

県営住宅町屋団地の未利用地活用に向けたサウンディング型市場調査

<実施要領>

1 調査の背景・目的

県営住宅町屋団地は、戦後間もなく戦災者や引揚者の住宅確保を目的として建設されましたが、その後、建物の老朽化に伴う建替えや近隣団地との集約化、古い住棟の除却等を進めてきたことにより、現在は、団地の一部が有効に活用されていない未利用地（今回の調査対象地）となっています。

については、この未利用地において民間活力の導入による有効活用の可能性を検討するため、個別対話方式によるサウンディング型市場調査を実施いたします。この調査によって、対象地の事業性や具体的な活用アイデア、民間事業者の参入意欲等を把握し、未利用地の今後の活用方針の検討に活用したいと考えています。

2 対象地の位置図



福井駅から県営住宅町屋団地まで約 1.5km（直線距離）

【町屋団地へのアクセス】

移動手段	移動時間
鉄 道	約 10 分（えちぜん鉄道（福井駅～まつもと町屋駅）～徒歩）
路線バス	約 10 分（京福バス（福井駅～松本三丁目バス停）～徒歩）
自家用車	約 7 分

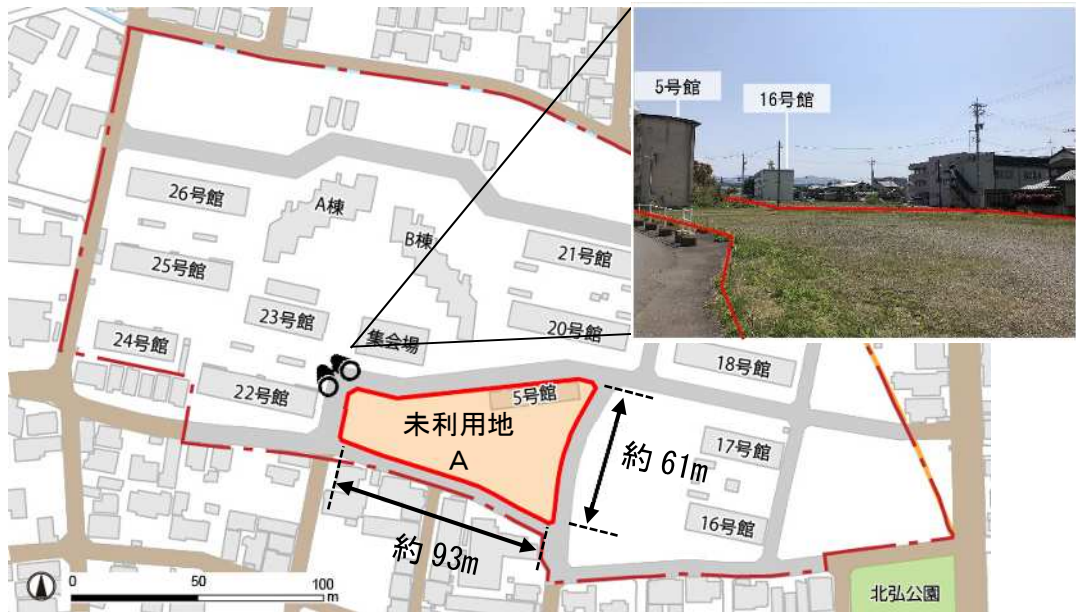
3 対象地概要

(1) 全体概要



項目	内容
団地名	福井県営住宅町屋団地
所在地	福井市松本1丁目
未利用地の区画	4区画（未利用地A、B、C、D）
都市計画制限	市街化区域
用途地域	第2種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火指定	指定なし
地区計画	指定なし
その他法令上の制限等	<ul style="list-style-type: none"> 福井市立地適正化計画における都市機能誘導区域に指定（誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合に届出が必要） 福井市景観計画・福井市景観条例における景観計画区域に指定（一定規模以上の建築物の新設等に届出が必要）
固定資産税路線価	42,000 円/㎡（令和2年）
地価調査価格	67,000 円/㎡（福井-19 2020年）
インフラ設備	上水道、下水道（合流式）、ガス（都市ガス）あり
埋設物・残存物	基礎杭、木柵あり

(2) 未利用地A



項目	内容
面積	3,544.70 m ²
長さ	東西方向：約 93m、南北方向：約 61m
接道	東側：敷地内通路（幅員 5.5m） 西側：敷地内通路（幅員 8.0m） 南側：敷地内通路（幅員 5.0m） 北側：敷地内通路（幅員 7.0m）
土地状況	更地（5号館は県で除却予定）

(3) 未利用地B



項目	内容
面積	2,772.03 m ²
長さ	東西方向：約 40m、南北方向：約 66m
接道	西側：敷地内通路（幅員 5.5m） 南側：通路（幅員 6.0m） 北側：敷地内通路（幅員 6.0m）
土地状況	更地

(4) 未利用地C



項目	内容
面積	2,661.75 m ²
長さ	東西方向：約 67m、南北方向：約 55m
接道	西側：敷地内通路（幅員 5.0m） 南側：市道（幅員 6.0m） 北側：敷地内通路（幅員 6.0m）
土地状況	更地

(5) 未利用地D



項目	内容
面積	928.81 m ²
長さ	東西方向：約 34m、南北方向：約 40m
接道	西側：敷地内通路（幅員 5.5m） 南側：通路（幅員 6.0m）
土地状況	更地

4 未利用地の活用条件

未利用地の活用条件等は以下のとおりです。また、検討にあたっては「県営住宅町屋団地の未利用地活用に向けたサウンディング型市場調査＜資料集＞」（別添）もあわせてご確認ください。

【未利用地の活用条件】

- ・活用する敷地の範囲は必ずしも区画単位である必要はありませんので、自由に設定いただいて構いません。そのため、既存の区画単位に合わせて活用する提案のほかに、既存の区画の一部のみを活用する提案や、複数の区画をまとめて一体的に活用する提案など、幅広くご検討いただくことが可能です。
- ・未利用地A・Bについては、区画間の敷地内通路を含めた一つの敷地としてご検討いただくことが可能です。ただし、未利用地C・D間の敷地内通路については、地域住民の有効な通路となっているため、通路の機能を廃止することはできません。
- ・現状では、公道への接道や法定外公共物など、事業化に向けた課題がありますが、今回の調査では考慮する必要はありません。
- ・未利用地Aに残存する5号館は県で取り壊す予定ですが、埋設杭や柵などその他の残存物は、提案内容に応じて対応を検討する予定です。
- ・事業方式は、売却もしくは定期借地権設定による貸付のいずれかを予定しています。

5 個別対話の内容（予定）

事業の実施主体としての視点から、下表【個別対話でご意見を伺いたい項目】について、実現性のあるご意見やご提案をお伺いしたいと考えています。また、対話を有意義な場とするためにも「事前ヒアリングシート」（様式3）を可能な範囲でご記入いただき、個別対話の申込み時に「エントリーシート」（様式1）とともにご提出くださいますようお願いいたします。

【個別対話でご意見を伺いたい項目】

項 目	内 容（例）
利活用の内容	・対象地の事業性 ・活用可能な未利用地の範囲 ・事業内容（施設、土地利用等）
事業手法	・売却、貸付（定期借地権設定）
その他	・利活用上、課題になると思われること ・周辺地域への波及効果 など

6 スケジュール

日 程	内 容
令和3年 6月16日（水）	・福井県のホームページに実施要領を公開 ・個別対話の申込み受付開始
7月21日（水）	・個別対話の申込み締切り
8月3日（火）～8月5日（木）	・個別対話
10月頃（予定）	・対話結果の公表

7 個別対話の申込みに関する手続き

個別対話への参加を希望する場合には、下記の内容をご確認のうえ、申込手続きを行ってください。

項目	内容
申込時の提出資料	①エントリーシート（様式1） ②対話実施の希望日時確認シート（様式2） ③事前ヒアリングシート（様式3）
申込方法	・必要事項を記入した提出資料（様式1～3）を添付の上、電子メールでお申し込みください。 ・電子メールの件名は「町屋団地未利用地の個別対話申込」としてください。
申込先	kenjyu@pref.fukui.lg.jp
申込期日	令和3年7月21日（水）17時まで
備考	・個別対話の日時と場所については、別途ご連絡いたします。 ・個別対話の時間は、1グループあたり最大1時間を予定しています。 ・個別対話への出席者は、1グループにつき3名以内としてください。

8 個別対話結果の公表

個別対話の実施後、対話の概要を福井県のホームページで公表します。ただし、参加者のアイデアやノウハウを保護するため、公表内容は提案事業者が特定されない範囲とし、参加者へは公表内容の事前確認を行います。

9 留意事項等

(1) 参加実績の扱い

個別対話への参加実績は、今後の当該地活用に関する公募等を実施する際に優位性を持つものではありません。

(2) 個別対話に関する費用および提出資料の取扱い

個別対話の参加に要する費用（資料作成、個別対話への参加費用等）は、申込者側の負担とします。また、提出された資料は、返却いたしませんのでご注意ください。

(3) 追加対話への協力をお願い

追加対話やアンケート等を実施させていただくことがありますのでご協力をお願いします。

(4) 個別対話を実施する対象者

対話の実施対象者は、自らが主体的に事業を実施する意向のある法人及びその他の団体又はそのグループとします。ただし、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またはその利益となる活動を行うものは参加できません。

10 問い合わせ先

ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

福井県土木部建築住宅課公営住宅グループ（担当：齊藤、井波）

〒910-8580 福井県福井市大手3丁目17番1号

電話：0776-20-0507 FAX：0776-20-0693

Eメール：kenjyu@pref.fukui.lg.jp