

**赤木名地区市営住宅集約建替事業
実施方針公表前サウンディング型市場調査 実施要領(案)**

令和8年 10 月
鹿児島県奄美市建築住宅課

1. 調査の目的

本市では、市営住宅の老朽化への対応と、多様な世帯が安心して暮らせる住環境の確保に向け、赤木名地区の市営住宅の集約建替を進めています。赤木名地区にある市営住宅は 75 棟の内 50 棟 127 戸が耐用年数を超え、老朽化しており、著しく危険な状況であることから、市営住宅の更新が必要です。そのため、外金久 C 団地において 16 戸の市営住宅を整備する基本計画に基づき、PFI 法に基づく BT 方式※の導入を検討しています。

実施方針の公表に先立ち、民間事業者の参画意向や事業条件に対する意見等を把握し、実現性及び競争性のある公募条件を設定することを目的として、事前サウンディング(個別ヒアリング)を実施します。

※「PFI・BT 方式」とは・・・「PFI」とは Private Finance Initiative の略で、民間の資金や経営能力、及び技術的能力を活用して、設計、建設、維持管理、運営等を行うことです。BT 方式とは、民間事業者が施設を設計・建設し、完成後に市に引き渡す方式です。

2. 対象事業

項目	現在想定する内容
事業名	赤木名地区市営住宅集約建替事業
建設対象地	外金久 C 団地跡地 (奄美市笠利町大字外金久字外金久 49 番、53 番 3)
敷地面積	1,746.2 ㎡
整備用途・戸数	集合住宅(市営住宅) 16 戸
構造・規模	木造 2 階建てを仮定。 4 タイプ各 4 戸、合計延べ面積 851.24 ㎡を基本計画上の参考とする。
事業方式・選定	PFI 法に基づく BT 方式を想定。公募型プロポーザルにより優先交渉権者を選定し、協議を経て事業契約を締結する予定。
事業費の目安	事業上限額 550,000 千円(税込)を想定。
事業時期	令和 9 年度の事業契約、令和 11 年度の供用開始を予定。 具体的な契約月、完成・引渡し・入居時期は調整中。

※令和5年度に実施したサウンディング型市場調査時に計画していた「外金久 E 団地・30 戸」から変更しています。

3. 整備の考え方と敷地条件

赤木名地区内には保育所・幼少中高等学校・奄美市役所笠利総合支所・郵便局・農協・漁協・商工会・病院・金融機関・スーパー・小売店等が集まる奄美市笠利町の中心的な地区です。今回整備する市営住宅も単身者・高齢者・子育て世帯等に対応する複数の住戸タイプを組み合わせ、周辺環境との調和を図りながら、民間事業者の創意工夫を取り入れることを目指しています。詳細は基本計画図をご確認ください。

4. 現時点で想定する事業内容

現時点で想定する事業内容は下記のとおりです。事業内容及び条件については現在検討中であり、本サウンディングの結果等を踏まえて変更する場合があります。

区分	現時点の考え方
設計	市営住宅・外構等の基本設計及び実施設計、既存 18 戸の解体設計を想定。
解体・建設	既存 18 戸の解体、市営住宅 16 戸及び関連する外構・設備の整備を想定。 駐車場、駐輪場、ごみステーション等は基本計画を参照。
工事監理・引渡し	工事監理を含め一括して実施し、完成後に市へ引き渡す方式を想定。 検査・引渡し条件の詳細は今後設定する。
維持管理・運営	長期の維持管理・運営を一括委託することは本調査の基本的な想定に含めない。 整備後の維持管理負担を抑える工夫について意見を伺う想定。
入居者対応	対象地の入居者の移転は完了。移転支援は業務範囲に含めない。
地盤・アスベスト等	アスベストの現地調査については 10 月中、 地盤調査については 11 月中に結果受領の見通し。 調査結果については要求水準書等資料に今後明記する。
余剰地	本調査では外金久 C 団地の住宅整備を中心に扱う。 余剰地活用を必須としない方向で検討しているが、余剰地の活用意向について意見を伺う。

5. サウンディング概要

(1) サウンディング対象者

本事業への参画に関心を有する法人又は法人のグループを対象とします。

単独での参加のほか、複数事業者による参加も可能とします。グループで参加する場合は、連絡窓口となる代表法人を定めてください。

(2) サウンディング項目

1. 本事業への参画意向について
2. PFI・BT 方式及び業務体制について
3. 基本計画及び住宅の整備条件について
4. 事業費及び支払条件について
5. 事業スケジュールについて
6. 公募条件及び余剰地活用について
7. その他

6. サウンディングの手続き

(1) 調査票の提出

様式1「調査票」に必要事項を記入し、提出期限までに電子メールで「9. 申込先・問合せ先」へ提出してください。
送付の際の件名は【赤木名地区市営住宅サウンディング調査票提出】としてください。記入が間に合わない場合は、事前に窓口までご相談ください。

提出期限:令和8年10月19日(月)12時まで

(2)個別対話の実施

提出された調査票を基に、1法人又は1グループにつき概ね60分の個別対話を実施します。対面又はオンラインとし、日時・会場・接続方法は申込み後に個別に連絡します。他の参加事業者は同席しません。

調査票のみの参加を希望する場合は様式1「調査票」でお知らせください。

実施期間:令和8年10月20日(火)～10月21日(水) 予備日10月23日(金)

(申込状況によっては、上記日程以外での開催可能性も検討します)

(3)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は、実施方針の公表をもって代えることとし、別途参加者数の公表を予定しています。

7. 実施スケジュール

手続き	予定時期
実施要領・参考資料の案内	令和8年10月13日(火)
調査票及び個別対話参加申込の提出期限※	令和8年10月19日(月) 12時
個別対話の実施※	令和8年10月20日(火)～10月21日(水) ※予備日10月23日(金)
結果概要・実施方針の公表※	実施方針の公表時期に合わせて公表を予定 令和8年10月末頃を想定

※参加申し込み及び実施期間が短期間となっております。予定日での参加が困難な場合は、参加申込時にご相談ください。申込状況等により実施スケジュールを調整する場合がございます。

8. 別紙・参考資料

資料1 基本計画図

資料2 実施方針(案)

様式1 サウンディング調査票

9. 留意事項

- ・本サウンディングは、本事業の公募条件等を検討するための市場調査として実施するものです。
- ・参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・本サウンディングへの参加は、今後実施する事業者公募への応募要件ではありません。
本サウンディングに参加していないことを理由に、事業者公募時の選定対象から除外することはありません。
- ・サウンディングで得られた意見については、事業者を特定できない形で整理し、実施方針、要求水準書、募集要項その他の公募条件の検討に活用する場合がありますが、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。
- ・公平性・透明性の確保の観点から、すべての参加事業者に通の事業概要資料を提示します。
- ・参加事業者の名称及び企業独自のノウハウ等については、原則として公表しません。
- ・本サウンディングで示す事業条件等は検討段階のものであり、今後変更する場合があります。

10. 申込先・問合せ先

申込先及び調査票の提出は、下記の連絡先宛までお願いします。

奄美市建設部建築住宅課住宅政策推進室 担当：山下

〒894-8555 鹿児島県奄美市名護幸町 25 番 8 号

電話：0997-52-1111（内線 5491） FAX：099-52-1354

E-mail：kenchiku@city.amami.lg.jp