

建替余剰地等を活用した民間住宅や生活利便施設等の導入

- ・ 市営住宅の建替余剰地等を活用し、良質な中堅層向けの民間住宅や生活利便施設の導入に取り組んでいる。
- ・ 団地再生モデルプロジェクトとして、小宮住宅に民間住宅（260戸）及び市営住宅（182戸）等を建設（H21年度～H25年度）。

既存の市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティ化・ビジネス活動拠点の導入

- ・ 高齢者支援や子育て支援をはじめとした地域の活性化につながるコミュニティビジネスを行うNPO等の団体に対し、活動拠点として市営住宅の1階空き住戸を提供している（H20年度～。現在、15団地16か所で実施中）。

市営住宅の敷地を活用した生活利便施設等の導入

- ・ 市営住宅の敷地の一部を、民間事業者にも事業用借地権設定契約により行政財産のまま貸付け、生活利便施設等の導入に取り組んでいる。
- ・ 東淡路第2住宅においてコンビニエンスストアを導入（H23年度オープン）。

建替余剰地等を活用した民間住宅や生活利便施設等の導入

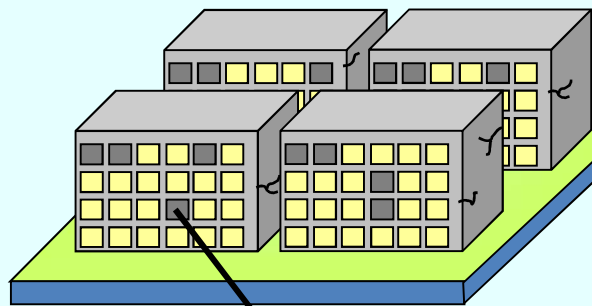
ストックの有効活用
と効率的な更新

コミュニティ
の再生

地域まちづくり
への貢献

市営住宅ストック

建替対象団地



空き住戸

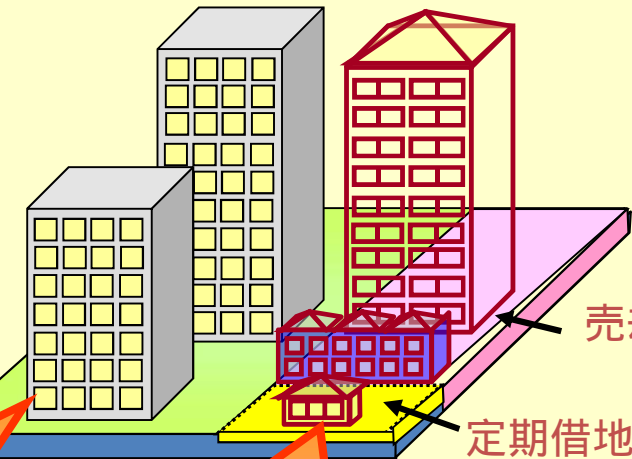
・管理戸数の削減
・余剰地の創出

従前居住者戸数のみ

・早期の貸付停止
・民間賃貸住宅への
移転支援制度

空家が発生すれば、新婚・子育て世帯の別枠募集や、中堅層向け住宅としての募集（公営住宅の位置付けを変更）を実施

市民住宅へ再編

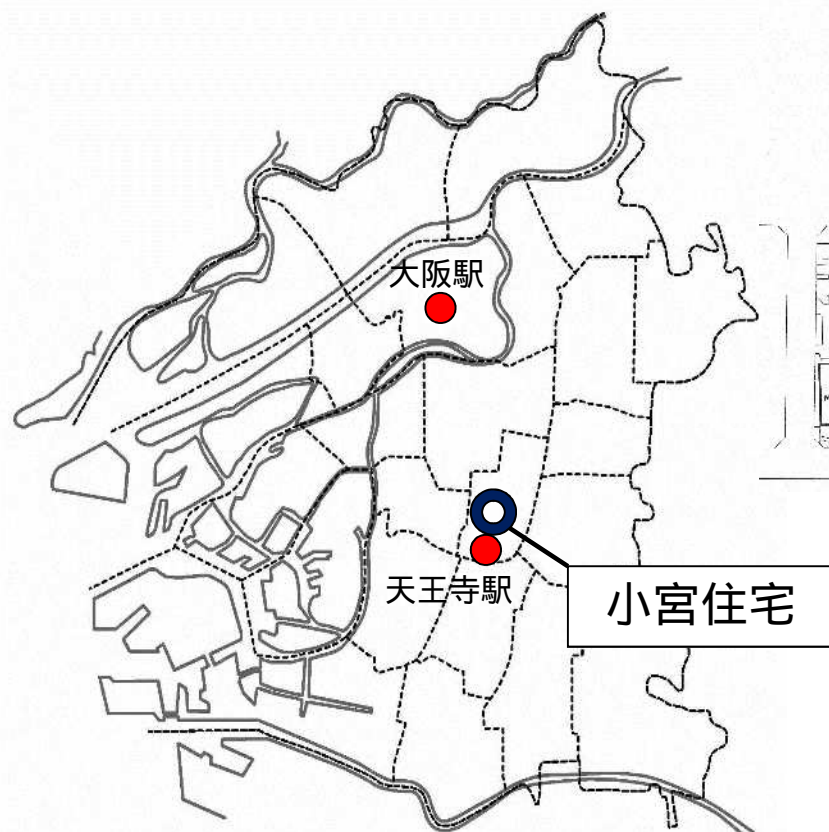


建替余剰地の処分・活用等

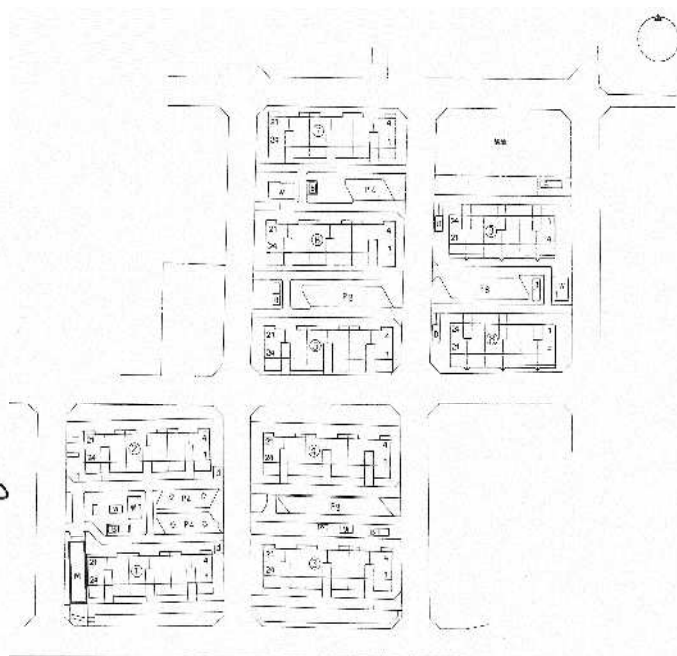
・民間による住宅供給
・生活利便施設等の導入

小宮住宅団地再生プロジェクト

小宮住宅位置図



小宮住宅配置図

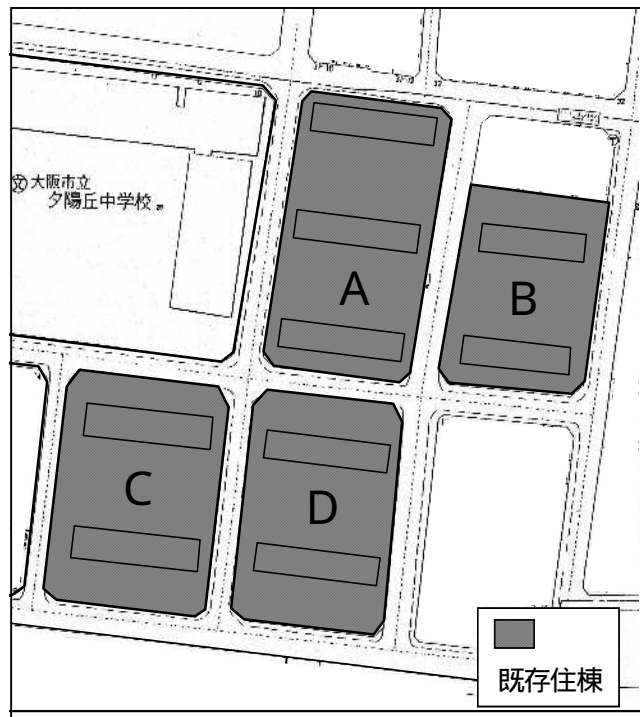


住所	天王寺区小宮町
建設年	昭和23,24年(住戸改善S61～H元年)
戸数	216戸
敷地面積	4街区合計 約1万m ² Aブロック 約3,000m ² 、Bブロック 約2,000m ² Cブロック 約2,700m ² 、Dブロック 約2,500m ²
用途地域	第2種中高層住居専用地域、準防火地域
建ぺい率	60 %
容積率	300 %

小宮住宅団地再生プロジェクト

小宮住宅団地再生プロジェクト設計提案競技の最優秀案

【既存住宅】



【最優秀案】

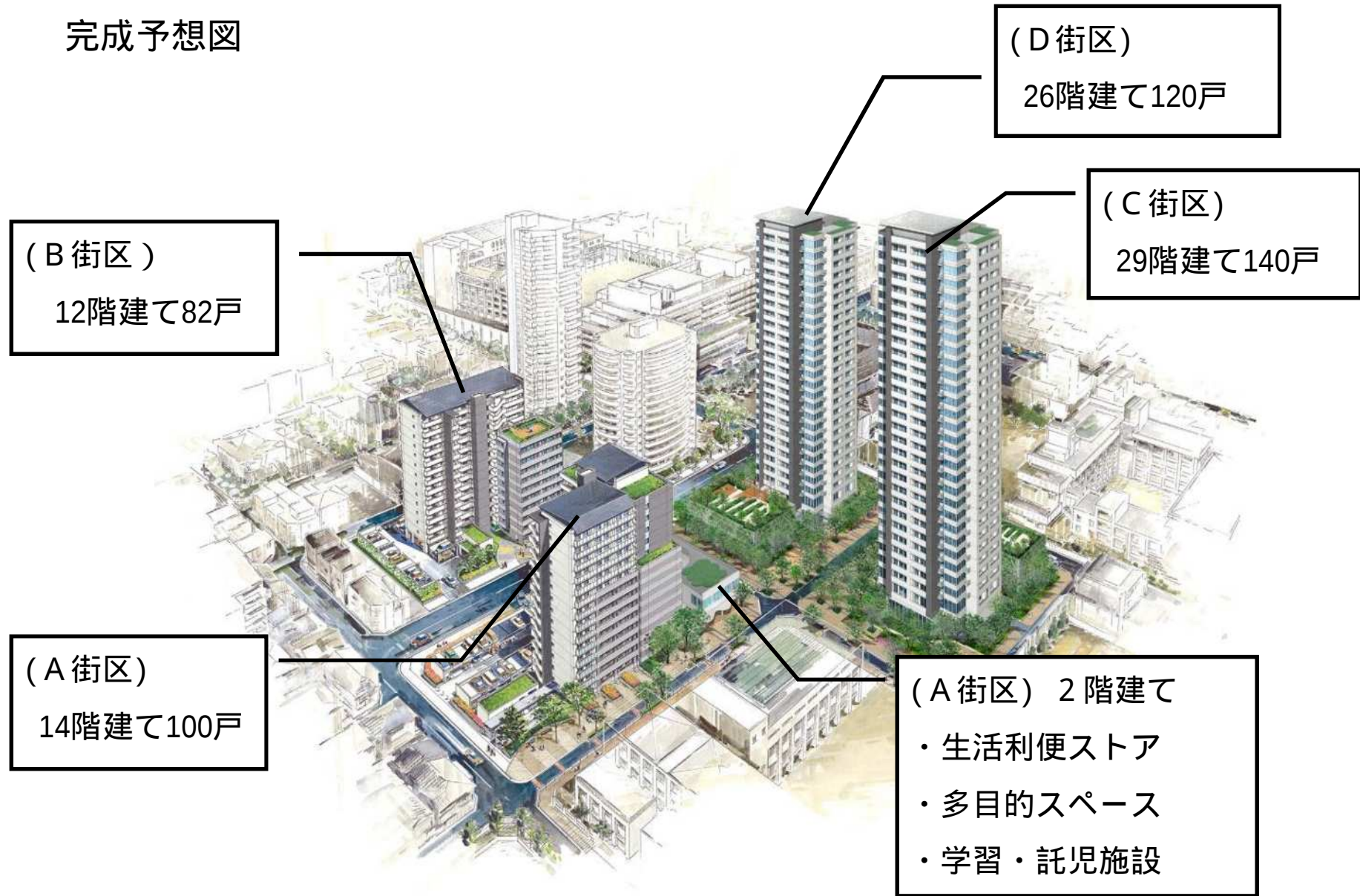


昭和23,24年建設 216戸

- | | | |
|--------|-----------------|--------|
| ○ 民間住宅 | ○ 民間施設 | ○ 市営住宅 |
| 260戸 | 3階1棟 | 195戸 |
| 27階1棟 | 〔 生活利便
施設等 〕 | 14階2棟 |
| 30階1棟 | | |

小宮住宅団地再生プロジェクト

完成予想図



先導的都市型エコ住宅の導入

プロポーザル方式による売却

- 審査及び選定の方法
 - ・ 計画提案と価格提案を同時に募集
 - ・ 計画提案の内容について、外部有識者からなる評価会議での意見を参考に、本市が定めた水準以上の提案を選定
 - ・ その中から、最も高い価格を提示した者を落札者（事業予定者）に決定

（位置図）

- 事業対象地の概要

- ・ 所在地：

鶴見区横堤4丁目121番1

- ・ 地 目： 宅地
- ・ 地 積： 2,899.85m²
- ・ 用途地域：

第一種住居地域



先導的都市型エコ住宅の導入

○ 完成予想図

- ・ 計画住宅戸数：28戸
- ・ 敷地面積：平均91.40m²
- ・ 延床面積：平均94.00m²



◇屋根材の統一



◇街並みに調和する外壁



◇外構への天然素材の活用



◇蓄電池連動LED街灯



◇シンボルツリーの配置



コミュニティビジネス活動拠点の導入

1階空き住戸を活用したコミュニティビジネス拠点の導入

市営住宅の課題

- 高齢化の進行
- コミュニティの崩壊
- 地域社会との分断

社会状況の変化

- 市民活動の活発化
- 市民協働の機運

コミュニティビジネス拠点の導入

地域コミュニティの活性化に向け、
コミュニティビジネスの活動拠点
として、市営住宅の1階空家を、
NPO等へ提供
(目的外使用許可)

コミュニティビジネス(CB)とは？

地域や社会の課題を、ビジネス的手法で解決する活動で、コミュニティの利益につなげることを目的とした事業

コミュニティビジネス活動拠点の導入

コミュニティビジネス等導入プロポーザルの概要

団地や地域の活性化につながる活動に取り組むNPO等の団体をプロポーザル方式により選定し、市営住宅の1階空き住戸を活動拠点として提供

〈活動内容〉



地域コミュニティの活性化

- ・地域のシルバー人材を活用した、周辺住民の生活利便性向上のためのサービス提供
- ・花づくり活動などの地域緑化活動の拠点など



高齢者の生活支援

- ・介護支援サービス、生活支援サービス
- ・高齢者の寄り合いスペース、交流の場の提供
- ・訪問介護ステーション等のサテライトなど



子育て支援サービス

- ・子育てサークルの運営、子育て相談
- ・保育サービス
- ・ベビーシッターや家事サービスなど

コミュニティビジネス活動拠点の導入

対象住戸選定の考え方

住宅の立地条件

- 駅・バス停から近い
- 道路に面している
- 対象住戸の近くに広場等のスペースがある。
- NP0等のニーズが高いエリアなど

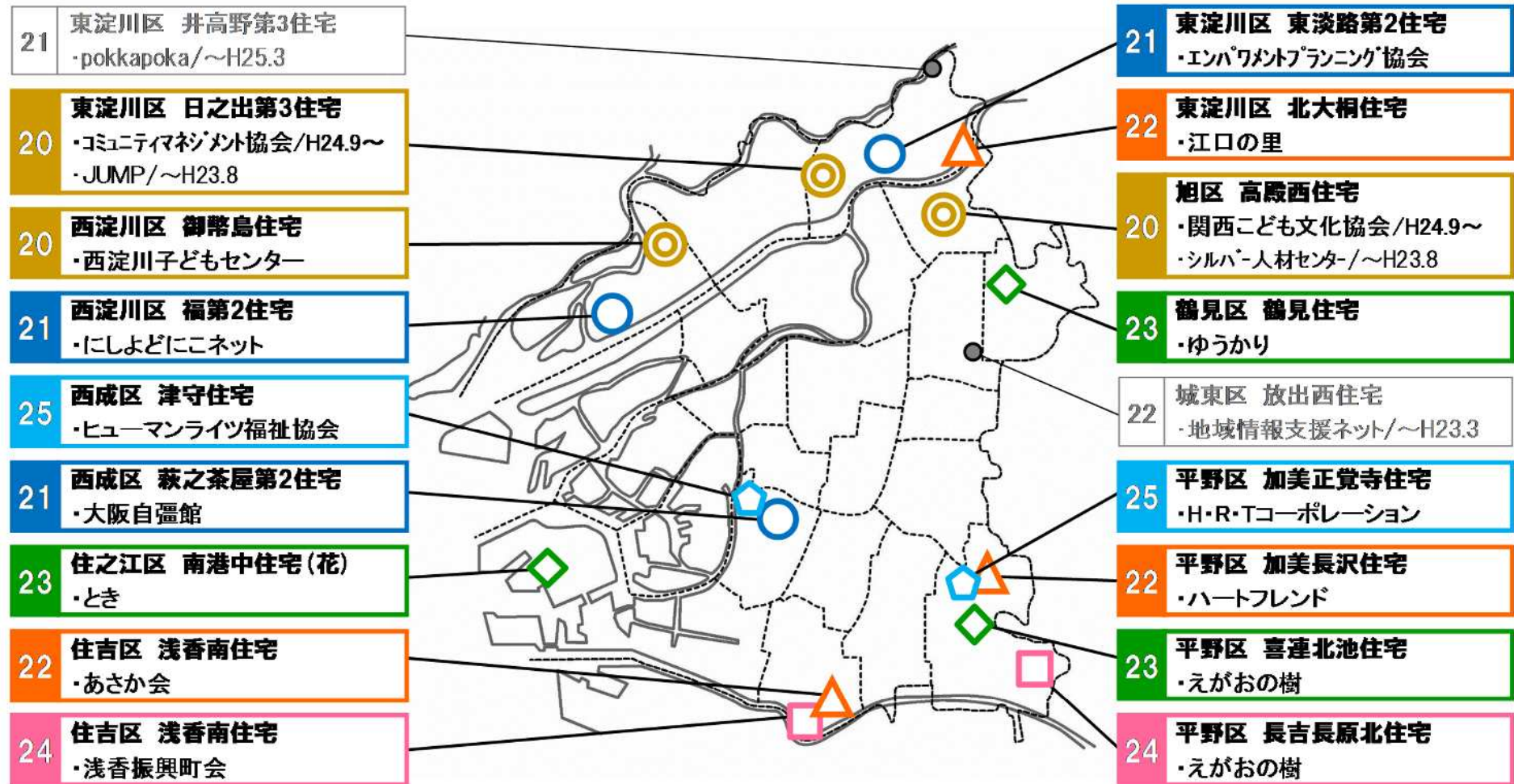
建物の条件

- 1階に空家がある
- 高齢化が進んでいる
- 築後一定期間経過している
- 建替え対象でない
- 応募倍率が高倍率でない
- 団地内に他の空き住戸がある



総合的に判断して実施住戸を選定

コミュニティビジネス活動拠点の導入 実績



<凡例>

当初選定年度 ○○区 △△△住宅
・現在活動中の団体
・活動終了団体/～活動終了時期

活用中の住戸 ... ● H20 ○ H21 △ H22 ◇ H23 □ H24 ⬠ H25
活用終了住戸 ... ●
※当初選定年度

コミュニティビジネス活動拠点の導入

団体の活動事例 NPO 西淀川子どもセンター（西淀川区）

活動内容

- 子ども相談室「ぽぴんず」を開設し、子ども自身が自分のことや、友だち、家族のことを気軽に安心して話せる場を提供（友人関係・いじめ・虐待・家族のことなど）
- 地域で子どもを支える人材の確保と養成を行なう、子どもサポータクラブ「よっしゃ」を運営し、ワークショップや講演会、学習会等を実施

活動状況

- ・子ども相談室「ぽぴんず」は週2回開設。電話相談は随時受け付け。
- ・CAP（こどもへの暴力防止プログラム）ワークショップを、月に10回程度開催
- ・会報誌を作成し、会員等に配布
- ・地域交流のためのバザーを開催
- ・地域交流事業として高齢者等を対象にネイルケアサロン（月1回）を実施



低利用地を活用した施設導入

既存市営住宅の低利用地を活用した生活利便施設等の導入

市営住宅の課題

- 高齢化の進行と世帯構成の変化により、児童遊園等が低利用となっている
- 高齢化により団地・地域活力が沈滞化している
- 地域のまちづくりに貢献する活用を図る必要がある

社会状況の変化

- 公有財産を有効活用する機運の高まり
- 地方自治法の改正により、行政財産の貸付け範囲が拡大

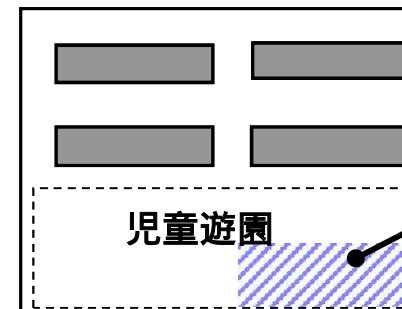
低利用地を活用した施設導入

入居者の高齢化等によりあまり活用されなくなった児童遊園等について、将来の建替えまでの期間、有効活用し、民間活力を導入して、生活利便施設や健康福祉関連施設等を誘導する。

行政財産のまま貸付け

【目的】

- ・ 団地・地域の活性化
- ・ 生活利便性の向上
- ・ 既存市営住宅ストックの有効活用
- ・ 税外収入の確保



低利用地を活用した施設導入

事業者提案の概要 - 東淡路第2住宅の児童遊園を活用(貸付面積514.74㎡)

入札結果

落札者	用途	予定価格	落札価格	申込者	入札参加者
株式会社 デイリーヤマザキ	コンビニエンスストア	222,000円 (月額賃料)	300,000円 (月額賃料)	2	1

落札者の主な提案内容

- 事業コンセプト
 - ・ 地球に優しい、人にやさしい店舗を目指す
(ソーラーシステム、バリアフリー、コンポスト導入 等)
- 提供サービス
 - ・ パン、弁当、日用品、雑貨等のコンビニエンス商品の販売
 - ・ 公共料金等取扱い、ATM設置
 - ・ インストアベーカリー(焼きたてパン)の店舗製造・販売
- その他のサービス等
 - ・ 防犯協会への加入・協力
 - ・ 災害時帰宅支援ステーション
 - ・ 子ども110番の家
 - ・ 納品時のアイドリングストップ
 - ・ 省エネ機器の積極導入
 - ・ 容器包装等の削減



低利用地を活用した施設導入(用地の目的外使用による活用事例)

○市営住宅の建替工事によって生み出された余剰地の一部

将来の活用(処分等)までの期間、公募により平面利用に限定して民間事業者へ
目的外使用許可

【市営広田住宅用地の目的外使用許可(入札結果)】

- ・敷地面積 約970m²
 - ・使用期間 2年2ヶ月(H21.9~H23.10)
 - ・使用料 520,000円/月
 - ・用途 時間貸駐車場(コインパーキング)
- 現在、跡地利用について浪速区と協議中

