

事業名称	高蔵寺ニュータウンの空き家等を活用した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	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(令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)にて実施した空き家所有者及び民間事業者アンケート及びヒアリングの結果を踏まえ、高蔵寺ニュータウンの戸建てエリアの空き家について、空き家所有者と民間事業者等のマッチングにより、生活利便施設等を誘致し、居住環境の魅力向上を図るモデル事業を行う。具体的には、第一種低層住居専用地域内の戸建て空き家を活用し、用途制限に適合する1物件と用途制限に適合しない1物件の検討を進める。
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none">・戸建てエリアの空き家について、空き家所有者と民間事業者等のマッチングにより、生活利便施設等の誘致を検討する・戸建てエリアの居住環境の魅力向上につなげる・高蔵寺ニュータウン全体の価値の向上につなげる・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げる・第一種低層住居専用地域内における、用途制限外事業実施に向けた法制度等を整理する
成果	<ul style="list-style-type: none">・本事業の情報発信のためのHPの作成・空き家・空き地活用サービス拠点化マニュアル(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
今後の課題	<ul style="list-style-type: none">・建築基準法第48条に基づく特例許可の活用及び令和2年度に創設された居住環境向上用途誘導地区の導入に向けたシェアオフィス等に関するニーズ把握及び立地環境の整理・旧耐震基準物件に対する耐震補強などの検討

1. 事業の背景と目的

春日井市は、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・空き地等の流通など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、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントすることを主な目的とした「高蔵寺まちづくり株式会社（都市再生推進法人）」（当社）が官民連携により設立され、空き家のリノベーション賃貸事業等を実施している。

高蔵寺ニュータウンは、昭和 43 年の第一期入居開始以降、約 50 年が経過し、初期の入居者が一斉に高齢化する等により少子高齢化を迎え人口の減少が続いている。高蔵寺ニュータウンの戸建ての大半は、第一種低層住居専用地域内にあり、生活利便施設が集中するセンター地区から少し離れた周縁部に配置されている。また、居住者の大半が団塊の世代であり、今後、数年の間に大量の空き家が生じることが予見される。これらの空き家の流通促進を図る上でも、住宅地エリアの新たな魅力づくりが急務となっている。

本事業は、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（令和 2 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業）にて実施した空き家所有者、民間事業者アンケート及びヒアリングの結果を踏まえ、高蔵寺ニュータウンの戸建てエリアの空き家について、空き家所有者と民間事業者等のマッチングにより、生活利便施設等を誘致する、居住環境の魅力向上を図るモデル事業を行い、低未利用地をまちづくりにおいて価値のある資源として活用することで地域のポテンシャルを高め、新旧居住者、老若男女の豊かな居住環境を将来に渡り提供することを目的とする。

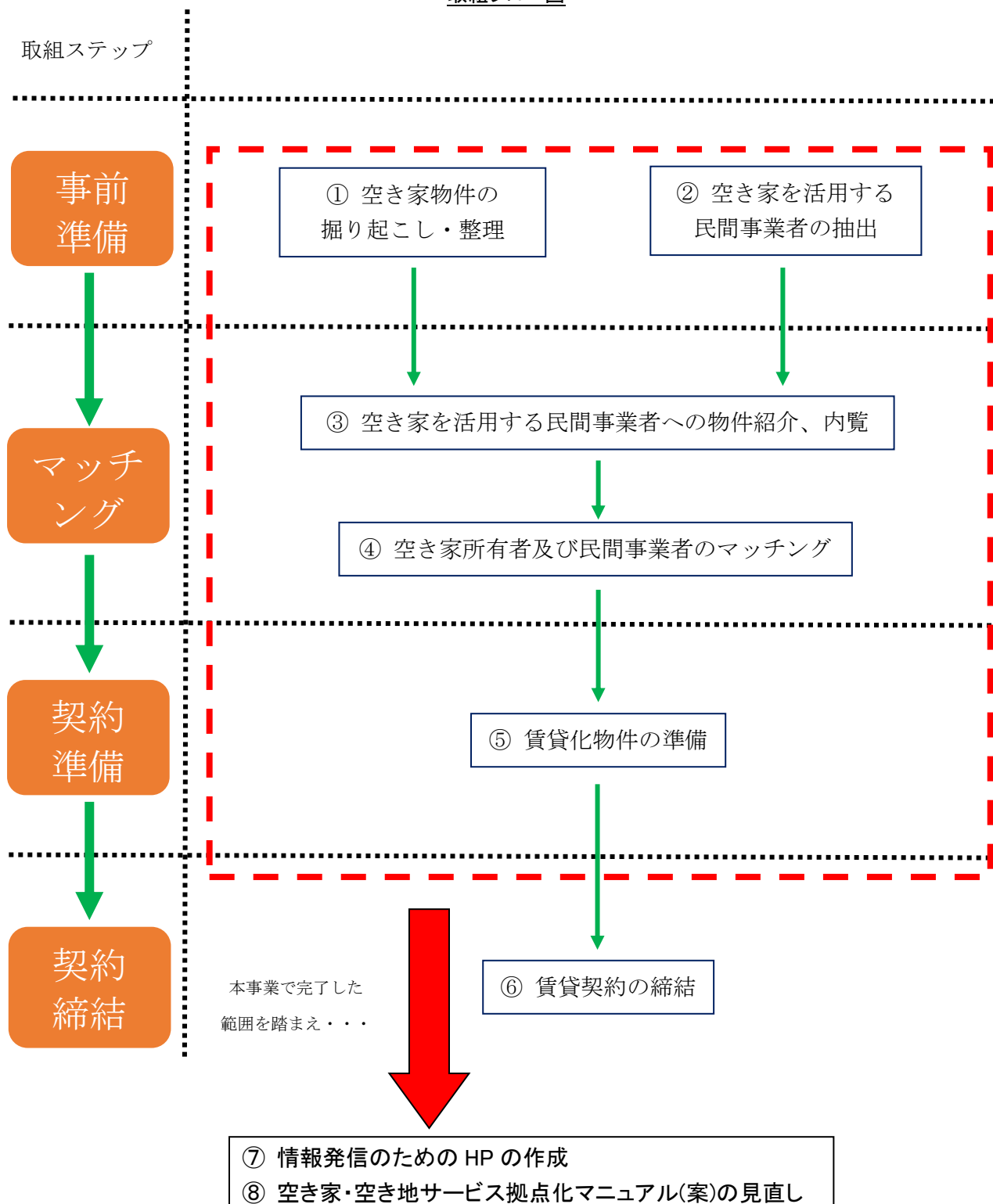
具体的には、まちづくりの専門家である当社と春日井市によるコーディネートにより、第一種低層住居専用地域内の戸建て空き家を活用し、用途制限に適合する福祉サービス施設 1 物件と用途制限に適合しないシェアオフィスを含む複合施設 1 物件の検討を進めるものである。

全国に多数ある戸建て中心の団地において、生活サービスの維持・創出が困難となっており、地域の停滞・衰退につながっていることから、戸建てエリアに多様な機能の導入を図るモデル的な事業を行うことにより、課題解決に資するものであり、全国同様の団地において横展開が可能である。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

取組フロー図



事業実施スケジュール表

取組内容	具体的な内容(小項目)	令和3年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 空き家の物件の掘り起こし・整理	協力可能な所有者物件の整理	—								
	現地調査及び所有者へのヒアリング調査		—							
	上記調査結果のとりまとめ		—							
② 空き家を活用する民間事業者の抽出	空き家を活用する民間事業者の抽出	—	—							
	上記抽出結果のリスト化			—	—					
③ 空き家を活用する民間事業者への物件紹介、内覧	物件の紹介及び民間事業者へのヒアリング調査		—	—	—					
	物件の内覧			—	—					
	上記調査結果のまとめ					—				
④ 空き家所有者及び民間事業者のマッチング	賃貸契約締結に向けた事前協議及び調整					—				
	予約契約の締結						○			
⑤ 賃貸物件の準備	空き家改修に向けた空き家所有者及び民間事業者との事前協議及び調整						—	—		
	空き家改修に向けた工事業者及び空き家所有者との調整							—	—	
⑥ 賃貸契約の締結	賃貸契約の締結								
⑦ 情報発信のためのHPの作成	①～⑤を踏まえた情報発信のためのHP案の作成							—		
	HPの作成・公開								—	
⑧ 空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)の見直し	①～⑤を踏まえた『空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)』の見直し							—	—	

調査内容及び役割分担表

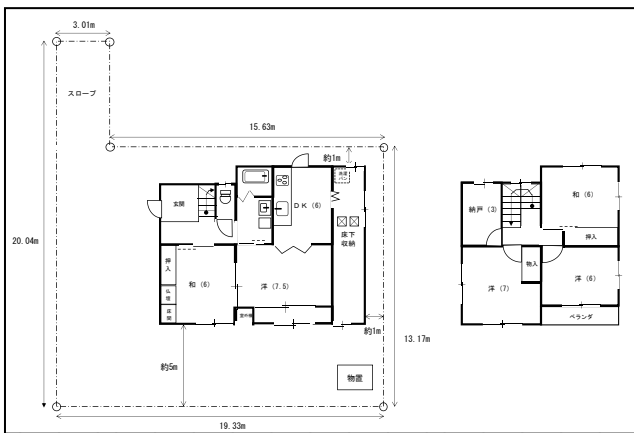
取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
① 空き家の物件の掘り起こし・整理	協力可能な所有者物件の整理	高蔵寺まちづくり(株)、春日井市	・協力可能な所有者物件を整理する。
	現地調査及び所有者へのヒアリング調査	高蔵寺まちづくり(株)	・協力可能な物件の現地確認及び所有者の意向を確認する
	上記調査結果のまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	・ヒアリング結果をまとめる
② 空き家を活用する民間事業者の抽出	空き家を活用する民間事業者の抽出	市政アドバイザー、高蔵寺まちづくり(株)、春日井市	・空き家を活用する民間事業者を抽出する
	上記抽出結果のリスト化	高蔵寺まちづくり(株)	・抽出した結果をリスト化する
③ 空き家を活用する民間事業者への物件紹介、内覧	物件の紹介及び民間事業者へのヒアリング調査	高蔵寺まちづくり(株)	・民間事業者に物件の紹介及び意向を確認する
	物件の内覧	高蔵寺まちづくり(株)	・関心ある民間事業者と物件の内覧を行う
	上記調査結果のまとめ	高蔵寺まちづくり(株)	・上記の結果をまとめる
④ 空き家所有者及び民間事業者のマッチング	賃貸契約締結に向けた事前協議及び調整	高蔵寺まちづくり(株)	・空き家等所有者及び民間事業者と賃貸契約に向けた事前協議及び調整を行う
	予約契約の締結	高蔵寺まちづくり(株)	・空き家等所有者及び民間事業者と予約契約を締結する
⑤ 賃貸化物件の準備	空き家改修に向けた空き家所有者及び民間事業者との協議及び調整	高蔵寺まちづくり(株)	・空き家等所有者及び民間事業者と空き家改修に向けた事前協議及び調整を行う
	空き家改修に向けた工事業者及び空き家所有者との調整	高蔵寺まちづくり(株)	・工事業者及び空き家所有者と空き家改修に向けた調整を行う
⑥ 賃貸契約の締結	賃貸契約の締結	高蔵寺まちづくり(株)	・空き家等所有者及び委託事業者と賃貸契約を締結する
⑦ 情報発信のためのHPの作成	①～⑤を踏まえた情報発信のためのHP案の作成	高蔵寺まちづくり(株)	・国土交通省令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業の内容及び①～⑤の取組を踏まえ情報発信用HP案を作成する
	HPの作成・公開	ジラフカズデザインルーム	・HPを作成、公開する
⑧ 空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)の見直し	①～⑤を踏まえた『空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)』の見直し	高蔵寺まちづくり(株)	・国土交通省令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業で作成のマニュアル(案)を、①～⑤の取組を踏まえ見直しを行う

(2) 事業の取組詳細

①空き家の物件の掘り起こし・整理

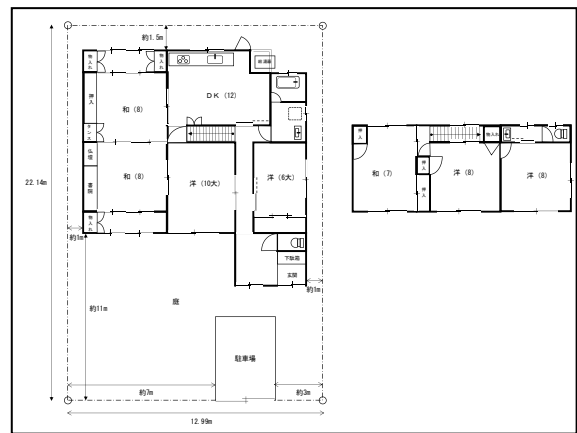
- ・高蔵寺ニュータウンの空き家・空き地を活用した多世代共通課題解決型サービス拠点モデル形成事業(令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)にて実施した空き家所有者、民間事業者アンケート及びヒアリングの結果を基に、協力可能な所有者物件の整理を行い、候補物件を4件抽出し、2件(以下、「物件A、物件B」とする)を本事業で検討する物件とした。
- ・物件Aは用途制限に適合する物件の検討に、物件Bは用途制限に適合しない物件の検討に活用した。
- ・抽出した協力可能な物件への現地調査(間取り、設備状況等)及び所有者の意向(想定賃貸期間、想定賃料等)を確認し、所有者から活用の上承を得た。調査結果を基に間取り図等を作成した。

<物件A>



候補物件の間取り図

<物件B>



候補物件の間取り図

■候補物件概要

- ・用途地域 第一種低層住居専用地域
- ・接続道路 幅員6m
- ・建物 建築年 昭和51年
鉄筋コンクリート2階建
(バルコン)
- 間取り 5DK+2S
- ・駐車場 3台程度



候補物件

■候補物件の概要

- ・用途地域 第一種低層住居専用地域
- ・接続道路 幅員12m
- ・建物 建築年 昭和52年
構造 木造2階建
- 間取り 7DK
- ・駐車場 1台



候補物件

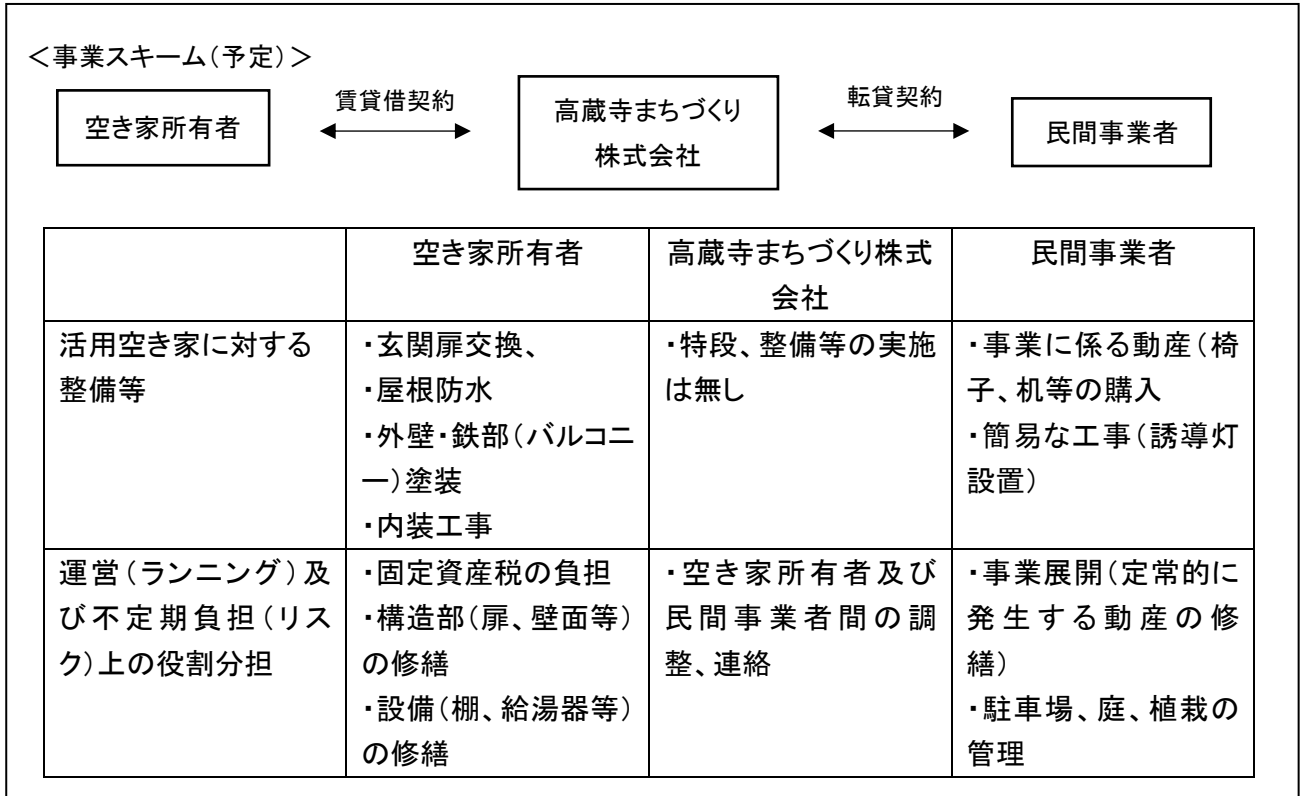
1) 第一種低層住居専用地域の用途制限に適合する活用の検討(物件A)

②空き家を活用する民間事業者の抽出、③空き家を活用する民間事業者への物件紹介、内覧

- ・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(令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)でヒアリング調査を行った事業者には、空き家の活用見込みについてヒアリングを実施した。
- ・ヒアリングにおいて、『社会福祉法人』から『放課後等デイサービス事業』を行いたいという反応があり、内覧を実施した。
- ・事業者には、内覧の際に事業内容及び空き家の改修要望についてヒアリングを実施した。

④空き家所有者及び民間事業者のマッチング

- ・①～③を踏まえ、空き家所有者及び民間事業者との家賃、賃貸期間、改修内容、リスク分担、事業スキーム等の契約条件の整理、調整を実施した。
- ・調整の結果、契約期間は10年間、中間事業者として、高蔵寺まちづくり株式会社が入る事業スキーム（予定）となった。事業スキーム及び改修内容等は下記の通りとなっている。



⑤賃貸化物件の準備

- ・空き家改修計画等を作成するため、空き家所有者及び民間事業者と空き家改修に向けた調整を実施した。その後、空き家改修に係る経費及び期間を把握し、事業スキーム及び契約期間に反映した。

⑥賃貸契約の締結

- ・所有者側で実施する改修工事が本事業期間内に終わらないため、賃貸契約まで至らなかったが、令和4年5月頃のオープンに向け準備を進めている。

⑦情報発信のためのHPの作成

- ・国土交通省令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業の検討内容及び①～⑤の取組を踏まえ情報発信用HP案を作成した。

⑧空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)の見直し

- ・国土交通省令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業で作成のマニュアル(案)を、①～⑤の取組を踏まえ整理した。

2) 第一種低層住居専用地域の用途制限に適合しない活用の検討 (物件 B)

ア 建築基準法第 48 条の特例許可の活用

国土交通省住宅局市街地建築課長 発出 令和 3 年 6 月 25 日付国住街第 96 号

「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域におけるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」

(技術的助言の主旨)

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、第一種低層住居専用地域等において地域住民を対象としたシェアオフィス等を立地させることについて、経済界等から要望されており、良好な居住環境に配慮しつつ、多様化する働き方、住まい方のニーズに応えるとともに居住環境の向上に資するものについて建築基準法第 48 条第 1 項から第 3 項のただし書きの規定に基づく許可の運用(許可準則案)について示されたもの。

(春日井市の見解)

春日井市では、技術的助言を受けて、高蔵寺ニュータウン内の戸建住居の大半が立地する第一種低層住居専用地域にお住まいの方の利便性向上と空き家活用による地域価値の向上の必要を認識している。特例許可にあたっては、春日井市建築審査会の同意を得るための技術的助言の前提である地域ニーズが的確に示されるとともに住環境への配慮や地域理解が得られていることが必要との認識が示されている。

イ ニーズ調査

中部圏においては、関東圏ほどの在宅勤務が進んでおらず、在宅勤務環境のある施設へのニーズはまだ高まっていない。在宅勤務制度を取り入れている企業は確認されるものの、在宅勤務が進まない要因としては、製造業が多いことや在宅勤務施設の不足、その他、在宅勤務へシフトする潮流が生まれていないこと等があげられ、高蔵寺ニュータウン内における面的なアンケート調査等では、シェアオフィスに関するニーズを確認することが困難であると考えられ、工夫が必要である。

そのため、高蔵寺ニュータウン内に住む給与所得者など、在宅勤務環境のニーズが一定数想定される、または将来的なニーズの高まりを実感している母集団を対象として調査を行い、潜在的かつ将来的なニーズを確認するとともに、シェアオフィス事業者へのヒアリング等により、今後、アフターコロナやリニア等により働き方が変遷していく中で、魅力的な住環境形成に向け、シェアオフィスの導入について能動的な取り組みが必要であることを整理していく必要がある。

さらには、建築基準法第 87 条の 3 第 5 項による一時的な建物の用途変更(仮設許可)により、空き家や空き店舗等を活用した実証実験を行うことも検討している。その際の留意事項としては、自動車中心の移動や通勤が多いことから、駅周辺などの拠点に加え、自動車でのアクセスがしやすい利便施設との併用で調査することが、効率の良い調査につながると想定される。

これらのニーズ調査においては在宅勤務において附带的に発生するニーズとして「食の提供」といった点もケアする必要があることから、周辺に食事ができる環境が併設されていることを前提として検討していく必要がある。

ウ 将来的な取組

当面は、アで述べた通り、同特例が適用できる基準等の整備を進め、第一種低層住居専用地域においてもシェアオフィス等を立地できるよう、同特例が適用できる基準等の整備を進め、実例やそれによる住環境向上等の実績を積み上げていくとともに、将来的には、令和2年度に都市再生特別措置法の改正により制度化された、居住環境向上用途誘導地区の活用により、シェアオフィスと食の提供、さらには地域コミュニティの場となる複合施設としての整備が可能となる環境整備を進めるべきと考える。シェアオフィス等複合施設を居住環境向上施設として定めるにあたり、空き家を利活用する事業であること、また、徒歩施設として活用を想定しているものであることを念頭においた上で、第一種低層住居専用地域における多様化する働き方、住まい方に対応できるよう、イで述べた理由により地域ニーズを受けての対応ではなく、将来を見据えた都市計画の視点で能動的に取り組むことが必要と考える。

3) 旧耐震基準物件に対する検討

空き家を不特定多数の人が利用する施設に転用するにあたり、建物の耐震性を確保することは必須であるが、建物補強など耐震対策に要する費用がどの程度事業計画に影響を及ぼすかを検討するため、下記のとおりシミュレーションを実施した。

前提条件

- ・木造2階建て、昭和56年以前に建築された物件
- ・空き家所有者は、耐震診断及び耐震補強費用の負担に難色を示している
- ・シェアオフィスに関する地域ニーズが掴めていないことを踏まえ、シェアオフィス事業の運営収支の想定として稼働率を50%とする
- ・事業期間は20年間を想定する
- ・「まち会社が耐震補強する」、「耐震補強をしない」、「市から100万円の補助を受けまち会社が耐震補強をする」の3パターンを検討する
※耐震補強しない場合には、建物の現況を利用者に伝えたいうえで入居してもらう

必要条件

- ・家賃収入として230,000円/月を想定する(単年度収支が黒字化する想定)
- ・維持管理費として3万円/月計上する
- ・必要経費(水道、電気、Wifi)として5万円/月計上する
- ・必要備品として初年度に50万円計上する
- ・固定資産税+火災保険相当の家賃を支払う(年間15万円)
- ・まち会社事務費として2万円/月計上する
- ・耐震診断、耐震補強費用は300万円を想定
※耐震診断費参照：建築事務所の業務報酬算定指針(社団法人東京都建築士事務所協会)
※耐震診断費参照：改修工事費の目安(国土交通大臣指定耐震改修支援センター 一般財団法人日本建築防災協会)

URL：<https://www.city.ayase.kanagawa.jp/ct/other000053700/taishinkaishuukoujihinomeyasu.pdf>

- ・補助金は春日井市空き家地域貢献事業補助金(100万円支給)を活用する

<まち会社が耐震補強する場合>

		1年目	2年目	3年目					17年目	18年目	19年目	20年目
収入(仮)	家賃(230,000円/月)	1,380,000	1,380,000	1,380,000					1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
	収入合計	1,380,000	1,380,000	1,380,000					1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
支出	維持管理費	360,000	360,000	360,000					360,000	360,000	360,000	360,000
	必要経費(水道、電気、Wifi)	600,000	600,000	600,000					600,000	600,000	600,000	600,000
	必要備品	500,000										
	耐震診断費、耐震補強費	3,000,000										
	所有者への家賃	150,000	150,000	150,000					150,000	150,000	150,000	150,000
	まち会社事務費	240,000	240,000	240,000					240,000	240,000	240,000	240,000
	支出合計	4,850,000	1,350,000	1,350,000					1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
収支差	単年度	-3,470,000	30,000	30,000					30,000	30,000	30,000	30,000
	累計	-3,470,000	-3,440,000	-3,410,000					-2,990,000	-2,960,000	-2,930,000	-2,900,000

<耐震補強しない場合>※建物の現況を利用者に伝えたくて入居してもらう

		1年目	2年目	3年目					14年目	15年目	16年目	17年目
必要収入	家賃(230,000円/月)	1,380,000	1,380,000	1,380,000					1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
	収入合計	1,380,000	1,380,000	1,380,000					1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
支出	維持管理費	360,000	360,000	360,000					360,000	360,000	360,000	360,000
	必要経費(水道、電気、Wifi)	600,000	600,000	600,000					600,000	600,000	600,000	600,000
	必要備品	500,000										
	耐震診断費、耐震補強費											
	所有者への家賃	150,000	150,000	150,000					150,000	150,000	150,000	150,000
	まち会社事務費	240,000	240,000	240,000					240,000	240,000	240,000	240,000
	支出合計	1,850,000	1,350,000	1,350,000					1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
収支差	単年度	-470,000	30,000	30,000					30,000	30,000	30,000	30,000
	累計	-470,000	-440,000	-410,000					-80,000	-50,000	-20,000	10,000

<まち会社が耐震補強し、市から補助金100万円をもらう場合>

		1年目	2年目	3年目					17年目	18年目	19年目	20年目
必要収入	家賃(230,000円/月)	1,380,000	1,380,000	1,380,000					1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
	補助金	1,000,000										
	収入合計	2,380,000	1,380,000	1,380,000					1,380,000	1,380,000	1,380,000	1,380,000
支出	維持管理費	360,000	360,000	360,000					360,000	360,000	360,000	360,000
	必要経費(水道、電気、Wifi)	600,000	600,000	600,000					600,000	600,000	600,000	600,000
	必要備品	500,000										
	耐震診断費、耐震補強費	3,000,000										
	所有者への家賃	150,000	150,000	150,000					150,000	150,000	150,000	150,000
	まち会社事務費	240,000	240,000	240,000					240,000	240,000	240,000	240,000
	支出合計	4,850,000	1,350,000	1,350,000					1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
収支差	単年度	-2,470,000	30,000	30,000					30,000	30,000	30,000	30,000
	累計	-2,470,000	-2,440,000	-2,410,000					-1,990,000	-1,960,000	-1,930,000	-1,900,000

結果

<まち会社が耐震補強する場合>

20年目でも累計収支差は赤字となる

<耐震補強しない場合>※建物の現況を利用者に伝えたくて入居してもらう

17年目で累計収支差は黒字となる

<市から100万円の補助を受け、まち会社が耐震補強をする場合>

20年目でも累計収支差は赤字となる

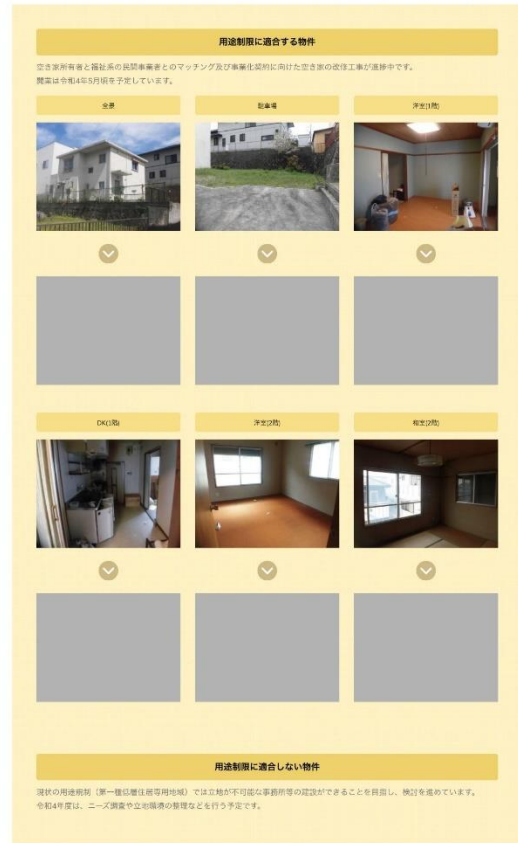
耐震診断費及び耐震補強費を加味すると、市の補助金を加えたとしても、イニシャルコストが多額となり、20年でも回収できない結果となった。経過しても投資回収は不可能である。空き家を活用した事業をこれ以上継続的に実施することは、現在の市場状況を鑑みると不可能と思われる。なお、利用者ニーズが整理できていない(市場規模が把握できていない)状況では、活用事業者や所有者に負担を求めても、各者が負担に対して抵抗感を示す可能性が高い。

旧耐震基準の空き家利活用においては、実現の難易度が高いことから、耐震診断及び耐震補強費用に対する財政支援措置として空き家利活用の際の耐震性確保支援制度設計を含めた柔軟に活用できる国庫補助や行政支援が望まれる。

(3) 成果

○情報発信のためのHPの作成

本事業での取り組みを幅広く情報発信するためのHPを作成した。主なHPの内容は下記の通りとなっている。(ただし、下記の図は2月末時点でのHP内容である。)



○空き家・空き地サービス拠点化マニュアル

本事業で完了した範囲を踏まえ、令和2年度に作成した空き家・空き地活用サービス拠点化マニュアルの見直しを行った。

空き家・空き地活用サービス拠点化マニュアル（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施設等を誘致することで、居住環境及びエリアの価値を高め、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、接道状況、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

その為、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、行政と連携し、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。

事業コーディネーターは、所有者との連絡をとり、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、用途地域、接道状況、駐車場、構造、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、固定資産税及び火災保険料等の固定費等を確認する。

確認した結果を基に、情報公開用のチラシを作成する。

(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

- ・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
- ・庭木類の管理についての取り決めが特に重要であり、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1つである。
- ・固定資産税及び火災保険料等の固定費を把握することで家賃交渉の提案が容易になる
- ・物件が木造建築で不特定多数の利用者が想定される事業を検討する場合、耐震性確保に係る費用負担が懸念事項である。負担軽減策として、行政補助の活用等を視野に入れる必要がある。

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り、次の事項の把握をする必要がある。

- ・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) 空き家・空き地所有者と民間事業者とのマッチング

(1) マッチングの前提条件

基本的には、所有者と民間事業者との間で、直接契約するのが望ましい。所有者にとっては、中間事業者への管理経費が発生しないため、リターンの増加が見込めことで、投資回収が早期に実現可能である。民間事業者にとっては、家賃等の固定費軽減が見込めることで、事業継続の可能性が高くなる。

(2) 中間事業者の選定

- ・直接賃貸に不安を感じる所有者及び民間事業者への対応として、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。中間事業者が、事業計画の作成等、所有者と民間事業者との調整役となることで、両者に“安心感”が得られ、事業が円滑に進められる。

・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

(3) 進出可能な民間事業者への物件情報の提供、意向の把握

(4) 所有者への民間事業者情報の提供、意向の把握

(5) 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) 留意事項

・宅建業を所有していないまちづくり株式会社のような中間事業者にとっては、仲介費用が取れないため、賃貸契約後の管理経費以外の収入が見込めない。事業として成立させるためには、契約の有無に関しない収入（コーディネート費等）の確保が求められる。

・中間事業者として契約する物件数が増加するほど、家賃滞納等のトラブルやリスクの増大につながることから、将来性を見込んだ判断が求められる。

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、取り決めを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 空き家の物件の掘り起こし・整理

評価	<ul style="list-style-type: none">・協力可能な所有者物件から4件抽出された空き家のうち、本事業の検討に2件活用できた。・間取り図等を作成することで、民間事業者への活用提案等の際に、基礎的な資料として有効であった。
課題	<ul style="list-style-type: none">・今後、利活用を検討できる空き家の確保が課題である。

1) 第一種低層住居専用地域の用途制限に適合する活用の検討（物件A）

② 空き家を活用する民間事業者の抽出、③空き家を活用する民間事業者への物件紹介、内覧

評価	<ul style="list-style-type: none">・放課後等デイサービス事業を行う社会福祉法人から空き家活用の申込があった。・内覧することにより、現場の雰囲気分かり、改修工事のイメージ等がより具体的に調整出来た。
課題	<ul style="list-style-type: none">・業種によっては、用途規制による制限を受ける場合がある。また、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。

④ 空き家所有者及び民間事業者のマッチング

評価	<ul style="list-style-type: none">・官民連携で設立し、高蔵寺ニュータウンをエリアマネジメントすることを主な目的とした「高蔵寺まちづくり株式会社」が空き家所有者と民間事業者の間に入り、事業計画の作成等所有者と民間事業者との調整役となることで、両者にとっての「安心感」が得られ、円滑に進んだ。 →空き家所有者、民間事業者の双方から間に入ってほしいと要望があった。・空き家所有者、民間事業者とも、「地域のまちづくりのため」といった気持ちがあったため、家賃交渉等がスムーズにいった。・建築物が鉄筋コンクリート造であったことから、耐震基準等に係る費用の問題が起こらなかった。
課題	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者によっては、契約条件等の下交渉がスムーズにいかないこともあるため、建物の概要及び地域環境に留意し、民間事業者とおのマッチングを進める必要がある。

⑤ 賃貸化物件の準備

評価	<ul style="list-style-type: none">・高蔵寺まちづくり株式会社が中間事業者として入り、空き家の改修計画を一手にコーディネートすることで、事業が円滑に進められた。
課題	<ul style="list-style-type: none">・賃貸契約前なので、人的負担が生じても収益が発生しないため、今後は、契約の有無に関しない収入確保の検討が課題である。

⑥ 賃貸契約の締結

評価	<ul style="list-style-type: none">・本事業内では、改修工事の日程の都合上、賃貸契約まで至らなかったが、令和4年5月頃のオープンに向け準備を進めている。
課題	特になし

⑦ 情報発信のための HP の作成

評価	・国土交通省令和 2 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業の内容及び本年度の事業の内容を踏まえた情報発信用の HP を作成できた。
課題	・今回作成した HP を広く周知することにより、本事業の認知度を上げる必要がある。

⑧ 空き家・空き地サービス拠点化マニュアル（案）の見直し

評価	・戸建てエリアにおける空き家空き地を活用したサービス拠点を検討するためのマニュアルを整理できた。
課題	・モデル的な先行事例を通じて得た課題から、今後も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。

2) 第一種低層住居専用地域の用途制限に適合しない活用の検討（物件 B）

評価	・用途制限や耐震性といった法令的、安全面的にクリアすべき項目を明確にし、これらをクリアするために、前者は行政による規制緩和が進み、後者は事業採算性を踏まえた財政的支援の必要性を明確にした。
課題	・事業実現のためには、地域ニーズの把握及び整理や住民理解を得る必要があることから、時間的、人的に負担が生じる。 ・旧耐震基準時に建築された空き家を活用する際のイニシャルコストの整理。

4. 今後の展開

（1）用途制限内事業

本事業の検討により、福祉系の民間事業者とのマッチングが 1 件成立した。今回成立した物件をモデルとし、引き続き、活用見込みのある空き家をもって民間事業者とのマッチングを図り、生活利便施設等を誘致することで、居住環境及びエリアの魅力向上に資するサービス拠点の増加を行っていく。

（2）用途制限外事業

令和 3 年 6 月 25 日付け国住街第 96 号「国土交通省住宅局市街地建築課長」技術的助言によるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第 48 条に基づく特例許可の活用及び令和 2 年度に創設された居住環境向上用途誘導地区の導入に向けたシェアオフィス等に関するニーズ把握及び立地環境の整理を行う。また、シェアオフィス等の事業性を探るため、建築基準法第 87 条の 3 第 5 項の仮設許可を活用した試行的運用を経て、第 48 条のただし書きの活用により、実現を図る。

将来的には、活用実績を積み重ね、面的なアプローチが行えるようシェアオフィス等を都市再生特別措置法に基づく居住環境向上施設として定め、居住環境向上用途誘導地区の導入につなげるべく、春日井市と協力して、柔軟なまちづくりと都市計画との整合を図っていく。

旧耐震基準の空き家利活用においては、実現の難易度が高いことから、国庫補助や行政支援等のさらなる後押しが必要と考える。

■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	0568-37-4922	
ホームページ	http://www.koz-nt.com/		