

【福島県矢吹町】

定住化促進住宅の利活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領

令和7年11月作成

1. 調査の目的等

(1) 経緯

定住化促進住宅は平成元年に建築され、令和7年時点で築36年となっており、施設の老朽化のほか入居率の低下といった課題を抱えておりますが、近年、矢吹町内では民間アパート需要の増加しており、さらに、宅地開発も多く、当該住宅を有効活用することで住宅供給につなげたいと考えております。

(2) 調査の目的

定住化促進住宅につきましては、付属施設を含め敷地全体における売却等の利活用を行う方針で検討を進めております（ただし、今回の対話の結果によっては貸付等その他の方針も検討します）。

公募条件を設定する前段で、民間事業者等の皆様へサウンディング型市場調査を行うことにより、現実的な公募条件を設定するとともに、売却の市場性を把握することを目的としています。

2. サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、事業発案段階や事業化検討段階において、官民の直接対話を通じて事業者から広く意見や提案を求める市場調査をいいます。

行政側のメリットとしては、事業の実現可能性、市場として参入しやすい条件、活用に向けたアイデアなどを把握できる点が挙げられ、事業者側のメリットとしては、行政の活用方針や考え方を事前に確認できるほか、想定される事業者選定に向けた公募条件等に対して事業者としての考え方を直接行政に伝えることができるといった点が挙げられます。

なお、今回実施するサウンディング型市場調査は、事業化検討段階において市場性の確認や事業者選定に向けた公募条件の検討を目指して実施します。



3. 基本的な考え方

- (1) 原則として公募により定住化促進住宅（2団地）を含む土地全体について、現状のまま売却すること想定しております。（その他のご提案も可能です。）
- (2) 現入居者は引き続き居住可能であることを想定しています。
（賃貸借契約義務違反の入居者は除く。）
- (3) 現入居者の家賃等の額は、原則、現行家賃等の額を変更しないことを想定しています。ただし、入居時点の契約に指定する限度期間（10年）を経過した入居者については、この限りではありません。
- (4) 定住化促進住宅を民間事業者等が運営することで、地域住民にとっては「安価で居住しやすい住宅供給」、行政にとっては「施設の維持管理コストの削減」につながることを期待します。

なお、上記考え方以外での事業手法等についても幅広くご提案いただければと思います。売却の市場性、民間事業者等の皆様が参加しやすい諸条件を把握することを目的としています。

4. 対象財産の概要 ※詳細は別紙「物件調書」をご確認ください。

物件名	建築年	間取	戸数	入居戸数	戸当り床面積	敷地面積
八幡町住宅 1号棟	平成 元年	3DK	30	9	53.00㎡	7711.82㎡
八幡町住宅 2号棟	平成 元年	3DK	30	15	53.00㎡	

5. サウンディング型市場調査のスケジュール

日程	内容
令和7年 12月上旬	公募開始
12月17日(水)	質問書（兼現地見学申込書）の提出期限
12月22日(月)	現地見学 ※希望者がいる場合のみ実施
12月26日(金)頃	質問書に対する回答 ※ホームページで公表
令和8月 1月 8日(木)	参加申込書及びヒアリングシートの提出期限
1月14日(水)、 15日(木)、 16日(金)	サウンディング（対面又はオンライン）
3月下旬	調査結果の公表

6. サウンディングの内容

本調査は、事業者の知見を活かした対象財産の民間活用の可能性について広く検討することを目的として、以下の項目について自由な意見・提案を求めます。

(1) 対象財産の利活用に関する事業コンセプト

提案事業のコンセプトやアイデア、事業イメージ、対象財産の市場性について記載してください。また、事業化の課題、条件、行政に期待する事項もお聞かせください。

(2) 事業方式

事業実施体制、事業手法、事業運営体制、民間事業者や行政区等地縁団体との連携可能性について記載してください。

(3) 事業期間

事業開始時期、事業に要する期間を記載してください。

(4) 参入意向

現時点における参入意欲の有無をお聞かせください。
また、売却となる場合の希望金額をお聞かせください。

(5) 官民役割分担や行政に求める支援

民間事業者と町の役割分担やリスク分担、制度の見直し等の町に求める支援をお聞かせください。

(6) その他の意見・提案

上記以外のご意見やご提案があればお聞かせください。

7. サウンディングの対象者

本調査への参加者は、対象財産の利活用に関心を有する法人又は法人のグループとします。法人の規模や営利、非営利は問いません。

なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表法人を選定してください。

ただし、次の参加除外規定のいずれかに該当する法人又は法人のグループは対象から除きます。

(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) 募集の公告日において本町から指名停止処分を受けている者又は募集の公告日以降に本町から指名停止処分を受けた者

(3) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等の規制による是正、再生手続中の者

(4) 福島県暴力団排除条例（平成23年福島県条例第51号）に定める暴力団又は暴力団員、若しくは暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）
第2条に掲げる営業に該当する者
- (6) 法人税並びに消費税（地方消費税含む）を滞納している者
- (7) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

8. 現地見学について

(1) 日程等

- ①質問書（兼現地見学申込書）の提出期限
令和7年12月17日（水）必着

- ②現地見学の実施日

令和7年12月22日（月）

※現地見学の時間は、午後1時00分から午後5時00分までの間で、1時間程度を
予定しています。

※参加希望者がいない場合は、現地見学を実施いたしません。

- ③集合場所

参加申込者と別途調整を行い決定します。

- ④その他

現地見学に参加しなくてもサウンディングには参加可能です。

9. サウンディングの実施について

(1) 日程等

- ①質問書（兼現地見学申込書）の提出期限
令和7年12月17日（水）必着

- ②参加申込書及びヒアリングシートの提出期限

令和8年1月8日（木）必着

※実施日時の詳細は、参加申込書及びヒアリングシート受領後に調整のう
え、ご連絡いたします。

※サウンディングの時間は、午前9時00分から午後5時00分までの間で、
1時間程度を予定しています。

- ③サウンディング実施場所

矢吹町役場本庁舎 第1会議室

(2) 申込方法

「質問書（兼現地見学申込書）」「参加申込書」「ヒアリングシート」に必要事項
を記入のうえ、メールまたは直接持参のいずれかの方法により提出してくださ
い。

10. 留意事項

- (1) 本調査への参加実績は、今後の事業者選定の際に優位性を持つものではありません。
- (2) 本調査は今後行う対象財産の利活用検討の参考とするものであり、双方の発言・説明については今後の事業に関して何ら約束等するものではありません。
- (3) サウンディングへの参加にあたっては、録音・録画を禁じます。
- (4) 本調査への参加に要する費用は、事業者の負担とします。
- (5) 提出いただいた資料やサウンディングでの対話内容は、事業立案以外の目的で使用いたしません。
- (6) 本調査において知り得た情報を、許可なく第三者に公開・漏洩等することは禁止します。また、調査結果については、参加者に内容と表現を確認のうえ公表します。
- (7) 本調査終了後も、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。可能な限りご協力いただきますようお願いいたします。
- (8) 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

11. 問合せ先・申込先

〒969-0296 福島県西白河郡矢吹町一本木101番地
矢吹町都市整備課 都市計画係 担当：小林、松山
開庁時間：午前8時30分～午後5時15分（土日祝日除く）
電話番号：0248-42-2116
メールアドレス：toshiseibi@town.yabuki.fukushima.jp