

川西市ふるさと団地再生協議会（第2回）会議録＜要旨＞

日時：2012年2月23日（木）15：00 ～ 17：30

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】、大和ハウス工業（株）【開発事業者】、

能勢電鉄（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. 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

地域住民代表

- 地域とはまた違った視点での報告で参考になる。提案にもあったが、夢ナリエへの参加者の呼びかけを大和ニュースやポスターで強化したり、防災地域コミュニティを結成し、マニュアルをつくったり、子ども会でお母さん方向けの講演会をしたり等、少しずつ既存の活動の改善や新たな展開が進みつつある。
- ただ、空き地・空家の問題については、すぐには対応できない。

事業者A

- 空家の買い手募集を行っている件数が4件とあったが、これは不動産会社に委託して行っているものなのか。買い手がつかずに、断念しているものは含まれるのか。

コンサルタント

- アンケートではどのような募集方式かは聞けていないが、買い手がつかずに募集を断念したと課題を挙げている回答もあり、おそらくこの4件は不動産会社に委託しているのではないかと思う。

事業者B

- 平成22年国勢調査結果で、若年世帯が増加しているとあったが、これは建替えや住替えて起きているのか、新たな戸建て分譲の影響なのか。

地域住民代表

- 戸建て分譲の起きている大和東とそうでない大和西の両方とも増加しており、どちらもあるかと思うが、大和東の方が増加しているので、戸建て分譲の影響が強いらろう。

事業者C

- 空き地・空家アンケートの宛先不明が多かったが、その分は固定資産税が徴収できていないということなのか。

事務局

- 情報公開請求の限界で、一般に公開・閲覧ができる土地・家屋台帳でしか調査ができなかった。固定資産税は所有者を追跡して徴収している。ただし、個人情報厳しく扱われる

中で、空き地・空家の所有者をどのように特定するのは今後の課題といえる。

3. 地域の取り組みについて：地域住民代表

4. 若年世帯の居留意向、住み替え促進について：事業者A

5. 地域振興連携協定について：事業者C

6. 「均一なまち」から「多様性のあるまち」への再生：兵庫県阪神北県民局

7. 今後の具体的な方策について（意見交換）

事業者A

- 新しい土地を探す際に困るのは、空き地の所有者が見つけれられないこと。見つかったも、高い値段でしか売らないという所有者も多い。近居を推進する際にも、空き地所有者の特定が壁となるだろう。

会長

- 空き地のプライシングを行うことは難しいのか。空き地があることで外部不経済が生じている。空き地の状態であれば、固定資産税にプラスアルファで課税するという方法で、市場流通を促していくことが考えられるが、事例はないのではないかと。

事務局

- 事例はないだろう。税として空き地税をかけていくという発想ですか。

会長

- 買い手を募集しているものはよいが、市場に流通しないものは困る。10年後には一気に空き地・空家が発生する恐れもある。まだニーズのあるうちに手を打たなくてはならない。口コミでうまく回していくことが必要だろう。

事業者A

- 大和団地の住民の方は、住宅ローンを完済している人が多いため、空き地のままにしても負担は固定資産税ぐらいであり、売る必要のない人も多い。
- 価格が合わないから放っておくケースもあるが、売る意向がある人は、長期間売れなかった場合、価格を下げることも検討するようだ。

地域住民代表

- 親から無償でもらった土地なので、地価が上がるまで売る気はないという知人が2～3人いる。まちに付加価値をつけて、売りやすくなるように方向づけたい。所有者にもイベント情報などを発信し、バーチャル住民となってもらえるような取り組みを考えている。
- 近居については、子が親を引っ張ってくるというのも考えられるのではないかと。
- 団地内に大和ハウスのモデルハウスがあるが、若い人向けで魅力的に感じる。
- 点在している空き地を集約する方法はないものか。

事業者A

- 等価交換など、ある場所に集約するという絵は描けるが、今の家から離れたくないという人も多い。

地域住民代表

- 大和団地は駅に向かって下り坂になっている。駅から遠くなる方向へは移りたがらない。

事業者 A

- 駅の近くに高齢者に移ってもらい、遠くは若い世代向けにすることも考えられる。学園前で駅前のマンションに若い人が入ったが、戸建ては相変わらず高齢者だけで問題の解決にはならなかった。駅前マンションを売る場合は、高齢者の枠を設けるなど、問題の解決に向けて考えておくことが必要。

事業者 C

- 若い人は自分たちが戸建てに住めるとは思っていない。5～6万円の家賃で戸建てを借りられるのならば、PR次第で広がっていくのではないかと。潜在的なニーズはあるのでは。

事業者 A

- 近畿圏や東京では、月々負担できる住居費で、どこに住むのかが決まる面がある。都心のマンションぐらゐの家賃を出せば、ローンで購入できることもある。住宅の選択肢が色々あることを知ってもらうことも必要。

事業者 C

- 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（以下 J T I ）の協賛不動産業者の体制が弱いという報告があったが、地域の不動産会社は地域の情報を把握しているので、うまく参加してもらえるとよいのでは。

事業者 A

- 地域の不動産会社に協賛してもらえるのならよい。ただし、月会費がかかる等、あまり不動産会社にはうまみがない。全国的には地域の不動産会社で J T I に参加している例もあるが、認知度が低いことが課題。地域の不動産会社をご紹介いただけるのであれば、J T I について説明したい。

会 長

- J T I での契約が発生していなくても、月会費が必要というのは負担が大きい。

事業者 C

- 金融機関が参加する場合は、年 150 万円が必要となる。ハウジングライフプランナー資格を取得するのに 3 万円必要と聞いている。

地域住民代表

- J T I を活用すると、一般の賃貸の 8 割の家賃設定で、さらに 1 割 5 分を J T I に支払うのであれば、所有者の手取りは少ない。通常不動産会社に頼んだ方がメリットはあるのでは。

事業者 C

- 最初の借り手がつけば、終身で家賃が保証される。家賃保証のメリットは大きい。

事業者 A

- 子どもが出て行って帰ってこない場合や将来的に売るかも知れない場合など、それぞれのライフプランに応じて対応できるのが特徴。

地域住民代表

- 耐震改修の分が持ち出しになるのも気になるところ。

事業者 C

- 耐震改修に加えて、さらに内装や水廻りのリフォームを行うと、確かに大きな額になる。
- 提案させていただいた（高齢者住み替え応援用）リフォームローンでは 10 年以内の返済を想定している。

事業者 A

- J T I の場合、耐震改修だけでよく、内装や水廻りのリフォームなど、家賃を高くするための工夫をしなくてよい。

地域住民代表

- 古い住宅の仕様で、借り手側に不満はないのか。

事業者 A

- J T I の場合、リフォームをしていないために家賃が安いということを説明するので、借り手も理解の上で借りる。また、借り手が自らリフォームしてもよい。

事業者 C

- 成功事例を示せば、口コミで広がるかもしれない。

事業者 A

- 次回には成功事例を紹介したい。

会 長

- うまく使えるものであれば、ぜひ地域に紹介したい。
- 大和団地では、建替え等の間の 5 ～ 6 ヶ月を仮住まいとして借家を借りるケースも多い。

事業者 A

- 住替え支援の前提として、まちの魅力づけがあった方がよい。そのためには、商業施設や病院が充実しているとよい。

8 . 今後のスケジュールについて

事務局

- 3 月の中～下旬に、第 3 回協議会として、もう少し具体的な展開について議論したい。それまでは担当者間でやりとりをさせていただきたい。
- 平成 24 年度は、引き続き協議会を開催し、調査は多田グリーンハイツ、清和台を対象とする。平成 25 年度の予算案に乗せられるように、夏までには市としての具体的な取り組みを固めたい。現在策定中の第 5 次総合計画にも、ふるさと団地の取り組みを加えていきたいと思っている。
- 事業のスケジュールについては、個別にお伺いしたい。

9 . その他