

NEWS
その1

令和5年度第3回まちづくり検討会議を実施しました！

現在、和泉市では、富秋中学校区等まちづくり構想を推進するため、市営住宅・店舗及び（仮称）多世代交流拠点施設の集約建替えなどについて設計と工事を一括して発注することとし、事業条件を決定するなど事業者選定に向けて取り組んでいます。令和5年8月25日には、入札公告に先行して要求水準書（案）を公表されましたが、12月19日に開催された検討会議では、事業者からの意見を踏まえ、第2回まちづくり検討会議で報告された内容から要求水準の一部見直しについて説明がありました。

なお、令和6年1月31日に入札公告が行われています。

URL：<https://www.city.osaka-izumi.lg.jp/bizisan/nyusatsu/19801.html>

「市営住宅の集約建替えに関する説明会」について

まちづくり検討会議の開催に合わせて、12月11日から16日の間に、市営住宅の移転対象入居者を対象としました「市営住宅の集約建替えに関する説明会」を対象団地ごとに合計7回開催し、152名の方に参加いただきました。市からは、これまでの経過、建替えの必要性、建替えの概要・スケジュール、整備予定の住戸タイプや家賃、収入超過者の取扱い、建替え移転の引越し費用と他の公営住宅への移転促進等について説明がありました。

NEWS
その2

要求水準の一部見直しについて説明がありました！

要求水準書（案）への事業者からの意見を参考に、多くの事業者からより良い提案がされるように、要求水準を一部見直しました。

市営住宅・店舗整備業務に関わる主な見直し点

市営住宅・店舗整備業務に関わる要求水準の見直し点を抜粋して紹介します。

○市営住宅に関わる見直し

① 住棟高さ制限（31m）は維持した上で階数制限は設けない

要求水準書（案）では31m以下かつ10階建以下を条件としていました。

今回の見直しで、事業者がより良い提案ができるよう、住棟の高さを31m以下とする制限や必要な天井の高さの制限は確保したままで、階数の制限は設けないことにしました。

なお、事業者には、入居者の生活環境や周辺住環境への圧迫感がないように配慮された提案を引き続き要求しています。

② 1次工区での住宅整備戸数上限230戸の変更（+5戸まで可に変更）

要求水準書（案）では1次工区の整備戸数を230(+3)戸まで可であるとし

整備する住戸タイプ	住戸専用面積	整備戸数		
		1次工区	2次工区	計
2DK（小）	42㎡	98(±5)戸	146(±5)戸	244(±5)戸
2DK	50㎡	90(±5)戸	100(±5)戸	190(±5)戸
3DK	60㎡	30(±2)戸	38(±2)戸	68(±2)戸
3LDK	70㎡	10(±2)戸	30(±2)戸	40(±2)戸
車いす対応1DK	50㎡	1戸	4戸	5戸
車いす対応2DK	60㎡	1戸	2戸	3戸
計		230(+5)戸	320(-5)戸	550戸

ていました。今回の見直しで、住棟の形状などにおいて事業者のより良い提案が可能になるよう、230(+5)戸まで可とする変更をしました。

230(+5)戸

320(-5)戸

○市営店舗に関わる見直し

① 関係者意向調査による店舗区画数の減少

店舗の区画数について、要求水準書（案）では、上限を74区画としていましたが、関係者への意向調査により、減少となりました。

○解体撤去範囲に関わる見直し

解体撤去の対象とする既存住宅や既存店舗について、事業者からの意見を参考に、本事業で行う範囲を施設整備に影響するものに限定し、次のとおり縮小しました。本事業で解体しない施設については、別途発注で行う予定です。

要求水準書（案）公表時	入札公告時
和泉第一団地（1棟～5棟・A棟）	和泉第一団地（1棟～5棟・A棟）
王子第一団地（1棟～4棟）	王子第一団地（1棟～4棟）
王子第二団地（5棟）	—
旭第一団地（19棟～27棟・A棟）	旭第一団地（19棟～27棟・A棟）
旭第二団地（6棟～11棟）	旭第二団地（6棟～11棟）
幸団地（28棟・29棟・31棟～40棟・A棟）	幸団地（28棟・29棟・31棟～40棟・A棟・F棟）
幸第二団地（41棟～43棟・49棟・50棟）	—

※なお、付属の集会所、ポンプ室、自転車置場上屋、ゴミ置場等は含みます。

(仮称)多世代交流拠点施設整備業務に係る主な見直し点

① (仮称)多世代交流施設を指定避難所とするための必要な設備の確保

(仮称)多世代交流施設について、市では指定避難所として指定する方向で現在検討しています。設備や機能については、他の指定避難所を参考にしながら、必要と考えられるものを備えます。

【必要な設備等の例】

- ・十分な耐震性の確保
- ・停電時に対応が可能な設備
- ・防災倉庫の設置

② (仮称)多世代交流施設用地の府道 30 号接道部分の長さを変更

要求水準書（案）では府道 30 号接道部分の長さは「50m 以上」となっていました。府道 30 号に面した特性を活かした新たな「まちの顔」として、施設用地の形状について、事業者の提案の自由度を高めるため、今回の見直しで、「45m 以上」に変更しましたが、1 次工区と 2 次工区の全体の面積を縮小するものではありません。

③ 自由ひろばの仕様の明確化

自由ひろば（1,000 m²以上）の仕様について、明確化しました。

真砂土部分（約 700 m²）と、人工芝部分（約 300 m²）を設けることとして、これまでの青少年センターの機能を維持しながら、人工芝の上で様々な人たちが憩い、自然な交流が生まれる広場となるような工夫を求めます。

【真砂土部分の役割】

施設に集う大人たちの目の届く環境において、自然体験や遊びを通じて自制心や規範意識を高め、成長を促進すること。
（活動例：プレーパークなど）

【人工芝部分の役割】

大人も子どもも集う憩いの場として、自然な見守りと交流のきっかけとなること。
（活動例：読み聞かせなど）

NEWS その 3

市から今後のスケジュール（予定）について説明がありました！

入札公告を行った後、令和 6 年 10 月までを民間事業者の募集、審査、落札者決定の期間とし、令和 7 年 1 月から事業を開始する予定です。

	R4			R5									R6														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
実施方針、要求水準書案の検討																											
実施方針、要求水準書案の公表							★																				
サウンディング、入札資料の作成																											
入札公告														★													
民間事業者の募集、審査・選定及び公表																											
落札者決定																						★					
仮契約の締結等																											
本契約の締結																											★
事業開始																											

NEWS その 4

皆様からいただいた主な意見・質問

意見・質問	市の回答
住棟が 11 階建となった場合、各住戸の天井の高さが低くなり窮屈になってしまうのではないかと心配している。住民負担の軽減に配慮してほしい。	事業者からの意見により、天井の高さの要求水準を変更しないまま 11 階建を建築することが技術的に可能であることが確認できたので、当初想定している天井高さから低くなりません。これにより、建物周りの下の空間が広くなり、敷地内をゆとりのある設定とすることで、居住環境が良くなり、提案の自由度が高まる可能性があります。
11 階建だと、災害時の避難が心配である。	停電した場合も 12 時間はエレベーター・水が供給できる非常用電源を準備しています。安全に避難するまでの水や移動手段の確保はできる予定です。
スケジュールについて、工期が短縮されることはないのか。	要求水準等では、1 期住宅が令和 9 年度、2 期住宅が令和 12 年度に完成の予定です。実際のスケジュールは事業者からの提案によりますが、入居のタイミングもあるため、工期の短縮は想定しておりません。

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 コードより、HP にリンクしていますので、ぜひ、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
---------	---