

紫波町町営住宅整備
サウンディング型市場調査
実施要領

令和7年1月
紫波町

第1 趣旨

紫波町では現在6団地247戸の町営住宅を管理しております。その中でも、耐用年限を超過する町営希望ヶ丘住宅（12戸）、第二希望ヶ丘住宅（98戸）、みどりヶ丘住宅（16戸）、的場住宅（20戸）の建替えについて、効率的及び効果的に事業を推進できる民間資金やノウハウなどを活用するPPP/PFI手法等の導入可能性調査を行いました。

【対象団地の概要】

名称	建設年	構造	敷地面積	棟数	戸数
希望ヶ丘住宅	S42～43	木造	1,620 m ²	8棟	12戸
第二希望ヶ丘住宅	S46～53	簡耐	13,072 m ²	22棟+集会室	98戸
みどりヶ丘住宅	S41	簡耐	3,910 m ²	4棟	16戸
的場住宅	S44	木造	2,750 m ²	10棟	20戸
合計	—	—	—	—	146戸



可能性調査において、借上げ方式、PFI事業（BTO方式）、PFI事業（BT方式）及び買取方

式の4つの事業手法を整備コストや工期等の観点で比較したところ、借上げ方式が高い評価となりました。

この報告を踏まえて、庁内調整会議で検討した結果、借上げ方式による整備を優先的に検討することとしました。

本サウンディング型市場調査は、借上げ方式による整備について、民間事業者の活力を活用するため、諸条件の整理と市場性の調査のために行うものです。

第2 サウンディング概要

1 事業名称

紫波町町営住宅整備サウンディング

2 事業調査目的

本サウンディング型市場調査は、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。

3 事業調査内容

町営住宅の整備にあたり、借上げ方式に関心がある事業者（グループ可）を対象として調査を行います。

4 想定する諸条件

(1) 借上げ方式とします。

(2) 既存の町営住宅110戸の建替えと位置づけます。ただし入居者数の推移から、80戸程度の整備を想定します。

(3) 非現地整備を基本とし、80戸を3地区程度に分散させることを想定しています。

(4) 必要と考えられる部屋の間取り及び整備戸数は、概ね以下のとおりです。

「赤石地区」 1LDK10戸 2DK10戸 合計20戸

「日詰地区」 1LDK15戸 2DK15戸 合計30戸

「古館地区」 1LDK15戸 2DK15戸 合計30戸

(5) 供用開始は令和10年から順次行うことを想定しています。

(6) 借上げ期間は20年程度を想定します。

5 対話したい事項

本調査では、(1)(2)に掲げるいずれかの事項について、提案者自らが主体的に実施する事業や取り組みについて提案をいただき、対面による対話を行います。提案内容はアイデアレベルでも構いませんが、事業期間や事業範囲など可能な限り記載してください。

(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

イ 複合施設の可能性（子育て支援施設、店舗など）

ウ 整備における必要な仕様及び概算費用

エ 整備可能戸数と整備事業地

オ 施設維持管理の方針

- カ 事業者として支援が可能な知識、技術等
- (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
 - イ 借上げ可能戸数と借上げ場所
 - ウ 賃料等の考え方と施設維持管理の方針

6 スケジュール

本サウンディング型市場調査は、以下の日程で行います。

実施要領の公表	令和7年1月15日(水)
参加申込みの受付期間	令和7年1月15日(水)～2月5日(水)
サウンディングの実施	令和7年1月22日(水)～2月12日(水) 平日の9:00～17:00

第3 参加手続き

1 参加書類の種類

提出する書類及び提出部数は、次のとおりです。

名 称	提出部数
参加申込書	1部
提案にかかる誓約書	1部(グループの場合は構成員各1部)
サウンディングシート	1部

2 提出書類の受付

- (1) 提案者は、参加申込書及びサウンディングシートを受付期間内に紫波町建設部都市計画課建築住宅係まで提出することとします。
- (2) 受付期間は、令和7年2月5日(水)までとし、開庁日(平日)の午前8時30分から午後5時までとします。(郵送の場合は、受付期間最終日必着とします。)
- (3) 提出方法は、郵送又は持参とし、別途電子データをEメールで送付してください。

3 書類の提出先

〒028-3392 岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目3番地1
 紫波町建設部都市計画課建築住宅係 (電話019-672-2111 内線2140)
 toshikei@town.shiwa.iwate.jp

第4 参加資格条件等

1 対象事業者

サウンディングの対象とする事業者は、提案内容を実行する意向を有する民間事業者で、次のいずれかに該当する事業者とします。

- (1) 住宅建築の実績がある
- (2) 住宅賃貸の実績がある
- (3) 施設の維持管理の受託実績がある

※上記の条件は、PFI事業等における構成員としての実績を含みます。また、グループでの参加を可能とします。

2 参加者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、参加者及び参加者の構成員になることができません。

- (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（法人及びその他団体にあつては、その代表者又はその他役員を含む。以下同じ。）
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始若しくは破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産手続開始の申立てをしている者又は申立てがなされている者及びこれらの手続中である者
- (3) 紫波町暴力団排除条例（平成24年条例第30号）第2条第3号に規定する暴力団員等に該当する者
- (4) 町又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人から指名停止措置を受けている者

3 参加に関する留意事項

(1) 費用負担

提案に関する全ての書類の作成及び提出に係る費用は、参加者の負担とします。

(2) 提出書類の取り扱い

参加者の提出書類について、提出書類の著作権は、参加者に帰属することとします。ただし、町が必要とする場合には、提案の内容を無償で使用させていただきます。

なお、提案内容を公表する場合は、参加者に協議のうえ行うこととします。

- (3) この調査により将来の事業者を決定するものではありません。また、本サウンディング型市場調査への参加が今後の当町における町営住宅整備事業者公募の参加資格となることはありません。

4 サウンディング（対話）の結果の公表

サウンディング結果の概要は後日ホームページにて公表します。なお、提案内容を公表する場合は、参加者に協議のうえ行うこととします。

5 権利等の取り扱いについて

サウンディングの結果、整備方針策定に向けた協議が行われ、整備方針策定につながった場合は、アイデア自体を知的財産と捉え、その権利の保護、また、その整備方針に沿った事業の実施を進めるため、協議が整ったときはその事業者と随意契約を締結する場合があります。

以 上