

作成年月日	令和4年1月21日
作成部局	県土整備部住宅建築局公営住宅課

県営住宅初のPFI導入に向けたサウンディング調査（実施要領）

1. 調査の目的と効果

(1) 目的

兵庫県では、県営住宅の効率的な建替に取り組むため、県営住宅初となるPFIの手法による建替を検討しています。

本件の県営青木団地は、神戸市東灘区にあり、築40年程度経過し老朽化が進んでいますが、駅から近い市街地内にあることから、建替と併せて、賑わいづくりなど地域活性化のための余剰地活用案を期待しています。

今後、事業の具体化や公募条件の検討を行うにあたり、PFI手法を用いた事業のアイデアや課題等のご意見をいただくことを目的としています。

(2) 効果

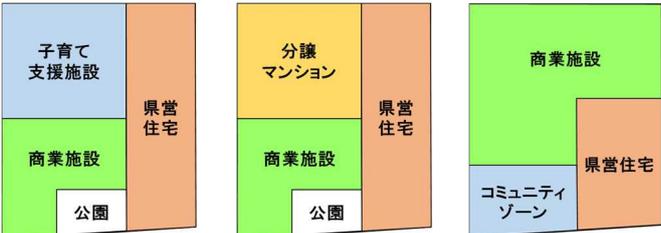
この調査により、次のような効果が期待できると考えています。

ア 県にとっては、早い段階から、実施主体となる意向を有する民間事業者のアイデアや課題等の意見を調査することで、実現可能性や課題等の把握、公募に向けた条件整理について幅広い検討が可能となります。

イ 民間事業者にとっては、サウンディングを通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本県の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

【対象事業の概要】

青木団地の建替に伴い、主に以下の3事業。

建替事業	現管理戸数314戸と同規模の管理戸数で建替。
入居者移転事業	円滑な移転業務。(現在の入居世帯数285世帯)
余剰地活用事業	賑わい創出に資する戸建、分譲マンション、商業施設、福祉施設等。(自由にご提案ください) 例： 

【対象県営住宅の概要】

住宅名	青木団地
所在地	神戸市東灘区北青木1丁目72-1
管理戸数・入居世帯数・入居人数	314戸・285世帯・592人（令和3年11月30日時点）
建替後の管理戸数	314戸
敷地	敷地面積：16,555.00 m ²
駐車場・駐輪場	120台・360台
既存建物の概要	階数：11階2棟、5階建5棟 建築面積：4,207.66 m ² 延床面積：24,614.89 m ² [3DK 58.38 m ² ：82戸、61.61 m ² ：82戸] [61.76 m ² ：150戸] 建設年度：昭和53年～昭和59年 付帯設備：EV設置 大規模修繕履歴：住戸内改修、屋上防水改修、外壁補修 EV改修 耐震性能：新耐震（1号棟耐震改修済）
都市計画等による制限	市街化区域、準防火、 第一種中高層住居専用地域（第4種高度地区）、 第一種住居地域（第5種高度地区）
建ぺい率／容積率	60％／228％

2. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

青木団地の建替事業、入居者移転事業、及び余剰地活用事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。

（2）サウンディングの項目

実施事業	以下の事業をPFI方式で行う場合の「提案・アイデア・意見」、 「メリットとデメリット・課題」、実現可能性、参加意欲等をお聞かせください。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事業</th> <th>県の視点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>県営住宅 建替事業</td> <td>○ 建設コスト縮減の見込み ○ 工期短縮の見込み</td> </tr> <tr> <td>入居者 移転事業</td> <td>○ 移転の円滑化 ・民間賃貸住宅・引越業者等の斡旋 ・入居者からの相談体制</td> </tr> <tr> <td>余剰地の 活用事業</td> <td>○ 事業内容、事業収益性 ○ 土地契約形態</td> </tr> </tbody> </table>	事業	県の視点	県営住宅 建替事業	○ 建設コスト縮減の見込み ○ 工期短縮の見込み	入居者 移転事業	○ 移転の円滑化 ・民間賃貸住宅・引越業者等の斡旋 ・入居者からの相談体制	余剰地の 活用事業	○ 事業内容、事業収益性 ○ 土地契約形態
	事業	県の視点							
	県営住宅 建替事業	○ 建設コスト縮減の見込み ○ 工期短縮の見込み							
入居者 移転事業	○ 移転の円滑化 ・民間賃貸住宅・引越業者等の斡旋 ・入居者からの相談体制								
余剰地の 活用事業	○ 事業内容、事業収益性 ○ 土地契約形態								
事業スケジュール	令和4年度以降に想定される事業スケジュールをご提案下さい。								
地元企業・団体等との連携	事業を実施するにあたり、地元企業・団体等との連携について、どの事業範囲・業務分野において可能と考えますか。								
その他事業実施に関する提案	事業者としての提案を、自由にご回答下さい。 （例：事業主体としての参加意欲、事業上で重視するポイント・公募の条件、県に求める事項等）								

3. サウンディングの手続き

全体スケジュール

実施方針の公表	令和4年1月21日（金）
サウンディング調査参加申込受付	令和4年1月24日（月）～ 2月18日（金）
現地説明会の開催（希望事業者のみ自由参加）	令和4年2月2日（水）
個別ヒアリングの実施	令和4年2月21日（月） 2月22日（火） 2月24日（木）
実施結果概要の公表	令和4年3月16日（水）

(1) サウンディング調査の参加申込・調査票の提出

サウンディング調査への参加を希望する場合は、件名を【サウンディング調査参加申込】として、下記の③提出資料を電子メールにてご提出ください。

- ① 申込受付期間 令和4年1月24日（月）～2月18日（木）17時
- ② 申込先 6. 問い合わせ先のとおり
- ③ 提出資料
 - ・エントリーシート（別紙1）
 - ・調査票（別紙2）
 - ・イメージパース他、補足資料（様式自由）

※ 電子メール送受信時の注意点について

メールの受信を確認した際には、2開庁日以内に兵庫県公営住宅課より返信メールをお送りします。連絡がない場合には、お手数ですが「6. 問い合わせ先」記載の電話番号にご連絡ください。また、容量8MB以上のメールは受信できない場合がありますのでご注意ください。

(2) 現地説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディング調査への参加を希望する事業者向けの現地説明会を実施します。

事前申込はありませんので、参加を希望される事業者は、当日、青木団地にお集まりください。参加人数は1事業者（グループ）につき3名以内とし、本実施要領をご持参ください。また駐車場の準備はありません。

- ① 説明会開催日時 令和4年2月2日（水）14時から15時
- ② 集合場所 青木団地 1号棟 1階 集会所

(3) 個別ヒアリングの日時及び場所の連絡

参加申込をいただいたグループの担当者あてに実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 個別ヒアリングの実施

- ① 実施期間 令和4年2月21日(月)、22日(火)、24日(木)
各実施日10時～17時(終了時刻)
- ② 所要時間 1事業者につき30分～1時間程度
- ③ 場所 別途、ご連絡します
- ④ その他 個別ヒアリ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

(5) サウンディング調査実施結果の公表

サウンディング調査の実施結果について、概要の公表を予定しています(参加事業者の名称は公表しません)。その際、ご提出いただいたイメージパース等を使用させていただくことがあります。

4. 留意事項

(1) 参加事業者のインセンティブ

サウンディング調査への参加実績を、事業者公募における評価の対象とすることがあります。

例：サウンディング調査への参加実績の評価項目を設けて加点を行う。

(2) 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、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。

5. 別紙・参考資料

- ・位置図
- ・配置図
- ・住棟別詳細情報
- ・エントリーシート(別紙1)
- ・調査票(別紙2)

6. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先まで電子メールにてお問い合わせください。

連絡先：兵庫県 県土整備部 住宅建築局 公営住宅課 林(または吉田)

所在地：神戸市中央区下山手通4丁目18番2号 兵庫県公社館3F

電話：(078) 230-8467 (FAX：(078) 230-8466)

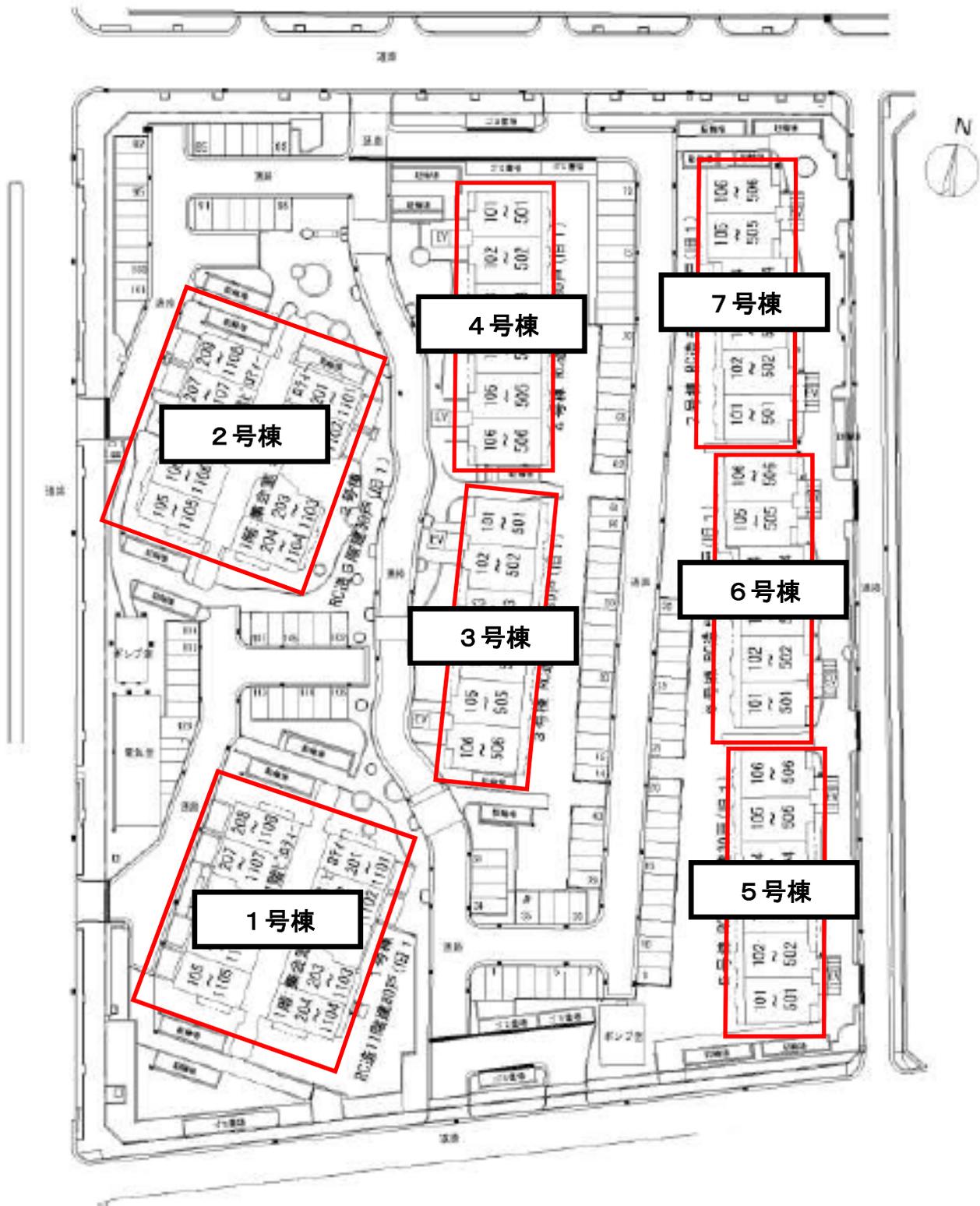
E-mail：koeijutaku@pref.hyogo.lg.jp

県営住宅初の PFI 導入に向けたサウンディング調査 位置図



出典：Google マップ

県営住宅初の PFI 導入に向けたサウンディング調査 配置図



県営住宅初の PFI 導入に向けたサウンディング調査

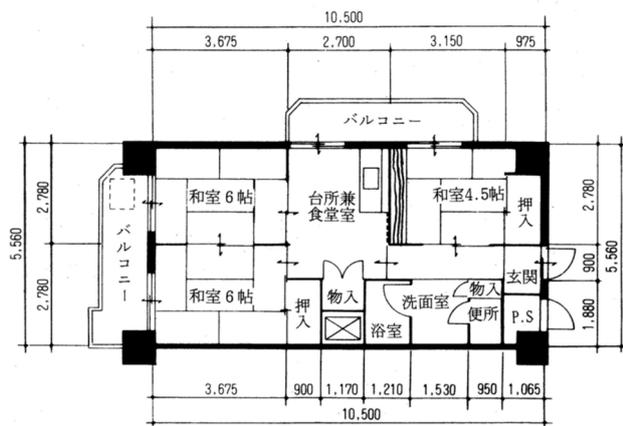
住棟別詳細情報

【住棟別の概要】（令和3年11月30日時点）

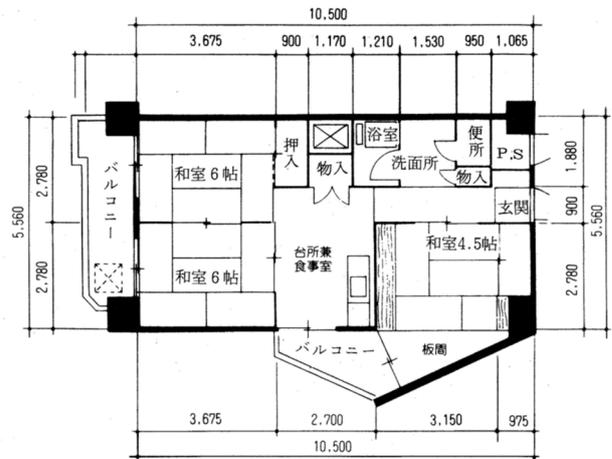
住棟番号	管理戸数	入居世帯数	構造・住棟形式	階数	建設年度
1号棟	80戸	75世帯	高層耐火・片廊下型	11階	昭和53年
2号棟	84戸	80世帯	高層耐火・片廊下型	11階	昭和56年
3号棟	30戸	23世帯	中層耐火・階段室型	5階	昭和57年
4号棟	30戸	28世帯	中層耐火・階段室型	5階	昭和57年
5号棟	30戸	27世帯	中層耐火・階段室型	5階	昭和59年
6号棟	30戸	27世帯	中層耐火・階段室型	5階	昭和58年
7号棟	30戸	25世帯	中層耐火・階段室型	5階	昭和58年
合計	314戸	285世帯			

【現状の間取り】

〈3DK 58.38 m²〉



〈3DK 61.61 m²〉



〈3DK 61.76 m²〉

