

## 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ため、民間事業者ならではの創意工夫による多くの提案を期待しておりましたが、結果的に1グループのみの提案となりました。提案いただいたグループには、その努力と熱意に深く敬意を表します。

「提案受付番号7」の定量的事項の評価については、応募が1社であったため、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、府営住宅部分については、既存1期棟(A棟)の住棟配置の関係を考慮して、くの字型に2棟のB棟、C棟を配置し、A棟に対しB棟、C棟の階数を除々に下げた計画でありました。

また、活用用地部分では、敷地面積 100 m<sup>2</sup>程度の自由設計による戸建分譲住宅で、開発道路の歩道設置や宅地の緑化にも配慮した計画でありました。

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32.79点でしたが、応募が1社であったため、あらかじめ公表した算定式により50点となります。

本提案内容については、要求水準を満たしていることから、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。活用用地の戸建住宅地について良好な環境形成を図るため、実施に際し、次の3点について計画面への反映について検討を求めるものであります。

一点目として、構内道路1号線に面する部分について、シンボルツリーの植樹、緑化スペースの確保などにより沿道景観の魅力向上に積極的に取り組むこと。

二点目として、戸建住宅の色彩について、通りや街区ごとに外壁・屋根材等を統一するなど、調和を図ること。

三点目として、自由設計による戸建住宅地の形成が良好なものとなるよう、緑化・色彩等について建築協定等の担保措置を講じること。

今回の事業地では、既に整備された1期棟があり、活用用地の位置及び面積等、諸条件が規定されていたため、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と思います。

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、今後の大阪府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いたします。