

事業名称	空き家を放置しない住み替えを促進する中古住宅流通モデルの開発と普及
事業主体名	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
連携先	京都市住宅供給公社洛西事業部、UR 都市機構、住宅金融支援機構、京都市西京区役所洛西支所、京都市都市計画局
対象地域	京都市洛西ニュータウン
事業の特徴	空き家の発生抑制に資する既存住宅の改修設計手法の開発と普及 住宅改修や住み替えを予定する居住者・空き家所有者に対する相談体制の検討
成果	(1) ニュータウンの魅力と課題を踏まえた改修設計案の作成 (2) リバースモゲージセミナー・相談会の開催 (3) ニュータウンでの住まい方リーフレットの作成
成果の公表先	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のホームページで公表 https://rakusaihwg.wixsite.com/rakusai-hwg

1. 事業の背景と目的

本事業は、住み替え前に現在の住宅の利活用方法を事前に検討しておくことで、空き家の発生を抑制することを目的としたものである。本事業が対象とする京都市の洛西ニュータウンは、1976 年に入居が開始され、新林、境谷、竹の里地域、福西という 4 学区・地域から構成される。平成 27 年の国勢調査では、人口：22,899 人、世帯数：9,895、高齢化率：37.3%となっている。4 学区・地域にはそれぞれサブセンターが設置され、ニュータウンの中心にはタウンセンターが設置されている。ニュータウンの中心には小畑川という河川が流れており、タウンセンター近辺には親水空間が設置されている。4 学区は、幹線道路で区画されている一方で、4 学区内の公園・小学校をつなぐ歩行者専用通路が計画されている。開発前は竹林であったため、中央部や周辺部には竹林が残っている。

低層住宅は、戸建（敷地面積：約 60 坪）1600 戸、2 戸 1 住宅であるテラスハウス（敷地面積：約 30 坪）1700 戸、タウンハウス 113 戸、中高層住宅は、市営住宅 2725 戸、府営住宅 799 戸、UR 住宅 3052 戸から構成される。戸建住宅地は、敷地面積が約 60 坪/戸であり、第 1 種低層住居専用地域・建蔽率 50%・容積率 80% という指定によるゆったりとした住環境が形成されている。1990 年代に、戸建住宅地の約 9 割の地区において、敷地面積の最低限度、用途の制限、高さの最低・最高限度を定めた地区計画を策定したことで、住環境が大きく変容することになく今日に至っている。空き家率は 4.5%（2013 年度）である。

今後、1976 年の入居開始時に入居した第一世代が、住み替えを検討する時期を迎えるにあたり、住み替え後に空き家にならない予防策や活用方法を検討することが必要になる。

なお、本事業の実施主体である「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」は、ニュータウンを取り巻く状況の変化を踏まえ、2018 年度から 4 年間程度において重点的に実施すべき取組として 2017 年 3 月に「洛西 NT アクションプログラム」が取りまとめられ、プログラムを推進する組織として設立された「洛西 NT アクションプログラム推進会議」において、アクションプログラムにおける住宅・住宅地関係のプログラムの実施を担う組織である。本事業では、この団体を母体として、ニュータウン内外の不動産事業者との連携を強化し、空き家対策のための連携体制を構築する。この組織の特徴は、不動産鑑定士、宅建業者、京都市住宅供給公社洛西事業部、UR 都市機構、住宅金融支援機構、京都市西京区役所洛西支所、京都市都市計画局といった行政・民間事業者・専門家が連携しながら実施する点が特徴である。

平成 30 年に採択されたスタートアップ事業では、講習会や相談会を開催することで、行政・専門家が

連携する仕組みを構築した。また、『洛西住み替えお助けハンドブック』を製作した。居住者支援については、不動産鑑定士、宅建業者、UR 都市機構、京都市西京区役所洛西支所、京都市都市計画局の職員が相談対応を実施してきた。

令和元年度の事業は、住み替え前に現在の住宅の利活用方法を検討しておくことで、空き家の発生を抑制することを目的としたものである。とりわけ、旧耐震住宅の耐震化も含めた洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅の改修設計案の作成、及び、住宅に関する相談体制の検討について検討を行う。

① 洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅の改修設計案の作成

- ・ 築 40 年を迎える住宅が増加し、将来の住まいや住まい方に漠然とした不安がある。
- ・ 住宅を改修をしておくことが、将来における売却・賃貸等の活用につながる。
- ・ 人生 100 年時代において住宅に住み続けるための早めの備えを啓発する。

② 住宅に関する相談体制の検討

- ・ 住宅インスペクション会社が「住宅のよろず相談」の場としての役割を担う。
- ・ 住宅金融支援機構と連携し、リバースモーゲージによる改修資金計画を提案する。
- ・ UR 都市機構と連携し、ニュータウン内での UR 賃貸住宅等への住み替えの提案をする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図 1. 事業実施スケジュール

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和元年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
検討	① 流通モデルの開発と普及	流通モデルの要件の検討								
	② 相談内容の共有手法の検討	相談シートの共有手法の検討								
	③ 組織の運営手法の検討	行政・公社・UR 都市機構・住宅金融支援機構との連携手法の検討								
		不動産事業者の連携手法の検討								
設計	① 流通モデルの開発と普及	住宅改修モデルの設計								
作成	① 流通モデルの開発と普及	リーフレット作成								
		既存住宅調査の動画作成								
	② 相談の支援ツールの作成	自己診断シートの作成								
提案	① 流通モデルの開発と普及	ホームページの開設								

（２）事業の取組詳細

本事業は、住み替え前に現在の住宅の利活用方法を検討しておくことで、空き家の発生を抑制することを目的としたものである。取組の特徴は以下の３点である。

① 旧耐震住宅の耐震化も含めた中古住宅の利活用に関する流通モデルの開発と普及

設計条件の検討をした上で、洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅の改修設計案を作成する。具体的な改修平面図については、（３）成果①洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅の改修設計の提案に記載する。

② 相談対応支援ツールとしての「住み替えパタン自己診断シート」の検討

・“不安と感じる内容”を把握するための自己診断シート

これまでの相談対応の中では、具体的な課題のある空き家所有者や、住み替えをする意向がはっきりとしている居住者が来訪していた。しかし、多くの居住者は、「現在の住宅にいつまで住み続けることができるかどうか」について漠然と悩んでいるか、あるいは、将来の問題として後回しにしている。

さらに、漠然と悩んでいる居住者は、相談内容が明確でないと相談に行きにくいと考えているため、将来、ニュータウンや現在の住宅に住み続けようかと漠然と悩んでいる居住者に対して、自らの意向を相談時に説明できる自己診断シートの内容について検討した。検討の初期段階では、設問ごとに回答者の意向を問うものとしていたが、先進事例での相談対応をみていると、相談員が居住者と一緒になって問題解決を図るというスタンスが大切であることがわかり、そのためには居住者が感じる不安を正確に把握した上で、その不安をすこしずつ取り除いていくことが重要であると考えに至った。

したがって、自己診断シートについては、住み続けたいのか、住み続けずに住み替えるのかの意向を最初から聞くのではなく、(1) 住み続ける場合、(2) 住み替える場合のいずれの場合についても、どのような不安や課題があるのかを回答してもらった上で、最後の設問において将来の選択肢を検討するものとした。最後の設問においては、選択肢に対して単純に YES, NO で回答するのではなく、各選択肢を回答者がどの程度重視しているのかを把握するため、優先度を３段階から選択してもらうことにした。

また、住み替えたいという意向のある居住者が、実際には住み続けた方がよい場合など、自らの意向と客観的に望ましい選択のギャップが発生する場合がある。そのため、住み続けたいという意向のある居住者に対しても、住み続ける場合の不安を尋ねるだけでなく、住み替える場合の不安にも回答してもらうことで、相談対応者が、相談者の意向と客観的に望ましい選択のギャップを把握できるようにしている。

・自己診断シートの共有手法

本事業では、Google ドライブ上で使用するアンケートなどのフォームを作成することができる無料クラウドサービスである Google フォームというツールを使用して診断シートを作成した。この診断シートは、相談会が開催される際の事前の申し込みの際に回答してもらうことを想定している。

診断に回答することで、具体的な相談内容がなくても、相談に来るきっかけとなることを意図している。漠然と考えていることに対する不安をあらかじめ考えておくことで、相談所に行くきっかけになるだけでなく、相談対応の際にも自分の状況を相談員に把握してもらいやすくなる。また、アンケートの回答は自動的に集計されるため、回答状況をグラフ化するなどして容易に確認することができる。また、集計結果については、相談会開催までに、相談対応者が内容確認をしておくことが可能になる。さらに、すべてのデータをスプレッドシートに表示し共有することができるため、運営メンバーの中で相談状況を共有することが可能である。なお、Google フォームについては、ホームページを運営するための Google アカウントとパスワードにより管理し、個人情報についても、居住学区と氏名以外のデータの

入力は不要なものとした。事業を実施する上で必要な個人情報については、実際の対面相談の場において、相談者の同意のもとで収集した上で管理することとした。

・自己診断シートの設問内容

(1) 住み続ける場合の不安の内容については、「介護を受けることになって住めるのか不安である」、「車椅子生活になって住めるのか不安である」、「住宅や庭を管理できるのか不安である」、「ひとりで暮らすことになって住み続けられるのか不安である」、「その他」という選択肢を設けている。また、住み続けるとしたらいつまで住み続けるのかについて、「ずっと住み続ける」、「車椅子生活になるまで住み続ける」、「介護をうけるまで住み続ける」、「ひとりで暮らすことになるまで住み続ける」、といった選択肢を設けた。また、住み続ける場合の改修意向については、「模様替えや設備の更新」、「外構の更新」、「間取りの変更」、「耐震改修」、といった選択肢を設けた。

(2) 住み続けない場合の不安の内容については、「新しい環境で新たに人間関係をつくることに不安がある」、「住みたいとおもう住宅が見つかるか不安である」、「自宅を片付けられるか不安である」、といった選択肢を設けた。また、住み替える場合に現在の住宅を、「売却する」、「賃貸にする」、といった選択肢を設け、ニュータウン内で住み替える場合については、「戸建住宅」、「テラスハウス」、「賃貸集合住宅」、といった選択肢を設けた。

以上の設問に回答した上で、住み替えの動機がニュータウンの生活環境に起因するのか、住宅に起因するのかに分けて捉え、ニュータウンに住み続ける意向と、現在の住宅に住み続ける意向について優先順位をつけることにした。

図 2 自己診断シート

③ 行政・不動産事業者らが連携した組織運営手法の検討

・組織体制

洛西ニュータウンアクションプログラム住宅・拠点関係ワーキンググループは、京都市による洛西ニュータウンのアクションプログラム（2017年～2020年）において、住宅関係のプログラムの推進を図るための組織という位置づけになっている。平成30年度のスタートアップ事業にて、京都市住宅供給公社、宅建業者、不動産鑑定士、インスペクション会社、在宅医療事業者との連携体制が構築できつつある。今回の事業では、これらがどのような組織として運営していくべきかについて検討した。

本事業では、インスペクション会社が「住宅のよろず相談」の役割を担い、その上で、京都市住宅供

給公社洛西事業部、住宅金融支援機構、UR 都市機構、京都市西京区役所洛西支所、京都市都市計画局が連携し相談対応や普及啓発を実施することを想定している。現在のワーキンググループのように、ニュータウンにおける既存住宅のあり方を検討する場合においては、インスペクション会社、宅建業者・不動産業者が共存していても問題ないが、実際の既存住宅を対象とした事業を実施する場合においては、インスペクションの独立性と信頼性を担保するために、インスペクション会社と、宅建業者・不動産業者がひとつの事業体として既存住宅の流通促進事業を実施することは望ましくないという結論に至った。上記を踏まえ、本事業においては、インスペクション会社や公的機関等による相談対応組織と、宅建業者や不動産業者による組織が連携する体制で事業を実施する予定である。

・相談窓口を起点とした専門家ネットワーク

ニュータウンにおける住み替えや空き家に関する相談窓口については、例えば、明舞ニュータウンでは、まちづくり交流拠点「みなく～る明舞」における相談対応を実施しており、高蔵寺ニュータウンでは、小学校を改修した地域交流施設の指定管理をする高蔵寺まちづくり株式会社が、高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会として住宅流通事業を実施している。洛西ニュータウンにおいてもこれらの事例のように、タウンセンターやサブセンター等に拠点を開設することが必要ではあるが、拠点の開設にあたっては、相談対応をする相談員がいることが不可欠である。本事業では、相談窓口の相談員はどのような人材が担うべきか、実際にどのような業務を実施しているのか、どのように専門家と連携しているのかについて情報収集をするために、相談件数と空き家バンク登録が非常に多い、兵庫県たつの市空き家相談センターの調査を実施した。

たつの市空き家相談センターは、たつの市が NPO 法人 Goodstock に相談センターの運營業務を委託している。相談所は、日・月・火曜日の 9～16 時まで開所している。センターには、相談対応を主とする業務をする相談員と、空き家の現地調査や図面作成をするスタッフが勤務している。たつの市空き家相談センターにおいては、たつの市が NPO 法人に委託をしていることや、NPO 法人に専門家がいることが特徴としてあげられるが、この点について視察の参加者からは、「行政が NPO 法人に運営を委託していることが迅速な対応につながっている。また、専門家との連携について、空き家バンクに登録されている物件の仲介だけでなく、空き家バンクに登録することが難しく解決に向けて手間のかかる物件についても積極的に担当する宅建業者がいることが、この相談センターに相談したら解決ができるという信頼につながっていると考えられる。」という意見があった。

・「一緒に考えてくれる」「ちゃんと聞いてくれる」相談員の存在

たつの市の空き家相談員は専門家ではないことが、相談のしやすさにつながっていることや、相談者の相談内容について「一緒に考えてくれる」「ちゃんと聞いてくれる」という安心・信頼感をもって、相談員と相談者が一緒に解決にむけて動いている。調査の参加者からも、「専門家が相談対応をする場合において、専門知識があることで解決が困難なものを無理であると断定したり、解決方法だけを提示してあとは相談者に委ねるにとどまる場合もあり、相談者が本音を言いながら解決に向かうことができない場合が多い。この事例では相談員が相談者と同じ立場で問題を解決しようとしていることが相談件数や、相談者が複数回来訪することにもつながっている。」「相談員の役割として、相談者から受け取った物件情報を各当事者への確に繋ぎ情報滞留を防いでいる。案件との距離感、取り扱い、手離れ時期等を画一的な方法で対応するのではなく、物件の特性、相談者の属性、事情、人柄等を考慮して都度判断するという柔軟な相談員の能力が、相談者の不安に向き合うこと、不信に対する心配り、そして「解決」につながっている。「相談員自身は、不動産の専門家ではないが、そのことが相談者に寄り添うことにつながっていることが印象的であった。」との意見があった。

・まちを継承するという視点に立った相談対応

たつの市空き家相談センターのあるたつの城下町の一部は「たつの市龍野伝統的建造物群保存地区」は、国の重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)に選定されている。空き家の活用に関わる専門家らは、空き家の所有者の個別の相談を解決することが第一の目的ではあるが、個別の相談の課題解決がまちの価値を高めることにつながるという視点を持っていることから、空き家を放置せずにまちなみを継承していくことがまちの価値を高めることを認識し、手間のかかる収益性の低い物件に対しても粘り強く対応してきた。調査の参加者からも、「たつの城下町は非常に歴史の長いまちであり、このまちを継承していこうという思いを感じた。洛西ニュータウンはこれから第一世代から第二世代にまちを継承をする時期にある。相談窓口は、住民と事業者、専門家との「横のつながり」、第一世代の住民から次世代の住民への「たてのつながり」を創出する役割があることに気づいた。」との意見があり、洛西ニュータウンにおいても、第一世代が育んできた住環境を次世代に継承することにつなげるという思いをもって取り組むことが必要であると確認できた。

(3) 成果

① 洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅の改修設計の提案

①-1. 洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅像の検討

改修設計案の作成は、郊外住宅地の魅力と課題を踏まえた住宅像を検討した上で、これに対応する改修設計案をワーキンググループとして作成した。具体的には、ニュータウンの魅力である自宅の庭や、知人や友人といった家族以外の他者を「そと」と捉え、「そと」につながる住宅を、郊外住宅地の魅力と課題を踏まえた住宅像として検討した。

・郊外住宅地の魅力と課題を踏まえた住宅像：「そとにつながる郊外住宅」

心身状況が衰えてくると、自宅で生活することが困難になるだけでなく、庭で過ごしたり、友人や知人と交流する機会がますます減少する。近年、フレイルという「加齢により心身が老い衰えた状態」という言葉がよく取り上げられるが、フレイルは、早く介入して対策を行えば元の健常な状態に戻る可能性があると言われている。高齢期になっても、普段の生活において意識的に庭に出て植栽を楽しむことや、親族や友人を自宅に招くなどひとつにつながる機会をもっておくことで、「そと」につながる暮らしを続けることができる。

例えば、自宅の中でばかり過ごすだけでなく、庭に出る機会を増やすことや、親族や友人を自宅に招くなど、人とつながる機会をもっておくことが、とじこもりがちな生活をしないことにつながる。自宅の庭、および、知人や友人を「そと」を捉え、「そと」につながる郊外住宅が必要になると考える。

・住まい手

住まい手については、高齢期の生活だけでなく、子育てをする生活にも対応できる改修案を検討した。高齢期の生活については、ひとり暮らしやふたり暮らしといった人数から、夫婦のどちらかが訪問介護が必要な状況なども想定する必要がある。また、子育てをする生活についても、夫婦と子供の暮らし、3世代同居、親世帯がニュータウン内に近居しているなどが想定される。

・対象とする戸建住宅

洛西ニュータウンの標準的な戸建住宅の規模である 55 坪程度の敷地を対象とする。

(法定条件の設定：第 1 種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）、10m 高度地区）

・住宅像を検討するための視点

住宅像の検討にあたっては、以下の2つの視点を踏まえた「暮らし方」を実現できることとした。

①「庭につながる」

郊外住宅地ならではの庭をいかした暮らし方

②「人につながる」

自宅において知人や友人と交流したり、訪問医療介護サービス等を受け入れやすい暮らし方

・「庭につながる」という視点

1) 植栽を楽しみながら「庭につながる」暮らし方

洛西ニュータウンは、各住宅の敷地内の植栽や、公園や緑道により緑豊かな住環境が形成されている。近年、建替や改修の際に、駐車場を複数台分確保する傾向があるため、以前と比較すると植栽が減少している。四季の移り変わりを感じながら暮らすためには植栽が果たす役割は大きく、植栽を楽しみながら暮らすことが必要である。

2) 住宅内部の空間から「庭につながる」暮らし方

日本の住宅は、縁側や濡れ縁といった、住宅の内部の空間と庭を緩やかにつなぐ空間があることが特徴である。郊外住宅地の庭をいかすためには、庭そのものの計画も大事であるが、庭と住宅内部の空間がどのようにつながるかという点も大切になる。郊外住宅だからこそ実現できる、住宅内部の空間から庭につながりながら暮らすことが必要である。

・「人につながる」という視点

1) 高齢期になっても「ひとにつながる」暮らし方

高齢期になると、自宅で過ごす時間が長くなり、気づいたら自宅にとじこもりがちになってしまう。自宅にとじこもりがちになることで、孤立をするリスクが高まる。高齢期になっても閉じこもりがちにならないよう、人につながることでできる住宅や外出がしやすい住宅、が必要である。

2) 趣味・特技・仕事や子育てを通じて「ひとにつながる」暮らし方

住民同士が日常的に交流する機会が減少する一方、趣味や特技を通じて知人や友人と交流する人や、在宅で仕事をする人が増加している。また、子育てをする親の不安や孤立感を軽減するために、子育てを通じた親同士の交流を促進することも求められる。このような状況を踏まえて、趣味・特技・仕事や子育てを通じて人につながることでできる住宅が必要である。

①-2. ワーキンググループで作成した改修設計提案について

・ワーキンググループで作成した改修設計提案のコンセプトについて

「つながる部屋」のあるいえ ～とじこもりがちにならない暮らしを実現する～

ワーキンググループで検討した改修設計提案について、「庭につながる」「ひとにつながる」暮らし方を実現する具体的な手法を提案した。とじこもりがちにならない暮らしを実現するためには、住宅の一部を「そと」につながりやすい状況にしておくことが必要である。住宅の中に庭やひとに「つながる部屋」があることが、とじこもりがちにならない暮らしを実現することにつながる。「つながる部屋」は、高齢世代だけでなく、子育て期の世代にとっても、庭につながる子どもの遊び場や、親が友人・知人らと交流する空間として活用することができる。さらに、子育てだけでなく、在宅での仕事場や趣味の場としても活用することもできる。「つながる部屋」があることは、とじこもりがちにならない暮らしだけでなく、住まい手が新たなことにチャレンジすることにもつながる。

・3 パタンの改修レベルの設定

設計例を検討するにあたっては、①「つながる部屋」がある、②「つながる部屋」に屋外から直接入ることができる、③「つながる部屋」から使いやすい位置に設備がある、という3つの条件を設定し、設計条件の組み合わせ方によって、改修レベルA（条件①のみ満たす）、改修レベルB（条件①と②の両方を満たす）、改修レベルC（条件①+②+③のすべてを満たす）、という3パタンの改修レベルを設定した。

○改修レベルA

- 仕上げや設備の更新のみの改修をする。間取りや設備の位置変更はしない。
- 庭にテラスや昇降機を増設し、リビングと「つながる部屋」が庭につながる空間とする。
- 「つながる部屋」を和室から洋室に仕上げを変更する。

○改修レベルB

- 屋外から「つながる部屋」に直接アクセスできるようバリアフリー化改修をする。
- 前面道路側の部屋を「つながる部屋」として庭にスロープを設置。
- そのほかの工事は改修レベルAと同じ

○改修レベルC

- 間取りや設備の位置を変更する改修をする。間取り更新に伴う耐震改修も実施。
- 「つながる部屋」を土間空間として改修する。
- 「つながる部屋」からキッチンを使いやすいようにキッチンとトイレを移設
- 2階のリビングにもキッチンなどの設備を新設する。

表1：「つながる部屋」に関する3つの条件と改修レベル

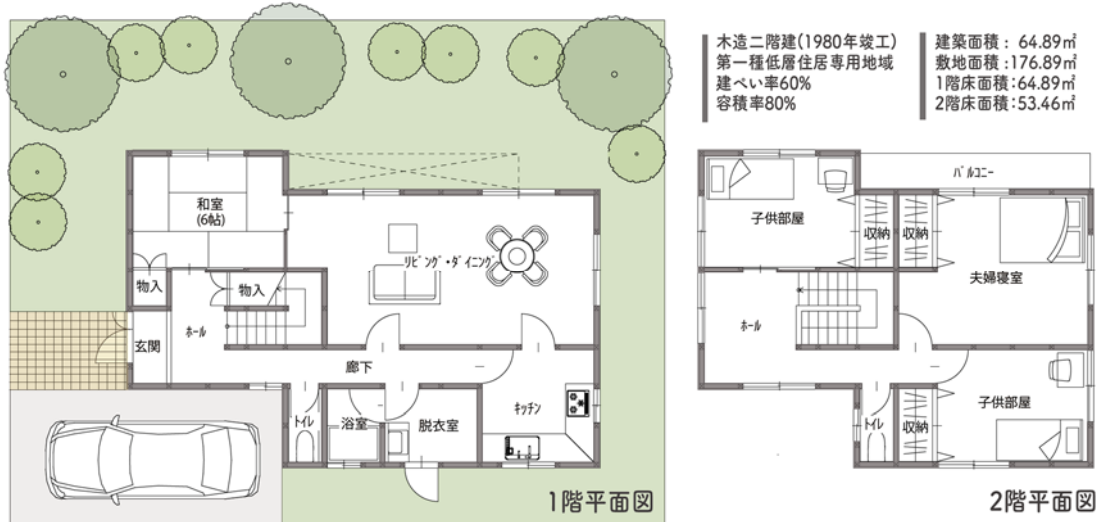
	① 「つながる部屋」がある。	② 「つながる部屋」へ屋外から直接入ることができる。	③ 「つながる部屋」から使いやすい位置に設備がある。
改修レベルA	○	×	×
改修レベルB	○	○	×
改修レベルC	○	○	○

また、住まい手像は、改修レベルA～Cについて、高齢期の夫婦や子育て期の家族が居住した場合の住まい方についてプランを作成した。さらに、高齢期のふたり暮らしについては、要介護の家族がいる場合においても、庭やひととつながりながら暮らし続けることのできるプランを作成した。

表2：改修レベルと住まい手像に対応したプラン

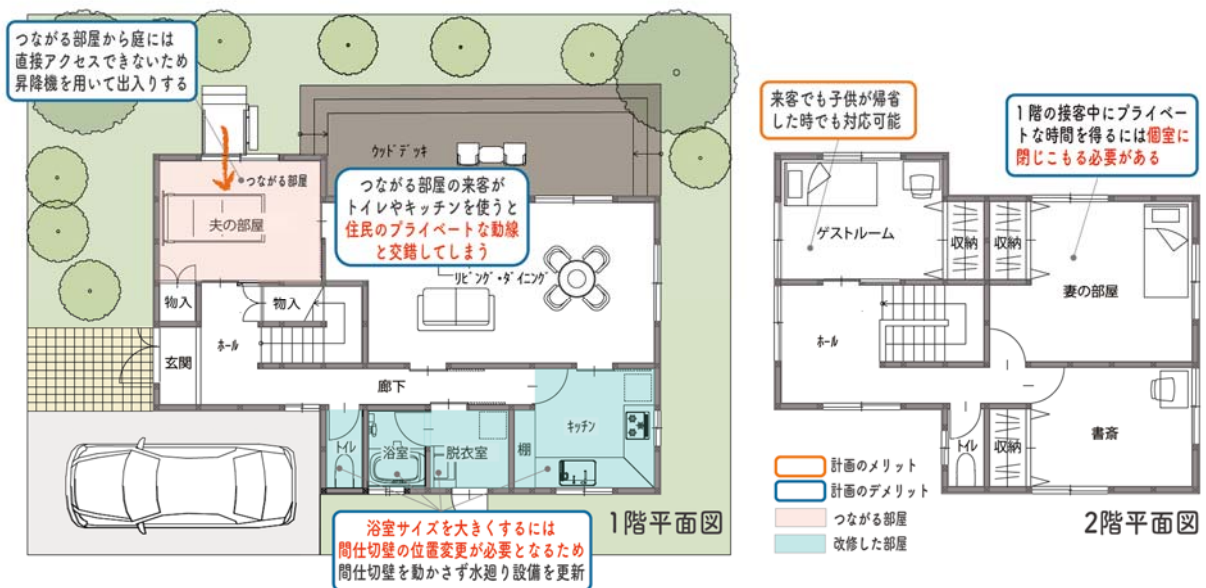
	高齢期のふたり暮らし	高齢期に要介護の家族がいる暮らし (一人が訪問医療介護サービスを受ける)	子育て期の暮らし
改修レベルA	高齢期のふたり暮らし Aプラン	高齢期に要介護の家族がいる暮らし Aプラン	子育て期の暮らし Aプラン
改修レベルB	高齢期のふたり暮らし Bプラン	高齢期に要介護の家族がいる暮らし Bプラン	子育て期の暮らし Bプラン
改修レベルC	高齢期のふたり暮らし Cプラン	高齢期に要介護の家族がいる暮らし Cプラン	子育て期の暮らし Cプラン

図3 対象とする戸建住宅



洛西ニュータウンの標準的な戸建住宅である1980年に竣工した旧耐震基準の木造二階建住宅であり、敷地面積176.89㎡(53.6坪)建築面積が64.89㎡(19.7坪)である。洛西ニュータウンの戸建住宅の特徴である庭や植栽が豊かであり、一台分の駐車場を備えている。

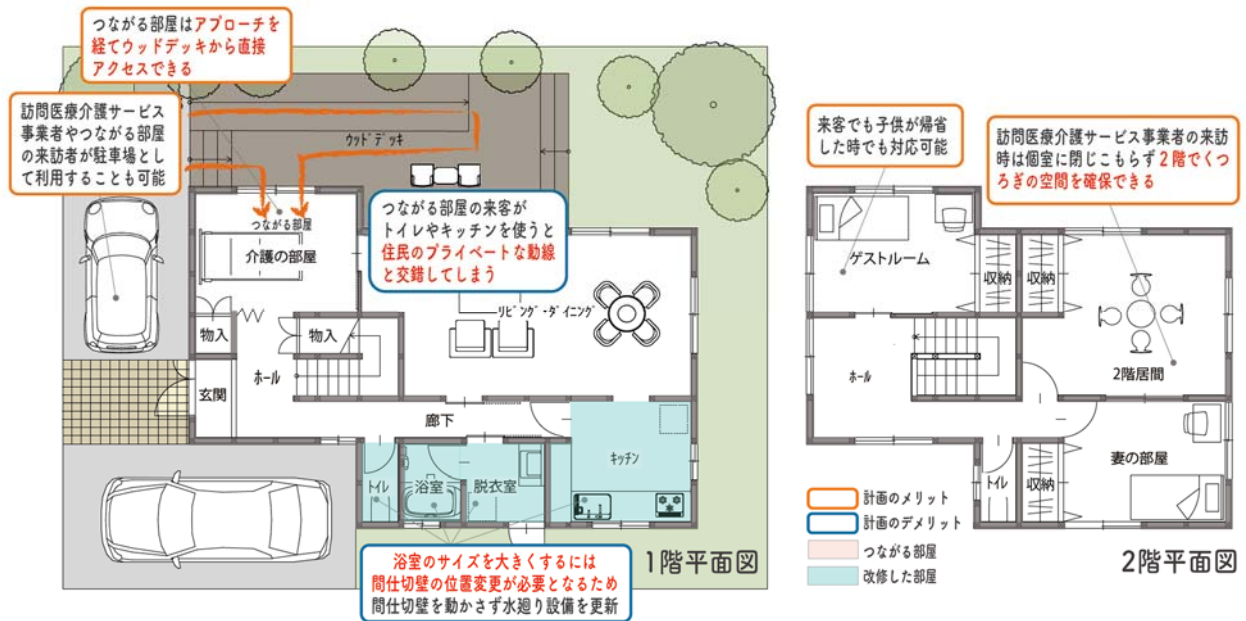
図4 改修レベルA(高齢期に要介護の家族がいる場合)



高齢期に要介護の家族がいる場合という暮らし(一人が訪問医療介護サービスを受ける)というライフスタイルにおいて、①「仕上げや設備の更新のみの改修(間取りや設備の位置変更はしない)、②庭にテラスや昇降機を増設し、リビングと「つながる部屋」が庭につながる空間とする、③「つながる部屋」を和室から洋室に仕上げを変更する、という改修レベルAの3条件を実現する改修設計案を提示した。

具体的には、「つながる部屋」には外部から直接アクセスできないため、電動昇降機を用いて出入りするとし、水廻り設備の更新においては現状サイズのままの更新を提示した。

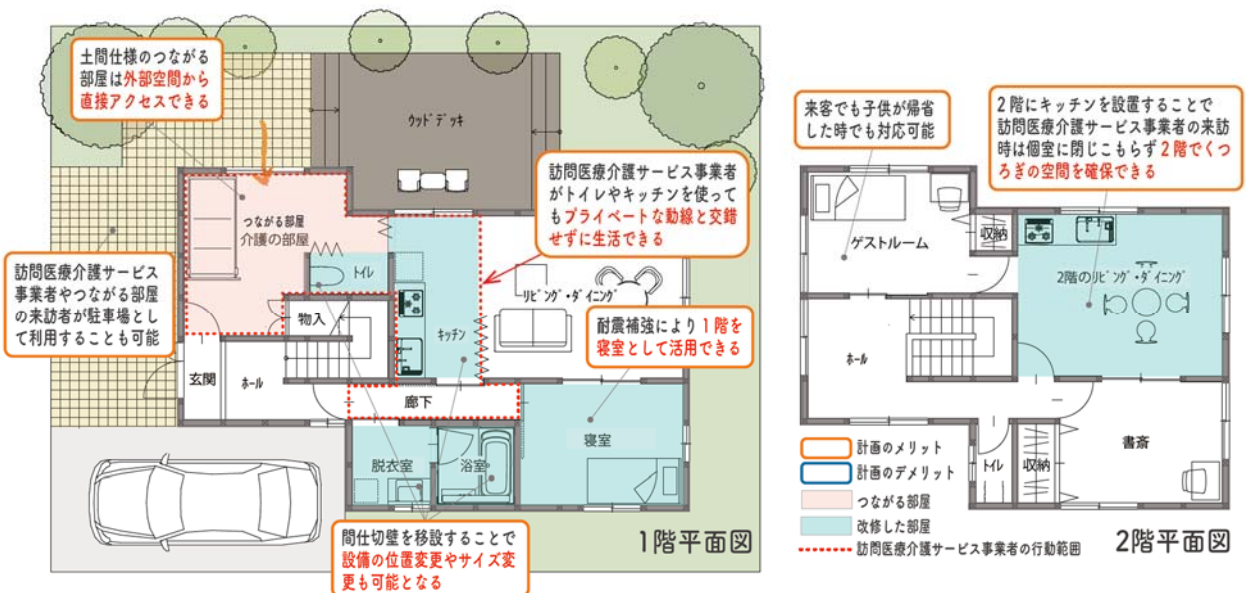
図5 改修レベルB（高齢期に要介護の家族がいる場合）



高齢期に要介護の家族がいる場合という暮らし（一人が訪問医療介護サービスを受ける）というライフスタイルにおいて、①屋外から「つながる部屋」に直接アクセスできるようバリアフリー化改修、②前面道路側の部屋を「つながる部屋」として庭にスロープを設置、③設備工事は改修レベルAに同じという改修レベルBの3条件を実現する改修設計案を提示した。

具体的には、「つながる部屋」にはスロープからアクセスし、水廻り設備の更新においては現状サイズのままの更新を提示した。

図6 改修レベルC（高齢期に要介護の家族がいる場合）



高齢期に要介護の家族がいる場合という暮らし（一人が訪問医療介護サービスを受ける）というライフスタイルにおいて、①間取りや設備の位置を変更する改修および耐震改修、②「つながる部屋」を土間空間に改修、③「つながる部屋」にキッチンとトイレを移設、④2階のリビングにもキッチンなどの設備を新設するという改修レベルCの4条件を実現する改修設計案を提示した。

図7 改修レベルA, B, C (高齢期のふたり暮らし)

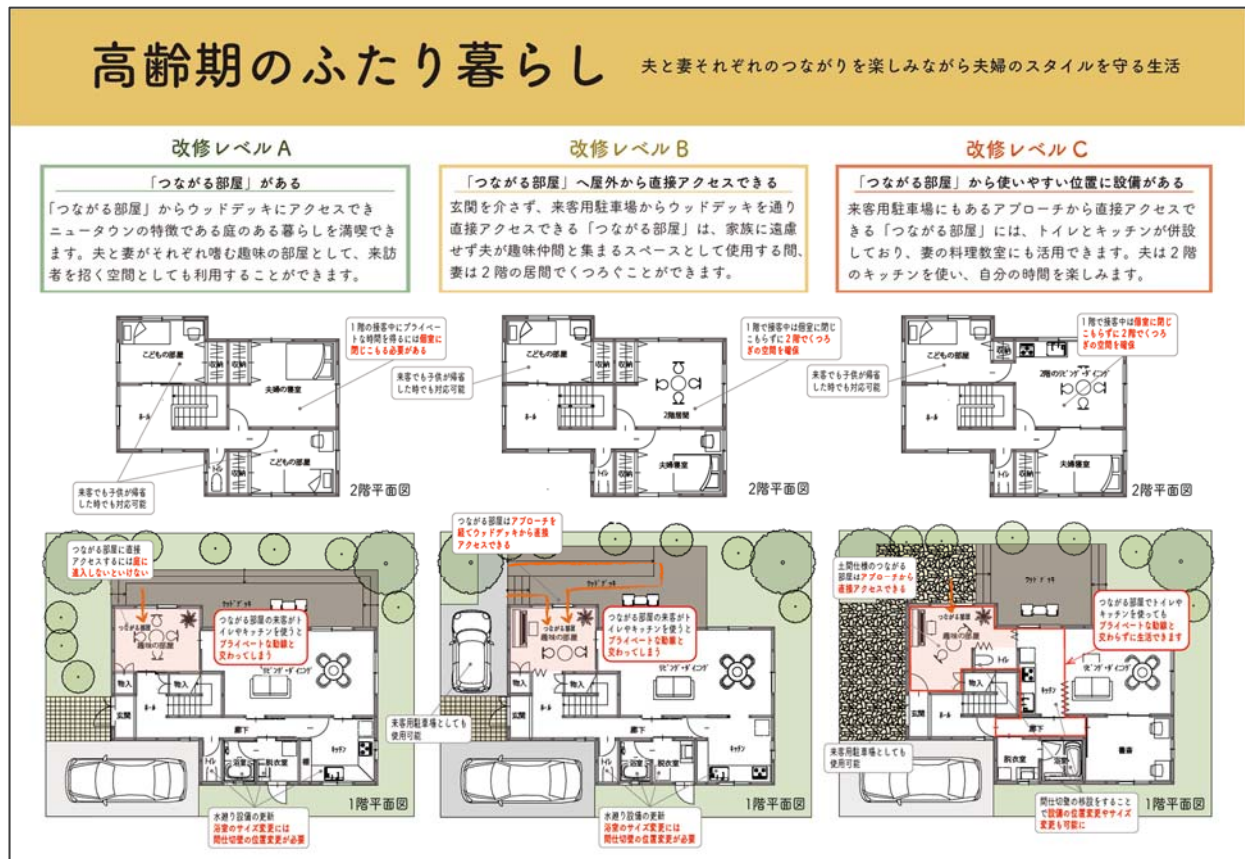


図8 改修レベルA, B, C (高齢期に要介護の家族がいる暮らし)

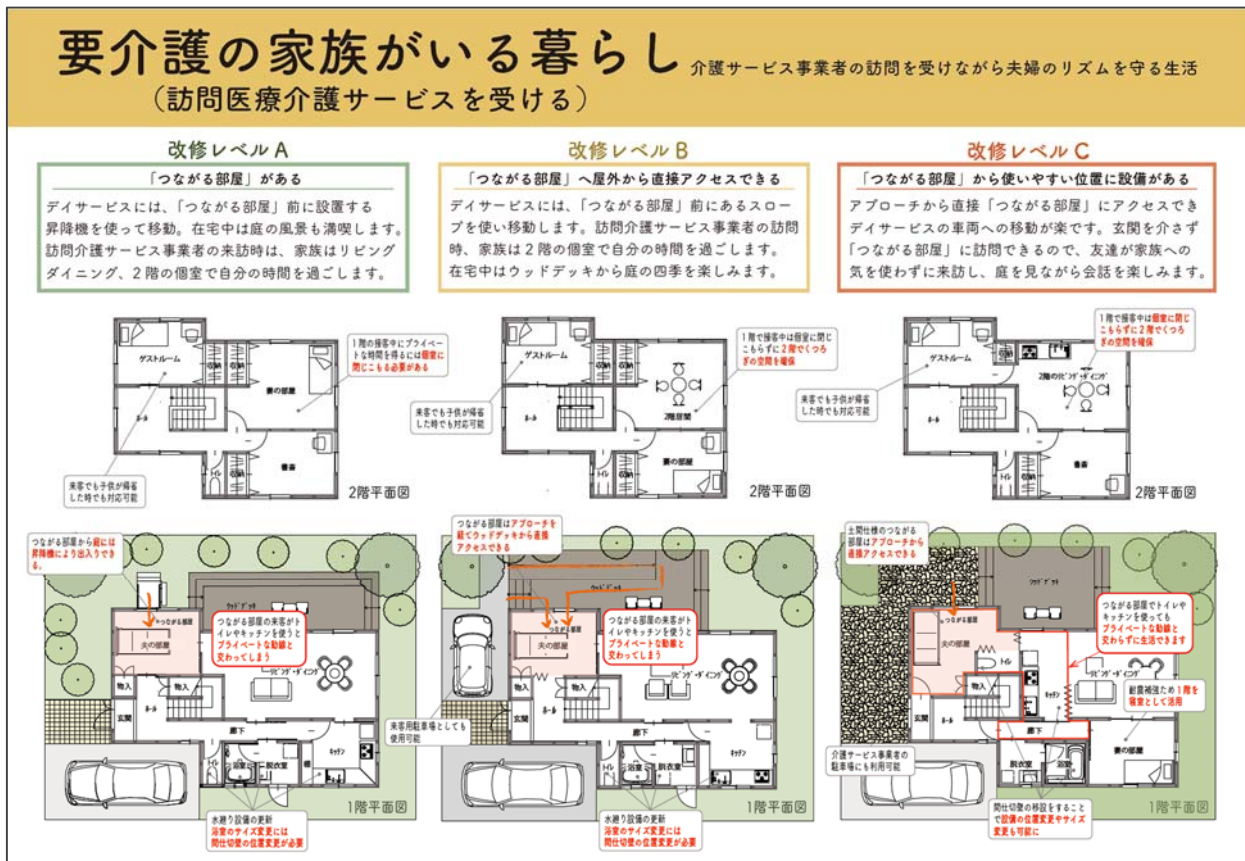
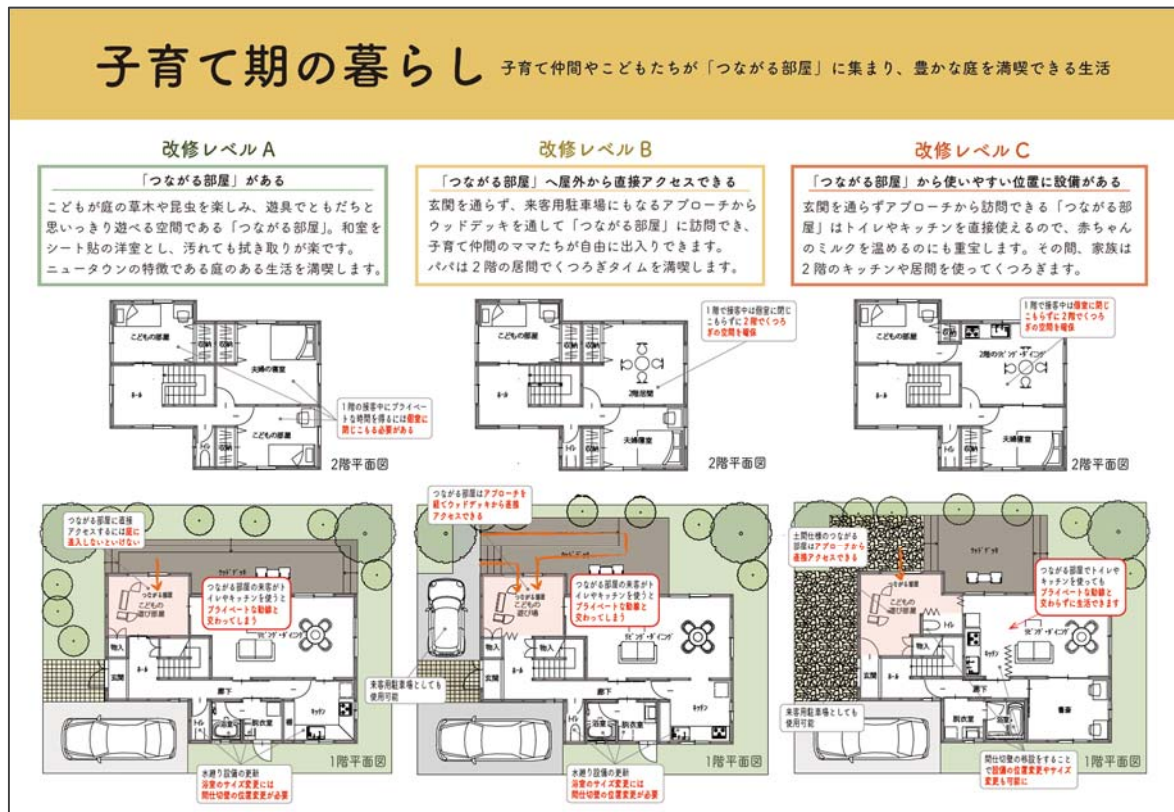


図9 改修レベルA, B, C（子育て期の暮らし）



改修設計については、ニュートウン内・周辺の不動産会社、設計事務所、工務店等との連携を図ることや、住宅活用の選択肢を増やすことにつながる改修設計に関心を持ってもらうため、「庭につながる」「人につながる」というコンセプトに対応した改修設計案を募集した（2020年2月時点で4案の応募があった）。

図10 改修設計案の募集チラシ

洛西ニュートウンを 住みよくすることにつながる 住宅の改修設計の提案募集

～「そと」につながる郊外住宅の提案募集～

募集期間

令和元年
12月25日
～
令和2年
2月3日

現在、洛西ニュートウンアクションプログラム推進会議（住宅ワーキンググループ）では、行政・事業者・南門前らが連携しながら、空き家予防として住み替えセミナーや、既存住宅状況調査を実施した上での中古住宅流通を促進する仕組みを検討しています。

この度は、中古住宅の積極的な活用を、ニュートウンや周辺地域の不動産事業者のみなさまと一緒に推進するために、住宅の改修設計の提案募集をします。

募集内容 「そと」につながる郊外住宅の提案を募集します。

例えば、自宅の中でばかり過ごすだけでなく、庭に出る機会を増やすことや、親族や友人を自宅に招くなど、人とつながる機会をもつことが、とりもたず生活を楽しめることにつながります。今回は、自宅の庭、および、知人や友人を「そと」と捉え、「そと」につながる郊外住宅についての提案を募集します。

提案いただくにあたっての視点

- 1 「庭につながる」・・・郊外住宅ならではの庭をいかした暮らし方
- 2 「人につながる」・・・自宅において知人や友人と交流したり、訪問介護等のサービスを受け入れやすい暮らし方

○応募いただいた設計事例については、設計事例集などにとりまとめ、住民に向けて公表するものとします。

○応募に当たってかかる費用等については、応募者の負担とします。

○募集要項や様式、設計例を下記のFacebookで公表しています。ご活用ください。

<https://www.facebook.com/RAKUSAINIAP/>

○応募され方は下記の連絡先まで、メールにてご連絡ください。

申込先：京都市住宅供給公社 所長：生川（なるか）
メール：knarukawa@kyoto-jkoshu.or.jp **電話**：075-331-0814

主催：洛西ニュートウンアクションプログラム、住宅・施設関係ワーキンググループ
 事務局：京都市都市計画局都市整備部総務課 電話：075-222-3640 FAX：075-222-3609 e-mail：tsukushimag@city.kyoto.lg.jp

② 中古住宅流通モデルのリーフレットを作成

本事業は、住み替え前に現在の住宅の利活用方法を事前に検討しておくことで、空き家の発生を抑制することを目的としたものである。『リーフレット』は空き家の予防策として、事前に住宅の将来の利活用方法を検討しておくことを促進することを目的として作成した。具体的にはインスペクションによる住宅の維持管理や改修（バリアフリー化、設備の更新、耐震改修）をおこなうことが、住宅に住み続ける、住宅を賃貸する、住宅を売買する、住宅を相続させる、さらには、リバースモーゲージを用いて資金化するという多様な選択肢を得ることにつながることを紹介した。

リーフレットは、①空き家にならないためには住宅が多様な選択肢を持つことが重要である、②多様な選択肢を持つためにはインスペクションによる住宅の維持管理さらには改修（リフォーム）が必要である、③そのための資金調達の方法としてリバースモーゲージという仕組みが存在する、という三段階で構成した。

読み手はまちびらき以来ニュータウンに居住する 60 代前後の居住者を想定し、「人生 100 年時代において、あと 30 年住宅に住み続けるためには？」というテーマでリーフレットを作成した。さらに、自分自身に置き換えて読み進めることができるように、「わたし（居住者）」、「おうち（住宅）」、専門家である「おうちのかかりつけ医（インスペクター）」、「訪問介護の先生（在宅医療に従事する医師）」による対話形式となっている。人生 100 年時代の住まい方とは、「わたし（居住者）」も「おうち（住宅）」も健康である状態が重要であると位置づけ、「わたし（居住者）」の健康とは、他者や社会とつながり住宅に閉じこもりにならない暮らし方により、「おうち（住宅）」の健康とは、インスペクションにより修繕する必要がある箇所や時期を把握した上で、必要に応じて改修することにより実現するとした。その上で、「わたし（居住者）」が健康に暮らせる「おうち（住宅）」の改修案を 6 案紹介した。さらに、改修する上で必要となる資金調達の方法として、リバースモーゲージという仕組み、具体的には住宅金融支援機構の「リ・バース 60」を紹介した。

○表紙 (P1)：人生 100 年時代の洛西ニュータウンでの住まい方一緒に考えてみませんかーあと 30 年おうちに住み続けるための早めの備えとは？ーと題し、「おうち（住宅）」の健康と「わたし（住まい手）」の健康が充たされると提示した。

○おうちの選択肢の増やし方 (P2)：インスペクションと改修（リフォーム）により、将来の住宅の選択肢が増えることを提示した。

○おうちの健康診断「インスペクション」とは (P3)：インスペクターを「おうちのかかりつけ医」と位置づけ、インスペクションの重要性やメリットを紹介し、「おうち」の健康について説明した。

○わたしの健康を支えるおうちとは？ (P4)：住宅と身体との関係について、「フレイル」という言葉を援用しつつ在宅医療に従事する医師による解説を紹介した。

○最後まで住み慣れた家で暮らせるおうちの提案 (P5)：「わたし」の健康を支える改修設計案の導入として、「とじこもりがちにならないおうち」をテーマとした設計改修案を説明した。

○バリアフリー・設備改修の事例、間仕切りの変更と耐震改修の事例 (P6, 7)：具体的な設計改修案とともに、p4 で登場した医師による助言を紹介した。

○おうちを改修する資金の工面の仕方を考える (P7)：改修時の資金調達の方法や子世帯が洛西ニュータウンに移住するための住宅購入資金に活用できるリバースモーゲージという仕組みを紹介した。具体的には、住宅金融支援機構が提供する「リバース・60」を用いて、一般的なローンとリバースモーゲージとの違い、リバースモーゲージの一例である「リバース・60」の特徴について説明した。

図 11 中古住宅流通モデル『リーフレット』

人生100年時代の

洛西ニュータウンでの住まい方 一緒に考えてみませんか

あと30年うちに住み続けるための早めの備えとは？

豊かな庭のある住宅や緑あふれる洛西ニュータウンの魅力を生かした
人生100年時代の暮らし方とはどのようなものでしょうか。
住宅だけでなく、住宅に住む人々が健康であることで、まちも元気になります。
では、住宅やそこに住む人々が健康であるとはどんな状態を指すのでしょうか。

人生100年時代の住まい方

「おうち」の健康：
「おうちが維持管理されている状態」
「わたし」の健康：
「庭、人、そしてまちとつながり生活している状態」
では、「わたし」と「おうち」と共に、
健康な状態について探っていきましょう！

洛西ニュータウン アクションプログラム 住宅・拠点関係ワーキンググループ

事務局・問合せ先 京都市都市計画局都市企画部都市総務課

電話 075-222-3610 FAX 075-222-3699 メール toshisomu@city.kyoto.lg.jp

2020年2月

インスペクションと改修（リフォーム）を活用した うちの将来の選択肢の増やし方

人生100年時代と言われる中、寿命が伸びる分、おうちの付き合いも長くなります。
これからの30年わたしたちのように生活したいか？と考えたとき、わたしやおうちの将来の選択肢を増やすための方法として、**インスペクションと改修（リフォーム）**があります。それぞれのように未来の選択肢を増やしてくれるのを見てみましょう。

豊富な選択肢

人生100年時代

30代 40代 50代 60代

わたし

うち

うちに住む

おうちになる

おうちを相続させる

おうちを売却する

おうちを貸す

1 インスペクション＝うちの健康診断

うちの健康診断であるインスペクションでは、うちの傷んでいる場所を把握でき、改修（リフォーム）する場合は、改修するべき部分や、現在傷んでいない部分は今後いつ改修したらよいかを把握でき、効果的な改修計画を立てることができます。インスペクションには3種類あり（『関西住み替えお助けハンドブック』p10参照）。うちを売却する際にも買い手にとっても良い手にとっても安心した取引をすることができます。

2 改修（リフォーム）＝うちの手当てや手術

改修（リフォーム）には、水廻りの設備の更新やバリアフリー改修といったおうちのお手当てといえる程度なものや、**耐震改修**といった**おうちの手術**といえる大規模なものがあります。水廻りの設備の更新やバリアフリー改修によって、高齢時に快適に暮らす準備ができ、おうちを留守でも借り手が見つかりやすくなります。おうちが耐震基準（※1）で建設された場合、耐震改修をしておくと安心して生活できることに加えて、おうちの売却時には買い手が既存住宅売買瑕疵保険（『関西住み替えお助けハンドブック』p11参照）に加入でき、ローン金利や他の借入れ返済を受けられ、安心した取引をすることができます。

※1：1981年5月31日までに竣工した建物に適用された**耐震基準**（『関西住み替えお助けハンドブック』p14-15参照）



うちの健康診断「インスペクション」とは？

お伝え！

うちのかりつけ医 堀川 晃 さん

最近うちの床がミシミシ鳴ったり、うちがぶ揺れる様子で心配なんです。



わたし

そうですね！うちがいつもでも元気だと聞いてがちで、うちも揺れますし、病気にもなります。床がミシミシ鳴るということは、もしかすると床下腐朽や土台が腐朽や水の浸入で腐ってしまい、床崩れが起きているかもしれません。床下を覗くと状況が分かるかもしれません。

床下？床をめくるんですか？床がめくれたらうちに住めませんー



わたし

ご心配なく。インスペクションはうちの健康診断で、私のようなインスペクターは**うちのかりつけ医**です。インスペクションは床をめくることなく、**非破壊検査**と目録で行うのでご安心ください。

そう言えば、長い間うちに住んでいるのに、うちの健康状態も気がせず暮らしてきました。もっと早く気付いてあげたらよかったかなぁ。



わたし

床下や屋根裏のように、住んでいるからこそ見えないところがあるもので、床下や屋根裏の点検口で意外と覗く機会が少ないのです。

そう言えば、先日の台風のおとくから、ミシミシ鳴るようになったような気がします。暖房もなんとなく効かなくなった気がしますし。



わたし

インスペクションを実施するしないに関わらず、少しでも不安や気がかりなことがあれば相談してください。**早期発見が早期回復の鍵**です。

では、お言葉に甘えて、うちの具合で何か気になることがあればうちのかりつけ医堀川さんに相談させていただきます！



わたし

うちで気がかりなことについて、うちのかりつけ医堀川さんへのご相談はこちまで（ご相談は無料です。）お気軽にご相談ください！

株式会社 ワンシング フリーコール：0800-600-6020

電話番号：0771-20-6431 <https://onethinghouse.com/>

堀川 晃（ほりかわ てるひさ）

大学卒業後、大宮工業高等学校の建築科（夜間部）で学びながら大宮市内の設計事務所で勤務。その後、大宮市内の不動産会社で住宅診断士、平成25年4月、不動産鑑定士登録と同時に土地と建物検査士専門とする株式会社ワンシングに参入。現在は建築と設計の二つの仕事をやりながら早期発見インスペクションを推進。



うちのかりつけ医 堀川 晃 さん

わたしの健康を支えるうちとは？

最近、床がミシミシ鳴っていたので心配になって、おうちのかがりつぎの欄3人に相談しにいったよ。おうちも疲れるし、病気になることがあるんだって。いつまでも元氣だと思っていたからちょっとびっくり！疲れていたら早く寝たいな！

えっ！寝ていたことがバレてたってこと？お恥ずかしい…。君も最近、2階に上がったし、廊に出たし、おうちに人を招けることが増えたり減っている気がするんだだけ…。ちょっと心配！

えっ！バレていた？お恥ずかしい…。正直、最近いろいろとおうちなんだよね。

でもせめて、実は自分（おうち）のせいでもあるなぁと最近思っているんだ。と、じこもりがちな生活は加齢が進んでしまうこともあるんだって。だから、廊に出たいと思ったし、人を招きやすいおうちであればいいなって思っんだ。

せっかく、おうちのかがりつぎの欄3人にも「早期発見が早期回復の鍵」と教えてもらったけれど、わたしも早期対策することで健康で過ごせるってことなんだね。家にじこもりと運動不足になっちゃうもんね。

よき先生、フレイルという「加齢により心身が衰えてきた状態」をまず言葉を知りました。早く対策できたら元々の健康な状態に戻る可能性があると思えました！詳しく教えてください！

よき先生

将来的に身体が弱くなってきた状態をフレイルと言います。フレイルには3つの軸があって、一つ目は、骨が弱くなってきたり、目がみえなくなってきたり、腰が痛くなってきたり、といういわゆる身体面の虚感を通して「身体的フレイル」と呼びます。二つ目は、認知症になるというように、目に見えないところでその人の自身が感じ取ら変わってくるというもので「精神的フレイル」と呼びます。そして、三つ目は「社会的フレイル」と言い、社会的に自分が存在する意義を感じる事が少なくなっていくというものです。「精神的フレイル」と「社会的フレイル」は、「身体面的フレイル」といふ身体面の虚感と同じようにしっかりと対応する必要があります。「身体面的フレイル」が一層進行してしまうという悪いサイクルにつながると言われています。

じゃあ、おうちにじこもりにならないように生活することが大切なんですね。生き生き暮らそうちってどんなおうちなのでしょう？

よき先生

そうですね。通常は家で出入りするものなんですからね、高齢化してくると逆に家から出てくることが多い。社会的な歩道を促すようなおうち、というようなイメージかなと思います。

よき先生クリニックの院長 守上 佳樹（もりかみ けいこ） 日本内科学会 認定内科医 日本老年学会認定 老年病専門医
臨床大学宇都宮教育学部 看護学科を卒業し、卒業後、金沢医科大学医学部へ進学し、卒業後東京大学医学部附属病院内科医
内科医。2010 年 6 月 10 日東京大学附属病院内科に転勤。2017 年 4 月 東京都中央区に医療法人税制の「よき先生クリニック」を開院。在宅医療の重要性を認識しながら在宅医療に力を入れている。

図 12 中古住宅流通モデル『リーフレット』

施設に入らず

最後まで住み慣れた家で暮らせるうちの提案

洛西ニュータウンは、庭の緑や、公園や緑道により緑が豊かです。庭を通して四季の移り変わりを感知しながら暮らせることが洛西ニュータウンの住宅の魅力といえるでしょう。一方、建替や改修の際に、駐車場を複数台確保する必要があります。庭の緑が減少していきます。さらに、洛西ニュータウンでも高齢化は進行しています。高齢期になると、自宅を過ごす時間が長くなり、気づいたら自宅と同じつもりが当たり前になり、孤立をすリスクが高まります。

とじこもりがちにならないおうちとは？

とじこもりがちにならない暮らしを実現するために、洛西ニュータウンの魅力である自宅の庭や、知人や友人を「とじ」を脱え、「とじ」につながるおうちとなる改修（リフォーム）の事例をいくつか紹介します。そして、在宅医療を専門とするよき先生に、ひとことアドバイスをいただきます。

おうち

とじこもりがちにならないために、おうちの中心に「つながる部屋」を作った。つながる部屋は、直につながることで、人とつながることができる。

庭に大きなウッドデッキが付いている。玄関を使わなくてもスロープや階段を使って「つながる部屋」に行けるんだね。

わたし

おうち

庭にも出やすいし、外から人が訪問しやすい。子育て世帯の場合は、つながる部屋を子どもの遊び場として活用するのでもっとも効果的。結婚や交友がうまくいったりできると、高齢期の場合は、趣味の部屋や介護の部屋に使えるんだ。

7ページの家は、「つながる部屋」からキッチンやトイレに直接行けるから、子育て世帯や高齢期の場合は、趣味のお店や教室にも使えそうだね。要介護の家族がいる場合は、訪問介護やヘルプ事業者さんが来た時に家族の生活動線とぶつからず対応してもらえるね。

わたし

おうち

6ページの家は、おうちの手段でもいえる改修施策をすずに段階解消や水廻り設備を新しくした軽度な改修だね。7ページの家は、おうちの手段でもいえる改修改修や壁の位置を変更した事例だよ。次のページで詳しく見ていこう！

洛西ニュータウンのおうち。そして知人や友人とつながり暮らしを楽しもう

5

[illegible][illegible][illegible]

③ インスペクション動画の作成

インスペクターが「おうちのかかりつけ医」という役割を担い、住宅インスペクション会社をニュータウン内の「住宅のよろず相談」の場として位置づけ、広く認知してもらうためのツールとして、インスペクションの概要やプロセスを紹介する動画（2分版・5分版）を作成した。

さらに本事業とは別財源にて、モニター募集を実施した。

図 13 インスペクション動画の抜粋



図 14 インスペクションモニター募集チラシ

住まいの健康診断を してみませんか？

インスペクション実施モニターの募集

こんな方におすすめ！
今後のリフォームを
考えるために、建物の
状態を専門家に
見てもらいたい

こんな方におすすめ！
自宅の傷みが
目立ってきた
のだが、
このままで
大丈夫なのか
考えたい

こんな方におすすめ！
見えにくいところ
の傷みなども
チェックして
ほしい

こんな方におすすめ！
中古住宅として
売りたいの
だが、安心して
売却できる
状態が
ほしい

ホームインスペクション（住宅診断）を行うことで問題解決につながることも！

インスペクションを実施する一戸建て住宅を募集します

調査にかかる費用は 通常 6万円 のところが	募集件数：5件 1万円 で実施できます！	モニター募集期間：令和元年12月25日～令和2年1月20日 （調査実施期間：令和2年2月中） ○洛西ニュータウンにおいてインスペクションの実施を促進するためのモニターとして実施内容を情報発信に活用します。 ○応募多数の場合は、応募された住宅の建築年次などを参考に事務局において調査対象を決定します。
--	--	---

インスペクションとは？

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、建物価値を正しく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。

インスペクションの調査は、既存住宅の調査を目視で行う非破壊検査となっているので、壁の中などの状況までは把握できませんが、天井裏や床下など、普段はなかなか確認しにくい部分も調査します。

主催：洛西ニュータウンアクションプログラム住宅・拠点関係ワーキング
事務局・問合せ先：京都市都市計画局都市企画部市総務課
電話 075-222-3610、FAX 075-222-3689、メール toshisomu@city.kyoto.lg.jp

④ ホームページの開設

「人生100年時代の洛西ニュータウンでの住まい方について」というタイトルで作成した『リーフレット』の解説、イベント・セミナーの開催案内、活動実績を発信するホームページを開設した。既存のFacebook ページにもリンクし、今後は告知ツールとしても活用する。また、本ホームページから今回作成したインスペクション動画も視聴できる。

図 15 ホームページの抜粋



⑤ リバースモーゲージセミナーと相談会の開催

2019年10月19日に、洛西ニュータウンで暮らし続けるための「住まい」と「お金」のことと題して、リバースモーゲージセミナーを開催した。セミナーでは、住宅金融支援機構及び同機構が提携している民間金融機関が「リ・バース 60」の内容と、ニュータウンの戸建住宅やテラス住宅を改修した場合における「リ・バース 60」の具体的な活用方法を解説した。

図 16 リバースモーゲージセミナーのチラシ

洛西ニュータウンで暮らし続けるための 「住まい」と「お金」のこと

～自宅を資産として老後の資金を確保する方法～

歳を重ねても洛西ニュータウンで暮らし続けるための「住まい」と「お金」のことを考えるセミナーと相談会を開催します。今回は住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が提供している「リ・バース 60」という 60 歳から使える住宅ローンの紹介を中心に、老後の住まいと生活資金についてみんなで考えたいと思います。

【プログラム(予定)】

■セミナー (10 時～11 時 30 分)

- ①60 歳から使える住宅ローン「リ・バース 60」の活用方法（住宅金融支援機構）
- ②リフォームなどに活用できる補助制度などの紹介（京都市）
- ③洛西ニュータウンの住宅市場の状況（宅地建物取引士：万寿橋二氏）
- ④住宅・拠点ワーキングの取り組み・洛西住み替えお助けハンドブックの紹介

■個別相談会(11 時 30 分～12 時 30 分)

・リ・バース 60 の活用や、自宅のリフォーム、住み替え等について相談会を開催します。
・裏面の申込み欄に記入の上申込みいただき、先着順で受付致します。(定員 6 名)

参加費 無料

参加申込みは裏面シートでお願いします

令和元年 10 月 19 日(土)

午前 10 時～11 時 30 分

(個別相談会は 11 時 30 分～12 時 30 分)

場所：洛西支所 2 階会議室

【リ・バース 60】ってどんなもの？

【リ・バース 60】は、満 60 歳以上の方向けの住宅ローンです。毎月のお支払は利息のみで、元金は、本人が亡くなったときに、相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済いただく商品です。セミナー当日は、より詳しくご説明いたします。

例えばこのような方に是非参加していただきたいと思います。

自宅のリフォームをしたいけれど、60 歳を過ぎてローンが借めると助かるのに・・・

自宅を賃貸住宅として、老後の生活資金を確保することってできますか？

【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・拠点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住民団体、事業者、京都市で取り組んでいます。)

図 17 リバースモーゲージセミナーの配付資料

洛西ニュータウンにおける【リ・バース 60】の活用案 ①そのまま住み続ける

【ケース1】
築40年の戸建て住宅に住む70歳の夫婦が、水回りのリフォームに併せてバリアフリー化工事と断熱化工事を行う。

お悩み①
家が古くなってきて、住みづらくなってきたけれど、まずは、水回りのリフォームがしたいね。断熱も考えると、バリアフリー化も必要だね。けど、年収収入はあるけど工事資金がないわね。

お悩み②
最近、地震も多いし、新築リフォームも考えたいね。

お悩み③
私たちの年齢では一般のリフォームローンは借めづらいから困るし知らないかな。家のたとしても年収収入だけでは支払いが難しいわ。

お悩み④
子供たちはもう独立しているからこの家を相続することはないと思うけど出来るだけ迷惑をかけたくはないね。

住宅にまつお悩みをお持ちのようですね。そのような方には、**【リ・バース 60】**をおすすめします。毎月のお支払は利息のみですので、月々の負担が少ないのが特徴です。

金融機関担当者

次のページで具体的なシミュレーションをしてみよう！

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

洛西ニュータウンにおける【リ・バース 60】の活用案 ①そのまま住み続ける

【ケース1】
シミュレーション結果 戸建て住宅のリフォーム（1,000万円）での活用例

お客さま情報	お申込人	連帯債務者
年齢 70歳代	-	-
年収 300万円台	-	-
性別 男性	-	-
職業 年金受給者	-	-

資金使途	所要資金	担保評価額 [A]	担保掛け目 [B]	融資限度額 [A] × [B]	借入額	手持金	利用タイプ
キッチン、トイレ、風呂等の入れ替え、バリアフリー化工事 等	1,000万円	2,400万円	50%	1,200万円	1,000万円	0万円	ノンリコース型

シミュレーション結果

【試算条件】 リフォーム工事費：1,000万円
担保評価額：2,400万円
金利：年3.0%
担保評価額上限：50%

融資額 1,000万円

毎月のローン支払額【利息のみ】 25,000円/月

一般的な住宅ローンの場合の参考例

融資額1,000万円、返済期間10年、金利1.00%、元利均等返済の場合
毎月のローン返済額 約88,000円/月

※変動金利の場合は、毎月の返済額または支払額が変動することがあります。

【リ・バース 60】を利用し、家のリフォームができた！
毎月の支払額も少なくて安心！

金融機関担当者

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

洛西ニュータウンにおける【リ・バース 60】の活用案 ④子世帯の近居支援に

【ケース4】
築30年の戸建て住宅に住む65歳前後の夫婦が、孫ができた子世帯のために、自宅近くの中古テラスハウスの購入資金の一部を支援する。

お悩み①
子育てを考えて、孫の近くの中古テラスハウスを購入したいけど、今の収入だけで厳しいな・・・

お悩み②
子供が自宅近くの中古テラスハウスの購入を検討しているみたい。いつでも孫が買えると思うと嬉しいわ。

ただ、あの子のお金大丈夫かしら・・・

お悩み③
出来れば資金援助してあげたいけど、私たちは年金しか収入がないから厳しいな。

お悩み④
そうだ、私たちの自宅を担保に入れたら、少しは支援できるかな。

子世帯

【リ・バース 60】は、子世帯の住宅購入資金の利用も可能です。

金融機関担当者

次のページで具体的なシミュレーションをしてみよう！

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

洛西ニュータウンにおける【リ・バース 60】の活用案 ④子世帯の近居支援に

【ケース4】
シミュレーション結果 中古テラスハウスの購入一部資金（1,100万円）での活用例

お客さま情報	お申込人	連帯債務者
年齢 60歳代	60歳代	60歳代
年収 200万円台	200万円台	200万円台
性別 男性	男性	女性
職業 年金受給者	年金受給者	年金受給者

資金使途	所要資金	担保評価額 [A]	担保掛け目 [B]	融資限度額 [A] × [B]	借入額	手持金	利用タイプ
中古テラスハウスの購入一部資金	3,000万円 (中古住宅購入費総額)	2,200万円	50%	1,100万円	1,100万円	1,900万円 (子世帯が別途住宅ローンを申込み)	ノンリコース型

シミュレーション結果

【試算条件】 中古住宅購入費：3,000万円
担保評価額：2,200万円
金利：年3.0%
担保評価額上限：50%

融資額 1,100万円

毎月のローン支払額【利息のみ】 27,500円/月

一般的な住宅ローンの場合の参考例

融資額1,100万円、返済期間15年、金利1.00%、元利均等返済の場合
毎月のローン返済額 約66,000円/月

※変動金利の場合は、毎月の返済額または支払額が変動することがあります。

【リ・バース 60】を利用して、子供が自宅近くで住宅購入資金を支援出来た！
これで孫にもすぐに会えるね！

金融機関担当者

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

3. 評価と課題

① 空き家の発生予防につながる改修設計案の作成

空き家を放置しない住み替えを促進する改修設計案として、「そと」につながる郊外住宅というコンセプトにて住宅改修設計案を作成することができた。まちびらきから 40 年程度が経過したニュータウンにおいて空き家が発生する要因として、住み替え先も決まり売却したが荷物を多く残している、売却はしたくないが賃貸にするための改修をする資金がない、急に高齢者住宅等に転居することになった、居住していた親世帯がいなくなって相続をしている等の理由が挙げられる。住み替えの予定がなくても不要なものも処分をしておくことや、居住者自身が健康な暮らしをすることで、将来の空き家の発生を予防することができる。

また、改修設計についても、単に模様替えや設備の更新をするだけではなく、人生 100 年時代を前にあと 30 年暮らす前提において必要な対応をしておくことで、高齢期にも住み続けることができ、また、住み続けることができなくなった場合でも、その後の活用の選択肢が増えることにつながる。改修設計については、「子育て期の暮らし」、「高齢期のふたり暮らし」、「高齢期に要介護の家族がいる場合」という暮らし方を想定した。また、具体的な改修レベルについては、①間取りを変更しない改修設計 ②間取りや設備の移設を伴う改修設計(耐震補強も実施)など、予算に応じた改修レベルを複数提示した。

課題としては、「そとにつながる住宅」の普及を図るために、ニュータウン内や周辺の宅建業者、不動産事業者、建築設計事務所、工務店との連携が必要である。今年度の事業において、「そとにつながる」というコンセプトに対応した改修設計提案を募集したところ 4 案の応募があり、応募者らと情報発信をしながら連携体制を構築できる可能性がある。居住者にとっては自分のあった業者を見つけること困難であるが、応募者と連携しながら改修設計案の情報発信を実施することは、居住者と宅建業者、不動産事業者、建築設計事務所、工務店の接点をつくることにもつながる。

② 専門家に焦点をあてたリーフレットの作成

リーフレットについては、住まいのよろず相談に対応するインスペクション事業者、ニュータウンに住み続けること支える在宅医療に従事する医師、リバースモーゲージによる改修資金計画のアドバイスを住宅金融支援機構など、今後、ニュータウンにおいて居住者の相談対応にあたる専門家に焦点をあてて製作した。

また、作成の過程ではインスペクションやリバースモーゲージといった認知度の低い用語について、インスペクションは、悪いところがないことをして安心するだけでなく、悪いところを正確に知り、対応を検討するきっかけとすること、リバースモーゲージについては、自宅を担保して融資をうける、通常の住宅ローンと何が異なるかなど、どのように説明をすれば理解してもらえるのかについて関係者で議論を重ねた。さらに、インスペクションについては動画を HP で公開し、リバースモーゲージについては、「洛西ニュータウンで住み続けるための「住まいと」と「お金」のこと」というセミナーを開催した。平成 30 年度のスタートアップ事業では「洛西住み替えお助けハンドブック」として、住み替えをする際に知っておく事項をまとめたテキストを製作した。令和元年度に製作したリーフレットは、ハンドブックを読んで必要な知識を習得した居住者がリーフレットをみて相談するという流れをつくり出すことが期待できる。

課題としては、相談対応窓口の開設があげられる。インスペクション事業者、在宅医療クリニック、住宅金融支援機構については、各連絡先はリーフレットやホームページで公開はされているが、住み替えについて漠然と悩んでいる居住者は、専門家に直接連絡することは抵抗があると思われる。今年度実施した事業においては、セミナー等の受付窓口は、居住者の認知度の高い京都市住宅供給公社洛西事業部が担っているが、今後は居住者が気軽に相談できる窓口設置することが課題である。

4. 今後の展開

① 相談対応の窓口機能の検討

今年度の事業完了時点では、インスペクション会社が「住宅のよろず相談」の役割を担い、その上で、京都市住宅供給公社洛西事業部、UR 都市機構、住宅金融支援機構、京都市西京区役所洛西支所、京都市都市計画局が連携し相談対応や普及啓発を実施することになっている。しかし、より気軽に相談できる窓口において、「一緒に考えてくれる」「ちゃんと聞いてくれる」と居住者が感じることでできる相談員がいること、および、公的主体が何らかのかたちで関わっている必要がある。こうした人材を発掘し、ニュータウン内のどこに相談窓口を設置するのかを検討する必要がある。相談窓口は、週に 1 回程度、あるいは予約制とすることでもよいと思われるが、相談員からインスペクション事業者、在宅医療クリニック、住宅金融支援機構等の専門家につながる窓口の開設が必要である。

② 宅建業者・不動産事業者・建築設計事務所・工務店との連携

住宅を売却・賃貸したい、改修をしたいと考える居住者の相談を受けたとき、どのように、宅建業者、不動産事業者、建築設計事務所、工務店につなぐべきなのかという点が課題である。どの事業者を選択するのかは居住者自身が決める必要があると考えられるが、現時点ではどの事業者を選択すればよいのかという状況も整っていない。ニュータウン内やその周辺にある不動産会社や設計事務所は、地域のまちづくりにも参加しており、こうした不動産会社や設計事務所との連携を促進することで、居住者と宅建業者、不動産事業者、建築設計事務所、工務店がつながる場づくりをしながら、居住者が自ら専門家を選択できる状況をつくる必要がある。

さらに、ニュータウン内の戸建住宅は持ち家率が非常に高い。住宅地においては、持ち家率が高い住宅地ほど転入率が低くなる傾向がある。そこで、ニュータウンへの移住希望者が“試し住まい”できる受け皿をはじめとした居住者の移住を促進する手段として、戸建賃貸物件の供給が考えられる。今後は、不動産事業者らの事業として、戸建賃貸を供給することも検討していく必要がある。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2018 年 4 月	
代表者名		安枝 英俊（副会長・会長職務代理者）	
連絡先担当者名		池田 均	
連絡先	住所	〒604-8571	京都市中京区寺町通御池下る上本能寺前町 488 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
	電話	075-222-3610	
ホームページ		京都市ホームページ https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-12-0-0-0-0-0-0-0.html 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 https://rakusaihwg.wixsite.com/rakusai-hwg	