

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	長野県 諏訪市 建設部 都市計画課
② 事業名	二本松・立石団地統合建替事業
③ 本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
③ サウンディングの目的	本事業は、「諏訪市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、諏訪市上諏訪地区内で老朽化の著しい市営住宅2団地（二本松団地・立石団地）について、近接する旧県営住宅跡地（市有地含めて約3,700㎡）を取得し統合移転建替を行うもの。 事業方式はプロポーザル方式による事業者選定及び買取方式による建設（30～35戸程度）を予定している。建設に際しては、移転入居者用住戸のほか、小中学校の近接する立地特性を生かして「子育て世帯専用住戸（低所得者向け）」を設ける。 本サウンディングにおいては、買取方式に対する事業参入の可能性、プロポーザル方式における設定条件、民間事業者が有する子育て世帯用住戸のノウハウや建設コスト縮減のアイデア等についてご提案をいただきたい。 併せて、廃止する2団地の跡地利用についても民間活用等の可能性についてご意見をいただきたい。
④ 民間事業者に対する質問事項	① 買取方式（事業者で調査設計・工事・監理を行い、完成した建築物等を市が一括で買い取る方式）の参入可能性 ② プロポーザル条件の設定（工期・事業費・その他どのような条件であれば参入しやすいか） ③ 「子育て支援住戸」の建設に関する民間ノウハウ（間取り・バリアフリー、省エネ等） ④ 移転後の旧市営住宅跡地の活用方法等（土地取得または賃借の参入可能性、解体工事を含めた場合の参入条件）
⑥ 対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可）	1.設計 2.建設 3.不動産 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）	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事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（移転完了後の旧住宅の解体・跡地利用 ）
②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（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等） が具体的に決まっている場合、 「1.PFI事業」の（ ）内に記載 ください。	1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借、8.建物の賃貸借 9.その他（買取方式 ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	①市営住宅整備事業（30～35戸（タイプ別内訳：1～2人向10戸、2～4人向10戸、子育て世帯用10～15戸を想定）） ②移転後旧住宅用地活用事業（売却または定期借地）
⑤ 現状及び課題	市営住宅二本松団地及び立石団地は、昭和29～32年に建設された団地（2団地計9棟38戸）であり、老朽化が著しく耐震性や居住性に課題があるため、建替予定である。 建替に際しては、各団地別の現地建替は入居者の順次移転等のスケジュールの観点及びコストの面から合理的でないため、近接する県有地を本年度中に取得し、2団地を統合して建替する方針で事業スケジュール等を調整している。 事業の手法としては、プロポーザル方式に拠る事業者選定及び買取方式に拠る建物等の取得を予定しているが、市で同様の事業手法を実施したことが無く、どのような条件であれば民間事業者に広く参入いただけるかが最大の課題である。 また、移転後の2団地跡地の活用方法について、市としては売却または定期借地による民間での土地活用を希望しているが、民間事業者の視点で活用の可能性が如何ほどか（活用可能性があるとすればその条件等）ご意見・ご提案をいただきたい。

⑦前提条件	■統合建替事業団地 想定規模：3棟 30～35戸程度、駐車場 50 台、駐輪場 50 台、物置 50 戸分 ※うち、移転者用 20 戸、子育て支援用 10～15 戸を想定 ◆二本松団地（除却対象 1） PC 造 4 棟 20 戸延床 720 m² ◆立石団地（除却対象 2） PC 造 3 棟 16 戸延床 700 m²+CB 造 2 棟 6 戸 220 m²
⑥ 事業スケジュール（予定）	令和 7 年度夏 事業者選定～設計～着工 令和 8 年度 しゅん工～買取契約～引渡し～移転・募集開始 令和 9 年度春 供用開始 令和 10 年以降 二本松・立石団地解体
（2）対象地	
① 所在地（交通情報含む）	■統合建替事業団地 長野県諏訪市上諏訪 9304 ほか ◆二本松団地（除却対象 1） 長野県諏訪市上諏訪 9250-1 ほか ◆立石団地（除却対象 2） 長野県諏訪市上諏訪 8967 ほか
②敷地面積	■統合建替事業団地 約 3,500 m² ◆二本松団地（除却対象 1） 敷地面積 1,900 m² ◆立石団地（除却対象 2） 敷地面積 3,300 m²
③土地利用上の制約	■統合建替事業団地 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%、最高高さ 10m） ◆二本松団地（除却対象 1） 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%、最高高さ 10m） ◆立石団地（除却対象 2） 第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%、最高高さ 10m）
⑤ 所有者	何れも諏訪市（R6 取得後）

⑥ 周辺施設等	■ 統合建替事業団地 0.5km圏内に上諏訪小学校・上諏訪中学校・地区公民館 1.5km圏内に上諏訪駅・ツルヤ上諏訪店・市複合施設 ◆ 二本松団地（除却対象 1） 0.5km圏内に上諏訪小学校・上諏訪中学校・地区公民館 1.5km圏内に上諏訪駅・ツルヤ上諏訪店・市複合施設 ◆ 立石団地（除却対象 2） 1.0km圏内に立石公園 ※夜景 100 選 1.5km圏内に上諏訪小学校・上諏訪中学校・地区公民館 2.5km圏内に上諏訪駅・ツルヤ上諏訪店・市複合施設
⑦ 対象地周辺の環境	J R 上諏訪駅を含む諏訪平の高台に位置しており、諏訪湖やアルプスの眺望が良い。国道 20 号バイパス予定ルートにも比較的近い ため将来の利便性向上も期待できる。
⑦ その他 (上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等)	買取事業完了後は市直営による管理を予定。

■ 添付資料

- 添付資料 1_諏訪市全図及び位置図
- 添付資料 2_用地平面図
- 添付資料 3_現況画像