

府営住宅向日台団地整備事業について

京都府住宅課

1 事業の目的

向日台団地は、昭和 41～42 年度に建設された府営住宅であり、建設から約 56 年が経過し、老朽化が進行している。また、現在の耐震基準に適合する耐震性能を有していない上、住棟及び住戸の設備等も古く、バリアフリーにも対応していないため、現代の生活に合わなくなっている。

これらに加え、住民の高齢化及び子育て世代の減少が進んでおり、これらがさらに進行すると、コミュニティの維持が困難になり、地域活動の低下が危惧されるところである。

これらの状況に対応するため、向日台団地の建替えを行い、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、建替えによって従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進するものである。

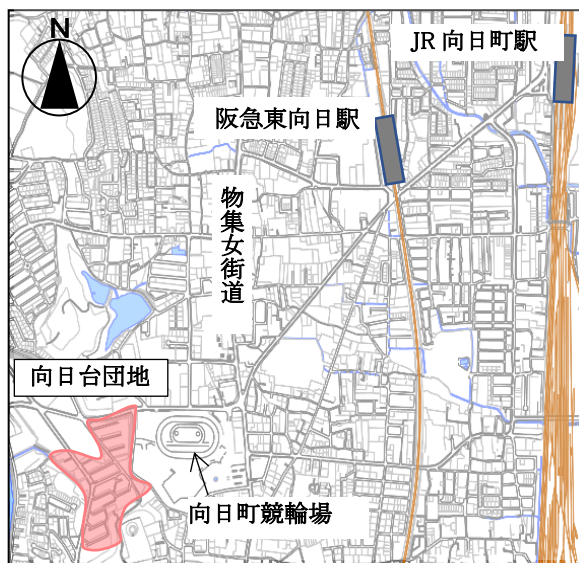
建替えに当たっては、団地の規模が大きいことから、南側の第 1 事業区と北側の第 2 事業区に分けて、段階的に整備を進めることとし、まずは、第 1 事業区において、現入居者のための住戸を集中的に整備する。

2 団地概要

- ・ 住 所：向日市向日町北山 他
- ・ 管理戸数：15 棟 495 戸、うち入居戸数は 385 戸
- ・ 建設年度：S41～42 年度
- ・ 構造・階数：鉄筋コンクリート造・5 階建て
- ・ 用途地域・高さ制限等：第一種住居地域、向日台地区地区計画区域、最高高さ 20m、

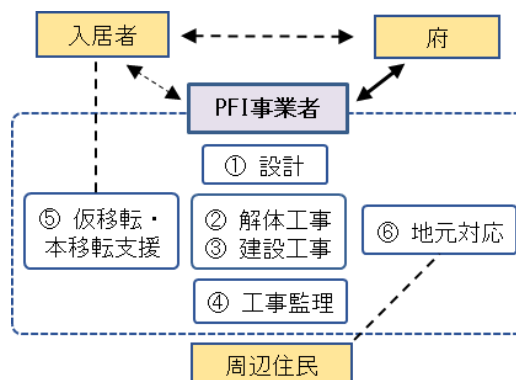
3 事業概要

- ・ 第 1 事業区（7 棟 205 戸）で、まず既存入居者のための住戸 231 戸を集中的に整備
- ・ 第 2 事業区（8 棟 290 戸）で、建替えと併せて、余剰地を活用して児童福祉施設等を整備



4 第1事業区の事業について

- ・事業手法：PFI（BT方式）
- ・事業期間：R4年度～R10年度
- ・事業内容：①～⑥を一体的に実施



建替に当たっては、現在の入居者が仮移転したのちに建物を解体し、新たに建設する必要がある。円滑な移転、再入居の計画・実行を行う主体と、建物の計画・設計、建物の施工の主体が別々である場合、入居者に不利益等を及ぼす恐れがあるため、主体を一つとするPFI事業で実施するもの。

5 スケジュール（想定）

年度	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
工程		測量・境界確定業務	地質調査業務	PFIアドバイザー業務	PFI公告～契約締結	PFI事業			

6 入札手続き

- ・発注手法：総合評価一般競争入札
- ・予定価格：5,567,000,000円（税込）
- ・参加者：3グループ
- ・受注予定者：代表企業（株）長谷工コーポレーション関西
構成企業 公成建設（株）
（株）長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部
（株）谷脇建築事務所
- ・受注予定額：5,478,814,000円（税込、落札率98.4%）
- ・経過：R5.9.2入札公告、R5.1.20落札者決定、R5.3.10契約（議決）

（評価された主な提案）

- ・パブリックからプライベート空間までの連続性に配慮することで、高齢、若年、子育て世帯等の入居者間の多世代交流の促進が期待され、入居者間のコミュニティ形成に有効
- ・団地内の車・自転車・歩行者の動線が交錯しやすい各箇所において、見通しが確保
- ・住棟内での巧みな共用スペースの配置と住戸内諸室配置関係、花壇や縁側の利活用を通じて、入居者間の良好なコミュニティ形成が期待
- ・住棟は南向き・南東向きで、採光や風通しに配慮
- ・全住戸からエレベーターが複数台利用でき、故障や更新時の対応のしやすさ
- ・廃材を活用したバイオマス発電の採用や、転用・再生が可能な樹脂型枠の採用等による環境配慮
- ・適切な工期、品質管理に資する提案、工事中の事故等の防止対策
- ・入居者移転支援について、これまでの事業実績・経験に基づいた入居者の移転負担を軽減するための創意工夫
- ・代表企業や他の構成企業の役割や責任分担が明確で、想定リスクへの対応等の観点からの検討