第３回鳥取市街なか居住推進調査研究会【議事要旨】

日　時　　平成21年1月26日(月)　9時30分～11時40分
場　所　　鳥取市役所本庁舎4階第2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

- 会長あいさつの後、報告事項に移る。
- 報告事項

(1) 第2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) アンケート調査の実施状況について(資料に基づき、事務局が説明) 催促はしない事で一致。
(3、4，5) スケジュール(案)、セミナー、シンポジウムについて(資料に基づき、事務局が説明)
○シンポジウムのちらしにアンケートの結果を含めて配布したらどうか。
○シンポジウムでは、基調講演とは別にアンケート結果を公表してはどうか。

- 議事

(1) 提言(素案)について(資料に基づき、事務局が説明)
「1．街なかの現状と課題」「2．街なか居住推進の基本的な考え方」について
○1．の(1)の「5．2%」を「5．2ポイント」に。(2)の「駐車場需要が高い上に、後継ぎの不在…」は、文の流れを逆に。「土地の有効活用」を「土地に建物を建てさせるための有効活用」に。(6)の「中心市街地を含め」ではどこのことを言っているのか分からない。店舗兼住宅の内容は、「商業の状況」あるいは「既存住宅の状況」として整理したほうがいい。2．の(1)「駐車場を住宅地に転換するために駐車場経営以外の方法で」とあるが、「駐車場経営以外の方法をいろいろと作ることで駐車場を住宅にしていく」と表現した方がよい。
○「なぜ街なか居住を推進しなければならないか」について、背景として盛り込むこと。
○高齢者だけで郊外に住んでいると、そのうち車の運転ができなくなった時に困ることを記載する。
○高齢者のコミュニケーション不足の問題がある。ケアまで含んだまちづくりを行うことが必要。
○子育ての面で郊外がいいというイメージが強いが、明らかに街なかの方が幼稚園や小学校は多い。
→年齢層によってニーズが違う。高齢者はスーパーなど、若い世帯は学校区などの既存の社会的な仕組みが整っていることなど、アンケート調査をみながら、ニーズや街なかの魅力について盛り込む。
○定借が鳥取では難しいということを触れながら、どういう方向に持っていくのか整理した方がいい。
定借が本当に儲かるのか再検討する必要がある。
○子育て環境について、西町広場や道路の芝生のように子育て世代の人が街なかで楽しめるようなこと、また、グループハウスのようにお年寄りの仲良しグループが体験居住できないか市のほうで考えている。提言の前に話がまとまるようであれば盛り込んでいきたい。
○既に空地になっているものをどうするか、空地にならないようにどうするか、をバランスよくすること。
○大通りの歩道は整備されているが、脇道はされていない。道路整備をしないと進まない要素もある。
→「住環境を整える」として中長期的な課題として整理すること。
○高さを抑える意図が分からない。マンション業者が入りにくくなり、居住人口は増えなくなるのでは。
→高い建物が未だ少なく、景観において魅力的な街なみを維持している地域があるため、高さ規制が必要であり、民間マンション業者を排除したいという事ではない。「低層の街並みが維持されている地域」と限定しているので問題ないのでは。

○店舗兼住宅の問題は、間口がある程度ある建物は階段の位置を外部から直接入れるように改修すれば使い勝手が良くなる。そういう改修などに補助を出してはどうか。

○店舗兼住宅の場合、街なか居住でクローズアップする必要はないのでは。

→建物所有者が街なかから出て行っている現状があるため記載した。

○「人口が消費、特に、いわゆる最寄品の消費の大きな源」、また、「食料品・日用品などいわゆる最寄品の消費は」とあるが、商業活性化策のための人口回復と感じられ、このような経済状況においては魅力に乏しい。全体的に、街なかに住みたいと思っている人、特に若者がどう来てくれるかなど、街なかのいいところを訴えかける表現にした方がいい。

○商店街が衰退しているというと不利な話になる。あまり触れない方がいいのでは。

→先に商業を持ってくるのか、居住を持ってくるのかの議論になるが、先に商業施設を持ってくると、どの都市も失敗している。居住を先に持ってくる方が可能性がある。

○車を日常的に使っている人には不便と感じるが、車をあきらめている人にとっては、あまり不便を感じない。ライフスタイルについてもう少し提示した方よい。

「3. 具体的な施策展開」について

○定期借地に関心がある人は数%であり難しいであろう。しかし一方で、中古住宅の状態で建物を払い下げて定期借地方式を採用したり、優良老人ホームの終身利用権を定期借地権方式とするなど有効な方法もある。コーポラティブもニーズが少ないので、たくさんある中での選択肢とした方がいい。

○魅力的な街なか居住のスタイルを具体的に書いた方がよい。また、街なかに住む高齢者には、くる梨を無料にするなど担保できればアピールしやすくなる。

→収支問題や市民サービスの公平性から難しいが、「公共交通を維持していく」と表現する。その中で、自転車が走りやすく、歩道が利用しやすくしていくことなど含めてもいい。

○土地や住宅を貸したくない理由に対して、より具体的な施策を考えたほうがいい。

○住宅建設に対する支援は具体的にあるか。

→具体的に出していない。なぜ市街地だけとならないような制度をこの場で出していただきたい。

○長寿住宅や高齢者向けの住宅に対しての補助などができないか。他都市を参考にしてみては。

○街なか居住に対する規制などを作れば、なぜ街なかなのかという理由にもなる。例えば、空家の流通促進のため、空家所有者に対して、防災の観点から報告義務化を図り、その代り、固定資産税を安くする制度などがあってもいい。

○鳥取では温泉源を眠らせたままになっているので、市が所有して高齢者に無料開放するなどすれば周辺が楽しくなるのでは。

→以前の中活基本計画には、駅前に足湯などの施策はあったが、実施者がいないため消去した。

○順番として

1. 魅力的な住宅のライフスタイル（高齢化住宅の推進、コーポラティブ、さまざまな啓発）
2. 低い住費用負担での住宅の供給（定期借地、中古住宅の活用）
3. 良好な住環境の実現（区画整理、高さ制限、社会的資源の活用（くる梨、温泉など）
4. 具体的なモデル事業の推進
5. 規制支援制度（固定資産税、空き家など）　としてはどうか。事務局で整理をしておくこと。

➢ 閉会

・ 第4回は、2月19日（木）の午前9時30分から、本庁舎4階第2会議室で行う。午後からはセミナー。

・ 第5回は、3月26日（木）の午前中を第一候補とする。市長へ提言書の提出を同日に行いたいので、再度調整し、後日連絡する。