

令和7年2月10日  
住宅対策審議会資料  
建設部住宅課

# 市営住宅犀南団地建替事業に伴う サウンディング型市場調査の実施について

建設部 住宅課

「公営住宅等ストック総合活用計画」に基づき(令和6年4月改定)

- ・築50年以上が経過、老朽化により**建替**が必要。
- ・今後の必要戸数推計より、現状の491戸を**300戸に集約**する。

## 建替計画の方向性

### 【地域の意向】

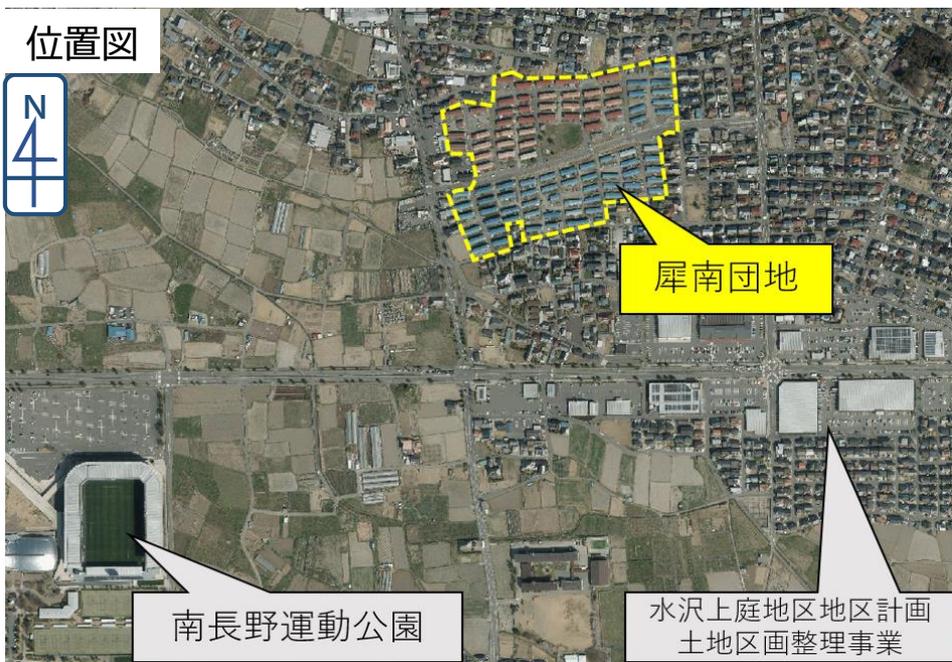
- ・団地の近隣も含め地域全体の高齢化が進み、自治運営のなり手となる若い世帯の入居を期待
- ・明るい雰囲気のある団地となるよう、子育て世帯の流入を促進
- ・南と北ブロックに広がる閑散とした配置でなく、コンパクトで効率的な建物の配置

### 【今後の犀南団地に求められるもの】

- ・高齢者、子育て世帯等、多様な世帯が入居するミクストコミュニティの形成しやすい団地
- ・段差の解消、手摺やエレベーターの設置など、バリアフリー化された団地
- ・周辺住宅等との調和を造り出せる外観や規模での土地の効率的利用

## 建替のイメージ

- 建替後の住戸数を300戸に集約、土地の効率的利用により余剰地を創出
- 創出された余剰地の活用



## ➤ 想定される対象事業

### ①:市営住宅建替事業

- 市営住宅 300戸建設
- 付帯施設一式建設
- 造成、外構等

### ②:既存市営住宅解体事業

- 既存市営住宅解体:99棟491戸

### ③:移転支援事業

- 仮移転・住替移転支援
- 本移転支援
- 移転に係るその他事務支援

### ④:余剰地活用事業

- 集約建替により創出された余剰地の活用

複合的な事業となることから、より効率的、より効果的な事業とするため、民間活力の活用(PPP/PFI事業等)を検討している。

事業スキームを構築するにあたり、民間事業者の意見をお聞きするため、サウンディング型市場調査を実施するもの。

## PPPとは

**パブリック・プライベート・パートナーシップ** (Public Private Partnership)

行政と民間が連携し、民間の持つノウハウや技術を活かして行政サービスを行うスキームのことであり、行政サービス向上や財政資金の効率的な使用、業務効率化等が期待できる。

## PFIとは

**プライベート・ファイナンス・イニシアティブ** (Private Finance Initiative)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。

# サウンディング型市場調査とは

事業発案から事業化検討段階において、市場性の有無やアイデアの把握、事業者が参加しやすい公募条件設定等のため、**民間事業者**から広く意見、提案を求め、**対話**を通して**市場性を把握**するもの

## 従来の検討イメージ

- 資産活用のノウハウ不足
- 市場性と公募条件のミスマッチ

主に行政だけで検討



検討開始



事業案作成

募集要項  
作成

事業者公募  
の実施

サウンディングを活用  
した検討イメージ

反映



サウンディング型市場調査

事業  
発案

事業化  
検討

- 民間の創意工夫を取り入れた活用案
- 市場性や収益性に配慮した公募条件
- 民間事業者の参入意欲の向上

令和7年										
	1月		2月	3月			4月	5月	6月	7月
庁内調整	27日 部長会議	31日 市議会政策説明会	10日 住宅対策審議会							
サウンディング調査			下旬 調査実施要領公表	上旬 事前説明会参加	中旬 事前説明会	中旬～下旬 質問受付期限 質問回答公表	上旬 対話申込受付	中旬 対話実施	中旬 検討・まとめ	上旬 対話実施結果公表

## サウンディング以降のスケジュール

年度	内容
令和7年度 8月以降	・対話結果を基に、基本構想策定
令和8年度	・導入可能性調査を実施し、PPP/PFIの実現可否判断