

審査講評

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会

委員長 加藤 晃規

本事業は、府営住宅と民間施設等を一体的に整備する事業であり、入居者の移転支援を含むなど業務内容が多岐にわたり、事業遂行には多くのノウハウを要すると思われま。その状況のもとで、民間事業者ならではの創意工夫による提案を期待しておりましたところ、1グループの提案があり、その努力と熱意に深く敬意を表します。

この1グループである「提案受付番号9」の審査の結果ですが、定量的事項の評価については、応募が1者であったため、あらかじめ公表した算定式により50点となります。

また、定性的事項の得点については、審査委員会としての評価(暫定点)は42.32点であり、応募が1者であったため、あらかじめ公表した算定式により50点となります。

提案の計画内容は、府営住宅と民間分譲共同住宅の組み合わせとなっており、府営住宅は駐車場を敷地の真中に配置し、これを囲い込むようにコの字型に高さを抑えた住棟を配置し、児童公園を地域施設用地の周辺に配置した計画案となっています。

また、活用用地部分については、南向き住戸を中心とした集合住宅を整備し、東側のコミュニティ道路沿いに広場や緑地を設ける提案となっています。

審査内容については、府営住宅敷地の部外者の侵入に対する防犯上の工夫や、府営住宅の共用部のバリアフリーへの提案など、「建替住宅の施設の安全性」についての項目と、中小企業との協力体制や入居者移転支援業務の体制など、「事業推進体制」の項目について高い評価を得ました。

ただし、府営住宅敷地内に豊富に確保された緑地の管理や入居者移転支援業務における高齢者に配慮した物件の確保について、事業実施上の課題であるとの指摘がありました。

以上のとおり、多少の課題が残るものの、要求水準を満たし、全体的にきめ細かで魅力的な提案がされているため、当該提案グループを本プロジェクトの最優秀提案者として選定いたしました。

なお今回の事業地では、道路により敷地が分断されており、府営住宅敷地と活用用地の位置及び面積が制限されていたこと、周辺戸建て住宅への配慮から高さ制限があることなどから、土地の高度利用を追及したり、独自のまちなみを提案するには難しい面もあったことを申し添えます。

今後も大阪府では同様の方式による府営住宅整備が計画されており、今回の経験がそれらの公営住宅整備及びまちづくりに寄与することを願って講評といたします。