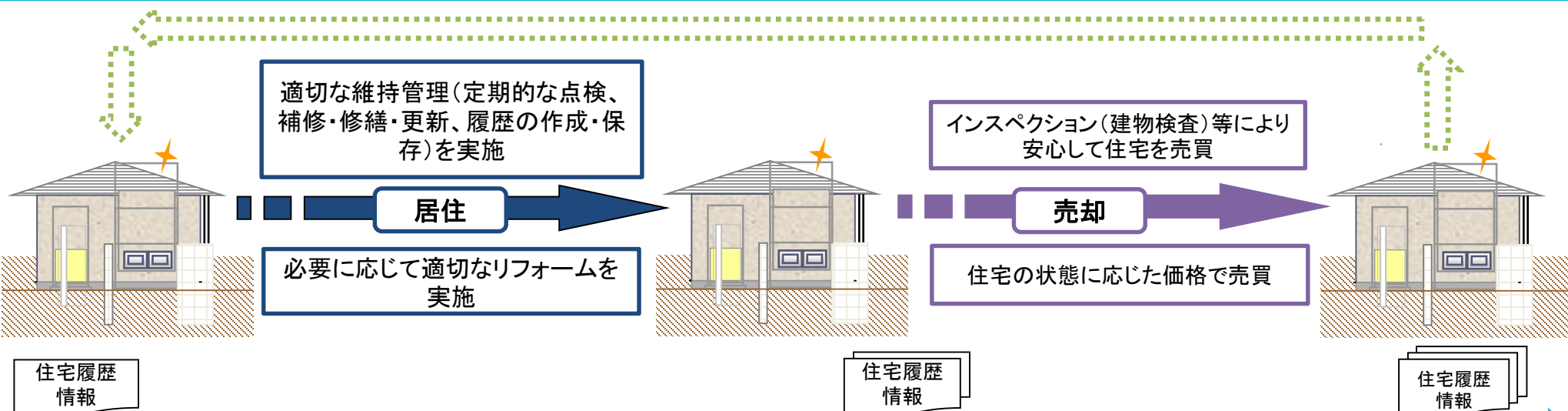


住生活基本計画(全国計画)の見直しに あたっての主な論点(案) 参考資料

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



住宅履歴情報の蓄積・活用

適切なリフォームの推進

インスペクション(建物検査)の普及

〔「既存住宅インスペクションガイドライン」に沿った的確なインスペクションの普及促進〕

〔インスペクション技術の開発・高度化〕

性能向上リフォームの支援

〔長期優良住宅化リフォームの支援〕

〔既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合、住宅ローン減税等を適用〕

リフォーム市場の信頼性向上

〔住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及〕

民間による法適合状況調査

〔検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン〕

売買時等の安心の付与

既存住宅の性能評価・表示の充実

〔省エネ性能に関する項目の追加等〕

既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供

〔瑕疵保険の商品ラインナップの充実〕

適切な建物評価

住宅の状態やリフォームによる価値の向上を反映した価格査定

〔「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の策定と市場への定着〕

流通市場の透明性・信頼性の向上

宅建業者による消費者への情報提供の充実

〔不動産総合データベースの構築〕

宅建業者と他の事業者の連携推進

〔瑕疵保険やリフォーム等のサービスのワンストップでの提供推進〕

既存住宅市場活性化によるライフステージに応じた住み替えの促進

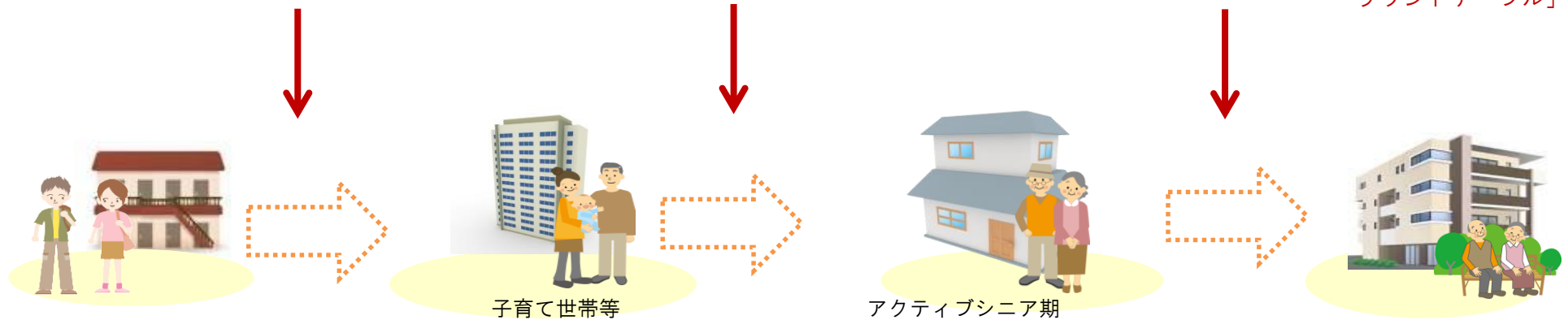
既存住宅の建物評価の改善と市場への普及・定着、リフォーム融資、高齢者の住み替えを支援する金融支援等により、子育て世代、高齢者等それぞれのライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図り、国民全体の豊かな住生活の実現を目指す。

○長期優良住宅化リフォームの実施促進
○フラット35において、リフォームを含めた既存住宅の取得に対する融資（リフォーム一体型ローン）を実施

○住宅金融支援機構の融資保険により、高齢者の住み替えのための住宅建設・購入資金に対するリバースモーゲージ型民間住宅ローン供給支援
○高齢者の住宅資産活用について助言する専門家の育成及び相談体制の整備

建物評価改善の不動産取引・金融市場への定着

「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」の開催



○既存住宅であれば、若年層も無理のない負担で取得可能

○築古の住宅、空き家なども居住ニーズに合わせてリフォーム・リノベーション

建物評価の改善により十分な売却資金を得て、立地・性能の良い住宅等への住み替えが可能

持家を売却又は賃貸し、利便性の高いマンション等へ住み替え

- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース(貸し会場)として活用。



改修前

改修後

空き家となっている古民家を田舎暮らしが体験できる交流滞在体験施設として整備。施設の運営については、地元のNPO法人と地元住民が一体となり運営をしている。



改修前

改修後

地区の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家について、空き家所有者が除却する場合に、町がその除却費の一部補助を行っている。
また、除却後の跡地については町がポケットパークとして整備している。



除却前

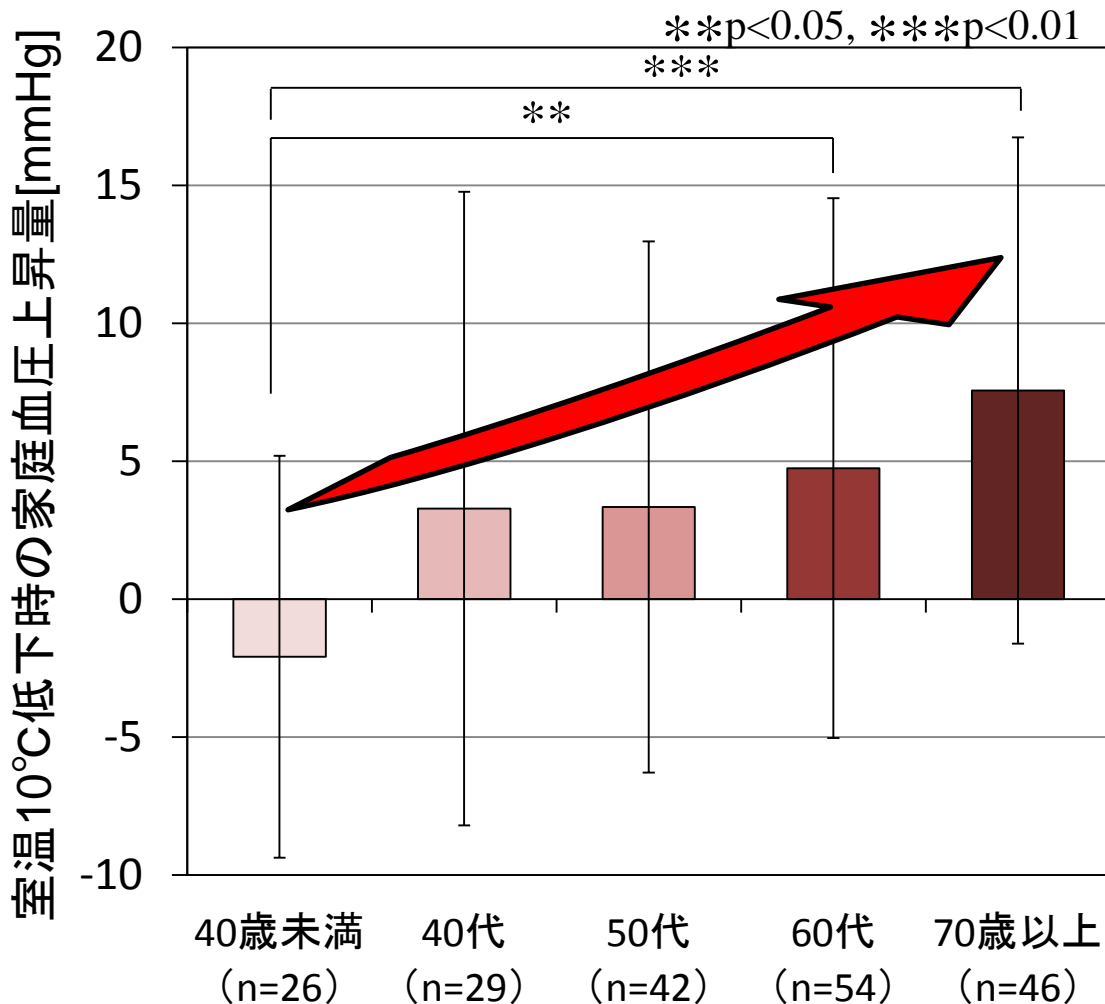


除却後（町がポケットパークを整備）

住宅の室温低下に伴う血圧上昇

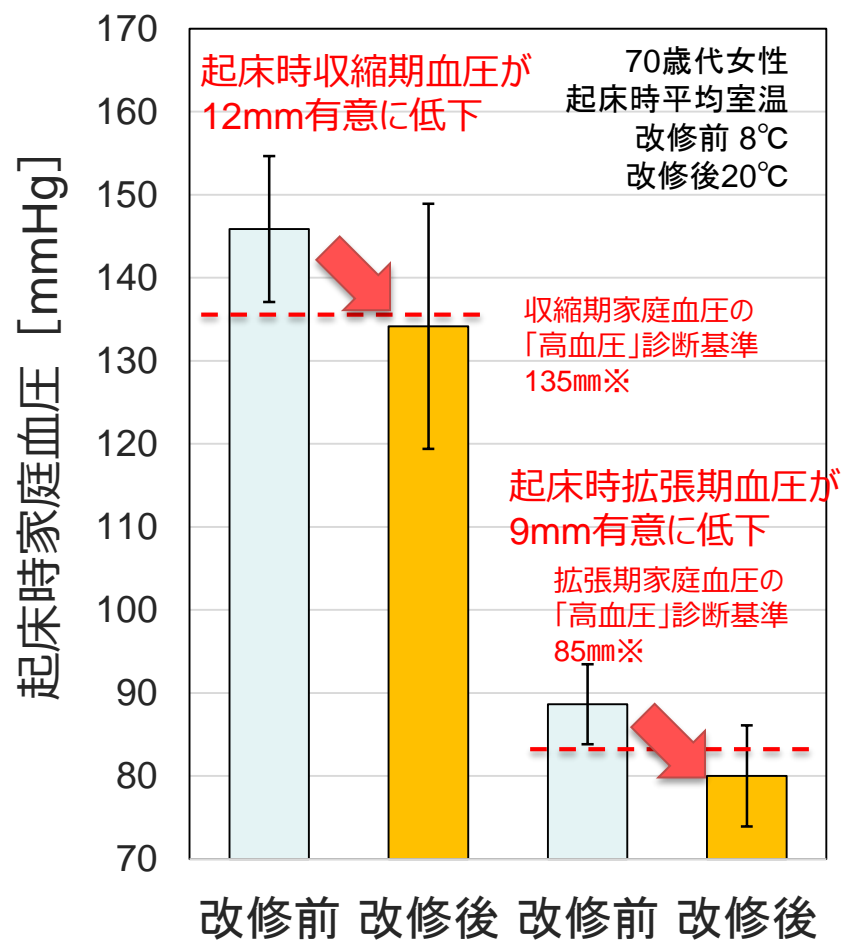
高齢者ほど室温低下に伴う血圧上昇大

高知県・山口県での137世帯239名の住環境と血圧の実測調査
(伊香賀研+こうち、やまぐち健康省エネ住宅推進協議会)



断熱改修による高血圧改善例

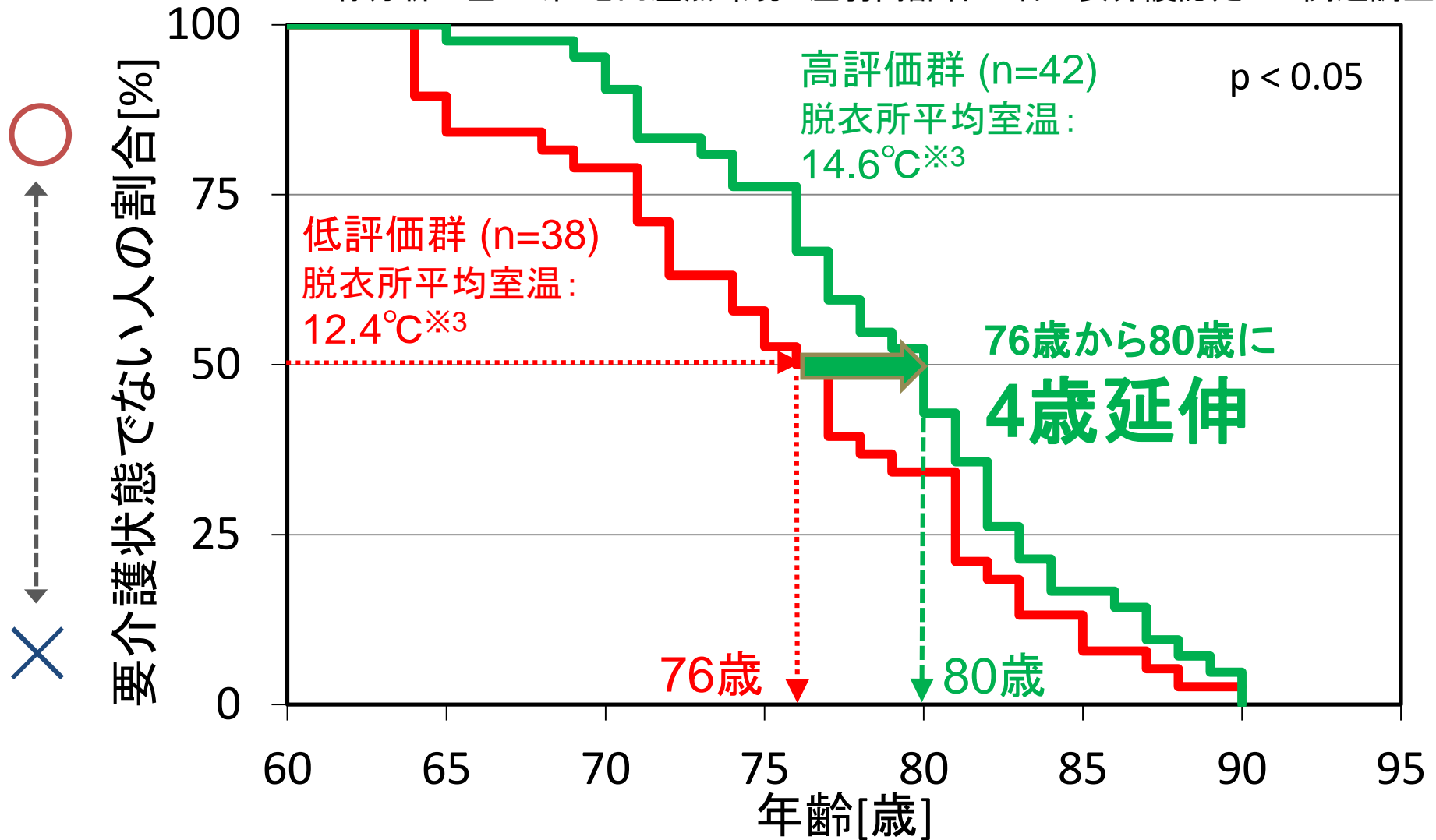
高知市内築37年戸建住宅耐震・断熱改修調査
(伊香賀研+こうち健康・省エネ住宅推進協議会)



※日本高血圧学会「高血圧治療ガイドライン2014」

海塩渉・伊香賀俊治・大塚邦明・安藤真太朗：個人因子別の家庭血圧上昇量に関する分析－冬季の室内温熱環境が血圧に及ぼす影響の実態調査－，日本建築学会環境系論文集Vol.79, No.701, pp.1348-0685, 2014.7

生存分析に基づく住宅内温熱環境と虚弱高齢者80名の要介護認定との関連調査



※1 脱衣所で冬に寒いと感じる頻度が「よくある」「たまにある」と回答した者を低評価群、「めったにない」「全くない」と回答した者を高評価群に分類 ※2 両群に個人属性(性別、BMI、学歴、経済的満足度、同居者の有無)の差がない (χ²検定でp>0.05)ことを確認 ※3 t検定でp<0.05

- 我が国の人工林が成熟期を迎えており、木造住宅や木材を活用した建築物の建設を推進することで、地域産業の活性化を図る。
- **先導的な設計・施工技術を導入する建築物への支援、地域における木造住宅の生産体制強化等**、住宅・建築物の木造化を推進。
- CLT(直交集成板)を利用した建築物は木材を多用し、施工がシンプル等の特徴を有しており、**円滑な建設に向けて一般的な設計法の策定を実施中**。



▲ 先導的な建築物への支援
(木造による耐火建築物)



▲ 地域における良質な木造住宅
への支援

CLTの活用に向けた国土交通省の取り組み

CLTについては、材料強度や設計法が明らかでないため、①個々の建築物に応じた**実験データ等に基づき、精緻な構造計算を行い大臣認定**、②**仮設建築物**とする等により建設可能。(平成26年度までに、①により、7棟が竣工。)



建築物の構造安全性や防火性能に関する実験や解析を行い、**2016年度早期**を目途に、CLTを用いた建築物の**一般的な設計法**を策定。

→ **より多くの設計者で採用可能に**



CLTパネル

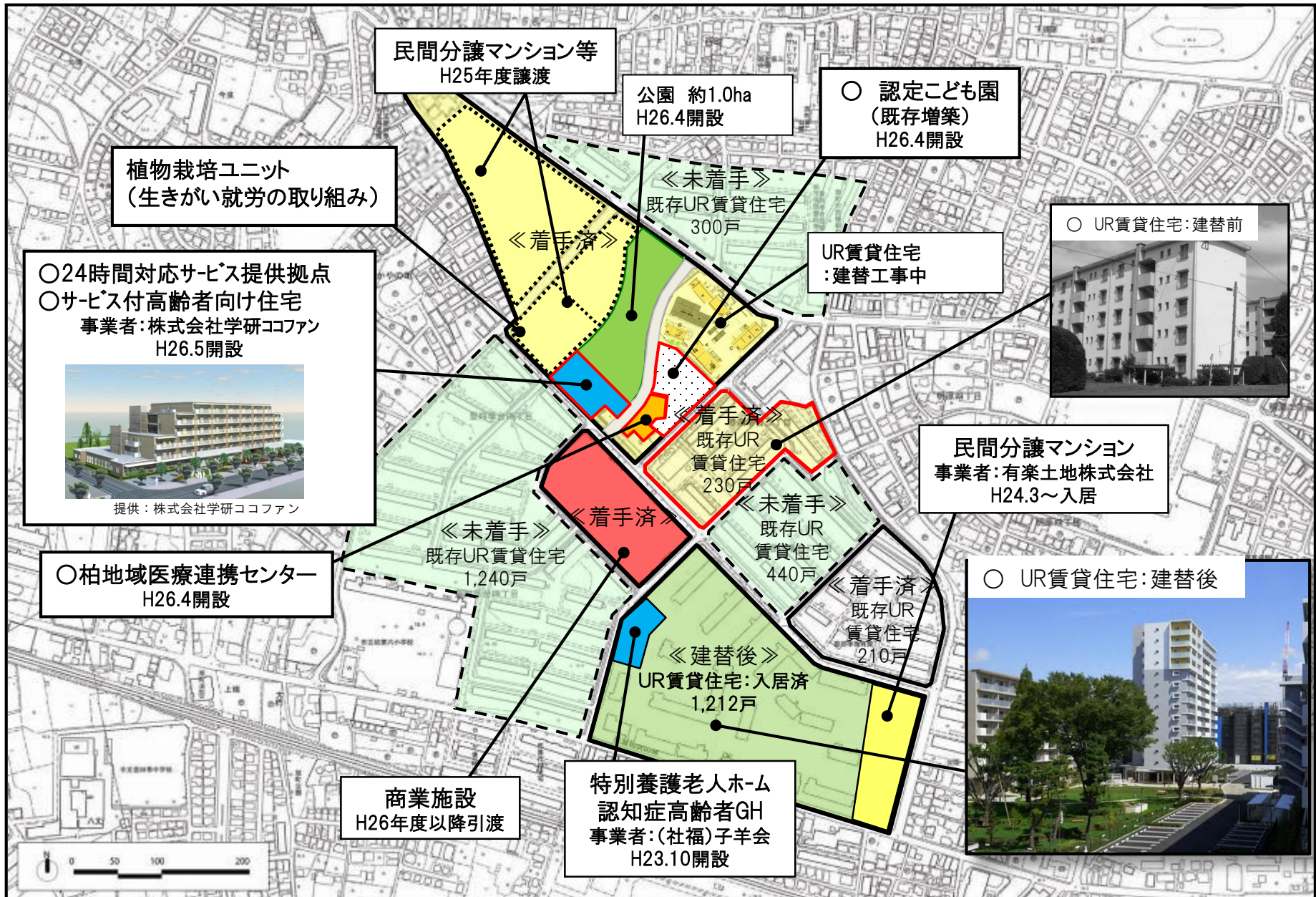
ラミナ(板材)を繊維方向が直交するように積層接着した集成パネル。
パネル同士をボルトや金物で接合して組み立てて建築物とすることが可能。



▲ CLTを利用した3階建て共同住宅(大臣認定第1号)



▲ CLTを利用した建築物の実大振動台実験

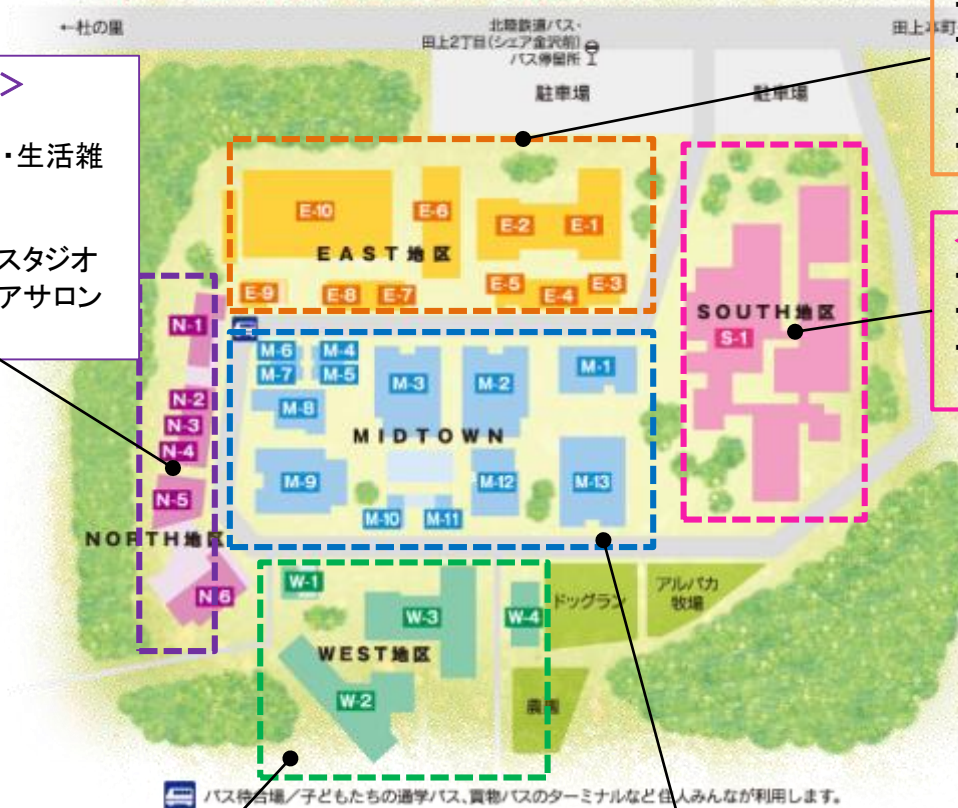


シェア金沢における複合型の福祉タウンづくり（石川県金沢市）

■事業概要

名称: Share(シェア)金沢
 運営主体: 社会福祉法人 佛子園
 事業開始: 2014年4月～
 サービス付き高齢者向け住宅: 32戸

Share金沢 概要 [総面積/約11,000坪]



- <施設等>**
- ・児童入所施設
 - ・児童発達支援センター
 - ・学童保育施設
 - ・自然学校
 - ・グラウンド(全天候型) 等

- <コミュニティ施設>**
- ・温泉
 - ・コミュニティレストラン
 - ・デイサービス・生活介護・訪問介護

- <店舗等>**
- ・ショップ
(日用品、生活雑貨)
 - ・バー
 - ・キッチンスタジオ
 - ・ボディケアサロン等

- <住宅>**
- ・学生向け住宅
 - ・サービス付高齢者向け住宅 等

- <住宅・施設>**
- ・児童入所施設
 - ・学生向け住宅
 - ・産前・産後ケア施設
 - ・サービス付高齢者向け住宅 等





ハッピーサークルシステム 人気のひみつ

サクッと住み替え! 100%買取サポート!
~世代とともに住まいをチェンジ~

- 1 一般の仲介の場合に算定される査定額100%で山万がご自宅を買い取り!
- 2 仲介手数料無料!
- 3 自宅売却時の見学や販売チラシ等による「住み替えのストレス」がなく、スムーズにお引越しが可能!
- 4 自宅がいつ売れるのか?希望価格で売れるのか?…という不安がありません!

ハッピーサークルシステムのもうひとつの効果 「多世代が暮らす循環型地域社会」の実現

- 1 若い世代の入居を促進
山万が買い取った物件は、リフォーム(リノベーション)を実施、優良な住宅を若い世代へ割安な価格で提供します。これにより、街全体にバランスよく多世代が暮らす街を創ります。
- 2 暮らしにあわせた住まい選びがカンタンにできる。
ユーカリが丘で山万が分譲する新築物件へのお住み替えであればマンションから一戸建まであらゆる住まいが対象。いつまでも安心してユーカリが丘にお住まいいただけます。

ユーカリが丘に住む方へ、最適な住環境を提供!
街の“活性化”をうながし、地域のリノベーションを実践しています。

※この図はハッピーサークルシステムのライフサイクルコンセプトイメージです。

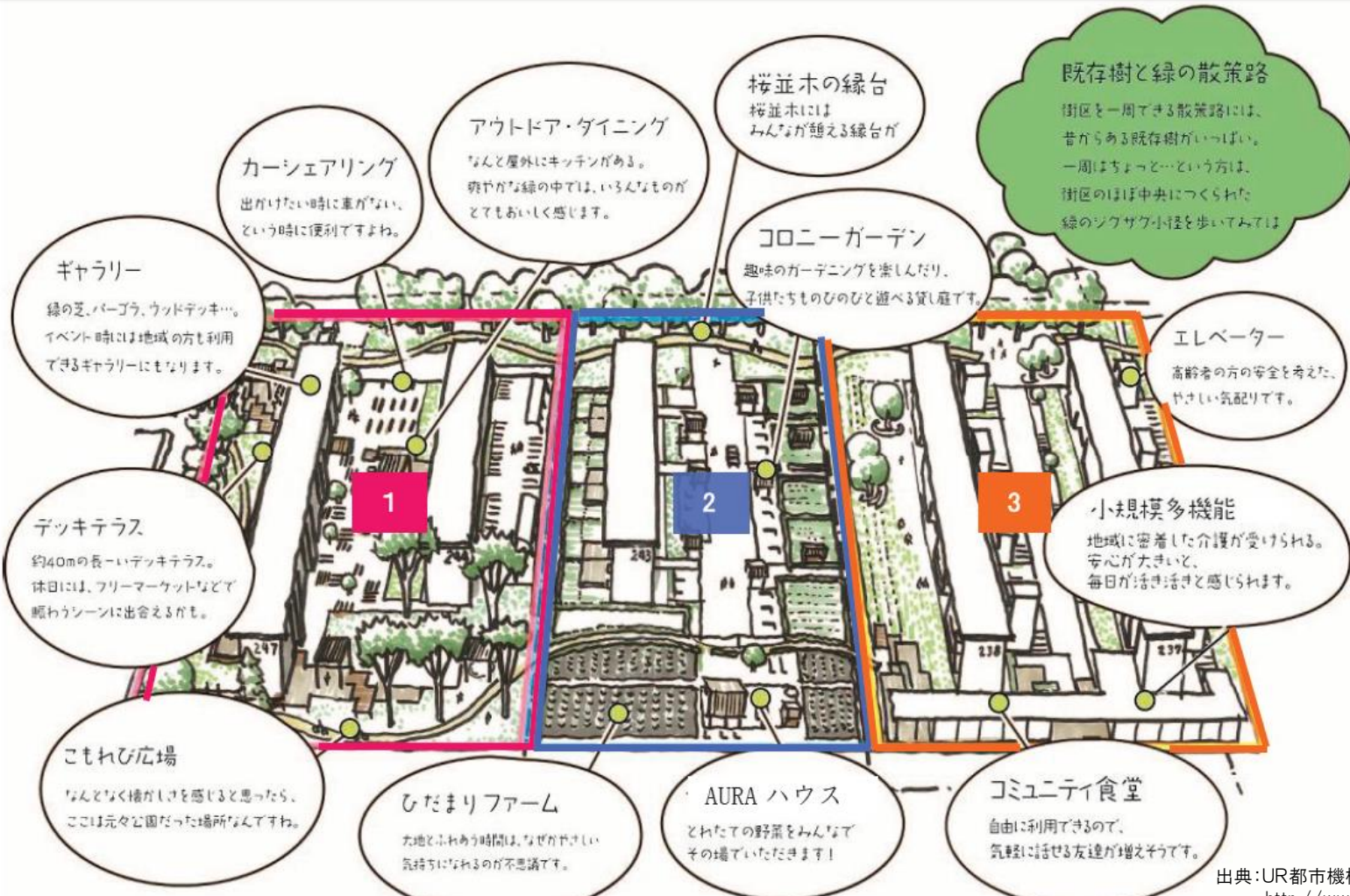


▲ユーカリが丘の風景

▼イベント風景



○民間事業者がURから借り受けた建物を改修し、**学生や若者向けのシェアハウス、菜園・庭付き共同住宅、サービス付き高齢者向け住宅などとして活用**し、多様な世代がコミュニティ豊かに生活。



出典:UR都市機構HP
<http://www.ur-net.gov.jp/rebuild/rn2/gaiyou/>

学生や若者向けシェアハウス
りえんと多摩平

菜園・庭付き共同住宅
AURA243多摩平の森

サービス付き高齢者向け住宅
ゆいま〜る多摩平の森



○福祉と住まいの連携にかかる取組みについて

- 国土交通省においては、厚生労働省とも連携し、市町村の福祉部局と住宅部局から個別に生活支援サービスの実施状況や課題等を把握し、これを踏まえコミュニティ形成に向けた災害公営住宅の整備事例や懇談会活動の事例等について情報提供している。

【訪問先】

岩手県：岩手県、野田村、宮古市、山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市、一関市

宮城県：石巻市、女川町、山元町、仙台市、東松島市、塩竈市、気仙沼市、南三陸町、七ヶ浜町、多賀城市、名取市、岩沼市、亘理町

福島県：新地町、相馬市、南相馬市、いわき市
(計26市町村)

【訪問時期】

平成26年7月～9月

【情報提供内容】

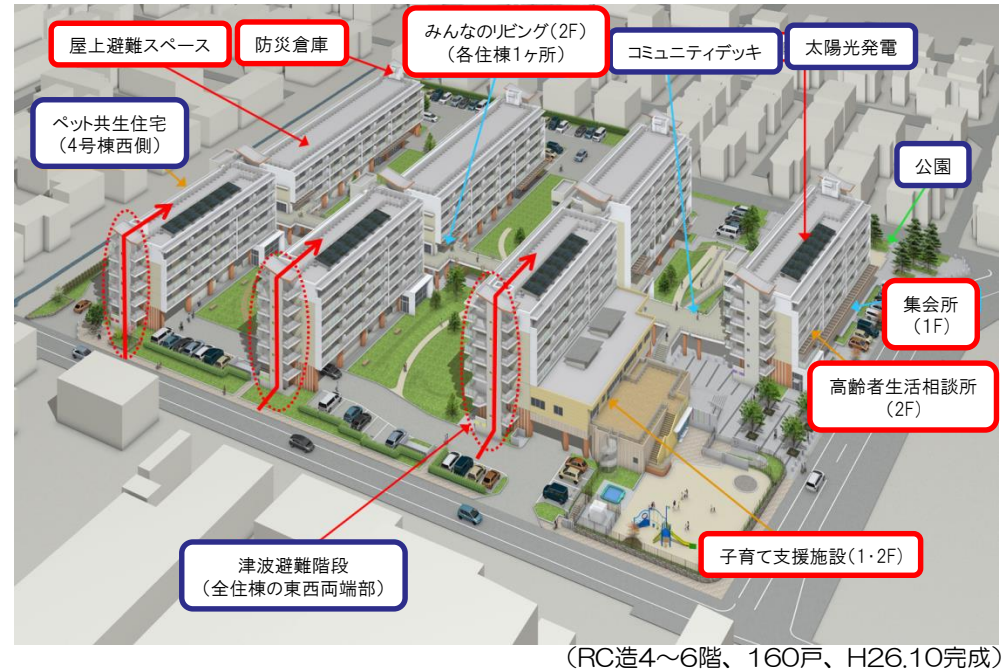
- コミュニティ形成の場を併設した事例
- くらしの懇談会の取組み内容
- コミュニティ拠点形成としての集会所等設計マニュアル
- 高齢者支援に係る取組み事例

など

情報提供 事例

コミュニティ形成の場を併設した事例：多賀城市 桜木地区

- 災害公営住宅の共同施設として、**集会所**、**高齢者生活相談所**、**子育て支援施設**を整備
- 2階レベルのデッキに面して入居者の集いの場となる「**みんなのリビング**」を整備
- 屋上における**避難スペース**の確保、**防災倉庫**の設置で一時的な避難場所としても機能



福岡市では、待機児童の解消の方策として、既存保育園の近くに小規模保育の家の設置を推奨している。大規模な施設に比べて、街並み・近隣とも良好な関係。子ども達も家のようなスケールに落ち着きを感じる。



尾道のU2は県の倉庫を指定管理者で運営
坂の多い街の住まい手にとって、もう一つの居場所



階段の街では、高齢者厳しく空き家だらけに



公共施設でのウォームシェアとクールシェアは、アクティブシニアのサードプレイス
住まいを他人とシェアすること、うまくいってるケースは管理人がいること



SHARE yaraicho(設計:篠原聡子+内村綾乃)
撮影:工藤和美

図書館は毎日長蛇の列

一生を考えて、誰と住むか



情報と体験を デザインして 共感者を募る

青豆ハウスは、住む人・集まる人と、育てる共同住宅。建ててから住みたい人を募集するのではなく、建てながら共感する人を集めて、建ておわる前に、一緒に育ててくれる住人を決めました。着工時から「そらと豆」という成長観察日記をインターネット上でシェア。建築中の現場では、夏と秋の二度にわたり、街の人もお招きしてここでの暮らし方を提案する体験型のイベントを開催しました。





時間の蓄積が 価値に変わる 育つ賃貸住宅

竣工前に全室の入居者が決まった青豆ハウス。壁の色や柄は住む人達が自ら選び、塗り方や張り方を教わりながら、自分たちの手で個性豊かに仕上げました。無個性なまま与えられ、住む前の状態にリセットして退去するのではなく、そこで暮らした人が愛情をかけて育て続けた部屋は、きっと次の誰かが丁寧に住み継いでくれるでしょう。もちろんかけた愛情の分だけ長く住みたくなるはずです。





懐しく新しい 家族で暮らす シェア型住居

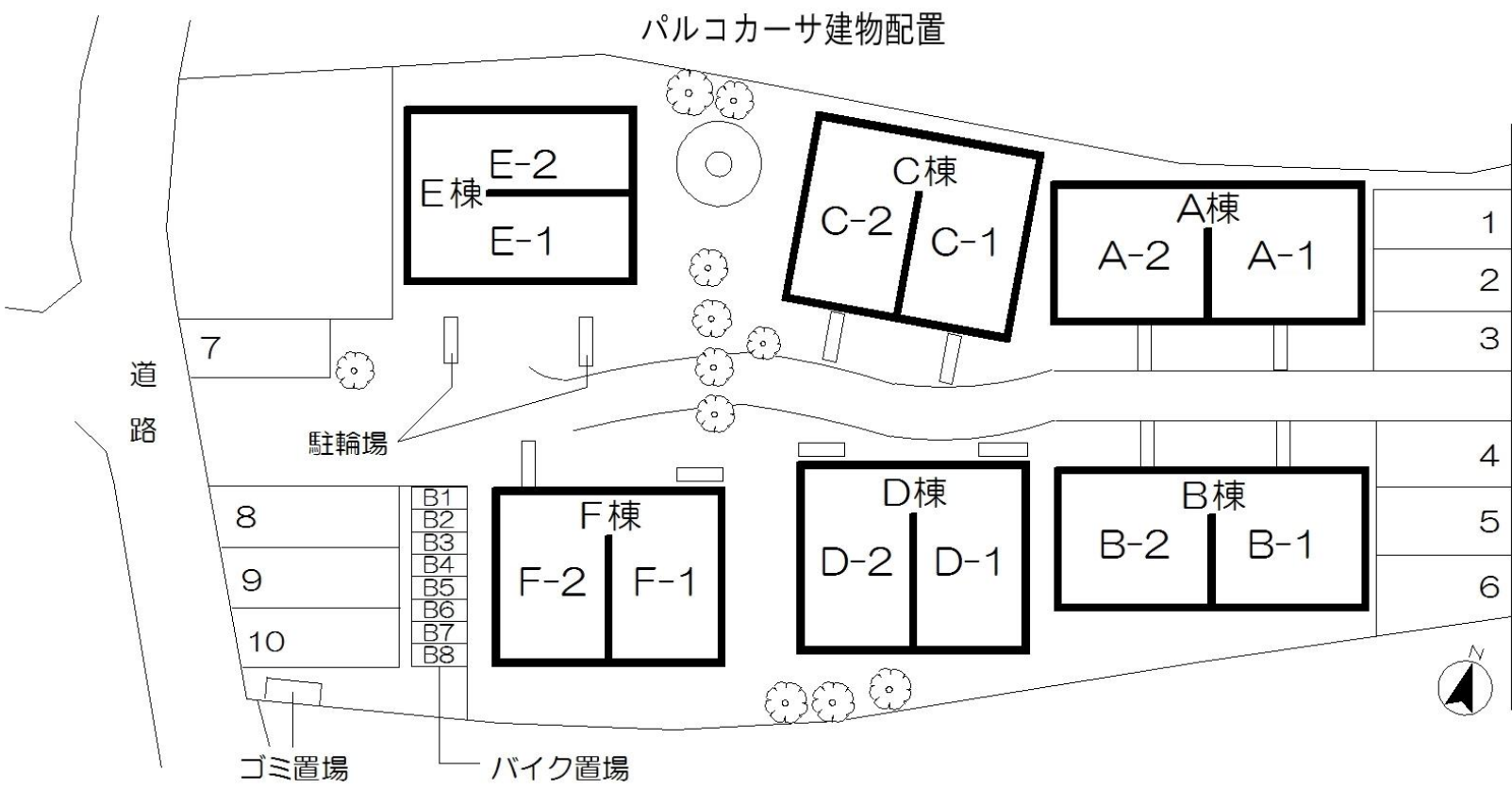
青豆ハウスは、ふたり以上での入居が条件の家族向けのシェア住居。初めて顔を合わせる8世帯が、ゆるやかに繋がりを育めるように設計された”余白のある”環境を楽しみ、共通の日常体験を重ねることで、時間の蓄積と共に一つ屋根の下で暮らす大きな家族のように、成長しています。地域にも開かれ、ご近所で暮らす家族を招いた夏祭りや餅つきなども。その光景はまるで現代の長屋のようです。



大家さんと話し合った結果、コンセプトが決定 「地域の絆で子供を見守る賃貸住宅」



全室60㎡超の2LDK、南向きの角部屋に
間取りも設備も全部変えてもらいました





小倉魚町の状況

- (北九州)小倉魚町エリアは路線価が年々下落。
- 地元商店街は賃料を下げないため、個人事業者が起業する場とならない。
→大手チェーン店のみ賃料負担力があり、営業不振→撤退という悪循環。

小倉家守構想(2011年)

概要① 北九州リ・イノベーション
【テーマ】

「遊休不動産活用」
×
「質の高い雇用創出」
↓
産業振興・コミュニティ再生

- 遊休不動産を活用し、楽しく心地よく活気ある空間にリノベーション。
面白い人と様々なまちのコンテンツを集積させ雇用創出のエンジンに変える。

概要② リノベーションスクール

- ・実際の空き家を題材に事業検討
- ・有効活用検討
→プレゼンテーション
→実事業化への道

<将来像>

- ・持続的な人材輩出や連続的なプロジェクト創造
- ・スクールを中心としたソーシャルネットワーク形成
- ・環境改善と雇用創出の同時実現



●リノベ事業推進民間事業者としての「北九州家守舎」(2012年設立)

この二つをつなぐ役割

<不動産オーナー>

所有ビルを使ってまちに貢献したいが...

遊休不動産
遊休化した公共施設
道路・公園

<北九州家守舎>

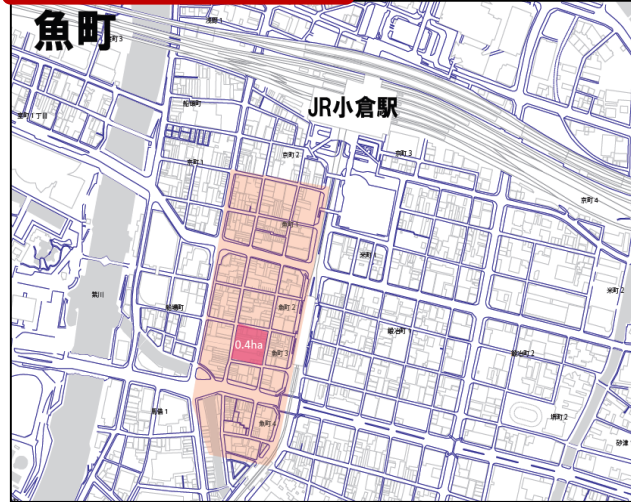
事業企画立案
転貸・投資・マッチング
エリアマネジメント
リノベディベロッパー

<ビジネスオーナー>

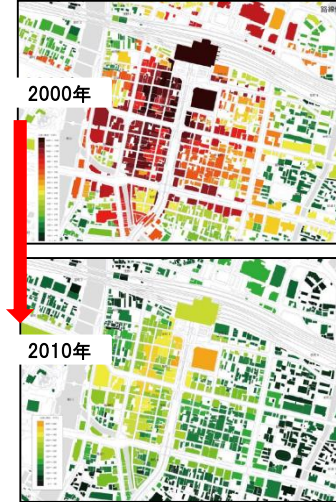
市街地でのビジネスに挑戦したいが...

まちの新しい
コンテンツ
になり得る存在

小倉魚町の場所



<路線価>



具体的再生事例



- ・15年間空区画の1室を7区画に戸割り
- ・スモールオフィス、コワーキングスペースとして利用



○築50年のビルをリノベーション活用。文化芸術創造のためのクリエイターや商店主のための拠点。



○築50年以上のビルをリノベーション活用。家具・服飾・アートなど自分の手でつくる作家が集まるクリエイティブコミュニティの拠点。