

第8章 建替事業の実施方針

1 建替事業の基本方針

(1) 計画期間内【～2031(令和13)年度】

- ・ 建設年度が古く、老朽化が顕著な団地については用途廃止または建替を推進します。
- ・ 高齢者対応（バリアフリー化）を優先して建替を検討します。
- ・ 建替えによる新規団地の入居機会が公平に提供されるよう地域バランスを考慮します。

(2) 計画期間後【2032(令和14)年度～】

- ・ 2032(令和14)年度に町之田団地の建替完了後は、各団地の維持管理を計画的に実施します。

(3) 既存民間賃貸住宅の借上げ等の検討

- ・ 市が所有する公営住宅等の延床面積の削減（施設保有総量の圧縮）を視野に入れ、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げて必要な戸数を確保すること（住宅借上げ制度）を検討します。
- ・ 既存入居者が民間賃貸住宅へ移転する場合は、家賃補助制度を検討します。
- ・ 民間賃貸住宅ストックを市営住宅の需要変動に対応した、住宅セーフティネット^{※8}として活用することを検討します。

2 建替事業の実施方針

(1) 既存入居者への配慮

- ・ 建替においては既存入居者をはじめ、入居者の意向を適切に反映するよう努めます。
- ・ 既存入居者が入居する場合、仮住居の確保、移転費の負担、傾斜家賃の設定等適切な措置を講じます。
- ・ 必要に応じて民間賃貸住宅への移転斡旋等の措置を講じます。

(2) 入居者に配慮した住戸の整備

- ・ 建替においては、高齢者をはじめすべてのひとが安心して居住できるユニバーサルデザインに対応した住戸の整備を進めます。
- ・ 多様な世帯構成、生活様式に対応できる住戸タイプを検討します。

(3) 周辺の景観、環境への配慮

- ・ 建替においては、周辺の景観に配慮したデザインとします。
- ・ 住棟は、必要な日照や通風、採光、開放性、プライバシーを確保するなど団地内やその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう整備します。
- ・ 住棟だけでなく駐車場やゴミ置き場等の屋外環境にも配慮します。
- ・ 環境に配慮した省エネルギー化を検討します。（太陽光発電、雨水利用等）

(4) 整備や管理面でのコストへの配慮

- ・ 建替においては、建設費のみならず管理のしやすさなど維持管理費にも配慮します。

(5) コミュニティの形成・まちづくりの検討

- ・ 入居者の利便性を確保するとともに、団地内のコミュニティの形成を図るため、集会室や広場・小公園等の付帯施設の整備を検討します。
- ・ 周辺の地域を含め健全な地域のまちづくりに貢献します。(建設にあわせ道路や広場等地域に必要な公共施設の整備、福祉施設等の生活支援施設導入の検討)

(6) 民間活力導入の検討

- ・ 建替にあたっては、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法 (PPP^{※9}/PFI^{※10}手法) についても具体的に検討を進めます。

※8 「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）の入居を拒まない賃貸住宅

※9 「パブリック・プライベート・パートナーシップ」の略称で、官民が連携して公共サービスの提供を行う手法

※10 「プライベート・ファイナンス・イニシアチブ」の略称で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うこと