

長野市営住宅犀南団地建替に関する サウンディング型市場調査実施要領

長野市（以下「市」という。）では、長野市営住宅犀南団地（以下「犀南団地」という。）の老朽化した住棟を建替の方向で検討しています。

ついては、住棟の建替の手法や建替に伴い生じる可能性が高い余剰地の活用等を検討するに当たり、市場の動向や事業アイデア、民間事業者の意向等について、ご意見を広くお聞きする「サウンディング型市場調査（以下「調査」という。）」を実施します。

1 調査の名称

長野市営住宅犀南団地建替に関するサウンディング型市場調査

2 調査の目的

市では、「長野市公営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、更新時期を迎えた公営住宅等を住宅需要に応じて、住棟の長寿命化改善や建替、又は団地の用途廃止等を進めています。

犀南団地は、建設から 50 年以上が経過した住棟の建替を検討しておりますが、住棟の建替に当たっては、次の 3 つの項目について想定しています。

<市の想定>

- 現在の 491 戸から 300 戸へ住戸数を変更し、高齢者、子育て世帯等、多様な世帯が入居するミクストコミュニティの形成しやすい団地を想定
- 入居者が現存する中で進めることとなるため、入居者の住替支援が必要と想定
- 住棟の建替に伴い、建築面積が集約されることから、犀南団地に余剰地の生じる可能性が高いと想定

そこで、民間事業者との対話・意見交換を行い、効率的な住棟の建替などの市営住宅の再整備に関するアイデアやノウハウ、また想定される余剰地の利活用に関する市場のニーズを把握することで、PFI 事業をはじめとする様々な民間活力手法の可能性の検討に活用させていきたいと考えています。

3 調査の対象

(1) 対象施設

名 称	長野市営住宅犀南団地																																							
所在地	長野市篠ノ井東福寺 1311 番地 3 ほか																																							
敷地面積	62,065.17 m ²																																							
団地の概要	既存住棟の延床面積：21,038.60 m² 建設年度 ：S43～S48 構造 ：プレキャストコンクリート造 階数、棟数、戸数（令和7年2月18日時点） <table><tr><td>区 分</td><td>階数</td><td>管理棟数</td><td>入居棟数</td><td>管理戸数</td><td>入居戸数</td></tr><tr><td rowspan="2">北ブロック</td><td>平屋</td><td>8棟</td><td>8棟</td><td>36戸</td><td>23戸</td></tr><tr><td>2 階</td><td>40棟</td><td>30棟</td><td>236戸</td><td>85戸</td></tr><tr><td rowspan="2">南ブロック</td><td>平屋</td><td>32棟</td><td>32棟</td><td>119戸</td><td>86戸</td></tr><tr><td>2 階</td><td>19棟</td><td>19棟</td><td>100戸</td><td>69戸</td></tr><tr><td colspan="2">計</td><td>99棟</td><td>89棟</td><td>491戸</td><td>262戸</td></tr></table>						区 分	階数	管理棟数	入居棟数	管理戸数	入居戸数	北ブロック	平屋	8棟	8棟	36戸	23戸	2 階	40棟	30棟	236戸	85戸	南ブロック	平屋	32棟	32棟	119戸	86戸	2 階	19棟	19棟	100戸	69戸	計		99棟	89棟	491戸	262戸
区 分	階数	管理棟数	入居棟数	管理戸数	入居戸数																																			
北ブロック	平屋	8棟	8棟	36戸	23戸																																			
	2 階	40棟	30棟	236戸	85戸																																			
南ブロック	平屋	32棟	32棟	119戸	86戸																																			
	2 階	19棟	19棟	100戸	69戸																																			
計		99棟	89棟	491戸	262戸																																			
その他	用途地域 ： 第一種中高層住居専用地域 近隣地価公示 ： 48,100 円/m²（全国地価マップ参照） 洪水浸水深目安 ： 5m～10m 未満（長野市洪水ハザードマップ）																																							

(2) 敷地の現況

敷地は東西に走る長野市道篠ノ井中 397 号線を挟んで南と北の2つのブロックで構成

位置図



配置図



4 調査の対話内容

本調査での対話内容として、申請者が希望する（１）と（２）の両方又はいずれか１つの対話に加え、（３）の対話を予定しています。

（１）市営住宅の再整備に関すること

① 住棟の建替(既存市営住宅の解体含む)

<市が望むもの>

- ・ 周辺住宅等との調和を造り出せる外観や規模での土地の効率的利用
- ・ 維持管理が容易
- ・ 子育て世帯が住みやすい
- ・ 高齢者世帯が住みやすい
- ・ 居住者の住み心地の確保
- ・ 住民（団地住民・周辺住民）が交流できる環境の確保
- ・ できる限りの早期完成
- ・ 将来的な住宅需要の減少を見込んだ事業手法

※ 市道を付け替えることは可能と考えるが、既存住宅が無接道とならないようにすること

② 移転支援

<市が望むもの>

- ・ 現入居者の意向に寄り添った移転先の確保（移転先が市営住宅の場合は入居前修繕 など）
- ・ 高齢者が移転することによる負担の軽減（移転手続き、引越し等の支援 など）

（２）住棟の建替に伴い生じてくる余剰地の利活用に関すること

① 団地区域内に向けた利活用の方法

② 団地周辺など団地区域外と合わせた利活用の方法 など

（３）共通

① 余剰地の一部を活用した民設民営の複合的な施設の実現性

<市が望むもの>

- ・ 子育て世帯の利用とその他世帯との交流
- ・ 犀南団地の住民と団地周辺の住民の交流

参考：団地周辺地域の期待

- ・ 明るい雰囲気のある団地となるよう、子育て世帯の流入促進を期待
- ・ 団地周辺地域全体の高齢化が進んでいるため、自治運営のなり手となり得る若い世帯の入居を期待
- ・ 南と北のブロックに広がる閑散とした配置でなく、コンパクトで効率的な建物の配置を

② （１）と（２）の業務範囲や参画の意向、懸念事項

③ 事業手法（PFI 手法のデメリット、事業提案余地）

- ④ コスト削減のアイデア
- ⑤ （市外企業の場合）市内企業等との連携
- ⑥ 市への要望事項 など

5 調査の参加資格

調査に参加することができる民間事業者は、法人又は法人のグループ（以下「法人等」という。）とします。なお、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ません。

- ・ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- ・ 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）が属している団体
- ・ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下「暴力団」という。）との関与が認められる等、暴力団又は暴力団員との間に、社会的に非難されるべき関係を有する団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

6 調査スケジュールと進め方

(1) スケジュール

項目	日程
事前説明会への参加申込締切	令和7年3月7日（金）午後5時15分
事前説明会	令和7年3月11日（火）午後2時00分
質問受付期間（希望者のみ）	令和7年3月11日（火）～同月18日（火）必着
質問回答公表	令和7年3月25日（火）
対話参加申込み受付	令和7年3月11日（火）～4月18日（金）必着
対話の実施	令和7年5月19日（月）～同月23日（金）
対話の実施結果概要の公表	令和7年7月頃

(2) 調査の進め方

① 事前説明会

調査の実施方法等について、事前説明会を次のとおり開催します。参加を希望される方は、期日までに様式1「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、（あるいは参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、）電子メールにてお申込みください。

※事前説明会への参加は、調査への参加の条件ではありません。

（事前説明会に参加されない場合でも、調査への参加申込は可能です。）

※事前説明会参加者以外の質問は受け付けません。

日時	令和7年3月11日（火）午後2時から（終了予定：午後3時30分）
場所	大通り昭和ビル4階 401会議室 （長野市大字鶴賀1403番地）
申込期日	令和7年3月7日（金）必着
申込先	長野市建設部住宅課 jutaku@city.nagano.lg.jp
留意事項	・説明会の参加者は、1団体あたり2名まででお願いします。 ・メール件名は「【事前説明会参加申込】_〇〇（団体名）」としてください。

② 本調査に関する質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり市ホームページで公表します。

公表時期	令和7年3月25日（金）
留意事項	・受け付けた質問に対する回答は、個別には行いません。 ・質問を行った法人名は公表しません。 ・実施要領に関係のない事項等の質問に対しては回答しません。 ・質問がある場合は、様式2「調査に関する質問書」に必要事項を記入の上、3月18日（火）までに上記アドレスへ提出してください。 なお、メール件名は「【質問書】_〇〇（団体名）」としてください。

③ 対話参加の申込み

調査参加を希望される方は、期日までに様式3「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにてお申込みください。

申込期日	令和7年4月18日（金）必着
申込先	長野市建設部住宅課 jutaku@city.nagano.lg.jp
留意事項	・メール件名「【調査参加申込】_〇〇（団体名）」としてください。 ・調査参加の申込みが多数の場合、調査実施日や調査時間について調整させていただく場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

④ 対話の実施

アイデア及びノウハウの保護のため、調査は個別に実施いたします。

日時	令和7年5月19日（月）から同月23日（金）までの期間 各事業者30分から1時間程度
場所	大通り昭和ビル（予定）
実施方法・対話内容	・参加人数は、1団体につき5名以内とさせていただきます。 ・資料を用いる場合は、市提出分として10部をご用意願います。（可能な限り、事前送付をお願いします。） ・調査当日は、ご提出いただいた資料に沿ってご説明をお願いいたします。その後、市側から質問をさせていただく形式で対話を実施いたします。 ・必要に応じて、対話実施後に追加対話（書面による対話を含む。）等を実施させていただく場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

⑤ 対話結果の概要の公表

- ・ 対話の実施結果については、概要を市ホームページ等で公表します。
- ・ 公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。ただし、「長野市情報公開条例（平成 13 年 9 月 25 日長野市条例第 30 号）」その他関連法令の規定に基づき、公開の対象となることがあります。

7 留意事項

(1) 調査及び調査内容の取扱いについて

- ・ 調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・ 調査結果は、当該施設の活用を検討する以外の目的に使用しません。
- ・ 調査内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

(2) 調査に関する費用の負担について

調査参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) その他

本調査について、ご不明な点等ありましたら、「9 参加申込先及び問い合わせ先」までお問い合わせください。

8 参考資料

(1) 参考 市が想定している事業期間

(2-1) 既存配置図

(2-2) 間取り図

(3) 大通り昭和ビル案内図

9 参加申込先及び問い合わせ先

【長野市営住宅犀南団地建替のサウンディング型市場調査に関すること】

長野市建設部住宅課（長野市役所 第2庁舎7階）

〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町 1613 番地

電話：026-224-5127（直通／FAX：026-224-5066／E-mail：jutaku@city.nagano.lg.jp）

【公民連携・サウンディング型市場調査全般に関すること】

長野市総務部公有財産活用グループ公共施設マネジメント推進課（長野市役所 第一庁舎6階）

電話：026-224-7592（直通／FAX：026-224-7964／E-mail：koukyou@city.nagano.lg.jp）