尾張旭市第六次総合計画策定に係る事業者インタビュー

日時	令和4年9月1日（木）午後1時30分から
場所	アサヒ開発株式会社
参加者	アサヒ開発株式会社 代表取締役 田島 敬二氏
聞き手	尾張旭市 田中係長、北川主査 MURC 佐々木、吉田

1. 尾張旭市の居住地としてのブランド力について

●周辺市区と比較して人気はあるのか

- ・ ブランド力はあまりなく、目玉も無い。
- ・ 数年前は「住んでみたいまち」として新聞に取り上げられたが、今は長久手市や日進市の方が人気がある。
- ・ 長久手市は図書館通りに様々な店舗が出たり、ござらっせや IKEA ができたりと、店舗の誘致が盛ん。長久手市は市街化調整区域があり、全地域が住みやすいわけではないが、藤が丘から近いことから、住みやすいまちというブランドになっていて、イメージが良いと思う。
- ・ 日進市でも区画整理がされ、価値が高くなっている。
- ・ もともと長久手市・日進市で土地を探していたお客様が、価格が高いことを理由に、それより安価な尾張旭市に流れてきている印象が強い。
- ・ 宅地分譲を希望しているお客様は、尾張旭市に所縁の無い方も多い。
- ・ ハウスメーカーでは、土地と建物を一緒に提案しているため、長久手市・日進市は予算内におさまらない場合に尾張旭市に誘導されているかもしれない。

●尾張旭市はどのようなイメージを持たれているか

- ・ 瀬戸線で栄まで24分で行けることが売りになる。
- ・ 本数は少ないが藤が丘まではバスもあるし、車でも行きやすく、名古屋市営地下鉄東山線も利用できる。
- ・ 高速道路のインターが近く、名古屋第二環状自動車道に守山スマートインターチェンジができたため、非常に便利だと思う。
- ・ 長久手市にはアピタ、守山区にはコストコがあるため、生活に便利。
- ・ 大きな施設の近くでは渋滞が起きるため、近所に住むにはよくないが、尾張旭市ではそういった渋滞は起きない。先の施設までちょうど良い距離感にあるため便利だ。

●尾張旭市の物件の売り込む際に、周辺市区と比較して弱みは何か

- ・ 県外の人に「尾張旭市」と言っても分からず、知名度が低い。
- ・ 尾張旭市は不便なところは少ない。
- ・ 大きな企業が少ないため、税金の負担が大きい。
- ・ 瀬戸市は焼き物の製造に関連してダンプカーが通って、埃っぽいイメージがある。それが原因で昔は矢田川が汚れているときもあった。そういったイメージを払拭しようと、瀬戸市は市役所が

積極的に移住促進に取り組んでおり、不動産の会合等でも良くパンフレットをもらう。

2. 尾張旭市の住宅需給について

●周辺市区と比較して土地・住宅の供給量は多いか

- ・ 土地はある程度は流通している。
- ・ まちづくり自体を市がやっているというよりは、区画整理がまちを作っているという印象が強い。
- ・ 保留地は北原山にあるが、価格が高く区画が大きい。第1種住居地域であるため、事業所等は立地できず、大きさと用途が合っていない。住宅であれば40坪程度と細かくしたほうが良い。
- ・ 事業系の需要は、景気が良くないため、買うより借りる方が多い。土地購入と建物建設の両方に資金が必要となり、融資を受ける必要が出てくるため、事業用定期借地が浸透していることもあり、借りることが多い。

●どのような物件（戸建て分譲・マンション・賃貸）が供給されるか

- ・ 相続対策でアパートやマンションを運用したい人がある。
- ・ 賃貸マンションは、需要のある場所に建てれば良いが、100%埋まるわけではないので、上手く回っていないことが多い。
- ・ 持ち家需要の方が多いが、賃貸需要もある。
- ・ 賃貸は瀬戸線沿線であれば需要があると思う。

●周辺市区と比較して土地・住宅の需要量は多いか

- ・ 土地の出物は数年前と比べて下がっている。
- ・ 昨年、名古屋市を中心地が上がっていても、尾張旭市は安定的で上下動がないといわれていたが、去年から単発的に良い土地が出てくると競争で購入されてしまい、値段が上がってしまう。
- ・ 利便性の高い大きい土地が売れて、日当たり関係なしに土地を小さく分けて、儲けようという考え方があつた。駅が近いなどの利便性があるから狭小地でも予算に合わせて購入されている。
- ・ 瀬戸街道沿いは本来商業地で、店舗や事業所が立地していたが、今は大道路沿いよりも中地の方が高いという逆転現象が起きている。景気が悪く事業者が買わないため、ニーズが少なく大通り沿いの土地が安くなっている。大通り沿いの土地も細かくして宅地として売り出してしまうので、今後景気が回復したときに、ある程度まとまった土地を事業者が探したときに適地がなくなってしまう。まちづくりとしてはある程度規制をしていかないといけないのではないか。
- ・ 都市計画の専門家に話を聞いた時に、尾張旭市はドーナツ型だと言われた。市の中央部が市街化調整区域で田んぼが広がっている。
- ・ 大村知事が就任したときに、尾張旭市は調整区域の比率は悪くないと話していた。
- ・ 生産緑地は多くはないが、解除される方もいて、宅地になっているところもある。

●どのような物件の需要が多いのか

- ・ 住宅は3500～4000万円程度が相場。概ね1500万が土地、2000万が建物の割合。
- ・ 土地の広さは、35坪～40坪で探されている方が多い。

- ・ 名古屋市との市境で、あまり価格等は変わらない。
- ・ 今でも、名古屋市の敬老パスのサービスを受けたいために、守山区を選ぶ人もいる。
- ・ 対象者層の購入希望金額に合わせて、土地も家も小さくして売り出している。
- ・ マンションを建てられるような大きな土地は少なく、旭前の駅前でマンションが建ったが、完売しておらず、数年たった今でも販売している。
- ・ 大きな土地を、半分マンション（長谷エコレーション）、半分戸建て（サーラ住宅）として売り出したとき、戸建ての方が先に売れた。
- ・ 昔は、まずはマンションを買って、そのマンションを下取りして戸建てを買う流れがあったが、今はマンションも戸建てでも変わらなくなってきたので、はじめから戸建てを買う人が多い。

3. 尾張旭市の住宅購入者（賃貸新規契約者）について

- ・ 駐車場は2台が標準的。車が自宅に1台しかなくても、来客用や将来の子ども用に2台分の駐車場を用意される。2台分の駐車場があっても、3台目を別の場所に借りている家庭も多い。
- ・ 駐車場2台が必要条件になる。売るときに1台だと需要が少なくなってしまう。
- ・ 物件を探している人の年齢層はまちまちだが、30～40代が多い印象。少し前は団塊ジュニアの世代が多かった。稀に2世帯の需要もあるが、核家族が多い。3世代は少ない。
- ・ 瀬戸線で通勤する人は、栄まで行く人と、大曾根で中央線に乗り換える人が多い。

4. 将来のまちづくりへの期待について

- ・ 森林公園はあるが、他にも目玉となる場所、市民が集まれる場所が欲しい。例えばござらっせや映画館のような場所。
- ・ 再開発している三郷に良い商業施設ができて魅力向上に繋がると良い。
- ・ 森林公園は子どもと遊びに行く場所としてプラスの存在だが、訪れるには車が必要である。三郷駅から歩いていく人は少なく、巡回バス（あさびーバス）も通っているが、ルートが限られ本数が少ない。
- ・ 森林公園内にはステージがあり、年に数回音楽祭をやっている。令和天皇が即位後初の公務で訪れた植樹祭の舞台はまだ残っている。
- ・ 森林公園があるから家を買うという人はなかなかおらず、そこまでの存在ではない。
- ・ 「尾張旭市といえばここ」「ここに行けば〇〇がある」といった目立つものがあると良い。施設に限らないが、何かあると良い。
- ・ 住みよいけど楽しさがないので、楽しさがあると良い。

以上