



きたかみ就労支援共同住宅建設等促進プロジェクト

1 はじめに

1 北上市政策レポートのねらい

「北上市政策レポート」は、市民のみなさんに北上市のことをよく知っていただくため、市の強みや特徴的な政策などを紹介するレポートで、北上市近未来政策研究所が事業担当課とともに作成しています。
Vol.1では、「きたかみ就労支援共同住宅建設等促進プロジェクト」について、必要になった背景や、期待される効果を改めて整理するほか、実際に北上市にどのような動きがあったかなどをまとめます。

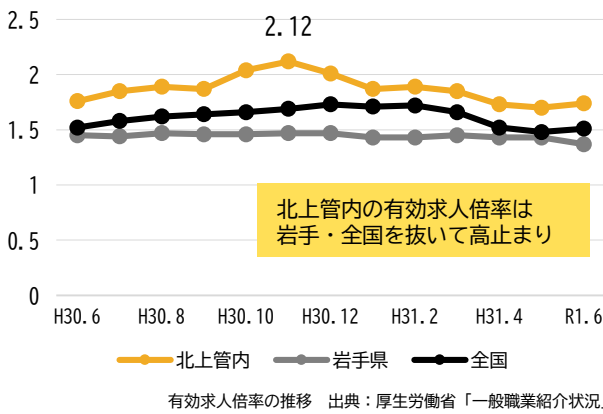
2 きたかみ就労支援共同住宅建設等促進プロジェクトとは

社会環境の変化による流入人口の受け皿の確保、就労者の雇用環境の向上を目的として、北上市が、市内での共同住宅等の建設に対する補助金を交付するものです。
※本プロジェクトは令和元年度に実施したもので、令和2年度は休止、令和3年度の実施は未定です。

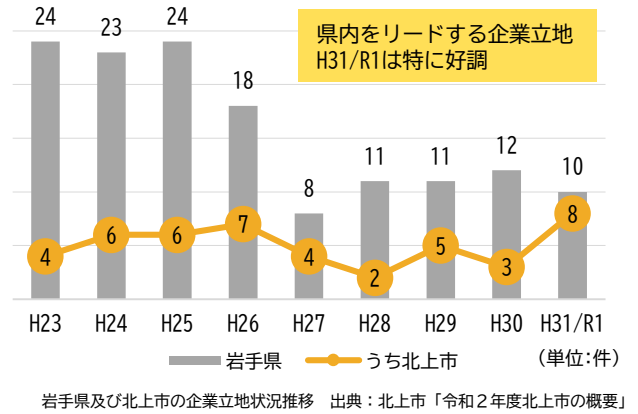
2 プロジェクトの背景

本プロジェクトの実施のきっかけとなった2019年(H31・R1)上旬までの北上市を取り巻く社会情勢をまとめました。

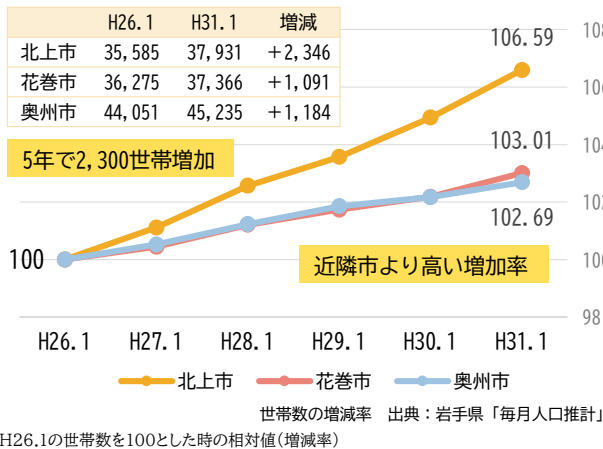
1 有効求人倍率の高止まり



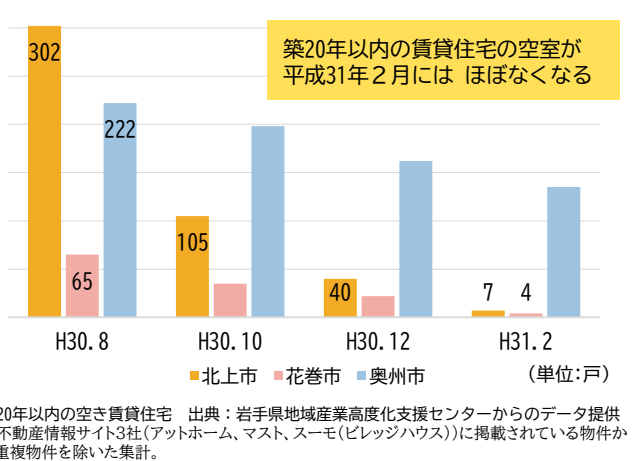
2 続く企業立地



3 世帯数の増加



4 賃貸住宅の空室がひっ迫



Point

北上市では、企業立地が進むなどして、有効求人倍率も高水準を維持し、転入者を増やす大きなチャンスを迎えていましたが、近年の世帯数増加などを背景に賃貸住宅がひっ迫しており、北上市に住みたい人が市内で住まいを見つけられず、近隣自治体に居住してしまうという**流入予定人口の市外流出**が起きていました。



流入予定人口の市外流出が招くこと

- 若年層の人口増加の機会の損失
- 人材確保競争が激化することによる市内中小企業への悪影響
- 遠方に住むことによる通勤時間の増大など就労環境の悪化
- 市内消費の拡大機会の損失による飲食・小売・サービス業などへの悪影響
- 市民税・固定資産税等の自主財源の増収機会の損失



住居確保に特化した施策を展開

3 プロジェクトの概要

① 建設に対する補助

(ア) 共同住宅等建設補助

対象者 共同住宅等を建設する事業者（個人含む）
 内容 当該設置費用の一部を補助
 要件 対象地域内※であること
 賃貸を目的とした共同住宅、長屋
 8戸以上（複数棟施工の場合はその合計数）
※立地適正化計画に規定する都市居住区域内、都市・地域拠点（準拠点含む）、都市計画用途地域内のいずれかに該当する地域

(イ) 社員寮建設補助

対象者 社員寮を建設する市内企業
 内容 当該設置費用の一部を補助
 要件 2棟以上の一戸建住宅
 1棟あたり2戸以上の共同住宅、長屋

▶▶▶ 補助金額：1戸あたり50万円（限度額1,000万円） R1予算額：計1億円

② 賃貸住宅転用リフォームに対する補助

対象者 既存家屋をリフォームする事業者（個人含む）
 内容 既存家屋を賃貸用に供するためのリフォーム工事費の一部を補助
 要件 賃貸用に供するためにリフォームした既存家屋

▶▶▶ 補助金額：工事費用の1/2（限度額100万円） R1予算額：1,000万円



▶ 調査委員会の設置

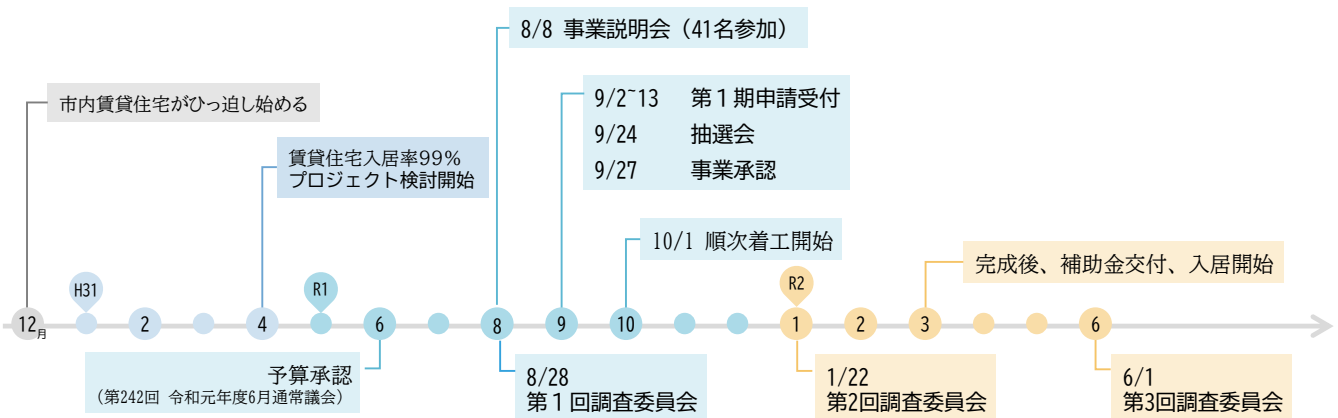
借家等の需給バランスの状況や将来的な見通しについて意見聴取するため、関係機関を含めた調査委員会を設置
 構成員：都市計画審議会委員、金融機関、宅地建物取引業協会、市職員等

- 3年総数で約600戸※を上限とするが、社会情勢に応じて、前倒しや事業休止を判断する。（調査委員会から聴取）
- 事業計画書の受付期間は9月以降、毎月1日～15日。月ごとに一括して承認する。
- 補助金で建設された賃貸住宅の利用状況を把握するため、5年間利用状況を照会する。



※市内企業の雇用計画や借家新規着工戸数の推移などから将来的な住戸不足数を推計（R1～R3の3年間で1600戸不足）。その不足を改善するために補助する戸数として設定したもの。

4 プロジェクトの実施経過



- 課題に対しスピーディな施策立案。
- 第1期申請で令和元年度予算に達し、公開抽選にて補助額を決定。
 - 申請戸数：共同住宅補助270戸（1億3500万円）リフォーム補助 3戸（294万6千円）
- 現在までに3回の調査委員会を開催し、賃貸住宅等の市場の状況について意見聴取を行った。



▶ 補助戸数の決定方法（抽選）

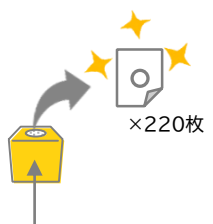
申請者それぞれ、補助対象額50万円につき1枚の持ち札を作成し、全部で276枚の抽選箱に投函。（共同住宅等建設補助分…270枚 リフォーム補助分…6枚）

予算額に達する220枚まで公開抽選し、各申請者の補助額を決定した。

■ 抽選イメージ

共同住宅等建設補助 Aさん		リフォーム補助 Bさん	
建設戸数	24戸	補助対象経費	200万円
補助対象戸数	20戸	補助対象額	100万円
持ち札	20枚	持ち札	2枚

276枚



5 プロジェクトの実施結果

① 共同住宅等建設補助(着工分)

地区	件数	建設戸数	うち補助戸数	補助金額
黒沢尻北	5	58	47	23,500,000
黒沢尻東	2	26	21	10,500,000
黒沢尻西	5	60	50	25,000,000
飯豊	2	36	19	9,500,000
相去	1	30	16	8,000,000
江釣子	1	24	19	9,500,000
合計	16	234	172	86,000,000

② 賃貸住宅転用リフォーム補助

地区	申請件数	建設戸数	補助金額
黒沢尻北	1	1	500,000
黒沢尻東	1	1	500,000
合計	2	2	1,000,000

※補助申請は3件だったが、抽選に外れ、補助金交付の対象外となった案件が1件あった。

■事業承認後、申請者の都合により中止となったもの

地区	件数	建設戸数	うち補助戸数	補助金額
黒沢尻北	1	18	18	9,000,000
黒沢尻東	1	20	15	7,500,000
黒沢尻西	1	18	13	6,500,000
合計	3	56	46	23,000,000

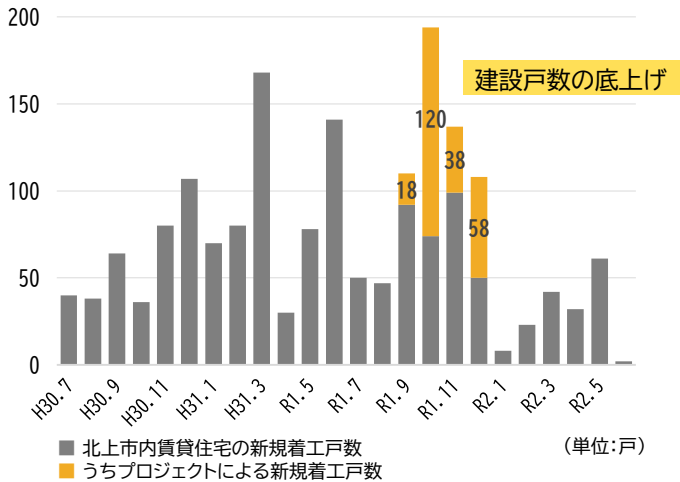
※ 社員寮建設補助 は第1期申請受付に応募なし

本プロジェクトにより、
18件236戸の賃貸住宅を供給
(うち補助戸数174戸、補助総額8,700万円)



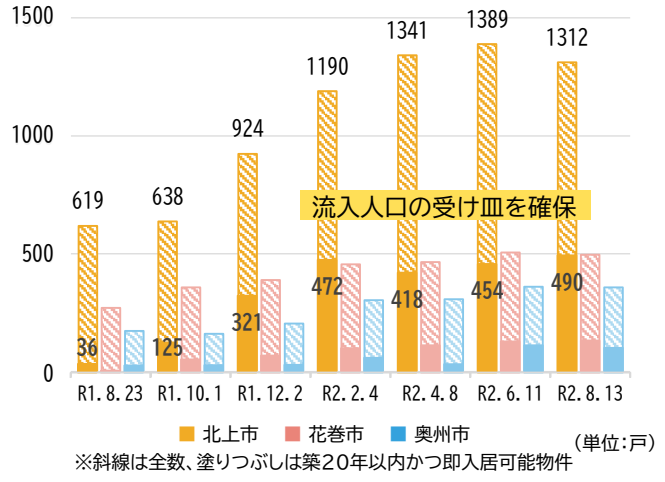
6 プロジェクト前後の社会情勢

① 賃貸住宅の新規着工戸数の推移



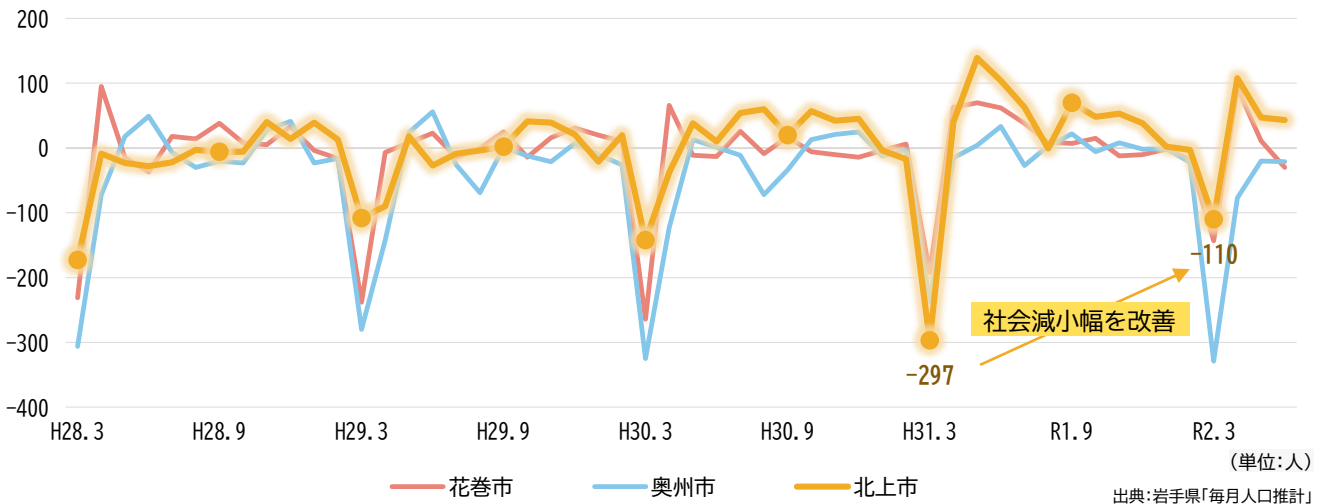
※ 統計上の数値と市で把握している着工月が必ずしも一致していないため、実際の分布や割合は異なる場合がある。

② 賃貸住宅の空き状況の推移



※ 斜線は全数、塗りつぶしは築20年以内かつ即入居可能物件

③ 北上市及び近隣市の社会増減の推移



- 賃貸住宅の新規着工戸数は減少傾向にあり、本プロジェクトが建設戸数を底上げしたと考えられる。
- 賃貸住宅の空き状況は、プロジェクト開始後の12月から回復し始め、流入人口の受け皿を確保できた。
- 本プロジェクト実施後の令和2年3月は、前年同月と比較して、社会減少幅を大きく改善した。



7 プロジェクトに関する状況調査

① 入居状況調査※1 (令和2年3月31日時点)

	件数	完成戸数	(補助戸数)	入居戸数
共同住宅等建設	7	90	(71)	85
賃貸転用リフォーム	2	2	(2)	0
計	9	92	(73)	85



入居率
92.4%



市内就労率※2
88.2%

※1 補助金交付を受けて建設した賃貸住宅の入居状況や入居者の就労状況について、わかる範囲で回答いただくもの。建設後5年間、毎年4月に実施する。

※2 就労状況が把握できた51世帯のうち市内就労と判明した45世帯を割合で示した。

② 申請者向け調査※3

	補助が無くても建設予定だった	補助の話聞いて実施を決めた※4	回答件数(合計)
共同住宅等建設	3	9	12
賃貸転用リフォーム	1	1	2
計	4	10	14



Q.「補助金の交付が今回の建設のきっかけとなったか」

補助金交付を受けた**71.4%**が本プロジェクトをきっかけに建設を決めた

※3 建設が完了し補助金を交付した申請者への調査。9月15日時点で対象者17名中14名が回答。

※4 設問に対し、「迷っていたが補助の話聞き実施」または「予定はなかったが補助の話聞き実施」と回答した件数の合計。

8 プロジェクトの税収等の効果

本補助を受けて建設した賃貸住宅236戸に、それぞれ1名が入居し、236人(236世帯)が北上市に転入すると仮定し、試算しました。※1

① 固定資産税の試算

完成共同住宅1戸当たりの税額…23,000円/年(H30実績)
23,000円×234戸※2=5,382,000円

② 市民税の試算

北上市民一人当たりの市民税額…約80,000円/年※3
80,000円×236人=18,880,000円

③ 普通交付税の試算

市民1人あたりの普通交付税額※4…約40,000円
40,000円×236人=9,440,000円

北上市に入る収入額(年額)

固定資産税	5,382,000円
市民税	18,880,000円
普通交付税	9,440,000円
計	33,702,000円

補助額 8,700万円を 2.6年で上回る

※1 各試算はあくまで理論上の計算であり、実際に賦課する金額や時期は個別の状況やその時点での積算方法などによって異なる。

※2 リフォーム補助分2戸を除いた戸数。

※3 平成30年度の個人市民税収入額:4,403,480,000円を、10月1日の15~64歳の人口:55,079人を除いた値…79,948円

※4 普通交付税のうち、算定根拠として人口・世帯数・戸籍数を用いている項目を抜粋し、令和2年度算定における単位等を用いて市民が1人増えた時の増加額を試算したものの、交付税算定の際に市民税や固定資産税などの収入額の3/4相当額が差し引かれるが、これも考慮した上での算定額とした。

9 おわりに

まとめ

- きたかみ就労支援共同住宅建設等促進プロジェクトによって**236戸の賃貸住宅の建設**につながりました。
- 近年で最も社会減が大きかった平成31年3月に比べて、事業実施後の**令和2年3月は、大きく社会減少幅を改善**しました。
- 補助金申請者の71.4%が「本事業が建設のきっかけとなった」としており、この**事業が建設の後押しになった**と推測できます。
- 本事業による理論上の北上市の税収などの増分は年間約3,370万円と試算され、**補助額を2.6年で上回ると推計**されます。

今後のプロジェクトの動き

- 補助金の活用などにより賃貸住宅の建設が進み、転入者が望む居所を選択できる状況になっていること、再度、北上市に社会増要因が出現した場合の流入人口の受け皿が十分に出来ている状況であることを調査委員会でも確認し、令和2年度の募集は行わないことにしました。
- ただし、当市の社会増加傾向は継続していることから、その後の実施の可否については、将来的な住戸不足を推測しながら判断する必要があると考えています。
- 今回は、賃貸住宅の新規着工に重きを置いた制度となりましたが、市内には築年数の経過した賃貸物件や空き家等の資産もあることから、これらの利活用も今後の検討課題となりそうです。

プロジェクト担当：商工部産業雇用支援課
 ☎ 0197-72-8243 ✉ sangyo@city.kitakami.iwate.jp
 レポート作成：北上市近未来政策研究所(企画部政策企画課内)
 ☎ 0197-72-8229 ✉ kikaku@city.kitakami.iwate.jp