

奥州市営大橋住宅の建替に向けたサウンディング型市場調査実施要領

令和5年8月1日

奥州市 都市整備部 都市計画課

1 サウンディング型市場調査の目的

大橋住宅は、昭和36年から昭和54年にかけて建設された31棟128戸の市営住宅で、建設後40年以上が経過しています。また、南丑沢住宅や北余目住宅も昭和30年代後期から昭和40年代中期に建設された市営住宅で、大橋住宅と同様に経年劣化や老朽化が進行しています。

当市では令和3年度に改定した「奥州市市営住宅長寿命化計画」に基づき、多様化する市民ニーズに対応した市営住宅の維持管理や更新に取り組んでいるところです。

大橋住宅の建替に際しては、南丑沢住宅の全部と北余目住宅の一部の住棟の集約化により余剰地が創出される見込みがあり、この余剰地の売却や市営住宅への活用により、地域のまちづくりに寄与する事業が期待できると考えています。

このように大橋住宅の建替に係るまちづくりの方策や事業手法を検討するため、民間事業者の皆様との対話により、土地や建物等の利活用のアイデア、市場性の有無、事業参画の意向等を把握するため、本調査を実施します。

2 3つの住宅の概要

本調査に係る3つの住宅（大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅）の概要は次のとおりで、いずれも当市の市営住宅の中でも比較的規模の大きい住宅です。

(1) 大橋住宅

ア 所在地 水沢字大橋地内

イ 敷地面積 18,863.10㎡

ウ 入居戸数／管理戸数 73／128

エ 既存建物の概要

構造	主体	建設年	階数	棟数	戸数
木造	木造	1961	1	2	8
準耐火構造	CB造	1961	1	4	12
準耐火構造	CB造	1962	1	5	15
準耐火構造	CB造	1963	1	6	23
準耐火構造	PC造	1972	1	2	8
準耐火構造	PC造	1974	1	3	8
準耐火構造	PC造	1975	2	1	6
準耐火構造	PC造	1975	2	1	6
準耐火構造	PC造	1976	2	2	12
準耐火構造	PC造	1977	2	1	6
準耐火構造	PC造	1978	2	2	12
準耐火構造	PC造	1979	2	2	12

(2) 南丑沢住宅

- ア 所在地 水沢字南丑沢地内
- イ 敷地面積 7,540.05㎡
- ウ 入居戸数／管理戸数 23／58

エ 既存建物の概要

構造	主体	建設年	階数	棟数	戸数
準耐火構造	CB造	1964	1	5	20
準耐火構造	CB造	1965	1	6	20
準耐火構造	PC造	1971	1	4	8
準耐火構造	PC造	1971	2	2	10

(3) 北余目住宅（一部）

- ア 所在地 水沢姉体町字北余目地内
- イ 敷地面積 8,080.51㎡
- ウ 入居戸数／管理戸数 48／64

エ 既存建物の概要

構造	主体	建設年	階数	棟数	戸数
準耐火構造	CB造	1968	1	3	12
準耐火構造	CB造	1969	1	3	11
準耐火構造	CB造	1970	1	6	21
準耐火構造	PC造	1970	1	3	10
準耐火構造	CB造	1971	1	3	10

3 大橋住宅の特徴と課題、民間活力に期待する事項

(1) 特徴と課題

- ア 平坦な敷地にあり建替に適した好条件
- イ 病院、小学校、認定こども園、スーパーが徒歩圏内にある好条件
- ウ 少子・高齢化に伴うサービスニーズへの対応が必要

(2) 民間活力に期待する事項

- ア 市営住宅と余剰地を連携させて面的に計画することで多様性のあるまちへの転換を図る
- イ 生活の利便性や質を向上するサービスの提供等により新たな居住魅力を創造する
- ウ 地元事業者や地域住民に事業への参画を促すことでまちづくりへの機運が醸成する

4 現時点で想定する事業内容

現時点で想定する事業内容は次のとおりです。本調査等を通じて事業内容を精査していきます。

① 入居者の住替事業

大橋住宅の入居者の住替えを先行し、②の現地建替工事の完了後に建替後の住宅へ南丑沢住宅及び北余目住宅の入居者の住替えを想定しています。

なお、入居者の負担を軽減し、スムーズに住替えが行われるよう、次の住替制度の実施を検討しています。

- ・ 住替先となる市営住宅の修繕や民間賃貸住宅の借上げ
- ・ 引越し費用の補助又は引越し業務の一括委託
- ・ 住替先の家賃との差額補助

② 現地建替工事（PFI事業の導入対象）

- ・ 大橋住宅の解体
- ・ 新たな大橋住宅の建設 最大150戸
- ・ 他のサービスとの複合施設化
- ・ 集会所の建設

③ 解体工事

- ・ 南丑沢住宅 58戸（PFI事業の導入は未定）
- ・ 北余目住宅 64戸（PFI事業の導入は未定）

④ 余剰地活用

南丑沢住宅の全部及び北余目住宅の一部の解体並びに大橋住宅の現地建替に伴う余剰地について、売却、借地、民間独立採算に基づく民間施設の導入を想定しています。

5 サウンディングの概要

(1) サウンディングの対象者

大橋住宅建替事業に係る市営住宅の建設や複合的なサービスの提供、当該事業に伴う余剰地の利活用等に興味や関心があり、事業実施主体となり又は複合サービスを提供する意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象外とします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

イ 奥州市営建設工事に係る指名停止措置基準に基づく指名停止を受けている者

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律 第225号）に基づく更生・再生手続き中の者

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団に該当する者

オ 法人税並びに消費税及び地方消費税、地方税を滞納している者

(2) サウンディングの対象業種

上記の3(2)で示した本事業において民間活力に期待する業種は、建設業、電気業、ガス業、不動産業、福祉事業、保育事業、小売業、飲食サービス業、運輸業などです。

(3) サウンディングの項目

次の項目を主なサウンディングの項目とします。なお、余剰地エリアにおいては、公共施設の整備を想定していません。

ア 事業スキームについて（事業範囲、スケジュール等）

イ PPP/PFI手法の導入について

ウ 余剰地活用の可能性や課題について

エ 本事業への参画意欲など

6 サウンディングの手続き

本調査のスケジュールは次のとおりです。

1	実施要領等の公表	令和5年8月1日（火）
2	質問書の受付期限	令和5年8月15日（火）
3	質問回答、追加資料の公表	令和5年8月21日（月）
4	サウンディング参加申込期限	令和5年8月31日（木）
5	サウンディング実施日及び場所の連絡	令和5年9月4日（月）
6	提案書の提出期限	サウンディング実施日の概ね3日前
7	サウンディングの実施	令和5年9月11日（月） ～9月20日（水）
8	結果概要の公表	令和5年10月上旬

(1) 質問の受付と回答

ア 質問の方法

本調査に関して質問がある場合は、「質問書（様式1）」に必要事項を記入し、質問期限内に電子メールで「9 申込先・問合せ先」へ送信してください。

送信の際の件名は『大橋住宅建替事業サウンディング質問書』としてください。

イ 質問期限 **令和5年8月15日（火）まで**

ウ 質問に対する回答 **令和5年8月21日（月）**

全ての質問及び回答をまとめたものを、市のホームページに掲載し、質問者へは掲載したことをメールでお知らせします。

エ 追加資料等の公表 **令和5年8月21日（月）**

追加資料が生じた場合は、市のホームページで公表します。

(2) サウンディングへの参加申込

ア 申込の方法

サウンディングに参加する場合は、「参加申込書（様式 2）」に必要事項を記入し、「対話資料（様式 3）」とともに、申込期限内に電子メールで「9 申込先・問合せ先」へ送信してください。送信の際の件名は『大橋住宅建替事業サウンディング参加申込書』としてください。

イ 申込期限 **令和5年8月31日(木)まで**

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡 **令和5年9月4日(月)**

サウンディングへの参加申込のあった事業者の担当者あてに、申込確認と日程調整の連絡をします。

(4) 提案書等の提出（希望者のみ）

具体的な事業提案がある場合は、「提案書（任意様式）」を対話実施日の概ね 3 日前までに電子メールで「9 申込先・問合せ先」へ送信してください。

送信の際の件名は『大橋住宅建替事業サウンディング提案書』としてください。

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間 **令和5年9月11日(月)～9月20日(水)**

イ 所要時間 参加申込事業者ごとに 1 時間程度

ウ 実施会場 江刺総合支所会議室（別途案内）またはオンライン形式

エ その他 サウンディングは参加申込事業者のアイデアとノウハウの保護のため個別に行います。「対話資料（様式 3）」以外の提出は求めませんが、説明のために別の資料を提示する場合は、事前に申し出てください。

(6) サウンディング結果の公表 **令和5年10月上旬**

サウンディングの実施結果については、概要のみの公表を予定しています。

なお、公表にあたっては、参加事業者のノウハウに配慮し、事業者名称及び対話資料は公表せず、主にアイデアを中心として公表します。

7 別紙・参考資料

(1) 資料 大橋住宅の建替に向けたサウンディング型市場調査説明資料

【資料 1】 位置図

【資料 2】 住棟配置状況

【資料 3】 対象住宅の災害危険性の状況、対象住宅の住戸内設備の状況

対象住宅の共同施設等の状況、対象住宅の入居戸数の状況

(2) 質問書（様式1）

(3) 参加申込書（様式2）

(4) 対話資料（様式3）

8 留意事項

(1) 事業者公募時の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価には含めません。

(2) 費用負担

本調査に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本調査終了後、必要に応じて追加の対話やアンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いすることがあります。

9 申込先・問合せ先

質問等がある場合は、次の連絡先までお問い合わせください。

連絡先：岩手県奥州市 都市整備部 都市計画課（担当：菅野）

所在地：〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

電話：0197-34-1660（ダイヤルイン）

E-mail：toshikei@city.oshu.iwate.jp