

事業名称	DIYを活用した空き家流動化促進事業
事業主体名	高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会
連携先	春日井市市政アドバイザー服部敦、春日井市、春日井商工会議所、独立行政法人都市再生機構中部支社、(株)URリンケージ中部支社、高蔵寺ニュータウンセンター開発(株)、独立行政法人住宅金融支援機構東海支店、(株)大垣共立銀行、高蔵寺まちづくり(株)
対象地域	愛知県春日井市高蔵寺ニュータウン
事業の特徴	中古住宅のDIY手法の活用により中古住宅の価値や満足度を高めることで、魅力あるライフスタイルを提案する。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・DIYワークショップ実施により完成したモデルルーム ・モデルルーム紹介パンフレット ・住宅流通促進協議会の取組紹介パンフレット「すまいアップ2018」 ・DIYWSの軌跡を記録した動画(YouTube)
成果の公表先	<ul style="list-style-type: none"> ・モデルルーム：希望者に公開(4月以降、窓口：高蔵寺まちづくり(株)) ・パンフレット、動画：高蔵寺ニュータウンの公式サイトよりダウンロード・視聴可 http://kozoji-nt.com/

1. 事業の背景と目的

(1) 事業の背景

高蔵寺ニュータウン地区は、昭和43年の入居開始から半世紀ほどが経ち、充実したインフラや自然環境に恵まれている一方で、人口減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。

戸建て、分譲エリアでは空き家率は低いが、初期の入居者が一斉に高齢化を迎え、今後空き家が増加する可能性がある。

春日井市では、高蔵寺リ・ニュータウン計画を策定し、小学校の統合で生まれた旧小学校の活用など、まちづくりのリノベーションが始まっている。また、平成29年10月にはニュータウンのエリアマネジメントを担う高蔵寺まちづくり(株)が設立されている。

高蔵寺ニュータウンの特徴の一つとして、区域内に鉄道駅が無いことやマイナスイメージの先行(オールドニュータウン等)により地価の下落が進行している。これに伴い、中古住宅の改修費用の家賃での回収が難しいため、低いコストで実施可能であるDIYの活用が本地区において有効であると仮定し、本事業を実施するに至った。

(2) 事業の目的

高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会は、高蔵寺ニュータウンの空き家及び空き地の流通促進を図り、魅力ある居住環境の創造や地域の発展に寄与することを目的として、平成26年4月に設立された。この協議会は、春日井市市政アドバイザーを全体統括とし、春日井市、春日井商工会議所、独立行政法人都市再生機構中部支社、株式会社URリンケージ中部支社、高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社、独立行政法人住宅金融支援機構東海支店、株式会社大垣共立銀行、高蔵寺まちづくり株式会社で構成され、各会員が役割分担をしながら、官民連携により課題の解決に取り組んでいる。

今後、高蔵寺ニュータウン地区においては、団塊の世代を中心とする戸建て住宅等の空き家化が急増することが懸念されるため、上記協議会員で連携し、中古住宅を速やかに流通させるための環境を整備するとともに、若年世帯に対して訴求できるライフスタイル提案型の施策を実施することで、子育て世代の居住を誘導し、世代間の均衡が取れた住宅地を目指す。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のようにすすめた。

表1 本事業の手順

事業項目	細項目	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
商品自体の魅力向上	DIYプロデューサーによるDIYワークショップ		■	■	■	■	■			
	DIY住宅完成発表会、モデルルーム化して情報発信							■		
	DIYプロデューサーによる講演会								■	
中古住宅流通環境の向上	ホームインスペクション、リフォーム、資金、空き家バンク等に関する相談会				■			■		
空き家実態調査	空き家調査(高蔵寺ニュータウン全体702ha)、所有者への空き家バンク、土地活用等の情報提供			■	■	■	■	■		

(2) 事業の取組詳細

1) D I Y手法による住宅の魅力向上

「専門業者と比較すると割安」「自分自身で改装等を手がけることによる充足感」といったメリットから近年、若年世帯を中心に注目を集めているD I Yについて、若年世帯の共感が得られやすい同年代の講師を招いたワークショップを実施することで、D I Yに対するハードルを下げ、若年世代の居住を誘導し、世代間の均衡が取れた住宅地の形成を目指す。

さらに、制作されたD I Y住宅をモデルルームとして一般公開、併せて、D I Y講演会を実施。「魅力的な中古住宅を探す」のではなく、「自らの手で住宅を魅力あるものに高めていく」といったパラダイムシフトを促し、中古住宅等の価値向上や満足度を高めることで、新たな住宅流通環境の確立を目指す。

①D I Yワークショップ

■実施概要

○作業期間：11/4～12/16までの土・日曜日 13日間

○作業時間：10:00～16:00

○プロデューサー：WAGON WORKS Chiko さん

○参加者：公募市民11名（女性9名、男性2名）＋製作サポーター

○対象：応募対象に制限や条件は設定しなかったが、WS期間を2か月間の土日に設定することで、DIYに対して関心が高い一般市民を主な対象とした。15名程度の応募があり、応募理由などから11名を選考した。全行程参加費無料。WS終了後にアンケートの協力を依頼。

○内容：子育て世帯の居住を意識した施工内容とした（部屋のレイアウトなど）。また、モデルルーム化した際に多様なパターンのDIYをディスプレイするため、壁紙なども3種類使用するなど自身が施工する際に材料選択の参考となるよう配慮した。

○OUR 賃貸：本WSの主催である高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会のメンバーであるUR都市機構中部支社と連携し、実際の空き室の無償貸与を受けた。

○サポート体制：全体統括やデザイン、工程管理、木工指導を行うDIYプロデューサーに加え、サポート職人として漆喰職人1名、壁紙職人2名が参加者の指導に当たった。

■対象住宅：UR藤山台賃貸住宅 363号棟 106室

型式：3K-ア

住宅床面積：43.33㎡

バルコニー面積：4.95㎡

プロデューサー略歴：

DIYにより自宅の改装やオリジナル家具の作成などを手がけ、東京や大阪など全国各地を飛び回るDIYクリエイター。「HEAD研究会×LIMIA リノベコンペティション2017」においてDIYリノベ部門で「グッドリノベ賞」を受賞。著書「let's diy!カフェみたいなお家を作ろう」。

図1 対象住宅平面図



■ワークショップの経緯

市広報等で参加者募集を行った結果、2か月に及ぶ長期のWSに子育て世代の女性を中心に11名が参加。さらに、製作サポーターとして春日井市職員がボランティア参加。

参加者は、木工や漆喰、壁紙など異なる工程を、DIY講師や職人から指導を受け、参加者同士で協力しながらDIYを実施し、13日間かけて完成した。

表2 DIYワークショップの経緯

	開催日	工程	備考
1日目	11/4(土)	①レンガ風の発砲スチロールボードに塗装 ②TV台・子ども用棚・子ども用机の木工	
2日目	11/5(日)	①木工品へのステンシル・エイジング・塗装 ②野地板への塗装 ③木材へのトリマー加工	
3日目	11/11(土)	①漆喰のための養生作業	左官職人による指導
4日目	11/12(日)	②漆喰塗り ③マスキング剥がし	
5日目	11/18(土)	①漆喰塗り(塗り残し分)	
6日目	11/19(日)	②ボード貼り ③壁板貼り ④木工(窓枠・棚・はしごなど) ⑤木工製作品の塗装	
7日目	11/25(土)	①ふすまのシート貼り	壁紙職人による指導
8日目	11/26(日)	②壁紙貼り ③壁塗装	
9日目	12/2(土)	①窓枠などのエイジング・塗装・取付	
10日目	12/3(日)	②飾りの作成 ③フローリング敷き・壁紙貼り	
11日目	12/9(土)	①フロアタイル・クッションフロア貼り	
12日目	12/10(日)	②木工取り付け ③子ども部屋の棚の内装仕上げ	
13日目	12/16(土)	①装飾 ・スワッグ、プラントハンガー製作 ・ステンシル ・飾り文字塗装 ②家具仕上げ	
14日目	12/23(土)	ワークショップの振り返り	春日井市長参加

写真1 ワークショップ参加者



写真2 ワークショップ風景①



写真3 ワークショップ風景②



写真4 ワークショップ風景③



■使用した主な材料

【床材】

- 床材 (フロアタイル) フロアタイル クリックオンプレミアム
木目調 6帖セット/床材 接着不要フローリング材 ×3セット
- 床材 (クッションフローシート) ×9m
- 床材 (人工芝) 人工芝 ロール 1m×5m 芝丈 20mm フレッシュグリーン

【壁材】

- 壁 (漆喰) 練り済み漆喰(しっくい) 塗り壁カリフラワー 4セット
- 壁紙 (レンガ) 貼ってはがせる壁紙 はじめての輸入壁紙初心者セット
(道具とのりのセット) ×2セット
- 壁紙 (グリーンタイル) 3m分
- 壁紙 (ホワイトタイル) サブウェイトイル/406 はじめてセット (10m分)
- 壁紙 (木目調) 3m分
- 壁紙 (本棚) ワイドクラシックブック/710 はじめてセット (6m分)
- 壁紙 (黒板シート) ダークグレー/b06 はじめてセット (6m分)
- 壁紙用両面テープ 壁紙用両面テープ ×2

【塗装材】

- 塗装材 (黒板) イマジンチョークボードペイント 2L CBF20027 (ソーダ・ブルー) ×1
- 塗装材 ワトコオイル (黒、茶、白)

【木材】

杉野地板	10mm×120mm×1820 (mm)
杉板	13mm×90mm×2000mm
杉破風板	25mm×180mm×2000mm
桧角材	15mm×70mm×1820mm
合板 (ラワン)	4mm、2mm
SPF	1×6、1×8、1×10
桧	2×4、1×4

写真5 ワークショップ風景④



②モデルルームの一般公開

■開催概要

名 称	D I Y住宅モデルルーム一般公開
日 時	平成30年1月27日 (土) ~2月4日 (日) 10:00~16:00
場 所	UR藤山台賃貸住宅363号棟106号室 (春日井市藤山台3-1-8)
概 要	DIYによって一般的なUR賃貸住宅が魅力的に生まれ変わった様子を広く公開することで、本件取組の周知やDIYに関する関心の高揚を目指し、DIYが受け入れやすい土壌を形成することで、DIYによる住宅の魅力向上を目指すもの。 公開中は、住宅流通促進協議会の各会員から日ごとに職員を派遣、来場者への説明やアンケートの協力依頼、回収後アンケートの入力作業などを実施した。
周知方法	広報春日井、近隣施設へのチラシ配付、市ホームページ
来訪者数	388名

③D I Y講演会の開催

■開催概要

名 称	～WAGON WORKS Chikoさんプロデュース 2か月間のDIYワークショップの軌跡～ D I Y住宅モデルルームを公開！D I Y講演、ショートムービーも合わせて開催！
日 時	平成30年2月3日 (土) 午後1時30分～午後3時
場 所	東部市民センターホール (春日井市中央台1-1-7)
概 要	DIY全般に関する講演の実施に加え、DIYによって一般的なUR賃貸住宅が魅力的に生まれ変わった様子を映像にまとめ、講師の実体験と合わせてわかりやすく解説することで、すでにDIYに取り組んでいる方はもちろんのこと、これからDIYに取り組もうとする方に対してもDIYの実施を促すもの。 DIY講演会に合わせてDIYクリエイターであるChikoさんからのDIY全般に関する講演やDIY住宅への変化の軌跡を記録したショートムービーの上映、今回のワークショップの振り返りなど、ワークショップ時に撮影した映像を交えながらわかりやすく進行。
プログラム	1) 高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会会長 (服部敦中部大学教授) あいさつ 2) ChikoさんからDIYに関する講演 3) Chikoさん×服部会長対談、ショートムービー上映 4) 服部会長、Chikoさん、WS参加者 (4名)、市職員 (2名) によるDIY対談
周知方法	広報春日井、近隣施設へのチラシ配付、モデルルームにおけるチラシ配付、市ホームページ
参加者	90名

2) 中古住宅流通環境の向上

①リバースモーゲージセミナー

■開催概要

名 称	～ゆとりあるシニアライフを目指して今からできること～ 高蔵寺ニュータウンでリバースモーゲージセミナー
日 時	平成29年10月28日（土）午後1時30分～午後3時30分
場 所	春日井市保健センター3階 大会議室（春日井市中央台1-1-7）
概 要	高齢者が、持ち家を担保にリフォームやサービス付き高齢者住宅の入居一時金などの融資を受け老後の生活をより快適に豊かに暮らす融資制度（リバースモーゲージ）を活用することで、高蔵寺ニュータウンにおける人口流出の防止と、良質住宅ストックの形成、更には住宅の流通を目指すことを目的とした魅力ある居住環境の整備を目指すため、本セミナーを開催した。 このセミナーは、高齢者が、持ち家を担保にリフォームやサービス付き高齢者住宅の入居一時金などの融資を受け老後の生活をより快適に豊かに暮らす融資制度（リバースモーゲージ）を活用することで、高蔵寺ニュータウンにおける人口流出の防止と、良質住宅ストックの形成、更には住宅の流通を目指すものである。
プログラム	1) 高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会あいさつ 2) 老後の住まいとお金で困らないために知っておきたいこと 吉田貴彦氏（ファイナンシャルプランナー・(株)住宅相談センター代表取締役） 3) 60歳からの住宅ローン〔リバースモーゲージ〕 住宅金融支援機構實方靖氏（東海支店地域営業第1グループ長） 協力金融機関：大垣共立銀行、十六銀行、中京銀行 4) 個別相談会
周知方法	広報春日井、春日井商工会議所会報、近隣施設へのチラシ配付、市ホームページ
参加者	31名

②これからの住まいとの付き合い方セミナー

■開催概要

名 称	～中古住宅の売買や賃貸について知りたい方必見～ 「これからの住まいとの付き合い方セミナー」（ホームインスペクションセミナー）
日 時	平成30年1月13日（土）午前10時～午前11時30分
場 所	保健センター3階 大会議室（春日井市中央台1-1-7）
概 要	高蔵寺ニュータウンの空き家の流通促進を図り、魅力ある居住環境の整備を目指すため、「これからの住まいとの付き合い方セミナー」を開催した。 ホームインスペクション（住宅診断）を実施することで、中古住宅や新築分譲住宅の売買において不安に感じている方も、建物の状態を可能な限り正確に把握することができ、情報がより明らかになることで、より良質な住宅の流通が期待できるため、本制度の認知向上を目指すことを目的とする。 このセミナーは、住宅の売買・賃貸や、平成30年4月から始まる宅建業法の改正などについて、「ホームインスペクション（住宅診断）」の専門家が詳しく解説するものである。

	中古住宅や新築分譲住宅の売買をする前にホームインスペクションを実施することで、建物の状態を正確に把握することができ、安心した取引につながるため、積極的な住宅の流通を促進することができる。
講師	日本ホームインスペクターズ協会中部エリア部長 加藤大輔氏（なごや住宅診療所）
周知方法	広報春日井、商工会議所会報、近隣施設へのチラシ配付、市ホームページ
参加者	25名

3) 空き家実態調査

名称	空き家の実態調査
日時	平成29年10月以降
場所	高蔵寺ニュータウン全域
調査対象	戸建て・タウンハウス、分譲マンション
概要	<p>空き家の流動化状況や地域特性などの把握や、空き家所有者に対する空き家活用についての訴求（空き家バンク登録、借主DIYなど）をするため、平成26年に実施した空き家調査の追跡調査として戸建て・タウンハウス、分譲マンションを対象とした空き家調査を実施した。</p> <p>また、空き家の認定に際しては、市で使用する空き家調査票を基に、表札の有無、郵便物、電気・ガスメーター、カーテンなど各種判定項目を目視で確認し、総合的に空き家と判断されるものについて、空き家所有者に対し郵送のアンケート調査を実施、使用の実態などを調査した。</p> <p>現地調査は、高蔵寺まちづくり㈱の職員で実施し、空き家調査票を作成した。</p> <p>現地調査後、アンケート作成・印刷・発送や平成26年の空き家状況との比較、地図へのプロットなど支援業務を外部委託した。</p> <p>【戸建て・タウンハウス】</p> <p>上水道の使用状況のデータをもとに空き家候補を抽出し、現地調査を実施。現地調査において空き家と判定したもの及び居住か空き家かが判断できないものを対象に所有者アンケート調査を実施し、アンケート調査で居住状況が確認できたものを除いて空き家とした。</p> <p>【分譲マンション】</p> <p>対象となる分譲マンションは31件ある。管理組合に対してアンケート調査を実施し、空き家戸数の回答のあった16件についてはアンケートによる空き家戸数とし、回答のなかった15件については、現地調査により、ポストやベランダの状況から空き家戸数を推定した。</p> <p>【空き家（戸建て・タウンハウス）所有者アンケート調査】</p> <p>○調査方法：個別の調査番号を印字した調査票を郵送し、郵送での回答を依頼</p> <p>○調査時期：2017年12月12日調査票の発送、2018年1月10日回答締切</p> <p>○配付回収状況：宛先不明を除く有効配付数320件に対し、回答数158件（回収率49%）</p> <p>空き家ではないと回答されたものを除く129件を集計対象とした。</p>

(3) 成果

1) DIYワークショップ

■ワークショップ参加者アンケート

○参加者の満足度として、全員（100%）が大いに満足していると回答しており、主な意見は以下のとおり。

- ・Chiko さんからの指導を受ける事ができたこと、また DIY が好きな仲間ができたこと。興味があった漆喰や、壁紙をはることに挑戦できたこと。
- ・技術やセンスを実際に見て学ぶことができた上に、DIY 仲間ができたことが期待以上で嬉しかったです。
- ・自分の DIY のスキルアップになった。DIY の技術の幅が広がった。
- ・色々な道具を扱うことができた。職人にも教わることもできた。

○自由な DIY 可能物件の魅力について、全員（100%）が魅力を感じると回答しており、今後 DIY を続けるにあたり必要な支援についての主な意見は以下のとおり。

- ・分からないことを聞くことが出来る場があると嬉しい。
- ・近くに工房のような自由に使える場所があるといいと思う。
- ・工具を使える（借りられる）場所の提供。
- ・今回のような企画があると嬉しい。
- ・DIY 仲間が集う場や職人の指導が受けられる場、作業ができる場の提供
- ・同じ DIY 好きのみんなで作業するのは楽しいです。

○DIY サポート部について、78%が関心あると回答、サポート時間（10:00～16:00）についても 56%が適当と回答。報償費 500 円/h の設定については、45%が安いと回答、33%が適当と回答している（その他は無回答）。DIY サポート部への参加については、78%が、参加意向があると回答（22%は無回答）。

図2 完成したDIY住宅

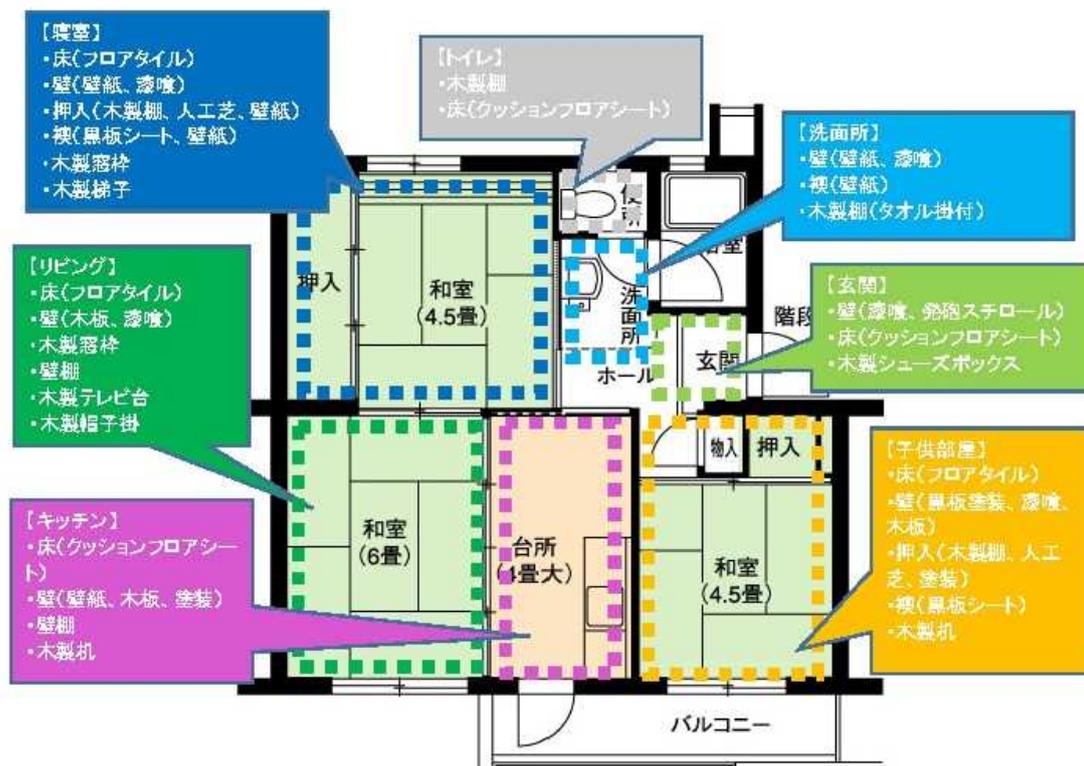


写真5 DIY住宅変化の様子



寝室（北側和室）



リビング（南側和室）



2) D I Yモデルルームの一般公開

図3 D I Yモデルルーム紹介パンフレット

モデルルームの一般公開にあたり、DIYで使用した材料など紹介するパンフレットを作成した。モデルルームは本事業終了後、来年度以降も随時モデルルームとして、UR都市機構及び高蔵寺まちづくり(株)が連携し、希望者に対して公開する予定である。

~DIYモデルルームのご案内

公開期間⇒1月27日(土)～2月4日(日) 公開時間⇒10:00～16:00 場所⇒UR豊山台賃貸住宅303号棟106号室

WAGON WORKS ChikotsuプロデュースのDIY住宅で公費市民の橋本さん11名+aのワークショップで作りました

◆作業期間 11月～12月16日までの土・日曜日13日間

◆作業時間 10:00～16:00

【床】
・床(フロアタイル)
・壁(壁紙、塗壁)
・押入(木製組立、人工芝、壁紙)
・床(黒板シート、壁紙)
・木製階段
・木製椅子

【トイレ】
・水廻り
・水(クッションフロアシート)

【洗面所】
・壁(壁紙、塗壁)
・壁(壁紙、塗壁)
・水廻り(トイレ、洗面台)

【キッチン】
・床(クッションフロアシート)
・壁(壁紙、木製、塗壁)
・壁紙
・木製名

【リビング】
・床(フロアタイル)
・壁(木製、塗壁)
・木製階段
・壁紙
・木製テレビ台
・木製椅子

【和室】
・壁(壁紙、塗壁)
・壁(壁紙、塗壁)
・壁紙
・木製名

【和室】
・壁(壁紙、塗壁)
・壁(壁紙、塗壁)
・壁紙
・木製名

【和室】
・壁(壁紙、塗壁)
・壁(壁紙、塗壁)
・壁紙
・木製名

◆使用した主な材料◆

【床材】
床材(フロアタイル) フロアタイル クリックオンプレミアム
床材(黒板) 黒板セット/床材 接着不要ローリング材 ×3セット
床材(クッションフロアシート) ×9m
床材(人工芝) 人工芝 ロール 1m×5m 芝丈20mm フレッシュグリーン

【壁紙】
壁紙(黒板) 緑り済み薄紙(しゅくい) 壁り壁りフラー 4セット
壁紙(レンガ) 貼ってはがせる壁紙 はじめての輸入壁紙初心者セット (道具とのりのセット) ×2セット
壁紙(グリーンタイル) 3m分
壁紙(ホワイトタイル) サブフレイタイル/406 はじめてセット(10m分)
壁紙(木目調) 3m分
壁紙(木目調) ワイドクラシックブック/710 はじめてセット(6m分)
壁紙(黒板シート) ダークグレー/606 はじめてセット(6m分)
壁紙用両面テープ 壁紙用両面テープ ×2

【塗料】
塗料(黒板) イマジネーションボードペイント2L (バーダーブルー) ×1
塗料(黒板) ワトコオイル(黒、赤、白)
塗料 キンラデコール

【木材】
杉野地板 10×120×1820(mm)
杉板 13×90×2000(mm)
杉野黒板 25×180×2000(mm)
桧角材 15×70×1820(mm)
合板(ラワン) 4、2(mm)
SPF 1×6、1×8、1×10(mm)
松 2×4、1×4(mm)

UR賃貸住宅の取組 豊山台 3-1-8
1号山宮団地 303号棟106号室 →住宅採面積/43.33㎡
型式 3K+α・バルコニー面積/4.99㎡

DIY講演、ショートムービー上映会

◆開催日時 平成30年 **2月3日(土)**
午後1時30分～午後3時
※午後1時受付、開場

◆開催場所 東部市民センター ホール

◆定員 300人(先着順)

◆その他 **申込み不要、午後1時に会場にお越しください。**

■モデルルーム来訪者アンケート（回答：168名/来場者：388名）

○来訪者は40歳代が多く、子育て世代の来訪も多かった。現在の住宅としては持家（戸建）が最も多かったが、UR賃貸からも多くの来訪があった。

○来場者属性等内訳

図4 来訪者の年齢

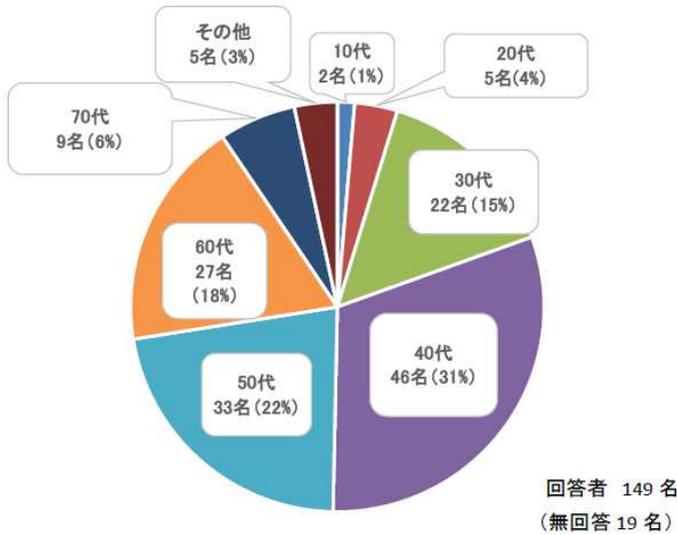


図5 来訪者の現在の住宅

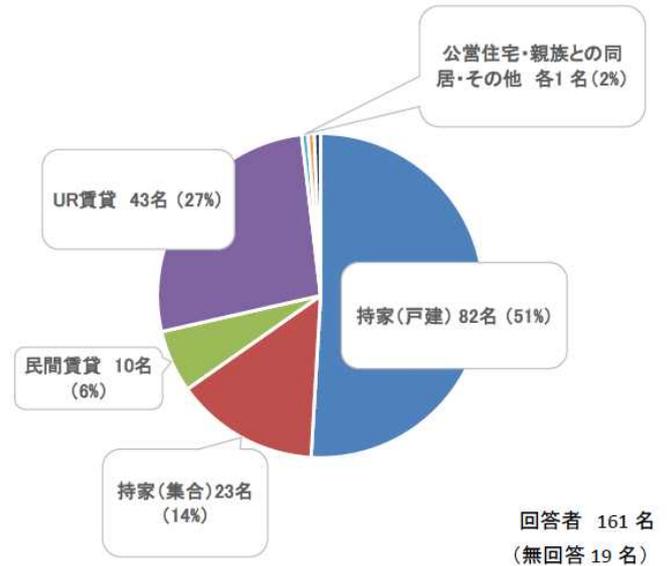


図6 来訪理由

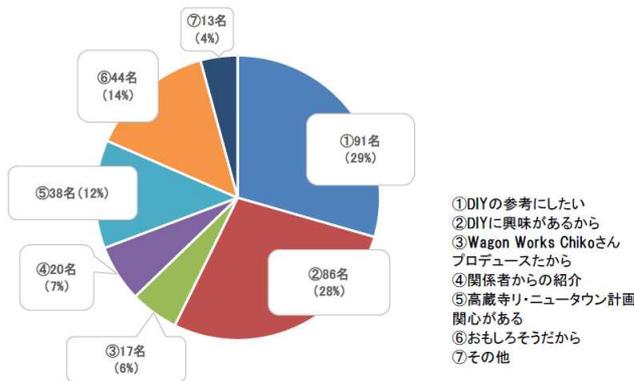
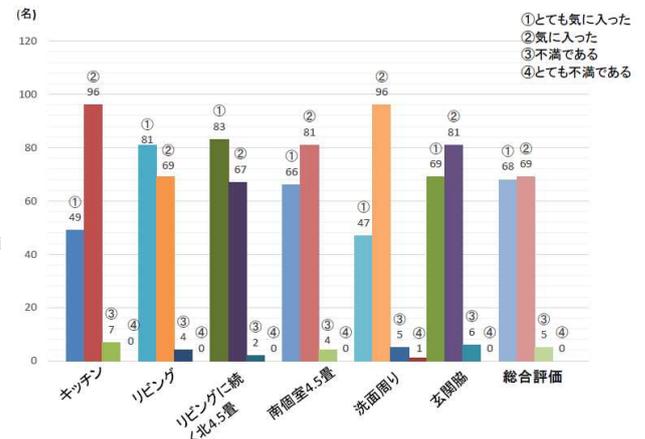


図7 部屋に対する感想



○特に良かった部分

- ・各部屋の壁紙使い（デザイン、黒板等、漆喰）・床の板
- ・南側個室のアクセントの壁の色
- ・押入れ（隠れ家的、遊び心、芝生の床）
- ・洗面やトイレのレトロな陶器雑貨
- ・玄関横のレンガ貼り
- ・いろいろな作り棚（靴入れ、洗面、キッチン）
- ・窓の木枠

○部屋をみた感想として、とても気に入ったが 41%、気に入ったが 40%と好評であった。良かった点として以下の感想があげられた。

- ・中古住宅の可能性が広がる試みで素晴らしい。ぜひ、これだけに終わらず、続けて欲しい。
- ・アイデア、デザイン全体的にとっても工夫があってオシャレに出来ていて感動です。
- ・DIY でこれだけできるのはすごいです。
- ・自分達もがんばれば出来そうところが良かったです。
- ・今までにこういう事を考えた事がなかったので非常に参考になった。
- ・団地だったとは思えない変身ぶりに感動しました。
- ・実際にURがDIYできたら若い家族世帯も増えると思う
- ・Chiko さんのファン。見学に来てよかった。

写真7 モデルルーム一般公開の様子



(写真提供：中日新聞 春日井支局)



3) DIY 講演会の開催

■DIY 講演会参加者アンケート (回答：60名/来場者：388名)

- 参加者は 30 歳代未満 40 歳代、50 歳代、60 歳代が同程度。
- 参加の動機は「DIY に関心がある」63%、「DIY の参考にしたい」48%とDIY に対する関心・興味からの参加が多いが、講師の魅力も 28%と大きい。
- 「DIY を勉強したい」という人が 47%あり、今後、DIY を活用した住宅のリノベーションなどにチャレンジしてみたいとの回答が 50 名 (83%) を占めている。

○ショートムービー

DIY 住宅完成までの軌跡を記録したショートムービーを作成し、DIY 講演会で上映するとともに YouTube で公開した。公開中のショートムービーは以下のとおり。

表3 YouTube で公開中のショートムービー

タイトル	時間	内容
高蔵寺リノベーション BY DIY	5 分 11 秒	対象住戸の現況と完成イメージの紹介 1・2 日目の工程紹介
高蔵寺リノベーション BY DIY Part2	3 分 52 秒	3・4 日目、5・6 日目の工程紹介
高蔵寺リノベーション BY DIY Part3	4 分 47 秒	7・8 日目、9・10 日目の工程紹介
高蔵寺リノベーション BY DIY 総集編	12 分 02 秒	上記に加え、11・12 日目、13 日目の工程紹介 Before、after の紹介 14 日目 (WS の振り返り) の紹介

図8 参加者の年齢

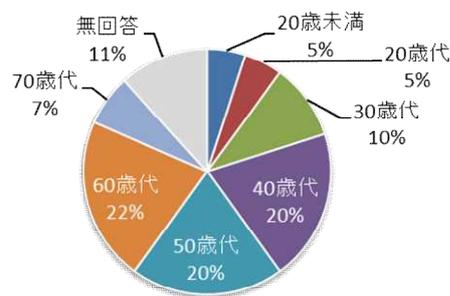


図9 参加の動機

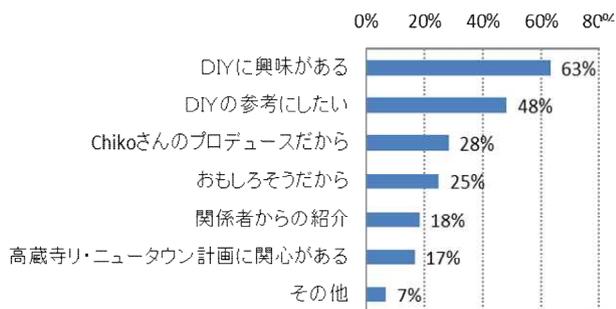


図10 DIYについて

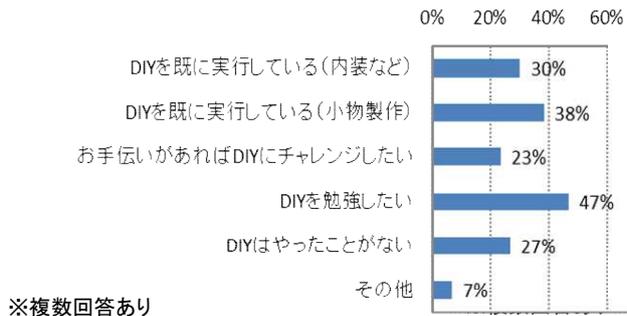


写真7 ショートムービー上映会



写真8 ワークショップ参加者も交えて



4) リバースモーゲージセミナー

■参加者アンケート（回答：12名）

- 参加者の年齢は男女同数、61歳以上が75%、ニュータウン外からの参加が50%
- 将来的に自宅のリフォームを検討している人が45%
- リバースモーゲージ制度を利用してみたいと思う人が50%
- セミナーの満足度については、83%が満足と回答し、以下の感想があげられた。
 - ・リバースモーゲージの内容を知ることができた。
 - ・リバースモーゲージの理解が進んだ。
 - ・リバースモーゲージ住宅ローンの知識を教えて頂けたので今後の生活の参考になった。
 - ・ご近所さんの60歳以上の方々にお知らせしたいと思いました。
 - ・以前より、銀行名は知っていたのだが、地元の銀行であったので安心した。
 - ・多くの新たな知識を得られた。
 - ・リバースモーゲージ型住宅ローンがある事を知り勉強になりました。
 - ・今はまだ必要ではないが、時期がきたら検討したいと思いました。

写真9 セミナーの様子



5) これからの住宅との付き合い方セミナー（ホームインスペクションセミナー）

■参加者アンケート（回答：16名）

- ホームインスペクションを実施してみたい、事業にとりいれてみたいという人が50%
- ホームインスペクションが普及することにより中古住宅の流通が促進されると思う人が88%
- ホームインスペクションを実施した中古住宅や新築分譲住宅に魅力を感じるという人が94%
- セミナーの満足度については、94%が満足と回答し、以下の感想があげられた。
 - ・大変参考になりました
 - ・大変勉強になりました。ありがとうございました。
 - ・説明がわかりやすかった
 - ・ホームインスペクションを検証し、評価していきます。
 - ・住まいの価値＝街の価値というお考えに同感です。今後も地域の活動を通じて、住み良い街にしていきたいと思えます。ありがとうございました。
 - ・現状を考えると、ホームインスペクターについて、必要な専門知識（旧態の水道や擁壁の状態、ブロック？みや屋根の状態等）もっと深く見つめるならば、必要だと思う。
 - ・結論又は方向性を参加されない方にも、ホームページなどで公開してほしい。
 - ・メディアで取り上げる方向をみつけるといいと思う。

写真 10 セミナーの様子



6) 空き家実態調査

【戸建て・タウンハウス】

■調査結果

○上水道の使用状況データによる空き家候補の抽出

- ・上水道の休止中または中止中 569件
- ・2017年の7月または8月の使用水量がゼロまたは1 m³ 423件
- ・合計992件のうち、調査対象外となる共同住宅299件、共用・公共施設135件、除却建物28件、重複5件を除く525件について、所在地をブルーマップ、住宅地図で確認し、駐車場など更地となっているもの71件、所在地が不明のもの10件を除く444件を現地調査対象とした。また、平成26年度調査で空き家としたもので、上記に含まれていない134件についても現地調査対象とした。

○現地調査

- ・春日井市で使用している空き家調査票を用いて、空き家判定調査、管理状況調査を行い、空き

家状況の写真撮影を行った（2017年10月～11月実施）。

- ・現地調査では居住中か空き家か判断できないものも多く、居住が確認できたものを除く345件を空き家所有者アンケート調査の対象とした。

○空き家所有者アンケート調査

- ・345件について、固定資産税データを用いて所有者情報を確認（春日井市が実施）し、不明のもの8件、居住地が海外のもの4件を除く333件に調査票を送付（2017年12月）した。うち13件が宛先不明で戻ってきており、有効配付数は320件となった。
- ・電話での回答も含め、空き家ではないというものが29件（借りる人が見つかったとの回答を含む）、空き家129件、未回答162件であった。

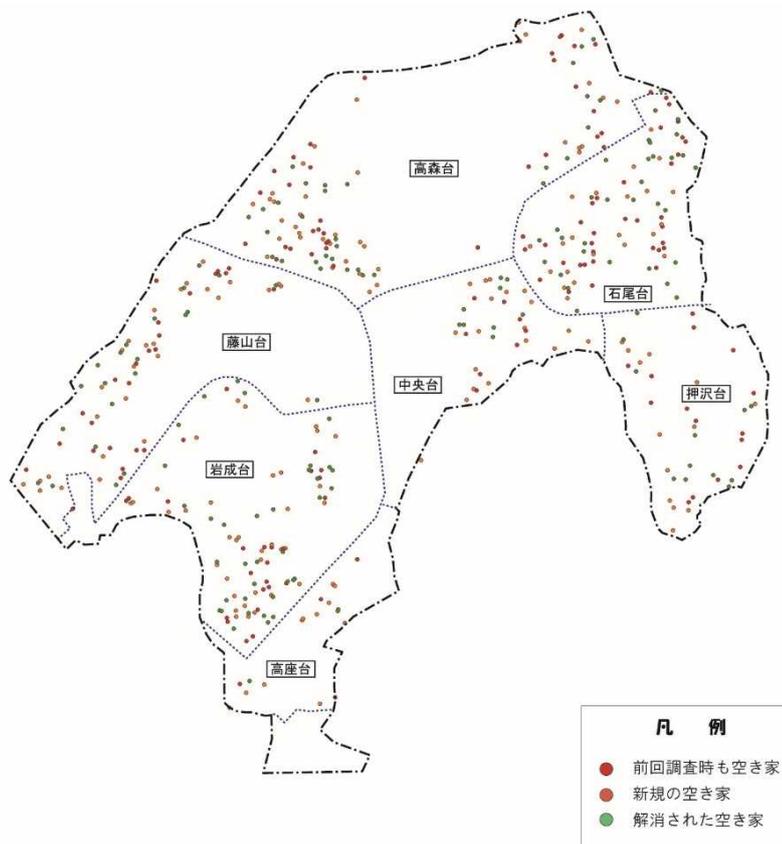
○空き家戸数

- ・アンケートの未回答162件のうち、居住地が空き家調査地と同じものが60件あり、このうちの何件かは空き家ではないと考えられる。そこで、その半数が空き家ではないとし、現地調査結果も加味して、継続空き家、新規空き家に按分した結果が下表である。空き家戸数は2014年度の293戸から2017年度では286戸とほぼ横ばいである。
- ・3年間で空き家のほぼ半分が流動化し、空き家でなくなっているが、ほぼ同数の新規の空き家が発生している状況にある。

表3 空き家戸数

	2017年度空き家			空き家 解消戸数
	継続空き家	新規空き家	合計	
高蔵寺ニュータウン全体	140	146	286	153

図11 空き家動向図（戸建・タウンハウス）-2014年調査との比較



【分譲マンション】

■調査結果

総戸数 2,603 戸に対して空き家戸数は 146 戸、空き家率は 5.6%となった。前回調査より空き家戸数が減少しており、中古住宅の流通が進んでいる。空き家のない分譲マンションが多いが、特定のところに空き家が集中しており、空き家率が 17%に達するところがある。

■調査結果

○**空き家の平均的な姿**としては、昭和 45～55 年にかけて建築された戸建住宅で、敷地面積は 300 m²程度、延床面積は 120 m²程度といったところである。

○**住宅の利用方法**は、自己用の物置等に利用されている者もあるが、「特に利用していない」が多く、2014 年調査と比較してこの割合が増加（30%→43%）している。

○**居住用として使われなくなった理由**としては、転居や老人ホーム等への入所が多く、2016 年調査を比べ、老人ホーム等への入居が急増している。一方、「相続により取得したが入居していない」は減少しており、相続した住宅の流動化が進んだとみることができる。

図 12 住宅の利用方法

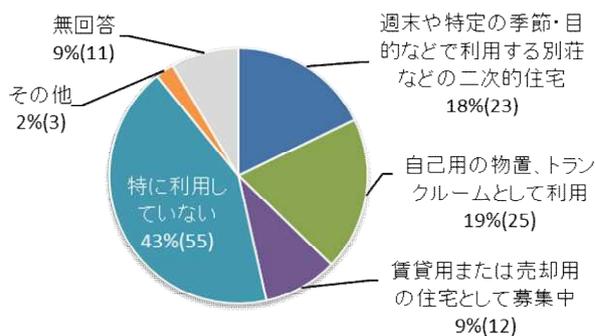
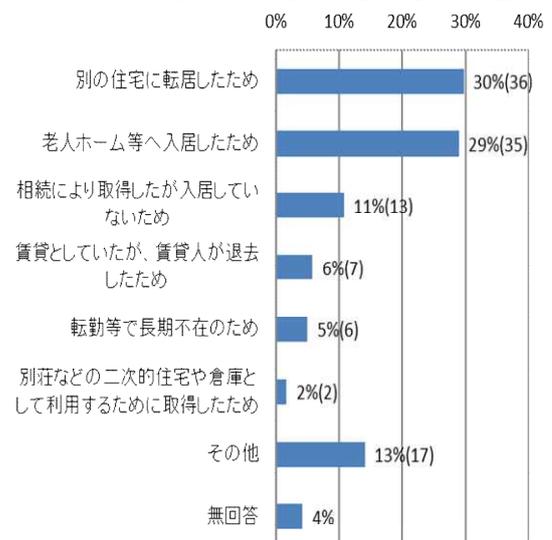


図 13 居住用として使われなくなった理由



○**住宅の状況**については、いつでも住めるというものが 37%、多少の修繕で住めるというものが 38%であり、大幅なリフォームを必要とするものは少ない。

○**維持管理の方法**としては、81%が「自ら又は家族が見廻り点検している」としている。また、その頻度は、約半数が月に 1 回以上の頻度で行っており、頻度としては適正な管理が行われてものが多いといえる。

図 14 維持管理の方法

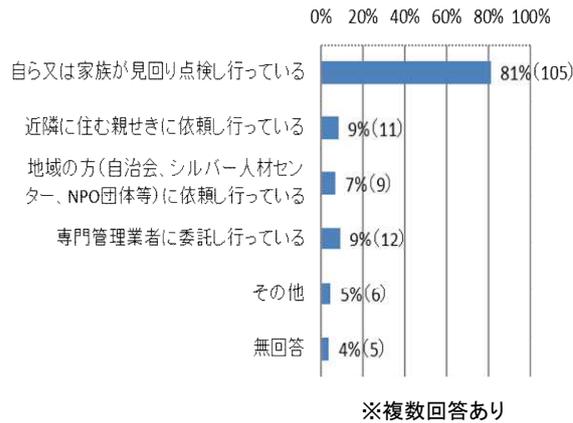
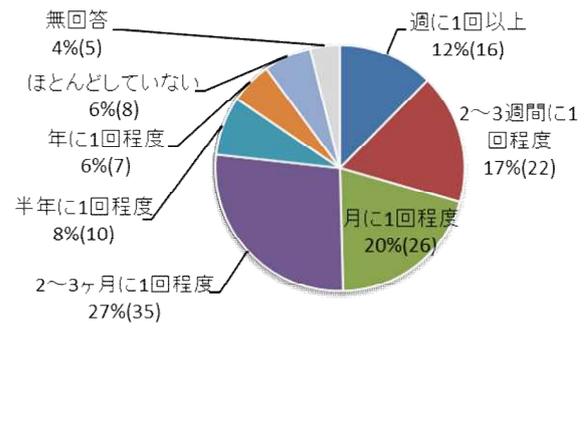


図 15 維持管理の頻度



○維持管理に関して困っていることについて、「特に困っていることはない」が28%と平成26年の36%から減少しており、困っている所有者が増加したといえる。

図 16 住宅の状況

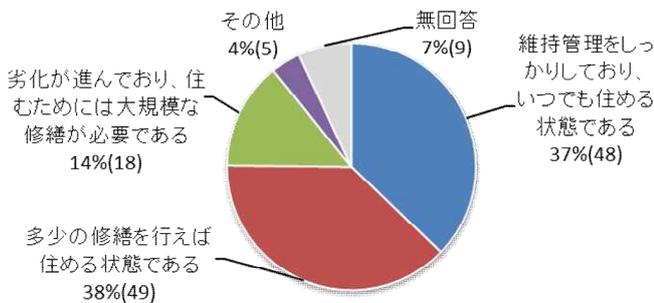
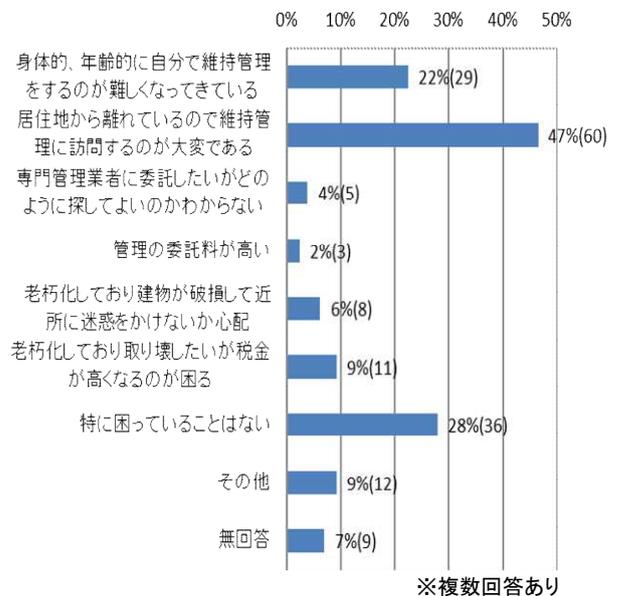


図 17 維持管理について困っていること



○今後の賃貸・売却意向については、売却を考えている方が多い。現在、賃貸または売却意向を有するものは47%※、将来的に可能性があるものは40%※あり、今後、市場に流通する空き家が増加していくことが想定される。※賃貸意向と売却意向のクロス集計結果

図 18 賃貸意向

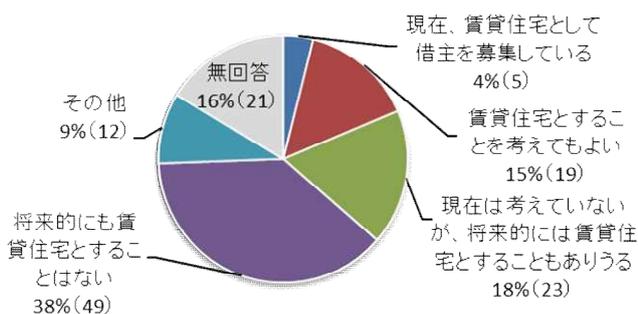
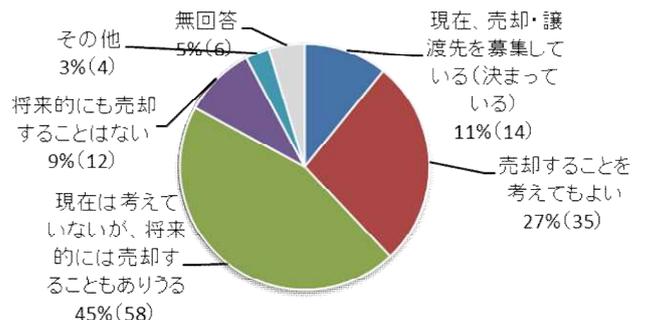


図 19 売却意向



○借主DIYについては36%、空き家バンクには35%が関心を示しており、潜在的なニーズの存在が想定される。

図20 借主DIYについて

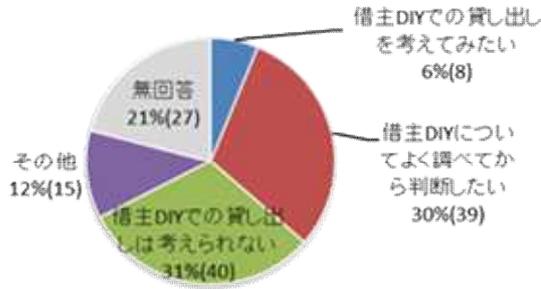
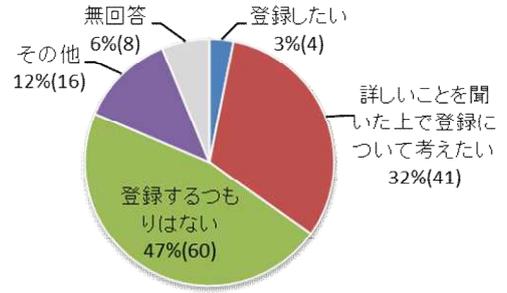


図21 空き家バンクについて



8) すまいアップ2018

本事業での取り組みを中心に高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会の取り組みを紹介するリーフレットを作成した。



高蔵寺ニュータウンの魅力発信

ホームページによる地域情報発信

高蔵寺ニュータウンの魅力や情報を発信しています。ニュータウンの歴史や現在のコミュニティ活動などを紹介するとともに様々なイベント情報なども発信しています。



高蔵寺ニュータウン公式サイト
http://kozoj-nt.com/

地域情報誌「まちなび」

2011年3月に初版が発行された地域情報誌の改定版を2016年1月に発行しました。ニュータウンやニュータウンで暮らす人々を紹介することにより、まちがもっと元気なことを願っています。



高蔵寺ニュータウン空き家バンク

高蔵寺ニュータウンの中古住宅の流通をさらに促進することを目的とし、消費者(住みたい人)と空き家所有者(売りたい人)をつなぐサイトを立ち上げました。不動産仲介やリノベーション工事などは春日井商工会議所の会員企業を紹介できますので、安心、簡単です。

■特長

- ①春日井商工会議所や春日井市等が立ち上げたサイトなので、とても安心。
- ②当該サイト内、不動産仲介、リノベーション設計、リノベーション工事において春日井商工会議所の会員企業を紹介、建築士、工務店を探す機能が着ける。
- ③空き家物件購入からリノベーション工事まで、サイト内で完結。



空き家バンクホームページ
http://k-akiyabank.com/

空き家の動向(戸建て・タウンハウス、分譲マンション)

2014年に実施した空き家調査以降の空き家の動向を把握するため、追跡調査を実施しました。

■戸建て・タウンハウス

○調査方法

上水道の使用状況のデータをもとに空き家候補を抽出し、現地調査を実施。現地調査において空き家と判定したものと及び居住が空き家と判断できないものを対象に所有者アンケート調査を実施し、アンケート調査で居住状況が確認できたものを除いて空き家とした。

○調査結果(空き家戸数)

- ・2014年調査:293戸→2017年調査:286戸(内訳:継続140戸、新規146戸)
- ・空き家でなくなったものは153戸

・3年間で空き家のほぼ半数が解消(新規居住、新築、更地化、駐車場)しており、空き家の流動化が進んでいる。しかし、一方でほぼ同数の空き家が新たに発生しており、空き家の総数としては大きな変化はない。

■分譲マンション

○調査方法

・高蔵寺ニュータウンには31件2,603戸の分譲マンションがある。管理組合に対するアンケートにより把握できたものはその戸数とし、その他は現地調査等により空き家戸数を把握した。

○調査結果(空き家戸数)

- ・2014年調査:177戸(空き家率6.8%)→2017年調査:146戸(空き家率5.6%)

・空き家戸数は減少しており、中古住宅の流通が進んでいる。空き家のない分譲マンションが多いが、特定のところに空き家が集中しており、空き家率が18%に達するところがある。

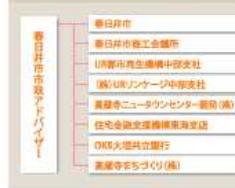


3

協議会のご紹介

高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会は、高蔵寺ニュータウンの空き家及び空き地の流通促進を図り、魅力ある居住環境の創出を図るとともに、地域の発展に寄与することを目的として、2014年4月25日に結成されました。2017年度には、住宅金融支援機構東海支店、OKK大塚共立銀行、高蔵寺まちづくり(株)が新たに加入し、現在は8団体で構成されています。

高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会構成図



「ニュータウンで空き家対策事業がス...

これまでの主な活動実績

■2014-2015年度 国土交通省 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の実施

■実施概要

- 居住者アンケート調査
- 町内会長・自治会長アンケート調査
- 管理組合アンケート調査
- 空き家・空き地の実地調査
- 空き家・空き地所有者アンケート調査
- 生活利便施設事業者ヒアリング

■担い手育成・情報啓発

- シンポジウムの開催
「ニュータウン・リノベーション in 高蔵寺」
- 空き家リノベーションアイデアコンペ
- 地域情報誌「まちなび」改訂
- ホームページによる情報発信

■流通支援システムの検討

- 空き家バンクの検討

■モデル事業の実施

- 空き家の住宅診断及びリフォーム補助

■戸建て・分譲エリアの再生にむけた事業

- まちづくり貢献する空き家・空き地の活用



■2016年度 空き家流動化に資する事業の実施(セミナー、調査)

■2017年度 国土交通省 先駆的空き家対策モデル事業の実施

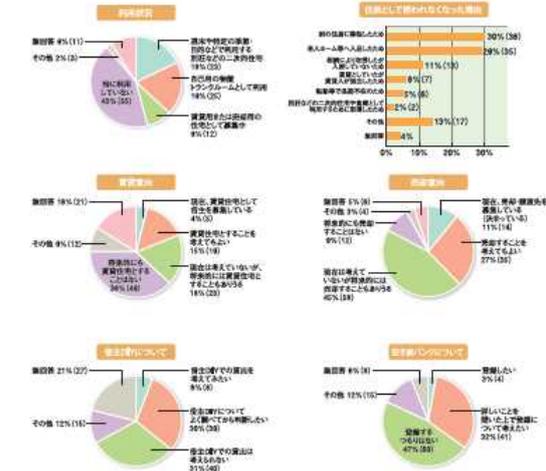
発行 高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会

2018年2月発行

お問い合わせ先:春日井市まちづくり推進部 ニュータウン創生課
〒486-8686 春日井市島松町5丁目44番地 TEL:0568-85-6048 FAX:0568-85-0991
E-mail:nt-rose@city.kasugai.lg.jp

空き家所有者アンケート調査

調査時期:2017年12月-2018年1月
アンケート回答率:49%(有効回答数320件、回答数158件)
集計数:129件(空き家ではないという29件を除く)



■調査結果のポイント

- ①住宅の利用方法は、自己用の用途等に利用されている者もあるが、「特に利用していない」が多く、2014年調査と比較してこの割合が増加(30%→43%)している。
- ②居住用として使われなくなった理由としては、転居や老人ホーム等への入居が多くなり、2016年調査と比べ、老人ホーム等への入居が急増している。一方、「相続により取得したが入居していないため」は減少しており、相続した住宅の流動化が進んだとみることができる。
- ③今後の賃貸・売却意向については、売却を考えている方が多い。今後、市場に流通する空き家が増加していくことが想定される。
- ④借主D I Yについては36%、空き家バンクには35%が関心を示しており、潜在的なニーズの存在が想定される。

4

2) 課題

- ・DIYに対する関心は高まっており、その効果も明らかとなったが、初めてDIYに取り組む人にとってはわからないことも多い。DIYを広げていくためにはその支援体制を構築する必要がある。
- ・今回は、漆喰と壁紙に対して職人から指導を受けたが、DIYとプロの仕事は全く違うため、参加者だけでなく講師からも職人に学ぶべきところが多いとの声があがった。DIYの工程にとても役立つ職人の技術は多く、DIYプレイヤーからのニーズが高いことがわかった。

(2) 中古住宅流通環境の向上

1) 評価

■リバースモーゲージセミナー

- ・参加者 31 名
- ・「セミナーに満足 83%」「現在の住まいに住み続けたい 89%」「制度利用意向 50%」
- ・現状の住まいに住み続けながらリフォームなどが実施できる本制度の活用可能性は高い。現時点での利用意向は半数だが、身体機能の低下など、日常生活の不便が生じてくると需要が増加する可能性があり。良質な住宅の継承や住み替えなどに活用できる本制度は、空き家の流通策として有効である。

■これからの住まいとの付き合い方セミナー

- ・参加者 25 名
- ・「セミナーに満足 94%」「インスペクション実施希望 53%」「インスペクション後の住宅魅力的 94%」
- ・ホームインスペクションの有無による客観的な価値の差は明らかである。今後も制度の普及に努めることで、インスペクションを受けた住宅が増加し、中古住宅の購入などを安心して行うことができる土壌が形成されることにより空き家の流通が促進される。

2) 課題

- ・セミナーの満足度は高く、求める情報を提供することができたといえるが、参加者が限られている。制度活用が望まれる人にいかにセミナー開催を周知し、参加してもらうかが課題である。

(3) 空き家実態調査

1) 評価

- ・空き家戸数は平成 26 年：293 戸→286 戸（継続 140 戸、新規 146 戸）、空き家解消 153 戸
- ・ここ 3 年間に於いて戸建て件数の大きな変化はない。3 年間で約半数は流通しており、住宅流通も一定割合で進んでいることが確認できた。なお、流通後の土地は、新築、中古住宅として居住、更地化など様々である。
- ・調査を通じて、高蔵寺ニュータウン空き家バンクを紹介するとともに、借主DIY手法を紹介することができ、潜在的ニーズを確認できた。
- ・空き家の状況や所有者の意向の把握により、今後中古住宅の流通促進を働き掛ける対象者を把握することができた。

2) 課題

- ・空き家の流通は一定進んでいるが、一方で長期にわたって空き家のままの状態が続いているものもある。流通に乗らない空き家への訴求が必要である。

4. 今後の展開

今後の展開としては、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを担う「高蔵寺まちづくり株式会社(市過半数出資)」が空き家流通促進の一環として「DIYサポート部」の創設を予定している。今回のワークショップ参加者を始めDIYに興味がある方を個人登録し、DIY実施希望者に有料で様々なDIYを支援する。サポート部員は有償ボランティア。ボランティアを有償にすることで、継続的な活動を期待する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 26 年 4 月		
代表者名	会長 服部 敦(春日井市市政アドバイザー)		
連絡先担当者名	春日井市まちづくり推進部 ニュータウン創生課 津田 哲宏		
連絡先	住所	〒486-8686	愛知県春日井市鳥居松町 5 丁目 44 番地
	電話	(0568) 85-6048	
ホームページ	http://kozoji-nt.com/		