

川口アパート建替事業における
PPP/PFI 事業導入検討

マーケットサウンディング

実施要領

令和2年8月6日

長崎県土木部住宅課
長崎県 PPP/PFI 地域プラットフォーム

1. 調査概要

1.1. 調査の目的

長崎県（以下、「県」という。）では、県営住宅である「川口アパート」において、耐震性の不足により、災害時における住宅入居者の安全確保が困難な状況となっており、また、地震等の災害により同住宅が倒壊した場合、緊急輸送道路となっている国道 206 号線が閉塞する可能性もあります。そこで、本事業において、長崎市と連携し現在の川口アパートを隣接する川口公園（長崎市の都市公園）の敷地において、耐震性能を備えた良質な住宅へ建替えるとともに、公園の再整備を行うことを検討しております。

「県営住宅」と「都市公園」に、建替えにより創出される余剰地を活用して、民間事業者が新しい機能を組み合わせることにより、収益を上げながらも定住促進や少子高齢化といった政策的な課題に対応していく魅力的なまちづくりを目指しています。

上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、マーケットサウンディングを実施するものです。

1.2. 川口アパート周辺の状況



図 1.1.位置図

川口アパートはJR浦上駅(特急停車駅、利用者 2,629 人/日)の北 150m程度に位置し、前面の国道 206 号は路線バス(最寄り:岩川町バス停、29 路線)や路面電車(最寄り:浦上駅、利用者 3100 人/日)が通り、12 時間あたり約 39,000 台と交通量の大変多い道路で、緊急輸送道路や重要物流路にも指定されております。

近隣にはバスターミナルを併設した大型商業施設「ミライ長崎ココウォーク」や、大学病院、原爆病院などの医療施設、2000 人規模のイベントが可能な「長崎ブリックホール」などが立地し、徒歩圏内の幸町にはサッカースタジアムを中心とした大型複合施設「長崎スタジアムシティプロジェクト」が令和6年の開業を目指し進んでおります。

令和4年度の九州新幹線長崎ルート開業を控え、商業施設やマンションなど新たな民間投資も見られる、JR 沿線、路面電車軌道沿線の長崎市の中心市街地の一つです。

1.3. 川口アパート周辺の立地適正化計画

長崎市立地適正化計画の中では都心周辺部都市機能誘導区域に位置し、「路面電車軌道沿線で都市機能が集積した地区」とされ、誘導すべき都市機能誘導施設として専修学校などが、維持すべき都市機能誘導施設として大規模店舗や、スポーツ施設などが上げられております。

※長崎市立地適正化計画URL

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/650000/659001/p029291.html>

1.4. 調査対象地・施設の状況

調査対象地・施設は「川口アパート」と長崎市の都市公園である「川口公園」とします。以下に施設配置図と概要を示します。



【対象地・施設】 総敷地約：4,600㎡
用途地域：商業地域

①川口アパート（長崎市川口町11）
敷地所有者：長崎県 敷地面積：2,102㎡
容積率：400% 建蔽率：80%

【建物概要】

※1,2階を公社が、3～7階を県が区分所有

築年数：昭和46年（築49年）

構造・規模：RC造 地上7階建て

延床面積：8,094㎡

用途：1階 商業施設（浦上百貨センター）

2階 公社住宅（所得制限なし）家賃
22戸中17戸入居

入居者 65歳以上82%

単身世帯者29%

単身・2人世帯94%

3～7階 県営改良住宅（所得制限あり）

110戸中85戸入居

入居者 65歳以上72%

単身世帯者41%

単身・2人世帯87%

※入居者用駐車場なし

②川口公園（長崎市川口町2400）

所有者：長崎市 敷地面積：2,498㎡

施設 高木：38本 中木：10本

低木：20株 公園灯：4灯

ベンチ：13個 パーゴラ：1棟

遊具：5基 水飲み場：1箇所

トイレ：1棟（15.3㎡） 他

調査対象地に隣接する地域（茂里町、目覚町、岩川町、川口町、浜口町、平野町、平和町坂本1丁目・2丁目・3丁目、松山町）に目を向けると、人口、世帯数ともに増加し続けておりますが、世帯人数は1.76人/世帯と低いです。高齢化率（65歳以上の割合）は23.9%と、長崎市においては低い傾向が見られ、15歳～65歳の割合が64%となっております。

※参考資料参照

1.5. 調査対象範囲・必須機能

調査対象地内に以下の機能を整備する。

- 従前住民を移転させることを想定して、県営住宅 85 戸程度（現川口アパート入居戸数）を確保（35～55 m²/戸）。
- 都市公園 2,498 m²確保。
- 県営住宅の住民の利用可能な 100 m²程度の集会スペースの確保。
- 余剰地への民間施設の整備については、収益を上げながらも政策的な課題解決に繋がる機能を有するもの。

2. 解決したい課題、民間活力に期待する事項

2.1. 川口アパート及び周辺の課題

○川口アパート

- 耐震性のない県営住宅が、緊急輸送路・重要物流路である国道 206 号に面しており、地震時の入居者の安全確保と緊急輸送道路の機能確保のための耐震化は必須
- 入居者の高齢・小世帯化による孤立と、地域の世帯層との乖離。
- エレベーターが 1 階に着床せず、バリアフリー化が不可能。
- 狭小住宅で、施設が陳腐化。

○川口公園の活用

- 川口公園は周囲の影響により、日陰となる時間が多い。
- 利用者が少なく、賑わいに欠けている。
- なお、現在は公園の半分が連続立体交差事業の工事ヤードとして利用されている。

○浦上駅周辺、及び長崎市域

- JR 浦上駅は連続立体交差事業により令和 2 年に新駅となっており、令和 3 年度には駅前広場も完成予定であるが、具体的なまちづくりの方針等がなく、その波及効果を十分発揮できる土壌形成がなされていない。
- 長崎市は人口流出率が高く、恵まれた立地における施設整備には定住促進に繋がる事業がより期待される。
- 新幹線開業に伴う長崎駅周辺の再開発や、近隣の「長崎スタジアムシティプロジェクト」などによる事業効果を、地域に還元していく方策が求められる。

2.2. 民間活力に期待する事項

2.1.の「川口アパート及び周辺の課題」の解決に向けて、県が民間活力に期待する事項は、関連施設を面的にデザインすることによる利便性と魅力の向上、川口公園と民間導入施設を一体として有効活用することによる社会性の向上、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です。

3. 現時点で想定する事業内容等

3.1. 想定する事業内容

- ・隣接する川口公園に 85 戸程度を高層化により建替え、現住民を移転後、既存建物を解体。
- ・敷地全体を計画することにより、地域に開け、活用される新川口公園を再整備。
- ・高層化による建替えにより余剰地を確保し、県・市の政策（若年層流出のダム機能、少子高齢化対策等）に合致した民間施設の導入を図る。
- ・余剰地については事業用定期借地、民間売却等を官民対話の中で今後検討していきます。

表 3.1.事業内容・範囲

対象施設		負担者	事業の考え方・備考
①	新川口アパート建設	県 +民間提案	85 戸（35～55 m ² /戸）程度を確保（必須機能）。 維持管理については、民間提案を可能とする。 下層階に民間提案による機能導入は可能。
②	住民移転	県+公社※	住民の移転費については県負担を基本とし、移転支援業務を事業に含めることは可能。
③	旧川口アパート解体	県+公社※	県の負担を基本とし、事業に含める。
④	川口公園再整備	県 +民間提案	2,498 m ² 以上を確保（必須機能）。 原形復旧は受益者の負担を基本とし、民間提案による機能向上、施設導入、運営は可能
⑤	民間施設	民間提案	独立採算を基本とした民間施設の導入。
⑥	集会施設	県 +民間提案	県営住宅住民の利用可能な 100 m ² 程度の集会スペースを確保（必須機能）。 民間提案による機能導入、運営は可能

※移転費や解体費においては、保有床分については住宅供給公社の負担を基本とする。

3.2. 想定する完成イメージ

現在、県が想定している完成イメージを、以下に2つ例示します。

民間事業者の提案を妨げるものではありませんので、**配置計画も含め課題解決に向けて自社のノウハウを最大限発揮できるご提案をいただければと存じます。**

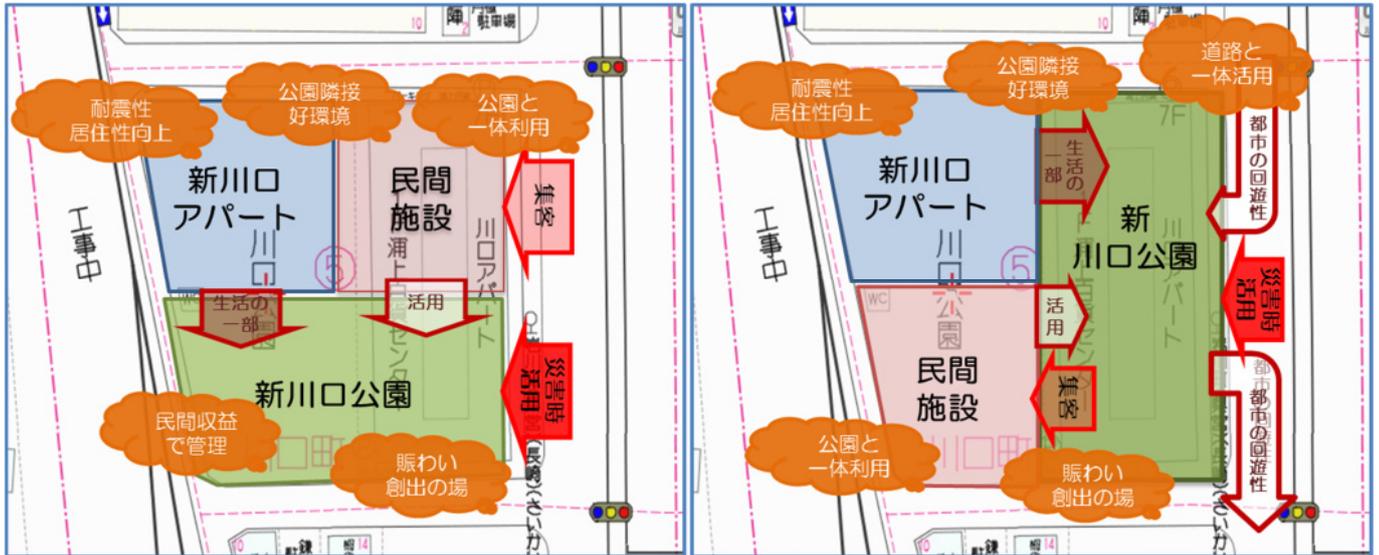


図 3.1. 事業完成イメージ

3.3. 事業スケジュール

県が現時点で想定する事業スケジュールを以下に示します。

表 3.2.事業スケジュール

実施方針策定の見通し	令和3年4月
実施方針の策定及び公表	令和4年1月
特定事業の選定、公表	令和4年5月
民間事業者の募集公告	令和4年7月
事業契約の締結	令和5年3月
新川口アパート供用開始	令和7年度
新川口公園供用開始	令和8年度

4. サウンディング

4.1. サウンディングの対象

川口アパート建替事業の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。

なお、サウンディングでは事前に調査票を提出いただいた後、個別のヒアリング形式で対話を行いますが、応募者多数の場合、調査票の提案内容の熟度等に応じて、対話を行う事業者の絞り込みを行う場合があります。予めご了承ください。

4.2. サウンディングの項目

本調査では、「2.1.川口アパート及び周辺の課題」に示した課題解消に資する、「2.2 民間活力に期待する事項」に係る、幅広い提案を期待しています。

以降の項目(1)～(6)に沿って、可能な範囲でサウンディング調査票(別紙様式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。

また、対話の際には当該項目に沿って、応募者のご意見を確認する予定です。なお、回答にあたっては「6.留意事項」もご確認ください。

(1) 提案コンセプト

- 川口アパート及び周辺の課題解消に資する基本的な考え方 等
- ターゲット毎のアピールポイントと、期待される効果

(2) 余剰地活用の方策と事業手法

- 望ましいと考える導入機能、配置計画、事業手法、事業期間

(3) 対象施設

- 事業の範囲に含める施設・含めない施設の別とその理由 等

(4) 対象施設における民間による機能向上・施設導入の提案

- 各施設に対して、民間事業者提案による機能向上、施設導入のあり方 等
- 各施設整備の想定概算コスト 等

(5) 施設間の連携に関する提案

- 対象敷地内の施設間の連携
- 周辺の施設との連携

(6) その他

- 事業化に向けた課題
- ワークショップや有効な社会実験等の提案
- 望ましいと考える事業スケジュール
- その他、県に対する要望や配慮してほしい事項 等

4.3. 提案に対する評価

サウンディングでの提案は、現時点では事業者公募等における評価の対象とはなりません。

ただし、事業者公募時における評価については、政策的な課題解決に繋がる事業内容を重視した評価基準を予定しております。

5. サウンディングの手続き

5.1. スケジュール

サウンディング調査のスケジュールを以下に示します。

表 5.1. サウンディング調査のスケジュール

実施要領等の公表	令和2年8月6日（木）
事前説明会の参加申込期限・質問の提出期限	令和2年8月31日（月）
事前説明会の開催	令和2年9月7日（月）
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和2年10月7日（水）
対話日程の通知	令和2年10月9日（金）
対話の実施	令和2年10月13日（火） ～15日（木）
実施結果概要の公表	令和2年12月下旬頃

5.2. サウンディングの手続き

(1) 事前説明会の開催

対象地区及び施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの事前説明会を実施します。

1) 申込方法

参加を希望される方は、申込期限内に「7.申込先・問合せ先」へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号、参加人数を明記の上、電子メール・FAXにてご連絡ください。なお、送付の際の件名は【川口アパート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。

2) 申込期限

令和2年8月31日（月）17時まで

3) 事前説明会開催日時

令和2年9月7日（月）13時30分

4) 会場

長崎県庁1階 大会議室 A

(2) サウンディングに対する質問

1) 質問方法

任意の様式に必要事項（所属・氏名・職種・質問内容 その他）を記載し、質問期限内に電子メールで「7.申込先・問合せ先」へ提出ください。なお、送付の際の件名は【川口アパート建替事業サウンディング調査質問】としてください。

2) 質問期限

令和2年8月31日（月）17時まで

(3) サウンディングの参加申込

1) 申込方法

別紙様式1の「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「7.申込先・問合せ先」へ提出ください。なお、送付の際の件名は【川口アパート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2年10月7日（水）17時まで

(4) 調査票の提出（※調査票の提出は必須とします）

1) 提出方法

別紙様式2の「調査票」に提案事項等を記入し、申込期限内に電子メールで「7.申込先・問合せ先」へ提出ください。なお、送付の際の件名は【川口アパート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2年10月7日（水）17時まで

(5) 対話日程の通知

対話日程の通知は、以下の期限までに、応募のあった全ての事業者に対して行います。なお、「4.1.サウンディングの対象」で示したとおり、対話事業者の絞り込みを行う場合がありますので、予めご了承ください。

1) 通知期限

令和2年10月9日（金）まで

(6) 対話による調査の実施

1) 日時

令和2年10月13日（火）～15日（木）で1時間程度（申込後、個別に調整）

2) 場所

長崎県庁内会議室、もしくは、リモート・テレビ会議（申込後、個別に調整。）。

リモート・テレビ会議の場合、「Skype for Business」の利用を予定しています。

3) 実施方法

- 参加申込のあった民間事業者と、1事業者（グループ）あたり1時間程度を目安に対話を行います。
- 対話に出席する人数は、1事業者（グループ）につき5名以内を原則とします。

(7) 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。

6. 留意事項

6.1. 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、現時点では事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、提案の内容については、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。

6.2. 費用負担

本調査に要する費用（調査票作成、対話時の交通費等）は、参加事業者の負担とします。

6.3. 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）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。

7. 申込先・問合せ先

申込み及び調査票の提出は、下記の調査機関あてにお願いします。

説明会 申込先・ 問合せ先	長崎県 総務部 管財課（担当者：久柴、港） 住所： 長崎県長崎市尾上町3番1号 電話： 095-895-2181 FAX：095-895-2553 E-mail： s01050@pref.nagasaki.lg.jp
サウンディング 質問・申込先・ 問合せ先	長崎県 土木部 住宅課（担当者：中尾） 住所： 長崎県長崎市尾上町3番1号 電話： 095-894-3108 FAX：095-894-3464 E-mail： s08070@pref.nagasaki.lg.jp