

泉北ニュータウン再生における官民連携事業に係る再生モデル検討業務【事業主体：大阪府・堺市】

◆業務の目的

泉北ニュータウンは、人口の減少、少子高齢化の進展に伴い、住宅や施設等の老朽化、近隣センターの衰退など様々な問題が現れてきている。本業務は、泉北ニュータウン内にある公的賃貸住宅や地区センター・近隣センター、道路・公園などの多様な公共資産について、民間事業者等と連携した持続可能な新たな再生モデルを提案することを目的に実施する。

◆報告書の構成

I 調査の背景・目的

II 泉北ニュータウンの概要

1. 泉北ニュータウンの概要
2. 泉北ニュータウンの再生に向けた取り組み状況

III コンセッション方式等を活用した公的賃貸住宅の再生モデルの検討

1. 調査の背景・目的
2. 泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅の現状と課題の整理
3. 改正PFI法・コンセッション方式の概要
4. 公的賃貸住宅への公共施設等運営権の適用における法的課題の整理
5. コンセッション方式等を活用した公的賃貸住宅の再生モデルの設定
6. 泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅の再生に向けたコンセッション方式導入のモデル検討
7. 公的賃貸住宅再生に向けた今後の検討事項・取組み等

IV 官民連携による近隣センターの再生の方向性と再生モデルの検討

1. 調査の背景と目的
2. 近隣センターの概要
3. 泉北NTにおける近隣センターの現状と課題の整理
4. 近隣住民、民間事業者のニーズ把握
5. 近隣センターの再生に係る条件整理と再生の方向性の検討
6. マーケットリサーチ等を踏まえた官民連携による再生モデルの設定
7. 近隣センター再生に向けた今後の検討事項・取組み等

V 官民連携による泉ヶ丘駅前地域の再生モデルの検討

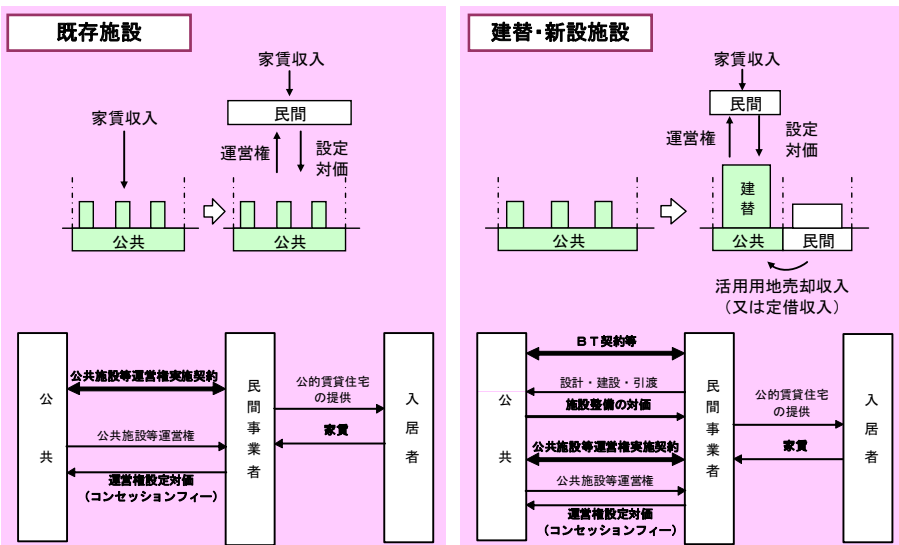
1. 調査の背景・目的
2. 泉北NTにおける泉ヶ丘駅前地域の現状と課題の整理
3. 泉ヶ丘駅前地域の再生に係る条件整理等
4. 泉ヶ丘駅前地域の官民連携による再生モデルの設定
5. 泉ヶ丘駅前地域の再生に向けた今後の検討事項・取組み等

◆コンセッション方式等を活用した公的賃貸住宅の再生モデルの検討

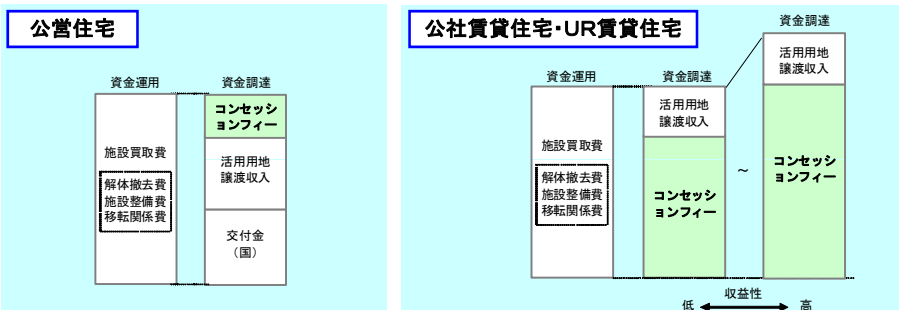
○検討目的

公的賃貸住宅の整備・運営・維持管理についてコンセッション方式等の導入を検討し、民間のノウハウと資金を活用した効率的かつ効果的な建替整備及び運営・維持管理の実現と、複数主体の公的賃貸住宅の管理運営の一元化の実現をめざす、先導的な公的賃貸住宅の再生モデルの構築を図る。

○事業スキーム



○資金調達フレーム ※建替・新設施設における公共の資金調達イメージ



○今後の検討事項・取組み

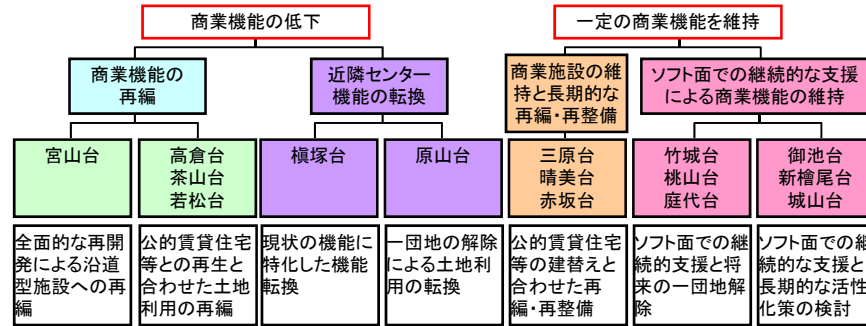
- (1) 公的賃貸住宅へのコンセッション方式の適用にあたっての課題への対応
- (2) 公営住宅、公社賃貸住宅・UR賃貸住宅のパイロット事業の事業化推進
- (3) 複数主体一元化再生モデルの検討の推進

◆官民連携による近隣センターの再生の方向性と再生モデルの検討

○検討目的

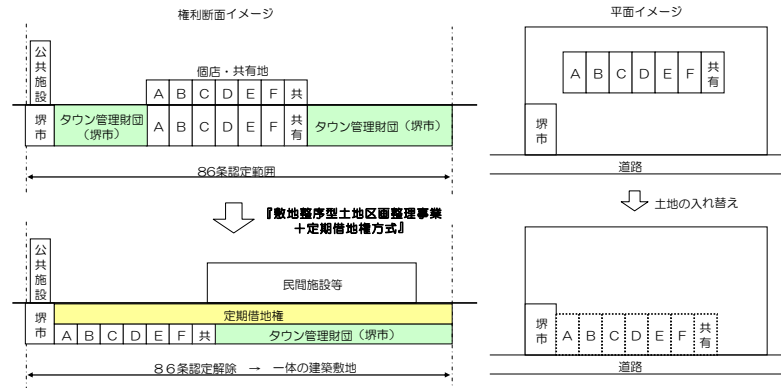
泉北ニュータウンに現在15ヶ所ある近隣センターの再生に向けて、①関係権利者の意向・ニーズの整理、②再生に向けた課題の整理、③権利整序のプロセスなどについての民間事業者の意向把握を行い、先導的な再生方策として公有地を活用した近隣センター再生のモデル構築の検討を行う。

○近隣センターの再生の方向(類型化)



○近隣センターの再生モデル

「敷地整序型土地区画整理事業+定期借地権方式」による再生モデル



○今後の検討事項・取組み

- (1) 事業実施に向けた関係権利者の意向の把握と調整
- (2) 事業コストの精査
- (3) 技術的・法的課題の精査
- (4) 民間事業者の参加促進
- (5) 事業推進のための適切な役割分担の検討

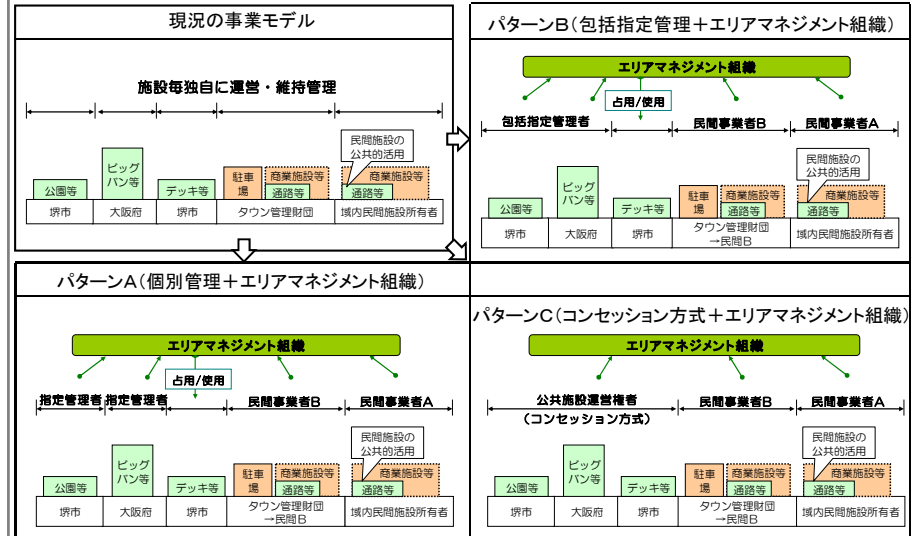
◆官民連携による泉ヶ丘駅前地域の再生モデルの検討

○検討目的

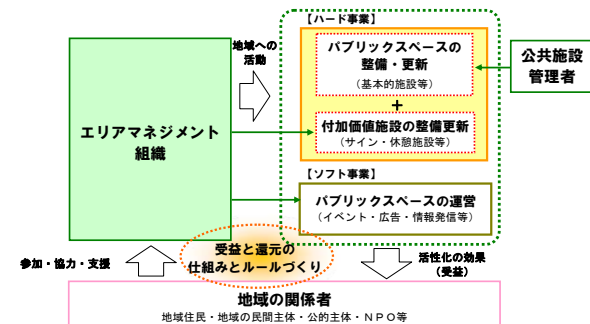
泉ヶ丘駅前地域の現状と課題について空間面及びマネジメント面の両面で把握・整理した上で、都市計画公園、デッキ、広場等のパブリックスペースの運営・再整備について官民連携の視点での活性化の方向性及び事業スキームの考え方の検討を行い、先導的な再生モデルの構築を図る。

○パブリックスペースの運営モデル

※考え方を示すものであり実現性について課題が存在する



○パブリックスペースの再生に向けてのマネジメントモデル



○今後の検討事項・取組み

- (1) エリアマネジメント組織のあり方の検討
- (2) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの再生イメージの深度化
- (3) 大阪府、堺市等の各公的主体の今後の役割について