

府営住宅活用地等に関するサウンディング型市場調査の結果について

このたび、泉北ニュータウンまちづくりプラットフォームに登録している民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、持続発展可能なまちの実現に向けて活用地・既存ストックの活用の可能性について、アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果をお知らせします。

■調査の概要

1 実施主体 大阪府

2 対象とした府営住宅

堺若松台2丁住宅、原山台3丁住宅、原山台4丁住宅
槇塚台第1住宅、高倉台第3住宅、御池台2丁住宅

※府営住宅概要

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/renkeikyogikai/platforme.files/taisyoudanchi.pdf>

3 実施期間

(提案・申込受付期間)

平成31年1月21日(月曜日)から平成31年3月18日(月曜日)まで

(対話実施期間)

平成31年1月21日(月曜日)から平成31年3月29日(金曜日)まで

■結果の概要

1 提案者数 11事業者

2 主な提案内容

- 複合用途の開発の特徴を活かした相互に連携したまちづくり
- 多世代が循環できるまちづくり
- ICTを活用したまちづくり

3 主な対話内容

ア 「活用地」の活用方策について

- 各活用地に住宅展開のニーズはある。
- 持続可能なまちの再生には、複数の活用地を利用した複合的なまちづくりが必要。
- 商圈が広く取れる活用地もあり、商業施設を含めた複合的な土地利用も可能。
- 高齢化率も高く、高齢者福祉ニーズの高いエリアの活用地もある。
- 各活用地で活用の需要は様々見受けられるが、活用地全体を単体用途で活用するには面積が大きすぎる場合がある。
- 住宅以外の用途を導入する際には、特に周辺住民への丁寧な説明等が必要。

イ 既存ストックの活用方策について

- リノベーションだけでは既存ストックは埋まらない。賃貸住宅に入居されるターゲット層がどういった層なのか、求められるものが何なのかを考慮する必要がある。
- 賃貸住宅の場合は、利便性が非常に重視される。
- 賃貸住宅については、堺市の中でも堺区、北区が多い。賃貸住宅の需要を泉北ニュータウンまで引っ張ってこられるかは未知数。泉北ニュータウンはやはり保有される層の需要の方が高い。

ウ ソフト施策の展開について

- 従来のまちづくりは専業主婦世帯が中心であったが、これからはワーキングマザー、共働き世帯中心のまちづくりが必要。
- ICTとそれを享受できるコミュニティの力により、にぎわいが持続する泉北ニュータウンの創造が必要であり、ICT等を活用したまちづくりにはITリテラシーの醸成が必要。
- ※ITリテラシーとは、情報機器やネットワークを利用して集めた情報を自分の目的に沿って活用できる能力のこと。情報機器を扱うための基本的な能力として、企業などで重要視され、経済活動に不可欠なものになりつつある。
- 若年世帯の居住促進のためには子育て・教育環境の充実が必要。

エ 事業者・業種間連携の可能性について

○ICT等のツールを活用したまちづくりに向け、その取組みを地域に展開できるプレイヤーとの連携が必要。

オ 実現に向けた課題・提案について

- 事業者選定に当たっては、価格競争のみではなく、総合点、定性点の比重を重くしていただければ、様々な企業が参画できる。
- 土地利用の転換が時代に応じてスムーズにいくように、売却だけではなく、定期借地も導入していくべき。
- 若年世代の居住促進に向け、2世帯住宅など多様な住宅の建設が可能な法規制の見直しが必要。
- 活用地の用途地域では住宅の立地が主となっているが、住宅以外の用途が立地できる仕組みが必要。
- 各活用地の有効な土地活用のためには、駐車場の確保に対して周辺パーキングの使用を可能にするなど柔軟な対応が必要。
- 持続可能なまちの再生には適正な機能の配置が必要であり、近隣センターの在り方、考え方の再考が必要。

4 今後の対応

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会において、上記「主な提案・対話内容」等を参考に、「まちづくりテーマ」の検討を進め、「まちづくりテーマ」に基づいたまちづくりを進める。