

久留米市津福地区市営住宅等再整備事業に係る サウンディング型市場調査結果【概要】

1 調査の目的

久留米市では、津福地区に位置する津福今町住宅、津福団地及び松院寺住宅の老朽化に伴う集約建替え・管理運営及び創出される余剰地の活用・整備を推進するため、PPP/PFI 手法等の導入の可否及び最適な事業手法等について、民間事業者へのアンケート調査を実施しました。

この調査は、民間活力導入による施設整備に際して、市場性の有無や公募事業の成立の可否などを確認することを目的とします。

2 調査の実施概要

本調査は、多様な民間事業者からの意見聴取を促進するため、久留米市ホームページにて参加者を募集し実施しました。

調査期間	令和3年11月8日（月）～令和3年11月26日（金）
調査内容	事業費、事業期間、市営住宅跡地の市場性、事業方式、参画意欲等
調査方法	電子メールもしくはFAXにて調査票等送付
回答企業数	22社（建設企業、維持管理企業、デベロッパー等）

3 調査結果の概要

アンケート調査の結果概要を、以下に示します。

項目	調査結果概要
事業費の削減効果	<p>【市営住宅】</p> <p>■建設及び解体</p> <ul style="list-style-type: none">・民間活力導入により、一定のコスト削減効果を見込めることが確認された。・しかし、建築資材価格の動向が不透明であること等により、コストが変動する可能性もある。 <p>■維持管理</p> <ul style="list-style-type: none">・民間活力導入により、一定のコスト削減効果を見込めることが確認された。・維持管理業務の一括管理や長期間の委託により、スケールメリットを図ることができ、削減効果が見込みやすい。 <p>【駅前広場】</p> <ul style="list-style-type: none">・民間活力導入により、一定のコスト削減効果を見込めることが確認された。・しかし、計画上の不確定要素が多いことから、正確な事業効果を把握するための事業条件を精査していく必要がある。 <p>【総括】</p> <ul style="list-style-type: none">・市営住宅については、今後の市場動向や事前調査（測量調査・ボーリング調査等）の結果を踏まえながら、事業公募に向けた条件設定を行っていく必要がある。・駅前広場については、関係機関との協議を進めながら、事業条件の精査を進めていく必要がある。

項目	調査結果概要
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スケジュールについて、市場性等を踏まえた意見が確認された。 ・ただし、近年建築資材の調達遅延が生じているため、動向を確認しながら、無理のないスケジュール設定を行う必要がある。
跡地活用の市場性 ・ 事業内容	<p>【市場性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅跡地において一定の市場性が確認できた。一方で、「市場性が低い」という回答も一部あり、無理のない公募条件の設定が必要である。 <p>【事業内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「医療・福祉系」としては、保育園、高齢者福祉施設等の意見が挙がった。 ・「居住系」としては、分譲住宅・分譲マンション等の意見が挙がった。
事業方式 ・ 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・最も意向が高い事業方式は以下の通りである。また、事業期間は、事業内容等により様々な意見があるが、財政負担の平準化や長期委託によるスケールメリット等を踏まえて設定する必要がある。 <p>【市営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設から維持管理までを一体事業とする「PFI^{※1}手法（BT0方式^{※2}、BOT方式^{※3}）」の意向が高い。 <p>【駅前広場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「PFI手法」の意向が高いが、公共性の高い施設であるため、関係機関との協議による対応もしやすい「従来方式」の意向も高い。 <p>【跡地活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・跡地の活用形態は、事業内容により、「売却」や「貸付」の意見が分かれた（住宅系用途の場合、「売却」がほぼ必須となる等）。
事業一体化	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容が幅広くなるため、複数企業による「コンソーシアム組成調整の複雑化」を懸念する意見が確認された。 ・「市営住宅事業」が市からのサービス対価を収入源とした安定した事業であるため、「跡地活用事業」等の収益リスク等が事業全体の安定性に影響を及ぼす「事業リスクの悪化」を懸念する意見が確認された。
参画意向	<ul style="list-style-type: none"> ・半数以上の企業が、参画意向を示していることが確認された。 ・「コンソーシアム代表企業」として参画を希望する企業も複数あり、複数の事業グループの参画による、一定の競争性も期待できる。

※1 PFI：PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る考え方のこと。（Private Finance Initiativeの略）

※2 BT0方式：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。（Build Transfer and Operateの略）

※3 BOT方式：民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式。（Build Operate and Transferの略）