

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

賃貸住宅ストックの少ない地方都市では、市町村外からの就労者や世帯分離に伴う若年世帯等を対象とした住宅対策として、これまでは自治体が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対象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。

そこで本研究では、地方都市における対応策の一つとして、民間事業者による賃貸住宅の供給を自治体が誘導・支援する手法を明らかにすることを目的としています。

研究概要

本研究では、これまでに地方都市で実施された具体事例の実態調査などから、賃貸住宅の供給を誘導・支援する手法の効果や課題を明らかにします。

今年度は、これまでの自治体の施策事例に関して、施策の目的や方法に関する調査を行いました。その結果、民間事業者の賃貸住宅供給に対する建設費助成等を行っている事例があり、それぞれの手法により供給戸数等が異なる状況であることが分かりました。

このほか新たな手法として、東神楽町をフィールドに、賃貸住宅建設費助成の際に、断熱性能や遮音性能などの住宅性能を向上させる目的として、性能基準の設定や性能情報を表示する仕組みを組み合わせた手法の検討を行いました。

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
鷹栖町	建設費助成	助成上限 150万円/戸 ※建設費の1/4以内 家賃条件：建設費の0.7%以内	28戸(4棟) ※H19-20実績
当麻町	建設費助成	助成上限 200万円/戸 ※建設費の1/3以内 家賃条件：建設費の0.6%以内	100戸(16棟) ※H5-21実績
東川町	建設費助成	助成上限 180万円/戸 ※町外業者建築 上限 150万円/戸 ※建設費の1/3以内 家賃条件：建設費の0.8%以内	134戸(25棟) ※H15-17実績
更別村	建設費助成	助成上限 8万円/坪 ※面積条件を設定し間取りを分散 ※1(L)DK：36戸、2(L)DK：26戸	54戸(12棟) ※H14-19実績
中札内村	家賃助成	家賃助成額=月額家賃-25000円÷2 ※上限 1万円	62世帯 ※H17-19実績

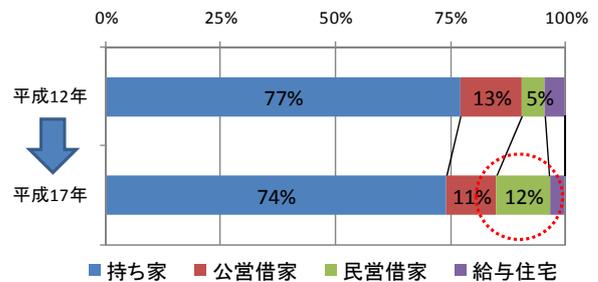


図1 賃貸住宅供給の誘導・支援による住宅ストック割合の変化～東川町の例～

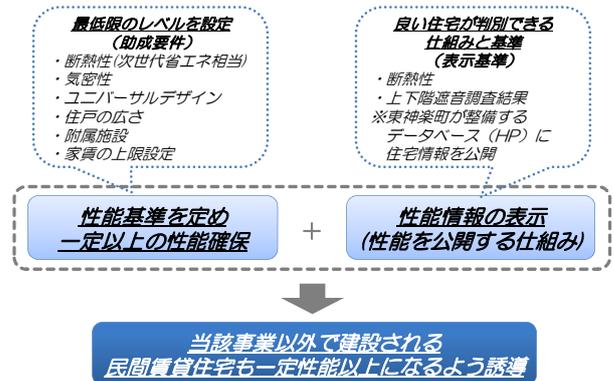


図2 新たな手法の検討～東神楽町の例～

研究の成果

次年度は、自治体が賃貸住宅供給を誘導・支援する方策の実現性を把握するために、供給者等の意向調査や、自治体と供給者の収支に関するシミュレーションを実施します。また、上川支庁管内東神楽町をフィールドとした新たな手法の検討では、制度化にあたっての具体的な課題を明らかにしながら検討を進めます。

これらの結果から、自治体が賃貸住宅の供給を誘導・支援する手法の課題や効果を明確にすることで、道内の市町村が今後効果的な取り組みを行うための施策検討に活用できます。