

6. 公営住宅等を整備する事業，中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住推進の必要性

(1) 現状分析

北九州市では、過去の都市構造形成の経緯から、低密度な市街地が郊外に拡大したが、人口減少、高齢化の進行を踏まえ、街なかの空洞化に対応するため、近年は、街なか居住の促進を図るなど、コンパクトなまちづくりを進めている状況である。

小倉都心地区には、リバーウォーク北九州等、文化・情報・商業・業務の高次都市機能、市立医療センター、総合保健福祉センター、子育てふれあい交流プラザ等の都市福利施設が集積しており、居住ニーズに対応した魅力ある居住環境が形成されつつある。

近年では、居住環境の整備の進展等に伴い、小倉都心地区では、民間のマンション開発が徐々に増えつつあり、高層のタワー型マンション等、比較的大規模な住宅供給も進められており、居住人口が増加しつつある。小倉都心地区の居住人口は、10年間で8.2%増、世帯規模は、1.74人/世帯に縮小し、比較的若年層の比率が高い状況である。一方、JR小倉駅周辺の利便性が高い地区で、地価が大幅に下落し、低未利用地がまだ多く存在している。今後は、都心の魅力ある居住環境を生かして、高齢者やファミリー層等の多様なニーズに対応した良好な居住環境の整備を図りつつ、都心居住を更に促進していくことが重要である。

(2) 住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境のための事業等、街なか居住の推進の必要性

このような現状を踏まえ、小倉都心地区の活性化に向けて、都心の充実した居住サービス機能の集積や、職住近接等の地理的条件を活かし、街の活力の向上に資する定住人口のさらなる増加を図る。

具体的には、街なか居住を推進するための事業として、民間活力を生かしながら、多様な居住スタイルに対応した質の高い居住環境の整備、住宅取得者等への支援など、一体的な事業の推進を図ることが必要である。

(3) フォローアップの考え方

毎年度、事業の進捗調査を行い、状況に応じて必要な改善措置を講じる。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：西小倉駅前第一地区市街地再開発事業(再掲)</p> <p>内容：住宅(190戸)</p> <p>位置：北九州市小倉北区室町二丁目9番</p> <p>地区面積：0.5ha</p> <p>実施時期：H19～H22年度</p>	<p>西小倉駅前第一地区市街地再開発組合</p>	<p>都心居住を促進する施策に位置付けられる事業であり、都心という恵まれた立地条件にありながら、これを活かした土地の高度利用が不十分で、木造家屋の老朽化、関連する都市計画道路の整備など、都市機能の早急な更新が求めら、都市計画道路等の公共施設と住宅・商業機能を備えた民間再開発ビルを一体的に整備し、良好な都市型住宅の供給を推進する。</p> <p>この効果としては、付加価値の高い快適な居住環境を形成するとともに、歩行者空間を創出し、賑わいのある街並みの形成等が図られることから、昼間人口の拡大による活力向上のために必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業)</p> <p>実施時期：H19年度～22年度</p>	



【西小倉駅前第一地区市街地再開発事業の完成イメージ】



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：(仮称)旧小倉ホテル跡地整備事業 (再掲)</p> <p>内容：医療モール、商業施設、分譲住宅等</p> <p>位置：小倉北区船場町3番</p> <p>実施時期：H22～24年度</p>	<p>住友不動産株式会社</p>	<p>都市福利施設の充実と都心居住を促進する施策に位置付けられる事業であり、商店街エリアと大型商業施設の中間に位置する地区に、医療モール、分譲住宅、商業施設及び交流センターを整備するものである。</p> <p>この効果としては、都市福利施設の充実による賑わい創出に資する空間の形成により昼間人口の拡大・活力向上のほか、隣接街区と調和する連続したオープンスペースを確保することで、付加価値の高い快適な居住環境や土地の有効活用による夜間人口の拡大が図られることから、来街者の利便性向上による歩行者通行量、年間来店者数の向上並びに都心居住による活力ある街の形成のために必要な事業である。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>付加価値の高い快適な居住環境や賑わい創出に資する空間形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は3.0m以上(工作物その他支障となるものを設けない) ・ 建築物の外壁等の色は、周辺環境に調和させる ・ 広告物及び看板類は、自己の用に供するものに限定し、周辺の美観に配慮 </div>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業)</p> <p>実施時期：H22年度</p> <p>なお、H23～24年度に社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)を活用</p>	

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：優良賃貸住宅供給支援事業</p> <p>内容：地域優良賃貸住宅（一般型・特定優良賃貸住宅及び高齢者型・高齢者向け優良賃貸住宅）の供給を支援する事業</p> <p>位置：一般型・特定優良賃貸住宅 街なか(小学校区単位131校区のうち107校区)、高齢者型・高齢者向け優良賃貸住宅 市内全域 中心市街地エリア内の物件について優先的に認定</p> <p>実施時期： H6年度～</p>	<p>北九州市 (供給主体は民間)</p>	<p>中心市街地等への良質な賃貸住宅の供給を促進する施策に位置付けられる事業であり、本事業は、人口減少や高齢化の進行が著しく、また、良質な賃貸住宅が不足する状況にある中心市街地等において、ファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給を支援（建設費補助、家賃減額補助）するものである。（平成22年度認定分から家賃減額補助を廃止し、以後は既認定分の家賃減額補助を実施）</p> <p>この効果として、中心市街地等での良質な賃貸住宅の供給により、若年世帯の定住促進、高齢者の居住の安定確保が見込まれるため、都心居住や就業を支える多様な機能が充実した活力あるまちの形成に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)</p> <p>実施時期： H6年度 ～26年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：住宅市街地総合整備事業（長浜地区）</p> <p>内容：除却戸数 96 戸、除却件数 102 件、賃貸コミュニティ住宅建設戸数 69 戸、戸建住宅分譲地 13 区画（2,100 m²）、道路の整備 5 路線、延長 622m（西地区 1 路線、東地区 4 路線）、児童館建設 1 棟</p> <p>位置：小倉区長浜町、末広一丁目</p> <p>実施時期：H13～23 年度</p>	北九州市	<p>長浜地区は小倉都心地区に位置し、小倉駅に近接した住宅地としての高いポテンシャルを持っているが、比較的区画割が整い、幅員 4 m 前後の道路があるエリアと道路が狭隘で宅地も狭小なため、民間による建て替えが進まず、極度に老朽住宅が密集し、火災等の災害発生時に大火が生じる危険性が高く、また日照、通風等の居住環境に問題を抱えるエリアを併せ持つ地区でもある。</p> <p>本事業は、都心居住を促進する施策に位置付けられる事業であり、この地区の位置的な利便性を活かし、老朽木造住宅が密集し、防災性や居住環境に問題を抱えているエリアを対象に、道路やコミュニティ住宅等の整備を行う。</p> <p>この効果としては、安全で快適な居住環境を創出することが可能となるため、昼間人口の拡大による活力向上のために必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金（住宅市街地総合整備事業）</p> <p>実施時期：H13 年度～23 年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：(仮称)旧小倉ホテル跡地整備事業 (再掲)</p> <p>内容：医療モール、商業施設、分譲住宅等</p> <p>位置：小倉北区船場町3番</p> <p>実施時期：H22～24年度</p>	<p>住友不動産株式会社</p>	<p>都市福利施設の充実と都心居住を促進する施策に位置付けられる事業であり、商店街エリアと大型商業施設の中間に位置する地区に、医療モール、分譲住宅、商業施設及び交流センターを整備するものである。</p> <p>この効果としては、都市福利施設の充実による賑わい創出に資する空間の形成により昼間人口の拡大・活力向上のほか、隣接街区と調和する連続したオープンスペースを確保することで、付加価値の高い快適な居住環境や土地の有効活用による夜間人口の拡大が図られることから、来街者の利便性向上による歩行者通行量、年間来店者数の向上並びに都心居住による活力ある街の形成のために必要な事業である。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>付加価値の高い快適な居住環境や賑わい創出に資する空間形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は3.0m以上(工作物その他支障となるものを設けない) ・ 建築物の外壁等の色は、周辺環境に調和させる ・ 広告物及び看板類は、自己の用に供するものに限定し、周辺的美観に配慮 </div>	<p>支援措置の内容：社会資本整備総合交付金 (優良建築物等整備事業)</p> <p>実施時期：H23年度～H24年度</p> <p>なお、H22年度に社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業)を活用</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：北九州市 住まい支援事業</p> <p>内容：良質な住宅を購入、建設する者に対して利子補給金を交付</p> <p>位置：北九州市内の「住まい支援事業対象物件」に登録された住宅・土地 中心市街地エリア内の物件について優先的に認定</p> <p>実施時期： H17～21年度</p>	<p>北九州市</p>	<p>市外から市内の中心市街地等への転入を促進する施策に位置付けられる事業であり、市外から転入して市内において良質な住宅を購入し、又は建設する者に対し、借入金の利子補給を行い、住宅取得を支援するものである。(新規認定は平成21年度分で終了し、以後は既認定分の利子補給を実施)</p> <p>この効果として、エンドユーザーに対する住宅取得の支援により、良質な住宅の建設や住宅取得の促進が期待されるため、昼間人口の拡大による活力向上のために必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容： 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業(公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業)と一体の効果促進事業)</p> <p>実施時期： H17～21年度</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：中心市街地における共同住宅供給の促進</p> <p>内容：中心市街地における優良な共同住宅の供給を支援する事業</p> <p>位置：中心市街地活性化基本計画の区域内（約380ha）</p> <p>実施時期：H20～24年度</p>	<p>北九州市（供給主体は民間）</p>	<p>中心市街地への質の高い住宅供給を促進する施策に位置付けられる事業であり、本事業は認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域内で行われる良質な住宅系プロジェクトに対し、支援策の活用を図り、民間事業を推進するものである。</p> <p>この効果として、中心市街地における質の高い民間住宅の供給促進が期待されるとともに、土地の有効利用、市街地環境の改善等が見込まれるため、都心居住や就業を支える多様な機能が充実した活力あるまちの形成に必要な事業である。</p>		