

平成 28 年 2 月 25 日

官民連携で推進する「河内長野住み替え応援事業」について

南海電気鉄道株式会社
経営政策室 経営企画部
協田 和憲

1. はじめに

今回のセミナータイトルにある「住み続けたいまち、住み続けられるまち」という言葉から、いまそこで暮らす人たちが、これからもそこに末永く暮らし続けていく為には、その地域に根ざして活動する鉄道会社が、地域のお役に立てることは数多くあるといえる。年老いても移動手段として欠かすことができない公共交通の担い手であることは言わずもがな、ここではテーマに沿って「住宅」にフォーカスし、大阪府南部・河内長野市において当社が行政と連携し、推進してきた住み替え事業について紹介する。

2. 河内長野の住宅団地

河内長野市は、南海「難波」駅から高野線・急行で「河内長野」駅まで約 30 分。市内には千代田、河内長野、三日市町、美加の台、千早口、天見の 6 駅がある。当社が開発した住宅団地も、古くは昭和 40 年代の「千代田南海住宅」、「小山田荘園」（いずれも最寄り駅は千代田）、昭和 50 年代後半に「南海美加の台」を開発し、昭和 59 年には美加の台駅が開業した。

今回、当社が河内長野市と連携して既存住宅団地の活性化の為に推進したのは、当社が開発した上記 3 団地だけでなく、その他の市内の住宅団地をも包括している。これらの住宅団地では今現在、そして今後いっそう地域の課題となるであろう少子高齢化そして、住み続けられることなく空家となってしまった住宅の活用について、また空家にならぬよう末永く住み続けてもらうことを重視した取り組みを河内長野市とともに考えてきた。

3. 背景

河内長野市と住宅の活性化策をともに検討するようになったきっかけは、今から遡ること約 7 年前、当社内での「沿線価値向上プロジェクト」において、沿線価値を高めていくためには、暮らしやすさの度合いを深め、暮らす人にとって魅力ある街づくりを行うことを目標に掲げたことが背景にある。特に高野線エリアでは、子どもの頃から当社の開発団地に住み、親になっても住み続けてもらえるような世代交代がなされていくことが重要だとの意見が出た。つまり成人した子を持つ親世代の流出を抑制し、かつ進学や就職で一旦沿線外へと出た若年層を呼び戻すことができるように、親・子・孫へとつながるコミュニ

ティを形成すべく、3世代近居志向のまちづくりがこれからは重要だとの見解に達した。

4. 河内長野市との連携協定

高野線エリアの中でも、河内長野市は、難波まで電車で約30分という交通至便の地にありながら、急速な少子高齢化による人口減少が続いており、ピーク時には123,617人（平成12年2月末）いた人口が、この約12年で14,072人も減少している。（平成27年12月末・109,545人）²

特に市内のニュータウンでは居住者の高齢化に伴って空き家が目立ち始めており、それらの解消と若い層の転入による地域の活性化の一環として、平成23年4月より新婚世帯を対象に「家賃補助制度」と「持家取得補助制度」を市独自のスキームで運用をはじめた。（平成26年4月からは「持家取得補助制度」のみ。）³

また当社も、前述した沿線価値向上プロジェクトによる取り組みの一環として、平成21年、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）に加盟⁴し、住み替え支援事業をグループ会社の南海不動産とともに開始した。この事業はJTIの「マイホーム借上げ制度」⁵を活用し、住み替えを検討しているシニア世代からマイホームを借り上げ、この建物を若年ファミリー層などへ転貸するのを推進するために、河内長野市を含め沿線内各所で説明会を開催していた。

当社と河内長野市は、それまでも観光振興などで担当部署同士の交流があったが、当社においては新たな住宅開発だけでなく既存住宅ストックを活性化させることでの沿線価値向上を、河内長野市においては若年世代の住民誘致という共通した目標ができたことにより、お互いの強みを持ち寄り連携協力していく目的で、平成23年5月、包括連携の基本協定を締結するに至った。この協定によるテーマとしては「定住・転入の促進」だけに限らず、「教育・子育て支援」「観光振興」「まちづくり」といった分野でも共同して様々な取り組みを行っていくこととした。

とりわけ住宅分野では、当社の住み替え支援事業は民間事業でありながらも、市の新婚世帯補助とも親和性がある事業ということで、河内長野市内の公共施設での合同の説明会の開催や、市内に「南花台団地」を有するUR都市機構とも三者合同でイベントを実施するなど、勢力的に活動を実施することができた。しかしその後、当社の住み替え支援事業は、マイホーム借上げ制度の直接的な成果に結びつけることができず活動は後退していくこととなった。

¹ 河内長野市住宅マスタープラン（平成25年3月）より

² 河内長野市ホームページより

³ 詳細については、

<http://www.city.kawachinagano.lg.jp/kakuka/toshizukuri/toshisousei/info/1385015426435.html> を参照。

⁴ 平成26年に当社はJTIから退会。

⁵ 詳細については、<https://www.jt-i.jp/lease/> を参照。

5. 居住者ニーズの把握について

上記の住み替え支援事業がうまく機能しなかった理由の一つに、空家所有者やこれから現居を処分して住み替えしようとする人の意向、つまりなぜ空家のまま所有し続けているのか、現居を売るもしくは貸すにあたっての問題点などを、十分調査したうえでの対応策を講ずることができなかつたことが考えられる。

国土交通省が平成 25 年度にはじめた「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」（以下、モデル事業）では、対象地域とする住宅団地において、住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、住宅所有者の意向把握等）が補助金を活用してできることを知り、これまで住み替え支援事業において協力関係にあった河内長野市で、再度これらの実態把握に基づいた施策展開を図るべく、平成 26 年度のモデル事業に応募をすることとなった。

6. 国土交通省のモデル事業に採択

モデル事業への応募に際しては、グループ会社でリフォーム事業を営む南海不動産が代表企業となり、主に調査業務等を担うパシフィックコンサルタンツ、不動産仲介事業を営む南海リハウス、そして河内長野市との連携調整を担う当社による 4 社（以下、共同グループ）が共同体制を組むこととした。

対象とする住宅団地は、河内長野市内の特定の一団地（例えば当社の開発団地のみ）でなく、河内長野市内にある 15 団地（図 1）を選び、北と南のエリアに分け、北地区は千代田駅周辺の平坦で商業施設も多く、利便性は高いが高齢化がすすみ、建物の老朽化も進行している地域であること、南地区は丘陵地の大規模ニュータウン群中心に駅から遠く、起伏も激しいが、比較的不動産価格は安価で、豊かな自然環境に恵まれている地域というように、団地特性を大きく二分してこれらを対象団地とすることとした⁶。モデル事業に採択された全国の 32 事業のうち広域複数の団地を対象としたのは、当事業のみである。

⁶ 河内長野駅を境に、以北の 5 団地が北地区、以南の 10 団地が南地区と定義。



図1. 対象15団地の位置図

概要

○住宅団地内の既存住宅の円滑な流通、賃貸化等による住宅ストックの有効利用の促進

空家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する

<応募主体>
住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

- ①空家又は空家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等）
【限度額2,000万円】
- ②既存住宅インスペクション【限度額10万円/戸】
- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含み、リフォーム瑕疵保険に加入するリフォーム工事
【補助率：1/3、限度額100万円/戸】
- ④生活利便施設の整備費
【補助率：1/3、限度額500万円/施設】

※ 補助金の合計は5,000万円/地区・年を上限とする

図2. 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の概要

7

共同グループの提案は、(北地区における) 高齢者がより暮らしやすい住まいづくりや、(南地区における) 自然にやさしく子育てに安全・安心なまちづくりを目指すことを目的として平成26年度と27年度の2カ年、次の活動を河内長野市とともに推進していくこととなった。

7. 主な活動内容

図2にあるとおり本モデル事業での補助対象は大きく以下の4点であり、これらを推進すべく活動を行った。

- ① コーディネイト業務（実態調査、モデル事業の告知活動、説明会の開催等）
- ② 住宅診断（インスペクション）
- ③ 売買又は賃貸化される住宅に対するリフォーム工事
- ④ 生活利便施設の整備

本稿においては、対象15団地における居住者ニーズを調査し、それに基づく施策展開を図っていったことに鑑み、「アンケート調査等による分析」と、「住宅診断（インスペクション）の普及促進」という2点に絞って紹介することとしたい。

⁷ 図2（出所）国土交通省ホームページより抜粋 <http://www.mlit.go.jp/common/001069545.pdf>

7-1. アンケート調査等による分析

先ず 15 団地の居住者を対象とした、定住・住み替えに関するアンケート調査は、平成 26 年度（3 団地）、27 年度（12 団地）の 2 回に分けて実施した。1 回目の 3 団地を、北地区の「千代田南町」「荘園町」、南地区の「南花台」を選択した理由は、それぞれの地区の特性が見出せる団地であるとの判断をした為で、27 年度に残り 12 団地を追加調査したが回答には同様の傾向が見られた。よって 1 回目の 3 団地での調査を中心に紹介する。⁸

次に、WEB アンケートであるが、「元河内長野市民」「南海沿線住民」というスクリーニングで各 500 票（計 1,000 票）の調査を行った。

調査項目については、住民アンケートと WEB アンケートで若干設問内容が異なるが、大きく以下の 3 点を聞いた。

- ① 定住意向について
- ② 改修意向について
- ③ 地域の環境について

7-1-1. 定住意向について

「住み続けたい理由」（図 3）としては、河内長野市民は住み続けたい意向が高いが、50 歳代未満、夫婦とその子世帯で住み替えたい意向がある。団地別では、南花台で 24.1%が住み替えの意向を示す。元河内長野市民の約 4 割は、河内長野市に戻りたい意向がある。また三世代居住者でその意向が強い。一方、南河内や泉州在住者は、住み替えの意向は相対的に低い。南海高野線沿線周辺に住んでいる方の河内長野市への住み替えの可能性は低いという傾向が見られる。

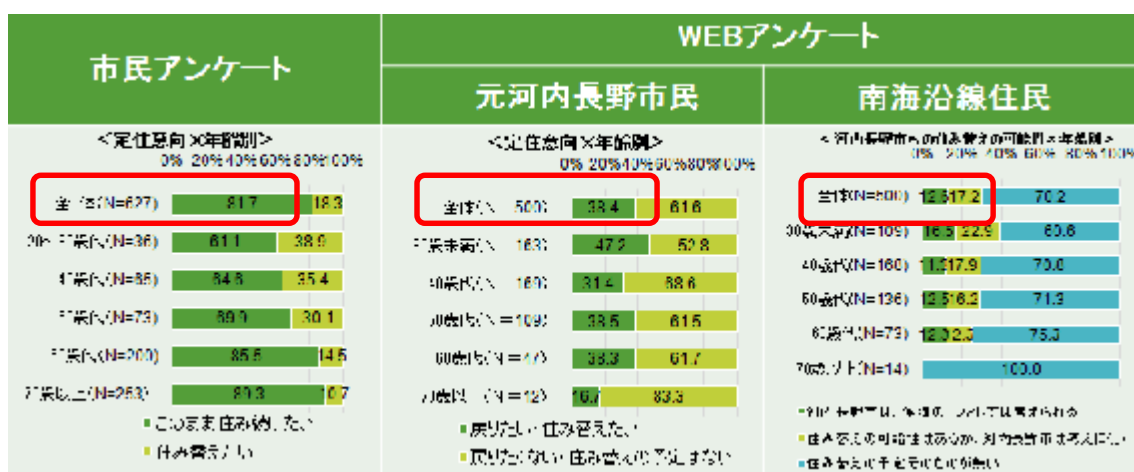


図 3. アンケート調査分析 [住み替え意向]

⁸ 26 年度調査 [配布数 5,067 票 回収数 646 票 回収率 12.7%]

市民アンケートでの「住み替えたい理由」(図 4) では、駅から遠いことや、坂が多く移動が不便、また子育て世帯では住宅が手狭になっていることなどが理由としてあげられている。

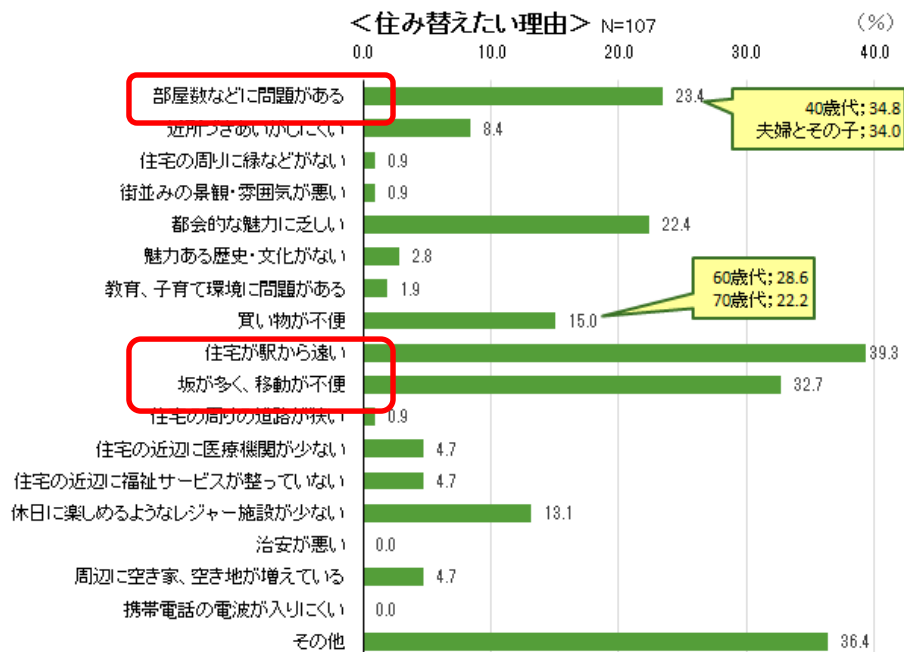


図 4. アンケート調査分析 [住み替えたい理由]

また元河内長野市民に聞いた、「河内長野に戻りたい理由」(図 5) としては、家賃・価格の手頃さや環境の良さが評価されている。



図 5. アンケート調査分析 [戻りたい理由]

市民アンケートで、住み替え意向を示した人に聞いた「住み替えたい場所」(図6)は、市内が約3割、なかでも40歳代以下でその割合が高い。一方、50歳代以上では、大阪市や堺市への住み替えを希望する割合が相対的に高くなっている。また立地では、駅近接地の物件を希望する割合が約半数である。



図6. アンケート調査分析 [住み替えたい場所]

住み替え後の住宅の取り扱い(図7)を聞いたところ、河内長野市民では60歳代以上の方で売却の意向が高い。元河内長野市民の持家の意向では、現在も親族が住んでいる、又は今後その予定となっている割合が最も高いが、50歳代以下の世代で売却の意向が強い。



図7. アンケート調査分析 [住み替え後の住宅の取り扱い]

7-1-2. 改修意向について

市民アンケートで、これまで耐震診断を受けたことがあるかを聞いたところ、「ある」と答えたのが全体で2割にもかかわらず、平成13年以降の築年数の新しい物件で約5割が受けているという回答が得られた。築年数が新しい「南花台」では9割の住宅は耐震性が確保されていた。

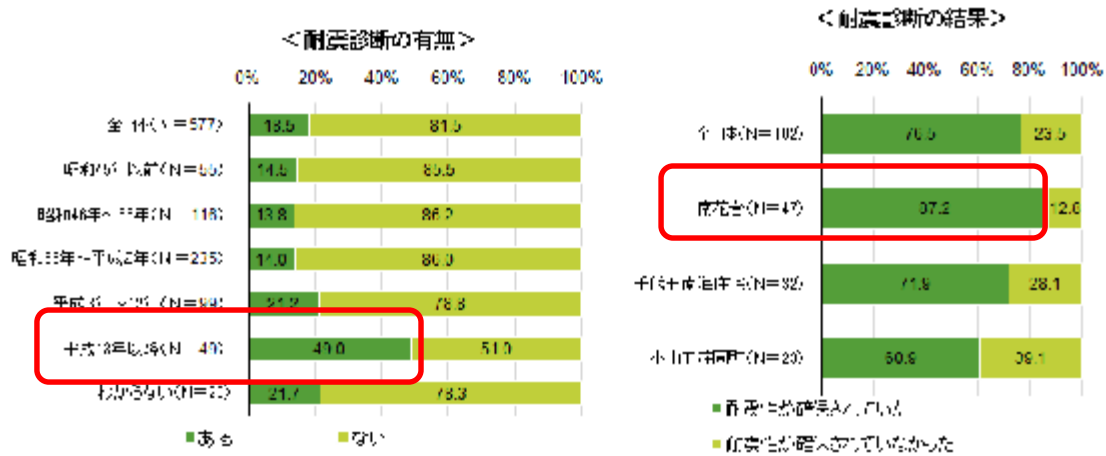


図 8. アンケート調査分析 [耐震診断の有無・結果]

また市民アンケートで、リフォームをこれまでにしたことがあるかの設問 (図 9) に対しては、7 割の物件でリフォームが実施されていることがわかった。リフォームされた物件は、昭和 55 年以前に建てられた木造住宅が多く、外壁、屋根、内装のリフォームが多いことも回答からわかる。

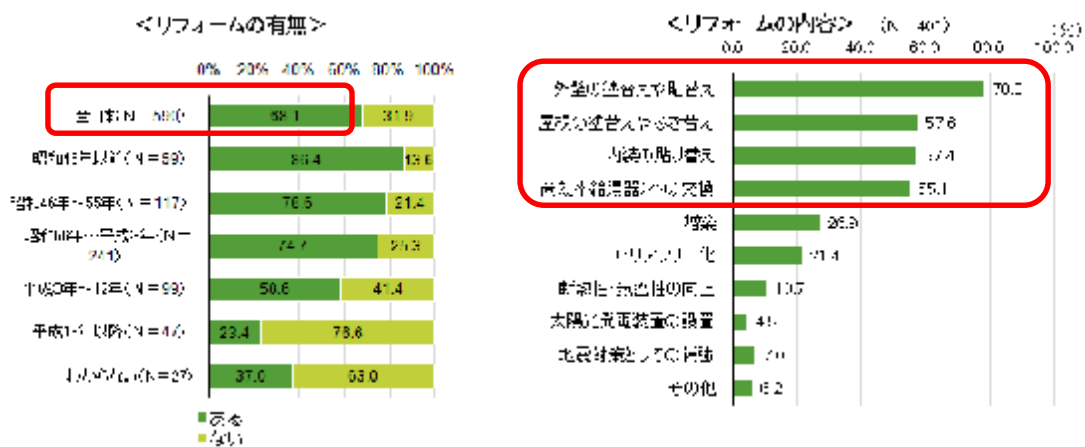


図 9. アンケート調査分析 [リフォームの有無・内容]

当該事業への関心を聞いた設問 (図 10) に対して、河内長野市民は居住年数 10 年～30 年未満の方で関心を示す割合が高い。WEB アンケートでの元河内長野市民は約半数が関心を示していることがわかった。

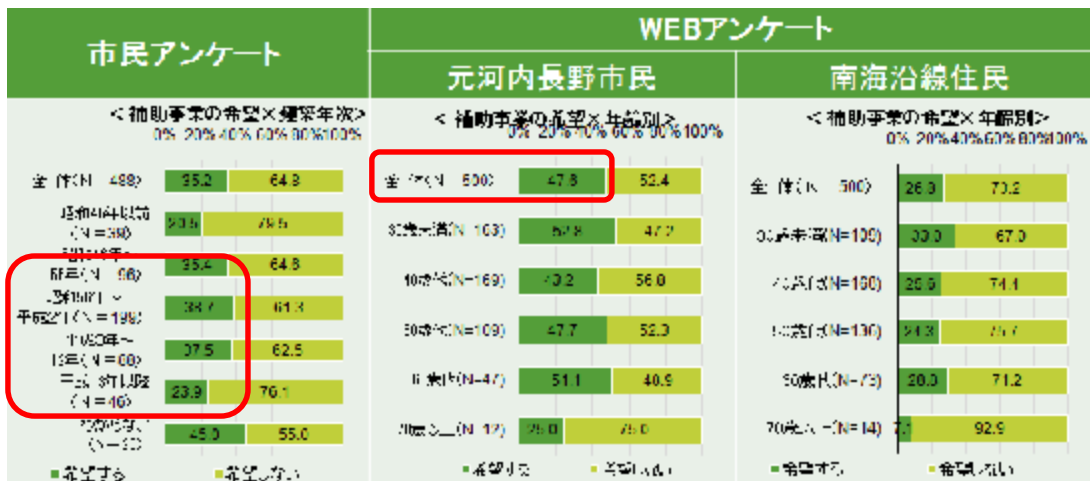


図 10. アンケート調査分析 [当該事業への関心]

希望する内容（図 11）としては、市民アンケートでは、住宅診断、バリアフリー化、耐震工事の順で多くなっている。



図 11. アンケート調査分析 [希望する補助事業の内容]

7-1-3. 地域の環境について

市内で「充実してほしい施設」（図 12）は、全体としてカフェ、レストラン、子育て世代では、子どもを遊ばせられる施設、高齢者層では健康増進施設が生活利便施設として求められる。

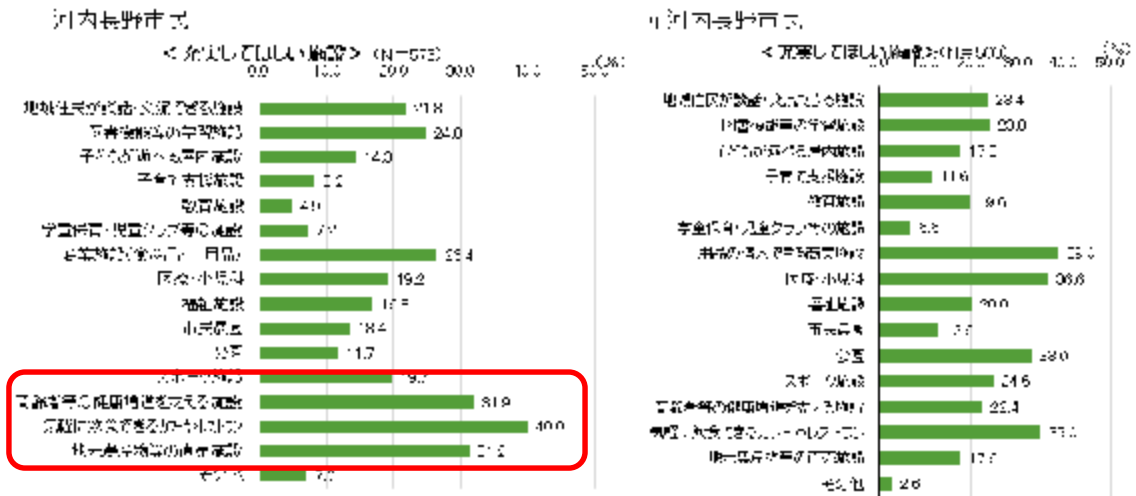


図 12. アンケート調査分析 [充実してほしい施設]

「充実してほしいサービス」(図 13)としては、高齢者を見守るサービス、移動を支援するサービスが求められている。

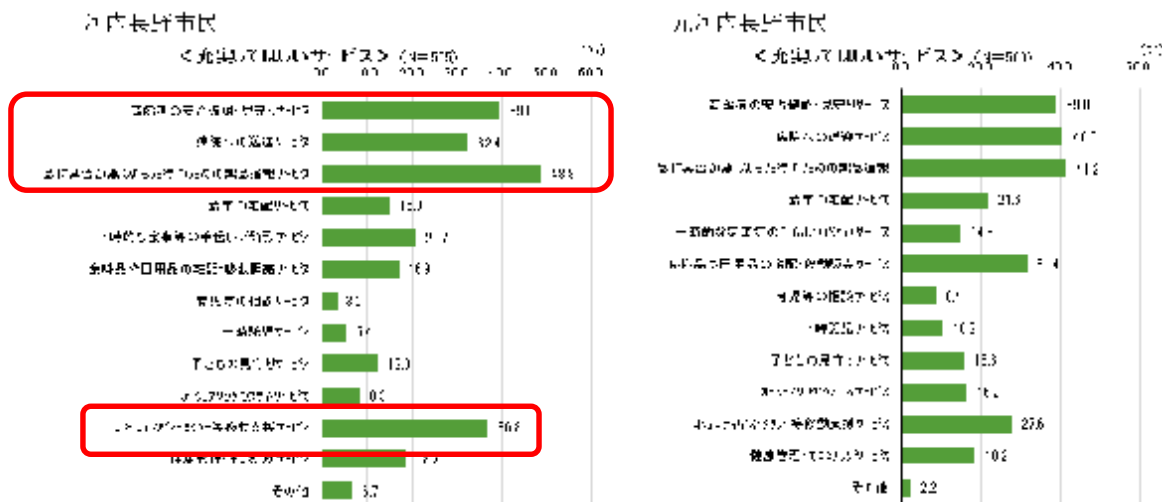


図 13. アンケート調査分析 [充実してほしいサービス]

これらのアンケートによる調査・分析結果から言えることは、市民の約 8 割、特に 60 歳代以上の方たちは、住み慣れたまち(家)に今後も住み続けたいと考えていること、補助事業のメニューの中でも「住宅診断(インスペクション)」への関心をもっとも高いことがわかった。また今は河内長野を離れている元市民においても 4 割程度、特に 30 歳未満の方では 47%が河内長野へ戻りたい意向を示していることから、沿線価値向上プロジェクトで想定した 3 世代近居志向が、河内長野市では強いということが裏付けられたといえる。

8. 施策展開

初年度においては、本モデル事業の周知をはかるため、市内での説明会・個別相談会を河内長野市とも共催というかたちで実施した。補助対象となる住宅は 15 団地内であるが、売る・貸すだけでなく、買う・借りる方、つまり 15 団地以外の方でも住み替えに際し、制度利用できる可能性があるため、市内のみならず南海電車の中吊り広告などを使って広域に告知を行った。



図 14. 南海電車内の中吊り広告

2 年目となる本年度においては、先程のアンケート調査・分析結果に基づいて、対象 15 団地内での住宅診断（インスペクション）促進に注力することとした。モデル事業年度内で、住み替えを伴うリフォーム工事施工までは、検討初期客では時間がなく、それよりも将来のリフォーム受注につながる可能性がある「無料住宅診断」を行い、潜在顧客を獲得することへと方針をシフトしていった。またこれは、住み慣れたまち（家）に末永く住み続けていくために、現在の家の状況を正しく知ることが大事であることを、河内長野市民に訴えかけることにもつながっていった。

9. 住宅診断（インスペクション）について

9-1. 住宅診断とは？

南海不動産が行う住宅診断は、住宅の劣化状況、欠陥の有無を専門家が第三者的な立場から調査し、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」⁹に基づき、住宅の新築・リフォーム工事の瑕疵保険協会である「一般社団法人住宅瑕疵担保責任協会」にて、検査方法などを定めた「既存住宅現況検査」を、インスペクションの標準的な検査基準としている。河内長野市内にはリフォーム店舗があり、住宅診断士が常駐する。

調査内容（図 15）は、一戸建て住宅の場合、外部や床下では、基礎のひび割れや浮き、屋根の劣化、軒裏の雨漏り、バルコニーの劣化、排水管の滞留など。室内では、天井裏の雨漏り、土台の腐朽、壁の傾斜などの各項目を、目視・触診・打診・計測などの方法によ

⁹ 詳細については、<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf> を参照。

り約2時間かけて診断をする。

診断結果については、劣化事象の有無など判定を行った検査結果の概要を、写真などとともに報告書としてお客さまへ提出する。この診断結果は、将来お客さまから改修の相談を受けた際にも「家のカルテ」として大いに役立つものである。

河内長野 住み替え 虎援事業 なら
上限10万円の住宅診断が無料で受けられます。

通常10万円近くかかる診断を南海不動産の住宅診断士が屋根や床下、室内の隅々まで約2時間をかけて丁寧に無料で診断します。

リフォームが伴わない「住宅診断だけ」でも補助金をご利用いただけます。

これで空き家も安心ね
 将来の修繕計画も立てやすいな

補助金が使えるのは、ご覧の**15団地**の住宅です。

■ 木戸1～3丁目	■ 千代田台町	■ 清見台1～5丁目	■ 大矢船北町	■ 北青葉台
■ 千代田南町	■ 荘園町	■ 中片添町	■ 大矢船中町	■ 南青葉台
■ 北貴望ヶ丘	■ 大師町	■ 美加の台1～7丁目	■ 大矢船南町	■ 南ヶ丘
■ 南貴望ヶ丘	■ 日東町	■ 南花台1～8丁目	■ 大矢船西町	

外部・床下の診断例

基礎のひび割れ 基礎の浮き 屋根の劣化
 軒裏の雨漏り バルコニーの劣化 配水管の滞留

室内の診断例

天井裏の雨漏り 土台の腐朽 壁の傾斜

対象地区以外のお住まいでも**耐震診断に上限4万5千円の補助**を受けられます。
河内長野市の「耐震診断補助制度」を利用します。自己負担は診断報酬の1割で済みます。(木造2階建ての場合)

図 15. 住宅診断の概要 (チラシより一部抜粋)

9-2. 住まいの長寿化セミナー等の開催

本モデル事業では、国の補助金を活用して、通常10万円近くかかる費用がほぼ自己負担なし（補助限度額は10万円）で利用できるため、普及促進活動の一環として、平成27年8月には河内長野市内で「住まいの長寿化セミナー」（図16）を開催した。このセミナーには二人の専門家を講師として招き、住まいに潜む健康リスクについての対策や、インスペクションで家の価値を守ることの重要性を約2時間にわたって話していただいた。これ以外にも、河内長野市の耐震診断補助等の説明会に併設するかたちで、対象15団地のうち7団地10の集会所で個別相談会も開催した。

10 千代田南町・清見台・千代田台町・荘園町・美加の台・南花台・貴望ヶ丘の7団地。

第1部

13:30~15:30

先着**100**名様

住まいの長寿化セミナー

人気の講師が最新の事例を通して解説する
「これからの住まいのキホン!」



**あなたの家は大丈夫?
住まいに潜む健康リスク**

講師 **岩前 篤 氏**

近畿大学 建築学部 教授

ご存知ですか? 最近交通事故よりも家の中で亡くなる人の数が多いことを、特に冬場は高齢者の死亡事故が増えています。住まいに潜む問題点と対策を、住まいと健康問題の第一人者がわかりやすくお話しします。



**インスペクションで
家の価値を知り、守る。**

講師 **小野 義和 氏**

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 事務局次長

人と同じく家にも定期的な健康診断(インスペクション)が必要です。国としても中古住宅の流通に力を入れており、住宅価値を測る物差しとして重要視しています。検査の専門家が豊富な事例とともに検査内容等をお話しします。



図 16. 住まいの長寿化セミナー概要 (チラシより一部抜粋)

9-3. 実績および分析

上記の普及促進活動の結果、事業期間内で 27 件の住宅診断を行うことができた。住宅の築年数を見ると、築 20~30 年が 10 件、築 30~40 年が 9 件と約 7 割を占めている。世帯主の年齢では、60 歳代が 10 件 (37%) と最も多かった。将来の住宅活用意向を聞いたところ、「売りたい」が 9 件、「貸したい」が 1 件、「未定」が 17 件ということで、本モデル事業における住み替えの対象となるものではないが、この機会に「家の健康診断」を受けて健康状態を知っておきたいという人がいたことがうかがえる。

10. 河内長野市外へ向けた PR

上記の住宅診断普及促進の活動は、市内の 15 団地を対象に行ったものであるが、WEB アンケートで元河内長野市民の中には河内長野へ戻りたいという意向 (図 3 参照) も見られていることを鑑み、15 団地それぞれの魅力を実際に住んでいる方たちの目線で語ってもらうというコンセプトで居住者へのインタビューを実施し、それらの声を団地紹介とともにウェブサイト (図 17) で発信を行った。¹¹

本サイトでは、場所 (地図) からの検索と、住まい方のニーズからの検索ができるようにし、河内長野への住み替えを検討するに際し、不動産物件情報サイトにはない、まち自体の雰囲気や生の声を知ることができるものを目指した。

また居住者インタビューを通じ、郵送による記述式アンケートでは知ることができない、実際に住んでいる人の意見を聞いたこと、かつ当社と河内長野市が連携して私たちが住んでいるまちの良さを広く伝えようという姿勢を感じ取ってもらえたことも成果の一つといえる。

¹¹ 詳細については、<http://kawachinagano-danchi.com/index.html> を参照。

住宅団地PRサイトの開設

河内長野市の 15 住宅団地にお住まいの方々にインタビューをして住宅団地の住まい方や魅力を紹介するPRサイトを開設！

<http://kawachinagano-danchi.com/index.html>



図 17. 河内長野市 15 団地 PR サイト (イメージ)

11. おわりに

上述してきたように、本モデル事業期間内においては、アンケート調査による住宅団地内居住者の実態把握、そして住み慣れたまち（家）に末永く住み続けてもらうため、住まいの健康状態を正しく知ってもらうため住宅診断（インスペクション）の普及を行ってきた。住み替えによる住宅流通促進という側面では、本モデル事業によるリフォーム工事補助金を利用した方は 1 件、制度利用とは直接関係しないが、インスペクションを実施した案件のうち、売却を検討している方から仲介の依頼を受け、成約につながったものが 1 件と、件数的には住宅流通促進に大きな貢献したとは言いがたい。

しかし本モデル事業での活動を通じ、もっとも重要だと実感と確信をしたことは、住宅診断（インスペクション）の必要性である。「住み続けたいまち、住み続けられるまち」であるには、一日のうちで最も長い時間を過ごす「住まい」が健康であることの重要性について、理解がもっと深まらなければならないと考える。人間ならば健康診断、車ならば車検といったかたちで、現在の健康状態を理解し、適切な処置をすることが当たり前であるように、住まいに関しても、築年経過による劣化や、住まう方自身の加齢によるライフスタイルの変化に伴う快適な暮らし方を正しく知るために、住宅診断は不可欠といえる。今は法的な強制力や診断の義務があるわけではないが、本モデル事業の趣旨が、既存住宅ストックが適切に維持保全されることで、安心・安全な流通促進に寄与することを目指した制度であれば、今後尚のこと国をあげての重要性は増してくるのではないだろうか。

今回対象とした 15 団地は昭和 40 年代、50 年代に開発され、住民の多くは河内長野市外から移り住んできた人たちである。南花台、千代田南町、莊園町の 3 団地では、空家の現地調査も実施したが、世間一般に防犯面などで問題とされる「放置空家」は目視上では多く確認されなかった。つまり、今もなお開発当初から長く「住み続けられている」家（人）が多いことがわかった。縁あって河内長野を生活の拠点として選ばれたこの方たちにとっての家は、子世代、孫世代へ「住み継がれる」家として維持保全されることが、人口減少に悩む河内長野市にとっても、定住人口の維持に貢献するものとなるのではないだろうか。

当社グループにとっての住み替え事業は、市外（沿線外）からの新たな住民を呼び込むことで沿線の活力を取り戻すことが、鉄道輸送人員の増加にもつながる為、取り組んできたものであるが、一方、南海沿線に長く住み続けてもらっている方々に、これからも末長く、子世代、孫世代まで住み続けられる家を、住宅診断から始まり、改修・リフォームの相談をきめ細かく対応していくことが、河内長野市をはじめ沿線地域において貢献の一助となるものと考え、一層注力していかなければならない。

最後に、行政と民間による連携についてだが、当初は鉄道会社としての沿線価値向上施策の一つとしてはじめた住み替え事業であるが、人口流出を食い止め、若年ファミリー層を呼び込みたい思いは、河内長野市だけでなくこの自治体も社会課題としており、公的な対策を講じるところも多い。当社の取り組みも目指すベクトルは行政の目指すところと同じであり、公的役割を民間の力で担える部分があれば、官民が連携して施策をとともに考え、推進していくことは自然の流れといえる。ただし官と民では制約となる部分が異なることもあり、相互のやり方や考え方を十分理解するには、担当者間の密なコミュニケーションが重要である。河内長野市と当社が、住み替え事業だけにかかわらず様々な取り組みを協働して推進¹²してこれた理由には、連携協定の有無だけでなく、各取り組みに関わる個々人が目指す目的を共有できていたことに大きな要因があるように思われる。

以 上

【参考資料】

プレスリリース資料 （平成 23 年 4 月 27 日）

河内長野市と南海電鉄が連携協力の基本協定を締結

http://www.nankai.co.jp/library/company/news/pdf/110427_3.pdf

プレスリリース資料 （平成 26 年 7 月 10 日）

国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択

<http://www.nankai.co.jp/library/company/news/pdf/140710.pdf>

¹² 当社と河内長野市による協働の取り組みは、国土交通省の「[鉄道沿線まちづくりガイドライン](#)」（平成 27 年 12 月）においても事例として取り上げられている。（pp.50-51 参照）

平成23年4月27日

河内長野市
南海電気鉄道株式会社

河内長野市と南海電鉄が一体となって 「住民誘致」に取り組みます

「まちづくり」や「教育・子育て支援」などの分野で協働による取組みを開始

河内長野市(市長：芝田啓治)と南海電鉄(社長：亘 信二)では、このたび「住民誘致」に関して、両者が一体となった取組みに関する連携協力の基本協定を締結いたしますので、お知らせいたします。

河内長野は国内有数の文化財保有市であり、南朝ゆかりの歴史と文化が身近にある街です。大阪都心まで約30分という交通至便の地にありながら、急速な少子高齢化による人口減少が続いており、平成22年の国勢調査結果では大阪府下で減少数が2番目に大きい市として挙げられております。特に市内のニュータウンでは居住者の高齢化に伴って空き家が目立ちはじめ、それらの解消と若い層の転入による地域の活性化の一環として、今春より新婚世帯を対象に「家賃補助制度」と「持家取得補助制度」を市独自のスキームで運用開始いたしました。

一方、南海電鉄では、シニア世代の自宅を最長で終身にわたって借り上げ、子育て層に貸し出し、賃料収入を保証する「住みかえ支援事業」に昨年1月に進出。住環境が整った沿線ニュータウンへの子育て層の転入促進を図ることで「子育てに優しい南海沿線」という沿線価値を創造しています。

そこで、これまでイベント面で関係を構築してきた両者がこのたび新たに「まちづくり」「教育・子育て支援」「定住・転入の促進」「観光振興」という4つの面で協力体制を構築。地元自治体と地域の鉄道会社が相互に持つ資源やノウハウを最大限に活用しながら住民誘致に取り組みます。

両者は今回の提携によって、豊かな自然を有するロケーションや文化、観光資源といった河内長野市の魅力や個性を広め、知名度とイメージの向上によって市外から「訪れてみたい」「住んでみたい」と感じていただける施策を実施します。

あわせて、市民の皆さまにも同市に住んでいることへの「誇り」「一体感」を醸成します。

詳細は別紙のとおりです。



桜が咲き誇る長野公園

別紙

1. 協定の名称

河内長野市と南海電気鉄道株式会社との連携協力に関する基本協定

2. 協定締結日

平成23年5月11日（水）

3. 協定締結の目的

河内長野市と南海電鉄が住民誘致をはじめ多方面にわたる施策を協議および実施し、それぞれの取組みの充実を図るとともに、地域社会の発展に貢献する。

4. 連携事項

(1) まちづくりに関する施策

- ① 駅前の賑わい創造
- ② 便利で魅力ある駅と住みやすいまちづくりの推進

(2) 教育・子育て支援に関する施策

- ① 生涯学習・文化振興の推進
- ② 放課後子ども活動充実の推進
- ③ 駅前での子育て支援サービスの推進

(3) 定住・転入の促進に関する施策

- ① 住みかえ支援の促進
- ② 新婚世帯への家賃補助・持家取得補助の推進

(4) 観光振興に関する施策

- ① 市内観光名所を巡るウォーキングイベントの実施
- ② 奥河内をはじめ市内観光・文化情報の発信

以上



平成26年7月10日

南海不動産株式会社
南海電気鉄道株式会社
南海リハウス株式会社
パシフィックコンサルタンツ株式会社

大阪府下で唯一

国土交通省 平成26年度住宅ストック活用・リフォーム推進事業のうち
「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択されました。

河内長野市の15団地を対象に、

**高齢者が暮らしやすい住まいづくりや、子育て層を対象とした
「自然にやさしく子育てに安全・安心なまちづくり」を目指します！**

南海不動産株式会社（本社：大阪市浪速区、取締役社長：口野 繁）、南海電気鉄道株式会社（本社：大阪市浪速区、取締役社長：亙 信二）、南海リハウス株式会社（本社：大阪狭山市、取締役社長：正木 条）およびパシフィックコンサルタンツ株式会社（大阪本社：大阪市中央区、本社社長：永井 清嗣）では、国土交通省の平成26年度住宅ストック活用・リフォーム推進事業のうち「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に提案申請していました、大阪府河内長野市内の15団地を対象地域とする事業案が、今般、モデル事業として採択されました。

これによって、河内長野市内の対象団地において、高齢者がより暮らしやすい住まいづくりや、再生可能エネルギーの導入や子育て支援を目的としたリフォームの促進による「自然にやさしく子育てに安全・安心なまちづくり」を目指します。

概要は以下のとおりです。

1. 事業取組みの内容

本モデル事業による国からの補助金（交付申請額：上限1億円）を活用し、空き家の発生している住宅団地の実態およびニーズを把握する調査や、情報提供や相談対応などのコーディネート業務を行います。さらに、対象地域にお住まいの方は、住宅診断費用の補助（限度額10万円/戸）、売買または賃貸する住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性またはバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費の補助（補助率：1/3、限度額100万円/戸）を受けることができます。

これにより河内長野市北地区では、南海高野線千代田駅や隣接する商業・サービス施設、近隣の医療機関などを活かし、高齢者がより暮らしやすい住まいづくりを目指します。

その他の住宅団地では、自然環境に恵まれ、教育施設が整っており、低廉な価格で住宅が購入できるという利点を活かし、再生可能エネルギーの導入や子育て支援を目的としたリフォームの促進により、「自然にやさしく子育てに安全・安心なまち」として、子育て層をターゲットとしたモデ

ル住宅地としての流通促進を目指します。

また、あわせて、北地区の駅周辺への親世代の居住、その他住宅団地への子どもの世代の居住を促す「近居」居住に着目した住宅流通促進を進めていきます。

2. 事業主体及び実施体制

(1) 南海不動産株式会社（代表提案者）

- ・住宅リフォームに関する情報提供、相談対応
- ・住宅診断（インスペクション調査）の実施
- ・住宅リフォームの実施
- ・住宅賃貸に関する情報提供、相談対応
- ・生活利便施設の誘致

(2) 南海電気鉄道株式会社

- ・地方公共団体（大阪府、河内長野市）などとの連携および調整

(3) 南海リハウス株式会社

- ・住宅売買に関する情報提供、相談対応
- ・生活利便施設の誘致

(4) パシフィックコンサルタンツ株式会社

- ・住宅の利活用実態調査の実施
- ・生活利便施設の誘致に関する基礎調査等の実施
- ・住民対話によるまちづくりの実施

3. 河内長野市の施策との連携

南海電気鉄道株式会社と河内長野市は、相互に持つ資源やノウハウを活用しながら住民の定住促進に取り組むことなどを目的に、平成23年5月、連携協力の基本協定を締結しております。

本モデル事業で収集した住宅の利活用実態調査の情報を活用し、同市が実施する空き家バンク制度とも連携しながら空き家の流通促進を行ってまいります。また住民との対話によるまちづくりに向けての体制構築にも協働して努めてまいります。

以 上