

## 桜の宮住宅建替事業（2期）における公共施設等の買入れ及び土地売却の件

## 1. 桜の宮住宅建替事業の概要

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・安心で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・安心に暮らせるまち



桜の宮住宅の建替えにあたっては、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事業として進めている。

団地名称	桜の宮住宅（1～60号棟）		
所在地	神戸市北区甲栄台1・2・3・4丁目		
事業用地全体の面積	約14.3ha		
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		
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・43～60号棟） RC造7階建 片廊下型（41・42号棟）		
管理戸数	全体	60棟 2,299戸	
	1期	18棟 640戸	
	2期	42棟 1,659戸	
入居世帯（H31.2.21）	全体	1,090世帯	
	1期	341世帯	
	2期	749世帯	
建替戸数	全体	1,250戸	
	1期	450戸	
	2期	800戸	
余剰地活用	民間住宅	1期	約100戸（戸建）
		2期	約90戸（戸建）
	その他	2期	暮らし賑わい施設・生活利便施設

## 2. 桜の宮住宅建替事業2期の選定事業者

代表企業	株式会社長谷工コーポレーション関西（建設・解体撤去・移転支援）
構成企業	株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店（設計・工事監理）
	株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部（設計）
	株式会社カノンアソシエイツ（工事監理）
	パナソニックホームズ株式会社（余剰地活用：一般住宅ゾーン）
	積水ハウス株式会社神戸支店（余剰地活用：一般住宅ゾーン）
	株式会社北神地域振興（余剰地活用：沿道利用ゾーン）
	高山興産株式会社（余剰地活用：沿道利用ゾーン）

## 3. 市営住宅の買入れについて（第105号議案）

### <買入物件>

・所在地	神戸市北区甲栄台2丁目14番30ほか
・構造	鉄筋コンクリート造 5・8～10階建て 8棟（800戸）
・延べ面積	計62,353.85㎡

### <買入価格>

・	176億5,843万920円
---	----------------

### <事業者からの提案概要>

- ・団地の入口にあたる南東部に「ゲート広場」を配置するとともに、連続して団地中央部に向かって高低差の少ない「プロムナード」を整備することにより、バリアフリーで地域住民の交流の場となる空間を形成する。
- ・プロムナードにはプレイロットと「森の丘」、外周道路の要所には街角広場や花の広場を配置する。また、高低差処理の法面を彩り豊かに緑化する。
- ・プロムナード沿いに住棟を配置し、エントランスには住民が集える空間を効果的に設けるとともに、団地中央には開放的な集会所を配置するなど、住民間のコミュニケーションの促進を図る。
- ・若年・子育て世帯向住宅を確保し、若年世帯の呼び込みを図る。
- ・移転支援において、現地事務所の設置や仮移転時の見守りサービスなどを実施し、入居者の負担軽減を図る。
- ・北鈴蘭台駅周辺地区の活性化を図るため、周辺も含めた自治会やPFI構成企業、駅周辺の事業者などによる「桜の宮まちづくりプラットフォーム（仮称）」の立上げを支援する。

## 4. 余剰地の売却について（第106号議案）

<売渡物件>	計19,655.48㎡
・一般住宅ゾーン	18,542.68㎡
・沿道利用ゾーン	1,112.80㎡
<売渡価格>	計3億9,790万1,816円
・一般住宅ゾーン	3億3,747万6,776円
・沿道利用ゾーン	6,042万5,040円

<事業者からの提案概要>

○一般住宅ゾーン

- ・民間戸建住宅（約90戸）の計画において、購入者のニーズに合わせた売建方式と設計・設備・仕様が準備された建売方式のミックス供給とするなど、若年・子育て世帯向け住宅の整備を行う。
- ・コモン広場等を管理する団地管理組合を設立してコミュニティの育成を図る。
- ・長期優良住宅、ゼロ・エネルギー・ハウス等、環境に配慮された住宅の供給を行う。

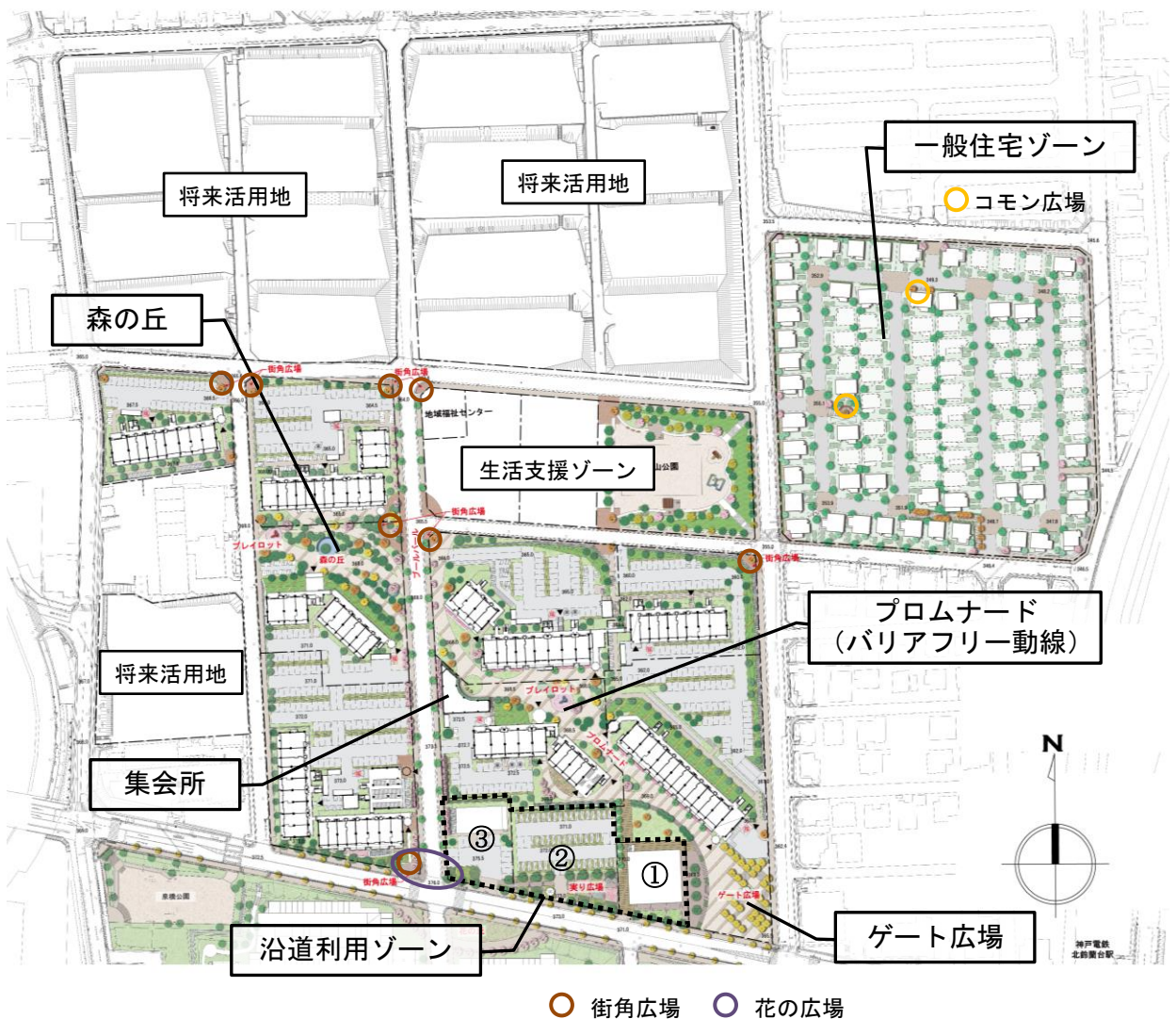
○沿道利用ゾーン

- ・幹線道路沿いの沿道利用ゾーンは、立地特性を活かして、北鈴蘭台駅周辺も含めた住民の暮らしの充実をめざした施設整備を図る。（①～③は下記<全体配置計画図>沿道利用ゾーン内の位置を示す。）

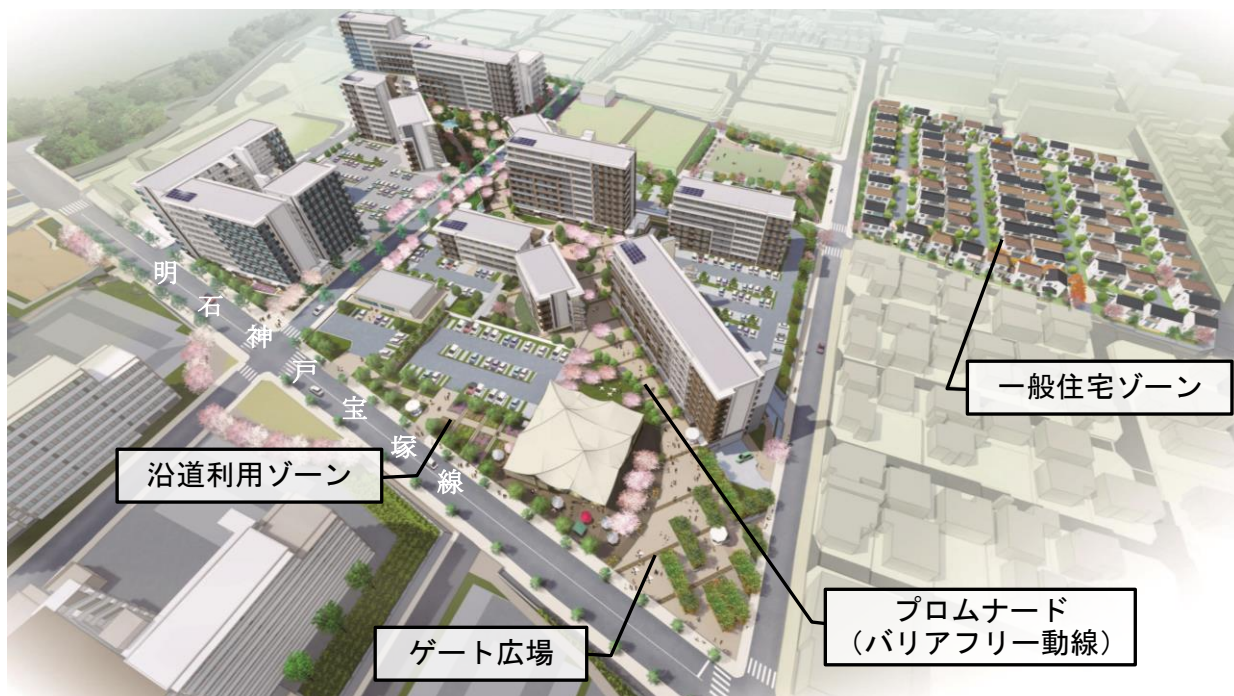
- ①「暮らし賑わい施設」：農産物直売所・食堂・カフェ・ライブラリー・クリニック等  
（事業用定期借地）
- ②「駐車場等」：時間貸し駐車場・貸し農園等（事業用定期借地）
- ③「生活便利施設」：宅配サービスなど付加価値のあるコンビニエンスストア  
（土地売却）

5. 提案イメージ

<全体配置計画図>



## <完成イメージパース>



### 6. 今後の主な予定

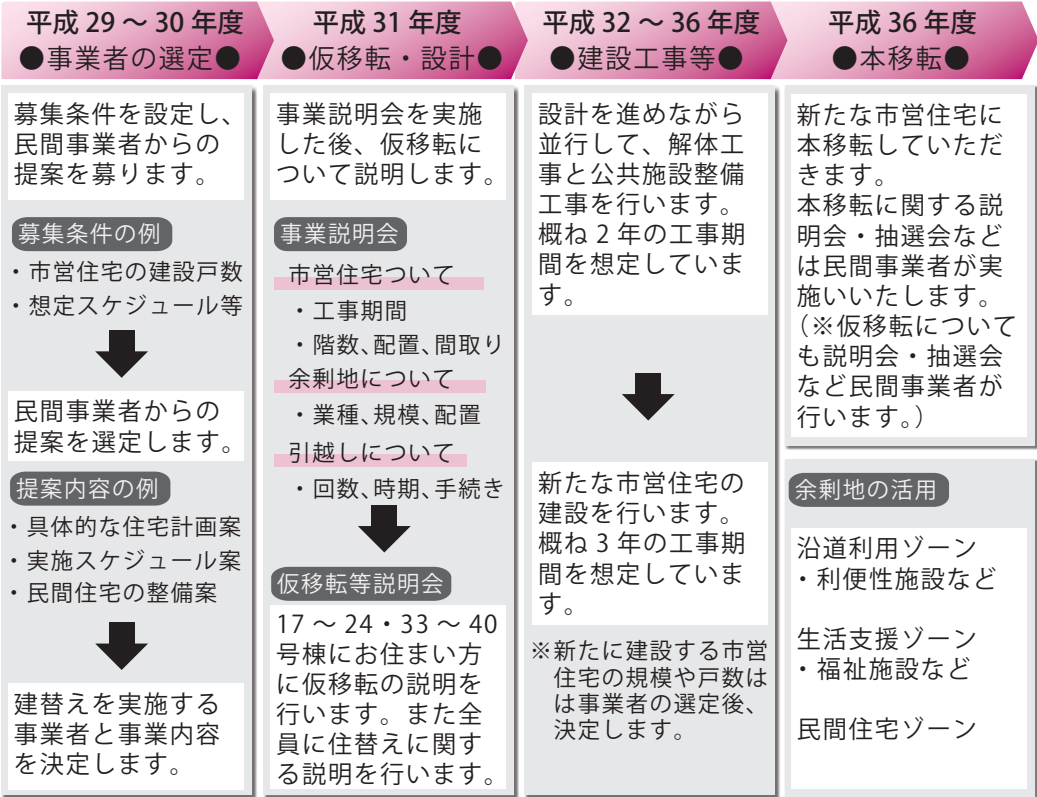
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ・2019年3月 (本契約締結) ~ | 建替住宅の設計、仮移転先の空き家改修    |
| ・2019年末頃 ~ 2020年春頃 | 入居者の仮移転               |
| ・2020年春頃 ~ 2022年夏頃 | 既存住宅等の解体、造成、公共施設等の整備  |
| ・2022年春頃 ~ 2023年秋頃 | 建替住宅等の建設工事            |
| ・2023年秋頃 ~ 2024年春頃 | 入居者の本移転 (新築市営住宅への入居)  |
| ・2023年秋頃 ~ 2025年末頃 | 既存住宅等の解体工事、公共施設等の整備   |
| ・2022年春頃 ~         | 余剰地における暮らし充実施設等の整備    |
| ・2024年夏頃 ~         | 余剰地における民間住宅の整備 (戸建住宅) |

## 2期事業の今後の進め方について

- 市営桜の宮住宅建替事業（2期）につきましても、1期建替事業と同様に民間事業者のノウハウを活かした提案を募集・選定する「PFI事業」を活用する予定です。
- 17～24・33～40号棟にお住まいのみなさんには、平成31年度に仮移転していただけるよう事業を進めていきたいと考えています。
- 2期建替事業の着手までの流れは、下の図に示していますが、計画が具体的になる都度、神戸市からお知らせをしますので、よろしくお願ひします。

### 2期事業の流れ

※事業の進捗に応じて、時期や期間が変わることがあります。

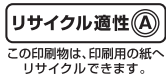


神戸市のホームページで「さくらのみやニュース」をご覧ください



桜の宮住宅 **検索**

桜の宮住宅建替事業についてお知らせする、「さくらのみやニュース」をホームページに掲載しています。バックナンバーもぜひご覧ください。



平成29年1月発行 神戸市住宅都市局住宅整備課  
神戸市広報印刷物登録 平成28年度第502号（広報印刷物規格B-1類）



さくらのみやニュース

第5号

資料1-2  
発行：神戸市住宅都市局  
平成29年1月

## 市営桜の宮住宅の建替事業について



### 2期の基本計画（案）をお知らせします

日頃から、神戸市の市営住宅行政について、みなさまには御理解・御協力をいただき、ありがとうございます。

市では、平成26年4月に、地域のみなさまからご意見をいただきながら確定しました「市営桜の宮住宅建替事業 基本方針」に基づき、建替事業の検討を進めており、1期事業につきましても、平成31年度の完成を目指して順調に工事を行っています。

このたび、かねてより検討を進めていました2期の基本計画（案）を作成しましたので、みなさまにお知らせします。2期の基本計画（案）については、2月から桜の宮住宅入居者のみなさま、および、周辺にお住まいのみなさまに順次御説明させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

#### 2期基本計画（案）の概要

- 『2期』事業について（2・3ページを参照ください。）

##### 『市営住宅ゾーン』

- ・市営住宅を整備します。

##### 『沿道利用ゾーン』（明石神戸宝塚線沿道）

- ・にぎわいづくりや利便性の向上に資する施設を計画します。

※『市営住宅ゾーン』と『沿道利用ゾーン』にお住まいのみなさんには、仮移転をお願ひすることになります。

※仮移転先は、1～16・25～32・41・42号棟の空き住戸を予定しています。

##### 『生活支援ゾーン』（旧桜の宮幼稚園跡地周辺）

- ・桜の宮保育所・児童館の移転と新たに高齢者向け福祉施設等を計画します。

##### 『バリアフリー動線の確保』（北鈴蘭台駅側の団地入り口～生活支援ゾーンまで）

- ・段差の少ない歩行者空間を計画し、バリアフリー動線を確保します。

- 新たに計画する市営住宅について

2期エリアの市営住宅にお住まいのみなさんが入居していただけるよう、今後検討を進める予定です。

※現在、厚生年金住宅の企業貸し住戸に社宅としてお住まいのみなさんには、別途、御説明させていただきます。

なお、桜の宮住宅建替事業に関するお問い合わせは、下記までご連絡ください。

### 桜の宮住宅についてのお問い合わせは

神戸市住宅都市局 住宅部 住宅整備課

たけだ おおにし

事業計画係 担当：武田、大西

電話：078-322-6412



## 1期事業“新桜の宮住宅”が完成しました

県道の南側で建替え工事を進めてきた1期事業については、「新桜の宮住宅（1～3号棟）」として生まれ変わりました。1・2号棟は平成30年8月から、3号棟についてもこの1月から入居を開始しています。

また、新住宅の南側にある旧住宅を解体し、順次、戸建住宅に整備されます。



## 1期事業“新桜の宮住宅”の空き住戸について

1期事業の新桜の宮住宅1～3号棟における約90戸の空き住戸については、2期事業の仮移転世帯を対象に抽選会等の説明会を開催しました。

今後、申し込み・抽選会等を経て、夏頃を目途に入居していただく予定で進めていきます。

対象者の方には、別途、詳しい御案内をします。

## 2期事業 住み替えあっせんの御案内

2期事業の対象世帯に新桜の宮住宅以外の市営住宅への住み替えあっせんの御案内を送付させていただきました。

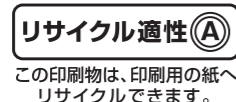
今後、3月に申し込み・抽選会等を行います。

神戸市のホームページで「さくらのみやニュース」をご覧ください



桜の宮住宅 検索

桜の宮住宅建替事業についてお知らせする、「さくらのみやニュース」をホームページに掲載しています。バックナンバーもぜひご覧ください。



平成31年3月発行 神戸市住宅都市局住宅整備課  
神戸市広報印刷物登録平成30年度 第693号 (広報印刷規格B-1類)



さくらのみやニュース

第7号

市営桜の宮住宅の建替事業について



## 桜の宮住宅建替事業2期の事業者を選定しました



提案イメージですので、今後関係機関との協議等により変更となる場合があります。

団地北側の2期事業において、民間事業者からの提案を審査した結果、事業者を選定しましたのでお知らせします。今後、市会の議決を経た後、事業を担当するグループと協力しながら整備を進めていきます。

## ■事業を担当するグループについて■

建設・解体撤去・移転支援業務：(株)長谷エコーポレーション 関西 (代表企業)  
設計・工事監理業務：(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店  
設計業務：(株)長谷エコーポレーション 大阪エンジニアリング事業部  
工事監理業務：(株)カノンアソシエイツ  
一般住宅ゾーンの余剰地活用業務：パナソニックホームズ(株)  
：積水ハウス(株)  
沿道利用ゾーンの余剰地活用業務：(株)北神地域振興  
：高山興産(株)

## 桜の宮住宅についてのお問い合わせは

神戸市住宅都市局 住宅部 住宅整備課

事業計画係 担当：武田、大西 電話：078-322-6412

(移転関係) 調査係 担当：田路、近藤、町野 電話：078-322-6413



**1 バリアフリーへの配慮**  
 駅に近い南東角にゲート広場を設け、連続して団地中央方面に段差の少ないプロムナードを整備し、バリアフリー化を図り、便利で安全安心に暮らせるまちを実現します。

**2 賑わい・利便性の向上**  
 幹線道路沿いの沿道利用ゾーンは、北鈴蘭台駅周辺も含めた住民の暮らしの充実をめざし、「暮らし賑わい施設」と「生活利便施設」、「時間貸し駐車場」などを整備します。

**3 若年世帯呼び込みの工夫**  
 一部にLDKタイプの若年・子育て世帯向住宅を配置します。また、団地内で幅広い世代が出会える居住空間を整備します。

**4 周辺住環境への配慮**  
 民間戸建住宅は、若年・子育て世代に魅力ある環境やコミュニティに配慮した整備を行います。

事業者からの提案スケジュールをお知らせします。これから関係機関との協議を行いながら設計を進めますので、スケジュールについては予定であり、今後変更となる場合があります。

工事等の着手にあたっては、別途お知らせします。

**市営住宅の整備**

2019年末頃～2020年春頃	入居者の仮移転
2020年春頃～2022年夏頃	既存住宅の解体、造成、道路拡幅工事等
2022年春頃～2023年秋頃	建替住宅等の建設工事
2023年秋頃～2024年春頃	入居者の本移転（新築への移転）

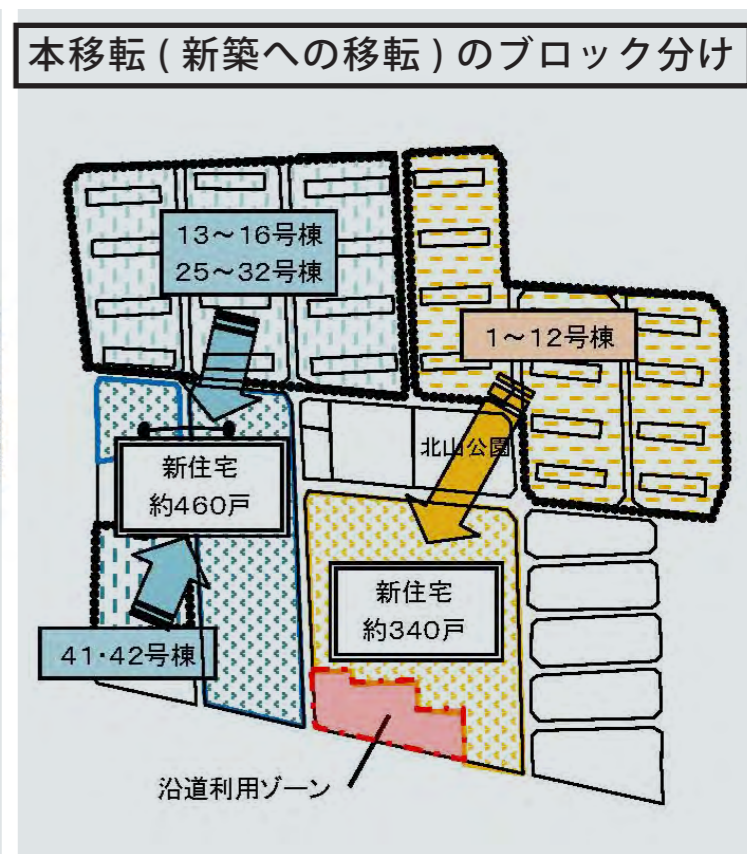
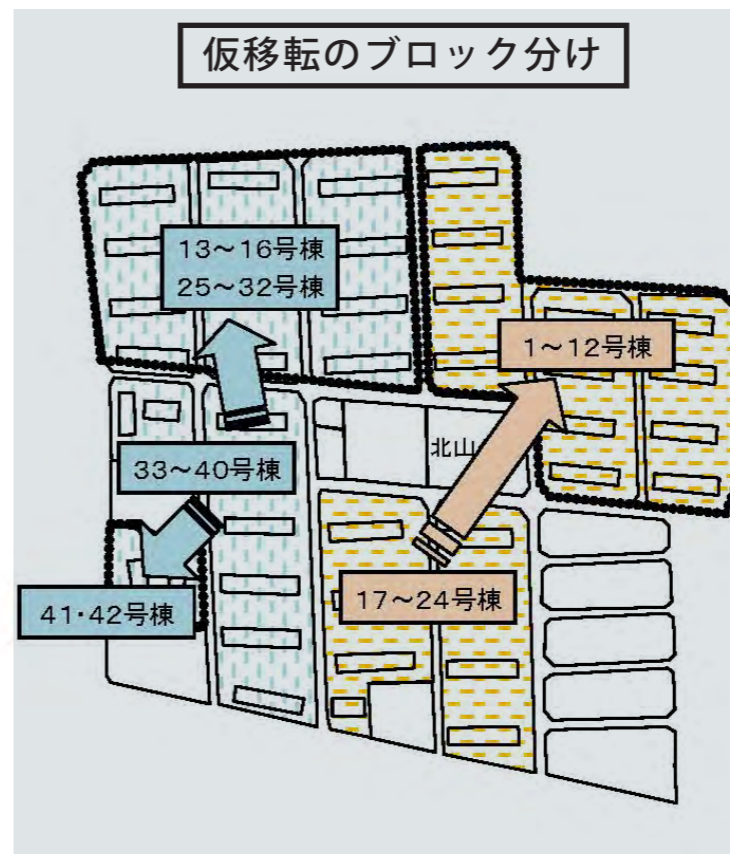
**沿道利用ゾーンの整備**

2022年春頃～秋頃	暮らし賑わい施設・生活利便施設の整備
2023年末頃	時間貸し駐車場の整備

**一般住宅ゾーンの整備**

2023年秋頃～2024年春頃	既存住宅の解体工事等
2024年夏頃～	戸建住宅等の整備

※将来活用地については、既存住宅の解体、道路拡幅工事等を2024年夏頃～2025年末頃に行います。なお、今後の事業の進捗の中で、将来の情勢を見ながら土地利計画を検討していきます。





## 第105号議案

公共施設等の買入れの件（市営桜の宮住宅）

次のとおり、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（平成11年法律第117号）第2条第1項に規定する公共施設等を買入れる。

平成31年3月12日提出

神戸市長 久 元 喜 造

## 1 買入物件

施設名	所在地	種類	構造	延べ面積 (平方メートル)
神戸市 営桜の 宮住宅	神戸市北区甲栄台 2丁目14番30	共同 住宅	鉄筋コンクリート 造8階建て 1棟	7,618.67
			鉄筋コンクリート 造8階建て 1棟	5,234.37
	神戸市北区甲栄台 2丁目14番33		鉄筋コンクリート 造5階建て 1棟	3,901.52
			鉄筋コンクリート 造10階建て 1棟	9,699.00
	神戸市北区甲栄台 3丁目1番2		鉄筋コンクリート 造10階建て 3棟	30,187.82
	神戸市北区甲栄台 3丁目12番2		鉄筋コンクリート 造9階建て 1棟	5,712.47

2 買入価格 176億5,843万920円

3 選定事業者（売渡人） 東京都港区芝2丁目32番1号  
株式会社長谷工コーポレーション  
代理人 谷 淳一  
代理人 山中 伸二  
大阪市北区西天満1丁目7番20号  
株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店  
専務取締役支店長 田中 純一

大阪市淀川区西中島3丁目12番15号

株式会社カノンアソシエイツ

代表取締役 寺山 裕二

大阪府豊中市新千里西町1丁目1番4号

パナソニックホームズ株式会社

代表取締役 松下 龍二

神戸市中央区小野柄通7丁目1番1号

積水ハウス株式会社神戸支店

支店長 大福 恵

神戸市北区大沢町上大沢2150

株式会社北神地域振興

代表取締役 不老 嘉彦

神戸市北区大沢町中大沢1403番地

高山興産株式会社

代表取締役 高山 寿和

4 支出科目

市営住宅事業費 市営住宅建設事業費

市営住宅建設事業費

建設費 委託料

理 由

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第12条の規定により、市会の議決を経る必要があるため。

(参考 1)

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 ぬきがき

(定義)

第2条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

(1), (2) 略

(3) 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設

(4)～(6) 略

2～7 略

(地方公共団体の議会の議決)

第12条 地方公共団体は、事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

(参考 2)

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施行令

(平成11年政令第279号) ぬきがき

(地方公共団体の議会の議決を要する事業契約)

第3条 法第12条に規定する政令で定める基準は、事業契約の種類については、次の表の上欄に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額（借入れにあつては、予定賃借料の総額）が同表下欄に定める金額を下らないこととする。

法第2条第5項に規定する選定事業者が建設する同条第1項に規定する公共施設等（地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第40条第1項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。）の買入れ又は借入れ	千円
都道府県	500,000
地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項に規定する指定都市（以下この表において「指定都市」という。）	300,000
市（指定都市を除く。）	150,000
町村	50,000