

市営住宅の建替えに関する情報提供会

日 時：令和2年11月5日（木）19：00～

会 場：和泉市立人権文化センター1階 大会議室

次 第

1. 富秋中学校区の市営住宅の建替えに関する市の基本方針
2. 今後の検討の進め方について
3. 建替えに向けた意見交換

富秋中学校区の市営住宅の 建替えに関する市の基本方針

市では、令和元年度に策定した「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」に基づき、下記の方針で老朽化の進む市営住宅の集約建替えを進めていきます。

○市営住宅を集約建替えします

- ・下表の通り、耐震性に課題のある団地など老朽化する団地の集約建替を行います。
⇒集約により生まれる跡地は、都市公園や民間住宅など、地域・行政の対話の場を設け、まちに必要な機能を整備・誘導し、地域活性化に努めます。
- ・建替準備のため、対象団地は入居者の募集停止を行います。

<集約建替の概要>（「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」より）

集約前		集約後	
住宅名	管理戸数	住宅名	管理戸数
和泉第一団地	312戸	第一期集約建替工事 (令和6年度未完了予定) 用地：旭公園	170戸
幸団地 33、34、35棟	34戸		
丸笠団地	132戸	第二期集約建替工事 (令和8年度未完了予定) 用地：和泉第一団地	280戸
伯太団地	80戸		
幸団地 33、34、35棟除く	171戸		
王子第一団地	72戸		
王子第二団地 5棟	24戸		
幸第二団地 49棟	16戸		
旭第一団地 23棟	16戸		
旭第二団地 6～11棟	102戸	第三期集約建替工事 (令和11年度未完了予定) 用地：旭第二団地	100戸
幸第二団地 41～43、50棟	64戸		
旭第一団地 19～22、24～27棟	109戸		
小計	1,132戸		550戸
幸第二団地 44～48、51～53棟	164戸	当面の間、継続管理を行い、 将来的には他団地への住みか え等を行い、除却	0戸
王子第二団地 6～10棟	76戸		
旭第二団地 12～18棟	160戸		
小計	400戸		0戸
王子第二団地 11、12棟	35戸	長寿命化改修等を行い、継続 管理	308戸
山手団地	126戸		
永尾団地	147戸		
小計	308戸		308戸
合計			858戸

○建替住宅は、旭公園、和泉第一団地敷地、旭第二団地敷地に、3期にわけて約550戸建設します

- ・和泉第一団地周辺に、市営住宅550戸+地域の公共施設を集約した多世代交流拠点を整備し、住まい×多世代が集い交流する複合拠点をつくります。
- ・入居世帯の移転や建物解体が伴うため、建替えは3期にわけて実施します。

<想定スケジュール※>

■令和4年1月

- ・建替基本計画策定

■令和6年度末まで

- ・第1期の設計・工事（約170～180戸）

■令和8年度末まで

- ・第2期の設計・工事（約270～280戸）

■令和11年度末まで

- ・第3期の設計・工事（約100戸）

※工事期間は現時点で想定される最短のものであり、状況等により変更になる可能性があります。

※よりよい建替事業とするために、民間事業者の提案を公募する方式(PFI事業)を採用する予定です。

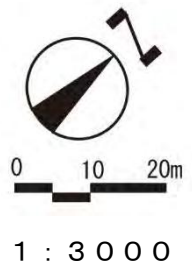
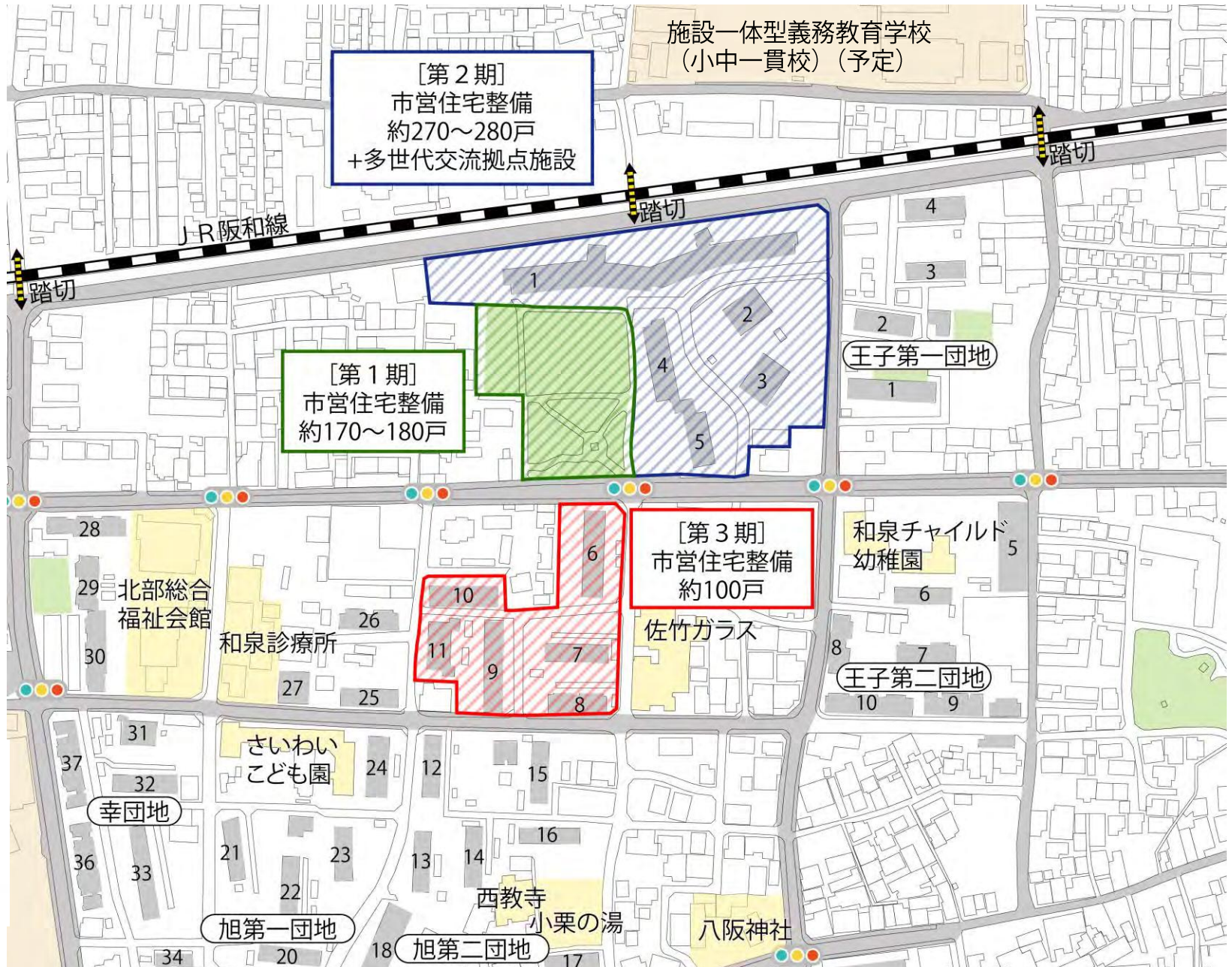
○建替えにあたり快適な生活環境を整備します

- ・建替えにあたっては、誰もが安心して暮らせるようバリアフリー化や、環境への配慮として、エネルギー効率の高い設備機器の導入等に取り組んでいきます。
- ・また、高齢の入居者を対象に安否確認や生活相談対応に取り組む「すこやかリビング」については、建替後も引き続き取り組んでいきます。

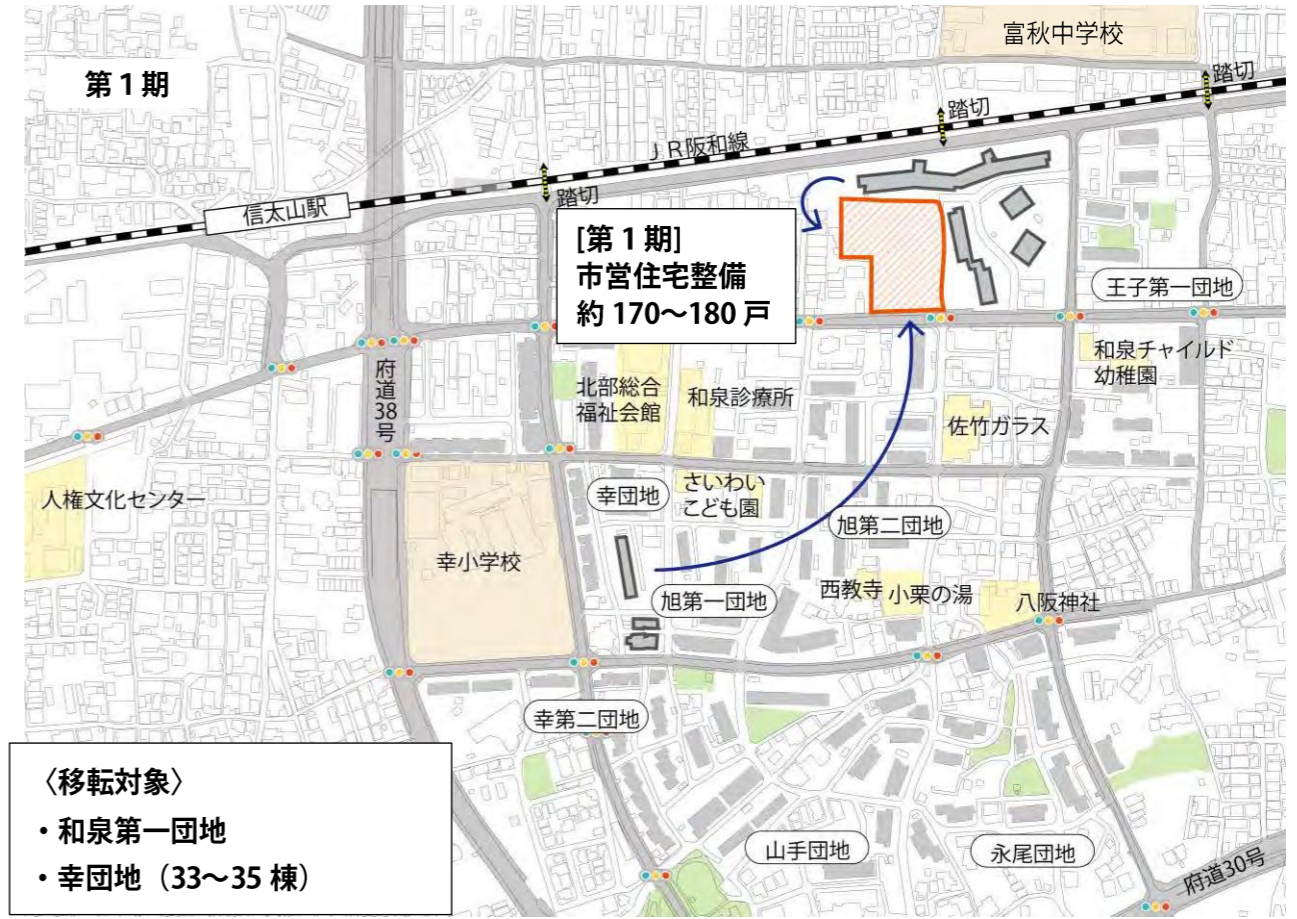
○団地内店舗・作業所の今後についても検討します

- ・店舗・作業所については現状を把握しながら、方針について店舗利用者と協議の場を設けて検討を行います。

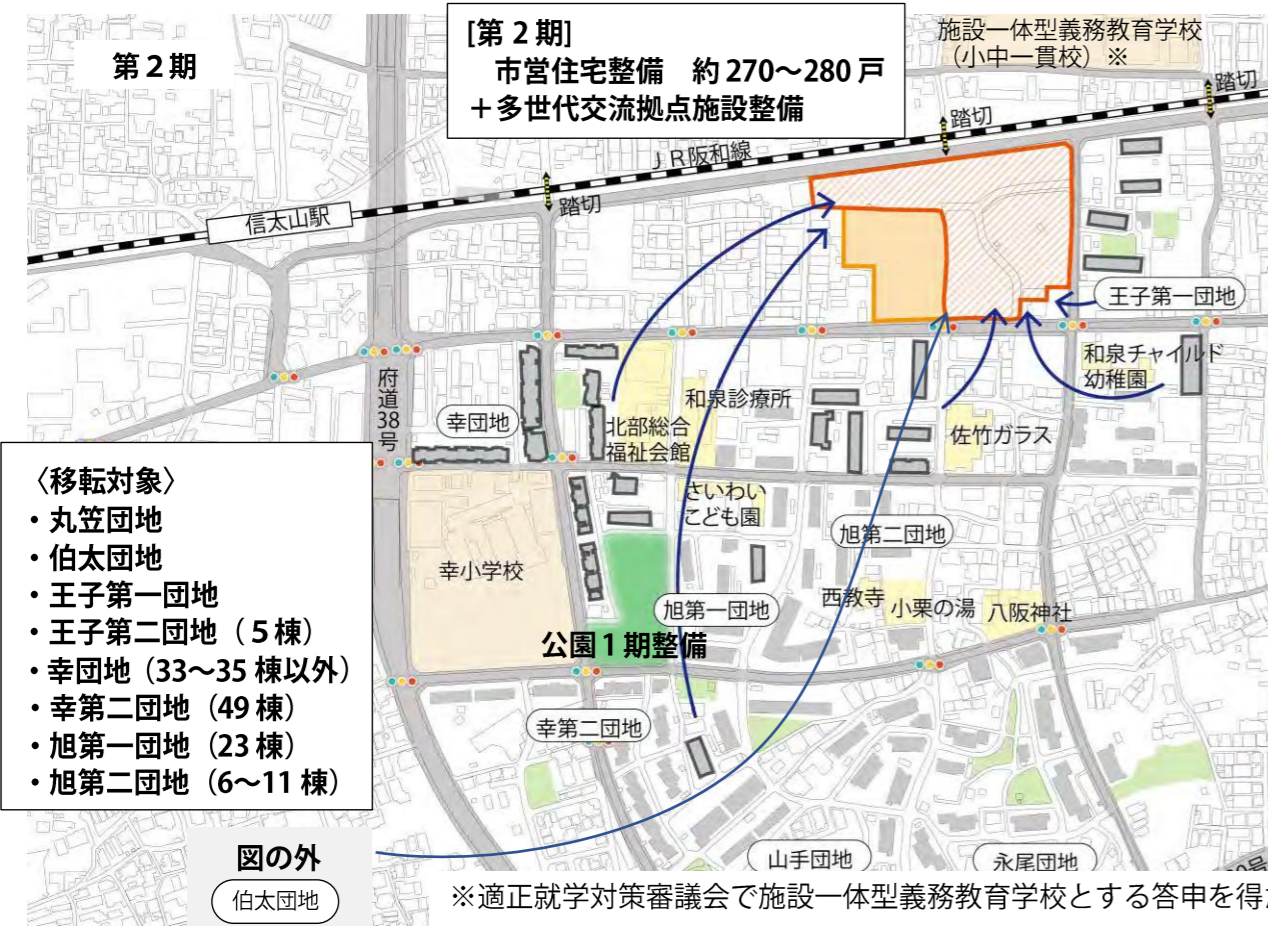
建替位置図



移転計画イメージ



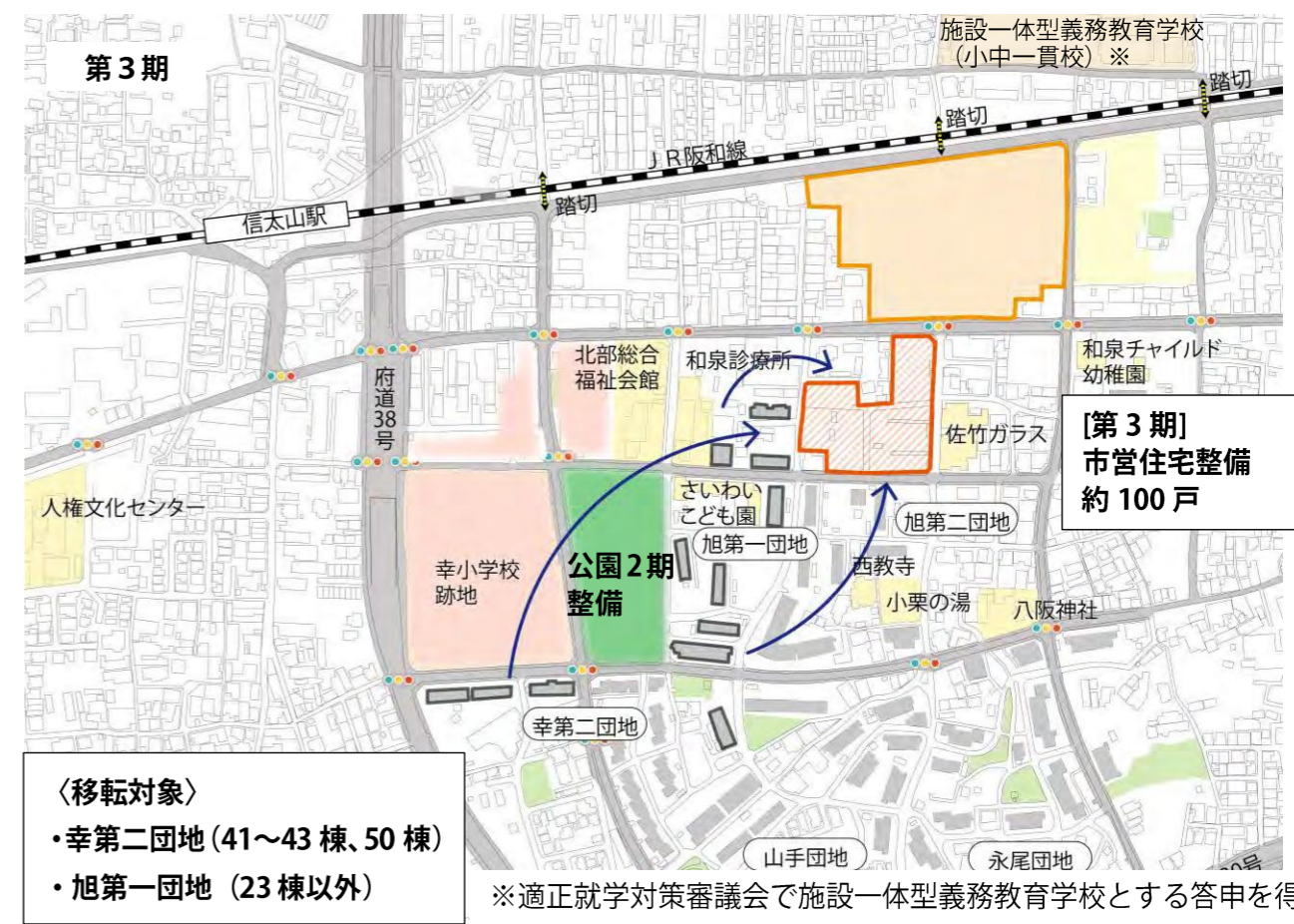
- 〈移転対象〉
- ・和泉第一団地
 - ・幸団地 (33~35 棟)



- 〈移転対象〉
- ・丸笠団地
 - ・伯太団地
 - ・王子第一団地
 - ・王子第二団地 (5 棟)
 - ・幸団地 (33~35 棟以外)
 - ・幸第二団地 (49 棟)
 - ・旭第一団地 (23 棟)
 - ・旭第二団地 (6~11 棟)

- 図の外
- 伯太団地
 - 丸笠団地

※適正就学対策審議会で施設一体型義務教育学校とする答申を得た場合



- 〈移転対象〉
- ・幸第二団地 (41~43 棟、50 棟)
 - ・旭第一団地 (23 棟以外)

※適正就学対策審議会で施設一体型義務教育学校とする答申を得た場合

※この図は現時点でのイメージです。

和泉市富秋中学校区等まちづくり構想の概要

まちづくりの基本的考え方

「まちづくり構想（地域案）」に位置付けられた「まちの目標像」を尊重し、その実現に向けて、「富秋中学校区等まちづくり検討会議」に関わる住民・地域団体をはじめ、学校関係者や事業者等と連携しながらまちづくりを進めていきます。

まちづくりの方向性

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

若者・子育て世帯の定住が叶うまちづくり

安全・安心・快適な生活環境づくり

訪れたい魅力あるまちづくり

富秋中学校区等の公共施設の再編方針

基本方針

① 安全・安心の確保

安全性に課題がある施設の建替え、ユニバーサルデザインの導入、防災機能の確保を行います。

② コンパクトなまちづくりの推進

公共施設の再編や民間施設を計画的に誘導し、集積・強化を図ることで利便性の向上を図ります。

③ 施設の複合化・多機能化の推進

多種・多様な市民ニーズに対応できるよう施設機能の集約化や異なる機能の複合化、多機能化を図ります。施設に必要な機能は、地域特性や市民ニーズを考慮して決定します。

④ 民間活力活用の推進

民間事業者の資金やノウハウを活用し、効果的・効率的にまちに必要な機能の整備を進めます。

⑤ 市民や地域との連携による施設の整備・運営

施設の整備・運営等について企画段階から、市民や地域の参画の機会を確保します。

公共施設の再編後の跡地利用に関する方針

① まちに必要な機能の誘導

地域・行政などで対話を行いながら、具体的な「まちに必要な機能」の導入を検討していきます。特に、子育て支援や定住促進、コミュニティの持続、地域活性化、地域防災機能を強化します。

② 資産の有効活用方法

公共施設の再編に伴い生じる跡地について、魅力あるまちづくりを推進するため公募方式で貸付・売却を行います。

③ 民間誘導のための条件整備

事業者の意見も取り入れながら、民間施設の誘導を図り、地域の活性化につなげていきます。必要に応じて、都市計画の変更（例：用途地域の変更）を地域とも協議の上進めていきます。

和泉市富秋中学校区等まちづくり構想をご覧になりたい方はこちら

問合先 和泉市 市長公室 政策企画室 資産マネジメント担当

電話 0725-41-1551（代表） | 0725-99-8208（直通）

FAX 0725-45-9352 MAIL fm@city.osaka-izumi.lg.jp

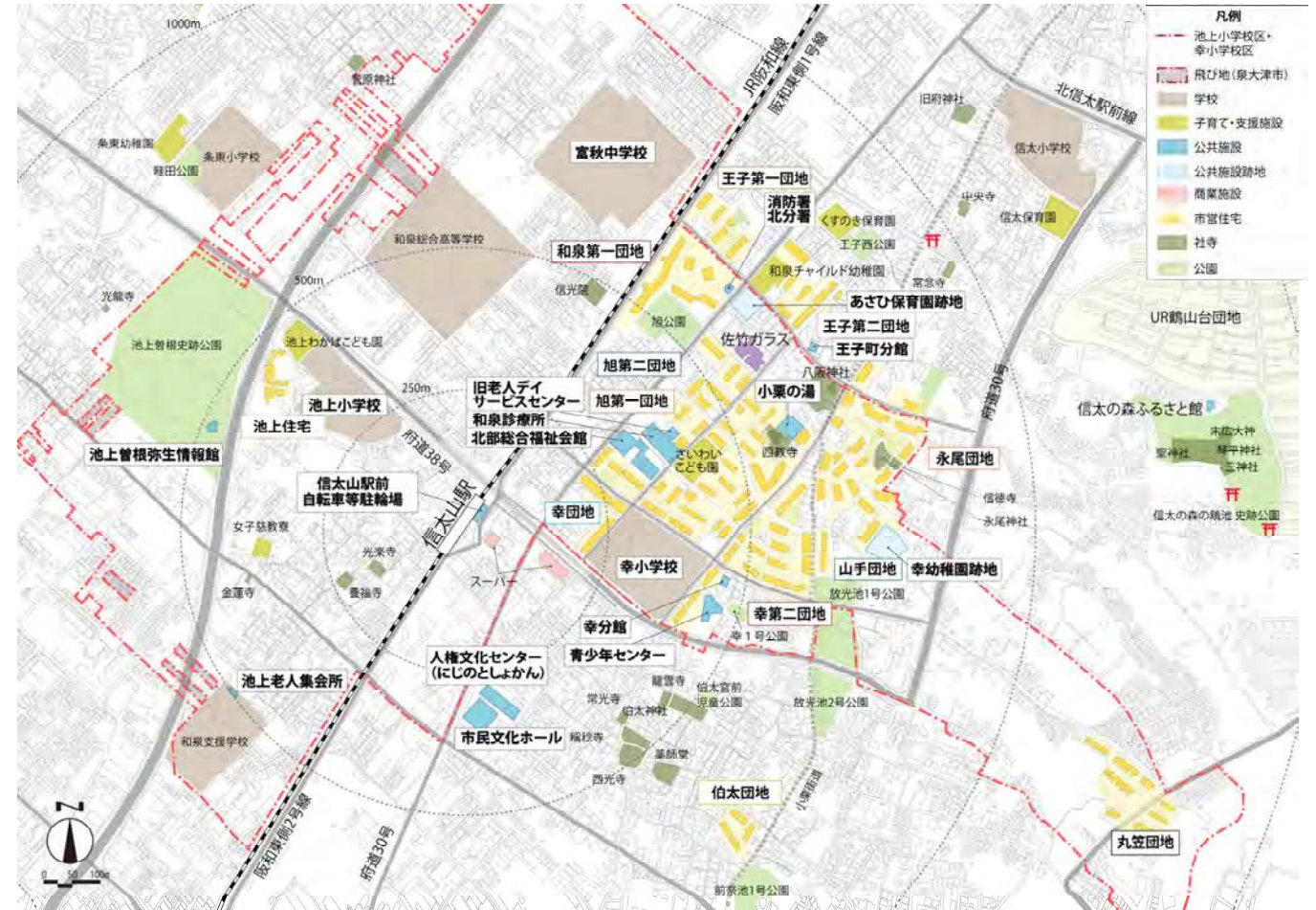


構想の計画期間

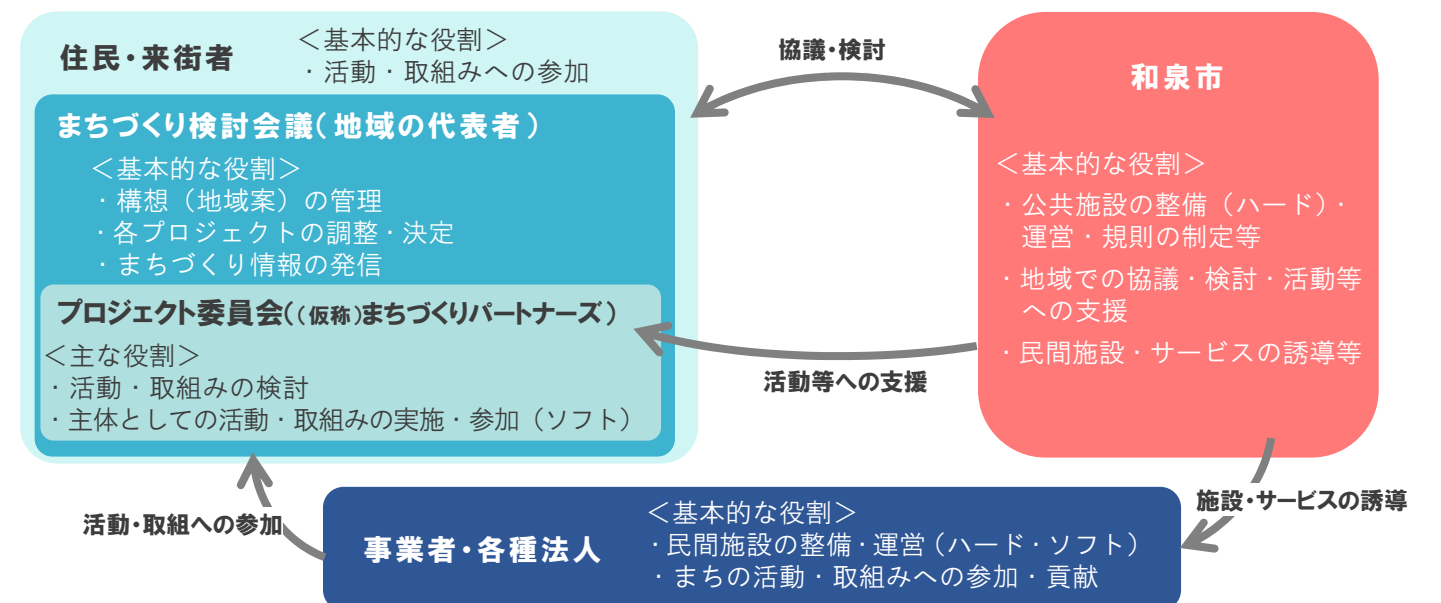
本構想は、公共施設の再編期間を考慮し、令和2年度から令和26年度までの25年間を計画期間とします。

対象の区域

富秋中学校区（池上小学校区及び幸小学校区）及び隣接校区の一部（市民文化ホール、人権文化センター、伯太団地、王子第一団地・王子第二団地）



構想の実現に向けて

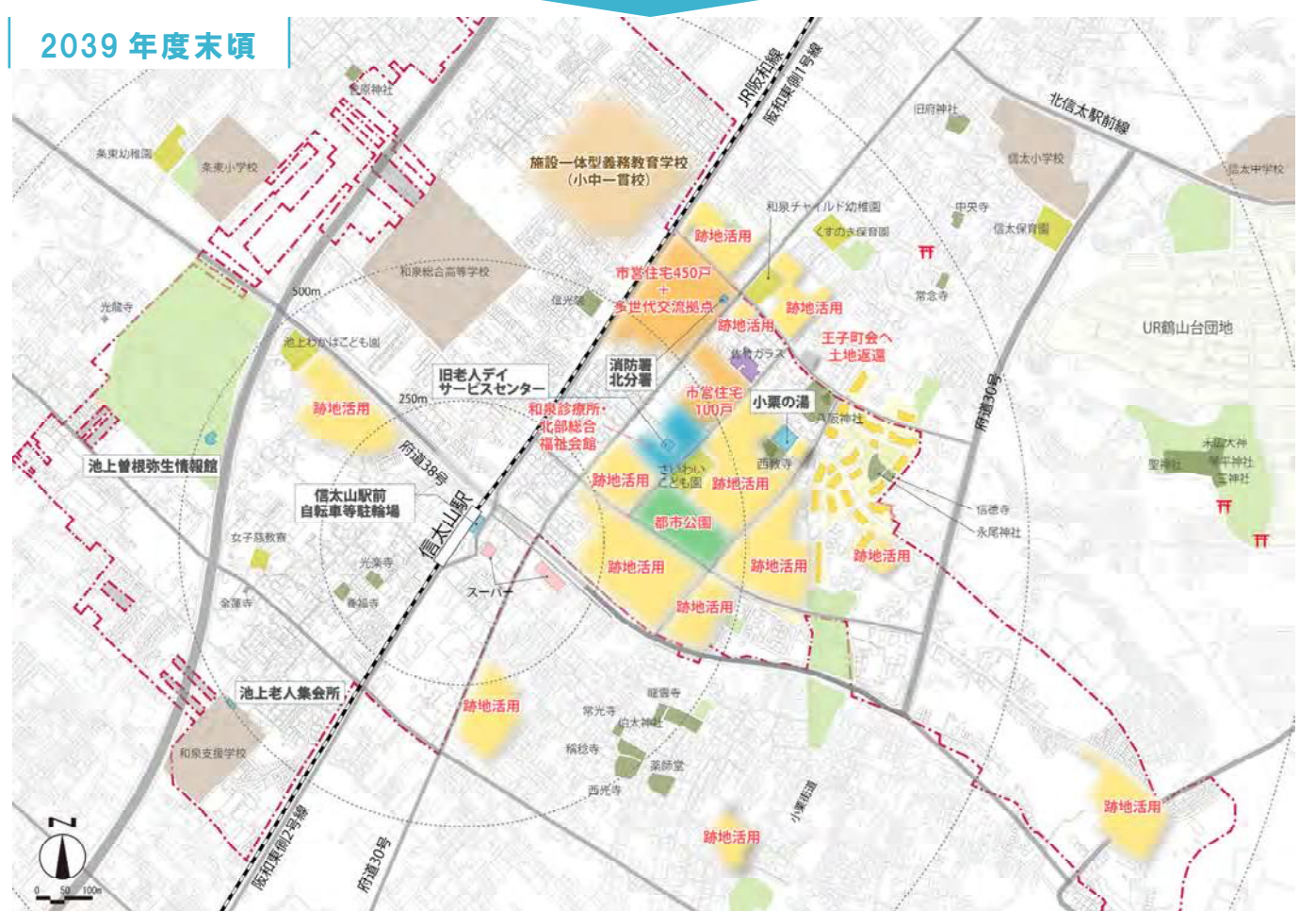
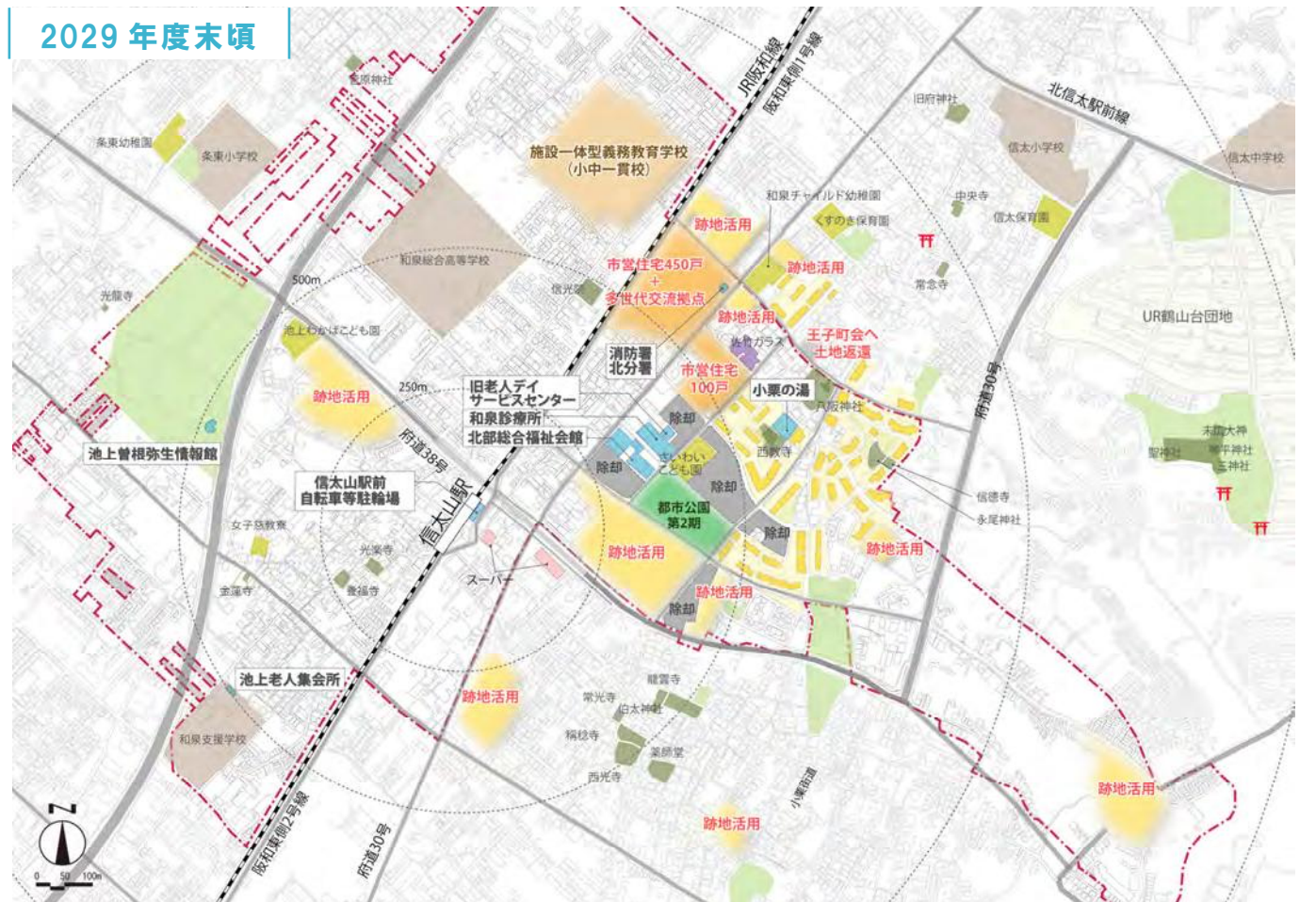


公共施設再編に係る事業スケジュール

	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11~20年目	概算事業費 (単位:百万円)																										
西暦年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030~2039																											
和暦年度	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12~R21																											
学校	準備期間		設計・建設工事					開校	学校除却	跡地活用へ				5,360																									
市営住宅 建替対象 団地: 丸笠/伯太/ 和泉第一/ 幸第二/ 旭第一/ 幸/旭第二/ 王子第一/ 王子第二	準備期間		設計・建設工事					市営住宅第一期 旭公園での建替工事(170戸)	市営住宅除却・跡地整備	供用開始	入居対象 和泉第一(全て)・幸(33~35等)の入居者	都市公園整備	都市公園(第1期)	市営住宅第二期 和泉第一団地での建替工事(280戸)	市営住宅除却・建設工事	市営住宅除却・跡地整備	供用開始	入居対象 丸笠・伯太・王子第一・幸(33~35以外)・ 幸第二(49棟)・旭第一(23棟)・ 旭第二(6~11棟)・王子第二(5棟) の入居者	都市公園整備	都市公園(第2期)	市営住宅除却	跡地活用へ	市営住宅③ 旭第二団地跡地での建替工事(100戸)	市営住宅除却・設計・建設工事	市営住宅除却・跡地整備	供用開始	入居対象 幸第二(41~43, 50棟)・ 旭第一(19~22, 24~27 棟)の入居者	市営住宅除却	跡地活用へ	市営住宅除却	跡地活用へ	計 14,963							
			第1期で入居対象となった団地は除却し、都市公園用地や第2期の建替用地として活用																																				
			第2期で入居対象となった団地は除却し、都市公園用地や第3期の建替用地として活用するほか、跡地の貸付・売却による跡地活用を行う																																				
都市公園																																						220	
多世代 交流拠点			市営住宅除却・建設工事					利用開始					計 1,159																										
市民文化ホール			[廃止]					除却	跡地活用へ				2,045																										
人権文化センター								跡地活用へ																															
幸分館								跡地活用へ																															
王子町分館			[多世代交流拠点 へ機能移転]					除却	王子町会へ土地返還																														
青少年センター								跡地活用へ																															
その他の 公共施設			あさひ保育園跡地 幸幼稚園跡地 跡地活用へ									和泉診療 所除却	64																										
												北部総合 福祉会館	937																										
												市営住宅跡地などを活用して、 北部総合福祉会館、和泉診療所 をこの期間に整備																											
												合計	24,846																										

※このスケジュールについては現時点で想定できる最短のものであり、地域との協議の状況等により、変更になる可能性があります。

地区整備計画(イメージ)



※これはイメージです。
※図中の「跡地活用」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民地が含まれる場合もありますが、民地買取を行うものではありません。

今後の検討の進め方

- 「富秋中学校区等まちづくり検討会議」（以下「検討会議」）において、和泉市が検討する建替の方針や計画内容に対する意見を出す場として、「市営住宅プロジェクト委員会」を設置することとなりました。

委員会メンバー

- * 地域の代表者等からなる検討会議委員のうちの市営住宅入居者（数名）
- * 団地入居者の代表者で構成される団地協議会メンバー（数名）
- * 伯太団地の代表者（1名） ※上記2組織いずれにも入っていないため

- プロジェクト委員会では、**当面3回程度の会合**を行い、市が提示する**建替計画のポイントとなる方針**について協議します。（2020.11～2021.1頃）
- プロジェクト委員会での協議がある程度進んだ段階では、**入居者のみなさんに経過報告と意見の把握を行う入居者説明会**の場を設ける予定です。（2021.1～2頃）
- 説明会の後には、入居者のみなさんの**建替え住宅への住替え意向や、建替えに関する意見を確認し、計画に反映していくための入居者アンケートを実施**します。（2021.2月以降予定）

当面の進め方

- **建替に関する情報提供会（本日）** →
- ⇓
- **市営住宅プロジェクト委員会（11月下旬～1月頃）** →
⇒ 3回程度開催
⇒ 建替の大まかな配置や、住戸の大きさ、建替え手順などについて協議
- ⇓
- **富まちミーティング【入居者説明会】（1～2月頃）** →
- ⇓
- **入居者アンケート（2月頃～）** →
- ⇓
- **市営住宅プロジェクト委員会（4月頃～）** →
⇒ 2回程度開催
⇒ アンケートの結果をふまえて作成した計画案（設計にあたっての計画条件や配慮事項など）について協議
- **検討会議でまとめ**

* 隣接する多世代交流拠点施設の計画も、プロジェクト委員会やワークショップを開催して並行して検討していきます。

* 店舗・作業所については市が別途、店舗利用者と協議の場を設けて検討を行います。

<参考1>

「建替にあたって不安に感じること」

1. 家賃の支払い

()

2. 引越しの手間や身体的負担

()

3. 近所づきあいの変化

()

4. 建て替え後の部屋の広さ・間取り

()

5. 団地内の環境の変化

()

6. 工事中の騒音・振動

()

7. 工事車両の通行

()

8. その他

()

<参考2>

「建替え後の建物・住戸で重要と考えること（大切にしたいこと）」

1. 和室があること

{

}

2. 部屋の日当たり

{

}

3. 広さ・部屋数

{

}

4. 近所づきあいのしやすさ

{

}

5. 収納スペース

{

}

6. 休憩スペース（ベンチ等）

{

}

7. 地域活動スペース（花壇・集会所など）

{

}

8. 来客用駐車場

{

}

9. 災害時の対応設備

{

}

10. 防犯対策（カメラなど）

{

}

11. その他

{

}