

**福知山市営住宅つつじが丘団地建替事業による1期棟
PFI 事業による ZEH-M Oriented の
認定を受けた公営住宅が完成しました！！**



【イメージ図】



【完成写真】

福知山市営住宅つつじが丘団地は、本市つつじが丘に位置する約1.38ha、14棟73戸の築後50年程度経過する団地です。

府営住宅と合わせると、敷地面積約2.25ha、28棟、管理戸数160戸の規模となっています。「福知山市公営住宅等長寿命化計画」では、「建替」の予定になっていたことから、近隣に位置する公営住宅と統合する基本計画を平成29年度に策定しました。

市営・府営つつじが丘団地（現管理戸数 計160戸）と市営住宅向野団地（現管理戸数 計76戸）の統合建替とし、PFIの手法を福知山市で初めて採用しました。

本市で採用したPFI手法とは、民間のノウハウや創意工夫などを活用し、設計・施工・工事監理・入居移転・余剰地活用業務を一括して契約するものです。

また、公表されている資料から、PFI事業では初めてZEH-M Orientedの認定を受けた公営住宅として整備しました。

今後の予定としては、令和6年7月19日から8月31日まで現入居者の引越、9月から既存住宅の解体を行い、12月から2期棟に着手、令和8年4月中旬に完成予定です。

また、高層化によってできた余剰地（約9,086㎡）には、積水ハウス(株)近畿西支店が、全戸ZEH住宅として38区画を整備します。

（概要） 整備概要について

●事業期間

自：令和3年12月22日

至：建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の事務及び本移転が完了し、入居者移転支援実費に係る契約変更が完了し、余剰地上に整備される民間施設等の整備が完了し、かつ、余剰地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記事務が完了した日

●契約企業

グループ名	構成企業名	役割分担
東レ建設グループ	東レ建設(株)京滋支店	代表企業
	前田工業(株)	構成員
	(株)ニュージェック京都事務所	構成員
	東洋コミュニティサービス(株)	構成員
	積水ハウス(株)近畿西支店	構成員

●契約金

項目	金額
市営住宅整備に係る対価（税抜き）	3,560,000,000円

【建替前住戸】

管理	対象団地	管理戸数	入居戸数	整備戸数	建設年度
福知山市	市営住宅 向野団地	76戸	49戸	150戸	昭和36年 ～昭和38年
京都府	府営住宅 つつじが丘団地	87戸	49戸		昭和41年 ～昭和43年
福知山市	市営住宅 つつじが丘団地	73戸	47戸		昭和42年 ～昭和44年
合計		236戸	145戸	-	-

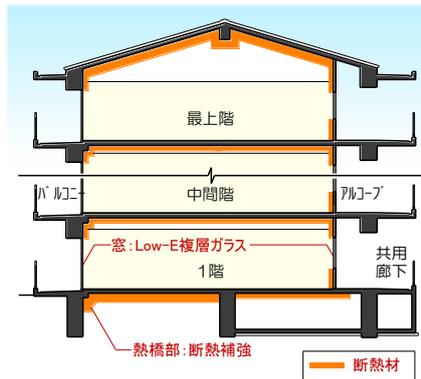
【建替後住戸】

棟名	構造	建設戸数	延床面積	特徴
1期棟	鉄筋コンクリート造 8階建	87戸	5,416.51㎡	ZEH-M Oriented 太陽光パネル(15kw)
2期棟	鉄筋コンクリート造 7階建	63戸	3,637.38㎡	ZEH-M Oriented 太陽光パネル(20kw)
集会所	鉄筋コンクリート造 平家建	-	252.80㎡	V2H ハイブリット街灯 太陽光パネル(5kw)
合計		150戸	9,306.69㎡	-

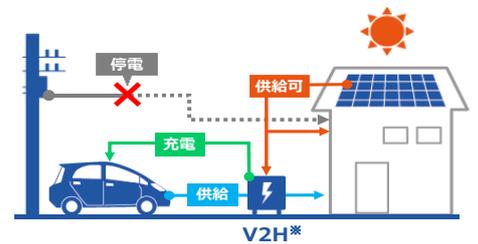
(特徴) 団地の特徴について



市営住宅・集会所屋根に40kWの太陽光パネルを設置



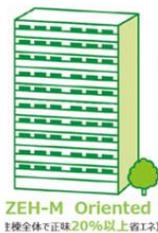
全スラブ底に断熱材を吹付け、複層ガラスにすることや内断熱仕様とすることで高断熱で高気密住宅を実現



災害時に集会所を防災拠点とするため、停電時電気も供給可能なV2Hを整備



VFMは約8.7%とし、事業費を約3.6億円削減予定



住棟での評価		省エネ率
[ZEH-M]	断熱性能 ※全住戸で以下を達成	100%以上
Nearly ZEH-M	強化外皮基準 (ZEH基準)	75%以上 100%未満
ZEH-M Ready		50%以上 75%未満
ZEH-M Oriented		再エネの導入は必要ない

※共用部を含む住棟全体で以下を達成
再エネ除く 再エネ含む

ZEH-M Orientedの認定を受け、省エネを20%以上実現



低層かつ宅地面積50坪以上のゆとりある住宅地を構成し、全戸ZEH住宅として整備

(予 定) 募集について

【入居募集】 1期棟 87戸整備のうち 66戸は住替え用とし、残り 21戸を新たに入居募集します。

世帯類型	詳細	募集戸数
全世帯		4戸
高齢者世帯	概ね 60 歳以上及び 18 歳未満の者のみで構成されている世帯	2戸
障害者世帯	申込者又は同居予定者に次のいずれかに該当する人がいる世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・ 戦傷病者 戦傷病者手帳を所持している人 ・ 身体障害者 身体障がい者手帳を所持している人 ・ 知的障害者 療育手帳を所持している人 ・ 精神障害者 精神障害者保健福祉手帳を所持している人 ほか 	7戸
子育て世帯	①18 歳未満の子を養育するひとり親世帯 申込者に配偶者(未届含む)がなく、申込する年度の 3 月 31 日時点で満 18 歳以下の生計を一にする子がいる世帯	4戸
	②中学生以下養育世帯 同居親族に中学生以下の人がいる世帯	4戸
	③18 歳未満 3 人以上養育世帯 同居親族に 18 歳未満の人が 3 人以上いる世帯	

【本件に関するお問い合わせ】

福知山市役所建設交通部建築住宅課建築第 1 係 担当：大槻、塩見

TEL : 0773-24-7058 FAX : 0773-23-6537 E-mail : kentiku@city.fukuchiyama.lg.jp