

高蔵寺ニュータウン

すまいアツプ 2014



このパンフレットは、
国土交通省の住宅団地型
既存住宅流通促進モデル事業に
よる補助を受けたプロジェクトの
成果をまとめたものです。

高蔵寺ニュータウン

高蔵寺ニュータウンは、入居開始から半世紀を迎えつつあります。充実したインフラと豊かな自然環境に恵まれた住宅地として良好な居住環境を保つ一方で、人口減少、高齢化などの課題が顕在化しつつあります。地域資源を活かしつつ、課題の解消に向けて、新たなまちづくりが望まれています。



所在地	愛知県春日井市
開発面積	702ha
計画人口	81,000人
事業期間	昭和40～56年
入居開始	昭和43年
人口	45,469人 (H.26.10.1) (ピーク時は約53,000人)

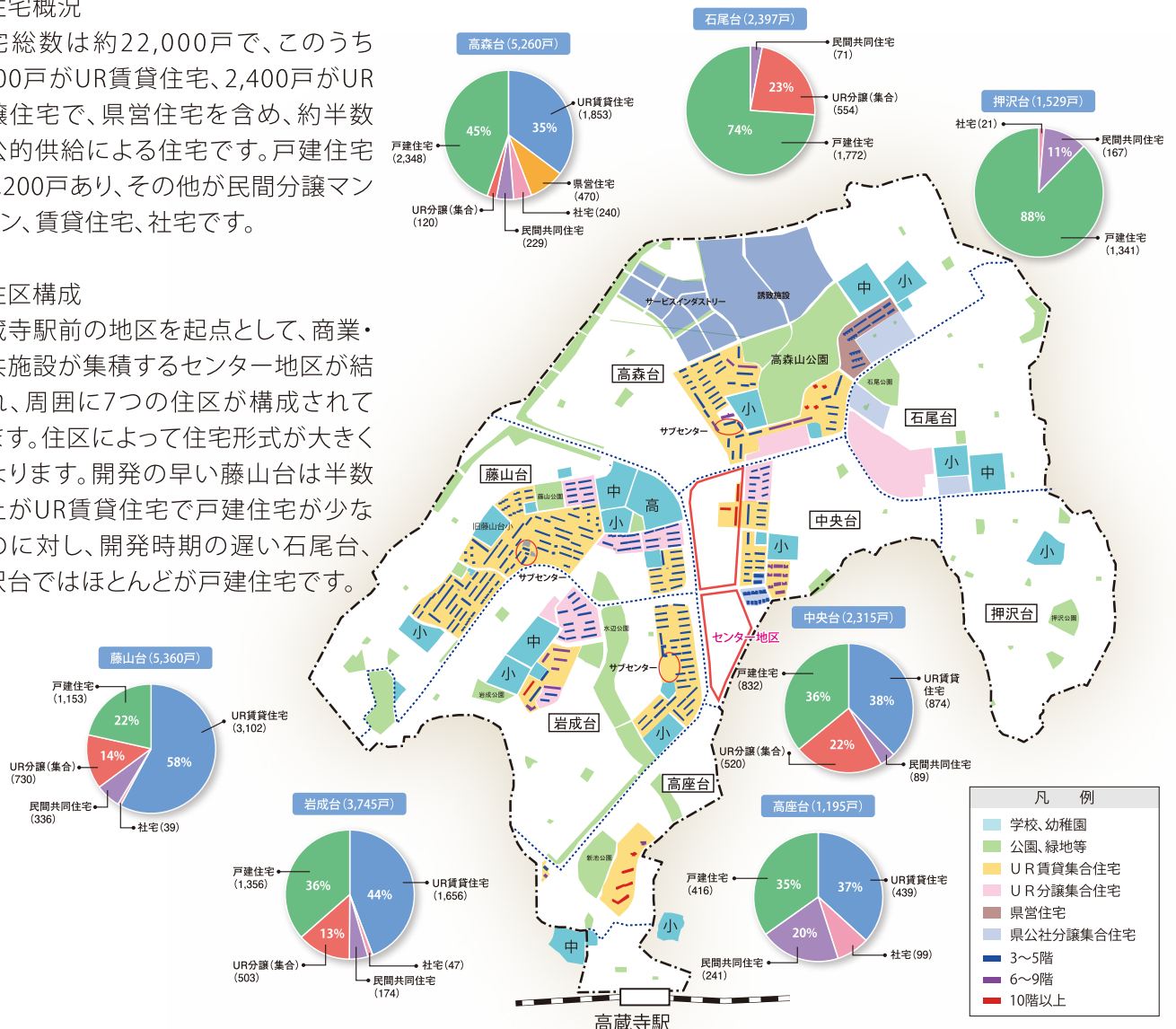
高蔵寺ニュータウンの住宅概況

■住宅概況

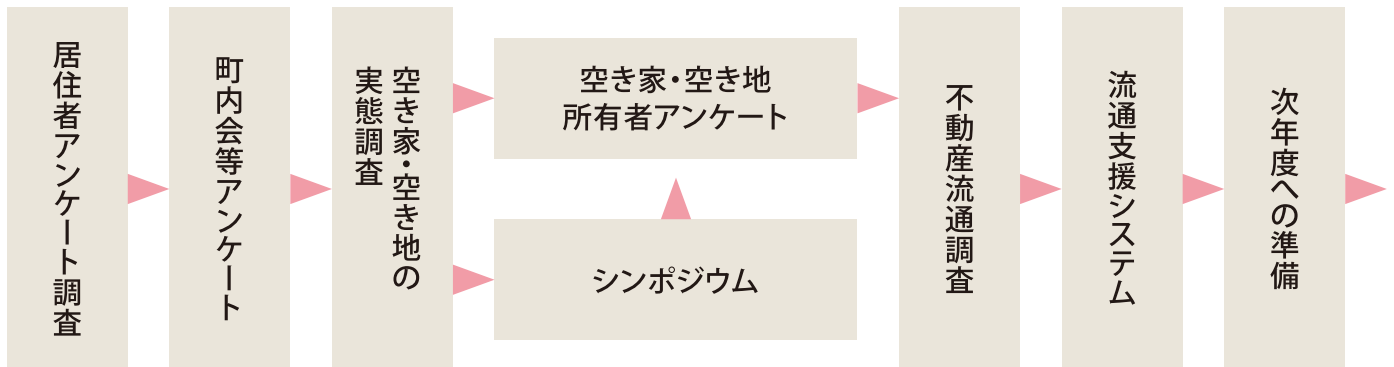
住宅総数は約22,000戸で、このうち8,000戸がUR賃貸住宅、2,400戸がUR分譲住宅で、県営住宅を含め、約半数が公的供給による住宅です。戸建住宅は9,200戸あり、その他が民間分譲マンション、賃貸住宅、社宅です。

■住区構成

高蔵寺駅前の地区を起点として、商業・公共施設が集積するセンター地区が結ばれ、周囲に7つの住区が構成されています。住区によって住宅形式が大きく異なります。開発の早い藤山台は半数以上がUR賃貸住宅で戸建住宅が少ないのに対し、開発時期の遅い石尾台、押沢台ではほとんどが戸建住宅です。



2014年度の取組



空き家・空き地の実態、居住者や空き家等の所有者の意向を把握するため、アンケートや現地調査を実施しました。また、ニュータウンにおける中古住宅流通の促進に向けて、担い手育成や地域住民の関心の拡大を目指したシンポジウム、中古住宅流通の実態調査を実施するとともに、流通支援システムの検討に着手しました。さらに、次年度に向けて、中古住宅リフォームのためのアイデアコンペやモデル事業の実施に向けた募集を開始しました。



大学生による住まいの大調査

中部大学、名古屋大学、椋山女学園大学、名古屋商科大学の学生延べ86名の参加を得て、居住者アンケートの配付・回収、空き家の実態調査を実施しました。

居住者アンケートの配付：
平成26年9月20日（土）
アンケートの回収・空き家の実態調査：
平成26年10月4日（土）、5日（日）



▲平成26年9月21日付 中日新聞朝刊 22面 近郊版
※この記事は、中日新聞社の許諾を得て転載しています

2014年度の調査結果のポイント

- ❖ 空き家は増加傾向である一方、空き地は流動化しており減少傾向。（P4）
- ❖ 空き家対策として、管理徹底とともに市場流通の促進が望まれている。（P3）
- ❖ リフォームにかかる費用の目安や事業者選定のための情報が不足している。（P3）
- ❖ 持ち家居住者のうち、5分の1が将来住み替える可能性がある。（P3）
- ❖ 空き家の4分の1で売却・賃貸を検討中。その他物件も半数に流通の可能性あり。（P5）
- ❖ ニュータウンの戸建住宅は敷地が大きく価格が高いため、流通しにくい。（P6）

居住者アンケート

藤山台、石尾台を対象地区として戸建・分譲住宅の居住者を対象にアンケート調査を実施しました。

調査時期：平成26年9月～10月 回収率：59%（配布数3,802、回収数2,231）

■調査結果のポイント

- ◎30年以上継続して居住している方が64%に達する（図1）
- ◎継続居住を75%が希望する一方で、21%が住み替えの可能性あり（図2）
- ◎ニュータウンの利便性や医療・介護への不満・不安から住み替えを希望（図3）
- ◎住み替え先の希望は、戸建て、シニア住宅、分譲マンションに分かれる（図5）
- ◎リフォームにあたっては費用や事業者選定のための情報が不足（図4）

図1 居住歴

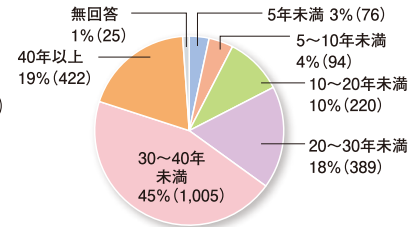


図2 定住意向

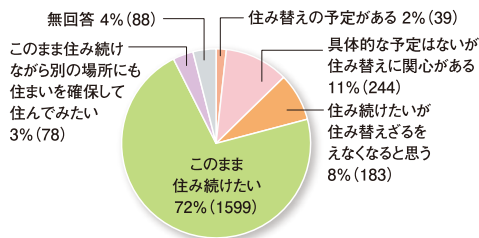


図3 住み替えの理由

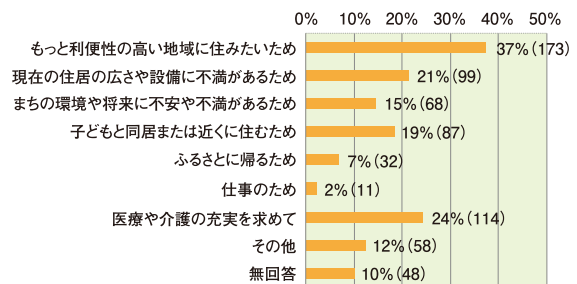


図4 リフォームをする場合にほしい情報

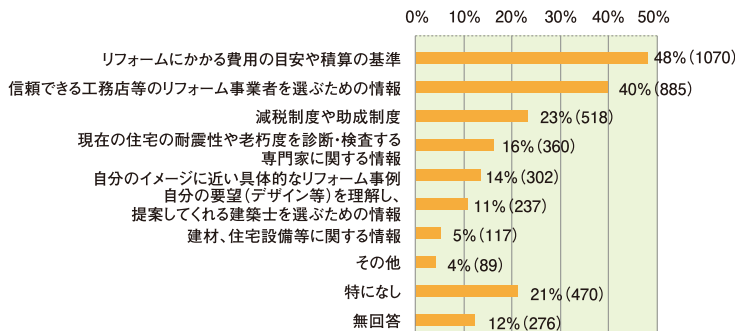
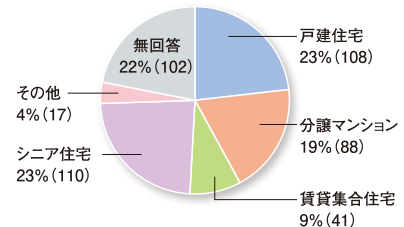


図5 住み替え先の希望



町内会・自治会アンケート

戸建住宅、タウンハウスのある町内会・自治会の会長を対象にアンケート調査を実施しました。

調査時期：平成26年9月

回収率：88%

（配布数52、回収数46）

図6 空き家について

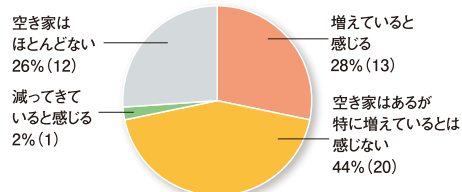
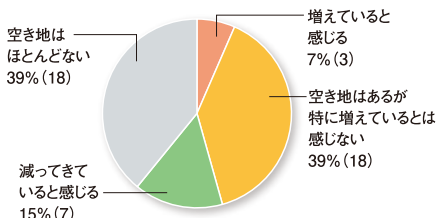


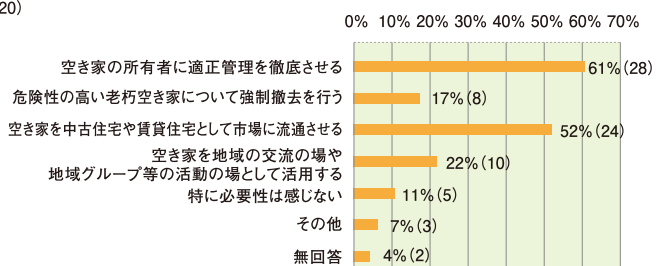
図7 空き地について



■調査結果のポイント

- ◎空き家については、増加を実感している割合が4分の1を超えているのに対して、空き地については増加の実感は少ない。（図6、図7）
- ◎空き家対策としては、管理の徹底に続いて、市場流通の促進が望まれている。（図8）

図8 空き家対策



空き家・空き地の実態調査

■空き家

(調査時期:平成26年10-12月)

戸建住宅・タウンハウス:町内会等の会長へのアンケートで事前把握した上で、大学生が参加した現地調査で外観による精査を行いました。

分譲マンション:管理組合へのアンケート、現地調査等により把握しました。

UR賃貸住宅:現地調査により郵便受け、ペランダの状況で把握しました。

■空き地

(調査時期:平成26年10-12月)

住宅地図、航空写真により抽出し、空き家実態調査の際に把握したものを追加しました。

■調査結果のポイント

空き家

戸建住宅・タウンハウス:293戸 3.2%

H17調査時は94戸。うち21戸が継続空き家で、272戸は新たな空き家。

分譲マンション:177戸 6.8%

20%前後に達している分譲住宅が存在する。

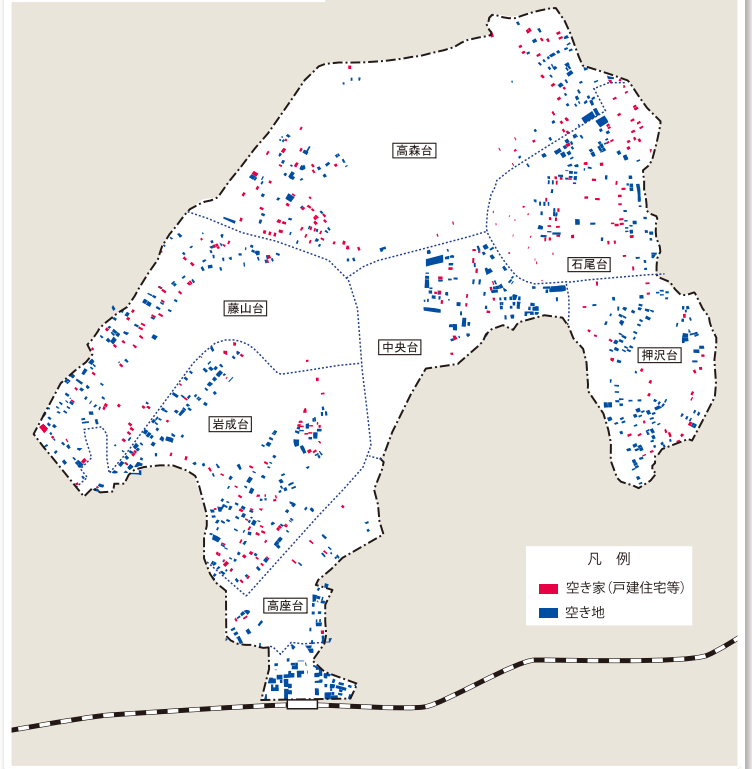
UR賃貸住宅:1,344戸 16.9%

空き家の56%が4階、5階に集中。5階建てエレベーターなしの上階が多い。

空き家(3類型合計) 9.1%

H25住宅・土地統計調査では、全国13.5%、愛知県12.3%で増加傾向。

空き家・空き地 現況図



空き地

727画地

H21調査時は867画地。うち241が非空き地化し、101画地が新規。

47%が民間駐車場で、41%が未利用の状態。



シンポジウムの開催

空き家を「新たなライフスタイルを提案する住宅」として提供するための有効な手法であるリノベーションへの関心を高めるとともに、事業者の意識啓発と人材確保・育成をめざし、「ニュータウンリノベーション in 高蔵寺～住宅から都市へ～」と題してシンポジウムを開催しました。

■開催日:平成26年10月27日

■場 所:春日井市東部市民センター ホール

■参加者:約400名



空き家・空き地所有者アンケート調査

登記簿により住所が把握できた所有者に対してアンケート調査を実施しました。

《空き家》

調査時期：平成26年12月 回収率：51% (配布数112、回収数57)

図9 住宅の利用状況

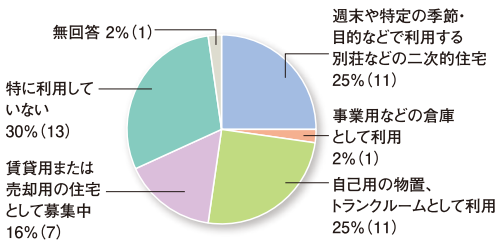
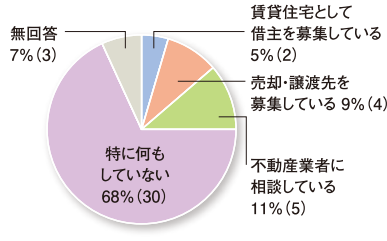


図10 賃貸・売却先の募集状況



■調査結果のポイント

- ◎セカンドハウス、物置としての利用が半数で、市場に出ているものは16% (図9)。
- ◎賃貸、売却などの市場流通を検討しているものは全体の25% (図10)。
- ◎市場流通を検討していない場合でも、将来、47%が売却を、36%が賃貸を行う可能性あり (図11,12)。

図11 売却意向

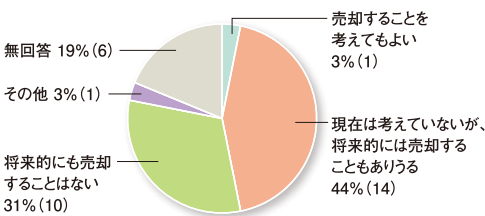
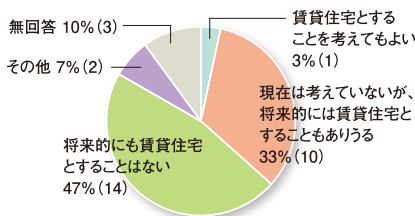


図12 賃貸意向



《空き地》

調査時期：平成26年1月

回収率：45% (配布数509、回収数229)

■調査結果のポイント

- ◎市場流通を検討しているものは全体の14% (図13)。このうち、68%が流通に不安・困難を感じている (図14)。
- ◎市場流通を検討していない場合でも、64%が将来売却の可能性あり (図15)。
- ◎空き地の有効活用のためには、公的な相談窓口やまちづくりを活かす仕組みが必要 (図16)。

図13 売却先・借主の募集状況

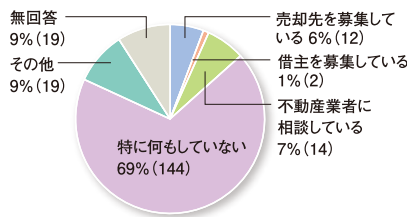


図14 売却先や借主の見込み

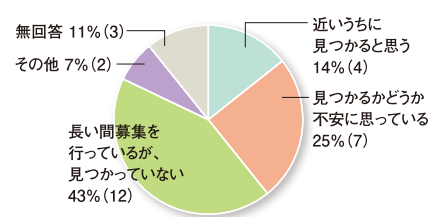


図15 売却意向

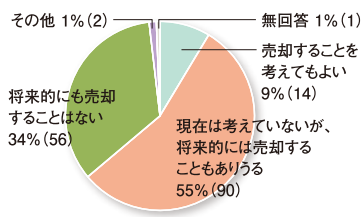
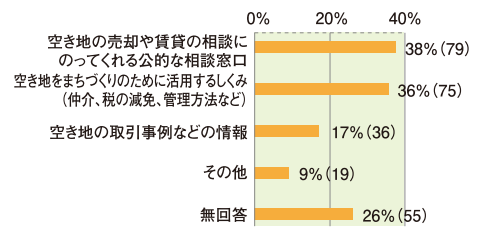


図16 空き地の有効活用のためのしくみ



■基調講演「リノベーションの魅力ー新たな需要の創造ー」

講師：馬場正尊氏 (Open A Ltd.代表取締役/
東京R不動産ディレクター/東北芸術工科大学准教授)

■パネルディスカッション

「ニュータウンの魅力をいかに創造するか
住宅・団地・都市のリノベーションの可能性」

- パネラー 馬場正尊氏 (前出)
大澤一夫氏 (国土交通省中部地方整備局建政部長)
高柳 通 (春日井商工会議所建設業部会長)
中村幹雄 (春日井市副市長)
- コーディネーター 服部 敦 (中部大学教授/春日井市市政アドバイザー/
高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会会長)

不動産流通調査

インターネット上に公開されている情報から戸建住宅(中古持家・賃貸)の取引状況を把握するとともに、地域の不動産仲介業者に対するヒアリングを実施しました。

■調査結果のポイント

- ◎ニュータウンにおける不動産の流通量は少ない。
要因は、敷地面積が大きく価格が高くなり、購入者のニーズにあっていないことがあげられる。
- ◎利便性が悪い、高低差があるなど条件の悪い物件は長期に渡って取引が滞っている。

■住宅の取引状況(平成26年9月時点)

○中古戸建持家—24事例

- ▶建築面積は73㎡~392㎡ (平均135㎡)
- ▶土地面積は145㎡~404㎡ (平均290㎡)
- ▶価格は820万円~4,550万円 (平均2,404万円)
- ※平均は最大、最小を除いた場合のもの

○戸建賃貸住宅—15事例

- ▶専有面積は53㎡~135㎡(100㎡以上は7事例)
- ▶賃料4.5万円~10万円
(100㎡以上では7万円~10万円)

流通支援システム

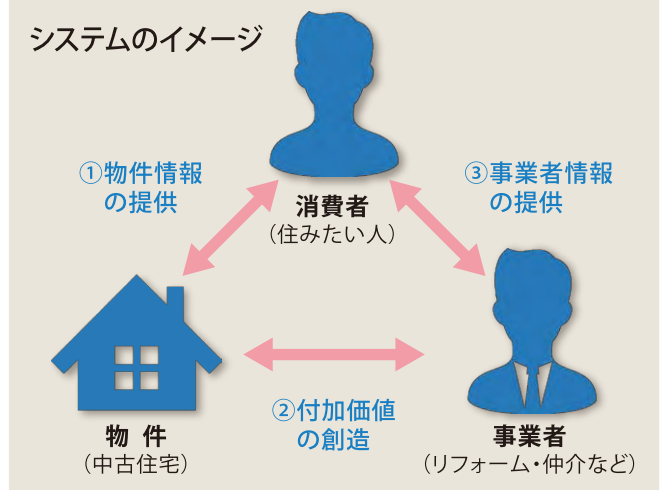
システム構築の考え方

中古住宅の付加価値を高めることにより、流通を促進することを目的とし、消費者(住みたい人)、物件(中古住宅)、事業者(リフォーム、仲介など)をつなぐ情報サイトを立ち上げます。

<情報サイトの役割>

- ①物件の個性・魅力を分かりやすく伝える
(物件情報の提供)
- ②物件とリフォーム事業者のマッチングにより物件の魅力を高める(付加価値の創造)
- ③地域のリフォーム事業者の客観的な情報を伝える
(事業者情報の提供)

システムのイメージ



2015年度に向けた取組

空き家リノベーションアイデアコンペ

リノベーションによって住宅性能の向上や多様化するニーズへの対応を図ることにより、新たな需要を創造し、中古住宅の流通を促進することをねらいとして、現存する住宅をモデルとしてリノベーションの計画案についての提案を求めるアイデアコンペを実施しました。

- 募集開始:平成26年12月10日
- 募集期間:平成27年3月2日~3月31日
- 審査会:平成27年4月20日
- 表彰式:平成27年5月31日
(東部市民センター3階 資料展示室)

住宅リフォーム等の補助対象物件の募集

国土交通省の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の支援を受けて、高蔵寺ニュータウンに立地する住宅において、住宅診断及びリフォーム工事費用を補助します。

■補助内容

- ①住宅診断費用…上限10万円
- ②リフォーム工事費用…上限100万円/戸
(総額の1/3まで)

■募集件数

- ①住宅診断費用…5件
- ②リフォーム工事費用…5件



2015年度の取組【予定】

- アンケート調査結果の公表**
平成26年度に実施した各種アンケート調査の結果を構成団体のホームページで公表します。
- 住宅改修工事費等に対する補助事業の実施**
平成27年3月の公募の結果により補助事業を実施します。必要に応じて再募集を行います。
- 生活利便施設のモデル整備の検討**
生活利便施設に対する地域のニーズを踏まえ、モデル的な整備について検討を進めます。
- 戸建・分譲エリアの再生計画の立案**
平成26年度の調査結果を基に、戸建て・分譲エリアの再生に向けた提案を検討します。
- 流通支援システムの試行実施**
平成26年度の検討結果を踏まえ、消費者、物件、事業者をつなぐ情報サイトを立ち上げ、試行します。また、システムの周知のための取組を推進します。
- 担い手育成・意識啓発**
リノベーションアイデアコンペの入選作品の紹介(展示会、作品集)を行います。また、流通支援システムのPRを兼ねたイベント等を開催します。
- 地域情報発信**
高蔵寺ニュータウンの魅力を発信するための情報提供手段を充実します。



協議会のご紹介

高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会は、高蔵寺ニュータウンの空き家及び空き地の流通促進を図り、魅力ある居住環境の創造を図るとともに、地域の発展に寄与することを目的として、平成26年4月25日に組織されました。同年6月13日に国土交通省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の採択を受け、平成26年度、27年度の2か年の事業に取り組んでいます。

なお、協議会は当初、下図の5者をもって構成し、スタートしましたが、平成27年度より、高蔵寺ニュータウンセンター開発(株)が加わりました。

