

青森県における「新たな住宅セーフティネット」 としての民間賃貸住宅ストックの活用可能性

西尾 洗毅[†]・亀和田 達哉^{††}・土屋 拓也^{†††}・小藤 一樹^{††††}

Possibility of utilizing Private rental housing stock as "New housing safety net" in Aomori prefecture

Hiroki NISHIO[†], Tatsuya KAMEWADA^{††}, Takuya TSUCHIYA^{†††} and Kazuki KOFUJI^{††††}

ABSTRACT

Recently, there are matters that the way how to use the vacant housings of the rental private housings as public housings since many old public housings would not be renewal in Japan. The vacant private housings are treated as "new safety net (SN) housing" of the public housings. In this article, we grasp the age and the area of the public housing and the private housing in each municipality of Aomori prefecture. Then we show the possibility to use them as SN housings. The 75% of the total private housings is available as SN housings. In additions, the rate is high in Aomori city and Hachinohe city. On the other hand, the one is low in Towada city and Gosityogawara city. The rate of SN housing to old housing is 55% in Aomori prefecture. It is high in Aomori city and Hachinohe city. On the other hand, the one is low in Tsugaru city, Fujisaki town, and Gosityogawara city.

Key Words: *New Housing Safety Net, Public housing, Private rental housing*

キーワード: 新たな住宅セーフティネット, 公営住宅, 民間賃貸住宅

1. はじめに

公営住宅（以下、公住）は、高齢者、障害者、

子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な世帯（以下、住宅確保要配慮世帯）に低廉な家賃で住まいを提供する住宅セーフティネットとしての役割を担ってきたが、地方財政の緊縮により大幅な更新が期待できない状況にある。一方で、民間では空き家・空き室が一貫して増加していることから、国土交通省は民間賃貸住宅（以下、民賃）を活用に向けて「新たな住宅セーフティネット制度」を2017年に開始した。この制度では耐震性や面積等の基準を満たす民賃をセーフティネット住宅（以下、SN住宅）として登録する

令和2年10月30日 受付

令和3年 1月27日 受理（査読付き論文のみ記載）

[†] 工学部土木建築工学科・助教

^{††} 工学部土木建築工学科・4年

^{†††} 基礎教育研究センター・講師

^{††††} 工学部土木建築工学科・准教授

ことで入居者は家賃補助等を受けられるため、住宅確保要配慮世帯にとっての新たな住宅セーフティネットとして機能することが期待されている。この制度は公住の老朽化が著しい地域で特に高い効果が期待できるため、SN住宅として活用可能な民賃ストックがどの程度存在するか、活用可能な民賃ストックが少ない場合には新規供給の可能性がどの程度見込めるかが課題となる¹⁾。一方で、一般に公住や民賃ストックの割合には地域格差があるため、公住の老朽化が著しい地域で民賃を活用・供給するために、まずは公住の老朽化が進行している地域はどこか、当該地域において活用可能な民賃の既存ストックはどれくらいあるのかを、明らかにする必要がある。

本研究では、全国に比べて平均年収が低く、住宅確保要配慮世帯の需要が高いと思われる青森県を対象として公住と民賃ストックの築年数及び面積を自治体別に把握し、民賃のうち、SN住宅として活用可能なストックを明らかにすることで、公住の老朽状況に対する民賃の活用可能性を検討する。

2. 研究の方法

2章では既往研究を概観し、研究のフローをもとに、本研究の方法を述べる。

2.1 既往研究

既往研究では公住のセーフティネットとしての役割を分析するものは見られるが、「新たな住宅セーフティネット」の枠組みの中で、民賃の活用可能性を検討するものは見られない。例えば、久保園 (2010)²⁾ によれば、大都市圏における公住では住宅確保要配慮世帯の集中が顕著であるが、地方部において比較的若年世帯の入居率が高いと述べている。また、鈴木 (2015)³⁾ によれば、公住は住宅確保要配慮世帯でなくとも、将来困難な状況が生じたときに利用できる住宅として認知されると不安感を低減する効果があり、地域差はほとんどないと述べている。一方で、「新たな住宅セーフティネット」に関する既往研究では、長谷川 (2019)⁴⁾ が住宅セーフティネットを公住のみの計画として考えるのではなく、住宅種類を横断する住生活基本計画の枠組みと併せて検討する必要性を述べている。これらの研究で公住のセーフティネットとしての役割や横断的な計画の必要性が述べられているが、SN住宅として活用可能なストックを明らかにし、公住の老朽状況に対する民賃の活用可能性を検討したものは見られない。

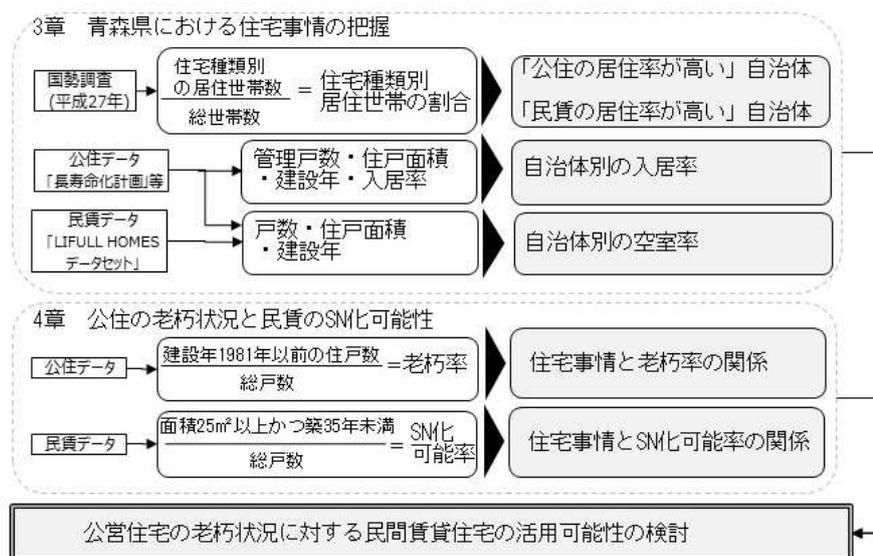


図1 研究のフロー

2.2 本研究の方法

本研究では、公住の老朽状況に対する民賃の活用可能性を検討するために、図1の研究フローで進める。3章ではまず、平成27年「国勢調査」⁵⁾より、青森県の住宅種類別の居住世帯数を把握する。次に、「公営住宅等長寿命化計画」⁶⁾（以下、公住データ）及び不動産ポータルサイトの物件データベース「LIFULL HOME'S データセット」⁷⁾（以下、民賃データ）より、公住の入居率と民賃の空室率を把握し、青森県における住宅事情を概観する。4章では、「公住データ」より、自治体別の老朽率を把握し、「民賃データ」より、SN化可能率を把握することで、公住の老朽状況と民賃のSN化可能性の関係を明らかにし、5章では、3章の結果も踏まえた上で、公住の老朽状況に対する民賃の活用可能性を検討する。

3. 公住・民賃に着目した青森県の住宅事情

3章では、まず「国勢調査」より住宅種類別の居住世帯割合を把握し、青森県における住宅事情を概観する。次に「公住データ」より、自治体別に公住の管理戸数及び入居率を算出し、「民賃データ」より、空室数として自治体別に民賃の掲載物件数を把握し、「国勢調査」と併せて空室率を算出する。以上より、公住・民賃に着目した青森県における住宅事情を把握する。

3.1 住宅種類別にみた居住世帯の割合

平成27年「国勢調査」より、自治体別の主世帯数に対する住宅種類別世帯数の割合を主世帯数の降順で並べたものを表1に示す。ここで、主世帯数とは住宅に居住する主な世帯を指し、総世帯数から間借り、その他の世帯数を減算したものである。また、表1は青森県40自治体について4つの住宅種類の割合を算出し、1つ以上が上位5位に入っている20自治体を抜粋したものであり、4つの住宅種類各々について特に顕著な自治体を示したものである。

表1より、「持ち家」を見ると全ての自治体で60%を超えており、持家率の上位5自治体は全て主世帯数3500未満である。また、借家を見ると「公営・UR・公社の借家」では10%を超える自治体はなく、「民営の借家」では主世帯数の上位4自治体と三沢市が26～33%、企業の社宅等を指す「給与住宅」では六ヶ所村の13%が最大となっており、その他の自治体は6%以下である。

以上より、主世帯数の下位自治体では「持ち家」の割合が高く、上位自治体では「持ち家」の割合が低い分、「民営の借家」の割合が高く、中位自治体では「公営・UR・公社の借家」の割合が高い傾向がある。以降では公住・民賃に着目するため、「民営の借家」の割合が高い自治体を「高民賃自治体」、「公営・UR・公社の借家」の割合が高い自治体を「高公住自治体」と呼ぶ。

表1 住宅種類別居住世帯数の割合
(4つの住宅種類の割合で各上位5位の20自治体)

自治体名	主世帯数	主世帯数に対する住宅種類別世帯数の割合			
		持ち家	公営・UR・公社の借家	民営の借家	給与住宅
青森市	114535	66%	4%	26%	3%
八戸市	91659	65%	4%	29%	3%
弘前市	69520	66%	4%	28%	2%
十和田市	24920	70%	2%	26%	2%
むつ市	23762	73%	2%	20%	4%
五所川原市	20787	76%	8%	15%	1%
三沢市	15905	59%	2%	33%	6%
つがる市	10732	85%	9%	5%	1%
中泊町	4037	89%	9%	2%	0%
六ヶ所村	3559	66%	7%	14%	13%
大鰐町	3370	94%	0%	5%	0%
深浦町	3246	95%	-	4%	1%
外ヶ浜町	2492	88%	7%	4%	2%
田舎館村	2349	94%	1%	4%	0%
東通村	2185	89%	4%	3%	4%
大間町	1998	78%	5%	14%	3%
田子町	1976	87%	8%	5%	1%
佐井村	871	92%	1%	4%	3%
新郷村	821	97%	2%	1%	0%
西目屋村	416	94%	6%	0%	0%
青森県	496330	72%	4%	22%	2%

3.2 公住の管理戸数と入居率

「公住データ」より、公住の管理戸数及び入居率を主世帯数の降順で並べたものを図2に示す。ここで、管理戸数は県営、市営に加え、雇用促進住宅等の公共的な住戸数を合算したものである。また、表2は「高公住自治体」と「高民賃自治体」について抜粋したものである。なお、青森県全40市町村のうち、深浦町、大鰐町、西目屋村については管理戸数が0、田舎館村は入居世帯数が把握できないため除いた。

図2より、管理戸数を見ると主世帯数の上位3自治体が顕著に多く、いずれも3000戸を超えている

が、主世帯数1万（つがる市）以下では管理戸数が500を超える自治体はない。一方で、入居率を見ると、青森県全体では88%となっており、野辺地町の74%、今別町の62%を除いて80%を超えている。また、表2より、「高公住自治体」と「高民賃自治体」で比較すると、「高公住自治体」では、青森県全体の88%を下回る自治体は見られないが、「高民賃自治体」では青森市の86%、八戸市の86%、弘前市の88%が低い。一方で、「高民賃自治体」であっても、十和田市の91%、三沢市の95%で90%を超えている自治体も見られる。

表2 公住の管理戸数と入居率
(高公住・高民賃の10自治体)

	自治体名	主世帯数	管理戸数	入居率
高公住	五所川原市	20787	1909	94%
	つがる市	10732	1133	91%
	中泊町	4037	454	92%
	六ヶ所村	3559	309	97%
	田子町	1976	158	99%
高民賃	青森市	114535	4814	86%
	八戸市	91659	4424	86%
	弘前市	69520	3351	88%
	十和田市	24920	582	91%
	三沢市	15905	469	95%
	青森県	496330	22341	88%

表3 民賃の戸数及び空室率
(高公住・高民賃の10自治体)

	自治体名	主世帯数	民賃戸数	空室率
高公住	五所川原市	20787	3193	3%
	つがる市	10732	531	0%
	中泊町	4037	76	0%
	六ヶ所村	3559	502	0%
	田子町	1976	97	0%
高民賃	青森市	114535	33292	9%
	八戸市	91659	29416	11%
	弘前市	69520	19957	3%
	十和田市	24920	6830	6%
	三沢市	15905	5265	1%
	青森県	496330	115131	7%

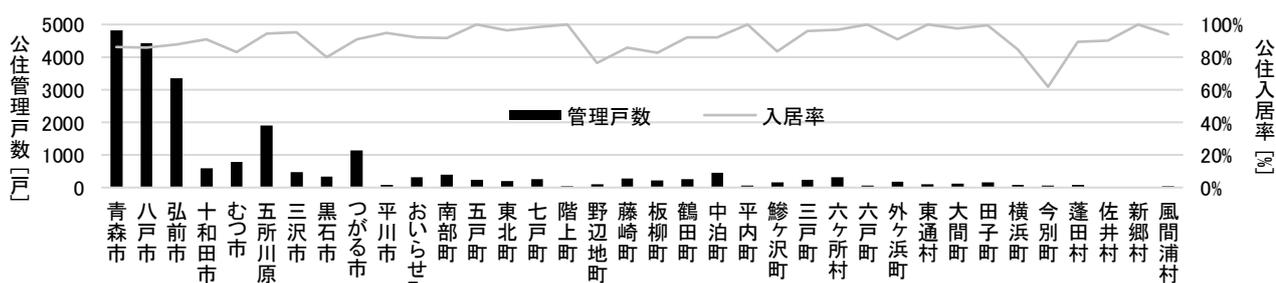


図2 公住の管理戸数と入居率（管理戸数が0、入居世帯数不明を除く36自治体）

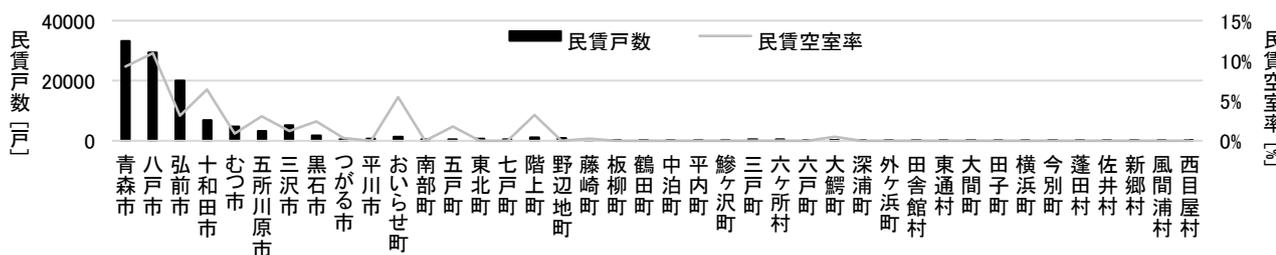


図3 民賃の戸数と空室率（40自治体）

3.3 民賃の空室率

公住と同様に、民賃の戸数と空室率を主世帯数の降順で並べたものを図3に示す。ここで、空室率は「民賃データ」より、アパートとマンションの掲載物件数を合算して空室数とし、平成27年「国勢調査」における「民営の借家」の居住世帯数と空室数の合算値で除算したものである。また、表3は「高公住自治体」と「高民賃自治体」についての抜粋である。

図3より、民賃の戸数を見ると公住同様に主世帯数の上位3自治体が顕著に多く、およそ2万戸を超えているが、主世帯数2万5千（十和田市）以下では1万戸を超える自治体はない。一方で、空室率を見ると、青森県全体で7%となっており、7%を超える自治体は八戸市の11%、青森市の9%のみであり、次点が十和田市の6%、おいらせ町の5%と続くが、0%が28自治体と大半を占めている。また、表3より、「高公住自治体」と「高民賃自治体」で比較すると、空室率の上位3自治体である青森市、八戸市、十和田市は「高民賃自治体」であり、「高公住自治体」では0%が4自治体含まれる。

以上より、3章では公住と民賃に着目して青森県における住宅事情を概観し、「高民賃自治体」は主世帯数上位の自治体が多く、「高公住自治体」は中位の自治体が多いことを示した。また、「高民賃自治体」は公住、民賃ともに空室率が高く、「高公住自治体」は公住、民賃ともに空室率が低い傾向にあった。

4. 公住の老朽状況と民賃のSN化可能性

4章では、まず「公住データ」より、自治体別の老朽率を把握し、次に「民賃データ」より、SN化可能率を把握することで、公住の老朽状況と民賃のSN化可能性の関係を明らかにする。

4.1 公住の老朽率

「公住データ」より、公住の戸数と老朽率を自治体別に図4に示す。ここで、老朽率とは自治体別の戸数に対する建設年1981年以前の戸数の割合を指し、耐震基準が改正される以前のことを老朽化した公住として定義するものである。また、表4は前章同様に「高公住自治体」「高民賃自治体」の抜粋である。

図4より、老朽率を見ると、管理戸数4000戸を超える青森市、八戸市では約50%であるが、次点の弘前市では33%となっており、これら管理戸数が顕著に多い自治体では管理戸数が多いほど老朽率が高い。その他の自治体においては管理戸数が少なく、管理戸数と老朽率に明確な傾向は見られない。また、表4より、「高公住自治体」と「高民賃自治体」で比較しても、老朽率の高い自治体と低い自治体が混在しており、管理戸数が少ない自治体の老朽率については自治体別の公住の更新事情など、その他の要因の影響が大きいものと思われる。

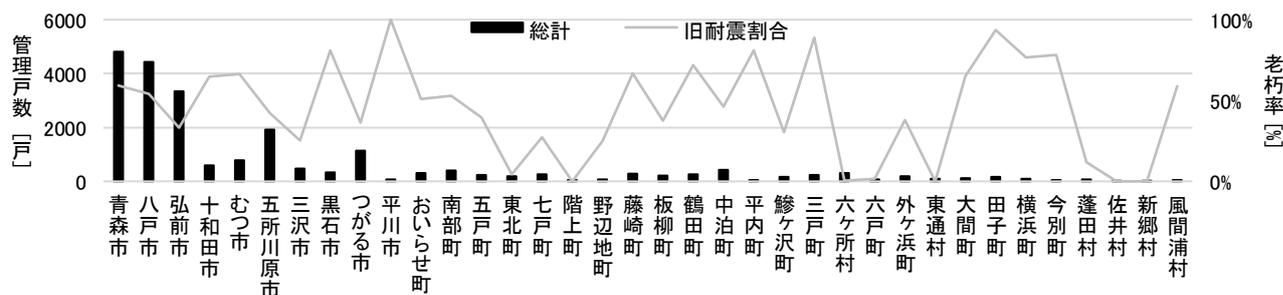


図4 公営住宅の管理戸数と老朽率（管理戸数が0、入居世帯数不明を除く36自治体）

表4 公住の管理戸数と老朽率
(高公住・高民賃の10自治体)

	自治体名	主世帯数	公住戸数	老朽率
高 公 住	五所川原市	20787	1909	42%
	つがる市	10732	1133	36%
	中泊町	4037	419	46%
	六ヶ所村	3559	309	0%
	田子町	1976	156	94%
高 民 賃	青森市	114535	4814	59%
	八戸市	91659	4424	54%
	弘前市	69520	3351	33%
	十和田市	24920	582	65%
	三沢市	15905	469	25%
	青森県	496330	22263	49%

表5より、自治体別のSN化可能率をみると、空室数が少ない自治体では100%となるものが多いが、青森市の77%、八戸市の82%は青森県全体の75%より高く、空室数が多いことを考慮してもこれらの自治体ではSN化可能率が比較的高いといえる。一方で、75%を下回る自治体は6自治体が挙げられ、特に十和田市の32%、五所川原市の32%が低いため、これらの自治体で公住の老朽化率が高い場合、民賃で十分に補えない可能性がある。

4.2 民賃のSN化可能戸数

「民賃データ」より、民賃の住戸面積と築年数の分布を図5に示す。ここで、SN住宅登録基準である住戸面積25㎡、築年数35年を図中に示した。また、表5に自治体別の空室数とSN化可能率を示す。ここで、空室数は「民賃データ」のアパートとマンションの掲載物件数の合算値であり、SN化可能率は空室数のうちSN住宅登録基準を満たす戸数を空室数で除算したものである。

図5より、民賃の住戸面積と築年数の分布を見ると、平均では面積が39.9㎡、築年数が15.3年であり、面積でおおむね20~70㎡、築年数で35年未満が大半である。これらのうち、SN住宅登録基準を満たす住戸は75%を占める。

表5 民賃の空室数及びSN化可能率
(空室数0を除いた14自治体)

自治体名	主世帯数	空室数	SN化可能率
青森市	114535	3082	77%
八戸市	91659	3215	82%
弘前市	69520	622	64%
十和田市	24920	435	32%
むつ市	23762	43	98%
五所川原市	20787	98	32%
三沢市	15905	66	61%
黒石市	11474	40	65%
つがる市	10732	2	100%
おいらせ町	8482	79	100%
五戸町	6040	8	100%
階上町	5361	34	62%
藤崎町	4858	1	100%
大鰐町	3370	1	100%
青森県	496330	7726	75%

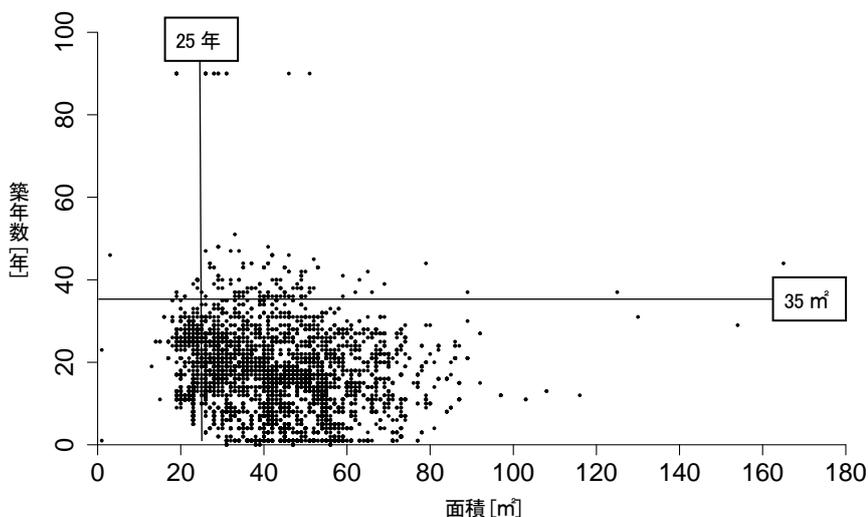


図5 民賃の住戸面積と築年数の関係
(N=7726)

4.3 公住老朽戸数に対する民賃SN化可能戸数の割合

4.1で求めた公住老朽戸数に対する4.2で求めたSN化可能戸数の割合をSN/老朽値として表6に示す。青森県全体では55%となっており、これを上回るのは青森市の84%と八戸市の110%のみである。一方で、特にSN/老朽値が低い自治体につながる市の0%、藤崎町の1%、五所川原市の4%が挙げられる。また、公住老朽戸数を考慮すると、弘前市の1108戸に対する36%、黒石市の273戸に対する10%も公住の老朽化に対して、民賃のSN住宅だけでは十分に補えない可能性がある。

表6 公住老朽戸数に対するSN化可能戸数の割合
(SN化可能戸数、公住老朽戸数のいずれかが0の自治体を除く12自治体)

自治体名	主世帯数	SN化可能戸数	老朽戸数	SN/老朽値
青森市	114535	2385	2851	84%
八戸市	91659	2638	2402	110%
弘前市	69520	399	1108	36%
十和田市	24920	141	378	37%
むつ市	23762	42	519	8%
五所川原市	20787	31	809	4%
三沢市	15905	40	118	34%
黒石市	11474	26	273	10%
つがる市	10732	2	411	0%
おいらせ町	8482	79	157	50%
五戸町	6040	8	96	8%
藤崎町	4858	1	189	1%
青森県	496330	5814	10481	55%

5. まとめと考察

本研究では、青森県を対象として公住と民賃ストックの築年数及び面積を自治体別に把握し、SN住宅としての活用可能なストックを明らかにした。得られた結果を下記にまとめる。

- 1) 「高民賃自治体」は主世帯数上位の自治体が多く、「高公住自治体」は中位の自治体が多い。
- 2) 「高民賃自治体」は公住、民賃ともに空室率が高く、「高公住自治体」は公住、民賃ともに

空室率が低い傾向にある。

3) 公住の老朽率は管理戸数が顕著に多い青森市、八戸市、弘前市で高いが、その他の自治体については明確な傾向は見られない。

4) SN化可能率は青森県全体で75%であり、青森市、八戸市において高く、十和田市、五所川原市は特に低い。

5) SN/老朽値は青森県全体で55%であり、青森市、八戸市において高く、つがる市、藤崎町、五所川原市で特に低い。

以降で、公住の老朽状況に対する民賃の活用可能性を検討する。主世帯数下位の「高公住自治体」では公住、民賃ともに空室率が低く、SN/老朽値も特に低いため、公住の老朽化に対して民賃のSN住宅化で補うことは期待できないと考える。従って、「新たな住宅セーフティネット」の検討対象は主世帯数上位の「高民賃自治体」が主となる。「高民賃自治体」の中でも青森市、八戸市、弘前市の公住戸数が顕著に多いが、青森市と八戸市においてはSN/老朽値が高く、80%を超えていることから、公住の老朽化に対して民賃のSN住宅化で補うことが期待できる。一方で、弘前市においては、管理戸数に対してSN/老朽値が36%と低いため、公住の老朽化に対して民賃のSN住宅化のみで補うことは困難と考える。

以上より、公住の老朽状況に対して民賃のSN住宅化で補う可能性を検討してきた。本研究で扱ったデータは青森県全体を俯瞰的に分析するには有用なものと考えられる。今後は、各自治体の住棟別の公住更新の計画等に基づいた踏み込んだ分析に発展させ、実際の計画策定に有用な知見を蓄積していきたい。

謝 辞

本研究では株式会社LIFULLが国立情報学研究所の協力により研究目的で提供している[LIFULL HOME'S データセット]を利用した。また、一般

財団法人 青森県工業技術教育振興会 令和2年度若手研究者研究助成を利用した。

参考文献

- 1) 国土政策技術研究所：地域安心居住の戦略的ストックマネジメント技術の開発, 国総研プロジェクト研究報告第62号, 2019.
- 2) 久保園洋一, 瀬田史彦, 矢作弘：公営住宅の残存化に関する研究-大都市圏と地方の違いに着目して-, 日本建築学会計画系論文集 75 巻 649 号, p.659-666, 2010.
- 3) 鈴木春菜：公営住宅が及ぼすセーフティネット効果についての考察-公営住宅は安心感をもたらすのか?-, 都市計画論文集 50 巻 3 号, p.1039-1044, 2015.
- 4) 長谷川洋：住宅セーフティネットの計画手法-住生活基本計画を中心とした計画制度の連携体系の構築-, 都市住宅学 2019 巻 105 号, p.19-28, 2019.
- 5) 総務省統計局：平成 27 年度国勢調査
- 6) 青森県各自治体：公営住宅等長寿命化計画
- 7) 株式会社 LIFULL：LIFULL HOME'S データセット, 国立情報学研究所, 2015.

要 旨

公営住宅の大幅な更新が期待できない状況にあり、空き室となっている民間賃貸住宅を「新たな住宅セーフティネット」として、いかに活用するかが課題となっている。本研究では、青森県を対象として公営住宅と民間賃貸住宅ストックの築年数及び面積を自治体別に把握し、SN住宅としての活用可能性を明らかにした。まず、SN化可能率は全体で75%であり、青森市、八戸市において高く、十和田市、五所川原市は特に低いことが明らかになった。次に、SN/老朽値は全体で55%であり、青森市、八戸市において高く、つがる市、藤崎町、五所川原市で特に低いことが明らかとなった。

キーワード : 新たな住宅セーフティネット, 公営住宅, 民間賃貸住宅