

Ⅶ. 今後の課題の整理

1. 土地利用における用途地域変更について

柏陽団地敷地は都市計画の用途地域として、JR線（敷地中心）から50m以内を除き、第1種低層住居専用地域に指定されています（JR線（敷地中心）から50m以内は第1種住居地域）。

現用途地域のままでは中高層の市営住宅・民間賃貸住宅、600㎡を超える公益施設、店舗等は建築できないため、事業においてこれらを計画・整備する場合には用途地域の変更が必要です。

事業の円滑な推進に向けて、用途地域の変更手続きに必要な図書作成、各種手続き、関係機関協議、期間などについて、都市計画担当課との十分な調整・連携のもとで手続きを進めます。

2. 今後の事業推進について

①本基本構想を踏まえ、次年度以降において、以下の調査・検討・設定が必要です。

- ・「民間活力導入可能性調査」として、市場調査等を通じた民間活力の導入可能性やふさわしい事業手法、導入効果、概算事業費などの検討
- ・「基本計画」として、整備方針、土地利用計画・余剰地パターン、住棟・各種施設計画、施設整備水準等の設定

②団地建替に伴う余剰地を有効に活用し、地域コミュニティを再生するための取組みとして、団地周辺の公共施設の整備、建替、集約に併せて地域拠点施設の検討が必要です。

- ・地域拠点施設に整備、建替、集約する公共機能の整理と地域の合意形成
- ・地域拠点施設整備に係る各種施設計画、整備手法、施設整備水準等の設定

③団地建替に伴う移転対応については、民間賃貸住宅の活用が不可欠なため、以下の取組みが必要です。

- ・地元建設事業者・宅建事業者・関係団体等への連携・協力の要請と、協力関係のもとでの民間賃貸住宅活用に係る市場調査等の実施
- ・市内において、既存民間賃貸住宅借上公営住宅制度に適合する民間賃貸住宅及びその所有者等の有無の調査
- ・既存民間賃貸住宅借上公営住宅制度、及び家賃補助制度・引越費用補助制度などの創設

④団地建替に伴い他の市営住宅団地への移転を希望する柏陽団地入居者の受け皿確保のために、適切な時期に、他市営住宅団地の空家において柏陽団地入居者の優先的な移転入居を図る措置が必要です。

⑤事業の円滑な推進のためには、柏陽団地入居者に対する建替事業に係る情報提供や建替に伴う移転・再入居意向の把握など、適切な対応が必要です。

- ・建替事業に係る説明会の開催
- ・建替に伴う移転・再入居意向のアンケート調査の実施