

**福祉コミュニティエリア整備基本構想
策定に向けた中間報告**

平成26年11月

函館市保健福祉部

目 次

1	はじめに	1
2	市民ニーズの把握	2
(1)	市民アンケート調査の実施.....	2
(2)	地域住民インタビュー調査の実施.....	6
(3)	市民ワークショップの開催.....	7
(4)	市民ニーズの把握に関する現在までの調査結果のまとめ.....	9
3	民間事業者の意向把握	10
(1)	事業者アンケート調査の実施.....	10
(2)	事業者ヒアリング調査の実施.....	14
(3)	民間事業者の意向把握に関する現在までの調査結果のまとめ.....	19
4	望ましい機能および施設	20
(1)	住宅.....	20
(2)	医療・介護・福祉施設.....	21
(3)	生活利便施設等.....	22
(4)	事業者と地域住民との関わり（コミュニティ）.....	23
(5)	望ましい機能および施設.....	24
5	事業手法	25
(1)	整備・運営方法.....	25
(2)	用途地域.....	27
(3)	土地の扱い.....	29
(4)	インフラ整備の扱い.....	30
6	まとめ	31

1 はじめに

本市では、福祉コミュニティエリアの計画地である日吉町4丁目の市営住宅跡地が、既成市街地のなかで交通アクセスに優れた良好な環境の住宅地にあり、全体で約7haの広さがあることから、地域福祉を实践し、「地域包括ケアシステム」を構築するモデル的なエリアとして整備する方向で検討を行い、本年2月に「福祉コミュニティエリア整備に係る基本的な考え方（以下「基本的な考え方」という。）」をまとめたところです。

この基本的な考え方をベースに、本年度は「福祉コミュニティエリア整備基本構想」の策定に向け、市民ニーズや民間事業者の意向把握に努め、基本的な理念、想定する機能や事業の規模、土地利用方針、ゾーニング計画、事業手法、整備年次計画などの検討を進めており、これまでの調査結果などについて、中間報告として取りまとめたところです。

2 市民ニーズの把握

福祉コミュニティエリアに求められる施設や機能、望ましい姿やエリア内への居留意向など、市民のニーズを把握するため、市民を対象にアンケート調査とインタビュー調査を実施しました。

また、市民の具体的なニーズの把握などを目的に、日吉・山の手地区の町会役員、学生を対象に意見交換やアイデアを出していただく場として市民ワークショップを開催しました。

(1) 市民アンケート調査の実施

ア 調査の対象

住民基本台帳から20歳以上の市民2,000名を抽出し、実施
(日吉・山の手地区1,000名, その他の地区1,000名)

イ 調査の方法

調査票の郵送により発送, 回収

ウ 調査期間

平成26年7月下旬～平成26年8月中旬

エ 回収結果

区分	発送数	回収数	回収率
日吉・山の手地区	1,000	397	39.7%
その他の地区	1,000	296	29.6%
計	2,000	693	34.7%

オ 市民アンケート調査結果の概要

(7) 住んでいる地域の居住環境について

- ・ 買い物の利便性については、全市では7割以上が満足しているが、日吉・山の手地区ではその他の地区と比べて満足度が低くなっている。
- ・ 医療機関の利用のしやすさは、全市では6割程度が満足しているが、日吉・山の手地区ではその他の地区と比べて満足度が低くなっている。
- ・ 娯楽施設や交流施設など日中楽しめる場については、全市でも4割以上が不満を持っているが、日吉・山の手地区ではその他の地区と比べて不満足度がさらに高くなっている。
- ・ 困ったときに支え合う知り合いがいるなど地域コミュニティの状況については、全市では3割以上が満足しているが、日吉・山の手地区では

その他の地区と比べて満足度が低くなっている。

- 交通の利便性については、全市では半数以上が満足しているが、山の手地区ではその他の地区と比べて満足度が低く、日吉地区では高くなっている。
- 函館駅前や五稜郭など中心市街地への行きやすさについては、全市では半数以上が満足しているが、山の手地区ではその他の地区と比べて満足度が低くなっている。
- 現在参加している社会参加活動としては、全市では7割以上が特になく、町会活動とサークル・自主グループへの参加で2割程度となっているが、日吉・山の手地区ではその他の地区と比べて町会活動とサークル・自主グループへの参加の割合が高くなっている。
- 今後、参加したい・自ら活動したい地域活動としては、様子を見に行ったり声をかける、間口の除雪をする、訪問したり話し相手になる、ゴミ出しをするの割合が高くなっている。
- 不安や心配事は、自分や家族の健康、生活費などの経済面、親などの病気や介護、住まいの割合が高くなっている。

(イ) 今後の生活意向について

- 今後の住み替え（建て替え）の予定は、全市では約5割が住み替えたいと思っておらず、4割が住み替えの意向を持っている。
- 5年以内に住み替え予定の割合は、日吉地区で5.5%、山の手地区で1.8%、その他の地区で4.8%となっている。
- 住み替えを希望する住居形態としては、アパートやマンションなどの民間の賃貸集合住宅への入居が最も多く、次いで一戸建て住宅の建設が続いている。
- 住み替えの理由は、住宅の老朽化が最も多く、病気や介護状態時の安心した生活、家族の減少による住宅の広さ、住宅費用の負担軽減、住宅がバリアフリーになっていないためとなっている。

(ウ) 福祉コミュニティエリアについて

- 福祉コミュニティエリアに期待する施設・機能は、食品スーパーが最も多く、地域住民が気軽に利用できる交流施設、診療所、高齢者や障がい者などが安心して暮らせる共同住宅、デイサービスなど介護サービスを提供する施設、コミュニティカフェの順になっている。
- 福祉コミュニティエリアの望ましい姿については、医療・介護施設、商業施設などが自宅の近くにあり生活の利便性が高いエリアが最も多く、元気なうちから病気・介護状態になっても安心して暮らせる住宅や

施設があるエリア、いつまでも健康で生活を送るための健康づくりのための施設・サービスが充実しているエリアが続いている。

- 福祉コミュニティエリアにおいて期待する施設・機能の整備や望ましい姿が実現した場合の居住意向については、条件が整えばぜひ住みたいが半数以上となっており、日吉・山の手地区はその他の地区と比べて住みたいとする割合が高くなっている。

【市民アンケート調査結果の概要】

(7) 住んでいる地域の居住環境について

(単位：%)

区 分		合計	日吉	山の手	その他
買い物の利便性	とても満足／やや満足	71.5	66.4	71.5	75.2
	どちらともいえない	11.7	13.2	13.4	9.5
	やや不満／不満	15.9	19.5	14.6	14.3
医療機関の利用しやすさ	とても満足／やや満足	59.7	58.1	54.6	64.4
	どちらともいえない	22.1	24.1	25.0	18.6
	やや不満／不満	16.5	15.9	19.2	15.6
娯楽施設や交流施設など日中楽しめる場	とても満足／やや満足	17.6	14.1	13.3	22.4
	どちらともいえない	35.5	33.2	35.5	37.6
	やや不満／不満	42.5	47.7	48.3	35.2
困ったときに支えあう知り合いがいるなど地域コミュニティの状況	とても満足／やや満足	32.1	28.2	29.7	36.6
	どちらともいえない	39.4	42.7	39.5	36.9
	やや不満／不満	24.3	25.0	24.5	23.7
交通の利便性	とても満足／やや満足	54.4	61.4	41.8	56.6
	どちらともいえない	17.7	15.5	23.8	16.3
	やや不満／不満	25.4	19.6	33.2	25.1
函館駅前や五稜郭など中心市街地への行きやすさ	とても満足／やや満足	56.6	59.1	43.6	62.7
	どちらともいえない	14.9	13.6	19.8	12.9
	やや不満／不満	26.0	24.1	34.9	22.4
現在参加している社会参加活動	サークル・自主グループの参加	10.1	10.5	12.2	8.5
	町会活動	9.4	11.8	8.7	7.8
	ボランティア活動	5.5	5.9	3.5	6.4
	高齢者クラブ活動	2.3	1.4	2.9	2.7
	特にない	73.2	70.9	73.8	75.3
今後参加したい・自ら活動したいと思う地域活動	様子を見に行ったり声をかける	22.7	24.1	25.0	20.7
	間口の除雪をする	15.0	14.1	20.3	12.5
	訪問したり話し相手になる	13.4	13.2	15.7	12.5
	ゴミ出しをする	10.2	9.1	9.3	11.5
	車での送迎など外出の手助け	7.9	6.4	8.1	8.8
	特にない	46.9	45.9	45.3	49.2

(単位：%)

区 分		合計	日吉	山の手	その他
不安や心配事	自分の健康のこと	69.7	74.5	62.8	70.8
	配偶者や家族の健康のこと	51.9	53.6	51.2	51.2
	生活費などの経済的なこと	43.1	44.5	44.2	41.7
	親などの病気や介護	35.9	38.2	34.3	35.9
	住まいのこと	20.9	21.8	16.3	23.1

(イ) 今後の生活意向について

(単位：%)

区 分		合計	日吉	山の手	その他
今後の住み替え（建て替え）予定	5年以内に住み替える予定	4.2	5.5	1.8	4.8
	5年以内またはいつかは住み替えたいと思う	35.8	33.2	37.8	37.3
	住み替えたいとは思わない	53.1	53.2	55.2	51.9
希望する住居形態	アパート・マンションを借りたい/高齢者向け共同住宅に入りたい	31.8	36.5	22.0	33.9
	一戸建てを建てたい	28.9	29.4	30.9	27.4
	公営の賃貸住宅に入りたい	20.2	20.0	29.4	15.3
	マンションを買いたい	10.5	7.1	8.8	13.7
	一戸建てを借りたい	4.0	3.5	4.4	4.0
住み替えする理由	住宅が老朽化してきた	40.4	45.9	41.2	36.3
	病気や介護状態になっても安心して生活したい	29.2	30.6	33.8	25.8
	家族が減り、家が広すぎる	18.1	18.8	27.9	12.1
	住宅費用の負担を減らしたい	15.2	16.5	17.6	12.9
	段差があるなどバリアフリーではない	13.4	12.9	17.6	11.3
	買い物不便	11.9	11.8	8.8	13.7

(ウ) 福祉コミュニティエリアについて

(単位：%)

区 分		合計	日吉	山の手	その他
利用したいと思う施設・機能	食品スーパー	45.0	44.1	50.0	43.4
	地域住民が気軽に利用できる交流施設	34.8	33.2	38.4	34.2
	診療所	33.6	33.2	41.3	29.2
	高齢者や障がい者などが安心して暮らせる共同住宅	33.5	33.2	27.3	36.9
	デイサービスなど介護サービスを提供する施設	32.5	33.2	34.9	30.5
	コミュニティカフェ	29.7	30.5	34.3	26.4
	健康や介護のこと、子育てのことなどを気軽に相談できる施設	25.3	29.1	25.0	22.7
	子どもが楽しめる公園	24.7	29.5	26.7	20.3
望ましい姿	医療・介護施設、商業施設などが自宅の近くにあり、生活の利便性が高い	59.2	54.1	67.4	58.6
	病気、介護状態になっても安心して暮らせる住宅や施設がある	41.6	42.7	37.8	43.1
	健康づくりのための施設・サービスが充実している	33.8	34.1	37.2	31.5
	自然環境に優れ、環境への負荷が少ない新しいまちづくりを実現する	22.7	25.9	25.6	19.0
	同世代・多世代による地域住民のつながりや交流が実現できる	21.4	22.7	18.6	22.0
居留意向	ぜひ住みたい	20.5	19.5	22.7	20.3
	条件が整えばぜひ住みたい	33.9	35.9	37.2	31.2
	住みたいとは思わない	32.2	27.7	27.3	38.0

(2) 地域住民インタビュー調査の実施

ア 調査の対象

日吉・山の手地区に居住する市民

イ 調査の方法

居宅訪問および街頭での聞き取り

ウ 調査期間

平成26年7月下旬～平成26年9月下旬

エ 調査結果

区 分	回答数
日吉・山の手地区	150

オ インタビュー結果の概要

- ・ 現在住んでいる地域の良いところ・気に入っているところとしては、買い物便利、静か、バスが便利、地域の人との付き合いといった点が多く、住民から評価されている。
- ・ 逆に不便なこと・困っていることとしては、特になしが全体の3分の1を占め、回答数は少ないが、買い物が不便、除雪、交通が不便・バスの便が少ない、道路が狭いといった点が挙げられている。
- ・ 現在住んでいる地域には9割以上が住み続けたいとし、その理由としては、静かで住みやすい、安心して住める、長く住んでいるといった点が挙げられている。
- ・ 福祉コミュニティエリアに期待する施設・サービスとしては、交流センター、ショッピングセンター、スーパーマーケット、老人ホーム、病院・診療所、ホームセンターといった施設が多く挙げられている。
- ・ 交流センターに関する具体的な意見としては、たくさんの方が集まるような場所、地域の人たちと交流しやすい場所、高齢者の集まりができる場所、コミュニケーションセンター、ボランティアで子どもの世話ができる場所といった意見が挙げられている。

(3) 市民ワークショップの開催

ア 開催日時

平成26年9月28日（日） 13時～15時

イ 開催場所

函館白百合学園中学高等学校（函館市山の手2丁目6番3号）

ウ 参加者

日吉・山の手地区住民17名，学生14名 計31名

エ 市民ワークショップの進め方

- ・ 全体のファシリテーター（司会・進行）は、函館市地域交流まちづくりセンター長が行いました。
- ・ 参加者31名を下記の5グループに分け、各グループにおいて意見を促し会話の軌道修正をするといった役割を担うリーダーを決めました。
 - ① 中学生・高校生グループ（7名），② 大学生グループ（7名）
 - ③ 町会グループA（6名），④ 町会グループB（6名）
 - ⑤ 町会グループC（5名）
- ・ 検討のテーマは、「子どもからお年寄りまで、障害の有無に関わらず暮らせるまちにあるとよいもの」とし、福祉コミュニティエリアに関することを前提とはせず、必要だと思う施設、機能、サービスなどについて、自由な発想でアイデア・意見を引き出す内容としました。

流れ	内容
① 自己紹介	・ 名前 ・ それぞれが得意なこと
② 検討・整理 (45分)	・ ブレインストーミング ・ 模造紙と付箋紙を使った整理
③ ポスターセッション (20分)	・ 他のグループが作成した模造紙を見て回る ・ アドバイザーになったつもりで、評価できる項目にシールを貼り、付箋紙で質問・アドバイスを追加
④ 追加・まとめ (10分)	・ 他グループのメンバーによる質問・アドバイスをふまえた追加やまとめ
⑤ 各グループの発表 (各3分)	・ 各グループが検討・整理のポイント・特徴を中心に発表
⑥ 最後に	・ 各参加者に大事だと思うことを1つだけ書いてもらう

オ 市民ワークショップ開催結果の概要

(7) ワークショップにおける主なアイデア・意見

a 住まい

老人ホーム施設に子ども託児所，高齢者マンション，共同集合住宅，看護師が住んでいる街，特別養護老人ホーム など

b 生活施設・機能

郵便局，病院，保育園，交番，薬局，診療所 など

c 運動施設・機能

スケート場，室内プール，運動できる場所（屋内，屋外），トレーニングルーム，マッサージ，スポーツセンター（ダンス） など

d 交流施設・機能

子どもからお年寄りまでが楽しめる場所，子育て中の人と話し合える場所，助け合いシステム，祭り，老若男女が共同で過ごせる場所，医療・生活・法律の総合相談所，昔の遊びを教える場 など

e 余暇施設・機能

農園，温泉施設，動物とふれあえる場所，映画館，ものづくりができる所，水族館，プラネタリウム，麻雀クラブ，地域住民で作る畑・花壇 など

f 文化施設・機能

勉強や調べ物ができる場所，美術館，コンサート施設 など

g 商業施設・機能

ファストフード，ドラッグストア，コンビニエンスストア，スーパーマーケット，レンタルビデオ店，ショッピングセンター，移動車内販売，理美容室，買い物支援システム，小商店街 など

h カフェ・飲食店

カフェ，喫茶店，居酒屋，食べ物が美味しい食堂 など

i 公園・緑地

花見ができる公園，芝生の広場 など

j 交通

各所にバス停を設置，レンタルサイクル，駐車スペース，車がなくても困らない街 など

k 見守り・防災・防犯

高齢者の一人暮らし見守り，近所の方の声かけ，避難場所，防犯カメラ，ボランティア，パトロール など

l その他

地域通貨，夜景を見ることができる場所，街中バリアフリー，退職者の働ける場所，多様な人材が住んでいて人材の力を生かせる街 など

(4) 市民ニーズの把握に関する現在までの調査結果のまとめ

- ・ 日吉・山の手地区住民の居住環境に対する満足度は、その他の地区と比較した場合、買い物の利便性、医療機関の利用のしやすさ、娯楽施設・交流施設の存在、地域コミュニティの状況について低い状況にあります。日吉地区では交通の利便性の満足度が高くなっています。
- ・ 今後の住み替えの予定については、築年数の長い住宅に居住している市民が多いことや高齢者として安心した生活を送りたいとの理由から、4割の市民が住み替えの意向を持っており、賃貸集合住宅への入居や一戸建て住宅の建設の志向が高くなっています。
- ・ 福祉コミュニティエリアについては、日吉・山の手地区において利便性が低いとされている食品スーパーや交流施設、診療所を始め、高齢者などが安心して暮らせる共同住宅、デイサービスなど介護サービスを提供する施設の整備を希望する意見が多く、高齢者の回答が多いことから、身近に医療・介護施設や商業施設があり、病気や介護状態になっても安心して暮らせる住宅や健康づくり・介護予防のための施設・サービスがあることへの期待が高いと考えられます。
- ・ このような機能を整備する計画がある福祉コミュニティエリアに居住する意向があるかについては、条件付きを含めて約半数の市民が住みたいと回答しており、ニーズの高い各種機能を整備することにより、福祉コミュニティエリアへの居住の可能性は高いと考えられます。
- ・ また、市民ワークショップでは、中・高校生から高齢者まで幅広い層から意見やアイデアが出されましたが、いずれのグループにおいても、子どもからお年寄りまで年齢などに関係なく多世代が交流できる場について関心が非常に高かったこともあり、このエリアにはコミュニティを形成する場の提供が求められています。

3 民間事業者の意向把握

福祉コミュニティエリア内での事業実施の可能性や条件、課題など、民間事業者の意向を把握するため、アンケート調査およびヒアリング調査を実施しました。

(1) 事業者アンケート調査の実施

ア 調査の対象

市内、道内、道外の医療・介護分野および住宅・その他分野の事業者を対象に実施

イ 調査の方法

調査票の郵送により発送，回収

ウ 調査期間

平成26年8月下旬～平成26年9月下旬

エ 回収結果

区 分		発送数	回収数	回収率
(ア)医療・ 介護分野の 事業者	市 内	537	94	17.5%
	道 内	257	48	18.7%
	道 外	194	15	7.7%
	不 明	—	66	—
	計	988	223	22.6%
(イ)住宅・ その他分野の 事業者	市 内	269	28	10.4%
	道 内	196	77	39.3%
	道 外	26	9	34.6%
	不 明	—	49	—
	計	491	163	33.2%
合 計		1,479	386	26.1%

(ア)：福祉施設，サービス付き高齢者向け住宅，病院，診療所，歯科医院

(イ)：住宅，建設，不動産，商業系の企業

オ 事業者アンケート調査結果の概要

(ア) 医療・介護分野の事業者からの回答

- ・ 回答が得られた事業者の運営する施設や提供サービスは，居宅サービス（46.2%）が最も多く，診療所（30.5%），病院（25.6

%) が次いでいる。

- ・ 福祉コミュニティエリア整備に向けた取組みについての認知度は、概ね半数程度である。
- ・ エリア内での事業実施の可能性について、条件次第ではぜひ事業を実施または検討したいは13.4%（30件）にとどまっている。
- ・ 上記の30事業所が実施・検討したい事業としては、居宅サービスが13件と最も多く、地域密着型サービスが12件、施設サービスとサービス付き高齢者向け住宅がそれぞれ11件と続いている。
- ・ 単独でエリア全体の一体的な整備・運営を希望する事業者は1件で、複数事業者の連携体によりエリア全体の一体的な整備・運営を希望する事業者は6件となっている。
- ・ エリアをゾーンに分割した場合、単独または複数事業者の連携体により交流・福祉施設ゾーン全体を一体的に整備・運営を希望する事業者は5件となっている。
- ・ 複数事業者の連携体による場合には、医療機関、資金を提供しうる金融機関、連携体のコーディネート役の確保が課題となっている。
- ・ 土地価格は、路線価（22,000～27,000円/㎡）と同等もしくはそれ以下の設定を求めており、10,000～14,000円が最も希望が多い。
- ・ 土地購入ではなく、定期借地権の設定によりリース方式としてのニーズが高くなっている。
- ・ 道路、上下水道のインフラは、市が整備することが前提との回答が大半であるが、土地の購入価格（地代）が安くなるのであれば、自らインフラは整備してもよいとする事業者は4件となっている。
- ・ 事業参入の課題としては、介護・医療に係る人材の確保、市の中長期的なバックアップが得られるか不透明であることが挙げられている。
- ・ 当該エリアの強みとしては、函館新外環状道路の日吉ICの開通による利便性向上、静かで良好な住環境、バスアクセスの良さを魅力と捉えられている。

(イ) 住宅・その他分野の事業者からの回答

- ・ 回答が得られた事業者の業種・業務内容は、不動産業（32.5%）が最も多く、住宅設計・施工（31.3%）、賃貸分野（22.7%）が次いでいる。
- ・ 今後の事業展開エリアは、首都圏で重点的に展開が13.5%、首都圏に限らず地方部でも展開が25.2%、地方部で重点的に展開が51.5%となっている。

- ・ 地方部での事業対象条件としては、観光地などブランド力が高い都市（19.0%）、医療・介護、地域包括ケア等を推進する開発案件（18.4%）、駅前・中心市街地再開発案件（17.8%）、公有地の活用など官民連携プロジェクト（16.0%）が多く、都市郊外の開発案件は10.4%である。
- ・ 福祉コミュニティエリアの認知度は、40%程度である。
- ・ エリア内での事業実施の可能性については、条件次第ではぜひ事業を実施または検討したいが23.9%（39件）である。なお、当該39事業所のほとんどは、設計会社・建設会社・設備工事会社による会社であるため、自らの事業（ビジネス）として実施するのではなく、施設の建築工事や設備工事の請負を希望したものと想定される。
- ・ 単独でエリア全体の一体的な整備・運営を希望する事業者は5件で、複数事業者の連携体によりエリア全体の一体的な整備・運営を希望する事業者は19件となっている。
- ・ 複数事業者の連携体による場合には、商業施設など利便施設の運営者、資金を提供しうる金融機関、連携体のコーディネートの確保が課題となっている。
- ・ 土地価格は路線価同等それ以下の設定を求めているが、10,000～11,000円と20,000円以上に二極化している。
- ・ リース方式のニーズは、医療・介護分野の事業者と比べて高くはない。
- ・ インフラの整備は、市が整備することが前提との回答が大半であるが、自らインフラは整備してもよいまたは地代が安くなるのであれば自らインフラは整備してもよいとする事業者は6件となっている。
- ・ 事業参入の課題としては、建設費高騰や住宅・利便施設整備の確実性などの事業リスクの不透明さ、マーケットの将来的な縮小が挙げられている。
- ・ 当該エリアの強みとしては、函館新外環状道路の日吉ICの開通による利便性向上、近隣の小中学校の立地を魅力と捉えられている。

(ウ) 一体的な整備・運営を望む事業者の傾向

- ・ 福祉コミュニティエリア全体を単独もしくは複数事業者による連携体により一体的に整備・運営したいと回答があった医療・介護分野の7事業者については、改めてヒアリングを行っているところである。
- ・ また、住宅・その他分野の24事業者については、そのほとんどが測量設計会社・工務店などの小規模事業者あるいは無記名者であった。

【事業者アンケート調査結果の概要】

区 分		医療・ 介護分野	住宅・ その他分野	合 計	
回答事業者数		100.0% 223	100.0% 163	100.0% 386	
事業実 施の可 能性	条件次第ではぜひ事業を実施したい	5.8% 13	2.5% 4	4.4% 17	
	条件次第では事業実施を検討したい	7.6% 17	21.5% 35	13.5% 52	
	合 計	13.5% 30	23.9% 39	17.9% 69	
整備・ 運営方 法	単独で	エリア全体を一体的に	1	5	6
		交流・福祉ゾーンを	1	2	3
		住宅ゾーンを	—	4	4
		生活利便施設ゾーンを	—	2	2
	複数事 業者の 連携体 により	エリア全体を一体的に	6	19	25
		交流・福祉ゾーンを	4	18	22
		住宅ゾーンを	—	20	20
		生活利便施設ゾーンを	—	19	19
	合計	エリア全体を一体的に	7	24	31
		交流・福祉ゾーンを	5	20	25
		住宅ゾーンを	—	24	24
		生活利便施設ゾーンを	—	21	21
インフ ラ整備	市が整備したうえで土地を購入するのが前提	20	28	48	
	地代が安くなるのであれば、自ら整備してもよい/ 自ら整備しても構わない	4	6	10	

(2) 事業者ヒアリング調査の実施

ア 調査の対象

福祉コミュニティエリア整備事業への参入意向に加え，エリア開発に関する意見や業界の動向などを把握するため，市内，道内，道外の事業者にはアヒアリング調査を実施しました。

イ 調査の方法

面談による

ウ 調査期間

平成26年6月上旬～継続調査中

エ ヒアリング調査数

区 分		調査数
(ア)医療・ 介護分野の 事業者	市 内	3
	道 内	1
	道 外	3
	計	7
(イ)住宅・ その他分野の 事業者	市 内	4
	道 内	3
	道 外	5
	計	12
合 計		19

オ 事業者ヒアリング調査結果の概要

(ア) 業界の動向

- ・ 首都圏の大手デベロッパーは，現在東京オリンピック関連など首都圏に開発事業が多く，首都圏以外の案件に割ける余力がなく，中堅事業者が地方中核都市の主要駅前開発などを手掛けている程度の状況である。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅などは，比較的参入希望があるが，市内においては余剰気味との認識も一部にあり，楽観視はできない状況にある。
- ・ 市内の住宅価格は，土地建物付きで2,000～2,500万円が相場場で，近年，住宅地は石川・桔梗町方面に広がっており，当該地区は古い住宅地で生活利便施設が少ないといったイメージもある。

(イ) 福祉コミュニティエリアの開発について

- ・ 福祉コミュニティエリアの開発については、思い切ったインセンティブや他の地域との圧倒的な差別化など、成功するために特別な魅力を創出する必要があるとの認識を持つ事業者が多い。
- ・ インフラや土地の整備については、市が整備したうえでの販売でないと、検討の土台に乗らないと考える事業者が大半の可能性が高い。
- ・ 介護・福祉だけに特化して、他の住民が入って来づらいエリアにならないよう、若年層などの視点も取り入れたまちづくりを求めている。

(ウ) 事業形態について

- ・ 土地が広大であるため、単独企業による土地取得・開発には相当なリスクが伴うことから、エリア全体の一体的な開発に意向を持つ事業者はほとんど見られない状況であるが、条件付きながら興味を示している事業者もあり、引き続きヒアリング調査を継続している。
- ・ 個別の施設・機能の整備については、いくつかの事業者に参加意向があることから、ゾーン毎あるいは施設毎に整備を進める場合は、意向を持つ事業者をとりまとめるコーディネーター機能が必要である。

カ 主な事業者ヒアリングの概要

(ア) 医療・介護分野

カテゴリー	概要
市内事業者	<ul style="list-style-type: none">・ サ高住が市内に乱立している。・ エリア内での特養，診療所の開設ニーズは高い。・ エリア全体を一括購入・整備は不可能であるが，福祉ゾーンの整備の部分で貢献することは可能である。・ 基本的には事業参入に興味はない。・ 市内の1人当たりの病床数は全国的にみても高い。サ高住も相当多い。診療所も余っており，医療モールへの新規参入も出てこないのではないかと。・ 福祉コミュニティエリアでサ高住を呼ぶのであればまずは商業施設が呼び水として必要ではないかと。・ 現在の土地価格の想定価格でインフラも民間で整備をするとなると，あまりにハイリスクローリターンだと感じる。・ 現在では建設資材の高騰，人材の確保難を背景に，投資費用が高騰している。エリア整備の年次には東京オリンピックも入ってくる。・ 地域包括ケアの実現にはさらなるマンパワーが必要で，事業全体をコーディネートするリーダーシップが求められる。・ バスの利便性は良いが，歩けなくなるとバス停が遠いため循環バスを走らせてはどうか。・ エリア内の施設で働く職員用の住宅を整備し，働きやすい環境を作ってはどうか。

カテゴリー	概 要
市内事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉ゾーンのみであれば前向きに検討ができるが、市内の多くの事業者も手を挙げるだろう。 ・ リース契約の場合，10～15年で1年更新にしないとリスクが大きい。
道内事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当エリアはバスの利便性も良く，立地は悪くない。 ・ 農園を含めた福祉モールの機能ができればおもしろい。
道外事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の人口減少が続くなかで，医療系は供給過剰の感があり，当地での事業展開は難しい。地元事業者にも悪影響が出る。 ・ 本事業では職員の確保も懸念材料の一つであり，人を集める工夫も必要で，若年層が周辺に居住することが望まれる。 ・ この地域の魅力は進学校が近くにある文教地区である。エリア内に医師向けの住宅としてハイグレードゾーンを設ければ医師の確保に有効ではないか。 ・ 6haもあると老健施設を核に多様な事業展開ができる。 ・ 新幹線開業のメリットは大きいと思われる。 ・ 少子化の進行に向けて，人を集める工夫が必要である。 ・ エリア内のサ高住や施設等の住まいと街並みの整備は必須である。当別町のスウェーデンヒルズのように独自の街並みの形成が必要である。 ・ 超高速通信網を整備し，医療・介護・福祉に関連したIT企業を誘致してはどうか。 ・ 雇用の場の提供とともに，IT研究を行っている公立はこだて未来大学との連携等により，立地する医療・福祉施設と連携してソフトウェアの実験場・検証の場として技術や情報の発信拠点になるのではないか。 ・ 本事業の運営は可能であるが，北海道は未展開であり，事業参入する大義名分があるかどうか。 ・ 他事業者との連携を含め患者を中心にした医療・介護サイクルを構築することが必要である。 ・ 公共用地に病院誘致の協力をした際に地元医師会の反発があったことがあるので行政には調整役を担ってほしい。

(イ) 住宅・その他分野

カテゴリー	概 要
市内事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の住宅価格は土地建物付きで2,000～2,500万円が相場である。 ・ 日吉地区はかつて高級住宅地で人が集まったが、現在、住宅地は石川・桔梗町方面に拡がっており、このエリアに呼び込むにはダイナミックなインセンティブが必要である。 ・ サ高住よりも低価格で最低限のサービスの高齢者マンションの方が人気がある。 ・ 太陽光等の省エネ住宅、高気密住宅など高付加価値型住宅のモデル地区にすれば、意識の高い市民や移住者は高い関心を持つと考える。 ・ 意識が高い人たちが集まると、住みやすい綺麗なまちにするための自主的な取り組みも期待できる。 ・ PRや集客に向けた広報、移住促進など多面的に行政の積極的なバックアップは不可欠だと感じる。 ・ 市内の相場は土地建物付きで2,200万円程度で、エコ住宅や高性能住宅は需要がない。 ・ エリア全体を整備するのは無理であるが、公募された段階で住宅部分の検討をしたい。 ・ 健康づくりの機能は必要ではないか。 ・ 定住ではなく、長期滞在しながら医療やリハビリ、心も含めた健康づくりができる医療観光を打ち出してはどうか。 ・ 通常に分譲地としては魅力はほとんどない。コンセプトを提示し売却して終わりでは誰も参入はしない。 ・ 独居高齢者向け住宅を整備するならば、日々の見守りがしっかり確保されるなど市の施策が見えれば参入のハードルは下がる。
道内事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種中高層住居専用地域への緩和を希望する。 ・ 商店の中に高齢者のたまり場を作ることも可能性としてある。 ・ 近郊で住宅分譲しているが売れ残っている。 ・ 住宅ゾーンを一括購入し開発するのは難しいが、区画を分けて募るのであれば検討したい。 ・ 退職後の移住者向けに低層の高齢者向け集合住宅を丘陵地に並べてはどうか。介護サービスを提供し、エリア全体がサ高住のように。 ・ 函館は地域として魅力的であり、事業検討するうえで関心の高いまちである。 ・ 当エリアは市中心部に比較的近くにあり、広大な土地があることに魅力を感じる。 ・ バスの営業所が近くにあり、交通利便性が高い。 ・ インフラを自ら整備するのは全く問題がない。むしろ中途半端に道路等を整備されるよりも、一体的に整備した方が効率的なため、土地代から整備費用を控除するという条件があるが、民間で整備した方が望ましい。 ・ エリアの隣接地を含めて一体的に整備することが望ましい。 ・ 放射4号線沿いの用途緩和は必要である。

カテゴリー	概 要
道外事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関心のある分野であるが、函館に拠点がなく、首都圏事業が優先。 ・ 全国で同様の動きが出ており、公営住宅や学校跡地に介護関連施設を建設する事例が地方でも出ている。 ・ 地方都市での住宅分譲は市内中心部が主で、周辺部での分譲は難しい。 ・ 現在、人手不足や建設資材の値上がりによる建設費の高騰の影響で、計画どおりの事業進捗に懸念がある。 ・ 一種低層の規制緩和を進め、就業場所（農業工場など）、商業、医療施設等を誘導し、地区の魅力を高める必要がある。 ・ 人口減少のほか、将来の高齢者人口の減少など人口動態からみて事業化の可能性が低く、参画は難しい。 ・ 新たなインセンティブが働くような魅力のある仕組みづくり（雇用の場の確保によりエリア内での居住メリットを出すなど）が必要である。 ・ 6 ha は広すぎるため、単独で開発する事業者はいないのではないか。複数事業者の連携体の場合でもデベロッパーの中でリーダー役が必要である。 ・ 医療・介護事業は他事業に比べ政策リスク（報酬改定による採算性の低下、事業方針の変更等）や人材確保の難しさがある。 ・ 少なくともインフラは市が整備してほしい。 ・ 目玉となる先導的な施設が必要である。 ・ 特養やサ高住などに特化すると一般の人が入りづらいエリアになる。フットボールパークを生かして、一般の人が住める環境を整えてはどうか。 ・ 一般的にスーパーなど商業施設ができると地域の魅力は高まり住みたくなるもの。駅から遠く、周辺に利便施設などが少ない状況で、戸建て住宅を整備するには、商業施設などのインセンティブが先がないと難しい。 ・ アクティブシニアが一定の収入を得て、地域社会に貢献できる場づくりは重要である。 ・ 無償で用地提供を受けても、インフラ整備費用などを勘案すると採算は難しいと思われる。 ・ 高齢者福祉関係の開発といえば、駅前のマンション開発などが一般的で、駅から遠い郊外では難しい。 ・ 他のデベロッパーが地方に進出しているが、駅前である。 ・ 放射4号線沿いは、施設誘導のために用途規制の緩和が必要である。 ・ 近年、福祉施設・サービス分野に力を入れているが、当エリアの事業主体として参入する可能性はない。

(3) 民間事業者の意向把握に関する現在までの調査結果のまとめ

ア 事業実施の可能性

- ・ 首都圏の大手デベロッパーは、現在東京オリンピック関連や東日本大震災の復興関連の事業が多く、地方の案件に割ける余力がない状況であり、中堅事業者が地方中核都市で主要駅前開発などを行っているような状況で、地方郊外部での事業参入は厳しい状況にあると思われます。
- ・ 市内の事業者は、エリア整備の参入意向がありますが、土地が広大なため、単独企業での開発は難しく、一体開発が可能な事業者はなく、複数事業者による場合も、コーディネート役は手が挙がっていない状況にあります。

イ 事業参入条件

- ・ 事業参入を検討するには、市がインフラや土地造成を整備し売却する方針を望む声が多くなっています。
- ・ 商業施設や循環バスなど、エリアに住みたいと思わせるようなインセンティブ・呼び水も重要であり、それに沿った用途地域の変更が求められています。

ウ 望ましい施設や機能

- ・ 特別養護老人ホームの開設意向を持つ事業者がおり、市内には待機者もいることから、積極的な取組みが期待できます。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の開設意向を持つ事業者が多くありますが、市内ではここ数年新設が相次いでおり、居宅サービス併設型の展開が期待されます。
- ・ 介護・福祉だけに特化したエリアとすると、他の住民が入って来づらくなるため、若年層などの視点を取り入れたまちづくりが求められています。
- ・ 住宅街は、桔梗・石川町方面へ広がっており、当エリアでの一戸建て住宅の販売にあたっては、思い切ったインセンティブや他地域との圧倒的な差別化など、特別な魅力の創出が求められています。

4 望ましい機能および施設

福祉コミュニティエリアにおける地域福祉の推進や地域包括ケアシステムの構築の実現に向けて、必要となる望ましい機能および施設について、これまでの調査の結果から検討を行いました。

(1) 住宅

ア 市民のニーズ

- ・ 市民のニーズとしては、築年数の長い住宅の居住者、高齢者を中心に、住み替えのニーズが見られ、一戸建て住宅や賃貸集合住宅、あるいは高齢者や障がい者などが安心して暮らせる共同住宅の整備ニーズが見られます。
- ・ また、高齢者施設に託児所を併設するなど、多世代交流に繋がる高齢者の住まいへの整備ニーズも見られます。

イ 民間事業者の意向

- ・ 福祉コミュニティエリアの前提となる住宅の整備について、市内の工務店や不動産事業者を中心に、集合住宅（分譲・賃貸）、一戸建て住宅に加え、サービス付き高齢者向け住宅の整備意向が見られます。
- ・ また、独居高齢者向け住宅、移住者向けの住宅、省エネ・高気密など高付加価値型住宅など、他のエリアにはない機能等を有する住宅を整備すべきという意見も挙げられています。
- ・ 医療・介護系の事業者は、高齢者の住まい確保の観点から、特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームの整備意向が見られます。

(2) 医療・介護・福祉施設

ア 市民のニーズ

- ・ 市民のニーズとしては、福祉コミュニティエリアの望ましい姿について、医療・介護施設、商業施設などが自宅の近くにあり、生活の利便性が高いこと、病気や介護状態になっても住み続けられることが望まれています。
- ・ また、健康づくりや介護予防のための施設・サービスの整備ニーズも高くなっています。

イ 民間事業者の意向

- ・ 高齢者支援機能としては、定期巡回型訪問介護看護事業所サテライト、訪問介護、通所介護や地域密着型サービス（認知症対応型共同生活介護（グループホーム））等の整備意向が見られます。
- ・ 相談支援機能として、地域包括支援センターの整備意向も見られます。
- ・ 医療機能としては、病院・診療所が市内全体で飽和している認識などもあり、整備意向はあまりありませんが、一部の医療法人から在宅療養支援診療所などの整備意向が見られます。
- ・ 少数ながら、障がい者施設・サービスや教育・保育施設サービスの整備・実施ニーズもあり、一部の社会福祉法人では、特別養護老人ホームと障がい者施設等の一体的整備に関心を示しています。
- ・ なお、福祉コミュニティエリアのコンセプトとして、高齢者や障がい者等を対象とした福祉的要素の強いまちづくりではなく、子育て世帯や若年層が居住する、あるいは交流しうる機能・施設が重要との意見もあります。

(3) 生活利便施設等

ア 市民のニーズ

- ・ 市民ニーズとしては、福祉コミュニティエリアで利用したいと思う施設・機能について、食品スーパー、地域住民が気軽に利用できる交流施設の整備が特に望まれています。
- ・ 具体的な機能・施設については、高齢者が集まりやすい、若者が集まりやすいなど各対象別に集まれる機能等に加え、高齢者や若者、子どもなど多世代が交流できる施設やイベント等を望む声も多くなっています。

イ 民間事業者の意向

- ・ 民間事業者の意向としては、コンビニエンスストア、スーパーマーケットなどの商業施設の整備意向が見られます。

(4) 事業者と地域住民との関わり（コミュニティ）

- ・ 医療・介護施設は、一般的に患者や入所・入居者など、直接顧客となる方を対象にサービスを提供しますが、地域福祉や多世代交流などのコミュニティを促進する観点からは、世代や障がいの有無に関係なく、様々な市民が利用できるソフト機能を提供し、地域住民と施設入所者等との交流が図られる施設（ハード）が求められています。一例としては、施設の食堂やスペースを地域にも開放し、地域のイベントや生活支援サービスの拠点として活用してもらうなどの取組みが考えられます。
- ・ 商業施設についても、授産施設製品や高齢者が育てた農作物の販売スペースやたまり場などを提供するなどの取組みが考えられます。
- ・ 地域福祉や多世代交流などのコミュニティの実現に向けたソフトやサービスは、基本的に事業採算性を確保することが難しいため、参入事業者がその主体となることは困難であると考えられることから、地縁団体やNPO法人、ボランティア組織がその事業主体になることが望ましいと考えます。参入事業者はソフトやサービスを企画・提供するために必要な知見やノウハウ、ネットワークを積極的に提供し、連携を図ることによりコミュニティが形成されていくと考えられます。

(5) 望ましい機能および施設

上記の結果を踏まえ、当エリアで望ましい機能および施設は次のとおりとなります。

機能	市民ニーズ等から求められる施設	事業者による整備が期待できる施設
住宅	一戸建て住宅，賃貸住宅 高齢者向け共同住宅	一戸建て住宅，集合住宅 (独居高齢者向け住宅，移住者向けの住宅，省エネ・高気密など高付加価値型住宅等)
交流・地域活動機能	多世代交流施設 公園・緑地 コミュニティカフェ	花園・菜園等(畑を整備し，高齢者施設等にリース)
相談・情報提供機能	健康や介護，子育てを気軽に相談できる施設	地域包括支援センター
高齢者支援機能	独居高齢者等を対象とした賃貸住宅 託児所併設の高齢者住宅など多世代交流型の集合住宅	【入所・入居サービス・住まい】 サービス付き高齢者向け住宅 有料老人ホーム 認知症高齢者グループホーム 介護老人保健施設 特別養護老人ホーム など 【居宅サービス等】 訪問介護，通所介護 定期巡回型訪問介護看護事業所 認知症対応型共同生活介護(グループホーム)等
障がい児・者支援機能	就労移行支援 就労継続支援A型 等	共同生活援助(グループホーム)等
子育て支援機能	子育て支援拠点等	保育園(既存)
医療機能	訪問看護・訪問リハビリ	診療所(在宅療養支援診療所等)
その他	健康づくりや介護予防のための施設	【生活利便施設など】 スーパーマーケット コンビニエンスストア 等

5 事業手法

エリア全体を統一的なコンセプトで整備するには、全体の事業を一体的に担うことができる事業者により整備することが望ましいと考えていますが、広大な土地であることから、民間事業者の意向によっては、いくつかの区画に分けてブロックごとに整備を進めることも考えられます。

(1) 整備・運営方法

ア エリア全体の一体的な整備・運営の可能性

(ア) デベロッパー等による一体的な整備・運営の可能性

- ・ エリア全体の一体的な整備・運営を実現する一般的な手法としては、デベロッパー等がエリア全体の土地を購入またはリースし、当エリアに必要な機能・施設を整備・運営しうる医療・介護関連事業者（以下「関連事業者」という。）へ売却またはリースする場合、もしくは、デベロッパー自らが施設を建設し、テナントとして入居する関連事業者が運営を担う場合（リースバック方式による運営）などが考えられます。
- ・ 特に、土地購入や施設整備に必要な多額の資金調達に課題を有していたり、将来のリスク対策として資産をできる限り持たない経営を志向する関連事業者にとっては、土地のリースやリースバック方式による運営のニーズが高いと考えられます。
- ・ しかし、民間事業者の意向調査の結果、本市および当エリアの事業環境や首都圏でのマーケットの拡大、当エリアの敷地が広大であり事業リスクが高いことなどから、エリア全体を一体的に購入し、整備する意向を示した事業者はほとんど見られない状況にありますが、条件付きながら興味を示している事業者もあります。

(イ) 連携体による一体的な整備・運営の可能性

- ・ 市内のハウスメーカー・工務店、医療・介護事業者、小売事業者を中心に、それぞれの事業者が得意とするゾーンを整備・運営し、複数事業者の連携体によりエリア全体を整備・運営したいとの意向が見られます。
- ・ このような場合には、当エリアでの事業参入者は確保しやすくなりますが、住宅、医療、介護、商業といった異業種の事業者がいかに連携体を組成できるかや全体をコーディネートする事業者の確保が課題になると考えられます。

イ ゾーンごとの整備・運営の可能性

エリア全体を、「住宅地ゾーン」、「福祉・交流ゾーン」、「商業・生活利便施設ゾーン」に分割して整備・運営したい意向を持つ事業者は見られます。この場合でも、単独ではなく複数事業者による連携体としての整備ニーズが高くなっています。

当エリアは、現在更地の状態であり、人口が桔梗・石川町地区へシフトしている状況等を考慮した場合、特に住宅整備の呼び水となる機能・施設の整備から段階的に進めることが考えられます。



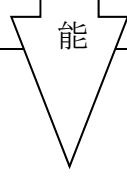
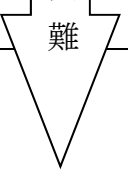
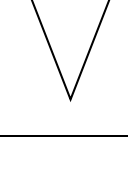
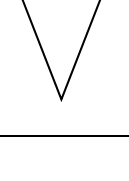
当エリアにとって事業参入の呼び水となり、かつ市民ニーズの高かったコンビニやスーパーなどの商業・生活利便施設の整備を希望する事業者も存在しています。

このことから、一体的な整備・運営を条件とすることで、こうした事業者の参入を妨げる可能性があることも留意しなければなりません。

ウ 福祉コミュニティエリアに隣接する土地

福祉コミュニティエリア整備の事業効果を高めるため、市有地であるエリアの他に隣接する土地についても活用したい意向を持つ事業者もいるため、土地所有者の意向を確認する必要があります。

【整備・運営パターンごとの実現可能性およびメリット・デメリット】

整備・運営パターン	実現する場合のメリット・デメリット	事業参入者の確保	一体的整備・運営
デベロッパー等を主体とした一体的整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> 土地の一体的整備を図りやすい。 事業運営全体のコーディネーター（デベロッパー等）の存在。 関連事業者にとって参入リスクが小さくなる可能性がある（土地あるいは建物をリースする場合、イニシャルコストが少なくて済む）。 関連事業者として道外企業が参入する可能性も高い。 		
連携体による一体的整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> 市内事業者による連携体を組むことで地域経済への波及効果が高い。 コーディネーターがいないと連携体の組成や土地の一体的整備・運営が図りづらい。 		
ゾーンごとの整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> 土地の一体的整備・運営は難しい。 参入事業者の確保が容易である。 様々な事業者の呼び水として、段階的にゾーン整備することも有効である。 		

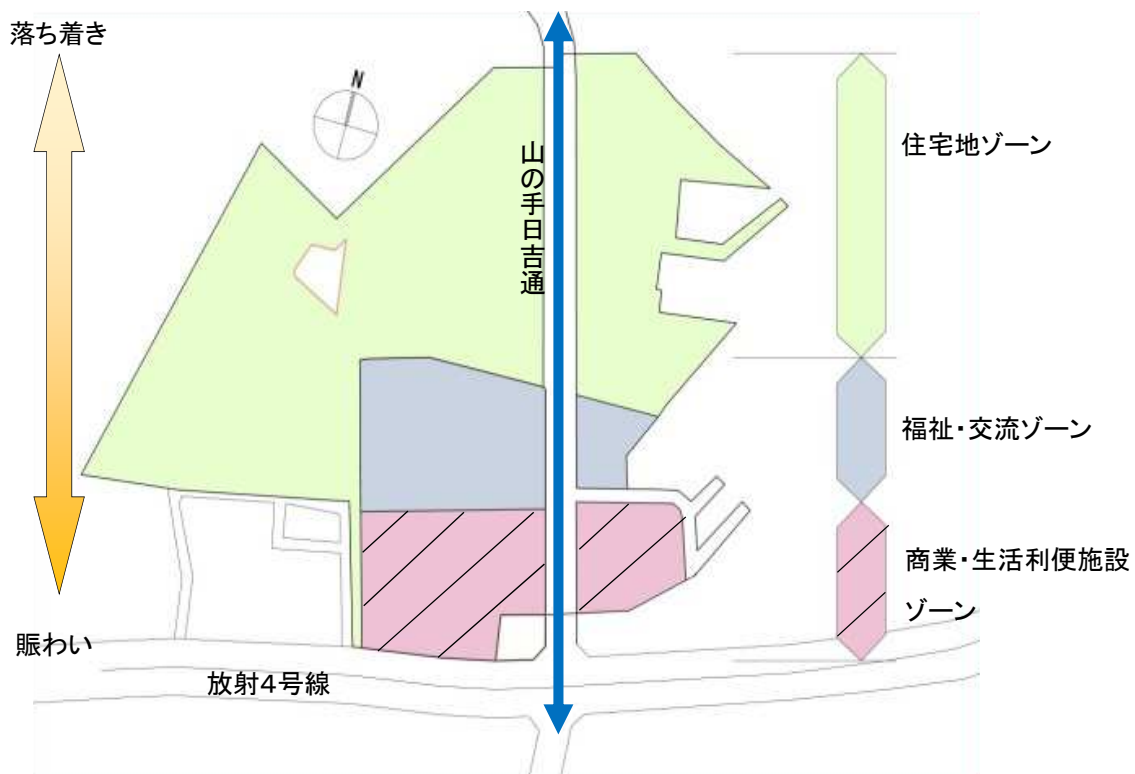
(2) 用途地域

計画地の面積は約7.7ha、その用途地域は全て第一種低層住居専用地域であり、容積率は100%、建ぺい率は50%となっています。

基本的な考え方では、「計画地の南側に接する放射4号線の沿線については、一定規模の食料品や日用品等を購入できる生活利便施設の立地が可能となるような土地利用上の制限が緩和される方策を検討」することとしており、民間事業者の意向調査において、放射4号線沿道の用途規制の緩和を望む意向が多く示されたほか、それ以外の場所においても、現在の用途地域のままでは、実施できない事業もあることから、幅広く検討する必要があります。

なお、土地利用の一例として、下図のように示しますが、今後、さらに検討を深める必要があります。

【土地利用の一例】



【用途地域内の建築物の用途制限】

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、 寄宿舎、下宿	一戸建て住宅、集合住宅 サービス付き高齢者向け住宅 認知症対応型共同生活介護(グループホーム)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅 部分の床面積が50 平方メートル以下か つ建築物の延べ面 積の2分の1未満の もの	コミュニティカフェ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗	スーパーマーケット コンビニエンスストア	店舗等の床面積が、150平方メートル以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建築物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
		店舗等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	④	
		店舗等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	④	
		店舗等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
		店舗等の床面積が、3000平方メートルを超え10000平方メートル以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
		店舗等の床面積が、10000平方メートルを超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所	地域包括支援センター 訪問介護 訪問リハビリ 訪問看護 定期巡回型訪問介護看護 事業所(複合型サービス事業所一体でない)	事務所等の床面積が、150平方メートル以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
		事務所等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が、3000平方メートルを超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
その他	交流・公共施設	花園・菜園(市民農園)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	※下記参照
	診療所	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	有料老人ホーム 特別養護老人ホーム 介護老人保健施設(19床以下) グループホーム(障がい者) 通所介護 就労移行支援 就労継続支援A型	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	交流センター 子育て支援拠点	多世代交流施設、老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600平方メートル以下

※都市計画法第7条第1項に定める市街化区域内にあつては、市民農園区域を指定する必要がないとされている。

(3) 土地の扱い

計画地は、民間事業者による整備を想定していることから、市有地である土地の扱いは、売却もしくは賃貸の可能性を検討していますが、事業参入の意向がある住宅関連事業者の多くは、最終ユーザーが土地所有者となることから、土地の購入を前提としています。しかし、土地の広大さから、複数事業者による購入を想定している事業者が多く、エリア全体を一括して購入する可能性のある事業者は少数に止まっています。

また、医療・介護事業者は、土地購入ではなく、賃貸による土地利用の希望が多くなっており、介護施設等においてはリースバック方式による運営が多いことから、特に広いエリアでの事業を展開する場合、デベロッパー等の当エリアの土地購入者からの賃貸を想定していると考えられます。

(4) インフラ整備の扱い

計画地内の道路や上水道管は老朽化のため再整備が必要なほか、下水道（雨水管、汚水管）については処理区域外のため新設の必要がありますが、市もしくは民間事業者による整備主体の違いにより下記のようなメリットとデメリットがあります。

民間事業者の意向のほとんどは、市による整備を望んでいます。条件付きで民間事業者による整備を希望している事業者もあります。

【整備主体別のメリット・デメリット】

区分	市にとっての		民間事業者にとっての	
	メリット	デメリット	メリット	デメリット
市が整備する場合	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の負担がないため事業参加者が集まる可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が整備する施設・住宅の種類・規模・配置・建設時期が決定する前に先行してインフラを整備した場合、管の太さ・入れた位置なども含め、やり直しの可能性があるほか、掘り起こしにより継ぎ接ぎ道路となる。 逆に施設の配置等が決定した後に整備する場合、下水道事業は国の交付金事業であり、協議から事業着手、完成までに一定期間を要し、事業期間が長期化する。 	<ul style="list-style-type: none"> インフラ整備費用の負担がないため、事業参加が参画しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 市が決定した道路や区画となるため、施設・住宅などの配置（レイアウト・ゾーニング）に一定程度の制約が生じる。
民間事業者が整備する場合	<ul style="list-style-type: none"> 市の事業費予算の確保が不要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の負担となるため事業参加者が集まらない可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路や施設・住宅などの配置を総合的かつ自由に検討できるため、市道認定された道路を最低限の機能を維持しつつもルート変更なども可能となる。 施設・住宅の建設に合わせたインフラ整備をすることで、掘り起こしなどの手戻りが生じない。 	<ul style="list-style-type: none"> インフラ整備費用の負担が生じる。

6 まとめ

地域福祉を実践し、地域包括ケアシステムを構築するモデル的なエリアとして、福祉コミュニティエリアを整備するには、エリア全体を統一的なコンセプトのもと、全体の事業を一体的に担うことができる民間事業者により整備することが望ましいことから、市民ニーズの把握とともに、民間事業者の意向把握に努めてきました。

市民ニーズとしては、住宅や交流施設のほか、相談・情報提供機能、高齢者・障がい児者・子育て支援機能に加え、医療機能などの施設・機能が求められており、これらを一体的に実現できる事業者の存在を模索してきました。

仮に、エリア全体の事業を一体的に担う事業者が現れなければ、全体をコーディネートできる体制を構築しつつ、いくつかの区画に分けブロックごとに複数の事業者による整備となり、基本構想の方向性を左右することとなります。

このため、事業者へのアンケート調査とともに、事業者ヒアリング調査を実施したところではありますが、エリア全体を一体的に整備できる可能性が高い大規模な事業者の多くは、大都市圏における建設需要の増加、建設資材の高騰、人口の動向などから本事業への参入意欲が低く、また、興味を示している事業者からは隣接地を含めた土地利用やインフラ整備の手法などについての要望も示されています。

こうしたことから、今後、基本構想の策定に向け、土地利用などに関する要望を満たすことが可能であるか、さらに検討を進めるとともに、ブロックに分けた段階的な整備の可能性についても検討を進め、土地の扱いやインフラ整備の手法などについて、引き続き調査を進めます。