

**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
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	名古屋市
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>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p><input checked="" type="radio"/> ①事業発案  <input type="radio"/> ②事業化検討  <input type="radio"/> ③事業者選定  <input type="radio"/> ④その他（                                      ）</p> <p>○市営前津荘について建替を予定しているが、建替後の整備戸数、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>○本市は、令和2年3月に「名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針」を策定し、市営住宅建替の実施方針として、「まちづくりとの連携による団地の再編」、「余剰地の有効活用」を掲げている。</p> <p>○そこで、建替を予定している団地について、建替に伴い、余剰地が発生する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（市営前津荘）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、対象団地での建替に伴い、余剰地が発生した場合に導入することが考えられる用途について、幅広くお聞きしたい。</p> <p>○上記用途について、余剰地を活用するに当たり、必要となる面積、配置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を踏まえて今後、建替計画を検討していく予定である。</p>
④対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可）	<p><input checked="" type="radio"/> ①設計                      <input checked="" type="radio"/> ②建設                      <input checked="" type="radio"/> ③不動産</p> <p><input type="radio"/> 4.金融機関                      <input type="radio"/> 5.維持管理                      <input type="radio"/> 6.コンサル</p>

注) 希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	⑦運営 ( ) 8.その他 ( )
<b>2. 事業概要</b> <b>(1) 基本情報</b>	
①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	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 )
②想定する事業の手法 ※該当する番号に○(複数可)	1.サービス購入型      2.収益型      3.混合型 4.公的不動産の利活用      5.包括的民間委託 6.指定管理者制度      7.コンセッション ⑧その他 ( 未定 )
③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	<p>市営前津荘の建替について検討するものである。</p> <p>市営前津荘は昭和40～41年度に建設された団地(管理戸数:237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。</p> <p>建替後の整備戸数、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よる提案、入居者の移転状況等を加味して検討していく。</p> <p>建替後の住宅は、現在の前津荘の入居者で、引き続き入居を希望される方の戻り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。</p> <p>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利便施設の導入、他の市設建築物の再編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。)</p>
④現状及び課題	<p>令和元年度より入居者を対象とした希望本移転手続きを実施しているところである。</p> <p>建替に係る費用は市から事業者へ支払う。</p> <p>また、余剰地活用を事業に含む場合には、余剰地の売却代金もしくは借地料を事業者から市へお支払いいただくことを想定している。</p>
⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	(特になし)

⑥事業スケジュール（予定）	<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、概ね10年間程度を1単位として区分し、進行管理を行うこととしている。</p> <p>この中で、前津荘は第1期（令和2年度から令和12年度）に建替に着手する団地と位置付けており、現在事業着手に向け、内部検討及び入居者の移転手続きを進めているところである。</p>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## （2）対象地

①所在地（交通情報含む）	愛知県名古屋市中区大須四丁目4番89号 （地下鉄名城線上前津駅約0.3km）
②敷地面積	約4,000㎡
③土地利用上の制約	用途地域：商業地域 防火地域：防火地域 建蔽率：80% 容積率：500% その他：中高層階住居専用地区、緑化地域、駐車場整備地区
④所有者	名古屋市
⑤周辺施設等	北側に隣接して久屋大通庭園が立地している。また、周辺には小学校、中学校、児童館、福祉会館、保育園、土木事務所といった公共施設のほか、商業施設、ホテル、診療所、民間マンション等が多数立地している。
⑥対象地周辺の環境	公園の南側に位置し、市内中心部にありながら閑静な地域である。
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	（特になし）

## （3）対象施設

（3）-1. 建物	既存	整備後（予定）
①施設名称	市営前津荘	
②施設の延床面積	13,107㎡	
③建物の構成（構造、階数）	SRC（一部RC）、11階	
④主な施設の内容、導入機能	市営住宅、市営店舗、地下倉庫	
⑤運営状況 （運営主体、事業手法等）	管理代行（名古屋市住宅供給公社）	
⑥その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	管理戸数：237戸	

(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後（予定）
①施設名称		
②規模、能力 等		
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)		
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと 等)		

■参加予定形式

本取組は、現地会場及びWeb会議（Zoom 予定）を併用した開催を予定しています。

相談自治体の参加予定形式	<p>① 現地会場で参加する</p> <p>2 Web 会議で参加する</p>
--------------	-----------------------------------------

■ 添付資料

- 計画地の位置図、配置図
- 人口、年代別人口構成、昼間人口
- 名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針

(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000127219.html>)