

市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）  
建替事業の実施について

平成29年9月

尼崎市

## 目 次

はじめに	1
1 建替事業の考え方	2
2 これまでの取り組み	3
3 P F I 導入可能性調査の結果について	3
(1) 事業の範囲	3
(2) 建替住宅等の概要	3
(3) 工程表 (案)	5
(4) P F I 導入効果	6
4 事業者の募集及び選定	7
(1) 入札参加者等の構成	7
(2) 市による実施状況の確認 (モニタリング)	9
(3) 支払い条件	9
(4) 民間事業者の募集及び選定のスケジュール (予定)	9

## はじめに

市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅（以下「市営武庫3住宅」という。）については、平成24年12月に策定した「市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替基本計画」に基づき、現在、その第1期事業として、時友住宅の建替えと市営武庫3住宅の移転先住宅として建設する蓬川住宅2号棟を、また、第2期事業として宮ノ北住宅の建替えを、民間のノウハウや創意工夫などを活用するPFIの手法により実施している。この第1期事業、第2期事業に引き続き、第3期事業として西昆陽住宅の建替事業をPFIの手法により実施する。



## 1 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・宮ノ北住宅建替事業の整備戸数等】

- ・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住宅の移転先住宅として蓬川住宅2号棟を建設する。
- ・市営武庫3住宅（蓬川住宅2号棟を含む）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（1,514戸）に建替率70%程度を乗じた1,060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。

	対象住宅	現管理戸数	整備戸数	増減	契約期間
第1期	時友住宅	248戸	220戸	28戸減	H26.10～H31.1
	蓬川住宅2号棟	—	130戸	130戸増	
第2期	宮ノ北住宅	987戸	570戸	417戸減	H28.10～H33.8
第3期	西昆陽住宅	279戸	140戸	139戸減	H30.10～H36.2 (予定)
合計	—	1,514戸	1,060戸	454戸減	—

### 【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（Build-Transfer）方式によるP F Iを検討する。
- ・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 3月 「尼崎市住宅マスタープラン2011」策定  
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12月 「市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替基本計画」策定  
平成28年 7月 市営西昆陽住宅入居者（160世帯）にアンケート調査

## 3 P F I 導入可能性調査の結果について

### （1）事業の範囲

- ① 市営住宅整備業務
- 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 建替住宅及び公園などの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、周辺家屋調査等）
- ② 入居者移転支援業務
- ア 仮移転支援業務（仮移転先の希望確認、仮移転料の支払い、仮移転日の調整等）
  - イ 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）
  - ウ 退去支援業務（民間住宅への移転促進業務など）
- ③ 余剰地活用業務
- 余剰地を取得し、子育てファミリー世帯の定住促進を図れるような良質な戸建住宅及び道路などの関連する公共施設の整備を行い、戸建住宅を分譲する。

### （2）建替住宅等の概要

① 市営住宅（建替住宅）

<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
1DK	約36㎡	23戸±1戸
2DK（小）	約43㎡	60戸±1戸
2DK	約50㎡	23戸±1戸
3DK	約60㎡	32戸±1戸
車椅子（1DK）	約50㎡	1戸
車椅子（2DK）	約60㎡	1戸
計		140戸

市営住宅整備業務は、事業用地を2つの工区（北側・南側の2区）に区分して実施するものとし、事業者は、第1次工区において既存住棟（4～6号棟）の解体及び140戸の建替住宅等の整備、第2次工区において既存住棟（1～3号棟）の解体及び公園の整備を行う。



② 付帯施設

駐車場 平面式駐車場とし、30台設置

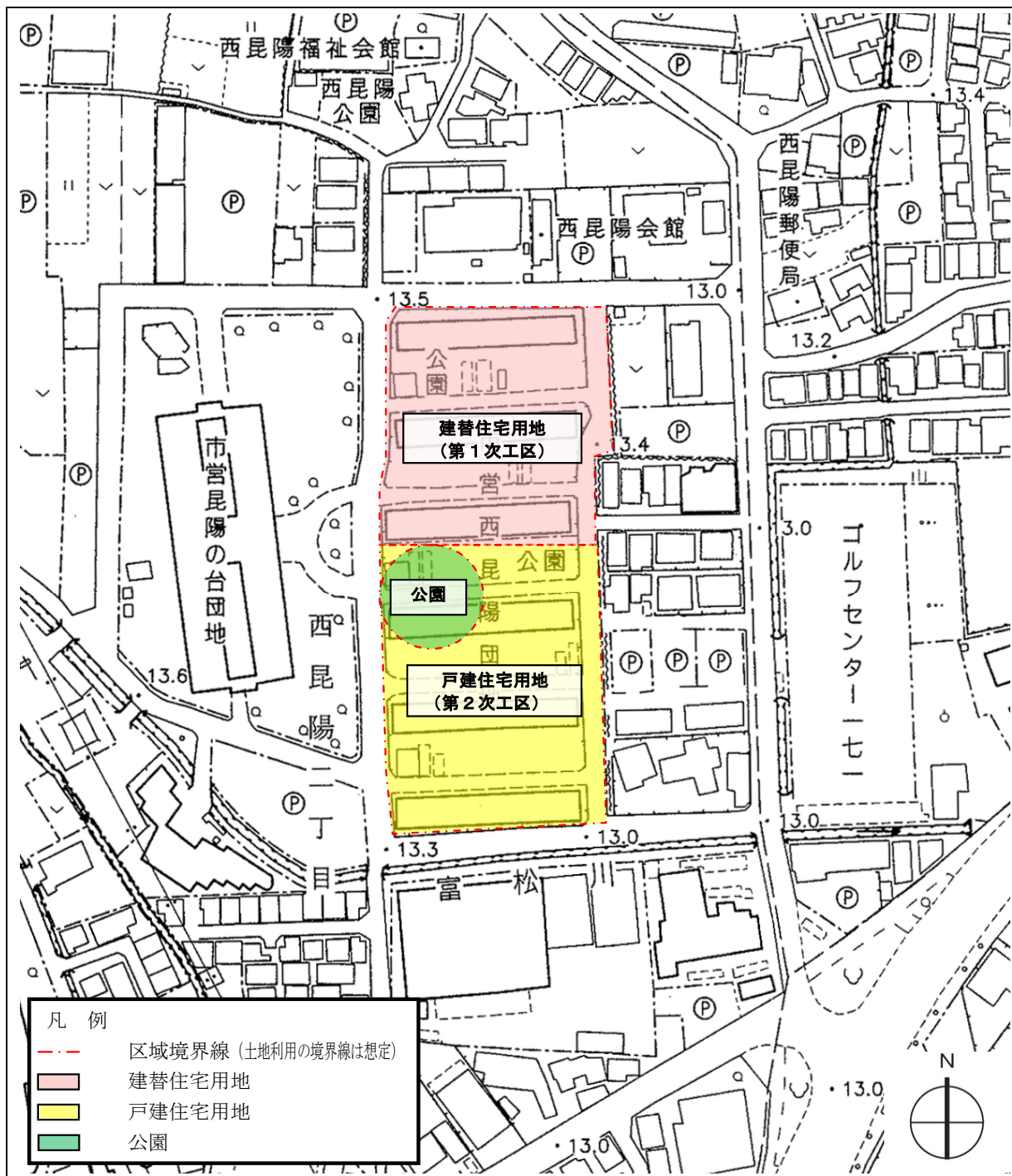
駐輪場 屋根付きとし、住戸数×自転車2台分を設置

集会所 住宅棟とは別棟として設置

③ 公園

市営住宅だけでなく余剰地に整備する戸建住宅の住民や周辺住民の利用にも配慮した公園 (500 m<sup>2</sup>) を第2次工区に整備する。

【事業概要図】



【現況配置図】



(3) 工程表 (案)

		30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度
		4	9	34	9	34	34
事業契約締結		10					
設計・申請等		10	5				
1次工区	第1次工区入居者の仮移転	1	2				
	既存住宅(4～6号棟)等の解体撤去		3	5			
	建替住宅等の建設		6		8		
	4～6号棟入居者の建替住宅への本移転				9	11	
2次工区	1～3号棟入居者の建替住宅への本移転				9	11	
	既存住宅(1～3号棟)等の解体撤去				12	2	
	公園の整備					3	
	余剰地の引渡し					3	
	戸建住宅及び関連する公共施設の整備				3		2

上記工程表は、概ねのスケジュールを示したものであり、事業者の提案により短縮することがある。

#### (4) PFI 導入効果

市営武庫3住宅第3期（西昆陽住宅）建替事業を以下の理由で、PFIにより実施する。

##### ① コスト縮減

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縮減が期待される。また、住宅の撤去、設計・建設、入居者移転等を一括して発注することから、事業者は、年度契約に伴う工期・工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縮減も可能となる。

PFI導入可能性調査の結果、第3期（西昆陽住宅）建替事業のVFM<sup>※</sup>は、従来方式に比べ約8%となった。

※ VFM (Value For Money) とは、「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方で、PFI事業で実施した場合、従来方式と比べたコスト削減率をいう。

##### 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、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、民間のノウハウや人材を活用し、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 市営住宅と余剰地（戸建住宅用地）の一体的なまちづくり

PFI事業に余剰地活用を含めることにより、市営住宅の整備と余剰地活用を一体的に計画することが可能となるため、効率的な跡地活用や事業用地全体の良好な住環境を確保することができる。

##### ⑤ 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。



## 4 事業者の募集及び選定

### (1) 入札参加者等の構成

- ① 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とする。
- ② 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。）、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。）及び余剰地活用業務を行う企業（以下「余剰地活用企業」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。
- ③ 入札参加者の参加資格要件

#### ア 構成企業の主な資格要件

##### (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。）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、単体又は特定建設工事共同企業体（JV）とすること。

#### a JVの主な要件

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（以下「資格者名簿」という。）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、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(a)から(c)の要件、分担施工方式とする場合は、次の(d)の要件を、それぞれすべて満たしていること。

- (a) 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。
- (b) JVの構成員数は2者又は3者であること。
- (c) 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。
- (d) 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。）又は主任技術者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) 構成企業は、資格者名簿の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」のうち、当該構成企業が実施する工事に対応した工種に登録していること。

(b) 「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 1,100 点以上、これらの者以外の者にあつては 1,300 点以上の者であること。

(c) 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。

(d) 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。

(オ) 余剰地活用企業

開発面積 3,000 ㎡以上かつ 30 戸以上の戸建住宅開発の実績を有していること。なお、複数の者が余剰地を分割して業務を実施する場合は、すべての余剰地活用企業が当該要件を満たしていること。

イ 事業者の市内協力企業に対する契約に関する事項

事業者は、市内協力企業が 1 次協力企業として市営住宅整備業務の一部を受託した場合の契約額及び 2 次協力企業として市外協力企業から市営住宅整備業務の一部を受託した場合の契約額（以下「市内協力企業契約額」という。）の合計額を、市営住宅整備費の 30%以上としなければならない。

#### ④ 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、選定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。市はその答申に基づき落札者を決定する。

イ 審査の内容

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、本事業の実施に係る対価による「定量的事項」と、事業提案書の提案内容（「事業実施体制及び地域経済への配慮等」、「市営住宅整備業務施設計画」、「市営住宅整備業務施工計画」、「入居者移転支援業

務実施計画」、「余剰地活用業務実施計画」等)による「定性的事項」を合わせて、総合的に評価する。

「定量的事項」と「定性的事項」の総合評価に占める割合は、40：60とする。

## (2) 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、余剰地活用時に監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

また、随時、事業者は市内協力企業へ発注する業務の内容や市内協力企業契約額、また、市営住宅整備費に対する市内協力企業契約額の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協力企業へ発注していることの確認を受けること。

## (3) 支払い条件

- ア 市営住宅整備業務に要する費用を、市営住宅整備業務完了までの各年度の年度末、または事前に定めた時期において、事業者に出來高の10分の9以内の額を支払う。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 入居者移転支援業務に要する費用を、各年度の年度末、または事前に定めた時期において、実績に応じて支払う。
- オ 事業者は戸建住宅を分譲し、戸建住宅購入者から、その対価を得る。

## (4) 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29年10月上旬	実施方針、要求水準書（案）の公表
平成29年12月	債務負担行為の議決
平成30年1月上旬	特定事業の選定及び公表
	入札公告、入札説明書等の公表
平成30年1月上旬～平成30年2月下旬	入札説明書等に関する質問の受付及び回答
平成30年2月下旬～平成30年3月下旬	入札参加表明書受付及び入札参加資格審査結果通知【1次審査】
平成30年4月中旬	入札書類の受付（本入札）
平成30年6月上旬	プレゼンテーション実施
平成30年4月中旬～平成30年6月下旬	入札書類の審査及び開札【2次審査】
平成30年6月下旬	落札者決定及び公表
平成30年8月中旬	仮契約の締結
平成30年10月上旬	事業契約の議決、事業契約の締結

以上