

10. 国土交通省住宅局補助事業 (1) 空き家再生等推進事業について

空き家再生等推進事業活用のススメ

空き家や空き建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図るために

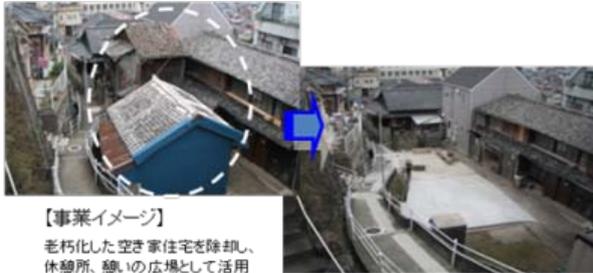


【岐阜県飛騨市】
木造三層の古民家を体験型宿泊施設として活用



【鳥取県智頭町】
町屋をまちづくり協議会の拠点施設等として活用

不良住宅や空き家を除却して、防災性や防犯性を向上させるために



【事業イメージ】
老朽化した空き家住宅を除却し、休憩所、憩いの広場として活用

国土交通省 住宅局 住環境整備室

空き家再生等推進事業のメリット

- ・地域住宅交付金の**基幹事業**として実施可能です。
- ・**1戸・1棟から事業可能**です。
- ・**国費負担割合が1/2**です。
- ・地方公共団体が補助する場合は**民間事業も補助対象**です。
- ・空き家等の**取得費(用地費は除く)**や**所有者を特定するための経費も補助対象**です。
- ・「**活用事業タイプ**」の場合は空き家住宅だけでなく、**空き建築物(廃校舎や店舗等)**も対象になります。

●**根拠**

小規模住宅地区等改良事業制度要綱

< 担当・問い合わせ先 >

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室
住環境企画指導係 03-5253-8111(内線39-355)

または、次の国土交通省等地方機関へ

- ・北海道開発局事業振興部都市住宅課
- ・各地方整備局建設部の住宅整備課又は都市・住宅整備課
- ・沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備課

空き家再生等推進事業の概要

活用事業タイプ

●対象地域

全国(平成25年度までの措置)

●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用	
	✓空き家住宅等の取得費(用地費を除く)	
	✓移転や増改築等に要する費用	
	✓空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費	
事業主体	地方公共団体	民間
負担割合	国費	1/2
	地方公共団体	1/2
	国費	1/3
	地方公共団体	1/3
	民間	1/3

例えば、

空き家となっている古民家を宿泊施設や資料館等に改修して活用したり、
廃校舎や空き庁舎などを交流施設等に改修して活用したりするなど、
地域のニーズに応じて活用できます。

除却事業タイプ

●対象地域

過疎地域、旧産炭地域等及び過去5年間(H17国勢調査)において人口の減少が認められる市町村*(平成25年度までの措置)

※ 市町村合併以前の旧市町村の区域を含む

●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓不良住宅・空き家の除却に要する費用**	
	✓不良住宅・空き家の所有者の特定に要する経費	
事業主体	地方公共団体	民間(例)***
負担割合	国費	1/2
	地方公共団体	1/2
	国費	1/3
	地方公共団体	1/3
	民間	1/3

※※ 補助対象限度額あり

※※※ 地方公共団体補助の1/2を負担

例えば、

密集市街地において、老朽化して危険な不良住宅や空き家を1戸から除却し、ポケットパークを整備したり、狭隘道路においてすれ違いスペースを確保したりすることができます。

(2) 高齢者居住安定化モデル事業の概要

高齢者居住安定化モデル事業の概要

【平成21年度予算 80億円】

高齢者の居住の安定確保を図るため、先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなどを支援(5年間)

- 建築工事費等 : 住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)、設計費(補助率:2/3)
- 技術の検証費 : 居住実験、社会実験等の技術の検証に要する費用 (補助率:2/3)
- 情報提供及び普及費 : 選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用等 (補助率2/3)

提案イメージ : 高齢者の居住に関する地域固有の課題の解決を図るための取組み

課題

中山間地域等では、過疎化、高齢化の進展により、要介護者の住居が点在しているため、訪問に多くの時間を要し採算がとれず、通所・訪問サービス事業への参入が進んでいない。

提案イメージ

高齢者の集住の誘導によるサービスの効率化・きめ細かなサービス提供

- ・ 集落で集住することによる訪問介護サービス等の効率的な提供
- ・ 集落内で見守り確保、共同生活により相互扶助、集落における日常的な交流により介護予防



助成対象

住替え円滑化等のためのプログラム策定・実施に必要な経費(補助率2/3)
空家の改修費(補助率2/3)等 ※介護保険に係る事業は対象外

提案イメージ 福祉施設、地域等との連携による高齢者が安心して暮らせる環境づくりのための取組み

高齢者がどのような心身の状況になっても(健常時、入院時、リハビリ時、要介護時等)、住み慣れた地域で安心して居住し続けることができる居住環境を整備

- ・ 施設や高齢者向け住宅の空室等の情報の共有・高齢者へのあっせんに関する取組み
- ・ 日常時の見守り体制や緊急時対応の体制整備 等



助成対象

高齢者向け賃貸住宅整備費(補助率1/10)
見守り等の連携体制整備に係る経費(補助率2/3)等 ※介護保険に係る事業は対象外

高齢者居住安定化モデル事業の要件及び選定方法

事業の要件

先導性・モデル性を有している

【評価の視点】

- 特定・地域的課題に対し的確な手段による解決策が提示される **【課題への的確な対応】**
 - ・ 高齢者が虚弱・要支援・要介護・認知症・ひとり暮らしとなった場合でも安心して暮らし続けることができる住まいや住環境の整備に関する提案
 - ・ 3世代同居や高齢者の自立した生活を可能とし、自助・共助により高齢者が安心して暮らし続けることを可能とする住まいに関する提案
 - ・ 中山間地域等の高齢者世帯が、必要な生活支援や介護サービスを利用しながら生活することができる住まいに関する提案
 - ・ 都市郊外部の住宅地において急増する高齢者世帯が、必要な生活支援や介護サービスを利用しながら生活することができる住まいや住環境の整備に関する提案
- 住まい等に関する先導技術、創意工夫を含んでいる **【先導技術・創意工夫】**
 - ・ 狭小敷地・住宅である等改修に係る制約条件がある場合における改修技術の提案
 - ・ ヒートショックや転倒等、住居内外で頻発する事故を防止するための技術や創意工夫を含む提案
 - ・ 住宅等の整備とあわせ、既存の手法に比べサービス提供を効率的・効果的に行うための運営方法等に関する創意工夫を含む提案
- 地域の関係主体による高齢者への支援体制整備が図られる **【総合的・継続的な推進体制】**
 - ・ 既存の福祉施設・医療施設等と連携し、地域の高齢者がどのような家族環境や心身の状態になっても、大きく生活環境を変えることなく生活し続けることができる環境整備に関する提案
 - ・ 地域に居住する高齢者に対する見守り、緊急時対応、生活支援等の体制整備に関する提案
- 一般への普及可能性に特に優れている **【優れた普及可能性】**
 - ・ 汎用性、コストの抑制、普及啓発等の点で特に優れた提案
 - ・ 高齢者向け住宅の整備と高齢者へのサービス提供に関する普及可能性の高いビジネスモデルの提案
- 介護予防等の効果、地域の活性化等の副次的効果が期待できる **【確実・多様な事業効果】**
 - ・ 高齢者向け住宅と子育て支援施設・教育施設・農園等の併設等によるコミュニティミックスの実現や多世代交流の機会創出と介護予防等の効果の検証に関する提案
 - ・ U/Iターンや多世代交流の促進等を通じ、高齢者の見守りや生活支援体制の強化と地域の活性化等を図る提案

※ 上記の評価に加え、高齢者の安全・安心に係る事項等の一般的な事項(住宅等の設備・構造(バリアフリー化等)、サービス内容、入居者の家賃やサービス料の負担水準等)も評価の対象
※ 地方公共団体と連携するもの又は推薦を伴うもの、国・地方公共団体の施策による取組みと連携するものを評価

公開などによる効果が期待できる

【評価の視点】

- 事業成果に関する情報等を広く公開できる

- ① 住宅・施設の整備 → 整備された住宅等の公開等
- ② 技術の検証 → 検証成果の公表
- ③ 情報提供・普及 → 事業成果等の普及活動

- ・ 1提案(複数年度にわたる事業を含む)あたりの補助額の上限は3億円
- ・ 住宅等の整備 200万円/戸 (住戸面積や住戸の設備において高齢者専用賃貸住宅の登録基準を満たす必要があり、これを満たさない場合には分譲や建物賃貸借契約による住宅でも、2000万円/件)
- ・ 施設の整備 2,000万円/施設※ ※特別な場合は限度を超えられる
- ・ 施設等の経常的運営経費は原則対象外
- ・ 介護保険、医療保険の給付対象となる経費は対象外

評価機関

(評価委員会設置)

各委員による評価

- ・ 各評価の視点について 3段階で評価
- ・ 5段階の総合評価

評価委員会による選定候補の決定

評価委員

- 高橋 謙士 立教大学教授
- 浅見 泰司 東京大学教授
- 井上 由起子 国立保健医療科学院 施設科学部施設環境評価室長
- 園田 真理子 明治大学准教授
- 中川 雅之 日本大学教授
- 三浦 研 大阪市立大学准教授

オブザーバー

- 厚生労働省老健局
- 国土交通省住宅局

国土交通省へ報告

(3) 高齢者等居住安定化緊急促進事業



11. 高齢者の住まいに関する事例調査

高齢者の住まいのメニュー（緑字は事例）

	受け皿となる住まいのイメージ	参考事例 (街なかに立地しないものを含む)
① 新設	<ul style="list-style-type: none"> ① 外部サービスを利用した高齢者向け賃貸住宅 ② 様々な機能を複合化した街なかの高齢者の住まい 	<ul style="list-style-type: none"> ①-1-1 伊達市安心ハウス ①-2-1 稚内駅前地区第一種市街地再開発事業
② 既存住宅(空き家)の改修利用	<ul style="list-style-type: none"> ②-1 既存の集合住宅の空き家を活用した一時滞在が可能な住宅 ②-2 既存の戸建住宅を活用した一時滞在が可能な住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ②-1-1 伊達市一時滞在用住宅 ②-1-2 旧夕張市営住宅を活用した一時滞在施設 ②-2 西神楽地域における「冬期集住・二地域居住 環境推進モデル事業」
③ 遊休施設等のコンバージョン	<ul style="list-style-type: none"> ③-1 遊休施設等の転用(学校等) ③-2 既存施設等の転用(店舗等) 	<ul style="list-style-type: none"> ③-1-1 ヘルスケアタウンにしおおい ③-1-2 徳島県上勝町営住宅 ③-2-1 ホームセンター改修事例 ③-2-2 温泉旅館改修事例

①-1-1 伊達市安心ハウス

参考①-1 伊達市安心ハウス(概要)

グランステージ北湘南



(資料:グランステージ北湘南案内パンフレット)

20

間取り	間取り	月額家賃
1LDK	50.34㎡	54,000円
1LDK	54.91㎡	70,000円~72,000円
1LDK	45.32㎡	59,000円~60,000円
1LDK	44.96㎡	満室
2LDK	57.99㎡	満室

管理費	12,000円
共益費	19,000円

※管理費は2人同居でも同額だが、共益費は2人入居の場合は10,000円加算となる
 敷金は2ヶ月分
 その他、冬期暖房費、ペット飼育費、駐車場使用料等を負担

サービスコスト

項目	コスト	備考
フロントサービス	共益費に含む	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
共同浴室利用	同上	隔日利用 利用時間帯指定
食事サービス	有料	3食付:45,000円/月(@1,500円) 2食付:33,000円/月(@1,100円) 1食(夕):19,500円/月

(資料:伊達市資料)

参考①-1 伊達市安心ハウス(入居状況)

全体の入居状況

●入居状況

項目	戸数	入居数	入居率
全戸	65	43	66.2%
2LDK	13	10	76.9%
1LDK	52	33	63.5%

●世帯構成

世帯	戸数	割合
2人暮らし	14	32.6%
1人暮らし	29	67.4%

●平均年齢 79.6 歳

●前住所

住所地	戸数	割合
伊達市内	11	25.6%
道内	23	53.5%
道外	9	20.9%

グランステージ北湘南

項目	戸数	入居数	入居率
全戸	35	27	77.1%
2LDK	7	7	100.0%
1LDK	28	20	71.4%

■入居者の状況

●世帯構成

世帯	戸数	割合
2人暮らし	11	40.7%
1人暮らし	16	59.3%

●平均年齢 82.0 歳

●前住所

住所地	戸数	割合
伊達市内	8	29.6%
道内	14	51.9%
道外	5	18.5%

ウェルシータワー伊達

項目	戸数	入居数	入居率
全戸	30	16	53.3%
2LDK	6	3	50.0%
1LDK	24	13	54.2%

■入居者の状況

●世帯構成

世帯	戸数	割合
2人暮らし	3	18.8%
1人暮らし	13	81.3%

●平均年齢 75.6 歳

●前住所

住所地	戸数	割合
伊達市内	3	18.8%
道内	9	56.3%
道外	4	25.0%

(資料:伊達市資料)

参考①-2 稚内駅前地区第一種市街地再開発事業

・地域交流センター、バス待合所、物販・飲食や店舗等の様々な機能を複合化した再開発ビル。

(平成24年春グランドオープン予定)

・高齢者の住まいとして、介護サービス付高齢者住宅やグループホームを整備。

・床取得者への支援方策(公的助成制度)として、まちなか居住再生ファンドや中心市街地商業等活性化支援事業を活用。

※ 都市交通拠点/まちなか情報拠点/まちなか交流拠点/まちなか活性化拠点/暮らし創造拠点

完成予想図



・敷地面積:約3,445㎡

・建築面積:約2,338㎡

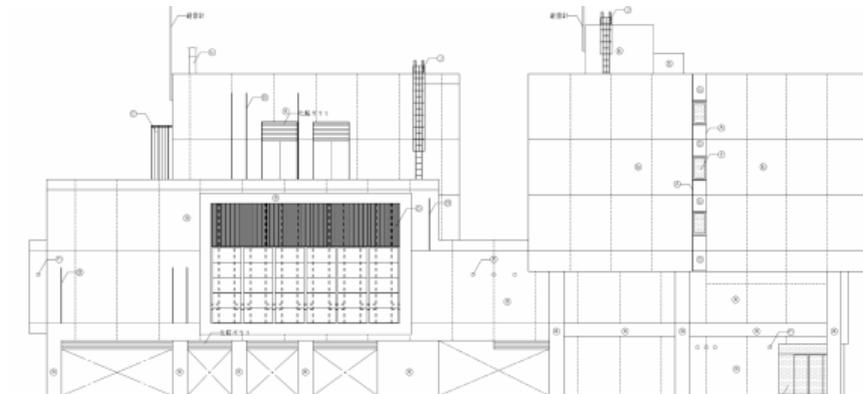
・延床面積:約6,778㎡

・容積率 :197%

・総事業費:約29億円(予定)

施設構成

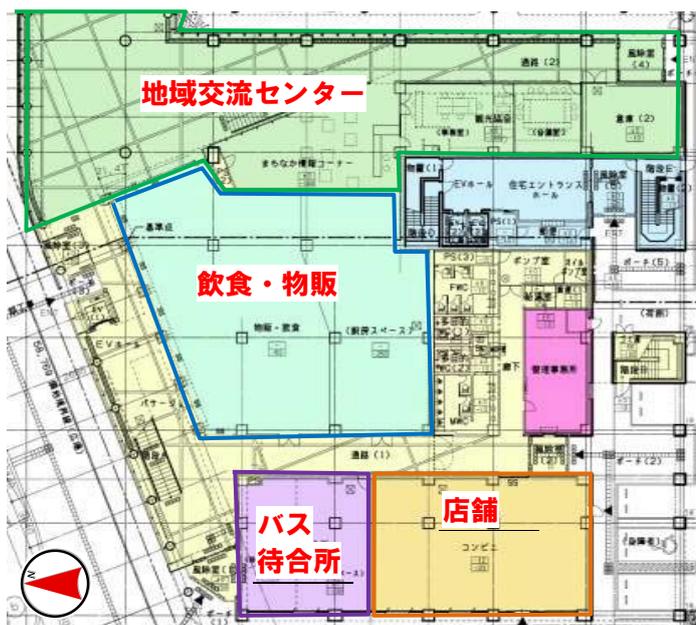
床名称(面積)	構成諸室	所有者	管理運営・テナント
地域交流センター (約1200㎡)	アトリウム、まちなか情報コーナー、観光協会事務室、多世代交流ロビー、プレイセンター、市民活動室、その他	稚内市	指定管理者(予定)
バス待合所 (約110㎡)	バス待合所、発券カウンター	A社	A社
混合型特定施設 (約1900㎡)	介護サービス付高齢者住宅36戸	稚内駅前ビル開発(SPC)	B社
グループホーム (約850㎡)	2ユニット	稚内駅前ビル開発(SPC)	B社
映画館 (約710㎡)	3スクリーン(66席、86席、98席、計250席)	稚内駅前ビル開発(SPC)	最北シネマ館
飲食・物販 (約400㎡)	飲食店、物販店	稚内駅前ビル開発(SPC)	稚まちづくり稚内
店舗 (約180㎡)	コンビニ等	権利者A	C社
管理事務室 (約50㎡)	事務室	権利者B	稚まちづくり稚内



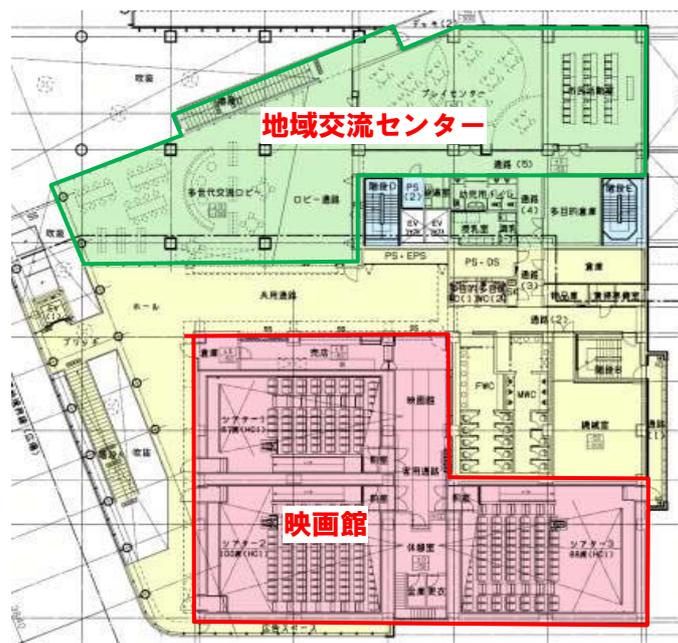
南側立面図



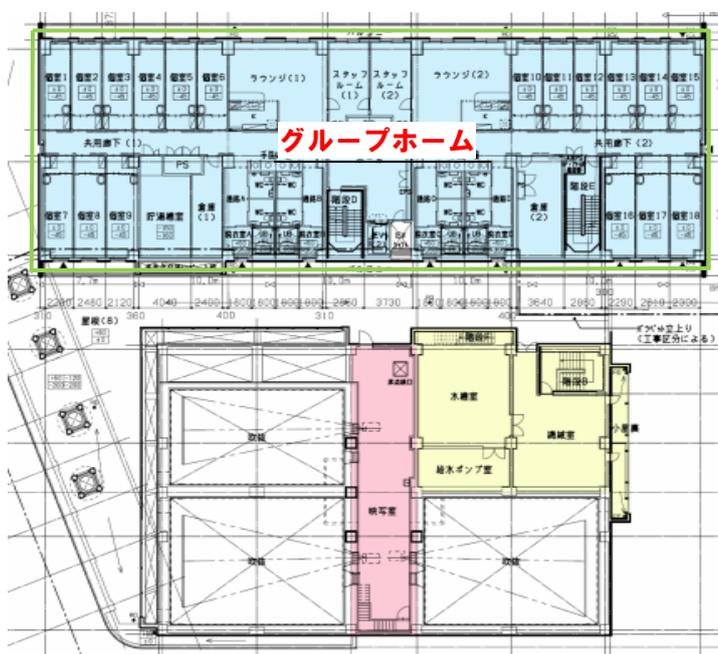
東側立面図



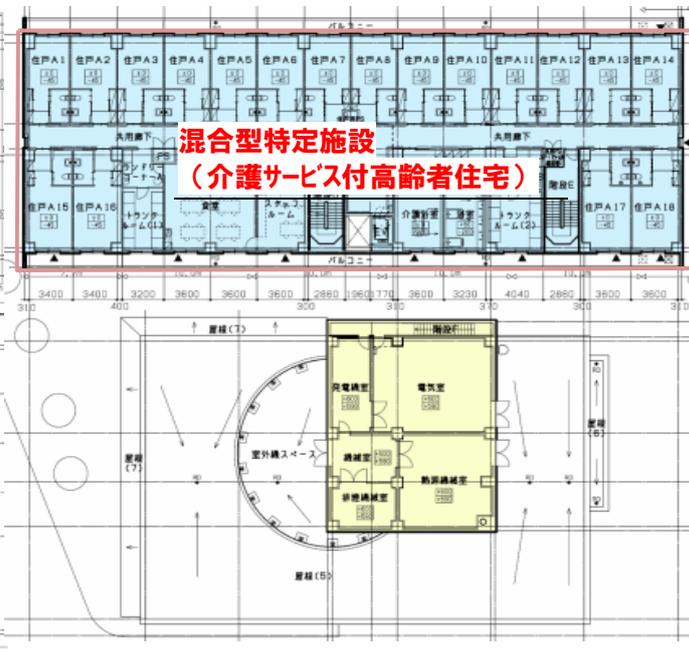
1階平面図



2階平面図



3階平面図



4階平面図

②-1-1 伊達市一時滞在用住宅

参考②-1-1 伊達市一時滞在用住宅(概要1)

生活に必要な家具・家電その他の生活用品一式を備え付けた滞在物件(H21.年4月以降)

住宅使用料

物件名	部屋数	間取り	使用料金
M12マンション	5戸	3LDK	125,000円
ケント・ワン	1戸	1LDK	100,000円
グランステージ北湘南	2戸	1LDK	125,000円より
ウェルシータワー伊達	1戸	1LDK	125,000円より
アーバンコート船岡	1戸	2LDK	115,000円

使用料金の内訳(アーバンコート船岡の例)

家賃	97,500円	備品使用料含む
管理費	2,000円	
共益費	15,000円	
駐車場使用料	1,000円	駐車場1台分使用可能



- ・事務手数料:5,250円、退去時清掃費:21,000円、布団使用料:1組:6,500円
- ・使用料金は日割り計算。その他は滞在期間に関わらず定額。
- ・ペット同伴は5,000円。

(資料:伊達市資料)

参考②-1-1 伊達市一時滞在用住宅(概要2)

KENT1(ケント・ワン)

市の中心部から車でおよそ5分。スーパーや食事どころがすぐ近くであり、利便性の高さが特徴。少人数でのご利用、また、灯油・ガス代が定額のため冬季利用を考える方にもお薦めです。

所在地	伊達市舟岡町310-3、4
築年月日	H15.8月 鉄筋コンクリート造
階数	3階建て 備品付の部屋は2階
間取り	1LDK 46.04㎡(13.9坪) LDK約13畳 洋室約6畳
使用料金	1ヶ月 100,000円 (内訳) 家賃 97,500円 ※備品使用料含む 管理共益費 無し
料金特記事項	・灯油、ガス代は家賃に含まれていますが、電気、水道代は別途実費負担が発生します。 ・駐車場は1台分無料です。 ・小型ペット可(家賃に+5,000円)
主な備品類	洗濯機・テレビ・ビデオ・掃除機・冷蔵庫・炊飯器・電子レンジ・テーブル・座椅子・布団・ベッド2台(折り畳み1)・なべ・食器類その他
間取り図	
外観	
キッチン	
居間	

アーバンコート舟岡

市中心部から車でおよそ7分。静かな住宅面にあるのが特徴です。M12マンションの次に近い物件で、ご家族やお友達が滞在中に遊びに来るなど、人数の多いご利用にお薦めです。

所在地	伊達市舟岡町340-7
築年月日	H2.10月 木造
階数	2階建て 備品付の部屋は2階
間取り	2LDK 51.2㎡(15.48坪) 居間約11畳 和室約6畳 洋室約5.5畳
使用料金	1ヶ月 115,500円 (内訳) 家賃 97,500円 ※備品使用料含む 管理共益費 2,000円 水道光熱費 15,000円 駐車場 1,000円
料金特記事項	・水道光熱費は15,000円を使用料金に組み込んでおり、後日実費精算します。
主な備品類	洗濯機・テレビ・ビデオ・掃除機・冷蔵庫・炊飯器・電子レンジ・テーブル・布団・ベッド(2台)・なべ、食器類その他
間取り図	
居間	
外観	

(資料:伊達市資料)

②-1-2 旧夕張市営住宅を活用した一時滞在施設

参考②-1-3 旧夕張市営住宅を活用した一時滞在施設

- ・築54年の市営住宅を民間会社が買い取り、約1千万円かけ改修
- ・夕張への移住体験宿泊施設としてオープン
- ・ロフト付き平屋建て約80平方メートル
- ・2LDK
- ・オール電化住宅でテレビ、ベッド、寝具、食器など生活用品一式を備え付け
- ・1泊6千円で6泊7日を限度に貸し出し



配置図



分譲地の面積

分譲地1	696 m ² (215坪)
分譲地2	741 m ² (228坪)
分譲地3	575 m ² (177坪)

(資料・出典: 株式会社トベックスHP)

全体計画図



②-2 西神楽地域における「冬期集住・二地域居住環境推進モデル事業」

参考②-2 西神楽地域における「冬期集住・二地域居住環境推進モデル事業」

「新たな公」によるコミュニティ創生支援モデル事業

- ・地域住民による冬期集住や都市住民による夏期滞在の取組
- ・20年度はモデル住宅において11名が冬期居住を試行
- ・21年度は神戸市内の退職者夫婦が1ヶ月滞在

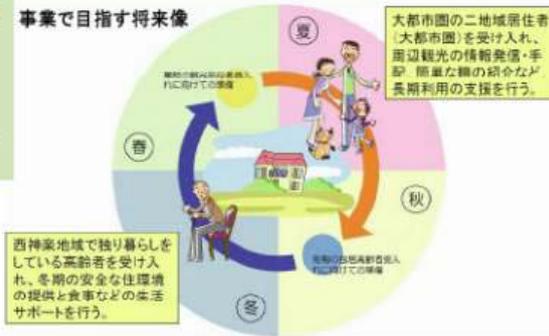


モデル住宅：空き家を改修



【夏期滞在者の写真】

事業で目指す将来像



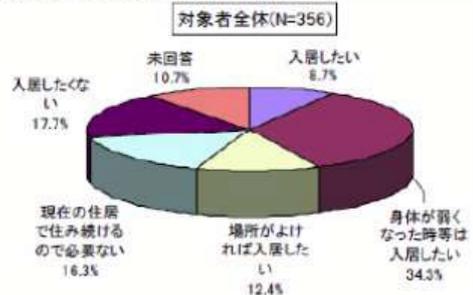
■平成20年度の成果

冬期集住の利用意向が高いことから、現段階の試算では、冬期集住の固定費が50,000円/1ヶ月必要となる為、夏期滞在の5月から10月の期間は60,000円/1ヶ月で入居してもらって冬期集住の負担を軽減し、「年間を通じた空き家の活用」が実現できる目処が立ったといえる。

<参考: 1人暮らしの生活費試算と冬期集住試行固定費の比較>

費目	1人暮らし男性 生活費/月	1人暮らし女性 生活費/月	冬期集住試行 固定費
食費	33,000	25,000	25,000
水道・光熱	15,000	13,000	8,250 *1
医療・衛生	8,000	3,000	2,500
娯楽・娯楽	3,000	10,000	— *2
交際	10,000	5,000	5,000
交通・通信	7,500	2,500	2,500
合計	76,500	58,500	41,250
冬期集住によるコストダウン	▲35,250円	▲17,250円	—

冬期集住に関する地域高齢者の意向



(資料・出典: <http://www.hkd.mlit.go.jp/karibu/keikaku/nisikagura/>)

③-1-1 ヘルスケアタウンにしおおい

参考③-1 ヘルスケアタウンにしおおい(東京都品川区)

～廃校を活用して特定施設入居者生活介護を実施する高齢者向け優良賃貸住宅を供給～

- ・小学校の後施設を、地域住民の要望を踏まえ、子育て支援と高齢者介護等、福祉ニーズへの対応を中心に、地域住民の活動・交流の支援、防災機能の維持・強化を目指した複合施設を整備
- ・既存学校施設を改修して、高齢者向け優良賃貸住宅制度と介護保険サービスの「特定施設入居者生活介護」を活用

■事業の概要

- ・平成21年3月開設
- ・学校跡地の地域貢献に配慮した有効利用策として地域の福祉ニーズに対応(高齢者向け住宅と子育て支援)
- ・高齢者向け優良賃貸住宅と幼保一元施設の運営事業者は、公募プロポーザル方式により選定。



- 高齢者向け優良賃貸住宅 42戸 (全室 特定施設入居者生活介護)

住戸面積	戸数	家賃
21㎡	10戸	8万円
32㎡	26戸	9万円
38㎡	6戸	10万円

○入居者の負担する費用

(約20㎡、要介護3、収入分位10%(12万3千円)以下の場合)

入居者負担月額	145,500円
(内訳)	
家賃	80,000円
家賃補助	約68,000円
介護保険1割負担	22,673円
基本サービス費	30,000円
共益費	30,000円
食事サービス費	51,000円
費用計	213,673円 一補助 約68,000円

(提供されるサービス)

- ①基本サービス(安否確認、緊急通報、フロント、生活相談等のサービス。全入居者に提供。)
- ②食事サービス(入居者の希望に応じて提供)
- ③介護サービス(特定施設入居者生活介護の事業所の指定を受け、要介護者に対し、介護サービスを提供)

③-1-2 徳島県上勝町営住宅

参考③-2 徳島県上勝町営住宅

～廃校施設をUIターン者のための賃貸事務所及び町営住宅として再生～

- ・廃校を町単独若者住宅として転用改修
- ・部品が標準化された内装ユニット化工法により、工場ですべて加工された構造材やパネルの部品セットを現場に搬入して、一戸当たり約三日程度で完成するシステム導入
- ・総事業費1億9,930万円、延べ面積1,328㎡。貸事務所5室、住宅8戸を整備



(資料・「私たちのまちでよみがえる廃校施設」パンフレット 文部科学省)



(出典:「建築再生の進め方 ストック時代の建築学入門」市ヶ谷出版社)

③-2-2 温泉旅館改修事例（長野県上田市）

参考③-2-2 温泉旅館改修事例（長野県上田市）

～旅館を改修して温泉付きの高齢者向け住宅として低廉な家賃で提供～

- ・温泉地の旅館をデイサービスセンター、ヘルパーステーションと高齢者向け住宅に転換
- ・入居者は賃貸借契約を旅館オーナー、サービスは社会福祉法人と契約を締結
- ・原則として、入居は介護1以上（夫婦の場合いずれか一方）



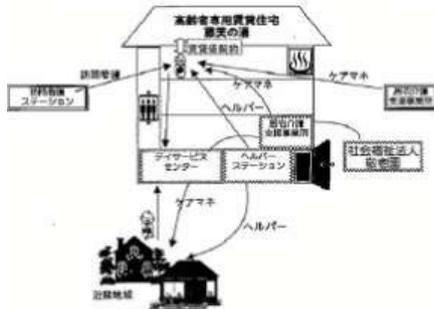
あさま温泉敬老園の事業形態

あさま温泉敬老園外観

あさま温泉敬老園 施設概要

開所日	1999年12月月
1階 室構成	デイサービスセンター、ヘルパーステーション
2～4階 室構成	客室を階層した賃貸住宅22室（別に事業者用住戸1戸）
4階	展望風呂
家賃※	5万円～7万円

※食費、光熱費、共益費、介護費等を含むと1人当たり12万6千円～15万円/月程度の負担となる



（資料・出典：高齢者住宅財団ニュース Vol.64） 30

住替えを支援する仕組みの事例 (福岡県あんしん住替え情報バンク)

10. 住替えを支援する仕組みの事例(福岡県あんしん住替え情報バンク)

福岡県あんしん住替え情報バンクは、福岡県を中心とした公的な機関のバックアップにより運営されており、その窓口が「住替えバンク事務局」です。住替えバンク事務局では、住み替えに関する様々な相談を受け、適切な住まいに関する情報提供を行うために、関係団体と連携を図っています。

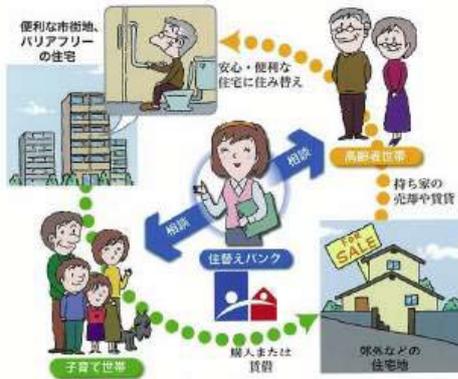
さらに、住替えバンクの趣旨に賛同し協力する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、実際の不動産売却などに際して、この協力事業者をご紹介します体制を整えています。



福岡県あんしん住替え情報バンクの実績

項目	内容
協力事業者	・126事業者(北九州地域21、福岡地域76、筑後地域21、筑豊地域8)
相談概況	・平成16年7月～21年12月末 2,187件
相談方法	・窓口：電話1,593件、来訪・訪問・出張相談1,203件、郵便・FAX990件、メール・HP125件、代理検討98件 ・セミナー等：来訪等157件、郵便等416件
相談者	・住み替え世帯者：1,781(81%) ・住み替え世帯他：392(18%) ・その他：14(1%)
相談者の家族構成	・高齢者単身：593(27%) ・高齢者夫婦：349(16%) ・2世代同居：129(6%) ・若年世帯：368(17%) ・不明・その他：748(34%)
相談内容	・制度内容の問い合わせ：768(35%) ・住み替え検討中：391(18%) ・住み替えの具体的な相談：1,028(47%)

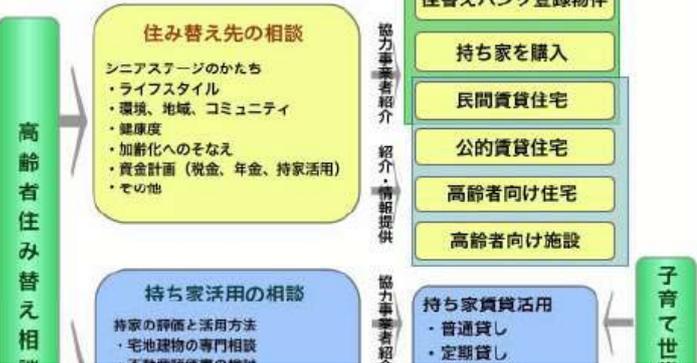
10. バンク利用者の住替えパターンと住替えサポート体制



■特徴

協力事業者によるコンサルティングと仲介などの住替えサポート体制

- ・持家の購入や賃貸活用、売り家、民間賃貸住宅の協力事業者からの物件紹介
- ・相談者への専門的な悩み等への対応など



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

現状		希望	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	売却	46	35	20	58	32	31	85	307	22%
		賃貸	7	6	10	7	2	3	25	60	4%
		検討	6	11	24	33	24	39	41	178	13%
	マンション	売却	5	7	7	15	2	7	10	53	4%
		賃貸			3	2			22	27	2%
		検討		3	3	4	3	6	3	22	2%
賃貸住宅居住		民間賃貸	20	5	142	254	5	5	3	434	31%
		公的賃貸	3	1	10	62	1	3	4	84	6%
不明・その他			14	4	44	144	20	14	14	254	18%
計			101	72	263	579	89	108	207	1,419	100%
割合			7%	5%	19%	41%	6%	8%	15%	100%	

担当者からの聞き取りによると、近年は持家の売却希望はあるが売れないといった状況や、民間賃貸住宅の家賃が高いことから公的賃貸住宅に入りたい等の希望が多くなってきているとのこと

12. 釧路市調査概要

資料 1. 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」の展開方策調査について(表・裏面)

■各種調査における説明資料として配布

- ・釧路市民アンケート調査
- ・釧路市郊外居住高齢者面談調査
- ・釧路市短期居住受入施設面談調査
- ・釧路市におけるソーシャルビジネスのシーズと課題調査
- ・二地域・季節居住等が介護費用に及ぼす効果の検討
- ・「ライフケアビレッジ」パイロットプラン策定委員会
- ・街なか暮らしワークショップ
- ・「地域の縁側づくり事業」に関わる実証実験

■本調査業務の広報資料として配付・設置

- ・釧路市役所内
- ・地域の縁側開設場所(釧路フィッシャーマンズワーフ MOO2 階観光交流コーナー)
- ・釧路発!『これからの地域と福祉のありようを創造・提案する』全国セミナー(第5回地域密着型福祉全国セミナーin くしろ:平成21年10月31日(土)~11月1日(日)、釧路キャッスルホテルほか)

等

取組1「地域の縁側づくり実験事業」について

- 実施内容： 街なかのコミュニケーションカフェの開設
- 開設場所： 釧路フィッシューマンズワフM00（2階）
- 開設期間： 平成21年12月10日～1月11日（1ヶ月間）
- 運営内容：
 - ①自由に休んだり、待ち合わせしたり、会話を楽しめるサロンの設置
 - ②飲み物などのカフェサービス提供
 - ③様々な市民交流を広げるミニイベントなどの開催
 - ④安心な住まいと暮らしに関する情報提供や相談会などの実施
 - ⑤高齢者等が安心して暮らせるまちづくりワークショップの開催



取組2「街なか暮らしワークショップ」について

- 開催時期： 平成21年12月～平成22年2月（3回開催）
- 開催場所： 釧路フィッシューマンズワフM00（2階）
- 参加者等： 街なか暮らしに関心のある市民・NPO・まちづくり団体等
モデル地区の地主・店主・商店主・居住者・就業者・関係団体・公共機関等
- 開催内容：
 - ①モデル地区の現状、課題、資源、特長の確認（街歩きの実施）
 - ②安心安全な住まい方、暮らし方、まちづくりの検討
 - ③釧路市における「ライフケアビレッジ」のハイロケットプランの作成



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」の展開方策調査について

本調査は、釧路市の提案を受け、国土交通省が平成21年度広域ブロック自立施策等推進調査（地域施策開発調査）として採択し、全国の地方都市再生のモデルとして実施されるものです。

全国の地方都市では、地域経済が厳しい状況の中で、中心市街地の空洞化、高齢世帯の増加、地域雇用の低迷といった共通の課題を抱えています。こうした課題に取り組むための一つの方策として、釧路市から国に対して、空洞化が進む中心市街地の遊休地や建物を活用し、高齢者等が安心して暮らせる住まいとコミュニティの遊休地や建物を活用し、高齢者等が安心して暮らせる住まいとコミュニティの形成、介護サービスをはじめ様々な生活支援サービスの育成を積極的に推進することを提案しました。

本調査を通じて、「高齢者等が安心して暮らせる中心市街地の住まいとまちづくり」の実現に向けて市民の皆さんと協働で取り組み、全国に向けて「釧路市モデル」を積極的に発信していきたいと考えています。



<調査の実施内容>

- ①釧路市民アンケート調査（平成21年10～11月）
 - ・釧路市民1,500名を対象に「高齢者等が安心して暮らせる中心市街地の住まいとまちづくり」に関するアンケート調査を実施します（調査対象は無作為に抽出します）。
- ②郊外居住高齢者面談調査（平成21年12月）
 - ・釧路市の郊外地区に居住している高齢世帯の方々に「安心して暮らせる住まいや地域」について、面談調査を実施します（調査対象地区を設定して実施します）。
- ③ソーシャルビジネス事例調査（平成21年12月～平成22年1月）
 - ・釧路市で高齢者等の介護サービスをはじめ様々な生活支援サービスを実施しているNPOや市民団体等の活動について聞き取り調査を実施します。
- ④地域の縁側づくり実験事業（平成21年12月10日～1月11日）
 - ・釧路フィッシューマンズワフM00を活用し、市民の皆さんが誰でも気軽に立ち寄り、交流を深めたり、安心して暮らせる住まい等について相談できるコミュニケーションカフェ（街なかサロン）を実験的に開設します。
- ⑤街なか暮らしワークショップ（平成21年12月～平成22年2月）
 - ・釧路市の中心市街地にモデル地区を設定して、「高齢者等が安心して暮らせる中心市街地の住まいとまちづくり」をどのように実現するか、市民の皆さんと協働でプランを作成します。



釧路フィッシューマンズワフM00

13. 釧路市における街なか季節居住のニーズと課題の把握

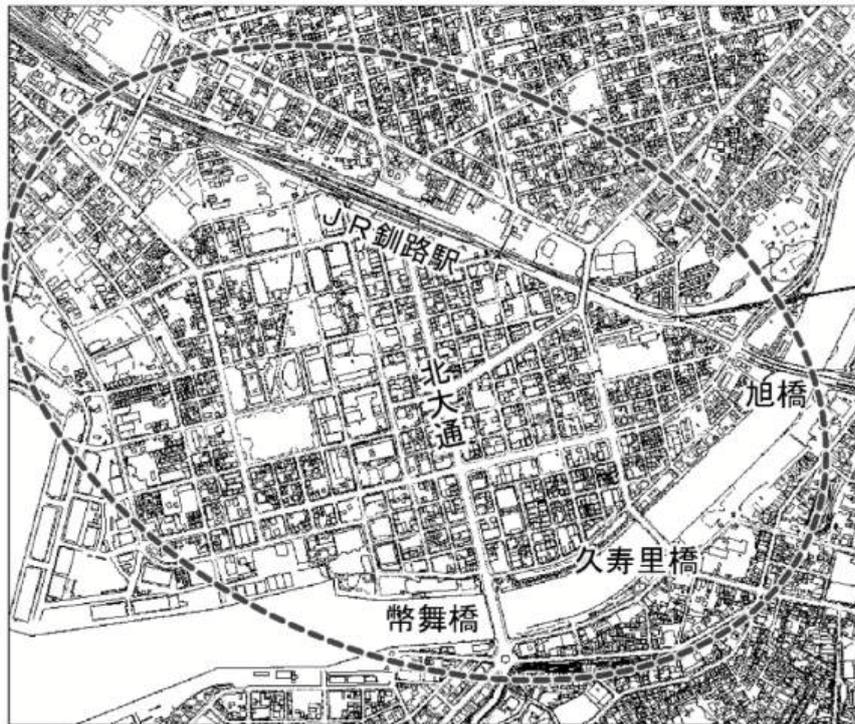
資料 2. 釧路市民アンケート調査票(11 頁)

資料 2. 釧路市民アンケート調査票

釧路市中心市街地における二地域居住（季節居住・短期居住）に関する アンケート調査票

1. 調査の目的

釧路市の中心市街地（下図参照）における二地域居住（季節居住や短期居住）の望ましいあり方を検討する目的で実施します。



■釧路市の中心市街地のおおよその範囲

2. 調査票の記入について

1. 調査対象：釧路市内に住む 20 歳以上の方から、住民基本台帳により無作為に選び出した約 1,500 人の方々です。
2. 回答者：宛名のご本人が回答ください。（ご本人の記入が難しい場合はご家族の方などの協力により記入ください）
3. 回答記入：番号を示している欄には当てはまる番号に○を、() や の記入欄には直接ご記入ください。
4. 返 送：平成 21 年 11 月 7 日（土）までに、同封の返信用封筒に入れて、郵便ポストにご投函ください。（住所・氏名の記入・切手の貼付は不要です）

●この調査に関する問い合わせ先

調査委託先：株式会社ノーザンクロス 〒060-0001 札幌市中央区北 1 条西 5 丁目 3
北一条ビル 5 階
電話) 011-232-3661 F A X) 011-232-4918
釧路市企画財政部企画課企画担当 〒085-8505 釧路市黒金町 7 丁目 5 番地
電話) 0154-31-4502 (直) F A X) 0154-22-4473

1. 回答者ご自身のことについておうかがいします。

Q 1. 性別

1. 男性	2. 女性
-------	-------

Q 2. 年齢

() 歳

Q 3. 職業

1. 会社員	2. 公務員	3. 団体職員	4. 農林漁業従事
5. 契約・嘱託スタッフ	6. パート・アルバイト	7. 自営業	8. 主婦
9. 学生	10. 無職	11. その他 ()	

Q 4. 居住地区 (現在お住まいの「地区」に○をつけてください)

お住まいの地区	参考：地区内の町名 (こちらに○をつける必要はありません)
1. 橋北地区	北大通、末広町、栄町、川上町、旭町、錦町、黒金町、幸町、浪花町、浜町、南浜町、仲浜町、海運、寿、宝町
2. 鉄北地区	若松町、新富町、堀川町、松浦町、川北町、新釧路町、白金町、喜多町、双葉町、共栄大通、新橋大通、春日町、若竹町、若草町、新川町、川端町、住之江町、駒場町、花園町、新栄町、中島町、柳町、暁町、治水町
3. 橋南地区	米町、南大通、知人町、港町、入舟、大町、大川町、弥生、浦見、幣舞町、柏木町、宮本、富士見、弁天ヶ浜、千歳町、住吉、城山、鶴ヶ岱、春湖台、材木町、緑ヶ岡、貝塚
4. 春採地区	千代ノ浦、興津、春採、武佐、白樺台、益浦、桜ヶ岡、桂恋、三津浦、高山、紫雲台
5. 愛国地区	東川町、豊川町、中園町、光陽町、入江町、古川町、愛国、愛国東、愛国西、美原、芦野、広里、文苑
6. 鳥取地区	鳥取大通、鳥取南、鳥取北、新富士町、昭和町、昭和、昭和北、昭和中央、昭和南、北園、北園 (番地)、安原、西港
7. 大楽毛地区	星が浦大通、星が浦北、星が浦南、大楽毛、大楽毛南、大楽毛北、大楽毛西、大楽毛線、桜田、北斗、美濃、山花、鶴野、中鶴野、鶴野東、新野、駒牧、鶴丘、音羽、青山、大楽毛原野
8. 阿寒本町地区	阿寒湖温泉地区以外
9. 阿寒湖温泉地区	阿寒湖温泉地区全域
10. 音別地区	音別地区全域

2. 現在の世帯状況についておうかがいします。

Q 5. 世帯の構成についてお答えください。(○は一つ)

1. 自分たち夫婦	2. 自分たち夫婦と子	3. 自分たち夫婦と子と孫
4. 自分たち夫婦と親	5. 自分たち夫婦と親と子	6. 自分と子
7. 自分と親	8. 一人暮らし	9. その他 ()

4. 現在お住まいの地域の居住環境に関する満足度についておうかがいします。

Q15. 現在お住まいの地域の居住環境に関して、どの程度満足しておられますか。以下の項目についてお答えください。(各項目の最も近いと思う一つに○)

項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
1. 現在お住まいの地域の居住環境全般について	1	2	3	4	5
2. 行政機関の距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
3. 郵便局や銀行など金融機関の距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
4. 買い物や商業施設などの距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
5. 文化施設の距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
6. 祭り・イベントなどへの参加のしやすさ	1	2	3	4	5
7. 病院への通いやすさ	1	2	3	4	5
8. 介護・福祉施設への通いやすさ	1	2	3	4	5
9. 訪問介護・福祉サービスの受けやすさ	1	2	3	4	5
10. 子育て支援サービスの受けやすさ	1	2	3	4	5
11. 小中学校の距離的な近さ・通いやすさ	1	2	3	4	5
12. 公共交通の利用のしやすさ	1	2	3	4	5
13. 道路や歩道の歩きやすさ	1	2	3	4	5
14. 車での移動のしやすさ	1	2	3	4	5
15. インターネット・携帯電話などの利用のしやすさ	1	2	3	4	5
16. 除雪の対応	1	2	3	4	5
17. 近所づきあい、近隣の人との交流・助け合い	1	2	3	4	5
18. 防災・防犯の安全性	1	2	3	4	5
19. 景観・自然環境	1	2	3	4	5

Q15-①. その他、上記の項目以外で特に満足していることがあれば記入してください。

Q15-②. その他、上記の項目以外で特に不満なことがあれば記入してください。

5. 今後の居住環境への希望についておうかがいします。

Q16. 今後、転居をしたいと考えていますか。(○は一つ)

1. 今すぐにでも転居したい	2. 現在検討中である、今後検討予定である	→ Q17. ～
3. 検討したいが今は難しい	4. 考えていない	→ Q18. ～
5. よくわからない		→ Q19. ～
6. その他 ()		

Q17. Q16. で「1. 今すぐにでも転居したい、2. 現在検討中である、今後検討予定である」と回答された方におうかがいします。

転居を希望、検討される理由を教えてください。(あてはまるもの全てに○)

1. 今の住宅の設備や構造に不満があるため(古くなった、寒い・暑いなど)
2. 今住んでいる土地に不満があるため(日照が悪い、交通量が多いなど)
3. 世帯構成と住宅の広さが合わなくなったため
4. 親または子の近くに住むため
5. 交通の利便性の良いところに住むため
6. 近所づきあいがわずらわしいため
7. 近所づきあいが希薄なため(近くに知り合いが少ない、友人がいないなど)
8. 冬の除雪など管理が大変なため
9. その他 ()

Q18. Q16. で「3. 検討したいが今は難しい、4. 考えていない」と回答された方におうかがいします。

転居を考えていない理由を教えてください。(あてはまるもの全てに○)

1. 今住んでいる住宅や場所に愛着がある、不満がないため
2. 転居するのに費用や手間がかかるため
3. 現在の住宅の処分や運用の目処がたたないため
4. 近くに知り合いがいなくなるため
5. 転居が不安なため
6. 同居家族の都合のため(通学・健康状態など)
7. その他 ()

Q19. 皆さんにおうかがいします。

今後、転居をするとしたら、どこに住みたいと思いますか。(○は一つ)

1. 釧路市中心市街地	2. 釧路市中心市街地周辺
3. 釧路市市街地(1. 2以外)	4. 釧路市の郊外(1. 2. 3以外)
5. 釧路市近郊の町村	
6. その他 ()	

Q20. 今後、転居するとしたら、どのような住居形態がいいですか。(○は一つ)

1. 戸建て住宅 (持ち家)	2. 戸建て住宅 (民間賃貸)	3. 集合住宅 (分譲)
4. 集合住宅 (民間賃貸)	5. 公営住宅	
6. その他 ()

6. 釧路市の中心市街地についておうかがいします。

Q21. あなたは釧路市の中心市街地をどのくらいの頻度で訪れますか。(○は一つ)

1. ほぼ毎日	2. 週に2～3回程度	3. 週に1回程度	4. 月に2～3回程度
5. 月1回程度	6. 3ヶ月に1回程度	7. 半年に1回程度	8. 1年に1回程度
9. ほとんど行かない	10. その他 ()

Q22. 釧路市の中心市街地を訪れる目的は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

1. 市役所など公共施設の利用	2. 郵便局・銀行など金融機関の利用	
3. 買い物・食事	4. レジャー・娯楽	5. 習い事や講習会・サークル活動
6. 祭り・イベントへの参加	7. 理・美容室の利用	8. 通院
9. 介護・福祉サービスの利用	10. 仕事	11. 通学
12. JRやバス、飛行機などの交通機関の利用	13. 現在、中心市街地に居住している	
14. その他 ()

Q23. 中心市街地への居住に関心はありますか。なお、現在中心市街地に居住されている方は今後も住み続けることに関心があるかどうかについてお答えください。(○は一つ)

1. とても関心がある	2. やや関心がある	3. あまり関心がない
4. 関心がない	5. よくわからない	

Q24. 中心市街地を居住する場所として考えた場合、以下の各項目についてどのように評価しますか。なお、現在中心市街地に居住されている方は、現在どのように評価しているかについてお答えください。(各項目の最も近いと思う一つに○)

項 目	良 い	や や 良 い	普 通	や や 悪 い	悪 い
1. 現在お住まいの地域の居住環境全般について	1	2	3	4	5
2. 行政機関の距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
3. 郵便局や銀行など金融機関の距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
4. 買い物や商業施設などの距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
5. 文化施設の距離的な近さ・行きやすさ	1	2	3	4	5
6. 祭り・イベントなどへの参加のしやすさ	1	2	3	4	5

項目	良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
7. 病院への通いやすさ	1	2	3	4	5
8. 介護・福祉施設への通いやすさ	1	2	3	4	5
9. 訪問介護・福祉サービスの受けやすさ	1	2	3	4	5
10. 子育て支援サービスの受けやすさ	1	2	3	4	5
11. 小中学校の距離的な近さ・通いやすさ	1	2	3	4	5
12. 公共交通の利用のしやすさ	1	2	3	4	5
13. 道路や歩道の歩きやすさ	1	2	3	4	5
14. 車での移動のしやすさ	1	2	3	4	5
15. インターネット・携帯電話などの利用のしやすさ	1	2	3	4	5
16. 除雪の対応	1	2	3	4	5
17. 近所づきあい、近隣の人との交流・助け合い	1	2	3	4	5
18. 防災・防犯の安全性	1	2	3	4	5
19. 景観・自然環境	1	2	3	4	5

Q24-①. 上記の項目以外で、特に評価できる、良いと思うことがあれば記入してください。

Q24-②. 上記の項目以外で、あまり評価できない、悪いと思うことがあれば記入してください。

7. 中心市街地とそれ以外での「二地域居住」についておうかがいします。

◆二地域居住とは

現在の住まい（自宅）での暮らしを維持しながら、例えば、雪が多く、路面が凍結する冬季には中心市街地で暮らしたり（季節居住）、平日は通勤に便利な中心市街地に住み、週末はそれ以外の地域で過ごす（短期居住）・・・など、2つの地域の住まいを使い分ける暮らし方のイメージです。

Q25. 二地域居住（季節居住・短期居住）への関心はありますか。（○は一つ）

- | | | |
|-------------|------------|-------------|
| 1. とても関心がある | 2. やや関心がある | 3. あまり関心がない |
| 4. 関心がない | 5. よくわからない | |

Q26. 仮に、中心市街地とそれ以外の地域での二地域での居住をするとしたら、どのように暮らしてみたいと思いますか。以下の設問にご回答ください。

Q26-①. あなたがしてみたいと思う、中心市街地での季節居住・短期居住のスタイルはどれですか。あてはまる「目的」と「期間」全てに○をつけてください。

目 的	期 間								
	1日	2 ～ 3日	4 ～ 5日	2 ～ 3週間程度	1ヶ月程度	特定の季節 (2～3ヶ月程度)	↓ 住んでみたい季節	6ヶ月程度	6ヶ月以上
【記入例】① 日常の勤務のために居住	1	2	3	④	5	6		7	8
【記入例】⑭ 趣味を楽しむために居住	1	2	3	4	5	⑥	夏	7	8
1. 日常の勤務のために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
2. 休暇を過ごすために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
3. 仕事が忙しい期間のみ居住	1	2	3	4	5	6		7	8
4. 医療や介護サービスを受けるため、または付き添いのために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
5. 買い物や会食などを楽しむために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
6. 市民活動・ボランティアなど地域に根ざした社会貢献のために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
7. 研修の参加などスキルアップや生涯学習の参加時に居住	1	2	3	4	5	6		7	8
8. 中心市街地へ転居を検討するためのお試し居住	1	2	3	4	5	6		7	8
9. 雪が多く、凍結しやすい季節は中心市街地に居住	1	2	3	4	5	6		7	8
10. 燃料費が高くなる季節にガソリン代や車両にかかる経費を削減するために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
11. 短期的な就労のために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
12. 子育て支援サービスや生活支援サービスなどを受けるために居住	1	2	3	4	5	6		7	8
13. コミュニティビジネス、小規模な起業をしたり、副業をもつための場所として居住	1	2	3	4	5	6		7	8
14. 趣味を楽しむために中心市街地に居住	1	2	3	4	5	6		7	8
15. その他（下記の欄に具体的に記入ください） 〔 〕	1	2	3	4	5	6		7	8

Q26-②. どなたと居住しますか。(○は一つ)

- | | | | |
|----------|------------|------------|---------|
| 1. 配偶者 | 2. 配偶者と子ども | 3. 配偶者と子と孫 | |
| 4. 配偶者と親 | 5. 配偶者と親と子 | 6. 自分と子 | 7. 自分と親 |
| 8. 自分ひとり | 9. その他 (|) | |

Q26-③. どのような住居形態が適当だと思いますか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. 分譲型マンション | |
| 2. 賃貸型マンション | |
| 3. 居間・台所・食堂を共有する共同生活型住宅 | |
| 4. ウィークリーマンションのような短期居住型住宅 | |
| 5. 下宿・寮など、まかないのついた共同生活型住宅 | |
| 6. 介護サービスのついた高齢者専用住宅 | |
| 7. その他 (|) |

Q26-④. 居住スペースは何部屋くらいが適当だと思いますか。(○は一つ)

- | | | |
|-----------|-------------|-----------|
| 1. 1部屋でよい | 2. 居間+1部屋 | 3. 居間+2部屋 |
| 4. 居間+3部屋 | 5. 居間+4部屋以上 | |
| 6. その他 (|) | |

Q26-⑤. 住居にどのような設備があるといいと思いますか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|---|---|
| 1. トイレ・バス・キッチンが必要 | |
| 2. トイレ・バス・キッチンは共有でよい | |
| 3. テレビ・冷蔵庫・洗濯機などの家電製品や家具、食器など | |
| 4. 居住者や近隣住民と交流がしやすい、共有スペース(居間・食堂・サロンなど) | |
| 5. プライバシーが確保できる部屋 | |
| 6. バリアフリー(段差のない床、手すりの設置など)対応 | |
| 7. インターネット、パソコン環境の整備 | |
| 8. 防犯・防災への配慮 | |
| 9. 駐車場 | |
| 10. ペットと居住できる | |
| 11. その他 (|) |

Q28. 二地域居住（季節居住・短期居住）をする際に、何が課題や障壁になると思いますか。
（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|--------------------|----------------|--------------|
| 1. 新たな住居の家賃(購入費)など | 2. 二地域を移動する交通費 | |
| 3. 移動・移住などの手間 | 4. 適した住居探し | 5. 現住居の維持・管理 |
| 6. 現住居の運用 | 7. 近隣との交友関係づくり | 8. 同居家族の反対 |
| 9. 子どもの通学 | 10. 買い物の便 | |
| 11. その他〔 | | 〕 |

Q29. その他、釧路市の中心市街地への季節居住、短期居住、その他住まいや暮らしに関する
ことでご意見がありましたら、自由に記入ください。

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。
11月7日（土）までに同封の返信用封筒に入れて郵便ポストに投函をお願いします。