

地方都市における賃貸住宅供給手法に関する研究

研究目的

民間賃貸住宅の少ない地方の小規模都市では、市町村外からの就労者や若年世帯等の定住のための住宅対策として、これまでは公営住宅等を供給することで対応してきました。しかし、公営住宅法の改正による入居者層の縮小や財政負担の軽減の観点から、地方都市では新たな住宅対策が必要となっています。一方、道内のいくつかの自治体では民間賃貸住宅への助成策が実施され、一定の実績をあげています。

そこで本研究では、民間賃貸住宅の供給を自治体が誘導・支援する手法について、その課題を把握し、課題の対応策を提案することにより、地方都市における効果的で効率的な民間賃貸住宅の供給誘導を実現することを目的としています。

研究概要

道内各自治体による民間賃貸住宅助成策の事例調査を行い、人口の少ない市町村でも需要があることがわかりました。また助成策には性能が確保されていない、事業者が少ない、自治体負担が大きいなどの課題があることがわかりました。

これに対し、国の社会資本整備総合交付金提案事業の活用により性能向上、事業者の収益確保、自治体負担の軽減が同時に図れる効果的で効率的な供給手法を提案しました。

また、東神楽町をケーススタディとして断熱性能や遮音性能などの性能基準と性能表示を組み合わせた性能確保の方法を提案し、事業者の収益確保、自治体負担の軽減が図れるような制度設計を支援しました。

表1 自治体による賃貸住宅供給の誘導・支援事例

自治体名	方法	支援内容	供給実績	実績の期間
鷹栖町	建設費助成	補助率 1/4 上限150万円/戸 家賃・建設費の0.7%以内	4棟28戸	H19-20
当麻町	建設費助成	補助率 1/3 上限600万円/戸 家賃・建設費の0.6%以内	16棟100戸	H5-21
東川町	建設費助成	補助率 1/3 上限180万円/戸(町外業者130万円/戸) 家賃・建設費の0.8%以内	25棟134戸	H15-17
南富良野町	建設費助成	1LDK 60万円/戸 2LDK 80万円/戸 3LDK 100万円/戸 (町外業者 20%減額)	5棟40戸	H17-19
比布町	建設費助成	補助率 35% 上限280万円/戸(町外業者150万円/戸) 家賃・建設費の0.6%以内	2棟16戸	H11-12
沼田町	建設費助成 土地無償賃貸	助成額200万円/戸 建設用地は無償賃貸 30年間無償賃貸	2棟8戸 2棟10戸	H21 H20
新十津川町	建設費助成	助成額40万円/戸 上限 400万円/棟 町内業者または町内居住者個人のみ	5棟28戸	H17-21
新得町	建設費助成	町内業者 12万円/坪 町外業者 10万円/坪 (下水道区域内)	28棟144戸	H12-21
雁追町	建設費助成	1万円/m ² 上限300万円(商品券で助成)	6棟40戸	H15-21
豊頃町	建設費助成	補助率1/4～1/5 2%の利子補給(H15条例) 助成額5万円/坪(H18条例)	1棟8戸 3棟16戸	H16 H18-21
上士幌町	建設費助成	15万円/坪 上限300万円(戸建49.5㎡以上) 12.5万円/坪 上限250万円(集住49.5㎡以上) 16万円/坪 上限130万円(集住19.8～49.5㎡)	16棟26戸	H20-21
士幌町	建設費助成	補助率1/2 上限300万円/棟 補助なし 商工会中心となって民間業者が民営建設	2棟8戸 180戸	H21 H10-20
更別村	建設費助成	助成額5万円/坪	18棟96戸	H14-22
中札内村	家賃助成	家賃が25,000円を超える部分の1/2以内(限度額1万円)	36戸	H20

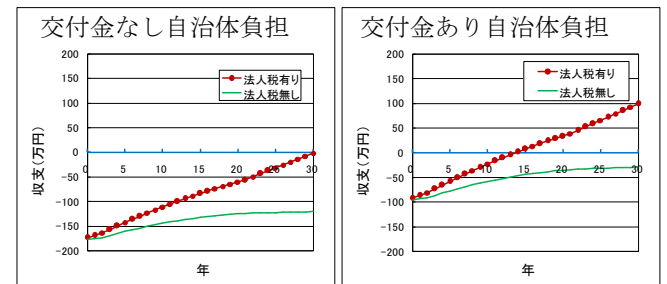


図1 社会資本整備総合交付金の活用による自治体収支の変化～東川町の例～

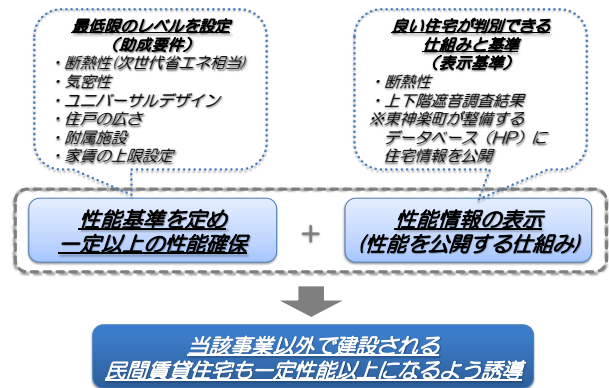


図2 新たな手法の検討～東神楽町の例～

研究の成果

人口規模の小さな地方都市においても世帯分離や他市町村からの移住など民間賃貸住宅へのニーズが少なくないことがわかりました。道内各自治体の助成策の課題を把握し国の社会資本整備総合交付金提案事業の活用により性能向上、事業者の収益確保、自治体負担の軽減が同時に図れる効果的・効率的な供給手法を提案しました。また、上川支庁管内東神楽町において実践的に民間賃貸住宅供給誘導手法の制度設計を支援しました。

道内の市町村が今後民間賃貸住宅供給誘導を行う際に活用できます。