

サウンディング型市場調査（第2回） 事前ヒアリングシート

様式2

(記入にあたって)

- ・サウンディング型市場調査を円滑に進めるために、事前ヒアリングシートの記入及び提出にご協力をお願いします（ヒアリング実施日の3営業日前までに電子メールにて提出）。
- ・各調査項目の「事前ヒアリングシート回答欄」に回答を記入してください。「直接対話メモ欄」はヒアリング実施時のメモ用のため事前の記入は不要です。
- ・事業の参考とするため、項目が多岐にわたることから、回答が難しい項目や、特に意見がない項目については記入をいただかなくても結構です。可能な範囲でお答えください。

1. 調査参加者について

(1) 事前ヒアリングシート提出者について

本調査の 連絡担当者	法人名	
	所在地	
	担当者	役職/氏名： E-mail： 電話番号：
グループ 構成法人 (名称)	法人①	
	法人②	
	法人③	
	法人④	
	法人⑤	

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を増やす、欄を拡げる等してください。

(2) 関心のある業務等

本事業への参画を検討するにあたり、関心のある業務等についてお答えください。また、選択した業務範囲に関して、本ヒアリングにおいて参考となる実績があればご記入ください。

	業務範囲	選択した業務範囲に関する実績
グループ 構成法人①	(事前ヒアリングシート回答欄)	
	<input type="checkbox"/> 設計業務 <input type="checkbox"/> 施工業務 <input type="checkbox"/> 維持管理業務 <input type="checkbox"/> 移転支援業務 <input type="checkbox"/> 余剰地活用 <input type="checkbox"/> オープンスペース利活用 <input type="checkbox"/> その他	
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要	
グループ 構成法人②	(事前ヒアリングシート回答欄)	
	<input type="checkbox"/> 設計業務 <input type="checkbox"/> 施工業務 <input type="checkbox"/> 維持管理業務 <input type="checkbox"/> 移転支援業務 <input type="checkbox"/> 余剰地活用 <input type="checkbox"/> オープンスペース利活用 <input type="checkbox"/> その他	
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要	
グループ 構成法人③	(事前ヒアリングシート回答欄)	
	<input type="checkbox"/> 設計業務 <input type="checkbox"/> 施工業務 <input type="checkbox"/> 維持管理業務 <input type="checkbox"/> 移転支援業務 <input type="checkbox"/> 余剰地活用 <input type="checkbox"/> オープンスペース利活用 <input type="checkbox"/> その他	
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要	

	業務範囲	選択した業務範囲に関する実績
グループ 構成法人④	(事前ヒアリングシート回答欄)	
	<input type="checkbox"/> 設計業務 <input type="checkbox"/> 施工業務 <input type="checkbox"/> 維持管理業務 <input type="checkbox"/> 移転支援業務 <input type="checkbox"/> 余剰地活用 <input type="checkbox"/> オープンスペース利活用 <input type="checkbox"/> その他	
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要	
グループ 構成法人⑤	(事前ヒアリングシート回答欄)	
	<input type="checkbox"/> 設計業務 <input type="checkbox"/> 施工業務 <input type="checkbox"/> 維持管理業務 <input type="checkbox"/> 移転支援業務 <input type="checkbox"/> 余剰地活用 <input type="checkbox"/> オープンスペース利活用 <input type="checkbox"/> その他	
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要	

※「業務範囲」は該当するものに全てにチェックしてください。

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を増やす、欄を拡げる等してください。

2. 市営住宅等の整備に関する事項

本事業における市営住宅等の整備について、整備スケジュールと事業費（概算）について、検討しています。

(1) 整備スケジュール

参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目 P5 「④ 整備スケジュール」 資料 2 六泉寺町市営住宅等再編基本計画（素案）及び補足資料
--

本事業をPFI手法にて実施する場合において、第1期の整備期間（設計、既存住宅の解体、）設計期間と建設期間をあわせて3.5年と想定しています。

この期間の過不足についてご意見をください。

※第1期の整備内容は住戸約200戸、集会所及び屋外整備（駐車場、広場等）とします。また、既存住宅の解体は中層耐火構造6棟（144戸）・簡易耐火構造3棟（18戸）及び地中埋設管等を対象とします。

市が想定する 事業期間の 過不足 について	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

(2) 事業費 (概算)

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P5 「⑤ 事業費 (概算)」 〕

従来手法を用いた場合に必要となる住宅整備関係の事業費 (第 1 期, 第 2 期の合計) について, 令和 6 年 4 月の物価水準で, 約 75.9 億円~80.5 億円と概算しています。

この事業費の過不足についてご意見をください。

※今後, 令和 6 年 4 月頃に施工する場合の金額とみなしてください。

市が想定する 事業費の 過不足 について	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は, 適宜, 欄を拡げる等してください。

3. 市営住宅の入居者移転支援に関する事項

本事業では、現入居者の負担軽減のため、「入居者の移転調整」や、「仮移転先となる民間賃貸住宅等（仮住居）の確保」等を支援する「入居者移転支援業務」の委託を検討しています。

こうした業務と同種の業務は、全国の公営住宅整備事業では先行する事例がありますが、本市では初めての取り組みとなります。

(1) 入居者の移転調整

〔 参考 資料1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P16 「① 本事業の入居者移転支援業務の範囲に関するイメージ」 〕

「入居者の移転調整」について、民間事業者の受託の実現性・懸念事項についてご意見をください。

また、本業務の実施に係る費用の概算（総額または移転1件あたり）について、ご意見をください。

※第1期整備事業における移転調整の件数として、仮移転約60件、本移転240件、合計300件とします。

業務受託の実現性・懸念事項	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要
業務実施に係る費用	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

(2) 仮移転先となる民間賃貸住宅等（仮住居）の確保

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P16 「② 仮移転先となる民間賃貸住宅の仮定条件」 〕

「仮移転先となる民間賃貸住宅等（仮住居）の確保」について、民間事業者の受託の実現性・懸念事項についてご意見をください。

また、本業務の実施に係る費用の概算（総額または住宅確保1件あたり）について、ご意見をください。（家賃，保証金を含まない金額とします）

※第1期整備事業における仮移転先として確保が必要な住宅は約60戸とします。

業務受託の 実現性・ 懸念事項	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要
業務実施 に係る費用	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は，適宜，欄を拡げる等してください。

4. 市営住宅の維持管理に関する事項

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P19 「② 本事業の維持管理業務の範囲に関するイメージ」 〕

本事業を PFI 手法で実施する場合において、業務範囲に維持管理業務を含めることを検討しています。ただし、本市は市営住宅を一括して指定管理していることから、本事業に含める内容としては、団地の巡回、植栽管理、設備保守点検等や、指定管理業務に含まれない「敷地の使用許可手続きの支援」等に限定されると考えられます。その上で、本事業にこうした業務を含めることで、オープンスペースの利活用や広場等の良好な環境の保全、団地内外の関係者の連携等への効果が発揮されることを期待しています。

「本事業に適切な維持管理の範囲」について、ご意見をください。

また、本業務の実施に係る費用（年間）の概算について、ご意見をください。

※管理戸数 282 戸，敷地面積約 1.7～2.0ha とします。

本事業に適切な維持管理の範囲	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要
業務実施に係る費用	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

5. 余剰地活用に関する事項

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P4 「② 余剰地の活用」 〕

集約高層化により、市営住宅の敷地は現在より縮小する見込みです。その結果、複数の街区（合計約 1.0～1.3ha）が余剰地として別の用途での利用が可能となります。これらの敷地を普通財産としたうえで、民間事業者売却または貸付を行うことを検討しています。

（1）余剰地活用スケジュール

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P5 「④ 整備スケジュール」 〕

整備スケジュールに示すとおり、余剰地の活用が可能となる時期（引渡し）、市営住宅の第 1 期工区建替が完了し、既存住民の移転及び既存住宅の解体を終えた後となります。その時期としては、令和 15 年 4 月頃となる見込みです。

一方、市営住宅の第 1 期工区建替と余剰地活用を一体的に行うため、これを実施する民間事業者を一体的に選定する場合、選定の時期は令和 8 年度となる見込みです。この場合、民間事業者から余剰地活用から提案を受けてから、敷地の引渡しまでに 6 年以上の期間が空くこととなります。

こうした状況を踏まえたとき、市の想定するスケジュールに懸念事項がありましたらご意見ください。また、提案から敷地の引渡しまでについて適切な期間（許容できる期間の上限等）について、ご意見をください。

余剰地活用 スケジュール の懸念事項 ／ 提案から敷地 の引渡しまで の適切な期間	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

(2) 余剰地活用の用途等

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P20 「(3) 余剰地活用に関するもの」 〕

余剰地活用にあたっては、現時点において、都市計画法その他の法令、条例に反しない限りにおいて、原則として用途の制限は想定していません。地域の環境に適した用途や地域防災や地域コミュニティの向上など地域に貢献する機能を誘導することを検討しています。

一方、余剰地の処分（売却/貸付）に係る価格は、地方自治法・本市条例に基づく「適正な対価」（不動産鑑定評価額）を最低価格として定めることを想定しています。本調査では、下表の金額を参考価格とします。

	参考価格	備考
売却価格	90,000 円/㎡	近隣の固定資産税路線価（財務省）より実勢価格を推定
貸付料	300 円/月・㎡	売却の場合の価格の 4%を年額とする

上記の条件をもとに、こうした状況を踏まえたとき、市の想定する売却/貸付条件のもとで想定できる余剰地活用の用途について、ご意見をください。

また、提案可能な用途については、街区及び面積についても、ご意見をください。

(事前ヒアリングシート回答欄)			
	用途	街区	面積
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
(事前ヒアリングシート回答欄) ※事前の記入不要			

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を増やす、欄を拡げる等してください。

6. オープンスペース利活用に関する事項

〔 参考 資料1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P4 「③ オープンスペースの利活用」 〕

本事業では、市営住宅敷地内において、敷地やピロティを活用し、市営住宅及びその周辺地域の住民の憩いや交流の場となる広場を設置することを検討しています。また、市営住宅及びその周辺地域の住民同士の交流を促すため、地域団体や民間事業者等による広場の利活用のあり方を検討しています。

(1) 想定可能な利活用の用途

〔 参考 資料1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P21 「① 利活用可能な位置・規模のイメージ」
P21 「② オープンスペース利活用の使用料に関する仮定条件」 〕

別添資料を参考に、想定可能な利活用の用途について、ご意見をください。

また、想定可能な用途については、街区及び面積についても、ご意見をください。

(事前ヒアリングシート回答欄)			
	用途	街区	面積
1			
2			
3			
4			
5			
(事前ヒアリングシート回答欄) ※事前の記入不要			

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を増やす、欄を拡げる等してください。

7. 事業全体に関わる事項

(1) 業務範囲

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P6 「② 業務範囲 (案)」 〕

本事業を PFI 手法で実施する場合において、本市は業務範囲について事業の特性、民間事業者の参画意向などを勘案のうえ、PFI 手法の効果が発揮できるような組合せを検討します。

本市が検討する各項目（回答欄をご参照）について、その項目を業務範囲に含めた場合、民間事業者の強みの発揮につながるか、あるいは事業リスク等により参画の障壁となるか等、事業参画への影響についてご意見をください。また、その理由についてもご教示ください。

(事前ヒアリングシート回答欄)			
		事業参画への影響	理由
整備	市営住宅等の設計・施工	PFI 手法で実施する場合 必ず含めるため回答不要	回答不要
	入居者移転支援	<input type="checkbox"/> 自社/グループの強みを発揮できる <input type="checkbox"/> 自社/グループの参画の障害となる <input type="checkbox"/> どちらとも言えない	
	長期にわたる民間資金活用	<input type="checkbox"/> 自社/グループの強みを発揮できる <input type="checkbox"/> 自社/グループの参画の障害となる <input type="checkbox"/> どちらとも言えない	
維持管理	入居者管理、建物等の修繕	<input type="checkbox"/> 自社/グループの強みを発揮できる <input type="checkbox"/> 自社/グループの参画の障害となる <input type="checkbox"/> どちらとも言えない	
	建物等の保守点検	<input type="checkbox"/> 自社/グループの強みを発揮できる <input type="checkbox"/> 自社/グループの参画の障害となる <input type="checkbox"/> どちらとも言えない	
	公園・広場の管理・運営	<input type="checkbox"/> 自社/グループの強みを発揮できる <input type="checkbox"/> 自社/グループの参画の障害となる <input type="checkbox"/> どちらとも言えない	
余剰地活用		<input type="checkbox"/> 自社/グループの強みを発揮できる <input type="checkbox"/> 自社/グループの参画の障害となる <input type="checkbox"/> どちらとも言えない	
(事前ヒアリングシート回答欄) ※事前の記入不要			

※「事業参画への影響」はいずれか一つにチェックしてください。

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

(2) 「一括発注」「性能発注」の効果

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P6 「① 事業手法の検討」 〕

本事業では PFI 手法の導入を検討しています。「一括発注」「性能発注」とすることで、民間事業者の創意工夫を促し、従来方式と比べてコスト削減や整備期間の短縮が図られることを期待しています。

また、余剰地活用については、入札等で単純売却するのではなく、市営住宅整備やオープンスペースの利活用と一体的な事業として民間事業者から提案を募ることにより、地域に貢献する機能の誘導を図ることを期待しています。

このように PFI 手法を導入した場合のコスト削減効果やまちづくりへの寄与等の有無（ある場合は程度）について、ご意見をお聞かせください。

※なお、本調査においては、コスト削減を原資として、要求水準を上回る提案は行わないと仮定します。（一般的には、コスト削減だけでなく質の向上の提案を求めます。効果の計測のための仮想的な条件とご理解ください）

※また、PFI 手法に固有のコスト（SPC 経費等）は別途計上し、建設費や維持管理費に含めないものとしします。

(事前ヒアリングシート回答欄)		
	効果の有無	効果の程度
建設費の削減	<input type="checkbox"/> 効果が期待できる <input type="checkbox"/> 効果が期待できない	
維持管理費の削減	<input type="checkbox"/> 効果が期待できる <input type="checkbox"/> 効果が期待できない	
整備期間の短縮化	<input type="checkbox"/> 効果が期待できる <input type="checkbox"/> 効果が期待できない	
まちづくりへの寄与	<input type="checkbox"/> 効果が期待できる <input type="checkbox"/> 効果が期待できない	
備考欄 ※自由記入欄		
(事前ヒアリングシート回答欄) ※事前の記入不要		

※「効果の有無」はいずれか一つにチェックしてください。

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拓げる等してください。

(3) スキーム図

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P8 「④ スキーム図 (案)」 〕

本事業において PFI 手法を導入する場合における，本市と民間事業者の契約の構成や事業に係る指定管理者，地域団体との連携のあり方等を検討しています。

そのポイントとしては以下の点が挙げられます。(ただし検討中のものとなります)

- (a) 市営住宅等(広場・公園含む)の設計・建設・入居者移転支援・維持管理に係る業務を PFI 事業の対象とし，民間事業者による余剰地活用や自主事業として実施するオープンスペースの利活用については付帯事業として，契約上，分離する。
- (b) P F I 事業の契約にあたっては，設計・建設・入居者移転支援・維持管理を担う民間事業者は S P C を設立する。
- (c) 地域課題の解決にあたり，民間事業者と市営住宅の指定管理者・地域団体等とが情報共有・相互協力を目的とした連携体制を構築する。

本市と民間事業者の契約の構成や事業全体の体制について，重要と考える事項や懸念事項について，ご意見をください。

契約構成・ 事業全体の 体制について 重要事項や 懸念事項	(事前ヒアリングシート回答欄)
	(直接対話メモ欄) ※事前の記入不要

※記入欄が不足する場合は，適宜，欄を拡げる等してください。

(4) 事業構成

〔 参考 資料 1 六泉寺町市営住宅等再編事業の概要及び本調査における調査項目
P9 「⑤ 事業構成 (案)」 〕

本事業は、事業の性格や実施時期から、大きく「第1期工区建替」「第2期工区建替」「余剰地活用」の3つに区分することができます。

事業の効率性や整合性という点からは3つの区分を一体的に実施することが有利と考えられます。反面、一体的とすることにより事業期間が長くなり、将来起こりうるリスクを事業開始時点で予測しがたいという課題が生じます。

※リスク例

- ・公共事業の期間が長い（建設物価の変動が読めない、体制構築が困難 等）
- ・余剰地活用の開始時期が不明瞭（余剰地の引渡しが市営住宅整備の進捗の影響を受ける）
- ・事業者選定から余剰地の引渡しまでの期間が長い（市場、建設物価の変動が読めない 等）

こうした課題をふまえ、現在、市では事業構成として以下のケースを比較検討しています。

構成案1	「第1期工区建替」「第2期工区建替」「余剰地活用」を単一の事業として実施
構成案2	「第1期工区建替」「余剰地活用」を一つの事業、「第2期工区建替」を別の事業として実施
構成案3	「第1期工区建替」を一つの事業、「第2期工区建替」「余剰地活用」を別の事業として実施

構成案1～3について、事業に参画する上で、リスク評価（過大であるか否か）について、ご意見をください。また、許容できないリスクがあれば、ご記載ください。

(事前ヒアリングシート回答欄)		
	リスクの評価	許容できないリスク
構成案1	<input type="checkbox"/> リスクは過大である <input type="checkbox"/> リスクは過大ではない	
構成案2	<input type="checkbox"/> リスクは過大である <input type="checkbox"/> リスクは過大ではない	
構成案3	<input type="checkbox"/> リスクは過大である <input type="checkbox"/> リスクは過大ではない	
(事前ヒアリングシート回答欄) ※事前の記入不要		

※「リスクの評価」はいずれか一つにチェックしてください。

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

8. 本事業への参画意向

本事業への関心の程度及び参画可能性について貴グループ（貴社）のご意見をお聞かせください。また、参画の可能性がある場合、貴グループの各社について、参画する場合の役割（代表企業、構成企業等）について、お考えがあればお聞かください。

また、参画を判断するにあたり、重視する事業条件があれば、ご教示ください。

(事前ヒアリングシート回答欄)	
関心の程度・ 参画可能性	
貴グループ 各社の役割	
参画判断にて 重視する事項	
(事前ヒアリングシート回答欄) ※事前の記入不要	

※記入欄が不足する場合は、適宜、欄を拡げる等してください。

以上