

市営住宅柏陽団地建替に向けた
サウンディング型市場調査(第2回)の結果について

恵庭市

サウンディング型市場調査の実施

民間事業者の意向調査

本事業について、事業者側における参画意欲の程度、事業手法・想定事業へのスキームへの意見、事業費試算の意見聴取等を目的して、サウンディング型市場調査を行った。建設事業者、不動産管理事業者、ハウスメーカー、デベロッパーから対話申込みがあり、以下の結果を得た。

① 市場調査の方法

・調査時期：令和4年5月11日～令和4年5月18日

・申込者：	建設事業者	4社
	ハウスメーカー	2社
	デベロッパー	3社
	不動産管理事業者	2社
	計	11社

・調査方法：公募による民間事業者との対話をサウンディング型市場調査にて、事業内容、条件を提示して面談等にて実施。概算事業費等の試算が可能な事業者については、別途試算を依頼。

・調査項目：

- Q1)本事業への参画意欲
- Q2)事業手法の考え方
- Q3)構造別戸数の考え方
- Q4)業務範囲の考え方
- Q5)VFMの可能性(コスト削減の可能性)
- Q6)維持管理運営業務において想定される課題
- Q7)PFI事業における評価方法(定性・定量評価等)
- Q8)リスク分担についての考え方
- Q9)公営住宅の施工・維持管理実績
- Q10)余剰地の位置、規模
- Q11)余剰地において想定される土地利用方法
- Q12)余剰地の買取価格水準等
- Q13)本事業において想定される工期、概算事業費
- Q14)市内企業・団体等との連携
- Q15)その他(自由意見)

② 主な意向調査結果内容

調査内容に対して、主な意見等を調査結果として以下のとおりまとめる。

調査内容		主な調査結果
Q1	参画意欲	・全社参加意欲あり
Q2	事業手法	・BOT 方式のみ:6 社 ・BOO 方式または BOT 方式:5社 ・BOO 方式のみ:0 社
	対応可能な事業期間	・BOT 方式:10年~30 年 ・BOO 方式:20 年または 30 年以上
	SPC 設立の必要性	・必要性有:4 社 ・どちらでも可:6 社 ・想定していない:1 社
Q3	構造別戸数	・中層 RC 造 50~60 戸+低層木造 20~30戸で妥当:2 社 ・中層 RC 造 60 戸+低層木造 20 戸 :5 社 ・中層木造52戸+低層木造 30 戸 :1 社 ・全て中層 RC 造に集約したほうがよい:3社
Q4	業務範囲	・公営住宅集約ゾーンの一括実施 ・他の 2 つのゾーンをまとめて実施を希望:3 社
	入居者支援の対応可能範囲	・引越支援程度であれば可能:8 社 ・引越支援程度以上の支援が可能:3 社
Q5	VFM の可能性	・VFM は見込める:9 社 ・試算が難しい:2 社
Q6	維持管理運営業務の課題	・事業者業務区分や負担区分の整理が必要:4 社 ・BOO 方式の場合、維持管理は困難:2 社 ・その他意見:複数社
Q7	評価方法	・地元主体や地元参画を評価:3 社 ・その他意見:複数社
Q8	リスク分担の課題	・物価・人件費上昇リスク:4 社 ・不可抗力(コロナ禍、紛争等):4 社 ・地下埋設物:2 社 ・その他意見:複数社
Q9	公営住宅の施工・維持管理実績	・公営住宅の工事施工:4 社 ・PPP/PFI 公営住宅整備・維持管理:4 社

調査内容		主な調査結果
Q10 余剰地の位置、規模	買取希望	・買取希望:10社 ・買取希望なし:1社
	位置、規模	・妥当:10社
Q11 余剰地の土地利用方法		・分譲住宅地等:9社 ・その他意見:2社
Q12 余剰地の買取価格水準		・3万円~13万円/坪
Q13 工期、概算事業費	工期	・妥当:7社 ・事業者選定期間の再検討が必要:2社
	概算事業費	・約13~20億円
Q14 市内企業等との連携可否		・全社市内企業等との連携意向あり
Q15 その他意見		・SPCの費用について 等