

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

※本資料に関する詳細については、福知山市から公表された「実施方針」及び関連資料を参照

◆解体／移転概要

No.	団地名	住所	事業	敷地面積	棟数	構造	戸数	床面積	建設年度	入居世帯数
1	市営つつじが丘団地	京都府福知山市つつじが丘 125-2	・解体&建替 ・余剰地活用(買取)	約2.33ha	14棟	簡易平屋(2棟) 簡二 2階(1 2棟)	73戸	30~50㎡	S42~S44	42世帯
					2棟	公民館				
2	府営つつじが丘団地	京都府福知山市つつじが丘 514-1			15棟	簡易平屋(6 棟) 簡二 2階(9 棟)	97戸			
3	市営向野団地	京都府福知山市向野 4-3	・解体 ・余剰地活用(買取)	約1.65ha	17棟	簡易平屋(14棟) 簡二 2階(2棟) 中耐 4階(1棟)	76戸	25~50㎡ 70~80㎡(4階)	S36~S38	43世帯
					1棟	公民館				
4	(株)ヨネダ	京都府福知山市堀 小道場2433	解体棟数： 49棟 解体戸数： 246戸 0.00㎡ 仮移転対象世帯数：42世帯							
5	福知山市役所	京都府福知山市内記13番地 1	解体戸数：246戸 建設予定戸数： 150戸 本移転対象世帯数：85世帯							

※上記表の 棟数、構造、戸数、床面積、建設年度、入居世帯数は、「実施方針」で正式に公表されたものではなく、福知山市の住宅関連例規、住宅長寿命化計画等を調査して得た情報もとにまとめたものであるため、「入札説明書」等にこれらの情報が公表された場合は、その内容が正しいものとなります。その点をご確認ください。

◆事業対象 3 団地に関する立地条件等（「実施方針」P16より抜粋）

No.	項目	市営つつじが丘団地 ／ 府営つつじが丘団地	市営向野団地
1	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域第 1 種住居地域	第 1 種低層住居専用地域
2	指定容積率	200%	80%
3	指定建蔽率	60%	50%
4	高度地区	なし	なし
5	道路斜線	勾配 1.25、適用距離 20m	勾配 1.25、適用距離 20m
6	隣地斜線	勾配 1.25、立上り 20m	なし
7	北側斜線	適用外	勾配 1.25、立上り 5m
8	日影規制	対象：高さが 10m を超える建築物 （1）第 1 種中高層住居専用地域 時間：8 時～16 時、測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0 時間、10mライン 2.5 時間 （2）第 1 種住居地域 時間：8 時～16 時、測定点：4.0m 日影時間：5mライン 5.0 時間、10mライン 3.0 時間	対象：軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物 （1）第 1 種低層住居専用地域 時間：8 時～16 時、測定点：1.5m 日影時間：5mライン 4.0 時間、10mライン 2.5 時間

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

◆建設(新 新町・追手団地)住宅概要

※下記内容は、「実施方針(案)のP18～P20をまとめた内容です。詳細は、「実施方針」の当該ページを参照ください

■整備住戸数、間取等(実施方針(案)より抜粋 P18)

4 市営住宅整備に関する事項

(1) 市営住宅（建替住宅）

ア 住戸数

建替住宅の戸数は150戸とし、1期で50戸以上整備すること。

住戸タイプごとの間取り、住戸専用面積、戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	1期整備戸数	整備総戸数
1DK	約40㎡	5戸以上	10～20戸
2DK	約54㎡	40戸以上	115～125戸
3DK	約68㎡	5戸以上	10～20戸
合計		50戸以上	150戸

- ・住戸専用面積は壁芯面積とし、上記面積の2.5%未満の増減を認める。
- ・住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、バルコニー、アルコーブ、屋外物（共用廊下から利用するもの）の面積は含めない。
- ・同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。

■付帯施設条件等主要条件(要求水準)

ア 敷地内通路	明確な歩車分離の動線、住棟出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、オープンスペースを確保、他条件あり
イ 駐車場	住戸戸数分(100%)、来客用20台、住棟毎車いす用1台以上、公用車用1台以上確保、他条件あり
ウ 自転車置場	屋根付、戸当り0.5台の駐輪区画を確保、他条件あり
エ 集会所	住棟と別棟、床面積170㎡程度、駐車場5台分(1台は車いす用)、他条件あり
オ プレイロット	入居者の利便性に配慮、バーゴラ、ベンチ、遊具等を適宜配置、他条件あり
カ ごみ置場	建替住棟ごと整備、建替住宅と別棟、堅牢な造り(コンクリート造の外壁)、他条件あり
キ 緑化	「京都府地球温暖化対策条例」に基づく緑化面積以上を確保、他条件あり
ク 消防水利等	管轄消防署と協議の上決定、代替の防火水槽(40t)を新設、他条件あり
ケ 設備	電気室・受水槽・ポンプ室等 住棟と別棟とし適切な場所に必要に応じて整備、他条件あり
コ 再生可能エネルギー	【京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例】に基づき設置、他条件あり
サ その他	祀られている祠集会所近くに移設、隣接されている公衆電話ボックス及び水道加圧ポンプ受電設備は存置

■余剰地活用

ア 余剰地の扱い	余剰地は事業者が購入
イ 余剰地の対価	売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査する。 PFI事業者の提示した価格が不相当であった場合、鑑定評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は活用用地を売却しない。
ウ 余剰地活用条件	余剰地活用に関する事項 自ら建築物を建築し、土地を所有したまま自己の業務を行う提案の他、「自ら建築物を建築して土地とともに販売（自らが販売するものの他、仲介業者や販売代理を介する場合も可）すること（建売住宅など）」「土地をエンドユーザーに事業提案書に沿った建築条件付きで販売すること（売建住宅など）」

福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業

◆建替団地G_map(マイマップ)

マップURL : https://www.google.com/maps/d/viewer?hl=ja&mid=1Ut7ZaG0j58yF5qNrHrJrzGT9CSf0Tm_N&ll=35.29138981750193%2C135.12105803413425&z=16

≡ 福知山市営住宅つづじ...

表示回数 9 回
共有 編集します

☒ 福知山建替団地Gmap2.csv

① 市営つづじが丘団地

② 府営つづじが丘団地

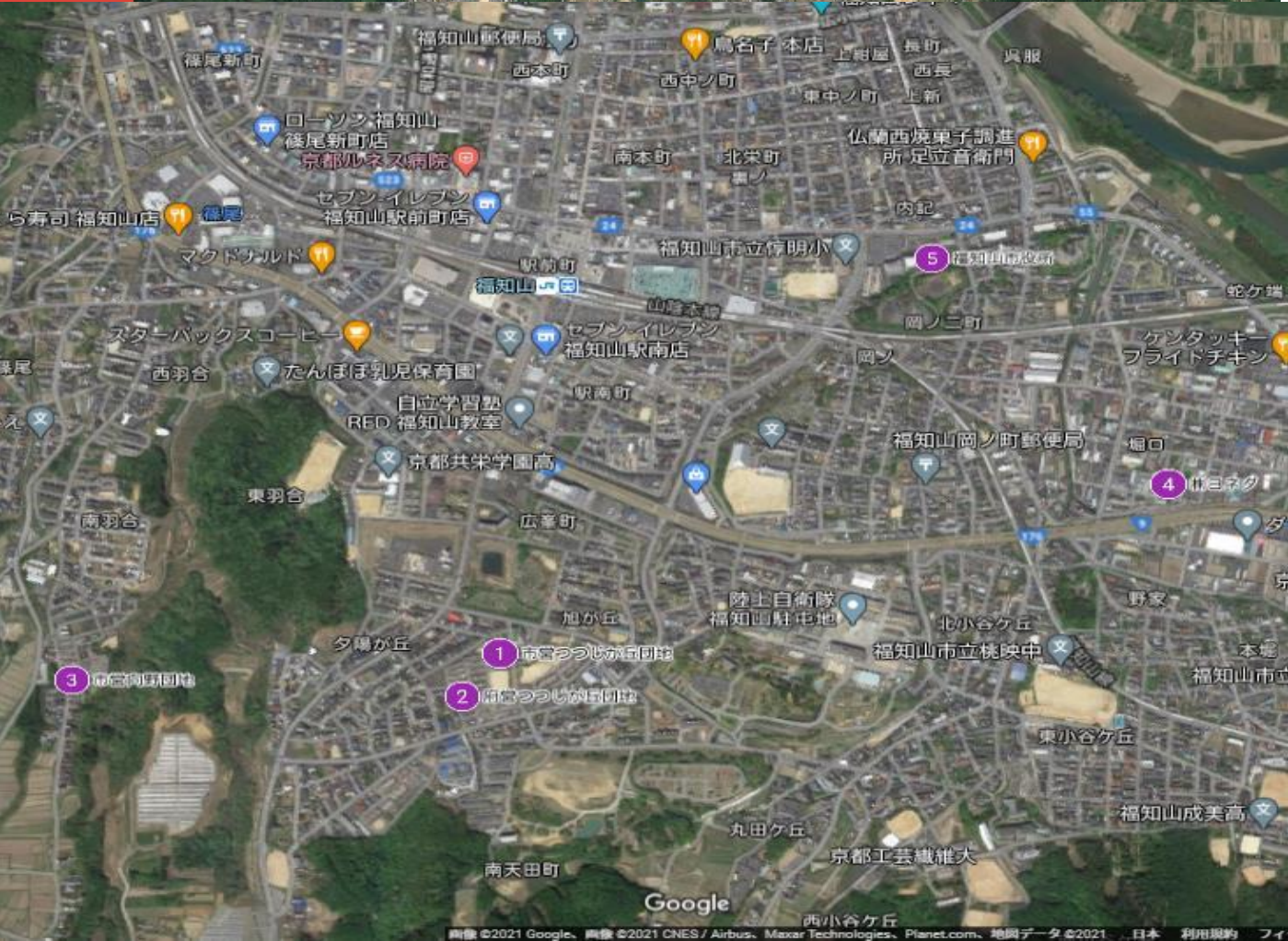
③ 市営向野団地

④ 俣ヨネダ

⑤ 福知山市役所



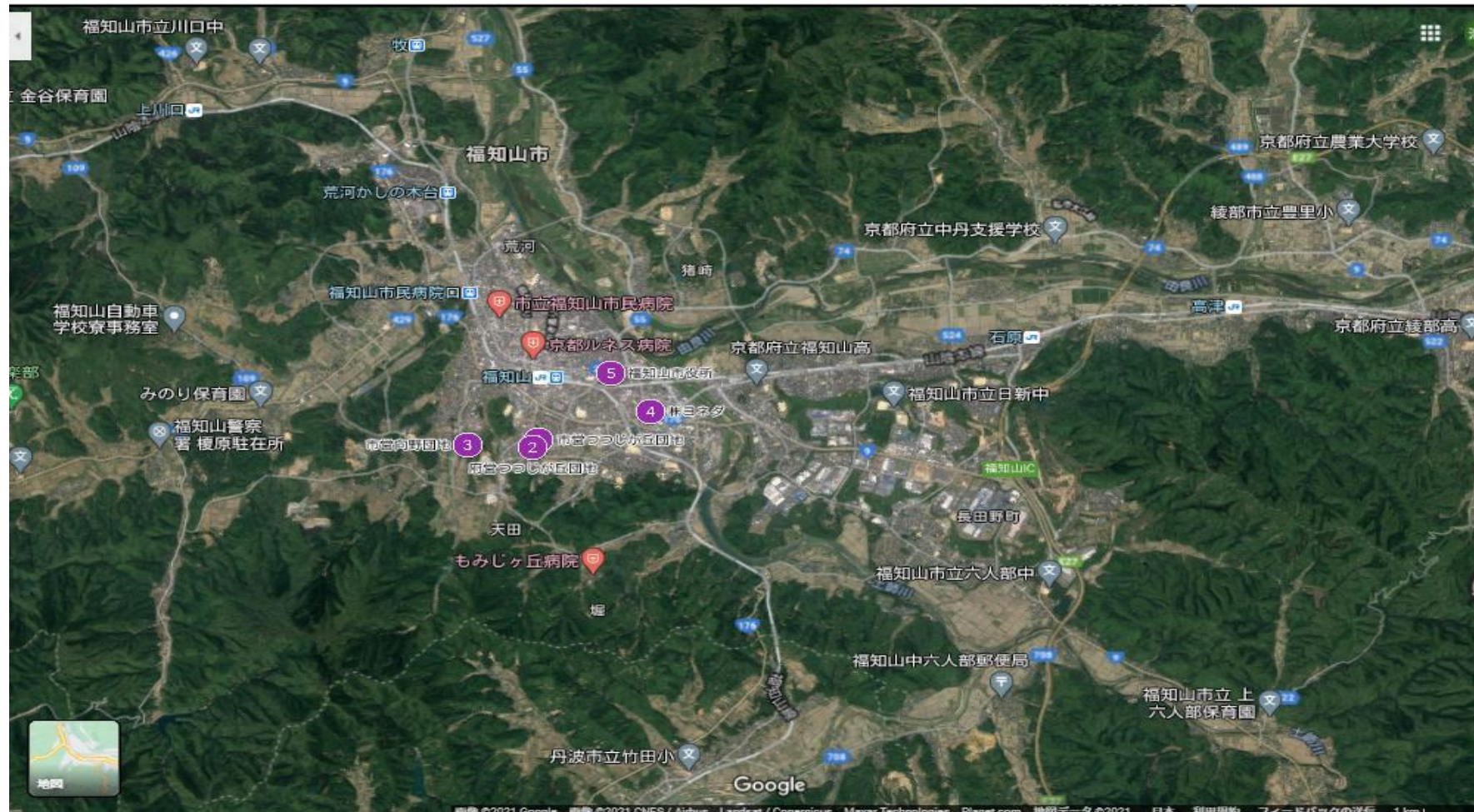




Google マイマップで

©2021 Google, 画像 ©2021 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Planet.com, 地図データ ©2021 日本 利用規約 フィ

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業



福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

① 市営つつじが丘団地・府営つつじが丘団地

※ 1F 以外は、2階建て住宅

※全棟簡易耐火構造



福知山市営住宅つつしが丘団地ほか建替事業

②市営向野団地

※ 2F 4F 以外は平屋建

※ **4F** は、中耐火、その他は簡易耐火

