

川西市ふるさと団地再生協議会（平成27年度）会議録＜要旨＞

日時：2016年3月25日（金）18：00 ～ 20：00

場所：川西市役所 4階 庁議室

出席者：会長：愛媛大学環境建設工学科地域デザイン研究室 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㈱【開発事業者】
大和ハウスリフォーム㈱【開発事業者】、
阪急バス㈱【交通事業者】、能勢電鉄㈱【交通事業者】、
㈱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

1. あいさつ

会長

- 平成23年度からのふるさと団地再生事業の実践を通じて作成された「ふるさと団地再生の手引き」と「ふるさと団地再生計画」、この2つが今日の話題の中心になると思うので、次に繋がるような意見がいただけるとありがたい。

2. 議題

（1）親元近居助成等について

事務局より平成27年度川西市親元近居助成制度の概要と受付状況等の説明。

平成27年度の申請者は128件であり、傾向としては30～40代、戸建て、新築が中心であること、夫方・妻方が半々だったことが報告された。さらに、平成25年度：25件、平成26年度：119件、平成27年度：128件と伸びてきていること、市外からの利用者（転入者）が平成25年度：40% 平成27年度：45.3%、夫方の親元への近居が平成25年度：32% 平成27年度：50.0%になっていることを報告。

また、㈱池田泉州銀行より川西市親元近居住宅ローンの取り扱い状況について説明。

平成27年度の実績が14件・2億4,400万円。これまでの累積申込み件数は51件・9億5,000万円で、このうち45件・8億5,000万円が実行されている旨が報告された（差額は次年度分の受注）。

事業者A

- 親元近居は、妻方の親元近くへの住み替えが多いと思っていた。今年度、川西市親元近居助成制度の利用者の内訳が、夫方・妻方で50%ずつとなっている要因は何か。

事務局

- 平成 25～26 年度は妻方の親元への近居が多く予想通りであった。
一概に言うことはできないが、平成 25 年度からの周知期間を経て取り組みが浸透し、夫方の親からも情報が伝わっているのかなと考えている。

事業者 A

- この取り組みは、転入者を増やす効果もあると思う。この制度を利用して転入した人数(世帯人員数)は把握しているか。

事務局

- そこまでの集計は出来ていない。

会長

- 川西市親元近居助成制度は、清和台での利用が多い。広報等を行っているのか。

地域住民代表 A

- 自治会広報の「せいわだいにゆ～す」に 2 回掲載した。

会長

- 地域で広報してくれると、周知が進むと思う。

地域住民代表 A

- 清和台は、中古住宅が売りに出ても大体の物件に買い手が付いている。人気があるのかは分からないが、空き家率も低く、若い人が戻ってきている傾向があると思う。

事業者 A

- 資料 1 をみると、1 ページ目に清和台が 11 件となっているが、2 ページ目にも清和台が登場する。合計すると 13 件となる。

事務局

- 「清和台東」、「清和台西」と表記すべきところが両方とも「清和台」になっている可能性がある。改めて資料の確認を行う。

会長

- 川西市親元近居助成制度を利用して転入した人数は、この制度の効果として把握しておくべきだと思うし、施策を継続させるためにもこうした効果はアピールしていった方がよい。

地域住民代表 B

- 川西市親元近居助成制度を利用して転入したからといって、必ずしもこの制度による効果とは言い切れないのではないか。

会長

- 指摘の通りであり、本来であれば、親元近居助成制度の有無で比較すべきだと思う。例えば、制度利用者に追跡調査を行い、「もしも、親元近居助成制度がなかったら転入していたか」などを調査できるとよい。

(2) 3 団地モデルプロジェクトについて

事務局より3 団地モデルプロジェクトについて平成 27 年度の取組みについて説明。

また、事務局より「ふるさと団地再生の手引き」について、概要版をもとに概略紹介が行われた。

地域住民代表 B

- お出かけ支援開始当初は、認知症が心配されて補助も必要であった方が、お出かけ支援を通じた買い物を続けることで、今では自立して買い物ができるようになってきている。こうした方は 1 ~ 2 名ではない。思わぬ効果が出ていると感じている。

地域住民代表 A

- 3 月 21 日のリーダーミーティングで、幸(C0)-ウォーキングの問題点や今後に向けた課題について議論した。参加者がなかなか増えず固定していく中で、リーダー・サブリーダー、参加者双方にとって達成感ややりがいを感じてもらうことが必要と考えている。
例えば、スタンプポイント制度をつかって半年に 1 回、何かに還元するようなことも考えており、予算化も視野に入れて自治会で検討している。来年度は認知度が高まるような取り組みをしていけるとよいと考えている。

地域住民代表 C

- 4 箇所の 25cafe のうち 2 箇所は、空き家を活用したもので年間利用者は 300 人を超えている。利用者は高齢者が多く、デイサービスを利用するほどではないが、食事等をみんなで取ることなどを楽しみに参加している。そういう居場所として有効に利用されている。
- 一方、居場所づくりの取り組みを行うことで、大和団地の本当の課題が見えてきたと感じる。大和団地には 830 人の要介護認定者がおり、このうちの半数が認知症またはそのおそれのある人である。そのため、これからは高齢者対策、認知症対策に照準を絞る必要性を感じ、新たな取り組みの目標が見えてきたところである。

事業者 A

- お出かけ支援は、費用負担の面での課題があると思うが、お出かけ支援で利用する車は、土日は使用しているのか。

地域住民代表 B

- この車は、お出かけ支援だけに使っているわけではなく、自治会活動でも使っており、土日にも使用していることがある。

事業者 A

- 堺市はタイムズのカーシェアリングと提携しており、平日は公用車として利用し、利用しない土日は市民向けにカーシェアリングとして活用する形態を取っている。
もし、お出かけ支援の車が土日に使われないのであれば、カーシェアリングは、お出かけ支援の収入を補完する選択肢として考えられると思うので、情報提供をさせてもらった。
- 幸(C0)-ウォーキングは、インセンティブがないと継続性の面で難しいかもしれないと感じた。横浜市には「よこはまウォーキングポイント」制度があり、万歩計に蓄積されたデー

タが、まちなかにある発信器からデータサーバーにストックされ、最後には歩数に応じたプレゼントがもらえる。川西市にも「かわにし健幸マイレージ」があるので、提携して特典が付けられるとよい。

- 大和団地の空き家活用の取り組みを聞き、空き家対策としての親元近居助成制度の効果、つまり子世帯がどれくらい空き家となった住宅を購入したのを知りたいと思った。
- また、大和団地の居場所づくりの取り組みは、認知症予防などの副次的効果もあると思うので、利用者がより使いやすいしくみになるとよいと思う。

事務局

- お出かけ支援で利用する車のカーシェアリング利用については、過去に地域でも議論を行ったが、この車は自治会のイベント等で不定期に利用することがあり、カーシェアリングにするとバッティングが予想されることから採用しなかったと記憶している。
- 空き家対策と親元近居助成制度の関係については、空き家 = 中古住宅と考え、利用者の25%が中古住宅（空き家）を購入しているとみることができる。
どういう中古住宅であったかなど、これ以上の情報は事業者には聞かないと分からないが、今後何とか把握していけたらよいと考えている。

地域住民代表 C

- 大和団地で親元近居助成制度をどれだけ利用したか、自治会では分からない。ただし、最近では新築住宅が多くなっている印象を受ける。

事業者 B

- 足場が立っている土地はよく見るようになってきた。ハウスメーカーのシェアが高いように感じる。

地域住民代表 A

- 幸(C0)-ウォーキングでも「かわにし健幸マイレージ」が利用できるように、市にお願いしたいと考えているが、枠が限られており、現在は、全市で約1,400人の応募があるのに対して、約700人しか当たらないと聞いている。

事務局

- 申込み数に応えられていない実態を踏まえ、平成28年度は枠を拡大する予定である。また、清和台の幸(C0)-ウォーキングともうまくマッチングできるよう、今後内部で協議していきたい。

川西市

- 親元近居助成制度には個人情報も多いが、これに限らず、人の移動やバスの利用など、色々と今後の施策に活かせるような有効なデータが集まってきている。その中で、住民主体で頑張っている取り組みを行政がもう少し応援することで、まちが良くなるということもデータの的に見えてくる。皆さんの知恵も借りて、内部で分析を進め、今後の施策に活かしていきたい。

地域住民代表 C

- 周囲の景観に悪影響を及ぼすような空き家があり、所有者に連絡もつかず頭を悩ませていたが、空き家対策特別措置法が制定され、市に相談したところ、所有者の情報を教えてもらうことができた。自治会から手紙を出すなどして空き家対策を進めていきたいと考えている。

会長

- これからはこのようなケースが増えると思う。
- 清和台の幸(C0)-ウォーキングは、各地区でなにかテーマを決めているのか。

地域住民代表 A

- 元々、全体テーマとして、三世代交流による防犯パトロールを掲げていたが、最近はゴミ拾いがテーマになってきている。

会長

- 地域住民の方とまちあるきなどの企画をする時、その時々に応じたテーマを決めることは有効だと思う。例えば、「春を探そう」というテーマにして、“自動販売機から「あったか〜い」がなくなっている”などの発見ができると面白い。さらにその写真を撮り、自治会広報などにフィードバックし、来月はこういうテーマです、というサイクルができると楽しくなると思う。テーマ設定をすることで楽しみが増えると思う。

事務局

- 幸(C0)-ウォーキングでは、実のある取り組みのアイデアとして、「子ども 110 番の家」の周知と連携することも考えている。「子ども 110 番の家」の看板を掲げている家はあるが、実態としてはどこにあるか認知できていない状況。子どもたちが、「子ども 110 番の家」はどこにあるかや、「子ども 110 番の家」の方と面識を持ってもらうことをイベント化できるとよいということを地域とも話している。

地域住民代表 A

- 毎回の歩く場所はリーダーに任せているが、毎月やっていると色々な場所に行き尽くしてしまうことも一つの課題。マンネリ化しないよう、イベントや合同企画などの方策が必要と感じている。
- 参加者は、毎回 10~15 人程度で、6 ブロックあるので、1 年間で 700~800 人以上は歩いている計算になる。結構な人数が歩いていることになるが、毎回 20 人くらいいると目立つのではと感じている。あまり参加者が増えすぎると今度は交通安全面での不安も出てくる。

会長

- 大和団地の 25cafe のうち、H 邸、N 邸は自治会の仲立ちによるものか。

地域住民代表 C

- その通り。エアコンを入れたり、自治会としてお金もかけて、使いやすい環境に整えた。

会長

- 所有者から返してほしいと言われたらどうするのか。

地域住民代表C

- 一定期間は借りられるよう、簡単な契約書は締結している。10年間は使わせてもらうことになっている。

会長

- 自治会が空き家の情報を集めながら、うまく活用して、まちづくりに繋がれるとよいと思う。
- 松山市と愛媛大学で連携し、高齢者に昔の地域のことを語ってもらう「地域回想法」を取り入れた取り組みを行っている。昔の話を語ってもらうことで高齢者が元気になるというもので、医学的にも証明されている。聞く側の若い世代からすると、話自体がとても興味深いものである。

昔のことを知っていること自体に価値があるものだが、誰かが聞かなければ消えてしまう。大和団地でも、過去に地域の思い出を共有するため、大阪大学で「DISCOVER 大和」といった取り組みを行ったが、良い取り組みだったと思う。

この事業の名前にもあるように、団地がふるさとになり、「ふるさと団地」で育った世代が増えているなかで、いかにふるさとを作っていくかが私たちの責務である。こうした地域の過去の記憶を留め、還元する取り組みは行政がもっと支援すべきだと思う。また、実践している取り組みを継続していくことで、この団地がふるさとであると実感できる瞬間も増えていくと考えている。

(3) (仮称)ふるさと団地再生計画について

事務局より(仮称)ふるさと団地再生計画の内容について説明

地域住民代表C

- ふるさと団地再生に取り組んでいく中で、これまでと異なる課題も出てきている。この計画は平成32年3月末までであるが、今後新たな取り組みを行いたい場合、行政支援を得ることは可能か。

事務局

- まずは要望を聞いた上で、必要であれば計画変更を行うなど、可能な限りの対応をしていきたいと思う。

(4) 住宅流通促進(空き地・空家活用促進)について

大和ハウスリフォーム(株)より住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の実施について報告。平成28年度以降は、「空家ねっと」の機能の一部を地域団体中心の体制に移行しつつ、大和ハウスリフォーム等の事業者グループは、「空家ねっとサポーターズ」として3団地の仕組みづくりの支援やセミナー開催、事業者の連携体制の構築について検討していく予定である

ことを説明。

事業者 A

- 他市の調査で、世帯数は1%減であるが人口は7~8%減という地域があり、単身高齢者が増加している傾向が読み取れた。こうした地域ではこれから空き家が増加すると思う。そのため空き家になる前に手を打つことが重要となる。
- また、これらの空き家をどう活性・流通させていくかについては、ふるさと団地再生計画の中で事業化していくことになるのだと感じている。その中では、インスペクションや耐震性能などハードに係る課題もあると思う。事業者と地域で力を合わせて課題解決する必要がある。今後のふるさと団地再生のメインテーマになると考えている。

兵庫県

- 「空家ねっと」は、地域が空き家情報を把握して活用・流通の事前準備に繋げるためのものか。また、相談を受けて管理などの対応を行っているのか。

地域住民代表 C

- 管理対応まではまだ到達できていない。そもそも所有者にコンタクトがなかなか取れない。
- 空き家予備軍となっている住宅は多数ある。その段階から事前対策を行い、所有者と繋がっておくことで、空き家になった段階の対応がスムーズにいくと考えている。

地域住民代表 B

- 多田グリーンハイツが3団地で最も空き家が多く、6,000世帯と考えると5%を超えている。こうなると一部のメンバーだけでは解決できない問題となる。
- 年度明けに自治会役員等の交替のタイミングがあるが、その時に新たな役員等が各世帯に自治会費を集めて回ることになる。この集金活動とあわせて、1年前に行った空き家マップの更新作業も行おうと考えている。役員等は約300名いるが、空き家マップの更新作業を通じて、地域の問題として知ってもらい、意識啓発を図っていく。

会長

- 空き家対策については、各個人が知っておくべきことがあるが、情報不足だと感じる。「空家ねっと」ではセミナーなども行っているが、参加者以外のその他大勢には情報が行き届いていない。突然空き家になり、何の準備も出来ない所有者も多い。どこに相談すべきか、どのようにすればよいかなどのパンフレットの作成・配布などは行政がやるべきことだと思う。これに加えて、各団地の固有の問題は自治会がフォローしていくという体制が望ましい。すべてを自治会で担うことは難しく、事業者、自治会、個人の役割を分けて考えるべきだと思う。

(5) 平成28年度川西市ふるさと団地再生協議会について

事務局より平成28年度川西市ふるさと団地再生協議会の予定について説明。

また、平成28年度、3団地のモデルプロジェクトはポイントを絞って支援すること、他のふるさと団地で手引きの紹介等を行っていくこと、住宅流通の取り組みの進捗等をみて協議

会の開催時期を検討することなどが報告された。

3. その他

兵庫県阪神北県民局より、現在兵庫県で「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を策定しており、3月30日までパブリックコメントを実施していることを報告。あわせて概要版の内容説明が行われた。

また、事務局より、ふるさと団地再生の広報の一環として、平成27年度にモデルプロジェクトの取り組みの様子動画撮影を行っており、ホームページ上で公表予定であることを報告。

- 以上 -