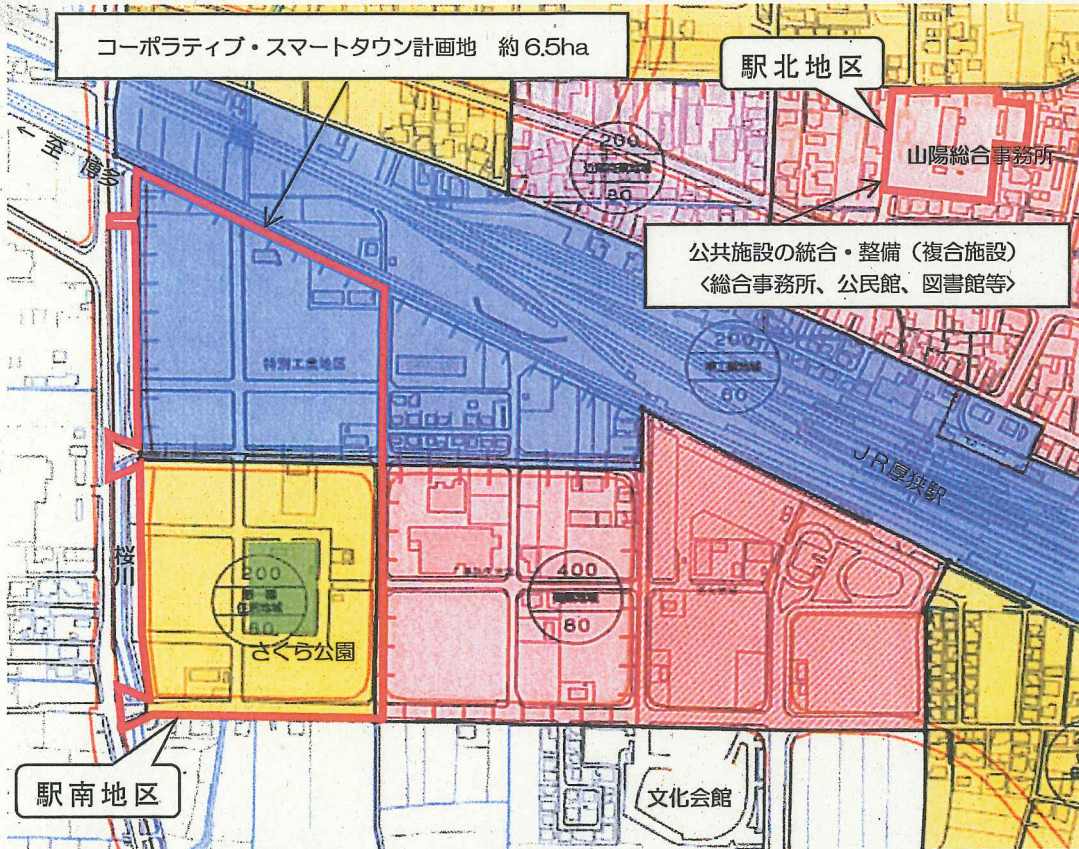


3-5 モデル地区での取組

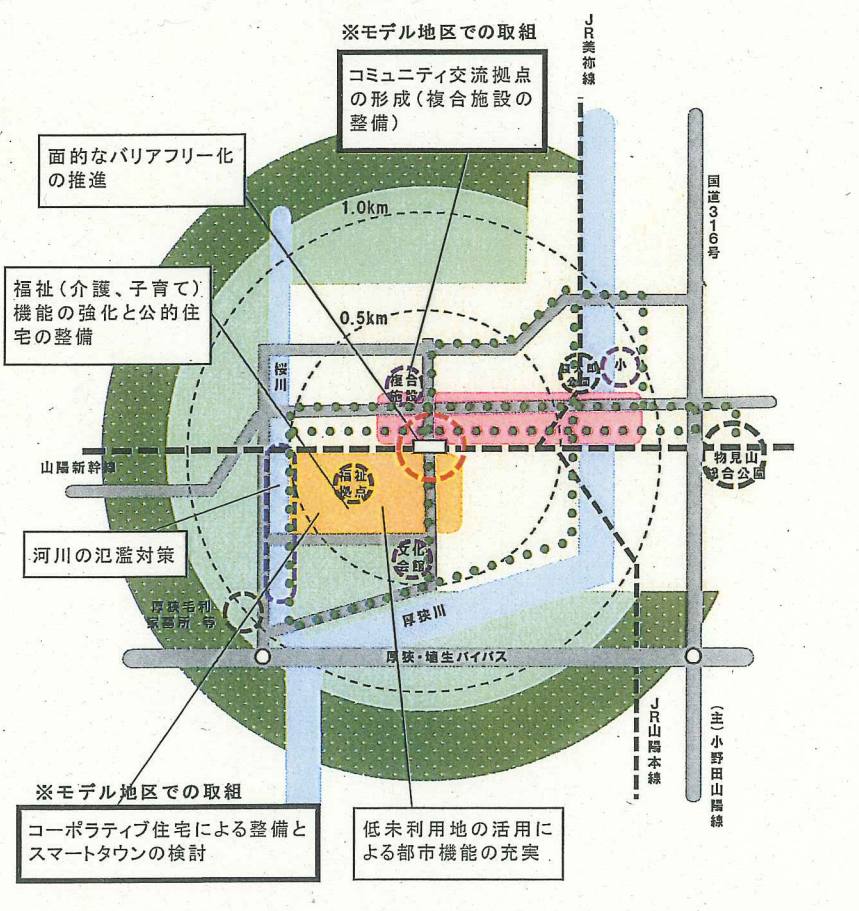
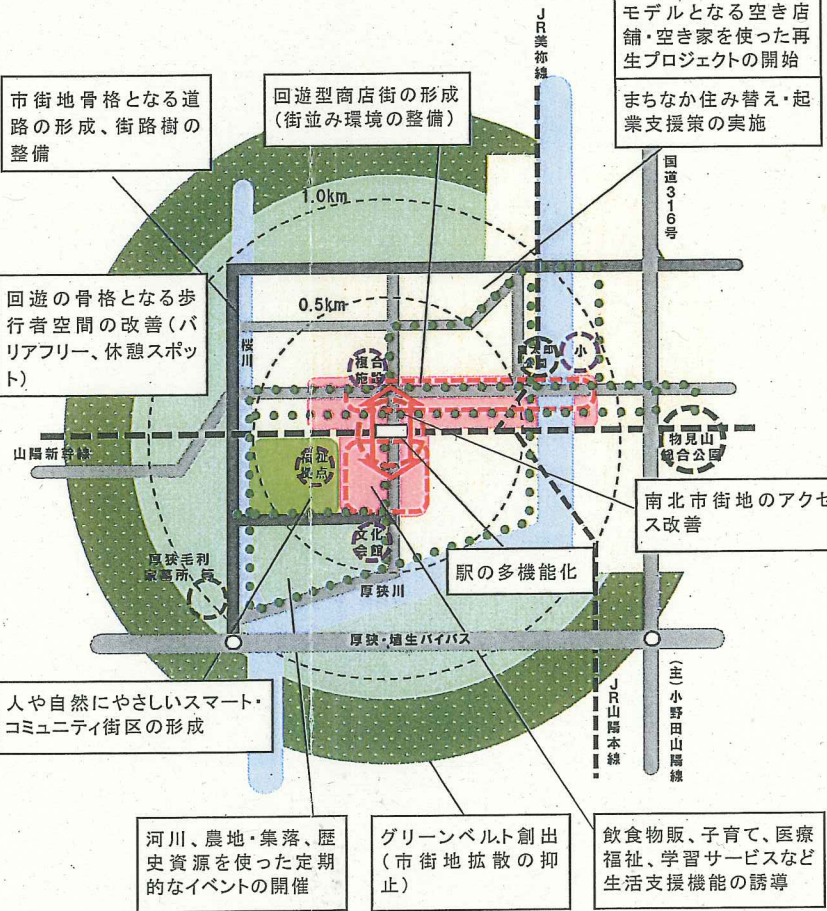
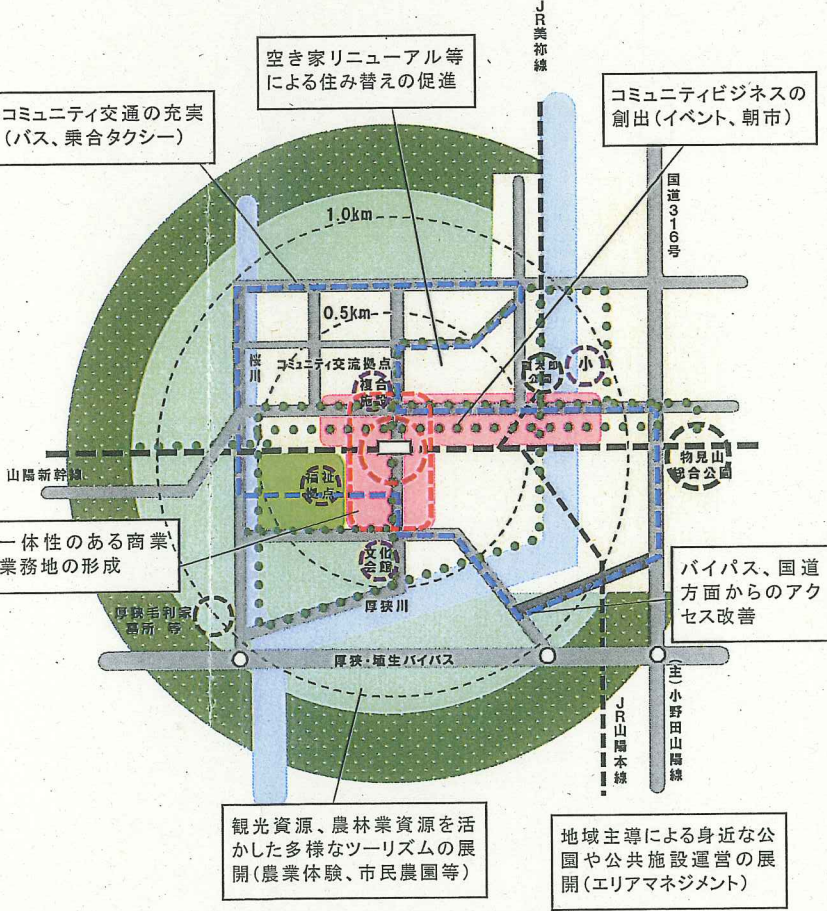
「3-4 まちづくり方針に基づく取組の実現に向けて」に掲げた取組のうち、特に先行して取り組むべきものを「モデル地区」におけるモデル事業として定め、その内容を具体的に示します。

【モデル地区の概要図】



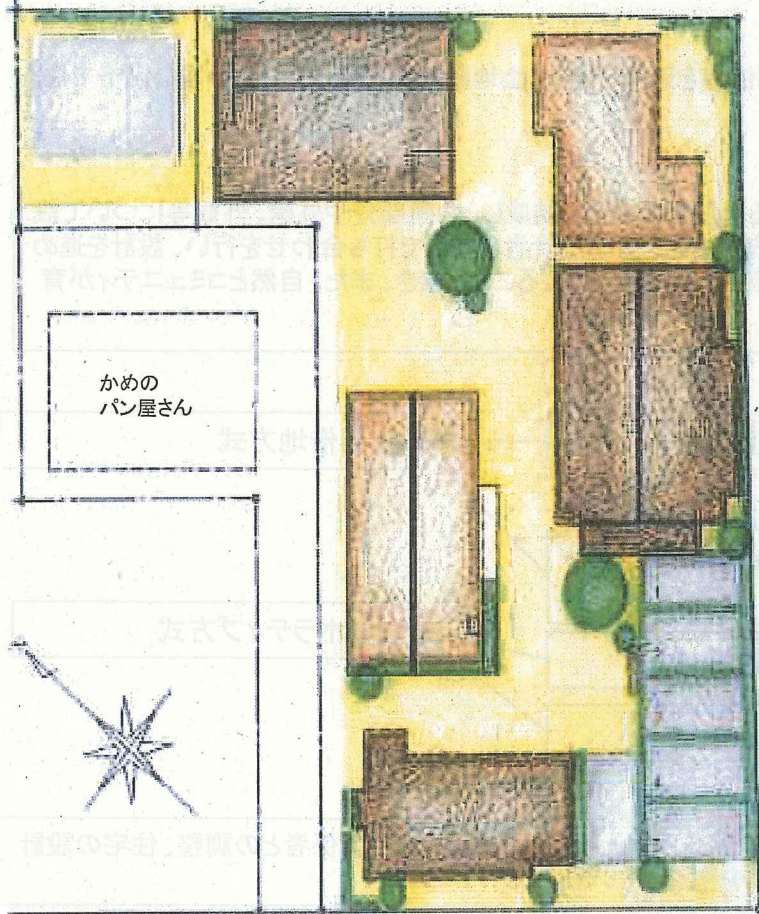
(3) 地区の成長に応じた段階的シナリオ

モデル地区を含め短期・中期・長期の3ステージに区分し、段階的な成長イメージを示します。

まちづくり方針	①生活に必要な諸機能が充実した住み続けたいまち ②人と環境の共生する良好な住環境のまち ③快適で便利な公共交通ネットワークとサービスが充実したまち ④世代を超えて交流できる場所づくり ⑤地域資源を活かしたにぎわい、楽しみ、活気にあふれたまち		
時期	短期	中期	長期
将来イメージ ※○番号はまちづくり方針の番号に対応	<ul style="list-style-type: none"> 厚狭川、桜川の防災対策が完了し、安全で親しみやすい川になっている。：② 複合施設が整備され、行政サービス、生涯学習、スポーツ・レクリエーションなど充実したサービスが身近に受けられる。：④ 保育施設や公営住宅など魅力ある住まいを先導する施設が整備され、子育てしやすい環境になっている。：④ 	<ul style="list-style-type: none"> 南北アクセスや駅の飲食物販・情報発信機能など駅の機能が強化され、利用しやすくなっている。：① 商業業務施設、生活支援施設が集積し、商店街のまちなみ環境が改善され歩行者が増えている。：①、③ 子育てや生涯学習などを通じての仲間づくりが活発化し、新しく環境共生型のコミュニティ街区（コミュニティ住宅ゾーン）が形成されている。：②、④ 空き店舗や空き家の再生プロジェクト、オープンガーデン（開放的な植栽空間）に向けて実験的な試みが行われ、若者や子育て世代の住宅が増えている。：②、④ 低未利用地では未利用地の有効利用や毎年定期的な農産品、文化芸術などのイベントが行われ、地域外から多くの人々が訪れている。：④、⑤ バリアフリー化された連続性のある歩行者空間が拡大され、散策や健康づくりなど回遊しやすい環境がある。：③ 	<ul style="list-style-type: none"> 厚狭・道生バイパス、国道316号からの交通アクセスが改善され、地区外から訪れやすくなっている。：③ 地区内の主要施設を経由するコミュニティ交通（コミュニティバスや乗合タクシーなど）が利用されている。自転車や買い物カートなどのレンタルサービスも受けられる。：③ 市街内道路整備と一体的に住宅のリニューアルが進み、環境に配慮しながら自分のライフスタイルに応じた住まいの場が形成されている。子育て、趣味、生きがい・健康などを通じたコミュニティサークルが拡大している。：② 商店街では定期的なイベントや市が開催され、地域住民や農業生産者との交流機会も増えている。① 駅を起点に、宿泊、飲食物販、鉄道など多くの事業者が共同してグルメや歴史探訪などのツアーに多くの人々が参加している。：⑤
空間配置イメージと取組方向	 <p>※モデル地区での取組 コミュニティ交流拠点の形成（複合施設の整備）</p> <p>面的なバリアフリー化の推進</p> <p>福祉（介護、子育て）機能の強化と公的住宅の整備</p> <p>河川の氾濫対策</p> <p>※モデル地区での取組 コーポラティブ住宅による整備とスマートタウンの検討</p> <p>低未利用地の活用による都市機能の充実</p>	 <p>市街地骨格となる道路の形成、街路樹の整備</p> <p>回遊型商店街の形成（街並み環境の整備）</p> <p>回遊の骨格となる歩行者空間の改善（バリアフリー、休憩スポット）</p> <p>人や自然にやさしいスマート・コミュニティ街区の形成</p> <p>河川、農地・集落、歴史資源を使った定期的なイベントの開催</p> <p>グリーンベルト創出（市街地拡散の抑止）</p> <p>飲食物販、子育て、医療福祉、学習サービスなど生活支援機能の誘導</p> <p>モデルとなる空き店舗・空き家を使った再生プロジェクトの開始</p> <p>まちなか住み替え・起業支援策の実施</p> <p>市街地へのアクセス改善</p> <p>駅の多機能化</p>	 <p>コミュニティ交通の充実（バス、乗合タクシー）</p> <p>空き家リニューアル等による住み替えの促進</p> <p>コミュニティビジネスの創出（イベント、朝市）</p> <p>一体性のある商業・業務地の形成</p> <p>観光資源、農林業資源を活かした多様なツーリズムの展開（農業体験、市民農園等）</p> <p>地域主導による身近な公園や公共施設運営の展開（エリアマネジメント）</p> <p>バイパス、国道方面からのアクセス改善</p>
想定される取組の戦略	<ul style="list-style-type: none"> 集客性や居住促進を高める先導的施設の整備 コミュニティ交流拠点での交流機会の創出（子育て、ビジネス、健康・生きがい、地域ブランドなどテーマにした仲間づくり） 地域資源の共有と地元によるまちづくり協議の開始（エリアマネジメントの契機づくり） 	<ul style="list-style-type: none"> 時間消費型市街地への転換（回遊型歩行者ネットワークの整備、商店街のリニューアル等、回遊の骨格づくり） 地域資源を活かした市民と行政協働のまちづくりの実践 地元主導によるエリアマネジメントの確立（多様な担い手を巻き込んだ運営母体の設立、まちづくり運営の始動） 	<ul style="list-style-type: none"> 地区内のコミュニティ交通手段の試行・運営 産業、観光、教育文化等、他分野と連携した創意工夫ある交流・賑わい、ふれあいづくり（ソフト施策の重視） 地元主体のエリアマネジメントの改善（組織、資金、運営など）

鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業

なかよし公園



事業の背景

鳥取市の中心市街地は、空地や駐車場などの低未利用地が、平成15年からの4年間で約2.6haも増加し、また、昭和40年代に全市人口の約2割を占めていた中心市街地の人口は、現在では約6%にまで落ち込んでいます。

一方、市民を対象に行ったアンケート調査(平成24年2月)では、約25%の方が中心市街地に住んでみたいと回答されながらも、多くの方が郊外等を選択されているのが現状です。

定期借地権方式によるコーポラティブハウスモデル事業の実施

こうしたことを踏まえ、平成21年3月に建築、金融、まちづくり等に関する有識者からなる「鳥取市街なか居住推進調査研究会(会長:小林秀樹千葉大学教授)」より、魅力的な中心市街地でのライフスタイルを共有するために、「新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施」を含む「街なか居住の推進に向けての提言書」が提出されました。

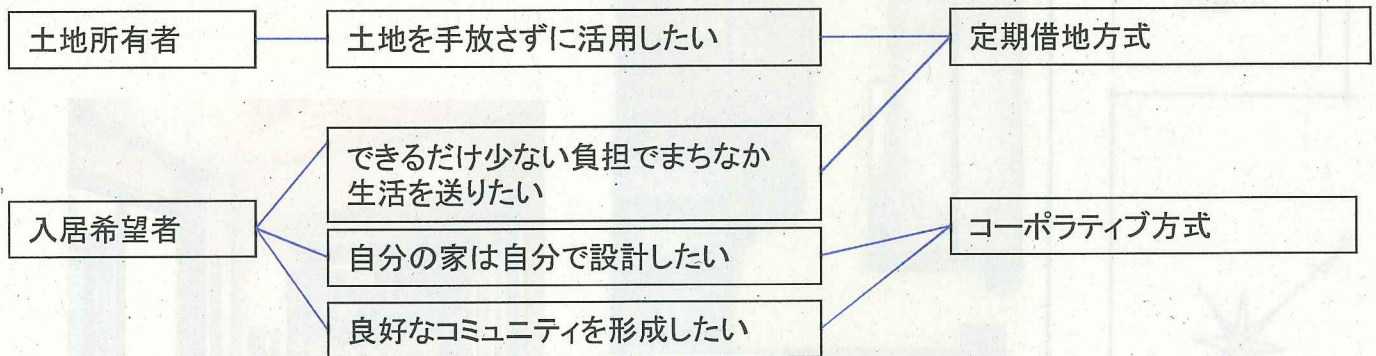
この提言を受け鳥取市では、市有地を活用した「定期借地権方式※1によるコーポラティブハウス※2」をモデルとして建設していただける事業者(コーディネータ)を募集しました。

※1 定期借地権方式

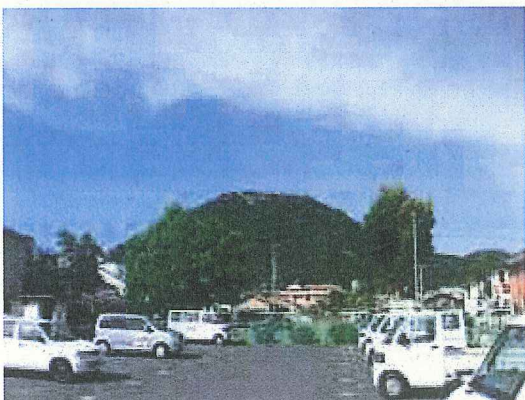
地主は土地を賃貸し、その土地に借地人が住宅を建設します。土地購入費が無いので、手頃な価格で住宅を供給することが可能です。

※2 コーポラティブ方式

自ら居住するための住宅を建設しようとする人たちが組合を結成し、共同部分や外構、外観等について設計段階から共同で好みの住宅を建設する方式です。直接設計者と組合で打ち合わせを行い、設計を進めるため、自分たちのライフスタイル、感性に合った住空間をつくることができ、また、自然とコミュニティが育まれます。



鳥取市西町2丁目の市有地(旧公用車置場)をモデル事業用地とし、入居者の募集や関係者との調整、住宅の設計及び建設を行う民間事業者を募集し、官民一体で事業を推進しています。



位置図

(地図)



定期借地権の概要

方式	一般定期借地権（借地借家法第22条） ※50年間の定期借地契約を締結
借地方法	・一筆の敷地の借地権を持分割合（各5分の1）で準共有 ・借地人全員の合意により、各自が住宅敷地として使用する部分（各100㎡）を決定
地代	月額23,000円（駐車場1台分を含む）
保証金	100万円
契約方法	・土地所有者と借地人5名との間で定期借地権設定契約を締結。 ・契約書は個別に作成（公正証書）

事業概要

名称	鳥取西町コーポラティブハウス
所在地	鳥取市西町2丁目410番1
事業区域	865.03㎡（駐車スペース3台分含む）
敷地面積	790.65㎡
用途地域	近隣商業地域
建築概要	木造2階建住宅5棟 （床面積100～120㎡程度）
事業者	まちムラの会 田中工業株式会社（代表事業者） 株式会社本間設計事務所 有限会社木下建築研究所
コーディネーター	田中工業株式会社

経緯

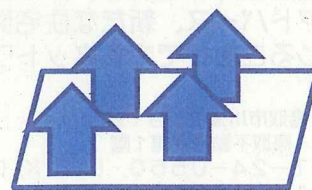
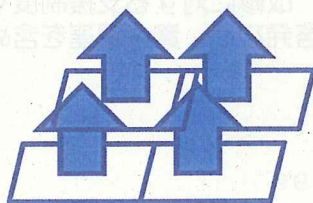
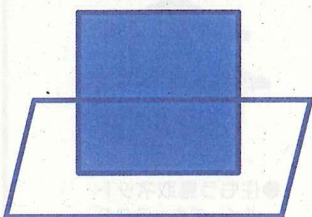
平成22年11月	コーディネーター及び事業計画提案募集開始
平成23年1月	事業者が「まちムラの会」に決定
平成23年3月	事業者「まちムラの会」と鳥取市により事業協定締結
平成23年4月	事業者が入居者を募集開始
平成24年3月	地鎮祭
平成24年4月	着工（3戸）
平成24年9月	竣工（3戸）・賃貸借期間開始
平成24年11月	竣工（2戸）・外構完成

事業方式

当地区では周辺環境や入居者の希望、土地の有効活用を考慮し、建物は木造戸建、土地の賃借権は借地人全員の準共有という、全国的にもほとんど例のない方式を採用しています。

一般的な定期借地権方式

当地区の方式



共同住宅方式

個別宅地方式

- ・ゆったりとした共用スペースの確保が可能（共用スペースは入居者の意向を受けて整備）
- ・土地の有効活用が可能（駐車場を集約し、敷地内の道路等は不要）（元の土地を分筆することなく活用可能）

当事業で活用した鳥取市の支援制度

名称	アドバイザー派遣支援事業	コーポラティブ住宅整備促進事業	コーディネーター料支援事業
概要	新たな住宅供給方式の活用及び共同による建替え、改修をしようとする者に対し、ノウハウを持つアドバイザーを派遣することで、地元事業者へノウハウを移転するとともに、円滑な事業の推進を図る。	コミュニティ形成等に寄与するコーポラティブハウスの促進を図るため、住宅を建設しようとする組合に対し、コミュニティの場となる共同通行部分などの共同施設整備費の一部を助成する。	コーポラティブ方式の場合、通常の方譲住宅の設計料とは別に、入所者間の調整を行うためのコーディネーター料が発生するため、コーポラティブ方式で建設する組合に対し、このコーディネーター料に着目した助成を行う。
補助対象経費	アドバイザー報酬費、交通費	共同施設整備費(通路・緑地・広場、供給処理施設、共用通行部分(廊下・階段・EV等)の整備)に要する費用	組合がコーディネーターに支払う報酬
補助内容 (予算の範囲内)	派遣回数 一事業に対し、6回を上限とする	・補助率：補助対象経費×2/3以内、かつ、戸当たり100万円を限度とする。	・助成額 戸当たり20万円を限度とする。

その他 土地所有者への支援制度

低未利用地住宅地転換支援事業

- ・登録物件が住宅用地として、土地を活用しようとする土地所有者
土地の売買契約もしくは30年以上の借地契約がなされていること。

〔 交付額 (予算の範囲内)
土地所有者(譲渡又は賃貸)...当該土地に立地する住宅1戸につき3万円(上限15万円)
仲介事業者(宅地建物取引業)...当該土地に立地する住宅1戸につき3万円(上限15万円) 〕

定期借地権利用促進事業

- ・“月極駐車場等の低未利用地”から“定期借地権付き住宅用地”に転換する土地所有者
中心市街地において、定期借地権による住宅を新築する土地であること。

〔 助成額 固定資産税(1.5%)及び都市計画税(0.1%)の年間支払合計額
(戸当たり敷地面積が200㎡以下の住宅用地に限る)
助成期間 5年間 (予算の範囲内) 〕

土地活用、街なか居住に関する相談

■住もう鳥取ネット■ 鳥取県宅地建物取引業協会東部支部内)

建築士会・金融機関と連携し、既存住宅の流通促進、改修に対する支援制度や性能評価のアドバイス、新たな住宅供給方式の普及啓発など、資金調達を含めた相談に応じることができるネットワークです。

〒680-0036 鳥取市川端2丁目1.2.5
鳥取不動産会館1階
(電話) 0857-24-0550 (FAX) 0857-26-5799
(メール) kasseika-t@tottori-takken.or.jp
(ホームページ) <http://www.ietoti.jp/tobu/sumo/slide00.html>



●住もう鳥取ネット
イメージキャラクター

【お問い合わせ先】

- 事業者「まちムラ」の会代表事業者田中工業株式会社
TEL:0857-22-8061 FAX:0857-27-7363 メール: info@tanaka-kougyou.jp HP: <http://www.tanaka-kougyou.jp>
- 鳥取市都市整備部中心市街地整備課
TEL:0857-20-3276 FAX:0857-20-3048 メール: shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp

スマートウェルネス拠点整備事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

■概要

<事業の要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上※1であること。
- ② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」※2が定められていること。
- ③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。
- ④ 周辺地域の住民も利用可能であること。
- ⑤ 資金の調達が確実であること。

<補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)にかかわる費用を補助
補助率 : 1/3以内
補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

<問い合わせ先>

電話: 03-6268-9028、 メールアドレス: kyoten@swrc.co.jp
ホームページ: <http://kyoten-sw.jp/>

<対象となる拠点施設>

- ① 高齢者生活支援施設:
診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所 など
- ② 障害者福祉施設:
障害者支援施設、共同生活援助施設(障害者グループホーム)など
- ③ 子育て支援施設:
保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペース など
- ④ その他の施設:
事業目的に資する食事サービス、交流施設など

※1 公営住宅や地域優良賃貸住宅等については、100戸未満でも対象。

※2 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して、

- ① 地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針、
 - ② 拠点施設に関する事項
 - ③ 生活支援・多世代交流活動に関する事項
- などを定めたもの。

■イメージ

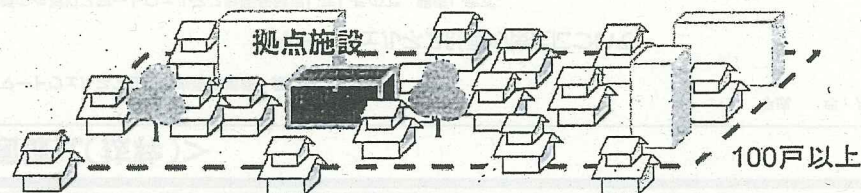
<住宅団地の場合>

- ・公営住宅、UR団地、公団地等の住宅団地
- ・住宅団地内の住戸数が約100戸以上
- ・建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備



<一般の住宅地の場合>

- ・戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・区域内の住戸数が約100戸以上
- ・空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



12-30017

(参考)スマートウェルネス計画の概要

<計画の主な内容>

①住宅団地等の概要・課題

・住宅団地や住宅地の概要や高齢者等の居住安定確保に係る課題等

②高齢者等の居住の安定確保等に関する方針

- ・高齢者等の住まい、介護・医療サービスや障害者・子育て支援サービス等の提供体制の確保などの取組みに関する方針
- ・予防介護や健康相談の実施など、健康を維持・増進するための方針
- ・多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化に関する方針等

③高齢者等向け住宅及び高齢者生活支援施設等に関する事項

上記方針に基づく

- ・高齢者等向けの住宅の整備状況や今後、見込まれる取組
- ・整備する拠点施設の種別・用途、整備者、管理者、整備区分、総事業費、整備期間、活用方針等

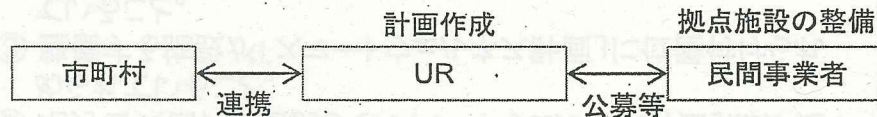
④見守り等の生活支援、多様な世代の交流等の活動に関する事項

上記方針に基づく

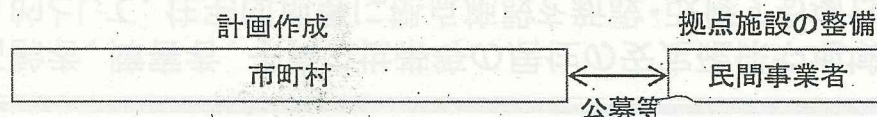
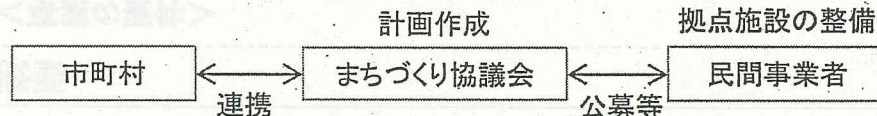
- ・見守り等の生活支援、多様な世代の交流等の活動に関して、今後実施が想定される取組み内容や実施主体等

<計画作成・事業実施体制のイメージ>

UR団地において拠点施設を整備する場合



一般の住宅地において拠点施設を整備する場合



<計画様式(抜粋)>

平成 年 月 日

スマートウェルネス住宅等推進事業室 殿

スマートウェルネス計画の策定について

別紙のとおりスマートウェルネス計画を策定しましたので、報告します。
 計画名：
 計画策定者名：

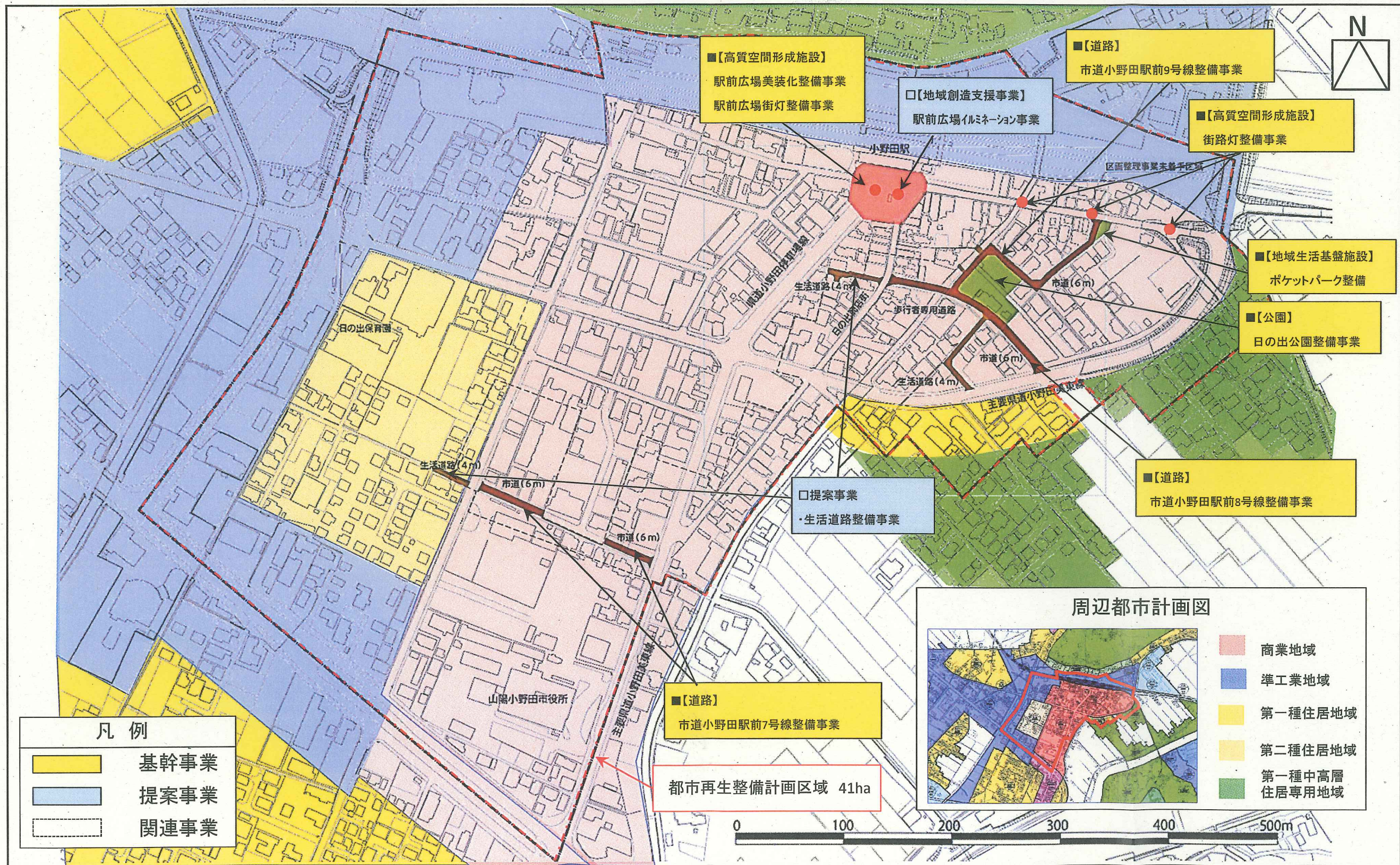
	位置付け	代表者印
計画策定者名		
	印	

計画名	地方公共団体との連携内容		
	<input type="checkbox"/> 地方公共団体が計画策定者 <input type="checkbox"/> 地方公共団体が計画に位置付けられた拠点施設の整備について確認※1		
① 住宅団地等の概要	住宅団地等名称		
	所在地		
	交通アクセス		
	住宅団地等の管理者等		
	共同住宅・戸建ての区分	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅・戸建住宅複合	
	既存・新設の区分	<input type="checkbox"/> 既存 <input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 既存・新設複合	
	賃貸・分譲の区分	<input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 分譲 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅・分譲住宅複合	
	住宅管理数	棟 戸	管理(入居)開始年 階数
	構造種別		
② 住宅団地等の概況図(配置図)			
③ 住宅団地等及び周辺地域の現状と課題			

取組内容	方針	
④ 高齢者等向け住宅及び高齢者生活支援施設等に関する事項	住宅	
	拠点施設①	
	種別・用途	<input type="checkbox"/> 高齢者 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 子育て世帯 <input type="checkbox"/> その他 (用途:)
	整備者	
	管理者	
	整備区分	<input type="checkbox"/> 新築、増改築 <input type="checkbox"/> 改修(現在の用途:)
	総事業費	千円
	整備期間	平成 年 月 ~ 平成 年 月
	活用方針	
	拠点施設②	
種別・用途	<input type="checkbox"/> 高齢者 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 子育て世帯 <input type="checkbox"/> その他 (用途:)	
整備者		
管理者		
整備区分	<input type="checkbox"/> 新築、増改築 <input type="checkbox"/> 改修(現在の用途:)	
総事業費	千円	
整備期間	平成 年 月 ~ 平成 年 月	
活用方針		
⑤ 見守り等の生活支援、多様な世代の交流等の活動に関する事項		

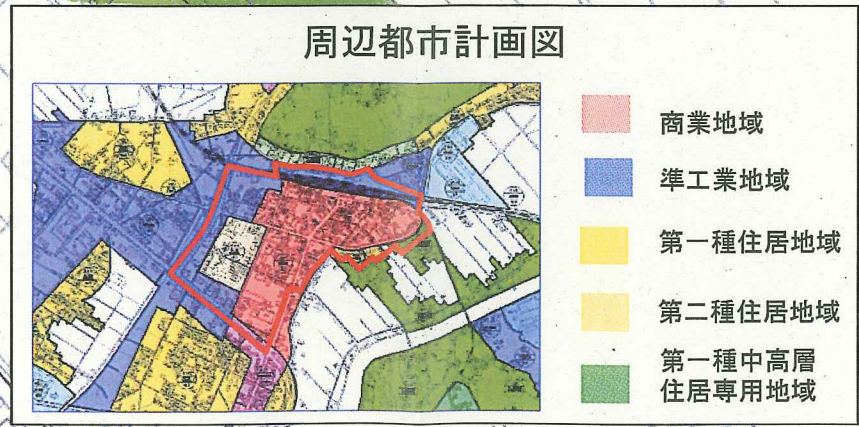
小野田駅前地区(山口県山陽小野田市) 整備方針概要図

目標	大目標 小野田駅前地区の活気と活力の再生と人口定住を促進する市街地の整備	駅前商店街通りの通行者数	229 人	⇒	260 人
	目標① 駅前広場の環境整備を行い、駅前の賑わいを向上させます	計画区域内の居住人口	1,331 人	⇒	1,384 人
	目標② 道路、公園などの整備を行い、安全で快適な居住環境を提供します			⇒	
					⇒



凡例

■ (Yellow)	基幹事業
■ (Blue)	提案事業
■ (Red dashed)	関連事業



都市再生整備計画区域 41ha

