

# 道内自治体における住替え推進方策に関する調査研究

●研究担当：北方建築総合研究所 居住科学部居住科学グループ

●委託機関：北海道建設部住宅局建築指導課

## 研究の背景・目的

高齢化等の進展に伴い、自立生活ができなくなった戸建て高齢者と相応しい民間賃貸住宅が少ない若年世帯の居留意向と住宅ストックの不一致等住み続け・住替えに関する課題が顕在化しつつあります。

本研究では、滝川市、美幌町、南幌町を対象に、住宅ストック状況や居住者の住替え実態など、それぞれの自治体の住まいに関する状況を把握し、地域に住み続けられるための住替え支援方策を提案することを目的としています（図1）。

## 研究の概要・成果

滝川市では、戸建高齢世帯と借家若年世帯を対象に住替え意向、住宅のミスマッチ状況を把握するとともに、サ付きの事業収支シミュレーションを行いました。これを受け市では両者を対象にサ付きや戸建てへの移転補助を実施しています。また札幌市内の住替え相談内容の分析を行い、ケアマネージャなど異業種が連携した戸建て高齢者に対する総合的な相談体制を提案しました（図2）。

美幌町では、知的・精神障がい者を対象にアンケート調査を行い、住宅ニーズとして自立した生活を求めていること等を明らかにし、町内のグループホーム建設へとつながりました（図3）。

南幌町では、住替え履歴などに関するアンケートに加え住民基本台帳データの分析等により、町内移動が相当数あること、札幌市以外の近郊都市からの転入も多いことなど町内の移動実態を詳細に把握し、長期空家が少なく中古住宅流通が盛んであることが明らかとなりました。そこから、既存住宅を活用した住替えを促進するため、空家バンクを活用した住宅相談ワンストップ窓口を提案し、総合計画にも反映されました（図4、5）。

他の自治体での住替え施策の検討に際しては、戸建て高齢者と借家若年世帯双方の住宅ニーズ、町内の移動実態、住宅流通状況等をアンケートや住民基本台帳データの分析等により、地域の住宅事情を総合的に把握することが有効です。

## 今後の展開

今後は、本研究から得られた地域事情の把握手法や地域事情に応じた住替え促進施策についてパンフレット等にまとめ道内自治体に広く普及します。

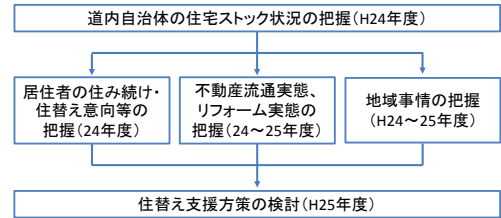


図1 研究フロー



図2 住替え相談体制の提案（滝川市）

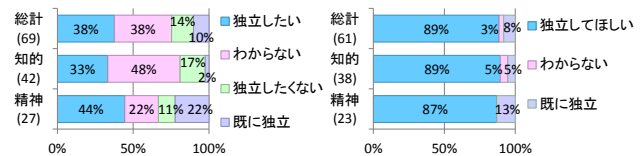


図3 障がい者の居住ニーズ（美幌町）

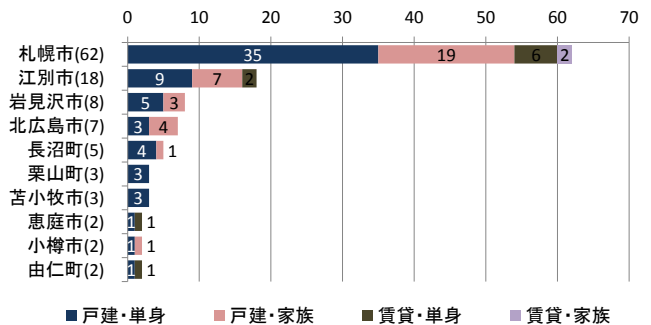


図4 高齢者の属性別町外転出先（4ヶ年；南幌町）

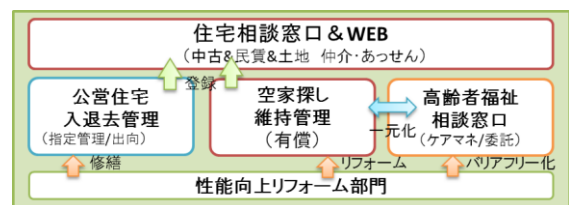


図5 住宅相談ワンストップ窓口の提案（南幌町）