

2 . 本編

序章 調査の概要

(1) 調査の概要

調査の目的

平成 21 年度広域ブロック自立施策等推進調査の一環として、国土交通省と厚生労働省との共管により、釧路市の中心市街地にモデル地区を設定して、市民・NPO・商店・企業・地主等の協働方式により安心な街なか季節居住を実現する「ライフケアビレッジ」の形成（二地域居住・季節居住等に応える住まいづくり、高齢者の街なか暮らしを支えるシルバーサービスをはじめとした多様なソーシャルビジネスの育成等）を展開するための方策を検討する「市民協働による安心な街なか季節居住を実現する「ライフケアビレッジ」の展開方策調査」を実施する。この調査は「ライフケアビレッジ」の形成を戦略的に展開するパイロットプランを構築・提示することで、多くの地方都市が抱える、中心市街地の空洞化、高齢者の居住の安定確保、地域雇用の創出といった課題を解決することを目的としている。

本調査では、上記調査の一環として、地方都市における、街なか住宅等を季節的にシェアする二地域居住・季節居住の実現方策、及び季節居住を経ることによる街なかへの住み替え方策について検討を行うことを目的としている。

また、本調査では、学識経験者等による委員会を設置し、モデル都市である釧路市の策定するパイロットプランやソーシャルビジネスの実証実験等の結果、及び厚生労働省の行う街なか居住における介護サービスの実態調査等の結果、並びに委員会での意見を踏まえて「ライフケアビレッジ」の展開方策についてさらなる検討を行う。

さらに、ライフケアビレッジでの取り組みを紹介するとともに、中心市街地における高齢者の街なか居住の体制づくりに向けた情報発信を目的として、フォーラムを開催する。

調査内容

- ・全国の街なか居住への取り組みや高齢者等の住み替え支援の取り組みの状況や課題把握
(地方都市アンケート調査)
- ・都市住民が持つ二地域・季節居住に対するニーズ把握(都市住民の意向調査)
- ・街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域・季節居住の実現方策の検討
- ・季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの住み替え方策の検討
- ・「中心市街地における高齢者の街なか居住の体制づくり」をテーマとするフォーラムの開催

調査手法

(国土交通省調査)

1) 地方都市アンケート調査

全国の人口 10 万人～30 万人の都市を対象として、街なか居住への取り組みや高齢者等の住み替え支援の取り組みの状況や課題を把握することを目的としたアンケート調査を実施した。

(メールによる配布・回収)

2) 都市住民アンケート調査

大都市圏(首都圏・近畿圏)に居住する 40 歳以上のモニターを対象として、都市住民が持つ二地域・季節居住に対するニーズ把握を目的としてアンケート調査を行った。(WEBを活用した配布・回収)

3) 事例収集

本調査における検討の参考とするため、季節居住・二地域居住や高齢者の街なか居住等の参考事例を収集した。

4) 調査検討委員会

住宅政策や高齢者福祉をはじめとする分野における学識経験者・有識者・専門家に加え、釧路市関係者等より構成される調査検討委員会を設置し、調査全体の方向性や提言、調査のとりまとめに関して検討した。

第 1 回 平成 21 年 12 月 11 日 開催地：釧路市

第 2 回 平成 22 年 2 月 5 日 開催地：東京

第 3 回 平成 22 年 3 月 3 日 開催地：札幌

「ライフケアビレッジ調査検討委員会」 委員構成

	氏名	所属(役職)
委員長	越澤 明	北海道大学大学院工学研究科教授
委員	小野 信一	釧路市社会福祉協議会 事務局長
	木場田 浩一郎	(財)釧路根室圏産業技術振興センター産業支援コーディネーター
	瀬戸口 剛	北海道大学大学院工学研究科准教授
	日置 真世	NPO法人地域生活支援ネットワークサロン 理事・事務局顧問 (北海道大学大学院教育学研究員附属子ども発達臨床研究センター助手)
行政委員	岡崎 敦夫	国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室長
	土生 栄二	厚生労働省老健局振興課長
	楡金 達朗	釧路市企画財政部長

(敬称略、委員は 50 音順)

5) フォーラムの開催

調査結果及び釧路市におけるライフケアビレッジの取り組みを全国に向けて紹介するとともに、中心市街地における高齢者の街なか居住の体制づくりに向けた情報発信を目的として、「高齢者「いき～iki」まちづくりフォーラム～中心市街地における高齢者のまちなか居住の体制づくりに向けて～」を国土交通省・厚生労働省の共催で開催した。

フォーラム開催日 平成 22 年 3 月 29 日
開催地 東京都文京区「すまい・るホール」
参加者 約 200 名
フォーラム内容

【講演】

- ・ 地域に根ざすノーマライゼーションの取り組み
市川 禮子（社会福祉法人きらくえん理事長）
- ・ 高齢化と住まい・まちづくり政策
越澤 明（北海道大学教授）
- ・ 「釧路市ライフケアビレッジ構想」報告
蝦名 大也（釧路市長）

【パネルディスカッション】

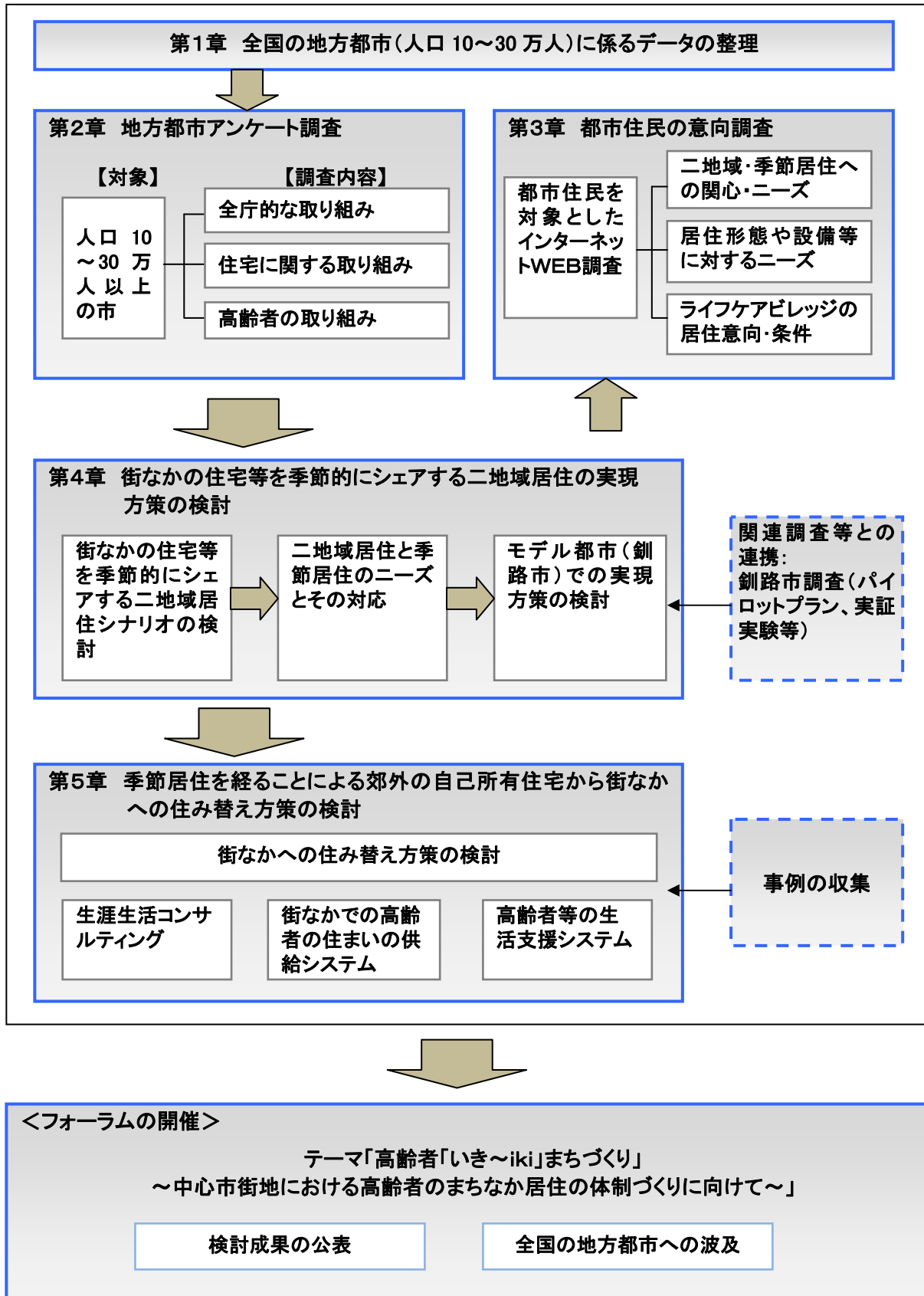
「高齢者「いき～iki」まちづくり」

～中心市街地における高齢者のまちなか居住の体制づくりに向けて～

コーディネーター 越澤 明（北海道大学教授）
パネラー 市川禮子（社会福祉法人きらくえん理事長）
蝦名大也（釧路市長）
潮谷義子（長崎国際大学学長）
三輪和夫（厚生労働省大臣官房審議官）
本東 信（国土交通省住宅局住宅総合整備課課長）

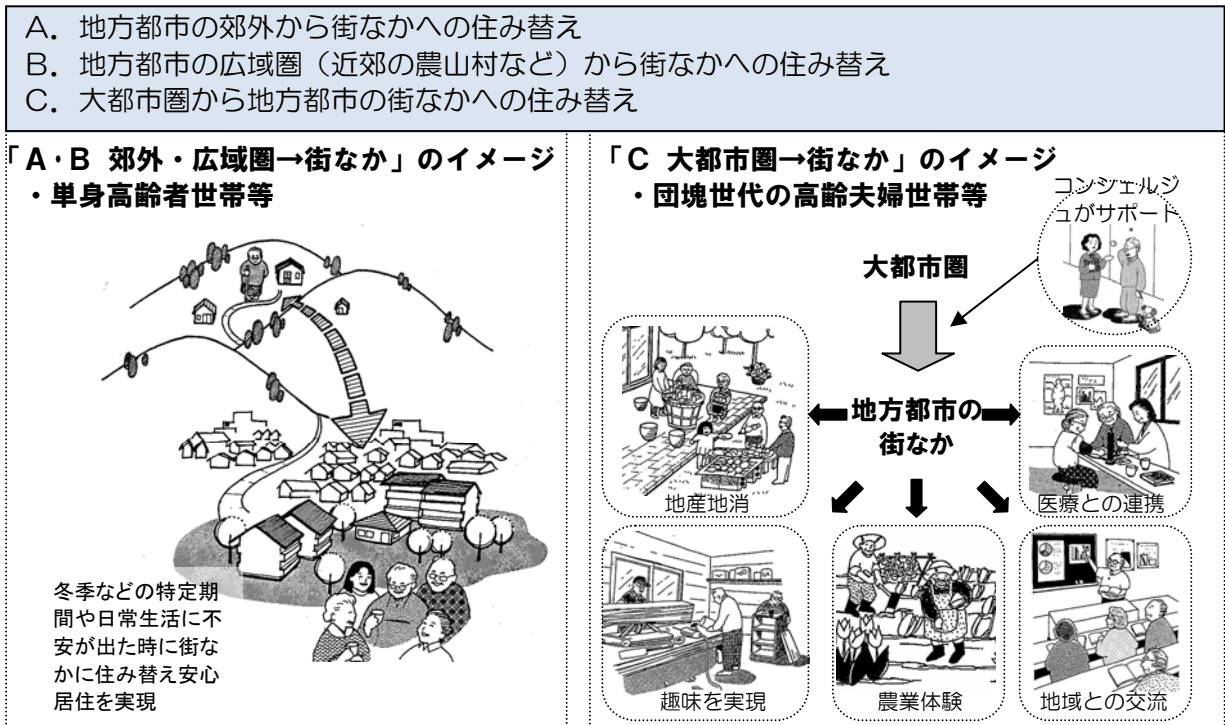


調査のフロー



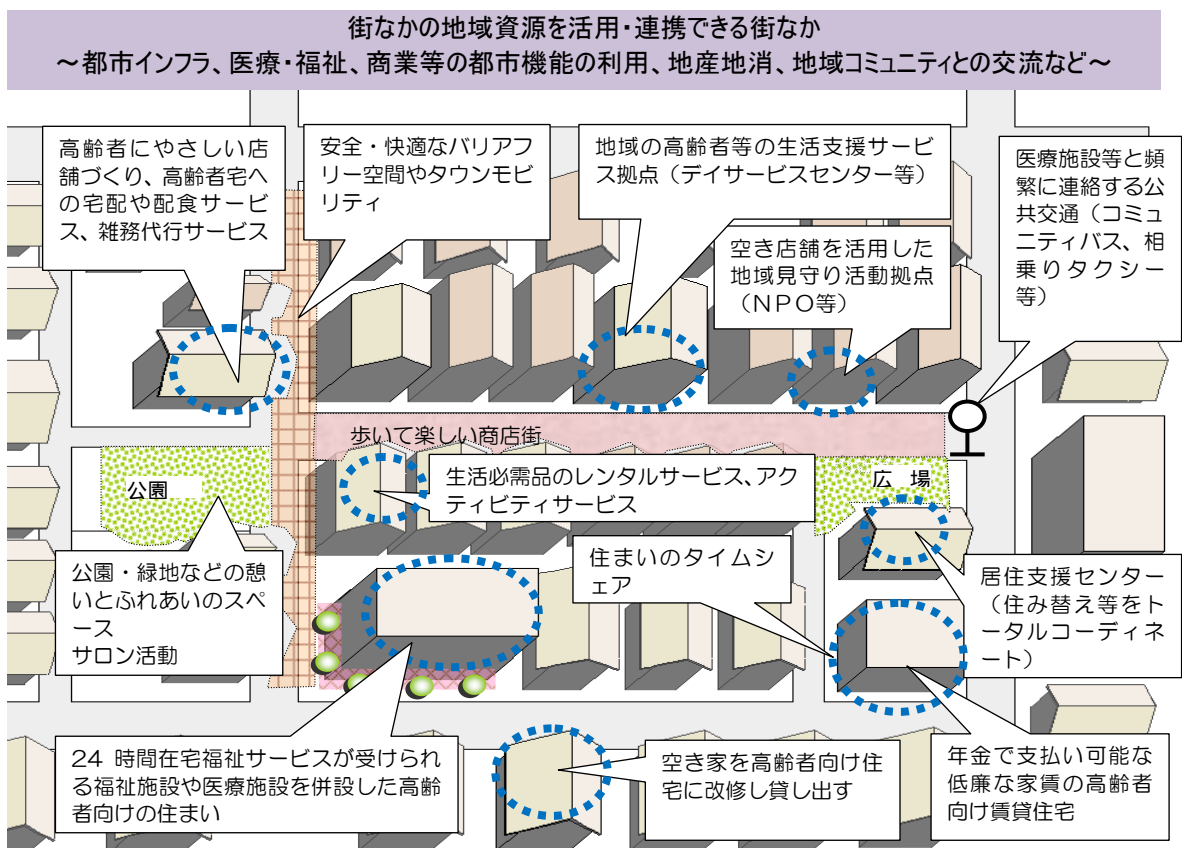
(2) 高齢者の街なかへの季節居住を捉える視点

・地方都市での高齢者の街なか居住のパターンや街なかでの暮らしを以下のように概観する。



地方都市の街なかでは、地域資源を活かした住まい、食事、医療、介護、見守りなどの安心と多世代との交流のあるコミュニティが醸成・活用できる可能性があることが強み

街なかの高齢者の住まいと生活支援サービスのイメージ



(3) 高齢者の街なか居住を取り巻く課題背景やニーズと基本的な方向性

(調査結果の概要)

都市住民の意向調査

(WEB アンケート 回収 1009 票)

- ・「二地域・季節居住に関心がある」は 46.0%
- ・「特定の季節に住みたい」が 49.1%

【釧路市を想定した設問】

- ・「釧路市に二地域居住してみたい」は 12.4% で、その季節は夏が 84.7%
- ・滞在期間は 1 ヶ月程度が 34.1% で最も多く、その滞在費用 (交通費除く) は 10 万円未満が 31.6%
- ・居住地域のニーズは地産地消、お試し、医療との連携、交流がキーワード

地方都市アンケート

(192 自治体 メールによる配布回収 回収 169 票)

- ・二地域・季節居住の取り組みは少ない状況 (13.0%)
- ・滞在費用軽減のための取り組み例として、滞在施設の整備 (新築、廃校等の遊休公共施設の活用)、空き家・既存施設の借り上げ等
- ・住み替え促進策は、受け皿住宅の整備、情報提供、住宅の取得支援、空き家バンクが多い
- ・高齢者の街なか居住促進の動機づけは、高齢期に適した住まい、医療・介護サービス、コミュニティの充実

釧路市調査

(釧路市住民アンケート回収 513 票)

- ・現在の居住地から転居を考えている人は 30.2% あり、うち中心市街地及び周辺は 31.5%
- ・高齢者ほど街なかへの居住の関心が高く、60 歳以上では「冬期の季節居住」の関心が最も高い
- ・二地域居住する場合の同居者は「配偶者」「自分ひとり」が過半数を占める
- ・住まいは共同住宅を志向
- ・二地域居住の追加経費 (家賃・交通費) は 3 万円未満が 34.6%

二地域・季節居住を実現するためのポイント

- ・街なかで様々な情報を得ながら医療面の安心のもとで二地域・季節居住を体験できること
- ・上記のニーズに対応したトータルな情報相談対応体制、受け皿となる住まいの確保、医療・福祉や地域と連携した街なかでの暮らしのサポート体制を構築すること

【大都市圏】

<属性>

子供の独立や退職による新しいライフスタイルを志向する団塊の世代等

<ニーズ>

積極的な住み替え
・移住や将来への備え
・一部で転地療養

<住まいのニーズ>

- ・マンション
- ・専用の設備

注) 都市住民アンケート結果から想定

生涯生活コンサルティング

【基本的な課題】

二地域・季節居住を支援する情報・相談体制
・ハード・ソフト面の連携
・関連分野等との連携

街なかでの多様な高齢者の住まいの確保

【基本的な課題】

季節居住と二地域居住のマッチング
・持家資産の活用
・住まいシェア

生活支援サービス

【基本的な課題】

街なかでの暮らしをサポートする仕組み
・地域コミュニティ
・医療・福祉等との連携

【郊外・広域圏】

<属性>

ひとり暮らしの不安を抱える高齢者や自立した生活が困難な高齢者

<ニーズ>

- ・必要に迫られた住み替え
- ・医療施設や買い物など生活の利便性

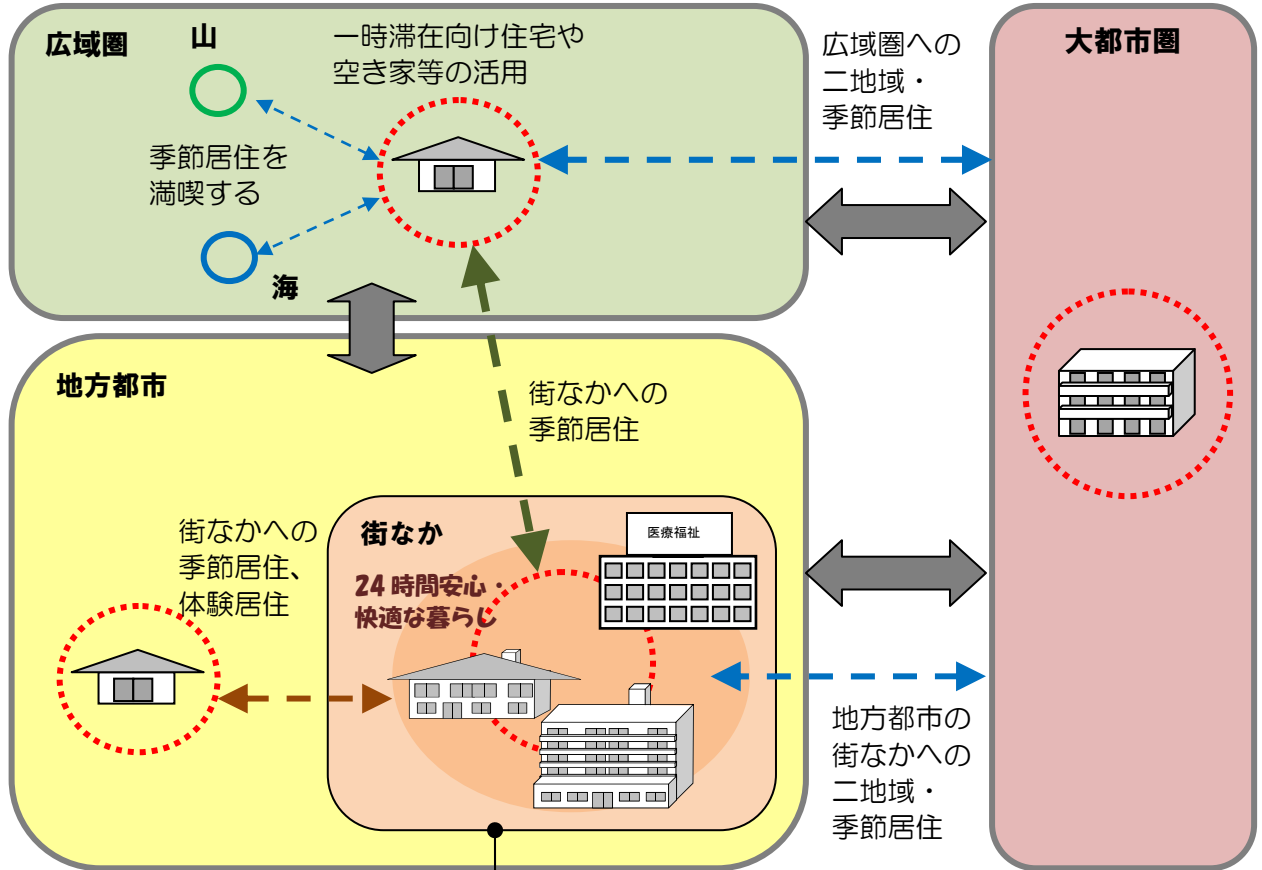
<住まいのニーズ>

- ・低廉な利用コスト
- ・共同住宅

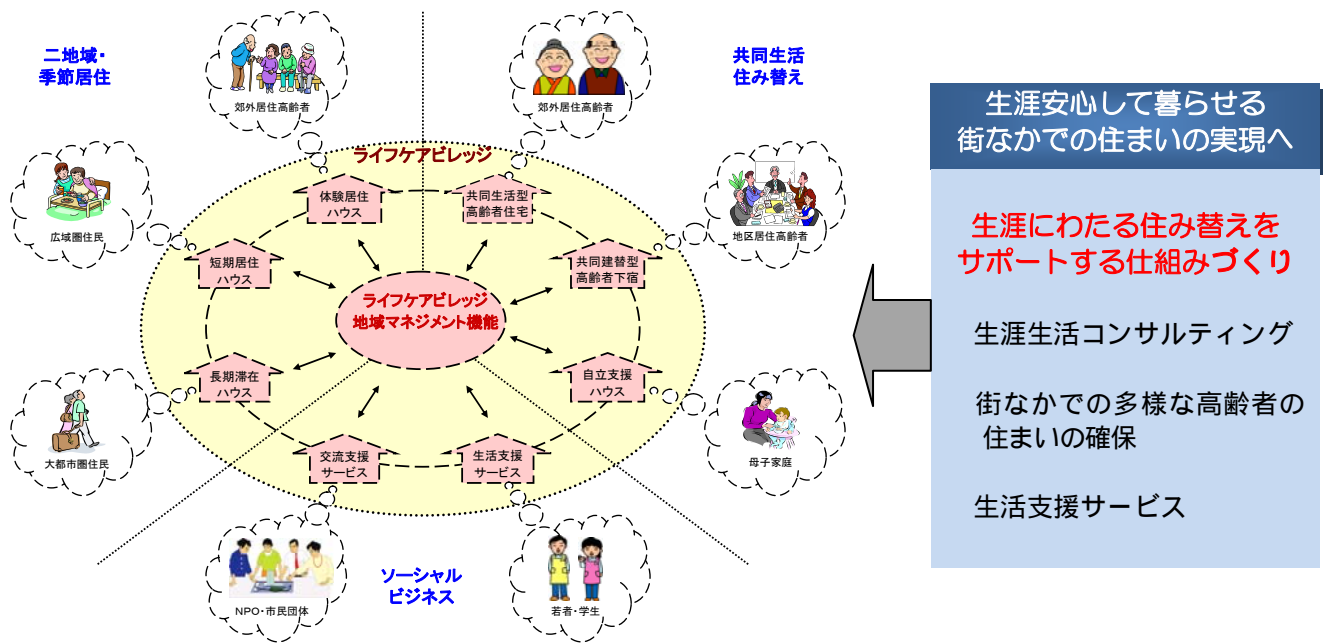
注) 釧路市調査等から想定

調査結果を踏まえた街なか季節居住を実現するライフケアビレッジの展開イメージ

- ← - - - → 大都市圏と地方都市・広域圏の人の住み替え
- ← - - - → 地方都市と広域圏の人の住み替え
- ← - - - → 地方都市における街なかと郊外の人々の住み替え



モデル都市でのイメージ



第1章 全国の地方都市(人口10～30万人)に係るデータの整理

(1) 人口の状況

平成21年10月1日現在の人口規模別市区町村数をみると、10～30万人は201市区町村で東京23区を除くと192市となり、全市区町村の10.7%を占める。

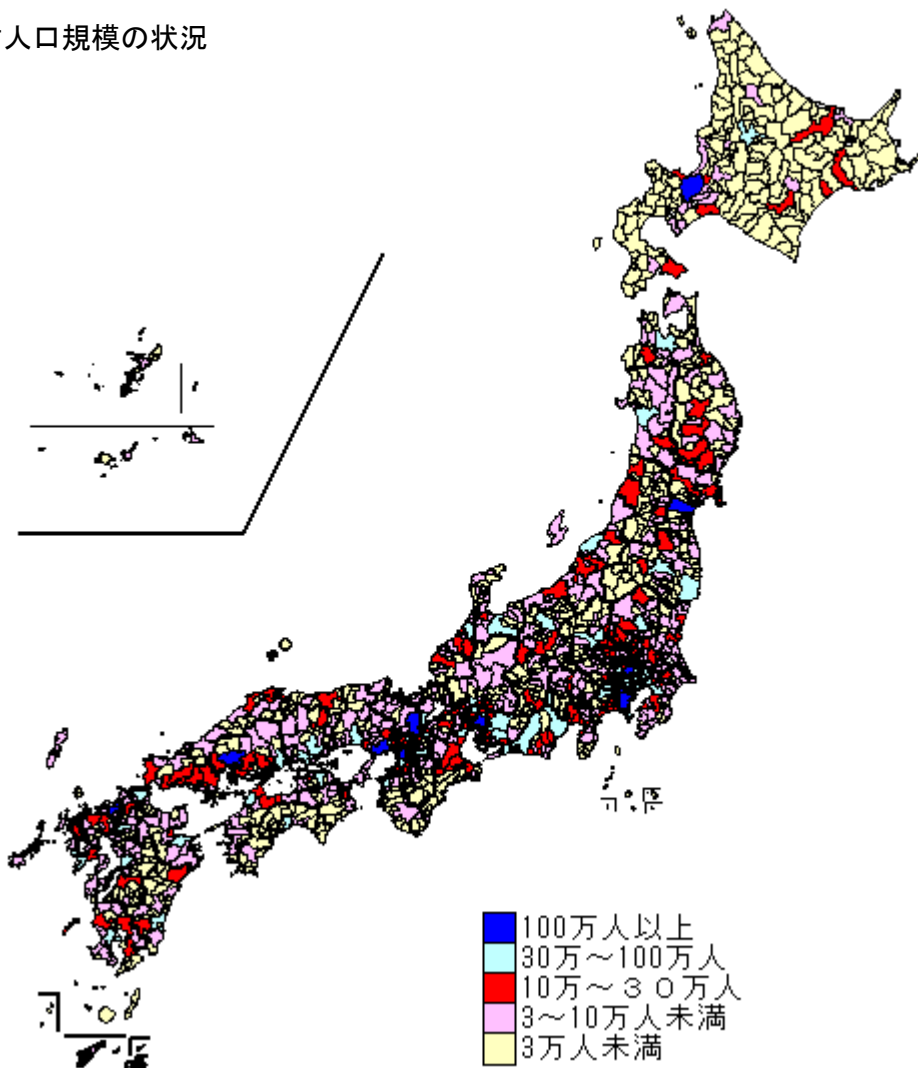
人口規模	区	市	村	町	総計
100万人以上		11			11
30万～100万人	13	61			74
10万～30万人	9	192			201
3～10万人未満	1	455	3	73	532
3万人未満		64	188	726	978
総計	23	783	191	799	1796

資料：平成21年10月1日住民基本台帳

注：東京23区を含む

人口規模	区	市	村	町	総計
100万人以上		0.6%			0.6%
30万～100万人	0.7%	3.4%			4.1%
10万～30万人	0.5%	10.7%			11.2%
3～10万人未満	0.1%	25.3%	0.2%	4.1%	29.6%
3万人未満		3.6%	10.5%	40.4%	54.5%
総計	1.3%	43.6%	10.6%	44.5%	100%

市区町村人口規模の状況



(資料：平成21年10月1日住民基本台帳)

人口10～30万人の市町村(H21.10.1現在)

都道府県名	市町村名	人口	都道府県名	市町村名	人口	都道府県名	市町村名	人口	都道府県名	市町村名	人口
北海道	江別市	124,617	埼玉県	坂戸市	100,071	山梨県	甲府市	198,559	大阪府	和泉市	179,904
北海道	小樽市	135,844	埼玉県	鴻巣市	119,780	長野県	上田市	161,236	大阪府	河内長野市	113,760
北海道	函館市	284,177	埼玉県	熊谷市	204,248	長野県	松本市	227,188	兵庫県	伊丹市	194,922
北海道	苫小牧市	173,239	埼玉県	深谷市	146,043	長野県	飯田市	106,630	兵庫県	明石市	292,247
北海道	帯広市	167,807	千葉県	浦安市	162,003	岐阜県	各務原市	145,536	兵庫県	川西市	157,549
北海道	釧路市	184,492	千葉県	習志野市	160,154	岐阜県	多治見市	114,543	兵庫県	宝塚市	223,043
北海道	北見市	126,617	千葉県	鎌ヶ谷市	105,163	岐阜県	可児市	100,079	兵庫県	加古川市	267,753
青森県	八戸市	239,795	千葉県	流山市	158,608	岐阜県	大垣市	162,680	兵庫県	三田市	113,944
青森県	弘前市	184,303	千葉県	八千代市	186,295	静岡県	焼津市	143,239	奈良県	橿原市	124,457
岩手県	盛岡市	298,977	千葉県	我孫子市	134,506	静岡県	三島市	112,236	奈良県	生駒市	115,882
岩手県	奥州市	127,562	千葉県	佐倉市	171,747	静岡県	沼津市	205,939	鳥取県	米子市	148,281
岩手県	花巻市	103,268	千葉県	野田市	154,298	静岡県	磐田市	172,927	鳥取県	鳥取市	199,054
岩手県	一関市	121,981	千葉県	木更津市	124,812	静岡県	富士市	253,844	鳥取県	松江市	194,927
宮城県	石巻市	162,605	千葉県	市原市	279,696	静岡県	藤枝市	141,788	鳥取県	出雲市	145,520
宮城県	大崎市	136,259	千葉県	成田市	125,802	静岡県	掛川市	118,819	岡山県	津山市	108,758
秋田県	横手市	100,331	東京都	武蔵野市	138,737	静岡県	富士宮市	122,239	広島県	呉市	244,505
山形県	山形市	254,888	東京都	西東京市	193,928	静岡県	島田市	101,352	広島県	尾道市	147,337
山形県	酒田市	113,817	東京都	三鷹市	181,865	愛知県	江南市	100,403	広島県	東広島市	187,668
山形県	鶴岡市	138,861	東京都	国分寺市	119,738	愛知県	刈谷市	146,436	広島県	廿日市市	114,882
福島県	福島市	294,480	東京都	調布市	221,767	愛知県	半田市	118,571	広島県	三原市	102,845
福島県	会津若松市	128,591	東京都	小金井市	115,579	愛知県	東海市	107,428	山口県	防府市	116,597
茨城県	ひたちなか市	155,960	東京都	小平市	186,275	愛知県	小牧市	149,605	山口県	宇部市	175,215
茨城県	取手市	109,673	東京都	東久留米市	115,740	愛知県	安城市	177,794	山口県	下関市	284,214
茨城県	土浦市	143,700	東京都	東村山市	148,065	愛知県	稲沢市	137,452	山口県	山口市	191,802
茨城県	水戸市	264,171	東京都	府中市	251,014	愛知県	西尾市	107,402	山口県	周南市	149,969
茨城県	古河市	144,228	東京都	立川市	176,808	愛知県	瀬戸市	132,747	山口県	岩国市	145,455
茨城県	日立市	194,750	東京都	多摩市	149,691	愛知県	豊川市	161,527	徳島県	徳島市	265,275
茨城県	つくば市	209,411	東京都	日野市	180,193	三重県	桑名市	141,279	香川県	丸亀市	110,667
茨城県	筑西市	110,079	東京都	昭島市	111,532	三重県	鈴鹿市	198,681	愛媛県	新居浜市	123,153
栃木県	小山市	163,129	東京都	青梅市	141,526	三重県	伊勢市	132,900	愛媛県	今治市	169,952
栃木県	足利市	156,908	神奈川県	大和市	224,231	三重県	津市	288,888	愛媛県	西条市	112,124
栃木県	佐野市	122,318	神奈川県	座間市	128,071	三重県	松阪市	169,514	福岡県	春日市	107,701
栃木県	鹿沼市	103,278	神奈川県	茅ヶ崎市	232,237	滋賀県	草津市	124,901	福岡県	大牟田市	126,236
栃木県	那須塩原市	116,088	神奈川県	海老名市	126,677	滋賀県	彦根市	111,306	福岡県	飯塚市	131,484
群馬県	伊勢崎市	205,178	神奈川県	鎌倉市	173,439	滋賀県	東近江市	117,599	佐賀県	佐賀市	238,891
群馬県	太田市	214,817	神奈川県	平塚市	260,768	京都府	宇治市	190,981	佐賀県	唐津市	128,551
群馬県	桐生市	123,727	神奈川県	厚木市	226,419	大阪府	守口市	146,522	佐賀県	佐世保市	252,904
埼玉県	草加市	239,295	神奈川県	伊勢原市	100,798	大阪府	門真市	129,196	長崎県	諫早市	141,866
埼玉県	ふじみ野市	104,011	神奈川県	小田原市	198,698	大阪府	寝屋川市	238,762	熊本県	八代市	133,655
埼玉県	朝霞市	127,448	神奈川県	秦野市	169,777	大阪府	松原市	125,248	大分県	別府市	127,172
埼玉県	新座市	157,106	新潟県	長岡市	280,335	大阪府	大東市	125,877	宮崎県	都城市	168,673
埼玉県	戸田市	120,329	新潟県	三条市	102,749	大阪府	八尾市	271,931	宮崎県	延岡市	131,412
埼玉県	富士見市	105,505	新潟県	上越市	205,296	大阪府	池田市	104,656	鹿児島県	鹿屋市	105,152
埼玉県	上尾市	222,915	新潟県	新発田市	103,001	大阪府	羽曳野市	117,729	鹿児島県	霧島市	127,450
埼玉県	三郷市	129,127	富山県	高岡市	178,083	大阪府	茨木市	272,687	鹿児島県	薩摩川内市	100,148
埼玉県	春日部市	236,461	石川県	小松市	109,239	大阪府	富田林市	121,627	沖縄県	浦添市	108,348
埼玉県	入間市	148,751	石川県	白山市	110,808	大阪府	岸和田市	200,176	沖縄県	沖繩市	129,051
埼玉県	狭山市	156,299	福井県	福井市	268,173	大阪府	箕面市	127,489	沖縄県	うるま市	114,259

資料：住民基本台帳

人口指数と高齢化率(2010年以降は推計値)

その3

全国より人口指数が低い

全国より高齢化率が高い

地域	人口の指数(2005年=100)						高齢化率							
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
全国	100	99.5	98.2	96.1	93.3	90.2	86.6	20.2%	23.1%	26.9%	29.2%	30.5%	31.8%	33.7%
31201 鳥取市	100	99.6	98.5	96.7	94.3	91.6	88.5	21.1%	22.7%	25.7%	28.3%	29.9%	31.1%	32.0%
31202 米子市	100	100.0	99.0	97.2	94.8	92.0	88.8	21.5%	23.9%	27.4%	29.5%	30.5%	31.2%	32.2%
32201 松江市	100	98.0	95.5	92.2	88.4	84.2	79.8	22.4%	25.1%	28.8%	31.4%	33.0%	34.4%	35.7%
32203 出雲市	100	98.4	96.1	93.1	89.8	86.2	82.3	24.5%	26.2%	29.7%	32.0%	33.1%	33.8%	34.5%
33203 津山市	100	98.0	95.4	92.4	89.0	85.7	82.1	23.4%	25.1%	28.2%	29.9%	30.9%	31.3%	31.9%
34202 呉市	100	95.8	91.3	86.3	81.0	75.7	70.3	25.6%	29.0%	33.2%	34.7%	35.0%	35.2%	36.1%
34204 三原市	100	97.1	93.5	89.3	84.9	80.3	75.5	25.7%	28.3%	32.5%	35.2%	36.5%	37.3%	38.2%
34205 尾道市	100	95.8	91.0	85.7	80.3	74.8	69.2	27.5%	30.8%	35.1%	37.9%	39.4%	40.1%	41.0%
34212 東広島市	100	102.8	104.0	104.7	104.7	104.0	102.5	16.4%	18.7%	22.0%	23.7%	24.7%	25.8%	27.2%
34213 廿日市市	100	99.5	98.1	95.9	93.1	89.8	85.8	19.9%	23.3%	28.3%	32.1%	34.7%	36.3%	38.0%
35201 下関市	100	95.8	91.2	86.0	80.5	74.9	69.3	25.6%	28.7%	33.2%	35.8%	37.0%	37.6%	38.5%
35202 宇部市	100	97.5	94.4	90.8	86.6	82.1	77.4	23.1%	26.2%	31.0%	33.7%	34.8%	35.4%	36.4%
35203 山口市	100	100.4	99.7	98.4	96.6	94.3	91.6	21.0%	23.0%	26.5%	28.5%	29.8%	30.8%	32.0%
35206 防府市	100	98.2	95.6	92.2	88.3	84.1	79.7	22.6%	25.7%	30.0%	32.4%	33.4%	34.1%	35.0%
35208 岩国市	100	96.2	91.8	86.9	81.6	76.4	71.2	26.1%	29.2%	33.4%	35.9%	37.2%	38.0%	39.1%
35215 周南市	100	96.1	91.7	86.7	81.3	75.7	70.0	22.9%	26.7%	31.6%	34.5%	36.0%	36.9%	38.4%
36201 徳島市	100	98.9	97.0	94.3	91.0	87.2	83.1	20.5%	23.2%	27.2%	29.6%	31.2%	32.6%	34.2%
37202 丸亀市	100	100.0	98.9	96.8	94.2	91.3	88.0	21.0%	23.3%	27.7%	30.1%	31.2%	31.8%	32.7%
38202 今治市	100	95.6	90.9	85.6	80.1	74.4	68.7	25.5%	28.7%	33.6%	36.3%	37.4%	38.2%	39.3%
38205 新居浜市	100	97.3	93.9	89.7	85.1	80.4	75.5	24.4%	27.4%	31.9%	34.1%	34.9%	35.8%	36.6%
38206 西条市	100	97.8	94.5	90.7	86.6	82.4	78.0	25.0%	27.2%	31.0%	33.7%	35.3%	36.8%	37.9%
40202 大牟田市	100	93.9	87.9	81.7	75.4	69.3	63.3	28.1%	30.6%	35.0%	38.2%	39.9%	41.1%	41.9%
40205 飯塚市	100	96.8	93.3	89.4	85.1	80.5	75.8	22.7%	24.9%	29.2%	32.5%	33.9%	34.1%	34.3%
40218 春日市	100	102.0	103.1	103.1	102.3	100.8	98.7	13.3%	16.1%	19.9%	22.9%	25.1%	27.4%	29.6%
41201 佐賀市	100	98.7	96.9	94.4	91.5	88.2	84.7	20.8%	22.8%	25.8%	28.2%	29.7%	30.9%	32.2%
41202 唐津市	100	97.0	93.8	89.9	85.8	81.6	77.2	24.1%	25.8%	29.2%	32.4%	34.3%	35.3%	35.6%
42202 佐世保市	100	97.5	94.5	90.9	86.9	82.6	78.1	23.3%	25.4%	29.0%	31.8%	33.0%	33.6%	34.5%
42204 諫早市	100	99.0	97.3	94.9	91.9	88.5	84.7	20.6%	22.8%	26.6%	30.0%	32.3%	34.0%	35.6%
43202 八代市	100	96.3	92.2	87.5	82.5	77.4	72.2	25.7%	28.1%	31.5%	34.3%	36.0%	37.0%	37.8%
44202 別府市	100	98.9	97.1	94.6	91.7	88.6	85.3	25.0%	27.4%	30.6%	31.5%	31.3%	30.9%	30.8%
45202 都城市	100	98.2	95.7	92.6	89.1	85.4	81.5	24.6%	26.1%	29.2%	32.0%	33.9%	34.7%	34.9%
45203 延岡市	100	96.3	92.3	87.6	82.6	77.6	72.5	24.8%	27.4%	31.4%	34.5%	36.0%	36.8%	37.1%
46203 鹿屋市	100	98.8	96.9	94.4	91.4	88.2	84.9	23.6%	24.7%	27.3%	29.9%	31.9%	33.1%	33.7%
46215 薩摩川内市	100	96.5	92.9	88.9	84.8	80.6	76.4	25.9%	26.9%	29.2%	31.9%	33.8%	35.1%	35.8%
46218 霧島市	100	99.2	98.0	96.3	94.2	91.9	89.3	21.5%	22.3%	24.5%	26.7%	28.6%	30.2%	31.5%
47208 浦添市	100	102.9	105.1	106.4	107.0	107.0	106.5	12.4%	14.1%	16.8%	19.8%	22.0%	24.0%	26.2%
47211 沖繩市	100	104.6	108.0	110.7	112.6	114.2	115.3	14.3%	15.3%	17.3%	19.8%	21.3%	22.7%	24.3%
47213 うるま市	100	102.8	104.9	106.2	107.0	107.2	106.9	16.2%	17.3%	19.8%	22.8%	25.1%	26.7%	28.1%

(資料：2005年国勢調査、2010年以降は社会保障・人口問題研究所推計値)

(3) 中心市街地活性化基本計画の策定状況

人口 10～30 万人の市のうち、中心市街地活性化基本計画(旧法による中活計画含む)の認定済みが下記のとおり 106 市で、地方都市の 55.2% を占めている。

中活計画認定済み市リスト

都道府県名	市名	中活計画認定年月日	旧中活計画提出年月日	中心市街地面積 (ha)	都道府県名	市名	中活計画認定年月日	旧中活計画提出年月日	中心市街地面積 (ha)
北海道	函館市		1999年6月30日	48	静岡県	島田市		1999年3月31日	47
北海道	北見市		2000年4月10日	117	静岡県	掛川市	2009年3月27日		50.5
北海道	帯広市	2007年8月27日		140	静岡県	磐田市		1999年3月31日	87
北海道	小樽市	2008年7月9日		180	静岡県	三島市		2000年7月3日	123
北海道	釧路市		2000年8月4日	266	静岡県	藤枝市	2008年3月12日		160
青森県	八戸市	2008年7月9日		108	静岡県	沼津市		2000年4月19日	163
青森県	弘前市	2008年7月9日		230	愛知県	半田市		1999年3月31日	80
岩手県	一関市		2000年4月18日	165	愛知県	小牧市		2000年8月4日	93
岩手県	花巻市		2000年3月24日	170	愛知県	豊川市		1999年6月29日	122
宮城県	石巻市		1999年3月15日	50	愛知県	安城市		2000年6月2日	160
秋田県	横手市		1999年7月5日	107	愛知県	瀬戸市		1999年3月15日	168
山形県	酒田市	2009年3月27日		111.4	愛知県	刈谷市		2001年2月5日	227
山形県	山形市	2008年11月11日		127.7	三重県	伊勢市		1999年7月30日	135
山形県	鶴岡市	2008年7月9日		142	三重県	津市		1999年7月13日	160
福島県	会津若松市		1999年3月31日	200	三重県	松阪市		2000年7月13日	170
福島県	福島市		1998年10月2日	270	三重県	桑名市		1999年5月13日	185
茨城県	土浦市		2000年8月29日	60	滋賀県	彦根市		1999年1月8日	150
茨城県	古河市		1999年5月27日	92	大阪府	岸和田市		2000年7月21日	148
茨城県	日立市		2001年2月15日	100	兵庫県	明石市		2000年2月22日	60
茨城県	筑西市		1999年12月1日	159	兵庫県	伊丹市	2008年7月9日		72.5
茨城県	水戸市		1999年7月23日	330	兵庫県	加古川市		1999年3月31日	133
栃木県	那須塩原市		2000年7月10日	43	兵庫県	宝塚市	2008年3月12日		188
栃木県	足利市		1998年12月24日	60	兵庫県	三田市		1999年3月31日	200
栃木県	鹿沼市		1999年3月30日	75	奈良県	橿原市		1999年7月27日	65
栃木県	佐野市		2000年12月14日	165	鳥取県	鳥取市	2007年11月30日		210
栃木県	小山市		2001年3月9日	166	鳥取県	米子市	2008年11月11日		300
埼玉県	入間市		2000年11月9日	73	島根県	出雲市		1999年3月31日	150
埼玉県	深谷市		1999年12月2日	100	島根県	松江市	2008年7月9日		403
埼玉県	鴻巣市		2000年5月10日	111	岡山県	津山市		1998年11月5日	133
埼玉県	熊谷市		2000年6月22日	123	広島県	三原市		2000年5月16日	60
千葉県	木更津市		2000年7月4日	300	広島県	東広島市		1999年3月18日	99
千葉県	野田市		2000年7月26日	329	広島県	呉市		1998年12月1日	140
東京都	三鷹市		1998年10月29日	17	広島県	尾道市		2000年1月28日	200
東京都	武蔵野市		1999年3月15日	70	山口県	山口市	2007年5月28日		75
東京都	調布市		2000年5月9日	180	山口県	防府市		2000年4月17日	76
東京都	立川市		2000年4月17日	460	山口県	周南市		1999年11月18日	110
神奈川県	大和市		2000年4月27日	90	山口県	岩国市		2000年4月26日	119
神奈川県	海老名市		1999年5月31日	90	山口県	宇部市		2000年4月19日	140
神奈川県	厚木市		2000年5月12日	100	山口県	下関市		2000年4月20日	230
神奈川県	小田原市		1999年3月30日	300	徳島県	徳島市		1999年4月22日	74
新潟県	長岡市	2008年11月11日		91	香川県	丸亀市		1999年3月31日	185
新潟県	上越市	2008年11月11日		143	愛媛県	西条市	2008年7月9日		140
新潟県	三条市		2000年5月8日	171	愛媛県	新居浜市		1999年8月23日	438
新潟県	新発田市		2000年3月30日	270	福岡県	飯塚市		1999年7月30日	160
富山県	高岡市	2007年11月30日		340	佐賀県	佐賀市		1998年10月23日	174
石川県	小松市		1999年5月25日	167	長崎県	諫早市	2008年7月9日		105
福井県	福井市	2007年11月30日		105.4	長崎県	佐世保市		1999年4月21日	193
山梨県	甲府市	2008年11月11日		115	熊本県	八代市	2007年5月28日		156
長野県	飯田市	2008年7月9日		151	大分県	別府市	2008年7月9日		61.35
長野県	松本市		1999年3月31日	190	宮崎県	都城市		1999年2月26日	160
長野県	上田市		1999年10月15日	377	鹿児島県	薩摩川内市		1999年3月15日	110
岐阜県	多治見市		1999年3月31日	142	鹿児島県	鹿屋市		1999年3月29日	227
岐阜県	大垣市		1998年12月21日	168	沖縄県	沖縄市		1999年9月8日	170

第2章 地方都市アンケート調査

2-1. アンケート調査の概要

(1) 本調査の目的

多くの地方都市では、中心市街地の空洞化、高齢者の居住の安定確保、地域雇用の創出といった問題を抱えている状況にある。

ここでは、全国の街なか居住への取り組みや高齢者等の住み替え支援の取り組みの状況や課題を把握することを目的とし、人口10~30万人の市を対象としたアンケート調査を実施した。

(2) 調査の概要

- ・実施時期：平成21年12月22日～平成22年1月8日
- ・調査対象：人口10~30万人未満の地方都市（全国で192 平成21年10月1日現在）
- ・調査方法：下記の調査票に入力（メールに添付）

調査票	調査内容	担当部局
調査票A (全庁的な取り組みについて)	自治体の基本属性、まちづくりの課題認識、二地域・季節居住や住み替えに関連する取り組み状況	企画
調査票B (住宅に関連する取り組みについて)	住み替えを支援する取り組み状況（受け皿住宅の確保、ソフトの対応等）	住宅
調査C 高齢者に関連する取り組みについて	高齢者福祉部門に対し、高齢者の街なか居住についての考え方、高齢者施策、介護サービスの取り組み状況を確認。	

(3) 回答状況

調査票	回答自治体数	回収率
調査票A (全庁的な取り組みについて)	169	88.0%
調査票B (住宅に関連する取り組みについて)	169	88.0%
調査C (高齢者に関連する取り組みについて)	169	88.0%

2 - 2 . アンケート調査結果

(1) 全庁的な取り組みについて (調査票 A ・ 集計結果)

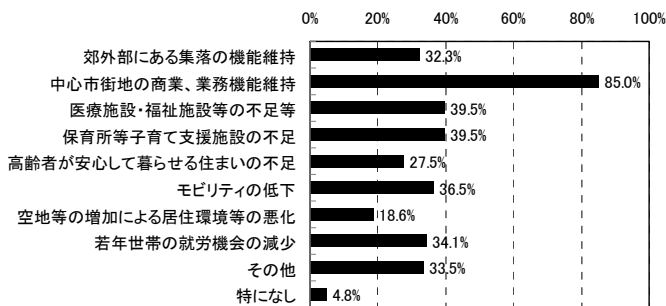
自治体の課題と取り組みについて

a. まちづくりの課題

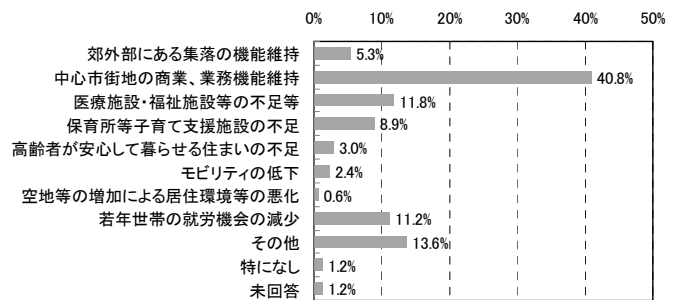
まちづくりの課題(複数回答・4 つまで選択)では、「中心市街地の商業、業務機能の維持」が 84.8% と最も多く、回答した自治体の 8 割以上が中心市街地について課題認識を持っている。

まちづくりの課題 1 位も「中心市街地の商業、業務機能の維持」40.8% と最も多くなっており、地方都市のまちづくりにおいて中心市街地が最重要課題の一つであるといえる。

まちづくりの課題-1~4位(未回答除く複数回答)(n=167)



まちづくりの課題-1位(n=169)



課題への対応策(n=169)

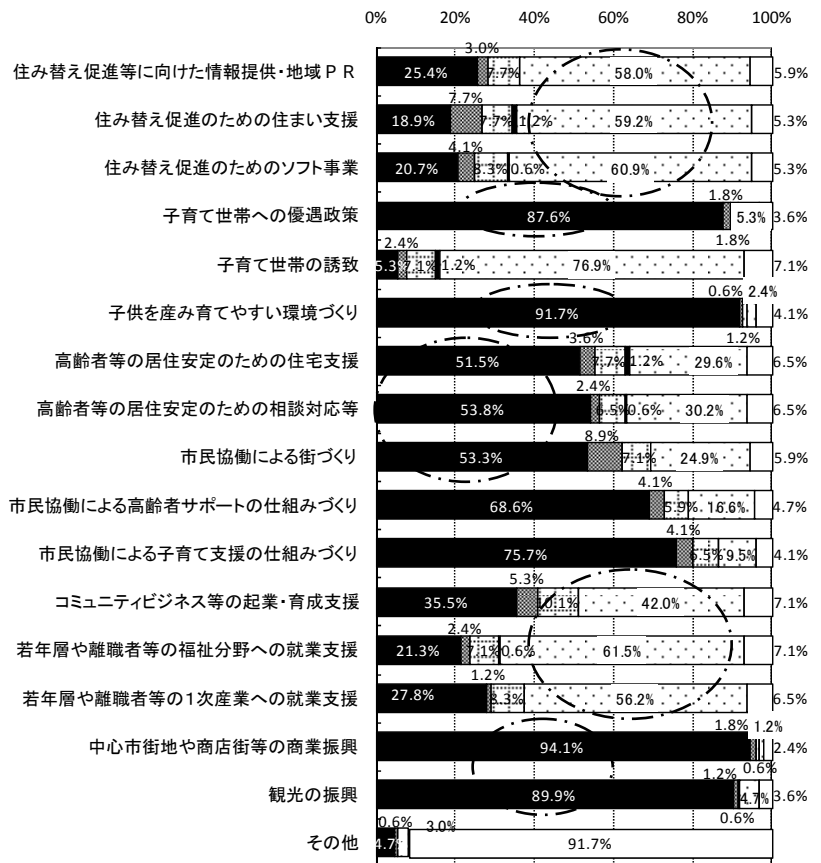
b. 課題への対応策

住み替えや活性化に係る課題への対応策としての取り組み状況では、「子育て世帯への優遇策」や「子供を産み育てやすい環境づくり」、「中心市街地や商店街の商業振興」や「観光の振興」については、取り組みの有る自治体が 8 割以上を占めているが、住み替え促進や就業支援に関する課題への対応は予定のない自治体が半数以上を占めている。

高齢者の居住安定や高齢者をサポートする仕組みづくりについては、半数以上の自治体で取り組みが有る。

一方で、就業支援や起業・育成支援などは予定なしが半数以上を占めている。

■ 取り組み有 □ 準備中 □ 意向はあるが取組なし ■ 事業終了 □ 予定なし □ 未回答

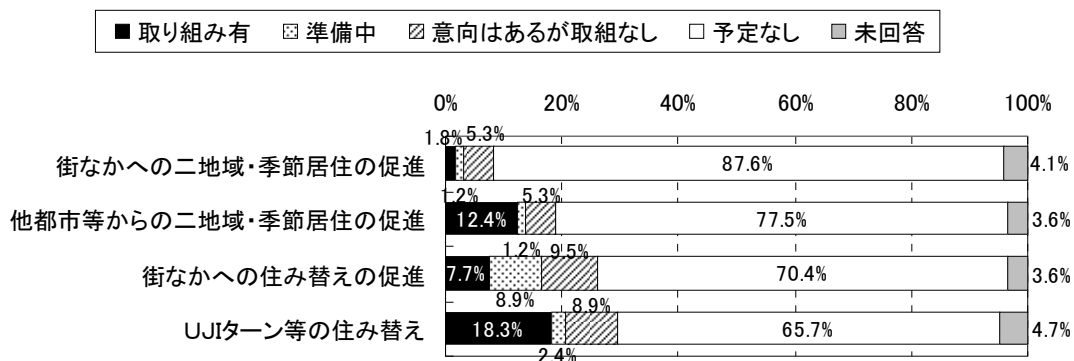


二地域・季節居住や住み替えに関連する取り組みについて

a. 取り組み状況

取り組みを予定していない自治体が多い中、取り組み有の自治体はそれぞれ、「街なかへの二地域・季節居住の促進」が3自治体(1.8%)、「他都市等からの二地域・季節居住の促進」が21自治体(12.4%)、「街なかへの住み替えの促進」が13自治体(7.7%)、「UJIターン等の住み替え」が31自治体(18.3%)となっており、街なかへの住み替えやUJIターンに比べ、二地域・季節居住の促進に取り組む自治体は少ない。

取り組み状況(n=169)

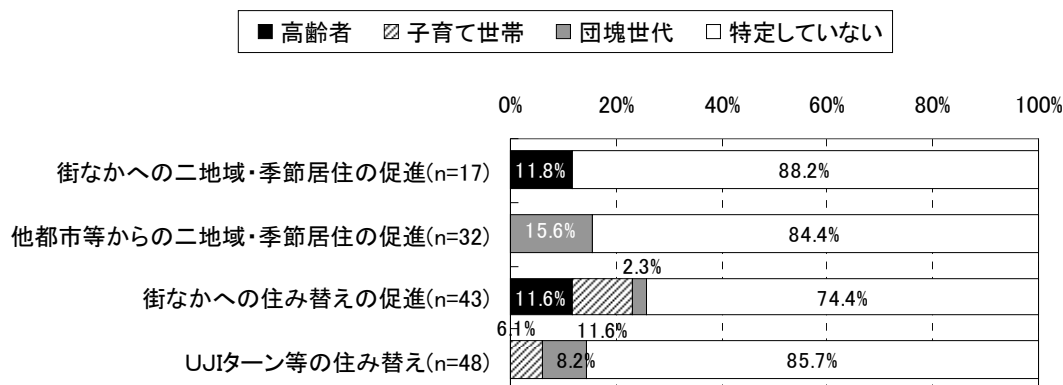


取り組み状況	取り組み有	準備中	意向はあるが取組	予定なし	未回答
街なかへの二地域・季節居住の促進	3	2	9	148	7
他都市等からの二地域・季節居住の促進	21	2	9	131	6
街なかへの住み替えの促進	13	15	16	119	6
UJIターン等の住み替え	31	4	15	111	8

b. 主な対象

a. 取り組みの対象については、「特定していない」自治体が多い。

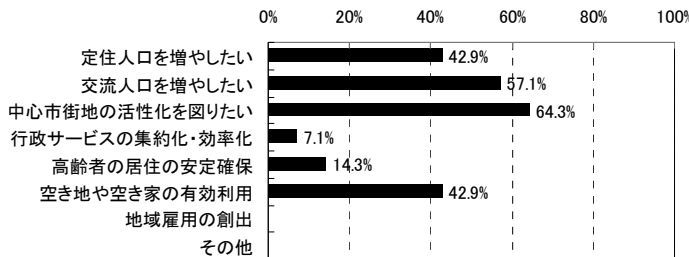
主な対象(未回答除く)



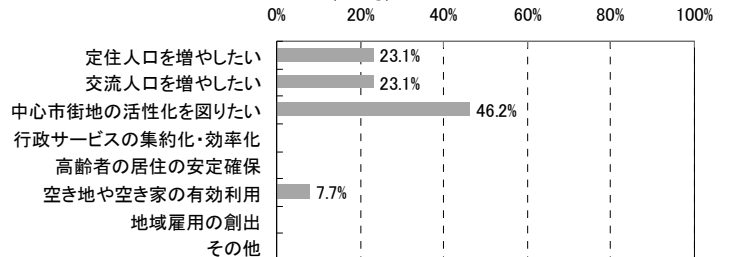
c. 主な目的

取り組みごとの目的については、「中心市街地の活性化」、「定住人口を増やしたい」、「交流人口を増やしたい」が多くなっている。

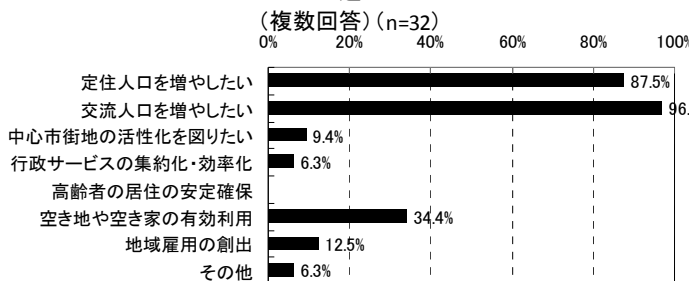
主な目的(1~3位)-街なかへの二地域・季節居住の促進
(複数回答) (n=14)



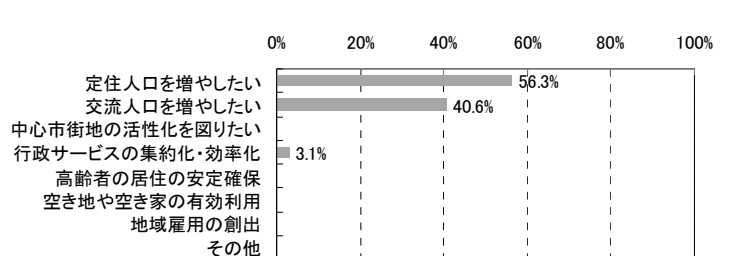
主な目的(1位)-街なかへの二地域・季節居住の促進
(n=13)



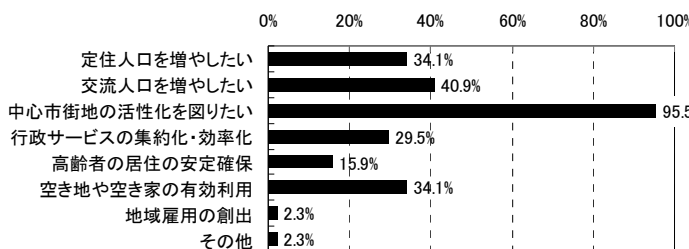
主な目的(1~3位)-他都市等からの二地域・季節居住の促進
(複数回答) (n=32)



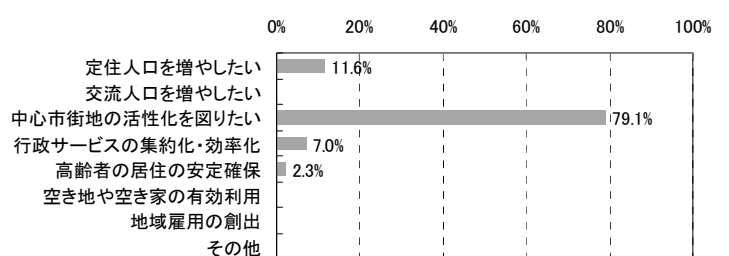
主な目的(1位)-他都市等からの二地域・季節居住の促進
(n=32)



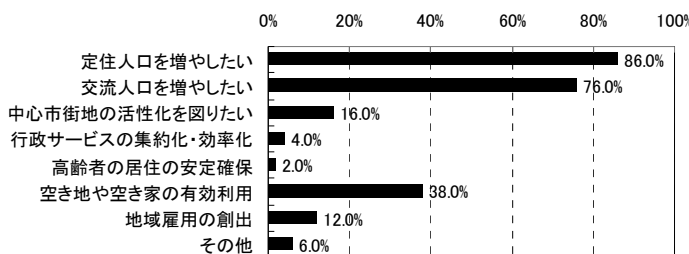
主な目的(1~3位)-街なかへの住み替えの促進
(複数回答) (n=44)



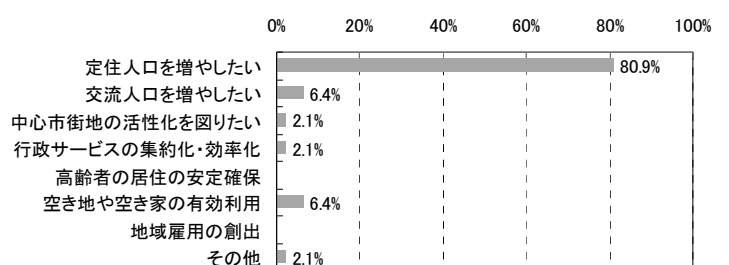
主な目的(1位)-街なかへの住み替えの促進 (n=43)



主な目的(1~3位)-UJIターン等の住み替え
(複数回答) (n=50)

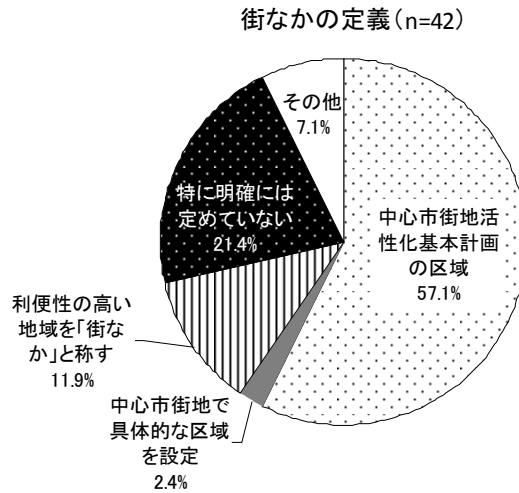


主な目的(1位)-UJIターン等の住み替え (n=47)



d. 街なかの定義

まちなかへの住み替え等の取り組みを行っている自治体における街なかの定義は「中心市街地活性化基本計画の区域」としている自治体が6割近くを占めている。

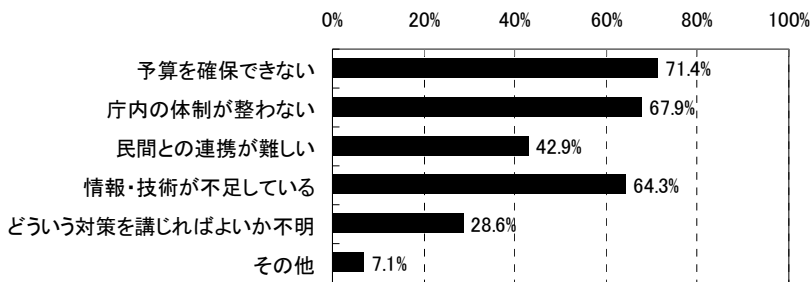


e. 実施できていない理由

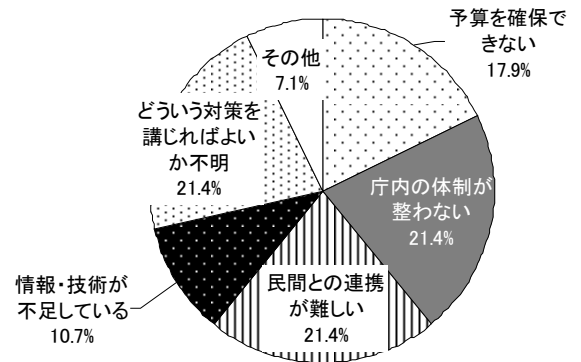
a. について「取り組む意向はあるが実施できていない」理由(複数回答)としては、「予算を確保できない」、「庁内の体制が整わない」、「情報・技術が不足している」が多くなっている。

理由の1位では「民間との連携が難しい」、「どういう対策を講じればよいか不明」についても多くなっている。

実施できていない理由-1~3位(複数回答) (n=28)



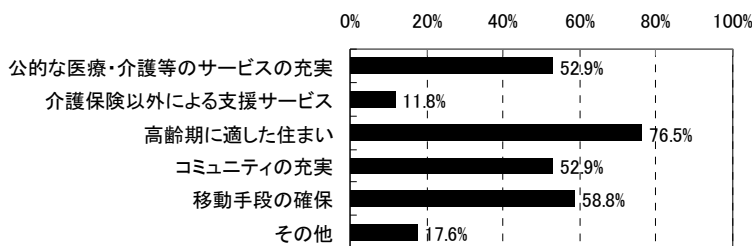
実施できていない理由-1位 (n=28)



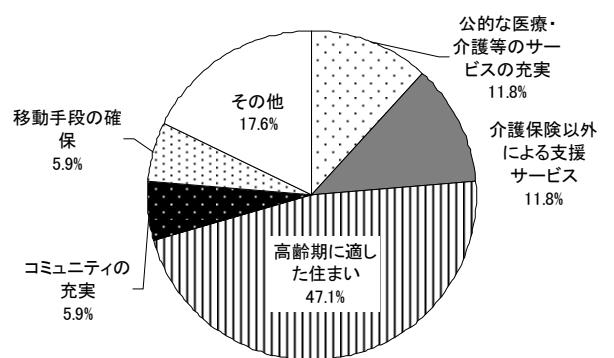
f. 高齢者の街なか居住促進のための動機付け

街なか以外に居住する高齢者に対して、街なか居住を促進する施策を展開している自治体については、「高齢期に適した住まい」が最も多くなっている。

街なか居住の動機付け-1~3位(複数回答) (n=17)

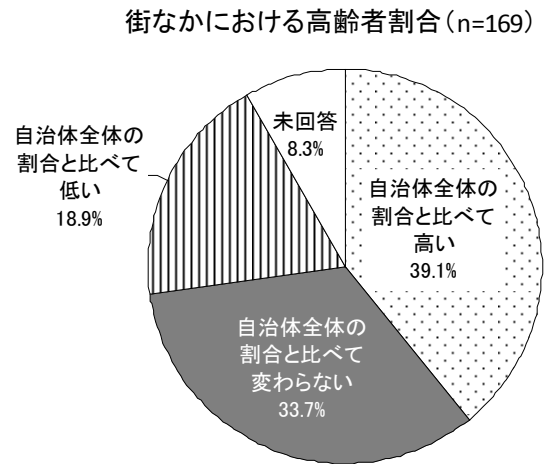


街なか居住の動機付け-1位 (n=17)



g. 街なかの高齢者割合

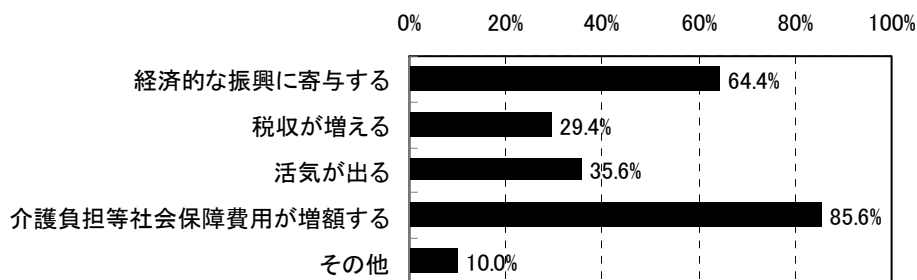
街なかにおける高齢者割合については、「自治体全体と比べ高い」が39.1%と最も多く、次いで「自治体全体とあまり変わらない」が33.7%となっている。



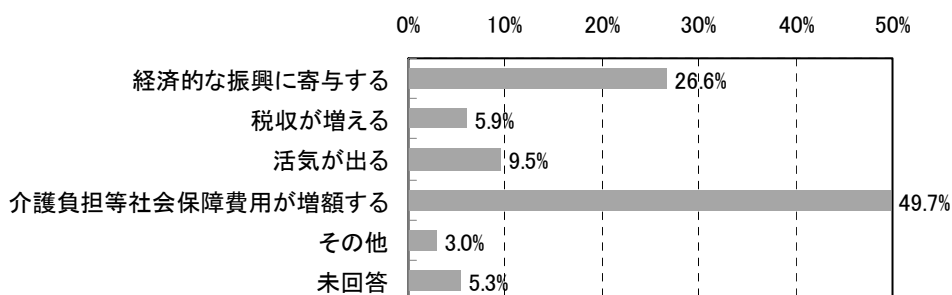
h. 他自治体からの高齢者の移住に対する考え方

他自治体からの高齢者の移住については、「経済的な振興に寄与する」という期待よりも「介護費用等社会保障費用が増額する」という懸念の方が高くなっている。

他自治体からの高齢者の移住-1~3位
(未回答除く複数回答) (n=160)



他自治体からの高齢者の移住-1位 (n=169)



二地域・季節居住を促進するための支援

a. 二地域・季節居住誘導の目的と施策対象

促進策ごとの目的と施策対象は、下表のとおり。

a 街なかへの二地域・季節居住の促進			3自治体
都道府県	市町村名	二地域・季節居住誘導の目的	施策対象
北海道	小樽市	交流人口の増加から定住人口の増加を図る。	市外居住者等。
山形県	鶴岡市	交流人口の拡大	市出身、県外在住者 鶴岡ファン
群馬県	桐生市	・首都圏から日帰り圏内 ・都市基盤が整備されている ・医療機関、公共交通の充実	特に定めていない
b 他都市等からの二地域・季節居住の促進			21自治体
都道府県	市町村名	二地域・季節居住誘導の目的	施策対象
北海道	函館市	地域振興への寄与	利用者の条件無し
北海道	小樽市	交流人口の増加から定住人口の増加を図る。	市外居住者等。
北海道	釧路市	定住・交流人口の増加を図るため、釧路市に移住や長期滞在を希望する人に滞在施設に関する情報提供等、滞在しやすい環境づくりを実施している。	夏季冷涼な釧路の気候を求める方
北海道	帯広市	交流人口増による地域の活性化	・帯広市への移住を検討している方で、3日以上 の連泊があれば誰でも利用が可能
北海道	江別市	交流人口の増加による地域活性化。	対象世代は特定しない。
岩手県	奥州市	移住促進 空き家活用による地域の活性化	市外居住者
秋田県	横手市	・地域活性化 ・定住への誘導	・特に無し
福島県	福島市	福島市の魅力的な都市環境や、豊かな地域資源を 発掘・再構築して市内外に広く発信することで、多 様な人・物・金・技術・情報を集め、個性的な文化 や活力がある産業を生み出し「交流人口」に加え 「定住人口」の増加を図る	特になし
福島県	会津若松市	b: 地域の振興、移住者の経験などによる市民活動 の活性化、コミュニティの維持	市外在住者
群馬県	桐生市	・首都圏から日帰り圏内 ・都市基盤が整備されている ・医療機関、公共交通の充実	特に定めていない
東京都	青梅市	都市部住民に観光施設の利用を優遇することで、 来訪者を増加し、結果当市のファンを増やすこと で、地域の活性化を促進する。	特定自治体の住民
新潟県	上越市	交流促進による地域の活性化	特になし
山梨県	甲府市	空き家の有効利用とコミュニティ機能の維持、地域 の活性化を図る。	地域との協調、連帯に努めること等
長野県	松本市	交流居住による地域活性化、定住促進及び過疎化 防止	体験型農業(クラインガルテン)
岐阜県	大垣市	定住人口を増加することにより、まちの活性化を図 るため。	特定した年代を対象としていない。
三重県	津市	過疎化の進行等により、年々増加する空き家の活 用による二地域居住あるいは定住の促進により、 都市住民との交流拡大等による地域の活性化など を図る	この地域に定住または週末等定期的に滞在し て、農林業、文化芸術教育、経済活動などを行 うことを目的として物件を希望する方で、この地 域の自然環境や生活文化などに対する理解を 深め、地域住民と強調して生活ができる方
鳥取県	鳥取市	-	-
広島県	廿日市市	空き地や空き家の有効活用を図るとともに、地域の 活性化を図ること。	対象は限定していない。
愛媛県	今治市	島嶼部における過疎化対策として、移住(就農)希 望のある都市部住民に対し、滞在型農園施設「大 三島ラントウレーベン」において「お試し居住及び営 農指導」を実施し定住に繋げる取り組み。	当市以外の都市部に居住する「田舎暮らし・就 農」に興味のある人を対象とし、月に最低3泊6 日間の滞在が可能なるに菜園付住居を提供 し、農作業と地域住民との交流を行っていただく ことにより、定住に繋げる。契約は1年契約と し、最長5年間更新。利用金額は、居住棟タイプ により300,000円～420,000円/年額。
愛媛県	西条市	都市部の人材を受け入れることによって、交流人 口を拡大し地域の活性化につなげる。また、経験豊 富なOB人材と地域中小企業とのマッチングを行うこ とにより、地域中小企業の開発力・管理能力の向 上を目指す。	OB人材
鹿児島県	霧島市	-	-

b. 滞在費用の負担軽減に向けた取り組み状況と事業の効果

滞在費用の負担軽減に向けた取り組みを実施している自治体は下表のとおり、8自治体(項目による重複分含まず)である。

a 滞在施設等の整備(新築)			
都道府県	市町村名	実施対象	事業の効果
静岡県	掛川市	同一市町村内対象	-
長野県	松本市	市町村外からも受け入れ	効果大
b 滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)			
都道府県	市町村名	実施対象	事業の効果
静岡県	掛川市	同一市町村内対象	-
福島県	会津若松市	市町村外からも受け入れ	効果有
群馬県	桐生市	市町村外からも受け入れ	効果大
c 空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用			
都道府県	市町村名	実施対象	事業の効果
静岡県	掛川市	同一市町村内対象	-
d 民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用			
都道府県	市町村名	実施対象	事業の効果
北海道	帯広市	同一市町村内対象	効果有
静岡県	掛川市	同一市町村内対象	-
北海道	小樽市	市町村外からも受け入れ	効果有
北海道	釧路市	市町村外からも受け入れ	効果有
群馬県	桐生市	市町村外からも受け入れ	わからない
e その他			
都道府県	市町村名	実施対象	事業の効果
新潟県	上越市	市町村外からも受け入れ	効果有

※ 地域住民が所有する古民家を滞在施設として運営する事業を市委託により実施

集計表(数値は該当自治体数)

取り組み状況	実施(同一市町村内対象)	実施(市町村外受け入れ)	なし	計
滞在施設等の整備(新築)	1	1	40	42
滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)	1	2	39	42
空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用	1	0	41	42
民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用	2	3	37	42
その他	0	1	9	10

効果	大きな効果有	効果有	効果が見受けられない	わからない	未回答
滞在施設等の整備(新築)	0	1	0	0	1
滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)	1	1	0	0	1
空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用	0	0	0	0	1
民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用	0	3	0	1	1
その他	0	1	0	0	0

c. 取り組みの課題

取り組みの課題については、「公的助成がなければ継続が困難」、「まだわからない」、「特にない」に分散している。

課題1位	期待した効果が出ない	事業費の面で継続が難しい	公的助成がなければ継続が困難	特にない	まだわからない	その他	未回答
滞在施設等の整備(新築)	0	0	0	1	0	0	1
滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)	0	0	1	1	0	0	1
空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用	0	0	0	0	0	0	1
民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用	0	0	1	0	2	1	1
その他	0	0	0	0	0	1	0

課題1～2位	期待した効果が出ない	事業費の面で継続が難しい	公的助成がなければ継続が困難	特にない	まだわからない	その他
滞在施設等の整備(新築)	0	0	0	1	0	0
滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)	0	0	1	1	0	0
空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用	0	0	0	0	0	0
民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用	0	0	1	0	2	2
その他	0	0	0	0	0	1

d. 季節居住の対象とする時期

「夏期」に限定しているのは長野県松本市のみで、その他は未回答か季節を限定していない。

季節居住誘導の主となる季節	自治体数	自治体名
春期	0	
夏期	1	長野県松本市
秋期	0	
冬期	0	↓季節は限定していない
その他	3	北海道小樽市、群馬県桐生市、新潟県上越市

e. オフシーズン対策

利用者がいれば開放又は閉鎖しない自治体が3自治体である。

オフシーズンの対策	自治体数	自治体名
施設を閉鎖する	0	
利用者がいれば対応するが、いない場合は閉鎖	1	長野県松本市
一般に開放する(料金設定は同じ)	1	群馬県桐生市
一般に開放する(料金設定を変更)	0	
その他	1	北海道小樽市(季節を限定していないので閉鎖しない)

(2) 住宅に関する取り組みについて (調査票 B ・ 集計結果)

街なか居住や住み替えを促進するための住まいの支援について

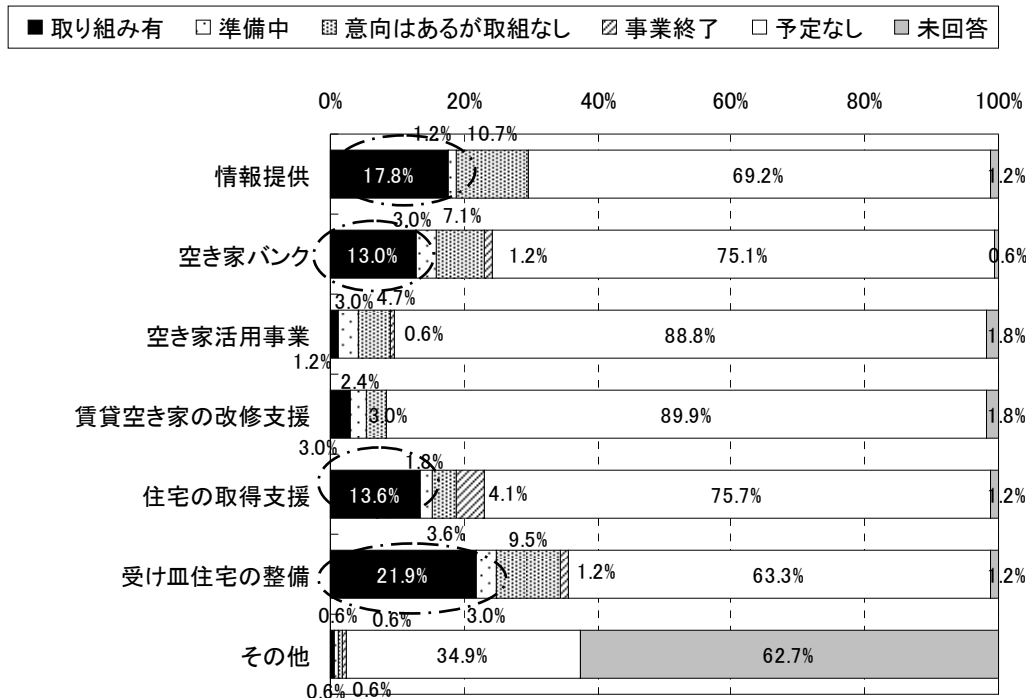
a. 取り組み状況

街なか居住や住み替えを促進するための支援策として、取り組み有が最も多いのは「受け皿住宅の整備(公的賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等)」で 37 自治体 (21.9%)、次いで「情報提供(業界のホームページ等へのリンク等)」30 自治体 (17.8%)、「住宅の取得支援」23 自治体 (13.6%)、「空き家バンク」22 自治体 (13.0%)の順となっている。

数値は自治体数

取り組み状況	取り組み有	準備中	意向はあるが取組なし	事業終了	予定なし	未回答
情報提供(業界のホームページ等へのリンク等)	30	2	18	0	117	2
空き家バンク	22	5	12	2	127	1
空き家活用事業(公的機関等が借り上げた空き家のサブリース等)	2	5	8	1	150	3
空き家を賃貸する場合の改修に対する支援	5	4	5	0	152	3
住宅の取得支援	23	3	6	7	128	2
受け皿住宅の整備(公的賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等)	37	5	16	2	107	2
その他	1	1	1	1	59	106

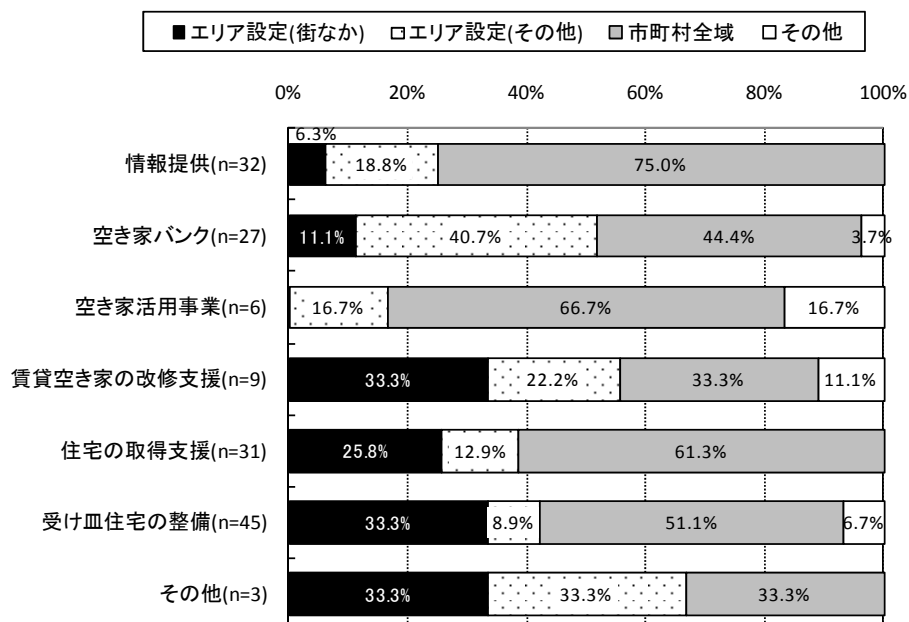
取り組み状況 (n=169)



b. 対象地域

対象地域については、エリアを限定していない自治体が多いが、「賃貸する空き家の改修」や「受け皿住宅の整備」については、具体的なエリアとして街なか限定している自治体もある。

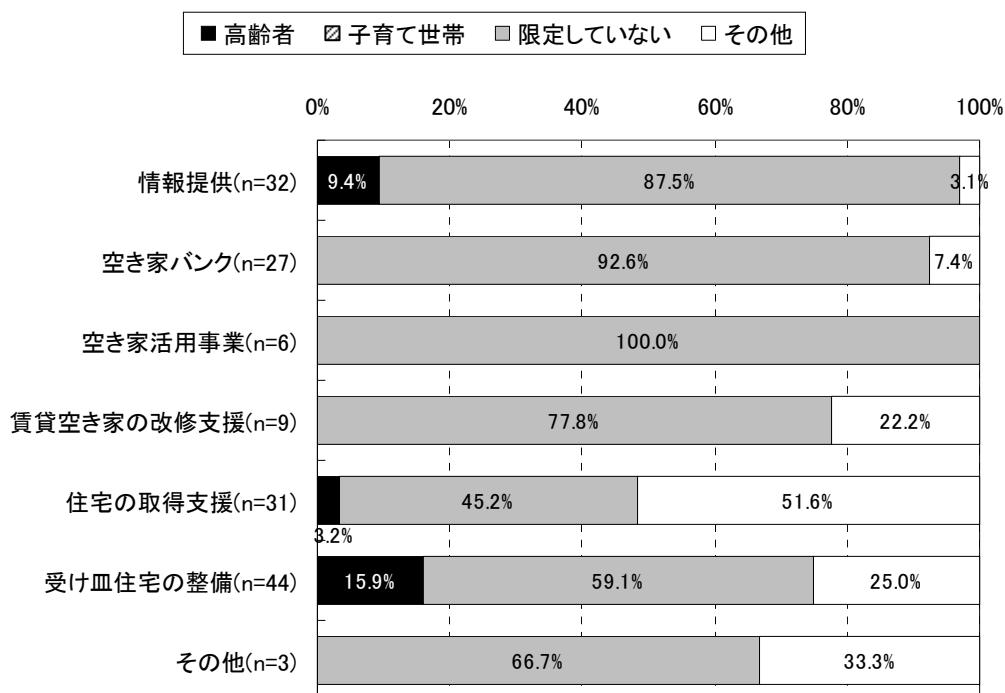
対象地域(未回答除く)



c. 対象者

対象者については、「限定していない」とする自治体が多いが、「情報提供」や「受け皿住宅の整備」については、「高齢者」に限定している自治体もある。

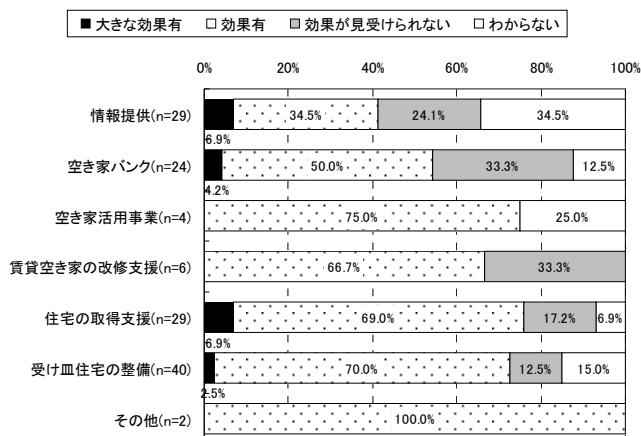
対象者(未回答除く)



d. 事業の効果

事業の効果については、いずれの施策も「効果有」が多くなっている。

事業の効果(未回答除く)



取り組み状況のある自治体と事業効果(効果が高い順)

a 情報提供		30自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
石川県	小松市	効果大
三重県	津市	効果大
北海道	函館市	効果有
群馬県	桐生市	効果有
新潟県	上越市	効果有
長野県	松本市	効果有
滋賀県	東近江市	効果有
鳥取県	鳥取市	効果有
鹿児島県	薩摩川内市	効果有
鹿児島県	霧島市	効果有
岩手県	盛岡市	効果無
静岡県	磐田市	効果無
山口県	下関市	効果無
山口県	宇部市	効果無
山口県	周南市	効果無
愛媛県	今治市	効果無
愛媛県	西条市	効果無
茨城県	つくば市	わからない
千葉県	佐倉市	わからない
千葉県	我孫子市	わからない
神奈川県	大和市	わからない
神奈川県	座間市	わからない
山梨県	甲府市	わからない
鳥取県	米子市	わからない
広島県	呉市	わからない
広島県	廿日市市	わからない
佐賀県	佐賀市	わからない
北海道	帯広市	未回答
山形県	鶴岡市	未回答
千葉県	流山市	未回答

b 空き家バンク		22自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
三重県	津市	効果大
北海道	函館市	効果有
岩手県	奥州市	効果有
群馬県	桐生市	効果有
石川県	小松市	効果有
山梨県	甲府市	効果有
長野県	松本市	効果有
鳥取県	鳥取市	効果有
広島県	呉市	効果有
広島県	三原市	効果有
山口県	岩国市	効果有
宮城県	大崎市	効果無
富山県	高岡市	効果無
広島県	東広島市	効果無
広島県	廿日市市	効果無
山口県	下関市	効果無
山口県	宇部市	効果無
山口県	周南市	効果無
愛媛県	今治市	効果無
北海道	小樽市	わからない
福井県	福井市	わからない
広島県	尾道市	わからない

取り組み状況のある自治体と事業効果(効果が高い順) つづき

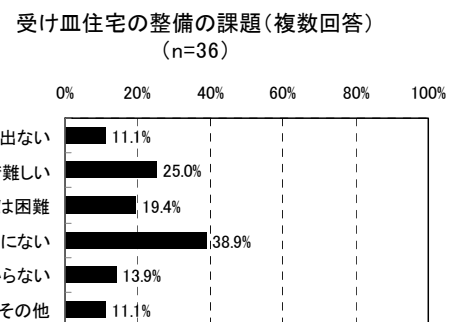
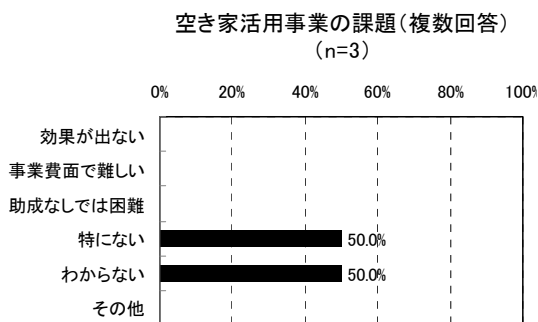
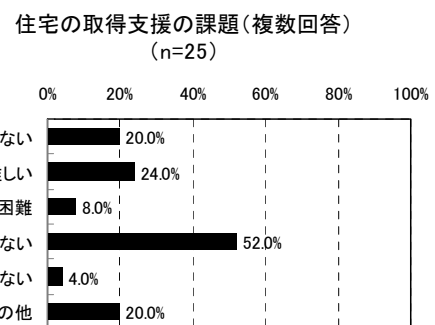
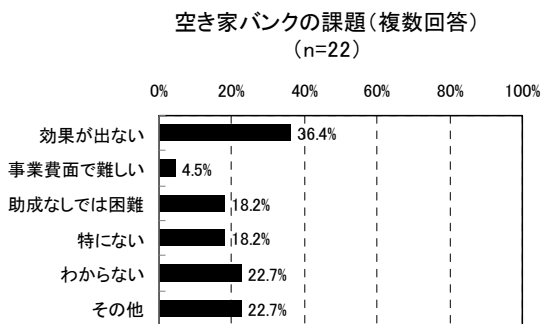
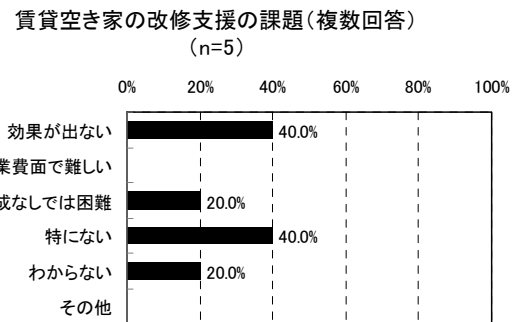
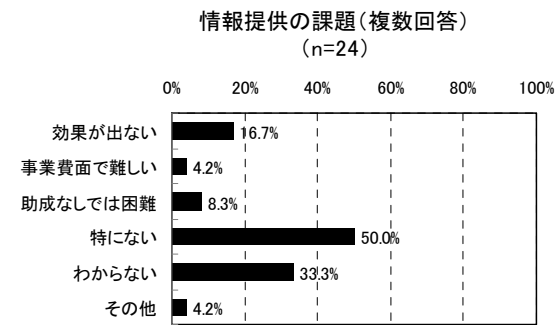
c 空き家活用事業		2自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
鳥取県	鳥取市	効果有
青森県	弘前市	わからない
d 空き家を賃貸する場合の改修に対する支援		5自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
岩手県	奥州市	効果有
石川県	小松市	効果有
鳥取県	鳥取市	効果有
山形県	酒田市	効果無
山口県	下関市	効果無
e 住宅の取得支援		23自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
石川県	小松市	効果大
山梨県	甲府市	効果大
岩手県	盛岡市	効果有
山形県	酒田市	効果有
東京都	三鷹市	効果有
東京都	調布市	効果有
神奈川県	茅ヶ崎市	効果有
新潟県	長岡市	効果有
新潟県	上越市	効果有
富山県	高岡市	効果有
静岡県	富士宮市	効果有
静岡県	磐田市	効果有
鳥取県	鳥取市	効果有
鹿児島県	薩摩川内市	効果有
鹿児島県	霧島市	効果有
岩手県	奥州市	効果無
東京都	立川市	効果無
新潟県	三条市	効果無
大阪府	池田市	効果無
山口県	下関市	効果無
青森県	八戸市	わからない
東京都	青梅市	未回答
静岡県	藤枝市	未回答

f 受け皿住宅の整備(公的賃貸等)		37自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
東京都	調布市	効果大
北海道	函館市	効果有
北海道	釧路市	効果有
青森県	弘前市	効果有
岩手県	盛岡市	効果有
群馬県	桐生市	効果有
埼玉県	深谷市	効果有
千葉県	八千代市	効果有
東京都	立川市	効果有
東京都	三鷹市	効果有
新潟県	長岡市	効果有
新潟県	三条市	効果有
新潟県	上越市	効果有
富山県	高岡市	効果有
長野県	飯田市	効果有
静岡県	富士宮市	効果有
静岡県	藤枝市	効果有
三重県	伊勢市	効果有
京都府	宇治市	効果有
大阪府	松原市	効果有
広島県	呉市	効果有
広島県	東広島市	効果有
山口県	山口市	効果有
山口県	周南市	効果有
徳島県	徳島市	効果有
鹿児島県	霧島市	効果有
神奈川県	茅ヶ崎市	効果無
兵庫県	明石市	効果無
山口県	下関市	効果無
長崎県	佐世保市	効果無
宮城県	大崎市	わからない
福井県	福井市	わからない
滋賀県	東近江市	わからない
山口県	宇部市	わからない
香川県	丸亀市	わからない
福岡県	大牟田市	わからない
長野県	松本市	未回答
g その他		1自治体
都道府県	市町村名	事業の効果
大阪府	大東市	効果有

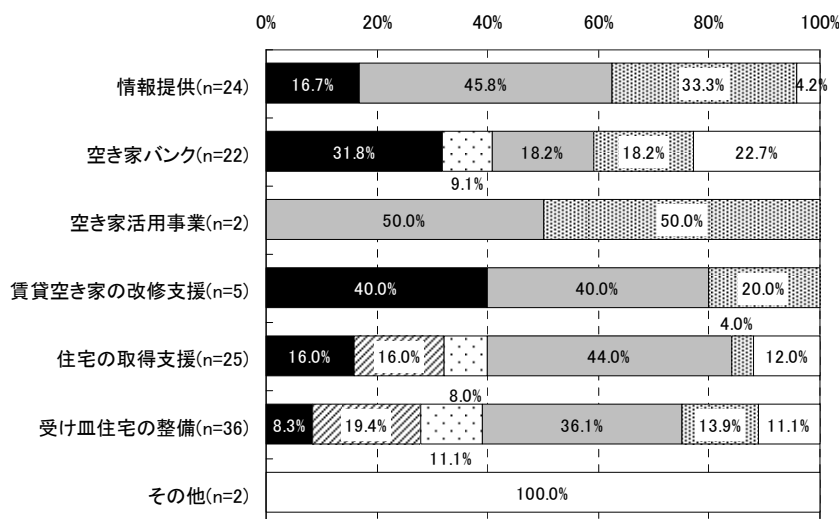
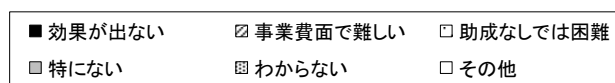
※ その他の内容:既存民間建築物耐震診断補助制度

e. 課題

事業の課題(複数回答)としては、「空き家バンク」や「空き家を賃貸する場合の改修支援」について、「期待した効果がでない」の割合が相対的に高くなっている。



事業の課題 第1位(未回答除く)

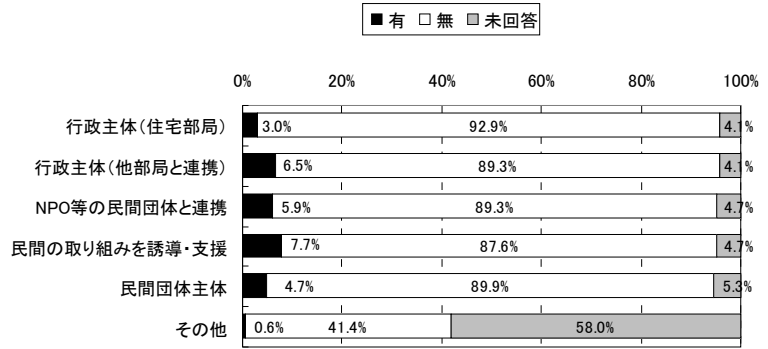


f. 魅力づくりの取り組み状況

住み替え先の魅力づくりのための取り組みについては、取り組んでいない自治体が多い。

「民間の取り組みを誘導・支援」が13自治体(7.7%)、「行政が主体的に取り組んでいる(他部局と連携)」が11自治体(6.5%)、「NPO等の民間団体と連携して取り組んでいる」が10自治体(6.5%)となっている。

魅力づくりのための取り組み (n=169)



取り組み状況	有	無	未回答
行政が主体的に取り組んでいる(住宅部局)	5	157	7
行政が主体的に取り組んでいる(他部局と連携して)	11	151	7
NPO等の民間団体と連携して取り組んでいる	10	151	8
民間の取り組みを誘導・支援している	13	148	8
民間団体が主体的に取り組んでいる	8	152	9
その他	1	70	98

魅力づくりの取り組みのある自治体

a 行政(住宅部局)が主体的に取り組んでいる 5自治体		
都道府県	市町村名	魅力づくりの取り組み内容
群馬県	桐生市	
埼玉県	深谷市	地域計画を定めている地区がある
滋賀県	東近江市	
鳥取県	米子市	
山口県	周南市	

b 行政(他部局と連携して)が主体的に取り組んでいる 11自治体		
都道府県	市町村名	魅力づくりの取り組み内容
北海道	江別市	公営住宅整備における、福祉関連施設併設の検討
岩手県	盛岡市	
岩手県	奥州市	
千葉県	習志野市	

東京都	三鷹市	弊市においても、高齢者、子育て、商業・観光、コミュニティ等に係る様々な施策に取り組んでいるが、各々の施策については、住み替えを促進するために取り組んでいるものではない。各取り組みについては、所管部局が主体的に行っており、必ずしも住宅担当部局が行っているものでもない。また、市民協働によるまちづくり等については、第3セクターやNPOが担っている部分も多くある。
東京都	日野市	
新潟県	上越市	地元NPO法人による各種ふるさと体験の受入れ、宿泊施設の運営、地元特産品の加工・販売など
山梨県	甲府市	住宅取得支援とともに、拠点整備や再開発事業などにより、居住環境の整備を行っている。
長野県	松本市	
鳥取県	米子市	
鹿児島県	霧島市	

c NPO等の民間団体と連携して取り組んでいる 10自治体		
都道府県	市町村名	魅力づくりの取り組み内容
岩手県	盛岡市	
山形県	山形市	
東京都	三鷹市	

新潟県	三条市	防災や防犯、衛生、美化、福祉など地域が抱える問題に対して団体が行う活動に対する財政的支援(まちづくりサポート交付金)。上限30万円です業費の1/2を助成。
新潟県	上越市	

長野県	飯田市	中心市街地エリアへの各種都市機能の集約、各種団体との共同によるイベント実施によるエリアのブランド化
鳥取県	米子市	
広島県	尾道市	
愛媛県	今治市	
鹿児島県	霧島市	

d 民間の取り組みを誘導・支援している 13自治体		
都道府県	市町村名	魅力づくりの取り組み内容
山形県	山形市	
東京都	三鷹市	
東京都	日野市	
新潟県	三条市	
新潟県	上越市	
静岡県	島田市	
鳥取県	米子市	
広島県	呉市	
広島県	三原市	
広島県	廿日市市	市民協働によるまちづくり、魅力ある地域づくりのために、コミュニティ団体の活動を行政が支援(以下、取り組み事例) ・ 高齢者の生活サポート(配食サービス、見守り活動、ふれあいサロン開催等) ・ 防災・防犯体制確立(自主防災組織の設立、機材整備、防災マップ作成、通学路見守り活動等) ・ 環境美化活動(花と緑の景観づくり、一斉清掃、河川清掃等) ・ 世代間交流活動(地区内運動会、盆踊り大)
愛媛県	今治市	
福岡県	大牟田市	新栄町地区において住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業を活用した、民間事業者による太陽光発電住宅の供給による快適な中心市街地・住環境づくり
鹿児島県	霧島市	

e 民間団体が主体的に取り組んでいる 8自治体		
都道府県	市町村名	魅力づくりの取り組み内容
東京都	三鷹市	
新潟県	上越市	
長野県	飯田市	
静岡県	島田市	
鳥取県	米子市	
広島県	三原市	
愛媛県	今治市	
熊本県	八代市	

f その他 1自治体		
都道府県	市町村名	魅力づくりの取り組み内容
千葉県	木更津市	

※ その他の内容:パンフレットの掲示のみ

注: 取り組み内容空欄は未回答

g. 魅力づくりのため連携している部局

連携している部局については、「福祉」や「商業」が多い。

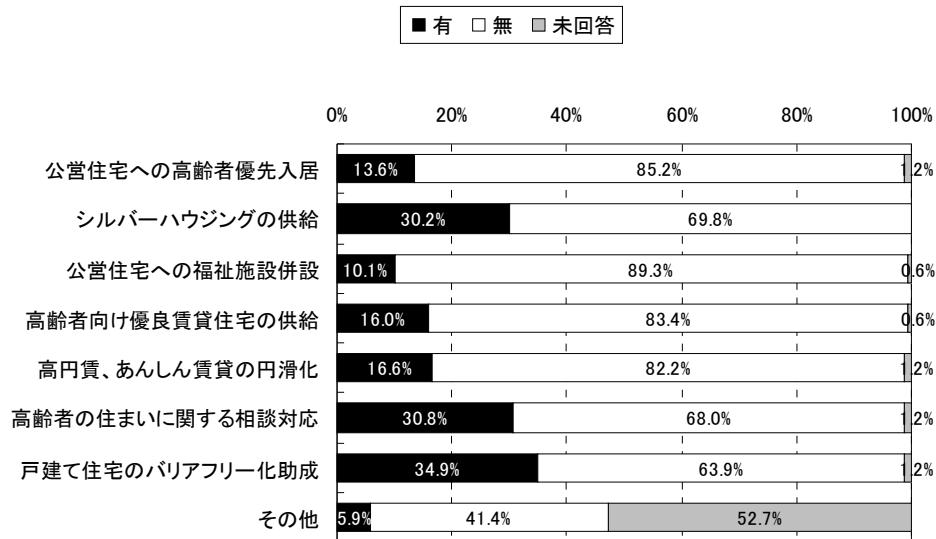
連携部局(複数回答)	企画	財政	福祉	広報	都市計画	商業	その他
行政が主体的に取り組んでいる (住宅部局)	0	0	0	0	0	0	0
行政が主体的に取り組んでいる (他部局と連携して)	0	0	2	0	1	3	1
NPO等の民間団体と連携して 取り組んでいる	0	0	2	0	0	2	0
民間の取り組みを誘導・支援している	0	0	2	1	0	1	1
民間団体が主体的に取り組んでいる	0	0	1	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0

高齢者の住み替えや居住安定確保に向けた取り組みについて

a. 高齢者の居住安定確保のための住宅施策

高齢者居住安定確保のための住宅施策としては、「戸建て住宅のバリアフリー化助成」59 自治体 (34.9%)、「高齢者の住まいに関する相談対応」52 自治体(30.8%)、「シルバーハウジングの供給」51 自治体(30.2%)が多くなっている。

高齢者居住安定確保のための住宅施策 (n=169)



高齢者居住安定確保のための住宅施策の有無 (自治体数) と福祉部局との連携の状況

取り組み状況	有	無	未回答
公営住宅への高齢者優先入居	23	144	2
高齢者居宅生活支援付き公営住宅の供給(シルバーハウジング)	51	118	0
公営住宅への福祉施設併設(安心住空間創出プロジェクト)	17	151	1
高齢者向け優良賃貸住宅の供給	27	141	1
民間賃貸住宅への高齢者の入居の円滑化(高円賃、あんしん賃貸)	28	139	2
高齢者の住まいに関する相談対応	52	115	2
戸建て住宅のバリアフリー化助成	59	108	2
その他	10	70	89

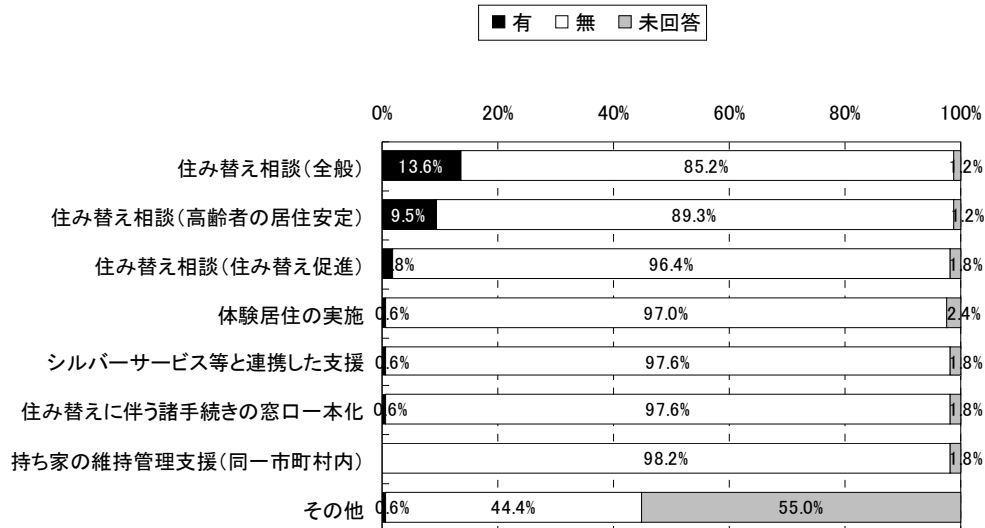
高齢者の居住安定確保のための住宅施策についての福祉部局との連携状況	取り組み有の自治体	連携有	取り組み有の自治体に占める割合
公営住宅への高齢者優先入居	23	7	30.4%
高齢者居宅生活支援付き公営住宅の供給(シルバーハウジング)	51	30	58.8%
公営住宅への福祉施設併設(安心住空間創出プロジェクト)	17	7	41.2%
高齢者向け優良賃貸住宅の供給	27	5	18.5%
民間賃貸住宅への高齢者の入居の円滑化(高円賃、あんしん賃貸)	28	6	21.4%
高齢者の住まいに関する相談対応	52	8	15.4%
戸建て住宅のバリアフリー化助成	59	17	28.8%
その他	10	2	20.0%

b. 高齢者等の住み替え支援についての取り組み

高齢者等の住み替え促進のためのソフトの取り組みとしては、「住み替え相談(全般的な相談)」23 自治体(13.6%)、「住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)」16 自治体(9.5%)程度で、ソフトについては取り組みが少ない。

具体的な自治体名は次頁に事業効果とともに記載

住み替え促進のためのソフトの取り組み (n=169)



住み替えを促進するためのソフトの取り組みの有無 (自治体数)と福祉部局との連携状況

取り組み状況	有	無	未回答
住み替え相談(全般的な相談)	23	144	2
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)	16	151	2
住み替え相談(持家の処分や活用相談を含む住み替え促進を目的とした相談)	3	163	3
体験居住の実施	1	164	4
シルバーサービス等と連携した住まいの支援(住宅・福祉のワンストップサービス)	1	165	3
住み替えに伴う諸手続きの窓口の一本化	1	165	3
住み替え前の持ち家の維持管理についての支援(住み替え前の住宅が同一市町村内の場合)	0	166	3
その他	1	75	93

住み替えを促進するためのソフトの取り組みについての福祉部局との連携状況	取り組み有の自治体	連携有	取り組み有の自治体に占める割合
住み替え相談(全般的な相談)	23	2	8.7%
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)	16	4	25.0%
住み替え相談(持家の処分や活用相談を含む住み替え促進を目的とした相談)	3	0	0.0%
体験居住の実施	1	0	0.0%
シルバーサービス等と連携した住まいの支援(住宅・福祉のワンストップサービス)	1	0	0.0%
住み替えに伴う諸手続きの窓口の一本化	1	0	0.0%
住み替え前の持ち家の維持管理についての支援(住み替え前の住宅が同一市町村内の場合)	0	0	0.0%
その他	1	0	0.0%

c. 高齢者の住み替え支援についての効果と課題

高齢者等の住み替え促進のためのソフトの取り組み自治体と効果、課題については下表のとおりとなっている。

高齢者等の住み替え支援(ソフトな取り組み)有の自治体と効果・課題(効果の高い順)

住み替え相談(全般的な相談)				23自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
北海道	小樽市	効果有	-	-
岩手県	奥州市	効果有	特にない	-
群馬県	桐生市	効果有	公的助成がなければ継続困難	特にない
千葉県	我孫子市	効果有	特にない	-
新潟県	長岡市	効果有	特にない	-
新潟県	三条市	効果有	-	-
静岡県	富士宮市	効果有	特にない	-
広島県	呉市	効果有	特にない	-
鹿児島県	霧島市	効果有	まだわからない	-
岩手県	盛岡市	効果が見受けられない	効果がでない	特にない
埼玉県	深谷市	効果が見受けられない	まだわからない	-
北海道	苫小牧市	わからない	まだわからない	-
東京都	国分寺市	わからない	まだわからない	-
神奈川県	大和市	わからない	まだわからない	-
富山県	高岡市	わからない	特にない	-
愛知県	西尾市	わからない	公的助成がなければ継続困難	事業面での継続困難
滋賀県	東近江市	わからない	-	-
大阪府	羽曳野市	わからない	-	-
大阪府	門真市	わからない	-	-
兵庫県	三田市	わからない	まだわからない	-
山口県	周南市	わからない	特にない	-
長崎県	佐世保市	わからない	まだわからない	-
鹿児島県	薩摩川内市	わからない	-	-
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)				16自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
北海道	小樽市	効果有	-	-
岩手県	奥州市	効果有	特にない	-
群馬県	桐生市	効果有	公的助成がなければ継続困難	特にない
新潟県	三条市	効果有	-	-
広島県	呉市	効果有	公的助成がなければ継続困難	-
鹿児島県	霧島市	効果有	まだわからない	-
岩手県	盛岡市	効果が見受けられない	効果がでない	特にない
広島県	東広島市	効果が見受けられない	特にない	-
北海道	苫小牧市	わからない	まだわからない	-
埼玉県	熊谷市	わからない	まだわからない	-
東京都	国分寺市	わからない	まだわからない	-
神奈川県	大和市	わからない	まだわからない	-
滋賀県	東近江市	わからない	-	-
大阪府	羽曳野市	わからない	-	-
大阪府	門真市	わからない	-	-
兵庫県	三田市	わからない	まだわからない	-
住み替え相談(持家の処分や活用相談を含む)				3自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
新潟県	三条市	効果有	-	-
東京都	国分寺市	わからない	まだわからない	-
千葉県	流山市	-	-	-
体験居住の実施				1自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
愛媛県	今治市	効果有	-	-
シルバーサービス等と連携した住まいの支援(ワンストップサービス)				1自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
岩手県	盛岡市	-	-	-
住み替えに伴う諸手続きの窓口の一本化				1自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
新潟県	三条市	-	-	-
その他				1自治体
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-
千葉県	木更津市	わからない	-	-

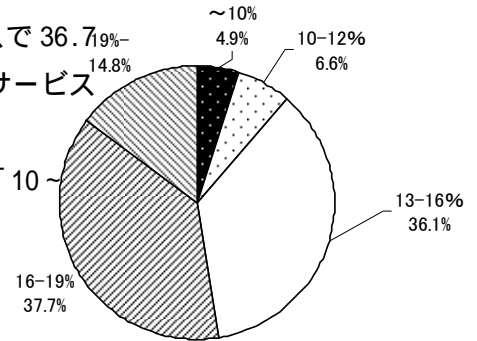
※ その他の内容、未回答

(3) 街なか居住における介護サービスの提供実態と課題 (調査票C・集計結果)

要介護・要支援高齢者数と介護保険の利用状況について

- ・高齢者のうち要介護(要支援)高齢者の占める状況は、13~19%の間で約7割である。
- ・介護保険おける1件あたりの給付費の平均は、居宅サービスで36.7千円/ヶ月、地域密着型サービスで189.7千円/ヶ月、施設サービスで258.9千円/ヶ月である。
- ・介護保険の住宅改修費は、1件あたり「5~10万円未満」「10~15万円未満」である。

介護(支援)高齢者の状況



介護保険の事業状況(1件あたりの給付費の)

事業	1件あたりの給付費の平均
居宅(介護予防)サービス	36.7千円
訪問サービス	35.8千円
通所サービス	63.1千円
短期入所サービス	78.1千円
福祉用具・住宅改修サービス	15.4千円
特定施設入居者生活介護	154.0千円
介護予防支援・居宅介護支援	10.6千円
地域密着型(介護予防)サービス	189.7千円
施設サービス	258.9千円

介護保険の住宅改修費の利用状況

1件あたりの住宅改修費	自治体数	割合
0~5万円未満	2	1.3
5~10万円未満	79	50.0
10~15万円未満	75	47.4
15~20万円未満	0	0.0
20万円以上	2	1.3
	158	100.0

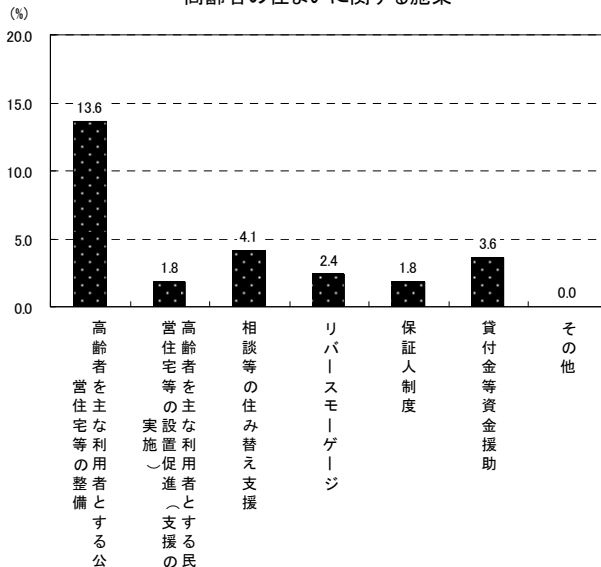
高齢者の住まいに関する施策について

- ・「高齢者を主な利用者とする公営住宅等の整備」は多くみられるが、その他施策の実施数は少ない。

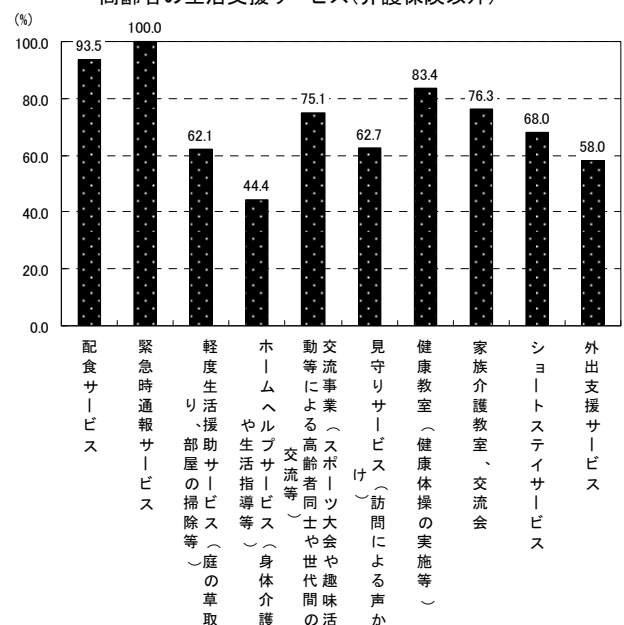
高齢者の生活支援サービス(介護保険以外)について

- ・介護保険以外で自治体が独自に実施しているサービスとしては、「緊急時通報サービス」「配食サービス」「健康教室(健康体操の実施等)」が多い。

高齢者の住まいに関する施策



高齢者の生活支援サービス(介護保険以外)



2 - 3 . 地方都市における二地域・季節居住の取り組み状況と課題

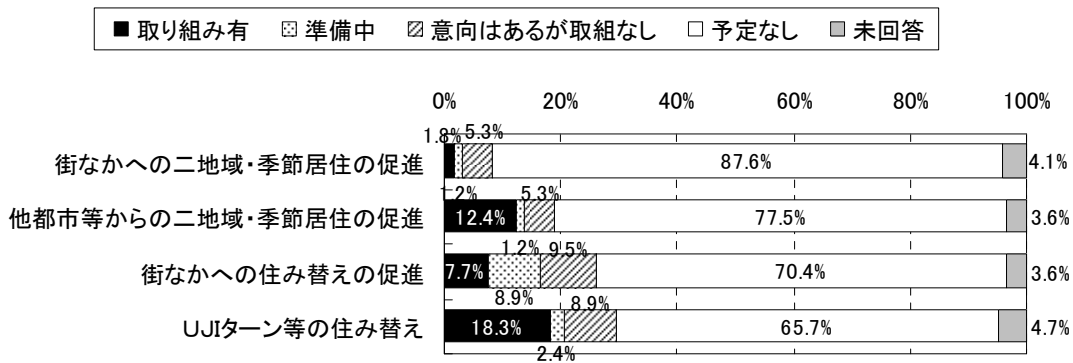
(1) 二地域・季節居住の取り組み状況

二地域・季節居住への取り組み状況(企画部局回答)

街なか及び他都市からの二地域・季節居住促進の取り組みを実施している自治体は 22 自治体(重複自治体除く)で、回答自治体(169)の 13.0%を占める。「意向はあるが取り組みなし」もそれぞれ 9 自治体(5.3%)ある。

取り組みの少ない原因の一つとして、街なかにおける高齢者の割合が高くない自治体が多いことや他自治体からの高齢者の移住に対し「介護費用の費用負担増額」を懸念する傾向があることから、二地域・季節居住の必要性を感じていないことが考えられる。

取り組み状況 (n=169)

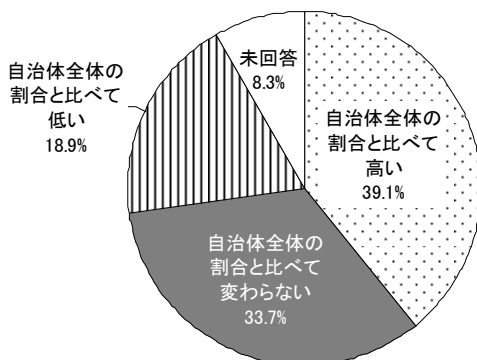


取り組み状況	取り組み有	準備中	意向はあるが取組なし	予定なし	未回答
街なかへの二地域・季節居住の促進	3	2	9	148	7
他都市等からの二地域・季節居住の促進	21	2	9	131	6
街なかへの住み替えの促進	13	15	16	119	6
UJIターン等の住み替え	31	4	15	111	8

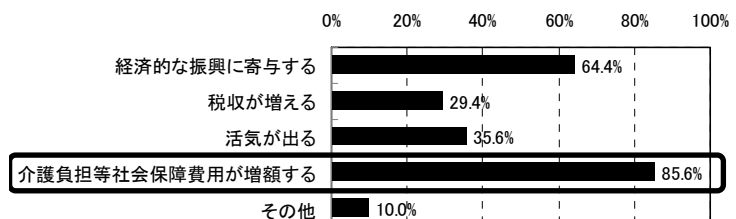
取り組みのある自治体

街なかへの二地域・季節居住の促進		
北海道	小樽市	
山形県	鶴岡市	
群馬県	桐生市	
他都市等からの二地域・季節居住の促進		
北海道	函館市	秋田県 横手市
北海道	小樽市	福島県 福島市
北海道	釧路市	福島県 会津若松市
北海道	帯広市	群馬県 桐生市
北海道	江別市	東京都 青梅市
岩手県	奥州市	新潟県 上越市
山梨県	甲府市	愛媛県 今治市
長野県	松本市	愛媛県 西条市
岐阜県	大垣市	鹿児島県 霧島市
三重県	津市	
鳥取県	鳥取市	
広島県	廿日市市	

街なかにおける高齢者割合 (n=169)



他自治体からの高齢者の移住-1~3位 (未回答除く複数回答) (n=160)



滞在費用の負担軽減に向けた取り組み状況(企画部局回答)

下表のように、滞在費用負担軽減の取り組みを実施している自治体は8自治体(静岡県掛川市、長野県松本市、福島県会津若松市、群馬県桐生市、北海道帯広市、北海道小樽市、北海道釧路市、新潟県上越市)で、回答自治体(169)のうち4.7%。

取り組みのある自治体

滞在施設等の整備(新築)

静岡県 掛川市
長野県 松本市

滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)

静岡県 掛川市
福島県 会津若松市
群馬県 桐生市

空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用

静岡県 掛川市

民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用

北海道 帯広市
静岡県 掛川市
北海道 小樽市
北海道 釧路市
群馬県 桐生市

その他

※ 地域住民が所有する古民家を滞在施設として運営する事業を市委託により実施
新潟県 上越市

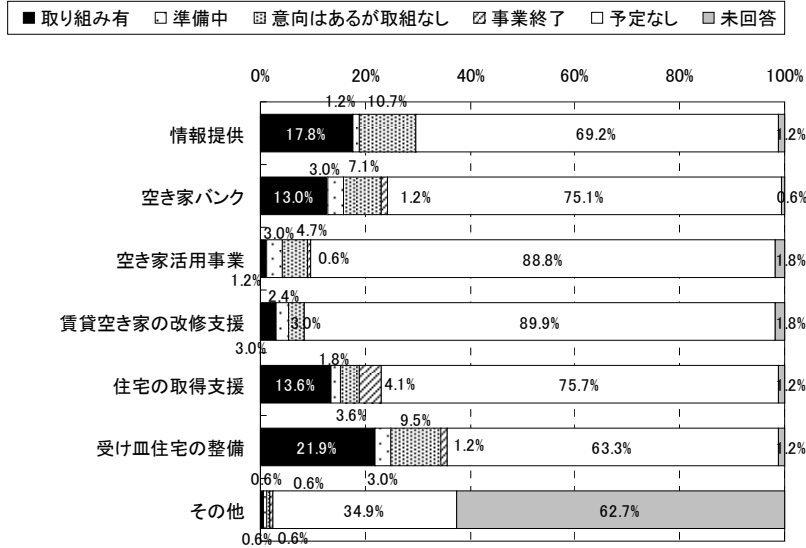
街なか居住や住み替えを促進するための取り組み状況(住宅部局回答)

住宅部局での取り組みでは「受け皿住宅の整備」37 自治体(21.9%)、「情報提供」30 自治体(17.8%)、「住宅の取得支援」23 自治体(13.6%)、「空き家バンク」22 自治体(13.0%)が多い。

空き家バンクについては、「効果が出ない」と感じている自治体も少なくない。

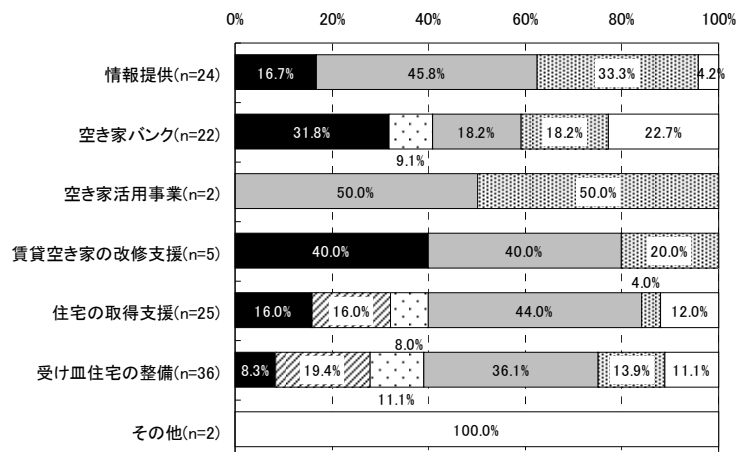
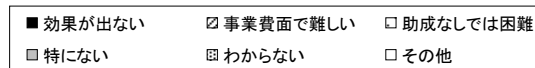
事業の課題として、全国的に「効果が出ない」「事業費面で難しい」が多くなっているが、特に、「受け皿住宅の整備」、「住宅の取得支援」といったハード整備に関連する項目での事業費面での課題がみられる。

取り組み状況 (n=169)



取り組み状況	実施済み	準備中	意向はあるが取組なし	事業終了	予定なし	未回答
情報提供(業界のホームページ等へのリンク等)	30	2	18	0	117	2
空き家バンク	22	5	12	2	127	1
空き家活用事業(公的機関等が借り上げた空き家のサブリース等)	2	5	8	1	150	3
空き家を賃貸する場合の改修に対する支援	5	4	5	0	152	3
住宅の取得支援	23	3	6	7	128	2
受け皿住宅の整備(公的賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等)	37	5	16	2	107	2
その他	1	1	1	1	59	106

事業の課題 第1位(未回答除く)



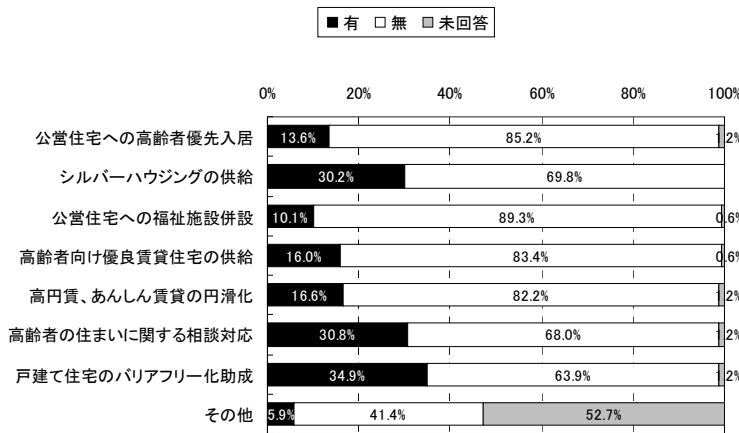
高齢者の居住安定確保と住み替え支援のための取り組み状況(住宅部局回答)

高齢者の居住安定確保のための住宅施策では「高齢者の住まいに関する相談対応」が 52 自治体 (30.8%) で取り組まれているが、高賃貸や高円賃に関する取り組みはそれぞれ 27(16.0%)自治体、28(16.8%)自治体にとどまっている。

高齢者の住み替え支援のためのソフトの取り組みについては、全般的な少ない中で取り組みのあるものは「全般的な相談」、「高齢者の居住安定に向けた相談」にとどまっており、「持家の活用等」が 3 自治体、「体験居住の実施」、「住宅・福祉のワンストップサービス」、「住み替え手続きの窓口一本化」はそれぞれ 1 自治体である。

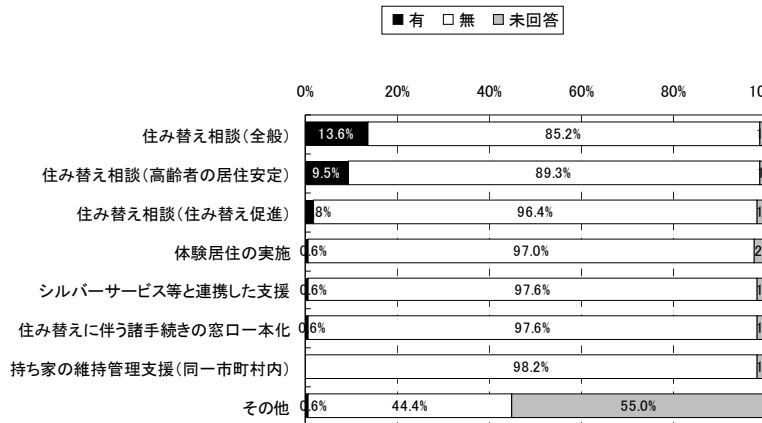
以上のことから、住宅部局では、高齢者の住み替えに関する取り組みは少ないといえる。

高齢者居住安定確保のための住宅施策 (n=169)



取り組み状況	有	無	未回答
公営住宅への高齢者優先入居	23	144	2
高齢者居宅生活支援付き公営住宅の供給(シルバーハウジング)	51	118	0
公営住宅への福祉施設併設(安心住空間創出プロジェクト)	17	151	1
高齢者向け優良賃貸住宅の供給	27	141	1
民間賃貸住宅への高齢者の入居の円滑化(高円賃、あんしん賃貸)	28	139	2
高齢者の住まいに関する相談対応	52	115	2
戸建て住宅のバリアフリー化助成	59	108	2
その他	10	70	89

住み替え促進のためのソフトの取り組み (n=169)



取り組み状況	有	無	未回答
住み替え相談(全般的な相談)	23	144	2
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)	16	151	2
住み替え相談(持家の処分や活用相談を含む住み替え促進を目的とした相談)	3	163	3
体験居住の実施	1	164	4
シルバーサービス等と連携した住まいの支援(住宅・福祉のワンストップサービス)	1	165	3
住み替えに伴う諸手続きの窓口の一本化	1	165	3
住み替え前の持ち家の維持管理についての支援(住み替え前の住宅が同一市町村内の場合)	0	166	3
その他	1	75	93

(2) 地方都市における二地域・季節居住の取り組み課題

事業の継続性

限られた回答数からの傾向にとどまるが、滞在費用の負担軽減に向けた取り組みや高齢者等の住み替え支援(ソフトの取り組み)を実施している自治体では、取り組み課題として「公的助成がなければ継続が困難」を指摘している。

このため、自治体単体での事業継続は困難が予想され、事業への支援策や民間との連携を含めた事業の継続性が保たれる体制づくりが課題となる。

課題1～2位	期待した効果が出ない	事業費の面で継続が難しい	公的助成がなければ継続が困難	特にない	まだわからない	その他
滞在施設等の整備(新築)	0	0	0	1	0	0
滞在施設等の整備(廃校等の遊休公共施設の転用)	0	0	1	1	0	0
空き家や既存施設等を借り上げて、滞在施設に活用	0	0	0	0	0	0
民間の宿泊施設や不動産業者と連携して、割安での施設利用	0	0	1	0	2	2
その他	0	0	0	0	0	1

高齢者等の住み替え支援(ソフトな取り組み)有の自治体と効果・課題(効果の高い順)

住み替え相談(全般的な相談)				23自治体	
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-	
北海道	小樽市	効果有	-	-	
岩手県	奥州市	効果有	特にない	-	
群馬県	桐生市	効果有	公的助成がなければ継続困難	特にない	
千葉県	我孫子市	効果有	特にない	-	
新潟県	長岡市	効果有	特にない	-	
新潟県	三条市	効果有	-	-	
静岡県	富士宮市	効果有	特にない	-	
広島県	呉市	効果有	特にない	-	
鹿児島県	霧島市	効果有	まだわからない	-	
岩手県	盛岡市	効果が見受けられ	効果がでない	特にない	
埼玉県	深谷市	効果が見受けられ	まだわからない	-	
北海道	苫小牧市	わからない	まだわからない	-	
東京都	国分寺市	わからない	まだわからない	-	
神奈川県	大和市	わからない	まだわからない	-	
富山県	高岡市	わからない	特にない	-	
愛知県	西尾市	わからない	公的助成がなければ継続困難	事業面での継続困難	
滋賀県	東近江市	わからない	-	-	
大阪府	羽曳野市	わからない	-	-	
大阪府	門真市	わからない	-	-	
兵庫県	三田市	わからない	まだわからない	-	
山口県	周南市	わからない	特にない	-	
長崎県	佐世保市	わからない	まだわからない	-	
鹿児島県	薩摩川内市	わからない	-	-	
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)				16自治体	
都道府県	市町村名	効果	課題-1位-	課題-2位-	
北海道	小樽市	効果有	-	-	
岩手県	奥州市	効果有	特にない	-	
群馬県	桐生市	効果有	公的助成がなければ継続困難	特にない	
新潟県	三条市	効果有	-	-	
広島県	呉市	効果有	公的助成がなければ継続困難	-	
鹿児島県	霧島市	効果有	まだわからない	-	
岩手県	盛岡市	効果が見受けられ	効果がでない	特にない	
広島県	東広島市	効果が見受けられ	特にない	-	
北海道	苫小牧市	わからない	まだわからない	-	
埼玉県	熊谷市	わからない	まだわからない	-	
東京都	国分寺市	わからない	まだわからない	-	
神奈川県	大和市	わからない	まだわからない	-	
滋賀県	東近江市	わからない	-	-	
大阪府	羽曳野市	わからない	-	-	
大阪府	門真市	わからない	-	-	
兵庫県	三田市	わからない	まだわからない	-	

部局間での連携強化

高齢者の居住安定確保のための住宅施策、高齢者等の住み替え促進のためのソフトの取り組みのいずれにおいても、他部局と連携している自治体が少なくなっている。

しかし、住宅部局単独での取り組みは難しいことが予想され、部局間での連携を強化する必要がある。

高齢者の居住安定確保のための住宅施策についての福祉部局との連携状況	取り組み有の自治体	連携有	取り組み有の自治体に占める割合
公営住宅へ的高齢者優先入居	23	7	30.4%
高齢者居宅生活支援付き公営住宅の供給(シルバーハウジング)	51	30	58.8%
公営住宅への福祉施設併設(安心住空間創出プロジェクト)	17	7	41.2%
高齢者向け優良賃貸住宅の供給	27	5	18.5%
民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の円滑化(高円賃、あんしん賃貸)	28	6	21.4%
高齢者の住まいに関する相談対応	52	8	15.4%
戸建て住宅のバリアフリー化助成	59	17	28.8%
その他	10	2	20.0%

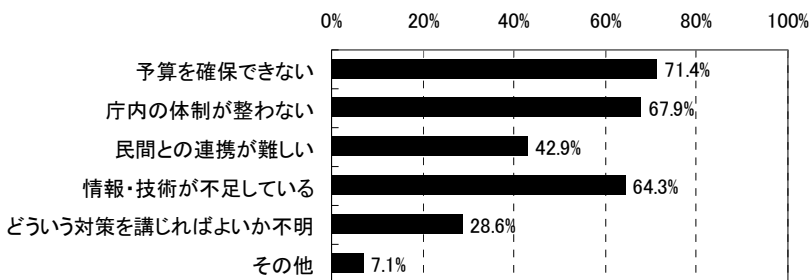
住み替えを促進するためのソフトの取り組みについての福祉部局との連携状況	取り組み有の自治体	連携有	取り組み有の自治体に占める割合
住み替え相談(全般的な相談)	23	2	8.7%
住み替え相談(高齢者の居住安定に向けた相談)	16	4	25.0%
住み替え相談(持家の処分や活用相談を含む住み替え促進を目的とした相談)	3	0	0.0%
体験居住の実施	1	0	0.0%
シルバーサービス等と連携した住まいの支援(住宅・福祉のワンストップサービス)	1	0	0.0%
住み替えに伴う諸手続きの窓口の一本化	1	0	0.0%
住み替え前の持ち家の維持管理についての支援(住み替え前の住宅が同一市町村内の場合)	0	0	0.0%
その他	1	0	0.0%

体制整備や施策検討のための情報提供や技術支援

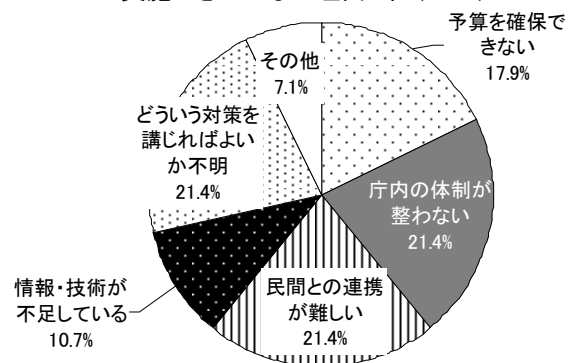
二地域・季節居住の取り組みについて「意向はあるが取り組みなし」の自治体が5%程度あるが、実施できていない理由は予算確保のほかに、庁内の体制や民間との連携が多くなっており、取り組み・推進体制が整わないことが課題となっている。

また、「対策の講じ方が不明」や「情報・技術が不足している」も多く、二地域・季節居住に係る情報の提供や技術支援が課題となる。

実施できていない理由-1~3位(複数回答)
(n=28)



実施できていない理由-1位(n=28)



2 - 4 . 先進事例調査

次の先進事例は、街なかへの高齢者の居住推進に取り組んできたものである。街なかへの高齢者の居住促進を志向するようになった背景は各事業で異なり、その推進については自治体、民間事業者で様々なかかわりをもっている。

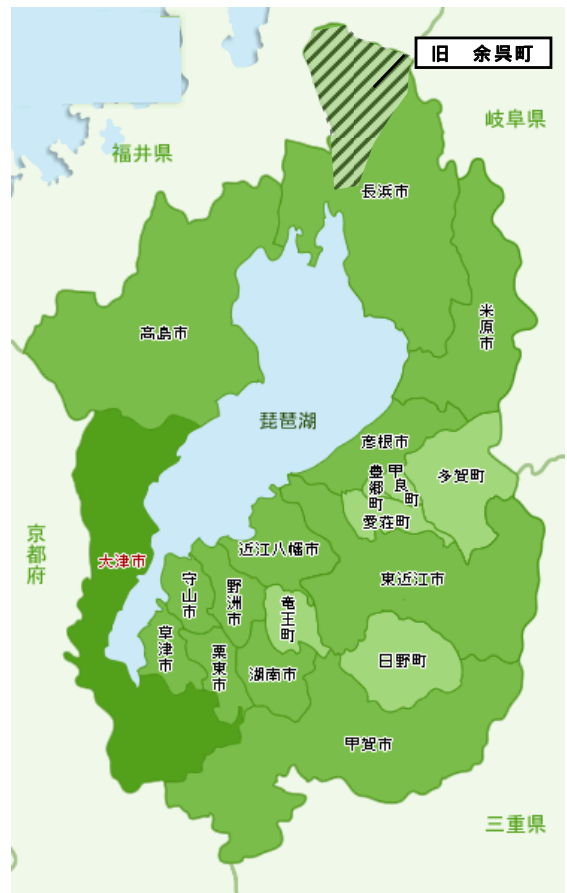
特に本調査では、自治体と民間事業者の関わり方、高齢者施策やまちづくりへの影響などを確認することで、自治体への効果を考察する。

【先進事例調査対象事業等】

	対象自治体	概要
公共主導型事業	旧余呉町 (現長浜市)	余呉町では、余呉町が開設した生活支援ハウス(従来の過疎地域を主に実施していた高齢者福祉センター・運営は社会福祉法人余呉社会福祉協議会)での季節居住を皮切りに、民間の社会福祉法人を活用して自治体全体で高齢者が継続居住できる仕組みを構築している。2009年からは空き家改修で認知症高齢者グループホームとそれに隣接する高齢者住宅を整備しており、それらを街なかに点在させることで高齢者の街なかでの継続居住を図っている。 (文献による調査)
官民協働型事業	中間市	ふるさと21健康長寿のまちづくり事業(別名:ウェルエイジングコミュニティ(WAC)事業)で第三セクター、社会福祉法人、医療法人が主体となってまちづくりを実施した案件である。 これが起爆剤となって、周辺地域のバリアフリー化などが進んでいる。 (文献及び実施事業者に対するヒアリング調査)
民間主導型事業	盛岡市	民間が主導して実施した再開発事業である。近隣の肴町商店街の活性化とあわせ、まちづくり交付金を受けて実施した民間事業である。事業化に際しては、まちづくりの専門家集団に当該のノウハウを持つ専門家等も加わり、活発に検討を重ねた。計画検討時には、その検討会に市の企画、地域振興関連の部署も関わっていた。 (文献及び実施事業者及び自治体に対するヒアリング調査)

1. 旧 余呉町 ～今できる街づくり 地域内の住み替え促進

旧 余呉町（現在は長浜市に合併。以下、「余呉町」という）では、余呉町が開設した生活支援ハウス（従来の過疎地域を主に実施していた高齢者福祉センター。当時の運営は社会福祉法人余呉社会福祉協議会）での季節居住の実施を皮切りに、現在は民間の社会福祉法人を活用し、まち全体で高齢者が継続居住できる仕組みを構築している。



(1) 自治体の概要

余呉町は、滋賀県でも水源の里としても知られる県下有数の積雪地帯である。余呉町の大部分は山林であり、人口は南部の余呉湖周辺に集中している。近年、滋賀県で人口増が見られる状況であっても、余呉町では年々人口が減少しており、高齢化率も33%を超え、過疎化が進んでいた。

平成 22 年 1 月 1 日に余呉町は長浜市と合併し、長浜市は 10 万人規模の自治体となった。

(2) 事業の概要

① 実施の背景

余呉町では、積雪が多い冬季の時期を中心として、独居の不安を持つ人々の生活支援のニーズがあった。また、余呉町は県下でも有数の積雪地域である上に、過疎化に伴う高齢化の進行は顕著であり、高齢者の自立生活を支える必要が生じていた。

以上の背景のもと、高齢者の自立支援を目的に、余呉町は役場の隣地に保健・医療・福祉の機能を複合した余呉やまなみセンターを整備し、高齢者福祉センター（生活支援ハウス）、在宅介護支援センター、保健センター、診療所、歯科診療所を設置、健康福祉課や町の社会福祉協議会も余呉やまなみセンターに設置した。

生活支援ハウスの設置により、独居高齢者の冬期の季節居住も可能となったが、介護保険が適用される施設は町内ではデイサービスセンターのみであった。少子高齢化の進行に伴い、高齢者の居住を伴うサービスの需要は高まるが、移動コストが生じる過疎地では大きな投資を伴う民間事業者の介護サービスの進出は余り期待できない。従って、余呉町では町の社会福祉協議会を中心に介護サービスが提供されているものの、居住を伴う施設は平成 19 年まで生活支援ハウスのみであった。

② 事業の目的

余呉町では、現在ある資源を活用し、町内で住み替えることによって高齢者が継続して居住できる仕組みづくりを考えることが求められた。当初、やまなみセンターの生活支援ハウスの居住機能を小規模特別養護老人ホームとし、そこで重度の要介護者を対応することを想定したが、特別養護老人ホームの場合となった場合、現状のように夫婦一緒に利用することは難しい。そのため、生活支援ハウスは外部の介護サービスを利用する適合高齢者専用賃貸住宅の「余呉はごろも村 やまなみ」とすることで、要介護度が重い人々と夫婦同時入居に対応できるようにした。

一方、適合高齢者専用賃貸住宅への移行に伴い、それまで生活支援ハウスに居住していた自立可能な人々（支援を受けることで自立可能な人々を含む）の受け皿となる住宅の確保が必要となった。

そこで、町は高齢化と過疎化で増えた空家を改修し、高齢者住宅として転換を進めることとした。

余呉町の人口

	男	女	計	総人口に占める割合
0～14歳	282	253	535	13.6%
15～64歳	1,082	1,093	2,175	55.3%
65歳以上	496	725	1,221	31.1%
65～74歳	251	310	561	14.3%
75歳以上	245	415	660	16.8%
合計	1,860	2,071	3,931	

同時に、町内にはグループホームなどの小規模施設を点在させ、高齢者住宅と隣接させることで、独居が難しい人の自立生活を支える仕組みを構築した。高齢者住宅には、複数の高齢者が共同で居住し、協力しあって暮らすが、緊急時には隣のグループホームの職員が対応することが可能である。

③ 事業内容

余呉町は、街なかには点在する大規模な空き家に注目し、高齢者福祉などへの利用の検討を行った。当初、本計画は余呉町社会福祉協議会が整備・運営を行う予定であったが、財政問題等から、余呉町は社会福祉法人大樹会に「空き家を福祉施設へ」との提案を提示し、施設整備と運営を委託することとなった。

町は全自治会長に自治会単位での空き家調査への協力を依頼し、その情報を基に活用可能な家を選び、交渉や住民説明会、介護基盤整備の側面支援を行った。空き家は社会福祉法人大樹会が賃借して有効活用するが、その改修・整備に際しては、従来の施設ごとの補助金助成ではなく、日常生活圏域のサービス基盤整備をサポートする目的で厚労省が創設した地域介護・福祉空間等整備交付金を活用した。

民家改修による「結いの家羽衣」
隣はグループホーム



町内での住み替えができる仕組みづくり

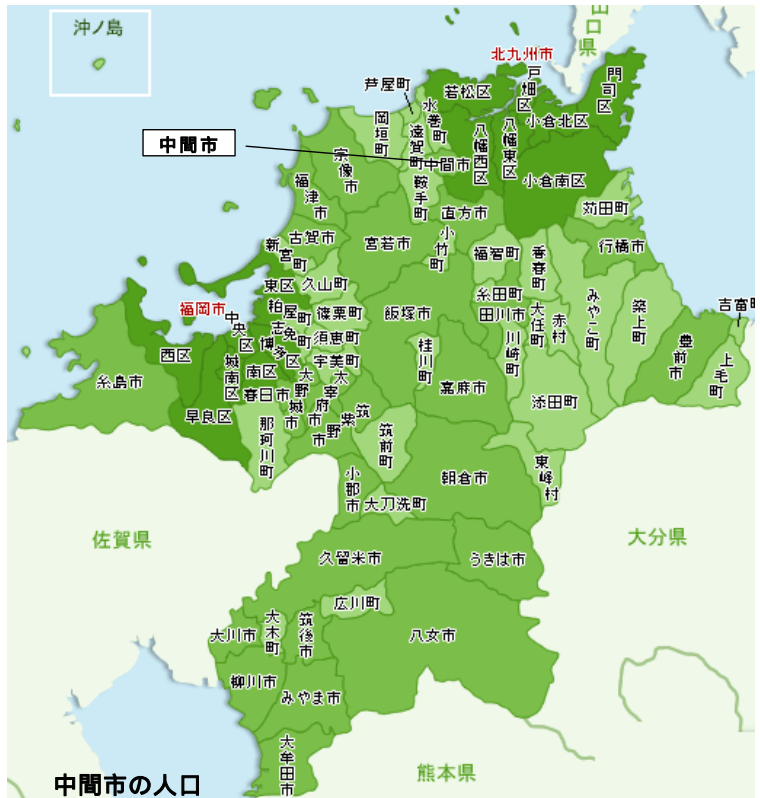
高齢者自立支援グループハウス 「結いの家 羽衣」	築 17 年の民家を改修（木造 2 階建） 定員 6 名（自立生活可能）	自立可能もしくは支援があれば 自立可能な人の住まい
認知症対応共同生活介護施設 「グループホームこぶしの家」	結いの家羽衣の隣に新築（木造平屋建） 定員 9 人（要介護度）	認知症高齢者の住まい
認知症対応通所介護 「デイサービスセンター駅前」	築 34 年の民家を改造	在宅の認知症高齢者が通所
適合高齢者専用賃貸住宅 「余呉はごろも村 やまなみ」	やまなみセンター 定員 7 名	特定施設入居者生活介護

④ 今後の展開

地域密着型の介護整備の町づくりは、施設を拠点にして子どもからお年寄りまでが交流する地域サロン構想へと広がる計画がある。

2. 中間市（福岡県）～中間市ウエルパークヒルズ計画

本計画は、厚生労働省がすすめる「ふるさと21健康長寿のまちづくり事業（通称：WAC事業）」に認定された計画であり、高齢になっても健康で生きがいに満ちた生活を送ることができる地域づくりのため、官民が一体となって計画・運営にあたっている。



(1) 自治体の概要

福岡県の北部に位置し、東と南は北九州市八幡西区に、西は鞍手町及び遠賀町、北は水巻町に接している。中間市は、筑豊炭田の一角を担う町として近代産業発展を支えていたが、エネルギー革命で大きな打撃を受け、一時人口が大きく落ち込んだ。その後炭鉱の町から北九州都市圏の住宅都市として再生し、現在に至っている。

平成18年に北九州市との合併を検討されていたが、撤回されており、現在も人口は減少傾向にある。

(2) 事業の概要

① 実施の背景

中間市では炭田の衰退から住宅都市としての生まれ変わりを図ろうとしていたが、その一方で高齢化率が全国及び福岡県の平均よりも高い等、高齢化の進行が顕著であった。そこで、中間市は昭和50年代の終わりにかけて地域分析を行ない、昭和61年には中間市高齢者社会総合計

	男	女	計	総人口に占める割合
0～14歳	2,657	2,565	5,222	11.4%
15～64歳	13,136	13,999	27,135	59.4%
65歳以上	5,470	7,877	13,347	29.2%
65～74歳	3,120	3,680	6,800	14.9%
75歳以上	2,350	4,197	6,547	14.3%
合計	21,263	24,441	45,704	

平成22年2月末 住民基本台帳

画策定協議会、中間市地域高齢者在宅計画策定協議会を発足させ、中間市は健康と福祉を市の求心力とすべく、それらを核としたまちづくりの施策に乗り出すこととなる。平成元年には、高齢社会に対応した中間市公営住宅整備計画の策定、平成2年には本事業である中間市ふるさと21健康長寿のまちづくり事業基本計画の策定が実施された。また、平成5年には中間市老人福祉計画の策定と中間市高齢者憲章の制定を行う等、総合的な福祉のまちづくりに積極的に乗り出している。

② 事業の目的

本事業は、地域に居住する健康な人から介護が必要な人までのあらゆる人のニーズに答え、その生活全体を支援することを目的とするものである。当時、厚生省によって進められていた「ふるさと21健康長寿のまちづくり事業」を活用し、約2万坪の土地に「ふるさと21健康長寿のまちづくり事業」に則った4つの特定民間施設（疾病予防運動センター、高齢者総合福祉センター、在宅介護サービス

中間市ウエルパークヒルズ全景



センター、有料老人ホーム)を核とする
「ウエルパークヒルズ計画」として、中間

市・市が出資する第3セクターである株式会社西日本医療福祉総合センター・社会福祉法人西日本至福会・医療法人秋桜会という官民協働型事業で進められた。

③ 事業内容

約2万坪の敷地には、有料老人ホームをはじめとする住居ゾーン、新中間病院をはじめとする医療ゾーン、温泉、スポーツクラブ、スーパーマーケット等の健康生活ゾーン、特別養護老人ホームや中間市地域総合福祉会館等の福祉ゾーン等が機能的に配置され、一大総合医療福祉ゾーンを形成している。ウエルパークヒルズ内では、市の介護予防事業、県の地域介護実習・普及センター事業も展開される等、中間市の福祉拠点として位置づけられ、様々な福祉事業が展開されている。

地域内に併設された病院、介護老人保健施設、介護老人福祉施設、有料老人ホームは様々な場面で連携しており、一人ひとりの状態や環境に応じたサービスを提供することが可能である。また、市の出先機関、生涯学習センター等も整備されており、様々な申請手続き等を支援する行政書士事務所もテナントとして入居する等、ウエルパークヒルズ内に居住する高齢者のみならず、周辺居住の高齢者の生活を総合的に支えるゾーンとなっている。

ウエルパークヒルズ内の実施事業等

事業者	施設	内容等
社会福祉法人西日本至福会	介護老人福祉施設 サンライズ北九州	入所100名・ショートステイ6名。認知症に注力。
	ケアハウス ゆうあい	定員198名・住居型
	介護老人保健施設 サンフラワーズ北九州	定員100名・リハビリテーションに注力
	介護老人保健施設 千寿中間	定員100名・認知症に注力
医療法人秋桜会	新中間病院	145床：一般病床：103床、療養病床：42床
	新中間病院リハビリテーションセンター	
(株)西日本医療福祉総合センター	有料老人ホーム レーベン21	62室・介護付有料老人ホーム
	ウエルパークヒルズ デイサービスセンター	
	ウエルパークヒルズ 在宅介護サービスセンター	
	福岡県地域介護実習・普及センター	県の委託事業として実施
中間市	ウエルパークヒルズ 介護用品ショップ	
	中間市地域総合福祉会館 ハピネスなかま	市民協働課、社会福祉協議会、ボランティアセンターも設置
	中間勤労者総合福祉センター サンクレストなかま	
民間施設	中間市生涯学習センター	
民間施設	その他、スーパーマーケット、スポーツクラブ、なかま温泉(温浴施設)、整体サロン、カルチャーセンター、行政書士事務所、医療系テナントとして脳神経外科、歯科医院、調剤薬局等	

④ 今後の展開

ウエルパークヒルズでは、健康な高齢者の保健サービスから虚弱高齢者の生活支援サービス、重度の要介護高齢者対応が可能であり、また、認知症、リハビリ等の各々の症状に合わせたサービスメニューが準備されている。ウエルパークヒルズが位置する中間南地域は他地域よりも高齢化率が高く、3割を越え、人口密度も高い。近隣の通谷団地等の影響も考えられるが、開始から20年近く過ぎ、本事業は地域に定着したものとなっていることから、周辺地域の高齢者の継続居住を可能としている一因ともなっていると考えられる。

ウエルパークヒルズ内のスーパーマーケット、スポーツクラブ、温泉、カルチャーセンター等は、高齢者の生活を支えるだけでなく、ファミリー層をウエルパークヒルズ内に呼び込む機能を持ち、高齢者サービス施設の地域への定着に一役かっている。その結果、周辺には人の流れが生まれ、近隣駅である通谷駅や大規模スーパー等を含む周辺地域一帯には高齢者の移動に配慮したバリアフリー化が進む等、高齢者が住みやすいまちづくりが進んでいる。

また、ウエルパークヒルズ内の医療・福祉の入所型施設の定員数は計700名を超えており、直接

道路からバリアフリーとなっている通谷駅



サービスに従事する人数だけでも相応の数にのぼるものと考えられる。それに加え、その他の事業、各事業の周辺業務に従事する人々がいることを考えると、人口4万人規模の中間市における一大事業となっていることが伺われる。

3. 盛岡市（岩手県）～肴町3番地区再開発ビル事業

本事業は、自治体の協力を得ながら、「ネットワーク居住の推進」というコンセプトのもと、民間事業者による発意・主導によって行われた事例である。

(3) 自治体の概要

盛岡市は、岩手県の内陸部に位置する最大の都市で、県庁所在地である。また、平成20年4月1日には中核市にも指定された。

盛岡市は、1992年4月には南に隣接する都南村、2006年1月には北に隣接する玉山村と合併し、現在は人口約30万人を推移し、面積は886.47平方キロメートルとなっている。なお、平成22年2月末の高齢化率は21.3%である。近年、盛岡市の人口は横ばいの状態にあるが、南北に隣接する矢巾町や滝沢村がベッドタウンとして人口を増加させている。

盛岡市でも中心市街地の衰退が見られ、中心市街地の路線価はピーク時の1992年の3分の1以下まで下落し、郊外の大型ロードサイド店舗が発達している。中心部の商店街はシャッター街までには至らないが、物販の郊外化と中心部の賃料の低廉化から、中心部の物販店は飲食店や娯楽店へと入れ替わっている状況が見られる。



(4) 事業の概要

① 実施の背景

盛岡市肴町地区は、商業・業務系の施設が多く、住環境と利便性に優れたところであったが、肴町3番地区は、老朽化が著しい空きビルや木造住宅が存在し、防災上及び防犯上好ましくないほか、虫食い状態で平面駐車場がある等、土地の有効利用が進まず、活力が不足している状態であった。

② 事業の目的

以上の背景のもと、本事業では敷地の共同化と土地の合理的な高度利用による市街地環境の整備改善と合わせ、高齢者の街なか居住の促進、中心市街地の活性化を目的に計画を行うこととなった。

本事業の計画に先立って、かねてより盛岡市では民間事業者を中心とするまちづくり合同研修会が実施されていた。そこでは、まちづくり会社のコーディネーターを中心に、金融機関・建設・不動産鑑定士・税理士・商店街関係者・医療及び福祉サービス等の様々な民間事業者が緩やかなネットワークをつくりながら中心市街地活性化の検討を重ねており、その検討が本事業の実施の背景にある。肴町3番地区再開発ビル事業は、この人的ネットワークを母体として検討が進み、事業主体を「盛岡肴町3番地区再開発ビル建設協議会」として、まちづくり交付金の活用等、盛岡市の協力も得ながら民間事業者が主導して事業推進を行った事例である。

まちづくり合同研修会の検討において、高齢者の継続居住の一つの解としてあげられたのが、肴町3番地区再開発ビル事業のテーマとなった「ネットワーク居住」である。これは、住み慣れた街で暮らしたい、安全・安心・安楽で暮らしたい、生きがいをもって生活し、尊厳を保ちたい、

盛岡市の人口

	男	女	計	総人口に占める割合
0～14歳	20,214	19,248	39,462	13.5%
15～64歳	92,995	97,655	190,650	65.2%
65歳以上	25,343	36,949	62,292	21.3%
65～74歳	14,131	17,682	31,813	10.9%
75歳以上	11,212	19,267	30,479	10.4%
合計	138,552	153,852	292,404	

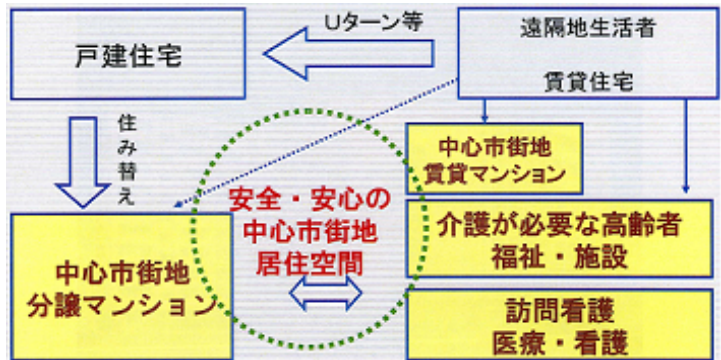
平成22年2月末 住民基本台帳

という目的を解決すべく、生活の場を広域的に考え、段階的に利用することで実現しようとする試みである。具体的には、安全・安心が確保できる居住空間を利便性の高い中心市街地に設定し、遠隔地や戸建住宅等に住む高齢者のみ世帯の中心市街地への誘導を図るものである。

ネットワーク居住とは、資産である土地・家屋を、中心市街地、郊外等で別々で考えるのではなく、流通・交換・転用等ネットワーク化させることで地域全体の活性化を行うものである。具体的には、郊外居住の高齢者とファミリー層の住宅の交換等、高齢者の住み替え時に課題となる資産の問題を解決しつつ、年代に伴って生じる課題に対応し、地域内の住み替えを促進するものである。本事業は中心市街地において安心・安全を提供する機能であり、中心市街地へ的高齢者の誘引策としての役割を期待されている。

ネットワーク居住の概念図

～安全・安心の中心市街地の居住



③ 事業内容

肴町3番地区再開発ビル事業では、住宅機能と医療・福祉機能を整備している。

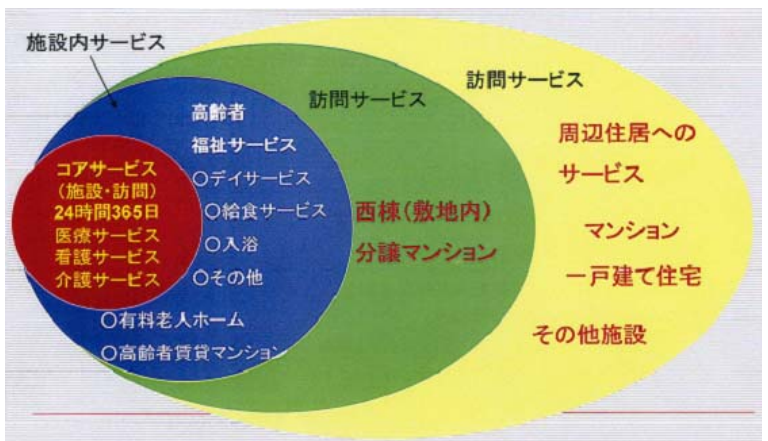
住宅機能は、西棟の分譲マンション棟と東棟の高齢者専用賃貸住宅及び有料老人ホーム棟の2棟で整備されている。東棟の有料老人ホームは、住宅型有料老人ホームと介護保険の特定施設入居者生活介護が適用される介護付有料老人ホームから成り、2F、3Fの居宅サービスとあわせて民間の介護事業会社が運営を行っている。東棟の高齢者賃貸マンション、西棟の分譲マンションの管理は別会社が実施しているが、いずれも高齢期の生活に対応したバリアフリーとなっており、希望者には非常通報等の設置を行う等、生活支援サービスの提供体制は整っている。

1F部分には、クリニック等が設置され、東棟の居宅サービス部門とあわせて地域の高齢者にもサービス提供を行う等、周辺の居住者にも安全・安心を提供している。また、デイサービスを実施しない時間帯には地域住民にホールの貸し出しを行っており、地域のカラオケ大会や集会等に利用されている。また、地域イベント時には敷地内でも催しを行って参加する等、地域との交流も進められている。

肴町3番地区再開発ビル事業

西棟		東棟	
0F	分譲マンション	高齢者賃貸マンション	フォ・ム・ユート 計20戸
9F	分譲マンション	高齢者賃貸マンション	
8F	分譲マンション	高齢者賃貸マンション	
7F	分譲マンション	高齢者賃貸マンション	
6F	分譲マンション	有料老人ホーム	プライオステージ 住宅型:計20室 介護付:計40室 ショートステイ:計20床
5F	分譲マンション		
4F	分譲マンション	有料老人ホーム	
3F	分譲マンション	ショートステイ	デイサービス、居宅介護支援事業所、 訪問介護、訪問看護、相談室他
2F	分譲マンション	通路	
1F	テナント等	通路	クリニック・テナント等

東棟のサービス概念図



④ 今後の展開

合併に伴って盛岡市の行政区域も拡大し、今後は縮小する財源の中で如何に公共サービスを効率的に提供していくかが課題となっており、盛岡市も中心市街地の活性化とともに住み替えの促進策等を打ち出している。一方、本事業は、商店街の活性化策などを契機として、民間事業者が主体となってまちづくり合同研修会を進めてきた過程で生まれた民間事業である。メンバーには地域の様々な人々が関わっており、その民間事業者の検討を市の商工課、市街地整備課、介護高齢福祉課

等がそれを支援する方法で事業化がなされてきたものである。

本検討会では引き続きネットワーク居住を推進しており、現在は 1970 年当時に開発され、現在は高齢化やコミュニティの衰退、空家率の上昇が見られる郊外型ニュータウンの松園ニュータウンの再生事業を行っている。そこでは、空家活用による移住、短期居住の促進、二地域居住者の受け入れ等を進めており、現在は資産活用を含む相談会の実施、モデルツアーや勉強会等を開始している。

第3章 都市住民の意向調査

3-1. 調査の概要

(1) 調査の目的

ここでは、都市住民が持つ二地域・季節居住に対するニーズ把握を目的としてアンケート調査を行った。

(2) 調査の概要

- ・調査方法：Web アンケート
- ・調査対象：Web 調査会社に登録している首都圏・近畿都市圏（一般市、特別区、政令指定都市、中核市、特例市）に住む40才以上の男女のモニター
- ・回収数：1,009名
- ・調査期間：平成22年1月29日～平成22年2月1日

(3) 回答状況(回答者の属性)

		度数	列%
関東	茨城	2	0.2
	埼玉	111	11.0
	千葉	102	10.1
	東京	326	32.3
	神奈川	201	19.9
	関東計	742	73.5
	近畿	京都	42
大阪		144	14.3
兵庫		66	6.5
奈良		15	1.5
近畿計		267	26.5
合計		1009	100.0

職業分類	度数	列%
会社員・役員	328	32.5
自営業	100	9.9
専門職	32	3.2
公務員	30	3.0
専業主婦	259	25.7
パート・アルバイト	120	11.9
無職	117	11.6
その他	23	2.3
合計	1009	100.0

自宅種類	度数	列%
持ち家(一戸建)	497	49.3
持ち家(集合住宅)	271	26.9
借家(一戸建)	33	3.3
借家(集合住宅)	185	18.3
寮・社宅	16	1.6
その他	7	0.7
合計	1009	100.0

子供の人数	度数	列%
なし	257	25.5
1人	196	19.4
2人	420	41.6
3人	124	12.3
4人	11	1.1
5人以上	1	0.1
合計	1009	100.0

性別区分	度数	列%
男性	524	51.9
女性	485	48.1
合計	1009	100.0
年代	度数	列%
40代	355	35.2
50代	337	33.4
60代以上	317	31.4
合計	1009	100.0

独身・既婚	度数	列%
独身	200	19.8
既婚	809	80.2
合計	1009	100.0

世帯の年収区分	度数	列%
300万円未満	146	14.5
300～500万円未満	249	24.7
500～700万円未満	215	21.3
700～1000万円未満	240	23.8
1000～1500万円未満	115	11.4
1500万円以上	44	4.4
合計	1009	100.0

同居家族の人数	度数	列%
ひとり暮らし	121	12.0
2人	288	28.5
3人	264	26.2
4人	243	24.1
5人	73	7.2
6人	16	1.6
7人以上	4	0.4
合計	1009	100.0

家族の世帯形態	度数	列%
一人暮らし	120	11.9
夫婦のみ	236	23.4
夫婦(または片親)と未婚の子供	467	46.3
2世代同居	105	10.4
3世代同居	55	5.5
その他	26	2.6
合計	1009	100.0

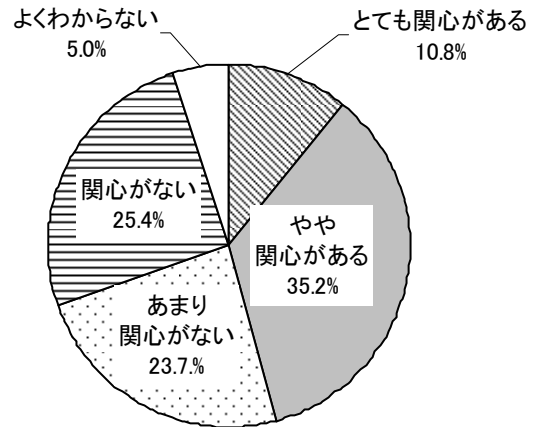
3 - 2 . W E B アンケート調査集計結果

二地域・季節居住への関心

「二地域・季節居住に関心がある(とても関心がある + やや関心がある)」との回答が 46.0%と半数近くを占めている。

女性より男性の方がやや関心が高く、50代が最も関心が高い。また、年収別にみると、年収が高くなるにつれて、より関心度が高くなる。

Q1.二地域・季節居住への関心



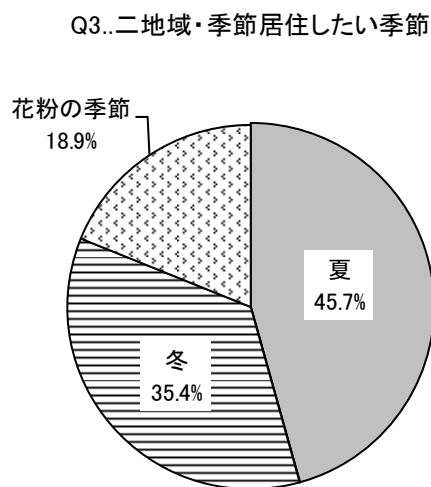
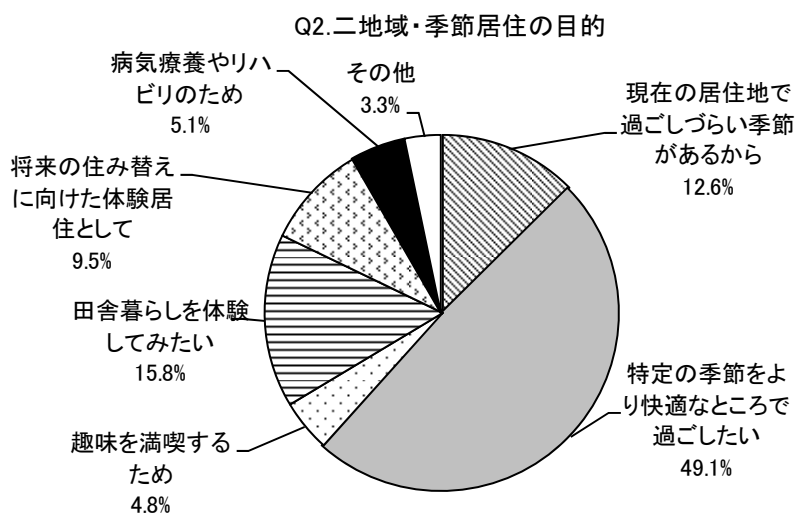
			合計	とても関心がある	やや関心がある	あまり関心がない	関心がない	よくわからない
性別区分	男性	度数	524	59	196	120	129	20
		行%	100.0	11.3	37.4	22.9	24.6	3.8
	女性	度数	485	50	159	119	127	30
		行%	100.0	10.3	32.8	24.5	26.2	6.2
	合計	度数	1009	109	355	239	256	50
		行%	100.0	10.8	35.2	23.7	25.4	5.0

			合計	とても関心がある	やや関心がある	あまり関心がない	関心がない	よくわからない
年代	40代	度数	355	29	116	94	88	28
		行%	100.0	8.2	32.7	26.5	24.8	7.9
	50代	度数	337	44	136	72	74	11
		行%	100.0	13.1	40.4	21.4	22.0	3.3
	60代以上	度数	317	36	103	73	94	11
		行%	100.0	11.4	32.5	23.0	29.7	3.5
	合計	度数	1009	109	355	239	256	50
		行%	100.0	10.8	35.2	23.7	25.4	5.0

		合計	とても関心がある	やや関心がある	あまり関心がない	関心がない	よくわからない
世帯の年収区分	300万円未満	146	9	35	44	49	9
		100.0	6.2	24.0	30.1	33.6	6.2
	300～500万円未満	249	20	94	58	66	11
		100.0	8.0	37.8	23.3	26.5	4.4
	500～700万円未満	215	22	74	43	63	13
		100.0	10.2	34.4	20.0	29.3	6.0
	700～1000万円未満	240	32	94	60	43	11
		100.0	13.3	39.2	25.0	17.9	4.6
1000～1500万円未満	115	16	39	24	31	5	
	100.0	13.9	33.9	20.9	27.0	4.3	
1500万円以上	44	10	19	10	4	1	
	100.0	22.7	43.2	22.7	9.1	2.3	
合計	1009	109	355	239	256	50	
	100.0	10.8	35.2	23.7	25.4	5.0	

二地域・季節居住の目的

目的については、「特定の季節をより快適なところで過ごしたい」(49.1%)や「現在の居住地で過ごしやすい季節があるから」(12.6%)が多くあげられ、二地域・季節居住したい季節は「夏」45.7%、「冬」35.4%が多くなっており、季節居住のニーズの高さがうかがえる。

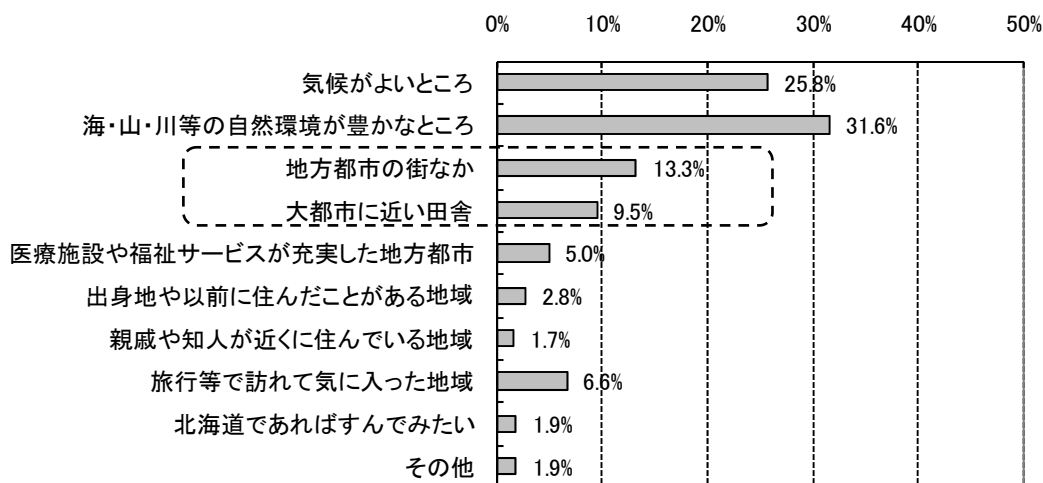


二地域・季節居住したい場所

場所については、「自然環境が豊かなところ」31.6%、「気候がよいところ」25.8%が多く求められている。女性に比べ、男性の方が自然環境を求める割合が高い。

一方で、「大都市に近い田舎」よりも「地方都市の街なか」の方が多く、二地域・季節居住には大都市への近接性よりも利便性が求められている。

Q3. 二地域・季節居住したい場所(SA)



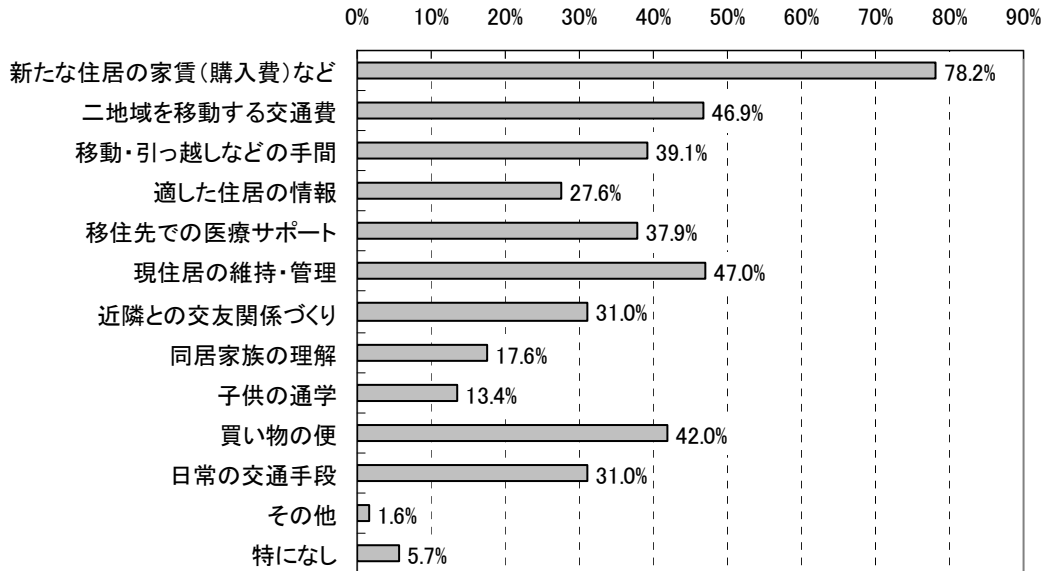
性別区分	男性	女性	合計	気候がよいところ	海・山・川等の自然環境が豊かなところ	自然環境が豊かなところが近くにあり地方都市の街なか	大都市に近い田舎	医療施設や福祉サービスが充実した地方都市	出身地や以前に住んだことがある地域	親戚や知人が近くに住んでいる地域	旅行等で訪れて気に入った地域	北海道であればすんでみたい	その他
				割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合
	524	485	1009	130	193	64	46	24	16	5	26	11	9
	100.0	100.0	100.0	24.8	36.8	12.2	8.8	4.6	3.1	1.0	5.0	2.1	1.7
	485	485	970	130	126	70	50	26	12	12	41	8	10
	100.0	100.0	100.0	26.8	26.0	14.4	10.3	5.4	2.5	2.5	8.5	1.6	2.1
	1009	1009	2018	260	319	134	96	50	28	17	67	19	19
	100.0	100.0	100.0	25.8	31.6	13.3	9.5	5.0	2.8	1.7	6.6	1.9	1.9

二地域・季節居住する際の障壁・課題

二地域・季節居住する際の障壁・課題としては、「新たな住居の家賃(購入費)など」が78.2%と非常に高くなっており、「現住居の維持・管理」47.0%、「二地域を移動する交通費」46.9%となっている。

世帯収入別にみると、300万円未満と700万円以上の世帯では、「二地域を移動する交通費」よりも「現住居の維持・管理」の割合が高くなる。

Q6.二地域・季節居住する際の障壁・課題(複数回答)

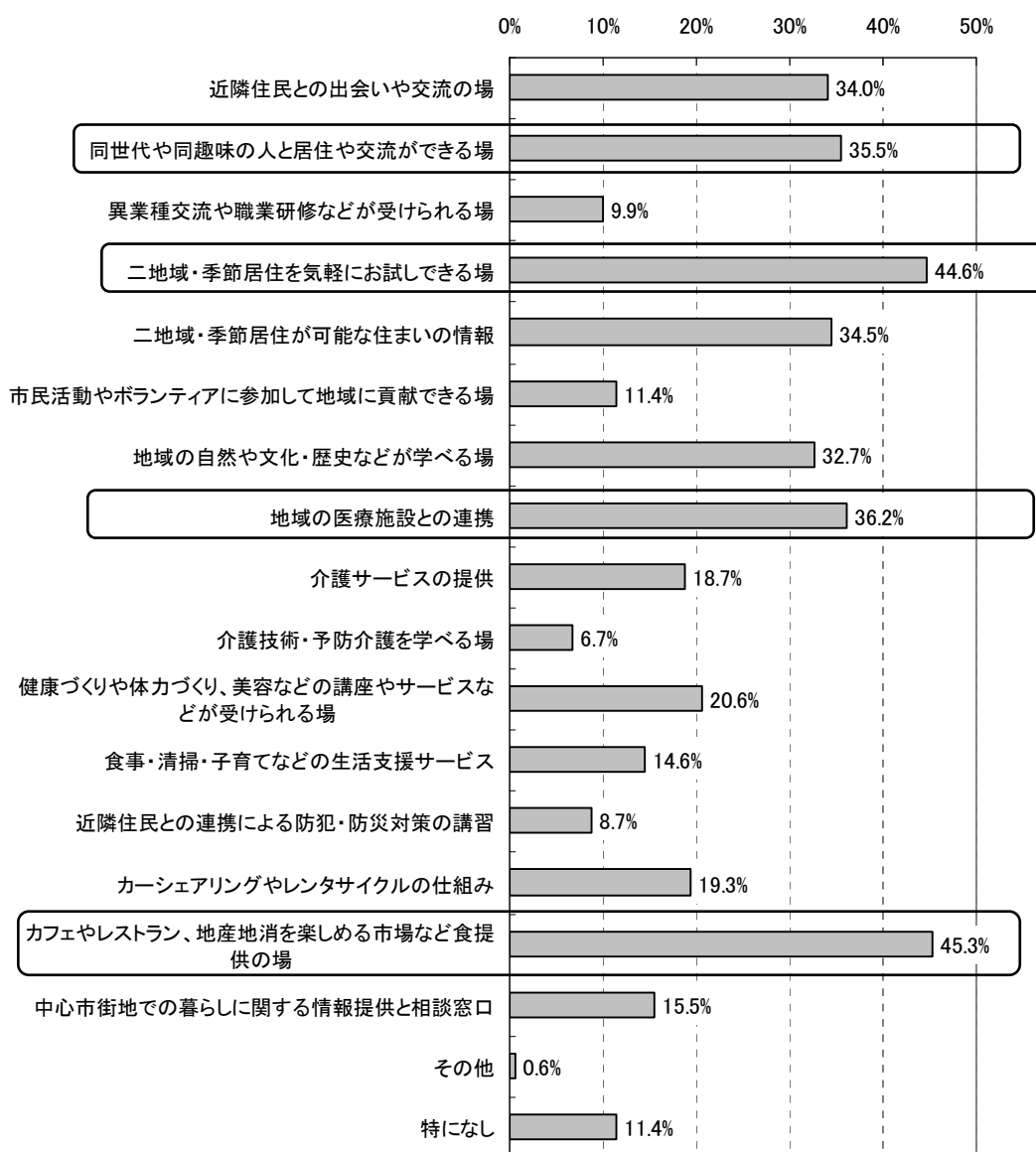


世帯の年収区分		合計	新たな住居の家賃(購入費)など	二地域を移動する交通費	移動・引っ越しなどの手間	適した住居の情報	移住先での医療サポート	現住居の維持・管理	近隣との交友関係づくり	同居家族の理解	子供の通学	買い物の便	日常の交通手段	その他	特になし
			度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数	度数
300万円未満	度数	146	115	70	65	36	61	71	42	18	6	67	51	1	11
	行%	100.0	78.8	47.9	44.5	24.7	41.8	48.6	28.8	12.3	4.1	45.9	34.9	0.7	7.5
300~500万円未満	度数	249	209	141	109	83	103	130	96	40	28	118	88	5	10
	行%	100.0	83.9	56.6	43.8	33.3	41.4	52.2	38.6	16.1	11.2	47.4	35.3	2.0	4.0
500~700万円未満	度数	215	171	94	81	57	78	92	63	38	45	94	64	1	11
	行%	100.0	79.5	43.7	37.7	26.5	36.3	42.8	29.3	17.7	20.9	43.7	29.8	0.5	5.1
700~1000万円未満	度数	240	184	103	91	57	89	109	74	50	37	89	65	7	16
	行%	100.0	76.7	42.9	37.9	23.8	37.1	45.4	30.8	20.8	15.4	37.1	27.1	2.9	6.7
1000~1500万円未満	度数	115	78	44	29	31	40	47	23	22	12	43	35	1	8
	行%	100.0	67.8	38.3	25.2	27.0	34.8	40.9	20.0	19.1	10.4	37.4	30.4	0.9	7.0
1500万円以上	度数	44	32	21	20	14	11	25	15	10	7	13	10	1	2
	行%	100.0	72.7	47.7	45.5	31.8	25.0	56.8	34.1	22.7	15.9	29.5	22.7	2.3	4.5
合計	度数	1009	789	473	395	278	382	474	313	178	135	424	313	16	58
	行%	100.0	78.2	46.9	39.1	27.6	37.9	47.0	31.0	17.6	13.4	42.0	31.0	1.6	5.7

二地域・季節居住する際に必要なもの

二地域・季節居住をする場合に、居住地域にあったらよいものは「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」45.3%、「二地域・季節居住を気軽にお試しできる場」44.6%、「地域の医療施設との連携」36.2%、「同世代や同趣味の人と居住や交流ができる場」35.5%の順で多くなっている。

Q5. 二地域・季節居住する際 あったらよいもの(複数回答)



二地域・季節居住する際の居住形態、居住スペース、設備、医療サポート

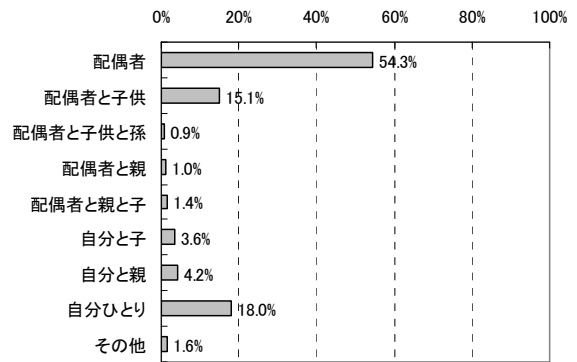
二地域・季節居住する相手は「配偶者」または「自分ひとり」で、適当な居住形態は、「賃貸住宅(一戸建て)」、「分譲マンション」、「短期居住型住宅」、「長期滞在用の宿泊施設」の順に多くっており、独立性の高い居住形態が求められている。

必要とされるスペースは比較的広く、「居間+2部屋」、「居間+1部屋」のニーズが高い。また、トイレ、浴室、キッチンなど水廻りについても全て専用のものが求められている。また、家具や家電、インターネット環境も求められている。

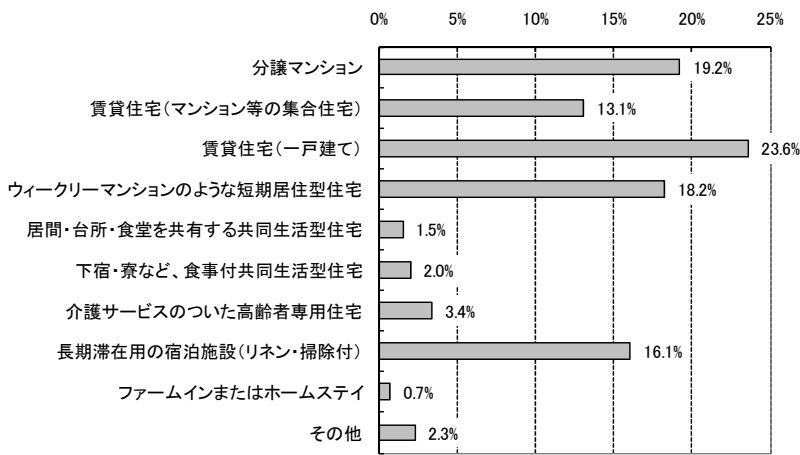
「ときどき医療チェックが必要」や「特に必要ない」など比較的健康な人が多いが、「定期的な診断や投薬が必要」な人が2割程度おり、医療サポートも必要になると考えられる。

設備、医療サポート

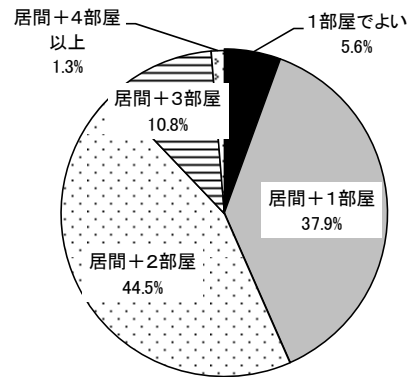
Q7. 二地域・季節居住する相手(SA)



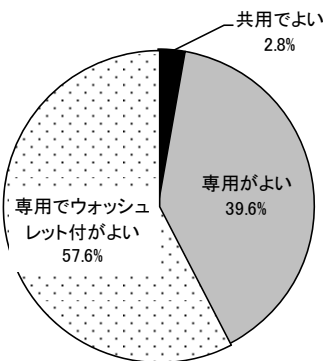
Q8. 二地域・季節居住に適当な居住形態(SA)



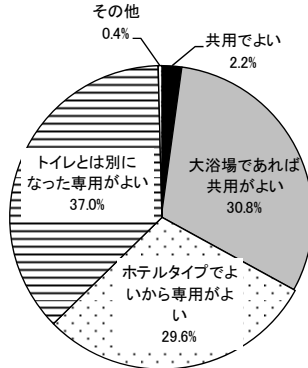
Q9. 必要な居住スペース



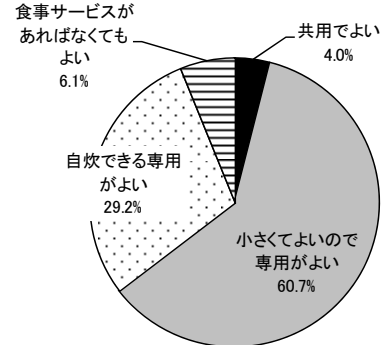
Q10. 季節居住用住宅のトイレ



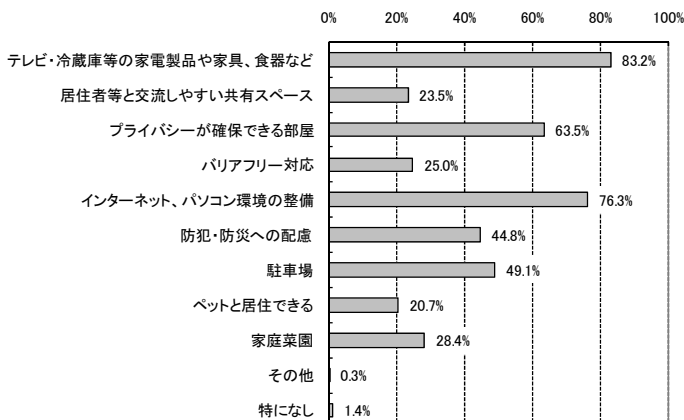
Q11. 季節居住用住宅の浴室



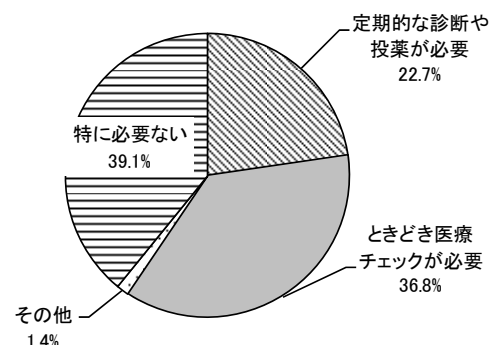
Q12. 季節居住用住宅のキッチン



Q13. 住居にほしい設備(複数回答)



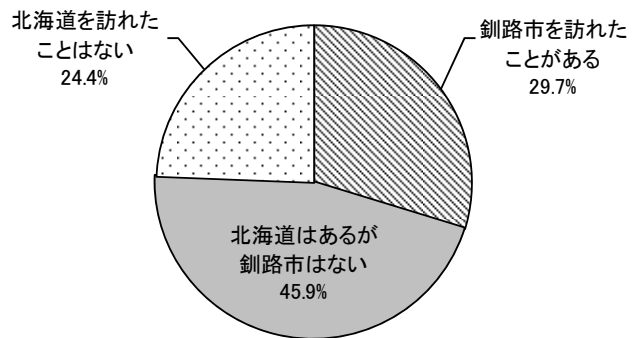
Q14. 二地域・季節居住の滞在中の医療サポート



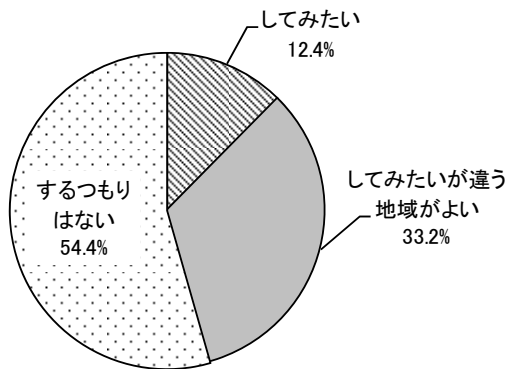
釧路市における長期滞在ニーズ

釧路市を訪れたことがある人は29.7%で、釧路市での二地域・季節居住をしてみたい人が12.4%である。年代別にみると、40代で居住してみたい人の割合が高くなる。

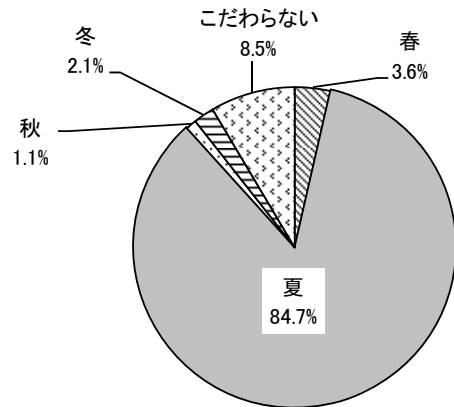
Q15.北海道または釧路市を訪れたことがあるか



Q16.釧路市での二地域・季節居住の意向



Q17.二地域・季節居住したい季節

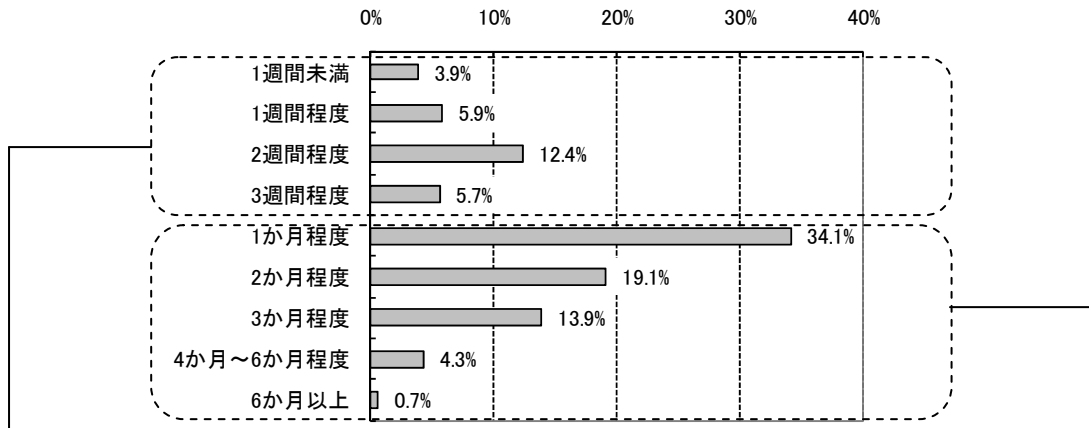


年代	意向			
	合計	釧路市に二地域・季節居住してみたい	二地域・季節居住してみたいが、違う地域がよい	二地域・季節居住するつもりはない
40代	355	50	107	198
	100.0	14.1	30.1	55.8
50代	337	36	124	177
	100.0	10.7	36.8	52.5
60代以上	317	39	104	174
	100.0	12.3	32.8	54.9
合計	1009	125	335	549
	100.0	12.4	33.2	54.4

滞在期間と滞在費用

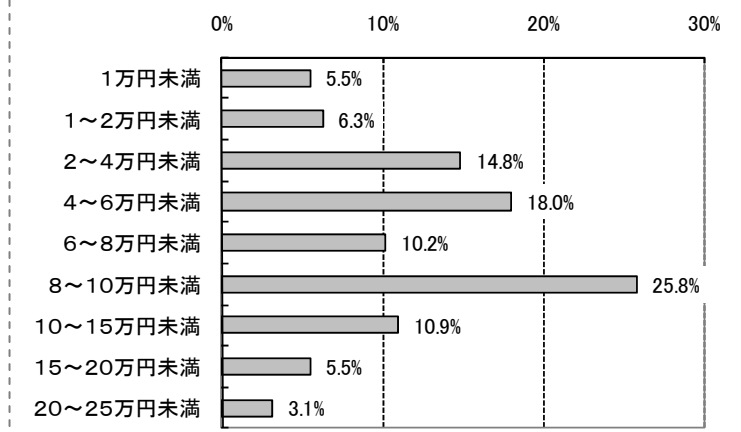
滞在期間は「1か月程度」が34.1%と最も多く、滞在費用は1回あたりで「8～10万円」、1か月あたりで「15～20万円」が多くなっている。

Q18.二地域・季節居住の滞在期間(SA)



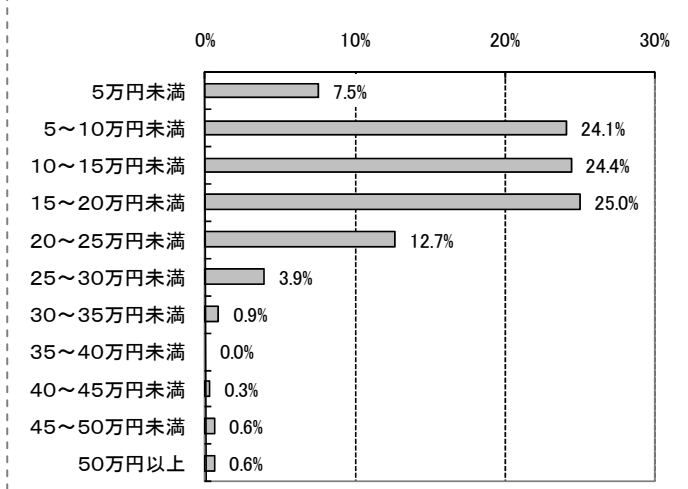
「滞在期間3週間程度」までの回答者が回答

Q19.滞在費用(1回あたり)(N=128)



「滞在期間1か月」以上の回答者が回答

Q20.滞在費用(1か月あたり)(N=332)



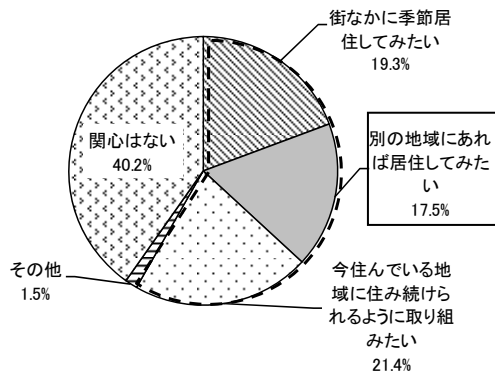
ライフケアビレッジの居留意向等と条件

「ライフケアビレッジに関心はない」が40.2%で、残り約6割がライフケアビレッジに関心を持っており、「今住んでいる地域で安心して住み続けられるように取り組んでいきたい」が21.4%、「釧路市の街なかに季節居住してみたい」が19.3%、「別の地域にあれば居住してみたい」が17.5%となっている。

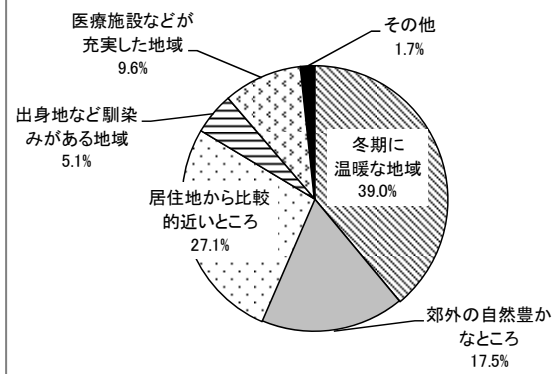
別の地域とは、「冬期に温暖な地域」、「居住地から比較的近いところ」、「郊外の自然豊かなところ」である。

季節居住後については、「気に入れば定住したい」が28.5%で「住み替える気はない」が半数以上を占める。その理由としては、現居住地が気に入っているという理由のほかに、引っ越しや現住居の処分が多くなっている。

Q21.夏に涼しいライフケアビレッジへの二地域・季節居住の意向



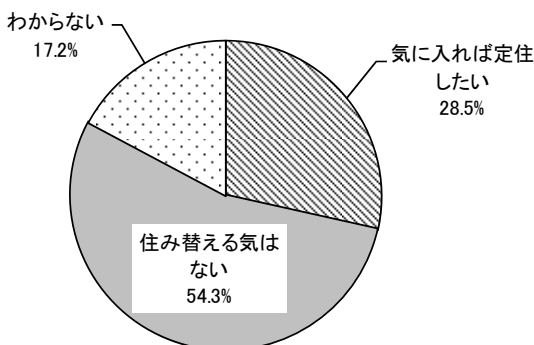
Q22.別の地域の内容



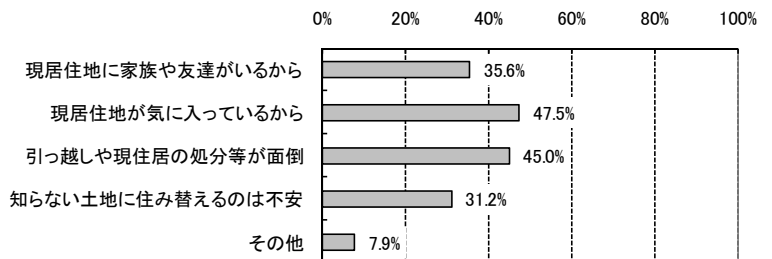
		合計	街なかのライフケアビレッジに季節居住してみたい	ライフケアビレッジが別の地域にあつたら居住してみたい	今住んでいる地域で、安心して住み続けられるように取り組んでいきたい	その他	ライフケアビレッジに関心はない	
性別区分	男性	度数	524	102	109	97	3	213
		行%	100.0	19.5	20.8	18.5	0.6	40.6
	女性	度数	485	93	68	119	12	193
		行%	100.0	19.2	14.0	24.5	2.5	39.8
合計		度数	1009	195	177	216	15	406
		行%	100.0	19.3	17.5	21.4	1.5	40.2

		合計	街なかのライフケアビレッジに季節居住してみたい	ライフケアビレッジが別の地域にあつたら居住してみたい	今住んでいる地域で、安心して住み続けられるように取り組んでいきたい	その他	ライフケアビレッジに関心はない	
年代	40代	度数	355	64	46	60	4	181
		行%	100.0	18.0	13.0	16.9	1.1	51.0
	50代	度数	337	68	64	80	5	120
		行%	100.0	20.2	19.0	23.7	1.5	35.6
60代以上		度数	317	63	67	76	6	105
		行%	100.0	19.9	21.1	24.0	1.9	33.1
合計		度数	1009	195	177	216	15	406
		行%	100.0	19.3	17.5	21.4	1.5	40.2

Q23.季節居住後の住み替え意向



Q24.定住する気がない理由(複数回答)



3 - 3 . 都市住民の意向・条件の分析

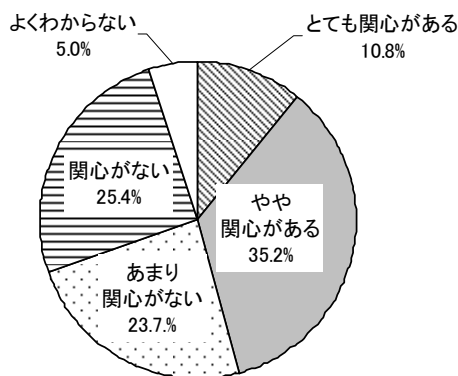
(1) 二地域・季節居住の意向

「二地域・季節居住に関心がある(とても関心がある+やや関心がある)」との回答が46.0%と半数近くを占めており、「特定の季節をより快適なところで過ごしたい」(49.1%)や「現在の居住地で過ごしづらい季節があるから」(12.6%)が目的として多くあげられていることから、季節居住のニーズの高さがうかがえる。

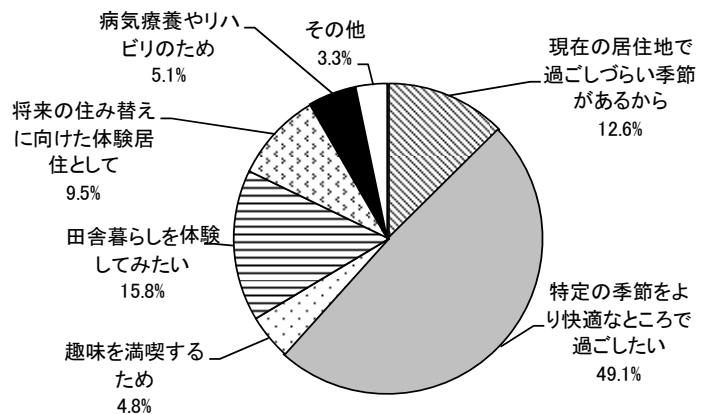
釧路市民アンケート(40代以上)の「二地域・季節居住に関心がある」25.1%と比較すると、都市住民の方が二地域・季節居住のニーズが高い結果となっている。

釧路市での二地域・季節居住については、「してみたい」が12.4%で、季節は「夏」84.7%となっており、暑い夏を涼しい釧路で過ごしたいという季節居住の需要が1割程度見込まれる。

Q1.二地域・季節居住への関心



Q2.二地域・季節居住の目的

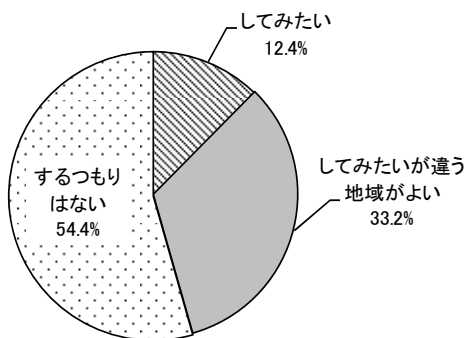


参考：釧路市アンケート調査結果(40代以上抽出)

【Q25】二地域居住(季節居住・短期居住)への関心《不明除く》
(各項目の1行目はサンプル数、2行目は横%)

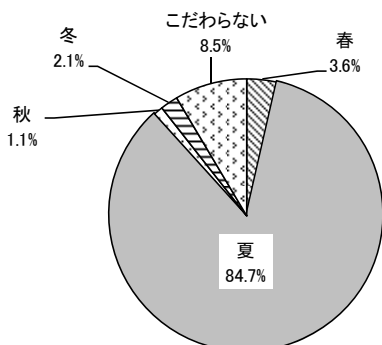
	合計	とても関心がある	やや関心がある	あまり関心がない	関心がない	よくわからない
40代以上	390	30	68	118	141	33
		7.7%	17.4%	30.3%	36.2%	8.5%

Q16.釧路市での二地域・季節居住の意向



	合計	釧路市に二地域・季節居住してみたい	二地域・季節居住してみたいが、違う地域がよい	二地域・季節居住するつもりはない	無回答
二地域・季節居住 関心度(Q1)					
とても関心がある	109	25	49	35	
	100.0	22.9	45.0	32.1	
やや関心がある	355	69	179	107	
	100.0	19.4	50.4	30.1	
あまり関心がない	239	21	67	151	
	100.0	8.8	28.0	63.2	
関心がない	256	8	26	222	
	100.0	3.1	10.2	86.7	
よくわからない	50	2	14	34	
	100.0	4.0	28.0	68.0	
合計	1009	125	335	549	
	100.0	12.4	33.2	54.4	

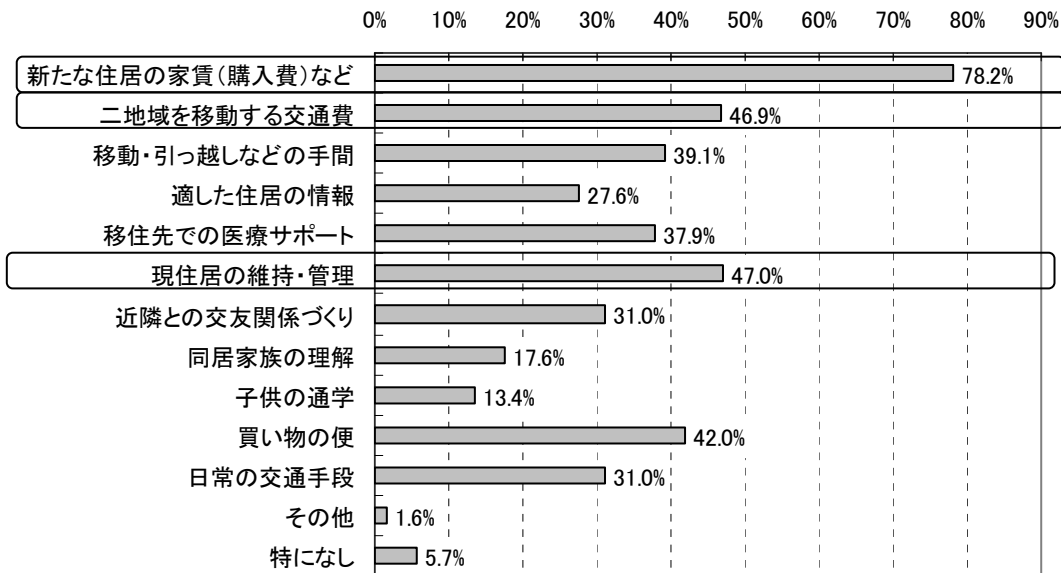
Q17.二地域・季節居住したい季節



二地域・季節居住する際の障壁・課題としては、「新たな住居の家賃(購入費)など」が78.2%と非常に高くなっており、「現住居の維持・管理」47.0%、「二地域を移動する交通費」46.9%となっている。

二地域・季節居住を推進するためには、住居費負担や交通費負担軽減のための取り組みや現住居の維持・管理に係る対策が必要になる。

Q6.二地域・季節居住する際の障壁・課題(複数回答)



参考：釧路市アンケート調査結果(40代以上抽出)

【Q28】二地域居住をする際の課題や障壁《不明除く》

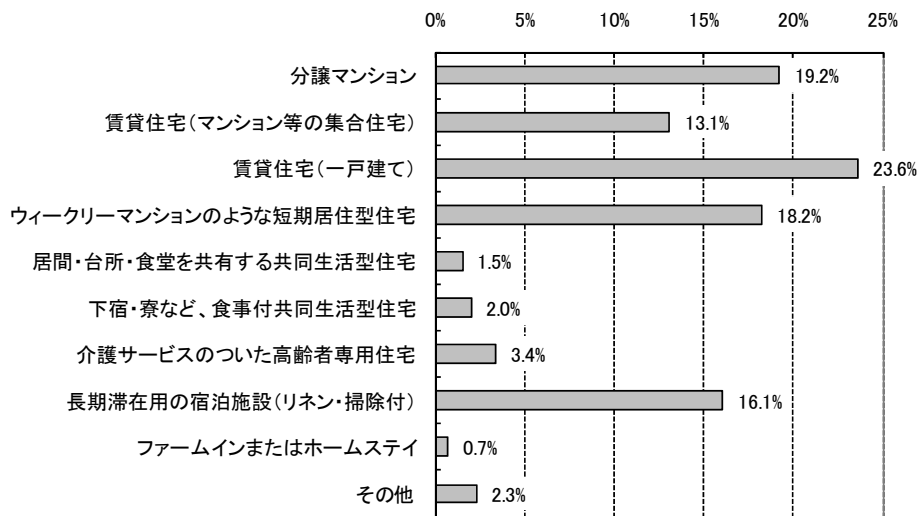
	合計	新たな住居の家賃(購入費)など	二地域を移動する交通費	移動・移住などの手間	適した住居探し	現住居の維持・管理	現住居の運用	近隣との交友関係づくり	同居家族の反対	子どもの通学	買い物の便	その他
40代以上	320	268 83.8%	89 27.8%	120 37.5%	128 40.0%	169 52.8%	59 18.4%	71 22.2%	20 6.3%	23 7.2%	104 32.5%	6 1.9%

(2) 居住形態、費用負担

二地域・季節居住に適当な居住形態は、「賃貸住宅(一戸建て)」(23.6%)、「分譲マンション」(19.2%)、「短期居住型住宅」(18.2%)、「長期滞在用の宿泊施設」(16.1%)の順に多くなっており、独立性の高い居住形態が求められている。釧路市調査でも、独立性の高い居住形態が求められているものの、都市住民と異なり「介護サービスのついた高齢者専用住宅」の需要がうかがえ、都市住民と地方都市住民の求める居住形態に若干ずれが見受けられる。

必要なスペースについては、都市住民は「居間+2部屋」、「居間+1部屋」のニーズが高く、地方都市住民よりも部屋数の少ない方にシフトしている。

Q8.二地域・季節居住に適当な居住形態(SA)

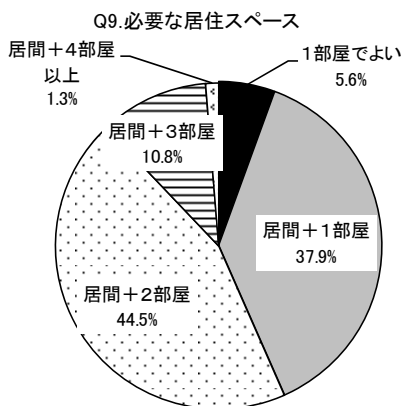


参考：釧路市アンケート調査結果

注)複数回答のため、都市住民アンケートに比べ割合がやや高め

【Q26-3】住居形態(MA) (各項目の1行目はサンプル数、2行目は横%)

	合計	分譲型マンション	賃貸型マンション	居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅	ウィークリーマンションのような短期居住型住宅	下宿・寮など、食事付共同生活型住宅	介護サービスのついた高齢者専用住宅	その他
40代以上	325	48 14.8%	97 29.8%	26 8.0%	95 29.2%	22 6.8%	83 25.5%	9 2.8%



参考：釧路市アンケート調査結果(40代以上抽出)

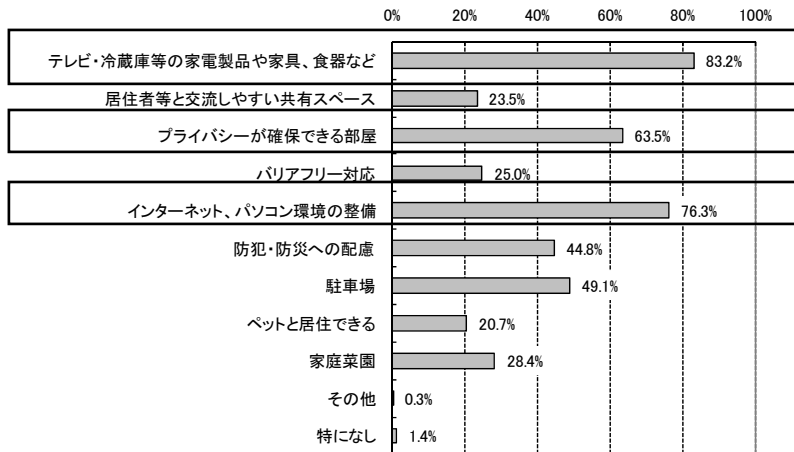
【Q26-4】居住スペース (各項目の1行目はサンプル数、2行目は横%)

	合計	1部屋でよい	居間+1部屋	居間+2部屋	居間+3部屋	居間+4部屋以上
40代以上	348	18 5.2%	98 28.2%	153 44.0%	68 19.5%	11 3.2%

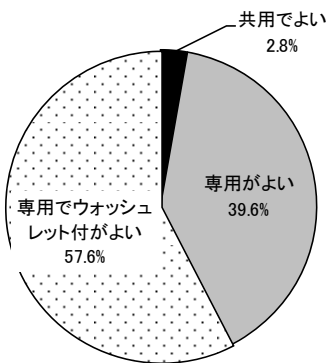
住居に必要な設備では、「家電製品、家具、食器など」、「インターネット、パソコン環境」、「プライバシーが確保できる部屋」が多く、トイレ、浴室、キッチンについても共用より専用が求められていることから、共用空間の充実よりも独立したプライベートな空間の充実が求められている。

釧路市調査では、「トイレ、浴室、キッチン」、「家電製品、家具、食器など」、「プライバシーが確保できる部屋」が必要という点は都市住民と同じだが、「防犯・防災への配慮」や「駐車場」がやや高くなっている点で異なる。

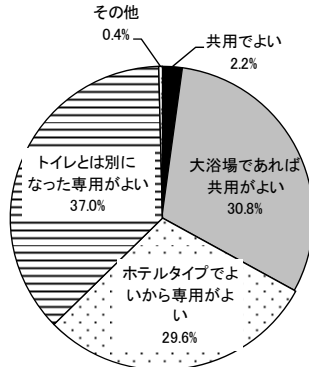
Q13. 住居にほしい設備(複数回答)



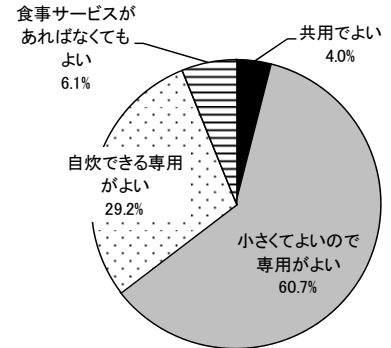
Q10. 季節居住用住宅のトイレ



Q11. 季節居住用住宅の浴室



Q12. 季節居住用住宅のキッチン



参考：釧路市アンケート調査結果(40代以上抽出)

【Q26-5】住居にあると良いと思う設備

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は横%)

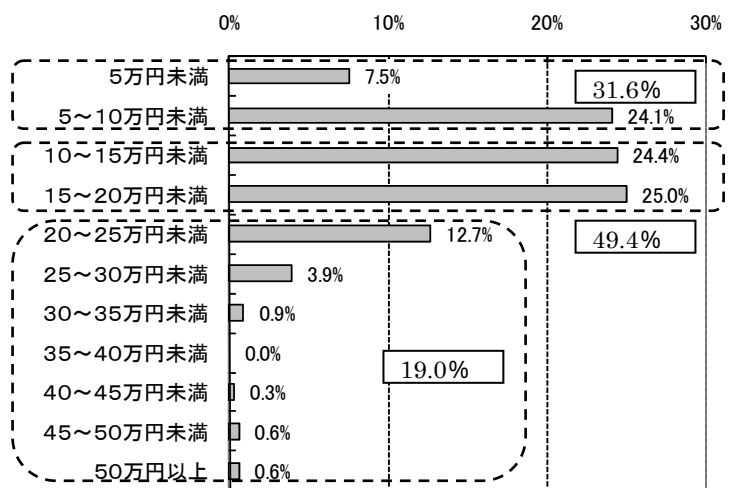
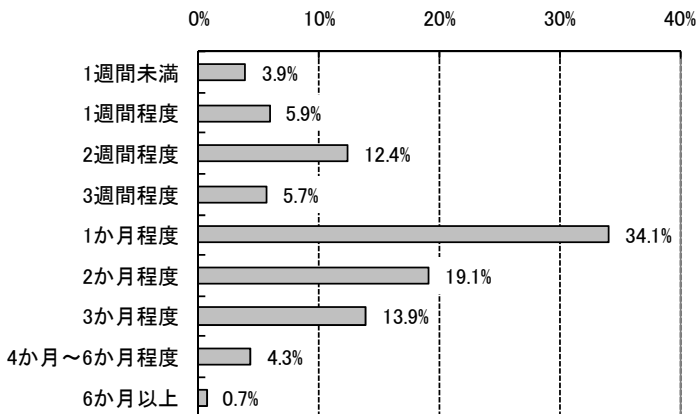
	合計	トイレ・バス・キッチンが必要	トイレ・バス・キッチン共用可	家電製品や家具、食器など	居住者等と交流しやすい共有スペース	プライバシーが確保できる部屋	バリアフリー対応	インターネット、パソコン環境の整備	防犯・防災への配慮	駐車場	ペットと居住できる	その他
40代以上	348	305	12	257	66	202	171	106	215	233	71	3
		87.6%	3.4%	73.9%	19.0%	58.0%	49.1%	30.5%	61.8%	67.0%	20.4%	0.9%

1か月以上の滞在を希望する人の1か月あたり滞在費用は、「10万円未満」が31.6%、「10～20万円未満」が49.4%、「20万円以上」が19.0%となっており、15万円程度が中心的な滞在費水準であると考えられる。

一方、釧路市調査では、1か月あたりの家賃・交通費等は「10万円未満」が54.4%を占めており、都市住民に比べ、必要経費が低いものが求められており、都市住民と地方都市住民では経済的ニーズが異なるため、両者の季節シェアは難しいと考えられる。

Q18.二地域・季節居住の滞在期間(SA)

Q20.滞在費用(1か月あたり)(N=332)



		合計	5万円未満	5～10万円未満	10～15万円未満	15～20万円未満	20～25万円未満	25～30万円未満	30～35万円未満	35～40万円未満	40～45万円未満	45～50万円未満	50万円以上
世帯の 年収区 分	300万円未満	度数	37	3	12	10	9	2		1			
		行%	100.0	8.1	32.4	27.0	24.3	5.4		2.7			
	300～500万円未満	度数	83	7	28	19	22	4	3				
		行%	100.0	8.4	33.7	22.9	26.5	4.8	3.6				
	500～700万円未満	度数	63	7	13	19	13	7	3				1
		行%	100.0	11.1	20.6	30.2	20.6	11.1	4.8				1.6
	700～1000万円未満	度数	91	7	21	19	27	17					
		行%	100.0	7.7	23.1	20.9	29.7	18.7					
	1000～1500万円未満	度数	36		6	10	7	6	5	1			1
		行%	100.0		16.7	27.8	19.4	16.7	13.9	2.8		2.8	
	1500万円以上	度数	22	1		4	5	6	2	1		1	1
		行%	100.0	4.5		18.2	22.7	27.3	9.1	4.5		4.5	4.5
	合計	度数	332	25	80	81	83	42	13	3		1	2
		行%	100.0	7.5	24.1	24.4	25.0	12.7	3.9	0.9		0.3	0.6

参考：釧路市アンケート調査結果(40代以上抽出)

【Q26-6】二地域居住実現に必要と思う追加経費(1か月あたりの家賃・交通費) (各項目の1行目はサンプル数、2行目は横%)

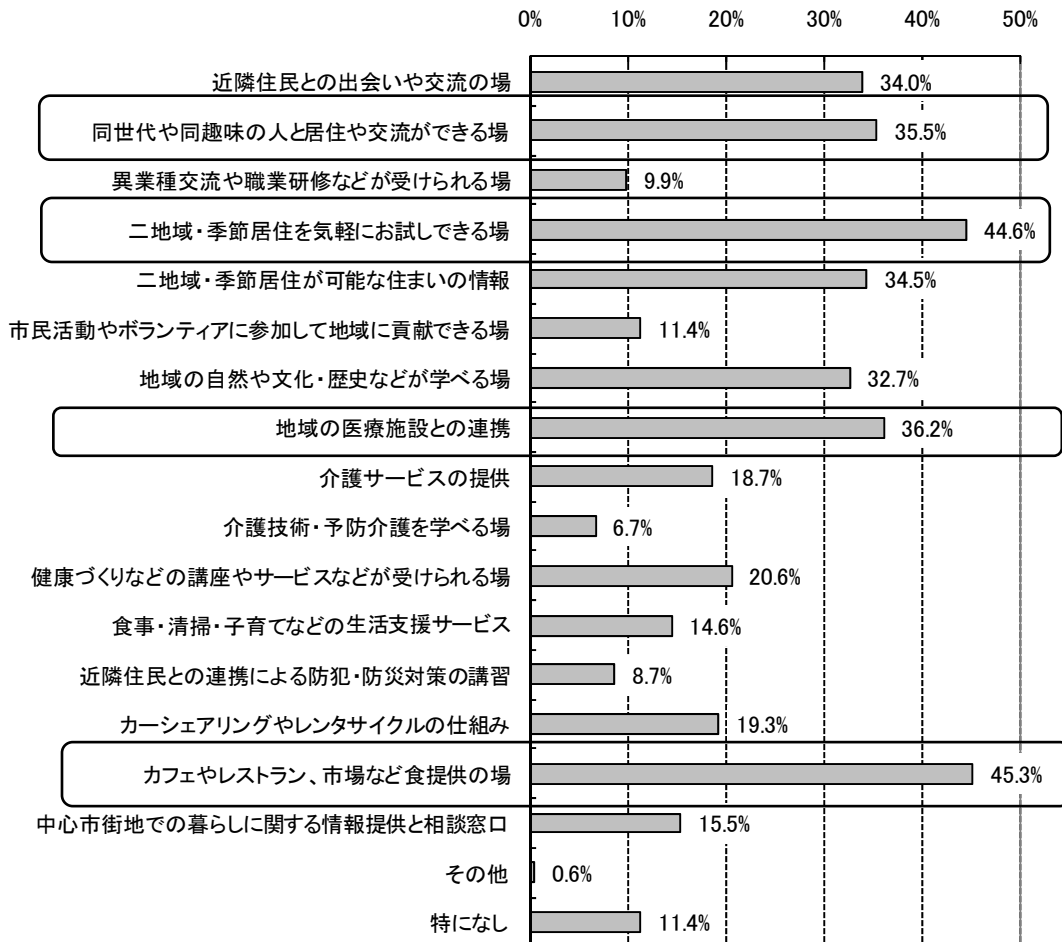
合計	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上	生活費が下がるのであれば検討してもよい	生活費が変わらないようであれば検討してもよい	よくわからない	その他
327	18	36	78	28	11	7	7	33	45	59	5
100.0%	5.5%	11.0%	23.9%	8.6%	3.4%	2.1%	2.1%	10.1%	13.8%	18.0%	1.5%

54.4%

二地域・季節居住をする場合に、居住地域にあったらよいものは「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」45.3%、「二地域・季節居住を気軽にお試しできる場」44.6%、「地域の医療施設との連携」36.2%、「同世代や同趣味の人と居住や交流ができる場」35.5%の順で多くなっている。釧路市調査でも同様のものが多いものの、「地域の医療施設との連携」が50.6%と最も多くなっている。

このことから、食文化や人との交流を楽しめ、医療面で安心できる環境を整えることが必要になる。それとともに、気軽に二地域・季節居住を試せる機会の提供が必要である。

Q5. 二地域・季節居住する際 あったらよいもの(複数回答)



参考：釧路市アンケート調査結果(40代以上抽出)

【Q27】中心市街地で二地域居住をする際、必要と思うもの(MA)

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は横%)

	合計	近隣住民との出合いや交流の場	同世代や同趣味の人と居住や交流ができる場	異業種交流や職業研修などが受けられる場	二地域・季節居住を気軽にお試しできる場	二地域・季節居住が可能な住まいの情報	市民活動やボランティアに参加して地域に貢献できる場	地域の医療施設との連携	介護サービスの提供	介護技術・予防介護を学べる場	健康づくりなどの講座やサービスなどが受けられる場	食事・清掃・子育てなどの生活支援サービス
40代以上	314	97	123	34	152	88	60	159	109	49	124	62
		30.9%	39.2%	10.8%	48.4%	28.0%	19.1%	50.6%	34.7%	15.6%	39.5%	19.7%

	近隣住民との連携による防犯・防災対策の講習	カーシェアリングやレンタサイクルの仕組み	カフェやレストラン、市場など食提供の場	中心市街地での暮らしに関する情報提供と相談窓口	その他
40代以上	57	54	142	94	6
	18.2%	17.2%	45.2%	29.9%	1.9%

第4章 街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住の実現方策の検討

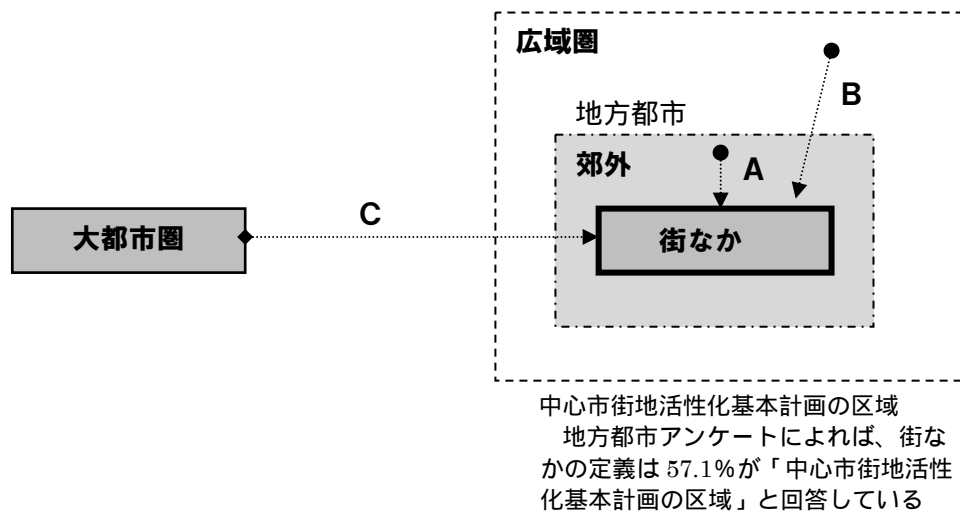
4-1 街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住のシナリオの検討

(1) 季節居住のイメージ

二地域居住地間の住み替えのイメージ

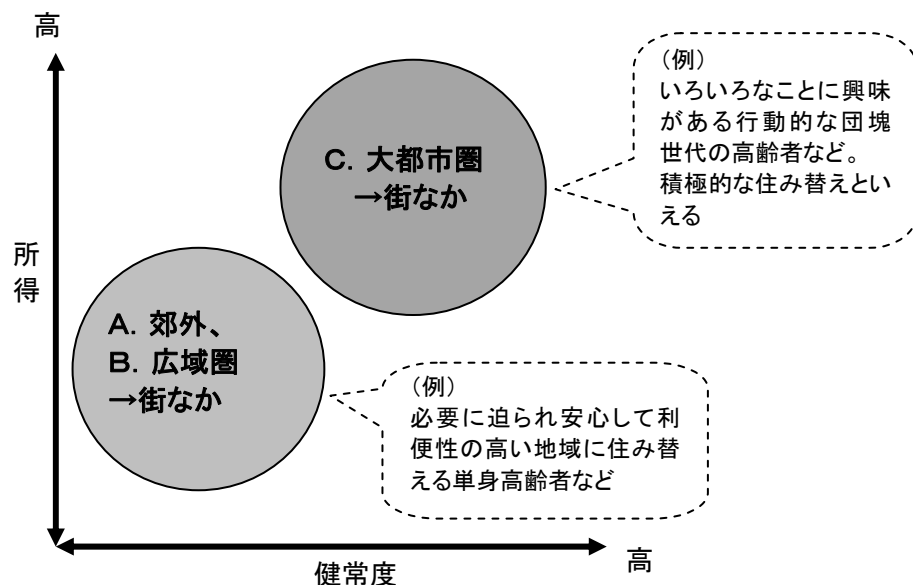
・地方都市の街なかの住宅等を季節的にシェアする二地域居住のシナリオとして、下図に示す3つのパターンが想定される。

- A. 郊外からの季節居住
- B. 広域圏（周辺の農山村）からの季節居住
- C. 大都市圏からの季節居住



・大都市圏からの季節居住と、郊外または広域圏からの季節居住では、季節居住の目的や属性が基本的に下図に示すように異なると考えられる。

季節居住者のポジショニング



- ・高齢者の街なかへの季節居住の動機は、居住地の立地条件・環境、年齢、資産状況、健康状態などに応じて異なると想定される。本調査では、これらの季節居住のパターンを既往調査及び今回実施した都市住民アンケート、釧路市調査等を踏まえ下表のように整理した。

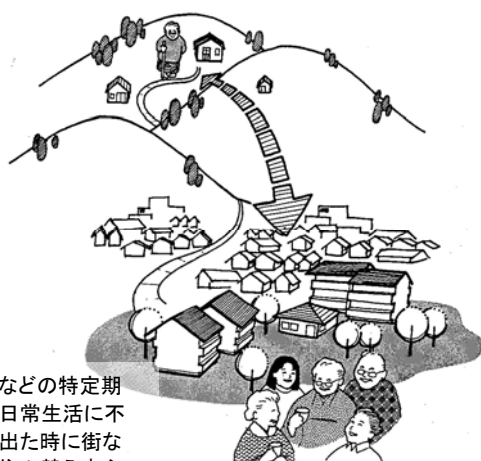
住み替えパターンと属性及び動機（既往調査 及び都市住民アンケート、釧路市調査等を踏まえた例示）

住み替えパターン	住み替え者の属性（例）	動機（例）
A . 郊外 街なか	高齢者のみ世帯 注）従前資産（持家等）を賃貸化するなどして住み替えを実現するケースが含まれる	<ul style="list-style-type: none"> ・一人暮らしの不安等。自立した生活が困難になった ・広い住宅を持てあまし、家屋等の維持が負担 ・回りの住宅地全体の高齢化、空き家、空き地の増加に伴う防犯・防災上の不安、住環境の悪化 ・生活利便性の低下（公共交通、商業、医療等） ・老老介護の先行き不安：同居している配偶者等の不安
B . 広域圏 街なか	単身高齢者世帯 注）何らかの形で家族等の支援を受けるケースが含まれる	<ul style="list-style-type: none"> ・通勤・通院等の負担（渋滞、通院に時間がかかる、公共交通の利便性の低下） ・過疎化のため回りに人がいなくなった等の心理的不安 ・心身虚弱化等に伴う緊急時や急病時等の不安 ・防災面での不安（台風、降雪時） ・生活支援サービス利用の充実希望 ・除雪作業の負担・困難、積雪のため外出が困難 ・介護の先行き不安：遠距離介護者等の不安
C . 大都市圏 街なか	リタイア者（Uターン予定者を含む） 自由業、芸術家等の特定の職業人* * 比較的経済的に余裕のある高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・避暑または避寒等の目的で夏季または冬季に居住 ・将来の住み替えを考慮して体験的に一定期間居住 ・趣味を活かした暮らしの実現 ・充実した医療サービス機関等を利用しながら退職や子供の独立による新しいライフスタイルへの移行を契機に、自己実現を図る

※既往調査：「平成 18 年度 北海道における新たな居住形態等の形成に関する調査 平成 19 年3月 北海道開発局開発監理部開発調査課」
「雪国の豊かな暮らし方継承方策調査報告書 平成 21 年3月 国土交通省都市・地域整備局」

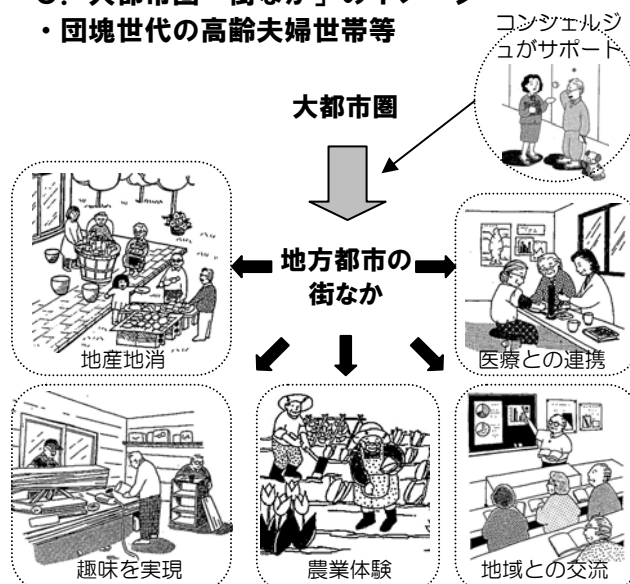
- A. 地方都市の郊外から街なかへの住み替え
- B. 地方都市の広域圏（近郊の農山村など）から街なかへの住み替え
- C. 大都市圏から地方都市の街なかへの住み替え

「A. 郊外、B. 広域圏→街なか」のイメージ
・単身高齢者世帯等



冬季などの特定期間や日常生活に不安が出た時に街なかに住み替え安心居住を実現

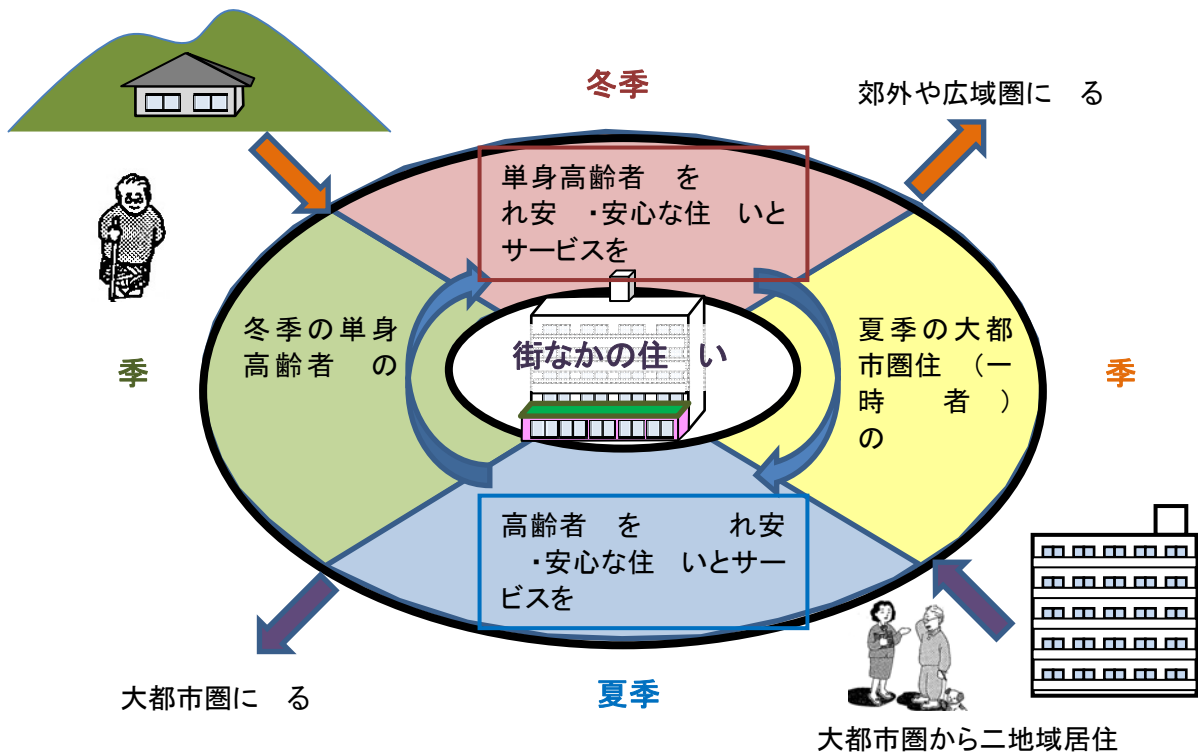
「C. 大都市圏→街なか」のイメージ
・団塊世代の高齢夫婦世帯等



季節居住のサイクルのイメージ

- ・季節居住は1年のサイクルの中で考えると四季に分けて整理するとわかりやすい。
- ・例えば、都市住民アンケートによれば釧路市への季節居住の季節は84.7%と圧倒的に「夏」のイメージが強い。一方、釧路市住民に対するアンケート調査によれば、60歳以上では「冬季の季節居住」が62.8%で最も高くなっている。
- ・このように北海道を例にとると、下図のようなサイクルでの季節居住が想定される。

1年のサイクルの中での二地域・季節居住のイメージ



二地域・季節居住者の住まい方・暮らし方のニーズ（例：積雪地域）

季節居住	冬季居住者	<ul style="list-style-type: none"> ・ しが で、 が一の時不安 ・生活が不便(、い) ・冬季の雪が大 ・とのふれあいやを ・夏季は自で生生となど 	<ul style="list-style-type: none"> ■雪に閉ざされる時期に生活利便性の整った街なかで暮らしたい ■気候の良い時期に、ふれあい豊かでゆとりのある暮らしを送りたい ■空気の良い自然が身近にある地方で健康的な暮らしを営みたい ■医療・福祉や生活支援サービスが充実したコミュニティの中で安心して暮らしたい
	夏季居住者	<ul style="list-style-type: none"> ・の生活とはなる・を ・自然、味などを ・れいな空気・利で健康り ・、地療 ・住をなど 	
二地域居住		(ふだんは大都市圏に居住。一定期間地方に居住)	

街なかでの季節居住における住まいと生活支援サービスに係るニーズ

- ・ 郊外や広域圏からの季節居住者と大都市圏からの季節居住者では、世帯属性（住み替えの際の同居者、所得など）、住み替えの目的・動機の違いなどから、住まいや街なかでの生活を支援するサービスも異なる。
- ・ これらの異なるニーズを満足する住まいの受け皿と、住み替えを動機づける生活支援サービス等が街なかで用意されている必要がある。

街なかでの季節居住における住まいと生活支援サービスに係るニーズ

	郊外→街なか	広域圏→街なか	大都市圏→街なか
性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者のみ世帯等 ・ 所得に必ずしも余裕があるわけではない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単身高齢者等 ・ 所得に必ずしも余裕があるわけではない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夫婦、気のあった仲間等 ・ 経済的に余裕がある
住み替えの目的・動	<ul style="list-style-type: none"> ・ もう少し職場に近い、趣味等の活動に便利なおところに住んでみたい（その機会がない） ・ 近くに医療施設などがなく、車が利用できなくなった時の医療や介護などに不安がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常生活の様々な不安から解消され、安心して暮らしたい ・ 街なかでの生活の利便性を享受したい（不便から開放されたい） ・ 寂しさから開放され、色々な人と交流したい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 避暑、趣味・観光、転地療養等 ・ 自然や文化とふれあい、地元の食材等を楽しみたい ・ 地元の人々と交流したい ・ 都会より空気・環境のよいところで健康的に暮らしたい
住いのニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 介護サービス等が付いた高齢者向け住宅 ・ 体験型の住まい ・ 低廉な負担で利用できる住まい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全・防犯、緊急時対応などに配慮した住まい ・ 交流スペース ・ 低廉な負担で利用できる住まい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元食材等の提供（レストラン等） ・ 地域住民との交流スペース
生活支援サービスのニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な情報提供・相談対応（資産活用、住み替え等にかかる相談等） ・ 医療・介護サービス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急通報や見守りサービス ・ 配食サービス ・ 健康増進、健康管理サービス ・ 医療・介護サービス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 食文化の提供、周辺観光の情報案内、体験型イベント ・ 地域文化や地域住民との交流 ・ 医療・介護、健康増進サービス

季節ごとの住まいのニーズ

- ・季節ごとのニーズは季節居住のパターンの組み合わせ次第で多様なケースが考えられる。街なかでの住まいの確保においては、様々な対応パターンを用意することが必要になると考えられる。
- ・例えば、賃貸住宅においては、利用期間や利用目的等に応じて体験型、一時滞在型（ウィークリーホテルやマンスリーマンションなど）、一般的な賃貸借契約などが考えられる。また、住居費負担を軽減するとともに希望利用期間にあわせた住まい方として、ルームシェアやタイムシェアなどの利用形態も考えられる。
- ・以下はモデル都市における検討成果などから、季節ごとの居住のパターンと、それぞれの住まいのニーズを例として整理したものである。
- ・住まいの種類として賃貸住宅（借上げを含む）や一時滞在型の住まいの供給、住まい方としてのグループ居住でのルームシェア、タイムシェアを示している。なお、下表パターン1では、単身高齢者が母子世帯等と共に支え合うことで単身高齢者の役割や生きがいの創出と母子世帯の子育ての負担軽減を図ることを意図している。このように、街なかに住み替えた高齢者等が生き生きと暮らせる環境を用意することも重要である。

二地域・季節居住のニーズと例（都市に暮らす例）

一	冬季	夏季	住まいのニーズ
	郊外・広域圏の単身高齢者等が生活不安等からグループ（ルームシェア）で季節居住	↑ 支え ↓	生活利便性の高い街なかでの既存ストックの活用（既存住宅の改修、借上住宅等）
	母子世帯などの居住（一定期間）		
	通院等の都合から、回復するまでの間、街なかで季節居住	治療等のため転地療養（大都市圏からの二地域居住を含む）	医療施設が隣接・近接した場所での新設または既存ストックを活用した一時滞在型の住まい
	比較的、経済的に余裕のある高齢者等がタイムシェアする（主に大都市圏からの二地域居住）	趣味、観光、仕事等を一定期間行う（主に大都市圏からの二地域居住）	一定水準を確保したサービス付き、家具が付いた一時滞在型の住まい

注）ルームシェア：複数の人でひとつの賃貸住宅の部屋を分けあって共同で住むこと。

タイムシェア：1軒の住宅やマンションの部屋などを、時期をずらして複数の人で共用すること。

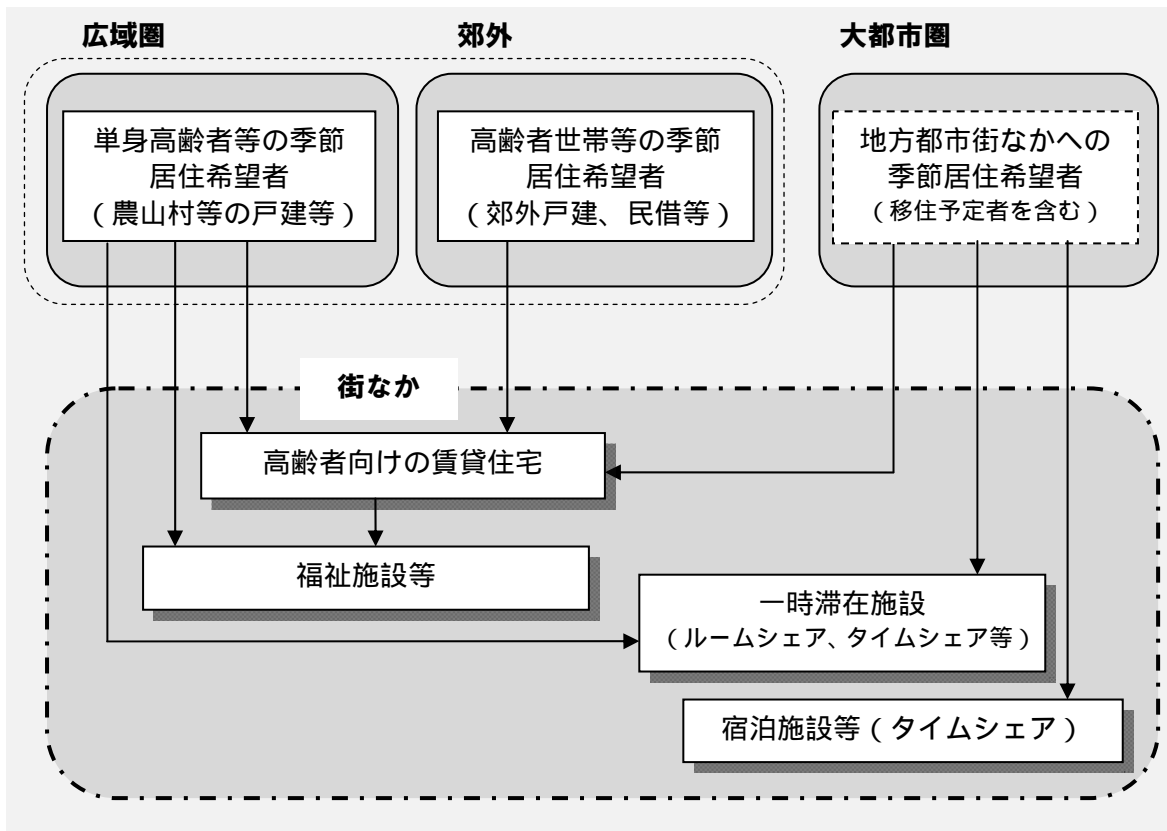
アメリカではこうした「利用権」を所有権として認める登記制度もあるが、日本では信託方式の「利用権」の売買として行われる（通常1週間単位）。

(2) 二地域・季節居住の受け皿となる住まいのイメージ

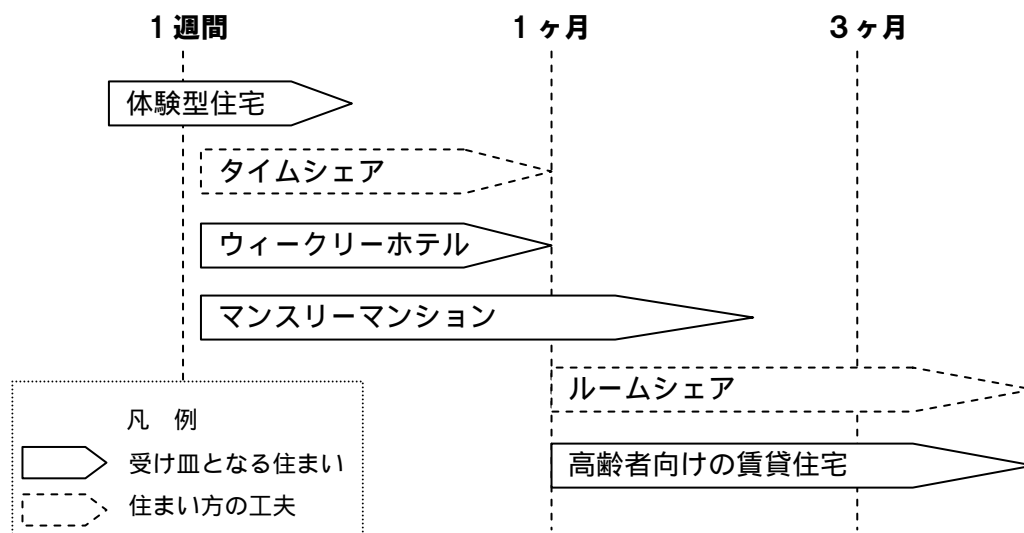
「受け皿となる街なかの住まい

- ・(1)での検討を踏まえると、季節居住の受け皿となる街なかの住まいとして下図に示すものが考えられる。
- ・大きくは賃貸借契約によるもの(1ヶ月以上)と、それ以外のものに分けられる。
- ・これらの住まいは、新築のほかに既存ストックの活用(リフォームやコンバージョン)により確保することが考えられる。

季節居住の受け皿となる街なかの住まいのイメージ

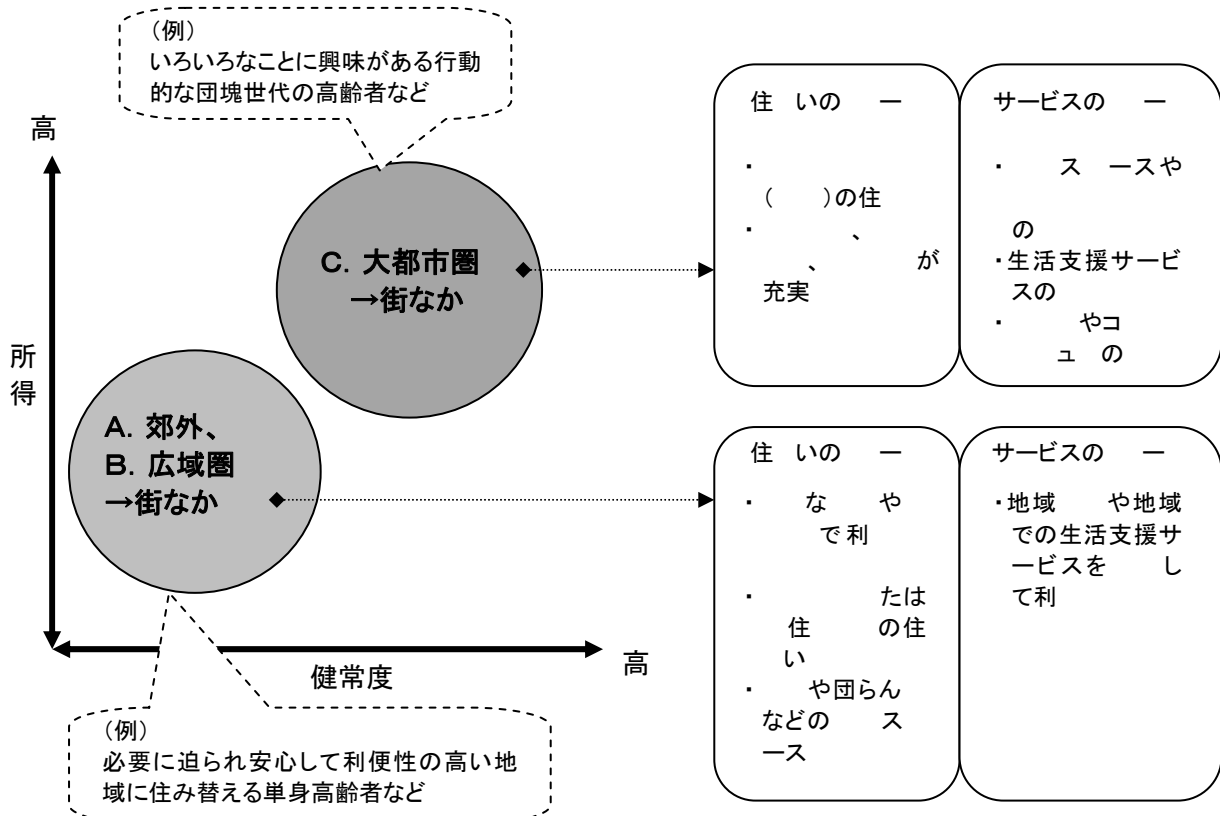


居住期間のイメージ (宿泊施設等は除く)



季節居住の受け皿となる街なかの住まいのイメージ

住み替えパターン	住み替えのイメージ例	受け皿となる街なかの住まいのイメージ	住まいのメニュー
A. 郊外 街なか	<ul style="list-style-type: none"> ・当該市の成熟化した郊外住宅団地等から街なかのコンパクトな住まいへ住み替え ・冬季は3～4ヶ月積雪のため外出が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉な家賃や使用料で利用可能 ・マンションまたは集住タイプの住まい ・徒歩圏内に日常生活利便性施設が立地 	高齢者向け賃貸住宅 高齢者向けの下宿 高齢者福祉施設（生活支援ハウス、ケアハウス、グループリビング等）
B. 広域圏 街なか	<ul style="list-style-type: none"> ・近郊農山村から街なかへの住まいの住み替え（福祉施設入所を含む） ・通院等の負担軽減のため医療施設の近くに住み替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・食堂や団らん室などの共用スペース ・地域ケアや地域での生活支援サービスを選択して利用 	高齢者福祉施設（入所施設：生活支援ハウス、ケアハウス、グループリビング等） 高齢者向け賃貸住宅 体験型住宅（一時居住モデル住宅） ハウスシェア タイムシェア
C. 大都市圏 街なか	大都市圏から一時滞在向けの住まいへの住み替え（体験型の居住を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションタイプ（集合）の住宅 ・家具付き、駐車場付き、IT等設備が充実 ・交流スペースや交流プログラムの提供 ・共用スペース ・生活支援サービス ・管理人やコンシェルジュ等の配置 	体験型住宅（一時居住） 一時滞在型住宅 タイムシェア型住宅（別荘等含む） 宿泊施設（ホテル、旅館等）



季節居住の住まいとコスト

- ・前述のように、利用者属性や受け皿となる住まいが異なるため、季節居住のコストはいちがいにはいえない面があるが、都市住民アンケートや釧路市調査結果などを踏まえると、下記の住宅像とコスト負担が想定される。

季節居住の となる住 いと利 コス の ー

項目	季節居住のコスト	備考
居	2人用は居間+2部屋以上 なお、二地域居住者の場合、居間は広い方が好まれる	伊達市安心ハウスでは広い住戸から契約が進んだ(担当者からの聞き取り)。 二地域居住の場合の居住スペース ・第1位が「居間+2部屋」44.0% (釧路市調査)
健全度	台所、浴室は専用で確保	自炊可能なことが条件
利 期間	1ヶ月以上	賃貸借契約の関係 釧路市内の滞在期間は平均40日
	季節居住者：5万円/月程度 二地域居住者：10~12万円/月	釧路市内のウィークリーマンション 使用料は8~12万円/週の水準(基本家賃5~9万円。他に駐車場、公共料金等を含む)
サービスコスト	2万円程度(伝言取次、相談情報提供、セキュリティシステム、緊急通報サービスを利用する場合。共益費込)	伊達市安心ハウスではフロントサービス費用として19,000円/月(共益費込)を徴収。
	単身者の場合で5万円前後 夫婦世帯の場合で10万円前後	食費は3食(@1,500~2,000円/日)と想定。

18 度 に る たな居住 の に る 19

- ・季節居住のコストについては、住居費以外に生活支援サービスや食費等のコストがかかる。高齢者は、これらのコストを年金や貯蓄を取り崩して負担していくことになると考えられる。このため、経済的に余裕があつて季節居住するわけではない郊外や広域圏からの季節居住の場合は、季節居住の負担を抑制するため生活支援サービスの利用を選択できるようにするなどの配慮が望まれる。

(3) 季節居住の受け皿となる高齢者の住まいの確保方策（メニュー）

受け皿となる住まいの確保方策

- ・高齢者の季節居住の住まいの確保方策は、新設と既存ストックの活用に分けられる。
- ・地方都市アンケート結果から、財政的な理由などにより、新たな公的住宅や施設整備については現実的に困難な状況にある自治体が少なくないと推察される。
- ・このため、民間主体での受け皿住宅の確保や、既存住宅の空き家や遊休化した施設等の活用による確保を検討する必要がある。
- ・既存ストックの活用は、住まいの整備コストを削減するとともに居住者の住居費負担を軽減することを主眼とする。
- ・既存ストックの活用は、既存住宅（民間住宅、公共賃貸住宅）の空き家の活用と、廃校となった学校など遊休化した施設や空き店舗や旅館等のコンバージョン（用途転換）とに分けることができる。
- ・生活支援サービスの利用については、外部からのサービスの選択利用や、地域見守り等の既存コミュニティ等の活用を図ることで季節間のサービスコストを抑制することが考えられる。

季節居住の となる住 いの 方

方	方	となる住 いの例
		外 サービスを利 した高齢者 住
ス の活	住（空） の利	の 住 の空 を活 した一時 が な住 の 住 を活 した一時 が な住
	のコ	の（ ）
—		の（ ）

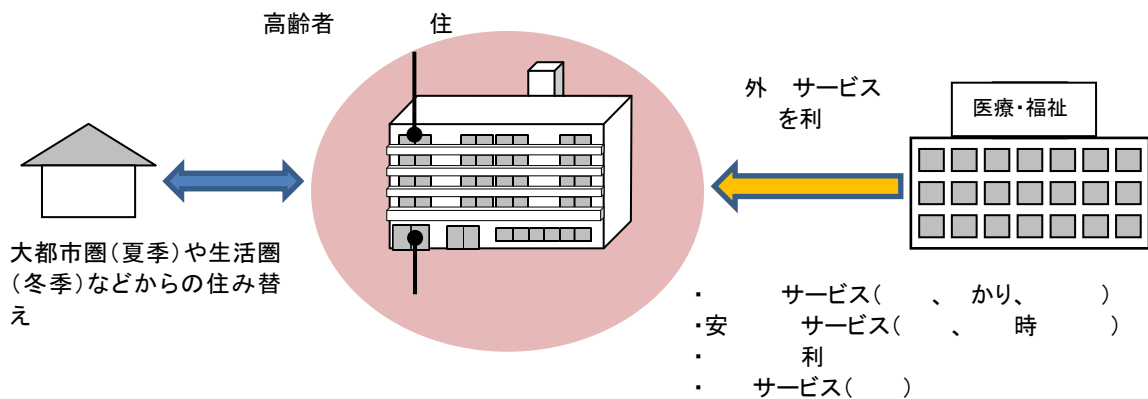
- ・以下にそれぞれの住まいのイメージを整理する。

外 サービスを利用した高齢者 住

- ・必要な外部サービスを選択、利用できるようにして、サービスコストを抑えられるようにした高齢者向けの住まい。外部サービスは入居者が個別に契約する。
- ・行政による認定制度を設けるなど、利用者の安心感につながる仕組みをあわせて導入できれば、入居及び住宅供給インセンティブになると期待される。

住まいのイメージ

- ・ 度(15 20 度)の利 で、高 の一時 なしに 居でる
- ・ ーや などを えた高齢者 住
- ・ 定 度に 住 (行 にる が)
- ・高齢者 居 度を活
- ・住 積は40 、 や の
- ・生活支援サービスは外 サービスを利



外 サービスを利用した高齢者 住 の 一

利 者	大都市圏の高齢者等	大都市圏の二地域居住希望者 比較的収入・資産のある(地元)高齢者等
	民間	地域優良賃貸住宅の建設費補助が利用できる場合がある(一定の要件を満たすもの)
住	25~30戸程度	高齢者専用賃貸住宅の1棟当たり戸数は全国平均で25戸
住 積	40~50㎡	夫婦2人の場合は40㎡~50㎡
()	6~7万円	別途共益費(1~2万円程度)が必要 地域優良賃貸住宅では家賃補助が用意されている場合がある
サービス	サービス内容に応じて負担	緊急通報システム常備(共益費に含む) 食事提供や家事援助等は選択 食費は@500円程度。月額3食付きで5万円程度と想定
()	最低12~14万円程度で生活が可能	介護保険、余暇等に要する費用は別途

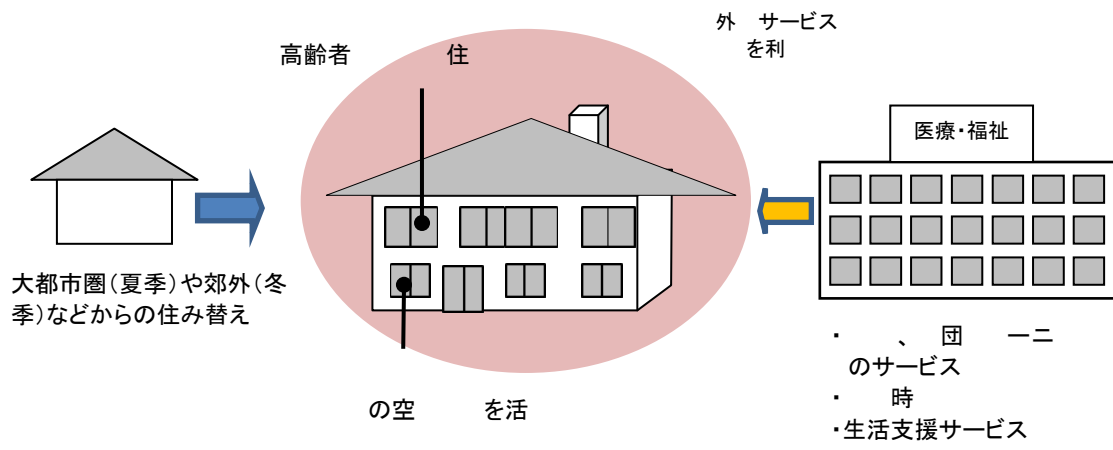
「高齢者専用賃貸住宅における介護サービス利用の実態調査報告書 平成21年3月 高齢者住宅財団」による

-1 の住の空を活した一時がな住

- ・利用者の住居費のコストを抑制するとともに、街なかの空き家等の既存住宅ストックを活用するもので、必要なリフォームを行った上で1ヶ月以上の季節居住が可能な住まいとして供給する。

住まいのイメージ

- ・空にテレビ、エアコン、カーペットなどの生活必需品を備えることで一時的に活用できる（スーパースタイル）
- ・必要のリフォームを行った上で利用者の負担を軽減する
- ・利用者が安心して住めるようにする
- ・コストを抑える



の住の空を活した一時がな住

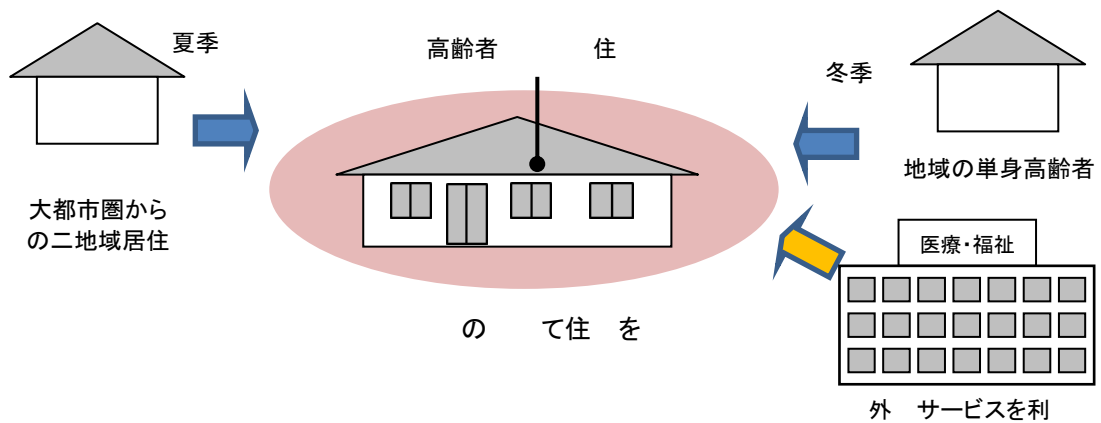
利 者	大都市圏の高齢者等	比較的、経済的に余裕のある高齢者世帯等 通院等の事情から短期居住を希望する（地元）高齢者等
	民間	
住 積	1～5戸以上	地域の住宅需要や空き家戸数に応じて設定
（ ）	40～50㎡	
	10～12万円程度	1ヶ月以上の契約を基本 別途共益費（1～1.5万円程度）が必要 ホテルよりも低廉な3,000円/日程度を想定（大都市圏からの二地域居住者）。郊外や中山間地域からの季節居住者の場合は、さらに低廉にする必要がある（2,000円/日程度）と思われる。
サービス	サービス内容に応じて負担	緊急通報システム、食事提供や家事援助等は選択可能
（ ）	20万円以内で生活可能	介護保険、余暇等に要する費用は別途 食費は5万円程度と想定。最短1ヶ月の居住を想定。

の て住 を活 した一時 が な住

- ・街なかにおいても戸建て住宅等が活用できる場合がある。地方都市においては、戸建て住宅が主流であり、建て方は戸建てになじみがある。
- ・このため、戸建て住宅をリフォームして共同居住型の住まいとして供給する。

住まいのイメージ

- ・二地域居住と季節居住の を らった で利 が な住 い
- ・ の空 を して一定期間利 。夏、冬を中心として利
- ・夏季は都市圏からの二地域居住の として、冬季は郊外や中 間地域の単身高齢者 の季節居住の として活



の て住 を活 した一時 が な住

利 者	郊外の単身高齢者等	経済的に必ずしも余裕のない高齢者世帯等 単身や虚弱等の理由から集住を希望する高齢者等
	民間	地域住宅交付金等の支援制度が利用できる可能性がある
住	1戸以上	1棟を数戸に改良（個室を設置）することが想定される
住 積	18～25㎡	家賃負担を軽減するため面積を絞る （高齢者専用賃貸住宅の平均は単身向け25㎡、2人向け30㎡）
()	3～5万円程度	冬季など一定期間の居住を想定 1,500～2,000円/日程度を想定 別途共益費（1～2万円程度）が必要
サービス	サービス内容に応じて負担	緊急通報システムまたは地域の見守り体制 食事提供や家事援助等は選択可能
()	10～12万円以内で生活可能	食費は5万円程度と想定 介護保険、余暇等に要する費用は別途

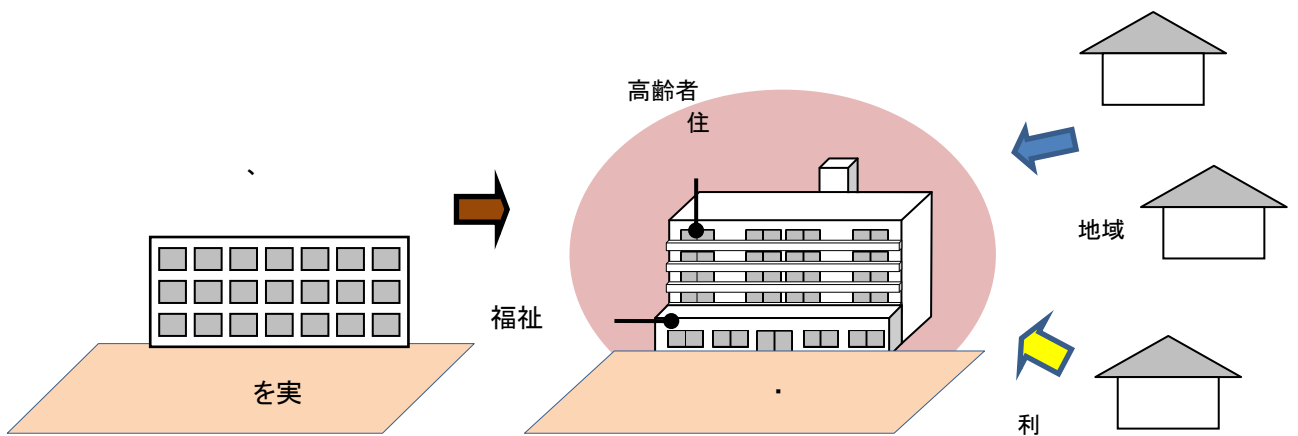
「高齢者専用賃貸住宅における介護サービス利用の実態調査報告書 平成21年3月 高齢者住宅財団」による

の ()

- ・統廃合などにより遊休化した街なかの公共施設等をコンバージョン（用途転換）して、高齢者の住まいや福祉施設等に利用するもの。
- ・学校等においては、グラウンドや体育館などを利用して交流機能を持たせることが可能であり、地域社会や老若世代間交流等の新しいコミュニティを創造できる可能性がある。
- ・住まいの利用イメージは、外部サービスを利用した高齢者向け賃貸住宅と同様と想定する。

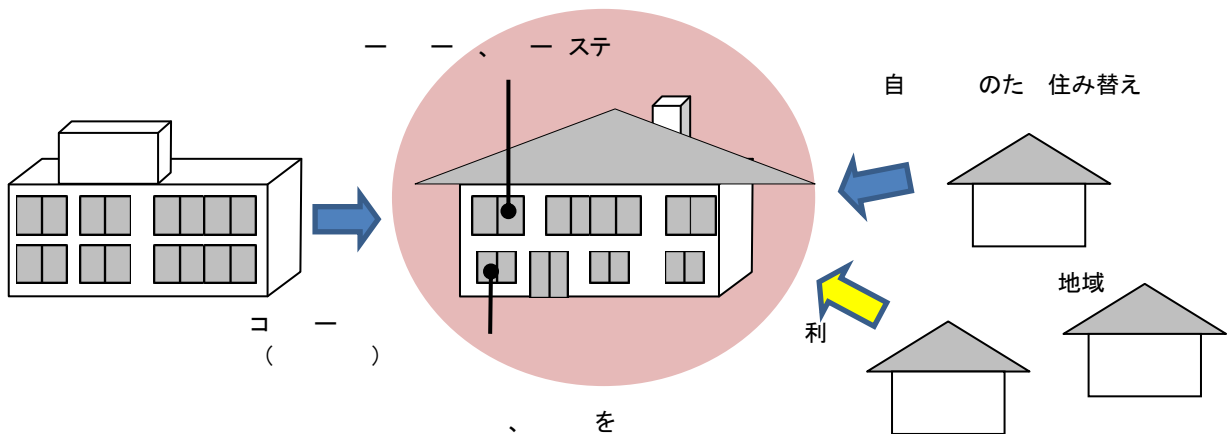
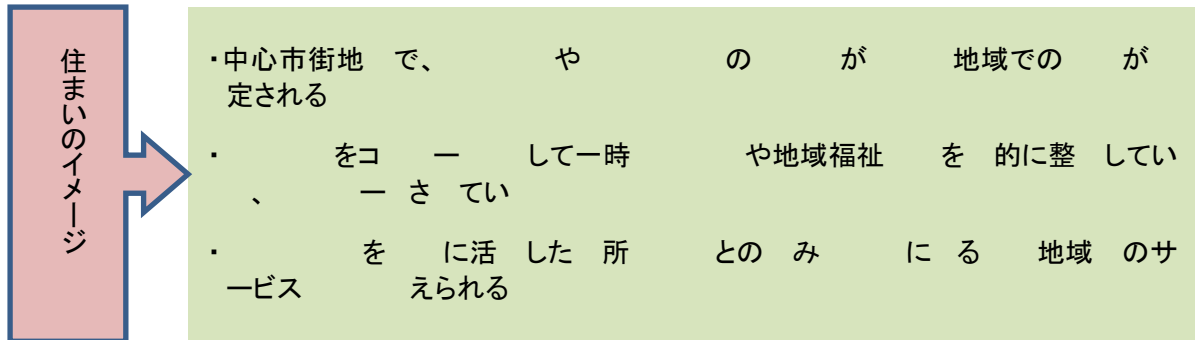
住まいのイメージ

- ・ となった や した をコ ー して高齢者の住 い や福祉 を 的に整
- ・ 高齢者 住 と て支援 (福祉)など 世代 をテー と した活 えられる。
- ・ や などを地域の として に活



-2 の ()

- ・街なかで廃業等により遊休化した民間の施設（店舗、旅館等）などをコンバージョンし、高齢者等の住まいとして提供する。
- ・それぞれの活用施設の特性を活かした共同居住の住まいとして再生させ、周辺地域の活性化やサービスの提供に貢献するものとする。
- ・住まいの利用イメージは、外部サービスを利用した高齢者向け賃貸住宅と同様と想定する。



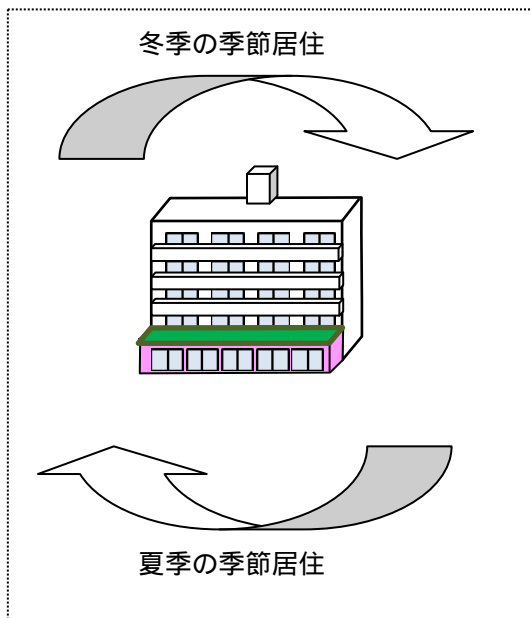
(4) 住まいの使い方に係る課題と対応の方向性

- ・街なかにおいて確保した高齢者の住まいをどのように活用していくか検討する必要がある。特に、街なかでの季節居住を実現する上で、受け皿となる住まいの事業の成立性を考慮するとき、その稼働率を高めることが課題となる。
- ・このため、二地域・季節居住のパターンにより異なる世帯属性や目的・ニーズに対応した住まい方が実現できることが理想的である。
- ・また、稼働率の低下を別の収益源を開発し、その収益を充当することで全体的なバランスをとる方法も考えられる。
- ・また、郊外・広域圏からの季節居住者が、暮らしを経験して通年利用を希望するケースが発生することも考えられる。このような場合は、一つの住まいでのシェアが困難となる事態も想定される。
- ・以下では、まず一つの住まいをシェアする方法についての課題と解決策を検討し、次いで稼働率が落ちる分を別の方法でカバーする方法について検討する。

「平成18年度国土施策創発調査 豪雪地帯における安心安全な地域づくりに関する調査報告書 平成19年3月 国土交通省 都市・地域整備局」において、冬季居住の現状と課題をさぐるため一時避難も含めて冬季居住の実績がありそうな38施設を対象にアンケート調査を行っている(回答21市町村、21施設(一時避難の2施設を含む))。

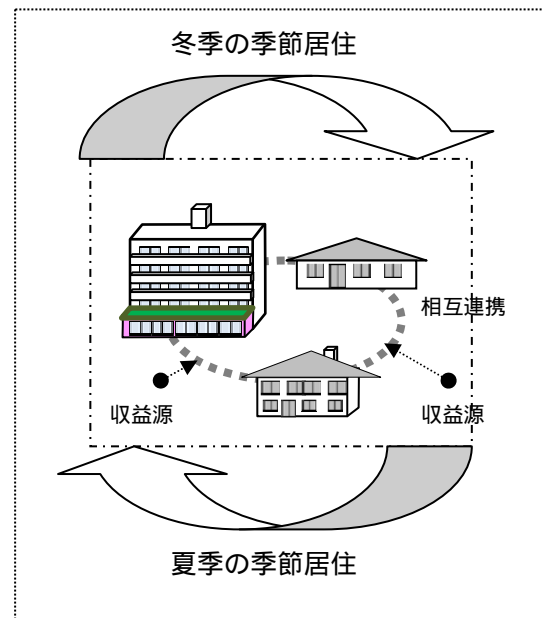
このアンケートの中で、利用期間にかかる不満・要望として、「利用した人はほとんど通年利用を希望する」(北秋田市)、「通年利用を希望する」(上越市)など通年利用への要望がみられること、また「通年利用者が多くて冬季に入居できないケースがある」(西和賀町「かたくりの園」)もみられたことが明らかとなっている。

一つの住まいの中でシェアする



稼働率をいかにあげるかが課題

街なか全体の中でシェアする



不足する収益を何でカバーできるかが課題

(例)

- ・自動車や自転車、生活用品レンタルサービス
- ・様々な体験農業、生涯学習などのイベント
- ・地元食材を利用した配食サービスなど

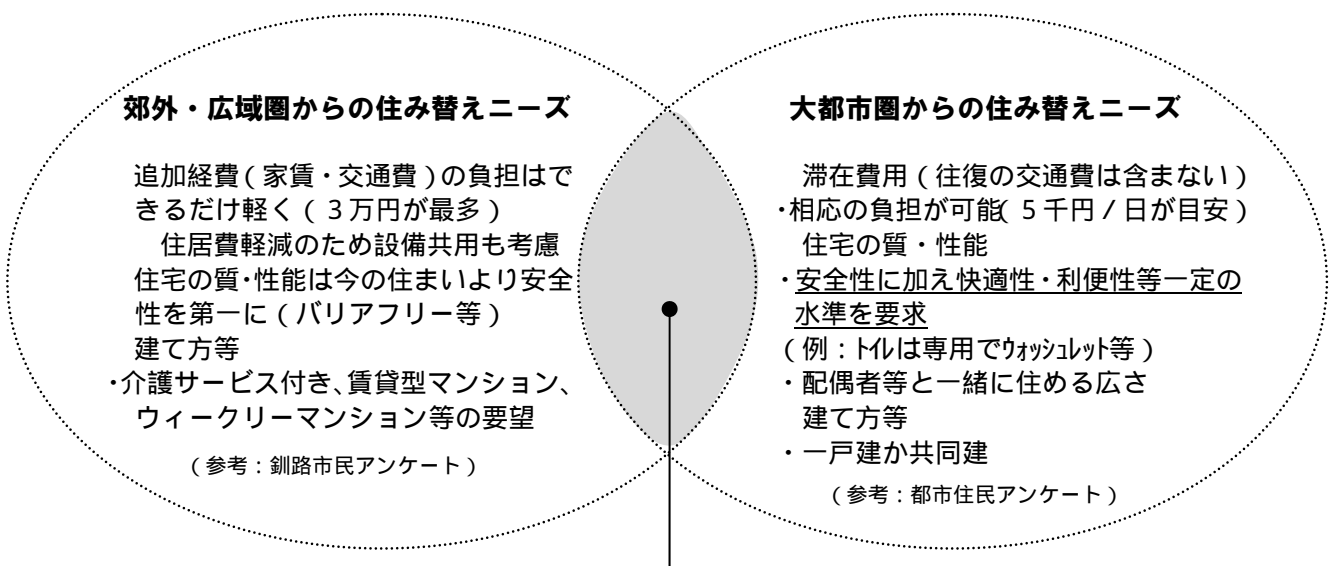
郊外・広域圏と大都市圏からの二地域・季節居住を一つの住まいでシェアする

- ・二地域居住に必要な追加経費（季節居住に必要な住居費や生活支援等のサービスコスト）は、できるだけ抑えることが望ましい。特に、郊外または広域圏から街なかへの住み替えの場合は、単身高齢者や高齢者のみ世帯等が生活不安や自立した生活を送ることの不安などを背景に、必要に迫られて住み替えることが想定されることや、生活支援サービス等の利用も想定されることから、追加経費をできるだけ抑制する必要がある¹。このため、居室の一部（例えば居間）や浴室・便所等の設備の共用も考慮する必要が生じる。
- ・一方、大都市圏から地方の街なかへの住み替えの場合は、経済的に比較的余裕があり、都市部での生活水準をある程度維持しながら一定期間住み替えることが想定される。住まいについても、設備や住宅性能については一定水準以上のものが求められる。また、滞在期間中の暮らしを豊かなものとするため必要なサービスを受けたいと考えている。このようなことから、滞在期間中のサービスのコストをできるだけ抑制することが望まれる²。
- ・このような両者のニーズの違いを一つの住まいで両立させることが、街なかの住まいの稼働率を高め、住まいを提供する家主等の空き家リスクを回避する上で重要なポイントとなる。

¹ 釧路市調査（市民アンケート）によれば、二地域居住を実現するために必要となる1ヶ月当たりの追加経費（家賃・交通費等）については、年代による差異はあまり見られず、「3万円未満」を希望する者が34.6%、「3～6万円未満」が15.3%の順となっている。

² 都市住民アンケートによれば、1ヶ月以上滞在を希望する者の1ヶ月あたりの滞在費用（往復の交通費は含まない）は「5～10万円未満」が24.1%、「10～15万円未満」が24.4%、「15～20万円未満」が25.0%となっており、平均すると15万円程度（1日あたり5千円程度）の水準になると考えられる。

一つの住まいをシェアすることで実現する季節居住の例



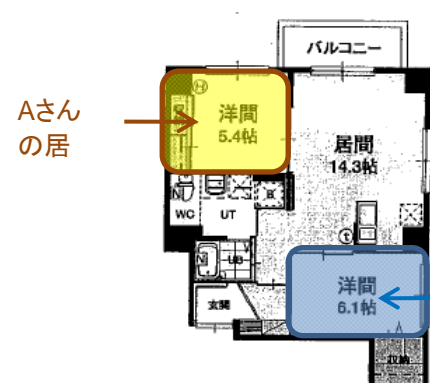
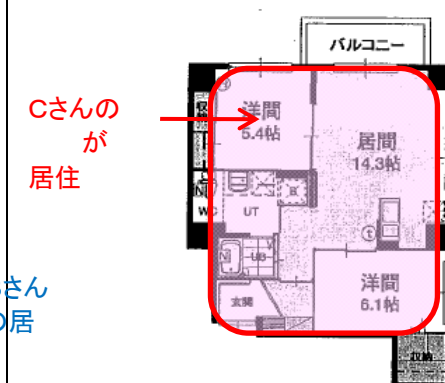
ニーズや滞在費用等が重なる部分については、一つの住まいを活用して二地域・季節居住を実現する

一つの住まいで二地域・季節居住のシェアさせるアイデアの例

ルームシェア（季節居住）

- ・ルームシェアとは、複数の人で1つの賃貸住宅の部屋を分けあって共同で住むことで、そのメリットとして家賃負担や水道光熱費などの維持費の負担軽減、キッチン・バストイレなどの共用部分を含む広めの部屋を借りられることなどがあげられる。インターネットの発達で募集が容易になり、増加している。
- ・単に住居費を安くするだけでなく老後の安心感が高まることなどから、1人暮らしの高齢者が仲間と暮らす形態も注目されている。
- ・公的賃貸住宅においてもルームシェアを募集している例がある（都市再生機構賃貸住宅）。
- ・季節居住においては、下図のようにグループで居住し、広めのキッチンや浴室などで、生活支援サービスや介護サービスなどが受けやすいなどのメリットがあると考えられる。
- ・1ヶ月以上滞在するような二地域居住者は、ファミリーや気の合った仲間と比較的リーズナブルな使用料と滞在費で利用できるメリットがあると考えられる。

二地域・季節居住を さ せる の 例 (の 一)

	郊外・広域圏→街なか	大都市圏→街なか
所得	やや低い	経済的に余裕あり
健康度	自立～やや虚弱（要介護）	健康（転地療養者もあり得る）
住い方	ルームシェア	1戸を賃借
利期間	1ヶ月以上	1ヶ月以上
	グループ（共同）で契約。家賃負担をグループで分散させる。 人員は居室数が上限（例えば3DKなら3人まで）	原則1戸を1世帯が契約 （友人同士などルームシェアもあり得る）
間り	（例：冬季） 	（例：夏季） 

タイムシェア（二地域・季節居住）

- ・タイムシェアとは、複数の所有者が一つの建物（部屋）を、自分の希望する期間の利用権を購入して利用するもので、比較的短期間の利用が想定される。
- ・タイムシェアのメリットとして、購入費や維持費が高額となる住宅や別荘を、期間を分けて複数の者で利用することにより、コスト負担をある程度抑えることがあげられる。
- ・日本では、ホテルの一室を所定のルールで共同利用する会員制リゾートクラブの業態が普及しており、欧米のようにキッチンを備えておらずホテルの居室と同様のプランをもち、レストラン等を併設しているものが多いとされる。しかし、温泉旅館や企業保養所、古民家等をタイムシェア施設へとコンバージョンすることは一定の可能性があると考えられている（タイムシェア型住宅供給研究会報告書 平成 20 年 8 月 タイムシェア型住宅研究会）。
- ・季節居住においては、1ヶ月未満の比較的短期間利用の場合で、下表のように1週間単位で通院、観光、趣味等の目的で利用することが考えられる。
- ・これを成立させるためには、タイムシェア住宅（施設）の管理・運営等のオペレーションを行う主体が必要となる。このことにより、居住施設のオペレーションを担う産業の創出にもつながる。

二地域・季節居住を さ る の 例 (の)

	郊外・広域圏→街なか	大都市圏→街なか
所得	経済的に余裕はない場合がある	経済的にやや余裕あり
健康度	自立～やや虚弱（通院等）	自立 （転地療養もあり得る）
住い方	1世帯が1週間単位で住む。1ヶ月では4世帯が住む。	
利方	利用者は1週間分の利用権を管理・運営業者等から購入 （会員制：ポイントやチケット。交換して他の地域の施設でも利用可能） 管理・運営業者は、予め定めた住まいや週を利用者のために一定期間確保	
り	<p>定期的にご利用（ ）</p>	

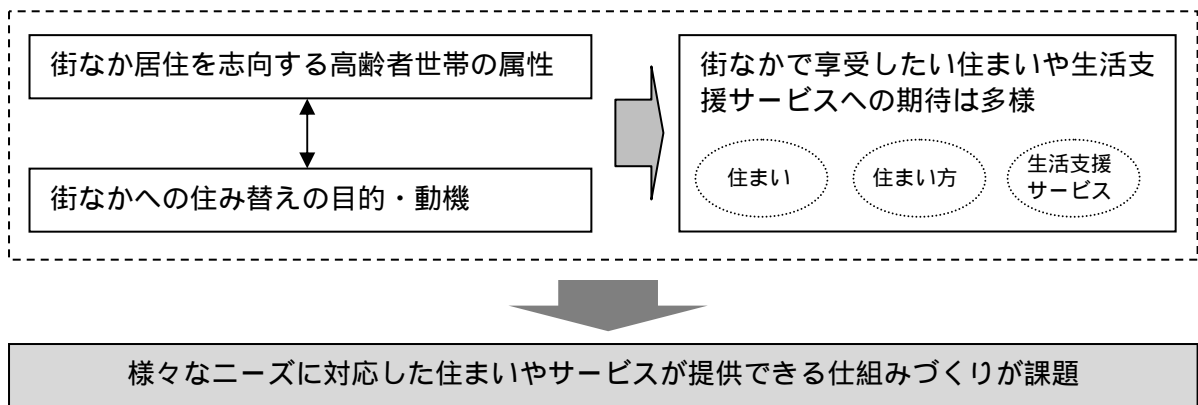
4 - 2 . 二地域・季節居住のニーズとその対応

(1) 二地域・季節居住の実現に向けた課題と対応の方向性

二地域・季節居住の実現に向けた検討課題

- ・二地域・季節居住のニーズは、下図に示すように街なか居住を志向する高齢者世帯の属性、街なかへの住み替えの目的や動機や街なかでの享受を期待する生活支援サービスによって異なる。
- ・それらに対応した住まいやサービスが提供できる仕組みづくりが課題となる。

季節居住のニーズと対応課題



住み替えパターン別の問題点・課題とその対応の方向性

- ・ の様々な住まいや生活支援サービスに応える街なかへの住み替えの実現に向けた問題点・課題を次ページの表に例示する。
- ・ 住み替えの実現に向けては、問題点・課題を洗い出し、きめ細かに対応する必要がある。
- ・ 特に、世帯属性では高齢者の同居人の有無や経済的な側面、住み替えの目的やニーズによって、利用時期や利用期間、求められる住まいの内容、街なかでの暮らしを支える生活支援サービスなどが異なると考えられる。

住み替えパターン別の問題点・課題とその対応の方向性（例示）

住み替えパターン	住み替えの実現に向けた問題点、課題	対応の方向性
郊外 街なか	<ul style="list-style-type: none"> ・希望にあった住み替え先（住まい）がない ・住宅活用の際、取引について仲介業者への不安がある ・持家が希望価格で貸せない、借り手がない ・住み替え先の家賃負担が大きい（サブリースで得た賃料で住み替え先の住宅家賃がまかなえない） 	<ul style="list-style-type: none"> ・二地域・季節居住に適した街なかの住まいの供給 ・活用可能な空き家の発掘、データベース化 ・優良業者（不動産、建設）の登録 ・賃貸化をサポートする仕組み
広域圏 街なか	<ul style="list-style-type: none"> ・従前住宅の資産活用が難しい ・存置する場合の維持管理費用の負担 ・近所づきあいに対する不安が大きい ・家族（子世帯）の理解・同意が得られるか。得られない場合、賃貸入居に障壁が大きい（高齢者は入居が敬遠される傾向：保証人・身元引受人等）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ形成支援の仕組み ・高齢者の入居に係る家主等のトラブル等の不安解消（家賃債務保証等）
大都市圏 街なか	<ul style="list-style-type: none"> ・交通費、移動時間がかかる ・学ぶ機会や地域の人々との交流希望への対応 ・滞在先の様々な情報提供の不足 ・多様なライフスタイルを実現するための新たな休暇制度、就業制度の普及 ・短期・長期居住に適した住まいの不足 ・生活支援サービス等の利用に制限がある（住民票があることが条件となる場合がある） 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光業界とタイアップした長期滞在向け商品の開発（体験農業、地域学習講座、体験旅行等） ・大都市圏へのプロモーションの実施 ・短期・長期居住に適した街なかでの住まいの供給 ・高齢者向けバリアフリー改修の促進 ・住み替え者に対する生活支援サービス等の充実
上記に共通する課題と対応の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・自分の希望に合った住み替え先に係る情報不足・住み替え費用（移転・移動等）の負担 ・2つの住宅の保有コストの負担・管理の手間等 ・未利用期間中の維持管理方法やコスト（元の住宅の積雪期の維持管理や除雪、その他の地域では除草など） ・元の住宅の固定資産税等の負担 ・需要が夏季等の特定時期に集中する可能性（需要と供給のミスマッチ） ・情報の信頼性の確保（家賃相場等） ・近隣のつきあい、新しいコミュニティへの不安 ・高齢者等への賃貸に係る家主の不安がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・住み替え先の一元的な情報提供（住宅、福祉、その他） ・タイムシェア型（特定期間に毎年利用できる権利付き）住宅の検討 ・住み替えに係るトータルなコーディネート、カウンセリングができる専門家の確保 ・高齢者の入居に係る家主等のトラブル等の不安解消（家賃債務保証等） ・空き家改修・補修費用の助成等

留守宅の維持管理：例えば、積雪地域における入居者の留守宅の除雪については、入居者は事前に対応を準備した上で入居しており、主に隣近所や除雪業者等が対応している状況がある。

(2) 二地域・季節居住を支える様々な生活支援サービスニーズへの対応

住み替えの受け皿となる新しい不動産関連ビジネス

- ・二地域・季節居住者の多様なライフスタイルを受け入れるための不動産関連サービスとして以下が考えられる。
- ・一時滞在型住宅の提供、タイムシェアや一時滞在型の旅館・ホテルの提供や、空き家・遊休施設などを有効活用するための流通サービス
- ・上記の各種不動産の開発・管理に係るサービス

住み替えによる交流生活を支援する新しい生活関連ビジネス

- ・街なかでの季節居住を支えるとともに、多様なライフスタイルの実現を可能とするための生活支援サービスとして、下表が例として考えられる。

二地域・季節居住に係る生活支援サービスの例

生活の局面		短期滞在(生活体験) ←	→ 長期滞在(生活支援)
住む	住居	利用契約 タイムシェア	賃貸借契約 (売買)
	住環境	生活用品レンタル	生活用品売買
	交通手段	レンタカー、レンタルサイクル タクシーやバス利用券	タクシーやバス利用券
消費	資産	地元不動産等による資産形成の アドバイス	地元不動産等による資産形成
	消費生活	リピーター向けポイントプロ グラム等による実質的な割引サ ービス	住民向け割引サービス
雇用	就業機会	時間雇用、短期雇用	中・長期雇用
		好きな時に好きなだけ働く雇用形態	
医療・ 保健・ 福祉	医療・保健	住民向け検診サービスに代わる 新しい業態	住民向け検診サービス
	福祉サービス	住民サービスに代わる新しい業 態	住民サービス
余暇	観光	リピーター向けポイントプロ グラム等による実質的な割引サ ービス	住民向け割引サービス
生涯学 習	生涯学習文化 活動	住民向け講座に代わる新しい業 態	住民向け講座
交流	地域交流 社会活動	エコマネー等の地域住民の交流 活動に参加するインセンティブ サービス	地域住民の交流活動

移住・住み替えコンシェルジュサービス

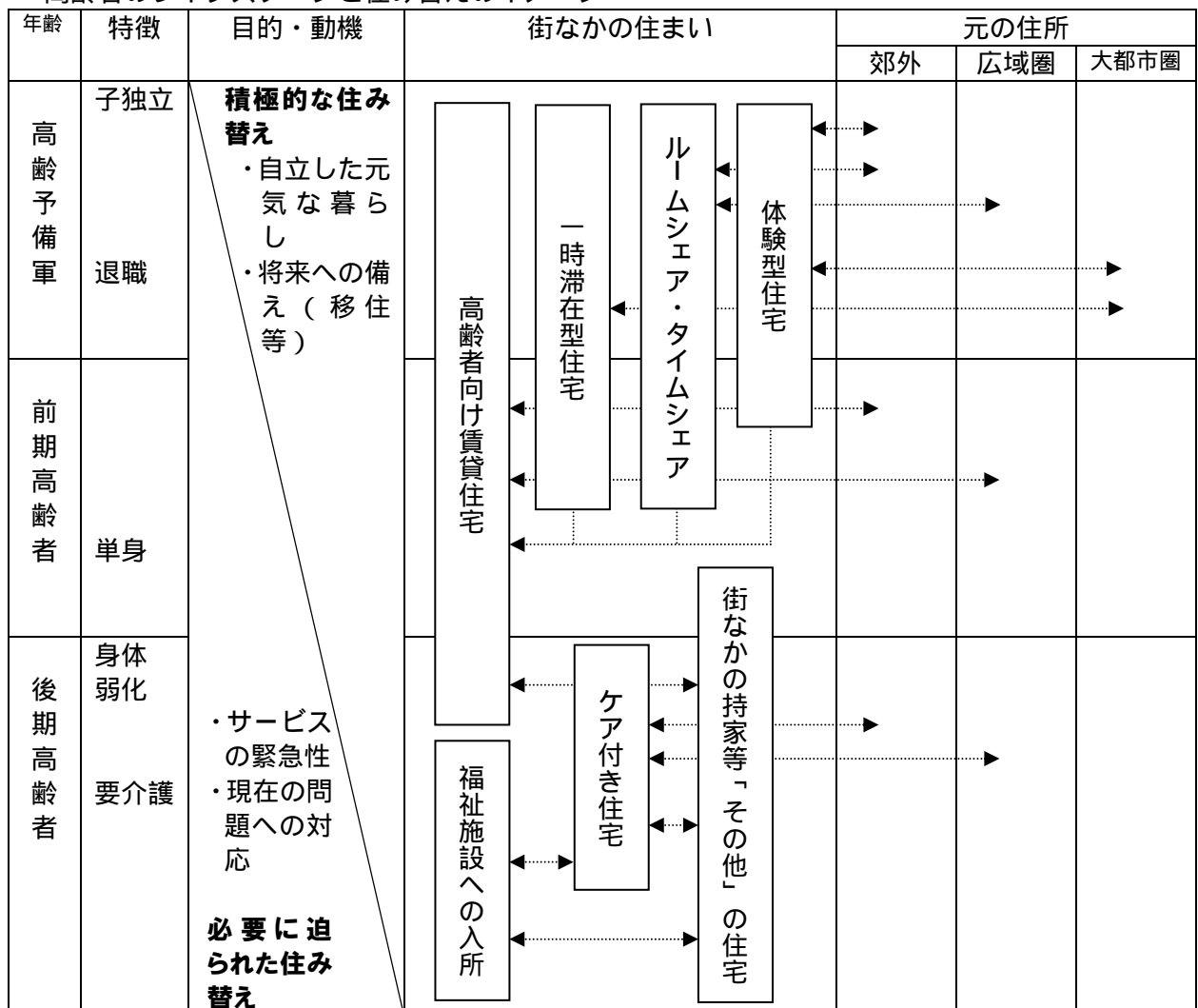
- ・住み替えの相談窓口として、大都市圏の団塊世代等と地方の街なかでの暮らし、サービスを仲介し、二地域・季節居住希望者のニーズに応える。
- ・様々な問い合わせ・申し込みなどのワンストップ窓口であり、サービスなどをコーディネートすると同時に、住み替え・交流に関する情報発信センターとして専門家等と連携した中核的な役割を果たす。

(3) 二地域・季節居住の推進による一生涯暮らせる街なかの実現

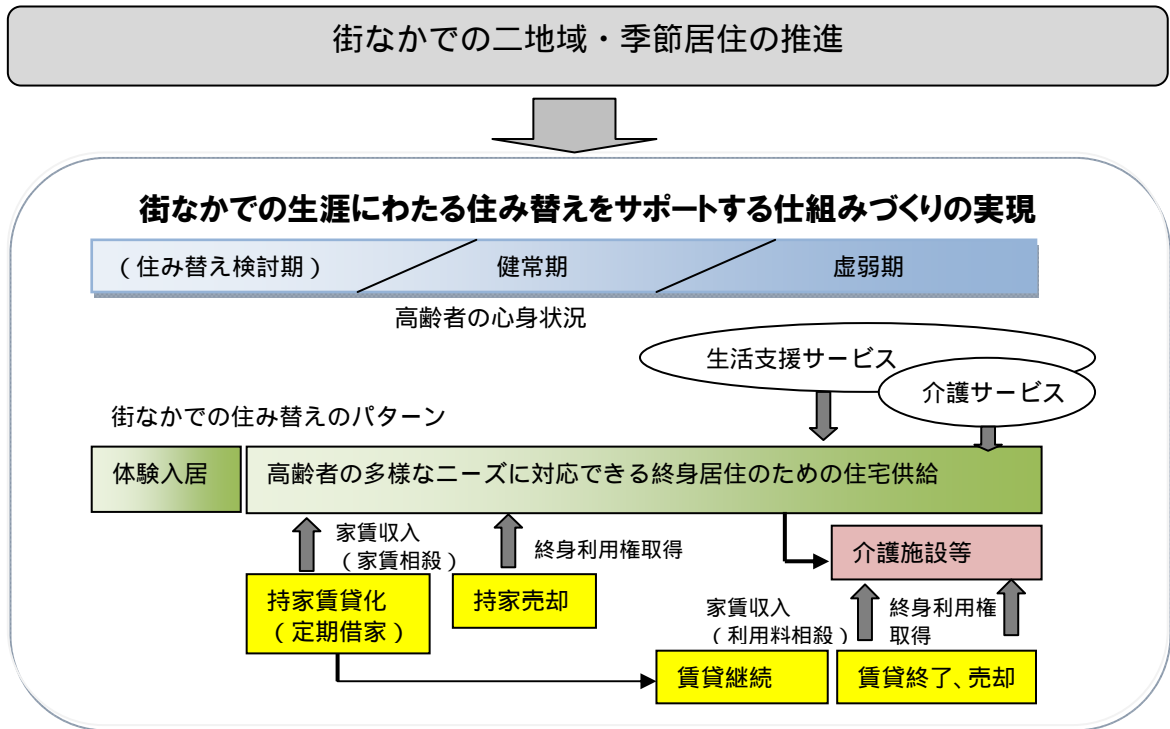
～街なかでの生涯にわたる住み替えをサポートする仕組みづくりの実現～

- ・街なかでの季節居住の促進は、高齢者が安心して暮らせる住まいの選択肢を増やすとともに、暮らしを支える生活支援サービスの充実につながり、一生涯住み続けられる街なかを実現することとなる。
- ・街なかでの生涯にわたる住み替えをサポートする仕組みとして、高齢者のライフステージや身体状況、住み替えの目的・動機付けにあわせた適切な住まいを確保できるよう、体験入居が可能な住まい、多様なニーズに応じて対応できる終身居住のための住まいを確保できる持家等の資産を活用した住み替えの仕組み、必要な時に必要なサービスが受けられるシステム、これらの情報・相談が専門的な内容も含めて気軽に受けられる仕組み等を一体的に構築することが考えられる。
- ・また、街なかでの季節居住、二地域・季節居住の推進は、高齢者のライフステージに応じて、街なかで将来住み続けることができる環境を整えていくことにもつながると期待できる。そのイメージを下図に示す。

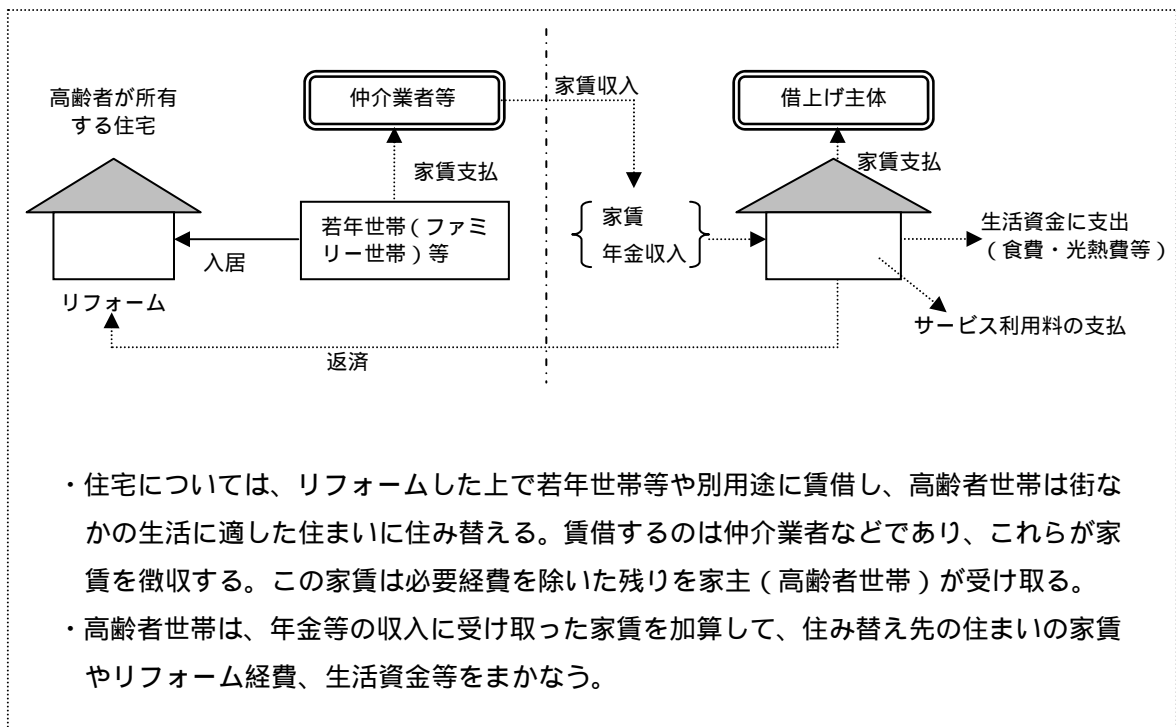
高齢者のライフステージと住み替えのイメージ



街なかでの生涯にわたる住み替えをサポートする仕組み



持家の賃貸化のスキームのイメージ

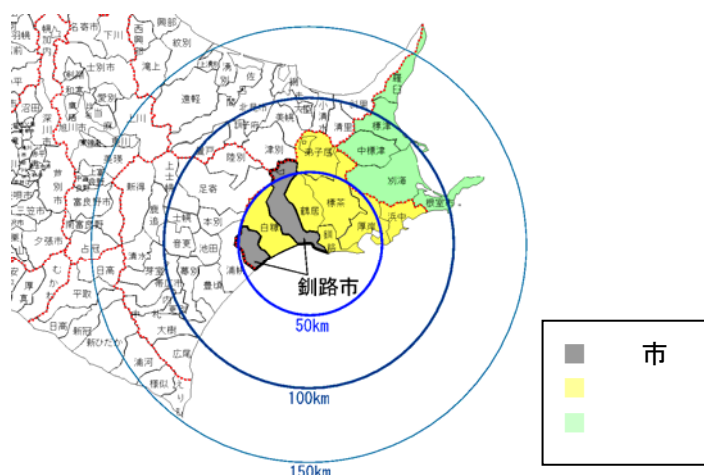


4 - 3 . モデル都市での実現方策の検討

即地的なモデルを検討することとし、モデル都市として釧路市を取り上げる。

(1) ライフケアビレッジとは

「ライフケアビレッジ」は、空洞化が進む地方都市の中心市街地において、既存のストックや都市機能等を有効に活用しながら、高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり、二地域居住・季節居住等の新しい暮らし方の創出、街なか暮らしを支えるソーシャルビジネスの育成を推進することにより、多様な人々が交流し、互いを支え合い、生き生きと暮らせるコミュニティの再生をめざす新しいまちづくりの考え方(釧路市発案の造語)である。



市に る ビ の に た 的 え方

中心市街地に高齢者を中心として 世代が し、生 生 と暮ら ことので る住 いとコミュニティを 生 る。

のふれあいと 、安心な街なか暮らしを支援 る ー ビ スを し、 たな と の を 出 る。

高度な医療 が 積した都市特性を え、 ・ から れる広域圏住 の 期 を支援 る。

市の豊かな自然、 な気候、 の を に し、大都市住 の季節居住 を る。

中心市街地の (空 地・空 ・空)を活 した住 い りや ー ビ スを る。

な が し、地域の や を生かした り を 的 に る地域 の みを る。

釧路市における「ライフケアビレッジ」の展開イメージは、空洞化が進む中心市街地にモデル地区を設定し、二地域居住・季節居住等の新たな居住者を積極的に迎え入れ、また、NPO・市民団体・若者等によるソーシャルビジネスの活動を促進することにより、モデル地区の住民、新たな居住者、ソーシャルビジネスの担い手が新たな「縁」をつくり、様々な地域活動を通して多世代の交流を深め、互いを支え合いながら生き生きと暮らす新たなコミュニティを形成しようとするものである。

特に、今後の高齢化社会の進展に向けて、高齢者が街なかでの暮らしを楽しみ、様々な社会活動に参加し、若い世代との交流やつながりを広げながら、健康長寿の生活を送ることができるような地域機能をもったビレッジ(暮らしの場)を形成し、また、そのようなライフスタイルを支援するソーシャルビジネスを育成することにより、新たな雇用や就労の場を創出しようとするものである。

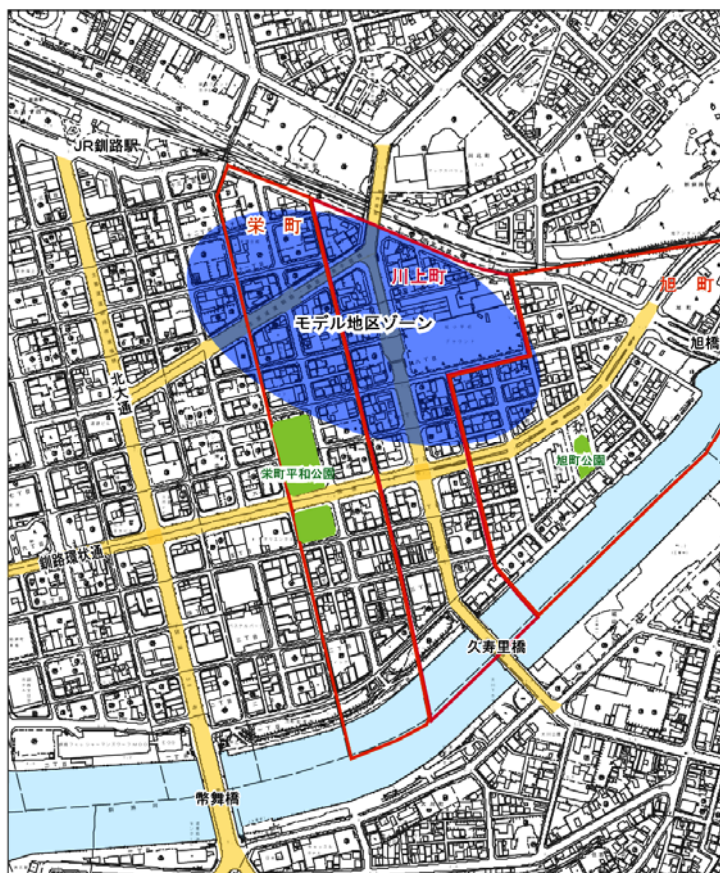
(2) モデル地区の概要

モデル地区は、①中心市街地の空洞化が進んだ地区で、②既存のコミュニティがある程度存在し、③地域資源等の活用が可能であり、④地域福祉等の安心な暮らしを支える機能を有する地区を設定し、その中で 0.5～1.0ha 程度のエリア(モデル街区)を単位として「ライフケアビレッジ」の展開イメージとする。

■ 地 区 の 特 徴

- 旧旭小学校(平成19年廃校)周辺に既存のコミュニティが維持されている
- 母子家庭等就労・自立支援センターや民間の健康増進施設が地区内に立地している
- 近隣において平成21年度に借上市営住宅「コーディアлтаウン旭橋」(60戸)が整備され、地区の人口が増加に転じている
- 24時間対応の訪問介護サービスを提供する釧路市社会福祉協議会が近接している
- 釧路川リバーサイド地区や栄町平和公園が歩いて行ける近さにある

モデル地区ゾーンの位置



地区の概況

土地・建物の状況

モデル地区ゾーンには、青空駐車場や未利用地等の空地が多く存在し、空き家・空きビル・空き店舗等も多く見られており、土地利用・建物利用とも全体として低利用の状況である。

モデル地区ゾーンの中で、旧旭小学校(平成19年3月廃校)の周辺は戸建住宅や共同住宅が多く、かつて小学校を中心に形成された居住地区・コミュニティの特性が見られる。モデル地区ゾーン周辺では平成21年度の借上市営住宅「コーディアлтаウン旭橋」(60戸)の整備により居住人口が増加しているほか、旧旭小学校跡地は民間による生活利便施設の整備を推進する方針となっており、今後の街なか居住の促進・展開が期待できるゾーンである。

空き家・空き店舗等の状況

モデル地区ゾーンは、平成2年から平成17年までの間に、人口は△34.8%、世帯数は△24.5%と大幅に減少している。このような居住者の減少により、地区内には空き地・空き家・空きビル・空き店舗が多く存在しており、また、地区内には民間賃貸住宅が点在しているが、空室の目立つ物件が多く見られる。

これらの遊休資産の有効活用を図り、地区の再生を進めるには、二地域居住・季節居住等を含めた新たな居住者を積極的に迎え入れる住まいづくりを推進するとともに、ソーシャルビジネス等による様々な地域活動を活発化し、多様な人々が交流する生き生きとしたコミュニティの形成が重要である。

() 都市に 二地域・季節居住の

釧路市民アンケート

モデル都市においては、釧路市の中心市街地における二地域居住・季節居住等の望ましいあり方を検討するため、市民に対するアンケート調査を実施した。(釧路市に住む 20 歳以上の 1,566 人、回収数:513 名 調査期間:2009 年 10 月 26 日(月)～11 月 7 日(土))

このアンケート結果から、以下が明らかとなった。

街なかへの住み替えのニーズ

現在の居住地からの転居を考えている人は 30.2%であり、このうち転居先として中心市街地及び周辺を希望している人は 31.5%である。年代が高くなるほど中心市街地及び周辺への転居希望が増加する傾向があり、60 代で 40.7%、70 代以上では 44.5%となっており、特に高齢者層で街なかへの住み替えのニーズが表れている。

二地域居住に関心のある人々が望む居住のスタイル

60～70 代以上では、「冬季の季節居住」が 62.8%と最も多く、次いで「買物や食事などを楽しむ」(58.4%)、「医療や介護サービスを受けたり付き添いのため」(56.2%)が上位となっており、高齢者層では街なかの生活利便性や商業機能、医療・福祉機能を求めるニーズが表れている。

二地域居住をする場合の同居者、居住スペース

「配偶者」が 35.8%と最も多く、次いで「自分ひとり」(21.1%)となっており、居住スペースについては「居間+2 部屋」が 44.3%と最も多く、「1 部屋」から「居間+2 部屋」までの居住スペースを希望する人が全体の約 4 分の 3 となっている。

二地域居住の住居形態

60～70 代以上の高齢者層では「介護サービスのついた高齢者専用住宅」を希望する人が 37.8%と最も多く、次いで「賃貸型マンション」(23.8%)、「ウィークリーマンション」(13.4%)、「居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅」(12.8%)の順で介護サービスや共同生活型住宅など安心な暮らしができる住宅へのニーズが高くなっている。

二地域居住を実現するために必要となる追加経費

「3 万円未満」を希望する人が 34.6%、「3 万円～6 万円未満」が 15.3%、「6 万円以上」が 8.1%となっており、中心市街地における二地域居住を促進する上では、居住者の経済的なニーズに応じた住宅の提供や利用しやすい仕組みや手法(タイムシェアリング型住宅等)の構築が課題である。

中心市街地で二地域居住を行う際に必要な機能やサービス等

全体で見ると「二地域居住を気軽にお試しできる場」を望む人が最も多く(51.2%)、次いで「カフェやレストラン、地産地消を楽しめる市場など食提供の場」(48.3%)と街なか暮らしを体験できる施設やサービスの提供、食の提供が求められている。以下「地域の医療機関との連携」(45.3%)、「同世代や同趣味の人と居住や交流できる場」(39.1%)と続き、医療や顔の見えるテーマ型のコミュニティづくりに対するニーズが高くなっている。

60～70 代の高齢者層では「地域の医療機関との連携」(58.6%)が最も多く、次いで「同世代や同趣味の人と居住や交流のできる場」(47.5%)、「健康づくりや体力づくり・美容などの講座・サービスの場」(47.5%)、「二地域居住を気軽にお試しできる場」(41.4%)となり、医療・健康づくりとテーマ型の人間関係づくりへのニーズが高い。

郊外に居住する高齢者の街なか暮らしのニーズ

釧路市内の郊外地域に居住する高齢者が街なかへの住み替えや二地域居住・季節居住等について、どのようなニーズや課題等を有しているか具体的に把握するため、4地区(美原地区、西部農村地区、阿寒本町地区、音別地区)において、グループインタビュー形式の面談調査を行った。

この結果、郊外居住高齢者は、現在居住している地域の自然環境や人間関係等への愛着があり、出来るだけ現在の地域に住み続けたいという意向が強く、現時点では街なかへの住み替えを具体的に考えている人は少ないが、現在居住している地域は商業施設や医療機関等が身近になく、車を利用しなければならないため、将来車を運転できなくなった時の暮らしや、除雪ができなくなった時の住まいの維持に不安を感じていることから、街なかでの短期・一時的な二地域居住へのニーズは一部に見受けられることが確認できた。

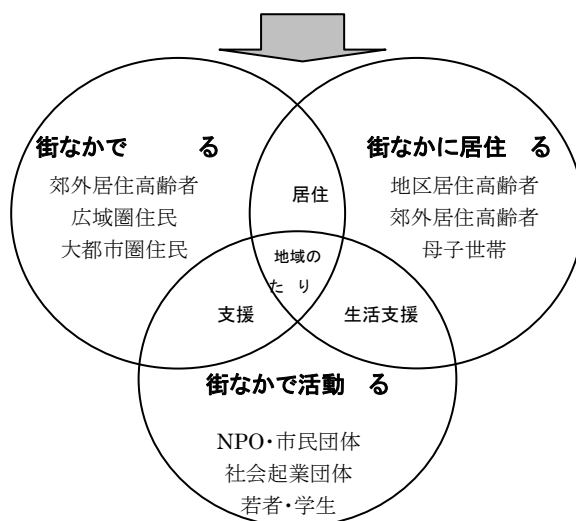
広域圏住民の釧路市における短期居住ニーズ

釧路市は二次・三次医療圏の拠点都市として、高度な医療機能が集積しており、釧路管内及び根室管内から通院や入院者の付き添いのため訪れる人々が多く、そのような広域圏住民の釧路市での滞在ニーズを把握するため、市立釧路総合病院及び釧路労災病院に近接し、病院利用者の短期居住を受け入れている2つの民間施設に面談調査を行った。この結果、病院利用者の短期居住は釧路・根室管内の人々が多く、特に釧路市から距離の遠い地域の人々の利用が多いことや、1週間から10日間程度の短期滞在が中心であることなどが確認された。

ライフケアビレッジの参加する主体

以上の結果から、「ライフケアビレッジ」に参加する主体は、①街なかに居住する人々、②街なかで滞在する人々、③街なかで活動する人々、によって構成される。

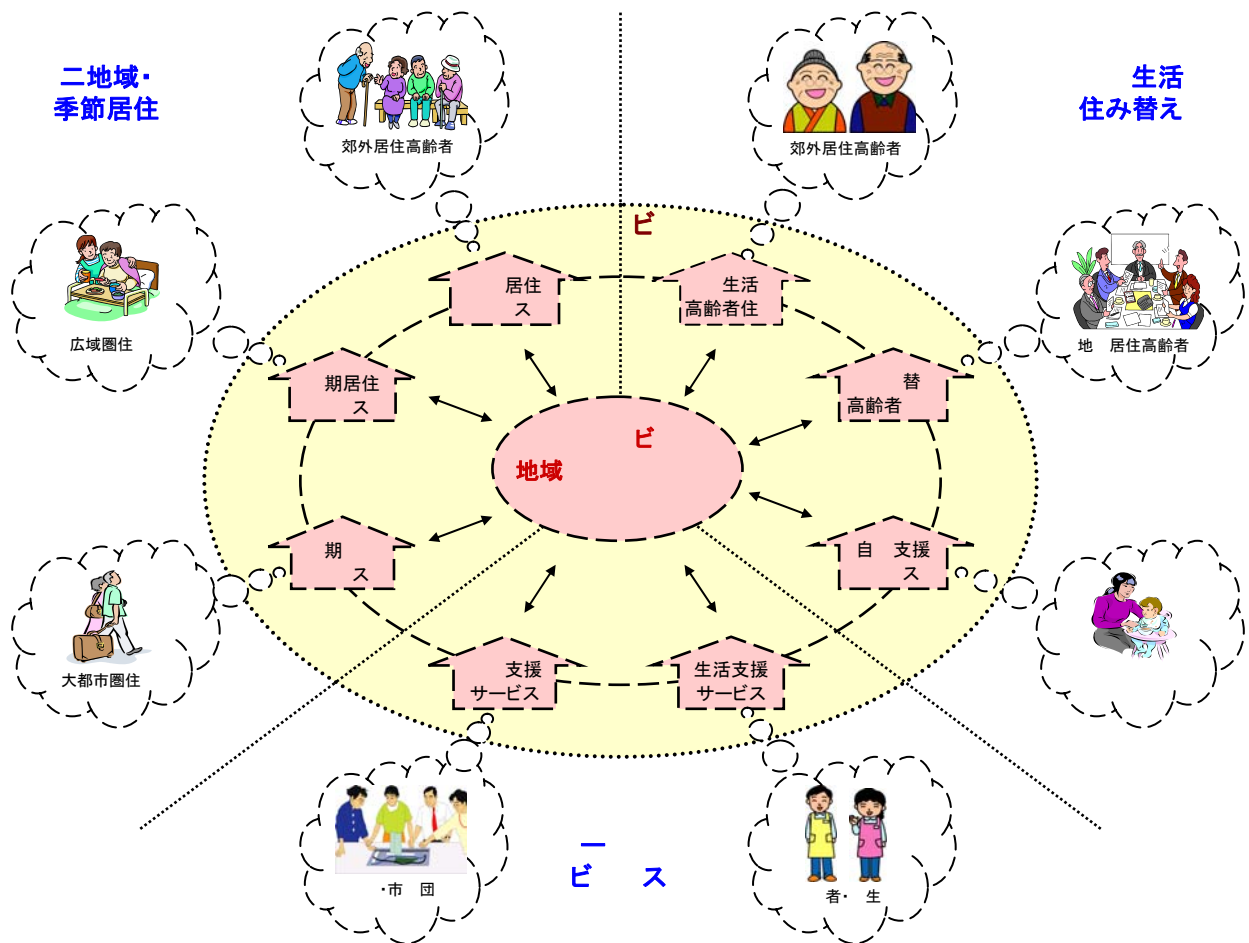
参加主体の構成	中心的な主体像
①街なかに居住する(継続居住・住み替え)	○モデル地区に居住している高齢者 ○市内の郊外地域に居住する高齢者(住み替え) ○母子家庭
②街なかで滞在する(二地域・季節居住)	○市内の郊外地域に居住する高齢者(体験居住) ○釧路・根室管内の広域圏住民(短期居住) ○道外の大都市圏住民(長期滞在)
③街なかで活動する(ソーシャルビジネス)	○NPO・市民団体(生活支援) ○社会起業団体(交流支援) ○若者・学生(活動参加・共同居住)



プロジェクトの構成

「ライフケアビレッジ」において展開するプロジェクトは、①高齢者や母子家庭等の安心な暮らしを支援する住まいづくり、②二地域居住・季節居住等の新たな居住スタイルに応える住まいづくり、③居住者の地域生活や社会参加を支援するソーシャルビジネスの創出、によって構成される。この展開プログラムでは、これまでの調査検討を踏まえ、それぞれの主要な事業イメージを以下の通り想定する。

プロジェクトの構成	主要な事業イメージ
①高齢者や母子家庭等の安心な暮らしを支援する住まいづくり (共同建替、空き家・空き室を活用)	<ul style="list-style-type: none"> ◆モデル地区居住高齢者の共同建替・共同生活の支援 ◆市内郊外居住高齢者の街なかへの住み替えの支援 ◆母子家庭の自立を支援する住まいの提供
②二地域居住・季節居住等の新たな居住スタイルに応える住まいづくり (空き家・空き室を活用)	<ul style="list-style-type: none"> ◆市内郊外居住高齢者の街なか居住体験の支援 ◆釧路・根室管内広域圏住民の短期滞在の支援 ◆道外大都市圏住民の長期滞在の促進
③居住者の地域生活や社会参加を支援するソーシャルビジネスの創出 (空き家・空き店舗を活用)	<ul style="list-style-type: none"> ◆地域のたまり場(コミュニティサロン・カフェ、相談窓口等) ◆食のふれあい(地域食堂、産直市場、ふれあい食事会等) ◆見守り・生活援助(家事・ごみ出し・外出・移動・配食等) ◆健康づくり・介護予防(健康づくり教室、予防活動等) ◆趣味・文化活動(サークル活動、旅行・レクリエーション支援等) ◆子育てサポート(母子家庭等の託児サービス等)



() **ビ** **の実現方**

「ライフケアビレッジ」のプロジェクトを展開していくためには、①多様な主体の連携と協働の促進、②居住者のニーズや課題への対応、③プロジェクトの推進体制づくり、④安心な住まいづくりの支援、⑤ソーシャルビジネスの起業化の支援、⑥投資や事業を支援するシステムが必要であり、これらの機能を受け持つ「新たな地域マネジメントの仕組みづくり」が求められる。

「ライフケアビレッジ」の地域マネジメント機能は、以下の通り整理することができるが、このうち①～③は地域マネジメントの基盤をつくるための機能であり、④～⑥は事業化を推進するための機能である。従って、地域マネジメントの仕組みづくりにおいては、全ての機能を最初から立ち上げるのではなく、先ず第一段階として「地域マネジメントの基盤づくり」に取り組み、①～③の機能を育成した上で、第二段階として「事業化推進の仕組みづくり」を行い、④～⑥の機能を整備し、第三段階としてそれらの機能を総合化した「地域マネジメント機能」を確立するというステップで進めることが望ましい。

ビ **の地域**

段階	機能の構成	機能の内容
＜第一段階＞ 地域マネジメント の基盤づくり	①多様な主体の連携・ 協働の促進	○ライフケアビレッジの参加主体の連携・協働の促進 ○医療・介護・福祉機関(共助・公助)との連携体制づくり ○行政・経済団体・地元企業・関係団体との連携体制づくり
	②地域のニーズ・課題 の発掘	○ライフケアビレッジ構想の広報・周知活動 ○地域のたまり場における相談活動の実施 ○地域の居住者・滞在者等のニーズや課題の発掘
	③プロジェクトの推進 体制づくり	○地域のニーズや課題に対応したプロジェクトの企画・提案 ○遊休資産活用に関する土地建物所有者との協力関係づくり ○プロジェクトの推進に向けた関係者間の協力体制づくり
＜第二段階＞ 事業化推進の 仕組みづくり	④安心な住まいづくり のサポート	○地区高齢者の共同建替・共同生活等の相談・支援・助言 ○郊外高齢者の住替えの相談・支援、既存住宅の賃貸の支援 ○短期滞在・長期滞在住宅に関する情報提供、相談対応
	⑤ソーシャルビジネス の起業サポート	○実践的なソーシャルビジネススクール等の開催 ○ソーシャルビジネスの事業計画、資金計画等のサポート ○空き家・空き店舗等の活用に関する所有者との協議・調整
	⑥投資や事業を支援 するシステム	○市民・企業・金融・行政等の出資による地域ファンドの組成 ○空き家・空き店舗等の賃貸借・改修・管理を担う法人の設立 ○多様な公的制度や公的資金の有効活用
＜第三段階＞ 地域マネジメント 機能の確立	①～⑥の機能を統合化	

地域マネジメントの基盤づくり（第一段階）の推進方法

< ライフケアビレッジ推進協議会（仮称）の設立 >

前項で示した第一段階の「地域マネジメントの基盤づくり」を推進する上で、まずは「①多様な主体の連携・協働の促進」を図るためのプラットフォームを形成することが必要である。

プラットフォームの組織形態は、「ライフケアビレッジ推進協議会（仮称）」という任意団体が想定されるが、必ずしも形態にこだわる必要はなく、地域住民・NPO・市民団体・起業者等が中心となって緩やかなネットワーク組織を形成し、行政と連携して土地建物所有者、関係団体、地元企業、経済団体、関係機関等の参加を広げながら協議会を設立するという、市民のイニシアチブでプラットフォームづくりを推進することが望ましい。

< 「地域のたまり場」の実験的な運営 >

多様な主体の連携プラットフォームとして「ライフケアビレッジ推進協議会（仮称）」を設立後、地域住民・NPO・市民団体・社会起業団体・専門家等の市民有志が中心となり、「地域のたまり場」を実験的に設置し、様々な交流、対話、相談等の活動を実際に行いながら、「②地域のニーズ・課題の発掘」に取り組むことが望ましい。

「地域のたまり場」はモデル地区内あるいは周辺の空き家・空き店舗等を活用し、一定期間、実験的に設置・運営することとし、ライフケアビレッジ推進協議会に参加する団体・機関等が連携して、ライフケアビレッジ構想の広報・周知を図りながら、ライフケアビレッジの居住者像である地区居住高齢者、郊外居住高齢者、母子家庭、広域圏住民、大都市圏住民等のニーズや課題をきめ細かに把握するとともに、それらの解決方法等を共に考える場として運営することが必要である。

< プロジェクトの創出とコンセンサスの形成 >

「地域のたまり場」の実験的な設置と運営を通して、地域のニーズと課題が発掘され、それに対応した活動や事業（プロジェクト）を企画・創出し、ライフケアビレッジ推進協議会において、それらのプロジェクトの実施に向けた関係者間のコンセンサスを形成することが求められる。

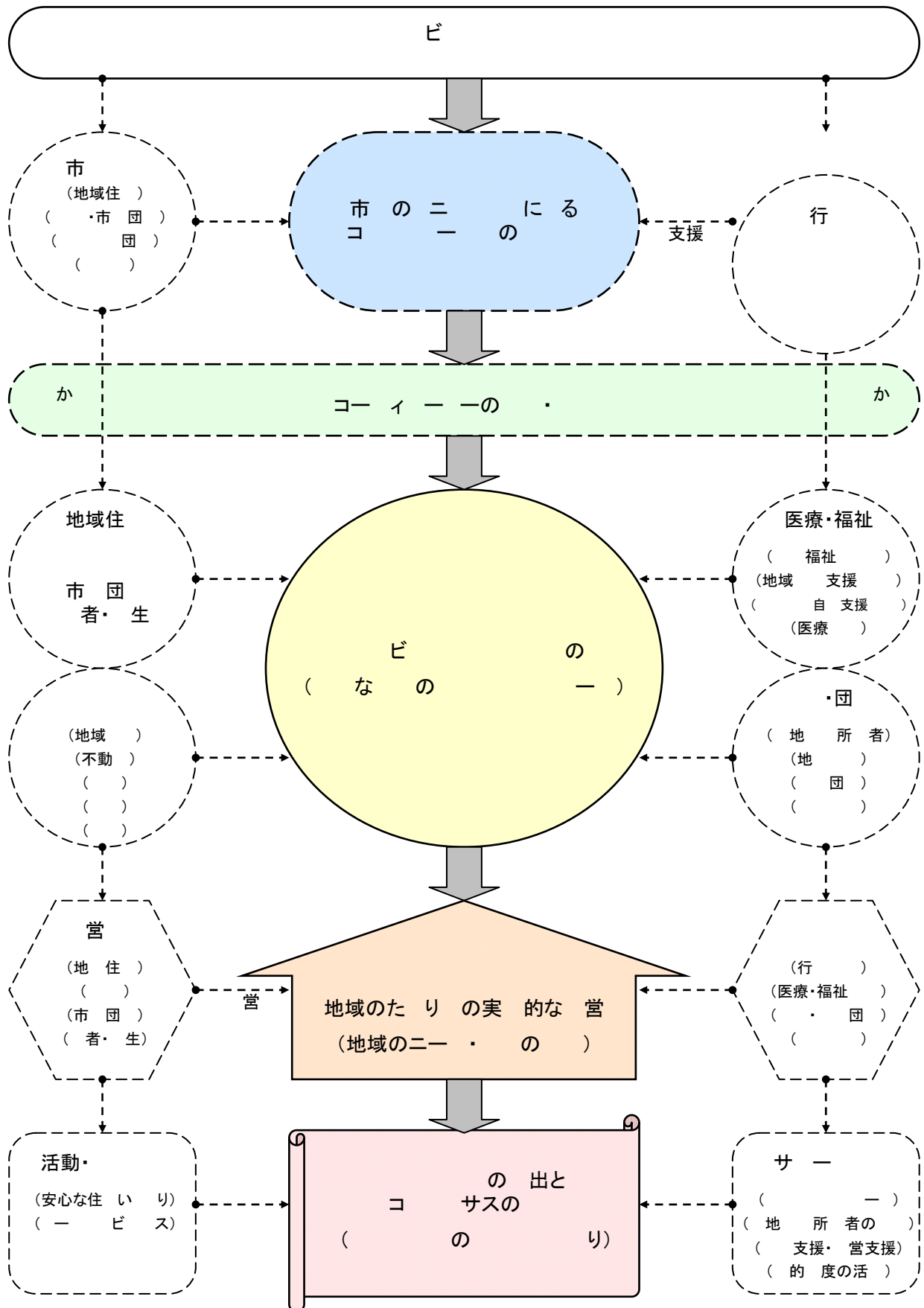
特に、空き家・空き店舗等を活用してプロジェクトを展開する場合、土地建物所有者の協力を得ることが不可欠であり、また、プロジェクトの実施主体、実施体制、連携・協力体制、さらには活動や事業の予算や財源等について検討を行い、ライフケアビレッジ推進協議会で方針を定めることが必要である。

< コーディネーターの人材養成 >

地域マネジメントの第一段階（ライフケアビレッジ推進協議会の設立・運営、地域のたまり場の実験的な設置・運営、プロジェクトの創出とコンセンサスの形成）を推進する上で、地域マネジメントのコーディネーターの存在が不可欠である。

ただ、地域マネジメントのコーディネーターは必ずしも専門職能として確立されておらず、コーディネーターを育成するシステムやプログラムも不十分なため、現状ではいずれの都市・地域においても経験や実績のある人材は少なく、「ライフケアビレッジ」の推進プロセスにおいて、各分野の専門家等が参加・協力し、コーディネーターを担う人材を養成することも第一段階の重要な取り組みである。

地域のり(ー)の方



事業化推進の仕組みづくり（第二段階）の推進方法

地域マネジメントの第二段階は、第一段階（地域マネジメントの基盤づくり）を通して創出されたプロジェクトの事業化を推進するための仕組みづくりである。この仕組みは、(4)で示したように、「④安心な住まいづくりのサポート」、「⑤ソーシャルビジネスのサポート」、「⑥投資や事業手法のサポート」という3つの機能によって構成される。

いずれの機能も、各分野の専門家の支援・協力が不可欠であり、各専門家に「ライフケアビレッジ推進協議会」への参加を呼びかけ、推進協議会の中に専門家ネットワークによる「安心な住まいづくりのサポートシステム」と「ソーシャルビジネスのサポートシステム」を構築する。

また、「投資や事業手法のサポート」の仕組みとして、推進協議会に参加する多様な主体の共同出資による「地域マネジメント法人（ライフケアビレッジ株式会社）」を設立し、多様な財源を組み合わせながら、空き地・空き家・空き店舗等を活用した住まいづくりやソーシャルビジネスの事業化を支援・促進する。

安心な住まいづくりのサポートシステム

「ライフケアビレッジ」において多様な居住ニーズに対応した安心な住まいづくりを推進するためには、空き家・空き室の所有者の協力に加えて、地域ケア、住宅、不動産、建築、金融等の専門家の協力と、医療・福祉機関等の連携が不可欠であり、これらの専門家・専門機関のネットワークによる「安心な住まいづくりのサポートシステム」を構築する。

このサポートシステムは、例えば地区居住高齢者の中で共同建替や共同居住等を考えたいというニーズがある場合、安心な住まいづくりの相談に対応したり、専門家の協力を得て助言をしたり、住民の勉強会を支援したり、実際に建替等を行う場合は建築計画や資金計画等のサポートを行う。

また、郊外居住高齢者が「ライフケアビレッジ」での街なか居住体験をしたり、将来の住み替えを考えたいというニーズがある場合、空き家・空き室を活用した体験居住ができる住まいづくりを推進するとともに、将来住み替えを行う際の課題や不安に関する相談に対応したり、現在居住している住宅の賃貸を支援するなど、郊外居住高齢者の街なか居住をサポートする。

また、広域圏住民の短期居住ニーズに応える空き家・空き室を活用した住まいづくりを推進するとともに、利用者の様々な相談に対応し、遠距離通院や付き添いのための滞在をサポートする。

さらに、主に夏季に避暑や保養のため訪れる大都市圏住民の季節居住に応える賃貸住宅の空き室を活用した長期滞在ハウスの提供を推進するとともに、WEB サイトや各種メディアを活用し、ライフケアビレッジのイメージや釧路の暮らしの魅力（雄大な自然、冷涼な気候、美しい夕日、豊かな食文化等）を発信し、二地域居住・季節居住を積極的に促進する。

加えて、母子家庭等就労・自立支援センターと連携し、賃貸住宅の空き室を活用した母子家庭の生活の自立や子育てのサポート、就労支援を行うための住まいの提供を行う。

尚、このような「安心な住まいづくりのサポートシステム」を運営する上では、多様な居住者のニーズと専門家のネットワークをつなぎ、安心な住まいづくりのプロセスをコーディネートする人材が不可欠であり、地域マネジメントの第一段階で起用・育成されるコーディネーターがその役割を担う。

ソーシャルビジネスのサポートシステム

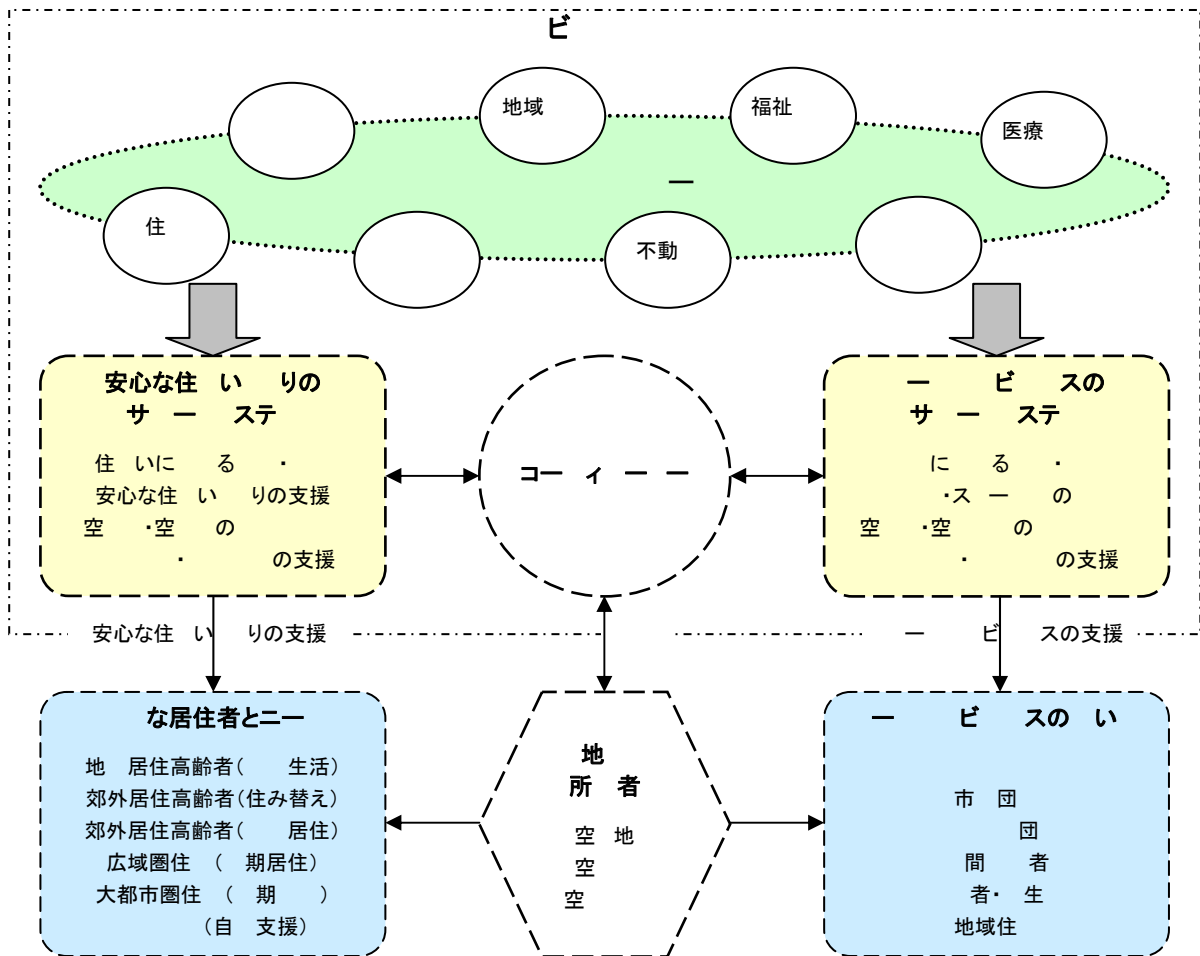
中心市街地でソーシャルビジネスを展開する上で、NPO・市民団体・起業者等の課題となっているのは活動拠点や事業スペースの確保である。中心市街地の空き家・空き店舗等は賃料が高く、ソーシャルビジネスの収益力や各主体の資金力だけでは、現状の賃料コストを負担することは困難であり、中心市街地での活動や事業の展開に意欲があっても、なかなか実現が難しいというのが実情である。

一方、「ライフケアビレッジ」のモデル地区では相当数の空き家・空き店舗等が存在しており、これらの遊休資産を流動化し、建物を有効利用してソーシャルビジネスを展開することは、街なか居住の推進とあわせて、中心市街地における市民の活動や交流の活発化、新たな雇用や就労の創出、民間投資や消費の促進など、中心市街地の再生と経済の活性化に及ぼす効果が期待される。

従って、ソーシャルビジネスの起業を支援・促進するための起業塾・スクール等の開催や、事業計画・資金計画の相談・助言等を行うとともに、「ライフケアビレッジ」のモデル地区における空き家・空き店舗等をソーシャルビジネスの活動・事業スペースとして有効に活用するためのサポートを行う。

このようなサポートを行うためには、空き家・空き店舗等の所有者の協力、起業、金融、不動産、建築等の専門家の協力、医療・福祉機関の連携が不可欠であり、これらの専門家・専門機関のネットワークによる「ソーシャルビジネスのサポートシステム」を構築する。

安心な住いりとのサービスのサポートシステム



地域マネジメント法人（ライフケアビレッジ株式会社）の設立

「安心な住まいづくりのサポートシステム」や「ソーシャルビジネスのサポートシステム」により具体化する空き地・空き家・空き店舗等を活用した住まいづくりやソーシャルビジネスの事業化を推進するためには、「⑥投資や事業を支援するシステム」を構築することが必要である。

前述したように、中心市街地は郊外地域に比べ土地・建物の賃料水準が高く、既存ストックを活用した住宅事業やソーシャルビジネスの収益力や個々の事業主体の資金力だけでは、事業化を推進することは困難な面があり、このような課題を解決する上で、市民・地元企業・金融機関・経済団体・行政機関等の共同出資による地域マネジメント法人（ライフケアビレッジ株式会社）を設立し、出資金に加えて、中心市街地の活性化、高齢者住宅の整備、ソーシャルビジネスの起業等を支援する公的資金（助成金、補助金等）、金融機関からの借入金、住宅事業やソーシャルビジネスの収益金等の多様な財源を組み合わせたマッチングファンド方式による投資の仕組みを構築することが求められる。

例えば、長野県飯田市の「株式会社飯田まちづくりカンパニー」は、中心市街地再生を住民主体で担うため、平成8年に市民有志5名が出資して設立した地域マネジメント会社である。その後、地元企業や金融機関、商工会議所、行政等の出資を拡大し、現在は2億1,200万円の資本金となっているが、市民と地元企業の出資が50%を超えており、市民・民間主体の地域マネジメント会社として様々なまちづくり事業を持続的に推進している。

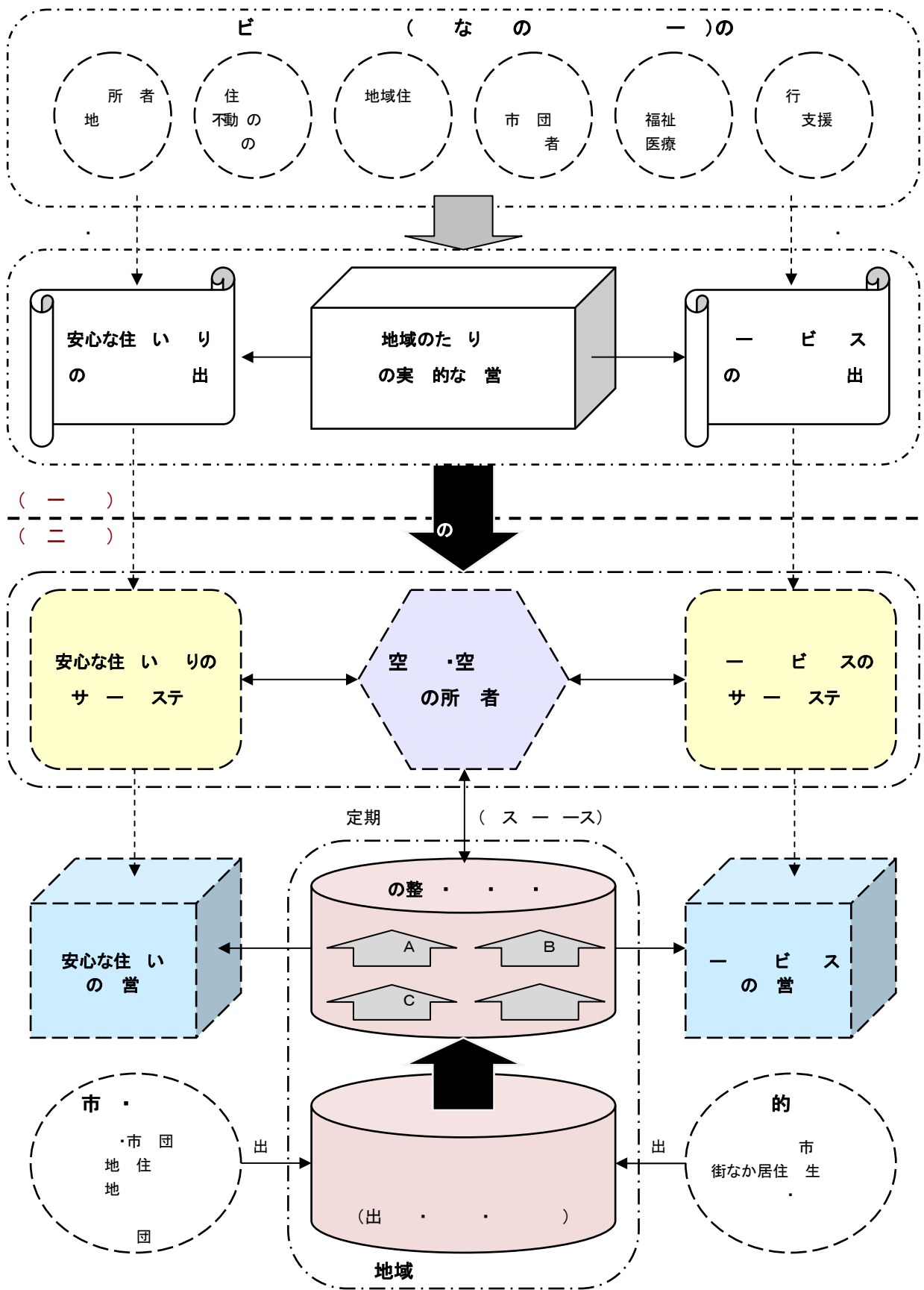
「ライフケアビレッジ」における地域マネジメント法人は、空き地・空き家・空き店舗等の活用による事業を担う組織として、「安心な住まいづくりのサポートシステム」や「ソーシャルビジネスのサポートシステム」を通して、土地建物所有者との協力関係を形成するとともに、個々のプロジェクト事業計画に基づき、土地建物所有者との間で定期借地借家契約（マスターリース）を締結し、マッチングファンドを活用して施設の整備・改修・管理等を行い、住宅事業やソーシャルビジネスの運営主体に施設を賃貸（サブリース）する機能を受け持つことが想定される。

このような新しいまちづくり投資の仕組み、事業のスキームを構築することにより、遊休資産の流動化を促進するとともに、住まいづくりやソーシャルビジネスの事業化を促進し、「ライフケアビレッジ」の展開を通して、街なかにおける市民の活動と交流の活発化、高齢者等の安心な住まいと暮らしの創出、中心市街地の活性化、新たな雇用と就労の創出など、様々な地域課題、社会的課題の改善・解決につながる効果を生み出すことが期待される。

地域マネジメント法人のマネージャーの確保・養成

地域マネジメント法人（ライフケアビレッジ株式会社）の設立・運営にあたっては、コーディネーターや専門家ネットワークと連携しながら、事業化のマネジメントを担うことのできる人材（マネージャー）が不可欠であり、投資、事業、経営等に関する専門的な知識・経験・能力を有する人材を確保・育成することが第二段階における重要な課題である。

地域 (ビ) の



「ライフケアビレッジ」の展開イメージ

前項までの「ライフケアビレッジの展開プログラム」を踏まえ、次頁に示す通りモデル地区における「ライフケアビレッジ」の展開イメージの検討を行った。

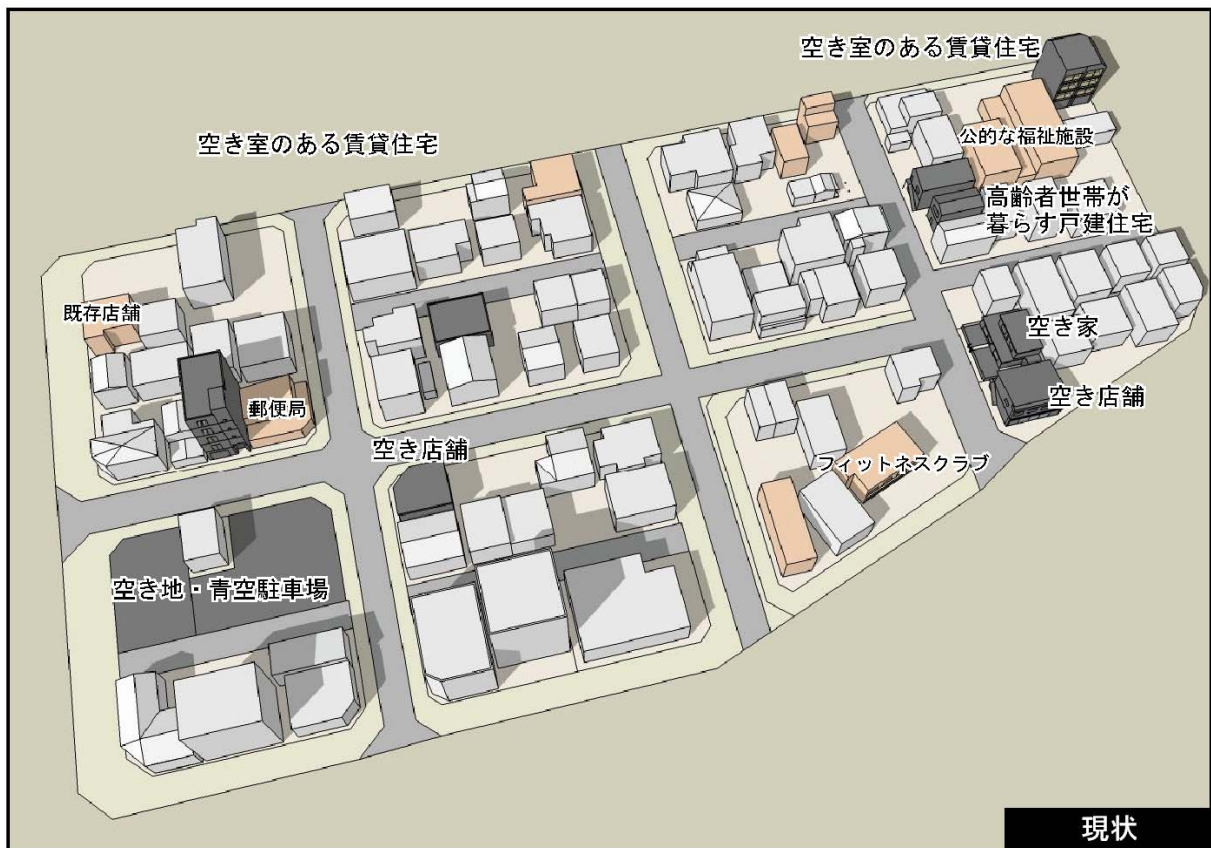
この展開イメージは、モデル地区ゾーン(栄町・川上町・旭町)の現状調査を踏まえ、①既存のコミュニティの存在、②既存の地域資源・遊休資産の活用、③地域福祉機能等との連携等の観点から、高齢者でも歩いて暮らせるコンパクトなモデル地区(南北方向120m、東西方向240m、面積2.5ha程度)を想定し、その中で0.5～1.0ha程度のエリア(モデル街区)を単位に「ライフケアビレッジの展開プログラム」を反映したモデルプランとして作成したものである。

4つのエリア(モデル街区)における展開イメージの検討にあたっては、プログラム相互の連携や既存の地域機能との連携、空き家・空き室・空き店舗等の活用等を考慮し、下表に示す通り4つのエリアにそれぞれテーマを設定し、安心な住まいづくりとソーシャルビジネスの施設を配置した。

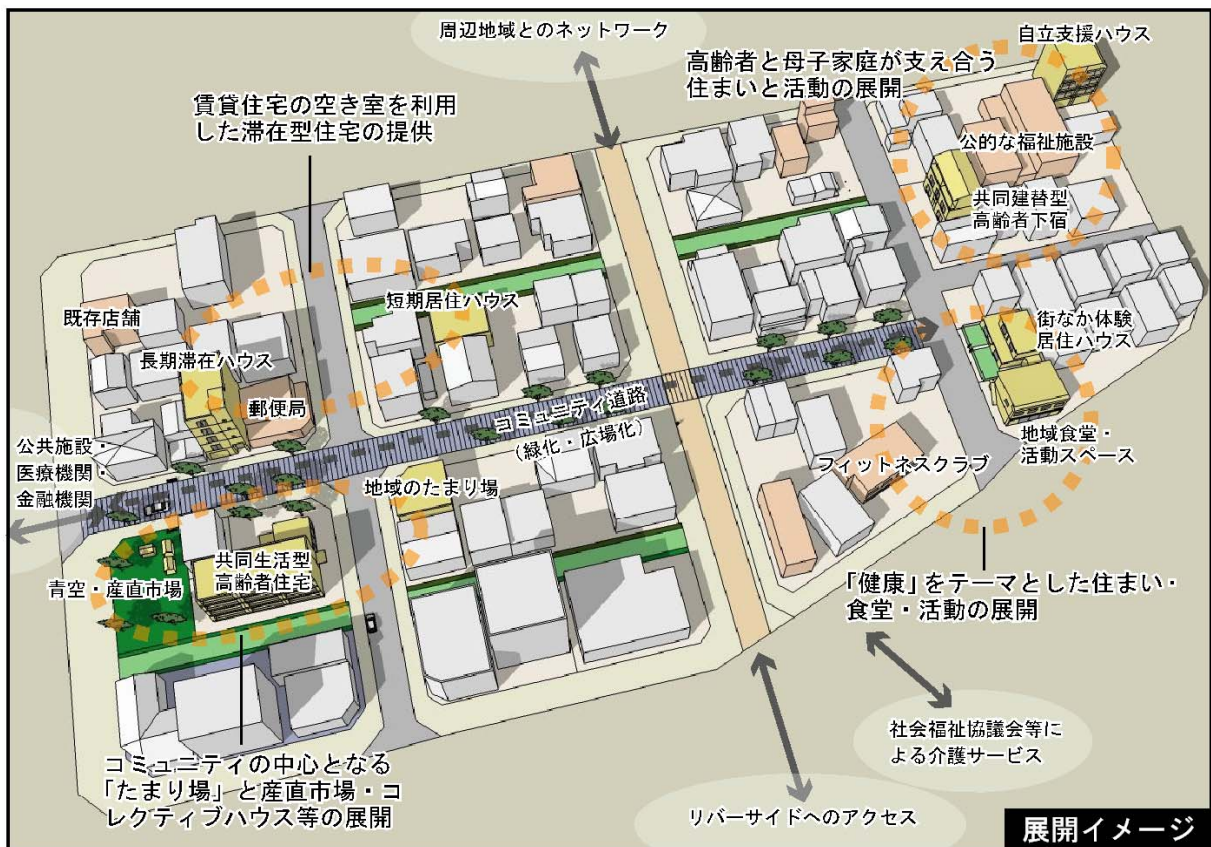
また、モデル地区には緑地やオープンスペースが少ないことから、モデル地区内の中通りをコミュニティスペースとして緑化・広場化したり、モデル地区の南側に位置する総合福祉センターやリバーサイドをつなぐ南北方向の歩行者ネットワークの形成など、歩いて暮らすまちづくりに対応した居住環境づくりについても盛り込んでいる。

のテーマ			要
コミュニティの中心となるまち・コミュニティの	安心な住いり	生活 高齢者住 (空地活)	地 居住高齢者、郊外居住高齢者の 居住 (コミュニティを定)
	ー ビス	地域のた (空地活)	コミュニティサ . . . の 営 居住者の な に る
		市 (空地活)	動 の 空 市 の 地 で されている と
住の空を利した住の	安心な住いり	期 住 空 活) (住 空 活)	大都市圏住 の季節居住 夏季 外は 居住・ 期居住に利
		期居住 住 空 活) (住 空 活)	広域圏住 の 期居住 (地域のた に近) 郊外居住高齢者の 居住に 活
健康をテーマとした住い・活動の	安心な住いり	街なか 居住 住 空 活) (住 空 活)	郊外居住高齢者の 居住 広域圏住 の 期居住に 利
	ー ビス	地域 健康 (空地活)	地域 と活動ス ースの る 間 ィ ス と
高齢者と世が支え住いと活動の	安心な住いり	替 高齢者 (空地活)	地 居住高齢者の 替に る高齢者 高齢者が の てをサ ー
	ー ビス	自 支援 住 空 活) (住 空 活)	住 (地域 良 住) 高齢者の サービス に る 支援

「ライフケアビレッジ」の展開イメージ



空き地・空き家・空き室・空き店舗を活用した
住まいづくりとソーシャルビジネスの展開

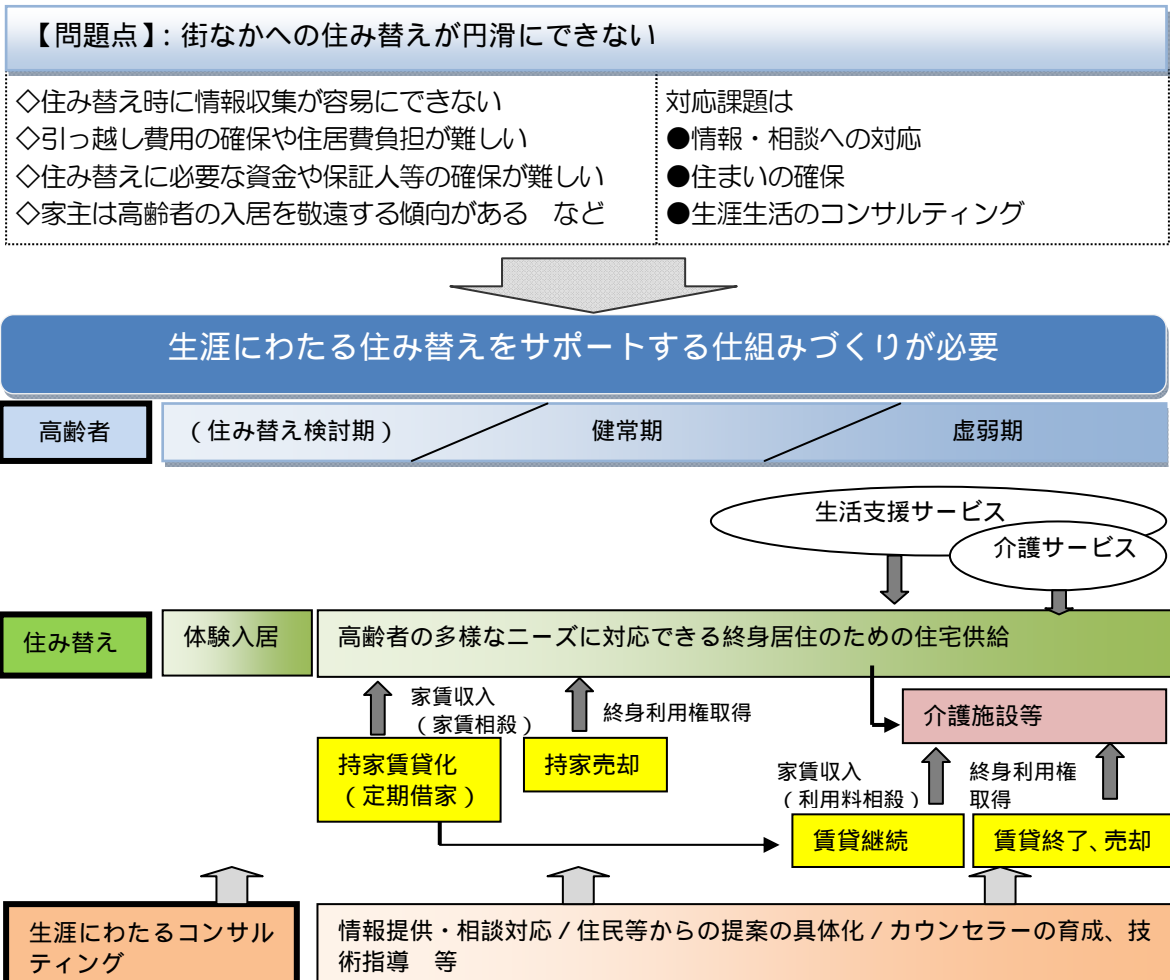


第5章 季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの 住み替え方策の検討

5 - 1 . 街なかへの住み替え方策の検討

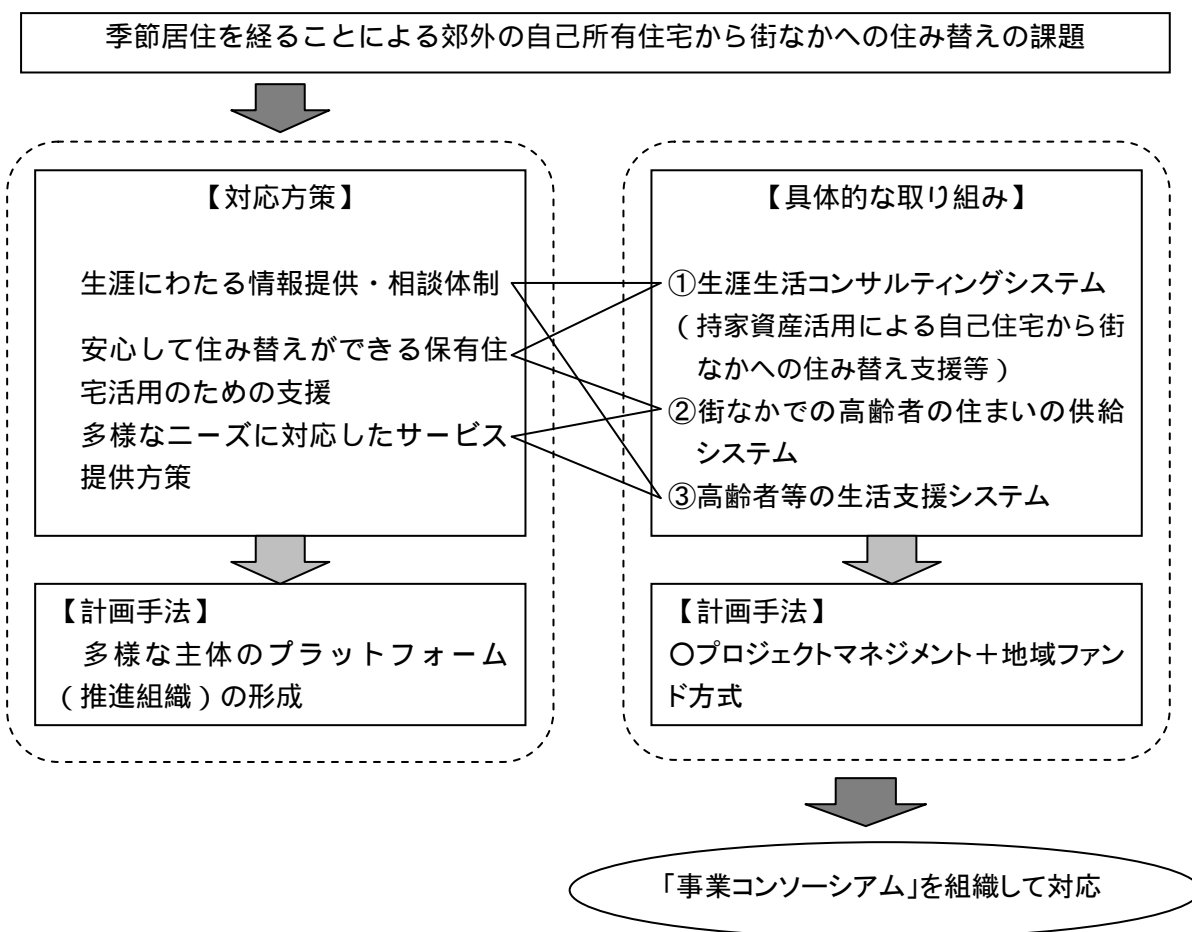
(1) 課題の対応方策

- ・街なかへの住み替えを考えた場合の問題点として、住み替えに必要な情報が容易に得られない、引っ越し費用や住み替え先の住居費負担が難しい、独居高齢者の場合は特に資金調達や賃貸住宅入居の際の保証人の確保が難しい場合がある、家主や住宅管理者は高齢者の入居を敬遠する傾向があるなどあげられる。このため、情報・相談対応、高齢者の住まいの確保、様々な状況変化に応じて暮らしを提案する生涯生活コンサルティングなどが課題となる。
- ・住み替え時のみならず生涯を通じた対応が不可欠となることから、高齢者の健常～虚弱・介護期の各ライフステージにおける適切な住まいの提供と、街なかでの暮らしを目指せる生活支援サービス等の提供が受けられる仕組みが求められる。
- ・その仕組みのイメージとして、高齢者の身体状況と住み替えの目的・動機付けにあわせた適切な住まいを確保できるよう、体験入居が可能な住まい、多様なニーズに応じて対応できる終身居住のための住まいを確保できる持ち家等の資産を活用した住み替えの仕組み、必要な時に必要なサービスが受けられるシステム、これらの情報・相談が専門的な内容も含めて気軽に受けられる仕組み等を一体的に構築することが考えられる。



- ・街なかへの住み替えに係る様々な課題に対し、街なかで活動する様々な団体や企業等からなる多様な主体の連携プラットフォーム（推進組織）を形成させることが考えられる。
- ・具体的な取り組みとしては、生涯生活コンサルティング（持家資産活用による自己住宅から街なかへの住み替え支援等）、街なかでの高齢者の住まいの供給システム、高齢者等の生活支援システムの3つを取り上げ、これらの事業をプロジェクトマネジメントと地域ファンドの活用により実施していく。また、その推進組織として「事業コンソーシアム」体制を構築して対応していくことが考えられる。

季節居住を経ることによる郊外の自己所有住宅から街なかへの住み替えへの対応



以下に具体的な取り組みのイメージを簡単に整理する。

生涯生活コンサルティングシステム

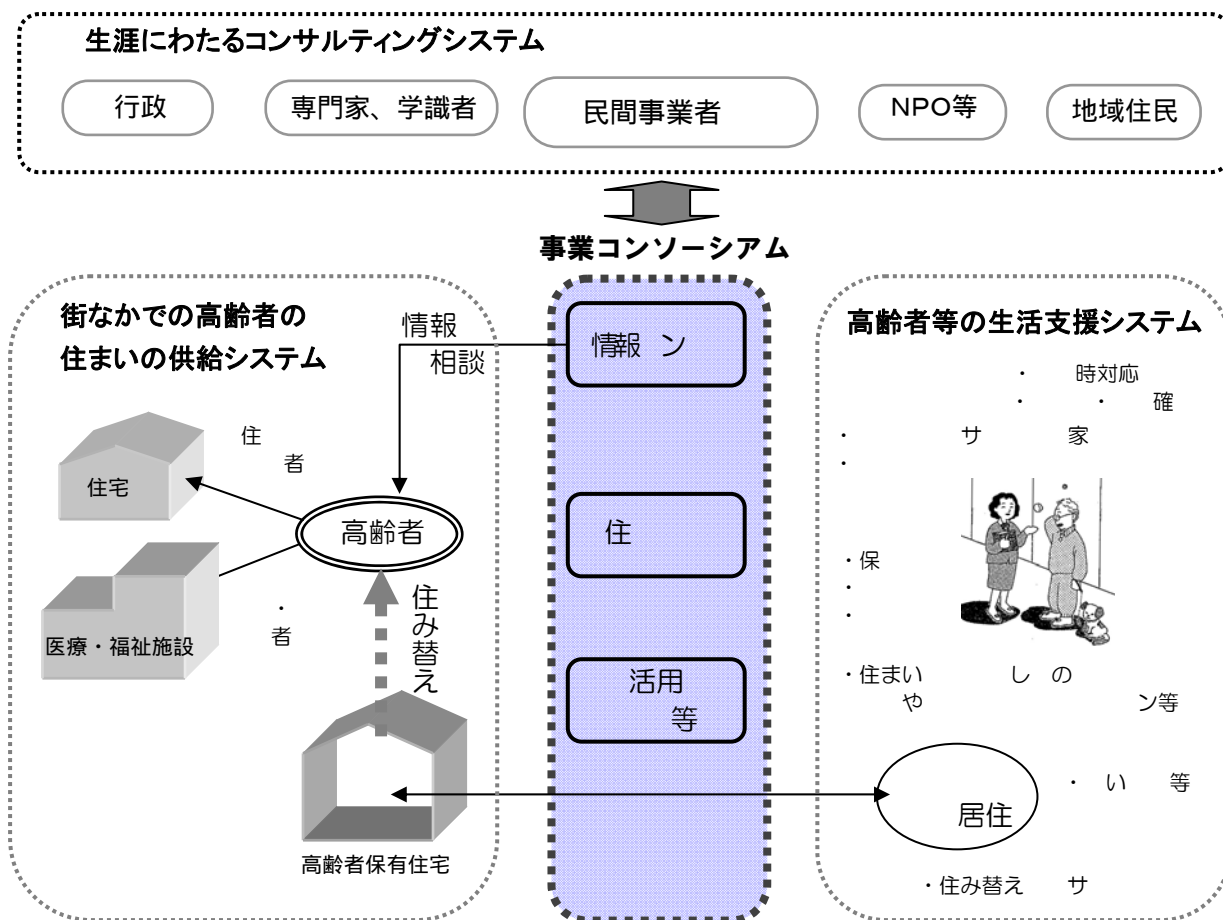
- ・事業コンソーシアムに情報センター機能を持たせ、関係機関と連携しながら、街なかへの住み替えと、住み替え後の様々な情報提供、相談対応等を行う。
- ・また、高齢者の保有する住宅資産の売却や賃貸化等の活用主体となるとともに、多様な支援手法を用意することにより住み替えしやすい環境を整える。

街なかでの高齢者の住まいの供給システム

- ・事業コンソーシアムは、住宅供給事業者・福祉事業者等を通じて、街なかでの高齢者の多様なニーズに対応した住宅と生活支援サービスを提供する環境を形成する。

高齢者等の生活支援システム

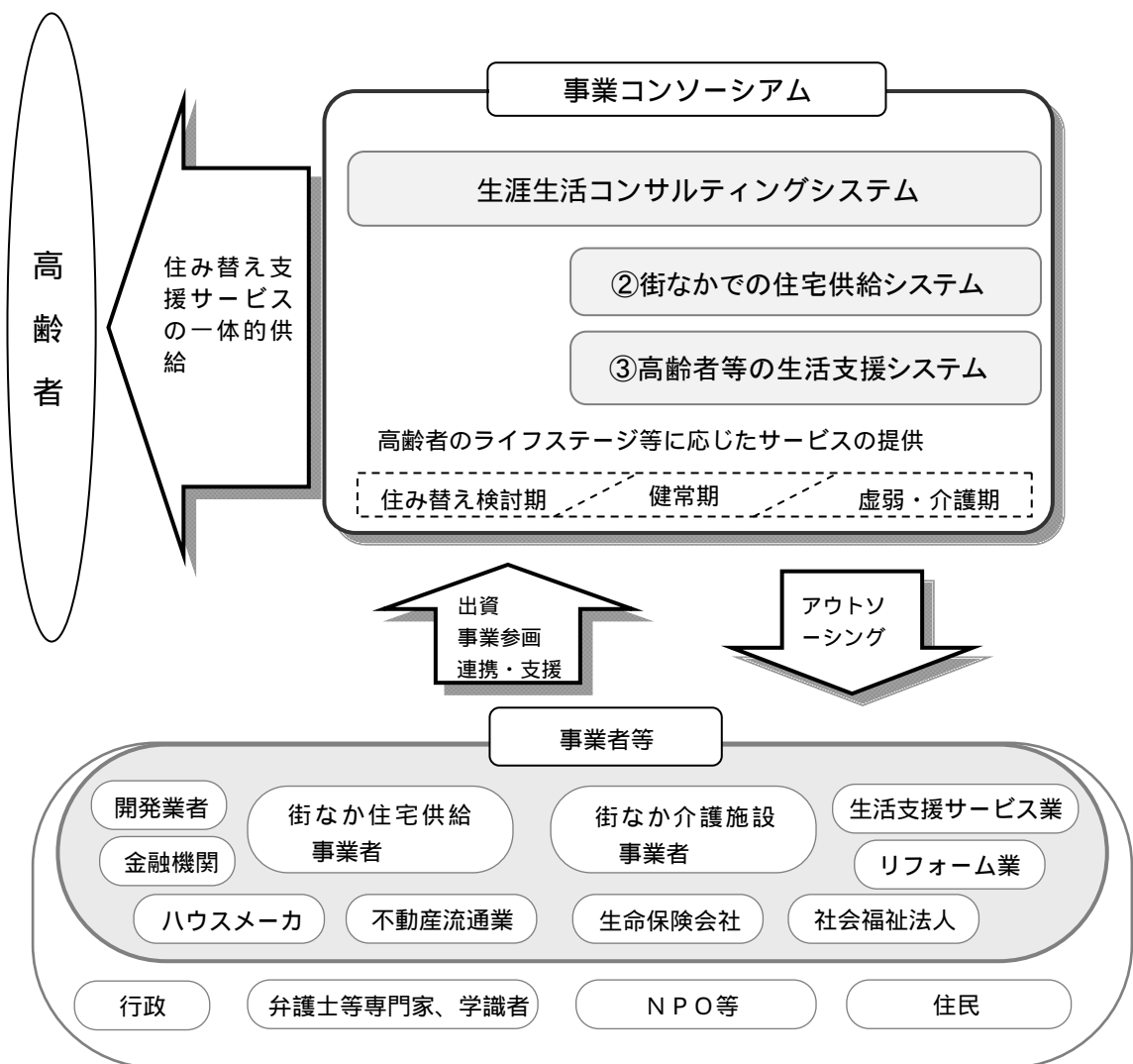
- ・事業コンソーシアムは、民間事業者やNPO、地域住民などのコミュニティ等を通じて、ケアサービス、配食サービス等の高齢者の多様な生活支援ニーズを提供する環境を形成する。



(2) 事業コンソーシアムの体制と役割のイメージ

- ・事業コンソーシアムは、行政や専門家、住民、NPO等と協力連携し、事業に参加する開発業者、不動産流通業者、福祉事業者、その他企業等の出資により組織化を図る。
- ・事業コンソーシアムが、季節居住や二地域居住に必要な3つの具体的な取り組みをパッケージ化して提供することが考えられる。そのため、事業コンソーシアムは株式会社や中間法人等、法的権利関係のしっかりとした枠組みとすることが必要と考えられる。
- ・実際の支援サービスの提供は、事業コンソーシアムに出資する事業者に出注して行うことが考えられる。
- ・事業コンソーシアムの収益源は、季節居住の居住者から徴収する管理費や付随して発生する事業の収益等が考えられる。

事業コンソーシアムの体制とその役割のイメージ



5 - 2 . 生涯生活コンサルティング

(1) 概要

- ・事業コンソーシアム内に「情報センターとしての機能」(以下、「情報センター」)を持たせ、街なかへの住み替え、住み替え後の様々な生活に係わる情報提供と相談等を行うことが考えられる。
- ・高齢者等から求められる情報や相談のニーズは、ライフステージや心身状況等によって異なると考えられることから、それぞれのニーズに適切に対応できるようにする。
- ・「情報センター」は、多様な関係機関や団体、専門家等との連携のもと、1つの窓口で住み替えや住み替え後の様々な相談を受け止め、そこから適切な主体につなぎ問題解決を図るワンストップの総合拠点とする。
- ・「情報センター」は、センターで得られた課題に対して、行政支援の働きかけを行い、行政は支援制度などの情報提供や技術支援、居住支援システムの改善へのアドバイスなどを行うことが考えられる。
- ・「情報センター」は、事業コンソーシアムで事務局を組織し運営する。
- ・「情報センター」では、事業コンソーシアムを構成する各種事業者や地元活動団体(N P O ・生協等)、弁護士・税理士等の専門家など、多様な事業主体との連携・アウトソーシングにより様々な高齢者が抱える問題に対応していく。

(2) 具体的な業務内容と実施体制のイメージ

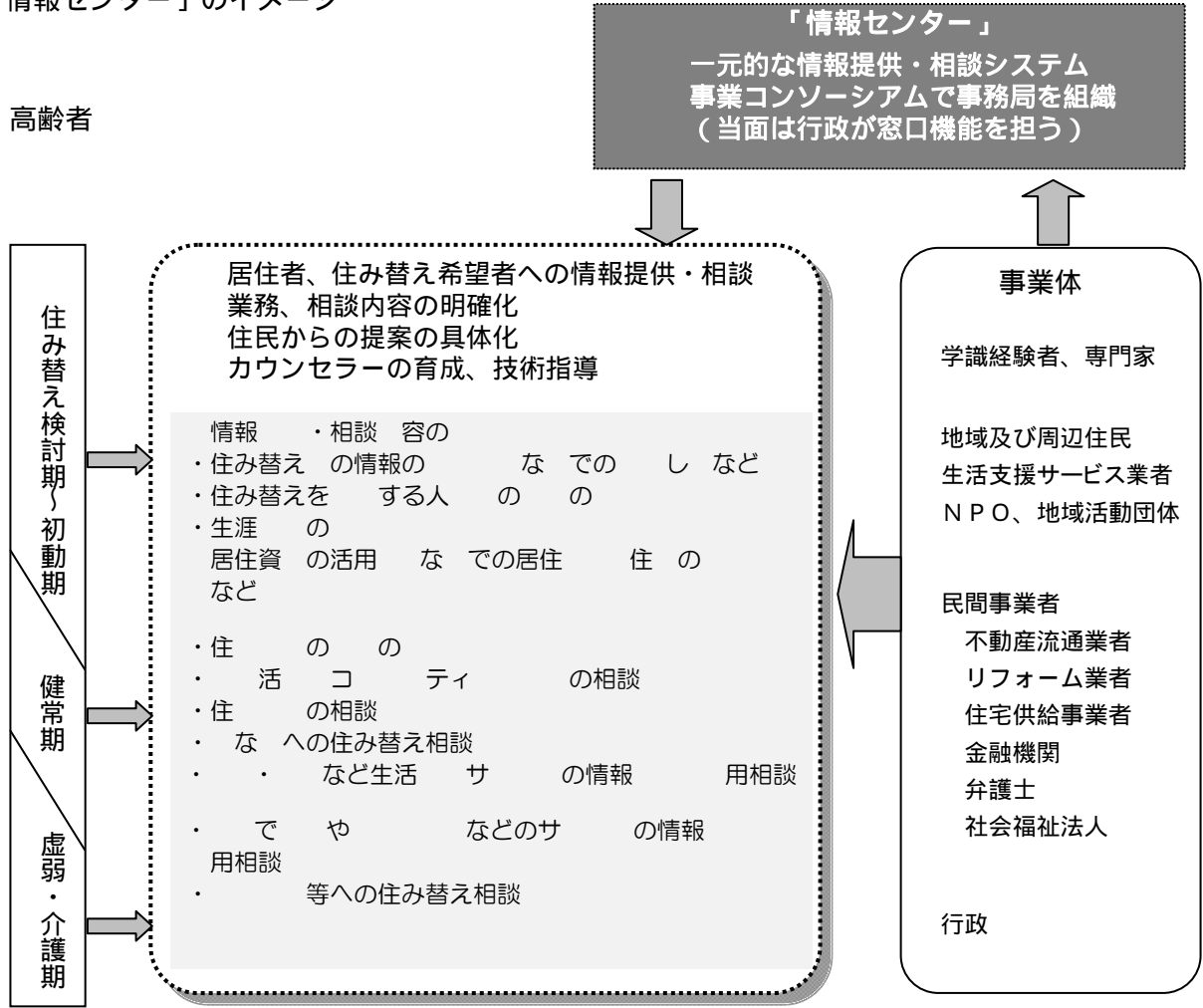
「情報センター」では、 情報提供業務、 相談業務、 支援業務を行う。

情報提供業務～様々な情報の収集と提供

- ・関係機関や地元団体等と連携して街なかへの住み替えや住み替え後の健常・虚弱・介護期にわたる様々な生活に関わる情報を収集し提供する。
- ・また、医療機関、社会福祉協議会や N P O 等の地元活動団体やサービスを提供する事業者等と連携し、住宅リフォームや地域・コミュニティ活動、健康・福祉・医療サービス等、街なかでの生活に係る様々な情報を収集し、地元住民だけでなく大都市圏住民に対しても提供できるようにする。
- ・このため、収集した情報は事務局の相談窓口やホームページ、情報誌等により発信する。
- ・特に、街なかへの季節居住などの住み替えを検討するために必要な情報については、住み替え希望者が住み替え先での生活イメージや生活設計が描けるよう、ホームページを通じて広く、わかりやすく発信するよう配慮する。
- ・また、高齢者の街なかへの季節居住を考慮した場合、地域見守りや交流など地元コミュニティとの関係が、街なかでの豊かな暮らしを支えていく上でも、また季節居住そのものを促進していく上でも、極めて重要になると考えられることから、住民同士の交流の場づくりに役立つ情報を、高齢者との接点が高いホームヘルパーなどを通じて積極的に提供できるよう配慮する必要がある。

「情報センター」のイメージ

高齢者



補足：提供する情報の具体的なイメージ

段階	提供する情報	具体例	情報収集の連携先
住み替え検討期～初動期	住み替え先の情報	・住み替え先での暮らし方に関する情報(身体機能が低下した時の住まい方等) ・住まい・まちづくりに関する情報	
	地元情報	・趣味の活動、市民農園、無農薬の野菜づくり、住民活動・コミュニティビジネスに関わる地元情報 ・行政情報、福祉情報、生活情報(医療、利便性施設、地域・コミュニティ、環境等)	地方公共団体 地元団体(初稿会議所、農協等)
	円滑な住み替えを進めるための情報	・居住資産の活用に関する情報、生活資金の考え方 ・契約・税制・成年後見法等法律に関わる情報 ・引っ越し業者等の紹介	不動産業者 弁護士 等
健康期～虚弱・介護期	リフォーム情報	・住宅リフォーム、バリアフリーリフォーム情報	リフォーム業者等
	地域・コミュニティ活動に関する情報	・サークル活動やボランティア活動に関わる情報	NPO・地域活動団体 等
	仕事情報	・コミュニティビジネス等に関わる情報(農作業の手伝い、子守り等ハローワークの情報に馴染まないような情報)	地元組織(生協、NPO等)
	福祉・医療など生活支援・介護サービスの情報	・ケアマネジャーの紹介 ・生活支援サービス・在宅介護サービス提供事業者の紹介、介護施設等の紹介(リスト作成)	地元組織(生協、NPO等) 医療・福祉事業者

相談業務

- ・高齢者の相談内容を把握し、「一般的な相談」と専門的な相談を取り扱う「専門的な相談」を行う。一般的な相談は無料とし、専門相談・専門家の派遣等については有料とすることが考えられる。
- ・一般的な相談は事務局相談窓口、法律・建築・介護サービス等の専門的な相談については、各企業等の専門家に依頼し、対応する。
- ・街なかへの住み替えに関する相談や、住み替え後の要介護期になった時の施設等への住み替えに関する相談については、カウンセラーを養成し対応する。カウンセラーには、高齢者向けの住宅や施設、サービスや不動産売買等に関する知識があり、街なかでの住まい方や高齢期の住まい方など相談者のニーズを把握し、適切なアドバイスができるような人材とする必要がある。
- ・特に、住宅資産の活用に関しては、専門的・総合的な相談体制の整備が不可欠と考えられる。例えば、持家を賃貸または売却して資産を活用できるようにするためには、資産の評価・査定や活用方法、リフォームなどに関する建築・不動産、税務や資金調達などの専門的な面から、適切なアドバイスが受けられる相談体制や窓口の整備が必要である。このため、実施体制には不動産鑑定士やファイナンシャルプランナーなどの専門家、弁護士・司法書士などの参加が不可欠である。
- ・さらに、住宅資産の活用は貯蓄などの他の資産の活用や生活設計とも不可分な関係にあることから、個々の専門的な相談に加えて、将来の生活設計などについても総合的に相談できる体制が望まれる。

相談業務の内容のイメージ（例）

段階	区分	具体的な相談の内容	実施体制
	一般相談	一次相談。高齢者の相談内容の把握。専門相談への振り分け	情報センター事務局相談窓口
住み替え検討期～初期	専門相談・コンサルティング	高齢期の住まい方に関する相談 ・高齢期をどのように暮らしたいか、相談者のニーズを把握しビジョンを明確化 ・街なかでの住まい方のイメージづくりを支援	カウンセラー
		居住資産の活用に関する情報・相談	宅建主任 不動産鑑定士
		資金計画と生涯設計	ファイナンシャルプランナー
		法律関係	弁護士、税理士、司法書士等
	専門家派遣	居住資産の価格査定	不動産鑑定士
健常期～介護期	専門相談・コンサルティング	要介護期の住まい方に関する相談 ・要介護期になった時の住まい方や施設への住み替え相談など、相談者のニーズを把握し適切なアドバイスを行う	カウンセラー
		リフォームの企画・設計・実施	建築士 インテリアコーディネーター
	専門家派遣	生活支援サービス・在宅介護サービスの利用相談	ケアマネジャー

支援業務

提携する事業主体と連携し、アウトソーシングにより行う。

- ・生活支援業務（食事サービス、緊急通報サービス、等）
- ・保有住宅の活用支援（保有住宅の活用・斡旋、等）
- ・住宅・まちづくりの企画・運営
- ・住民主体でコミュニティを形成するしかけづくり
- ・維持管理業務（リフォーム、等）
- ・地元住民との交流の支援
 - 地元住民への働きかけ、NPO等との連携
 - 入居前から地域の行事に参加
 - 市民農園での農業指導
- ・地域の特性を活かした生活支援（ガーデニングの指導、等） 等

運営費・会費の財源

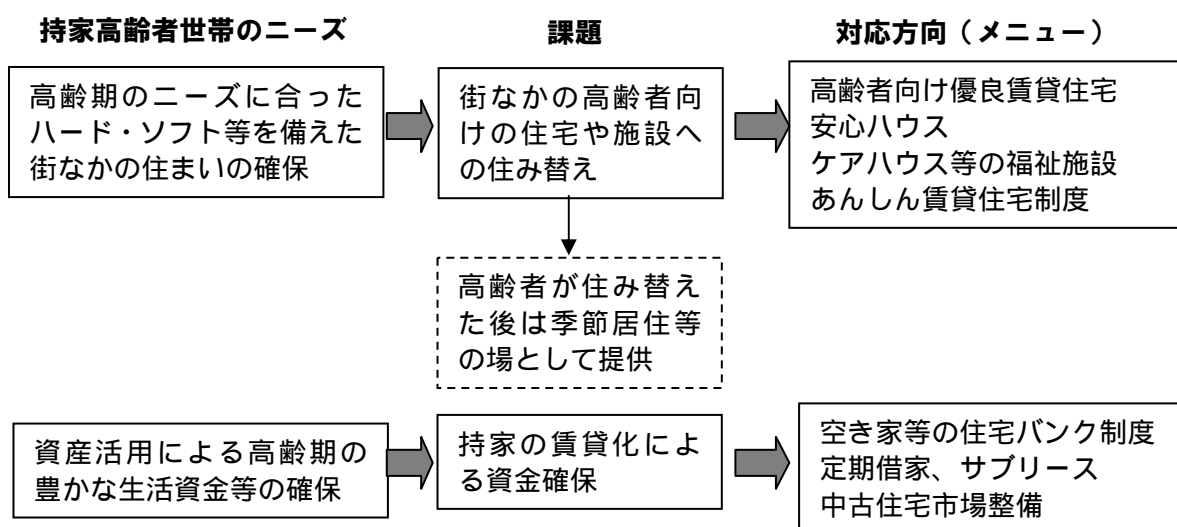
- ・事業コンソーシアムを構成する各事業者からの出資、事業コンソーシアムで行う支援業務による収入、また住民等からの会費により運営費を捻出する。住民等からの会費は維持管理費に組み込むことも考えられる。
- ・会員には、住み替え、地域・生活に関わる様々な情報提供、相談の他、提携する事業者が行うサービスを低価格で受けられるしくみなど、様々な特典を提供することが考えられる。

5 - 3 . 街なかでの高齢者の住まいの供給システム

(1) 資産活用による自己所有住宅から街なかへの住み替え支援

持家高齢者世帯のニーズと対応メニュー

- ・ 高齢者の資産活用による街なかへの住み替えにあたっては、下図のような対応方向が考えられる。



- ・ 持家等の資産を活用した街なかへの住み替え方策のうち、サブリース（転貸）による住み替えについては、空き家リスクや明渡し等の各種トラブルの可能性、各種事務及び賃貸人の交渉など、高齢者が賃貸による住宅資産の活用をためらう不安材料となっている。これを解消する方法として、定期借家契約による転貸（サブリース）などで住宅資産を活用することが考えられる。
- ・ 空き家リスクを事業者、家主のどちらがとるか、事業者として運営やメンテナンスなどに係る労力やコストのコントロールをいかに図るかなどを検討する必要がある。

高齢者の持家の賃貸に係る不安への対応

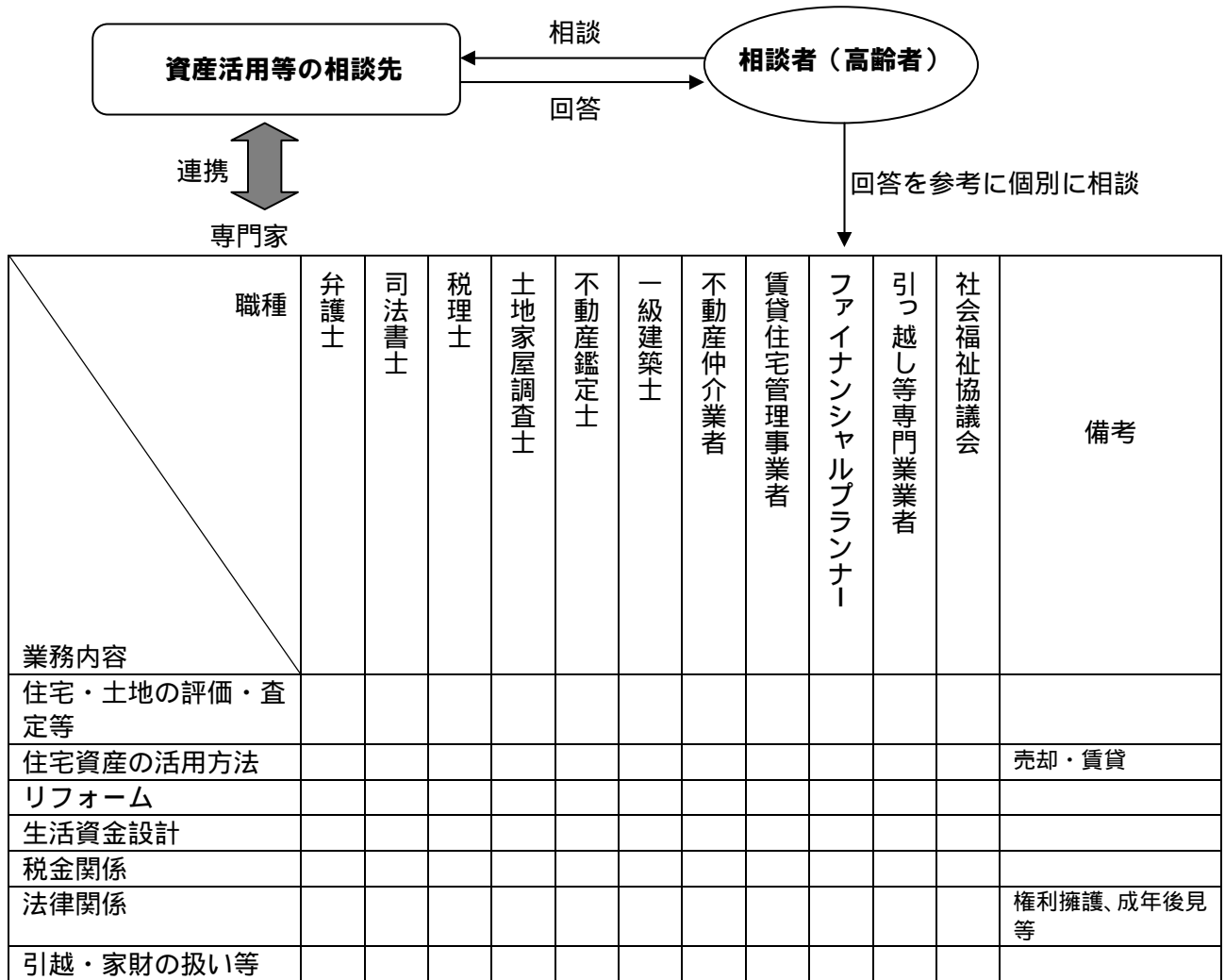
- ・ 高齢者世帯の持家資産の活用にあたっては、様々な不安を解消する必要がある。

高齢者の持家の賃貸に係る不安への対応策の例

持家賃貸化の不安	持家の賃貸にかかる高齢者の不安	民間事業者（不動産会社等）で考えられるサポート
空き家リスク	持家を賃貸する場合、賃借人の確保の問題が発生する。	一括借上により空き家リスクを民間事業者に移転する。（民間事業者は地域ごとに借り上げた住宅のプールなどによるリスク対策を図る）
借り手とのトラブルに係る調整・交渉	家賃滞納、明渡し、原状回復等	民間事業者が転貸者として業務を代行するか、仲介者とあわせた業務代行の請負。
リフォームや賃貸中の修繕に係る適切な業者手配	賃貸するため、予め住宅リフォームが必要。信頼できる業者の手配が必要。	持家の賃貸化向けリフォームをパックで行う業者との連携
賃貸中の家具の取扱		トランクルームの提供

高齢者の持家資産の活用にあたっての相談内容や専門家による対応

- ・資産活用による住み替えでは、 で示した高齢者の不安等を解消するため、下表のような専門家への様々な相談が必要となる。
- ・相談の内容により、住み替え希望者に対し専門家を紹介する場合もある。

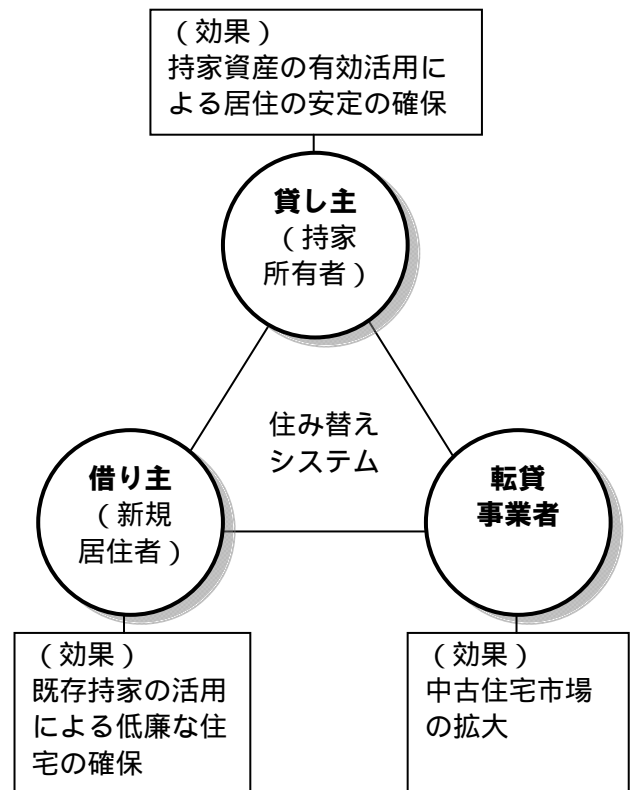


(2) 住み替え促進に向けたスキームのイメージ

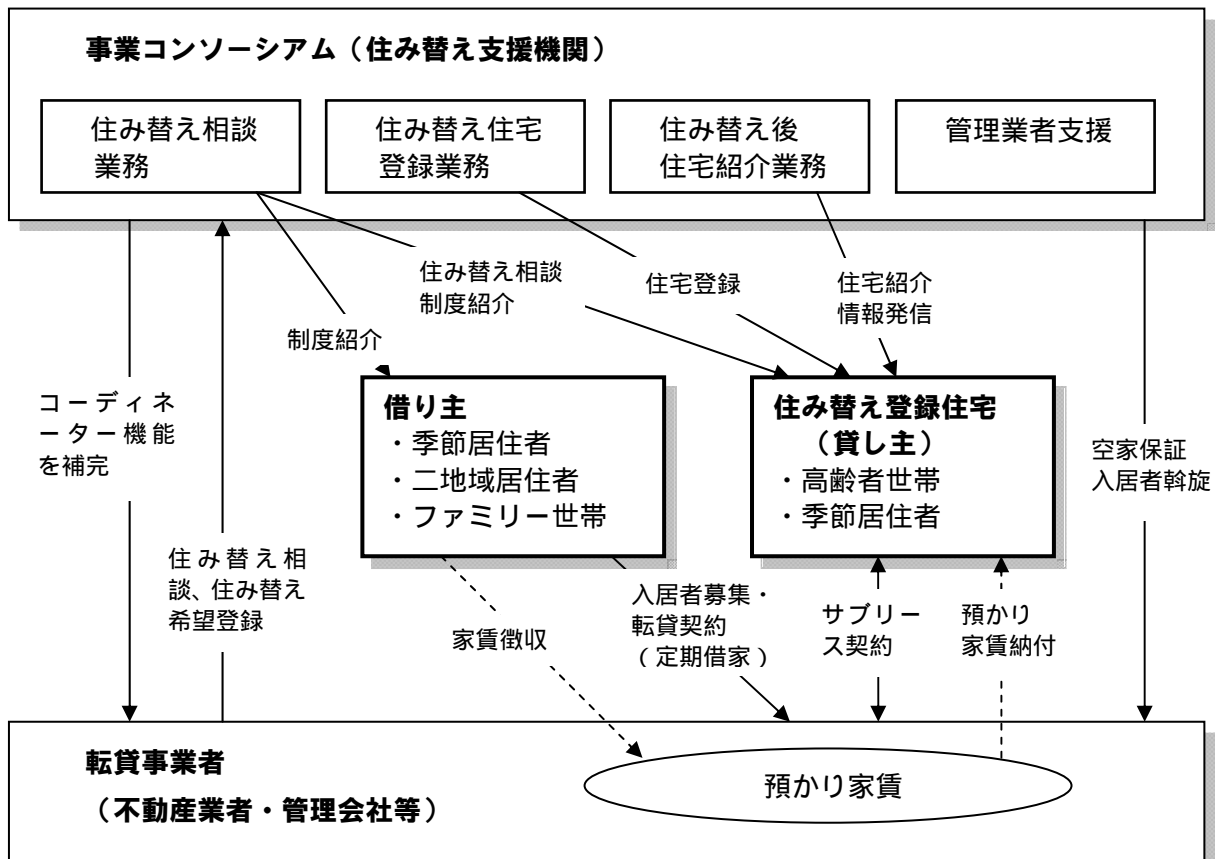
資産活用による住み替えの基本的なスキーム

- ・貸し主(持家所有者)、借り主(新規居住者)、転貸事業者の3者の施策効果を確保した住み替えシステムを構築する。
- ・持家を所有している高齢者は、民間の転貸事業者(管理会社等)に持家を転貸する。
- ・転貸事業者は新規入居者に対して、定期借家契約に基づき当該住宅を転貸する。
- ・転貸事業者は、事業コンソーシアムに加盟して、倒産時の弁済保証や家賃徴収のリスクを回避する。
- ・住み替えを支援する事業コンソーシアムは、借り主、貸し主の住み替え相談に応じ、制度紹介を図るほか、ウェイティングリスト(借り主、貸し主の候補情報)、転貸事業者の情報を登録し、円滑な住み替えを支援する。

住み替えシステムの概要と施策効果



展開イメージ



参考となる事例：福岡県あんしん住替え情報バンク

(財)福岡県建築住宅センターが福岡県からの委託を受けて以下の業務を実施し、高齢者世帯や子育て世帯等の住み替え支援を実施している。

賃貸物件などの登録、情報提供を行う住み替えバンク事業
無料相談業務

【特徴】

住み替え先の検討や持家等の資産活用に関する様々な情報や専門的な相談に対応できるよう、(財)福岡県宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会福岡本部、(社)福岡県不動産鑑定士協会、NPO法人定期借地借家推進機構、(財)日本賃貸住宅管理協会九州市部、(社)不動産交流経営協会九州支部、NPO法人日本ファイナンシャル・プランナーズ協会の専門家集団と連携して運営されていること。

本事業の趣旨に賛同する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、不動産取引などの際に、紹介できる体制を整えていること

福岡県あんしん住替え情報バンクの概要



住み替え相談分類マトリックス平成21年12月(平成16年7月20日～)累計

単位:件

			相談者の住み替え先の希望						計	割合	
			購入		賃貸		福祉施設	検討			不明・その他
			戸建	マンション	民間賃貸	公的賃貸					
持家の種類 (活用希望)	戸建		6		20		2	1	07	22	
		賃貸	7	6	10	7	2		2	60	
		検討	6	11	2		2		1	17	1
	マンション			7	7	1	2	7	10		
		賃貸				2			22	27	2
	検討						6	22	2		
賃貸住宅 住	民間賃貸		20		1 2	2				1	
	公的賃貸			1	10	62	1			6	
不明・その他			1			1	20	1	1	2	1
計			101	72	26	7		10	207	1 1	100
割合			7		1	1	6		1	100	

資産活用による住み替え支援の内容

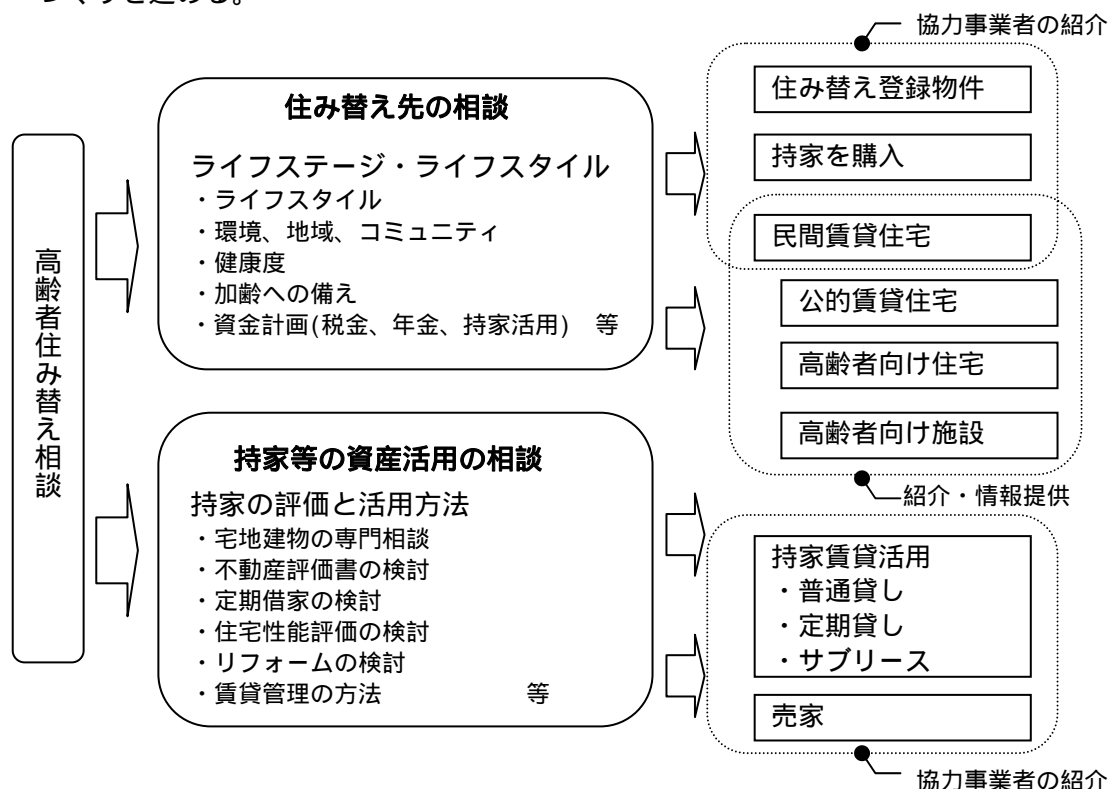
高齢者等が保有する住宅の活用に対するニーズはあり、住宅資産を高齢者等が活用することで、住み替え資金、住み替え後の生活資金の取得が可能となっていくと考えられる。このため、総合的な情報提供を行う体制と住宅資産を活用するための仕組みのあり方について検討する。

総合的な情報提供

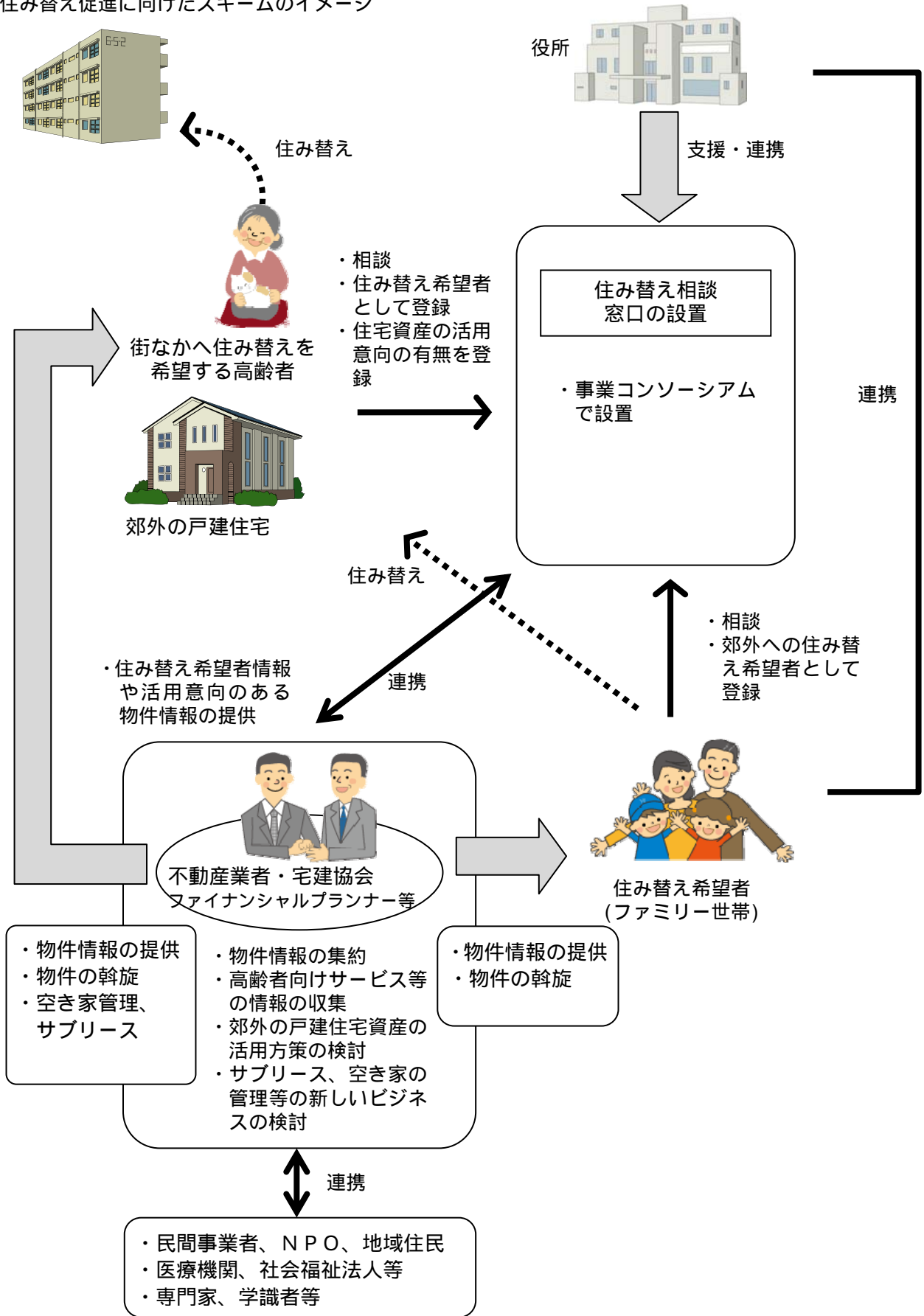
- ・不動産業界・宅建協会と連携し、高齢者対応等を行っている物件情報を集約化し、新たに設置する相談窓口・ホームページ等を通じ、幅広く情報の提供を行う。
- ・公的賃貸住宅・民間賃貸住宅・分譲住宅（新築・中古）に関する物件情報、バリアフリーの状況、断熱等の性能に関する情報を提供する。
- ・特に、福祉部局が所轄する高齢者対応の住宅等（高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅、特別養護老人ホーム等）に関する情報（サービス内容も含む）も一元的に提供する体制を構築する。
- ・また、窓口を訪れた住み替え希望者の情報を登録し、不動産業界・宅建協会との連携のもと、物件の紹介を行う仕組みを構築する。

資産活用の支援

- ・不動産鑑定士やファイナンシャルプランナー等の協力事業者と連携し、窓口を訪れた住み替え希望者に対して戸建住宅等の住宅資産の活用(持家活用)のあり方へのアドバイスやコンサルティングを行う仕組みを構築する。
- ・さらに、不動産業界・宅建協会・管理会社をベースとした、郊外の戸建住宅の活用促進方策（サブリース・定期借家、空き家の日常的な管理委託等）について検討・推進する体制づくりを進める。



住み替え促進に向けたスキームのイメージ



5 - 4 . 高齢者等の生活支援システム

(1) 総合的な情報提供・相談窓口

- ・高齢期の安心を求めて街なかへの住み替えを希望する高齢者が増える一方、高齢者向け住まいも運営形態、契約形態ともに多様化しているため、高齢者やその家族が自ら情報収集し、比較検討をして、適切に選択することが難しくなっている。
- ・そのため、街なかへの住み替えを希望する高齢者に対し、適正な選択支援を行うことが、行政にも民間機関にも求められる。
- ・民間又は行政による情報提供・相談については、下記のような長所・短所が考えられる。

	民間情報提供・相談機関	公的情報提供・相談窓口
長所	<p>個別・詳細な相談に対応可能 業者が保有する物件情報から、相談者のニーズに見合った住み替え先を具体的に照会するなど、個別・具体的な、踏み込んだ相談に対応することができる。 各住宅・施設の評価が可能 各々の高齢者住宅・施設について、相談機関の判断により、評価をすることができ、それに基づいたアドバイスも可能。</p>	<p>公平・中立性が担保されている 情報に対する信頼性が高く、相談者に対しても公平・中立性や透明性は担保される。 正確な情報収集が可能 公的機関であることから、情報へのアクセスが比較的容易で、正確な情報を集めやすい。</p>
短所	<p>透明性・公平性が担保されづらい 消費者からみて、中立・公平な立場で相談や情報提供しているか、情報の質が担保されているか不安がある。(公平性を証明する手段が今のところはない) 業者による信頼度 個人情報保護や法令順守の観点から課題が指摘されており、業界全体のモラルが確立されていない。各機関の体制や取り組み市制についても格差が大きいが、その実態が消費者からは見えづらい。</p>	<p>個別・詳細な相談に対応することができない 公的機関であることから、公平・中立が原則であり、個別の施設や住宅の評価をしたり、相談者に対して個別・詳細な相談に対応することが難しい。 情報が縦割り・分散している(共有されていない) 窓口担当者の人事異動が常にあることから、専門的な知識をもった相談員が育ちにくい。また、担当窓口ごとに情報が分散していて、総合的・横断的な情報提供や相談に対応できないことが少なくない。</p>

- ・また、上記の長所・短所を踏まえて民間機関・公的窓口それぞれに期待される役割は次のとおりである。

民間情報提供・相談機関	公的情報提供・相談窓口
<p>運営の透明性を高め、情報提供に関して公平・中立性に充分配慮したうえで、相談者のニーズに合わせた個別的・詳細な相談に対応する。</p>	<p>幅広い一次情報の集約と提供を行い、特に住宅困窮者や福祉的ニーズの高い相談者に対して総合的支援のできる体制を整備する。</p>

- ・以上から、民間機関と公的窓口はそれぞれの持つ特色を補完し、適切に役割分担しながら、ニーズに対応していくことが望まれる。また、連絡協議会等を設置し、定期的に情報交換していくことも望まれる。
- ・したがって、様々なニーズについて、民間機関と公的機関に振り分けることのできるようなネットワークを作ることが望ましいと考えられる。また、高齢者がどこの機関・窓口を訪れても一次情報は得られるように、情報の共有と一元化が求められる。
- ・高齢者にとって最も身近な相談窓口となるのが地域包括支援センターであり、医療・福祉の連携の場ともなっている。また、高齢者にとって、最も身近な相談相手はケアマネージャーである。両方とも介護については専門的な助言ができるが、高齢者の住まいに関しては知識や情報が乏しいのが現状である。そこで、地域包括支援センターやケアマネージャーに対し、高齢者の住まいに関する教育を行うことも必要である。住み替えに関する基本的な知識や標準的な対応方法などをまとめたマニュアルを用意することも、効果的な方策の一つと考えられる。
- ・さらに、消費者自身が、高齢期の住まいの重要性を認識し、自分自身で適切な選択が行えるように、情報や各機関・窓口をうまく活用するための知識と態度を身につけることが求められる。そのために、消費者教育を積極的に行うことは、公・民間問わずに求められる。

地方都市アンケート結果によれば、医療・福祉の連携の場として「地域包括支援センター」や「医療連携室」が多くあがっている。

各窓口の機能

窓口		機能	内容
公的 窓 口	地域包括支援センター	総合相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> ・総合相談 ・支援 ・介護予防マネジメント ・権利擁護支援 ・包括的及び継続的マネジメント
	住宅部局	各種住宅情報と住宅制度に関する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅、高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の情報提供 ・家賃債務保証の情報提供 ・家賃助成の実施
	福祉部局	福祉施設と福祉制度に関する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者施設の情報提供 ・生活保護者などの所得補償 ・介護保険、介護予防、介護保険外サービスの窓口と情報提供
	福祉事務所		<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護、高齢者、障害者などへの相談、援護や指導
	社会福祉協議会		<ul style="list-style-type: none"> ・地域福祉活動や在宅福祉サービスの展開 ・地域生活に向けた支援 ・地域福祉権利擁護事業 ・苦情解決事業 ・第三者評価事業 ・生活福祉資金貸付事業 ・民生委員、児童委員活動への協力 ・成年後見制度の実施
民間	不動産事業者	一般不動産に関する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の情報提供、仲介 ・家賃債務保証制度の協力、持家からの住み替え支援実施
	民間相談機関	有料老人ホームや居住系福祉施設に関する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム、民間賃貸住宅、居住系福祉施設の情報提供と相談 ・見学会の実施

(2) 生活支援サービスの提供方策

高齢者から求められるサービスの例

- ・街なかでの生活を支援するサービスとして高齢者から求められると想定される設備や施設を下表に整理する。

高齢者から求められるサービスの例

	内容	設備・施設	
ホームマネジメント	緊急対応	<ul style="list-style-type: none"> ・24時間対応が原則 ・公的サービスの活用（救急車や往診紹介、LSA（ライフサポートアドバイザー）等） ・民間サービスの活用（緊急受付会社・警備会社等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急通報装置
	窓口業務	<ul style="list-style-type: none"> ・フロント機能（来客管理・各種取次等） ・防犯・防災・セキュリティ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・フロント ・事務室
	相談業務	<ul style="list-style-type: none"> ・第一次的な相談業務（フロント、その他での対応） ・専門的な相談業務・コーディネーター業務（銀行・弁護士・財産管理者等の紹介・サービス事業者の紹介） 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談コーナー（応接室）
	健康管理	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な健康診断の機会の提供 ・栄養管理等の日常的な相談 ・専門的な相談（協力医療機関、専門医、看護婦等の紹介） 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康管理室
ハウスキーピング	食事	<ul style="list-style-type: none"> ・食材調達・保管・調理・後片付けの各プロセスでの支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・厨房・大食堂
	清掃・設備管理	<ul style="list-style-type: none"> ・専用住居部分と共用部分のそれぞれについての対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃具収納 ・清掃スタッフ控室
	入浴	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃や設備管理の観点での支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・大浴場・特別浴槽等
	洗濯	<ul style="list-style-type: none"> ・日常最低限の支援とクリーニング等の仲介 	<ul style="list-style-type: none"> ・スタッフ控室
	その他の家事援助	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の生活における短時間・軽度の家事援助や代行 ・ヘルパーの派遣や紹介 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヘルパー控室
	移動	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄の交通機関までの安価な利便性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・マイクロバス
在宅介護サービス	自立生活可能な時期	<ul style="list-style-type: none"> ・安否確認や必要時の見守り・付添い ・家事援助的なサービスの提供 ・健康の維持増進、予防的な観点でのサービスの提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヘルパー控室
	虚弱・要支援の時期	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームヘルプ（家事援助・身体介護）その他、自宅で受けられる軽度の支援 ・医師・看護婦、その他専門家の訪問（往診・訪問看護等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・健康相談室（カルテ・薬の保管）
	軽度・中度の要介護の時期	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問入浴・訪問看護、その他、自宅で受ける専門的な支援 ・通所介護・通所リハビリ、その他、自宅外での昼間の支援 ・ショートステイやナイトステイ、その他、自宅外での夜間や短期間の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ケアセンター
外部介護サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問系・通所系・短期滞在系 ・居住系（有料老人ホームや認知症グループホーム等） ・施設系（特別養護老人ホーム、老健施設、療養病床等） ・住み替えについての費用負担の考え方 ・財産管理や身上監護、権利擁護のための支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ケアセンター ・介護施設 	

コミュニティ活動の活性化による地域での見守り

- ・地域力の低下が叫ばれ、特に人口の空洞化が進む街なかでは孤立する高齢者世帯が増えている。そこで、コミュニティ活動を再活性化することにより、地域で高齢者世帯の見守りと引きこもり防止など、地域での共助の関係をつくる。
- ・コミュニティにおける見守り活動を推進していくためには、機関連携を強化し、早めに地域包括支援センターにつなぐなど、サポート体制を整え、要介護認定が低い段階は、コミュニティによる見守りと共助による一時的な生活支援、公的サービスによりできる限り在宅生活を支える。

見守り付きの高齢者住宅の整備

- ・高齢者のみ(単身・夫婦)世帯が今後ますます増える中、独居や高齢者だけであることへの不安感等を抱えた高齢者のために、一定量の高齢者向けの住まいの整備が必要とされている。高齢者が集住することで、見守りスタッフを付けたり、サービスを安価に調達しやすいというメリットがある。
- ・このため、高齢者に必要とされるサービス資源のある場所(医療機関、介護施設、商業施設、行政機関等)に、見守り付きの高齢者住宅を整備し、固定スタッフが日常的な見守りを行うことで、高齢者の状態等に応じて適切にサービスにつなぎ、地域資源や外部サービスを活用しながら長く住み続けることを目指すことが望まれる。

地域で在宅生活を支える仕組みの構築

- ・住み慣れた地域での高齢者の在宅生活を支えるためには、現時点での地域における要支援・要介護高齢者の生活を支えるサービスメニューを全て把握した上で、各サービスの特性を生かしてそれぞれを効率的・効果的に使えるようにすることが重要である。また、不足分については、各エリアにおいて中心的に整備を図っている主体が中心となって、そのサービスを整備していくことが有効と思われる。
- ・整備方法として、行政主導型、社会福祉法人・医療法人等によるサービス供給主体主導型が考えられる。
- ・連続的なケアが必要になった場合に備えて、例えば小規模多機能等のサービス拠点などに併設した小規模な住宅を用意するなどの整備が考えられる。

街なかでの生活支援サービスの提供イメージ

