

# 市営中川原住宅建替えに向けたサウンディング型 市場調査(事業発案・構想検討) 【実施要領】

令和5年6月  
新潟県村上市(都市計画課)

## 1 調査の目的

本市では、「村上市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営中川原住宅の建替えを計画しています。

そこで、この市営中川原住宅の建替えについては、民間活力の積極的な導入による事業を検討しており、事業手法や土地利用の基本的な考え方などについて、民間事業者の皆様のご自由かつ実現可能な利活用アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査(事業発案・構想検討)」を実施します。

本事業に関心がある民間事業者の皆様からの、サウンディング調査へのご参加をよろしくお願いいたします。

(注釈)「サウンディング型市場調査」とは、民間事業者がもつ経営ノウハウやアイデアを活用した公民連携手法の可能性を調査するものです。

## 2 事業概要

市営中川原住宅は、昭和46年から51年にかけて建設された11棟62戸の市営住宅で、建設後45年以上が経過しており、老朽化が著しいことから建替えを計画しているところです。

建替えに際しては、住棟の集約化により余剰地が創出される見込みであることから、余剰地の売却を含め、民間のアイデアや技術、資金等を最大限に活用することができるPPP手法によるPFI方式の導入を検討しています。

### (1) 基本的な事業内容

- ① 既存施設を集約し、同所に建替えるもので、1棟とし、概ね40戸程度を整備します。
- ② 建替えにあたっては、現入居者の仮移転を要することから、計画的な建替えが必要となります。(移転に関する調整等については、村上市都市計画課が行います。)
- ③ 建替え後の管理、運営についても事業内容に含める可能性があります。

### (1) 既存施設の概要

1.名称	市営中川原住宅
2.所在地	村上市中川原団地4977番地ほか
3.敷地面積	7,887.86㎡
4.建物構造	簡易耐火
5.用途地域	第1種住居地域

6.棟別情報	部屋番号	各戸床面積	戸数	延べ床面積	階層
	1号～4号	34.0 m <sup>2</sup>	4	136.0 m <sup>2</sup>	1
	5号～8号	34.0 m <sup>2</sup>	4	136.0 m <sup>2</sup>	1
	9号～14号	39.0 m <sup>2</sup>	6	234.0 m <sup>2</sup>	1
	15号～20号	34.0 m <sup>2</sup>	6	204.0 m <sup>2</sup>	1
	21号～26号	34.0 m <sup>2</sup>	6	204.0 m <sup>2</sup>	1
	27号～32号	42.7 m <sup>2</sup>	6	256.2 m <sup>2</sup>	2
	33号～38号	42.7 m <sup>2</sup>	6	256.2 m <sup>2</sup>	2
	39号～44号	42.7 m <sup>2</sup>	6	256.2 m <sup>2</sup>	2
	45号～50号	46.2 m <sup>2</sup>	6	277.2 m <sup>2</sup>	2
	51号～56号	49.6 m <sup>2</sup>	6	297.6 m <sup>2</sup>	2
	57号～62号	55.5 m <sup>2</sup>	6	333.0 m <sup>2</sup>	2

### (3) 施設計画

- ① 戸数 概ね 40 戸
- ② 階数 建替え予定地は、洪水浸水想定区域内で、家屋倒壊等氾濫想定区域内に所在するため、1階部分をピロティとし、4階建て以下の中層建物とする。
- ③ 間取り 単身高齢者用 1LDK、子育て世帯向け 3DK
- ④ 駐車場 概ね 40 台分（各戸 1 台ずつ）
- ⑤ 導入機能 集会室（簡易避難所機能付き）、再生可能エネルギー及び ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の導入検討

## 3 対話内容

項目	内容
1.本事業への参加意欲	事業収益性を踏まえ、本事業に対する興味・関心等、ご意見をお聞かせください。
2.事業手法の考え方	PFI 方式の導入の可能性等、最適な事業手法について、ご意見をお聞かせください。
3.構造の考え方	木造、CLT 造といった RC 造以外の可能性について、ご意見をお聞かせください。
4.余剰地の位置、規模	想定される余剰地の位置、規模、買取の可能性について、ご意見をお聞かせください。
5.余剰地、1階ピロティ部分の利用方法	想定される余剰地、1階ピロティ部分の利用方法について、ご意見をお聞かせください。
6.建替え計画	基本プラン、工期（整備スケジュール）、概算予算等、現入居者の移転支援等、ご意見をお聞かせください。
7.VFM の可能性（コスト削減の可能性）	市が主体となる事業と比較し、建設コスト低減の可能性について、ご意見をお聞かせください。

8.市内企業・団体等との連携	本事業を実施するにあたり、市内企業・団体等との連携について、ご意見をお聞かせください。
9.参加資格（地元業者の参入等）	本事業への参加資格、地元業者の参入、コンソーシアム組成の考え方等、ご意見をお聞かせください。
10.その他（自由意見）	事業化にあたっての留意事項、想定される問題点等、ご意見、提案等がございましたらお聞かせください。

#### 4 調査スケジュール

1.実施方針の公表	令和5年6月5日(月)(HP等)
2.現地見学会の参加申込期限	令和5年6月20日(火)
3.現地見学会の開催	令和5年6月27日(火)
4.サウンディング参加申込期限	令和5年7月4日(火)
5.サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和5年7月6日(木)
6.サウンディングの実施	令和5年7月12日(水)から7月18日(火)
7.実施結果概要の公表	令和5年8月25日(金)予定

#### 5 サウンディングの手続き

##### (1) 現地見学会の参加申込期限

対象事業の概要等について、サウンディングへの参加を希望する提案者向けの現地見学会を開催します。

##### ① 現地見学会参加申込受付期間

・令和5年6月8日（木）～令和5年6月20日（火）17：00 必着

##### ② 申込先

・参加を希望される方は、「現地見学会参加申込書」（別紙1）に必要事項をご記入し、次頁宛先へ郵送またはメールでお申込みください。

##### ③ 現地見学会開催について

・令和5年6月27日（火）午後2時から

##### ④ 会場

・参加申込者に対して、別途連絡します。

##### (2) サウンディングの参加申し込み

本サウンディングの参加を希望する場合は、「サウンディング市場調査エントリーシート」（別紙2）に必要事項をご記入し、次頁宛先へ郵送またはメールでお申込みください。

##### ① 参加申込受付期間

・令和5年6月27日（火）～令和5年7月4日（火）17：00 必着

② 可能な範囲で「対話資料」（別紙3）にご意見・ご提案を記入いただき提出してください。

**【宛先】**

〒958-8501 新潟県村上市三之町1番1号  
新潟県村上市役所都市計画課 担当：宮村  
mail : tokei-kj@city.murakami.lg.jp

(3) サウンディングの実施(個別対話)

サウンディングは、下記実施期間に都市計画課の職員が行います。なお、提案内容により関係する所管課の職員が同席する場合があります。

① 実施期間

- ・令和5年7月12日(水)～令和5年7月18日(火)
- ・上記期間内で実施日を指定させていただきます。都合がつかない場合は相談の上実施します。

② 所要時間

- ・1時間程度

③ 会場

- ・〒958-8501 村上市三之町1番1号 村上市役所

④ その他

- ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
  - ・サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のため必要な場合には、提出分として3部ご持参ください。
- ※事前に提出が可能な場合は、郵送にてご提出ください。

(4) 対話方法

対話方法は、来庁による対話またはオンライン(Zoom等)による対話のいずれかで実施します。エントリーシートで希望する方法を選択してください。この場合、資料等はメール(PDF)または郵送で提出してください。

なお、来庁による対話の場合は、政府の推奨する感染症対策に留意して実施します。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、市ホームページ等でその概要を公表します。

① 公表予定時期 令和5年8月25日(金) 予定

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 6 サウンディングの内容

### (1) サウンディングの対象者

本事業に対し利活用による事業の実施主体となる意向を有する個人事業主又は法人化を予定する任意団体、法人または法人で構成するグループ（以下「提案者」という。）とします。グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を選定してください。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で「村上市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成 20 年村上市告示第 8 号）」に基づく指名停止を受けている者
- ③ 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
- ④ 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、又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員
- ⑤ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者
- ⑥ 法人等の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁固以上の刑に処せられてる者がいる。

### (2) サウンディング（個別対話）事項

事業対象地の利活用による周辺地域への波及効果など幅広いアイデアを求めるため、以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

提案説明のための資料提出は求めません。（必要な場合は持参いただいても結構です。）

調査（個別対話）は、前述の対話内容に沿って、提案者から一括してご説明をいただき、それを踏まえて市側から質問等をさせていただきながら、予め定めた時間内で行います。また、一部お答えいただけない項目や内容があっても構いません。

## 7 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングの参加実績は、今後の事業者選定等のプロセスには無関係であり、優位性を持つものではなく、本サウンディングでのご意見やご提案の内容が法的拘束力をもつことはありませんので、予めご了承ください。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する全ての費用は、参加提案者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

#### (4) 提出書類の著作権・取り扱い等

提出書類の著作権はそれぞれの提案者に帰属し、市において提出書類等を事業の諸条件の検討以外の目的で使用することはありません。

なお、提出書類等は返却しませんので、秘密事項を明確にするため、提案内容で特に秘密となる部分については、(秘)マーク等を付記してください。

また、提案者においても対話により知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

### 8 別紙・資料

別紙1 現地見学会参加申込書

別紙2 サウンディング型市場調査エントリーシート

別紙3 対話資料

資料1 位置図

資料2 敷地図

資料3 サウンディング範囲図

### 9 お問い合わせ先

各申込書、資料は都市計画課で配布する他、市ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.murakami.lg.jp/soshiki/88/ekimae-plan-sounding.html>)

お問い合わせ等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

連絡先 村上市都市計画課 担当：宮村

所在地 〒958-8501 村上市三之町1番1号

電話 (代表)0254-53-2111/FAX 0254-53-3840(総務課付)

mail : [tokei-kj@city.murakami.lg.jp](mailto:tokei-kj@city.murakami.lg.jp)