市政に挑戦！次代の西宮へ。

たかの しん

◆苦楽園小・苦楽園中・関学高・関学大（法）卒業
◆元・阪急不動産（株）／阪急阪神不動産（株）勤務

まちづくりに必要なのは、明確なビジョン。戦略的な都市経営を！

「住みたい街」として高い人気を誇る西宮。
豊かな自然に、守られてきた住環境。利便性の高い交通アクセスに、充実した商業施設。
こんなにも住みたいと思える街は、他にそうありません。

しかし、街の魅力は時代とともに変化します。
事実、「住みたい街」調査のランキングを見ても、10年前と今では大きく顔ぶれが異なります。
今の西宮がいくら魅力的でも、何十年先も同じような「住みたい街」である保証はありません。
街の魅力を維持・向上するには常に努力が必要ですが、今の西宮には長期的なビジョンが欠けています。

今、まちづくりは転換期を迎えています。
高度経済成長期なら、新しい施設を整備することが中心でした。
人口の増加に伴って、新しい住宅もどんどん建てられました。
しかし、いま直面している課題は公共施設の老朽化や空家の増加。
従来のやり方を続けるだけでは、対応できない局面です。

私は不動産業界で働き、「街」というものをずっと見てきました。
その経験と、これからもずっとこの街に暮らす世代として。
時代の変化に応じた、戦略的な都市経営を提言していきます！

今号も、皆様のご自宅へポスティングにてお届けしてまいります！
≪Vol.1≫≪Vol.2≫の配達をご希望の方は、お気軽にご連絡くださいませ。

■PROFILE／鷹野 伸（たかの しん）

1990年（平成2年）3月生まれ。西宮市立苦楽園小学校・苦楽園中学校・関西学院高等部・関西学院大学法学部卒業。大学在学中、吹奏楽団「甲東ヌーヴェルヴァーグ・ウインドオーケストラ」を設立（初代代表）、進学塾「関学ゼミナール」にて講師を務める。2012年、阪急不動産株式会社（現：阪急阪神不動産株式会社）に入社。約6年半、新築分譲マンション部門にて勤務。2018年、西宮市政へ挑戦する決意を固め退職、政治活動を開始。樋之池町在住。行政書士試験合格者、宅地建物取引士。

お問い合わせはこちら　【TEL】070-1524-7109　【E-mail】mail@takanoshin.jp

https://takanoshin.jp　たかの しん　@takanostyle　takanostyle

公共施設の計画的な再整備を！／空家対策の強化・住宅政策の見直しを！ ⇒ 【裏面へ】

政策３　市役所周辺の再整備。まずは全体像の提示を！

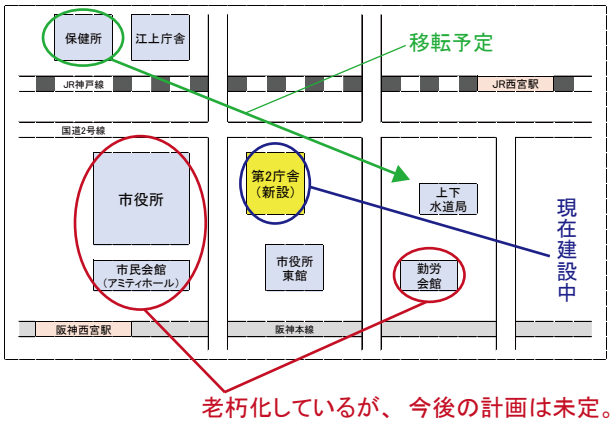
■建替えが進められていますが…

市役所をはじめ、阪神西宮駅の北側に多く存在する西宮市の公共施設。いずれも老朽化が進んでおり、更新の必要に迫られています。阪神西宮駅周辺は、西宮の中心的なエリアの一つ。場所のポテンシャルを最大限に活かし、街に活気をもたらすことが求められます。また、老朽化した施設をただ建替え・移転するのではなく必要な機能を精査・集約し、行政運営を効率化する観点が重要です。

市は現在、教育委員会庁舎等跡地への第２庁舎建設や保健所の移転計画を進めています。しかし「公共施設を今後どう配置・整備していくのか？」という全体像は示されていません。そのため、築 40 年を過ぎながら今後の方針が定まっていない市役所や市民会館では、必要な都度、補修を行うという非効率な状況が続いています。また、住宅や飲食店が密集する地域に保健所を移転する等、既存の計画にも疑問があります。

第２庁舎の建設予定地

老朽化が進む市役所



■跡地の利用も重要な課題です。

施設を移転する場合には、跡地の利用にも注意が必要です。財源確保のために売却を基本とすべきですが、マンション等が建設されると、児童・生徒数の急増を招く可能性があります。一方、開発戸数を強く制限すると事業者の土地購入価格が伸びず、市の収入は抑えられてしまいます。重要なのは、跡地の「市場性」を十分に見極めること。売却が難しい場合には賃貸での運用、他の公共用途への転用（保育施設等）といった選択肢も含めて検討し、土地の特性に見合った活用を目指すべきです。

政策４　増えていく空家。住宅政策は見直しの時です！

■遠い将来の話ではありません。

現在、全国では 800 万戸超の空家が発生。15 年後に 2,000 万戸を超えるとの推計も存在し、非常に大きな問題となっています。西宮の空家件数は 2013 年時点で約２万４千戸。空家問題は未来の話ではなく、既に 10 戸に１戸は空家という時代に突入しているのです。空家を放置すれば、老朽化による倒壊等の危険性が高まり、災害時の復旧にも支障をきたします。不法投棄や放火といった治安への悪影響も懸念されますし、景観上も望ましくありません。

■実効性のある空家対策を。

空家対策において重要なのは、まずは適切な維持・管理を促すこと。売却や有効活用を希望する所有者へのサポートも重要ですし、解体費用の助成等も検討すべきです。それでもなお放置される危険な空家に対しては、空家対策特別措置法に基づく強制的な対応を視野に入れる必要があります。（解体命令・行政代執行による解体・固定資産税の増額等）また、現時点での空家問題は戸建てが中心ですが、今後は共同住宅の老朽化も大きな課題となります。特に分譲マンションでは所有者の合意形成が難しく、建替えできずに危険な建物が放置されてしまうリスクもあります。円滑に建替え等を進めるには、行政の支援が欠かせません。

また、住宅需要が供給を下回る中、市が住宅の運営を続けていることも問題です。市営住宅については既に居住している方の生活に配慮しながら、段階的に集約・縮減を図るべきです。「住宅困窮世帯への支援」という政策はもちろん重要ですが、空家が増え、民間の住宅ストックも豊富な今、住宅費の補助・民間賃貸住宅の斡旋といった形に転換すべきと考えます。

【政策】今回で第３号を迎えた『TAKANO STYLE』。私が考えるこの街の課題を、順番にお伝えしています！

- 政策１　若者が住みたいと思えない街に、未来はありません。
- 政策２　徹底した行政改革を行い、必要な財源の捻出を！
- 政策３　市役所周辺の再整備。まずは全体像の提示を！
- 政策４　増えていく空家。住宅政策は見直しの時です。

私は不動産ディベロッパーで働き、まちづくりの分野に携わってきました。今回の『TAKANO STYLE』ではその経験を活かして取り組みたい政策をまとめました。西宮がこれからもずっと「住みたい街」であり続けるために。引き続き全力で活動してまいります！（次号以降、「教育環境の向上」「事業の取捨選択」等について取り上げる予定です。）