

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  
結果概要

西宮市都市局住宅部住宅整備課

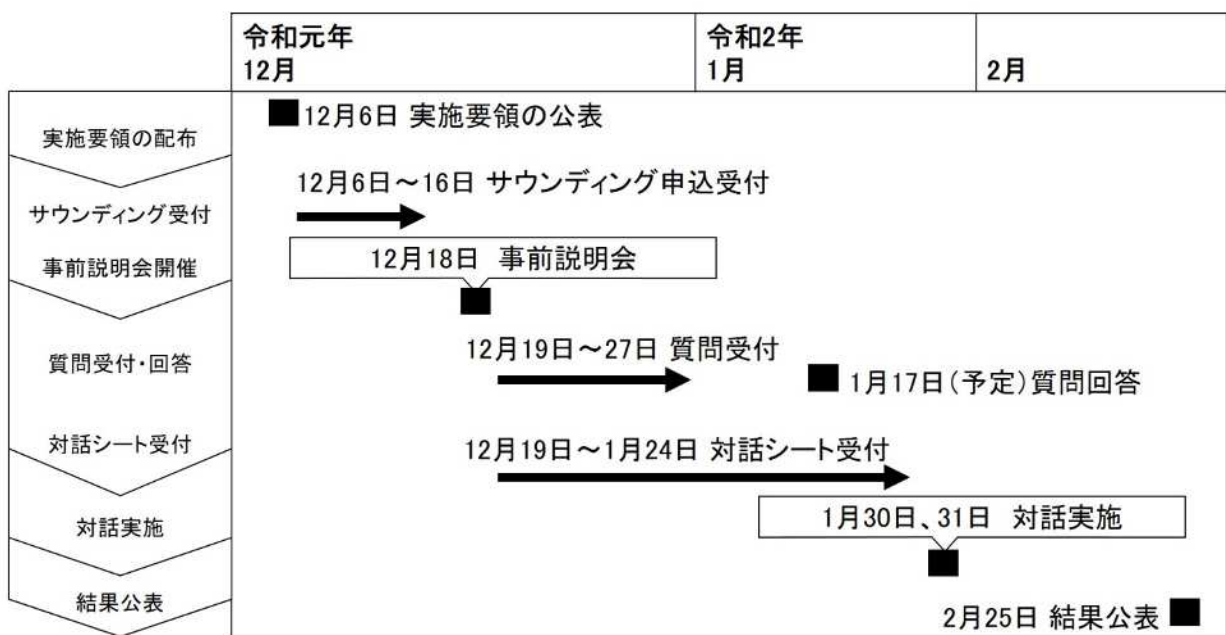
令和2年 2月

## 1. サウンディング型市場調査の概要

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、民間事業者の皆様にご意見を頂きました。

## 2. サウンディング型市場調査の実施経過

サウンディング型市場調査の経過は以下のとおりです。



## 3. サウンディング型市場調査の項目

### 3.1 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

### 3.2 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

#### 4. 参加民間事業者数及び参加業種区分

本調査では4社の民間事業者と対話を行いました。業種の内訳は以下のとおりです。

業種	民間事業者数
建設業	4事業者

#### 5. 対話の概要

対話項目について、下記のようなご意見を頂戴しました。なお、対話項目によっては相反するご意見がありました。

##### 5.1 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

- ・性能発注による民間事業者のノウハウを活かせる。
- ・VFM (Value for Money)の向上を図れる。
- ・事業規模が小さい(約10億円以下)案件は、スケールメリットがなく、提案費、人件費の圧迫となる。

###### ②PFI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 事業者メリット

- ・設計施工を一括して請負うことにより、要求性能(性能評価等)の範囲内で事業者のノウハウを活かした工法等の採用が可能であり経済的な計画が検討可能である。
- ・設計時から施工検討が可能であり、工事準備がしやすい。

###### 事業者デメリット

- ・提案書作成に係るコストが大きいため、初期投資が負担となる。
- ・入札説明書等に関し、市と事業者間で解釈の違いが起きることがある。
- ・物価スライド制度による事業者負担があるため、物価上昇分への対応が困難な場合がある。

###### 市メリット

- ・民間ノウハウの採用により低価格で良品質な設計・建設が可能といった、従来手法と別の工法(ハーフPC等)にて住宅整備ができる。
- ・事業実施中において、市の業務負担が減る。

###### 市デメリット

- ・事業規模が小さいと応札者がいない場合がある。

### ③市が求める提案内容を絞ることについて

#### 提案内容

- ・市が求める優先すべき項目が明確化されるのであれば、提案もしやすい。
- ・住戸プランを標準化することについては、提示しても提案余地を狭めるとは思わない。
- ・建物仕様を標準化することについては、提案余地が狭まり、PFI の趣旨に反する。
- ・提案をより効果的に実施するために、適用基準を民間事業者に委ねて欲しい。
- ・民間ノウハウを活用するために、構造形式（S 造等）を民間事業者に委ねて欲しい。

#### 評価点

- ・事業内容を絞ることは、事業者の負担軽減になると思われるが、提案点数が少なければ単なる価格勝負となる恐れがある。
- ・評価方法を除算方式に変更することは、加算点評価の内容にもよるが、加算点評価が低い場合はコスト重視となり、事業者側が提案を出す意欲が無くなり、応募者が減ると思われる。

### ④入札参加・不参加の見極めポイントについて

#### 事業規模

- ・事業規模等に関係なく入札参加意欲がある。
- ・小規模団地（100 戸）の場合は、スケールメリットが無いため入札参加しづらい。
- ・中規模～大規模団地（100 戸以上）の場合は、提案余地が多いことや、跡地利用がある場合だと入札参加したい。
- ・事業規模が大きいと参加意欲があがる。

#### 参加要件

- ・適用基準や構造形式が自社の基準に合っていれば参加意欲があがる。
- ・地元事業者要件や JV 要件を提案者に任せて欲しい。

#### 提案余地

- ・移転支援業務や余剰地活用がある場合は、中規模程度であっても参加意欲はあがる。
- ・提案余地が多いと参加意欲があがる。

#### その他

- ・入札参加、不参加については、社内の配置人員等を確認し、総合的に判断して決定する。

## 5.2 市営城ヶ堀町住宅整備事業について

### ①PFI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

- ・概ね5.1-②と同様の意見。

### ②PFI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

- ・事業規模が70～80戸程度と比較的小さいことに加え、敷地形状が東西に長く住棟配置計画が限定的となる為、参加意欲は低い。
- ・仕様等を標準化した場合、より提案余地は少ないように思われる。

### 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

- ・配置技術者等の課題もある為、他団地とのバンドリングを行ったとしても、複数敷地に分かれての施工については、工期が長期化する等の理由から、経済メリットが小さく、参加意欲は低い。
- ・バンドリングの有無に関わらず参加したい。

## 6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、今後の市営住宅建替事業の発注方法に関して、以上のようなご意見をいただきました。いただいたご意見を踏まえ、今後の市営住宅建替事業において、事業規模毎に発注方式および参加要件などの整理・検討を進めて参ります。

今回、忌憚なくかつ貴重なご意見を寄せて頂きました事業者の皆様には厚く御礼申し上げます。

## 7. お問い合わせ先

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](mailto:jyuseibi@nishi.or.jp)