

県営住宅における民間活力導入に向けた
サウンディング型市場調査

実施要領

令和6年7月1日鹿児島県土木部

1. 調査の目的

鹿児島県では、県営住宅の質の向上や県営住宅の利便性の向上を図るための取組を進めていくため、民間事業者の皆様との対話等を通じて、県営住宅の魅力向上のための事業アイデア及び収益施設の市場性の有無などを確認し、PFIの導入に向けた検討を進めるため、今回、「県営住宅における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査」を実施します

2. 調査の実施手順

民間事業者から、提案の内容を書面にて提出していただきます。その後、県において、書面の内容を確認のうえ、個別ヒアリングを実施します。

スケジュール

日 程	内 容	備 考
(1) 令和6年7月1日(月)	実施要領の公表	
(2) 令和6年7月1日(月)～7月19日(金)	事前説明会の申込受付	メール
(3) 令和6年7月22日(月)～7月23日(火)	事前説明会	
(4) 令和6年7月29日(月)～9月20日(金)	質問・相談受付	
(5) 令和6年7月29日(月)～9月27日(金)	提案の受付	メール
(6) 令和6年9月30日(月)～10月25日(金)	個別ヒアリング	メール 別紙1
(7) 令和6年12月末日(予定)	調査結果の概要を公表	

説明会申込や提案書等の提出にあたっては、メールにて受け付けています。受付アドレスは、ホームページに公開しています。※様式については、実施要領に添付されています

3. 調査対象団地

県内の県営住宅各団地 ※提案者が希望する団地

4. 提案条件

- (1) 地方自治法、公営住宅法その他の関係法令、鹿児島県営住宅条例、鹿児島県営住宅条例施行規則等を遵守すること
- (2) 県民(団地及び入居者)の住生活向上の提案内容とすること

5. 提案を求める内容

下記の内容について、「別紙1(提案シート)」を記載し、御提出ください。

(1) 事業内容

① 事業手法

最終的には、PFIの活用を考えておりますが、管理運営との連携を図る観点から、指定管理者制度や管理許可制度などの管理手法との組み合わせについても積極的に御提案ください。

② 事業期間

事業期間については最長20年を基本とする。ただし、10年目に事業継続等の意向確認を実施する。

③ 事業範囲

県営住宅の団地活用により県内全団地（建物及び敷地を含む）を対象とし、団地毎の活用した事業内容を積極的に御提案ください。

④ 施設概要

ご提案頂く際、団地内で不足する機能を補う施設や更新が望まれる施設があれば御提案ください。

ア：団地内県営住宅：業態や配置、規模

イ：その他、関連するソフト事業等

(2) 事業実施条件

① 事業収支計画

上記「(1) 事業内容 ①事業期間」を踏まえ、事業収入と事業支出（建設費、管理運営費等）の概算について算出可能な場合は御提示ください。

② 収益の還元

提案事業による県営住宅団地から得られる収益の還元について御提案ください。

③ 公共負担事業実施にあたり、公共負担が必要な場合は、その内容や想定金額、理由などを御提示ください。

(3) その他提案

① ソフト事業に関する提案

上記「(1) 事業内容 ③事業範囲」のほか、団地全体を活用し、また、入居促進対策等のソフト事業についても御提案ください。

② 地域貢献に関する提案

地域との連携や入居者のサポート体制の強化など地域貢献に関して御提案ください。

③ 提案の対象外

次に掲げるものは提案の対象外とします。

ア：政治的または宗教的活動

イ：青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等

ウ：騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為

エ：暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第5号に規定する指定暴力団等の活動

オ：公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動

カ：その他、県が本事業との関連性が低いと判断する行為

6. 応募資格条件等

本調査に参加可能な者は、次の要件をすべて満たすことが必要です。

① 鹿児島県内に事務所を有する法人その他の団体（以下「団体等」という。）であること。

② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

③ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされていないこと。

- ④ 鹿児島県から指名停止を受けていないこと。
- ⑤ 法人県民税，法人事業税，消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑥ 次のアからクまでのいずれにも該当しない者であること。なお，資格要件確認のため，鹿児島県警察本部に照会する場合がある。

ア 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

イ 役員等※が，暴力団員等（鹿児島県暴力団排除条例（平成26年条例第22号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）であると認められる団体等ウ 暴力団又は暴力団員等が，その経営に実質的に関与している団体等

ウ 役員等が，自己，自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって，暴力団又は暴力団員等を利用している団体等

エ 役員等が，暴力団又は暴力団員等に対して，いかなる名義をもってするかを問わず，金銭，物品その他の財産上の利益を不当に提供し，又は便宜を供与するなど，直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し，又は関与している団体等カ 役員等が，暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している団体等

キ 役員等が，暴力団又は暴力団員等であることを知りながら不当な行為をするためにこれらを利用している団体等

ク アからキまでに定める者の依頼を受けて申請しようとする団体等

※「役員等」とは，次に掲げる者をいう。

ケ 法人にあっては，役員（非常勤の者を含む。），支配人，営業所等（営業所，事務所その他これらに準ずるものをいう。）を代表する者その他いかなる名称を有するものであるかを問わず法人の経営を行う役職にある者又は実質的にその経営を支配している者

コ 法人格を有しない団体にあっては，代表者，理事，その他，上記に掲げる者と同等の責任を有する者

7. 調査の進め方

(1) 事前説明会の開催

本調査の内容について事前説明会を開催します。

参加希望者は，別紙1（■説明会出席について（困んで下さい）の部分及び提案シート欄に記載して下記期限までにメールにてお申し込みください。

なお，事前説明会に参加しなくても，提案することは可能です。

①申込期限：令和6年7月19日（金）

②説明会日時：令和6年7月22日（月），23日（火）9時00分～17時00分

③説明会会場：場所未定 鹿児島市鴨池新町10番1号

④説明内容：県営住宅における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査実施要領の説明および県営住宅の概要等について

(2) 質問・相談の受付及び対応

市場調査に対する質問・相談は随時受け付けますので，メールにて申請ください。

回答については，県建築課住宅政策室のホームページに掲載します。

(3) 提案の受付と個別ヒアリングの実施 本調査の提案について，「別紙1（提案シート）」を記載し，提出してください。

また、別紙1には、個別ヒアリングの実施希望日の記載欄があります。県において、提案内容を確認のうえ、民間事業者と日程調整のうえ個別ヒアリングを実施します。

8. 調査の留意事項

(1) 参加実績の取り扱い

本調査への参加実績は、PFI導入の際の事業者公募における加点評価等の対象としません。

(2) 費用

本調査への参加に要する費用は、応募者の負担とします。

(3) 関連調査への協力

必要に応じて、追加の個別ヒアリングや、別途、アンケート調査をお願いする場合がありますので、その際は、御協力願います。

(4) 内容の公表

個別ヒアリングの内容を含め、本調査の結果概要は、令和6年12月末に鹿児島県のホームページで公表を予定しています。

また、参加者名及び企業ノウハウに係る内容については、参加者の利益を害するおそれがあることから、原則として非公表とします。

9. 今後の予定について

今回の調査結果をもとに、県において、PFI導入に向けての検討を進めます。

10. 問合せ先

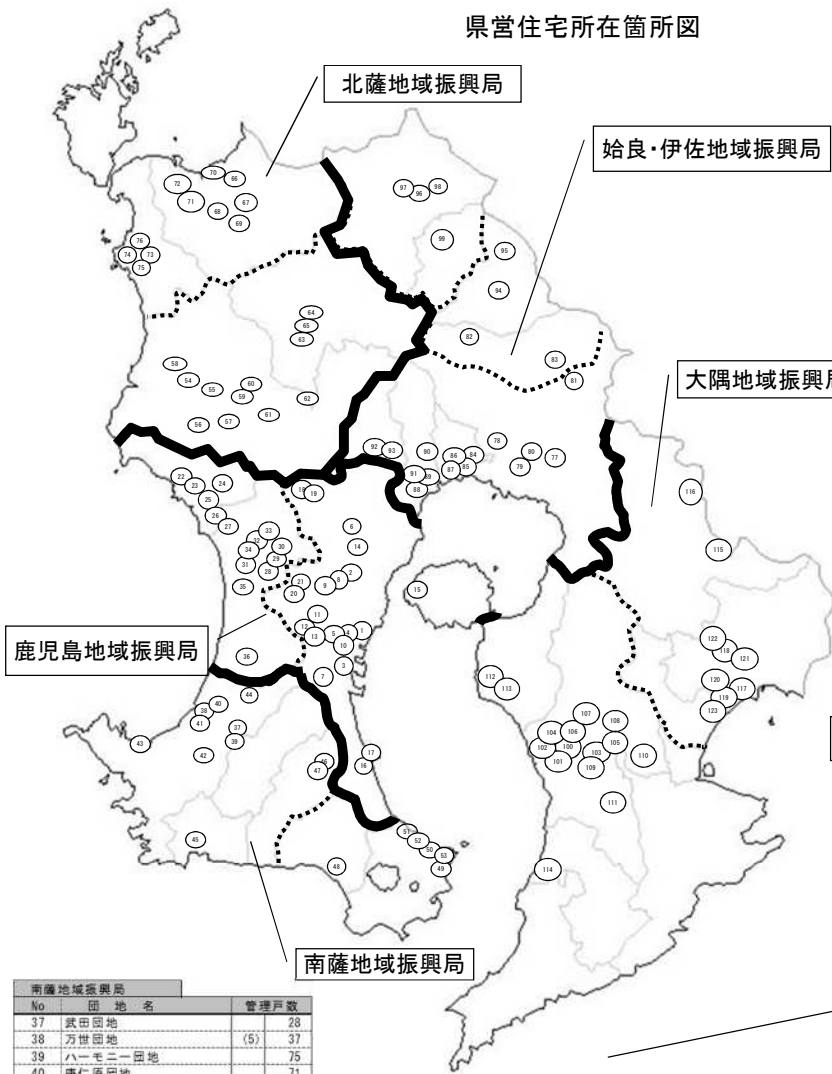
(1) 連絡先：鹿児島県 土木部 建築課住宅政策室 住宅管理係 担当：瀬戸山，抜水（ヌキズ）

(2) 所在地：鹿児島市鴨池新町10番1号

(3) 電話：099-286-3735

(4) Eメール：jutaku@pref.kagoshima.lg.jp

県営住宅所在箇所図



No	団地名	管理戸数
54	宮下団地	74
55	ハイタウン平佐	45
56	環之城団地	62
57	勝目団地	144
58	五代団地	269
59	サンビレッジ川内	45
60	永利ホープタウン	(10) 42
61	サンビレッジ穂島	28
62	グリーンビレッジ入来	30
63	ウッドタウン吉之城	45
64	若草団地	24
65	観月台団地	29
66	加紫久利団地	12
67	ラガール出水	72
68	上原団地	8
69	西之口団地	96
70	鶴亀タウン	101
71	千本付団地	(6) 42
72	ウッドタウン高尾野	25
73	下木場団地	4
74	寺山団地	(2) 40
75	諏訪団地	56
76	堤山団地	98
合計		(18) 1,391

No	団地名	管理戸数
1	下荒田団地	40
2	下伊敷団地	63
3	谷山団地	15
4	紫原第一団地	298
5	紫原第二団地	304
6	緑ヶ丘団地	598
7	錦江台団地	1,016
8	康良団地	1,010
9	康良第二団地	106
10	桜ヶ丘団地	420
11	栗ヶ峯団地	280
12	摩徳寺団地	420
13	パークヒルズ皇徳寺	386
14	グリーンヒルズ伊敷	292
15	桜島団地	45
16	ステーションハイツ喜入	48
17	ラメール中名	25
18	郡山団地	45
19	ガーデンヒルズこいやま	50
20	松陽台団地	160
21	松陽台第二団地	214
合計		(0) 4,835

No	団地名	管理戸数
22	ひばりが丘団地	58
23	串木野団地	111
24	ウッドタウン串木野	(6) 54
25	権ノ口団地	48
26	市菜団地	48
27	キャナハイツ瀬之元	32
28	新宮団地	19
29	中興団地	18
30	立野団地	90
31	妙円寺団地	72
32	トリアーチ妙円寺	(10) 40
33	グリーンビレッジ妙円寺	90
34	ウッドタウン伊集院	60
35	ウッドタウン日吉	26
36	ウッドタウン緑ヶ丘	30
合計		(16) 796

No	団地名	管理戸数
37	武田団地	28
38	万世団地	(5) 37
39	ハーモニー団地	75
40	薄仁原団地	71
41	小松原団地	46
42	内山団地	68
43	ウッドタウン笠沙	(4) 18
44	ガーデンヒルズ会峰	19
45	桜崎団地	(6) 42
46	打越団地	48
47	ウッドタウン知覧	45
48	ウッドタウン藤庭	14
49	弥次ヶ瀬団地	(18) 40
50	西方団地	32
51	宮ヶ浜団地	98
52	大園原団地	72
53	新田ふれあい	30
合計		(33) 783

No	団地名	管理戸数
143	徳之島団地	48
144	ベルメール徳之島	50
合計		98

No	団地名	管理戸数
145	和泊ハイツホウオウ	15
146	和泊ハイツアダン	15
147	フローラルハイツ知名	24
148	平和寺	24
合計		78

No	団地名	管理戸数
77	名波ハイタウン	40
78	空港南タウン	22
79	準入団地	124
80	天降川団地	64
81	サンビレッジ霧島	24
82	ハイツ横川	28
83	グリーンビレッジ牧園小谷	20
84	蔵王団地	(4) 40
85	江口団地	(9) 91
86	第二加治木団地	192
87	ステーションハイツ錦江	90
88	磯原団地	95
89	帖佐団地	100
90	センチュリー給良	56
91	給良ニュータウン	66
92	彌生おおくず	12
93	彌生番田	14
94	丸池タウン	56
95	レイラタウン吉松	46
96	朝日団地	88
97	八坂団地	26
98	高松西団地	40
99	ウッドタウン菱刈	22
合計		(13) 1,356

No	団地名	管理戸数
124	古園団地	39
125	深渡瀬団地	40
126	伏之前団地	60
127	コスモタウン南種子	(8) 26
合計		(8) 165

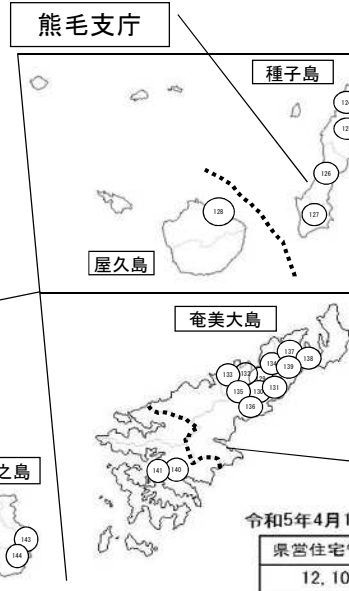
No	団地名	管理戸数
128	歴久島環境共生住宅	24
合計		24

No	団地名	管理戸数
100	西原団地	36
101	平和団地	112
102	鹿屋桜ヶ丘団地	70
103	泉ヶ丘団地	51
104	郷之原団地	(1) 36
105	菊団地	30
106	大浦団地	75
107	下城川団地	112
108	コート札元台	66
109	パークヒルズ産産	48
110	十三塚団地	104
111	グリーンビレッジ喜平	26
112	喜水団地	170
113	下宮団地	36
114	タウンコートハウス城元	10
115	旭ヶ丘団地	(4) 40
116	ウッドタウン財部	30
117	安楽第二団地	39
118	ウッドタウン吉盛	50
119	松波団地	64
120	第二松波団地	60
121	蘭原団地	80
122	前原団地	60
123	ラフォーレ松原	52
合計		(5) 1,457

No	団地名	管理戸数
129	佐大熊団地	150
130	山田団地	24
131	向里団地	180
132	小宿団地	170
133	ハイツ浜里	170
134	大熊団地	80
135	シダーサ真名津	62
136	コリドール朝戸	45
137	グリーンハイツ玉里	45
138	ベイフロント瀬留	52
139	南風ハイツス勝	(5) 37
合計		(5) 1,015

No	団地名	管理戸数
140	阿木名団地	(5) 50
141	コーラルタウン船津	40
合計		(5) 90

No	団地名	管理戸数
142	コーラル喜界	20
合計		20



()書きは、うち数で特公賃、旧特公賃の戸数とする。

令和6年度 鹿児島県 県営住宅における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査

令和 年 月 日

■説明会出席について（囲んで下さい）

- ・令和6年7月22日（月） ・午前 ・午後
- ・令和6年7月23日（火） ・午前 ・午後

提案シート	
事業者名（部署）	
所在地	
担当者名	
電子メールアドレス	
電話番号	

個別ヒアリング希望日	第1希望	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
	第2希望	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
	第3希望	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい

①提案内容

活用団地名	
(1) 事業内容	
①事業手法	
②事業期間	
③事業範囲	
④提案内容	

(2) 事業実施条件

①事業収支計画

②収益の還元

③公共負担

(3) その他提案

①ソフト事業に関する提案

②地域貢献に関する提案

※本様式によらず、任意様式での提出も可能です。

令和 年 月 日

誓約書

鹿児島県知事 殿 （建築課住宅政策室扱い）

提案者住所

商号又は名称

代表者氏名

㊞

県営住宅における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査実施要領（以下「要領」という。）に基づき、利用申込書（事業概要等）を提出します。この申込にあたり、私は実施要領を遵守するとともに、申込に関する提出書類の全ての記載事項は、事実と相違ないことを誓約します。

万が一、誓約内容に相違があった場合は、本提案に係る参加資格を取り消されることについて異議を申し立てません。

注) グループで応募する場合は、構成員ごとに提出してください。