

「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」の結果概要の公表について

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）を実施することとしました。

平成 30 年 7 月 3 日から 7 月 31 日まで本事業の実施主体となる意向を有する民間事業者の募集を行い、平成 30 年 8 月 6 日から 8 月 8 日までの間に応募のあった民間事業者と直接対話により得た意見をまとめ、その結果概要を公表します。

今後は、入居者と対話を行いながら、この結果概要を基に事業案・公募案件の作成を行う予定です。

■調査の経過

内容	時期
調査の公表	平成 30 年 7 月 3 日
参加受付	平成 30 年 7 月 3 日から 7 月 31 日まで
対話の実施	平成 30 年 8 月 6 日から 8 月 8 日まで

■参加状況

5 事業者

■民間事業者からの意見概要

対話テーマ 1 事業スキームについて

- 想定される PPP 手法
- P F I の導入可能性
- 管理・運営を含めた事業の可能性

【事業者 A】

- B T 方式※1)で建設後に管理業務を別途発注するのであれば、B T O 方式※2)の方が望ましい。管理業務だけだと手間がかかり時間がとられる。
- B O O 方式※3)の場合、空室リスクを発注者（鳥取市）に取ってもらえるのであれば収支の見通しはつきやすい。
- 対象敷地の周囲に空地があれば合せて一括借り上げも考えられる。

【事業者B】

- B T O方式(※2)が望ましい。
- P F Iの導入については、最も資金回収しやすい事業方式を考える。
- 管理面及び運営面については、入居者の過大な負担にならないように公的支援なども含めた方法を講じる必要がある。
- 条件によっては中間金等があればよいと思う。

【事業者C】

- B T方式(※1)が望ましい。
- 資金調達を考えるとB T方式(※1)、またはB T O方式(※2)が望ましい。建設費での収益見通しが立てやすいため、金融機関も融資がしやすいのではないかと考える。
- 資金調達については金融機関の理解・協力が必要。
- B T O方式(※2)またはB O O方式(※3)で建設後の管理・運営を一括して行う場合、賃貸住宅の管理・運営を行う事業者意見に意見を聞く必要がある。

【事業者D】

- B O O方式(※3)とB T方式(※1)の事業スキームを併用することで、発注者（鳥取市）、請負者（事業者）の双方にメリットが発生すると考えられる。
- B O O方式(※3)においては事業期間が長期となるため、事業の運営のリスクを考えるとS P C(※4)の設立を検討する必要がある。

【事業者E】

- B T手法(※1)が望ましい。事業者も参加しやすいのではないかと考える。
- B T手法(※1)の場合、建設後の管理業務については指定管理者を事業のコンソーシアム(※5)に加える形が望ましい。
- 余剰地ができた場合、宅地としての活用、又は売却等の可能性が考えられる。
- 事業費は割賦払いではなく、金利分のコストを抑えることができるため一括払いの方がよいと考える。
- S P C(※4)の創設については事業者のハードルが高いため任意が望ましい。

※1 B T方式（Build Transfer）：民間が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転すること

※2 B T O方式（Build Transfer and Operate）：民間が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間が維持管理及び運営を行う方式のこと

※3 B O O方式（Build Operate and Own）：民間が施設を建設し、民間が維持管理及び運営し公共への所有権移転を行わない方式のこと

※4 S P C (Special Purpose Company) : ある特別の事業を行うために、それぞれが出資をして設立する事業会社のこと

※5 コンソーシアム : 公募にあたり民間事業者で組成される法人格のない共同事業体のこと

対話テーマ2 建替え計画について

- 想定される基本平面プラン、工期、概算予算
- 現入居者の負担軽減につながる方策、アイデア
- ライフサイクルコスト(※6)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

【事業者A】

- 現在の敷地面積で、戸数46戸、駐車場各戸1台ずつ確保が可能かどうか、検討の必要がある。
- 現在空室の住戸を建替えに伴う移転先として活用し、順次計画的に建設していく。
- ライフサイクルコスト(※6)削減については、維持管理費を低減できる耐久性のある部材を使用して図る。
- 建替えに伴う移転サポート業務についても建替え事業に含めて行う方がよいと思う。
- 太陽光パネルを設置することで、売電による収入が考えられる。
- 木造であれば地元の大工仕事の確保につながる。

【事業者B】

- 入居者の生活導線を中心にプランを作成し、極力省エネ対応の建物を考える。
- 建替えに伴う移転先を民間賃貸とする場合、賃貸借の契約期間は二年間が一般的なため、仮に一年間だけの入居となると難しいのではないかと。ただし、個別入居ではなく集約移転による一括入居であれば可能性はあると思う。

【事業者C】

- 工期短縮、工事費及びライフサイクルコスト(※6)削減のため、四階建て程度の中層型の集約タイプ(棟数を少なくする)にするのが良いのではないかと。
- 中層型の集約タイプとすることで、その他の住戸は順次解体し、入居者の移転をスムーズに行うことができる。
- 建替えに伴う移転先について、対象敷地内に仮設住宅を建てて対応するのはどうか。
- 敷地の有効活用として、駐車場、公民館、公園の整備が考えられる。

【事業者D】

- 建替えに伴う移転をスムーズにするため、一期から三期に分けて順次工事を行うことが望ましい。

- ライフサイクルコスト(※6)を低減するために木造が良いのではないかと。(建設・解体撤去費の抑制・メンテナンス、改修の容易性等)
- 建物の性能を確保するために、長期優良住宅の基準を採用するのが良いのではないかと。
- 長期優良住宅の基準に対応する維持管理計画を作成し、定期的な点検及び報告を行うことで性能の確保を図ることができるかと考える。
- 慣れた工法であればコストダウンと共に工期の短縮が可能で、計画期間内での建替え完了も可能と考えられる。

【事業者E】

- 移転手法・全体工期・建物の階数・仕様については事業者の提案として頂きたい。

※6 ライフサイクルコスト：企画、設計、建設から運用、修繕を経て解体処分するまでのすべての費用

対話テーマ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

○応募において必要な資料

○参加資格（地元企業の参加、コンソーシアム(※5)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

【事業者A】

- 応募に向けた準備期間（公募～入札まで）は、概ね6か月程度必要だと思う。
- 参加資格は地元企業が望ましい。単独でできない場合はコンソーシアム(※5)で行う。
- コンソーシアム(※5)の縛り（県内外等）は無い方が望ましい。
- 性能をどのように担保するのか、要求水準の設定が重要だと思う。
- プロポーザルで求める図面等は簡易な方が参加しやすい。

【事業者B】

- 参加資格は市内業者だけでなく県内企業も可としてもらいたい。
- 参加については、PFI導入などの専門的なノウハウを持った企業とタイアップして検討する。

【事業者C】

- 応募に向けて必要な検討期間は、公募内容によって大きく変わると考える。
- 応募にあたって地盤状況、敷地実測CADデータ、概略の事業費、空室状況などの資料が必要。
- 資金調達を事業者が行うとなると、地元企業の参加はハードルがあがるのではないかと。
- BTO方式(※2)またはBOO方式(※3)で事業期間が長期間となる場合、定期的な事業費（建設後の管理・運営費）の見直しが必要。

【事業者D】

- 建設については鳥取市内Aクラスの企業が望ましい。

【事業者E】

- 耐用年数 45 年以上を想定しているとのことだが、構造はRCやPCだけでなく、準耐火の住宅であれば構造は問わないという公募内容にしてもらいたい。
- 「SPC(※4)の創設は任意」「入札参加資格はコンソーシアム(※5)の代表企業が満たしていれば良い」という公募内容であれば参加しやすい。
- 建築一式の鳥取市内Aクラスの企業は限られるため、地元事業者の参加については、「代表業者（市外Aクラス）」と「地元業者（B又はCクラス）」の組み合わせも可能とし、JVではなくコンソーシアム(※5)での公募であれば参加しやすい。

※2 BTO方式 (Build Transfer and Operate) : 民間が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間が維持管理及び運営を行う方式のこと

※3 BOO方式 (Build Operate and Own) : 民間が施設を建設し、民間が維持管理及び運営し公共への所有権移転を行わない方式のこと

※4 SPC (Special Purpose Company) : ある特別の事業を行うために、それぞれが出資をして設立する事業会社のこと

※5 コンソーシアム : 公募にあたり民間事業者で組成される法人格のない共同事業体のこと

対話テーマ4 その他

【事業者A】

- 空室対策として魅力ある建物とした方がよいと思う。

【事業者C】

- 工期、事業費などはある程度幅を持たせ、提案内容で事業者を決定するのがよいのではないか。
- BOO方式(※3)の場合、事業終了後に土地及び建物等が民間事業者の所有物になるのであれば、既存建物の解体費、敷地の造成費は鳥取市の負担、又は事業開始前に別途事業とするのが望ましい。
- 県外企業も参加可能とするのであれば、事業者決定時において市内及び県内企業の参加による加点をしていただきたい。

【事業者D】

- 公共事業が主体の企業だと新しい取り組み (PFI 事業) には不安があるのではないか。

- 地元企業の（P F I 事業の）ノウハウを高めていく必要があると考える。
- 鳥取市の公共工事のモデルケースと捉えて、事業を行うことが重要と思う。

【事業者E】

- 仕様等の自由度が高く様々な提案を織り込めるような事業者の良さを活かせるような公募要件が望ましい。

※3 B O O方式（Build Operate and Own）：民間が施設を建設し、民間が維持管理及び運営し公共への所有権移転を行わない方式のこと