

武岡住宅（第三）建替の
民間活力導入に関する
サウンディング型市場調査実施要領

鹿 児 島 市

令和7年10月

武岡住宅（第三）建替の民間活力導入に関するサウンディング型市場調査実施要領

1. 調査目的

本市では、建設から約 47 年が経過した市営住宅「武岡住宅（第三）」の建替を検討しています。

建替に当たっては、民間事業者へのヒアリングや意見交換を行い、効率的な住棟の建替などの市営住宅の再整備に関するアイデアを収集することで、PFI 事業をはじめとする様々な民間活力手法の可能性の検討に活用したいと考えています。

なお、今回のサウンディング調査（2 回目）は、8 月に実施した 1 回目のサウンディング調査の結果を踏まえ、事業計画の見直しを行ったうえで実施するものですが、1 回目に参加されていない法人等についても参加可能としております

※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、提案を求める市場調査のことを言い、検討の早い段階で民間事業者へのヒアリングを通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性を高めるためのアイデアを得ることを目的に実施するものです。以下、「サウンディング」といいます。

2. 武岡住宅（第三）の概要

（1）位置図



注)面積、幅員等は机上計測(地理院地図データベース)

武岡住宅(第三)周辺図



(4) 各種情報

項目	主な内容
住宅名	武岡住宅（第三）
所在地 都市計画区域・用途地域 建ぺい率／容積率	鹿児島市武岡五丁目33番ほか 市街化区域・第一種中高層住居専用地域 60／200％
住宅敷地面積 既存住戸数 既存住棟数	約5.6万㎡ 900戸（3K/3DK、入居者数638世帯：R7.8時点） 33棟（1977～78年度建設、全棟5F建）
建替（集約）検討の前提 第3期鹿児島市公営住宅等 長寿命化計画（R6.3） で示された検討方針	

3. 調査対象エリア及び事業方針（案）

詳細については、別紙をご覧ください。

4. 調査内容

別紙に記載された事業方針（案）に基づき、武岡住宅（第三）の調査対象エリアにおいて民間活力導入による市営住宅の建替及び管理運営方法等に関し、以下の項目についてご意見やご提案をお聞かせ下さい。具体的な質問につきましては、参加申込いただいた後に質問書を送信いたします。（一部項目だけのご回答でも構いません。）

代表企業となる可能性のある事業者	構成企業となる可能性のある事業者
(1) 事業全体に関する事項 (2) 建設に関する事項 (3) 維持管理に関する事項 (4) S P Cの組成等に関する事項 (5) 資金調達計画に関する事項 (6) 事業リスクに対する財務的対応に関する事項 (7) 民間提案における対価（P F I 費用）の考え方に関する事項 (8) その他のご意見等に関する事項	(1) 事業全体に関する事項 (2) 建設に関する事項 (3) 維持管理に関する事項 (4) S P Cの組成等に関する事項 (5) その他のご意見等に関する事項

5. 対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、武岡住宅（第三）建替の民間活力導入において、本事業への参画に意欲のある法人又は法人のグループとし、次の要件を全て満たしている事業者とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること
- (2) 鹿児島市暴力団排除条例（平成 26 年 3 月 18 日条例第 4 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員の統制下にある団体に該当しないこと。

6. サウンディングの流れ

	項 目	時 期
①	サウンディングの実施について公表	令和 7 年 10 月 7 日（火）
②	サウンディングの参加受付	令和 7 年 10 月 7 日（火）～10 月 24 日（金）
③	事業者へのヒアリング	令和 7 年 10 月 14 日（火）～10 月 31 日（金）
④	実施結果の概要を公表	令和 7 年 11 月下旬（予定）

① サウンディングの実施について公表

実施要領等は、下記の期間、鹿児島市ホームページに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

(<https://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kenchiku/jutaku/takeokadaisantatekae/takeokadai-santatekae.html>)

○掲載期間：令和 7 年 10 月 7 日（火）～10 月 24 日（金）

② サウンディングの参加受付

申込期間中に、下記「必要事項」をメール本文に直接記入いただき、「提出先」のメールアドレスへ送信してください。

○参加受付期間：令和7年10月7日（火）～10月24日（金）

○必要事項

a. 法人又は法人グループ名

b. 代表企業又は構成企業の別（本事業における貴社の役割を示すものです）

- ・代表企業：コンソーシアムの中心となり、契約や全体の取りまとめを行う企業
- ・構成企業：代表企業と連携し、事業の一部を担う企業

c. 担当者氏名、連絡先（Eメールアドレス、TEL）

○提出先

住宅課住まい計画係のEメールアドレス

juta-keikaku@city.kagoshima.lg.jp

③ 事業者へのヒアリング

【代表企業となる可能性のある事業者】

参加受付の確認後、武岡住宅（第三）PFI 導入可能性調査業務委託の受託業者より、実施日時及び場所についてご担当者様と調整させていただく予定です。

併せて、質問書を送信いたしますので、ご回答のうえ、個別ヒアリングまでに受託業者へ返信いただきますようお願いいたします。

○実施手法：1グループ30分から60分を目安に、個別ヒアリングを実施

○実施期間：令和7年10月14日（火）から10月31日（金）

【構成企業となる可能性のある事業者】

参加受付の確認後、武岡住宅（第三）PFI 導入可能性調査業務委託の受託業者より質問書を送信いたしますので、ご回答のうえ、受託業者へ返信いただきますようお願いいたします。（原則、個別ヒアリングは実施いたしません。）

○回答期日：令和7年10月31日（金）

④ 実施結果の概要を公表

実施結果については、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウの保護に配慮したうえで公表します。（公表内容については、事前に参加事業者への確認を行います。）

○公表時期：令和7年11月下旬（予定）

7. 留意事項

- （1）サウンディング調査は、市が民間事業者とヒアリングすることで、民間事業者の意向等を適切に把握しながら、地域の特性やニーズを併せ、事業の構成や条件整理に役立てることを目的としております。なお、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インセンティブにはなりませんのであらかじめご了承ください。

- (2) サウンディングへの参加に要する全ての費用は、参加事業者の負担とします。
- (3) 必要に応じて、追加ヒアリングをお願いする場合がありますので、ご協力をお願いします。
- (4) 本調査について、ご不明な点等がありましたら、下記お問合せ先までご連絡ください。

8. 問い合わせ・連絡先

担 当	鹿児島市建設局建築部 住宅課住まい計画係
住 所	〒892-8677 鹿児島県鹿児島市山下町 11 番 1 号
電 話	099-216-1363
E メール	juta-keikaku@city.kagoshima.lg.jp