

体制－１		江別市住みかえ支援体制整備事業	
事業主体	大麻・文京台のまちづくり協議会		
対象地域	北海道江別市大麻地区	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	郊外住宅団地を対象に、高齢者の住み替えニーズの把握、相談会の試行等を行い、市・道、地域の不動産関連事業者、関係団体等と連携して住みかえ支援体制を整備。		
効果計測指標	着手時点 (前年度末又は着手時)	完了時点 (H25年3月1日時点)	今後の目標値 (中長期)
相談件数	4件	10件	100件

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

江別市大麻地区は、札幌市に隣接し、札幌圏の人口増の受け皿として昭和39年に造成された計画的な大規模住宅団地を中心とした地区で、現在は教育や自然環境、利便性にも優れた成熟した住環境が形成され、今後も持続可能な住居系市街地をめざしているところである。

一方で、一斉入居による高齢化の進展や集合住宅、戸建て住宅の老朽化、未耐震化などにより、今後、コミュニティを含めた団地自体の存続が危惧される。

このような背景から、地域で作成した「大麻団地まちづくり指針」において、大麻団地が抱えている課題の程度や緊急性等から早期に事業化すべき項目について、「戦略的プログラム」という形で整理し、まず地域運営組織の構築と展開として、良質な住宅ストックを確保し健全な流通を促進することや若者層の定住促進のため既存住宅などへの住みかえ支援を提言している。

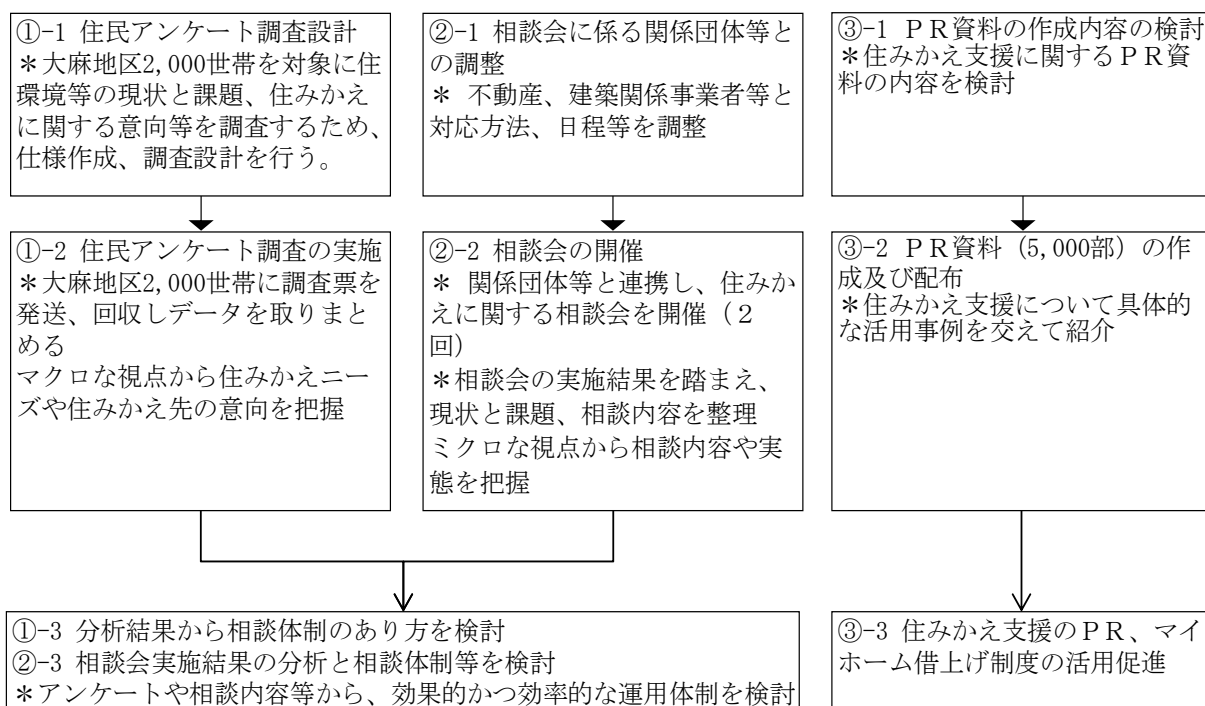
このことに基づき、市や民間事業者とも連携し、団地内への子育て世帯や高齢者対応住宅、福祉施設などの誘導に取り組む中で、空き家の有効活用や住みかえ支援のあり方について検討を進めてきたところである。

また、活動の対象である大麻地区において、「住みかえ・まちづくりに関するセミナーin江別」を開催し、少子高齢化、空き家・空き地の増加やコミュニティの担い手不足などの課題にどう対応していくかをテーマにマイホーム借上げ制度を紹介するセミナーや世代間の交流によるコミュニティの活性化などについて、産学官民によるパネルディスカッションを行い、多くの市民などにご参加いただいたところである。

その後、マイホーム借上げ制度について、市への問い合わせが増えるなど、住みかえに関する市民の関心も高まりつつあり、空き家の有効活用や住みかえ支援に係るニーズに対応した相談体制整備に向けて、住みかえに関する相談会の開催、住民アンケート、PR資料による広報等を行うとともに、これらの結果を踏まえて相談体制の検討を行うものである。

(2) 事業手順

表 1 平成 24 年度の活動の流れ



(3) 事業内容

1) 住民アンケート調査

① 調査の目的

大麻・文京台のまちづくり協議会では、江別市及び北海道石狩振興局と連携して、大麻地区の高齢期の持ち家所有者を対象に、高齢者世帯や住宅のストックの現状、住みかえへのニーズや問題点、高齢者向け住宅や制度に関する認知度などを把握し、高齢期の住まいや住みかえ支援のあり方を検討するため、アンケート調査を行った。

このアンケート調査結果から地域のニーズに合った相談体制や支援のあり方を検討する。

② 調査対象

大麻地区の60歳以上の持ち家所有者 2,000人

③ 調査方法

郵送による配布・回収

④ 調査期間

平成24年11月21日(水) 発送

平成24年12月5日(水) 締め切り

⑤ 回収状況

回収数 1,161件 (回収率 58.1%)

⑥ 調査の内容

問 1 属性

- i) 年齢 ii) 健康状況 iii) 要介護認定の有無 iv) 世帯人数
- v) 60歳以上の世帯人数 vi) 世帯の構成

問 2 現在の住まいについて

- i) 築年数 ii) 現在の住まいで困っていること

問 3 住みかえについて

- i) 今後10年以内の住みかえ予定 ii) 住みかえ先の地域の予定・希望
- iii) 地域を選んだ理由 iv) 住みかえ先の形態 v) 住みかえの時期
- vi) 住みかえ後の現在の住宅の処分 vii) 住みかえの問題点

問 4 持ち家のリフォームについて

- i) リフォームの実施有無 ii) 全てのリフォーム内容
- iii) 直近のリフォーム時期 iv) 直近のリフォーム内容
- v) 今後のリフォーム予定

問 5 高齢者向け住宅に関する情報や相談窓口について

- i) 高齢者向け住宅に関する認知度 ii) マイホーム借上げ制度に関する認知度
- iii) マイホーム借上げ制度の利用希望 iv) 相談窓口の利用希望
- v) 希望する相談内容

⑦ 調査結果の概要

回答者の属性

大塚地区の持ち家（戸建て）に住んでいる60歳以上の居住者は、ほとんどが自力で生活可能となっているが、高齢者のみの世帯や高齢単身世帯では、特に、冬期の雪処理やバリアフリー化の未整備、住宅の維持管理の負担が問題となっている。

図 1 健康状態

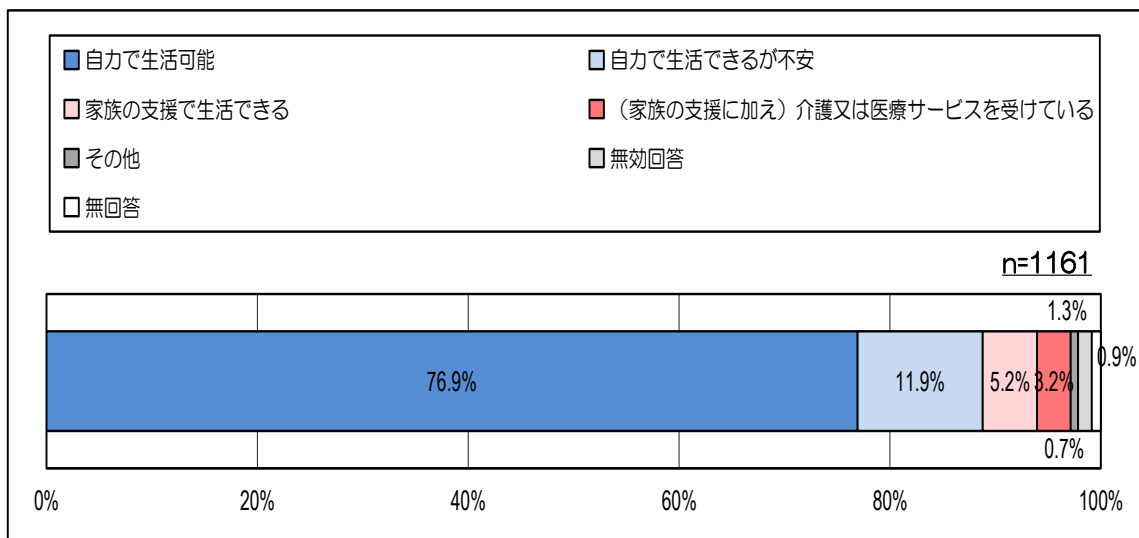
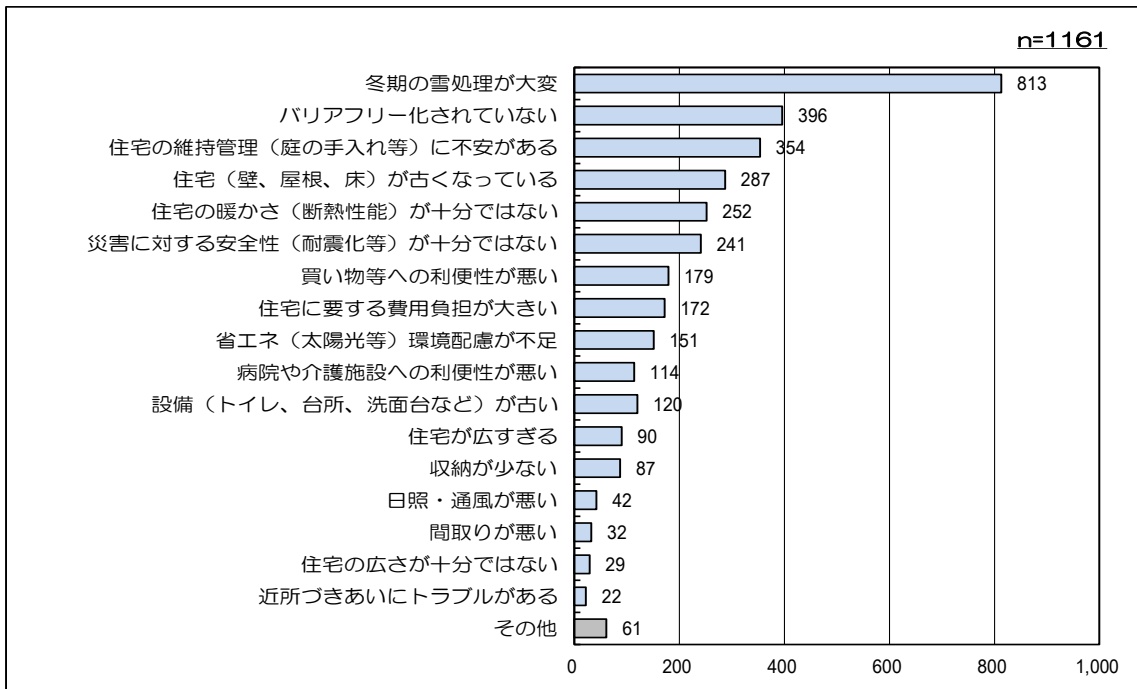


図2 現在の住まいについて困っていること（複数回答）



住宅の現状

住宅については、約8割が築20年以上となっており、築10年を過ぎるとリフォームを実施する割合が高くなることが分かった。

リフォームの内容は、屋根・外壁、水回りの改善が多くなっており、バリアフリー化や耐震化、省エネ化に関するリフォームは少ない状況となっている。

図3 現在の住まいの築年数

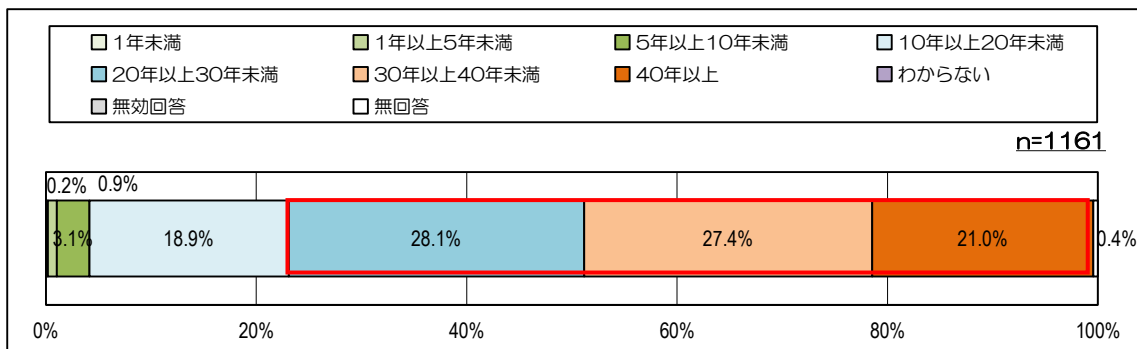


図 4 築年別リフォームの実施状況

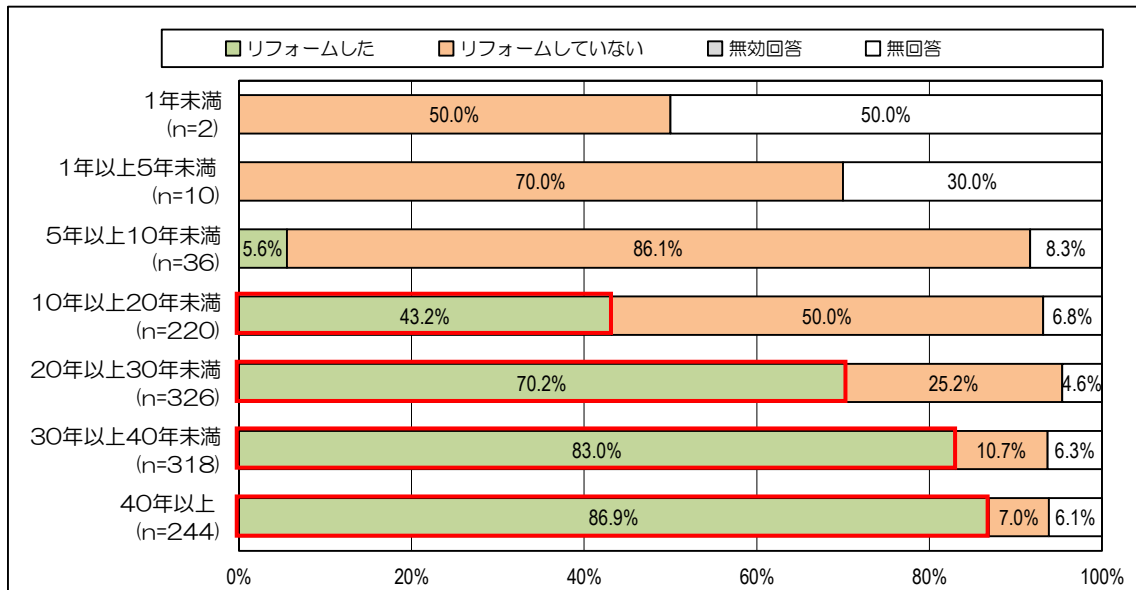
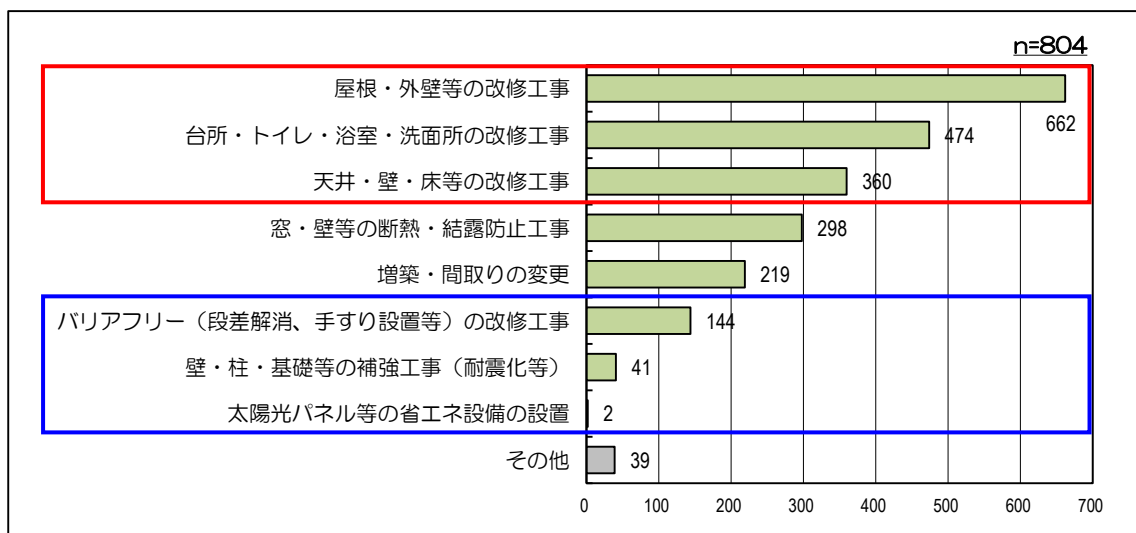


図 5 リフォームの内容



住みかえについて

住みかえに関する意向については、全体の 5.7% の 66 世帯が「住みかえを予定している」となっており、「住みかえを予定している」「希望があるが、困難」を合わせると、住みかえを希望する回答者は約 2 割となっている（「住みかえを予定している」「希望はあるが、困難」という回答者を合わせて、以下、「住みかえ希望者」とする）。

住みかえ先については、子どもや親戚がいることや、買い物や通院の利便性が良いことから札幌市内への住みかえの意向が高いが、大麻地区内の住みかえについても、住み慣れているという理由で高い割合となっている。

図 6 住みかえの希望

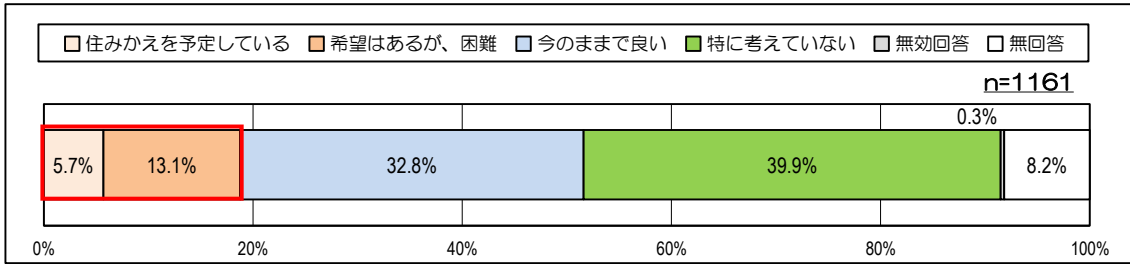


図 7 住みかえ先の予定・希望

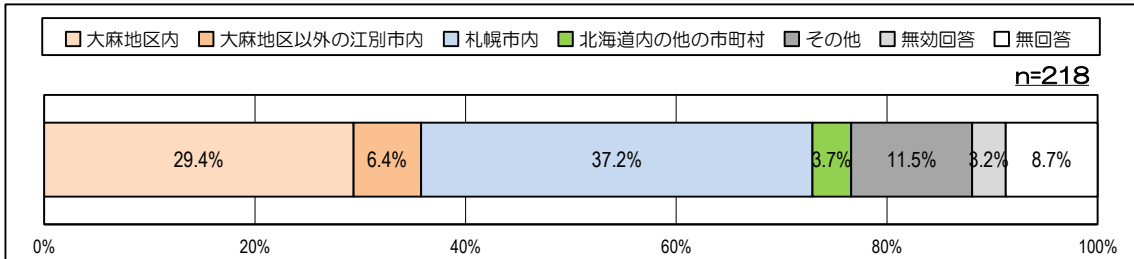
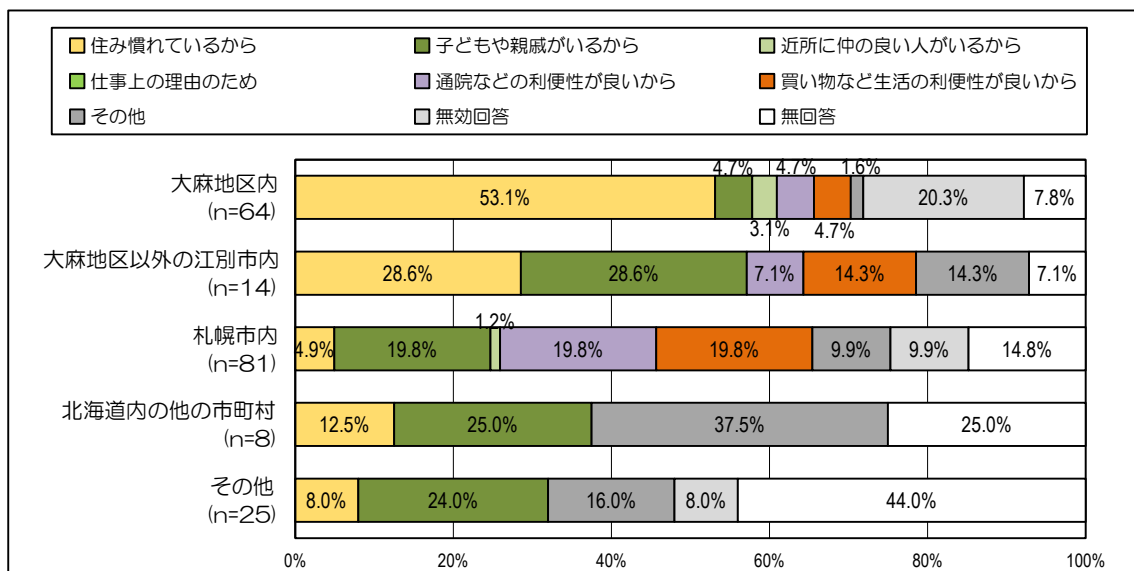


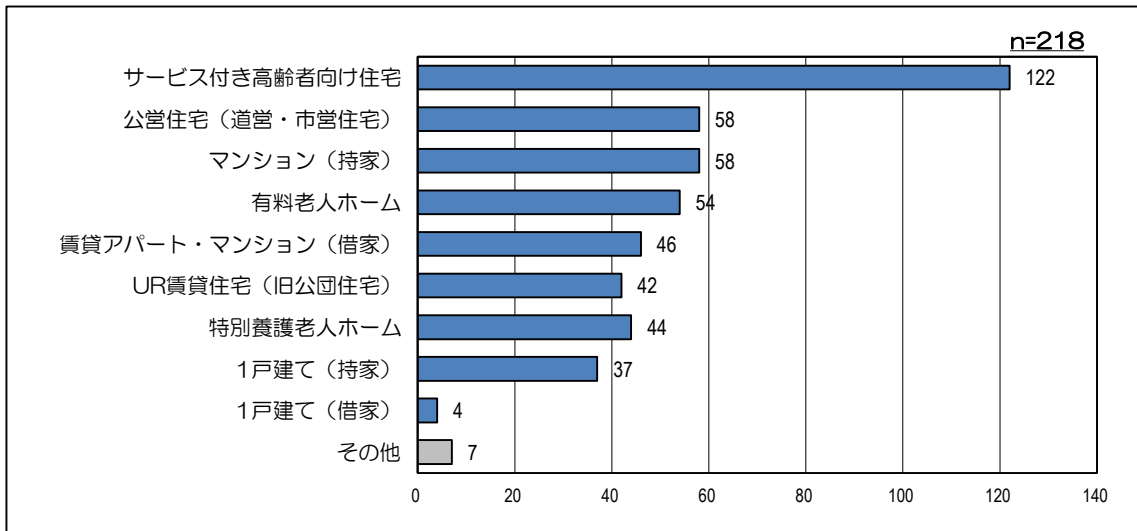
図 8 住みかえの理由（住みかえ先の予定・希望別）



住みかえ先の形態については、サービス付き高齢者向け住宅や公営住宅、マンションへの意向が高くなっている。

年齢別でみると 65～74 歳の前期高齢者については、サービス付き高齢者向け住宅のほか、マンションや公営住宅への意向が高く、75 歳以上の後期高齢者については、有料老人ホームなど高齢者向け施設への意向が高くなっており、年齢が高くなるほど介護度の高い生活支援サービスが求められている。

図 9 住みかえ先の形態



住みかえの希望者の住みかえの時期については、具体的に決めていない世帯が約4割と最も多いが、特に5年以内に住みかえを予定している世帯は全体の18.4%の40世帯となっている。

住みかえ後の現在の住宅の処分については、現状のまま売却する意向が高くなっているが、借家として活用する意向も1割程度みられる。

図 10 住みかえの時期

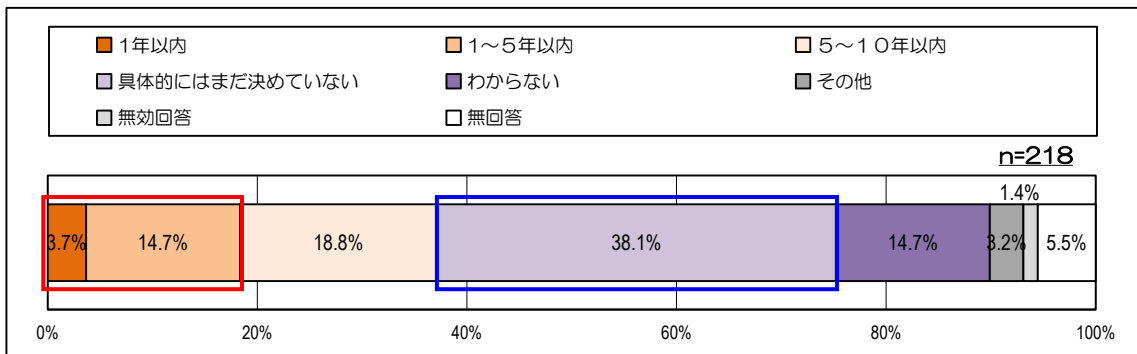
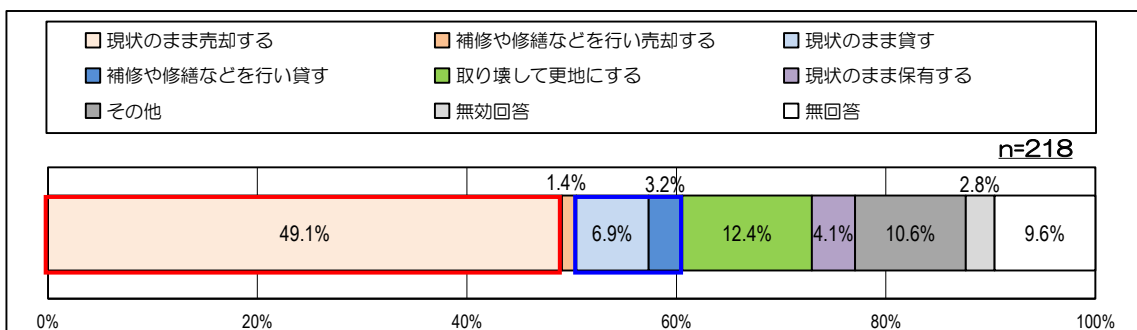


図 11 住みかえ後現在の住まいの処分



高齢者向け住宅に関する情報や相談窓口について

「高齢者向け住宅」「マイホーム借上げ制度」ともに内容まで知っている回答者は約1割未満となっている。

また、相談窓口の利用意向は約3割であるが、その内容は、住みかえに限定せず、住み慣れた地域に住み続けるためのリフォームや、相続、税金など法律等に関する相談、高齢者向け住宅の情報提供など多様な内容となっている。

図 12 高齢者向け住宅に関する認知度

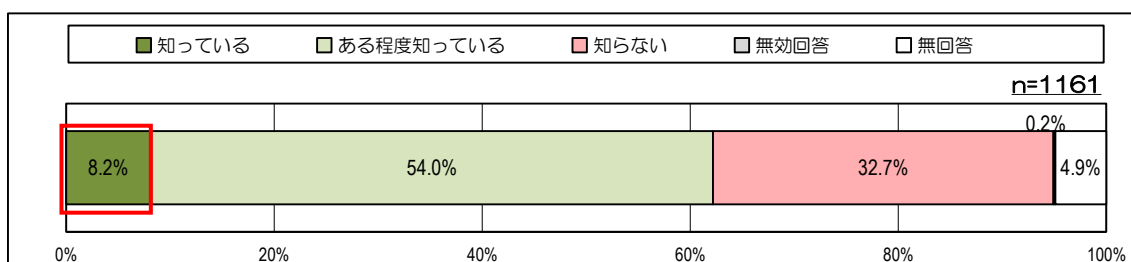


図 13 「マイホーム借上げ制度」に関する認知度

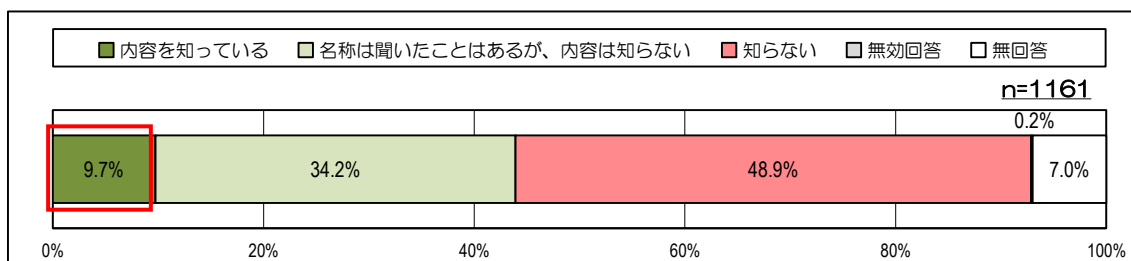


図 14 「マイホーム借上げ制度」の利用への希望

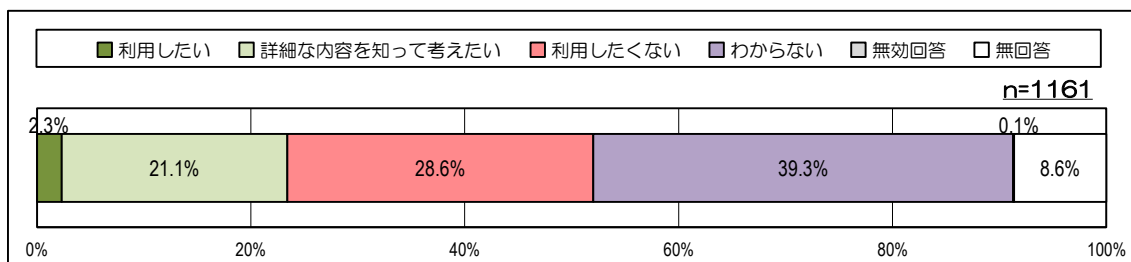


図 15 相談窓口の利用への希望

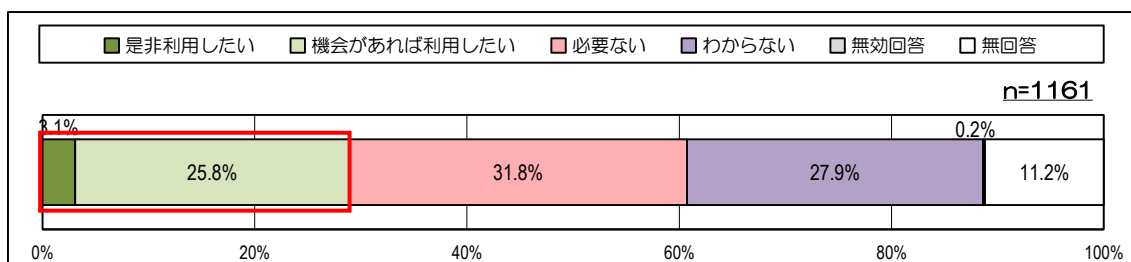


図 16 希望する相談内容

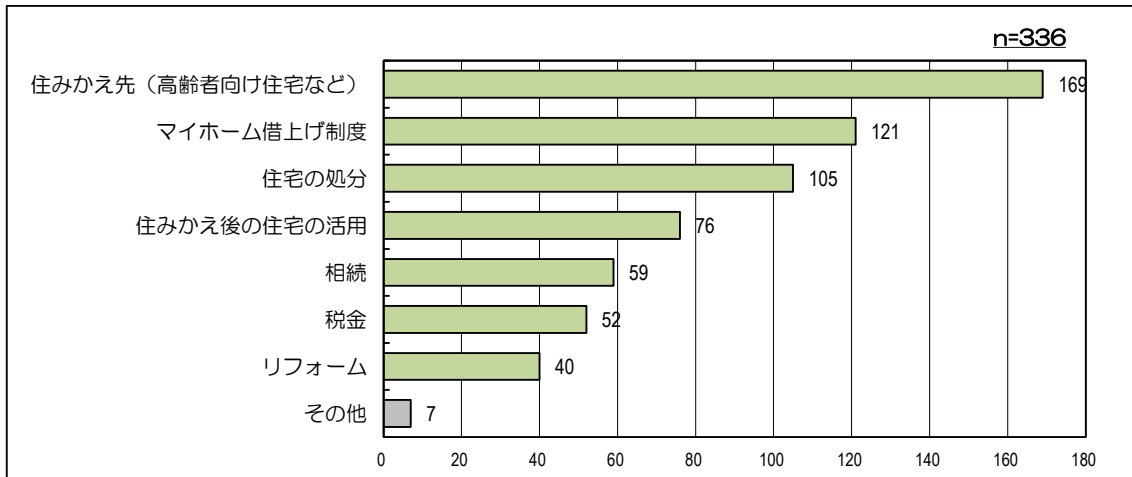
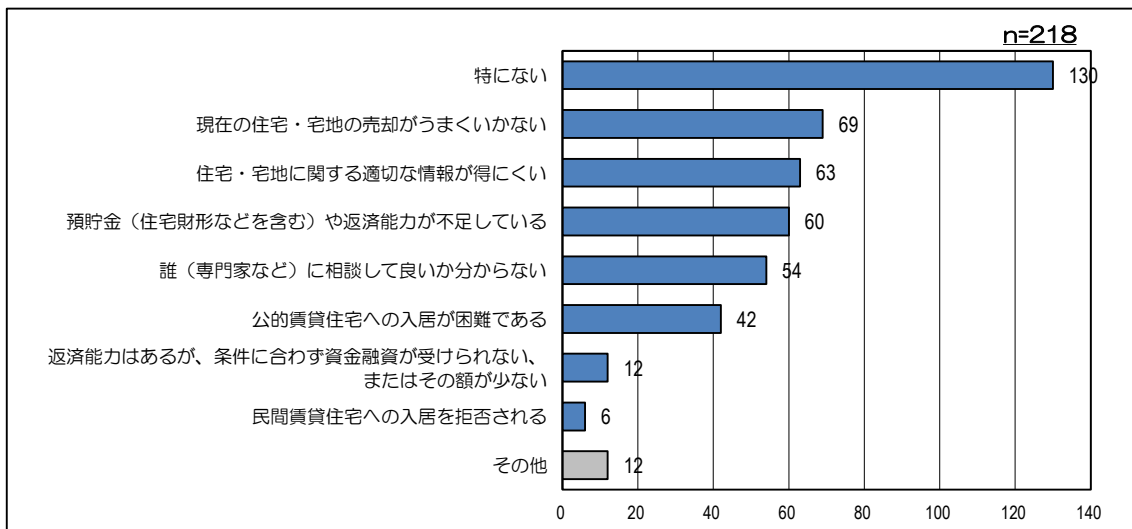


図 17 住みかえを考えた場合の問題点



住みかえの希望者について

住みかえの希望者は、世帯の構成については単身世帯が、健康状況については「自力で生活できるが不安」の割合が全体と比較して高くなっている。

住みかえ先の予定・希望に関する理由については、「子どもや親戚がいるから」「通院などの利便性が良いから」が全体と比較してもやや高くなっている。

図 18 世帯の構成（住みかえの希望者）

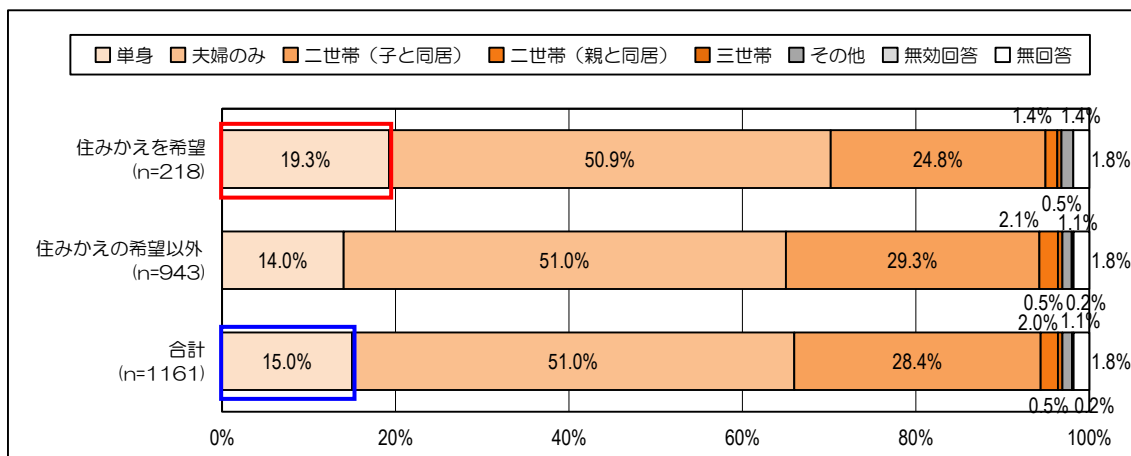


図 19 健康状況（住みかえの希望者）

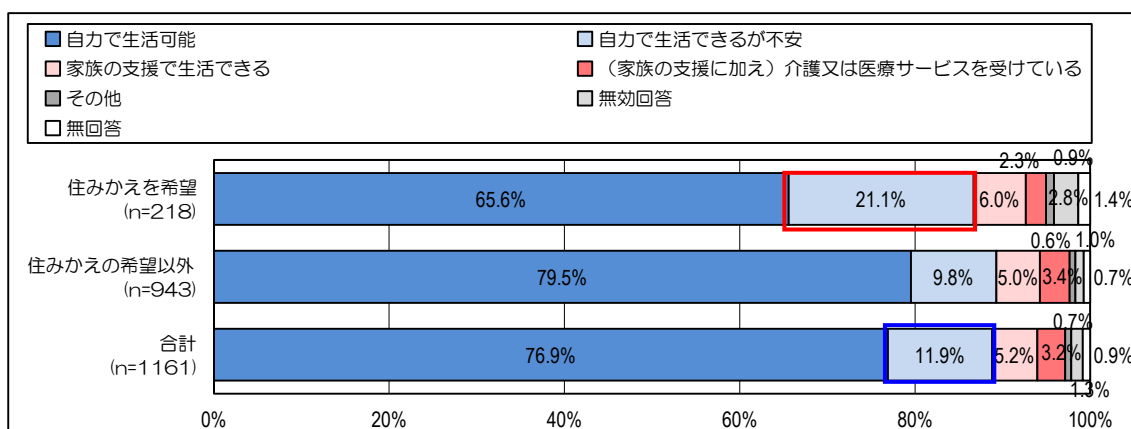
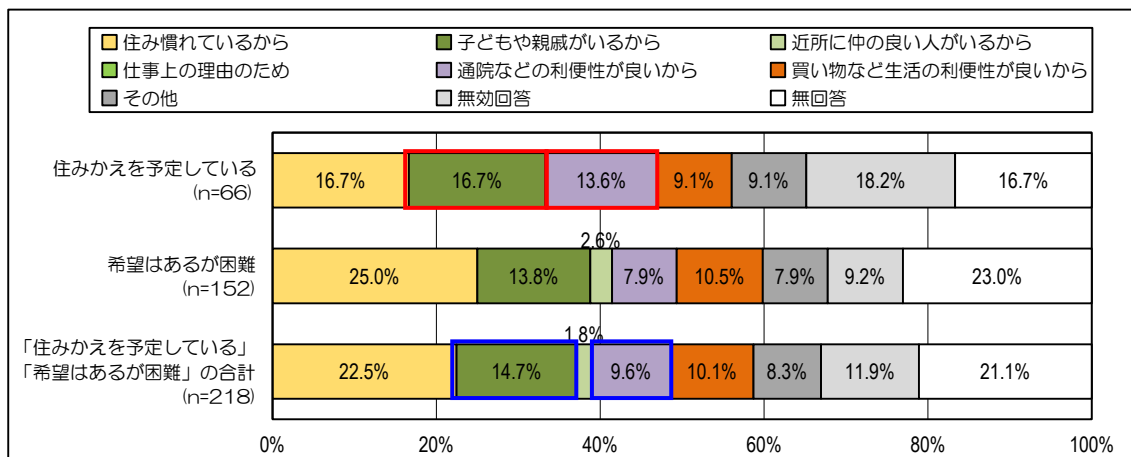
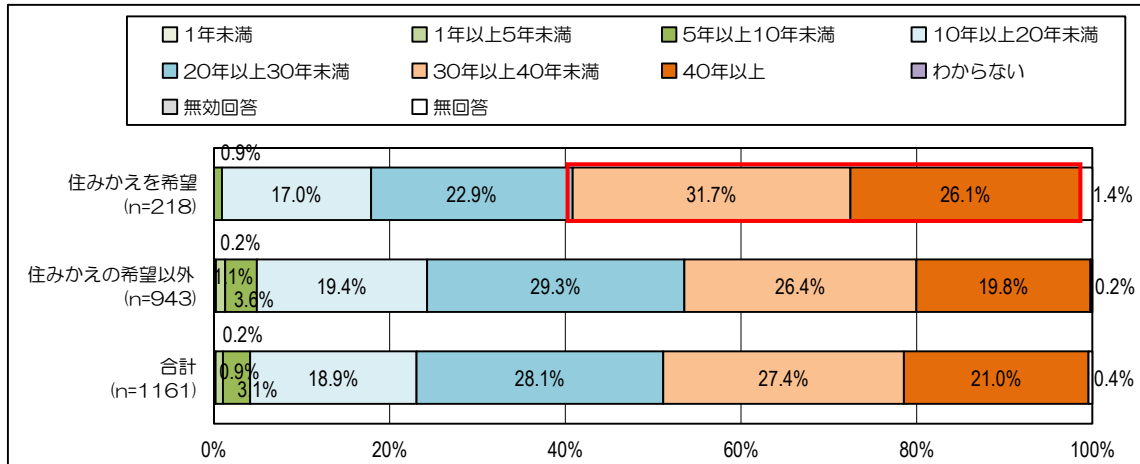


図 20 住みかえの理由（住みかえの希望者）



住みかえ希望者の現在の住まいの築年数については、「30年以上40年未満」の割合が最も高く、次いで「40年以上」となっており、築30年以上の住宅の割合が全体と比較して高くなっている。

図 21 現在の住まいの築年数（住みかえの希望者）



住みかえを予定している回答者の住みかえ時期については、「具体的にはまだ決めていない」が約3割と最も高くなっているが、5年以内に住みかえを予定している回答者は約35%となっている。

住みかえ先の形態については「住みかえを予定している」という回答者は「サービス付き高齢者向け住宅」のほか、「賃貸アパート・マンション」「公営住宅（道営・市営住宅）」が多くなっており、賃貸住宅への住みかえの希望も高いことが分かった。また、「希望はあるが、困難」という回答者は「サービス付き高齢者向け住宅」のほか、「マンション（持家）」「公営住宅（道営・市営住宅）」が多くなっている。

図 22 住みかえの時期（住みかえの希望者）

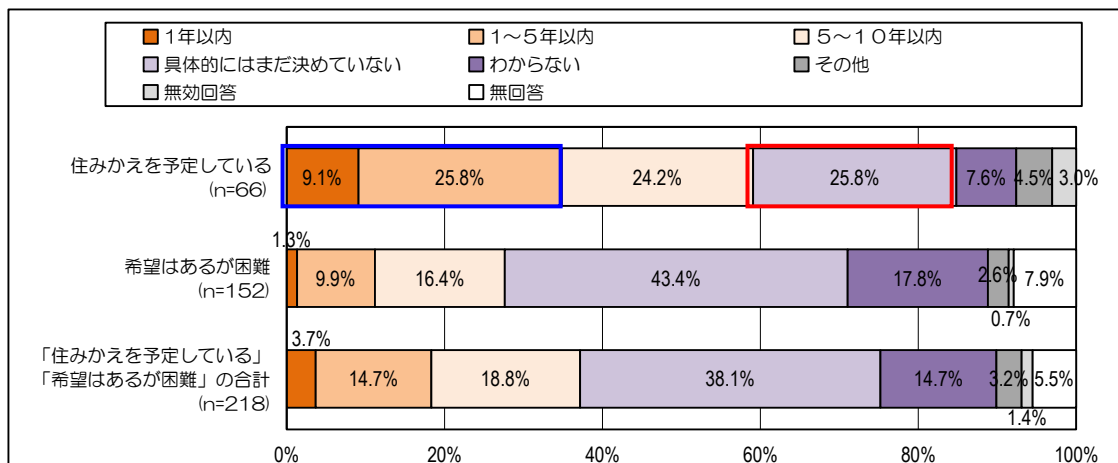


図 23 住みかえ先の形態（住みかえを予定している）

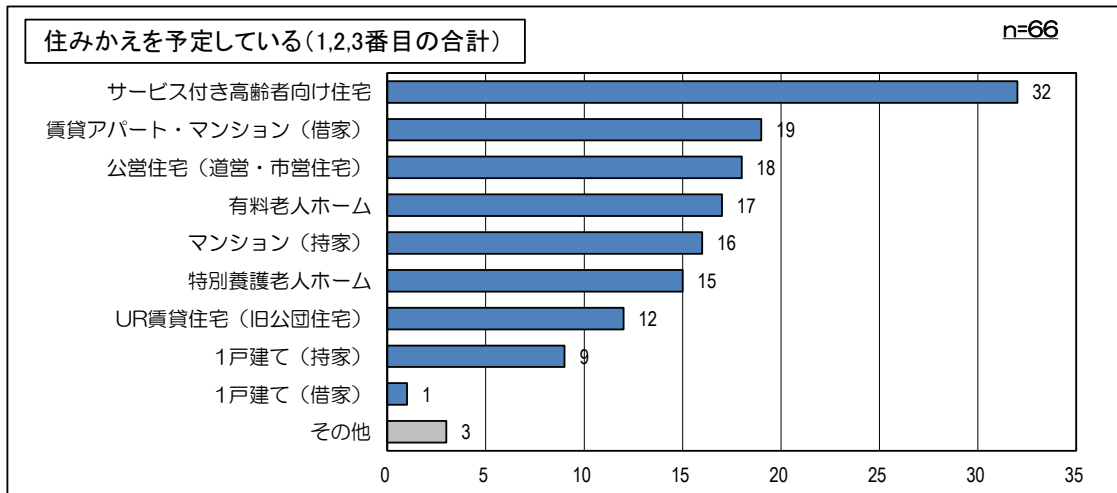
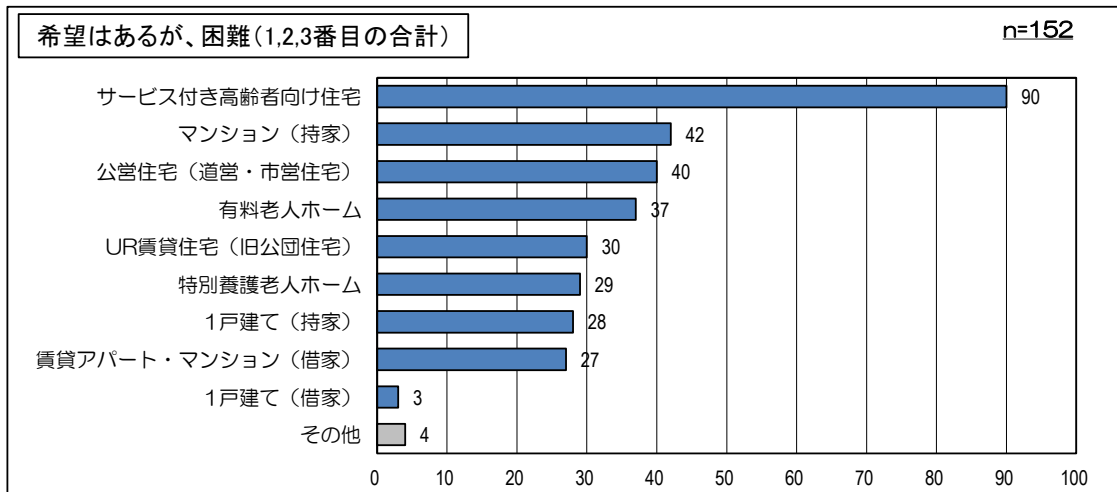


図 24 住みかえ先の形態（希望はあるが、困難）



住みかえを考えた場合の問題点については、「住みかえを予定している」という回答者は、予定していない回答者が「預貯金や返済能力が不足している」が多くなっていることに対し、「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」「住宅・宅地に関する適切な情報が得にくい」「誰に相談して良いか分からない」など、具体的な情報や相談を必要としている回答が多くなっている。

図 25 住みかえを考えた場合の問題点（住みかえを予定している）

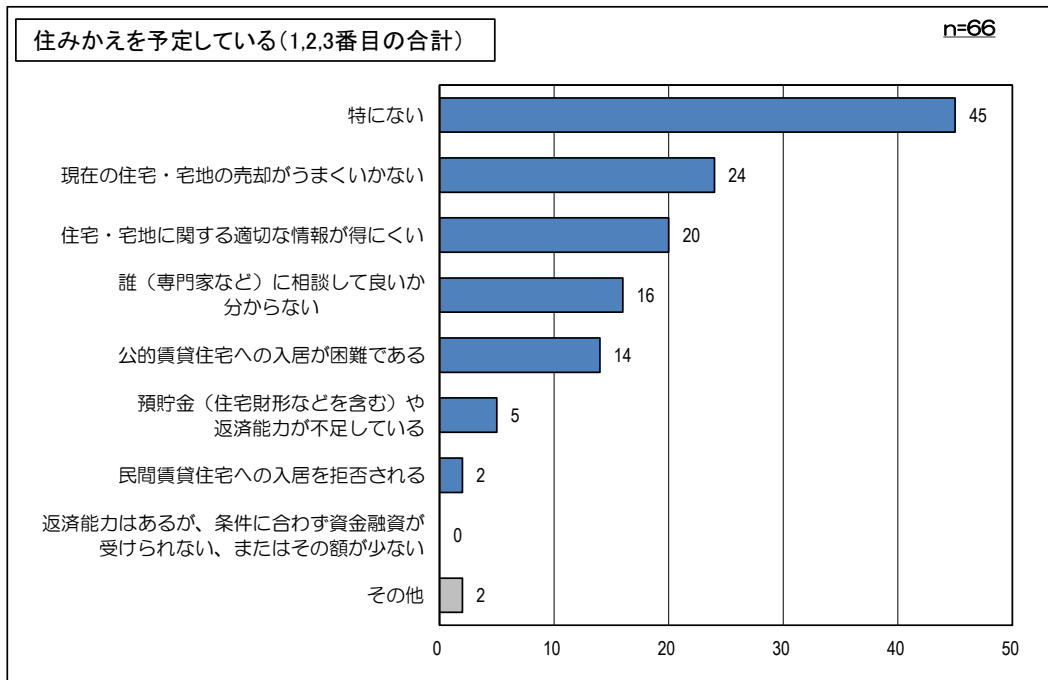
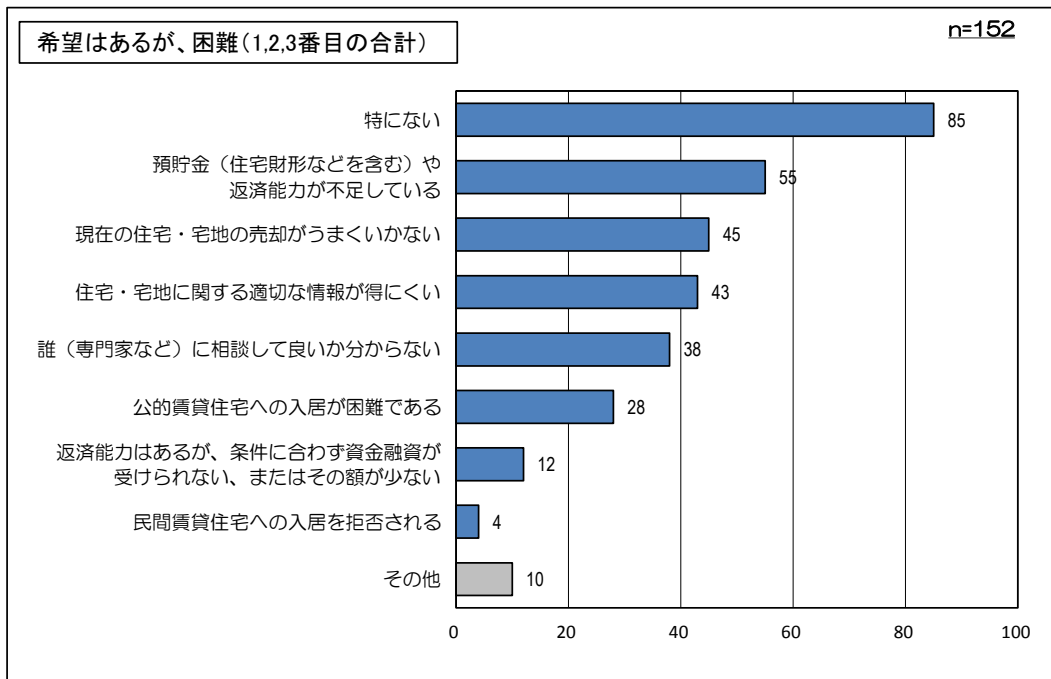


図 26 住みかえを考えた場合の問題点（希望はあるが、困難）



「マイホーム借上げ制度」の利用希望については、「利用したい」「詳細な内容を知って考えたい」の合計が約5割と全体と比較して高くなっている。

地区内の住みかえ相談窓口の利用希望については、「是非利用したい」「機会があれば利用したい」の合計が約6割と全体と比較して高くなっている。

相談内容としては、「住みかえ先」のほか「住宅の処分」が全体と比較して上位を占めている。

図 27 「マイホーム借上げ制度」の利用への希望（住みかえの希望者）

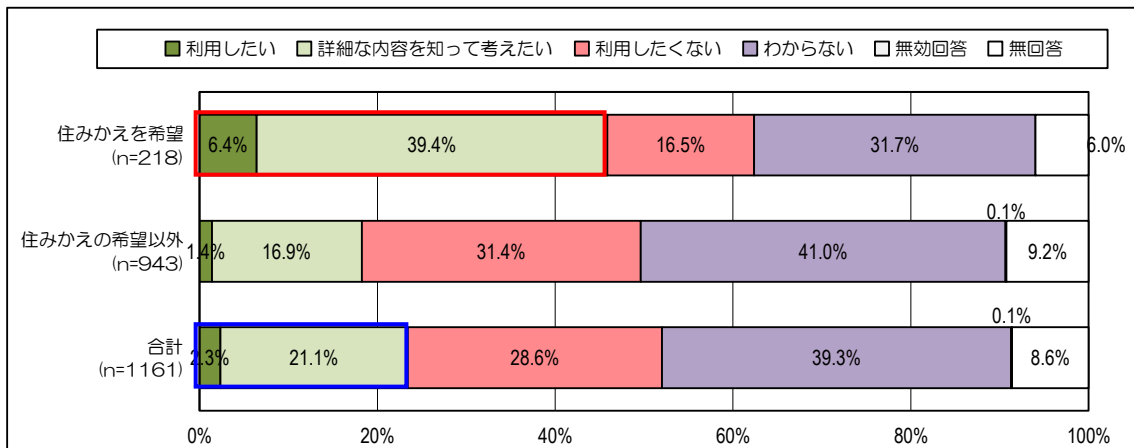


図 28 相談窓口の利用への希望（住みかえの希望者）

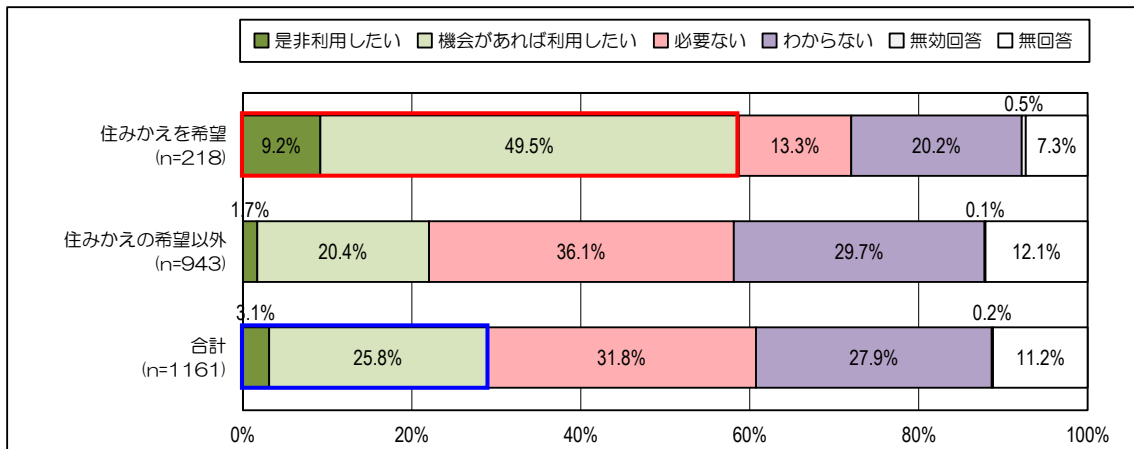


図 29 希望する相談内容（全体）

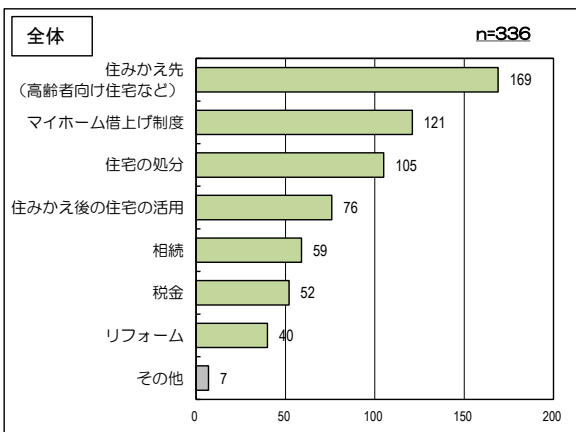
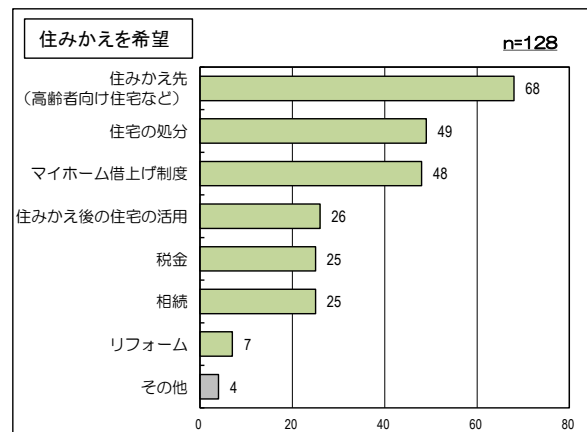


図 30 希望する相談内容（住みかえを希望）



⑧ アンケート調査結果から把握できる課題

i) 住みかえに関する情報提供・啓発

加齢に伴って、住まいについて問題を抱えている回答者は多く、大麻地区の住みかえへの需要は約2割程度（218世帯）である。

現在の住みかえの希望者をみると、住みかえに関する情報や関連制度について情報取得へのニーズはあるが、まだ具体的な時期を決めていない人が多く、情報の入手、相談相手について困っている様子がみられる。

また、住みかえについて特に考えていない回答者も多く、また、住みかえに関する情報や関連制度への認知度の不足や住みかえに関連する制度等が普及していないこともあり、住みかえについて具体的な検討が進んでいないと考えられる。

ii) 住みかえを含めた高齢者の住まいに関する支援体制の構築

相談内容については、住みかえ先の情報のみならず、現在の住宅の処分、マイホーム借上げ制度に関する情報提供など、住宅関連、福祉関連、介護保険制度関連、金融・税制関連等、高齢者の住まい全般の複合的な内容についてニーズがみられているため、信頼でき、地域に密着した専門的な相談体制が必要となる。

また、現在のまま住み続けたいという意向のある世帯についても、リフォームなどによる建物の安全性確保や高齢者の居住性向上、在宅サービス等の活用について情報提供を行うなど、安心して住み続けられるための支援を行い、健康状況や家族構成の変化等に応じて地域で安心して暮らせる仕組みづくりが重要となっている。

iii) 地域内の住みかえ環境の整備

高齢者の場合、住み慣れた地域で住み続けたい意向が高くなっていることから、地域内の住みかえ先の整備が重要となっている。特に、サービス付き高齢者向け住宅のニーズが高くなっていることから、大麻地区内でのサービス付き高齢者向け住宅の供給促進など、具体的な検討が必要となっている。

また、近年、大麻地区の賃貸住宅の空き家が増加している傾向もみられる中、住みかえを予定している回答者は、住みかえ先の形態について、サービス付き高齢者向け住宅のほか、賃貸住宅のニーズも多くなっており、賃貸住宅の空き家活用による高齢者向け賃貸住宅の整備など、既存のストックの活用も有効と考えられる。

iv) 住みかえに関する総合的な課題

住みかえ関連制度の普及

住みかえを予定している人の住みかえをより円滑に進めるため、情報提供や関連制度の普及とともに、事例を通じた住みかえ支援制度・活用のポイントを紹介することが重要である。地域の中でモデル事業を実施するなど検討内容の検証を行い、住みかえに関するより具体的なイメージを提示することも有効と考えられる。

v) 住みかえ後の住宅の活用

高齢者が所有する住みかえ後の住宅の活用について、子育て世帯などの借りる側のニーズや不動産市場の動向・需要を把握することが必要となっている。

また、地域の福祉、医療関連、NPO法人など多様な事業主体との連携による、福祉拠点づくりなど高齢者の住みよい環境づくりも重要と考えられる。

2) 住みかえに関する相談会の開催

主に高齢世帯を対象にマイホーム借上げ制度やリフォーム、住みかえ先等に関して、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の市内協賛事業者、江別建設業協会、地域包括支援センターの各専門家による相談会を開催した。

相談会の開催にあたっては、自治会や公共施設への開催案内チラシの配布、市広報誌、新聞、ホームページへの掲載により、住みかえ支援のPRを兼ね広く市民へ周知を図った。

相談会は、前段に開催した高齢者の住まいに関するセミナーとの共同開催により行ったもので、12月8日、14日の2日間開催した。

会場には、不動産やリフォーム関係の資料コーナーのほか、福祉用具の展示コーナーを設置した。

セミナー参加者は、2日間で93名、相談会参加者は、4名で、大半が高齢者であり、高齢者の住まいに関する関心の高さを示すものといえる。

図 31 開催案内チラシ


参加無料

開催案内

> 《高齢者の暮らし方を学ぶセミナー》
 高齢者の住まいの専門家によるセミナーを開催します。

> 《高齢者の住みかえに関する相談会》
 不動産・リフォーム・福祉などの専門家が個別にご相談をお受けいたします。

住みかえをお考えの方や関心をお持ちの方など、多くの皆さまのご参加をお待ちしております。お申し込みは不要です。お気軽にご参加ください。



第1回

2012年12月8日(土)
13:30~16:30 [開場: 12:00~]
大麻東地区センター
(大麻東町13-11 TEL: 011-386-6299)

■ セミナー 13:30~14:30 **全盛室**
【テーマ】
高齢期の住まい方・暮らし方
【講師】
NPO法人Z(i)G在宅支援技術
連絡協議会
顧問 大石 茂晴 氏

■ 相談会 14:30~16:30 **小全盛室**
個別に住みかえなどのご相談をお受けいたします。

第2回

2012年12月14日(金)
13:30~16:30 [開場: 12:00~]
大麻西地区センター
(大麻西町28-2 TEL: 011-387-0221)

■ セミナー 13:30~14:30 **全盛室1号**
【テーマ】
高齢者の住まいの概要と選ぶポイント
【講師】
NPO法人シーズネット
札幌・住まいのアップセンター
立花 和浩 氏

■ 相談会 14:30~16:30 **全盛室2号**
個別に住みかえなどのご相談をお受けいたします。

主催 大麻・文京台のまちづくり協議会
 共催 北海道石井復興局、江別市
 後援 一般社団法人移住・住みかえ支援機構、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会、財団法人北海道建築指導センター

【お問い合わせ先】 江別市企画政策課企画課(担当: 山岸 TEL: 011-381-1015)

※この事業は、国土交通省の平成24年度低所得者住宅増進事業(空室等活用推進事業)として実施するものです。

表 2 セミナーの概要

	第1回セミナー	第2回セミナー
開催日	平成24年12月8日(土)	平成24年12月14日(金)
開催会場	大麻東地区センター	大麻西地区センター
テーマ	高齢期の住まい方・暮らし方	高齢者の住まいの概要と選ぶポイント
講師	NPO法人Z(i)G在宅支援技術者連絡協議会顧問 大石 茂晴 氏	NPO法人シーズネット 札幌住まいのアップセンター 立花 和浩 氏
参加人数	48名	45名

写真1 第1回セミナー



写真2 第2回セミナー



表 3 相談会の概要

	第 1 回相談会	第 2 回相談会
開催日	平成 24 年 12 月 8 日 (土)	平成 24 年 12 月 14 日 (金)
開催会場	大麻東地区センター	大麻西地区センター
相談員	市内協賛事業者 (2 社) 4 名 江別建設業協会 3 名 地域包括支援センター 1 名 移住・住みかえ支援機構 1 名 計 9 名	市内協賛事業者 (2 社) 4 名 江別建設業協会 3 名 地域包括支援センター 1 名 計 8 名
相談人数	3 名	1 名

表 4 相談事例

相談者	年代	世帯状況等	相談概要	対応
A	70 代	夫婦世帯	子どもが離れて住んでおり、今後どのようにしたらよいか。	住みかえに関する情報提供を行った。
B	80 代	二世帯(子と同居)	子どもと別に暮らしたい。お金がなく施設入所は難しい。	後日、地域包括支援センターから本人へ連絡し、これからも相談を続けながら解決を図っていく。
C	80 代	二世帯(子と同居) 一戸建て	現在の住宅を売却したい。賃貸マンションへ住みたい。施設に入るつもりはない。	転居先の賃貸マンションを紹介。
D	90 代	二世帯(子と同居) 一戸建て	今は大丈夫だが、二世帯の 2 階に住んでいて、食事を 2 階で食べているが、階段の昇降が大変になってきた。将来何かあった時に入れる所はないか。	ご自分のことはある程度されたいとのことで、ケアハウス、高齢者向け住宅等のパンフレット等により情報提供した。

写真 3 第 1 回相談会



写真 4 第 2 回相談会



3) 住みかえ支援パンフレットの作成

移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度をベースに住みかえ支援のパンフレットを5,000部作成し、住民により身近に感じてもらうよう住みかえ支援について具体的な活用事例を交えて紹介した。

図 32 住みかえ支援パンフレット



2. 成果

(1) 住民アンケート調査

今回実施したアンケート調査では、住みかえ希望者は回答者全体の2割程度（218世帯）あることが分かったが、住みかえを希望していない人と比較すると次のような特徴が見られた。

- 1) 健康状態は、「自力で生活できるか不安」の占める割合が高い。
- 2) 世帯状況は、単身世帯の占める割合が高い。
- 3) 現在の住まいの築年数は、築30年以上の住宅の占める割合が高い。

また、住みかえ希望者の中では、「札幌市内」が最も多く、次いで「大麻地区内」となっており、住みかえ先の形態については、「サービス付き高齢者向け住宅」が最も多く、次いで「マンション（持家）」となっている。

住みかえに伴う問題点としては、「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」「預貯金や返済能力が不足している」「住宅・宅地に関する適切な情報が得にくい」などが多くなっている。

このアンケート調査によって、住みかえ希望者を取り巻く問題点や課題を把握することができたことから、これらに対応した条件整備を行うことにより、住みかえの推進が図られるものと考えられ、今後の対応方策を検討する上での成果となった。

(2) 住みかえに関する相談会

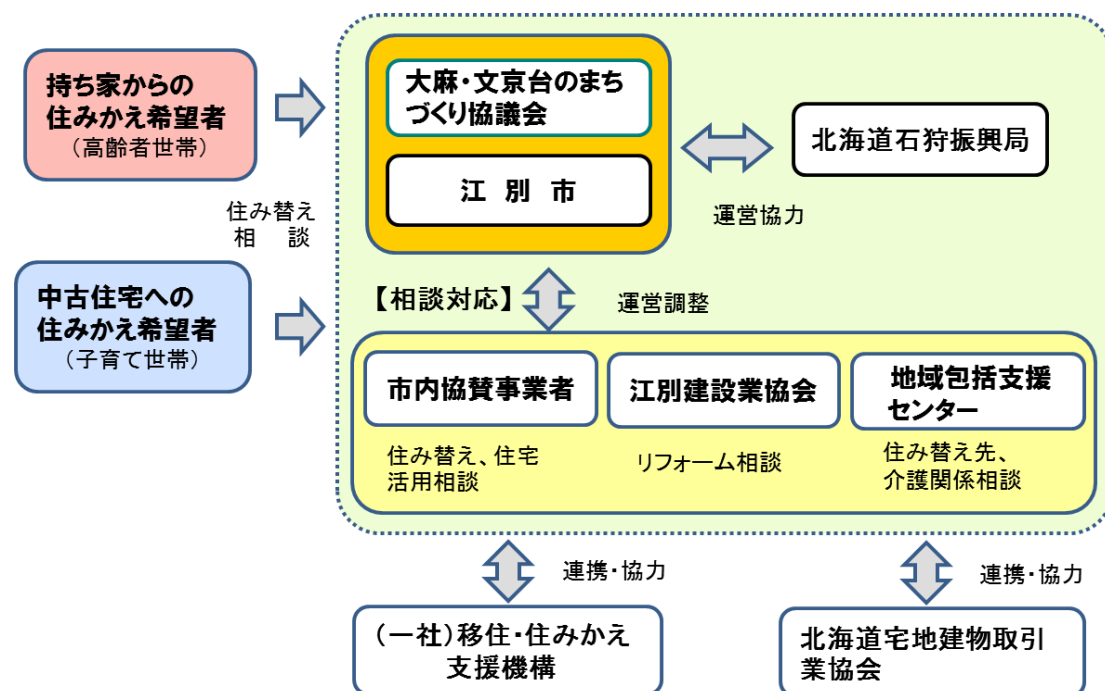
本事業における連携体制については、下図のとおり、大麻・文京台のまちづくり協議会及び

江別市が中心となり、北海道石狩振興局の協力のもと、相談事業の運営調整等を行った。

個別の相談対応は、移住・住みかえ支援機構の市内協賛事業者（2社）、江別建設業協会及び地域包括支援センターが担当する体制となっている。

また、相談会には、移住・住みかえ支援機構から職員派遣や資料提供をいただくとともに、北海道宅地建物取引業協会からパンフレットの提供をいただく等の連携・協力により相談会を実施した。

図 33 連携体制図



相談体制： 市内協賛事業者（2社） 4名
 江別建設業協会 6名
 地域包括支援センター 2名
 移住・住みかえ支援機構 1名

相談件数： 4件

処理状況： 住みかえ先の紹介やマイホーム借上げ制度に関する情報提供等

今回の事業においては、セミナーの開催により、住民の住みかえに関する関心や意識を高めることができたことや、試行的ではあるが相談会を開催し、上記のスタッフ体制により4名の相談に対応できたことが成果として挙げられる。

また、具体的な取り組みを進めていくための支援体制を検討する上で、参画する関係団体等の役割と連携のあり方、住民との関わり方を考える契機となった。

3. 事後評価

今回の事業においては、相談件数は4件と少なかったが、移住・住みかえ支援機構の市内協賛事業者、江別建設業協会及び地域包括支援センターの各専門家の対応により、概ね相談内容に対応できたものと考えている。

特に高齢者の住みかえ支援をサポートするためには、高齢者の生活支援等の福祉的な側面が

らのフォローを含め、多面的な支援が必要と考えられるが、住みかえ後に安心して生活していくためのアドバイスや情報提供という点では、住みかえ先の不動産情報のほか、日頃から相談対応の経験が数多くある地域包括支援センターのスタッフの役割は大きかったといえる。

特に、相談会という形式では、身体の不自由な高齢者等への対応が十分になされないこともあり、本来必要とされる方々にも対応できることが必要と考えられるが、地域包括支援センターは、このような高齢者の相談にも対応できる地域の拠点であり、今回の相談会を通して、今後に向けて効果的な相談体制のネットワークを構築する上での足がかりとなった。

4. 今後の課題

(1) 運営財源

今年度は補助金による事業運営となるが、今後の相談体制運営のためには、人件費や広報等に係る経費を賄うための財源確保が最も大きな課題であり、国、道等の事業においても継続的な運営財源としての活用は難しい状況にある。

(2) 相談体制

住みかえに関する相談においては、物件の活用やリフォーム等の見積り、住みかえ先や費用、税金の相談等、広範な分野に亘りきめ細かな対応が求められるものと考えられ、今後のサポート体制が課題といえる。

また、健康で日常生活に支障なく生活している高齢者等は、直接相談窓口へ足を運ぶことができるが、身体の不自由な独居高齢者等に対しては、訪問対応やケアマネジャー等との連絡調整が不可欠であり、連携体制のあり方や個人情報の管理等の課題がある。

(3) 住みかえ先の確保

アンケート調査結果では、住みかえ先として「サービス付き高齢者向け住宅」の希望が圧倒的に多いが、その他に「マンション」等の希望があり、高齢者の安全、安心な住まいの受け皿づくりが課題である。

5. 今後の展開

住みかえ支援制度は、身近な相談窓口が少ないことから、相談体制の整備を進めていくとともに、広報等も十分でなかったことや高齢化の進展による関心の低さなどから、知名度はかなり低いこともあり、関係団体等の協力体制を進め、制度の周知を進めていく。

まず当該地区をモデル地区として事業を展開し、将来的には子育て世帯等の定住化促進に向けて全市的に波及することを期待している。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成4年6月		
代表者名	横山 真		
連絡先担当者名	山岸 博		
連絡先	住所	〒067-8674	北海道江別市高砂町6番地
	電話	011-381-1015	
ホームページ	http://		