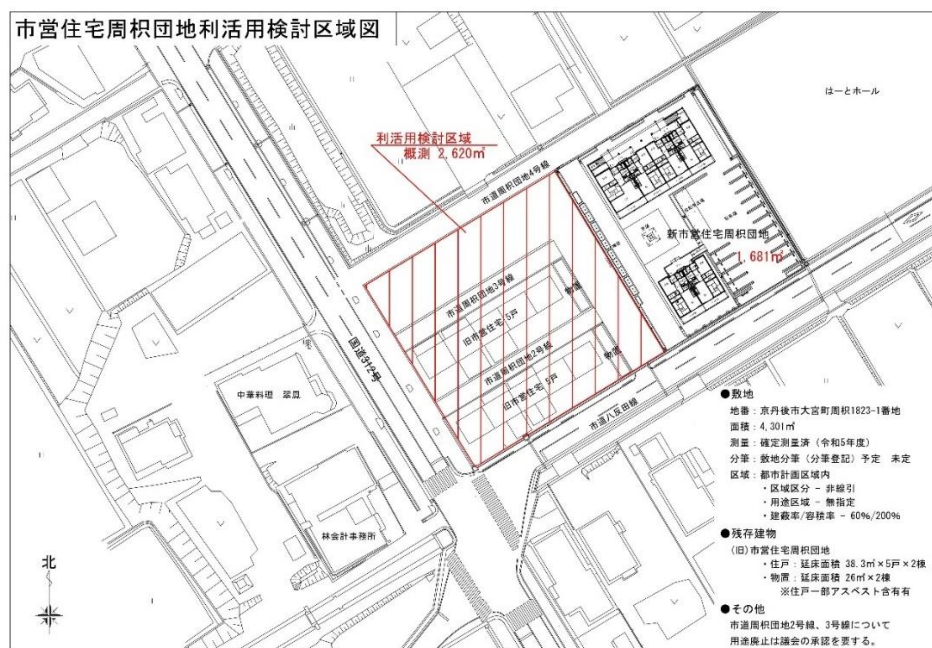


令和7年度 市営住宅周枳団地跡地活用サウンディング型市場調査 実施結果概要

1 調査の目的

市営住宅周枳団地跡地の有効活用に向け、民間事業者の意向や提案内容を把握し、今後の活用方針および公募条件の検討に資することを目的として、サウンディング型市場調査を実施した。

所在地	京丹後市大宮町周枳1823番1
用地面積	約2,620㎡（残存建物敷地分含）
残存建物延床面積	市営住宅周枳団地2棟10戸383㎡（簡易平屋建） 屋外物置2棟52㎡（ブロック造平屋建）
建築年	昭和41年
都市計画区域	都市計画区域内
用途地域	非線引き
区域区分	指定なし（非線引き）
建蔽率/容積率	60%/200%



2 調査の実施概要

市営住宅周枳団地跡地活用に関するサウンディング型市場調査

開催日時：令和8年2月10日（火）～令和8年2月12日（月）

3 参加事業者 民間事業者 2社

4 主な意見・提案内容

A社

1 施設の利活用方針

- ・地域住民の生活利便性向上に資する施設の整備が望ましいとの意見があった。
- ・日常生活に関連する複数のサービスを一体的に提供する施設構成案が示された。
- ・災害時には地域の支援拠点として活用できる可能性についても言及があった。

2 想定される事業手法

- ・民間事業者による土地取得または賃貸を前提とした事業スキームにかかる意見があった。
- ・公募による土地売却においても参画可能との意見が示された。

3 土地活用に関する条件

- ・土地の譲渡価格について、面積や周辺事例等を踏まえた試算が可能である。

4 収益事業のアイデア

- ・複数の生活関連サービスを組み合わせることで、利用頻度の向上を図る考えが示された。
- ・地域の生産者や事業者との連携を通じて、地域経済への貢献を目指すことが可能である。

5 地域貢献に関する提案

- ・地元事業者との取引促進や地元人材の雇用創出など、地域経済への貢献に関する意見が示された。

6 行政に求める支援

- ・来訪者の移動手段に関する支援が必要である。
- ・駐車場や周辺環境への影響（騒音・交通動線等）については、市と協議しながら対応する必要がある。
- ・敷地内の道路については、分筆等の整理が必要である。

7 想定されるリスク

- ・人口動態の変化による利用者数の変動、周辺住環境への影響、道路状況や交通動線の課

題

- 、土地の分筆・整理に時間を要する可能性などが挙げられた。
- ・これらの点については行政と協議しながら対応していく必要があるとの意見があった。
- ・解体後に地中埋設物等が発見された場合の対応について、市の負担を求める意見があった。

B社

1 施設利活用の方向性

- ・当該地は生活動線上に位置しており、地域住民が利用しやすい立地であるとの評価があった。
- ・市の行政サービスと民間サービスを組み合わせた小規模複合施設としての活用が一つの方向性として示された。

2 想定される事業手法

- ・BTO方式では財政負担の平準化が期待され、事業期間は一般的に40～50年程度とされることが多い。
- ・DBO方式では設計・建設・運営を民間が担う形が想定される。
- ・市が施設を整備し、民間が運営を担う形態は、民間事業者にとって参画しやすい。

3 土地活用等に関する条件

- ・定期借地方式については、周辺相場を踏まえた賃料設定や20年以上の契約期間が望ましい。
- ・BTO・DBO方式では、10～20年程度の契約期間が想定される。
- ・運営にあたっては、委託料とテナント収入を組み合わせる方法も考えられる。

4 収益事業のアイデア

- ・住民ニーズを踏まえたテナント誘致が望ましく、基本計画段階でのヒアリングが有効である。
- ・貸室整備による利用料収入や、公共機能の入居による安定的な収入確保が図られる可能性がある。

5 地域貢献に関する提案

- ・地域交流スペースの設置により、地域団体の活動や子育て世代・高齢者の交流促進につながる可能性がある。

6 行政に求める支援

- ・長期的な事業設定が民間の参画意欲につながる。
- ・土地・建物・インフラ等の情報を明確に示すことで、検討が進めやすくなる。
- ・公共機能を設ける場合には、優先すべき機能や条件を行政が示すことが望ましい。
- ・行政の考え方を共有することで、提案内容の精度が高まる。

7 想定されるリスク

- ・地中埋設物や地盤状況など、事前に把握しにくい事項について詳細情報の提供が必要である。
- ・賃料設定における相場連動の方法が課題となる可能性が指摘された。
- ・BTO・DBO方式では、修繕範囲や費用負担の整理が必要である。

5 まとめ・今後の対応

本調査で得られた意見・提案は、跡地活用の方向性や公募条件の検討において重要な参考となるものであった。市としては、これらの内容を踏まえ、事業スキームや募集条件の具体化を進めるとともに、今後のスケジュールについては検討状況に応じて公表する予定である。