

## 第1回まちなか居住促進検討会議 議事要旨

日 時 平成21年5月14日(木) 10:00～

場 所 長野商工会議所 2.3会議室(2階)

### 検討会議の主な意見

#### 1 出席者

区 分	名 前
委 員	北村会長、渡辺委員、野崎委員、米倉委員、鹿熊委員、広瀬委員、長澤委員、金澤委員、横山まちづくり推進課長(高見澤委員代理)、田中委員、越原タウンマネージャー
長野市	商工振興課 坂口係長、河口係長 まちづくり推進課 宮下室長、瀧澤係長、神田主査
事務局	㈱まちづくり長野 紅粉

#### 2 会議次第

- (1) 委員自己紹介
- (2) まちなか居住の概況とこれまでの取り組みについて
- (3) まちなか居住状況調査の実施について
- (4) 今後の進め方について
- (5) 意見交換

#### 3 内容

##### ○マンション等についての意見

- ・短期的な居住人口の増加には、マンション以外では難しい。そこで中心市街地で家を建てる等の個人への補助金への施策ができなくなると、その他の施策が難しい。
- ・居住人口の増加にはマンション以外に考えなければならない。転出者を減らすにはどうするか。もともと中心市街地で商売をしていて、居住スペースがあるにもかかわらず息子世代が郊外に転出しているような人を元の場所にどのように戻すかを考えたい。
- ・長野市のマンションの現状は、長野駅前以外のマンションはリスクが高く、今後の建設が見込めない。
- ・マンションはたいてい2LDKなどで、5人家族が住むような間取りではない。中心市街地のマンションに入るのは高齢者世帯が多いのではないか。マンションは一時的には人口増の要因となるかもしれないが、長期的にみればどんなものか。

##### ○中心市街地の住環境についての意見

- ・中心市街地は本来便利なところであったはずであるが、ダイエーが閉店するなど、一時は買い物に困るような不便な場所となってしまった。また、若い世代が郊外に家を建てるのも土地の価格の安さがあり、中心市街地への居住を難しくしている状況がある。その状況をどう克服していくかが課題。
- ・人口減少や世帯人口の減少、高齢化は中心市街地のみならず郊外の新興住宅地でも同様の問題となって

いる。将来的には中心市街地に集まって住まなければならないという理念は分かるが、現在の中心市街地は、店も無い病院も無いという不便さがある。まちなか居住促進の前に公共的施設の整備等の住む環境づくりが先ではないか。

- ・鶏が先か、卵が先かの議論でもあるが、居住人口の増加よりも先に店等を先に増やすことは難しい。また、そうは行っても中心市街地はインフラが整備されており、まだそれほど長野の街中は住みづらい状況ではないのでは。
- ・空き家や老人世帯が多いのは中心市街地に限らず、かつて新興住宅地であった三輪、若槻、浅川等でも同じ問題が起こっており、中山間地も同様である。その中でやはり社会資本が整っているところは中心市街地であり、利便性が一番高い。人が来る要素はあるので、どのように仕掛けていくかが問題。

#### ○中心市街地の低未利用住居等についての意見

- ・権堂周辺にも年寄りが一人で住んでいる家が結構ある。年寄りが亡くなると空き家になっている。そういった家がやっと更地になっているが。
- ・中心市街地内であっても地価が下がり、以前では考えられなかったような坪単価（20万円後半）で分譲される例が出てきているが、それはまだ少数で、特殊事情がある例。まだ多くの地主は地価の高いイメージを持っている。
- ・街の中の住宅となると、個性的な一戸建か高層化するしかないのが一般的だ。
- ・まちなかの住まいというと、100平米に満たないマンションか一戸建で1億円かかる住宅か、という極論になってしまいがちである。2～3軒からなるテラスハウスのような提案ができるのであれば、まちなか居住への見方も変わるのではないか。
- ・善光寺付近には古い屋敷が結構あり、利用されていない物件もあるように思えるが、そこへ投資して新しいものを見出していく事業者の動きはないか。
- ・古い物件でも東京の代官山あたりでは、家を改装して女性向けのセンスのいい寮のような賃貸物件が作られ、需要も増えてきているが、長野はそこまでは行かない。古い建物を改装して、賃貸で貸しても家賃があまり取れないので、採算にあわない現状がある。
- ・古い建物をそのまま居抜きで借りて、借主が自分で直して住むという需要はあまり多くは無いと思うが、あるのではないか。そういう人々を結びつけ、増やしていくことも必要ではないか。また、建築士会のまちづくり委員会では、蔵及び蔵造りの家についてその使用状況を調査し、マップに落としている。こういった情報が将来的に貸したい人と借りたい人を結びつけられるものになればと考えている。

#### ○新たな施策等についての意見

- ・県が楽園信州でやっているようなIターン支援がある様に、まちなか居住も誰をターゲットのするのかを考えなければならない。そのターゲットが若者なのかお年寄りなのか、郊外から呼んでくるのか、市外から又は県外からなのかで方策が変わってくる。
- ・個人に対しての補助金が難しいとなると、短期的な施策としてはローンの金利優遇を行うのはどうか。金利の優遇の方法は、事業所用の制度資金のように公金を預託金にあてるといったもの。長期的な施策としては、長野県が行っている都会からの移住施策のようなものがあるのでは。松本は市内へ移住する人が多く、その担当部署もあるようである。
- ・Uターン、Iターン支援をするにもそこに産業がなければ若者が戻って来られないため、産業振興とい

う視野もいれてかなければならない。また、郊外であっても車を運転しない者にとってはバス路線が減少し大変不便な場所であることには変わらない。中心市街地と郊外を結ぶ公共交通の整備が必要である。そしてその中心市街地も店や総合病院などの環境整備が求められている。

○まちなか居住状況調査についての意見

- ・中心市街地の建物について、どういった家屋がどのように分布していて、そこが空き家なのか、一人暮らしなのか等を調べ、その基礎資料を基にまちなか居住を検討していきたい。また、プライバシーの問題もあるが、事業者にこれらの情報発信をすることで中心市街地での暮らし再生に目を向けたい。
- ・中心市街地を対象とした調査は色々な形で行われてきた。歩行者通行量の減少の検証など、これまで行ってきた調査を踏まえ、まちなか居住調査の目的を明確にした方がいいのでは。
- ・調査項目に関して、調査結果が居住形態などの実態把握で終わってしまったのでは意味がないのでは。これはデベロッパーの仕事になるかもしれないが、一人暮らしのお年寄りがいたとして、その方にまちなか居住の重要性を理解いただき、協力していただいたり場合によっては動いていただいたりするには、時間がかかり、また、専門的な知識が必要となる。中心市街地の空き家が多数あるとしたならば、そこに人が住めるような状況をどのように作るかという方法まで踏み込んだ調査内容はどうか。