

道内小規模市町村における移住・定住のための 住宅施策の効果に関する研究

Study on Effect of Housing Measures for Emigration and Settlement in Small Municipalities in Hokkaido

齋藤 茂樹¹⁾、佐々木 優二²⁾、福井 淳一³⁾
Shigeki Saito¹⁾, Yuji Sasaki²⁾, Junichi Fukui³⁾

地方独立行政法人北海道立総合研究機構
建築研究本部
北方建築総合研究所

Northern Regional Building Research Institute
Building Research Department

Local Independent Administrative Agency Hokkaido Research Organization

¹⁾ 北方建築総合研究所地域研究部地域システムグループ主査 ²⁾ 建築研究本部企画調整部企画課企画グループ研究職員 ³⁾ 北方建築総合研究所建築研究部建築システムグループ部長

¹⁾ Northern Regional Building Research Institute, Chief of Regional System Group ²⁾ Building Research Department, Researcher of Planning Group ³⁾ Northern Regional Building Research Institute, Director of Building System Group (all above)

1. 業務の目的

道内の小規模市町村（人口3万人未満）において実施された移住・定住のための住宅施策（以下、住宅施策）について、その実態を把握するとともに、費用対効果、将来需要を見据えた適切な供給量、公共政策的な有効性などの視点から、今後の住宅関連施策検討のための知見を得ることを目的とする。

2. 業務の概要

道内市町村の住宅施策の実施状況や、内2町村で前住地や移転理由を把握した。定住需要は1～3%程度、見込めること、民賃建設補助は小規模市町村の事業者利回りを満たし、自治体負担も比較的少ない有効な施策であることなどが分かった。これらの調査から、移住・定住促進のため普及資料を作成した。

（1）移住・定住の実態と自治体・民間事業者・居住者の属性および評価の把握

住宅施策の効果を明らかにするために上士幌町の民間賃貸住宅と鶴居村の公的賃貸住宅の入居者を対象にアンケート調査を行なった。ただし、上士幌町でのアンケートの回収率が低かったため、役場や関係事業者への聞き取り調査により入居者の前住地等の情報を得た。

定住需要^{※1}と移住需要^{※2}の比は、この2町村では1：2程度であった（図1,2）。移住需要は就業先・施策等に依存し不安定であるが、地元住民の世帯分離などによって生じる市町村内の定住需要は比較的安定していると考えられる。2町村のデータのみであったが、民間賃貸住宅への定住世帯数は、上士幌町で全世帯数の約3.1%（80戸）、鶴居村で約1.0%（12戸）に該当した（表1,2）。このことから、現在民間賃貸住宅がほとんど建設されていない小規模市町村においても民賃促進策を検討する価値があることが示唆された。

上士幌町の民賃では、募集から入居まで相当期間を要するケースが出てきており、供給過多の傾向がみられた。上士幌町は道内小規模市町村の中で最も多くの民賃を供給し、他の市町村では空き家が発生する例は少ないことから、供給戸数の上限を検討する上での参考値になる。なお、賃貸住宅の主要世帯である若年単身・若年夫婦のみ世帯は、将来的には全道平均で3割程度減少することから（2015年-2040年比）、上士幌町では現在の戸数でもすでに供給過多になっている可能性も考えられる。

鶴居村の公的賃貸住宅では、移住先に鶴居村を選択した理由として、仕事の要因のみならず、住宅の要因が影響しており、適切な住宅供給が移住・定住促進に寄与していることがわかった。

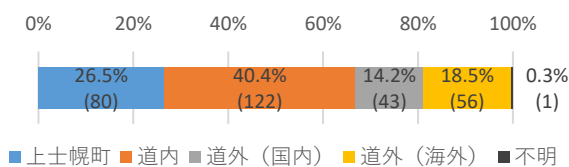


図1. 上士幌町の民間賃貸住宅入居者の前住地（N=302）

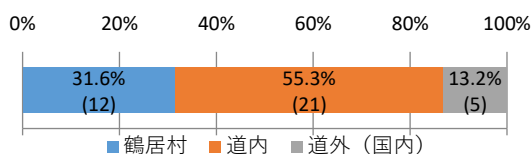


図2. 鶴居村の公的賃貸住宅入居者の前住地（N=38）

※1 賃貸住宅入居者のうち、前住地が同一市町村である入居者の世帯数

※2 賃貸住宅入居者のうち、前住地が他の市町村である入居者の世帯数

表1. 上士幌町の民間賃貸住宅入居者の前住地の詳細（道内上位4市町）

道内市町村名	人数
上士幌町	80
帯広市	27
札幌市	18
音更町	13

表2. 鶴居村の公的賃貸住宅入居者の前住地の詳細（道内上位4市町）

道内市町村名	人数
鶴居村	12
釧路市	6
札幌市	3
釧路町	2

(2) 移住・定住関連住宅施策の検証

民賃建設補助は小規模市町村での事業者利回り 10%程度を満たし、自治体負担も比較的少ないなど有効な施策と考えられる(図3~5、表3)。地域優良賃貸住宅(民間)の補助率は1/9程度と低いため、小規模市町村での供給支援の条件は満たさず、比較的民賃が多い中規模都市でのまちなか誘導などへの活用に向いていると考えられる。

また社会全体に対して施策の意義を考える公共政策的視点から、市町村間の人口の引き合いを避けるには、市場家賃より低くならない補助率等の制度設計が必要であり、それにより同じ条件下で居住地・住宅の自由な選択が行われると考えられる。

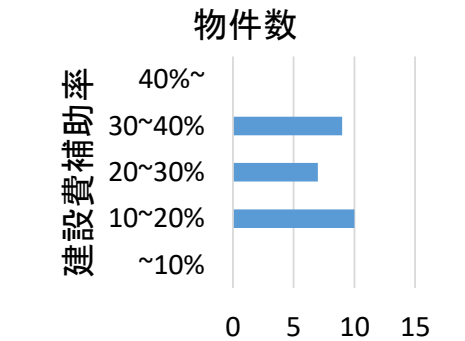


図3. 民賃建設費補助率 (上士幌町)

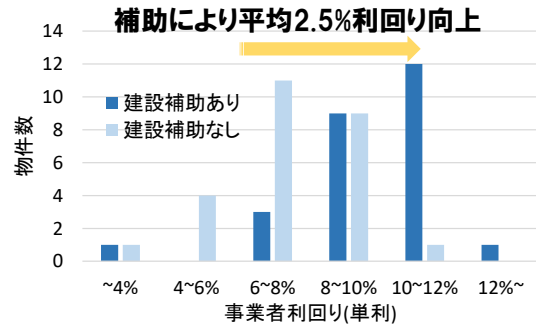


図4. 事業者の利回り (上士幌町)

表3. シミュレーションの設定 (上士幌町)

項目	設定値
市町村情報	市町村 上士幌町
建物情報	構造形式 木造
	専有面積/戸 46㎡
	レンタル比 85%
	戸数 4
土地情報	建設費㎡単価 14.13万円
	建設費補助率 26%
	土地価格 0.8万円
家賃等情報	土地面積 500㎡
	家賃月額 5万円
	入居率 90%
税情報	年間管理費/戸 11.2万円
	都市計画税 見込む
	都市計画税率 0.3%

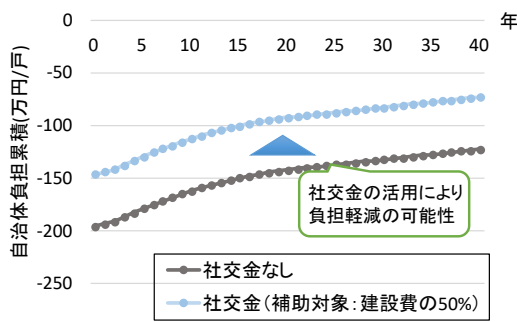


図5. 民間建設費補助の自治体負担シミュレーション (上士幌町)

(3) 小規模市町村を対象とする普及資料の作成

上記1)~2)及び昨年度の研究成果に基づき、移住・定住促進を目的にした住宅施策実施の注意点等をまとめた普及資料を作成した(図6)。

図6. 普及資料

目 次

1. 研究背景	- 1 -
2. 研究目的	- 1 -
3. 研究内容	- 1 -
4. 調査結果	- 2 -
(1) 移住・定住のための住宅施策の実施状況の把握	- 2 -
1) 市町村別の住宅施策の実施状況	- 2 -
2) 単費による住宅供給	- 4 -
3) 教職員住宅の活用について	- 5 -
4) 民間賃貸住宅の建設費補助による住宅供給	- 7 -
5) 宅地造成	- 9 -
6) 新たな住宅セーフティネット制度	- 10 -
7) 住宅施策以外も含む移住・定住施策の実施状況	- 13 -
8) 移住・定住のための住宅施策の実施状況 まとめ	- 14 -
(2) モデル市町村における住宅施策の実施状況と評価	- 15 -
1) 上士幌町と鶴居村の人口動態と住宅施策	- 15 -
2) 賃貸住宅入居者による住宅施策の評価	- 18 -
3) 賃貸住宅の適切な供給量に関する考察	- 20 -
4) モデル市町村における住宅施策の実施状況と評価 まとめ	- 22 -
(3) 移住・定住関連住宅施策の検証	- 22 -
1) 住宅施策の整理	- 22 -
2) 民間賃貸住宅建設費補助の有益性の検討	- 24 -
3) 公共政策学的視点に基づく考察	- 25 -
4) 移住・定住関連住宅施策の検証 まとめ	- 26 -
(4) 移住・定住促進のための普及資料の作成	- 26 -
5. まとめ	- 27 -
参考文献	- 27 -

【資料編】

資料 1：普及資料案

資料 2：道内市町村を対象にした住宅施策の実施状況把握のためのアンケート調査票

資料 3：鶴居村におけるアンケート調査票（賃貸版）

資料 4：鶴居村におけるアンケート調査票（宅地版）

1. 研究背景

道内の小規模市町村において、移住（外からの転入）・定住（地域内での住み続け）を推進するために、戸建て分譲地の開発や住宅建設費の補助、民間賃貸住宅の建設費補助、旧教職員住宅の活用による移住体験住宅事業などの住宅施策が実施されている。これまでに、移住・定住者数、入居者属性、自治体の施策にかかる費用負担と税収の関係など、施策の検証は行われておらず、費用対効果が明らかとなっていないことや移住・定住関連住宅施策により特定の年齢層の人口が増えることによる将来的な自治体負担増などの懸念がある。

今後も人口減少・少子高齢化が進行する中で、移住・定住関連住宅施策を検証し、長期的な視点で将来需要を考慮し施策へ反映する必要がある。

2. 研究目的

道内の小規模市町村（人口3万人未満）において実施された移住・定住のための住宅施策について、その実態を把握するとともに、費用対効果、将来需要を見据えた適切な供給量、公共政策的な有効性などの視点から、今後の住宅関連施策検討のための知見を得ることを目的とする。

3. 研究内容

本研究では、道内全市町村を対象にしたアンケート調査により、移住・定住関連住宅施策の実施状況を明らかにする。その結果をもとに数か所の市町村を抽出し、移住・定住の実態と自治体・民間事業者・居住者の属性および評価等を把握する。その後、移住・定住関連住宅施策の検証として施策実施にかかる費用を比較検討し、自治体負担の算出と公共政策学的視点で課題などを明らかにする。以上から、移住・定住関連住宅施策の実施にかかるポイントを整理した普及資料を作成する。

研究のフローを図3-1に示す。

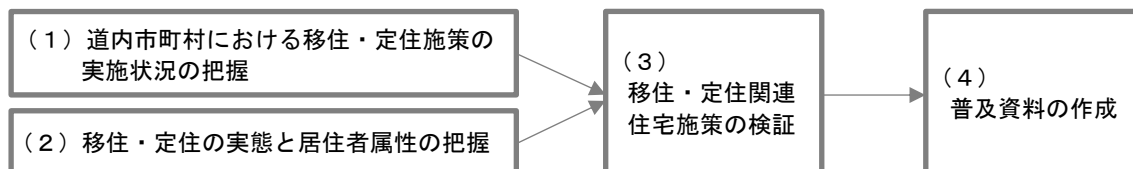


図3-1. 研究フロー

4. 調査結果

(1) 移住・定住のための住宅施策の実施状況の把握

移住・定住のための住宅施策（以下、住宅施策とする）には、公営住宅や単費住宅、教職員住宅の改修、民間賃貸住宅の建設費補助、新たな住宅セーフティネット制度、宅地造成などがある。

道内市町村における住宅施策の実施状況を明らかにするため、道内全市町村を対象にアンケート調査を実施した（表 4-1）。回答率は 76.5%（137 市町村）であった。

表 4-1. アンケート調査の概要

配布数	179（振興局を通じたメールによる配布）
回答数	137（メールによる回収）
回答率	76.5%
調査項目	1) 住宅施策全般に関する質問（H25 年度以降） 2) 単費住宅 ^{※1} の建設に関する質問（H25 年度以降。以下、単費とする。） 3) 教職員住宅改修 ^{※2} に関する質問（H25 年度以降。以下、教職員とする。） 4) 民間賃貸住宅の建設費補助、家賃助成に関する質問（H5 年度以降。以下、民賃とする。） 5) 新たな住宅セーフティネット制度に関する質問 6) 宅地造成に関する質問（H25 年度以降。以下、宅地とする。） 7) 移住・定住施策に関する質問（H27 年度以降） ※1 市町村が建設した公的住宅で、公営住宅、地域優良賃貸住宅（民間・公共供給）、改良住宅、教職員住宅以外のもの ※2 教職員住宅を改修し、入居者を一般公募したもの

1) 市町村別の住宅施策の実施状況

道内市町村での住宅施策は、民間賃貸住宅への建設費補助による住宅供給が 2,353 戸（70.2%）で最も多く、次いで宅地が 380 区画（11.3%）である（表 4-2）。市町村別の住宅施策の実施状況は、上士幌町が 302 戸（9.0%）で最も多く、次いで新得町が 266 戸（7.9%）である（表 4-3）。地域優良賃貸住宅（民間供給型）の実施戸数は 120 戸で最も少ないが、道内では帯広市のみが実施している。以降では、住宅施策毎にその詳細を分析する。

表 4-2. 住宅施策別の供給戸数とその割合

住宅施策	戸数	割合
民賃	2353	70.2%
宅地	380	11.3%
地優賃（公共）	201	6.0%
単費	168	5.0%
教職員	128	3.8%
地優賃（民間）	120	3.6%
総数	3350	—

表 4-3. 市町村・住宅施策別の供給戸数・区画数（供給数 20 以上を抜粋）

市町村	単費	教職員	民賃	宅地	地優賃（公共）	地優賃（民間）	総計	割合
上士幌町	8		294				302	9.0%
新得町	4		262				266	7.9%
鹿追町	11		141	28			180	5.4%
岩見沢市			171				171	5.1%
南富良野町		37	108				145	4.3%
当麻町			100	32			132	3.9%
更別村			126	5			131	3.9%
東川町			48	70	3		121	3.6%
帯広市						120	120	3.6%
鶴居村	38	29		26	20		113	3.4%
陸別町	8		88		4		100	3.0%
鷹栖町			86				86	2.6%
豊頃町		3	71	4	8		86	2.6%
喜茂別町	3		80	1			84	2.5%
夕張市			82				82	2.4%
湧別町		1	43	34	4		82	2.4%
苫小牧市			72				72	2.1%
猿払村			56		16		72	2.1%
池田町	8		55				63	1.9%
新十津川町			52				52	1.6%
津別町			12		40		52	1.6%
砂川市				44			44	1.3%
真狩村			3	41			44	1.3%
寿都町			32		8		40	1.2%
沼田町			30				30	0.9%
赤井川村			30				30	0.9%
仁木町			25		4		29	0.9%
上砂川町		2	16	4			22	0.7%
中川町			22				22	0.7%
壮瞥町	14				8		22	0.7%
幌加内町			20				20	0.6%
共和町			20				20	0.6%
平取町			20				20	0.6%
枝幸町			20				20	0.6%
清里町			4		16		20	0.6%

2) 単費による住宅供給

平成 25 年度以降に移住・定住等のための住宅を単費で建設した市町村は 17 あり、供給数は 52 棟 168 戸である。住戸タイプは、「1DK・1LDK」が 75 戸 (44.6%)、「2DK・2LDK」が 45 戸 (26.8%) で合わせて 70%以上となっており、公営住宅の入居対象外となる若年単身者向け (1DK・1LDK) や若年夫婦世帯向け (2DK・2LDK) の住戸が多い (表 4-4、表 4-5)。一般に小規模市町村においては民間賃貸住宅の利回りは 10%程度必要となるため¹⁾、同様の住宅・家賃で民間が公的補助なしに経営するのは困難であると考えられる

単費住宅の建設は美瑛町を除き主に人口 5,000 人未満の市町村で実施されている。これは、上述のように、公営住宅の入居対象外となる若年単身者や若年夫婦世帯向けの住戸が供給されていることから、入居制限がなく、比較的安い家賃にすることで、移住者の呼び込みを狙ったと考えられる。

表 4-4. 住戸タイプ別の戸数・平均家賃

住戸タイプ	戸数	戸数(割合)	家賃(平均)
1DK・1LDK	75	44.6%	25,813
2DK・2LDK	45	26.8%	29,933
3DK・3LDK	43	25.6%	42,278
4DK・4LDK	5	3.0%	64,000

表 4-5. 市町村・住戸タイプ別の戸数

No.	市町村名	人口	1DK 1LDK	2DK 2LDK	3DK 3LDK	4DK 4LDK	合計
1	鶴居村	2,538	33	1	4		38
2	蘭越町	4,767	12	6			18
3	壮瞥町	2,601			14		14
4	鹿追町	5,503	6	5			11
5	歌志内市	3,408		10			10
6	積丹町	2,121	4	6			10
7	愛別町	2,879	4			4	8
8	訓子府町	5,110			8		8
9	上士幌町	4,988	2	4	2		8
10	神恵内村	893		8			8
11	池田町	6,875			8		8
12	陸別町	2,442	8				8
13	雄武町	4,508	6				6
14	豊浦町	4,080			5		5
15	新得町	6,292		2	2		4
16	喜茂別町	2,248		3			3
17	美瑛町	10,211				1	1
総計			75	45	43	5	168

3) 教職員住宅の活用について

市町村では学校の統廃合や教職員が近隣都市の賃貸住宅への転居などに伴い、多くの空き住戸が生じている。これらを改修し、移住者受け入れや市町村内の若年層定住のために賃貸している例がある。市町村が管理している教職員住宅のうち、教職員以外の住民に貸している市町村は 29 で計 221 戸である（表 4-6）。教職員以外の住民に貸している住戸のうち、改修しているものは 93 戸ある。以下、改修している住戸について分析を行なう。

表 4-6. 教職員以外の住民に貸している住戸、空き住戸の戸数

市町村名	人口	教職員以外の住民に貸している住戸	改修有無	市町村名	人口	教職員以外の住民に貸している住戸	改修有無
南富良野町	2,563	37		様似町	4,420	3	
鶴居村	2,538	29		浦臼町	1,893	3	
留萌市	21,757	27	○	豊頃町	3,212	3	
西興部村	1,117	11	○	釧路町	19,946	3	
浜頓別町	3,727	11	○	訓子府町	5,110	3	○
様似町	4,420	11	○	上砂川町	3,125	2	
小清水町	4,983	10		天塩町	3,161	2	
紋別市	22,527	10		幌延町	2,394	2	
泊村	1,671	10	○	斜里町	11,723	2	
浜中町	5,997	8	○	神恵内村	893	2	
富良野市	22,284	7		訓子府町	5,110	2	
津別町	4,846	6	○	紋別市	22,527	2	○
羅臼町	5,231	5		湧別町	9,066	1	
石狩市	58,502	4		浜頓別町	3,727	1	
足寄町	7,061	4	○				
				合計		221	10

教職員住宅を改修し、入居者を一般公募した住宅は 93 戸であり、その住戸タイプを見ると、ほとんどが多人数世帯向け（「2DK・2LDK」「3DK・3LDK」）である（表 4-7）。住戸タイプ別の平均家賃は、「1DK・1LDK」が 4,510 円、「2DK・2LDK」が 11,512 円、「3DK・3LDK」が 13,258 円であり、応能応益家賃である公営住宅と単純には比較できないものの、築 20 年程度の公営住宅の収入分位 I～IV 同程度の家賃で賃貸されている（表 4-8）。

上述の通り、教職員住宅を改修し、教職員以外の住民に貸している住戸の多くは教職員住宅のもともとの間取りから、多人数世帯向けとなっている。多くが老朽化していることもあり、家賃が公営住宅と同程度に安価に押さえられている。公営住宅の代替または、移住者の呼び込みや、集落等における若年層の定住を目的としていることが推察される。

表 4-7. 教職員住宅を改修し、入居者を一般公募した住宅の戸数

市町村名	1DK 1LDK	2DK 2LDK	3DK 3LDK	合計
留萌市			27	27
西興部村			11	11
浜頓別町			11	11
様似町	3	6	2	11
泊村		4	6	10
浜中町		8		8
津別町		6		6
足寄町			4	4
訓子府町		3		3
紋別市			2	2
合計	3	27	63	93

表 4-8. 住戸タイプ別の戸数と平均家賃

住戸タイプ	戸数	平均家賃 [円]
1DK・1LDK	3	4,510
2DK・2LDK	27	11,512
3DK・3LDK	63	13,258

4) 民間賃貸住宅の建設費補助による住宅供給

平成5年度以降に民間賃貸住宅の建設費助成を実施した市町村は46であり、その実績は423棟2,353戸である(表4-9)。平成24年度調査時点での実績は237棟1,053戸であり、棟数は1.8倍、戸数は2.2倍に増加している¹⁾。

また、民間賃貸住宅の建設費補助にあたって、社会資本整備総合交付金等の国庫補助を活用した市町村は7(岩見沢市、夕張市、ニセコ町、中川町、沼田町、東川町、鷹栖町)であり、その実績は37棟268戸である。これは全体実績のうち、棟数は11.4%、戸数は8.7%に当たり、市町村が実施している民間賃貸住宅の建設費補助の多くは各市町村の単費で実施されている。

実施戸数が多い市町村(上士幌町(294戸)、新得町(262戸)など)は岩見沢市を除くと、人口1万人未満の小規模市町村が多い。また、供給された住戸タイプは、「1DK・1LDK」が1224戸(52.0%)で最も多く、次いで、「2DK・2LDK」が936戸(39.8%)、「3DK・3LDK」が193戸(8.2%)であり、公営住宅の入居対象外となる若年単身者や若年夫婦世帯向けが多い。

表4-9. 建設費補助を受けた民間賃貸住宅の戸数

No.	市町村名	人口	1DK 1LDK	2DK 2LDK	3DK 3LDK	合計	No.	市町村名	人口	1DK 1LDK	2DK 2LDK	3DK 3LDK	合計
1	上士幌町	4,988	180	105	9	294	24	共和町	6,034	4	16		20
2	新得町	6,292	142	96	24	262	25	幌加内町	1,553		10	10	20
3	岩見沢市	82,823	87	62	22	171	26	平取町	5,141	6	12	2	20
4	鹿追町	5,503	107	30	4	141	27	枝幸町	8,332	2	18		20
5	更別村	3,235	53	71	2	126	28	留寿都村	2,049		7	11	18
6	南富良野町	2,563	74	34		108	29	和寒町	3,476	10	8		18
7	当麻町	6,560	8	92		100	30	上砂川町	3,125	16			16
8	陸別町	2,442	58	26	4	88	31	占冠村	1,450		6	10	16
9	鷹栖町	7,004	38	44	4	86	32	増毛町	4,435	4	12		16
10	夕張市	8,362	76	6		82	33	興部町	3,887	8	8		16
11	喜茂別町	2,248	57	23		80	34	羽幌町	7,157	7	7		14
12	苫小牧市	172,373		72		72	35	奈井江町	5,527		11	2	13
13	豊頃町	3,212	49	22		71	36	置戸町	2,976	8	5		13
14	猿払村	2,723		6	50	56	37	津別町	4,846	11		1	12
15	池田町	6,875	38	12	5	55	38	室蘭市	85,807		8		8
16	新十津川町	6,701	36	16		52	39	浦臼町	1,893		4	4	8
17	東川町	8,328	26	14	8	48	40	月形町	3,298	6			6
18	湧別町	9,066	26	17		43	41	中富良野町	5,078	2	4		6
19	寿都町	3,048	24	8		32	42	石狩市	58,502	6			6
20	沼田町	3,149	10	16	4	30	43	清里町	4,166	4			4
21	赤井川村	1,262	22	8		30	44	苫前町	3,193		2	2	4
22	仁木町	3,386	8	13	4	25	45	真狩村	2,088		1	2	3
23	中川町	1,577	11	2	9	22	46	幌延町	2,394		2		2
			総計	1224	936	193	2353						

補助額を決定する方法は、建設費に対する割合から決定する方法と床面積（坪・㎡）から補助額を決定する方法がある（表 4-10）。アンケート結果から、補助額の決定方法別にそれぞれ 9 市町村 50 棟（364 戸）、3 市町村 57 棟（291 戸）で補助額が算出した。結果、建設費に対する割合から補助額を決定する方法では戸当たり平均 205 万円で、床面積（坪・㎡）から補助額を決定する方法では戸当たり平均 152 万円であった（表 4-11）。

民間賃貸居住者への家賃補助を実施した市町村は 14 であり、その実績は 1353 世帯である（表 4-12）。平成 24 年度調査時点での実績は 401 世帯であり、3.4 倍に増加している¹⁾。家賃補助の実績が多い中札内村では、月の家賃額が 25,000 円を超える額の 1/2 以内で家賃補助を行なっている。

表 4-10. 民間賃貸住宅の建設費補助の補助方法、補助額、実施市町村数

建設費に対する補助率	市町村数	市町村名
30%以上	8	室蘭市、中川町、上砂川町、幌延町、当麻町、津別町、置戸町、鷹栖町
20～30%未満	3	幌延町、鷹栖町、東川町
20%未満	1	岩見沢市
補助率の回答なし、判別不可	6	石狩市、共和町、幌加内町、猿払村、興部町、和寒町

1㎡当たりの補助額	市町村数	市町村名
3万円以上	3	上士幌町、新得町、仁木町
2～3万円未満	5	上士幌町、新得町、清里町、豊頃町、更別村
2万円未満	4	上士幌町、豊頃町、喜茂別町、池田町
無回答、判別不可	1	寿都町

※市町村名は、実施年度毎に補助率・補助額が変更されている場合があり、重複がある。

※補助額を計算できた市町村は下線（ ）で示す。

表 4-11. 補助額の決定方法別の戸当たり平均補助額

	戸当たりの平均補助額
建設費に対する補助	205万円
1㎡当たりの補助	152万円

表 4-12. 民間賃貸居住者への家賃補助の実績

市町村名	補助率	実績（世帯数）
中札内村	月の家賃額が25,000円を超える額の1/2以内（平成29年度）	590
泊村	住宅手当等の控除後の家賃に対し、30,000円を超える額（平成29年度）	137
喜茂別町	（家賃-20,000円）*1/2（平成29年度）	124
鹿追町	家賃から25,000円を引き、1/2した額（平成30年度）	106
函館市	—	99
奈井江町	家賃の1/10～1/5（平成29年度）	83
赤平市	—	68
中富良野町	家賃3万円以上の場合、上限15,000円（平成30年度）	49
栗山町	（実質家賃負担額-住宅手当-20000円）×1/2（平成30年度）	38
音更町	—	33
占冠村	家賃の1/2（平成28年度）	13
豊頃町	家賃から20,000円を控除した額の1/2（平成29年度）	9
沼田町	家賃の1/5（平成30年度）	2
清里町	家賃の1/10～1/5（平成28年度）	2

5) 宅地造成

平成 25 年度以降に直営または土地開発公社等により宅地造成を実施している市町村は 22 で、人口 5 千人未満の市町村が 7、5 千人～1 万人の市町村が 10、1 万人以上の市町村が 5 であり、小規模市町村であっても宅地造成が行なわれている（表 4-13）。また、総区画数は 380 区画であり、このうち成約済みの区画数は 195 区画（51.3%）だった。

平成 25 年度以降に無償で供給された宅地は白糠町だけで 8 区画ある。平成 24 年度時点での調査では、無償で提供された宅地は 6 町 111 区画あったが、10%以下に減少している（表 4-14）。

表 4-13. H25 年度以降に分譲された宅地の区画数

市町村名	人口	総区画数	成約区画数	成約率	市町村名	人口	総区画数	成約区画数	成約率
東川町	8,328	70	38	54.3%	白糠町	8,037	8	5	62.5%
砂川市	17,364	44	28	63.6%	根室市	26,399	6	6	100.0%
真狩村	2,088	41	5	12.2%	奈井江町	5,527	6	5	83.3%
湧別町	9,066	34	22	64.7%	更別村	3,235	5	5	100.0%
当麻町	6,560	32	11	34.4%	北斗市	46,829	5	5	100.0%
鹿追町	5,503	28	19	67.9%	江差町	7,895	4	1	25.0%
鶴居村	2,538	26	9	34.6%	上砂川町	3,125	4	0	0.0%
栗山町	12,052	17	7	41.2%	豊頃町	3,212	4	3	75.0%
深川市	21,237	17	10	58.8%	羽幌町	7,157	3	3	100.0%
佐呂間町	5,243	15	5	33.3%	雨竜町	2,503	2	0	0.0%
大樹町	5,650	8	7	87.5%	喜茂別町	2,248	1	1	100.0%

表 4-14. H25 年度以降に無償譲渡された宅地

市町村名	宅地名	土地無償譲渡・無償賃貸の実施の有無	土地無償譲渡・無償賃貸を実施した場合の区画数	土地無償譲渡・無償賃貸を実施した場合の譲渡済み区画数	無償譲渡・無償賃貸の要件
白糠町	下庶路団地		8	3	10年間定住

6) 新たな住宅セーフティネット制度

平成 29 年 4 月に改正され、同年 10 月に施行された新たな住宅セーフティネット制度について、「実施・検討している」市町村は 4、「今後検討したい」市町村は 11 であった（表 4-15）。また、「その他」を選択した市町村の具体的な状況については以下のとおりであった（表 4-16）。

表 4-15. 新たな住宅セーフティネット制度の活用・検討状況

セーフティネット制度の活用または検討状況	市町村名	合計
実施・検討している	室蘭市、旭川市、網走市、音更町	4
今後検討したい	ニセコ町、函館市、喜茂別町、寿都町、小樽市、岩見沢市、幌延町、池田町、津別町、神恵内村、長万部町	11
他の住宅施策を優先したい	上ノ国町、上川町、中札内村、富良野市、愛別町、新篠津村、木古内町、東神楽町、池田町、浦臼町、湧別町、真狩村、置戸町、羅臼町、芽室町、苫前町、西興部村、訓子府町、豊浦町、豊頃町、遠軽町、新得町、浜頓別町	23
その他	せたな町、上砂川町、仁木町、北広島市、南富良野町、新十津川町、根室市、様似町、紋別市、芦別市、釧路町、雨竜町	12

表 4-16. 「その他」を選択した市町村の具体的な状況

市町村名	具体的な状況
せたな町	検討していない。
上砂川町	町分譲地購入後の住宅建設者に奨励金支給制度を設けている
仁木町	町営住宅及び特公賃住宅に空き家があることや住宅セーフティネット制度に係る担当が複数形にまたがっているため検討まで至っていない。
北広島市	どのような形で実施していくか、現時点では未定。他市町村等の状況を踏まえ検討したい。
南富良野町	現時点では検討していない
新十津川町	活用を考えていない
根室市	現時点では実施しない見込み
様似町	公営住宅にて対応可能なため、現在は活用予定がない。
紋別市	他市町村の実施状況や事業の効果を情報収集し必要に応じて制度を活用していきたい。
芦別市	北海道居住支援協議会に参画
釧路町	道及び近隣市町村の動向を見ながら検討したい。
雨竜町	町内の民間賃貸住宅の数が少ないため、住宅確保要配慮者のほぼ全世帯が公的賃貸住宅を利用している状況ですので、現時点では制度の活用は考えておりません。

新たな住宅セーフティネット制度を「実施・検討している」「今後検討したい」市町村の、制度内容毎の回答数は、「空き家・空き住戸の登録の推進」が9市町村で最も多く、次いで、「家賃の低廉化に対する補助」が7市町村である（表4-17）。

新たな住宅セーフティネット制度を「実施・検討している」「今後検討したい」市町村の、制度内容毎の想定している世帯は以下のとおりである（表4-18）。「空き家・空き住戸の登録の推進」は、対象とする世帯として「子どもを養育している者」が8市町村で選択されており、特に、網走市と神恵内村は他の世帯を想定していない。その他、制度内容別の対象世帯は、「低額所得者」や「高齢者」、「障がい者」、「子どもを養育している者」が比較的多く選択されている。一方で、いずれ子育て世帯になると考えられる「新婚世帯」を選択している市町村は「子どもを養育している者」を選択した市町村の半数以下である。

新たな住宅セーフティネット制度に対する国や道への要望は表4-19のとおりである。

表4-17. 新たな住宅セーフティネット制度の内容別の市町村数（1つ以上回答した市町村が15）

新たな住宅セーフティネット制度の内容	市町村数	割合
空き家・空き住戸の登録の推進	9	60.0%
居住支援協議会による居住支援	3	20.0%
専用住宅の改修費用に対する補助	5	33.3%
家賃の低廉化に対する補助	7	46.7%
家賃債務保証料の低廉化に対する補助	2	13.3%

表4-18. 新たな住宅セーフティネット制度の内容毎の想定している対象世帯

空き家・空き住戸の登録の推進							
市町村名	低額所得者	被災者	高齢者	障がい者	子どもを養育している者	新婚世帯	その他
函館市	○		○	○	○		
喜茂別町	○		○	○	○		
室蘭市	○	○	○	○	○	○	
寿都町	○	○	○	○	○	○	
岩見沢市	○	○	○	○	○		
旭川市	○	○	○	○	○	○	○
池田町							○
神恵内村					○		
網走市					○		
合計	6	4	6	6	8	3	2

家賃の低廉化に対する補助							
市町村名	低額所得者	被災者	高齢者	障がい者	子どもを養育している者	新婚世帯	その他
函館市	○		○	○	○		
喜茂別町	○		○	○	○		
寿都町	○	○	○	○	○	○	
岩見沢市	○	○	○	○	○		
津別町	○						
網走市					○		
音更町			○	○			
合計	5	2	5	5	5	1	0

居住支援協議会による居住支援							
市町村名	低額所得者	被災者	高齢者	障がい者	子どもを養育している者	新婚世帯	その他
ニセコ町			○		○	○	
函館市	○		○	○	○		
旭川市	○	○	○	○	○	○	○
合計	2	1	3	2	3	2	1

専用住宅の改修費用に対する補助							
市町村名	低額所得者	被災者	高齢者	障がい者	子どもを養育している者	新婚世帯	その他
函館市	○		○	○	○		
喜茂別町	○		○	○	○		
寿都町	○	○	○	○	○	○	
網走市					○		
長万部町			○	○			
合計	3	1	4	4	4	1	0

表 4-19. 新たな住宅セーフティネット制度に対する国や道への要望

市町村名	国や道への要望
室蘭市	<ul style="list-style-type: none"> ・登録者が増えるようなオーナー向け、不動産業者向け、建設業者向けの説明会等の周知を行って欲しい。
旭川市	2019年度末終了予定のセーフティネット住宅に対する国の改修費直接補助の期間延長及び居住支援活動に対する補助の継続的な実施

7) 住宅施策以外も含む移住・定住施策の実施状況

本研究では、移住・定住施策を実施している市町村を対象に、ターゲットとする移住者世帯を調査した。結果、ターゲットとする移住者世帯は「子育て世帯」が56.9%で最も多く、次いで、「若年世帯」が51.8%、「道外の居住者」が44.5%である。

住宅施策以外も含む移住・定住施策を実施している市町村は109である。施策の内容は、「住宅建設に関する補助・助成」が56.9%で最も多く、次いで、「子どもの医療費の補助・助成」が47.7%、「相談窓口・アドバイザーの設置」が35.8%である（表4-20）。

「住宅建設に関する補助・助成」は、主に住宅取得に対する補助や中古住宅の改修に対する補助である。特徴的な取り組みとして、沼田町ではセルフリノベーションハウス事業（官学連携事業として、札幌の大学生が数回に分けて本町で生活をしながら、未利用の古い町所有の住宅を自ら改修し、移住体験住宅として活用又は中古住宅として販売する事業）により移住・定住を推進している。

「子どもの医療費の補助・助成」は、主に中学校もしくは高校卒業までの医療費助成やインフルエンザ等のワクチン接種に対する補助である。「相談窓口・アドバイザーの設置」は、主に役場内に移住相談窓口が設置されているが、上士幌町は、NPO法人上士幌コンシェルジュが町から委託を受けて、移住定住の相談や町内の不動産情報の収集を行なっている。

表4-20. 移住・定住関連施策毎の実施市町村数と割合

移住・定住施策の種類	市町村数	割合
住宅建設に関する補助・助成	62	56.9
子どもの医療費の補助・助成	52	47.7
相談窓口・アドバイザーの設置	39	35.8
新規就農に対する補助・助成	38	34.9
空き家バンク等住宅の斡旋	38	34.9
移住体験住宅の整備	38	34.9
新規起業に対する補助・助成	38	34.9
情報提供ウェブサイトの設置	36	33.0
住宅設備に関する補助・助成	35	32.1
保育費の補助・助成	30	27.5
教育費の補助・助成	20	18.3
子供の出生祝い（金銭）	20	18.3
移住体験ツアーの実施	17	15.6
子供の出生祝い（金銭以外）	17	15.6
新規就農者への家賃等の補助・助成	16	14.7
土地取得に関する補助・助成	12	11.0
移住者と地域の交流支援（交流会開催等）	10	9.2
景観・レジャー・利便施設等の紹介	9	8.3
起業時の金融機関への融資斡旋	8	7.3
高齢者の医療費の補助・助成	4	3.7
その他	20	18.3

8) 移住・定住のための住宅施策の実施状況 まとめ

道内市町村における住宅施策の実施状況を明らかにするため、道内全市町村を対象にアンケート調査を実施した。道内市町村における住宅施策は、民間賃貸住宅の建設費補助が最も多く、また単費による住宅供給もあった。供給された賃貸住宅の住戸タイプは1DK・1LDKや2DK・2LDKが多く、公営住宅の入居対象外となる若年単身者や若年夫婦世帯の移住・定住を想定した供給が行なわれていた。

これらの結果から、表4-21に示す2町村をモデルとして選定し、移住・定住の実態と自治体・民間事業者・居住者の属性および評価等を把握することとした。

表4-21. 調査結果から選定した2町村とその選定理由

市町村名	選定理由
上士幌町	・道内で最も民間賃貸住宅の建設費補助による住宅供給を実施しているため。
鶴居村	・民間賃貸住宅の建設費補助は実施しておらず、単費住宅や地域優良賃貸住宅、宅地造成等、各種施策を組み合わせた供給を実施している、道内では唯一の自治体のため。

(2) モデル市町村における住宅施策の実施状況と評価

住宅施策の効果を明らかにするために上士幌町の民間賃貸住宅と鶴居村の公的賃貸住宅の入居者及び宅地を購入し住宅を建設した住民を対象にアンケート調査を行なった(表 4-22)。ただし、上士幌町でのアンケートの回収率が低かったため、役場や関係事業者への聞き取り調査により入居者の前住地等の情報を得た。

表 4-22. アンケート調査の概要

	鶴居村		上士幌町
	公的賃貸住宅入居者	宅地購入者	民間賃貸住宅
配布数	117 村有住宅：92 特公賃、地優賃：25	84 下幌呂 希の杜団地：11 下幌呂 夢の杜団地：70 中幌呂分譲地：3	174 賃貸住宅の所有者から承諾を得た住戸にアンケート調査票を配布
回答数	38	34	14
回答率	32.5%	40.5%	8.0%
調査項目	資料 3 参照	資料 4 参照	資料 3 と同様の設問

1) 上士幌町と鶴居村の人口動態と住宅施策

①上士幌町の人口動態

上士幌町は、人口 5,000 人(住民基本台帳人口移動報告、平成 31 年 1 月 1 日時点)の小規模市町村である。上士幌町では平成 28 年に人口が 4,886 人で最小になったが、平成 28~29 年で 31 人、平成 29~30 年で 61 人、平成 30~31 年で 12 人の人口増を実現している(図 4-1)。

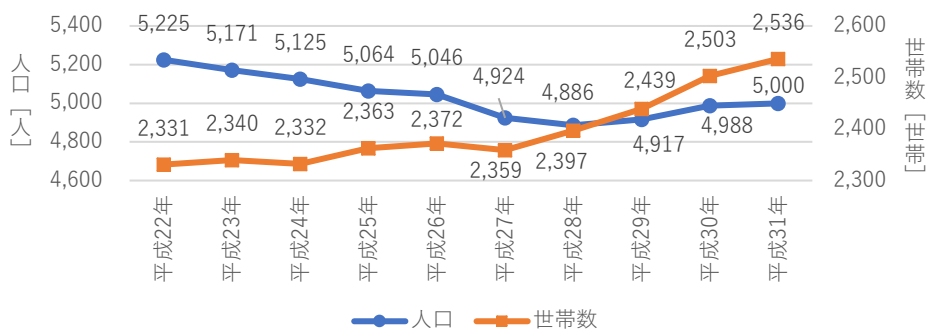


図 4-1. 上士幌町の人口と世帯数の推移 (過去 10 年) ※

②上士幌町で実施している住宅施策

上士幌町では、住宅施策として民間賃貸住宅の建設費補助による住宅供給を最も多く実施している（表 4-23）。上士幌町の民間賃貸住宅の建設費補助施策は平成 22 年度から実施しており、施策実施当初は町内事業者による申請・施工のみを対象としていた。平成 27 年度の要綱改正に伴い、参加事業者の減少から、町外事業者による建設及び施工を許可し始めた。なお、建設費補助の補助要件や補助率は、住宅の種類、事業者の所在地、住宅面積で異なる（表 4-24）。

建設費補助を受けた民間賃貸住宅は、共同建の賃貸住宅が約 59.5%、戸建の賃貸住宅が約 40.5% である（図 4-2）。戸建の賃貸住宅は、敷地内に同一設計のものが複数棟建設されている（写真 4-1）。

また、住宅施策について上士幌町役場へ聞き取り調査を実施した。需要の特徴として、町内にある大規模酪農法人は外国人労働者を積極的に受け入れており、彼らのために民間賃貸住宅を供給している場合があることがわかった。また、外国人労働者は酪農法人の敷地内に建設された賃貸住宅に入居しており、一方で日本人の農業従事者は町の中心部に入居していることがわかった。

表 4-23. 上士幌町の住宅施策の実施状況

	単費	教職員	民賃	宅地	地優賃
戸数	8	0	294	0	0

表 4-24. 建設費補助の補助額・補助要件・補助上限（平成 28 年度時点）

住宅種類	事業者の所在地		面積	補助上限
	町内	町外		
戸建	7 万円/坪	6 万円/坪	49.5 m ² 以上	町内：240 万円、町外：220 万円
共同	6 万円/坪	5 万円/坪	49.5 m ² 以上	町内：200 万円、町外：180 万円
小規模	7 万円/坪	6 万円/坪	19.8 m ² 以上 49.5 m ² 未満	町内：100 万円、町外：90 万円

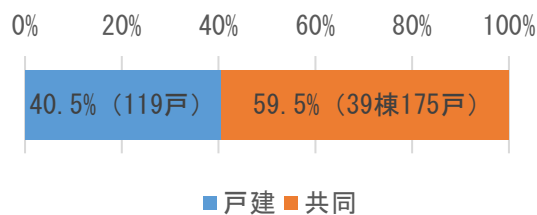


図 4-2. 供給された民間賃貸住宅の種類



写真 4-1. 上士幌町の民間賃貸住宅（左：戸建タイプ、右：共同タイプ）

③鶴居村の人口動態

鶴居村は、人口 2,561 人（住民基本台帳人口移動報告、平成 31 年 1 月 1 日時点）の小規模市町村である。鶴居村では平成 22 年から世帯数が増加し続けており、平成 31 年で 1,158 世帯である（図 4-3）。また人口は増減を繰り返しており、平成 28 年に 2,512 人で最少になったが、その後人口増が 2 年続くなど、道内でも特徴的な人口動態が見られる。

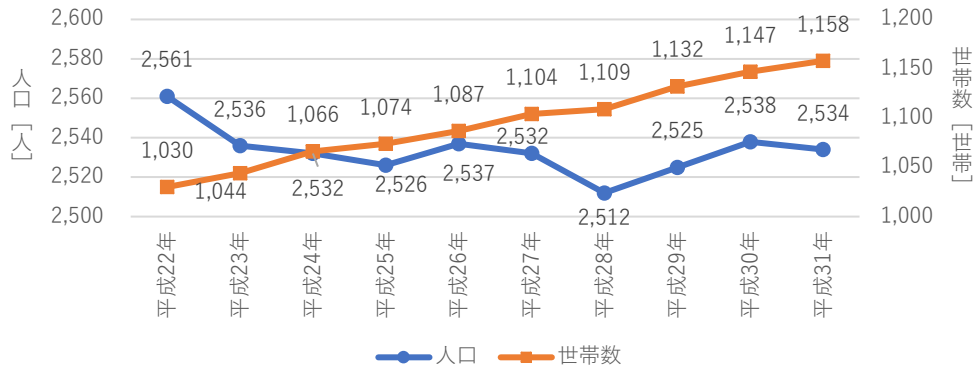


図 4-3. 鶴居村の人口と世帯数の推移（過去 10 年）※

※ 住民基本台帳人口移動報告より算出しており、各年の 1 月 1 日時点の人口と世帯数を示す。

④鶴居村で実施している住宅施策

鶴居村では、住宅施策として単費による住宅供給が最も多く実施されているが、教職員住宅改修や宅地造成、地域優良賃貸住宅（公共供給型）も一定程度実施している（表 4-25、写真 4-2）。

また、鶴居村役場への聞き取り調査から、災害リスクの少なさや釧路市・空港が近接していることといったことが要因として考えられた。宅地造成にあたっては、緑地を配置することや宅地面積を広くするなど、良質な住環境を目指した取り組みを行っていた。

表 4-25. 鶴居村の住宅施策の実施状況

	単費	教職員	民賃	宅地	地優賃（公共）
戸数	38	29	0	26	20



写真 4-2. 鶴居村の公的賃貸住宅

2) 賃貸住宅入居者による住宅施策の評価

ここでは、鶴居村の公的賃貸住宅入居者へのアンケート調査に基づき、入居者の住宅施策の評価について分析する。なお、上士幌町の民間賃貸住宅入居者を対象にしたアンケート調査は回収率が低かったため、本研究では分析対象外とする。

アンケート調査では、移住先に鶴居村を選択した理由を 23 項目設定し、それぞれ「当てはまる」を 5 点、「当てはまらないない」を 1 点として 5 段階で回答してもらった。鶴居村の公的賃貸住宅入居者が移住先に鶴居村を選択した理由は、就業の要因のみならず、住まいの要因が影響している（図 4-4）。このことから、就業対策だけでなく適切な住宅供給を実施することにより、移住・定住が促進されることが示唆された。

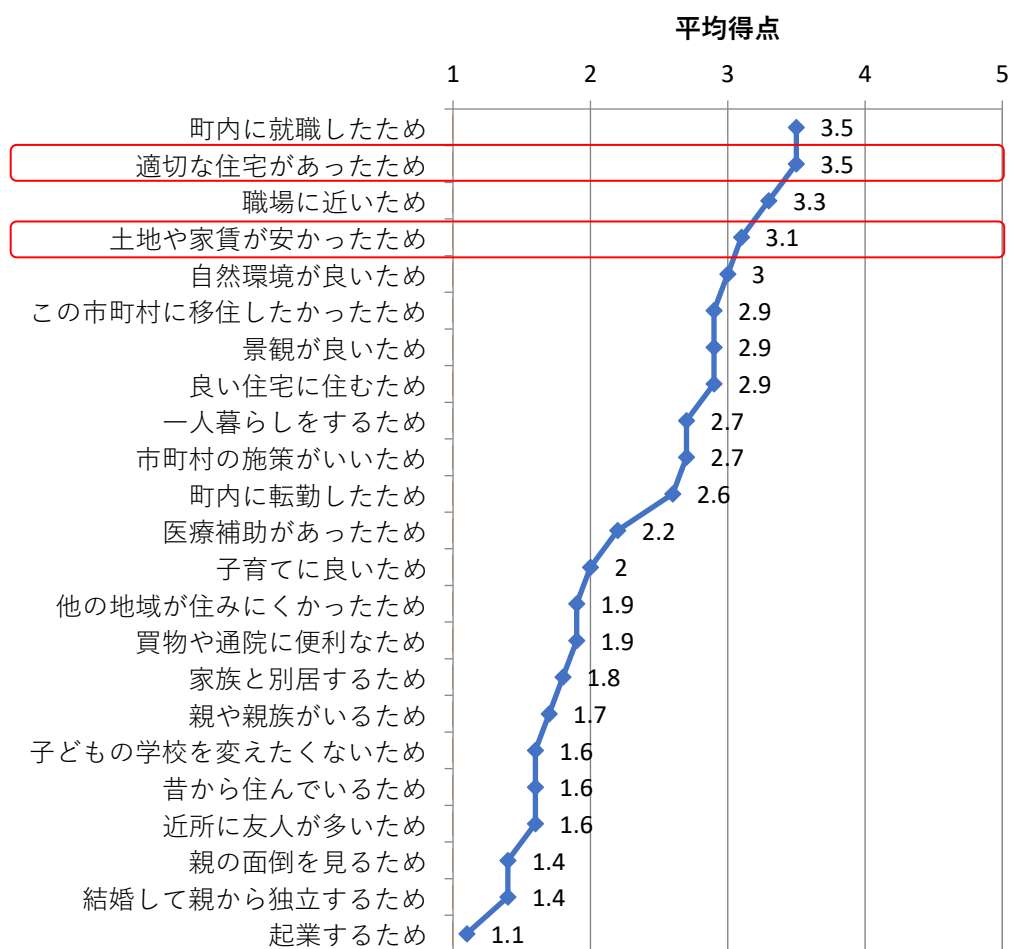


図 4-4. 鶴居村の公的賃貸住宅入居者が鶴居村を選択した理由（それぞれ N=38）

鶴居村では、公的賃貸住宅入居者に加えて、宅地購入者にもアンケート調査を実施し、移住先に鶴居村を選択した理由を双方で調査した。ここでは、公的賃貸住宅入居者と宅地購入者の選択理由の違いについて分析する。

「町内に就職したため」や「職場に近いため」といった就業に関する項目は、公的賃貸住宅入居者の方が宅地購入者よりも得点が有意に高い（表 4-26）。一方、「子育てに良いため」や「市町村の施策が良いため」、「自然環境が良いため」といった鶴居村の施策や自然環境に対する得点は宅地購入者の方が有意に高い。以上から、居住者属性の違いも考えられるが、鶴居村における宅地購入者と公的賃貸入居者では鶴居村を移住先として選択した理由が異なることが明らかになった。

上述のとおり、公的賃貸住宅の入居者の移住・定住には、就業に加えて適切な住宅供給がその促進に寄与していると考えられる。一方、宅地購入者の移住・定住には、子育て支援や医療費補助といった施策の充実を図るとともに、自然環境や景観といったその場所で暮らす際の質の向上が重要であることが示唆された。

表 4-26. 鶴居村の宅地購入者と公的賃貸住宅入居者の鶴居村を選択した理由

質問項目		得点（中央値）		得点（平均値）		p 値	
		宅地	賃貸	宅地	賃貸		
就業	町内に就職したため	1	5	1.1	3.5	0.0000	**
	町内に転勤したため	1	1	1.1	2.6	0.0002	**
	職場に近いため	1	4.5	1.6	3.3	0.0002	**
	起業するため	1	1	1.0	1.1	0.1607	
家族・子育て	親の面倒を見るため	1	1	1.2	1.4	0.3701	
	親や親族がいるため	1	1	1.7	1.7	0.8614	
	結婚して親から独立するため	1	1	1.1	1.4	0.1578	
	子どもの学校を変えたくないため	1	1	1.4	1.6	0.6450	
	子育てに良いため	4	1	3.3	2.0	0.0066	**
	一人暮らしをするため	1	1	1.0	2.7	0.0000	**
家族と別居するため	1	1	1.1	1.8	0.0232	*	
この地域	他の地域が住みにくかったため	1	1	1.9	1.9	0.9626	
	昔から住んでいるため	1	1	1.4	1.6	0.7042	
	近所に友人が多いため	1	1	1.5	1.6	0.7534	
	市町村の施策が良かったため	4	3	3.7	2.7	0.0193	*
	この市町村に移住しなかったため	4	3	3.6	2.9	0.1751	
	自然環境が良いため	5	3	4.4	3.0	0.0021	**
	景観が良いため	4	3	4.1	2.9	0.0198	*
	買物や通院に便利なため	1	1	2.0	1.9	0.8370	
医療補助があったため	3	1	3.0	2.2	0.0473	*	
住まい	良い住宅に住むため	5	3	4.1	2.9	0.0041	**
	適切な住宅があったため	1	4	2.4	3.5	0.0220	*
	土地や家賃が安かったため	4	3	3.8	3.1	0.3306	

※ 各項目の検定には“マン・ホイットニーの U 検定”を用いた。この検定は、中央値により独立した 2 群の有意差検定を行なうものであり、平均値は参考として記載している。

※ 「当てはまる」を 5 点、「当てはまらない」を 1 点として平均点を算出している。

※ **: 1%有意、*: 5%有意。

3) 賃貸住宅の適切な供給量に関する考察

ここでは、上士幌町の民間賃貸住宅と鶴居村の公的賃貸住宅入居者の前住地等に基づき、賃貸住宅の適切な供給量を考察する。

上士幌町の建設費補助を受けた民間賃貸住宅入居者の前住地は、町外の道内市町村が40.4% (122人) で最も多く、次いで町内が26.5% (80名) であった (図4-5)。前住地が道外 (国外) の入居者が18.5% (56人) いるが、これは、上士幌町内にある大規模酪農法人の従業員と考えられる。前住地の詳細では、帯広市や音更町、士幌町といった上士幌町の近隣市町村が多い (表4-27)。

鶴居村の公的賃貸住宅入居者の前住地は、道内が55.3% (21人) で最も多く、次いで町内が31.6% (12名) であった (図4-6)。公的賃貸住宅入居者の前住地では、釧路市や釧路町といった近隣市町村が多い (表4-28)。

上士幌町と鶴居村では、定住需要^{※1}と移住需要^{※2}の比は1:2程度であった (図4-5、4-6)。移住需要は就業先・施策等に依存し不安定であるが、市町村の人口維持や活性化の面で大きな効果が期待できる。一方、定住需要は移住需要よりも少ないが、地元住民の世帯分離などによって生じるものであり、施策の実施状況に関わらず人口の少ない市町村でも比較的安定していると考えられる。2町村のデータのみであったが、賃貸住宅への定住世帯数は、上士幌町で全世帯数の約3.1% (80戸)、鶴居村で約1.0% (12戸) に該当した (表4-24、4-25)。このことから、現在民間賃貸住宅がほとんど建設されていない小規模市町村においても民間賃貸住宅の建設促進策を検討する価値があると考えられる。

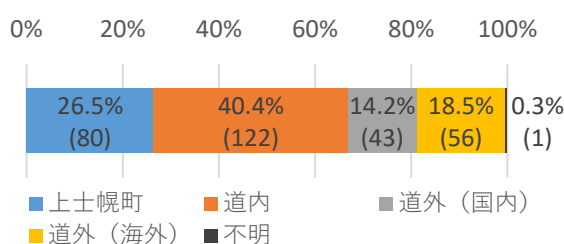


図4-5. 上士幌町の民間賃貸住宅入居者の前住地 (N=302)

表4-27. 前住地の詳細 (上位5市町村)

道内市町村名	人数
上士幌町	80
帯広市	27
札幌市	18
音更町	13
士幌町	9

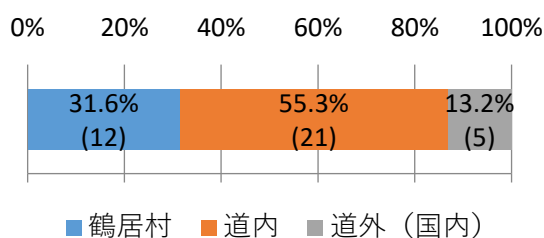


図4-6. 鶴居村の公的賃貸住宅入居者の前住地 (N=38)

表4-28. 前住地の詳細 (上位4市町村)

道内市町村名	人数
鶴居村	12
釧路市	6
札幌市	3
釧路町	2

※1 賃貸住宅入居者のうち、前住地が同一市町村である入居者の世帯数

※2 賃貸住宅入居者のうち、前住地が他の市町村である入居者の世帯数

上士幌町の民間賃貸住宅は、平成 29 年度末時点で 294 戸であったが（表 4-3）、平成 30 年度末時点では 382 戸で、1 年間で 88 戸増加している。

このような状況で、上士幌町の民間賃貸住宅では、募集から入居まで相当期間を要するケースが出てきており、供給過多の傾向がみられた（図 4-7）。上士幌町は道内小規模市町村の中で最も多くの民賃を供給し、他の市町村では空き家が発生する例は少ないことから、供給戸数の上限を検討する上での参考値になる。なお、賃貸住宅の主要世帯である若年単身・若年夫婦のみ世帯は、将来的には全道平均（2015 年-2040 年比）で 3 割程度減少することから（図 4-8）、上士幌町では現在の戸数でもすでに供給過多になっている可能性も考えられる。

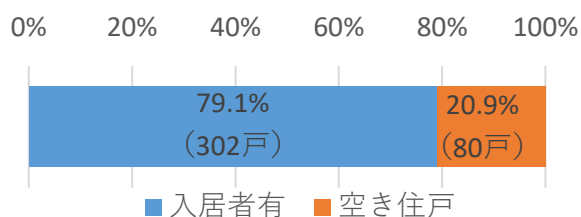


図 4-7. 上士幌町の民間賃貸住宅の空き状況 (N=382)

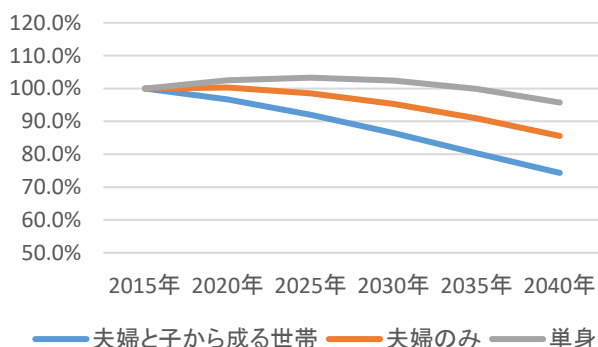


図 4-8. 北海道の世帯数の減少 (2015 年-2040 年比)

4) モデル市町村における住宅施策の実施状況と評価 まとめ

上士幌町では建設費補助により供給された民間賃貸住宅のうち約 40%が戸建であり、他の市町村にはない特徴がみられた。鶴居村の公的賃貸住宅入居者の移住先に鶴居村を選択した理由として、就業と住まいに関する項目の得点が高かったことから、適切な住宅供給が移住・定住促進に寄与していることが明らかになった。また、鶴居村の宅地購入者が移住先に鶴居村を選択した理由は、子育て支援等の施策と自然環境影響が大きく、公的賃貸住宅入居者の選択理由とは異なる結果が得られた。このことから、移住・定住促進のためには、その対象者の求めている項目に配慮し、適切に施策を実施する必要があることが示唆された。

上士幌町の民間賃貸住宅入居者の前住地は、帯広市や音更町といった近隣市町村からの移住が多かったが、これは鶴居村の公的賃貸住宅でも同様であり、賃貸住宅の供給が市町村の人口維持や活性化の面で期待できることが示唆された。また、2 町村の結果ではあるが、定住世帯数が一定数いたことから、小規模市町村においても民間賃貸住宅の建設促進策を検討する価値があることがわかった。

(3) 移住・定住関連住宅施策の検証

ここでは、住宅施策実施にかかる費用を比較検討し、自治体負担の算出と公共政策学的視点で課題などを明らかにした。

1) 住宅施策の整理

住宅施策について、国の制度等も参照し、対象世帯、整備基準、整備費補助率等の整理を行った(表 4-29)。

公営住宅は収入分位の 25%にあたる低所得者層のみの入居になり、また高齢でない場合は、単身世帯は入居できないため、受け入れられる移住定住者層も限定される。建設費に対する国庫補助は 45%と手厚いが、戸あたり建設費が高額となる場合は、低い家賃や家賃低廉化事業交付金も税源移譲額を超えた範囲に限定されるため自治体負担も少なくはない。

地域優良賃貸住宅(公共供給型)は全国での収入分位 70%まで入居が可能であり、市町村の裁量により単身も入居できるため、幅広い移住定住者を受け入れることができる。建設費に対する補助は、45%と手厚いが、戸あたり建設費が高額となる場合は、自治体負担も少なくない。家賃低廉化として月額 2 万円が税源移譲額に関わらず国庫により補助されるため、その分自治体の収支は改善される。ただし、家賃低廉化の補助期間は子育て世帯で 6 年や新婚世帯で 3 年と長くはないため、家賃を上げることにより入居者負担が大きくなるか、それらの世帯に対して家賃低く保つ場合には自治体負担が大きくなる。

地域優良賃貸住宅（民間供給型）は（公共供給型）と同じく、幅広い移住定住者を受け入れることができる。民間の建設費に対する補助率は、1/6（3F以上）、1/9（2F以下）で建設費の補助に関しては自治体負担も少ない。その分民間事業者の収益率を改善する効果も少なく、小規模市町村では供給促進効果が必ずしも十分ではない場合も考えられる。家賃低廉化として月額2万円が税源移譲額に関わらず国庫により補助されるが、地域優良賃貸住宅（公共供給型）と異なり低廉化補助を民間事業者に支払う必要がありその場合の負担は大きくなる。民間が所有するため固定資産税収入が期待できる。

民間賃貸住宅の建設費補助は市町村の独自施策のため、一般的に世帯要件や収入要件は設けられておらず、多様な世帯の受け入れが可能である。民間賃貸住宅の建設費補助の補助率は市町村により異なるが、戸当たり100~300万円程度が多く、負担額自体が公営住宅や地域優良賃貸住宅公共に比べ少ない。また補助の一部は固定資産税収入として回収できるため、実質的に自治体負担は低くなる。

既存賃貸や空き家を活用したセーフティネット住宅も多様な世帯の受け入れが可能である。改修内容により高低は変わってくるが、改修費補助の自治体負担があり、また家賃低廉化補助を行う場合は地域優良賃貸住宅と同様に国庫補助もあるが、自治体負担も大きくなる可能性がある。

単費住宅は、一般的に入居者に制限を設けていないため、多様な世帯の受け入れが可能である。国庫補助等がないため、自治体負担は建設費と家賃の関係により大きく変わる。

教職員住宅の改修は一般的に入居者に制限を設けていないため、多様な世帯の受け入れが可能である。集落部などで整備する場合には補助率1/2の過疎地域集落再編事業も利用できる。

宅地開発は、入居者制限がないものの、実質的には住宅を建てる資金力があり、その市町村での長期的就業先確保など定着条件が整った世帯に限られる面がある。教職員住宅の改修と同様に集落部などで整備する場合には補助率1/2の過疎地域集落再編事業も利用できる。

表 4-29. 各種住宅施策の制度の整理

	公営住宅	地優賃(民間)	地優賃(公共)	セーフティネット	民賃建設補助	単費住宅	教職員住宅改修	宅地開発
対象世帯	低所得(～25%)	中所得(～70%)	中所得(～70%)	中所得、低所得	制限なし	制限なし	制限なし	制限なし
整備基準	・25㎡(共同18㎡)以上 ・参酌基準と同等以上	・25㎡(共同18㎡)以上 ・廊下1.2m以上 ・階段勾配の制限	参酌基準と同等以上	・新耐震適合 ・25㎡(共同18㎡)以上 ・台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室 ・シェア	・なし ・市町村により性能規定・景観配慮などの基準等あり	・なし ・市町村により性能規定・景観配慮などの基準等あり	なし	なし
整備費補助率 =公共補助率 =民間補助率	45%	・1/6(3F以上) ・1/9(2F以下) ・1/5(100万円限度(サ高住))	45%	なし	実施市町村により異なる	なし	-	1/2 過疎地域集落再編整備事業 定住促進団地整備事業(総務省)
改修費実質補助率・限度額	45%(個別改善 長寿命化改善 全面的改善)	-	-	2/3 (国1/3、市町村1/3、民間1/3) 限度額150万円	-	-	1/2 過疎地域集落再編整備事業 定住促進空き家活用事業(総務省)	-
家賃	・応能応益(1～3万円) ・近傍同種家賃が限度	・近傍同種家賃相当で地方公共団体が認定 ・家賃低廉化	・近傍同種家賃相当 ・家賃低廉化	・近傍同種家賃相当 ・家賃対策 ・4万円/月 ・国の改修費補助有一公営住宅の家賃水準以下	・基本制限なし ・制限を設定している自治体もあり	・基本制限なし ・公営住宅相当の家賃にしている自治体もあり	・基本制限なし ・公営住宅相当の家賃にしている自治体もあり	-
家賃低廉化・対策助成補助等の自治体補助額	税源移譲相当額を超えた額を補助	・2万円/月 ・基本10年以内、災害・子育ては6年、新増3年以内 ・居住支援協議会が3年ごとに審査	・2万円/月 ・基本10年以内、災害・子育ては6年、新増3年以内 ・居住支援協議会が3年ごとに審査	・2万円/月 ・基本10年以内、災害・子育ては6年、新増3年以内 ・居住支援協議会が3年ごとに審査	なし	なし	なし	なし

2) 民間賃貸住宅建設費補助の有益性の検討

ここでは、民間賃貸住宅の建設費補助による事業者の収益性及び自治体の費用負担を明らかにし、施策の有効性を検討した。

①事業者の収益性の検討

上士幌町では、建設費の補助率が10~20%が10件で最も多く、次いで、30~40%が9件、20~30%が7件であった(図4-9)。建設費補助の効果を明らかにするため、建設費補助の有無で事業者の利回りを算出した。事業者の利回りは、建設費補助により平均2.5%の向上することが明らかになった(図4-10)。小規模市町村では事業者利回り10%程度は必要であるが¹⁾、建設費補助により達成できる可能性がある。

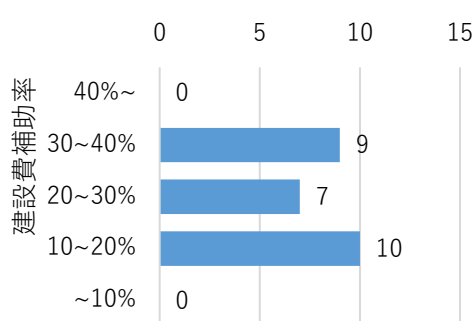


図4-9. 上士幌町の民間賃貸住宅の建設費補助率 (N=26)

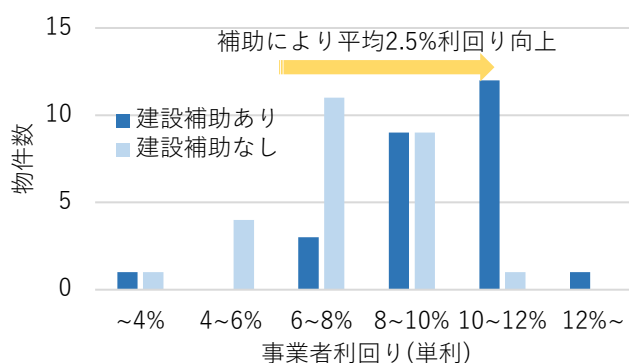


図4-10. 建設費補助の有無による事業者利回りの向上効果 (N=26)

②自治体の費用負担の検討

ここでは、上士幌町を対象に、民間賃貸住宅の建設費補助による自治体負担を算出する。自治体負担の計算条件を表4-30に示す。建設費補助を200万円/戸で実施した場合、自治体負担の累積は40年経過時点で約140万円/戸になり、公営住宅等の他の住宅施策と比較すると負担額は低い(図4-11)。自治体には、固定資産税収入が入るため累積負担は減っている。この計算では住民税収入(本研究での条件では14万円/(世帯・年))を考慮していないが、これを加味すると自治体負担はさらに軽減されるため、有効な施策と考えられる。

また、民間賃貸住宅の建設費補助を200万円/戸を上限として社会整備総合交付金を活用すると想定した場合、社会整備総合交付金からは約50万円/戸の補助を受けることができるため、さらに自治体負担が軽減することが明らかになった。

ただし、社会整備総合交付金を活用するためには、住宅性能の省エネルギー性能や耐震性といった各種基準等の設定により、良質な住宅ストックの形成に資する必要がある。

以上の結果から、民間賃貸住宅の建設費補助は小規模市町村での事業者利回り10%程度を満たし、自治体負担も比較的少ないなど有効な施策と考えられる。地域優良賃貸(民間)の補助率は1/9程度と低いため、小規模市町村での供給支援の条件は満たさず、比較的民賃が多い中規模都市でのまちなか誘導などへの活用に向いていると考えられる。

表 4-30. 自治体負担算出のための各種条件

項目	設定値
市町村情報	市町村 上土幌町
建物情報	構造形式 木造
	専有面積/戸 46㎡
	レントラブル比 85%
	戸数 4
	建設費㎡単価 14.13万円
	建設費補助率 26%
土地情報	土地価格 0.8万円
	土地面積 500㎡
家賃等情報	家賃月額 5万円
	入居率 90%
	年間管理費/戸 11.2万円
税情報	都市計画税 見込む
	都市計画税率 0.3%

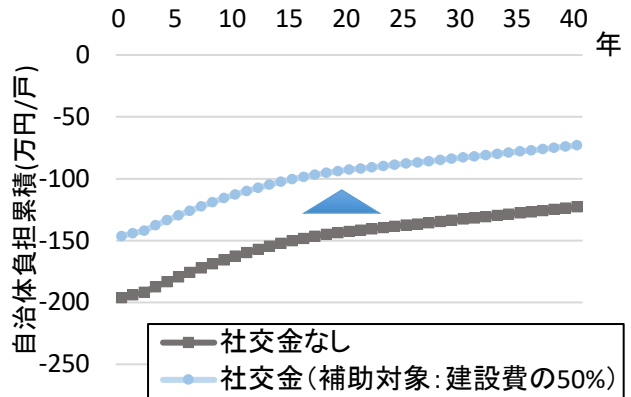


図 4-11. 戸当たりの自治体負担の累積額

3) 公共政策学的視点に基づく考察

前述の自治体による民間賃貸住宅の建設費補助等の住宅施策は、移住を望む人の受け入れ、定住を望む人の流失防止策としての役割りを果たしていると考えられるが、市町村間の人口の引き合いになる可能性もある。そのため、社会全体の効用も考慮し、施策の有効性の検証や施策内容の制限を検討すべきである。

公共政策学、公共経済学などの研究分野は、施策の社会全体での最適性、地方自治体単位での最適性、市場と公共の果たすべき機能を対象とし、その理論的根拠を与えている^{4) 5)}。それらの考え方を援用し、市場原理が正しく機能し、自治体外の住民に不要な利益や不利益をもたらさない（経済学用語での外部効果をもたらさない）ように制度等を整えるといった視点から、民間賃貸住宅の建設費補助等優遇策の妥当性の条件について検討する。

一般に小規模市町村の民間賃貸住宅戸数は少なく、小規模市町村での建設費、土地価格、空き家発生リスクなどの諸条件から、民間賃貸住宅を経営する収益率が得られていない、つまりは供給のための市場環境が整っていないと考えられる。そのため、経営者が収益率の確保を図るために自治体が一定程度、建設費補助を行うことは、小規模市町村における民間賃貸住宅供給の市場環境を整えることに該当する。ただし、その補助は自治体住民の負担によって行われるため、補助を行うことにより得られる自治体としての利益（人口増によって期待できる税収等）を下回らないことが条件になる。

市場原理の下で形成された家賃は、地域の利便性や住宅の質など様々な住まいの要素とバランスをとるように調整される。それにより、どの地域や住宅でも同じ条件下で居住地・住まいの選択が行われると考えられる。ある自治体で市場家賃より意図的に下げた家賃が設定されると、家賃が安いことのみにより、他の自治体から人口を引き入れることになり、その自治体外の住民に不要な不利益をもたらすなど、社会全体での不利益につながると考えられる。市町村間の人口の引き合いを避け、社会全体の効用を下げないために、市場家賃より低くならない補助率等の設定が必要である。

4) 移住・定住関連住宅施策の検証 まとめ

民間賃貸住宅の建設費補助の実施にかかる事業者の収益性及び自治体負担から施策の有効性を検討した。事業者の利回りが補助により平均2.5%向上すること、また自治体負担が他の住宅施策と比較して小さいことが明らかになり、民間賃貸住宅の建設費補助の有効性を示した。ただし公共政策学的視点から、市町村間の人口の引き合いを避けるために、供給された民間賃貸住宅の家賃が市場家賃より低くならないよう補助率等を設定する必要がある。

(4) 移住・定住促進のための普及資料の作成

(1)～(3)までの調査結果をもとに、移住・定住促進のための住宅施策実施のポイントをまとめた普及資料を作成した(図4-12)。

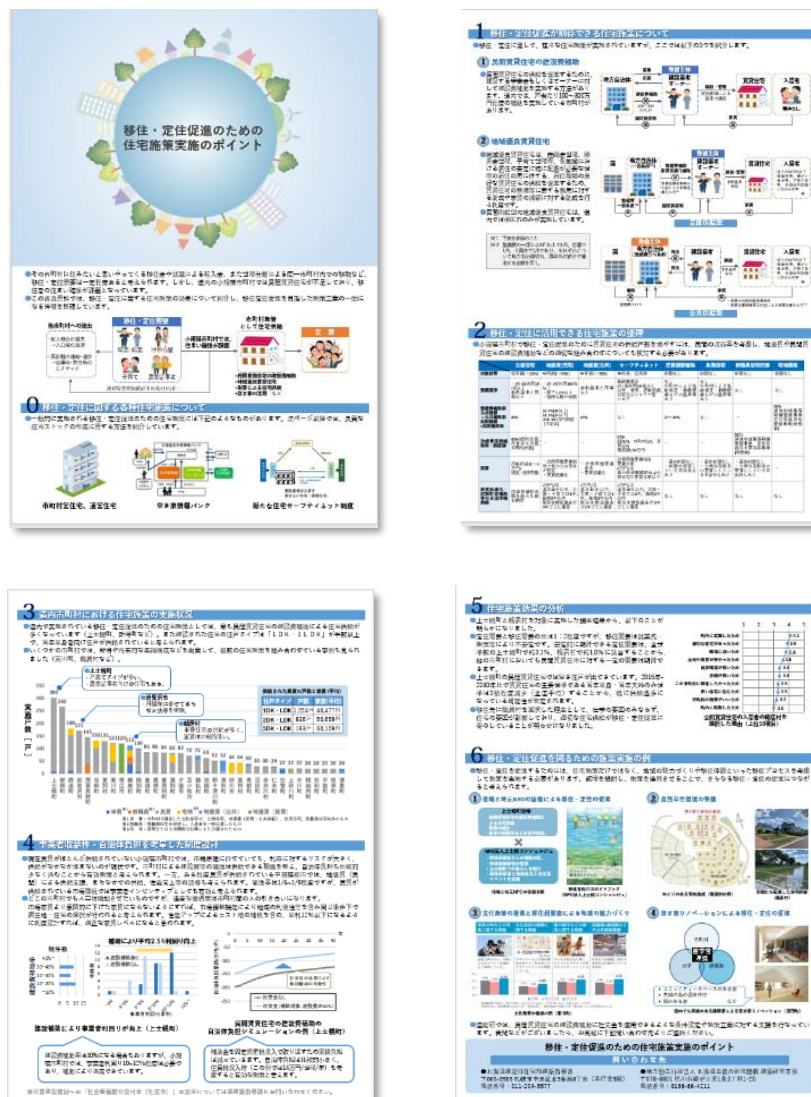


図4-12. 作成した普及資料のイメージ

5. まとめ

道内市町村における住宅施策の実施状況を明らかにするため、道内全市町村を対象にアンケート調査を実施した。道内市町村における住宅施策は、民間賃貸住宅の建設費補助が最も多く、また単費による住宅供給もあった。供給された賃貸住宅の住戸タイプは1DK・1LDKや2DK・2LDKが多く、公営住宅の入居対象外となる若年単身者や若年夫婦世帯の移住・定住を想定した供給が行なわれていた。

上士幌町では建設費補助により供給された民間賃貸住宅のうち約40%が戸建であり、他の市町村にはない特徴がみられた。鶴居村の公的賃貸住宅入居者の移住先に鶴居村を選択した理由として、就業と住まいに関する項目の得点が高かったことから、適切な住宅供給が移住・定住促進に寄与していることが明らかになった。また、鶴居村の宅地購入者が移住先に鶴居村を選択した理由は、子育て支援等の施策と自然環境影響が大きく、公的賃貸住宅入居者の選択理由とは異なる結果が得られた。このことから、移住・定住促進のためには、その対象者の求めている項目に配慮し、適切に施策を実施する必要があることが示唆された。

上士幌町の民間賃貸住宅入居者の前住地は、帯広市や音更町といった近隣市町村からの移住が多かったが、これは鶴居村の公的賃貸住宅でも同様であり、賃貸住宅の供給が市町村の人口維持や活性化の面で期待できることが示唆された。また、2町村の結果ではあるが、定住世帯数が一定数いたことから、小規模市町村においても民間賃貸住宅の建設促進策を検討する価値があることがわかった。

民間賃貸住宅の建設費補助が効率的な施策であることが示唆されたため、その施策実施にかかる事業者及び自治体負担を算出した。事業者の利回りが補助により平均2.5%向上すること、また自治体負担が他の住宅施策と比較して小さいことが明らかになり、民間賃貸住宅の建設費補助の有効性を示した。ただし公共政策学的視点から、市町村間の人口の引き合いを避けるために、供給された民間賃貸住宅の家賃が市場家賃より低くならないよう補助率等を設定する必要がある。

本研究で明らかになったことを市町村へ普及するために、「移住・定住促進のための住宅施策実施のポイント」と題した資料を作成した。

参考文献

- 1) 市町村による定住等のための住宅施策に関する調査（北方建築総合研究所, 2013）
- 2) 第39回「不動産投資家調査」（日本不動産研究所, 2018年10月現在）
- 3) 地方都市における賃貸住宅供給手法に関する研究（北方建築総合研究所, 2010）
- 4) 小塩隆士：公共経済学, 東洋経済新報社, 2016. 4.
- 5) 秋吉貴雄・伊藤修一郎・北山俊哉：公共政策学の基礎 [新版] 第4版, 有斐閣, 2017. 4.