名古屋市緑区に所在する国有財産の利活用に関するサウンディング型市場調査実施結果

令和５年６月２０日
東海財務局　管財部

１．調査の目的

財務省東海財務局では、名古屋市緑区内に所在する未利用国有財産について、地区全体のまちづくりに寄与する可能性を持った土地と考えられ、今後、本財産の最適な有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、公益法人等を含む民間事業者の意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かしたうえで、企画提案型の一般競争入札による売払いを実施すべきと考えております。

そこで、今般、実効性のある土地利用に向け、開発内容などについて、事業に関心のある民間事業者等の皆様との対話を通じた、サウンディング調査を行ったものです。

２．対象財産の概要

所在地	名古屋市緑区篠の風三丁目２５３番
敷地面積	土地：３４，５２６．０５㎡
	建物：　６，７１６．９２㎡／１８，５４７．８０㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
地区計画	滝ノ水地区計画
建ぺい率	４０％
容積率	８０％

３．調査項目

➢事業のアイデアに関する事項
- ・当該国有地が所在する地域の特性や課題
- ・本財産の活用に馴染む用途や機能
- ・当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化）

➢事業を実施する上での諸条件に関する事項
- ・建築物存置売却に対する意見
- ・開発に関する解決すべき問題点
- ・事業実施にあたって、行政に期待する支援や配慮してほしい事項

➢その他意見をいただいた事項

４．結果概要

（１）参加事業者数

３事業者（不動産業）

（２）実施期間

令和５年５月１５日（月)、５月１６日（火） 、５月１８日（木）

（３）意見の概要

別紙のとおり

５．今後の予定

本調査結果及び関係する地方公共団体との議論を踏まえて、本物件の開発条件を策定します。

その後、国有財産東海地方審議会の審議を経て、売却に向けた手続きを実施します。

【別紙】

サウンディング調査結果　意見の概要

事業のアイデアに関する事項	【当該国有地が所在する地域の特性や課題】 ➢篠の風地区は、戸建て用地の取引が多い印象であり、滝ノ水公園をはじめ公園が多く、住環境が非常に良いエリアであるものの、本財産周辺は高低差があり、徒歩で地下鉄桜通線駅を利用する場合は利便性に欠ける。 ➢本財産のエリアは、滝ノ水地区に比べ、地下鉄桜通線相生山駅からの距離が近いこともあり、戸建て住宅の安定した供給が続いている。 ➢緑区の人口は約 25 万人、市内で最も人口が多く、名古屋市の平均持ち家比率 47%に対し、この地域は 70%であるが、まだまだ需要はある。 ➢地価については、ここ 5 年で公示地価は上昇していないが、取引地価（土地のみ）は 10%程度上昇している。 【本財産の活用に馴染む用途や機能】 ➢駅から多少距離があるため、マンションよりも戸建住宅の方が訴求できるうえ、隣接公園との連続性が計画できる立地。 ➢本財産は共同住宅、戸建住宅、高齢者施設、子育て支援施設の建設が見込まれる。 ➢戸建て住宅を中心とした住居系による開発計画となる。 ➢マンションと戸建住宅の複合開発は可能である。 マンション・戸建それぞれの特性を活かし、多様な需要に対応できる。 【当該事業に期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化）】 ➢本財産を開発した場合、人口増加、子育て世代の増加により周辺の活性化に繋がるとともに、先進的な取り組みを導入した住宅地を形成することで地域ブランドの向上に繋がる。 ➢街づくり施策（例えば、東西の公園を繋ぐなど）により、近隣居住者の生活利便性も向上するものと考える。 ➢敷地西側の「滝ノ水公園」と、東側の「篠の風第三公園」をつなぐ緑道を整備することで 2 つの公園が一体となり、公園を中心にした街づくりをすることで周辺宅地も含めてより良い住環境が提供できると考える。

	➢エリアマネジメント機能を中心として、つながりのある街づくりが可能。 ➢南海トラフ地震に対応できるように防災対策を実施し 、周辺住民とも連携することで安心安全な生活を送れるようにすることも可能。 ➢小規模店舗を設置することで買い物利便性の向上と、にぎわいの創出を行うことが可能。 ➢保育園を新設することで周辺住民が子供を預けやすくなり、保育園未利用児童が減少するとともに、若い世代の流入により街ににぎわいが生まれ居住希望者の増加が見込まれる。
事業を実施する上での諸条件に関する事項	【建築物存置売却に対する意見】 ➢既存建物を解体撤去しないままの売却については特に問題ない。 ➢既存建物の解体費用が土地代を上回る可能性も否定できないので、既存建物の設計図書等の資料の開示、現地施設の内覧、アスベスト調査の実施の有無等、早い段階で方向性の提示及び実施を期待する。 ➢建物存置売却は、解体費が更地価格を上回らなければ可能。 ➢既存建物についてはアスベストや地中障害物等が予測できないため、国において解体を行うことを希望する。 【開発に関する解決すべき問題点】 ➢企画提案書の提出期限は公示から１年弱設けてほしい。 ➢企画提案書の作成には公示から６か月程掛かる。 【事業実施にあたって、行政に期待する支援や配慮してほしい事項】 ➢用途地域及び容積率の変更、確定測量の実施を期待する。 ➢現状の建ぺい率４０%／容積率８０%を、建ぺい率５０%／容積率１００%へ計画変更していただけるとありがたい。 ➢用途制限の緩和があると可能性が広がる。 ➢広大な土地であり、都市計画法上の制限はあるが、できれば商業施設（売店）なども誘致したい。 ➢指定緊急避難場所でもある滝ノ水公園への避難経路の整備については、公園管理者（市）の協力があれば可能である。

その他意見をいただいた事項	➢現在、不動産市場はあまり良くない。戸建て分譲は、首都圏でも苦戦している。 ➢金利水準の低下に助けられ、ここ 10 数年間住宅需要は安定している。自動車産業の業況が厳しくならなければ、現状の住宅需要が継続する見通し。 ➢本地の開発は、地域の住宅需給に負担となる規模ではないと考える。 ➢二段階一般競争入札は競合排除という点ではプラスだが、購入後、提案内容に縛られることを踏まえると、価格競争のみの一般競争入札の方がありがたい。 ➢価格競争のみの一般競争入札になると、なるべく小さな区画でたくさん売ることが優先されるため、二段階一般競争入札が良い。 ➢市内でこれだけ大きな戸建て開発事例は少ない。金利を負担しながら、年間 20 戸程度のペースで売り続けていける需要者は大手事業者に限られるのではないか。3 年後、5 年後の事業環境が分からないリスクがある。 ➢その時代に合ったコンセプトで開発条件等を設定することが望ましい。