

市営住宅（長瀬団地）の建替えに向けて
民間事業者の皆様のご意見を募集します！

【調査の名称】

市営住宅（長瀬団地）の建替えにおける PPP（PFI）手法導入に向けたサウンディング型市場調査

■意見交換（市場調査）の目的

鳥取市では、「鳥取市営住宅長寿命化計画（平成 28 年改訂）」に基づき、順次公営住宅の改善事業を行っており、長瀬団地においては、平成 31 年から平成 33 年の 3 年間で建替えを予定しています。

この長瀬団地の建替えに民間活力（資金やノウハウ）を導入したいと考えており、整備手法・公募案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）を実施します。

- ※ PPP とは Public Private Partnership の略で、公民（行政と民間）が連携・協働により、公共施設の整備や公共サービス等を行うことです。
- ※ PFI とは Private Finance Initiative の略で、民間の資金や経営能力、及び技術的能力を活用して、設計、建設、維持管理、運営等を行うことです。
- ※ サウンディング型市場調査は、案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募により民間事業者の意向調査・直接対話を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。

【市場調査の流れ】

参加受付

計画地の情報や対話内容等を提示し、参加者を受付
〈参加受付期間〉
平成 30 年 7 月 31 日（火）まで

対話の実施

実現可能な事業内容について
民間事業者の皆様と個別に直接対話による意見交換を実施
〈実施日時〉
平成 30 年 8 月上旬予定

結果の公表

対話の概要を公表
平成 30 年 9 月中旬予定
「対話」で把握した活用の可能性等をふまえて検討

■意見交換の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

- （1）日 時：平成 30 年 8 月上旬（一事業者あたり 30～60 分間程度）
 - （2）場 所：鳥取市役所本庁舎 会議室
 - （3）対象者 事業の実施主体となる意向を有する法人 若しくは 法人のグループ
- ※参加除外条件については、「V 留意事項の 5」をご参照ください。

■意見交換参加の申込み（事前申込み制）

エントリーシート、及び事前ヒアリングシートに必要な事項を記入し、期限内に申込み先へご提出ください。

<参加受付期間>

平成 30 年 7 月 3 日（火）から平成 30 年 7 月 31 日（火）まで

<申込み・問い合わせ先>

鳥取市尚徳町 116 番地

鳥取市都市整備部建築住宅課 担当：大北

TEL：0857-20-3294 FAX：0857-20-3059

Eメール：iyutaku@city.tottori.lg.jp（建築住宅課公式）

■質問書の受け付け

市の考え方（事業内容）及び対話の実施内容について、質問がある事業者は、期限までに上記の申込み先へEメールでご質問ください。

（受付期間）平成 30 年 7 月 3 日（火）から平成 30 年 7 月 17 日（火）まで

※質問に対する回答については、メールにて返信するとともに鳥取市公式ホームページに掲載します。ホームページ掲載に際しては事業者名を非公表とします。

企業秘密にあたるものについては、意見交換の中で質問してください。

I 市の考え方

長瀬団地は、「鳥取市営住宅長寿命化計画（平成 28 年改訂）」に基づき、平成 31 年から平成 33 年の 3 年間で建替えを予定しています。

建替えにあたっては、民間のアイデアや技術、資金等を最大限に活用することができる PPP 手法による PFI 方式を想定しています。

1 基本的な事業内容

1. 建替えは、長瀬団地（現 42 戸）へ同河原地区の中井二団地（現 4 戸）を統合予定のため 46 戸の住宅を整備します。
2. イニシャルコストだけでなく、ライフサイクルコスト圧縮につながる事業計画とします。
3. 建替えにあたっては現入居者の仮移転を要するため、計画的な建替えが必要となります。（移転に関する調整・事務手続きについては鳥取市建築住宅課にて行います）
4. 建替え後の管理・運営についても事業内容に含める可能性があります。

2 施設計画

1. 戸数 : 46 戸
2. 階数 : 二階建て以下の低層建物
3. 間取り : 2 K 16 戸、2 DK 15 戸、3 DK 15 戸
（※参考㎡数：2 K 40 ㎡、2 DK 55 ㎡、3 DK 65 ㎡）
4. 駐車場 : 46 台分（各戸に 1 台ずつ）
5. 耐用年数 : 45 年以上を想定

3 既存施設の概要

1. 名称 : 市営住宅 長瀬団地

2. 所在地 : 鳥取市河原町長瀬 92 番地ほか
3. 敷地面積 : 2,191.4 m²
4. 戸数 : 42 戸
5. 建物構造 : 簡易耐火二階建て
6. 間取り : 3DK
7. 各戸建築面積 : 27.7 m²
8. 各戸床面積 : 55.4 m²

II 添付資料

既存施設の配置図・平面図・立面図、事業（建替え・改修）実施予定

III 対話内容（当日の意見交換において、お聞きしたいと考えている事項です。）

主に以下の項目について、ご回答いただける範囲（一部の項目でも構いません）で、ご意見・ご提案をお聞かせください。（事業者自らが事業に関わることを前提に対話を行います。）

併せて、当該事業の市場性や施設運営上の課題等、今後の公募に関連する事項や、公募条件において市に配慮して欲しいこと等があれば、ご意見をお聞かせください。

また、対話当日は、事前に提出いただいたエントリーシートに沿ってご説明をお願いします。

【対話のテーマについて】

- 1 事業スキームについて
 - 想定される PPP 手法
 - PFI の導入可能性（市場性、事業（資金）スキーム等）
 - 管理・運営を含めた事業の可能性
- 2 建替え計画について
 - 想定される基本平面プラン、工期（整備スケジュール）、概算予算
 - 現入居者の負担軽減につながる方策・アイデア（仮移転先の確保等）
 - ライフサイクルコスト削減の方策・アイデア
 - 建替えにあたって想定される問題点
 - 敷地の有効活用
- 3 募集（公募）要件等について
 - 応募に向けて必要な検討期間（準備期間）
 - 応募において必要な資料（市から提供するもの）
 - 参加資格（地元業者の参入、コンソーシアム組成の考え方等）
 - 事業化にあたっての留意事項・懸念事項・リスク
- 4 その他

V 留意事項 ※必ずご確認の上、お申込みください。

- 1 参加の扱い
本市場調査（対話）への参加実績は、事業を実施する場合の事業者選定における評価の対象とはなりません。
- 2 費用負担

本市場調査（対話）への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

3 追加協力のお願い

後日、再度対話や文書照会をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

4 実施結果の公表

市場調査（対話）の実施結果については、事前に参加者に内容の確認・了解を得た後、概要を市ウェブサイトで公表します。（参加者の名称は、非公表とします。）

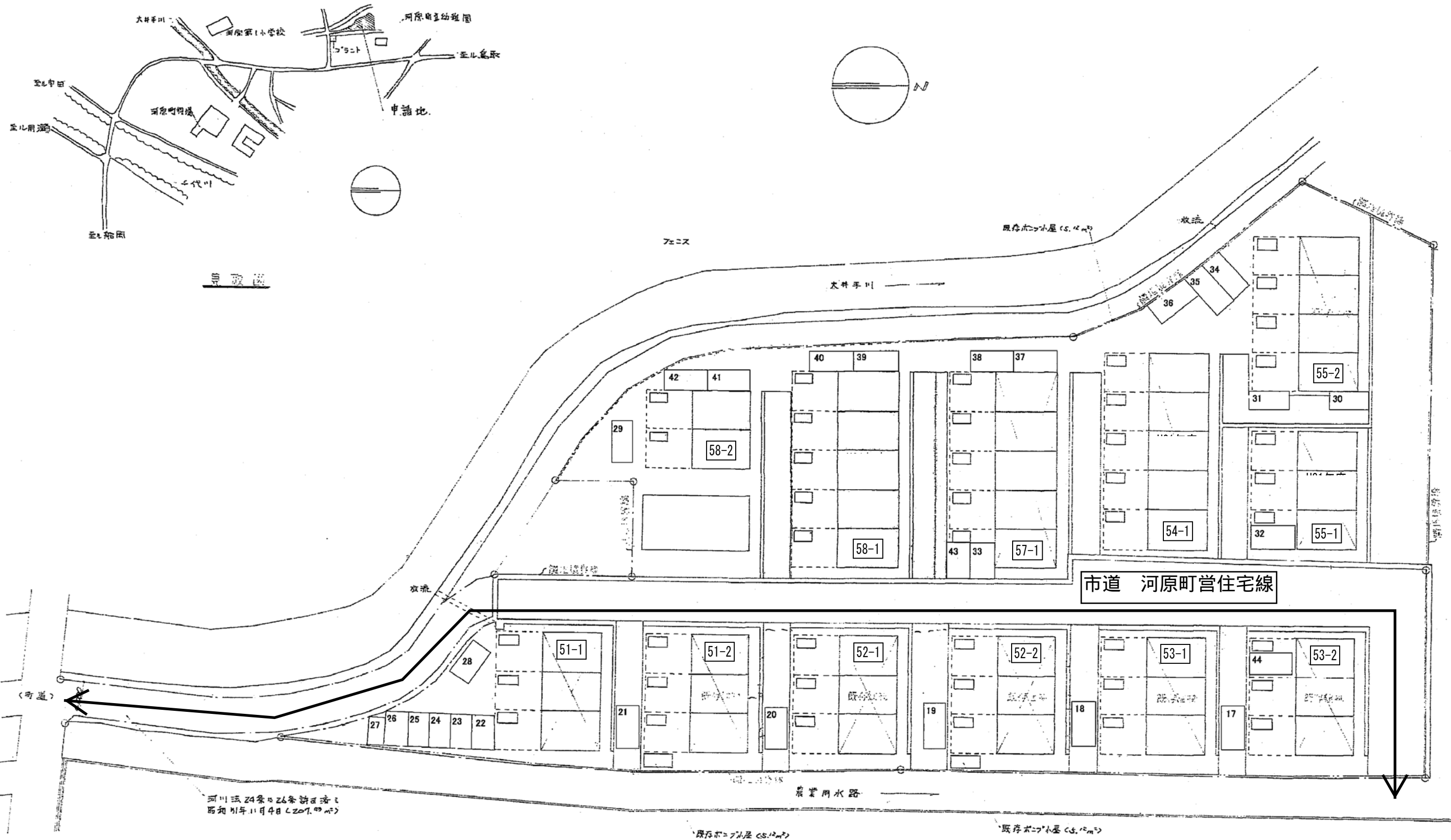
5 参加除外要件

平成 30 年 7 月 3 日から参加申込み受け付け期限の 7 月 31 日までの間のいずれの日においても、次の要件に該当している場合は、本市場調査（対話）に参加す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 第 1 項の規定に該当する者
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者。
- (3) 鳥取市暴力団排除条例（平成 24 年鳥取市条例第 1 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等に該当する者。
- (4) 鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱（平成 25 年 4 月 1 日制定）に基づく指名停止の措置（同要綱附則第 2 項による廃止前の鳥取市物品の売買等の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成 9 年 12 月 1 日制定）に基づく指名停止の措置を含む。）を受けている者又は保留期間中の者。

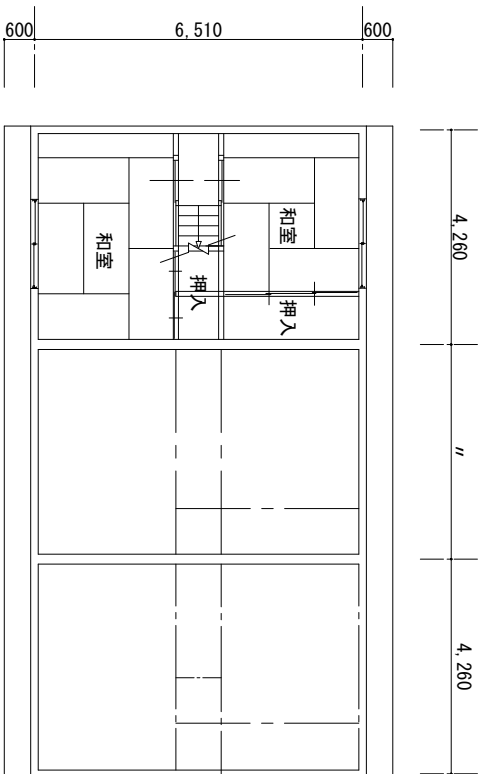
【事務局・お問い合わせ先】

担当	鳥取市都市整備部建築住宅課 大北
住所	鳥取市尚徳町 116 番地
電話/FAX	電話：0857-20-3294 / FAX：0857-20-3059
Eメール	jyutaku@city.tottori.lg.jp（建築住宅課公式）

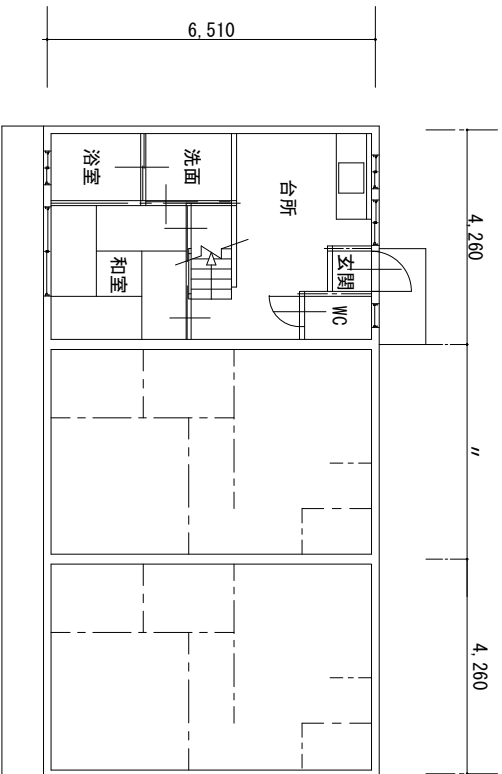


河原・長瀬団地

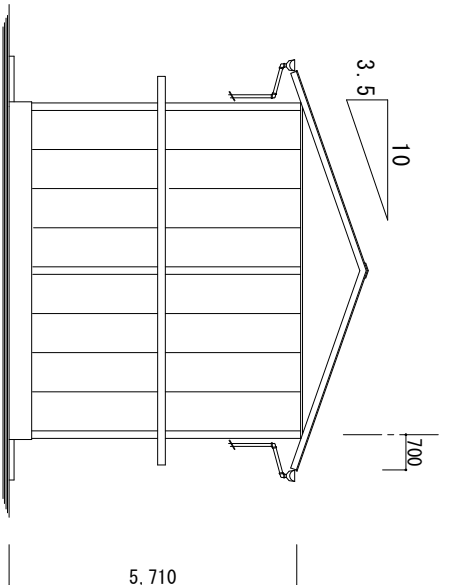
市営住宅 長瀬団地 既存配置図



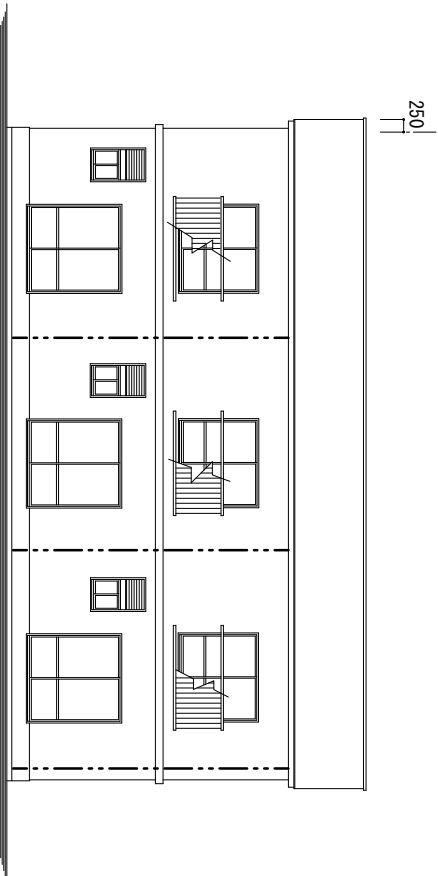
2階平面図



1階平面図



妻面立面図



ハランダ側立面図

8 事業内容別年度別の事業実施予定

(1) 維持・改善に係る事業

事業主体名:鳥取市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容*									
					H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
駅南	2棟	24	RC	1970	全									
西浜	53-1	12	RC	1978			全							
	54-2	12	RC	1979				全						
	56-3	12	RC	1981					全					
大森	RG1	11	RC	1983						全				
	RG2	11	RC	1984							全			
	RG3	24	RC	1985								全		
	RG4	14	RC	1984									全	
旭町	1棟	12	RC	1989						①				
	2棟	12	RC	1989							①			
	3棟	22	RC	1990								①		
	4棟	22	RC	1990									①	
	5棟	22	RC	1991										①
下味野B	1~16	16	木	1995	②	②								
国安	1~12	10	木	1992		②								
鷹狩	1~10	10	木	1996						②				
三角	1~10	10	木	1999									②	
湯花	9-1~2, 10-2~4・6, 11-2~4	18	木	1997- 1999							②			

* 凡例 全 全面的改善

① 個別改善① (外断熱(妻面)+屋根カバー工法) ② 個別改善② (外壁改修等)

8 事業内容別年度別の事業実施予定

事業主体名:鳥取市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他(準公営)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容									
					H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
湯花	9-3,10-1, 10-5,11-1	8	木	1997-1999							②			
青谷西町 第二	1~8	8	木	1999									②	

事業主体名:鳥取市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他(準公営)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容									
					H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
吉成	A棟	24	RC	1972		全								
	B棟	16	RC	1972	全									

* 凡例 全 全面的改善
 ① 個別改善① (外断熱(妻面)+屋根カバー工法) ② 個別改善② (外壁改修等)

(2) 建替に係る事業

事業主体名:鳥取市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他(準公営)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	事業の時期									
					H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
長瀬(公)	51-1・2 52-1・2 53-1・2 54-1,55-1・2 57-1,58-1・2	42	簡二	1976-1983				16戸	15戸	15戸				
	中井二(改)				1~4	4	簡二	1977						
亀井(公)	57-1~5	5	木	1982										
浪花(公) (非現地)	58-1~11 59-1~12 60-1~20 61-1~12 62	61	木	1983-1987					22戸	22戸	22戸			
徳吉(公) (PFI事業)	R1~19	448	RC	1973-1979										380戸程度

(3) 耐震改修に係る事業

事業主体名:鳥取市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 市単独住宅 その他(準公営)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容									
					H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
下曳田	1	6	簡二	1978			6戸							