

第5回 都市住宅セミナー～見たい・会いたい、あの街・あの人～ 「神戸すまいまちづくり公社による鶴甲団地の住宅流通促進事業」

とき：2017年3月4日（土）14:00～16:45

ところ：鶴甲会館（神戸市灘区鶴甲5-1-6）、

鶴甲コーポ14・15号棟（同4-4）

参加者：17名（学会員11名、非学会員6名）

解説・案内：横田文子氏（一般社団法人神戸すまいまちづくり公社
住環境再生部支援課係長）

宇津可奈子氏（同課）

西村周治氏（有限会社Lusie）

報告文：水野優子（武庫川女子大学）

1. セミナーの主旨

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社（神戸市中央区／以下「公社」）では、神戸市と連携して、既存住宅の流通を促進することで住宅ストックを有効活用し、地域の魅力の発見・発信事業やコミュニティミックスに配慮した若年居住者の呼び戻しをおこなうことによって、住宅団地の活力を再生させるモデル事業を実施している。これに際し、公社は国土交通省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の採択を受けている。対象とする鶴甲団地（神戸市灘区）では、2014年度に公社の賃貸共同住宅を活用したリノベーションモデルルームの整備・公開を、2015年度に新たな住まい方についての実験的取り組みを、2016年度に分譲共同住宅を活用したモデル的な買取再販事業などをおこなった。

セミナーでは、ニュータウンが抱えるいわゆる「オールドニュータウン」化の課題解決に向けた本事例について、公社とリノベーションに携わった事業者から説明をお聴きし、2015・2016年度のリノベーション住戸などを見学した。



鶴甲会館でのセミナーの様子

2. 鶴甲団地の概要

鶴甲団地は、六甲山地南山麓に開発されたニュータウンで、標高約200～300mの斜面地にあり、路線バスでJR東海道本線六甲道駅と約15分で結ばれる。事業主体は神戸市港湾整備局（当時）、計画面積は約40.0ha、計画人口5,400人、計画戸数1,700戸で、1960年（S35）に事業着手し1968年（S43）入居が開始された。

住宅施設は2,118戸（戸建住宅295戸、分譲共同住宅48棟1,736戸、賃貸共同住宅7棟87戸）ある。うち開発当初に神戸市住宅供給公社が建設した共同住宅「鶴甲コーポ」は、分譲35棟1,247戸、賃貸1棟40戸が現存する（神戸市住宅供給公社は2012年度に解散し、当該賃貸住宅の管理事業は公社が継承）。このすべてがエレベーターのないRC造5階建で、階段室型が27棟（賃貸1棟を含む）、一部メゾネット型が9棟あり、住戸専有面積は50～60m²程度である。

公的開発の計画市街地のため都市インフラは整っているが、

商業業務施設としては、かつては飲食店も複数あったが、現在は生活協同組合（コーパこうべ）の小売店舗や郵便局などが僅かに立地するのみとなっている。

4,406人、2,245世帯（鶴甲2～5丁目の町丁別登録人口／2016年12月末時点）が居住するが、ピーク時には人口6千人に至るも現在は減少に転じている一方、世帯数は大きく変動していない。子世代の転出に伴い高齢の夫婦のみ世帯や単身世帯が増加しており、高齢化率は37.1%で神戸市全体（26.9%）より10ポイント程度高い状態にある。

中古住宅市場における流通状況では、戸建住宅は敷地面積200m²以上のものが多く一部で建替えがされているが、その流通量は少ない。鶴甲コーポの分譲共同住宅は、毎年変動はあるものの年間20戸程度流通していたが、昨今は10戸程度に留まっている。



鶴甲団地（『鶴甲の暮らし』（公社発行）掲載図を一部加工）



鶴甲コーポ

3. 2014・2015 年度の主な取り組み

(1) 現状把握、課題の抽出

公社では現状把握として、2014 年度に人口動態調査、目視による空き地・空き家調査、土地・建物の所有形態・所有権移転状況調査を実施している。

空き家は戸建住宅ではほとんど確認されなかった一方、共同住宅では約 6.9% (100 戸) あり、その 1/3 が 4・5 階の住戸であった。不動産価格がピーク時からかなり下落して売却しにくい状況も背景にあり、エレベーターがなく設備も老朽化した住宅に潜在的な空き家が一定数存在していた。所有形態は、入居開始当初と比較すると半数程度が相続や売買などによって所有権が移転していた。

現時点では住宅地として表向き問題ないようにもみえるが、人口減少や高齢化の進展により今後 10 年程で空き家や管理不全の住宅が増加することが見込まれ、将来的な治安の悪化や地域活力の低下が課題としてあげられた。

(2) 既存住宅流通促進策の検討

不動産事業者との意見交換、および、子育て世代や高齢者、ふれあいのまちづくり協議会役員を中心とした居住者アンケート調査などがおこなわれた。居住者は自然環境や教育環境などが良くとても愛着を持ち評価が高いことに対して、不動産事業者からはアクセスの不便さや商業施設の少なさなどに指摘があり、居住者と外部の人とに意識のギャップがある結果となった。

(3) 住まいの相談・情報提供

リノベーションや空き住戸の活用に関する相談対応は、神戸市の委託事業として公社が運営する「神戸市すまいとまちの安心支援センター」(愛称「すまいるネット」)の仕組みを活用している。また、当該地で出張相談会やセミナーをおこない、さらに後述の公募型プロポーザルの入選提案や改修事例などを掲載した『つるかぶと団地リノベーションブック』を発行するなど、リノベーションの普及啓発が図られている。



『つるかぶと団地リノベーションブック』(2016 年 1 月)

(4) リノベーションモデルルームの整備・公開

公社賃貸住宅の空き住戸 2 戸 (1968 年築、RC 造、階段室型 5 階建の 4・5 階各 1 戸、いずれも 3DK・53.68 m²) をモデルルームとして活用することとし、2014 年度にリノベーション公募型プロポーザルが実施された。公募では、若年世代のライフスタイルなどを踏まえた住み手のイメージやコンセプト、改修費用を 2 タイプ設定し、片方は購入して長期的

に住み続けるケースとして改修費用は 330 万円、もう片方は購入時に価格を抑えたリノベーションを施すケースとして改修費用は 150 万円とした。

魅力的なリノベーションプランの提案と設計施工を一貫して実施できる事業者を募ったところ、14 事業者から 23 提案を受け、その中から 2 つの事業者を選定し改修を施した。改修後はモデルルームとして 2015 年 12 月まで一般公開し、計 600 人弱の見学者があった。

公開後、モデルルームは改修した状態のまま賃貸住宅として入居者を募集した。改修費用 330 万の住戸は、家賃を 6.9 万円 (従前より 1.8 万円値上げ) としたが、入居希望に大きな反響があった。鶴甲コーポの分譲貸しの相場は 5~7 万円程度とされ、人気の低い上層階の住戸ながらほぼ上限額の家賃でも入居希望者が現れ、住戸ストックの価値向上が図れたと公社では評価している。現在は 2 戸共、30 歳代の子育て世代が入居している。



リノベーションモデルルーム

(上段：改修費用 330 万円の住戸、下段：同 150 万円の住戸)

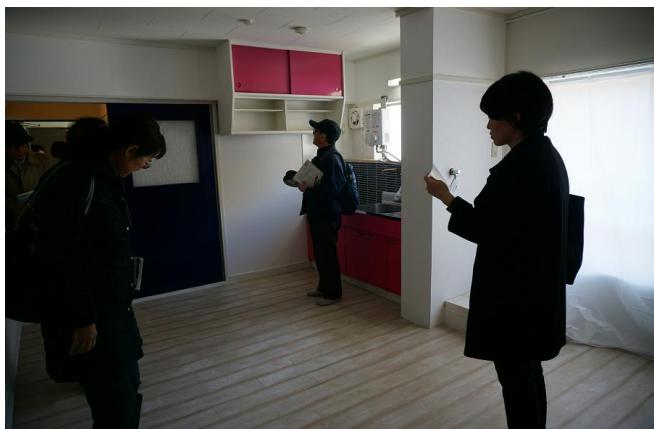
(5) 新たな住まい方の検討

2015 年度には、新しい賃貸形式の住まい方を検討するため、前年度と同様に空き住戸 4 戸 (1 階の隣り合う 2 戸、3・4 階各 1 戸、いずれも 3DK・53.68 m²) を活用し、シェアハウスを含めた新しい住まい方を提案する事業者を公募している。『若年世代も団地クリエイティブ・ライフ!~新しい!楽しい!すまい方~』と題して募集したところ、2 事業者から提案があり、うちシェアハウスの実績を持つ 1 社を選定した。

1 階の隣り合う 2 戸はシェアハウスを想定し、外部のウッドデッキでつなぐことで、住戸間の構造壁を残したまま緩やかに繋いだ 2 戸 1 の住戸形式とした。個室 5 室の他、共用のリビングやキッチンなどで構成されている。しかし、実際には消防法の規制からルームシェア形式となり、現在は公社が神戸大学と賃貸借契約を締結し、留学生向けのルームシェア住宅『鶴甲ハウス』として運用されている。大学側が 2016



ルームシェア住宅『鶴甲ハウス』



おこのみ賃貸（当該事業で改修した住戸は現在入居中のため、
当日は同様に改修した未入居の別住戸を見学）

年度に男性 5 名を募集したところ 2 名が居住した。現在は入居者がいない状態だが、本年 4 月からの入居希望者がいるという。

3・4 階の住戸は、カスタマイズ賃貸住宅「おこのみ賃貸」となった。入居希望者は一部未改修の状態で住戸を内覧し、壁のクロスや床材の色、柄などについて複数のカタログサンプルの中から好みのものを選択し、その後に仕上げ工事に取り掛かるというもので、愛着をもって長期間住んでもらうことを念頭に置いたものである。こちらの入居者は 40 歳代の子育て世代と 30 歳代単身の男性となった。この男性からは、フリーウォール（退去時に原状回復を要しない壁面）を入居後に早速白く塗るなど DIY をしてとても楽しかったという体験談が聴かれたという。

（6）神戸大学との連携

鶴甲団地の再生支援・活性化に向け、神戸大学大学院工学研究科との連携がおこなわれている。

空き家の活用に向けた取り組みとして、2014 年度には学生がリノベーションプラン 7 案を作成し、イベントでのパネル展示や前述の『つるかぶと団地リノベーションブック』に掲載するなど、情報発信をおこなった。

また、前述のシェアハウスに関連して学生アンケートを実施し、2015 年度には学生ワークショップやヒアリングも実施され、シェアハウスのニーズ把握がおこなわれた。その改修工事中には事業者提案の実現に向けた DIY ワークショップが実施されている。

団地の魅力発信としては、学生によるフィールド調査や居住者ヒアリング調査、それらをまとめた冊子『鶴甲の暮らし』の作成がおこなわれた。

これらの過程において、公社と神戸大学大学院工学研究科との間で連携協定が 2015 年 6 月に締結されている。



『鶴甲の暮らし』(2016 年 1 月)

（7）取り組みの成果

これら一連の事業によって、若年世帯の流入（リノベーション住戸 4 戸への 30~40 歳代世帯の入居）、既存住宅の価値向上（リノベーション住戸の家賃一部引き上げ）、リノベーションの波及（モデルルームを見学した公社分譲住宅の居住者による、自宅におけるリノベーションの実施）といった成果がみられている。

4. 2016 年度の取り組み

中古住宅市場でモデル的に買取再販事業をおこない継続的な事業展開を模索するため、団地再生プロジェクト『若年世代の団地クリエイティブ・ライフ！～すまう・つなぐ・ひろがる～』と題した公募型プロポーザルが実施された。鶴甲コーポの分譲共同住宅 1 戸（1968 年築、RC 造、階段室型 5 階建の 5 階、3DK、56.16 m²）を買い取り、リノベーションを施して公開しその後販売するといった取り組みである。販売のコンセプト、住戸プラン、設計施工だけでなく、継続的な再販事業や既存住宅流通促進に関する提案という条件設定に対し、4 事業者から応募を受け、そのうち(有)Lusie（神戸市中央区）の提案を選定した。

当選提案のコンセプトは『良い「住人」が「住人」を集め』というもので、実績に基づいたハード面及びソフト面双方に団地再生につなげていく意欲ある提案として評価された。具体的には、自社ウェブサイトでの工夫された情報発信、施工途中の新旧住民の顔が見え機運を盛り上げるペイントパーティーの実施、団地コミュニティへの感度の高い居住者を定住させるため販売時に先着順ではなく面談による入居者の選定、その際の入居申込者リストを次の展開に活用するといったもので、ハードのリノベーションに住まい手の個性を付加することで団地全体の価値を上げていくという視点や継続性への工夫により選定された。

(有)Lusie は、不動産仲介ウェブサイト「東京 R 不動産」（R 不動産（株）／東京都渋谷区）との提携のもと、神戸などを対象とする同様のウェブサイト「神戸 R 不動産」を運営し、一般の住宅市場では拾いきれないような個性的で味わいのある物件を探し出して紹介している。当該物件でも、不動産として単純にアピールするのではなく、周辺居住者への取材から始め、どのような人たちが住んでいるのかや、居住者は鶴甲団地に実際に住んでみてどのように感じているかなどを聞き取り、コラム形式でウェブサイト上に掲載している。

改修の工期は 2016 年 11 月～翌 1 月末で、その期間中にペイントパーティーを 2 回実施している。これは改修工事の過程を公開しながら、購入を検討している来場者と周辺居住者と一緒に参加できるワークショップであり、両者間で鶴甲団地についての情報交換もおこなわれていた。

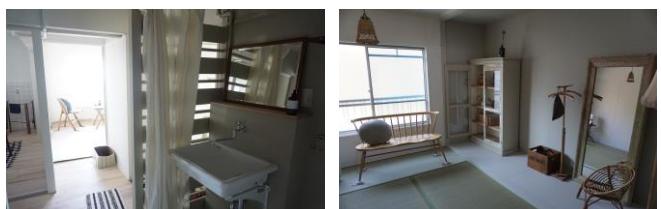
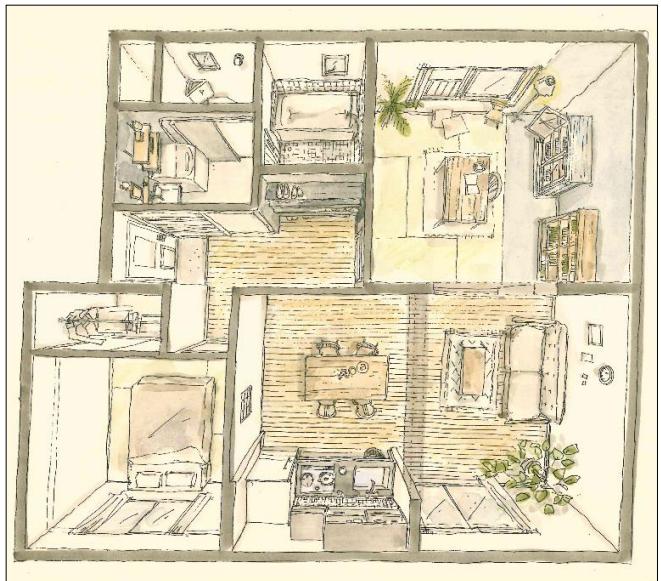
完成後の 2 月にはオープンハウスを 2 日間開催された。完成した住戸は間取りが 2LDK に変更され、突板フローリングや白色タイル、特注の建具などで設えられたが、オープンハウスでは生活のイメージがわき易いよう家具も配置された。48 組 92 名が来場したが、その内訳は約 7 割が周辺居住者で、あとの 3 割は神戸 R 不動産のウェブサイトなどを通じて物件に興味を持ち来場していた。

当該物件は本年 4 月に売却・引き渡しの予定である。

なお、同様の公募型プロポーザルは当該地の他、高倉台団地（神戸市須磨区）において公社が管理する賃貸住宅 1 戸でも同時に取り組まれたが、こちらは当選提案が選出されず、別途リノベーションを実施する取り組みが続けられている。

5. 今後の取り組み

公社ではこれまでの成果を踏まえ、団地再生の継続した取り組みに向けた検討を始めている。具体的には、購入予備軍（将来的な居住者）や空き家オーナーを、ニーズに合った不動産事業者・リノベーション事業者にマッチングさせ、空き家の利活用に向けた、事業連携や情報共有、ネットワーク形成などについて新たな仕組みづくりが模索されている。



買取再販事業のモデル住戸