

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

背景と目的

- 道内の小規模市町村では移住・定住のための住宅施策（以下、住宅施策）が様々な実施されていますが、人口減少・少子高齢化が進行する中で、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ります。
- 本研究では、道内の小規模市町村において実施された住宅施策について、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します。

成果

A. 移住・定住のための住宅施策の実施状況

- 道内市町村での住宅施策では、民間賃貸住宅への建設費補助(以下、民賃建設費補助)を行なう自治体が最も多く、供給戸数は2,353戸（70.2%）にのぼっており、H24年度から2.2倍に増加しています（図2）。

B. 移住者の移住・定住要因（鶴居村の公的賃貸住宅入居者）

- 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、就業に加え、住まいが影響しており、適切な住宅供給の実施が重要であることが明らかになりました。

C. 民賃建設費補助の事業者収益性・自治体収支を考慮した制度の検討（上士幌町）

- 上士幌町で実施されている民賃建設費補助制度を対象に事業者収益性と自治体収支を検討しました。
- 建設費補助を200万円/戸で実施した場合、民賃建設費補助により事業者の利回りが平均2.5%向上することが明らかになりました(図3)。小規模市町村では事業者利回り10%程度は必要と考えられますが、建設費補助により事業者参加が見込まれます。
- 収入を固定資産税とした場合、自治体収支は40年経過時点で約-140万円/戸になり、さらに移住者の場合、住民税収入(14万円/(世帯・年))を加味すると自治体負担は改善されるなど、有効な施策であることが明らかになりました（図4）。

※民賃建設費補助を実施する際には、需要や自治体負担等を事前に検討したうえで、制度を設計する必要があります。

成果の活用

本研究の成果は、移住・定住の促進を目指す市町村が施策立案をする際に活用できます。

1. 道内市町村における移住・定住関連施策実施状況の把握

- 移住・定住施策の有無、内容、実績

2. 移住・定住の実態と居住者属性の把握

- 属性、前住地、居住地選択理由、住環境評価、住み続け・住替え意向など

3. 移住・定住関連住宅施策の検証

- 長期スパンでの費用対効果の検討
- 将来需要を見据えた適切な供給量の検討
- 公共政策的視点での検討

4. 小規模市町村を対象とする普及資料の作成

- 効果的な移住・定住のための住宅施策の実施方法を検討するための普及資料を作成

図1 研究フロー

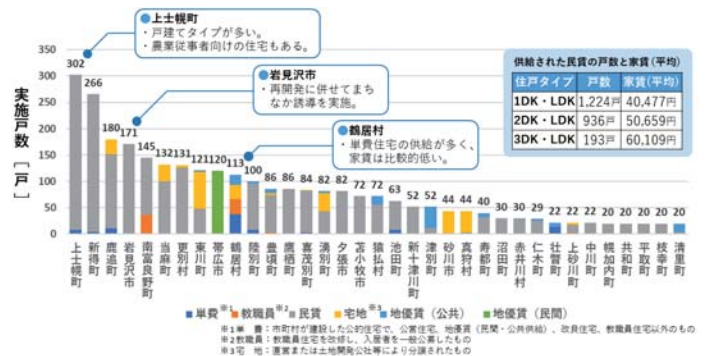


図2 道内市町村の住宅施策の実施状況（供給数20戸以上）

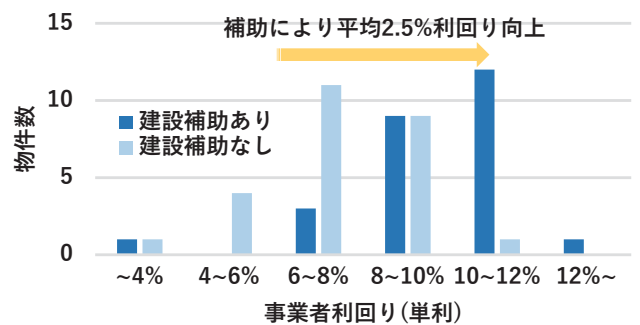


図3 補助による事業者の利回り(単利)（上士幌町）

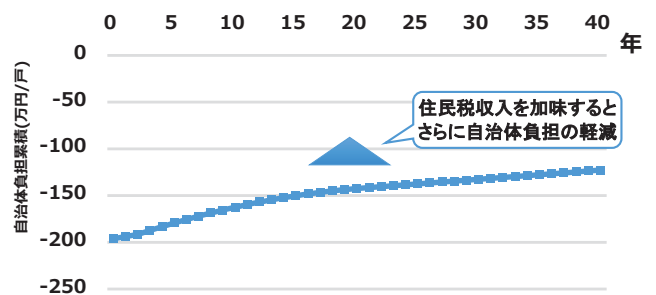


図4 民賃建設費補助の自治体収支シミュレーション（上士幌町）