

市営武庫3住宅第1期  
建替事業の実施について

平成25年9月

尼崎市

## 目 次

はじめに	1
1 関連計画における建替事業の考え方	2
2 これまでの取り組み	3
3 市営武庫3住宅第1期建替事業の概要	3
(1) 建替住宅等の概要	3
(2) 時友住宅建替事業概要図	4
(3) 工程表(案)	4
(4) 現況配置図	5
(5) 入居者移転計画(案)	6
4 民間活力を活用した事業手法(PFI方式)	8
(1) PFI方式を採用した理由	8
(2) 事業の範囲	8
(3) 事業者の募集及び選定	9
(4) 市による実施状況の確認(モニタリング)	11
(5) 支払い条件	11
(6) 民間事業者の募集及び選定のスケジュール(予定)	11



## 1 関連計画における建替事業の考え方

### 【住宅マスタープラン（平成23年3月策定）】

- ・旧耐震中層ラーメン構造住宅は、建替を推進し、耐震化、バリアフリー化を図る。
- ・建替事業を進めるにあたり、コスト低減や事業効率性の点から、P F I 等民間活力手法の導入を検討し、集約建替に伴う余剰地は、良好な民間住宅用地や社会福祉施設等に活用していく。
- ・建替に際しては、入居者の意向等を踏まえ、建替後の住まいの確保に十分配慮する。
- ・将来の財政負担を考慮し、震災前管理戸数（9,000戸程度）を踏まえ、建替により管理戸数の漸減を図る。
- ・市平均より高い高齢入居者率の今後の進展を考慮し、コミュニティ形成を配慮する。

### 【市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替基本計画（平成24年12月策定）】

- ・市営武庫3住宅とも現地建替を基本とし、効率的な建替事業の推進を図る観点から市営武庫3住宅の受け皿住宅として（仮称）蓬川第2住宅を建設する。
- ・時友住宅については、住宅用地を東西4ブロックに分け、西側2ブロックを建替住宅用地とし、日照や周辺への影響に配慮した住棟配置として高度利用を図り、東側2ブロックは余剰地として活用する。
- ・市営武庫3住宅（（仮称）蓬川第2住宅を含む）の整備戸数は、戻り入居を希望する世帯が入居できることを基本に、現管理戸数に建替率70%程度を乗じた約1,080戸とし、各住宅の整備戸数は入居者意向調査の結果を基に退去推移等を勘案し、次のとおりとする。また、各住宅、住棟の建替順序は、老朽度を考慮して建設年度順を基本とする。

住宅名	現在の管理戸数	整備戸数	建設予定年度
（仮称）蓬川第2住宅	—	約130戸	平成26年度～
時友住宅	248戸	約220戸	平成26年度～
西昆陽住宅	279戸	約160戸	平成30年度～
宮ノ北住宅	987戸	約570戸	平成28年度～
合計	1,514戸	約1,080戸	

### 【市営武庫3住宅第1期建替事業におけるP F Iの導入方針（平成24年12月策定）】

- ・本事業では、建替に伴う入居者移転支援業務を民間事業者に行わせるなど、入居者へのサービス向上が期待できるとともに、市営住宅の維持管理については既に民間事業者（2社）による指定管理者制度を導入していることなどから、維持管理業務を含めないB T方式<sup>※</sup>によるP F Iを検討する。

※ B T方式 民間事業者が施設等を建設（Build）し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転（Transfer）する事業方式

- ・なお、P F I導入にあたっては、市内業者の育成の観点から、市内業者の活用や参画を一定確保できる方法を検討する。

## 2 これまでの取り組み

平成 23 年度 市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅の建替検討等調査

平成 23 年 8 月 市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅入居者（1,402 世帯）にアンケート調査

平成 24 年度～ 市営武庫 3 住宅建替事業第 1 期 P F I アドバイザリー等業務委託

平成 24 年 12 月 市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替基本計画及び第 1 期 P F I 導入方針  
の策定

平成 25 年 7 月 市営時友住宅入居者（216 世帯）に再度アンケート調査

## 3 市営武庫 3 住宅第 1 期建替事業の概要

### (1) 建替住宅等の概要

#### ① 戸数及び住戸構成（案）

整備する 住戸タイプ	住戸専用 面積	戸数			計
		蓬川第 2 住宅	時友住宅		
			Aブロック	Bブロック	
1DK	約36㎡	13戸	13戸	9戸	35戸
2DK（小）	約42㎡	52戸	58戸	36戸	146戸
2DK	約50㎡	32戸	26戸	22戸	80戸
3DK	約60㎡	31戸	31戸	21戸	83戸
車椅子（2DK）	約60㎡	2戸	2戸	2戸	6戸
計		130戸	130戸	90戸	350戸

#### ② 駐車場

平面式駐車場として 110 台（うち、蓬川事業用地は 40 台、時友事業用地は 70 台）を確保し、うち、車椅子使用者用駐車場を各事業用地に 2 台確保する。

#### ③ 駐輪場

屋根付きとし、住戸数×自転車 2 台分を収納できるスペースを確保する。

#### ④ 集会所

蓬川事業用地では既存の集会所を活用することとし、時友事業用地では住宅棟とは別棟として設置する。

#### ⑤ 公園

現存する児童遊園を、憩いの空間となる 500 ㎡の都市公園として再整備する。

#### ⑥ 水路

住宅敷地内の水路（Aブロック東側とBブロック南側）を道路敷（Bブロック北側）に付け替える。

#### ⑦ 道路

住宅敷地内の通路（CブロックとDブロックの間）を道路として整備する。

(2) 時友住宅建替事業概要図



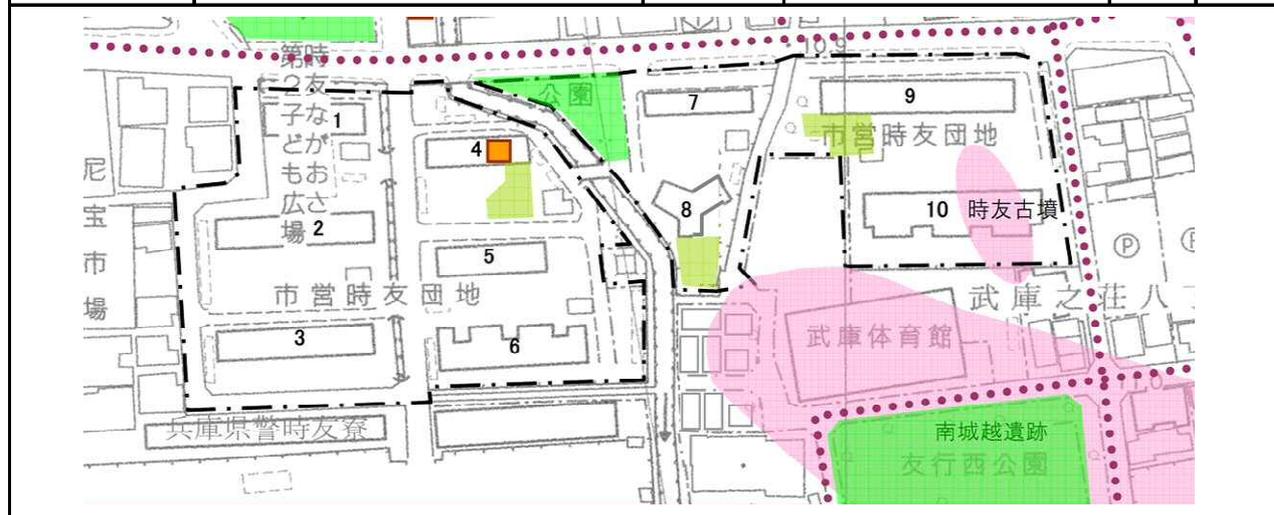
(3) 工程表 (案)

	26年度		27年度		28年度		29年度		30年度	
	4	9	3	4	9	3	4	9	3	4
事業契約締結	■									
設計・申請等		■	■							
現入居者の仮移転(時友Aブロック)			■							
既存住宅の解体撤去(時友Aブロック)			■							
建替住宅等の建設(時友Aブロック、蓬川第2)				■	■	■				
建替住宅への本移転(時友Aブロック、蓬川第2)						■				
既存住宅の解体撤去(時友Bブロック)							■			
建替住宅等の建設(時友Bブロック)							■	■	■	
建替住宅への本移転(時友Bブロック)										■
既存住宅の解体撤去、余剰地の整地(時友C・Dブロック)										■
道路、公園等の整備										■

上記工程表は、概ねのスケジュールを示したものであり、事業者の提案等により変更されることがある。

(4) 現況配置図

名称	時友住宅	所在地	武庫之荘8丁目30番1号他	武庫
用途地域	第1種中高層住居専用地域	法定建ぺい率：60%		
その他規制	準防火地域、第2種高度地区	法定容積率：200%		
建設年度	昭和37年度～45年度	建築面積	2,396.8㎡(18.3%)	棟数
敷地面積	13,104.84㎡	延床面積	11,380.0㎡(86.8%)	戸数



Aブロック(南東から望む)



Bブロック(北西から望む)



A～Bブロック(北側から望む)



C～Dブロック(南側から望む)



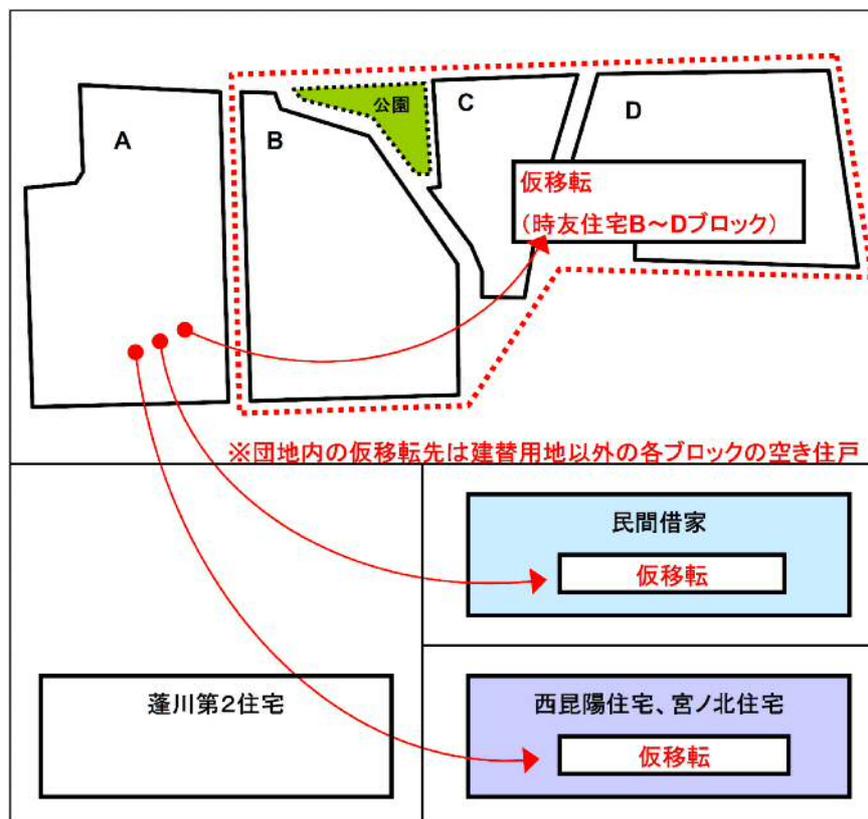
名称	(仮称)蓬川第2住宅	所在地	蓬川町302番地17	大庄
用途地域	第1種中高層住居専用地域	法定建ぺい率	60%	
その他規制	準防火地域、第2種高度地区	法定容積率	200%	
建設年度	—	建築面積	—	棟数 戸数
敷地面積	2,900.00㎡	延床面積	—	—

建設用地(南側から望む)

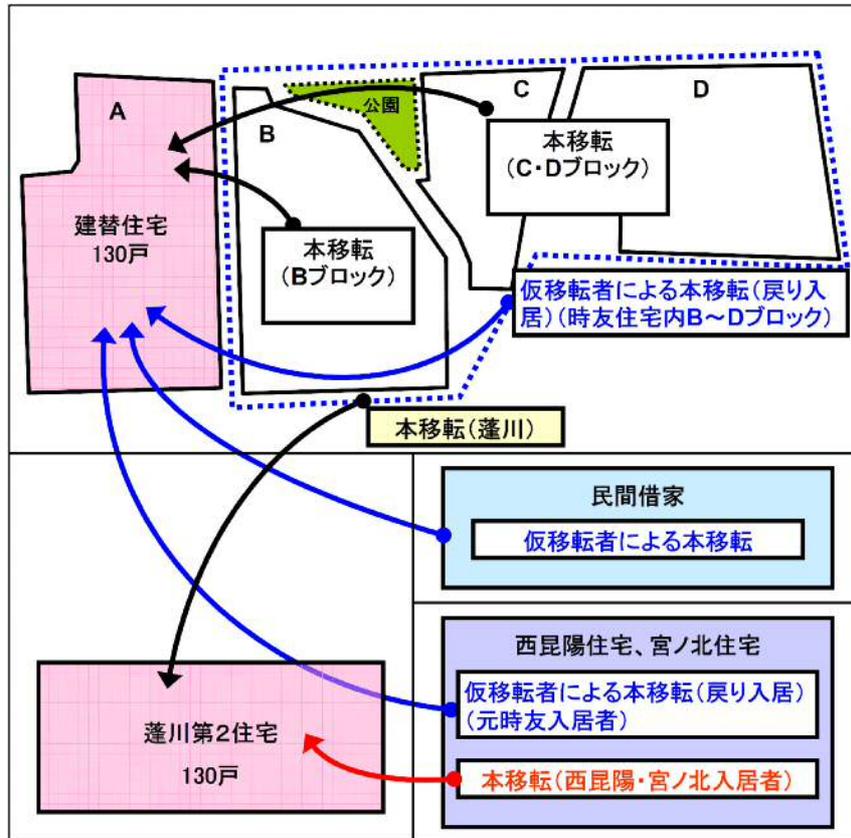
建設用地(北東から望む)

(5) 入居者移転計画 (案)

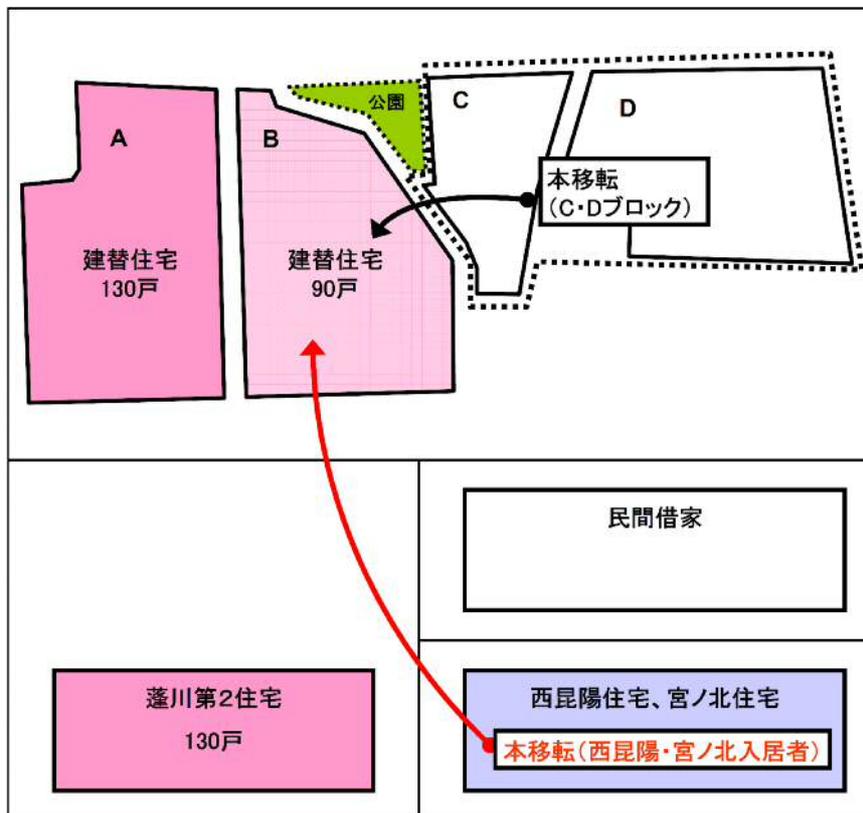
① 時友住宅Aブロック 仮移転 (H27.1~H27.3)



- ② 時友住宅Aブロック及び蓬川第2住宅 住宅整備 (H27.7~H28.9)  
 本移転 (H28.10~H28.12)



- ③ 時友住宅Bブロック 住宅整備 (H29.4~H30.6)・本移転 (H30.7~H30.9)



- ④ 時友住宅C、Dブロックの解体撤去及び余剰地の整地等 (H30.10~H31.3)

## 4 民間活力を活用した事業手法（PFI方式）

### （1）PFI方式を採用する理由

#### ① コスト削減

厳しい財政状況の下、今後、多数の団地を建て替えていく上で、事業コストの削減が求められている。従来方式では、発注者サイドが細かな仕様を定めて発注していたが、PFI方式では性能規定に委ねるため、民間事業者のノウハウなどにより工事費の削減が期待される。また、事業者は、住宅の撤去、設計・建設、入居者移転等を一括して受注できることから、年度契約に伴う工期・工区区分などの制約条件がなくなり、工期短縮など合理的な事業実施を図ることが可能となることから事業のトータルコストの削減も可能となる。

#### ② 市の業務負担軽減による円滑な建替事業の推進

今後、多数の団地の建替、耐震改修等を早期に進めていく必要がある。従来方式では、入居者移転支援業務を職員が対応するほか、既存住宅の解体、新設住宅の建設、道路・公園等の基盤整備などの設計・現場監理、工事発注などに多大な市の業務が必要となり、今後の建替事業等が長期化する恐れがある。

PFI事業とすることにより入居者移転、設計・建設などを一括して民間に委ねることが可能となり、円滑な建替事業の推進を図ることができる。

#### ③ 入居者対応のメリット

PFIにより建替事業の期間が短縮されることにより、現在の入居者の仮住まい期間を短くすることができる。また、高齢者が多い市営住宅において、民間のノウハウ・人材を活用し、民間借家を活用した仮移転や個々の入居者の事情に応じたきめ細やかな移転支援の対応が可能となる。

#### ④ 優れた計画案の採用

総合評価一般競争入札方式により、民間事業者の創意工夫やノウハウを生かした提案がなされ、その中から優れた案を選ぶことにより、低コストで良質な市営住宅の建設を図ることができる。

### （2）事業の範囲

#### ① 市営住宅整備業務

蓬川事業用地及び時友事業用地において市営住宅の整備に関する以下の業務を行う。

ア 事前調査（測量調査、地質調査等）

イ 既存住宅等の解体撤去に関する設計、工事、工事監理

ウ 建替住宅及び関連する公共施設等の整備に関する設計、工事、工事監理

エ その他事業実施に必要な業務（地元説明会の開催、電波障害調査等）

#### ② 入居者移転支援業務

時友住宅の入居者の仮移転並びに時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅の入居者の本移転に関する以下の業務を行う。

- ア 仮移転支援業務（仮移転先の希望確認、民間借家希望者の仮住居の確保、仮移転料の支払い、仮移転日の調整等）
- イ 賃貸借契約等に関する業務（賃貸借契約等の締結、保証金又は敷金支払いなど）
- ウ 本移転支援業務（入居申込書受付、モデルルームの案内業務、住戸抽選会の実施、入居者決定の支援、本移転料の支払いなど）

### （3）事業者の募集及び選定

#### ① 入札参加者等の構成

- ア 入札参加者は、市の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。
- イ 入札参加者は、建替住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるものとする。なお、建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとする。

#### ② 入札参加者の参加資格要件

##### ア 構成企業的主要資格要件

###### (ア) 設計企業

建築士法に基づく一級建築士事務所として登録されており、6階建て以上のRC造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）で、かつ延床面積6,000㎡以上又は100戸以上の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の設計の実績を有していること。

###### (イ) 建設企業

建設企業は、特定建設工事共同企業体（JV）を結成すること。

###### a JVの主要要件

JVの結成にあたっては、尼崎市契約規則第4条に規定する競争入札参加有資格者名簿の「建築一式工事」に登録された同一業種（建築工事）の場合は共同施工方式又は異なる業種の場合は分担施工方式のいずれかによるものとし、共同施工方式とする場合には、次の要件をすべて満たしていること。なお、分担施工方式とする場合は、次の(a)及び(e)の要件をすべて満たしていることとする。

- (a) JVには、尼崎市内に本店を有する者（以下「市内建設業者」という。）が構成員として1者以上含まれること。
- (b) JVの代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
- (c) JVの構成員数は2者又は3者であること。
- (d) 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。

(e) 構成企業ごとに建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置すること。

b 代表構成員の主な要件

(a) 「建築一式工事」について、直近の建設業法第 27 条の 23 に規定する経営事項審査の結果による総合評定値（尼崎市建設業者等級別格付基準第 3 条に規定する主観数値の認定を受けている者にあつては、当該認定後の総合数値）が、市内建設業者にあつては 900 点以上、尼崎市内に本店を有していない者で、尼崎市内に支店、営業所、出張所又は工場等を有している者（現に人員を配置して事業活動を行っているものに限る。）にあつては 1,200 点以上、これらの者以外の者にあつては 1,400 点以上の者であること。

(b) 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。

(c) 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。

- ・ 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けた者であること。
- ・ 建設業法による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有し、監理技術者講習修了証を有している者で、入札参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

(ウ) 工事監理企業

建築士法に基づく一級建築士事務所として登録されており、参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。

また、一級建築士である工事監理者を専任かつ常駐で配置できること。

(エ) 移転支援企業

宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。

イ 事業者の市内業者に対する契約に関する事項

事業者は、市内建設業者の JV への出資額（または分担工事額）及び市内建設業者をはじめ主たる営業所が尼崎市にある者（これらを総称して以下「市内業者」という。）が、構成企業から直接業務の一部を受託又は請け負う者として契約した金額との合計額（以下「市内業者契約額」という。）は、本事業の契約金額の 30% 以上としなければならない。

③ 事業者の選定

ア 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、今後、設置を予定している「審査委員会」において審査を行い、落札者候補として最も適当な者を選定し、市に選定結果を答申する。市はその結果に基づき落札者を決定する。

イ 審査の内容

審査委員会において、落札者決定基準に基づき、市営住宅整備に係る対価による「定量的事項」と、事業提案書の提案内容（「事業実施体制・地域経済への配慮」、「施

設計画]、「施工計画」、「入居者移転支援業務実施計画」等)による「定性的事項」について総合的に審査する。

「定量的事項」と「定性的事項」の比率は、50：50とする。

(4) 市による実施状況の確認 (モニタリング)

市は事業者が要求水準書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているかを確認するために、業務着手時、設計時、解体撤去時、工事施工時、工事完成・施設引渡し時、入居者移転時に監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

また、随時、事業者は市内業者へ発注する業務の内容や市内業者契約額とその契約金額に対する割合等がわかる資料を作成し、これらが証明できる書類(契約書等)を備え市に提出し、入札時に誓約した金額以上を市内業者へ発注していることの確認を受けること。

(5) 支払い条件

- ・ 市営住宅整備業務に要する費用を、平成 27 年度から平成 30 年度の事業者の事業期間完了までの各年度において、事業者に出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。
- ・ 事業者が上述の支払いとは別に支払いを希望した場合、協議により各年度一回を限度とし、追加の支払いをすることができる。
- ・ 設計、測量調査等についても、完了したものについてはその費用を支払う。
- ・ 入居者移転支援業務に要する費用を、平成 26 年度以降、業務の実施年度ごとの実績に応じた額を支払う。

(6) 民間事業者の募集及び選定のスケジュール (予定)

日 程	内 容
平成25年10月上旬	実施方針及び要求水準書(案)の公表
平成25年12月	特定事業の選定・公表、債務負担行為の議決
平成26年1月下旬	入札公告、入札説明書等の公表
平成26年1月下旬～2月下旬	入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成26年2月下旬～3月下旬	入札参加表明書受付・参加資格審査結果通知【1次審査】
平成26年5月中旬	入札書類の受付及び開札(本入札)
平成26年5月中旬～6月下旬	入札書類の審査・ヒアリング【2次審査】
平成26年6月下旬	落札者決定・公表
平成26年8月上旬	仮契約の締結
平成26年9月中旬	事業契約締結(議決)

以 上