

住宅流通

「まちなか」住環境誘導

産官学の委員会

100m²未満で優良分譲

京・阪の3団地事業認定

面積が100m²を割る大都市部の狭小敷地で、一定以上の居住水準を備えた住宅づくりとそれによる良好な街づくりを推進するため、住宅金融公庫大阪支店と学識経験者、行政、不動産業界団体代表者らの産官学で今年三月に発足した「まちなか住宅・関西プロジェクト委員会」(委員長 興和夫京大名誉教授)は、大阪府と京都市の中堅デベロッパー3社の住宅地開発計画を同事業に基づき第一号の認定団地に決

定、公庫融資の面積要件(100m²以上)を緩和する特例承認によって公庫の優良分譲住宅融資の対象にするほか、販売チラシなどに委員会のコメント掲載を認めるなどの支援に乗り出した。委員会は十二月十七日まで新たな住宅団地の同事業認定申請を受け付けており、良好な小規模開発の促進によった関西の「まちなか」の住環境向上を誘導する。(6面に関連記事)

半年間協議を重ね「まちなか住宅プロジェクト」を立ち上げた。直接融資からの撤退が決まっている公庫の融資業務のあり方を考える狙いもある。

市街地の中で計画される概ね10戸以上で、平均の一戸当たり敷地面積が八十㎡以上の開発計画を対象に、事業者の申請によって委員会が審議し、その意見に基づいて公庫と事業者との協議などによって認定団地を定める。

ほかに、①良好な街並み形成への工夫②日照や採光など基本的性能に問題がない③コミュニティ形成に

街並み配慮で都市改善も

大都市部では戸建て住宅とんで、粗悪な乱開発やへの需要は根強いものの、ミニ開発を妨げる要因になっ公庫の融資要件である敷地てきた。実際、一九九八年面積百㎡以上の土地を入手住宅・土地統計調査によるするとは供給量や金額面と、百㎡未満の戸建て住宅などから困難なケースがほの割合は全国平均の一七%

に対して、関西でも大阪府で五〇%、京都市では五八%のほびっているのが実情だ。

委員会ではこうした現状を踏まえて、百㎡未満の狭小敷地にも公庫の技術基準に適合した住宅を建設することとで、一定水準以上の居住環境を持つ住宅整備と、その拡大による街づくりが可能なことを判断。公庫の優良分譲住宅融資、いわゆる「公庫融資付き」団地として供給できる方を検討、

配慮の街並み保全による社会資産維持への配慮も盛り込んでいく。

認定されると、公庫の特例承認によって優良分譲住宅融資などが適用されるうえ、実際の販売チラシなどに認定団地としての委員会のコメント掲載が認められるほか、プロジェクトの普及啓発を図るために公庫が開設したホームページ上にも団地名を掲載、融資面とともに事業者側にとっては販売戦略上のメリットが期待できる。

第一号として認定された三団地は、①京都市のゼロ・コーポレーション(金城一守社長)の「宇治小倉町団地」(宇治市小倉町、五十四戸)②東大阪市のタイ

公庫融資の役割、再検討

■「まちなか住宅・関西」プロジェクト認定団地

団地名	宇治小倉町団地	コンフォート中瀬池	フィオーレシティ
所在地	宇治市小倉町西山	東大阪市中瀬池	堺市常盤町
事業主体	ゼロ・コーポレーション(京都市)	タイコーハウジングコア(東大阪市)	西松建設(大阪市)
戸数	54戸	14戸	75戸
敷地面積(平均㎡)	100.05-128.71(103.02)	86.99-102.77(94.98)	80.15-120.56(92.73)
特徴	・道路部分への植栽など工夫した緑豊かな団地 ・ボンエル道路で街の表情演出 ・オープン外構で開放感	・曲線状街路による変化ある街並み ・電線引き込みを住宅裏手に回し景観の無電柱化 ・オープン外構で開放感	・四季折々の花をつける樹種の植栽 ・団地中央公園で良好なコミュニティの創出 ・オープン外構で開放感

コーハウジングコア(羽柴戸)で、平均敷地面積は準同社長の「コンフォート中瀬池」(東大阪市中瀬池、十四戸)③大阪府住吉区の西松建設(大西康之社長)の「フィオーレシティ」(堺市常盤町、七十五戸)。

委員長には京大名誉教授の興氏「まちなか住宅・関西プロジェクト委員会」メンバーは次の通り。

委員長 興和夫京大名誉教授
委員 住田昌二大阪大学教授、住田光雄京大教授、高田光雄京大教授、橋谷美恵子大阪府副支店長

大助教授、戸田晴久大阪府建築都市部副理事、大島仁京都市都市計画局長、小山芳樹社関西住宅地地協賛会理事長、川野悠一社大阪住宅産業協会理事長、都府府住進研究会の金城一守氏、金森章公庫大阪支店長、大谷秀逸公庫大阪支店副支店長