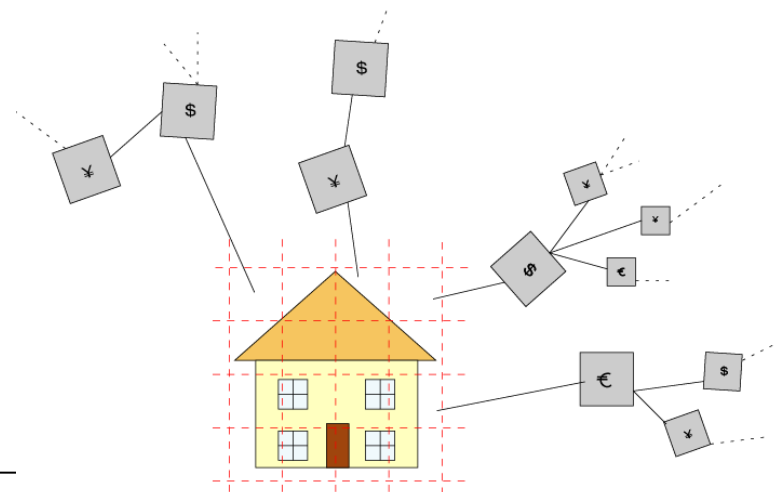
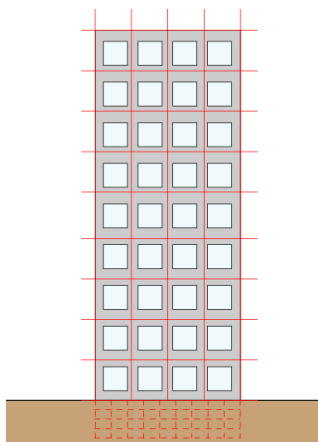


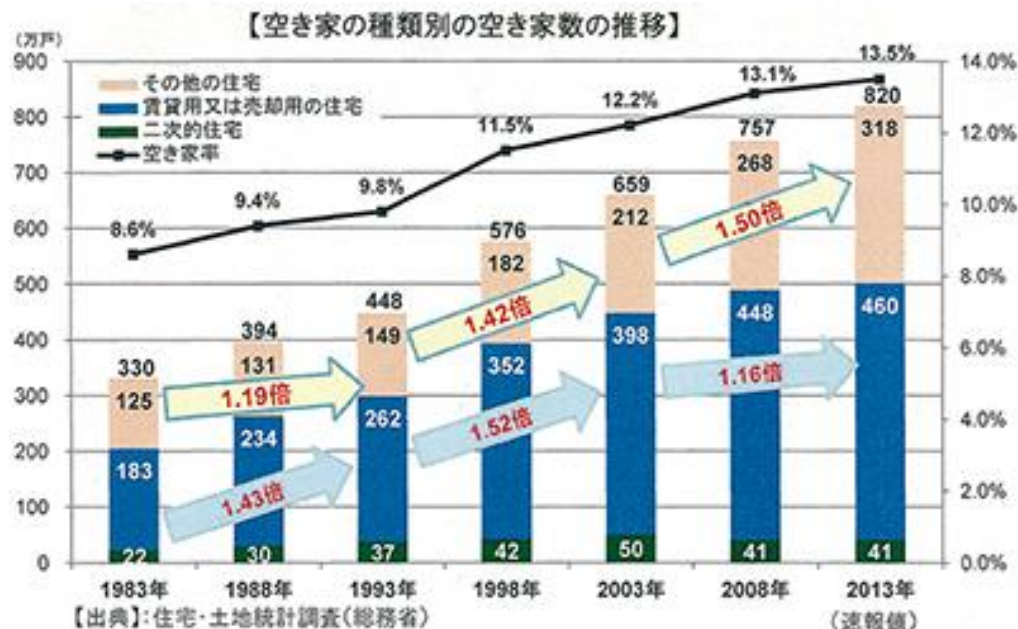
住宅団地型既存住宅流通促進 モデル事業

川崎市多摩区西三田住宅での取り組み
2015.7.17

明治大学：園田研究室



全国と川崎の空き家



川崎市内の空き家数の推移

	1998年	2003年	2008年	2013年
川崎市	59,380	62,000	69,520	78,460
川崎区	10,460	11,800	10,860	11,490
幸 区	6,020	6,530	6,540	7,130
中原区	10,400	10,440	11,150	13,170
高津区	7,760	8,260	10,430	12,560
多摩区	11,010	10,650	13,270	15,450
宮前区	6,070	7,260	9,100	9,770
麻生区	7,680	7,070	8,180	8,890

総務省「住宅土地統計調査」より

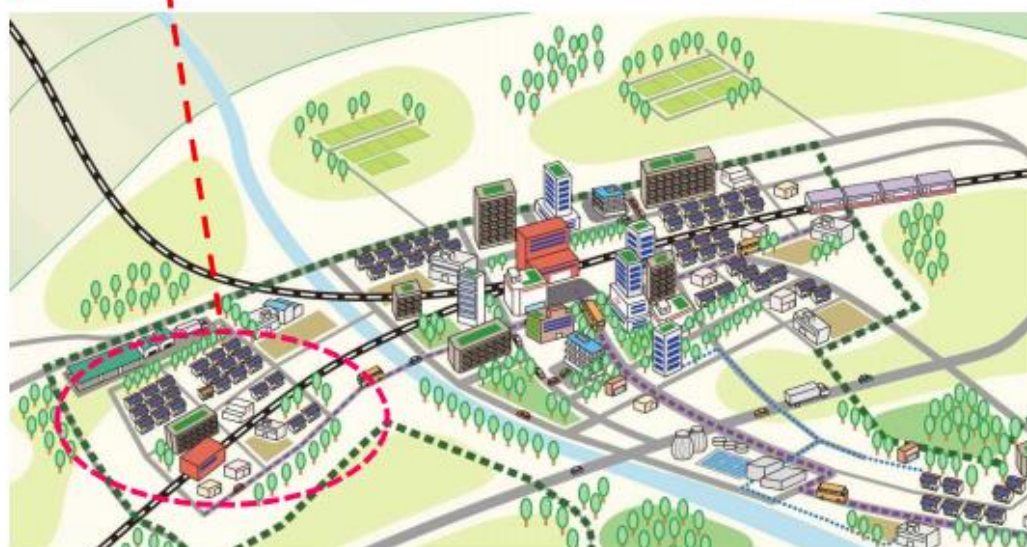
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

現状・課題

- 住宅団地の戸建住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空家の増加が見込まれるところ。
- さらに、空家のまま放置され、流通・活用されないと地域力が低下し、空家が空家を生む状況となるおそれがある。
- 一方で、所得が低く、子育て世帯である若年層が無理なくニーズに応じた住宅を取得するには、広くて、比較的安価な中古住宅を活用することが有効。
- 空家の発生している住宅団地の実態やニーズを把握し、情報提供や相談対応等のコーディネートを行うことを前提に、若年層の流入等を視野に入れた、住宅所有者の売買又は賃貸化に資する取組や、生活支援サービス提供事業者を誘致する取組を行うことが必要。

●対象地域イメージ

空家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



概要

○住宅団地内の既存住宅の円滑な流通、賃貸化等ストックの有効利用の促進

空家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空家の活用、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する。

<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する事業者、取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はその関係者、構成員を含む協議会

<補助対象>

- ①空家又は空家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、空家特定、住宅所有者の意向把握等）

[限度額2,000万円]

- ②既存住宅インスペクション [限度額10万円/戸]

- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防火性能又はバリアフリーに係る改修を含み、瑕疵保険に加入するリフォーム工事

[補助率：1/3、限度額100万円/戸]

- ④生活利便施設の整備費

[補助率：1/3、限度額500万円/施設]

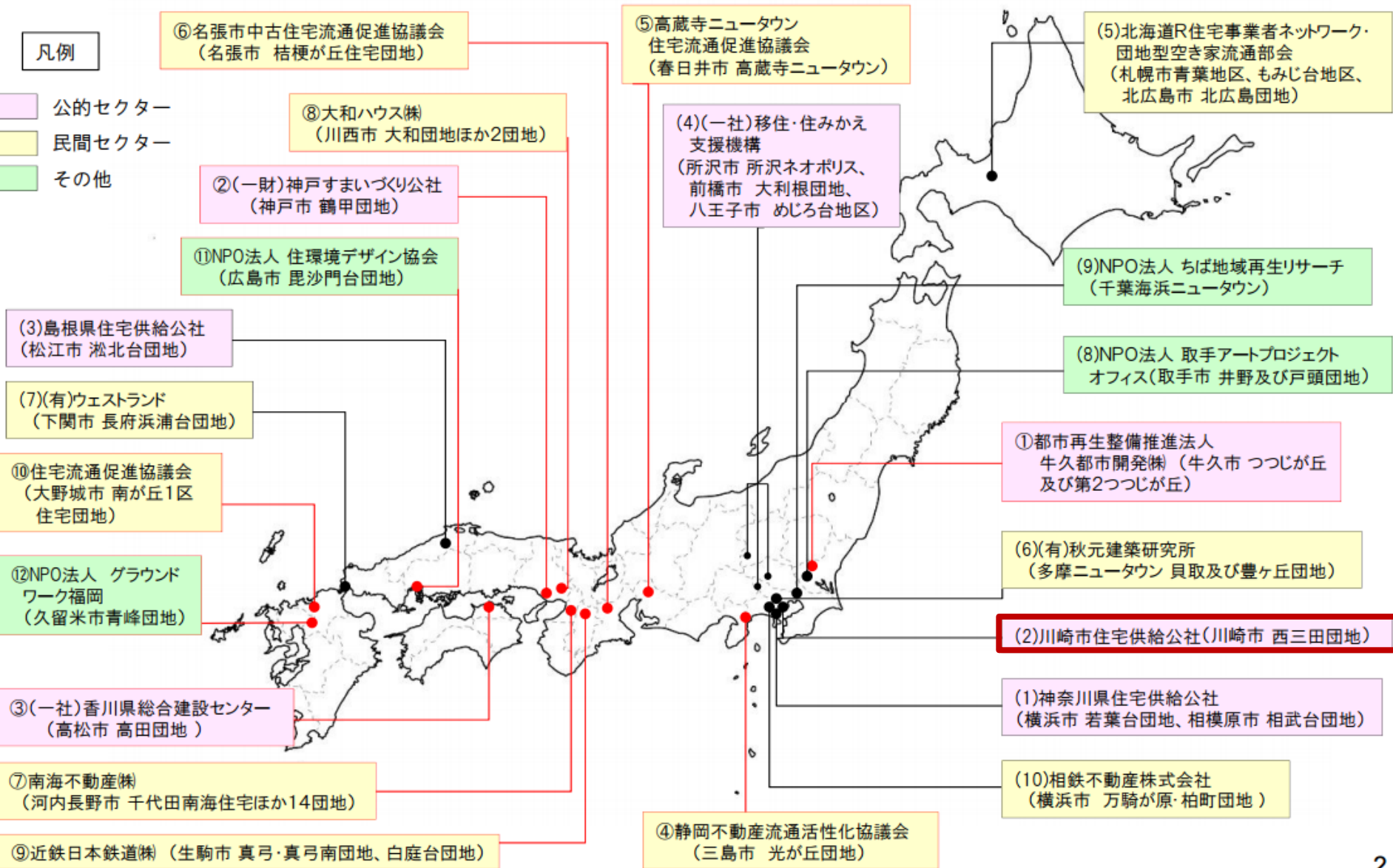
※ 補助金の合計は5,000万円/地区・年を上回ることはない。

直近の活動等

- ・シンポジウム(事例発表、意見交換)の開催(平成27年度)
- ・今年度第2回目の公募を実施し新たに数事業を募集する。

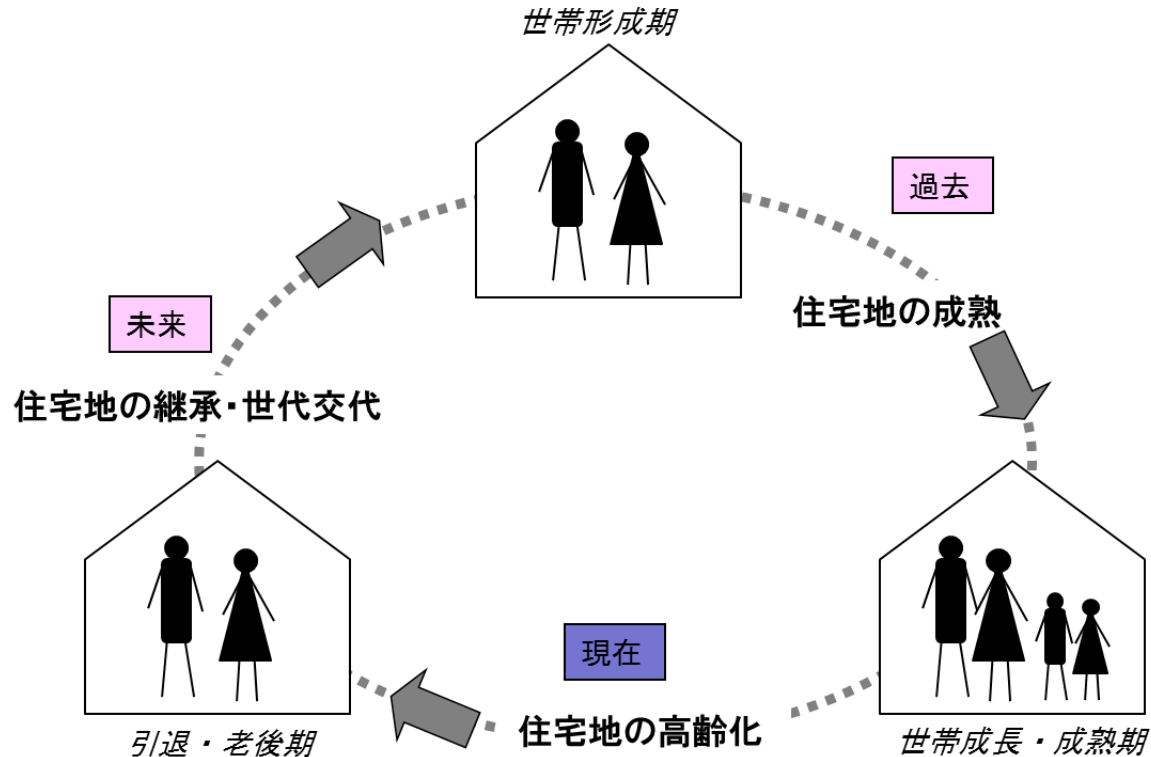
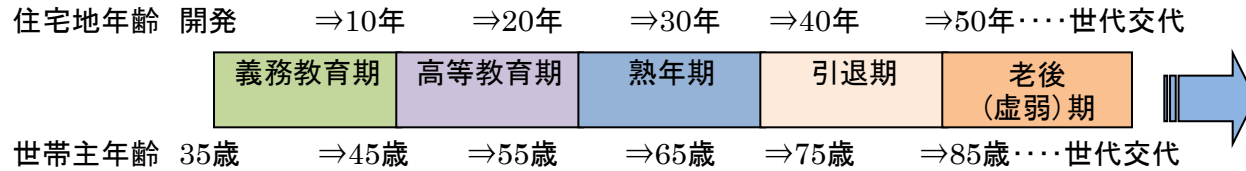
採択された主体及び団地の立地

※ H25年度採択事業：(1)～(10) H26年度採択事業(第1回募集)：①～⑫



街・住宅地のライフサイクル・・・街にも人と同じく循環がある

開発後、30年目に住民の高齢化が進み、50年目に世代交代が起きる

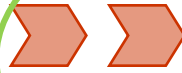


エリアマネジメント

大都市の市民、地域

- ・地域で持てる力を余している市民、はたくさんいる
- ・成熟期、引退期、老後期を生き生きと安心して過ごしたい
- ・暇を持て余すよりも、「役割」を持ちたい
- ・地域に遊休化している資源はたくさんある

市民、市民、市民



第三の主体の創造

市民主体の非営利組織

企業主体の非営利組織



大きなビジネスチャンス

民間企業、企業、企業



◆第三の主体の事例

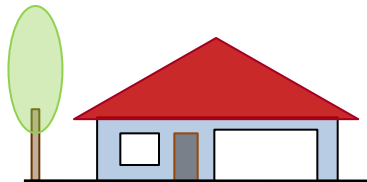
Business Improvement District (BID)

Home-Owners Association (HOA)

Non-profit Organization (NPO)

民間住宅企業

- ・落下傘ビジネス(テレビコマーシャル、インターネット)の限界
- ・即地ビジネス(前線基地、ワンストップ、親密性)の可能性



街の拠点：グラン・クラブハウス

市民活性化のポイント!!

- 運命共同体にする→共有財産を持たせる
- リスクテイクさせる→出資させる
- セルフマネジメント→自治

エリアマネージメントの可能性

20世紀後半に形成された東京西郊の 川崎市多摩区三田地域

背景

計画的開発により急速にできた郊外住宅地は地域内問題を抱えている。



生活者が協力し合い、地域の課題解決に向けて取り組むことが求められる。



一部の住民はその必要性を認知しているが、具体的な解決策に関してはまだ何をすれば良いのかわからない状況がある。



川崎市多摩区西三田団地地区のこれまで

開発

・1966年に当時の日本住宅公団によって開発された分譲団地。EVのない5階建て。

・開発当初は、生田中学校と明治大学以外は何もない殺風景な街並み

・子供の預け合いなどの相互扶助により、近所の輪が広がっていった。

→各住民が直面した「個」の問題の共有化

・住民アンケートを住民自らが実施し、行政に住環境整備を訴え、実現させていった。

→「地域」の問題への取り組み

・高齢化が明白になり、関心の高い主婦達が集まって自主的に勉強会を開く。

・集会所を週1回で借り、主婦Gが「コスモスの会」を開設。

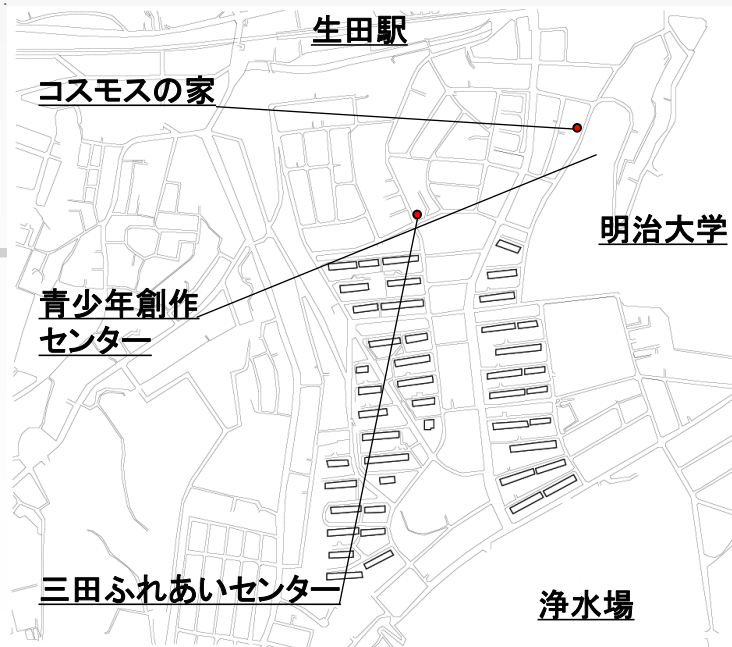
・「コスモスの家」の名称を変え、4度移転した後、現在は介護保険事業を行う。

・川崎市地域福祉計画策定時に「コスモスの家」を中心に、住民アンケート実施する

・誰でも気軽に利用できる場「三田ふれあいセンター」開設。

・住民による「三田まちづくり委員会」発足

一段と進む少子高齢化・・・



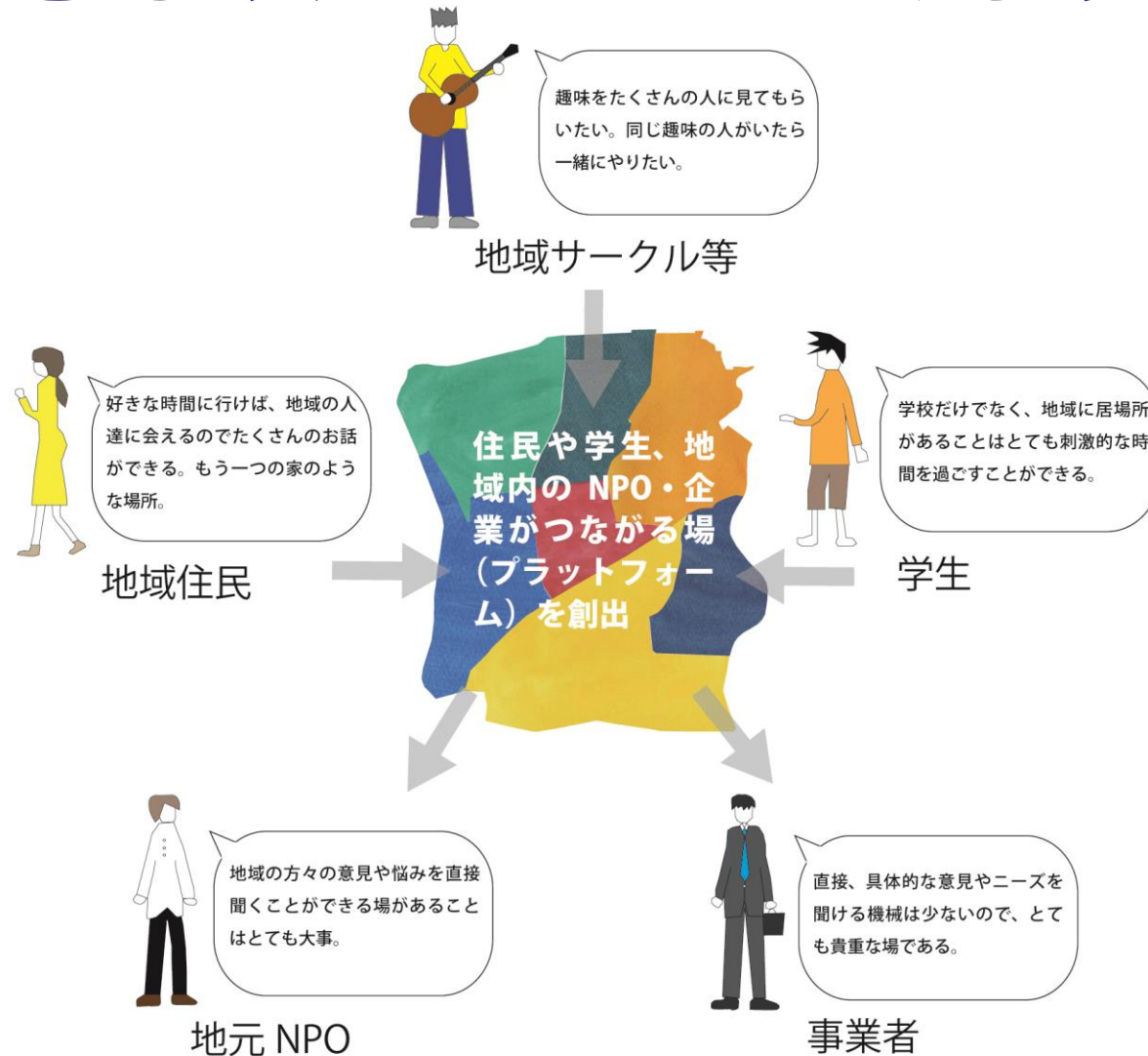
1990年

2000年

現在

住民主体のまちづくり活動の変遷・経緯

そうだ!! まちの拠点・・・ “まちもりカフェ”をつくろう



みた・まちもりカフェ



目的：まちもりカフェとは？

- ・コミュニティカフェ＝出会いの場の提供
仲間づくり、喫茶、サークル・講座、情報交換、情報発信
- ・暮らしの支援（家事支援）
片づけ、掃除、買い物のお手伝いなど、
- ・住まいの支援
空家管理、リフォーム相談、住み替え相談



- 学生**
学校だけじゃない地域の居場所
- 事業者**
直接、具体的なニーズを開ける貴重な場
- 地域サークル**
趣味を共有、一緒にやりたい！
たくさんの人に見てもらいたい！
- 地域住民**
好きな時間に行って、たくさんの人とお話ができる。
もう一つの家のような場所。居場所。
- 地元 NPO**
地域の方々の意見や悩みを
直接聞く事の出来る場がある事がとても大切。

運営・立地

「三田サポートわなり」の方達が中心となって運営

【OPEN】 平日 12:00～16:00

OKストア前の坂を北（生田駅方面）へ下り2分



コンセプト：きせかえカフェ

ベースとなる建具や家具等のインテリアが変わらなくても、テーブルクロスやインテリアをかえる事だけでも室内の印象をかえる事が出来ます。

折り畳みのイスやテーブルを配置して空間に自由度を持たせることで使い方はカフェを訪れる方が何度でも楽しんで頂けるよう、季節やイベントに合わせた空間全体のコーディネート提案します。

きせかえの仕組み

ベースとなる折り畳みの家具



コンセプトに合わせたコーディネート



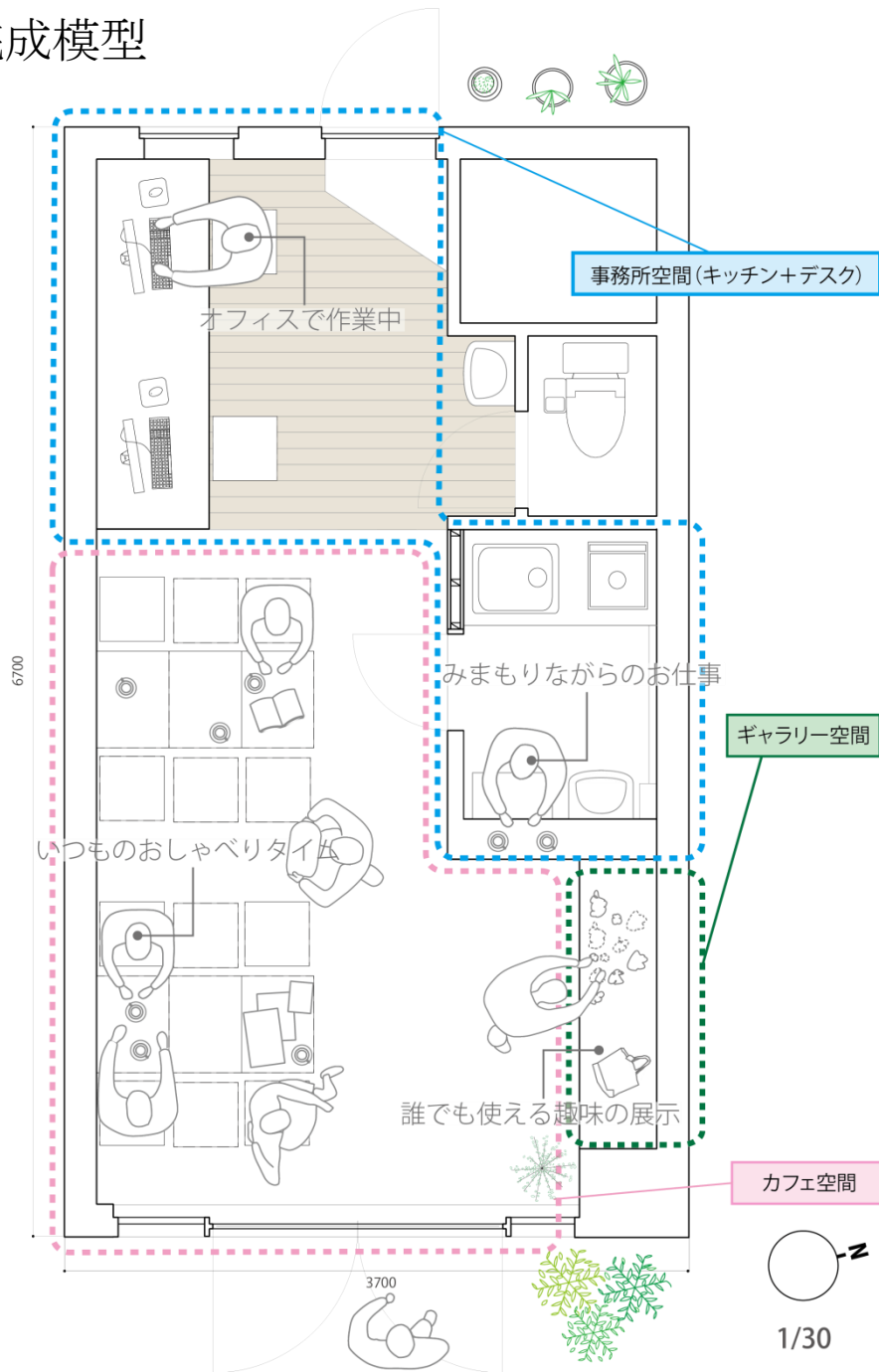
+



街の中心・賑わいの創出



平面図・完成模型



◆春カフェコンセプト

「緑の下でカフェのはじまりをお知らせします」

春カフェは、まちもりカフェがオープンする季節のさせかけ。

そのため、春らしさだけでなくカフェのはじまりをも表現したコンセプトとした

木は、人々の寄り所や居場所になる

春の訪れを感じさせる小鳥



春-きれいな新緑の季節、木は人々の寄り所や居場所となっています。

まちもりカフェも三田地域の人々にとっての寄り所や居場所となっていくことをイメージして

まるで木々の下にいるような空間演出をしています。そして、そこに鳥たちを飛ばし春の訪れを感じさせています。

天井からつり下げた葉っぱと小鳥は、カフェの前を通った人たちの目にも止まりやすくなっています。

西用紙

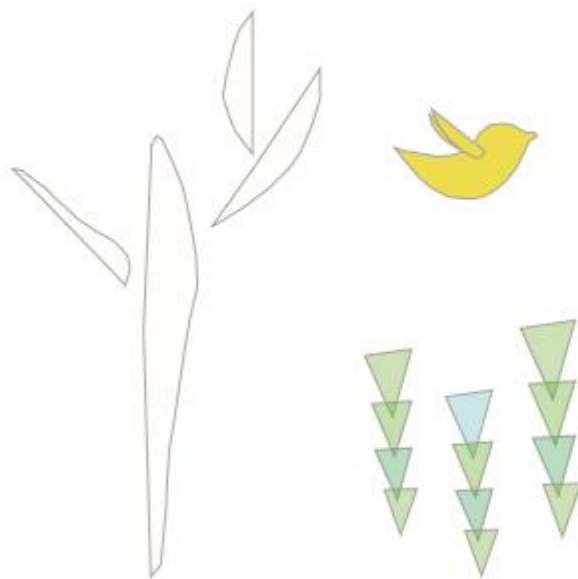
飛び回る小鳥をアクセントに

OHPシート

透明感のある葉っぱに

スチレンボード

壁に貼付けて幹のオブジェに



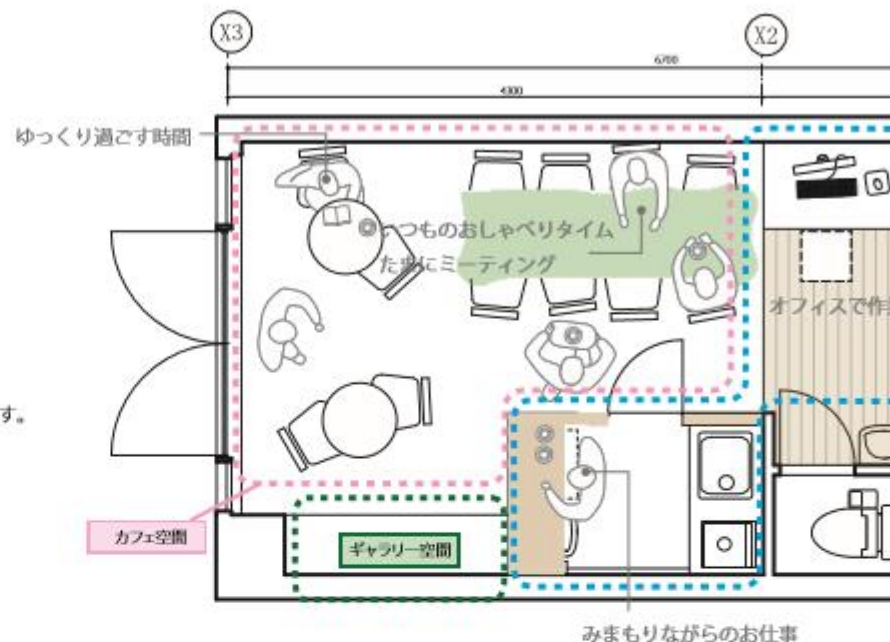
◆反省

①アイデアのまとめかた

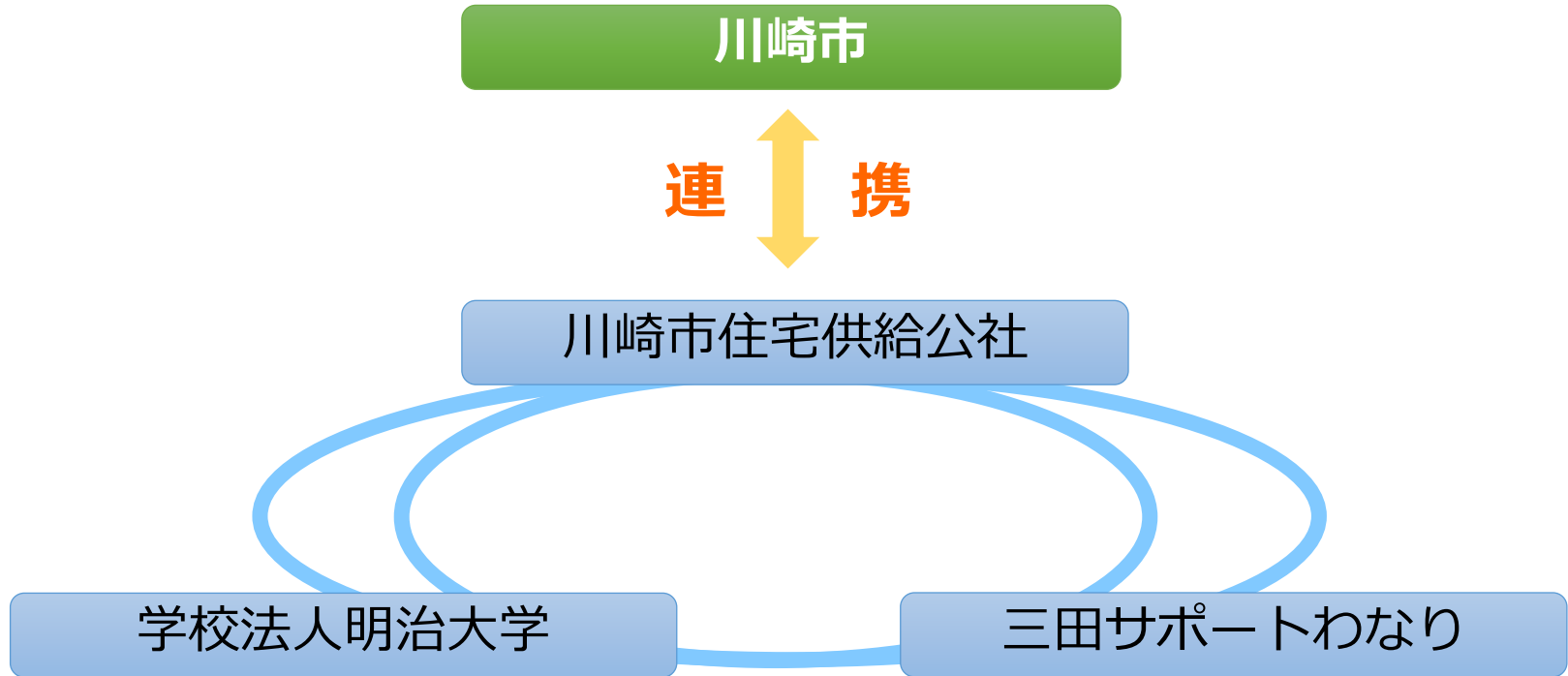
- ・イラストやイメージ写真を持ち寄るだけではいけない。実現させる方法まで考えて提案する必要あり
- ・部分のアイデアを集めて構成しようとすると結局固まらない。全体像としてプレゼンする必要あり

②行程表の甘さ

◆平面配置図・エリア分け



事業実施体制



本モデル事業は、川崎市と連携をとりながら、「川崎市住宅供給公社」「学校法人明治大学」「三田サポートわなり」の3者が共同で事業者となりモデル事業を行っています。

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業 3ヶ年計画

平成25年度：1年目

- 空き家把握調査
- アンケート調査
- 団地概要調査
- 建物現況調査

平成26年度：2年目

- アンケート調査の集計・分析
- 登記分析・市場調査
- インспекションモデル実施
- リフォームモデル実施

平成27年度：3年目（実施中）

- リフォームモデル実施
- 多様化するニーズに応じた住宅の供給に向けたコンサルティングの仕組みの検討
- 経年団地の再投資に対する新たな仕組みの構築

団地概要

■ 西三田住宅の概要

所在地

- 川崎市多摩区三田 1～4丁目

最寄駅

- 小田急小田原線生田駅から徒歩10分

竣工時期

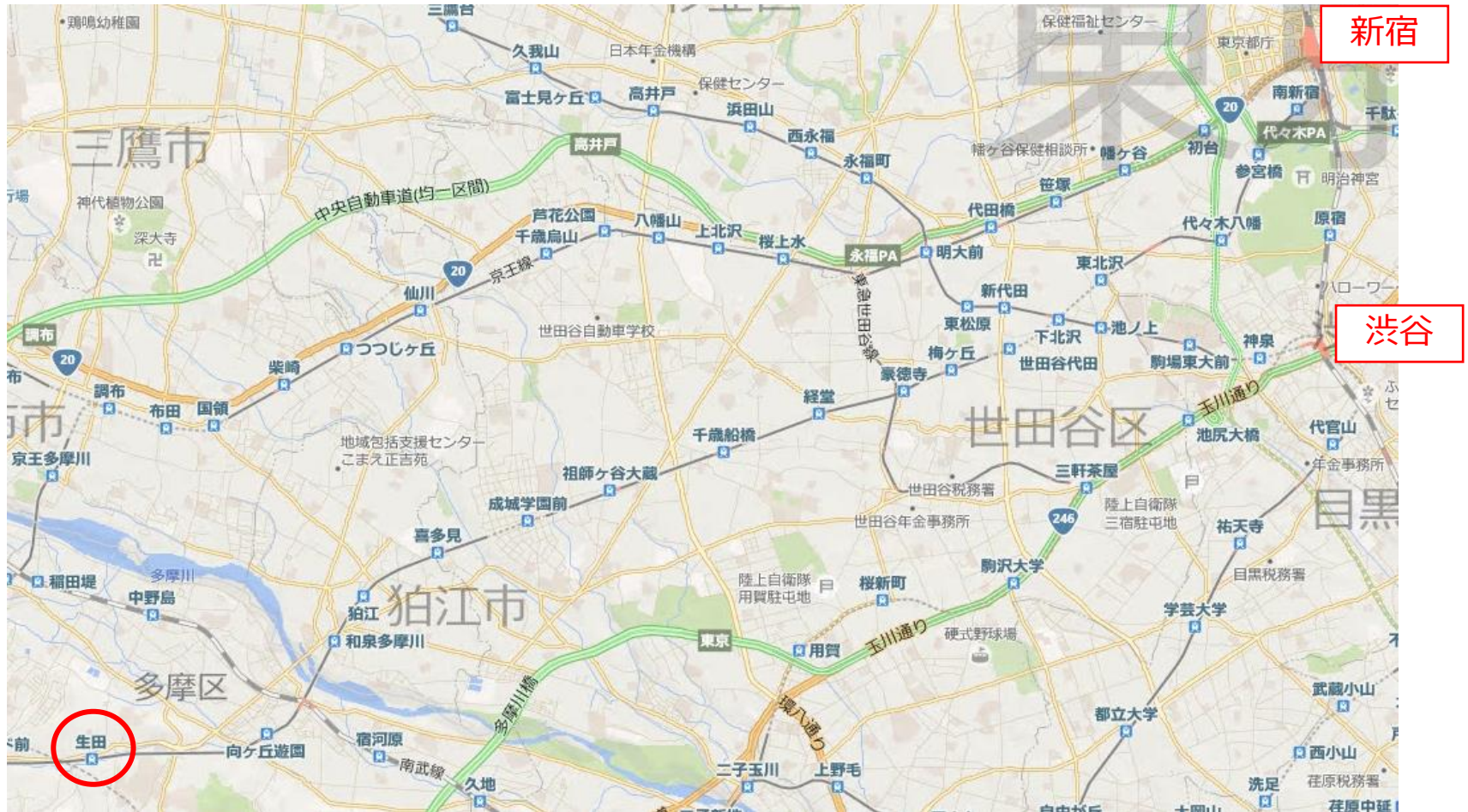
- 昭和41～44年

規模

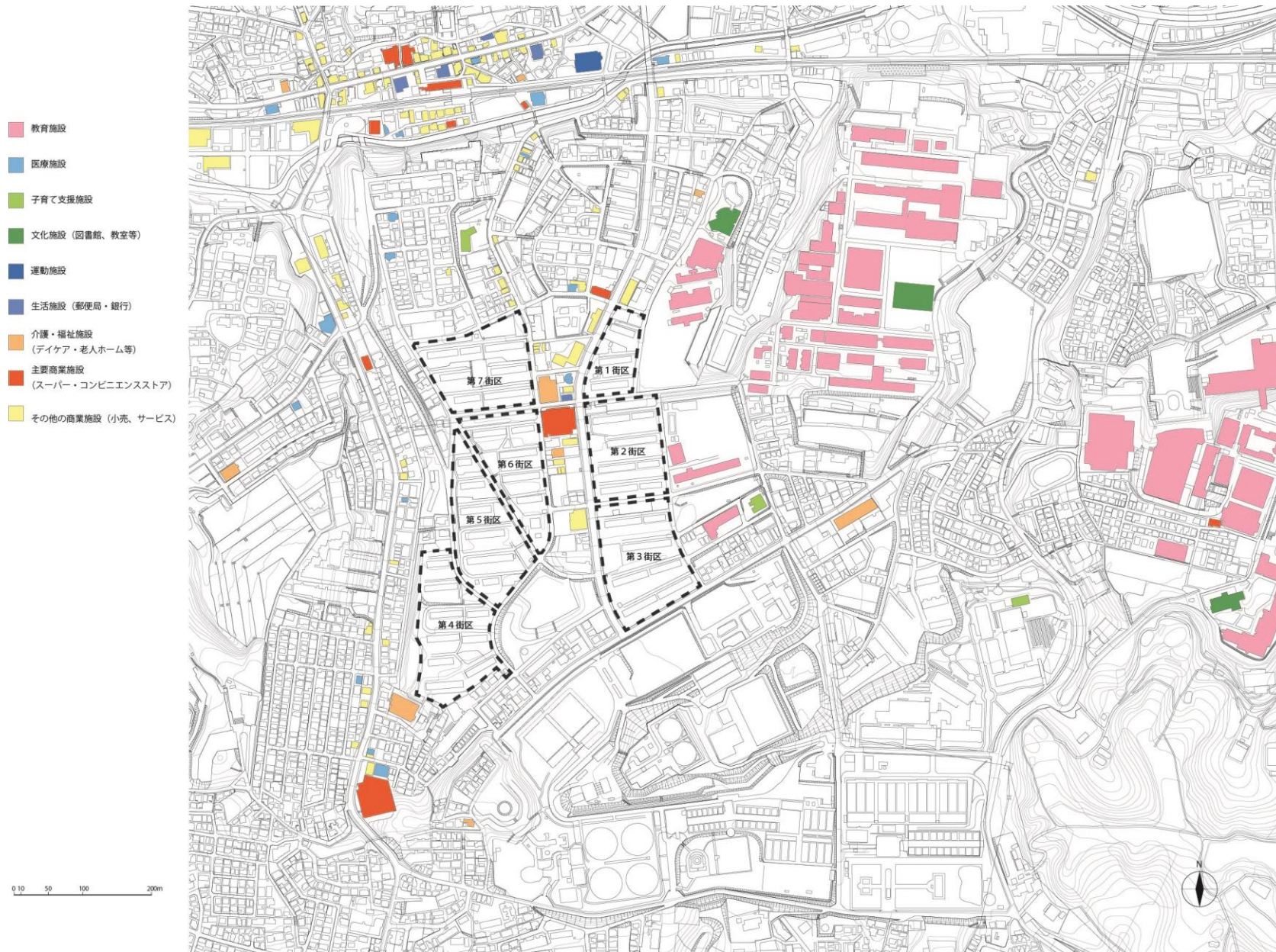
- 7街区・44棟・1,108戸
- 神奈川県下で最大規模



都心からのアクセス

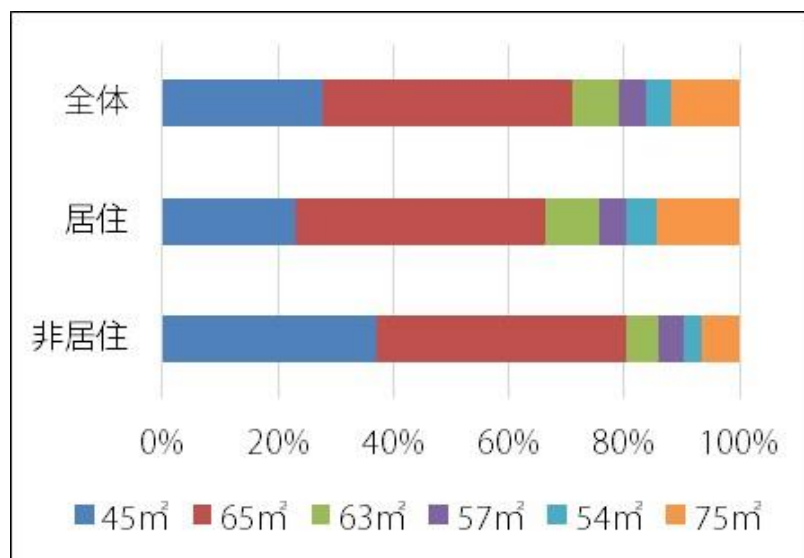


- 新宿駅から生田駅まで 小田急小田原線を使って約25分
- 渋谷駅から生田駅まで 京王線、小田急小田原線を使って約30分

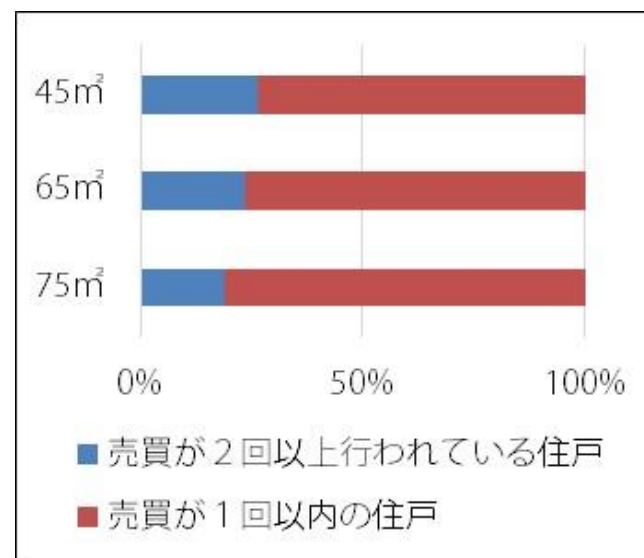


登記分析・市場調査

- ・ 非居住住戸については、45㎡住戸が多く、75㎡住戸は少ない
- ・ 転売率の高い住戸は、専有面積が小さい



所有形態別住戸面積

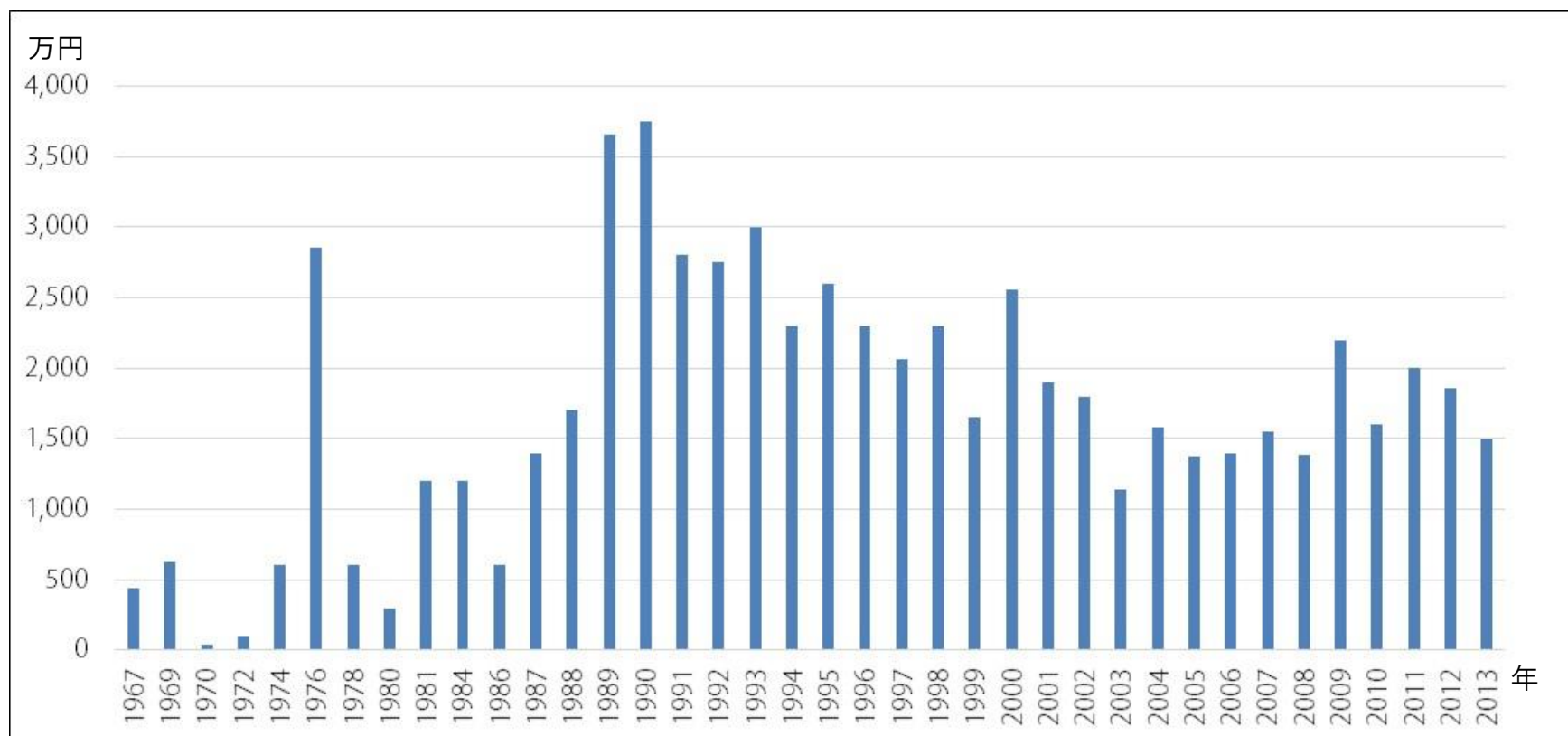


住戸面積別売買回数

登記分析・市場調査

19

- 抵当権の設定がある住戸は209戸(18.9%)、うち約半数の110戸が非居住住戸
- 抵当権設定年別最高債権金額は、バブル経済ピーク時が最も高く、その後徐々に低下、現在は半分以下に

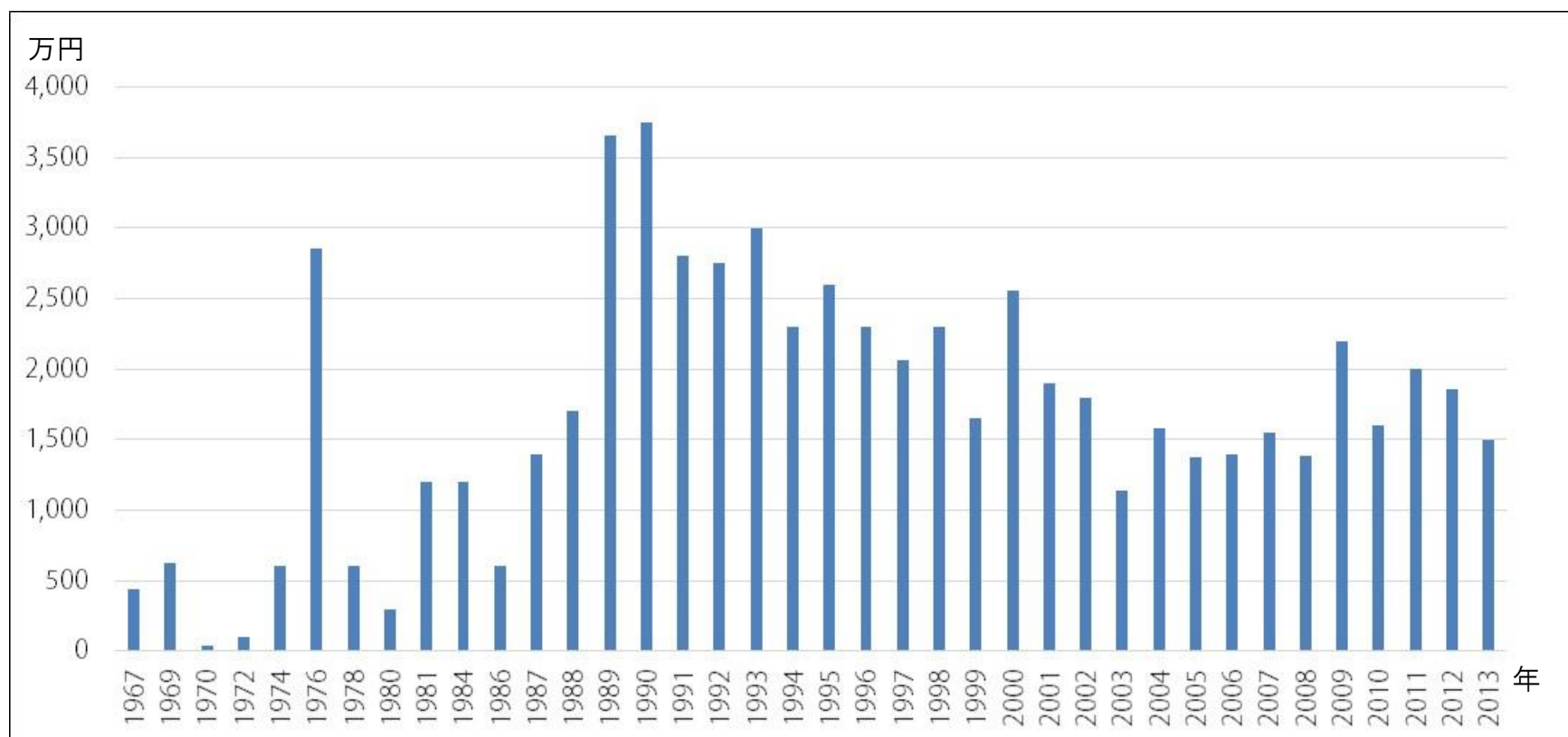


抵当権設定年最高債権金額の推移

登記分析・市場調査

20

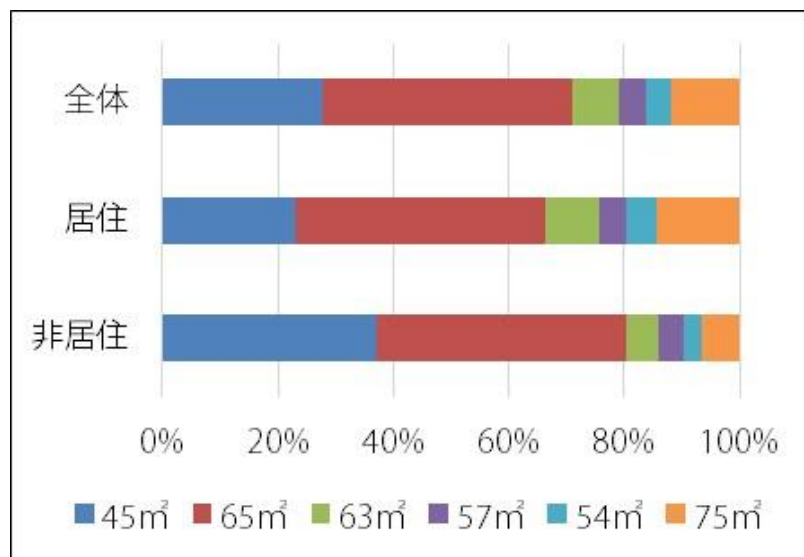
- 抵当権の設定がある住戸は209戸(18.9%)、うち約半数の110戸が非居住住戸
- 抵当権設定年別最高債権金額は、バブル経済ピーク時が最も高く、その後徐々に低下、現在は半分以下に



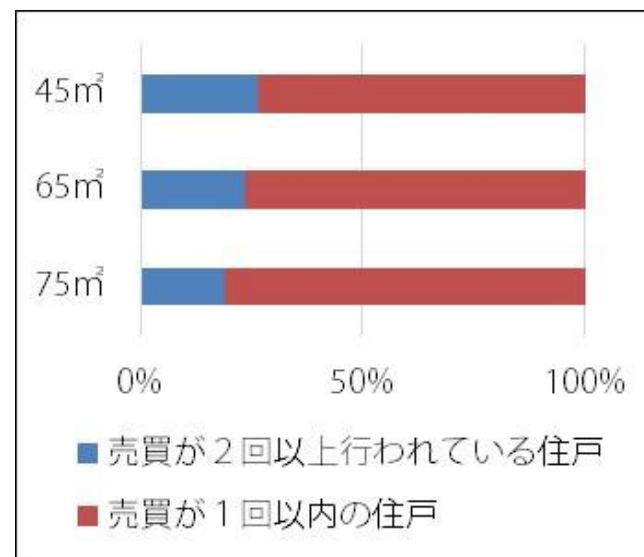
抵当権設定年最高債権金額の推移

登記分析・市場調査

- ・ 非居住住戸については、45㎡住戸が多く、75㎡住戸は少ない
- ・ 転売率の高い住戸は、専有面積が小さい



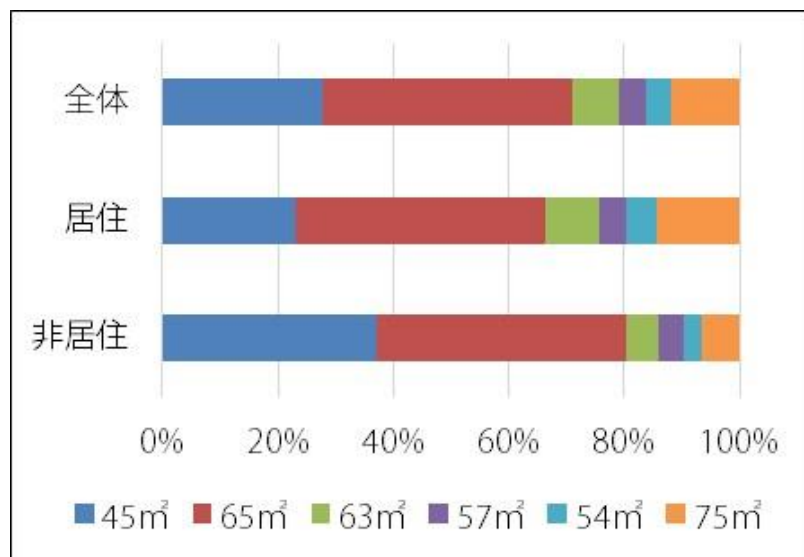
所有形態別住戸面積



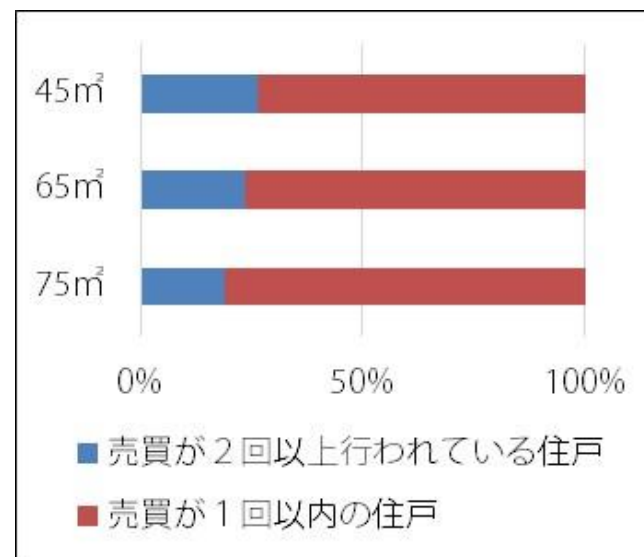
住戸面積別売買回数

登記分析・市場調査

- ・ 非居住住戸については、45㎡住戸が多く、75㎡住戸は少ない
- ・ 転売率の高い住戸は、専有面積が小さい



所有形態別住戸面積

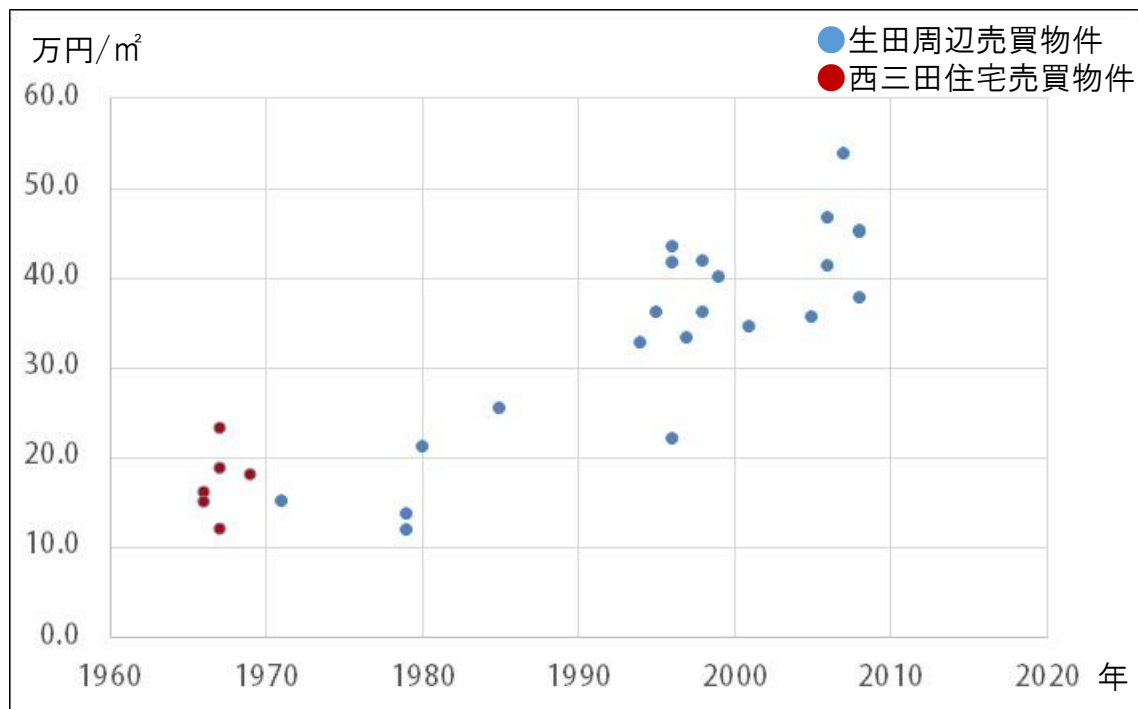


住戸面積別売買回数

登記分析・市場調査

●売買価格

- 生田駅から徒歩20分圏内の平均成約分譲単価は、30.8万円/㎡
- 西三田住宅の成約分譲単価は17.4万円/㎡(周辺平均の56%の価格)
- 西三田住宅の坪単価が低い理由は、築年数が古いことが原因と考えられる



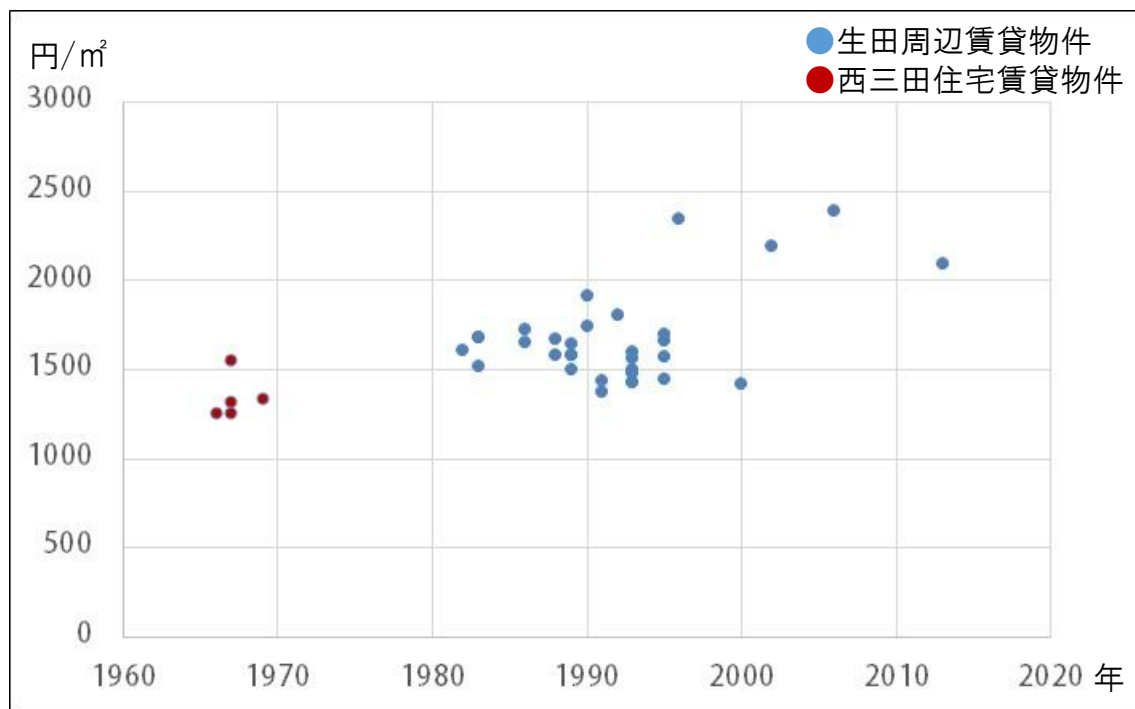
成約分譲物件の新築年と㎡単価の関係

登記分析・市場調査

24

●賃料

- 生田駅から徒歩20分圏内の平均成約賃料単価は、1625円/㎡
- 西三田住宅の成約賃料単価は1347円/㎡(周辺平均の83%の賃料)
- 西三田住宅の賃料は、周辺相場よりは低いですが、売買価格の差異に比べると賃料の差異は小さいため、経年に比して収益還元価値は高いと言える。



成約賃貸物件の新築年と賃料単価の関係

インスペクションについて

25

●インスペクションとは

- 壁や柱、給排水管等について、目視や計測機器を使用した計測や触診・打診等を中心とした非破壊による現況検査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するもの。

●検査対象の範囲

- (1) 現場で足場を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲
- (2) 共同住宅においては、専有部分及び専用使用しているバルコニーから目視が可能な範囲

●検査方法

- 目視による検査を中心としつつ、一般的に普及している計測機器を使用した計測や触診・打診等による確認、作業確認等の非破壊による検査

インスペクションの様子

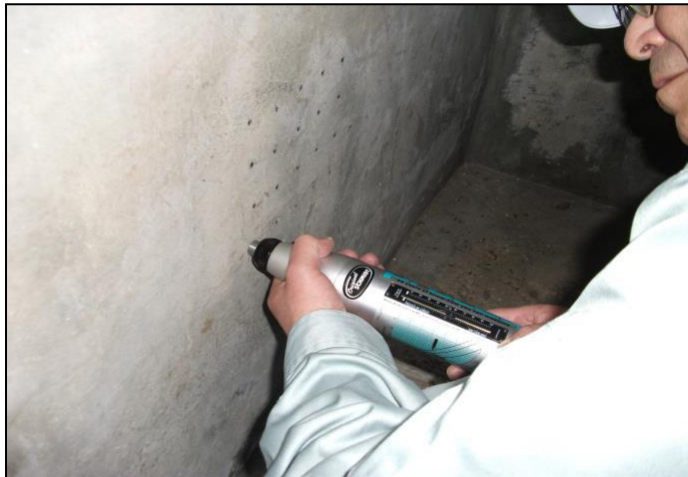
26



①屋上の検査



②外部基礎の検査



③コンクリート強度検査



④居室の傾きの検査

インスペクションの様子

27



⑤漏水の検査



⑥クラックの検査



⑦水道水の検査



⑧設備配管の検査



既存図



改修内容

共通

- ・新規フローリング貼り
- ・天井及び壁面塗装
- ・モニター付きインターホン設置





◆お金（経済性）の観点からの空き家活用の考え方

- お金の（経済性）の観点から空き家活用を考える場合、基本的には次の二つの視点を持つことが大切です。
 - ① 収益性の視点
 - ② 資産価値の視点
- ①の収益性の視点とは、毎月、入ってくるお金（収入）と出ていくお金（支出）の差額である純収入で判断します。
- この場合、空き家活用のために投資を行った場合には、投資した資金を回収後（借入金で投資した場合は借入金返済後）の純収入で判断することが大切です。
- ②の資産価値の視点とは、市場でいくらで売れるかという視点ですが、いつまで収益性を保持できるかという視点や長期的には建替えでの資産価値の向上も考慮に入ります。

＜前提条件＞

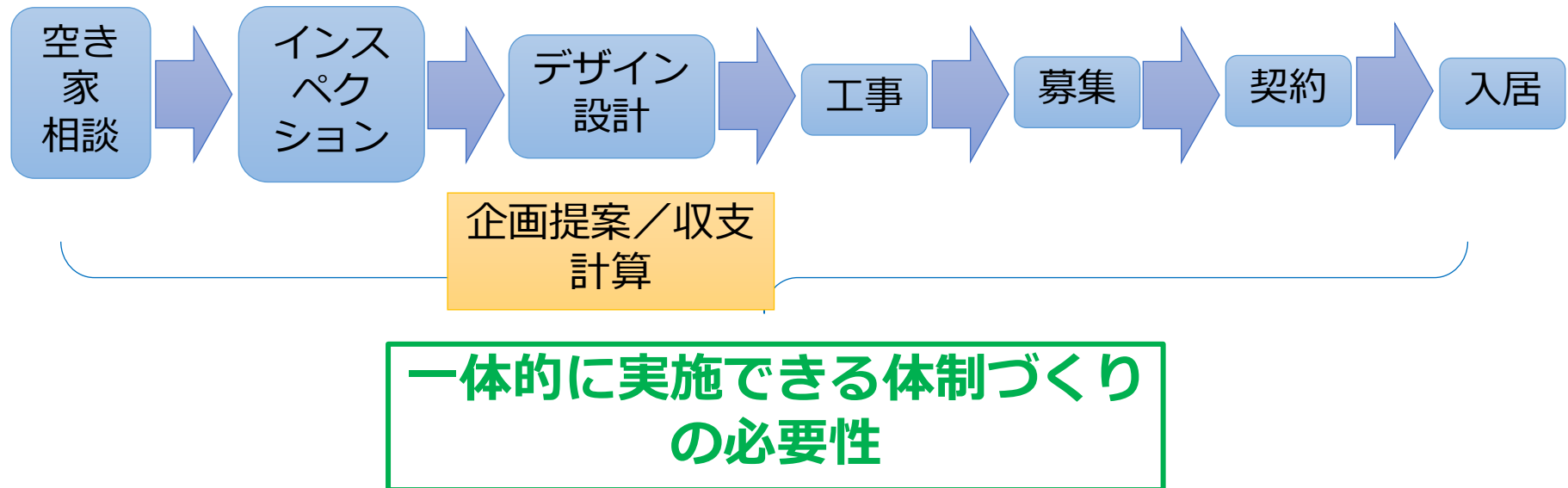
- 住戸面積:65㎡
- 管理費・修繕積立金:管理組合 年額108,000円
 街区 年額 60,000円
- 固定資産税等 年額 65,500円
- 火災保険等 年額 5,200円
- その他雑費等 年額 1,300円
- 合計 年額240,000円(月額20,000円)
- 現状のまま賃貸した場合の家賃:80,000円／㎡、空室率:20%
- リノベーションして賃貸した場合の家賃:88,000円／㎡、空室率5%
- リノベーション投資額:300万円
- 300万円を10年間、金利3%で元利均等返済した場合の年間返済額(ローン諸費用を含め):360,000円
- 賃貸のための経費:6万円／年

◆収益性と資産価値による総合評価 (経済性による評価)

選択肢		現状のまま 空き家	現状のまま賃貸	リノベーションして 賃貸
現状評価額		1,130万円		
5年後 売却	純収入	△120万円	159万円	156万2千円
	純資産額	1,017万円	1,017万円	1,056万円
	合計	897万円	1,176万円	1,212万2千円
10年後 売却	純収入	△240万円	318万円	313万2千円
	純資産額	904万円	904万円	1,004万円
	合計	664万円	1,222万円	1,316万円

- 現状のまま空き家としておく場合と、現状のまま賃貸する場合では10年間に558万円、リノベーションして賃貸する場合では652万円の純収入の差が生じます。
- リノベーションした場合の賃貸事業では現状のまま賃貸した場合より10年間に94万円有利と計算されます。
- 11年目以降は、借入金の返済がないので、リノベーションして賃貸した場合と現状のままでの賃貸の差は、ますます大きくなります。

これまでの取り組みからわかったこと



- ・ 今回の本モデル事業では、入居までの一連の業務について、事業者（公社、明治大学、三田サポートわなり）と地域の不動産会社と連携をしながら、一体的な対応で実施することができた。

これからの課題

■ 集合住宅においては、住戸毎に所有者が異なるため、個人の意思決定と団地全体の意思決定のタイミングが合わない場合が想定される。

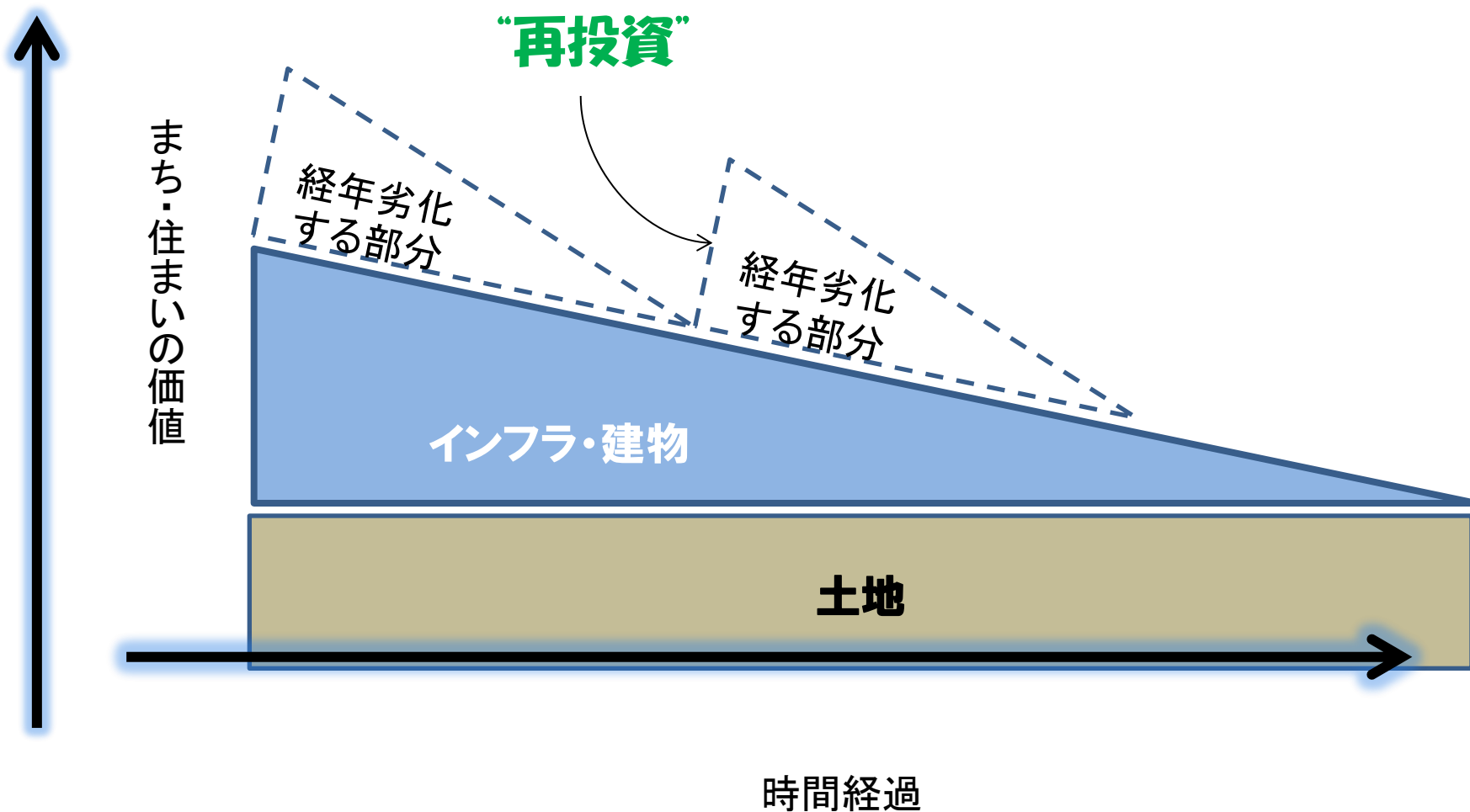
例) 建替え決議と個人宅のリフォームの時期が重なった場合

このようなことが起きないための方法の検討をする必要がある。

■ 高経年団地では、経年変化に対応した設備改修やリノベーションを行うなどの再投資を行い、良質な資産としての価値を維持・向上していくことが必要である。

そのためには、まとまった資金が必要となるが、その資金調達の仕組みについて検討をする必要がある。

まち・住まいの持続と再生に向けて “再投資”が必要



まち・住まいの持続と再生に向けて 再投資する“主体”が必要

