

## 居住環境検討分科会 検討内容

車社会との関係は？  
住み続けられる街とは？

- ・住み続けられる街をつくるにはどうする。
- ・徒歩と車。車中心の生活から変わる？

ある段階から  
地権者の了解を得て  
検討しよう

- ・地権者の了解。

- ・旧むつショッピング跡地、旧ジョルノ跡地の地元の事業協力の確約を取付したい。

住んで欲しい人  
住みたい人を考えよう！

- ・居住負担金（家賃など）の高低別にリストアップする。
- ・高齢者向け、子育て世帯向け、単身者向けなど、タイプ別にどんな住居を提供できるか、リストアップする。
- ・母子、父子家庭は、どう参画する？
- ・コンセプト決め。高齢者と子どもの関わり方。どんな人に住んでほしい？
- ・まちなか居住の推進 → まちなかに住みたい人？ → どうなったら住みたい？

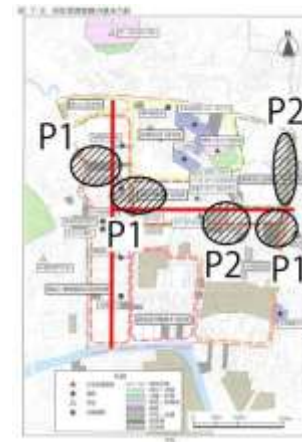
必要な生活サービスを  
考えよう

- ・居住スタイルと関連のあるサービス施設、機能の検討、リストアップ。
- ・地産物販売施設。
- ・食品販売店の充実（駅通り、本町）。住宅ができて買い物する場所が少ない。
- ・本町商店街に一次産品（農業・漁業）の直販店の開設。
- ・スーパー付き住宅。
- ・スポーツジム付き住宅。

住みやすい  
環境を考えよう

- ・防犯。街路灯の増設。
- ・避難道路の整備。
- ・歩道。雪道を歩きやすく。
- ・デザインの統一。各分科会の。
- ・イルミネーションの活用。代官山公園、来さまい通り等。
- ・代官山の活用。イルミネーション活用。防犯拠点。公園活用。

地権者の了解を得る  
検討対象地。



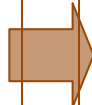
最初に整備する事業を決めるために、

シュミレーションの検討が必要。

消費購買力のある世帯が欲しい。

検討タイプ	パターン1	パターン2
開発者	↓ ・民間が建てられる住宅。 ・魅力的な住宅。	↓ ・公共の支援がある住宅。
対象者	↓ ・単身者。 ・転勤者。	↓ ・子育て世帯。 ・元気な高齢者。
整備イメージ	↓ ・デザインハウス。 ・シェアハウス。	↓ ・公営住宅。
想定できる事業主体	↓ ・地権者。 ・不動産事業者。	↓ ・まちづくり会社。

建物形態	対象	負担の可能性	事業主体
集合賃貸住宅	・高齢者に限定しない。 (消費力がない) ・子育て世帯。 母子父子含む。 (消費力がある) ・転勤者。 (公務員が多く、特に単身が多い)	・公住世帯。 2～5万円/月。	・公営住宅。 (建設費補助)
		・単身で、 5～5.5万円。 ・世帯で7万円。	・一般賃貸建設費補助。 (家賃を下げる) 今は市は持っていない。



魅力サービス	不足サービス
・医療。 ・子育て世帯。 高齢者世帯。 ・飲食店。 ・単身者。 ・転勤者。 ・飲食店。	子育て支援サービス ・なかよし会(小学校に間借り) 3年生まで。 ・幼稚園。(充足) ・保育園。(充足)18時以降のサービスが続かない。 ・託児所(民間)夜間もOK。 ↓ ・学年を越え、休祝日を含め子育てサービスする施設が必要。 ↓ ・公共支援が必要。 ↓ ・高齢者の不足 ↓ ・客が必要。

飲食店従業員

- ・本町ビル(築20年)8F、1F～2Fが飲食で、3～8Fが住宅。

建物が古い

- ・エリア内で2棟あり。(しかし人気無し)

個別分科会 【居住環境】グループ

※交番南側の敷地を使ったケーススタディ

◎どんな人に住んでほしいか

・バスを使う人。  
…高齢者。転勤者？子育て？

・元気な高齢者向けの集合住宅。

◎導入する施設

商業施設

・コンビニ。(採算取れないか…)  
・食料品。(常設の朝市) **移転?**  
・現時点では商業施設は難しい。

病院

・病院はたくさんある。

憩いの施設

・共同花壇は喜ばれるのでは。

◎必要なサービス

・高齢者を支えるサービス。  
・地域全体に向けた福祉系サービス。  
・民間が指定管理者を受けてサービスを提供。  
・生活・健康など相談にのってくれる人がいれば。  
・雪かきは必要なサービス。

◎戸数、駐車場

・戸数はできるだけ多い方が良い。  
・駐車場から想定される戸数。

◎供給方式

・市営住宅なら民活型で。

コンビニ

朝市

道の通り

カクミ

・線路跡地は検討できないか。  
・地権者の了解なしに検討するのはやめよう。

・バスの回転ができる場所。

横迎町の住宅地との関係

・公式な“ケモノ道”  
徒歩、自転車。

◎住みたくなる環境

・車のアクセスが簡単。

・仮に都市計画道路が通ったら…。



平成 24年9月11日

高齢者向け住宅ではなく  
色々な人が住める公営住宅

- ・サ高住⇒にぎわいに繋がりにくい。
- ・サ高住の登録はむつ市1件。(医療法人)
- ・サ高住⇒入居者は100%高齢者。
- ・医療関係⇒外出も困難な高齢者。
- ・福祉関係⇒外出できても…。サービスが必要。
- ・制度はあっても事業者がない。
- ・公営住宅の方が色々な階層に住める。
- ・公営住宅⇒子育て世帯も入居可能。

事業手法、事業主体

- ・市の財政も考慮しながらアイデアを出していく。
- ・なるべく実現性の高い手法を。→民活型。
- ・商店街が出資して、まちづくり会社が事業主体になるパターンも。

公営住宅のニーズは有る

- ・ニーズはあるか。  
⇒戸建より賃貸を好む傾向。
- ・入居困難待機者。  
空きがあっても入らない団地。  
倍率が10倍の団地。

敷地

隣接敷地との連携

- ・T敷地は条件が厳しい。
- ・戸数も11戸では少ない。
- ・公共施設の繋がりを考えると“旧大畑線”も候補地。

市が用意した土地を借りる

- ・まちづくり会社が土地を買ったら採算が合わない。
- ・市が土地を用意できるか。
- ・市有地優先ではないのか  
→可能性はある。
- ・市が買う、借りるなど。  
用地取得が前提。
- ・おのずと規模も大きくはならない。

住宅に併設する機能

商業機能

- ・いろいろな人に入ってほしい。お金を落として。
- ・コンビニの倍くらいの60坪にミニスーパー。
- ・商業施設⇒歩いて来れる範囲・規模の施設。
- ・商業施設を運営するリスクはある。
- ・住宅だけではなく商業施設の組み込みを。
- ・商店街が事業者になるなら、商業施設が前提。
- ・1F 商業(スーパー)、2F 歯科(特定目的)、3F~住宅。

公的機能(図書館、行政サービスなど)

- ・元気な高齢者が歩いて買い物ができる。
- ・現時点では提供できるサービスが少ない。
- ・何もない所は歩かない。
- ・他の分科会での検討状況は？
- ・図書館づくり  
→市の他のサービスと合わせて既存施設の活用。
- ・サービスが充実すれば居住環境も向上。
- ・「旧田名部駅に市の出張所」実現性は？
- ・行政にとってのメリット。⇒福祉目線が必要か!?
- ・公的機能は、指定管理。(まちづくり会社でも可)

事業方針

土地は市が用意して借りる

- ・土地は賃貸。
- ・更地が前提。

PFI型借上方式

- ・PFI型借上。

まちづくり会社が運営

- ・運営母体をどうするか。  
⇒まちづくり会社

1階に商業、サービス

- ・1F：商業、  
図書館、  
市の窓口サービスなど。

高齢者向け住宅ではなく  
色々な人が住める公営住宅

- ・サ高住⇒にぎわいに繋がりにくい。
- ・サ高住の登録はむつ市1件。(医療法人)
- ・サ高住⇒入居者は100%高齢者。
- ・医療関係⇒外出も困難な高齢者。
- ・福祉関係⇒外出できても…。サービスが必要。
- ・制度はあっても事業者がない。
- ・公営住宅の方が色々な階層に住める。
- ・公営住宅⇒子育て世帯も入居可能。

公営住宅のニーズは有る

- ・ニーズはあるか。  
⇒戸建より賃貸を好む傾向。
- ・入居困難待機者。  
空きがあっても入らない団地。  
倍率が10倍の団地。

住宅に併設する機能

商業機能

- ・いろいろな人に入ってほしい。お金を落として。
- ・コンビニの倍くらいの60坪にミニスーパー。
- ・商業施設⇒歩いて来れる範囲・規模の施設。
- ・商業施設を運営するリスクはある。
- ・住宅だけではなく商業施設の組み込みを。
- ・商店街が事業者になるなら、商業施設が前提。
- ・1F 商業(スーパー)、2F 歯科(特定目的)、3F~住宅。

公的機能(図書館、行政サービスなど)

- ・元気な高齢者が歩いて買い物ができる。
- ・現時点では提供できるサービスが少ない。
- ・何もない所は歩かない。
- ・他の分科会での検討状況は？
- ・図書館づくり  
→市の他のサービスと合わせて既存施設の活用。
- ・サービスが充実すれば居住環境も向上。
- ・「旧田名部駅に市の出張所」実現性は？
- ・行政にとってのメリット。⇒福祉目線が必要か!?
- ・公的機能は、指定管理。(まちづくり会社でも可)

事業手法、事業主体

- ・市の財政も考慮しながらアイデアを出していく。
- ・なるべく実現性の高い手法を。→民活型。
- ・商店街が出資して、まちづくり会社が事業主体になるパターンも。

敷地

隣接敷地との連携

- ・T敷地は条件が厳しい。
- ・戸数も11戸では少ない。
- ・公共施設の繋がりを考えると“旧大畑線”も候補地。

市が用意した土地を借りる

- ・まちづくり会社が土地を買ったら採算が合わない。
- ・市が土地を用意できるか。
- ・市有地優先ではないのか  
→可能性はある。
- ・市が買う、借りるなど。
- ・用地取得が前提。
- ・おのずと規模も大きくはならない。

スケジュール

- ・H25 基本計画  
→基本構想の場合は1年繰上。
- ・H26~27 事業者・用地選定。
- ・H27~28 事業着手

- ・市の高齢者福祉計画の期間はH24~26。
- ・現段階では判断できない。
- ・市公住長寿命化計画(H27年に見直し)

事業方針

土地は市が用意して借りる

- ・土地は賃貸。
- ・更地が前提。
- ・木造で戸当たり(10~15戸)2,000㎡~3,000㎡
- ・候補地は7ヶ所。

PFI型借上方式

- ・PFI型借上。
- ・住宅づくりに特定したまちづくり会社。

まちづくり会社が運営

- ・運営母体をどうするか。  
⇒まちづくり会社?

1階に商業・サービス

- ・1F: 商業、図書館、市の窓口サービスなど。
- ・当面、図書館併設ははずす。
- ・商業施設とまちづくり会社を切り離してのやり方も有り。

商業施設の場合は商業者が直接土地をかりて新設。

可能性としては有。

複数の民活型で提案してほしい。

2~3%の配当があれば出資が出てくるのでは。

◎シルバーハウジング公営住宅。  
・巡回型。  
・生活相談員。  
・高齢者に配慮した設備。

◎一般型公営住宅。  
・1階 単身高齢者用は必要。  
・2階 住んでほしい人型。(子育て世代など)

候補地は7ヶ所に増える。

- 10～15戸木造。
- PFI市借公住

0 50m 100m 200m