

## 小田急沿線既存住宅流通促進協議会

## &lt;良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト&gt;

## 取組概要

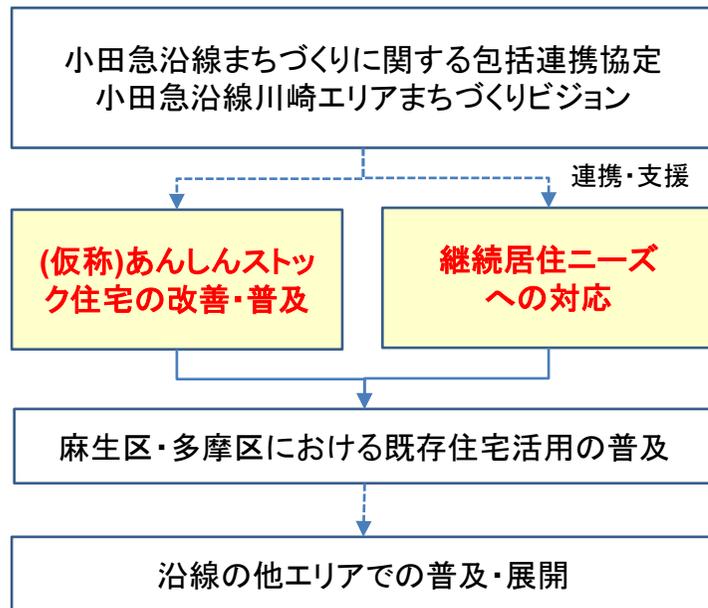
## &lt;取組みの概要&gt;

協議会では、川崎市麻生区・多摩区を対象として、①空き家・住宅ストックの利活用、②子育て世代の流入促進、③住宅と居住者のミスマッチ解消をテーマに仕組開発を進め、2020年11月から買取再販型「(仮称)あんしんストック住宅」の試行を開始している。

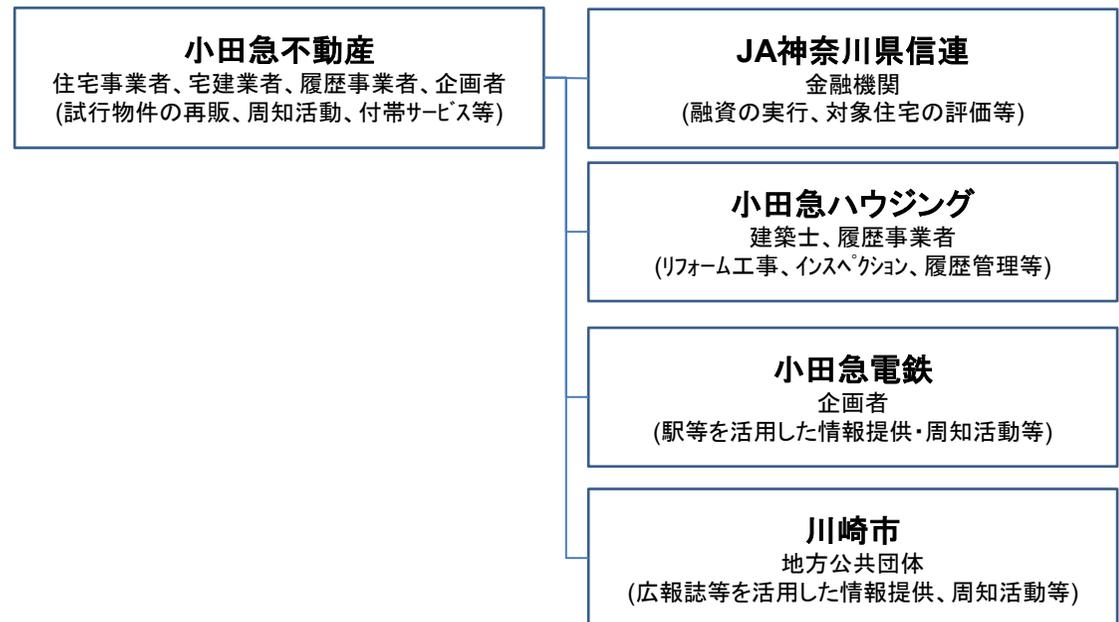
本提案では、コロナ禍による郊外エリアの社会動向・ライフスタイル変化を踏まえ、「(仮称)あんしんストック住宅」の改善・普及、新たな取組みとして郊外エリアにおける継続居住ニーズへの対応を実践し、既存住宅活用の普及活動を進める。また、川崎市・小田急電鉄との包括連携協定に基づく「小田急沿線川崎エリアまちづくりビジョン」の取組みと連携し、既存住宅活用の視点に加え、就業・消費・介護・子育てなどが可能な沿線構造を、一体で検討を進めることで、提案の実現可能性を高めるとともに、広く沿線エリアへ普及・展開することとしたい。

## 周知・性能維持向上の取組みの全体像

## &lt;周知等に係るスキーム&gt;



## &lt;取組みの内容と各構成員等の役割&gt; ( ): 主な役割



## 小田急沿線既存住宅流通促進協議会

## &lt;良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト&gt;

## 目的

## &lt;取組みを行うに至った現状の課題認識&gt;

項目	認識すべき課題
留意すべき環境変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>コロナ禍に伴う郊外エリアのニーズ変化(テレワーク普及、住まい・働く・憩う機能の必要性)</u></li> <li>■ <u>持続可能な開発目標(SDGs)の推進、エシカル(論理的・道徳上)消費の高まり</u></li> </ul>
対象エリアの特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>駅から離れた戸建住宅団地の一斉高齢化による空き家の増加</u></li> <li>■ <u>子育て世代の市外への転出超過</u></li> </ul>
これまでの協議会活動を通じた課題	<p>&lt;試行&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>2020年11月から子育て世代向け「(仮称)あんしんストック住宅」(買取再販型)を開始したが、事業化は1件のみ、試行数の増加が課題</u></li> <li>■ <u>リフォーム工事は機能性向上が中心、商品性のチャレンジが少なかった</u></li> <li>■ <u>購入者より、HPの物件検討時点においても「仕組みが利用できる」旨を告知して欲しかった</u></li> </ul> <p>&lt;周知・啓発等&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>日生百合ヶ丘自治会(対象:約400世帯)アンケートでは、「住み続けたい」回答が全体の約94%となり、住み替えに加え、継続居住意向への対応が課題</u></li> <li>■ <u>既存ストックの良質化に向けて、老後資金不安への対応がキーポイント</u></li> <li>■ <u>周知活動が試行物件に直接繋がるケースが無かった</u></li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>開発したシニア世代向け「(仮称)高齢者つなぎ資金融資」は、融資期間中の認知症発生リスクを解消できず、商品化を見送ることとした。</u></li> </ul>

## &lt;課題を踏まえた事業の目的&gt;

試行物件の増加に向けた「(仮称)あんしんストック住宅」の改善・普及、「高齢者つなぎ資金融資」に代わる新たな仕掛けやシニア世代の継続居住意向ニーズへの対応を進め、子育て世代へのゆとりある住宅提供・流入促進および既存住宅ストックの良質化を実現する。

# 小田急沿線既存住宅流通促進協議会

## <良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト>

周知・性能維持向上事業の流れ

[ ]担当 小:小田急グループ  
J:JA神奈川県信連  
川:川崎市

### <新百合ヶ丘駅～栗平駅周辺での実施イメージ>

**CAFE & SPACE L.D.K.**  
・地域コミュニティ施設  
・カフェ、レンタルスペース、ワークスペース

ネスティングパーク黒川  
・郊外型シェアオフィス

【冊子の配布による普及・啓発】

**子育て世代へのゆとりある住宅供給、流入促進**

**B 継続居住ニーズへの対応 (主にシニア世代)**

- 老後資金に関する相談会(住まいのプラザ、出張相談) [小・川]
- リフォームローンの周知・活用(主に40～50代) [小・J]
- リバモローンのモニター募集、実用化にあたっての課題整理 [小・J]
- 日生百合ヶ丘アンケートのクロス集計・分析 [小・川]
- ・地域ニーズの高い専門家相談の開催(税務・法律・FP等)
- ・断捨離、不用品の処分に関するサポート体制

- 新ゆり住まいのプラザ (住生活の相談窓口)
- 住まいと暮らしの情報スポット@新百合ヶ丘駅構内

**既存住宅ストックの良質化**

**A (仮称)あんしんストック住宅の改善・普及(主に子育て世代)**

- 試行物件の継続的な実施 [小・J・川]
- これからの住まいと暮らしを考える冊子の増刷・配布 [小・川]
- 駅や広報誌、WEB・アプリ等での告知 [小・川]
- 子育て世代・共働き世帯向け商品企画 [小]
- ・家事負担の軽減できるプラン企画
- ・資源循環型リノベーション
- ・セルフビルド、ハーフリノベーション
- ・付帯サービス(メンテナンス・便利屋サービス)の改善
- 沿線を中心とした町田市・神奈川県エリアでの展開検討 [小]

■ あんしんストック住宅1号  
(麻生区五カ田2丁目)

【試行1号物件】

【出張相談による周知イメージ】

# 小田急沿線既存住宅流通促進協議会

## <良質住宅ストック形成および子育て世代流入モデル構築プロジェクト>

### 期待される効果

#### <取組みにより解決される課題>

##### A (仮称)あんしんストック住宅の改善・普及

- 子育て世代・共働き世帯向けの商品企画を進めることで、新築と比較し安価で、安心・安全な魅力ある既存住宅を提供することができる。
- 試行物件数を増やすことで、資産価値の適正評価部分について、市場流通性との差異分析が可能となる。
- 維持保全、性能向上について、購入者にとってより魅力的な仕組みの開発につなげることができる。

##### B 継続居住ニーズへの対応

- 周知・普及活動を通じて、高経年住宅団地における地域ニーズの高いお困りごと(老後資金の不安、自宅の不用品処分等)の解決を図ることができる。
- リフォームローン(主に40~50代)、リバースモーゲージローン(60代以上)の相談体制・サービス提供を通じて、高齢期における住宅改修ニーズに対応することができる。

#### <取組みの効果>

- 鉄道事業者・地域金融機関・行政が連携する既存住宅活用の普及活動を通じて、コロナ禍に伴う郊外エリアの新たな住まい・暮らしの有り方についてのモデルケースを構築することができる。
- 高齢期における「住み替えたい」「住み続けたい」というニーズに対して、出張相談を始めとした普及・啓発を進めることで、空き家の発生抑制に貢献することができる。

#### <市場への普及見込み>

- 駅や広報誌等、「協議会ならではの」手法で、地域への周知・普及を進めることができる。
- 協議会では、本年度3件の試行物件を予定している。川崎市麻生区・多摩区エリアにおける試行および成果・課題を検証するとともに、小田急沿線を中心とした町田市・神奈川県エリアでの展開・検証を進めることで、市場普及を進めてまいりたい。