

第3回まちなか居住促進検討会議 議事要旨

日 時 平成22年2月16日(火) 14:00～

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	渡辺委員、西澤委員、田中委員、鹿熊委員、広瀬委員、長澤委員、横山まちづくり推進課長(高見澤委員代理)、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) 開会

(2) あいさつ

(3) 議事

①まちなか居住促進調査の報告 (NTT データ経営研究所)

②意見交換

③その他

(4) 閉会

3 内容

○まちなか居住促進調査の報告【㈱NTT データ経営研究所】

- ・報告では、実施モデルとして、総合マネジメントする組織が、定期借家方式によって既存物件(空き家を改装し、ブランディングによる移入、利便性による移入(高齢者・女性)、まちなか起業による移入により、250世帯・350人を増やす事業企画を提案した。
- ・また、具体的事業プランとして、エリアのブランド化、高齢者の居住スタイル(高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、コレクティブハウス)の提案、女性の居住スタイル(都会的コンセプト住宅、シェアハウス、セカンドハウス、SOHO、アトリエ付き住宅)の提案について説明が行われた。
- ・その他、不動産証券化、管理信託方式、定期借家方式、借り上げ助成金方式について京町家の例を上げての説明、中心市街地の空き物件(事務所ビル・幼稚園・一戸建て)についてコンバージョンした場合の例について説明した。

○まちなか居住促進調査の報告を受けての意見

- ・事業主体はどこがとるのか。一企業が責任をとってやるのが一番であるが、失敗した際のリスクが大きく、結果、参入は難しい。
- ・中心市街地の空き物件でハードがしっかりしているものがどのくらいあるか。実際の木造はかなり老朽

化している。現実的には耐震改修が問題になる。個人のもっている住宅をどのように改修して行くかなどの問題もあり、事業主体が難しいのでは。

- ・シェアハウスを企画する会社に各不動産屋が物件を提出する。10軒、20軒まとまって、どう運営していくかが鍵となる。
- ・原村、茅野市のような首都圏からブランド力があるところはビジネスになる。
- ・門前暮らしのススメでは住みたい人の潜在的な需要はあるようだ。しかし、実際の空き家の状態は悪い。
- ・事務所ビルの住宅転用について、ビルのオーナー以外の方が事業を進める方法があるのか。
- ・この企画書にあうように借り上げ・助成金方式が考えられる。
- ・首都圏からの移住については可能性がある。
- ・マーケットを首都圏に求めるのは有効である。
- ・企画提案にあるような事例は現実としてあるようだが、長野で実施する場合の事業主体が難しい。長野市などの行政がどうかかわっていくかというような視点も取り入れるべきでは。

以上の検討委員の議論を考慮して、企画提案を修正し、次の協議会総会で調査事業の報告を行う。