

北方型民間賃貸住宅に関する研究

研究目的

本道の民間賃貸住宅は、既存住宅総数の約3割を占め、近年の新設住宅着工数においても約半数を占めるなど、道民生活を支える重要な住宅ストックとしての役割を担っています。

しかし、その住宅性能については、戸建住宅とは異なり、供給者側の判断により供給されるため、大きな格差が生じているものと推測されます。

そこで、民間賃貸住宅の現状と問題を把握し、少子高齢社会や環境問題などを背景とした成熟社会において求められる住宅性能、それを実現するために必要な普及の仕組みを明らかにすることを目的としています。

研究概要

この研究では、民間賃貸住宅に関わる者への実態調査等により、問題の抽出・分析を行い、その結果を踏まえ、目標性能の普及の仕組みを検討します。

今年度は、統計データから、都市規模区分別の住宅建設戸数に占める賃貸住宅の状況（図1）、市町村調査から、民間賃貸住宅に対する計画や施策の有無、目的や内容について把握しました（表1）。その結果、都市規模に関わらず取り組みが重要であること、市町村施策は定住促進や低廉で優良な賃貸住宅の供給促進などを目的としていることがわかりました。

また、民間賃貸住宅の供給実態及び性能を把握するため、想定される賃貸住宅の特徴から調査項目を定め（表2）、施工者へのアンケート調査を行いました。

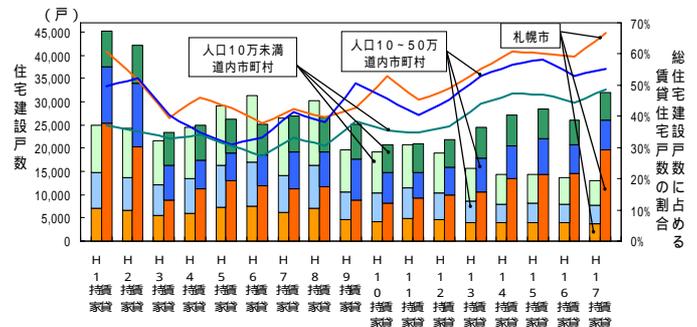


図1 持家住宅と賃貸住宅の建設戸数・割合

表1 市町村施策等に関する調査結果

民間賃貸住宅に関して計画に位置づけている市町村	57市町村（全体の4割弱）
民間賃貸住宅に関する施策を持つ市町村	19市町村
上記19市町村のうち、計画への位置づけがある市町村	11市町村
施策の主な目的	
・定住促進、低廉で優良な賃貸住宅の普及のため（人口1万人以下10町村）	
・公営住宅供給量の縮減、公営住宅から民間賃貸住宅への誘導のため（人口1万人以下2町村）	
・まちなかへの住宅供給のため（人口1万人以上4市）	
施策の内容	
・民間賃貸住宅建設に対する補助（8割弱）	
・民間賃貸住宅入居者の家賃に対する補助（2割強）	
施策が過去にあったが現在は無い市町村	5町
施策を検討している市町村	8市町

表2 施工者アンケートの調査項目

調査目的		調査項目	
供給実態の把握	現状の賃貸住宅性能の把握	供給計画	供給目的 住戸仕様等の決定方法 既存制度の活用状況
想定される賃貸住宅の特徴		供給状況	供給状況 建設地、構造、室構成、住戸面積
供給計画	戸建住宅と異なる供給目的	住戸性能	断熱性能 高齢化対応 遮音、防犯等への配慮状況 建設費
供給状況	室構成の偏った住戸供給 狭小な住戸	借り主への情報	住戸性能に関する広告状況 入居判断要素となる住戸性能 入居者の不満・苦情
住戸性能	戸建住宅に比べて低い断熱性能と高齢化対応 戸建住宅にはない必要となる性能の存在		
借り主への情報	住戸性能に関する情報の不足		

研究の成果

次年度は、施工者へのアンケートによる供給実態の分析、更に、貸し主や借り主の意向を把握し、民間賃貸住宅の性能を確保するための課題を明らかにします。また、市町村施策の実態調査結果などを踏まえ、求められる性能を実現するための普及の仕組みを明らかにします。

その結果、近年の民間賃貸住宅の性能など建設実態、供給実態、今後の民間賃貸住宅に求められる性能とその性能の必要性が明らかになることから、一定性能水準が確保された民間賃貸住宅の供給に対する誘導方策等の検討に活かされます。