



平城・相楽NTの人口減、空き家増対策の一環として、戸建住宅・UR賃貸住宅・民間集合住宅の相互流通促進を図り、循環型街づくりを推進する。そのために、UR関連企業である地区センター会社が、国交省が進めている住宅履歴・インスペクション・耐震化・断熱化等を促進し、住宅性能の向上を図り、ユーザー向けワンストップ窓口サービス機能を果たす体制づくりに努める。自治体や大学等の力も借り、ユーザー意向を把握し、上記促進のための方策を探る。それらが浸透したNTとしてブランディング化を図る。流通促進のためにも、子育て世帯・高齢世帯が相互に暮らしやすいコミュニティ形成のためのポイント制ボランティア活動の創設も図る。まず一自治会で試行し、体制やシステムの確立を図り、事業性の確認をしたうえで、その後NT全体への拡大を図る。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

- ・会員管理システムについて理解を求め普及
(データ蓄積・定期点検・維持管理計画策定と提供・各種会員サービス提供)
- ・NT内にインスペクション・住宅履歴の必要性理解を促進し、実施世帯を増やすことにより、NT全体の住宅性能の向上を目指す。
- ・耐震性強化、省エネ化、長期優良住宅の増加を図り住宅性能の向上を図る。
- ・定期インスペクション実施し、維持管理計画を立てることにより、適正な維持管理の促進を図る。
- ・子供の成長や高齢化等の家族形態の変化に合わせた、適正なリフォーム等の実施に向けた啓蒙を図る。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・適正な維持管理による資産価値向上を反映した適正な価格算定システム検証
- ・流通実績を分析(仲介及び不動産鑑定機関)し、時間経過後の資産価値向上住宅の動向分析比較検討。
- ・顧客満足度調査の実施により、結果検証と公表
- ・圏域の現状の住まい(リフォーム、住み替え、賃貸化)の流通動向や問題意識を分析(大学や分析会社との連携)

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

- ・戸建住宅買い取りリノベーション後、再販売及び供給後アフター支援
- ・戸建中古売買の供給後支援(会員システムにより継続的にアフター支援)
- ・住宅性能向上による資産価値向上を反映した融資制度(融資枠拡大や金利等優遇措置)を検討
- ・UR賃貸住宅(エリア約5,000戸)を活用した、ライフサイクルにあった住替え促進
- ・高齢世帯の定住化のためのリバースモーゲージ型住宅ローン活用、高齢者住宅等への移転後住宅のシェアハウス賃貸等利用検討
- ・その他(地震保険、防犯セキュリティなど)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・自治会単位で、インスペクション・住宅履歴・瑕疵保険の徹底を図り、良質な住宅性能を持つ戸建住宅を増加させ、住みたい、買いたい住宅を増やし、地域ブランド化し、ニュータウン全体のブランド化を図る。
- ・住宅及び外構、街並み維持向上の取り組みにより街全体の価値向上
- ・街のポータルサイトによるコミュニティ形成促進
(街のポータルサイト開設。ポイント制ボランティア活動(シニア・子育て支援)の創設)
- ・ホームページ等を活用し取り組みをPR。一定の成果によりシンポ開催を検討