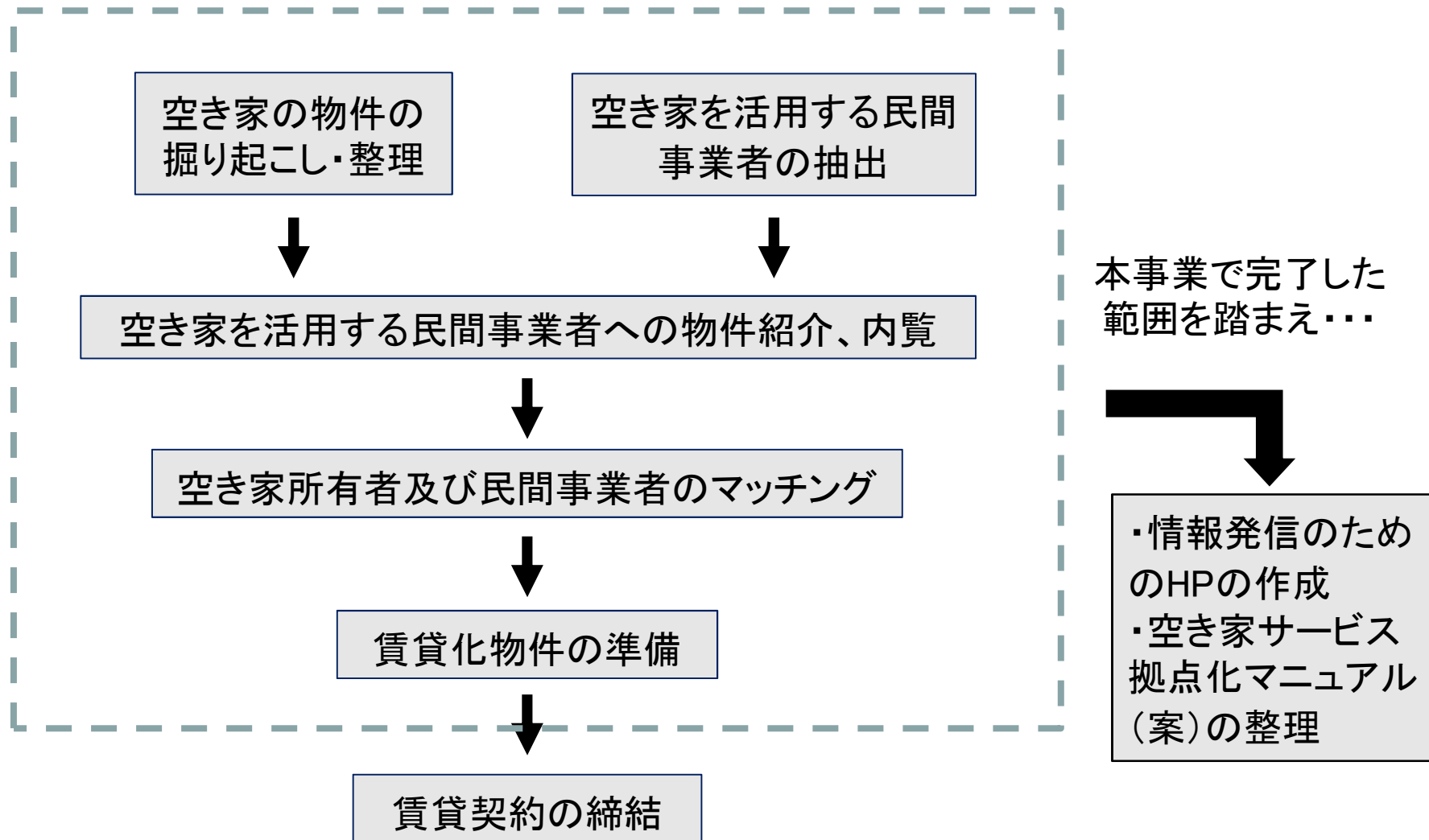


高蔵寺ニュータウンの空き家等を活用したサービス拠点モデル形成事業 (高蔵寺まちづくり株式会社)

発表資料

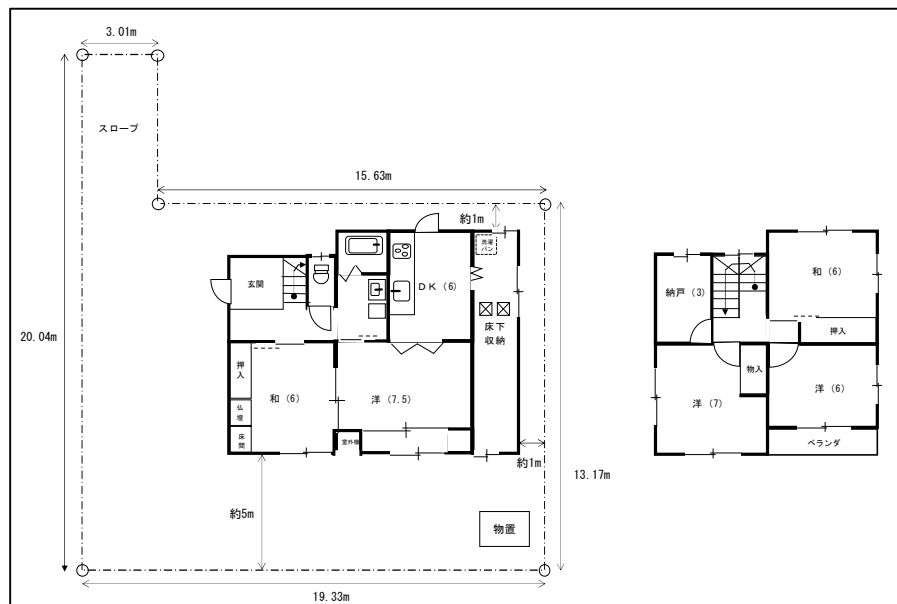
課題	高蔵寺ニュータウンは、昭和43年の第一期入居開始以降、約50年が経過し、少子高齢化を迎え人口の減少が続いている。 高蔵寺ニュータウンの戸建ての大半は、第一種低層住居専用地域内にあり、生活利便施設が集中するセンター地区から少し離れている。また、入居者の大半が団塊の世代であり、今後大量に発生するであろう空き家の流通促進の受け皿となるエリアの新たな魅力づくりが課題となっている。
目的	高蔵寺ニュータウンの空き家・空き地を活用した多世代共通課題解決型サービス拠点モデル形成事業(令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)で実施の、空き家所有者及び民間事業者アンケート及びヒアリングの結果を踏まえ、高蔵寺ニュータウンの戸建てエリアの空き家について、空き家所有者と民間事業者等のマッチングにより、生活利便施設等を誘致し、居住環境の魅力向上を図るモデル事業を行うもの。
取組内容	第一種低層住居専用地域内の戸建て空き家を活用し、用途制限に適合する1物件と用途制限に適合しない1物件の検討を進めるもの。
成果	＜用途制限に適合する物件＞ ・空き家所有者と福祉系の民間事業者とのマッチング及び事業化契約に向けた空き家の改修工事が進捗中 ・開業は令和4年5月頃の予定 ＜用途制限に適合しない物件＞ ・空き家所有者から使用許可を得たが、用途制限の問題及び耐震基準未達物件への取扱いに対する課題が明確になった。 ・国土交通省住宅局からの技術的助言に基づいた建築基準法第48条の特例許可の活用を目指し、法制度等の整理を行った。

事業フロー



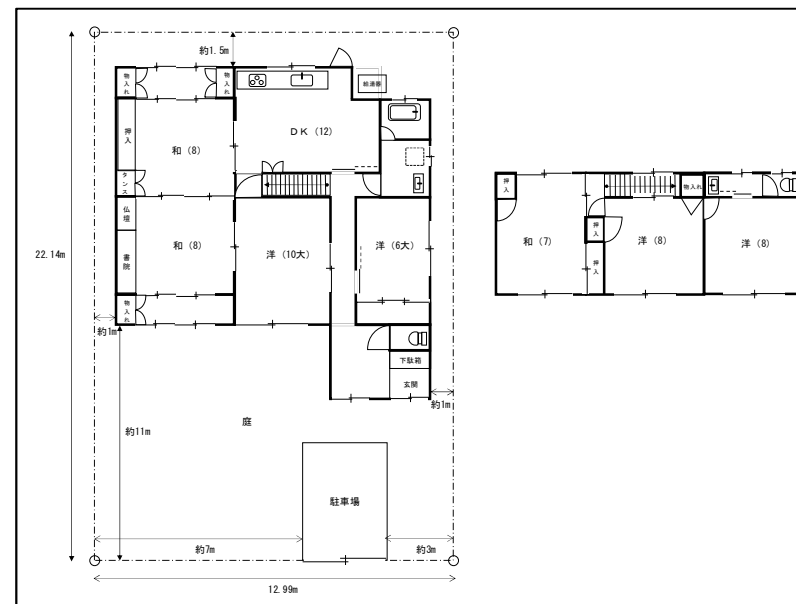
抽出した候補物件

<物件A>



候補物件の間取り図

<物件B>



候補物件の間取り図

■候補物件概要

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



候補物件

■候補物件の概要

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



候補物件



用途に適合した物件の検討



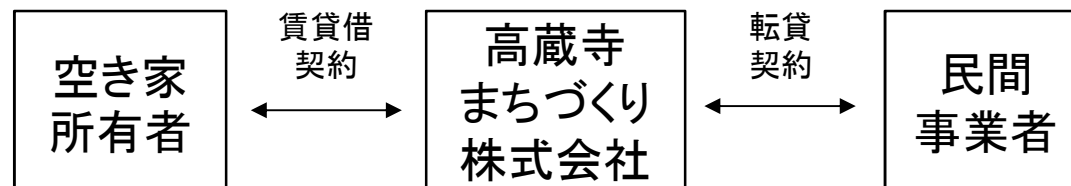
用途に適合しない物件の検討

用途制限に適合する活用の検討

■マッチングした民間事業者

事業名：児童福祉法に基づく
放課後等デイサービス
運営者：社会福祉法人
契約想定期間：10年間

＜事業スキーム(予定)＞



＜マッチングが成立した要因＞

・高蔵寺ニュータウンをエリアマネジメントすることを主な目的とし、官民連携で設立した「高蔵寺まちづくり株式会社」が空き家所有者と民間事業者の間に入り、事業計画の作成等のプロジェクトのコントロールをすることで、両者にとっての「**安心感**」が得られ、円滑に進んだ。

→空き家所有者、民間事業者の双方から間に入ってほしいと要望有り。

・空き家所有者、民間事業者とも、「**地域のまちづくりのため**」といった**気持ちがあった**ため、家賃交渉等がスムーズにいった。

・建築物が鉄筋コンクリート造であったことから、**耐震基準等に係る費用の問題が起らなかった。**



開業は令和4年5月頃を予定

用途制限に適合しない活用(シェアオフィス等複合機能用途)

＜課題＞

令和2年度検討の中で、シェアオフィスとその周辺住民への食の提供機能といった複合機能の空き家活用の検討を行ったが、シェアオフィスについては用途上「事務所」として扱われ、現状の用途規制(第一種低層住居専用地域)では不可能であることから、特例や制限緩和などの検討が必須となった。



令和3年6月25日付け国住街第96号「国土交通省住宅局」技術的助言によるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条に基づく特例許可の活用検討にあたり、ニーズを示す必要が有るが、ニュータウンにおけるニーズ把握が出来ていない。



＜対応方針＞

建築基準法第48条に基づく特例許可の活用や、その活用実績を積み重ね、面的なアプローチが行えるようシェアオフィス等を都市再生特別措置法に基づく居住環境向上用途として定め、居住環境向上用途誘導地区の指定につなげ、柔軟なまちづくりと都市計画との整合を図る。

＜具体的に行うこと(予定)＞

シェアオフィスの将来ニーズのあぶり出し、立地環境の整理(手法検討中)

→仮設許可等を得て、実証実験や事業者ヒアリングにより、シェアオフィスの利用者を対象に調査を行う。また、駅周辺や商業地区といった人が集まる箇所での、ヒアリング調査※等も検討。

〔※住民アンケートでは、積極的な施設の必要性を訴える結果が拾えない可能性があるので、駅周辺や近隣の商業施設など人が集まる施設付近でのニーズ調査といった能動的、積極的な手法で進める必要がある。〕

旧耐震基準時建築物件に対する検討(用途制限に関わらず共通する課題)

<課題>

物件B(シェアオフィス活用検討物件)の所有者から1~2年間の使用許可を得たが、旧耐震基準時建築物件に対する対応について検討が必要ことが判明。

(物件概要:旧耐震基準時代に建築された木造2階建)



○シェアオフィスにおいては、不特定多数の利用者が想定。

→空き家物件への、耐震性確保が必要。

○**耐震診断及び耐震補強費用が利活用の弊害要素**になる。

(空き家所有者は費用負担に難色を示している)



候補物件



<対応検討>

春日井市の補助金を活用する等の事業採算のシミュレーションを行ったが、採算が取れない。



<検討結果>

地域福祉や生活利便施設などの居住環境の向上に資する場合の活用においては、**耐震診断及び補強費に対し、柔軟に活用できる国庫補助や行政支援が必要。**