

街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第13号 平成26年4月発行

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

第13回 交流会を開催しました（住み替え支援システム「ア・ラ・イエ」）

鉄道沿線地域のエリアマネジメントによる住環境維持の取り組みをご紹介します。

■開催概要■

日時：平成26年2月27日(木)
15:30～17:30

参加人数：32名

会場：たまプラーザプラーザホール
byiTSCOM

内 容：

- 東急電鉄のア・ラ・イエ事業のご説明
【東京急行電鉄株式会社 ア・ラ・イエセンター
副センター長 山下氏】

＜「ア・ラ・イエ」によるリフォーム事例＞



リニューアル前
(築23年・純和風の注文住宅)



構造面でも耐震補強を行い、
耐震基準適合証明書を取得
(写真は制震装置による補強)



会場の様子



リニューアル後(モダンジャパニーズ)

ア・ラ・イエとは、街並みを守りながら沿線価値の維持向上を目的とした、沿線にお住まいの方の住み替え・建て替え・リノベーションのお手伝いをするシステムで、住まいを新しくしたり、改めることによって、住んでいる方、購入している方の生活を支えることを目標にしている。

＜コンセプト＞

- ① 既存住宅のリニューアルによる良好な街並みの保全
- ② シニア世帯のお住み替え促進と若年ファミリー世帯の流入増
並びに人口バランスの維持
- ③ 既存建物の再利用による環境にやさしい新しい住まい方の提案
- ④ 耐震補強による建物の長寿命化



※ア・ラ・イエのリファービッシュ…単なる表面だけをきれいにしたリフォームではなく、高い機能性とデザイン性をベースに、耐震性能を向上させつつ、住まいに新しい価値を創造するリノベーションの新発想

住み替え支援システム「ア・ラ・イエ」

■東京急行電鉄株式会社 ア・ラ・イエセンター 副センター長 山下氏

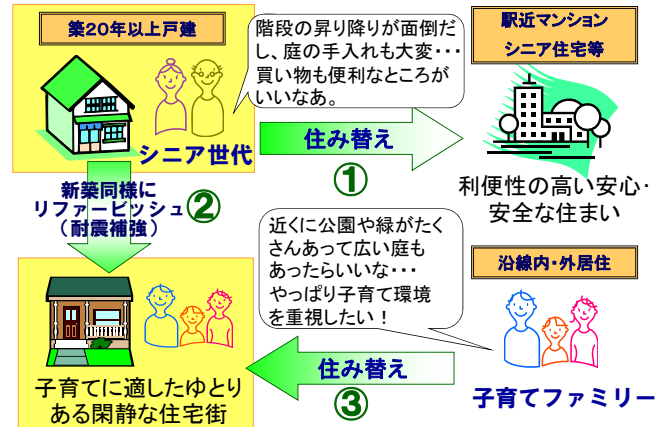


- 大学卒業後、山万(株)に入社、ユーカリが丘ニュータウンの開発に従事、2006年から東急電鉄(株)に入社し、入社以来ア・ラ・イエを担当している。
- 鉄道とまちづくりというのは非常に密接な関わりがあって、鉄道を持っているからこそ、これだけのまちづくりができるということもあるので、それを意識しながら仕事をしなければいけないと感じている。

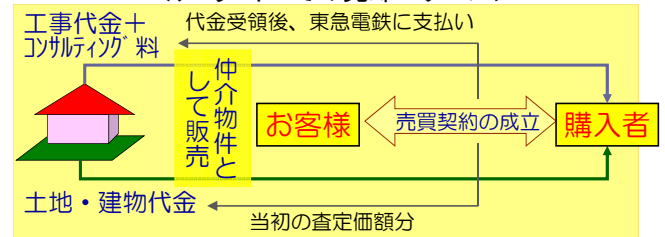
ア・ラ・イエの仕組み

- 住み替え支援「ア・ラ・イエ」の事業イメージは、昭和40年代後半～50年代中盤頃の供給のピークの頃の建物が老朽化、住んでいる方もシニアになり、そういった方々が住み替えをされる時に、空いた戸建てを我々がお預かりして、リノベーション、耐震補強して新しいものに生まれ変わらせて、若い人に住んでもらうよう供給するというものである。住宅の売却も煩わしい作業が多く負担になるので、そこを少し軽減できないかというのも発想の発端だった。
- 例えば、取引金額が土地・建物で5,000万の古家で、2,000万の工事をして、7,000万のほぼ新築のような家として売る、売れたら工事代金の2,000万を東急がいただくという仕組みで、価格変動のリスクを東急電鉄が全て負うので高く売れた分はいただく、安く売っても売主様に損はさせない、というのが当初の方法だった。
- この仕組みのメリットは、建物の瑕疵に関してはお客様の責任はなくなる、買取保証があるので確実に売れる、耐震補強もするので耐震基準適合証明を発行できる、つなぎ融資があるので残債の抹消や新規の購入も楽にできる、金額も変わることがないので安心、街並み・景観に合わせられるということがある。あと「思い出のつまった愛着ある家を失うことなく大切な資産として再生」できることにメリットを感じるという方が意外と多く、住まいに関する意識の高い方が多いエリアだと改めて感じた。

<住み替え支援事業イメージ>



<ア・ラ・イエでの売却パターン>



- ・コンサルティング料は販売価額に応じて変動
- ・売却に際しては仲介手数料が発生
- ・買取の場合は、査定価額+工事代金=買取保証額

Copyright©2014 Tokyu Corporation All Rights Reserved.

デザイン性とコンセプトの明確化による差別化

- 差別化のために、デザイン性と、建築基準法の耐震性能を満たすこと、あとは、建て売りにはないプラン、ない設備、ない仕様というのを心がけ、セキュリティ、バリアフリー、動線を含めて、注文住宅のような細かい検討をして、なおかつ長期保証をつけて世に出していた。あと、街並みにも配慮するというのが設計のコンセプトとしてあった。1軒ずつコンセプトをしっかりと決めて、ちょっと変わったコンセプト住宅として世に出していたので、比較的高い価格帯でも売れ行きはよかった。
- 例えば、和風からシンプルモダン、アジアテイストのもの、変わった例では、最初かなり勇気が要ったが、犬のための住宅として犬用の設備や仕上げを取り入れた物件を作り、最終的に犬を6匹飼っている方がお買い上げ下さったという例もあった。
- セールスポイントとして、自慢したくなるような家というのを掲げてコンセプトづくりをしており、家に入ったときに、「おっ」と思われるような、各家の特徴をはっきり打ち出すことを心がけた。1つの営業所でこれだけ戸建てリノベーションのノウハウの蓄積がある会社は恐らく他にないし、アンケート等でニーズも把握していることがア・ラ・イエの強みだった。

市況の変化による事業の見直し

- 2005年から始めて順調に実績を積み上げていたが、70組を超えたあたりで、リーマンショックが発生して一気に相場市況が冷え込み、在庫を抱えることになってしまった。それ以降は新しい物件の仕入れも滞っていたというのが現状である。
- リーマンショックも一段落し、その後、東日本大震災などもあり、また少しストック住宅やリノベーションという言葉が少しずつ聞こえるようになってきたというのもあったので周りのリフォームや住み替えの需要を掘り起こせないかということで、リノベーションのモデルハウスを見ることが出来る「買取再販型モデルハウス方式」を始めた。

- 最初の事例はあざみ野団地のタウンハウスで、2階建て4戸つながりの一部屋を買い取って、リフォームして販売したら、開始2か月で契約、あざみ野団地は2件目も好評で、多数のご来場もあり早期契約となった。
- 住み替えの話は過去の例が多いが、我々なりに変化をしてきたというはおわかりいただけたかなと思う。請負業、注文住宅、リフォーム、耐震のソリューション、1棟リノベーションなど、日々刻々と変化に対応しながらやっているというのが現状である。

住み替え、リノベーションのこれからの展望

- ア・ラ・イエの事業での住み替えは、今は残念ながら余りできていないが、あざみ野団地などの実績からリノベーションは、ニーズがあるので、いいものをちゃんとつくれば売れるなという手応えは持っている。
- また、戸建てのリノベーションは、構造の保証をしないといけないので、いわゆるマンション買取業者のように、たくさんの業者さんが参入してくるという領域ではなく、やはりそれなりに自信があるところしかできない領域だと思っている。
- 以前の方法の最大の反省点は、買取保証の金額を査定額100%にしていたところだった。かなり実際の取引ベースに近い金額を出していたので、当然、相場が下降線のときは100%の金額で買い取るとリスクが出る。もし今後、住み替え事業を行うとしたら、リスクの考え方を変えて、変動のリスクを売主さんと折半にする、査定に関しても、査定額の100%ではなく85~90%ぐらいと最初から言うてしまうことで、売主さんもリスクを請け負ってもらう。それでも住み替えたい魅力的な移り先、受け皿を用意して、売主さんにとっては変動のリスクは半分で確実な売却ができるというところが、今、考えつく現実的な方法かなと思う。
- 住み替えのシステムというのは非常に難しく、最終的には我々のような開発主体が真剣に考えて地域に密着してやっていくしかないと思っている。まちの問題はまちごとにそれぞれ違うはずで、必ずしも同じ仕組みがフィットすることはないので、まちの問題点をちゃんとあぶり出しをしながら、個人の所有者、行政、あとは民間の開発主体で話し合い、真剣に考えて仕組みをつくるということが非常に重要だと、昔から今もずっと変わらず思い続けている。



<意見交換>

- 質問 全体的なリフォームということと、コンセプトを決めて豪華な建物にするとということで、かなりお金がかかっているのではないと思うが、建て替えでなくリフォームというところに、東急電鉄としてどんなメリットがあるのか。
【山下氏】難しい質問だが、リフォームによるメリットというよりは、やはりほかと違うものを世の中に出している、もしくは、売主さんのお役に立っているというところに重きを置いてやってきたというのが事実かもしれない。確かにかなり費用がかかっており、安価な新築住宅に比べて、我々のリフォームのほうが高価な場合があるが、グレード感の違いは見ていただければ、皆さん納得されていたので、メリットはある程度クリアになっていたのかなと思う。高価でもリフォームする意味は、建物自体だけでなく、街並み、周りとの関係性、環境に優しいなどのプラスアルファがあることでご理解をいただいているケースが多かった。
- 質問 目を引く空間でコンセプトを明確にしたデザインされているという事例のご紹介があったが、デザインコンセプトは東急さんで提案されるのか、それともデザイナー集団のようなグループがあって、そちらで提案されるのか。それから、見た目で言うと、かなり斬新なことをされているように思ったが、施工の体制などはどうされていたのか。
【山下氏】まず、デザインに関しては、基本、全部自社で基本コンセプトを決めて、実施設計については、基本は施工会社と一体になって進めている。なので、施工に関しても、もとの建物の構造によって何社かいる施工会社のうちから一番条件が合う会社を選んで進めている。
- 質問 中古の戸建て住宅のリノベーションについて、木造だと、減価償却の期間が10~20年ぐらいだと思うが、リフォームした場合に銀行の融資や償却期間はどの程度の認定期間になるのか。
【山下氏】当時はまだリフォームに対して銀行の見方は厳しく、融資についても非常に条件が悪かった。ただ、我々は、耐震基準適合証明もつけて、ほぼ新築のような家だということを金融機関にも説明していて、信託銀行さんにつなぎ融資まで受けている状況だったので、何とかご理解をいただいて、販売価格の8割から9割の融資は受けられていた。今でこそ当たり前になったが、当時は画期的だったと思う。また、税制に関しての建物の評価については、これも当時は行政の見方が決まっておらず、手は入れたが評価が変わらないことがあった。リフォームが一般的になってきたからは、リフォームに対する税金上の評価の基準が大分できていると聞いている。

くまちづくり専門家からのコメント (NPO法人玉川まちづくりハウス 林 泰義 氏) >

リフォームの仕組みも新しいものが生まれてきて、今まで思ってもできなかったようなこともできていく可能性を感じた。東急電鉄さんが取組まれているようなことを今後私たちが活かしていければ、尚良い街並み、環境、暮らしの問題というところに役に立つと思う。新しいまちを作り、それから何十年もたって、それを受け継ぎながら更に価値のあるまちにしていけるかということについて、いろいろな発見と試みの結果、成果が出てきている。これはURも猛勉強しないといけないと思うし、いろいろな可能性があると思った。また、URと、東急の民間であることの良さを活かした取組みとで、新しい連携が考えられるのではないかと思った。今後また様々な形で、今日のア・ラ・イエという仕組みだけでなく様々な展開をするということについて、いろいろな形でお互いに知恵を出し合いながら、1つずつ、暮らしていくことの楽しさを実現することで、暮らしの上での困難に直面しているさまざまな方、あるいは高齢の方々にまた新しい可能性を見出していくということも期待できるのではないかと思った。

<会場からの意見> アンケートより ●いい物づくりには明確なコンセプトが必要な事に改めて気付かされました。

- ア・ラ・イエ自体が、時代が移り変わっていく中で、中身もそれに対応するために変わっていき、派生的事業も出てくるという興味ある話でした。
- 「住みかえ」手法を木密地域の改善に生かせそうだった。

街みちネット運営会議「コア会議」のご紹介

街みちネットは、密集市街地整備の前線で活動を行う民間コンサル、NPOなどの団体からのコアメンバーを選出し、コア会議により意見交換を行いながら現場の実態に沿った運営を行っています。今年度から、新たに㈱都市企画工房、NPO法人まちいえづくり支援の集、NPO法人日本都市計画家協会の3団体をコアメンバーとして迎えました。活動内容も、街みちネットの運営についてだけでなく、各メンバーの最前線での活動内容の情報共有や、見学・交流会以外の事例(NPO 自立支援センターふるさと会の取組みなど)についても視察や勉強会を行い、密集市街地の整備手法にとどまらない生活に関する問題改善のための制度や仕組み全般からまちづくりの進め方を考えるものへと発展してきています。今回は各コアメンバーの所属団体についてご紹介いたします。(順不同)

【街みちネットコアメンバー及び事務局】平成26年4月時点

- NPO法人玉川まちづくりハウス 世田谷区玉川地域の住民主体のまちづくりを地域の専門家としてお手伝い
- ㈱首都圏総合計画研究所 公共団体・地域のまちづくり団体等が実施するまちづくりの支援を行う専門家集団
- ㈱象地域設計 住まい手・使い手の立場に立ち地域に根ざした優れた建築空間の創造・まちづくりを目指す
- ㈱まちづくり研究所 密集市街地・既成市街地の再生を通して、地域住民の住み続けられるまちづくりを目指す
- NPO法人都市住宅とまちづくり研究会 安全・快適かつ個性のある都市住宅の供給と地域社会再生を目指す
- ㈱都市企画工房 修復型まちづくりや街並み・景観づくりを通じた地域再生のコンサルティングを実践
- NPO法人まちいえづくり支援の集 密集市街地におけるまちづくり・いえづくりのアドバイザーとして活躍
- NPO法人日本都市計画家協会 都市・地域計画専門家など様々なメンバーの活動によるまちづくりで社会貢献
- ㈱URリンケージ人が輝く都市の実現のため専門技術力を発揮し安全で快適なまちづくりを目指す総合コンサル
- 独立行政法人都市再生機構 多世代の皆様方が安心して暮らせる住環境づくり・災害に強く活力ある地域づくり

意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち覽版」で紹介していきます。感想や今後「街みち覽版」で取り上げてほしい情報、街みちネットへの要望等をお寄せ下さい。また、街みちネットでは会員を募集しております。入会方法についてはホームページをご覧ください。か事務局までご連絡下さい。

- 街みちネット事務局 ●
UR 都市機構 (独立行政法人 都市再生機構) 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 企画チーム
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部基盤整備部
TEL : 03-5323-0350 FAX : 03-5323-0354 Mail : machimichi-net@ur-net.go.jp
- 街みちネットホームページ ●
<http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>