

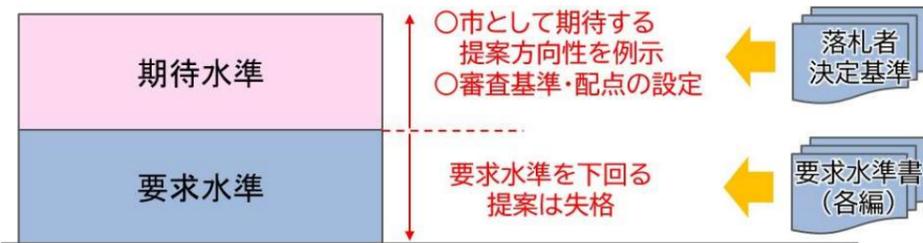
NEWS
その1

令和5年度第2回まちづくり検討会議を実施しました！

現在、和泉市では、事業手法の検討や事業者の決定についての支援を委託するアドバイザー業務を実施しています。今年度は事業条件・事業者選定の基準を決定し、令和6年1月に入札公告を行う予定です。8月18日に開催した検討会議では、入札公告に先行して公表する実施方針（案）と要求水準書（案）について、次のような説明がありました。

本事業に関する市の考え方や事業条件等を中間発表することで、事業条件等を改善・工夫し、よりよい民間提案を引き出すことや、多数の事業者が参加できることをめざします。

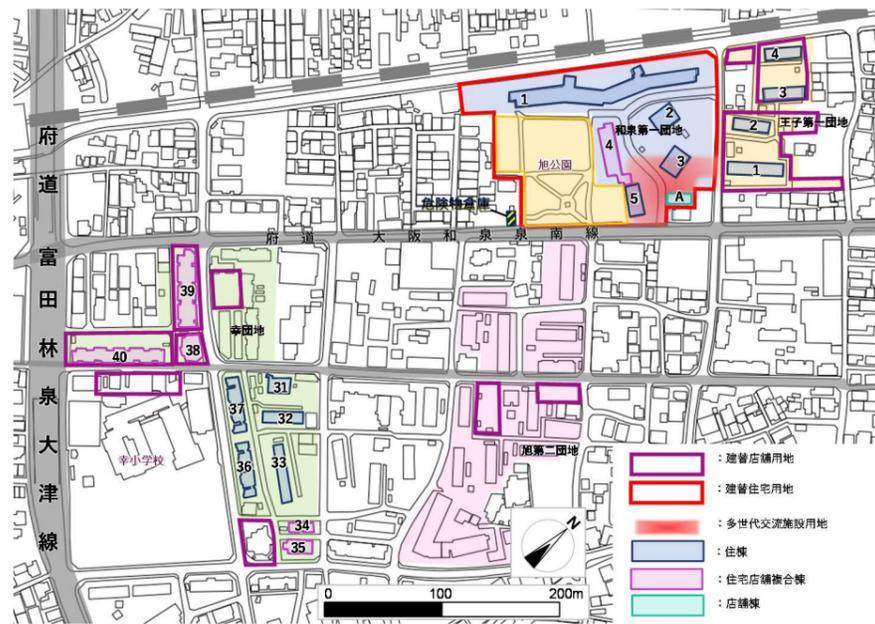
要求水準は、最低限の提案条件であり、下回るものは失格となります。期待水準は、入札公告時に公表する「落札者決定基準」により事業者に示します。



NEWS
その2

市から要求水準書（案）の説明がありました！

要求水準書（案）は本事業の民間事業者が実施する業務範囲に沿って、「市営住宅・店舗整備業務編」、「入居者移転支援業務編」、「多世代交流拠点施設整備業務編」の3つで構成されています。



事業者は、建替住宅・建替店舗・多世代交流拠点施設の整備、解体撤去区域における既存施設の解体撤去、既存住宅棟からの入居者移転支援を行います。

事業全体を3期に期分けし、各完成の期限・工程順は、要求水準として指定しています。

富秋中学校区等まちづくり構想・基本計画の理念・思いを基軸として位置づけて、反映されるように要求水準書（案）を設定しています。

市営住宅・店舗整備業務の主要要求水準（案）

市営住宅・店舗整備業務に係る主要要求水準（案）の概要を抜粋して紹介します。

なお、案として公表しているものであり、紹介している内容から変更となる可能性があります。

○市営住宅について

① 対象と住戸タイプ

既存入居世帯状況等を踏まえた住戸タイプ別の住戸数を設定しています。

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

② 災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅

電動車いす等の利用者への配慮など、全ての人が安全に、安心して円滑かつ快適に生活できる環境を確保するほか、防災性能や安全な避難動線、災害発生時に日常生活への影響が少なくなる防災設備を確保しています。

③ 隣近所での互いの見守り合いや日常における出会いにより、つながりが生まれる住宅

集会所の要求水準として、次の内容を含めることで、共生する暮らしを実現するための環境の整備をするよう設定しています。

【集会所の要求水準】

- ・300㎡の集会所を建て替え住宅用地（1次工区）において1か所整備すること。
- ・自然な交流が生まれ、様々な地域活動が集会所を中心に行われるよう、集会所は入居者や地域住民の動線となる、とみまち広場に面した位置に設置し、誰もが気軽に立ち寄れるよう配慮した施設設計とすること。
- ・バリアフリー対応（段差解消スロープ、手すり等）の施設を備えたものとする。

④ 快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

とみまち広場は、多世代が行き交い、くつろぎ、交流できる柔軟な利用が可能となるよう配慮した広場空間を整備するよう設定しています。



また、和泉第一団地高層棟程度を限度とする10階建て以下の階数制限を行うなど、建物の規模・配置が圧迫感を与えない配慮をするよう定めています。



⑤ 将来を見据え、持続可能性を有した住宅

ZEH-M Oriented基準を満たすことを条件にするなど環境負荷を低減し、エネルギー効率に配慮した施設計画になるよう定めています。また、維持管理の簡便さの向上に配慮することを定め、効率的な施設管理やライフサイクルコストの縮減を意識した施設となるよう定めています。

○市営店舗について

営業補償等を考慮し、30年間を使用年限と想定した構造・仕様の施設とすること、今後の社会や地域の変化、生活様式の変化に対応がしやすい施設の建て方・構造とすること、まちのにぎわいや住民の生活利便性を踏まえた整備とすることを定めています。

入居者移転支援業務の主な要求水準（案）

事業全期間にわたって、総合的かつ包括的に統括して管理し、次の業務を円滑に遂行できる体制を構築することとしています。

・移転支援業務

説明会の開催と、出席が困難な方への個別対応、現地事務所設置による対応、移転料の支払いの手続など

・退去等支援業務

退去などを希望する入居者への対応や、関連書類の配布・回収及び移転料の支払いの手続など

・店舗使用者の移転に関する市への支援

多世代交流拠点施設整備業務の主な要求水準（案）

①（仮称）多世代交流拠点施設の機能

- ・人権文化センターと青少年センターを統合し、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する。
- ・多世代間のコミュニティの拠点となり、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とする。

② 主要な要件

延床面積	原則 2,800㎡
階数	2階建て以下
構造	鉄骨造又は鉄筋コンクリート造を基本とし、将来的な社会環境変化により施設に求められるニーズが変化した際も可変的に対応できる構造
設備の性能	災害時における避難所機能を想定した防災性能を確保
環境への配慮	ZEB Oriented（ゼブ・オリエンテッド）に準じた基準に対応
付帯施設	自由ひろば（約 1,000㎡）、70台以上の駐車場確保、無料 Wi-Fi 設置/等

③ とみまち広場との一体性・建物の外観デザインについて

屋外に設置する自由ひろばの配置について、まちの交流軸であるとみまち広場から機能的な連続性を意識し、動線に配慮した配置になるよう定めています。また、府道30号に面した外観デザインは、新たな「まちの顔」でありつつ、周辺景観にも配慮・調和したものとなる工夫をするよう定めています。

④ 主な諸室構成

1階配置を必須とする機能要件

- ・フリーアドレス型を基本としたオープンな設えと人権資料室を配置
- ・利用者同士の交流を促進するため、フロア全体の見通しがよくなるような壁や柱の位置・数量の工夫を求める。

2階の機能要件

- ・オープンな利用、交流創発を想定する1階を補う（静的なイメージ）機能を中心に構成
- ・一定数の貸室を設置し、屋外デッキに隣接する貸室について、屋外デッキとの一体的な利用となる等の可変性に配慮すること。

当日資料の詳細については、市HPに掲載されており、以下のQRコードからHPにリンクしていますので、是非、ご確認ください。



問合せ
連絡先

和泉市都市デザイン部都市政策室富秋中学校区等まちづくり担当（担当：石田^{いしだ}）
【メール】tm@city.osaka-izumi.lg.jp 【電話】0725-99-8208