第１回鳥取市街なか居住推進調査研究会議事要旨

日　時　　平成20年11月17日　9時30分～11時45分
場　所　　鳥取市役所本庁舎6階第1会議室　に於いて
出席者　　委　員　…小林会長、山下副会長、張委員、小谷委員、山下委員、藤本委員、
　　倉持委員、松原委員、長谷川委員、田中委員
　　事務局　…都市整備部秋田次長、建築指導課　前田課長、固定資産税課　山田課長、
　　市街地整備室　中島室長、小林主査、河原主査、小林主任

○　あいさつ、委員紹介、趣旨説明、規約説明に引き続き、会長･副会長選出。
委員の互選により、会長に小林秀樹委員、副会長に山下博樹委員が選出された。
会長あいさつの後、議事に移った。議事の概要は以下の通り。

○　議事

(1) 鳥取市の街なか居住の現状について　(資料に基づき、事務局が説明)

(2) 本研究会における論点について　(資料に基づき、事務局が説明)

【主な意見】

･街なかに居住されている方は、どんな魅力を感じているのか。その魅力を上手く使えないか。

･地方都市においては、土地を資産として持っていたいという人が多いため、土地の売買が進むのかという疑問がある。

･市街地には、家賃が安ければ住みたいというニーズはある。

･住宅資金を有している方が、どういう視点で住宅を購入したいかを考える必要がある。

･中心市街地は土地が高い。土地が安価で、簡単に手に入る仕組みがあったらいい。

･市街地への居住希望者と所有者とのニーズの条件が合わない。マッチさせるのが困難。

･市街地の中心部になるほど権利関係が難しくなっている。

･行政からの街なか居住へのﾒﾘｯﾄを明確に打ち出さないといけない。

･住宅の取得費は、土地と建物で 3,000 万円程度掛り、ローンを組むと 630 万円程度の年収が必要。

･古い整備工場などは、都市計画規制で中心市街地では成り立たない面もある。

･駐車場の需要と人口増を、どう両立させるか。

･核家族化により、マンション需要が伸びている。若い世代もたくさん入っており、年代は幅広い。

･市街地において若者が魅力を感じることが少ない。

･市街地の地価は、今では近郊と変わらなくなってきている。

･市内では空き家が非常に増えている。全国水準に比べて高い。所有者の方も、今後どうなるか分からないという思いを持っている。

･中古住宅が流通に乗れば、選ぶ人にとっては選択肢も増える。

･土地が動くときはマンションが建つ。空地の土地所有者にとっては、流動性も高く、収益性も高い駐車場としているが、経済的に間違いない選択である。

･街が駐車場やマンションだらけとなると、観光地(賑わい)という雰囲気が失われていく。

･鳥取の街なかとして、どういう住宅を創っていくのか。高さだけでなく、もう少し細かい景観や見かけなどについても考え、ﾒｯｾｰｼﾞを発信していく必要がある。

･現在の経済の流れと経済合理性からいえば、郊外に移ってしまう。経済の流れに任せておけば、いずれ鳥取は沈滞してしまうのではという危機感がある。その流れをどう転換できるか。

論点の整理
○論点1について
・「駐車場をはじめとする低未利用地化をくい止めて」を「駐車場をはじめとしたニーズと居住ニーズをどう両立するか。」に文章を変える。(駐車場が減ってしまうと別の弊害が出てはいけないので)
○論点2について
・観光面にも配慮し、建物高さだけでなく景観をどうするか議論する。
○論点4について
・「街なか居住に関心のある人たちにむけて」を、「街なか居住に関心を持ってもらうように」と変える。
○論点5について
例に、「中古住宅の活用」、「定期借地」を追加する。

(3) 街なか居住推進に関するアンケート調査(案)の実施について
【主な意見】
○居住に関するアンケートについて
・大学生で県外から来た人、世帯分離をした人へアンケートを取ってみては。
・高齢者にとって、具体的な問題点を知りたい。
・①の居住アンケートと②の家屋所有者アンケートの送付先はかぶらないように。
・②のアンケートは、高齢層に偏らないよう全体的な年齢バランスを考慮して欲しい。
・問18の5は、「郊外の生活になじんでいるから」ではなく、「これまでの生活が便利」、「買い物に行くのが便利」などの表現に変える。
・問13で、全員に対して街なか居住についての評価を聞いてみてはどうか。(良い点・悪い点についてどう思っているか。この辺を改善すればもっと街なか居住ニーズが増えるなど。)
・問16に、中古住宅を追記。
・借地でもいいか、中古住宅でもいいか。などの選択肢をを入れてみてはどうか。
・問13で、「条件が整えれば考えたい。」という人の意見が拾えたらいい。
○鳥取暮らし・二地域居住アンケートについて
・問7は、居住アンケートのように、中古住宅や定借を選択肢に入れてみては。
・世帯の人数や家族のタイプを聞いてほしい。
○土地利用に関するアンケートについて
・問8で、考えていない人に対しても、どういう条件だったら貸してもらえるのか。(具体的に、「定期借地権で土地を提供することについてどうか。」など選択肢を入れては)
・問11の「売買」及び「賃貸」を、「売る」及び「貸地」に変える。
・現在住んでいる住まいに対する不満や駐車場への課題を入れては。
・その他、意見のある方は、今週中にメールなどで事務局へ連絡するように。後は、藤本委員と調整して事務局へ一任する。

(4) その他
・第2回は、12月16日(火)午前9時30分から 駅南庁舎の会議室にて行う。
・第3回の開催予定は、今月中に調整する。