

(仮称) 市営若草住宅建替事業の実施について

はじめに

本市では、「尼崎市住まいと暮らしのための計画」及び「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」を踏まえ、耐震性に課題がある市営住宅の計画的な建替え等による耐震化やバリアフリー化、管理戸数の削減に向けて、平成 28 年 12 月に「尼崎市営住宅建替等基本計画」を策定し、耐震性に課題がある高層住宅及び中層ラーメン構造住宅について、順次、建替え、耐震改修又は廃止することとしている。

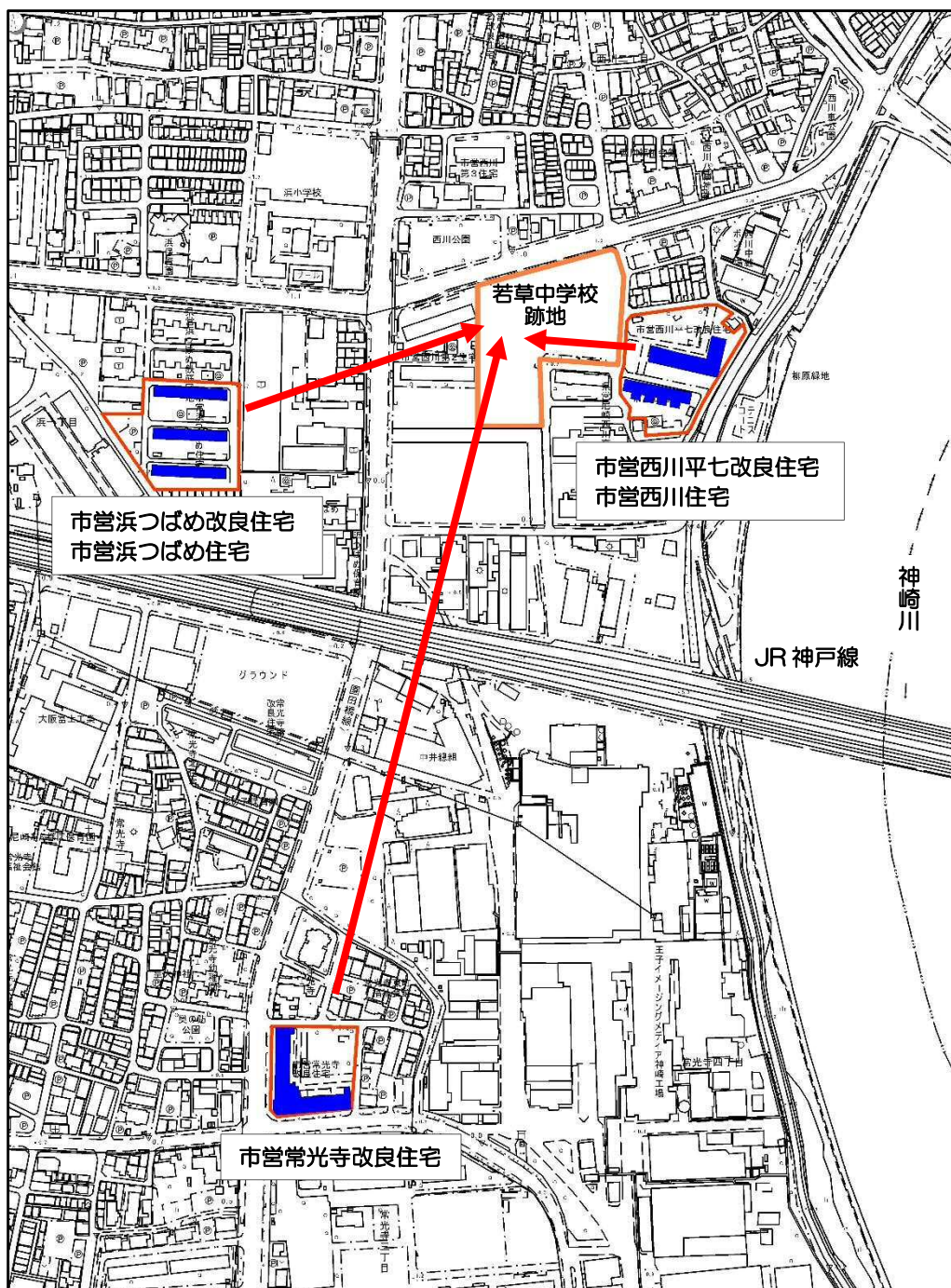
この考え方により、平成 26 年度から実施している市営武庫 3 住宅（市営時友・宮ノ北・西昆陽住宅）の建替事業では、建替えにより耐震化とバリアフリー化を行い、管理戸数については 1,514 戸から 1,060 戸の 454 戸を削減した。

また、建替えや老朽化による維持補修など整備費の増大が見込まれる状況にあることから、市営住宅等の整備や管理に必要な財源を確保することを目的として、令和 3 年度に新たに尼崎市営住宅等基金を設置し、事業を計画的かつ継続的に実施していくこととしている。

今回説明する（仮称）市営若草住宅建替事業は、市営武庫 3 住宅の次の建替事業として、令和 3 年度から、建替対象住宅の入居者に対する移転先の意向調査や、事業実施に関する検討調査業務を進めてきており、令和 8 年度の完了に向けて事業を進めていくものである。

1 事業の目的

本事業は、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅の建替えとして、若草中学校跡地への集約建替えをPFIの手法により実施する。



2 事業の概要

(1) 建替えの対象住宅と（仮称）市営若草住宅の整備戸数等

対象住宅	現管理戸数	整備戸数 (予定)	増減	契約期間(予定)
常光寺改良住宅	252 戸	542 戸	179 戸減 (33%減)	令和 5 年 7 月～ 令和 8 年 11 月
浜つばめ改良住宅(1号棟)	50 戸			
浜つばめ住宅(2号棟、3号棟)	80 戸			
西川住宅	50 戸			
西川平七改良住宅	110 戸			

(2) 整備する（仮称）市営若草住宅の施設概要（予定）

① 建替住宅

<戸数及び住戸構成>

整備する住戸タイプ	住戸専用面積	戸数
1DK	約 36 m ²	44 戸±3 戸
2DK (小)	43 m ² 未満	165 戸±3 戸
2DK	約 50 m ²	62 戸±3 戸
3DK	60 m ² 未満	82 戸±3 戸
車いす対応 1DK	約 50 m ²	4 戸
車いす対応 2DK	約 60 m ²	6 戸
計		363 戸

② 付帯施設

駐車場 平面式駐車場で、設置台数は整備戸数の 30%とし、そのうち 20%以上は
供用開始時に設置し、残りは増設可能な将来用スペースにより確保

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（約 200 m²）で設置

店舗棟 常光寺改良住宅の既存店舗の移転用

(3) 工程表（予定）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
入居者意向調査・事業検討調査業務	■					
実施方針公表～落札者決定		■				
事業契約締結			■			
基本・実施設計、建築確認			■			
各関係機関との協議			■			
建替住宅等の整備				■	■	
建替住宅への移転						■
既存住宅等の解体撤去						■

3 PFIによる事業実施について

(1) 事業の主な範囲

① 市営住宅整備業務

- ア 事前調査（測量調査、地質調査）
- イ 建替住宅等の建設に係る設計、工事、工事監理
- ウ 既存住宅等の解体撤去に関する設計、工事、工事監理

② 入居者移転支援業務

- ア 移転支援業務（入居申込受付、棟内モデルルームの案内、住戸抽選会の実施、入居者決定の支援、移転料の支払い）
- イ 退去支援業務（民間住宅への移転促進業務）

(2) 事業者の選定とスケジュール

① 事業者の選定方法

本事業の事業者の選定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、PFI事業者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。

② 事業者の選定スケジュール（予定）

日程	内容
令和4年7月	実施方針、要求水準書(案)の公表
令和4年10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
令和4年10月上旬～11月下旬	入札説明書等に関する質問の受付及び回答
令和4年12月中旬～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】
令和5年1月中旬	入札書類の受付（本入札）
令和5年2月上旬	プレゼンテーション実施
令和5年2月中旬～下旬	入札書類の審査及び開札【2次審査】
令和5年3月上旬	落札者決定及び公表
令和5年4月下旬	仮契約の締結
令和5年7月上旬	事業契約締結

以 上