

既存住宅ストックの維持・向上促進等の仕組み構築と「泉北スタイル」普及によるエリア価値向上プロジェクト

協議会名：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
 構成員：泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会(代表者)、(株)池田泉州銀行営業統括部、(株)紀陽銀行地域振興部、(独)住宅金融支援機構近畿支店等

様式9

本協議会は、地域の建築家や住宅事業者、大学等と連携し、泉北ニュータウンらしい魅力的な暮らし「泉北スタイル」を掲げ、デザイン性の高い良好なリノベーションや職住一体の居住スタイルを推進している。今年度は、敷地内の環境・景観の維持保全等を加味した住宅性能評価(泉北スタイルの家)基準のチェック体制の確立、維持保全の仕組み(「登録住宅いえかるて」の活用)の運用と住宅性能を適正に評価する仕組みの確立を進め、それらを反映したリノベーション条件付売買ローン等を池田泉州銀行、紀陽銀行等と連携し開発する。

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

「泉北スタイルの家」チェック項目(平成28年度検討案)

●基本項目

①耐震性の確保(必須)

②基本性能の向上

劣化対策(長期優良住宅(増改築)・A基準)を必須とし、省エネ対策(堺市・省エネ補助の基準)も推奨する。

③住宅の質の適切な維持保全・管理(必須)

インスペクションの実施、住宅履歴の作成、瑕疵保険への加入、維持保全計画の策定を必須とし、現状把握のための点検、補修等の徹底。

●泉北スタイルらしさを盛り込んだリノベーションの実施

(下記に1つでも該当すれば○)

1 泉北らしいライフスタイル(職住一体、三世代同居、オープンガーデンなど)を実現している

2 受け継がれてきたまちの景観・環境と調和し、その向上に努めている

3 人やまちとのつながりを感じ、エリア価値の向上につながる住まい方ができる

- ・上記のチェック体制は、協議会と連携する事業者(住宅事業者、建築士等)が主体となり項目のチェックを行い、それを協議会が確認する体制を構築予定。
- ・住宅履歴情報蓄積・活用サービス「登録住宅いえかるて」の活用により、インスペクションや維持保全計画の内容や、定期点検の頻度等、維持保全を継続する仕組みを構築する。(「不動産信託による住宅の維持管理スキーム」により資金確保もサポートする予定。)

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・平成28年度に実施した、JAREAHASによるリノベーション前後の不動産鑑定評価の作業のフォーマット化と、それによる顧客の費用負担軽減の検討を進める。
- ・「泉北スタイルらしさを盛り込んだリノベーション」の適切な評価、「泉北スタイルの家」の将来価値算出に向けた、不動産鑑定評価以外の手法の検討。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

平成28年度の検討、金融機関との調整により以下の金融商品の検討を進める。

(1)リノベーション条件付売買ローン

既存商品(リフォーム一体型)の応用が可能であり、条件優遇措置を含めた商品化と事業実施体制の整備を行なう。



(2)信託型リバースモーゲージ

賃貸スキームを基本とし、受益権質権による融資を実現するための要件を整備して商品開発を進める。信託による住宅の維持管理は、一般社団法人住宅長期支援センター・きりう不動産信託株式会社が平成29年度から開始している「不動産信託による住宅の維持管理スキーム」のノウハウを活用する。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・「泉北スタイルの家」チェック項目に該当する住宅のうち、所有者が希望する場合は「泉北スタイルの家」として、協議会のHP等で紹介を行い、普及につなげる。
- ・デザイナー、大学と連携し、泉北スタイル実践者の取材やワークショップ等により、住むまちとしての魅力や多様性のある暮らし方等を、一般の人(特にターゲット層である20～40代の若年・子育て層)に対して分かりやすく示す媒体の作成を進める。