

「**第二回**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

本市では「鳥取市営住宅長寿命化計画（平成 28 年改訂）」に基づき、順次改善事業を行っており、長瀬団地においては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、平成 30 年 8 月には第一回目の市場調査を実施し、民間事業者の皆様との直接対話により得た意見を基に事業手法・公募案等の検討を行ってきました。

今回、実際の事業者公募を視野に入れた直接対話を行うことで、事業実施が可能かどうか意見をいただくと同時に、公募内容に事業者の意見を一定程度反映することが可能になると考え、第二回目の市場調査を実施することとしました。

平成 31 年 3 月 25 日から 4 月 22 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、応募のあった民間事業者と令和元年 5 月 8 日から 5 月 17 日までの直接対話により得た意見をまとめましたので、その結果概要を公表します。

今後は、この結果概要を参考に事業案・公募案の作成を行う予定です。

■市場調査の経過

内容	時期
調査の公表	平成 31 年 3 月 25 日
参加受付	平成 31 年 3 月 25 日から 4 月 22 日まで
対話の実施	令和元年 5 月 8 日から 5 月 17 日まで

■参加状況

9 事業者（グループ含む）

（業種別内訳 建設業：3、設計業：1、建設業+設計業：2、維持管理業：1、金融業：2）

■民間事業者からの意見概要

対話テーマ 1 事業スケジュールについて
○応募に向けて必要な検討期間（準備期間）
○スケジュール短縮の可能性
【事業者 A(金融業)】
● 入札前に事前相談があれば、資金計画の手助けができると思う。
● 提案書に融資確約書を添付して提出する場合は、提案書提出の遅くとも 3 か月程前に相談をもらう必要があると思う。事業者の資金計画（キャッシュフロー、事業期間、資金使途等）の審査に 1 か月程必要。

【事業者B(維持管理業)】

- 実施方針(案)から提案書締切りまで期間は十分だと思う。

【事業者C(設計業+建設業)】

- 参加の準備期間として実施方針(案)から提案書締切りまで6か月あれば十分だと思う。
- 全戸退去した上で事業着手できるのであれば、2年間での事業完了は可能だと思う。

【事業者D(建設業)】

- 参加の準備(提案書作成、資金計画作成等)期間として実施方針(案)から提案書締切りまで6か月あれば十分、工事期間の2年間についても問題ないと思う。

【事業者E(設計業+建設業)】

- 参加の準備期間として入札公告から提案書締切りまで3か月あれば余裕があると思う。
- 解体工事、事前調査、実施設計は同時並行で進めることができる。実施設計に6~8か月必要。設計・施工合せて2年間であれば大丈夫だと思う。

【事業者F(建設業)】

- 準備期間、事業期間共に問題ないと思う。

【事業者G(金融業)】

- 事業スケジュールについては特段の問題はないと思う。

【事業者I(設計業)】

- 全戸空室で着工できる場合、工期については充分である。
- スケジュール短縮は発注者・請負者の双方にとってメリットである。

対話テーマ2 整備内容について

○想定される基本平面プラン、概算予算

○更新性・メンテナンス性・省エネルギー性を高める方策・アイデア

○整備にあたって想定される問題点

【事業者B(維持管理業)】

- BT方式(※1)の場合、設計・施工と維持管理運営が切り離され、建物の長寿命化の観点に立った施設計画が策定されない可能性がある。また、維持管理運営を別途指定管理者が行うことになる場合でも5年程度で指定管理者が変わるため、長期的な視点に立った建物の維持管理ができない可能性がある。

- B T O方式(※2)であれば、維持管理運営業者が計画初期段階から関わるため、建物の長寿命化の観点に立った施設計画の策定が可能となり、L C C(※3)削減が期待できる。

【事業者C(設計業+建設業)】

- 鋼材より木材の方が主材としては調達しやすいと思う。
- 製材所の能力を考えると、全て県産材使用を必須とするのは難しいと思う。
- 木造でも鉄骨造でも対応可能。

【事業者D(建設業)】

- B T方式(※1)で管理運営を別途委託する場合、数年程度で管理者が変わるため、長期的な視点に立った建物の維持管理ができない可能性がある。
- B T O方式(※2)であれば、設計・施工・維持管理業者で一体となって事業提案ができるため、より良いサービスが提供できると思う。
- B T O方式(※2)であれば、事業期間は長い方(30年程度)が良いと思う。期間が長ければ大規模修繕等のリスクもあるが、事業者が責任を持って取り組むことでP F Iの事業効果を高めることができると思う。
- 現時点では鋼材より木材の方が調達しやすいのではないかと思う。

【事業者E(設計業+建設業)】

- 敷地的に34戸は少し厳しいかもしれないが、配置等を工夫して設計する。
- 低層のR C造は工期・工費がかかると思う。
- 建替後は何年使用するのか、耐用年数の設定が重要だと思う。それに応じて提案するものが決まる。

【事業者F(建設業)】

- 木造は鉄骨造に比べて、コストの削減、地元の材料が使えること、そのため材料調達が比較的容易で、工期の短縮にもつながることが利点だと思う。
- 木造であれば自社のノウハウを活かすことができ、コストや性能等に実績があるため根拠をもって提案することができる。
- 戸建てタイプ、集合住宅タイプ共に木造での提案が可能。
- 木造2階建て集合住宅(マンションタイプ)の施工実績がある。

【事業者H(建設業)】

- 木造、鉄骨造共に対応が可能。
- 整備内容については仕様を限定する公募ではなく、間取りの必要戸数などどのような建物が必要なかを明確にしてほしい。(例：1LDK・5戸 2LDK・5戸 など)

- 地元の材料（県産材等）や地元の大工を活用することが可能。
- 木造、鉄骨造問わずに劣化対策等級3級（3世代：75～90年程度）を満たすことが可能。（※公住法の耐用年数とは異なる）

【事業者I（設計業）】

- 敷地的に34戸で2階建て以下の低層だと窮屈な空間になる。2戸1棟等の連棟型であれば可能かもしれないが、防音・遮音性の問題がある。
- 団地のためのコミュニティ広場等、ゆとりのある共用スペースの確保は大事である。
- 戸建てタイプは、将来的な払下げや売却等の可能性を考慮して、駐車場を各戸に付随して整備する等、ひとつの住宅として計画するのが良いのではないかと思う。
- 共同住宅であれば防音・遮音性に有利なRC壁式構造が良いと思う。
- スケルトン・インフィル（RC造）（※4）の工法を用いて、将来的な間取り変更に対応することが可能。

対話テーマ3 事業内容について

○資金調達にあたっての懸念事項・リスク

○事業化にあたっての留意事項・懸念事項・リスク

【事業者A（金融業）】

- 「事業期間が長い＝リスク」となるため、BT方式（※1）であれば事業期間が短くなり比較的融資がしやすいと思う。
- 工事遅延の場合等、資金返済が遅れることはリスクとして考えられる。

【事業者B（維持管理業）】

- SPC（※5）を組成する場合、SPC（※5）設立に関連するイニシャルコストについては組成メンバーによる出資や構成員融資（数千万円程度）で賄い、設計費及び建設費については市中の金融機関から資金調達を行うことでリスク分散を図る。

【事業者C（設計業+建設業）】

- BT方式（※1）であれば参加しやすい。
- BTO方式（※2）の場合、O（維持運営）ができる事業者が市内にいるのだろうか。

【事業者D（建設業）】

- 資金調達は可能だと思う。

【事業者E（設計業+建設業）】

- BTO方式（※2）でも参加できると思うが、BT方式（※1）だと参加しやすい。

- P F I 事業の特性上、対価の支払いは一括、又は割賦払いになるのではないか。
- 事前調査の家屋調査等は実施範囲等を要求水準書に明記してほしい。

【事業者F(建設業)】

- 今回の事業規模で、引渡しまでの短期融資であれば資金調達可能だと思う。
- 設計と監理は同一の設計事務所で行う方が良いと思う。

【事業者G(金融業)】

- 事業期間が短ければ融資も比較的容易だと思う。
- 短期の融資であれば、入札公告の後でも相談対応可能だと思う。

【事業者H(建設業)】

- 設計・施工・監理の全て自社が主体となって実施可能。

対話テーマ4 募集及び選定方法について

○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

○地元業者による事業実施の可能性

【事業者A(金融業)】

- 「資金調達の確実性」等について審査項目を設けるのがよいと思う。
- この事業規模であれば市内業者で事業実施可能だと思う。

【事業者B(維持管理業)】

- 管理運営は自社にて一括して元請けとして受託することができるが、設備点検や清掃等は市内業者に外注することが可能。

【事業者C(設計業+建設業)】

- この規模の事業であれば地元業者で実施可能。

【事業者D(建設業)】

- 事業規模・内容によっては県外の手事業者と組む必要があるが、その場合でも地元業者の参入は問題ないと思う。
- 事業者単独では事業実施が難しく感じられるが、建設、設計、維持管理を行う企業が集まり、分担して作業を行うことにより、事業実施が可能だと思う。B T O方式(※2)にすることによって、より多くの企業の参加が見込めると思う。

【事業者E(設計業+建設業)】

- 建設については自社単独（コンソーシアム※6内において）で対応可能。

【事業者F(建設業)】

- 今回の事業規模で、B T方式※1であれば地元業者だけでも実施可能だと判断している。
- 建設については自社含め、2～3社で行うことを想定している。
- B T O方式※2のO（維持管理）が伴う場合、地元業者にノウハウが無いためコンソーシアム※6をどのように組成するかが問題となってくる。

【事業者H(建設業)】

- 審査において提案書（A3：2～3枚）とプレゼンテーションがあると提案内容が伝わりやすく良いと思う。

対話テーマ5 その他

【事業者C(設計業+建設業)】

- 設計業者と建設業者が組むことで、お互いの競争力を高めることができると共に、新たな提案が可能になると思う。併せて今後の業界の発展にもつながると思う。

【事業者D(建設業)】

- 提案書に記載する内容としては、事業計画、設計、施工計画、維持管理・運営の大きく4点だと思う。

【事業者E(設計業+建設業)】

- 今後のためにP F I事業の実績を作りたい。
- 地元業者が代表企業となることで、ノウハウの蓄積にもつながると思う。

【事業者H(建設業)】

- 包括的な支援（移転支援等）を事業に含めた方がP F I事業の効果が高まると思う。
- 余剰地活用も可とすることで、提案の幅が広がると思う。

※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方式のこと

※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 L C C (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のこと

※4 スケルトン・インフィル

建物のスケルトン（柱、梁、床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装、設備等）とを分離した建築工法のこと

※5 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

※6 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