

阪急茨木市駅西口駅前周辺整備 超高層建築物編（案）

令和2年（2020年）6月

阪急茨木市駅西口再開発事業パートナー

超高層建築物について

(1) 超高層建築物について

茨木市における超高層建築物は、平成22年の市内全域における高度地区の一斉見直しにより、ＪＲ茨木駅及び阪急茨木市駅周辺の限られたエリアで一定条件を満たした場合に立地し得ることとされておりましたが、都市計画マスタープランにおける「多核ネットワーク型都市構造」の実現に向け、駅を中心とした拠点形成の必要性が高まってきたことから、今後の土地利用を見据えた駅を中心とした拠点形成を進める上で、検討される可能性のある超高層建築物※の立地に関して、現行制度において許容される立地や区域をさらに限定するという「制限の強化」と計画に求められる市民が利益を享受できる公共性や建築物の持続可能性といった「確認事項の明確化」により、従来の形態規制だけでなく「質や内容」が求められております。

この計画は、平成30年度に策定された『超高層建築物の立地に関する基本的な方針』（以下：方針）に基づき、超高層建築物の立地に関して求められている公共公益性及び長期的な持続可能性について考え方を示すものです。

※43m以上の建築物

(2) 基本方針１（立地性）：拠点機能を高める必要があるエリアに限定する

拠点性を高める必要があるエリアに限定されており、阪急茨木市駅西口駅前につきましては、地域における特性や課題を踏まえ、機能の誘導等により駅及び駅周辺の拠点性を高め、エリアの特色を活かしたまちづくりを進めていきます。

駅名	都市マス 位置付け	都市計画		交通結節機能		
		用途地域	高度地区	乗降客数	基盤整備	
					駅前広場	バス乗入
JR茨木	都市拠点	商業	第七、八種	約8.8万人	○	○
阪急茨木市	都市拠点	商業	第七、八種	約7万人	○	○
JR総持寺	地域拠点	近隣商業	第七種	約2万人(予測値)	○	○
阪急総持寺	地域拠点	近隣商業	第五種	約2万人	×	×
阪急・モノレール南茨木	地域拠点	近隣商業	第七種	約4万人、約2.5万人	○	○
モノレール彩都西	地域拠点	商業	第七種	約0.5万人	○	○
モノレール阪大病院前	地域拠点	第二種中高層	第四種	約0.5万人	×	○
モノレール豊川	生活拠点	近隣商業	第五種	約0.2万人	○	○
モノレール宇野辺	生活拠点	準工業	第五種	約0.6万人	○	×
モノレール沢良宜	生活拠点	近隣商業	第五種	約0.3万人	○	×

(3) 基本方針2（公共公益性）：エリアを活性化し、都市機能を向上させる計画に限定する

基本方針1に掲げるエリアにおいて、エリアを活性化し、都市機能を向上させる計画に限定するものとし、市民が利益を享受できる公共公益性を有していること及び長期的な持続可能性について検討された計画であることが求められています。

方針において、公共公益性として求められている内容

(3)-1 公共公益性

※市民意見を経て策定される基本計画に基づき

(3)-1-1 公共整備

今後、計画案をお示させていただきます。

①基盤整備

- ・駅前広場、道路、歩行者空間の整備、改善

②交通処理機能

- ・自動車、自転車、歩行者動線の計画的な整備
- ・駐車場、駐輪場の確保

(3)-1-2 都市機能の誘導

①生活利便施設

- ・地域ニーズや立地適正化計画を考慮した商業、医療、福祉、子育て等の機能

②賑わい・交流施設

- ・駅前の魅力づくりに寄与する賑わい、交流、文化等の機能

(3)-1-3 広場機能の充実

①駅前広場や公開空地の活用

- ・イベントの実施や日常的な活用による賑わい、魅力の創出

②魅力ある空間創出

- ・緑のある空間形成等による都市における潤いの空間創出
- ・利用者が過ごしやすい憩いの空間や交流が生まれる空間創出

(3)-1-4 周辺環境への配慮

※4ページ以降で考え方をお示しさせていただきます。

①環境

- ・交通集中、風害等、環境アセスメントやその調査項目のうち必要な環境影響調査を踏まえた対応

②施設の収容状況

- ・小中学校、幼稚園、保育所（待機児童対策）等の状況

③景観

- ・周辺環境に配慮した計画（景観シミュレーションの実施等）
- ・都市魅力の向上に寄与する建築物やオープンスペースデザイン

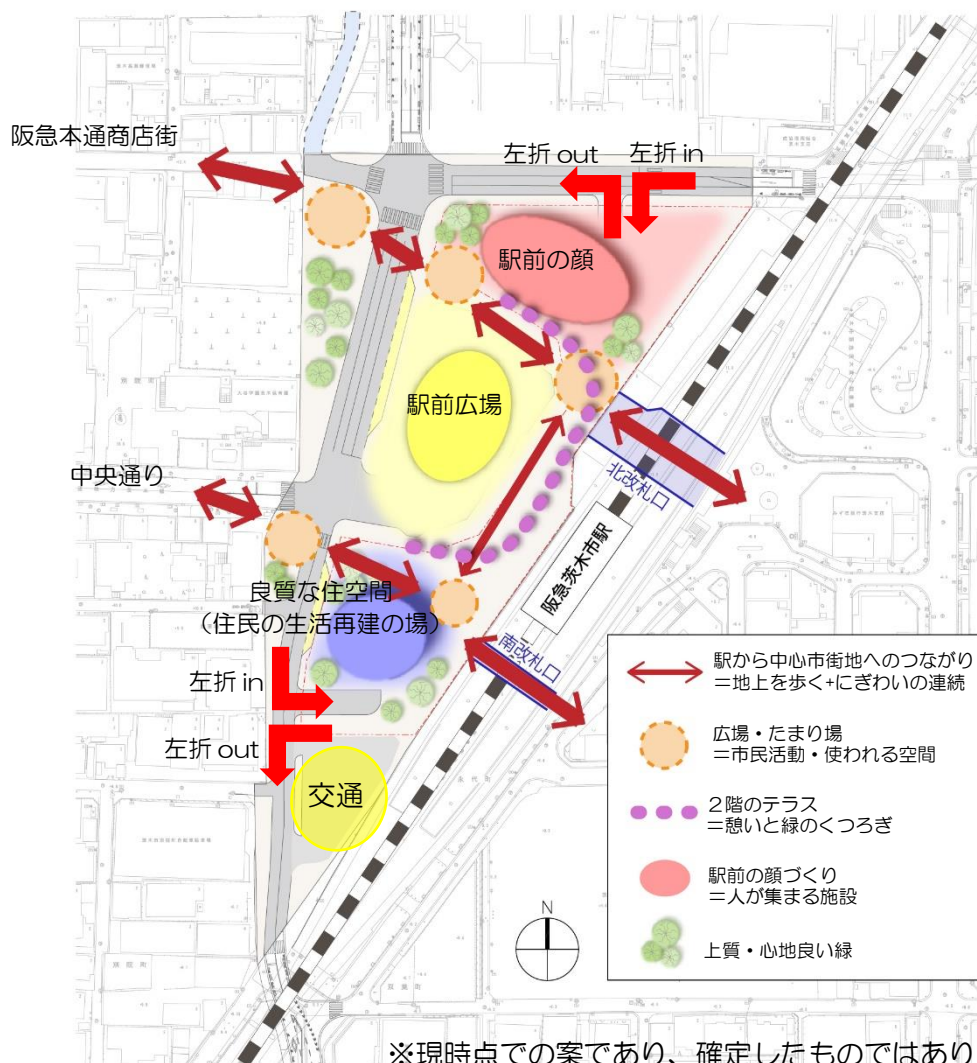
(3)-1-4 周辺環境への配慮

①環境

当事業においては、交通集中、日影の影響、風環境の確認・検証を実施します。

●交通集中の影響

- ・商業用駐車場は商業棟の地下に平面自走式で約 45 台を確保し、ピーク時の出入庫台数は1時間あたり約 100 台と想定しています。このため、交通に与える影響は限定的であります。
- ・住宅用駐車場は住宅棟の中央部分にタワーパーキングを2基設置し、駐車台数は 240 台を確保します。ピーク時の出入庫台数は1時間あたり約 20 台と想定しています。このため、交通に与える影響は限定的であります。
- ・住宅および商業施設への出入庫は、周辺の交通状況を鑑み、所定のルートからの出入庫と左折 in・左折 out とし、周辺交通への負荷を極力少なくします。



●日影への影響

当地区の用途地域は商業地域で、建築基準法の日影規制対象外であります
が、周辺地域への等時間日影（一定の時間以上日影を及ぼす範囲）の影響を
考慮した計画とします。

●風環境

風の影響については、建物形状が固まった段階で風環境解析やシミュレー
ション等を実施して、周辺の住環境への影響を確認し、防風対策が必要とな
る場合は対策を講じます。

②施設の収容状況

●保育施設の状況

本事業地の保育提供区域は中央ブロック（茨木・中条・大池・中津小学校
区）に属します。茨木市次世代育成支援行動計画（第4期：令和2～6年度）
によると、1号認定（3～5歳児が対象で、幼稚園の利用希望がある認定区分）
のみ需要見込みに対して供給が不足しているものの、他ブロックへの通園実
態を考慮すると、市全域では確保できている状況となっています。

●小中学校の状況

本事業地は茨木小学校、東中学校区に属しており、現状では児童・生徒数
の飽和は見られません。

●保育・学校施設の児童・生徒数への影響について

郊外型タワーマンションの特長として、子育てファミリー世帯の割合は比
較的少なく、他地区の事例からみても駅前のタワーマンション1棟で保育施
設や学校の児童・生徒数が飽和することは考えにくいですが、事前対応策と
しまして、マンション入居時期の目途がついた段階で教育委員会等と情報の
共有、また、マンション分譲時に購入者の家族構成を収集し、クラス編成基
準など適合確認のため、教育委員会等と協議をします。（個人情報を除く）

③景観

『茨木市の玄関口として、みどりや歴史を感じる茨木らしいデザインの追求』

建物に隣接する駅前広場等と一体感のある空間設計・デザインを実施します。外構やオープンスペースは、商店街、中央通りへいざなうような環境整備を実施します。

●建築物・工作物のデザイン

周辺地域や建築物と調和した外観デザインとし、外壁の材質は周辺地域と調和を意識し、汚れが目立たず、色あせない材料を使用します。

また、設備・屋外階段は主要道路から目立たないよう工夫し、建築物や工作物と調和したデザインとして緑化や色調を合わせるとともに、外壁及び屋根等の基調となる部分は著しく派手な色彩は使用しません。

●良好に維持管理された景観

良好な景観維持には、公共・公益空間、民間施設を適切に維持管理する必要がある。本事業では、官・民の各々の敷地を一体的に整備する歩行者空間などでは、清掃頻度や修繕など維持管理を同レベルで一体的に行うことで、良好な景観を維持していきます。

●人にやさしい環境（放置自転車・受動喫煙対策）

阪急「茨木市」駅周辺は自転車利用が多く、放置自転車や駅舎を横断して通行する自転車が歩行者と交錯するなど動線に課題があると考え、本事業では十分な駐輪台数を確保し、安全・快適な歩行者空間を形成します。

また、健康増進法の一部改正により、今年度から受動喫煙防止対策が強化されることを受けて、本事業においては、公共・民間施設が協働して、受動喫煙防止への取組み、啓発を率先して行うなど、人にやさしい環境づくりを行います。

●屋外広告物に配慮した景観

まちの玄関口にふさわしく、良好な景観形成に資するため、屋外広告物はできる限り集約させて、素材や形状、色彩が過度に主張しないものとして、建築物やまちなみと調和のとれたデザインとします。また、住宅用途には広告物の掲載を禁止します。

今後、設計段階において近景・中景・遠景の各視点からの景観を検証し、茨木市に相應しい建築物を目指します。

(3)-2 長期的な持続可能性

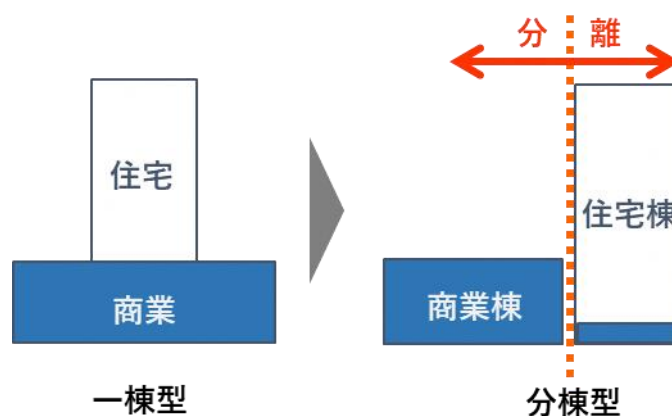
(3)-2-1 施設計画と施設維持（ハード面）

①更新性の高さ

●住宅と商業の基本的な分離

住宅と商業施設では維持管理のサイクルが異なるため、各々の日常管理や将来の大規模修繕等の容易性が求められます。

そこで、本事業では従来の再開発に多く見られた一棟型ではなく、建物の構造・組織・権利関係をできる限り切り離した分棟型（一部を除く）を採用し、スムーズな意思決定によるリニューアルを実現します。

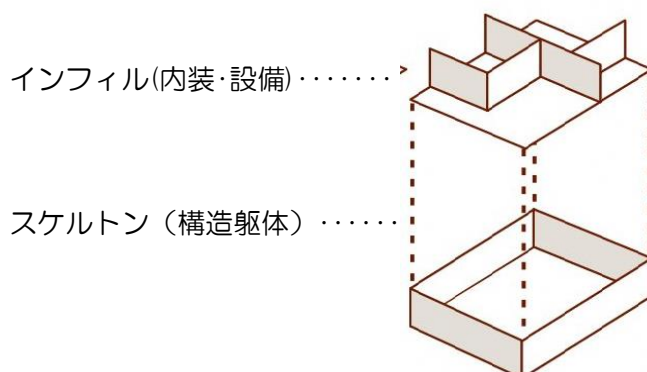


●構造と内装の分離

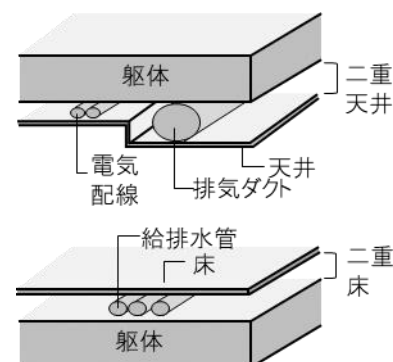
建物は柱・梁・床等の構造躯体（スケルトン）と住戸内の内装・設備等（インフィル）を分離して、更新性と可変性に優れたスケルトン・インフィルを採用します。

また、給水・給湯管、電気配線、排気ダクトなどの設備配管・配線は床コンクリートに打ち込まず、二重床や二重天井に敷設する設計を行い、設備の更新やリフォームが容易な施設建築物とします。

スケルトン・インフィル概念図



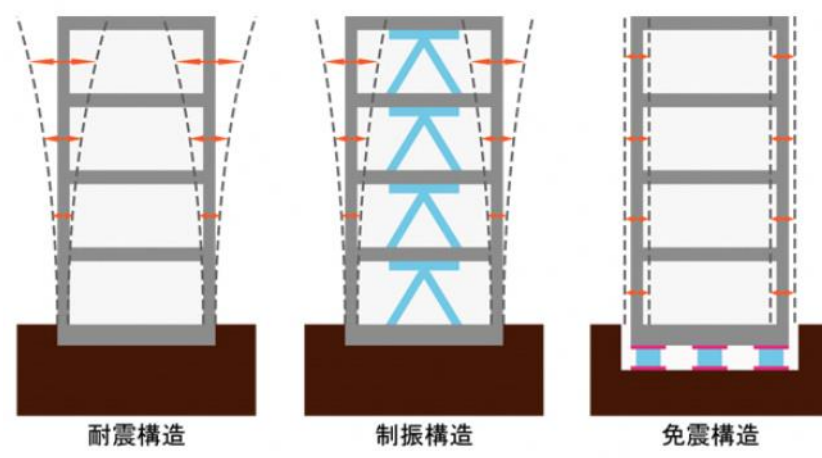
二重床・二重天井概念図



②耐震性

●超高層建築物の構造

高さが 60 メートルを超えるタワーマンションは安全上必要な構造を有したうえで、国土交通大臣の認定を受けることが義務付けられています。超高層建物の構造については、下図のとおり大きく3つの構造が採用されており、いずれも構造性能評価を受けて国土交通大臣の認定を取得します。本事業の構造は、設計を進めながら最適な構造を適用します。



●長周期地震動への対応

平成 28 年（2016 年）6 月、国土交通省が超高層建築物における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめ、南海トラフ沿いで約 100～150 年の間隔で発生しているとされる M8～9 クラスの巨大地震に備えて、関東地域、静岡地域、中京地域及び大阪地域の対象地域内において、性能評価に基づき超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用が強化されています。

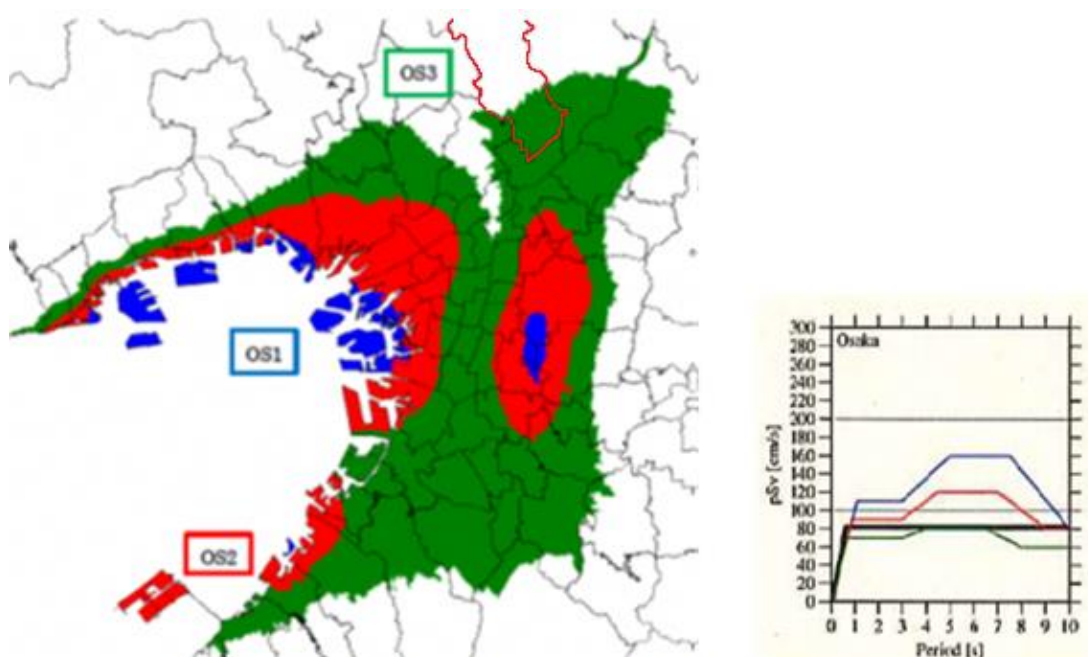
<強化内容>

- ・従来からの検討に加えて、対策地震によって建設地で発生すると想定される長周期地震動による検討を行うこと。
- ・家具の転倒・移動防止対策に対する設計上の措置について説明すること。
- ・免震建築物や鉄骨造の超高層建築物について、長時間の繰り返しの累積変形の影響を考慮して安全性の検証を行うこと。

＜本事業の対応＞

今回の建築物は 60mを超えるため、構造性能評価による審査を経て大臣認定を取得します。

昨今の長周期地震動に対しては、国土交通省による技術的助言「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について」に、対象地域（大阪では OS1,OS2,OS3）に応じ、対応すべき地震動の大きさが示されています。茨木市（永代町）の場合は OS3 エリアに該当し、この地域の地震動に対応できる設計を行います。



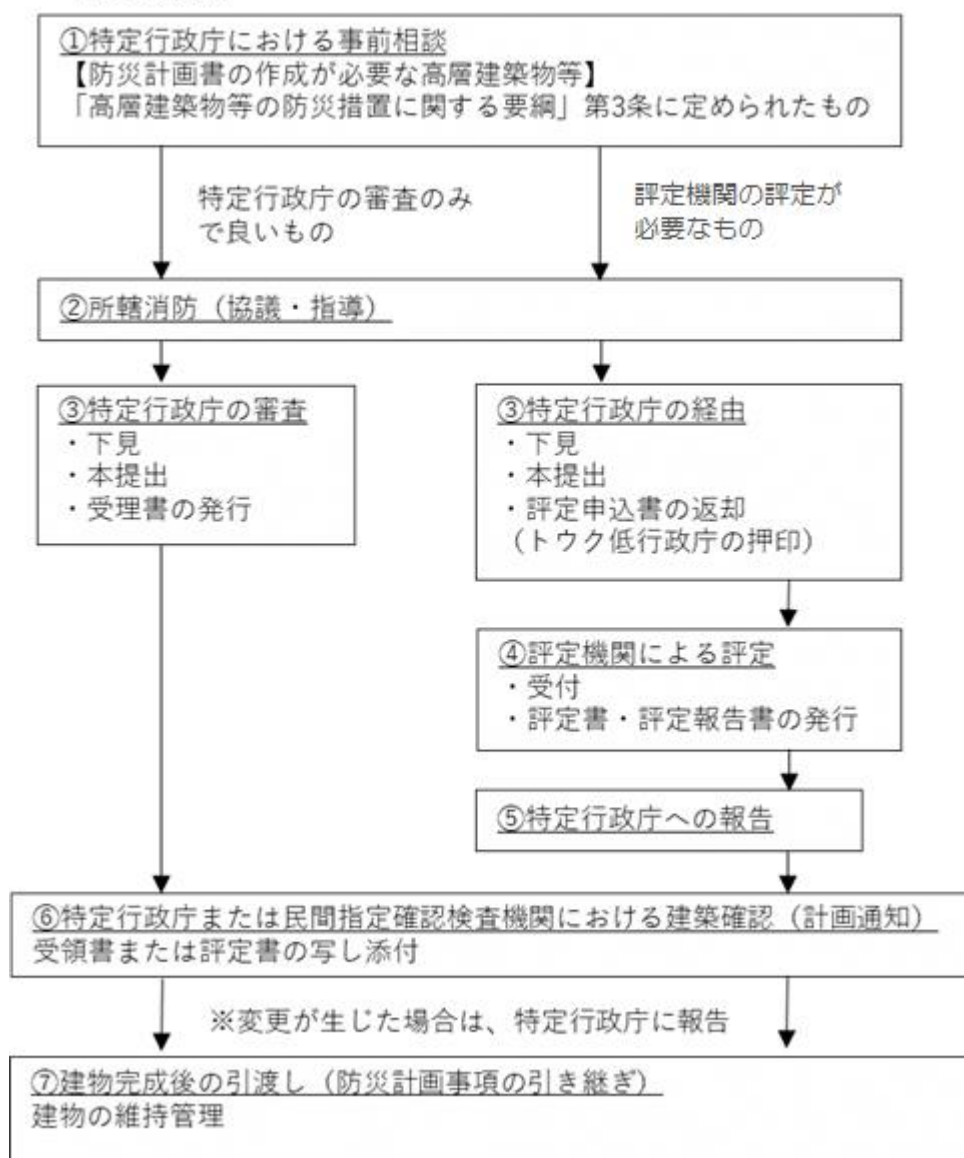
長周期地震動対策対象地域および擬似速度応答スペクトル（大阪地域）

③防災性、災害時の備え

●防災評価の取得

- ・建築物の設計に合わせ、防災計画書を作成し、防災評価を取得します。
- ・防災計画書は事業者側（建築主または設計者）で作成する火災時の対応や連絡体制、避難経路、建物の防災機能・防災設備など、防災に関する全般的な内容をまとめた計画です。
- ・防災計画書を評価機関に提出し、評価委員（大学教授などの有識者）の助言や指導を経て防災評価の受理となり、建築確認には評価書の写しが必要となります。
- ・防災計画書を作成することにより、火災や地震などの災害に対する建築物の安全性の向上と関係者への防災に対する意識の向上を図ります。

=手続きの流れ=



●消防活動に配慮した建物計画

災害時の安全を確保するとともに、消防活動にも配慮した建物計画とするために、施設規模に応じた防災設備・消防活動設備を配置します。

詳細は設計や消防等との協議を進めながら精査します。

＜設置する主な防災設備・消防活動設備＞

スプリンクラー・特別避難階段・非常用エレベーター・ヘリポート、非常用発電機・防災センター・備蓄倉庫等

●浸水対応

当地区は洪水ハザードマップで安威川等が氾濫した場合、0.5～3.0m未満の浸水が想定されるエリアの為、電気機械室を上階に配置するなど対応策を講じます。

●防災センターの設置

住宅棟には、防災センターを設置する。建物内に設置されている消防用設備の作動等の情報を集約し、この情報に基づき、災害時に防災センター要員が速やかに初動対応を行え、かつ、消防隊が指揮決定を迅速、的確に行える総合的な機能を防災センターに備えます。なお、防災センターは管理組合（管理組合より委託を受けた管理会社）が運営します。

●避難誘導体制

災害時には、住宅棟の一部共用部を駅前の一時避難場所として帰宅困難者等に開放し、緊急時の避難拠点と位置づけます。

住宅棟には非常用エレベーターを設置し、停電時でも非常用発電機により一定時間稼働することで、移動手段を確保します。

●防災マニュアルの作成・啓蒙活動

防災の知識や技術の向上を目的に、防災ガイドブック作成する。平時における災害への具体的な備えを促すとともに、災害時のマニュアルに沿って、初期対応、避難、復旧などを速やかに実行できるよう、住民の自助力、共助力の発揮に役立てる。また、隣接する商業施設（ロサヴィアいばらき）と共通の内容も取り入れ、災害時には阪急電鉄やロサヴィアいばらきとの連携を図り、円滑な対応を実施します。

区分所有者の防災意識向上のため、管理組合主催の法定避難訓練や、防災をテーマとしたイベントなど啓蒙活動を実施していきます。

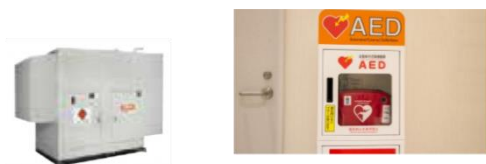
●防災備蓄倉庫の整備

住宅棟には防災備蓄倉庫を設置し、災害時の機能性を確保する。低層階には共用の防災備蓄倉庫を設け、ポータブル非常用発電機、救急セット他、共用で使用するものを準備します。

防災備品（参考写真）

					
マンホールトイレ	ポータブル非常用発電機	救助工具セット	給水ホース	使い捨て型担架	簡易トイレ
					
ポータブル非常用発電機用ポンペ	懐中電灯一体型ラジオ	投光器	シート型ホワイトボード	折り畳み式ポリタンク	救急セット

非常用電源、AED（参考写真）



●エリア防災の考え方

エリア防災を支える中心的拠点として、再開発で整備する交流広場を防災拠点として活用し、補完的役割として、住宅棟共用部の一部も活用します。

また、平時におけるコミュニティ形成と防災活動により、防災力の維持向上に努めます。

●交流広場の活用

災害時には、交流広場を駅前エリアの災害時対応拠点として位置づけ、マンホールトイレの設置等を含む衛生面での支援や、救援車両を伴う救急部隊の活動場所として、警察、消防署、周辺自治会等と連携して活用します。

交流広場（平時）

- ・商店街とのつながりを活かした、広場として市民に開放。
- ・自治会、学校、商店会等と連携した交流イベント、町おこしイベントを開催。
- ・自治会、消防署、警察との連携による、消防訓練などの防災活動を実施。



交流広場（災害時）

- ・市民の一時避難場所として活用。
- ・防災倉庫に設置の防災備品の運用。
- ・茨木市による災害・救急対応の中心拠点として活用。

④長期修繕計画・維持保全計画

●長期修繕計画の考え方

長期修繕計画は、新築当初に各項目の適切な積算により精度の高い計画が求められるとともに、物価変動等の要因を踏まえて定期的（概ね 5 年）に見直し、修繕積立金額の適正化を図る必要があります。

修繕積立金の積立は以下 2 つの方式がありますが、いずれの方式を採用しても、大規模修繕工事の執行には管理組合の意思決定（区分所有者の合意形成）が必要になるため、区分所有者にとって合理性が高い方式が求められます。

【均等積立方式】

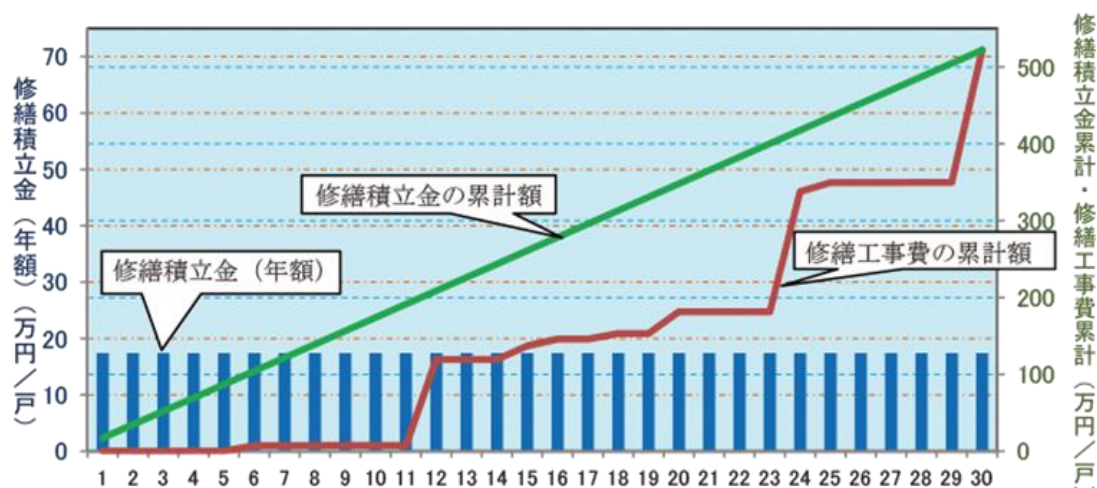
特 長：将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでおらず、安定的な修繕積立金の積立ができる。

留意点：修繕資金需要に関係なく平均額の積立金を徴収する。入居当初から毎月の負担が増大するため、住宅ローンや養育費を必要とする子育てファミリー世帯の負担が大きい。

段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理するリスクが生じる。

同方式であっても、物価変動等の要因による長期修繕計画の見直しで積立金の増額が生じる場合があり、その際は区分所有者の合意形成（総会決議等）を要する。

<均等積立方式の図>

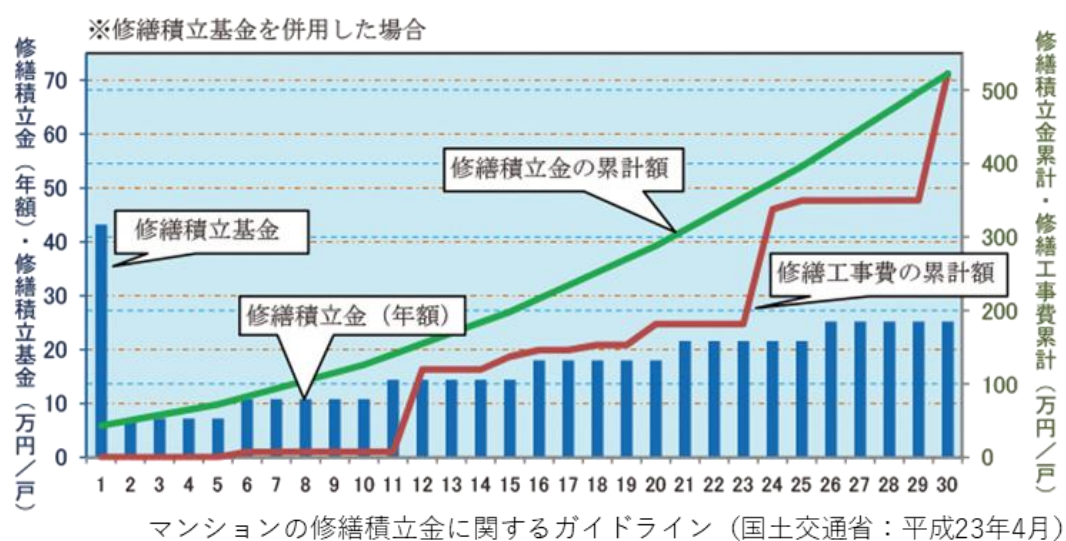


【段階増額積立方式】

特 長：修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式であり、当初の負担額は小さく、多額の資金管理の必要性が均等積立方式と比べて低い。

留意点：将来の負担額を前提としており、計画どおりに増額しようとする際に、区分所有者の合意形成（総会決議等）が都度必要となる。

＜段階増額積立方式の図＞



【本事業の考え方】

長期間に渡る円滑な管理組合運営には、世代の偏りが無い居住者構成が望ましい。そのためには、小世帯（共働き DINKS・高齢者等）から子育て世帯まで幅広い世代の居住促進が必要となるため、特に負担の大きい子育て世帯を意識した段階増額積立方式をベースに、以下の補強策を検討して、段階増額の曲線を緩和して修繕積立金の適正化を図ります。

＜段階増額積立方式の補強策（案）＞

- ・管理費余剰金の修繕積立金会計への振替
- ・新築分譲時の修繕積立基金の増額
- ・外部専門家による長期修繕計画のチェック

●維持保全計画の考え方

管理組合は、会計年度毎に建物の維持管理に必要な費用(支出)と、管理費等の徴収額(収入)を明記した収支予算案(維持保全計画)を策定し、管理組合総会の決議を経て予算が執行されます。

維持管理に必要な支出項目は、建物の共用部分(廊下・階段・植栽・外構等)の日常的な清掃費、エレベーターや駐車場等各設備の保守・点検費、水光熱費、管理委託費、保険料などが挙げられます。

これらの支出は、各区分所有者が共有持分に応じて負担する管理費、利用者が負担する駐車場や駐輪場等の各種使用料など管理組合の収入でまかなう仕組みです。

⑤良質なストック形成

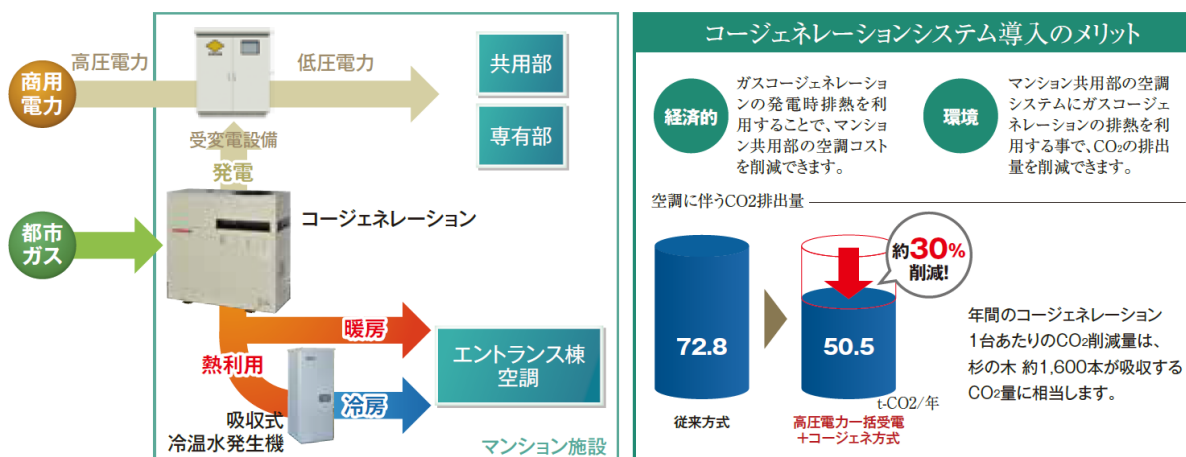
●低炭素まちづくりの実現

低炭素まちづくりの実現には、都市機能の集約化、公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化が重要な要素になります。駅前の再開発に伴い、都市機能集約と公共交通機関の利用促進を図り、以下施策により、建築物の低炭素化を実現します。

【コージェネレーションシステム】

コージェネレーション(熱電併給)は、天然ガス、石油、LP ガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステムである。回収した廃熱は、蒸気や温水として、熱源、冷暖房・給湯などに利用でき、熱と電気を無駄なく利用できれば、燃料が本来持っているエネルギーの約 75~80%と、高い総合エネルギー効率が実現可能となる。そこで、タワーマンションの共用部に、省エネルギー・省CO₂ が図れる、環境にやさしいコージェネレーションシステムの導入を検討します。

(コージェネレーションシステム概念図)



【電気自動車（EV）対応】

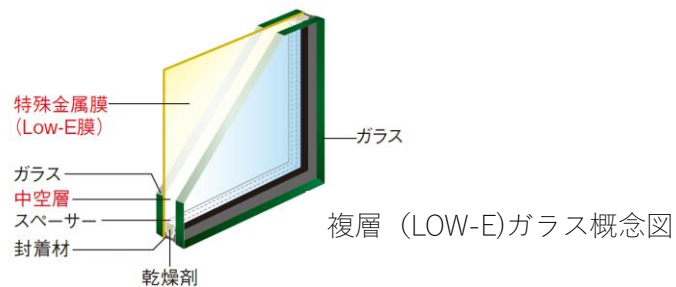
自動車の EV シフトは、CO₂ 排出削減や大気汚染対策として、期待されています。また、EV は、災害時における家庭への給電や、蓄電池としての役割も担い、防災性の向上にも有用です。タワーマンションの駐車場に、EV 用充電設備を設置し、EV シフトを後押しします。

【家庭廃油の再利用】

限られた資源を有効に活用するため、タワーマンションの各家庭での使用済み天ぷら油を回収し、再利用します。

【複層（LOW-E）ガラスの採用】

熱損失の大きいガラス面に対し、複層（LOW-E）ガラスを採用することで、タワーマンションの断熱性と冷暖房効率を高め、省エネを実現します。



●住宅性能評価書の取得

評価は、国土交通大臣に登録を行った、登録住宅性能評価機関（第三者機関）に所属する評価員が行うため、安心です。

設計段階のチェック（設計住宅性能評価）と建設工事・完成段階（建設住宅性能評価）のチェック（一般的に 4 回の検査）があり、求められている性能どおりに設計がなされ、また評価を受けた設計どおりに工事が進められているかどうかチェックを受けるものです。

【主な項目の取得予定等級】

（1）構造の安定（耐震性能など）

耐震等級：対象外 ※免振または制振構造を採用予定

（2）火災時の安全（耐火性能など）

耐火等級：2（開口部）、4（開口部以外）、4（界壁及び界床）

（3）劣化の軽減（構造躯体の耐久性能など）

劣化対策等級：3

(4) 維持管理・更新への配慮（配管のメンテナンス性能など）

維持管理対策等級：2（専用管）

(5) 温熱環境（省エネルギー性能）

断熱等性能等級：4

(6) 空気環境（化学物質の低減）

ホルムアルデヒド発散等級：3

●CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。

省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムで、本事業では A ランク（星4つ）以上の評価取得を目指します。

●バリアフリー化の推進

【住宅専有部】

床段差を解消する「フルフラット設計」を採用し、転倒事故防止や移動のしやすさにも配慮し、子供から高齢者まで快適な生活ができるユニバーサルデザインを目指します。

【住宅共用部】

敷地入口や駐車場から住戸まで、主要なルートにはスロープ・エレベーター及び自動扉によるバリアフリー化を実現します。

●住戸構成について

小世帯（共働き DINKS・高齢者等）から子育て世帯まで幅広い世代の居住促進に対応するため、間取りは 1LDK～4LDK、多くのバリエーションを設けた幅広い面積構成とします。

(3)-2-2 コミュニティ形成（ソフト面）

①管理組合等の管理体制

●管理組合体制（案）

区分所有者全員で全体管理組合を組成し、併せてタワー棟管理組合と店舗棟管理組合を設立し、「店舗」、「住宅」の属性に応じて各管理組合で管理・修繕を意思決定、全体共用部に関する事項は全体管理組合で意思決定する仕組みを導入します。

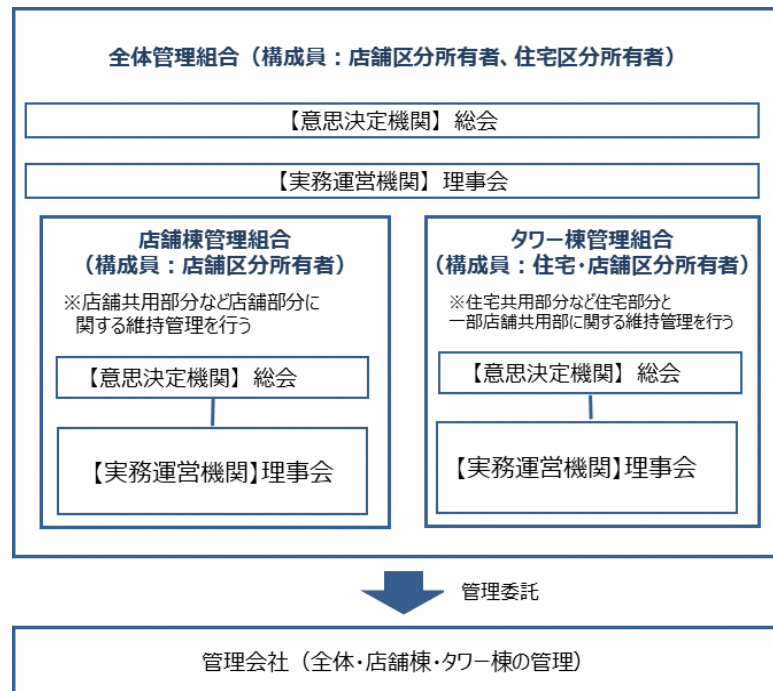
管理組合の運営は、国土交通省が標準モデルとして作成したマンション標準管理規約を基に管理規約を制定し、運用を図ります。

管理・修繕に必要な費用は管理規約制定時に算出し、共用部分の持分（住戸専有面積の割合）に応じて各区分所有者より毎月管理費・修繕積立金を徴収します。

年1回の通常総会時に次年度予算を確定し、必要に応じて管理費・修繕積立金額の見直しを行います。（管理費と修繕積立金は会計を分離して用途を明確化）

管理業務は多岐に渡るため外部の管理会社への業務委託を前提とするが、必要に応じて外部専門家の参画や行政報告等の管理状況の可視化を検討します。

管理組合体制図（案）



●持続可能な商業計画（商業床の共有化）

移り変わりが早い商業環境では、大型テナントに依存する形態は不適合であり、市民の日常ニーズに即したテナント構成とし、時代の流れに合わせて臨機応変な対応が求められます。

そこで、区画された個人店舗が多くを占める従前の形態から、商業施設全体の戦略や業種構成を一元的に管理できる施設構成への転換を図るため、地権者と協議のうえ権利床の共有化を実施します。

但し、既存商業の継続に配慮する必要があるため、継続店舗と新規テナントが共存できる商業ゾーニングとします。

(3)-2-2 コミュニティ形成（ソフト面）

②コミュニティ形成に向けた取組

●エリアマネジメント組織と管理組合（エリアマネジメント部会）との協働

持続的ににぎわいのため、エリアマネジメント組織を中心とした活動に加えて、再開発でできる管理組合の下部組織として（仮称）エリアマネジメント部会を立ち上げ、エリアマネジメント組織と協働して、地域住民との交流のため、定期的なイベントを実施し、にぎわいや交流の創出を図ります。

（音楽フェスイメージ）



（料理教室イメージ）



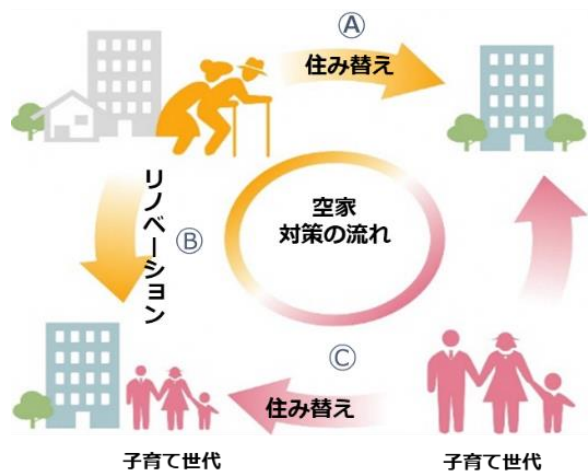
（炊出し訓練イメージ）



③住宅供給に関する考え方、取組

●空き家対策

駅前への住替え需要の増加に伴い、既存ストックの空き家対策が課題となります。そこで、地域の不動産会社と提携した迅速かつ円滑な売買仲介・賃貸管理・郊外住宅のバリューアップを図り有効活用を促進し、住み替え後の空き家対策を講じます。



<概念図の説明>

- ① 築年数の古い戸建や共同住宅に住む高齢世代が新築共同住宅に住み替え
- ② 空いた戸建や共同住宅を新築同様にリノベーション
- ③ 低価格で、子育て世代に販売・賃貸