

事業主体	名張中古住宅流通促進協議会
対象住宅 団地	桔梗が丘住宅団地 (三重県名張市桔梗が丘 1 番町～8 番町、桔梗が丘南 1 番町～4 番町)
事業概要	相談窓口を開設。伊賀南部不動産事業協同組合と連携し、相談会実施 (32 件)、インスペクション実施 (11 件)、リフォーム工事実施 (1 件) を行った。 ニーズ調査では、桔梗が丘自治連合協議会・名張市と連携し、住民アンケート (4, 155 件各戸配布、935 件返信、返信率 22.5%)、空き家所有者アンケート (341 件対象、86 件返信、返信率 25.2%) を実施し、状況把握・流通システムの検討を行った。

1、対象住宅団地の概要

桔梗が丘住宅団地は、小学校等公共公益施設や商業施設も充実しており鉄道駅に近接する名張市でもっとも成熟した住宅団地である。名張市は、三重県の北西部に位置し、市域の面積は 123.96 k m²で東西に約 10.6 k m、南北に 13.1 k m の広がりを持っている。また、大阪へは約 60km、名古屋市へは約 106km の距離にあり、鉄道を利用すると大阪市へは約 60 分、名古屋市へは約 90 分で結ばれるなど、近畿圏と中部圏の両圏域に含まれ、両圏域の結節点に位置している。

桔梗が丘、桔梗が丘南は、平成 5 年度の 12,363 人をピークに人口が減少傾向にあり、現在の人口は 10,062 人、4,327 世帯 (平成 26 年 4 月 1 日現在) である。

また、65 歳以上の高齢者が 36.0% を占め、名張市の平均である 25.8% を上回る高齢化が進んでいる。特に桔梗が丘 1 番町から 3 番町の高齢化率は 38.17% と高くなっており、生産者年齢人口は 5 年間で 6% 減少している。

住宅戸数規模は戸建て住宅が主体となり約 5,600 戸、年間の売買戸数は、平成 23 年度 45 戸、平成 24 年度 30 戸、平成 25 年度 25 戸と減少傾向にあり、空き家は 338 件 (空き家率 7.5% : 平成 26 年 9 月調査現在) 存在しているが、今後も高齢化に伴い増えつつある。

生活利便施設は、小学校等公共公益施設が充実しているが、顔の見える関係の中で世代交流や高齢者見守りなどの充実した地域活動を行い、気軽に立ち寄り活動できる拠点となる場所が不足している。

2、事業の背景と目的

近畿圏と中部圏の両圏域の結節点に位置する名張市は、大阪市圏のベッドタウンとして、大規模住宅地の開発が進み、人口は 1960 年代までは約 3 万人で推移し、1970 年代前半より急激な増加傾向を示し、市の人口の約 6 割がいわゆる団地住民となっていたが、2000 年の国勢調査をピークとして既に減少局面を迎えている。今後、加速度的な回復は望めず人口減少社会は現実のものとなり、様々な分野への影響が予想される。特に人口増の先駆けとして開発された桔梗が丘住宅団地での団地再生に係る当事業の取り組みは大変重要である。

桔梗が丘自治連合協議会、伊賀南部不動産事業協同組合及び名張市と連携し、良質な既存住宅の流通・活用を推進し、若年層の呼び込みだけでなく、高齢者になっても安心して住み続けられる街づくりを行う。

また、名張市には住民主体のまちづくり組織が全ての地域に存在し、定期的な活動を行っているので、桔梗が丘団地の取り組み (地元住民組織、地元事業者、行政の三者が一体となった地域再生の取り組み) が見本となり、名張市全地区へ普及する可能性がある。

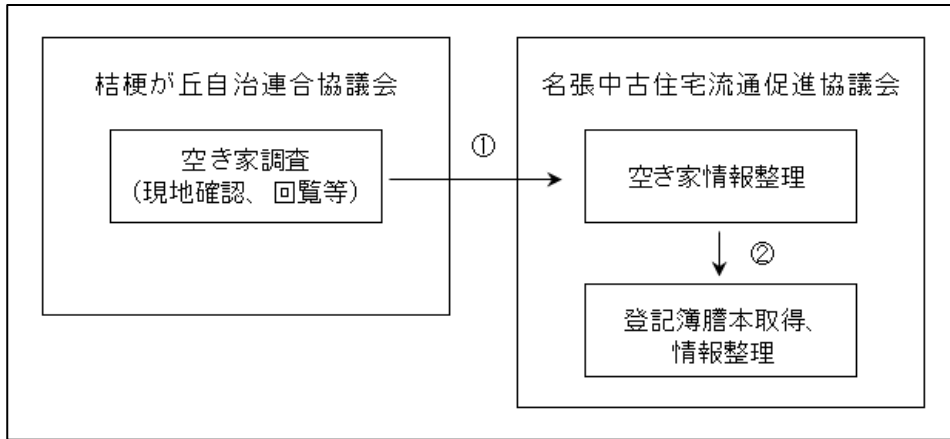
3、事業の内容

(1) 事業概要・手順と取組み体制

1) 空き家現況調査

桔梗が丘住宅団地内の空き家の現況を、地域住民力を活用して直接訪問、回覧等により調査し、その結果を基に登記簿調査、不動産情報サイト調査を行い、現況を把握する。

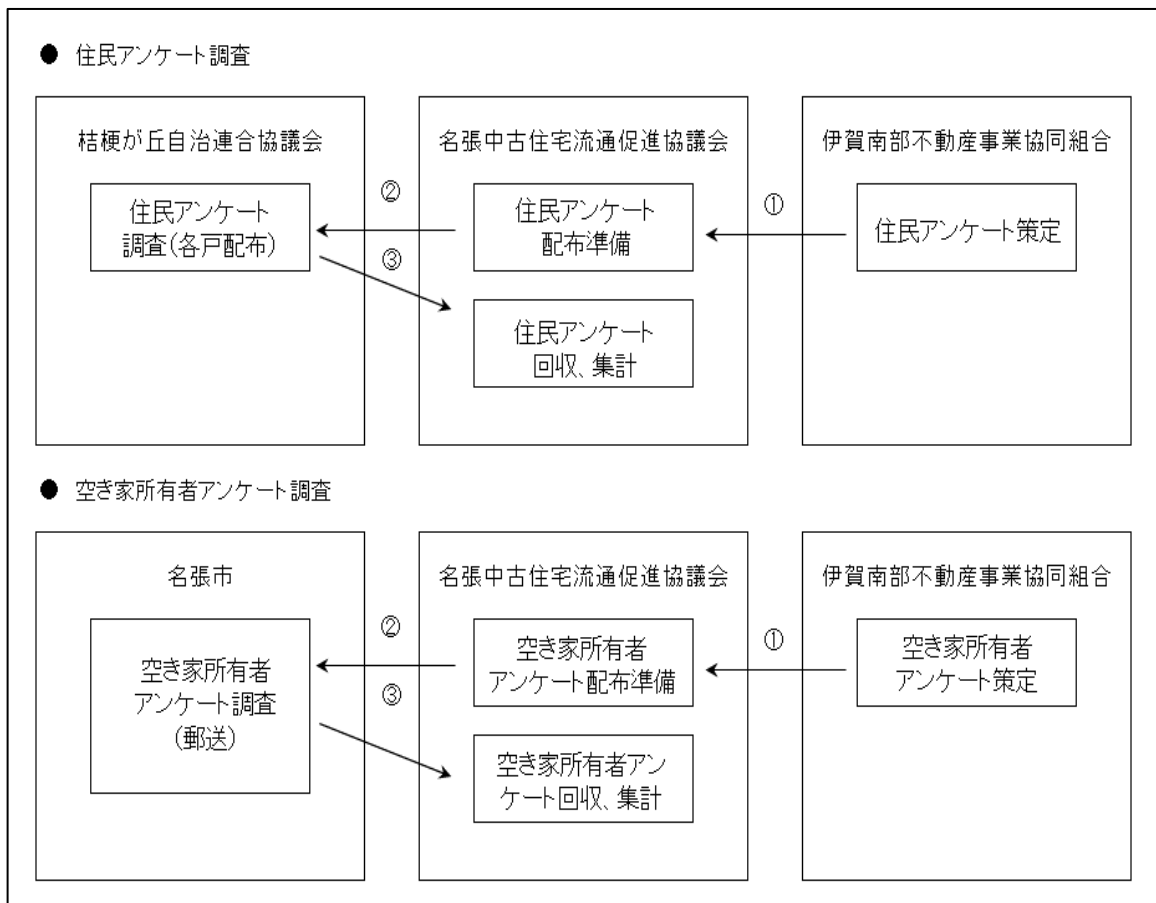
図1 空き家現況調査フロー



2) 住宅所有者向け実態調査及び住み替えニーズ調査

桔梗が丘住宅団地住民の実態及び住み替えニーズを、各戸配布による住民アンケート（4,155戸配布）および空き家所有者アンケート（341件対象）により調査し、住民の意向を把握する。

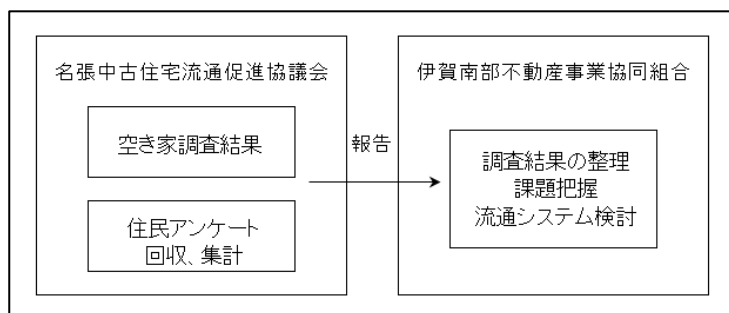
図2 住宅所有者向け実態調査及び住み替えニーズ調査フロー



3) 状況把握、流通システムの検討

空き家調査結果、住民アンケート調査結果から専門知識を活用し、現況の把握及び課題の把握、流通システムの検討をする。

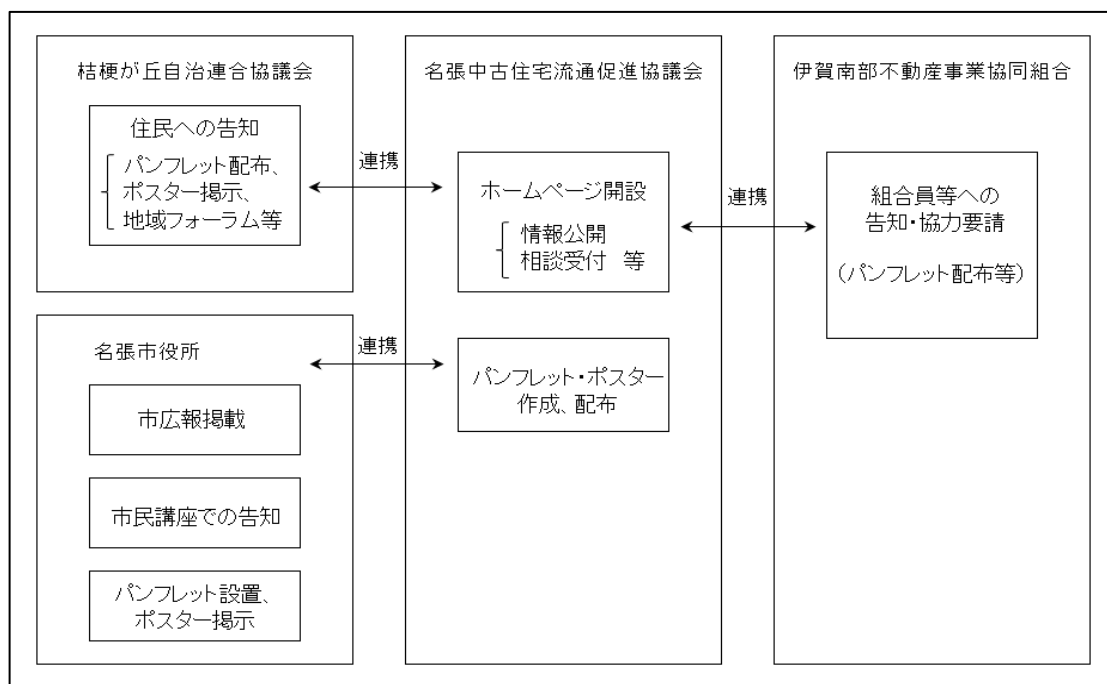
図3 状況把握、流通システムの検討フロー



4) 情報提供、周知活動

パンフレットの配布や回覧、市広報への掲載、ホームページ開設等の情報提供・周知活動を行うことにより、名張中古住宅流通促進協議会の活動を広く周知し、桔梗が丘住宅団地内の既存住宅の活用を促進する。

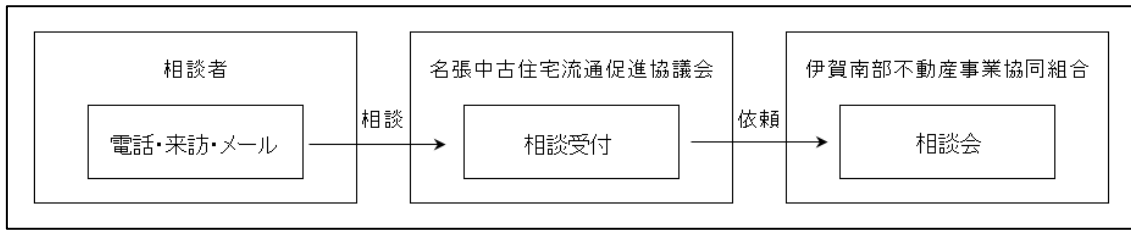
図4 情報提供、周知活動フロー



5) 住宅相談窓口の設置

住宅相談窓口を設置し、気軽にご相談いただける体制を整え、様々な相談に対し専門知識を有する相談員がアドバイス等を行うことで桔梗が丘住宅団地内の既存住宅の活用を促進する。

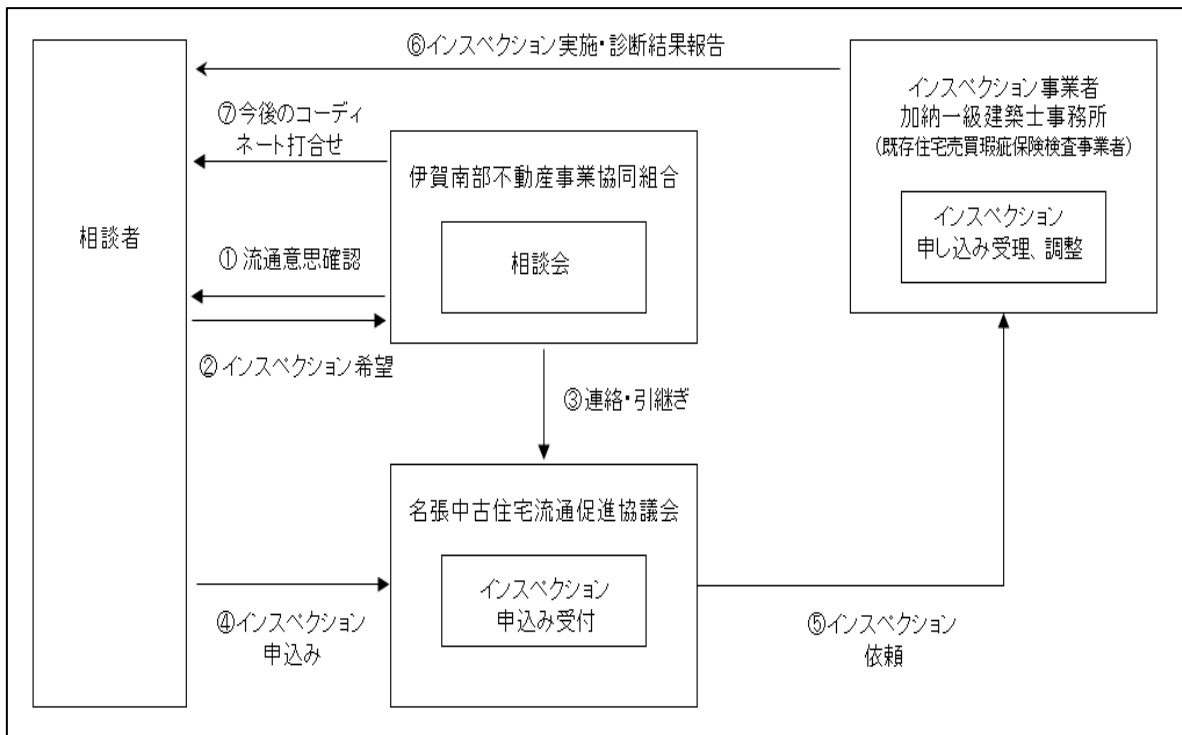
図5 住宅相談のフロー



6) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

相談会等で相談者に「売買又は賃貸化の意思があるか否か」の確認を行い、意思がある方の住宅についてインスペクションを実施する。

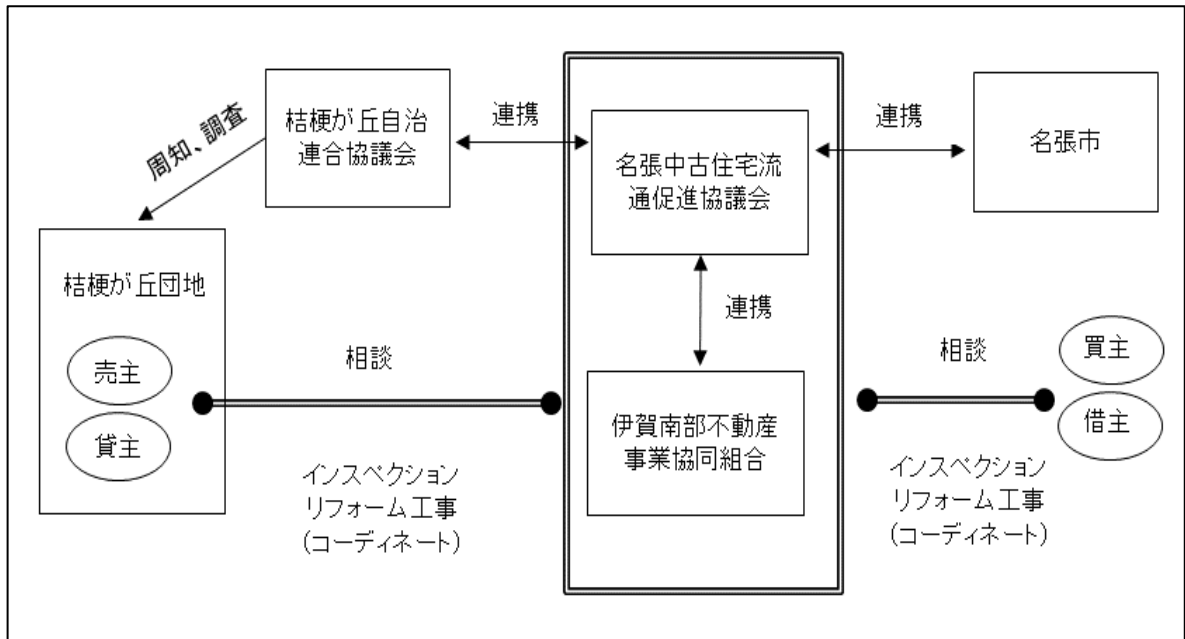
図6 インスペクション実施のフロー



7) コーディネート業務取り組み体制

名張中古住宅流通促進協議会が中心となり、桔梗が丘自治連合協議会、伊賀南部不動産事業協同組合、名張市と連携し、売主買主・貸主借主の相談等を通じ、インスペクションの実施やリフォーム工事につなげ、桔梗が丘住宅団地内の既存住宅の流通を促進する。

図7 取組み体制



(2) 事業の具体的な内容と成果

1) 空き家現況調査

〔必須事業〕 区域内の住宅の利活用実態把握

共同提案者の桔梗が丘自治連合協議会が地域住民力を活用し、桔梗が丘住宅団地内約 5,600 戸に対し、直接訪問又は回覧等により調査した結果 338 件の空き家が確認でき、伊賀南部不動産事業協同組合による不動産情報サイト等の調査から、桔梗が丘住宅団地内の流通情報の確認を行うことができた。

また、名張中古住宅流通促進協議会において、空き家調査結果の整理及び把握をした上で、登記簿謄本を取得し、その後の活動の基となる情報をデータベース化することができた。

2) 住宅所有者向け実態調査及び住み替えニーズ調査

〔必須事業〕 区域内の住宅の利活用実態把握、住宅の利活用に関する意向把握、生活利便サービス等のニーズの調査・把握]

桔梗が丘住宅団地に居住している所有者（住民）と、空き家を所有し別住所に居住している所有者に分けてアンケート調査を行った。

①桔梗が丘住宅団地住民向け調査

伊賀南部不動産事業協同組合が専門知識を活用し、桔梗が丘住宅団地住民に向けたアンケート内容を策定し、名張中古住宅流通促進協議会において 4,155 件分のアンケートを作成、配布準備した上で、桔梗が丘自治連合協議会が地域住民力を活かし、各戸配布を行った。結果、935 件の返信（返信率 22.5%）があった。

<住民アンケート項目概要>

- ア、世帯属性(職業、年齢、同居家族について等)
- イ、住宅の状況（築年数、構造、居住年数等）
- ウ、住宅の改修・建替えの状況
- エ、地区内での希望状況（充実してほしい施設、サービス、取組み等）

オ、住み替えの希望状況（住み替え先、住宅形態、現住宅の取り扱い等）

<住民アンケート結果>

ア、世帯について

・世帯主の職業

「年金生活・無職」の方が全体の57%を占める。

・世帯主の年齢

「65歳以上」の方が62%を占める。

・世帯主の性別

「男性」が84%、「女性」が16%となった。

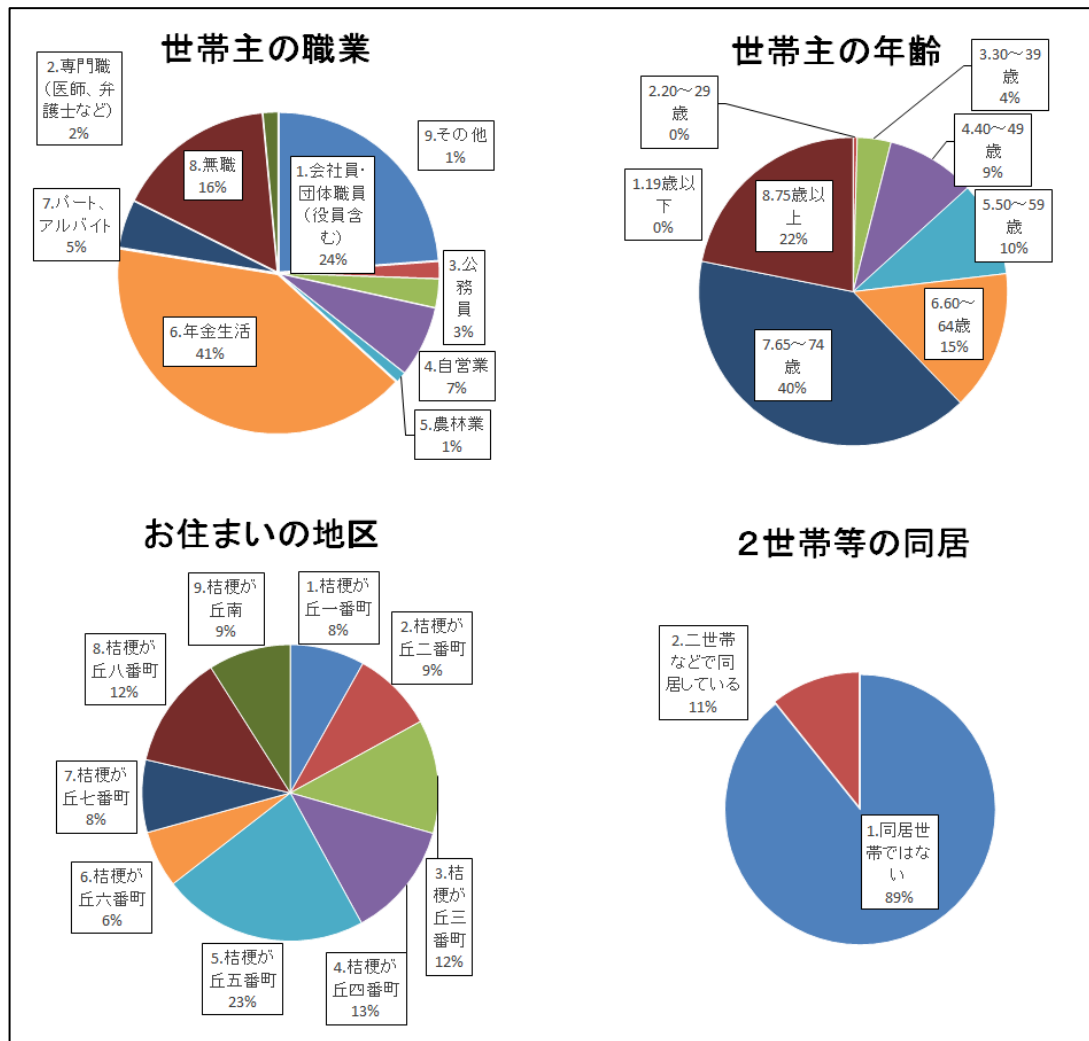
・現在のお住まいの地区

「桔梗が丘五番町」が23%を占めたが、その他の地区も6～13%と満遍なく回答いただいた。

・2世帯等の同居について

「同居世帯ではない」が89%を占める。

図8 住民アンケート抜粋（世帯について）



イ、住宅の状況について

・現在の住宅での居住年数について

「30年以上」が51%を占め、「20～30年」を含めると、69%となる。

- 住宅の種類について

「一戸建ての持ち家（住宅専用）」が91%を占め、「一戸建ての持ち家（店舗併用住宅）」「公団住宅の持ち家」がそれぞれ3%を占め、持ち家が主流であることが分かる。

- 建替えや住み替えなどの状況

「今の場所でも新築してから、同じ住宅に住み続けている」が52%、「今住んでいる地区とは別の所から、新築してここに住み替えた」が17%を占めた。

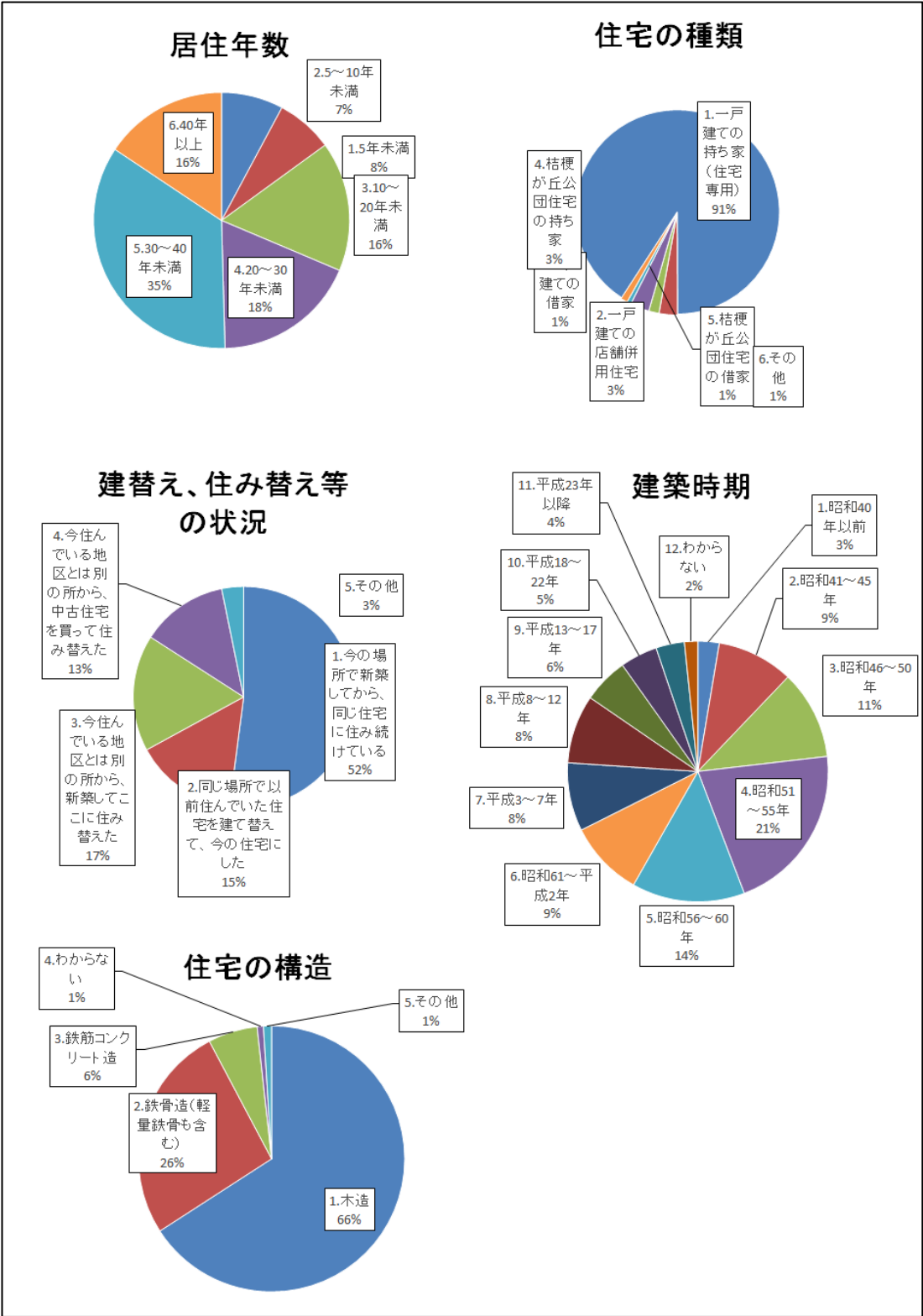
- 建築時期

「昭和56年以前」の建築で現在の耐震基準を満たしていない可能性のある住宅が44%を占めており、状況に合わせて耐震補強が必要になってくる。

- 住宅の構造について

「木造」が66%を占め、「鉄骨造（軽量鉄骨も含む）」が26%を占めた。

図9 住民アンケート抜粋（住宅の状況について）



ウ、住宅の改修・建替えの状況について

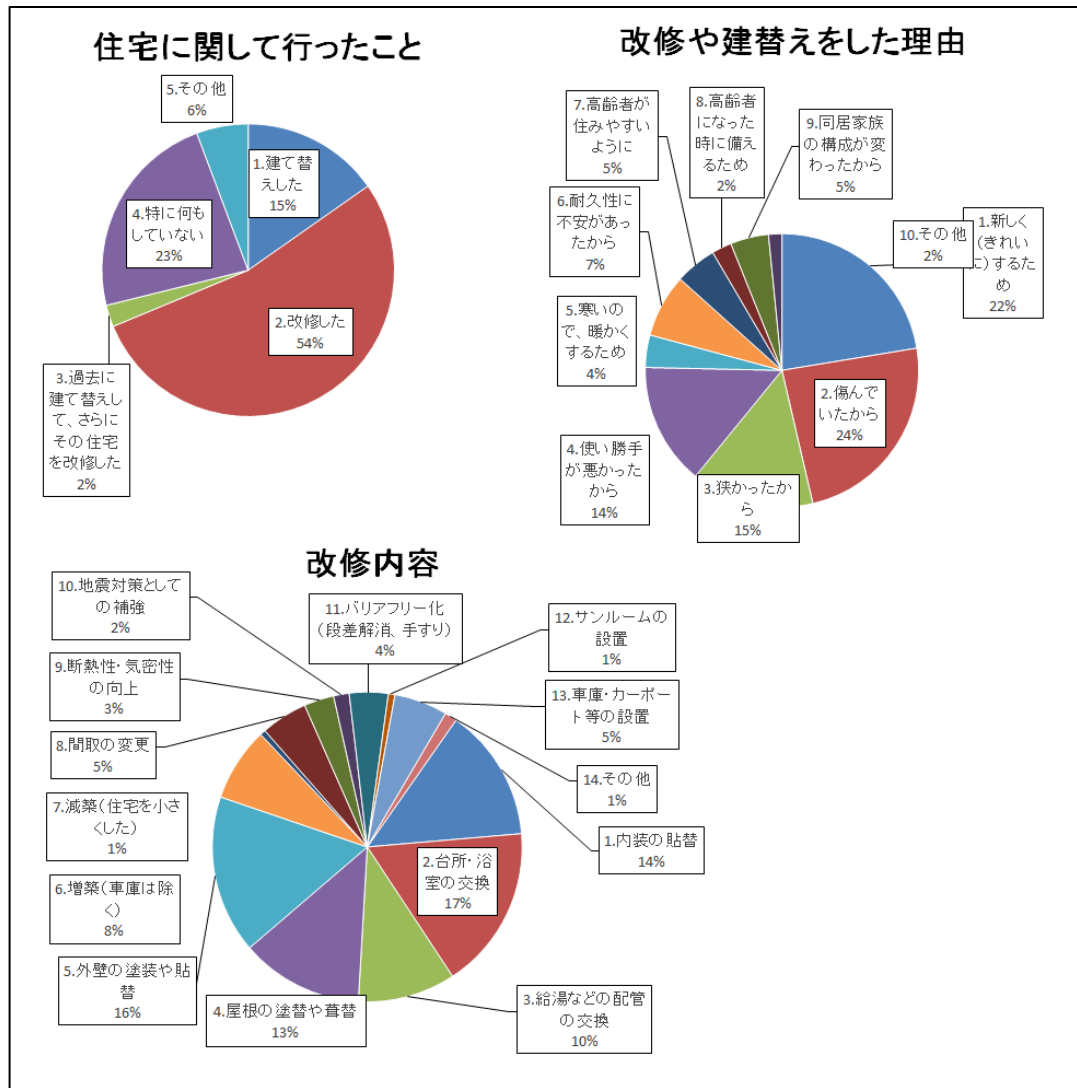
- ・住宅に関して行ったこと
 - 「改修した住宅」は 54%あり、「何もしていない住宅」は 23%、「建替え」は 15%となった。
- ・改修や建て替えをした理由

「傷んでいたから」が24%、「新しく（きれいに）するため」が22%を占めた。

・改修の内容

「台所・浴室の交換」が17%、「外壁の塗装や貼替」が16%、「内装の貼替」が14%、「屋根の塗替や葺替」が13%と主なものであった。長年、桔梗が丘住宅団地に愛着を持って住んでいただいている方が多いことが伺える。

図10 住民アンケート抜粋（住宅の改修・建替えの状況について）



エ、地区内での希望状況について

・充実してほしいと思う施設

「図書機能などがあって、気軽に立ち寄りくつろげるスペースや施設（26%）」、「特にない（15%）」、「文化・学習活動が気軽にできる施設（14%）」が上位項目となり、個人活動が気軽に出来る施設等への希望がみられた。

・利用できるるとよいサービス・取り組み

「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム（21%）」、「病院への送迎サービス（13%）」、「高齢者の安否確認・見守りサービス（12%）」が上位項目となった。

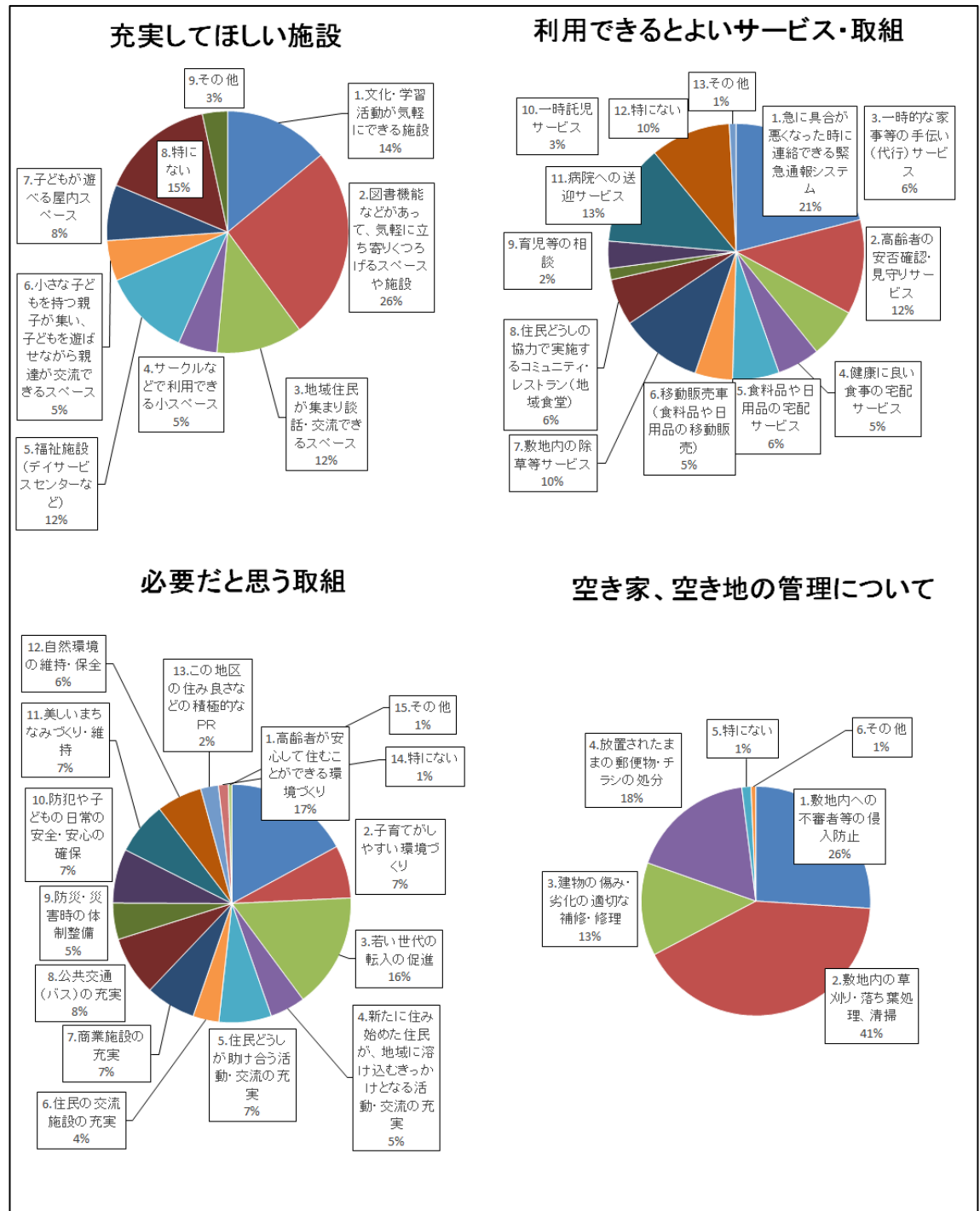
・必要だと思われる取り組み

「高齢者が安心して住むことができる環境づくり（17%）」、「若い世代の転入の促進（16%）」

が上位項目となり、他項目は10%を下回る回答となった。

回答者の年齢に応じた希望結果になったと思われるが、高齢者が安心して生活ができ、若い世代の活力もある、バランスが良い町を目指す取り組みが求められている。

図 1 1 住民アンケート抜粋（地区内での希望状況について）

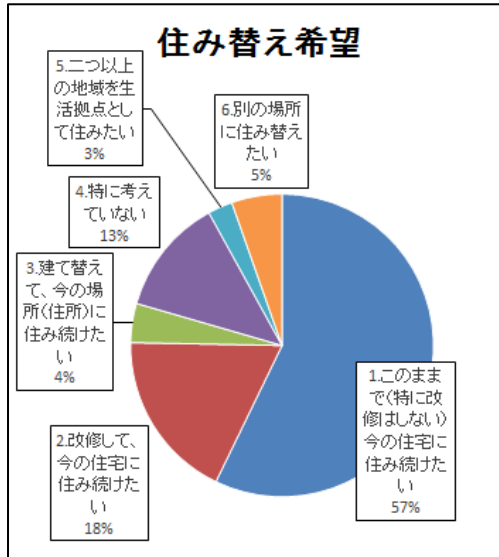


オ、住み替えの希望状況について

・住み替えの希望について

「別の場所に住み替えたい」方は5%と少なく、「改修・建替えをして、または改修等しないで、今の場所（住宅）に住み続けたい」方がほとんどであった。

図 1 2 住民アンケート抜粋（住み替えの希望状況について）



<住み替え希望の方のみの回答>

・住み替え先の希望場所

「他の都道府県 (59%)」、「現在の地区内 (22%)」、「名張市内の他地区 (8%)」となった。

・住み替え先の交通の利便性

「駅の徒歩圏内に住みたい (46%)」、「商業施設の徒歩圏内に住みたい (31%)」という希望が多かった。

車移動が主となる名張と比べ、徒歩範囲に必要なものがある他の都道府県に魅力を感じて住み替えを検討される方が多いのかもしれない。

・住み替え先の住宅

「新築分譲マンション」、「民間賃貸住宅」が各 16%を占めている。

・住み替える住宅の大きさ

「現在の住宅より小さい住宅」が 49%を占めた。

・住み替え先に求めるサービス、現在の地区に継続居住するために必要なサービス

「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム (20%)」、「高齢者の安否確認・見守りサービス (13%)」、「病院への送迎サービス (13%)」が上位項目となり、ここでも高齢者が安心して生活していくためのサービスが求められていることが伺える。(地区内での希望状況結果と同じ)

図 1 3-1 住民アンケート抜粋（住み替えの希望状況について）

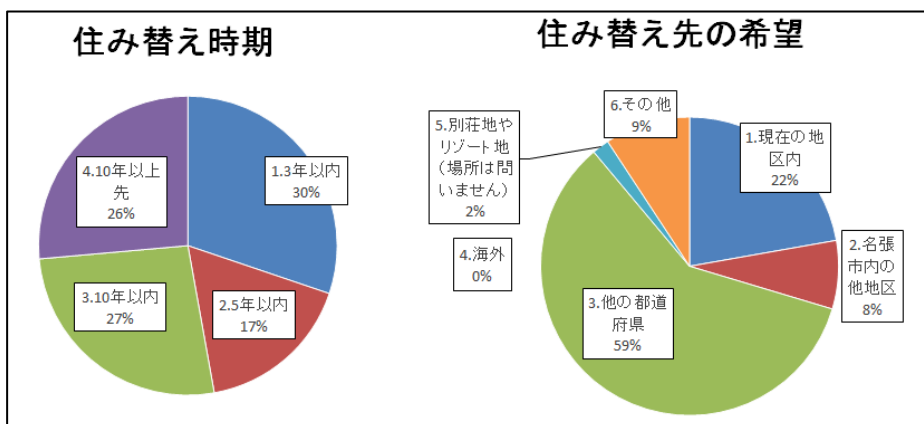
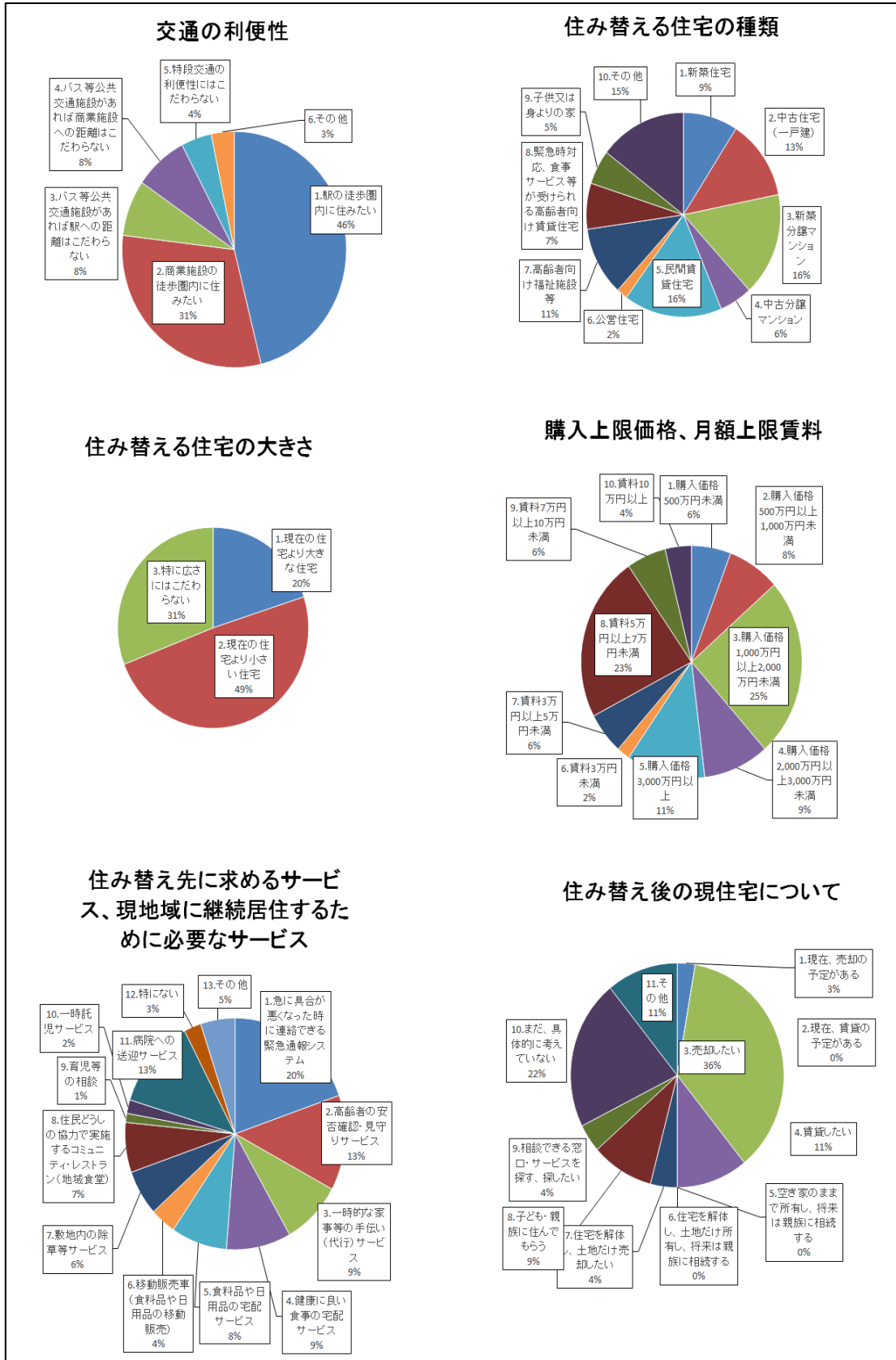


図1 3-2 住民アンケート抜粋（住み替えの希望状況について）



<生活利便施設に対するニーズに係る調査結果>

「気軽に利用でき、交流・活動できる施設」の要望が全体の62%となり、集会所等の必要性が高い結果となった。(図11参照。以下アンケート結果抜粋。)

- ・図書機能などがあって、気軽に立ち寄りくつろげるスペースや施設 (26%)
- ・文化・学習活動が気軽にできる施設 (14%)
- ・地域住民が集まり談話・交流できるスペース (12%)
- ・サークルなどで利用できる小スペース (5%)
- ・小さな子供を持つ親子が集い、子供を遊ばせながら親達が交流できるスペース (5%)

②空き家所有者向け調査

伊賀南部不動産事業協同組合が空き家調査から判明した所有者へ向けたアンケートを策定し、登記簿調査による所有者に「住宅活用希望票(名張中古住宅流通促進協議会からの連絡希望票)」を同封発送したが、住所不明等が多く、現在の所有者を明らかにすることが難しく難航していた(空き家338件中、住所不明の所有者184件、返信27件)。

その折、「空き家等対策の推進に関する特別措置法〔法律第二百二十七号(平26.11.27)〕」が施行され、名張市の協力を得ることができたため、空き家所有者の情報を整理し、341件を対象に再度アンケートと住宅活用希望票を郵送することが可能となった。結果、アンケート66件、「住宅活用希望票」50件の返信があった。2度のアンケート調査で重複して返信いただいた方を除き、86件を対象としてアンケート集計を行い、空き家所有者の意向の把握ができた。

<空き家所有者アンケート項目概要>

- ア、所有者属性(職業、年齢、居住地域等)
- イ、住宅の状況(築年数、構造等)
- ウ、住宅の利活用状況(利活用、流通の現状、希望等)

<空き家所有者アンケート結果>

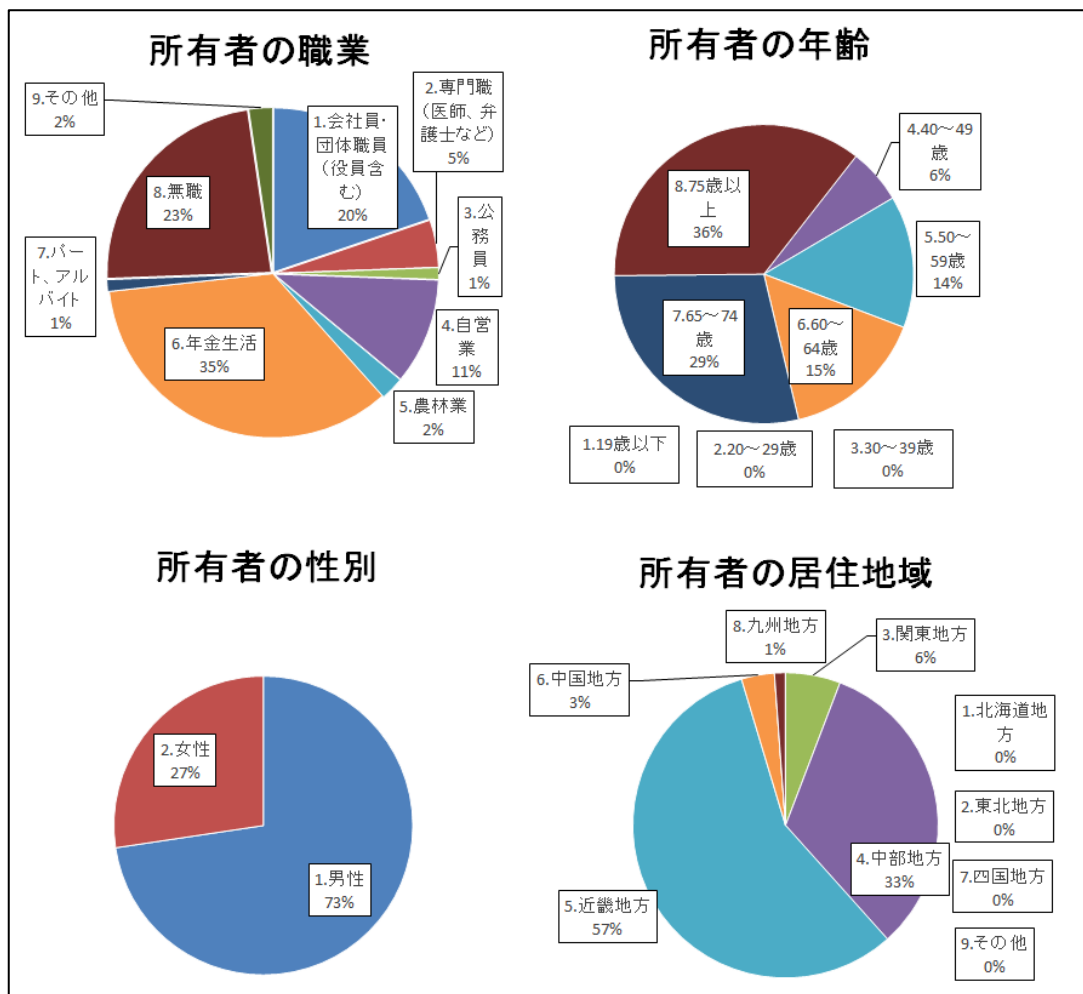
ア、所有者属性について

- ・所有者の職業
「年金生活・無職」の方が全体の58%を占める。
- ・所有者の年齢
「65歳以上」の方が65%を占める。

表1 空き家所有者の年齢・居住地データ

	北海道地方	東北地方	関東地方	中部地方	近畿地方	中国地方	四国地方	九州地方	その他	計
39歳以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40歳代	0	0	0	2	3	0	0	0	0	5
50歳代	0	0	2	4	5	1	0	0	0	12
60歳以上	0	0	2	13	21	0	0	1	0	37
75歳以上	0	0	1	9	18	2	0	0	0	30
その他	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
合計	0	0	5	28	49	3	0	1	0	86

図 1 3 空き家所有者アンケート抜粋（所有者属性について）



イ、住宅の状況について

・建築時期

「昭和 56 年以前」の建築で現在の耐震基準を満たしていない可能性のある住宅が 68%を占めており、状況に合わせた耐震補強が必要になってくる。耐震補強が必要となる古い住宅が多いため、流通が進みにくい。

図 1 4-1 空き家所有者アンケート抜粋（住宅の状況について）

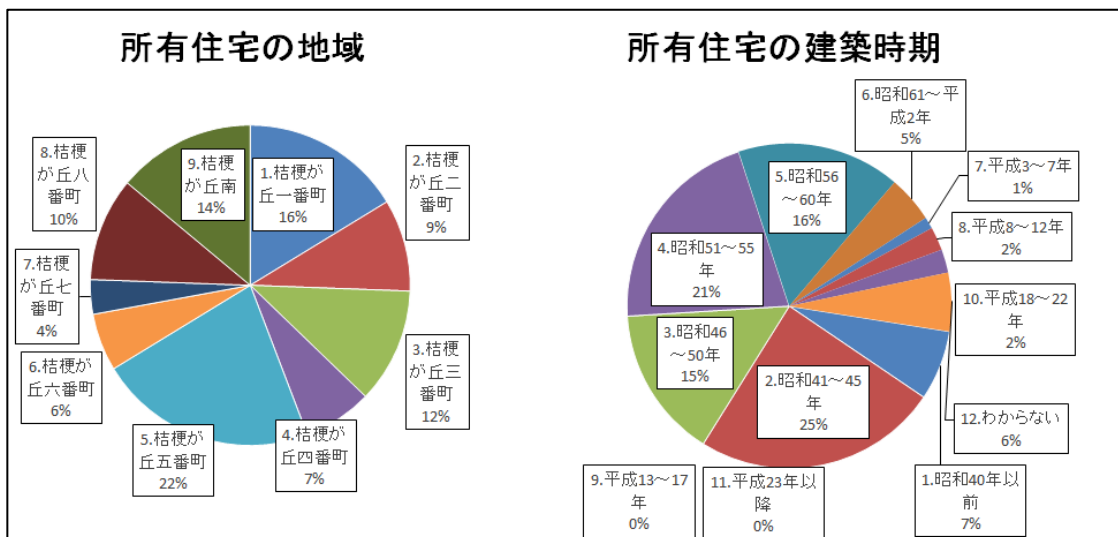
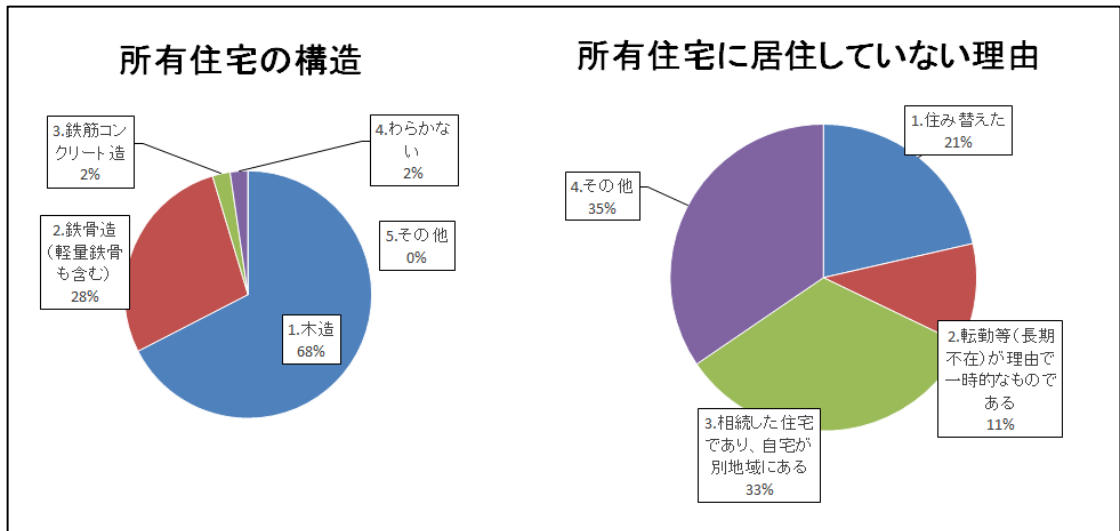


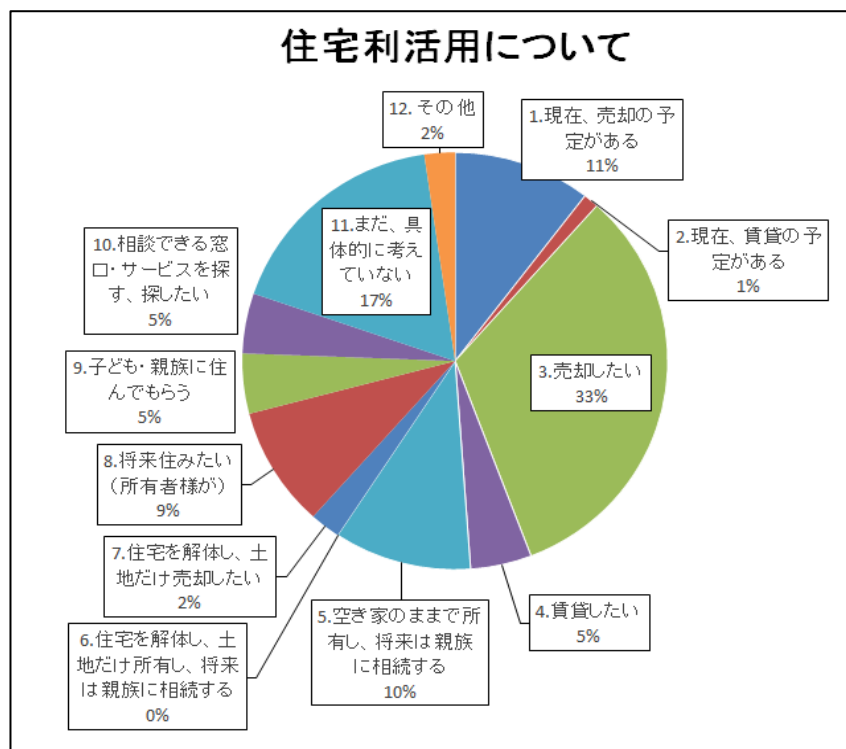
図 1 4-2 空き家所有者アンケート抜粋（住宅の状況について）



ウ、住宅の利活用状況について

利活用希望については、売却賃貸希望の方が 38%、売却賃貸予定の方が 12%となり、住宅を流通させたい方の割合は 50%を占めた。また、相談できる窓口・サービスを探す、探したい方は 5%、「具体的に考えていない」方は 17%おられた。

図 1 5 空き家所有者アンケート抜粋（住宅利活用について）



3) 状況把握、流通システムの検討

〔必須事業〕区域内の住宅の利活用実態把握、住宅の利活用に関する意向把握、生活利便サービス等のニーズの調査・把握

伊賀南部不動産事業協同組合において、住民・空き家所有者アンケートの結果を整理し、課題把握及び流通システムの検討を行った。

①課題

昭和56年6月以前に建てられた住宅が多く耐震診断や耐震補強が必要となる為、モデル事業を利用した住宅流通につながりにくい。木造住宅であれば、名張市の無料耐震診断に取り次げるが、鉄骨造り・鉄筋コンクリート造り等の剛構造については、耐震診断を実施するだけで多くの費用がかかる為インスペクションの実施にも繋がりにくい。

②流通システムの検討

伊賀南部不動産事業協同組合の協力を得て、対象物件をREINS（不動産情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・オンラインシステム）に登録し、また情報サイト等にも幅広く情報提供するとともに、伊賀南部不動産事業協同組合の組合員へ協力を依頼し、「早期流通」を目標として活動する。

4) 情報提供、周知活動

〔必須事業〕住宅流通・活用に関する情報提供・相談対応

名張中古住宅流通促進協議会では、ホームページを開設して情報提供するとともに、パンフレットとポスターを2種類作成（①桔梗が丘住宅団地の住宅所有者向け、②住み替え等の住宅購入賃借希望者向け）。タウン情報誌の折り込みを利用し、①パンフレットは4,400枚、②パンフレットは36,000枚の配布を行った。また、関係事業者（銀行、リフォーム業者等）向けの説明会を10/9に実施し、モデル事業内容の説明及び流通促進に向けての協力を依頼した。

桔梗が丘自治連合協議会では、パンフレットを公民館に設置。地区内にポスターを掲示して情報提供、周知活動を行った。

伊賀南部不動産事業協同組合では、会員事業者へパンフレットを配布し、会議等で説明及び協力を依頼し、情報提供、周知活動を行った。

名張市では、市の広報に記事掲載および広告欄への掲載、市民講座でのPR、市議会で議題に取り上げる等の情報提供、周知活動を行った。

図16-1 ホームページ



図 16-2 ホームページ



図 16-3 ホームページ



図 16-4 ホームページ

リフォーム工事

■ **リフォーム工事費用** 上限100万円（総額の1/3まで） [詳細をみる](#)

■ 以下のうち少なくとも1つの改修工事を実施し、リフォーム瑕疵保険に加入することが必要です。
※なお売却される場合は、原則として [既存住宅売買瑕疵保険](#)に加入することが必要です。

工事種別	概要
耐震改修工事	現行の耐震基準に適合させる改修工事
バリアフリー改修工事	「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」「エレベーターの設置」のいずれかの工事
省エネルギー改修工事	「窓の断熱改修」「外壁、天井又は床の断熱改修」「太陽熱利用システム設置」「給水型トイレ設置」「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事
防水工事	住宅診断の検査結果として、指摘された内容の改修工事

図 16-5 ホームページ

対象住宅

■ **対象地域** ● 名張市桔梗が丘 ● 名張市桔梗が丘南

■ **現在、空き家/居住中に関わらず、賃貸や売却の意思があること**
※現在、賃貸中の住宅については、引き続き賃貸するものは対象外となります。（賃貸住宅を改修して売却するものは対象）

名張中古住宅流通促進協議会

▶ HOME ▶ ニュース ▶ 補助内容 ▶ **対象住宅** ▶ 協議会概要 ▶ お問い合わせ ▶ 個人情報保護方針

図17-1 パンフレット①桔梗が丘住宅団地の住宅所有者向け（表面）

桔梗が丘・桔梗が丘南に住宅をお持ちのみなさまへ

必見 賃貸・売却前提の **住宅診断・リフォーム** に **国の補助金** が受けられます!

お申込み期間 平成27年 **12月** 末まで



ご存じですか?

住宅診断費用 **10** 最大 万円 の補助金が受けられます!

※施工に先立って専門の検査事業者が住宅のリフォームの必要性を調査するものです。
※費用は検査事業者によって異なります。

「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の対象地域に選ばれた **今がチャンス!**

ご存じですか?

リフォーム工事費用 **100** 最大 万円 の補助金が受けられます!

※総額の1/3まで
※売却される場合は、原則として既存住宅^{かし}売買瑕疵保険に加入する必要があります。

名張中古住宅流通促進協議会 お気軽にご相談下さい!! 0595-41-0800
ホームページ <http://www.nabari-cjr.com> 受付時間 9:00-17:00(平日)

図17-2 パンフレット①桔梗が丘住宅団地の住宅所有者向け（裏面）

桔梗が丘・桔梗が丘南に住宅をお持ちのみなさん

今、**住宅診断・リフォーム** をすると **国の補助金** が受けられることを知っていますか?

賃貸・売却するなら **今がチャンス!**

お申込み期間 平成27年 **12月** 末まで

STEP 1 住宅を **売りたい** 貸したい



例えば
●空き家のままでメンテナンス費用がかさむので売りたい、貸したい。
●引っ越しをするので売却を考えているがどうすればいいのかわからない。 など

STEP 2 住宅診断

最大**10万円**の補助



住宅の健康診断

- 外壁・屋根の状態
- 室内の状態
- 床下の状態
- 小屋裏の状態

STEP 3 リフォーム工事

最大**100万円**の補助
※総額の1/3まで



工事内容

- バリアフリー改修工事
- 耐震工事
- 省エネルギー改修工事
- 防水工事

名張中古住宅流通促進協議会 お気軽にご相談下さい!! 0595-41-0800
ホームページ <http://www.nabari-cjr.com> 受付時間 9:00-17:00(平日)

図18-1 パンフレット②住み替え等の住宅購入賃借希望者向け（表面）

家族が増えて、今の住宅が手狭になってきませんか？

桔梗が丘に住んでみませんか？
(桔梗が丘・桔梗が丘南)

桔梗が丘に住みたい

資産運用したい

子育てが独立して、家が広すぎる

手頃で、安心して住める家がないかなあ

補助金
を活用ください！

補助金
最大 **10万円** (売買負担0円)
住宅診断
建物の不具合等、正しい情報がわかります。
中古住宅への不安が軽減
売却される場合、引き渡し後のトラブルを未然に防ぐことができる
安心して取引ができる

補助金
最大 **100万円** (総額の1/3まで)
リフォーム工事
住宅のリフォーム工事費用に活用できます。
快適に暮らすためのリフォームにかけられる費用が増える
快適度が増す
より理想的な住まいに近づく

お気軽にご相談下さい

名張中古住宅流通促進協議会
☎0595-41-0800
(受付時間) 午前9時から午後5時まで(土・日・祝除く)
<http://nabari-cjr.com/> 相談会実施中(予約制)
※地域内の住宅を売りたい・買いたい方もご相談下さい。

図18-2 パンフレット②住み替え等の住宅購入賃借希望者向け（裏面）

桔梗が丘 桔梗が丘南 団地が
「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」(所管:国土交通省)の
対象地域に選ばれました!!

Q 「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」って何?

A 空き家等について売買や賃貸の利活用を推進し、団地の活力維持等を図るための取組に国が費用を補助します。

Q 補助とは?

A 対象地域内で、売りたい・買いたい住宅に対して2つの補助金が受けられます。

Q 2つの補助金とは?

A 1.住宅診断の補助金(最大10万円)
2.リフォーム工事費の補助金(最大100万円、工事費の1/3まで)

Q 住宅診断の補助金とは?

A 住宅の健康診断に利用できます。専門家の立場から住宅のコンディションをチェックすることで、安心して購入・居住できます。

Q リフォーム工事費の補助金とは?

A 住宅診断実施済みの住宅において、耐震改修・防水・バリアフリー改修・省エネルギー改修等を含む工事費用に利用でき、安心快適に暮らすためのリフォームにかけられる費用が増えます。中古住宅を買いたい・借りたい方でも利用できます。

Q 補助金を受けるには?

A このような流れになります。(詳細確認が必要ですので、ご相談下さい)

01 住宅を買いたい・借りたい方
売りたい・買いたい方
02 住宅診断
03 リフォーム工事
04 かし保険加入
05 補助金受領

5) 住宅相談窓口の設置

〔必須事業〕住宅流通・活用に関する情報提供・相談対応

名張中古住宅流通促進協議会でお問い合わせ等を受け付ける「住宅相談窓口」を設置し、その相談案件の中から、専門知識を活用する伊賀南部不動産事業協同組合が行う「相談会」へ引き継いだ。伊賀南部不動産事業協同組合では、相談者にアドバイス等を行い、所有住宅の活用方法を提案し流通の促進を行った。

表 2-1 相談対応一覧（住宅相談会件数：32件）

No.	相談者の概要				住宅の内容	相談内容		
						活用希望	インスペクション	その後の対応等
1	65才以上	本人	団地内	桔梗が丘3番町	一戸建て	賃貸	実施	リフォーム工事実施せず。
2	65才以上	本人	団地内	桔梗が丘2番町	一戸建て	売却	実施	市の耐震診断を取り次いだ。耐震診断結果が出ていないため保留中。
3	65才以上	本人	団地外	松崎町	一戸建て	賃貸	実施	リフォーム工事実施せず。
4	65才以上	本人	団地内	桔梗が丘6番町	店舗併用住宅	迷い中	辞退	補助金利用せず。
5	50才代	家族	団地内	桔梗が丘1番町	一戸建て	賃貸	実施	保留中。
6	40才代	本人	団地内	桔梗が丘6番町	/	住み替え	/	連絡待ち。
7	65才以上	本人	団地内	桔梗が丘5番町	一戸建て	売却	検討中	連絡待ち。
8	65才以上	本人	団地外	蔵持町原出	/	住み替え	/	連絡待ち。
9	65才以上	本人	団地外	上本町	一戸建て	売却	検討中	連絡待ち。
10	20才代	本人	団地外	鴻之台2番町	/	住み替え	/	連絡待ち。
11	60才代	本人	団地外	伊賀市東谷	一戸建て	賃貸	実施	連絡待ち。
12	50才代	本人	団地外	鴻之台1番町	一戸建て	賃貸	実施	リフォーム工事工事済。借主募集中。
13	30才代	本人	団地外	鴻之台1番町	/	住み替え	/	連絡待ち。
14	65才以上	本人	団地外	百合ヶ丘東	一戸建て	売却	実施	市の耐震診断を取り次いだ。耐震診断結果が出ていないため保留中。
15	50才代	本人	団地外	大阪市住吉区長居東	一戸建て	売却	希望なし	補助金利用せず。
16	20才代	本人	団地外	すずらん台東	/	住み替え	/	連絡待ち。
17	40才代	本人	団地内	桔梗が丘3番町	店舗併用住宅	賃貸	実施	4月以降リフォーム工事見積もり等を進める予定。
18	50才代	家族	団地外	東田原	一戸建て	売却	実施	連絡待ち。

表 2-2 相談対応一覧

No.	相談者の概要				住宅の内容	相談内容		
	活用希望	インスペクション	その後の対応等					
19	65才以上	本人	団地外	短野	一戸建て	売却	希望あり	インスペクション申込み待ち。
20	65才以上	本人	団地外	奈良県生駒市あすか野北	一戸建て	売却	申込み済	市の耐震診断を取り次いだ。 4月以降インスペクション実施予定。
21	65才以上	家族	団地外	大阪市中央区東平	一戸建て	売却	希望なし	補助金利用せず。
22	65才以上	本人	団地外	大阪市西区南堀江	一戸建て	迷い中	希望あり	インスペクション申込み待ち。
23	40才代	家族	団地外	伊賀市上野農人町	一戸建て	賃貸	実施	リフォーム工事实施せず。
24	65才以上	本人	団地外	名張市百合ヶ丘東	一戸建て	賃貸	実施	連絡待ち。
25	65才以上	本人	団地外	京都府京田辺市薪長尾谷	一戸建て	売却	希望なし	補助金利用せず。
26	60才代	本人	団地外	名張市新田	一戸建て	迷い中	希望あり	インスペクション申込みの方向で検討中。
27	30才代	本人	団地外	東京都世田谷区代田	一戸建て	賃貸	希望あり	インスペクション申込みの方向で検討中。
28	50才代	本人	団地外	鳥取県鳥取市吉成南町	一戸建て	売却	検討中	連絡待ち。
29	50才代	本人	団地外	奈良市西大寺東町	一戸建て	迷い中	検討中	連絡待ち。
30	50才代	本人	団地外	愛知県海部郡大治町	一戸建て	迷い中	希望なし	補助金利用せず。
31	65才以上	本人	団地外	大阪市港区弁天	一戸建て	売却	申込み済	2月下旬インスペクション実施予定。
32	60才代	本人	団地内	桔梗が丘5番町	一戸建て	売却	希望あり	インスペクション申込み待ち。

表 2-1 相談対応一覧（生活便利施設相談会件数：2件）

No.	活動実施日	相談者の概要	相談内容	その後の対応
1	1月	桔梗が丘自治連合協議会 副会長 桔梗が丘2番町1区 区長	桔梗が丘2番町1区の集会所建設の費用、土地、管理運用等について目処がたち、平成27年に実行していきたいと考えている。 モデル事業も利用できるならありがたい。名張市からも工事費の1/2の補助金(市単独予算)が出る。(建設予定地:桔梗が丘2番町3街区 下水処理場跡)	名張中古住宅流通促進協議会に引き継ぎ、モデル事業の要件を満たすか否か確認。(H27.1.9 住宅瑕疵担保責任保険協会確認済)平成27年度工事等着工予定。
2	2月	桔梗が丘1番町 区長	現在、区民の方のご好意により住宅を集会所として借りているが、建物の老朽化や利用者の高齢化に伴い不便な面が多々あるので、リフォームをしたいと考えている。	具体的なリフォーム内容等について打合せを行い、モデル事業の要件を満たすか否か確認しながら進めていく予定。

6) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

〔必須事業〕住宅流通・活用に関する情報提供・相談対応

伊賀南部不動産事業協同組合が相談会において、売買又は賃貸化の意思を確認し、意思確認できた相談者を名張中古住宅流通促進協議会に引き継ぐ。

名張中古住宅流通促進協議会が、引き継いだ相談者からインスペクションの申込みを受け付け、

加納一級建築士事務所（既存住宅売買瑕疵保険検査事業者）へ依頼し、日程調整の上インスペクションを実施した。

伊賀南部不動産事業協同組合は、インスペクション実施前に現地確認を行い、インスペクション診断結果報告後の依頼者の意向を聞き取り、今後のコーディネートについて打合せを行った。

表3 インスペクション実施概要（実施件数11件：平成26年度目標20件、達成率55%）

No.	インスペクション実施日	相談者の概要					インスペクション対象住宅の概要	
		本人	65才以上	団地内	桔梗が丘3番町	賃貸希望	桔梗が丘1番町5街区	一戸建て
1	9月4日	本人	65才以上	団地内	桔梗が丘3番町	賃貸希望	桔梗が丘1番町5街区	一戸建て
2	9月12日	本人	65才以上	団地内	桔梗が丘2番町	売却希望	桔梗が丘6番町1街区	一戸建て
3	9月16日	本人	65才以上	団地外	松崎町	賃貸希望	桔梗が丘3番町1街区	一戸建て
4	10月19日	家族	50才代	団地内	桔梗が丘1番町	賃貸希望	桔梗が丘1番町4街区	一戸建て
5	12月11日	本人	60才代	団地外	伊賀市東谷	賃貸希望	桔梗が丘5番町9街区	一戸建て
6	12月18日	本人	50才代	団地外	鴻之台1番町	賃貸希望	桔梗が丘3番町3街区	一戸建て
7	1月7日	本人	65才以上	団地外	百合ヶ丘東	売却希望	桔梗が丘5番地5街区	一戸建て
8	1月27日	家族	40才代	団地外	伊賀市上野農人町	賃貸希望	桔梗が丘3番町1街区	一戸建て
9	1月29日	家族	50才代	団地外	東田原	売却希望	桔梗が丘4番町1街区	一戸建て
10	2月3日	本人	65才以上	団地外	百合ヶ丘東	賃貸希望	桔梗が丘1番町3街区	一戸建て
11	2月6日	本人	40才代	団地内	桔梗が丘3番町	賃貸希望	桔梗が丘南2番町1街区	店舗併用住宅

3. 今後の取組み課題 明らかになった課題

(1) 空き家現況調査、住宅所有者向け実態調査及び住み替えニーズ調査

空き家現況調査においては、桔梗が丘自治連合協議会の地域住民力を活用し、空き家の住所等が判明。そこから登記簿謄本を取得したが、この情報だけでは現在の所有者情報を得ることが難しく、また、個人情報保護の関係で桔梗が丘自治連合協議会での所有者の追跡調査が難しかったため、空き家所有者向けの調査がなかなか進まない状況であった。しかし、「空き家等対策の推進に関する特別措置法〔法律第百二十七号（平26.11.27）〕」の施行により、名張市から協力を得ることができ、空き家所有者への調査を行うことができた。

モデル事業を進めるにあたり、一番ネックになったのが個人情報保護の問題であった。特別措置法により、名張市からの協力を得ることはできたが、名張中古住宅流通促進協議会が所有者情

報を知ることはできないため、今後のモデル事業を進めるにあたっては名張市との連携が一層必要となる。

(2) 状況把握、流通システムの検討

桔梗が丘住宅団地内で空き家となっている住宅の多くが昭和 56 年 6 月以前に建てられたものであり、インスペクション実施からリフォーム工事までスムーズにモデル事業を活用できる物件が少なかった。

木造であれば名張市の無料耐震診断に取り次ぎ、インスペクション実施まで進めることができ、診断結果を判断材料として利用し、住宅を流通させるのか処分するのか等検討していただけるが、鉄骨造り・鉄筋コンクリート造り等の剛構造においては、耐震診断を実施するために 30～50 万円程度（建築確認証等の書類が整っている場合）の費用が発生し、その旨を聞いた所有者はこの段階でモデル事業に則った流通を断念されることがほとんどであった。

また、古い住宅では流通させるべきか、取り壊して土地として流通させるべきか悩まれる方が多い。本モデル事業は既存住宅の流通を目的としているが、古い住宅については、取り壊しや土地流通の提案も含めて流通システムに取り入れることができれば、更に住宅団地全体の活性化に繋がると思われる。

(3) 情報提供、周知活動

桔梗が丘住宅団地については、モデル事業の内容等ご理解・ご認識いただけていると思うが、その他の地域ではまだ不十分である。「名張市および地域の事業所が協力して行っている事業」だという認識を持っていただき、安心して利用していただけるような周知活動が必要である。

また、名張市内には他の住宅団地が多数あり、同様の現象が起こってくることを踏まえ、継続して対応できる体制を整える必要がある。

(4) 住宅相談窓口の設置

近隣にお住まいの所有者はご気軽に利用いただけているが、遠方にお住まいの所有者については、郵送と電話対応となるため、スムーズに相談を進める工夫と、何度も足を運んでもらわないような配慮が必要である。

また、相続等で住宅を引き継いだ所有者はお仕事をお持ちの方が多く、現在の相談窓口開設時間では対応しきれず、土日等に相談会開設等の対応が必要である。

(5) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

古い住宅が多く、流通させていきたいが売買か賃貸のどちらが良いのか、または住宅を取り壊して土地として流通させるべきか等、迷う方が多くおられた。

また、モデル事業開始当初は耐震基準の要件を満たしているか等、モデル事業の要件を満たす住宅に絞ってインスペクションの実施を進めていたが、耐震基準を満たしていない古い住宅が多くなかなか進まない状況であった。そのため、住宅の現況を把握し、今後の流通の判断材料とする為のインスペクションの実施を進めるように方針を変更して取組んだ。今後、古い住宅に対する事業の進め方が課題となる。

4. 次年度の取組みについて

(1) 空き家の利活用意向の把握

平成 26 年度に引き続き、名張市と連携して利活用意向を把握するとともに、空き家所有者アンケートの結果を取りまとめ公表する。

また、空き家調査以降に利活用が進んでいる住宅があるので、現状を再確認し最新情報を把握、整理した上で、アンケート等の回答がなかった方への働きかけを進めていく。

(2) 情報提供、周知活動

桔梗が丘住宅団地以外への情報提供に向けて、名張市の広報掲載やホームページのバナー広告等の周知活動を進める。特に、住み替え希望の方への情報提供に力を入れていく。

(3) 住宅相談窓口対応

現在の住宅相談窓口開設時間（平日 9 時から 17 時）では参加できない方へ、週末の相談会実施等の対応を検討する。

(4) 売買又は賃貸化の意思のある住宅のインスペクションの実施

売買賃貸可能な住宅のインスペクションの実施とともに、耐震基準を満たしていない古い住宅についても、今後の流通時に判断材料としていただけるよう、インスペクションの実施を進めていく。

(5) リフォーム工事の実施

インスペクションの診断結果を基に必要なリフォーム工事を行うことで、桔梗が丘住宅団地内の住宅の流通を促進していく。

(6) 生活利便施設の整備

ニーズ調査結果に基づき、集会所案件に対して整備等を進めていく。その他、地域の要望を取り入れた整備が可能か検討していく。

(7) 売買・賃貸契約を目指した活動

平成 26 年度に引き続き、対象物件を情報サイト等で広く公開し、伊賀南部不動産事業協同組合の組合員に働きかけることで、早期流通を図る。

■事業主体の概要・連絡先			
設立時期	平成 26 年 4 月		
代表者名	会長 森 孝 司		
連絡先担当者名	山村 さち		
連絡先	住所	〒518-0702	三重県名張市鴻之台 2 番町 19 番地
	電話	0595-41-0800	
ホームページ	http://www.nabari-cjr.com		