

事業評価調書〔新規要求公共事業〕

<様式1>

評価対象事業名	長崎スタジアムシティプロジェクト(優良建築物等整備事業)		
長崎県総合計画上の位置づけ	柱	3	夢や希望のあるまち、持続可能な地域を創る
	基本戦略	2	地域の特徴や資源を活かし、夢や希望の持てるまちを創る
	施策	(3)	持続可能で魅力ある都市・地域づくり
	事業群	②	長崎市中心部のランドデザイン

作成年月日	令和4年6月6日		
事業所管	土木部 住環境整備	部 班	住宅課 (内線) 5615
課(室)長名	森 泉		

1. 事業の概要

事業概要	<p><事業の主な実施内容> 民間事業者による、サッカー専用スタジアムを中核とし、アリーナ、広場、オフィスビル、商業施設等で構成される複合開発計画</p>							
	<p><国の主な採択基準></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区面積おおむね1,000㎡以上 ・一定規模以上の空地を確保すること ・一定の接道条件を満たしていること ・地上3階以上の中高層建築物とすること ・耐火建築物または準耐火建築物とすること <p><負担区分(%)></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>国</th> <th>県</th> <th>市</th> <th>施行者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33.3</td> <td>13.3</td> <td>20</td> <td>33.4</td> </tr> </tbody> </table> <p><県費の継ぎ足し></p> <p><input type="checkbox"/>有 <input checked="" type="checkbox"/>無</p>	国	県	市	施行者	33.3	13.3	20
国	県	市	施行者					
33.3	13.3	20	33.4					

2. 新規要求における事業評価の視点

事業評価の視点	<p>優良建築物等整備事業は、市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るもので、評価にあたり以下の視点を考慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市環境が整備されるか ・都市の拠点を形成するか ・環境対策が図られるか ・工場跡地等の遊休地の土地利用転換が図られるか ・事業の採算性が確保されるか
---------	---

3. 令和4年度新規要求箇所

no.	事業箇所名	市町村名
1	長崎スタジアムシティプロジェクト(優良建築物等整備事業)	長崎市
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

令和4年度新規要求箇所評価調書(スタジアム)

(ふりがな) 事業箇所名	市町村名	事業 主体	事業 完了 予定 年度	事業概要 (上段:全体、下段:R4)	事業費(単位:千円) (上段:全体、下段:R4)					新規要望理由 (必要性、目的、効果、優先性、緊急性等)	地域の要望等	総合 評価
					事業費	国費	県費		市町村費等			
							県債	一般財源				
ながさきすたじあむしてい 長崎スタジアム ふろしやくと(ゆりよう) ムンディプロ けんちくぶつとうせいび ジェクト(優良 じきょう) 建築物等整備 事業)	長崎市	市	R6	幸町地区における優良建築物等整備事業 (株)ジャパネットホールディングスが事業主となり施工) 開発面積: 約8.2ha 整備内容: 広場、オフィス、商業、駐車場等	5,302,584	2,651,292	0	1,060,514	1,590,778	幸町地区は、県都長崎市の中心部に位置し、JR長崎駅に近く、交通利便性が高い土地である。地区の大部分は三菱重工工場として利用されていたが、現在は移転により、広大な跡地となっており、三菱重工業・県・市で協議し取りまとめた「幸町工場跡地まちづくりコンセプト」では、豊かな暮らしの実現を目指し、長崎駅北部の新拠点として位置付けている。 現在、三菱重工より土地の譲渡を受けたジャパネットホールディングスで、スタジアムを中核とした複合施設(スタジアム、アリーナ、ホテル、オフィス、商業施設などで構成)が計画されており、多くの方が楽しみ賑わえる空間や安全で快適な歩行空間等の良好な市街地の形成とともに、交流人口の拡大、良質な雇用の場の確保による社会増、都市としての魅力向上など、本県の賑わい創出が期待される重要な事業である。 また、人工地盤については、県民の憩いの場として、イベント等で使用できるよう一般開放されるほか、オフィス・商業棟については近年多発している地震、水害等の大規模災害発生時の一時避難施設として、防災・減災に寄与した活用も検討されている。 以上により、本事業は本県への多大な公共貢献が期待できるため、整備費の一部(人工地盤、オフィス、商業、駐車場)を補助することとしたい。	長崎市は、少子高齢化が著しく進み、2018年から2年連続で、転出超過全国市町村1位になる等、予想を上回る定住人口の減少が生じており、雇用や楽しみの場の創出、商業機能の充実など都市の魅力向上による定住人口の増加が必要である。 当該地区は、長崎市立地適正化計画の都市機能誘導区域に定めており、JR長崎駅に近く、交通の利便性が良い場所に位置し、近隣には、多目的ホールを備えた文化施設や大型商業施設がある中心市街地である。地区の大部分は工場用地であったが、工場移転により、その跡地の都市的な活用が求められている。 当事業は、都市の魅力高め、交流人口の拡大と賑わいの創出や県市の課題である人口減少の抑制にも繋がり、市全体及び県内周辺都市の活性化に寄与する事業であることから、長崎市としても支援を行うこととしている。	A
				オフィス・商業棟、広場、駐車場などの建築に着手	529,848	264,924	0	105,969	158,955			
合計					5,302,584	2,651,292	0	1,060,514	1,590,778	費用便益比 B/C=1.99>1.00	負担割合 国:県:市:施行者=33.3%:13.3%:20%:33.4%	
					529,848	264,924	0	105,969	158,955			

事業評価調書〔新規要求公共事業〕

<様式1>

評価対象事業名	公営住宅建替事業		
長崎県総合計画上の位置づけ	柱	1	地域で活躍する人材を育て、未来を切り拓く
	基本戦略	4	みんなで支えあう地域を創る
	施策	(1)	誰もが安心して暮らし、社会参加できる地域共生社会の推進
	事業群	⑤	高齢者や子育て世帯、障害者等に優しいまちづくり

作成年月日	令和4年6月6日		
事業所管	土木 企画指導	部 班	住宅課 (内線) 3108
課(室)長名	森 泉		

1. 事業の概要

事業概要	<p><事業の主な実施内容> 長崎県公営住宅等長寿命化計画に基づく、老朽化した公営住宅の建替え。</p>																							
	<p><国の主な採択基準></p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の耐用年数(70年)の2分の1以上を経過している。 公営住宅等長寿命化計画において、建替事業に位置づけている。(重点) 高齢者施設、子育て支援施設等を併設されるもの。 PPP/PFI等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業。 特に老朽化した高経年の公営住宅(築50年)の建替事業。 <p><負担区分(%)></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>国</th> <th>県</th> <th>地元</th> <th>条件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45</td> <td>55</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><県費の継ぎ足し></p> <p><input type="checkbox"/>有 <input checked="" type="checkbox"/>無</p>	国	県	地元	条件	45	55																	
国	県	地元	条件																					
45	55																							

3. 令和4年度新規要求箇所

no.	事業箇所名	市町村名
1	西諫早団地建替事業	諫早市
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

2. 新規要求における事業評価の視点

事業評価の視点	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度に策定した長崎県公営住宅等長寿命化計画に基づき、耐用年数の2分の1以上を経過した老朽住宅を、集約建替えることにより、バリアフリー化され、誰もが安全で安心して生活できる住環境を整備する。 長崎県公営住宅等長寿命化計画に掲げる県営住宅適正管理戸数の実現を目指すとともに、地域間バランスの是正にも寄与する。 B/C\geq0.8を目標。(公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法) 集約建替えにより、余剰地が見込まれ、県・市の施策に合致する施設の導入が可能。 PPP/PFI事業の導入を見込んでおり、実施方針策定・公表を令和4年度に行う予定であり、令和4年度の公共新規に要求するもの。
---------	--

令和4年度新規要求箇所評価調書(公営住宅)

事業箇所名 (ふりがな)	市町村名	事業主体	事業完了年度	事業概要 (上段:全体、下段:R4)	事業費(単位:千円) (上段:全体、下段:R4)					新規要望理由 (必要性、目的、効果、優先性、緊急性等)	地域の要望等	総合評価
					事業費	国費	県費		市町村費等			
							県債	一般財源				
にししいきはやだんちたて 西諫早団地建 かえじぎょう 替事業	諫早市	県	R12	<ul style="list-style-type: none"> 昭和48年から54年に建設された31棟907戸の県営住宅団地を、一部の既存住棟を活用しながら複合的な建替えを行い、14棟(新築:6棟、既存改善:8棟)617戸に集約建替えを行う。 集約建替により生じる余剰地の活用等については、団地周辺の西諫早ニュータウン全体の魅力・価値向上のための施設を導入し、ニュータウン内の住替えなどによる住まいの循環を促進させながら、地域環境に配慮した多世代交流の「まち」の形成を目指す。 	7,776,000	3,499,200	4,230,900	45,900	0	<ul style="list-style-type: none"> 長崎県公営住宅等長寿命化計画において建替に位置づけており、県内最大級の公営住宅団地であるので、管理戸数の大幅な削減が見込める。 建設より49年が経ち、間取りや設備が現在の住宅ニーズと合致していない。 西諫早ニュータウンは住宅地としては評価されているものの、オールタウン化が進み始めている。 西諫早ニュータウン内に一定規模の余剰地が発生し、県・市の施策に合致した、より効率的な施設導入が可能であり、PPP/PFI事業となれば、敷地全体を対象に、民間事業者の資金やノウハウを活用した施設運営が期待できる。 実施方針策定・公表を令和4年度に予定しており、PPP/PFI事業の活用を見込んだ建替えについて新規要望を行う。 	周辺住民及び入居者アンケート結果によると、 ・バリアフリー化を含め、居住水準の向上が求められている。 ・ニュータウン内では、高齢者施設や子育て支援施設の需要が高まっている。 ・西諫早ニュータウンは住民のまちづくりに対する関心が高く、地域で活動している主体(NPO、大学、企業)が多い。 ・コミュニティの支え手となる若い入居者が増えることが求められている。 また、R3国土交通省中国・四国・九州沖縄ブロックプラットフォームにおいてマーケットサウンディングを行い、事業性が確認され、民間事業者の関心が高い。	A
				<ul style="list-style-type: none"> アドバイザー業務を行う(債務負担)。 	24,000	10,800	13,200	0	0			
合計					7,776,000	3,499,200	4,230,900	45,900	0			
					24,000	10,800	13,200	0	0			