

第4回 「住宅団地再生」連絡会議

令和元年6月28日（金）

午前の部：午前10時～午前12時30分

午後の部：午後2時～午後4時30分

於：すまい・るホール

次第

1. 開会

2. 国土交通省あいさつ

3. 国土交通省等からの情報提供

(1) 国土交通省からの情報提供

(2) 地域再生法の一部を改正する法律案について

4. 事例発表

午前の部：【テーマ】団地再生の担い手・推進体制について

① 持続可能な遠郊外住宅地を目指して ～埼玉県日高市・こま武蔵台からの報告	東京大学 樋野公宏准教授
② 洛西ニュータウンにおける住宅流通に 関する取組	京都市
③ かわにし新時代へ ～ニュータウン再生への取組み～	川西市

午後の部：【テーマ】生活しやすい住環境の実現に向けて

① 北広島団地の再生に向けた取り組み	北広島市
② 高齢化が進む住宅団地での共助による モビリティサービスの実現	東員町
③ ヤマトグループ 地域共創プロジェクト くらしのサポートサービス「ネコサポ」	ヤマトホールディングス株式会社
④ 独立行政法人都市再生機構様との連携 協定に基づいた日本総合住生活株式会社 (J S) 様との団地内出店取組み事例	株式会社セブン-イレブン・ ジャパン

5. 閉会

住宅団地再生の先進事例（発表資料）
（午前の部）

第4回 「住宅団地再生」連絡会議

令和元年6月28日（金）

資料1-1 目次

●午前の部 【テーマ】団地再生の担い手・推進体制について

再生の取組を行っている団地において、地域住民、民間事業者、行政等がどのような体制、目的で取り組んでいるのか等について、取組事例をご紹介します。

①	持続可能な遠郊外住宅地を目指して ～埼玉県日高市・こま武蔵台からの報告	こま武蔵台は、池袋から約1時間、高麗駅前の丘陵地に立地する人口約5千人、2千世帯の戸建住宅地。1977年の供給開始から40年が経ち、高齢化率は50%に迫る。2008年にはセンター地区のスーパーが撤退し、「買い物難民団地」とも呼ばれた。現住民のQOL向上と、子育て世帯の転入を目指す取り組みを報告する。
P 1 ～ P 14	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授 樋野 公宏	
②	洛西ニュータウンにおける住宅流通に関する取組	洛西NTでは入居から40年以上が経過し、人口減少、少子高齢化が進行しています。住民が安心して住み続けられる環境づくりや若年ファミリー層の呼び込み、定住促進を図るため、洛西NTアクションプログラム（計画：29～32年度）を策定し、主に低層住宅を対象とした住宅流通促進システムの構築をはじめ、様々な取組を進めています。
P 15 ～ P 30	京都市都市計画局都市企画部都市総務課 ニュータウン企画調整担当課長 池田 均	
③	かわにし新時代へ ～ニュータウン再生への取組み～	全国初の開発指導要綱を制定した川西市は、民間主導で開発されたニュータウンが多く存在します。大和団地・多田グリーンハイツ・清和台の住民主体で実施した「ふるさと団地再生モデルプロジェクト」や、現在、NPOと連携して進めている「空き家対策ナビゲーター養成講座」などの取組み事例を紹介します。
P 31 ～ P 58	川西市 都市政策部 住宅政策課 課長 萩倉 直 主査 宮下 堯之	

持続可能な遠郊外住宅地を目指して ～埼玉県日高市・こま武蔵台からの報告

東京大学大学院工学系研究科
都市工学専攻准教授 樋野 公宏

報告の流れ

1. ヒトコブラクダ
2. もちつもたれつ
3. 山道に自転車!?
4. 二兎を追う

こま武蔵台の概況

- 日高市内西部、多峰主山(271m)の北側丘陵地
 - 西武鉄道高麗駅(池袋から約50km,約70分)
 - 駅乗降人員数('16年2,737人/日, '06年の38%減)
- 1977年春分譲開始(東急不動産)
 - 面積約94ha, 標高差約70m,
 - 駅からの最遠部約1.7km
- 区画数2212(戸建1730, タウンハウス482)
 - 人口約5,000人、空家推定90棟(自治会調べ)
 - 高齢化率47.3%, 後期高齢者33.5%(2018.1.1)



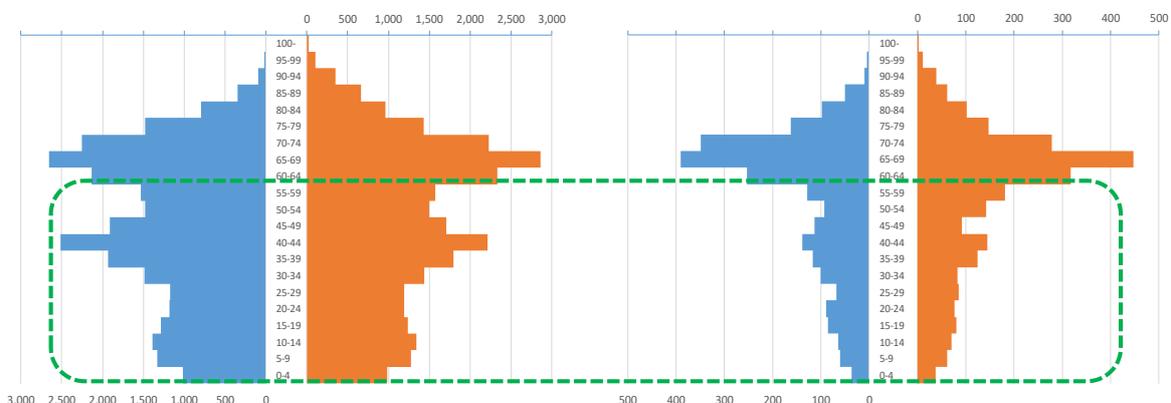
自治会のスローガン
 「お年寄りから子育て世代まで住みたい、
 住んでみようと思う街づくり」



1-2 こま武蔵台の人口構成

国勢調査(2015年)

- 日高市全域に比べて高齢化率が高い
 (60歳未満が少ない)



日高市
 人口：56,520人
 高齢化率：28.8%

こま武蔵台
 人口：5,011人
 高齢化率：43.0%



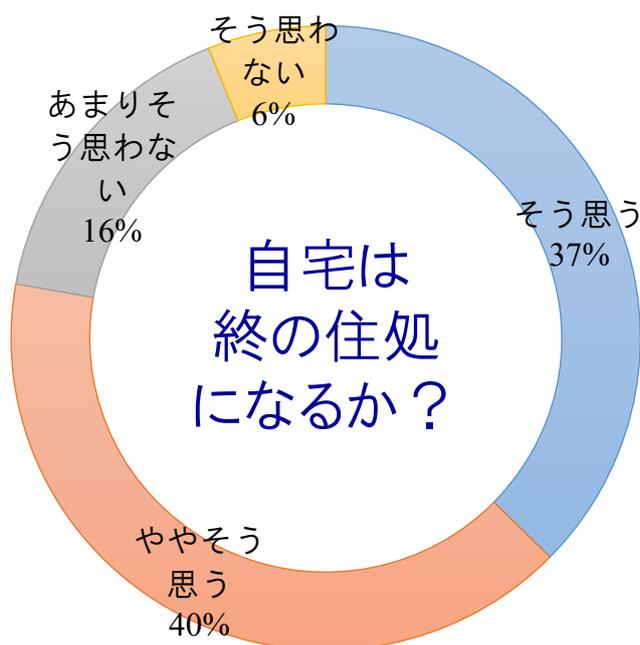
地域住民・企業・大学による連携の経緯

(2015, 2016年)

- 2015年9月:「郊外住宅地における安心居住支援の研究」に着手
 - 東急不動産次世代技術センター(当時)と東京大学が共同研究契約を締結
- 同11月:東大・「郊外住宅地の住まい方調査」を実施
 - こま武蔵台自治会が配布協力
- 2016年7月:アンケート調査結果報告会開催(51名参加)
 - 次世代技術センター主催、こま武蔵台自治会、福祉ネット協力
- 同11月:近居促進の可能性検討のための研究に着手
 - (一社)不動産流通経営協会の研究助成(1年間)
 - こま武蔵台福祉ネットが情報収集に協力

11

住民アンケート調査(2015年)より



調査概要

- 時期:2015年11~12月
- 対象:こま武蔵台全世帯の世帯主または配偶者
- 方法:自治会協力による配布、郵送回収
- 回答:611名(回収率26.7%)

12

こま武蔵台福祉ネットの概要



主な活動

- 配食サービス
- サロン活動(地域交流広場、ふれあいサロン)
- 地域おたすけ隊事業
(移送、部屋掃除・片付け、買い物代行など)

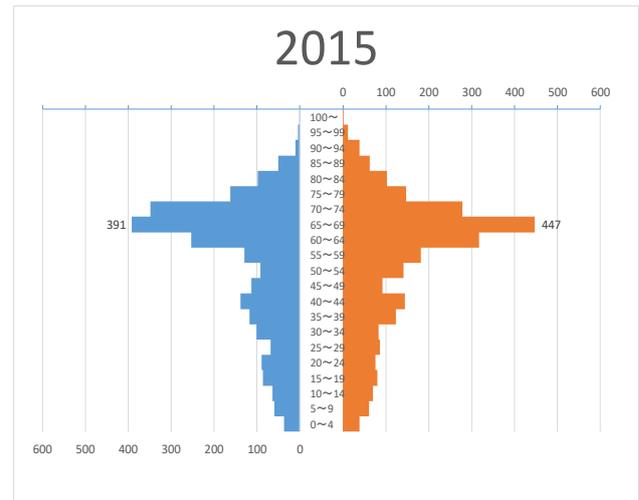
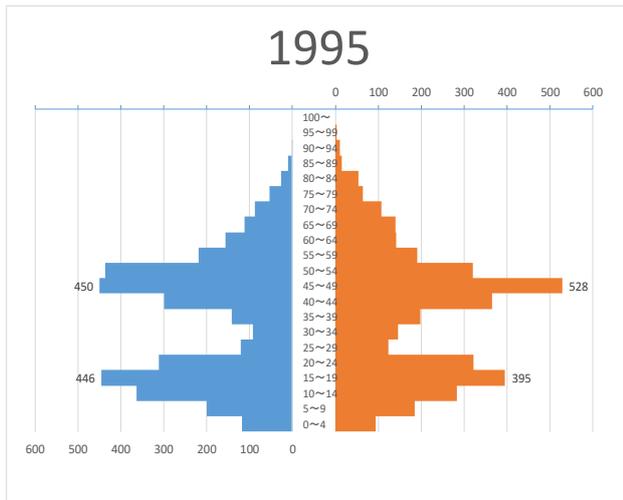
活動のあゆみ

2000	日高市社会福祉協議会の小規模福祉実験モデル
2001	こま武蔵台福祉のまちづくり連絡会
2002	地域交流広場(小学校空き教室)
2003	おしゃべりサロン
2009	買い物代行、青空市場
2010	二丁目サロン(民家)
2011	おたすけ隊事業開始
2015	ふれあいサロン開設

- ・ 会員数 97名(おたすけ隊含む)
- ・ 自治会、地域包括、民生委員等と連携して活動

2. もちつもたれつ (子の居住地)

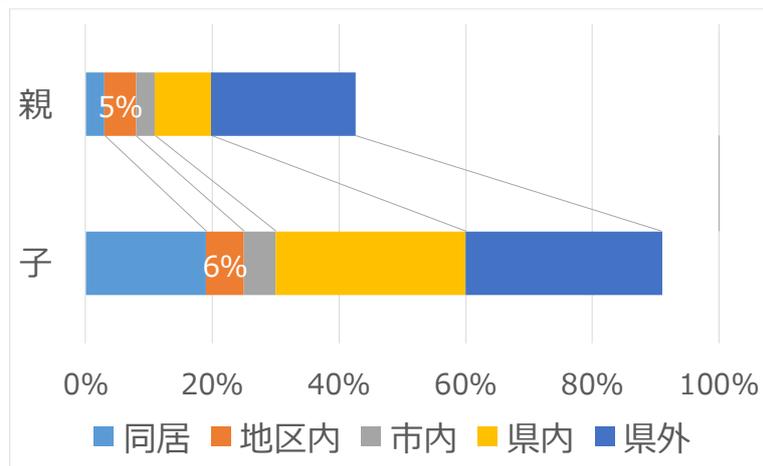
子世代の転出



- 男女とも45-49歳が最多
- 子世代の15-19歳にもピーク
- 最多世代は上へシフト
- 子世代のピークは消滅 (empty nest)

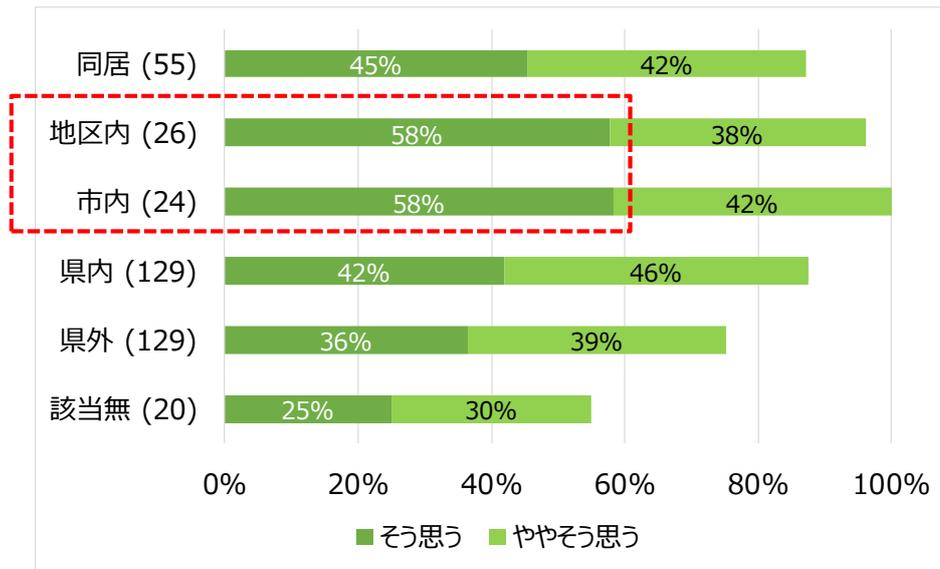
- 「夫婦と子供から成る世帯」は半減(60%→29%)
- 単独世帯、夫婦のみが増加(各19, 37%)

親の居住地・子の居住地



- 親が地区内: 5%, 子が地区内: 6%
 - 子ども時代を過ごした人の「近居」が鍵に (地区に縁もゆかりもない人の転入は期待できない)
- 若い世帯(世帯主45歳未満)の約1/3が親と近居
 - 子(または配偶者)の妊娠、出産を契機 (地区内の不動産事業者へのインタビューより)

終の住処にできるか×子の居住地



- 子と同居(地区内、市内)する人は「終の住処」にできると考える割合が高い (65歳以上の回答者のみの集計)

19

タウンハウスの重要性

- こま武蔵台のタウンハウス
 - 土地・建物とも90m²前後
 - 地区内の住宅の約2割
 - 小公園と緑道を共有
 - 築40年で約500万円



- 近居世帯はタウンハウスの居住割合が高い
 - 親世帯 32%: 地区内での住み替え／子世帯に呼び寄せられた可能性
 - 子世帯 43%: 結婚を機に世帯分離／就職等で一度離れた後の戻り
→将来は親世帯と交換？

選択肢の存在が重要

20

3. 山道に自転車!? (買い物・移動)

21

3-1 買い物環境

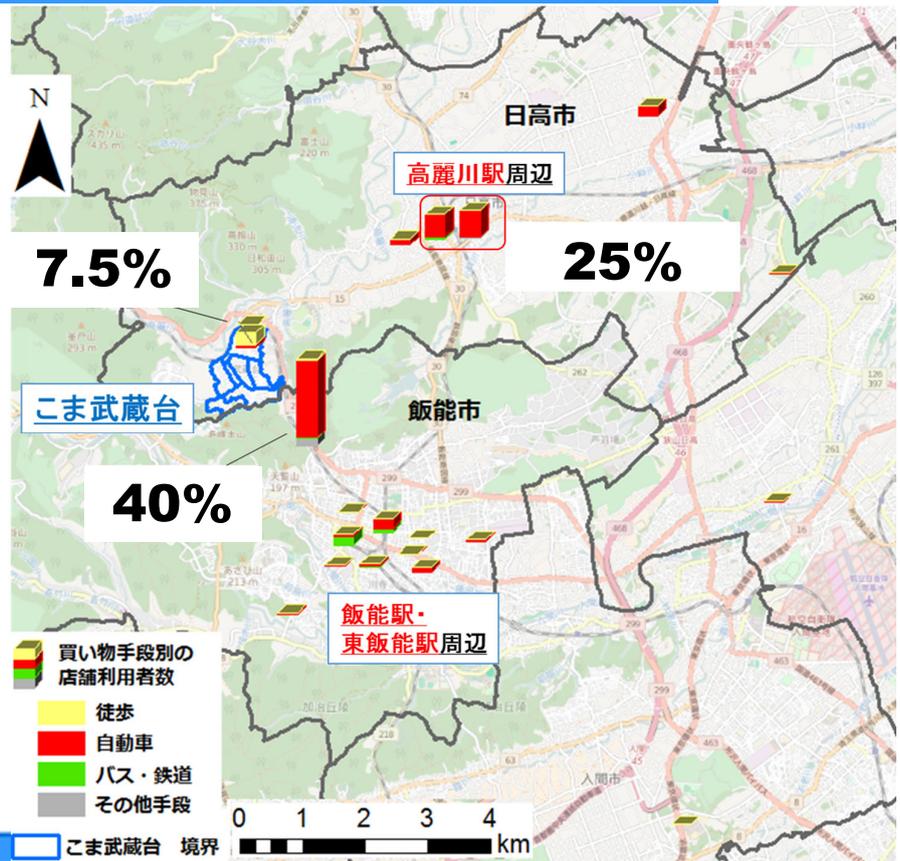
- ショッピングセンターの衰退
 - 2008年:核店舗の東急ストア撤退
 - 空き店舗が目立つように
- 「買い物難民団地」と報道
 - 約2km離れた最寄りのスーパーまで山道や歩道の狭い道を歩いて買い物に
- 2013年「朝採れファーム」出店
 - 野菜や非生鮮食品などを扱う
 - 自動車ですぐ近くの店舗を利用する住民が多い



22

買い物の利用店舗

「朝採れ」よりも、
自動車で周辺に

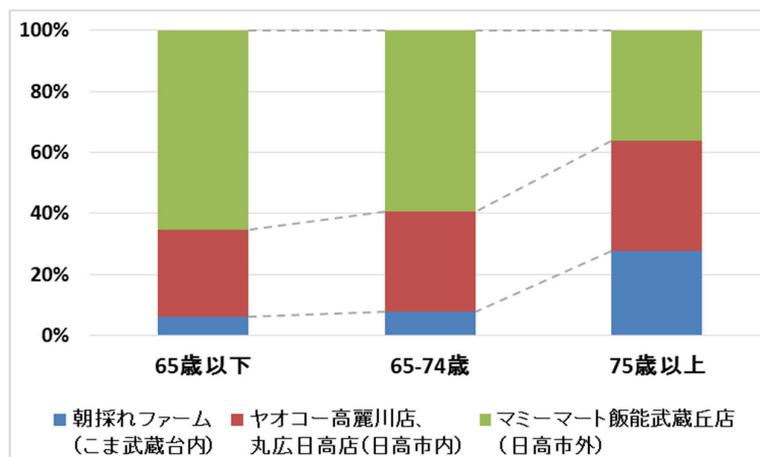


図：買い物の
利用店舗と利用者数

23

年齢別に見た買い物場所

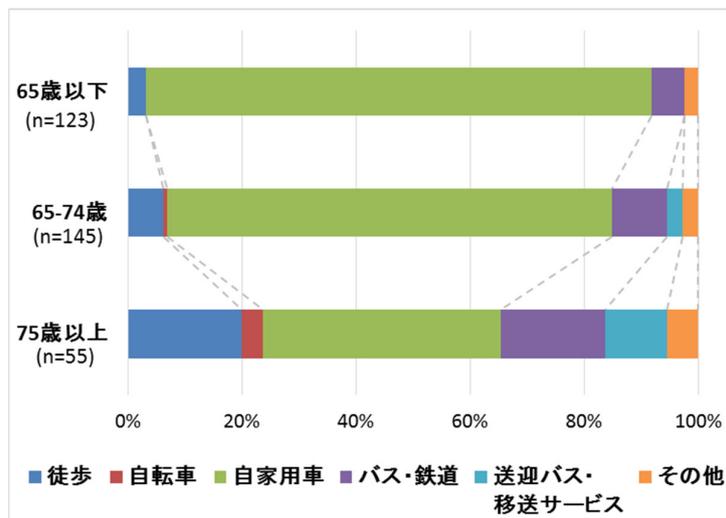
※本人が買い物に行くと答えた回答者のみ分析



- 加齢に従い「朝採れ」の利用割合が上昇
- 特に75歳以上はマミーマートが減少 ⇔ 自動車利用者の減少
- 75歳以上で高麗川駅前に行く場合は自動車・バス等を利用

24

年齢別に見た買い物時の交通手段



- 加齢とともに自動車利用が減少
→徒歩、公共交通、送迎・移送が増加
- 65歳以上では、送迎バスや移送サービスの利用者も

25

利用可能な移送サービス

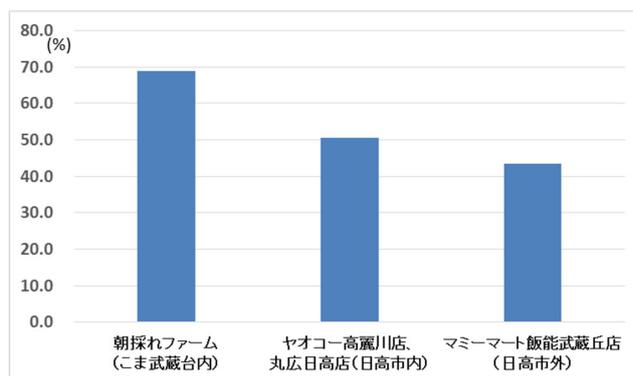
	自治会 移送サービス	お助け隊	マミーマート 送迎バス
運営団体	こま武蔵台自治会	こま武蔵台 福祉ネット（社協委託）	マミーマート 飯能武蔵丘店
対象者	自治会員	介助や介護を必要とする高齢者	誰でも
運行範囲	団地内および 横手台の諸施設	団地内および その周辺	団地内の停留場 （7か所）と店舗間
運転者	無償ボランティア	有償ボランティア	店舗スタッフ
料金	ガソリン代実費	300円/30分	無料

- 移送サービスが「いま必要」な人は6%
– 71%は「将来必要」と回答

買い物支援の可能性

■ 宅配サービス

- 「朝採れ」利用者に宅配利用者が多い(右図)
- 週1回以上の宅配利用者は、買い物に不自由を感じる割合が17%低い(28.6%<45.5%)



■ 子世帯との近居

- 「別居家族に週1回以上行ってもらおう」21%(全体7%)
 - 「食料品の入手に不自由はない」61%(全体45%)
- ➡ 子世帯の支援により買い物に不自由なく

27

4. 二兎を追う (展望)

28

地域住民・企業・大学による連携の経緯

(2017年以降)

- 2017年6月：東大・演習「地区の計画とデザイン」の対象地に
 - 6月第3日曜に視察・住民インタビュー、7月第3日曜に現地発表(18年)
- 2017年9月：「こども屋台プロジェクト」スタート
 - 東大OBが代表を務めるNPO "urban design partners balloon"が主催
 - こま武蔵台福祉ネット、ショッピングセンターの管理会社が協力
- 2018年11月：東大・タウンハウス改修プロジェクト開始
 - 2018年演習の提案を基に、修士課程1年生と学部4年生が協力
 - 東急不動産R&Dセンターが改修費用負担
- 同12月：シンポジウム「郊外型住宅団地のいま、そして将来」開催
 - 自治会、福祉ネット、R&Dセンター、東大、balloonに加え、日高市と日高市社会福祉協議会が後援
 - 横浜国立大学副学長・中村文彦先生による基調講演

こま武蔵台プロジェクト2018

東京大学工学部都市工学科
都市計画コース4年

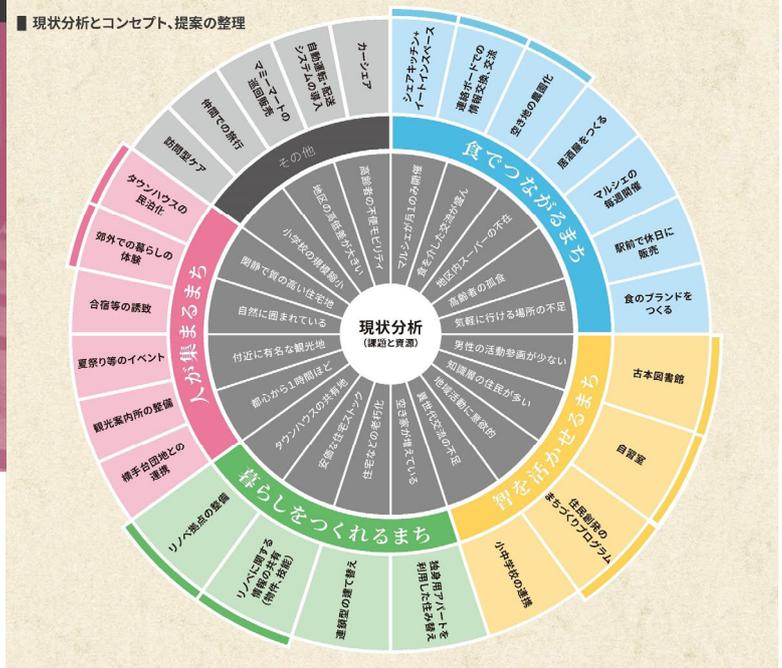
企画 遠藤
高山広太郎
田宮 子良
時丸 輝太
西井 成志
香田 秀輝
藤江 敦貴
山本 和也
古川 仁
渡邊 碧

センターから 生まれ変わるまち。

住民の高齢化や施設の高齢化に悩む住宅街、こま武蔵台もそのうちのひとつです。まちの課題を解決し、今ある資源を活かして、これからも住み続けたいような町にするべく私たちはセンターに注目しました。リニューアルされたセンターで新しく行われる活動が、ひとりひとりに生きがいを与え、新たな結びつきを作り出し、それが町全体へと広がっていく。そんなこま武蔵台の未来の姿を私たちは提案します。

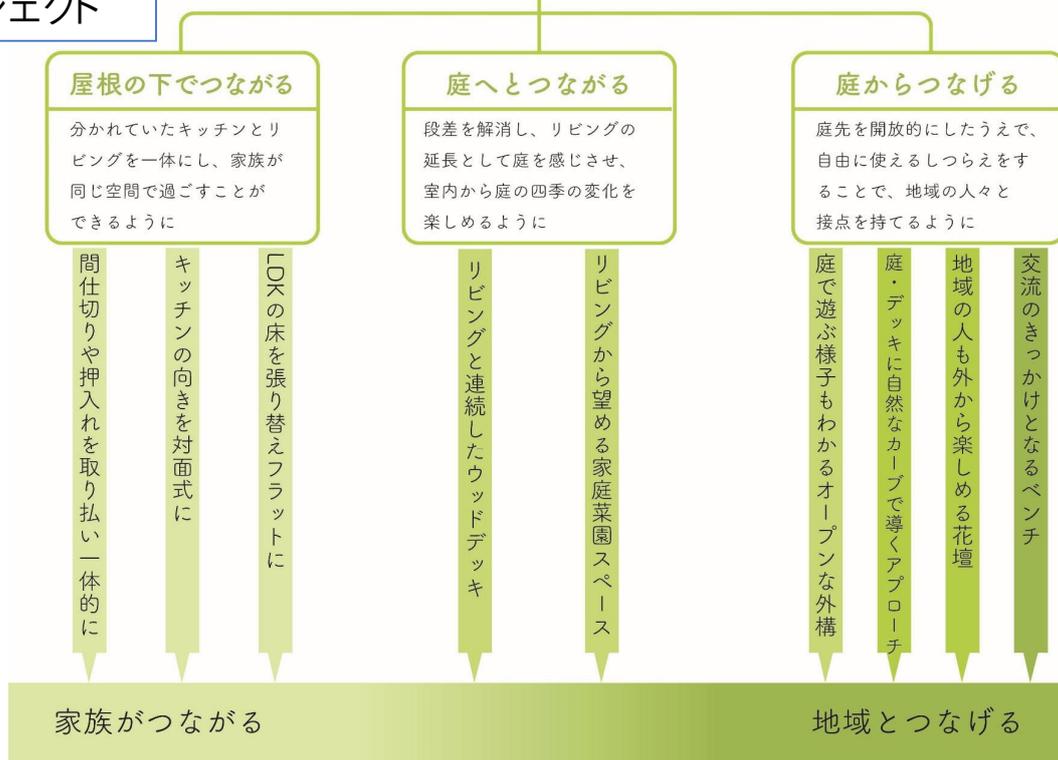
食でつながるまち
智を活かせるまち
暮らしをつくれるまち
人が集まるまち

2018年度演習 「地区の計画とデザイン」提案



演習から
生まれた
リノベーション
プロジェクト

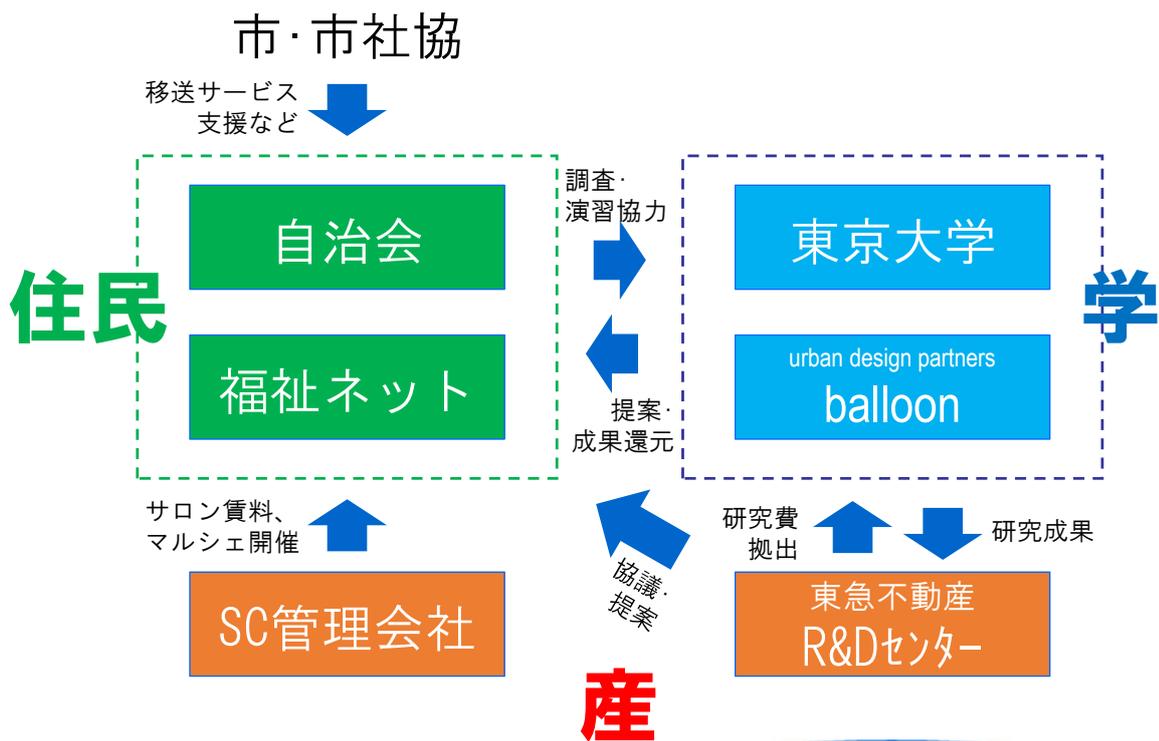
子どもとつながる、
子どもがつなげる家





「庭からつなげる」
庭先にベンチを設け、団地住民の交流の場に。また、外構がオープンなため、子どもが遊ぶ様子がわかる。

地域住民・企業・大学による連携 (図)



おわりに：今後の展望

「お年寄りから子育て世代まで、住みたい・住んでみようと思う街づくり」に向けて

- 現住民のQOL向上と子育て世帯転入の二兎を追うべし
 - 子どもが楽しめる場 & 現住民の活躍の場づくり
 - 子育て世帯の転入による「ヒトコブ」解消
 - 空き家になりそうな家に流通を促す
- 近居の促進
 - 近居世帯の声を親世代に伝える → 地区外の子に発信
 - 「もちつもたれつ」の関係で安心して「終の住処」に
- 日高市を巻き込んだ「公民学協働」へ

第4回「住宅団地再生」連絡会議（令和元年6月28日）

洛西ニュータウンにおける 住宅流通に関する取組



京都市 都市計画局 都市企画部 都市総務課

洛西ニュータウンの位置





洛西ニュータウンの人口・戸数

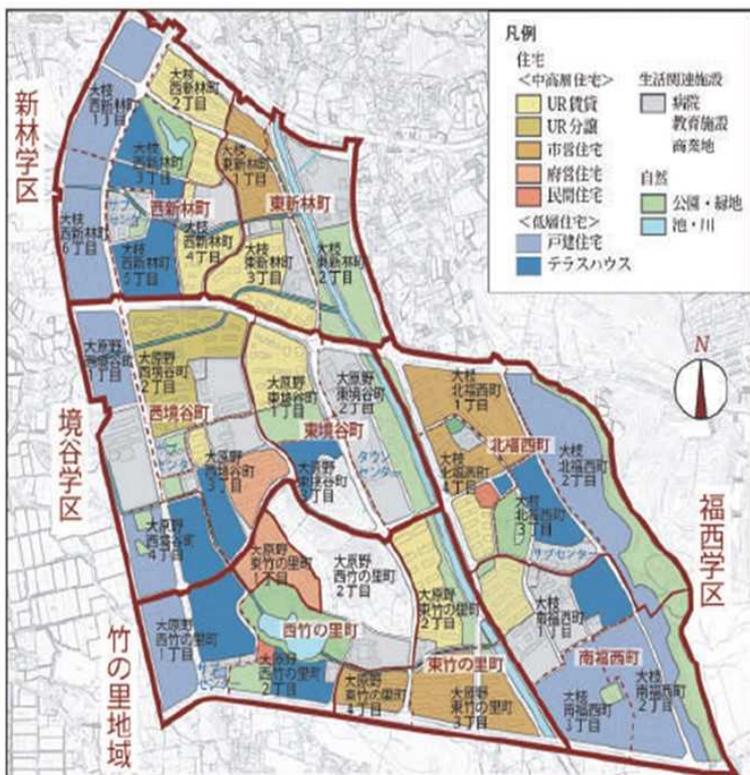


図1 洛西ニュータウンの4学区・地域

新住宅市街地開発 (260.7ha)
 1976年入居開始
 戸数 10869戸
 人口 : 22,899人 (H7 34,225人)
 世帯数 : 9,895 (H7 10,333)
 高齢化率 : 37.3% (市25.8%)
 (平成27年国勢調査)

【4学区の児童数】

	最大児童数		平成26年
新林小学校	1,373人	昭和58年	3,977人
境谷小学校	1,310人	昭和63年	2,300人
竹の里小学校	1,269人	平成2年	1,733人
福西小学校	1,733人	昭和56年	2,377人
合計	5,685人		10,377人

建設戸数の構成（10869戸）

低層住宅・・・分譲（低層）・戸建 3365戸

（戸建（敷地面積約60坪），テラスハウス2戸1住宅等）

中高層住宅・・・市営住宅2725戸、府営住宅799戸、
UR住宅3052戸，分譲（高層）928戸



戸建住宅



市営住宅



テラス
ハウス



UR賃貸

京都市地域連携型空き家流通促進事業

空き家調査を実施しました

洛西ニュータウン創生推進委員会 / 住まいと景観チーム
京都市都市計画局 / 住宅室住宅政策課 まち再生・創造推進室
西京区役所洛西支所地域力推進室

空き家の総数：135戸 / 3329戸（空き家の割合：4.0%）
※京都市全体では11万戸・14.1%

学区名	自治会名	住宅種別	全戸数	空き家数	空き家率
境谷	西境谷町一丁目北部	戸建	63	5	7.9%
	西境谷町一丁目南部	戸建	68	5	7.4%
	西境谷町四丁目	戸建	103	2	1.9%
	三期テラス	テラス	314	9	2.9%
	ガーデンハウス	テラス	93	3	3.2%
新林	一丁目北部	戸建	74	3	4.1%
	一丁目中部	戸建	52	0	0.0%
	一丁目南部	戸建	77	6	7.8%
	六丁目北部	戸建	43	4	9.3%
	六丁目中部	戸建	90	4	4.4%
	六丁目南部	戸建	78	6	7.7%
	五丁目	テラス	274	10	3.6%
三丁目	テラス	232	10	4.3%	
竹の里	西竹の里タウンハウス	タウンハウス	113	3	2.7%
	西竹の里テラスハウス	テラス	248	7	2.8%
	西竹の里町	戸建	167	7	4.2%
福西	北福西町二丁目	戸建	321	15	4.6%
	北福西町三丁目	テラス	199	0	0.0%
	南福西町一丁目	テラス	179	5	2.8%
	南福西町二丁目	戸建	319	19	6.0%
	南福西町三丁目	戸建	222	12	5.4%
合計			3329	135	4.0%

※新林学区・境谷学区・竹の里地域については2014年1月、福西学区については2011年9月の調査結果に基づく

空き家の総数：
135戸 / 3329戸

空き家の割合：
4.0%

京都市地域連携型空き家対策促進事業
において2014年に実施

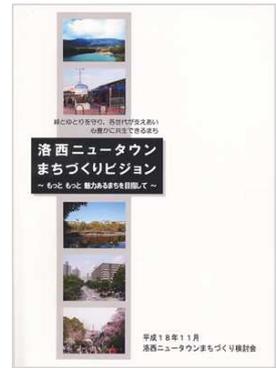
洛西NTアクションプログラムの策定の趣旨・計画期間

【趣旨等】

- ・平成18年に少子高齢化等によるまちの活力低下を見据え、「まちづくりビジョン」を策定
- ・人口減少・少子高齢化などの課題が顕在化
- ・まちの活性化を目指すため、社会状況の変化（京都第二外環状道路の開通、阪急「洛西口」駅、JR「桂川」駅の新駅開業等）やこれまでの取組等を踏まえ、まちを次世代に引き継いでいくという「まちづくりビジョン」の理念を踏襲
- ・今後喫緊に実施していくべき具体的な事業等を取りまとめている。

【計画期間】

- ・平成29年度（2017）～令和2年度（2020）の4年間



取組の方向性

アクションプログラムのキャッチフレーズ

来て・観て 住み続けたくなるまち 洛西ニュータウン！

～訪れる人にも、住む人にとっても魅力的なまちを目指したアクション～
高齢者や障害者、子育て層等がより暮らしやすくなる取組を充実するとともに、特に若年ファミリー層の呼び込み・定住促進を実現する具体的な取組を進めます。

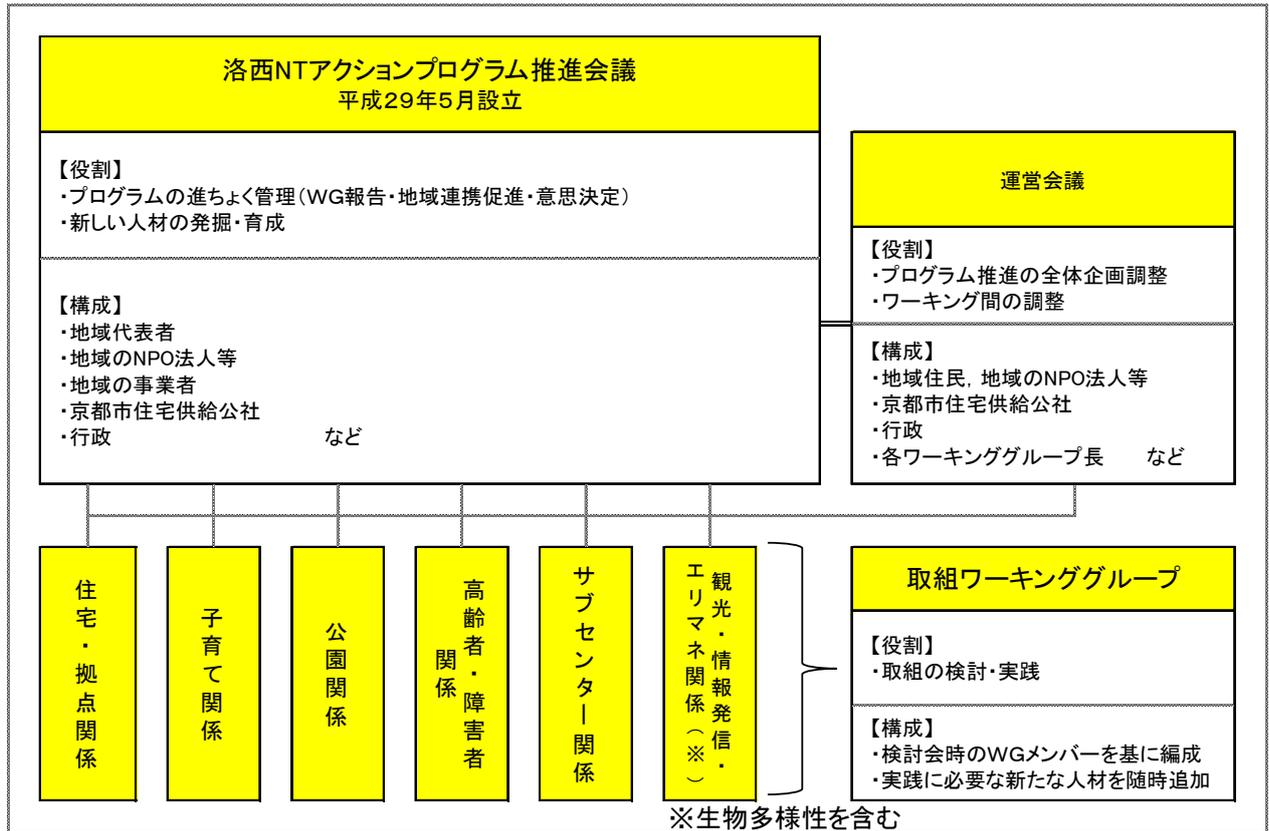
住民が安心して住み続けるための取組

2つの視点から展開する取組を
両立・調和
↓
訪れる人にも住む人にも魅力的なまちを目指す

洛西NTに訪れたいくなる・住みたくするための取組

次世代に引き継ぐことのできる洛西NTへ

洛西NTアクションプログラム推進体制



洛西NTアクションプログラム推進会議 住宅・拠点関係ワーキンググループについて

	洛西ニュータウン まちづくりビジョン	洛西ニュータウン アクションプログラム
策定年	2005年	2017年
推進組織	洛西ニュータウン 創生推進委員会	洛西ニュータウン アクションプログラム 推進会議
住宅系の 下部組織	住まいと景観チーム	住宅・拠点関係 ワーキンググループ
特色	景観まちあるき等を実施 する 住民中心の組織	住まいと景観チームの 一部のメンバーを含め、 専門家、行政、公社、 UR等で構成される
備考	—	空き家対策の担い手強 化・連携モデル事業 (2018年)

洛西NTアクションプログラム推進会議 住宅・拠点関係ワーキンググループ

2017年3月に、アクションプログラムが策定され、住宅関係のプログラムを実施するWGとして、住民、専門家、行政をメンバーとする組織が設立された。

高木幸三（洛西NT創生推進連絡会・**住まいと景観チーム**）
安枝英俊（兵庫県立大学、推進会議アドバイザー）
吉岡和潔（吉岡不動産鑑定事務所、ワンシング）
万殿慎二（洛西NT創生推進連絡会・**住まいと景観チーム**、万殿建設）
嶋崎雅嘉（株式会社アルパック）
西山亨（独立行政法人都市再生機構）
西澤亨（京都市住宅供給公社）
山根慎吾（京都市住宅供給公社）
生川慶一郎（京都市住宅供給公社）
藤井崇文（住宅金融支援機構）
杉本敦彦（住宅金融支援機構）
足利一平（西京区役所洛西支所地域力推進室）
秋山龍哉（西京区役所洛西支所地域力推進室）
本間昌次朗（都市計画局まち再生・創造推進室）
池田均（都市計画局都市総務課）
片山尚彦（都市計画局都市総務課） 【順不同 2019.5.31現在】

① 専門家連携体制構築—相談体制の実施検討

② 相談員育成—相談員に対する講習会

「住まいと景観チーム」による活動（2012年～2016年）

- 「**京都市地域連携型空き家対策促進事業**」にて、宅建業者、行政書士、不動産鑑定士等を招いた空き家相談会を実施。
- **敷地面積の最低限度を制限する地区計画が流通阻害要因**だとする宅建業者が多く、宅建業者との連携が進まない。
- 2016年に、ようやく、**地区計画を肯定的に捉える不動産鑑定士**に出会う。

住宅・拠点関係ワーキンググループによる活動（2017年～）

- 2018年からは、本事業を実施しながら、**複数の不動産鑑定士やNT内の宅建業者による相談体制**を構築
- これまでの相談対応の結果を踏まえて、2019年2月に、**相談員育成のための講習会**を開催する。

③ 相談事務実施—講演会・相談会の開催

タウンセンターでの講演会・相談会

第2回
お気軽にご参加ください

**老後の暮らしと
家のことを考える**
ライフプラン・マネープランを
考えてみよう

平成30年12月3日(月)
午後1時30分～午後4時10分
洛西支所 2階大会議室

参加費 無料 定員 30名

第1部 講演会 (午後1時30分～2時10分)	第2部 相談会 (午後2時10分～4時10分)
<p>テーマ①ライフプランとマネープランを考える 講師：大石 崇(ファイナンシャルプランナー)</p> <p>テーマ②洛西ニュータウンの住宅市場について 講師：万藤 慎二(宅地建物取引士)</p> <p>テーマ③空き家流通などに関する制度、公的買戻住宅について 京都市、伊都市協議</p> <p>※相談会への参加は申込み不要です。</p>	<p>住宅のこと、老後の暮らし、住み替えのことに専門家(ファイナンシャルプランナーや不動産鑑定士など)が個別相談に応じます。</p> <p>※相談会は事前申込制です。 (先着順・1人20分以内・8名まで) お申し込みは住宅供給公社洛西事業部 ☎031-0814 申込期間：11月15日(木)～11月30日(金)</p>

ファイナンシャルプランナー：人生の夢や目標をかなげるために総合的な資金計画を立て、経済的な側面から実現に導く方法を一緒に考え、サポートする専門家。日本FP協会(FPⅠ)一級取得

主催：洛西ニュータウンアクションプログラム推進会議 住宅供給ワーキンググループ
(洛西ニュータウンの活性化に向けて民間団体、事業者、行政で取り組んでいます。)

10月5日

行政書士による**講演会** (49名)

相談会は5名

12月3日

ファイナンシャルプランナーによる**講演会** (36名)

相談会は4名

③ 相談事務実施—講演会・相談会の開催

サブセンターでの相談会

9月22日 **相談**は3名

1月24日 **相談**は5名

2月14日 **相談**は5名

身近なところで気軽に
筋力トレーニングをしよう!
サブセンターで「軽運動がしたい!」
という皆さんの声を実現!
(サブセンター活性化アンケートより)

全館活用のお試し
体験期間として
無料です!

「はぁい!!」

「フィットネスクラブ ピノス洛西口」からインストラクターが指導に来ます。
申込締切: 12月12日(水)17:00まで
申込方法は裏面をご覧ください

新林教室	第1会議室 水曜日11:00-12:00	定員6コース 先着15名
1 新林教室 10回コース	12/13, 12/20, 12/27, 1/10, 1/17, 1/24, 2/14, 2/28, 3/7, 3/14	
2 新林教室 体験コースA	2/14	
3 新林教室 体験コースB	3/7	
境谷教室	第1会議室 水曜日13:00-14:00	定員6コース 先着15名
4 境谷教室 10回コース	12/13, 12/20, 12/27, 1/10, 1/17, 1/24, 2/14, 2/28, 3/7, 3/14	
5 境谷教室 体験コースA	2/14	
6 境谷教室 体験コースB	3/7	

(回覧欄)

◆主催：洛西ニュータウンアクションプログラム 住宅供給ワーキング ◆協力：京都市住宅供給公社洛西事業部

<京都新聞 2018.12.22>

老後の住み替え相談会
洛西ニュータウン住民に
京都市は来年1月24日と2月14日に、洛西ニュータウンの住民を対象に老後の住まいや住宅に関する住み替え相談会を開く。

市が来年1、2月
相談会では、「実家を手放したい」、「子どもが巣立って部屋を持って余している」などの理由で住み替えを考えている住民のため、不動産鑑定士などの専門家が相談に応じ、売却や賃貸で資産として活用する方法などを検討する。

会場は洛西新林会館(午前10～11時)と洛西境谷会館(正午～午後1時)。各先着6人。申し込みは市住宅供給公社洛西事業部075(331)0814。

京都女子大学による

出張

たけのこカフェ

土曜日
9/22
13:00~16:00
福西会館 2階

福西会館でおいしいお菓子やコーヒーと、おしゃべりを楽しみながら、休日をすごしませんか？
飲食代・イベント参加費は無料です。お気軽にお越しください^^



コーヒーの淹れ方講座
プロのバリスタによるコーヒーの淹れ方講座！どなたでもご参加できます♪

第一回 13:00~14:00 定員 各回20名
第二回 14:30~15:30

↓↓ご参加には、申し込みが必要です。申し込み方法はこちら↓↓
お名前、ご連絡先、ご希望の時間帯をお伝えください。

UR都市機構 京奈エリア経営部京都班
075-253-6103
takenosato.kwu@gmail.com
Facebook @takenosato.kwu
LINE

同時開催 住み替え相談会

今の家が手狭・子どもが巣立って部屋を持って余っているなど、住み替えを考えたい、実家を手放したい・・・。売却や賃貸で資産価値を高めてうまく活用できないかなど、不動産鑑定士などが相談に応じます。

※ 事前申込みの必要はありません。
※ 主催：洛西ニュータウンアクションプログラム住宅・拠点ワーキング
※ 問合せ先：京都市都市計画局都市総務課（222-3610）

UR × 京都市 × 京都女子大学
井上えり子研究室 宮田・佐々木

URによるカフェ事業と住み替え相談会の連携

④ 空き家予防—住み替えハンドブックの作成

- 住宅を売却・賃貸する際に必要となる知識をイラスト等により解説する。
- 新耐震基準未満の住宅が半数以上あるため、耐震改修について解説する。
- インспекションの具体例や、既存住宅売買瑕疵担保等について解説する。
- 講演会の内容を整理し、住み替えのタイミングを検討できる資料とする。
- NT内での住み替え先のひとつとして、UR住宅について特集している。



おうちとわたしのお話

わたしは生まれ育った洛西ニュータウンから急に引越しすることになりました。今まで住んできたおうちを売るべきか、貸すべきか、悩んでいます。一方、おうちも、急に引越しすることを告げられ、売られるのか、借りられるのか、あるいは空き家になってしまうのか、更地になってしまうのか、ゆく末が見えない状態です。



本書の目的

住み慣れて、愛着のある住宅にいつまでも元気に暮らすことができる方もいれば、やむを得ない事情で、高齢期住み替えをしないといけない方もいらっしゃいます。本書は、住み替えをする際に、愛着のある住宅が空き家にならないよう、次の世代に住み継いでもらうことを目的としたものであり、そのために知っておくべき事柄についてまとめたものです。

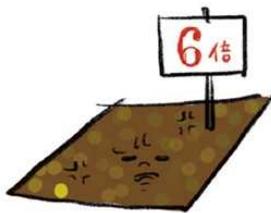
本書は、住み替え予定がある方はもちろん、住み替え予定の無い方にも向けて作成しております。愛着のある住宅の今後について考えてもらう機会となることを願っております。

目次

おうちの将来5タイプ紹介 それぞれの良いところ・悪いところ	P04
住宅は20年で価値がゼロになる!?	P06
既存住宅の売却時は買い手も売り手も不安が一杯!	P08
インスペクションとは	P10
既存住宅売買瑕疵保険とは?	P11
インスペクション「既存住宅状況調査」潜入レポート	P12
新耐震基準を満たす耐震改修	P14
おうちを住み替えるタイミングって?	P16
おうちの住み替えとお金はなし	P18
洛西ニュータウン内での住み替えの選択肢	P20
在宅医療に関わる医師からみた住み替えというタイミング	P22
耳より情報一覧	P23

おうちの5タイプ紹介

それぞれの良いところ・悪いところ



更地くん

建物が壊つた土地の固定資産税は、面積が200㎡までは6分の1、200㎡を超えた部分は3分の1に減免されます。更地にした場合、建物の管理手続や建物の固定資産税がなくなるため、固定資産税が最大6割に減る場合があります。建物の固定資産税と土地の固定資産税との比率、地価、土地の面積などの条件で結果は異なりますが、くれぐれも注意しましょう。

空き家くん

2015年5月から完全施行された「空き家等対策に関する特別措置法（空き家対策特別措置法）」では、そのまま放置すれば顕著等若しくは保安上危険となるおそれのある状態など不適切な状態の空き家を「特定空き家等」と位置づけ、自治体が所有者に対して行政指導や行政代執行による除却などの措置も行うことができるようになり、土地の固定資産税の減免の対象外になってしまいます。京都市は、2013年12月に「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を制定し、まちづくりや地域コミュニティのために活用する取り組みに対して、空き家の改修費用の一部補助しています。



内装・設備リフォームくん

一般的な水廻り設備（風呂・トイレ・洗面台・キッチンなど）の更新や配管の取替などのリフォーム工事は、基礎・土台・柱・梁といった隠れた部分を補強するものではありません。1981年6月以前の建物の場合、新耐震基準を満たさないため、既存住宅売買瑕疵保険に加入できず、買い手が金融機関でローンを組めないなどの不利が生じます。新耐震基準を満たすリフォームの有無は住宅の売却時に大きく影響を与えます。

定期借地くん

かつての借地・借家法では、借地人から土地が没収されないなどの懸念がしばしば起こりました。そこで、2000年3月1日に、期限満了時に賃貸している土地や建物が貸主に帰属に戻ってくる「定期借地契約」「定期借家契約」の制度が施行されました。契約期間の上限がなく、1年未満も有効となります。これは、空き家の賃貸にも有効です。



保険付き耐震改修くん

旧耐震基準の建物を耐震改修することで、新耐震基準を満たし、既存住宅売買瑕疵保険にも加入できます。売却時には、売り手は建物価額を売却金額に反映させることができ、買い手も金融機関でローンを組むことができ、総の償還も得られ、売りやすい物件となります。また、耐震改修は国や京都市による補助制度も充実しています。



住宅は20年で 価値がゼロになる!?

これまで、中古住宅は建築後20年ほど経過すると、建物価値がほぼゼロになるという取引慣行があり、売手がいくら家を大切に維持管理しても、その努力は売却金額に反映されにくい状態でした。買手は、住宅に欠陥はないが、価格は妥当が、など判断材料が少ないことから中古住宅の購入を躊躇する場合もみられます。

このような売手と買手の悩みを解消するために「インスペクション（建物状況調査）」(p09)や「既存住宅売買瑕疵保険」(p09)などがあります。これにより、売手は建物を適正価格で売却できるようになり、買手は適正価格で安心して中古住宅を購入できます。



どんなうちも20年経てば価値は「0」!?



既存住宅の売却時は 買手も売り手も 不安が一杯!



買手も売手も不安

瑕疵担保責任って恐ろしい?

建物の見えない欠陥や不具合といった瑕疵(かし)が建物に見つかった場合、買手が売手に対して契約の解除や損害賠償を請求できます。このように、売手が売却した建物に対して持つ責任のことを瑕疵担保責任と呼びます。

民法第570条では、「買手が瑕疵を発見して、一年以内なら契約解除できる」とありますが、それは売手の不安につながります。そこで、不動産売買契約書に「引渡完了日から三月以内に請求を受けたものに限る」と限定したり、「売り主は第○条に拘わらず、土地・建物の隠れたる瑕疵につき一切の担保責任を負いません」と瑕疵担保責任免責を記載したりします。すると、今度は買手が不安になります。そこで、売手と買手が安心して既存住宅を売買する手法の一つに、インスペクション(建物状況調査)(p09)があります。

「売り手と買手の不安を払拭するために…」

既存住宅を売却する時の買手と売り手の不安を解消する方法として、以下の2つをご紹介します。

①インスペクション

インスペクションとは、住宅の健康診断のようなものです。建物の現状を把握し、建物価値を正当に評価する根拠となり、リフォームをする場合は、リフォームすべき部分を把握でき、無駄のない効果的なリフォーム計画を立てることができます。また、リフォームの履歴は人間でいうとカルテと同じ役割を果たします。どの部分をいつリフォームしたのかという情報を記録し、売手に情報を引き継ぐことは、住宅を売却する時に大変評価されます。



おうちにも健康診断が必要です

②既存住宅売買瑕疵保険

この保険に入っている既存住宅を購入すると、購入後に一定の瑕疵があった時に補修費用がカバーされます。既存住宅売買瑕疵保険には「宅建業者販売タイプ」と「個人間売買タイプ」の2種類があります。「宅建業者販売タイプ」は既存住宅を購入して再販する宅地建物取引業者が保険に加入します。個人が既存住宅を売却する場合は「個人間売買タイプ」となります。



保険にも加入し怖いものなし!



安心R住宅とは?

安心な既存住宅を意味しており、Rとは Reuse, Reform, Renovationの略です。2018年4月からスタートし、汚い、瑕疵があるかどうか不安、隠れた瑕疵は分からない、というイメージが持たれがちな中古住宅を、国がきちんと評価して、良質な中古住宅を選択できる制度です。①新耐震基準を満たしインスペクション(建物状況調査等)が行われ、既存住宅売買瑕疵保険に入ることができる基準を満たす、②リフォーム工事が終了している、または、リフォーム後のイメージが分かるリフォーム提案書がついている、③建築確認通知書・設計図書・メンテナンス履歴といった住宅に関する重要な情報が公開されているという条件を満たすと、安心R住宅標準を使うことができ、住宅に付加価値を付けることができます。

「安心R住宅」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_rik2_000038.html

インスペクションの3種類

インスペクションには、国土交通省が推奨する「既存住宅売買瑕疵保険に加入するためのインスペクション」、宅建業法によるインスペクションである「既存住宅状況調査」、建築士以外でも検査を実施できる「住宅診断（ホームインスペクション）」があります。

買い手にとっても売り手にとっても一番安心なのは、既存住宅売買瑕疵保険に加入している建物を取引することになります。保険に加入しているということは、新耐震基準を満たし、一番厳しい「既存住宅売買瑕疵保険に加入するためのインスペクション」を受けていることを意味します。この場合、購入後に隠れた瑕疵が見つかった場合も、保険により補修することができます。

宅建業者による仲介の場合は、売り手と買い手が共に安心できる「既存住宅状況調査」を実施し、建物の状況を把握した上で取引することで、トラブルを回避することが可能です。しかし、調査は目視のみであることから隠れた部分の瑕疵まで発見することはできず、瑕疵担保責任期間を超えた場合は買い手が自費で補修する必要があります。

購入予定の住宅や自宅の状況を把握するためには、「住宅診断（ホームインスペクション）」を依頼し、建物の劣化状況や欠陥の有無を客観的に把握できます。

インスペクションの3種類

	既存住宅売買瑕疵保険に加入するための住宅診断	宅建業法による既存住宅状況調査	住宅診断（ホームインスペクション）
目的	既存住宅売買瑕疵保険に加入するため	売り手と買い手の取引の信頼性を確保するため	自宅や購入予定の住宅の劣化状況や欠陥の有無を客観的に把握するため
調査者	住宅瑕疵担保責任保険法人から派遣された建築士	既存住宅状況調査技術者（建築士に限る）	住宅診断士（建築士以外も可）
調査範囲	保険の対象となる項目	既存住宅の構造耐力上主要な部分等 ※調査者が通常歩行できる範囲内で目視できる項目	屋根、外壁、小屋根、床下等



既存住宅売買瑕疵保険とは？

洛西ニュータウンは1976年に完成したことから、建物の約7割は1981年6月1日から適用された新耐震基準を満たさない旧耐震基準で建設されています。既存住宅を売買した後に見つかる建物の不具合は、既存住宅売買瑕疵保険に加入していると保険適用で修理できますが、旧耐震基準の住宅は加入できないことから、旧耐震基準の住宅を売買した後、瑕疵担保責任が発生している期間に見つかった瑕疵は自己負担で補修せねばなりません。

既存住宅売買瑕疵保険には、新耐震基準を満たす建物のみ加入できます。しかし旧耐震基準による建物であっても、耐震改修とインスペクションを行うことで新耐震基準を満たすことができ、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます。保険期間は構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分は5年間、その他の部分は1年間となります。

メリット①：税の優遇を受けられる

既存住宅売買瑕疵保険に加入している建物を購入すると、住宅ローン減税が受けられる場合があります。また、フラット35®の中間検査を省略できます。そして、登記に対する登記免許税の軽減措置や、不動産取得税の軽減措置を受けられます。

※フラット35とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が連携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンの名称です。

<https://www.flat35.com>（参照 2019-2-7）

フラット35Sは、省エネルギー性、耐震性などの高い住宅を取得する際に、借入金利を一定期間引き下げることができます。耐震性については、耐震等級2以上の住宅であれば優遇基準を満たします。ちなみに、新耐震基準（上部構造評点1.0）の1.25倍（上部構造評点1.25以上）が耐震等級2、新耐震基準の1.5倍以上（上部構造評点1.5以上）が耐震等級3となります。

メリット②：「耐震基準適合証明書」代わりになる

①のような税の優遇を受けるためには、「耐震基準適合証明書」が必要になります。これは、耐震診断を行い、基準に適合することが確認された上で発行されます。しかし、耐震診断の費用が必要であることや、既存住宅は竣工当時の平面図や断面図といった図面がないことも多く、耐震診断をおこなうことが困難な場合があります。その場合、既存住宅売買瑕疵保険に加入することで、「耐震基準適合証明書」が不要となります。

既存住宅瑕疵保険の内容

保険対象となる部分	保険期間	保険金を支払う場合	例
構造耐力上主要な部分	5年間 または 1年間	基本耐力性能を満たさない場合	建築基準法レベルの構造耐力性能不足
雨水の浸入を防止する部分		防水性能を満たさない場合	雨漏りの発生
給排水管路*		通常すべき性能または機能を満たさない場合	（設置工事の瑕疵による）水漏れ、逆勾配
給排水設備・電気設備**		機能が失われる場合	（設置工事の瑕疵による）設備の機能停止

*給排水管路、給排水設備・電気設備については、保険法人によっては保険対象外のところもあります。

インスペクション

「既存住宅状況調査」潜入レポート

今回は、宅建業法によるインスペクションである「既存住宅状況調査」の現場に潜入してみました。この調査は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、国が定めた「既存住宅状況調査方法基準」に従い、既存住宅の調査を目視でおこなう非破壊検査です。



調査対象の住宅を汚さないよう、スリッパと軍手を着用します。建物の床や壁の傾きを測るレベルや、基礎や壁のひび割れを測るためのクラックスケール、角度や傾斜を測る水準器、雨どいを測るコンプレックス、塗料の厚さなどを測るための打撃機などの器材を用いて建物の状況を調査します。

【検査の様子】



外観調査

基礎の調査

まずは建物の外観を点検します。瓦のずれ、外壁のはがれ、雨の破損など、外観から分かる部分を点検で点検します。

次に住宅内部の調査をおこないます。まず、床や柱に傾きがないかどうかレベルや傾斜を点検して確認します。

室内の床や柱の傾きなどを調査



設備の調査

住宅設備の調査を行います。主に排水系の設備に漏れなどが無いかを調査します。



天井裏には小屋根が隠れています。そこで、天井点検口のホウキで点検口から天井裏を調査します。

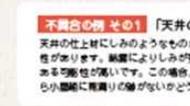
天井点検口から小屋根を調査する様子（左）
天井裏はこんな様子（右）



5 床下の調査

床下点検口からは、住宅を支える基礎の様子を調べることもできます。こちらの住宅では、床下の収納を取り除いて、基礎の様子を調査しました。

床下の収納を取り除いて基礎を調査する様子（左）
床下から基礎が見える様子（右）



不具合の例 ① 「天井の雨漏り」

天井の仕上材にしみのようなものが残っていたら、漏れている可能性が高いです。漏れによりしみが発生することもあります。調査による可能性が高いです。この場合、天井に点検口がある場合は、そこから小屋根に雨漏りの跡がないかどうか確認します。



不具合の例 ② 「基礎立ち上がり部のひび割れ」

建物の外観を点検により点検します。そこで、基礎立ち上がり部分にひび割れを発見！ひび割れの幅をクラックスケールで測ります。平均幅が0.5mm以上であれば注意が必要です。



不具合の例 ③ 「木製建具の塗装めくれ」

木製建具の塗装が一部めくれかけています。放置しておくことで、水を吸収することで木材が腐食することがあります。

建物状況調査の結果の概要はこちらの冊子にまとめられます



おうちを住み替える タイミングって？

洛西ニュータウンの住み替えから40年が経ち、当時は子育て世代だった方も子供が独立した後は、一人や二人でお住まいの世帯も増加しています。家の定期的な維持管理や庭の手入れが大変という声も聞かれる中、現在所有の戸建住宅を新たに洛西ニュータウンに移住する子育て世代に売却、あるいは賃貸し、今のライフスタイルに合った住宅へ住み替えるという選択肢について考えてみましょう。

住み替えを考える時、お金の動きはどうなるだろうか、どこに住み替えたらよだろうか、いつまで今の住宅に住めばよだろうか、など、自分の人生設計と大きく異なります。

そこで、おうちの住み替えとお金、洛西ニュータウン内の住み替え先、住み替える時期について、いくつかご紹介します。

住み替える時期は、一般的に、子供の独立時や退職時、階段で2階にあがるのが億劫になり始めた時、介護が必要になった時などが挙げられます。住み替える時には、所有する自宅を売却する、あるいは、賃貸するという二つの選択肢が存在します。自宅を売却するためには、買い手に選んでもらう必要があります。若い世代の場合、ローンを組むことができる、税の優遇を受けることができる、隠れた瑕疵を探検で対処できるという住宅を好みます。そうすると、一般的なリフォームだけではなく、新耐震基準を満たす耐震改修を行った住宅が人気となります。また、賃貸するためには、少なくとも風呂・洗面台・キッチン・トイレといった水廻り設備を更新した一般的なリフォームがなされている住宅が人気となります。

したがって、住み替えには、所有する住宅を買い手や借り手に選んでもらうように準備しておかねばなりません。住み替えを考える際には、リフォームをする時期や、リフォームの種類についても検討しておくことが大切です。

住み替えのタイミングと改修のタイミングを考えて、できるだけ早く改修しておくことが大切！

おうちに対する早めの準備が、売却時の選択肢を増やします！

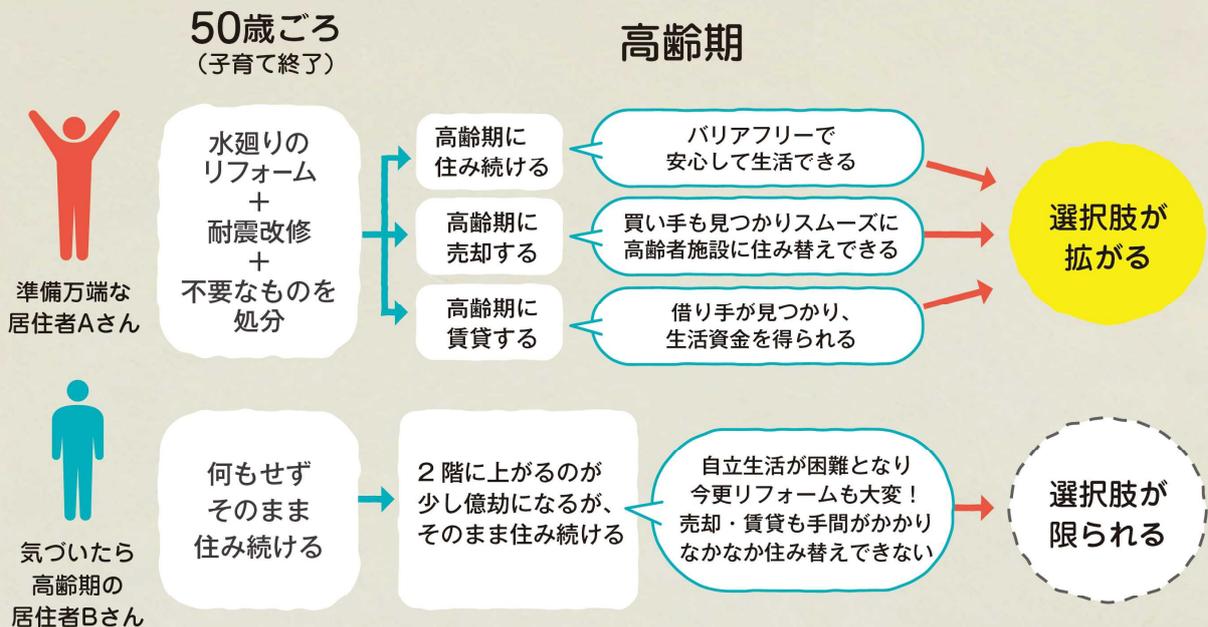
子育て世代が既存住宅（新耐震基準未満の住宅）を購入した場合、子育て終了後など住宅の使い方が大きく変わる時に耐震改修+リフォーム（省エネルギー性能の向上や水廻り設備の更新など）をしておくことで、子育て終了後も安全で気持ちのよい家で過ごすことができます。そして、高齢期には、新耐震基準を満たしたリフォーム住宅として、売却や賃貸、あるいは、住み続けるといった選択肢が増えます。

このように耐震改修やリフォームを行うことで、既存住宅売買瑕疵保険への加入や、住宅ローンの金利優遇や住宅ローン減税を活用することができる要件が整い、買い手にも売り手にもメリットが生まれます。

一方、高齢期の耐震改修やリフォームは居住者にとって負担が大きくなり、実施することが難しいと考えられます。また、耐震改修やリフォームを実施していない住宅の売却や賃貸を希望しても借り手や買い手が見つからないこともあり、やむを得ず住み続けるという選択肢に限られる可能性があります。



高齢期でなく、居住する期間が一定期間以上見込める子育て終了時などに、耐震改修を伴うリフォームをすることで、高齢期の住宅活用の選択肢が広がる



うちの住み替えとお金のはなし

テーマⅠ 暮らしたと家ごとを考える～ライフプラン&マネープラン～

大石 康 株式会社NIEエカレッジ 代表取締役
ファイナンシャル・プランナーCFP® / キャリアコンサルタント / 自分次第® プランナー

講演のポイント

- ・ライフプランってなに？
- ・ライフプランとマネープランの違い
- ・一度きりの人生と暮らしをプランニングしてみよう！

ライフプラン（生活設計）とは

近頃よく耳にするライフプランとは、自分らしい豊かな暮らしの実現を目指す、将来に必要なものをそのためのプランニングで簡単に生き、暮らししていく、そのためのプランニングです。簡単に言うと、あなたが将来、「誰と、どこで、どのように暮らしたいか」について考えること、その中で間々々々考えるのではなく、紙に書き出してみるのがお勧めです。

なぜ今ライフプラン？

「人生100年時代」と言われて久しいですが、政府も人生100年時代を見据えた経済社会の在り方を模索しています。自らのライフスタイルは多様化し、情報は溢れ、長い人生を自分らしく生きていくためには、確かな準備が必要です。しかもそれは、他人のモデルではなく、自分が目指す豊かな暮らしへの準備でなければなりません。

寿命が延びると暮らしはどうなる？住まいはどうなる？

「前の世代と違って一戸建てを建てたけれど、子どもは独立、夫婦二人に家は広すぎて、2階も上るのが億劫となり物置状態に。庭も草が茂る。病院や子どもに近くに住替えたい方が多いのか」といった懸念が数多くあります。リフォームして2階建てを1階建てに減築する、賃貸併用住宅を建てて母親が住み続ける、何らかの便利なマンションに住替える。ご相談者が選択された住まいを活用しより豊かで快適な暮らしへのプランニングは様々なです。

寿命が延びて、お金の寿命は大丈夫？

「長生きスリ」とも言われますが、寿命が延びれば、生活費が必要で、病気になる機会も増える可能性があります。自らのお金の準備が必要です。では、住まいのお金はどうでしょう。賃貸暮らしなどは、家賃が必要で、持ち家の場合は固定資産税等やメンテナンスのお金が必要で、ライフプランニングにかかせないのが、マネープランニングです。

ライフプランニングの3要素「生きがい・健康・お金」

豊かな暮らしの3要素とも言われる大切な「生きがい・健康・お金」。3つのうち「健康」と「お金」は、もっとも大切な「生きがい」を支える土台です。あなたにとって豊かな暮らしとはどのような暮らしでしょうか。何があれば豊かでしょうか。あなたと家族の豊かな暮らしに必要な生きがいや働きがい、健康、お金について考えてみてください。



ライフイベントで時期と予算を見積もる

「住まいる購入」「リフォーム」「家族旅行」など、人生の出来事もライフイベントと言います。一度きりの人生でありたい事、起こらざる事などを見える化し、時期別に立ててみてください。そして、その出来事に必要な費用を見積もります。「子どもが独立するのを機に3年後にキッチンリフォームしよう。予算は200万円。」などという具合です。

マネープランのポイントは「何のために、いつ、いくら」

お金を育てるには、目標が必要です。例えば、夫婦二人の快適で豊かな暮らしのためにキッチンをリフォームしたい。これが「何のために（目標）」です。そして、3年後（時期）に200万円（目標額）。この3点が明確になれば、手元のお金を3年かけて育てていく計画を立てます。元手となるお金を考えるには、家計の把握が重要で、

将来のお金の過不足を把握し、今から準備しよう

現在の家計（収入・支出・収支・資産）を把握し、将来のお金はどうなっていくのか試算してみよう。現状もリタイア後も家計収支が黒字で資産が増えれば、人生100年時代も安心です。一方で、住宅ローンに教育資金、年金不足で資産が増えないと大変です。家計を見直し、今から対策をとる必要があります。自分の人生と自分の金とを真摯に向かい、豊かな暮らしのためにあなたも考えていきましょう。

テーマⅡ 洛西ニュータウンの住宅市場について

宅地建物取引士 万原 慎二 様

うちの住み替え、どうする？

住み続ける？ 売す？ 売す？

売却のメリット・デメリット

メリット：一時に収入が入り、固定資産税や管理費に対するコストが不要になり、子供の豊かな暮らしに使うことができます。デメリット：子供や家族・親類などの意見調整が必要であり、将来的に売却を考えるなら、時間をかけて検討する必要があります。

売却の種類

①宅地建物取引業者に依頼して仲介で売却する場合
買主は個人のお客さまとなり、売主は一般個人のお客さまを探してもらうことになります。その分、売却にかかる期間が長くなり、手数料がかかります。例えば、3000万円の場合、約100万円の手数料や司法書士への支払いなども発生します。しかし、市場価格で売ることができるところから、本当に購入したい買主がいる場合は良い条件で売却できます。

②宅地建物取引業者に依頼して買取ってもらう場合

買主は不動産業者となり、条件さえ揃えば即日でお金を手に入れることができます。すぐにお金が必要な場合は買取取りがオススメです。しかし、仲介手数料が不要になる分、売却価格が仲介費より少なくなります。また、不動産会社が買主を探して手続期間を考慮すると、仲介による売却より10~30%少なくなることもあります。

洛西ニュータウンの現状

洛西ニュータウンの建物は旧耐震基準のものが多く、中古住宅を新たに買う人にとっては住宅ローン減税が受取らず、中古住宅の売却はなかなか難しいですが、売れない訳ではありません。場所や物件の大きさによって人気、不人気があります。例えば、エレベーターがないマンションの4~5階は人気ありませんが、安いリフォームにお金を使いたいという若い方へのニーズもあります。また、マンションの下階は賃貸向けにリフォームやリノベーションで手を加えた物件が若い人に人気です。タウンセンター近くや福西地区も人気で、子供が居てもいい方からの売却希望や、空き家の譲渡所得の3000万円特別控除（継続特）のある2019年12月31日までに売却したいという相続による売却が増えています。

価格

洛西ニュータウン開発当初に建てられた築40年の物件は坪単価が40万~65万円です。この価格は、住宅の買値によるもので、さらにリフォーム済み、すこし雨漏りがあるなど、条件が変動します。したがって、建物の現状を把握することが重要です。築年によるインフラ（建物状況調査）をかけることで、建物をそのまま使えるか判断する必要があるのが現実です。坪単価も分かります。現在、テラスハウスの坪単価が5万円前後で売られており、買値によっては80万/坪以上の取引もあります。

	売却する	買取りに出す	空き家として管理する
メリット	一時的な収入が得られる 固定資産税や管理費等（マンションの場合）のコスト不要 居住者以外の住居の移住を促せる	定期的な収入が得られる 居住者以外の住居の移住を促せる	売却や賃貸時の手間やトラブルの心配がない 将来の住まいに困らない
デメリット	売却の時期や相場が不明 売却するまでの期間、労力、手間、コストがかかる	買取りに出す際の相場がリフォーム費用が必要 定期的な管理コストや手間はかかる	将来の売却が見込めない 住まいのプランニングが大変
	将来の住まいがなくなる	買取り期間中のトラブル対応が必要 空家や空き家のリスクがある	



洛西ニュータウン内での住み替えという選択肢

テーマⅢ 空き家流通などに関する制度、公的賃貸住宅について

UR都市機構 西日本支社 京京エリア経営部 団地マネージャー 西山 亨 様

洛西ニュータウンにあるUR賃貸住宅のご紹介とPRポイント

全部で6団地、合計3052戸あります。これは洛西ニュータウン総戸数の約28%を占めます。

1 洛西新西北
(502戸、1981年2月~)
中心部から少し離れていますが、家賃が比較的低いです。

5 洛西福西公園
(298戸、1985年4月~)
小川や公園の横ということで緑豊かで居住環境が抜群。現在空きが少ない状態です。

2 洛西新林
(890戸、1976年9月~)
中心部から近く一番古い団地なので、面積は小さいけれど家賃は安く便利なところがあります。

6 洛西竹の里
(570戸、1983年4月~)
平均住戸専用面積30㎡超と広く、3LDKや4LDKといった大型住宅が多数あり、家賃は比較的高めです。

3 洛西境台東
(616戸、1979年3月~)
中心部から近く、エレベーター付きの高層階の住宅が多いため、高齢者も住みやすいです。

4 洛西センタープラザ
(186戸、1987年4月~)
洛西支所の上層階にあり大変便利であり空室はありません。

新しいニーズに応えるリノベーション住宅

①②③④の4団地については、2013年から2017年にかけて京都女子大学とURによるリノベーション住宅を67戸供給しており、水廻りの改善や、和室を洋室化した間取り改善をするなど、最近の住宅ニーズに合った仕様を順次取り入れています。また、若い学生の女性的な格好かざりや斬新な発想を反映した水廻りや設備、使い勝手や収納が充実しています。一般的なUR賃貸住宅とは雰囲気が異なることから、平均応募倍率も2倍程度あり30代から50代を中心に人気です。



URのメリット

- ① 国の機関であることから、民間賃貸では一般的な保証人が不要です！
- ② UR賃貸住宅では、手数料は不要です！
- ③ UR賃貸住宅では、礼金も不要です！
- ④ UR賃貸住宅では、更新料も不要です！
- ⑤ URは高齢者の入居を拒みません！高齢者のひとり暮らしも歓迎します。
- ⑥ 1年分の家賃を一回払いすると、一定の収入がなくても入居できます。
- ⑦ 昔の公団住宅とは異なり、原則抽選がありません！先着順となっています。
- ⑧ 阪神淡路大震災の際は誰も亡くならず耐震性能も高い安全安心な建物です。
- ⑨ 共用部分の管理は、原則共益費の支払いのみ、URにおまかせです！
- ⑩ 安心安全に配慮した緑豊かな住環境でゆとりと設計されています。

「UR賃貸住宅」活用のご提案 「所有の住宅を運用して年金の足しにしませんか？」

リバースモーゲージの代用として、資産運用の新しい形として検討するというのも一つの選択肢となります。所有されている戸建て住宅を新しく洛西ニュータウンに移住してきた若い世代に賃貸し、ご自身はUR賃貸住宅に住むことで、家賃収入と借料の差額を年金代わりに活用することも可能です。

JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）による「移住・住みかえ支援適合住宅制度（既存低額型）」活用のご提案

JTIの「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転賃するシステムです。シニアライフには広すぎたり、住み替えにより便利になった家を、求める人に賃貸します。「マイホーム借上げ制度」は、入居者がいない時も、空室保証賃料が設定されています。しかしこの金額は数年ごとに賃貸市場の変動、住宅の経年劣化により見直され、物件によっては当初より下がる場合もあります。2014年11月より始まった「マイホーム借上げ制度 最低家賃保証型」なら、契約時に最低保証賃料を定額で約束。空室時も、賃貸市場が変動しても、この金額を下回ることはありません。（定額最低保証期間中）。

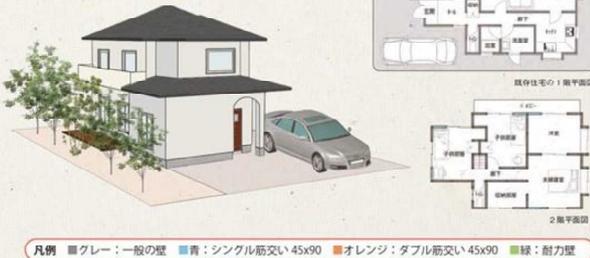
JTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構） <https://www.jti-jp/index.html>

新耐震基準を満たす 耐震改修あれこれ

耐震改修の手法と評価方法

一般的な木造2階建て住宅では、現状の壁を耐力壁にする、筋交いを入れる、柱や梁を接合する金物を改良する、屋根を軽くする、などの方法を用いて耐震改修を行います。耐震性能は、主に一般診断法という計算方法で計算されます。耐震性能を示す数値を上部構造評点と呼び、この数値が1.0以上だと一応倒壊しない、1.5以上だと倒壊しないと位置づけられています。現在の建築基準法では上部構造評点の最低限の数値を1.0に定めており、1.0未満の場合、倒壊する可能性があると言えます。特に、1981年5月31日までに竣工された旧耐震基準の建物は、それ以下である可能性が高いです。上部構造評点を1.0以上にするための建物の補強工事を耐震改修工事といいます。国や自治体には耐震改修工事費の一部を助成する制度があります（裏表紙の「耳より情報」参照）。これらを活用して耐震改修に取り組むことが促進されています。

ここでは、洛西ニュータウンの一般的な木造2階建て住宅を例に、耐震改修方法とその評価を行ってみたい。こちらの住宅は、旧耐震基準により施工されたため、上部構造評点は1.0を下回る0.8となります。



規模を変えない耐震改修

既存住宅の規模を変えない耐震改修です。既存図面ではシングル筋交いが1階では3カ所、2階では5カ所設置されています。耐震改修では、1階のシングル筋交いを増設し、ダブル筋交いと耐力壁も新設しました。2階はシングル筋交いを増設し、耐力壁を新設しました。その結果、上部構造評点は1.59に改良されました。



減築による耐震改修

減築では、既存建物の規模を小さくします。ここでは、1階、2階ともに規模を小さくする例と、2階をまるごと撤去する例を紹介します。

●1階、2階ともに減築する耐震改修

1階と2階を一部減築し、1階2階ともにコーナー部にシングル筋交いとダブル筋交いを増設し、耐力壁を新設しました。その結果、上部構造評点は1.86に向上しました。また植栽を減らさずに2台駐車も可能です。



●平屋に減築する耐震改修

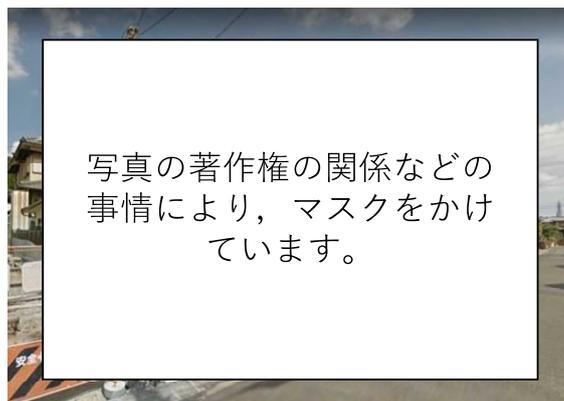
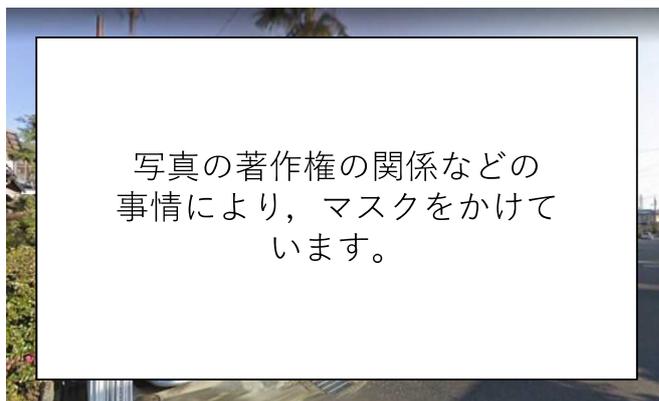
2階を撤去すると、ほとんどの場合、荷重が軽減することで耐震性能が向上します。減築することで上部構造評点が1.0以上になると、新耐震基準を満たします。ここでは、コーナー部にシングル筋交いを増設させただけで、上部構造評点が2.34に向上しました。



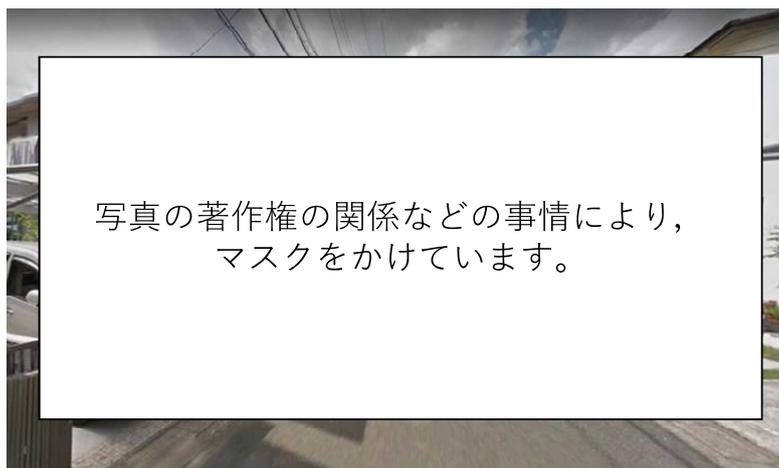
⑤中古住宅の流通促進－中古住宅売却・賃貸モデルの検討

写真の著作権の関係などの事情により、マスクをかけています。

住宅地の調査から把握した変容過程



- **更新時に、植栽が著しく減少**
- **複数台の駐車場を設置する傾向**
- **耐震改修実施率は低い。**



中古住宅売却・賃貸モデル

- ① 空き家の入居者が見つければよい、ということではなく、**良質な住宅ストック残すことが重要。**
- ② 良質なストックとは、耐震化だけでなく、**植栽を継承することも含む。**
- ③ 建物の**減築等により、複数台の駐車場ニーズ**、**植栽の継承**に対応した改修・建替モデルを提案

今後の課題

ニュータウンの居住者を対象とする相談会として事業を実施しているため、外部（ニュータウンでの住宅取得を目的とする若い世代）への発信方法が課題である。

窓口の相談員の対応能力向上も必要であるが、住み替えや空き家の活用を住民が自ら決断できるための知識・情報を提供することが重要。ガイドブックを解説する講習会などで、必要な知識を提供する機会が必要である。