

(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の結果について

令和2年12月25日
島根県土木部建築住宅課
江津市建設政策課

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）を実施しました。

令和2年11月18日に行った民間事業者との直接対話により得た意見をまとめ、その結果を公表します。

■調査の経過

調査実施要領の公表	令和2年10月12日
参加受付	令和2年10月12日～11月5日
対話の実施	令和2年11月18日

■参加事業者 2者

■対話の概要

1. 事業スキームに関すること

（事業方式や事業の対象範囲、事業期間等諸条件に関する提案、要望、意見 など）

【事業者A】

- 従来通りの発注方式を希望。
- ・公営住宅はニーズが決まっており、自由度が低い。
- ・県・市のコンセプトに基づきやっていく方法が、不安要素がない。
- PPP/PFI の場合、DB方式であれば検討可能。
- ・DB方式の場合、建設業者、設備業者、設計事務所（いずれも地元業者優先）の特別共同企業体での受注が望ましい。

【事業者B】

- 従来通りの発注方式を希望。

- ・いずれの発注方式であっても、新団地建設については県内業者優先（市内業者優先にも配慮）して欲しい。
- PPP/PFI の場合、DB方式（設計施工と跡地活用は別）が最適。
- ・全国的な流れもあるので、民間活力の利用が検討されるのは理解できる。
- ・新団地建設においては、コスト縮減及び工期短縮は検討の余地がある。

2. 新団地建設に関する提案

（コスト縮減に繋がる提案、立地条件に配慮したプランの提案、その他要望・意見 など）

【事業者A】

- 全面的な平面プランの見直しにより、コスト縮減、工期短縮策が提案可能。
- ・市営住宅の1階部分のピロティを住宅化する
- ・高層一棟にする。
- 県営住宅と市営住宅の仕様を統一する。
- 建設にあたっては資金借入れなどの検討が必要なため、いつ頃代金の受け渡しになるかといった、資金の流れのタイミング等も知りたいところ。

【事業者B】

- 全面的な平面プランの見直しにより、コストダウン可能。
- ・5階建ては効率が悪いので、高層化を検討。7～9階建てくらいがよいと考える。
- 県営住宅と市営住宅の仕様を統一する。
- 重耐塩仕様とすることにより、ランニングコストを低減。

3. 嘉戸団地跡地活用計画について

（跡地活用方策についての提案、要望、意見 など）

【事業者A】

- 跡地活用については不確定要素が多く、具体的な提案が困難。
- ・具体的な情報（土地購入価格、運用実施計画など）があれば、検討できるかもしれないが、現時点ではリスクが多く、デメリットが先行。
- ・新団地建設事業と跡地活用事業を同時遂行することは、事業性がかなり低い。
- ・同一の事業主体での建設と跡地活用が条件となった場合は、撤退を考える。
- ・戸建て用宅地、福祉施設や教育施設等の建設、運営等を検討してはどうか。
- ・いずれの用途にしても、参入意欲のある者を見つけられなければ、向かう事はできない。

【事業者B】

- 跡地活用にはかなりのリスクを伴うことが想定される。
- ・入札公告までに跡地利用計画の策定ができない場合は入札を辞退せざるを得ない。
- 戸建て住宅分譲は採算性の確保が困難なため、施設の誘致等、他の活用策を検討する必要があると考える。

- 嘉戸団地跡地の売却価格など、参考となる数値をできるだけ早期に提示してほしい。

4. その他

【事業者B】

- 県営、市営合同での事業実施の場合に、契約者（発注者）は一本化されたい。
- ・特に工事監理において、県と市それぞれが求める書類をそれぞれに提出するのは非常に事務的負担が大きい。