

令和6年度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 年前後経過しており、建替・改修に向けて建替基本計画を策定しました。建替えに際しては、PFI 事業による民間活力を活用することとしています。

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。

基本計画では、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・運営等を計画しています。

上記の観点から、民間事業者の皆様には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・市営住宅等の公的賃貸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/599 戸（令和 6 年 11 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	・最大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210戸 ※別途従来方式により110戸整備中 ・住棟改善150戸 ※別途従来方式により60戸改善中
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年間程度） ・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	・PFI事業に含める解体工事の範囲、余剰地活用の範囲に応じて複数のスキーム案を検討中

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 1）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。

- ・ 本事業への参画意欲
- ・ 事業範囲について
- ・ 各事業範囲の想定スケジュールについて
- ・ 余剰地活用の可能性（既存建物の活用の可否を含む）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）
- ・ 実施方針案、要求水準書素案について
- ・ 自主事業の可能性、アイデアについて 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7年2月18日（火）
調査票及び個別対話参加申込の提出期限	令和7年3月6日（木） 12 時
個別対話の実施	令和7年3月10日（月）～13日（木）
結果概要の公表	令和7年3月下旬頃

(1) 調査票の提出及び個別対話の参加申込（※調査票の提出は必須とします）

①提出方法

様式1「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【令和6年度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7年3月6日（木）12 時まで

(2) 個別対話の実施

①実施方法

(1) で提出いただいた様式1「調査票」の内容を基に県との対話を希望する事業者と、個別対話を実施します。

個別対話を希望する事業者は様式1「調査票」に必要事項を記入し6(1)①の際に提出してください。

②提出期限

令和7年3月6日（木）12 時まで

③実施期間

令和7年3月10日（月）～13日（木） 1 時間程度

(3) 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、実施方針の公表をもって代えることとし、別途参加者数の公表を予定しています。

7. 別紙・参考資料

資料1 西諫早団地建替基本計画

資料2 西諫早団地建替事業実施方針（案）

資料3 西諫早団地建替事業要求水準書（素案）

様式1 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（調査票作成等）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. 申込先・問合せ先

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：jutaku.kikaku@pref.nagasaki.lg.jp