

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	福島市
②事業名	市営住宅中央団地建替え及び用地活用事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>①.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）</p> <p><u>検討ステージの考え方</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.事業発案</p> <p>福島市中央団地の建替えにあたり、現在の敷地内（福島市森合町7番地）の約 12,000 m²の公有地へ公園を含む中央団地の建替え（約 6,000 m²）を行うが、当該敷地以外の余剰地約 6,000 m²について、民間事業者における住宅 60 戸（子育て、新婚、中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅）を、また、その他の敷地は具体的に決まっておらず、民間事業者からの助言・提案を踏まえ決める予定としている段階。</p> </div>
④サウンディングの目的	<p>周囲が保健福祉センター、保育所、学校などに囲まれた文教福祉エリアであり、また、比較的本市の中心部という状況の中ではあるが、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。今のところ、大まかな敷地面積しか決まっておらず、業態については、サウンディングを踏まえ決定する予定である。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○中心市街地という立地を生かし、中央団地入居者をはじめ近隣住民、周辺施設利用者が利用しやすく、便利で豊かになるような施設・業態をご提案いただきたい。</p> <p>※都市公園については、近隣地域にあることから、縮小も可能と考える。</p> </div>
⑥対話を希望する業種	<p>①.設計 ②.建設 ③.不動産</p>

※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	4.金融機関 ⑤.維持管理 ⑥.コンサルタント ⑦.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	①.全国展開している事業者 ②.当該エリア外の事業者 ③.地元事業者 4.その他（ ）
2. 事業概要	
（1）基本情報	
①事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	①.新設 ②.建替え 3.改修 ④.維持管理・運営 5.その他（ ）
②想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※具体的に事業方式（BTO、DBO等）が決まっている場合、「8その他」に記載ください。	①.サービス購入型 ②.収益型 3.混合型 ④.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託 6.指定管理者制度 7.コンセッション 8.その他（ ）
③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	市営住宅中央団地の建替え、地域優良賃貸住宅の建設・運営を含めた余剰地活用 ①中央団地の設計・施工（90戸） ※運営は市で行う ②民間事業者による余剰地活用 （地域優良賃貸住宅の設計・施工、維持管理・運営（60戸）及び土地は市の借地であることを条件とする）
④現状及び課題	中央団地は昭和40年代に建設され築50年以上経過し老朽化が著しい状態である。耐震補強も困難な状態であり、建替えによる入居者の安全・安心な生活の確保が急務となっている。また、立地として中心市街地であることから、にぎわい創出を考慮した整備計画を検討する必要がある。
⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者へ考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	望ましい機能：中央団地入居者及び近隣住民に対する利便性の向上ならびに生活の質を向上させるもの、学生など若者による賑わいを創出するもの、良質なコミュニケーションを行える場所、心が落ち着き安らぐ場所 望まない機能：中央団地入居者及び近隣住民、周辺施設利用者へ寄与しないもの、環境の低下・悪化の恐れがあるもの、立地上、周辺環境上好ましくないもの

⑥事業スケジュール（予定）	令和5～7年 設計、施工、中央団地入居者移転 令和8年 既存団地の除却工事 令和9年以降 余剰地へ地優賃含む民間施設の建設・運営	
(2) 対象地		
①所在地（交通情報含む）	福島県福島市森合町8-4他（福島交通飯坂線曾根田駅から徒歩6分）	
②敷地面積	約12,000㎡（都市公園及び県営住宅含む）	
③土地利用上の制約	都市計画区域、第一種住居地域、準防火地域、建蔽率60%、容積率200%	
④所有者	市	
⑤周辺施設等	周辺は聴覚支援学校福島校、視覚支援学校、中央児童相談所、保育所、福島高校、保健福祉センター、写真美術館、点字図書館、福島中央郵便局等が立地	
⑥対象地周辺の環境	文教福祉エリアであり、また、比較的本市の中心部	
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	敷地北側の市道は都市計画道路	
(3) 対象施設		
(3)-1. 建物	既存	整備後（予定）
①施設名称	市営住宅中央団地	1.市営住宅中央団地（建替） 2.余剰地活用の施設（新規）（地域優良賃貸住宅を含む）
②施設の延床面積	10,731㎡	1.約5,000～6,000㎡程度 2.約4,000～5,000㎡程度
③建物の構成（構造、階数）	RC、3～5階	RCもしくはS、3～5階程度
④主な施設の内容、導入機能	公営住宅12戸うち入居戸数3戸 市営改良住宅215戸うち入居戸数110戸 県営住宅24戸のうち入居戸数4戸	1.市営住宅 公営・改良住宅90戸 2.余剰地活用の施設かつ地域優良賃貸住宅は新婚・子育て帯向け住宅40戸、中堅所得者向け住宅20戸 3.その他 入居者駐車場

		来客駐車場 集会所（市営住宅の一部）
⑤運営状況 （運営主体、事業手法等）	市	1.市 2.民間 事業手法は PPP/PFI ではなく 設計・施工一括方法を予定 余剰地活用の中に地優賃も含める。ただし、おおよその配置 ・戸数は市が指定する
⑥その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと 等）	R3.5 月末時点 入居戸数 123 戸 入居者数 177 人 平均年齢 63 歳	
(3) -2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後（予定）
①施設名称	福島市上下水道 東北電力	福島市上下水道 東北電力
②規模、能力 等		
③運営状況 （運営主体、事業手法 等）		
④その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと 等）		

■ 添付資料

- 計画地の位置図・案内図
- 配置図
- 敷地周辺図
- 余剰地活用イメージ図
- 中央団地入居者及び地域住民の年代別集計表