

市営

富寿栄住宅

建替入居者委員会

ニューズレター (第2号)

平成25年度より、市営富寿栄住宅の建替えに関する意見交換、自治活動を活性化するため、入居者の代表で富寿栄住宅のまちづくりについて検討をすすめてきた「高槻市営富寿栄住宅建替入居者委員会」、12/9(月)に今年度の第2回会議を実施しましたので、皆さまにご報告します！

第2回 令和元年12月9日(月)18時～ 富田ふれあい文化センターにて
 参加者 委員5名、高槻市4名、コンサルタント3名

1月の全体説明会や5月の第1回入居者委員会で報告されたとおり、富寿栄住宅建替事業はPF1という事業手法で実施される予定であり、令和2年度に民間事業者が選定される予定ですが、事業者による事業提案の募集にあたって設定する条件等について、住宅課から説明がありました。

■建替住宅の検討事項・設定事項

1. 入居者アンケート調査結果を踏まえた住戸タイプ別の住戸数を設定

(1) 建替戸数 計320戸

住戸タイプ	住戸面積	戸数
1DK	約35㎡	35戸程度
2DK	約50㎡	170戸程度
2LDK	約55㎡	60戸程度
3DK	約60㎡	30戸程度
3LDK	約70㎡	20戸程度
車イス常用者用(2DK)	約60㎡	5戸程度

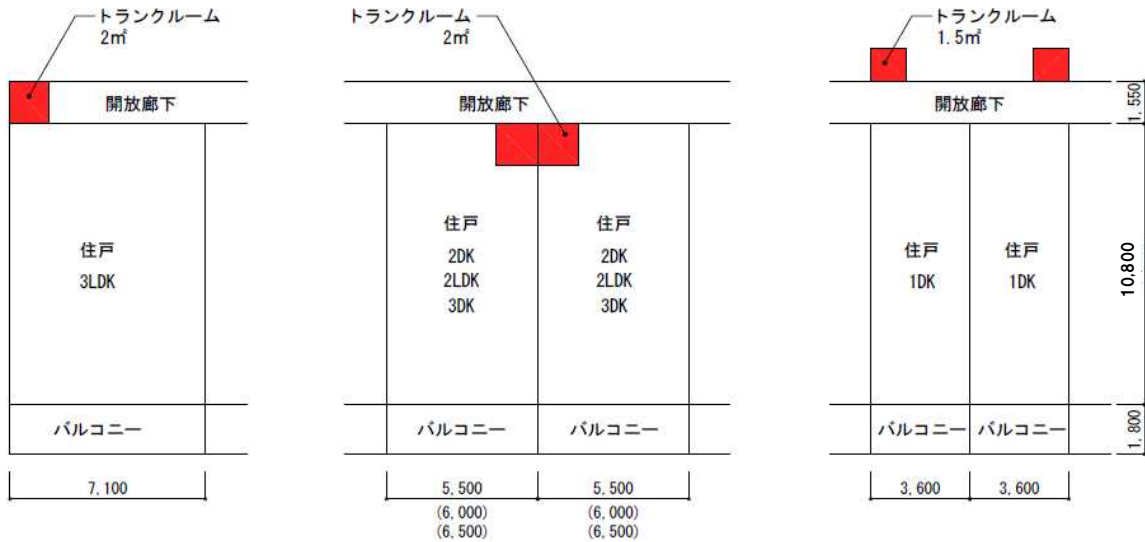
※住戸配分は入居者アンケート調査の結果を踏まえて設定

(2) 附属建物

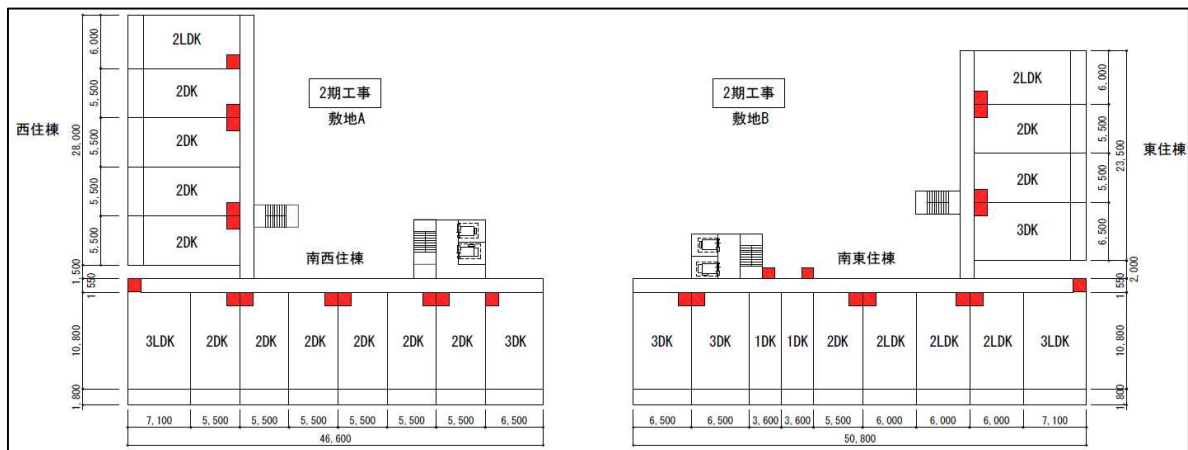
集会所、駐車場、駐輪場、ごみステーション、電気室

2. 住戸タイプ別の住戸数を踏まえた住戸配置・住棟ボリュームを検討

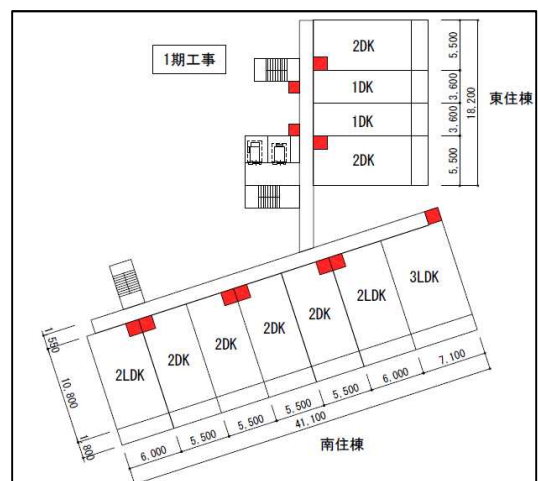
- (1) 住戸タイプ別に間口・奥行きなどの設定を検討しました
- (2) 1期、2期で整備される住戸タイプ配置の検討を行いました
- (3) 1フロアの住戸タイプ構成を設定して、住棟ボリュームを設定しました



※上図のトランクルームの大きさ、位置、住戸の間口、奥行き等はモデル検討した仮の計画であり、実際の設計ではありません。



※上・右図の住戸タイプ別配置等はモデル検討した仮の計画であり、実際の設計ではありません。



3. 敷地内の資材置場の検討（トランクルームに入らない大型の資材に限る）

現状、入居者個人の資材が敷地内の共有スペースに無断で置かれており、
 景観や安全面で問題がある。



建替え後は、有料の資材置き場を敷地内に設けることを検討し
 ています（建替えにかかわらず、敷地内に無断で資材を置くこ
 とは認めていません）。

■ 近隣住民の要望への対応

6月に実施した近隣住民向け説明会で出た要望等を踏まえ、下記の項目
 をPF I 事業者の提案評価項目に加えます。

- ① 周辺住宅の敷地境界からの離隔距離の確保
- ② 周辺住宅へのプライバシーの確保
- ③ 周辺住宅への静穏性の確保
- ④ 周辺住宅への風害の配慮

■ 建替スケジュール

	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度
事業者選定 ・契約締結	選定・契約	事業者決定						
1期事業 (90戸)		設計	建設	引越し (1~4、7・8棟入居者)				
2期事業 (230戸)				解体	設計	建設	解体 公園・駐車場	解体
						引越し	引越し	引越し

(9・10棟入居者) (5・6、11、14~19棟入居者)

■ P F I - B T 方式で実施する場合のメリット

- 同じ事業者が、市・入居者・地域住民のニーズを把握し、一貫して事業を行うため円滑かつ迅速に、事業を実施することが可能となります。

別々の発注の場合：事業者が変わるたびに、引継ぎ等に時間を要したり、課題が発生する可能性があります。

- 総合評価（「提案内容の評価」と「工事金額の評価」）で、民間事業者を選定するため、ただ単に安いだけでなく、民間ノウハウを活かした『より良い提案』をした事業者を選定することが可能になります。

金額入札の場合：入居者の皆様や近隣住民の皆様にとって、『良い提案』をできる事業者が、ほんの少しの価格差でも、選定されない場合があります。

- 提案の加点項目（市、住民等の希望・ニーズ）を明示することで、民間各社が競争し、より良い提案を引き出します。

- ✓ 工期短縮（少しでも早く工事が終わる）
- ✓ 工事期間中の騒音、振動、粉塵等の周辺住環境への影響低減
- ✓ 魅力的な居住環境を備えた住戸プランの提案
- ✓ 住棟配置の工夫による地域交流空間の形成
- ✓ 近隣住環境への配慮（プライバシー等）

入居者・近隣住民の皆様からのご要望を踏まえ、提案評価項目を設定します

委員からはこんな意見が出ました！

- 駐輪場やバイク置き場から自転車やバイクが盗まれることが心配
→ 防犯カメラを設置することを検討しています。
- 個人の植木業の資材は置き場が無いので、資材置き場は設けてほしい
→ 有料の資材置き場を設けることを検討しています。
- 1人暮らしの入居者は1DKにしか入居できないのか
→ 1DKと2DKを選ぶことができます。1DKの方が部屋が狭いので家賃が安くなります。

上記内容に関するお問い合わせについては高槻市住宅課まで（674-7525）

本委員会の経過を地域の皆さまにご報告するため、このニュースレターを発行しています。

編集：高槻市住宅課