第２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12月16日(火)　9時30分～11時45分
場　所　　鳥取市役所駅南庁舎地階第6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、田中委員　(欠席…長谷川委員)
事務局　…秋田次長、前田建築指導課長、建部建築住宅課長、山田固定資産税課長、
市街地整備室　中島室長、小林主査、河原主査、小林主任

- 会長あいさつの後、報告事項に移る。
- 報告事項

(1) 第１回研究会議事要旨(案)について(資料に基づき、事務局が説明)質問･意見なし。
(2) 本研究会における論点(案)について(資料に基づき、事務局が説明)質問･意見なし。
(3) アンケート調査の実施状況、(4) スケジュール(案)について(資料に基づき、事務局が説明)
○築後30年以上60年未満と区切っている理由は？
→木造耐用年数から考えると60年以上の建物のデータは当てにならないと判断した。
○年末年始は慌ただしいため、アンケートの発送時期は１月10日くらいに届けたほうがいい。
事務局でスケジュールの見直しを行ってください。
○居住アンケートの質問が前回より多くなっているが、回収率が心配。
→単にどう思っているか。ではなく、どうすれば期待(ニーズ)に応えられるか。を考え整理し直した。
設問自体はそんなに多くない。
○問21は、住み替えたいと思っていない人は、土地･建物購入費などイメージが湧かないため答えにくい。「わからない」の選択肢を追記すること。
○賃貸希望の人は、家賃について聞いてみたらどうか。
○応募していただいた人には抽選で砂像フェスティバルのチケットをPRを含めて出したらどうか。
○年齢、校区毎に無作為抽出とあるが、分譲マンションの人など特定の人に絞ったらどうか。
→事前に見通しがあればいいが、見込みを得るための調査であり大変難しい。
○アンケートは、２月下旬の中間報告に間に合わせたいという考えがあるため急いでいる。来年度当初予算に反映させるものが無ければ、アンケートは時期を遅らせても大丈夫ではないか。中間報告をしないという考えもある。
○提言書は、技術的にアイデアを出して進めていくものであるが、アンケートは提言書のフォローのようなもの。アンケートは多少遅れても提言書の中身は考えていけばよい。
○「提言骨子をまとめるにあたって、バックデータとしてアンケートが必要であった。」という考えで進めていく。
○土地利用に関するアンケートの「定期借地権付き住宅」を「定期借地権による土地経営」に直す。
○問13-2の「建て替え」を「建て替え(リフォームを含む)」と訂正する。
(5) 1. 鳥取市の空家の実態について(参考資料1に基づき、倉持委員が報告)
2. 中古住宅の流通状況について(持参データ資料に基づき、小谷委員が報告)
3. 中古住宅の融資状況について(松原委員が報告)

○耐震補強の問題もある。放っておくと近隣に迷惑をかける。所有者に圧力を掛ける必要がある。
○所有者の方は不動産業と知り合う機会が少ない。もっと、サポートしていかなければならない。
○吉方に空家が多い原因は。→道路幅が狭い。一方通行が多い。敷地サイズが小さい。
○空家を壊さないのは税金対策も考えられる。空家は多く、購入金額も安い。ビジネスとして結びつくことを考えなければならないが、行政が関わるのは難しい。
○売買登録物件に借地の物件はない。一時期、某業者が定期借地権の土地を探していたが、鳥取では馴染まないのか広まっていない。
○定借物件は、銀行でも対応していない。ニーズがあれば協議したい。

➢ 議事

(1) 提言骨子（素案）について（資料に基づいて、事務局が説明）

○この数カ月で経済状況はさらに悪くなり、今まで通りの建物を造っても需要は見込めない。
○市街地再生という面では、空地･駐車場が増えていくことに対して解決策を見出していくことが先決である。賑わいについては、もう少し先で別のこともかなり考えていかなければならない。短期的な目標と長期的な目標とに分けて考える。
○不動産業者は、価格の安い郊外を売りたがる。「市街地は難しい」という、供給側のイメージを変えていかなければならない。
○空家の流通は、いろいろな問題がリンクしすぎている。人口が減っている街なかに絞るのは有効と考えるが、改修して建物を活用していくのか、解体し更地にして狭い土地を統合していくべきか。
○一番の問題は、空地が最近非常に増えていること。建物が建っていると権利関係や解体費の問題がある。民間の方が入れるような環境としては、低未利用地の活用の方がハードルが低いと考える。
○中古住宅の流通は、住宅性能評価や金融面で難しい問題が多く、中長期的な課題としてきちんと整理をした方がいい。
○土地の利用を第一に考え、その先に空家について考えていく。
○定期借地権は、実現性が乏しいのであれば全面的に出して推し進めるのは難しいのでは。
○利用者側は、「いい場所で価値があるものであれば定期借地権でもいい。」と考えるが、そういう土地は土地提供者にとってもいろんな選択肢があるため土地を提供しない。そのズレが非常に大きく一般化しない。もし行政がなんらかのバックアップをすれば、そのズレは埋めれる可能性はある。
○中心市街地で住宅を考えている人は、借地より所有したいと考える人が多いのでは。
○最終的には、売っていただけない人には駐車場経営に代わる定期借地経営の方法もあることを知ってもらうことになる。
○土地の売り物件数の登録は多いが、あまり売れていないのはあまり条件が良くないのか。
○立川町にある造成地は、場所も価格も敷地形状も悪くないが売れていない。商業施設が近くになく魅力がないのでは。
○郊外の新しい団地には若年層が集まる傾向がある。逆に市街地は年配の方が多く入りにくいという意見もある。街なかにおいてそれに負けない策を見出さなければならない。
○調査結果も見て、どんな住宅や街が魅力的なのか考えていく。

➢ 閉会

○第3回は、1月26日（月）午前9時30分より、市役所本庁舎4階第2会議室で行う。
○第4回は、2月19日（木）の午前中に行う。山下副会長は欠席のため、2月10日頃までに事務局案を送り、ご意見を頂くこととする。