

西宮市営住宅の建替事業に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

西宮市都市局住宅部住宅整備課

令和元年 12月

1. 背景

本市においては、平成 31 年 3 月に「第 5 次西宮市総合計画」（計画期間：平成 31～40 年度）を策定し、この中で、市営住宅の管理戸数の適正化、建物の耐震化、バリアフリー化、並びに高齢者や障害のある人等への優先入居の拡充等を主要な施策としています。

また、平成 23 年 3 月に策定された、「にしのみや住宅マスタープラン」（計画期間：平成 23～32 年度）では、公営住宅を住宅セーフティネットの中核と位置付け、機能を充実させることとし、加えて、加速化する少子高齢化や環境問題の深刻化、防災・防犯ニーズの高まり等、社会情勢の変化への対応が求められています。

2. 対話にあたり踏まえて頂きたい市の考え方

2.1 西宮市営住宅整備・管理計画

「西宮市営住宅整備・管理計画」（計画期間：平成 24～33 年度）は、めまぐるしく変化する市営住宅の整備面・管理面の課題に対応するために、本市における市営住宅の実情を踏まえながら、長期的な視点に立って、効果的かつ効率的な整備・管理に関する具体的な計画を定めたものです。

- ・西宮市営住宅整備・管理計画（中間改定）

https://www.nishi.or.jp/kurashi/sumai/korekara/seibi-kanri.files/shiejutakuseibikanrikeikaku_chukankaite.pdf

2.2 第 2 次西宮市営住宅建替計画

西宮市が管理する市営住宅のうち、中心市街地に立地する 4 団地及び阪急以北に位置し、建替時期を迎える団地等を対象に、建替計画を策定しています。

- ・市営住宅等の耐震化と第 2 次西宮市営住宅建替計画等について

https://www.nishi.or.jp/kurashi/sumai/korekara/shieitatekae.files/siejjuutakutaisinka_dai2jitatekaekeikaku.pdf

3. サウンディングの目的

本市では良質な住宅を低価格で整備することを目的に、PFI 手法 BT 方式を採用した建替事業をこれまで 5 件行ってきました（うち 1 件は現在実施中）。しかし、直近事業である市営分銅町・末広町住宅整備事業において入札不調が発生しました。以上の実績を踏まえ、今後の市営住宅建替事業における発注方法に関する検討が必要と考え、PFI 手法 BT 方式についての効果や課題について民間事業者の皆様のご意見を頂くことを目的としています。

4. 対話の内容

4.1 第2次建替事業全体について

- ① 市営住宅の建替でPFI手法BT方式を採用することについて
- ② PFI手法BT方式で行う場合の、事業者が考えるメリット・デメリットについて
- ③ 市が求める提案内容を絞ることについて
- ④ 入札参加・不参加の見極めポイントについて

4.2 市営城ヶ堀町住宅整備事業について

- ① PFI手法BT方式で行う場合の、事業者が考えるメリット・デメリットについて
- ② PFI手法BT方式で行う場合の、事業者が考える提案余地について
- ③ 城ヶ堀町住宅の事業規模に対する参加意欲と他の建替団地とのバンドリングを行った場合の参加意欲について

補足

「城ヶ堀町住宅」の概要

施設名	建設年度	戸数	構造	階数	敷地面積【㎡】	建築面積【㎡】	延床面積【㎡】	所在地	備考
1号棟	1950	24	RC 壁式	地上4	2,176.9	291.06	2,176.9	西宮市 城ヶ堀町	R4年度前後に事業発注予定
				地下1					
2号棟	1950	24	RC 壁式	地上4	2,176.9	291.06	2,176.9	6	
				地下1					

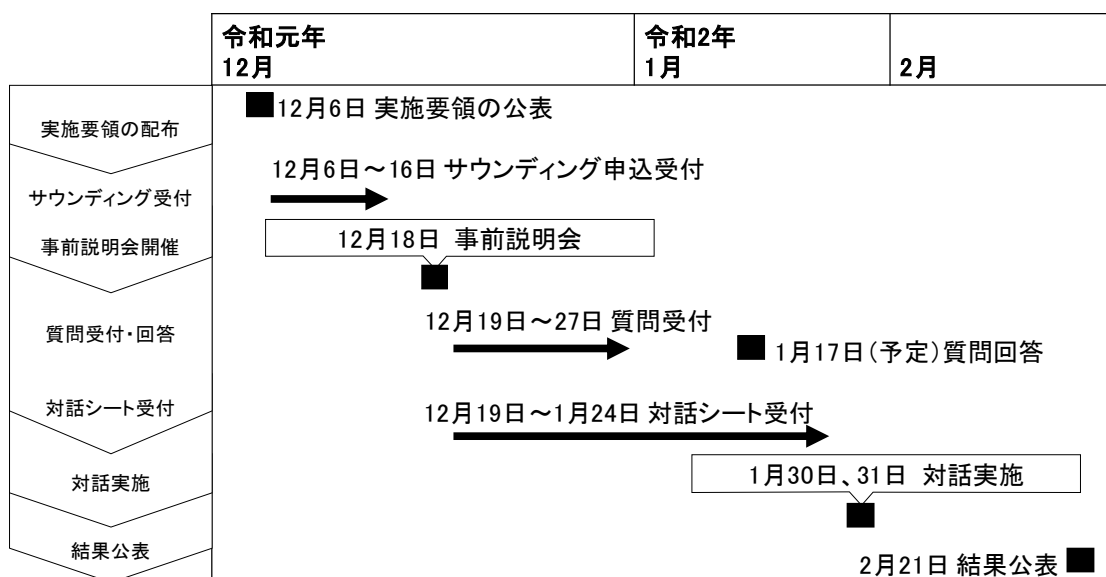
「PFI」とは

Private Finance Initiative の略で、民間の資金や経営能力、およ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」とは

民間事業者から広く意見を求める市場調査で、事業を検討するに当たり、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性の確保に向けたアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。

5. 実施スケジュール



事前提出項目	受付期間	備考
様式1 サウンディング 申込シート	令和元年12月6日(金)～12月 16日(月)17時まで	可能な限り、事前説明会 へのご参加願います
様式2 質問シート	令和元年12月19日(木)～12月 27日(金)17時まで	令和2年1月17日(金) に回答予定
様式3 対話シート	令和元年12月19日(金)～令和 2年1月24日(金)17時まで	令和2年2月21日(金) に実施結果の公表予定

6. サウンディング申込シートの提出

サウンディング型市場調査の実施方法等について、事前説明会を開催します(※事前説明会には可能な限りご参加お願いいたします)。サウンディングおよび事前説明会の参加について、受付期間内に「様式1 サウンディング 申込シート」をメールにて送付願います。

6.1 事前説明会日時

令和元年12月18日(水)9時30分から11時まで

6.2 場 所

西宮市役所 南館2階952会議室

6.3 内 容

サウンディングの概要説明、実施方法等について

6.4 対象者

事業実施の検討及び参加意向のある事業者・NPO法人等(以下「法人等」という)または、複数の法人等が構成するグループ(業種・業態を問いません)。

6.5 受付期間

令和元年12月6日（金）から12月16日（月）17時まで

（※サウンディングの参加および事前説明会参加も兼ねているのでご注意ください）

6.6 送付先

E-mail：jyuseibi@nishi.or.jp（西宮市 都市局 住宅部 住宅整備課）

・メール件名：【サウンディング参加申込】としてください。

・メール添付：「様式1 サウンディング 申込シート」

お手数ですが、送付後に住宅整備課までご一報ください。

【西宮市 住宅整備課 TEL35-3747 担当：袴田（ハカマタ）、平田（ヒラタ）】

7. 質問の受付

7.1 受付期間

令和元年12月19日（木）から12月27日（金）17時まで

7.2 送付先

E-mail：jyuseibi@nishi.or.jp（西宮市 都市局 住宅部 住宅整備課）

・メール件名：【サウンディング・質問シート送付】としてください。

・メール添付：「様式2 質問シート」

お手数ですが、送付後に住宅整備課までご一報ください。

7.3 回答

質問への回答は、市ホームページにて、令和2年1月17日（金）に公表予定です。

URL：https://www.nishi.or.jp/jigyosha_joho/keiyaku/nyusatsu/nyusatsu_joho/nyuu_satukoukokutou/siei_jyutaku-sounding.html

7.4 その他

応募に関係が無いと思われる質問など、質問内容によってはお答えできない場合がありますので、ご了承ください。

8. 対話の実施

8.1 日時

令和2年1月30日（木）、1月31日（金）10時から16時までの約1時間程度

8.2 場所

西宮市役所 南館2階952会議室

※詳細な日時等については、個別に調整後、ご連絡させていただきます。

8.3 受付期間

令和元年12月19日（木）から令和2年1月24日（金）17時まで

8.4 送付先

E-mail：jyuseibi@nishi.or.jp（西宮市 都市局 住宅部 住宅整備課）

・メール件名：【サウンディング・対話シート送付】としてください。

- ・メール添付：「様式3 対話シート」
お手数ですが、送付後に住宅整備課までご一報ください。

8.5 対話方法

ご提出頂いた対話シートを基に、ノウハウ等の保護の為、申し込み事業者・法人等の単位で行います。なお、「様式3 対話シート」を対話の際に7部ご持参願います。
(別途、任意の資料を追加していただいても構いません。)

9. 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください）

9.1 参加及び対話内容の扱い

- ・サウンディングへの参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・対話内容は、今後の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解下さい。
- ・調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の申込みが多数寄せられたものなどの場合は、書面での調査のみとさせて頂くか、対話の日時変更をさせて頂く場合があります。あらかじめご了承下さい。

9.2 サウンディングに関する費用

- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

9.3 追加調査への協力

- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等の追加調査を行うことがあります。ご協力をお願いします。

9.4 実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、原則として公表しません。

9.5 参加除外条件

- ・次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めません。
 - ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体
 - ② 西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成25年西宮市条例第67号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団密接関係者

10. 参加申込・その他連絡先

連絡先：西宮市 都市局 住宅部 住宅整備課

所在地：西宮市六湛寺町10番3号 西宮市役所南館1階

電話：0798-35-3747（FAX：0798-36-1090）

E-mail：jyuseibi@nishi.or.jp