

川西市ふるさと団地再生協議会（第3回）会議録〈要旨〉

日時：2012年3月21日（水）13：30 ～ 15：30

場所：みつなかホール文化サロン

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】、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：(有)キャッシュフローコンサルティング【開発事業者協力】

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

事業者C

- アンケートの「住み替えを行おうとする際の課題点」には、住宅が売れるかどうかかわからないといった現在の住宅の処分に係る課題は挙がらなかったのか。

コンサルタント

- 選択肢にそれに合致するものがないというもあるが、「その他」でも、そういった課題はあまり挙がっていない。

会長

- 実際に住み替えるために住宅を売ろうと行動しないと、そのような課題は顕在化しないのかもしれない。

事業者D

- 「住み替えを行おうとする際の課題点」の設問は、実際に住み替えを検討している人が回答しているのか。

コンサルタント

- 住み替えを具体的に検討していない人も含んだ回答者全員を対象にした設問となっている。ただし、将来（10年先）現在の住まいに住み続けていると思いますか、といった設問の後で、住み替えるとなったらどのような課題が考えられますか、と聞いている。

事業者C

- 「住み替える場所の希望」では、大和団地では大阪府内が多く、清和台では川西市内が多くなっているのは、どのように考えたらよいか。

コンサルタント

- 清和台は回答者に若年世帯が多く、大和団地・多田グリーンハイツは高齢者が多い。清和台では、若年世帯が今住んでいるマンションから近辺の戸建に移る住み替えも含まれてい

ると考えられる。一方、大和団地では長く郊外の戸建に住んできて、利便性のよい場所に移りたいというニーズがあって、大阪府という回答になっていると思われる。ここでは大阪府と括っているが、大阪市内とその他が半分ずつくらいとなっている。

会 長

- 大和団地のパンフレットは、エピソードを書いた方がよい。就活生向けの企業パンフレットのように、この団地に住めば楽しい生活が送れるということがイメージできる方がよい。そのためには、どのような層をターゲットに置くのか等を考え、うまく訴えられるような構成にするとよいだろう。

地域住民代表

- エピソードはぜひ入れたい。自治会という名称が出てこなくてもよいのではないかと考えている。次にどうやって更新するかということを考える必要はあるが、まずは完成させて、どれほど認知度につながるか試してみたい。

会 長

- どういうルートで配布し、どうやって活用するかを戦略的に考える必要がある。団地内に転入したい人の手に渡るよう、配布の体制を考えてほしい。

### 3. 団地内住み替えを促進するための方策について：事業者B

兵庫県阪神北県民局

- 民間企業がこういった提案をすることはとてもよい。ぜひ検討を進めてもらいたい。

事業者A

- 当社では、高齢者向けの住まいに関してビジネスモデルを研究する部署を新たに設けており、ハード面はもちろん、ハード・ソフト両面で協力していくことができるだろう。

川西市都市整備部長

- 規制緩和については、川西市では総合設計制度の基準は設けているものの、今のところ実績はない。開発指導要綱で定められているマンションの戸当たり敷地面積制限の規制が利いているので、総合設計制度を使うに至っていないと思われる。また、総合設計制度は公開空地を設けると容積の緩和を受けられるという内容で、福祉施設等の用途すべてに広げていくのは難しい。今後、社会的な必要性やメリットについて研究していく必要がある。

事業者B

- 駅と直結する建物であれば、自動車利用が減り、低炭素化につながるので、ボーナスを与えるということも考えられるのではないか。こういった内容を低炭素まちづくり計画の中で検討できないか。また、この協議会を、低炭素まちづくり計画作成に係る協議会にすることもできるのではないか。

会 長

- 低炭素だけでまちづくりを進める怖さも考えておく必要がある。以前に駅前のマンションに住み替えた高齢者にヒアリングしたところ、人づきあいがなくなって、週に一度しか外出しなくなったと聞いた。単なる駅前のマンションへの住み替えとして考えるのではなく、人とのネットワークも含めて考えておくことが重要だ。低炭素まちづくり計画や国の補助

事業をうまく活用して近居・育孫を進めていくのならばよいが、人とのネットワークの重要性については認識しておきたい。

#### 4. 近居・育孫をターゲットにしたローン商品の開発について：事業者C

事業者D

- ・「住み替え応援リフォームローン」は抵当権が付いている物件でも利用できるのか。

事業者C

- ・基本的に無担保で考えているので、差し支えない。

事務局

- ・「近居・育孫住宅ローン」は大和団地に限定されるのか。

事業者C

- ・他の団地や市全体でも可能。まずはPRするために対象を絞っている。

事業者A

- ・実際の顧客の声をもとに企画されているので、すぐにでも使えるはずだ。

会長

- ・年間どのくらいの利用を想定されているのか。

事業者C

- ・某ハウスメーカーの住宅を購入された方が年間7件だったと聞いているので、その程度を想定している。PR商品の色合いが濃い。他のニュータウンを先行して試してみたい。

事業者D

- ・「住み替え応援リフォームローン」は、譲渡担保の設定次第では、返済期間を30年に延ばすことはできないのか。

事業者C

- ・ここでは、マイホーム借上げ制度を活用し、第三者に賃貸するために耐震改修する方をイメージしているので、工事費も200~300万円くらいを想定しており、返済期間も10年としている。

地域住民代表

- ・19日の県主催による住み替え支援のセミナーを受けて、我が家でも住み替えを少し考えた。身体の都合上、現在の住まいに住み続けられない人も少なくないだろう。家財道具を置いたままで空家となっている住宅も多い。そういう住宅を管理している子どもたちを対象に、セミナーや勉強会を開催したい。

#### 5. ライフシーンに合わせた住み替え促進について：事業者A

事業者C

- ・レジュメの最後に書かれている住宅の選択については、大和団地とどう関係づけて考えればよいか。

事業者D

- ・長い将来を考えると、長寿命住宅を買う方がよいという提案をしている。長寿命住宅だと、将来的に賃借することで、家賃回収を期待することができる。

事業者C

- ローコストの住宅だと、30年後に貸すためには手を加えないといけない。

会長

- ローコストの住宅は景観上も良くないので、地域全体にも関わる問題。

川西市総合政策部長

- ローコストの住宅と長寿命住宅で、明らかに将来的に差が出るのか。

事業者D

- 賃借する際の賃料設定に差が出てくる。
- J T Iのマイホーム借上げ制度の認定を受ける際も、大手ハウスメーカーの住宅の場合、新耐震以前の住宅でも耐震性に問題がないケースも多い。

会長

- 社会心理学的には専門家には課題も含めた二面提示、素人にはメリットのみの一面提示がよいというが、情報提供の対象者はさまざまなので、それに応じた情報提供のしかたを考える必要があるだろう。セミナーでは、大和団地のパンフレットも合わせて活用してもらえるとよいのではないか。

6. 兵庫県の住み替え支援について：兵庫県阪神北県民局

事業者C

- 既存住宅の改修では、どの程度の補助が受けられるのか。

川西市都市整備部長

- 県の制度によると耐震改修は、戸建てだと、計画策定に20万円、改修工事に60万円の補助が受けられる。簡易な改修方法もあり、実際に耐震改修にかかる費用は平均で250万円くらいなので、100万円足らずの補助額でも十分効果的といえる。
- バリアフリー改修については、介護保険の適用を受けられるかなど対象者によって補助率等が異なる。
- バリアフリー改修は原則、その住宅に住むことを想定している。

7. 平成24年度の具体的な展開について（意見交換）

事務局

- 今後、セミナーの開催等、具体的な行動を起こしていきたい。
- 平成24年度は引き続き協議会を開催したいと考えている。また、今後広報誌などで、ふるさと団地再生の取り組みを紹介したい。次回は、平成24年度のスケジュールについて意見交換させてほしい。
- また、平成24年度は多田グリーンハイツ、清和台も対象とする。大和団地に加えて、多田グリーンハイツ、清和台の地域住民代表の方にも入っていただきたいと考えている。

8. その他