

甲府市市営住宅の管理運営における官民連携（PPP）に向けた サウンディング型市場調査（個別型）実施要領

令和8年8月

甲府市 まちづくり部 住宅課

1. 調査概要

甲府市（以下「本市」という。）では、入居者の多様化したニーズに対応した管理体制の構築及び修繕対応の効率化等により、市営住宅及び共同施設（集会所、駐車場等）の管理運営をより効果的かつ効率的に行い、入居者の満足度の更なる向上を図るため、民間の経営ノウハウ、創意工夫を活かした官民連携手法（PPP）の導入について検討しています。

本調査は、民間事業者の皆様との「対話」を通じて、市場性の有無、参入にあたっての課題、事業手法等について、意見交換を行うサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）です。

2. 参加対象者

- 本事業に関心のある法人又は公共的団体等（以下「法人等」という。）。
- 上記法人等は、単独での参加又は複数企業の共同参加どちらも可とします。
- ただし、以下に該当する者は、本サウンディングへ参加することができません。
 - （１）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当する者
 - （２）地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく本市の入札参加制限を受けている者
 - （３）会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされている者
 - （４）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項に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - （５）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員であると認められる者
 - （６）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用したと認められる者
 - （７）役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
 - （８）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員
 - （９）国税及び地方税に滞納がある者

3. 基本情報

(1) 施設の目的等

- 市営住宅は、公営住宅法に基づき、「住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で安全かつ健康的な生活を営むことができる住宅を供給し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的として設置された施設になります。また、管理運営については、同法ならびに甲府市市営住宅条例及び同条例施行規則に基づき行っております。

(2) 施設の概要

- 17団地、管理棟数79棟、管理戸数2,235戸

※ 概要は、次のURLよりご確認ください。

施設カルテ【公営住宅】※ 山城南団地1～11号棟は用途廃止されています。

<https://www.city.kofu.yamanashi.jp/sisankatuyou/images/10juutaku.html>

(3) 業務範囲

- 入退去手続き、入居管理業務、滞納整理業務、施設・設備の維持管理、日常的修繕業務等

※ 詳細につきましては、別添資料1「市営住宅の概要」をご覧ください。

4. サウンディング項目

- 本サウンディングの参加者には、以下の項目の全部又は一部について整理した「提案資料」を作成のうえ提出していただき、当該提案資料に基づいて意見交換を行います。

- 提案いただく内容は、本市が市営住宅の管理運営における官民連携（PPP）に期待する次表の項目について、本事業の実施にあたり有効で、かつ実現可能性の高いものとしてください。

（※単なる営利を目的とした事業提案は受け付けません。）

No.	項目	主な内容
1	条件等	○ 管理運営手法及び管理可能住戸数について提案を求めます。 ・ スケールメリットを活かした管理運営について ○ 様々なPPPを行った場合の想定される期間について提案を求めます。 ・ 指定管理者制度の場合、本市での原則は5年間
2	管理運営の効率化	○ 建物の老朽化や多様な入居者のニーズに対応する中、住民サービスの向上及び事務負担の軽減に向けた提案を求めます。 ・ 入居者の利便性向上策について ・ デジタル化（DX）を活用した管理運営の効率化について ・ 点検・修繕の効率化について ほか
3	入居率の向上	○ 家賃収入による財源の確保、地域コミュニティを維持していく上で重要な入居率の向上について提案を求めます。 ・ 多様な世帯を呼び込むための入居促進PR方法について ・ 空室発生から再入居までの期間短縮について ほか

4	収納率の向上	○ 財源を確保し、住宅の適切な維持管理を行っていく中で、収納率の向上・高水準の維持に向けた対応策について提案を求めます。 ・ 効果的な滞納整理や債権回収プロセスについて ・ 初期滞納者へのアプローチについて ・ 生活困窮者等への対応について ほか
5	地域コミュニティ活性化	○ 入居者の高齢化や単身化などに伴う自治会加入率の低下、外国人入居者の増加する中、対応策について提案を求めます。 ・ 集会所等の有効活用について ・ 地域住民・自治会等と連携したイベント・交流事業について ・ 多文化共生の方策について ほか
6	自主事業	○ 入居者の満足度向上、自主財源の獲得について提案を求めます。 ・ 空きスペース（敷地内等）を活用した収益化事業について ほか

5. スケジュール

本サウンディングは次のスケジュールで実施します。

No.	内容	日程
1	実施要領の公表	令和8年8月3日（月）
2	現地見学会参加申込期間	令和8年8月3日（月）～ 8月10日（月）午後3時必着
3	現地見学会の実施	令和8年8月17日（月）～ 8月20日（木）
4	図面の閲覧期間	令和8年8月10日（月）～ 8月21日（金）
5	サウンディング参加申込期間	令和8年8月3日（月）～ 8月21日（金） 午後3時必着
6	サウンディングの実施	令和8年9月7日（月）～ 9月11日（金）
7	サウンディング結果の公表	令和8年9月下旬

※ 申込多数などの理由により、スケジュールは変更する場合があります。

6. サウンディングの内容

（１）現地見学会の参加申込

現地見学会への参加を希望される方は、「様式1 現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入のうえ、Eメールにてお申込みください。Eメールの表題は「【法人名】甲府市市営住宅の管理運営における官民連携（PPP）に向けたサウンディング現地見学会への参加申込み」としてください。なお、現地見学会への参加は、サウンディングの参加要件ではありません。

実施日時	令和8年8月17日（月）～ 8月20日（木） 【① 9 時 ～ 12 時】または【② 14 時 ～ 17 時】のどちらかを選択
参加申込受付期間	令和8年8月3日（月）～ 8月7日（金） 午後3時必着
見学場所	（1）北新団地 ～ （2）南西団地 ～ （3）後屋団地
申込先	まちづくり部まちづくり総室住宅課 Mail : zyutaku@city.kofu.lg.jp

申込件名	Eメールの表題は「【法人名】甲府市市営住宅の管理運営における官民連携（PPP）に向けたサウンディング現地見学会への参加申込み」としてください。
------	---

※ 見学時間は、①または②のどちらかを選択し、「様式1 現地見学 参加申込書」へ記載してください。

（２）サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望される方は、「様式2 サウンディング型市場調査（個別型）エントリーシート」に必要事項を記入のうえ、Eメールにてお申込みください。Eメールの表題は「【法人名】甲府市市営住宅の管理運営における官民連携（PPP）に向けたサウンディングへの参加申込み」としてください。参加申込後において参加を辞退する場合は、「様式3 参加辞退届」をEメールにて提出してください。

参加申込 受付期間	令和8年8月3日（月）～ 8月21日（金） 午後3時必着
申込先	まちづくり部まちづくり総室住宅課 Mail : zyutaku@city.kofu.lg.jp
申込件名	Eメールの表題は「【法人名】甲府市市営住宅の管理運営における官民連携（PPP）に向けたサウンディングへの参加申込み」としてください。

（３）個別型サウンディングの実施

参加申込のあった方のEメール宛てに、サウンディングの場所、日時等をご案内します。

会場	甲府市役所本庁 会議室を予定（駐車場有）
留意事項	○ 所要時間は、1時間程度を予定します。 ○ サウンディングは参加事業者の知的財産保護のため、個別に行います。 ○ サウンディングの参加者は、1組につき5名以内とします。 ○ 市の都合でサウンディングを中止する場合は、実施日前日の正午までに「様式2」に記載された担当者へEメールにてお知らせします。 ○ サウンディングの際の録音はご遠慮ください。 ○ サウンディングにおいて、事業提案をされる場合には、提案資料（任意）を10部ご用意ください。

（４）参加者の取扱い

- ① 本サウンディングへの参加実績は、今後の事業公募等において優位性を持つものではありません。
- ② ただし、今後の事業公募において、本サウンディングでいただいた提案内容を採用する場合においては、当該提案の採用を承諾いただいた参加者へインセンティブを付与する場合があります。
- ③ 本調査でいただいたご意見やご提案は、今後の事業公募の検討において参考とさせていただきます。なお参加者からいただいた提案内容や独自のノウハウに関しては、知的財産の保護を徹底します。
- ④ 本市から配付した資料をはじめ、サウンディングにおいて知り得た情報を許可なく第三者に提供・伝達することを禁止します。

(5) 費用負担

本サウンディングの参加に要する費用は、全て参加者の負担とします。

(6) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の調査（文書、電話、Eメールでの照会等）やアンケートを実施することがありますので、ご協力をお願いします。

(7) サウンディングの結果公表

- ① サウンディングの実施結果は、市ホームページにて概要を公表する予定です。
- ② 公表にあたっては、参加事業者の名称は非公表とします。
- ③ 公表内容については、参加事業者の知的財産に配慮し、事前に内容の確認を行います。

7. 問合せ先

質問等がある場合は、次の連絡先までお問合せください。

■ サウンディングへの参加申込・本要領の内容に関する問合せ

- * 担当課（担当者）： 甲府市 まちづくり部 まちづくり総室 住宅課 （担当者：武田）
- * 電話（直通）： 055-237-5812
- * Eメール： zyutaku@city.kofu.lg.jp

■ 官民連携の取組に関する問合せ

- * 担当課（担当者）： 甲府市 総務部 契約管財室 管財課 （担当者：渡邊）
- * 電話（直通）： 055-237-5326
- * Eメール： zaisanky@city.kofu.lg.jp