

実施方針等に関する説明会 資料：桜の宮住宅建替事業（2期）の概要

1. 目的

神戸市では、平成22年度に「第2次市営住宅マネジメント計画」を策定し、計画的な建替えや耐震改修に取り組んでいる。桜の宮住宅は、建替えに位置付けられており、効率的な再編を行うことによって、安全・安心な良好なストックを確保するとともに、余剰地を有効に活用し、団地再生を図ろうとするものである。

当住宅は、管理戸数2,299戸と大規模団地であることから、まちづくりの観点が必要と考え、平成26年4月、桜の宮住宅全体のまちづくりの目標像や土地利用などの基本的な考え方をまとめた「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針」を策定した。

3つのまちづくりの目標像

- ・若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち
- ・環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち
- ・誰もが安全・安心にらせるまち

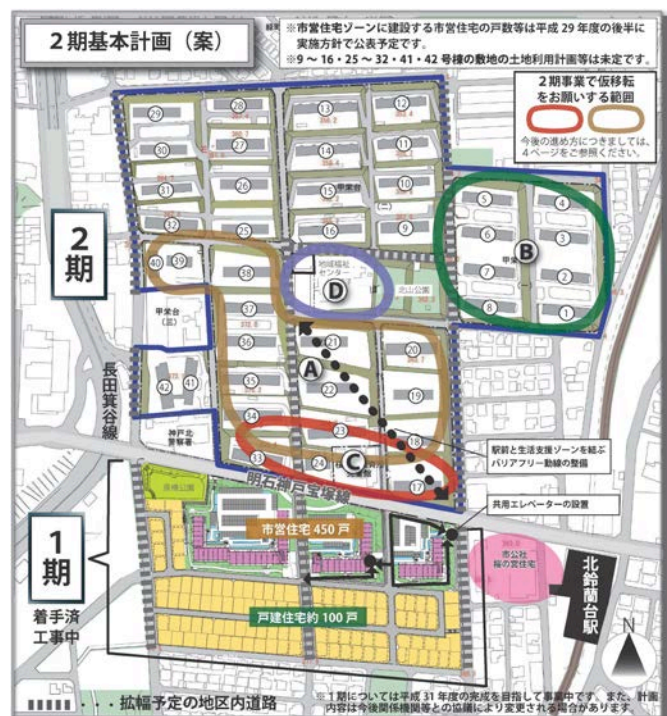


既に1期事業は、市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新及び事業費の縮減、余剰地活用など民間事業者のノウハウを活用するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づくPFI事業として、450戸の市営住宅建設と約100戸の民間戸建住宅の建設に取り組んでおり、2期事業においても同様にPFI事業の活用を検討していく。

2. 2期事業の基本計画（案）

団地北側の2期事業については、平成29年1月に基本方針に沿った基本計画（案）を公表した。老朽化した既存の桜の宮住宅を解体撤去し、約800戸の新しい市営住宅に建替える【㊤市営住宅ゾーン】とともに、建替えにより創出される余剰地の有効活用を一体の事業として推進することにより、桜の宮住宅の住宅性能水準の向上と市の財政負担の縮減を図り、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいや環境負荷の低減、計画対象地の高低差に配慮したバリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺住宅地と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりを目指す。

余剰地活用として、低層住宅を中心とした【㊤一般住宅ゾーン】や県道明石神戸宝塚線北側沿道に、にぎわいづくりと



利便性向上につながる【㊟沿道利用ゾーン】を、また、新たに桜の宮地域福祉センター周辺に、桜の宮保育所・児童館及び高齢者向け福祉施設の整備を図る【㊟生活支援ゾーン】を配置した。

3. 2期事業の概要

(1) 事業用地の現況

事業区域は、県道明石神戸宝塚線以北のうち、兵庫県神戸北警察署、市立桜の宮地域福祉センター及び民有地を除く用地である。

団地名称	桜の宮住宅（1～42号棟）
所在地	神戸市北区甲栄台1・2・3丁目
事業用地全体の面積	約111,782.77㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	第4種高度地区
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5m・10m)	(5mを超え10m以内) 4時間 (10mを超える範囲) 2.5時間
その他の規制	宅地造成工事規制区域 地区計画策定予定
建設年度	昭和44年～47年
構造・階数	RC造5階建 階段室型(1～40号棟) RC造7階建 片廊下型(41・42号棟)
管理戸数	42棟 1,659戸
入居戸数(H29.10末)	2期事業対象者 830戸
	参考：1期事業対象者 351戸 ：全体 1,181戸
建替戸数	2期 約800戸
	参考：1期 450戸 ：全体 約1,250戸



(2) 事業の概要

ア 既存住宅等の解体撤去

事業用地に存する市営住宅（1,659戸）、市営住宅の付帯施設及び市立桜の宮保育所・児童館を解体撤去する。

イ 市営住宅ゾーンの整備（C・E1の一部）

新たに約800戸の建替住宅及び付帯施設を整備するとともに、関連公共施設等の整備を行う。

整備する住戸タイプ	住戸専有面積	整備戸数
①2K	約40㎡	約365戸
②2DK	約50㎡	約240戸
③3DK	約60㎡	約90戸
④4DK	約70㎡	約45戸
⑤車いす2DK	約60㎡	約8戸
⑥若年・子育て2LDK	約60㎡	約31戸
⑦若年・子育て3LDK	約70㎡	約21戸
計		約800戸

ウ 生活支援ゾーンの整備（F）

北山公園の再整備を行うとともに、旧市立桜の宮幼稚園跡地及び集会所棟の撤去跡地において、敷地整備を行う。

エ 沿道利用ゾーンの整備 (C・E1の一部) 余剰地：付帯事業

関連公共施設等の整備と併せて、創出される余剰地を取得又は借地し、自らの事業として、本団地だけでなく北鈴蘭台駅周辺エリアの住民の暮らしを充実させる施設の整備・運営・維持管理を行う。

オ 一般住宅ゾーン (A) 余剰地：付帯事業

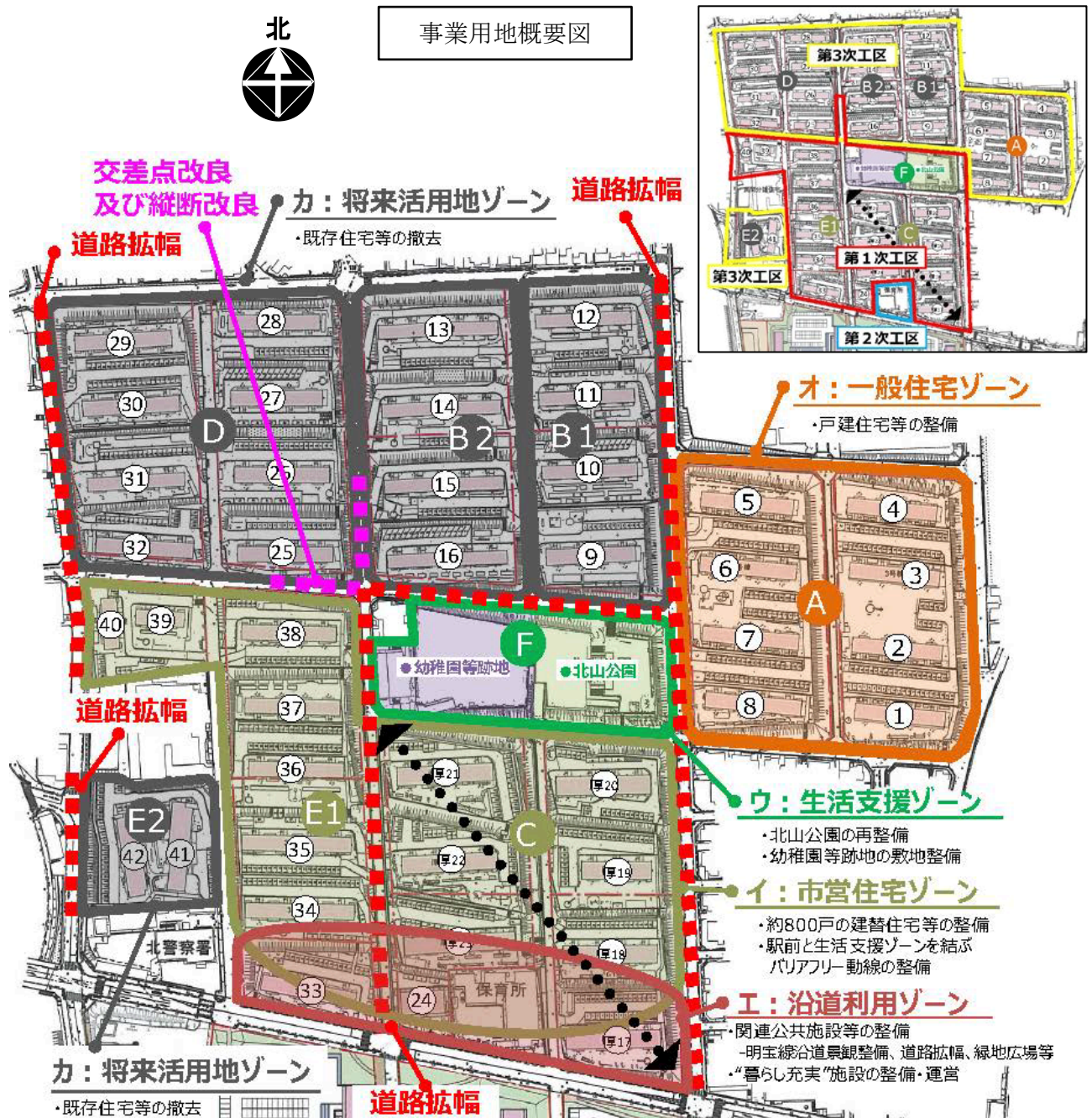
創出される余剰地を取得し、自らの事業として戸建住宅等の整備を行う。

カ 将来活用地ゾーン (B1・B2・D・E2)

市営住宅及び市営住宅の付帯施設を解体撤去した後、関連公共施設等の整備を行い、社会情勢の動向を見極めながら活用方法等を検討する。

キ 入居者移転支援業務

事業用地の市営住宅の入居者の仮移転及び本移転等に関する業務を行う。



(3) 事業方式

P F I法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅等をすべて解体撤去し、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するB T (Build Transfer) 方式を予定している。

(4) 事業の範囲

ア 事業計画の策定に関する業務

事業提案書に基づき、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

イ 市営住宅整備業務

(ア) 事前調査に関する業務

- ・測量調査、地質調査等

(イ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- ・既存住宅等の解体撤去の設計、工事、工事監理

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

- ・建替住宅等の基本設計・実施設計、建設工事、工事監理
- ・住宅性能評価の取得、住宅瑕疵担保責任保険への加入等

(エ) 関連公共施設等の整備※に関する業務

- ・関連する道路・公園等の設計、工事、工事監理

注) ※・市道の拡幅等整備

- ・北山公園の再整備 (生活支援ゾーン)

- ・旧市立桜の宮幼稚園等跡地の敷地整備 (生活支援ゾーン) 等

(オ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

ウ 入居者移転支援業務

(ア) 仮移転支援業務

- ・仮移転等説明会、抽選会の実施、仮住戸の補修、入居手続き等の支援業務

(イ) 本移転支援業務

- a 本移転等説明会、抽選会の実施、入居手続き等支援業務

エ 余剰地活用業務 (付帯事業)

沿道利用ゾーンでは、余剰地を取得又は借地し、また、一般住宅ゾーンでは、余剰地を取得し、自らの事業として次に示す民間施設の整備・運営・維持管理を行う。

(ア) “暮らし充実” 施設の整備・運営・維持管理 (沿道利用ゾーン)

(イ) 戸建住宅の整備 (一般住宅ゾーン)

(5) 事業実施スケジュール

	本事業の業務内容	スケジュール
P F I 事 業 期 間	事業契約締結	平成 31 年 3 月頃
	設計、各種申請等の行政手続き 入居者の仮移転 既存住宅等の解体撤去（第 1 次工区） F ブロックの北山公園再整備・敷地整備工事 関連公共施設等の整備（第 1 次工区）	平成 31 年 4 月頃～ 平成 32 年 4 月頃
	C ブロックの建替住宅等の建設	平成 33 年 9 月頃～ 平成 35 年 8 月頃
	C ブロックの建替住宅等の引渡し	平成 35 年 8 月中
	C ブロックの建替住宅等への本移転完了	平成 35 年 11 月頃
	E 1 ブロックの建替住宅等の建設	平成 34 年 4 月頃～ 平成 36 年 3 月頃
	E 1 ブロックの建替住宅等の引渡し	平成 36 年 3 月中
	E 1 ブロックの建替住宅等への本移転完了	平成 36 年 6 月頃
	市立桜の宮保育所・児童館の解体撤去（第 2 次工区）	平成 35 年 7 月頃～ 平成 35 年 10 月頃
	A ブロックの既存住宅等の解体撤去（第 3 次工区）	平成 35 年 12 月頃～ 平成 36 年 5 月頃
	余剰地の引渡し（A ブロック）	平成 36 年 5 月頃
	B・D・E 2 ブロックの解体撤去工事（第 3 次工区）	平成 36 年 8 月頃～ 平成 37 年 7 月頃
	関連する公共施設等の整備（第 3 次工区）	平成 37 年 1 月頃～ 平成 37 年 12 月頃
	付 帯 事 業	余剰地引渡し（沿道利用ゾーン（東ブロック、西ブロック）） 余剰地活用業務の実施（沿道利用ゾーン（東ブロック、西ブロック））
余剰地引渡し（沿道利用ゾーン（中ブロック）） 余剰地活用業務の実施（沿道利用ゾーン（中ブロック））		平成 35 年 10 月頃 平成 35 年 11 月頃～
余剰地引渡し（一般住宅ゾーン） 余剰地活用業務の実施（一般住宅ゾーン）		平成 36 年 5 月頃 平成 36 年 6 月頃～

※事業者の提案による工期の短縮は可能とする。

4. 事業者選定のスケジュール

実施方針の公表	平成 29 年 11 月 22 日
特定事業の選定	平成 30 年 3 月予定
入札公告	平成 30 年 4 月予定
落札者の選定	平成 30 年 12 月予定
事業契約締結	平成 31 年 3 月予定