

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 実施要領

(1) 調査の目的

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」の改定および「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。

つきましては、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す。

(2) 調査対象

下表のとおり、全ての市営住宅の用地・跡地及び住棟（建物）を対象としますので、該当する団地についてご回答ください。なお、各団地の図面・法規制等の詳細は別紙をご参照ください。

【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

※各団地を活用する時期の目安は、「耐用年限」の項をご確認ください。

（３）サウンディング調査の内容

本調査では、以下の４つのテーマについて、活用アイデア等のサウンディングを予定していますので、該当するテーマについてご回答ください。

【テーマ１】跡地活用＜様式 2-1＞

- ・住棟（建物）を解体した後、更地での土地利用に関する活用アイデア

例：生活利便施設、福祉施設、住宅用地、駐車場、周辺施設の建替え用地 等

【テーマ２】住棟活用（用途廃止後）＜様式 2-2＞

- ・市営住宅としての用途廃止後の住棟（建物）に関する活用アイデア

例：アフォーダブル住宅、なりわい付き住宅、福祉住宅、社宅、長期滞在型アパートメント 等

【テーマ３】空き住戸活用＜様式 2-3＞

- ・市営住宅の空き住戸に関する活用アイデア

例：分散型サービス付き高齢者向け住宅、福祉サービス拠点、シェアオフィス 等

【テーマ４】その他の活用＜様式 2-4＞

- ・テーマ１～３以外で、市営住宅の有効活用や、活用を促進するようなアイデア

例：シェアモビリティの拠点、居住者の移転サポート 等

◆ご提示いただいた活用アイデアの実現に向けた条件について

- ・土地・建物の条件（更地（住棟は除却済み）／既存住棟のまま（住棟全体 or 住戸単位）等）
- ・契約形式等（借地／普通建物賃貸借・事業用定期借家／低額の譲渡等）
- ・事業期間
- ・実現に向けて必要又はあればよい行政の支援内容
- ・類似事例について

◆各調査対象団地の市場感について

- ・一般的に、どのような用途であれば、活用できそうか。

（４）サウンディング調査への参加資格

- ・本件に対して関心があり、提出する活用アイデアの実施に必要な知識、経験、技術力、資金並びに社会的信用等を備えている法人又は法人のグループとします。
- ・但し、次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めないこととします。
 - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - ② サウンディング型市場調査参加申込書提出時点で、富士市工事請負契約等に係る指名停止等措置要領に基づく指名停止を受けている者
 - ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
 - ④ 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又は富士市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 2 号）に該当する者
 - ⑤ 市税等を滞納している者
 - ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(5) 調査スケジュール

サウンディング申込の開始	令和 8 年 8 月 3 日 (月)
サウンディング申込期限	令和 8 年 8 月 21 日 (金)
サウンディング実施日時の通知	令和 8 年 8 月 26 日 (水) まで
事前アンケート回答用紙提出期限	令和 8 年 8 月 31 日 (月) まで
サウンディングの実施日	令和 8 年 9 月 7 日 (月) ～9 月 9 日 (水)
サウンディング結果概要の公表	令和 8 年 10 月上旬

(6) 調査の進め方

①サウンディング申込の受付

- ・参加を希望される方は、申込期限までに様式 1「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要な事項を記入の上、電子メールにてお申込みください。

申込期限	令和 8 年 8 月 21 日 (金) 17:00 まで
申込先	富士市 都市整備部 住宅政策課 (担当: 小野田・原・関) to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp
留意事項	・メール件名「【サウンディング申込】●● (団体名)」としてください ・実施日時及び場所は、令和 8 年 8 月 26 日 (水) までにメールにて通知します ・調査参加の申込みが多数の場合、調査実施日や調査時間について調整させていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください

②事前アンケート回答用紙の提出

- ・参加申込された方は、期限までに様式 2-1～2-4 の「事前アンケート回答用紙」のうち、回答を希望するテーマの回答用紙に必要な事項を記入の上、電子メールにてご提出ください。

提出期限	令和 8 年 8 月 31 日 (月) 17:00 まで
提出先	富士市 都市整備部 住宅政策課 (担当: 小野田・原・関) to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp
留意事項	・メール件名「【サウンディングアンケート提出】●● (団体名)」としてください

③対話の実施

- ・アイデア及びノウハウの保護のため、調査は個別に実施いたします。

日時	令和 8 年 9 月 7 日 (月) ～9 月 9 日 (水) 各事業者 30 分～1 時間程度
場所	富士市役所もしくは WEB
実施方法・サウンディング内容	・参加人数は、1 団体につき 5 名以内とさせていただきます。 ・事前アンケート回答用紙以外の資料を用いる場合は、市提出分として 10 部をご用意願います。(可能な限り、事前送付をお願いします。) ・必要に応じて、サウンディング実施後に追加対話 (書面による対話を含む。)等を実施させていただく場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

(7) 留意事項

①対話結果概要の公表

- ・対話の実施結果につきましては、10月上旬頃に市ホームページ等で概要を公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者の内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

②調査及び調査内容の取扱いについて

- ・調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・調査結果は、当該事業を検討する以外の目的に使用しません。
- ・調査内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

③調査に関する費用の負担について

- ・調査参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

④その他

- ・本調査について、ご不明な点等ありましたら、「(8) 問い合わせ先」までお問い合わせください。

(8) 問い合わせ先

【課・担当】 富士市 都市整備部 住宅政策課 (担当：小野田・原・関)

【所 在 地】 富士市永田町1丁目100番地

【電話番号】 0545-55-2843

【Eメール】 to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp