

令和 8 年度福岡県住宅供給公社賃貸住宅小笹団地南地区における
民間活力を導入した団地再生手法に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和 8 年 9 月 1 5 日
福岡県住宅供給公社

1 調査の目的

福岡県住宅供給公社ではこれまで公社賃貸住宅小笹団地において魅力ある団地再生に取り組んできたところです。この度、小笹団地南地区（以下、「南地区」という。）について、建物の老朽化等の課題を踏まえ、新たな団地再生手法の検討をしています。本調査は、南地区全体の敷地を公社が所有継続したまま民間活力を導入する手法について、民間事業者の意見や提案を幅広く把握し、今後の事業化の検討に活用することを目的として実施するものです。

なお、提案に当たっては参考資料「福岡県住宅供給公社の概要と主な取組」をご確認いただき、公社の取組をご理解いただいたうえで、ご提案いただきますようお願いいたします。

2 対象地・建物の概要

所在地	福岡市中央区小笹 4 丁目（南地区）		
敷地面積	40,673.11 m ²		
住棟数/戸数/入居率	23 棟/448 戸/49%		
都市計画等による制限	用途地域	第 1 種中高層住居専用 地域	第 2 種住居地域
	容積/建ぺい率	150%/60%	200%/60%
	高度地区	第二種 15m 高度地区	第二種 20m 高度地区
	日影規制	4m : 4 時間・2.5 時間	4m : 5 時間・3 時間
現況	・小笹団地は、昭和 30 年から 40 年代にかけて福岡市の勤労者の住宅不足解消のため、現在の福岡県住宅供給公社の前身にあたる「福岡県住宅協会」が供給した総数 54 棟 978 戸の当公社最大規模の団地であった。しかし、高経年に伴う建物の老朽化等の課題を抱えていたため、北地区（26 棟 413 戸）において団地再生事業に取組み、平成 19 年から令和 2 年までの約 14 年間で 6 棟 310 戸の建替事業を行った。 ・また、北地区の一部余剰地で民間企画提案募集を実施し、民間分譲住宅を誘致した。 ・一方、昭和 33、34 年に供給された南地区（23 棟、448 戸）についての活用方針は定まっていない状況にある。		
その他	・接道状況 （西側）福岡市道 小笹 551 号線 巾員約 8.1～8.4m （南側）福岡市道 小笹 552 号線 巾員約 6.2m ・土砂災害特別警戒区域が一部あり ・宅地造成等工事規制区域 ・外壁改修および屋上防水工事履歴：昭和 62 年～平成 4 年に実施		

※上表の他、別添資料を参照してください。

〈位置図〉



3 土地活用における前提条件

- ①対象敷地全体について、公社が土地の所有権を保有したまま、定期借地やサブリースなど様々な提案を募集します。
- ②団地内の既存入居者の住まいの確保に努めること。また、提案内容に既存住棟の除却など既存住棟からの本移転が含まれる場合、既存入居者の世帯数に応じた必要戸数を建設することとします。
- ③用途については住宅を主体としつつ、居住環境に影響を及ぼさない用途の提案を可能とします。ただし、他用途施設の延床面積の合計は、計画上の地域内住宅部分（新築および継続利用する既存棟を含む）の延べ床面積 1/2 以下の範囲とします。
- ④建替え、再配置その他面整備を伴う提案については、事業区域内におけるレッドゾーンの解消を条件とします。なお、部分的な整備については、福岡市との協議が必要となります。
- ⑤既存入居者の本移転に係る移転補償費については原則として公社が負担します。ただし、事業実施上必要となる仮移転に係る移転補償費については、事業者の負担とします。また、本移転に伴う入居者対応に係る業務受託の検討をお願いします。
- ⑥既存建物を継続利用する提案も可能とします。この場合、老朽化に伴う安全対策（外壁改修、屋上防水）は必須とします。その他設備改修等については、利用に応じて必要な措置を講じるものとします。
- ⑦既存建物を継続利用する際の安全対策及び保全については、原則事業者負担とします。ただし、提案内容に応じて、負担区分を定めることを妨げるものではありません。
- ⑧本団地は、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定については特定行政庁において確認できない状況です。そのため、提案内容によっては、特定行政庁である福岡市との協議が必要となる場合があります。

※「本移転」とは、既存入居者が現在の住戸を退去し、新たな住戸へ移転することをいいます。

※「仮移転」とは、既存入居者が現在の住戸から、一時的な住戸へ移転することをいいます。

4 スケジュール

①サウンディング調査実施の公表	令和8年 9月15日（火）
②現地見学会の参加申込期限	令和8年10月 9日（金）17時まで
③現地見学会の実施	令和8年10月 5日（月）から 令和8年10月30日（金）のうちで調整します。 〈ただし、土日祝日を除く。〉
④質問受付け期間	令和8年 9月15日（火）から 令和8年11月18日（水）17時まで
⑤参加申込期間	令和8年 9月15日（火）から 令和8年11月30日（月）17時まで
⑥提案資料の提出期間	令和8年11月 4日（水）から 令和8年11月30日（月）17時まで
⑦対話の実施	令和8年12月 1日（火）から 令和8年12月18日（金）のうちで調整します。 〈ただし、土日祝日を除く。〉
⑧実施結果概要の公表	令和9年 1月19日（火）

5 サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象事業者

- ・対象事業者は、南地区の土地・建物の有効活用に関するサウンディング調査の内容及び目的を理解した法人または法人のグループとします。

（2）サウンディングの項目

- ・対話において、意見を聞きたいと考えている内容です。

敷地全体を公社所有地のまま民間活力を導入した事業手法について

①事業スキーム、契約手法及び事業実施体制

②整備イメージ（建物用途、建替え若しくは既存活用なのか、面整備の全体イメージ等）

③想定事業費

（事業費の内訳、提案の地代・賃料など、事業成立に必要な利回り、投資回収に必要な期間等）

④想定スケジュール（事業着手～供用開始～事業完了までのスケジュール）

⑤参加事業者独自の提案

⑥その他伺いたいこと

- ・委託による移転補償業務受託の可否【3土地活用における前提条件 ⑤関連】
- ・既存建物を活用する場合、安全対策費及び維持保全費の負担区分に関する提案【3土地活用における前提条件 ⑦関連】
- ・既存建物を活用する場合、委託による建物保全管理業務受託の可否【3土地活用における前提条件 ⑦関連】
- ・継続利用の際の既存入居者の取り扱い（退去が必要か、継続入居が可能か）等
- ・レッドゾーン解消工事実施の可否について

6 サウンディングの手続き

（1）現地見学会の実施

- ・令和8年10月5日（月）から令和8年10月30日（金）〈ただし、土日祝日を除く。〉の期間で各希望者と随時調整し行います。
- ・現地見学会を希望する場合は、令和8年10月9日（金）17時までに8のメールアドレス宛に問い合わせください。

(2) サウンディング調査に関する質問

- ・質問書（別紙1）に記入のうえ、令和8年9月15日（火）から令和8年11月18日（水）17時までに8のメールアドレス宛に提出してください。
- ・電子メール送付にあたっては、件名を「サウンディング調査に関する質問（事業者名）」としてください。
- ・質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともにホームページ上で随時公表します。

(3) 参加申込

- ・参加申込書（別紙2）に必要事項を記入し、令和8年9月15日（火）から令和8年11月30日（月）17時までに8のメールアドレス宛に提出してください。
- ・電子メール送付にあたっては、件名を「サウンディング参加申込（事業者名）」としてください。

(4) 提案資料の提出

- ・提案資料（以下の①及び②）については、令和8年11月4日（水）から令和8年11月30日（月）17時までに8のメールアドレス宛に提出してください。
- ・電子メール送付にあたっては、件名を「サウンディング提案概要書及び対話項目資料（事業者名）」としてください。

（提出を求める提案資料）

- ① 別紙3-1「提案概要書」
- ② 別紙3-2「対話項目資料」

(5) 対話の実施

【日程】 令和8年12月1日（火）から令和8年12月18日（金）〈ただし、土日祝日を除く。〉で実施（1時間程度）

【場所】 福岡県住宅供給公社会議室又はWEB会議

※アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。

※対話の日程、実施方法等については、別途参加事業者に連絡します。

(6) 実施結果概要の公表

- ・対話の実施結果については、概要を公表します。
- ・参加事業者の名称は非公表とします。
- ・公表にあたっては、参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮します。また、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- ・今後、南地区における土地建物の有効活用に向けた事業者公募等を行う場合、今回提案いただく内容については応募条件等の整理をするうえでの参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではないこと、また、当サウンディング調査への参加実績は事業者公募における優位性を持つものではないことにご留意ください。
- ・サウンディング調査への参加に要する費用は、全て参加事業者の負担となります。

(2) 追加対話への協力

- ・必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。

(3) 参加除外条件

- ・次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。
ア 役員等（対話の対象者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、法人である場合にはその役員、その支店又は対話の対象者となる事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

- イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。
- ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。
- オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

8 問い合わせ及び連絡先

福岡県住宅供給公社 建設事業部 建設計画課

〒８１０－８５３８ 福岡市中央区天神５丁目３番１号

TEL : ０９２－７８１－８０１５

E-mail : keikaku@lsf.jp