

越谷市営住宅再整備事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和 8 年 9 月 14 日
越谷市建築住宅課

1. サウンディング型市場調査の目的

越谷市（以下「本市」という。）が管理する市営住宅は、現在 6 団地、19 棟 232 戸があります。本市が所有する 6 団地の内、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第 2 弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の 4 団地はそれぞれ昭和 42 年から昭和 45 年にかけて建設され、いずれも築 50 年を超え、旧耐震基準で建設されています。

こうした状況の中で、本市では弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第 2 弥十郎中層住宅の市営住宅 3 団地の集約（川柳町中層住宅は移転・解体のみ実施）し、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下、「PFI 法」という。）に準拠した設計・建設等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式であるデザインビルド手法（以下、「DB 手法」という。）で実施する越谷市営住宅再整備事業（以下、「本事業」という。）の検討を進めています。

本調査は本事業に対する民間事業者の意向や提案等を把握し、効果的かつ効率的な事業実施に向けたアイデア等を収集することを目的として実施するものです。

2. 本事業の概要

2.1 対象とする市営住宅の現況

本事業の対象とする団地は以下の 4 団地となります。

団地名	所在地	敷地面積	建設年度	構造	階数	棟/戸数
弥十郎住宅	越谷市大字弥十郎 753-1	5,520.20 m ²	S42・43	簡平	平屋	12 棟/48 戸
弥十郎中層住宅	越谷市大字弥十郎 742	1,923.51 m ²	S44	RC 造	4・5 階	2 棟/36 戸
第 2 弥十郎中層住宅	越谷市東大沢三丁目 23-3	947.59 m ²	S45	RC 造	4 階	1 棟/8 戸
川柳町中層住宅	越谷市川柳町一丁目 282-1	1,844.10 m ²	S45	RC 造	4・5 階	2 棟/36 戸



国土地理院地図を加工して作成

図 対象とする市営住宅の位置

2.2 想定する整備手法

本事業は、PFI 法に準じるものとし、本市が事業者と締結する請負契約に従い、事業者が DB 手法により実施することを想定します。

2.3 事業範囲

本事業の事業範囲は以下のとおりを想定します。

設計業務	・新市営住宅の設計
建設業務・入居者支援業務	
第 1 期	・弥十郎中層住宅入居者の仮移転※ ・弥十郎中層住宅の解体 ・1 期棟（（仮称）新弥十郎（東））の建設 ・1 期棟完成後、弥十郎住宅（前期）の入居者移転（仮移転を含む） ※弥十郎中層住宅入居者の弥十郎住宅への仮移転は令和 9 年度中に本市にて実施予定
第 2 期	・弥十郎住宅（前期）の解体 ・2 期棟（（仮称）新弥十郎（西・前期））の建設 ・2 期棟完成後、弥十郎住宅（後期）の入居者移転 ※2 期と 3 期の棟区分は事業者の提案とすることを想定
第 3 期	・第 2 弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の入居者移転※ ・弥十郎住宅（後期）の解体 ・3 期棟（（仮称）新弥十郎（西・後期））の建設 ・第 2 弥十郎中層住宅・川柳町中層住宅の解体 ※第 2 弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の入居者移転は 2 期とあわせて先行着手も可能とすることを想定

2.4 建設戸数（想定）

現時点で想定する建設戸数は以下のとおりです。

団地名	戸数	入居戸数		新団地名（仮称）		想定戸数
弥十郎住宅	48 戸	33 戸		第 1 期	新弥十郎（東）	30～40 戸
弥十郎中層住宅	36 戸	10 戸		第 2・3 期	新弥十郎（西）	80～90 戸
第 2 弥十郎中層住宅	8 戸	4 戸				
川柳町中層住宅	36 戸	29 戸				
計	128 戸	76 戸		計		119 戸程度

2.5 整備イメージ



※ 図はイメージであり、実際の配置や規模等は事業者の提案となります。

2.6 事業スケジュール（案）

実施方針の公表	令和 8 年 11 月頃
要求水準書（案）公表	令和 9 年 1 月頃
入札公告	令和 9 年 5 月頃
請負契約の締結	令和 10 年 3 月頃
事業期間	請負契約締結～令和 17 年 3 月末
第 1 期 （設計・解体・建設・移転）	請負契約締結～令和 13 年 3 月末
第 2 期 （解体・建設・移転）	第 1 期移転完了後～令和 15 年 6 月末
第 3 期 （移転・解体・建設）	第 2 期移転完了後～令和 17 年 3 月末

3. サウンディング型市場調査の内容

3.1 調査項目

事業範囲	・ 望ましい事業範囲について ・ 各業務（設計業務、建設・工事監理業務（既存住宅の解体を含む）、入居者移転業務）の業務期間について
事業費の妥当性	・ 従来方式で実施した場合の概算事業費の妥当性について ・ DB 方式で実施した場合の概算事業費の削減率について
参画意向	・ 本事業への参画意向について
その他	・ 既存住宅解体後の余剰地活用※のアイデアについて ・ その他事業実施にあたってのご意見について ※既存住宅解体後の余剰地活用の本事業には含みませんので、あくまでも参考意見として伺うものです。

3.2 参加資格

事業の実施に必要な知識、経験、技術力、資金並びに社会的信用等を備えている法人又は法人のグループで、以下の①、②のいずれかに該当することとします。

- ① 本事業と同程度の規模の設計または建設工事が可能な事業者
- ② 公営住宅建替事業等への参加実績を有する事業者（設計、建設、移転支援等）

ただし、次のいずれに該当する場合は対話の対象者として認めないこととします。

- ① 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
- ② 参加申込書提出時点で、越谷市の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成 30 年告示第 349 号）に基づく指名停止期間中の者
- ③ 越谷市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱（平成 9 年告示 第 8 号）に基づく指名除外措置期間中の者
- ④ 越谷市競争入札参加資格業者実態調査実施要綱（平成 26 年告示第 202 号）に基づく入札参加制限措置期間中の者
- ⑤ 法人税、消費税、地方消費税及び越谷市税を滞納している者
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ⑦ 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に該当する者

3.3 調査スケジュール

日程	項目
令和 8 年 9 月 14 日（月）	実施要領等の公表、参加申込の受付開始
令和 8 年 9 月 30 日（水）	参加申込の申込期限
令和 8 年 10 月 9 日（金）	事前ヒアリング調査提出期限
令和 8 年 10 月 19 日（月）、 令和 8 年 10 月 20 日（火）	サウンディング型市場調査の実施
令和 8 年 11 月下旬	サウンディング型市場調査結果の公表

3.4 調査の進め方

(1) 参加申込の受付

申込期限までに様式 1「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入の上、メールにて提出してください。

申込期限	令和 8 年 9 月 30 日（水）17 時
申込先	越谷市 都市整備部建築住宅課 kenju@city.koshigaya.lg.jp
留意事項	・メールの件名は「【越谷市営住宅サウンディング申込】●●●（事業者名）」としてください。 ・参加申込があった事業者には事業概要資料及び事前ヒアリング調査票を送付しますので、期日までに回答ください。 ・サウンディングの詳細な実施日時及び場所は別途通知します。

(2) 事前ヒアリング調査票の提出

提出期限までに別途送付する事業概要資料等を参考に事前ヒアリング調査票にご回答の上、メールにて提出してください。

申込期限	令和 8 年 10 月 9 日（金）17 時
申込先	越谷市 都市整備部建築住宅課 kenju@city.koshigaya.lg.jp
留意事項	・メールの件名は「【越谷市営住宅サウンディング事前ヒアリング回答】●●●（事業者名）」としてください。

(3) サウンディングの実施

民間事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、サウンディングは個別に実施します。

日時	令和 8 年 10 月 19 日（月）、10 月 20 日（火） 各社 1 時間程度
場所申込先	越谷市役所
留意事項	・参加人数は 1 者につき 5 名以内とします。 ・事前ヒアリング調査票以外の資料を提出する場合は、市提出分として 7 部の準備をお願いします（可能な限り、市への事前送付をお願いします）。 ・必要に応じて、サウンディング後に追加での対話（書面を含む）をお願いする場合があります。

(4) 調査結果の公表

サウンディング結果の概要は、令和 8 年 11 月下旬頃に市ホームページにて公表を予定しています。

公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

3.5 その他

(1) 調査及び調査内容の取扱いについて

- ・本調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・調査結果は、当該事業を検討する以外の目的に使用しません。
- ・調査内容は、本事業の検討の参考とします。ただし、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(2) 調査に関する費用の負担について

調査参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 問い合わせ先

- 【課・担当】 越谷市都市整備部建築住宅課（担当：村上、本間）
【所在地】 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目 2 番 1 号（越谷市役所本庁舎 6 階）
【電話番号】 048-963-9205
【ファクス】 048-965-0948
【Eメール】 kenju@city.koshigaya.lg.jp