

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の結果概要

市営住宅「武岡住宅（第三）」の建替について、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することを目的に、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1. 実施期間

- ・質問書への回答 : 令和7年10月7日（火）～令和7年10月31日（金）
- ・個別ヒアリングの実施 : 令和7年10月14日（火）～令和7年10月31日（金）

2. 参加事業者

- ・代表企業となる可能性のある事業者 : 5社
- ・構成企業となる可能性のある事業者 : 3社

3. 主な意見等

民間事業者より様々なご意見やアイデア、ご要望などをいただきました。主なご意見等は以下のとおりです。

【建設に関する事項】

- ・地盤面以下部分のリスク（既存杭撤去、地下埋設物、土壌汚染など）に対応した工期設定や適切なリスク分担を検討してほしい。
- ・解体の際に鉛、PCB、クロム、アスベスト含有などがあった場合には別予算と工程が伸びることを考慮願いたい。
- ・施設整備期間は若干余裕を見て設定されていると思われるため、想定 of 施設整備期間で実施可能と考えている。
- ・現在、想定で示されている工事期間では建設は難しいと考えており、工事期間の再検討をお願いしたい。

【入居者移転支援業務に関する事項】

- ・事業コストを算出するにあたっては、入居者移転支援業務について業務内容を明確にして

ほしい。

- ・入居者移転支援業務について、入居者の移転がスムーズにいくのかが懸念される。スムーズにいかない際は、その後の解体期間にも影響する可能性があるため留意願いたい。

【維持管理に関する事項】

- ・修繕などの業務ボリュームが見えづらい内容は含まず、建物の法定点検のみの内容であるため事業参画しやすい。
- ・維持管理できる事業者は限られるため、コンソーシアムが組めるか組めないかで事業参画への妨げになる可能性が危惧される。

【その他のご意見等に関する事項】

- ・昨今の物価上昇により将来の見通しが立たず事業参画しにくいいため、物価上昇を勘案した予算の確保をしてほしい。
- ・他の大型物件と時期が重複した場合の建設資材や技術者・職人の不足が懸念されることから、民間への十分なヒアリングによる状況把握と十分な工期確保を希望する。

4. 今後について

市営住宅「武岡住宅（第三）」の建替に向けて、本調査のご意見等も踏まえつつ、民間活力手法の導入可能性について検討していきます。

以上