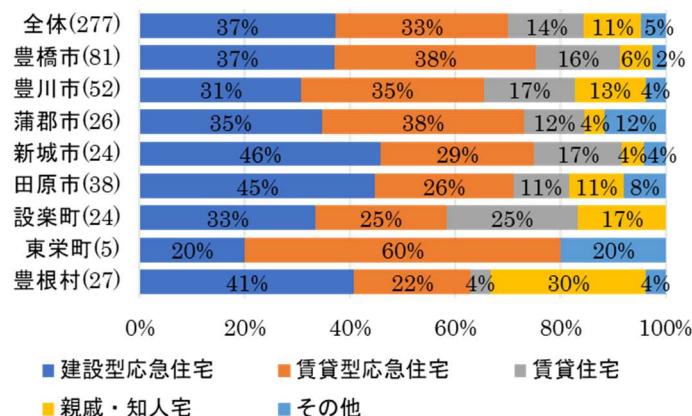


図3.1.23 タイプ選好（全壊）

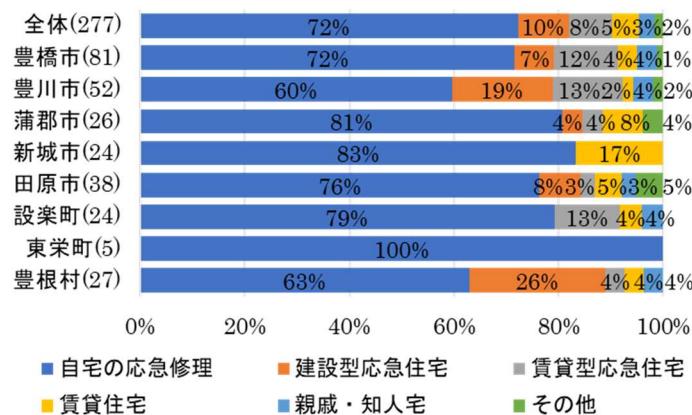


図3.1.24 タイプ選好（半壊）

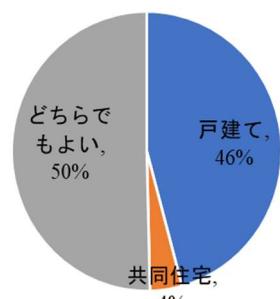


図3.1.25 建て方選好（全壊）

⁵ 自宅が全壊し仮住まいに入居する場合に、希望する仮住まいタイプを尋ねている。

⁶ 同様に、半壊の場合を尋ねている。

⁷ 賃貸型応急住宅、賃貸住宅を希望した所有者（計131人）に尋ねている。

(b) 立地選好

立地選好（複数選択）⁸をみると、全体では「市町村内」が58%と最も多く、次に「校区内」が48%，「東三河地域内」が26%と続く。一方で、愛知県内が14%，愛知県外が7%であり、広域的な移動を検討する回答者も一定割合存在する。市町村別でみると、新城市で「東三河地域内」、設楽町で「愛知県内」が比較的多い傾向にある（図3.1.26）。

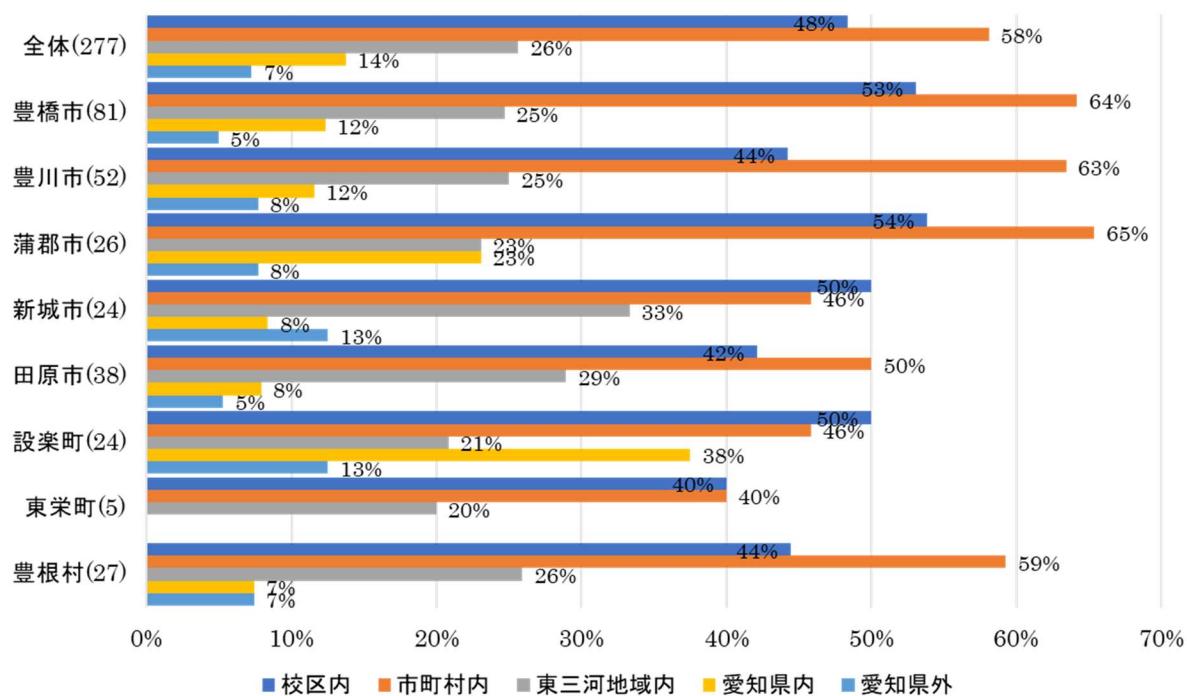


図3.1.26 立地選好（複数選択）

⁸ 希望する仮住まいの立地場所を複数選択で尋ねている。

第3章 仮住まい選好意向分析

立地選好（第1~第3希望）⁹をみると、全体として第1、第2希望で「校区」、「市」が多い傾向にある。その上で他の選好を比較すると、豊橋市は、第2希望以降で「豊川市」が多い傾向にある。豊川市は、第2希望以降で「豊橋市」、「新城市」、「愛知県内」が多い傾向にある。蒲郡市は、第2希望以降で「愛知県内」、「豊川市」が多い傾向にある。新城市は、第1希望で「豊川市」が8%と多く、第2希望以降で「豊川市」、「豊橋市」が多い傾向にある。田原市は、第1希望で「豊橋市」が11%と多く、第2希望以降でも「豊橋市」が多い傾向にある。設楽町は、第2希望以降で「新城市」、「愛知県内」が多い傾向にある。豊根村は第2希望以降で「設楽町」、「東栄町」、「新城市」、「愛知県内」が多い傾向にある（表3.1.1）。

表3.1.1 立地選好（第1~第3希望）

		校区内	豊橋市	豊川市	蒲郡市	新城市	田原市	設楽町	東栄町	豊根村	県内	県外	希望なし
豊橋市 (81)	第1希望	48%	46%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%
	第2希望	7%	46%	19%	4%	0%	6%	0%	0%	0%	5%	6%	7%
	第3希望	5%	11%	31%	5%	4%	9%	0%	1%	0%	6%	10%	19%
豊川市 (52)	第1希望	38%	4%	54%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%
	第2希望	10%	23%	38%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	10%	4%	10%
	第3希望	4%	25%	2%	8%	15%	0%	0%	0%	0%	8%	10%	29%
蒲郡市 (26)	第1希望	54%	0%	0%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	4%
	第2希望	12%	8%	4%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	8%
	第3希望	12%	8%	19%	4%	0%	4%	0%	0%	0%	31%	0%	23%
新城市 (24)	第1希望	38%	4%	8%	4%	42%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%
	第2希望	8%	13%	21%	0%	46%	0%	0%	4%	0%	0%	4%	4%
	第3希望	13%	21%	25%	0%	8%	0%	0%	0%	4%	0%	17%	13%
田原市 (38)	第1希望	53%	11%	0%	0%	32%	3%	0%	0%	0%	3%	0%	0%
	第2希望	8%	21%	8%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	3%	11%
	第3希望	8%	39%	3%	5%	3%	8%	0%	0%	0%	8%	5%	21%
設楽町 (24)	第1希望	54%	0%	0%	0%	0%	42%	0%	0%	0%	0%	4%	0%
	第2希望	4%	4%	0%	0%	25%	0%	33%	8%	0%	25%	0%	0%
	第3希望	4%	0%	13%	0%	17%	0%	8%	4%	4%	29%	4%	17%
東栄町 (5)	第1希望	20%	0%	40%	0%	0%	0%	40%	0%	0%	0%	0%	0%
	第2希望	0%	20%	0%	0%	40%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	20%
	第3希望	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	40%	40%
豊根村 (27)	第1希望	41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	44%	7%	7%	0%	0%
	第2希望	4%	0%	4%	0%	15%	0%	19%	15%	26%	7%	4%	7%
	第3希望	0%	7%	4%	0%	11%	0%	11%	15%	0%	30%	11%	11%

⁹ 希望する仮住まいの立地場所を第1希望～第3希望まで尋ねている。

(c) 世帯分離の検討可能性

世帯分離の検討可能性¹⁰をみると、全体では「不可」が42%と最も多い。一方で、「可能だが、できれば同居を希望」が41%と続いている。仮住まい入居に伴う世帯分離が発生する可能性が推察される。市町村別でみると、豊根村で「不可」が少ない傾向にある（図3.1.27）。

(d) 重視項目

仮住まいに入居する際の重視項目（複数選択可）をみると、災害時特有の問題である「すぐ入居できる」が56%、「同居する家族との入居」が51%、「災害に対する安全性」が39%が多い。一方で、「駐車場がある」が54%、「家賃の安さ」が42%、「スーパーからの近さ」が34%、「住宅の断熱」、「住宅の防音」が32%と住宅環境や周辺環境に関する項目を重視する回答者も多い（図3.1.28）。

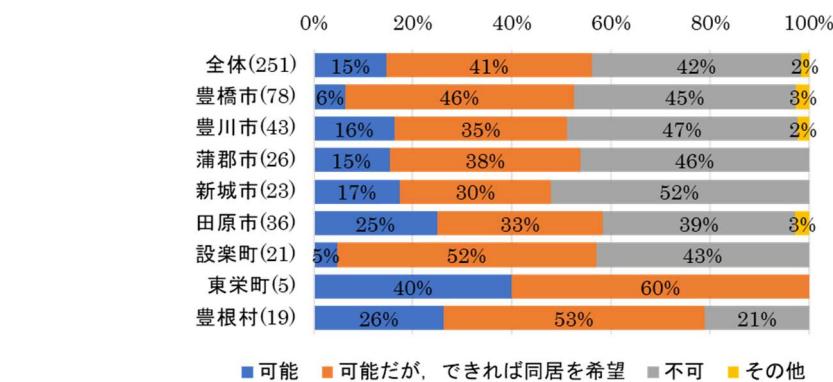


図3.1.27 世帯分離の検討可能性

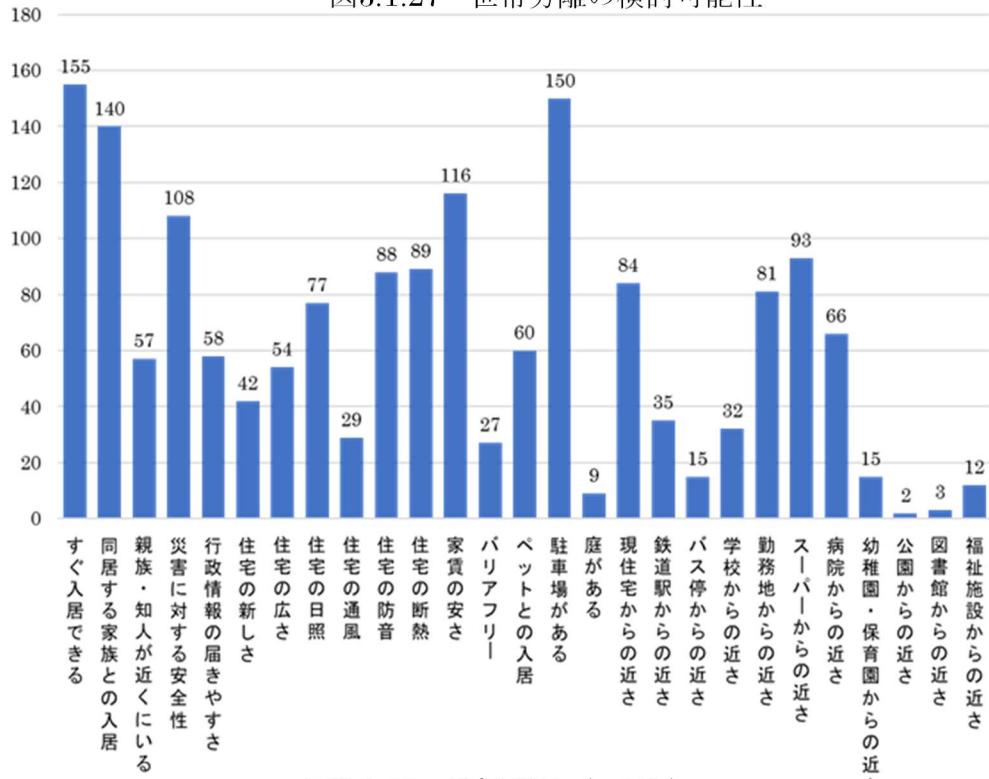


図3.1.28 重視項目 (n=277)

¹⁰ 世帯人数が2人以上の回答者（151人）に対して、住まいに入居する場合、世帯分離を検討することができますか？と尋ねている。

3.2 地域特性にみる仮住まい選好

前節では市町村ごとに仮住まい選好を集計した。地域特性にみる仮住まい選好を明らかにするためには、より詳細な空間単位で地域特性を分析する必要がある。そこで本節では 128 の校区¹¹を対象とし、地域特性評価手法を基にクラスタ分析を行うことで校区を類型化し、その特徴を明らかにする。以上より、校区単位の地域特性にみる仮住まい選好を明らかにする。

3.2.1 評価指標の選定

太田ら¹²は集落特性を、住民生活を構成する生活系（食、衣、住）、社会基盤系（インフラ、行政）、地域資源系（観光）、サービス系（習・食）という 4 つ要素から構成されることを明らかにしている。また、曾我部ら¹³は、地域単位の地域特性を特徴づける指標として、人口及び人口構造、世帯人数、産業別就業者数、戸建て世帯率など 14 指標をあげている。また、大規模災害は被災地域の人口トレンドにその現況に応じた影響を与えるとされており、地域の持続性を考える上で人口構造を考慮する必要性が指摘されている^{14,15}。

以上の既往研究から、本研究は 17 指標を設定した（表 3.2.1）。

各指標を算出する際のデータは、人口、世帯、住宅、産業については国勢調査、施設については経済センサスにより入手した。尚、いずれのデータは小地域単位であり、校区がまたがっている場合は面積で按分することにより算出した。

表 3.2.1 地域特性の評価指標

評価指標		
人口	15歳未満人口割合 15-64歳人口割合 65歳以上人口割合 人口増減率(2010年-2020年)	産業
世帯	1・2人世帯割合 3人以上世帯割合	施設
住宅	持家世帯割合 戸建て世帯割合	
		第1次産業従業者割合 第2次産業従業者割合 第3次産業従業者割合 1km ² あたり各種商品小売業事業所数 1km ² あたり学校教育事業所数 1km ² あたり医療業事業所数 1km ² あたり地方公務事業所数 1km ² あたり娯楽業事業所数 1km ² あたりバス停数

¹¹ 仮住まい選好において校区が影響を与えることが推察されること、特に豊橋市や田原市では校区コミュニティが強いことから本研究は校区に着目している。そのため、地域特性を捉える基礎単位を校区とした

¹² 太田ら(2008)

¹³ 曽我部ら(2021)

¹⁴ 陳(2010)

¹⁵ 佐藤(2014)

3.2.2 地域特性評価指標による校区の類型化

地域特性評価指標を用いてクラスタ分析（Ward法）を行った結果、CL1~CL4のクラスタを得た。クラスタ別校区類型（図3.2.1）、クラスタ別の評価指標平均値（表3.2.2）より、各クラスタの地域特性を把握する。

CL1：各指標平均値をみると、生産年齢人口の割合が高く、人口増減率は-3%である。世帯は1・2人世帯が多く、住宅は持家・戸建て世帯が相対的に少ない傾向にある。産業は第2・第3次産業従事者の割合が高く、各施設の立地数が相対的に多い傾向にある。また、豊橋市以上から、「市街地型」と解釈した。

CL2：各指標平均値をみると、生産年齢人口の割合が高く、人口増減率は-2%である。世帯は1・2人世帯が多く、住宅は持家・戸建て世帯が相対的に少ない傾向にある。産業は第2・第3次産業従事者の割合が高く、各施設の立地数が「市街地型」と比べて少ない傾向にある。以上から、「郊外型」と解釈した。

CL3：各指標平均値をみると、老人人口の割合が高く、人口増減率は-8%である。住宅は持家・戸建て世帯が相対的に多い傾向にある。産業は第1次産業従事者の割合が高く、各施設の立地数が相対的に少ない傾向にある。以上から、「農村型」と解釈した。

CL4：各指標平均値をみると、老人人口の割合が顕著に高く、人口増減率は-23%である。世帯は1・2人世帯が多く、住宅は持家・戸建て世帯が相対的に多い傾向にある。産業は第1次産業従事者の割合がやや高く、各施設の立地数が顕著に少ない傾向にある。以上から、「過疎型」と解釈した。

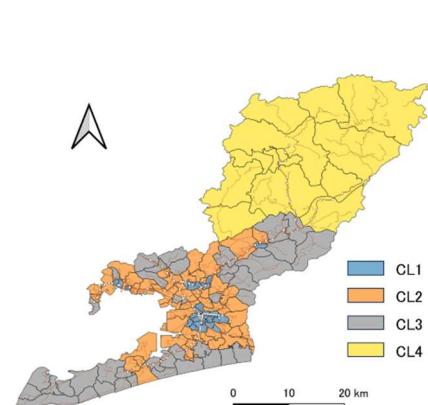


図3.2.1 クラスタ別校区類型

表3.2.2 クラスタ別校区の評価指標平均値

校区数	CL1 市街地型	CL2 郊外型	CL3 農村型	CL4 過疎型
	27	50	41	10
15歳未満人口	13%	13%	12%	7%
人 15-64歳人口	60%	60%	55%	41%
口 65歳以上人口	27%	27%	33%	52%
人口増減率	-3%	-2%	-8%	-23%
世 1・2人世帯	64%	59%	50%	69%
帶 3人以上世帯	36%	41%	50%	31%
住 持家世帯	61%	67%	90%	91%
宅 戸建て世帯	59%	69%	93%	97%
産 第1次産業従業者	2%	6%	24%	16%
業 第2次産業従業者	33%	38%	28%	25%
業 第3次産業従業者	65%	56%	48%	59%
各種商品小売業 [km ²]	15.1	2.8	0.6	0.1
学校教育 [km ²]	2.7	0.6	0.2	0.0
施 医療業 [km ²]	15.6	2.8	0.3	0.0
設 地方公務 [km ²]	1.3	0.2	0.1	0.0
娛 娯楽業 [km ²]	3.6	0.5	0.1	0.0
バ バス停 [km ²]	6.1	2.5	1.0	0.4

3.2.3 クラスタが属する市町村

市町村ごとにクラスタの割合を算出した（表3.2.3）。「市街地型」は豊橋市、蒲郡市に多く、「郊外型」は豊橋市、豊川市、蒲郡市に多い。「農村型」は田原市、新城市に多く、「過疎型」は北設楽郡、新城市に多い。以上から、妥当な結果であると考えられる。

3.2.4 クラスタに属する住民の生活圏及び地域観

各クラスタとアンケート調査結果に基づく回答者の生活圏¹⁶及び地域観をクロス集計した（表3.2.4）。「市街地型」は生活圏が市内であり、地域への愛着が低く、近隣関係が親密でない住民が多い。「郊外型」は生活圏が市内であり、近隣関係が親密でない住民が多い。「農村型」は生活圏が校区内である回答者が多い。「過疎型」は生活圏が市外型であり、地域への愛着が高く、近隣関係が親密である住民が多い。

表3.2.3 市町村別のクラスタ割合

	CL1：市街地型	CL2：郊外型	CL3：農村型	CL4：過疎型
豊橋市	18 (35%)	23 (44%)	11 (21%)	0 (0%)
豊川市	5 (19%)	13 (50%)	8 (31%)	0 (0%)
蒲郡市	3 (23%)	8 (62%)	2 (15%)	0 (0%)
新城市	1 (8%)	2 (15%)	6 (46%)	4 (31%)
田原市	0 (0%)	4 (22%)	14 (78%)	0 (0%)
設楽町	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (100%)
東栄町	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
豊根村	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
計	27 (21%)	50 (39%)	41 (32%)	10 (8%)

表3.2.4 クラスタ別回答者の生活圏及び地域観

回答者数	CL1 市街地型	CL2 郊外型	CL3 農村型	CL4 過疎型
	59	76	79	62
生 校区内型	35% ++	30% ++	11% --	7% --
活 市内型	58%	55%	71% ++	9% --
圈 市外型	7% --	15% --	17% --	84% ++
愛 とてもある	31% --	41%	41%	58% ++
愛 ややある	46%	39%	39%	40%
着 あまりない	19%	16%	16%	2% --
全 全くない	5%	4%	4%	0%
満 とても満足である	25%	34%	23%	35%
足 やや満足である	64%	49%	65%	48%
度 あまり満足でない	7%	14%	11%	16%
度 全く満足でない	3%	3%	1%	0%
近 とても親密である	7% --	11% --	24%	32% ++
隣 やや親密である	44%	47%	44%	58%
関 やや不親密である	39% ++	37% ++	28%	8% --
係 全く親密でない	10% ++	5%	4%	2%
永 とてもある	31%	41%	37%	48%
住 ややある	51%	38%	47%	45%
意 あまりない	14%	21%	14%	6%
向 全くない	5%	0%	3%	0%

¹⁶ アンケート調査において、通学・通勤先、買い物先、通院先を尋ね、回答をクラスタ分析することにより、生活圏を抽出した

3.2.5 地域特性にみる仮住まい選好

前項で抽出したクラスタと仮住まいの関係を把握するためにクロス集計を行い、カイ二乗検定及び残差分析を行った（表3.2.5）。なお、+は有意に回答が多いクラスタを示し、-は回答の少ないクラスタを示す。また、+、-は5%水準、++、---は1%水準で有意であることを示している。「市街地型」は賃貸型応急住宅、「郊外型」、「農村型」は建設型応急住宅、「過疎型」は親戚・知人宅などその他を選好する住民が多い。また、半壊時の応急修理は「市街地型」が少なく、「農村型」が多い。

3.2.6 回答者の生活圏及び地域観にみる仮住まい選好

前項において、地域特性と仮住まい立地選好は有意な結果が得られなかった。そこで、回答者の生活圏及び地域観にみる仮住まい立地選好の特徴を分析した結果、有意な結果が得られた（表3.2.6）。「校区内志向」¹⁷は生活圏が校区内型であり、愛着、満足度が高く、近隣関係が良好な永住意向を持つ住民が多い。「市内志向」は生活圏が校区内型、市内型であり、愛着、満足度が比較的高く、近隣関係が比較的良好な永住意向を持つ住民が多い傾向にある。「東三河地域内志向」は、生活圏が市外型の住民が比較的多く、いずれの地域観も比較的低いよう、「市内志向」と反する傾向にある。「東三河地域外志向」は、生活圏が市外型の住民が多く、満足度、愛着度が低く、近隣関係が不良な永住意向を持たない住民が多い。

表3.2.5 地域特性にみる仮住まい選好

回答者数	CL1 市街地型		CL2 郊外型		CL3 農村型		CL4 過疎型	
	59	全壊 半壊	76	全壊 半壊	79	全壊 半壊	62	全壊 半壊
建設型応急住宅	25% -		43%		42%		35%	
賃貸型応急住宅	51% +		30%		25%		27%	
賃貸住宅	12%	39% +	16%	33%	16%	18% -	13% +	24%
その他	12%		11%		16%		24%	
応急修理	61% -		67%		82% +		76%	
校区内志向	18%		28%		15%		15%	
市内志向	28%		25%		35%		15%	
東三河地域内志向	32%		26%		28%		35%	
東三河地域外志向	22%		21%		21%		35%	

¹⁷ アンケート調査において、希望する仮住まい立地場所を第1～第3希望まで尋ね、校区内ののみの希望者を「校区内志向」、市内のみ及び校区内と市内の希望者を「市内志向」、（以下同様）と解釈した。

表 3.2.6 仮住まい立地選好による回答者の生活圏及び地域観

回答者数	校区内 志向	市内 志向	東三河地域 内志向	東三河地域 外志向
	47	97	54	24
生 校区内型	60%	54%	44%	21%
活 市内型	13%	20%	20%	29%
圈 市外型	28%	27%	35%	50%
とてもある	58% ⁺	41%	32%	37%
愛 ややある	32%	45%	46%	33%
着 あまりない	8%	13%	17%	19%
全くない	2%	2%	4%	11% ⁺
とても満足である	38%	22% ⁻⁻	28%	44%
満 やや満足である	55%	67% ⁺⁺	49%	33% ⁻⁻
足 あまり満足でない	5%	11%	18%	19%
度 全く満足でない	2%	0% ⁻⁻	4%	4%
近 とても親密である	25%	18%	15%	11%
隣 やや親密である	50%	50%	45%	44%
関 やや不親密である	22%	28%	34%	30%
係 全く親密でない	3%	3%	6%	15%
永 とてもある	60% ⁺⁺	39%	27% ⁻⁻	26%
住 ややある	35%	48%	46%	52%
意 あまりない	5% ⁻⁻	13%	24% ⁺⁺	15%
向 全くない	0%	1%	3%	7% ⁺⁺

3.3 コンジョイント分析による仮住まい選好基準

本節では、コンジョイント分析を行い、仮住まい選好の選考基準を明らかにする。

3.3.1 平均相対需要度

コンジョイント分析により示された平均相対需要度を算出した（表 3.3.1）。その結果、「立地」と「自己負担」、「入居にかかる日数」が 21% と最も高く、次に「住環境」が 18% と重視されていることが明らかとなった。

3.3.2 各水準の部分効用値

コンジョイント分析により示された相対需要度及び部分効用値を算出した。

「間取り」は、現状より狭い場合は同程度と比べて部分効用値が減少している。一方で、現状より広い場合は同程度と比べて部分効用値が増加していない。つまり、仮住まいにおいて必要以上の広さを求めていないと解釈できる。

「住環境」は、不快と比べて快適の部分効用値が高くなっている。

「立地」は、校区内と市町村内は同等の効用で

表 3.3.1 コンジョイント分析結果

属性	水準	回帰係数	部分効用値	相対需要度
間取り	狭い	-0.087		
	同程度	0.000		
	広い	-0.028		
住環境	不快	0.000		
	快適	0.198		
立地	校区内	0.138		
	市町村内	0.136		
	県内	0.000		
	県外	-0.098		
周辺施設	学校	0.038		
	勤務地	0.000		
	スーパー	-0.031		
	病院	-0.013		
自己負担	なし	0.083		
	3割	-0.008		
	5割	0.000		
	全額	-0.148		
入居日数	数日	0.131		
	3ヶ月	0.000		
	6ヶ月	-0.103		
親戚知人	いない	0.000		
	いる	0.045		
			決定係数	0.98

ある。一方で、県内と比べて県外は部分効用値が大きく減少している。

「周辺環境」は、学校の部分効用値が高く、スーパーにおいて減少している。

「自己負担」は、なしの部分効用値が高く、全額になると大きく部分効用値が減少している。一方で、3割より5割の部分効用値が増加していることから、一定の自己負担が要求された場合は、自己負担以外の属性を重視する可能性がある。

「入居にかかる日数」は、数日の部分効用値が高く、3ヶ月、6ヶ月と長くなるにつれ部分効用値が減少している。

「親戚・知人が近くにいる」かは、いる場合の部分効用値が高くなっている。

3.4 仮住まい選好に潜む価値観と個人・世帯属性の関係

本節では、仮住まい選好における重視項目を基に因子分析を行い、選好に潜む価値観を明らかにする。さらに、抽出した因子得点を基にクラスタ分析を行うことで回答者を類型化し、その特徴を明らかにする。

3.4.1 重視要素因子の抽出

仮住まい選好における重視項目について、回答が5%以下の項目、他の項目との相関係数が0.3未満である項目を除いた12項目に対して因子分析（主因子法・プロマックス回転）を行った。その結果、最終的に3因子を抽出した（表3.4.1）。第1因子PA1は、「住宅の断熱」「住宅の通風」など住宅環境に関する因子負荷量が高いため、「住宅環境充実度」と解釈した。第2因子PA2は、「スーパーからの近さ」「病院からの近さ」など生活施設に関する因子負荷量が高いため、「生活環境充実度」と解釈した。第3因子PA3は、「学校からの近さ」「幼稚園・保育園からの近さ」の因子負荷量が高いため、「教育施設充実度」と解釈した。

3.4.2 重視要素因子による回答者の類型化

次に、前節で得られた因子得点を標準化したものを用いてクラスタ分析（Ward法）を行った結果、CL1~CL3のクラスタを得た。クラスタ別の重視項目の平均回答率（表3.4.2）、クラスタ別の因子得点分布（図3.4.1）より、各クラスタの住宅選好特性を把握する。

CL1：平均回答率は全体的に高く、「住宅の断熱」、「住宅の防音」などの住宅環境にかかる項目と「スーパーからの近さ」、「病院からの近さ」などの生活施設にかかる項目が高い傾向にある。因子得点分布は住宅環境充実度が平均的であり、生活環境充実度の因子が高い値を示していることから、「日常利便重視型」と解釈した。

CL2：平均回答率は全体の回答率より一様に低く、因子得点分布は3つの因子とも負の値を示していることから「低関心型」と解釈した。尚、災害時特有の問題である「すぐ入居できる」、「同居家族との入居」と「駐車場」の回答率は40%近くある。

CL3：平均回答率は「学校からの近さ」、「幼稚園・保育園からの近さ」など教育施設にかかる項目が高くなっている。また、「住宅の防音」、「住宅の断熱」など住宅環境にかかる項目もやや高い傾向にある。因子得点分布も教育施設充実度の因子が高く、住環境充実度の因子も

やや高い値を示していることから、「子育て重視型」と解釈した。

表 3.4.1 重視要素の因子分析結果

	PA1 住宅環境 充実度	PA2 生活環境 充実度	PA3 教育施設 充実度
住宅の断熱	0.591	-0.030	0.000
住宅の通風	0.568	0.051	-0.062
住宅の防音	0.565	0.001	0.038
住宅の日照	0.551	0.086	-0.048
住宅の広さ	0.488	-0.024	0.077
住宅の新しさ	0.301	0.224	-0.020
スーパーの近さ	-0.117	0.898	0.076
病院の近さ	0.104	0.368	-0.125
行政情報の届きやすさ	0.187	0.326	0.142
家賃の安さ	0.217	0.305	-0.034
学校の近さ	0.038	-0.077	0.869
幼稚園・保育園の近さ	-0.035	0.093	0.403
SS loadings	2.634	0.944	0.538
Proportion Var	21.952	7.864	4.483
Cumualtive Var	21.952	29.817	34.300

表 3.4.2 クラスタ別の平均回答率

回答者数	CL1 日常利便 重視型	CL2 無考慮 型	CL3 子育て 重視型
	100	145	32
住宅の断熱	49%	17%	47%
住宅の通風	25%	0%	13%
住宅防音	49%	16%	50%
住宅の日照	46%	13%	38%
住宅の広さ	28%	10%	38%
住宅の新しさ	29%	5%	19%
スーパーの近さ	80%	0%	41%
病院の近さ	45%	12%	13%
行政情報の届きやすさ	37%	6%	38%
家賃の安さ	61%	28%	44%
学校の近さ	0%	0%	100%
幼稚園・保育園の近さ	4%	1%	28%

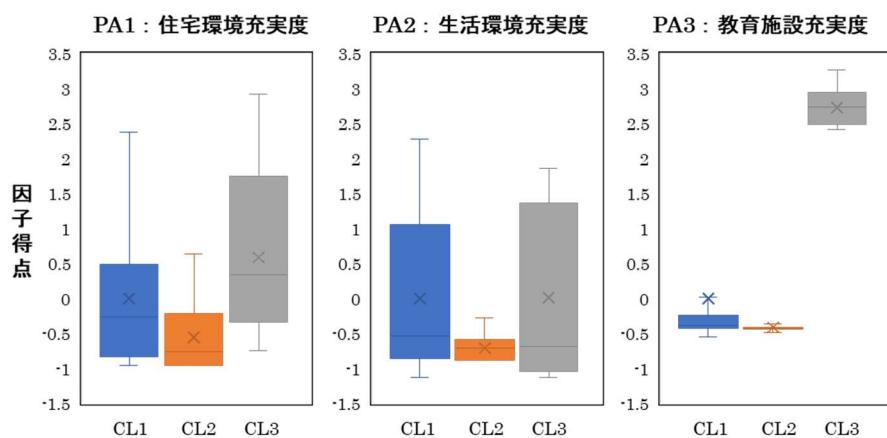


図 3.4.1 クラスタ別の因子得点

3.4.3 各クラスタに属する回答者・世帯特性

次に、各クラスタに属する回答者及び世帯の特性を把握するためにクロス集計を行い、カイ二乗検定及び残差分析を行った。なお、+は有意に回答が多いクラスタを示し、-は回答の少ないクラスタを示す。また、+、-は5%水準、++、---は1%水準で有意であることを示している。ここでは、有意な結果を得られた項目のみ示す（表3.4.3）。

日常利便重視型：夫婦のみで世帯人数が少なく、世帯年収が低い世帯であり、車を日常的に利用する仕事に就いていない高齢者が多い。

低関心型：70代以上の高齢者が少なく、日常的に車を利用しない従事者の住民が多い。

子育て重視型：親と子供からなり世帯人数が多く、中学生以下の子供を持つ世帯年収が高い世帯が多く、住宅の建築時期は2000年以降が多い。また、校区内を生活圏としている30・40代の女性が多い。

尚、各クラスタと地域特性は有意な結果を示さなかった。

表3.4.3 仮住まい重視要素選好による回答者及び世帯属性

	CL1 日常利便 重視型	CL2 低関心 型	CL3 子育て 重視型		CL1 日常利便 重視型	CL2 低関心 型	CL3 子育て 重視型
回答者数	100	145	32	回答者数	100	145	32
一人暮らし	9%	12%	0%	性別 男性	72%	75%	44% --
世帯 夫婦のみ	39% +	29%	0% -	年齢 30代未満	4%	7%	3%
構成 親と子供	41%	44%	87% +	30・40代	16% --	33%	69% ++
親と子供と孫	11%	15%	13%	50・60代	41%	41%	28%
1人	9%	12%	0%	個 70代以上	39% ++	19% --	0% --
世帯 2人	36%	33%	3% --	人 仕事 有職	66% -	81% +	84%
人数 3人	30%	18% --	31%	校区内型	16%	17%	41% +
世帯 4人	14% --	22%	41% ++	生活圏 市内型	59%	47%	33%
5人以上	11%	15%	25%	市外型	25%	36%	26%
子供*いる	11% --	26%	91% ++	交通手段 車	90% +	79% -	91%
世帯 年収 400万未満	43% ++	32%	19% --				
400~800万	39%	43%	34%				
800万以上	18%	24%	47% ++				
建築 時期 1980年以前	21%	24%	19%				
1980~2000年	37% +	29%	10% -				
2000年以降	41%	47%	71% +				

* 中学生以下

3.5 小括

まず、単純集計により回答者全体の回答傾向を明らかにした。仮住まいタイプ選好において、全壊では「建設型応急住宅」が37%と最も高く、次いで「賃貸型応急住宅」が33%であった。一方、「賃貸住宅」が14%と家賃を自己負担する住民が一定割合することが明らかとなった。半壊では「自宅の応急修理」が73%と最も高い結果となった。仮住まい立地選好において、第1希望では各市町村ともに、「お住まいの校区内」及び「市町村内」が計70~90%を占める結果となった。一方で第2希望以降は、東三河地域内、さらには東三河地域外・県内を越えての希望もみられ、広域的な移動が発生し得る可能性が示唆された。

また、世帯分離の検討可能性では、42%が不可である一方で、41%が可能だが、できれば同居を希望することが明らかとなった。市場に出回るファミリー用の賃貸住宅は少ないことから、仮住まい入居に伴う世帯分離が発生する可能性が推察される。

仮住まいに対する重視項目では、56%が「すぐ入居できる」、51%が「同居する家族との入居」、39%が「災害に対する安全性」を選択しており、災害時特有の問題が重視されることが明らかとなった。一方で、54%が「駐車場がある」、42%が「家賃の安さ」、34%が「スーパーからの近さ」、32%が「住宅の断熱」、「住宅の防音」を選択しており、住宅環境や周辺環境に関する要素など多様なニーズがあることが明らかとなった。

次に、地域特性を分析することにより、各校区を「市街地型」、「郊外型」、「農村型」、「過疎型」に類型化した結果、「市街地型」は賃貸型応急住宅、「郊外型」、「農村型」は建設型応急住宅、「過疎型」は親戚・知人宅などを選好する住民が多いことが明らかとなった。一方で、立地選好は地域特性と有意な関係がみられず、生活圏及び住民が持つ地域観が立地選好に影響を与えていたことが明らかとなった。

最後に、仮住まい選好基準を明らかにするためにコンジョイント分析を行った結果、「立地」と「自己負担」、「入居にかかる日数」、次いで「住環境」が相対的に重視されることが明らかとなった。また、仮住まい選好に潜む価値観と個人・世帯属性の関係を分析した結果、「日常利便重視型」は非従事者の70代以上の高齢者が多く、「低関心型」は従事者の中高年が多く、「子育て重視型」は中学生以下の子供を持つ30・40代の女性が多く属することが明らかとなった。

第4章

仮住まい供給意向分析

4.1 基礎分析

4.1.1 単純集計

本項では回答者全体の仮住まい選好の傾向を把握するために単純集計を行う。

(1) 回答者属性

年齢をみると、「50代」が31%と最も多く、次に「60代」が24%、「40代」が22%と続く（図4.1.1）。

居住地をみると、「豊橋市」が64%と最も多く、次に「豊川市」が26%と続く（図4.1.2）。

経営組織をみると、「個人経営」が63%、「法人経営」が37%である（図4.1.3）。

経営種別をみると、「兼業（賃貸住宅は副業）」が58%と最も多く、次に「賃貸経営専業」が29%と続く（図4.1.4）。

所有棟数をみると、「1棟」が30%と最も多く、次に「2~5棟」が39%、「10~19棟」が10%と続く（図4.1.5）。

所有戸数をみると、「10~19戸」が42%と最も多く、次に「50戸以上」が17%、「2~9戸」が15%と続く（図4.1.6）。

賃貸経営の経験年数をみると、「10~19年」が29%と多く、次に「5~9年」が27%、「20~29年」が22%と続く（図4.1.7）。

賃貸住宅の取得経緯（複数回答）をみると、「投資目的」が38%と最も多く、次に「相続」が27%、「本業として」が22%と続く（図4.1.8）。

賃貸経営の今後の方針をみると、「現状維持したい」が47%と最も多く、次に「規模を拡大したい」が44%と続く（図4.1.9）。

賃貸経営への関与意向をみると、「とても関わりたい」が35%と最も多く、次に「やや関わりたい」が38%と続く一方、「全く関わりたくない」が7%となっている（図4.1.10）。

空室の解消意向をみると、「とても思う」が84%と最も多く、次に「やや思う」が11%と続く一方、「あまり思わない」が5%となっている（図4.1.11）。

賃貸経営の悩みや不安（複数回答）をみると、「建物・設備の老朽化」が42%と最も多く、次に、「リノベーション」が27%、「家賃値上げの困難」、「大規模修繕」が24%と続く（図4.1.12）。

管理会社への信頼をみると、「とてもしている」が62%と最も多く、次に「ややしている」が31%と続く（図4.1.13）。

勉強会や催し物への参加をみると、「全くしていない」が37%と最も多く、次に「あまりしていない」が33%、「ややしている」が21%と続く（図4.1.14）。

賃貸経営による地域貢献意識をみると、「ややある」が37%と最も多く、次に「あまりない」が25%、「とてもある」が21%と続く（図4.1.15）。

自治会・ボランティア活動への参加をみると、「全くない」が39%と最も多く、次に「年に1,2回」が28%と続く（図4.1.16）。

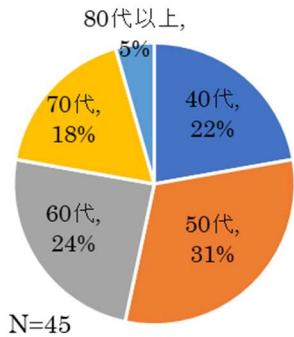


図4.1.1 年齢

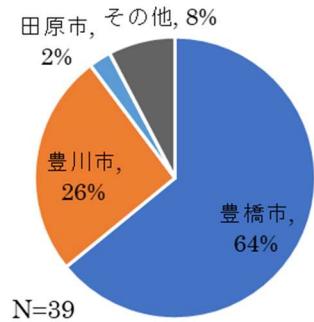


図4.1.2 居住地



図4.1.3 経営組織

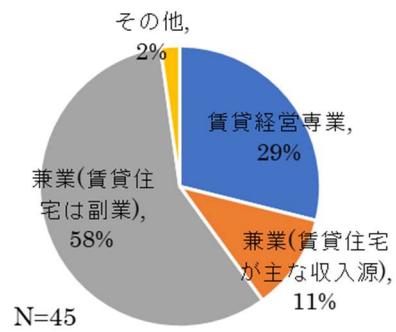


図4.1.4 経営種別

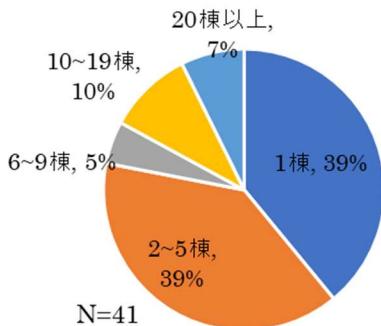


図4.1.5 所有棟数

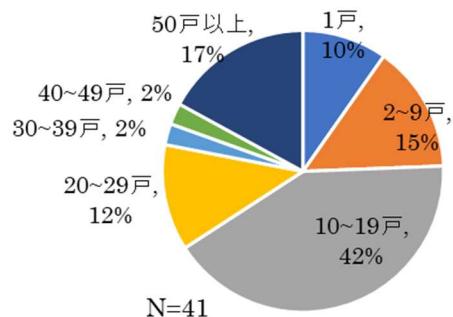


図4.1.6 所有戸数

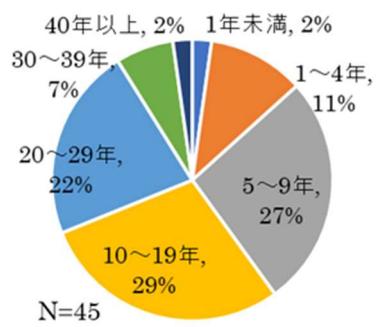


図4.1.7 賃貸経営の経験年数

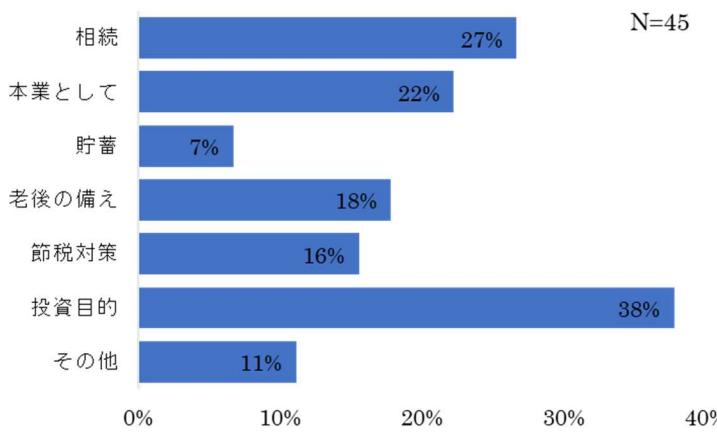


図4.1.8 賃貸住宅の取得経緯

第4章 仮住まい供給意向分析

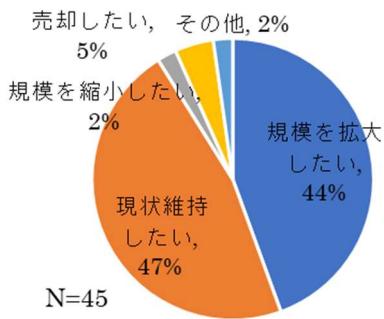


図4.1.9 賃貸経営の方針

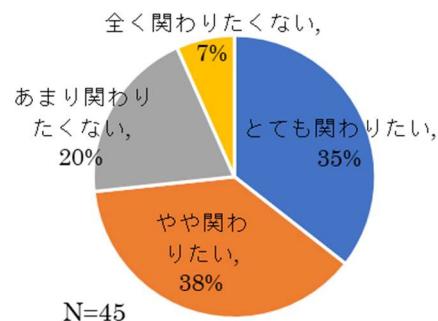


図4.1.10 賃貸経営への関与意向

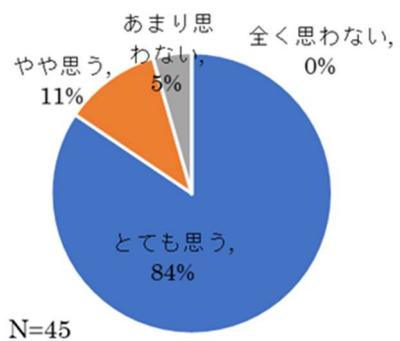


図4.1.11 空室の解消意向

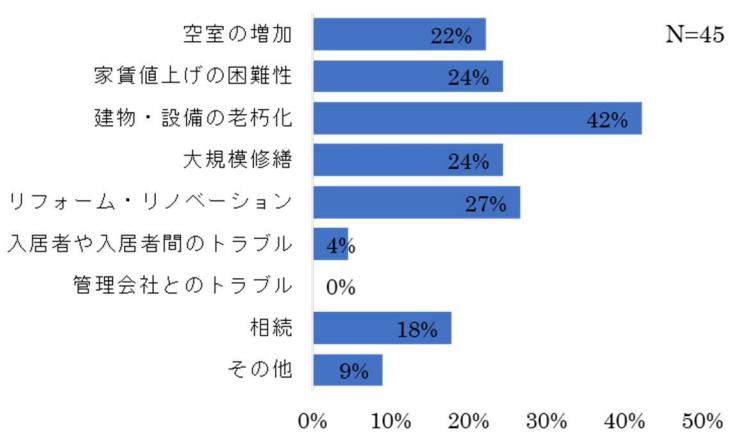


図4.1.12 賃貸経営の悩みや不安

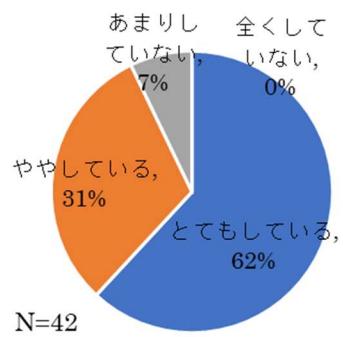


図4.1.13 管理会社への信頼

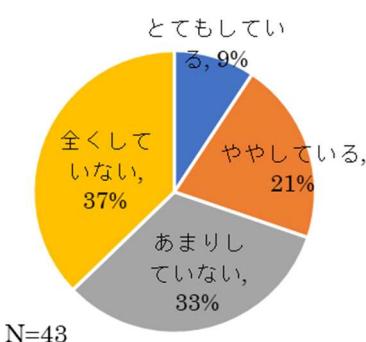


図4.1.14 勉強会・催し物の参加

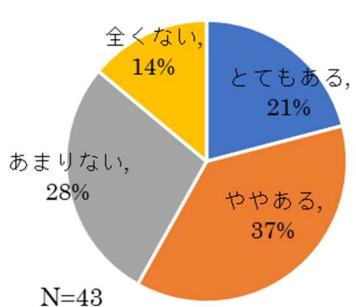


図4.1.15 賃貸経営による
地域貢献意識

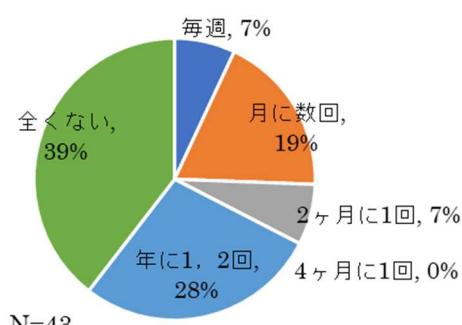


図4.1.16 自治会・ボランティア活動
への参加

(2) 賃貸住宅属性

所在地をみると、「豊橋市」が68%と最も多く、次に「豊川市」が25%、「蒲郡市」、「新城市」が3%と続く。（図4.1.17）。

管理方法をみると、「管理委託」が80%と最も多く、次に「契約手続きは委託、管理の一部も委託」が18%と続く（図4.1.18）。

建築時期をみると、「1991~2000年」が32%と最も多く、次に「2001~2010年」、「1980年以前」が21%と続く（図4.1.19）。

構造をみると、「鉄筋コンクリート造」が35%と最も多く、次に「木造」が24%、「鉄骨造」が22%と続く（図4.1.20）。

タイプをみると、「マンション」、「アパート」が計82%，「一戸建て」が15%である（図4.1.21）。

間取りをみると、「1K/1DK」が23%と最も多く、次に「2LDK」が18%，「2K/2DK」が15%と続く（図4.1.22）。

床面積をみると、「50m²以上」が26%と最も多く、次にセーフティネット住宅の登録要件以下である「20~25m²」が19%と続く（図4.1.23）。

家賃（共益費を含む）をみると、「4万円以上~5万円未満」が32%と最も多く、次に「5万円以上~6万円未満」が27%と続く（図4.1.24）。

敷金をみると、「なし」が57%，「わからない」が10%である（図4.1.25）。

礼金をみると、「なし」が69%，「わからない」が13%である（図4.1.26）。

受入れ世帯（複数回答）をみると、「ファミリー世帯」が67%，「単身者世帯」が56%である（図4.1.27）。

入居者への信頼をみると、「ややしている」が66%と最も多く、次に「とてもしている」が21%，「あまりしていない」が10%と続く（図4.1.28）。

入居者との関わりをみると、「全くない」が42%と最も多く、次に「あまりない」が39%と続く（図4.1.29）。

第4章 仮住まい供給意向分析

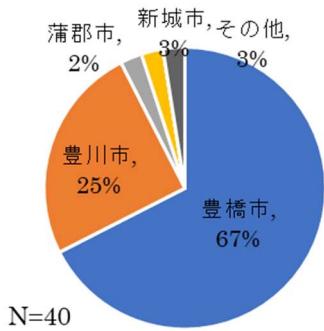


図4.1.17 所在地

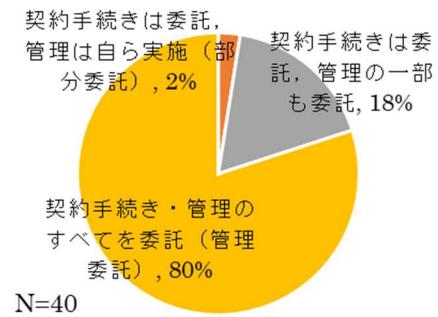


図4.1.18 管理方法



図4.1.19 建築時期

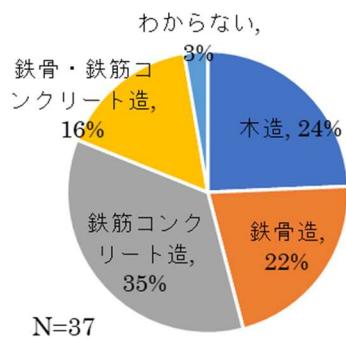


図4.1.20 構造

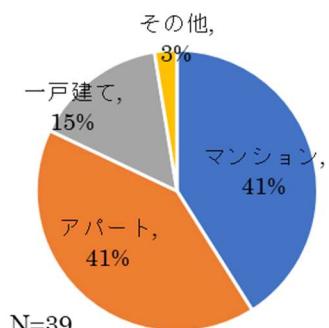


図4.1.21 タイプ

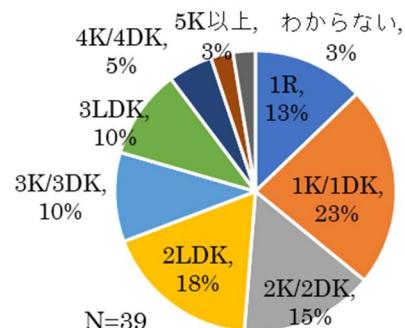


図4.1.22 間取り

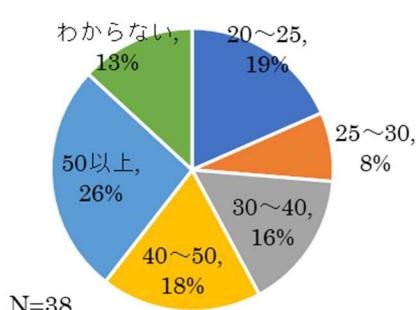


図4.1.23 床面積

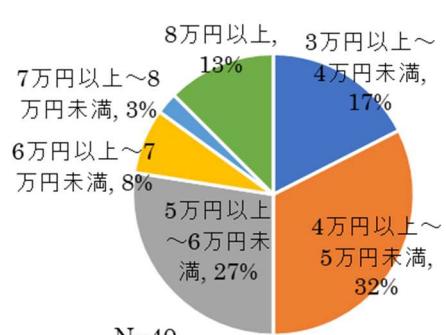


図4.1.24 家賃（共益を含む）

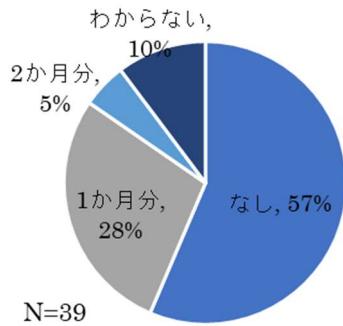


図4.1.25 敷金

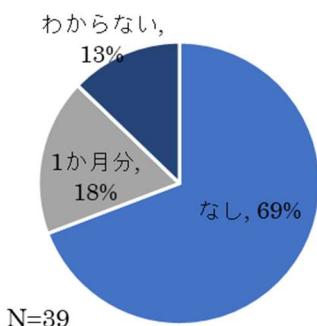


図4.1.26 礼金

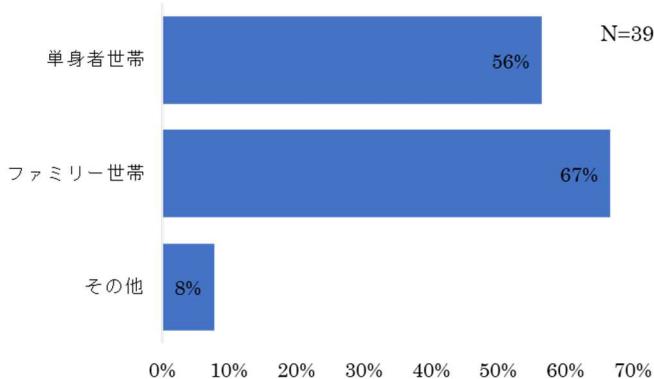


図4.1.27 受入れ世帯

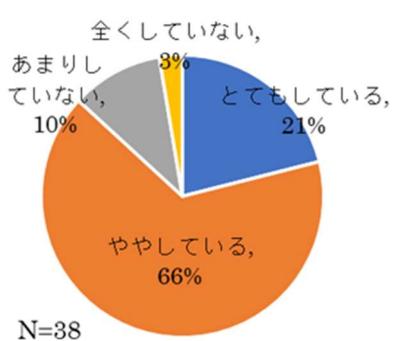


図4.1.28 入居者への信頼

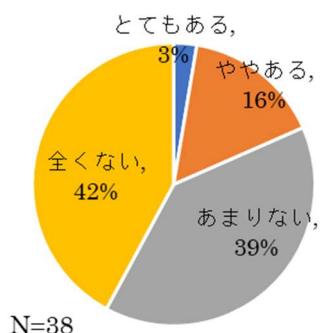


図4.1.29 入居者との関わり

(3) セーフティネット住宅

セーフティネット住宅の登録意向をみると、「あまり思わない」が33%と最も多く、次に「やや思う」が31%、「とても思う」が21%と続く（図4.1.30）。

要配慮者範囲の決定をみると、「自分で決めたい」が49%と最も多く、次に「管理会社に任せたい」が35%、「どちらでもよい」が16%と続く（図4.1.31）。

受け入れたくない要配慮者（複数回答）をみると、「高齢者単身者世帯」が31%と最も多く、次に「障がい者単身世帯」が26%、「所得の低い世帯」が26%と続く一方、「特にない」が26%となっている（図4.1.32）。

上記の要配慮者を受け入れたくない理由（複数）をみると、「孤独死の恐れ」が58%と最も多く、次に「家賃滞納の恐れ」が50%、「意思疎通が取れない」が38%、「衛生面や火災等の不安」が35%と続く（図4.1.33）。

入居者を被災者のみとした場合のセーフティネット住宅の登録意向をみると、「やや思う」が41%と最も多く、次に「とても思う」が33%、「あまり思わない」が16%と続く（図4.1.34）。

セーフティネット住宅に登録するうえで気になる点（複数回答）をみると、「制度がわからない」が46%と最も多く、次に「リスクがわからない」が29%、「空室がない」が27%と続く（図4.1.35）。

住宅セーフティネット制度の認知度をみると、「聞いたことがなかった」が58%と最も多く、次に「聞いたことはあったが、詳しくは知らなかった」が37%と続く（図4.1.36）。

住宅セーフティネット制度の社会的重要性をみると、「やや思う」が49%と最も多く、次に「とても思う」が28%、「あまり思わない」が20%と続く（図4.1.37）。

(4) 賃貸型応急住宅

賃貸型応急住宅の提供意向をみると、「やや思う」が55%と最も多く、次に「とても思う」が31%と続く一方で、「あまり思わない」、「全く思わない」が計14%である（図3.1.38）。

賃貸型応急住宅制度の認知度をみると、「聞いたことがなかった」が56%と最も多く、次に「聞いたことはあったが、詳しくは知らなかった」が40%と続く（図3.1.39）。

賃貸型応急住宅制度の社会的重要性をみると、「やや思う」が49%と最も多く、次に「とても思う」が22%、「あまり思わない」が18%と続く（図3.1.40）。

第4章 仮住まい供給意向分析

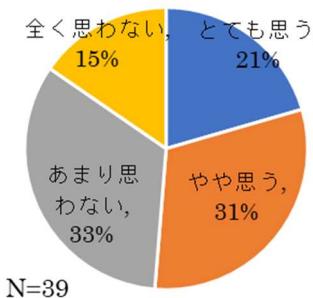


図4.1.30 セーフティネット住宅の登録意向

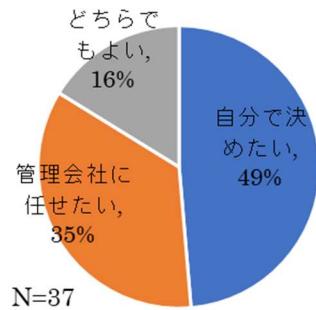


図4.1.31 要配慮者範囲の決定

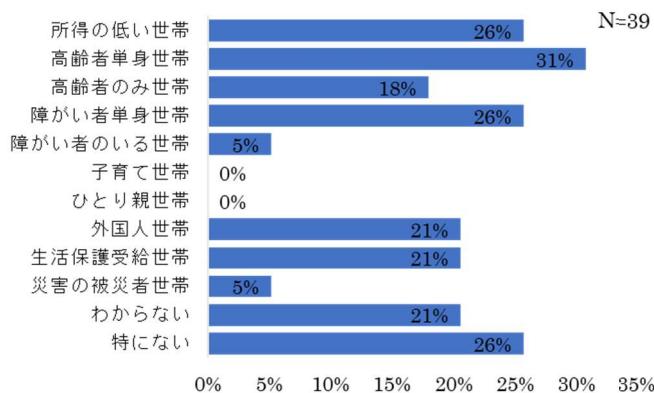


図4.1.32 受け入れたくない要配慮者

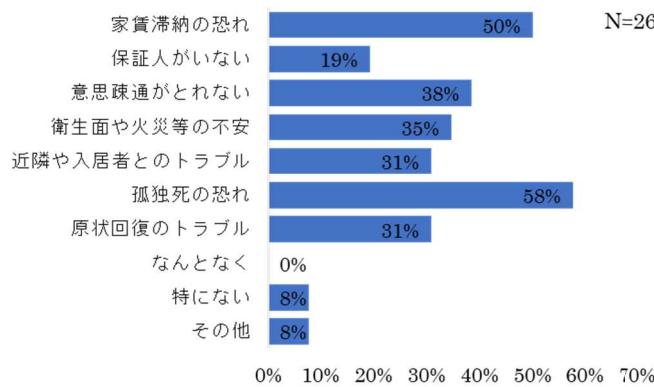


図4.1.33 受け入れたくない理由

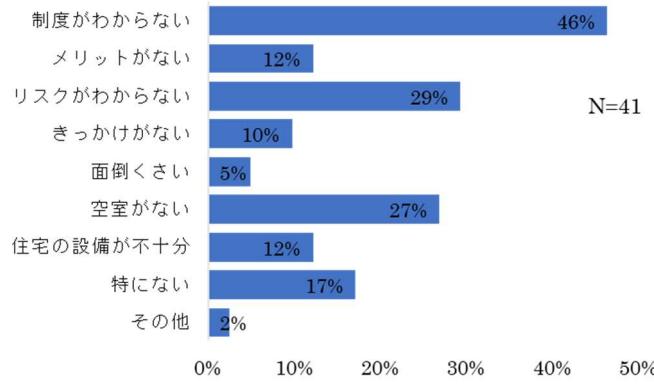


図4.1.35 登録するうえで気になる点

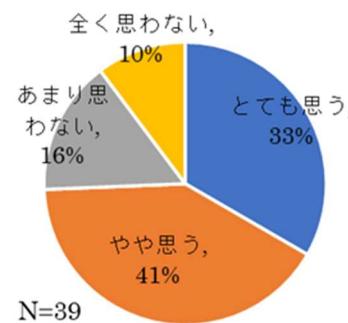


図4.1.34 セーフティネット住宅の登録意向（被災者のみ）

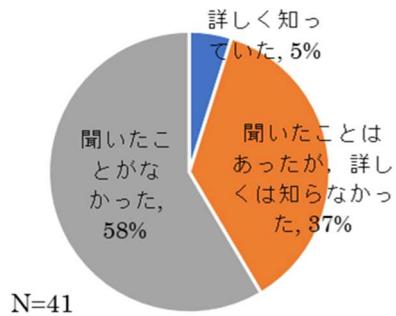


図4.1.36 住宅セーフティネット制度の認知度

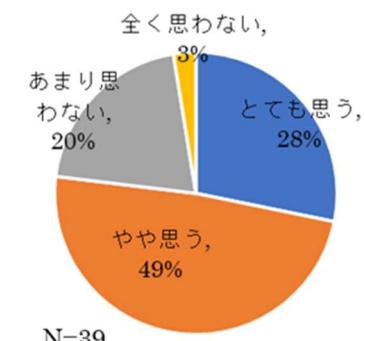


図4.1.37 住宅セーフティネット制度の社会的重要性

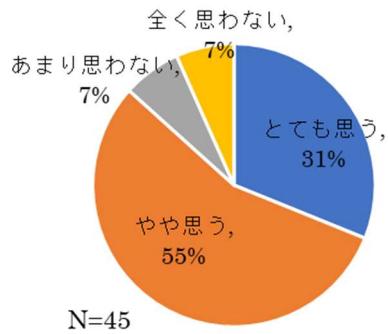


図4.1.38 賃貸型応急住宅の提供意向

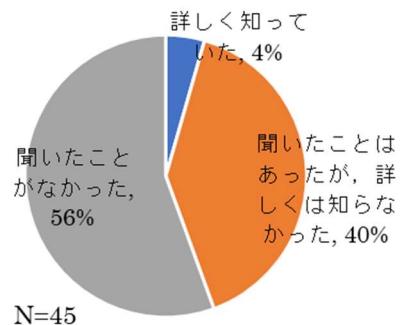


図4.1.39 賃貸型応急住宅制度の認知度

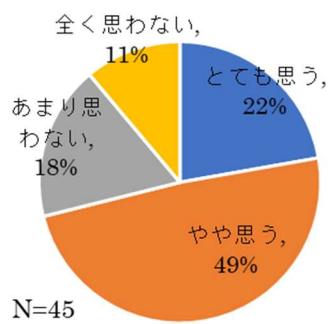


図4.1.40 賃貸型応急住宅制度の社会的重要性

第 5 章

仮住まい需給量と人口移動推計

5.1 推計方法

5.1.1 対象とする地震・津波モデル

愛知県は2014年に、「平成23年度～平成25年度愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査報告書」¹を公表している。この調査では、南海トラフで繰り返し発生している地震・津波のうち、発生したことが明らかで規模の大きいもの（宝永、安政東海、安政南海、昭和東南海、昭和南海の5地震）を重ね合わせたモデルである「過去地震最大モデル」を対象としており、このモデルを愛知県の地震・津波対策を進める上で軸となる想定として位置づけている。また、南海トラフで発生する恐れのある地震・津波のうち、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波を想定し、千年に一度あるいはそれよりもっと発生頻度が低いモデルである「理論上最大想定モデル」についても想定しており、このモデルは、愛知県の地震・津波対策を進める上で、主として「命を守る」という観点で補足的に参照するものとして位置づけている。

この調査を参照し、本研究は「過去地震最大モデル」と「理論上最大想定モデル」を対象とする。尚、「理論上最大想定モデル」においては、東三河地域において建物被害が最も大きくなる東側ケースを用いる。

5.1.2 推計対象

推計対象は建設型応急住宅と賃貸型応急住宅、そして賃貸住宅である。尚、推計にあたっては住宅・土地統計調査のデータを使用しているが、設楽町、東栄町、豊根村のデータは存在しないことから、対象地から除くこととした。

5.1.3 仮住まい需要量の推計方法

(1) 仮住まい需要量の推計方法の概要

需要量の推計方法の概要を示す（図5.1.1）。

はじめに、地震動、火災により倒壊する住宅数を算出する。平成30年の住宅・土地統計調査の住宅棟数に、住宅の構造・建築時期別比率を乗じることにより、構造・建築時期別の住宅棟数を算出する。次に、愛知県被害予測調査における各市町村の最大面積を占める想定震度を設定し、内閣府被害想定²における構造・建築別時期の被害率を与えることにより、地震動により倒壊する住宅棟数（全壊）を算出する³。次に、愛知県被害予測における地震動に倒壊と火災による倒壊比率を乗じることにより、火災により倒壊する住宅棟数を算出する⁴。

次に、液状化、津波、急傾斜地崩壊等により倒壊する住宅棟数を算出する。住宅・土地統計

¹ 愛知県（2014）

² 内閣府（2012）

³ 5.1.3(2)参照

⁴ 5.1.3(3)参照

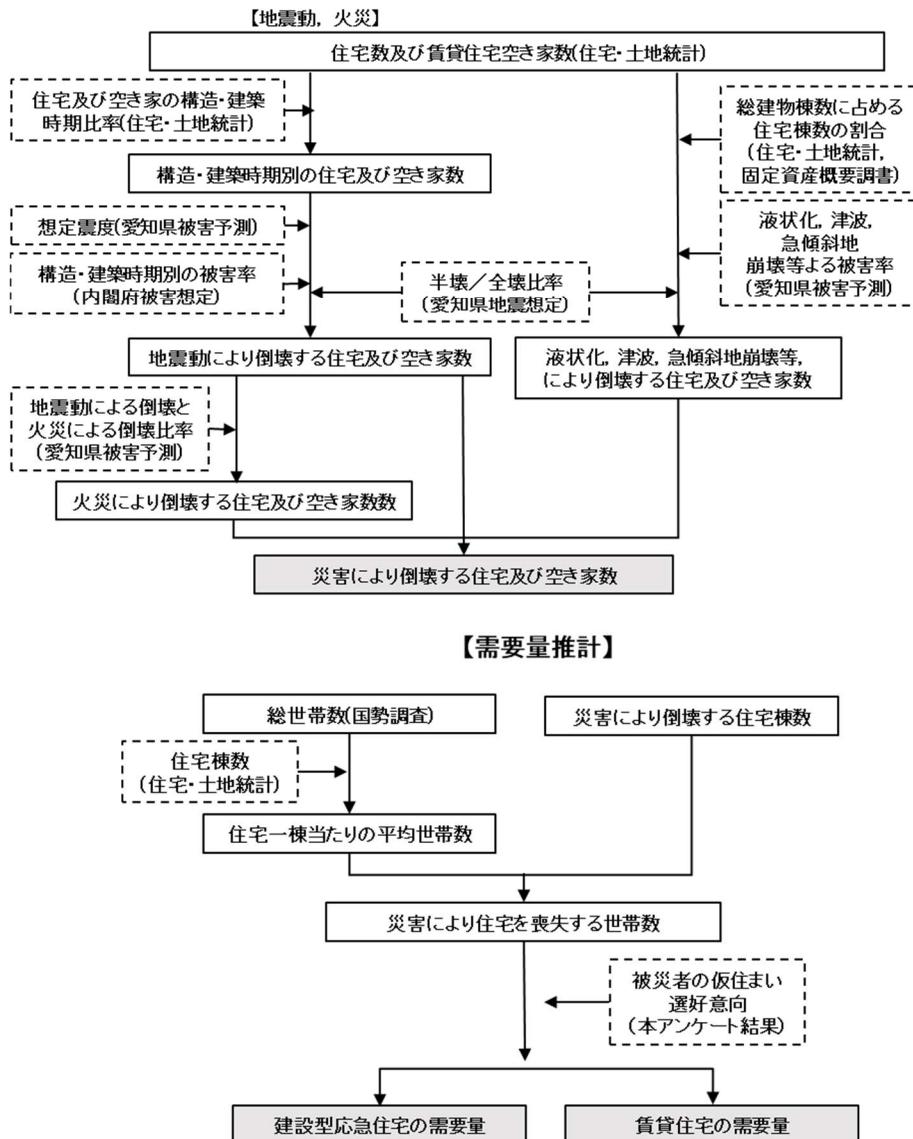


図 5.1.1 仮住まい需要量の推計方法

調査と固定資産概要調査より、総建物棟数に占める住宅棟数の割合を算出し、愛知県被害予測調査におけるこれらの災害による被害率を与えることにより、倒壊する住宅棟数（全壊）を算出する⁵。

これらの倒壊する住宅棟数（全壊）に、愛知県被害予測調査における災害種別の半壊／全壊比率を乗じることにより、倒壊する空き家数（全半壊）を算出している⁶。

次に、災害により住宅を喪失する世帯数を算出する。平成27年の国勢調査の総世帯数を平成30年の住宅・土地統計調査の住宅棟数で除することにより、住宅一棟当たりの平均世帯数を算出する。この平均世帯数に、災害により倒壊する住宅棟数を乗じることにより、災害に

⁵ 5.1.3 (4)参照

⁶ 5.1.3 (5)参照

より住宅を喪失する世帯数を算出する。

最後に、建設応急住宅及び賃貸住宅の需要量を算出するために、本アンケート調査結果を基に仮住まいを必要とする世帯割合を乗じる⁷。

(2) 想定震度と構造・建築別の被害率

愛知県被害予測調査では、構造別に被害率を以下のように算出している。

(a) 木造

内閣府が2012年に公表した被害想定手法として、旧築年（1961年以前）、中築年2区分（1962-71年、1972-81年）、新築年（1982-89年、1990-2001年、2002年以降）ごとに、計測震度を横軸とする被害関数を設定する手法を踏襲しているが、新築年の細分化を行っていないなど一部異なる点がある。

(b) 非木造建物

愛知県が2003年に公表した被害想定手法として、兵庫県南部地震における神戸市灘区の被害データに基づき、階数3区分（1-2階建、3-4階建、5階以上）ごとに、地表最大速度（PGV）を横軸とする被害率を設定する手法を踏まえつつ、新潟県中越地震における被害実績データを追加収集するなど一部異なる点がある。

本推計においては、①愛知県被害予測調査において地表最大速度が確認できなかったこと、②内閣府の南海トラフ巨大地震の被害想定手法で指摘されているように、東日本大震災以降における揺れによる建物被害は従来の被害率曲線を下回っていること、これらを踏まえ木造建物、非木造建物ともに内閣府が採用する被害率曲線を目視で読み取ることにより推計を行っている。推計手法の概要と被害率曲線を示す（図5.1.2、図5.1.3）⁸。尚、愛知県被害予測調査における各市町村の最大面積を占める震度階級を設定し、各震度階級における計測震度の平均値を与えていた。震度7については、計測震度を6.75と設定している。

本推計においては、市町村を単位として被害率を一律に与えているが、市町村をより細分化して被害率を与えることが望ましい。

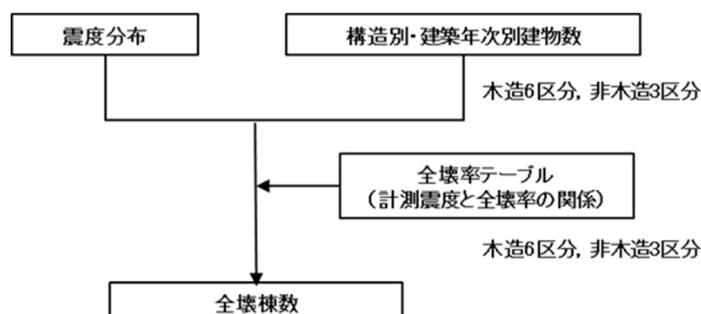


図5.1.2 推計手法の概要

⁷ 5.1.3(6)参照

⁸ 内閣府(2012)

第5章 仮住まい需給量と人口移動推計

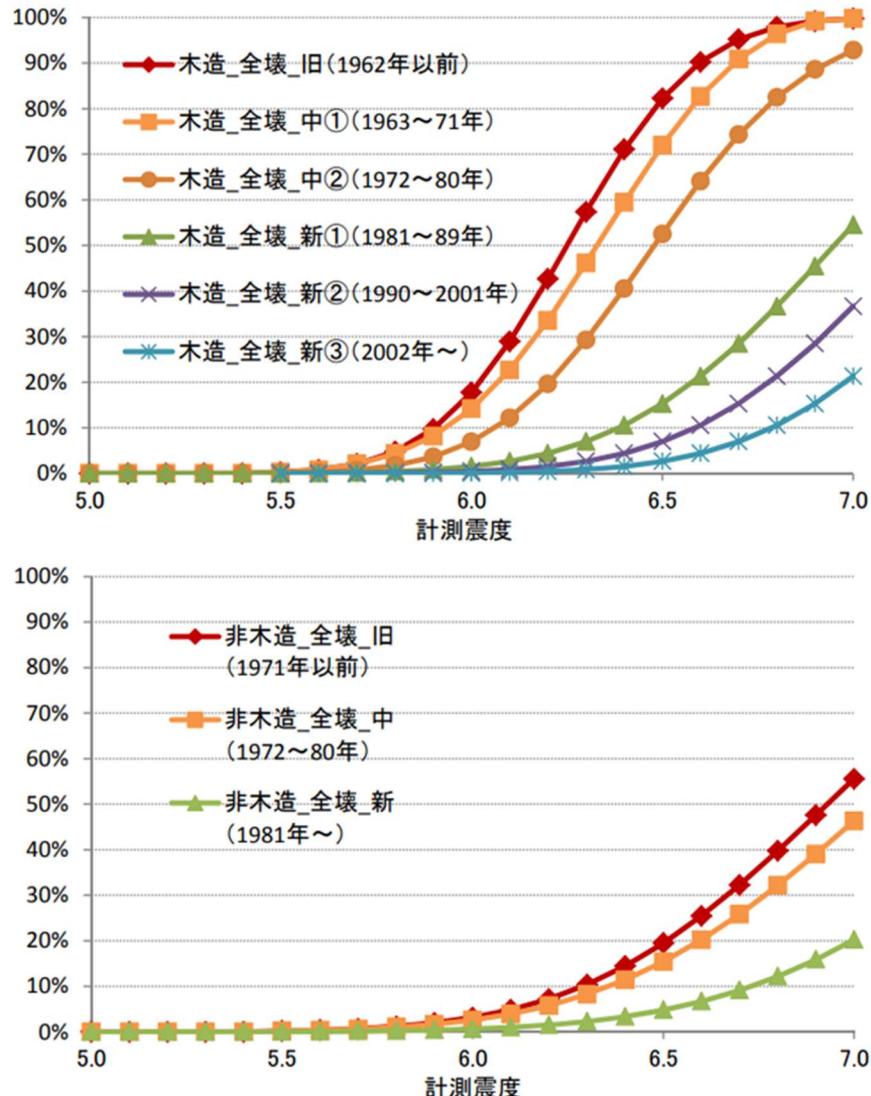


図 5.1.3 被害率極性（上：木造建物，下：非木造建物）

表 5.1.1 過去地震における半壊／全壊比率

	全壊棟数	半壊棟数	半壊／全壊比率
東日本大震災（岩手県）※1	19,508	6,571	0.34
東日本大震災（宮城県）※1	83,004	155,130	1.87
東日本大震災（福島県）※1	15,435	82,783	5.36
熊本地震（熊本県）※2	8,642	34,389	3.98
平均			2.89
南海トラフ巨大地震：過去地震最大モデル（愛知県）	94,000	279,000	2.97
南海トラフ巨大地震：理論上最大モデル（愛知県）	296,000	392,000	1.32
平均			2.15

※1 消防庁：平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)の被害状況、2019年
https://www.fdma.go.jp/pressrelease/houdou/items/310308_houdou_2.pdf

※2 熊本県：平成28年熊本地震に関する被害状況について、2022年、
<https://www.pref.kumamoto.jp/uploaded/attachment/200527.pdf>

(3) 地震動による倒壊と火災による倒壊比率

本推計においては、内閣府の被害率曲線を採用していることから、揺れにより倒壊する住宅棟数を低く見積もっている可能性が考えられる。一方で、愛知県被害予測調査においては、住宅のみを対象とした被害結果が確認できない。火災は地震動の影響を強く受けることから、液状化、津波、急傾斜地等による倒壊と同様に、愛知県被害予測調査における建物総数の被害率を採用することは適切ではない。そのため、簡易的ではあるが、モデルごとに地震動により倒壊する建物棟数と火災により倒壊する建物棟数の比率を算出し、これを本推計で算出した地震動により倒壊する住宅棟数に乘じることにより、火災により倒壊する住宅棟数を算出している。

(4) 総建物数に占める住宅棟数の割合

愛知県被害予測調査において対象としている各市町村の総建物棟数のデータが確認できていない。そのため本推計においては、固定資産概要調書のデータを用いて総建物棟数から土蔵、附属家、その他を除いたものを総建物棟数に見立てている。

尚、豊橋市南海トラフ地震被害予測調査には、豊橋市の総建物棟数の記載があり 133,174 棟となっている。一方、固定資産概要調書を用いた本推計においては 141,150 棟であることから、総建物棟数に占める住宅棟数の割合が低くなり、災害により倒壊する住宅棟数を低く見積もっていることに留意する必要がある。

(5) 半壊／全壊比率

愛知県被害予測調査においては、愛知県全体の被害種別による全壊棟数、半壊棟数のデータがある。本推計では、このデータから半壊／全壊比率を算出している。尚、東日本大震災及び熊本地震における住家の半壊／全壊比率の平均値は 2.89 であることから、理論上最大モデルにおいては、半壊棟数が低く見積もられている、もしくは半壊の建物の多くを全壊とみなしている可能性があることに留意する必要がある（表 5.1.1）。

(6) 被災者の仮住まい選好意向

本アンケート調査の結果を基に、市町村ごとの仮住まい選好意向を用いることにより、建設型応急住宅及び賃貸住宅（賃貸型応急住宅を含む）の需要量を算出する（表 5.1.2、表 5.1.3）。

国土交通省は、2012 年に公表した「応急仮設住宅建設必携（応急仮設住宅建設必携の中間とりまとめ）⁹において、応急仮設住宅の必要戸数の推計方法について言及している。ここでは、近年の災害（阪神・淡路大震災、新潟中越地震、東日本大震災）における住家被害に対する応急仮設住宅供給戸数の割合実績から、住家被害（全壊・半壊戸数）の約 2~3 割を応急仮設住宅の必要戸数と推計している。尚、残りの約 7~8 割の世帯については、自宅の応急修理や再建が可能な世帯、公的住宅や親戚・知人宅を利用する世帯が考えられる。

熊本地震や東日本大震災の各都道府県の供給実績を整理した（表 5.1.4）。岩手県において

⁹ 国土交通省(2012)

第5章 仮住まい需給量と人口移動推計

は51%と突出しているが、平均して全半壊戸数の32%の応急仮設住宅を供給していることがわかる。本アンケート調査結果を整理すると、過去地震最大モデルにおいて計31%，理論上最大モデルにおいて計29%の応急仮設住宅が選好されていることから、調査結果は妥当な値を示していると考えられる。

表5.1.2 市町村別の仮住まいタイプ選好（全壊）

	建設型 応急住宅	賃貸型 応急住宅	賃貸住宅	親戚・ 知人宅	その他
豊橋市(81)	37%	38%	16%	6%	2%
豊川市(52)	31%	35%	17%	13%	4%
蒲郡市(26)	35%	38%	12%	4%	12%
新城市(24)	46%	29%	17%	4%	4%
田原市(38)	45%	26%	11%	11%	8%
設楽町(24)	33%	25%	25%	17%	0%
東栄町(5)	20%	60%	0%	0%	20%
豊根村(27)	41%	22%	4%	30%	4%

表5.1.3 市町村別の仮住まいタイプ選好（半壊）

	自宅の 応急修理	建設型 応急住宅	賃貸型 応急住宅	賃貸住宅	親戚・ 知人宅	その他
豊橋市(81)	72%	7%	12%	4%	4%	1%
豊川市(52)	60%	19%	13%	2%	4%	2%
蒲郡市(26)	81%	4%	4%	8%	0%	4%
新城市(24)	83%	0%	0%	17%	0%	0%
田原市(38)	76%	8%	3%	5%	3%	5%
設楽町(24)	79%	0%	13%	4%	4%	0%
東栄町(5)	100%	0%	0%	0%	0%	0%
豊根村(27)	63%	26%	4%	4%	4%	0%

表5.1.4 過去災害における応急仮設住宅供給率

	被害を受ける世帯数 ^{※5}			応急仮設住宅供給戸数 ※昔上げ型応急住宅 [※]	合計	仮設住宅供給率(%) (供給戸数／ 全半壊戸数)
	全壊	半壊	建設型応急住宅			
東日本大震災（岩手県） ^{※1}	25,378	8,548	13,984 (80%)	3,474 (20%)	17,458	51%
東日本大震災（宮城県） ^{※2}	131,169	245,148	22,095 (46%)	26,050 (54%)	48,145	13%
東日本大震災（福島県） ^{※3}	21,313	114,309	16,800 (40%)	25,554 (60%)	42,354	31%
熊本地震（熊本県） ^{※4}	12,622	50,228	4,303 (22%)	14,923 (78%)	19,226	31%
平均						32%

※1 岩手県：応急仮設住宅、みなし仮設住宅の被災者の状況(平成23年度)。
<https://www.pref.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_001/002/513/23suii.pdf>

※2 宮城県：平成23年度応急仮設住宅の入居状況。
<https://www.pref.miayagi.jp/documents/889/204097_2.pdf>

※3 福島県：応急仮設住宅・借上げ住宅・公営住宅の入居状況推移。
<https://www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/life/736890_2098848_misc.pdf>

※4 熊本県：【平成28年熊本地震】応急仮設住宅等の入居状況について、2021年。
<<https://www.pref.kumamoto.jp/uploaded/attachment/139948.pdf>>

※5 国勢調査と住宅・土地統計調査より住宅一棟当たりの平均世帯数を算出し、これを全半壊戸数に乗じることにより算出

※6 括弧内は、応急仮設住宅の種類別の供給割合

5.1.4 仮住まい供給量の推計方法

(1) 仮住まい供給量(賃貸住宅)の推計方法の概要

供給量の推計方法の概要を示す(図5.1.4)。

はじめに、地震動により倒壊する空き家数を算出する。平成30年の住宅・土地統計調査の賃貸用の住宅の空き家数に、空き家の構造比率、借家の建築時期比率を乗じることにより、構造・建築時期別の空き家数を算出する¹⁰。次に、愛知県被害予測調査における各市町村の最大面積を占める想定震度を設定し、内閣府被害想定における構造・建築別時期の被害率を与

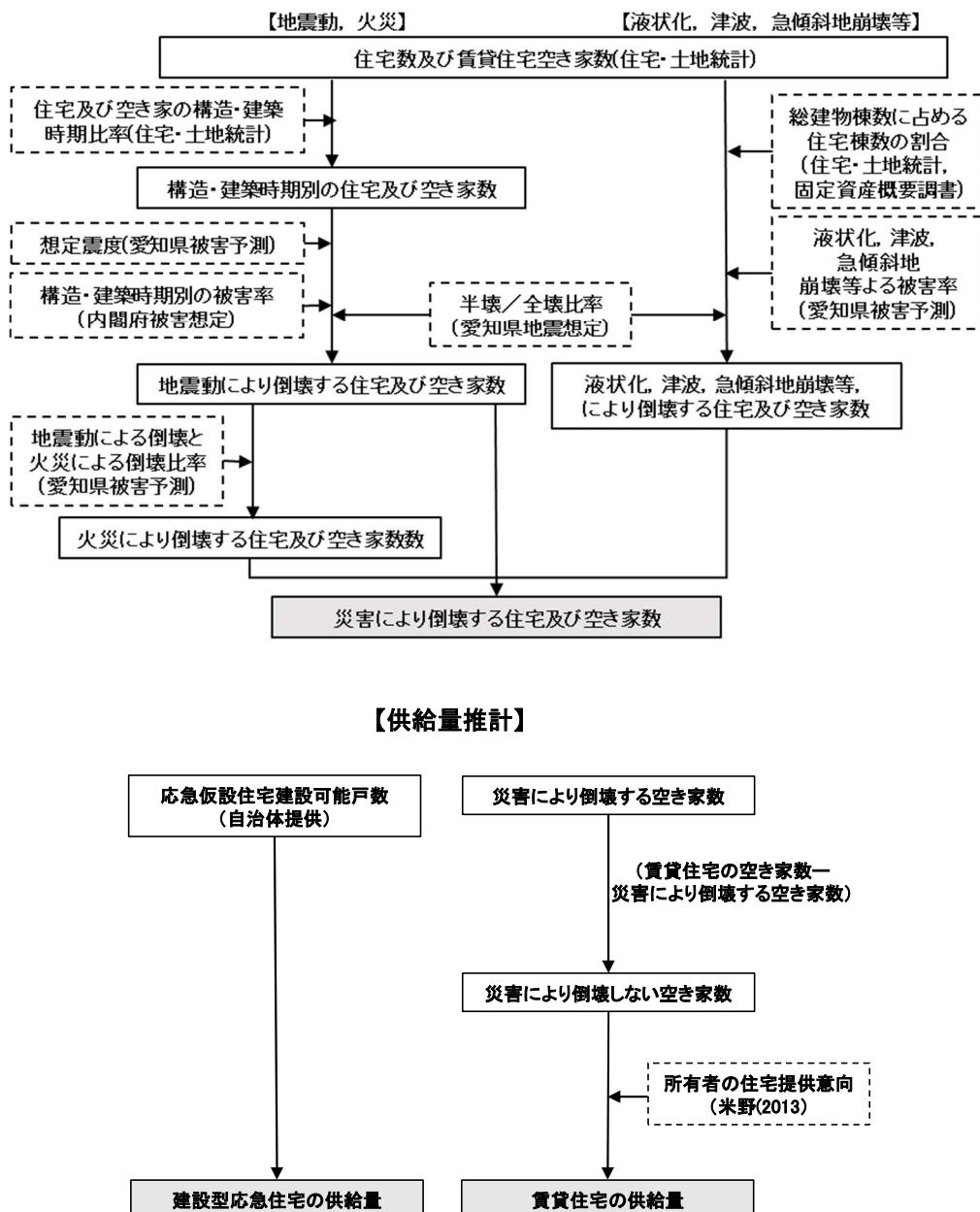


図5.1.4 仮住まい供給量の推計方法

¹⁰ 5.2.4 (3)参照

第5章 仮住まい需給量と人口移動推計

えることにより、地震動により倒壊する空き家数（全壊）を算出する¹¹。次に、愛知県被害予測における地震動に倒壊と火災による倒壊比率を乗じることにより、火災により倒壊する住宅棟数を算出する¹²。

次に、液状化、津波、急傾斜地崩壊等、火災により倒壊する空き家数を算出する。住宅・土地統計調査と固定資産概要調書より、総建物棟数に占める賃貸用住宅の空き家数の割合を算出し、愛知県被害予測調査におけるこれらの災害による被害率を与えることにより、倒壊する空き家数（全壊）を算出する。次に、愛知県被害予測調査における災害種別の半壊／全壊比率を乗じることにより、倒壊する空き家数（半壊）を算出する¹³。

これらの倒壊する空き家数（全壊）に、愛知県被害予測調査における災害種別の半壊／全壊比率を乗じることにより、倒壊する空き家数（全半壊）を算出している¹⁴。

次に、賃貸住宅の空き家数から、これらの災害により倒壊する空き家数を差し引くことにより、倒壊しない空き家数を算出する。尚、南海トラフ巨大地震では甚大かつ広域的な被害により復旧工事需要が発生するため、半壊となった空き家を早期的に補修することは難しいと考えられる。そのため、本推計においては半壊となった空き家は利用できないと仮定している。

最後に、賃貸住宅の供給量を算出するために、本アンケート調査結果から所有者の住宅提供意向を乗じている¹⁵。

(2) 仮住まい供給量(建設型応急住宅)

各自治体に地域防災計画に基づく建設可能戸数の情報提供を依頼し、提供されたデータを使用する。

(3) 空き家の構造比率、借家の建築時期比率

住宅・土地統計調査には空き家の建築時期のデータが存在しないため、借家の構造別の建築時期比率を求め、これを空き家の建築時期に見立てている。一方、佐藤(2017)が指摘するように、借家の方が耐震性能が低くなる 1980 年以前の建物の比率が大幅に低いことから、被害を大きく見積もってしまう可能性があることに留意する必要がある。

(4) 所有者の住宅提供意向

本アンケート調査の結果を基に、所有者の賃貸型応急住宅の提供意向を用いることにより、賃貸住宅（賃貸型応急住宅を含む）の供給量を算出する（図 5.1.5）。

¹¹ 5.1.3 (2)参照

¹² 5.1.3 (3)参照

¹³ 5.1.3 (4)参照

¹⁴ 5.1.3 (5)参照

¹⁵ 5.2.4 (4)参照

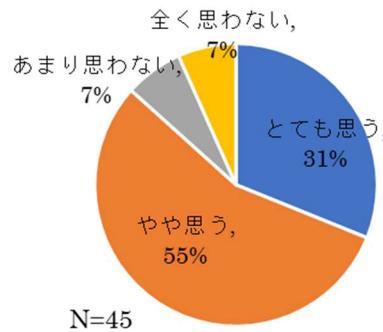


図 5.1.5 賃貸型応急住宅の提供意向

5.1.5 人口移動の推計方法

本アンケート調査結果より得た、市町村ごとの仮住まい立地選好意向を用いる（表 5.1.5）。尚、本研究はシミュレーションの構築を主眼としないため、仮住まい立地選好の反映に際しては①～③の簡易的な方法を用いた。

- ① 仮住まい立地場所の第1希望を反映
- ② 市町村内に建設型応急住宅、賃貸住宅のいずれかが不足している場合、第2希望以降は市町村内の住民を優先的に入居
- ③ 余剰量が十分でない仮住まいに対して複数の市町村から需要があった場合、各市町村の仮住まい需要数を用いて比率分配

表 5.1.5 市町村別の仮住まい立地選好

		校区内	豊橋市	豊川市	蒲郡市	新城市	田原市	設楽町	東栄町	豊根村	県内	県外	希望なし
豊橋市 (81)	第1希望	48%	46%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%
	第2希望	7%	46%	19%	4%	0%	6%	0%	0%	0%	5%	6%	7%
	第3希望	5%	11%	31%	5%	4%	9%	0%	1%	0%	6%	10%	19%
豊川市 (52)	第1希望	38%	4%	54%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%
	第2希望	10%	23%	38%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	10%	4%	10%
	第3希望	4%	25%	2%	8%	15%	0%	0%	0%	0%	8%	10%	29%
蒲郡市 (26)	第1希望	54%	0%	0%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	4%
	第2希望	12%	8%	4%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	8%
	第3希望	12%	8%	19%	4%	0%	4%	0%	0%	0%	31%	0%	23%
新城市 (24)	第1希望	38%	4%	8%	4%	42%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%
	第2希望	8%	13%	21%	0%	46%	0%	0%	4%	0%	0%	4%	4%
	第3希望	13%	21%	25%	0%	8%	0%	0%	0%	4%	0%	17%	13%
田原市 (38)	第1希望	53%	11%	0%	0%	0%	32%	3%	0%	0%	0%	3%	0%
	第2希望	8%	21%	8%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	3%	11%
	第3希望	8%	39%	3%	5%	3%	8%	0%	0%	0%	8%	5%	21%
設楽町 (24)	第1希望	54%	0%	0%	0%	0%	42%	0%	0%	0%	0%	4%	0%
	第2希望	4%	4%	0%	0%	25%	0%	33%	8%	0%	25%	0%	0%
	第3希望	4%	0%	13%	0%	17%	0%	8%	4%	4%	29%	4%	17%
東栄町 (5)	第1希望	20%	0%	40%	0%	0%	0%	40%	0%	0%	0%	0%	0%
	第2希望	0%	20%	0%	0%	40%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	20%
	第3希望	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	40%	40%
豊根村 (27)	第1希望	41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	44%	7%	7%	0%	0%
	第2希望	4%	0%	4%	0%	15%	0%	19%	15%	26%	7%	4%	7%
	第3希望	0%	7%	4%	0%	11%	0%	11%	15%	0%	30%	11%	11%

5.2 推計結果

5.2.1 仮住まい需給量の推計結果

(1) 過去地震最大モデル

まず、仮住まい立地場所の第1希望を反映した場合、津波被害が大きいことが想定される田原市において仮住まいが1,858戸不足した（表5.2.1、図5.2.1）。また、豊川市において賃貸型応急住宅が61戸不足した。次に、第2・第3希望を反映した場合、田原市から豊橋市、豊川市、さらには西三河地域への大きな移動が発生することが明らかとなった（表5.2.2、表5.2.3¹⁶、図5.2.2）。東三河地域全体においては十分に仮住まい需要を賄える結果となつた。

表5.2.1 需給推計：第1希望反映（過去地震最大モデル）

		豊橋市	豊川市	蒲郡市	新城市	田原市
建設型	需要	1,140	465	159	24	1,707
	供給	4,074	404	373	97	1,008
	供給-需要	2,934	-61	214	73	-699
賃貸住宅	需要	1,775	541	282	43	1,505
	供給	10,703	3,789	1,814	738	345
	供給-需要	8,928	3,247	1,531	696	-1,160
計	需要	2,915	1,006	441	67	3,212
	供給	14,777	4,193	2,187	835	1,353
	供給-需要	11,863	3,186	1,746	768	-1,858

[戸]

表5.2.2 需給推計：第2・3希望反映（過去地震最大モデル）

		豊橋市	豊川市	蒲郡市	新城市	田原市
建設型	需要	1,140	404	159	24	1,008
	供給	4,074	404	373	97	1,008
	供給-需要	2,934	0	214	73	0
賃貸住宅	需要	2,047	1,645	464	133	345
	供給	10,703	3,789	1,814	738	345
	供給-需要	8,656	2,144	1,350	605	0
計	需要	3,187	2,049	622	157	1,353
	供給	14,777	4,193	2,187	835	1,353
	供給-需要	11,591	2,144	1,564	678	0

[戸]

¹⁶ 移動先割合は他市町村で仮住まいを確保した世帯の移動先割合を示している。

表 5.2.3 需給推計：移動先割合（過去地震最大モデル）

	豊橋	豊川	蒲郡	新城	田原	地域外
豊橋市	-	20%	0%	20%	0%	60%
豊川市	50%	-	0%	0%	0%	50%
蒲郡市	0%	0%	-	0%	0%	100%
新城市	20%	46%	0%	-	0%	23%
田原市	27%	42%	7%	4%	-	19%

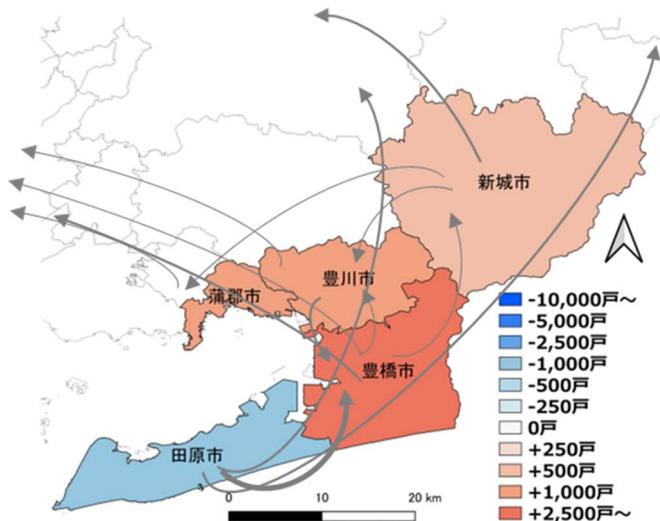


図 5.2.1 需給推計：第1希望反映（過去地震最大モデル）

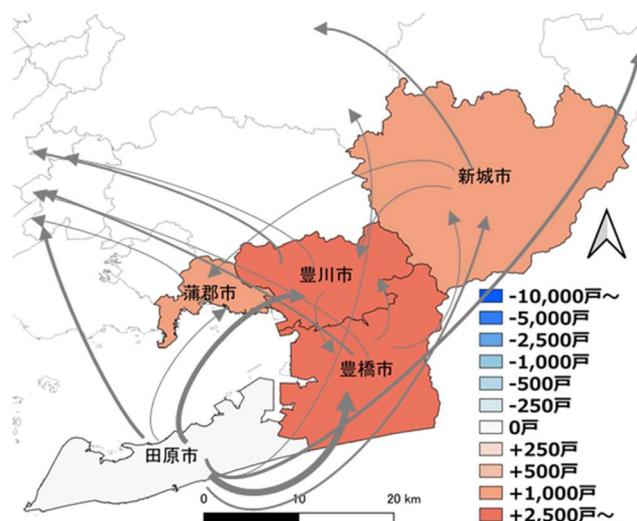


図 5.2.2 需給推計：第2・3希望反映（過去地震最大モデル）

(2) 理論上最大想定モデル

仮住まい立地場所の第1希望を反映した場合、震度6強以上の揺れが想定される豊橋市で49,918戸、豊川市で5,400戸、蒲郡市で2,247戸、田原市で1,021戸の仮住まいが不足する結果となった（表5.2.4、図5.2.3）。次に、第2・第3希望を反映した場合においても、東三河地域全体で需要を賄えない結果となり、豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市から新城市、さらには西三河地域や静岡県への大きな移動が発生する可能性が高いことが明らかとなった（表5.2.5、図4.2.4）。

表5.2.4 需給推計：第1希望反映（理論上最大想定モデル）

	豊橋市	豊川市	蒲郡市	新城市	田原市
建設型	需要	23,573	3,937	1,663	316
	供給	4,074	404	373	97
	供給-需要	-19,499	-3,533	-1,290	-219
賃貸住宅	需要	37,459	5,329	2,641	507
	供給	7,040	3,462	1,684	739
	供給-需要	-30,419	-1,867	-957	232
計	需要	61,032	9,266	4,304	823
	供給	11,114	3,866	2,057	836
	供給-需要	-49,918	-5,400	-2,247	14

[戸]

表5.2.5 需給推計：第2・3希望反映（理論上最大想定モデル）

	豊橋市	豊川市	蒲郡市	新城市	田原市
建設型	需要	23,573	3,937	1,663	97
	供給	4,074	404	373	97
	供給-需要	-19,499	-3,533	-1,290	0
賃貸住宅	需要	37,448	5,327	2,641	739
	供給	7,040	3,462	1,684	739
	供給-需要	-30,408	-1,865	-957	0
計	需要	61,021	9,264	4,304	836
	供給	11,114	3,866	2,057	836
	供給-需要	-49,907	-5,398	-2,247	0

[戸]

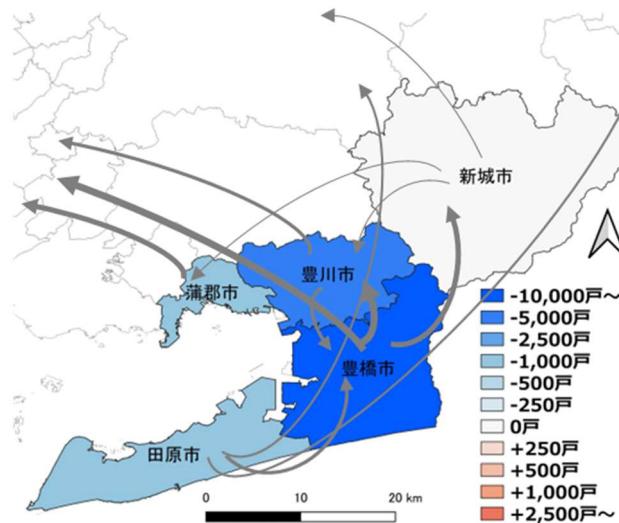


図 5.2.3 需給推計：第1希望反映（理論上最大想定モデル）

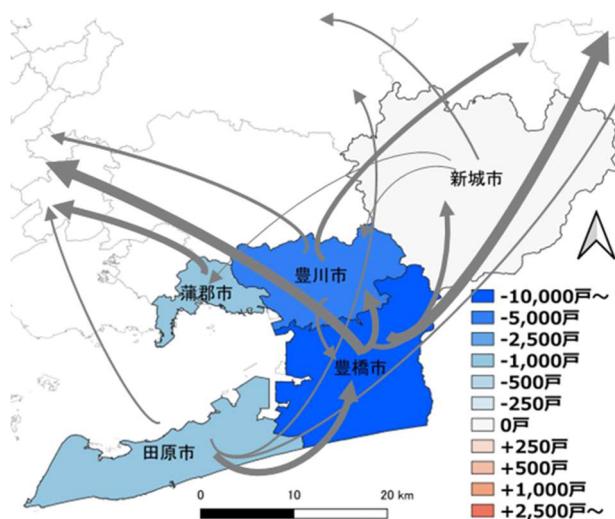


図 5.2.4 需給推計：第2・3希望反映（理論上最大想定モデル）

5.2.2 人口移動の推計結果

(1) 過去地震最大モデル

過去地震最大モデルにおいては田原市で 13% 減少となり、その他の市町村で 0.5%~1.7% 増加となった（表 5.2.7、図 5.2.6）。

表 5.2.6 人口増減率：過去地震最大モデル

	移動前	流出	流入	移動後	増減率
豊橋市	374,765	423	2,120	376,463	0.5%
豊川市	182,436	212	3,316	185,540	1.7%
蒲郡市	81,100	95	570	81,575	0.6%
新城市	47,133	26	392	47,499	0.8%
田原市	62,364	8,158	0	54,206	-13%

[人]

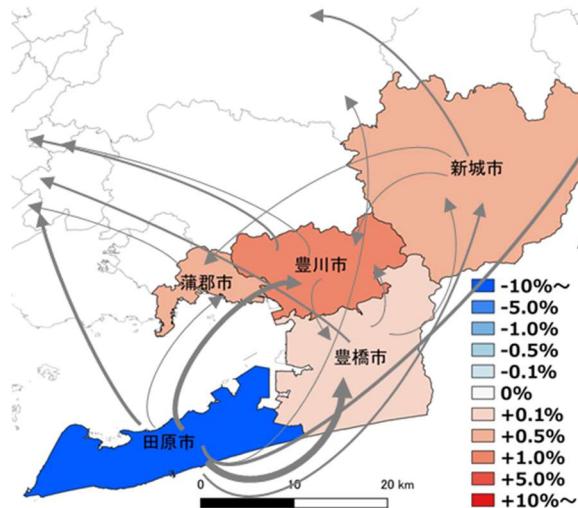


図 5.2.5 人口増減率：過去地震最大モデル

(2) 理論上最大想定最大モデル

理論上最大想定モデルにおいては、東三河地域内において仮住まいを得られなかった世帯は東三河地域外へ移動すると仮定した。その結果、豊橋市で37%減少、蒲郡市で8.3%，田原市で7.9%，豊川市で7.6%減少となった。また、仮住まい需要が集中する新城市では4.9%増加となった（表5.2.7，図5.2.6，表5.2.8）。

表 5.2.7 人口増減率：理論上最大想定モデル

	移動前	流出	流入	移動後	増減率
豊橋市	374,765	140,094	1,826	236,497	-37%
豊川市	182,436	16,002	2,141	168,575	-7.6%
蒲郡市	81,100	6,737	4	74,367	-8.3%
新城市	47,133	21	2,313	49,425	4.9%
田原市	62,364	4,924	0	57,440	-7.9%

[人]

表 5.2.8 需給推計：移動先割合②（理論上最大想定モデル）

	豊橋	豊川	蒲郡	新城	田原	地域外
豊橋市	-	1%	0%	1%	0%	97%
豊川市	6%	-	0%	0%	0%	94%
蒲郡市	0%	0%	-	0%	0%	100%
新城市	20%	46%	0%	-	0%	23%
田原市	21%	0%	0%	0%	-	79%

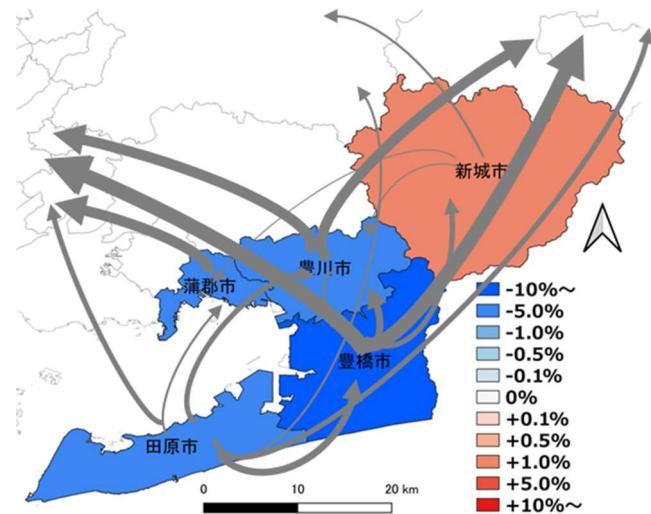


図 5.2.7 人口増減率：理論上最大想定モデル

5.3 小括

過去地震最大モデルにおいては、津波被害が大きいことが想定される田原市において仮住まいが不足するが、東三河地域全体においては十分に仮住まい需要を賄える結果となった。その結果、田原市で13%の人口減少、その他の市町村で0.5%~1.7%の人口増加が見込まれた。

理論上最大想定モデルでは、震度6強以上の揺れが想定される豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市で仮住まいが不足する結果となった。これは東三河地域全体で需要を賄えない需要量であり、西三河地域や静岡県への大きな移動が発生する可能性が高いことが明らかとなった。その結果、豊橋市で37%、蒲郡市で8.3%、田原市で7.9%、豊川市で7.6%の人口減少、仮住まい需要が集中する新城市では4.9%の人口増加が見込まれた。

第6章

終章

6.1 まとめ

本研究では南海トラフ巨大地震後の仮住まい選好及び需給量について、以下の点を明らかにした。

第一に、単純集計により回答者全体の回答傾向を明らかにした。仮住まいタイプ選好において、全壊では「建設型応急住宅」が37%と最も高く、次いで「賃貸型応急住宅」が33%であった。一方、「賃貸住宅」が14%と家賃を自己負担する住民が一定割合いることが明らかとなった。半壊では「自宅の応急修理」が73%と最も高い結果となった。仮住まい立地選好において、第1希望では各市町村とともに、「お住まいの校区内」及び「市町村内」が計70~90%を占める結果となった。一方で第2希望以降は、東三河地域内、さらには東三河地域外・県内を越えての希望もみられ、広域的な移動が発生し得る可能性が示唆された。

仮住まいに対する重視項目では、56%が「すぐ入居できる」、51%が「同居する家族との入居」、39%が「災害に対する安全性」を選択しており、災害時特有の問題が重視されることが明らかとなった。一方で、54%が「駐車場がある」、42%が「家賃の安さ」、34%が「スーパーからの近さ」、32%が「住宅の断熱」、「住宅の防音」を選択しており、住宅環境や周辺環境に関する要素など多様なニーズがあることが明らかとなった。

第二に、地域特性にみる仮住まい選好を明らかにした。地域特性を分析することにより、各校区を「市街地型」、「郊外型」、「農村型」、「過疎型」に類型化した結果、「市街地型」は賃貸型応急住宅、「郊外型」、「農村型」は建設型応急住宅、「過疎型」は親戚・知人宅などを選好する住民が多いことが明らかとなった。一方で、立地選好は地域特性と有意な関係がみられず、生活圏及び住民が持つ地域観が立地選好に影響を与えていたことが明らかとなった。以上より、世帯特性のみならず地域特性や住民の生活圏及び地域観を考慮した仮住まい選好把握の必要性が指摘できる。

第三に、仮住まい選好基準及び仮住まい選好に潜む価値観を明らかにした。コンジョイント分析を行った結果、「立地」と「自己負担」、「入居にかかる日数」、次いで「住環境」が相対的に重視されることが明らかとなった。また、仮住まい選好に潜む価値観と個人・世帯属性の関係を分析した結果、「日常利便重視型」は非従事者の70代以上の高齢者が多く、「低関心型」は従事者の中高年が多く、「子育て重視型」は中学生以下の子供を持つ30・40代の女性が多く属することが明らかとなった。住民のライフステージにより異なる重視項目が示されることから、従前居住地を中心とした通勤・通学、買物、医療などの日常生活を再構築可能とする仮住まいの整備が望まれる。

第四に、民間賃貸住宅所有者の仮住まい供給意向を明らかにした。その結果、86%の所有者が賃貸型応急住宅の提供に協力的であることが明らかとなった。

第五に、仮住まいの需給量及び人口移動を明らかにした。過去地震最大モデルにおいては、田原市において仮住まいが不足するが、東三河地域全体においては十分に仮住まい需要を賄える結果となった。その結果、田原市で13%の人口減少、その他の市町村で0.5%~1.7%の人口増加が見込まれた。理論上最大想定モデルでは豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市で仮住ま

第6章 仮住まい供給と適切な広域連携に向けて
いが不足する結果となった。これは東三河地域全体で需要を賄えない需要量であり、西三河地域や静岡県への大きな移動が発生する可能性が高いことが明らかとなった。その結果、仮住まい確保等の対策を行わなかった場合最大で、豊橋市で37%，蒲郡市で8.3%，田原市で7.9%，豊川市で7.6%の人口減少、仮住まい需要が集中する新城市では4.9%の人口増加が見込まれた。各協会等とプレハブ型住宅、木造型住宅、モバイル型住宅等の供給に係る事前契約等を締結することにより仮住まいを量的に準備するとともに、平常時の耐震化の推進及び半壊世帯などに対して自立的な生活・住宅再建への支援を検討することにより、仮住まいを必要とする世帯数を減少させる方策が望まれる。また、人口移動は災害後の復興や都市計画に大きな影響を与えることから、緊急時に混乱することなく人口を誘導できるような計画を複数の市町村と連携して整備することが望まれる。

6.2 今後の課題

第一に、仮住まい選好の因果構造についてである。仮住まい選好は地域特性、生活圏・地域観、個人・世帯属性など諸要素が相互に影響することから、これらの因果関係を整理する必要性がある。

第二に、仮住まい需給量及び人口移動の推計についてである。シミュレーションは検討余地があり、より小地域レベルでの移動を捉えることにより、きめ細やかな自立支援策や事前復興計画の具体的な検討が可能となる。

引用・参考文献

- 1) 内閣府(2017), 「大規模災害時における被災者の住まいの確保に関する検討会 論点整理 (参考資料)」, 8月 29 日
- 2) 齊藤(2017), 「原子力発電所事故避難者受け入れ等に伴う都市計画への影響について 人口と土地利用変化に着目した福島県いわき市を対象として」, 都市計画論文集, Vol.53 No.3, pp.919-926
- 3) 山田(2020), 「東日本大震災の被災地における居住地移動と市街地再編との関係 - 東北地方の被災県に着目してー」, 李刊地理学, Vol.72 No.2, pp.71-90
- 4) 米野(2013), 「仙台市内の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」, 日本建築学会計画系論文集, Vol.78 No.689, p.1589-1596
- 5) 阪東(2021), 「避難所・応急仮設住宅の現状と課題 - 高齢者・障がい者への配慮や健康影響の視点からー」, 保健医療科学, Vol.70 No.4, pp.407-41
- 6) 式(2012), 「応急仮設住宅としての民間賃貸住宅借上げ制度による家賃支援型住宅施策の論点 : 宮城県仙台市・多賀城市を事例に」, 都市住宅学, Vol.2012 No.79, pp.105-110
- 7) 佐藤ら(2009), 「都市災害後の住宅再取得意向の非集計行動モデル - 想定首都圏大震災を対象としたケーススタディー」, 都市計画論文集, Vol.44 No.3, pp.331-336
- 8) 佐藤ら(2018), 「都市災害後の住宅再取得意向の非集計行動モデル - 想定首都圏大震災を対象としたケーススタディー」, 都市計画論文集, Vol.44 No.3, pp.331-336
- 9) 今村ら(2023), 「漁業集落における被災後を想定した居住地選択の思考プロセスと集落の集約再編の課題」, 都市計画論文集, Vol.58 No.3, pp.859-866
- 10) 西山ら(2011), 「居住地属性の住民選好に基づく類型化による居住地選択行動の解析」, 土木学会論文集, Vol.67 No.6, pp.1-10
- 11) 愛知県(2014), 「平成 23 年度～平成 25 年度愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査報告書」
- 12) 太田ら(2008) :「紀伊半島における中山間地集落の孤立化と自立性に着目した防災力評価手法の検討－東海・東南海・南海地震への戦略的な防災対策の一環としてー」, 建築学会総合論文誌. No.6, pp.117-121
- 13) 曾我部ら(2021), 「人口変動要因の影響評価に向けた標準的人口トレンドの抽出-都市規模と地域居住者特性に着目してー」, 日本建築学会計画系論文集, Vol.86 No.784, pp.1851-1862
- 14) 陳ら(2010), 「地域人口特性に基づく地域復興の評価ー阪神・淡路大震災と新潟県中越地震の地域特性と復興像ー」, 地域安全学会論文集, No.13, pp.347-355
- 15) 佐藤ら(2014), 「被災前の人口トレンドが被災地の地域人口構造へ与える影響ー阪神・淡路大震災と新潟県中越地震を対象としてー」, 地域安全学会論文集, No.24, pp.293-302
- 16) 内閣府(2012), 「南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ 建物被害・人的被害の被害想定項目及び手法の概要」, 8月 29 日
- 17) 国土交通省(2012), 「応急仮設住宅建設必携 中間とりまとめ」

補足資料

表 住民アンケート調査内容

性別	・男性 ・女性 ・その他
年齢	・10代未満 ・10代 ・20代 ・30代 ・40代 ・50代 ・60代 ・70代 ・80代以上
就業状況	・農業・漁業・畜産業等 ・会社員 ・自営業 ・公務員 ・パート・アルバイト ・専業主婦 ・無職 ・学生 ・園児・未就学児 ・その他
個人 通勤・通学先	・自宅 ・校区内 ・豊橋市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村 ・名古屋市 ・岡崎市 ・それ以外の愛知県内 ・静岡県 ・その他
個人 テレワーク可否	既に実施している ・実施していないが可能である ・実施しておらず不可能である
個人 買い物先	・宅配 ・校区内 ・豊橋市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村 ・名古屋市 ・岡崎市 ・それ以外の愛知県内 ・静岡県 ・その他
個人 通院先	・自宅訪問 ・校区内 ・豊橋市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村 ・名古屋市 ・岡崎市 ・それ以外の愛知県内 ・静岡県 ・その他
個人 交通手段	・徒歩 ・自転車 ・バイク ・自家用車 ・バス ・鉄道 ・タクシー ・その他
世帯属性 世帯構成	・一人暮らし ・夫婦のみ ・夫婦と子供 ・親一人と子供 ・夫婦と子供と孫
世帯属性 世帯人数	・1人 ・2人 ・3人 ・4人 ・5人 ・6人 ・7人以上
世帯属性 要配慮者	・いる ・いない
世帯 世帯年収	・収入なし ・200万円未満 ・200~400万円未満 ・400~600万円未満 ・600~800万円未満 ・800万円~1,000万円未満 ・1,000万円以上
世帯 収入源	・仕事 ・年金 ・預貯金など ・親または子供からの援助 ・生活保護 ・その他
世帯 居住地	・豊橋市 ・豊川市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村
世帯 居住年数	・1年未満 ・1~5年未満 ・5~10年未満 ・10~20年未満 ・20~30年未満 ・30~40年未満 ・40~50年未満 ・50~60年未満 ・60年以上
住宅 所有形態	・持家（戸建て） ・持家（共同住宅） ・借家（戸建て） ・借家（共同住宅） ・その他
住宅 建築年数	・1980年以前 ・1981~2000年 ・2001年~2010年 ・2010年以降 ・わからない
地域観 構造	・木造 ・鉄骨造 ・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨・鉄筋コンクリート造 ・わからない
地域観 愛着	・とてもある ・ややある ・あまりない ・全くない
地域観 満足度	・とても満足である ・やや満足である ・あまり満足でない ・全く満足でない
地域観 近隣関係	・とても親密である ・やや親密である ・あまり親密でない ・全く親密でない
地域観 永住意向	・とても思う ・やや思う ・あまり思わない ・全く思わない
仮住まい タイプ	全壟 ・建設型応急住宅 ・賃貸型応急住宅 ・賃貸住宅 ・親戚・知人宅 ・その他
仮住まい 選好	半壟 ・自宅の応急修理 ・建設型応急住宅 ・賃貸型応急住宅 ・賃貸住宅 ・親戚・知人宅 ・その他
仮住まい 選好（複数）	・校区内 ・市町村内 ・東三河地域内 ・愛知県内 ・愛知県外
仮住まい 立地	第1希望 ・校区内 ・豊橋市 ・豊川市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村 ・名古屋市 ・岡崎市 ・それ以外の愛知県内 ・静岡県 ・その他
仮住まい 選好	第2希望 ・校区内 ・豊橋市 ・豊川市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村 ・名古屋市 ・岡崎市 ・それ以外の愛知県内 ・静岡県 ・その他 ・希望しない
仮住まい 選好	第3希望 ・校区内 ・豊橋市 ・豊川市 ・蒲郡市 ・新城市 ・田原市 ・設楽町 ・東栄町 ・豊根村 ・名古屋市 ・岡崎市 ・それ以外の愛知県内 ・静岡県 ・その他 ・希望しない
重視項目 別居検討可能性	・可能 ・可能だが、できれば同居を希望 ・不可 ・その他
重視項目	・すぐ入居できる ・同居する家族との入居 ・親族・知人が近くにいる ・災害に対する安全性 ・行政情報の届きやすさ ・住宅の新しさ ・住宅の広さ ・住宅の日照 ・住宅の通風 ・住宅の防音 ・住宅の断熱 ・家賃の安さ ・バリアフリー ・ベットとの入居 ・駐車場がある ・庭がある ・現住宅からの近さ ・鉄道駅からの近さ ・バス停からの近さ ・学校からの近さ ・勤務地からの近さ ・スーパーからの近さ ・病院からの近さ ・幼稚園・保育園からの近さ ・公園からの近さ ・図書館からの近さ ・福祉施設からの近さ ・その他

表 所有者アンケート調査内容

年齢	▪30代未満 ▪40代 ▪50代 ▪60代 ▪70代 ▪80代以上
居住地	▪豊橋市 ▪豊川市 ▪蒲郡市 ▪新城市 ▪田原市 ▪設楽町 ▪東栄町 ▪豊根村 ▪それ以外
経営組織	▪個人経営 ▪法人経営 ▪その他
経営種別	▪賃貸経営専業 ▪兼業(賃貸住宅が主な収入源) ▪兼業(賃貸住宅は副業) ▪その他
賃貸経営の経験年数	▪1年未満 ▪1~4年 ▪5~9年 ▪10~19年 ▪20~29年 ▪30~39年 ▪40年以上
賃貸住宅の取得経緯	▪相続 ▪本業として ▪貯蓄 ▪老後の備え ▪節税対策 ▪投資目的 ▪その他
所有者属性	▪規模を拡大したい ▪現状維持したい ▪規模を縮小したい ▪売却したい ▪その他
経営開拓意向	▪とても関わりたい ▪やや関わりたい ▪あまり関わりたくない ▪全く関わりたくない
空き家解消意向	▪とても思う ▪やや思う ▪あまり思わない ▪全く思わない
賃貸経営の悩みや不安	▪空室の増加 ▪家賃値上げの困難性 ▪建物・設備の老朽化 ▪大規模修繕 ▪リフォーム・リノベーション ▪入居者や入居者間のトラブル ▪管理会社とのトラブル ▪相続 ▪特にない ▪その他
管理会社への信頼	▪とてもしている ▪ややしている ▪あまりしていない ▪全くしていない
勉強会・催し物の参加	▪とてもしている ▪ややしている ▪あまりしていない ▪全くしていない
賃貸経営による地域貢献意識	▪とてもある ▪ややある ▪あまりない ▪全くない
自治会・ボランティア活動への参加	▪毎週 ▪月に数回 ▪2ヶ月に1回 ▪4ヶ月に1回 ▪年に1, 2回 ▪全くない
所在市町村	▪豊橋市 ▪豊川市 ▪蒲郡市 ▪新城市 ▪田原市 ▪設楽町 ▪東栄町 ▪豊根村 ▪その他
管理方法	▪契約手続き・管理はすべて自ら実施 ▪契約手続きは委託、管理は自ら実施（部分委託） ▪契約手続きは委託、管理の一部も委託 ▪契約手続き・管理のすべてを委託（管理委託） ▪その他
建築時期	▪1980年以前 ▪1981~1990年 ▪1991~2000年 ▪2001~2010年 ▪2011年以降 ▪わからない
構造	▪木造 ▪鉄骨造 ▪鉄筋コンクリート造 ▪鉄骨・鉄筋コンクリート造 ▪わからない
賃貸住宅属性	▪マンション ▪アパート ▪一戸建て ▪その他
間取り	▪1R ▪1K ▪1DK ▪2K/2DK ▪2LDK ▪3K/3DK ▪3LDK ▪4K/4DK ▪5K以上 ▪わからない
戸建の床面積 (m ²)	▪~20 ▪20~25 ▪25~30 ▪30~40 ▪40~50 ▪50以上 ▪わからない ▪3万円未満 ▪3万円以上~4万円未満 ▪4万円以上~5万円未満
家賃（共益費を含む）	▪5万円以上~6万円未満 ▪6万円以上~7万円未満 ▪7万円以上~8万円未満 ▪8万円以上 ▪わからない
敷金	▪なし ▪0.5か月分 ▪1か月分 ▪1.5か月分 ▪2か月分 ▪2.5か月分以上 ▪わからない
礼金	▪なし ▪0.5か月分 ▪1か月分 ▪1.5か月分 ▪2か月分 ▪2.5か月分以上 ▪わからない
受入れ世帯	▪単身者世帯 ▪ファミリー世帯 ▪その他
入居者への信頼	▪とてもしている ▪ややしている ▪あまりしていない ▪全くしていない
入居者との関わり	▪とてもある ▪ややある ▪あまりない ▪全くない
登録意向	▪とても思う ▪やや思う ▪あまり思わない ▪全く思わない
受け入れる要配慮者の範囲	▪自分で決めたい ▪管理会社に任せたい ▪どちらでもよい ▪所得の低い世帯 ▪高齢者単身世帯 ▪高齢者のみ世帯 ▪障がい者単身世帯
受け入れたくない要配慮者	▪障がい者のいる世帯 ▪子育て世帯 ▪ひとり親世帯 ▪外国人世帯 ▪生活保護受給世帯 ▪災害の被災者世帯 ▪わからない ▪特にない
セーフティネット住宅	▪家賃滞納の恐れ ▪保証人がいない ▪意思疎通がとれない ▪衛生面や火災等の不安 ▪近隣や入居者とのトラブル ▪孤独死の恐れ ▪原状回復のトラブル ▪なんとなく ▪特にない ▪その他
登録意向（被災者のみ）	▪とても思う ▪やや思う ▪あまり思わない ▪全く思わない
登録するうえで気になる点	▪制度がわからない ▪メリットがない ▪リスクがわからない ▪きっかけがない ▪面倒くさい ▪空室がない ▪住宅の設備が不十分 ▪特にない ▪その他
制度の認知度	▪詳しく知っていた ▪聞いたことはあったが、詳しくは知らなかった ▪聞いたことがなかった
制度の社会的重要性	▪とても思う ▪やや思う ▪あまり思わない ▪全く思わない
賃貸型応急住宅の提供意向	▪とても思う ▪やや思う ▪あまり思わない ▪全く思わない
制度の認知度	▪詳しく知っていた ▪聞いたことはあったが、詳しくは知らなかった ▪聞いたことがなかった
制度の社会的重要性	▪とても思う ▪やや思う ▪あまり思わない ▪全く思わない