

（仮称）第２江津中央団地建替事業に関するサウンディング型市場調査
実 施 要 領

令和２年１０月１２日
島根県土木部建築住宅課
江 津 市 建 設 政 策 課

１．調査の目的

島根県並びに江津市では、公営住宅の長寿命化計画に基づき、順次公営住宅の改善事業を行っており、令和５年度に江津市シビックセンターゾーンにおいて、県と市の合同による公営住宅（（仮称）第２江津中央団地。以下「新団地」という。）の建設を予定しています。

新団地竣工後には、県営渡津団地の仮移転者及び江津市営嘉戸団地入居者を移転させ、市営嘉戸団地並びに旧県営嘉戸団地の敷地（以下「跡地」という。）については、新たな住宅団地を整備することを検討しています。

この一連の住宅の整備に民間活力（資金やノウハウ）を導入したいと考えており、整備手法・公募要件等を検討するにあたり、民間事業者の皆様と直接対話（サウンディング型市場調査。以下「サウンディング」という。）を実施します。

２．対象用地・施設の概要

（１）新団地

所在地	江津市江津町地内（シビックセンターゾーン）
用地の面積	約 4,270 ㎡（県有地 2,847 ㎡、市有地 1,423 ㎡）
用地の敷地条件	準工業地域、防火指定なし（法２２条地域）
概要	鉄筋コンクリート造５階建て 共同住宅 36 戸以上（県営住宅 24 戸、市営住宅 12 戸以上）、集会室 屋外附帯施設（駐車場 50 台以上） （駐輪場 54 台以上） （ゴミ置き場、LPG 庫等は県営住宅、市営住宅それぞれに設けること）
現況	建設予定地：更地
（その他）	新団地は令和５年度末までに完成すること。

（２）跡地

所在地	江津市渡津町及び松川町太田地内
接道及びアクセス	北側道路：市道嘉戸団地幹線（W＝6.0m） 区画道路：市道嘉戸団地２号線（W＝3.2m） 市道嘉戸団地３号線（W＝3.6m） JR 江津駅：約 3.0km 江津 I.C.：約 4.5km

敷地面積	約 7,124 m ² 県有地：1,723.52 m ² 、市有地：約 5,400 m ² （区画道路を除く。）
敷地条件	第一種中高層住居専用地域、防火指定なし（法 22 条地域） 敷地の一部に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（急傾斜）あり
建ぺい率／容積率	建ぺい率 60%、容積率 200%
既存建物の概要	別表のとおり
現況	建物付き 入居状況：11 世帯 15 人（R2.9 月末現在、新団地完成後に移転予定）
（その他）	用地の活用においては、居住の用途に供するものとする。

別表 既存建物の概要

建物	所在地	竣工年度	建築概要		その他
市営嘉戸団地 1 号棟	渡津町 851	S38 年度	構 造	CB 造平屋建て	—
			建築面積	145.5 m ²	
			延床面積	145.5 m ²	
			耐震性能	なし	
市営嘉戸団地 2 号棟 7 号棟	松川町 太田 482-1	S43 年度	構 造	CB 造平屋建て	7 号棟：S54 増築
			建築面積	314.4 m ²	
			延床面積	314.4 m ²	
			耐震性能	なし	
市営嘉戸団地 3 号棟	松川町 太田 482-1	S44 年度	構 造	CB 造平屋建て	—
			建築面積	145.8 m ²	
			延床面積	145.8 m ²	
			耐震性能	なし	
市営嘉戸団地 4～6 号棟 8～10 号棟	松川町 太田 428-1	S45 年度	構 造	CB 造平屋建て	8～10 号棟：S54 増築
			建築面積	819.0 m ²	
			延床面積	819.0 m ²	
			耐震性能	なし	

3. スケジュール

参加申込受付期間（エントリーシート、事前ヒアリングシート提出期限）	：令和2年10月12日～令和2年11月5日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	：令和2年11月9日以降
サウンディング実施	：令和2年11月18日、予備日19日
サウンディング結果の公表	：令和2年12月中旬以降

4. サウンディングにあたっての前提条件

- ①新団地の基本計画は別添資料のとおりであり、令和5年度末までに完成することとします。
- ②島根県又は江津市がサービス対価を支払って、新団地の一部の賃借又は行政サービスの提供をすることは想定していません。
- ③跡地は民間事業者が一括して購入し、居住の用に供するものとして令和6年度以降に整備着手することを想定しています。
- ④市営嘉戸団地内にある既存建物の解体・撤去・処分工事は、民間事業者で行うことを想定しています。
- ⑤市営嘉戸団地内にある既存建物を使用することは可能です。ただし、民間事業者の負担にて耐震補強工事等を行う必要があります。

5. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

建設業法に基づく特定建設業の許可を有する法人又は法人のグループのうち、建設業法に規定する主たる営業所を島根県内に有する者（法人のグループの場合は、建設業法に規定する主たる営業所を島根県内に有する者をグループの代表とする）で、新団地の実施設計、建設工事及び工事監理並びに跡地活用事業の実施主体となる意向を有する者としてします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、島根県の建設工事等入札参加資格者に対する指名停止等に係る措置要綱（昭和63年5月31日管発第181号）及び江津市建設工事等入札参加資格者に対する指名停止等に係る措置要綱（平成19年江津市告示第137号）に基づく指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は役員若しくは実質的に経営に関与する者が同法第2条第6号に規定する暴力団員である法人、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- ⑤県税及び市税を滞納している者
- ⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

①全体の事業スキームについて

- ・ 4. サウンディングにあたっての前提条件についての意見
- ・ 事業の障壁になると思われる事項
- ・ 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件についての提案
- ・ 事業方式についての提案（PPP・PFI^(※) など）
- ・ 事業の実施体制についての考え方

②新団地建設について

- ・ 設計における、イニシャルコスト、ランニングコストの削減につながるアイデアの提案
- ・ 設計及び施工スケジュールについての考え方
- ・ 立地条件（シビックセンターゾーン）を考慮したプランの提案

③跡地活用について

- ・ 跡地の活用方策についての提案
- ・ 実施スケジュールについての考え方
- ・ 土地売買の時期や代金の支払方法に関する考え方

④その他

6. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申込

①参加申込手続き

サウンディングに参加を希望する場合は、【別紙1】エントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込（法人名）】として、「9. 問い合わせ先」へ電子メールにて提出してください。

②申込受付期間

令和2年10月12日（月）から令和2年11月5日（木）17時00分まで

(2) サウンディングの実施日時及び場所の連絡

サウンディングの参加申込をいただいた民間事業者（以下「参加事業者」という。）の担当者あてに、令和2年11月9日（月）以降に実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。

(3) 事前ヒアリングシートの提出

【別紙2】事前ヒアリングシートに、サウンディング項目についての意見・考え等を記入の上、件名を【事前ヒアリングシート提出（法人名）】として、令和2年11月5日（木）17時00分までに「9. 問い合わせ先」へ電子メールにて提出してください。

その他、提案内容を説明する上で必要となる補足資料（イメージパース、配置図等）がある場合は、事前ヒアリングシートとともに提出してください。

(4) サウンディングの実施

①実施期間

令和2年11月18日(水)、予備日19日(木)

②所要時間

1事業者あたり1時間程度

③場所

江津市内(参加者あて個別に通知します)

④参加人数

参加人数は、1事業者につき5名以内とします。

⑤その他

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、事前ヒアリングシート以外に説明のために必要な資料がある場合は、提出分として計8部をご持参ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、令和2年12月中旬以降に島根県及び江津市のウェブサイト概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。

また、アイデア及びノウハウの保護に配慮し、公表にあたっては事前に参加事業者に内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

また、ご提案いただいた内容は、当該事業を検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

8. 別紙・参考資料

別紙1 エントリーシート

別紙2 事前ヒアリングシート

参考資料 (仮称)第2江津中央団地及び嘉戸団地用地再整備基本計画書

9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〒695-8501

島根県江津市江津町1525番

江津市建設政策課 担当：森岡

TEL) 0855-52-7952

E-mail) kensetsuseisaku@city.gotsu.lg.jp

※PPPとは

Public Private Partnership の略で、公民（行政と民間）が連携・協同により、公共施設の整備や公共サービスを行うことです。

※PFIとは

Private Finance Initiative の略で、民間の資金や経営能力及び技術的能力を活用して、設計、建設、維持管理、運営等を行うことです。

※サウンディング型市場調査とは

案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募により民間事業者の意向調査・直接対話を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。