

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課
②事業名	市営住宅の建替事業について
③本事業の現在の検討ステージ	<p>①事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（)</p> <p>○市営氷室荘（北工区：1～4棟）について建替えを予定しているが、建替後の住棟配置、余剰地の規模等の計画は具体的に決まっていない。そのため、民間事業者からの助言・提案を幅広く求めて、検討しようとする段階。</p>
④サウンディングの目的	<p>○「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」において、団地の再編によって余剰地が生じた場合は、生活の質や利便性の向上等の視点を勘案しつつ、高齢者や子育て世帯等の生活支援施設の導入など、地域の課題等に対応する有効活用を検討する方針としている。</p> <p>○今後建替えを予定している市営氷室荘北工区について、建替に伴い余剰地が発生する可能性があるが、その場合にどのような活用が考えられるのか、民間事業者からの助言・提案をお聞きすることにより、今後の検討に活かしていきたい。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>○今回のサウンディング対象団地（市営氷室荘）を含む周辺エリアの市場性について、どのような見解を持っているのかお聞きしたい。</p> <p>○エリアの市場性を踏まえ、対象団地での建替えに伴い、余剰地が発生した場合に導入が考えられる用途・必要となる面積・希望する配置について、幅広くお聞きしたい。</p> <p>○余剰地について希望する権利形態（売却・借地等）についてお聞きしたい。</p> <p>○なお、サウンディングでいただいた提案等を踏まえて今後、建替計画を検討していく予定である。</p>
⑥対話を希望する業種	<p>①設計 ②建設 ③不動産</p> <p>4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント</p> <p>⑦運営（)</p> <p>8.その他（)</p>
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア	<p>①全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者</p> <p>③地元事業者 4.その他（)</p>

2. 事業概要

(1) 基本情報

①事業の分野	①公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 ⑤賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設 () 8.その他 ()
②事業の種類	1.新設 ②建替え 3.改修 4.維持管理・運営 ⑤その他 (公有地活用)
③想定する事業類型	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 ④その他 (PFI 事業 (BT 方式)、DB 方式、従来手法等を想定)
④想定する事業の手法	①PFI 事業 (BT 方式) 2.DBO 方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI ⑦土地の賃貸借 ⑧土地の売却・譲渡 9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡 ⑪その他 (DB 方式、従来手法)
⑤事業内容	現在の氷室荘1～4棟の入居者の方に建替済の住棟又は他の団地に 移転していただき、各住棟を取りこわしたうえで新築住宅を建設する。 4つの住棟を同時に取りこわすのではなく、いくつかの工区に分け て順次建て替える可能性が高い。(建替順、工区分け未定)
⑥現状及び課題	市営氷室荘1～4棟は昭和43～46年度に建設された団地(管理 戸数:641戸)であり、施工後50年以上が経過し、建物本体の老朽 化や耐震性の観点から抜本的な改善を必要とする状況であるため、建 替えを実施することとした。 団地全体を北工区(1～4棟)と南工区(5～7棟)に分け、平成2 8年度より南工区側から従来手法により建替事業に着手した。 南工区については、現在、5棟・6棟は建替が完了している。7棟に ついても今年度より取りこわし工事に着手し、その後新築住宅を建設 する予定である。(当該新築住宅は北工区の移転先とする予定。) 北工区については、令和4年度より入居者を対象とした移転手続き を開始する予定である。建替後の住棟配置、余剰地の規模等の計画は具 体的に決まっていないが、今回のサウンディングにおける意見、入居者 の移転先の意向や移転状況等を加味して検討していく。 建替後の住宅は、現在の氷室荘の入居者で、引き続き入居を希望され る方の移転先及び他の建替事業を実施している市営住宅の入居者の移 転先として想定している。 余剰地が生じる場合には、「名古屋市営住宅等アセットマネジメント 実施方針」に基づき、生活の質や利便性の向上等の視点を勘案しつつ、 高齢者や子育て世帯等の生活支援施設の導入など、地域の課題等に対 応する有効活用を検討していく。

	(上記方針はサウンディングにおける回答内容を制約するものではありません。)
⑦前提条件	<p>整備手法については、PPP/PFI手法の導入を検討する。建替の結果、余剰地が発生する場合は、その活用(売却又は貸付)も一体的に事業化することも想定している。</p> <p>一方で、サウンディング等における意見やその他の事情を斟酌して、事業全体又は一部を従来手法による整備としたり、余剰地活用を分けて公募する可能性もある。</p>
⑧事業スケジュール(予定)	今回検討対象としている北工区は、南工区の建替が完了したのちに建替工事に着手する予定であり、令和4年度より入居者の移転を開始する。
(2) 対象地	
①所在地(交通情報含む)	愛知県名古屋市南区三条二丁目16番・氷室町19番 (名鉄常滑線道徳駅 約0.5km)
②敷地面積	約38,000㎡(団地全体) うち北工区 約19,000㎡
③土地利用上の制約	<p>用途地域：第1種住居地域</p> <p>防火地域：準防火地域</p> <p>建蔽率：60%</p> <p>容積率：200%</p> <p>その他：緑化地域、31m高度地区</p>
④所有者	名古屋市
⑤周辺施設等	団地周辺(800m圏内)に、小学校、幼稚園、保育園、商業施設(スーパー・コンビニ・飲食店等)、高齢者福祉施設、病院が立地している。
⑥対象地周辺の環境	主に戸建て住宅が立ち並ぶ住宅街に位置している。幹線道路からは1本入った立地となっている。
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<ul style="list-style-type: none"> ・1棟を除く団地全体が団地認定区域となっている。 ・維持管理は名古屋市住宅供給公社が行っている。

- 添付資料
- 位置図
- 配置図
- 周辺人口