

谷戸地域対策検討事業（案）

都市部都市計画課

1 谷戸を活性化させる視点

(1) 谷戸地域の都市機能更新

① 谷戸地域再開発事業

課題 (現状)	<p>谷戸内は、狭隘道路や階段状道路が多いため、車が入らない場所が多く存在する。</p> <p>これに起因して、谷戸の奥や上部に居住する高齢者等に生活不便を及ぼしており、空き家の増加も招いている。</p> <p>谷戸の平地部分は、住宅が密集しており、生活道路網が脆弱で、かつ、広場等が少ないなど防災上危険である。</p>
対応策	住宅密集部分を再開発し、併せて谷戸上部に住む住民の生活道路網を整備し、谷戸地域の活性化を目指す。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・交通環境の改善 ・空き家の減少 ・生活利便性の向上 ・防災性の向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発法や密集市街地法による事業地の適合性 ・住民、地権者等の合意形成 ・発意から事業完了まで長期間を要する。多額な整備費 ・事業者に対する県及び市の補助金交付 ・再開発に対する国の補助率削減の方向
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・市による事業構想の策定、地権者等への事業説明 ・地権者等による組織の立上げと地権者等間の合意形成 ・都市計画決定等（上位計画及び個別計画） ・事業者による組合設立と事業計画の県の認可 等
他都市 類似施策	<p>北九州市斜面移動支援システム事業 対象戸数119戸 事業費54億円（うち国補助28億円）</p> <p>長崎市斜面地再開発事業</p>
関係課	道路管理課、上下水道局水道管路整備課・下水道管渠課 市街地整備景観課、都市計画課
実現可能性	D
実施時期	

(1) 谷戸地域の都市機能更新

② 谷戸地域の道路等整備事業

課 題 (現状)	谷戸内は、狹隘道路や階段状道路が多いため、車が入らない場所が多く存在し、救護活動や消火活動等の面で難がある。 また、谷戸の奥や上部に居住する高齢者等に生活不便を及ぼしており、空き家の増加も招いている。
対応策	狹隘道路の拡幅整備、袋路状道路における車両転回場所の整備、階段状道路のスロープ化、私道整備の助成、広場の整備などにより、谷戸地域の環境改善及び活性化を目指す。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・ 交通環境の改善・ 防災性の向上・ 空き家の減少・ 生活利便性の向上・ 救護活動や消火活動の向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・ 多額な整備費・ 住民、地権者等の合意形成・ 土地、家屋等の収用や移転・ 整備後の秩序ある土地利用
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・ 市による事業構想の策定、地権者等への事業説明・ 地権者等の合意形成・ 土地、家屋等の収用や移転
他都市 類似施策	
関係課	交通計画課、道路管理課、道路建設課、道路補修課
実現可能性	C
実施時期	

(2) 空き家、空き地の有効活用

① 老朽危険空き家対策事業

課 題 (現状)	<p>谷戸地域には、老朽化により倒壊の可能性があるため、近隣住民に危害を及ぼすおそれのある空き家が散見される。このような空き家は、防犯・防災等の観点から除却することが望ましい。</p> <p>しかし、同地域内の一般的な木造一戸建て住宅の解体には200万円前後の費用がかかるため、そのまま放置されているものが多い。</p> <p>なお、古家付きで土地を売却したくても買手がつかないため、そのまま継続所有している持ち主も存在する。</p>
対応策	<p>市が老朽危険家屋と認定した建物で、かつ、所有者が土地・建物を市に寄付したものにあっては、市が解体のうえ敷地整備を行い、広場等として周辺住民の利用に供することを旨とする。</p> <p>なお、整備後の管理は、地元の町内会が行うものとする。</p>
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険家屋の減少 ・公共空間の増 ・地域コミュニティの向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物所有者の寄附申出意思 ・市の財政負担（解体から跡地整備まで1か所平均350万円） ・地元町内会の協力体制
事業実施 までの流れ 概算予算	<ul style="list-style-type: none"> ・対象家屋の判定 ・土地及び建物所有者への寄附申出意思の確認 ・地元町内会との調整
他都市 類似施策	<p>長崎市老朽危険空き家対策事業 700万円（350万円×2箇所）【国費45%】</p>
関係課	公園建設課、建築指導課、都市計画課
実現可能性	C
実施時期	

(2) 空き家、空き地の有効活用

② 空き家バンク制度事業

課 題 (現状)	<p>谷戸上部の空き家は借り手が少なく、そのため入居のための設備投資がされずに長期間放置され、老朽化により更に借り手がつかないという悪循環に陥り、老朽危険家屋になっていく状況にある。</p> <p>このような物件は、通常の不動産広告をしても成約に至ることは少なく、また費用対効果の面で、広告が出されていない物件が多い。</p>
対応策	<p>空き家住宅所有者の要請に基づき、市役所のホームページに空き家住宅を紹介する。これには、不動産業者又は市職員が物件を現地調査し、住宅のセールスポイントや周辺住民の声も掲載し、今まで不動産屋が紹介しなかった視点から物件を紹介するなどして、空き家の軽減を目指す。</p> <p>なお、空き家住宅や賃貸住宅の所有者に、本制度の周知を図る。</p>
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・空き家の減少による生活環境の改善・谷戸居住者の増加による活性化・地域コミュニティの向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・制度の周知・空き家住宅所有者の要請・不動産業界及び周辺住民の理解・市の介入度合
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・商工会議所及び不動産業界との調整・職員による空き家の再調査・オーナーの特定・合意形成・物件の調査、周辺住民の声の聴取・(ファーストマイホーム制度担当課との連携)・紹介ホームページの作成
概算予算	
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none">・他都市多数・(東京R不動産)
関係課	<ul style="list-style-type: none">・都市計画課
実現可能性	A
実施時期	H23年

(2) 空き家、空き地の有効活用

③ 車両一時待機所整備事業

課 題 (現状)	<p>谷戸地域には、駐車場がほとんどなく、また狭隘な道路が多いため、一時的に駐車して訪問看護業者や宅配業者が目的の家に行くには、谷戸の入口に車を止めて、狭隘道路を歩き、更に先の階段を上らねばならない。</p> <p>結果として一部道路に路上駐車が集中し、平成9年の市民アンケートでも対策を要望する意見が多くあった。</p>
対応策	<p>市が車両待機所又は駐車場（コインパーキング等）設置を支援する。</p> <ul style="list-style-type: none">・採算性調査の協力・設置費用の助成・訪問看護・宅配・公共等車両で、一定時間内の駐車にあつては駐車料無料とするなどの措置
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・違法駐車車両の減少・福祉、公共サービスの向上・生活利便性の向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・土地所有者の意向・採算性・市の財政負担と費用対効果・駐車場等としての継続性
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・土地所有者の発意・事業提案、審査、補助決定 等
他都市 類似施策	
関係課	交通計画課、道路管理課
実現可能性	C
実施時期	

(2) 空き家、空き地の有効活用

④ レンタル農地あっせん事業

課 題 (現状)	谷戸地域の空き地は、地形特質やアクセス等から、有効に活用されていないものが多いものの、谷戸の奥や外縁部の土地にあっては、家庭菜園的に利用されているものを見受ける。 なお、現状の市民農園については、そのほとんどが市街地から遠く、生活に身近なものとは言い難い。
対応策	「歩いて行ける市民農園」をコンセプトに（仮称）農園バンク制度を導入し、市のあっせんにより用地提供者と耕作希望者をマッチングさせレンタル農地の普及を図り、空き地の有効活用を目指す。 市が、土地や工作用具保管施設の整備費用の一部を補助する。 なお、レンタル農地の契約・地代等は当人同士で行うものとする。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・空き地の有効活用・谷戸イメージの向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・用地提供者の存在・耕作希望者の存在・少額だが市の財政負担
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・用地提供者の募集・耕作希望者の応募・補助金申請、交付
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none">・NPO法人等多数あり
関係課	<ul style="list-style-type: none">・農林水産課
実現可能性	B
実施時期	

(3) 空き家の建て替え、修繕の促進

① 住宅建替費用助成事業

課題 (現状)	谷戸上部の空き家については、解体費用は平地に比べおよそ2.5倍であり、住宅の新築費用にあつては3割程度高くなると言われている。 これが、空き家の解体や建て替えを阻害している要因の一つである。
対応策	旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震診断の結果、耐震性能が基準以下であったものの建て替えに係る解体費用と、建築費用の一部を助成し、住宅の建て替え促進と耐震性の向上を目指す。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・空き家の減少による生活環境の改善・市街地の防災性の向上・谷戸居住者の増加に伴う活性化
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・旧耐震基準で建てられた木造住宅所有者の意向・市の財政負担
事業実施 までの流れ 概算予算	<ul style="list-style-type: none">・耐震診断の要請、実施・建て替え計画書の作成、審査・補助金交付・工事監理費補助金交付
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none">・東京都区内等多数
関係課	建築指導課、都市計画課
実現可能性	B
実施時期	

(3) 空き家の建て替え、修繕の促進

① リフォーム補助事業

課 題 (現状)	鉄道駅に近い谷戸地域の空き家については、狭隘道路や階段状道路などから、住宅に車が横付けできないものの、アクセスの良さから、若年層の需要が見込まれる。 しかし、長期間放置されている空き家にあっては、入居には耐えられない物件も見受ける。
対応策	売買契約が成立した空き家の買主又は賃貸借契約が成立した空き家の貸主にリフォーム費用を助成し、空き家への居住を促す。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の減少による生活環境の改善・ 谷戸居住者の増加に伴う活性化
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・ 買主、貸主の意向・ 空き家の売主に対しリフォーム補助をした方が、売却活動を行うに有利であり、成約も高まる可能性がある・ 市の財政負担
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・ 買主、借主からの要請・ リフォーム計画書の作成、審査・ 補助金交付
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none">・ 三浦市等多数
関係課	都市計画課
実現可能性	C
実施時期	

(4) 谷戸地域に対するイメージの転換

① 谷戸地域のPR手法検討事業

<p>課 題 (現状)</p>	<p>谷戸地域は、歩行者や車両通行に難はあるものの、みどりに触れ合うことができる閑静な市街地で、その上部の夏季は比較的涼しい。また、一部は容易に鉄道駅まで歩けるなど、居住する者にとってプラス面もある地域であるが、空き家は増加傾向にある。</p> <p>この状況は、地域コミュニティの崩壊につながる事が予想され、居住者にとっては防犯面の不安も大きくなる。</p> <p>また、家屋の賃貸や売買の情報は、借り手や買い手のない物件にあっては消極的になり、空き家の状態が継続するという悪循環に陥ってしまう。</p> <p>谷戸地域は、横須賀市特有の市街地の形態であるが、市は今までに当該地域のイメージアップを図るなどの広報活動を特に行っていない。</p>
<p>対応策</p>	<p>谷戸地域の良いところを、積極的かつ継続的に情報発信し、谷戸の活性化を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 谷戸地域のマイナスイメージの部分打ち消し、プラス部分の情報を強く発信するものとして、ホームページに谷戸地域の魅力や居住メリットを紹介していく。 ・ 過去に取材のあったマスコミ等（噂の東京マガジン・スーパーJチャンネル等）に取り組みの経過を情報発信し、放映等してもらう。 ・ 吉本興業の「あなたの街に住みますプロジェクト」に応募 等
<p>事業効果 (主なもの)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 谷戸地域のイメージアップ ・ 交流人口の増
<p>実施上の 問題点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効果的なPR手法の検討
<p>事業実施 までの流れ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者等からの情報収集 ・ 商工会議所との調整 ・ 地元町内会との調整 ・ ホームページ等による情報発信（空き家バンクとのリンク） ・ マスコミの活用
<p>他都市 類似施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多数（地域のPR）
<p>関係課</p>	<p>広報課、商業観光課、都市計画課</p>
<p>実現可能性</p>	<p>A</p>
<p>実施時期</p>	<p>H23年</p>

2 谷戸を低密度化させる視点

(1) 上部住民の平地への移動

① 谷戸住民受け入れ住宅事業

課 題 (現状)	<ul style="list-style-type: none"> ・谷戸上部の地域は、買い物、ゴミ出し、通院等の面から高齢者等にとって生活環境が良いとは言えない。 ・これら住民は、同町内の平地に移り住みたいという希望を持っているが、住宅の売り手、貸し手がなく、転居先の住宅購入費や家賃の問題で、移り住めないのが現状である。 ・谷戸上部居住者が介護サービス等を受ける際は、階段を降ろすサービス等、平地に比べ余分なサービスが必要になり、それに伴う行政コストが発生している。
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・平地の民間賃貸住宅に転居した者への家賃補助（平地の市営住宅へのあっせん） ・（空き家バンクを利用した入居者の募集） ・（県立福祉大学学生居住事業） ・（高齢者住宅相談事業）
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等の生活環境の改善 ・谷戸上部の低密度化
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・対象者の選定（現在住宅が、自己所有のみか賃貸も含めるか） ・現住宅への入居がない場合、空き家の増加が懸念される。 ・市の財政負担
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクによる現住宅への入居者募集 ・平地賃貸住宅への転居認定 ・家賃補助
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none"> ・所沢市 ・東京都区 ・我孫子市
関係課	介護保険課、市営住宅課、都市計画課
実現可能性	B
実施時期	

(1) 上部住民の平地への移動

② 高齢者等住宅相談拡充事業

課題 (現状)	<p>谷戸地域の上部に居住している高齢者等は、日常生活の不便さから平地に移住したいという希望を持っている者も多いと思われる。</p> <p>しかし、高齢者等は、転居に関する情報を収集しやすい環境にあるとは言えず、手助けを行う必要がある。</p> <p>現在、都市計画課において、高齢者等住宅相談事業を委託により行っているが、相談者はさほど多くなく、本制度が市民に広く周知されているとは言えない。</p>
対応策	<p>高齢者等住宅相談事業のより一層の充実を図り、谷戸上部高齢者等の平地への移転を促す。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 広報手段の見直し（町内会回覧、ポスティング等）・ 市職員も相談員として参加・ 公営住宅入居募集情報など行政情報の積極的提供・ 谷戸地域再開発事業
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者の生活環境の改善・ 谷戸上部の低密度化・ 居住住民のニーズ把握
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・ 事前予約制、月1回の開催では敷居が高いのでは。気軽に受けられる体制の整備（町内会館等に出向いた方がよいか）・ 市営住宅課との協力関係
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・ 周知方法の見直し・ 実施体制の見直し
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none">・ 多数（高齢者住宅相談事業）
関係課	市営住宅課、都市計画課
実現可能性	A
実施時期	H23年

(2) 秩序あるまちづくりの誘導

① 用途地域等の見直し事業

<p>課 題 (現状)</p>	<p>平成22年に改訂した横須賀市都市計画マスタープランでは、将来の都市のあり方を、拠点市街地は都市機能の集積を図り、谷戸地域を含む郊外市街地にあつては、低密度化を図るものとしている。</p> <p>また、同プランでは、重点的土地利用誘導の方針と整備方策において、谷戸地域の低密度化・環境改善を掲げている。</p> <p>谷戸地域にあつては、車が宅地に横付けできない地域ではほとんどが低層建築物で構成されており、空き家率が高く、人口も大きく減少している状況にある。</p> <p>一方、谷戸地域の現状を用途地域の指定状況で見ると、上部には第1種低層住居専用地域が指定され、低部には中高層建築物が建築可能な第1種中高層住居専用地域等が指定されている。</p> <p>これは、現都市計画制度に基づき、昭和48年に用途地域が指定されて以降、抜本的な見直しがされていない。</p> <p>都市計画マスタープランによる方針に基づく市街地像を実現するうえで、用途地域等の見直しを計画的に行うべきである。</p>
<p>対応策</p>	<p>計画的な用途地域等の見直しにより、谷戸地域の低密度化を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の見直し（中高層系から低層系に変更、容積率の引下げ） ・高度地区の見直し（建築物最高高さ限度の引下げ） ・風致地区、景観地区の導入等
<p>事業効果 (主なもの)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・谷戸地域の低密度化、低層化の実現 ・良好な都市景観の形成
<p>実施上の 問題点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用規制の強化 ・地権者等の合意形成 ・既存不適格となる建築物の存在
<p>事業実施 までの流れ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用及び建築物の実態調査 ・既存不適格となる建築物の実態調査 ・地権者等の合意形成 ・都市計画の決定又は変更手続き
<p>他都市 類似施策</p>	
<p>関係課</p>	<p>緑地管理課、市街地整備景観課、建築指導課、開発指導課、都市計画課</p>
<p>実現可能性</p>	<p>B</p>
<p>実施時期</p>	

(2) 秩序あるまちづくりの誘導

② 緑化事業

課 題 (現状)	<p>谷戸地域内の土地は、過去においては、職場（軍関連施設）に近いなどの利点により住宅地として使用されたが、現在は道路交通網の充実や生活利便性などから、住宅地としてのポテンシャルが低下し、空き家も多くなるなどして生活環境が悪化している。</p> <p>また、谷戸上部の宅地や山林については、所有者が売りに売れない状況にあり、苦慮している。</p>
対応策	<p>宅地や山林の所有者から市への寄附要請に応じ、公園・緑地・広場等として住民の利便に供することを旨とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者からの寄附採納 ・市又はNPOや地元町内会により維持管理
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・谷戸地域の環境改善 ・放置された空き家、空き地の減少 ・住民への憩いの場の提供
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の意向 ・寄附土地の所有権移転に関わる費用の負担（所有者か市か） ・住民の利用に供するための整備費 ・寄附を受けた土地の管理方法 ・小規模土地の寄附採納の是非
事業実施 までの流れ 概算予算	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の寄附申出 ・所有権移転登記 ・必要に応じた土地整備
他都市 類似施策	
関係課	環境企画課、緑地管理課、公園建設課
実現可能性	C
実施時期	

3 谷戸居住者の生活防衛の視点

(1) 老朽危険家屋の解消

① 老朽危険家屋是正指導事業

課題 (現状)	老朽度の著しい家屋は、倒壊等により隣家に危害を及ぼすおそれが高く、道路通行に支障を及ぼすことも十分予測される。また、それが空き家の場合は、害虫類の発生源にもなりかねない。同時に、地域の景観を損ねている。 加えてこのような家屋は、周辺住民の防犯、防災上の不安感を煽る要素でもあり、早急に是正を行う必要がある。
対応策	老朽危険家屋と認定したものの所有者に対し、建築基準法第8条に基づき除却等の是正指導を行い、安全、安心な谷戸地域の環境づくりを目指す。
事業効果 (主なもの)	安全、安心な生活環境の実現
実施上の 問題点	建築基準法第8条による行政指導は、努力義務であるため、実効性に疑問がある。
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・現地調査による老朽危険家屋の認定・家屋所有者に対する是正指導書の発布
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none">・長崎市老朽危険空き家対策事業・足立区老朽危険建築物対策事業
関係課	建築指導課、都市計画課
実現可能性	A
実施時期	H23年

(1) 老朽危険家屋の解消

② 老朽家屋解体費助成事業（固定資産税の差額に対する対応）

課 題 (現状)	<p>谷戸地域内における空き家の土地の固定資産税額は、空き家を除却した場合、建っていた土地と比べ最大4倍の額になる。</p> <p>このことから、利用見込みのない空き家が放置され、老朽危険家屋になってしまうこともある。</p>
対応策	<p>老朽危険空き家を除却した土地で、土地の固定資産税額が上昇する場合にあっては、その所有者に対し土地の固定資産税額の減免措置を検討し、老朽危険家屋の解消を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 除却により、固定資産税額がどの程度上昇するかを対象土地ごとに算出し、その5年分の額を、除却費用として助成する。固定資産税額が上昇しない物件に対しても、最低保証額を助成する。 ・ (又は除却しても、5年間は固定資産税額を据え置くという特例措置を設ける。)
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の減少による生活環境の改善 ・ 長期的な視点での税収の増加
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高額な建物除却費に見合わない助成額 ・ 個別の固定資産税額からの算出ではなく、上限は他都市類似施策同様一律にするべきかどうか。 ・ 除却後に固定資産税額が上がることを伝える手法。
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象住宅の調査 ・ 固定資産税上昇額の計算 ・ 除却計画書の提出、審査 ・ 除却費用の一部補助
他都市 類似施策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大崎町 ・ 曾於市
関係課	資産税課、建築指導課、都市計画課
実現可能性	B
実施時期	

(2) 住民の生活サポート

① 神奈川県立保健福祉大学学生居住支援事業

課題 (現状)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 谷戸地域上部の賃貸住宅では、賃貸契約成立が見込めないため、リフォームせずに放置されることにより、老朽危険家屋の予備軍となっている物件がある。 ・ 階段状道路上部の住民（高齢者等）は、ゴミ出しや買い物等に支障をきたしている。 ・ 県立福祉大学の学生は、ボランティア活動に積極的な学生が多い。しかし、昨今の不況により、生活のためのアルバイトの時間が増加しており、ボランティア活動に参加できなくなっている学生も多い。
対応策	<p>階段状道路上部の空き家にリフォームを施し、福祉大の学生に低額で貸し出すことにより、大学生の生活サポートを目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居した学生は、低額家賃で居住する見返りに、近隣高齢者等のゴミ出し、買い物等の地域奉仕活動を行い、その報告書を毎月市に提出する。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者等の生活環境の改善 ・ 学生の余剰時間を使ったボランティア活動の推進 ・ 市及び大学の対外的PR
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象物件の選定 ・ 契約の形態 ・ リフォーム補助又は家賃補助のための市の財政負担
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象物件の選定 ・ リフォーム補助の実施 ・ 居住～報告書の提出（家賃補助の実施）
他都市 類似施策	なし
関係課	都市計画課
実現可能性	B
実施時期	

(2) 住民の生活サポート

② 買い物宅配サービス拡充事業

課題 (現状)	<p>谷戸上部に居住する高齢者等にとって、日常生活における買い物は、足腰が弱くなるにつれ、大きな負担となっている。</p> <p>それを補完すると考えられるネットスーパー等では、一定以上の階段状道路上部の家屋には、宅配サービスを実施していない。</p> <p>したがって、家の中での生活は十分にできるにもかかわらず、買い物が難しくなり、住み慣れた土地を離れざるを得なくなる住民もいる。</p>
対応策	<p>買い物物品の宅配サービスを、谷戸地域全域に及ぶようにし、住民の生活サービスの拡充を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 宅配業者や店舗等と交渉し、宅配サービスのルールを導入する。・ 協力業者、店舗等についてマスコミへのPRを行い、事業者側にメリットを与える。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・ 谷戸居住者の生活環境の改善
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・ 居住者ニーズの把握・ ネット等を使えない者に対するオーダー方法の検討・ 事業者・店舗等のメリットの画策
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・ ニーズの調査・ 事業者との交渉
他都市 類似施策	和歌山県等
関係課	商業観光課、都市計画課
実現可能性	B
実施時期	

(2) 住民の生活サポート

③ 出張商店支援事業

課題 (現状)	<p>谷戸地域においては、高齢化が進んでいる。日常生活における買い物は、足腰の弱ってきている高齢者などにとって、重たいものの持ち運びや、一度に大量なものを運ぶことが難しく、大きな負担となっている。</p> <p>日常の買い物の負担を軽減することで、生活環境の改善につながるような仕組みを講じる必要がある。</p> <p>(上記「買い物宅配サービス事業の支援」の代替案)</p>
対応策	<p>指定の日に、商品を積んだ車両に来てもらい、買い物をしてもらう。</p> <p>町内会館等の駐車場や空き地を提供し、町内会等のイベントのある日を指定するようにする。</p>
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・谷戸居住者の生活環境の改善 ・地域コミュニティの向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者ニーズの把握 ・採算（行う事業者の確保、価格設定、品ぞろえ） ・車両の駐車場所の確保 ・事業者のメリットの画策
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズの調査 ・事業者との交渉
他都市 類似施策	多数
関係課	商業観光課、都市計画課
実現可能性	C
実施時期	

(3) 住民の交通事情の向上

① 乗合タクシー導入促進事業

課題 (現状)	<p>鉄道駅やバス停留所までの距離が遠く、高齢化が著しい谷戸地域においては、住民にとって買い物や通院等が不便である。</p> <p>従前は車の運転をしていた者でも、高齢化に伴い、運転をあきらめた者もいる。</p> <p>このような状況から、坂や階段の多い谷戸地域において、日常生活を営むことが難しくなるケースも想定される。</p>
対応策	谷戸地域で、鉄道駅・バス停留所まで遠い地域やバス路線のない地域において、乗合タクシー制度を導入し、交通利便の向上を目指す。
事業効果 (主なもの)	・居住者の生活利便の向上
実施上の 問題点	・居住者ニーズの把握 ・ルート設定、車両の待機場所の確保 ・事業者との交渉 (カーシェアリングの活用についても探る。)
事業実施 までの流れ	・ニーズの調査 ・事業者との交渉 ・町内会との交渉 ・試験的運用
他都市 類似施策	長崎市等多数
関係課	交通計画課、都市計画課
実現可能性	C
実施時期	

(3) 住民の交通事情の向上

② 電動自転車導入促進事業

課題 (現状)	<p>谷戸地域では、狭隘道路が多いことから、車が入っていけない地域が多く、通勤・通学・買い物等には、バイクや自転車が有効な交通手段となっている。</p> <p>しかし、バイクに乗れない住民（高齢者等）が存在すること、坂道の多い地域では通常の自転車利用が体力的に厳しい者も存在するという現実がある。</p>
対応策	<p>電気自転車の活用促進を図り、バイクに乗れない者などの交通弱者に対し、交通利便の向上を目指す。</p> <p>これには、電気自転車の共用利用（シェアリング）をも図る。</p>
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・居住者の生活利便の向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・町内会等における管理の仕組みづくり（充電の場所や費用負担）・事故、盗難等の危険負担
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・ニーズの調査・事業者との交渉・町内会との交渉・試験的運用
他都市 類似施策	大阪府等
関係課	交通計画課、都市計画課
実現可能性	C
実施時期	

(4) 住民及び空き家所有者のニーズ把握

① アンケート実施事業

課 題 (現状)	施策の検討にあたり、谷戸地域の住民、空き家所有者、土地所有者等が日頃感じている問題やニーズを把握する必要がある。
対応策	対象者に対しアンケートを行う。
事業効果 (主なもの)	・住民等の意見・ニーズを反映した施策の検討が可能となる。
実施上の 問題点	・施策に直結するアンケート内容の検討 ・配布、回収方法の検討 ・空き家所有者の特定
事業実施 までの流れ	・アンケート項目検討、決定 ・空き家所有者の特定 ・配布、回収（県立福祉大学との連携） ・内容分析等
他都市 類似施策	類似アンケート ・室蘭市 傾斜地から住み替え ・神奈川大学 傾斜住宅地をはじめとする今後の高齢者の住環境 ・下関市 傾斜地の高齢者の生活
関係課	都市政策研究所、都市計画課
実現可能性	A
実施時期	H23年

(4) 住民及び空き家所有者のニーズ把握

② ヒアリング実施事業

課 題 (現状)	谷戸地域の住民等に対するアンケートの内容分析後に、具体的なニーズや要望等を詳細に把握する必要がある。
対応策	対象者に対しヒアリングを行う。
事業効果 (主なもの)	住民等の意見・ニーズを反映した施策の検討が可能となる。
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・施策に直結するヒアリング内容の検討・ヒアリング対象の選定方法
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none">・ヒアリング方法検討・現地でのヒアリング（県立福祉大学との連携）・結果の集約
他都市 類似施策	多数
関係課	都市政策研究所、都市計画課
実現可能性	A
実施時期	H23年

(5) 防犯、防災の向上

① 地域巡回パトロール支援事業

課 題 (現状)	平成22年度に行った谷戸地域の住民へのヒアリングによると、空き家の増加により、防犯・防火に対する不安を感じていることが分かった。 このため、自主防災組織の強化を図り、自主的なパトロールなどが行われるよう、環境づくりを行う必要がある。
対応策	<ul style="list-style-type: none">・地域自主防災組織のリーダーへの研修の機会を増やす・地域自主防災組織のリーダー同士による連絡協議会の設置
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・居住者の生活環境の向上・地域コミュニティの向上
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none">・組織の底力の向上を図らねばならず、長期間の地道な働きかけが必要
事業実施 までの流れ 概算予算	<ul style="list-style-type: none">・研修内容の検討・連絡協議会の設置
他都市 類似施策	あり
関係課	市民生活課、地域安全課
実現可能性	B
実施時期	

4 その他

空き家や空き地の現況調査

谷戸地域空き家等現況調査事業（施策効果の検証を含む）

課 題 (現状)	谷戸地域の実態掌握には、経年変化を観測する必要があるとともに、谷戸地域対策検討事業で講じた施策の効果を検証する必要がある。
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 谷戸地域の空き家、空き地等の調査を定期的に行う。（5年ごとに実施されている都市計画基礎調査を活用する） ・ 谷戸地域対策検討事業で講じた施策の効果を、逐次調査する。
事業効果 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の経年変化の掌握 ・ 施策効果及び対費用効果の検証
実施上の 問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効率的な調査方法の検討 ・ 事業効果の測定基準の作成
事業実施 までの流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査方法、測定基準の制定 ・ 調査及び事業効果測定 ・ 結果の公表
他都市 類似施策	
関係課	建築指導課、都市計画課
実現可能性	A
実施時期	