

I. 地区の現状と課題（基本計画より）

本町では総人口の減少や子育て世代の転出などから、新たな定住者を確保していくことが課題となっています。しかし、町内で十分な住宅がなく、住宅取得が難しい状況となっています。また、町内の店舗の減少などにより、生活の利便性が低下しつつあります。

このような中、山北駅周辺地区においては、以下の3つの取り組みが求められています。

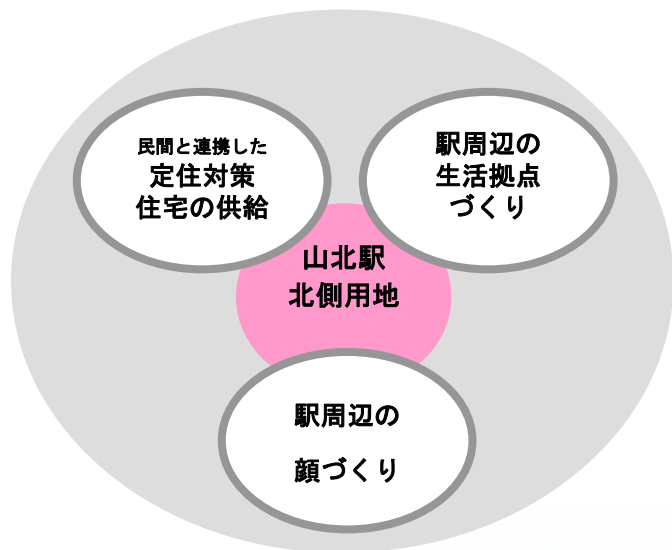
- 若者世代の定住人口を確保するための住宅の供給
- 商店街の活力低下に対応するための新たな店舗やサービス機能の導入
- 山北駅前の魅力づくりを図るための北側公共用地の有効活用

II. 基本方針（基本計画より）

●計画の基本的考え方（コンセプト）

『新たな定住者と地域の拠点づくり、町の顔づくり』

●計画のコンセプト



●想定される導入機能

この計画では、以下の3つのプロジェクトを実施します。

- 町営住宅の整備
- 商業施設の整備
- 道路等の整備

イメージ図*



* 山北駅北側用地の基本構想（平成22年2月）より

1. 町営住宅整備計画（定住促進住宅）

町営住宅は、民間のノウハウを活用しながら、若者の子育て層を主な対象とした定住促進住宅を整備し、子育てしやすい安心して定住できる生活環境を提供します。

●町営住宅の整備概要

	内容
建物階数	6階程度
住戸数	40戸程度
住宅タイプ	2LDK（65㎡程度）15戸程度 3LDK（72㎡程度）15戸程度 3LDK（80㎡程度）10戸程度
駐車場、駐輪場台数	1台/戸
コミュニティスペース	70～75㎡程度

- * このうち車イス対応を2戸程度確保する
- * このうち一階の住戸については、ペット飼育可能に設定する

●事業手法

本施設は、民間のノウハウを活用した、PFI法*に基づくPFI事業とします。また、国の地域優良賃貸住宅制度*による交付金の活用を想定します。

●事業期間

事業契約締結の日から25年間

●PFI手法の一般的なメリット

- ・従来よりも安く、質の高い公共サービスの提供
- ・設計・建設・維持管理一体型発注による町の財政支出の最小化
- ・民間事業者への新しい事業機会の享受、経済の活性化など

●今回の事業の特徴

- ・民間のノウハウの中で良質な住宅環境の提供を目指します。
- ・町内事業者の参画を促進します。
- ・国の交付金と家賃収入の範囲内で事業採算性をみて実施する事業です。

*PFI法とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）
*地域優良賃貸住宅制度とは、定住促進等に係る住宅を公的賃貸住宅として供給を行う場合、国から建設主体へ建設費や家賃の助成等を行う制度

町では、PFI事業を活用し、民間活力の導入を図ることにより、定住促進を目的に、コンセプトを以下のように定め、魅力的な住宅を検討していきます。

●施設のコンセプト

- 子育てしやすくバリアフリーな住戸、快適な居住環境の形成
 - ・遮音性能、将来的なライフスタイルの変化への対応
- 居住者間の交流、近隣地域との交流による地域コミュニティの形成
 - ・コミュニティスペース等に、交流を促す空間的な工夫
- 環境に配慮し、自然を活用した住宅づくり
 - ・緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用など
- 防災と防犯に配慮した、安全で安心できる住宅づくり
 - ・防犯や防災に配慮した外構・住戸計画
- 駅前の顔となり周辺の街並み・景観とも調和する住宅づくり

* 山北駅北側定住促進住宅整備事業入札説明資料（平成24年4月）より

●事業スケジュール *今後の進捗により変更することもあります。

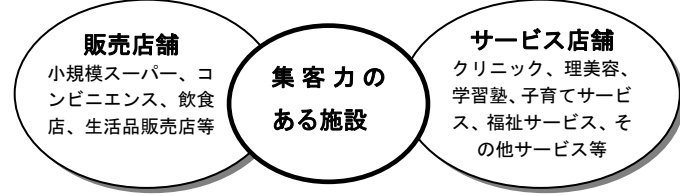
平成22年度	○基本計画の策定 等
平成23年度	○PFI導入の検討 ○実施方針(案)の公表・説明会 等 ○実施計画の策定
平成24年度	○入札説明書等の公表(4月) ○提案書等の受付(7～9月) ○落札者の選定(9月) ○事業契約の締結(12月) ○基本設計・実施設計(12月～)
平成25年度	○建設工事(H25.8月～) ○入居者PR(H25.12月～)
平成26年度 ～ 平成31年度	○住宅施設供用開始(H26.7月～) ○事業契約の終了(～H31)

2. 商業施設整備計画

駅利用者、居住者の利便性を高めるとともに、商店街全体の活力につなげることを目的として商業施設を導入します。

●基本方針

集客力のある核機能の誘導、現在の駅周辺地区（商店街）の機能を補完するものを基本とし、販売店舗、サービス施設を導入する。



●商業施設誘致の基本戦略

導入施設の基本戦略として、以下のような機能の複合化を想定する。

集客力のある施設

- 医療・福祉施設
- スポーツ・娯楽施設
- 製造一体型販売店舗
- イベントホール・交流施設等

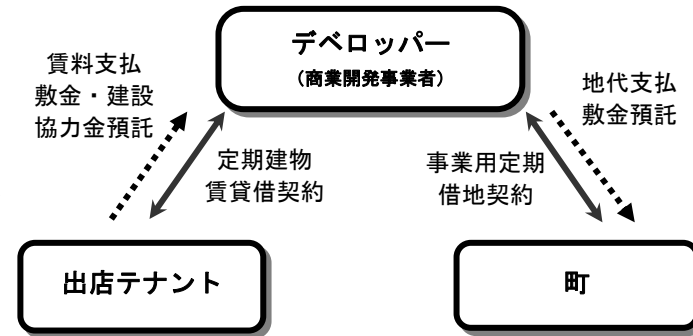


販売・サービス店舗

- 小売物販店・飲食店・サービス店

●事業スキーム

- ・町所有の土地を定期借地により事業者へ賃貸する「デベロッパー（商業開発事業者）による事業方式」とする。
- ・キーテナント企業がデベロッパーを兼ねるケースも想定する。



●商業施設の概要

	内容
建物階数	2階程度
敷地面積	770㎡程度
延べ面積	630㎡程度

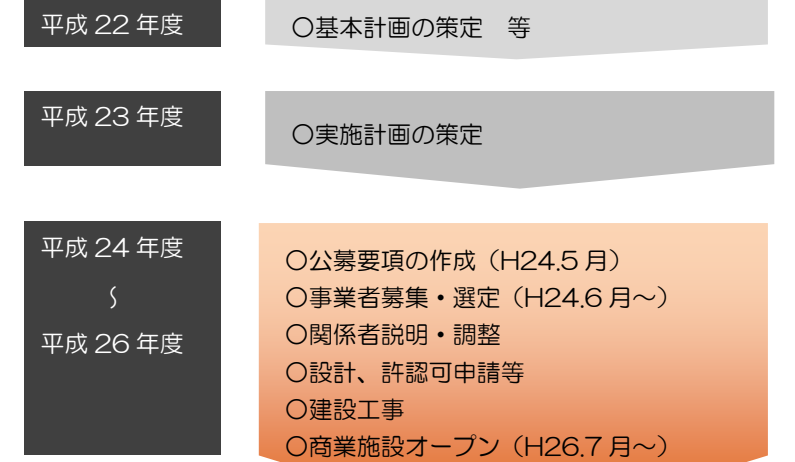
- * 駐車場は、事業者の意向を踏まえ、周辺地域での確保を検討します。
- * 建物の規模等については、事業者の提案によります。

●事業者募集の公募

- ・一般公募とし、選定委員会による提案書の審査を経て、町で事業者を決定します。

●事業スケジュール

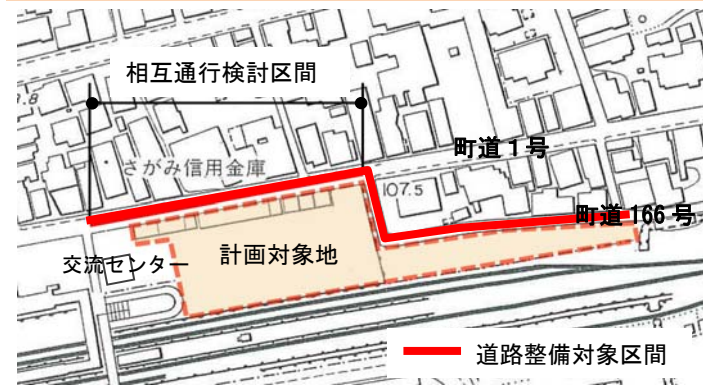
* 今後の進捗により変更することもあります。



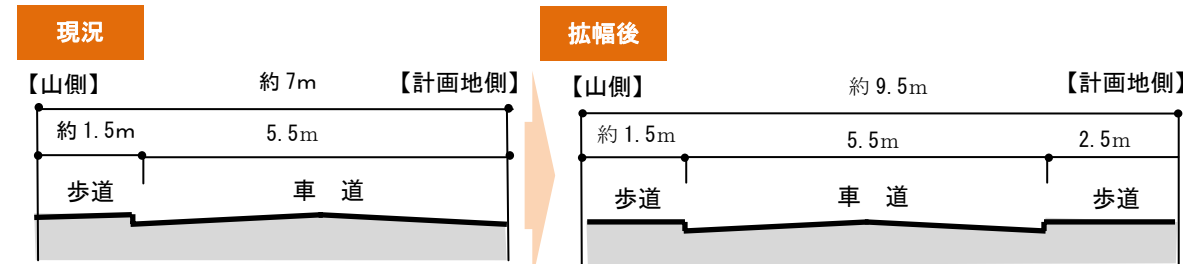
3. 町道整備計画

住宅及び商業サービス施設の建設による交通量の増加が見込まれることから、町道1号及び166号の拡幅整備を行うことで、発生交通を適切に処理し、安全な歩行者の通行環境を整備するとともに、計画対象地に接する町道1号の区間については相互通行化を検討する。

●町道の整備、交通規制の見直し区間



●町道1号の拡幅整備の計画断面構成

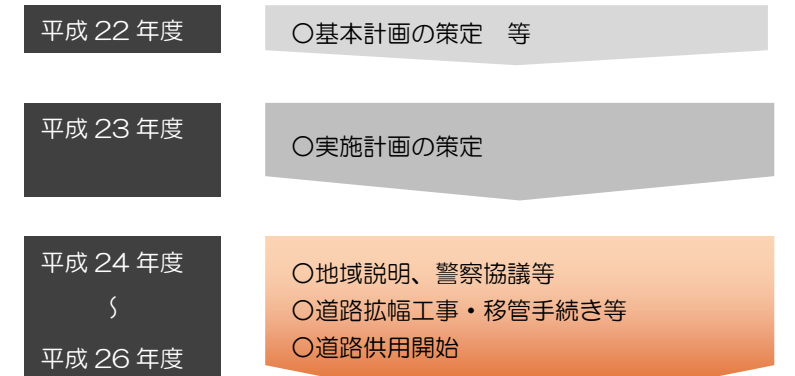


●町道166号の拡幅整備

- ・計画対象地の東側敷地部分に面する部分は、幅員を4～5mに拡幅し、町道1号との交差点部分はすみ切りを行う。

●事業スケジュール

* 今後の進捗により変更することもあります。



土地利用計画イメージ図

