

第3節 住まい方に関する取組み

前章で見たように、未婚化・晩婚化や少子化の進展により、単身世帯や夫婦のみの世帯、親同居世帯が増加するなど世帯形態が変化するとともに、まちの中心部や駅に近いエリアに居住する者が増えるなど、若者の住居に対するニーズは多様化している。また、若者の持ち家志向は依然として高い水準にあるものの、全国的に見て持ち家率は減少傾向にあることや、若者の多くが居住する民間賃貸住宅については住宅に対する不満率が高いこと等から、若者が必ずしも希望している居住形態を実現できていない可能性があり、それぞれの居住ニーズに応じた住居が確保される必要がある。

このため、持ち家取得を希望する者に対しては、無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう持ち家取得のための支援を行うとともに、民間賃貸住宅については、質の向上に向けた支援を行う。また、住居費負担の高まりの中で、住宅の確保に特に配慮を要する者が増加する可能性があることから、居住の安定の確保を図るため、公的賃貸住宅の供給等による支援を行う。

(1) 持ち家取得のための支援

良質な持ち家の取得を支援するため、住宅金融支援機構における証券化支援事業のフラット35Sにより、耐久性・可変性等が優れた住宅に係る融資金利の引下げを行っている。また、住宅ローン控除や住宅取得等資金に係る贈与税の非課税等の税制措置を講じている。さらに、消費者の住宅取得に係る選択肢の幅を広げ、無理のない負担で良質な住宅を取得できるよう、中古住宅やリフォームに関する情報提供を充実させるなど、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化に取り組んでいる。

(2) 良質な民間賃貸住宅等の供給支援

省エネルギー性能に優れた賃貸住宅の建設等について、住宅金融支援機構による融資を行っている。また、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空き家を有効に活用することにより、低額所得者や子育て世帯等の居住の安定確保を図るため、これらの世帯の入居等を条件として、空き家のある賃貸住宅のリフォーム（省エネルギー改修工事等）に要する費用の助成を行っている（民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業）。さらに、高齢化により高齢者にとって利便性の低下した戸建て住宅等について、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化するため、高齢者等の住み替え支援事業を実施している。これにより、子育て世帯に対し子育て期に適した広い住生活空間を提供するとともに、高齢者に対し安定した家賃収入を保証することにより、高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進している。

(3) 公的賃貸住宅の供給等による支援

前章で見たとおり、可処分所得に占める家賃の割合が増加傾向にあるなど人々の住居費負担が高まっていることから、住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定の確保に向け、公的賃貸住宅を的確に供給するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援することが必要である。

市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。また、地域の実情に応じた公営住宅の供給を図るため、2012年に公営住宅法を改正し、同居親族要件を廃止したこと等により、地方公共団体の判断によって高齢者等以外の単身者も入居対象とすることを可能としているほか、事業主体の判断によって、入居収入基準の緩和や優先入居の取扱いなどが可能となっている。

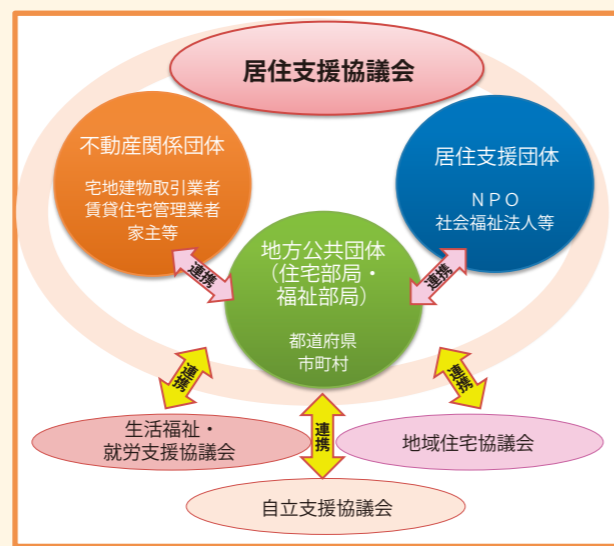
都市再生機構の賃貸住宅では、単身者の入居を可能にするとともに、子育て世帯等に対して、新規賃貸住宅の募集（抽選）時の当選倍率を20倍に優遇する等の取組みを行っている。

地域優良賃貸住宅制度においては、子育て世帯等に対する賃貸住宅の供給を推進するため、地方公共団体が負担する住宅の整備費用・家賃低廉化費用に対する支援を行っている（2011年度末管理実績約18万戸）。

大規模な公的賃貸住宅団地の建替えと併せ、子育て支援施設を整備することにより、地域全体の居住機能を再生し、子育て世帯等の日常生活の利便性の向上の促進に取り組んでいる。

また、低額所得者や子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、前述した民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業のほか、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携して居住支援協議会を組織し、入居可能な民間賃貸住宅の情報提供等を実施している。2013年3月31日現在で32の協議会が設立している（図表225）。例えば、2011年7月に設立した熊本市居住支援協議会では、入居可能な賃貸住宅等の情報を掲載するホームページ（2012年度登録空き物件数451件）を運営し、定期的に相談会を実施すること等により、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進している。

図表225 居住支援協議会の仕組み



資料) 国土交通省

また、子育て世帯が安心して暮らせるよう、待機児童ゼロを目指し、例えば、「駅前送迎保育ステーション」を設置しています。これは、通勤時に子どもを駅前のステーションに送ると市内の指定保育所へバスで登園・降園することができるシステムです。これにより、市内の空きのある保育所への送迎が可能になり、待機児童解消に向け非常に大きな力となっています（平成25年4月1日現在待機児童数57人）。

上記のような取組みの結果、つくばエクスプレス開業時の2005年から2012年までに、人口は約1万2千人増加し、人口が多い層も「60～64歳」から「35～39歳」に移動しました。

2011年には「流山市シティセールスプラン」を策定し、同市のブランドイメージ向上に向けたプロモーション活動の方向性を示し、その具体例をメニューとしてまとめました。シティセールスプランの中では、2011年度において約20万人の交流人口を、2015年度までの5年間で約100万人まで増加させ、定住人口の増加へとつなげていくという目標を掲げています。

PR広告

資料) 流山市

駅前送迎保育ステーション

流山おおたかの森駅 2007年 設置
南流山駅 2008年 設置

「送迎保育ステーション」は、各送迎保育ステーションと市内の指定保育所（園）を安心・安全のバスで結び、登園・降園することができるシステムです。

コラム

共働き子育て夫婦を対象にした住民誘致
～千葉県流山市の取組み～

都心から電車で20～25分の距離にある千葉県流山市（人口167,674人（2013年3月時点））は、住民の誘致に向けたプロモーション活動に取り組んでいます。同市では、2005年のつくばエクスプレス開業に先立ち、2003年10月に課内組織としてマーケティング室を設置し、翌2004年4月にマーケティング課として課組織に位置づけ、住民誘致の取組みの牽引役として、共働きの子育て夫婦をターゲットに絞ったマーケティング戦略を行っていることが特徴です。テレビや新聞、WEB等を通じたPR広告の発信や、「森のマルシェ」など、緑や森をイメージしたエンターテインメント性の高いイベントを通じて、同市の知名度と「都心から一番近い森のまち」というブランドイメージの向上を目指しています。

同市のプロモーション活動の特徴として、対象を「DEWKS（Double employed with kids）」と呼ばれる共働きの子育て夫婦に絞ったことが挙げられます。対象を共働きの子育て夫婦にしているのは、住民税が年収の約5割、住民税の約9割を個人住民税が占めることから担税力の高い共働き夫婦を誘致し、さらに、彼ら夫婦の子どもたちに成人後も住み続けてもらうことで、世代循環を確保し、住宅都市として持続可能な発展を目指すためです。

コラム

若者の定住促進に向けた取組み

①島根県海士町

日本海の島根半島沖合から約60km離れた隠岐諸島の中ノ島にある海士町（人口2,323人（2012年12月末時点））は、人口減少やそれに伴う過疎化・少子高齢化の進行が著しいなか、2004年度からIターン^{注1}者による定住促進を積極的に行っています。ホームページや観光協会に定住担当課を配置し、問い合わせや下見への対応をするなど、定住希望者の家族構成や状況に応じた住まいを提供しています。その中の取組みの一つとして社会資本整備総合交付金等を活用しながら、島の暮らしを体験してもらうための住宅や空き家の改修などを含めた定住促進のための住宅整備を行っているところ。2004年度から2012年度までに定住促進のために整備した住宅は97戸、Iターン者数は361人、その定着率^{注2}は56%という成果が出ています。Iターン者数においては、

注1 出身地とは別の地方（特に都市部から田舎）に移り住み定住すること

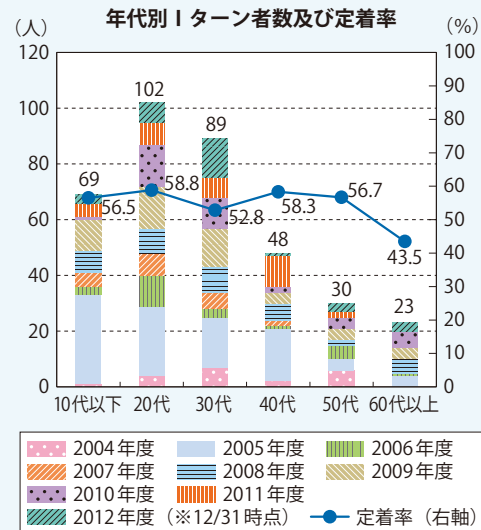
注2 年齢別の割合はIターン時の年齢で現在も暮らしている人の割合

20代が102人と最も多く、次に30代が89人と続いており、20～30代の若者が全体の半分以上を占めています。また2003年度からの年齢別人口の推移では、1ターン時に20代であった若者の定着率の影響もあり、30代の人口が徐々に増加しており、20代においても、島外への大学進学や就職のため減少傾向でしたが、ほぼ横ばいを維持していることから、若者等の状況に応じた住宅整備による一定の定住効果は表れています。

定住促進住宅（3LDK）



資料) 海士町



②宮崎県西米良村

宮崎県西米良村（人口1,260人（2013年3月時点））は過疎地域における若者の定住化促進対策として、18歳以上40歳未満の単身者を入居対象とした若者定住住宅を整備しました。若者定住住宅は1996年、99年に整備され、合計16戸あります。2013年1月末までの総入居者数は80名で、同住宅に入居したことがきっかけで知り合い、村内在住者と結婚した者は2012年12月末現在で21人（17組）となっており、若者の住まいと出会いを提供する場として、若者の定住促進に大きな成果を上げています。

A棟



建設時期：1996年
戸当たり面積：47.85㎡

資料) 西米良村

B棟



建設時期：1999年
戸当たり面積：34.86㎡