

Ⅳ. 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業計画

(3) 再生事業の推進に向けた取り組み

①まちづくりへの配慮事項

- 地区センターや近隣センターに存する、あるいは隣接する公的賃貸住宅は、センターの再生と連携し、多様な機能導入の推進や多様な世代が集い交流する場等の創出を検討する。
- 幹線道路沿道などでは、近隣センター等既存の商業機能の状況に配慮しながら、地域の利便性・生活サービス向上や雇用創出に資する商業施設等の導入を検討する。
- 幹線道路沿道以外の公的賃貸住宅においても、空室や集会所、団地内の空きスペース等の既存ストックを活用し、居住者や地域のニーズに対応した機能の導入を検討する。
- 緑道・公園・緑地に接する公的賃貸住宅では、見通しの悪さや夜間の安全性確保等の防犯上の課題への対応を検討する。
- 再生事業を進める上では、環境にやさしいまちづくりに取り組むとともに、豊かな自然環境や周辺の街並みとの調和を図るなど景観に配慮する。



②主体間連携による事業の推進

- 相互の空家を借上げ等により移転先住宅等として活用することにより、入居者の居住の安定を確保し、再生事業を円滑に進める。
- 各主体の活用地や市所有の低・未利用地等を相互に活用し、建替事業等を推進する。
- 近接した位置で複数の団地の再生事業を実施する場合は、まちづくりに効果的な位置・規模での活用地の創出に向けて、主体間での事業連携を検討する。
- 相互に連携した募集窓口サービスの強化や、募集情報の共同発信などに取り組む。

③事業推進の手法

- 再生事業実施や活用地等への機能導入にあたっては、PPP・PFI等、民間活力の活用を検討する。

④ソフト支援

- 家賃補助等により、若年世帯や子育て世帯の居住継続や新規入居を誘導する。
- 既存ストックを活用し、多様な機能導入を促進するため、民間事業者やNPO、まちづくり団体等への支援を実施する。
- 堺市と事業主体、民間事業者、NPO等との連携により、ニュータウン内での住み替え円滑化に向けた仕組みを構築する。



【事例：ハートアイランド新田】
既存の集会所・住戸を活用した、UR、自治体、NPOの連携による子育て支援の取り組み

- 泉北ニュータウンの住宅地の再生にあたっては、住区を基本単位としながら検討を進める必要がある。しかし、事業を推進する上で、住区内の公的賃貸住宅だけでは、移転先の住戸を十分に確保できないことから、本計画では、住区の次に大きい構成単位で、移転の際の居住者の負担も比較的小さい、中学校区を単位として再生事業計画を検討する。(再生事業総括図(P6、7)を参照)

Ⅴ. 泉北ニュータウンの公的賃貸住宅再生事業の推進に向けて

- 公的賃貸住宅の再生を効果的に進め、泉北ニュータウン再生を牽引していくためには、自治体である大阪府・堺市と、公的賃貸住宅の事業主体である大阪府・公社・URが各々の役割に基づき、相互に連携し、事業推進に向けて引き続き協議・調整を行っていく必要がある。
- 平成23年度策定の本計画においては、自治体の役割や各事業主体の取り組みを一定程度示しているが、以下の事項については、今後も引き続き、本協議会において検討・協議・調整を行い、本計画を改訂していくこととする。
- また、地区センターや近隣センターの再生と連携した公的賃貸住宅の再生事業の方針を検討するため、センターのあり方や再生の方向性についても、検討を行うこととする。

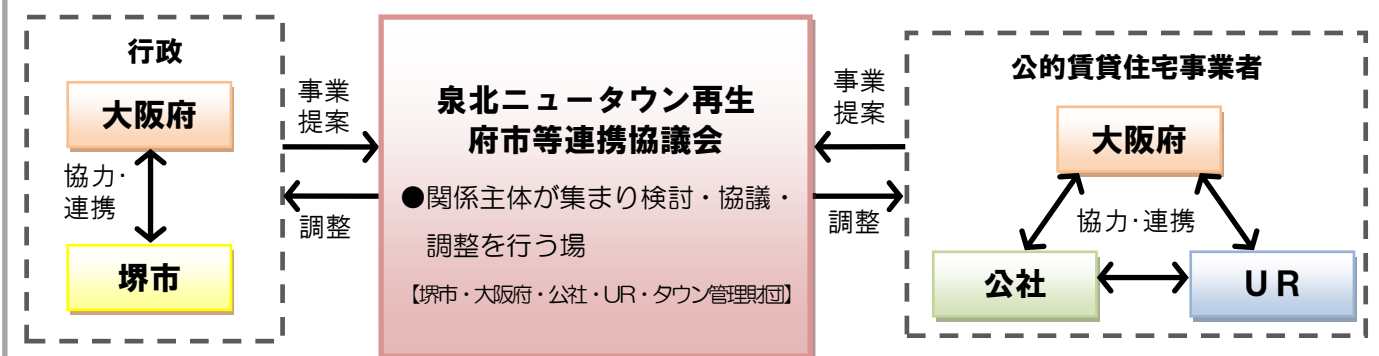
(1) 公的賃貸住宅再生事業の更なる検討

- 具体的な事業方針や実施時期等が決まっていない団地においては、引き続き検討を行うとともに、主体間の具体的な事業連携方策についても、個別団地の状況や再生事業の方針に応じて、検討・調整する。なお、各事業主体において事業方針を見直す場合も、必要に応じ、協議・調整を行うこととする。
- PPP・PFI等民間活力を活用した、新たな財政負担が伴わない再生事業手法について検討を行い、効率的な事業推進に努めるとともに、更なる再生事業の実施可能性などについても検討を行う。
- 公的賃貸住宅全体を一体的に捉えた管理・運営の具体的方策についても、引き続き検討を行う。
- 再生事業推進のため、国の支援制度の活用可能性や法令等の規制緩和等の必要性などについて引き続き検討を行う。

(2) 活用地における導入機能の検討

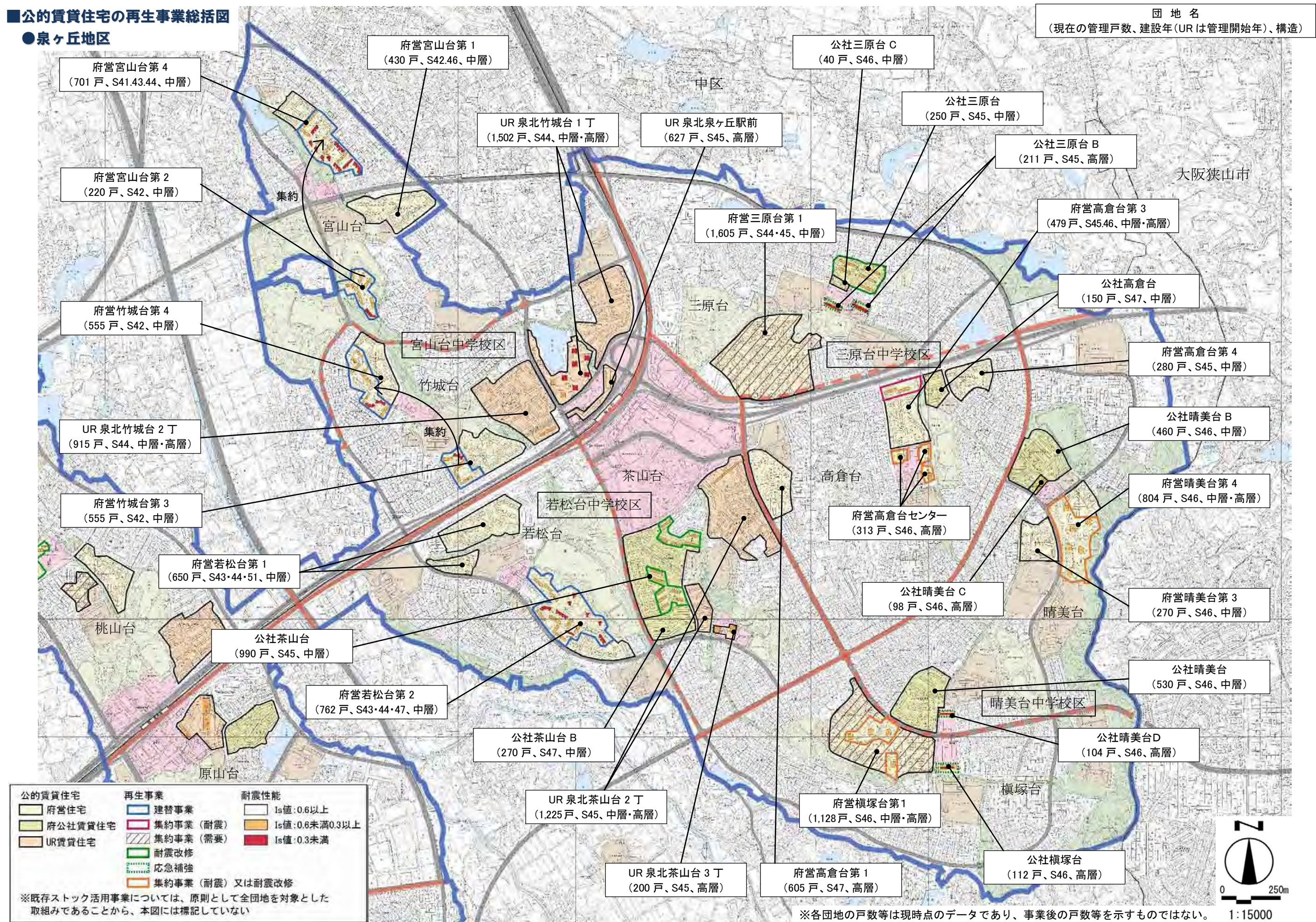
- 活用地への具体的な機能導入に当たっては、立地条件や社会情勢、地域のまちづくりニーズ等を踏まえて、協議・調整を行う。

■事業推進体制のイメージ



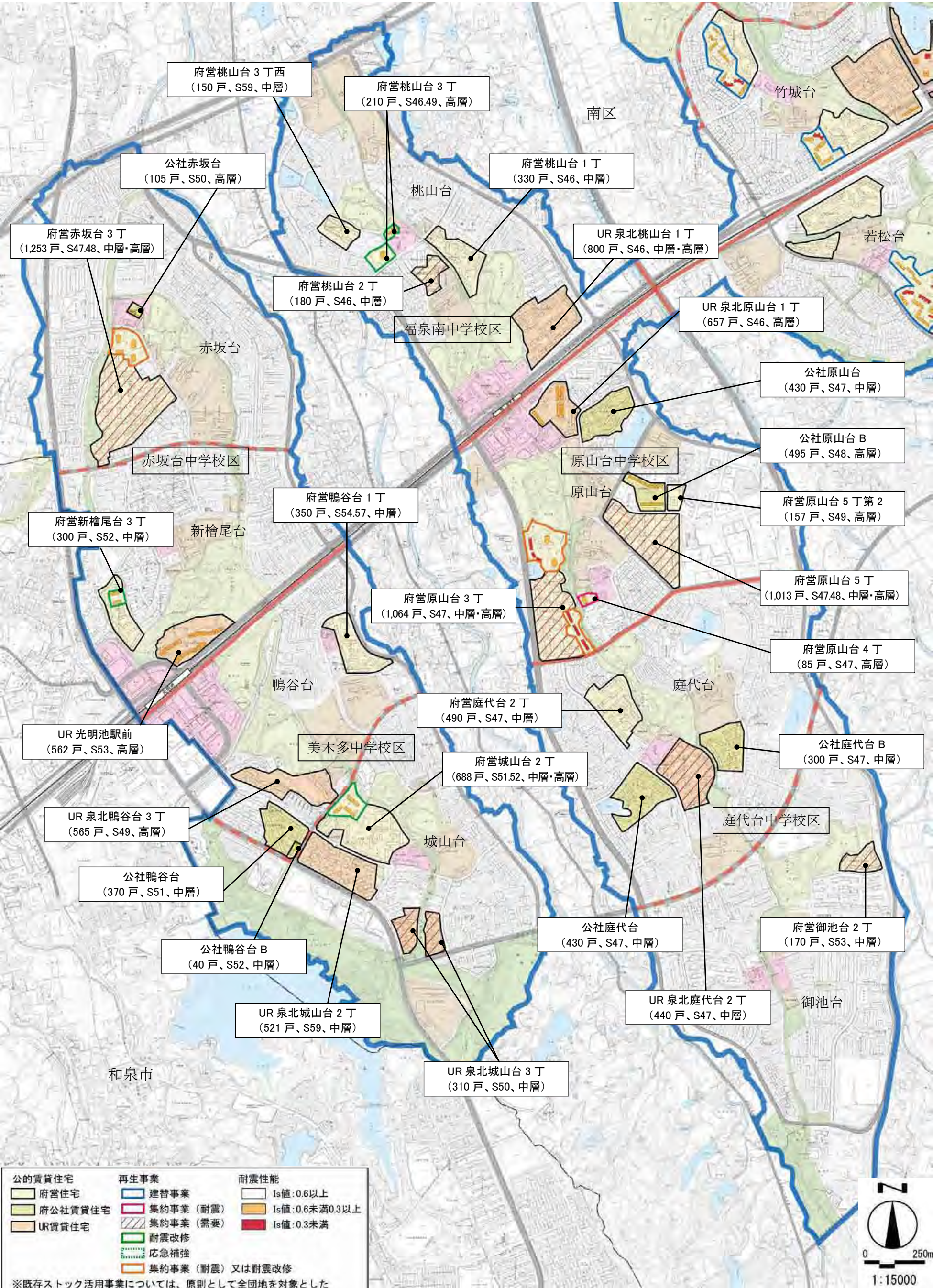
■公的賃貸住宅の再生事業総括図

●泉ヶ丘地区



● 槻地区・光明池地区

団地名
(現在の管理戸数、建設年(URは管理開始年)、構造)



※各団地の戸数等は現時点のデータであり、事業後の戸数等を示すものではない。