

波崎東部市営住宅再編に伴う土地活用事業 サウンディング調査の結果について

1. 調査の背景及び目的

波崎東部地域（以下、「本地域」という。）は、神栖市の最東端に位置し、利根川の河口付近・海辺に隣接する地区です。神栖市では、「第3次神栖市総合計画」等において、本地域を「波崎にぎわい地域拠点」として位置付け、波崎東部市営住宅（R6年度完成予定）の建替等を進めてきました。

本事業は、波崎東部市営住宅の集約整備に伴って生じる市有地を活用し、子育て世帯向けの定住促進住宅や分譲住宅を整備することで快適な住環境を形成し、本地域の活性化を目指すものです。事業推進にあたっては、民間事業者の知見やノウハウの活用により、効率的かつ高水準なサービス提供を実現する官民連携事業の形成を検討しています。

本サウンディング調査は、本事業の参画意欲や事業条件等に関して、民間事業者の皆様と意見交換を行い、それを基に事業者公募にあたっての条件等に反映することを目的に実施するものです。この度、民間事業者の皆様との直接対話により意見交換を実施しましたので、その結果を公表いたします。

2. 土地利用方針（案）

本地域において、子育て世帯や若年ファミリー世帯の新たな定住を促進するために、活用可能地①は、公共事業として整備する戸建の定住促進住宅と、民間事業者への土地売却により整備する分譲住宅のための宅地として活用します。また、活用可能地②においては、定住促進に向けた魅力増進に資する空間整備を行う想定です。



図 1 波崎東部地域の位置図

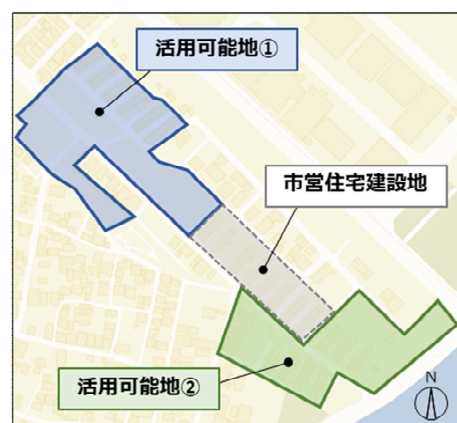


図 2 事業対象地

3. 活用可能地①において想定される事業手法

	定住促進住宅（戸建住宅）			分譲地 （一部エリア）
	DB（Design-Build）	DBO（Design-Build-Operate）	PFI（Private Finance Initiative）	
概要	神栖市が民間事業者に定住促進住宅の設計・施工を一括発注し、住宅を整備する。 ※運営・維持管理は別途発注	神栖市が民間事業者グループを募集し、設計・施工一括契約及び維持・管理・運営委託契約を締結したのち、定住促進住宅の設計・施工・管理運営を行う。	神栖市が民間事業者グループ（SPC等）を募集し、事業契約を締結したのち、事業者グループが資金調達を行い、定住促進住宅の設計・施工・管理運営を行う。	民間事業者が神栖市から土地を買い取り、戸建住宅地として造成した後、分譲を行う。

4. サウンディング調査のスケジュール

日程	内容
令和5年10月3日（火）	サウンディング調査実施要領の公表
令和5年10月27日（金）	サウンディング調査参加申込期限
令和5年11月7日（火）～11月10日（金）	対話の実施

5. サウンディング調査の参加状況

サウンディング調査の参加者・・・5社（ハウスメーカー、分譲地開発事業者、施設管理運営企業等）

6. サウンディング調査結果の概要

(1) 事業への関心

- ・現時点で本事業への関心を持っている企業が複数社いました。
- ・定住促進住宅の整備の役割に関心のある企業、維持管理・運営の役割に関心のある企業、分譲地の購入・販売の役割に関心のある企業、その他諸条件を踏まえて役割を検討中の企業などがいました。

(2) 活用可能地①定住促進住宅事業について

- ・工期について、まとまった戸数を整備する場合には、一括ではなく、複数期に分けて実施するべきとの意見がありました。
- ・公募形態について、戸建住宅中心の事業の場合は、維持管理運営に係る業務が限られることから、設計・建設と限定した発注がよいという意見がありました。一方で、維持管理運営と一体で発注した方が効率性や行政の負担軽減の観点では望ましいという意見もありました。
- ・間取りについて、本地域での賃貸を想定した場合、3LDK～4LDK程度が妥当との意見がありました。
- ・間取りに対応した敷地面積、延床面積の規模感について、各企業より意見がありました。
- ・省エネ基準（ZEH相当）への適合については、標準仕様にて概ね対応可能という意見がありました。
- ・住宅や外構のデザインは、複数パターン組み合わせるべきとの意見がありました。

(3) 活用可能地①分譲地について

- ・区画数が一定数以上ある場合には、複数期に分けて販売したいとの希望がありました。

(4) 活用可能地②利活用について

- ・導入機能については、広場等の公共的な機能が望ましいとの意見がありました。
- ・整備・管理の役割分担として、事業者側で自由に提案できる方が良いという意見と、居住者が自発的に管理する仕組みを構築すべきという意見がありました。

(5) 事業手法について

- ・維持管理・運営まで含まない手法も想定され得るという意見がある一方で、維持管理・運営まで含めて一括発注すべきとの意見もありました。
- ・資金調達の主体は、公共側のメリット・デメリットを考慮し検討すべきとの意見がありました。
- ・活用可能地①および②の一体公募の可能性について、活用可能地①と②を切り離して公募すべきとの意見がありました。

7. 今後の予定

今回のサウンディング調査結果を踏まえ、公募条件等を検討するなど公募に向けた準備を進めます。公募に関する情報は、神栖市のホームページ等で公表する予定です。