

富秋中学校区等における 市営住宅集約建替他公共施設 整備等事業に係る市民説明会

令和6年(2024年)11月24日 和泉市



本日の説明内容

- 1 富秋中学校区等まちづくり構想
- 2 富秋中学校区等における市営住宅集約建替他
公共施設整備等事業
- 3 各施設等の要求水準



1 富秋中学校区等まちづくり構想

地域の課題に対応するため 富秋中学校区等まちづくり構想を策定

<地域の主な課題>

- 市営住宅などの公共施設の老朽化や耐震性確保
- 人口減少や少子高齢化
- 地域コミュニティ活動の停滞

⇒公共施設の再編をきっかけとした新たなまちづくりの方向を示す
「富秋中学校区等まちづくり構想」を策定（令和2年3月）

地域の課題に対応するため 富秋中学校区等まちづくり構想を策定

<まちづくりの方向性>

- ①多世代交流の促進によるコミュニティを育むまちづくり
- ②若者・子育て世帯の定住が叶うまちづくり
- ③安全・安心・快適な生活環境づくり
- ④訪れたくなる魅力あるまちづくり

構想実現に向けた取組

<公共施設の再編>

現状		再編後	備考
人権文化センター、 青少年センター	再編整備	(仮称)多世代交流拠点 施設	・富秋中学校区等における 市営住宅集約建替他公共施設 整備等事業で実施 (以下「本事業」という)
市営住宅(1,132戸)	集約建替	市営住宅(550戸)	
市営店舗(74区画)	集約建替	市営店舗(20区画)	
	集約建替	市営店舗(29区画)	別途事業で実施予定
富秋中学校、幸小学校、 池上小学校	再編整備	(仮称)富秋学園	・別途事業で実施中(R9(2027)4 月開校予定) ・工事期間R6(2024)10月～R10 (2028)3月
旭公園	再整備 (位置変更)	(仮称)新旭公園	別途事業で実施予定

公共施設を再編するため 各施設の基本計画等を策定

基本計画（令和4年3月策定）

まちづくり構想に記載の公共施設の再編方針に基づき、
各施設の整備に係る基本計画を定めたもの

- 市営住宅
- 市営店舗・作業所
- （仮称）多世代交流拠点施設
- （仮称）新旭公園
- （仮称）富秋学園

（仮称）多世代交流拠点施設から始まる『にぎわい・活力』増進プラン（令和5年6月策定）

基本計画に沿った施設の設えを具体化するため、その在り方や役割について定めたもの

2 富秋中学校区等における 市営住宅集約建替他 公共施設整備等事業

整備する公共施設と事業手法

＜施設概要＞

市営住宅

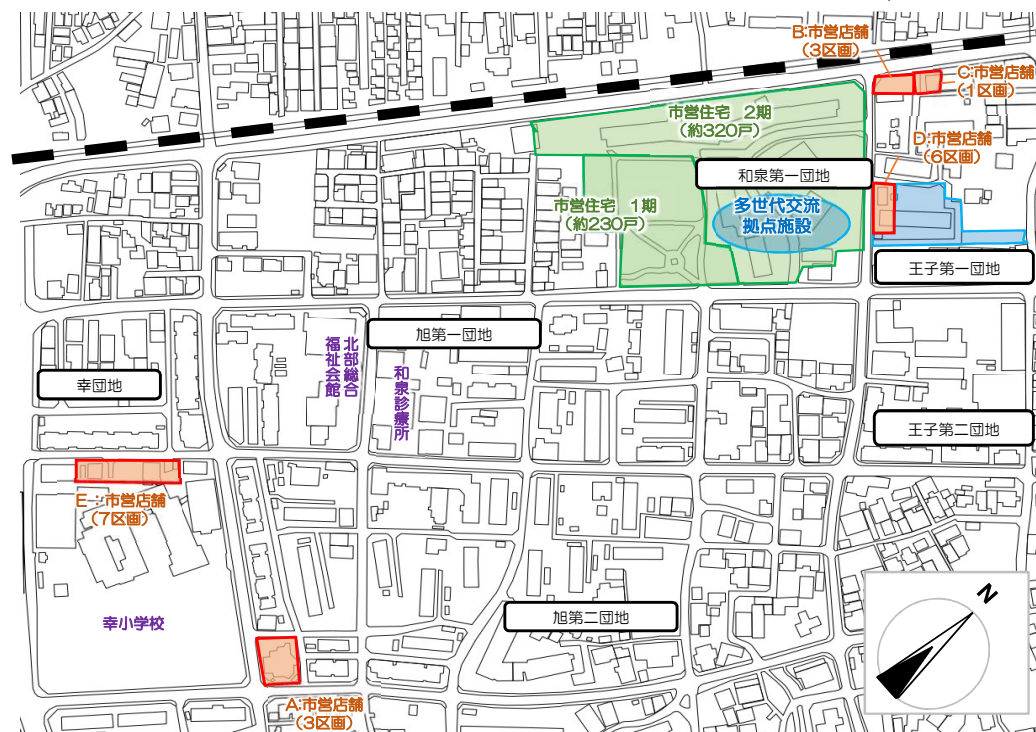
- 旭公園敷地内、和泉第一団地敷地内

市當店舖

- 王子第一団地敷地内他
- 整備区画数:20区画

(仮称)多世代交流拠点施設

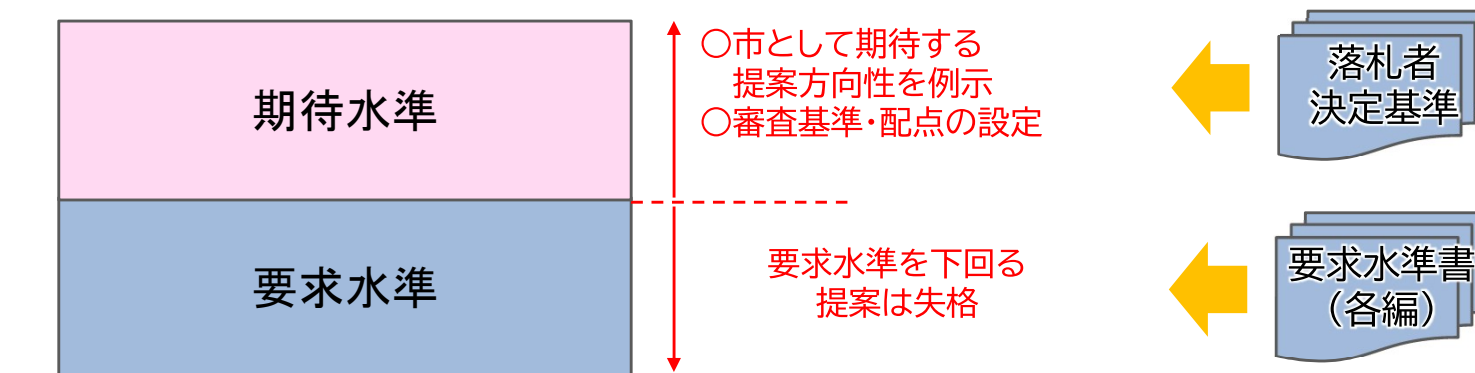
- ## 和泉第一団地敷地内



事業手法:デザイン・ビルド方式(設計・施工一括発注方式)

本事業の選定方式

- 「要求水準書※」の記載内容を基に、事業者から提案を求める(性能発注)
- 提案点と価格点を合算し、事業者を決定する(総合評価一般競争入札)



※要求水準書とは

- 要求水準と期待水準を記載したもの
- 要求水準は最低限の提案条件、違反した提案は失格

当初の入札手続

令和5年(2023年)8月 実施方針(案)、要求水準書(案)を公表

➤対面式質疑等を実施し、事業者の意見を聴収

令和6年(2024年)1月 入札公告を実施

➤書類質疑を2回、対面式質疑を1回実施

令和6年(2024年)9月 落札者決定(を予定していた)



令和6年(2024年)6月末 応札がなかったため、入札手続を中止

再入札のスケジュール

時期		内容
令和6年 (2024年)	10月17日	市議会報告
	10月21日	実施方針(案)、要求水準書(案)の公表
	11月24日	市民説明会
令和7年 (2025年)	1月頃	再入札公告(入札説明書、要求水準書等の公表)
	7月頃	事業者の選定
	9月末	契約締結議案の可決後、本契約の締結
	10月～	事業着手

整備スケジュール

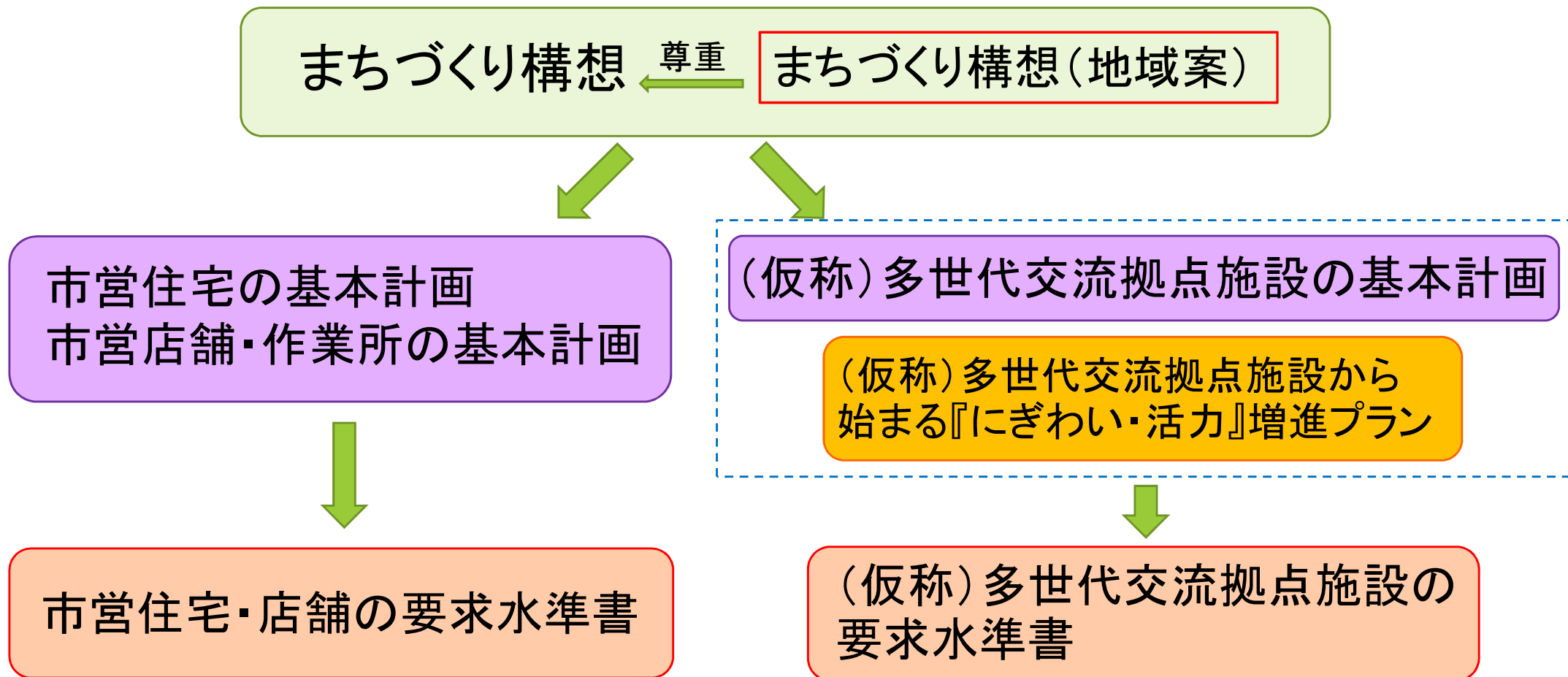
※詳細は、事業者の提案によります。

(年度)

【本事業内】	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	～
			1期事業				2期事業								
事業期間（約7年）															
市営住宅			1期（230戸程度）				2期（320戸程度）								
市営店舗・作業所						1期 6区画	2期 14区画								
市営住宅解体						2期 和泉第一団地 王子第一団地 幸団地の一部									
（仮称）多世代交流拠点施設						工事									
仮設広場整地						整地	仮設広場として暫定利用								
+															
【別途発注】															
（仮称）新旭公園										工事					
市営店舗・作業所の整備										3期 29区画 ※整備時期は検討中					
市営住宅解体										3期 幸団地の一部、旭第一団地の一部、旭第二団地の一部 ※解体時期は検討中					

3 各施設等の要求水準

要求水準書の設定



全体の整備

全体整備コンセプト及び全体整備方針

集いと育ちとつながりをつくる
誰もが安心を感じられる 温かなまちづくり

①安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」

②入居者や地域の人々が集まり憩う「とみまち広場」

③人権を尊重し、助け合い・支え合いの輪を広げる場
「(仮称)多世代交流拠点施設」



・市営住宅

市営住宅の整備（施設概要）

- 旭公園・和泉第一団地敷地内に公営住宅として整備
- 整備戸数：550戸（1期約230戸・2期約320戸）
- 高さ：31m以下
- 断熱性能向上等、環境に配慮（ZEH-M Oriented を満たす基準）
- 太陽光発電設備・非常用発電機の設置
- 集会所の整備（独立棟平屋建て約300m²）
- とみまち広場の整備



整備戸数(計550戸)について

整備する住戸タイプ	住戸専用面積	整備戸数		
		第1期	第2期	計
2DK(小)	42m ²	98(±5)戸	146(±5)戸	244(±5)戸
2DK	50m ²	90(±5)戸	100(±5)戸	190(±5)戸
3DK	60m ²	30(±2)戸	38(±2)戸	68(±2)戸
3LDK	70m ²	10(±2)戸	30(±2)戸	40(±2)戸
車いす対応1DK	50m ²	1戸	4戸	5戸
車いす対応2DK	60m ²	1戸	2戸	3戸
計		230(+5)戸	320(-5)戸	550戸

付帯施設

集会所、駐車場(358台)、駐輪場(825台、うち電動車いす置場30台程度)、ごみ置場、電気室 / 等

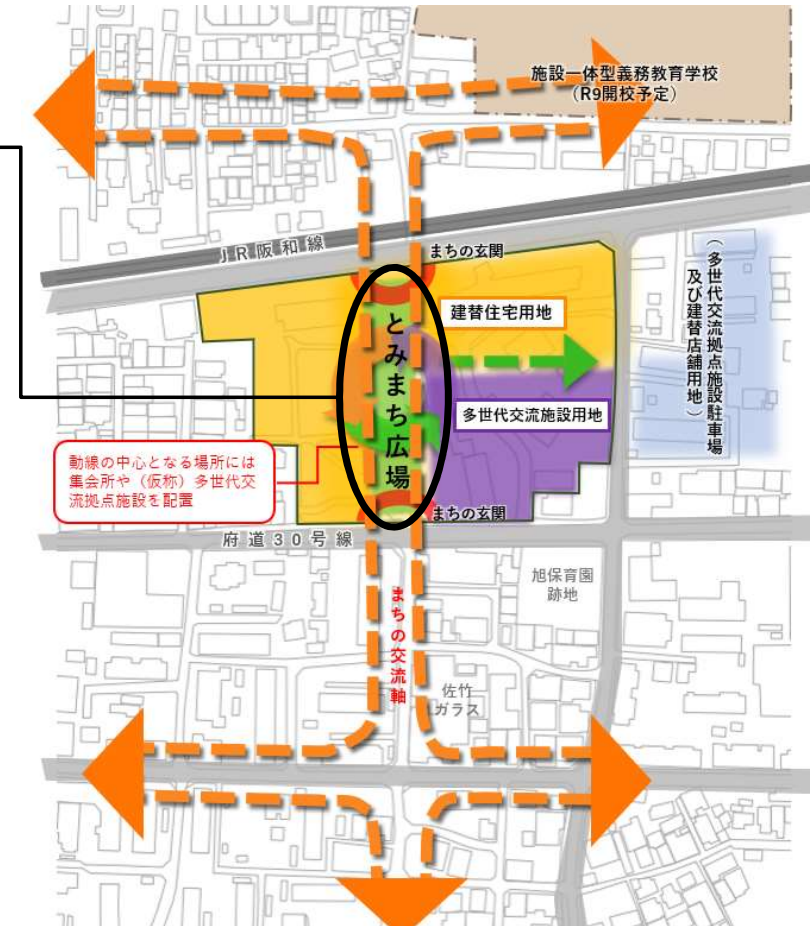
とみまち広場について

【とみまち広場の整備に関するコンセプト】

入居者や地域 みんなが集まり憩う「とみまち広場」

【とみまち広場の整備方針】

- 方針1 小中一貫校への安全な通学動線となり、
人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場
- 方針2 地域のイベントや自治会活動など、
用途に応じて柔軟に利用可能な広場
- 方針3 人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、
まちの魅力を引き出す広場



市営住宅入居者の移転支援

入居者の建替住宅等への移転及び退去等が
円滑に進むよう支援

移転支援業者による入居者等の引越し負担を軽減

- 高齢者等、自身での引越し手続が困難な入居者に対する、ニーズに合わせた支援
- 梱包サービス、引越し代の後払い等が利用可能な引越し業者の斡旋等

移転時期について

	住 宅 名	管理戸数
1期	和泉第一団地	312戸
	幸団地33,34,35棟	34戸
	王子第一団地1、2、3、4棟	72戸
	丸笠団地	132戸
	小 計	550戸
2期	伯太団地	80戸
	幸団地(33,34,35棟除く)	171戸
	王子第二団地 5棟	24戸
	旭第一団地19～27棟	125戸
	旭第二団地6～11棟	102戸
	幸第二団地41～43、49、50棟	80戸
	小 計	582戸
	合計	1132戸

時期・集約場所	整備戸数
令和10年度(2028年度) 整備完了・移転予定 場所:旭公園	230戸程度
令和13年度末(2031年度末) 整備完了予定 令和14年度(2032年度) 移転予定 場所:和泉第一団地	320戸程度
合計	550戸

・市営店舗、作業所

市営店舗整備

本事業で整備する市営店舗
⇒20区画

別途事業で整備する市営店舗
⇒29区画

凡例



市営住宅

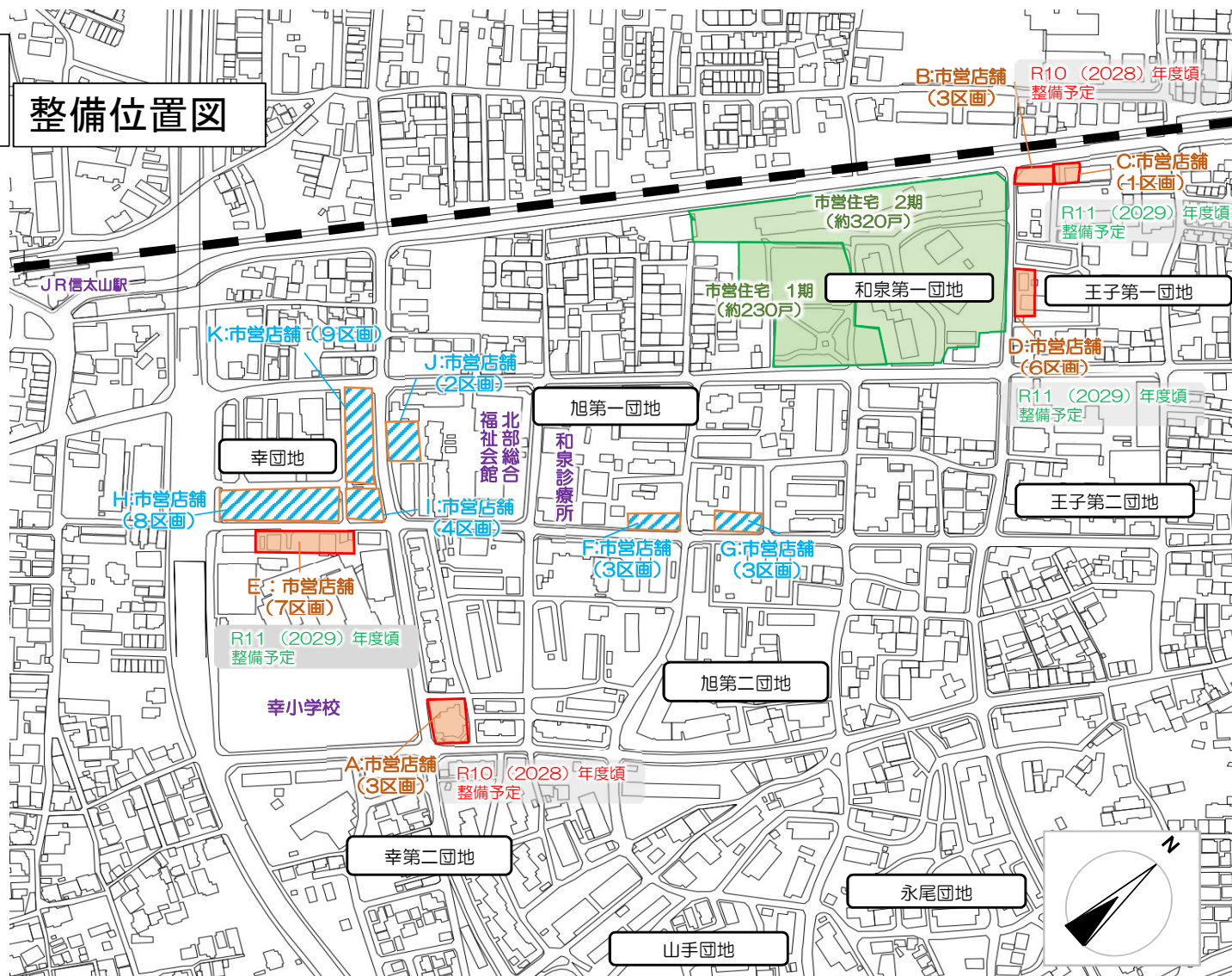


本事業による市営店舗の整備



別途事業による市営店舗の整備
本事業完了後約5年で整備予定

整備位置図



▪（仮称）多世代交流拠点施設

(仮称)多世代交流拠点施設の整備 (施設概要)

- 和泉第一団地敷地内
- (仮称)多世代交流拠点施設の延床面積:原則2,800㎡
- 階数:2階建て以下
- 災害時の指定避難所として災害・停電時の対応が可能な設備
(十分な耐震性確保、防災倉庫の設置、太陽光発電)
- 断熱性能向上等、環境に配慮(ZEB Orientedに準じた基準に対応)

付帯施設

- 自由ひろば(約1,000㎡以上)、70台以上の駐車場確保 / 等



施設の機能

人権文化センターと青少年センターの機能を統合

- これまで担ってきた機能を時代のニーズにあわせて発展させ、新たな施設として整備

多世代間のコミュニティの拠点

- 地域課題の解決に向けた社会資源を生み出し、まちの「にぎわい・活力」の創出の起点となる施設

施設及びまち全体のにぎわい・活力を創出

- 新たな「まちの顔」となる建物外観デザイン
- 来館者及び近隣を訪れる人たちが、まちの交流軸・とみまち広場を行き交うよう工夫を凝らす
- 屋外に設置する自由ひろばの配置は、屋内施設との相互交流性、一体性、親和性を確保

主要な諸室構成

1階配置を必須とする機能要件

- 利用者同士の交流を促すオープンな設え
- とみまち広場からの近接性、機能的な連続性を意識した構造、動線にも配慮した配置
- 人権資料室

2階の機能要件

- 一定数の貸室を設置し、一部屋外デッキとの一体的な利用も可能となる等の可変性に配慮
- 貸室、相談室、自習室及び学習支援の場

自由ひろば

- 自然体験や遊びを通じて自制心や規範意識を高めながら成長を促進する活動(例: プレーパーク)
- 自然な見守りと交流のきっかけとなり、大人も子どもも集う憩いの場所(例: 集えるスペースや読み聞かせ)