

事業名称	高蔵寺ニュータウンの空き家・空き地を活用した多世代共通課題解決型サービス拠点モデル形成事業
事業主体名	高蔵寺まちづくり株式会社
連携先	春日井市市政アドバイザー、春日井市
対象地域	愛知県春日井市(高蔵寺ニュータウン)
事業概要	・まちづくりの専門家、高蔵寺まちづくり(株)(都市再生推進法人)、春日井市によるコーディネートにより、空き家等所有者及び民間事業者等、多種多様な関係者を巻き込み、戸建て空き家・空き地を活用した、地域の居住の魅力を高める多世代共通課題解決型サービス拠点の形成について検討する。 ・検討にあたっては、ビジネスモデルへの発展性・土地の集約(小規模区画整理)・今般の新型コロナウイルス感染症対策による「住まい方」「働き方」等、将来ニーズへの対応を加味する。
事業の特徴	・戸建てエリアに民間事業者を巻き込んだサービス拠点形成を検討する ・戸建てエリアの暮らしの魅力、価値の向上につながる ・高蔵寺ニュータウン全体の価値の向上につながる ・ビジネスモデルの転換により、空き家・空き地の解消につながる ・高蔵寺ニュータウンにおける新たな暮らし方、働き方の提案につながる
成果	・空き家等所有者、地域住民、民間事業者向けの啓蒙パンフレット ・行政・事業者向けのサービス拠点の整備・運用マニュアル(案)
成果の公表方法	高蔵寺まちづくり株式会社のHPにて公開予定である。 http://www.koz-nt.com/

1. 事業の背景と目的

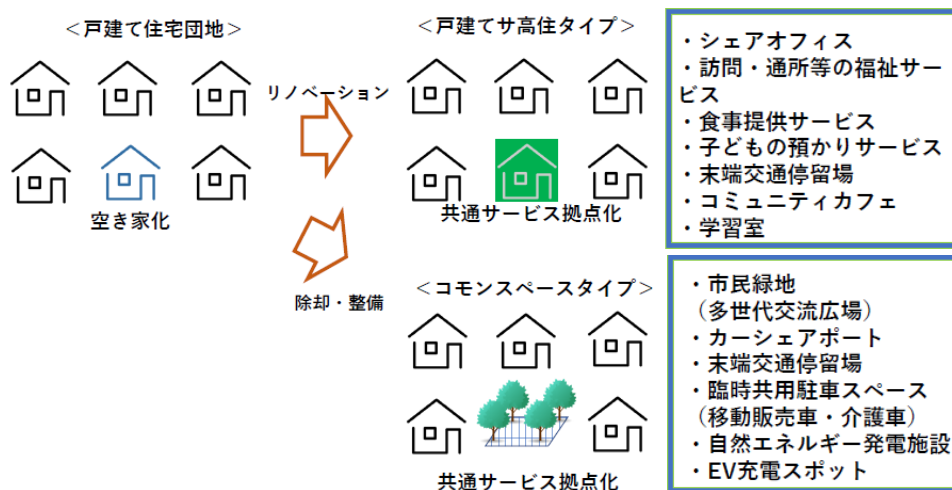
春日井市では、高蔵寺ニュータウンのまちづくりを進めるための計画「高蔵寺リ・ニュータウン計画（平成28年3月）」を策定し、空き家等の住宅流通等の多種多様なプロジェクト・施策に取り組んでいる。

当計画に基づき、官民連携により設立された、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを行う「高蔵寺まちづくり㈱（都市再生推進法人）」は、空き家のリノベーション賃貸事業等を実施しており、春日井市、UR 都市機構、その他民間企業等とともに「高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会」を設立し、空き家等の中古住宅流通促進事業も展開している。

本事業は、高蔵寺ニュータウンの戸建てエリアの居住環境の魅力を向上させるため、空き家・空き地といった既存ストックを活用し、コモンスペース、生活利便施設などの多様な機能の導入を図ることで、身近な地域で、高齢者や若い世代のニーズにも合った多世代共生型、さらには既存住民、新規居住者のニーズも満たすことができる活用モデルを形成することを目的とする（イメージ図参照）。

全国に多数ある戸建て中心の団地において、生活サービス拠点の維持・創出が困難となり、地域の停滞につながっていることから解決策が必要となっており、高蔵寺ニュータウンにおける今回の取組みがその課題解決に資することを目指す。具体的には、まちづくりの専門家、高蔵寺まちづくり㈱（都市再生推進法人）、春日井市によるコーディネートにより、空き家・空き地所有者、地域コミュニティ、不動産、福祉等の民間事業者など、多種多様な関係者を巻き込み、戸建て空き家・空き地を活用した、多世代共通課題解決型サービス拠点（以下「サービス拠点」という。）の形成についてケーススタディを行う。ケーススタディにおいては、地域再生法（地域住宅団地再生事業）及び都市再生特別措置法（都市のスポンジ化対策）の新たな手法について、戸建て団地への適用モデルを提示し、運用上の課題を整理し、取組みの成果として、「行政・事業者向けのサービス拠点の整備・運用マニュアル（案）」と「空き家等所有者、地域住民、民間事業者向けの啓蒙パンフレット」を作成するものとする。今般の新型コロナウイルス感染症対策による「住まい方」「働き方」の状況にも視点を向け、テレワークに資するシェアオフィスの導入など将来に向けてのニーズへの対応についてもモデル形成において加味する。

図1 イメージ図



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図2 取組フロー

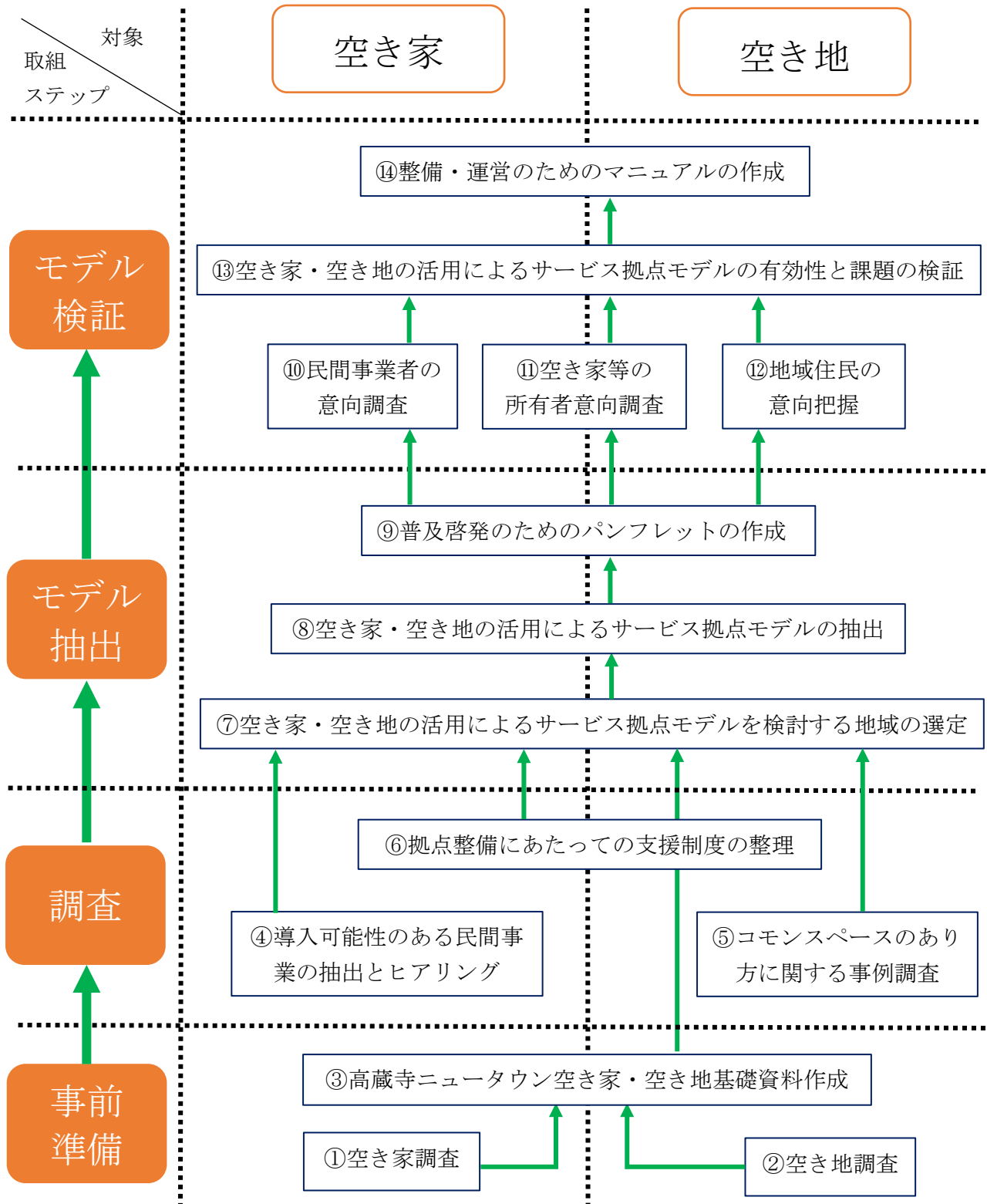


表1 事業実施スケジュール

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和2年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
事前準備	① 空き家調査	空き家の可否判断、管理状況の調査	—							
		現地調査の取りまとめ	—							
	② 空き地調査	空き地及び利用状況の調査	—							
		現地調査の取りまとめ	—							
	③ 高蔵寺ニュータウン空き家・空き地基礎資料作成	①、②の結果を基に、高蔵寺ニュータウンにおける空き家・空き地の現状をマップ化		—	—	—				
調査	④ 導入可能性のある民間事業の抽出とヒアリング	専門的知見に基づき、導入可能性のある民間事業種の選定を行う	—	—						
		民間事業者に対して高蔵寺ニュータウンでの事業展開の可能性を確認する		—	—					
		ヒアリング調査の取りまとめ			—					
	⑤ コモンスペースのあり方に関する事例調査	10年以上が経過したコモンスペースを有する地域の情報を整理する	—							
		コモンスペースの管理状況の調査及び高蔵寺ニュータウンでの導入可能性の確認			○					
		調査結果の取りまとめ			—					
	⑥ 拠点整備にあたっての支援制度の整理	専門的知見に基づき、拠点整備にあたっての支援制度の整理案の検討を行う		—						
		支援制度の取りまとめ			—					
モデル抽出	⑦ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルを検討する地域の選定	専門的知見に基づき、①～⑥の結果から、地域課題を整理する			—	—				
		①～⑥の結果に基づき、サービス拠点モデルの候補地域を抽出する			—	—				
		抽出したサービス拠点モデルから、専門的知見に基づき地域を選定する			—	—				
	⑧ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの抽出	①～⑦の結果に基づき、サービス拠点モデルの案を抽出する			—	—				
		抽出されたモデル案について専門的知見に基づき検討する			—	—				
		検討結果の取りまとめ			—	—				
	⑨ 普及啓発のためのパンフレットの作成	⑧の結果に基づき、所有者、民間事業者向けのパンフレット原稿を作成する			—	—				
		印刷製本				—	—			
モデル検証	⑩ 民間事業者の意向調査	専門的知見に基づき、ワークショップ及びヒアリング内容を検討する						—		
		ワークショップ及びヒアリング計画立案						—		
		民間事業者にワークショップ及びヒアリングへの参加依頼を行う						—		
		⑨で作成したパンフレットを用いて、民間事業者から意見を抽出するワークショップ及びヒアリングを開催する						—		
		結果の取りまとめ						—		
	⑪ 空き家等の所有者意向調査	専門的知見に基づき、アンケート調査の内容を検討する					—			
		アンケート調査票の作成					—			
		調査票発送						—		
		調査結果の取りまとめ						—		
	⑫ 地域住民の意向把握	専門的知見に基づき、アンケート調査の内容を検討する					—			
		アンケート調査票の作成						—		
		調査対象の選定及び調査票の発送						—		
		調査結果の取りまとめ						—		
	⑬ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの有効性と課題の検証	⑧に対し、⑩～⑫の結果を踏まえ、専門的知見により、サービス拠点モデルの有効性と課題を検証する							—	
	⑭ 整備・運営のためのマニュアルの作成	⑬の結果に基づき、マニュアルを作成する							—	

表 2 調査内容及び役割分担

調査項目	調査内容	担当者(組織名)	備考
① 空き家調査	・空き家の可否判断、管理状況の調査	高蔵寺まちづくり(株)	現地調査
	・調査結果の取りまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	
② 空き地調査	・空き地及び利用状況の調査	高蔵寺まちづくり(株)	現地調査
	・調査結果の取りまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	
③ 高蔵寺ニュータウン空き家・空き地基礎資料作成	・①、②の結果を基に、高蔵寺ニュータウンにおける空き家・空き地の現状をマップ化	UR リンケージ中部支社	空き家空き地マップ
④ 導入可能性のある民間事業の抽出とヒアリング	・専門的知見に基づき、導入の可能性のある民間事業種の選定を行う	春日井市市政アドバイザー	
	・民間事業者に対して高蔵寺ニュータウンでの事業展開の可能性を確認する	春日井市市政アドバイザー (株)都市研究所スペース 高蔵寺まちづくり(株) 春日井市	民間事業者へのヒアリング調査
	・ヒアリング結果の取りまとめ	(株)都市研究所スペース	
⑤ コモンスペースのあり方に関する事例調査	・10 年以上が経過したコモンスペースを有する地域の情報を整理する	高蔵寺まちづくり(株)	インターネット等による情報把握
	・コモンスペースの管理状況の調査及び高蔵寺ニュータウンでの導入可能性の確認	春日井市市政アドバイザー 高蔵寺まちづくり(株) 春日井市	現地調査
	・調査結果の取りまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	
⑥ 拠点整備にあたっての支援制度の整理	・専門的知見に基づき、拠点整備にあたっての支援制度の整理案の検討を行う	春日井市市政アドバイザー	
	・支援制度の取りまとめ	春日井市	
⑦ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルを検討する地域の選定	・専門的知見に基づき、①～⑥の結果から、地域課題を整理する	春日井市市政アドバイザー	
	・①～⑥の結果に基づき、サービス拠点モデルの候補地域を抽出する	(株)都市研究所スペース	
	・抽出したサービス拠点モ	春日井市市政アドバイザー	

	デルから、専門的知見に基づき地域を選定する	ザー	
⑧ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの抽出	・①～⑦の結果に基づき、サービス拠点モデルの案を抽出する	(株)都市研究所スペース	
	・抽出されたモデル案について専門的知見に基づき検討する	春日井市市政アドバイザー	サービス拠点モデル
	・検討結果の取りまとめ	(株)都市研究所スペース	
⑨ 普及啓発のためのパンフレットの作成	・⑧の結果に基づき、所有者、民間事業者向けのパンフレット原稿を作成する	ジラフカズデザインルーム	
	・印刷製本	高蔵寺まちづくり(株)	
⑩ 民間事業者の意向調査	・専門的知見に基づき、ワークショップ及びヒアリング内容を検討する	春日井市市政アドバイザー	
	・ワークショップ及びヒアリング計画立案	高蔵寺まちづくり(株)	
	・民間事業者にワークショップ及びヒアリングへの参加依頼を行う	春日井市	
	・⑨で作成したパンフレットを用いて、民間事業者から意見を抽出するワークショップ及びヒアリングを開催する	春日井市市政アドバイザー 高蔵寺まちづくり(株) 春日井市	
	・結果の取りまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	
⑪ 空き家等の所有者意向調査	・専門的知見に基づき、アンケート調査の内容を検討する	春日井市市政アドバイザー	
	・アンケート調査票の作成	高蔵寺まちづくり(株)	
	・調査票発送	高蔵寺まちづくり(株)	
	・調査結果の取りまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	
⑫ 地域住民の意向把握	・専門的知見に基づき、アンケート調査の内容を検討する	春日井市市政アドバイザー	
	・アンケート調査票の作成	春日井市	
	・調査対象の選定及び調査票の発送	春日井市	
	・調査結果の取りまとめ	春日井市	
⑬ 空き家・空き地の	・⑧に対し、⑩～⑫の結果	春日井市市政アドバイザー	

活用によるサービス拠点モデルの有効性と課題の検証	を踏まえ、専門的知見により、サービス拠点モデルの有効性と課題を検証する	ザー	
⑭ 整備・運営のためのマニュアルの作成	・⑬の結果に基づき、マニュアルを作成する	春日井市市政アドバイザー 高蔵寺まちづくり(株)	

(2) 事業の取組詳細

①空き家調査、②空き地調査、③高蔵寺ニュータウン空き家・空き地基礎資料作成

- ・ 高蔵寺ニュータウン内における「戸建空き家の位置とその管理状況」、「平成 27 年度以降の空き家のうち流動化により空き家が解消されている宅地(以下「空き家解消宅地」という。)」、及び「低未利用地の位置とその実態」を把握することを目的に調査し、マップ化した。
- ・ 調査対象地区は、高蔵寺ニュータウン 7 地区の戸建て住宅地エリア。
- ・ 空き家・空き地調査は、市より提供された調査対象情報(水道の利用状況等)を基に、目視にて現地調査を行った。
- ・ なお、空き家の管理状況(管理が行き届いていない/ある程度管理されている)は、次の基準で判断した。

判断基準

- a 庭木、生垣等の植栽管理の状態 b 建物の損傷(屋根、外壁等)の有無

図 3 高蔵寺ニュータウン内空き家分布

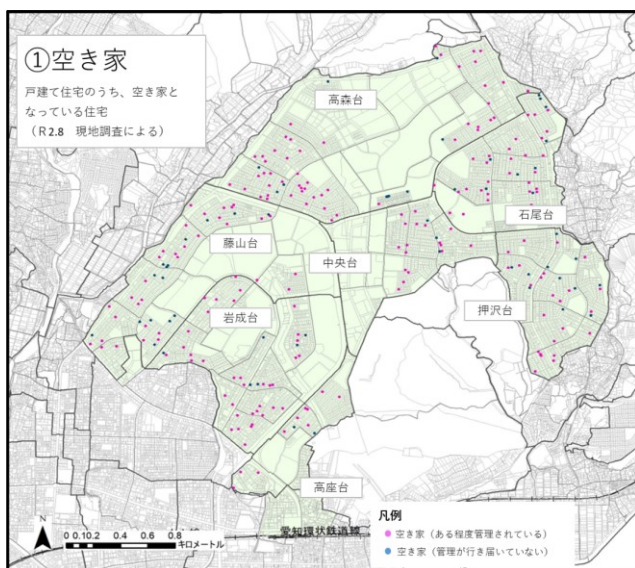
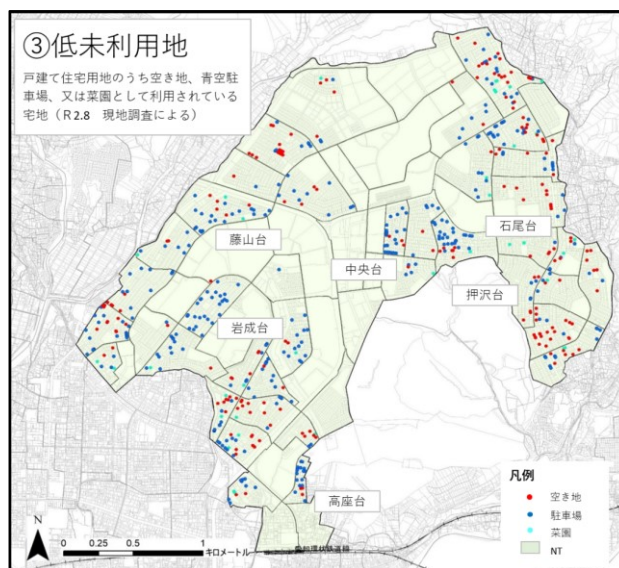


図 4 高蔵寺ニュータウン内低未利用地分布



④ 導入可能性のある民間事業の抽出とヒアリング

- ・ 空き家・空き地を活用したサービス拠点への導入が期待される業態で、すでに高蔵寺ニュータウン周辺で実績のある事業者を対象に空き家・空き地を活用した戸建て住宅地での事業化の可能性及び留意事項についてヒアリングを行った。
- ・ また、ヒアリング対象では十分に把握できないその他の業態(郊外型シェアオフィス、オープン型宅配ロッカー、無人コンビニ、ハートフルパーキング、移動販売車)について、インターネット等を用いて、全国的な事例を把握した。

⑤ コモンスペースのあり方に関する事例調査

- ・ 多世代共通課題解決型サービス拠点の形成にあたり、コモンスペースの設置も想定されることから、既存のコモンスペースの利用状況、管理状況を把握するため、一般社団法人住宅生産振興財団の「まちなみ検索」を用いてコモンを有するまちを抽出した。
- ・ その中から約 30 年が経過する小牧市桃花台ニュータウンのコモンスペースを現地調査した。



写真 1 コモンスペースの例

注) まちなみ検索 URL:

https://www.machinami.or.jp/pages/search_japanese_form.shtml

⑥ 拠点整備にあたっての支援制度の整理

空き家等の活用に資する国および春日井市の支援制度を整理し、サービス拠点への導入可能性について検討を行った。

国の支援制度は、都市再生特別措置法地域再生法の改正により創設されている新制度や国庫補助支援制度等について整理した。

春日井市の支援制度は、空き家付き土地購入等に対する補助金、老朽空き家解体費補助金・不良空き家解体費補助金、空き家仲介手数料補助金等について整理した。

⑦ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルを検討する地域の選定

多世代共通課題解決型サービス拠点の立案にあたり、サービス拠点モデルの抽出のため、空き家・空き地マップを活用して、空き家・空き地が近接する地域の中から対象地域を選定した。

⑧ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの抽出

①～⑦の取組みを踏まえ、サービス拠点モデルの基本的な考え方、導入機能、拠点のタイプを整理し、前提条件とした。

また、高蔵寺ニュータウン内で各地区に 1 箇所の拠点づくりを想定し、空き家・空き地の集積状況や現状のサービス施設の立地を踏まえ、サービス拠点モデルの案を抽出し、抽出されたモデル案について専門的知見に基づき検討した。

⑨ 普及啓発のためのパンフレットの作成

⑧の調査結果に基づき、空き家等所有者、地域住民、民間事業者を対象とした普及啓発のためのパンフレットを作成した。

⑩ 民間事業者の意向調査

サービス拠点モデルの実現化に向けて、民間事業者から見た課題・必要となる支援及び将来的な事業実施の意向を把握することを目的に実施した。

調査対象は「④導入可能性のある民間事業の抽出とヒアリング」で調査した民間事業者であり、ワークショップ及びヒアリングにて意向調査を実施した。

⑪ 空き家等の所有者意向調査

サービス拠点モデルの実現化に向けて、高蔵寺ニュータウン内の空き家・空き地の所有者に対し、民間事業者または高蔵寺まちづくり株式会社に空き家・空き地を貸すことについて検討できるか否かについて、把握することを目的に実施した。

令和2年8月の現地調査の結果で、「空き家」・「空き地」と判定した物件を対象とし、登記簿情報に基づき、各所有者へ調査票を送付した。

⑫ 地域住民の意向把握

サービス拠点モデルの実現化に向けて、その主な利用者として想定される地域住民に対し、本検討内容について説明を行った上で、率直な意見をいただき、地域住民の目線での生活サービス拠点に対する需要や懸念事項の把握を目的に実施した。

地域住民の意向把握にあたっては、子育て世帯、地域活性化に寄与する活動を行っている住民7名を対象とし、アンケート形式で調査を実施した。

⑬ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの有効性と課題の検証

抽出したモデルの実現性の観点から、民間事業者、空き家・空き地所有者、地域住民に意向調査を行い、サービス拠点モデルの有効性と課題を検証した。

⑭ 整備・運営のためのマニュアルの作成

⑬の結果に基づき、行政・事業者向けのサービス拠点の整備・運営のためのマニュアルを作成した。

(3) 成果

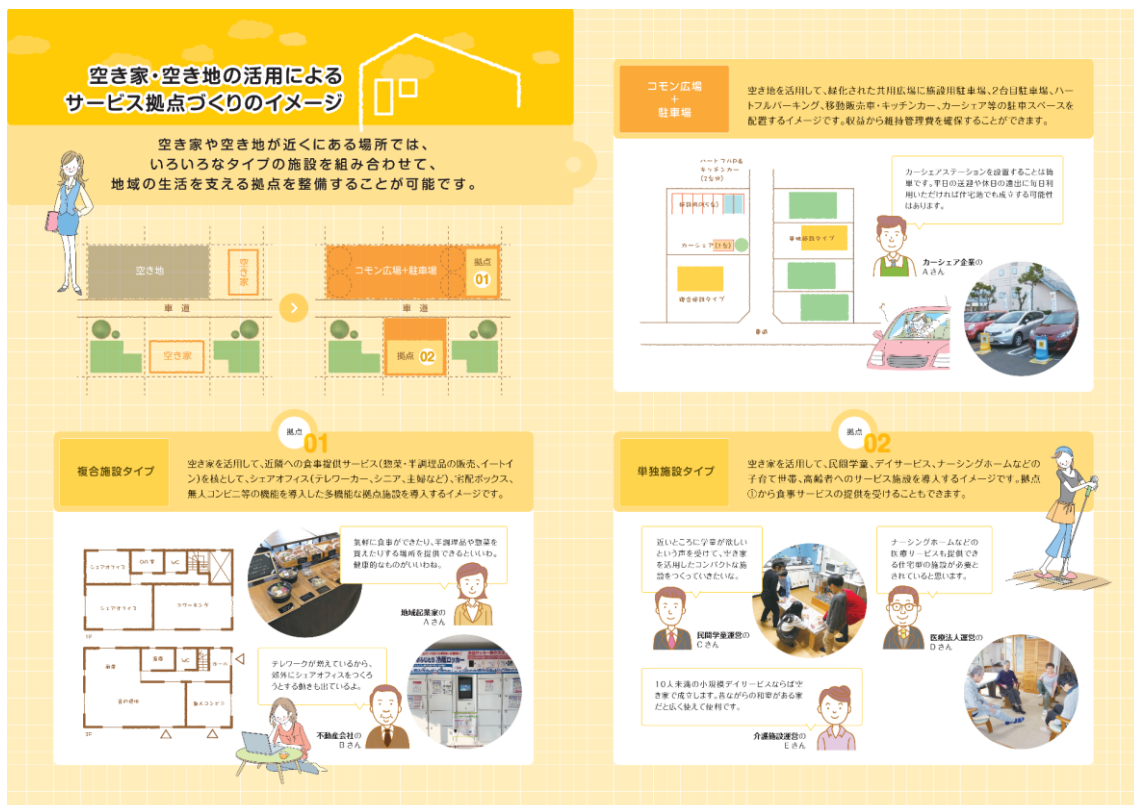
○空き家等所有者・地域住民・民間事業者向けの啓蒙パンフレット

空き家等所有者、地域住民、民間事業者を対象とした啓蒙のためのパンフレットを作成した。パンフレットはA3 両面二つ折りの仕様で、下記の内容となっている。

図 5 パンフレット(外側)



図 6 パンフレット(内側)



『空き家・空き地の活用によるサービス拠点づくり』実現化マニュアル（案）

1. 事業の概要と目的

戸建てエリアにある空き家・空き地を民間事業者又は中間事業者（サブレントを行う一次賃借人）が賃借し、エリアのサービス拠点として食事提供サービス、シェアオフィス、民間学童、介護福祉施設、共用広場、カーシェア、ハートフルパーキング等の生活利便サービスをエリアに提供し、エリアの生活価値を高め、不動産の流通促進に寄与することを目的とする。

2. 事業の進め方

1) 事業コーディネーターの設置

事業全体をコーディネートする役割を担う窓口（組織）の設置

空き家・空き地所有者、地域住民、民間事業者の3者を繋ぎ、調整する窓口役となる事業コーディネーターが求められる。その担い手となる者として、地域事情等に精通する自治体、都市再生推進法人、まちづくり株式会社、民間事業者、関係団体による協議会等が考えられる。

2) 民間事業者の意向の把握

(1) 進出可能な民間事業者の掘り起こしネットワークの構築

- ・事業コーディネーター及び自治体、商工会議所、まちづくり関連団体、医療福祉関連団体等が協力して民間事業者へ情報を発信するネットワークの構築が必要である。
- ・事業コーディネーターが情報を蓄積し、関係機関と共有する。

(2) 進出可能な民間事業者のリストの作成

- ・事業コーディネーターが作成し、適宜更新する。

(3) 民間事業者の進出条件の把握

事業コーディネーターは、民間事業者の掘り起こしネットワークを活用して、次の進出条件を把握する。

- ・民間事業者の業態、事業規模等
- ・地域条件

交通環境、既存利便施設、世帯数、人口、高齢化率、年少人口比率 等

- ・建物条件

構造、延べ床面積、各居室面積、電気利用、設備、駐車場、前面道路との高低差、庭、所有者動産の有無 等

- ・建物の利用条件

建物の増改築、設備の変更・追加 等

所有者に新たな負担をなるべく発生させないよう留意する必要がある

そのため、民間事業者又は中間事業者が所有者の同意の基に工事施工、費用負担することも必要

- ・賃料条件

賃貸期間、賃料額、保証金額、保証人の有無、火災保険の負担者 等

3) 空き家・空き地所有者の把握

(1) 協力可能な所有者のリスト作成

空き家・空き地所有者に対して、行政から所有者に意向確認アンケートを実施して、協力可能な所有者を抽出する。可能な所有者を抽出する。

事業コーディネーターは、行政の仲介で所有者との連絡を取り、所有者の意向、物件の詳細を把握する。

(2) 物件の詳細の把握

場所、建物・土地面積、間取り、設備状況、管理状態、動産の有無とその取扱い方法を確認する。

(3) 賃貸条件の把握

賃貸期間、賃料、保証金、保証人、経常的修繕・大規模修繕の取り扱い、庭等の屋外管理方法、賃貸に係る増改築工事の取り扱い及びその役割分担、賃貸契約解除に伴う物件の返却の取り扱い及びその役割分担、火災・地震等の被災時における修復の取り扱い及び役割分担などを確認する

(4) 留意事項

庭木類の管理についての取り決めが特に重要である。事業コーディネーターによる直接管理は一定の管理水準を確保できるメリットがある

建物の管理は民間事業者、庭の管理は事業コーディネーターと両者を分離して管理することも選択肢の一つである。

4) 地域住民の意向の把握

地域住民の意向の把握、地域との連絡調整は行政を通じて、または、行政自らが行う。予め、事業実施に対する受容性などについて感触を掴んでおくことが必要である。あらかじめ、次の事項について把握しておく必要がある。

- ・事業化に伴う事前告知や事業者による説明を行う際の対象となる住民の範囲及び方法

5) 民間事業者と空き家・空き地所有者とのマッチング

(1) 中間事業者の選定

- ・民間事業者への直接賃貸に不安を感じる所有者対応として、自治体が関与している中間事業者（所有者と民間事業者のつなぎ役）を選定することが有効な場合がある。
- ・自治体の関与としては、出資や出向等の直接支援を行っている場合、契約により委託を行っている場合、一定の要件への適合を審査して登録等により管理・指導を行っている場合などがある。
- ・中間事業者を入れることにより中間事業者による管理経費が発生する
- ・中間事業者の関与には次のような場合が想定される。

① 賃貸物件を単一の民間事業者に転貸する場合

所有者→中間事業者→民間事業者

② 賃貸物件を複数の民間事業者に転貸する場合

所有者→中間事業者（居室利用の分割、共有物の利用条件）→部分賃貸民間事業者

(2) 進出可能な民間事業者への物件情報の提供、意向の把握

(3) 所有者への民間事業者情報の提供、意向の把握

(4) 両者のマッチング及びコーディネート

マッチングに先立ち、中間事業者は空き家・空き地活用計画案（ハードの計画）、事業計画案（ソフトの計画）を作成しておく必要がある。

6) 賃貸物件の準備

- ・物件（屋内外）の清掃、修繕、追加設備の設置を行う。
- ・物件内に動産が残されていた場合、その整理・処分が必要となる。

空き家には所有者の動産がかなりの量が残されていることがわかっている。その取扱いに

は所有者と十分協議し、賃貸契約書等の書面にて約定する必要がある

- ・上記に係る費用の処理方法の取り決めを行う。

所有者、民間事業者、中間事業者の何れかが負担がすることになるので、その費用に関する取り決めを予め行う。費用が膨らむ場合の対応についても、予め、取り決めに含めておく必要がある。

7) 賃貸契約

(1) 契約方法

事業用定期借地契約による。期間は両者協議による。必要に応じて、不動産登記を行う。

(2) 不動産事業者の活用

契約にあたっては不動産事業者を活用し、重要事項説明等により契約の安心を保証する。この場合、仲介のための費用が発生する。不動産事業者を活用しない場合もある。

3. 評価と課題

①空き家調査、②空き地調査、③高蔵寺ニュータウン空き家・空き地基礎資料作成

評価	・マップ化することで、空き家等資源の位置情報が可視化でき、検討資料としては非常に有効であった。 ・地形的特性（高低差等）まで含めることができればなお有効である。
課題	特になし

④ 導入可能性のある民間事業の抽出とヒアリング

評価	・民間学童の事業者からは「空き家を活用したコンパクトな施設をつくっていききたい」、障がい者・障がい児サービスの事業者からは「気軽に食事ができたり、半調理品や総菜を買えたりできる場所を提供できるとよい」、介護サービスの事業者からは「10人未満の小規模デイサービスであれば、空き家で成立する。昔ながらの和室がある家だと広く使えて便利である。」といった意見等があったことから、サービス拠点の整備に向けて一定の実現可能性が認められた。 ・移動販売車の事業者からは「移動販売車で多品目の調理は不可能に近い。宣伝告知が課題であり、それに係る費用負担は困難である」といった、技術面、費用面での懸念がある意見を得た。 ・ヒアリングを進める中で、民間事業者は非常に興味を持ってもらうことができ、空き家・空き地の利活用による事業展開の潜在的なニーズは一定数あることが分かった。
課題	業種によってはイニシャル、ランニング費用において、どのように収支安定性を担保できるかが課題である。

⑤ コモンスペースのあり方に関する調査

評価・課題	現地調査により、次の結果を得た。 ・良好な維持管理ができる仕組みが必要 ・住民、自治体任せとするのではなく、民間事業者による運営が可能な仕組みを構築することが求められる ・途中から公共移管が必要となるような整備は避ける必要がある ・自主的な財源を確保できる仕組みの構築が求められる（使用料の徴収、税の軽減等） ・市民緑地協定制度の導入等が考えられる ・住民の協力が得られる整備水準の設定が必要（計画者だけの論理を押し付けず、身の丈に合わせる事が重要） ・裸地、植栽地を最小限にする、植栽の管理の容易性に留意する等、維持管理が容易にできる（費用、手間を少なくする）仕様が求められる
-------	--

⑥ 拠点整備にあたっての支援制度の整理

評価	・都市再生、地域再生などの法制度の活用は、都市のスポンジ化を未然に防ぎ、本件サービス拠点化による都市の魅力、価値向上には非常に有効な手段である - 低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定制、地域住宅団地再生事業等 ・春日井市補助（空き家付き土地購入等に対する補助金、老朽空き家解体費補助金・不良空き家解体費補助金等）は空き家の適正管理や流通の促進を図るために非常に有効な手段である
----	---

課題	・法制度、補助制度の活用にあたっては、協力者となる所有者、事業者等の関係者に丁寧な対応が求められる。 ・法制度、補助制度を実際に活用してもらうため、周知啓発の徹底が求められる。
----	---

⑦空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルを検討する地域の選定、⑧空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの抽出、⑨普及啓発のためのパンフレットの作成

評価	①～⑥を踏まえ、3 パターンのサービス拠点モデルの案の抽出を行い、普及・啓発のためのパンフレットを作成することができ、サービス拠点化に向けた関係者との調整に資する有効な基礎資料を得ることができた。 【3 パターンのサービス拠点モデル】 <① 複合施設タイプ> 食事提供サービス、シェアオフィス等複数の機能を備えたサービス拠点 <② 単独施設タイプ> 民間学童やデイサービス、ナーシングホーム等単独機能のサービス拠点 <③ コモン広場+駐車場タイプ> 緑化された共用（コモン）広場に2台目駐車場、ハートフルパーキング、カーシェア等の駐車場を備えたサービス拠点
課題	作成したパンフレットに基づき、モデルの有効性と課題について意向調査を行う中で検証していく必要がある。

⑩ 民間事業者の意向調査

評価	民間事業者へのワークショップ及びヒアリングにより、次の結果を得た。 障がい者・障がい児サービスの事業者からは「サービス拠点をつくるのであれば高蔵寺ニュータウンの各地区にあるのが理想的で、グループふじとうとの多様な連携が望まれる」、医療・看護・リハビリの事業者からは「空き家に事務所をつくるのであれば、医師・看護師がそこを拠点に患者宅へ訪問が可能なるため、在宅医療であれば、空き家を活用する可能性はある」、カーシェアリングの事業者からは「カーシェアリングを利用した通勤は増えてきている。カーシェアステーションを設置するのは難しくはないため、高蔵寺ニュータウンでの設置数を増やす検討は可能である」といった意見等があったことから、各民間事業種とも、将来的な事業参加の検討は可能である。
課題	民間事業者へのワークショップ及びヒアリングより、次の課題を得た。 ・高蔵寺ニュータウンの戸建てエリアでは駐車場が少ないため、職員、利用者向けの駐車場確保が懸念される。また、エリアの多くは第一種低層住宅専用地域であるため、用途制限により進出できないといった課題もある ・事業化に向けては、本取組みへの地域の理解、地域とのつながりをスムーズにするため、地域の土壌を温める努力が必要である

⑪ 空き家等の所有者意向調査

評価	空き家所有者・空き地所有者とも、「民間事業者へ貸すこと」及び「高蔵寺まちづくり株式会社が借りて民間事業者に転貸すること」について、10 数名の方から検討可能と回答が得られたことから、サービス拠点の一定の実現可能性が認められた。
課題	昭和 50 年代に建築され、修繕が必要な建物が多いことから、サービス拠点として利活用する際、修繕費用等をどのように抑えていくか、またその費用をどのように捻出していくか

	が今後の課題である。
--	------------

⑫ 地域住民の意向把握

評価	地域住民へのアンケート調査より、次の結果を得た。 【空き家を活用したサービス拠点】 ・空き家を活用したサービス拠点に、パンフレットに記載されている6施設（惣菜・半調理品販売、イートイン、シェアオフィス、宅配ボックス、子育て世帯向け施設、高齢世帯向け施設）ができた場合の利用意向を聞いたところ、「最も利用したい」との声が多かったのは、「惣菜・半調理品販売」であり、次いで「イートイン」、「子育て世帯向け施設」、「高齢世帯向け施設」であった ・身近な場所での「食のサービス提供」を望む声が一定数あり、昨今の新型コロナウイルス感染症対策に伴う「密」を回避したサービス提供に係るニーズが潜在しているものと考えられる ・「シェアオフィス」や「宅配ボックス」については、地域住民にはまだまだ馴染みが薄いためと推測されることから、利用意向は少なかったが、今後の新型コロナウイルス感染症後やリニア中央新幹線開通後における新たなビジネススタイルやライフスタイルに対応するサービスとして、選択肢の1つに考えていく必要がある 【空き地を活用したコモンスペース】 ・「空き地を活用したコモンスペースに、パンフレットに記載されている次の3施設（カーシェア、駐車場、多目的スペース）が出来た場合の利用意向」を聞いたところ、最も「利用したい」との声が多かったのは、「駐車場」、「多目的スペース」であった ・「駐車場」は昨今の住宅事情から、2台目の車両保管場所、来訪者用ニーズが潜在しているものと考えられる ・「多目的スペース」については、イベントやマルシェ、地域の交流の場としてのニーズと考えられる ・「カーシェア」は活用意向が少ない結果であったが、カーシェア事業者のヒアリング結果によると、「新型コロナウイルス感染症対策に伴うテレワーク等により自宅に滞在する時間が増え、外出する際に2台目の自家用車を保有していない人がカーシェアサービスを利用するなど、サービスニーズが増えている」との話もあるため、新たなビジネススタイルやライフスタイルに対応するサービスとして、導入サービスの選択肢として考えていく必要がある
課題	・「仮に自宅の近所に、パンフレットに記載のような空き家、空き地を活用した施設ができた場合の懸念事項」を聞いたところ、住宅地内であることから、騒音、交通量等の住環境への影響によるトラブルが懸念される。事前に十分な説明や情報提供を行うなど、近隣住民や地域と良好な関係性を築く必要がある ・公共性の高いまちづくり会社の関与は、事業者と地域との良好な関係性を築く潤滑油として期待されるため、積極的に地域等に入り込み、信頼を得る必要がある

⑬ 空き家・空き地の活用によるサービス拠点モデルの有効性と課題の検証

評価	⑦で作成したモデルについては、民間事業者への意向調査により、妥当性がある事を確認できた。一方で、所有者アンケートにより、“事業の実施を前提に貸し付けることを検討してもよい”とする物件は、空き家・空き地ともに一定数あるものの、いずれも点在しており、
----	--

	現状では施設利用（単独、複合）とコモンスペースを組み合わせたモデルケースが実現できる物件の抽出には至らなかった。
課題	・モデルケースの各パターンにおいて、その地域のニーズに適合する拠点的形成していく必要がある。 ・モデルケースの実現に向けては、今後、利活用に関する周知を図ることで、貸付意向のある空き家周辺に存する空き家・空き地の所有者の理解を深めていく必要がある。

⑭ 整備・運営のためのマニュアルの作成

評価	・戸建てエリアにおける空き家・空き地活用したサービス拠点を検討するための、行政・事業者向けのサービス拠点の整備・運営のためのマニュアルが作成できた。
課題	・今後のモデル的な先行事例を通じて得た課題から、マニュアルの内容についてブラッシュアップを図る必要がある。

4. 今後の展開

本調査検討により、戸建て住宅エリアにおける空き家・空き地を活用した生活サービス拠点の整備に一定の実現可能性が認められたことから、当面は、高蔵寺まちづくり株式会社が中心となって、春日井市と連携しながら実現化に向かって取り組みを行っていく。

具体的には、本事業により得た空き家・空き地の利活用に前向きな所有者、事業進出意欲のある民間事業者を把握し、調整を進め、地域の理解を得た上で、まずは実証実験を目的としたリアルな試みを実施したいと考えている。

また、本事業と並行して進められている「高蔵寺リ・ニュータウン計画（令和3年3月改定予定）」において、「第3章 3. 先導的な主要プロジェクト（2）展開プロジェクト」で次のプロジェクトを進めていることもあり、春日井市が進めるプロジェクトの方向性とも合致している。

ウ 戸建て住宅エリアのストック活用の促進

【プロジェクトの概要】

ニュータウンの周縁部に配置されている戸建て住宅エリアにおいて、住宅ストックの流通及び活用を促進するための支援の仕組みを構築する。

【創造する活動のイメージ】

戸建て住宅エリアにおいて、歩いていける範囲に、生活に必要なサービスを受けることができ、多世代が交流できる場が創出され、居住の安心が確保されるとともに、住宅地としての価値が向上する。

【具体的な取組の例】

- 1 戸建て住宅エリアの空き家、転居を予定している高齢者等の住居などの流通促進を図るため、金融機関、地元企業、まちづくり会社等が連携し、リノベーション、サブレントなどを推進
- 2 戸建て住宅エリアの空き家を活用し、周辺への食事・見守り等のサービス提供、交流のための拠点、コワーキングスペースの提供等の機能を有する施設を運営する場合に支援する仕組みを構築
- 3 戸建て住宅エリアの空き地を活用し、2台目以降の自家用車やシェアリングカーの共用駐車場、移動販売車や在宅の介護や医療の提供者の営業車等の駐車スペース、多世代が交流する広場等のコモンスペースを運営する場合に支援する仕組みを構築
- 4 戸建て住宅エリアにおいて、散在する空き家・空き地の土地を集約して、生活利便施設や共用施設を整備する際に支援する仕組みを構築

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 29 年 10 月	
代表者名		代表取締役社長 加藤 達也	
連絡先担当者名		営業企画部 豊田 章起	
連絡先	住所	〒487-0035	愛知県春日井市藤山台 1-1 グルッポふじとう 3 階
	電話	0568-37-4921	
ホームページ		http://www.koz-nt.com/	