

長崎県営西諫早団地建替に向けたマーケットサウンディング調査 実施要領

1. 調査の目的

長崎県営住宅西諫早団地は、建設後 50 年近くが経過しており、建替・改修に向けて建替基本計画の検討を進めているところです。建替に際しては、PFI 事業等の手法による民間活力の活用を視野に入れていきます。

西諫早団地が位置する西諫早ニュータウンは、県内でも有数の住宅需要がある一方、入居開始から 40 年を超え、少子高齢化や地域コミュニティの減退、空き家、生活・福祉関連サービスの不足等さまざまな問題が生じています。

本計画では、こうした地域の特徴や課題を踏まえて、西諫早団地だけでなくニュータウン全体の活性化及び価値向上をめざして、県営住宅用地の集約による民間施設の導入や、民間ノウハウを活用した県営住宅の維持管理・運営等を検討しています。

上記の観点から、民間事業者の皆様にも本事業への理解を深めていただくとともに、民間事業者のアイデアや意向を取り入れつつ、参画意欲を高めていただくことを目的として、本調査を実施します。

2. 西諫早ニュータウン・西諫早団地の概要

西諫早団地が位置する西諫早ニュータウンは、昭和 44 年度から 52 年度にかけて新住宅市街地開発事業により開発された、県営住宅・市営住宅等の公営住宅や戸建て住宅からなる県内では比較的大規模な住宅団地です。

県営西諫早団地は、周囲の戸建て住宅地から離れた高台に位置しています。建物の老朽化が進み、交通の不便さなどの理由から入居率が比較的低い状態が続いています。

【西諫早ニュータウンの概要】

面積	約 143ha
人口/世帯	約 3,500 世帯/8,100 人
主な施設	幼稚園 2 か所、保育所 1 か所、小学校 2 校 中学校 1 校 地区センター（スーパー、公民館、銀行、フィットネス等）

【西諫早団地の概要】

住宅名	県営西諫早団地
所在地	長崎県諫早市堂崎 5 番地 1 号 ほか
敷地面積	79,592 m ²
管理戸数/入居戸数	907 戸/657 戸（令和 4 年 5 月現在）
既存建物の概要	階数 : RC 造 5 階建・30 棟、7 階建・1 棟 建設年度 : 昭和 48~56 年度、平成 8 年度
建ぺい率/容積率	60%/200%
都市計画等	第 1 種中高層住居専用地域

3. 西諫早団地及びニュータウンの特徴、解決したい課題、民間活力に期待する事項

(1) 活かしたい特徴

- ・諫早市内で高いブランド力を有する住宅地
- ・豊かな緑、高台の日照・眺望、公園やセンターとの近接性
- ・自治会活動等を通じたまちづくりに対する住民の関心・理解の高さ
- ・地域に根差した活動を行う地域主体 など

(2) 課題

- ・少子・高齢化に伴うサービスニーズの変化への対応
- ・主に住宅単一用途のまちから、機能複合したまちへの転換
- ・希薄化しつつある世代間交流の促進
- ・空き家の増加への対応 など

(3) 民間活力に期待する事項

団地やニュータウンの特徴、課題をふまえて、県営住宅と余剰地を連携させて面的に計画することで多様性のあるまちへの転換を図ること、生活の利便性や質を向上するサービスの提供等により新たな居住魅力を創造すること、地元事業者や地域住民に事業への参画を促すことによるまちづくりの機運醸成などです。

4. 現時点で想定する事業内容

現時点で想定する事業内容は下記のとおりであり、マーケットサウンディング等の官民対話を通じて今後検討していきます。

①解体工事	・RC造22棟・600戸
②建設工事	・新設道路及び関連するインフラ整備 ・建替住宅340戸 ※PFIによる事業範囲は検討中 ・住棟改善 ※PFIによる事業範囲は検討中
③入居者移転支援	・建替住宅、改善住棟への入居希望世帯の仮移転・本移転支援
④維持管理・運営	・建替住宅、改善住棟の維持管理・運営（20年間） ・自主事業の提案
⑤余剰地活用	・敷地売却、民間独立採算に基づく民間施設の導入
⑥その他	・一部直接建設を導入するスキームや、全てPFI事業とするスキームなど複数案を検討中

5. サウンディング概要

(1) サウンディング対象

西諫早団地の建設・改善事業や入居者移転支援、維持管理・運営、余剰地活用等に関心があり、事業実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

(2) サウンディング項目

主に下記の項目について、可能な範囲でサウンディング調査票（様式 2）にご意見・ご提案を記入の上、提出してください。調査票の提出は必須とします。

- ・土地利用計画について
- ・余剰地活用の可能性や課題について
- ・建設について（コスト縮減、住棟改善）
- ・事業スキームについて（事業範囲、工区設定等）
- ・維持管理・運営について（事業期間、自主事業）
- ・本事業への参画意欲 など

6. サウンディングの手続き

サウンディング調査のスケジュールは以下のとおりです。

実施要領等の公表	令和4年11月24日（木）
事前説明会への参加申込	令和4年11月24日（木） ～12月2日（金）
説明会	令和4年12月6日（火）
サウンディング参加申込 及び調査票の提出期限	令和4年12月23日（金）
個別対話の実施	令和5年1月16日（月）～18日（水）
結果概要の公表	令和5年2月上旬頃

(1) 説明会の開催

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会を実施します。

①申込方法

様式1「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期限内に「9. 申込先・問合せ先」へ、氏名、所属企業・団体部署名、電話番号、人数を明記の上、電子メール・FAXにてご連絡ください。送付の際の件名は【西諫早団地建替事業サウンディング調査説明会参加申込】としてください。

なお、説明会に参加しない場合でも(2)(3)に示すサウンディングの参加申込、調査票の提出は可能です。

②申込期限

令和4年12月2日（金）17時まで

③開催日時

令和4年12月6日（火）10時00分

④会場

長崎県庁3階 321会議室

(2) サウンディングの参加申込

①申込方法

様式1「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期限内に電子メールで「9. 申込先・問合せ先」へ提出ください。送付の際の件名は【西諫早団地建替事業サウンディング調査申込】としてください。

②申込期限

令和4年12月16日（金）17時まで

(3) 調査票の提出（※調査票の提出は必須とします）

①提出方法

様式2「調査票」に必要事項を記入し、申込期限内に電子メールで「9. 申込先・問合せ先」へ提出ください。送付の際の件名は【西諫早団地建替事業サウンディング調査票提出】としてください。

②提出期限

令和4年12月23日（金）17時まで

(4) 個別対話の実施

①実施方法

様式2「調査票」とは別に、エリアマネジメントに資する余剰地活用事業についてご提案いただける事業者と、個別対話を実施します。ご提案内容（様式任意）を、提出期限内に電子メールで「9. 申込先・問合せ先」へ提出ください。送付の際の件名は【西諫早団地建替事業余剰地活用提案提出】としてください。

②提出期限

令和5年1月12日（木）17時まで

③実施期間

令和5年1月16日（月）～18日（水） 1時間程度

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、公表にあたっては、参加事業者の名称及び調査票そのものは公表せず、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者へ公表内容を確認の上、公表させていただきます。

7. 別紙・参考資料

資料 西諫早団地建替マーケットサウンディング説明資料

様式1 サウンディング調査 エントリーシート

様式2 サウンディング調査 調査票

8 留意事項

(1) 事業者公募時の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価対象とはなりません。
また、頂いたご意見については、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。

(2) 費用負担

本調査に要する費用（調査表作成等）は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

9. 問い合わせ先

申込及び調査票の提出は、下記の連絡先あてにお願いします

連絡先：長崎県 土木部 住宅課 （担当：中尾）

所在地：長崎県長崎市尾上町3番1号

電話：095-894-3108

E-mail：s08070@pref.nagasaki.lg.jp