

## 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の結果について

令和 7 年 1 2 月 8 日

宮崎県県土整備部建築住宅課

### 1 サウンディングの実施の経緯

県営一ヶ岡団地の南ブロックは、建設後 50 年余りを経過しており、施設・設備及び管理面の諸課題に対応するため、再整備を計画しています。

今回、PFI 手法（BT 方式）による県営住宅の整備に当たり、事業範囲、スケジュール、参画条件等について、事業者の意向を把握し、条件の整理及び課題への対応策を検討するためサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

### 2 県営一ヶ岡団地の概要

所在地	宮崎県延岡市北一ヶ岡 3 丁目
用途	共同住宅（設計業務に係る建築物の類型：令和 6 年国土交通省告示第 8 号別添ニ第六号）
土地利用上の制約	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地面積 約 15,529 m<sup>2</sup>（南ブロック） ※先行する 9 号棟（0 期）のエリアは含まない</li><li>区域区分 市街化区域</li><li>用途地域 第 1 種中高層住居専用地域 （建ぺい率 60%、容積率 200%）</li></ul>
所有者	土地：宮崎県 建物：宮崎県
計画整備戸数	223 戸程度（現 354 戸）
周辺施設	商業施設（スーパー、コンビニ）、 小学校、子育て施設（幼稚園 2 箇所、保育園 1 箇所）、 病院（3 箇所）、介護サービス施設（多数）等

### 3 サウンディング実施スケジュール

サウンディング実施要領等の公表	令和 7 年 9 月 19 日
調査票の回答期限	令和 7 年 10 月 3 日（正午まで）
個別対話実施期間	令和 7 年 10 月 6 日～令和 7 年 10 月 10 日 （オンライン開催）

#### 4 サウンディングの参加者

サウンディングの参加者は下記 11 社であった。

NO.	企業名	設計	施工	本店所在地
1.	株式会社増田工務店		●	県内
2.	株式会社坂下組		●	県内
3.	株式会社ごとう計画・設計	●		県内
4.	三井ホーム株式会社	●	●	県外
5.	神崎建設工業株式会社	●	●	県内
6.	株式会社戸高コーポレーション		●	県内
7.	積水ハウス株式会社	●	●	県外
8.	上田工業株式会社		●	県内
9.	株式会社市浦ハウジング&プランニング	●		県外
10.	大和ハウス工業株式会社	●	●	県外
11.	吉原建設株式会社		●	県内

#### 5 サウンディングにおける対話事項

事前に民間事業者から提出された調査表を基に個別対話を実施し、ご提案、ご意見及びその理由等をお伺いしました。

＜ヒアリング事項＞

- (1) 事業規模及び事業内容に係る事項
- (2) 事業費等に係る事項
- (3) スケジュールに関する事項
- (4) 県産スギ材の活用（混構造）に係る事項
- (5) 移転支援に係る事項
- (6) 余剰地活用に係る事項
- (7) 参画意欲に係る事項
- (8) その他

#### 6 対話でいただいた主な意見（概要）

- (1) 事業規模及び事業内容に係る事項について
  - ・ 事業規模への対応可能と回答した事業者は 10 社であった。
  - ・ 対応可能と回答した事業者から、長期間に渡る事業に対して、人員の配置や物価上昇への懸念が意見としてあった。対応不可能と回答した事業者も同様の意見であった。

(2) 事業費等に係る事項について

- 基本構想策定時（令和 5 年 3 月）から現時点までにおいて、すべての事業者から物価変動の影響があるとの意見があった。人件費、資材費の上昇が理由として挙げられたが、人件費としては、働き方改革の影響（時間外労働の規制等）、資材費としてはコンクリート価格の上昇を挙げる意見があった。
- 入札説明書の公表（令和 8 年 4 月（予定））時点までの物価変動の見込みとしては、今後も上昇するとの意見があった。
- 物価スライド条項の考え方に対しては、適用する物価指数と実際の物価スライドとのタイムラグによる乖離から、県側に臨機応変に対応して欲しいという意見、設計の人件費にも指標を採用するべきとする意見があった。

(3) スケジュールに関する事項について

- 提案書作成期間に関して、4～5 カ月で妥当もしくは対応可能と答える事業者もあったが、6 カ月必要とする意見もあった。
- 全体の事業期間（8 年間想定）に関しては、長期になることから人員確保等への懸念があり、工期短縮を望むもしくは工期短縮を提案する意見があった。
- 工期が長期に渡ることによる、物価変動のリスク、自然災害、社会情勢の変化を懸念する意見があった。

(4) 県産スギ材の活用（混構造）に係る事項について

- 対応可能と回答した事業者が 6 社、不可能と回答した事業者が 4 社、どちらともいえないと回答した事業者が 1 社であった。
- 対応不可能として回答した事業者からは、設計の難しさ、耐用年数の短さ、コスト面の問題が挙げられた。一方、可能と回答した事業者からも、同様の意見があった。

(5) 移転支援に係る事項について

- 民間賃貸住宅を仮移転先とする可能性に関しては、可能とする声が多かったが、民間賃貸住宅の空きがあるのか、また、公営住宅との家賃差額を心配する意見があった。また、2 年弱といった短期という条件下では、民間賃貸住宅のオーナーが契約に応じてくれないのではないかといった意見があった。
- 民間賃貸住宅を仮移転先とする場合の条件としては、家賃差額、敷金、その他費用は発注者負担とし、オーナーの理解と協力が不可欠という意見が大半であった。

(6) 余剰地活用に係る事項について

- ・ 余剰地活用業務を事業に含めるのか否かについて、任意がよいとした事業者が 8 社、必須がよいとした事業者が 1 社、どちらも対応可能した事業者が 1 社あった。
- ・ 活用時期が将来になることを踏まえた上で、世情やニーズ及び周辺環境の状況把握の難しさ、実際に活用する会社の状況等が見通せないことから、任意と回答する事業者が大半であった。また、評価基準に含めるかどうかといった意見があった。
- ・ 余剰地活用の可能性や想定される用途等については、用途地域により、大規模商業施設が見込めないことから、地域交流拠点、福祉施設、小売店の意見があった。
- ・ 余剰地活用の開始時期について、4～5 年後の想定（事業途中で開始）では、1 年でも早い方がよいという意見が多かった。9 年後の想定では、地域のニーズの想定が難しいとの意見が大半であったことから、余剰地活用業務は、必須とするか、任意の場合は提案を評価しなければ、活用業務を提案する事業者はいない可能性があるといった意見があった。

(7) 参画意欲に係る事項について

- ・ 参画条件（資格要件）の実績については、延べ床面積が 2000 m<sup>2</sup>以上でも問題ないとの意見が大半であった。
- ・ 参加資格要件や評価の基準（公平性）を気にする意見があった。
- ・ 本事業への参画意欲として、関心があると回答した事業者が 1 社、条件が合えば前向きに参画したいと回答した事業者が 10 社であった。
- ・ 長期に渡る事業であるため、技術者の継続配置への懸念が意見としてあり、技術者の変更を認める処置があれば参画しやすいという意見があった。
- ・ 適切な事業費の設定、物価変動への対応を望む意見があった。

(8) その他

- ・ BOX（クラウドストレージ）を活用したデータのやり取りに関して、可能であると回答した事業者は 8 社、BOX 以外のクラウドストレージを希望した事業者は 3 社であった。
- ・ 県内企業からは県内企業参画にあたっての工夫や評価を、県外企業は県内企業と同等に評価してほしいとの意見があった。

## 7 今後について

今回のサウンディングで、参加者からいただいたご提案やご意見は、事業計画や事業条件等の検討において、参考にさせていただきます。