

令和2年度若手研究者研究成果報告書

研究課題 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



学校名・学科名 八戸工業大学・土木建築工学科

研究者名 西尾 洸毅

全国的に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、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検討した。得られた結果を下記にまとめる。

1) 民間賃貸住宅の割合が高い「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(表1)。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(表2)。

以上より、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。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。

表1 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%

表2 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、老朽戸数のいずれか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%