

## 宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業サウンディング型市場調査

## 調査票

以下の質問について「事業概要説明資料」を確認いただき、ご回答ください。

なお、貴社の業務範囲外であることなどを理由に、  
回答できない設問は「回答なし」とご記入ください。  
また、回答欄は適宜行を追加して回答してください。

調査表 提出〆切日：令和7年10月3日(金)12時(正午)  
※提出が遅れる場合、実施要領に記載のお問い合わせ先までご連絡ください。

企業名	
担当部署名	
担当者名	
電話番号	
メールアドレス	

本調査では、事業範囲、スケジュール及び参画条件等における事業者の皆様のご意向を把握し、最終的な公募条件を設定することを目的としております。何卒ご了承いただきますよう、お願い申し上げます。

### 1. 事業規模及び事業内容に係る事項

本事業は、既存住宅14棟の解体及び8棟223戸程度の再整備を段階的に行う大規模かつ長期にわたる事業となります【事業概要説明資料・2頁～参照】。この事業規模への対応が可能か、ご意見をお聞かせください。対応不可の場合、その理由と、また、分割を希望される場合の事業期間・規模についてご意見をお聞かせください。

※また、今回の事業を分割した場合、住棟の配置計画や入居者移転支援などで工区間の調整が発生し、事業者の提案に制約がかかるほか、安全管理面でのリスクが発生することが考えられます。

## ① 事業規模への対応の可否

【ご回答】(下記からご選択ください。)

可能・不可

【上記を選択した理由】

.

## 2. 事業費等に係る事項

## 2.1. 物価高騰による施設整備費への影響

令和4年度に弊社が実施した「県営一ヶ岡団地再整備基本構想策定業務」では以下の概算事業費を算出していますが、現時点(令和7年9月)までの物価高騰により、事業費全体にどの程度影響があると考えられるか。また、入札説明書の公表(令和8年4月(予定))時点までにどの程度影響がある見込みか、ご意見をお聞かせください。

【基本構想時の想定概算事業費】

一戸当たり:28,897 千円(解体・移転支援・集会所整備・余剰地整備費を除く)

なお、基本構想時に物価変動の考慮はしていない。

## ① 基本構想時(令和5年3月)から現時点(令和7年9月)までの影響度

【ご回答】(下記からご選択ください。)

5%程度・10%程度・15%程度・20%程度・その他(〇%程度)

【上記を選択した理由】

.

## ② 入札説明書の公表(令和8年4月(予定))時点までの物価高騰の見込み

【ご回答】

.

## 2.2. 物価スライド条項の考え方

PPP/PFI 推進アクションプラン(令和6年改訂版)では、「民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保さえる環境構築」を推奨することとされており、物価変動への対応について、プロセスガイドラインや契約ガイドラインに留意事項が示されているところです。本事業では、【事業概要説明資料14、15項参照】に示す全体スライド、インフレスライドを参考に対応していくことを想定しています。物価変動の対応に係る条件等(対応方法(物価上昇に対する発注者と事業者との適切な負担割合等)、対応が必要なタイミング、参考とする物価指数等)について、ご意見をお聞かせください。

## ①物価変動の対応方法

【ご回答】(受注者の負担)(記載例:残工事の1.5%、再スライド適用または、残工事1%、国通達に基づき適用)

.

## ②契約額を変更するタイミング

【ご回答】(設計・建設段階)

(記載例:実施設計完了時点、工事着工後 等適切な時期の適用)

.

## ③ 物価指標

【ご回答】(物価指標)

(記載例:建設工事費工事デフレーター、建築費指数、建設資材物価指数 等適切な指標の適用)

.

## 3. スケジュールに係る事項

## 3.1. 公募期間

約4～5カ月程度の提案書作成期間【事業概要説明資料・3 頁参照】を設け、令和9年3月に事業契約を締結する予定です。提案書作成に必要な期間等についてご意見をお聞かせください。

## ① 提案書作成期間

【ご回答】

.

## 3.2. 事業期間

現在、事業期間は下記のとおり想定しています。想定している事業期間【事業概要説明資料・4 頁参照】での対応の可否について、ご意見をお聞かせください。本事業は、設計、解体、建設、移転を繰り返す想定をしており、各期で想定される期間についてもご意見をお聞かせください。



7戸)へ、既存入居者の移転支援業務を含めることを想定していますが、本事業に含めることが可能か、ご意見をお聞かせください。併せて、移転支援業務には仮移転先(他県営住宅)の修繕も含めることを想定していますが、対応可能か、ご意見をお聞かせください。

① 移転支援業務実施の可能性について

【ご回答】

.

② 従来方式により再整備した1棟への移転支援業務を本事業に含めることへの可否

【ご回答】

.

③ 他県営住宅へ仮移転を行う際、仮移転先の修繕業務を本事業に含めることの可否(修繕業務に要する費用は本事業費とは別途指定管理者から支払)

【ご回答】

## 5.2. 仮移転先について

本事業では、住棟配置や建物の解体・建設の順序に応じて、入居者に仮移転をしていただくことや、余剰地を早期に活用することとした場合、仮移転先として民間賃貸住宅を活用する可能性があります。民間賃貸住宅を仮移転先として確保する可能性について、自社又は他事業者との連携を含めたご意見をお聞かせください。また、仮移転先とする場合、条件等があればお聞かせください。(例:家賃差額、敷金等は発注者負担、オーナーの理解と協力など)

① 民間賃貸住宅を仮移転先とする可能性

【ご回答】

.

② 民間賃貸住宅を仮移転先とする場合の条件

【ご回答】

.

### 5.3. 福祉施設への斡旋

本事業では、移転先として福祉施設やサービス付き高齢者向け住宅も想定されます。福祉施設等への斡旋業務について、ご意見をお聞かせください。

① 福祉施設等への斡旋業務の可否

【ご回答】(下記からご選択ください。)

可能・不可

【上記を選択した理由】

## 6. 余剰地活用に係る事項

### 6.1. 余剰地活用について

余剰地活用は、民設民営を基本に持続可能な運営により、まちづくりや地域活性化に寄与していく複合的な取組を期待しており、官民連携に資するよう、底地は定期借地または売却を想定しています。

余剰地活用を任意提案又は附帯事業(必須)とするか、また余剰地活用の可能性や想定される用途等についてご意見をお聞かせください。(対象地の用途地域:第1種中高層住居専用地域)

① 余剰地活用の扱いについて

【ご回答】(下記からご選択ください。)

任意・必須

【上記を選択した理由】

.

② 余剰地活用の可能性や想定される用途等について

【ご回答】

.

### 6.2. 余剰地活用の開始時期について

余剰地活用の開始時期について、ご意見をお聞かせください。

① 余剰地活用を事業開始から4～5年後の場合(再整備途中に余剰地を確保するパターン)

【ご回答】

.

② 余剰地活用を事業開始から9年後の場合(再整備後に余剰地を確保するパターン)

【ご回答】

.

③ その他

【ご回答】

.

### 6.3. 余剰地の条件について

余剰地の条件として、定期借地又は売却又は選択とするかについて、ご意見をお聞かせください。

① 余剰地の条件

【ご回答】(下記からご選択ください。)

定期借地 ・ 売却 ・ 選択

【上記を選択した理由】

.

### 6.4. 工事期間中のコミュニティ形成等の提案について

工事が長期にわたるため、現入居者移転後の空住棟、住棟解体後の空きスペースを活用した工事期間中のコミュニティ形成等に対する提案(イベントの開催、地域交流スペースの設置、運営等)を本事業に盛り込むことを検討しています。こうした提案の可能性についてご意見をお聞かせください。【事業概要説明資料・11項参照】

① 工事期間中のコミュニティ形成等の提案の可能性、アイデア等について

【ご回答】

.

## 7. 参画意欲に係る事項

## 7.1. 参画条件(資格要件)

公営住宅等(類似施設含む)の実績を資格要件で設けることを想定しています。参画条件(資格要件)について、ご意見をお聞かせください。

① 参画条件(資格要件)について  
 (想定①:延床面積1,000㎡以上の設計・建設実績を有すこと。)  
 (想定②:集合住宅等の設計・建設実績を有すこと。)  
 【ご回答】

.

② その他、想定される課題や懸念事項  
 【ご回答】

.

## 7.2. 参画意欲等

① 本事業参画時の役割(現時点想定)  
 【ご回答】(下記から【1つ】ご選択ください。)  
 1)代表企業 2)構成企業 3)協力企業等

② 本事業参画時で特に予定する役割(現時点想定)  
 【ご回答】(下記から【1つ】ご選択ください。)  
 1)設計企業 2)建設企業 3)その他企業

③ PPP業務(特にBT方式)への参画経験の有無  
 【ご回答】(下記から【1つ】ご選択ください。)  
 1)経験有り 2)経験無し 3)その他(〇〇方式)の経験有り

④ 上記2.2.①～③を踏まえた本事業への参画意欲  
 【ご回答】(下記からご選択ください。)  
 1)非常に興味がある。是非参画したい。  
 2)興味はある。条件があえば前向きに参画したい。  
 3)それほど興味はない。よほど条件が整備されないことには参画できない。  
 4)興味はない。参画しない。

