

川西市ふるさと団地再生協議会（第1回）会議録〈要旨〉

日時：2011年11月17日（木）14：00 ～ 16：30

場所：みつなかホール文化サロン

出席委員：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】、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

○事務局：川西市総合政策部政策推進室政策課

○コンサルタント：(株)市浦ハウジング&プランニング大阪事務所

1. あいさつ

2. 自己紹介

3. 川西市ふるさと団地再生協議会の発足について

4. ふるさと団地再生モデル基礎調査及び検討支援業務について（中間報告）

地域住民代表

- 調査結果は想像していた通りの結果だった。大和東3丁目の高齢化率が高いことも、実際に居住していて、身を持って実感している。自宅の前に児童の集団登校の集合場所があるが、ほかでは10人前後なのに、大和東3丁目では5～6人。
- 少子化については、近くの東谷地区の東谷小学校がマンモス校で教室が足りないのに対し、団地内の牧の台小学校は各学年2～3クラスで、東谷小学校の半数程度の400人程度の児童数しかない。周辺地域と比較しても少子化は深刻だ。
- 大和団地では、終の棲家として入居してきている人がほとんどで、新しい方が入り込むことが難しい。集合住宅がなく、住宅双六の上がりである戸建住宅ばかりであることもあり、入居者が亡くなるか、他の事情で転居されないと新しい人がなかなか入れない。高齢者の身の回りをやってくれるような住み替え先となる住宅を供給することができれば良い。
- また、現に垣根の剪定ができなくなっている住民も増えている。手入れが行き届かず、貝塚伊吹が道路にはみ出す状況もみられる。
- 地価の下落によって、若年世帯が住宅を取得しやすい状況にはあるが、大和団地では60坪、70坪程度の敷地が多く、それだけの大きさの土地を求める人は少ない。土地そのものを再編し、若年世帯が買いやすくすることも必要ではないか。今後考えていく必要がある。

事業者B

- 今後10年間はあまり空き地が増えないというシミュレーションが出ていたが、そうなのか

と思う。どのような設定で推計したのか。

コンサルタント

- 人口推計結果を平均世帯人員で割り戻すという簡易な方法で行った世帯数の推計を当てはめたシミュレーションである。今後、高齢化が急速に進むことを考えると、これより早いスピードで空き地・空き家化が進んでいくことも考えられる。

事業者B

- 10年後くらいに空き地が増えると、まとまった空き地が発生してくる可能性もあるのではないか。

会長

- まとまって空き地が発生するかどうかは分からないが、まとまった空き地があれば、活用しやすくなる面もある。

事業者A

- 駐車場と遊休地・未利用地は分けた方が、所有者の意識としてはよいだろう。空き家については、戸建住宅だけのまちとして、空き家率3%が本当に高くないのか。大和団地の場合、他の地域とは違い、空き家であっても、売る・貸すなどの看板がかかっていないものが多い。

事務局

- はじめから駐車場であった空き地は分ける等も考えたい。

事業者D

- 戸建住宅が主体なのに、外に契約駐車場が必要なのか。

事務局

- 2台目のニーズがあるのだろう。大和団地の場合、大規模な土地所有者が駐車場経営をしているところもある。都市の機能として、一定の駐車場は必要だと思われる。

地域住民代表

- 会社の営業車を駐車している住民もいる。大和団地は他と比べて、路上駐車は少ない。

事業者B

- 通勤・通学が不便というのは、団地内の坂道が大変だからか、あるいは、電車・バスの便のことなのか、分析できるとよい。

会長

- 町丁目別にみてることはできるだろう。畦野駅周辺は、他の団地と比べると便利。例えば、生活支援サービス施設は現状では団地内にどの程度あるのか。

事務局

- 今後調べていきたい。医療施設が充足しているような印象を受ける結果も出ているので、住みやすい地域だと評価されている部分も分析していきたい。

事業者A

- 高齢者がどう住み続けていくかという視点のアンケートだが、若い人にどうやって住んで

もらうかという視点が足りない。若い人を呼び込むためにはどういったものが必要になってくるのか。団地内の診療所の高齢化・老朽化なども進んでいることだろう。医療モールなどのニーズがないか。外から入ってくる若い世代にとってどういう施設が求められているかという観点も必要。

事務局

- 川西市全体の市民意識調査では、若い世代が住みたくない理由で挙げられているのは、買い物に不便だという結果が全体的に出ている。

川西市総合政策部長

- 御社は、新規住宅購入者や移動した方に対するアンケートのデータを持っていないか。市では、ターゲットを絞った調査はなかなか持ち得ていない。

事業者 A

- 住宅購入者へのアンケートはあるので、提供は可能。

5. 各団体の取り組み状況について（各団体から報告）

地域住民代表

- 大和団地では、第5次総合計画の策定時に地域別懇談会としてワークショップを実施し、キャッチフレーズを考えたが、今後も継続的にワークショップは行っていきたいと考えている。また、自治会役員だけでなく、意識的に子ども会やPTA、商店会にも入ってもらった。本協議会と平行しながら、地域で出来ることを模索していきたい。
- 郷土愛や地域愛を芽生えさせるきっかけとして、「ゆるキャラが住むまち」というのは出来ないかと考えている。10丁目それぞれでつくるかどうかはあるが、12月ごろにはこの辺りの議論を深めていきたいと考えている。

事業者 A

- 前回までのニュータウン再生研究会では、平木谷池公園の活用を考えていたが、調べてみると難しいことが分かった。新たに活用できる場所を探したいと考えている。
- 今年4月から半年間で、団地内で当社の住宅が3軒建ったが、3軒とも共通して、娘さんが実家の近所に住む近居スタイルだった。1軒は建替え、2軒は近くの土地の新規購入だった。1軒については、遠方から移転されている。いずれも40歳代というのも特徴的。他のハウスメーカーを含めると、建替えはわりと活発な団地ではないか。数は多くないが、建替えられてきているという印象。
- 団地再生には、特徴をもったまちにした方がよいだろう。堺市の泉北ニュータウンで小学校跡地を活用し、環境に特化したまちをつくるプロジェクトに参加させていただいている。環境や健康など、若い世代にマッチしたコンセプトをつくることも考えたい。
- まちのブランディングという点でいうと、私の住んでいる町では、月会費500円で様々なイベントや教育などを受けられる子育て支援が充実している。母親同士のネットワークも広がり、サークル活動も盛んで、定住意向の向上につながっている。

事業者C

- 清和台の車庫に駐輪場を整備し、サイクル&ライドを推進している。駐輪場の利用料は1ヶ月1,000円で、バスの定期券があれば、半額の500円で停められるとしているが、今のところはあまり利用されていない。
- 小学生を対象にバスの乗り方教室を実施し、バスに親しみをもってもらう取り組みを行っている。乗り方教室の感想をまとめた新聞などをバス車内に掲示する。また、安全の観点から、バス交通安全教室も開催している。

事業者B

- 若返り支援として実施している「妙見恋物語」は、好評を博しているが、女性の希望者が多い。女性は地元志向が強いのではないかと考えている。第2世代に戻ってきてもらうことと住みやすさの支援を行うことがポイントではないかと考えている。

事業者D

- 住民アンケートの結果では、住み替え後の住宅を賃貸化するというのは5~6%と少なかったが、JTIの仕組みを広報し、ニーズを広げることで商品化できないかと考えている。
- また、近居が多いということだが、近居住宅ローンとして、団地内の住民からの紹介で、地区内や川西市内で住宅を買われる方を対象とした住宅ローンを考えてもいい。住宅ローンは事前相談シート1枚で審査しており、申込みされている方の背景が分かりにくいのが現状なのだが、地域密着型企业としてもお客様の背景（近居など）をみながら、サービス提供をしていきたい。
- また、産業振興協定は堺市と締結した経緯がある。この観点でも考えていきたい。
- 大和団地内は富裕層が多い。地価が下がり続けている中で、古家付きで売っても2,000万円を下回るくらいなので、限界まで住み続けたいというニーズがある。また、本当に限界に近づくと老人ホームやマンションに移られるが、資産をお持ちなので、1,000~2,000万円くらいで売るなら、面倒くささがあってなかなか売らずにほったらかしにしている。子どもも親が老人ホームに入っても、生きているうちは売りにくいところがある。心理的な障壁の部分も大きい。住宅・土地を売る面倒くささを取り除いて、簡易に売りやすくしてあげることも重要。

兵庫県阪神北県民局

- 明舞団地ではセンター地区で高齢者向け住宅と施設をセットとした事業を実施した。民間開発のニュータウンでは大規模なものは難しいが、小規模でも、住宅・介護・医療が複合した再生ができればよい。

事務局

- 本協議会は、ホームページで積極的に情報公開し、発信していきたいと考えている。また、各事業者様のホームページで再生に係る取り組みが始まれば、そのページとのリンクを張る等して、この取り組みが目に見えるようにしていきたい。
- 来年7月までに具体的な事業を考えていきたい。まだ具体策は見いだせていないが、事業

者との協働で行っていくことを想定している。

会 長

- 私の研究室では、大和団地で修士論文と修士の学生の活動、能勢電鉄のシニアパスの効果把握の研究を行っている。
- そもそも問題意識は、QOLをどうやって上げていくかということ。経済的な余裕や健康も大きな要因だが、それ以上に人とのつながりに因る部分が大きく、人とのネットワークを多く持っている人ほど、QOLが高い。大和団地の研究では、数年前に大和団地の方の思い出をヒアリングし、まとめた。その延長で、現在は大和ニュースを大和自治会長から提供していただき、年表を作成している。地域を知ること自体がブランドにつながる。大和団地の暮らしはこんなに面白い、というエピソードフレームで、具体的に示していくことを考えたい。さらに、地域活動がどんなものがあるかについての調査も考えている。
- また、大和団地の魅力は川西能勢口まで近いこと。能勢電鉄のシニアパスの研究は、外出しやすくなることは暮らしの広がりにつながるのではないかと考えて実施している。毎日、能勢電鉄や阪急沿線に関する情報を利用者に提供し、その効果を把握したい。

6. 今後の具体的な方策提案について（意見交換）

地域住民代表

- 空き家をコミュニティ拠点に活用するという点に関していうと、大和団地では寄付していただいた物件が2つある。1つは大和サロンとして社会福祉協議会のものを地域でお借りしている。もう1つは鈴木邸として松村研究室が活用している。
- こういった話は嬉しいが、自治会やまちづくり協議会で所有・管理するとなると、固定資産税が発生するので困る。地域で管理するものについては、固定資産税を減免していただくということは考えられないか。そうすれば使わせてくださいといいやすい。社会福祉協議会が管理するものは税金がかからない。減免制度があると、地域で空き家を有効活用し、各町丁目に1つずつあると、きめ細かなコミュニティの場をつくりやすくなる。

会 長

- 研究室のまちなかラボとして活用することも考えられるが、私の研究室（大阪大学）からは遠く、位置的に難しい。

事業者B

- コミュニティビジネスに活用すれば、税金も払えて、市にもメリットがある。利用者・行政など誰にでもメリットがあるような方策を考えられたら。

会 長

- コミュニティビジネスとともに、今商売を行っている人たちが頑張ってくれればいい。御用聞きのような存在が復活することも考えられる。インターネットで商品が買えるが、コミュニケーションが発生するものでないといけない。地域の方々が新しくビジネスを立ち上げるか、今商売されている方が色々と提案するか。

事業者B

- ベンチャービジネスとして入って来る人に場所を貸すことも考えられる。やる気のある人が入れる優遇策などを行い、立ち上げ時には収入がなくても、将来的には発展して、市の税収増につながるようなものを入れられないか。

総合政策部長

- できれば地域のコミュニティの中で、サービスがまわっていくと良い。資本と直結していくのではなく、コミュニティという要素を含めて、大きなお金にはならないかもしれないが、隣同士の付き合いも活性化していくみたいなものにならないかと考えている。

事業者B

- 両方あるとよい。新たに若年世帯が入ってくることも必要。富裕層の貯蓄を若年世帯に還元できるようなビジネスのアイデアがあれば。

会長

- 全国的に色々な事例もあるだろうから、具体的な事例を収集してもらい、参考にしたい。

地域住民代表

- 住み替え先の希望はマンションが多いのか。住み替えを進めていくには、畦野駅の近くに、施設の整ったものが1棟でも2棟でもあればいい。新しく入ってくる住民も、安い家賃で入れる住宅があるとよい。

事業者D

- 日生中央の駅前のマンション（第1期）は完売した。

事業者A

- 奈良の学園前では、駅前のマンションは高齢者より若い世代が先に購入し、入ってしまった。高齢者が入れるようにするためには、何らかの制約を設けることも必要かもしれない。高齢者が入れるようなサービス付きのマンションも考えられるのでは。

事業者D

- 70歳前後くらいまでは住み替えについて考えられる。限界に近付くと、施設か病院に入ることになる。能動的に動けるタイミングで考えることも重要。

会長

- タイミングは重要。中途半端な年齢で便利さに魅かれて引っ越すと、友人関係が作れないまま最期を迎えるのはつらい。限界まで住むのか、新たな友人関係が作れる年齢のときに移るのか、そういった具体的な住み替えのプランが提案できると、考えやすくなる。

事業者B

- 以前にテレビで放映されており、見学にも行ったが、千葉県稲毛の方で、高齢者向け分譲マンションが供給されて、近くにレストランやゴルフ練習場等の施設が充実しており、高齢者の新たなコミュニティが形成されているという事例があった。

会長

- 富山市で、電停の駅やバス停の近く（電停駅は半径500m、バス停は半径300m）に家を建て

た人に補助をする施策がある。将来的に考えると、遠隔地での除雪作業の行政コストを考えて、コンパクトに住んでもらうために支援するというもの。そういったことも考えていかななくてはいけない。どういうところに空き家が発生し、どの辺に固まっていればよいか、行政コストの試算をしてみることも考えられる。

7. 今後のスケジュール

8. その他

- 以上 -