

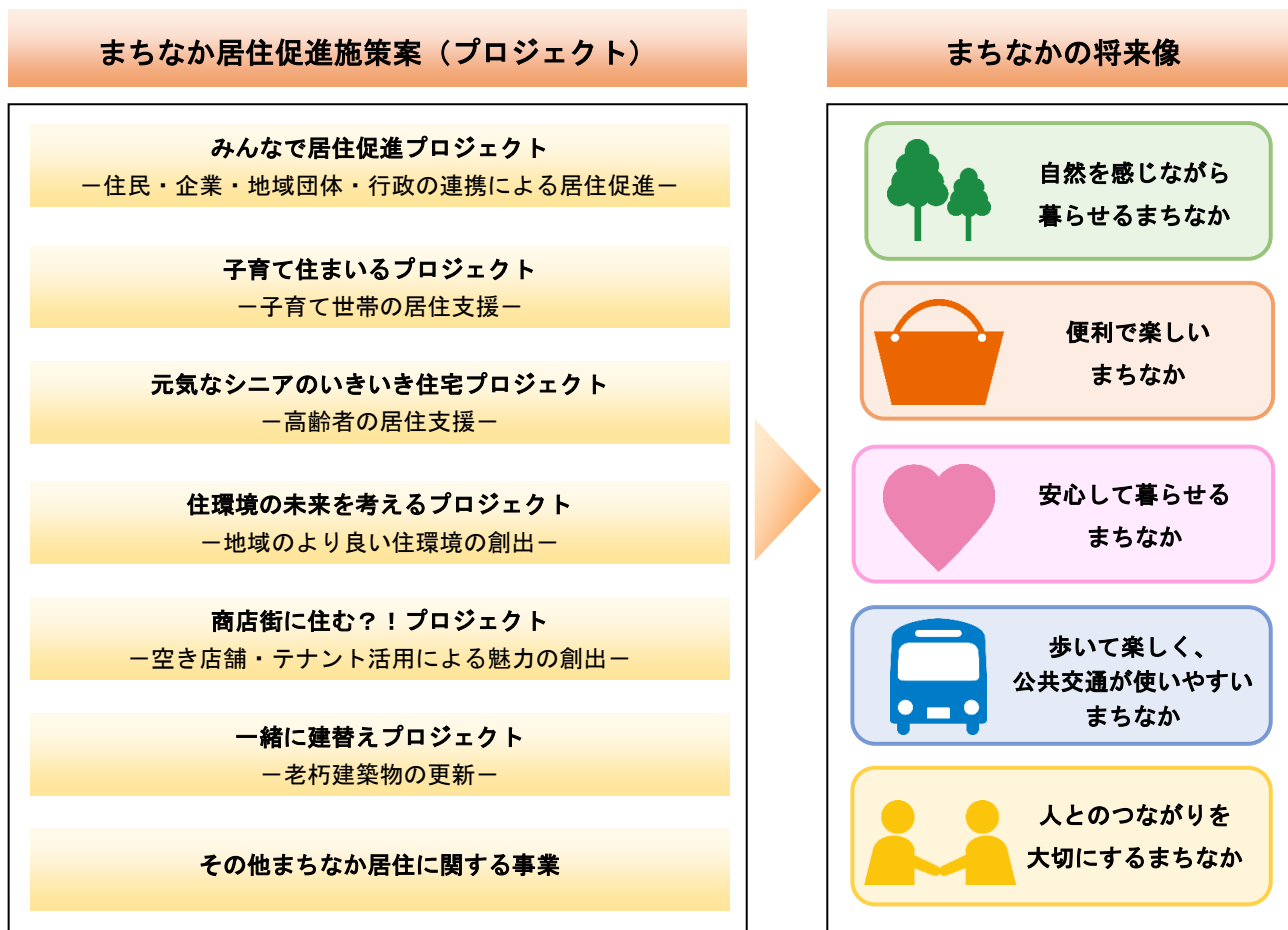
## 4 まちなか居住促進施策

### 4-1 施策の考え方

本章では、3章で述べた将来像の実現のための施策案を提示します。

これら施策案は、まちなかに住むさまざまな人々のさまざまな活動をしっかりと支え、育むことを目的としており、行政が確実に出来ることだけを提示するのではなく、「こんな施策があったら良いな」というものを提示しており、すぐに実施できないものも少なくありません。

もちろん、これら施策の実施に向けた詳細検討を引き続き行うものでありますが、本計画をご覧になった市民の皆様の間で活発な議論が巻き起こることさえもまちなか居住の促進に資するものと考えております。



## 4-2 施策案

### みんなで居住促進プロジェクト

#### ■プロジェクトの概要

「銀行の待合室が高齢者の集いの場になっている!」、「まちなかに住宅を建てると低金利で建設資金を借りられる!」、「まちなかの中古物件が一目でわかる!」など様々な企業・団体の方と一致協力してまちなか居住を進めることができるよう、多様な取り組みについて検討します。

#### ■事業案

##### ○みんなの居場所づくり事業（対象エリア：全エリア）

- ・銀行の待合室や店舗の一角の開放など、居住者の居場所づくりに協力いただける企業・事業者などに対する改修費・運営費補助など、支援策を検討します。

##### 【取り組みイメージ】

- ・居住者の居場所づくりに協力いただける企業・事業者などを募集し、空き家・(空き)店舗、空地公共空間等を活用した居場所づくりについて、子育て世帯や商店街・企業等と協議・WSを行う。

##### ○まちなか住宅融資制度（対象エリア：全エリア）

- ・高齢者向けリバースモーゲージの開発やまちなかでの住宅建設への優遇金利など、金融機関との協定締結、新商品開発について、先進事例を参考に検討を進めます。

##### ○まちなか住情報提供事業（対象エリア：全エリア）

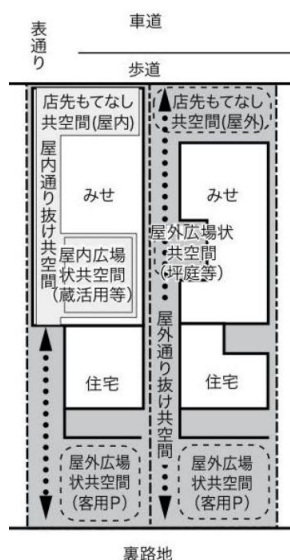
- ・不動産関連団体と協定を締結し、まちなかの中古物件、賃貸物件等の照会に対して、ワンストップで情報を提供できるような仕組みづくりについて検討します。

##### 【取り組みイメージ】

##### (情報提供・相談例)

- ・住宅等情報の提供
- ・住宅改修に関する情報の提供
- ・(高齢者等の)住み替え等により空き家となる住宅を貸したい家主の住宅の登録
- ・共同化や建替えに関する相談
- ・地域の問題解決等に向けた相談

#### ■商店街での居場所づくりの事例（鶴岡市山王商店街：もてなし空間ネットワーク事業）



※灰色部分は歩行者・来街者のための空間

商店街の店主や地元建築士、工務店が話し合い、店先等のセミパブリック空間（各商店の私的空間と公的空間の中間領域）を歩行者・来街者のための空間としてデザインの検討を行いました。

その他に、お祭りの際に空き店舗や店先を利用し、子どもから高齢者まで様々な方のコミュニケーションの場づくりを行う等の活動が行われています。



店先での多世代交流

出典：だがしや楽校だがしや倶楽部

# 子育て住まいるプロジェクト

## ■プロジェクトの概要

次代の沼津を担う子供たちを安心して、かつ楽しみながら育てることができるまちなかの実現のため、子育て世帯の居住について、多面的な施策の検討・実施を進めます。

## ■事業案

### ○みんなで作る子育て住宅整備事業（対象エリア：全エリア）

- ・本市ならではの子育て住宅ガイドラインを皆で作ります。
- ・その上で、ガイドラインに即した住宅建設に対する補助金交付などの支援策を検討します。

#### 【取り組みイメージ】

子育てママさんを対象としたワークショップを開催。「まちなかにおける子育て住宅ってどんなもの？」「リフォームするならこうあるべき！」など、皆で検討し、まちなかならではの子育て住宅やリフォームに関するガイドラインを創り上げます。

皆で作ったガイドラインに基づく住宅建設・改修に対する支援策を検討・実施します。

### ○ママサロン整備促進事業（対象エリア：全エリア）

- ・情報交換や新たな出会いの創出など、子育て世代の「住んでよかった！」を増やすため、これら子育て世代の交流の場・居場所づくりに関する施策を検討します。

#### 【取り組みイメージ】

「サークル活動の場が欲しい！」「いつでも手軽に集まれる場が欲しい！」など、居場所が欲しい子育てママさん、サークルを募集します。

空き家や空きテナントなどを貸したいオーナーさんを募集します。

これらのマッチングを行います。改修や什器などに対する支援策を検討します。

### ○子育て住まいフェスタの開催（対象エリア：全エリア）

- ・住宅関連事業者、不動産関連事業者、子育てサークルのお母さんなど、多様な方々と協力し、子育て世帯向けの住情報が満載のイベントの開催について検討します。

### ○子育て世帯の住み替え支援事業（対象エリア：全エリア）

- ・高齢者等が住んでいた戸建て住宅や空き家などに子育て世帯が住み替えるための情報提供や支援策について検討します。

## ■子育て世帯向け住宅の誘導支援例（大阪市）

民間の新築マンションで“子育てに配慮した仕様”と“子育てを支援する環境”を備えた良質なものについて、大阪市が『子育て安心マンション』に認定し、積極的にPRを行う仕組みです。

マンションの認定基準には、“快適で安心”、“便利で安心”、“安全で安心”、“楽しくて安心”、“いろいろ安心”という5つの視点で、住戸専用部分、共用部分、周辺環境などに関する項目を定めています。

### 【認定によるメリット】

- ・認定物件について市HPや市内の保育園や幼稚園、公共施設でPR（リーフレットの配架など）
- ・住宅ローン金利の引き下げ
- ・キッズルームや児童遊園を設置する物件の容積割増



認定マーク及び周知用リーフレット



出典：大阪市HP

住宅共用部・周辺環境に関する項目

## 元気なシニアのいきいき住宅プロジェクト

### ■プロジェクトの概要

元気な高齢者が、より楽しくまちなかで暮らすことができるよう多面的な施策の検討を進めます。

### ■事業案

#### ○みんなで作るシニア住宅事業（対象エリア：全エリア）

- ・本市ならではの元気な高齢者向け住宅ガイドラインを高齢者の皆様と協力して作ります。
- ・ガイドラインに即した住宅建設に対する補助金交付などの支援策を検討します。

#### 【取り組みイメージ】

太極拳サークル等各種団体を対象としたワークショップを開催し、「シニアが楽しめる住宅ってどんなもの?」「リフォームするならこうあるべき!」など、皆で検討し、まちなかならではのシニア向け住宅やリフォームの仕様などを作ります。  
皆で作ったガイドラインに基づく住宅建設・改修に対する支援策を検討します。

#### ○シニアサロン整備促進事業（対象エリア：全エリア）

- ・情報交換や新たな出会いの創出など、元気な高齢者が楽しくまちなかで暮らすことができるよう、交流の場・居場所づくりに関する施策を検討します。

#### 【取り組みイメージ】

- ・高齢者のサークル活動の場が欲しい!いつでも手軽に集まれる場が欲しい!など、居場所が欲しい団体・事業者を募集します。
- ・空き家や空きテナントなどを貸したいオーナーさんを募集します。
- ・これらのマッチングを行います。
- ・改修や什器などに対する支援策を検討します。

#### ○サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業（対象エリア：全エリア）

- ・サービス付き高齢者向け住宅のまちなかへの立地を促進するために、地域の医療・福祉・地縁組織などとの連携のあり方やまちなかに欲しいサービス、ターゲット層、本市独自の誘導施策等について検討します。

#### ○高齢者の住み替え支援事業（対象エリア：全エリア）

- ・サービス付き高齢者住宅や子どもの家への移転後の住宅の賃貸住宅としての運用など、高齢者が安心して住み替えることができる支援策について検討します。

#### ○沼津で楽しく暮らそうキャンペーン（対象エリア：全エリア）

- ・住宅関連事業者、不動産関連事業者、香貫山ツアーガイドの方々など、多様な方々と協力して元気なシニア向けの住情報、イベント情報、遊びの情報が満載のキャンペーンについて検討します。

### ■サービス付き高齢者向け住宅の例

介護・医療と連携し、身体状況に応じて必要なサービスの提供が受けられる高齢者向けの住宅です。居室の広さや設備、バリアフリー等の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができます。

出典：サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルと情報提供に関する調査研究(高齢者住宅財団)



外観・内観

## 住環境の未来を考えるプロジェクト

### ■プロジェクトの概要

「今まで自由に使えなかった公共施設が地域に開放された!」「空き家がママさん達の集う場になった!」など、今までとは全く違う切り口で、自分たちの住環境について考え、実行してみませんか?地域のより良い住環境の創出を総合的に支援する取組みについて検討します。

### ■事業案

#### ○より良い住環境担い手育成事業 対象エリア(③)

- ・行政の押しつけでは無く、自分たちの手で地域の住環境について考え、実行する担い手が増えていくような取組みや支援策について検討します。

#### 【取組みイメージ】

①住民主体の住環境創出について興味のある方を募集します。

②まちあるき、先行事例に関する検討会等に参加していただきます。

③具体的なエリアの課題分析、将来像の策定、予算化に向けた事業の企画立案・プレゼン等を行っていただきます。

④予算運用をしつつ、モデル事業を実施していただきます。

⑤必要に応じてNPO法人化を目指すなど、自立運営を目指した取組みを行っていただきます。

#### ○より良い住環境アドバイザー派遣事業 (対象エリア:③)

- ・各地区の住民の方々等に自分たちの地域の資産や課題について考えていただき、地域の将来像を描く取組みや支援策について検討します。

#### 【取組みイメージ】

行政が住環境に関するアンケートを実施。

アンケート結果を公表。

解決策を検討したい!家の周りをもっと良くしたい!そんな要望をお持ちの自治会、地域のグループに、将来像策定のためのアドバイザーを派遣。

#### ○より良い住環境創出支援事業 (対象エリア:③)

- ・地域の多様な主体が行う将来像実現のための取組みに対する補助金の交付やまちづくりファンドへの支援について検討します。

### ■住民主体の住環境づくりの支援例(練馬区)

練馬区では、まちづくりの専門家(練馬まちづくりセンター)の支援により、住民主体のまちづくりを行っています。

町内会の環境衛生部の方の「町内がお花のある素敵なまちになるといいね」という思いのもと、商店、町会、住民の方たちで協力して、お花育てや寄せ植えプランターの設置等を実施し、さらにまちなみ協定の作成、はるさん花壇プロジェクトの立ち上げなど、活動を広げています。



はるさん花壇プロジェクト

#### 【協定内容】「春日町、話し花咲くまちなみづくり協定」

- (1) 道路沿いで季節の花を育て、道行く人が楽しめて、会話のある明るいまちなみづくりを行います。
- (2) 参加者自身も楽しみながら、持続的に活動できるように助け合い、活動します。
- (3) 花を育てる輪が地域に広がるように工夫していきます。
- (4) 専門家のアドバイスを受け、町内会の協力を得ながら活動します。

## 商店街に住む?!プロジェクト

### ■プロジェクトの概要

まちなかの商店街には、今では見かけないファサードデザインの空き店舗や、お金をかけずに改修できる空きテナントなど、隠れた資源がまだまだあります。

これら魅力的な空き店舗、空きテナントに、リノベーションを通じて新たな魅力、新たな楽しみを付け加え、本市のまちなかでしか実現できないオンリーワンの住まいの創出について検討します。

### ■事業案

#### ○まちなかりブワーク等モデル事業（対象エリア：①、②）

・商店街への居住機能の導入に関する検証を目的として、多様なモデル事業の実施について検討します。

#### 【取り組みイメージ】

①リブワーク（居住場所で仕事をする）モデル事業への参加者を広く募集します。

②空き店舗の所有者と市が、現状復旧義務のない賃貸借契約を締結します。1階はシェアオフィス、2階以上は居住エリアとします。

③市と参加者が無償若しくは低廉な価格での賃貸借契約を締結します。

④シェアオフィス部分の改修内容や仕様の仕様をアドバイザーの意見を聞きながら参加者自ら検討します。

⑤市の発注によりシェアオフィスの改修工事を行います。また、居住エリアの最低限の改修も市の発注により行います。

⑥参加者のリブワークが開始されます。参加者は、シェアオフィスの運営やその他まちなか居住に関する相談業務、情報発信業務等市の委託業務を行います。

⑦リフォーム支援団体等の協力により、居住者自らの手で居住エリアの改修（壁のペンキ等）を行います。

⑧その他居住者には、入居開始後一定期間、沼津暮らし体験プログラム（週末を利用して、まちなかロゲイニング、カヤック体験、香貫山登山、海釣り、カウンターで寿司食いねえ、パーめぐり等まちなかに住みながら体験できる遊びを、各分野のエキスパートの協力により案内）を受けていただきます。

### ■商店街の空きビル活用の例（前橋市：シェアフラット馬場川）

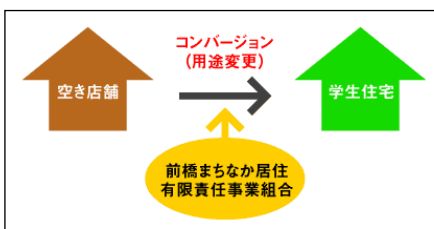
地元商店主などが立ち上げた事業組合が主体となり、商店街の活性化、異世代交流などを目的として商店街の空き店舗ストックを学生シェアハウス（1階は店舗）に改修しました。中心市街地の空き店舗利用モデルの確立により、今まで活用が難しかった空きビルや、空きテナントなどの事業転換について水平展開されています。

#### 【居住者・地域へのメリット】

・居住者には、買い物や交通の利便性、祭りやイベントへの参加による地域の人とのつながりが期待されます。また、前橋市から各部屋、月額8,000円、年間96,000円の家賃補助を受けています。

※助成金を受給する条件として、月10時間以上の「まちづくり活動」の実施と市への活動報告書の提出が必要です（活動に対する相談窓口有り）。

・地域の商店街には、若者の居住・まちづくり活動による賑わいの創出が期待されます。



外観・内観

出典：シェアフラット馬場川HP

## 一緒に建替えプロジェクト

### ■プロジェクトの概要

商店街やその周辺には魅力的な建物がまだまだある一方、建替えをしたくても敷地が狭小であったり不整形であったりなど進めづらい状況があるのも事実です。

また、古いものと新しいもの、働く人と住む人など、一見相反する要素を取り込みながらより魅力的なまちとして生まれ変わるためには、まちに関わる多様な主体が主体的に将来像を描き、取り組みを進めなければならず、これらに対する支援策について検討します。

### ■事業案

#### ○より良い住環境担い手育成事業（再掲） 対象エリア（①、②）

- ・行政の押しつけでは無く、自分たちの手で人が住む商店街について考え、これを実行する担い手が増えていくような取り組みや支援策について検討します。

##### 【取り組みイメージ】

①住民主体の住環境創出について興味のある方を募集します。

②まちあるき、先行事例に関する検討会等に参加していただきます。

③具体的なエリアの課題分析、将来像の策定、予算化に向けた事業の企画立案・プレゼン等を行っていただきます。

④予算運用をしつつ、モデル事業を実施していただきます。

⑤必要に応じてNPO法人化を目指すなど、自立運営を目指した取り組みを行っていただきます。

#### ○より良い住環境アドバイザー派遣事業（再掲）（対象エリア：①、②）

- ・各地区の住民の方々等に自分たちの地域の資産や課題について考えていただき、地域の将来像を描く取り組みに対する支援策について検討します。

##### 【取り組みイメージ】

行政が住環境に関するアンケートを実施。

アンケート結果を公表し、「解決策を検討したい！」「家の周りをもっと良くしたい！」そんな要望をお持ちのグループに、将来像策定のためのアドバイザーを派遣。

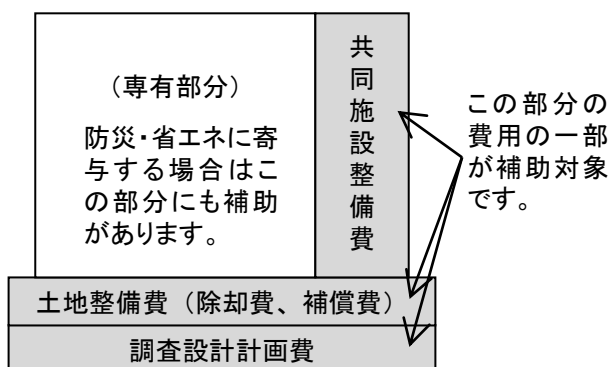
#### ○共同化等アドバイザー派遣事業（対象エリア：①、②）

- ・個別の建替え案件に対して再開発プランナーや建築士、税理士等相談内容に応じた専門家を派遣します。

#### ○優良建築物等整備事業（対象エリア：①、②）

- ・敷地の共同化案件に関して、優良建築物等整備事業の実施を検討します。公共空地整備への上乗せ補助など、エリアの実情に応じた支援策について検討します。

### ■公共空地整備への上乗せ補助（案）



まちなか居住施設の事例（飯田市）

## その他まちなか居住に関する事業

### ■事業案

#### ○よろず相談窓口の設置（対象エリア：全エリア）

- まちなか居住に関するワンストップサービスの提供を目指して、空き家のマッチング、子育て世帯の居場所づくり、共同化等アドバイザー派遣など、まちなかの居住に関する相談窓口の設置を検討します。将来的には、よろず相談窓口で行うマッチング等のサービスが、NPO等多様な主体により運営されることを目指します。

サービス付き高齢者住宅への住み替え相談



中古住宅の情報提供



#### ○住情報発信・情報交換（対象エリア：全エリア）

- まちなか居住に関する機運を高めることを目的に、ワークショップの開催情報や、開催結果、良い取り組みなどについて、きめ細かく情報発信します。
- 住民主体の住環境づくりを進めるため、まちなか居住者との定期的な情報交換の場の設置に向けた検討を行います。

#### ■まちなか居住に関する情報発信事例



#### ■ワークショップ等の開催事例



#### ○まちなか住宅取得補助・家賃補助事業（対象エリア：全エリア）

- まちなかに移り住む世帯を対象に、家賃や住宅取得に係る費用の一部を補助する制度の実施に向けた検討を行います。

#### ■富山市の家賃補助制度の例

○まちなか住宅取得支援事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか住宅・居住環境指針の特定項目（広さ等）に適合する住宅を購入又は建設する者が対象で、借入金があることが条件。</li> <li>戸建て住宅の購入または建設に関する助成 助成額50万円（限度額）/戸</li> <li>共同住宅の購入に関する助成 助成額50万円（限度額）/戸</li> </ul>
○まちなか住宅家賃助成事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象者は、まちなか以外からまちなかに転居する者</li> <li>対象世帯の収入 所得月額445,000円以下（収入分位 65%以下）</li> <li>助成額 1万円（限度額）/戸</li> <li>助成期間 3年間</li> </ul>