

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)

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予備軍の流通促進を図るエリアの新たな魅力づくりが急務になっている。
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、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	・高蔵寺ニュータウン空き家・空き地活用事業HP ・空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)

<用途制限に適合する物件の検討>

■候補物件概要

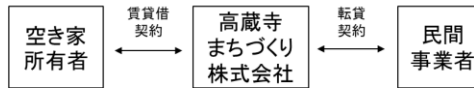
- ・用途地域 第一種低層住居専用地域
- ・接続道路 幅員6m
- ・建物 建築年 昭和51年
鉄筋コンクリート2階建(パルコン)
間取り 5DK+2S
- ・駐車場 3台程度



候補物件

■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)>



➡ 開業は令和4年5月頃を予定

<用途制限に適合しない物件の検討>

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)

<耐震基準未達物件の検討>

旧耐震基準時建築物物件に対する対応について検討が必要なが判明。
(物件概要:旧耐震基準時代に建築された木造2階建)

<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>

生活利便施設等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。**