市営住宅の将来的な活用方針に係るサウンディング型市場調査　結果の公表について

令和 8 年 10 月 15 日
富士市 都市整備部 住宅政策課

１．実施の経緯

本市では、市営住宅の中長期的な管理方針等を定める「富士市営住宅長寿命化計画」の改定及び 「富士市営住宅再編計画」の策定に向けた検討を進めています。その一環として、市営住宅の用地・跡地及び住棟（建物）の将来的な活用方針について、地域の活性化や地域課題の解決等の公共的な目的に資する活用に加え、官民連携事業や民間事業の誘導・促進につながる活用も有効であると考えています。

民間事業者の視点を踏まえた活用方針を検討するにあたり、将来的な事業化の有無にこだわらず、活用に対する需要（参入意向・関心の有無）や想定される活用アイデアを収集・整理することを目的として、個別対話形式によるサウンディング型市場調査を実施しました。

２．調査対象

表のとおり、全ての市営住宅の用地・跡地及び住棟（建物）を対象としました。

【市営住宅一覧】

□：すでに耐用年限超過　□：耐用年限まで 10 年以内　□：耐用年限まで 20 年以内

No	団地名	所在地	棟数	戸数	構造・階数	建設年	耐用年限	敷地面積（㎡）
1	清水ヶ丘	入山瀬 722	3	24	簡 2	S30	経過	2,334
2	中之郷日の出	中之郷 1414	1	5	簡 2	S44	経過	338
3	大楽窪	中之郷 2423-1 他	14	70	簡 2	S46～52	経過	8,255
4	四軒屋	五貫島 466	3	54	中耐 3	S37～38	R14	4,362
5	石坂 A	石坂 66-1	6	96	中耐 4	S40～42	R17	5,232
6	吉原 A	今泉 4001-1	3	48	中耐 4	S43～45	R20	2,958
7	吉原 B	石坂 550-123	2	32	中耐 4	S45	R22	2,041
8	四丁河原	松岡 1805-54	4	88	中耐 4	S45～46	R22	5,003
9	吉原 C	石坂 387-5	3	64	中耐 4	S46	R23	3,880
10	滝戸	岩本 202	2	48	中耐 4	S46～47	R23	2,049
11	三ツ沢北	三ツ沢 272-1 他	3	96	中耐 4・5	S46～47	R23	6,856
12	天間	天間 1045-1	2	60	中耐 5	S47～48	R24	3,443
13	富士見台	富士見台 2 丁目 他	18	618	中耐 4・5	S49～60	R26	56,407
14	田子浦	川成島 550-3	5	200	中耐 5	S50～54	R27	14,985
15	今井	今井 3-6-14	1	16	中耐 4	S60	R37	1,545
16	厚原	厚原 1256	1	20	中耐 4	S62	R39	3,208
17	早川	宮島 735-1 他	4	104	中耐 4	S63～H 1	R40	10,052
18	二子	中野 522-1	7	102	中耐 3	H1～3	R41	14,766
19	吉原	広見東本町 24-1 他	11	150	中耐 3	H4～5、7	R44	24,010
20	駿河台	今泉 2282-2	2	68	中耐 3・4	H9～10	R49	5,855
21	上堀	松岡 2400-11 他	2	60	中耐 3	H11～13	R51	5,906
22	岩本山	岩本 581-24 他	4	137	中耐 5、高耐	H15～18	R55	11,342
23	雲雀ヶ丘	厚原 1420-1	1	15	中耐 3	H25	R65	1,429

３．サウンディングの実施スケジュール

令和８年 ８月 ３日（月） サウンディング実施要領の公表

令和８年 ９月 ７日（月）～9 日（水） サウンディングの実施

令和８年 10 月 15 日（木） サウンディング結果概要の公表

４．サウンディングの参加者

（不動産賃貸業）：１者

（不動産管理業）：１者

（建設業）：２者

（ハウスメーカー）：２者

（まちづくりコンサルタント）：１者

（建設コンサルタント業）：１者

（福祉事業者）：２者　　合計：10 者

５．サウンディング結果の概要

対話テーマ	活用アイデアの概要
テーマ１ **跡地活用**	・子育て世帯向けの住宅地として活用 ・住宅機能を中心とした子育て支援・地域交流・コミュニティ形成を一体的に推進するモデル地区として活用 ・住宅、商業、サービス系施設等による複合用途での活用 ・子育て世帯向け分譲地と高齢者向けの賃貸共同住宅、商業施設等の複合用途による開発用地として活用 ・分譲住宅地とサービス系施設の複合開発 ・生活利便性を向上させる店舗用地として活用 ・多世代共生型住宅および地域ケア拠点として活用 ・生活支援サービス付きの集合住宅用地として活用
テーマ２ **住棟活用** **（用途廃止後）**	・アフォーダブル住宅として活用 ・若年層・外国人就労者・法人等に向けた賃貸住宅として活用 ・地元事業者の社宅、担い手となる若者や外国人労働者向けの住宅として活用 ・地域事業者の共同社宅および交流拠点として活用 ・なりわい付き住宅や福祉共生型住宅として活用
テーマ３ **空き住戸活用**	・移住者向け住宅として活用 ・障害者グループホームとして活用 ・デイサービスや訪問介護ステーション、障害者福祉サービス拠点、子ども食堂など地域に必要なサービスを導入するために活用 ・サービス付き高齢者向け住宅として分散型で活用 ・学生向けのお試し住宅として活用 ・居住サポート住宅として活用 ・実証実験等で活用できるリビングラボとして活用 ・中長期滞在者、お試し居住者向けの住宅として活用
テーマ４ **その他活用**	・利用されていない駐車場を活用し、カーシェアリングサービスを導入 ・電動アシスト自転車のレンタル拠点の整備 ・カーシェアリングサービスや電動アシスト自転車のレンタル拠点にあわせて、太陽光パネルや蓄電池を設置し、災害時の非常用電源スポットとして活用 ・利用されていない駐車場を移動スーパーやキッチンカーが出店できるスペースとして活用

６．サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回実施いたしましたサウンディング型市場調査におきましては、事業者の皆様から各団地の将来的な活用に向けた多角的なアイデアや魅力的なご提案を数多くいただくことができました。ご協力いただきました皆様に厚く御礼申し上げます。

今後は、いただいたサウンディング結果を十分に踏まえ、各団地のポテンシャルを最大限に発揮できるよう、敷地・建物・住戸単位という多様な切り口から具体的な活用の方向性を精査してまいります。

あわせて、事業者の事業条件などを整理し、事業化に向けた現実的な可能性について検討を進め、地域課題の解決や魅力向上につながる最適な活用方針を取りまとめます。