

「紫波町町営住宅整備サウンディング型市場調査」の対話結果の公表について

令和 7 年 3 月 3 日

紫波町建設部都市計画課

1. サウンディング実施の経緯

町営住宅の整備にあたり、民間活力を活用した手法により、効率的かつ経済性の高い整備の実施に繋げられるよう意見を聴取し、今後策定を予定している整備方針の条件整理に活用しようとするものです。

本調査の結果を取りまとめましたので、その概要を公表します。

2. サウンディングの実施スケジュール

令和 7 年 1 月 15 日	サウンディング実施要領の公表
令和 7 年 1 月 15 日～2 月 5 日	参加申込みの受付
令和 7 年 2 月 3 日～2 月 12 日	サウンディングの実施
令和 7 年 3 月 日	サウンディング結果概要の公表

3. サウンディングの参加者

単独企業 5 者、2 者で構成のグループ企業 1 者

4. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	参加者からの意見・提案等
① 実施可能な仕様内容 (各種可能性、必要な仕様及び概算費用、提供可能な知識・技術等に関すること)	
(1) 借上げ方式の事業可能性に関すること	
ア 事業者の建設・所有による借上げ方式の可能性	建設・所有による借上げ方式は可能。借上げ期間は 20 年も可能であるが、融資の関係で 30 年が目安である。
イ 複合施設の可能性(子育て支援施設、店舗など)	子育て支援施設の需要はある。店舗は市場調査次第である。
ウ 整備における必要な仕様及び概算費用	公営住宅の整備基準など、提示される仕様に沿った建設は可能。概算費用は現時点では提示できない。

エ 整備可能戸数と整備事業地	計画の戸数(80戸)の整備は可能。事業地についても3地区(赤石、日詰、古館)それぞれにおいて整備できる可能性はある。公有地か民有地かは費用次第であり、どちらでも対応可能。
オ 施設維持管理の方針	緊急時の対応可能。維持管理業務の範囲及び費用負担割合などは協議次第。
カ 事業者として支援が可能な知識、技術等	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅管理の実績及び経験による知識や技術支援 ・近隣の家賃相場などの調査 ・入居者移転先の斡旋
(2) 既存住宅の借上げに関すること	
ア 既存住宅借上げの可能性	提供できる部屋は無い。
イ 借上げ可能戸数と借上げ場所	現時点はない。
ウ 賃料等の考え方と施設維持管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃設定については市場価値に左右される。 ・長屋の方が低コストで建設できるので、低廉家賃となる。
② 課題と条件(実現にあたっての課題と条件等に関すること)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の倒産時の対応。 ・30年の事業性と好条件の用地を探せるかの不透明性。
③ 効果	<ul style="list-style-type: none"> ・一体施工することでコストダウンが可能。 ・民間事業者が計画の段階から参画することによって、効率の良い事業の遂行が見込める。 ・管理業務の委託により、職員の手間を省けるので効率が良い維持管理に繋げることができる。
④ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建て方としては、長屋2階建てを想定している。 ・事業に参画するにあたり、共同企業体もしくは単体が良いかという観点では、単体のほうが

	<p>有利である。</p> <ul style="list-style-type: none">・不動産、建設工事、維持管理業務を一括で受託できる体制にある。・提示された条件のとおり、現地ではなく非現地建替えの方が効率的であるとする。・設計から工事、維持管理まで、全体事業を平準化できる。
--	--

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、様々なご意見・ご提案等をいただきました。

今回のサウンディング結果を踏まえて、今後策定を予定している整備方針の条件整理に活用させていただきます。