

# 鳥取市街なか居住推進に向けての 提言

平成21年3月

鳥取市街なか居住推進調査研究会

## 目 次

はじめに	1
街なか居住の現状と課題	3
1 街なか居住を取り巻く現状	3
(1) 社会情勢の変化	
(2) 中心市街地を取り巻く課題	
(3) 街なかライフスタイルに対するニーズ	
2 街なか居住が進まない要因と課題	5
(1) 車依存のライフスタイルが定着	
(2) 高い住居負担	
(3) 魅力的な住宅や土地に関する課題	
(4) 住環境に関する課題	
(5) コミュニティに関する課題	
街なか居住推進の基本的な考え方	9
具体的な施策展開	10
1 魅力的な街なかライフスタイルの普及・啓発	10
(1) セミナー・シンポジウム等の開催等	
(2) 新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施	
2 値ごろ感のある住宅供給	11
(1) 地価が顕在化しない手法の普及	
(2) 既存住宅の有効利用の促進	
3 魅力的で多様な住宅供給	12
(1) 多様なニーズに応え、良好なコミュニティ形成に寄与する住宅の普及	
(2) 定期借地権を活用した住宅の普及	
(3) 供給者と需要者をつなぐネットワークの構築	
4 良好な住環境の実現	13
(1) 土地の再編・交換分合の推進	
(2) 建築物の高さ・景観の規制・誘導	
(3) 公園などの豊かな空間の整備	
(4) 歩いて暮らせる環境整備	
5 街なか居住推進の環境整備のための公的支援	14
(1) 供給者側に対する支援	
(2) 需要者側に対する支援	
(3) 供給者と需要者をつなぐネットワークの構築(再掲)	
(4) 新たな住宅供給方式のコーディネーター支援	
早急に進めるべき施策	15
参考資料	17
データ資料	43

はじめに

本市の人口は、2005年(平成17年)に約20万3千人であったが、2035年には17万8千人に減少すると推計されている。さらに、高齢化が一層進行し、生産人口(15～64歳)が大きく減少するとされている。これは、市財政を支える納税者の減少を意味しており、将来にわたって現在の行政サービスの水準を維持するには、税負担の増加を伴うことになる。

まちづくりの観点から本市の市街地を見ると、郊外での新しい住宅地の造成や骨格的な道路の整備、これらに伴う大型商業施設の郊外進出や公共施設の郊外移転等が進み、全体として人口密度を低下させつつ、拡大・発展してきた。

私たちの生活を支える道路や上下水道の維持管理、除雪やごみ収集などは、都市の広がりによってコストが変わる。今後、人口が減少し人口密度がますます低下しても、都市の広がりが変わらなければ、市民一人当たりの行政コストが増加し、十分な公共サービスの提供が困難となる可能性がある。また、高齢化が進み、車を運転できなくなる市民が増えると、郊外で暮らす高齢者にとって日常生活に不便や困難が生じることが懸念される。

30年、50年先を見据えたまちづくりを考えると、人口減少・超高齢社会の到来に備え、高齢者をはじめ、誰もが安全に安心して暮らせる環境づくりとともに、公共サービスをいかに低いコストで効果的に提供できるか、すなわち、都市の維持管理コストを圧縮して、医療・福祉や産業誘致・観光振興等にどれだけ回すことができるかが大きな鍵となる。

このためには、これ以上の市街地の拡大を抑えるとともに、中心市街地や各地域の生活拠点において、現在の都市基盤を活かして「歩いて暮らせるまち」「車に頼らなくても暮らせるまち」をつくり、これらの拠点を交通ネットワークで結ぶ「多極型のコンパクトシティ」へと、ゆるやかに転換していくことが必要である。

本市の中心市街地は、長い年月をかけて蓄積されてきた歴史や文化などの資源が多数存在し、行政・商業・交通・教育・文化・医療等の都市機能が集積している。かつては多くの人にとって、生活するうえで核となる便利な地域であった。

しかし、車社会の進展や人口・資本の郊外化が進むにつれ、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、平成19年には約6%にまで減少し、高齢化率は27%と全市平均より高くなっている。また、商店街の個店経営者の高齢化や個店の魅力低下、新陳代謝の低下も影響して小売業の低迷が続いている。その結果、歩行者通行量の減少や、空地等の低未利用地・空き店舗の増加など、中心市街地の居住、商業の空洞化は深刻化し、活力や賑わいの回復が大きな課題となっている。

空地や駐車場等の低未利用地の推移を見ると、平成15年からの4年間で低未利用地が約2.6ha増加している。特に袋川以北では、老朽化等に伴い住宅が解体撤去されて駐車場となり、人口が大幅に減少している。人口は、消費、特に、いわゆる最寄品(食料品や日用雑貨等)の消費の大きな源でもあり、中心市街地の商業活動の盛衰に大きな影響を及ぼす。

近年は居住、商業の空洞化、衰退が進んでいるものの、本市の中心市街地にはなおも歴史・文化の蓄積と都市機能の集積があり、子育て世帯から高齢者まで多くの人にとって、便利で豊かな生活を実現できる潜在能力(ポテンシャル)を備えた地域であると言える。そうした中心市街地を再生させるためには、街の魅力を高め人の流れを生むことと同時に、そこに住む人を増やすことが基本であり、急務であるとする。なかでも、人口減少の実態を端的に表している駐車場等の低未利用地に、住宅等が供給されるサイクルを構築することが喫緊の課題と言える。

このような背景を踏まえ、中心市街地における居住人口の回復を図るための調査研究を行い、市に対して提言を行うことを目的として、建築・住宅、金融、まちづくり等に関する有識者等で構成する「街なか居住推進調査研究会」が設置された。

本研究会では、中心市街地の居住ニーズ等の把握のためのアンケート調査を含め、街なか居住を取り巻く現状分析を行うとともに、中心市街地で増加している低未利用地に住宅等が供給される方策など、人口回復の促進策について検討したので、ここに提言する。

## 街なか居住の現状と課題

### 1 街なか居住を取り巻く現状

#### (1) 社会情勢の変化

本市においても例外なく、人口減少、少子高齢化が急速に進行している。30年後の鳥取市の人口は約12%の減少、特に生産人口(15～64歳人口)は約22%減少すると推計されている。

また、高度成長期以降、自家用車中心のライフスタイルへの変化に伴い、住宅地や商業施設が郊外へ進出し、バスや鉄道などの公共交通機関は衰退するなど、市街地は拡大・分散されて「うすく広い市街地」が形成されている。

一方、近年、地球温暖化や経済情勢の悪化などにより、資源のリデュース・リユース・リサイクル、超低排出ガス車や太陽光発電の普及など、環境意識・コスト意識が高まってきている。

#### (2) 中心市街地を取り巻く課題

このような社会情勢の変化に伴い、中心市街地では次のような課題が生じている。

##### 人口減少と高齢化の進展

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、平成18年には約6%にまで落ち込んだ。一方、高齢化率は年々増加しており、平成19年には27.2%と全市平均の22.0%よりも5.2ポイント高い。

中心市街地の世帯数は、平成12年度以降微増傾向にある。これは、中高層の民間集合住宅の建設が、平成11年頃から増え始めたことによるものと考えられる。

人口は減少しているものの、世帯数が増加するとともに、高齢者比率が増加していることから、昭和40年代と比較して世帯分離が進行し、若い世代が郊外へ転出していると思われる。

## 空家や駐車場等の低未利用地の増加

平成15年に約18.0haだった中心市街地の空地や駐車場等の低未利用地は、平成19年には約20.6haになっており、4年間で約2.6haも増加している。特に、袋川以北においては、月極駐車場が大幅に増加している。

これは、高齢化による施設入所や後継ぎの不在等により、空家となった住宅が解体され駐車場に転用されていることに加え、業務施設への通勤者等の駐車場需要が高いことが原因と考えられる。

また、中心市街地周縁の吉方町などでは、一戸建て住宅の空家率が17%と、全国平均と比べ高い。中心市街地を対象とした詳細な調査はないものの、中心市街地もほぼ同等の空家が存在していると考えられる。

中心市街地の商店街の店舗兼住宅では、1階を店舗、上層階を居住スペースとしていたが、高齢化・後継者不在等の理由により商売をやめ、1階のみを店舗に貸し出し、郊外に転居している実態が多くみられる。これは、上層階に上がる階段が1階の店舗内にあるため、建物の構造上、上層階に住み続けながら、1階の店舗を別に貸し出すことができない事情による。

### (3) 街なかライフスタイルに対するニーズ

このように空家や低未利用地が増加している一方で、高齢者や子育て世帯など、中心市街地に居住したいという、いわば「街なかライフスタイル」への一定のニーズが存在している。本研究会が行った「居住に関するアンケート」(以下「居住アンケート」という。)によると、街なかに住みたいと考えている人が約19%を占めており、現在の中心市街地の居住比率(約6%)を考えれば、非常に高い数値と言える。

これは、

- ・車の運転が困難になった高齢者等にとっては、商業施設や病院、公共施設などの生活利便施設に、徒歩や自転車、または郊外よりも格段に便利な公共交通機関を使って行くことができる。

- ・子育て世帯にとっては、幼稚園、小・中学校等の教育施設が充実している。
- ・中心市街地で働いている人にとっては、通勤時間の短縮により生活時間に余裕ができる。
- ・鉄道やバスなどの公共交通機関が整備されており、県内外へ容易に移動できる。
- ・車に頼らず、徒歩や自転車で移動する暮らしは、家計への負担が少なくなるほか、CO2削減など地球環境にも貢献できる。
- ・鳥取城跡や城下町の風情などの鳥取の歴史を感じさせる貴重な文化財や、久松山や袋川などの市民の憩いの場としての緑豊かな自然や優れた景観に接することができる。

という要因が考えられ、これらを意識した施策展開が有効と考えられる。

## 2 街なか居住が進まない要因と課題

街なか居住に一定のニーズがあるにもかかわらず、進まない要因と課題として、次のようなことが考えられる。

### (1) 車依存のライフスタイルが定着

本市では、他の地方都市と同様に、買い物や通勤等の交通手段として、マイカーを利用するライフスタイルが定着している。郊外では、道路や駐車場が整備されており、生活に不便さを感じている人は少ない。

環境意識やコスト意識の高まりも踏まえて、車に頼らず、「歩いて暮らせるまち」として、中心市街地の魅力を多くの市民に知ってもらう必要がある。

### (2) 高い住居負担

中心市街地での住宅取得には、土地・建物合わせて一戸当たり3,700万円程度が必要である。一方、鳥取駅から車で10分ほど離れれば、開発行為や区画整理によって供給された宅地に、土地・建物合わせて一戸当たり3,000万円程度で取得が可能である。この差は地価によるものである。本市の車保有台数は、一世帯当たり平均1.7台であり、車依存のライフスタイルのままでは、2台近くの駐車スペースが必要であ

ることや、自由で余裕を持った間取りを確保しようとするところからある程度広い敷地が必要であることから、地価の低い郊外が選択されている。

賃貸住宅の家賃についてみると、住戸専用面積55㎡程度の3DKで、中心市街地の西町では86,000円程度、郊外では68,000円程度で供給されている。

敷地や間取りの自由度・余裕や土地や家賃価格の高さを総合的に考えると、郊外が比較優位にある。

### (3) 魅力的な住宅や土地に関する課題

#### マンションの課題

民間の中高層分譲マンションは、住戸専用面積85㎡程度の3LDKタイプで2,500万円前後、鳥取駅周辺でも3,000万円程度と手頃な価格で供給されている。

一方、居住アンケートによると、本市全体では、マンションなどの共同住宅を希望する人は7.0%と少ない(一戸建て住宅を希望する人は85.6%)。集合住宅に住みたくない理由として、上下階の音の問題に気を使うこと、間取りや庭、駐車スペースなどの外部空間の自由度がないこと、集まって住むことや建物を共有することの煩わしさ、修繕・建替えの不安などが多い。

ただし、住み替えたい場所として中心市街地を選択した人に限ってみると、共同住宅を希望する人は12.2%となり、全体に比べ5.2ポイント高い。集合住宅に住みたい理由として、一戸建てほどの広さが必要ない、維持管理などの手間が少ないと回答した人が多い。

共同で住むことへの煩わしさや不安を解消し、多様なライフスタイルに応えられる魅力的な住宅をどう供給できるかが課題である。

#### 既存住宅の課題

既存住宅の流通促進は、居住希望者にとって住宅の選択肢が増えるなど、居住人口を回復させるうえで有効であるが、間取りや設備が需要者のニーズと一致しなかったり、古い住宅では性能が劣るなど改修が必要となったりする場合も多い。現



状では、既存住宅の適確な性能診断や評価、改修費等の融資制度の周知と充実、既存住宅に関する情報の充実などの課題がある。

### 土地に関する課題

中心市街地は、その多くが鳥取大火後に区画整理が行われた地域であるが、藩政時代に区画された、間口が狭く奥行きのある土地が多く残っている。こうした土地では、建物の配置や間取りに制約を受けることから住宅等の敷地としては不利であり、駐車場等の低未利用地になりやすい。土地を住宅等の敷地として利用しやすい形状に変えるための仕組み、方法が必要である。

本研究会が、中心市街地の月極駐車場の地権者に対して行った「土地利用に関するアンケート」(以下「駐車場地権者アンケート」という。)によると、「駐車場以外の土地利用や売却を考えている」と回答した人は7.0%と少ない(「このまま駐車場を続けたい」と回答した人は70.4%)。月極駐車場にしている理由としては、「維持管理に手間がかからない(52.1%)、資産として残しておきたい(49.3%)」という回答が多い。これらに続いて「ほかに有利な使い道がない(31.0%)、いつでも転用がきく(25.4%)、駐車場は安定した需要があり収益が高い(18.3%)」と回答している。このことから、月極駐車場は「手間をかけずに資産(土地)保有を続ける方法」として評価、選択されているとともに、これに代わり得る選択肢が見出せていない現状が分かる。

一方、住宅を解体すると土地の固定資産税が高くなるため、空家のまま更地にせず保有されている土地・建物もある。空家の土地に対する固定資産税の住宅用地特例の適用<sup>1</sup>については、その判断が難しいという課題が指摘されている。

また、地価公示等をもとに算出される土地に関する固定資産税評価額は、中心市街地に比べ郊外の方が低いため、ますます店舗等の新規参入が郊外へ集中してし

---

<sup>1</sup>住宅用地の固定資産税負担を特に軽減するために、面積に応じて適用される特例措置  
(200㎡以下の部分...1/6、200㎡超の部分...1/3、上限は床面積の10倍)

まう傾向がある。これは、収益還元法<sup>2</sup>に基づく不動産評価が行われにくいことが一因と考えられる。

土地所有者にとって、土地の利用方法を多様化し、選択肢を増やすことが必要である。

#### (4) 住環境に関する課題

居住アンケートによると、街なか居住の促進に必要なこととして、「手頃な住宅価格や家賃で住める住宅が供給されること」(57.5%)のほかに、「高齢者や子どもが安心して歩けるように道路が整備されること」(34.6%)、「緑や公園が豊かになること」(33.2%)、「鳥取の街なかにふさわしい良質でデザインのよい住宅が建設されること」(12.8%)などの意見が多くみられた。

これは、中心市街地の歩道では、郊外より車の走行が多いにも関わらず、自転車や歩行者が必ずしも安全・安心に通行できる環境にないこと、中心市街地に緑豊かな憩いの公園が少ないこと、周辺との調和など景観に配慮した魅力的な住宅が少ないことが考えられる。

歩行者や自転車の通行環境や公園、連続的な街並みの形成など、魅力的な住環境を整えることが必要である。また、袋川以北など、旧来から低層の街並みが広がっている地域では、高層マンションの建築がしばしば周辺住民の反対を招いてきたことから、周辺との調和に配慮し、高さを抑えた魅力的な住宅を供給する必要がある。

#### (5) コミュニティに関する課題

車の運転が不安になってきた高齢者等が、歩いて暮らせる中心市街地に住みたいと思っても、住み慣れた場所を離れ、誰も知らない所で住むことには不安がある。また、高齢者に限らず、既存のコミュニティのなかに新規入居者が入っていくことは難しく、課題が多いと言われている。中心市街地の分譲マンション居住者を対象としたアンケート調査においても、町内会などの既存コミュニティとのつきあいは希薄な現状が

---

<sup>2</sup>不動産鑑定評価の方法の一つ。対象不動産の運用によって得られるであろうと期待される収益(賃料)に基づいて不動産価格を算出する方法

みてとれる。

都市生活の孤独や不安を払拭し、新規入居者が既存のコミュニティにとけ込めるよう工夫するとともに、新たなコミュニティを形成しやすくする環境を提供し、普及していくことが必要である。

### 街なか居住推進の基本的な考え方

これまでみてきたように、本市の市街地は、郊外での新しい住宅地の造成や道路整備の進展、これらに伴う大型商業施設の郊外進出や公共施設の郊外移転等により形成され、人口密度を低下させつつ拡大・発展してきた。

しかし、人口減少時代の到来を迎えた現在、今後30年、50年先を見据えたまちづくりを考えると、これ以上の市街地の拡大を抑えるとともに、これまで中心市街地や各地域の生活拠点において整備してきた都市基盤を活かしながら、さらに利便性や効率性を強化し、多極型のコンパクトシティへの転換を図ることが必要である。

歴史・文化が蓄積し、行政・商業・交通・教育・文化・医療等の都市機能が集積している中心市街地は、子育て世帯から高齢者まで多くの人にとって、便利で豊かな生活を実現し得る地域であると言える。

多極型のコンパクトシティの中核となる中心市街地を再生させるためには、居住人口を回復させることが基本であり、急務であると考えます。

なかでも、人口減少の実態を端的に現している駐車場等の低未利用地に、住宅等が供給されるサイクルを構築することが喫緊の課題と言える。

街なか居住の促進策として、他都市では市営の賃貸住宅などが建設されている例もあるが、多額な公的資金を費やす割にはごく限られた人口回復にとどまっている。現下の厳しい経済情勢を勘案しながらも、民間活力で継続した街なか居住を進める必要がある。行政は民間活力を引き出すための環境整備と支援を行わなければならない。

こうした考え方のもと、街なか居住の現状と課題を踏まえ、次のことについて施策展開を図る必要がある。

- 1 魅力的な街なかライフスタイルの普及・啓発
- 2 値ごろ感のある住宅供給
- 3 魅力的で多様な住宅供給
- 4 良好な住環境の実現
- 5 街なか居住推進の環境整備のための公的支援

## 具体的な施策展開

### 1 魅力的な街なかライフスタイルの普及・啓発

#### (1) セミナー・シンポジウム等の開催等

魅力的な中心市街地でのライフスタイル(街なかライフスタイル)について、多くの市民がイメージを共有するとともに、これを実現する新たな住宅供給方式(コーポラティブ方式<sup>3</sup>や定期借地権方式<sup>4</sup>、敷地整序型土地区画整理事業<sup>5</sup>などを活用した方式)について、理解を深めていく必要がある。

このため、関係団体等と行政が連携し、セミナーやシンポジウム等の開催やパンフレット等による普及・啓発活動を推進すべきである。

#### (2) 新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施

魅力的な街なかライフスタイルを実現するための「モデルプロジェクト」を実施し、街なかにおける新しい住宅のモデルとその具体的な実現の手法(資金計画や事業手法など)、事業のプロセス等を広く一般に公開することにより、民間活力による継続的な住宅供給が展開されるよう、新たな住宅供給方式の普及を図るべきである。

---

<sup>3</sup> 自らの住宅を建設しようとするものが組合を結成し、戸建て注文住宅と同様に設計段階から共同で好みの集合住宅を建設する方式  
(参考資料 - 1参照)

<sup>4</sup> 借地借家法による「一般定期借地権」などを利用して、地主は土地を賃貸し、その土地に借地人が住宅を建設する方式  
(参考資料 - 2参照)

<sup>5</sup> 小規模な土地区画整理事業。登録免許税、不動産取得税が非課税となり、土地の入れ替えなど地権者の意向に対応できる。  
(参考資料 - 3参照)

## 2 値ごろ感のある住宅供給

### (1) 地価が顕在化しない手法の普及

居住アンケートによると、定期借地権付き住宅に住んでもよい条件として、「土地所有者が公的な安心できる機関であること」(31.4%)、「比較的安くすめること」(30.4%)と回答した人が多い。また、中心市街地での居住を希望した人は「マンション並みの価格で、一戸建て住宅やテラスハウス<sup>6</sup>に住むことができる」と回答した人が17.9%と全体の11.9%より6.0ポイント高いことから、中心市街地で比較的安く住める一戸建て住宅やテラスハウスなどが求められていることが分かる。

定期借地権の活用は、こうしたニーズに応え、地価を顕在化させずに、手頃な価格で、中心市街地の住宅地にふさわしい中低層の住宅を供給することができる手法の一つである。このような定期借地権付き住宅は、郊外での住宅供給や中心市街地での高層マンションに対して、価格面での市場競争力を持つことができる。また、土地所有者にとっても、土地を手放さず、かつ、賃貸住宅経営のように資金の借入リスクや空家リスクなどの経営リスクを負わずに、安定した地代収入を得ることができる。

現状では、定期借地権に対する認知が低いことから、セミナー等の開催や仲介する仕組みを構築することにより普及・啓発を図る必要がある。また、居住者にとって、現状では融資面での課題があるが、行政と金融機関が連携し、課題を解決することで普及を図るべきである。

### (2) 既存住宅の有効利用の促進

中心市街地に存する古い空家等の既存住宅を改修すれば、低い費用負担で居住が可能となる。仲介する仕組みを構築することにより、既存住宅に関する情報の充実、改修に対する融資や支援制度の紹介、性能評価や診断手法のアドバイスなどを行い、既存住宅の活用と流通の促進を図る必要がある。

なお、既存住宅の有効活用と流通促進は、我が国の住宅政策上の大きな課題と

---

<sup>6</sup> 接地性の高い長屋形式の集合住宅。近年、戸境壁を二重にするなどプライバシーに配慮した戸建て感覚のものも多い。

なっており、政府・関係機関においても研究開発の実施、新しい制度の創設などを行っている。このような全国での動きを注視しつつ、施策展開を図っていく必要がある。

### 3 魅力的で多様な住宅供給

#### (1) 多様なニーズに応え、良好なコミュニティ形成に寄与する住宅の普及

近年の中心市街地での住宅供給は、画一的な間取りの高層分譲マンションが一般的であった。このような高層分譲マンションにはない、多様なライフスタイルに合った魅力的な住宅、良好なコミュニティが形成されやすい住宅が求められている。これに応える手法の一つとして、設計段階から住宅購入者が関わることで、間取り等への居住者の多様なニーズを反映させることができ、入居前にコミュニティ形成が図れるコーポラティブ方式を採用した住宅供給方式がある。住宅の選択肢を増やす方法の一つとして、こうした方式の普及にも努めるべきである。

また、コミュニティの形成促進の観点からは、数名の高齢者が集まり、豊かで楽しみながら安心して暮らせるグループハウスなどの普及も考えられる。

#### (2) 定期借地権を活用した住宅の普及

居住に関する多様な考え方(居住形態、居住期間、費用負担など)にあわせ、多様な住宅選択ができるように、通常の家賃や借家だけでなく、定期借地権を活用した方式など、住宅選択の幅を広げることが有効である。

また、定期借地権には、先に述べた、地価を顕在化させない新規の住宅供給方式としての活用のほかに、既存住宅の有効利用、流通促進を図る手法として、建物(既存住宅)のみを売買し、土地については定期借地権とする方法も考え得る。既存住宅も含めた住宅の選択、流通の幅が広がることにつながり、こうした活用方法の普及、啓発にも努める必要がある。

このように、定期借地権を活用した住宅供給にも多様な方法があり、病院や行政サービスなどが整った「歩いて暮らせるまち」に、比較的安い価格で住まいを確保できるため、高齢者をはじめとして一定の需要に応えることが期待できる。

### **(3) 供給者と需要者をつなぐネットワークの構築**

土地や既存住宅の有効利用を希望する所有者や多様なニーズを持った需要者をつなぐための仕組みや、定期借地権を活用した住宅供給方式を新たな選択肢として提示し進めていく仕組みなど、街なか居住を推進する体制の構築、不動産会社、設計・コンサルタント会社、金融機関及び行政等が連携して、資金調達を含め総合的に相談できる窓口の設置などが必要である。

## **4 良好な住環境の実現**

### **(1) 土地の再編・交換分合の推進**

中心市街地における、使い勝手が良いといえない土地の形状を変えることにより、住宅地として有効利用を図るため、敷地整序型土地区画整理事業等による土地の再編・交換分合を進める必要がある。

### **(2) 建築物の高さ・景観の規制・誘導**

低層住宅の街並みが維持されている地域等においては、周辺との調和を図るとともに、良好な住環境の保全、優れた景観の維持・形成を図るため、景観法に基づいた規制・指導、建築物の高さ制限など景観に関する規制・誘導を行うべきである。

### **(3) 公園などの豊かな空間の整備**

中心市街地の魅力を高めるため、子どもを安心して遊ばせることができ、だれもが自由に散策し、レクリエーションなどに親しむことができる、緑豊かな憩いの空間を整備する必要がある。

### **(4) 歩いて暮らせる環境整備**

車に頼らず、徒歩や自転車などで暮らすライフスタイルを促進するため、歩行者と自転車の通行を分離し、安心して通行できる空間を整備する必要がある。また、利便性を高めるために、中心市街地を運行している100円循環バス等の公共交通を維持・改善していく必要がある。

## 5 街なか居住推進の環境整備のための公的支援

### (1) 供給者側に対する支援

駐車場地権者アンケートにおいては、定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸す条件として、「公的な安心できる機関が借り上げること」(19.7%)や「駐車場と同等以上の収益が見込めること」(18.3%)と回答した人が多い。住宅用借地の経営が土地所有者の選択肢の一つとなるためには、その収益が少なくとも駐車場経営と同等以上であるとともに、公的な機関が仲介していくことが必要である。

そのため、中心市街地の駐車場ニーズと居住ニーズのバランスに留意しつつも、固定資産税の軽減やそれに相応する補助など、住宅用借地へのインセンティブを用意するとともに、公的な仲介機関を構築すべきである。

### (2) 需要者側に対する支援

これまでに述べた、グループハウスやコーポラティブハウスなど、コミュニティ形成等にも資する、共同で建設したり、共同で居住する優良な住宅に対し支援を行うべきである。

本研究会が市と共同で行った「鳥取暮らし・二地域居住アンケート」によると、県外の方が希望する住まいのタイプは、「借家」(49.1%)や「土地付きの中古住宅」(25.5%)など、空家等の既存住宅を希望する人が多い。このことから、現在行っているUJI ターン者に対する住宅改修支援制度を継続するとともに、多様な賃貸居住のサポートについても検討すべきである。

### (3) 供給者と需要者をつなぐネットワークの構築(再掲)

街なか居住を推進する体制の構築、住宅供給に関する総合相談窓口の設置が図られるよう支援を行うべきである。

### (4) 新たな住宅供給方式のコーディネーター支援

新たな住宅供給方式による住宅供給を促進するためには、これらの仕組みを用いた事業計画の立案、土地所有者や入居希望者などへの分かりやすい説明をすること



ができ、入居者募集や資金手当て、設計内容の調整などのノウハウを持つコーディネーターの存在が不可欠である。

コーディネーターを育成するため、市は地元関係団体と共同で説明会や講習会を開催するなどの普及・啓発、支援活動を行うべきである。

## **早急に進めるべき施策**

で提案した具体的施策のうち、以下について早急を実施すべきである。

### **1 新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施**

魅力的な街なかライフスタイルのイメージを共有し、その普及を図るため、まず、本市の街なかにおける住宅供給のモデルプロジェクトを早急を実施する必要がある。

### **2 街なか居住推進のための環境づくり**

街なか居住を具体的に進めるためには、公的支援も含めた環境づくりが不可欠である。以下の4点について、総合的に環境整備を図る必要がある。

セミナー・シンポジウム等の開催等

供給者と需要者をつなぐネットワークの構築

建築物の高さ・景観の規制・誘導

供給者・需要者・コーディネーターに対する公的支援