



5つの小学校跡地の活用による 地域の面的再生の実現に向けて ～まちとひとをつなぐ、瀬戸の未来をつくる～



2019年1月



 瀬戸市
SETO CITY

 DBJ 日本政策投資銀行

株式会社価値総合研究所

- 本資料は共同研究による調査・研究の結果を取りまとめたものであり、瀬戸市における具体的な事業の方針等を定めたものではなく、今後の政策立案等の参考資料として活用するためのものです。
- 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。
- 本資料は執筆者が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、執筆者はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- 本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文又は一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要です。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、出所を明記してください。

※表紙の写真・イラストはイメージです。

本報告書の要旨

- 2018年7月10日に、瀬戸市と(株)日本政策投資銀行は「瀬戸市における小中一貫校整備に伴う小学校跡地等の利活用に係る共同研究に関する協定」を締結し、5つの小学校跡地の利活用を通じた“未来志向のまちづくり”に関する共同研究を行いました。
- 瀬戸市では、教育環境の向上と児童生徒数の減少による課題の解決に向けて、5つの小学校・2つの中学校を統合し、小中一貫校「にじの丘学園」を整備しています(2020年春開校予定)。そして、この5つの小学校跡地の利活用を、第6次瀬戸市総合計画で示す将来像「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」の実現を図るためのきっかけにしたいと考えています。
- そこで、今回、瀬戸市と(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所は、5つの小学校跡地の利活用を通じて尾張瀬戸駅周辺エリア全体の面的再生について検討することとし、改めて地域の現状を経済指標などから多面的に分析しました。
- その結果、子育てや生涯学習、福祉などの地域に必要な機能を集約した拠点を整備しつつ、エコハウス・コーポラティブ住宅等の付加価値の高い住宅供給などによって、各拠点の協調による上質な居住空間を創造し、尾張瀬戸駅周辺エリア全体の住宅地としてのポテンシャルを高められる可能性があることが分かりました。
- この結果をもとに、各学校の伝統や特長、立地条件、事業者ヒアリングなどを踏まえて、小学校跡地の利活用イメージを描きました。その実現に向けた想いは、
 - ① 5つの小学校跡地に新たな息吹を注ぎ、複合的な機能や他の施設との連携によって、未来に向けた新しいコミュニティを創造していきたい。
 - ② 各学校の伝統や特長を踏まえながら、地域で共に暮らす・学ぶ・支えあう機能を新たに付加し、「まち」と「ひと」をつなぐ拠点としたい。
 - ③ 小学校跡地の利活用を通じて、地域全体の魅力を創造するとともに、既成市街地のストック更新を誘導し、瀬戸市民の暮らしやすさを向上させたい。というものです。
- 今回の研究が、「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」実現の一助となれば幸いです。

目次

はじめに

研究と本報告書について

- 1. 研究の目的 p.6
- 2. 研究の背景 p.7
- 3. 研究の体制 p.8
- 4. 本報告書の構成 p.10

前提パート

瀬戸市の各種計画等について

- 1. まちづくり関連計画等の整理 p.12
- 2. 小学校跡地利活用の考え方 p.29

分析パート

尾張瀬戸駅周辺エリアに関する市場性調査及び分析

- 1. 本調査の位置づけ p.36
- 2. 学校の特徴を活かした活用事例 p.38
- 3. 学校跡地活用事例の分析 p.42
- 4. 住宅ポテンシャル分析 p.46
- 5. 学校跡地の住宅への転用事例 p.85
- 6. 住宅としての活用案 p.94
- 7. その他用途の活用案 p.99
- 8. 本調査のまとめ～コンセプトの導出～ p.110

実現策パート

小学校跡地の利活用を契機とした尾張瀬戸駅周辺エリア 活性化の方向性

- 1. 小学校跡地等の利活用イメージ p.114
- 2. 今後のスケジュールについて p.122

おわりに

本報告書のリリースにあたって

- 1. 鼎談 — 瀬戸市・(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所
..... p.124

コラム

- ① 都道府県別・年齢3区分別人口増減 p.15
- ② 地方財政に関する目的別歳出の推移 p.18
- ③ 国交省・総務省による「公有資産マネジメント」の推進 p.20
- ④ 「都市のスポンジ化」への対応 p.28
- ⑤ 「PPP/PFI」について p.33
- ⑥ 「PRE戦略」について p.34
- ⑦ RESAS活用のススメ p.60
- ⑧ 文科省「～未来につなごう～『みんなの廃校』プロジェクト」 .. p.93
- ⑨ 磁祖・加藤民吉と瀬戸のまちづくり・ひとづくり p.112
- ⑩ 旧・産業技術総合研究所中部センター瀬戸サイト跡地の利活用
..... p.121

はじめに

研究と本報告書について

1. 研究の目的

- 本研究は、瀬戸市と(株)日本政策投資銀行グループ（以下、「DBJグループ」）が、「第6次瀬戸市総合計画」で描く将来像「**住みたいまち 誇れるまち 新しいせと**」の**実現**に寄与することを目的に行ったものです。
- 将来像には、次のとおり、3つの想いが込められています。
 - ① 「住み続けたい」「住みたい」と思えるまちになっていくことへの想い
 - ② 瀬戸市民が誇るべき財産を活かして、訪れる人に魅力を感じさせるまちにしたいという想い
 - ③ 市民や企業、地域がともに新しい時代のまちづくりに挑戦するという想い
- こうした将来像と想いを前提に、地域経済循環分析等を行い、瀬戸市における地域の面的再生、未来志向型のまちづくりの検討を行いました。



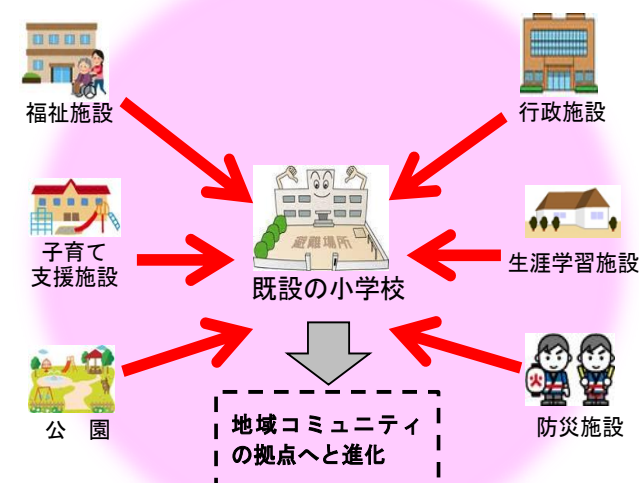
2. 研究の背景

- 瀬戸市では、教育環境の向上と児童生徒数の減少による課題の解決に向けて、本山中学校区と祖東中学校区をモデル地区に定めて7つの小中学校を統合し、2020年春の開校を目指して、市立小中一貫校「にじの丘学園」の整備を進めています。
- また、同時に、小中一貫校整備に伴って跡地となる小学校には、福祉施設や子育て支援施設、生涯学習施設、防災施設といった様々な機能を集約することで、新たなまちづくりの拠点として活用することを検討しています。
- 本研究では、これらの瀬戸市における政策の進捗を背景として、コミュニティの利便性や居住性の向上、地域全体の活性化につながる拠点整備の実現の可能性を模索し、マクロ経済指標をもとに尾張瀬戸駅周辺エリアのポテンシャルや拠点施設の立地可能性(市場性)などを調査・分析し、将来に向けて、中心市街地に求められる政策を検討することとしました。

小中学校の適正規模・配置に向けた考え方



小学校跡地活用による機能集約イメージ



3. 研究の体制

- 本研究は、瀬戸市とDBJグループの共同によるものです。
- DBJグループは、グローバル化や技術革新の進行により、産業・金融・社会の変化が大きく加速する中で、自治体や企業が直面する様々な課題に対し、付加価値の高いソリューションを提供し、持続可能な経済社会の実現に取り組んでいます。
- 瀬戸市においても小学校跡地等の利活用を契機として地域全体の活性化を図るべく、DBJグループの保有する地域活性化に関する知見やノウハウ、地域金融機関とのネットワーク、長期的視点での民間活力導入の実績等を活かしながら、瀬戸市が保有する公的ストックの最適な活用につなげ、その成果をもって地域の社会経済的な発展に寄与すべく共同研究を行っています。

ミーティングの様子



研究メンバー

氏名	役職
高田 佳伸	瀬戸市 経営戦略部長
篠田 康生	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 課長
大羽 健志	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 課長補佐
谷口 壘	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 主幹
中村 大輔	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 係長
伊藤 陽一	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 主査
木村 浩之	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 主事
柴田 謙	瀬戸市 経営戦略部政策推進課 主事
足立 慎一郎	(株)日本政策投資銀行 地域企画部 担当部長 PPP/PFI推進センター長
小林 賢弘	(株)日本政策投資銀行 地域企画部 PPP/PFI推進センター 課長
吉田 大輝	(株)日本政策投資銀行 地域企画部 PPP/PFI推進センター 副調査役
小沢 良平	(株)日本政策投資銀行 東海支店 業務課長 兼 企画調査課長
唐木 文	(株)日本政策投資銀行 東海支店 企画調査課
小沢 理市郎	(株)価値総合研究所 パブリックコンサルティング第三事業部 執行役員 事業部長 主席研究員
室 剛朗	(株)価値総合研究所 パブリックコンサルティング第三事業部 副主任研究員

3. 研究の体制

- 研究体制を組むにあたり、2018年7月10日に「瀬戸市における小中一貫校整備に伴う小学校跡地等の利活用に係る共同研究に関する協定」を締結しました。
- 自治体と金融機関が協定に基づき地域経済の調査・分析から具体的な政策の検討まで、一気通貫で共同研究を行うことは全国でも極めて珍しい取組です。

ミーティング内容

実施	日程	議題
事前	2018年5月31日	① 共同研究に向けて ② まちづくりに関する各種計画の確認 ③ 尾張瀬戸駅周辺エリアの実査
第1回	2018年7月19日	① 住宅地ポテンシャルの分析 ② 施策の近況
第2回	2018年8月21日	① 住宅地ポテンシャルの分析 ② 施策の近況
第3回	2018年9月25日	① 先導的事例の調査・分析 ② 情報発信の方法
第4回	2018年10月31日	① 先導的事例の調査・分析 ② コンセプトの導出 ③ 報告書の全体像
第5回	2018年11月20日	① 鼎談 ② 報告書の最終確認

締結した協定書（一部）

瀬戸市における小中一貫校整備に伴う小学校跡地等の利活用に係る共同研究に関する協定

瀬戸市（以下「甲」という。）及び株式会社日本政策投資銀行（以下「乙」という。）は、瀬戸市における小中一貫校整備に伴う小学校跡地等（以下「小学校跡地等」という。）の利活用に係る共同研究に関し、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が、相互に協力・連携し、瀬戸市における小学校跡地等について、乙の保有する地域活性化に関する知見やノウハウ、地域金融機関とのネットワーク、長期的視点での民間活力導入の実績等を活かして、甲の保有する公的ストックの活用の方を見直すこと等の共同研究を行い、その成果をもって地域の社会経済的な発展に寄与することを目的とする。

（本協定に基づく相互協力）

第2条 甲及び乙は、本協定に基づき、以下の各号に定める事項について相互に協力する。

（1）次に掲げる事項に関する研究並びに情報の共有及び意見交換

ア 瀬戸市の尾張瀬戸駅周辺エリア活性化に係る方針

イ 瀬戸市の小中一貫校整備に伴う小学校跡地利活用

ウ 瀬戸市の尾張瀬戸駅周辺エリアにおける公有地等の利活用に係るサウンディング調査等の実施方針

エ 瀬戸市における尾張瀬戸駅周辺エリアにおける公有地等に関するその他の事項

（2）その他目的を達成するために必要なこと

（推進体制）

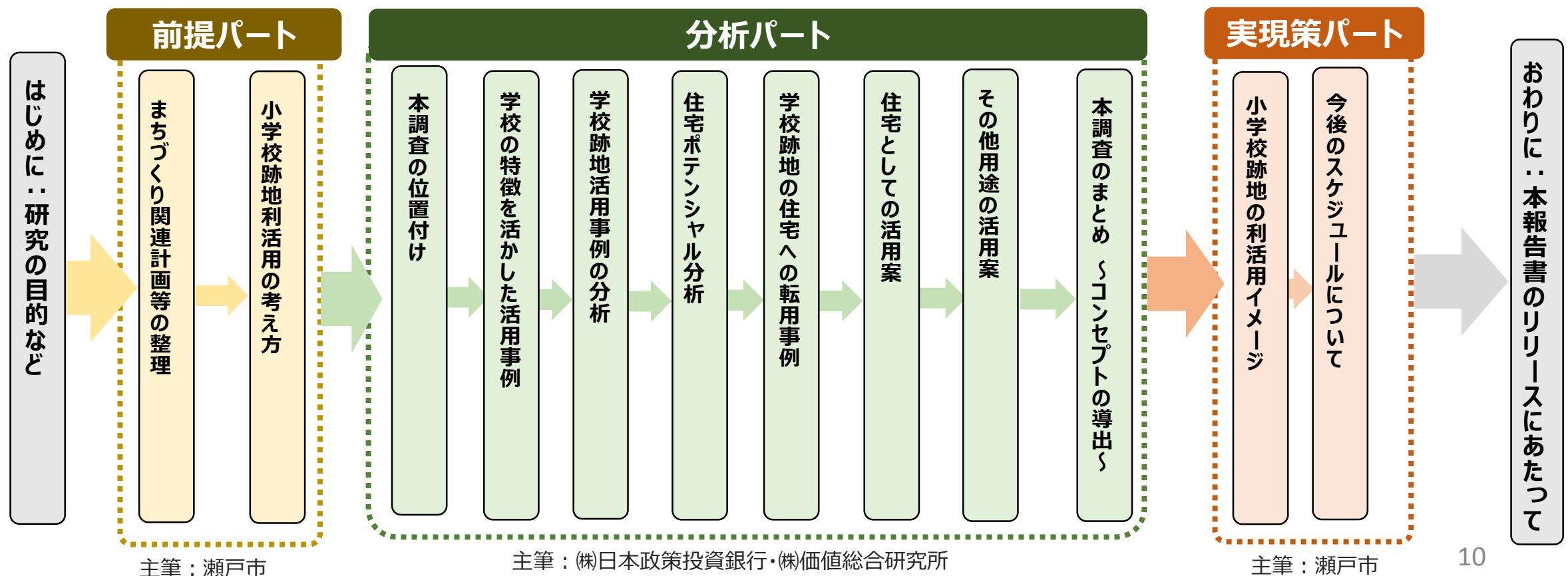
第3条 甲及び乙は、本協定に基づく相互協力を効果的かつ効率的に推進するため、前条各号に定める事項に関し、適宜情報の共有及び意見交換を行う機会を設けることとする。

2 前項に基づく推進体制の具体的内容は、甲及び乙の協議によるものとする。

4. 本報告書の構成

- 本報告書は、今後の尾張瀬戸駅周辺エリアのまちづくりについて、市民・企業の方々に広く知っていただくとともに、まちづくりの担い手としての参画に向けた検討の一助となることをねらいとして作成しています。具体的な事業推進を図るものではありません。
- 本報告書は、①前提、②分析、③実現策の3つのパートで構成されています。
- 前提パートは、瀬戸市が主筆しています。まちづくり関連の計画等を整理したもので、研究の方向性と整合性を図っています。
- 分析パートは、DBJグループが主筆しています。(株)日本政策投資銀行の持つファイナンシャル・ナレッジと(株)価値総合研究所の持つコンサルティング・ナレッジを活用しながら、マクロ経済指標をもとに尾張瀬戸駅周辺エリアの住宅地としてのポテンシャル（以下「住宅ポテンシャル」という）や拠点施設の立地可能性（市場性）などの調査・分析を行っています。
- 実現策パートは、瀬戸市が主筆しています。DBJグループの調査・分析結果を基に、瀬戸市が住民ニーズや既存公共施設の機能などを踏まえながら地域に必要な都市機能の整理を行っています。
- このほか、本報告書には全国の動向等に関していくつかコラムを設けています。今後の瀬戸市のまちづくりに向けた検討の一助となれば幸いです。

本報告書の構成



前提パート

瀬戸市の各種計画等について

1. まちづくり関連計画等の整理

(1) 第6次瀬戸市総合計画

- 2017年度からスタートした新たな市政運営の方針である「第6次瀬戸市総合計画」では、未来に向けて瀬戸市が新しく変わっていくことを目指して、「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」を将来像として掲げています。
- 将来像の実現に向けて、第6次瀬戸市総合計画では、地域経済の活性化や雇用の創出による財政基盤の確保を図り、それによって、若者世代・子育て世代の定住につながる施策を展開しつつ、地域や市民による支え合いの支援に取り組むこととしており、それを達成するための3つの都市像を掲げています。

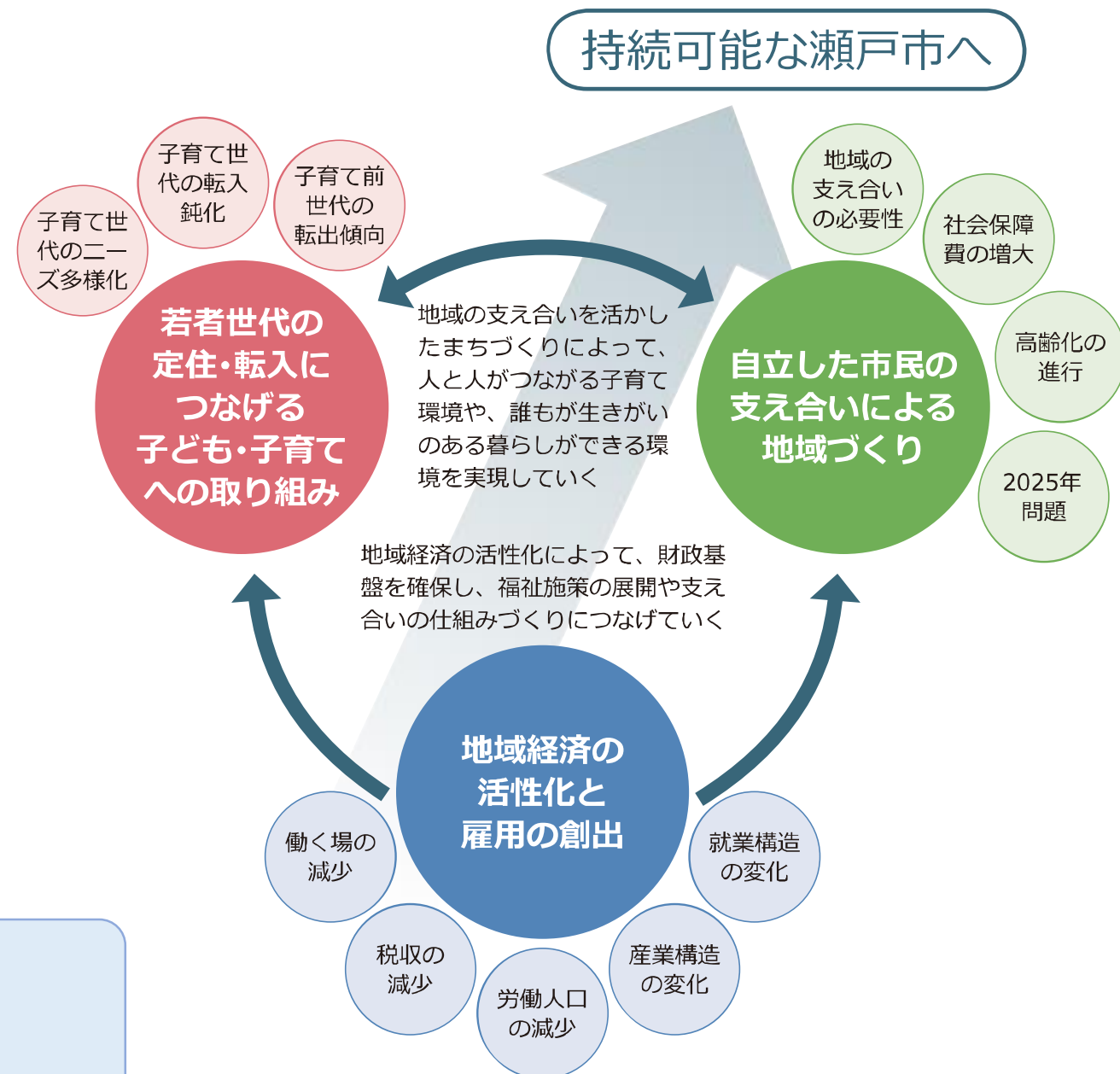
総合計画が掲げる将来像と3つの都市の姿

将来像

住みたいまち 誇れるまち 新しいせと

- 都市像① 活力ある地域経済と豊かな暮らしを実感できるまち
 都市像② 安心して子育てができ、子どもが健やかに育つまち
 都市像③ 地域に住まう市民が自立し支え合い、笑顔あふれるまち

将来像実現に向けた施策展開



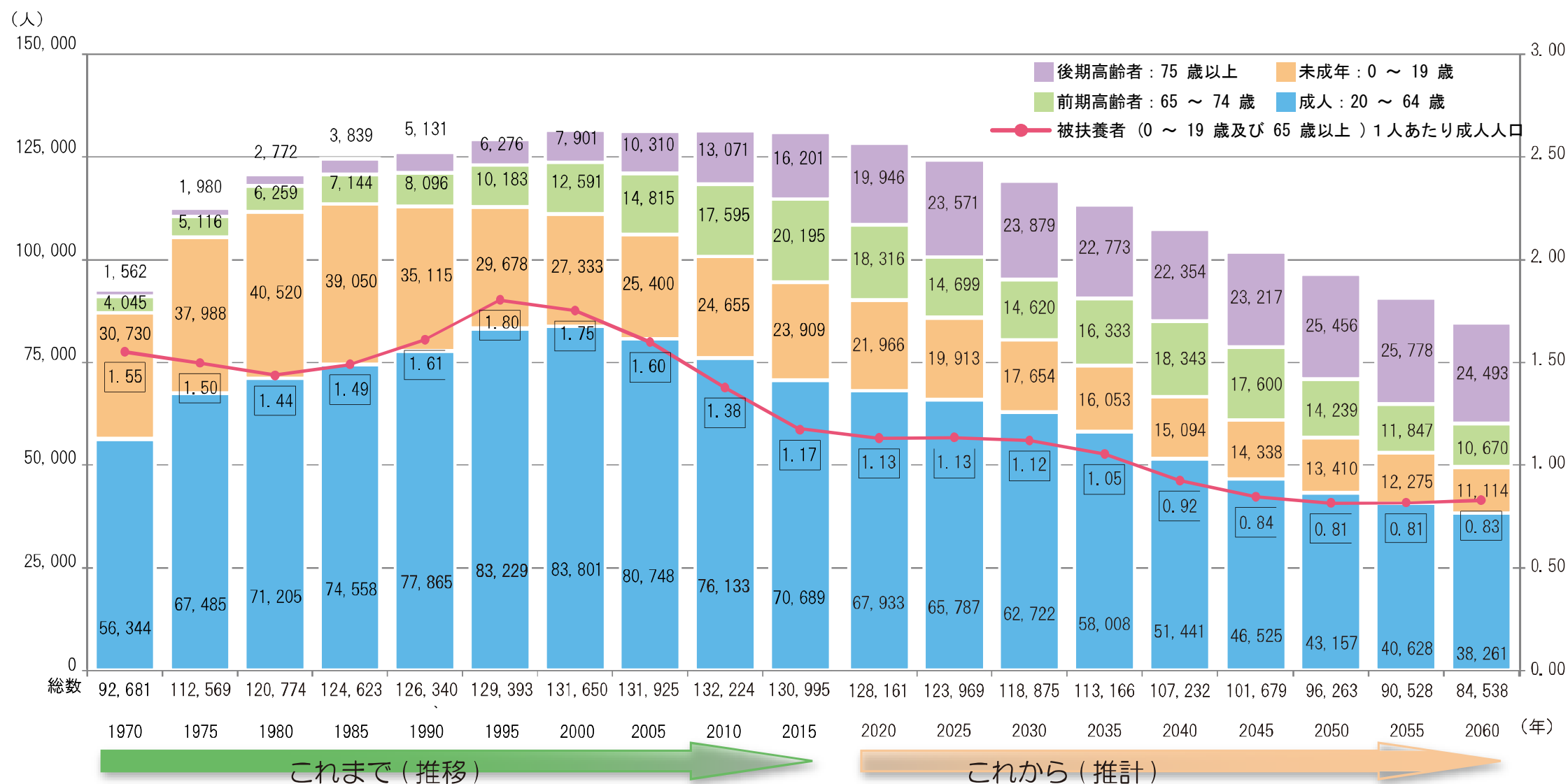
資料：第6次瀬戸市総合計画

1. まちづくり関連計画等の整理

(1) 第6次瀬戸市総合計画

- 第6次瀬戸市総合計画では2010年をピークに減少傾向へと転じた人口推移をもとに、今後の人口の推計を見込んでいます。
- 計画では、施策の最大効果として、出生率や移動率(転入や転出)の改善を図ることができれば、2060年に人口11万人を維持することが可能であるとしていますが、現状のまま改善がされなければ、人口は8万人台まで落ち込むことが予測されています。

人口の推移と推計



1. まちづくり関連計画等の整理

(1) 第6次瀬戸市総合計画

- 人口の推計を前提とすると、税収は減少し、社会保障費は増加していくことが予想されています。

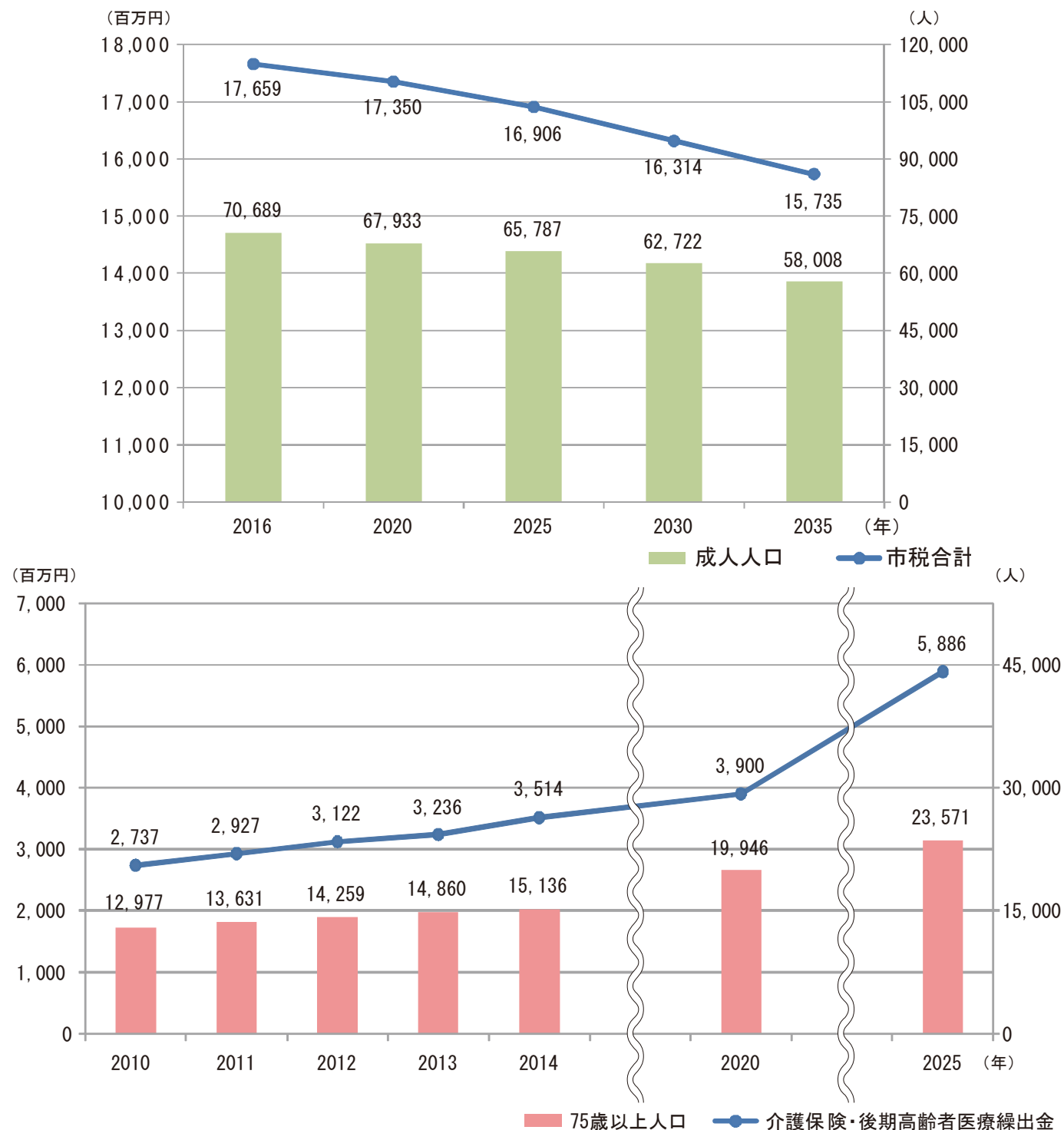
【税収】

- 第6次瀬戸市総合計画における人口推計をもとに税収を推計すると、人口減少とそれに伴う世帯数の減少等により、市税合計では2016年の約176.6億円から2025年には約169.0億円へと、10年間で約7.6億円の減少が予想されています。
- 内訳としては、個人市民税で約3.5億円、固定資産税で約3.3億円、都市計画税で約0.7億円の減少となっています。

【社会保障費】

- 第6次瀬戸市総合計画における人口推計をもとに社会保障費を推計すると、介護保険や後期高齢者医療にかかる費用が、後期高齢者人口の伸びに伴ってこれまでと同じペースで増加すると仮定した場合、一般会計における負担は、2025年にはこれまでの2倍近くになることが予想されています。

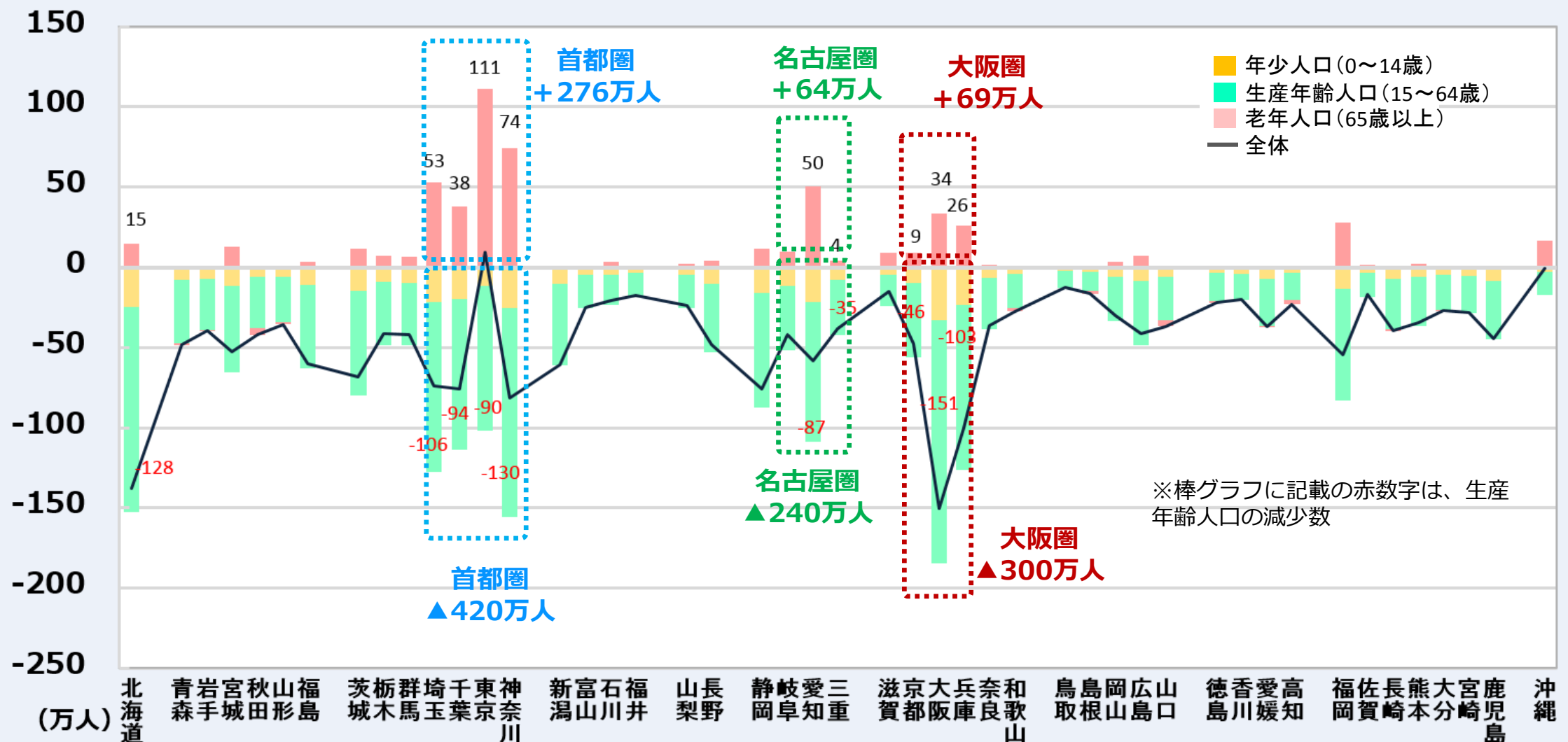
税収と社会保障費



資料：第6次瀬戸市総合計画

コラム① 都道府県別・年齢3区分別人口増減（2015年→2045年）

- 都道府県別に2015年から2045年の人口増減を見てみると、東京都と沖縄県を除き、人口が減少することが見込まれています。
- 年齢3区分別に見てみると、生産年齢人口は全都道府県で減少する一方、大都市圏を中心に老年人口の増加が見込まれています。
- 愛知県では、老年人口が50万人増える一方、生産年齢人口・年少人口がおよそ87万人減少すると見込まれており、税金と社会保障費の関係で影響が大きいことが想像に難くありません。



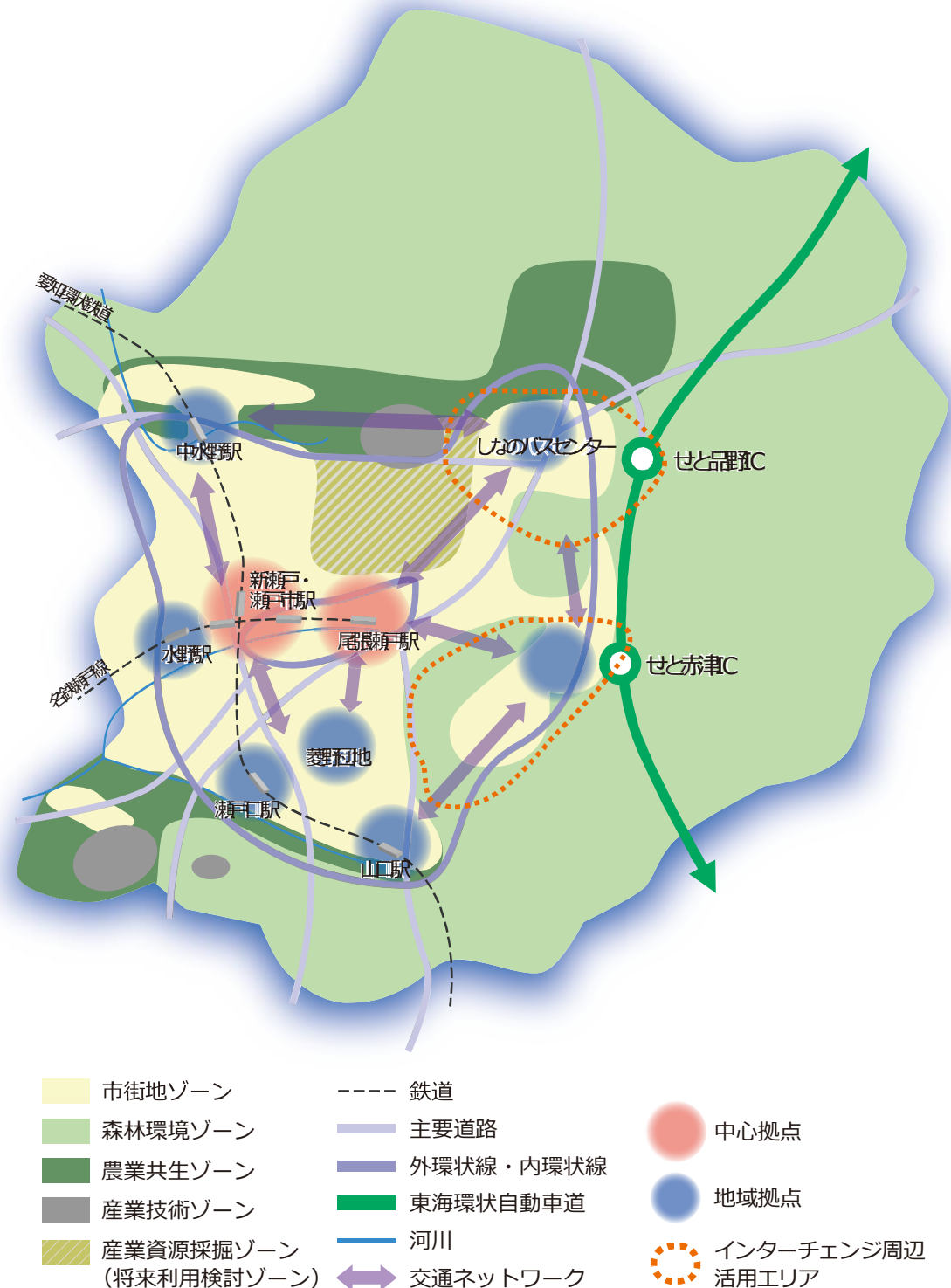
(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年3月推計）」より作成

1. まちづくり関連計画等の整理

(1) 第6次瀬戸市総合計画

- 瀬戸市は、愛知高原国定公園を含む豊かな森林が市域のおよそ6割を占めており、このような自然環境と共生しながら「やきもの」のまちとしての歴史と文化を育んできました。
- そして、市域の中央を流れる瀬戸川に沿って市街地が形成され、明治38年における鉄道の敷設もあり、尾張地方の中心的な都市の一つとして発展してきました。現在では、鉄道2路線のほか、日本の物流の大動脈でもある東名・新東名高速道路や中央自動車道などにつながる東海環状自動車道の2つのインターチェンジを有し、市民生活や企業活動にとって利便性の高いまちとなっています。
- 第6次瀬戸市総合計画では将来像の実現に向けて、自然環境や歴史、文化、交通の利便性を活かし、「瀬戸市民が住み続けたいと思える都市」として、また、「市外に住む人が新たに暮らしを始めようと思える都市」として、そして、「企業などが活動の拠点を構えられる都市」として、より多くの人や企業に選択されるまちとなるよう、居住機能や産業機能の充実を図りながら、自然環境と調和する土地の利用を推進していきます。
- また、計画期間を通して持続的な都市の発展を見込むことができるよう、地域性や歴史性を考慮し、交通結節点をはじめとする地域拠点の観点からのまちづくりや、都市機能の集積・再配置によるコンパクトでまとまりのあるまちづくりを推進していきます。

土地利用の方針

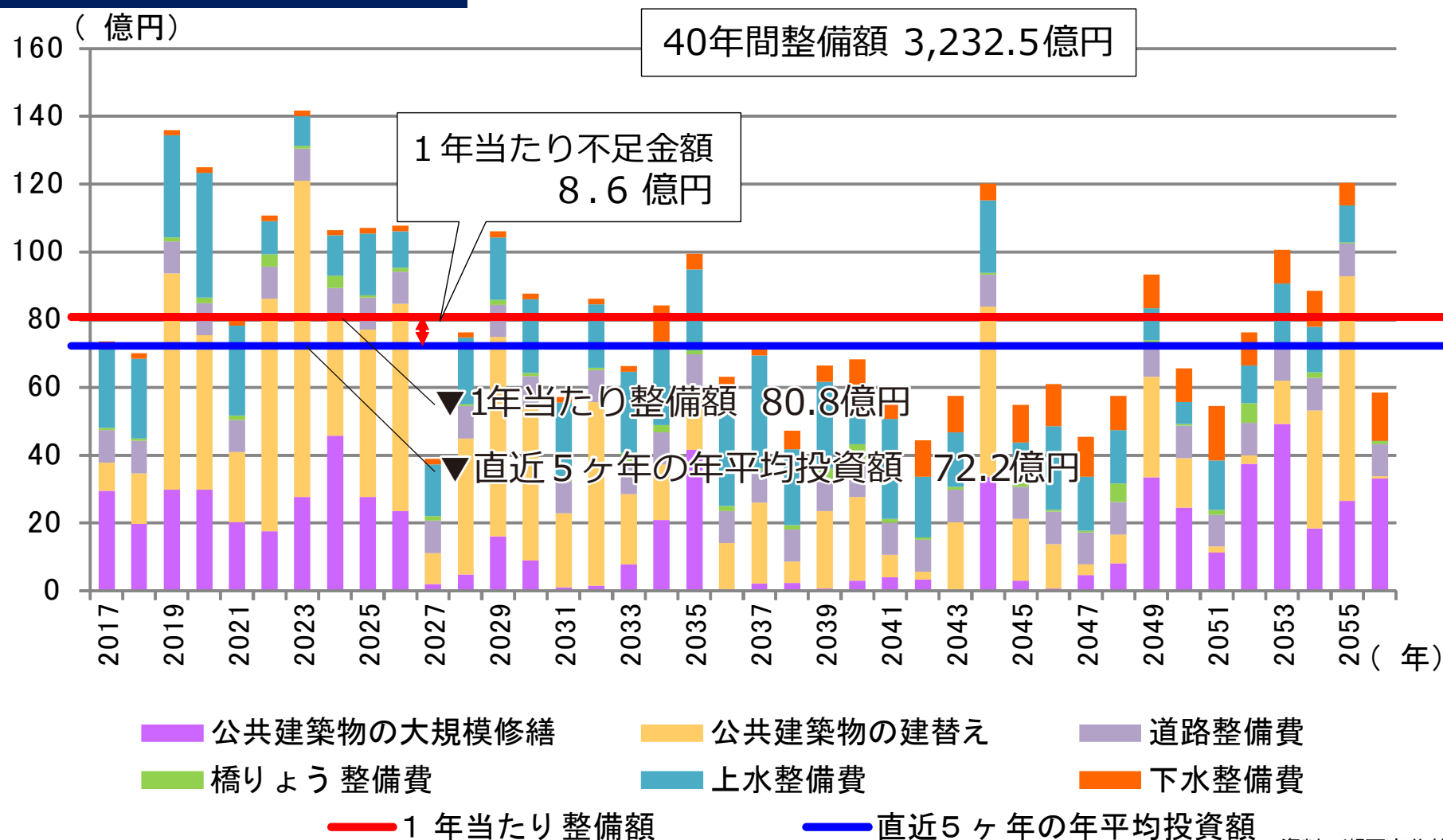


1. まちづくり関連計画等の整理

(2) 瀬戸市公共施設等総合管理計画

- 2016年度に取りまとめた瀬戸市公共施設等総合管理計画では、総務省の試算ソフトを用いたシミュレーションを行っており、対象となる公共建築物とインフラ資産とを合わせた公共施設等全体の修繕・更新費の今後40年間の総額は約3,233億円、年平均では約80.8億円との見通しを示しています。
- また、修繕・更新費を年度別でみると、最も少ない年度で約40億円、最も多い年度で約140億円となっており、瀬戸市における単年度あたりの修繕・更新費80.8億円に対して、当分の間、常に更新需要に対する費用不足が生じることとなります。

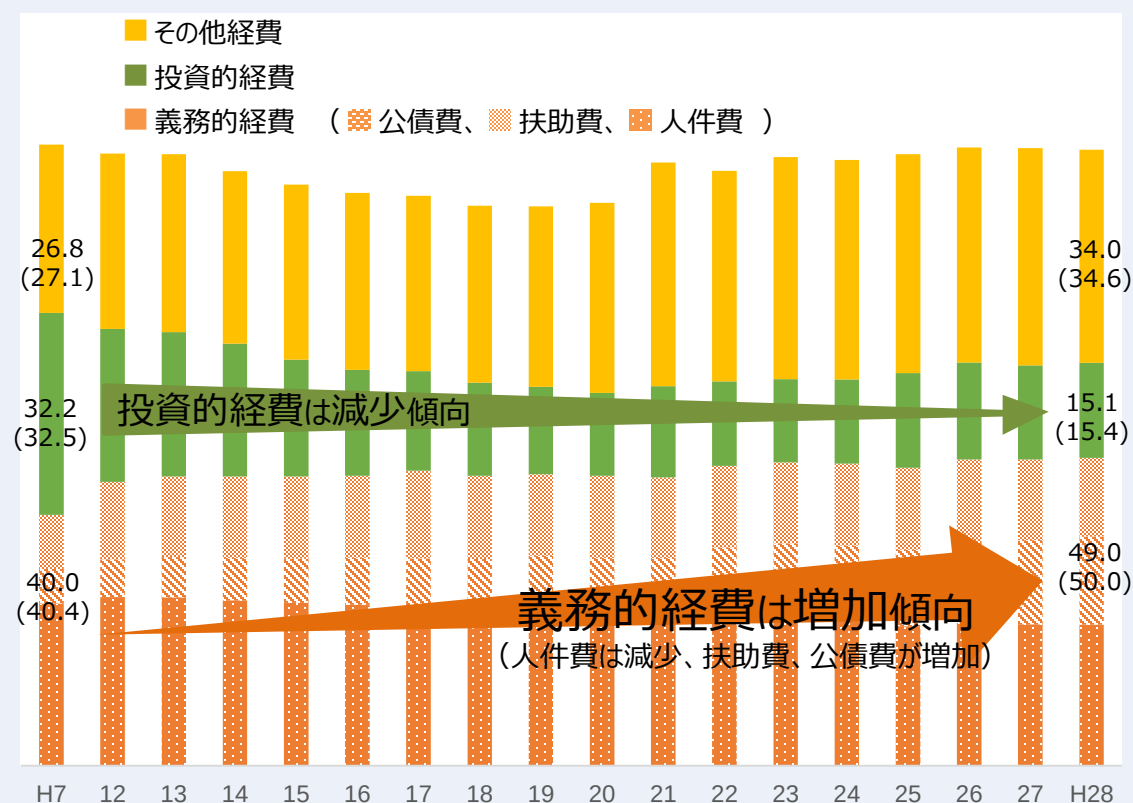
公共施設等の修繕・更新費の将来見通し



資料：瀬戸市公共施設等総合管理計画

コラム② 地方財政に関する目的別歳出の推移

- 1995年から2016年の全国の地方財政の推移を見ると、全国的に義務的経費が増加傾向にある一方、公共施設の維持修繕・更新にあてられる投資的経費は減少傾向にあり、地方自治体は自由な発想に基づく施策の実施が難しくなりつつあることが見て取れます。
- 特に、義務的経費の内訳を見ると、公務員等の人件費は減少していますが、それを上回って社会福祉関連の扶助費及び債務の償還にあてる公債費は増大していることが分かり、人口構造の変化の影響が伺えます。
- 義務的経費の増加に伴い、投資的経費は減少させなければならず、公共施設の建設等のまちづくりに活用する金額は減少していることがわかります。



目的別歳出	H7FY (兆円)	H28FY (兆円)	H7FY=100 とした指数
義務的経費	39.9	49.0	123
人件費	25.8	22.4	87
扶助費	5.5	14.0	253
公債費	8.6	12.5	146
投資的経費	32.2	15.1	47
その他経費	26.8	34.0	127
合計	98.9	98.1	

※数値は上段は決算額（兆円）下段()は予算に占める構成割合（％）

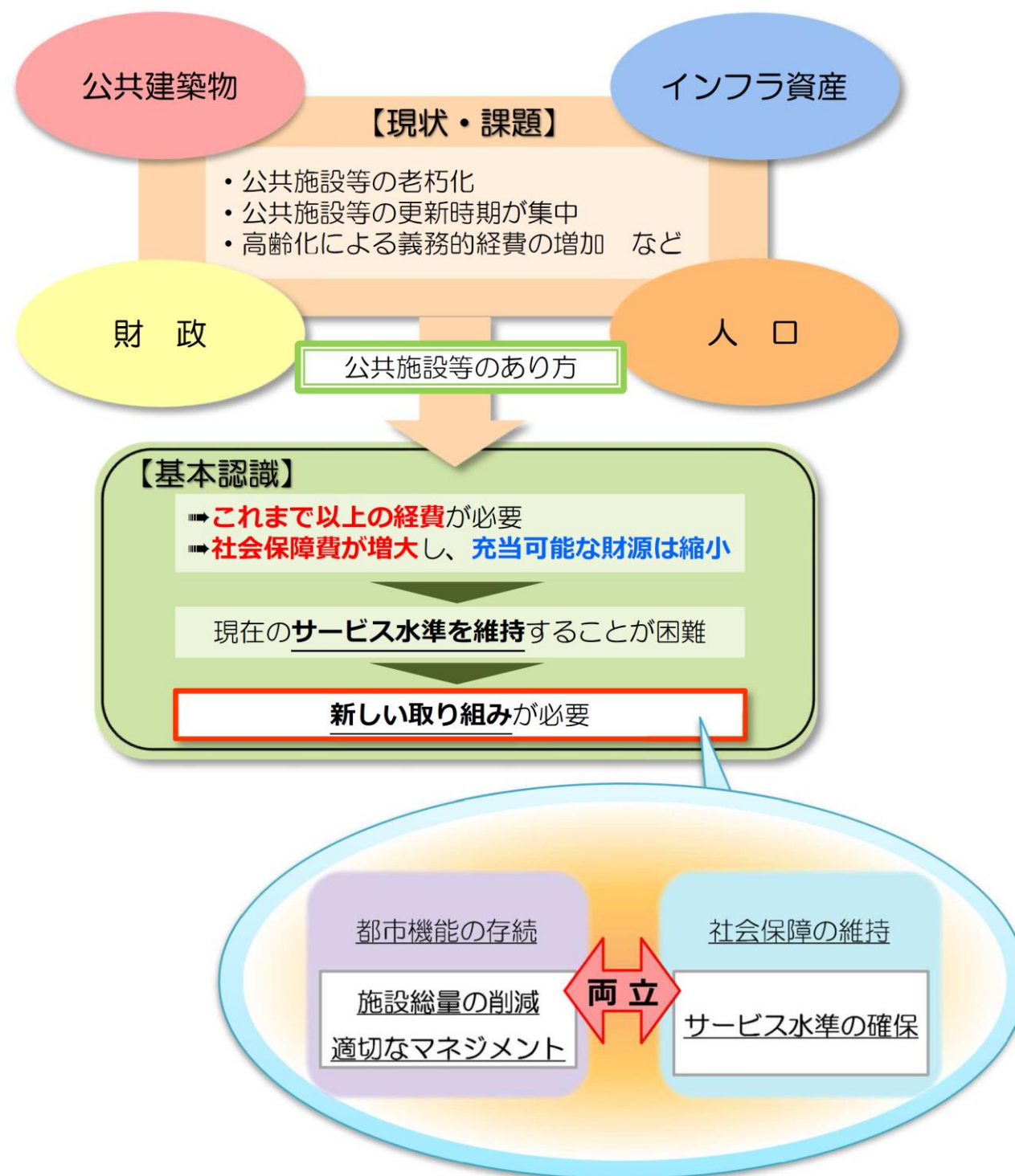
（出所）総務省「平成30年度 地方財政白書」より作成

1. まちづくり関連計画等の整理

(2) 瀬戸市公共施設等総合管理計画

公共施設等総合管理計画における基本的な目標

- 瀬戸市公共施設等総合管理計画では、瀬戸市における公共施設等の老朽化が進み、施設の修繕・更新に、これまで以上の経費が必要になることを明らかにしています。
- さらに、少子高齢化に伴う税収減少と、高齢化社会の進行による社会保障費の増大への対応が必要であることを考慮すると、現状の公共建築物とインフラ資産の全てを、そのまま存続させることを前提とした場合は、その維持管理・更新に係る費用を賄うことは困難な状況にあることも示しています。
- このような厳しい状況を前提としつつ、社会保障を始めとした現状のサービス水準を維持していくための処方箋として、瀬戸市公共施設等総合管理計画では、対象とする公共施設等の総量を減らすことで必要経費の縮減を図る一方で、市民へのサービス水準を保つことを基本的な目標として掲げています。



コラム③ 国交省・総務省による「公有資産マネジメント」の推進

- 笹子トンネル天井板落下事故（2012.12.2）を契機に、公共建築物とインフラ（以下「公共施設等」）の老朽化対策が、国の政策課題として大きく取り上げられるようになりました。
- 2013年11月、道路や上水道などの多くのインフラを所管する国交省が、「インフラ長寿命化基本計画」を策定しました。本計画では、国公有財産の安全性・信頼性や業務の効率性向上を図るための方針を示されるとともに、国と地方公共団体は、公共施設等の適切な管理を図るため、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画（行動計画）と、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画（個別施設計画）を策定することが規定されました。
- 2014年4月、各地方公共団体の所管（監督）省庁である総務省は通知を発出し、財政支援（特別交付税措置等）を期限付きで設け（2016年度まで）、地方公共団体に対して、各団体の所有する公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画 *1）を策定するよう要請しました。

*1 インフラ長寿命化基本計画で規定するところの「行動計画」に該当

- 国交省のインフラ長寿命化基本計画及び総務省の通知に基づき、地方公共団体は、「公共施設等総合管理計画」及び「個別施設計画」を策定することが求められています（公共施設等総合管理計画はH28年度末までに、個別施設計画は2020年を目途に策定）。



(出所) 国交省HP、総務省HPからDBJ作成

1. まちづくり関連計画等の整理

(3) 瀬戸市都市計画マスタープラン

多極ネットワーク型コンパクト構造と5つの地域

- 2017年度に策定した瀬戸市都市計画マスタープランでは、第6次瀬戸市総合計画で掲げる将来像を実現するため、人口減少や超高齢化の進行に伴う様々な社会的課題の解消による持続可能な都市を形成するとともに、豊かな暮らしを実感できる都市環境の質の向上を目指すことを全体構想に掲げています。
- 瀬戸市都市計画マスタープランでは、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まい等の身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクト構造」を目指すこととしており、その実現に向けて5つの視点から、市域を中央地域・水野地域・品野地域・赤津地域・幡山地域に区分しています。

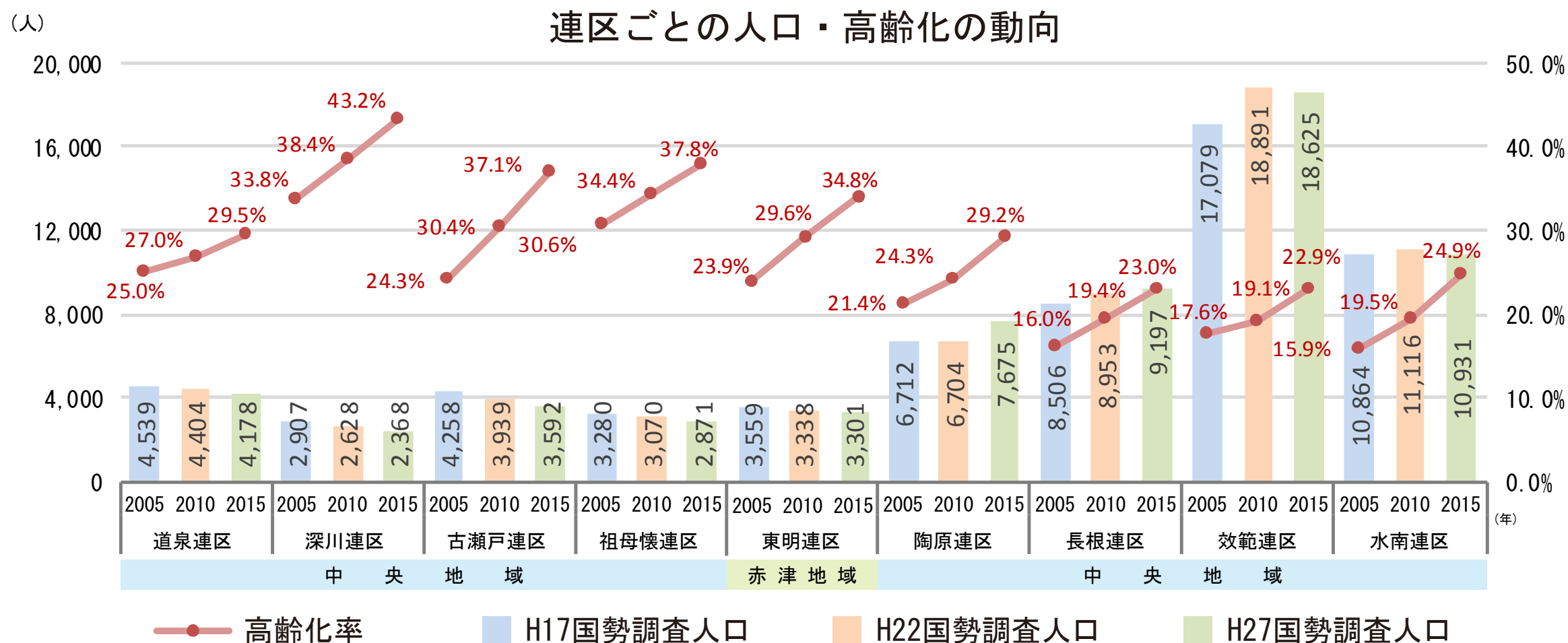


1. まちづくり関連計画等の整理

(3) 瀬戸市都市計画マスタープラン

- 瀬戸市都市計画マスタープランでは、尾張瀬戸駅周辺エリアのある中央地域は、名古屋市や豊田市などとのアクセスも良く人口が集中する地域であることが示されている反面、道泉・深川・古瀬戸・祖母懷の各連区及び赤津地域・東明連区では人口減少が進んでおり、高齢化率も高い水準のまま上昇を続けていることが示されています。

中央地域・赤津地域における人口・高齢化の動向



1. まちづくり関連計画等の整理

(3) 瀬戸市都市計画マスタープラン

中央地域・赤津地域のまちづくりの方針

- 瀬戸市都市計画マスタープランでは、中央地域・水野地域・品野地域・赤津地域・幡山地域の各地域の概況や課題の分析をもとに、地域別構想を掲げていますが、尾張瀬戸駅周辺エリアを含む中央地域の地域別構想と中心拠点の土地利用の方針は、それぞれ次のようになっています。

中央地域のまちづくりの方針

- ・都市機能の集積による利便性の高い拠点の形成
- ・歴史・文化を活かした魅力ある中心市街地の再生
- ・既存市街地の安全性向上と居住の循環促進

尾張瀬戸駅周辺(中心拠点)の土地利用方針

- ・多くのやきもの文化を感じられる施設や次世代のツクリテを育成する施設、景観資源を有していることから、ツクリテなどの定着を促進し、アトリエ・ギャラリーのほか、飲食店やポケットパークなどによる新しい賑わいの創出や回遊の促進を目指します。



資料：瀬戸市都市計画マスタープラン

(3) 瀬戸市都市計画マスタープラン

- また、瀬戸市都市計画マスタープラン 地域別構想における赤津地域の地域別構想と地域拠点の土地利用の方針は、それぞれ次のようになっています。

- ・立地ポテンシャル(インターチェンジ周辺)を活かした産業基盤の創出
- ・幹線道路や地域資源を活かした産業・観光振興による地域活性化
- ・やきものの歴史や伝統、文化を身近に感じる地域の形成

- ・地域コミュニティの維持及び生活利便性の向上を図るとともに、東海環状自動車道を活かした産業基盤の創出や観光・交流を促進する地域拠点を形成します。



24

1. まちづくり関連計画等の整理

(4) 尾張瀬戸駅周辺エリアにおける施策方針

尾張瀬戸駅周辺に関する事業者ヒアリングの概要

- ・小中一貫校をウリにして、**最先端の教育**を受けられるとか、**高い教育レベル**を受けられる環境などから、瀬戸市で学びたい・住みたいとする人の受け皿としての**小学校跡地を利用した住宅地**は、理屈が通る。

サービス会社

- ・マンションは駅直結くらいでないと厳しい。アクセスが良く、地価が高すぎない地区であること、**歩いて駅まで数分などの条件は重要**。尾張瀬戸駅の**始発駅**というのは**魅力**となる。

建設会社

- ・スポーツ施設としての活用も有効。グラウンドを活用すれば、建物を建てるより安価で活用が可能となる。健康寿命延伸は医療費削減の面でも重要であり、市民が体を動かせる場所として提供できるとよい。

サービス会社

- ・北部は山があり商業施設の整備はアクセス的に厳しいので、住宅系の活用が望ましい。
また、祖母懐小学校の跡地は近くにアピタがあるので**商業は厳しい**。

総合ファイナンス会社

- ・公的資産の**住宅への流用**が可能か否かは重要なポイント。
借地にして、**賃貸マンションやサービス付き高齢者住宅としての活用**もアリ。

コンサルティング会社

- ・山や自然もあり良い所だが、もっと観光の目玉があれば人を呼べると思う。**もう「せともの」に捉われ過ぎない方がよい**。

建設会社

- ・アクセスの良い場所に商業施設や生活利便施設があった方がよい。道路のアクセス性が重要である。

建設会社

- ・小学校跡地をコミュニティ維持の継続として集会所機能とするのは良いが、全てに配置しては発展性がない。

総合ファイナンス会社

- ・瀬戸市も**日進市と同様、豊田市へのアクセス性が高い**ので個別に住宅系のメーカーが来るのではないかと。

総合ファイナンス会社

- ・子育て世代をターゲットとした施設(保育園や母親のための施設等)を集約させてそれを**子育て世代の受け皿**とする。まずはモデルケースでやってみるのが良い。

建設会社

- ・北欧ではすでに取り組まれているが、**子どもと高齢者が一緒に遊べる空間**を模索している。

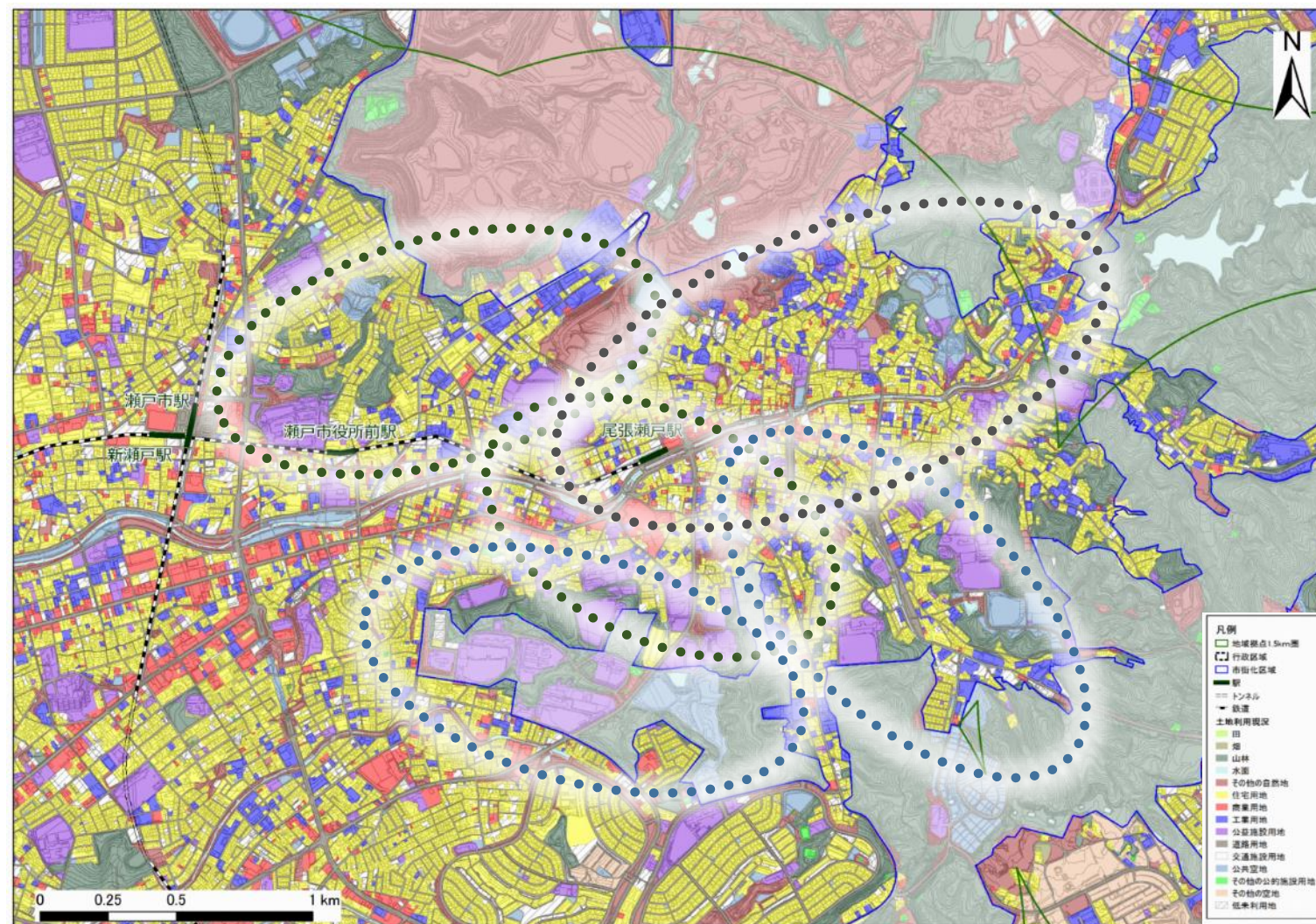
玩具会社

- ・**小学校の一部を宅地化して利便施設を付加**したらどうか。もともと、名古屋市内でも住宅需要は厳しくなっている状況がある。

建設会社

- ・住宅地は放課後のアフタースクールまで含めてプロモーションしても面白い。また、学校跡地を、専門学校や看護学校などの新たな学校することも有効である。

サービス会社

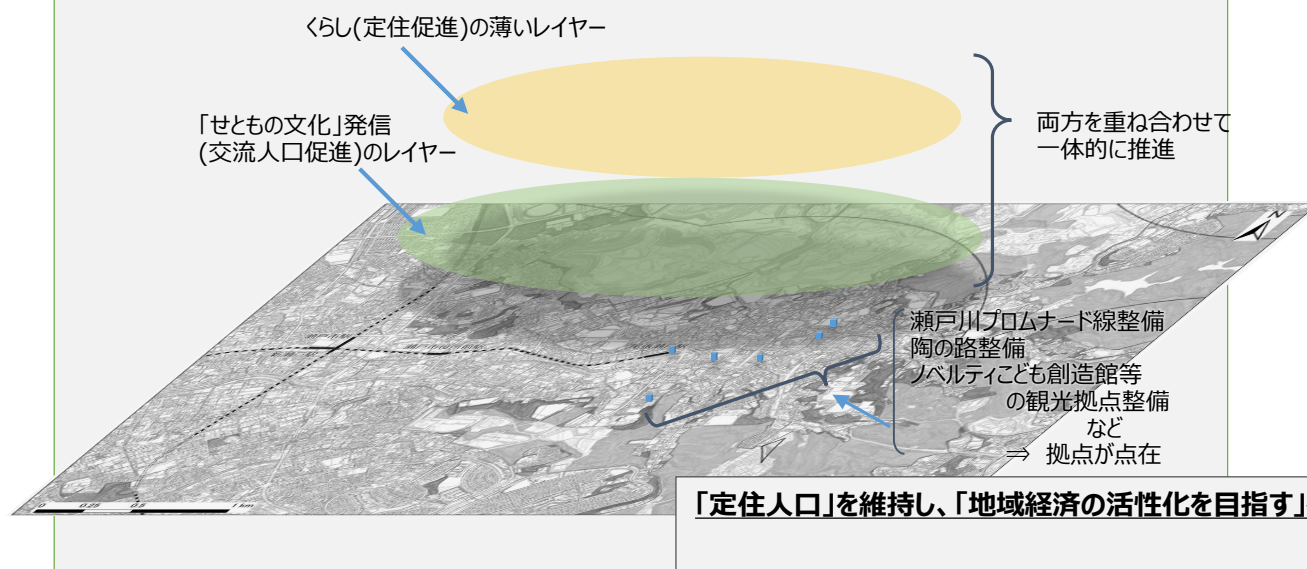


1. まちづくり関連計画等の整理

(4) 尾張瀬戸駅周辺エリアにおける施策方針

今後の取組の方向性

「交流人口」を増やし、「賑わいを創出する」都市から……



- 尾張瀬戸駅周辺における土地利用の現状を踏まえつつ、事業者ヒアリングの状況や第6次瀬戸市総合計画の都市像の達成指標を考慮すると、このエリアにおける新たな取組の方向性を定めていく必要があります。
- 尾張瀬戸駅周辺エリアは、これまでの交流人口を指標とした景観づくりや施設整備、イベント実施などの取組から、経済情勢の変化や人口動態の移り変わり、周辺の都市環境の変化などに対応した新たな取組が求められています。

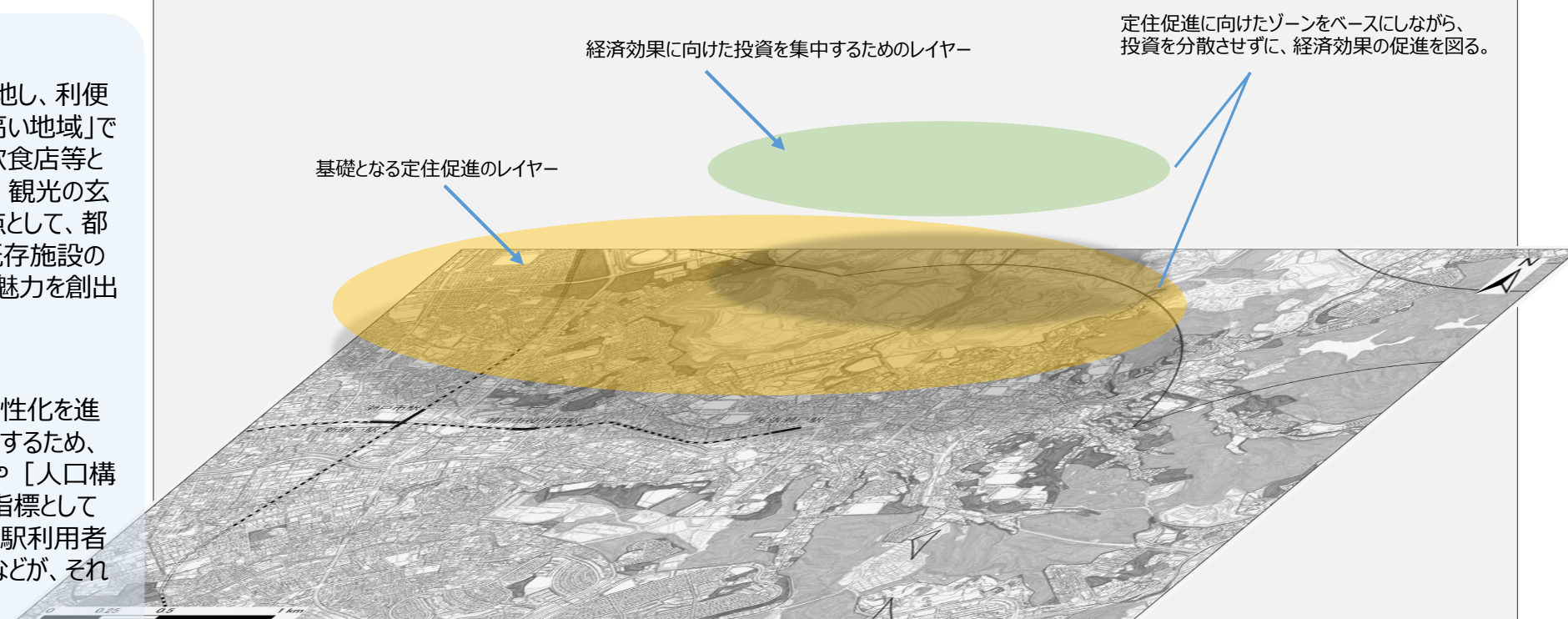
【尾張瀬戸駅周辺の位置づけ】

「商業施設や文化施設などが多く立地し、利便性が高く、居住地としての優位性が高い地域」であり、「住まいやアトリエ、ギャラリー、飲食店等として既存建物の利活用を進めるなど、観光の玄関口及び新しい魅力を創造する拠点として、都市機能の充実を図ります」として、「既存施設のリノベーションなどにより、まちに新たな魅力を創出します」とされています。

【数値指標等】

瀬戸市の人口増加や地域経済の活性化を進める各種の政策・施策の進捗を管理するため、将来像の評価指標として【人口】や【人口構成】などが、また、各都市像の評価指標として【住宅地の平均価格】や【年間の駅利用者数】、【25～39歳の社会増減】などが、それぞれ掲げられています。

「定住人口」を維持し、「地域経済の活性化を目指す」都市へ……！！



1. まちづくり関連計画等の整理

(4) 尾張瀬戸駅周辺エリアにおける施策方針

施策方針と各ゾーンの考え方

- 尾張瀬戸駅周辺エリアにおける施策方針として、第6次瀬戸市総合計画が掲げる将来像「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」の実現を体現するエリア形成を目指すための方針や各ゾーンの考え方を示しています。

尾張瀬戸駅周辺エリアにおける施策方針

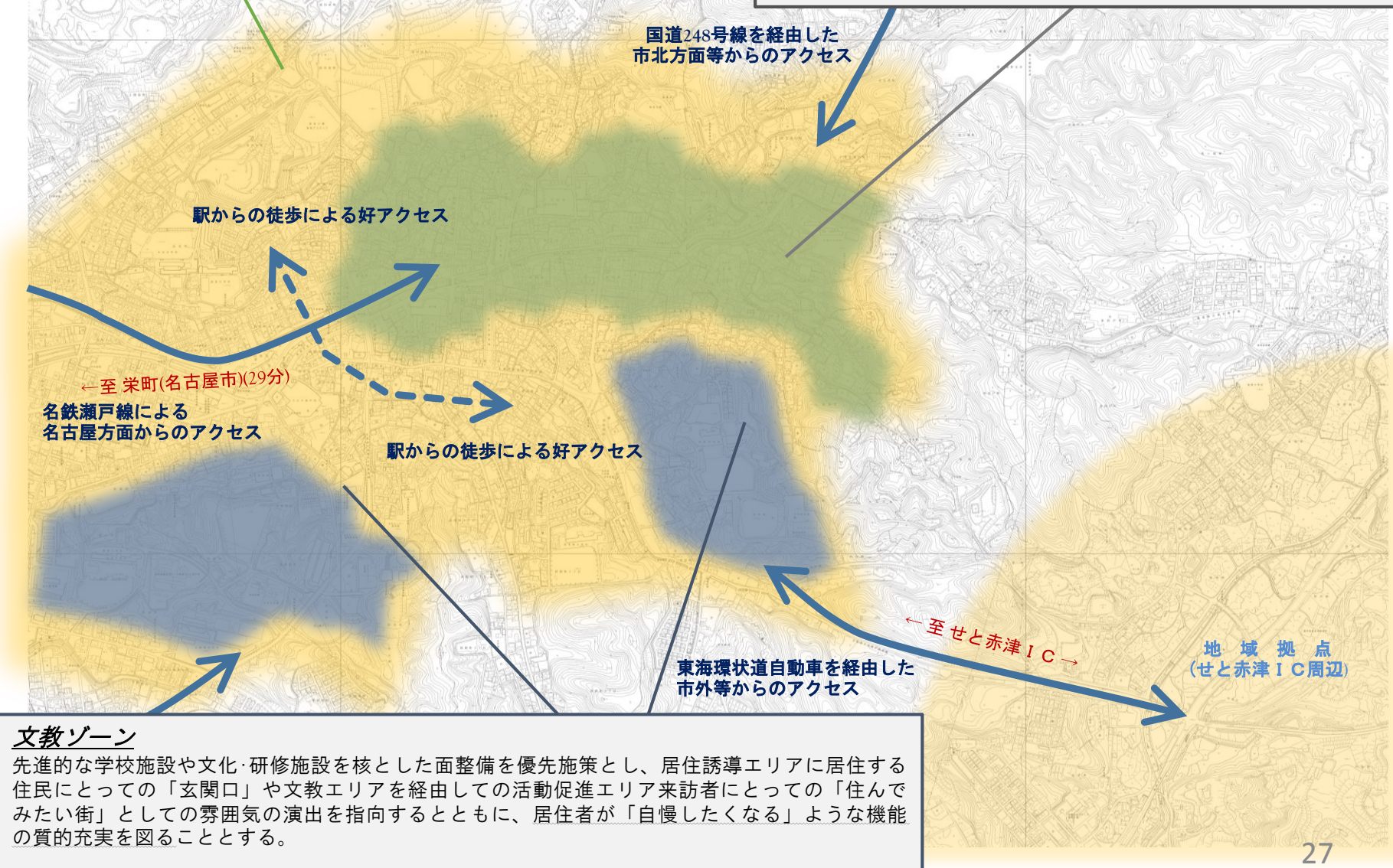
- 1 “居住” “観光・交流” という2つのポテンシャルを最大限に活用します。
- 2 複合的な機能を持つ施設整備、多面的・連鎖的な施策展開によって市民サービスの向上を図ります。
- 3 子育て世代(20~40代)を中心とした定住促進につながる土地利用を推進します。

居住促進ゾーン

尾張瀬戸駅との徒歩によるアクセスの良さを活かし、住宅用地確保や徒歩等による居住利便性の向上を優先施策とし、「住みたい」と考える市内外のターゲット層のニーズに対応することのできる住宅供給を実現する。

活動促進ゾーン

商業施設や子育て支援施設、健康増進施設等の周辺に居住する市民が経済活動や文化的活動、日常生活の利便性を向上させるために利用する機能の集積を優先施策とする。また、歴史的・文化的な景観を活かしつつ、これらの機能の集積によって、鉄道を經由する市外からの来訪者にとっての「訪れてみたい街」としての雰囲気演出を指向する。



コラム④ 「都市のスポンジ化」への対応

- 瀬戸市においては、住宅供給を促進する一方で、「都市のスポンジ化」への予防・対応も必要と考えられます。
- 「都市のスポンジ化」とは、都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象のことを言います。
- 都市のスポンジ化は、生活利便性の低下、行政サービス・インフラの維持管理等の非効率化、治安・景観・居住環境の悪化、災害危険性の増大、都市全体の賑わい喪失、郊外への需要流出などをマイナスの面もある一方で、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出が可能になるなど、プラスの面もあります。
- まちづくりの推進にあたっては、このようなマイナス面を補完するとともに、プラス面を引き出していく有効な政策が必要であり、我が国では2018年に「都市再生特別措置法」を改正する等、総合的に推進を図ってきました。
- 瀬戸市においても「空き家情報バンク」の運用など、各種取組を行っています。

一般的なスポンジ化への対応方策

1 市場性がある場合の後方支援
◆ 原則市場メカニズムに委ねる。 ◆ 市場再生に資する事業を行政が金融支援、後方等で後押し。
2 情報の集約とマッチング・所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用
◆ 近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う物に引き渡し、集積を図る。 ◆ 情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮
3 土地・建物の利用放棄などへの行政の働きかけの手法の導入
◆ サービス施設が休廃止する場合など、都市機能の喪失を防止するため、行政が把握し、利用調整を行うことが出来る仕組みの検討
4 暫定利用の積極的な評価
◆ 低未利用地について、当面の需要や有用性が認められる場合には、空間の暫定的利用を積極的に評価

【瀬戸市の「空き家情報バンク」の取組】



(出所) 国交省HP『都市のスポンジ化対策』(http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html)
都市計画基本問題小委員会 「都市のスポンジ化」への対応(中間とりまとめ) (H29.8)

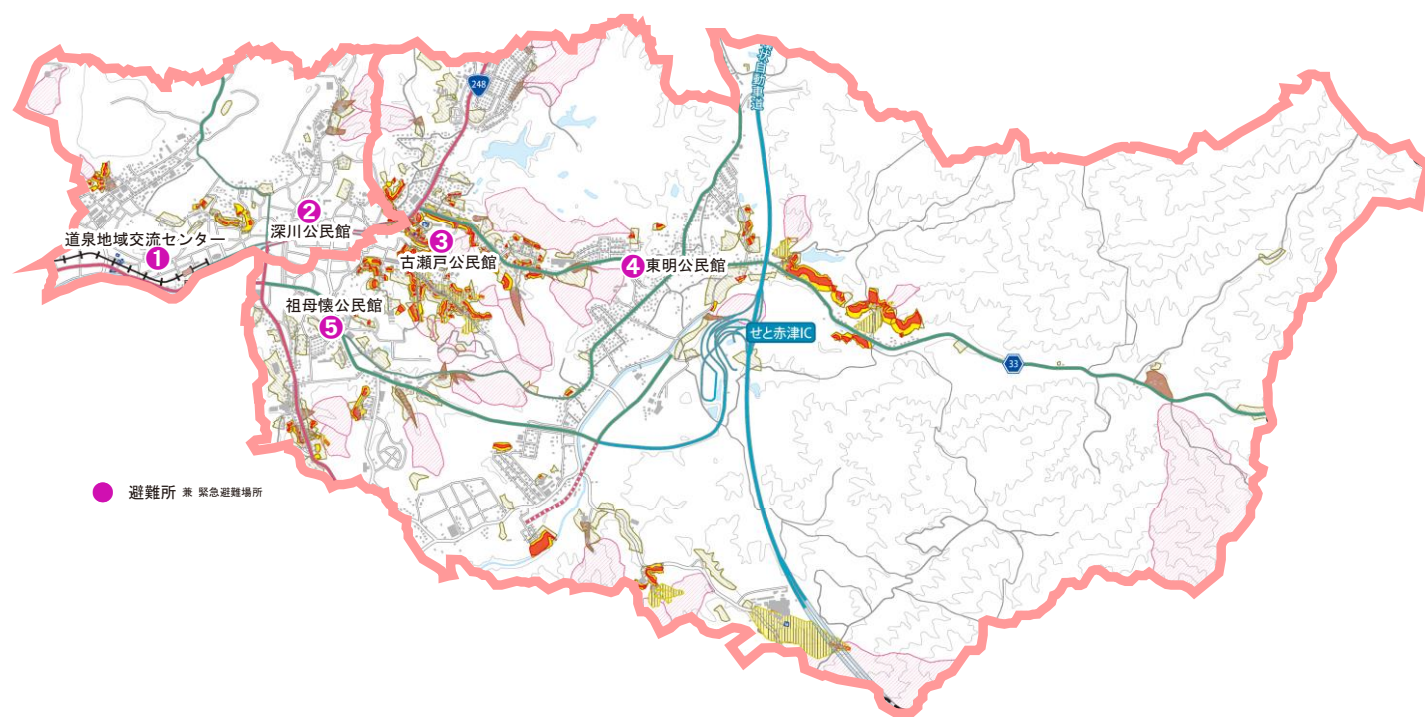
2. 小学校跡地利活用の考え方

(1) 地域防災に関する検討

避難所等の整備に関する考え方

- 瀬戸市地域防災計画では、風水害や地震災害に備えて避難所の指定・整備に関する考え方を整理しており、災害時における避難者が最寄りの避難所へ避難できるよう、必要に応じて町丁界や行政界を超えての避難をも考慮した避難所の整備を行うこととしています。
- また、避難所については、被災住民が一定期間滞在する場であり、円滑な救助活動や一定水準の生活環境を確保することから、規模条件や構造条件、立地条件、交通条件等の法定基準にしたがって、身近な公共施設等を指定し、あらかじめ、備蓄場所の確保や通信設備の整備などの必要な機能を確保していくこととしています。

◆尾張瀬戸駅周辺エリアにおける風水害等の避難所と避難所における必要面積等



・避難所における必要面積

1 m ² /人	発災直後の一時避難段階で座った状態程度の占有面積
2 m ² /人	緊急対応初期の段階での就寝可能な占有面積
3 m ² /人	避難生活が長期化し、荷物置き場を含めた占有面積

・避難所としての勘案事項

- ①被災者に対する救援・救護活動を実施することが可能な地域で、耐震・耐火の建築物があるか、又は仮設住宅、幕舎等を設置することが可能な規模を有すること
- ②周囲に崖崩れのおそれのある崖、石垣等がないこと
- ③地割れ、崩落等が予想されない地盤地質地域にあること
- ④周囲に多量の可燃物質の貯蔵施設がないこと
- ⑤避難場所との距離が比較的短く、その経路が安全と認められること
- ⑥被災者が生活するうえで、市が適すると認める場所であること

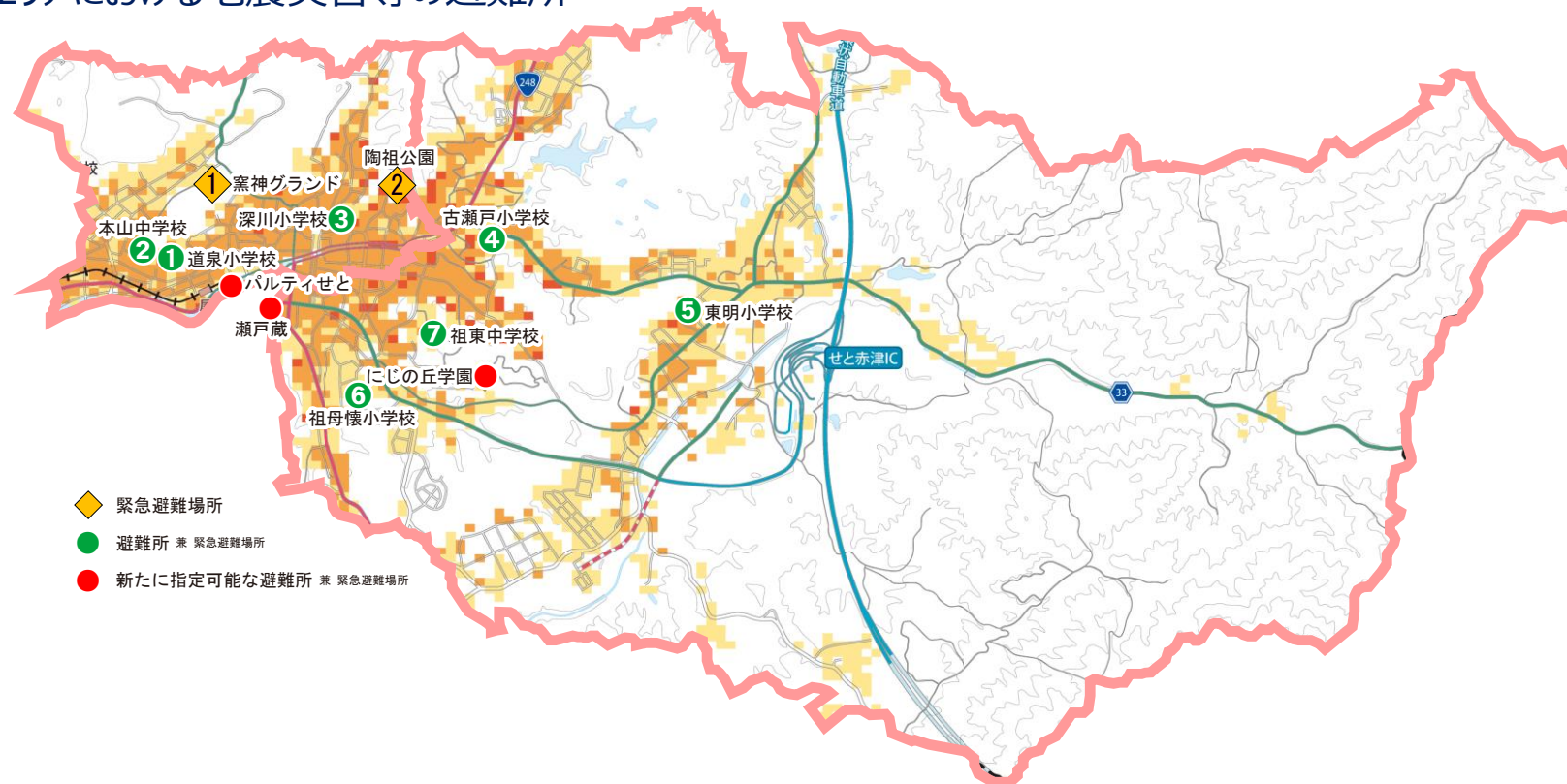
2. 小学校跡地利活用の考え方

(2) 地震災害時における避難所配置と学校跡地活用に際しての準備

学校跡地活用に際しての準備

- 現在指定されている地震時における避難所配置は下図のようになっていますが、小中一貫校に統合される小中学校における施設等は既に老朽化が進んでいることから、跡地活用後を見据えた準備を行っていく必要があります。

◆尾張瀬戸駅周辺エリアにおける地震災害等の避難所



既存施設を残して利活用する場合

- ◆施設の老朽化対策や新たな用途に対応するための改修工事を行っています。

学校跡地を活用して新たな施設を誘致・整備する場合

- ◆新たな施設を避難所として活用することができるか、近隣の別の施設を利用するかを検討していきます。

改修工事期間における代替場所の確保

- ◆改修工事を行う期間は避難所としての利用ができないため、代替場所を確保したうえで、工事に着手します。

改修または新規誘致・整備の完了後における避難場所の確保

- ◆尾張瀬戸駅周辺エリアにおける新たな機能配置を踏まえて、適正な避難場所を確保します。

2. 小学校跡地利活用の考え方

(3) 公有地利活用の具体的な手法

尾張瀬戸駅周辺エリアの可能性を高める公有地の活用に向けて

- 尾張瀬戸駅周辺エリアには小中一貫校整備に伴う5つの小学校跡地を含む複数かつ広大な空き公有地が発生します。
- これらの空き公有地は、新しい尾張瀬戸駅周辺エリアの創造に向けて、次のような機能を持たせた整備を検討し、“安全と安心に裏打ちされた多世代の居住空間や新たなコミュニティの創造”を目指します。

公有地利活用のイメージ

- 様々な世代のコミュニティの核となる都市機能の集約
- 交通利便や教育環境を活かした居住の誘導
- 公園や利便施設を活用した災害時における安全・安心の確保

安全・安心の居住空間

核となる都市機能

災害時にも活用できる公園など

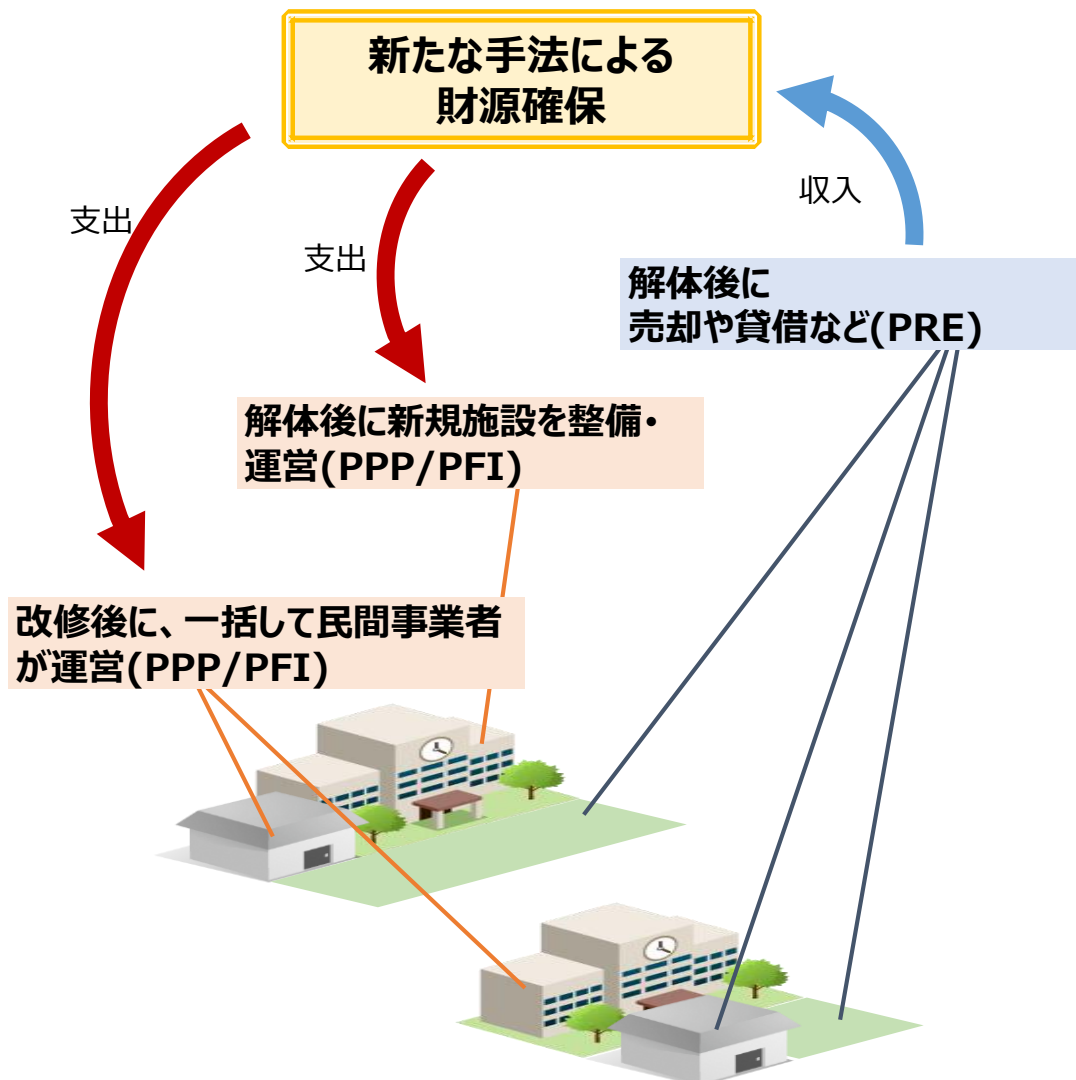
2. 小学校跡地利活用の考え方

(4) 公有地利活用の具体的な手法

整備資金の確保に向けた整備手法

- 尾張瀬戸駅周辺エリアにおける複数かつ広大な空き公有地の利活用は、新たなコミュニティを創造し、このエリアを起点とした新たなまちづくりの起爆剤となるものですが、整備・改修経費やその後の運営経費を支出するためには、民間の資金や経営能力、技術などを活用した新たな手法による事業実施(PPP/PFI)や公有地の資産運用(PRE)による一定規模の資金確保が必要不可欠です。

資金確保と整備・運営等のイメージ



◆ PPP/PFIとは

PPP (Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。



コラム⑤ 「PPP/PFI」について

- PPP(Public Private Partnership : 公民連携)とは、「公(Public)」と「民(private)」が役割を分担しながら、①公共施設整備、公共サービス、②公有資産を活用した公共性の高いプロジェクト（都市開発、まちづくりなど）などを実施していく際の様々な手法の総称のことを指します
- PPPの実施により、次の効果が得られると一般的に考えられています。
 - i. 財政負担を軽減しつつ公共サービス水準を向上
 - ii. 民間の知恵・技術・資金等の効果的・効率的導入
 - iii. 民間の新規事業機会の創出 等
- 数あるPPP手法の中でも、特にPFI(Private Finance Initiative)は、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法として、1999年に法制度化されたものです。

PPP手法の例

ネーミングライツ

従来型業務委託

包括委託

指定管理者制度

賃借

セル&リースバック

PFI（サービス購入型・混合型・独立採算型）

コンセッション

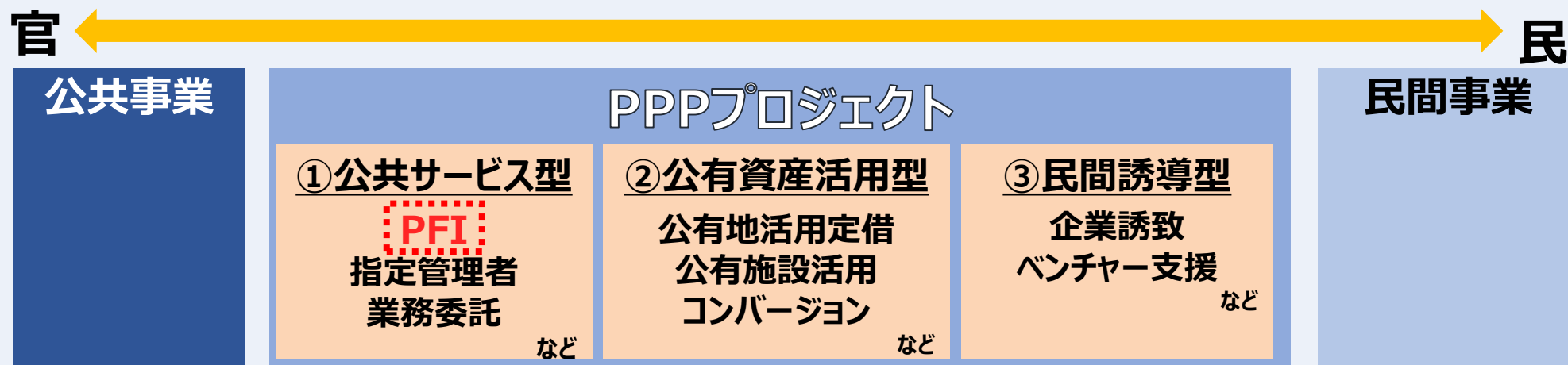
定期借地権

連携協定

負担付寄附

リース

PPPのイメージ



コラム⑥ 「PRE戦略」について

- PRE(Public Real Estate：公的不動産)とは、地方公共団体が所有する不動産のことを指します。
- 国土交通省はPREについて、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運用を推進していこうとする考え方を「PRE 戦略」と位置づけ、その実践の促進に向けた取組を進めています。
- PRE戦略を実践するに当たって、公的不動産を活用する方法としては様々なものが考えられますが、地方公共団体のみで公的不動産の有効活用を進めることには限界があることから、近年、民間事業者と連携して、公共施設と民間施設を合築させて一体的に整備を行う事例や民間事業者からの提案に応じて民間事業者のノウハウを活用する公的不動産の有効活用事例が増えつつあります。
- これらの事例では、民間事業者の創意工夫により、地域の住民にとって魅力的な施設が整備されたり、地方公共団体の財政支出が削減される等の効果が見られています。
- また、国土交通省においては、コンパクトシティの推進のために、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進や公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導などまちづくりの観点を踏まえた公的不動産の有効活用も推進しています。

PREのイメージ		概要
建物	公共	➤ 公共が所有する土地の上に、公共が建物を所有しているもの
土地	公共	
建物	民間	➤ 公共が所有する土地の上に、民間事業者が使用権の設定を受けて建物を所有しているもの
土地	公共	
建物	公共 民間	➤ 公共が所有する土地の上に、公共と民間事業者が建物を共有又は区分所有しているもの
土地	公共	
建物	民間	➤ 民間事業者が所有する土地の上に、民間事業者が建物を所有しているもの
土地	民間	
建物	民間	➤ 公共が所有する土地と民間事業者が所有する土地の両方を敷地として、民間事業者が土地を所有しているもの
土地	公共 民間	
建物	公共 民間	➤ 公共が所有する土地と民間事業者が所有する土地の両方を敷地として、公共と民間事業者が建物を共有又は区分所有しているもの
土地	公共 民間	

参考：公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会『PRE 戦略を実践するための手引書』（2012 年3 月改訂版）

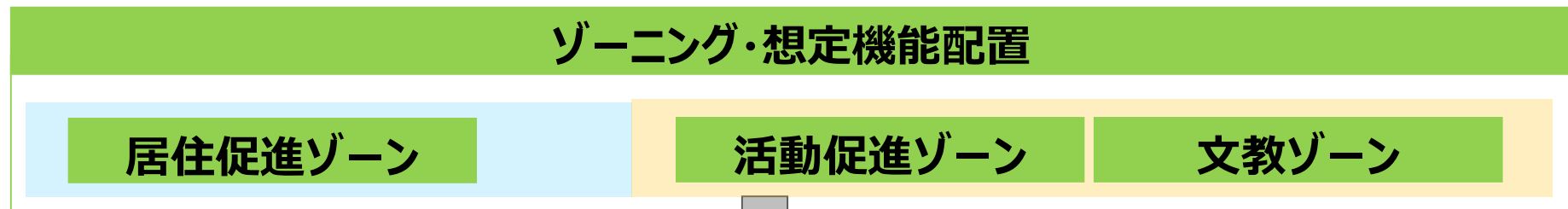
分析パート

尾張瀬戸駅周辺エリアに関する 市場性調査及び分析

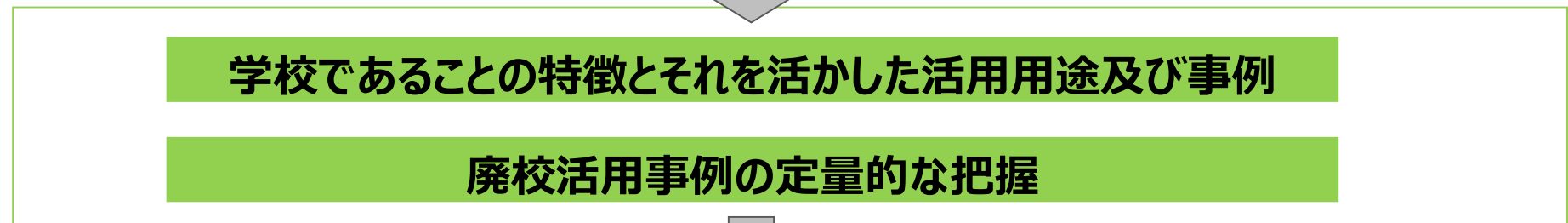
1. 本調査の位置づけ

このパートでは、DBJグループが、次のような流れで、瀬戸市における住宅ポテンシャルや学校跡地の利活用手法などについて、分析を行いました。

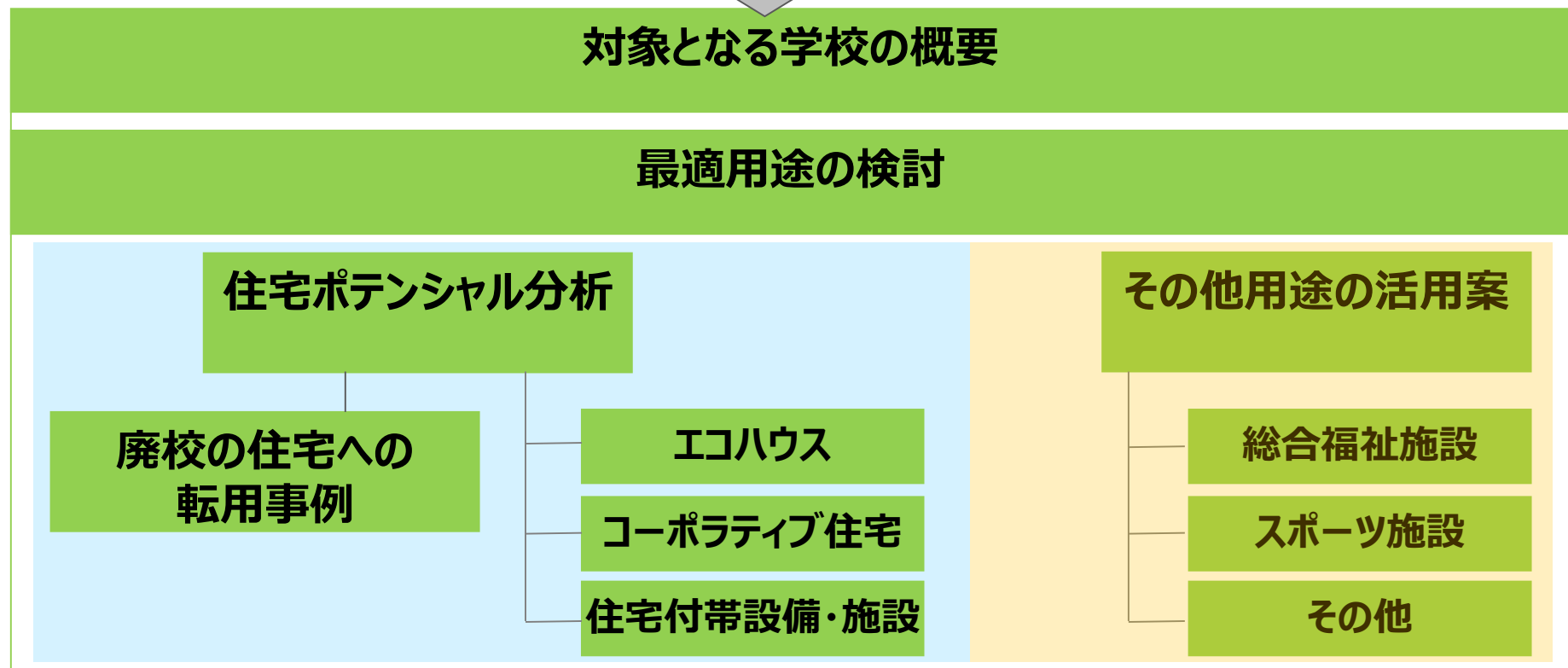
●前提条件



●一般論

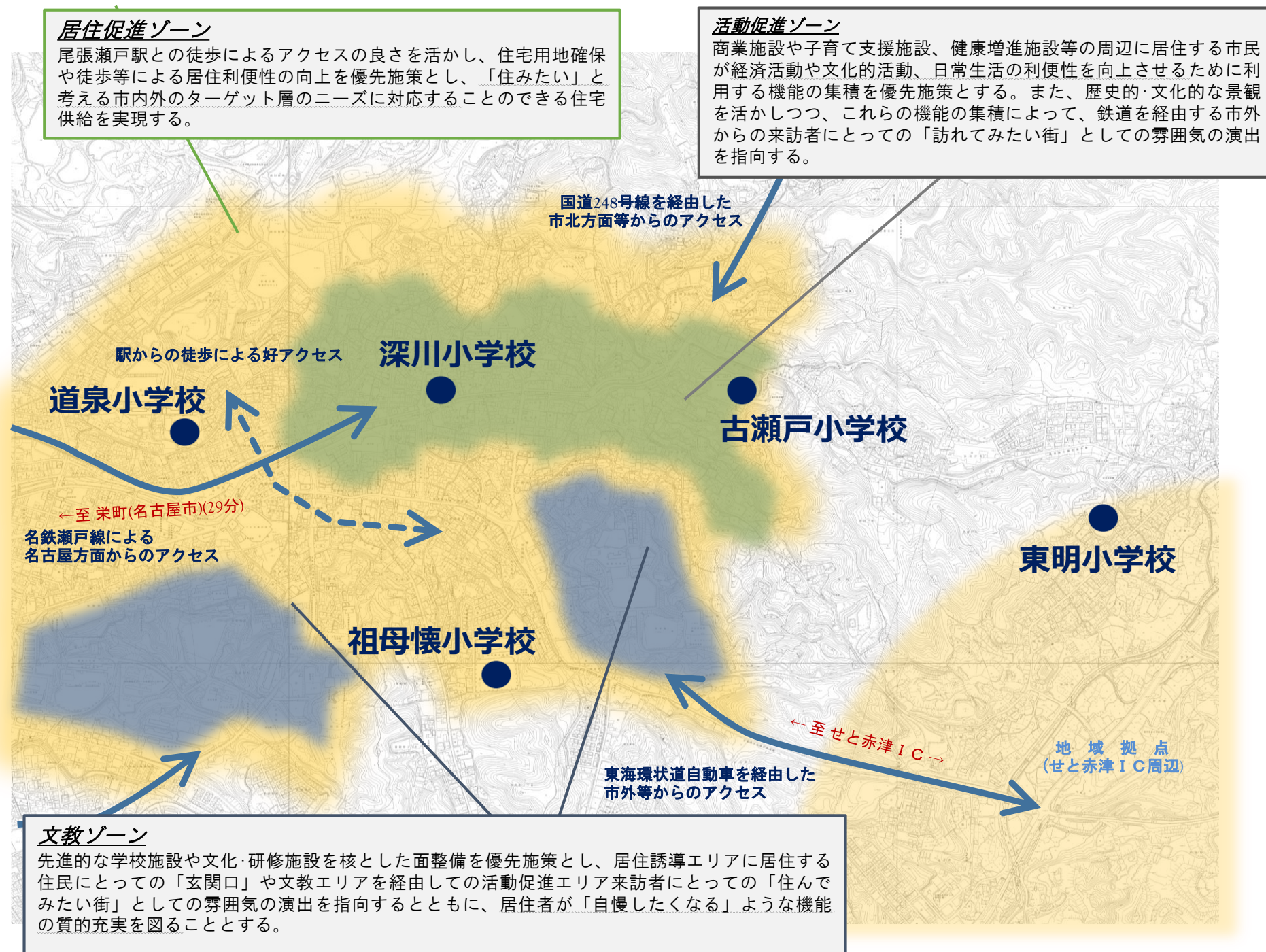


●本論



1. 本調査の位置づけ

【調査の前提となるゾーニングと対象となる学校の立地】



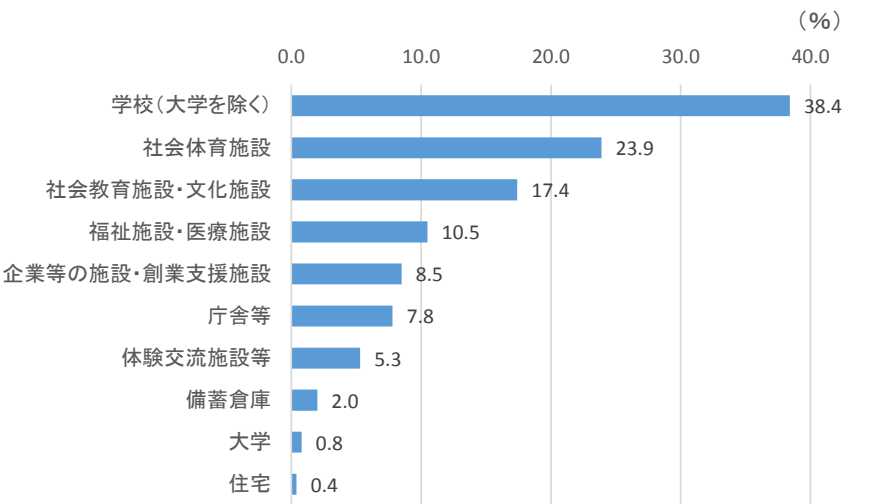
2. 学校の特徴を活かした活用事例

- 廃校数：6,811校（2002年度～2015年度）
- 小学校：4,489校 中学校：1,307校 高等学校：915校 特別支援学校：100校

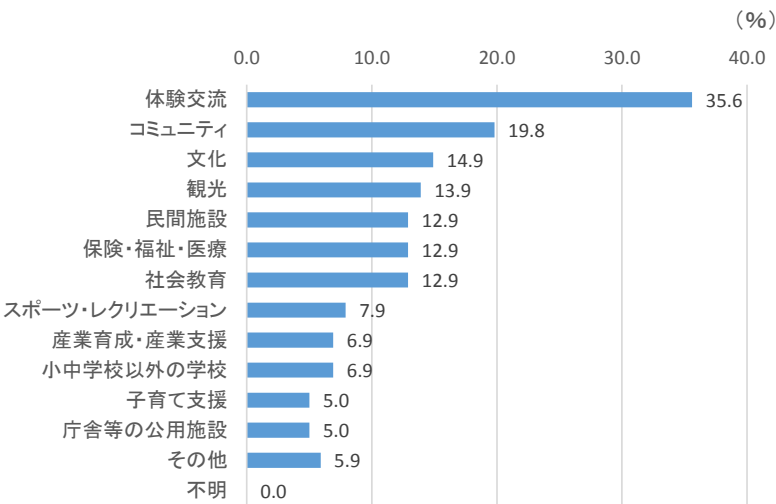
施設が現存している学校跡地の数		5,943校	
活用されている		4,198校	70.6%
活用されていない		1,745校	29.4%
	活用用途が決まっている	314校	5.3%
	活用用途が決まっていない	1,260校	21.2%
	取り壊しを予定	171校	2.9%

注) 平成28年5月1日現在(文部科学省大臣官房文教施設企画部資料)

- 文部科学省の事例ベースによる調査では、従後を「学校（38.4%）」として活用するケースが最も多く見られているが、実際に学校跡地を活用している団体への調査結果では、「体験交流」施設（35.6%）や、「コミュニティ」施設（19.8%）での活用が多く見られ、「民間施設」も12.9%見られる。



出典：廃校施設活用状況調査（平成26年3月）文部科学省
※複数回答 2002年度～2013年度



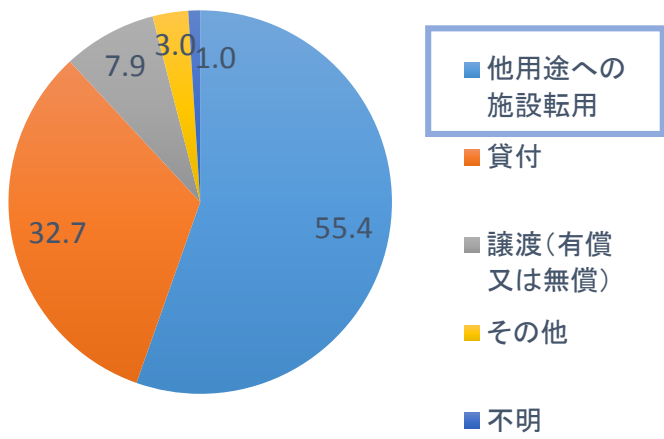
出典：廃校施設活用団体アンケート調査（平成26年2月実施）一般財団法人地方自治研究機構
※文部科学省、総務省、一般財団法人都市農村漁村交流活性化機構などの廃校関連報告書から、164団体を選定して調査対象としている。

2. 学校の特徴を活かした活用事例

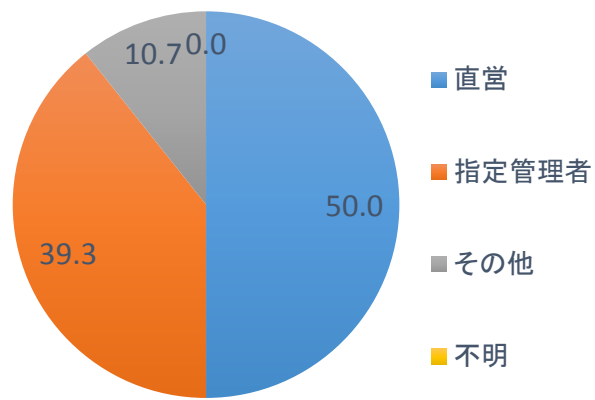
【学校跡地活用の手法と運営主体】

- 手法としては「他用途への施設転用」が最も多く55.4%を占めており、その際の運営主体としては「直営」が50.0%、指定管理者が39.3%となる。
- 「貸付」と「譲渡」を比較すると、貸付が32.7%と譲渡を大きく上回る。

学校跡地活用の手法



他用途へ施設転用の場合の運営主体



【学校跡地活用時の新規施設整備と改修等の財源】

- 総額でみると、「スポーツ・レクリエーション」施設が最も多く約 3 億円であるが、補助金等率についても 73.7%と最も高く見られる。
- 活用用途が「民間施設」の場合には、費用が抑えられていることがわかる。これは、学校の特徴を活かし、コストを抑えた改修で活用可能な用途が選択されているものと考えられる。

(単位: 円)				
区分		総額	うち補助金等	補助金等率
全体平均		55,185,542	26,340,472	47.7%
活用タイプ	他用途への施設転用	81,211,850	44,343,636	54.6%
	貸付	15,678,405	4,710,424	30.0%
	譲渡(有償又は無償)	1,181,250	1,087,500	92.1%
	その他	166,346,247	4,333,333	2.6%
活用用途	小中学校以外の学校	86,580,749	1,857,143	2.1%
	子育て支援	86,237,800	32,471,105	37.7%
	コミュニティ	27,707,700	3,643,726	13.2%
	社会教育	20,561,027	7,942,615	38.6%
	文化	30,391,945	9,977,035	32.8%
	スポーツ・レクリエーション	295,159,897	217,419,440	73.7%
	保険・福祉・医療	77,363,642	24,453,203	31.6%
	産業育成・産業支援	109,833,963	13,762,360	12.5%
	庁舎等の公用施設	47,400,000	9,871,105	20.8%
	体験交流	59,936,957	15,397,987	25.7%
	観光	95,315,143	13,574,037	14.2%
	民間施設	18,230,769	3,796,579	20.8%
	その他	44,018,623	8,225,921	18.7%

出典：廃校施設活用団体アンケート調査（平成 2 6 年 2 月実施）一般財団法人地方自治研究機構

※文部科学省、総務省、一般財団法人都市農村漁村交流活性化機構などの廃校関連報告書から、164団体を選定して調査対象としている。

2. 学校の特徴を活かした活用事例

【学校という特徴から見る利活用上のメリットとデメリット】

	メリット	デメリット
学校建築物であることの特徴	● 一定の広さを持った区切られた空間を複数確保できる ● 複数の教室が廊下で直線的に結ばれているため、導線確保が容易 ● グラウンドや屋上など、広いオープンスペースを確保することができる ● 体育館・講堂など、屋根付きの広い無風空間を確保することができる	● 鉄筋コンクリート造が多いこと、画一的な配置が多いことから自由度は制限される ● 特殊な場合を除き、建物のデザイン性を活かすことはできない
資金調達・改修費用等	● 上記した特徴を活かせる用途であれば、改修コストを抑えることも可能 ● 転用する施設用途によって各種補助金・交付金を活用できる	● 転用する用途によっては、設備投資に費用がかかる場合もある（特に、不特定多数が出入りする場合には、防火消防施設の注意が必要）
「学校」であることの特徴	● 地域のシンボリックな存在であるため、「地域の愛着」を当初から付加価値として持たうえで利活用できる（コミュニティの核になりやすい） ● 廃校を利活用することにより企業イメージの向上、エンドユーザーへのPR効果が期待できる ● 管理運営面において、地域からの支援を受けられるケースもある ● （特に廃校では）住宅集積地から距離があることが多く、騒音等が問題に成りにくい	● 地域のシンボリックな存在であることから、地元意向との調整に時間がかかる恐れがある。 ● （特に廃校では）公共交通アクセスに難があるケースが多く、地域外からのアクセスが不便 ● 収容避難所等の指定を受けている場合が多く、その機能の維持を考慮する必要がある
利活用のための制約条件	● 文部科学省においては、右記の課題に対応し、余裕教室や廃校施設の一層の有効活用を促進するため、一定の要件を満たせば、国庫納付を要さず、報告書の提出をもって手続が済む簡素な取扱いにするなど、手続の弾力化・簡素化を図ってる	● 従後の用途や国庫補助金、起債の活用状況、譲渡・貸与の有償・無償の違いによっては、国庫納付金等の取り扱いが異なる

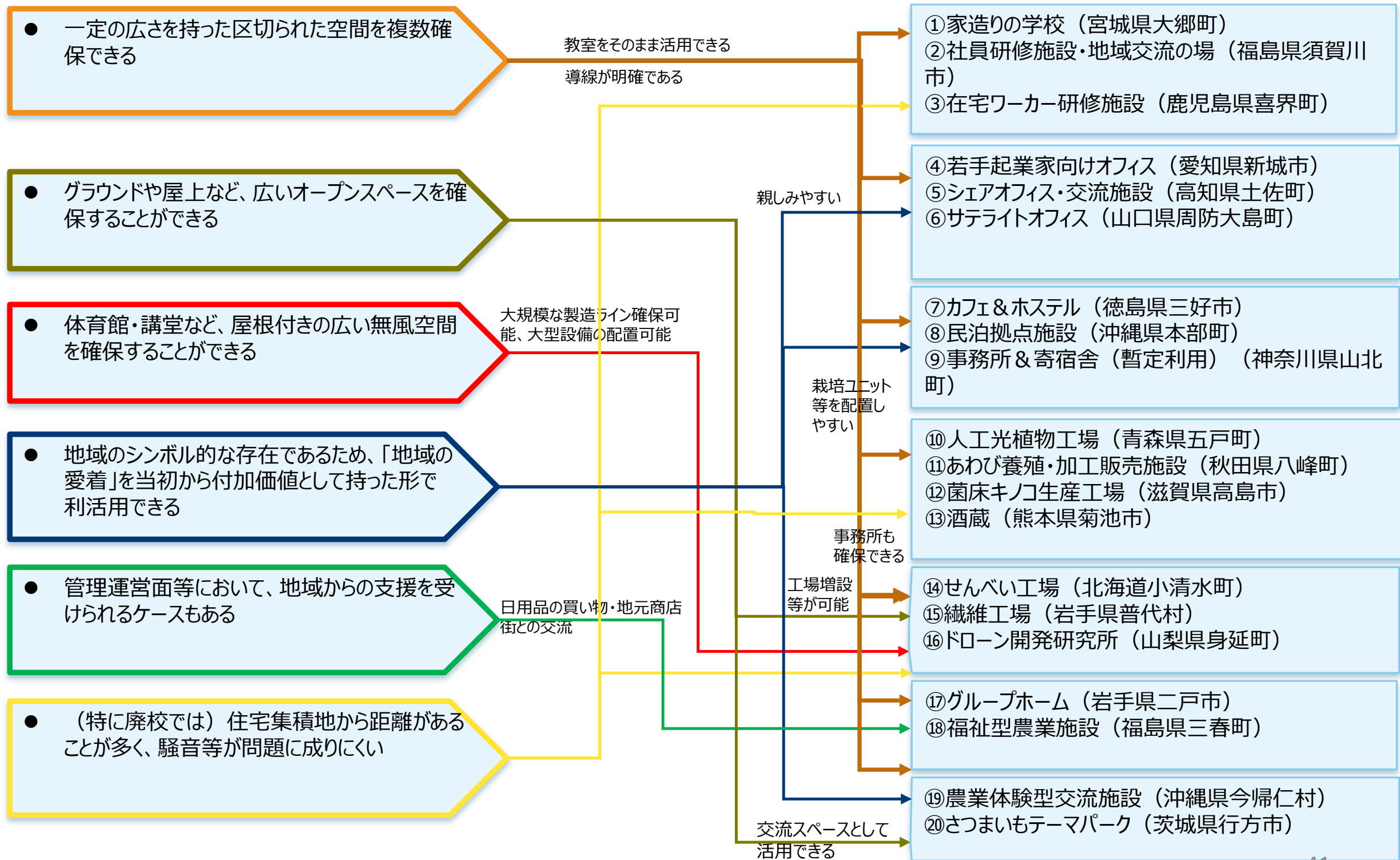
【学校であることの特徴を活かした活用用途】



- 学校として建設された建築物であるため、同用途・類似用途（学校、研修施設等）で活用することが最も相性が良い。
- 次に、学校建築物である最たる特徴としては、「一定の広さを持った区切られた空間を複数確保できる」ことである。このような大規模建築物は比較的めずらしく、その特徴を活かした事例としては、植物等の生産・加工工場である。これらの施設では、加工空間や、事務空間についても確保でき、それらが一本の廊下で導線を確保できるというメリットもある。
- また、学校であることの特徴は、建築物としての特徴だけではなく、「学校」という地域のシンボルとしての特徴がある。シンボル性を活かした若手起業家のシェアオフィスやカフェ、宿泊所などがこれにあたる。学校の利活用は話題性もあることから、効果的なPRも可能となる。

2. 学校の特徴を活かした活用事例

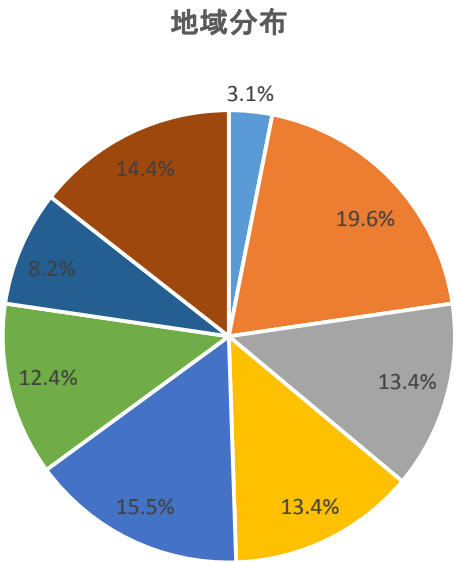
【学校であることの特徴を活かした活用例】



3. 学校跡地活用事例の分析

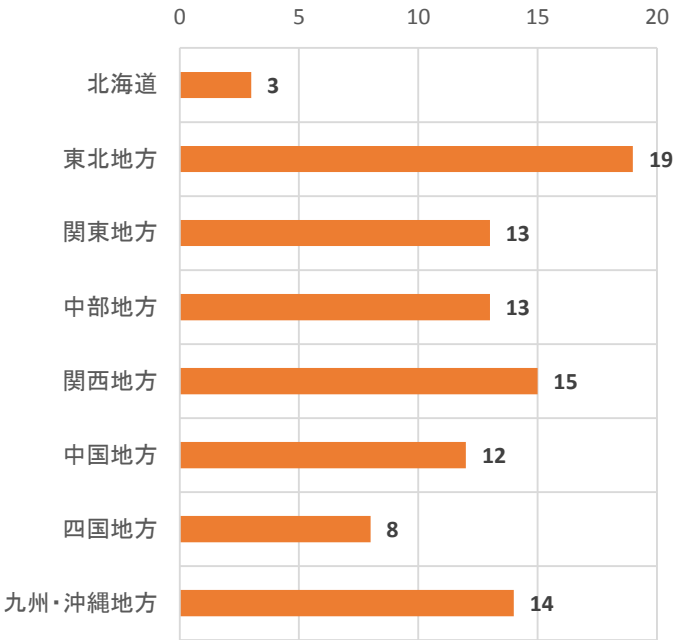
【分析概要】

- ここでは、(株)価値総合研究所が収集した学校跡地利用に係わる情報の中で、地域や運営主体、用途、規模等の情報が公開されている全国97事例を収集・整理しデータベース化を試みている。
- 地域・従後用途・運営主体・構造・階数・面積で類型化を実施した。



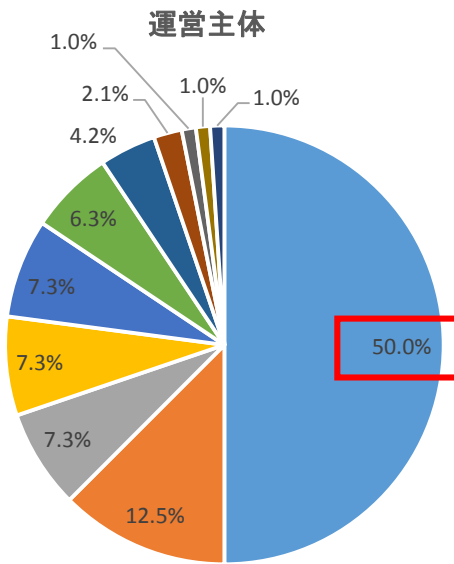
北海道 東北地方 関東地方 中部地方
関西地方 中国地方 四国地方 九州・沖縄地方

地域別サンプル数



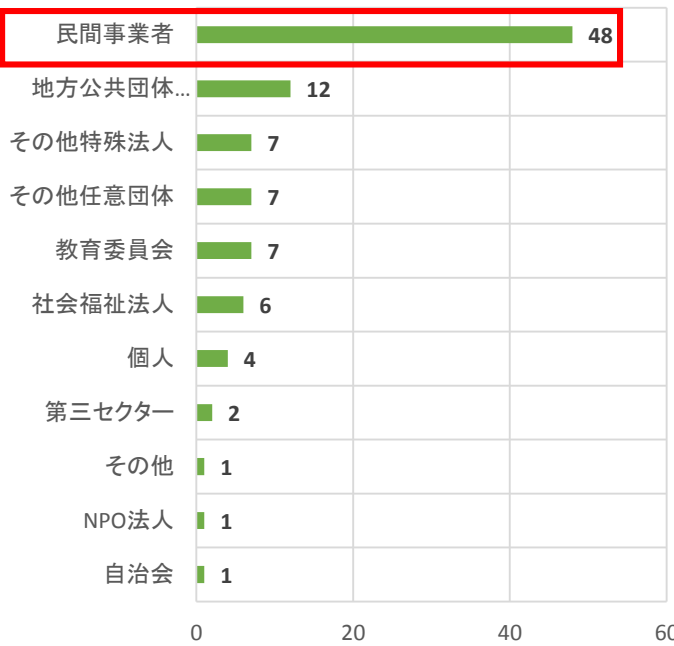
【運営主体】

- データソースにより民間事業者が運営主体となっている事例が多く紹介されていることもあり、運営主体は半数が民間事業者となり最も多い。次いで、地方公共団体（直営）、教育委員会となっている。



民間事業者 地方公共団体(直営) 教育委員会 その他任意団体
その他特殊法人 社会福祉法人 個人
自治会 NPO法人 その他

運営主体 サンプル数



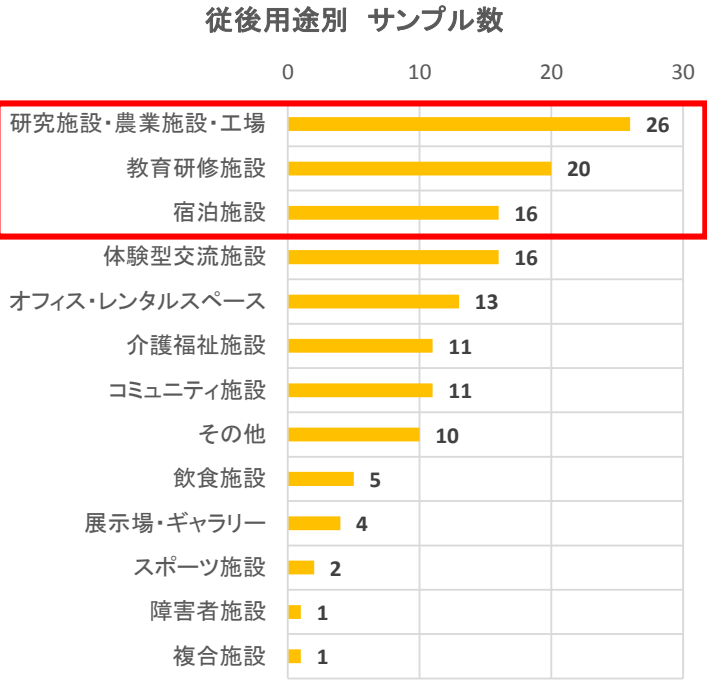
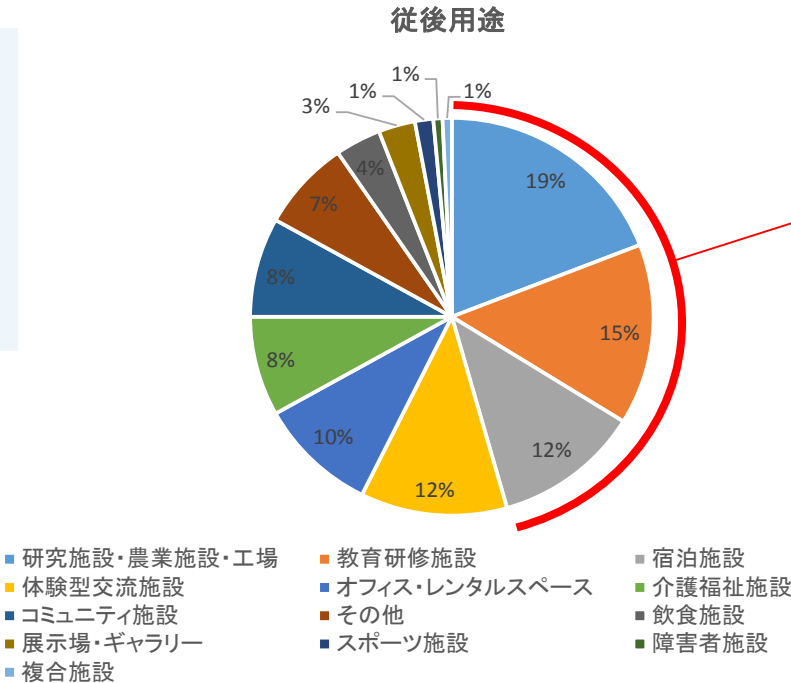
出典：各種公表資料より(株)価値総合研究所作成

注：主要な運営主体で集計

3. 学校跡地活用事例の分析

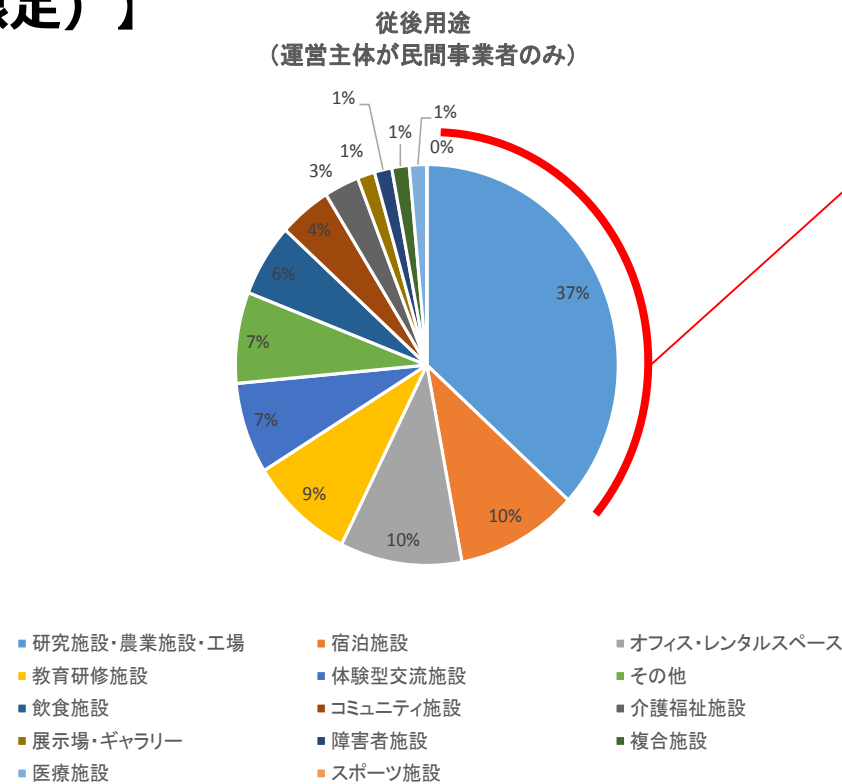
【従後用途】

- 従後用途は19%が研究施設・農業施設・工場、次いで教育研修施設、宿泊施設。上位3用途で46%と半数近くを占める。体験型交流施設、オフィス・レンタルスペース、介護福祉施設を合わせると76%と大多数を占める。



【従後用途（運営主体が民間のもの限定）】

- 「運営主体が民間事業者である」従後用途では、研究施設・農業施設・工場が37%、次いで宿泊施設、オフィス・レンタルスペースとなり、上位3用途で58%と過半を占める。



出典：各種公表資料より(株)価値総合研究所作成
注1：用途が複数ある場合は、全てを集計対象とした注2：その他は「日本酒の蔵」「工事請負事務所」等。

3. 学校跡地活用事例の分析

【従後用途×地域】

- 中部地方では、研究施設・農業施設・工場が最も多く、次いで教育研修施設となった。他地域で比較的多い従後用途であるオフィス・レンタルスペースは、中部地方においてはそれほど多くなかった。
- 他地域においても研究施設・農業施設・工場、教育研修施設が多く、学校跡地利活用の有力な用途と考えることができる。

【従後用途×延床面積】

- 2000㎡超の学校跡地では、教育研修施設、介護福祉施設が多い。宿泊施設は1500㎡未満で多い傾向がみられる。
- 延床面積が把握できる研究施設・農業施設・工場が少なかったことから、同従後用途の傾向は把握できなかった。

【従後用途×構造】

- 鉄筋コンクリート造では、研究施設・農業施設・工場が最も多く、次いで教育研修施設、介護福祉施設となった。鉄骨造でも同様の傾向が観測できる。ただし木造では宿泊施設が最多となっており、傾向に差異がみられる。

【従後用途×地域】

	北海道・東北地方	関東地方	中部地方	関西地方	中国地方	四国地方	九州・沖縄地方
研究施設・農業施設・工場	32%	15%	38%	33%	17%	25%	7%
教育研修施設	14%	8%	23%	27%	25%	0%	7%
宿泊施設	9%	15%	8%	7%	0%	38%	21%
介護福祉施設	14%	15%	8%	7%	17%	0%	14%
オフィス・レンタルスペース	0%	23%	8%	0%	25%	25%	14%
体験型交流施設	5%	8%	8%	20%	0%	0%	7%
展示場・ギャラリー	9%	0%	0%	0%	0%	0%	14%
飲食施設	0%	0%	0%	0%	0%	13%	7%
コミュニティ施設	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
障害者施設	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
スポーツ施設	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
複合施設	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%
その他	0%	15%	8%	7%	8%	0%	7%

出典：各種公表資料より(株)価値総合研究所作成

注：用途は主要用途で集計

3. 学校跡地活用事例の分析

【従後用途×延床面積】

	～500㎡	～1000㎡	～1500㎡	～2000㎡	2000㎡～
研究施設・農業施設・工場	0%	7%	0%	0%	0%
教育研修施設	33%	7%	20%	14%	40%
宿泊施設	0%	40%	40%	0%	7%
介護福祉施設	0%	13%	10%	43%	27%
オフィス・レンタルスペース	0%	0%	20%	0%	13%
体験型交流施設	33%	13%	0%	0%	13%
展示場・ギャラリー	33%	0%	0%	29%	0%
飲食施設	0%	0%	0%	0%	0%
コミュニティ施設	0%	13%	0%	0%	0%
障害者施設	0%	0%	0%	0%	0%
スポーツ施設	0%	7%	0%	0%	0%
複合施設	0%	0%	0%	0%	0%
その他	0%	0%	10%	14%	0%

【従後用途×構造】

	木造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
研究施設・農業施設・工場	8%	29%	29%
教育研修施設	8%	17%	29%
宿泊施設	33%	7%	0%
介護福祉施設	4%	14%	14%
オフィス・レンタルスペース	13%	12%	0%
体験型交流施設	8%	7%	14%
展示場・ギャラリー	8%	3%	0%
飲食施設	0%	2%	0%
コミュニティ施設	8%	0%	0%
障害者施設	0%	2%	0%
スポーツ施設	0%	0%	14%
複合施設	0%	0%	0%
その他	8%	7%	0%

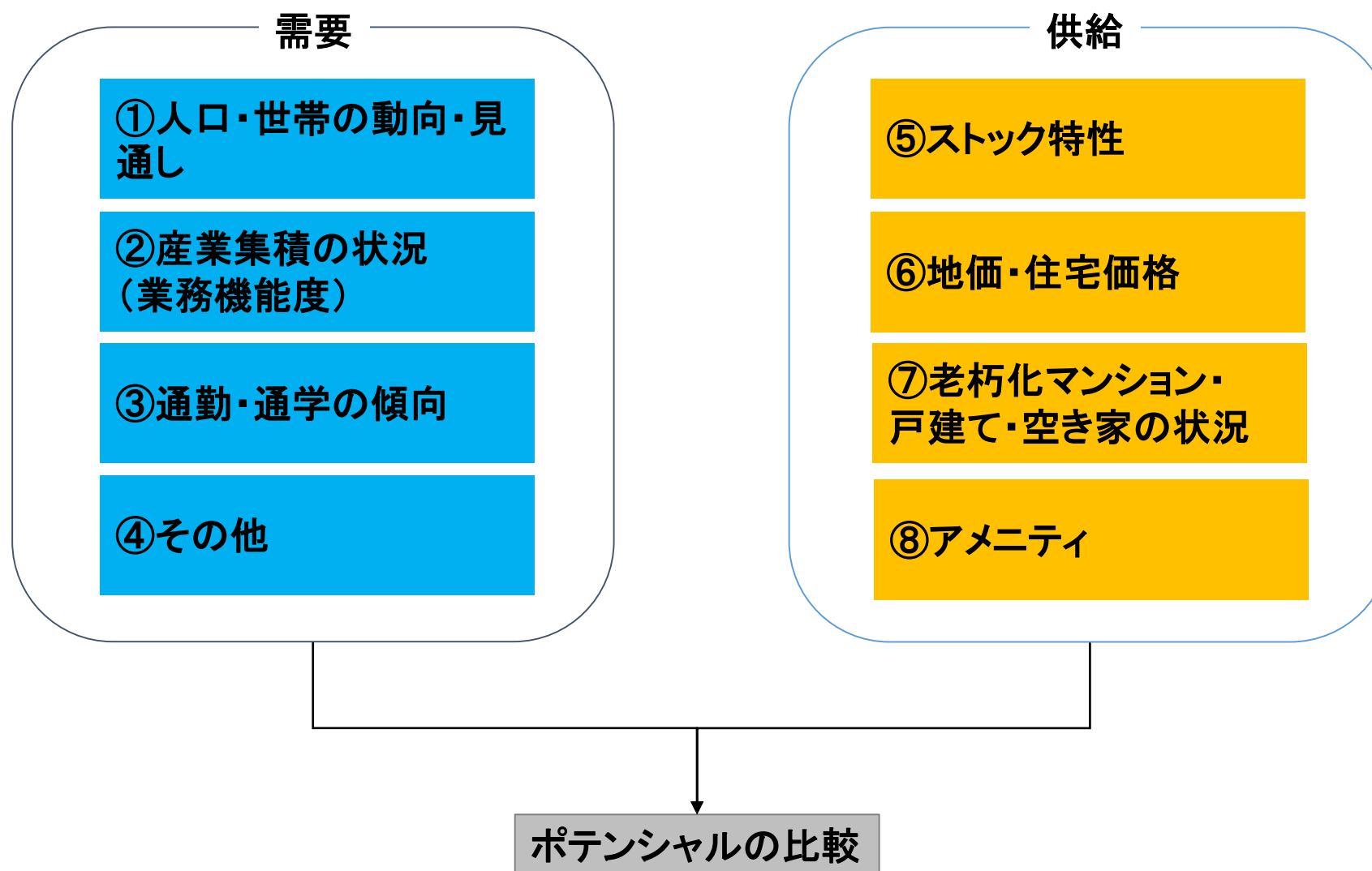
出典：各種公表資料より(株)価値総合研究所作成

注：用途は主要用途で集計

4. 住宅ポテンシャル分析

【分析概要】

- 市によって既に想定されているゾーニングと対象となる学校の立地特性から、利活用の方針として、居住促進ゾーンには住宅供給を中心に置き、活動促進ゾーン・文教ゾーンでは周辺地域と親和性のある用途かつ居住者のアメニティを促進する用途を検討した。
- ここでは、主用途となる住宅に関連して、瀬戸市の住宅ポテンシャルを推察するために、主に隣接する春日井市・豊田市・尾張旭市・日進市・長久手市の5市との比較を実施している。住宅の需要に関する項目と供給に関する項目をピックアップし、各々分析を実施している。また、学校跡地を活用した住宅地開発の事例と、具体的な活用事例の整理を行った。

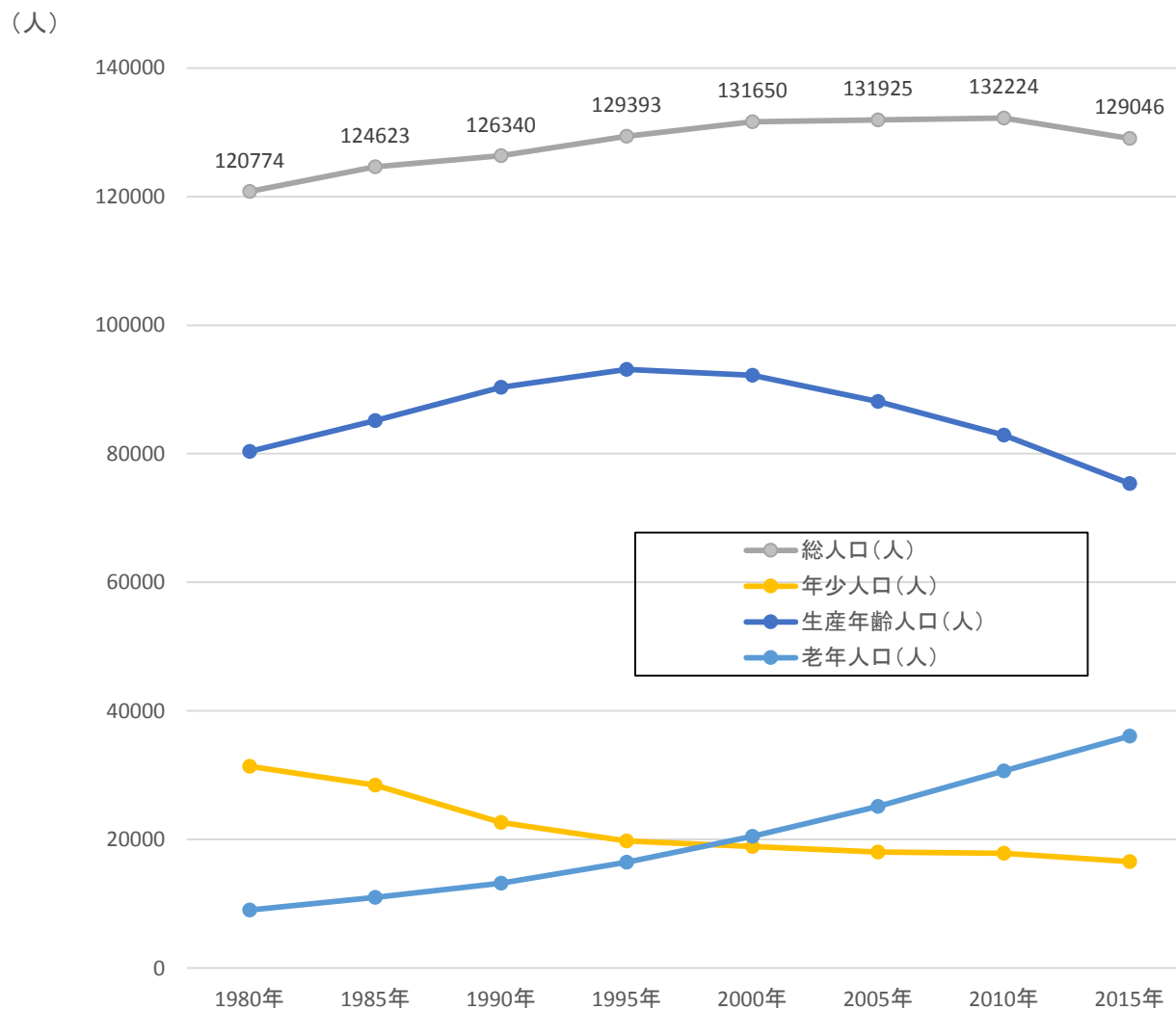


4. 住宅ポテンシャル分析

①人口・世帯の動向・見通し(1)

- 瀬戸市の人口は129,046人（2015年国勢調査）で、はじめて減少局面となった。
- 今後も引き続き減少が予測されているが、瀬戸市まち・ひと・しごと総合戦略においては、人口の将来展望として、2060年に約11.5万人の人口規模を確保することを施策による最大効果として見据え、この数値に近づけるように効果的な政策を実行していくこととしている。

瀬戸市の人口の推移



出典：総務省「国勢調査報告」

瀬戸市の人口の将来展望

◆ 人口問題を、総数ではなく構成の視点で議論する

まち・ひと・しごと地方創生『人口ビジョン』の策定における先行事例の多くは、人口問題を、総数で、どの規模として掲げるかの議論として整理されています。しかし、理論上は2回目の人口ボーナス期は来ないことから、人口増や維持論だけでは地域における社会的な課題解決の処方箋にはなりません。これから議論すべき真の処方箋とは、人口問題を総数ではなく人口構成に着目し、その中でも「成人人口」の社会増を獲得する政策が必要だといえます。

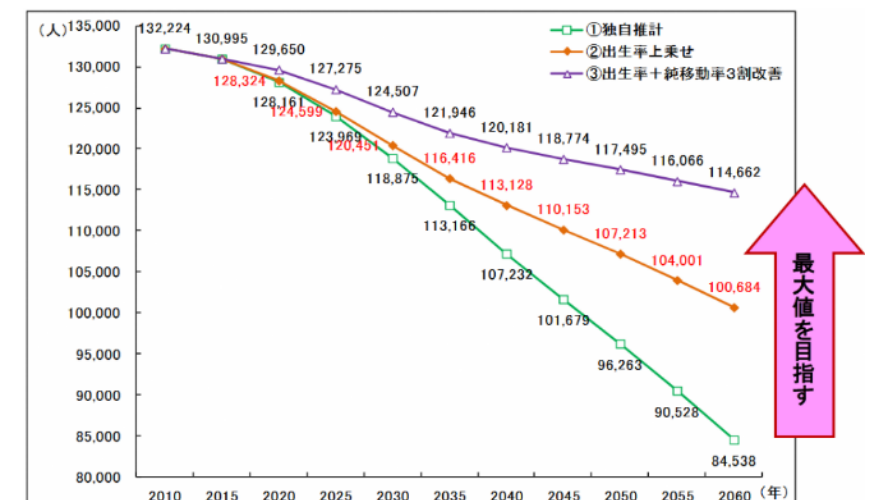
◆ 『市民の“じりつ”した営み』によって社会保障を支えるまちを実現する

成人1人が1人分の社会保障制度を支えるという、これまでに経験の無い厳しい事態になっても、瀬戸市が存続していくためには、社会保障の原資を稼ぐ成人人口の確保と共に、担い手である成人一人ひとりが“じりつ”し、余裕を持って社会保障制度を支えられる仕組みが必要です。一方で、そうした骨太の成人を獲得するには、地域における働く場の創出は欠かせない要素であると考えます。

◆ 結婚から子育てに至る切れ目のない支援を実現する

地域における働く場の創出や魅力を感じられるまちづくりは、「成人人口」の社会増を促す基盤は整うこととなりますが、同時に、次の成人人口となる「未成年人口」を拡大していくことも重要です。「成人人口」の転入が増加すれば、一体的に行動する「その子ども世代」も必然的に転入することが期待されるため、更に、地域で新たに子どもが産まれるような環境を整えることが重要となります。そこで、瀬戸市人口ビジョンでは、働く場の創出とともに、女性の雇用環境や再就職等の支援、性別を問わず子育てをしながら働くことのできる社会の形成を提案し、その取り組みによって『住みたくなるまち・魅力あるまち』へとつながることを目指します。

1

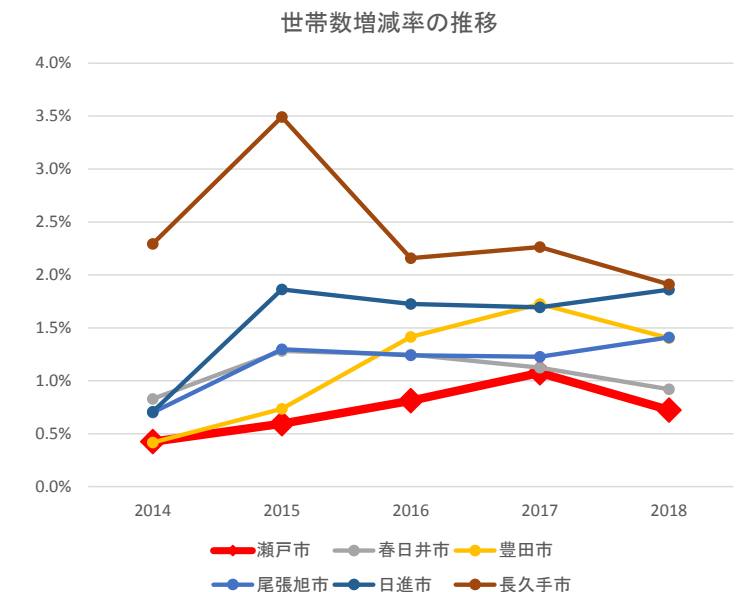
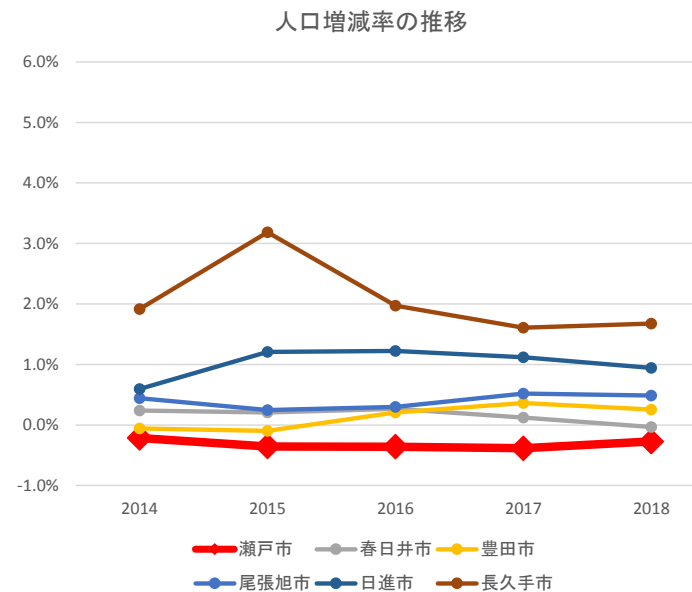
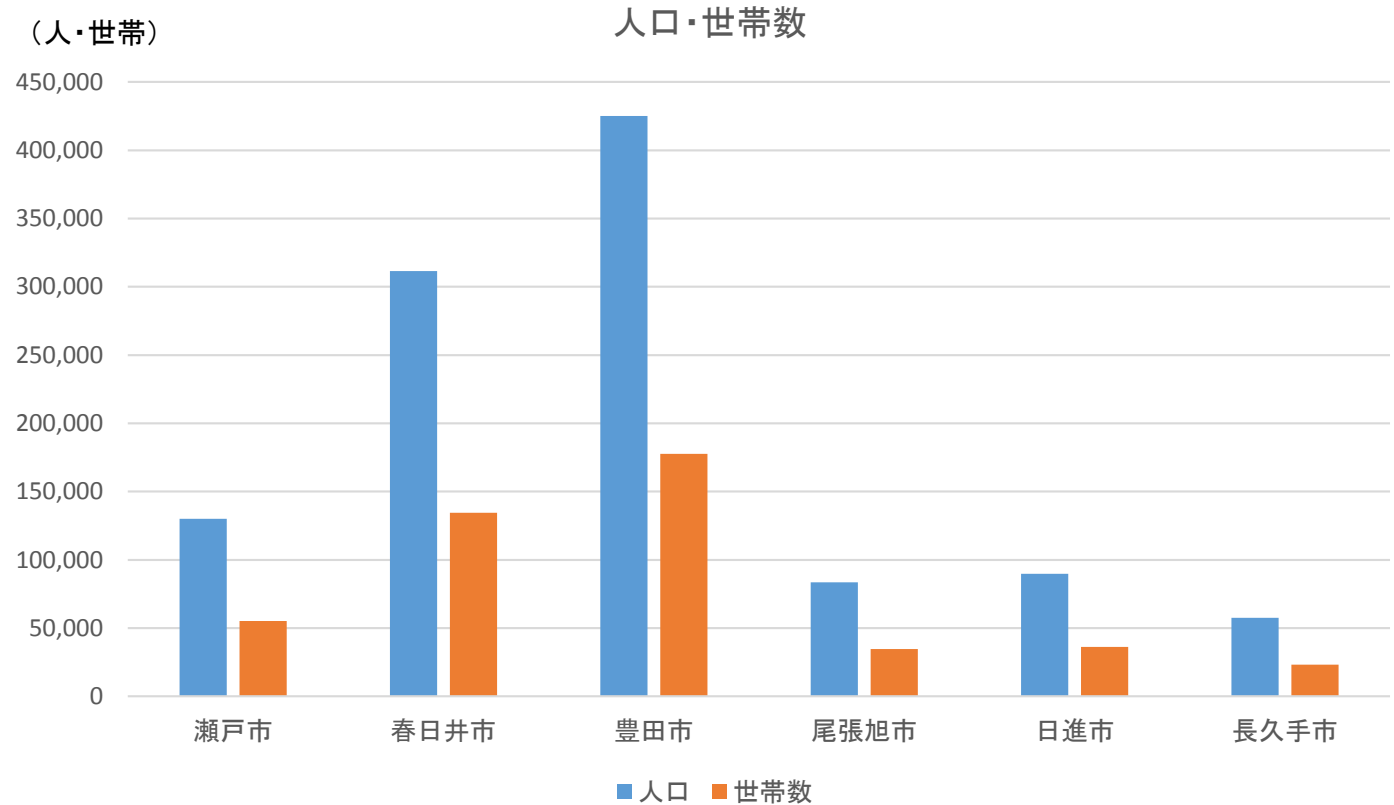


出典：瀬戸市まち・ひと・しごと総合戦略

4. 住宅ポテンシャル分析

①人口・世帯の動向・見通し(2)

- 瀬戸市の人口は約13万人（2018年時点・住民基本台帳ベース）、世帯数は約5.5万世帯（同）であり、比較対象5市と比較すると3番目に大きな規模であり、豊田市の1/3、春日井市の1/2程度の規模となる。
- 瀬戸市の人口は8年連続で減少している。一方で、近年大きく増加しているのは、長久手市である。
- 世帯数は単身世帯の増加により、微増状態にあるが、比較対象5市と比較すると、増加率が小幅にとどまっている。



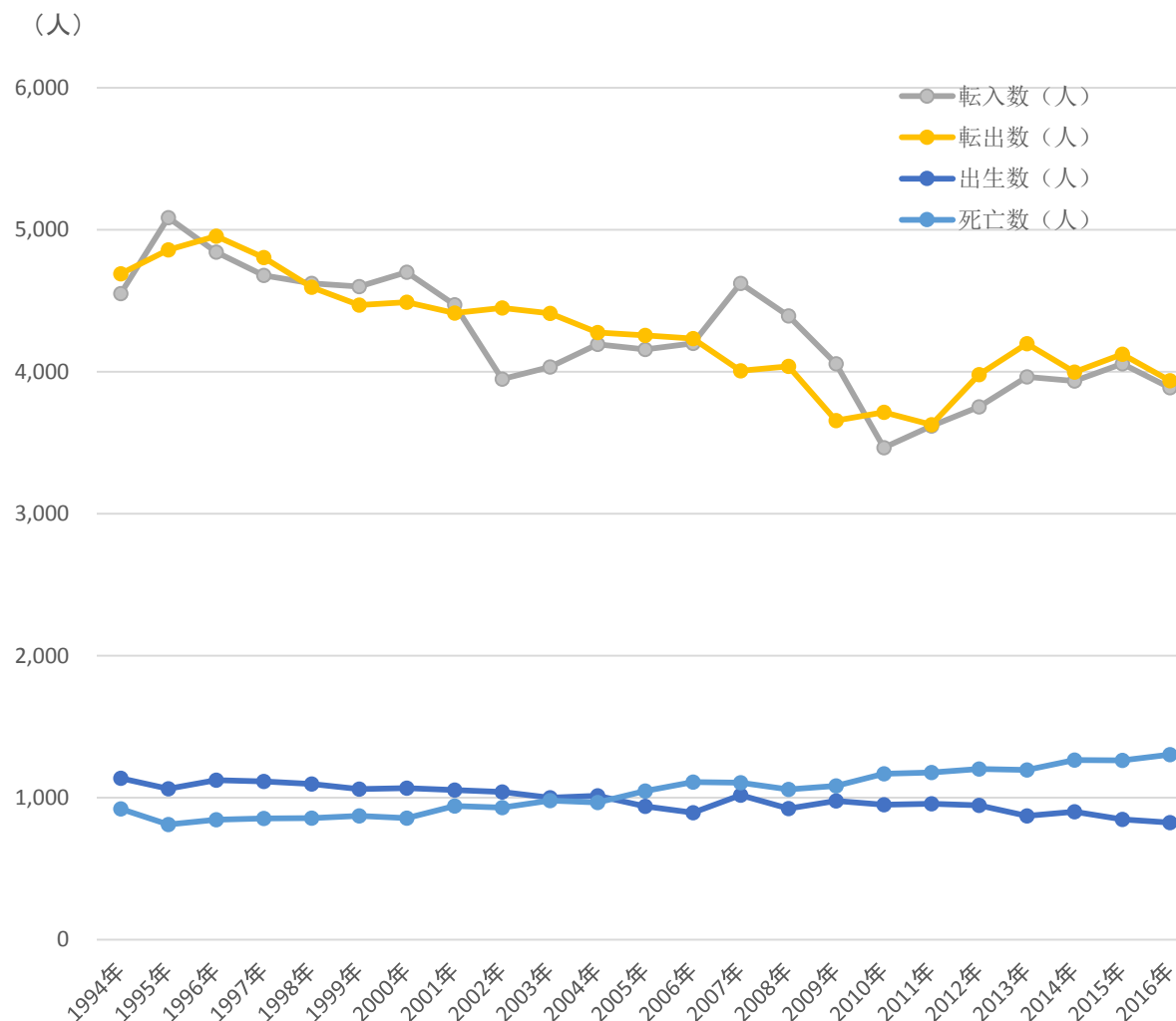
出典：総務省「住民基本台帳」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

①人口・世帯の動向・見通し(3)

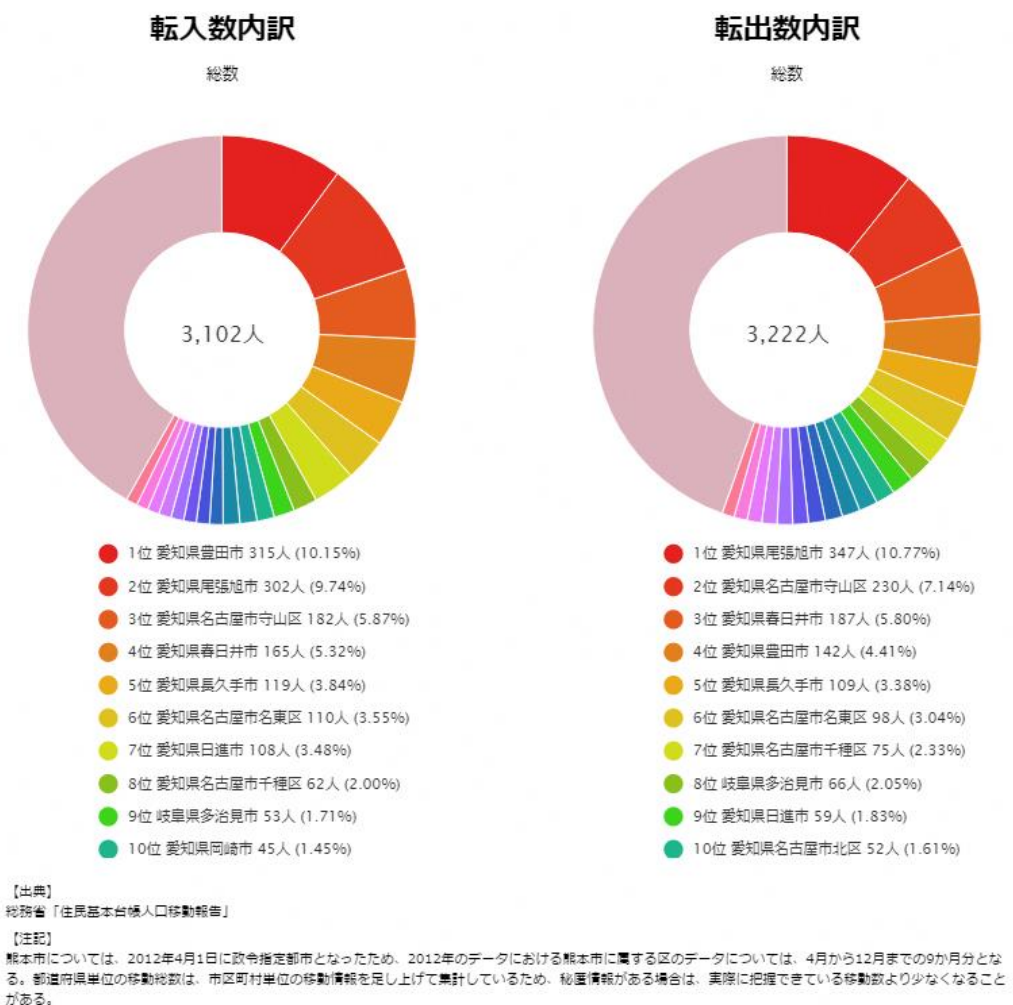
- 瀬戸市の人口動態をみると、自然動態は2005年から自然減に転じ、以降、減少が拡大してきている。
- 社会動態は、変動があるものの2010年からは社会減が続いているが、最近では転入数と転出数が拮抗している。
- 転出入先は、周辺市との移動が多いが、豊田市との関係は転入超過となっている。

人口動態



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

転入元転出先市町村（2016年）

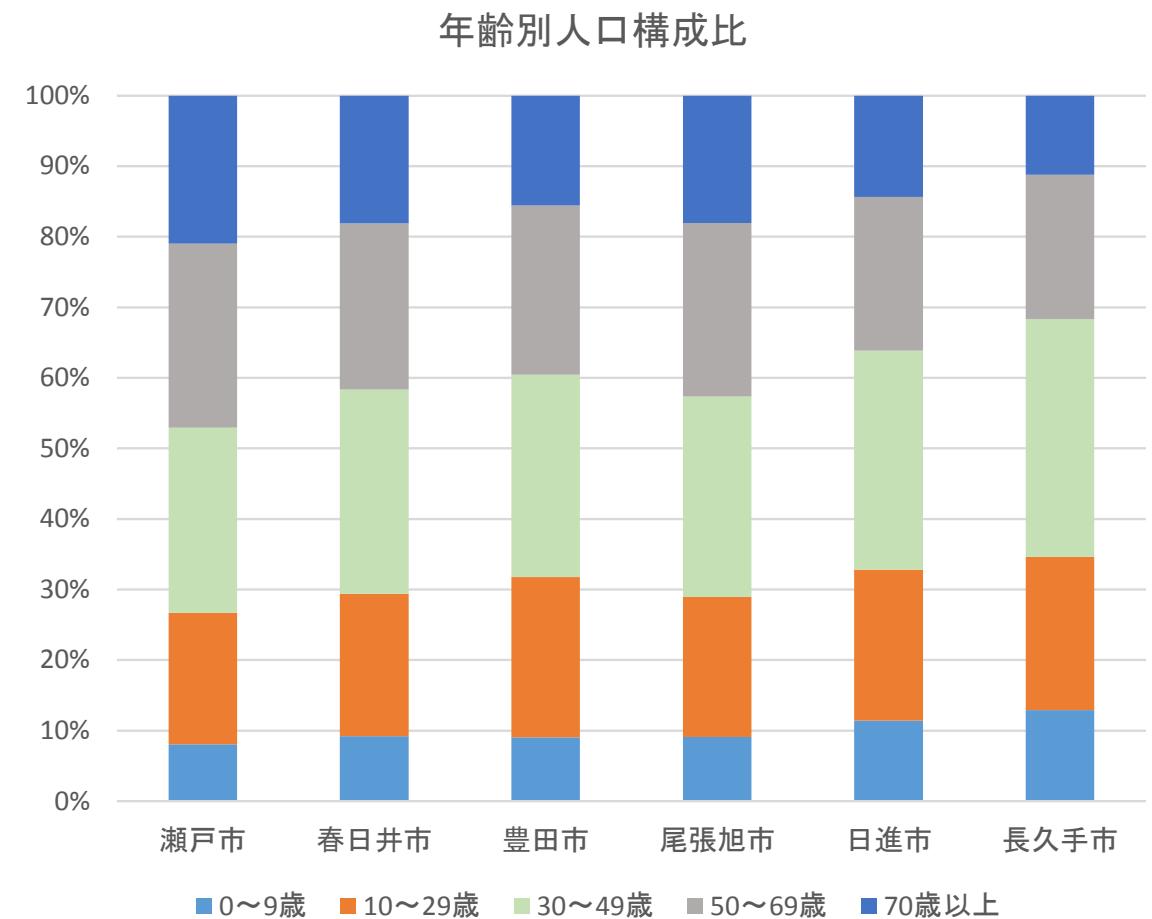
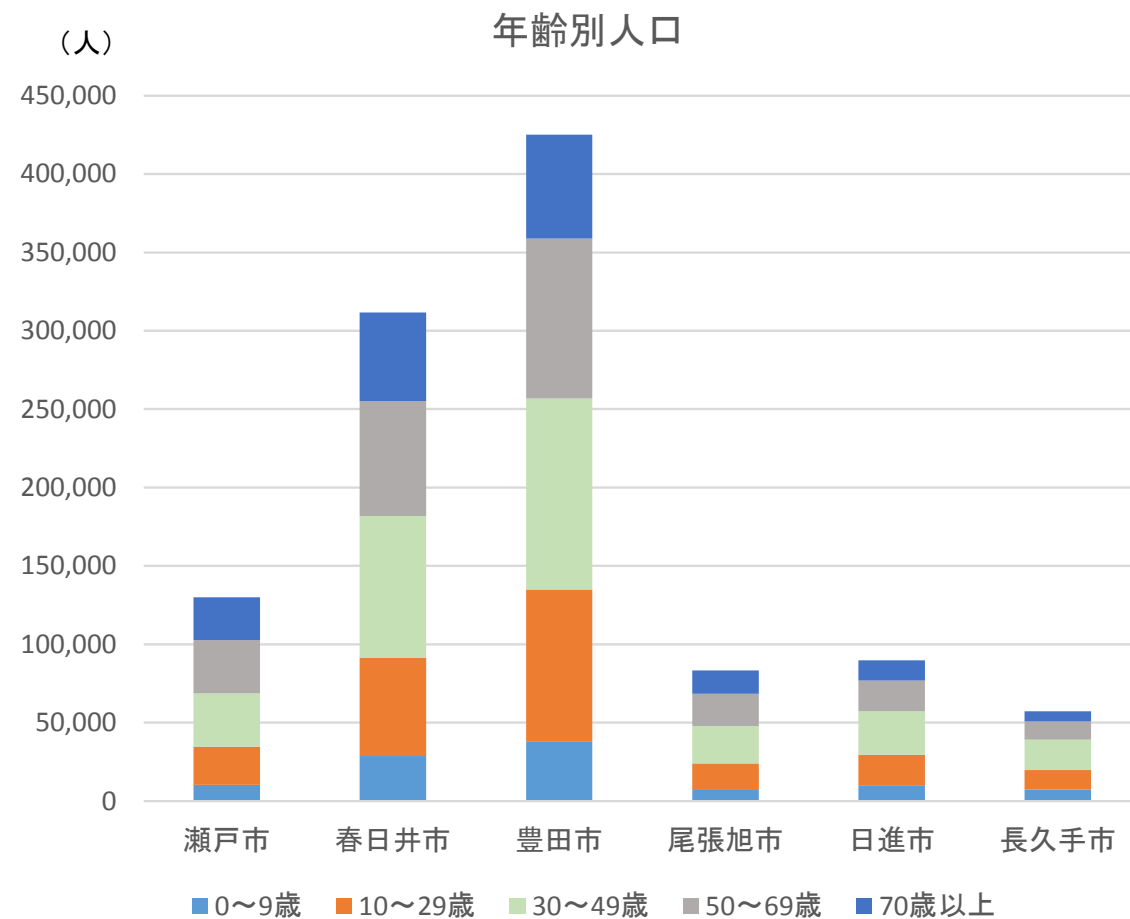


出典：地域経済分析システム（RESAS）

4. 住宅ポテンシャル分析

①人口・世帯の動向・見通し(4)

- 瀬戸市の人口の年齢別の構成比は、30歳未満が30%に満たない一方、70歳以上は20%程度であり、比較対象5市と比較すると、最も少子高齢化が進行している。



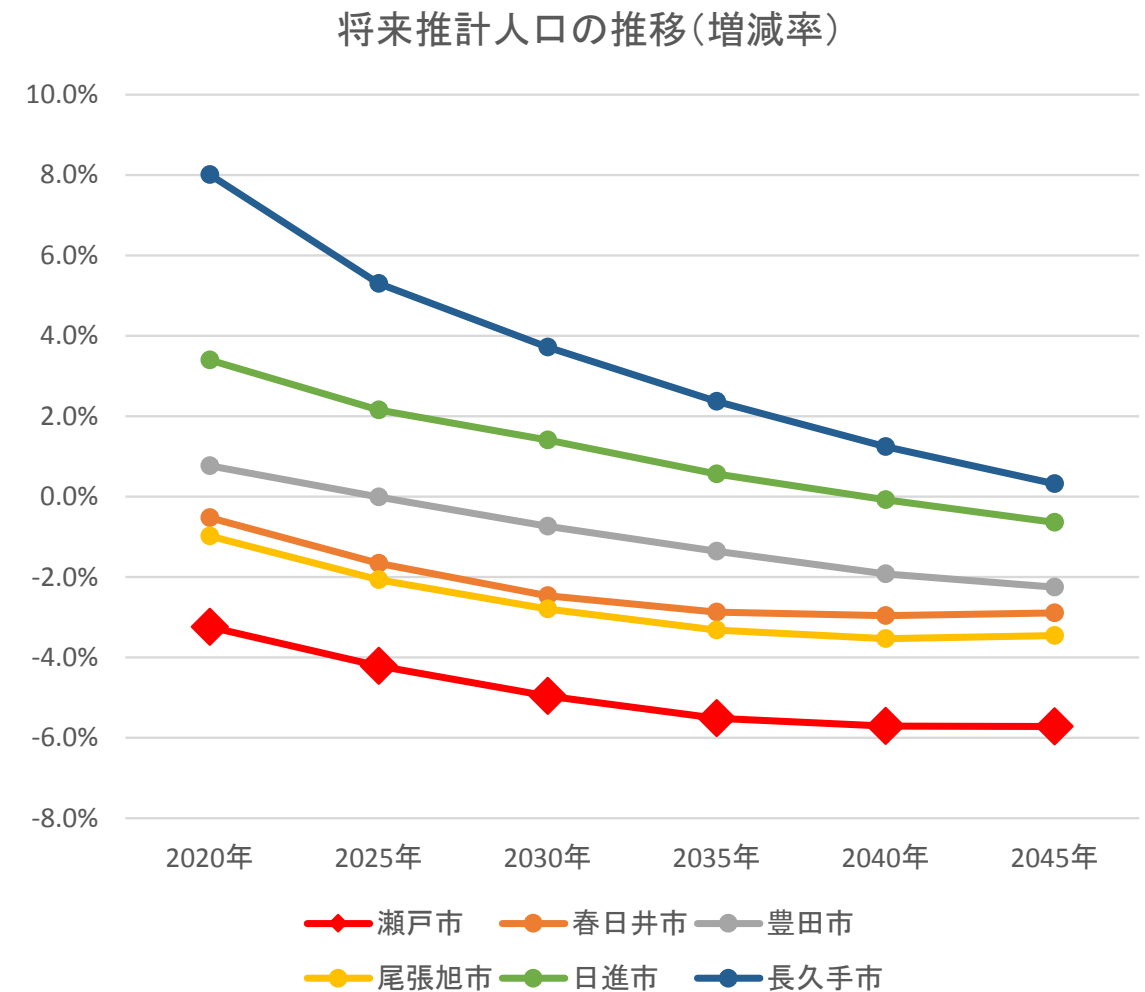
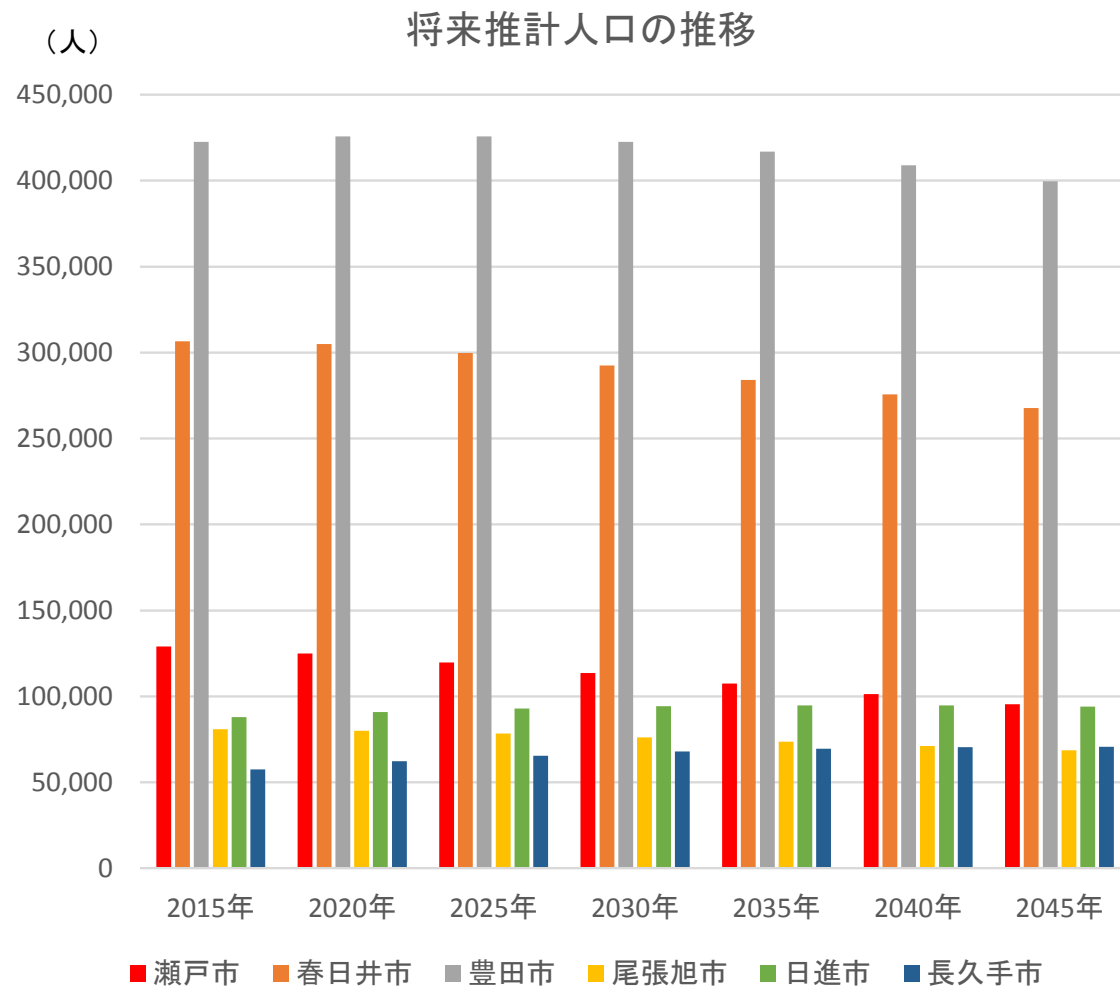
出典：総務省「住民基本台帳」をもとに(株)価値総合研究所作成

注：2018年時点

4. 住宅ポテンシャル分析

①人口・世帯の動向・見通し(5)

- 将来人口の推移を比較すると、瀬戸市は6市の中で、最も高い減少率で人口が減少していくと推計されている。一方、長久手市は、増加率は低減しながらも2045年までは人口が増加すると推計されている。



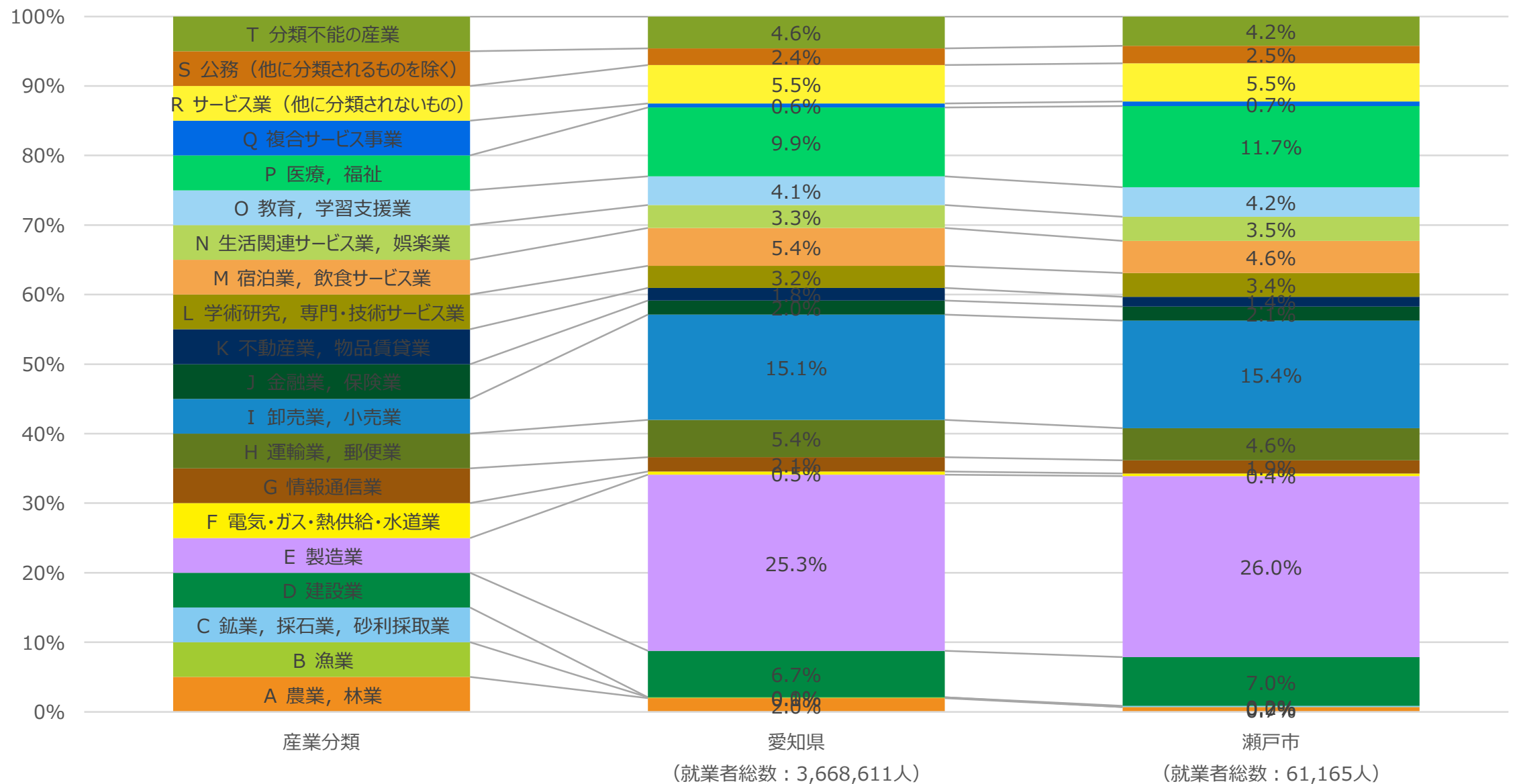
出典：国立社会保障人口問題研究所「将来人口推計」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(1) ～産業別就業者割合～

- 瀬戸市の産業別就業者割合をみると、愛知県全体とほぼ同様の構成となっており、製造業就業者が就業者全体の 1 / 4 を占めている。

産業別就業者割合（2015）

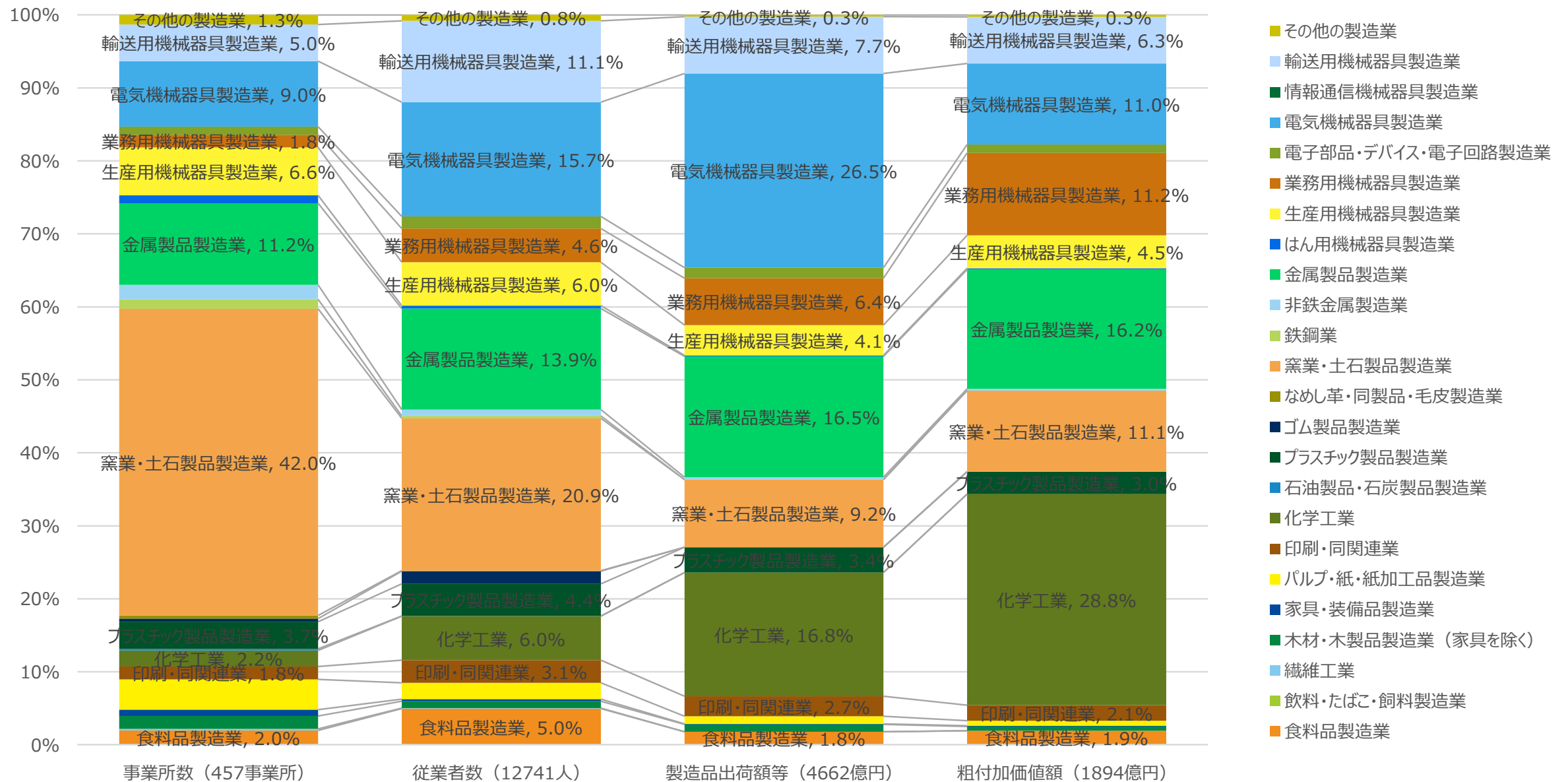


4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(2) ～製造業の構造～

- 瀬戸市の製造業の構造を見てみると、地場産業である窯業・土石製品製造業は、製造業事業所数の4割以上を占めるが、従業者数では2割程度、製造品出荷額等や粗付加価値額では1割程度となっている。
- 製造品出荷額等では電気機械器具製造業が26%を占め最も多く、粗付加価値額では化学工業が30%を占め最も多い。

製造業の構造 (2016)



出典：総務省「平成28年経済センサス活動調査」

4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(3) ～地域経済循環構造～

- 瀬戸市の2013年の域内総生産（GRP）推計値は3,982億円となっている。
- 所得の分配面をみると、域外からの流入が多く、また支出面では民間消費は流出し、民間投資はわずかに流入している。
- 周辺市もほぼ同様の構造であり、大都市近郊のベッドタウン（雇用や消費を大都市に依存）としての特徴が見て取れる。

瀬戸市の地域経済循環図（2013年）

地域経済循環率
82.9%

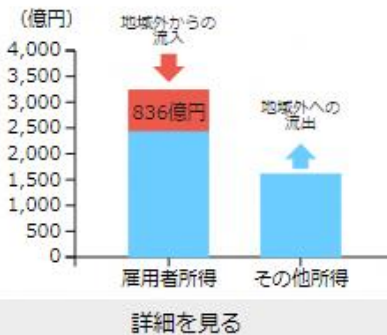
地域経済循環図

2013年

指定地域：愛知県瀬戸市

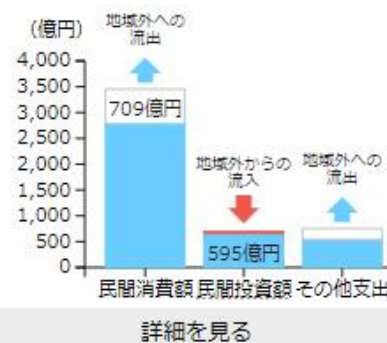
所得への分配
3,982

分配（所得）



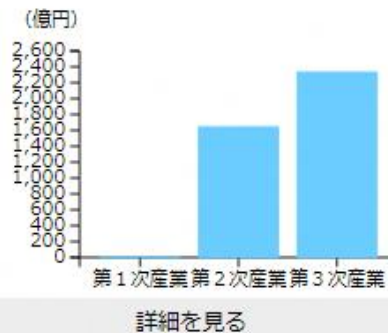
所得からの支出
4,802

支出



支出による生産への還流
3,982

生産（付加価値額）



(参考) 尾張旭市

地域経済循環率
74.5%

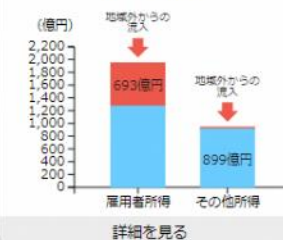
地域経済循環図

2013年

指定地域：愛知県尾張旭市

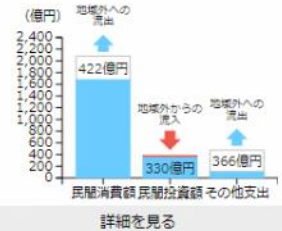
所得への分配
2,150

分配（所得）



所得からの支出
2,885

支出



支出による生産への還流
2,150

生産（付加価値額）



(参考) 長久手市

地域経済循環率
85.6%

地域経済循環図

2013年

指定地域：愛知県長久手市

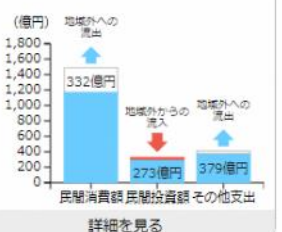
所得への分配
1,859

分配（所得）



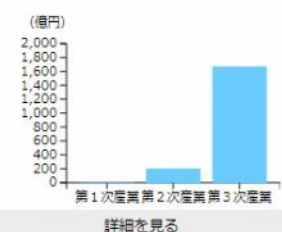
所得からの支出
2,172

支出



支出による生産への還流
1,859

生産（付加価値額）

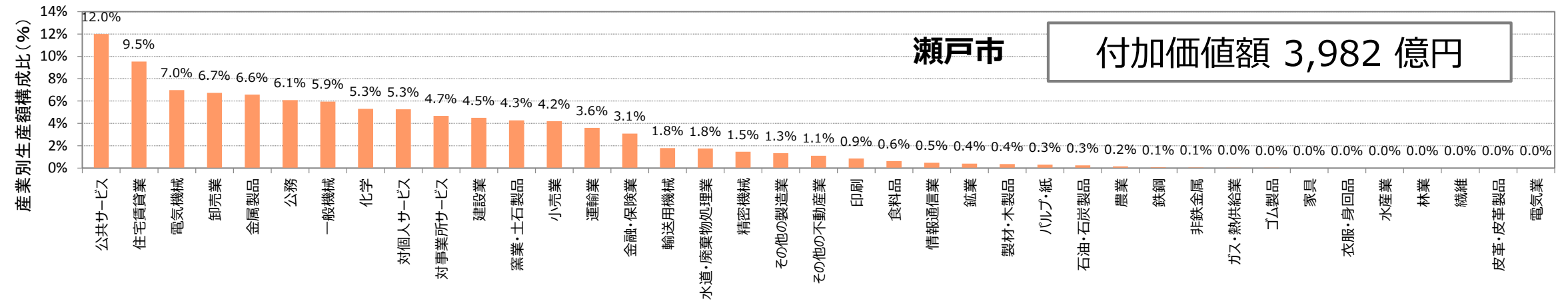


4. 住宅ポテンシャル分析

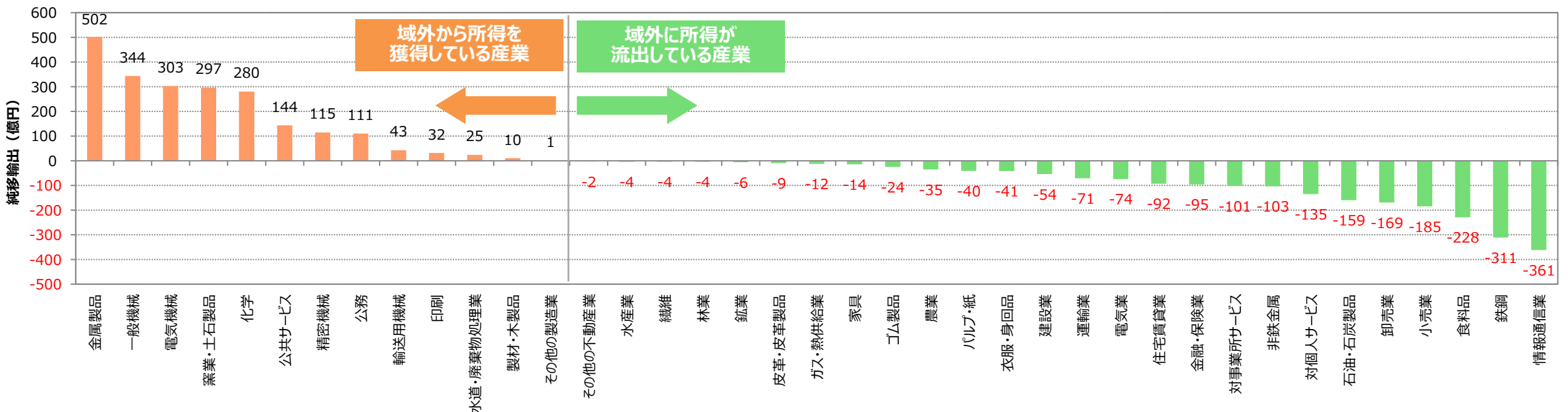
②産業(4) ～産業構造～

- 2013年の産業別の付加価値額（地域の「稼ぎ」）構成比をみると、公共サービスが最も高く、次いで、住宅賃貸業、電気機械、卸売業、金属製品、公務、一般機械の順となっている。電気機械、金属製品、一般機械は、純移出額も上位であり、瀬戸市の稼ぎを支える産業であるといえる。

産業別付加価値額構成比



純移輸出額



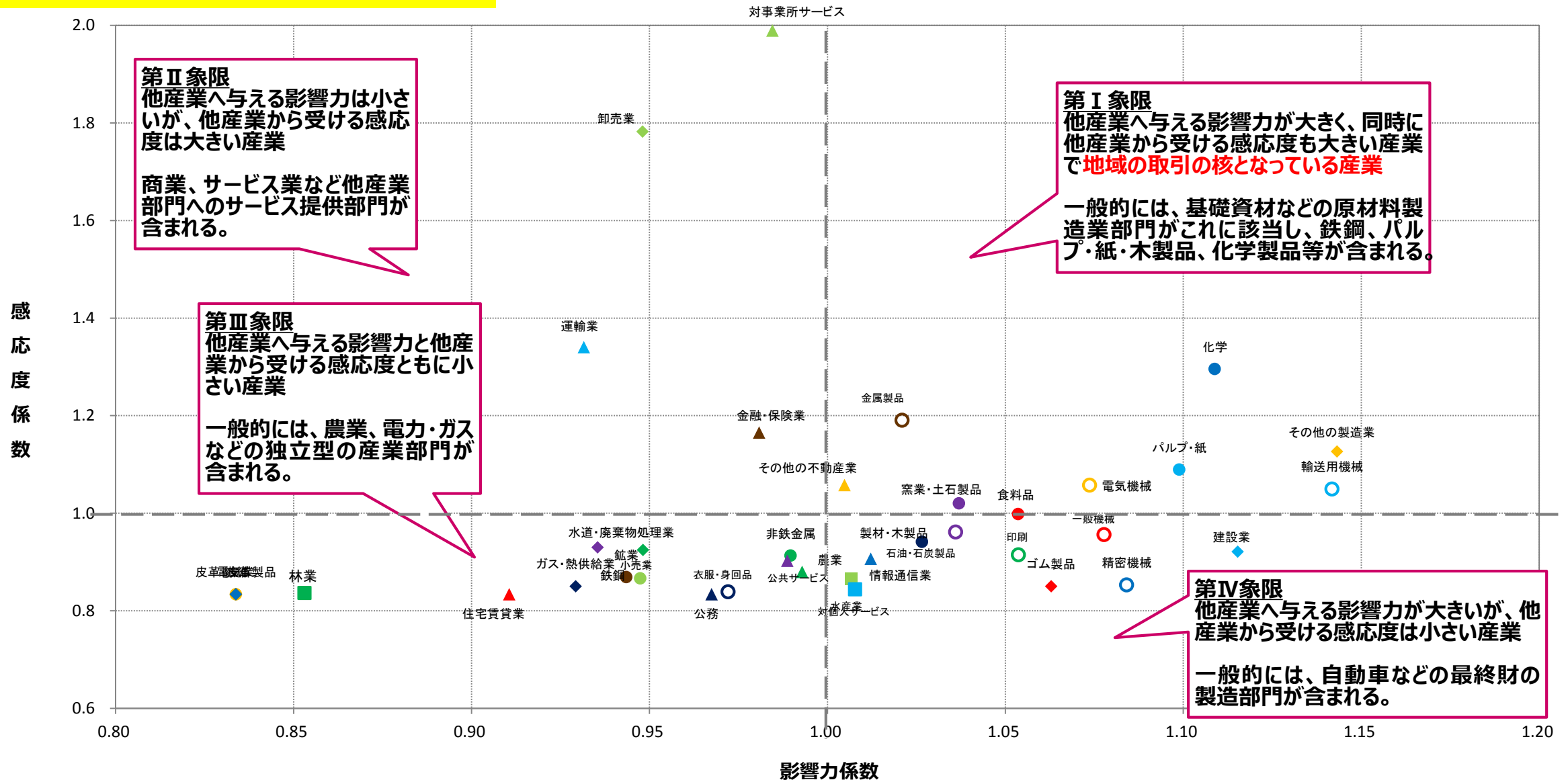
出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」（地域経済循環分析自動作成ツールにより生成）

4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(5) ～影響力係数・感応度係数～

- 影響力係数・感応度係数をみると、瀬戸市の主要産業である金属製品、化学、電気機械は、影響力係数、感応度係数ともに1を超えており、地域の稼ぎの源泉であるとともに、地域の中核的な産業であるといえる。

影響力係数と感応度係数



* 影響力係数は、ある産業に1単位の需要があった場合に全産業に及ぼす総効果を示す。つまり、影響力係数は、どの部門に最終需要があった場合に産業全体に強い影響を与えるか、という影響力を表す指標となる。

* 感応度係数は、全産業にそれぞれ1単位の需要があった場合に、ある産業が受ける総効果を示す。つまり、感応度係数は、各部門に1単位の最終需要が発生した場合に、どの部門が最も強い影響を受けることになるかを表す指標となる。

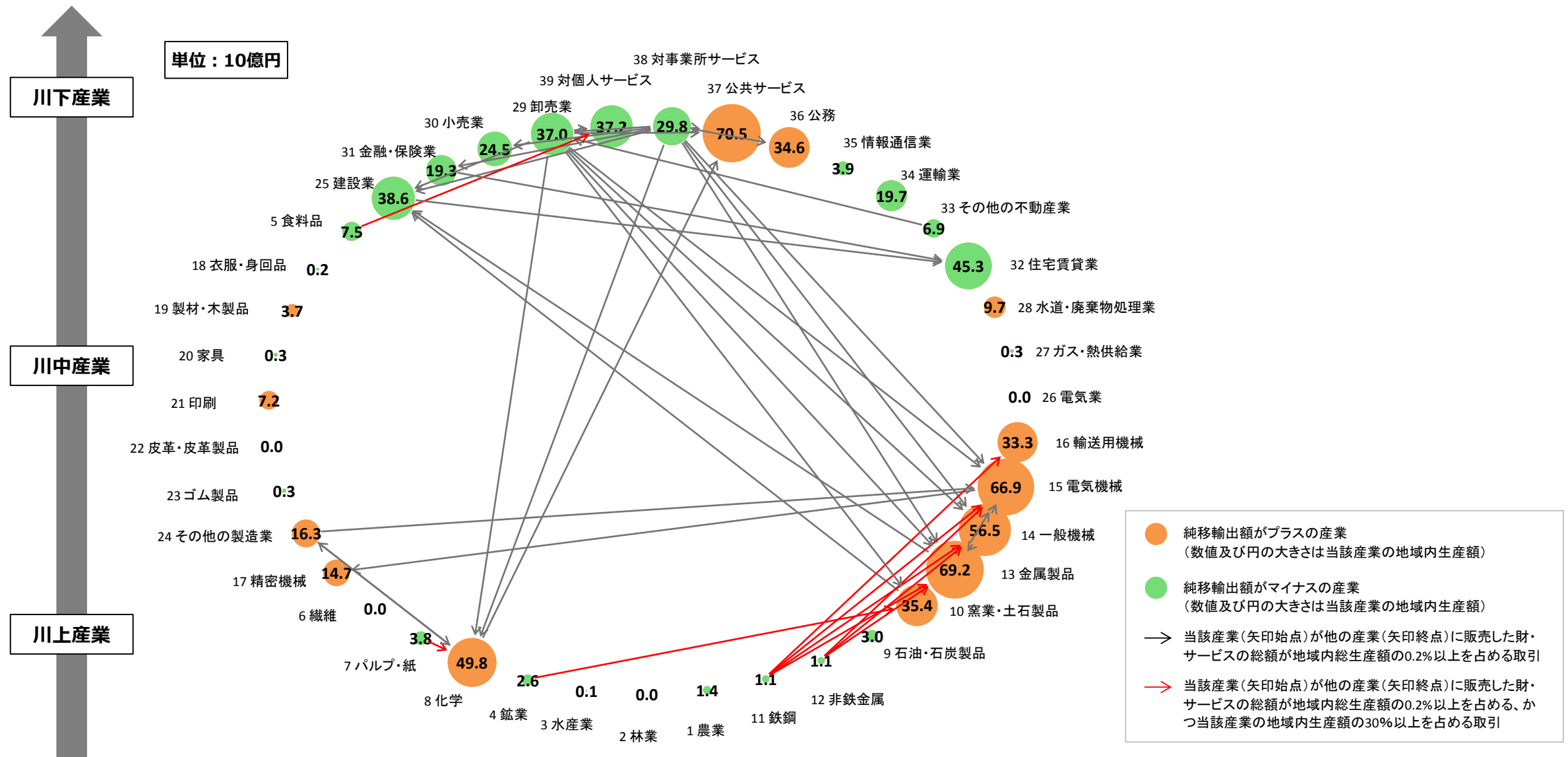
出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」（地域経済循環分析自動作成ツールにより生成）

4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(6) ～産業間取引構造

- 瀬戸市では、金属製品、電気機械、一般機械、化学、窯業・土石製品そして公共サービスが地域の産業間取引の中核となっている。

産業間取引構造



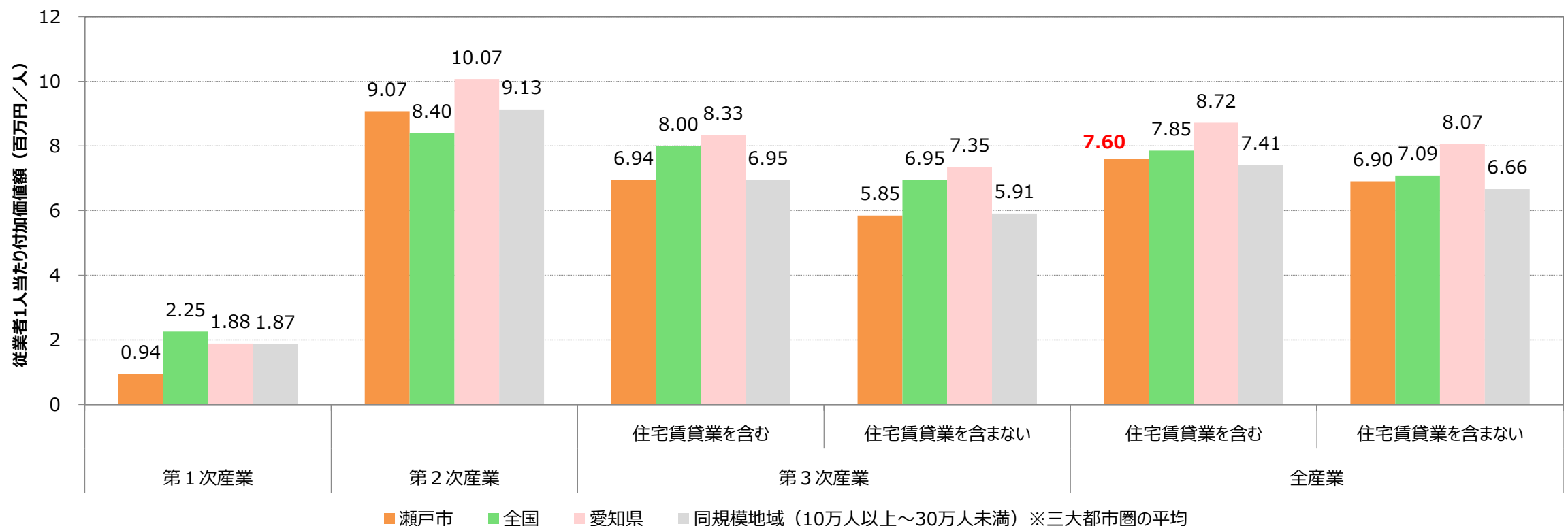
出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」（地域経済循環分析自動作成ツールにより生成）

4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(7) ～全産業の労働生産性～

- 瀬戸市の従業者1人あたり付加価値額（労働生産性）は760万円／人で、全国平均や県平均と比べてやや低い水準となっている。
- 産業別にみると、第2次産業の労働生産性は全国平均を上回っているものの県平均よりは1百万円/人程度低く、第1次産業や第3次産業は全国平均、県平均のいずれよりも低い水準となっている。

従業者1人当たり付加価値額（労働生産性）



出典：「地域経済循環分析用データ」、総務省統計局「平成22年国勢調査」(<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/>)より作成

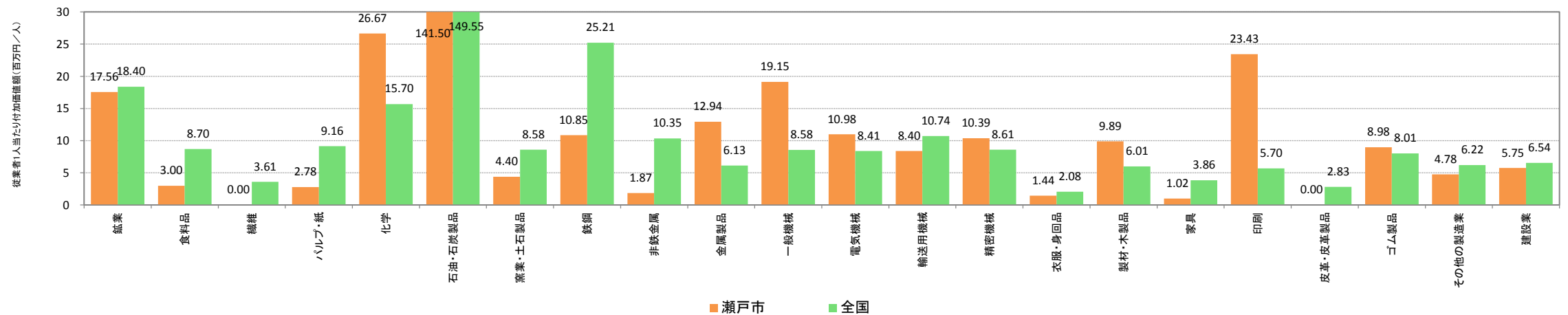
注) GDP統計の不動産業には帰属家賃が含まれており、地域経済循環分析用データの産業分類では第3次産業の住宅賃貸業に帰属家賃が含まれている。帰属家賃は、実際には家賃の受払いを伴わないものであるため、これを含む場合と含まない場合の2パターンで労働生産性を作成している。

4. 住宅ポテンシャル分析

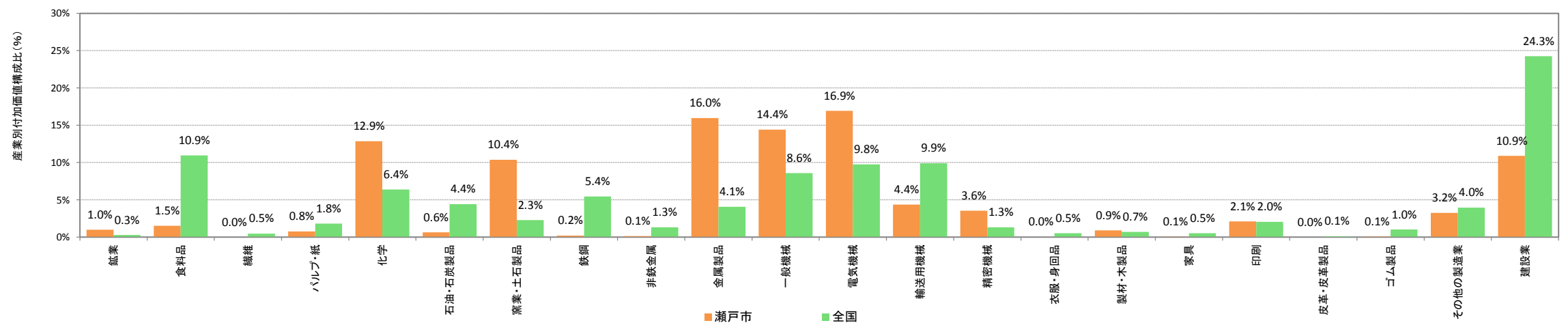
②産業(8) ～第2次産業の労働生産性～

- 瀬戸市では、第2次産業のうち化学、金属製品、一般機械、電気機械は、労働生産性が全国と比較して高く、付加価値構成比も高い。一方、窯業・土石製品は、付加価値構成比は1割程度を占めており高いが、労働生産性は全国の半分程度の水準となっている。

第2次産業の労働生産性



第2次産業の付加価値構成比



出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」（地域経済循環分析自動作成ツールにより生成）

コラム⑦ RESAS活用のススメ

- RESASとは、地方自治体の様々な取組を情報面から支援するために、産業構造や人口動態、人の流れなどのビッグデータを集約して可視化する地域経済分析システムのことです。“**R**egional **E**conomy (and) **S**ociety **A**nalyzing **S**ystem”の頭文字を取って、RESASと呼ばれています。
- 人口・産業・観光に関する信頼性の高い統計資料がそろっている他、地域経済循環マップ(株)価値総合研究所 受託作成)では、地域経済の流れを一目で分けることができます。
- 誰でも簡単に操作できますので、是非Webサイト (<https://resas.go.jp>) にアクセスし、活用してみてください。

RESAS活用による5つの効果

1 【中立性・客観性】 データに基づく政策意思決定

経験や勘に基づく、旧来型の意思決定システムから、データや「見える化」された企業間取引等に基づく、より客観的・中立的な政策意思決定システムへの転換が促進される。

2 【ベンチマーク・比較】 立ち位置の確認、他の自治体と比較

全国平均や他の自治体と比べ、自らの「立ち位置（ランキング）」も確認できる。また、講じた施策の効果を時系列で追いかけることも可能。他の自治体と比較することも出来る。

3 【重点化・効果的支援】 「地域中核企業」の候補企業の抽出

地域経済を支える「地域中核企業」の候補企業を、自治体の判断基準で自由に抽出することが出来る。これにより、より効率的かつ効果的な政策資源の投入が可能となる。

4 【スピード】 施策のPDCAサイクルの加速化

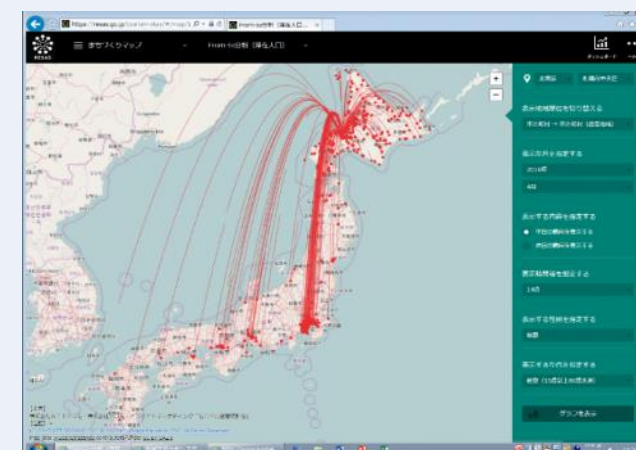
自治体が講じた施策の効果をより短期間で把握すること（政策評価）ができるため、施策のPDCAサイクルをより加速化することで、より効率的かつ効果的な政策立案につながる。

5 【ギャップ】 地域経済の現状と施策のギャップの把握

国・都道府県・市町村の施策を一覧できる「施策マップ」と一緒に見ること、地域経済の現状と自治体が講じている施策の「ギャップ」を把握できるようになる。



RESASのトップページ



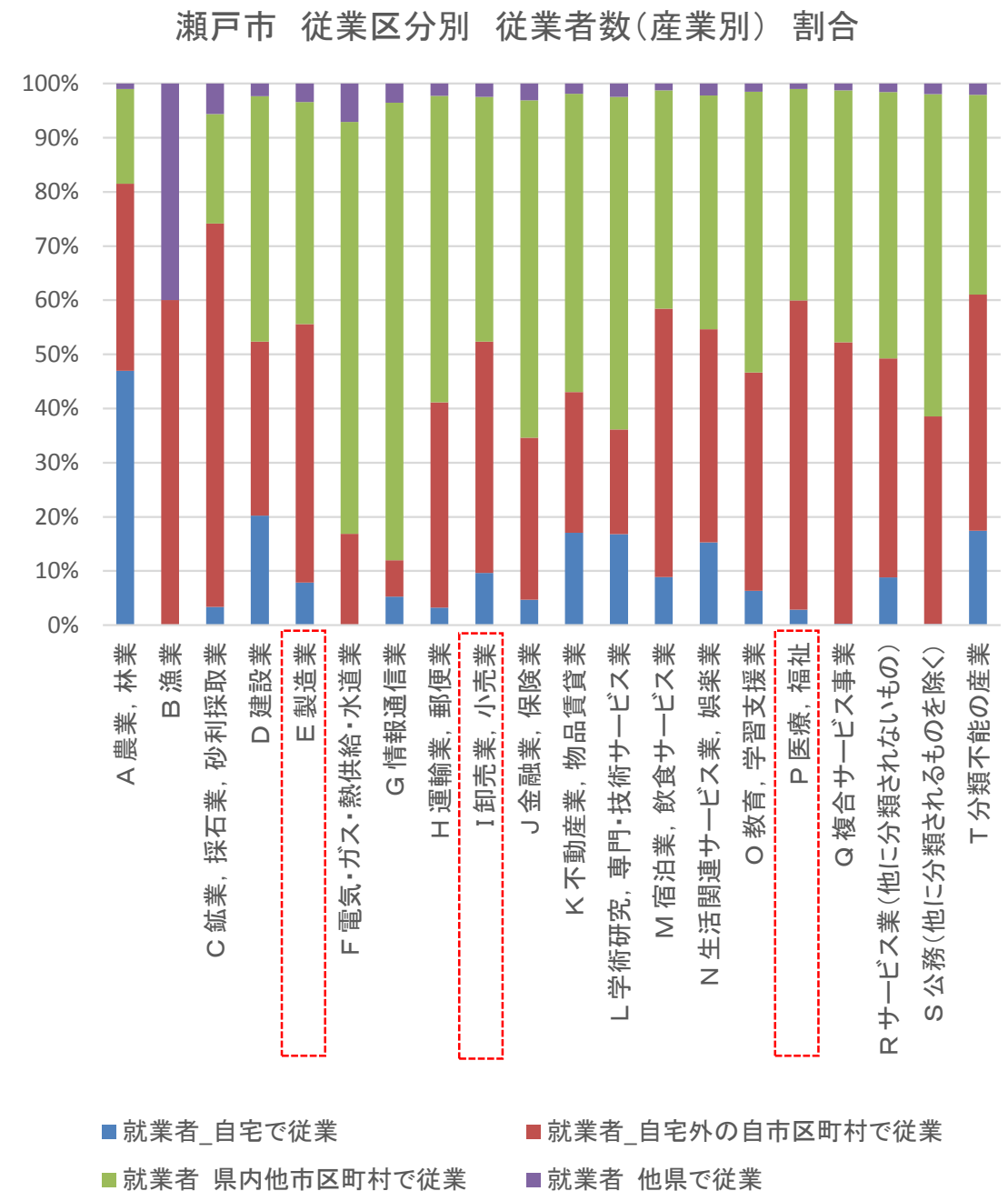
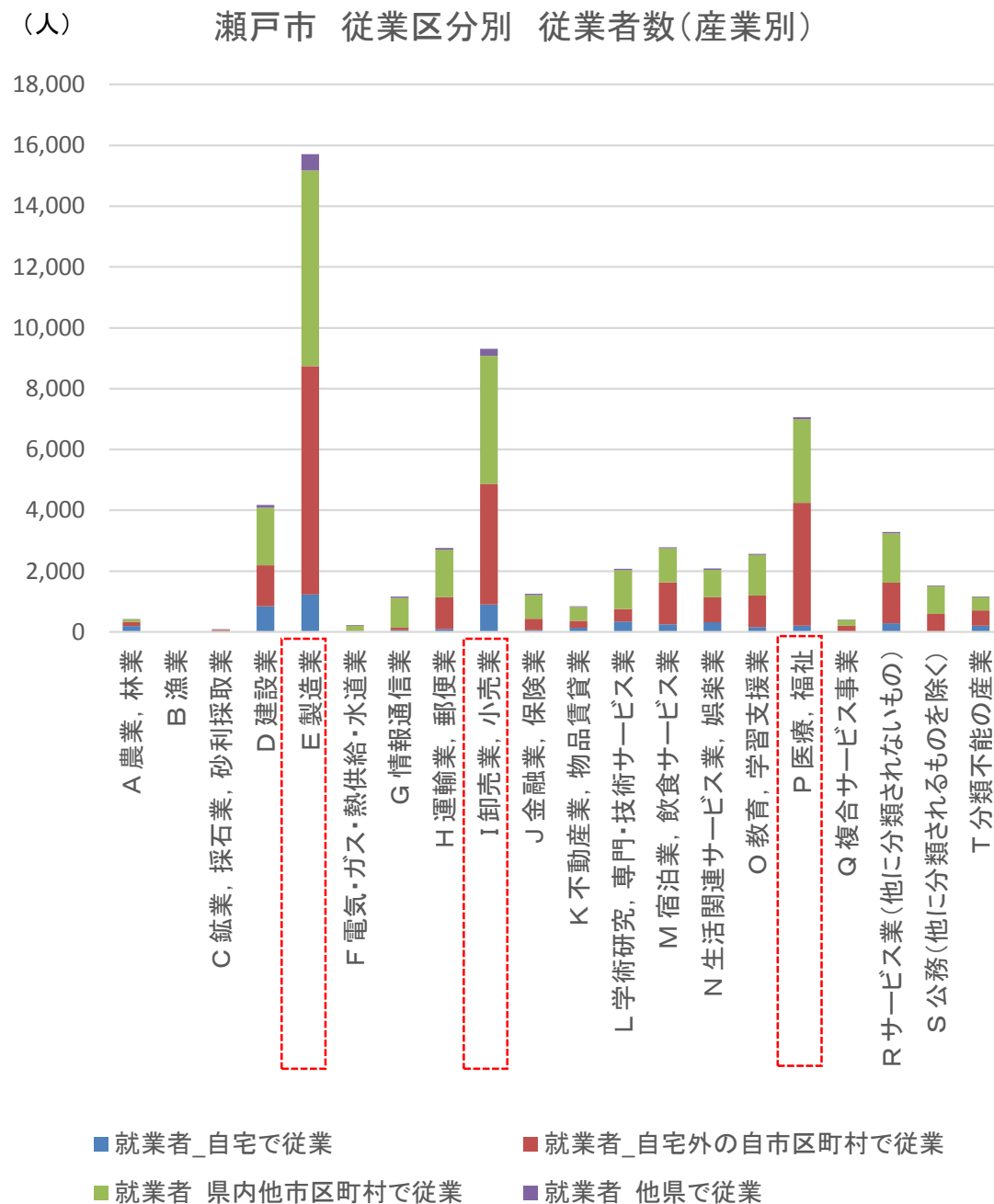
From-to分析

参考：<https://resas.go.jp>

4. 住宅ポテンシャル分析

②産業(9) ～産業別の従業者数～

- 瀬戸市は製造業、卸売業・小売業、医療・福祉の従業者が多い。製造業、卸売業・小売業では自市区内と自市区外が拮抗しており、自宅近くで働く人と自市区外へ働きに出る人、双方が多いことがわかる。医療福祉に関しては、自市区内がやや多い。

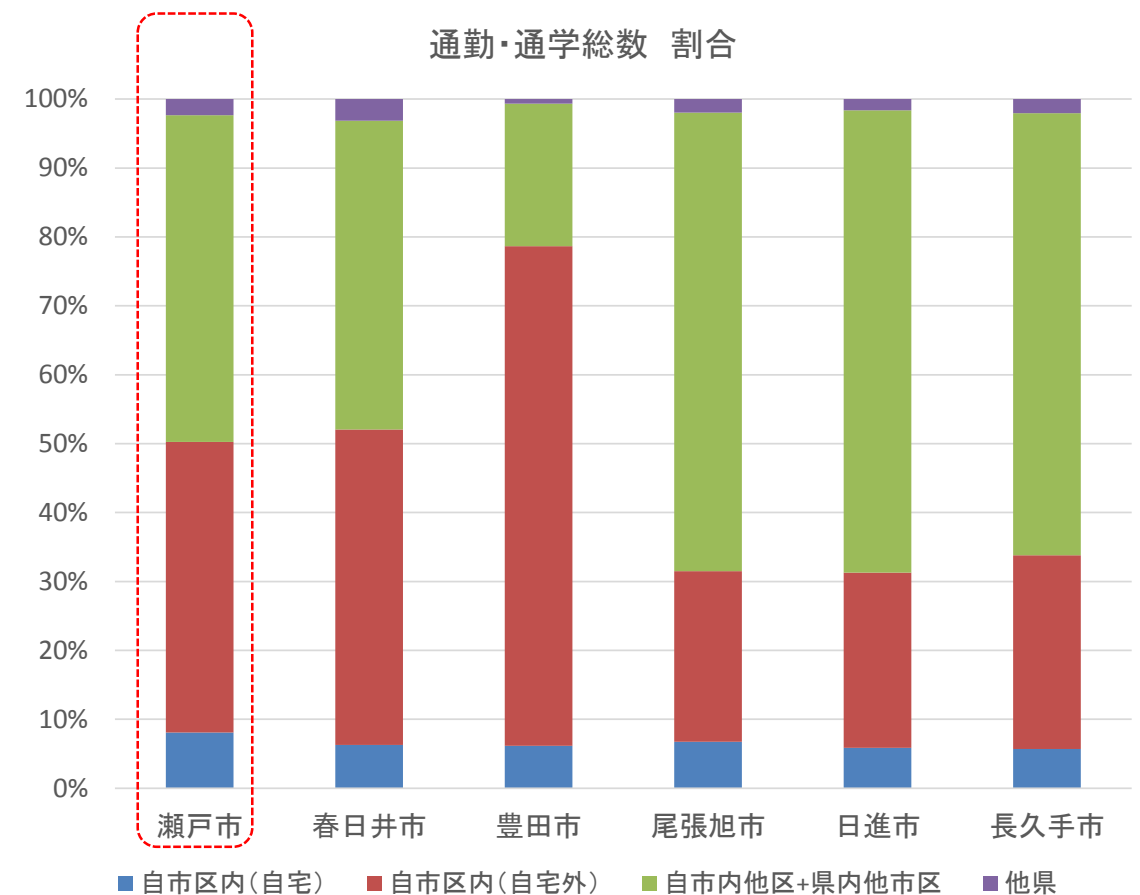
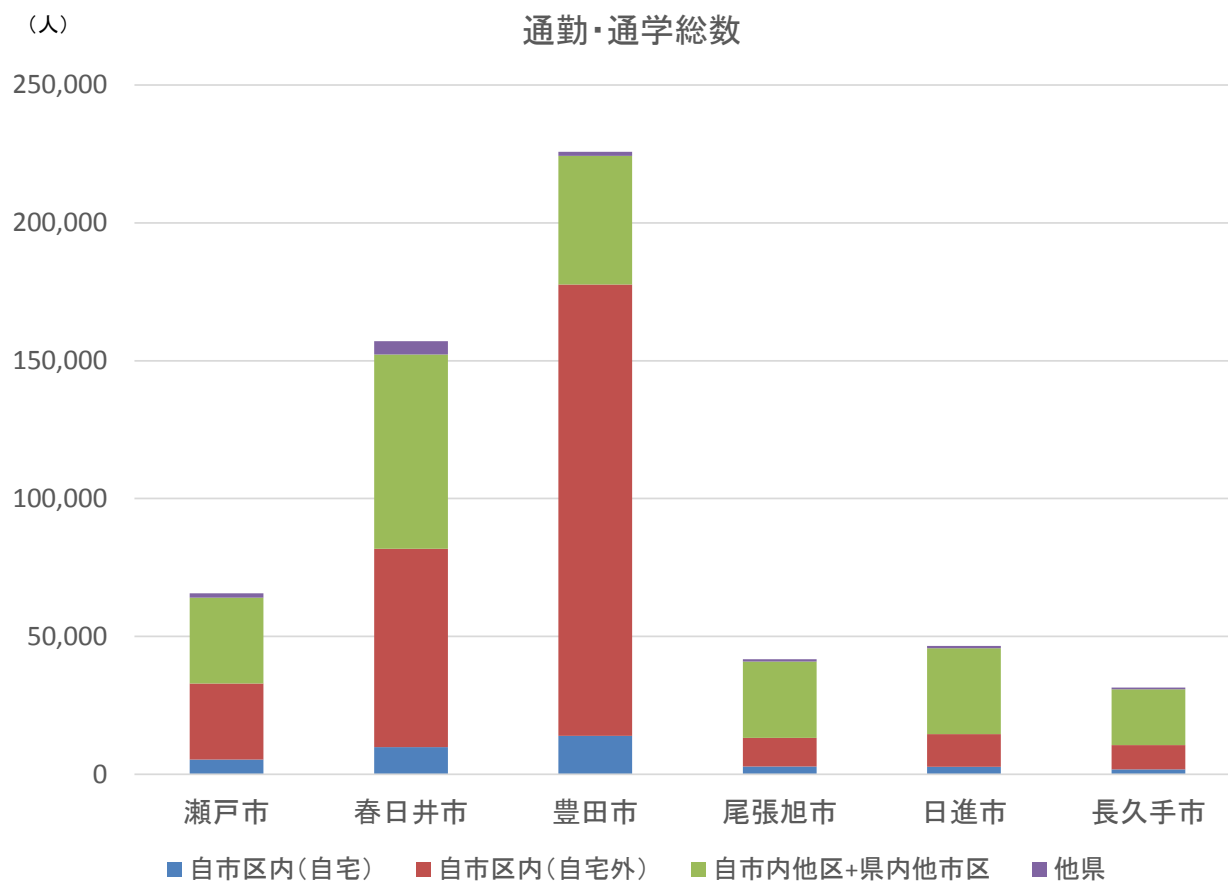


出典：総務省「H27国勢調査」をもとに㈱価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

③通勤・通学(1) ～総数～

- 瀬戸市内の通勤通学者数は68,017人で、市内の職場・学校に通う人は32,948人、県内の他市区へは31,082人、他県へは1,549人となっている。
- 瀬戸市の通勤・通学の傾向は、自市区内（自宅・自宅外）の割合と自市区他区＋県内他市区の割合が拮抗。
- 尾張旭市・日進市・長久手市に比べると自市区内の割合が多く、半数程度は近隣で就業・就学している状況が観測される。



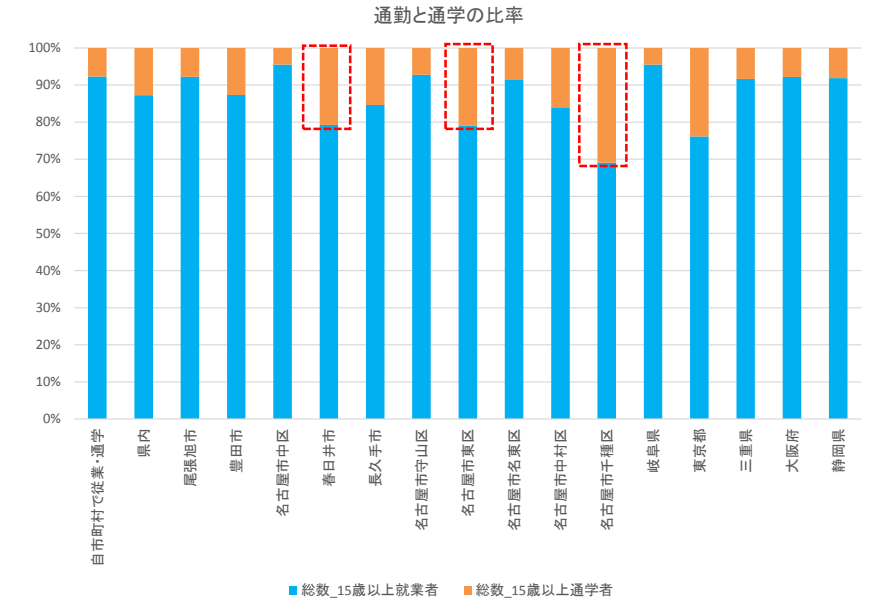
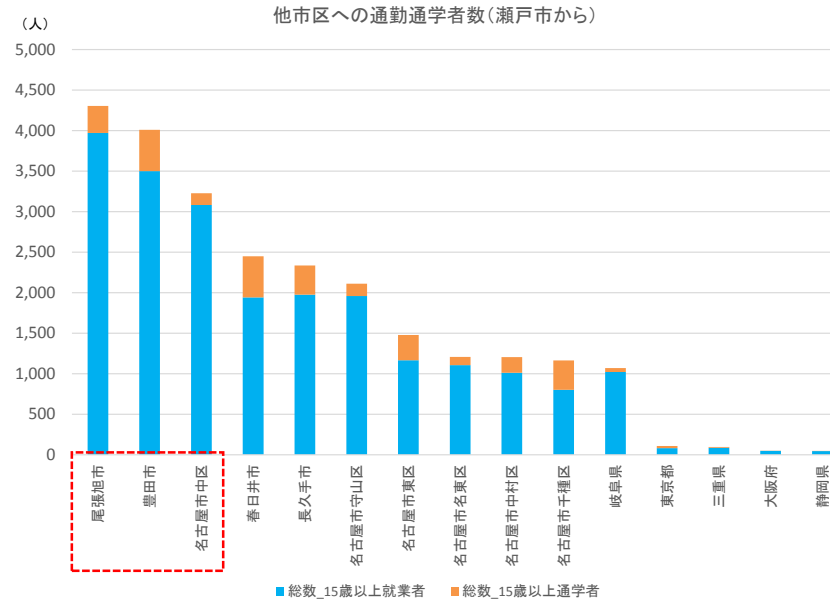
出典：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

③通勤・通学（2）～瀬戸市⇄他市区～

【通勤・通学（他市区への通勤通学者数（瀬戸市→他市区））】

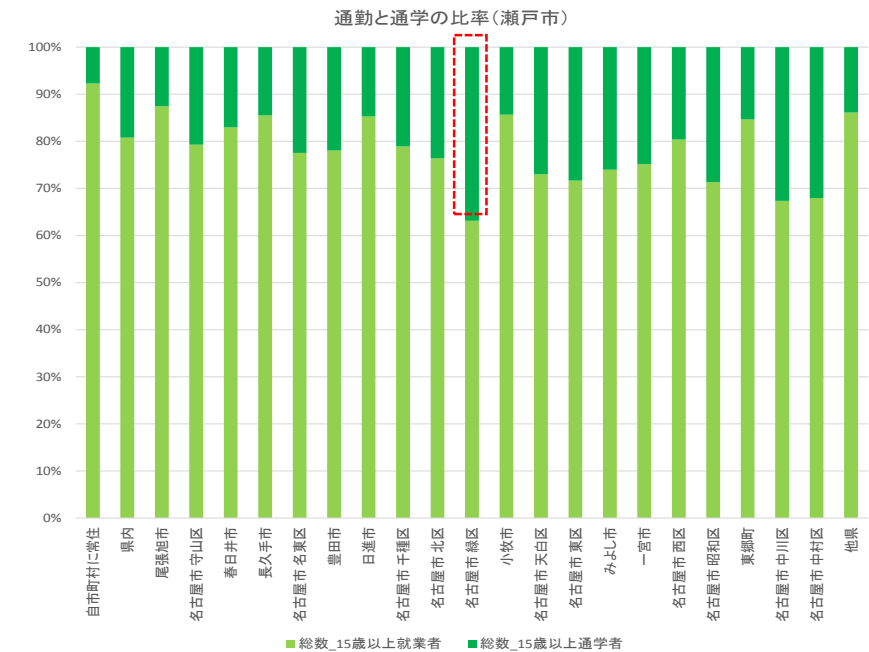
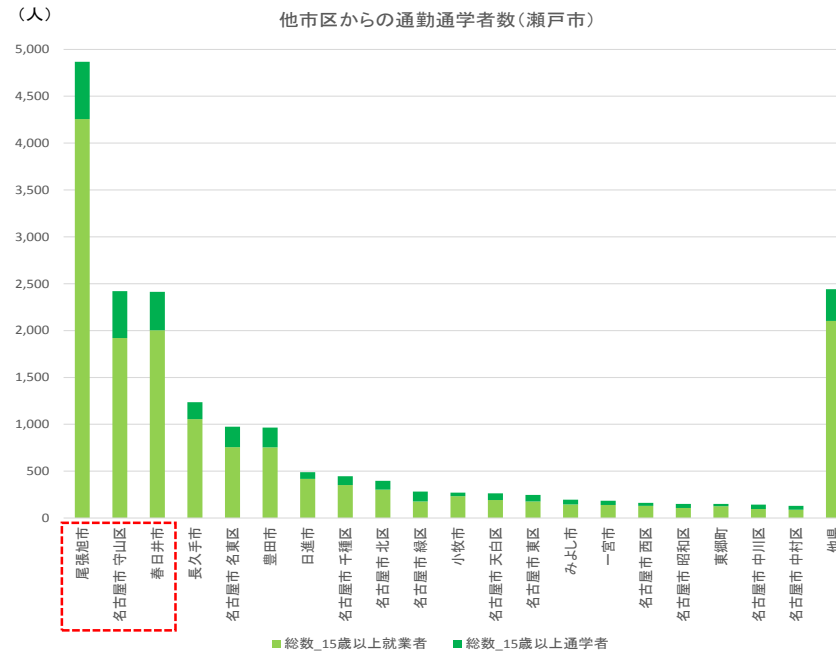
- 県内他市区への上位は、①尾張旭市・②豊田市・③名古屋市中区（栄）・④春日井市・⑤長久手市の順となっている。②豊田市はトヨタ関連、③中区（栄）は名古屋市中心部の企業に勤務する就業者が多いことを示唆している。



出典：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

【通勤・通学（他市区からの通勤通学者数（他市区→瀬戸市））】

- 瀬戸市と尾張旭市は隣接しているため、他市区から瀬戸市に通う通勤通学者数も、中区などを差し置いて尾張旭市が突出して最多であり、逆に尾張旭市も、瀬戸市からの通勤通学者が②豊田市や③中区よりも多い。



参考：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

③通勤・通学(3) ～業務機能度と市が有する機能～

- ここでは、業務機能度と市が有する機能（業務地なのか住宅地なのか）を定量的に分析した。まず、業務機能度として、常住者と従業者の比率を算出した。次に、就業者の通勤動向は、地元就業者（自宅勤務者及び居住市区内の職場に通勤する者）に加え、地元以外の就業者に関する以下の二方向の動きを含んだ分析を実施した。これら二方向の通勤動向について、都心部（名古屋駅起点）からの距離（通勤時間）を愛知県内の10km・20km・30km・30km超及び県外の3つの距離圏に大別し、さらに5km刻みの小商圏に分割して通勤者数を集計した。
- 瀬戸市に居住している人（常住者）が、（名古屋駅から）10～15km圏内に通っている数が最も多く、13,160人であり、反対に、瀬戸市に働きに来ている人が（従業者）、（名古屋駅から）10～15km圏内に住んでいる数が12,658人である。瀬戸市は、（名古屋駅から）10～15km圏内の場所に通う、または10～15km圏内の場所から通ってくる人が多い傾向がみられる。

距離圏別（愛知県内）の通勤者数規模と業務機能度 瀬戸市及び愛知県内類似市区（1）

23204 瀬戸市 19.7 km			
距離圏	常住者数	従業者数	業務機能度 (従常比率)
5km未満	6976	795	0.11
5～10km	3396	1534	0.45
10～15km	13160	12658	0.96
15～20km	2243	1342	0.60
25～30km	4889	1427	0.29
30km以上	418	330	0.79
県外	1549	2442	1.58
合計	32631	20528	0.63
5km未満	21.4%	3.9%	-17.5%
5～10km	10.4%	7.5%	-2.9%
10～15km	40.3%	61.7%	21.3%
15～20km	6.9%	6.5%	-0.3%
25～30km	15.0%	7.0%	-8.0%
30km以上	1.3%	1.6%	0.3%
県外	4.7%	11.9%	7.1%
合計	100.0%	100.0%	0.0%

23211 豊田市 27.8 km			
距離圏	常住者数	従業者数	業務機能度 (従常比率)
5km未満	5785	2506	0.43
5～10km	3485	5114	1.47
10～15km	4101	14613	3.56
15～20km	5056	16152	3.19
25～30km	18897	25857	1.37
30km以上	9337	23187	2.48
県外	1529	5175	3.38
合計	48190	92604	1.92
5km未満	12.0%	2.7%	-9.3%
5～10km	7.2%	5.5%	-1.7%
10～15km	8.5%	15.8%	7.3%
15～20km	10.5%	17.4%	7.0%
25～30km	39.2%	27.9%	-11.3%
30km以上	19.4%	25.0%	5.7%
県外	3.2%	5.6%	2.4%
合計	100.0%	100.0%	0.0%

23238 長久手市 14.3 km			
距離圏	常住者数	従業者数	業務機能度 (従常比率)
5km未満	5356	1111	0.21
5～10km	2914	2554	0.88
10～15km	5127	9566	1.87
15～20km	3706	5703	1.54
25～30km	2718	2067	0.76
30km以上	322	1031	3.20
県外	645	2130	3.30
合計	20788	24162	1.16
5km未満	25.8%	4.6%	-21.2%
5～10km	14.0%	10.6%	-3.4%
10～15km	24.7%	39.6%	14.9%
15～20km	17.8%	23.6%	5.8%
25～30km	13.1%	8.6%	-4.5%
30km以上	1.5%	4.3%	2.7%
県外	3.1%	8.8%	5.7%
合計	100.0%	100.0%	0.0%

(定義)

- ①距離圏；名古屋駅からの距離（人口による市区別加重平均）
- ②常住者数；当該市区から他市区へ通勤している就業者の数
- ③従業者数；他市区から当該市区に通勤している就業者の数
- ④業務機能度；②/①（従業者数と常住者数の比率）

※この数値が高いほど、当該市区は業務機能の集積度が高く、昼間人口の吸引力が強い

※距離圏別の比率（%表示部分）は①と②の差

※常住者：該当市に居住する就業者
従業者：該当市にある職場に勤務する就業者

4. 住宅ポテンシャル分析

③通勤・通学（4）～業務機能度と市が有する機能～

- 名古屋駅から瀬戸市までの距離は19.7kmであるため、瀬戸市から5-10km圏内の場所（例えば、尾張旭市・守山区等）と通勤通学関係が強いといえる。
- 比較対象市の中で、業務機能度が高いのは豊田市（1.92）と長久手市（1.16）のみ。瀬戸市の業務機能度は0.63と低位。一方、瀬戸市は自市よりやや都心部に近い10～15km圏（尾張旭市・守山区・春日井市等）への通勤者及びこの方面からの通勤者が多い。瀬戸市は、ベッドタウン色が強い傾向を有する。

※双方向型の移動特性（瀬戸市⇒他市区；上り方面、他市区⇒瀬戸市；下り方面）

距離圏別（愛知県内）の通勤者数規模と業務機能度 瀬戸市及び愛知県内類似市区（2）

23206 春日井市 14.5 km			
距離圏	常住者数	従業者数	業務機能度 (従常比率)
5km未満	22932	3195	0.14
5～10km	14782	7914	0.54
10～15km	10727	11009	1.03
15～20km	17155	13041	0.76
25～30km	3890	2884	0.74
30km以上	963	1163	1.21
県外	4924	9811	1.99
合計	75373	49017	0.65
5km未満	30.4%	6.5%	-23.9%
5～10km	19.6%	16.1%	-3.5%
10～15km	14.2%	22.5%	8.2%
15～20km	22.8%	26.6%	3.8%
25～30km	5.2%	5.9%	0.7%
30km以上	1.3%	2.4%	1.1%
県外	6.5%	20.0%	13.5%
合計	100.0%	100.0%	0.0%

23226 尾張旭市 14.8 km			
距離圏	常住者数	従業者数	業務機能度 (従常比率)
5km未満	7133	491	0.07
5～10km	3457	1037	0.30
10～15km	9160	5858	0.64
15～20km	6373	5003	0.79
25～30km	1415	323	0.23
30km以上	234	92	0.39
県外	828	667	0.81
合計	28600	13471	0.47
5km未満	24.9%	3.6%	-21.3%
5～10km	12.1%	7.7%	-4.4%
10～15km	32.0%	43.5%	11.5%
15～20km	22.3%	37.1%	14.9%
25～30km	4.9%	2.4%	-2.5%
30km以上	0.8%	0.7%	-0.1%
県外	2.9%	5.0%	2.1%
合計	100.0%	100.0%	0.0%

23230 日進市 15.1 km			
距離圏	常住者数	従業者数	業務機能度 (従常比率)
5km未満	6673	1566	0.23
5～10km	4758	3147	0.66
10～15km	8386	10405	1.24
15～20km	2910	4884	1.68
25～30km	7909	4166	0.53
30km以上	556	1519	2.73
県外	766	3042	3.97
合計	31958	28729	0.90
5km未満	20.9%	5.5%	-15.4%
5～10km	14.9%	11.0%	-3.9%
10～15km	26.2%	36.2%	10.0%
15～20km	9.1%	17.0%	7.9%
25～30km	24.7%	14.5%	-10.2%
30km以上	1.7%	5.3%	3.5%
県外	2.4%	10.6%	8.2%
合計	100.0%	100.0%	0.0%

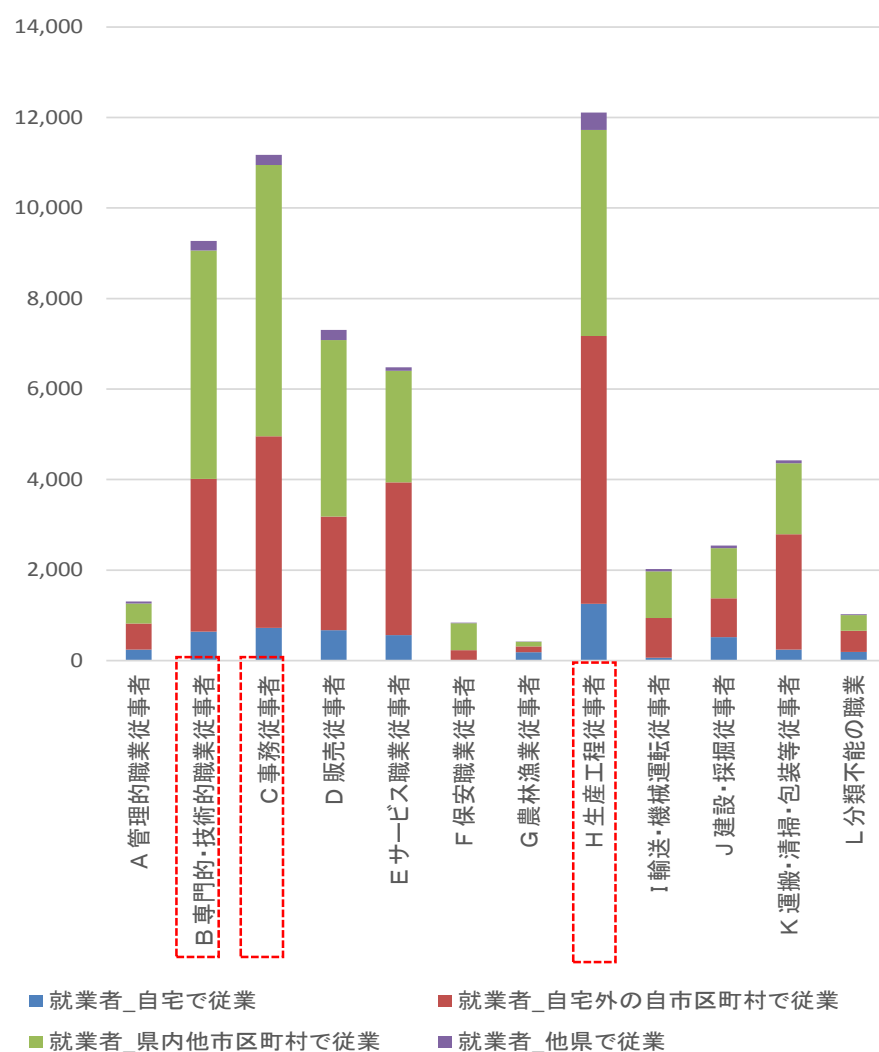
出典：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

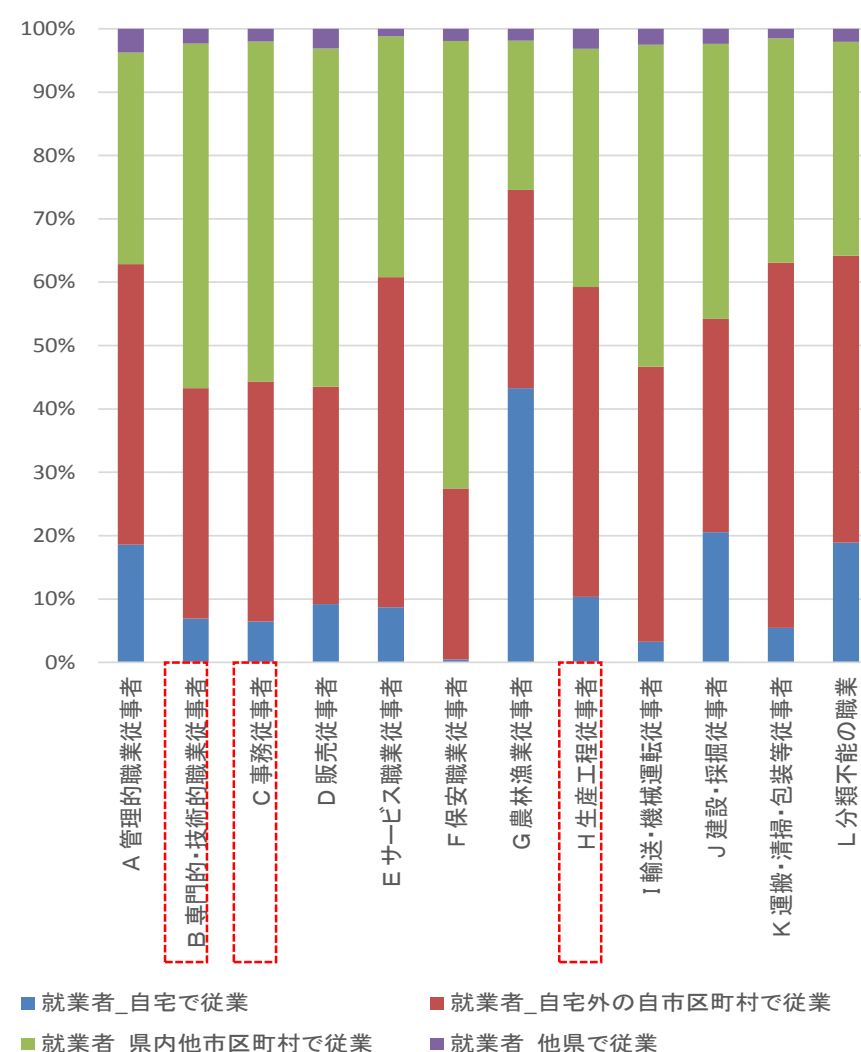
③通勤・通学(5) ～職業別の従業者数～

- 瀬戸市の職業別の従業者数は、「H.生産工程従事者」が最も多く、その半数超は自市内で従事、正規社員比率は比較的低い。「H.生産工程従事者」は、比較対象の中では豊田市、春日井市に次ぐ規模であり、生産工程の自宅（自営）の比率が他の市よりも高い。
- また、「B.専門的・技術的職業従事者」や「C.事務従事者」の数も「H.生産工程従事者」と近いが、自市内比率がやや低い。中心部で働くオフィスワーカーが一定程度いる可能性を示唆している。

(人) 瀬戸市 従業先別 従業者数(職業別)



瀬戸市 従業先別 従業者数(職業別) 割合



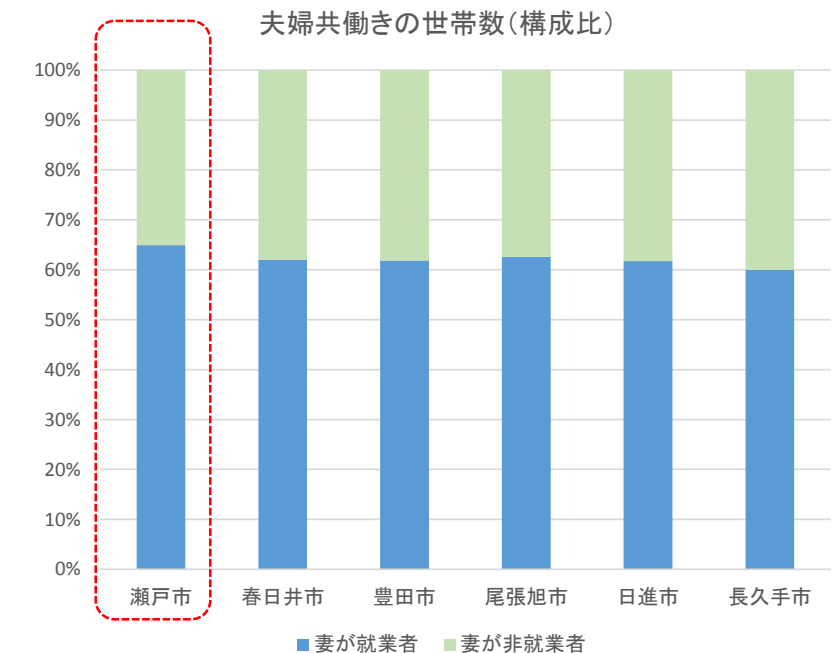
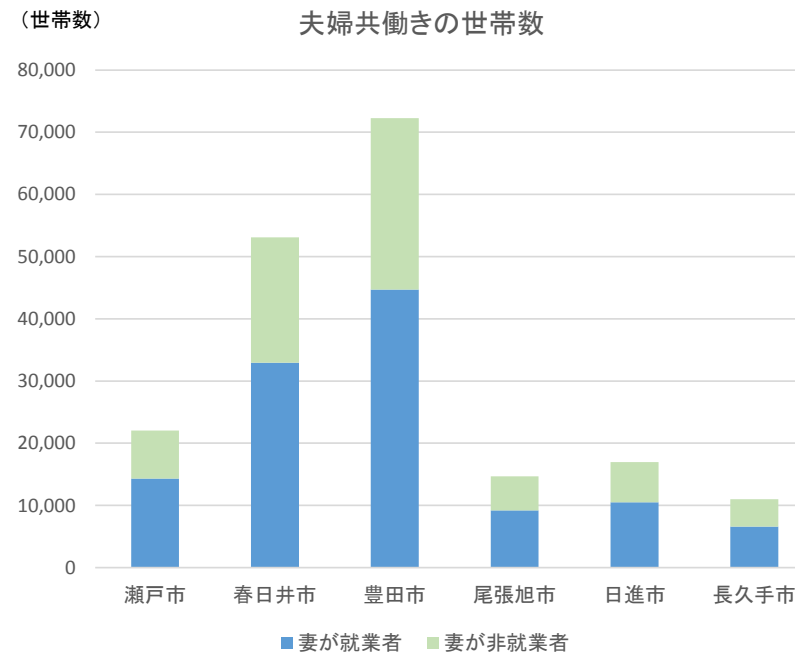
出典：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

④その他 住宅需要に関する要素(1) ～共働き世帯・男女別の通勤距離と通勤者数～

【共働き世帯】

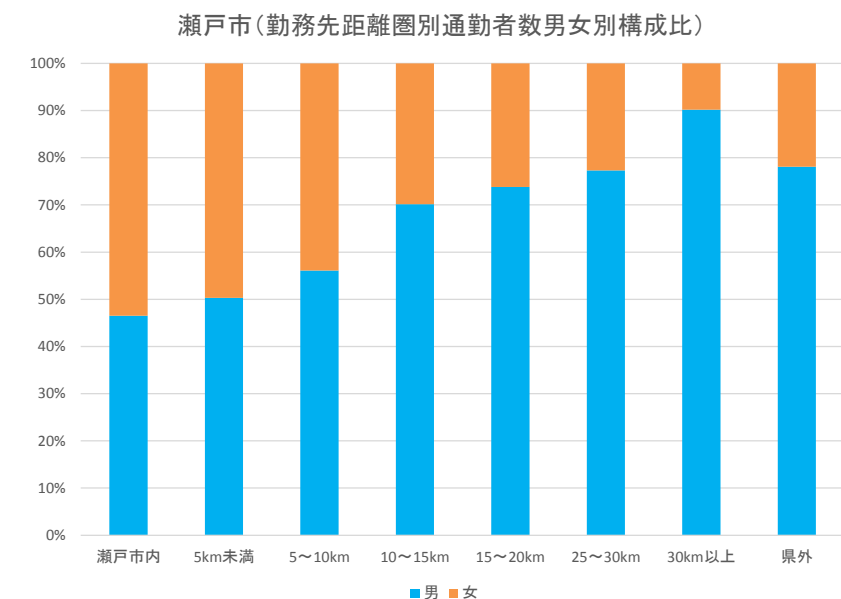
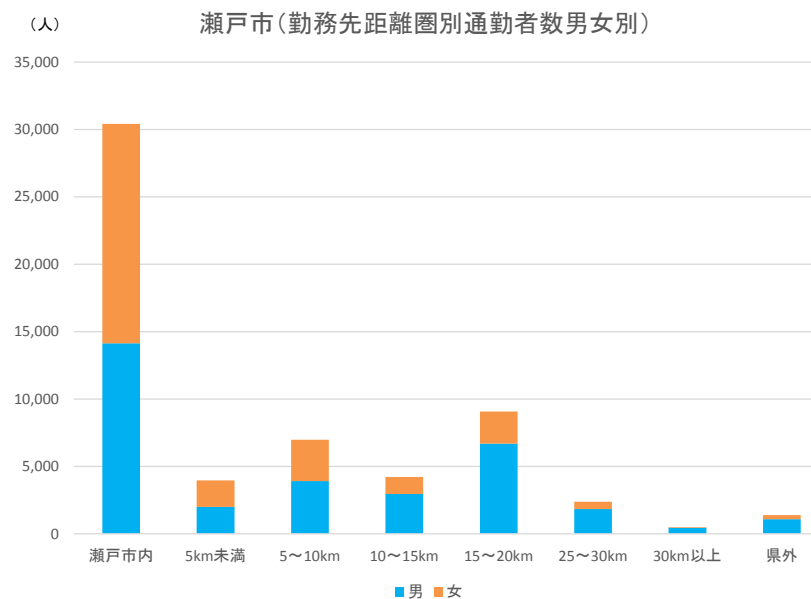
- 全国的に共働き世帯の増加が顕著であり、共働き世帯に訴求する魅力が住宅価値を向上させる一因となる可能性が高い。
- 共働きの世帯数は比較対象市の中では、瀬戸市の比率が高い。



出典：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

【男女別 通勤距離と通勤者数】

- 瀬戸市においては、女性比率は瀬戸市に近い職場ほど高い。



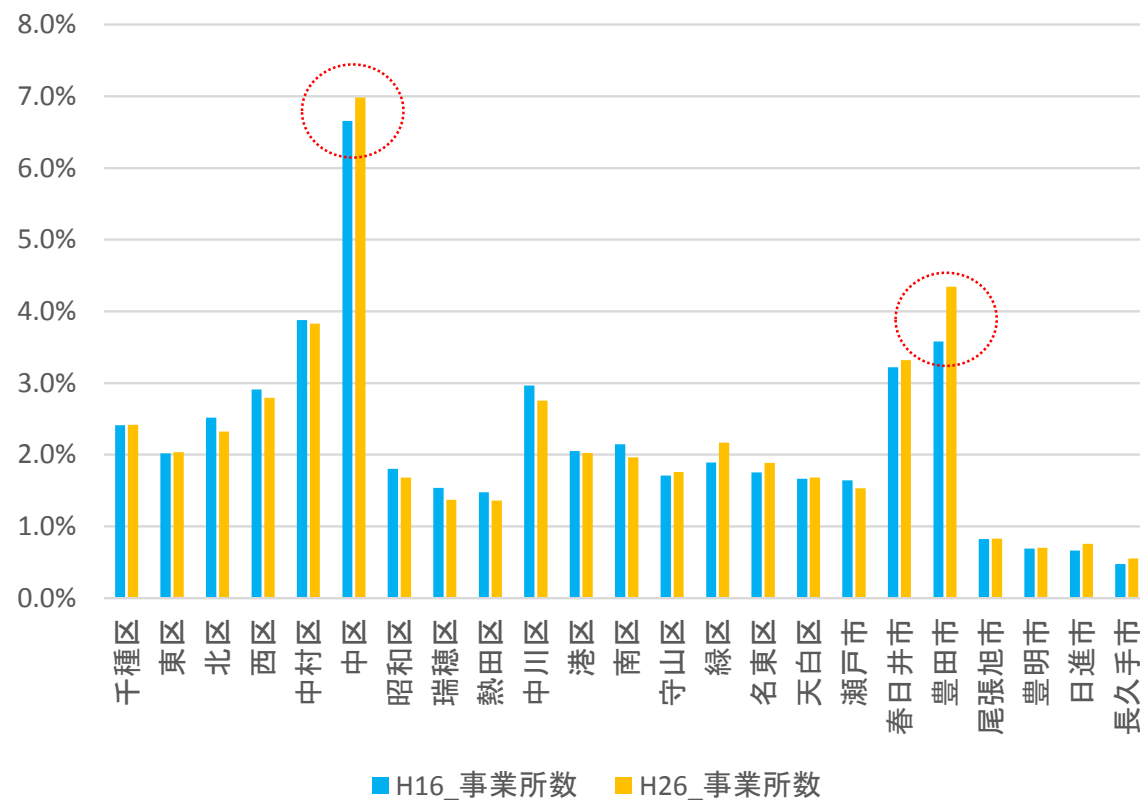
出典：総務省「H27国勢調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

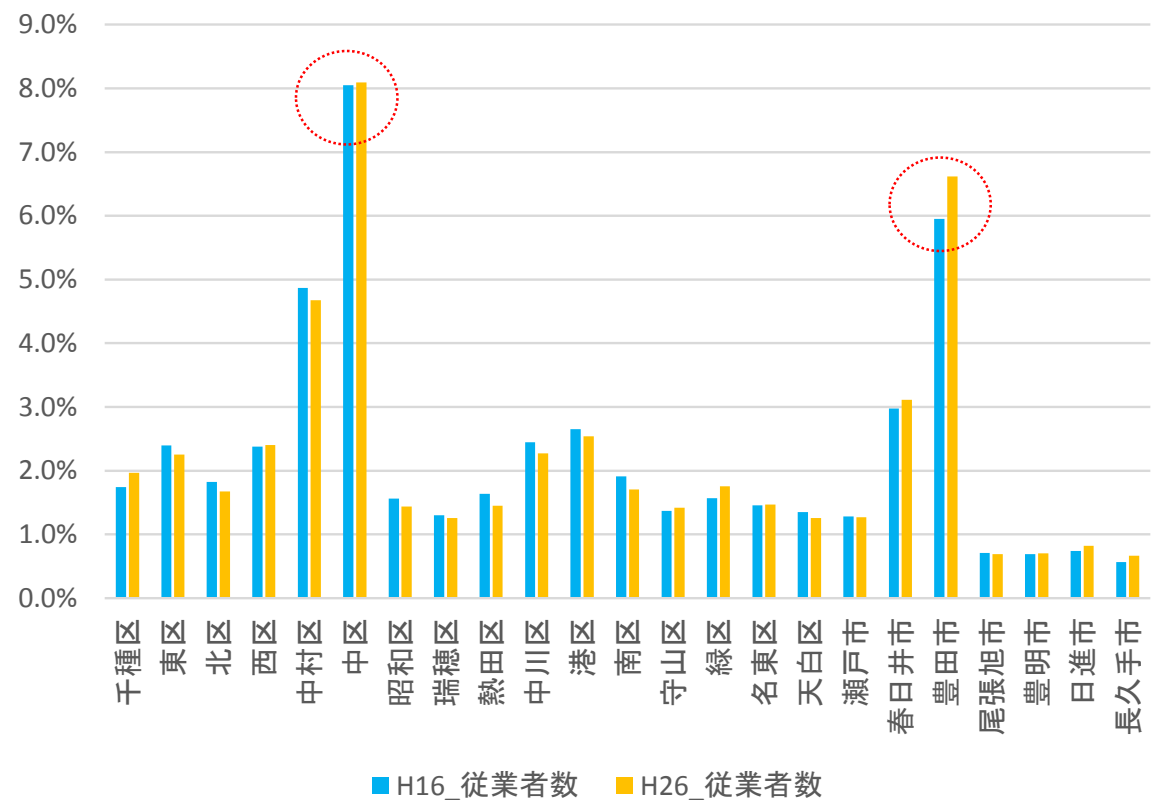
④その他 住宅需要に関する要素(2) ～事業所集積の変化～

- 中区（栄）および豊田市の事業所集積は依然大きい。中区（栄）および豊田市への交通利便性は住宅地としてのポテンシャルにプラス。

事業所集積(事業所数)構成比の変化



事業所集積(従業者数)構成比の変化

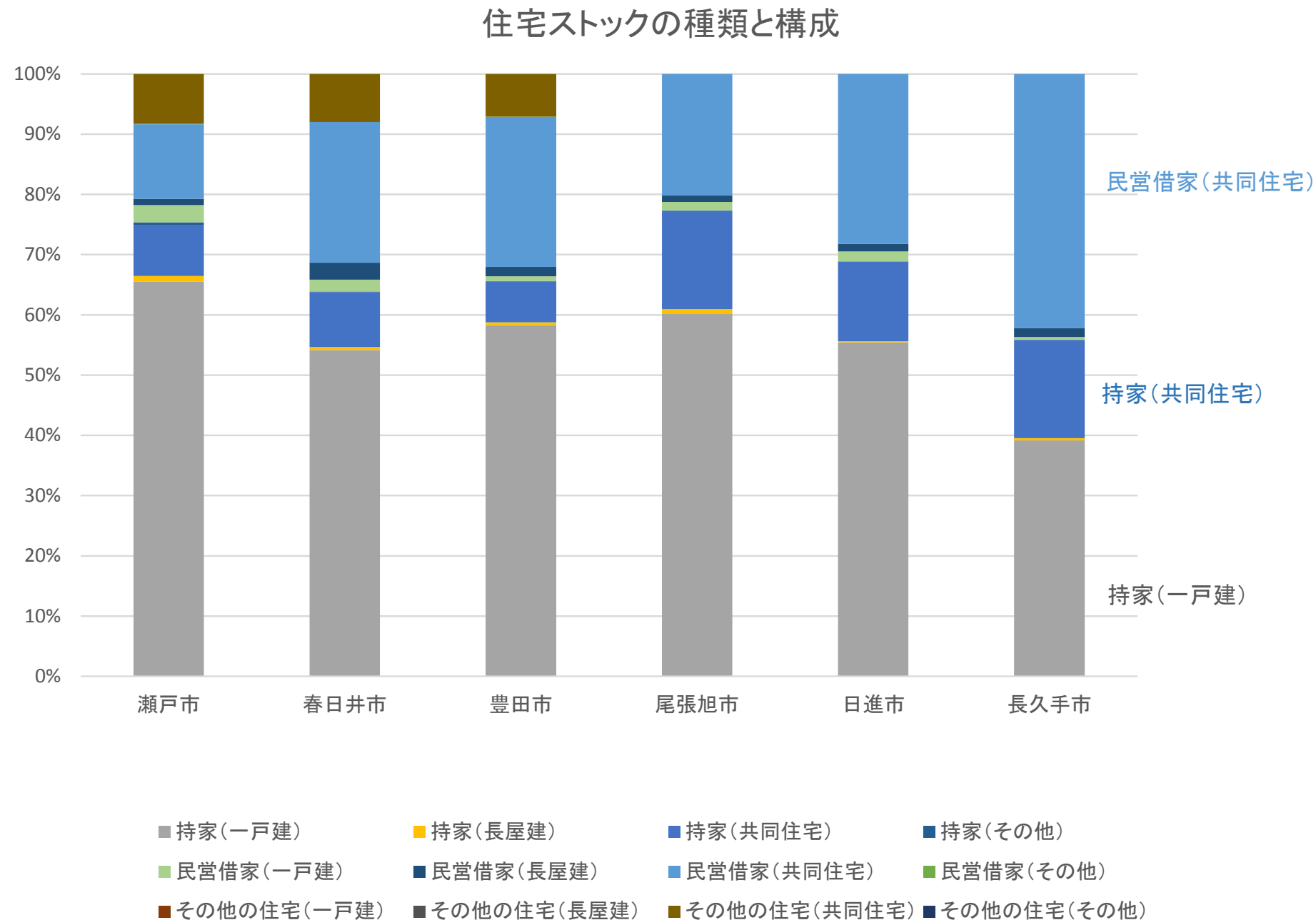


出典：総務省「経済センサス」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

⑤供給特性の把握(1) ～住宅ストックの種類と構成～

- 瀬戸市の住宅ストックは持家（一戸建て）の割合が突出して高い。
- 持家（共同住宅）・民営借家（共同住宅）の割合が低く、戸建て中心のマーケットといえる。



出典：総務省「住宅土地統計調査」をもとに(株)価値総合研究所作成

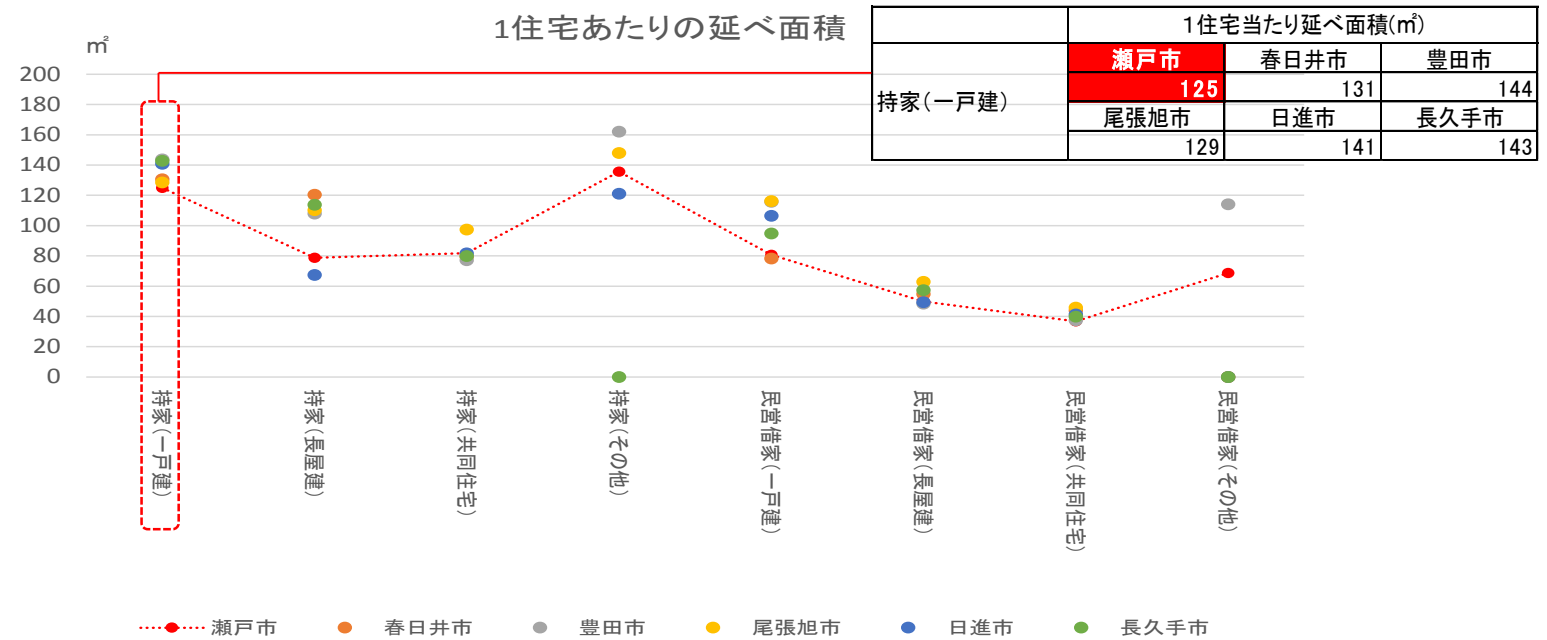
注：その他の住宅は公営住宅や給与住宅等

4. 住宅ポテンシャル分析

⑤供給特性の把握(2) ～住宅ストックの種類と構成～

【1住宅あたりの延べ面積】

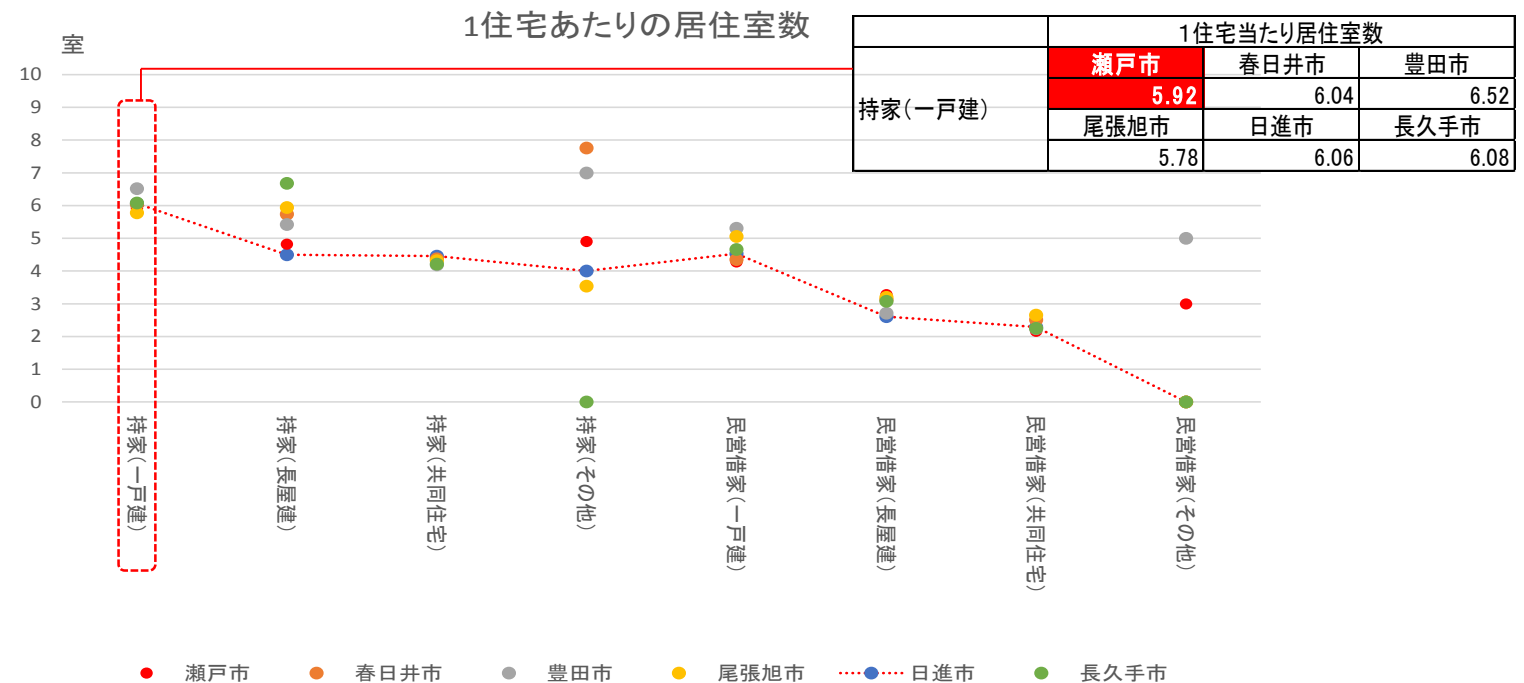
- 瀬戸市の1住宅あたりの延べ面積は、持家（一戸建て）で125㎡となり、対象市の中では最も小さい。



出典：総務省「住宅土地統計調査」をもとに価値総合研究所作成

【1住宅あたりの居住室数】

- 瀬戸市の1住宅あたりの居住室数は、持家（一戸建て）で5.92部屋となり、対象市の中では尾張旭市に次いで小さい。



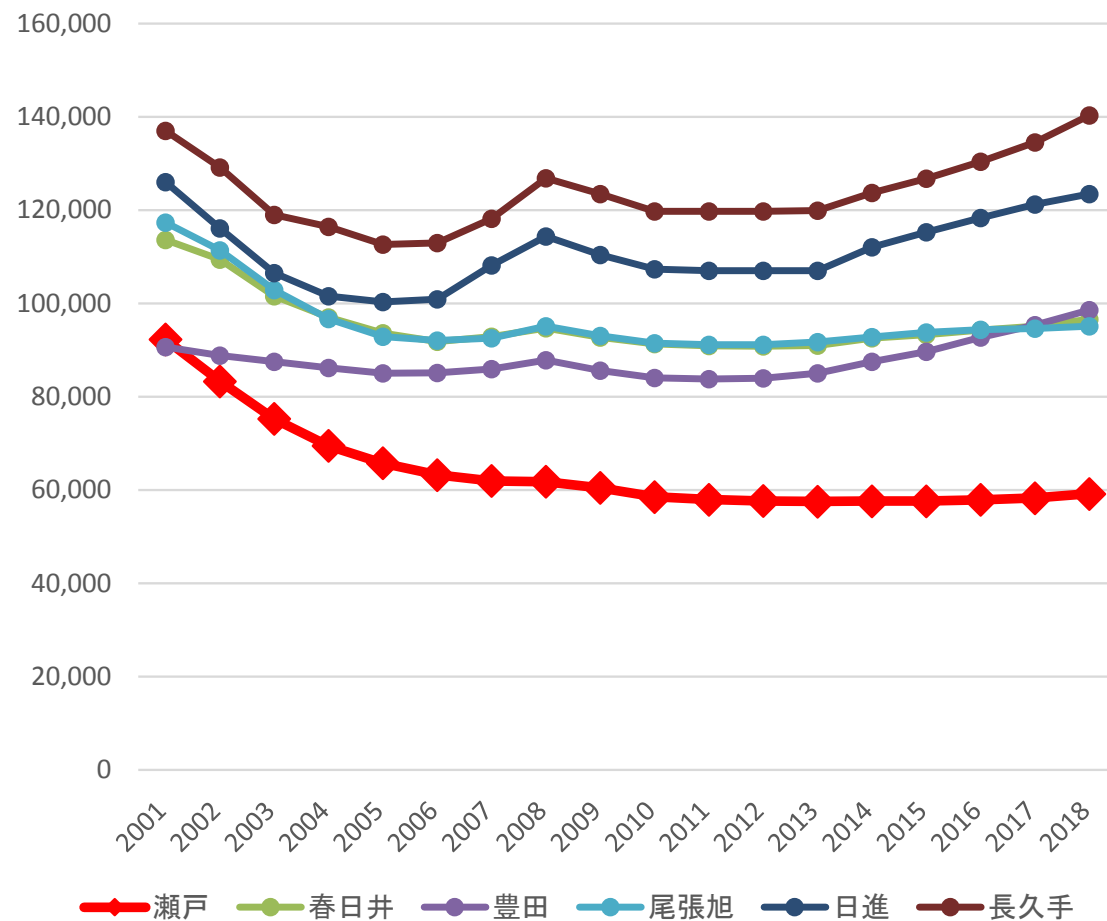
出典：総務省「住宅土地統計調査」をもとに価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

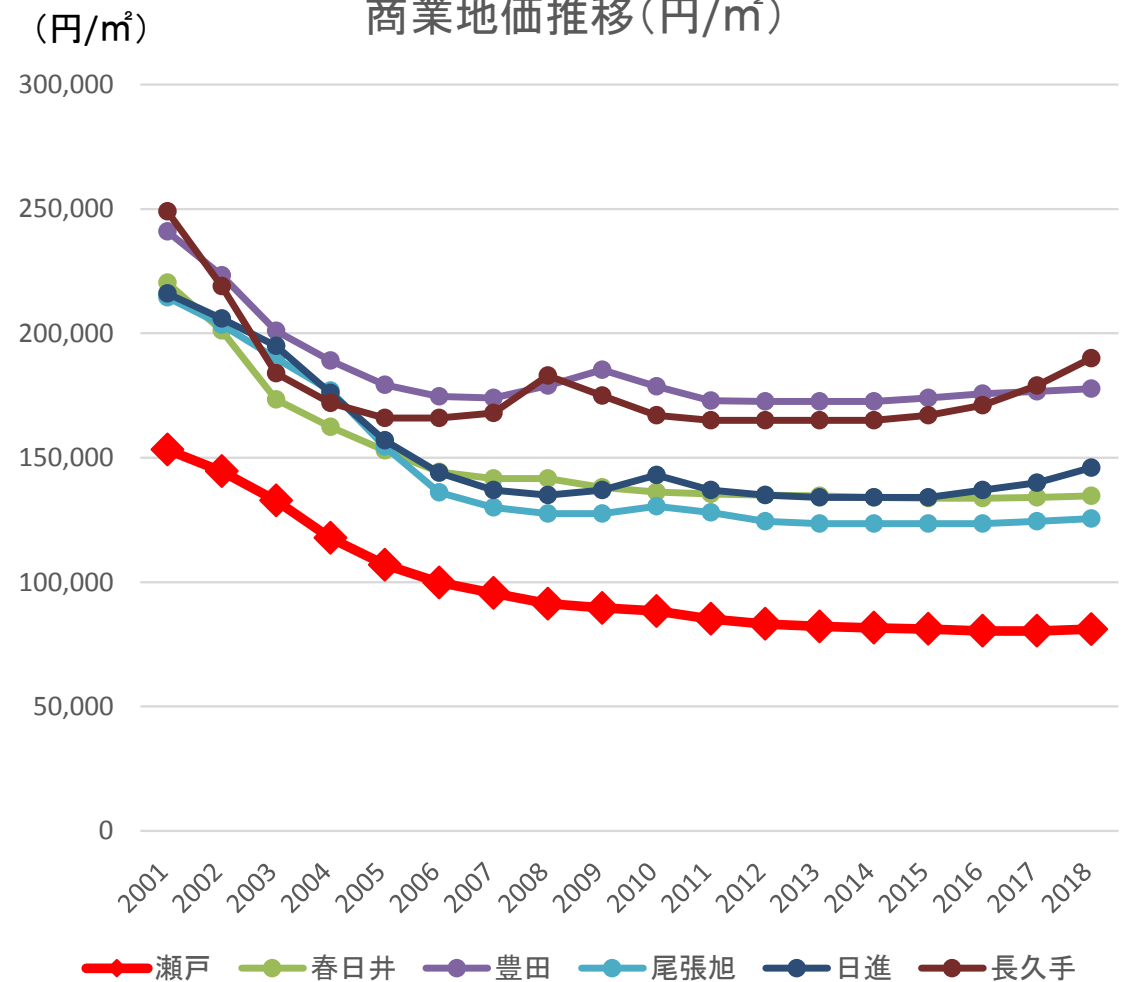
⑥地価・住宅価格の推移(1) ～地価～

- 瀬戸市の住宅地価は、対象市が景気変動に反応して上下動しているのに対して、極めて変動の小さな特性を有する。近年、対象市においては住宅地価は上昇しているが、瀬戸市は横ばい程度の動きが続いている。商業地も類似した特性を有する。
- 隣接している尾張旭市は、瀬戸市よりも明確にベッドタウンとしての機能が強い。前述の分析からは、住宅の老朽度も低く、新築の戸建て供給が比較的進んでいるものと推察される。住宅ストックの良質化が進むエリアとそうでないエリアで地価に違いが生じている可能性がある。

住宅地価推移(円/㎡)



商業地価推移(円/㎡)



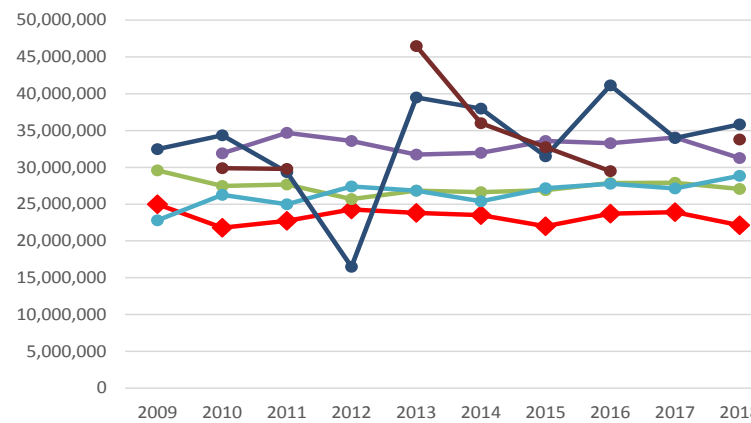
出典：国土交通省「公示地価」をもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

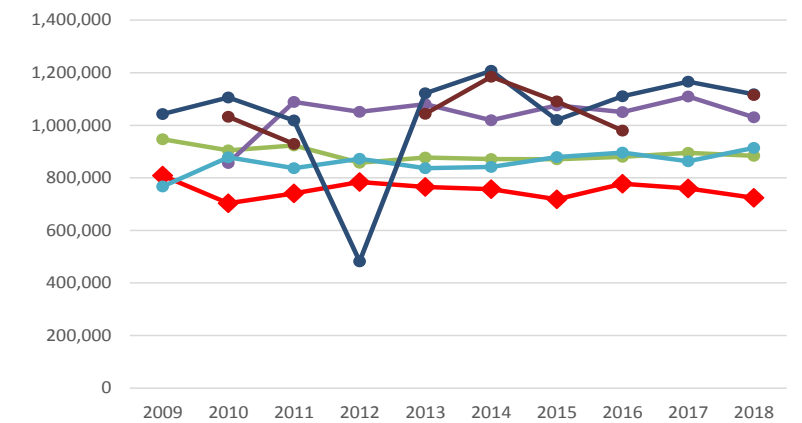
⑥地価・住宅価格の推移(2) ～住宅成約価格～

- 新築戸建の成約価格の推移をみても、価格変動が小さい特性を有している。坪単価の動きも同様である。
- 中古戸建や中古マンションでも類似した動きになっている。中古マンションの坪単価の動きは、上昇が顕著である対象市とベクトルの異なる動きになっている。

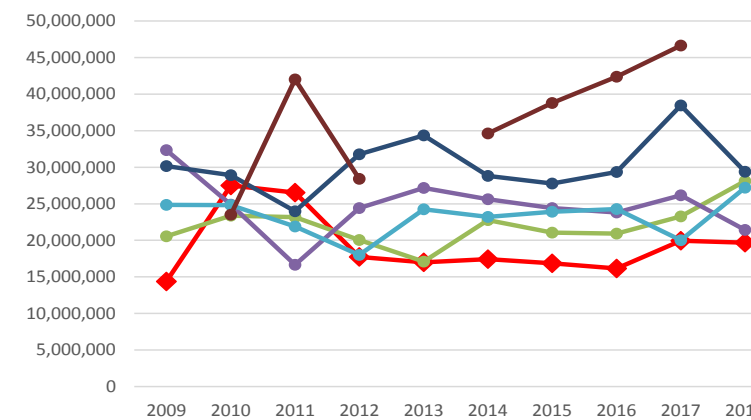
(円) 住宅成約価格の推移(新築戸建)



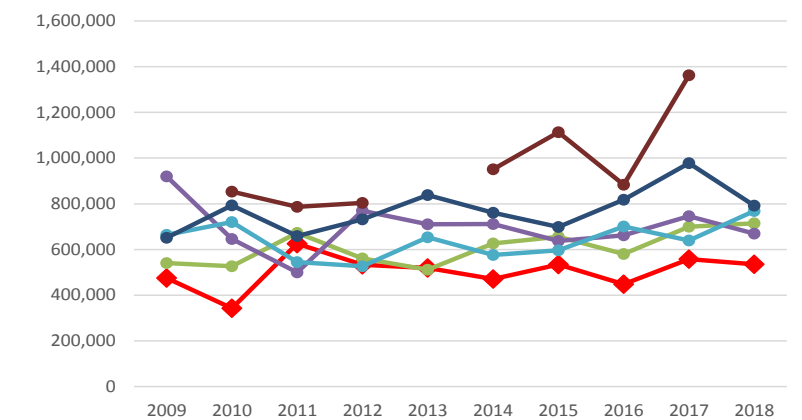
(円/坪) 住宅成約坪単価の推移(新築戸建)



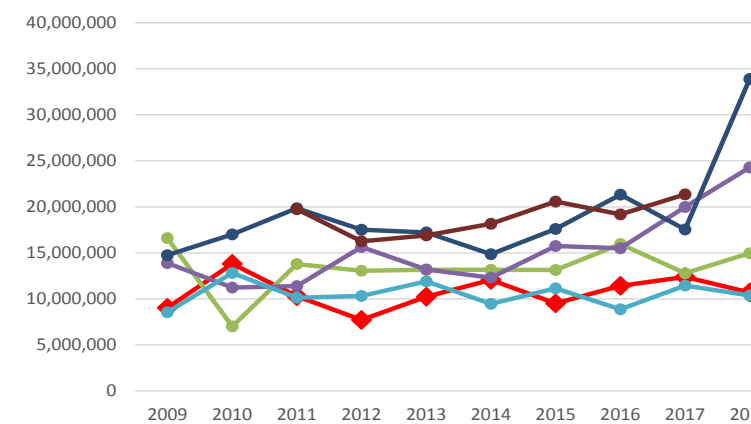
(円) 住宅成約価格の推移(中古戸建)



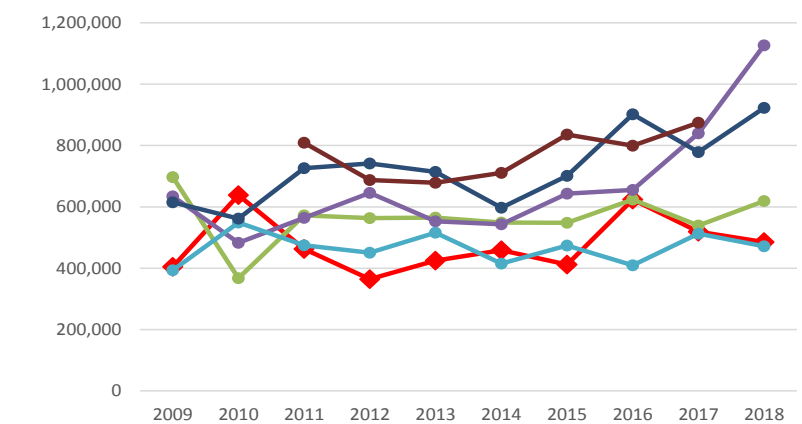
(円/坪) 住宅成約坪単価の推移(中古戸建)



(円) 住宅成約価格の推移(中古マンション)



(円/坪) 住宅成約坪単価の推移(中古マンション)



◆ 瀬戸市 ◆ 春日井市 ◆ 豊田市
◆ 尾張旭市 ◆ 日進市 ◆ 長久手市

◆ 瀬戸市 ◆ 春日井市 ◆ 豊田市
◆ 尾張旭市 ◆ 日進市 ◆ 長久手市

4. 住宅ポテンシャル分析

⑥地価・住宅価格の推移(3) ～住宅成約価格～

- 2017年に取引された、市全体・駅圏外・中心駅から1km圏内それぞれの新築戸建ての平均（成約）価格および平均坪単価の比較を行った。（物件数の少ない市は分析対象から除外した）
- 瀬戸市、豊田市、尾張旭市では駅圏外（駅から1kmより離れているということ）の平均坪単価は、中心駅から1km圏内の平均坪単価と比較すると、低い傾向にある（駅近物件の方が高い傾向にある）。

		物件数 (件)	平均価格 (円)	平均坪単価 (円)	中心駅1km圏内 との比較
瀬戸市	市全体	92	24,031,033	768,022	3.7%
瀬戸市	駅圏外	31	23,509,710	735,984	8.2%
瀬戸市	瀬戸市駅1km圏内	12	24,716,667	796,374	—
春日井市	市全体	86	27,903,488	894,880	-2.2%
春日井市	駅圏外	50	28,140,000	898,165	-2.6%
春日井市	春日井市駅1km圏内	10	27,910,000	875,208	—
豊田市	市全体	23	34,124,348	1,121,199	5.0%
豊田市	駅圏外	12	33,915,000	1,097,479	7.2%
豊田市	新豊田駅1km圏内	3	36,160,000	1,176,740	—
尾張旭市	市全体	36	27,477,222	874,051	5.7%
尾張旭市	駅圏外	17	25,405,882	810,730	14.0%
尾張旭市	尾張旭駅1km圏内	4	29,575,000	924,132	—

出典：at home社データをもとに(株)価値総合研究所作成

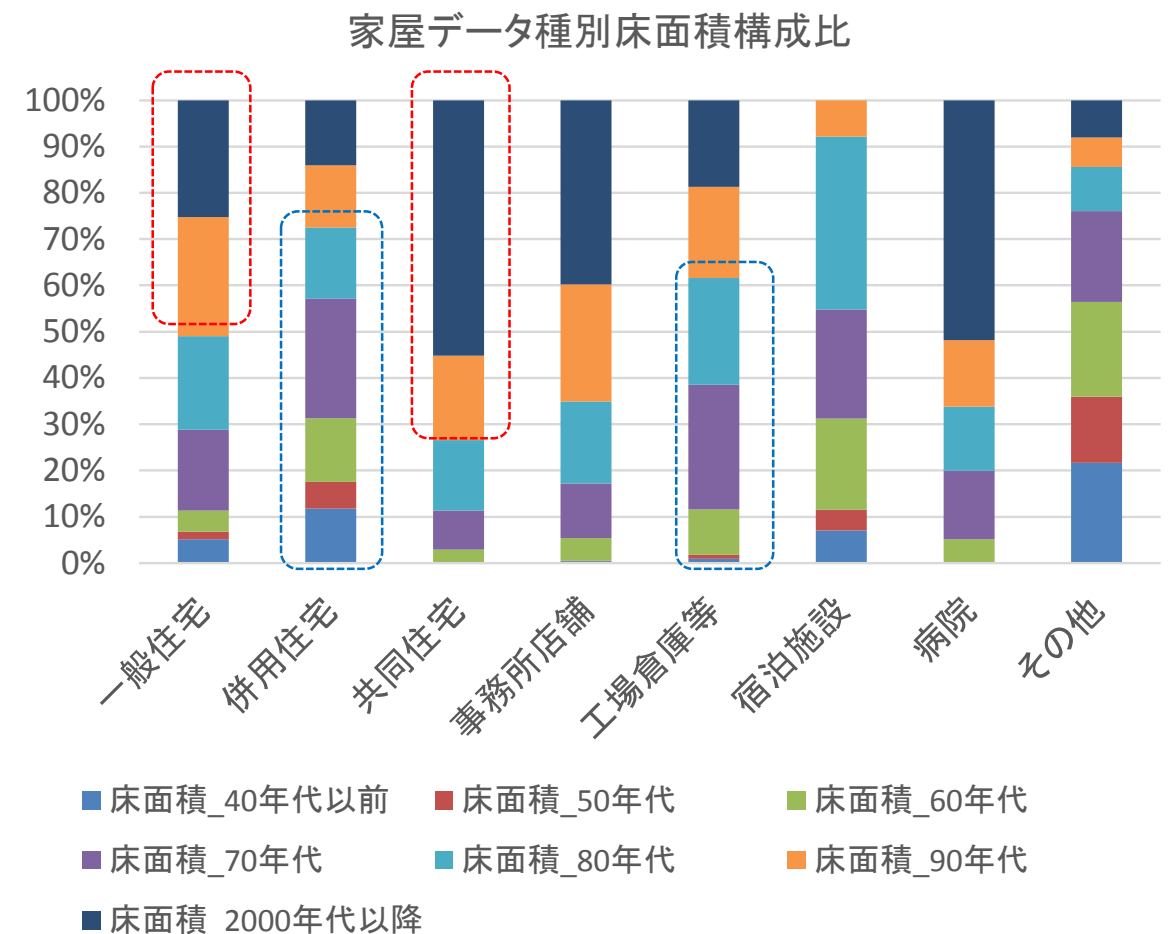
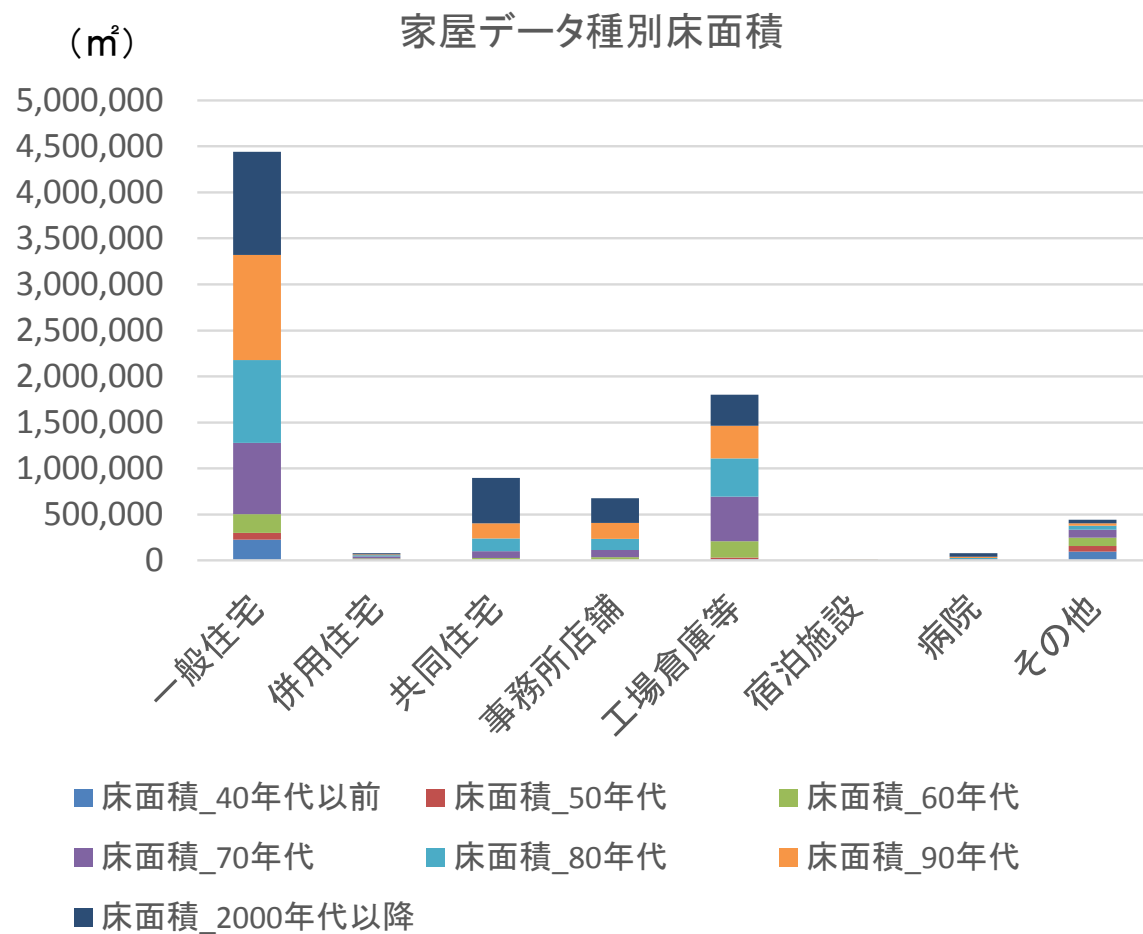
※駅圏とは、各駅から1000mの同心円。円が重なる（駅が重複する）町丁目があるが、当該町丁目内の地点・成約物件は各駅の集計にそれぞれ含める（同じ地点や物件が複数の駅に計上される）。

ただし、成約物件については、所在地（町丁目）・住宅種別・建物面積・成約日・成約価格が同一のレコードは複数業者による同一物件の重複とみなし、1件のみのカウントで集計に含めている。

4. 住宅ポテンシャル分析

⑦老朽化マンション・戸建て・空き家の状況(1) ～築古物件の床面積～

- 一般住宅の床面積が圧倒的に大きい。90年代以降に竣工した一般住宅の割合が約50%に対し、共同住宅では70%を超えている。併用住宅や工場倉庫の80年代以前の比率が高い傾向にある。

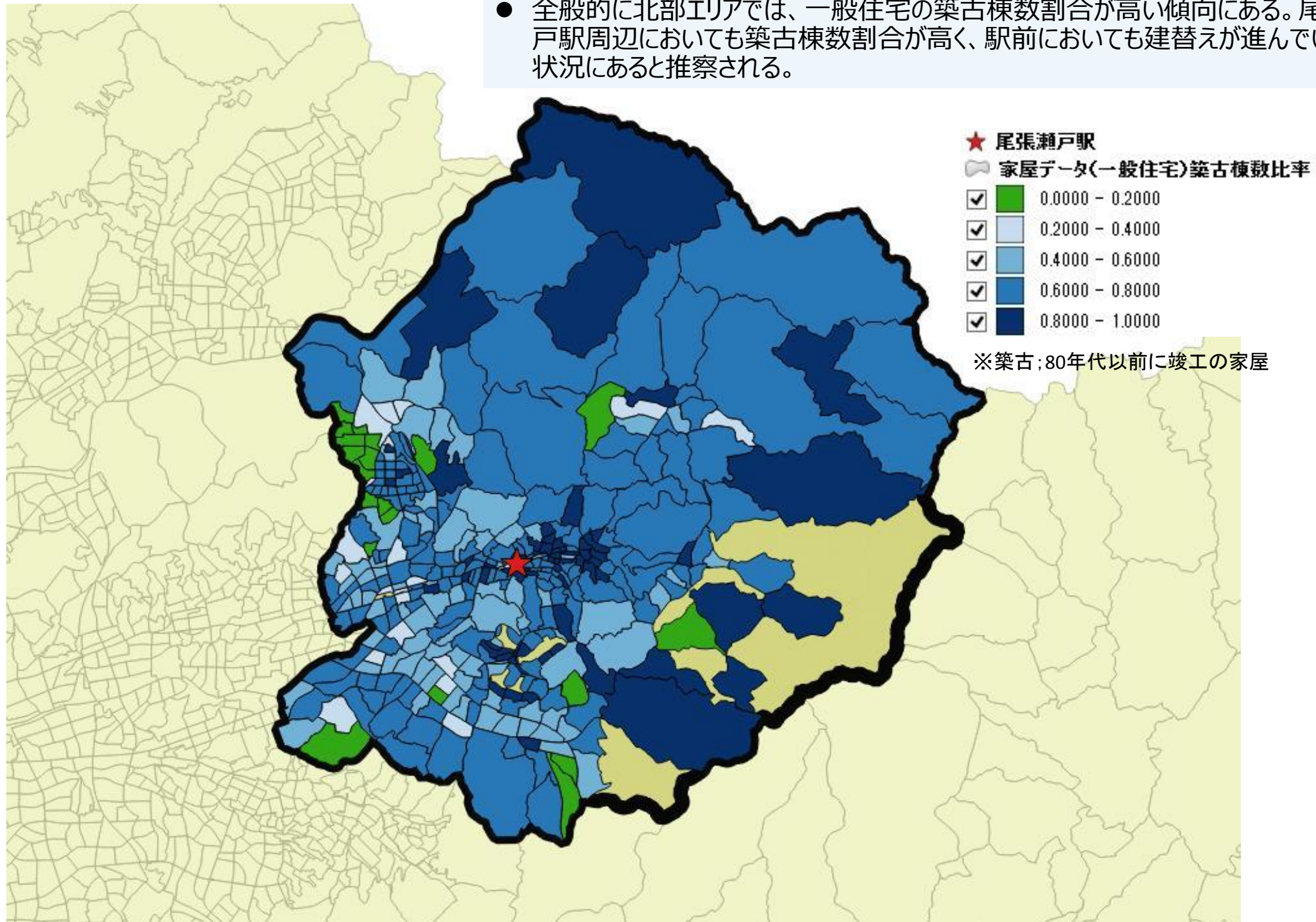


出典：瀬戸市データをもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

⑦老朽化マンション・戸建て・空き家の状況(2) ～築古物件の床面積(一般住宅)～

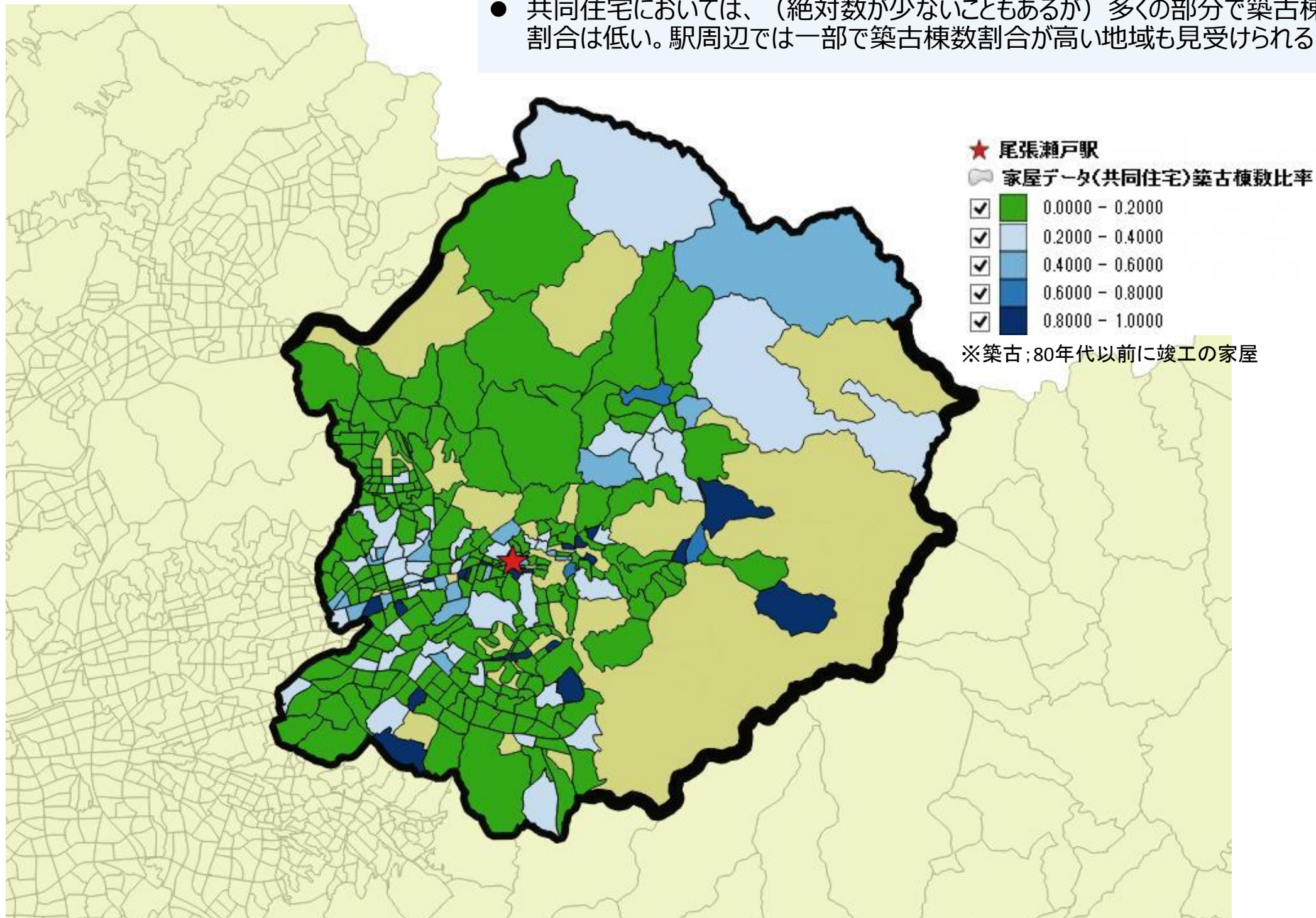
- 全般的に北部エリアでは、一般住宅の築古棟数割合が高い傾向にある。尾張瀬戸駅周辺においても築古棟数割合が高く、駅前においても建替えが進んでいない状況にあると推察される。



4. 住宅ポテンシャル分析

⑦老朽化マンション・戸建て・空き家の状況(3) ～築古物件の床面積(共同住宅)～

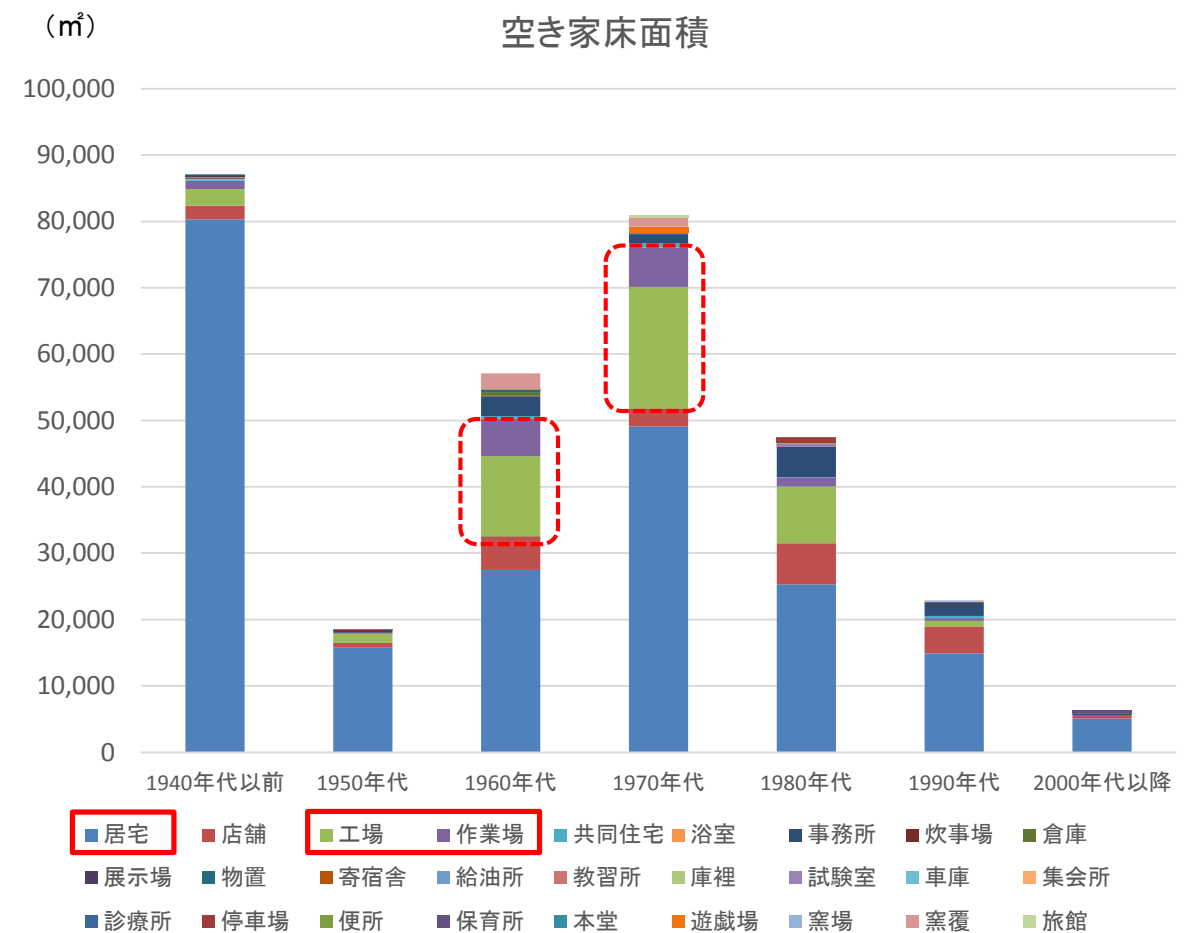
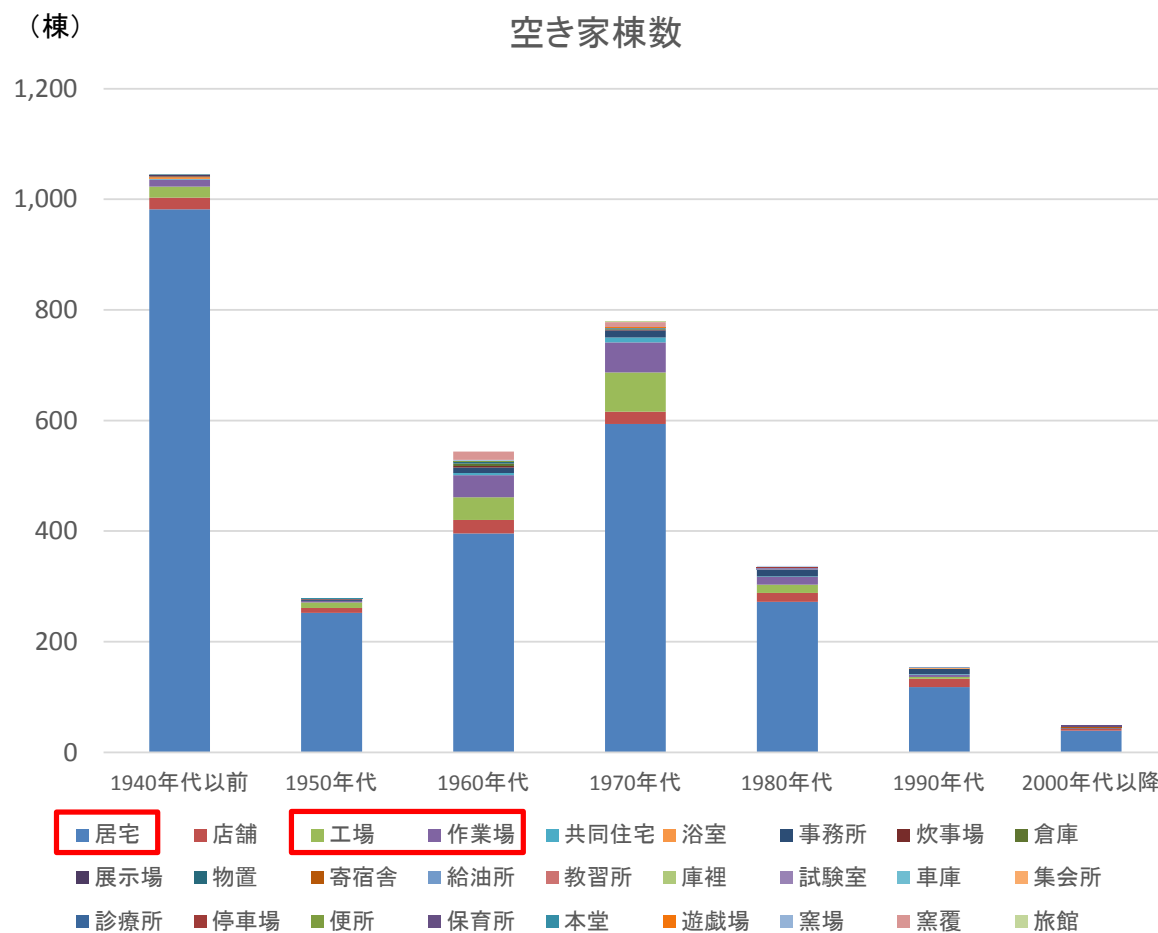
- 共同住宅においては、（絶対数が少ないこともあるが）多くの部分で築古棟数割合は低い。駅周辺では一部で築古棟数割合が高い地域も見受けられる。



4. 住宅ポテンシャル分析

⑦老朽化マンション・戸建て・空き家の状況(4) ～空き家棟数と床面積～

- 棟数、床面積ともに居宅が圧倒的に多いが、面積ベースでは60年代～80年代の工場・作業場も比較的多い。

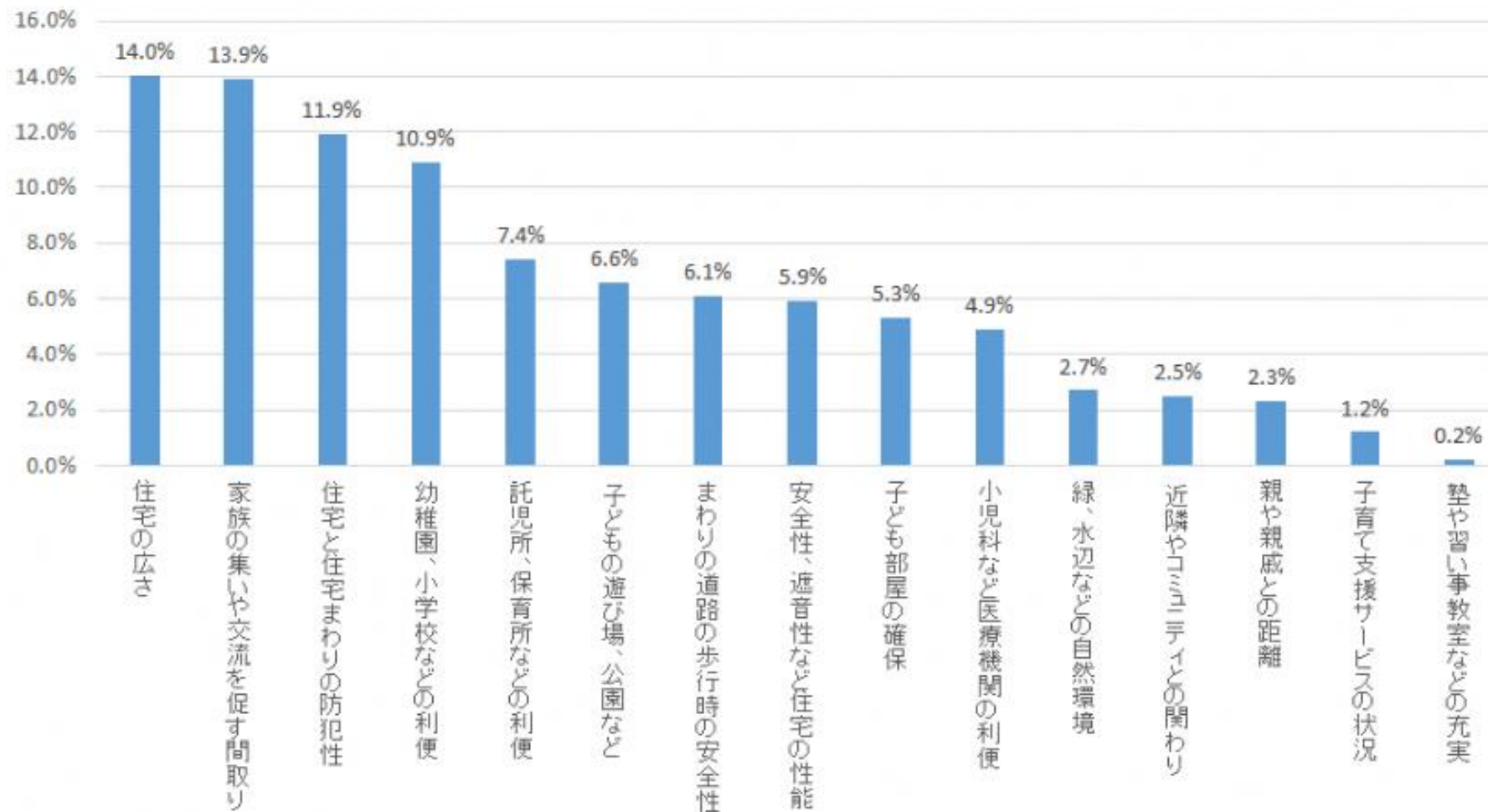


出典：瀬戸市データをもとに(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

⑧アメニティ(1) ～住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目～

- 住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目として、「住宅の広さ」「家族の集いや交流を促す間取り」等、住宅の質に関連する項目が多い。



参考：住生活総合調査（平成25年）

注N = 52,298

4. 住宅ポテンシャル分析

⑧アメニティ(2) ～保育園・医師・小児科～

- 子育て世帯および若年層の呼び込みに、子育て関連施設の充実は重要である。ここでは保育園数と定員について、公表情報を整理した。10歳未満人口に占める定員数をみると、豊田市は突出して高く（充実している）、瀬戸市は対象市区の中で低い水準にある。
- 主たる診療科が小児科および小児外科の医療施設従事医師数は、14歳以下人口に対する割合でみると、長久手市が突出して多いことが分かる。次いで瀬戸市が多い。また、小児科のある施設数を14歳以下人口千人当たりでみると、瀬戸市は1.51となり、日進市・尾張旭市・長久手市・春日井市に次いで5番目となる。

＜＜保育園数＞＞

	保育園		
	園数	定員	10歳未満人口に占める定員数
瀬戸市	28	2,381	22.4%
春日井市	68	7,582	26.8%
豊田市	118	13,904	35.2%
尾張旭市	20	1,671	22.5%
日進市	24	2,298	23.3%
長久手市	23	1,666	24.1%

出典：各種公表情報より(株)価値総合研究所作成

注：一部、非認可の園で定員数が不明なものがあるため、園数・定員数は市内全施設を完全に捕捉したものではない。

＜＜小児科医師数＞＞

	14歳以下人口(千人当たり)に対する医療施設従事医師数(小児科＋小児外科)
瀬戸市	0.90
春日井市	0.76
豊田市	0.68
尾張旭市	0.35
日進市	0.55
長久手市	2.92

出典：厚生労働省「医師・歯科医師・薬剤師調査」

注：複数の診療科に従事している場合の主として従事する診療科と、1診療科のみに従事している場合の診療科である。

＜＜小児科のある施設数＞＞

	施設数	14歳以下人口千人当たり施設数
瀬戸市	25	1.51
春日井市	86	1.98
豊田市	80	1.32
尾張旭市	25	2.16
日進市	33	2.28
長久手市	21	2.11

出典：各種公表情報より(株)価値総合研究所作成

4. 住宅ポテンシャル分析

⑨ポテンシャルの比較

- 瀬戸市は人口・世帯面では住宅ポテンシャルが高いと言えない。業務機能度は低く、どちらかといえばベッドタウンの色彩が強い傾向があるが、交通利便性は（名古屋中心部・豊田方面へのアクセス）は対象市の中では標準的である。
- 一方、供給面では、ストックの老朽化が進んでおり、住宅の平均的なスペックも対象市に劣る面もみられる。地価・住宅価格が平均的に安価である。子育て世帯に評価されるためのアメニティ（保育園数・小児科数・小児科医師数）は、現状ではやや劣っている可能性がある。

市区	人口・世帯				通勤・通学特性				業務機能度 (従常比率)	交通機能(鉄道・車)		
	人口	世帯	70歳以上人口／10歳未満人口	将来人口指数2045年 (2015年=100)	通勤 自市区内比率	通勤 自市区外比率	通学 自市区内比率	通学 自市区外比率		名古屋までの 鉄道時間 (分)	栄までの 鉄道時間 (分)	豊田までの 車時間(分)
瀬戸市	126,381	53,019	1.68	74	51.6%	48.4%	38.3%	61.7%	0.63	42	34	42
春日井市	304,650	129,456	1.30	87	52.0%	48.0%	52.0%	48.0%	0.65	27	22	45
豊田市	409,063	167,389	1.15	95	80.3%	19.7%	62.4%	37.6%	1.92	55	52	—
尾張旭市	82,100	33,744	1.28	85	32.6%	67.4%	22.1%	77.9%	0.47	38	27	48
日進市	88,488	35,004	0.86	107	30.5%	69.5%	37.1%	62.9%	0.90	36	33	32
長久手市	56,438	22,570	0.61	123	33.3%	66.7%	37.3%	62.7%	1.16	42	35	33

市区	住宅ストック			地価・価格水準		保育園			小児科のある 施設数	小児人口千 人当たり小児 科のある施設	医師数 (小児科+ 小児外科)	小児人口千 人当たり 医師数
	戸建て 平均面積	一室当たり 居住室数	住宅老朽度	住宅地2018年	新築戸建て 坪単価	園数	定員	定員／10歳 未満人口				
瀬戸市	125	5.92	32.5%	59,195	724,059	28	2,381	22.4%	25	1.51	15	0.90
春日井市	131	6.04	30.7%	96,608	883,456	68	7,582	26.8%	86	1.98	33	0.76
豊田市	144	6.52	20.4%	98,603	1,030,714	118	13,904	35.2%	80	1.32	41	0.68
尾張旭市	129	5.78	24.8%	95,100	913,535	20	1,671	22.5%	25	2.16	4	0.35
日進市	141	6.06	15.4%	123,500	1,117,992	24	2,298	23.3%	33	2.28	8	0.55
長久手市	143	6.08	11.7%	140,333	1,115,014	23	1,666	24.1%	21	2.11	29	2.92

注1：業務機能度（従常比率）は、従業者と常住者の割合。業務機能を代替する指標。

注2：鉄道時間：目的地に朝8:30に到着する最速路線を選択。鉄道時間の算出に当たっては、各市以下の駅を起点とした。瀬戸市駅（または新瀬戸駅）、春日井駅、新豊田駅、尾張旭駅、日進駅、長久手古戦場駅。

注3：住宅老朽度は各市の1980年以前のストックが全住宅ストックに占める割合を算出した。

注4：小児人口：14歳以下の人口。

注5：セルの色付けは上位3市。ただし、交通機能・住宅老朽度・地価価格水準は数値が低い方に色付けを行っている。

4. 住宅ポテンシャル分析

⑩まとめ(総論)

- 本章の分析からは、需要・供給両面でみても、総じて住宅ポテンシャルが高いとはいえないが、ポジティブな要素もある。本件学校跡地の利活用を通じて、ネガティブな要素を改善していくことで、住宅地としてのポテンシャルの向上のみならず、市の活性化の契機とできる可能性はある。

【ポジティブな要素】

- ・ベッドタウン機能（中心部への交通利便性）は相応に高い
- ・地価水準が低く、住宅供給に際して、相対的に優位な価格設定が可能

【ネガティブな要素】

- ・将来人口の減少は加速
- ・市を牽引する産業の不在
- ・住民の固定化（高齢化）
- ・住宅ストックの老朽化
- ・アメニティの不足

- ネガティブな要素を改善するために、子育て世帯を中心とした次世代を担う世帯の呼び込みを強化する必要がある。子育て世帯等を呼び込むためには、老朽化した住宅ストックの機能更新や、子育て利便性を高める施設、近隣で働くことが可能な施設等の整備が必要となってくる。このように、小学校跡地における住宅供給と都市機能・アメニティの一体整備が期待される。
- 住宅購入の際の地価水準が相対的に優位なため、安価で良質な（付加価値の高い）住宅を供給することにより、子育て世帯や若年世帯の呼び込みが期待される。

4. 住宅ポテンシャル分析

⑩まとめ(要素別)

【供給サイド】

- ここまでの分析から、瀬戸市内の住宅ストックは老朽化が進んでおり、機能更新が必要な物件も少なくないと考えられる。またストック属性については持家戸建に偏っているため、ライフステージの変化に対応した物件を求め、市外に住替えるケースがあると想定される。市内人口の維持を図るためには、特に、世帯分離から世帯形成のライフステージに対応した住宅供給を行い、市内での住み替えニーズに対応する必要がある。
- 住宅地価・住宅価格が相対的に安価であるため、子育て世帯を中心に一定の訴求力があると考えられる。

【需要サイド】

- 将来人口の見通し等からは、人口面の優位性は低い。
- 一方、地域内での住替え循環については、持家戸建を取得（購入・相続）した後、そこに定住し、ライフステージに応じた住替え行動が消極的であり、それがストック更新を停滞させている要因とも考えられる。今後は、ベッドタウンとしての魅力の最大化を図ることにより、地域内での住替え循環による需要を喚起することが考えられる。
- 名古屋市中心部および豊田市への交通利便性は、相応に高く、実際に通勤している層が居住している実態が確認できる。今後は、ベッドタウンとしての魅力の最大化を図り、安価で良質な（付加価値の高い）住宅の提供により、子育て世帯や若年世帯の呼び込みを強化することが望ましいと考えられる。

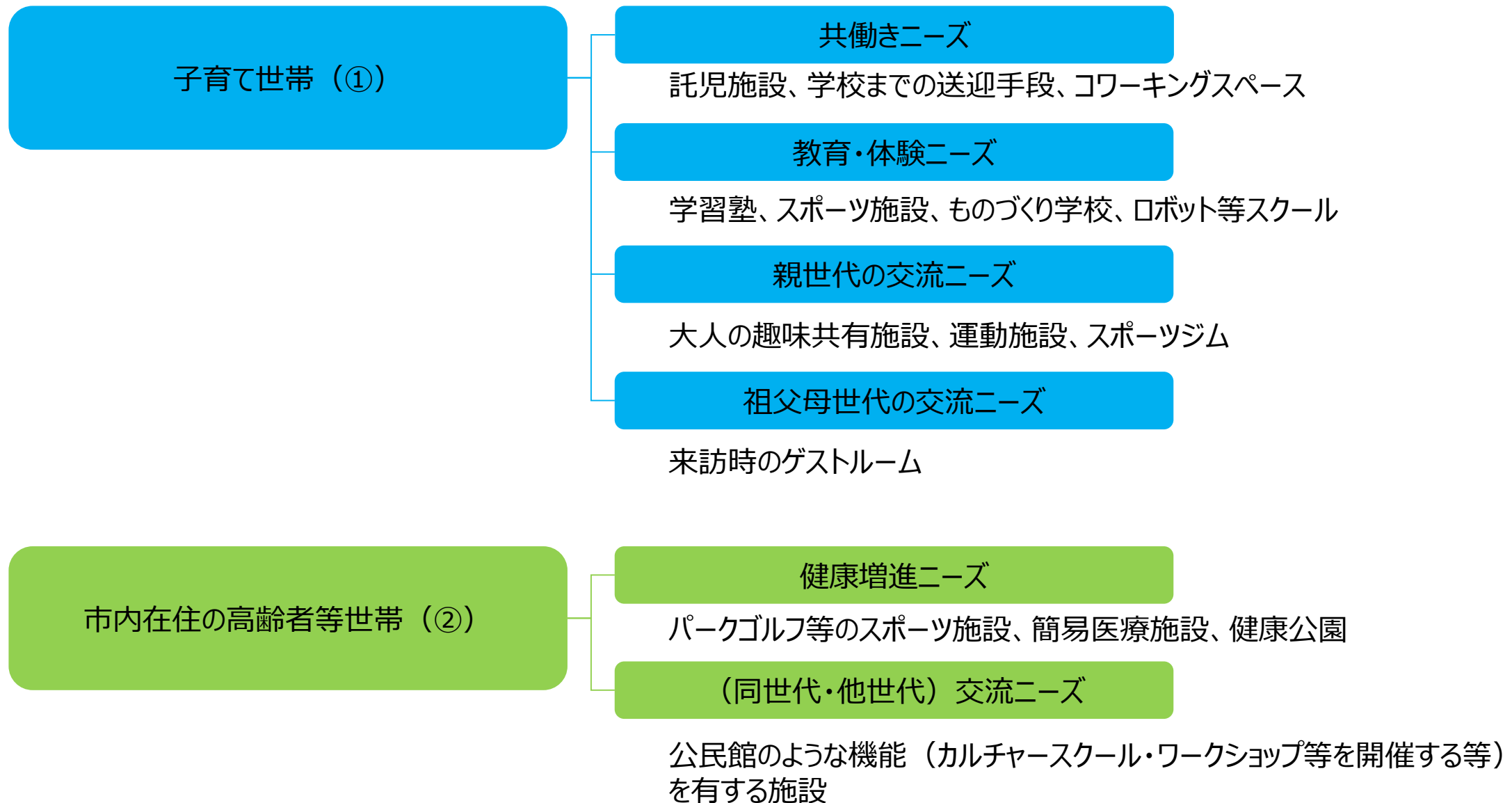
【アメニティ】

- 子育て世帯に選択されるためには、アメニティの充実が必要になってくる。現状、瀬戸市は保育園の定員数や小児科のある施設数が人口対比で少ない等、アメニティがやや不足している可能性がある。
- 住宅供給にあわせて、アメニティの充実を図る必要性がある。例えば、瀬戸市の特性として共働きのパートタイマーの女性が多いと推察される。女性が働きやすい環境を整備（保育所整備等）し、正社員比率の上昇・世帯所得の増加を促すことができる可能性がある。このように、市が有する特性と合わせたアメニティの整備が期待される。

4. 住宅ポテンシャル分析

⑪住宅ポテンシャル分析から導出される住宅付帯設備・施設例～まとめ～

- 住宅ポテンシャル分析によると、流入を促したい世帯属性としては、子育て世帯（①）が挙げられる。加えて市内のストック循環を図る上で、市内在住の高齢者等世帯（②）の住替えを促すことが重要な視点となる。これら世帯を想定し、必要とされる住宅付帯設備や施設を整理した。こうした多世代交流の担い手として、子育てを卒業した世代の経験を活用することで、地域の活性化に繋がる循環が生まれると考えられる。



4. 住宅ポテンシャル分析

⑪住宅ポテンシャル分析から導出される住宅付帯設備・施設例～ものづくり(せとものの活用検討)～

- 瀬戸市において、せとものは中心的な産業であった。近年では前述の通り、市内経済に与える影響は小さくなってきているが、市の活性化に活用できる「他市にはないコンテンツ」として重要である。世田谷ものづくり学校の例のように、旧校舎を活用して、せとものを中心としたモノづくり機能を整備することで、せとものPR効果や交流人口の増加が期待できる。
- 2016年の瀬戸市の観光客数（観光レクリエーション資源の利用者数の合計）は220万人。観光客の内訳をみると、道の駅瀬戸しなのが約57万人で最も多く、次いでせともの祭（37万人）となっている。月別の推移をみると、せともの祭りが開催される9月が最も多く、1月が最も少ない。
- また、体験イベント等も多く、集客コンテンツとしての力は相応に高いものと推察される。

観光・レクリエーション資源・施設名	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1～12月計
岩屋堂島原溪谷	3,000	3,000	4,000	5,000	11,000	7,000	27,000	43,000	6,000	4,000	35,000	5,000	153,000
定光寺公園	3,000	2,000	5,000	12,000	6,000	3,000	3,000	3,000	3,000	4,000	13,000	3,000	60,000
愛知県陶磁美術館(展示館)	2,777	3,277	4,741	2,728	4,936	4,308	3,680	4,685	3,171	4,388	3,437	861	42,989
愛知県陶磁美術館(陶芸館)	2,906	3,055	3,011	2,527	3,538	2,743	3,397	3,914	3,112	3,085	3,079	1,991	36,358
せともの祭	0	0	0	0	0	0	0	0	370,000	0	0	0	370,000
陶祖まつり	0	0	0	44,000	0	0	0	0	0	0	0	0	44,000
来る福招き猫まつりin瀬戸	0	0	0	0	0	0	0	0	75,000	0	0	0	75,000
品野陶磁器センター	2,876	2,998	3,586	3,264	4,372	2,726	3,096	3,670	3,586	3,674	4,738	2,510	41,096
観光協会 せと案内処	450	2,166	678	590	600	397	357	283	3,817	491	370	342	10,541
瀬戸市美術館	866	462	252	799	1,021	737	893	603	627	6,510	5,407	532	18,709
瀬戸市新世紀工芸館	1,490	2,874	1,541	1,859	3,417	1,471	1,684	1,475	4,962	4,015	1,162	1,298	27,248
ノベルティ・子ども創造館	2,184	3,710	2,120	1,585	1,889	2,050	2,999	4,755	3,232	3,938	1,393	1,261	31,116
陶のまち・瀬戸のお雛めぐり	5,189	75,243	15,568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,000
瀬戸蔵セラミックプラザ	2,452	3,970	3,004	1,105	1,227	843	864	890	3,052	1,473	1,531	1,156	21,567
瀬戸蔵ミュージアム	2,753	4,955	7,552	2,014	2,166	1,617	1,936	1,881	3,471	3,654	3,940	2,306	38,245
海上の森センター	986	992	2,118	1,150	2,362	1,077	1,580	1,206	1,846	2,006	1,935	1,009	18,267
海上の森	6,700	8,000	9,300	12,000	15,300	11,600	7,500	7,300	7,300	8,800	14,400	11,600	119,800
せとまるっとミュージアム大回遊	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,500	0	6,500
招き猫ミュージアム	1,476	3,355	2,148	1,622	3,857	1,356	1,710	1,641	6,225	2,157	1,857	1,261	28,665
岩屋堂ライトアップ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,977	0	11,977
せとなつ	0	0	0	0	0	0	55,500	68,500	0	0	0	0	124,000
交通児童遊園	6,349	7,636	11,544	10,549	14,794	7,672	10,202	10,009	8,314	18,420	9,518	6,332	121,339
民間ゴルフ場	6,209	7,065	9,614	10,368	11,812	10,375	11,456	9,611	9,862	11,514	11,302	8,972	118,160
道の駅 瀬戸しなの	35,400	41,700	47,400	50,500	54,400	42,900	48,300	50,200	47,600	50,400	55,000	43,100	566,900
定光寺野外活動センター	1,099	1,134	1,763	2,062	4,450	3,641	1,857	2,009	1,340	999	991	443	21,788
瀬戸市	88,162	177,592	134,940	165,722	147,141	105,513	187,011	218,632	565,517	133,524	186,537	92,974	2,203,265

出典：愛知県観光レクリエーション利用者統計 平成28年

5. 学校跡地の住宅への転用事例

まとめ

- 以下では、学校跡地を住宅として転用した事例を整理した。結果として、下のような傾向が見られた。

【立地】

- 駅に近接した、または徒歩圏にある既成市街地

【土地処分】

- 売却型が多く見られるが、定期借地権型や、駅前の市街地再開発事業と一体となった事業も見られる。

【開発形態】

- 公共施設やアメニティ施設を複合させた分譲マンションの開発が多く見られる。
- 学校建築物を残した開発は見られず、校庭等の一部を宅地開発し、売却金等をもとに、学校建築物跡地に上記した公共施設等を建設する事例が一般的。

【参考：学校建築物を残すか否かによる用途決定のロジックについて】

- 学校跡地の用途を考えるにあたっては、学校建築物を残してそれを利活用するか、学校建築物を解体し更地として利活用するかによって、メリット・デメリットがある。
- 学校建築物を残してそれを利活用する場合には、構造体としての特性上、相性の良い用途が限定される一方、地域の賛同、PR効果を期待する事業者の賛同が得られやすく、立地条件等の悪さをカバーできる可能性がある。
- 学校建築物を解体する場合には、構造体としての制約が解除され、選択肢の自由度は高まるが、学校建築物を活かす際の効果を失うため、大規模な低未利用地の利活用とほぼ同義となり、低未利用地の立地条件や周辺集積等により大きく左右されることになる。

5. 学校跡地の住宅への転用事例

出口小学校跡地 岡山市下石井

複合開発
マンション

定期借地

市人口 : 709,188人 (世帯数 : 324,245世帯)
事業区域 : 13,559m²
事業者 : 両備ホールディングス(株)
(株)大林組、(株)コナミスポーツ&ライフ、(株)ベネッセスタイルケア、広成建設(株)
総事業費 : 約 42 億円
事業方式 : 定期借地 (54年間)
定期借地権設定区域9412.39m²
当初賃料25,678,000円/年 (3年毎見直し)

<導入機能>

- ①定期借地権付分譲マンション 12階建て 66戸
 - ②賃貸マンション 11階建て 74戸
 - ③屋上庭園付立体駐車場 3階建て 178台
 - ④介護付有料老人ホーム 3階建て 54室
 - ⑤スポーツクラブ 3階建て
 - ⑥公共整備工事
 - ・コミュニティ施設 2階建て (既存施設建替え)
 - ・公園 (公園を小学校校庭の一部として使用していた部分の整備)
- ※①～⑤が定期借地権設定区域内、⑥は事業整備後に市に引渡し

分譲集合住宅	賃貸集合住宅	駐車場／里丘	介護付有料老人ホーム	スポーツクラブ	コミュニティ施設	保育園
住宅購入者	両備ホールディングス(株)運営	テナント(株)ベネッセスタイルケア	テナント(株)コナミスポーツ&ライフ	岡山市管理	都市公園	(社)共生会運営
区分所有	両備ホールディングス(株)建物所有				岡山市建物所有	(社)共生会建物所有
一般定期転借権住宅購入者	一般定期借地権：両備ホールディングス(株)				市から無償貸与	
土地所有：岡山市						

※ 保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・管理運営

竣工 : 2008年3月



出典 : 岡山市資料

5. 学校跡地の住宅への転用事例 明倫中学校跡地 尼崎市

複合開発
マンション

売却

市人口 : 462,744人 (世帯数 : 230,971世帯)
事業区域 : 跡地面積 (約3.3ha)、約1.6haを住宅開発用地として民間売却、約1.1haを市営住宅建替用地として活用
事業者 : (株)大京 (代表)、近畿不動産(株)、藤和不動産(株)、東急不動産(株)
総事業費 : 約38億円
事業方式 : 条件付き売却

<導入機能>

ザ・ガーデネスクシティとして開発



- ① アクア館 ② ブライト館 ③ コムズ館
- ④ 自走式駐車場 ⑤ 機械式駐車場 ⑥ 公園
- ⑦ コミュニティホール ⑧ まちかど図書館 ⑨ 保育ステーション
- ⑩ 生活利便施設 ⑪ センターアヴェニュー ⑫ 尼崎市開発エリア
- ⑬ 蓬川緑地公園 ⑭ 蓬川



⑥中央に広がる公園

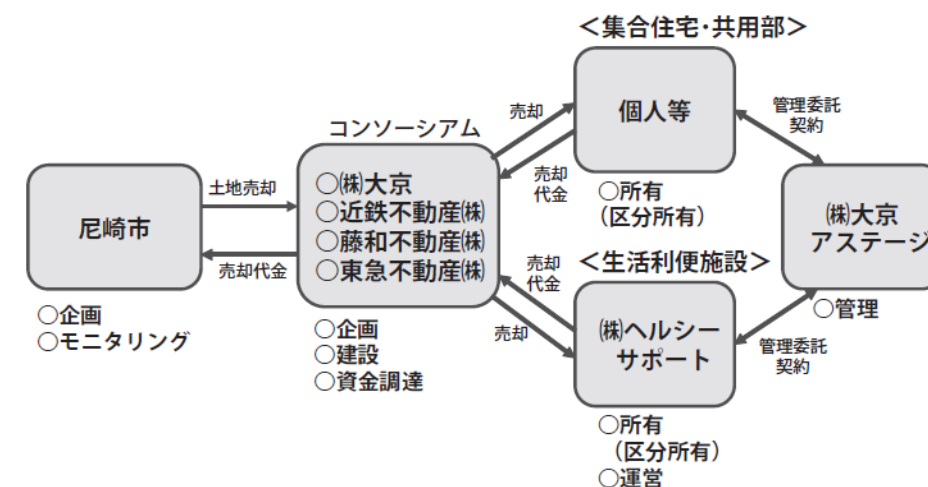


⑬蓬川緑地公園から望む

【ザ・ガーデネスクシティの全体像】

	アクア館	ブライト館	コムズ館
所在地 (登記簿)	兵庫県尼崎市蓬川町 302-16、302-9	兵庫県尼崎市蓬川町 302-15、302-7	兵庫県尼崎市蓬川町 302-14
交通	阪神本線「出屋敷」駅より徒歩5分	阪神本線「出屋敷」駅より徒歩7分	阪神本線「出屋敷」駅より徒歩7分
地域・地区	第一種住居地域、準防火地域、第三種高度地区	(同左)	第一種住居地域、準防火地域
建ぺい率	60%	(同左)	(同左)
容積率	200%	(同左)	(同左)
敷地面積	6,701.50 m ²	2,799.06 m ²	6,107.69 m ²
建築面積	3,930.87 m ²	1,201.99 m ²	3,489.74 m ²
建築延面積	17,437.43 m ² (含:容積対象外面積 4,042.95 m ²)	6,352.93 m ² (含:容積対象外面積 766.48 m ²)	15,763.94 m ² (含:容積対象外面積 3,577.32 m ²)
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上8階建て	鉄筋コンクリート造、地上8階建て	鉄筋コンクリート造、地上8階建て
総戸数	166戸 (住戸155戸、コミュニティホール1戸、店舗5戸、まちかど図書館1戸、保育ステーション1戸、ゲストスイート1戸、緑風庵1戸、ラウンジシアター1戸)	75戸 (住戸75戸)	159戸 (住戸159戸)
販売戸数	155戸	75戸	159戸
間取り	2LDK~4LDK	2LDK~4LDK	2LDK~4LDK
専有床面積	60.42 m ² ~95.57 m ²	60.11 m ² ~103.02 m ²	60.65 m ² ~94.26 m ²
着工日	2006年9月4日	(同左)	2006年10月(予定)
竣工日	2007年9月18日(予定)	(同左)	2008年1月(予定)
入居開始日	2007年9月21日(予定)	(同左)	2008年1月(予定)
事業主・売主	株式会社大京 近畿不動産株式会社 藤和不動産株式会社 東急不動産株式会社	(同左)	(同左)
販売代理	株式会社大京	(同左)	(同左)
設計・監理	株式会社IAO竹田設計	(同左)	(同左)
施工	東海興業株式会社 大阪支店	(同左)	(同左)

(図-3) 尼崎市・明倫中学校跡地活用(跡地の売却)



出典 : アカデミア vol108

出典 : (株)大京報道発表資料

5. 学校跡地の住宅への転用事例

谷中小学校跡地 埼玉県春日部市

戸建開発

売却

市人口 : 235,716人 (世帯数 : 104,643世帯)

事業区域 : 下記参照

事業者 : ポラスグループ 中央グリーン開発(株)

総事業費 : 用地取得費約5.3億円

事業方式 : 条件付き売却

<導入機能>

■『パレットコートたけさとパサディナスタイル』概要

○発売時期 : 2005年12月23日

○所在地 : 春日部市大場764-11他 (東武伊勢崎線「武里」駅徒歩12分「せんげん台」駅徒歩18分)

○総棟数 : 52棟

○開発総面積 : 全体→14,780.83m² (4,471.20坪)
公園を除く面積→10,745.79m² (3,250.60坪)

○敷地面積 : 142.77m² (43.18坪) ~ 182.63m² (55.24坪)

○販売価格 : 3,280万円~4.780万円 (一期分25棟)

○主な設備 : 東京電力、公営水道、都市ガス、本下水、外構、植栽、その他設備一式

春日部市内でも最も高齢化が進んでいると言われる武里団地では2003年に4つの小学校が廃校になり、それらを統合して2つの小学校が新設された。

出典 : ポラスグループ報道資料

中央グリーン開発案は、導入機能として、木造2階建て、高さ8m、52戸の戸建分譲住宅を提案。駐車台数各2台の計104台。有効宅地面積は8764・96m²で、隣接用地とはグラウンドのみ面積参入する。用地取得価格は5億3049万7920円。

出典 : 日本工業経済新聞社



出典 : 中央グリーン開発(株)HP

5. 学校跡地の住宅への転用事例

新松戸北小学校跡地 千葉県松戸市

戸建開発

売却

2005.3廃校

市人口 : 494,402人 (世帯数 : 233,812世帯)
 事業区域 : 下記参照
 事業者 : シダックス大新東ヒューマンサービスグループ (シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社 (代表)、パシフィックコンサルタンツ株式会社、新日本建設株式会社、株式会社中央住宅)
 総事業費 : 用地取得費約13億8500万円
 事業方式 : 売却

松戸市は児童・生徒数の減少を背景に、新松戸北小学校 (2005.3廃校)、新松戸北中学校 (2009.3廃校) が廃校となった。市は3.3万㎡の跡地の一部を売却し、その資金をもとに、公共施設の整備を実施。

新松戸北小学校跡地は既に『オレンジ新松戸』として2015年から分譲開始。

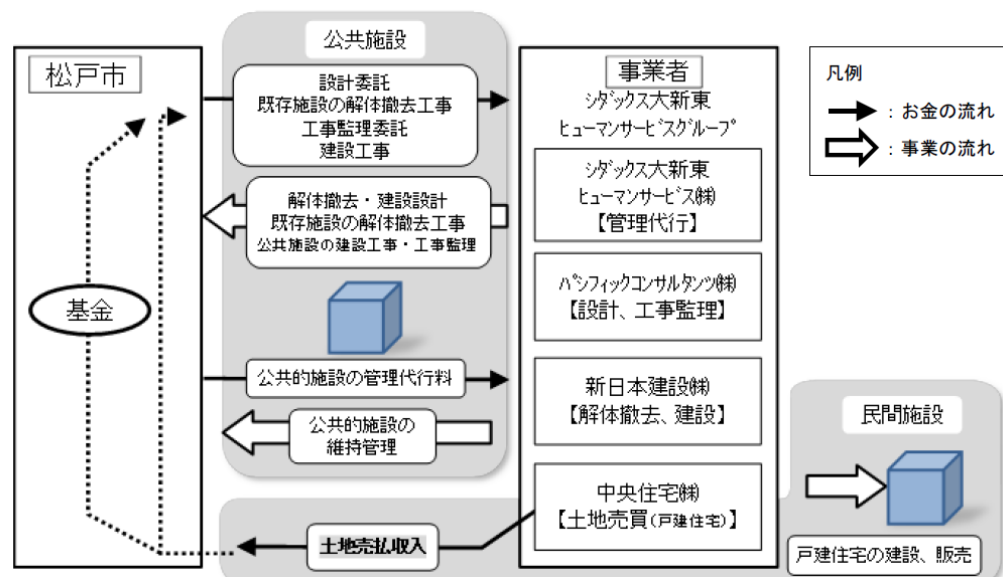
物件名 : オレンジ新松戸

所在地 : 千葉県松戸市新松戸7丁目192-2 (他)

土地面積 : 120.0㎡~132.30㎡ (道路 : 公道5.5m、公道6m、公道9m (歩道含む))

総戸数 : 38戸 (第1種中高層住居専用地域・宅地、建ぺい率60%、容積率200%)

設備 : 公営水道、東京電力、京葉ガス、本下水、カーペース、外構、植栽その他付帯設備一式



<新松戸北小学校>



<新松戸北中学校>



出典 : 松戸市資料

入間川小学校跡地 埼玉県狭山市

狭山市駅西口地区では、市街地再開発事業と一体的に、旧入間川小学校跡地等の新都市機能ゾーン整備事業、狭山市駅橋上駅舎・東西自由通路整備事業も行い、これら3つの事業が連携して一体的なまちづくりを推進。

✓ 狭山市駅西口駅前約2.9ヘクタールの地区で、都市計画道路や駅前広場、市民広場などの公共施設と商業・住宅や公益施設の建築物と建築敷地などの整備を行った。【施行者：独立行政法人都市再生機構】（2012年6月事業完了）

✓ 旧入間川小学校跡地など約4.5ヘクタールの地区で、区画道路や街区公園、新都市線、計画宅地などの整備を行った。【施行者：狭山市】

- ✓ エレベーターとエスカレーターを設置し、バリアフリー化した橋上駅舎と西口と東口を結ぶ自由通路の整備を行った。

✓ 本事業は、狭山市駅を中心とした東西市街地の連続性を確保するとともに、駅の利便性や安全性の向上を図り、「狭山市の顔」にふさわしい駅の形成を図っている。【施行者：狭山市、西武鉄道株式会社】（2011年3月事業完了）



狭山市駅西口地区(2012年7月) 出典：狭山市役所HP

入間川小学校跡地等の公有地は、再開発事業と一体的な土地利用により、（仮称）新都市線等の公共施設整備事業と公共代替地整備等を実施。公共代替地は、再開発事業地区から転出する権利者の住宅地として活用

区分		面積	備考	
宅地	C街区	約 4,850㎡		
	D街区	約 2,800㎡	公共施設用地	
		約 1,400㎡	街角広場	
	E街区	約 5,650㎡		
	E'街区	約 1,700㎡	新規	
	F街区	約 2,450㎡		
小計		約 18,850㎡		
公共施設	道路	新都市線	約 8,950㎡	主要区画道路
		主要区画道路	約 4,000㎡	主要区画道路
		区画道路	約 5,750㎡	
		歩行者専用道路	約 250㎡	
	街区公園		約 3,550㎡	ゴミ置場 2 箇所及び調整池含む
	緑地		約 3,250㎡	緑地 1,2,3, 街区公園法面 ゴミ置場 1 箇所含む
	小計		約 25,750㎡	
	合計		約 44,600㎡	

出典：UR都市機構資料

5. 学校跡地の住宅への転用事例

国分寺市第四小学校跡地 東京都国分寺市

複合開発
マンション

売却

市人口 : 121,673人 (世帯数 : 58,844世帯)

事業区域 : 10,300m²

事業者 : 大京(株) (扶桑レクセル株式会社)

総事業費 : 土地売却参考価格27億円

事業方式 : 条件付き売却

<導入機能>

「ザ・ライオンズ武蔵国分寺公園」

地上5階建て、総戸数125戸 (住居121戸、診療所2戸、店舗1戸、介護支援相談所1戸)



配棟計画図

① : 東山道武蔵路 (とうさんどうむさしみち)

京の都へとつながる東山道の支路として、7世紀後半に造られたとされる「東山道武蔵路」。現在では遺構やレプリカとして残されるのみとなった歴史ある路が公園として整備されます。

② : 地域交流スペース

社会福祉法人による地域交流イベントなどの運営に使用するスペースを設置。

③ : クリニック棟

居住する方々と地域の方々の健康と将来を考慮した「健康の駅」構想の実現を図りました。歯科・医療クリニックと調剤薬局が入るスペースを配置。

④ : エントランス棟

重厚なキャノピーを設けた車寄せのあるエントランスアプローチ。開かれた場所から静寂の居住空間へと繋ぐ独立棟。

⑤ : レジデンス棟

南向きを中心に4つの住居棟を配置。高台立地を生かすように計画。

⑥ : 介護老人保健施設

計画地東側には、社会福祉法人「にんじんの会」が運営する介護老人保健施設が設置されます。



2004年4月、第四小学校が隣接した現在地に移転し、旧第四小学校の校舎は2004年に解体。市は小学校跡地を2007年度中に売却することを決定。
当該エリアは国分寺崖線区域内にあり、市民参加による土地利用計画案を策定している。土地利用、建築規制等については地区計画により担保。

出典 : 国土交通省資料

5. 学校跡地の住宅への転用事例 大阪市北小学校 曽根崎幼稚園跡地

複合開発
マンション

売却

市人口 : 2,702,432人 (世帯数 : 1,462,007世帯)
事業区域 : 6834.51m²
事業者 : 住友不動産株式会社
総事業費 : 売却額145億円 (売却予定価格67.7億円)
事業方式 : 売却

「(仮称) 梅田曽根崎計画」

大阪市中心部である梅田地区に所在。公共交通の利便性に優れ、大阪北・梅田地区の就労者や周辺居住者でにぎわう「お初天神通り商店街」に面する立地特性を活かして、高層部に都市型住宅、中層部には国内外のビジネス観光客の利用が見込めるホテル、低層部には商店街と連続した賑わい空間を演出する物販・飲食店舗と文化・交流施設を導入。



<外観完成予想図>



<曽根崎中州通り沿い・リンクモール>

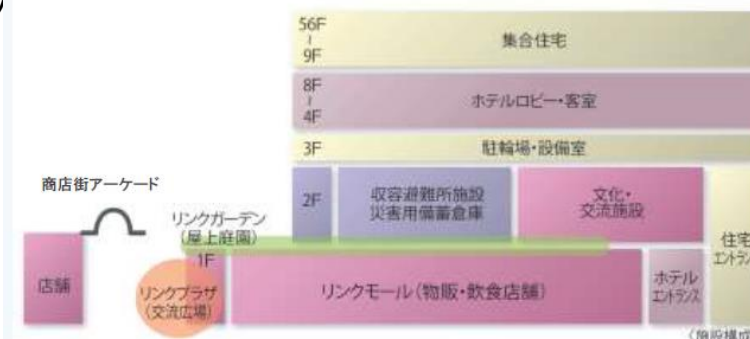
【施設概要】

敷地面積	6,837.63 平方メートル
延床面積	107,560.37 平方メートル
最高高さ	191.675 メートル
階数	地上56階、地下1階、塔屋2階
事業主	住友不動産株式会社
設計施工	株式会社大林組大阪本店
施設用途	共同住宅 836戸 ホテル 202室 店舗、貸会議室(文化・交流施設) 大阪市管理施設
工期	2018年7月～2022年3月下旬(予定) ※2022年1月末 検査済証取得予定



<地域の防災機能>

本計画の周辺には、小規模な飲食店舗や老朽化した建物も多く、道路の幅員もせまいことから、延焼上の課題があった。本計画では細街路の拡幅や広場状空地の創出だけでなく、防災備蓄倉庫や緊急用貯水槽、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸、情報掲示板などを設置することで周辺地域を含めた防災性を高める計画としている。津波避難ビルとして指定予定の2階には、大阪市管理施設「収容避難所施設コミュニティセンター」が整備され、隣接する文化・交流施設は災害時には収容避難所施設として、2階外部廊下部分は一次避難スペースとして地域に開放され、災害対策活動拠点と



コラム⑧ 文科省「～未来につなごう～『みんなの廃校』プロジェクト」

- 文部科学省では、少子化・市町村合併等により廃校が増加していることを踏まえ、その有効活用を推進するため、「～未来につなごう～『みんなの廃校』プロジェクト」を立ち上げています。
- 本プロジェクトの具体的な活動としては、地方公共団体の希望に基づき、各地方公共団体において活用方法や利用者を募集している未活用の廃校施設等の情報を集約し、一覧にして公表していることが挙げられます。
- より多くの民間企業・学校法人・NPO法人・社会福祉法人・医療法人などに情報を提供することで、廃校施設等の情報と活用ニーズのマッチングの一助となることをねらいとしており、全国の廃校活用事例の動向などがうかがえます。

廃校活用事例

世田谷ものづくり学校（東京都世田谷区）	
1	旧・池尻中学校を新たな産業の育成や創業の支援を行う場として活用した事例。校舎の雰囲気がものづくりを行う事業者のイメージに合っているというメリットを最大限活かしている。
山北ゆり花温泉・交流の館「八幡」（新潟県村上市）	
2	旧・南中学校をふるさとの魅力を満喫できる体験交流宿泊施設として活用した事例。廃校を使うことで、校舎の雰囲気を生かせるとともに、開設経費を低く抑えることが出来ている。
グループホームのんびり館・老人ホーム高原の郷（高知県大月町）	
3	旧・春遠小学校を明るく清潔感たっぷりの老人ホームとして改修した事例。地域の方々に親しまれてきた校舎であることから、親しみを持ってもらえる施設となっている。
白神フーズ(株)生ハム工場（秋田県大館市）	
4	旧・山田小学校を、生ハムの製造工場に生まれ変わらせた事例。廃校の利活用が、地域雇用の創出と交流人口の増加につながっている。
多度津町高見島研究センター（香川県多度津町）	
5	旧・高見小中学校を、社会教育団体や学校活動拠点として活用出来る研修センターに活用した事例。既存施設を改修することなく社会教育施設として活用している。



パンフレットなど

出典： http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/1296809.htm

6. 住宅としての活用案

①エコハウス～山形エコタウン概要(1)～

- 東北芸術工科大学、(株)荒正、(株)スノーピークは、山形市前明石地区に、県内初となる高性能エコハウスとアウトドアリビングが集積する住宅街を開発、分譲する。2018年12月の着工をめざし、以下4つの新しい取り組みを行っている。
 - ・これまでの建売住宅にない高性能住宅の開発
 - ・従来の発想を転換した緑豊かな街区の区割り
 - ・"野遊び"という日常を取り入れたライフスタイルバリューの提案でもあること
 - ・工務店、大学、アウトドアブランドの3者がコラボレーションすること
- 山形エコタウン前明石は、風景、ランドスケープデザインにおいて、空間構成の概念の転換を行う。従来の宅地区割りの常識から離れ、境界線には小道が通り、木が植えられ、風景が街区の価値をつくる。戸建の家が複数集まることで、一つの家では得られないゆたかな空間を実現する。
- 住宅地の中には小さなポケットパークを2か所設け、ベンチやテーブルを設置。自然と人が集うその空間は、住民同士の待ち合わせや、昼下がりの休憩場所として、街角に幸せの風景を生み出す憩いの場となる。
- 住宅ポテンシャルが高いとはいえない同市において、単なる建売住宅の供給ではなく付加価値が高い住宅の供給が必要と考えられる。近年注目される環境性能・アウトドア志向の高まりを踏まえた住宅供給は、周辺市を含め、付加価値の高いものと考えられる。



6. 住宅としての活用案

①エコハウス～山形エコタウン概要(2)～

3つのタイプから選べる住宅

住宅の基本タイプは「吹き抜けのある家」、「土間のある家」、「デッキテラスのある家」の3つ。いずれの家もトリプルガラス樹脂サッシ、エコキュート、エアコン2台、専用熱交換換気扇が標準装備です。見た目だけではなく、空気質、温度にまで、良いものを目指しました。



建物の中心に吹き抜けがあり、そこを空気だけではなく、家族の声が行き来します。吹き抜けのある家は冬に寒いイメージがありますが、高性能なこの家では、上下の室温の差がなくなるので、快適に過ごせます。



趣味の自転車やアウトドア道具、ストックした薪などを玄関と一体となった土間を持つ家です。リビングから土間、土間から屋外のウッドデッキへと連続する家、アウトドアファンにとって、とても楽しい家となることでしょう。



日当たりや風通しの良い2階リビングとそこから連続したカーポートの上のデッキテラスを持った住宅です。グラウンドレベルのアウトドアと一味違う、よりプライベート空間が保たれたスペースです。バーベキューや仲間とのパーティーが楽しめます。

物件概要

物件名	山形エコタウン前明石
取引形態	建売住宅
土地権利	所有権
所在地	山形市大字前明石字下河原298番3
交通	JR奥羽本線 山形駅3.6km（車で10分）
地区画数	20区画 販売区画数20区画
区域	市街化調整区域
地目	田（宅地に変更予定）
建ぺい率	60%
容積率	150%

道路	6mアスファルト舗装道路
上下水道	山形市上下水道
学区	山形市立南沼原小学校、山形市立第十中学校
造成完了	平成30年10月完成予定
開発許可番号	第1270号
開発面積	6,620㎡
区画面積	210㎡～258㎡
販売価格	3,500～3,800万円（予定）
建物の主たる分の構造	木造2階建



エコハウスの居住空間

建物の温熱性能が良い（トリプルガラスサッシ、2重断熱）ので、暖かい空気が家の隅々まで行きわたります。全館暖房を前提としていますが、今までの家と同じくらいの経済性を持っています。個室にこそドアはありますが、他の空間は一体につながっていて、家族のコミュニケーションが簡単にできます。個室に籠るというより、みんなが楽しく仲良くリビングで過ごすのが楽しい家になっています。薪ストーブがあれば、それだけで暖房はまかなえるので、一家団圓、火を見て過ごすというゆたかな暮らしを送ることができます。

[>エコハウスについて詳しく見る](#)



アウトドアのアクティビティ

スノーピークとタイアップすることでアウトドアリビングでの活動（アクティビティ）がゆたかに過ごせます。南側に庭のある家はもちろんのこと、夏を考えた庭を持つ家もあります。高性能住宅は外部との環境がある所になっていることが多いのですが、このまちでは、アウトドアリビングとの連続のあることが大きな特徴になっています。



住宅性能について

2020年、住宅の省エネルギー性能に最低基準の義務化が検討されています。販売予定の住宅は、その性能をはるかに上回り、これまで県内で販売されている建売住宅では、最高水準の高気密・高断熱性能の住宅になります。山形の気候や光熱費の事情を鑑み、これからの山形の住宅機能のスタンダードを目指しています。HEAT20（2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会）が設定するG2グレードをクリアしています。ちょうど2020年から施行される断熱基準を基準とすると年間の暖房の使用量が半分で過ごせるレベル、他の言い方をすれば、2020年の北海道（I地域）の基準を現時点でクリアしています。この性能が、住まい手の健康と維持費削減に大きく影響します。



健康について

家の中の急激な温度変化による血圧低下いわゆる「ヒートショック」で入浴中に失神して溺死する人の数が、山形県では交通事故で亡くなる人より多くなりました。2016年の山形県の交通事故死は28人、入浴事故による死亡は200人以上で、そのほとんどが冬に起きています。山形より寒い北海道では、冬になって急激に入浴事故が増えるということは起きていません。これは北海道の住宅が高気密・高断熱性能だからといわれています。販売予定の住宅では室内の環境は季節を問わず、温度差がほとんどなく快適です。これらの環境をエアコン2台で全館空調を行います。高性能なエコハウスではエアコンも静かに運転するだけで十分です。また、最近の研究では、エコハウスに住むと高齢者や子供の喘息やアレルギーなどの疾患が改善されることがわかっています。



維持費について

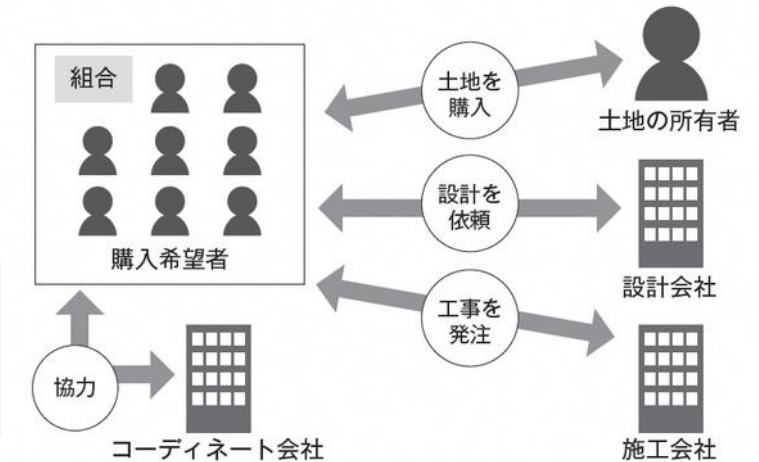
山形県の家庭の年間エネルギー支出は、暖房だけで約10万円といわれています。また、家庭の年間エネルギー支出の都道府県庁所在地ランキングで、山形市は全国で青森市に次いで2位と、家計に対するエネルギー支出が大きいことがわかります。山形エコタウンの住宅は全館暖房をしても、2020年基準の半分程度の燃費程度で暖房が可能。穏やかな空気の中でくつろぐことができます。

6. 住宅としての活用案

②コーポラティブ住宅(1)

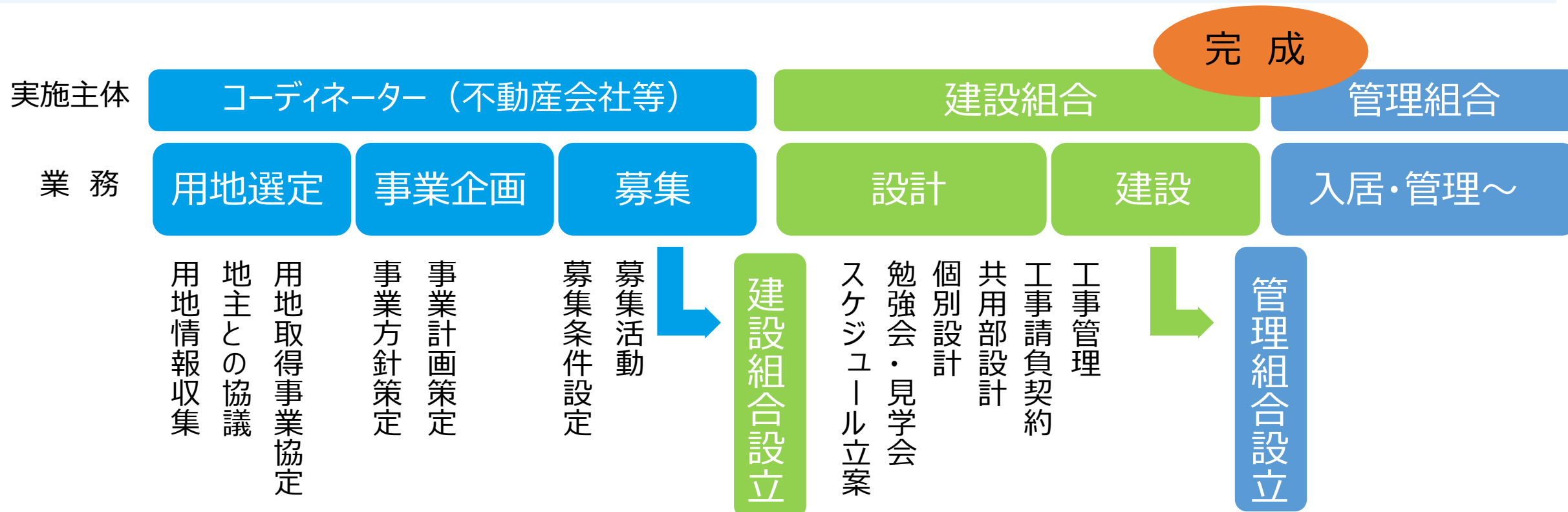
【コーポラティブ住宅とは】

- コーポラティブ住宅とは居住希望者が集まって建設組合を結成し、共同で土地の取得、設計・施行依頼を行って作る住宅のことをいう。
- 居住希望者が自分で共同購入者を探す「住民主導型」もあるが、最近では不動産会社等が企画を立ち上げ、参加者を募集する「コーディネーター主導型」が多い。
- 住宅ポテンシャルが高いとはいえない同市において、単なる建売住宅の供給ではなく付加価値が高い住宅の供給が必要と考えられる。学校跡地で共同建設を行うという形で新しい地域コミュニティを育むことは、付加価値が高い住宅供給と考えられる。



【コーポラティブ住宅開発の進め方】

- コーディネーター主導型のコーポラティブ住宅では、コーディネーターがあらかじめ住宅建設プロジェクトを企画する。その企画を見て集まったユーザーが建設組合を設立し、事業主体となって建設を進める。



6. 住宅としての活用案

②コーポラティブ住宅 (2)

【コーポラティブ住宅の特徴】

一般集合住宅 (マンション、戸建て建売)		コーポラティブ住宅	
施工費用	割高	割安	建設費用そのものは一般集合住宅の方が割安だが、コーポラティブ住宅は販売のためのモデルルームの設置等の費用や、売れ残りによる値引きリスクが必要ないため割安になる。
施工前の期間	短期	長期	参加者（購入者）の合意形成に時間を要する
施工期間	短期	中期	統一された建物、内装の一般住宅と違い、各戸（各部屋）ごとに違った施工となるコーポラティブ住宅の施工期間はやや長期となる
設計の自由度	低い	高い	コーポラティブ住宅では、注文住宅のように自分のライフスタイルに合った住まいづくりができる。
コミュニティ	希薄	良好	コーポラティブ住宅では、総会などがあるため、入居時点で顔見知りになっている。
管理	決定済み	選択可	コーポラティブ住宅では、管理組合を作りマンション管理を委託するため委託先を選択できる。
管理費	普通	割安	委託先管理会社を選定できるため、管理費が割安となることもある。
売却	普通	難しい	自由な設計であるために個性の強い物件であるコーポラティブ住宅は、売却の際に買い手が見つかりにくい可能性がある。

6. 住宅としての活用案

②コーポラティブ住宅 (3)

【学校跡地活用とコーポラティブ住宅（戸建てタイプ）】

① 先進事例

- 学校の跡地を活用してコーポラティブ住宅を開発した例はない。
- コーポラティブ住宅の多くはマンションタイプ、戸建ての開発も規模が小さいことが普通。

② 学校であることのメリット

- コーポラティブ住宅は住民が「学びながら建てる住まい」であること。
 - 学びの場としての学校のイメージを活用する。
 - 「暮らし」を学び実現する学校として活用する。校舎を使い、セミナーやワークショップを行う。
- 校舎を共有施設に転用できる。
- 公民館機能を学校校舎に取り込み、運営できる。
 - コーポラティブ住宅の管理組合が公民館の管理を行うことも可能。
- 地域コミュニティを初期段階から誕生させ、育成する実験の場として機能する。

【学校跡地活用にコーポラティブ住宅を取り入れる際の注意点】

① 規模感の違い

- コーポラティブ住宅はそれほど規模が大きなものではないため、他の用途と組み合わせ、用地を切り分けることが必要

② 開発に要する期間

- 参加者の合意形成のため、通常の住宅開発より着工までに時間を要する

③ コーディネーターとなる建設会社

- コーポラティブ住宅を手掛ける建設会社はまだ少数

7. その他用途の活用案

①CCRC・多世代交流型施設(1)

- 鉄道駅から徒歩圏内にある小学校の利活用に関しては、現在の周辺用途を考慮すると、セーフティネット必要世帯を呼び込む機能を導入することが考えられる。具体的には、児童発達施設、フリースクール、シングルマザー対応施設、介護施設等が挙げられる。
- ソーシャルな複合施設は注目を集める可能性があり、現在の周辺用途との親和性も高いことから、有力な活用案といえる。また、学校の構造を活かしやすい用途といえる。例えば、CCRCや多世代交流型施設のような形態が考えられる。

【 CCRC 】

① CCRCとは

- ・ 「Continuing Care Retirement Community」の略で、仕事をリタイアした人が元気なうちに地方に移住して活動的に暮らし、介護や医療が必要になっても同所で継続的にケアを受けられる拠点施設のこと。
- ・ 発祥の米国では現在約2千カ所の施設に計75万人余が暮らすとされる。

② 日本版CCRCとは

- ・ 地域再生法を改正し、「生涯活躍のまち形成事業」が導入された。(2016年4月20日施行)
- ・ 自治体は「地域再生計画(生涯活躍のまち形成事業)」を策定、認定を受けることで、「生涯活躍のまち形成支援チーム」による人的支援や、地方創生推進交付金等の財政支援、関連する法の特例措置等を得ることができる。
- ・ 事業の推進は指定した「地域再生推進法人」と連携して行う。
- ・ 計画には、以下の記載事項が求められる。
 - ① 中高年齢者の就業、生涯にわたる学習活動への参加その他の社会的活動への参加の推進のための施策
 - ② 高年齢者に適した住宅の整備のための施策
 - ③ 介護サービスの提供体制の確保のための施策
 - ④ 移住希望者の来訪・滞在の促進のための施策

③ 日本版CCRCの取り組み状況

- ・ 「地域再生計画(生涯活躍のまち形成事業)」について19の自治体が認定を受けている。(2018年3月30日時点)

7. その他用途の活用案

①CCRC・多世代交流型施設(2)

【多世代交流型施設】

① 多世代交流型施設とは

- 多世代交流型施設は、共生型施設とも呼ばれ、高齢者（要介護者を含む）、子供（保育園、幼稚園、学童保育）、障害者（就労継続支援事業所、放課後デイサービス）等の施設を併設した施設である。
 - 子供を対象とした保育園、学童保育と高齢者を対象としたデイサービス、特別養護老人ホーム、小規模多機能施設等を組み合わせた「幼老複合施設」は既に数多く設置されている。

② 多世代交流型施設のメリット

- 高齢者のメリット
 - 子供など、他の世代との交流が生きがいとなる
 - 活動量が増え、体力の回復や脳の活性化が期待できる
- 子供、親のメリット
 - 高齢者をいたわる気持ちが芽生える
 - 子育てや社会の経験がある高齢者により、子供のしつけや教育がなされる
- 施設側のメリット
 - 土地、建物を有効活用することができる
 - 施設運営コストが低減する
 - 多世代交流を施設の魅力とすることができる

③ 多世代交流型施設の設置状況

- 「多世代交流・多機能型福祉拠点のあり方に関する研究」報告書（2016年3月）特定非営利活動法人全国コミュニティライフサポートセンターによると、全国28道県に1,375施設が所在している。

7. その他用途の活用案

①CCRC・多世代交流型施設 (3)

【地域再生計画(生涯活躍のまち形成事業)
認定自治体 (H30年3月)】

	都道府県	自治体	認定申請会議
1	北海道	函館市	第39回
2	青森県	弘前市	第39回
3	茨城県	稲敷郡阿見町	第39回
4	石川県	白山市	第39回
5	山梨県	都留市	第39回
6	長野県	佐久市	第39回
7	兵庫県	三木市	第39回
8	鳥取県	西伯郡南部町	第39回
9	岡山県	勝田郡奈義町	第39回
10	大分県	別府市	第39回
11	徳島県	三好市	第40回
12	福岡県	北九州市	第41回
13	広島県	山県郡安芸太田町	第42回
14	千葉県	匝瑳市	第44回
15	新潟県	南魚沼市	第44回
16	静岡県	賀茂郡南伊豆町	第44回
17	岩手県	雫石町	第46回
18	千葉県	御宿町	第47回
19	鹿児島県	鹿児島市	第47回

【世代交流型施設（共生型施設）の設置状況】

表Ⅱ-1 富山県把握による「共生型ケア拠点」の設置数

全国の共生型施設の設置状況					H27.7月末集計		
共生型施設 のある道県	サービスの対象者				施設数	都道府県単独予 算による支援	
	高齢者	障害児者	子ども	その他		有	無
北海道	○	○	○	誰でも利用可	157		○
青森県	○	○	○		1		○
岩手県	○	○	○		1		○
宮城県	○	○			4		○
山形県	○	○	○		6	○	
栃木県	○	○	○		1		○
埼玉県	○	○			18		○
千葉県	○	○			1		○
富山県	○	○	○	誰でも利用可	111	○	
石川県	○	○			7		○
福井県	○	○	○		94	○	
山梨県	○	○	○		3		○
長野県	○	○	○	誰でも利用可	88	○	
岐阜県	○	○			62		○
静岡県	○	○	○	誰でも利用可	82		○
三重県	○	○			1		○
滋賀県	○	○	○		17		○
兵庫県	○	○	○		2		○
鳥取県	○	○	○	誰でも利用可	27	○	
広島県	○	○	○		8		○
山口県	○	○			12		○
徳島県	○	○			13		○
高知県	○	○	○	誰でも利用可	38	○	
佐賀県	○	○	○		76	○	
熊本県	○	○	○	誰でも利用可	519	○	
大分県	○	○	○	特に制限なし	4		○
宮崎県	○	○	○	誰でも利用可	18		○
沖縄県	○	○	○	誰でも利用可	4		○
28道県					1,375	8	20

<共生型施設不明と回答⇒17都府県>
秋田県、茨城県、群馬県、東京都、神奈川県、新潟県、愛知県、京都府、大阪府、奈良県
和歌山県、鳥取県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、鹿児島県

<共生型施設なしと回答⇒2県>
福島県、岡山県

7. その他用途の活用案

①CCRC・多世代交流型施設(4)



Share金沢 概要[総面積/約11,000坪]

- CCRC・多世代交流型施設の事例として、シェア金沢（社会福祉法人佛子園）の福祉を中心とした街づくりは参考となる。「シェア金沢」は2014年に開設された施設で、約1万1,000坪の敷地に複数の障害者福祉施設を中心に、高齢者向けの住居（サ高住）や介護施設、学生向け住居、温泉入浴施設、飲食店などを配置、交流がなされる「街」を意識した作りになっている。

※社会福祉法人佛子園の取組について

- ① 社会福祉法人佛子園とは
 - 佛子園は石川県白山市に本部を置く社会福祉法人。2008年に廃寺を活用した「三草二木西園寺」を開設し、高齢者（生活介護、デイサービス）、障害者（就労継続支援事業）、地域住民（温泉入浴施設）を「ごちゃまぜ」にした施設運営を行い、成果が見られたことから多世代交流型施設の運営事業を拡大している。
- ② 佛子園における多世代交流型施設の取組
 - 現在、佛子園が運営する多世代交流型施設には、上記の「三草二木西園寺」と、「シェア金沢」、「B's行善寺」、「輪島カブーレ」がある。いずれも障害者福祉施設を中心に高齢者や子供、子育て支援施設を併設している。また、地域住民が利用する温泉入浴施設を併設し、住民と施設利用者との交流がなされるようにしている。
 - 2018年に開設された「輪島カブーレ」は、地域活性化の色合いがより濃くなり、核となる多世代交流型施設の周辺の街なかに施設を点在させ、地域全体に人が流れることを目指している。



HANDS ハンドファースト

龍馬のように、この街をきれいに「洗濯」!

私たちの誇りは丁寧な手仕事です。障害のある人が誇りをもって仕事に就き、接客の最前線で活躍する。この街だからできるプラスワンのサービスで、坂本龍馬のように、人と街を思いっきりきれいに洗濯します。

代表 大久保 雅之

GAIA自然学校 Nature Communication

元気な子どもと元気な未来をつくる!

未来をつくるのは子ども達、元気いっぱいの子ども達がいる街は、街そのものが元気です。子どもから大人までが自然の中でのびのびと、共に育ち合う場をつくりあげること、元気な街をつくりまします。

代表 成田 裕

PSI Public Sports System Institute 一般社団法人 地域スポーツシステム研究所

スポーツを通して人づくり、街づくり!

スポーツの持つ素晴らしい力で、この街に新しい活力の芽を育みます。人と人が自然とつながり、ふれあう街を目指します。スポーツを通して、地域社会で活躍する人材をこの街から育てていきます。

所長 坂 敬弘

ボディケアセラピスト 吉原 みゆき

この街の住人を元気に、健やかにする!

タイ古式マッサージをベースに豪華ハーブボールで身体を芯から温めほぐす、オリジナルのボディケアをプラス。自分で身体をケアするエクササイズやスクールも開催、この街に関わる人をより元気に、健やかにします。

1 おさんと親御さんを総合的にサポート! ワンストップ相談の「児童発達支援センター」です

子どもの成長についての悩みや不安について相談に応じています。面談のうえ、専門機関と連携しながら、生活場面で支援計画を作成し、様々なサポート活動を通して、子どもの可能性を伸ばしたり心の安定を図っていきます。ワンストップ相談で総合的にサポートします。

うちの子…あれ?と感じたことは?

- みんなと一緒に遊べない…
- ひとり遊びが多い
- おとなしすぎる
- 落ち着かない…
- 言葉の発達が進まない… など

どう対応したらいいの?

- 子どもの成長に不安を感じる
- 気になる行動もあるけれど、できることを伸ばす工夫をしたい
- 子どもへの接し方、発達について知りたい
- 医療機関や専門機関を知りたい など

2 専門スタッフによる「保育所等訪問支援センター」です

児童発達相談支援専門員が保育所や幼稚園を訪問し、子どもたちと一緒に過ごしながら、健やかに成長していくよう支援していきます。

3 専門スタッフが楽しくサポート! 元気いっぱい!の「放課後等デイサービスセンター」です

メインフィールドは、全天候型スタジアム「S-STADIUM」です。子どもたちはここで、豊かな感性と生きる力を育む、様々な運動プログラムを体験できます。利用者一人ひとりが個性を発揮し、無限の可能性にチャレンジできます。「PSI-地域スポーツシステム研究所」などのインストラクターや専門スタッフがサポートします。その他、料理や音楽を楽しむ活動講座なども用意しています。

活動プログラム

- 陸上
- スイミング
- ボウリング
- 運動遊び・ストレッチ
- フットサル
- 料理教室
- ボディケア
- ワクレ教室 など

S-STADIUM

1 児童発達支援センター

2 保育所等訪問支援センター

3 児童デイサービスセンター

イキイキのびのび! 笑顔いっぱい!!

7. その他用途の活用案

①CCRC・多世代交流型施設(5)

【社会福祉法人佛子園が運営する多世代交流型施設】

施設名		シェア金沢	B's行善寺	輪島カブーレ
所在地		金沢市	白山市	輪島市
開業		2014年3月	2016年10月	2018年4月
敷地面積		36,300m ²	4,700m ²	-
施設の内容	障害者	- 障害児入所支援(30名) - 就労継続支援A型(10名)、B型(24名) - 就労移行支援(6名)	- B'sこどもLabo(30名：児童発達支援センター、放課後等デイサービス、保育所等訪問) - B's Net(日中一時、移動支援、行動援護、同行援護、重度訪問介護、わくわく活動) - B's Work：就労継続支援A型(40名)・B型(30名)・生活介護(25名) - B's Homes(グループホーム12ヶ所)	- B's こどもLab (児童発達支援、放課後等デイサービス) 定員10名 - B's Work就労A型定員20名、CaféKABULET B型定員10名、生活介護定員10名) - B's Net (移動支援、日中一時、居宅介護、GH)
	高齢者	- サービス付き高齢者向け住宅(32戸) - 在宅支援・相談支援 - 高齢者通所介護 (10名) - 高齢者訪問介護 - グループホーム1ヶ所	- 地域密着型高齢者デイサービス (10名) - 三草二木行善寺短期入所 (障害・高齢)	- B's デイサービス (高齢者通所介護) 定員10名 - B's ショートステイ (短期入所)) 定員2名 - サービス付き高齢者向け住宅
	子供・若者	学生向け賃貸住宅(6戸+アトリエ付2戸)	B's保育園	子育て支援施設 (カフェ・カブーレ)
	地域住民	- 温浴施設 (天然温泉) - ドッグラン - ギャラリー - フットサルコート - その他、料理教室、クリーニング店等 (テナント事業者)	- 温浴施設 (天然温泉) - B's Clinic - 住民自治室 - その他、料理教室、生花店、カフェ等 (テナント事業者)	- 温浴施設 (天然温泉) - B's Kitchen (配食サービス、製粉製麺、食品加工) - 新交通システム (電動エコカート)

7. その他用途の活用案

①CCRC・多世代交流型施設(6)

【愛知県に所在する多世代交流型施設】

施設名・運営者	所在地	施設概要	設備・内容
地域共生型 福祉施設あっぱ (高浜市社会福祉 協議会)	愛知県高浜市	認知症グループホームを核に、様々なスペース、機能を併せ持ち、誰もが住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らし続けられる社会を育むことを目的とした、子供から高齢者まで誰もが利用可能な施設。	➤ 高齢者向け ・ 認知症対応型共同生活介護（グループホーム） ・ 通所型サービス ➤ 子供、若者向け施設 ・ 子育て支援センター ・ ふれあいサロン ➤ 地域向け ・ カフェレストラン ・ 足湯 ・ フリースペース（広場）
ゴジカラ村 (社会福祉法人愛 知たいようの杜)	愛知県長久手市	ゴジカラ村は、約10,000坪の雑木林に開設された多世代交流型施設。高齢者介護関連の施設、事業所に加えて幼稚園、専門学校が設置されており、子育て支援施設やレストラン等、地域の利用に供するものも配置されている。 古民家が移築され、建物も木造を中心とするなど「村」を意識した造りになっている。 ボランティアスタッフによる運営も特徴	➤ 高齢者向け ・ 特別養護老人ホーム ・ ケアハウス ・ 訪問看護ステーション ・ ショートステイ ・ デイサービスセンター ➤ 子供、若者向け施設 ・ 幼稚園 ・ 子育て支援拠点 ・ 看護専門学校 ➤ 地域向け ・ レストラン

7. その他用途の活用案

②健康増進施設～パークゴルフ(1)～

【パークゴルフとは】

- ① パークゴルフとは
 - ・ パークゴルフはゴルフを簡易化したスポーツである。
 - ・ 専用のクラブ（1本）とボールを用い、専用のコースで行われる。
 - ・ 1983年に北海道幕別町で考案され、現在は高齢者を中心に日本全国に広がっている。
- ② グランドゴルフ、ゲートボールとの違い
 - ・ 団体で行うゲートボールと違い、グランドゴルフ、パークゴルフは個人で行う
 - ・ 一般のグランド、公園等で行うゲートボール、グランドゴルフと違い、パークゴルフは専用のコースで行う
 - ・ ゲートボール、グランドゴルフに対して、パークゴルフはよりゴルフに近いことが特徴で、ややコストはかかるものの、より広い層の参加を見込むことができる。
- ③ パークゴルフの普及状況
 - ・ 人口は約130万人、競技団体818団体（日本パークゴルフ協会）
 - ・ 国内コース数1220（うち公認コース349） 海外11か国121コース
 - 北海道で始まったスポーツであることから、北海道での普及率は高く、189の公認コースがある。
 - ・ 東海地方、愛知県内における普及状況

愛知県	岐阜県	静岡県	三重県
18ホール 4 36ホール 1	0	18ホール 3 36ホール 1	18ホール 1 36ホール 1 45ホール 1

7. その他用途の活用案

②健康増進施設～パークゴルフ(2)～

【パークゴルフ導入のメリット】

① 娯楽施設としてのメリット

- ・ ルールが解りやすく、初心者でも参加しやすいスポーツであるため、幅広い世代の手軽なレジャーとして楽しむことができる。
- ・ 中心となる年齢層が高齢者となるスポーツでありながら、ゴルフに準ずるファッショナブルさを求めており、明るい雰囲気を楽しむことができる。

② 高齢者の健康増進による医療費抑制メリット

- ・ 趣味として取り組む高齢者の多くは週2～5回のプレーを行っている。必然的に長い距離（2～4km）を歩行することになり、健康に良い影響を与える。
- ・ 実際に「パークゴルフにより健康になった」という体験談は多く、厳密なデータはないものの、コースを設置した自治体では高齢者医療費の抑制につながっていると見られている。

③ 近隣にパークゴルフ場がないため、地域として差別化が図れるメリット

- ・ パークゴルフが持つ良いイメージが地域のイメージ向上につながる。
- ・ 周辺地域からの集客が期待できる。

市町村	コース名称	ホール	面積 (㎡)	利用料金 (大人)	運営
一宮市	一宮市東加賀野井パークゴルフ場	18	11,000	無料	一宮市
名古屋市	庄内川・幸心河川健康公園パークゴルフ場	18	10,200	500円	一般社団法人 河川健康公園機構
小牧市	市民四季の森パークゴルフ場	18	20,000	420円	小牧市
西尾市	吉良パークゴルフ場	36	18,400	800円 (18H) 1400円 (フリー)	民営
阿久比町	あぐりガーデンパークゴルフ場	18	17,060	600円 (メンバー) 800円 (ビジター)	民営

7. その他用途の活用案

②健康増進施設～パークゴルフ(3)～

【パークゴルフ場の形態、要件】

- ① パークゴルフ場の形態
 - ・ パークゴルフ場は公園でプレーすることから生まれたスポーツ。既存の公園、河川敷等の遊休地を活用し、芝生を敷き詰めたコースを整備したもの。
 - ・ 公益社団法人日本パークゴルフ協会はコース設置基準が定められており、これを満たすものが公認コース、そうでないものが非公認コースとなる。
- ② 公認コースの要件
 - ・ 18ホールのコースで、約12,000㎡以上の用地が必要
 - ・ 1ホールの距離は100m以内、1コース（9ホール）の距離は500m以内
 - ・ コースの交差、同方向に閉口したホール等のレイアウトは認めない
- ③ パークゴルフ場の運営主体
 - ・ パークゴルフ場は地方自治体やその関連団体による運営がなされることが多いが、民営によるものも少なくない。特に北海道では民営により利益を上げて運営されているパークゴルフ場も多く見られる。

パークゴルフ場（福島県相馬市）



【学校跡地のパークゴルフ場としての活用】

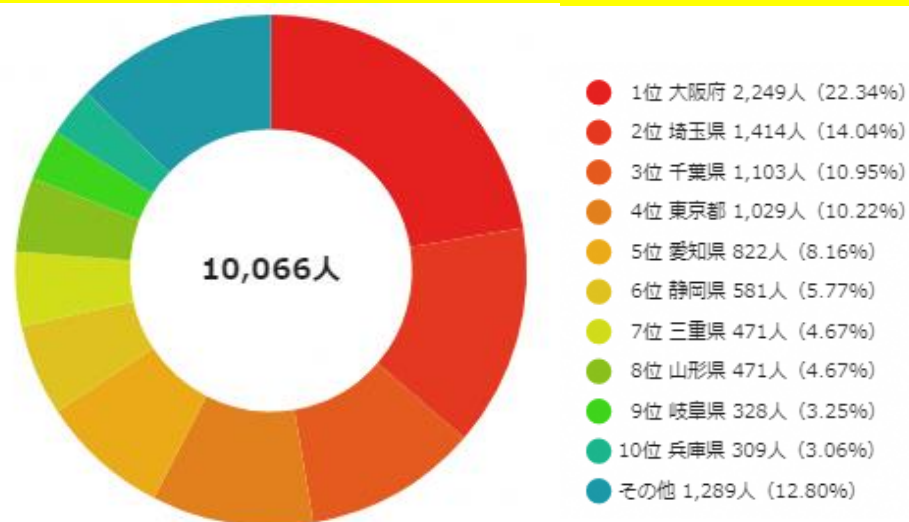
- ① 先行事例
 - ・ 学校跡地を活用して既に開業しているパークゴルフ場はないが、宮城県気仙沼市で被災した向洋高校跡地をパークゴルフ場として整備、活用する案が進められている。
- ② 学校跡地をパークゴルフ場に活用するメリット
 - ・ 平坦な校庭があり、造成の必要がない
 - ・ 管理棟、クラブハウスに既存の校舎等の学校設備を利用することができる
 - ・ 周辺に住居が多く、学校の場所が知られていることから、住民が来場しやすい環境にある

7. その他用途の活用案

③学校跡地を利用した芸術交流施設の事例～ せとものの活用検討 ～

- 2016年の瀬戸市の宿泊客の居住地別構成割合をみると、大阪府が2割を占めるほか、首都圏の都県が上位となっている。市内主要観光施設の目的地検索数を見ると、道の駅瀬戸しなのが最も多い。
- せとものについては、現在でも主産業として多くの関連施設があり、「瀬戸蔵」や「愛知県陶磁美術館」、「瀬戸染付工芸館」などは観光拠点にもなっている。毎年9月に開催される「せともの祭」は、2018年度まで87回目を迎える国内最大級の陶器の廉売市である。瀬戸川沿いに約200軒ものせともの店が並び、30万人以上が来場する瀬戸市を代表するイベントとなっている。
- 瀬戸市の最も特徴的な文化として、せとものは欠かすことができないコンテンツである。小学校跡地の利活用を通じて、アーティストインレジデンスの拠点を設け、芸術による市の活性化を図る方向性も考えられる。芸術は観光資源となるだけでなく、地域のアイデンティティ構築にも有用である。前述の「世田谷ものづくり学校」のように、体験型機能が集積している施設も瀬戸市の特色を活かすには、適した活用方法であると考えられる。そこにアーティストインレジデンスの拠点（宿泊・制作）を設け、たとえば陶器のアート制作を目玉とする施設として認知度を高めていく案もある。また、陶器等を活用したアートイベントの定期的な開催も集客力を有すると考えられる。

瀬戸市延べ宿泊者数の居住地別構成割合
(2016年)



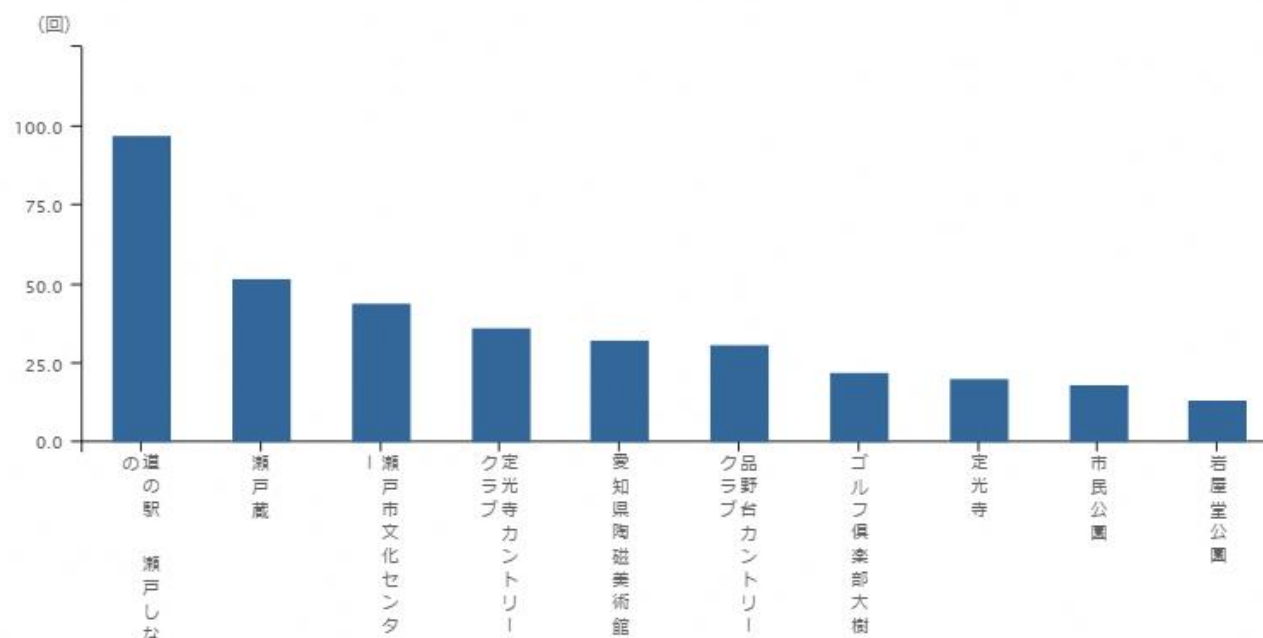
【出典】
観光予報プラットフォーム推進協議会「観光予報プラットフォーム」(RESAS)

【注記】
観光予報プラットフォームでは、日本全体の宿泊実績データのうち、7,000万泊以上（2016年10月現在）のサンプリングデータ（店頭、国内ネット販売、海外向けサイトの販売）を抽出し、宿泊者数の実績データを算出している。
各データ・情報の提供元は非公開としている。

【その他の留意点】-

宿泊者数が設定期間中に一定以下の市区町村については、「データ無し」としている。
データの算出方法において、宿泊実績データのサンプリングをもとに拡大推計をして算出していることから、属性別ごとの延べ宿泊者数（総数）の合計値が一致しない場合がある。

瀬戸市内主要観光施設の目的地検索数



※2016年すべての期間（休日）、交通手段：自動車 によるもの

【出典】株式会社ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」(RESAS)

【注記】検索回数は、同一ユーザの重複を除いた月間のユニークユーザ数。下記条件に全て該当した場合にのみ表示。

- ・施設分類が、観光資源、宿泊施設や温泉、広域からの集客が見込まれるレジャー施設や商業施設に該当
- ・年間検索回数が自動車は50回、公共交通は30回以上
- ・年間検索回数が全国1000位以内または都道府県別50位以内または市区町村別10位以内

7. その他用途の活用案

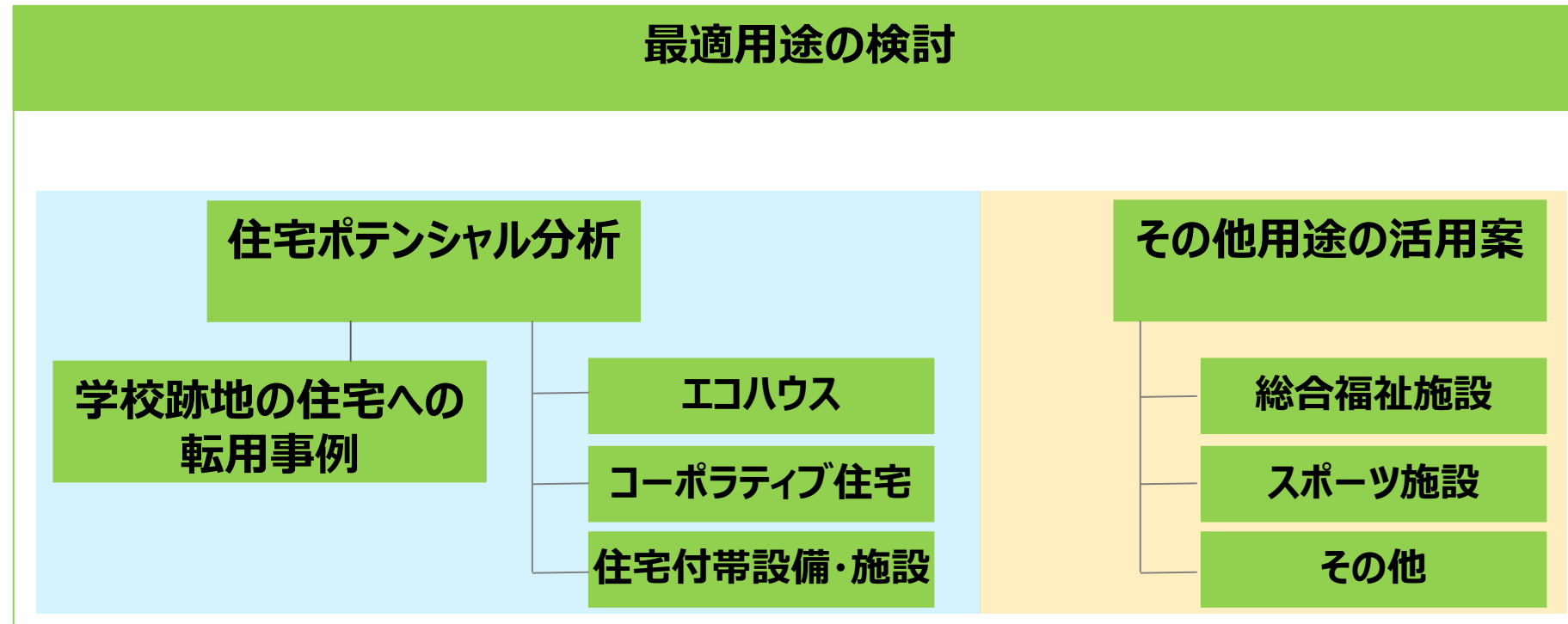
③学校跡地を利用した芸術交流施設の事例～西会津国際芸術村～

- 西会津国際芸術村は、廃校となった木造校舎に海外から芸術家を招き、住居を兼ねたアトリエとして活用し、芸術を通じた国際交流や、都市と地方を結ぶ交流の拠点として2004年開村した。開村以来、リトアニア・ポルトガル・アメリカ・ドイツ・ブルガリア・クロアチアからの外国人芸術家や日本人芸術家が滞在し、創作活動を行いながら、近隣学校や近隣住民との芸術を通じた交流を行っている。
- 滞在芸術家事業の他、全国各地から作品が出展される「公募展」や、町内の名匠の作品や写真などを展示するギャラリーとして、また、版画や陶芸のワークショップや、地域に伝わる技術の体験もできる施設として、さらには、ジャズコンサートや講演会の開催など、様々なシーンで利用されている。芸術村内には、Wi-fiがつながる無料休憩所「じぶんカフェ」もあり、映画のセットにいるような雰囲気を楽しみながら、くつろげるスペースもある。
- 他にも、香川県小豆島の旧福田小学校を改修した福武ハウスの事例もある。この福武ハウスと、福田体育館を利用した福田アジア食堂、旧福田郵便局を改修した家プロジェクトの3つの場所を中心に、アート作品の展示、食を通じた文化交流などのプログラムが展開されている。瀬戸内国際芸術祭の会場にもなり、アジア6か国のアートセンターと共同で『福武ハウスパートナー共同展 2016 “In Search of Balance”』を展開した。



出典：西会津町HP

8. 本調査のまとめ～コンセプトの導出～



- 分析結果からは瀬戸市の住宅ポテンシャルは高いとはいえないが、子育て世帯の呼び込みを図り、市内の老朽化ストックの更新を図る上で、住宅供給は欠かすことができない。中心部へのアクセスは相応に良いことから、付加価値が高い住宅供給であれば、小学校跡地を利用した住宅供給に一定の合理性はある。付加価値の高い住宅としては、環境性能＋アウトドア住宅（エコハウス）およびコーポラティブ住宅が考えられる。また、隣地等に付帯させる設備・機能として共働きニーズ・教育体験ニーズ・健康増進ニーズ等をとらまえたアイデア（世田谷ものづくり学校等）が必要である。
- その他用途としては、総合福祉施設（多世代交流型施設・CCRC等）・健康増進施設（パークゴルフ等）・陶芸等を活用したアートインレジデンスの拠点整備といった方向性も考えられる。学校という学び・集いの拠点が失われることを契機とし、新たな学び・集いの場を提供するといった方向性のもと、その他用途について考えていく必要がある。

8. 本調査のまとめ～コンセプトの導出～

第6次瀬戸市総合計画の目指す将来像は「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」です。

小学校跡地の利活用は、この目標を実現するための大きな起爆剤となります。

あらためて地域の現状を多面的に分析すると、住宅地としての機能がクローズアップされました。

これは、これまで市が検討を積み重ねてきたゾーニングの考え方と一致します。

そこで、各学校の伝統や特徴、立地条件、事業者ヒアリングなどを踏まえて、コンセプトの導出を行いました。

～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～

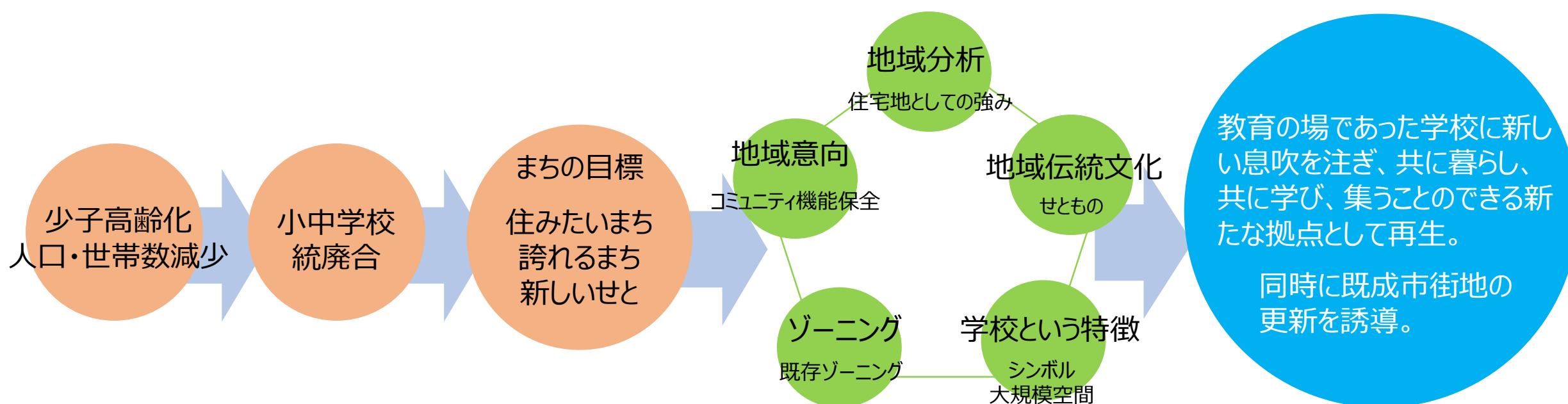
少子高齢化の波を受けて小学校はその役割を終え、新たに生まれ変わろうとしています。

5つの小学校跡地に新しい息吹を注ぎ、複合的な機能や他の施設との連携によって、未来に向けた新たなコミュニティをこの地区に創造していきます。

また、これまでの各小学校の伝統や特長を踏まえながら、地域で共に暮らし、地域と共に学び、地域が支え合う機能を付加した再生・整備を行うことによって、5つの小学校跡地は、「まち」と「ひと」をつなぐ拠点として新しい道を歩んでいきます。

さらに、小学校跡地の利活用を通じて、地域全体の魅力を創造するとともに、既成市街地のストック更新を誘導していくことは、瀬戸市民の暮らしやすさの向上につながっていきます。

～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～ 。 ～



コラム⑨ じそ かとうたみきち 磁祖・加藤民吉と瀬戸のまちづくり・ひとづくり

- 陶器のまちとして昔から栄えてきた瀬戸市ですが、江戸時代初期には、有田焼や九谷焼などの磁器の人気におされて、瀬戸焼の需要が伸び悩む時期がありました。
- そんな折、磁祖・加藤民吉は九州へと渡って、磁器の製法や技術を当時の瀬戸に伝え、それまで陶器しか作られなかった瀬戸市が陶磁器のまちとして栄えていく大きなきっかけを作りました。
- 従来の技術や産業のあり方にとらわれず新しい技術を仲間と共に学び、次の時代を担う産業を興して、地域の発展につないでいった磁祖・加藤民吉のチャレンジ精神は、A I や I o T など、新しい技術が次々に生み出される現代においても、瀬戸のまちづくりを担う“ひとづくり”の方向性を示しているようにも感じられます。
- 新設される小中一貫校「にじの丘学園」をはじめ瀬戸市の学校で展開される小中一貫教育によって、仲間と協力し合って、様々な課題に果敢に挑戦する力 —— “協働型課題解決能力”をもった“未来の民吉”が育っていくことが期待されます。



実現策パート

小学校跡地の利活用を契機とした 尾張瀬戸駅周辺エリア活性化の方向性

1. 小学校跡地の利活用イメージ

(1) 小中一貫校「にじの丘学園」学区エリアの将来イメージ

新たな学区エリアの将来イメージ

- 小中一貫校「にじの丘学園」の新たな学区となるエリアは今ある住宅ポテンシャルを活かして、将来に向けて、新たな瀬戸市のまちづくりの可能性を広げるエリアとして、新しい出発を始めようとしています。
- この新しい動きを将来につないでいくため、少子高齢化や人口減少、大規模な公共施設の更新需要をはじめとする財政状況など、大きな課題を克服し、「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」の胎動が実感として伝わってくるようなエリア形成としていくことが重要です。

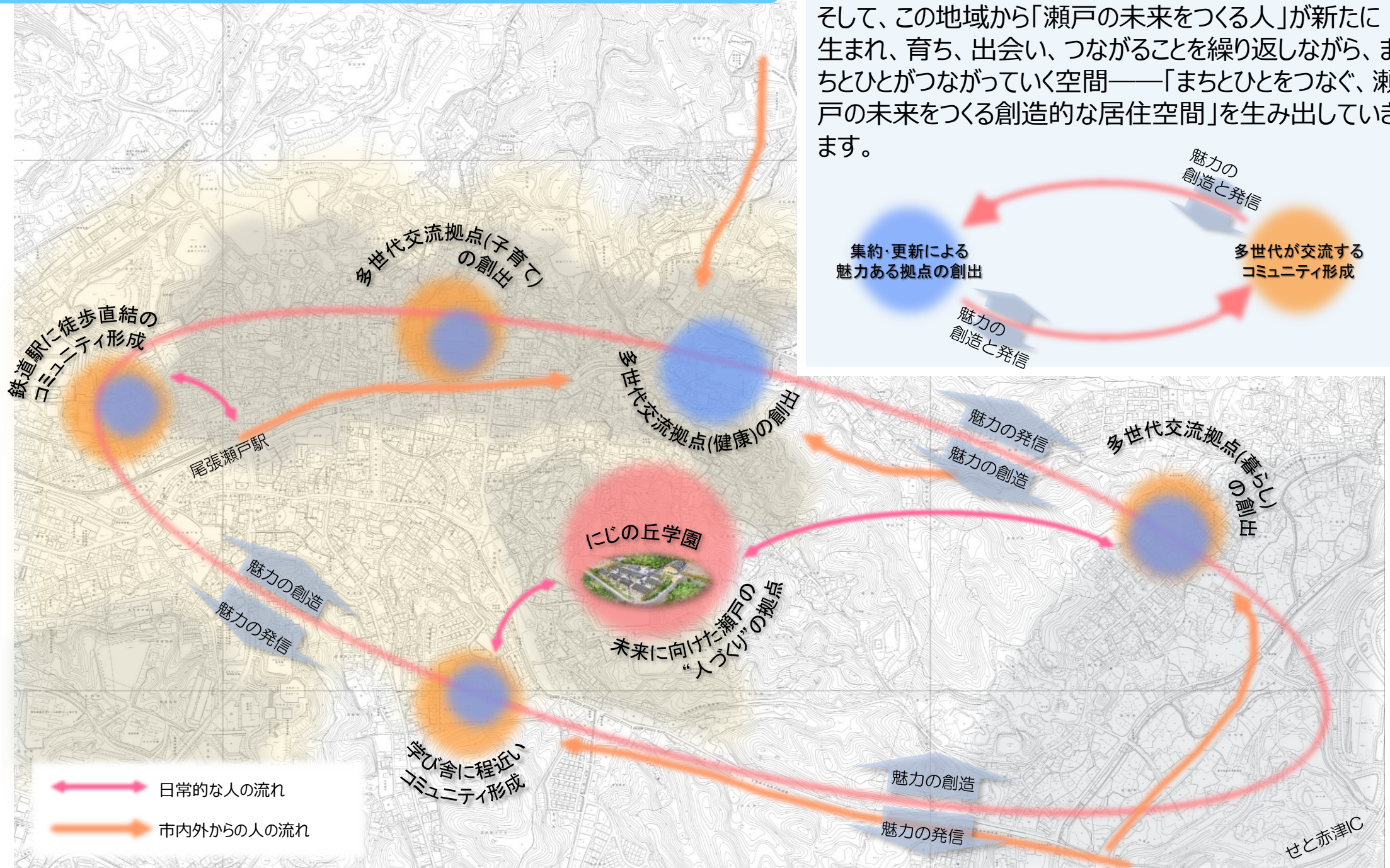


1. 小学校跡地の利活用イメージ

(2) 利活用の具体的なコンセプト

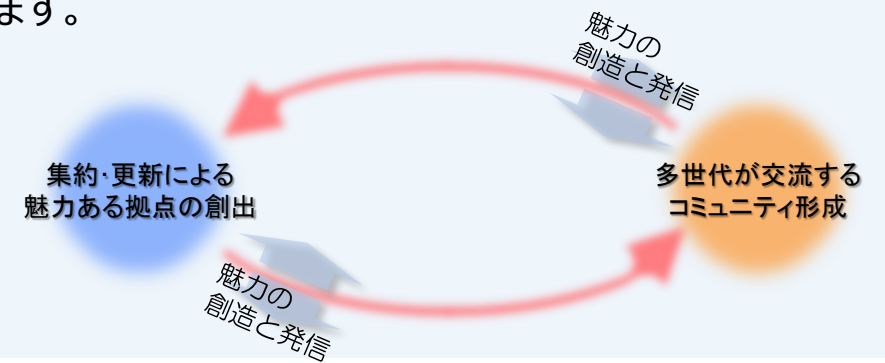
将来像を実現するエリアづくりに向けて

まちとひとをつなぐ、瀬戸の未来をつくる



新たな学区「にじの丘エリア」では、老朽化する公・民ストックの集約・更新に小学校跡地を活用して、魅力ある拠点を創造するとともに、多世代が交流するコミュニティを形成し、その魅力を市の内外へと発信していきます。

そして、この地域から「瀬戸の未来をつくる人」が新たに生まれ、育ち、出会い、つながることを繰り返しながら、まちとひとがつながっていく空間——「まちとひとをつなぐ、瀬戸の未来をつくる創造的な居住空間」を生み出していきます。



1. 小学校跡地の利活用イメージ

(3) 各小学校跡地の利活用イメージ

深川小学校跡地（14,202㎡）

【利活用イメージ】

近隣にあるせとつこファミリー交流館、児童発達支援室、放課後児童クラブ、老人憩いの家、深川公民館、シルバー人材センターなどを集約し、多世代交流をテーマとする複合施設の整備を検討します。

複合施設の余剰地は住宅用地として分譲するとともに、居住環境の向上を図るため、保育所その他、飲食店等の収益施設を併設した複合施設を、民間資金等の活用によって整備・運営することを検討します。

【建築物の取扱い】

保育所などの子育て支援施設は、公民連携手法の導入により、可能な限り、既存建物の特色を活かした整備を検討します。

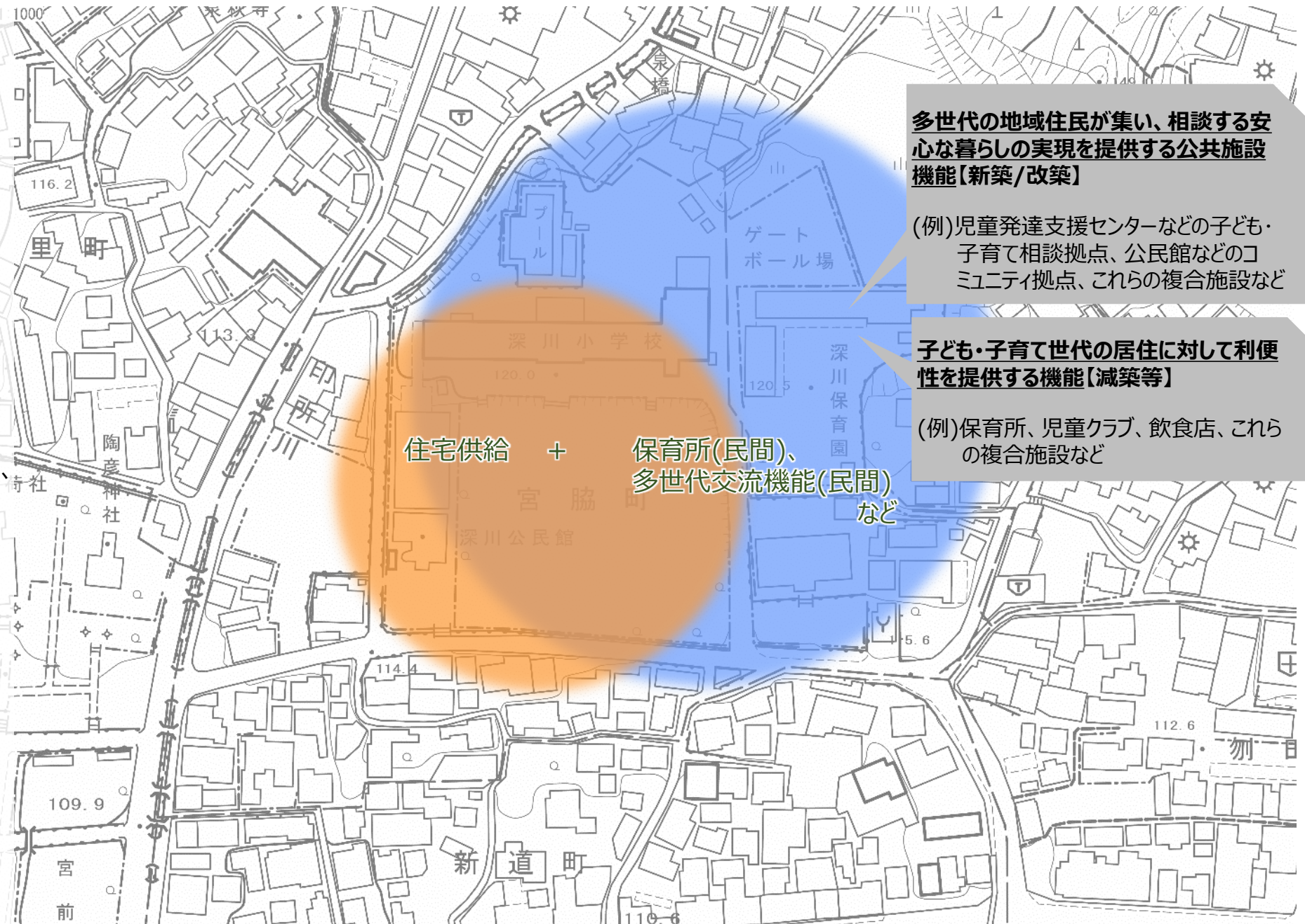
機能提供に対して余剰となる部分については、減築・解体し、できる限り住宅用地を確保することを検討します。

【土地の取扱い】

運営者の公募・誘致等を有効に進めるため、売却や事業用定期借地など運営に適した柔軟な対応を検討します。

余剰地については住宅用地としての売却を検討します。

世代を超えた交流 ～ “学び”と“育ち”～



多世代の地域住民が集い、相談する安心な暮らしの実現を提供する公共施設機能【新築/改築】

(例)児童発達支援センターなどの子ども・子育て相談拠点、公民館などのコミュニティ拠点、これらの複合施設など

子ども・子育て世代の居住に対して利便性を提供する機能【減築等】

(例)保育所、児童クラブ、飲食店、これらの複合施設など

1. 小学校跡地の利活用イメージ

(3) 各小学校跡地の利活用イメージ

道泉小学校跡地 (20,387m²)

【利活用イメージ】

尾張瀬戸駅周辺エリア「居住促進ゾーン」の重点地区として位置づけ、名鉄瀬戸線尾張瀬戸駅からの利便性を活かした住宅用地の整備を検討します。子育て世帯にとって魅力的な住宅用地となるような保育所や放課後児童クラブ、公園などの居住環境向上につながる複合施設を民間資金等の活用によって整備・運営することを検討するほか、貸し農園やドッグラン、ウォーキングコースなどの住民同士のコミュニケーションの場を創出する民間のアイデアを取り入れた公的不動産活用を検討します。

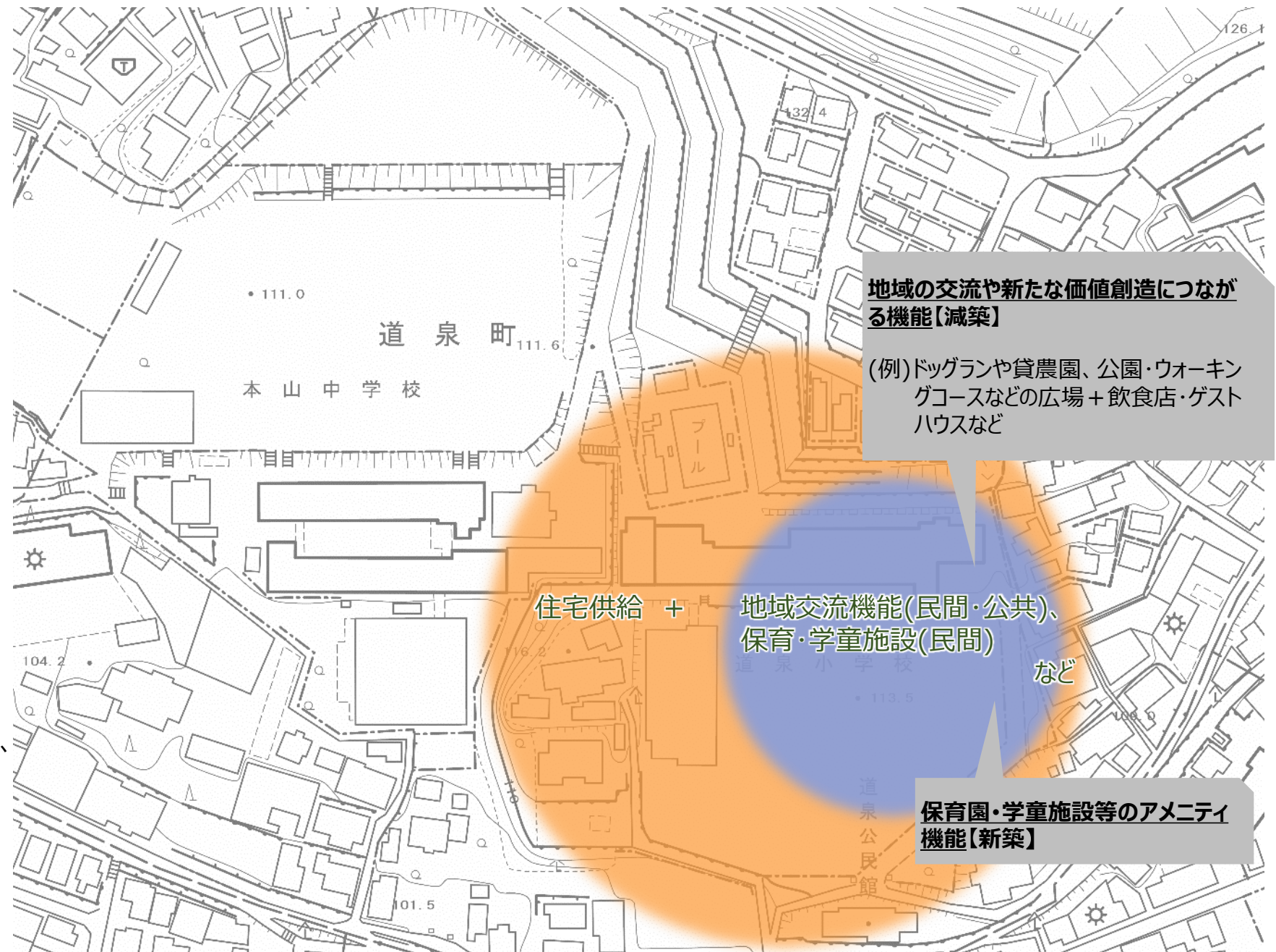
【建築物の取扱い】

既存建築物は原則として減築・解体し、できる限り住宅用地を確保することを検討します。居住環境向上につながる施設の誘致にあたり活用可能な建築物については、公民連携手法の導入による整備を検討します。

【土地の取扱い】

住宅用地としての売却を先行して検討し、居住環境向上につながる機能誘致等に充てる財源確保につなげます。居住環境向上につながる施設の誘致にあたっては、運営者の公募・誘致等を有効に進めるため、売却や事業用定期借地など運営に適した柔軟な対応を検討します。

瀬戸で住まう、新しい“暮らしのカたち”の創出



1. 小学校跡地の利活用イメージ

(3) 各小学校跡地の利活用イメージ

古瀬戸小学校跡地（26,780㎡）

【利活用イメージ】

高台にあり、鉄道駅からの徒歩圏内の立地ではないことから、グラウンド及び体育館を改修したスポーツ施設としての整備を検討します。スポーツ施設は民間資金等の活用による整備・運営を前提とし、グラウンドを活用したパークゴルフや体育館でのスポーツ教室開催、カフェの併設など民間事業者の企画による自由度の高い整備・運営を検討します。

【建築物の取扱い】

公民連携手法の導入による施設整備・運営を前提とすることから、解体や減築など運営に適した柔軟な対応を検討します。

【土地の取扱い】

運営者の公募・誘致等を有効に進めるため、売却や事業用定期借地など運営に適した柔軟な対応を検討します。

世代を超えた交流 ～ “健康”と“生きがい”～

カフェ・レストラン【新築/改築】

パークゴルフ利用者（中高年）及び体育館利用の保護者の待合室の意味も込めカフェ（レストラン）を設置。

体育館【改築】

中学教室で必修となっている「ダンス」のレッスンなど、他の市町ではあまり行っていない行事を取り入れ、賑わいを創出させるための差異化を図る。

カフェ・レストラン(民間)、
グラウンド用地、
体育館(民間) など

グラウンド用地【減築等】

パークゴルフ用地として整備。賃貸借契約により賃借料収受。
校舎については、クラブハウス及びラウンジ(受付)として使用。



1. 小学校跡地の利活用イメージ

(3) 各小学校跡地の利活用イメージ

祖母懐小学校跡地（28,156㎡）

【利活用イメージ】

尾張瀬戸駅周辺エリア「文教ゾーン」に新設する小中一貫校に近接し、区画された分譲住宅地に隣接している立地を活かした住宅用地の整備を検討します。
子育て世帯にとって魅力的な住宅用地となるような保育所や公園などの居住環境向上につながる複合施設を、民間資金等の活用によって整備・運営することを検討します。

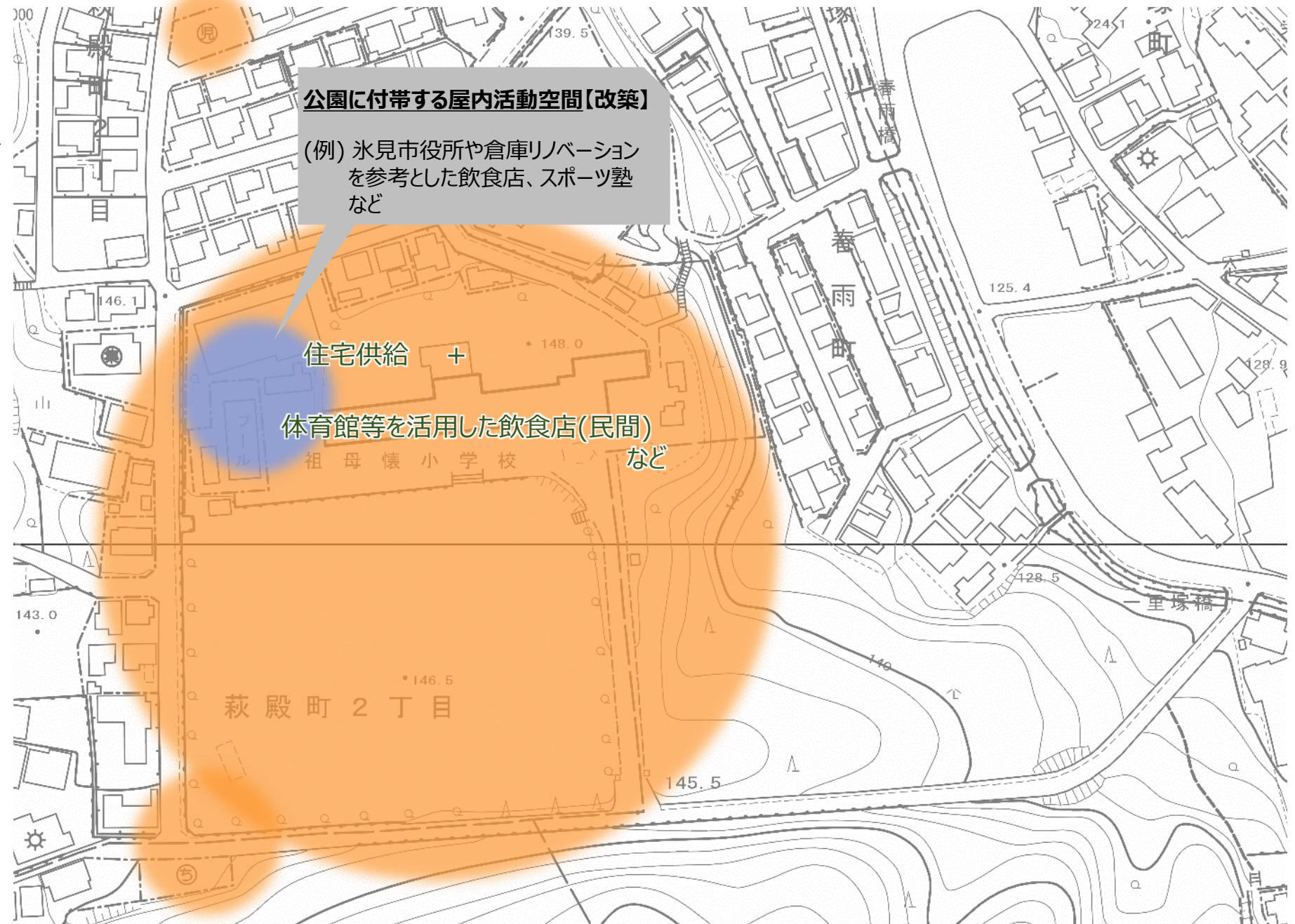
【建築物の取扱い】

既存建築物は原則として減築・解体し、できる限り住宅用地を確保することを検討します。
居住環境向上につながる施設の誘致にあたり活用可能な建築物については、公民連携手法の導入による整備を検討します。

【土地の取扱い】

住宅用地としての売却を先行して検討し、居住環境向上につながる機能誘致等に充てる財源確保につなげます。
居住環境向上につながる施設の誘致にあたっては、運営者の公募・誘致等を有効に進めるため、売却や事業用定期借地など運営に適した柔軟な対応を検討します。

“ゆとり”と“落ち着き”の住まい環境の創出



1. 小学校跡地の利活用イメージ

(3) 各小学校跡地の利活用イメージ

東明小学校跡地（23,034m²）

【利活用イメージ】

赤津保育園跡地も含めた跡地活用を検討し、地域の居住環境の向上につながるよう医療施設やコンビニエンスストア等の商業施設の誘致などを検討します。余剰地については、東海環状自動車道せと赤津インターチェンジからの利便性を活かして、多世代同居などに適した住宅用地の整備等を検討します。

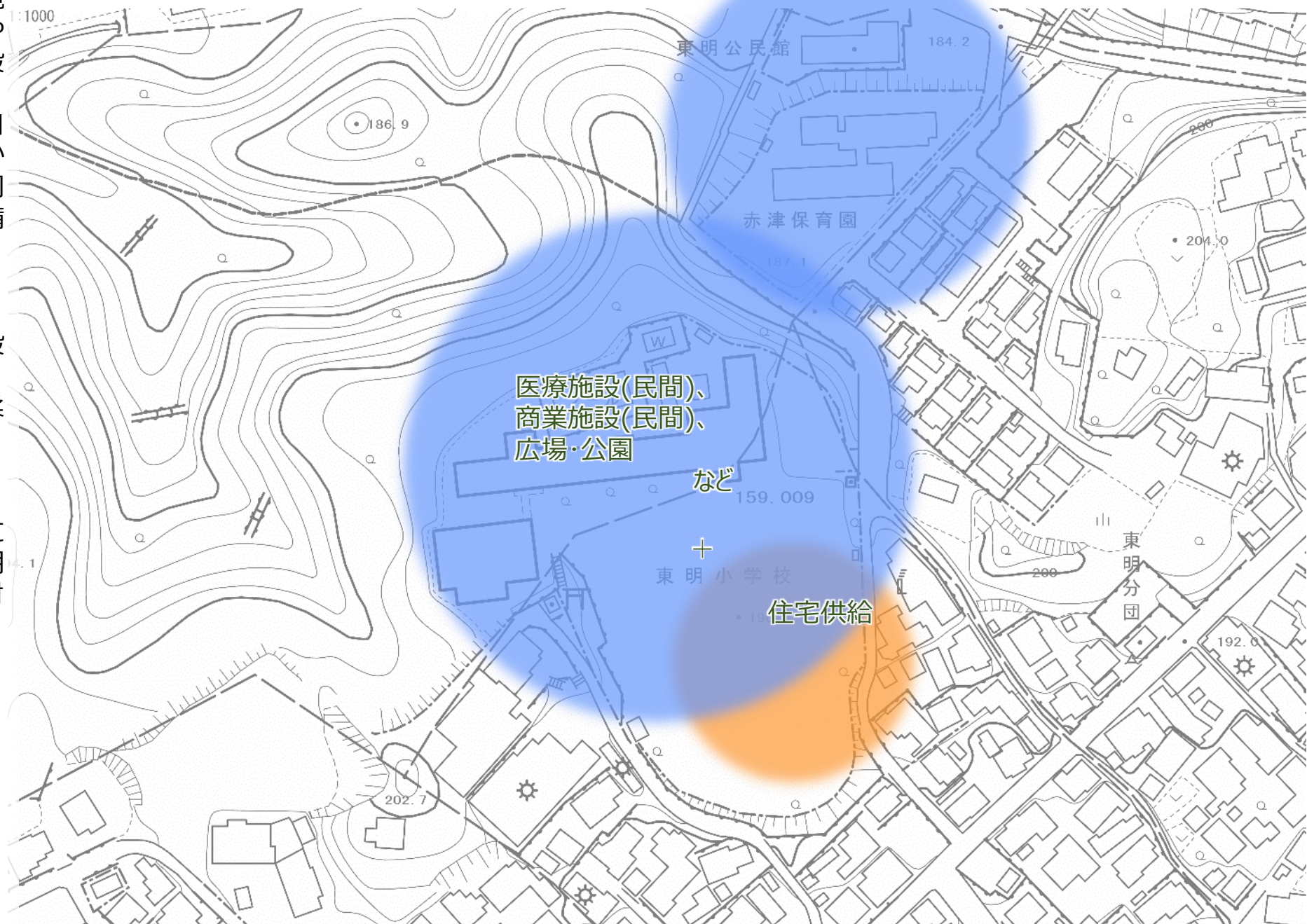
【建築物の取扱い】

公民連携手法の導入による施設整備・運営を前提とすることから、解体や減築など運営に適した柔軟な対応を検討します。

【土地の取扱い】

運営者の公募・誘致等を有効に進めるため、売却や事業用定期借地など運営に適した柔軟な対応を検討します。

“健康”と“利便”の地域ニーズに応える拠点



コラム⑩ 旧・産業技術総合研究所 中部センター瀬戸サイト跡地の利活用

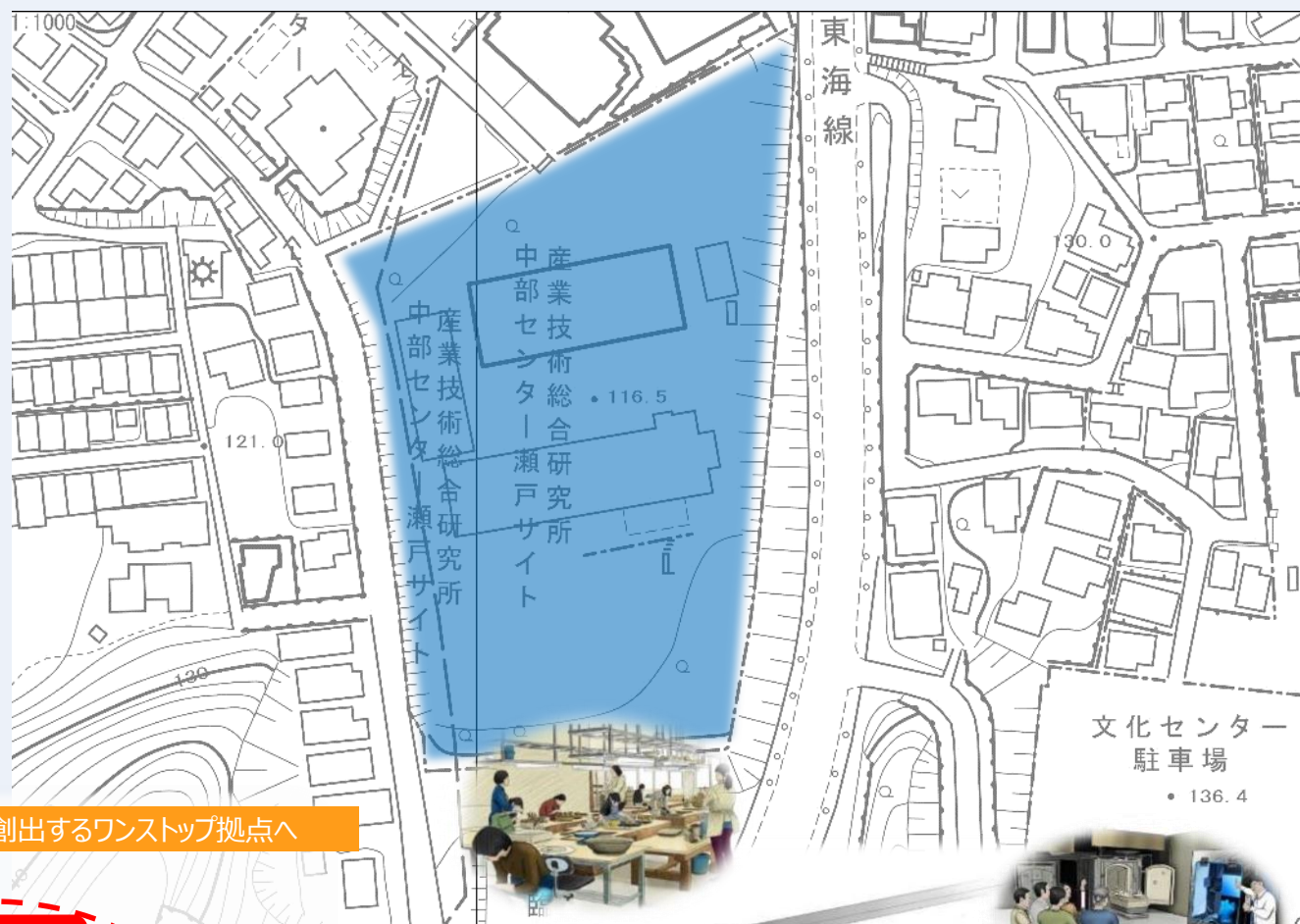
現在、瀬戸市では先導的官民連携支援事業(国土交通省)として、旧・産業技術総合研究所 中部センター瀬戸サイト跡地の利活用の検討を進めています。

旧・産業技術総合研究所 中部センター瀬戸サイト(通称：瀬戸サイト)は、1932年に瀬戸市立窯業試験所として開設され、市内の主要産業であったやきものの産業の技術や製品に関する研究開発や企業支援を行ってきました。

現在の瀬戸市の経済は、やきもの産業だけでなく、電気機械器具製造業や化学工業、業務用機械器具製造業などの多様な産業によって支えられています。このため、瀬戸サイト跡地では、多様な産業を支援する拠点としての機能集積に向けた検討を進めています。

瀬戸市地域ビジネスモデル基本構想では、市内にある産業支援センターせとや県施設の、商工会議所などの民間施設を集約し、連携による企業支援をさらに進めたワンストップサービスを提供する拠点の整備によって、新たな地域産業の創出につなげていくことが提言されています。

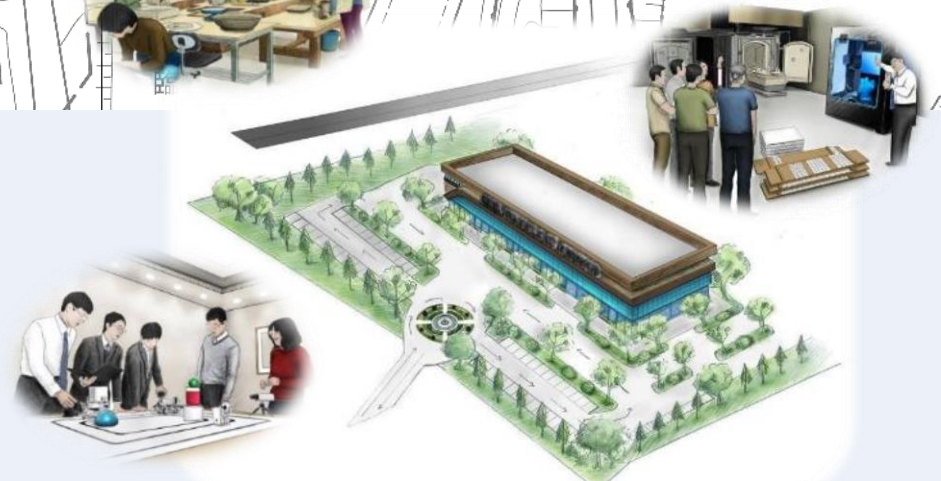
イノベーションの実現に向けた取組みを実践するワンストップ拠点



地域のネットワークを活かした企業支援から



新たな地域産業を創出するワンストップ拠点へ



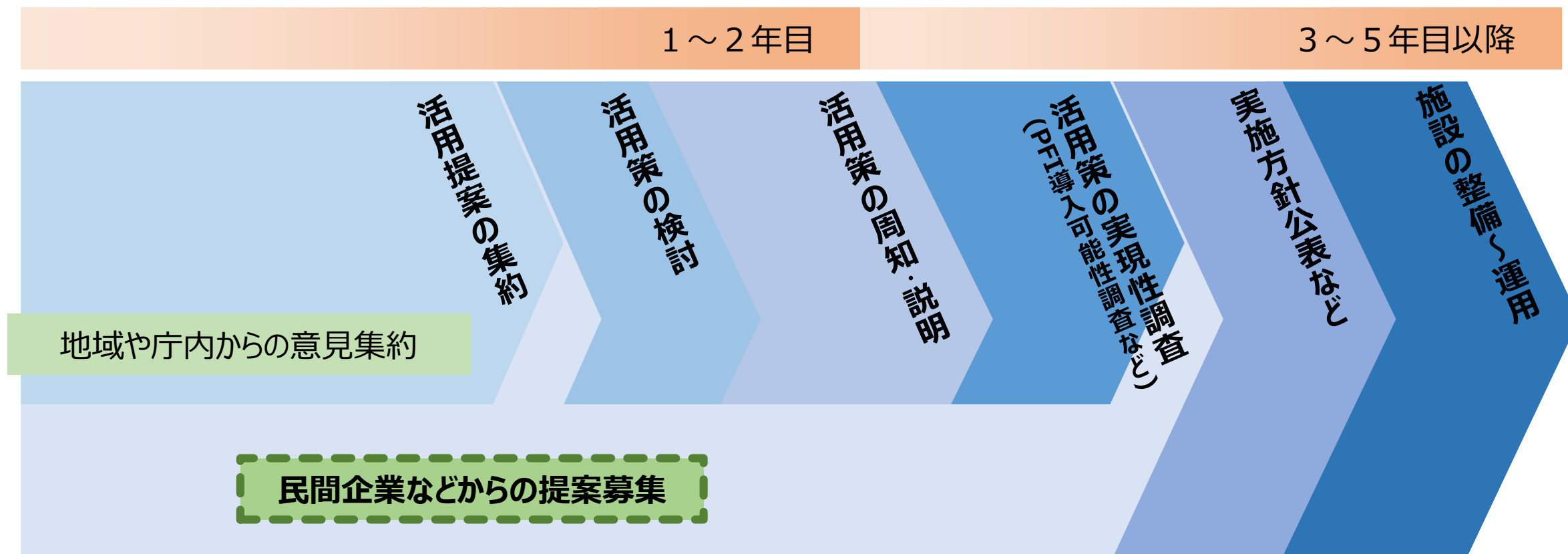
【瀬戸市地域ビジネスモデル基本構想で掲げる将来の産業拠点活用イメージ】

2. 今後のスケジュールについて

利活用の実現に向けたスケジュールイメージ

- 各小学校跡地の利活用の実現に向けては、地域や庁内での意見集約や検討だけでなく、民間企業による提案を参考にして、経済的・経営的な観点から実現可能性を検討するとともに、丁寧な周知・説明を行っていくことが重要です。
- また、校舎や体育館などの改修や新規施設の整備、その後の運営にかかる経費を確保しつつ、少子高齢化・人口減少社会を前提とした市財政全体とのバランスのとれた検討を進めなければなりません。
- 整備や運営に必要な支出を抑えつつ、財源の確保を図るためには、民間の資金や経営能力、技術などを活用するPFIによる整備を視野に入れて、必要に応じて、その他の公民連携(PPP)や公有地の資産運用(PRE)を組み合わせた実施手法が有効であると考えられます。

施設の整備(改修)・運用までのスケジュールイメージ



PFI法に基づく手続き

おわりに

本報告書のリリースにあたって

1. 鼎談 ― 瀬戸市・(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所

【鼎談日時】

2018年11月20日(火) 13:30 – 15:00

【鼎談者】

瀬戸市 : 高田 佳伸 経営戦略部長
(株)日本政策投資銀行 : 足立 慎一郎 地域企画部担当部長・PPP/PFI推進センター長
(株)価値総合研究所 : 小沢 理市郎 執行役員 事業部長 主席研究員

【鼎談テーマ】

- ①小学校跡地をどのように面的に活用していくか
- ②地域における担い手づくり
- ③瀬戸市の可能性とこれからについて

【鼎談の様子】



1. 鼎談 ― 瀬戸市・(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所

(1) 小学校跡地をどのように面的に活用していくか

【高田】

今回の(株)日本政策投資銀行（以下、DBJ）との共同研究は、瀬戸市にとって新たな発見が多く、非常に良いきっかけを頂いたと思っています。瀬戸市は愛知県内でも急激な人口減少・高齢化が見込まれる都市なのですが、これからの小中一貫校の開校並びに小学校跡地の活用を、新たなまちづくりのきっかけ・起爆剤にしたいと考えているところです。

【足立】

今回の共同研究は、公有地利活用の検討、公有資産マネジメントの実践といった地方自治体の抱える課題解決への挑戦でした。当行としても、未来志向のまちづくりについて検討・研究することができた点では大変貴重な機会でした。当行が地方自治体と協定を締結して、共同研究を行うというケースは稀なことです。

【小沢】

当社はDBJグループのシンクタンクで、私の事業部は不動産ビジネス支援などを専門としています。官民双方から、低未利用不動産活用に関する相

談は多いのですが、その中でも学校そのものの活用は非常に難易度が高いというのが実感です。立地、建物の大きさ、教室や片廊下など建築物としての特殊性など、他用途への転用はそう容易ではありません。

【高田】

地域住民、特に高齢者は、学校を地域のシンボルとして大切に考えています。小学校跡地を活用していくためには、施設単体ではなく、地域全体の、エリアとしての活性化を考えて、地域のシンボルに再び息を吹き込むような取組にしなければならないと考えているところです。

【足立】

小学校5校の跡地活用を同時に検討するというのは非常に挑戦的なテーマだと思いますし、同様の課題に悩む他の地方自治体においてモデルケースとなる可能性を秘めているのではないのでしょうか。共同研究では、施設単体ではなく、地域の面的再生モデルという点を強く意識してきました。

【小沢】

瀬戸市と対等な立場で膝詰めの議論が出来たことは非常に有意義でした。もし共同研究ではなく、委託者と受託者という関係でしたら、地域の歴史・文化を理解しながら新規性のあるアイデアを出すことはできなかったかもしれません。

【高田】

確かに、業務委託という関係ではなく、3者がそれぞれ主体的にアイデアを出すことができたのは良かったですね。

【足立】

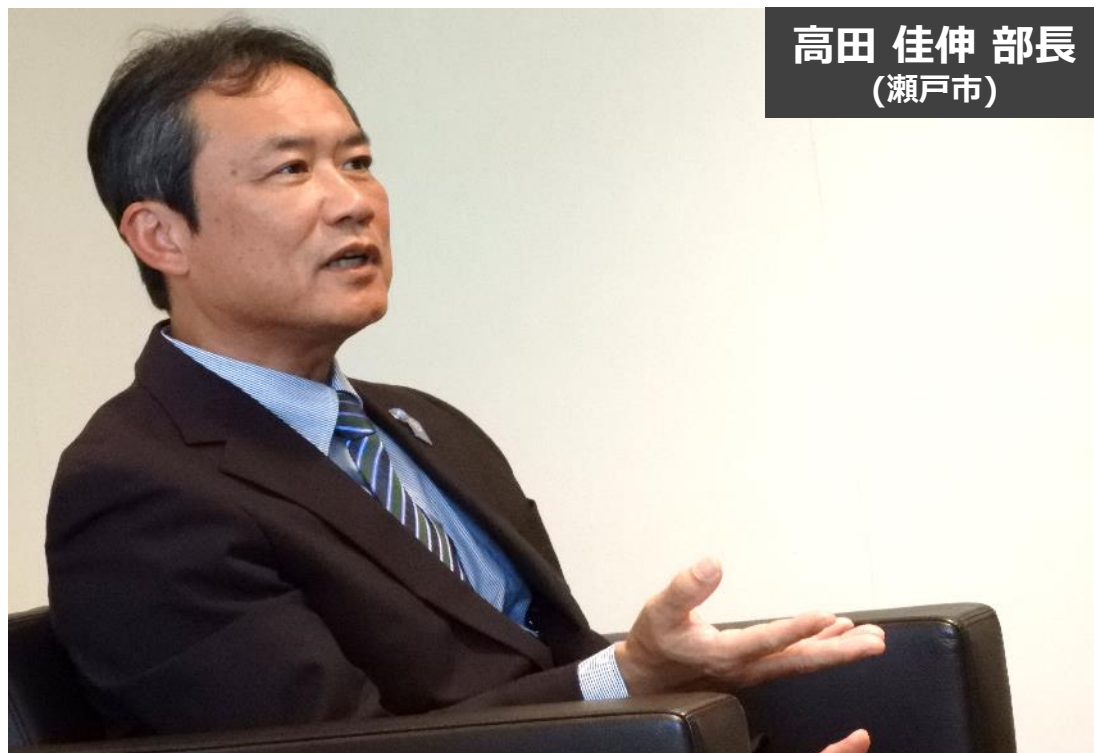
従来、公有地の活用は主に自治体主導で検討されてきましたが、今回は3者が共同し、地域経済の調査・分析から具体的な政策検討まで一貫通貫で研究に取り組んだ点は先駆的であったと思います。

【高田】

先ほど、エリアとしての活性化という話をしましたが、家族や子ども達が集える公園のような場所や空間が欲しいというニーズが強い。また、公園だけではなく、スポーツ施設を整備して欲しいという希望もありますが、全ての要望を満たすのはなかなか難しいです。

【小沢】

瀬戸市は戦災が少なく、昔ながらの街並みが残っているため、これまで計画的に大規模な公園を整備することが難しかったのではないのでしょうか。



1. 鼎談 — 瀬戸市・(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所

【高田】

エリアとしての活性化、小学校跡地の面的な活用を図るためには、福祉施設や子育て支援施設などの地域に必要な都市機能を集約し、地域コミュニティ拠点として位置づけたいと考えています。多世代を呼び込むとなると、交通アクセス網についてもきちんと考えなければなりません。路線バス、コミュニティバス等の活用により、地域住民の利便性を大きく損ねずに生活の質や満足度を高めていくことを目指しています。

【足立】

超高齢化、人口構成激変、財政制約などの足下の厳しい状況を踏まえ、行政サービスの全てを公共が抱えることは現実的ではありません。官と民が役割を分担しながら、公共性の高いまちづくりプロジェクトを実施している事例は全国で増えており、瀬戸市でも是非実現させて欲しいです。

【小沢】

子育て世代を呼び込む前提で住宅としての地域のポテンシャルを調査したのですが、マーケットを見る限り、瀬戸市はあまり住宅の住み替えが盛んな地域ではないのだと思います。一つの案として、住宅として賑わい創出を図るとするならば、教育、医療など子育て世代が魅力を感じるようなコンセプトで小学校跡地を活用し、市内の住み替え需要に加え、市外から人を引きつける必要があると思います。

【高田】

2020年4月に小中一貫校「にじの丘学園」は開校します。その時点で、既存の小学校跡地をどのように再整備・管理・運営していくのかについて、今回の共同研究成果を参考に、議論を深めていきたいと考えております。

【足立】

現在、瀬戸市に限らず全国で公有資産マネジメントの取り組みが進んでいますが、単なる施設の総量抑制だけではなく、時と場合によっては、戦略的な公共投資というものが必要だと感じているところです。特に地方都市では、民間の投資を誘因するような公共投資が求められていると感じます。

(2) 地域における担い手づくり

【高田】

今回の小学校跡地活用は、行政丸抱えで事業化を目指すのではなく、PPP（官民連携）手法についても有力な選択肢の一つとして検討を進めていきたいと考えています。瀬戸市は、もともと地域の公民館活動が盛んな地域です。地域住民の一部からは、小学校跡地活用を契機として、自分たちで地域を活性化させていく、といった機運も感じます。

足立 慎一郎 部長
(株)日本政策投資銀行



【足立】

行政としても、公有資産の維持管理に割ける予算は限られているなか、PPPはもちろん重要ですが、中でも住民が積極的にまちづくりに関与している地域は強いです。住民の意識や志が地域の将来を左右する時代を迎えているのだと感じます。

【高田】

瀬戸市では「地域力」という言葉をかなり早い時期から意識的に使ってきた経緯があります。エリア毎に「地域力推進組織」があり、防災、子育て支援、高齢者支援、地域交流等に取り組んでいるところです。そのため、瀬戸市の住民は行政に一方的に要望をぶつけるのではなく、自らがまちづくりに参画するという意識が他都市よりも強いのではないのでしょうか。小学校跡地についても、今後の利活用や事業の担い手が、地域の中から生まれてくるような動きにつながっていけば、と思います。

【足立】

私が関係したプロジェクトで、かつてのニュータウンが寂れ、小中学校2校が廃校となったため、同時に活用策を検討した事業があります。

1. 鼎談 一 瀬戸市・(株)日本政策投資銀行・(株)価値総合研究所

結局、学校跡地の半分は売却し、売却した資金で残りの土地での行政施設整備資金を賄うことにしました（学校跡地の売却面積等も民間提案に任せました）。先導的事例として知られるこのケースでも、地域の担い手や地元企業の育成をどのように考えるかという点は課題となりました。私の感想ですが、地域の事業者を単に保護するだけでは、担い手づくりとして何の解決にもなりません。事業者やNPOなどをどのように育て、活かしていくのが非常に大きなポイントと考えます。

【小沢】

低未利用不動産を活用する場合、一昔前であれば、地元の事業者は不動産業者と工務店が関与するくらいでした。ところが、現在、他地域の事例を見ると、不動産活用に際して、地元農家やデザイナー、タクシー会社などが集まって、空き家・空き店舗の再生事業を行っているケースが多い。空き家・空き店舗の課題が外部不経済となってしまう前に、そのような施設を活用したいというニーズやシーズをどのように吸い上げるか。また、それらの担い手をどのように手当てするかが大きなポイントではないかと思います。

【高田】

瀬戸市では、「せと・しごと塾」という取り組み・ネットワークがあり、地域のニーズや課題をビジネスにより解決する「地域ビジネス」での創業を目指す方に対し、必要となる知識や実務を学ぶ機会を提供しています。また、瀬戸まちづくり株式会社では、中心市街地の賑わい創出のためチャレンジショップ事業を行っており、中心市街地の空き店舗を一定期間低コストで貸し出しています。このように市内では種から芽が出始めていると感じます。

【足立】

最近、社会課題を解決するためのアプローチとしてコレクティブインパクトに注目が集まっているように思います。これからの地域は、立場の異なる地域の関係者が、互いの強みやノウハウを持ち寄って地域の課題を解決する「協働」の時代になるのではないのでしょうか。このようなアプローチが地域の担い手づくりに繋がっていくことを期待しています。

【小沢】

小学校跡地活用における担い手を育成するためには、瀬戸まちづくり株式会社のような法人が中心となっても良いし、任意の協議会でも十分対応できると思います。今回の共同研究で導いた「まちとひとをつなぐ、瀬戸の未来をつくる」という小学校跡地活用のコンセプトに共鳴した人々が地域内外から集まってくるようになると理想的です。

(3) 瀬戸市の可能性とこれからについて

【高田】

瀬戸の市民は、あまり瀬戸市のことを自慢しないのですが、実は強い郷土愛を持っていると感じます。とはいえ、現実的には高校・大学を卒業すると瀬戸市を離れてしまう若者は多いので、何とか歯止めをかけたい。また、瀬戸市には「せともの」に関する文化財は多く、圧倒的な地域のアイデンティティであることは間違いありませんが、最近では、陶磁器産業に携わる若い人材の育成が課題となっています。今後の小学校跡地活用においても、「せともの」のラボ、人材育成・交流拠点のような活用の仕方とも考えたいと思います。

【足立】

今回共同研究を通じて、瀬戸市の職員は非常に前向きで勉強熱心であると強く感じました。他地域を見ても、住民や職員などの人材が強い地域は官民連携の取り組みで好循環を生んでいるケースが多いです。今回研究対象とした小学校跡地活用を契機として、市民が暮らしやすいコミュニティ形成、また交流人口・定住人口を増やすきっかけにして欲しいと思います。

小沢 理市郎 部長
(株)価値総合研究所



【お問い合わせ先】

- **瀬戸市 経営戦略部 政策推進課**

〒489-8701 愛知県瀬戸市追分町64番地の1

TEL: 0561-88-2521 <http://www.city.seto.aichi.jp>

- **株式会社 日本政策投資銀行**

(地域企画部 PPP/PFI推進センター)

〒100-8178 東京都千代田区大手町1丁目9番6号

TEL : 03-3244-1513 <https://www.dbj.jp/>

(東海支店)

〒450-6420 名古屋市中村区名駅三丁目28番12号

TEL : 052-589-6891

- **株式会社 価値総合研究所 パブリックコンサルティング第3事業部**

〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目9番2号

TEL : 03-5205-7900 <http://www.vmi.co.jp/>