

総務常任委員会議会報告会実施報告書

開催日時	平成 27年 11月 7日 (土) 16時～17時30分	
開催場所	明石市役所 議会棟2階 大会議室	
出席議員	班 長	寺井 吉広
	司 会 者	寺井 吉広
	記 録 者	尾倉 あき子
	そ の 他	出雲晶三 永井俊作 千住啓介 山崎雄史 遠藤恒司 (総務常任委員) 井藤圭湊 (議会活性化推進委員) 三好宏副議長
参加人数	兵庫県宅地建物取引業協会 明石支部 8 名	
報告内容に関する質疑応答	寺井委員長より明石市のシティーセールス・定住促進の取り組みについて報告があり、7月から9月のキャンペーン期間の成果として人口が増加しており主に近隣都市からの転入が多く、若い世代の転入者が目立っている。明石市を選んだ理由は、通勤・通学のしやすさや、暮らしやすさが転入理由の上位であることを報告。質疑の内容は下段の「主な意見・提言・要望と応答」の欄で記す。	
主な意見・提言・要望と応答	<p>○先日、市長と担当課長が宅建協会明石支部を訪問され、人口増加のために不動産業者の方々にも窓口となって明石市をアピールして頂きたいと言われた。熱意は感じたが、多くの人に明石市に住んでもらうにも、狭隘な道路に面しているところが多い明石市では家の建て替え等ができない場所がたくさんある。神戸市では建築できるのになぜなのか。 市独自で古いタガを外して建築ができるようにして欲しい。 → (後日、確認して回答することとなった。)</p> <p>○明石市を選んだ理由として、通勤・通学がしやすいとある。現在、各駅の近くでも空き家が多く出ているため、そこを修理したり、買ってもらったり、借りてもらって人口を増やしたらよいのではないかと。また、多くの人に明石市に住んで頂くためにも市街化調整区域のところでは調整区域を外したり、空き家バンクも検討されてはどうか。</p> <p>○市街化調整区域では、農地の転用は20年間認められない。少子化の中でそれではいつまでも人口は増えない。人口を増やすことが明石市の大きなテーマであるので造成地を作れば、近隣都市から若い人が入ってきて、消費が増え、固定資産税による税収も増えるのでプラス面もたくさんある。土地を生かせる取り組みが大事である。また、神戸市の場合、人口増のために数年前から特優賃といって、新婚さんが市外から神戸市に住んだら家賃を5年間、何割か補助している。今回のシティーセールスの取り組みで、明石市に住んで頂いたらプレミアム付商品券が頂けるが、もっと継続的な取り組みが必要と思う。新婚の方が明石市に住んで頂ける取り組みをしてはどうか。できれば、市内の人が結婚して市内に住んでも補助してほしいと考</p>	

えている。

→（特優賃は市としては前向きに検討されている。）

○9月に駅前再開発ビルの34階建てのマンションの申し込みがあった。午前1時に夜更けの中、並んだが多くの方が並び始めてきた。どこから来られたのかお聞きすると京都、宝塚等、地元ではなく遠いところから来て並んでいた。中には生後一ヶ月の子どもを連れて並んでいた。夜中から並んでもなぜここに住みたいのか。それは明石海峡や明石公園等が一望でき、駅まで徒歩1分、新快速で神戸まで15分、40分で大阪、西明石からは新幹線に乗れる。2,000人少しの人が申し込んでいた。2年たてば明石が変わるとのビジョンに魅力を感じた。不動産業者の販売戦略が上手である。

明石市はこんなに変わるというビジョンを出し、戦略を考えれば必ず人は集まってくると思う。もっとタワーマンションを建てて定住者を増やせると思う。

→（需要と供給が大事で、供給できる材料を提供していかないといけない。住みたい、住み続けたいまちを目指しているので、住みたい人がこれがけいるんだという要望を協会としても出して頂きたい。そして両方で検討していくべき。）

○空き家については、特に旧250号線南に多い。建て替えるにも道路が狭くて建て替えができない。生かされない空き家が多いと思われるので、建て替えの出来ない空き家がどれだけあるのか、また、再生できる空き家はどれだけあるのかという分析も進めて頂けたらと思う。

○既存の空き家住宅の分別調査をしてはどうか。そして、潰す必要のある住宅なのか、再生が可能な住宅なのか、また、空き家の所有者の意図や空き家になった原因の分別をして、市のHPなどで公開してはどうか。そして空き家対策で困っている人のために相談窓口を設置してはどうか。このままであれば少子高齢化で人口が減っていくが、明石市外の人に向けて明石のいいところを市民がアーティストになって文化財・伝統・芸能・まちの中の魅力を観光写真やHPやカレンダーなどを作ってもらって市民が主人公になって頂き、イベント・フェスティバルなどをして、明石を宣伝していく。人が集まって、出会いがあって世帯数が増えていけば子どもも増えて人口も増えていく。人が増えるには建物も必要であるが、人が元気になる取り組みが大事と思う。明石市には文化人や有名な方もおられるので、その方々にもっと活躍して頂けるように市も支援して頂きたい。明石が元気になるれば仕事も増えて、雇用も増える。雇用が増えれば定住者も増えると思う。

○大蔵海岸でバーベキューをするが、明石海峡大橋も一望できるので、オシャレな海の家などしたら人が集まるのではないかなと思う。

○明石市は子育て支援が非常に充実していると聞いたが、全く知らなかった。PR不足であると感じる。新しいものを次々検討するのもいいが、子育て世代を増やすためにも、子育て支援策をもっとアピールした方が良いと思う。

※議員からの質問

○中古住宅の利活用するためのよい手段はないか。

→（中古住宅が多いが、住宅ローン減税が20年であり、20年を超えた住宅には使えないので利活用が難しい。）

○中古住宅の活用であるが、住宅ローン減税もないとのことだがどう活用するのかが大きな課題であるが、リフォームした方がいいのか、建て替えた方がいいのか、また家賃はどれぐらいなのか相談に来られる方々はどんな感じか。

→（貸すのはかなりのリスクな部分がある。家賃が確実に入ってくる保障はない。軽微な修繕は入居者がすることとなっているが、なかなか理解頂けないことがある。借り手市場で、すべて綺麗にしておかないと契約しない。法人契約の場合でも、家賃も会社の補助が減額されている。空き家を再生して貸す場合、今の世代の方と賃貸借の条件等がなかなかマッチングしない。今は貸し方も難しい。）

明石市市議会議長 絹川 和之 様

平成 27年 11月 13日
上記のとおり報告します。

総務常任委員長 寺井 吉広