

## 優良な戸建住宅団地を認定する 住宅金融公庫の「まちなか住宅・関西」

「まちなか住宅・関西」は、住宅金融公庫大阪支店が独自に展開しているプロジェクトだ。公庫では従来、戸建住宅については敷地面積100㎡以上のものしか融資対象としてこなかった。しかし、証券化支援事業の導入と前後して、従来からの公庫融資の効果を再確認するために、小規模住宅への融資についても検討を開始。2004年1月には、学識経験者、行政、業界団体代表者などからなる「まちなか住宅・関西プロジェクト委員会」(委員長・巽和夫京都大学名誉教授)を立ち上げ、計画的なレイアウトやデザインによって良好な居住環境を確保した住宅団地であると同委員会が認定したものについては、公庫融資を実施することを決定した。

対象となるのは、市街地で計画されるおおむね10戸以上の団地で、1戸当たりの平均敷地面積が80㎡以上の開発計画。さらに、日照、採光、通風等の基本性能に問題がないことに加え、①道路、公園、電線等について工夫している、②敷地を開放するなどの工夫、家のデザインの工夫、竣工後のルールなどの工夫という3点をすべて満たす、のいずれかに適合していることが認定条件となる。2006年11月現在、別表の9団地を認定し、フラット35や広告・PRでの販売サポートで支援してきた。

認定例を見ると、例えば、①では電線の隠蔽、インターロッキングやカラー舗装の採用、②については住戸の配置を工夫して視覚的に一体感を演出する、色彩ガイドラインの導入、敷地面積の5%以上の植栽の確保、公共的な部分の維持管理ルールの提案やメンテナンス体制の明示といった工夫が織り込まれている。

「『まちなか住宅・関西』プロジェクトで重要なのは、集

团的にいい環境づくりができることが、認定の絶対条件となっていることです。事業者によってはいい物件を作れるようになっているので、そうしたやる気のある事業者を、この認定事業できちんと評価して引き上げることによって、少しでも建売住宅の水準を上げるようにしようという気持ちでやっています」(巽和夫京都大学名誉教授)

近年、日本ではプライバシーを確保しようと自分の敷地を囲い込んだり、思い思いに建ててきたため、まちなみとしての統一感が生まれなかった。だからこそ「最初からきちんとした計画を立てることが、価値の高い住宅団地づくりの要諦です」と巽氏。

「残念なのはある程度計画ができ上がってしまってから申請されるので、もっとよくしたいと思っても制限されてしまうことです。計画の早い段階から関わると、もっとよいものになる場合も多く、それがこれからの課題だと思います」。

なお、2006年11月1日からは、「まちなか住宅・関西」の趣旨に賛同したりそな銀行が「まちなか住宅・関西プロジェクト応援住宅ローン」の取扱いを開始。同プロジェクトの対象団地の購入者に対し、優遇金利を提供することになった。

平成15年住宅・土地統計調査では、敷地面積100㎡未満の戸建住宅の割合は大阪府で57%、大阪市で79%となっているように、関西の市街地には長屋や町家など小規模な宅地が多い。その一方で、関西では都心部でも伝統的に戸建住宅志向が強い。こうした供給とニーズのギャップを埋め、粗雑なミニ開発の防止と、まちなみ整備に効果をもたらすであろう「まちなか住宅・関西プロジェクト」の今後の期待される。

### ■「まちなか住宅・関西」認定プロジェクト団地(2006年11月現在)

団地名	所在地	事業主体
宇治・小倉花木通り	京都府宇治市小倉町西山	株式会社ゼロ・コーポレーション
コンフォート中鴻池	大阪府東大阪市中鴻池町	株式会社タイコーハウジングコア
フィオーレシティ北花田アーバネクスト	大阪府堺市常盤町	西松建設株式会社
久宝寺団地「燈[A・K・A・R・I]」	大阪府八尾市久宝寺	株式会社ビーバーハウス
セラフィーコート枚方山之上	大阪府枚方市山之上	株式会社エヌ・ケイ興産
コンフォート若江東町	大阪府東大阪市若江東町	株式会社タイコーハウジングコア
ビレッジガルテン西今川	大阪府大阪市東住吉区西今川	シティサイエンス株式会社
ビレッジガレデン明石大久保フェスタ	兵庫県明石市大久保町	シティサイエンス株式会社
アルテ・シエール鴻池	大阪府東大阪市新鴻池町	株式会社タイコーハウジングコア

## ■「まちなか住宅・関西」の認定基準

次の基準のすべてに適合すること。

- ・おおむね10戸以上の団地であること
- ・フラット35(公庫の証券化ローン)の対象となる分譲住宅で、平均の敷地面積が80㎡以上あること
- ・各住宅において日照、採光、通風等の基本的性能に問題がないこと
- ・市街地であること(工場跡地など)

次の1、2のいずれかに適合すること。

### 1.道路、公園、電線等について工夫している

(具体的事例)

- ◎インターロッキング、カラー舗装等、開発地内道路の仕上げに関する工夫
- ◎緑道状公園、道路内植栽等の公共施設の工夫
- ◎歩道の設置、ボンエルフなど、車と居住者との安全に関する配慮
- ◎電線の隠蔽、カラー電柱の採用など電線、電柱に対する景観上の配慮



道路内植栽(宇治・小倉花水木通り)



電線の隠蔽(コンフォート若江東町)



フットパス(フィオーレシティ北花田アーバネクスト)



カーブ(コンフォート中鴻池)

### 2.次の①～③のすべてに適合していること

#### ①敷地を開放するなどの工夫

(具体的事例)

- ◎連続した舗道上空地の設置
- ◎緑道、フットパス、ポケットパークなど、公共空間の設置
- ◎壁面後退による団地内道路まわりの開放感の確保
- ◎駐車スペース、植栽、中庭等の集約による開放感の確保
- ◎カーブ、クルドサック等開発地内道路の形状工夫

#### ②家のデザインの工夫

(具体的事例)

- ◎デザインの調和、素材や色調の共通仕様化
- ◎色彩ガイドラインの策定
- ◎デザインコードの策定
- ◎敷地面積の5%以上の植栽
- ◎駐車スペースを道路側から目立たなくする

#### ③竣工後のルールなどの工夫

(具体的事例)

- ◎公共的な部分の維持管理ルールの提案(駐車に関するルール、植栽の管理方法、歩道上空地の管理ルール)
- ◎メンテナンス体制、アフターサービス体制の明示(施工図面の引き渡し、維持管理記録の整備方法など)

手続き等についてのお問い合わせ窓口

住宅金融公庫 大阪支店公共業務グループ<担当:秋元・中嶋>  
Tel.06-6281-9268

ホームページ

[http://www.jyukou.go.jp/osaka/news/project\\_youken.html](http://www.jyukou.go.jp/osaka/news/project_youken.html)

## COLUMN\*5

### 早い段階での全体計画によって良質な住宅団地を供給してほしい

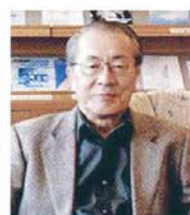
京都大学 名誉教授、巽和夫建築研究所 代表、都市居住推進研究会 会長 巽 和夫 氏

大阪や京都など大都市は地価が高いため、宅地の規模が小さいのが特徴です。ところが、住宅金融公庫融資は、宅地100㎡以上の物件でないと融資が受けられなかった。住宅の水準を上げるといふ目的があるにしても、それでは資金のない人は融資を受けられず、政策の目的に合わないのではないか。90㎡くらいでもきちんと住宅団地として計画されて、いい環境が作れるものであれば融資してはどうか、とかねてより主張してきたのです。「まちなか住宅・関西」は、ようやく私の考えが受け入れられたという感じです。

スタートしてみると、事業者によって差はありますが、認定団地では、従来販売対象と想定していた購入者よりも、少し収入レベルの上の人が応募してくるようになり、売れ行きも非常によくなっています。それは、委員会として審査をする我々にとっても励みになります。

ただ残念なのは、審査の時に、よりよいものへと提案を行っても計画がかなり固まっているので、あまり変えられないことです。もう少し前の段階からコミットできると、少しでも水準を上げることができると思います。調べてみると、

金融機関は土地を事業者に斡旋している。だったら協力を得て、更地の状態から計画を提出してもらい、委員会がそれについて検討することになると、もっといいモノができるに違いないと思います。



すでに人口が減少して住宅が余り、その一方で高齢化が進んでいます。そういう時代には、コンパクトで効率のよい住環境が求められるので、都心の空いた土地を上手に活用して、密度の高い、いいものを作る必要があります。それが「まちなか」という意味合いです。「まちなか住宅・関西」も、10戸～30戸程度のこじんまりとしたコンパクトなものを中心に、まちにとけ込み、地域に根ざす住宅であること。そして、地域からの応援を受け、団地も地域に貢献したり、いい影響を及ぼすことが望ましいと思っています。

そのためにも、最初の段階でしっかりとした計画を練り、価値の高い団地を作ることの重要性を、事業者も含め認識していただきたいですね。