

提案名	-地域に根ざしたまちづくり- 戸建賃貸による優良ストックの形成	分野	まちなみ・住環境 の分野に係る提案
提案者	優良工務店の会・まちなみ部門提案グループ	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

「家づくりを通して人づくり、地域に根ざした住まい作りを」

優良工務店の会は、「家づくりを通して人づくり」、「地域に根ざした住まいづくり」をモットーに、また、右の7つの理念の実践を念頭において活動しています。今回の提案では、地方の一般市街地などにおけるまちなみや住環境の問題に着目し、それらの改善を主なテーマといたしました。

駅前のシャッター街や朽ちた町家。旧市街地とよばれる地域などでは高齢化などの影響で、放置された空き家が増えており、まちなみに悪影響をあたえています。

私たちは、こういった場所に景観に配慮した長期優良住宅を提供します。

一般市街地のまちなみ問題を改善する

また、戸建は一般的なマンションより近所づきあい・地域づくりにも有利です。荒廃地を優良な戸建てで埋めるとともに、人に愛され、人を育てるまちなみづくりに貢献できればと考えています。

■提案内容

まちなみ悪化の原因

既成市街地の駅前などは、

- (1)土地所有者が別のところに住むことが多いこと、
- (2)地価が高いこと、

が特徴です。土地所有者が別のところに住む傾向は、高齢化が大きな原因の一つです。老夫婦が息子夫婦のところに移住して空き家になったり、あるいは相続時、息子はすでに別のところに定住しておりその土地に関心がなく、住み手がいないということがおこっています。さらに、土地は売却せず持っておきたいという考えの人が多く傾向があり、解体すらされずに放置されたり、無秩序な駐車場ができることでまちなみが劣化しがちです。

また、地価が高いことは、利便性が高いことから仕方ないことですが、若い世代がこの土地で住宅購入しようとする際、土地代だけで予算の大半を使ってしまい、建物まで資金がまわりません。土地所有者は土地を持ち続けたい人も多いですが、もし売りたいと思っても買える人がいなければ意味がありません。このままでは、まちなみはダメになる一方です。

長期優良な戸建賃貸でまちなみ改善

そこで、私たちは、戸建賃貸に着目しました。

賃貸なら土地を所有し続けることが可能で、住み手からしても安くつきます。そして共同住宅の賃貸より、敷地規模がそのままいいので適用しやすいほか、低層となるので地域性やまちなみになじみやすいと言えます。

そこでまず、戸建賃貸に取り組みやすくするため地元工務店を支援する支援ツールを準備し、内容の条件を高くする事で、長期優良でまちなみに配慮した住宅の提供を致します。例えば以下を行います。



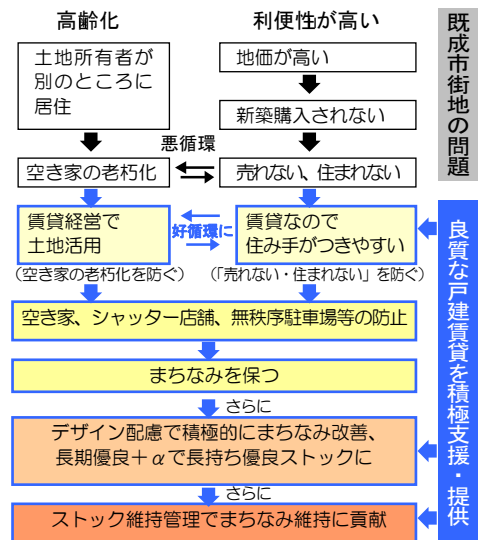
優良工務店の会 「7つの理念」



既成市街地の例



(改善のイメージ)



1. 優良な戸建賃貸への取り組み支援

旧市街地などで戸建賃貸をすすめることでまちなみの改善を図れることはこれまでの通りですが、地域工務店が、いざ取り組むには注文持ち家住宅とは異なる準備が必要です。そこで、私たちは、事業計画の表計算シート、説明シート、代表的なプラン・パース集を協力し合い準備し、ローンや家賃調査の勉強会などを行い、相互に会員工務店の取り組みを支援します。

2. デザイン配慮、まちなみへの約束

■ 等級3の高耐震と、ライフステージ変化対応

独身、夫婦、核家族、2世帯・・ライフステージに応じて、変更できるように、住まいに可変性を持たせることは大切です。しかし、可変性と耐震性はトレードオフの関係にあります。ストック型社会を迎えると、「新築で住宅を取得し、その持ち家を持ち続けるスタイル」以外に、ライフステージの変更にあわせ、引っ越しをする人の割合が増えてきます。既存ストックを活用しそれにあわせ「人が動く」スタイルこそストック型社会の特徴です。

このストック型社会の特徴と相性がよいことも賃貸に着目した大きな理由の一つです。

間取りの変更だけでなく、マッチした住まいへ「人が動く」のであれば可変性も少なくすみ、耐震性を高めることができます。本提案では、より無駄な変化を抑えるため、高齢者用、若い夫婦家族用、というようにターゲット設定をしておきます。変化を抑えたこの工夫は、無計画な増改築や減築を抑制でき、外観と強度が維持され、まちなみの維持にも貢献します。

■ 「優良な既存を壊さないルール」を含んだデザインコード

風致地区でなくても、「周囲の景観に配慮し、また周囲の良質な景観が形成されるきっかけとなる」ように、景観に関するルール（デザインコード）を設定します。

また、そのルールの中には、既存の優良なストックを解体しないよう、「壊さないルール」を設けます。

改修が困難な老朽化した空き家を、優良なストックにおきかえることが本提案の趣旨ですが、新築で建てる以上、既存の優良なストックを取り壊すことのないように配慮する必要があります。そこで、新築する対象は、現在空き地であるか、一定の基準以下の既存住宅のみとし、それ以外は既存ストックの有効活用を持ち主にすすめます。

3. 長期優良、賃貸に維持管理を強化

■ 工務店が維持管理に関わる

賃貸は通常、維持管理には管理不動産会社に関わりますが、できるだけ工務店が直接的に行います。

■ 第三者履歴保存を共有、最大限に活用

履歴の第三者保存を所有者、住み手、管理会社、工務店、第三者機関で可能なかぎり共有し、最大限活用して維持管理に努めます。工務店や住み手が変わった時や売却時も安心です。

■ 流通時の不安を減らす建設性能評価

既存流通において、耐久性や耐震性などの不安をおさえることが大切で、売買時等に既存住宅性能評価やインスペクションが重要です。既存住宅の評価時に、「建設時などにさかのぼらないと分からないこと」が出てくる事を想定し、今後のため、建設の時点でしっかりと設計だけでなく建設の性能評価を取得しておきます。

■ 賃貸であることを活かす

更新時に定期点検を行います。点検を行うことを更新の条件とした賃貸契約とします。

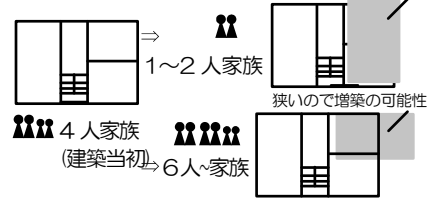
また、住み手が替わる際に、家具等がいったん空になることを良い機会として、住み手が替わる時に家全体の点検調査を行います。

■ 提案者からのコメント

既成市街地におけるまちなみの提案の考え方については、既存住宅の改修等においても適用可能であると考えています。今後さらに議論を深め、時代の要望に答える努力をしていきたいと思っています。

可変性だけに頼った場合のリスク例

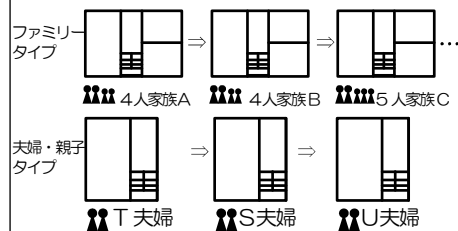
人数のわりに広くて不要



増改築時に外観が大きく変わるリスクが高い
⇒まちなみ維持がされにくい

- ・人数変化を想定するため広さに余裕が必要（そのため、緑など外構面積が減る可能性も）
- ・インフィル可変を優先すると、高耐震が困難。

賃貸による住み継ぎ



- ・間取りの変更が少ない⇒耐力壁を多く配置できる⇒耐震等級3を標準に
- ・家族の人数などに大きな変化がない⇒優良なストックがそのまま維持されやすい⇒その特性を活かすように、計画・設計時にタイプを意識、効率的に提供



「壊さない」もルールに。

本提案では、該当物件が優良なまちなみストックの場合は適用除外するルールを設け、その場合は改修をすすめる内容としています。