

子育て世帯向け民間賃貸住宅の整備検討に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和7年12月19日

藤枝市

1. 調査の目的

藤枝市（以下、本市）では、老朽化が進む市営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応するため、令和3年3月に「藤枝市営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な建替や維持管理を推進しています。

その中、段階的な整備の取組である「第4期借上型市営住宅整備事業」に伴い将来的な廃止予定となっている「大管島団地」、「上の島団地」の2団地については、本市の方針として、用途廃止後の跡地の利活用方針を「子育て世帯向けの低廉な民間賃貸住宅の誘導」として決定したところであります。

今回、その方針に沿った具体的な検討を進めるにあたり、当該団地の特性、方針に沿った利活用の可能性や実現性等の把握を行うため、民間事業者の皆さまから幅広く意見等を募るサウンディング型市場調査（以下、サウンディング調査）を実施します。

なお、本調査は検討段階における民間事業者からの意見を受けるものであり、今後の取組の参考とするため情報収集を行うものです。

2. 対象地区の概要

所在地	藤枝市大東町	
敷地面積	<u>大管島団地</u> 2,076.8m ² <u>上の島団地</u> 3,383.8m ²	
都市計画法等による指定	(用途地域) 市街化調整区域につき無指定 (建ぺい・容積率) 60%、200% (その他) 建築基準法第22条指定区域	
両敷地の個別要件	既存宅地確認済地 (用途制限) 第2種低層住居専用地域内に建築できる建築物 (建ぺい・容積率) 50%、80% (高さ制限) 10m以下	
現況	<u>大管島団地</u> (竣工年度) 昭和34年 (棟数・戸数) 11棟、11戸 (住戸面積) 35.4m ² (2K) (構造・階数) 木造平屋建	<u>上の島団地</u> (竣工年度) 昭和37年、昭和44年 (棟数・戸数) 13棟、20戸 (住戸面積) 31.0～36.0m ² (2DK) (構造・階数) 木造平屋建 (14戸) 簡易耐火平屋建 (6戸)

3. スケジュール

実施要領の公表	令和7年12月19日（金）
質問等の受付（「質問票」の提出）	令和7年12月19日（金）～12月26日（金）
質問等の回答	令和8年1月9日（金）までに
「事前調査シート」・「サウンディングの希望日・参加予定者届出書」の提出	令和8年1月5日（月）～2月5日（木）
サウンディング（個別対話）の実施	令和8年2月6日（金）～2月16日（月）

4. 調査の対象

将来的に用途廃止を予定している大管島団地、上の島団地の2団地について、廃止後の跡地への関心及び将来的な利活用に向け参画意向等を有する法人とします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- 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 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
- ② 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藤枝市暴力団排除条例に該当する者

5. サウンディング調査の手続き

（1）質問等の受付及び回答

サウンディング調査の実施に際し、質問の提出を希望する場合は、**別紙1**「質問票」に質問内容を記入し、件名を【サウンディング質問】として、下記の連絡先へEメール又はファックスにてご提出下さい。電話及び窓口での質問の対応は行いません。

なお、質問は提出しないが、質問事項と回答の一覧や追加資料があった場合の送付を希望する場合は、同様に質問票の「質問回答一覧、追加資料の送付希望の有無」欄の「希望する」に○印を付けて提出して下さい。

- ① 受付期間
令和7年12月19日（金）～12月26日（金）午前9時～午後5時
- ② 連絡先
藤枝市 都市建設部 建築住宅課（担当：中村、伊藤）
電話番号：054-643-3481（ダイヤルイン） F A X：054-643-3280
Eメール：kenchiku@city.fujieda.lg.jp
- ② 回答
令和8年1月9日（金）までに
質問及び回答希望の提出者（全て）にEメールで連絡します。

(2) 事前調査シート及びサウンディングの希望日・参加予定者届出書の提出

別紙2「事前調査シート」に記載された各項目をご回答いただき、その用紙もしくはデータについては、件名を【サウンディング調査シート提出】として、下記の連絡先へEメール又は持参にてご提出下さい（持参の場合は事前にご連絡下さい）。補足資料があれば、必要に応じてご提出下さい。

また、併せて、サウンディングの希望日及び参加予定者について、別紙3「サウンディングの希望日・参加予定者届出書」に必要事項を記入し、下記の連絡先へEメール又は持参、ファックスにてご提出下さい。サウンディングの実施日時については、参加希望の各社の届出書が全て出揃った後、別途Eメールにてご連絡いたします。

① 調査シート及びサウンディングの希望日・参加予定者の提出期間

令和8年1月5日（月）～2月5日（木）午前9時～午後5時

② 連絡先

藤枝市 都市建設部 建築住宅課（担当：中村、伊藤）

電話番号：054-643-3481（ダイヤルイン） F A X：054-643-3280

Eメール：kenchiku@city.fujieda.lg.jp

(3) サウンディング（個別対話）の実施

サウンディングは各社のアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。

① 実施期間

令和8年2月6日（金）～2月16日（月）午前10時～午後4時

② 所用時間

30分～1時間程度

② 場所

藤枝市役所

(4) サウンディング結果の公表等

応募者名、調査シートの内容、個別対話の実施結果についての公表は行いません。

6. 留意事項

(1) 提案者及び提案内容の取り扱い

本調査は、事業者を選定するものではありません。提案者及び提案内容は、今後の当該地区等での民間事業者の皆さまによる子育て世帯向けの賃貸住宅を誘致するにあたり参考とさせていただきます。

また、サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募段階等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、提案者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

- ・質問票 別紙1
- ・事前調査シート 別紙2
- ・サウンディングの希望日・参加予定者 届出書 別紙3
- ・地区概要資料 別紙4

8. 問い合わせ先（事務局）

藤枝市 都市建設部 建築住宅課（担当：中村、伊藤）

電話番号：054-643-3481（ダイヤルイン） F A X：054-643-3280

Eメール：kenchiku@city.fujieda.lg.jp