

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	宮崎県県土整備部建築住宅課
②事業名	県営一ヶ岡団地再整備事業
③本事業の現在の検討の状況 ※該当する番号に○（いずれか一つ）	1.事業発案の検討 <u>2.事業化の検討</u> 3.事業者選定の検討 公募条件の検討時において、公募要項の作成に際し、事業者の参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握するもの。 本県の県営住宅の整備では、初めてのPFI事業である。 令和7～9年度において、従来方式により、既存入居者の受け皿住宅の建設を先行させ、併行して令和7～8年度に、アドバイザリー業務を活用し、PFI法に基づく、実施方針の策定から公募、事業者選定、契約まで一連の手続きを行うこととしている。 多くの事業者に参加意欲や関心をもっていただくよう、様々な機会を活用し、事業周知に努めるとともに、PFI事業の確実な実施に向けて、公募条件について、サウンディング調査や事業者との官民対話を通じて、事業者の意向を把握し、条件設定や要求水準書等に反映していくことを予定している。
④サウンディングの目的	○本県の県営住宅では、初めてのPFI事業であり、確実な実施に向けて、県内外の多くの事業者の本事業に関心を持っていただき、参入していただけるよう、公募条件の設定や事業者のマッチングの機会としての活用を期待している。 ○当団地の再整備では、余剰地の有効活用を図っていくことを期待しているが、余剰地の活用時期が入居者の移転計画や住棟建設の時期とリンクしており、PFI事業の附帯事業とすることは参加意欲を妨げる可能性があることから、PFI事業とは別の附带的業務（任意提案）とし、事業用定期借地や買い戻し特約等による条件付き売却など、民設民営方式で県の財政支出を伴わない形でどのような事業スキームが可能か、サウンディングを踏まえて条件設定していく予定である。 ○当団地の現入居者の世帯主の平均年齢は68歳であり、70歳以上は53%を占めており、高齢の単身者は引っ越しが負担になることから、再整備では、仮移転を少なくし、本移転のみとすることで移転の負担を軽減に配慮する住棟建設順とし、民間事業者のノウハウを活かして円滑に入居者移転が行われるよう入居者移転支援を附帯業務に位置づける予定である。 ○団地の共同施設の管理運営の課題に対して、子育て世帯などを新規募集し、コミュニティミックスとすることで、団地の管理運営体制の改善を期待しており、住戸タイプ、住棟計画や共同

	施設の整備水準に配慮するとともに共同生活の管理運営の負担軽減に配慮していくことを期待している。
⑤民間事業者に対する質問事項	・九州の地方都市における本事業の公募が行われた際の関心度や参入意欲について ・参入意欲がある場合、WTO案件における総合評価の地域要件 地域経済、県産木材など地域材の活用等の評価基準について ・PFI事業の確実な実施に向けて、建設価格の高騰による不調、不落を避けるようにするため、事業者の参画に向けた課題について（参加要件、物価上昇などの事業リスクの分担対応等） ・附帯業務について（入居者移転支援の円滑化、仮移転先として活用可能な民間賃貸住宅の有無、仮移転先の修繕工事等） ・余剰地活用について（附帯業務か、附帯的業務（任意提案か、切り離して別途か、余剰地活用への意欲と関心度等、土地は事業用定期借地か条件付き売却か） 他の自治体では子育て支援として、アフタースクールとして学習塾、スポーツ教室やママカフェを併設した民設民営の事例があり、公共施設には限定せず、幅広く子育て支援の取組を期待している。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（ ）
2. 事業概要	
（1）基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の（ ）内に記載ください。	1.PFI事業（BT ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.建物の賃貸借 9.その他（ ）

⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	○県営住宅に係る施設整備業務（調査、設計、解体、建設、工事監理等） 建設戸数：公営住宅として223戸程度 既存住棟等の解体：住棟13棟、共同施設 ○入居者の移転支援業務 仮移転、転出、本移転 注）先行建設の新住棟への入居者移転は、PFI事業の移転支援業務の対象予定 ○余剰地の有効活用業務 再整備に伴い発生する余剰地の有効活用提案等（予定） 注）余剰地活用を附帯事業とするか、提案までとするかは、サウンディング調査や民間事業者との対話を踏まえ、判断する予定
⑥現状及び課題	・入居者の減少や高齢化による共用部の自治会管理問題の顕在化 ・低層階の高齢者や子育て世帯への活用と津波浸水対策の両立 ・コスト縮減 ・建設技術者不足 ・地産地消（県内企業活用及び県産材使用） ・木造化
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	・本事業は、WTO案件のため、競争性の平等から地域要件は設けられない。 ・附帯業務として、入居者の移転支援業務を予定。 入居者の負担軽減のため、原則として本移転のみを想定する。 住棟配置を優先し、仮移転先を必要とする場合、県営一ヶ岡団地の北ブロックの空き住戸の活用や他の県営住宅の空き住戸の活用、入居者の理解を得るため、民間賃貸住宅や高齢者向けサ付き住宅の活用も考えられる。 なお、県営住宅の空き住戸の修繕工事を附帯業務とするかは未定。 仮移転に必要な住戸の修繕費用も増大し、マンパワーが不足することも懸念されるため、民間賃貸住宅を仮入居先として一時的に活用が可能か。こうしたことは、民間事業者との対話を踏まえ、判断していく。 ・余剰地活用を付帯事業とするか、提案までとするかは、サウンディング調査や民間事業者との対話を踏まえ、判断していく。
⑧事業スケジュール（予定）	令和9年4月着手（調査、設計及び入居者の移転支援の準備） 令和16年事業完了
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	宮崎県延岡市北一ヶ岡3丁目（JR 旭ヶ丘駅から徒歩10分）
②敷地面積	18,952㎡（PFI事業対象地）
③土地利用上の制約	第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%
④所有者	県

⑤周辺施設等	1 k m圏内に保育園、小学校、スーパーが立地
⑥対象地周辺の環境	市営住宅も同地区にあり、一般住宅も多く立地する住宅地
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等)	延岡市が「脱炭素先行地域」として、一ヶ岡地区を指定 なお、同じ一ヶ岡地区において、延岡市営住宅のP F I 事業を予定している。

■ 添付資料

- ①県営一ヶ岡団地概要 1
- ②県営一ヶ岡団地概要 2