

地域活性化総合特別区域指定について（概要版）

1. 指定を申請する地域活性化総合特別区域の名称

泉北ニュータウン再生地域活性化総合特区

2. 総合特別区域について

(1) 区域

① 指定申請に係る区域の範囲

i) 総合特区として見込む区域の範囲

大阪府堺市の泉北NT全域（約1,585ha）

ii) 個別の規制の特例措置等の適用を想定している区域

—

iii) 区域設定の根拠

人口の減少、少子高齢化の進行、住宅や公共施設等の老朽化など様々な問題が重層的に表れてきている泉北NTを区域として設定。全国の同様の課題を抱えるニュータウンの再生の普遍的モデルとなり得る。

(2) 目標及び政策課題等

② 指定申請に係る区域における地域の活性化に関する目標及びその達成のために取り組むべき政策課題

i) 総合特区により実現を図る目標

ア) 定性的な目標

泉北NTを将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることができるまちにするために、「まちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ」ことを再生の理念とし、

- ① 多様な世代が暮らし続けることができるまちをめざす
- ② 人や環境にやさしいまちと暮らしの実現をめざす
- ③ まちに関わる人の輪を広げ、つなぎ、地域力の向上をめざす を目標とする。

イ) 評価指標及び数値目標（H27年度末）

目標(1)：泉北NTにおける39歳以下の人口比率：43.2%（H21年12月）→39%

目標(2)：泉ヶ丘駅周辺を週2回以上利用すると答えた人の割合：26.2%（平成21年）→38%

ウ) 数値目標の設定の考え方

事業 数値目標	公的賃貸住宅を活 かした地域再生	近隣センター の再生	泉ヶ丘駅前地域 の再生	既存NTにおける 環境配慮型のまちづくり
1. NT若年世帯率	大	小	中	中
2. 泉ヶ丘駅利用割合	中	小	大	小

ii) 包括的・戦略的な政策課題と解決策

ア) 政策課題：【泉北NT再生に向けた多様な地域資源の柔軟な活用】 分野：まちづくり関係

昭和42年のまちびらきから40年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成長してきた泉北NTであるが、一般的な市街地と比較して、急速な人口減少、若年層のNT外転出、公的賃貸住宅の一斉の老朽化などの課題を抱え、今後急速な地域活力の低下が懸念。

泉北NTの再生に向けては、社会資本ストックを最大限活用し、様々な住宅・機能・活動の場等の創出が求められるが、計画的に整備されたまちであり、泉北NT内での住宅地等の整備は既に完了していることから、新たな機能等を導入することが難しくなっている。

## イ) 解決策

計画的に整備された泉北NTの再生においては、蓄積されたハードの地域資源を最大限柔軟に活用し、新たな機能の導入や多様な主体が活躍できる場の創出が必要である。

具体的にはNT開発に併せて大量に供給された公的賃貸住宅ストックの柔軟な活用や適切な再生、近隣センターの円滑な更新などを推進するための法規定の整備や、民間事業者やNPO等の多様な主体が活躍するための支援措置の充実などにより、新たな機能の導入や多様な主体が活躍できる場の創出など地域資源を最大限柔軟に活用した取組みを推進する。

併せて、泉北 NT の中核的センターである泉ヶ丘駅前地域の再生や、省エネ・省CO<sub>2</sub>の推進、自然エネルギーの活用など環境配慮型のまちへの転換を図り、泉北 NT を再生していく。

### iii) 取組の実現を支える地域資源等の概要

#### ① 泉北 NT の開発事業の概要、社会資本の現状等

##### ◆ニュータウン開発事業の概要

事業主体	大阪府
事業期間	昭和40年から昭和58年
入居開始	昭和42年
開発面積	約1,557ha (堺市1,511ha)
地区・住区	3地区・16住区
計画戸数	約54,000戸 (堺市53,500戸)
計画人口	約18万人

##### ◆ニュータウンの概況、社会資本の現状

人口	139,417人
世帯数	58,915世帯
戸数	約58,800戸
地区センター	3箇所 (36.8ha)
近隣センター	16箇所 (15.0ha)
都市公園	田園公園、大蓮公園ほか
公共交通	泉北高速鉄道、南海バス、ふれあいバス等
公的賃貸住宅	29,506戸 (NT内の住宅ストックの50.8%を占める)

#### ② 人材、NPO等の地域の担い手の存在等

今後の団塊の世代の退職に伴い、ニュータウン外で活躍していた様々な知識・経験を有するアクティブシニア層が地域活動に参画する可能性が高く、人的資源の面で高い潜在力を有している。

また、「泉北ほっとけないネットワーク」の活動に代表されるように、NPO法人等の地域のまちづくりの担い手となる主体の活動も活発である。

## (3) 事業

### ③ 目標を達成するために実施し又はその実施を促進しようとする事業の内容

#### i) 行おうとする事業の内容

##### ア) 事業内容

- ① 公的賃貸住宅を活かした地域再生
- ② 近隣センターの再生
- ③ 泉ヶ丘駅前地域の再生
- ④ 既存 NT における環境配慮型のまちづくり

##### イ) 事業実施主体

これら取組みを実施するうえでは、地元市である堺市、公的賃貸住宅供給事業者である大阪府・大阪府住宅供給公社・独立行政法人都市再生機構のほか、大阪府タウン管理財団、民間事業者や地域の商業者、住民、NPO等の多様な事業実施主体を想定

##### ウ) 当該事業の先駆性

重層的かつ多様な課題を抱える泉北 NT において、地域資源を最大限活用した取組みを展開するものであり、全国の同様の課題を抱えるニュータウンの再生の普遍的モデルとなり得る。

- ① 公的賃貸住宅においては、PPPの視点の導入、公的賃貸住宅の一体的な管理・運営の展開、NT再生に資する公的賃貸住宅の活用など先駆的な取組みを展開する。
- ② 近隣センターについても、センター機能の再生・再編に向け、PPPの活用やNPO等との連携、公的賃貸住宅との一体的な再生など、先駆的な再生モデルとなる。

- ③ 泉ヶ丘駅前地域においては、PPP の視点も踏まえ、公共資産の多様な活用による駅前地域の再生に向けた取り組みと、これと併せた自立的な TMD の立ち上げに向けた取り組みを行う。
- ④ 既存の NT を再生する中で、自然エネルギーの活用や省エネ、省 CO2 に向けた環境配慮型のまちへと転換させる取り組みであり、全国の既存 NT の環境配慮型への再生モデルとなる。

#### エ) 関係者の合意の状況

取り組みに密接に関連する公的団体は地域協議会の構成員であり、合意形成が図られている。

#### オ) その他当該事業の熟度を示す事項

PPP の視点を踏まえた泉北 NT 再生モデルの検討（国交省補助事業「先導的官民連携支援事業」）や、堺市による補助制度の創設など一定の熟度を有している。

### ii) 地域の責任ある関与の概要

#### ア) 地域において講ずる措置

Ⅰ 堺市において、次の地域独自の財政支援措置を講じている。

- ① 若年・子育て世帯向けの家賃補助「泉北 NT 子育て世帯等住まいアシスト補助」
- ② 近隣センターを活用する法人への補助「堺市地域共生ステーション推進モデル事業」、
- ③ 低炭素街区の形成に係る補助「晴美台エコモデルタウン創出事業補助金」

Ⅰ NT 再生に資する新たな機能の導入に際して、用途地域の規定に適合しない場合、地区計画制度の活用などにより、地方公共団体の権限の範囲内で、機能導入を促進する。

Ⅰ 泉北 NT 再生の取り組みを強化するため、「ニュータウン地域再生室」の組織（堺市）、泉北 NT 再生府市等連携協議会の設立、協議会泉ヶ丘分室の設置など体制の強化を図る。

#### イ) 目標に対する評価の実施体制

Ⅰ 数値目標(1)については毎年度末に、(2)については H27 年度末に評価実施予定。

Ⅰ 地域協議会の定期的な開催による評価結果の共有や、地域住民への公表等を通じ、計画の見直し、目標の再設定等を行う。

### iii) 事業全体の概ねのスケジュール

#### ア) 事業全体のスケジュール

それぞれの取り組みを順次実施。なお、これらの取り組みは NT 再生に総合的な取り組みであるため、事業実施期間は中長期を想定している。

#### イ) 地域協議会の活動状況と参画メンバー構成

平成 22 年 4 月に、大阪府及び堺市が連携し、資産等を保有する公的団体とともに泉北 NT 再生に向けて協議・検討する場として、地域協議会ともなる「泉北 NT 再生府市等連携協議会」を設立。

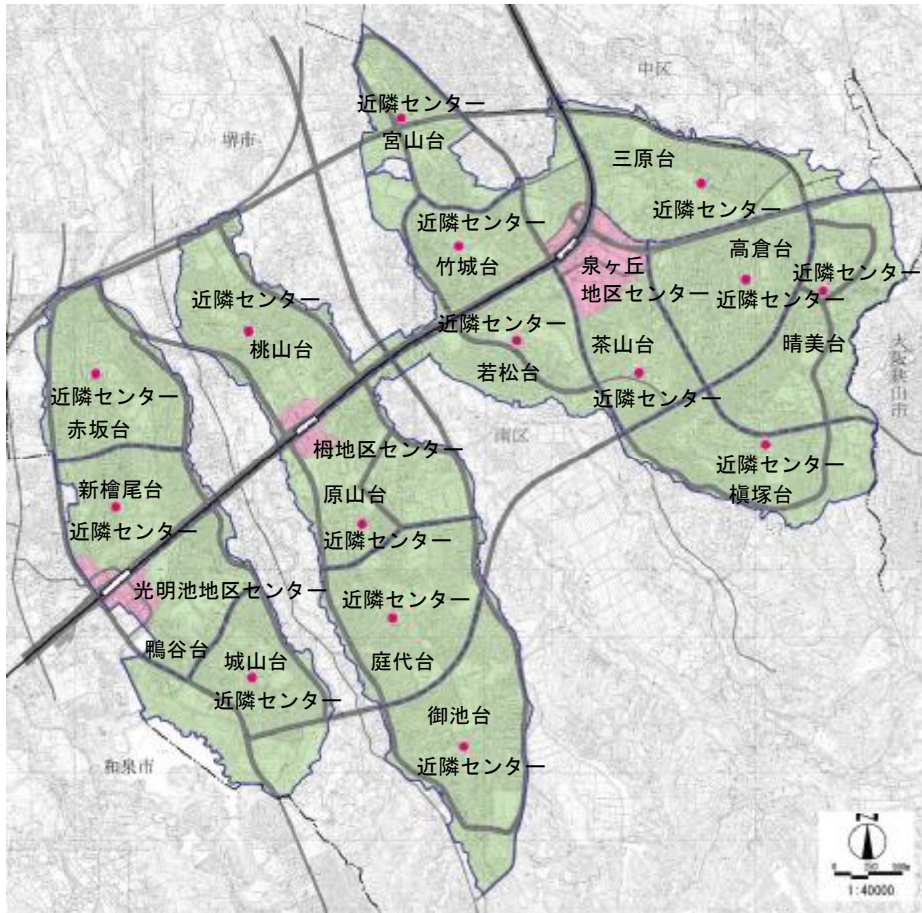
平成 22 年度に「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を策定、平成 23 年度は「泉北 NT 公的賃貸住宅再生計画」の策定を予定している。構成員は大阪府、堺市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団。

## 3. 新たな規制の特例措置等の提案について

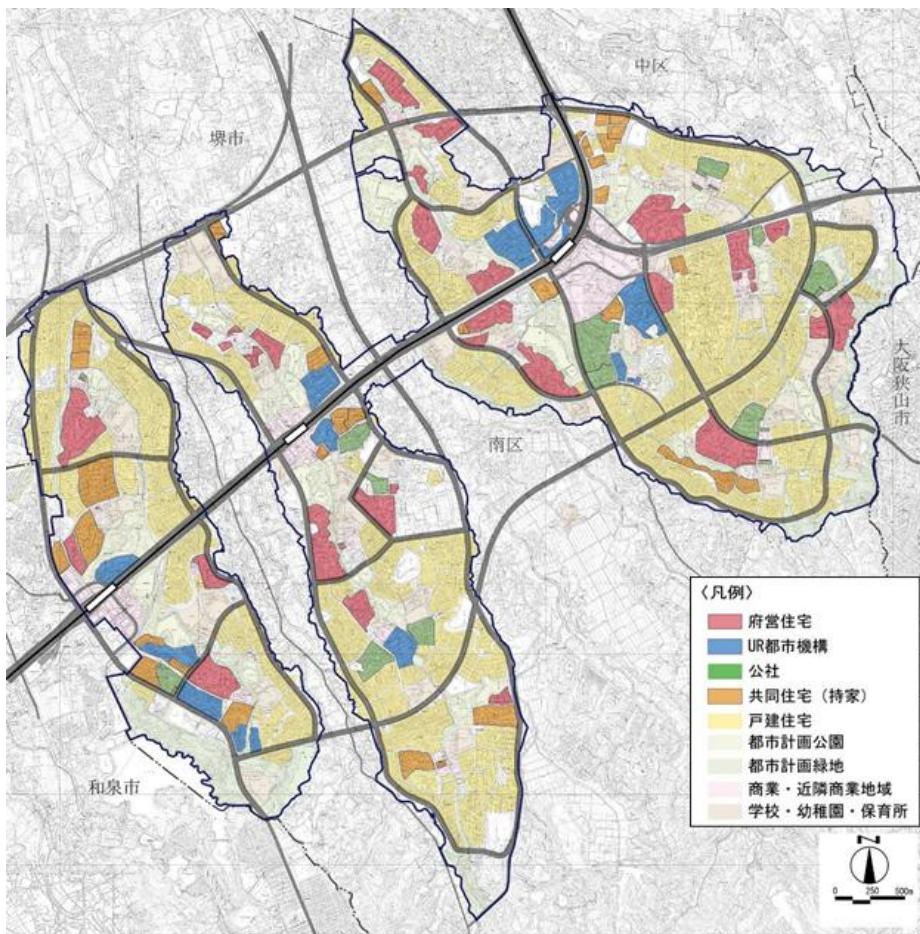
泉北 NT 再生に向け、蓄積されたハードの地域資源を最大限柔軟に活用し、新たな機能の導入や多様な主体が活躍できる場の創出のため、以下の事項を提案している。

- 公的賃貸住宅再生事業における従前入居者に対する明け渡し請求権の事業主体への付与
- 公営住宅の用途廃止基準の運用の明確化・柔軟化及び用途廃止に係る特定入居要件の緩和
- 公的賃貸住宅の管理・運営、再生事業におけるコンセッション導入に係る規定の整備
- 公的賃貸住宅団地における地域の福祉拠点を導入促進するための土地費減額の補助制度の創設
- 泉北 NT に進出する企業に対する法人税・登録免許税の特例

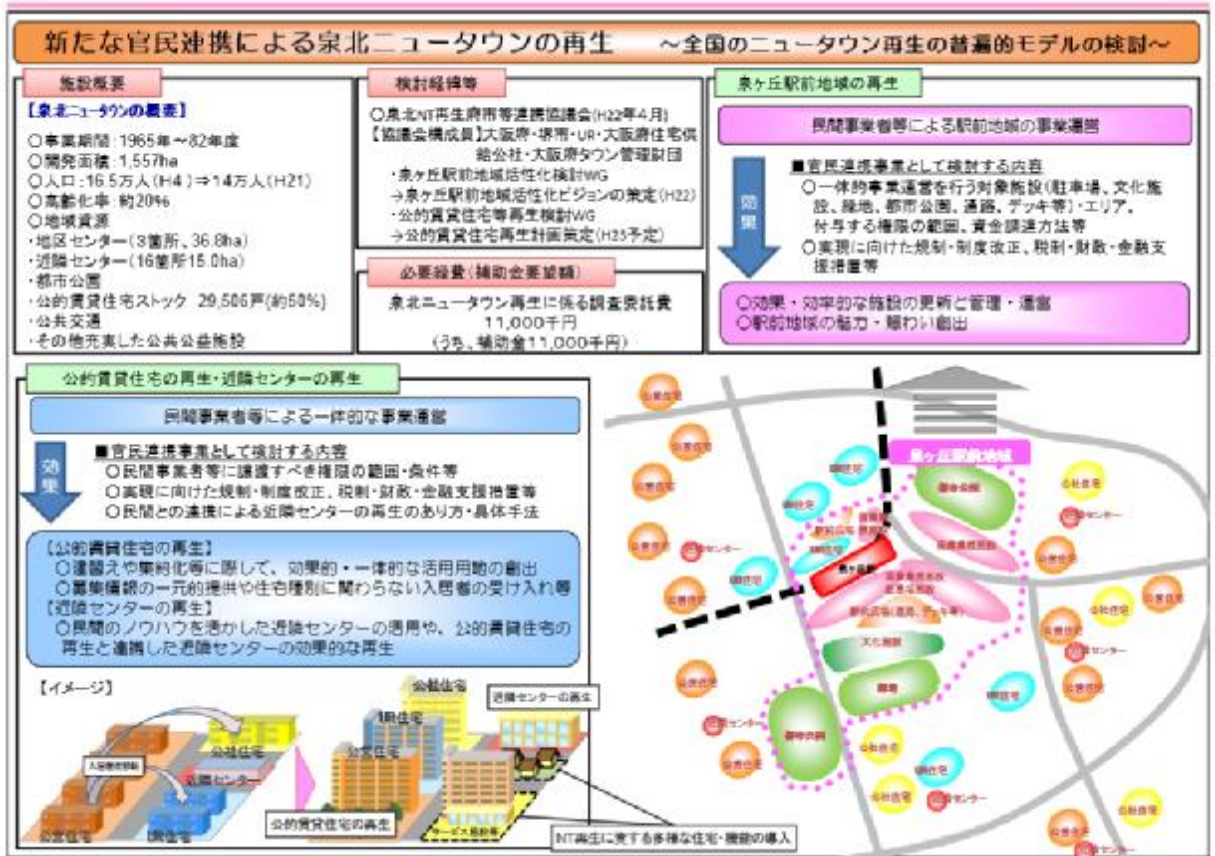
□ 近隣センター、地区センターの立地状況



□ 公的賃貸住宅の立地状況



□ PPP の視点を踏まえた泉北 NT 再生モデルの検討（国交省補助事業「先導的官民連携支援事業」）



□NPO等との取組み

