

体制－10 郊外住宅地流通促進研究事業			
事業主体	奈良県地域住宅協議会		
対象地域	奈良県北部 <input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地		
事業概要	郊外住宅団地を対象に、地域の既存住宅流通市場の分析、空き家所有者の意識調査、住み替え支援事業の促進方策の検討等を、県、市町村、不動産事業者等が連携して実施		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
中古住宅流通シェア	24%	27%	35% (H32)

※指標については、完了時点の数字が統計上ないので推計した。既存住宅の流通シェアは、既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合であるので、住宅着工統計より分譲住宅の平成24年計が2,424戸、持家着工戸数2,820戸の内、売建て戸数を2割と想定。また、近畿レイنزより、既存戸建て及び既存マンションの成約戸数は、751戸及び569戸であることから推計すると、27.1%となった。

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

奈良県内のいわゆる郊外住宅地において、少子高齢化が特に著しく、空き家・空き地問題が生じている。奈良県内の郊外住宅地にお住まいの方は、昭和40年代から平成10年頃までに、奈良県内の住宅地に魅力を感じ、良好な住環境のある住宅地に住宅を求めて来られた。そして、奈良県内の郊外住宅地にお住まいの方の多くが、大阪府へ通勤しており、「奈良府民」といった言葉もあるほどである。

しかしながら、奈良県内の住宅地は、大手開発業者が開発し、同じ価格帯の土地及び住宅を販売したため、同世代の方が多く購入され、地域の住民が一度に高齢化するという事となっている。具体的には、高齢化のために自治会活動が停滞しているところも出てきている。

このようなことから、住宅購入予定者が、奈良県内の新築住宅だけでなく、奈良県内の住宅地にある空き家を購入しリフォームすることで、優れた住環境を得ることができるといった選択肢があることを具体的な数字等の指標等で明らかできれば、これを県内の不動産業者とともに協力して県外の住宅購入予定者に対して情報発信していくことで、県内の既存住宅の流通の促進、ひいては郊外住宅地の活性化を図る。

さらに、これらの取りまとめをベースに県内市町村と議論を進めることで、郊外住宅地の空き家問題、高齢化問題、さらにはこれらに発する地域活動の停滞などに対する理解を深め、さらには市町村の具体的な取り組みに繋がることを目的とする。



■奈良県内の主たる郊外住宅地の状況

奈良県内の郊外住宅地のうち、20ha以上の規模の開発は下表に示す通り、概ね20地区ある。これらの多くは1960年～1980年頃に集中して開発された。開発の主体は奈良県内における主要鉄道事業者である近畿日本鉄道株式会社及びその関連会社である近鉄不動産株式会社などによるものが、非常に多く、所在地は奈良市や生駒市を中心としている。

	名称	街開年	ha	事業主体	所在地	備考
1	学園前南	1950	29	近畿日本鉄道	奈良市	
2	学園前北	1956	30	〃	〃	
3	百楽園	1959	22	〃	〃	
小計			81			
4	近鉄登美ヶ丘住宅地	1960	230	〃	〃	
5	生駒台	1962	26	〃	生駒市	
6	西大寺	1964	29	〃	奈良市	
7	東生駒	1968	93	近鉄不動産	生駒市	
8	関谷	1969	37	〃	香芝市	
小計			415			
9	藤の木	1970	26	〃	奈良市	
10	真弓	1973	74	〃	生駒市	
11	富雄南	1973	32	〃	奈良市	
12	大和真美ヶ丘ニュータウン	1973	298	住宅・都市整備公団	香芝市・広陵町	
13	朝倉	1976	60	近鉄不動産	桜井市	
小計			490			
14	萩の台	1980	34	〃	生駒市	
15	関西学術文化都市 平城・相楽地区	1987	613	都市再生機構	奈良市	京都府木津川市、精華市含む
16	白庭台	1988	59	近畿日本鉄道・近鉄不動産	生駒市	
小計			※706			※京都府含む
17	菊見台	1995	52	近鉄不動産	平群町	
小計			52			
18	花吉野ガーデンヒルズ	1998	103	近畿日本鉄道	大淀町	
小計			103			
19	香芝高山台	2000	43	近鉄不動産	香芝市	
20	西白庭台	2002	34	〃	生駒市	
小計			77			

(2) 事業手順

1) 住宅市場調査 → 住宅市場分析 → 奈良県内の住宅地の魅力分析

大阪府の近鉄奈良線沿線の戸建て住宅と奈良県内の同沿線の戸建て住宅の比較等を通して、想定される奈良県内の住宅地の魅力をデータとして明らかにする。

2) 奈良県内の郊外住宅地における空き家所有者意識調査

県内の主たる郊外住宅地における空き家に対して、所有者意識調査を実施。空き家流通への課題を探る。

3) 人口減少時代の住まいとまちづくり／郊外住宅地の再生フォーラムの開催

県内の市町村や団体関係者等に対して、郊外住宅地の高齢化、空き家等の課題について議論を進めるために、フォーラムを開催。

日時：平成25年2月7日（木） 13時20分～16時20分

場所：奈良県文化会館 小ホール（奈良市登大路町6-2）

13:30 基調講演

「高齢社会の進展とまち起し、まち直し」／講演者：園田真理子 氏

14:50 パネルディスカッション

「人口減少時代の住まいとまちづくりー郊外住宅地の再生ー」
これからの地方自治体の住まいまちづくりの政策はどうあるべき



パネリスト：明治大学教授 園田真理子 氏

UR都市機構 瀬渡 比呂志 氏

近畿日本鉄道株式会社 松井 利喜 氏

コーディネーター：都市プランナー 蓑原 敬 氏

(3) 事業内容

1) 住宅市場調査

近鉄沿線の大阪府側の住宅地と奈良県側の住宅地の新築住宅及び既存住宅の市場の動向を含む状況等の情報収集。

「民間建売住宅（新築住宅）」市場については、信頼性の高い某開発業者による発売物件リスト（内部資料）よりデータを抽出した。このデータは関西圏を対象としており、このうちより「奈良エリア（以下、奈良）」、「南大阪エリア（以下、南大）」、「北大阪・北摂エリア（以下、北大）」について、直近3カ年（2009～2011年）のデータを抽出した。また、「民間供給宅地」市場についても同様に、信頼性の高い某開発業者による発売物件リスト（内部資料）よりデータを抽出した。

このデータも関西圏を対象としており、このうちより「奈良エリア（以下、奈良）」、「南大阪エリア（以下、南大）」、「北大阪・北摂エリア（以下、北大）」について、直近3カ年（2009～2011年）のデータを抽出した。

2) 住宅市場分析

2-1) 新築住宅市場の分析

子育て世帯等の住み替え世帯（購入又は賃貸利用者）等が、奈良県内の郊外住宅地の中古住宅、空き住宅を購入・賃貸することについて、大阪の密集市街地等と比較し

でのメリットや得失比較を行うことが目的である。奈良県内の住宅地等の地域の魅力を大阪府内等と比べた視点で整理する。

(イ) 民間建売住宅の供給実態

- 民間建売住宅の年間平均供給団地数は、「北大阪・北摂エリア」が最も多い(28.7 地)。なお、「奈良エリア」は 19.0 団地で、「南大阪エリア」(10.7 団地)より多い。
- 同様に、年間平均供給物件数は、「北大阪・北摂エリア」が最も多い(63.0 物件)。なお、「奈良エリア」は 43.0 物件で、「南大阪エリア」(20.3 物件)より多い。
- さらに、年間平均供給戸数は、「北大阪・北摂エリア」が最も多い(419.7 戸)。なお、「奈良エリア」は 224.7 戸で、「南大阪エリア」(111.7 戸)より多い。
- 民間建売住宅の平均供給価格は、「北大阪・北摂エリア」が最も高い(47,445 千円)。なお、「奈良エリア」は 42,404 千円で、「南大阪エリア」(40,686 千円)より高い。
- 民間建売住宅の平均敷地面積は、「奈良エリア」が最も大きい(192.4 m²)。なお、「南大阪エリア」は 183.7 m²、「北大阪・北摂エリア」は 155.8 m²である。
- 一方、民間建売住宅の平均延床面積は、「南大阪エリア」が最も大きい(116.8 m²)。「奈良エリア」は 114.9 m²、「北大阪・北摂エリア」は 113.7 m²である。
- 以上より、「北大阪・北摂エリア」及び「南大阪エリア」に比する「奈良エリア」の民間建売住宅の特徴は、敷地面積が広く平均の容積率は最も小さい(59.7%)。
- 敷地と上屋の関係を見ると、「北大阪・北摂エリア」が敷地に係る価格も上屋の価格もどちらも高い。一方、「奈良エリア」は土地単価が3エリアで最も低いが、敷地に係る価格も上屋にかける価格も「南大阪エリア」より高い。このことは、「奈良エリア」が「南大阪エリア」と比較して大きな敷地にある程度の質を保った住宅を供給していることが予測できる。

(ロ) 民間宅地の供給実態

- 民間宅地の年間平均供給団地数は、「北大阪・北摂エリア」が最も多い(27.3 団地)。なお、「奈良エリア」は 23.0 団地で、「南大阪エリア」(12.7 団地)より多い。
- 同様に、年間平均供給物件数は、「北大阪・北摂エリア」が最も多い(54.0 物件)。なお、「奈良エリア」は 36.7 物件で、「南大阪エリア」(34.7 物件)より多い。
- さらに、年間平均供給区画数は、「北大阪・北摂エリア」が最も多い(545.7 区画)。なお、「奈良エリア」は3エリアで最も少なく312.7区画で、「南大阪エリア」(358.3区画)より少ない。
- 民間建売住宅の平均供給価格は、「北大阪・北摂エリア」が最も高い(24,359 千円)。なお、「奈良エリア」は3エリアで最も安く18,735千円で、「南大阪エリア」(18,871千円)より安い。
- 民間宅地の平均土地面積は、「奈良エリア」が最も大きい(187.9 m²)。なお、「南大阪エリア」は 186.3 m²、「北大阪・北摂エリア」は 184.0 m²である。
- 以上より、「北大阪・北摂エリア」及び「南大阪エリア」に比する「奈良エリア」の民間宅地の特徴は、土地面積が広く平均供給価格(土地単価)が最も小さい。

2-2) 中古住宅市場の分析

(イ) 調査の方法

中古住宅市場については、インターネットによる民間住宅情報サービス（SUUMO）によるデータによって判断することとした。また、対象エリアは奈良と大阪を繋ぐ主要路線として、近鉄奈良線の駅別にデータを収集した。調査方法についての詳細は以下の通りである。

- 調査対象エリア：以下に示す近鉄奈良線の各駅

近鉄奈良-新大宮-大和西大寺-菖蒲池-学園前-富雄-東生駒-生駒

（以上、奈良県内 8 駅。表中には支線である各駅として学研北生駒-学研奈良登美ヶ丘-白庭台についてもデータを収集している。）

石切-額田-牧岡-瓢箪山-東花園-河内花園-若江岩田-八戸ノ里-河内小阪-河内永和-布施（以上、大阪府内 11 駅。表中には支線である駅として今里についてもデータを収集している。）

- 調査対象日：平成 24 年 10 月 24 日～25 日

- 調査手法：インターネットによる情報の整理による

- 調査項目：（当該中古住宅における）駅までの交通手段、販売価格、土地面積、建物延床面積、間取り、築年月日（計 6 項目）

(ロ) 中古住宅市場の分析／奈良県エリアと大阪府エリアの違い

奈良県エリアと大阪府エリアの中古住宅市場の違いは、かなり特徴的である。ひとつは販売価格である。奈良県エリアは約 30,000（千円）であるのに対して、大阪府エリアは約 17,000（千円）であり、安価である。

しかし、土地面積は、奈良県エリアが約 250 m²（76 坪）に対して大阪府エリアは約 70 m²（21 坪）と、3 倍以上の開きがある。延床面積についても、奈良県エリアが約 134 m²（40 坪）に対して大阪府エリアは約 93 m²（28 坪）と、1.5 倍近の開きがある。



現在も開発が進む近鉄けいはんな線駅前周辺のマンション群とその向こうに広がる昭和 50 年代に開発された生駒鹿ノ台住宅地

3) 奈良県内の郊外住宅地の魅力とは

住宅購入予定者が、予算の範囲内で大阪府内で求めることができる新築住宅であれば、奈良県内の既存住宅をリフォームして購入することで取得できる住宅の方が、安

価で良好な住環境が得られるという住宅購入予定者に示すことができるようなメリットを整理した。

- 奈良エリアの民間建売住宅は敷地面積が大きい。
- 中古住宅ではさらに顕著であり大阪府エリアと比べて敷地面積や住戸面積が大きく、住宅水準が高いことが推測される。
- 中古住宅の販売価格も一次取得者が取得できる価格内であり、今後リフォームとセットで奈良県内の中古住宅市場の可能性をうかがわせる結果である。

4) 奈良県内の郊外住宅地における空き家所有者意識調査

大阪より奈良県内の住宅を購入や賃貸した方がメリットが大きいという結果が明確になったとしても、県内の優良な中古住宅が市場に出てくることが重要である。また、空き家所有者がなぜ中古住宅市場や賃貸市場に物件を出していないかなど、所有者意識はどのようなどころにあるのかを調べることは、政策的なターゲットを考える上で重要である。

県内の郊外住宅地の中で、モデル住宅地を設定し、空き家調査及び空き家所有者に対する意識調査を実施し、既存住宅流通の可能性を探る。

4-1) 空き家所有者意識調査

(イ) 調査の方法／アンケート用紙については、8頁～11頁参照

近鉄奈良線沿いの昭和50年代以前入居開始の郊外住宅地について、生駒市より「生駒台」、「真弓」、「あすか野」、「ひかりヶ丘」、「東生駒」の5地区及び、奈良市より「西登美ヶ丘」を地区として選定した。

次に、団地内を歩いて、外観より空き家の可能性のある住宅を抽出して、その住宅の「登記事項要約書」を法務局にて入手し、所有者を特定の上、アンケート用紙を郵送した。

※生駒台：21通、真弓：18通、あすか野：19通、ひかりヶ丘：8通、東生駒：33通、西登美ヶ丘：24通（計123通）

生駒市 99件、奈良市 24件

(ロ) 結果

① 返信あり（アンケート記入）	13
② 返信あり（空き家でない）	14
	（うち無記名8）
③ 所有者不明で返戻	36
④ 回答なし	60
計	123

※アンケート調査の結果については、7頁～10頁参照



アンケート調査を実施した郊外住宅地と鉄道の位置関係

アンケート用紙

所有されている空き家に関するアンケートのお願い

平素より奈良県の住宅行政にご協力いただき、ありがとうございます。

奈良県では、民間事業者の住宅地開発による新築戸建て住宅の供給が現在も進められておりますが、一方で、戸建て住宅の空き家が年々増加しており、安全・安心なまちづくりを推進する観点からも対応の必要性が急がれます。

そのため、奈良県では住宅政策の一つとして、空き家に対する利活用について検討を進めたいと考えています。

貴方様にアンケートを送付させていただいたのは、まず、最新の住宅地図で住宅地の中で、住宅(建物)の表示はあるけれどもお名前記載のない住宅、及び職員が住宅地を歩いて空き家と思われる住宅などを抽出し、これを法務局で所有者を調査して送付させていただき、送付させて頂いたものであります。

もし、アンケートが送付されました際に、既に空き家ではなくて、建て替えや譲渡、居住されるなどされている場合には、アンケートにはご回答頂く必要がありませんので、お手数ですが下欄にチェックの上、ご返送ください。(移住みかえ支援機構(J T I)のパフレットをご覧ください)。

空き家の現状を把握し、みなさまの意向に即した対応策を検討するために、現在空き家となっている戸建て住宅をお持ちの方にアンケートをお送りさせていただきました。

なお、現在お持ちの空き家を売りに出している方も対象となりますのでよろしくお願い申し上げます。

なお、このアンケートは、税担当部局とは全く関係なく、頂いた個人情報につきましては、個人情報保護に関する法律(平成15年5月30日法律第57号)及び奈良県個人情報保護条例(平成12年3月30日条例第32号)に基づき、適切に対応させていただきます。

お忙しいところ誠に恐縮ではありますが、以下の質問にご回答頂き、平成25年1月 日 () までにご返函頂けますようお願い申し上げます。

平成25年1月

奈良県土木部まちづくり推進局住宅課

連絡先 0742-27-7540 (担当:大須賀、高田)

※アンケートに関してご不明な点は、上記までお問い合わせください。

空き家を所有されていない方 空き家を所有していませんので、返送します。

アンケート用紙は、同封の封筒に入れて投函してください。

(切手を貼る必要はありません。)

アンケートの回答期限：平成25年1月00日 (○)

1

Q1. 現在空き家となっている戸建て住宅の所有者についてお教えてください。

*土地、又は、建物を所有されている全員の方について、該当するものに○をご記入ください。

*アンケートの回答者は、No欄の番号に○をご記入ください。

*所有者が6名以上の場合は、お手数ですが最後のページの自由記述欄へご記入ください。

No	性別	年齢			所有しているもの		
1	a. 男	a. 40歳未満	b. 40歳代	c. 50歳代	a.	b.	c.
	b. 女	d. 60歳代	e. 70歳代	f. 80歳以上			
1	a. 男	a. 40歳未満	b. 40歳代	c. 50歳代	a.	b.	c.
	b. 女	d. 60歳代	e. 70歳代	f. 80歳以上			
1	a. 男	a. 40歳未満	b. 40歳代	c. 50歳代	a.	b.	c.
	b. 女	d. 60歳代	e. 70歳代	f. 80歳以上			
1	a. 男	a. 40歳未満	b. 40歳代	c. 50歳代	a.	b.	c.
	b. 女	d. 60歳代	e. 70歳代	f. 80歳以上			

Q2. 空き家となっている戸建て住宅についてお教えてください。

① 最寄りの鉄道駅はどこですか。

1. () 線
() 駅

2. 空き家に行ったことがない等で、よくわからない。

② ①で記載した最寄り鉄道駅までの主な交通手段はなにかですか。

また、おおよそどのくらいの時間がかかりますか。

1. 徒歩 約 () 分

2. 自転車 約 () 分

3. 自動車・オートバイ 約 () 分

4. バス 約 () 分

③ 駐車場や駐車できるスペースはありますか。

1. ある () 台程度)

2. ない

3. 空き家を見たことがないので、よくわからない

④ 敷地や建物にかかるローンは残っていますか。

1. 残っている

2. 残っていない

2

Q3. 空き家となっている戸建て住宅の今後の意向についてお教えてください。

① 空き家となった理由は何ですか。

1. 転居し、親族と同居している。(転居先: 県 市)

2. 転居し、他で住宅を借りて住んでいる。(転居先: 県 市)

3. 転居し、他で住宅を購入して住んでいる。(転居先: 県 市)

4. 相続を受けたが、他で住宅を借りて住んでいる。(居住地: 県 市)

5. 相続を受けたが、他で住宅を購入して住んでいる。(居住地: 県 市)

6. その他 ()

② 空き家となった時期は、いつごろですか。

1. 1年未満

2. 1年以上5年未満

3. 5年以上10年未満

4. 10年以上

③ 空き家について、今後どのようにしていきたいと考えていますか。(複数選択可)

1. 可能なかぎり所有し続け、最終的には、或いは、タイミングをみて相続したい。

2. 可能なかぎり所有し続け、最終的には、或いは、タイミングをみて売却したい。

3. 売却したいと考えているが、他の所有者との合意が得られない。

4. 売却したいと考えているが、買い手が見つからない、見つけられない。

5. 売却したいと考えているが、手続きが面倒である、ふみだせない。

6. 売却したいと考えているが、どうして良いかわからない。

7. 売却したいと考えているが、問題があり売却できない。

8. 貸したいと考えているが、借り手が見つからない、見つけられない。

9. 貸したいと考えているが、手続きが面倒である、ふみだせない。

10. 貸したいと考えているが、どうして良いかわからない。

11. その他 ()

④ 賃貸住宅として貸すことについて、どのようにお考えですか。(複数選択可)

1. 自分の家を人に貸すのはいやである。

2. 修繕費用等が発生するので、貸すのはいやである。

3. 手間がかかるので、貸すのはいやである。

4. 貸しても良い。

5. 知っている人であれば、貸しても良い。

6. 手続きを代行してもらえらるなら、貸しても良い。

7. 是非貸したい。

8. その他 ()

3

裏面へ続く

⑤ 空き家を売却、或いは、貸すことを考える場合、その手続きをお願いするとしたら、以下のどれを選択しますか。

1. 知り合いの人をお願いしたい。

2. 空き家を建築、或いは、購入した時の不動産業者にお願いしたい。

3. 地元の不動産業者にお願いしたい。

4. 全国展開している大手不動産業者にお願いしたい。

5. 公的機関の信用や保証を得ている不動産業者にお願いしたい。

6. その他 ()

Q4. 「マイホーム借上げ制度」を知っていますか。

*「マイホーム借上げ制度」とは、マイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する、一般社団法人 移住・住みかえ機構(J T I)による制度です。

1. 知っている。

2. 知らないが、興味がある。

3. 知らない。また、興味も全くない。

Q5. その他、空き家に関してお困りのこと等ご自由にご記入ください。

ご協力いただき、ありがとうございました。

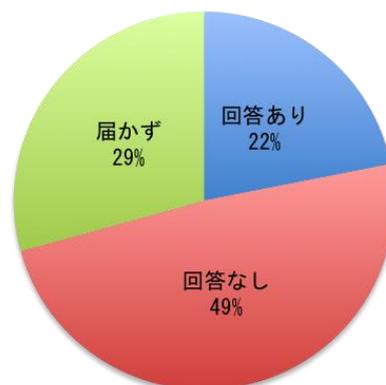
4

■ 調査結果

○ アンケート回答率

有効回答数 13 (送付数 123 の 10.6%)

		件数	
回答あり	(空き家)	13 (10.6%)	27 (21.9%)
	(空き家ではない)	14 (11.4%)	
回答なし		60 (48.8%)	
宛先不明で届かず		36 (29.3%)	
計		123 (100%)	



○ 有効回答 13 名の最寄り鉄道駅名から判断される居住団地

1 生駒台	1
2 真弓	1
3 あすか野	3
4 ひかりヶ丘	0
5 東生駒	6
6 西登美ヶ丘	2
計	13



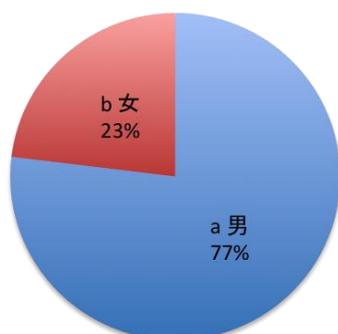
Q1. 現在空き家となっている戸建て住宅の所有者について教えてください。

※NO.8、NO.9 は共有持ち分が各 1/2 として集計

所有者の性別	
a 男	10
b 女	3
計	13

所有者の年齢	
a 40歳未満	0
b 40歳代	1
c 50歳代	1.5
d 60歳代	4.5
e 70歳代	4
f 80歳以上	2
計	13

所有対象	
a 土地建物	13
b 土地のみ	0
c 建物のみ	0
計	13

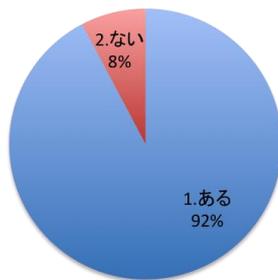
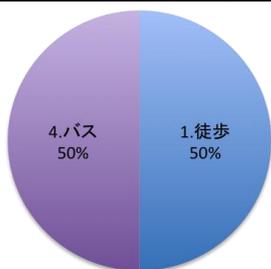


Q 2. 空き家となっている戸建て住宅について教えてください。

最寄り鉄道駅までの交通手段	
1. 徒歩	6
2. 自転車	0
3. 自動車/バイク	0
4. バス	6
計	12

駐車スペースの有無	
1. ある	12
2. ない	1
計	13

残債ローンの有無	
1. ある	0
2. ない	13
計	13



Q 3. 空き家となっている戸建て住宅の今後の意向について教えてください。

② 空き家となった理由

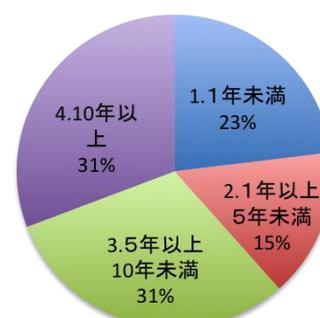
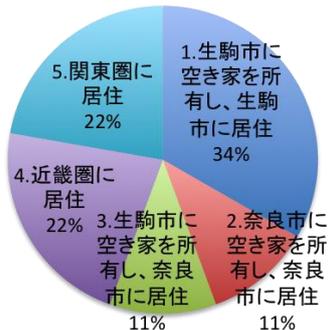
1. 転居/親族と同居	2
2. 転居/他で賃貸	2
3. 転居/他で購入	2
4. 相続/他で賃貸	0
5. 相続/他で購入	2
6. その他	5
計	13

転居先又は現居住地

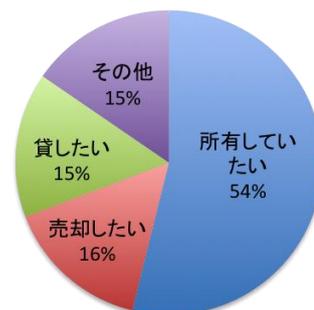
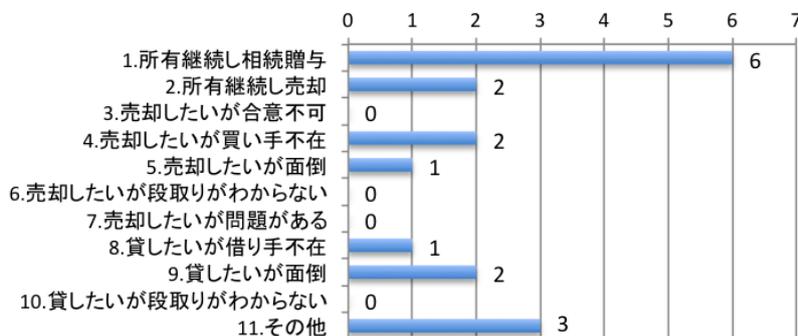
1. 生駒市に空き家を所有し、生駒市に居住	3
2. 奈良市に空き家を所有し、奈良市に居住	1
3. 生駒市に空き家を所有し、奈良市に居住	1
4. 近畿圏に居住	2
5. 関東圏に居住	2
計	9

空き家となっている期間

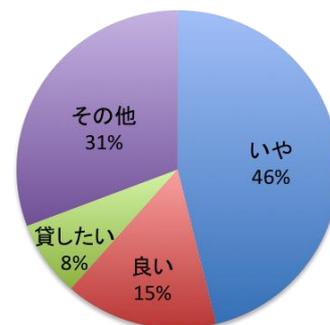
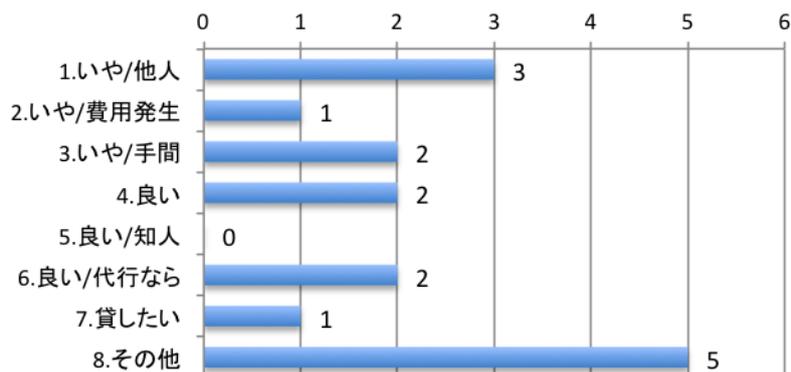
1. 1年未満	3
2. 1年以上5年未満	2
3. 5年以上10年未満	4
4. 10年以上	4
計	13



③ 空き家についての今後の意向



④ 賃貸住宅として貸すことについての意向



⑤ 空き家の売却や賃貸を考える場合の手続きの依頼先



Q 4. 「マイホーム借上げ制度」を知っていますか。



Q 5. その他、空き家に関してお困りのこと等ご自由にご記入ください。

- ・ 白庭駅ができて近所のスーパーが閉店したため、ちょっとした買い物ができなくなったので大阪のマンションに転居
- ・ 週1回は家に戻り、庭の管理や家庭菜園を行っている。仏壇もある。
- ・ 家に戻ればほっとするが、車を運転できなくなったときのことを考えると家に戻ることは難しい
- ・ 近所の高齢夫婦（車を手放された）も最近引っ越しし新しい家が建った
- ・ 植木の手入れが面倒ですね。家が20年近く空き家になっているので痛みます。
- ・ 賃料の相場や家の価値がよく分からない
- ・ 無関心。郵便物があふれ、いかにも空き家だとわかってしまっている。
- ・ 植木の手入れ→地元のシルバーセンターに頼んでいるが。
- ・ 放っておくより貸したい気持ちはあるが、荷物の整理、工事が必要なことを考えると頭がいたい。
- ・ 制度を利用し貸した場合、3年以内だと、たとえば、万一地震で急に元の家に戻りたいような場合でも、もどれないということですかよね？

<考察等>

- ・ 住宅地図で名前がなくても明らかに空き家でない物件が多数あり
- ・ 外観だけでは判断しづらい物件も多くあり
- ・ 所有者から”空き家でない”という問い合わせが4件あった。
(所有者の「空き家」の定義(想い)がそれぞれ違う)
- ・ 法務局で所有者を調べても、宛名不明で届かないのが36通/123通あり、今後、何を頼りに空き家対策すればいいのか大きな課題である。

5) 住み替え支援事業の促進方策の検討

奈良県では、平成23年度より、一般社団法人移住・住みかえ支援機構と連携して、同機構の「マイホーム借上げ制度」を活用して、住み替え支援を行っている。現在まで、県内で33件が借上げ住宅として登録し、そのうち賃貸人が決定したのは3件となっている。

今回の空き家所有者意識調査や不動産業者との意見交換の中で、見えてきたのは、空き家が賃貸住宅として転換されることの難しさを感じている。

県内で広報しても、空き家の所有者が県外であれば、情報は届かないことから、情報伝達の仕組みも考える必要がある。インターネットも、空き家を活用したいという意志を持って探したり見ない限りは、情報に行き着くことはない。

かつて県内の郊外住宅地で住宅を取得された方は、良好な住宅地を求めて、大阪府や京都府から移住されてきたのであって、自らの給与所得で得た住宅を離れて、「マイホーム借上げ制度」が想定されるような駅前のマンション等に移住するようなモデルは実現しにくい状況ではないかと考えられる。

この問題は、固定資産税が住宅用土地と住宅そのものには、優遇措置があり、それほど負担にはなっていないことも要因である。

「空き家だけれど取りあえずおいておこう。」という思考が働いていると考えられる。また、高齢になっても、自宅を捨てて駅前の賃貸住宅等に移住するのは簡単ではなさそうである。

本県は、郊外住宅地だけではなく、橿原市今井町に代表される伝統的建造物群保存地区のほか、古い町家が県内に多く残っており、この町家の空き家問題が大きな課題となっている。大和・町家バンクネットワークの立ち上げし、県内の古い町家の空き家の活用の特化して、イベント等の事業の展開も図っているところである。町家が「マイホーム借上げ制度」を活用しようとする、耐震改修が必要となり、これが難しいことから制度利用が進んでいない。一般の郊外住宅地でも、耐震改修は一つのハードルであることは間違いない。

安価な耐震改修工法が普及することも住み替え促進の一つかもしれない。

奈良県内の空き町家情報の一元化への取組～大和・町家バンクネットワークの立ち上げ～

1. 多数存在する奈良県内の歴史的街なみ地区

奈良県の特徴

2. それぞれの地区で民間のまちづくり組織による活動

民間との協働

3. 昭和の時代から存在するゆるやかなつながり「大和・まちづくりネットワーク」

広域連携



6) フォーラムの開催

フォーラムの参加者は、県会議員、市町村会議員、市町村職員等を含む126名の参加があった。



【基調講演の要旨】——「高齢社会の進展とまち起こし、まち直し」

/講演者:園田真理子(明治大学教授)

1. わが国に確実にやってくる未来を考える

- 今後は「新築需要は確実に減り、リフォーム改修」へ確実に向かうことを、はじめに頭に入れておいていただきたい。
- わが国の人口や世帯数は減少するが、確実に「高齢者は増え続け」、「高齢者居住のマーケットは大きく」なる。
- 高齢化は、今後、都市部にあつて「数」より「率」（割合）において急激に変化する。
- 「家族」については、戦後の「ファミリー型」から「多様な家族像」へと変化している。
- 2010年の統計では、「単独」世帯が最大となった。2人世帯を加えると50%を超える。
- さらに「単独」世帯のうち、65歳以上は1/3を占める（介護難民化に対する懸念）。また、シングルマザー（片親化）の増加や結婚しない40～50歳代の増加（年金パラサイト化）の現象も顕著になっている。
- 長寿命化に伴い、「人生の長さが1.5倍」になった。人生の後半戦としての「住まいや生活のあり方」を考える必要が生じてきた。
- 私見的には、人生の後半戦とは、成熟期（55～65歳）、引退期（65～75歳）、老後期（75歳～）に分けて考えている。
- 人生の終末において「看取り看取られるイメージ」が、わが国では大きく欠如している。

2. 郊外住宅地の今を考える

- 郊外住宅地を含めた街の生成、発展は植物に似ている。街の中心駅から道路が延びてその先にできた「葉」（住宅地）は、「養分」が届かなくなれば枯れる。かつては働きバチの父親が「葉」に「養分」を運んでいた。再び「花」を咲かせるよう「次の世代への循環」が必要である。
- しかし、一般的には「老後もずっと住みたい」という人は約70～80%、「老後は住み替えたい」という人は10%程度である。
- このようなニーズをふまえて地域をとりまとめる組織（エリアマネジメント）の必要性と郊外住宅地を活用したビジネスモデルを提案する。



3. エリアマネジメントは誰が主体となるか

- エリアマネジメントとして考えられる主体は、「行政」及び「民間」以外に、市民あるいは企業主体の非営利組織による「第3の主体」に期待したい。
- このような主体による「自然発生的リタイアメントコミュニティ」形成のポイントは、分譲マンション管理組合のように共有財産を持たせ運命共同体とすること、投資に対するリスクテイクさせること、自主的なルール作成等セルフマネジメントさせることがあげられる。公用地の逆移管を受けて管理するとともにコミュニティビジネスを行う「地域住宅管理組合」設立を提案したい。

4. 「カタツムリ型」と「ヤドカリ型」の二つのビジネスモデル

- 居住者に合わせて家を建てる「カタツムリ型」のビジネスモデルは、次のフローより検討されるものである。
耐震上の問題は無いかな→この地域は住みやすいか→バリアフリー対応は大丈夫かな
→省エネ対応は大丈夫かな（※全てOKならばhappy!）
- この5年間で1000万人がリタイアする。この年代層に対しエリアマネジメントによる未来に向けての投資を喚起したい。
- 一方、生活スタイルに応じて家を住み替える「ヤドカリ型」のビジネスモデルは、住宅地の価値を創造する「サービス化」が鍵である。
- 例えば、「近隣価値」、「緑価値」、「学校価値」により、中古住宅の流通を活性化させることは可能であると考える。
- しかしこのビジネスは「待てば海路の日和あり」的なニーズによる。準備期間は5~10年を覚悟する必要がある。

5. 「施設ケア」から「地域ケア」へ

- 2012年4月より「地域包括ケアシステム」の構築が提案されているが、前提条件である「適切な住まいの確保」はだれが行うかが見えていない。
- 今後は施設にケアを集積させる「施設ケア」ではなく、これら「医療」、「介護」、「生活支援」を街（地域）にばらまき「高齢者の街中居住の実現」を行う必要がある。
- 「高齢者の街中居住の実現」は都市経営の問題でもある。今ある資源や人材をつなぎ合わせ混ぜ合わせ（イノベーション）した、まち起こし、まち直しが求められている。

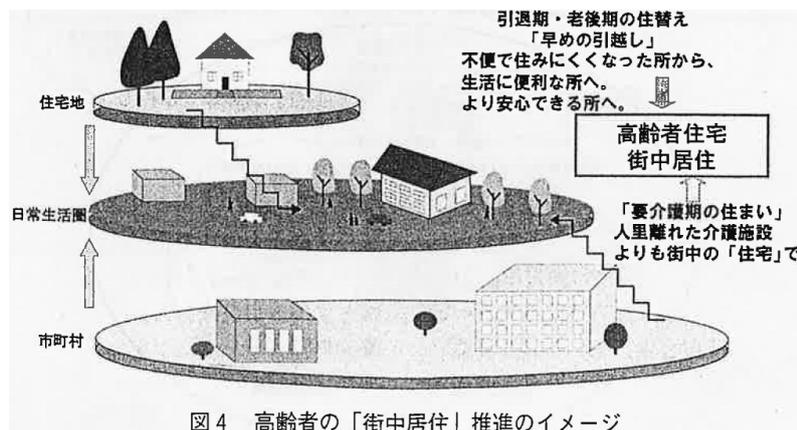


図4 高齢者の「街中居住」推進のイメージ

【パネルディスカッションの要旨】——コーディネーター：蓑原敬(都市プランナー)

パネリスト：園田真理子(前述)、瀬渡比呂志(都市再生機構)、松井利喜(近畿日本鉄道)

1. 奈良県の郊外住宅地の実態 (抜粋)

- 都市再生機構は、奈良県においては4地区800ha強の開発を行ってきた。
- このうち平城ニュータウンの居住者は65歳をピークとしているが、地域は「朱雀祭りの開催」等を行い元気である。
- 昭和40年代の賃貸住宅ストックは、「DIY住宅」や「内装メニュー住宅」による住戸改修や戸建て高齢者の買い物等について都市再生機構として積極的に支援している。
(以上、瀬渡)
- 近鉄は、奈良県において15,000区画、約1,000haの開発を行ってきた。
- 新築分譲戸建住宅は、大阪を中心とした県外より30歳代、子どもは0~2人程度の層が多い。一方、駅前マンションは県内の戸建住宅からの移転として50歳代の層が多い。
- 住み替え等により空き家となっているところもあるが、これを除去すると固定資産税が6倍となるためそのままとしているケースが多い。 (以上、松井)

2. 既存団地に対するURの取組の方向性

- 大量供給の時代のUR団地は立地的に恵まれている。この財産をどう利活用するかが課題であると考えている。団地を管理するマネージャーシステムも必要であると思う。
- しかし、現在のURでは団地の価値を高めるためにお金がかけれない。地域で支え合ってもらえない。(以上、瀬渡)

3. 既存住宅地における近鉄の取組の方向性

- 近鉄の利用者を減らさないように考えないといけない。例えばURとの連携や協働は近鉄不動産で行うこととなる。
- 住宅地の管理等、タウンマネジメントは住民が運営者となる取組を期待する。
(以上、松井)

4. 郊外住宅地の再生に向けて

- わが国は、「地域」をつぶしてきた歴史がある。このため地域包括ケアシステムについてもその実現はたいへん難しいと思うが、例えば自治体職員としてはどう取り組めば良いか。(蓑原)
- 地域包括ケアシステムは、自治体の縦割りでうまくいかない。今後の財政問題を抱える自治体は、収入を横に繋いでどのように大きなパフォーマンスとするかがポイントであると思う。(園田)
- 市町村が自立するとともに、都市経営を考えていかななくてはならない。(蓑原)
- 東北震災を見れば、だれも助けてくれないことがわかったと思う。市町村がもっとお金の使い方に対する知恵を持つことが必要である。(園田)
- これからは住宅や団地同士だけでなく、「地域」で支え合うシステムが必要である。「住まい街づくり政策」として纏めたので、それぞれ考えて下さい。(蓑原)

2. 成果

実施した事業の結果については、前述の事業内容の通りである。

日頃から、議論している県内の住宅地の状況や大阪府との比較など、頭の中で考え感覚として考えていた郊外住宅地の状況が本事業で明らかになり、目から鱗であった。

中古住宅流通市場調査で明らかとなった、奈良県内の戸建て住宅の敷地面積の大きさなどは特筆すべきものがあった。推測される住棟間隔等の住環境のレベルの高さは奈良県内の中古住宅流通のメリットとなるであろう。

本事業の取り組みとして、不動産業者からの意見聴取した中で、大規模開発し、住宅販売を一度に大量に行う場合は、広告宣伝費に一定程度の費用をかけることができるが、中古住宅の販売では、広告宣伝費はそれほどかけられないし、広告の配布についてもエリアが限られるということであった。これからは、不動産業者等が行う物件の説明に加えて、県や市町村と連携し、行政サービスの状況や地域情報の提供などを行い、中古住宅の販売促進を県外に広げていく必要があるのではないかと考えられる。

この事業の結果が、空き家対策等を含む郊外住宅地等の取り組みのスタートラインに立ったということだと考えている。県内市町村や独立行政法人都市再生機構、不動産関係業者等との連携をさらに深め、この事業をきっかけに、今後様々な事業展開を図ってきたい。

この事業を実施しながら、市町村職員に対して、地域の課題を気付き学習する研修会も開催しており、本協議会としての活動もさらに活発化している。

3. 事後評価

県内の不動産大手の近鉄不動産㈱にヒアリングすると共に、県内で多くの住宅地開発を近畿日本鉄道株式会社の担当者と議論を行った。

その結果、当初想定していたことが概ねその通りで会ったと共に、さらに行政としての取り組みの必要性が見えてきた。

空き家対策の多くは、一般的に不動産の流通に任せきりである。また、地域の不動産業者は、地域、市内又は県内での流通等の視点で業務を行っている。人口減少が現実のものとなり、地域の衰退が広がっている現実を鑑み、地方自治体や地域の企業等として積極的に、政策的に「地域づくり」に取り組む必要がある。

さらに、県内で住宅や住宅地分譲を行うと共に、多くの賃貸住宅団地を持つ独立行政法人都市再生機構(以下「UR都市機構」という。)の担当者とも議論を行った。

その結果、今後事業展開を図っていくためには、実施体制として、県及び県内市町村、UR都市機構、近畿日本鉄道株式会社などを巻き込んでいくことで、地域の情報を最も持っている市町村や大手企業等との連携により、非常に効率よく情報収集が可能であることがわかった。さらに、これらの情報を整理することで、参加団体が地域の課題について理解を深めることができる。単独の市町村で様々な課題に取り組むのではなく、地域として同じ課題を抱えている団体とともに、活動を行っていくことが重要であり、効率よく課題に取り組むことができるのではないかと考えられる。

少子高齢社会、人口減少社会に突入し、都市間競争が本格的に始まる。価値観が多様化し、良好な住環境とは何かというのも各個人や世代等でその評価は異なる。

そのようなことから、他府県から見た本県内の郊外住宅地等の住宅地の魅力、住宅地そのものだけでなく、公共施設の配置や公共サービスの状況等の情報をわかりやすくし、地域の不動産業者の活動の支援を図ることで、中古住宅流通の促進を図る必要がある。さらには、このような地道な取り組みが県内郊外住宅地の活性化に繋がる。今始めなければならない。

4. 今後の課題

1) 空き家の把握と所有者確認の難しさ

空き家調査において、123通郵送したが、宛先不明が36通(29.3%)、60通(48.8%)が回答無しという結果となり、法務局の登記で所有者の住所を調べても、調査が非常に困難であることを肌で感じる事ができた。

今後行政として、空き家対策の難しさが感じられる。

2) 人口減少時代を迎えた都市間競争を勝ち抜くには

空き家対策だけでは、都市間競争は勝ち抜くことはできない。人口減少、世帯減少、世単身世帯の増加による世帯構造の変化は既に始まっていて、右肩上がりの時代は既に終わっている。

国土法、国土利用計画法、都市計画法、農地法、森林法、建築基準法などすべてが右肩上がりの時代を想定して法律が構成されていて、人口減少時代に対応できていない。宅地を田畑や森林に戻すための法律が整備されていない。

国が動かないのであれば、地方がそのモデルとして各地が取り組みながら、日本の新しい時代のまちづくりのあり方を検討していく必要があるのではないだろうか。

3) 住み替え支援事業の促進方策の検討

本県が一般社団法人移住住みかえ支援機構と連携して、県内で実施している「マイホーム借上げ制度」は、ビジネスモデルとしては、今後の高齢会には有効であると考えが、広く一般に広報できていないことも活用できていない要因であると考えられる。

さらに個別の事情を勘案すると、「住み替え」というのは、一つの方法であるが、これだけに頼っていても進まないこともわかってきた。

特に高齢者は、住み替えする場合に、日常生活圏が変化することを嫌う傾向があり、近隣の友人や買い物の場所、よく利用する公共施設が代わることは、非常にストレスとなるようである。

もう少し個別の事情の分析の積み上げが必要であると考えられる。

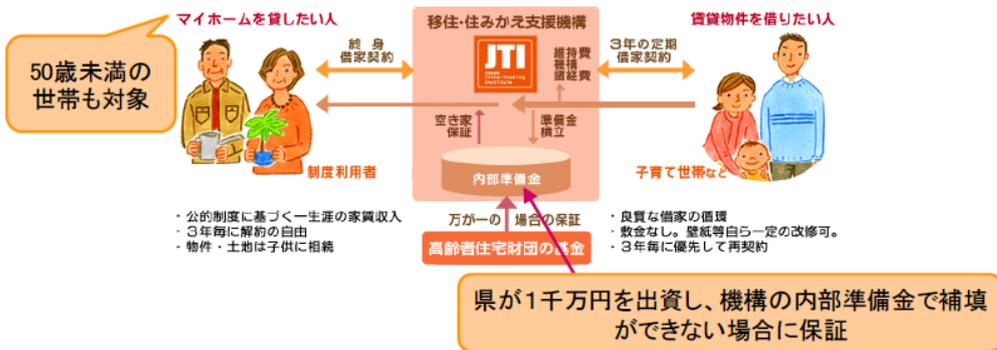
しかしながら、当面の施策としては、市町村ごとの単独で取り組みをするのではなく、今後本協議会の中で、県と市町村や関係団体と連携しながら、チラシを共同作成、イベントの実施、効果的な支援制度の検討などの取り組みを進めて行くべきではないかと考えている。

奈良県と移住・住みかえ支援機構の連携



奈良県と一般社団法人移住・住みかえ支援機構との協働連携に関する協定書（平成23年5月24日）

- 県と機構が相互の密接な協働連携により、住み替え促進及び既存住宅の空き家解消の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。
- 県内の既存住宅を対象とした「マイホーム借上げ制度」の実施促進を図る。
 - 県は機構へ1千万円を出資
 - 機構は既存住宅の所有者年齢を50歳未満の世帯へ拡大（現行：50歳以上の世帯）
- 上記のほか、県内における住み替え情報の提供や、住み替え型の不動産担保融資制度の普及・促進等に連携して取り組む。



5. 今後の展開

奈良県地域住宅協議会としては、県及び市町村等と連携を密にしながら、前述のような課題に取り組んでいきたいと考えている。

県では、平成23年に住生活基本計画を見直すと共に、平成24年9月に奈良県住生活ビジョンを策定し、県民の住生活の目指すべき方向を示した。

今後は別紙のような事業等も取り組みながら、奈良県の郊外住宅地等の課題に積極的に取り組んでいきたい。

さらに、本事業をきっかけとして、空き家の活用、住み替えを促進させるため、市町村に空き家担当窓口を設置して頂き、その際に活用頂くための共通のチラシを作成が決定し作業を進めているところである。

◇住まなくなった家は「マイホーム借上げ制度」でしっかり活用！！
 ◇賃料保証で終身借上げ
 ◇住宅資産を売却することなく住み替えや老後の資金として活用できます

空き家の活用・住み替え 考えてみませんか？

奈良県空き家活用・住み替え推進事業
 奈良県は、移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」を活用し、空き家の活用や住み替えを支援する取り組みを行っています。

「マイホーム借上げ制度」を活用した 奈良県住み替え推進事業のしくみ

相談窓口 制度の概要について、お問い合わせください。
奈良県 まちづくり推進局 住宅課
 TEL:0742-27-7540
 FAX:0742-27-2611
 E-mail:nara-hakusai@nara.go.jp

マイホーム借上げ制度運営団体 制度の詳細について、お問い合わせください。
JTI 「マイホーム借上げ制度」を運営する法人です。
 〒610-0001 奈良県生駒市 移住・住みかえ支援機構
 TEL:03-5211-0772
 FAX:03-5211-0773
 〒630-0001 奈良県平河町 平河町ビル5F
 〒630-0001 奈良県平河町 平河町ビル5F
 営業時間 午前9時～午後5時(土日祝日除く)

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成8年8月		
代表者名	会長 奈良県知事 荒井 正吾		
連絡先担当者名	奈良県土木部まちづくり推進局住宅課 大須賀芳雄		
連絡先	住所	〒630-8501	奈良市登大路町30番地
	電話	0742-27-7544	
ホームページ	http://www.pref.nara.jp/dd_aspx_itemid-94026.htm#itemid94026		