

ニュータウン再生に対する住宅金融支援機構の取組



住宅金融支援機構 地域連携部 地域連携担当部長 市川 真一

～要旨～

住宅金融支援機構には現在、ニュータウン再生に直結した融資商品はないものの、様々な融資商品を活用することにより、ニュータウンの再生に寄与できるのではと考えられる。機構は、耐震性を高める改修工事に対するローン、高齢者の住まいの安心・安定のためのリバースモーゲージ型住宅ローン、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設等のためのローン、マンション管理組合が大規模修繕工事を実施する際のローン、住み替え促進につながるローンなどを提供している。

機構は、全国各地のニュータウンにおける地方公共団体等による取組に対して協力している。

はじめに

ニュータウンは、その多くは高度成長期に大量供給されており、住宅と同時に住民も高齢化するいわゆる2つの老いの課題に直面している。いわば住宅すごろくの目標点としてかつてニュータウンに戸建てを建てた人が、育てた子供たちが成長して別の土地で世帯形成し、今や高齢者となって夫婦又は独りでそこに残り続ける状態は、わが国の大都市圏における典型例とさえなっている。

ニュータウンに人口流入が増加した当時に新設された小学校等施設も老朽化し少子化等人口構成が変化することで、これらの維持や他目的への転用等将来的なあり方が模索される。しかしながら、ニュータウンは道路や街路樹等で整然として整備されており、子育てには適した環境とも言える。

住宅金融支援機構（以下「機構」）は、この3月で独立行政法人としての第3期を終え、4月からは第4期に入る。第3期中期目標では、国の政策実施機関としての機能の最大化を図ることを目標に掲げ、各地域における住まい・まちづくりの課題に取り組んできた。

機構には現在、ニュータウン再生に直結した融資商品はないものの、様々な融資商品を活用することにより、ニュータウンの再生に寄与できるのではと考えられる。

1 耐震化の推進

昭和55年以前に建築された住宅は建築基準法の耐震基準の見直し前に建築されたものであり、耐震性が不安視される。形成が古いニュータウンにおいても、これらいわゆる旧耐震基準に基づき建設された住宅が存在しうる。

耐震診断や耐震改修工事に対して補助金等助成事業をもつ地方公共団体は多いが、耐震化工事はえてして高額になりがちで、これら補助金や自己資金で賄えず、資金不足となる場合がある。

機構には耐震性を高める改修工事を対象とした融資制度があって、戸建て持ち家に居住する方向けには「リフォーム融資（耐震改修）」、賃貸住宅では賃貸オーナー向けに「賃貸住宅リフォーム融資（耐震改修）」があり、区分所有マンションでは管理組合向けに「マンション共用部分リフォーム融資」で耐震化を実施する場合金利を引き下げている。

もし地域に地方公共団体の耐震化関連の助成事業があれば、これら融資とセットで利用すると、資金計画は立てやすくなる可能性がある。

2 高齢者の住まいの安心・安定

わが国は超高齢社会に突入し、多くのニュータウンも例外ではない。

一般的に高齢者になると、年金受給が収入源の主となり預貯金を取り崩す等によって、以前より家計が厳しくなる。

機構はこのような高齢者の状況に対応すべく、【リ・バース 60】という、住宅融資保険を活用した民間金融機関によるリバースモーゲージ型住宅ローンを提供している。これは、原則 60 歳以上の方を対象に、毎月の支払いは利息のみ、元金は借入者が亡くなった際に担保物件の売却等による一括返済とする方法である。例えば、完済時の年齢を 80 歳とする通常の住宅ローンならば、高齢者が借り入れすると返済期間が短くなり毎月の返済額は高くなってしまいが、【リ・バース 60】では毎月の支払いを利息のみとすることで、高齢者でも借り入れしやすくなる。

【リ・バース 60】は、融資後、借入者が亡くなったときに相続人が直ちに残債務を一括で返済で

きない場合には、あらかじめ金融機関と機構間で締結した住宅融資保険契約に基づき、機構は金融機関に残元金の全額を保険金として支払い、保険金支払い後は担保物件の売却等により回収する仕組みとなっている。

ノンリコース型の場合、担保物件の売却代金が残債務に満たなくても、相続人には残債務を請求しない。

自宅の老朽化に伴うリフォームの他、戸建てのニュータウンに居住していたが、孫の面倒をみるため住み替えしてマンションを購入するなど、利用の動機やケースは様々である。

なお、機構が直接行う融資の中にも、【リ・バース 60】と同様の返済方法（毎月の支払いは利息のみ、元金は借入者が亡くなった際に担保物件の売却等による一括返済）で、高齢者が居住する住宅の耐震化やバリアフリー化を対象にした「高齢者向け返済特例」というメニューがあり、この制度は固定金利である。

3 高齢者向け賃貸住宅の供給

ニュータウン全体を再生していく事業の中では、ニュータウンのみならずその周辺にも高齢住民が多数居住する場合があって、高齢者向けの住宅や施設の建設など地域医療福祉拠点化が進められている。また、ニュータウン内の既存の建築物をリノベーションして、高齢者向けの住宅等に転用する手法も考えられる。

機構では、サービス付き高齢者向け賃貸住宅について、これを建設する場合の資金として「サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資」、これにリフォームするための住宅を購入する資金として「サービス付き高齢者向け賃貸住宅購入融資」、これにリフォームする資金を融資する「賃貸住宅リフォーム融資（サービス付き高齢者向け住宅）」を用意している。

4 子育て世帯の定住

前述のとおり、子育て世帯にとって、生活利便施設等が整備されているニュータウンは一般的には住みやすい環境と言える。

また、以前から親世帯が住むニュータウン内に、子育て世帯が中古住宅を購入して住み替え、すなわち近居することにより、子育て世帯は孫の世話を親世帯にみてもらえ、反対に子世帯は親世帯の健康状態を常に観察できるなど相互扶助も可能になる。

地方公共団体が子育て世帯の住宅取得等に関する助成事業を施行している場合、地方公共団体と機構とが連携して、その財政支援と併せて【フラット 35】の金利を引き下げる制度がある。

5 住み替え促進

機構には、住宅所有者が移住した後、第三者

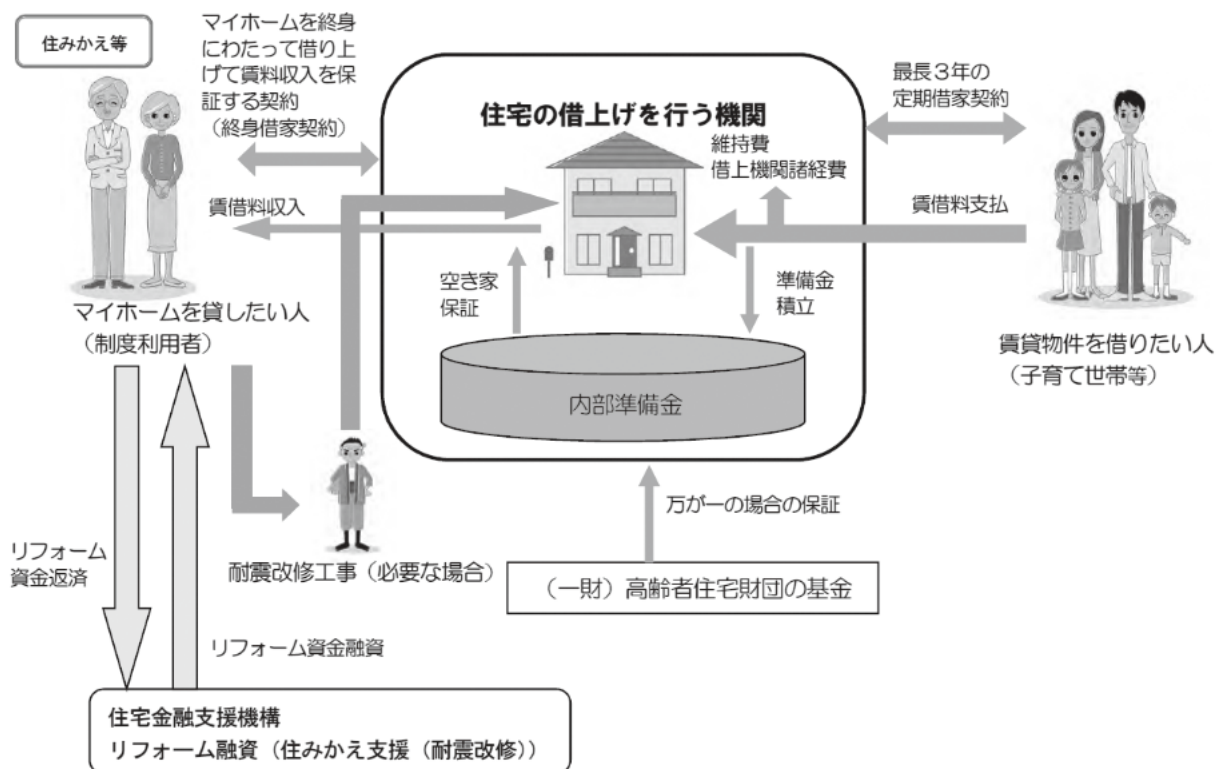
に賃貸する際に、耐震改修工事を実施する場合、「リフォーム融資（耐震改修・住み替え支援）」がある（図表1）。

例えば、ニュータウンに住む高齢者が子供の世帯の近くに住み替えることになり、元の住まいを空き家にしておくのはもったいないと思っていたところ、当該ニュータウンの環境が気に入りその住宅に居住したい若年世帯の希望者が現れた場合、あいにくその住宅が耐震性に懸念があり、安心して賃貸して居住できるように耐震改修工事を実施するといったケース。

この制度では第三者に賃貸する際に借り上げる機関を介する条件があるが、貸し手側としては賃料収入の安定にもつながる安心にもなる。

この制度が普及すると、空き家予防策はもとより、ニュータウン内への子育て世帯の誘引にも資すると考えられる。

図表1 リフォーム融資（耐震改修・住み替え支援）



6 区分所有マンションの維持・保全等

(1) 維持・保全

共同住宅でも、構造的に支障なければいきなり建て替えせずに、住みやすい状態を維持できるように大規模修繕工事を適切に実施していくはずである。

区分所有マンションでは、築年数の浅いうちは外壁補修工事程度だが、その後は効用回復を目的とした給排水工事などが行われ、より工事費は高額になる傾向にある。反面、工事費に充てる修繕積立金は、新築当初低額に設定されている場合は後年その額を引き上げなくてはならない。ところが、高経年マンションでは区分所有者の高齢化により修繕積立金が十分に集まらない事態に陥る可能性がある。大規模修繕工事を長期修繕計画に沿って着実に実施していくために必要な修繕積立金が不足する場合、区分所有者から一時金として徴収する方式などもあるが、管理組合が融資を受けるという選択もある。

機構には、このような借入ニーズに応える融資制度として管理組合を対象とした「マンション共用部分リフォーム融資」がある。なお、区分所有者向けには工事を実施する際に一時金を徴収する場合、それを対象とした融資も可能である。管理組合の多くは法人格を取得しておらず、融資が必要となることが多い抵当権設定についても困難であるが、この融資では管理組合の法人格は不要で、機構が認める保証機関が保証すれば無担保で利用できる。

融資の活用方法としては、このような資金不足への対応の他、もう一歩踏み込んで居住性の向上や課題の解決という目的で利用する場合もある。例えば、高齢住民が多い管理組合であれば、マンション出入り口に段差がある場合にスロープを設置等バリアフリー化、寒暖の変化をより少なくして健康的に住むため省エネルギー化な

ど改良工事があげられる。性能アップ等の改良工事は長期修繕計画に入れていないのが一般的であるが、時機をとらえて改良工事を実施するために機構融資を活用している場合もある。

(2) 建て替え

老朽化や耐震不足等の事情により、区分所有マンションでも建て替えに進む管理組合もあるだろう。

機構では、「まちづくり融資」という制度で、事業資金やマンション住民の建て替え後の戻り入居に対する融資を行うことにより、これらのニーズに対応している。

マンション建替え円滑化法等による建替事業では、マンション建て替えを行う建替組合が建設会社等に支払っていくための原資は、参加組合としてデベロッパーが参画していればその負担金、区分所有者からの負担金、地方公共団体からの補助金等で賄っていくことが想定される。ところが、建設会社等への支払時期はその原資の入金時期とは一致しないことが多く、資力のない建替組合では融資を受けて建設費等を支払い、その後に負担金等で返済するという比較的短期間のサイクルで融資を受け返済することになる。機構ではこの融資を「まちづくり融資（短期事業資金）」という。

建て替えが検討されているマンションでは一般的に建物の老朽化と居住者の高齢化という二つの老いが同時進行しており、建て替えにあたっては高齢の居住者が建て替え後の住宅を取得する見通しがつかなければ、合意形成はおぼつかない。高齢の居住者が建て替え後のマンションの住戸を取得するために住宅ローンを必要な場合、機構は融資制度を用意しており、高齢者にはその後継者と連携して融資を受ける【フラット35】親子リレー返済、あるいは、毎月の支

払を利息のみとし借入金の元金は借入者が亡くなったときに一括して返済いただく「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）」がある。なお、建て替えに伴い、高齢のマンション住民が転出して、別の住宅を取得する場合、【リ・バース60】が利用可能である。

(3) マンションストック対策への対応

上述の融資制度の他にも、修繕積立金の計画的な積立・保管・運用に資する「マンションすまい・る債」を提供している。

このように、機構は、マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援するために、新築から建て替え等に至るまでのそれぞれのステージに対応した制度を用意している（図表2）。

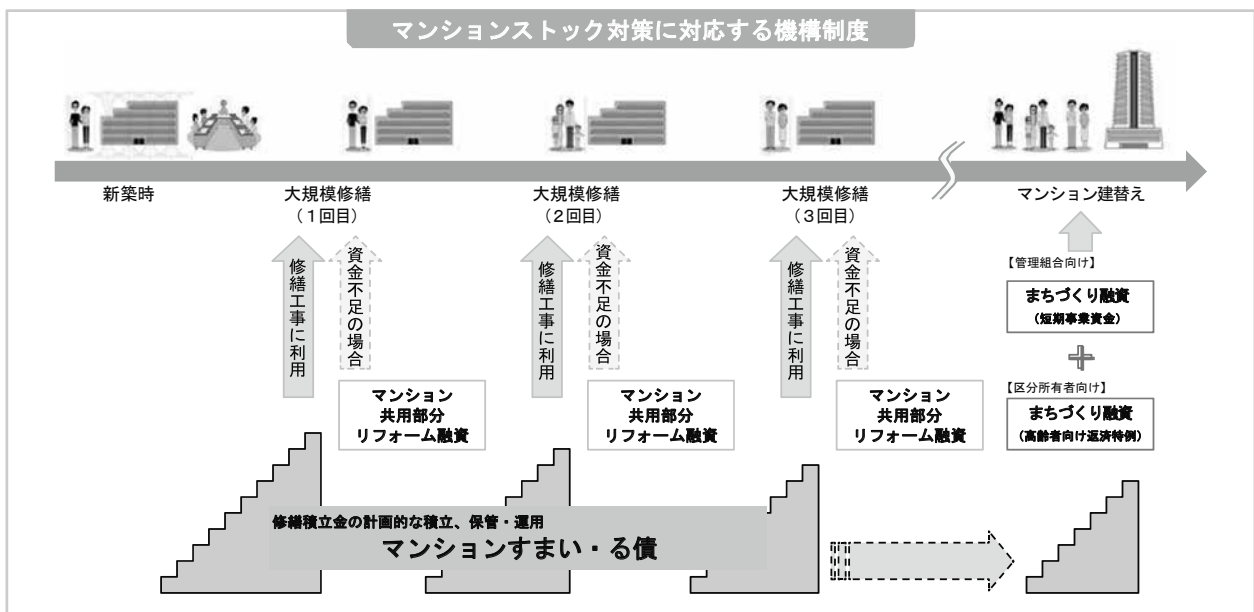
7 ニュータウン再生に関連する機構の取組事例

(1) よこはま団地再生コンソーシアム(横浜市)

横浜市では、さらなる団地再生の推進に向けて、各団体が保有する知見等を相互に活用し、団地再生施策の相乗効果を生み出すとともに、魅力ある持続可能なまちづくりの実現を目指すため、「よこはま団地再生コンソーシアム」を設立し、機構は横浜市の呼びかけに応じて参加している（図表3）。

そこでの検討の結果、「まちづくり融資（短期事業資金）」について事業の早期段階である建替え推進決議後であってもマンション管理組合の事業資金も対象にし、「まちづくり融資（高齢者向け返済特例）」について仮住まい費用や引っ越し費用も対象にする制度改正などを実現した。なお、これは本コンソーシアムにおける団地再生の推進策第一弾となった。

図表2 マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援する機構の制度



(出所) 住宅金融支援機構

図表3 「よこはま団地再生コンソーシアム」協定締結式



(出所) 横浜市

(2) 洛西ニュータウン (京都市)

京都市では、洛西ニュータウン（以下「洛西NT」）に関して、空き家発生の抑制、住宅改修等を検討している居住者や空き家所有者等に対する相談体制の強化を課題として認識していた。

京都市は、「洛西NTアクションプログラム」をとりまとめ、このプログラムを推進する組織として推進会議、そのうち住宅・住宅地関係のプログラムを実施する組織として「洛西NTアクションプログラム推進会議 住宅・拠点関係ワーキンググループ」を設立した。機構はこのワーキンググループに参加している。

洛西NTで暮らし続けることをテーマにセミナーを開催し、市から助成事業等の説明、地元事業者による洛西NTの住宅市場動向の解説の他、機構からは【リ・バース60】の活用方法等を紹介し住民の老後の住まいとお金について考えるきっかけとなるよう提案した。

(3) 高蔵寺ニュータウン (春日井市)

三大ニュータウンの一つと言われる高蔵寺ニュータウン（以下「高蔵寺NT」）は、まちび

らきから50年が経過し、住民の高齢化等が課題となっている。

「高蔵寺NT住宅流通促進協議会」は、高蔵寺NTの空き家や空き地の流通を図り、魅力ある居住環境の創造と地域の発展を寄与する目的で設立され、機構は平成29年度、地域金融機関とともにこの協議会に加入した。

機構は、地域住民へDIY工事を普及し、ストック活用の雰囲気醸成することを目的として、高蔵寺NT内のエリアマネジメントを行う組織と、分譲マンションの空き住戸のDIYリノベーション工事に取り組んだ。公募により参加した市民によるDIY工事とプロによるリフォーム工事を組み合わせ、機構の【フラット35】リノベ(省エネタイプ)の基準を満たす住宅にリノベーションし、DIYと【フラット35】リノベを体験できるモデルルームとして一般公開した。

また、地域金融機関と連携した高齢者向けセミナーを開催した(図表4)。

(4) 「住宅団地再生」連絡会議

国土交通省は、空き家の増加、土地利用需要

図表4 高蔵寺ニュータウンで開催したセミナーの周知チラシ



(出所) 住宅金融支援機構

の乖離等の問題が生じている郊外住宅団地の再生を図るため、地方公共団体や民間事業者等により情報交換等を行う「住宅団地再生」連絡会議」を実施しており、機構は事務局となっている。

団地再生の担い手・推進体制、多様な世代の居住の実現等に関する取組事例の紹介等を行っている。

おわりに

ニュータウンは、多数の住民が暮らす上に高齢化が顕著であり、このような高齢化等により住宅需要が弱く事業化が厳しい状況であって、民間事業者も入り込む余地が少なくなっている。

その再生のためには、地方公共団体が必要な支援を行うだけでなく、機構も地域の関係者と

ともに、改修、流通、賃貸化、建て替えなどにおいて融資制度を効果的に活用できるよう多様な解決策を見出し、それが普及できるよう努めることが求められるのではないだろうか。

※ 本稿の意見にあたる箇所については筆者個人の見解であり、住宅金融支援機構の見解ではありません。

いちかわ しんいち
早稲田大学理工学部（現創造理工学部）建築学科及び社会科学部卒業。
1987年住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）入庫、2015年まちづくり推進部地域連携担当部長に就任し現職に至る。
【主な論文】
「住宅金融支援機構のニュータウン再生に資する融資制度と取組」『都市住宅学』102号
「住宅金融支援機構における既存住宅に対する融資制度の変遷と今後」『都市住宅学』103号
