

川西市ふるさと団地再生協議会（平成24年度、第1回）会議録〈要旨〉

日時：2012年11月16日（金）9：30 ～ 12：00

場所：川西市役所 4階 庁議室

出席者：会長：大阪大学大学院工学研究科ビジネスエンジニアリング専攻 松村暢彦准教授

委員：大和自治会長【地域住民】、多田グリーンハイツ自治会長【地域住民】、

清和台自治会長【地域住民】、大和ハウス工業(株)【開発事業者】、

能勢電鉄(株)【交通事業者】、阪急バス(株)【交通事業者】、

(株)池田泉州銀行【金融事業者】

兵庫県阪神北県民局、川西市総合政策部長、川西市都市整備部長

委員協力者：(一社)移住・住みかえ支援機構

## 1. あいさつ

## 2. 自己紹介

## 3. 平成24年度ふるさと団地再生事業概要について：川西市

## 4. ふるさと団地再生モデル基礎調査結果について：コンサルタント

### 事業者A

- 有償ボランティアの活動について、仕組みや体制、活動内容、報酬額などについて説明してほしい。

### 地域住民代表A

- 毎月1回、自治会報を出して、情報提供をしている。今月号では、地区の有償・無償のボランティア活動が紹介されている。
- 「アイネット」は、自治会員であるひとり暮らしの高齢者に対して、元気な人は除外しているが、1時間に600円いただいて、様々な生活援助をしている。援助をした方は500円を受け取り、残りの100円がアイネットの運営費として自治会に入る。庭の低い木の剪定や絨毯の入れ替え、電球や水道のパッキンの取り換えなどを行っている。
- もう一つ、「サポート収集」は、川西市の戸別収集の条件に合わない人で困っている方について、毎週土曜日の10時に自治会の軽トラックでゴミの回収に行き、自治会に持ち帰り、分別をして、市に回収してもらっている。現在15人ほどが対象で、ひと月1500円ずついただき、回収を行っている人にいくらか支払っている。
- 1時間600円というのは、シルバー人材センターの800円を踏まえて、決めた金額。このほか、街路の草をひいたり、歩道のゴミを清掃したりということもしている。これは公園関係の費用なので、もう少し安くなるが、作業謝礼が出ている。

### 地域住民代表A

- 三団地の比較のところで、「住み替えたい」、「住み替えを検討したい」を合わせると7%ぐ

らいたが、この人たちが、住み替えに行動を移していない要因はどのようなところにあるのか。

コンサルサルト

- 「住み替えを行う際の問題点」を、回答者全体に聞いているデータはある。「住み替えたい」、「住み替えを検討したい」人のみを抽出して「住み替えを行う際の問題点」を集計し、後日、結果をお知らせする。

会 長

- 住み替えをする前に、子ども世代を呼び戻してほしいところだ。

地域住民代表 A

- 仕事が付いてくれば、子ども世代は帰ってくるのではないか。

地域住民代表 B

- 私の自治会の場合は、集合住宅に住んでいる方が戸建住宅を取得したり、戸建住宅を賃貸にして集合住宅に移るといような、集合住宅と戸建住宅の間の行き来がある。

地域住民代表 C

- 私の団地でも、「団地の中に集合住宅があれば、住み続けたい」という意見がある。団地の中に集合住宅がないということが、流出に繋がっているのかもしれない。家の見えるところで、手の掛からない所に移って住みたいという人がいる。

会 長

- 「最後にどこに住むのか」というのは重要な話。価格や生活利便性だけでは住めなくて、人の縁がとても重要。

## 5. セミナーの開催について（親元近居住み替え促進プロジェクト）：川西市ふるさと団地再生協議会

・親元近居住み替え促進について：事業者 B

地域住民代表 C

- 私の団地の人に J T I（（一社）移住・住みかえ支援機構）に関する話をしても、なかなか興味を示さない。一番の魅力である家賃補償や第三の年金になるという話には興味を示すが、家そのものが昭和 40 年代の軽量鉄骨のプレハブで、耐震性能の問題、リフォーム費用がかかり、元が取れるのかという不安などがあるようだ。
- 地元の不動産業者も興味がないようだ。成約してもしなくても、年に 1 万円の協賛金を J T I に払わないといけないことや、手数料が家賃の 5～10%しか入らないことが原因らしい。5 年間経過して、成約実績が 350 件というのは、そこが原因ではないか。やりたいなとも思うが、J T I に来てもらって説明してもらうところに、なかなか踏み込めない。

委員協力者

- 登録を希望して電話や FAX などを送ってこられるのは何万件とある。その中で稼働しているのは数百件。なぜ少ないかというと、機構の場合、一般物件の家賃の 80～90%になる。オーナーの立場を守る制度なので、敷金礼金がない、3 年の定期借家契約で 3 年後に再契約

と期間が定められていることもあり、家賃を比較的安めに設定している。

- 下限の8万円で家賃が決まると、J T Iの運営費に10%、不動産業者の管理費に5%（普通は10%）合わせて15%を差し引くので、オーナーの手取りは一般の家賃（10万円）の約70%の6.8万円になってしまう。それは余りにも少ないな、という判断をされることがある。
- J T Iは国の支援で仕事をしているので、大々的なPRができていないことが大きい。一方で、借入人の夜逃げや家賃滞納があった場合、J T Iの場合保証会社が入るので、何ヶ月かは家賃が補填されることになっており、一般に貸した場合より安全度はある。

川西市総合政策部長

- 築年数が経過した物件で、リフォームの経費がかかるわりには、家賃収入が充分ではない、ということが原因で進まないということはないか。

委員協力者

- プレハブメーカーの建物は、躯体がある程度しっかりしているので、経験上から言うと、クロス、ふすま、障子の張り替え、畳替えくらいですんでいる。コスト的にはだいたい20万円くらい。木造の場合はお金がかかる。躯体自体が傷んでいる場合が多いし、メンテナンスされていないケースが多い。旧耐震のものについては、メンテナンスがされているかどうかを、登録するかどうかの判断基準にしている。

地域住民代表 A

- ふるさと団地再生をするのに、まず家の借り換え促進の話なのか。高齢者ばかりの街で、築30~40年の家だと借り上げは無理だ。どうすればいいのかと考えたときに、近居は一つのテーマだろう。しかし、現在の住宅に住み続けたい場合や、自分の子どもがいない人であれば、この話にはのれない。テーマの絞り方に疑問がある。空き家をどうするか、家をつぶすのにお金がかかるが、それをどうするかというような話が先ではないか。
- セミナーは1つの団地内でやるような話になっているが、三団地の話であり、これを川西が後援する場合、その辺を考慮するべきだと思う。

会 長

- 充分配慮したいと思う。多様な方々がお住まいなので、「今回はこういう方々をターゲットにする」ということで進めた方がよい。これまでの反省から言うと、皆さんに通用するような話をしてきた経緯があるが、そうすると、非常に表層的な話になってしまって、単に住民ワークショップを繰り返しているだけで、具体的に進まないという歯がゆい思いをしてきた。
- 今回は一つの突破口として、近居育孫（親元近居）を進める場合に、例えばこういう方法があるのではないかということを示そうとしている。川西市が全部をやるのではなく、やっていこうとすると、民間企業の力も必要なのでご協力いただく。

地域住民代表 A

- 昨年度のアンケートの回収率はかなり高かった。それだけみんなが興味を持っている。三団地に広げた場合、団地内のどこかでというのは場所的にどうか。もっと大きな会場でや

るべきではないか。

会 長

- 最初は昨年度から議論を重ねている当該団地でということだと思う。これの反響を受けて、来年度以降のテーマをどうするのか考えていくべき。昨年度の実績を踏まえて考えたのが今回のセミナーなので、ご理解いただきたい。

#### 6. 親元近居を応援するローン商品の開発について：事業者A

(意見特になし)

#### 7. 大和パンフレット作成について：地域住民代表C

会 長

- 早く印刷して、お披露目したい。スケジュールはどのようになっているのか。

事務局

- 協議会がどの程度協力できるのか、発行部数をどうするのかなどを調整する必要がある。仮に広告を載せるのであれば、どの程度載せられるのか精査しないと協力を求められない。できればこの場所でお話をしていただければと思う。

会 長

- それぞれにメリットのある話でないと難しいだろう。こういう要素が入ったら協力できるとか、こういう場所に置くことができるとか。そういうご意見はないか。

事業者A

- 我が社は、川西市と連携協定を既に結んでおり、「地域のPRをする」ということを項目の中に入れている。店舗でこういうパンフレットを置くことはできるし、費用の面でも、広告を入れられれば、それに見合った拠出は可能である。我が社の名前が出せるのであれば、ご協力できる。

地域住民代表A

- これについても、セミナー同様、きちっとしていただきたい。うちは2番目でも良いが、こっちはやったが、こっちはできないということでは具合が悪い。

事務局

- それは協議会の協議事項。今の時点で、必ず確約してということではなく、1つの例が出て、これに対してどういう協力ができるかという議論をしているところだ。他の2団地で、そもそもこのようなパンフレットを作るのか作らないのかについて考える必要がある。同じことをやっていくということであれば、再生協議会で議論してはどうか。

地域住民代表A

- 三つの自治会が一つになったような記事にしていけるのかどうか。当団地オンリーのものなのか。

会 長

- このパンフレットは去年度の取り組みの成果。これがいいのかどうかもまだ判断がついて

いない段階。まずはこれを出して、良し悪しを見てみようということだ。評判が良ければ、三団地それぞれで出していくことも考えられる。三団地一緒に作るより、それぞれの団地でやっていった方がいいと思う。

地域住民代表 B

- この協議会は、昨年度より当団地のことで進んできて、こういうものができているのはよく分かる。地域ごとに課題が違うこともあるし、一緒にするというだけでなくもいいと思う。ただ、次に2団地がやりたいと言った時に、もう疲れた、やめようか、ということになると困る。
- スケジュールを作ってほしい。当団地にとって一番大きなテーマなので、住宅の中心にやっていくというのは分かる。その次はどこで、どういう段取りで、ということがずっと続いていく工程を見せてもらえたら納得できる。尻切れトンボになるのでは困る。

会 長

- 「平成 24 年度ふるさと団地再生事業概要について」のところで説明があったように、24 年度は、2 団地については取り組みテーマの抽出及び検討ということになっている。

地域住民代表 A

- 住んでいる人に対する情報ということなら団地ごとでもいいが、外からの人がこの地域を知ろうとする時には、いろんな発信が1つになっていた方が、どこに住むか選びやすいのではないかな。そういう観点から、三団地の形にした方がいいと思う。私の団地では、既にしておりができています。1冊にした方が、何度も印刷しなくて済むのではないかな。

会 長

- そういうご意見もあるが、当団地のパンフレットは、当団地だけで出されたいと思う。これは、自治会が主体となって、苦労して作られたものだ。これは単なる情報誌ではない。この団地がどういうところか、この団地の暮しとはどういうものかを考える入口のために作られたものだ。

地域住民代表 A

- 川西市に家を探しに来る人にとって、地域をPRする冊子があると、家を買う時に買いやすい。3地区の魅力をまとめた冊子があればいいと思う。

会 長

- 御意見として賜っておく。作りたいというご希望があれば、形になるような方向にしていきたい。

## 8. その他

(特になし)

- 以上 -