第４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2月19日(木)　9時30分～11時30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、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(欠席…山下副会長)

➢　会長あいさつの後、報告事項に移る。
➢　報告事項
(1) 第3回研究会議事要旨(案)について(資料2に基づき、事務局が説明) 質問･意見なし。
(2) スケジュール(案)について(資料3に基づき、事務局が説明) 質問･意見なし。
(3) アンケート調査の状況について(資料4、参考資料に基づき、藤本委員が説明)
○　中心市街地に住みたい人が18%というのは、昭和40年の中心市街地の居住人口が全市の2割とほぼ近い結果になっている。なにか関係があるか。
○　定期借地権の支援として費用負担を検討しているが、法的な手段で考えないとなかなか進まない。仲介する機関や組織を考えること。
○　貸す側は、返してくれるのか不安。展示場でのアンケート調査では、中心市街地に住みたい人が、4人に1人と他より高くなっている。中心市街地以外の持ち家居住者とのクロス集計をしてみる。
○　定期借地に関心のある人の属性(条件、住宅の形態など)をみたい。
○　定期借地権住宅に住んでもよい条件として「マンションなみの価格で、一戸建てやテラスハウスに住めること」が中心市街地希望者では多い。戸建て希望が圧倒的に多いなか、無いものねだりでいくと定期借地権の可能性は考えられるのでは。
○　「マンション居住希望者」や「希望する建て方」と、回答者の「年代」とのクロスがみたい。
○　二地域アンケートにおける「居住希望地のタイプ」や「鳥取市との関わり」について知りたい。
○　住み替え場所を希望する理由として「中心市街地は利用しやすい」と回答した人や、「住み替え費用は3000万円未満」と回答した人の「年代」とのクロスをみてみたい。
○　土地利用では「駐車場を続けたい」という地権者が多いが、積極的に駐車場という感じでもない。
○　福祉や住宅については、男女で意見が分かれるところ。世帯構成を含めクロス集計をしてほしい。
○　耐用年数の面で建て替えを検討している人は意外に多いが、その場暮らしに慣れていることが大きなアドバンテージになっている。
○　集計のサンプル数が合わないところがあるので再度整理を。
➢　議事
(1) 提言(案)について(資料5-1、5-2に基づき、事務局が説明)
○　まだ定期借地権が前面に出ている感じがある。選択肢の一つという考えでまとめた方がいい。定期借地の施策は、公的支援だけでは進まない。
○　空家に対する支援を具体的に書けたらいい。(市では来年度事業として県産材を使ったリフォームに対して補助しようとしていることなど。)
○　「いつ返ってくるかわからないので売りたくない」という人にとっては、自治体が借り上げた期限付きの定期借家は有効な手段である。
○　「定期借地権に対する関心が少ない」ではなく「認知が少ない」にしてはどうか。
○　具体的施策は、手段の前に目的を記入すること。

○　戸建て住宅の意向が強いなかで、集合住宅でない形の街なかでの住宅を考えなくてはならない。
○　高さ規制の問題は、戸建て（低層志向）に関連して記載してはどうか。
○　駐車場の課題で「経済合理性に基づいた選択肢」と書いてあるが、維持管理に手間が掛からない、資産とし残しておきたい人が多いことから「長く持っていたい。その中で合理的なものが駐車場」の流れで書いた方がよい。
○　「土地の再編・・」といきなり出てくるのではなく「土地形状を変え、利用しやすいようにする。」とした方がいい。
○　土地利用の在り方に最も影響を与えているのが税制の在り方。住宅は空き家のままにしておけば、土地課税が 1/6 になるなど合理的な選択をしている。自治体では出来ることは限られているので、具体的施策にはならないが、土地に関する課題として書いてはどうか。
○　商業も同じで、小売業の㎡当たりの売り上げは、中心市街地も郊外も７５万円程度で同じ。地価評価の仕方が問題。
○　コンパクトシティについては、中山間地域の人が読んだ時に切り捨てられると捕えられないか。環境負荷→行政コストのように、環境負荷を前面に出した方がいい。旧町村の中心部に集める、「多極型」を考えていることを記載した方がいい。中心性の回復という事でフォローしては。
○　「行政・商業・交通・・・・・が充実している便利な地域」とあるが、本来あるべき姿で、現状がそうなっていない。「本来、核となり得る」と頭につけたらいいのでは。
○　「既存住宅の流通促進」を「既存住宅の有効利用」に変えたほうがいい。
○　２（1）の定期借地権について「セミナー等により普及」と簡潔に書いてあるが、もう少し具体的な言い方にすべき。「モデルプロジェクトの実現」と書けないか。
○　提言書に付ける参考資料として、アンケート結果のほかに、定期借地やコーポラティブについて、一般の人が分かりやすいものを付けてはどうか。

➢　その他

3月頭を目途に、委員全員に一度見てもらい、意見を集約したうえで、第5回までに会長と副会長と事務局で仕上げる流れでよいか。→異議なし

➢　閉会

第5回は、3月２６日（木）の午後2時から本庁舎4階第2会議室で行う。会議終了後の午後4時から市長へ提言書を渡す。