

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
結果概要

令和8年3月27日
福島市都市政策部住宅政策課

1 名称：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

2 調査目的

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て実施しました。

3 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	<ul style="list-style-type: none">● 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)	<ul style="list-style-type: none">● 市街化調整区域● 建ぺい率70%、容積率200%

※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調査を実施しました。

4 実施経緯

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)
参加申込書の提出期限	令和7年12月23日(火)
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)
実施結果概要の公表	令和8年3月27日(金)

5 対話実施方法

対話シートの提出、「対面」または「WEB」による面談。

6 参加事業者

- (1) 現地見学会参加者 2者
- (2) 個別対話参加者 5者

7 意見・提案の概要

下釜団地跡地、荒井団地敷地とも、住宅系の施設や福祉施設としての活用提案があり、下釜団地跡地では、公園やグランドゴルフなどの健康増進施設といった、公共施設整備の提案もありました。

一方、下釜団地跡地は浸水想定区域であること、荒井団地敷地は市街化調整区域であること、下水道が未整備であることなどが課題として挙げられました。(詳細は、別紙参照)

8 今後の対応

この度は、サウンディング調査にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。今回の調査結果を踏まえて、下釜団地跡地等の利活用の検討を進めてまいります。

<対話項目ごとの意見・提案>

対話項目	下釜団地跡地	荒井団地敷地
調査対象地への関心	<ul style="list-style-type: none"> 下釜団地跡地、荒井団地敷地両方に関心がある。 下釜団地跡地のみに関心がある。 両対象地とも対応が難しく、参考意見として提案する。 	
対象地の評価、優位性等	<ul style="list-style-type: none"> 市中心部へのアクセスの良さや幹線道路（国道4号）との近接性、周辺の便利施設の多さ等が優位性として評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣に小学校やスーパー等が立地することなど、住環境の良さや、バス停・主要道路へのアクセスの良さが優位性として評価できる。
対象地で想定される利活用の内容、想定される整備内容	<p>【民間による整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 分譲・賃貸マンションや戸建住宅 高齢者向けの福祉施設 価格や条件にもよるが、売却し民間事業者が開発等を行うことも可能と思われる。ただし、造成工事等が発生することを踏まえると、低い金額になってしまうのではないか。 <p>【官民連携による整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 官民連携による移住・定住促進住宅 地域交流拠点の整備 公園やグランドゴルフ場、ゲートボール場といった広場的な活用 行政側で何らかの整備を行い、魅力向上や賑わい創出を行ったうえで民間が参画できるとよい。 	<p>【民間による整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 分譲地としての利用 高齢者向けの福祉施設 <p>【官民連携による整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティ施設 子育て施設や公園等を備えた複合施設

対話項目	下釜団地跡地	荒井団地敷地
対象地を利活用する際の課題と解決策	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域内に位置することから、その対策が必要となる。 浸水対策としては、盛土による嵩上げや建物の高基礎化、排水設備の設置といったハード対策が考えられる。 幹線道路（国道4号）からの対象地までのアクセス路の狭さや周囲が住宅街である点から、商業系施設での活用は難しい。 借地や売却、部分的な利活用可否など、土地活用条件を明確にすることが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 下水道が未整備のため、浄化槽等インフラ整備・管理による事業者の負担増加が課題。 敷地に高低差があるため、造成による負担が生じる。 市街化調整区域であることから、区域変更、開発許可の対応などが課題。
参加者の役割	<ul style="list-style-type: none"> 施工企業としての参画 土地売却の仲介 運営事業者とのマッチングサービスの提供 	<ul style="list-style-type: none"> 施工企業としての参画
施設等を整備する際に必要となる土地の面積	<p>（必要な土地の面積は、現在の概要では検討が難しいなどの理由から、具体的な回答はなし。なお、下釜団地跡地は単独の用途で利用するには広すぎるという意見が多かったです。）</p>	<p>（必要な土地の面積は、現在の概要では検討が難しいことからなどの理由から、具体的な回答はなし。）</p>
想定施設等の整備又は運営実績	<ul style="list-style-type: none"> 想定施設等の実績を有する。 	<ul style="list-style-type: none"> 想定施設等の実績を有する。
参画するにあたっての条件や本市への要望	<ul style="list-style-type: none"> 事業者募集時の参加資格について、幅広い事業者が参加できるよう配慮願いたい。 インフラ整備の支援や浸水対策に関する行政からの指導・補助等を求める。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者募集時の参加資格について、幅広い事業者が参加できるよう配慮願いたい。 区域変更や開発許可、インフラ整備に関する行政からの支援を求める。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 地域のニーズを反映したまちづくりや防災対応型の開発が重要。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域のニーズを反映したまちづくりや防災対応型の開発が重要。