

市営住宅集約建替事業に係るサウンディング実施手順書

1 サウンディング実施手順書の意義

本手順書は、市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）を進めるにあたり、ステークホルダーからの情報収集や意向確認、調整事項の洗い出しをするほか、事業の実現性やスキームを検討するため行うサウンディングの内容及び実施手順を定めるものである。

2 サウンディングの位置付け

本サウンディングは、本事業に係る基本計画（建設計画）策定及び導入可能性調査業務における検討材料の一部とする。

3 サウンディングの類型

(1) 実施する手法・形式の別

公募型	対話を通じて、民間事業者から意見や情報を広く聴取することを目的とする。 具体的には、本事業に係る市場性や余剰地のポテンシャルを把握するために実施する。	
	形式	概要
	公開形式	聴取した内容に関して市場性があり、ステークホルダーにおいて共有性のあるものを公開するもの。
	非公開形式	聴取した内容に関して秘匿性があり、市内部及び発信者において共有性のあるものを非公開とするもの。
指名型	対話やアンケートを通じて、民間事業者や市営住宅入居者といったステークホルダーから市が個別具体的な情報を聴取することを目的とする。具体的には、本事業に係る現入居者の意向、地元事業者の動向を把握するために実施する。	

(2) 目的の別

条件整理型	事業スキームの骨子案を設定するため、ステークホルダーからの情報収集を目的とする。
事業化検討型	情報提供による参入意欲の向上、事業内容・事業スキームや応募要件・選定方法への質疑応答など事業化の検討を目的とする。
事業発案型	現行事業の問題点の指摘、新たな事業内容の提案など事業に関する発案を主な目的とする。

4 サウンディングの実施

本事業におけるサウンディングの内容及び手順は、次のとおりとする。

【サウンディングの内容と手順】

1 基本計画及び事業化方針検討段階サウンディング【条件整理型・事業化検討型】

【目的】基本計画や事業化方針の検討のため、現状の把握や民間のアイデアを情報収集する。

①借家需要サウンディング

内容・目的	対象	形式
市営住宅の課題の洗い出し、市内の借家需要や事情の把握、供給する住宅のタイプの提案	市内を事業範囲とする宅建事業者、不動産事業者、市営住宅指定管理者	指名

②インフラ整備サウンディング

内容・目的	対象	形式
集約建替対象団地におけるインフラの課題の洗い出し、環境整備の提案	市内を事業範囲とする電気、ガス、水道、運送・運輸事業者	指名

③複合サービス需要サウンディング

内容・目的	対象	形式
集約建替施設内での複合サービスの需要の把握、提供するサービスの提案	市社会福祉協議会、県内を事業範囲とする福祉事業者、子育て支援事業者	指名

④余剰地活用サウンディング

内容・目的	対象	形式
余剰地となる2団地の土地の有効活用策の提案	市内を事業範囲とする福祉事業者、宅建事業者、不動産事業者	指名

2 事業スキーム骨子案(事業条件の仮説)の設定

【目的】上記のサウンディングで得た情報等を整理し、供給する住戸の戸数・タイプ、団地内のインフラ整備、建替施設に併設・付設する機能やサービスのほか、集約建替事業における事業条件やスケジュールの骨子案を作成する。

3 事業条件検討段階サウンディング【事業化検討型・事業発案型】

【目的】事業条件の仮説に対する官民の認識ギャップの把握を行い、事業条件の具体化、精査によりギャップを解消する。

⑤公募条件サウンディング

内容・目的	対象	形式
事業条件の仮説に基づく公募条件の整理、新たなアイデアの創出、市場性や参画可能性の把握	上記①～④の代表企業、公営住宅整備に係るPFI事業経験企業	公募

4 事業スキームの決定