

# 「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」 実施報告書

## I 対象団地 毘沙門台団地（広島市安佐南区毘沙門台）

## II 事業概要・目的

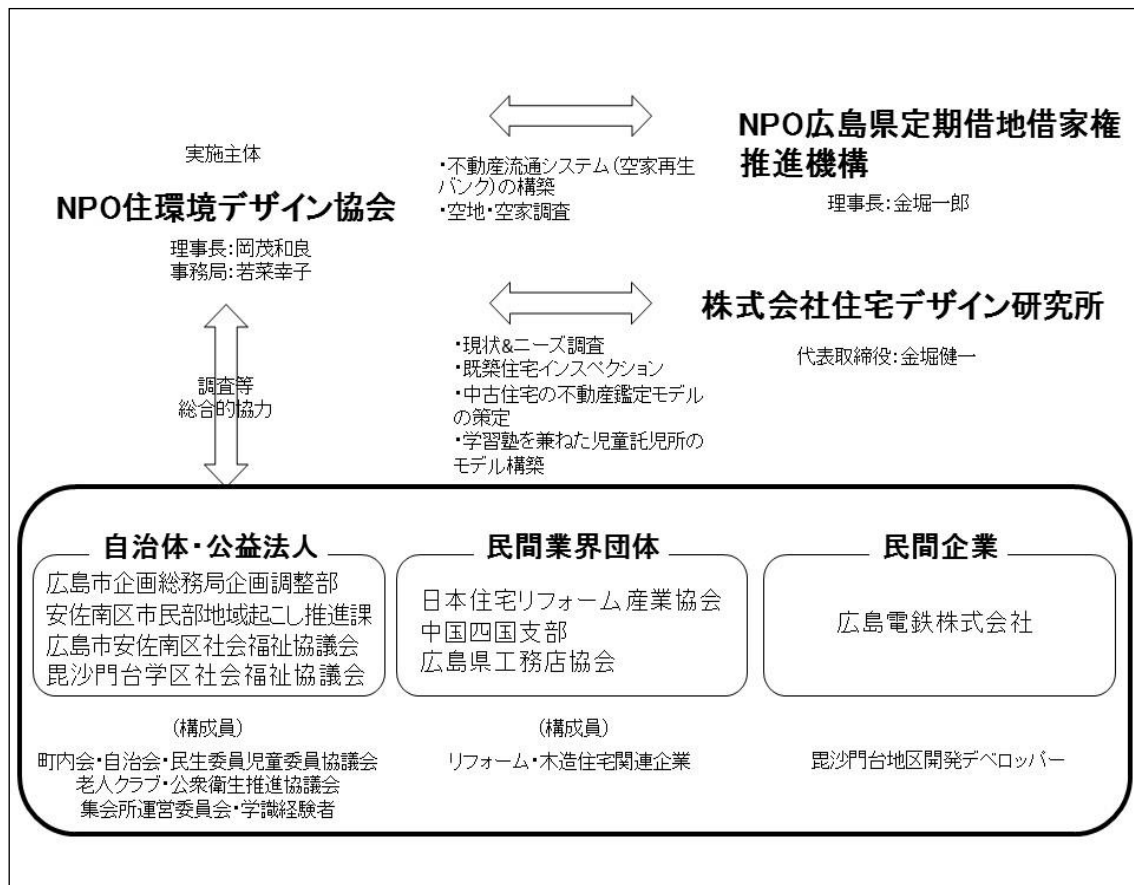
初入居後40年以上が経った毘沙門台団地は、住民の高齢化が進んでおり、丘陵地を造成した団地という点を含めて広島都市圏における典型的な郊外型団地である。

この毘沙門台団地を舞台に、多岐に亘る作業を通してそこに横たわる課題を見つけ出し、その課題解決のモデルを探る一連の取組みが本事業の概要である。

またその中から、団地内の空き家およびその予備軍の流通促進を図り、持続可能な団地として再生させる施策の具体像を提示することを目的として事業を遂行した。

## III 取組み体制

今回の事業推進にあたり組んだ体制は次図の通りである。当協会を運営主体に関連会社・団体でチームを組み、一方で地元自治会、地区社会福祉協議会、広島市、民間業界団体などの協力を仰ぎながら進める体制を敷いた。



#### IV 毘沙門台団地の概観

毘沙門台団地は、広島市安佐南区で昭和 47 年から 60 年代にかけ 3 期に亘って開発・分譲された世帯数 2,767 戸、人口 6,828 人の住宅団地である（数字は平成 26 年 8 月末現在）（写真 1）。広島市中心部からの公共交通はアストラムライン（新交通システム）で、団地入口の駅までの所要時間は約 20 分、また乗り合いバスも団地内を網羅（平日 37 便）し、公共交通の利便性は高い住宅団地と言えよう。

写真 1 団地の景観



ただ、丘陵地を開いて造成・開発した住宅団地であるため団地内の道路には傾斜があり（写真 2）、また入口の駅であるアストラムライン毘沙門台駅から団地へのアクセスは 150 段程度の階段（写真 3）が設置されているなど、高齢者の日常生活に支障をきたすと思われる要因があり、このままの状況では今後益々空き家が増えるのではないかと懸念される。

写真 2 団地の様子



現在毘沙門台団地は、一見閑静な住宅団地として形を成しているが、空き家・空き地は平成 27 年 12 月末現在で 206 件（内、空き家 57 件）はと近年増加傾向にある。住宅団地特有の「ライフサイクル」からか子育てが終わった夫婦二人か一人暮らしの高齢者世帯の割合が高まりつつあり、「空き家予備軍」が少しずつその存在感を増している。

実際の空き家・空き地の発生率はまだ 8.7%と 1 桁台にとどまっているが、住民の高齢化（32.6%）の進行及び住宅の経年劣化と併せ、同区内には人気新興住宅団地の更なる販売も見込まれていることから今後何らかの策を講じなければ更に空き家・空き地が増加することが予想される。

また、教育環境・生活利便施設等の立地状況は、幼稚園から高等学校まで揃い小規模スーパーも整備され一見その利便性は十分図られているように見えるが、医療・福祉施設や保育施設の不足が指摘されており、団地内で唯一のコンビニエンスストアが 26 年に撤退する等、丘陵地を造成して成立した住宅団地特有の課題・問題は山積している。

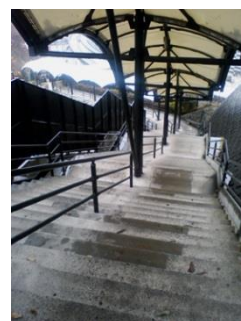


写真 3 駅の階段

#### V 実施事業

##### （1）空き家調査

平成 27 年 12 月、前年同月に続き地元自治会の協力を得て、2 回目の団地内の空き家調査を実施した。

# 1・2丁目空き家・空き地マップ

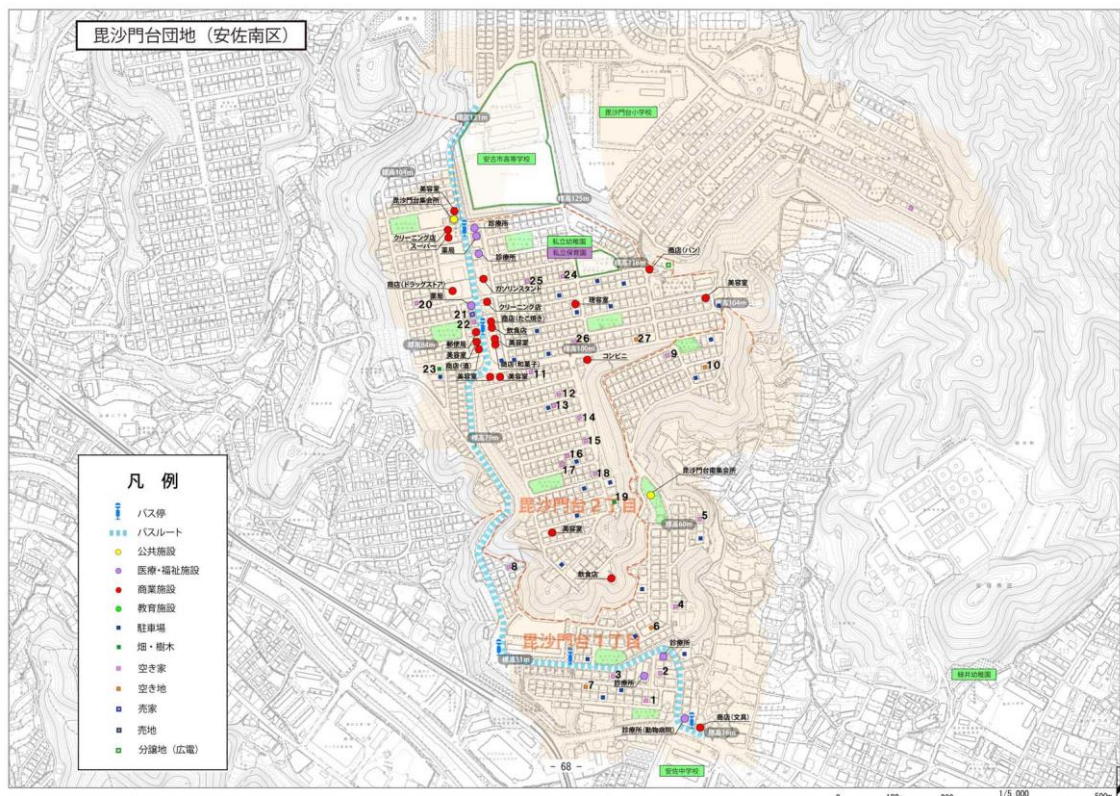
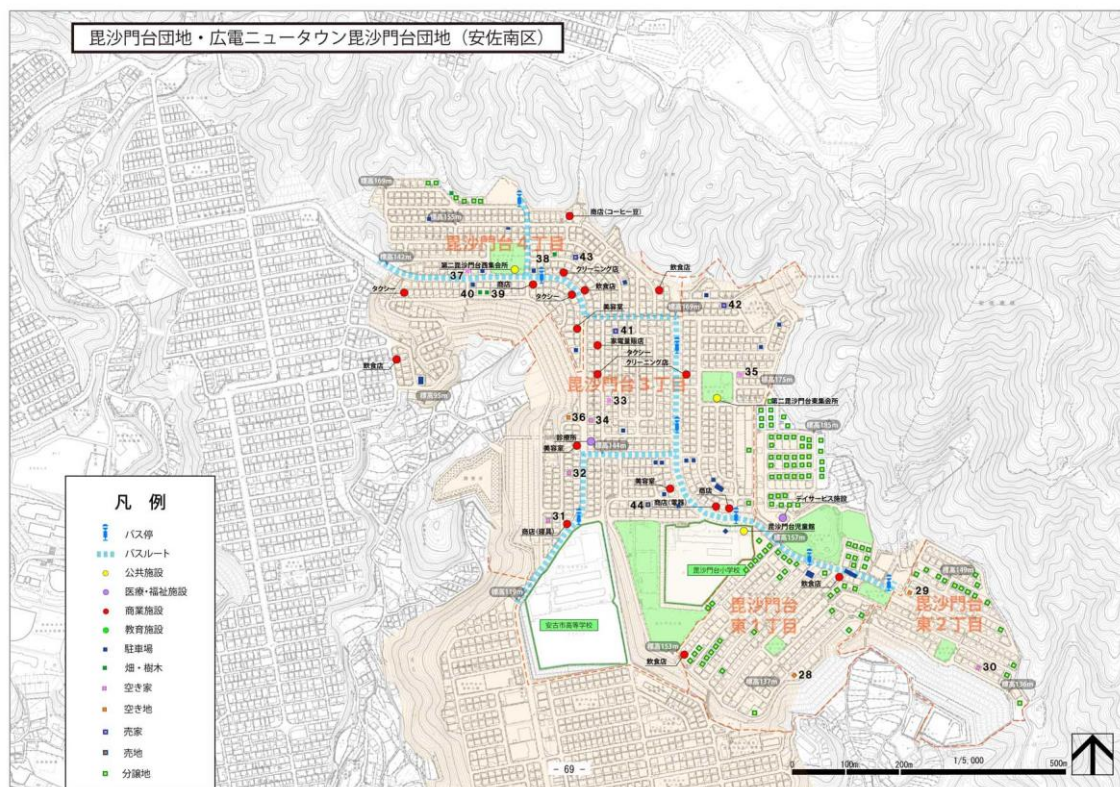


図3 3・4丁目、東1・2丁目空き家・空き地マップ





26年の調査では空き家は27件であったが、27年の調査では57件となった。調査方法が若干異なるので単純には比較できないが、この1年間で20件以上の空き家が出出したことは間違いない。

当協会はこれらの空き家の所有者を法務局の登記簿で調査した。この調査によると、所有者の居住地は、団地内（空き家の住所と同じ）が約半数の28件、団地以外の安佐南区が13件、安佐南区を除く広島市が9件、県外3件を含む広島市外が4件、その他3件となっている。

この中で注目すべきは、登録所有者の住所が団地内（空き家と同じ住所）となっている28件である。これらは、所有名義人が高齢化し、別に住む家族の元に居る、あるいは施設へ移っているなどの事情が推測され、このような例は今後も増えてくると思われる。団地活性化のためには、当事業で我々が得た結論——若い世代、子育て世代の呼び込みおよび魅力ある施設の団地内立地と併せて、上述のような空き家事情に鑑み、行政や地区社会福祉協議会などが早い段階で関係者へ適切かつ具体的なアプローチを試み、当事者の問題意識を喚起することが重要と判断される。

なお今回は、個人情報との関係もあり、所有名義人への直接調査は出来なかった。

## （2）団地模型制作

上記空き家調査を基に、空き地、商店、医療施設、公共施設、バス停などを印し、団地の現況が一目でわかる団地模型（5千分の一）を制作した。（写真）



毘沙門台団地は丘陵部を開発・分譲した住宅団地なので、平面的な地図では把握しにくい丘陵型団地特有の地形や段差・傾斜が存在する。そのために発生すると思われる不動産流通上の諸々の課題を解決し流通を促進させるツールの一つとして自治会からも

要望のあったものである。

出来上がった団地模型を地元自治会の方々に披露したところ、高い評価をいただくことができた。感想を伺うと、丘陵型住宅団地特有の勾配等がわかりやすく、26年8月に発生した土砂災害（当団地に隣接する山塊の東斜面が被害の大きかった八木・緑井地区）のような災害リスクの想定や避難ルートの設定、あるいは独り暮らしの高齢者がどんな勾配の宅地に住んでいるか、といった（高齢者にもわかりやすい）「アナログ情報」が把握できる点を、特に評価していただいた。

この団地模型は当協会から町内会連合会に寄贈され、今後の空き家空き地の流通促進に役立てられることとなった。

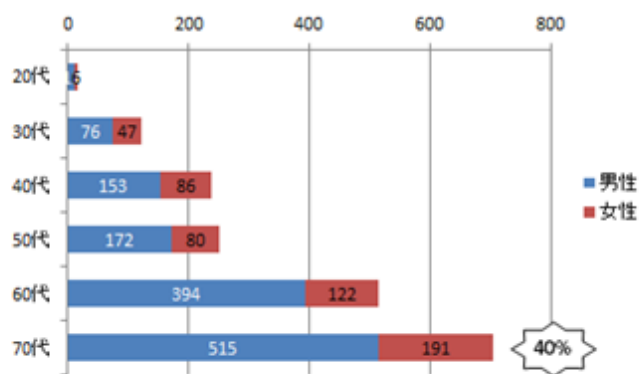
### （3）住民アンケート調査

団地の現状や住民の生活実情を把握し、団地活性化策を策定する手段の一つとして26年度に住民アンケートを実施した。自治会の全面的な協力もあり回収率は7割を超え、実情がより詳細に、より具体的に理解できた。ここでは特徴の現れている項目を掲載する。

#### 1. 世帯主の年代別人数

図1-1 年代別人数

<全体>

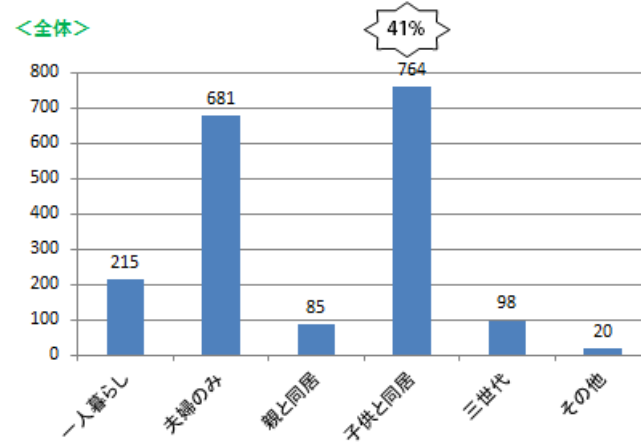


この人数はアンケートに答えた（主として）世帯主の年代別の数である。

70代が4割を占め、初入居後40年を経過した団地の現実がよく表れている。

## 2. 同居の家族構成

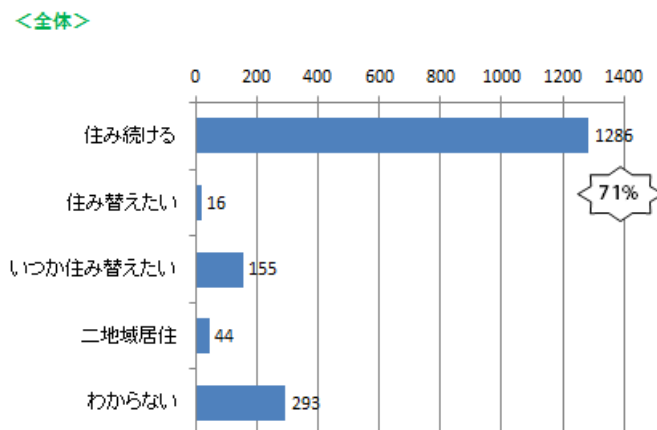
問1-4 あなたと同居されている家族の構成は。



子供と同居が4割を超えて最も多いが、夫婦二人あるいは一人暮らしの合計が5割近くに達している。このゾーンが今後増えてくるものと予想される。

## 3. 今後の居住スタイル

問2-1 あなたが望むライフスタイルは何ですか

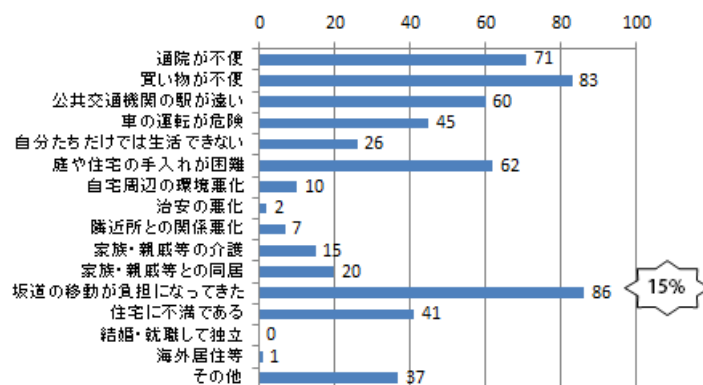


現住地に住み続ける意向の人が7割を超えた一方で、住み替えたいと思っている人も1割近くいることが分かった。

#### 4. 住み替えたい理由

問2-1-1 住み替えたい理由は何ですか（複数回答）

<全体>

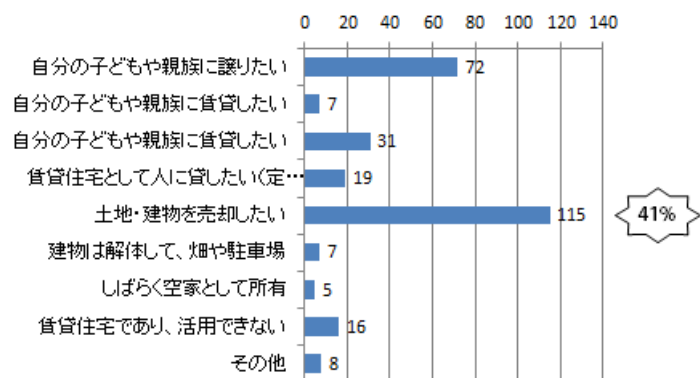


住み替えたい人にその理由を尋ねた結果、高齢化に伴うと思われる日常生活の不便さに起因していることがよく分かる。

#### 5. 住み替えたい人の現住居の処置

問2-1-7 住み替えた後、現在の住まいをどうしたい（複数回答）

<全体>

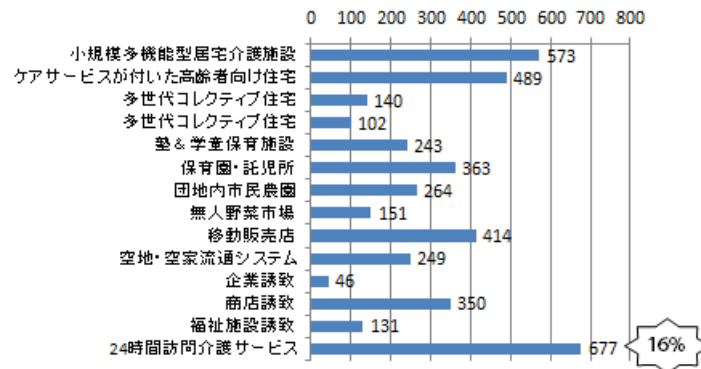


売却意向の人が4割を超える。複数回答なので一概には言えないが、空き家のスムーズな流通を促進するシステムが急がれる。

## 6. 毘沙門台団地に今後必要と思われる施設

問3-1 毘沙門台団地が今より活性化し、多世代が安心して暮らせる持続可能な団地を形成するために、実現の可否は別として必要と思われる施設・サービスはありますか。（複数回答）

<全体>



持続可能な住宅団地として必要な施設・サービスでは、24 時間訪問介護サービス、小規模多機能型居宅介護施設、ケアサービス付高齢者向け住宅がトップ 3 を占めた。これに続くのが移動販売店であり、上位項目はすべて住宅団地の高齢化状況にリンクしているといえよう。

## 7. 毘沙門台団地の活性化に向けたアイデア

### 団地活性化対策についてのアイデア

( 全 体 )

20代・30代	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 団地内の巡回バス</li> <li>2 ショッピングセンター、コンビニ</li> <li>3 公園、公共施設の充実</li> </ol>
40代・50代	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 団地内の巡回バス</li> <li>2 アストラムラインにエスカレータ設置</li> <li>3 道路、交通の整備</li> </ol>
60代・70代	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 団地内の巡回バス</li> <li>2 アストラムラインにエスカレータ設置</li> <li>3 公園、公共施設の充実</li> </ol>
全 体	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 団地内の巡回バス</li> <li>2 アストラムラインにエスカレータ設置</li> <li>3 公園、公共施設の充実</li> </ol>

全体では「巡回バス」、「エスカレーターの設置」、「公園・公共施設の充実」が多数を占めた。世代別の特徴としては各世代で巡回バスの要望が強く、若年層ではコンビニを求める声が多かった。



#### (4) 店舗アンケート

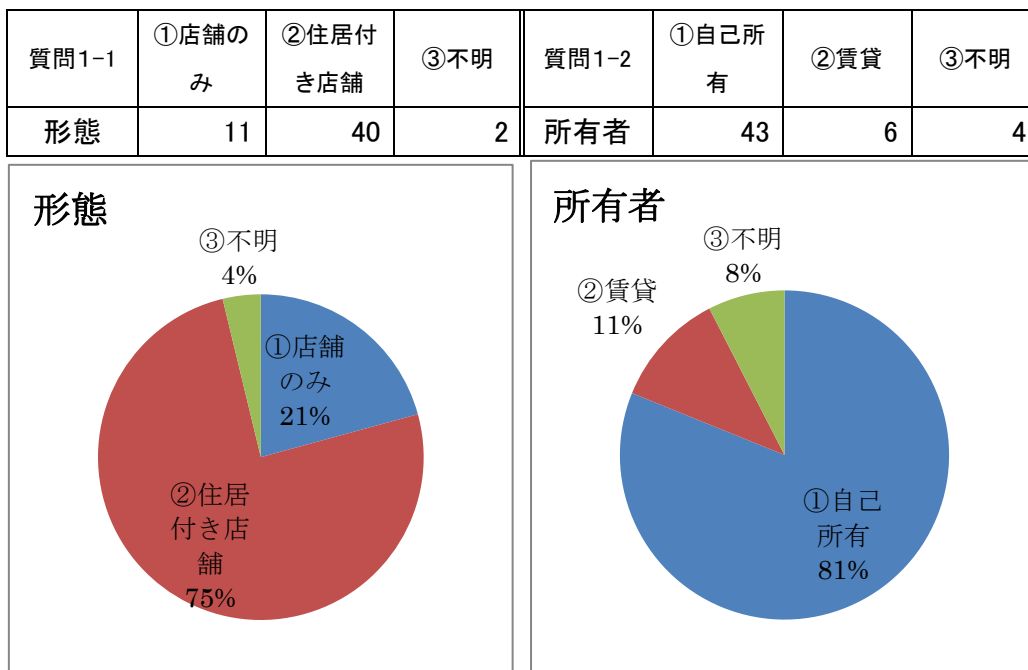
26年度の住民アンケートに続き 27年度は団地内店舗アンケートを実施した。

回答率は9割を超えた。

このアンケートからは、団地住民の高齢化（もちろん店舗経営者も）に伴って店舗経営も改革を迫られている状況が伝わってくる。

古い団地の活性化には若い子育て世代の呼び込みが必要条件であることは今回の事業を進める中でより鮮明になってきたが、それは住まいだけでなく団地全体の生活環境も新たにし、呼び込もうとしている世代が魅力を感じ支持する店舗・施設が創出されないと展望は開けないと思われる

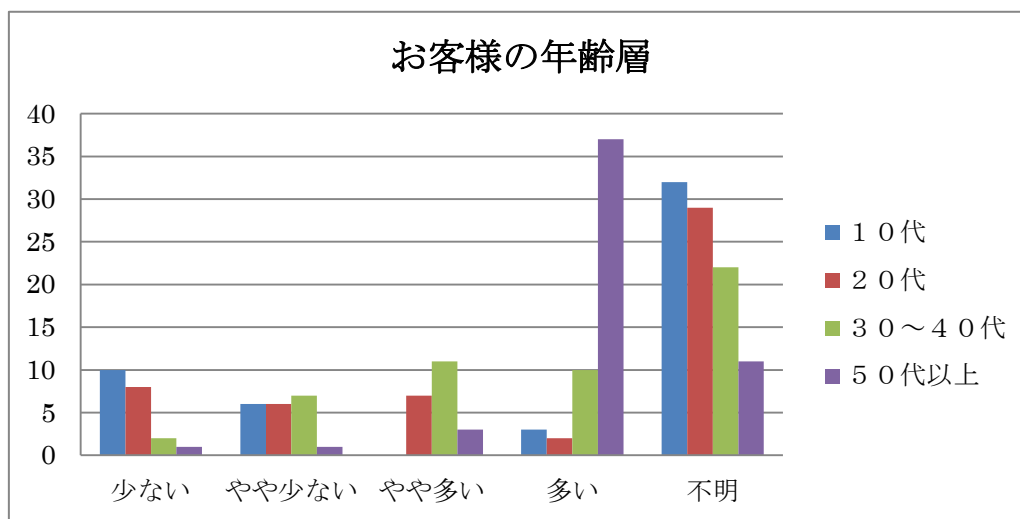
##### 1. お店の形態・所有者を教えてください。



店舗形態は、4分の3が住居併用である。これは郊外団地の典型的な店舗形態と思われる。そして、所有形態は当然ながら自己所有が圧倒的に多い。経営者は自らが団地に住むことによりなじみ客を増やしてきたと判断される。

##### 2. お客の年齢層

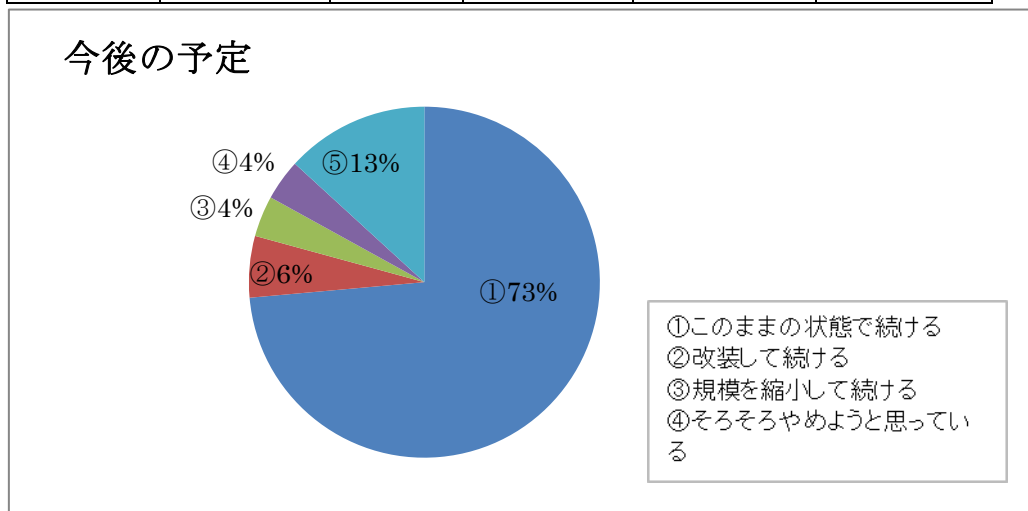
質問5	少ない	やや少ない	やや多い	多い	不明
10代	10	6	0	3	32
20代	8	6	7	2	29
30～40代	2	7	11	10	22
50代以上	1	1	3	37	11



各店舗の顧客の年齢構成は、毘沙門台団地の人口ピラミッドに対応するかのようにより50代以上が圧倒的に多いことがわかる。ヒアリングからは、中でも60代・70代のシェアが高いことがわかった。また、団地外の顧客の割合も聞いたが、毘沙門台団地の幹線道路は他の団地への主要道路ともなっているため、飲食や医療関係を中心にその割合は高かった。逆に言えばこの業種は団地だけの人口では成立しないともいえる。

### 3. 今後の予定

質問8	①このままの状態が続ける	②改装して続ける	③規模を縮小して続ける	④そろそろやめようと思う	⑤その他・無回答
今後の予定	39	3	2	2	7



現状維持が4分の3を占める。規模の大小はあるが、比較的安定した店舗運営がなされていると思われる。

## （５）団地住民向け催事

２６年度は、住民アンケートの集計・分析を経て、団地住民へのこの事業に関する説明およびアンケート結果についての報告会を開催し、同時にリフォームに関するセミナー・個別相談会を実施した。報告会には６０名を超える住民の参加があり、熱心に聴き入っていた。また２７年度は、団地再生に係る４つのテーマでセミナーを開催した。

それぞれの催事の詳細は次の通りである。

### １．２６年度住民説明会&セミナー・個別相談会



日時：平成 26 年 12 月 21 日（日）13 時～16 時

場所：毘沙門台小学校体育館（毘沙門台 3 丁目 1-1）

概要：＜１部＞報告説明会（13 時～14 時）

NPO 住環境デザイン協会岡茂理事長より団地活性化モデル事業の紹介

毘沙門台アンケート調査の報告（結果報告概要版）

耐震について、旧耐震基準（昭和 56 年以前）と新基準についての説明。

補助金（住宅診断とリフォーム工事）についての説明。

住宅診断（インスペクション）申込みについての案内。

＜２部＞セミナー（14 時 10 分～15 時）

テーマ：「資産価値を高めるリフォームのポイント」

講師：広島県定期借地借家権推進機構 金堀一郎理事長

1. 水廻りリフォームのポイント
2. 断熱・省エネリフォームのポイント
3. 屋根、外壁、耐震リフォームのポイント
4. 無垢材でつくる木質化リフォームの魅力

＜３部＞個別相談会（15 時～16 時）

相談員：広島県家づくり情報相談センターメンバー

1. 補助金コーナー
2. リフォームコーナー
3. 相続・登記コーナー
4. 不動産コーナー

## 2. 団地再生セミナーの開催

26年度の団地住民アンケート調査から浮かび上がってきた問題点や課題に対し、その解決策を考える住民参加のセミナーと個別相談会を4回に亘って開催した。各分野の専門家の話を聴き相談することにより、より高い視野に立った団地の今後のあり方や持家の始末および住民個々の生き方を探ってもらう機会となった。参加者数は延べ79名。各回の開催日時・テーマ・講師は次の通りである。

第1回 平成27年5月24日（日） 13:30～16:30

テーマ「毘沙門台の自宅を活かす方法」

講師：金堀一郎（NPO法人広島県定期借地借家権推進機構理事長）

第2回 平成27年8月8日（土） 13:30～16:30

テーマ「おしえて相続税」

講師：岡本甫（岡本甫税理士事務所代表）

第3回 平成27年10月24日（土） 13:30～16:30

テーマ「知っておきたい住宅ローン・リフォームローン」

講師：佐治孝利（住宅金融支援機構中国支店営業推進部門長）

第4回 平成28年1月23日（土） 13:30～16:30

テーマ「エンディングノートと一緒に書いてみましょう」

講師：幸田洋子（NPO法人中国シニアライフアドバイザー協会理事）

### セミナー風景



## （6）課題解決のためのモデル事業案策定

今回の事業で実施した住民アンケートの調査結果によれば、毘沙門台団地に必要なサービスとして医療・介護関連がトップとなり、次いで日常商業利便性がつづき、また今後の若年層の転入及び地域の将来性を鑑みれば、子育て・教育の観点から問題の



解決を目指したモデル案を検討すべきである。

持続可能な住宅団地として必要な施設・サービスとしては、24 時間訪問介護サービス、小規模多機能型居宅介護施設、ケアサービス付高齢者向け住宅が票を集めたが、上位項目はすべて住宅団地の高齢化状況にリンクしているといえよう。

したがって、住宅団地の高齢化に対応した小規模多機能型福祉関連施設を設けることは当然重要な施策となるが、持続可能な住宅団地であるために今更ながら必要なのは、コミュニティの絆を張り巡らせることであり、その拠点機能を持つ施設が望まれるだろう。そしてそこには新たにこの住宅団地に移り住みこれから生まれてくる子供のための機能も付与されるべきであろうと思われる。

そこで、モデル案としては小規模多機能な施設で、住宅団地の活性化に繋がり且つにぎわいづくりにも寄与する施設をイメージし、問題解決の方向性を模索した。

## 1. 問題解決のモデル案

調査結果を踏まえた課題抽出から問題解決に向けたモデル案を五つ考案した。優先順位をつけて今後実効性を調査し具体化に向けた取組みを行うこととした。また、ここにあげたモデル案の単機能のみならず、複数モデルの合併型機能の可能性も併せて検討した。

### ①小規模多機能型居宅介護施設

小規模多機能型居宅介護施設は団地居住者からのニーズは高いが、事業者へのヒアリングによれば住宅団地内（2 区画は最低必要）での施設運営は事業採算面では厳しいものがあるという。小規模多機能型居宅介護施設設置に向けては、人員配置や許認可などの問題点の解決がまず最重要課題と思われる。他の高齢者サービス施設に比べ事業採算が厳しい故の、設置のイニシャルコストを抑える工夫が必要であり、また運営にあたってはデイサービス施設等との事業連携が欠かせないと思われる。

### ②住民が集う多機能カフェ機能施設

現在住宅団地における住民らが集う単発的なカフェが各地で人気を呼んでいるが、持続可能性とさらなる活性化には若干疑問が残る。多くは高齢者のコミュニケーションの場として機能しているが、若い世代が集い難いケースが多い。その点を解決するアイデアを出すことが重要と考える。

多世代が生き生き住まう毘沙門台団地のまちづくりには団地居住者の熟年世代と若い子育て世代が集う場が必要で有り、さらに都心部から若者も魅力を感じ集う多機能カフェの設置が望まれる。

どのような機能を持たせるかのアイデアの創出が重要であり、たとえば、手づくり作品の販売、インテリア小物の販売、人材バンクなどの機能を併設することも考えられる。何より、若き発想豊かな経営者の発掘が鍵となろうし、地元大学生とのコラボレーションも鍵となつてこよう。また、モデル案③、④の施設機能とのシナジーも期待したい。

### ③毘沙門台団地空き家再生バンク（Web）＆空き家再生工房（拠点）機能施設

毘沙門台団地内既存住宅の流通促進を目的としてウェブに本団地空き家再生バンクを設ける予定であるが、バーチャルな情報のみでは永続的な活性化が図れない懸念がある。そこで、この欠点を補完して永続的な取り組みを目指すため、「バーチャル拠点」のみならず、既存住宅を売り住み替えたい人あるいは毘沙門台の既存住宅を購入し住みたい方々のための実態のある相談拠点、すなわち「リアル拠点」を現地（毘沙門台団地内）に設ける。

この空き家再生工房は、住替え希望者にはニーズに合った都心などの物件の紹介を行い、本団地での住宅購入予定者に対してはニーズに則した既存住宅リノベーションを提案する。また、住み続けたい既存住宅所有者に対しても、住まいのメンテナンス、リフォーム、DIYなどの支援を行う拠点でありたい。

### ④塾機能付き児童託児所機能施設

子育て世帯の主婦が職を持つのが普遍化しつつある昨今、保育、児童託児所と塾機能を併せ持った託児（童）所の設置が望まれる。

住宅団地には核家族居住者が多く、その孤立を避け日常の利便性を追求するためにも、子育てや育児の相談サポート機能も必要と思われる。

### ⑤定期借家モデル

定期借家モデルを検討するにあたり、ここではまず定期借家契約のベースについて考えた。

住宅団地などで長期にわたり空き家となっている戸建住宅を活かし流通させる目的で、ここでは長期の定期借家の賃貸借契約を締結する場合のモデルとなるべき契約の要点と、基本的な考え方を提案するものである

#### <定期借家契約の要点>

- ・公正証書などの書面による契約に限る
- ・「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない
- ・借家契約期間に関する制限はない
- ・更新は無く、立ち退き料は必要なし

#### <基本的な考え方>

- ・長期に亘り空き家となっている中古住宅には、家主の転勤、相続など管理でき難い理由がある場合が多い。
- ・新築から20年以上経過した中古戸建住宅は間取りや設備などが若い世代のライフスタイルに合わなくなっている。
- ・高度成長期に宅地造成された住宅団地の多くは居住者の高齢化が進行しており、住み替えを促進し、多世代の居住を促進することが団地の活性化になる。
- ・若い子育て世帯は都心で暮らすより、住環境の良い郊外の住宅団地の一戸建てに暮

らす方が子供の成長や教育にも良い。

- ・こうした観点から、中古住宅は、定期借家を活用した長期契約を結び、ユーザーのニーズに即した、ユーザー自身によるリノベーションをした上での定期借家契約を推奨提案する。
- ・戸建中古住宅では所有者（貸主）が貸借にあたり初期投資を望まないケースが多いと思われるので、貸主の承諾を得て、借主が自由に修繕やリノベーション出来るようにする。
- ・10年以上の長期の定期借家契約に際しては、インスペクションの実施が望ましい。
- ・10年以上の長期の定期借家契約及び借主負担による修繕、リノベーションを考慮して、貸主の事前承諾の下で転貸を可能とする。
- ・定期借家契約終了時点で、双方の協議により再契約時に定期借地契約への変更も可能とすることにより貸主及び借主の選択肢が広がる。
- ・定期借家契約終了時点で、定期借地契約の場合に建物を借主が買い取りを可能とすることで借主が自己負担において増改築や修繕などがしやすくなる。

## 2. 事例調査

これらの施策を具体化するためにチームを編成し、各地で実践されている空き家再生事業を視察・調査し、その具体像の創出を試みた。

チームは多機能カフェプロジェクトチーム（社会人女性主体）と、モデル案には含まれていないが、団地に若い人を呼び込む手法の一つとして学生シェアハウスが適当ではないかとの観点からシェアハウスプロジェクト（女子学生グループ）を編成し活動した。

その結果、広島県や周辺県で大小様々な事業がなされていることが分かり参考にするのできる事例も多かった

特に、広島市佐伯区の古民家を再生して留学生のシェアハウスとして活用している事例は、空き家利活用のモデルとなると思われる。

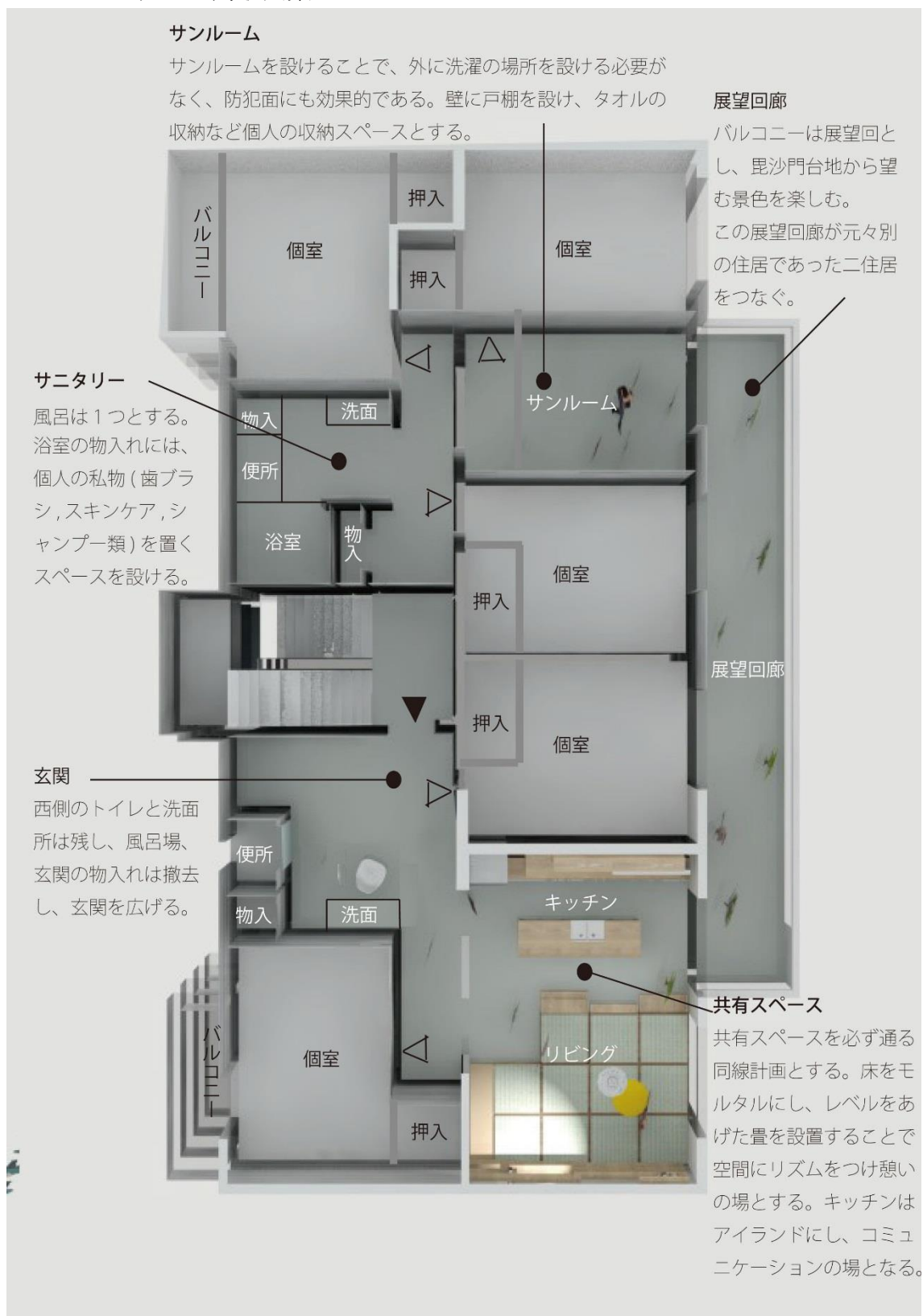
また、広島県尾道市では、空き家の活用が積極的に行われている。同市東土堂町の、“坂の町尾道”を象徴するような細い坂道の途中に小さいパン屋があるが、日中引きも切らずお客が訪れている。このパン屋はオーナーが空き家を借りうけ改修し、パンの製造直売店を開いたもの。美味しさも相まってネットや口コミで広がり、今のよう人気のあるパン屋さんになっている。ネット時代の今日、少々不便な場所でも今風のおしゃれさとこだわりのあるお店なら人を引き寄せることができるという証左である。

## 3. 具体的イメージ

各メンバーはそれぞれの視察・調査結果を基に多機能カフェやシェアハウス、小規模介護施設、託児施設などのイメージをまとめた。

このうち、シェアハウスプロジェクトのメンバーがまとめた具体的な間取りとイメージ図は次頁の通りである。

## シェアハウスの間取図案

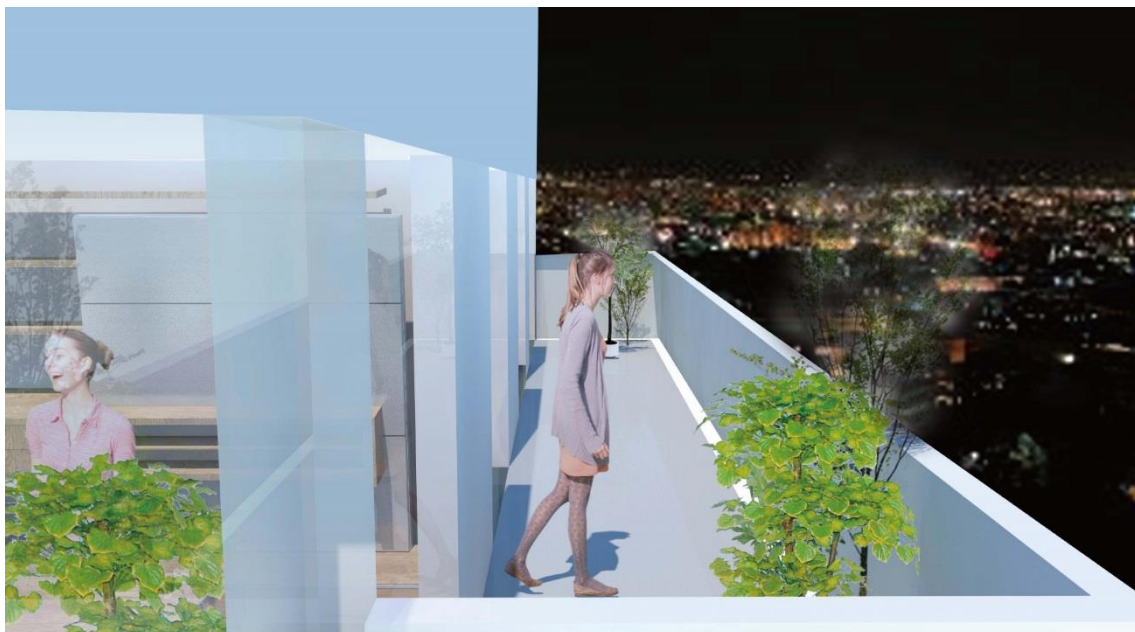




## イメージ図



畳下収納のある憩いの空間



展望回廊から夜景をみる

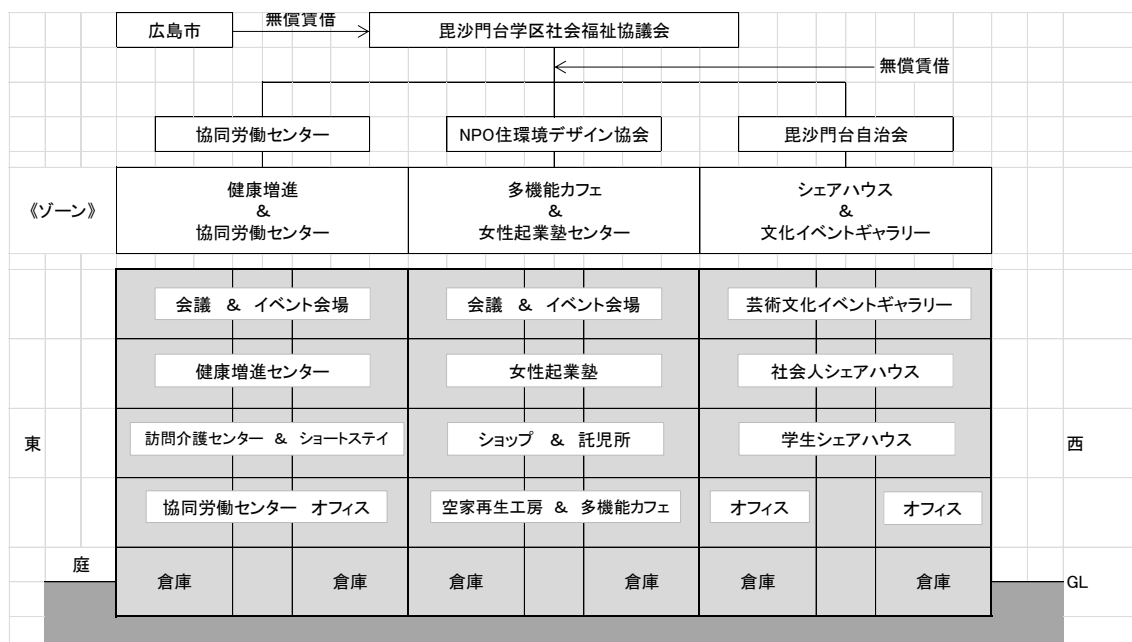


#### 4. 拠点の設置

以上、利便・にぎわい施設や情報発信拠点の構想はできたが、それをどこに設けるかを自治会や社会福祉協議会と共に検討していた折、団地内に在り、27年3月まで使われていて、28年3月に取り壊しの予定である広島市消防職員待機住宅（写真）がその場所として浮上、利用案（図）を作成し広島市と協議が始まった。



広島市消防職員待機住宅利用案



しかし、同住宅は広島市の財産であるため「民間には貸し出せない」「営利事業は認められない」等の制約があり、引き続き折衝した結果、毘沙門学区社会福祉協議会が

一部を借り受け、団地住民の利便施設設置を目的として利用できることとなった。予定していた多機能カフェやシェアハウス設置は困難となったが、次に挙げる、住民が気軽に訪れ、様々な相談や情報発信の場を中心として機能させて行くこととなった。当協会もこの施設運営を側面から応援し毘沙門台団地の活性化に協力して行く予定である。

## **(7)「空き家再生相談所」の拠点整備のための検討及び構築案づくり**

### **1. 「空き家再生相談所」の拠点整備のための検討**

上記の拠点整備の中で、設備・機能に関して毘沙門台団地自治会役員らと協議を進めていくと、同団地は戸建て住宅を新築し入居してから 30 年を超える世帯が多いので、住替えや建替え、リフォームなどのニーズが高い住宅団地と業界から目され、不動産業者、リフォーム業者、地域ビルダーなどの営業攻勢に辟易している世帯が多いことが浮き彫りとなった。そのため自治会としても、住民が安心して住まいの売却やリフォーム、メンテナンスなどを相談できる場がほしいとのことであった。

そして、住いや暮らしについて、必要なときいつでも安心して相談できる中立的立場の相談所の設置が求められ、その場所として消防待機住宅は最適と判断した。そこでの主な機能は、①住替えに関する相談、②リフォームやメンテナンスに関する相談、③相続や税金に関する相談、更にこうした相談業務に加え、④空き家予備軍の潜在ニーズの把握および広島市と連携した団地活性化施策の活用促進、⑤健康な住まいと暮らしの講座、エンディングセミナーの開催などが考えられ、施設名は「空き家再生相談所」が良いという結論に達した。

### **2. 上記拠点運営の仕組みづくり**

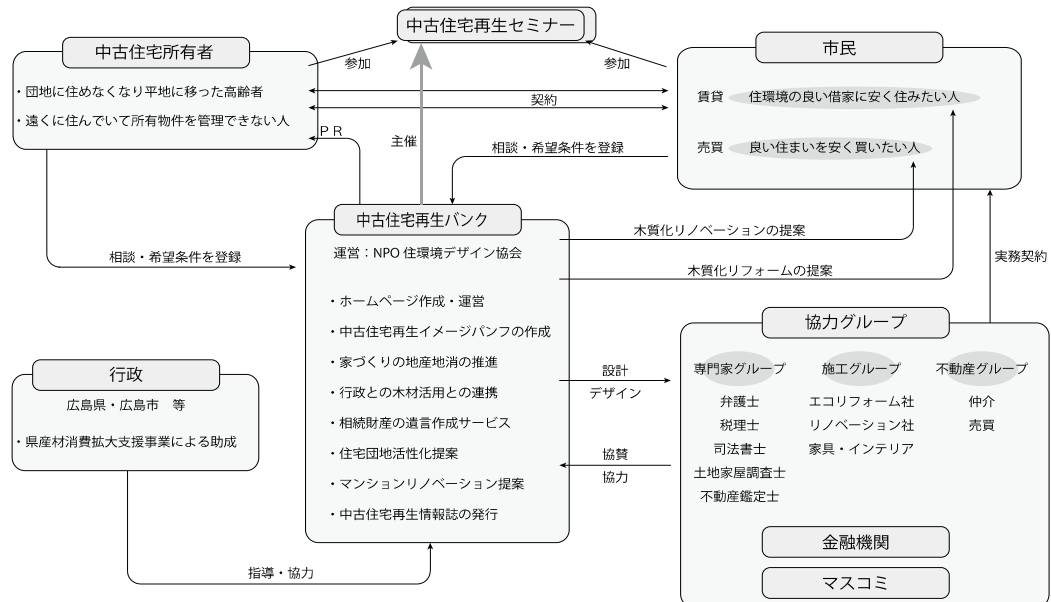
運営は中立的立場と専門性の確保、行政との連携などを視野に毘沙門台学区社会福祉協議会（会長木村忠信：毘沙門台町内会会長）が担い、要望に応じて NPO 法人住環境デザイン協会が協力する。

場所は上記の旧広島市毘沙門台消防職員待機住宅の 1 階を充てる。また、Web 版「毘沙門台空き家流通・再生バンク」を立ち上げ、徐々に整備を行い、将来的には「安佐南区空き家流通・再生バンク」に拡充発展させて行くことを検討する。

### **3. 空き家・中古住宅再生事業**

毘沙門台団地での空き家の流通に関しての仕組みは上記の通りであるが、当協会では広島地域全体における空き家・中古住宅再生事業のイメージも作った。毘沙門台団地での実績を積み、上述のように安佐南区、更には広島市全域へと拡充して行きたい。そのイメージが次図である。

## 中古住宅再生事業のイメージ



## (7) 住宅団地における不動産査定マニュアル

住宅団地で活用できる簡易な土地評価手法の試案をここでは提示したい。詳細な検証は十分といえないが、今後住宅団地の中古住宅の更なる流動化に向けて次項のような考え方もありうるのでは、と試考した。

### 1. 採用する査定法

広島地方のように平野部が狭小であり、宅地開発時にはいきおい丘陵地を切り崩し、造成を伴う大小住宅団地が 200 弱も存在してしまうような地域は、三大都市圏をはじめ平地を潤沢に有する地域にはなかなか見かけない稀有なタイプと思われる。通常は平地での戸建て（集合）住宅団地が一般的であり、丘陵地における土地造成を伴う住宅団地がここまで集中してしまう土地開発状況は、あまりないのではなかろうか。

大規模な土地造成を伴う戸建て住宅団地は、土地原価の中に団地開発コスト・団地整備コスト等が含まれるが、そのコスト情報は造成地ごとに異なり、外部には不明である。



- ・土地の構成要素からの地価の算出は不可能であり原価法は採用不可能
- ・収益還元法はテナントビル等賃貸不動産に向けた評価法であり、今回の場合は相応しくない
- ・戸建て住宅団地の地価を決めるには（特に同一団地内の取引）事例を比較する手法が望ましい

（結論）戸建て住宅団地の住宅地査定法には、取引事例比較法を採用する。



## 2. 不動産査定マニュアルの作成にむけて

以上の査定法をベースに、住宅団地の不動産査定マニュアルの試案を作成する。（各査定項目は本記述では割愛する）

住宅地の価格査定マニュアルとしては、公益財団法人不動産流通近代化センターの住宅地の価格査定マニュアルが存在するが、同マニュアルには戸建て住宅団地の用地は対象外と明記されており、規模のまとまった戸建て住宅団地は査定できない。なぜなら、戸建て住宅団地の場合、地価が造成費や分譲価格など分譲業者の投資に左右される価格で取引されることが多いからという。

しかし、一旦分譲され、事例地と査定地が同一の戸建て住宅団地内に存在するとしたならば、中古戸建て住宅の取引市場が形成され、戸建て住宅団地ならではの共通する査定ポイントも多く、別項でみた相違点だけに絞った価格査定が可能と考えた。

## 3. 広島地域の戸建て住宅団地の特性と査定

戸建て住宅団地の形成は、広島地域では平野部周辺の丘陵地に新たに土地造成されるケースが多い。その造成されたエリアにおいて、敷地面積や住宅の外観が統一された上で、道路も計画的に配置され、「意思統一」のみられる住宅団地の街並みが形成された。その街並みを構成している各戸建住宅は、ほぼ同等な面積・形状の宅地に建ち、外構も含めて統一感のあるデザインの住宅であり、住民ニーズを考慮した商業施設や学校などの公共施設も、計画的に配備されている。さらに電気・都市ガス、街路などのインフラ整備が進み、住宅団地により差異はあるが、都市中心部あるいは最寄駅へのバス便など交通の利便性が計られている。区画はほぼ一定で街並みに安定性があり、日照性・通風性・眺望性に優れ、また、同一住宅団地内の宅地であればこれらの近隣環境、街並みのほか、公共施設利用の利便性・都市計画・用途地域・建ぺい率・容積率・ガス・上下水道施設などの供給処理施設整備等の近隣状況もほぼ同等である可能性が高い。

一方で、以下の劣位点が考えられる。丘陵地を宅地整備したことから場所によって緩やかな坂道があり勾配が生じている。また、その場合前面道路との高低差が有り勝ちであり、隣地との段差がみられる場合がある。

つまり、戸建住宅団地は各不動産物件に個別性がありながらも、団地ごと統一性のある不動産評価が形成されやすい要因を有するといえよう。

以上のような当該地域における戸建て住宅団地の特性を勘案しながら、建物を除いた戸建て住宅団地ならではの簡易な住宅地査定手法を検討する。

## （8）既築住宅の購入&入居促進のための資産価値を高めるリフォームマニュアルづくり

（6）に掲げた「空き家再生相談所」では、多岐に亘る住まいづくりに関する相談を中立的な立場で受ける。その際、相談の核になると思われるのがリフォーム・リノベーションである。

自らが所有する住宅の売却あるいは賃貸を計画するに際し、その資産価値を最大限に

高めるためには魅力あるリフォーム・リノベーションを行う必要がある。一方、空き家を新たに購入する人にとっても自らのライフスタイルに合わせたリフォーム・リノベーションを計画することが肝要である。

このような、空き家売却あるいは購入計画に資する資料として、以下の①「モデルプラン集」(A3版・四つ折り)と②「リフォーム小冊子」(A5版・24頁)を制作した。これらは空き家再生相談所に常備するほか希望者に配布していく。

### 1. 「モデルプラン集」

主として、空き家を購入しリフォームする人向けのプラン集である。購入者の住まい方・生き方の例として次の5つのテーマに分け編集した。

- ① 終の住処———老後に暮らしたい幸せな住まい
- ② 子育ての家———子どもとのびのび暮らせる住まい
- ③ 二世帯住宅———後悔しない二世帯住宅で暮らす住まい
- ④ 資産価値を高める———暮らし方を更新する安らぎの住まい
- ⑤ ショップのある家———趣味と実益を兼ねた人生を楽しむ住まい

このプラン集は簡易なものではあるが、空き家購入に際し考え方のきっかけになる資料となると思う。

### 2. 「リフォーム小冊子」

タイトル:「住宅リフォームのポイント ～居住性&資産価値を高める～」

リフォームやリノベーションを行おうとするときは考えなくてはならないファクターが多岐に亘って存在する。それらの中から流動性の多い資金計画などを除く11のテーマをピックアップし、要点をまとめたのがこの小冊子である。

#### 11のテーマ

- ① 水回りのリフォーム
- ② 内装の模様替え
- ③ 全体のリノベーション
- ④ 屋根のリフォーム
- ⑤ 耐震性の向上
- ⑥ 外壁のリフォーム
- ⑦ バリアフリー
- ⑧ 窓周りのリフォーム
- ⑨ 外壁断熱の強化
- ⑩ 業者の選び方
- ⑪ 打ち合わせから完成までの流れ

この冊子は、空き家の売却、購入双方にとって、安全・安心・スムーズなリフォーム・リノベーションの実践計画の指針になるものと確信する。

## (9) インスペクション（住宅診断）

### 1. インスペクションの実施

事業期間内に希望のあった合計 23 件のインスペクション（住宅診断）を行った。対象すべてが木造 2 階戸建住宅（在来工法 21 件、ツーバイフォー工法 2 件）で、延べ床面積の平均は 124.8 m<sup>2</sup>（37.8 坪）であった。

築年数は、最も古いもので 39 年（造成直後）、最も新しいものは 10 年で、平均築年数は 31.3 年となった。17 件が築 30 年を超えており、インスペクションへの要望は築年数が多いほど強い。

今回のインスペクションで行った診断箇所は次の通り。

1. 基礎（外観）    2. 外壁    3. 軒裏    4. 屋根    5. 雨樋    6. バルコニー
  7. 基礎・土台・床組（床下から確認）    8. 柱・梁・小屋組（小屋裏空間から確認）
  9. リビング・ダイニング    10. 洋室    11. 和室    12. 玄関    13. 廊下
  14. キッチン    15. 洗面脱衣室・便所    16. 浴室    17. 階段    18. 設備・機器
- 以上の部位の診断結果の総括は次の通りである。

#### 1. 劣化状態

1 件を除き全ての住宅で検査項目の劣化状態等に 1 つ以上該当する箇所があった。

#### 2. 早期に補修が必要と思われる箇所

- ・床の著しいたわみ 10 件    ・漏水 4 件    ・浴室のクラック 2 件
- ・室内段差 2 件    ・蟻害 3 件    ・床束・束石のずれ 1 件    ・屋根破損 1 件
- ・基礎の欠陥 1 件    ・床の剥がれ 1 件    ・サイディングの目地欠損 1 件
- ・なし 6 件

#### 3. 早期ではないが補修が必要と思われる箇所

- ・基礎モルタルクラック 16 件    ・外壁クラック 7 件    ・屋根彩色石綿版コケ 4 件
- ・床下換気不足 2 件    ・雨樋の老朽化 2 件    ・バルコニー笠木塗装剥がれ 1 件
- ・外壁コケ 1 件    ・銅板屋根腐食 1 件    ・窓のシーリング切れ 1 件
- ・居室隅角部シーリング切れ 1 件    ・居室クロス割れ 2 件

### 2. インスペクション実施者アンケート調査

28 年 1 月、実施者 22 名に対してアンケート調査を行い、16 名から回答を得た。

回答内容を分析すると、「住宅診断をなぜしようと思いましたか」に対して、8 割 13 人が「国の補助があったから」（今回は診断料無料）と答え、また「診断してほしい箇所があったから」も 10 人と、回答者の半数を超えた。

次の「住宅診断のプロ（既存住宅現況検査技術者）の存在をご存知でしたか」の問に対しは全員が「知らなかった」と回答している。今回の事業で初めて住宅診断という手法があることを知って手を挙げたこととなり、インスペクション自体がまだまだ世の中に知られていないことの証左ともなった。

また「住宅診断をしてどう思いましたか」の問いには全員が「診断して良かった」と

答え、「既存住宅現況検査結果報告書の内容と説明はいかがでしたか」に対しても同じく全員が「現状が良く分かった」と回答し、予想されたこととはいえ診断の威力が実証された。また自由回答から、当協会の担当者の説明も丁寧で分かり易かったとの評価を受けたことが分かる。

今回のインスペクションに対して回答者全員が肯定的な回答を寄せたことは当然と思われるが、この診断のあとリフォームを実施した人が 5 人、思案中の人も複数いることを考えると今回のインスペクションは非常に価値あるものであったと思われる。

一方「住宅診断の費用はいくらが妥当だと思いますか」に対し、半分以上の 10 人が「有料」と答えている。診断前の“無料なら・・・”から、その診断内容のレベルの高さ、説明の丁寧さで自宅の現状をつぶさに知ることができ、有料の価値あることだと判断したものと考えられる。

また「住宅診断は誰がすべき行為だと思いますか」も聞いた（複数回答）。回答の 8 割近くが「公益法人」または「検査機関」と答え、「民間」は少なかった。診断に対する信用・信頼のレベルの高さおよび診断者の中立性（結果に対する営業活動への危惧がない）が要求されていることが分かる回答であった。

今回のアンケート結果から導き出される結論は、古い住宅団地の再生・活性化や空き家の利活用対策にインスペクションが有効な手段の一つであるということである。

日本では欧米に比してインスペクションはまだまだ一般化していないが、安全・安心・スムーズなリフォーム・リノベーションを進めるためには欠かせぬ作業と思われる。空き家が増えていく中で、その流通・再生は喫緊の課題でありそれをスムーズにしていくためにも広報活動が大切と痛感する。

本協会も広島地区でのインスペクション普及に向けて先導的役割を担いたい。

## **(10) リフォームの実施**

27 年度、インスペクションや広報活動を通じて団地内の空き家を売買または賃貸化する目的のリフォーム工事を募った（一部国の補助有り）。その結果、当協会を通したリフォーム工事が 3 件行われ、それらはいずれも賃貸化するものであった。

当協会としては今後も、住宅の資産価値を高めるリフォーム・リノベーションを提案し、団地の活性化に寄与して行く予定である