

## ■目的、計画対象地

本町では、山北町第2次定住総合対策事業大綱に基づき、若者・子育て世代をターゲットに移住や定住希望者の住まい環境の整備に取り組んでいる。

本基本構想は、東山北1000まちづくり基本計画で重点地区に位置付けられた水上地区を対象に、良好な住環境の整備を図るとともに周辺土地利用の起爆剤となりえる町営水上住宅の再編整備に向けた内容を取りまとめたものである。

表 対象地の概要（令和元年10月時点）

|         |           |
|---------|-----------|
| 住所      | 山北町向原190他 |
| 対象地面積   | 約4,000㎡   |
| 土地所有者   | 山北町、個人    |
| 用途地域    | 第1種住居地域   |
| 建蔽率/容積率 | 60%/200%  |
| その他法規制  | 河川法       |



## ■コンセプト

山北町のこれからの担っていく若者・子育て世代のための魅力ある定住施策として、中堅所得者住宅の整備を進める。

### 基本コンセプト

## 緑と清流に寄り添うアウトドアライフ体感住宅の整備

周囲の山々の緑や尺里川を流れる綺麗な水など、豊かな自然に身を寄せながら、アウトドアライフ（屋外での暮らし）を楽しむ、そこで生まれる交流により、山北の魅力を感じられる住宅の整備、発信により、若者・子育て世代の定住人口増加を目指す。

#### 基本方針1

若者・子育て世代向けの魅力ある中堅所得者住宅の供給

#### ターゲット

若者・子育て世代

#### 基本方針2

道路ネットワークの強化

新たな定住拠点の起爆剤として、自然と調和した良質な付加価値のある住宅供給。また、住民交流の場等を設け、地域コミュニティ創出も促進。

道路の拡幅整備を行うことで入居者及び地域住民の交通利便性を向上。また、道路ネットワークの強化による水上住宅周辺の土地利用の活性化も促進。

### ■期待される効果

- ・良好な住環境の創出
- ・住宅への入居による人口増加
- ・地域コミュニティの形成

- ・交通・生活利便性の向上
- ・多世代交流の場の創出

### ■期待される二次的な効果

- ・地域住民との交流
- ・水上住宅周辺の土地利用の促進

- ・地域への愛着、定住意識の向上
- ・地域の魅力向上

賃貸住宅から

定住へ

## ■導入機能

若者・子育て世代向け住宅（中堅所得者住宅）、それに付随する駐車場、コミュニティスペース等の付帯施設を供給し、整備にあたっては国庫導入を図るため地域優良賃貸住宅制度の活用を基本とする。また、周辺地域の生活利便性向上のため、生活サービスが受けられる機能等も検討する。

### ●住宅

|      |           |
|------|-----------|
| 住戸数  | 20~40戸程度  |
| 間取り  | 1LDK~3LDK |
| 住戸面積 | 50~80㎡程度  |

- \* 木材の活用による温かみのある仕上げなど、魅力ある質の高い住戸の供給を検討
- \* 山北ならではのライフスタイルを感じられる機能等を検討

### ●駐車場

- ・1世帯1~2台分の駐車場を確保することを基本
- ・対象地内で必要台数を確保できない場合は、周辺の土地活用も検討

### ●コミュニティスペース

- ・入居後の入居者同士の交流や、周辺の地域住民との交流を図るとともに生活サービス等が受けられる機能を備えた場の確保を検討

### ●道路ネットワーク

- ・対象地及び周辺地域のネットワーク性の向上のため、住宅建設に先行して町道水上2号線を対象に、幅員5m~6.5m程度の道路の拡幅整備を実施

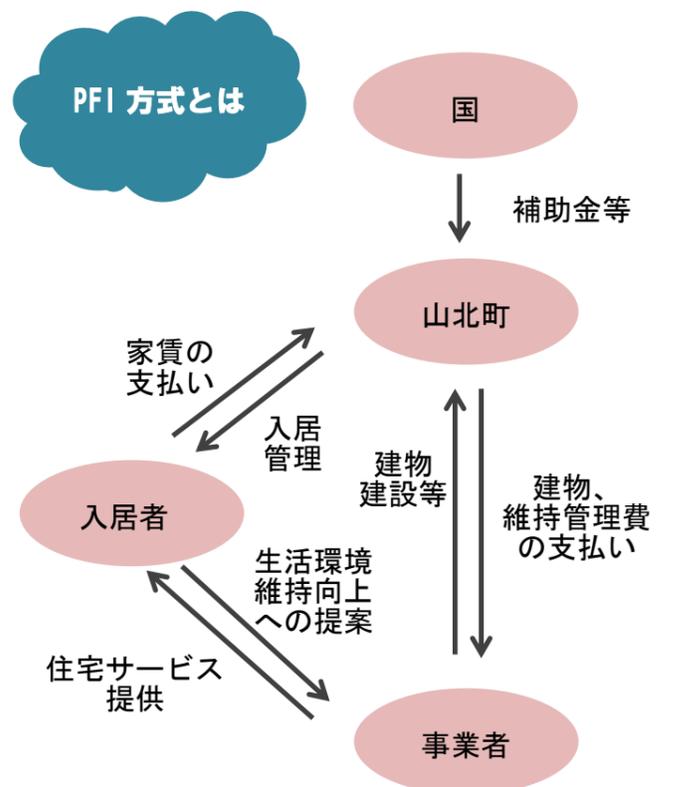
## ■事業手法

水上住宅の整備にあたっては、行政財政負担も含む事業性と民間の創意工夫の可能性を鑑み、6つの手法の検討を行った。検討結果を踏まえ、以下のような要因から民間活力の導入を基本としてPFI方式の検討を推進する。

- ・町建設方式や買取り方式は行政の初期の財政負担、維持管理コストが大きいため困難
- ・民間建設方式は民間側の事業参入リスクが大きいため困難
- ・民間借上げ方式は行政の維持管理コストが大きいため困難

### 【検討した事業手法】

- ・町建設方式
- ・買取り方式
- ・民間借上げ方式
- ・PFI方式 (BTO)
- ・PFI方式 (BOT)
- ・民間建設方式



## ■整備イメージ

水上住宅の整備にあたっては、駅に近接する中堅所得者住宅と立地条件が異なることから、住宅建設予定地周辺のまち並みと調和したゆとりある住宅の整備や、自然を感じられる居住空間の整備など、定住に資する付加価値のある住環境の整備の検討を行った。

検討においては、周辺景観との調和や空き家リスクの低減、事業者参入の可能性を鑑み、以下のような要因から周囲の景観と調和し、庭付きの雰囲気や体感可能な低層型を基本として検討を推進する。

- ・中層型は周囲のまち並みとの不調和や空き家リスクが高いため導入に懸念が残る
- ・戸建型は戸数が少なく、事業者の参入メリットが少ないため導入に懸念が残る

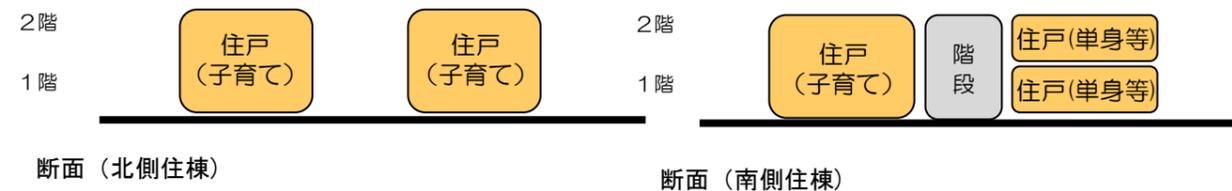
### 低層型（周囲の景観と調和し、庭付きの雰囲気を体感可能な案）

#### 【整備イメージの例】



**【計画概要】**  
 住戸数：23戸程度  
 住戸タイプ：単身・夫婦のみ世帯  
 子育て世帯  
 延べ面積：約1,680㎡

#### 【断面構成】



#### 【主な検討結果】

- ・建物階数を低くすることで、周辺住宅地と調和が可能。
- ・住戸は、木材仕上げや幅広バルコニー等、多様な工夫が可能。
- ・1階を庭付きとすると、戸建ての住む雰囲気を体感可能。
- ・屋外において、様々な共用空間を確保でき、コミュニティ醸成のための仕掛けが可能。

## ■今後の検討スケジュール（案）

表 今後の検討スケジュール

| 年度          | 事業内容   |
|-------------|--|
| 令和元（2019）年度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本構想の策定</li> <li>・PFI導入可能性調査</li> <li>・道路整備</li> </ul> |
| 2（2020）年度   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案募集、事業者決定</li> <li>・設計</li> </ul>                     |
| 3（2021）年度以降 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備工事</li> <li>・入居者募集</li> <li>・供用開始</li> </ul>         |

## ■今後の検討課題

- ①PFI事業の条件等の検討
- ②参入事業者への情報提供、対話の場創出の検討
- ③水上住宅の整備内容の検討
- ④国庫補助事業活用の検討
- ⑤周辺土地活用の検討

## ■参考

若者・子育て世代が多く入居し、町の人口減少対策に効果を上げている

### 既存町営住宅入居者からの声

- ・家賃の金額、部屋の良さ（間取り・広さ・設備）であり、入居後の満足度も高くなっている
  - ・9割の方が「今後も需要がある」と回答
- 「アンケート調査より」

表 町全体、中堅所得者住宅における近年の出生数の推移

|            | H26年度 | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 町全体（人）     | 56    | 53    | 39    | 38    | 38    |
| 中堅所得者住宅（人） | 13    | 12    | 5     | 7     | 5     |
| 割合（％）      | 23.2  | 22.6  | 12.8  | 18.4  | 13.2  |

### 民間事業者からの声

- ・民間事業者単独での供給は難しい、官民連携による住宅供給であれば事業参入は可能である
- ・自然等といった山北らしさを感じられる環境とした方が良い
- ・1LDK等の単身でも2人でも入居できる間取りで可変にできると良い

「民間事業者ヒアリングより」