

福島市営住宅下釜団地跡地等の利活用にかかるサウンディング調査実施要領

1 調査の目的

本調査は、本市の市営住宅の跡地等の利活用について、民間事業者との個別対話によるサウンディング型市場調査を実施し、市有地利活用の可能性等の検討のために必要となる情報や、民間事業者の意見等を収集・整理することを目的とします。

2 サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）とは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や事業提案等の情報を収集することを目的とした手法です。今回の調査は、市場性の有無等を把握し、今後の利活用の可能性を検討するために実施する、「事業発案段階」の調査になります。

3 調査実施者

福島市 都市政策部 住宅政策課

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL：直通 024-529-7693

E-mail：k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

4 調査対象地

団地名	下釜団地跡地	荒井団地敷地
所在地	福島市本内字北下釜1番地1 他4筆	福島市荒井字苗代添4番8 他24筆
敷地面積	21,891 m ²	12,856 m ²
現在の状態	用途廃止済み、建物解体済み	管理戸数91戸のうち45戸が入居中 入居者の移転支援を実施中
登記簿上の地目	宅地、公衆用道路（179 m ² ）	宅地、公衆用道路
都市計画等	● 市街化区域（第一種中高層住居専用地域） ● 建ぺい率60%、容積率200% ● 浸水想定区域 0.5-3m、3-5m（過去に浸水した区域有） ● 福島市立地適正化計画居住推奨区域（歩いて暮らせるまちづくり骨格エリア）	● 市街化調整区域 ● 建ぺい率70%、容積率200%
敷地形状	別紙「下釜団地跡地の概要」のとおり	別紙「荒井団地敷地の概要」のとおり

※荒井団地敷地については、都市計画提案制度により土地の利活用が可能となることを想定して、お考えをお聞かせください。（参考：「福島市都市計画提案制度運用指針」別紙）

5 調査項目（お聞きしたいこと）

サウンディング調査でお聞きしたい主な項目は以下のとおりです。質問事項の詳細は「対話シート（様式第4号）」に記載しておりますのでご確認をお願いいたします。

1	調査対象地への関心
2	対象地の評価、優位性等
3	対象地で想定される利活用の内容
4	対象地を利活用する際の課題と解決策
5	参加者の役割
6	利活用において施設等の整備が必要な場合の内容（施設等の種類、規模、機能等）
7	施設等を整備する際に必要となる土地の面積
8	想定施設等の整備又は運営実績
9	参画するにあたっての条件や本市への要望
10	その他

6 スケジュール

実施要領の公表	令和7年11月25日（火）
質問書及び現地見学会（希望する場合）の受付期限	令和7年12月12日（金）
現地見学会の開催（希望する者のみ）	令和7年12月17日（水） ※申込者と個別に日程調整を行います。 ※1日で調査対象地の両方を見学します。
参加申込書の提出期限	令和7年12月23日（火）
調査実施日時及び場所の連絡	令和7年12月24日（水）～12月26日（金）
対話シートの提出期限	令和8年 1月 9日（金）
サウンディング調査（個別対話）の実施	令和8年 1月22日（木）～令和8年 1月23日（金） ※申込者と個別に日程調整を行います。
実施結果概要の公表	令和8年 3月下旬予定

7 参加要件

本調査の参加者は、本調査の内容・目的を理解する市内外の法人または法人のグループとします。ただし、下記のいずれかに該当する場合、本調査に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の規定に該当する者
- (2) 参加申込書提出時点で、福島市より競争入札参加停止措置を受けている者
- (3) 破産法による破産の申立て、旧和議法による和議開始の申立て、会社更生法による更生手続開始の申立て、又は民事再生法による再生手続きの申立てがなされている者
- (4) 福島市暴力団排除条例（平成24年福島市条例第10号）に規定する暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 公租公課等を滞納している者

8 調査の手続等

(1) 質問の受付（質問がある場合のみ）

調査対象地の詳細な情報や対話の実施内容等について質問がある参加希望者は、次のとおり質問書を提出してください。

質問方法	「質問書」（様式第1号）に質問事項を記載し、電子メールにてご提出ください。
受付期間	令和7年12月12日（金）午後5時まで
メール送信先	k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp
留意事項	● メールの件名は「サウンディング質問書」としてください。 ● 質問者には住宅政策課より電子メールにより回答するとともに、広く周知すべき事項については、福島市ホームページにて質問事項及び回答を随時公表します（質問者名は非公表とします）。

(2) 現地見学会申込みの受付（希望する場合のみ）

現地見学を希望する参加希望者は、次のとおり現地見学会申込書を提出してください。

申込方法	「現地見学会申込書」（様式第2号）に必要事項を記載し、電子メールにてご提出ください。
受付期間	令和7年12月12日（金）午後5時まで
メール送信先	k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp
留意事項	● メールの件名は「サウンディング現地見学」としてください。 ● 申込者には、申込締切日以降、日程調整等のための電話をいたします。

(3) 現地見学会の実施

- ① 参加人数は2名以内でお願いします。
- ② 現地見学会は下釜団地跡地、荒井団地敷地両方を順に回りますので、参加者の方で自動車等の移動手段をご用意ください。ただし、駐車場所の都合上、自動車は各参加団体1台までとしてください。詳細な集合場所、駐車場所等は、現地見学会申込み受付後、別途通知します。

(4) サウンディング調査への参加申込

サウンディング調査への参加を希望する場合は、次のとおり参加申込書を提出してください。

申込方法	「参加申込書」（様式第3号）に必要事項を記載し、電子メールにてご提出ください。
受付期間	令和7年12月23日（火）午後5時まで
メール送信先	k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp
留意事項	● メールの件名は「サウンディング参加申込」としてください。

(5) サウンディング調査実施日時及び場所の連絡

参加申込書に記載いただいた参加可能日程をもとにサウンディング調査（個別対話）実施日時を決定し、申込の担当者あてに、サウンディング調査の実施日時及び場所等を電子メールにて通知します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

なお、現時点で予定しているサウンディング調査の実施場所は以下のとおりです。

- ・福島市市民センター（福島市役所西隣）3階会議室（福島市五老内町3番1号）

(6) 対話シートの提出

個別対話の資料とするため、次のとおり対話シートを作成し、提出してください。

提出方法	「対話シート」（様式第4号）に必要事項を記載し、電子メールにてご提出ください。
受付期間	令和8年1月9日（金）午後5時まで
メール送信先	k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp
留意事項	● メールの件名は「サウンディング対話シート」としてください。

(7) サウンディング調査の方法

- ① 参加者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別での対話を行います。
- ② 「対面」または「WEB面談」のいずれかにより行います。「参加申込書」にご希望の方法を記載してください。
- ③ 参加人数は3名以内でお願いします。

(8) 調査結果の公表

調査結果の概要については、令和8年3月下旬（予定）に福島市ホームページで公表します。

公表内容は事前に参加者に確認したうえで、参加者の名称、アイデアやノウハウ等に係る詳細な内容などについては公表しないこととします。

9 留意事項

- (1) 今回のサウンディング調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。
- (2) 今回のサウンディング調査での対話の内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。
ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとして取り扱います。
- (3) 今後、調査対象地において市が何らかの事業を行うこととなり、その事業者を公募することとなった場合、今回のサウンディング調査への参加実績により優位性が付与されるものではありません。
- (4) 提出していただいた資料等については、返却は行いません。
- (5) 提出していただいた資料等を検討以外の目的で使用したり、外部に漏らしたりすることはありません。
- (6) サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加調査や文書照会、アンケート等を実施させていただくことがあります。その際にご協力をお願いいたします。

10 問い合わせ先

調査への申込み、ご不明な点等へのお問い合わせは下記までお願いいたします。

福島市都市政策部住宅政策課 担当：大森 菅野 安齋

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL：直通 024-529-7693

E-mail：k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp