

【論文】

新住宅セーフティネット制度の運用状況に関する研究

- 中国地方・九州地方の分析 -

THE MANAGEMENT STATUS OF THE NEW HOUSING SAFETY NET SYSTEM : CURRENT STATE
ANALYSIS OF THE CHUGOKU AND KYUSHU REGIONS

坂田 夏季*1, 大庭 知子*2, 細田 智久*3, 永井 友海*4, 三島 幸子*3

Natsuki SAKATA, Tomoko OHBA, Tomohisa HOSODA,
Tomomi NAGAI and Sachiko MISHIMA

Abstract : In this study, we discuss the requirements for increased housing for the senior citizen in relation to the properties registered in newly built housing SN and analyze currently registered housing for the senior citizen. We do so while considering a system for using vacant houses. The purpose of this article is to understand the current status of registered properties within the scope of Chugoku and Kyushu.

In both regions, many low-rise wooden apartments are registered. It can be seen that the properties registered in the Chugoku region have a wide range of properties for singles and families, while those registered in the Kyushu region have more properties for families.

Keywords : *New housing safety net system, The person who need consideration for securing housing , Vacant house*

新住宅セーフティネット制度, 住宅確保要配慮者, 空き家

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

住宅セーフティネット法改正(2017年10月施行)により、今後供給の見込めない公営住宅に代わり民間の空き家を活用する新たな住宅セーフティネット制度(以下、新住宅SN)が設けられた。これは、自立高齢者の受け皿を民間の空き家にも広げることを意味する。また、本制度が戸建て空き家の多い地方圏での空き家活用の契機になることが期待される。

現在の高齢者向け住宅は、要支援や要介護期において公的施設や民間運営施設等の選択肢に幅がある。一方、自立高齢者向けの住宅は公営住宅や軽費老人ホーム、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、健康型有料老人ホーム等が該当し、多くは民間経営のため経済負担が大きく、居住環境の選択肢の少なさや自由度の低さが指摘される。従って、新住宅SN制度における空き家を活用した高齢者向け住宅の整備は、高齢者の居住環境整備及び空き家対策の両面において喫緊の課題として位置づけられる。

しかし、制度の要となる居住支援協議会の設立及び自治体独自の登録基準が認定される「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定は進んでおらず、制度自体の認知度が低い点が指摘される^{*)}。

以上より、本研究では、新住宅SNに登録される物件の特徴を把握し、現在登録されている高齢者向け住宅の事例分析を行うことで、高齢者向け住宅が普及するための要件を明らかにすることを目的とし、地方圏における空き家活用システムについて考察を加える。そのためまずは全国の登録物件の現状を把握する必要があると考える。本稿では中間報告として、中国地方・九州地方の登録物件の現状を把握し特徴を捉えている。

1.2 高齢者住宅の分類

現在我が国で認められる高齢者住宅について自立度と経済性を視点に住宅カテゴリに分類した(図1)。縦軸が公共性、横軸は自立性の軸である。従って、第1象限は経済的負担が少なく自立高齢者向けの住宅となるが、主には公営住宅が該当する。一方第2象限は経済的負担が少なく要介護度の高い高齢者向けの住宅で、公的施設である「介護老人福祉施設」と「介護老人保健施設」が該当する。続いて第3象限は民間施設で経済的負担が大きく介護度が高い高齢者向けの住宅で、「介護付き有料老人ホーム」などが該当する。最後に第4象限は民間施設のため経済的負

*1 工学研究科産業技術デザイン専攻建築デザイン分野

*2 建築都市工学部建築学科

*3 島根大学学術研究院環境システム科学系建築デザイン学コース

*4 島根大学総合理工学部建築デザイン学科

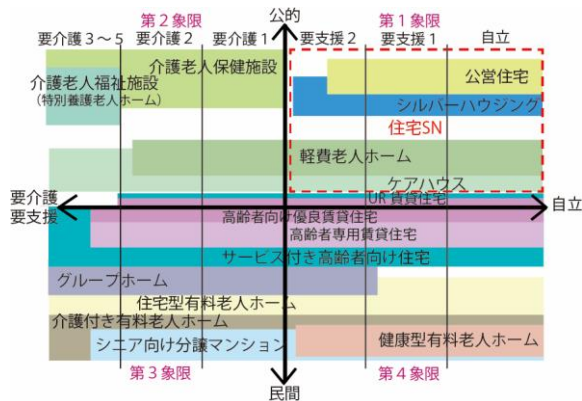
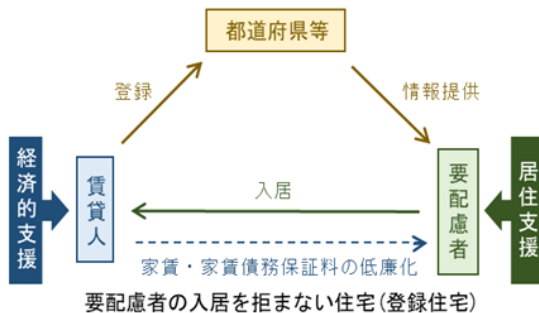


図1 高齢者住宅の分類

図2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
出所：国土交通省 HP をもとに筆者作成

担が大きく自立もしくは支援が必要な高齢者向けの住宅で、「健康型有料老人ホーム」などが該当する。本研究の対象である住宅 SN は、公営住宅と同様に、第1象限に該当する。

2. 調査概要

2.1 調査対象

セーフティネット住宅情報提供システムに登録される中国地方5県、九州地方8県の登録物件を調査対象とする。

2.2 調査方法

調査方法は以下の2点である。

①新住宅 SN 制度の概要整理

国土交通省 HP や、セーフティネット住宅情報提供システム HP から得た情報を整理し、制度の概要をまとめた。また、中国地方の島根県、鳥取県に対しては島根県庁、鳥取県庁にヒアリング調査を行った。

②登録物件情報の収集及び集計

セーフティネット住宅情報提供システムに登録されている中国地方の島根県、鳥取県、九州地方の熊本県、大分県、鹿児島県、沖縄県の物件情報を各県から提供された登録情報をもとに、項目別に集計し、分析を行った。中国地方の岡山県、山口県、広島県、九州地方の福岡県、長崎県、宮崎県、佐賀県の物件情報は HP から情報を取得し、分析を行った。データ取得時期は中国地方で2021年6月20日、九州地方では2021年6月9日から7月20日である。

3. 新住宅 SN の概要

新住宅 SN の制度上の概要・特徴点は、大きく以下の3点にまとめることができる。

①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸住宅の貸与人(オーナー)は、住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者、子育て世帯等)の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録できる。県等では、登録住宅の情報を要配慮者等に広く提供する。その情報を要配慮者が見て、貸与人に入居を申し込むことができるという仕組みである。

住宅確保要配慮者は、改正法において低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯と定められている。これらに加えて、省令において、外国人などが定められており、また、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる。

賃貸住宅を登録する際には、構造等について一定の基準に適合する必要がある。耐震性や床面積が登録基準を満たすこと、台所、食事室、便所、浴室、洗面所等を適切に設けることが求められる。この登録基準は、地方公共団体が供給促進計画を定めることによって、強化・緩和をすることが可能である。また、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能であり、長屋や集合住宅については、住戸単位での登録が可能である。

②登録住宅の改修や入居者への経済的支援

新住宅 SN では、登録住宅の改修支援と入居者の負担軽減のための支援が用意されている。登録住宅の改修への支援として、改修費に対する補助制度がある。登録住宅の入居者への経済的支援としては、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助がある。いずれも、入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅に低額所得者が入居する場合に、地方公共団体と国が協力して補助を行うものである。

③住宅確保要配慮者に対する居住支援

制度改正により、都道府県が、居住支援活動を行う NPO 法人等を、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行う居住支援法人として指定することが可能となった。

生活保護受給者には、代理納付に関する新たな手続きが設けられた。また、家賃債務保証業には、適正に業務を行うことができる者として一定の要件を満たす業者を、国に登録する制度を創設した。さらに、家賃債務保証業者や居住支援法人が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証を保険する仕組みも創設した。

4. 全国の住宅セーフティネット登録物件数

表1 全国の住宅セーフティネット登録物件戸数

	低層集合住宅	中高層集合住宅	戸建て	共同居住型住宅	計(戸)
北海道・東北	54915(91.4%)	4980(8.3%)	80(0.1%)	112(0.2%)	60087(13.5%)
関東	111623(75.8%)	35469(24.1%)	80(0.1%)	98(0.2%)	147220(33.1%)
北陸・中部	92188(91.9%)	8101(8.1%)	34(0.03%)	26(0.03%)	100349(22.6%)
近畿	51977(72.4%)	19608(27.3%)	113(0.2%)	104(0.1%)	71802(16.1%)
中国・四国	27527(91.0%)	2658(8.8%)	22(0.1%)	58(0.2%)	30265(6.8%)
九州・沖縄	27272(77.6%)	7848(22.3%)	2(0.01%)	15(0.04%)	35137(7.9%)
全国合計	365452(82.2%)	78664(17.7%)	331(0.07%)	413(0.09%)	444860

表2 全国の登録物件の入居状況

	入居中	空室	改修中	不明
北海道・東北	66993(94.9%)	2367(3.4%)	311(0.4%)	944(1.3%)
関東	201858(97.3%)	2756(1.3%)	1411(0.7%)	1361(0.7%)
北陸・中部	138025(97.4%)	2743(1.9%)	827(0.6%)	77(0.1%)
近畿	88960(94.3%)	2416(2.6%)	241(0.3%)	2719(2.9%)
中国・四国	67936(95.6%)	1934(2.7%)	878(1.2%)	303(0.4%)
九州	84936(96.4%)	2265(2.6%)	588(0.7%)	360(0.4%)
合計	648708(96.4%)	14481(2.2%)	4256(0.6%)	5764(0.9%)

表3 中国地方の登録物件住戸数

	低層集合住宅	中高層集合住宅	戸建て	共同居住型住宅	計(戸)
岡山県	5426(85.2%)	910(14.3%)	2(0.03%)	27(0.4%)	6365(39.4%)
鳥取県	4020(90.8%)	404(9.1%)	1(0.02%)	-	4425(27.4%)
島根県	4078(92.6%)	320(7.3%)	-	7(0.2%)	4405(27.3%)
山口県	3(0.3%)	870(98.5%)	-	10(1.1%)	883(5.5%)
広島県	22(28.9%)	30(39.5%)	-	24(31.6%)	76(0.6%)
中国合計	13549(83.9%)	2534(15.7%)	3(0.02%)	68(0.4%)	16154



写真1 中国地方での登録物件の典型例
出所：セーフティネット住宅情報提供システムサイトより

現在全国的には総登録物件数 60,248 棟、総登録戸数 444,860 戸である(2021年6月9日時点)(表1)。登録物件数は経過観察中も変動が激しく、常に増加傾向であった^{注1)}。地域別の登録で見ると北海道・東北で8,859棟、60,087戸、関東で18,473棟、147,220戸、北陸・中部で15,395棟、100,349戸、近畿で8,402棟、71,802戸、中国・四国で4,400棟、30,265戸、九州・沖縄で4,719棟、35,137戸である。

建物タイプ別で見ると低層集合住宅が82.8%(365,452戸)で最も多く、戸建ては0.05%(331戸)と僅かである点が指摘される。低層集合住宅の割合が高いのは北海道・東北、北陸・中部、中国・四国で90%を超えている。関東、近畿、九州・沖縄では中高層集合住宅の割合が20%以上と高い。九州・沖縄では戸建て・共同居住型住宅が0.1%(17戸)にも満たず、全国で最も戸建て・共同居住型住宅の割合が低い。

5. 中国地方の分析

5.1 中国地方の登録物件数

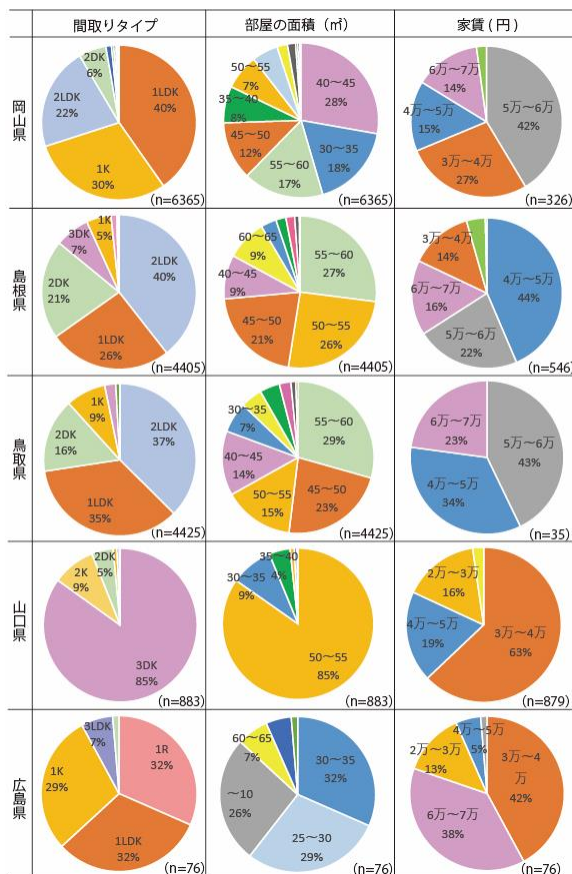


図3 中国地方の登録物件の特徴

表4 中国地方の各県の入居状況

	空室	入居中	改修中	不明	計(戸)
広島県	16(21.0%)	59(78.0%)	0(0.0%)	1(1.0%)	76(100%)
山口県	86(10.0%)	382(43.0%)	415(47.0%)	0(0.0%)	883(100%)
島根県	245(6.0%)	4106(93.0%)	54(1.0%)	0(0.0%)	4405(100%)
鳥取県	43(1.0%)	4004(90.0%)	210(5.0%)	168(4.0%)	4425(100%)
岡山県	228(4.0%)	6102(96.0%)	4(0.0%)	31(0.0%)	6365(100%)
平均	123.6	2930.6	136.6	40	3230.8

中国地方は総登録物件数2,233棟、登録戸数16,154戸である。中国地方で登録物件数が最も多いのは岡山県であり、最も少ないのは広島県である(2021年6月20日時点)。2021年4月までは島根県331戸、鳥取県1,648戸であったが、5月に全国展開するD社(D社と国交省との提携に基づく)の物件がそれぞれ約4,000戸ずつ追加登録された。さらに広島県では約8,000戸、山口県では約11,000戸追加登録されている(2021年12月14日時点)。

5.2 中国地方の各県の登録物件の特徴

以下の分析に用いる物件数は全て2021年6月20日集計時点のものである。

①岡山県(表5)

岡山県は、登録件数911棟6,365戸と中国地方で最も多い。空室率は4%と非常に低く、96%(6,102戸)の物件が入居中と中国地方で最も多い。築年数は比較的築浅物件が多いことが分かる。建物は木造低層集合住宅が多いが、加

表5 建物の特徴(岡山県、n=911)

築年数	階建て	木造		RC造		重量鉄骨造		軽量鉄骨造		その他造	総計
		集合住宅	戸建て	集合住宅	共同居住型住宅	集合住宅	共同居住型住宅	集合住宅	共同居住型住宅		
1~10	1階建て		1								1
	2階建て	561		2	24						587
	3階建て	68		5	1						74
	4階建て以上			32							32
10~20	2階建て	178		2	12	2					194
	3階建て			7	1						8
	4階建て			1	1						2
20~30	5階建て以上			3							3
	2階建て	3				1			1		5
	1階建て		1								1
30~40	2階建て							1			1
	3階建て				1						1
	4階建て			1							1
	7階建て			1							1
総計			810	2	54	40	3		1	1	911

表6 建物の特徴(島根県、n=651)

築年数	階建て	木造		RC造	重量鉄骨造	総計
		集合住宅	共同居住型住宅	集合住宅	集合住宅	
1~10	2階建て	475			14	489
	3階建て	3			1	4
10~20	2階建て	118			30	148
20~30	2階建て	1				1
30~40	5階建て				8	8
不明	1階建て			1		1
総計		597		1	8	651

えて鉄筋コンクリート造の中高層集合住宅も多く登録されている。また、戸建て住宅が2戸登録されている。間取りタイプでは、1K、1LDKの物件が多く、部屋面積は45㎡前後の物件が多いことから夫婦もしくは家族向けの物件が多いことが分かる。家賃は5万円前後の物件が多い。

②島根県(表6)

島根県は、登録件数651棟4,405戸である。空室率は6%(245戸)と少なく、93%(4106戸)の物件が入居中で非常に多い。築年数は比較的築浅物件が多いことが分かる。建物は、木造または重量鉄骨造の低層集合住宅が多く登録されている。間取りタイプでは、2LDKが40%(1,737戸)、部屋面積は50㎡以上の物件が63%(2,775戸)と多くを占め、家族向けの物件が多い。家賃は5万円前後の物件が多い。

③鳥取県(表7)

鳥取県は、登録件数649棟4,425戸である。空室率は1%(43戸)と中国地方で最も低く、90%(4,004戸)の物件が入居中と非常に多い。築年数は比較的築浅物件が多いが、50年以上の物件も登録されている。建物は、木造または重量鉄骨造の低層集合住宅が多く登録されている。また、戸建て住宅が1戸登録されている。間取りタイプでは、1LDKと2LDKの物件が多く、部屋面積は50㎡以上の物件が多いことから、家族向けの物件が多いことが分かる。家賃は5万円前後の物件が多い。また、鳥取県では専用住宅として登録の場合に家賃補助と改修費用の補助を実施し、登録件数・家賃支援に具体的な数値目標を定めている^{注2)}。

④山口県(表8)

山口県は、登録件数16棟883戸である。空室率は10%

表7 建物の特徴(鳥取県、n=649)

築年数	階建て	木造		RC造	重量鉄骨造	軽量鉄骨造	総計
		集合住宅	戸建て	集合住宅	集合住宅	集合住宅	
1~10	2階建て	410			14		424
	3階建て	15					15
	4階建て			1			1
10~20	2階建て	149	1		22		172
	3階建て				1		1
20~30	4階建て以上			2			2
	2階建て	14				1	15
30~40	3階建て					1	1
	2階建て	4				2	6
	3階建て				2		2
40~50	4階建て以上			4	1	1	6
	5階建て			1			1
50~60	4階建て			3			3
総計		592	1	11	40	5	649

表8 建物の特徴(山口県、n=16)

築年数	階建て	木造		RC造	重量鉄骨造	総計
		共同居住型住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅	
1~10	1階建て		1			1
	2階建て		1			1
20~30	5階建て				6	6
30~40	2階建て				1	1
	5階建て			4		4
40~50	5階建て			3		3
総計			2	13	1	16

表9 建物の特徴(広島県、n=6)

築年数	階建て	木造		RC造	重量鉄骨造	総計
		共同居住型住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅	
1~10	2階建て		1			1
10~20	8階建て			1		1
20~30	2階建て				1	1
	3階建て			1		1
30~40	4階建て			2		2
総計			1	4	1	6

(86戸)と他の県と比べると高く、また、47%(415戸)の物件が改修中で、非常に多いことが分かる。築年数は20~30年の物件が68%(11戸)を占める。建物は鉄筋コンクリート造の中高層集合住宅が多い。間取りタイプは3DKが85%(750戸)、部屋の面積は50㎡以上の物件が85%(750戸)を占めており、家族向けの物件が多く登録されていることが分かる。また、家賃は4万円前後の物件が多い。

⑤広島県(表9)

広島県は、登録件数6棟76戸と中国地方で最も少ない。空室率は21%(16戸)と他の県と比べると高く、築年数は20年以上の物件が67%(4棟)を占める。建物は鉄筋コンクリート造の中高層集合住宅が多い。間取りタイプでは、1R、1K、1LDKがそれぞれ約30%で、単身者向けと考えられる物件が多い。部屋の面積は、30㎡前後の物件が合計で61%(51戸)を占める。また、10㎡以下の物件が26%(20戸)あり、共同居住型住宅が存在していることが分かる。家賃は3万円以上の物件が多く、5万円以上の割合が中国地方で最も多い。

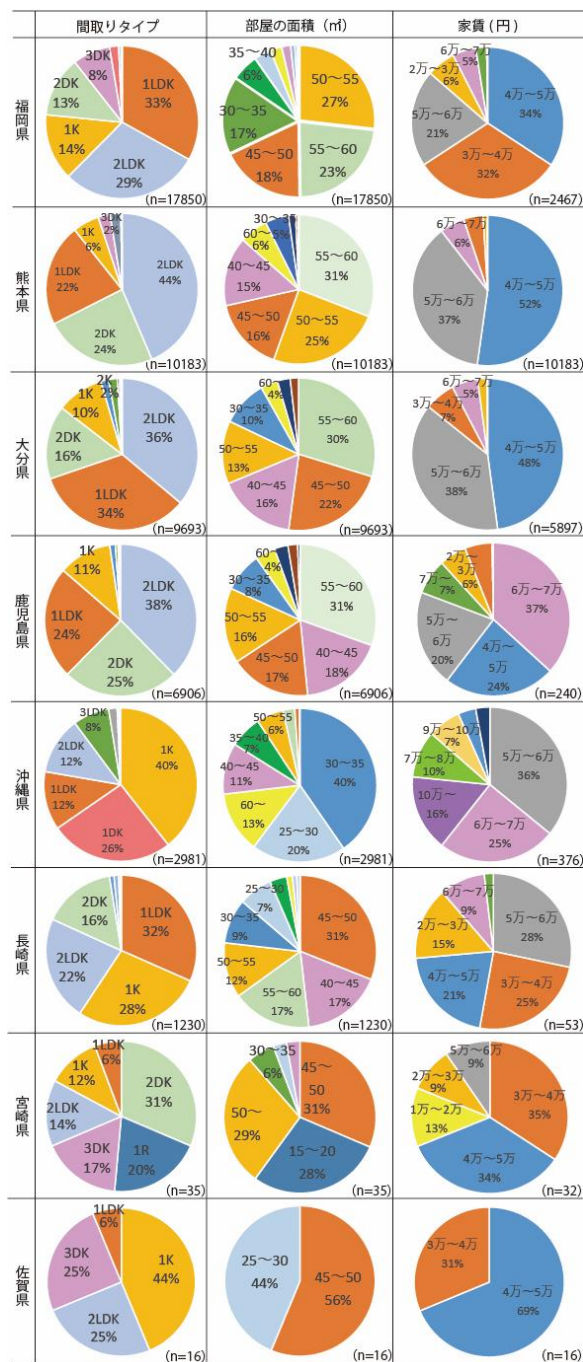


図4 九州地方の登録物件の特徴

6. 九州地方の分析

6.1 九州地方の登録物件

九州地方は総登録物件数 6,577 棟、登録戸数 48,894 戸である(2021年7月20日時点)(表10)。九州圏内で最も登録数が多いのは福岡県で、次いで熊本県、大分県である。一方で、宮崎県と佐賀県は登録件数が極端に少ない。

九州圏の空室率は 3.4%(1681 戸)でわずかであり(表11)、沖縄県の入居率が 99.8%(2974 戸)で最も高い。

築年数は 10 年未満の比較的築浅物件が多いことがわかる。建物は 2 階建ての木造低層集合住宅が多く登録されて

表 10 九州地方の登録物件住戸数

	低層集合住宅	中高層集合住宅	戸建て	共同居住型住宅	不明	計(戸)
福岡県	16976(95.0%)	872(4.9%)	2(0.1%)	-	-	17850(36.5%)
熊本県	10038(98.6%)	131(1.3%)	-	13(0.1%)	-	10183(20.8%)
大分県	9430(97.3%)	81(0.8%)	-	7(0.1%)	176(1.8%)	9693(19.8%)
鹿児島県	6700(97.0%)	107(1.5%)	-	7(0.1%)	93(1.4%)	6906(14.1%)
沖縄県	22(3.7%)	2959(96.3%)	-	-	-	2981(6.1%)
長崎県	1139(92.6%)	60(4.9%)	-	15(1.2%)	15(1.2%)	1230(2.3%)
宮崎県	26(74.3%)	-	-	6(17.1%)	3(8.6%)	35(0.07%)
佐賀県	5(31.3%)	7(43.8%)	-	-	4(25.0%)	16(0.03%)
九州合計	44335(90.7%)	4217(8.6%)	2(0.004%)	48(0.1%)	291(0.6%)	48894

表 11 九州地方各県の入居状況

	入居中	空室	改修中	不明
福岡県	16646(94.1%)	641(3.6%)	350(2.0%)	53(0.3%)
熊本県	9659(94.9%)	453(4.4%)	60(0.6%)	11(0.1%)
大分県	8950(92.3%)	404(4.2%)	127(1.3%)	212(2.2%)
鹿児島県	6737(97.6%)	133(1.9%)	1(0.01%)	35(0.5%)
沖縄県	2974(99.8%)	7(0.2%)	-	-
長崎県	1177(95.7%)	20(1.6%)	13(1.1%)	20(1.6%)
宮崎県	20(57.1%)	7(20.0%)	-	8(22.9%)
佐賀県	-	16(100%)	-	-
九州合計	46163(94.7%)	1681(3.4%)	551(1.1%)	339(0.7%)



写真2 九州地方での登録物件の典型例
出所：セーフティネット住宅情報提供システムサイトより

いる。また改修率を見ると、最も高いものでも福岡県の 2.0%(350 戸)と低い割合であり、改修内容には登録基準に適合させるための改修を含んでいることから、登録させるために改修が必要ない物件が多いことが読み取れる。間取りタイプでは 1LDK、2LDK が多く、部屋の面積は 50 ㎡以上の建物が 69%を超えており(30414 戸)、家族向けの物件が多い。また、家賃は 4 万円以上の物件が多い。

6.2 九州地方の各県の登録物件の特徴

①福岡県(表12)

福岡県は登録件数 2,265 棟、登録戸数 17,850 戸である(2021年6月9日時点)。空室率は 3.6%(641 戸)でわずかであり、築年数は比較的築浅物件が多いことがわかる。建物は低層集合住宅が多く登録されており、その多くが木造である。間取りタイプでは 1LDK、2LDK が多く、部屋の面積は 45 ㎡以上の建物が 70%を超えており(9609 戸)、家族向けの物件が多い(図4)。また、家賃は 4 万円以上の物件が多い。

②熊本県(表13)

熊本県は登録件数 1,475 棟、登録戸数 10,184 戸である(2021年7月20日時点)。空室率は 4.4%(453 戸)でわずかであり、築年数は比較的築浅物件が多いことがわかる。

表 12 建物の特徴(福岡県、n=2265)

築年数	階数	軽量鉄骨造		重量鉄骨造		RC造		SRC造		木造		総計
		集合住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅	戸建て	集合住宅	戸建て			
1~10	2階建て	1	91							1219		1311
	3階建て		1							127		128
	4階建て以上				44							44
10~20	2階建て	1	31	1						658		691
	3階建て		1	4						8		13
	4階建て以上		2	14								16
20~30	2階建て								1	1		2
	5階建て以上				11		2					13
30以上	1階建て									1		1
	2階建て		2						7			9
	4階建て以上				34		1					35
不明			1						1			2
総計		4	127		108		3		2021	2		2265

表 13 建物の特徴(熊本県、n=1475)

築年数	階数	木造		軽量鉄骨造		重量鉄骨造		RC造		総計
		集	共	集	不	集合住宅	集			
1~10	1階建て		2							2
	2階建て	953						41		994
	3階建て	64						1	2	67
	4階建て								3	3
10~20	2階建て	387						5		392
	3階建て							2	2	2
	4階建て以上							2	2	2
20~30	2階建て			1						1
	5階建て							4	4	4
30以上	2階建て	1								1
	5階建て							5	5	5
	不明						2			2
総計		1405	2	1	2		47	18		1475

凡例：集は集合住宅、共は共同居住型住宅、不は不明

表 14 建物の特徴(大分県、n=1435)

築年数	階数	木造		軽量鉄骨造		重量鉄骨造		RC造		総計
		集	長屋	集	不	集合住宅	集	不		
1~10	2階建て	787	1	3		23				814
	3階建て	79		1	1					81
	4階建て	1					1	1		3
10~20	2階建て	449		1	15	1	6			472
	4階建て以上							4	3	9
20~30	2階建て	2	4	22	3		1			32
	3階建て							2	2	2
	4階建て							2	2	4
30以上	2階建て		2	2	2					6
	3階建て							1		1
	4階建て以上						6	2		8
不明				1					1	2
総計		1320	1	7	44	7	29	15	12	1435

凡例：集は集合住宅、不は不明

建物は木造低層集合住宅が多く登録されている。間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く、部屋の面積は45㎡以上の建物が90%を超えており(9437戸)、家族向けの物件が多い(図4)。また、家賃は5万円以上の物件が多い。

③大分県(表14)

大分県は登録件数1,435棟、登録戸数9,693戸である(2021年7月20日時点)。空室率は4.2%(404戸)でわずかであり、築年数は比較的築浅物件が多いことがわかる。建物は木造低層集合住宅が多く登録されている。間取りタイプでは1LDK、2LDKが多く、部屋の面積は45㎡以上の建物が85%を超えており(8309戸)、家族向けの物件が多い(図4)。また、家賃は5万円以上の物件が多い。

表 15 建物の特徴(鹿児島県、n=1037)

築年数	階数	木造		軽量鉄骨造		重量鉄骨造		RC造		SRC造		総計
		集	不	集	不	集	共	不	不			
1~10	2階建て	652				69						721
	3階建て	29						1				30
	4階建て以上							9				9
10~20	2階建て	251		1	3				1			256
	3階建て								1			1
20~30	4階建て以上							5			1	6
	2階建て								1			1
	4階建て以上							1	1			2
30以上	1階建て	1										1
	2階建て	2			1	1						4
	3階建て							1	2			3
	8階建て以上									2		2
不明				1								1
総計		932	3	1	1	73	1	16	1	6	3	1037

凡例：集は集合住宅、不は不明、共は共同居住型住宅

表 16 建物の特徴(沖縄県、n=189)

築年数	階数	RC造		不明		木造		総計
		集合住宅	集合住宅	集合住宅	集合住宅			
1~10	2階建て		2				2	4
	3階建て		27					27
	4階建て以上		109					109
10~20	2階建て		1				2	3
	3階建て		4					4
	4階建て以上		38					38
20~30	5階建て		1				1	
30以上	3階建て		1					1
	7階建て		1					1
不明				1				1
総計			184		1		4	189

④鹿児島県(表15)

鹿児島県は登録件数1,037棟、登録戸数6,906戸である(2021年7月20日時点)。空室率は1.9%(133戸)で非常に少なく、築年数は比較的築浅物件が多いことがわかる。建物は木造低層集合住宅が多く登録されている。間取りタイプでは2DK以上が63%以上(4355戸)と多く、部屋の面積は45㎡以上の建物が86%を超えており(5947戸)、家族向けの物件が多い(図4)。また、家賃は5万円から7万円の物件が多い。

⑤沖縄県(表16)

沖縄県は登録件数189棟、登録戸数2981戸である(2021年7月20日時点)。空室率は0.2%(7戸)と非常に少なく、築年数は比較的築浅物件が多いことがわかる。建物は中高層集合住宅が多く登録されており、多くは鉄筋コンクリート造である。間取りタイプでは1Kや1DKが多く、部屋の面積は35㎡程度の建物が多く、単身者向けの物件が多い(図4)。家賃は7万円以上の物件が多く、九州地方で最も高い価格帯である。

⑥長崎県(表17)

長崎県は登録件数163棟、登録戸数1,230戸である(2021年7月20日時点)。空室率は1.6%(20戸)で、改修中や不明を含めても4.3%(53戸)とわずかであり、築年数は比較的築浅物件が多いことがわかる。建物は2階建ての低層集合住宅が94%(153棟)を占めており、多くが木造である。

表 17 建物の特徴(長崎県、n=163)

築年数	階建て	軽量鉄骨造			RC造		木造		総計
		集	共	不	集	不	集	共	
		集合住宅			集合住宅		共同居住型住宅		
1~10	2階建て				6		100	1	107
	3階建て				1	1			2
	4階建て以上				1	6			7
10~20	2階建て				1		42		43
30以上	2階建て	1	1	1					3
	不明	1							1
	総計	2	1	1	9	6	1	142	163

凡例：集は集合住宅、不は不明、共は共同居住型住宅

表 18 建物の特徴(宮崎県、n=10)

築年数	階建て	軽量鉄骨造		RC造		木造		総計
		集	共	集	不	集	共同居住型住宅	
		集合住宅		集合住宅		共同居住型住宅		
10~20	3階建て					1		1
20~30	2階建て		3					3
30以上	2階建て			1			1	2
	3階建て			2	1			3
	4階建て			1				1
	総計		3	4	2		1	10

表 19 建物の特徴(佐賀県、n=3)

築年数	階建て	軽量鉄骨造		RC造		総計
		集	不	集	不	
		集合住宅		集合住宅		
20~30	2階建て		1			1
	3階建て				1	1
30~40	3階建て			1		1
	総計		1	1	1	3

間取りタイプでは1K~1LDKが多く、単身者向けだと考えられる物件が多いように見えるが、部屋の面積は50㎡以上の建物が合計で60%(806戸)を超えており、面積で見ると家族向けの物件が多い。また、家賃は4万円以上の物件が多い。

⑦宮崎県(表 18)

宮崎県は登録件数10棟、登録戸数35戸である(2021年7月20日時点)。空室率は20%(7戸)と他の県と比べると多く、築年数は30年以上の物件が60%(6棟)を占める。建物は低層集合住宅が多いが、木造ではなく、軽量鉄骨造や鉄筋コンクリート造である。間取りタイプでは2DK以上が60%と多く、家族向けの物件が多く登録されている(図4)。部屋の面積も50㎡前後の建物が合計で60%(21戸)を超えているが、一方で20㎡以下の物件が28%(10戸)あるところを見るとこの戸数内で、共同居住型住宅が存在していることがわかる。また、家賃は4万円以上の物件が多い。

⑧佐賀県(表 19)

佐賀県は登録件数3棟、登録戸数16戸である(2021年7月20日時点)。空室率は100%(16戸)で、登録の基準が都道府県で異なることが考えられる。建物は低層の集合住宅である。築年数はいずれも30年前後で、間取りタイプでは2DK以上が50%(8戸)を占め、家族向けの物件が多く登録されている(図4)。また、家賃は5万円前後の物件が多い。

7. 中国地方と九州地方の相違点

以上の分析から中国地方と九州地方は木造低層集合住宅が多く登録されているという類似点がある。これは全国的にみられる特徴であり、国交省との提携に基づいたD社の物件が非常に多く登録されているからである。そのため、中国地方と九州地方の登録物件の質はほぼ差が無く、全国でも登録物件の質の差は特徴として出にくいと考えられる。戸建て物件については、ともに数が少ない。

相違点としては九州地方では人口の多い県ほど登録物件数が多い傾向にあるが、中国地方ではその傾向が見られない点があげられる。また、九州地方では部屋面積が50㎡以上の家族向けの登録が多いのに対し、中国地方では単身者や夫婦向けから家族向けと物件が幅広く登録されている点も特徴といえる。

8. 考察

本稿にて得られた知見を以下に示す。

1) 全国の登録物件数は日々増加傾向にあり、地方に比べ関東地方が20万件と多い。全国的に低層集合住宅が占める割合が82.8%と高く、戸建てや共同居住型住宅であるグループホームなどの登録は0.2%と少ない。

2) 登録物件について、中国地方・九州地方どちらの地方でも木造低層集合住宅が多い。中国地方では築年数が20年以下の物件が多く、部屋面積は30㎡前後と50㎡以上が多いことから、単身者や夫婦向けと家族向けの物件が幅広く登録されている。九州地方では築年数が10年程度の物件が多く、部屋面積が50㎡以上の物件が多いことから家族向けの物件が多く登録されていることがわかる。

3) 戸建て住宅について、どちらの地方でも戸建て物件の登録が少なく、中国地方では鳥取県1戸(木造2階建)、岡山県2戸(木造1階建)のみであり、九州地方では福岡県に2戸(北九州市、宮若市)のみである。

以上、低層集合住宅の登録が多くを占め、戸建て物件の少なさが顕著である。地方圏の戸建て空き家の活用促進の観点からは登録の促進が課題として指摘される。背景には、制度自体の認知度の低さや手続きが複雑な点、多くの空き家の耐震性が新住宅SNの基準を満たさないこと等があるものと推察される。今後は、登録物件の調査範囲を広げ、登録されている戸建て物件について、登録に至った経緯等を調査することで、登録促進に関する課題を考察する予定である。

注釈

注1) 2022年1月11日時点では総登録物件数92,844棟、総登録戸数665,852戸であった。
注2) 鳥取県庁へのヒアリング調査より(付表1)。

参考文献

1) 坂田夏季, 大庭知子: 居住支援協議会の運営状況から

- みる新住宅セーフティネット制度の運営課題, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), pp. 277-278, 2021. 9
- 2) 丸山将平, 大庭知子, 信濃康博, 嘉野広美: 新住宅セーフティネット制度における地方圏シェアハウスの運営形態及び整備状況, 日本建築学会九州支部研究報告集 第60号(福岡), pp. 237-240, 2021. 3
- 3) 立神靖久, 横山俊祐, 徳尾野徹: 全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性, 日本建築学会計画系論文集 第85巻第768号, pp. 393-403, 2020. 2
- 4) 金指有里佳, 小池孝子, 定行まり子: ひとり親世帯の今後の居住支援展開における課題について-豊島区居住支援協議会の取り組みを事例として-, 日本建築

- 学会技術報告集 第25巻第59号, pp. 445-449, 2019. 2
- 5) 中島明子: 住宅困窮者に対する民間賃貸住宅の活用-居住支援協議会の限界と課題-, 日本建築学会大会学術講演梗概集(中国), pp. 67-68, 2017. 8
- 6) 井上早帆, 菊地吉信: 居住支援協議会におけるパートナーシップの実態, 日本建築学会大会学術講演梗概集(関東), pp. 323-324, 2015. 9
- 7) 岡部真智子, 児玉善郎: 住宅確保要配慮者への居住支援を担う居住支援協議会の活動実績と今後の課題, pp. 1245-1246, 2018. 9
- 8) 富増弥希, 藤原ひとみ: 居住支援協議会の実態調査と今後の支援の在り方に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北), pp. 333-334, 2018. 9

付表1 島根県庁、鳥取県庁へのヒアリング調査

ヒアリング項目		島根県(建築住宅課)の回答内容	鳥取県(住まいまちづくり課)の回答内容
【1】住宅セーフティネット制度	(1) メリット	a) 入居者側	・情報がインターネット上に掲載されているため情報が得やすい。 ・住宅確保要配慮者が安心して住まいを探すことができる。 ・経済的支援があるため、住宅確保要配慮者の入居の円滑化に繋がる。
		b) 物件オーナー側	・物件情報のHP掲載により、入居率の向上が見込まれる。 ・無料で登録できて周知できる(以前は手数料が有料だったが国交省が無料にするよう通達を出した。登録物件数が少ない県は有料のままではないか。)
		c) 公的機関	・幅広く円滑な入居支援を行うことが可能になる。 ・空き家、空き室の有効な活用が期待できる。
	(2) デメリット課題点	a) 入居者側	・情報を取得しにくい(制度の周知不足)。 ・不動産事業者や大家への居住支援に対する理解の促進を図ることができる。
		b) 物件オーナー側	・要配慮者等の入居に伴いトラブル等が発生する場合がある。 ・登録や支援制度に係る手続きが煩雑。 ・改修費の支援を受けるには、10年間専用住宅とすることが求められる。
		c) 公的機関	・既存制度(あんしん賃貸 2012年頃からスタート)との整理が必要である。 ・リアルタイムで詳細な現状まで把握できない。 ・登録件数が増大することで、膨大な事務手続きが発生。
【2】各県における制度の運用	(1) 物件の申請から、県の担当者によるHP登録までの一連の流れ	・申請者: 申請書の作成(システム上で)⇒県担当者: 審査⇒(適宜修正)⇒県担当者: 登録(システム)	・基本的には島根県と同様 ・本県独自に書面(エントリーシート)での申請も認めており、その場合は申請書の作成は県が代行する。 鳥取市の物件については、中核市であるため同市が対応。
	(2) 家賃設定の方法と、家賃補助の仕組み	・家賃設定等に特段の基準はない。(近隣家賃と同程度であれば支障なし) ・本県では家賃補助は行っていない。 セーフティネット住宅: 一般の人・要配慮者のどちらでも入れる。 セーフティネット専用住宅: 要配慮者しか入れない、一般の人は入れない。(国から改修費、家賃補助受けられる)	・(専用住宅として登録されている場合) ・国の要綱(公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱) ・県の要綱(鳥取県住宅確保要配慮者専用賃貸住宅供給促進事業補助金交付要綱) ・市町村の要綱に基づいて家賃補助を実施 ※上限40千円/戸・月(国1/2 県1/4 市町村1/4) ・家賃設定については近隣家賃と同程度であれば支障なし。
	(3) 登録に向けた改修費用への補助	・セーフティネット専用住宅に登録する場合は、国交省の補助制度が活用可能。 (県で独自のものは無い)	・(専用住宅として登録されている場合) ・国の要綱(公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱) ・県の要綱(鳥取県住宅確保要配慮者専用賃貸住宅供給促進事業補助金交付要綱) ・市町村の要綱に基づいて改修費用の補助を実施 ※上限3,000千円/戸(所有者1/3 国1/3 県1/6 市町村1/6)
【3】各県内の状況	(1) 各県内の入居率	・入居状況は把握できていない。	・入居状況は把握できていない。 (あんしん賃貸支援事業による入居状況のみ把握。)
	(2) 実際に入居している人の属性	・おおむね一般の方ではないか。 (要配慮者は幅広く県単位で設定できる。例: 学生)	・高齢者31.4%、障がい者27.6%、低所得者20%、子育て世帯7.6%など。 (令和2年度のあんしん賃貸支援事業による実績より。) ※各属性は重複しているケースもある。
	(3) 今までにトラブルがあったか	・把握できていない。 (セーフティネット住宅に必ずしも住宅確保要配慮者が入居するとは限らない)	・入居支援と同様に、入居後の居住支援が重要となる。
	(4) 民間の物件もこれから増える	・引き続き登録促進に向けて周知を図っていく。	・賃貸住宅事業者等への働きかけを通して、今後も登録件数を増やしていきたい。
	(5) 島根県と鳥取県の物件数の差の要因	・宅建協会等と連携した取り組みの状況、D社物件の登録等の状況によるものと考えられる。 ・地方は都会に比べて需要がない、個別対応で間に合う。	・手数料の無償化(2018年) ・エントリーシートによる登録作業の代行 ・居住支援協議会のあんしん賃貸相談員による不動産事業者への働きかけ等 ・V社やD社に登録を依頼したこと
	(6) 制度の認知を高めるための取り組み	・県としては、HP掲載・島根県居住支援協議会における周知等、国としてはパンフレットの作成等が実施されている。 ・今はコロナ対策下のため配布イベントが難しい(以前はフォーラムや講演会があった)	・ホームページでの情報発信や不動産事業者等への働きかけ。 ・不動産団体の研修会等での説明。 ・あんしん賃貸支援事業による専任相談員の活動を通じた働きかけ。
	(7) 各県の今後の予定	・既存制度(あんしん賃貸)の登録物件のSN登録への移行等の実施を進めていくこと等を検討している。 (面積や耐震性がセーフティネット住宅の基準に合えば移せる。)	・登録件数目標(2025年): 6,600戸 ・市町村と連携し、家賃低廉化制度の活用を進める ・家賃支援の実施数目標(2025年): 210戸 2021~2025年の5年間で100戸。 ・居住支援法人の登録促進及び連携の強化。
【4】その他の内容	(1) 島根県内での良い事例	・障がい者に限った専用住宅 1棟7戸 吉賀町のグループホーム	
	(2) 改修費について	・専用の区分の時 国 1/3 (1戸50万円+α) オーナー 2/3	
	(3) 物件の立地は市街地中心か	・D社の物件は市街地が多い。 ・V社(もともとは雇用促進住宅)は、耐震性があるものだけを申請してもらう。水回りは設備があれば可。 ・空き家バンクの登録物件はだいたい耐震性が不足している。	
	(4) 家賃はオーナーが決めるのか	・家賃はオーナーが決める。 ・極端な場合は県の担当者が確認することもある。 ・見守りなどのサービスがついた住宅は、必ずしも低家賃とは限らない。	
	(5) 制度と市町村の関係	・このシステムは、直接市町村には関係しない。 居住支援協議会において、市町村の建築担当者や福祉担当者が関係する。	