

プロジェクトリーダー：愛知工業大学 工学部 益尾孝祐准教授

事業実績調書

(1) プロジェクト名 エリアリノベーション支援と大規模歴史的建造物の活用検討

(2) プロジェクトの成果 (※そのような成果が得られたかについて具体的に記載)

本プロジェクトでは以下の4つの成果が得られた。

【01：6棟の遊休不動産化した建物のリノベーション支援と事業化の実現】

2021年度から2024年度のコンソーシアム瀬戸の取り組みにより、6物件のリノベーション事業を支援した。その結果、尾張瀬戸エリアを対象に、歴史的建造物の旅館「松千代館」のまちづくり拠点としての再生、歴史的建造物の長屋を活用した本屋「ひとしずく」の実現、シェアをテーマとして新たなまちづくりの担い手を生み出す「瀬戸くらし研究所」の実現、歴史的建造物である瀬戸物問屋「梅村商店」のレセプション空間について事業化が成立した。また、新たに瀬戸市菱野団地において、学生シェアハウス「トモクル01」の事業化を実現した。



本屋「ひとしずく」(リノベ・事業化支援 2021)



瀬戸くらし研究所 (リノベ・事業化支援 2022)



梅村商店 (リノベ支援 2021)



松千代館 (リノベ・事業化支援 2021)



梅村商店 (リノベ・事業化支援 2023)



トモクル01 (リノベ・事業化支援 2023)

【02-1：まちづくり拠点「松千代館」の開設と運営の充実】

長く空き旅館となってきた、末広商店街の発祥と言われている歴史的建造物の旅館「松千代館」をまちづくり拠点として整備を推進した。1階を貸し会議室やギャラリー利用、2階を学生シェアハウスとして整備した。整備資金を確保するため、クラウドファンディングを実施した。2021年10月から学生シェアハウス及びまちづくり拠点を開設し、段階的に居場所環境の充実や運営の充実を図っている。また、商店街活動に学生が多く参加する様になってきている。

2024年度も、商店街の方々と交流しながら、お祭りの際にスタッフとして参加したり、商店街振興会の理事会に学生が参画したり、商店街のイベントと合わせて学生主体のカフェを運営したりと商店街の一員としてまちを盛り上げる活動を数多く実施した。また、2025年度に予定されている国際芸術祭のプレ会場となり、学生カフェの開設などを通して、芸術祭のプレイベントを盛り上げた。



芸術祭のプレ会場として活用された松千代館の様子



芸術祭のプレ会場として活用された松千代館の様子

【03-2：岩屋堂公園における空き店舗を活用した学生チャレンジカフェの運営の充実】

2022年度のコンソーシアム瀬戸の取り組みに引き続き、瀬戸市の岩屋堂公園にて、空き店舗を活用した学生チャレンジカフェを年間通じて運営した。長期運営として、春の運営、夏の運営、秋の運営を実施した。



春のメニュー



夏のメニュー



秋のメニュー



メニュー表



岩屋堂公園を活用した学生チャレンジカフェの様子



岩屋堂公園を活用した学生チャレンジカフェの様子

【03：様々なメディアへの掲載】

本プロジェクトの取り組みを多くのメディアで紹介頂きました。

2024年7月10日 テレビ東京の日経ニュースBIZでのTV放映
瀬戸市の空き家対策とエリアリノベーションの取り組みについて取材をしていただいた。



2024年9月9日 NHK まるっとのTV放映
NHKの瀬戸特集にて、学生シェアハウス「松千代館」の入居学生への取材をしていただいた。



2024年11月24日 NHK まるっとのTV放映
岩屋堂公園の紅葉の取材に訪れた TV クルーからライトアップ期間に営業を行う学生カフェの取材をしていただいた。



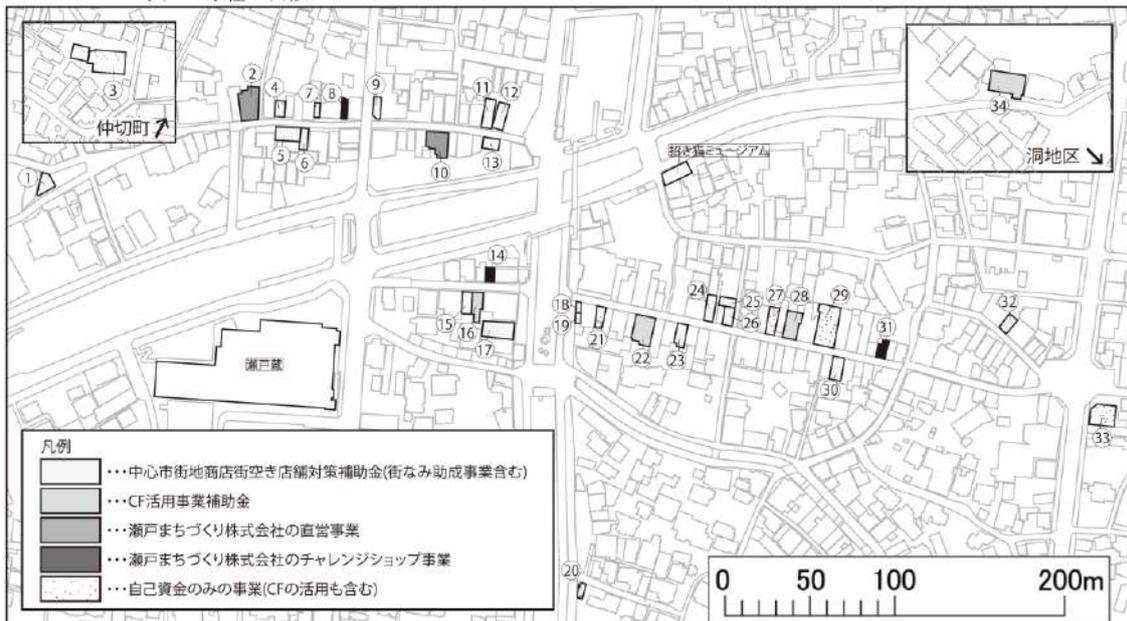
【04：本プロジェクトを通じた瀬戸を対象とした研究】

日本建築学会の査読論文に投稿した。

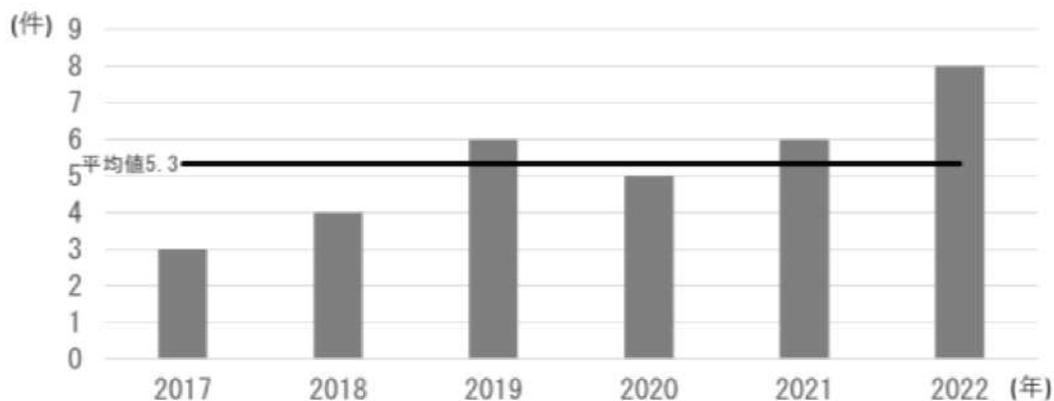
自治体の空き家・空き店舗活用支援を通じた効果的なエリアリノベーションに関する研究—愛知県瀬戸市中心市街地を対象として—、日本建築学会技術報告集、2024年6月、五十嵐翔 益尾孝祐

調査対象制度	対象地域(図1)	補助内容	補助金額	実績
①景観助成金	(c)洞地区	門、塀等の移設や修景施設整備等外観変更を伴う行為。(準公共空間)	最大で工事に係る費用の2/3以内(上限100万円)	・2000年から23年間 ・各々に3、4件/年
②街なみ整備助成事業	(d)隣の道沿道地区			
③商店街空き店舗対策補助金	(b)中心市街地活性化地区(商店街のみ)	家賃補助 店舗改修費補助	・1月の賃料の1/2以内(1月上限5万円、12ヶ月) ・改修費の1/3以内(上限70万円)	・2002年から21年間 ・実績60件弱 ・約3件/年
④空き家等利用促進事業	(b)中心市街地活性化地区	店舗・工房・アトリエ等の改修事業	・改修費の1/3以内(上限100万円)	・2016年から2年間 ・2件/年 ・2018年より⑤に統合
⑤ツクリテ支援補助金	(a)瀬戸市全域	工房家賃補助 工房改修費補助	・1月の賃料の1/2以内(1月上限5万円、12ヶ月) ・改修費の1/3以内(上限50万円)	・2017年から6年間 ・3、4件/年
⑥CF活用事業補助金	(b)中心市街地活性化地区	建物の改修費 工事と一体的に必要な初期投資 CFの実施に係る経費	・副産額が必要額の1/2以上かつ必要額未達の場合、必要額と副産額の差額分が交付対象(上限500万円)	・2020年から3年間 ・実績4件
⑦地域活性化リフォーム補助金	(a)瀬戸市全域	改修費	・改修費用の2/3以内(上限120万円)	・2020から3年間 ・実績6件

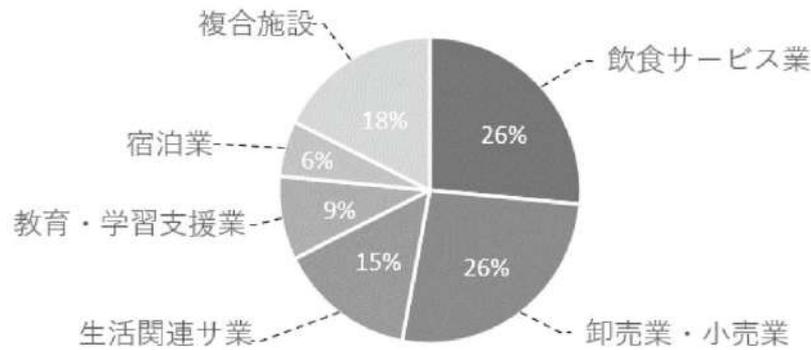
瀬戸市の空き家・空き店舗活用の多様な補助制度の調査



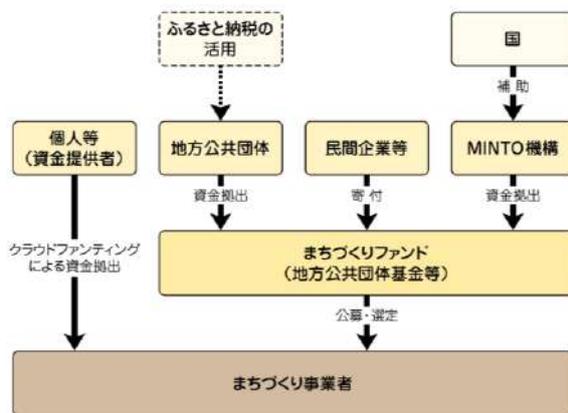
尾張瀬戸エリアの新規事業プロット調査



新規事業開業件数の推移 (年平均5.3件の空き家空き店舗の再生)



新規事業内容内訳調査（飲食・物販・サービス業以外に宿泊・複合施設・教育等多様な事業化が実現）



施設名	2021年度	2022年度
瀬戸民藝館	ものづくりと暮らしのミュージアム	瀬戸くらし研究所
松千代館	人が集える学びの場 学生シェアハウス	サマチャン
	5,412,500円	5,090,500円
	10,000,000円	10,000,000円
	まちづくりの拠点 カフェ・ギャラリー コワーキングスペース	エンタメスポット カフェバー
	5,412,500円	5,090,500円
	10,000,000円	10,000,000円

商店街に残る、大正4年創業の元旅館「松千代館」を改修し、まちへ開いた場になりたい！

目標金額 **2,817,000円**

参加人数 **143人**

終了

クラウドファンディング活用補助金により、中規模空き家を活用した多様な事業が連鎖的に展開

論文の結果概要

- ・瀬戸市による継続的な空き家・空き店舗、家賃補助、改修費が有効に活用され、空き店舗について解消してきている。ただし、耐震補強を補助の条件とすることで補助金が活用しにくくなる。
- ・比較的小規模な空き家空き店舗の活用は50～100万円程度の補助金で効果が生まれるが、中規模な空き家空き店舗を再生するには、金額が少なく効果が薄い。
- ・クラウドファンディング活用補助金が創設され、クラウドファンディングと補助金で約1000万円近くの資金調達が可能となり、中規模の空き家活用が進んでいる。
- ・クラウドファンディングによる資金調達は、共感を生む事業になりやすく事業継続性の観点からも空き家対策として非常に有効な方法である。
- ・空き家対策特別措置法の「空き家等活用促進区域」では、特定のエリアを限定し、空き家活用を促す仕組みとなっている。今後、瀬戸市のクラウドファンディング活用補助金のような支援策は、空き家の活用を進める上で、効果的な手法であり、我が国の空き家対策のモデルとして非常に重要な方法であると報告した。

日本建築学会の査読論文に投稿した。

愛知県内の公的住宅団地における戦略的な空室活用の実態に関する研究、日本建築学会技術報告集、2025年2月（投稿中）、岩淵蓮也 益尾孝祐

	戦略的空室活用				従来の空室活用
	a. 大学連携		b. 外国人共生	c. 福祉連携	d. ブランディング
	a1. 学生居住	a2. 地域支援			
愛知県	①向島住宅	—	⑩保見団地	—	—
愛知県 住宅供給公社	②大曾根(併存)住宅	⑦菱野団地	—	⑪大曾根(併存)住宅	多数の団地で展開
名古屋市 (名古屋市住宅供給公社)	③万場荘	⑧一つ山荘	—	⑫小針荘	—
	—	⑨神戸荘	—	⑬～⑳重層的支援体制整備事業に関する団地	
UR都市機構	④高蔵寺NT ⑤千代が丘団地 ⑥豊明団地	—	—	—	多数の団地で展開

愛知県内の戦略的な空室活用を推進している団地

■：活用室 ■：拠点施設 ■：リノベーション ■：店舗

大学連携	①向島住宅 所有：県 管理：県公社 連携：同朋大学 内容：学生居住 緩和：目的外使用	■空室の活用方法 EV Y字の2階・4階7階：分散型の活用3室	②万場荘 所有：市 管理：市公社 連携：同朋大学 内容：学生居住 緩和：目的外使用	■空室の活用方法 板状階段室型3・4階：上層階の活用9室
	③大曾根(併存)住宅 所有：県公社 管理：県公社 連携：名古屋大学 内容：留学生居住 緩和：なし	■空室の活用方法 EV 板状片道下型11階：分散型の活用10室	④高蔵寺ニュータウン 所有：UR 管理：UR 連携：中部大学 内容：学生居住 緩和：なし	■空室の活用方法 板状階段室型5階：上層階の活用25室
地域支援	⑤千代が丘団地 所有：UR 管理：UR 連携：南山大学 内容：留学生居住 緩和：なし	■空室の活用方法 EV 板状片道下型7・11階：分散型活用28室	⑥豊明団地 所有：UR 管理：UR 連携：藤田医科大学 内容：学生居住 緩和：なし	■空室の活用方法 板状階段室型5階：上層階の活用7室
	⑦菱野団地 所有：県公社 管理：県公社 連携：エノブリム大学 内容：地域活性化 緩和：なし	■空室の活用方法 板状片道下型3階：団地の中心で接地階の2室	⑧一つ山荘 所有：市 管理：市公社 連携：名城大学 内容：子育て支援 緩和：目的外使用	■空室の活用方法 板状階段室型3階：団地の中心で接地階の1室
外国人共生	⑩保見団地 所有：県 管理：県公社 連携：juntos 内容：多文化交流 緩和：目的外使用	■空室の活用方法 板状階段室型5階：2戸連続で接地階の2室	⑨神戸荘 所有：市 管理：市公社 連携：名古屋学院大学 内容：コミュニティ活性化 緩和：目的外使用	■空室の活用方法 EV 板状片道下型5階：接地階の1室
	福祉連携	⑪大曾根併存住宅 所有：県公社 管理：県公社 連携：わっぱの会 内容：地域生活支援 緩和：なし	■空室の活用方法 EV 板状片道下型11階：接地階の拠点1室 分散型の活用70室	⑫小針荘 所有：市 管理：市公社 連携：社協 内容：福祉支援活動 緩和：目的外使用
ブランディング		⑬～⑳重層的支援体制整備事業に関する団地 所有：市 管理：市公社 連携：社協 内容：福祉的支援活動 緩和：目的外使用	■空室の活用方法 EV EVの有無に関わらず、全て接地階の1～2室	例：山根台第2住宅 所有：県公社 管理：県公社 連携：SNS/カモエカ 内容：入居促進 緩和：なし
	例：水草団地 所有：UR 管理：UR 連携：無印良品 内容：入居促進 緩和：なし	■空室の活用方法 EV 板状階段室型9～11階：リノベーション		

愛知県の戦略的な空室活用例

菱野団地の戦略的空室活用による団地再生提案

菱野団地の建築タイプ



菱野団地には団地建設当初、分譲物件の4タイプと、公的住宅の4タイプが存在していました。公的住宅の一部は後に更新され、エレベーター付き住棟への建て替え、増築による規模の改善、耐震補強や修繕が施されるなどの措置が確認されています。このうち、分譲：四戸連住棟・店舗棟、公的住宅：階段室型スターハウス・階段室型5階・高層棟11階は、空室化の課題を抱えていることが確認されています。

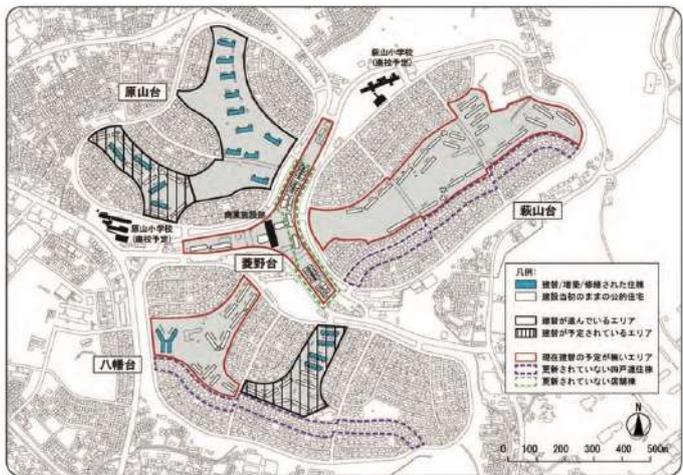
菱野団地の建築タイプ

住棟の建て替え状況

団地の建築タイプ別の建て替え状況を分析したところ、以下の様な特徴が確認されました。

- ① 県営住宅の建て替えに差がある
：県営住宅の建て替えは各台によって差が大きく、パリアフリー住棟への建て替えが進んでいる原山台や建て替え予定のある八幡台に比べ、萩山台の更新が遅れている。
- ② 階段室型住棟上層部の空室化
：県営住宅のうち階段室型住棟の上層部に空室が増加しており、特に原山台ではこれが顕著にみられる。
- ③ 更新の見られない四戸連住棟
：萩山台、八幡台の四戸連住棟のうち、近年までに建て替えられた住棟は2棟のみで、更新が停滞している。
- ④ 菱野台の店舗棟の衰退
：菱野台の店舗棟では、居住者が要るものの未営業の店舗などが増加しており、活気が衰退傾向にある。

また、旧松坂屋跡地や、萩山小・原山小の今後についてなど、団地全体に課題が見られます。



菱野団地の建て替え状況

菱野団地の空室活用

人口減少 / 少子高齢化社会の今日においては、菱野団地の全ての住棟を建て替えた上で、建て替え前と同等の居住戸数を確保するのが困難になってきています。

そこで、①スターハウス、②階段室型5階は、大学連携の学生居住を適用し、空室の多い上層階の活用が期待できます。③高層棟11階では、分散型サ高住の導入や拠点施設の導入による福祉的な空室活用が期待出来ます。

■スターハウス：上層階の活用

■階段室型5階：上層階の活用

■高層棟11階：分散型活用+拠点活用

■四戸連住棟：シェアハウス等の活用

■店舗棟：リノベーション等による活用

遺産的価値の考慮

菱野団地の再生には、事業に優先順位を設ける等の段階的なプランニングが重要だと考えられます。例えばスターハウスは国の登録有形文化財に指定されている事例があり、黒川紀章氏によって計画された菱野団地でも、こうした特徴や遺産的価値を考慮することで、団地全体として価値を向上していく必要があります。



菱野団地の戦略的空室活用による団地再生への提案

(3) プロジェクト実施内容 (※事業の実施方法、時期、場所、回数、市民への周知方法、参加人員等を含め、その内容を具体的に記載)

<p>2021～2023 年度</p>	<p>6棟の遊休不動産化した建物のリノベーション支援 2021年度、2022年、2023年度のコンソーシアム瀬戸の取り組みにより、尾張瀬戸エリアを対象に、6物件のリノベーション事業を支援し、歴史的建造物の長屋を活用した本屋「ひとしづく」の実現、歴史的建造物である瀬戸物問屋「梅村商店」のリノベーション活動支援、歴史的建造物の旅館「松千代館」のまちづくり拠点としての再生、「瀬戸くらし研究所」のリノベーション活動支援、菱野団地における学生シェアハウス「トモクル01」の実現、岩屋堂公園における学生カフェ「hirondell」を実践した。</p> <p>まちづくり拠点「松千代館」の開設 長く空き旅館となってきた、末広商店街の発祥と言われている歴史的建造物の旅館「松千代館」をまちづくり拠点として整備。1階を貸し会議室やギャラリー利用、2階を学生シェアハウスとして整備した。整備資金を確保するため、クラウドファンディングを実施した。2021年10月から学生シェアハウス及びまちづくり拠点を開設し、段階的に居場所環境の充実や運営の充実を図っている。また、商店街活動に学生が多く参加するようになってきている。</p> <p>岩屋堂公園における空き店舗を活用した学生チャレンジカフェの実現 2022年度のコンソーシアム瀬戸の取り組みにおいて、瀬戸市の岩屋堂公園にて、空き店舗を活用した学生チャレンジカフェを年間通じて運営した。学生がメニュー開発や会計処理、SNSでの呼びかけ、サインや看板の制作、テーブルや椅子のDIYなど、開店準備を実施 GWや夏休み、秋のライトアップ期間には1～2週間程度連続開業し、その他の時期は隔週で週末営業を実施している。地元ケーブルテレビで放映。</p> <p>菱野団地における空き家を活用した学生シェアハウス「トモクル01」の実現 2023年度のコンソーシアム瀬戸の取り組みにおいて、瀬戸市菱野団地にて、空き家を活用した学生シェアハウスを実現した。</p>
<p>2024 年度～ 2024 年 04 月～ 2024 年 08 月～ 2024 年 10 月～ 2022 年 09 月～</p>	<p>①リノベーション物件の運営の充実 (GW・夏休み・秋のライトアップ・隔週週末) リノベーションした遊休不動産の運営の充実を推進する。松千代館における1階の日常利用岩屋堂公園における学生カフェの運営、菱野団地の学生シェアハウスの運営安定化。</p> <p>②尾張瀬戸地区を対象とした学生シャレットWSの開催 (8/7-8/10) 東京都立大学と愛知工業大学の学生による空き家の事業検討シャレットWSを実施。尾張瀬戸地区の空き家活用をテーマに合宿を行い、事業計画からリノベーションの提案を行った。</p> <p>③国際芸術祭プレ会場「松千代館」でのカフェ運営 (10月～11月) 2025年、尾張瀬戸エリアで開催される国際芸術祭のイベントの会場として「松千代館」が選定されており、イベント期間中に、松千代館にて学生カフェを運営する。</p> <p>④尾張瀬戸エリアにおける空き家リノベーションの推進 継続的に尾張瀬戸周辺エリアにおける空き家の調査や歴史的建造物の調査、空き家リノベーションの実現を目指す。</p> <p>⑤瀬戸市におけるエリアリノベーションの取り組み広報 テレビ東京の日経ニュースBIZにて菱野団地の「トモクル01」、「松千代館」の取り組みが、また、NHKにて「松千代館」の学生シェアハウスの取り組みがTV放映された。 また、中日新聞に「トモクル01」の記事を掲載して頂いた。</p> <p>⑥瀬戸を対象としたエリアリノベーション研究の推進 (2本の査読論文として整理) ①自治体の空き家・空き店舗活用支援を通じた効果的なエリアリノベーションに関する研究ー愛知県瀬戸市中心市街地を対象としてー、 ②愛知県内の公的住宅団地における戦略的な空室活用の実態に関する研究を推進</p>

(4) プロジェクトの今後の課題と展望

- 日本遺産でもある尾張瀬戸の街並みを構成する歴史的建造物は尾張瀬戸市において重要な資産であるが、家族継承ができず、空き家化することで年々減少傾向にある。これらの歴史的建造物をしっかり保全する仕組みづくりが都市計画や文化資源マネジメントにおいて今後益々重要となる。
- 2024年度は、①リノベーション物件の運営の充実、②尾張瀬戸地区を対象とした学生シャレットWSの開催、③国際芸術祭プレ会場「松千代館」でのカフェ運営、④尾張瀬戸エリアにおける空き家リノベーションの推進、⑤瀬戸市におけるエリアリノベーションの取り組み広報、⑥瀬戸を対象としたエリアリノベーション研究の推進の6つの取り組みを中心に、本事業を推進した。
- 2025年度の国際芸術祭では、尾張瀬戸エリアの遊休不動産化している物件がアートイベント会場となるが、このアートイベントをきっかけに、アートイベント後の空き家のリノベーションを仕掛けていくことが大切である。

しばむ団地 学生が息吹

名古屋市区からの近さを売りに、高度経済成長期の1970年から入居が始まった愛知県瀬戸市のニュータウン、菱野団地。住民の高齢化に伴う人口減少を受け、愛知工業大の学生らが今春、空き家1軒を学生向けのシェアハウスに

生まれ変わらせた。同時期に完成した住宅団地の空き家や空き室の増加が全国で問題となる中、学生にとっては実践的に建築を学ぶ機会になった上、地域での多世代交流も期待される。
(加藤慎也)

瀬戸の空き家 シェアハウスに



① 空き家を改修したシェアハウスの前に立つ岩瀬蓮也さん(左端)ら
② 学生たちが協力して作った棚などを備えた居間(いずれも9月、愛知県瀬戸市で)



約174坪の団地南側に位置するシェアハウスは2階建てで、延べ床面積約160平方メートル。白が基調の内には共有の台所や居間、鍵付きの個室が四つある。同県豊田市の同大までは約4キロで、居住する4人は車や自転車通勤する。

名古屋の中心部から北東に約20キロの同団地は県住宅供給公社が整備。建築家の故黒川紀章さんがデザインし、一戸建てや県営住宅など造られた。計画人口は3万人を見込んだが、1984年の2万1746人をピークに、今年4月時点で

1万4000人と半減。高齢化率も44.5%と市全体の30.2%を大きく上回る。数年前に空き家になった物件の改修案が浮上したのは昨年初めごろ。2019年に同団地の再生計画を策定し、新たなまちづくりを進める瀬戸市から情報を得

愛工大生ら 学びと交流深める

同大の益尾孝祐准教授が「学生を絡めて何かできないかと、土地・建物を所有する不動産業者と知り合いの建築会社を結びつけた。改修には同大や市とともに団地の再生を考える南山大、名城大の学生も参加。計6回のワークショップを開いて構想を練った。愛工大大学院工学研究科の岩瀬蓮也さん(28)は「個室以外の共有スペースを広く取り、狭く感じないように意識した」と説明。「レガシー(遺産)を残すことと壁や柱は一部を残すよう提案し、設計に反映させた。約600万円をかけた工事は今年3月に完了。棚や机は同大の学生が設計し、自分たちですつらえた。家



識者「進む高齢化 再生待ったなし」

国土交通省によると、住宅団地は高度成長期、都市部への人口流入の受け皿として盛んに開発された。2018年度の調査では、55歳以上の団地は全国で2900カ所以上。住宅団地再生の方策を研究している関西大環境都市工学部建築学科の岡絵理子教授は「同年代の世帯が同時期に入居したので、高齢化が一斉に進んでいる」と指摘する。

岡教授によると、団地内のコミュニティを維持しようと学生を呼び込む試みは全国で増えてい

る。愛知県内でも豊明市と藤田医科大学、都市再生機構(UＲ)が相互に協定を締結。同大の学生が家賃の割引を受けて豊明団地の集合住宅に住み、買い物付き添いなど住民の生活を支援している。春日井市では、高蔵寺ニュータウン内のUＲの集合住宅に中部大の学生が割安で入居。自治会活動の手伝いなどを担っている。

岡教授は学生と地域住民の交流を期待。「各地の団地が再生していけるかどうか、待ったなしの時期に来ている」と話している。

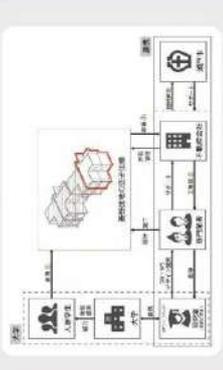
入居から8カ月が過ぎ、地域との関わりも生まれていく。小島さんは回覧板を見て、草取りやごみ置き場の清掃に参加したと話す。市によると、誰も住んでいないとみられる団地内の物件は15年時点で一戸建てが約1000軒、集合住宅は約800室に上る。益尾准教授は「学生がリノベーションの魅力に気付くきっかけになる。団地のコミュニティやイベントにも関わってほしい」と、今後も市と協力していきたい考えだ。

4戸連住棟の学生シェアハウスモデル・トモクル01

ワークショップの開催



トモクル01の体制



トモクル01の外観



2023年、団地内で空き家となった4戸連住棟の一戸を学生シェアハウスとして再生する取組みを開始しました。現在、東野団地に存在する閑雑なエリアのうち、弊協を運営する2戸連、4戸連は専ら、和名の通り専らが中心であるという経緯を踏まえています。そこでこの学生シェアハウスモデルでは、民間の不動産会社が所有している4戸連連住棟の1戸に別荘、マンション等の付帯施設を併設し、活用促進を図りました。これによる高利化団地の再生とシェアハウス等への転用による積極的な環境の創出を推進しています。

大学・民間専門業者・地元が連携して団地再生を促進するこの活動では、学生が主体的に関与しワークショップを開催することで、学生主体の企画・運営・学生シェアハウスとしての活用促進を目指しています。プロジェクトは上層のようである体制を推進して行っています。対象物件は団地の分譲業者による所有が中心であり、地元の不動産業者との連携を促進して、高利化団地の再生とシェアハウス等への転用を促進して行っています。

トモクル01の様子



メディア掲載



シェアハウスの構成



トモクル01の様子



メディア掲載



戦略的な空室活用の展開による団地再生

戦略的な空室活用の展開

近年、団地の再生に際して、グループや一人やサービスマンや子育て世代から、高齢者まで幅広い層のニーズに対応する目的で、空室活用を推進する事例が増加しています。そこで本報告では、公的住宅や公的アパートメントの再生、団地再生における空室活用、特型目的のための空室活用や多様な創生工夫等によって空室を活用する行動を戦略的な活用と称しています。



写真：①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿

愛知県の戦略的な空室活用

空室活用タイプ	具体的な活用事例
学生住宅	学生住宅、学生寮、学生アパートメント
高齢者住宅	高齢者住宅、高齢者アパートメント
子育て世代向け住宅	子育て世代向け住宅、子育て世代向けアパートメント
その他	その他、その他

愛知県の戦略的な空室活用の所有・管理主体はヒアリングしたところ、県内の戦略的空室活用は20団地で、4テーマ（大学連携、外国人共生、団地連携、ブランドマイニング）に分けられました。

愛知県の戦略的な空室活用

菱野団地の建築タイプ

菱野団地の建築タイプ

- 戸建て住宅
- 高層型5階
- 高層型11階

菱野団地の建築タイプ

菱野団地には団地建設当初、公団時代の多タイプが残存していました。公団時代の一部は後に更新され、エレベーター付の住宅として建て替えられたり、団地再生の過程で建て替えられたりしています。このうち、分譲・四戸連棟住宅、高層型5階、高層型11階は、空室化の問題を抱えていることが確認されています。

菱野団地の課題と空室活用戦略

菱野団地の課題と空室活用戦略

団地の種類タイプ別の現状を分析したところ、以下の特徴が確認されました。

- ① 築年数の経過に伴って劣化が進んでいる。特に、エレベーターが故障しているものが多い。また、エレベーターの更新費用が高額である。
- ② 高層型5階と高層型11階の空室化が顕著であり、特に高層型11階の空室化が顕著である。
- ③ 更新の遅れが顕著であり、特に高層型11階の更新が遅れている。
- ④ 高層型11階の更新が遅れているのは、更新費用が高額であるためである。

また、自然環境の悪化や、低山小・低山小の今後についてなど、団地全体に課題が窺われます。

菱野団地の課題と空室活用戦略

菱野団地の課題と空室活用戦略

また、四戸連棟住宅や高層型5階、高層型11階の更新が遅れているのは、更新費用が高額であるためである。

また、自然環境の悪化や、低山小・低山小の今後についてなど、団地全体に課題が窺われます。

愛知県の戦略的な空室活用

空室活用タイプ	具体的な活用事例
学生住宅	学生住宅、学生寮、学生アパートメント
高齢者住宅	高齢者住宅、高齢者アパートメント
子育て世代向け住宅	子育て世代向け住宅、子育て世代向けアパートメント
その他	その他、その他

菱野団地の課題と空室活用戦略

空室活用タイプ	具体的な活用事例
学生住宅	学生住宅、学生寮、学生アパートメント
高齢者住宅	高齢者住宅、高齢者アパートメント
子育て世代向け住宅	子育て世代向け住宅、子育て世代向けアパートメント
その他	その他、その他

菱野団地の課題と空室活用戦略

空室活用タイプ	具体的な活用事例
学生住宅	学生住宅、学生寮、学生アパートメント
高齢者住宅	高齢者住宅、高齢者アパートメント
子育て世代向け住宅	子育て世代向け住宅、子育て世代向けアパートメント
その他	その他、その他

⑦ 瀬戸菱野団地における戦略的な空室活用による団地再生の提案