

3. まちなか居住重点事業

「2. まちなか居住の展開方向と実施方策」に示した展開予定のうち、まちなか居住を推進するため、先導性の高いものを「まちなか居住重点事業」と設定します。

まちなか居住の推進は、市民、事業者、土地所有者などの協力で行うものであることから、「まちなか居住重点事業」の設定にあたっては、地域住民や関係者による懇話会や、団体へのヒアリングによる要望を参考に設定しました。

表3-1 まちなか居住重点事業（まとめ）

重点事業1	まちなか居住賃貸住宅建設・増改築助成制度の検討
重点事業2	宝来団地整備事業
重点事業3	まちなか団地整備事業
重点事業4	臨港地区の規制緩和
重点事業5	きめの細かい土地利用ルールの導入検討
重点事業6	まちなか住まいの情報ポータルサイト整備事業
重点事業7	まちなか居住・土地建物情報バンクの検討
重点事業8	まちなか住まい相談事業の充実
重点事業9	まちなか居住事業立ち上げ支援事業の検討

3-1 まちなか居住賃貸住宅建設・増改築助成制度の検討

概要	稚内市まちなか居住推進区域内における賃貸住宅の建設・増改築の推進を通じて、まちなかにおける住宅の耐火促進、災害に強い良質な住宅ストックの形成を図ります。
事業区域	まちなか居住推進区域における防火地域、準防火地域
実施主体	稚内市
時期	H19-H22

■今後の事業展開

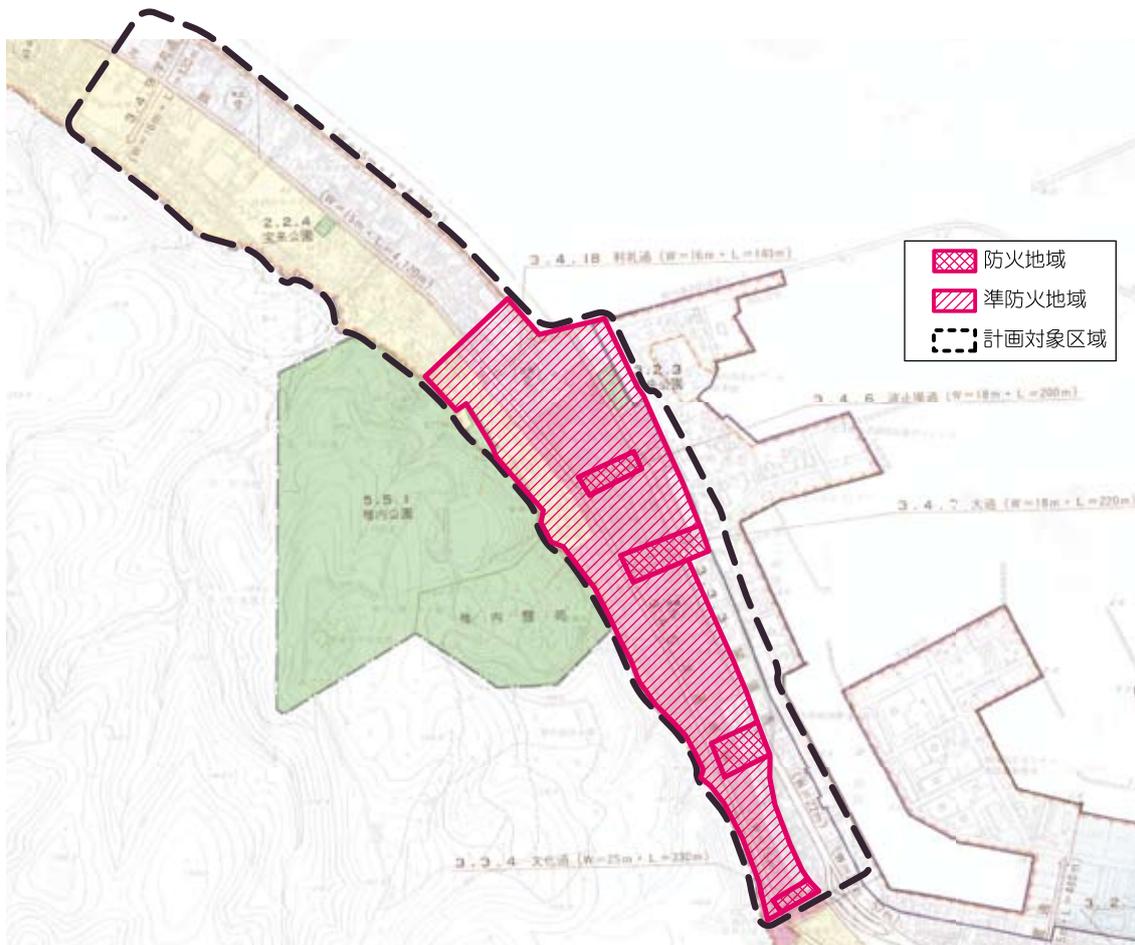
step1 事業者意向把握調査

民間賃貸住宅の供給に向けては、事業希望者数の把握、想定条件における事業性の把握などを行う必要があります。事業実施にあたっては、土地所有者や民間事業者が主体となり進めることとなるため、事業条件や事業収支の見通しなど事業経営が成立する内容とする必要があります。このため、土地所有者や民間事業者などに対する相談会やアンケート調査を実施し、事業の意向を把握します。

step2 支援制度などの検討

募集要件、整備基準、支援内容などを含めた、支援制度などの検討を行います。

図3-1 防火地域及び準防火地域の位置



3-2 宝来団地整備事業

概要	公営住宅宝来団地の整備（40戸）を行い、良質な賃貸住宅のストックの形成を図ります。 また整備にあわせ、高齢者など特定の世帯が入居できる「特定目的住宅」の検討を行います。
事業区域	まちなか居住支援区域（宝来団地）
実施主体	稚内市
時期	H19-H22

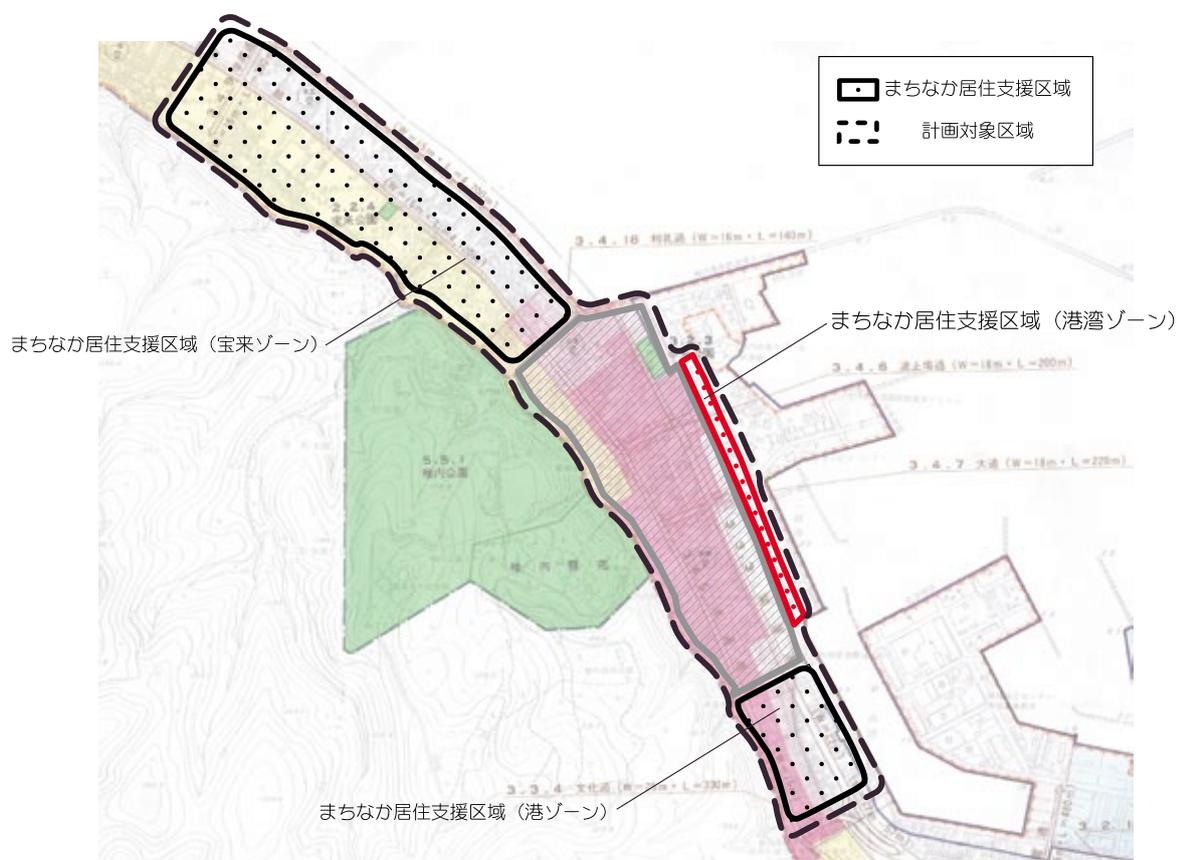
3-3 まちなか団地整備事業

概要	まちなか居住推進区域、まちなか居住支援区域内に公営住宅などを建設することを通じて良質な賃貸住宅ストックの形成を図ります。
事業区域	まちなか居住推進区域・まちなか居住支援区域
実施主体	稚内市など
時期	H19-H22

3-4 臨港地区の規制緩和

概要	臨港地区の一部地区に住宅を建設できるよう規制を緩和し、周囲の環境と調和し、まちなかの利便性や海を身近に感じることができる住宅の誘導を図ります。
事業区域	まちなか居住支援区域（港湾ゾーン）
実施主体	稚内市
時期	H19-H27
備考	規制緩和に合わせ、周囲の環境と調和した良好な住宅整備となるようルールづくりについて検討する（地区計画など）。 ルールづくりにあたっては、地域住民、土地所有者などへの意向把握が必要。

図3-2 まちなか居住支援区域（港湾ゾーン）の位置



3-5 きめの細かい土地利用ルールを導入検討

概要	宝来地区の海岸側の一部では、漁業環境の変化から、大規模な未利用地があるなど、土地利用に変化がみられる場所が数多くみられます。これらの土地を良好な住宅地として誘導を図るため、地区住民の発意のもと、きめの細かい土地利用ルールの導入（地区計画など）について検討します。
事業区域	まちなか居住支援区域
実施主体	稚内市
時期	H19-H22
備考	土地利用ルールのひとつである地区計画を利用すると、建築物の用途の制限などが可能。実施にあたっては、地域住民、土地所有者などへの意向把握、地区住民の発意のもとでのルール検討が必要。

(参考) 地区計画のできる制限事項

- ア. 建築物などの用途の制限
- イ. 容積率の最高限度又は最低限度
- ウ. 建ぺい率の最高限度
- エ. 建築物の敷地面積の最低限度
- オ. 建築面積の最低限度
- カ. 壁面の位置の制限
- キ. 工作物の設置の制限
- ク. 建築物などの高さの最高限度
又は最低限度
- ケ. 建築物などの形態又は意匠の制限
- コ. いけ垣、またはさくの構造の制限 など

The diagram consists of two parts. The top part shows a perspective view of three houses. Labels indicate that '屋根などの形状を定めることができます' (Roof shapes can be specified) and '建築物の高さを定めることができます' (Building heights can be specified). The bottom part shows a site plan of a house. Labels indicate '敷地面積の最低限度を定めることができます' (Minimum plot area can be specified), 'いけ垣、さく(壁)の構造を定めることができます' (Setback and fence/wall structure can be specified), and '用途、容積率、建ぺい率、建築面積、高さ、形態または意匠の制限(屋根勾配、色彩など)を定めることができます' (Usage, floor area ratio, building coverage ratio, building area, height, form, or appearance restrictions (roof pitch, color, etc.) can be specified). A label '壁面の位置の制限' (Wall position restriction) points to the side of the house.

3-6 まちなか住まいの情報ポータルサイト整備事業

概要	インターネットを活用し、まちなかの住宅、住宅地、住まい関連サービスに関する情報を探ることができる「まちなか住まいの情報ポータルサイト」の設置検討を行います。
事業区域	まちなか居住推進区域・まちなか居住支援区域
実施主体	稚内市など
時期	H19-H22
備考	稚内市内の住宅メーカー、不動産会社などへのリンク集

3-7 まちなか居住・土地建物情報バンクの検討

概要	空き地、空き家情報を稚内市としてとりまとめ、インターネットに掲載する。土地の売り物件情報をインターネットに掲載する「土地建物情報バンク」の設置検討を行います。
事業区域	まちなか居住推進区域・まちなか居住支援区域
実施主体	稚内市など
時期	H19-H22
備考	「まちなか住まいの情報ポータルサイト」のコーナーの一つ。 実施にあたっては、土地所有者及び建物所有者に対する意向調査を行い、土地の需要動向を把握することが必要。(持ち家を貸し、賃貸住宅に住みたい高齢世帯など)

(参考) まちなか住まいの総合的な情報提供のイメージ

■基本的な考え方

インターネットには情報があふれており、一般に信頼できる地域の情報を適切に探し出すのは困難です。

行政の役割は、信頼性の高い地域情報を的確に示す案内を行うことにあります。

「まちなか住まいの総合的な情報提供」とは、稚内市内の持ち家、借家、リフォームなどを行う団体や会社を案内する「情報の玄関口（ポータルサイト）」です。

ホームページは稚内市役所のホームページ内に設置、情報の更新は稚内市、建築士会などの各種団体による「運営会議」により行うことが望めます。

■内容（想定）

- 1) 市内の住宅（持ち家、借家）情報
- 2) 住宅相談、シンポジウムなどのイベント情報
- 3) 建築士会、宅地建物取引協会など団体紹介、ホームページへのリンク
- 4) 市内ハウスメーカー、工務店などの紹介、ホームページへのリンク など

(トップページの例)

北海道建設部 住宅局 建築指導課

住まいの検索コーナー

- イベント・セミナー情報
- 家を建てたい
- 家を賃貸管理・リフォームしたい
- 家を借りたい
- 家を売買したい
- 相談したい
- 住み替えたい
- 建築指導課新鮮情報ブログ

新着情報

- 『家を維持管理・リフォームしたい』に2-3、長寿命住宅(200年住宅)についてを追加しました(10月9日)
- 中古住宅買得促進のための社会実験モデル住宅の募集期間を延長します(10月9日)
- イベント・セミナー情報に、函館市で10/20、21開催の住宅安心リフォームサポートフェアの情報を追加しました(9月27日)
- イベント・セミナー情報に、住居緑地等管理報告の情報を追加しました(9月27日)
- 平成19年度北方型住宅技術指導等実践地指導セミナーを開催します。(9月26日)
- イベント・セミナー情報に北の住まい情報プラザの住宅講座、住宅セミナー、パキル展の開催案内を追加しました(9月6日)
- 芦田で中古住宅の購入、売却、リフォームに興味のある方を募集します(9月6日)

住まいの特集

- 寛政からの住まい・まちだより(9月31日)
全道14支庁からの住まい・まちに関する話題をお知らせします。
- 住まいの窓 NEW(9月4日)
道内にある住宅関連団体・NPOなどの活動内容、取り組みをご紹介します。
- 住まいのヒミツ探訪
取材記者(Do住まい編集委員)による担当・研究者を直撃インタビュー。
北海道の住まい・建築に関する歴史や現状、住まいに関する建築を紹介します。
- 住まいの見聞録
国内外のいろいろな建物やまちなみを紹介します。

リンク

北海道 住まいの窓

(北海道建築指導課「do 住まい」より)

3-8 まちなか住まい相談事業の充実

概要	まちなか居住の推進にむけた、市民や事業者向けの総合相談窓口を充実を図るとともに、住まい全般にかかる担当部署の新設について検討します。 (相談例) <ul style="list-style-type: none">・各種制度、まちなか支援事業についての相談・戸建てリフォーム、賃貸住宅リフォームについて・マッチング対策（郊外の持ち家を貸してまちなかの賃貸住宅に移りたいのだが・・・など）
事業区域	まちなか居住推進区域・まちなか居住支援区域
実施主体	稚内市など
時期	H19-H27

3-9 まちなか居住立ち上げ支援事業の検討

概要	まちなか居住を推進するため、民間事業者による良質な賃貸住宅や良質な宅地開発などの計画策定や事業実施を促すため、支援制度を説明する勉強会などの話し合いの場を開催します。
事業区域	まちなか居住推進区域・まちなか居住支援区域
実施主体	稚内市など
時期	H19-H27

(参考) 国などによる主な支援制度

1 特定優良賃貸住宅等供給事業制度

中堅所得者などの居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給の促進することを主とする制度です。

■主な採択要件

住戸専用面積 居室数 構造 事業主体 補助概要	原則 50 m ² ~ 125 m ² であること 2 以上であること 耐火構造及び準耐火構造であること 民間事業者 建設費補助・家賃対策補助
-------------------------------------	---

2 高齢者向け優良賃貸住宅等供給促進事業制度

増加する高齢者単身・夫婦世帯などの居住の安定を図るため、民間活力を活用し高齢者の身体機能などに配慮した設計・設備により供給する制度です。

■主な採択要件

対象者 住宅基準 構造 事業主体 補助概要	60 歳以上の単身・夫婦世帯（入居にかかる収入要件なし） 戸数 5 戸以上、1 戸あたり 25 m ² 以上であること 身体機能に対応した設計設備で、緊急時に対応したサービスが受けられること 耐火構造・準耐火構造であること 民間事業者 建設費補助・家賃対策補助 など
---------------------------------------	---

3 優良建築物等整備事業制度

任意の再開発事業と呼ばれ、都市計画決定や知事の認可を要しない制度です。良好な市街地住宅環境の形成に寄与することを目的としています。

(1) 共同化タイプ

2 人以上の地権者が敷地を共同化して良好なマンションなどを建てるタイプ。小さな敷地の有効利用を図ることができ、容積率などが確保されるなどの用地の高度利用に伴い中高層住宅施設などの建設を可能にする制度です。

■主な採択要件

対象面積 空地 接道 構造 補助概要	概ね 1,000 m ² 以上であること 一定以上の空地を確保していること 幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接道していること 地上 3 階以上で耐火建築物・準耐火建築物であること 調査設計費・土地整備費・共同施設設備費 など
--------------------------------	---

(2) 市街地環境形成タイプ

建築協定や地区計画などに基づき、建築物と敷地の整備を行い、中高層住宅の建設を可能にする制度です。

■主な採択要件

対象面積	概ね 1,000 m ² 以上であること
空地	一定以上の空地を確保していること
接道	幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接道していること
構造	地上 3 階以上で耐火建築物・準耐火建築物であること
補助概要	調査設計費・土地整備費・共同施設設備費 など
その他	イ 建築協定、地区計画などに基づく壁面の位置や建築物の形態、意匠に関する制限を受けます □ 敷地内に公共的通路などを確保する必要があります ハ 公共駐車場と一体的な整備が必要です

(3) 中心市街地共同住宅供給タイプ

特定の住宅を 10 戸以上が供給され、併せて都市福利施設を有する建築物及び敷地を整備し良好な住居環境を整備する制度です。

■主な採択要件

対象面積	概ね 1,000 m ² 以上であること
空地	一定以上の空地を確保していること
接道	幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接道していること
構造	地上 3 階以上で耐火建築物・準耐火建築物であること
補助概要	調査設計費・土地整備費・共同施設設備費 など
その他	イ 特定な住宅とは専用面積 50 m ² 以上の住宅のことです □ 公的な主体が建設又は管理する良好な住宅を 10 戸以上建設する必要があります ハ 都市福利施設とは、教育施設・医療施設・購買施設・集会施設などのことです

4 暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るために、商業施設、業務施設、住宅の整備などの幅広いまちづくり事業を行う民間事業者を機動的に支援する制度です。

5 地域住宅交付金などの導入

居住環境の整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するために支援する制度です。