

第1回 市営住宅プロジェクト委員会 主な意見

・出席者 ⇒市・事務局

●建替住宅の住戸面積について

- ・元々大きな住戸に住んでいた単身世帯は、40㎡へ移転することで収納場所が不足する可能性がある。
⇒単身世帯向け住戸は、国の誘導居住面積水準（単身40㎡）に基づき設定。世帯人員別に供給タイプを割当てては変わらないが、収納スペースを考慮した面積を検討する。

●建替住宅の整備内容について

- ・住宅のバリアフリーについては欠かせない。
⇒事業者募集の際の条件として住宅のバリアフリーについては入れたいと思う。
- ・将来、単身世帯向け住戸2戸をつなげて1つの大きい住戸にすることは考えられないか。
- ・将来的に若い人も入れるよう3~4人世帯向けの住宅が必要。
⇒建替住宅は当面、新規募集を行わず建替え待ちの入居者の移転用住宅となる。新規募集は25年以上先となる。また40㎡2戸を1つにすると80㎡で大きすぎることになる。
- ・住民が移りたいと思える住宅に。木を使うなどモデル的な住宅も考えられると良い。
- ・建替団地の出入口がどこになるか、まちの顔をどうつくるか、建物の向き等は気になる。
⇒今回の計画は、事業者募集の計画条件や配慮事項をまとめることが主。配置や建物の向きは条件に基づいた事業者提案により決まることとなる。

●入居者の共助、コミュニティ、交流の持続について

- ・自助が難しい高齢者もあり、共助の取組みが重要。例えば集会所機能を活用して、高齢者をケアする体制をどうするかなど、地域の大きな課題。
- ・新棟より、顔見知りがいって慣れた住宅タイプの山手・永尾団地がよいという人もいる。
⇒そのときの空き状況次第であるが山手・永尾団地への転居対応も考えたい。
- ・建替住宅の住替え先は、抽選でなく、入居者からの要望（隣同士、同じフロア等）を聞けないか。
⇒和泉中央住宅はその方式。市としてもそれができれば一番よい。話合う場を設けることを考えたい。
- ・1棟の中は1つの住戸タイプか。高齢者は1つの住棟にまとめた方がよいのでは。
⇒1フロアに様々な住戸タイプが入る。高齢者ばかりまとまると共助が課題になる。コミュニティミックスも考えて、住戸タイプは織り交ぜることとなる。
⇒入居者・地域住民の交流に関する意見が多い。隣同士や同じフロアで暮らせるよう入居する住戸の調整、集会所の活用、隣接する多世代交流拠点施設の活用など、交流には段階・レベルがある。共通して「集まって住みやすく」はコンセプトと感じた。

●コミュニティを育む取組みについて

- ・荒木町府営住宅（星ヶ丘町）では、集会所を地域が自治運営して活動拠点となっている。いつでも使える集会所とその運営のあり方を考える必要がある。
- ・市に委ねるのではなく、地域が責任をもって頑張らないといけない。
- ・集会所だけあっても、コミュニティ形成は難しい。移動販売車がきて、買い物ついでに店先で話をするなど、自然な交流を生むには、その場所に行く目的が必要。
- ・例えば、駄菓子スペースを地域で運営して、そこへ放課後子ども達が集まってきて、その横では大人がコーヒーを飲む場所があるようなイメージでコミュニティを作れば。
⇒交流空間を作ることと合わせて、どう使うかを地域でしっかり考える必要がある。一方行政は、例えば移動販売車が入ることを許可したり、活動を支援する等、取組みを支える役割が求められる。

●その他

- ・住宅の承継は可能か。耐震性を満たしていない住棟では、同居も受け付けないように聞いている。
⇒現入居世帯との同居は変わらず認めている。同居後1年以上で承継も可能。
- ・今後同居人数が増えた場合の住戸規模はどうか。
⇒建替え直前に入居人数を調べ、それに基づき住戸規模が決まる。

建替住宅の住戸面積・間取りについて（修正案）

- ・ 建替住宅は、今後しばらくは、現入居世帯のための住宅となります。
- ・ そのため、建替住宅では、現入居世帯の規模（人数）に応じた生活スペースを想定した住戸面積や間取りを設定することを検討しています。

⇒情報提供会や、前回のプロジェクト委員会では収納スペースに関する意見をいただきました。1人世帯向け住戸は、住戸内の収納スペースが大きく取れるように、住戸面積を約 40 m²⇒約 42 m²にします。

- ・ 具体的には、おおむね下記の設定とする方針です。
 - 1人世帯 : 約 42 m²（1～2居室＋食堂・台所）
 - 2人世帯 : 約 50 m²（2居室＋食堂・台所）
 - 3人世帯 : 約 60 m²（3居室＋食堂・台所）
 - 4人世帯以上 : 約 70 m²（3居室＋リビング・食堂・台所）

	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯以上
面積	約 42 m ²	約 50 m ²	約 60 m ²	約 70 m ²
間取り	1～2居室 ＋食堂・台所	2居室 ＋食堂・台所	3居室 ＋食堂・台所	3居室＋リビング ＋食堂・台所
供給比率 （＝現在の入居世帯の比率）	約 45%	約 33%	約 12%	約 10%
参考：期別				
1期	約 44%	約 34%	約 13%	約 9%
2期	約 45%	約 33%	約 12%	約 11%
3期	約 46%	約 33%	約 12%	約 9%

※小数点の四捨五入の関係で合計が 100%にならない期があります。

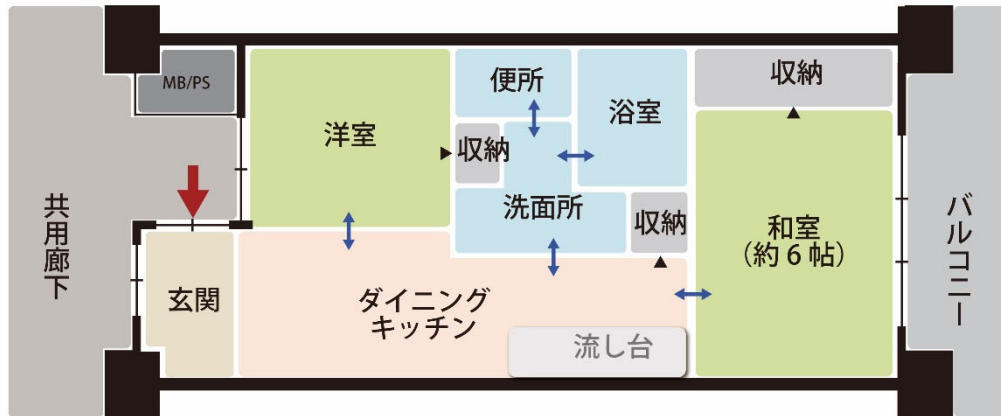
参考：和泉中央住宅の類似規模の家賃

面積	間取り	月額家賃（共益費除く）
約 39 m ²	1居室＋食堂・台所	約 17,000 円～25,000 円 （約 10,000～58,000 円）
約 52 m ²	2居室＋食堂・台所	約 22,000 円～33,000 円 （約 10,000～78,000 円）
約 65 m ²	3居室＋食堂・台所	約 28,000 円～42,000 円 （約 10,000～98,000 円）

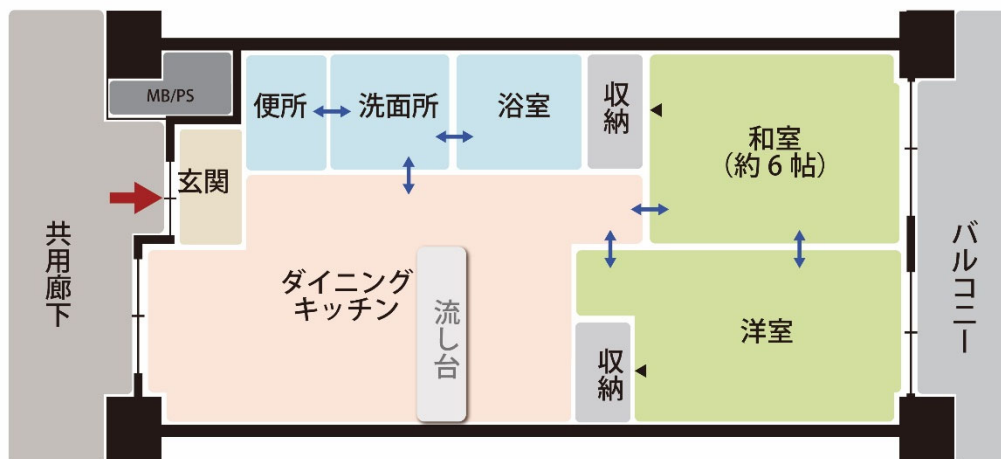
※家賃については、上段：公営住宅の入居資格要件を満たす収入以下の世帯の家賃
下段：減免世帯及び入居資格要件を超える収入のある世帯（収入超過者）の家賃

住戸プラン 参考例 (他市事例)

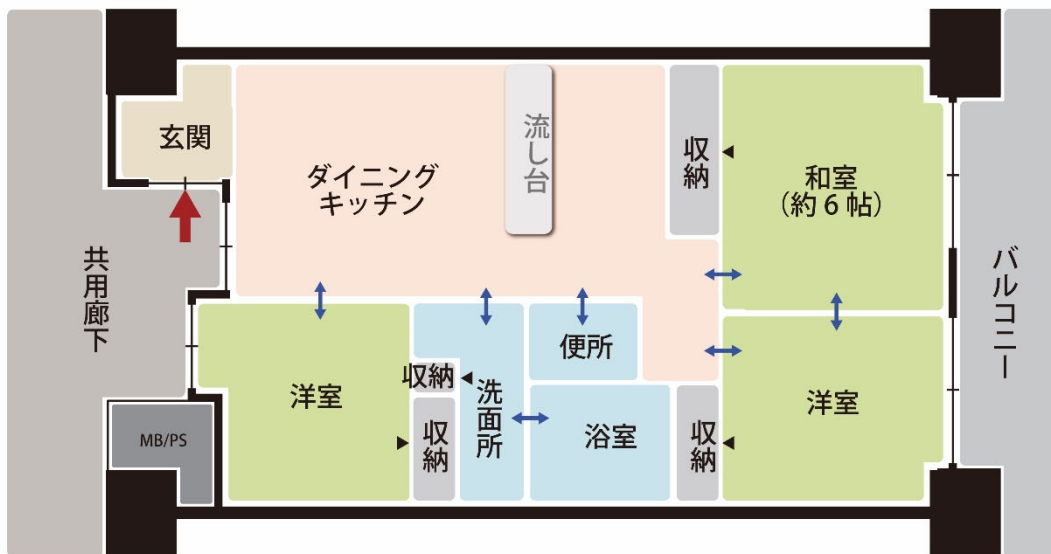
【2DK_PLAN】 約 42 m²



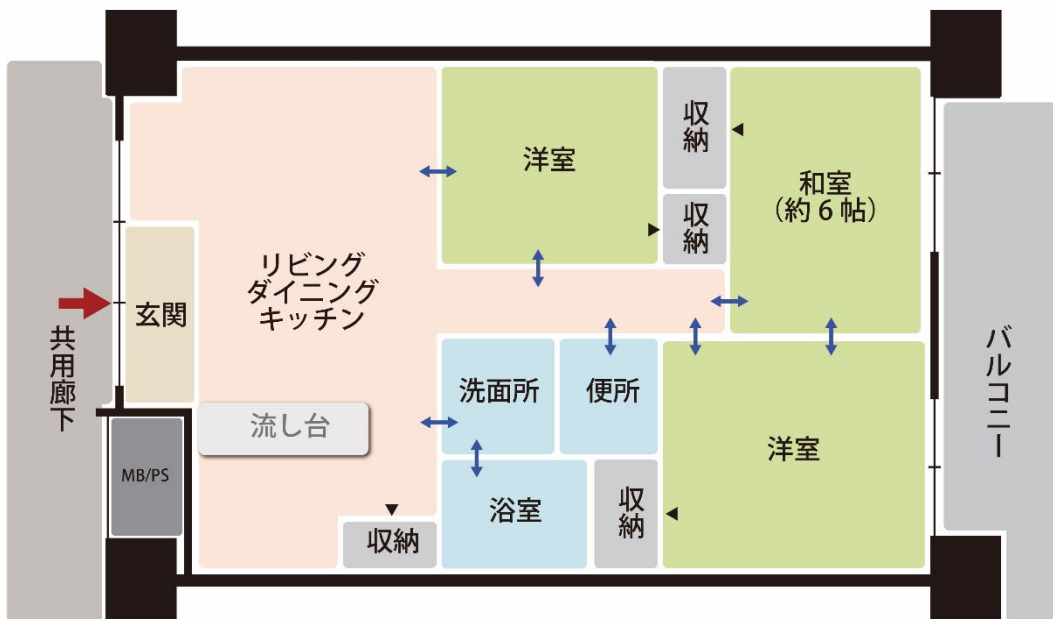
【2DK_PLAN】 約 50 m²



【3DK_PLAN】 約 60 m²



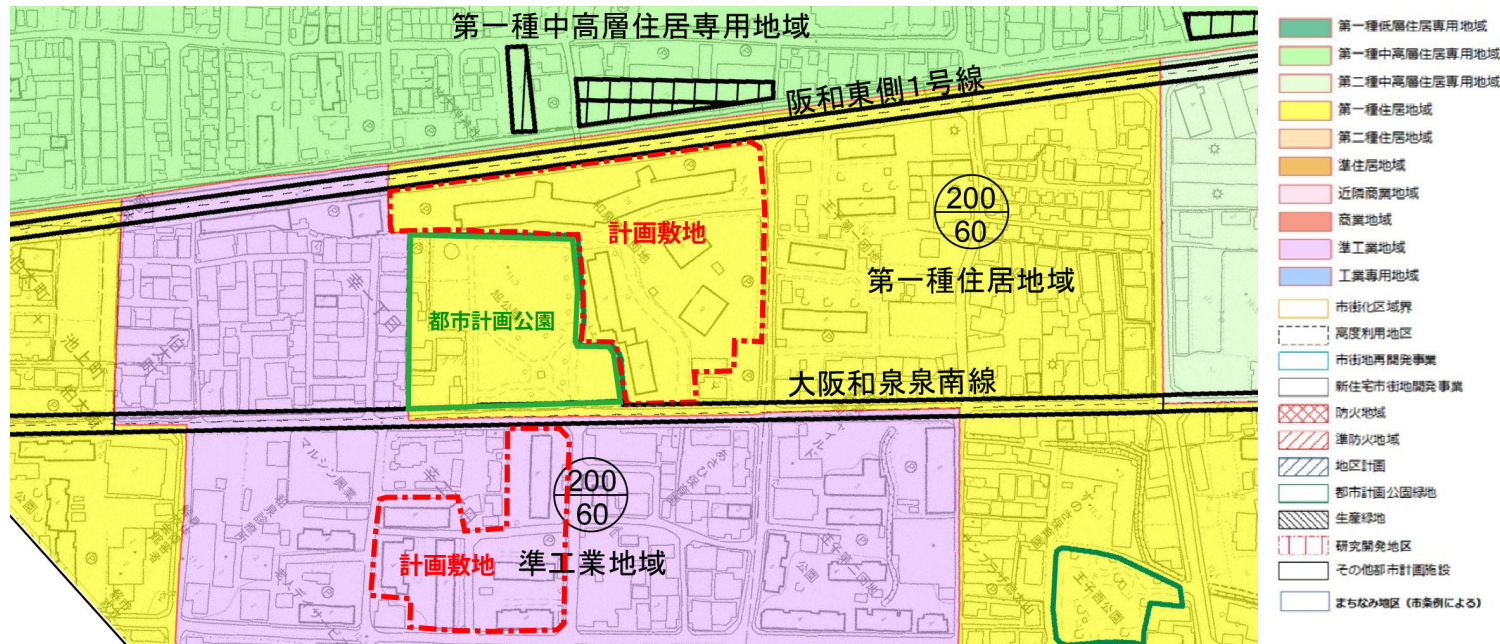
【3LDK_PLAN】 約 70 m²



市営住宅+多世代交流拠点施設の整備にむけて

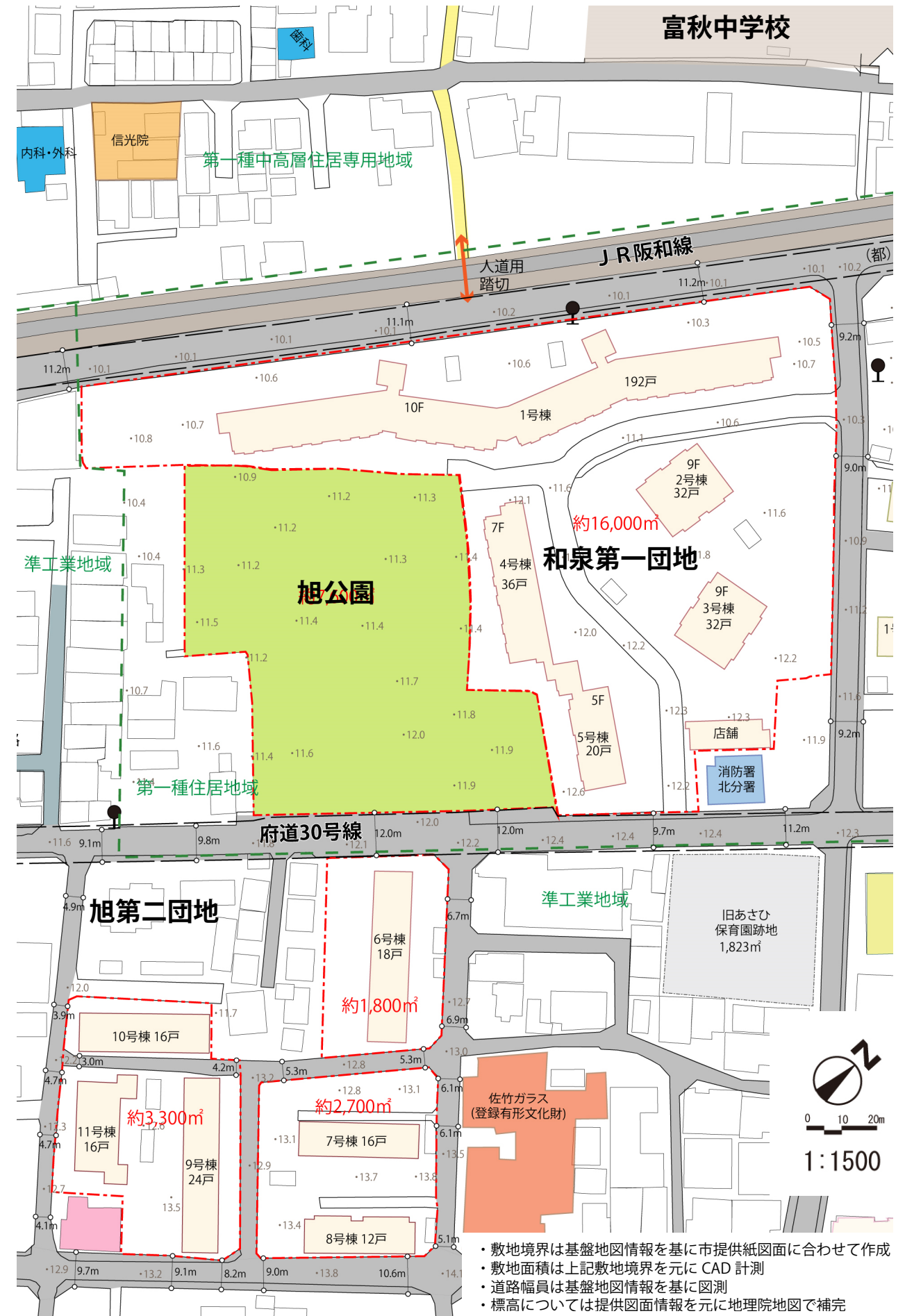
(1) 敷地の現況

■法規制条件



- ・用途地域 : 【1・2期】第1種住居 (建ぺい 60%/容積 200%) 【3期】準工業 (建ぺい 60%/容積 200%)
- ・道路斜線規制: 【1・2期】勾配 1.25/1、適用範囲 20m 【3期】勾配 1.5/1、適用距離 20m
- ・隣地斜線規制: 【1・2期】立上り 20m、勾配 1.25/1 【3期】立上り 31m、勾配 2.5/1
- ・日影規制 : 【1・2・3期】5h、3h (4m) (対象建築物: 10m 超の建築物)

■敷地現況図



- ・敷地境界は基盤地図情報を元に市提供紙図面に合わせて作成
- ・敷地面積は上記敷地境界を元に CAD 計測
- ・道路幅員は基盤地図情報を元に図測
- ・標高については提供図面情報を元に地理院地図で補完

(2) 市営住宅+多世代交流拠点施設をつくる基本的な考え方 (土地利用)

整備コンセプト (案)

つどいとそだちとつながりをつくる
誰もが安心を感じられる あたたかなまちづくり

① 安心・安全に暮らし続けられる「市営住宅」

- ・災害時にも安心・安全で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅
- ・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
- ・歩車分離によって、高齢者や子どもなどが安全に行き来できる住宅

② 入居者や地域みんなが集まり憩う「(仮称) とみまち広場」

- ・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
- ・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
- ・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

③ 多様な活動やつながりが生まれる「多世代交流拠点施設」

- ・そこにいけば誰かに会える、地域みんなが自然と集まる、思い切り遊べる施設・空間
- ・多用途が混ざり合うことで、自分のお気に入りの場所が見つかる施設・空間
- ・お互いの活動を感じ、一緒になって支え合いまちの活気を育てる施設・空間



住宅と施設の一体的な土地利用



- ・市営住宅の集会所、市営住宅敷地内の広場（とみまち広場）、多世代交流拠点は、用途に応じて相互利用できる配置とし、**境界に捉われない一体的な土地利用とする**
- ・市営住宅入居者以外に、通学途中の学生や施設を利用する多世代の人が敷地内を歩き交うことで、**住民同士の自然な交流や見守り、助け合いを可能とし、集まって暮らしやすいあたたかなまちづくりを推進する**

まちのみんなが集まる 広場



- ・「まちの交流軸」の中央、市営住宅と多世代交流拠点が交わる結節エリアは、**自然と人だまりのできる「広場」とする**
- ・多世代交流拠点のイベントや地域の催しなど、定期的にこのまちの人が一同に会し、このまちならではの**特徴的な景色をつくる、富秋中学校区の代表的な広場を創り出す**

出会いの生まれる まちの交流軸



- ・市営住宅敷地内を南北に貫き、施設一体型義務教育学校へと続く動線の軸を確保することで、**地域の顔をつくり、まちの人達の往来を生み、ふれあいや助け合いの機会を生み出す**
- ・軸に対して、市営住宅の集会所や多世代交流拠点などが開くような配置とし、**誰もが自然と集まり、にぎわいを生むような「まちの交流軸」をつくる**

まちの交流軸を彩る 魅力的屋外空間



- ・「まちの交流軸」沿いや「多世代交流拠点」周りに、多様な特徴を持つ大小さまざまな空間を設け、**さまざまな風景が散りばめられた魅力的な屋外空間を形成する**
- ・多世代交流拠点は、施設内だけでなく上記の屋外空間も目的に応じて活用し、**敷地一体に活動が展開し、活気にあふれる空間とする**

★施設や空間は、利用者や地域住民が、“自発的に使いこなせる場”へ。

⇒市は利用や活動がしやすくなるよう、一定のルールのもと、施設・空間の利用協力（許可など）や活動の支援などを行っていく

(3) 建替住宅の整備概要 (案)

○計画戸数

- ・全体での計画戸数は550戸。
 - 1期 約170～180戸 (旭公園の位置)・・・7～9階建程度
 - 2期 約270～280戸 (和泉第一団地の位置)・・・7～9階建程度
 - 3期 約100戸 (旭第二団地の位置)・・・5階建程度

○集会所

- ・(計画戸数×0.5)+25㎡が基準です。今回の計画では約300㎡の大きな集会所を整備します。
※多世代交流拠点施設とは別です。

○駐車場など

- ・現在の入居者利用状況等を考慮し、駐車場台数は計画戸数の70% (385台程度)とします。
※2～3層の立体駐車場 (運転者が目的階まで車を運転して駐車する自走式タイプ) を想定
- ・来客の方が停められる駐車場 (有料) の整備を検討します。
- ・自転車置き場は、1戸につき1台。

○整備のポイント (例)

- 耐震性の確保
- エレベーターの設置
- 手すりや段差解消など高齢者へ配慮
- 洗面所・浴室の設置
- バルコニーの設置
- 自然な交流が生まれやすい場所にある、使いやすい集会所
- その他、使いやすい設備の設置 など



耐震性が確保された快適な新しい住宅



エレベーターの設置



交流の拠点となる集会所



段差の少ない住戸／三点給湯のついたキッチン



独立した洗面所



浴槽付きの浴室



おしゃべりができる玄関前ベンチ

