

ニュータウンにおける 多様な暮らし方を支える土地利用の推進について（お知らせ）

住民の高齢化や居住世帯数の減少等が進行している現状を踏まえ、成長期のファミリー世帯中心のまちから、誰もが安心して暮らし続けることのできる多世代共生型の成熟都市の実現に向けて、ニュータウンにおいて土地利用計画の弾力的な制度運用を図ります。

制度運用の概要

○従来の取り扱い・・・届出制

ニュータウンでは、建物用途（建物の使い方）について、きめ細かなルール*を定めており、新築・増改築等の際には、原則、ルールに適合した建築計画を市に届出する必要があります。※別添「三田の地区計画」

○今後の取り扱い・・・届出制+許可制

従来の原則ルールに適合した建築計画の届出に加え、今後は、これまで認められていなかった建物用途でも、良好な居住の環境を害するおそれのないと認められる建築計画に限り、市長の「特例許可」を得て、新築・増改築等が可能となります。

特例許可の範囲

○許可の対象

	対象の建物用途	対象の団地
①	○高齢者や若年世代等の居住環境を支える施設など ・デイサービス、グループホーム、シェアハウスなど	フラワータウン・ウッディタウン・カルチャータウン・友が丘・つつじが丘・さくら坂の戸建住宅エリア
②	○住民の日常生活を支える店舗など ・パン屋や雑貨等の物販店、喫茶等の飲食店、美容院等の兼用住宅など ※但し店舗面積は床面積の1/2以下かつ最大50㎡まで	フラワータウンの幹線道路沿い

○許可の基準

- ・周辺環境等へ配慮する基準（8項目）を設定（裏面参照）

※住民コンセンサスにおいて、申請者は建築計画について当該地域の自治会等に事前説明を義務付け

○制度運用の開始

- ・令和2年9月1日（予定）（9月1日号 三田市広報紙「伸びゆく三田」掲載予定）

①期待効果

- 空き家を活用しNPO法人等がデイサービスを設置
 - ☞近所なので移動時間が短く顔見知りも多く、安心して気軽にサービスを受けることが可能!
 - ☞周辺住民の就業機会の創出も可能!
- 自身は駅近に転居、自宅をシェアハウスに転用
 - ☞自身は資産活用、学生等は学校近くに居住が可能!
 - ☞自治会活動などで若い力を活かすことも可能!

②期待効果

- 空き家を自宅兼パン屋にリフォームし子育て世帯が転入
 - ☞子どもを見守りながら仕事が可能!
 - ☞近所にお店ができ周辺住民の利便性が向上!
- 退職や子ども達の転居を機に自宅にカフェ併設
 - ☞自宅でセカンドライフが可能!
 - ☞高齢者など周辺住民の交流の場として活用が可能!