

事業名称	洛西ニュータウンにおける住み替え促進を通じた空き家発生予防事業
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	京都市都市計画局（都市企画部、まち再生創造推進室）、京都市西京区役所洛西支所、吉岡不動産鑑定事務所、万殿建設、独立行政法人都市再生機構、京都市住宅供給公社、株式会社地域計画建築研究所
対象地域	京都市・洛西ニュータウン
事業の特徴	戸建住宅だけでなく、集合住宅団地も含めて、空き家の予防や住み替えの促進に取り組む公民連携型の組織が事業を実施するところに特徴がある。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民連携型の実施体制の構築 ・ 住み替えハンドブックの作成 ・ 住み替え講演会を2回、相談会を5回、相談員育成講習会を1回開催 ・ 中古住宅活用手法の提案
成果の公表先	未定（2019年度にHP開設予定）

1. 事業の背景と目的

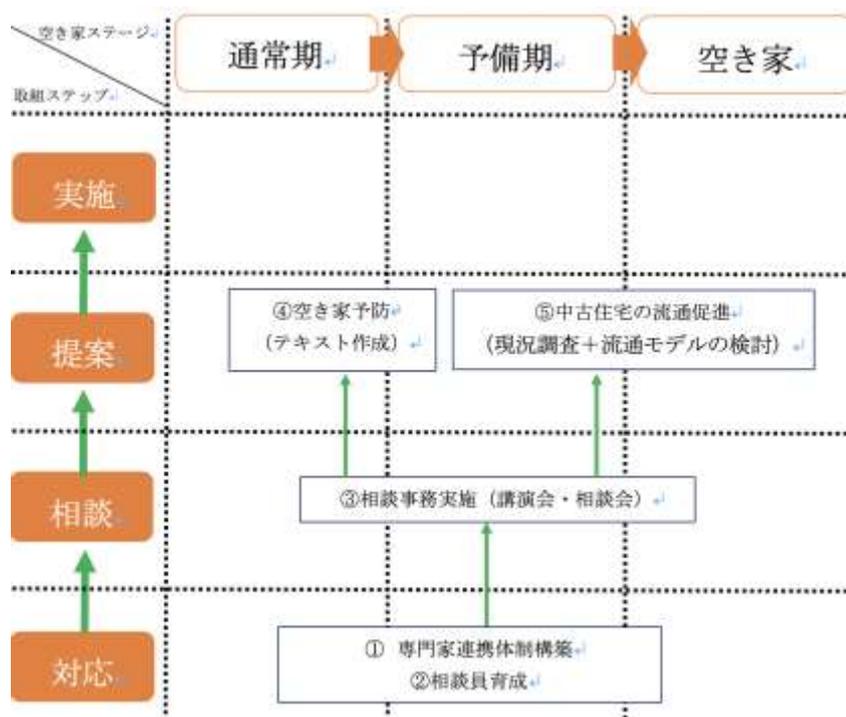
本事業が対象とする京都市洛西ニュータウンの空き家率は4.5%（2013年度）である。今後、1976年の入居開始時に入居した第一世代が、住み替えを検討する時期である。本事業では、居住者が住み替えの必要に迫られて、住宅を空き家として放置したまま転居や高齢者施設に入居することを予防することを目的とする。

2. 事業の内容

2-1. 事業の全体像

本事業は、対応準備、相談対応、提案対策という3つのステップにおいて実施した。

図1. 事業内容のフロー図



2-2. 対応準備

① 連携体制の構築（対応準備）

ニュータウンのまちづくりについては、2017年度から4年間程度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、「洛西NTアクションプログラム推進会議」が設立された。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」では、アクションプログラムにおける住宅関係のプログラムの実施方法を検討している。本事業では、この団体を基礎として、ニュータウン内外の不動産事業者等の専門家との連携を強化し、連携体制を構築する。

② 相談員育成（対応準備）

相談員は、土地や建物の活用に関する専門的知識だけではなく、インスペクションの必要性や、地区計画により敷地面積の最低限度が制限されていること等について熟知している必要がある。2018年11月9日に京都市西京区内の宅建業者と意見交換を実施した内容を踏まえ、2019年2月18日に「京都市地域の空き家相談員」に登録されている宅建業者を対象として開催した。

2-3. 相談対応

③ 住み替え講演会・相談会の開催

2018年10月に司法書士による講演会（参加者49名）、同12月にファイナンシャルプランナーによる住み替え講演（参加者36名）を実施し、講演会後に相談会を開催した（10月相談者5名、12月相談者4名）。また、サブセンターにて、2018年9月22日（福西サブセンター、相談者3名）、2019年1月24日（午前：新林サブセンター・午後：年2月14日（午前：新林サブセンター・午後：境谷サブセンター、相談者3名）に相談会を実施した。

2-4. 提案対策

④ 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や、講演会の内容を掲載した住み替えハンドブックを作成した。実際のNT内の中古住宅で実施したインスペクションの結果や、新耐震基準を満たす改修設計例や、中古住宅の流通を支援する仕組みに対応した改修設計例も掲載している。

⑤ 中古住宅の流通促進

戸建住宅地の動向を把握するための住宅調査を踏まえ、高齢期になってから住宅を賃貸・売却する場合の選択肢を拡げることのできるように、子育てが終了時点で、新耐震基準や中古住宅の流通を支援する仕組みに対応した改修を実施しておくことを提案した。

図2. 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)	平成30年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①専門家連携体制構築	相談体制の検討実施	—	—	—	—	—	—	—	—
	②相談員育成	相談員に対する講習会							○	
相談対応	③相談事務実施	講演会の開催			○		○			
		相談会の開催		○	○		○	○	○	
提案対策	④空き家予防	住み替えハンドブックの作成	—	—	—	—	—	—	—	—
	⑤中古住宅の流通促進	戸建住宅・テラス住宅の更新調査			○	○	○	○		
		中古住宅売却・賃貸モデルの検討			—	—	—	—	—	—

2-5. 事業の取組詳細

① 連携体制の構築

(1) 洛西ニュータウンの概要

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種低層専用住居地域・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なく今日に至っている。

写真1. 小畑川（左）・緑道（中央）・竹林（右）



写真2. 戸建住宅（左）とテラス住宅（右）



写真3. 市営住宅（左）とUR住宅（右）



(2) 洛西ニュータウンの地区計画

1988年～1996年にかけて戸建住宅地において策定された地区計画は、将来的に、敷地の分割が発生することを懸念した福西学区の居住者が、策定に向けた活動を始動したことが契機となっている。1988年に福西学区の戸建住宅地で最初の地区計画が策定された後、1992年までに、新林学区の1地区を除いて、他の3学区・地域の戸建住宅地で順次地区計画が策定されている。地区計画が策定されていなかった1地区については、2015年に敷地分割が行われ、新築住宅が販売された。こうした敷地分割が実際に発生したことが、景観まちづくりに関わる居住者にとっては、地区計画の意義を改めて確認し、郊外住宅地の居住価値について共有することに必要性を認識する契機になった。

テラスハウスにおける地区計画については、2004年に竹の里地域にあった歯科医師会館の跡地に分譲マンションが建設されたことが契機となった。西竹の里テラス地区では2006年に地区計画の策定の要望を提出し、2007年に地区計画が策定された。この地区計画では、用途は住宅と

小規模店舗に限る、敷地面積の最低限度を 75 m²、高さの最高限度を 10m に定めている。他のテラスハウス地区では、地区計画策定の動きはないが、特に、竹の里地域のテラスハウスは木造であるため、テラスの片側を建て替える事例が他学区に比べて多かったことや、前述のマンション建設があったことが、地区計画の策定する契機となった。

(3) ニュータウン全体でのまちづくり活動のプロセス

2006 年に「洛西ニュータウンまちづくりビジョン」が策定され、2007 年にニュータウン全体でビジョンを実現するための組織として、「洛西ニュータウン創生推進委員会」が設立された。洛西ニュータウン創生推進委員会（以下、委員会）は、2007 年 6 月の設立当初は、京都市西京区役所洛西支所を事務局として、ニュータウン内 3 事業者・4 自治連合会の代表・西京区役所洛西支所長という 8 名の委員にアドバイザーである研究代表者が加わるという体制であった。

この委員会は、住民・事業者・行政によるパートナーシップ型の組織であるが、住民については、自治連合会の代表者だけが委員会の構成員となっていた。より多様な住民の意見を反映するために、2007 年 4 月に環境部会・子供育成部会・コミュニティ部会・生活機能向上部会という 4 つの部会を設置した。部会メンバーの募集にあたっては、多様な価値観が共存するまちづくり活動組織になることを目指して、自治連合会からの推薦、および、ニュータウン内居住者からの公募により、部会メンバーを募り活動を実施してきた。

・第 1 期(2007～2011)における洛西ニュータウン創生推進委員会の活動

委員会は、2007 年の設立当初は、4 つの部会で活動を行っていた。4 つの部会は、「洛西ニュータウンまちづくりビジョン」に対応した 4 つの戦略に対応して設置されたものである。環境部会は、ゴミゼロ運動や植栽剪定ガイドライン検討、こども育成部会は小中学校とのまちづくり活動の連携、コミュニティ部会は、NT における活動団体の交流会や、活動団体の情報収集、生活機能向上部会は、サブセンターの利便性向上やバス交通についての議論を行ってきた。

・第 2 期(2012～2014)における洛西ニュータウン創生推進委員会の活動

2007 年から 5 年が経過した 2012 年に組織の再編が行われたこれは、①ニュータウンを取り巻く状況の変化や、②住民が中心になって取り組むことを重視する、といったことから、4 つの部会から環境チーム、こども育成チーム、住まいと景観チーム、高齢者対応チーム、交通チーム、境谷会館チームという 6 つのチームに再編された。部会からチームに名称を変更したのは、複数のチームに自由に参画ができるようにすることを意図したためである。環境チーム、こども育成チームは、これまでの環境部会、こども育成部会の活動を継承する。住まいと景観チーム、高齢者対応チーム、交通チームは、境谷会館チームの 4 つは新たに新設されたチームである。生活機能向上部会は、交通チームとして存続することになった。さらに、境谷学区の委託管理をするために境谷会館チームが組織された。

2012 年には、委員会の設立から 5 年が経過したことを機に、部会構成を見直し、コミュニティ部会と生活機能向上部会を廃止し、住まい・景観チーム、および、高齢者チームという、ニュータウンの課題により直結したチーム再編を実施した。部会をチームという名称に変更したのは、特定の部会だけではなく、複数のチームにメンバー所属することを可能とするためである。

(4) 住まいと景観チームによる景観まちづくり活動と空き家対策事業

住まい・景観チームは、自治会・町内会と連携して、ニュータウン全体レベルでの景観まちづくりを推進することを目指した。空き家事業については、住まいと景観チームが洛西ニュータウンにおける事業実施主体になっている。各自治連合会には、まちづくり委員会がなく、さらに、2011 年度に実施した福西学区との連携においては、京都市の「地域連携型空き家事業」を実施す

るのが困難であったため、2012年度の委員会の組織改編に合わせて、住まいと景観チームを新たに発足させた。「住まいと景観チーム」は、2012年度から2017年度まで、京都市地域連携型空き家流通促進事業の実施主体として、2013年度には、4学区地域の空き家調査を、戸建・テラスハウス地域の自治会・町内会と連携して実施した他、報告会・相談会を開催した。その結果、戸建・テラスハウス地域の自治会・町内会が近隣住区を越えて、空き家への対応についての情報交換を行う場が構築された。

表 1. 学区・地域別空き家率

	住宅形式	総戸数	空き家数	空き家率	
新林学区	戸建	414	23	5.6%	4.7%
	テラスハウス	506	20	4.0%	
境谷学区	戸建	234	12	5.1%	3.7%
	テラスハウス	407	12	2.9%	
竹の里地域	戸建	167	7	4.2%	3.2%
	テラスハウス	248	7	2.8%	
	タウンハウス	113	3	2.7%	
福西学区	戸建	862	42	4.9%	3.8%
	テラスハウス	378	5	1.3%	
合計		3329	131	3.9%	

(5) 洛西 NT アクションプログラム推進会議

「洛西ニュータウンまちづくりビジョン」が策定されてから10年が経過し、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、「洛西 NT アクションプログラム推進会議」が設立された。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、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方法を検討している。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やファイナンシャルプランナーとの連携を強化し、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、UR都市機構、京都市都市計画局、京都市西京区役所、コンサルタント、大学教員といった行政、民間事業者・専門家が連携しながら実施する事業となっていることが特徴である。これまでに5回実施した相談会では、不動産鑑定士や宅建業者に、京都市職員が同席することで、安心して相談ができることの評価を得ていることや、UR都市機構の職員が同席することで、集合住宅への住み替えを含めた相談対応ができています。今後は、戸建住宅だけでなく、集合住宅団地も含めて、空き家の予防や住み替えの促進に取り組む公民連携型の組織となりうる可能性が高い。

表 2. 洛西ニュータウンアクションプログラム推進会議 住宅・拠点関係ワーキングメンバー

氏名	所属
高木幸三	洛西ニュータウン創生推進連絡会会長
安枝英俊	兵庫県立大学環境人間学郎准教授 洛西ニュータウンアクションプログラム推進会議アドバイザー
吉岡和潔	吉岡不動産鑑定事務所、(株)ワンシング
万殿貫二	(有)万殿建設、洛西ニュータウン創生推進連絡会住まいと景観チーム

西山亨	(独) 都市再生機構西日本支社京奈エリア経営部団地マネージャー
西澤亨	京都市住宅供給公社専務理事
山根新吾	京都市住宅供給公社洛西事業部事業推進課長
土田毅	京都市住宅供給公社洛西事業部担当係長
矢田部衛	京都市都市計画局まち再生・創造推進室空き家対策課長
小嶋新一	京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
平井淳史	京都市西京区役所洛西支所地域力推進室総務・防災課長
秋山龍視	京都市西京区役所洛西支所地域力推進室企画係長
池田均	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
齋藤久也	京都市都市計画局都市企画部都市総務課企画調整係長
嶋崎雅震	(株) 地域計画建築研究所生活デザインチームチーム長

② 相談員育成

本事業では、5回の相談会を開催した。不動産鑑定士5名、宅建業者2名である。2019年2月18日に、相談員に対する講習会を開催した。講習会では、兵庫県立大学の安枝氏からの本事業の取組内容、住み替えガイドブックの内容、中古住宅の流通活用についての説明の後、吉岡不動産鑑定事務所、(株)ワンシング吉岡氏より、インスペクションや今後の事業の展開に向けた説明があった。講演の後、住宅金融支援機構の木村氏より住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローンについても説明があった。

③ 相談事務実施

相談事務については、講演会および相談会を開催した。講演会については、2018年10月に司法書士による講演会(参加者49名)、同12月にファイナンシャルプランナーによる住み替え講演(参加者36名)を実施した。

○平成30年9月22日 福西会館にて住み替え相談会を実施

・相談者：3名

※URと京都女子大学によるたけのこカフェ(コーヒー淹れ方講座)と同時開催

※市民しんぶん西京区版(9月15日号)にて周知

○平成30年10月5日 洛西支所にて住み替え相談会(講演会及び相談会)

・講師：司法書士(空き家発生予防のおしかけ講座を活用：まち再生創造推進室)

・講演会：49名参加

・相談会：5名

※9月4日付け広報発表, 市民しんぶん西京区版(9月15日号), チラシの回覧にて周知

○平成30年12月3日 洛西支所にて住み替え相談会(講演会及び相談会)

・講師：ファイナンシャル・プランナー：大石泉氏

・講演会：35名参加

・相談会：4名

○平成31年1月24日 新林会館及び境谷会館にて相談会

・相談会：5名

※新林及び境谷会館での「気軽に運動できる場」を実施に合わせ、住み替え相談会を実施

○平成31年2月14日 新林会館及び境谷会館にて相談会

・相談会：3名

※新林及び境谷会館での「気軽に運動できる場」を実施に合わせ、住み替え相談会を実施

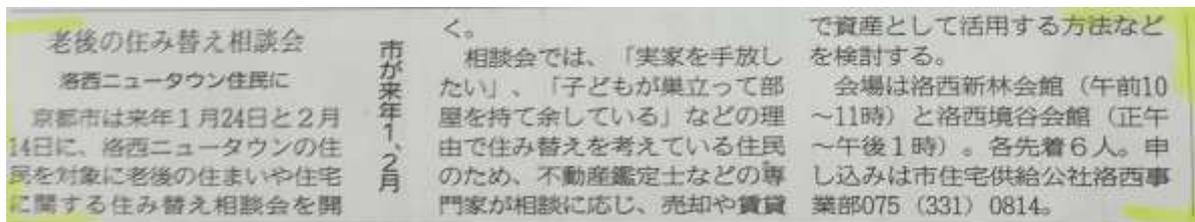
図3. 2018年10月、12月3日講演会・相談会・2019年1月・2月開催の相談会の案内



写真4. FP講演会（左2枚）・住宅流通動向の解説（右から2枚目）・UR住宅の説明（右端）



図4. 京都新聞(30.12.22 朝刊)に掲載された相談会の記事



(1)2018年9月22日(土)開催の相談会

ア 開催時間：午後1時～午後4時（3時間）

イ 相談者人数：相談者・・・3人

ウ 相談内容等

○ケース1

- ・洛西地域外にお住まいの方。
- ・現在70歳で、将来賃貸住宅を更新してもらえるか不安で、急に退去を言われるのが怖い。
- ・市住や公団なら安心ではないか。

※ 不動産鑑定士だけでなく、途中から市職員、UR職員で対応
⇒ 市営住宅、UR住宅の入居方法のしくみを説明した。

○ケース2

- ・自宅（持ち家）の庭の管理が難しい。小さな住宅に住み替えたい。
- ・次も持ち家を希望するが単身で暮らせる規模の住宅でいい。
- ・洛西が好きなので離れたくない。
- ・今の住宅を市に寄付して住み続けられる制度はないか。

- ※ 不動産鑑定士だけでなく、途中から市職員，UR職員，万殿さんに対応
- ⇒ 次の持ち家だと規模が小さくても今と同様に管理問題がある。UR等への住み替えの提案。リースバックの説明。民間の不動産屋に無料査定をしてもらい、自宅の価値の把握を提案

○ケース3

- ・洛西NTAPに関する意見、要望。
- ⇒ 住居移転や転入時に、住民票の手続きをする際にアンケートを実施して、転入の理由を聞いてはどうか。
- ※ 不動産鑑定士と市職員で対応

(2)2018年10月5日(金)開催の講演会及び相談会

ア 開催時間

- ・講演会 午後1時30分～午後2時30分（1時間）
- ・相談会 午後2時30分～午後3時30分（1時間）

イ 講演会・相談会の参加者数

- ・講演会参加者・・・49人
- ・相談者・・・5人

ウ 相談内容等

事前に5名の予約と当日は1名の申込み。事前予約の方の1名が来られなかったため、結果的には5名の相談対応（別途、2時間近く洛西NT全体の事で対応あり）。

○ケース1

- ・京都府内に実家（田・山あり）を所有し、京都市内と二重生活をしているものの、車の免許返納で困難。
- ・実家の近所の方が実家（建替済、未登記）を譲ってほしいと依頼されている。
- ※ 不動産鑑定士が相談に対応
- ⇒ 買い手との合意をしっかりと形成し、不動産会社へ相談すること。登記等についてはその後に対応すること。

○ケース2

- ・一人暮らししているが、自分で生活が出来なくなる前に備えたい。
- ※ 不動産鑑定士が相談に対応
- ⇒ 収入を得るためにはリバースモーゲージや家を売ってその家を借りるという方法もある。

○ケース3

- ・現在、居住の自宅が広いため、売却して住み替えを考えている。
- ・不動産業者や売却手続き，購入手続きを教えてほしい。
- ※ 不動産鑑定士が相談に対応
- ⇒ 不動産業者は、会社の大小より、信頼で選ぶこと。地元で評判の良いところ2社程度に相談し、査定してもらう。売り買いのタイミングは、売却優先であわてて購入しないこと。

○ケース4

- ・親族の家（西京区外）を買い取ったが、建替できるのか。
- ・隣の蔵が壊れかけているがどうしたら良いか。
- ※ 不動産鑑定士が相談に対応（途中で不動産業者も加わる）
- ⇒ ややこしい土地であれば、市建築指導課に相談するのが確実。蔵は、弁護士を通じて修理を訴えていくか、買い取りを検討しては。

○ケース5

- ・隣が違反住宅で、是正させたい。
- ・売却に支障があるか。

※ 不動産鑑定士が相談に対応（途中でUR職員も加わる）

⇒ 是正については、市に相談を。URへの住み替えを推奨

(3)2018年12月3日(月)開催の講演会及び相談会

ア 開催時間

- ・講演会 午後1時30分～午後3時00分（1時間30分）
- ・相談会 午後3時10分～午後4時10分（1時間分）

イ 講演会の参加者数

- ・講演会の参加者・・・36名
- ・相談者・・・4人

ウ 相談内容等

○ケース1

- ・実家の隣の土地建物の所有者を教えて欲しい。

※ 不動産鑑定士が相談に対応

※ 西京区以外の物件についての相談

⇒ H15年の謄本しかなく、新しい謄本を確認して頂くように説明

○ケース2

- ・住まい下京区、仕事が洛西に代わる。
- ・自宅兼カフェとかが出来ればうれしい。
- ・庭のある土地で、一から住宅を建てたい。（家庭菜園で自給自足を）
- ・千代原口付近で勤務になる予定。
- ・西京区内で画地にゆとりのある画地を。（60坪以上？）
- ・スケジュールは余裕あり。
- ・ご夫人と共に地域に貢献したい。

※ 不動産鑑定士が相談に対応

※ メンバーからの紹介

※ 12/5に市から相談者に電話にて回答。

まだ柔らかい段階であるため、一度自分で洛西ニュータウンの宅建業者のHPなどで探してみようと思っている。

⇒ もし必要であれば、丁寧に対応させていただくのでその際は紹介者であるメンバーに電話してもらえば良い。

○ケース3

- ・URでワンストップで居住（契約）+他者への賃貸をセットでやっていけるのか？（子が出て行った）

- ・子が住みたいと言っているが、その後どのように取り扱えばよいか悩んでいる。

※ UR職員、宅建業者が相談に対応

⇒ URは住宅を貸すことはしているが、自宅を第三者に貸すのは不動産業者へ相談して頂く必要がある。まだ決まっていないなら、定借（5年等）で貸すという選択肢もある。桂坂は区画が大きいので売りにくい。（洛西NTより下落傾向が大きい）

○ケース4

・70才になるので、資産運用を一旦手じまいしているが、この年齢から資産を運用する必要とその方法について教えてほしい。現状で健康なので80歳までは考える必要があると思っている。リカバリーが効く年齢でもないが、増えればうれしい。

・どのようなファンドを選ぶべきか。

※ ファイナンシャルプランナーとコンサルタントが相談に対応

⇒ 減らしてはいけないお金は減らない定期預金などに入れておき、余裕のあるお金を運用に回すなど、バランスに配慮する必要がある。70才からの資産運用を考える上で、90歳の時に必要なお金を考えるのか、80歳の時に必要なお金を考えるのかということが必要。ファンドは日本には少なく手数料も高いため、コストがかかる。その中では直販型ファンドと呼ばれる「ひふみ」「セゾン」「さわかみ」などが長期型で実績が出てきている。(推奨しているわけではない) アメリカの考え方で、「年齢-50」の%をリスク商品に回してもよいと言われている。

(4)2019年1月24日(日)開催の講演会及び相談会

ア 開催時間

・相談会(筋力トレーニング教室と同時開催)

新林教室 午前10時～午前11時(1時間)

境谷教室 午後0時～午後1時(1時間)

イ 講演会の参加者数

・相談者・・・(新林教室)2人(境谷教室)3人

ウ 相談内容等

・新林教室:もともと予約は0件で会場での勧誘も難しい状況だったが、関係者や会館管理者の知り合いに声掛けをして参加者が集まった。

・境谷教室:予約1件、関係者の紹介で2名が集まった。

・全体的に一件当たりの相談時間が十分取れしっかり相談を聞くことができた。

○ケース1(約50分)

・実家の空き家(県外)をどうにかしたい。(処分・管理)

※ 不動産鑑定士が相談に対応

⇒ 兄弟が所有しているため、対応は兄弟の意向を確認する必要がある。

○ケース2(約5分)

・9月の台風で自宅に被害があったが、保険会社に相談したところ、補償対象になると書類が送られてきたが、業者の手配に時間がかかり、工事が遅れており、補償が受けられるのはいつまでに提出する必要があるのか。

※ 京都市職員が相談に対応

⇒ 保険会社に確認されたい。

○ケース3(約15分)

・公団の分譲(3F)に住んでいるが、EVが無い。息子が心配してくれて、一緒に次の住み替え先を探している。URも興味があるが、URの賃貸にEVが止まらない建物・階もあると聞いている。状況を教えてほしい。

※ 不動産鑑定士とUR職員が相談に対応

⇒ URのチラシなどを用いて説明。

○ケース4(約50分)

- ・テラスハウスが空き家になっている。娘夫婦と二世帯で新林で居住中。
孫のために土地を残したいが、建物をどうしたら良いか。
建替えでの賃貸も検討している。

※ 不動産鑑定士と空き家相談員が相談に対応

⇒ 建替えての賃貸はリスクが大きいためおすすめはできない。賃貸なら現存建物で貸す方がリスクが少ない。まずは処分か所有かを家族で検討されたい。

※ 次回2月14日の相談会も参加を検討されている。

※ 相談者は税金など常時かかる管理コストの分の収入が入ればよいという意向もうかがえたので、最低限の家賃設定にすれば、入居者もつく可能性が高いことをお伝えした。その中で、JTIのマイホーム借り上げ制度というものもあることを伝えたが、資料がなかったことと時間切れと言うこともあり、後日、その情報についてはお伝えするよう伝えた。JTIの活用となると耐震の問題が出てくるが、元々建て替えてでもという発想も持たれていたため、一つの判断材料としては有効な情報かと思ひ情報提供した。

○ケース5(約15分)

- ・洛西NTのまちづくり全般について。

※ 不動産鑑定士が相談に対応

⇒ 相談者のお話をお伺いした。

(5)2019年2月14日(木)開催の相談会

ア 開催時間

- ・相談会(筋力トレーニング教室と同時開催)
新林教室 午前10時～午前11時(1時間)
境谷教室 午後0時～午後1時(1時間)

イ 講演会の参加者数

- ・相談者・・・(新林教室)3人(境谷教室)0人

ウ 相談内容等

○ケース1

- ・住宅ローンが終わったが登記(抵当権設定)を消し忘れた。金融機関からの担保権抹消の書類がなく、どうしたらよいか。

※ 不動産鑑定士が相談に対応

⇒ 担保権抹消の書類の再発行を金融機関に依頼する必要がある。登記は、司法書士に依頼が必要なため紹介する。保権抹消の書類の再発行を金融機関に依頼する必要がある。登記は、司法書士に依頼が必要なため紹介する。

○ケース2

- ・現在、UR新林北に息子と一緒に住んでおり、居住環境には満足している一方で、市営住宅や府営住宅などに転居して、家賃を安くすることは出来ないかとも考えているが、どのような方法が可能か。

※ UR職員と京都市職員が相談に対応

⇒ 市営住宅は入居に当たり、世帯収入の審査があるため息子さんの収入が多いと入れない。UR新林団地では、家賃4万円台の物件もあり、住み替えることも可能であるが、現在の住まいで満足されているのであればそのまま住み続けられるの

でも良いのではないかと。息子さんと離れて住むといったことになれば、その時に
住み替えを検討されてはどうか。

○ケース3

- ・ 自宅に関する相談ではなく、友達に空き家を所有している方がいるという相談。
- ※ 京都市都市計画局まち再生・創造推進室職員と空き家相談員が相談に対応
⇒ 空き家補助金を紹介

④ 住み替えハンドブック『洛西住み替えお助けハンドブック』の作成

住み替えハンドブックは、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ものである。とりわけ、以下のような項目を取り上げて解説をしている。

- ・ 洛西ニュータウンの戸建住宅には、新耐震基準未達の住宅が半数以上あるため、具体的なケーススタディに基づいて、耐震改修の内容を解説する。
- ・ 日本では既存住宅の建物価値が20年でほぼゼロになるという取引慣習について説明する。
- ・ インспекションの具体例や、既存住宅売買瑕疵保険等について解説する。
- ・ FPによる講演会の内容を整理し、住み替えのタイミングを解説する。
- ・ ニュータウン内での住み替え先のひとつとして、UR住宅について特集する。
- ・ 「耳より情報一覧」と題して、空き家に関する支援制度、耐震診断や改修に関する支援制度、インспекションに関する情報などを紹介する。

P2では、読者として想定している洛西ニュータウンの居住者が、既存住宅の流通や住み替え時に必要となる知識の重要性を自分事として捉えることができるよう、「おうちとわたしのお話」を通して、居住者と既存住宅が自分たちにとって最高の将来を探しにいくという設定とした。P3では、本書の目的と目次を掲載している。本書の目的では、洛西ニュータウンが直面する課題や住み替えと居住者のライフスタイルとの関係性を説明している。

図5. 表紙と裏表紙（耳より情報）・2頁～3頁（目的・目次）



P4-5では、見開きを使い、「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」と題して、5通りの既存住宅の将来について、それぞれの住宅をキャラクターとして紹介している。具体的には、住宅を除却した更地、空き家として放置されている住宅、内装・設備のリフォームを実施した住宅、定期借家契約を結んだ住宅、耐震改修を実施することで既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅を紹介している。P6-7では、見開きを使い、「住宅は20年で勝ちがゼロになる!？」と題して、日本では既存住宅の建物価値が20年でほぼゼロになるという取引慣習について説明した上で、売り手と買い手が不安とならない既存住宅の流通促進の手法として、「インспекション（建物状況調査）」や「既存住宅売買瑕疵保険」を紹介している。

図 6. 4 頁～5 頁の見開き（住宅の将来像）・6 頁～7 頁（取引慣習）



P8-9 では、見開きを使い、「既存住宅の売却時は買い手も売り手も不安がいっぱい」と題して、「瑕疵担保責任」の存在について説明した上で、P5-6 で紹介した「インスペクション（建物状況調査）」や「既存住宅売買瑕疵保険」についてより深く解説している。また、安心R住宅についても紹介している。P10 では、「インスペクション」の3種類について解説している。具体的には、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）」となる。

図 7. 8 頁～9 頁（瑕疵担保責任）・10 頁～11 頁（インスペクション）



P12-13 では、「インスペクション『既存住宅状況調査』潜入レポート」と題して、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」の現場での調査内容の紹介や、不具合の事例、調査結果の概要などを紹介している。

P14-15 では、「新耐震基準を満たす耐震改修あれこれ」と題して、洛西ニュータウンで 1980 年に建設された木造 2 階建て住宅を例に、補強箇所を着色した平面図やパースを用いて、①規模を変えない耐震改修、②1 階、2 階ともに減築する耐震改修、③2 階を除却し平屋に減築する耐震改修を紹介し、それぞれについて上部構造評点を算出した。そして、洛西ニュータウンの景観要素である豊かな植栽を減らすことなく駐車台数を 1 台から 2 台にするには、②の手法が有効であることを示した。

図 8. 12 頁～13 頁（インスペクション事例紹介）・14 頁～15 頁（耐震改修）



P16-17 では、「おうちを住み替えるタイミングって？」と題して、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、高齢期になってから住宅を活用す

る時の選択肢が広がることを解説している。P18 では、2018 年 12 月 3 日（月）に実施した第 2 回講演会で FP の大石恵氏が講演したテーマⅠ「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」の内容を紹介している。P19 では、宅地建物取引士の万殿慎二氏が講演したテーマⅡ「洛西ニュータウンの住宅市場について」の内容を紹介している。

図 9. 16 頁～17 頁（住み替え）・18 頁～19 頁（講演会）



P20-21 では、「洛西ニュータウン内での住み替えという選択肢」と題して、2018 年 12 月 3 日（月）に実施した第 2 回講演会で UR 都市機構の西山亨氏が講演したテーマⅢ「空き家流通などに関する制度、公的賃貸住宅について」の内容を紹介している。ここでは、UR のメリットや、戸建て住宅から UR 賃貸へ住み替える選択肢について解説している。P22 では、洛西ニュータウンアクションプログラムや住宅・拠点関係ワーキンググループについて紹介した。P23 では、本書が住み替え予定がある方やそうでない方にとっても大切な住宅の今後について考えてもらう機会となることが目的であることを明示し、グループメンバーの名簿を掲載している。

図 10. 20 頁～21 頁（UR 住宅）・22 頁～23 頁（まちづくり活動のプロセス）



⑤ 中古住宅の流通促進

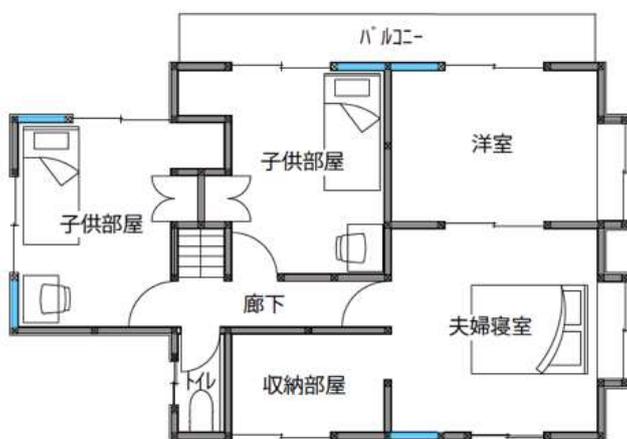
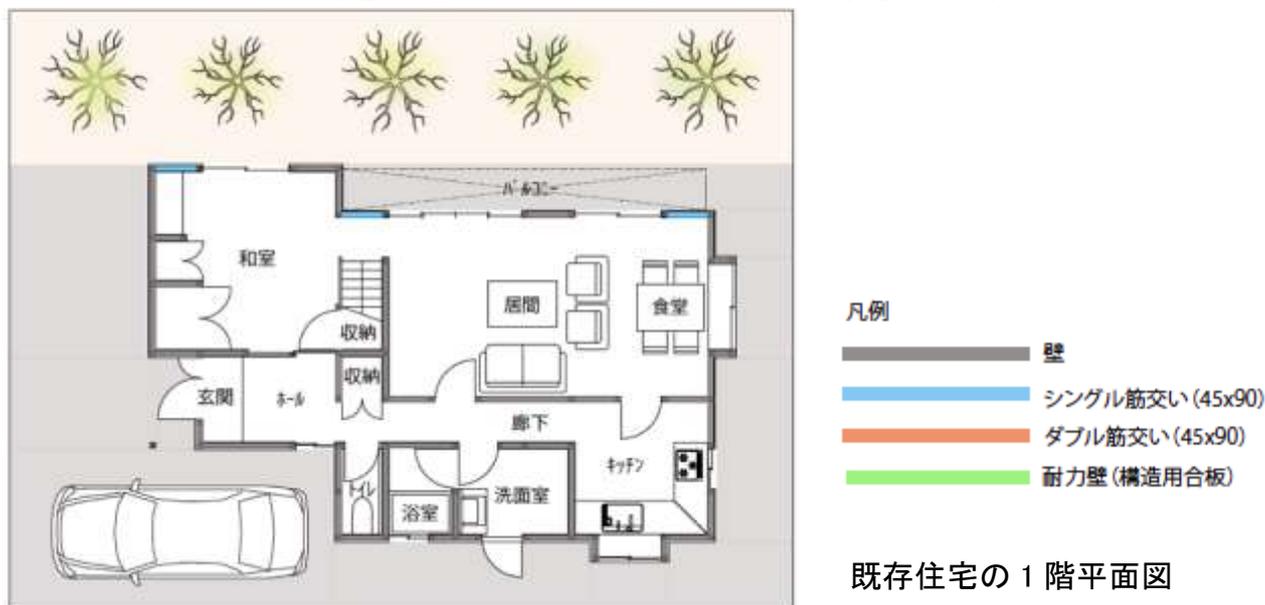
(1) 耐震改修の手法と評価方法

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実施する。耐震性能は、主に一般診断法という計算方法で計算され、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る。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している。1981 年 5 月 31 日 までに竣工された旧耐震基準の建物は、1.0 未満である可能性が高い。ここでは、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して、具体的な住宅を取り上げて耐震改修のシミュレーションを実施する。

(2)耐震改修の対象となる既存住宅

洛西ニュータウンで1980年に建設された木造2階建て住宅である。旧耐震基準時に設計・施工されていることや、同時期に建設された戸建住宅のインスペクション2件の結果を踏まえて、外壁の劣化を考慮したことにより、上部構造評点は1.0を下回る0.8となった。空地には植栽と普通乗用車一台分の駐車場がある。

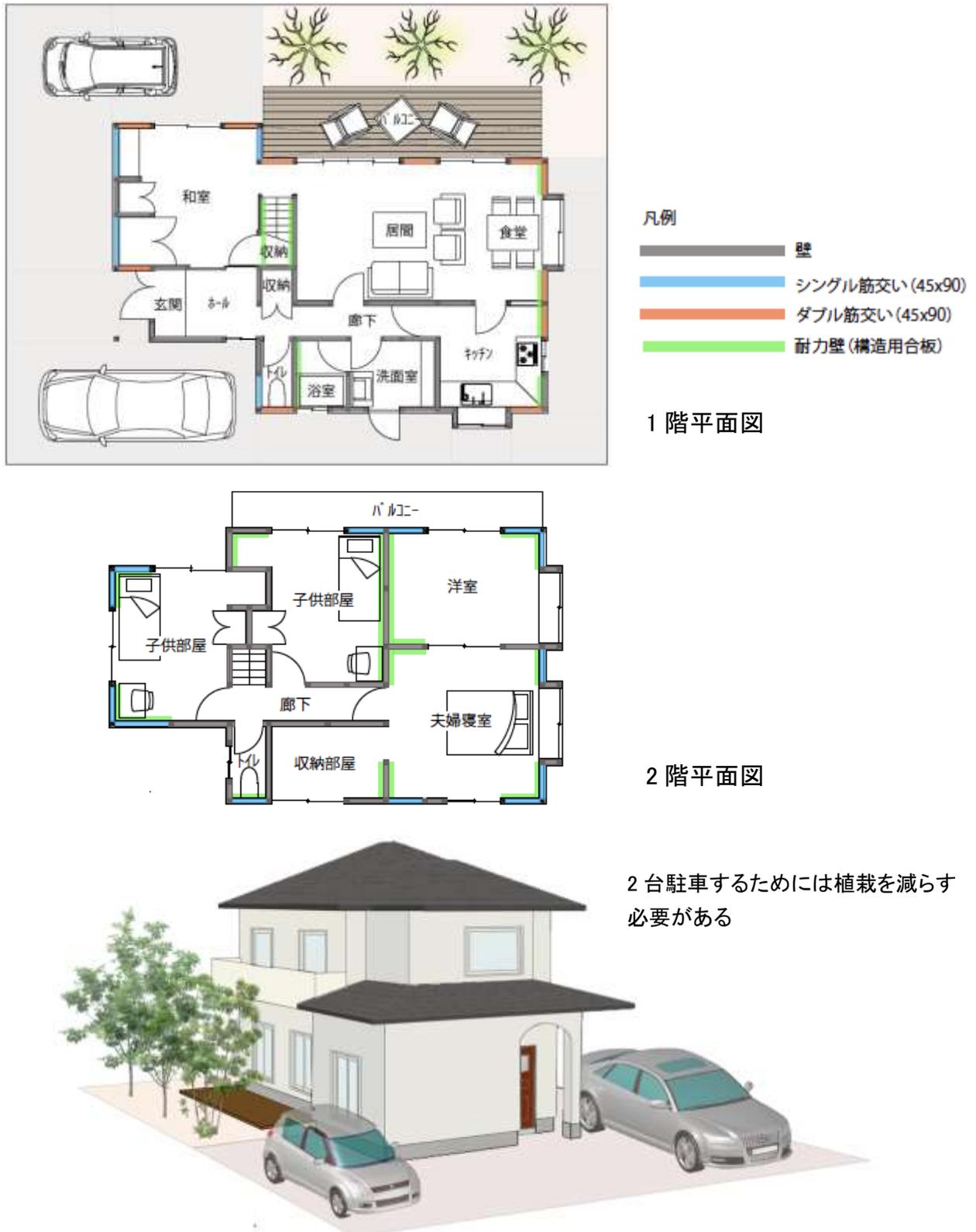
図 11. 既存住宅の1階平面図(上)、2階平面図(中)、外観パース図(下)



(3) 規模を変更しない耐震改修

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カ所設置されている。規模を変更しない耐震改修では、1階のシングル筋交いを増設し、ダブル筋交いと耐力壁を新設した。2階はシングル筋交いを増設し、耐力壁を新設した。その結果、上部構造評点は1.59に向上した。しかし、2台駐車するには、植栽を減らす必要がある。

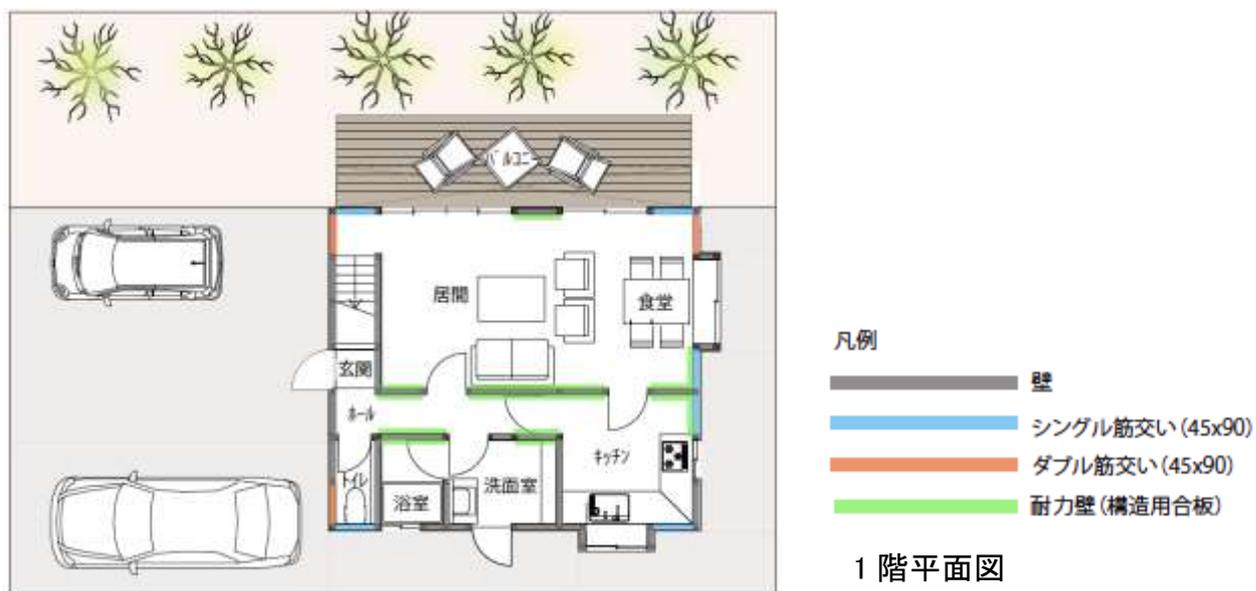
図 12. 規模を変更しない耐震改修の1階平面図(上)、2階平面図(中)、外観パース図(下)



(4)減築による耐震改修（1階・2階ともに減築）

ここでは、1階と2階を一部減築する。1階2階ともにコーナー部にシングル筋交いとコーナー筋交いを増設し、耐力壁を新設した。その結果、上部構造評点が1.86に向上した。また、豊かな植栽を減らさずに2台駐車することが可能となった。

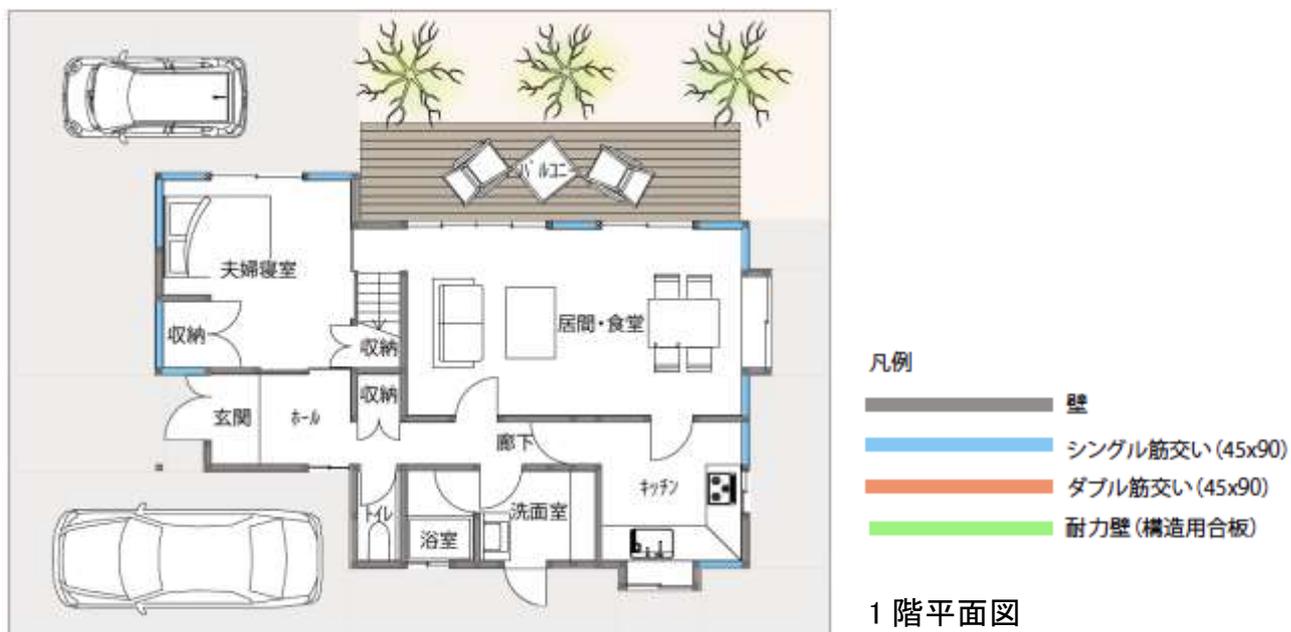
図 13. 1階と2階を減築する耐震改修の1階平面図(上)、2階平面図(中)、外観図(下)



(5) 減築による耐震改修(平屋に減築)

ここでは、2階を撤去し平屋に減築する。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する。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に向上した。一方、2台駐車するためには、植栽を減らす必要がある。

図 14. 2階全体を減築する耐震改修の1階平面図(上)、2階平面図(中)、外観パース図(下)



2台駐車するためには植栽を減らす必要がある



(6) 住み替えや耐震改修を伴うリフォームを実施するタイミングについて

洛西ニュータウンのまち開きから40年が経ち、子供が独立することで、単独世帯や夫婦のみ世帯が増加している。戸建住宅やテラスでは、住宅の定期的な維持管理や、植栽の手入れが必要であるが、今後、居住者の高齢化に伴い、維持管理や植栽の手入れを行うことが大変になり、住宅を住み替えたいと考える世帯が増加することが予測される。

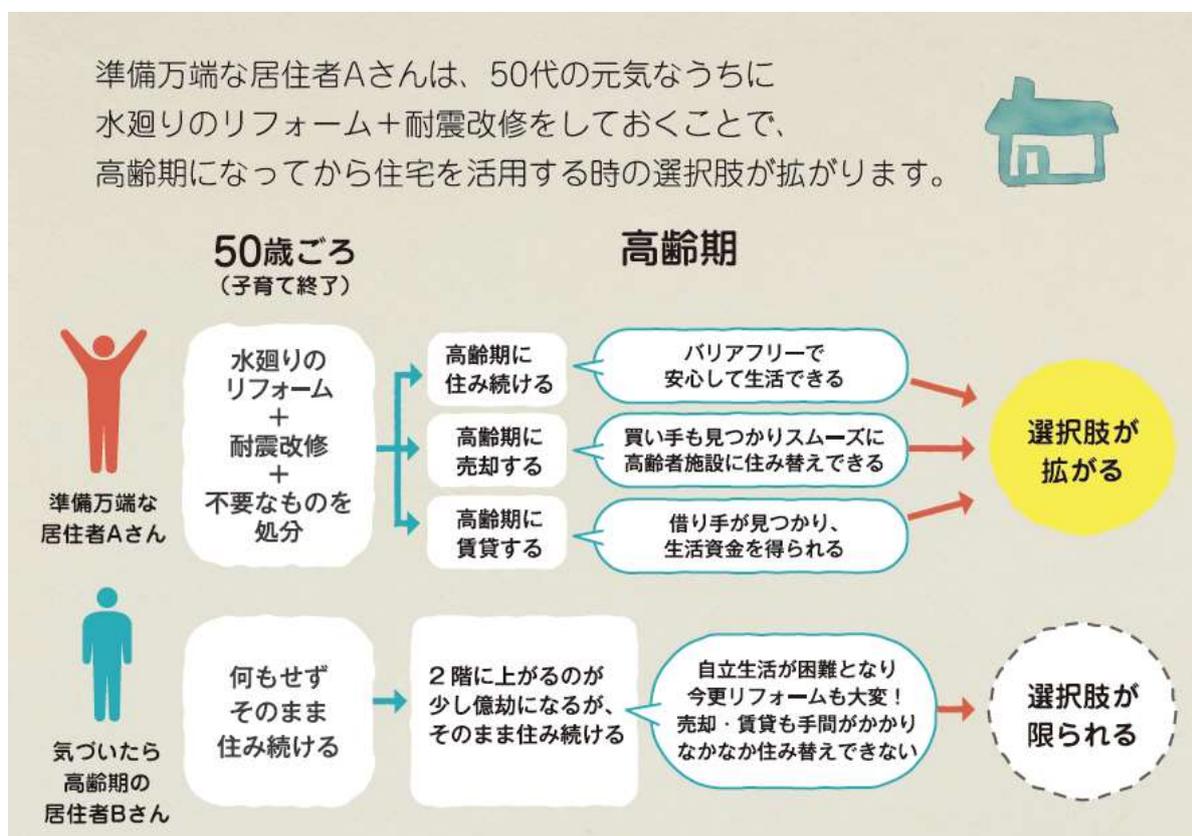
一般的には、高齢化し、住み替えを検討するタイミングで、住宅の活用方法の検討を始めることが予想される。現在、住宅を既存住宅として売却する場合には、新耐震基準を満たす耐震改修

を実施しておくことが、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大前提となるが、高齢期に住宅を売却する際、自らが居住する年月が短いにも関わらず、耐震改修を実施する場合はほとんど少ないことが予想される。結果として、住宅の維持管理をしっかりと実施してきた場合であっても、新耐震基準を満たさないことで、中古住宅市場での査定価格が低くなる、あるいは、取り壊すことでしか売買が成立しないことが予測される。

このような状況を回避するためには、子供の独立時や退職時など、おそらく世帯主が50代の間に、不要なものを処分し、耐震改修を伴うリフォームを実施しておくことが必要である。居住過程でのリフォームは、簡易な窓の変更壁紙や床材の貼り替えや、風呂・洗面台・キッチン・トイレといった水廻り設備を更新するだけのリフォームを実施するケースが多いが、居住過程でのリフォームを実施する際に、耐震改修を実施しておくことが望ましい。そうすることで、50代から、住み替えを検討することになる70代頃まで、設備が更新され、新耐震基準に適合した住宅で安心・快適に生活することができる。既存住宅を購入する30代では、予算の制約のため、土地と住宅を購入することで手一杯になることが予測されるので、このタイミングでは耐震改修ができなかったとしても、50代に耐震改修をしておくことが、70代になってから、①そのまま住宅に住み続ける、②売却する、③賃貸する、といった複数の選択肢が成立することになる。

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い。リフォーム実施期間中に、一時的に住み替える必要もあり、また、工事を実施するためには、住宅内の不要物を処分しておく必要がある。一時的な住み替えや不要物の処分が阻害要因となって、結果的に耐震改修やリフォームが実施できずに、やむを得ず住み続けることを回避するためにも、50代でのリフォームを検討する意義は大きい。

図 15. リフォームを実施するタイミング



2-6. 成果

① 専門家による連携体制の構築と講演会・相談会の開催

実際に講演会や相談会の企画・実施を通じて、チームビルディングができたことや、相談会にて、専門家と行政職員がペアになって対応することに対する評価が高かった。

② 中古住宅活用手法の提案と住み替えハンドブックの作成

住み替えのタイミングや中古住宅の活用手法を掲載した住み替えハンドブックを作成した。また、このハンドブックを用いて相談員の育成講習会を開催した。

3. 評価と課題

① 福祉関係の主体との連携

不動産に関わる専門家との連携だけではなく、社会福祉協議会等、高齢者との関わりのある主体との連携を図ることで、高齢者に対する講演会・相談会の情報発信を強化する。

② 住み替えを自己決定できる相談体制

住み替えの必要に迫られてから住み替えを検討するのではなく、自分がいつ住み替えるべきか、住み替え時には住宅をどのようにすればよいのかを判断できる相談体制を構築する。

4. 今後の展開

社会福祉協議会と連携した個別相談会を開催する。個別相談会では、相談員が『住み替えお助けハンドブック』を活用し、住まい手が住み替えや空き家活用を自己決定できる情報提供を行う。

5. その他

2019年1月30日に、近畿地方整備局による「平成30年度第2回近畿住宅政策連絡協議会議空き家分科会」が京都府庁において開催され、本事業に採択された関西圏の6団体（特定非営利活動法人Goodstock、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、特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ、京都府行政書士会 公共政策部 空き家対策プロジェクト、くるくる明舞運営委員会）が報告を行った。

■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、齋藤 久也		
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	http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-1-1-0-0.html （都市計画局都市企画部都市総務課のHPであり、事業主体が運営するHPではないが、事業に関係する内容が掲載されている。）		