

長野市営住宅犀南団地建替に伴う サウンディング型市場調査結果

長野市営住宅犀南団地（以下「犀南団地」という。）は、昭和 40 年代に整備され老朽化が進行しているため建替を検討しており、市内最大規模の団地であることから、建替にあたっては PFI 事業をはじめとする様々な民間との連携手法を検討しています。

このことから、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利活用等について、以下のとおり民間事業者との対話による「サウンディング型市場調査」を実施しました。

1 調査の実施概要

| | |
|-------|--|
| 事前説明会 | 開催日 : 令和 7 年 3 月 11 日 (火) 参加団体 : 8 団体 (建設関係 : 6 団体、福祉関係 : 1 団体、金融関係 : 1 団体) 説明内容 : サウンディング型市場調査実施要領の補足説明 |
| 対話 | 開催日 : 令和 7 年 5 月 21 日 (水) ・ 令和 7 年 5 月 23 日 (金) 参加団体 : 5 団体 (建設関係 : 4 団体、福祉関係 : 1 団体) 調査方法 : 対面方式 |

2 調査の概要

| 調査項目 | | 参加団体 (5 団体) から主な意見等 |
|---------------------------------|--------------|--|
| 市営住宅の整備に関すること (整備戸数 : 300 戸) | 想定階層 | <ul style="list-style-type: none">■ 周辺の低層住宅へ配慮すると、3 階建て (高さ 10m 以下) 以下とした検討が良い (2 階建て以下だとさらに望ましい)■ 4 階建ては住棟の配置に配慮が必要であるが、ゆとりある配置計画となり、建設コストの低減が見込める |
| | 想定構造 | <ul style="list-style-type: none">■ 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造 (戸建て) |
| | 想定建設面積 | <ul style="list-style-type: none">■ 3 階建てメイン : 約 2.5ha ~ 約 3.1ha■ 2 階建てメイン : 敷地半分で納まるかは検討が必要■ 敷地全体を活用したゆとりある配置提案 |
| | 想定建設期間 | <ul style="list-style-type: none">■ 最短で 1 年程度 ~ 4 年程度 (設計期間や解体期間は含まない)■ 移転、解体、建替えは 4 工区に分けて行う必要があるのではないか |
| | 将来の必要戸数減への対応 | <ul style="list-style-type: none">■ 住棟単位又は戸建て単位で売却■ 地域優良賃貸住宅制度の利用 |
| 移転支援に関すること | 対応の可否 | <ul style="list-style-type: none">■ 不動産会社等が参画することで対応が可能■ 自団地で入居者に寄り添った支援が可能 |

| | | |
|-----------------|-------------|---|
| 民設民営の交流施設に関すること | 交流施設の実現性 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 民設民営での交流施設の設置は厳しいが、建設費や運営費に対して市から補助があれば実現の可能性が広がるのではないか |
| | その他の提案 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 複数の機能や小規模店舗等の組合せで民設民営での設置が可能 子育てカフェや小売店舗（デリなど）、シェアハウス |
| 余剰地活用に関すること | 想定活用用途 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 「居住系」では、宅地分譲。 ■ 「医療・福祉系」では、高齢者福祉施設等、デイサービス、クリニック ■ 余暇エリアとして、マレットゴルフ場 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 幹線道路から離れていることや近隣に物販店舗が揃っていることから、商業系の集客施設は厳しい ■ オフィス等の企業誘致等の用地として残しておき、活用方法を模索しても良いのでは（用途地域の変更が必要） |
| 事業手法などに関すること | P P P手法について | <ul style="list-style-type: none"> ■ P F I 事業には、「市営住宅+移転支援」のスキームだと参画は厳しいが、「維持管理」を加え特定目的会社（S P C）組成となれば可能性が広がる ■ P F I 事業でなくとも「デザインビルド（D B）」の可能性もあり、「D B + 移転支援」だと参画し易い ■ 市内の不動産会社、設計事務所、施工会社でグループを組成したうえで事業提案し、4事業の分割発注での受注を希望 ①市営住宅建替事業、②既存市営住宅解体事業 ③移転支援事業（移転先リフォームも含む） ④余剰地活用 ■ 敷地全体での事業は規模が大きいため懸念材料となる ■ 市内業者は資金面や経験不足の点から、PFI 事業で自社が代表格となり SPC 組成となるとハードルが高い |
| | 従来方式について | <ul style="list-style-type: none"> ■ 事業を複数に分割して、市の基準に則った積算での随意契約を希望 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 市営住宅の建設を急ぐのであれば、余剰地活用は切り離して検討することも考えられるのでは ■ ソフト面（施設運営・企画）での参画希望 |

3 調査結果を踏まえて

調査を通じて確認できたこと

- 敷地周辺が住宅地であることから、市営住宅4～5階建ての集約的な建替は望ましくないこと
- 3階建てをメインとした場合の整備面積は、敷地の半分程度(31,000㎡)が見込まれること
- 民設民営による交流施設設置は困難との意見が大半である一方、小店舗や福祉サービスの提供施設を組合せ新たな魅力を生み出せることで民設民営の設置の可能性もあるとの意見もあったこと
- 敷地周辺の状況から住宅用地としての魅力は高いが、商業系の集客施設は厳しいこと
- クリニック・オフィス・事務所の需要（用途地域の変更が必要）もあること
- P P P / P F I 手法を用いた住宅整備は概ね可能であるが、工区分けや事業範囲などの発注条件の検討は必要であること
- P P P / P F I 事業に移転支援を含めることは可能であること
- P P P / P F I 事業として市営住宅の借上げ方式が可能であるかの質問に対し、否定的な意見はなかった
- 今回の調査参加者からは P F I 事業の経験がある市内団体が少ないのではとの意見もあり、市外で P F I 事業に慣れた団体の参画が必要ではないかということ

参加事業者の皆様からいただきましたご提案やご意見は、今後の犀南団地建替事業の基本構想や事業条件の整理・検討のための参考とさせていただきます。

今回、貴重なご意見をお寄せいただきました参加事業者の皆様には厚く御礼申し上げます。

4 お問い合わせ先

【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】

長野市総務部公民連携推進局（長野市役所 第2庁舎4階）

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