

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活力に期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活かに期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

1.1.調査の目的

長崎県では、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現況

位置図



【周辺施設の状況】

公共交通機関

○対象施設は、JR浦上駅(特急停車駅)から北に150m程度に立地。

○国道206号線には路線バス、路面電車が通っている。

岩川町バス停：県営住宅の前

浦上駅：路面電車

○令和4年度新幹線開通予定（長崎駅）

近隣施設

○バスターミナル併設の大型商業施設が立地

「ミライ長崎ココウォーク」

○大学病院・原爆病院が立地

○浦上駅周辺に文化ホール(収容人数2,000人規模)が立地

「長崎ブリックフォール」

○サッカースタジアム建設計画(ホテル、商業施設併設)

「長崎スタジアムシティプロジェクト」

周辺の一般的イメージ

○JR浦上駅の1日当たり利用者数は、2,629人/日

令和2年 新駅開業

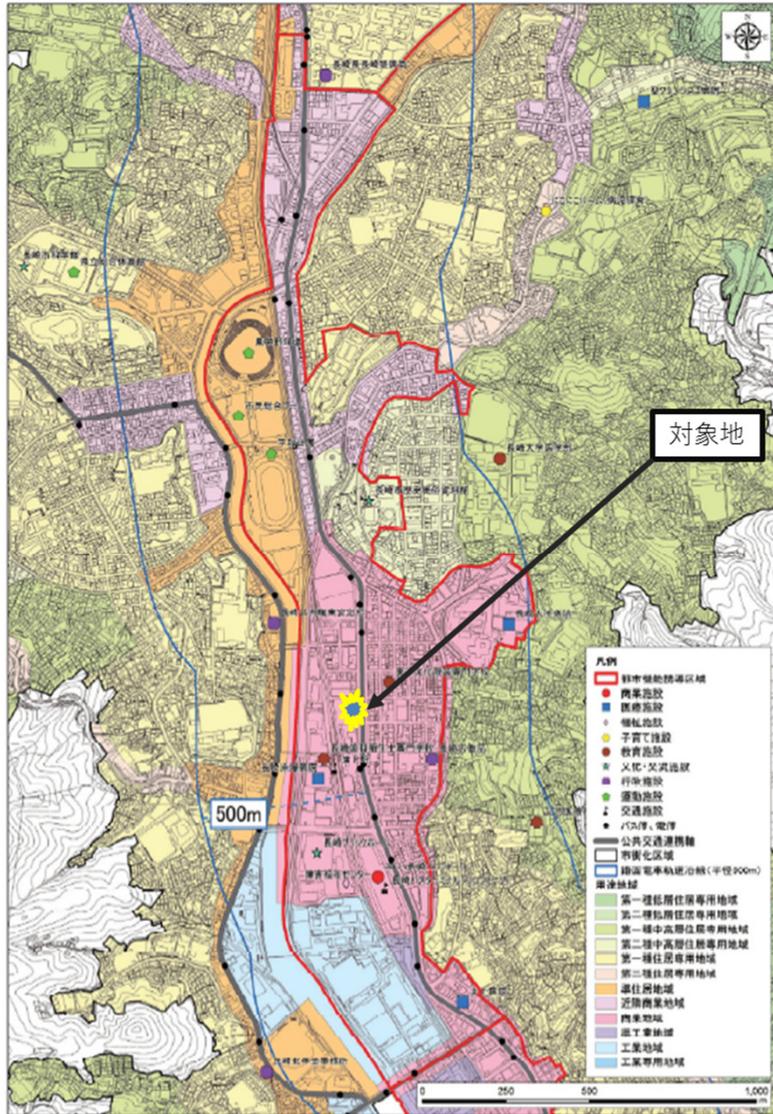
令和3年度 駅前広場整備

○前面道路(国道206号)の交通量は、約39,000台/12h

○商業施設やマンションなどの民間投資が見られる

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。



4 施設誘導の一覧

都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設の立地の必要性は下表のとおりです。都市機能誘導区域内に不足している場合は「誘導」し、すでに都市機能誘導区域内に充足している場合は「維持」していきます。

(1) 高次な都市機能増進施設

		将来のあるべき姿（平成47年時点）	各誘導施設を誘導、維持する都市機能誘導区域（下表中の○印）				
高次な都市機能増進施設（サービスの質）		各都市機能誘導区域の施設数（サービスの量）	都心部	都心周辺部	地域拠点		
分野	施設分類				北部	東部	南部
商業	大規模店舗、中心商店街等の商業集積	1施設以上	○	○	○	○	○
医療	初期救急医療施設	現状維持	○	—	—	—	—
	二次救急医療施設	現状維持	—	○	—	○	○
	三次救急医療施設	現状維持	—	○	—	—	—
福祉	障害者福祉施設	現状維持	—	○	—	—	—
子育て	子育て支援施設	1施設	○*	—	—	—	—
	病児・病後児保育施設	1施設以上	—	○	○*	○*	○*
教育	大学	現状維持	—	○	—	○*	—
	専修学校	1施設以上	—	○*	—	—	—
文化・交流	文化ホール	1施設以上	○*	○	○	—	—
	図書館	1施設以上	○	—	—	—	—
	美術館	1施設以上	○	—	—	—	—
	博物館等	1施設以上	○	—	—	—	—
	科学館	1施設	○*	○*	—	—	—
	交流拠点施設	1施設	○*	—	—	—	—
行政	行政施設（国）	現状維持	—	○*	—	—	—
	行政施設（県）	現状維持	○	—	—	—	—
	行政施設（市）	現状維持	○	—	—	—	—
運動	スポーツ施設（広域利用施設）	現状維持	—	○*	—	—	—
	スポーツ施設（地域利用施設）	現状維持	—	○*	○*	○*	○*
交通	鉄道（駅）	1施設以上	○	○	○	—	—
	高速バスターミナル	1施設以上	○	○	—	—	—
	ターミナル（フェリー、旅客船等）	1施設以上	○	—	—	—	—

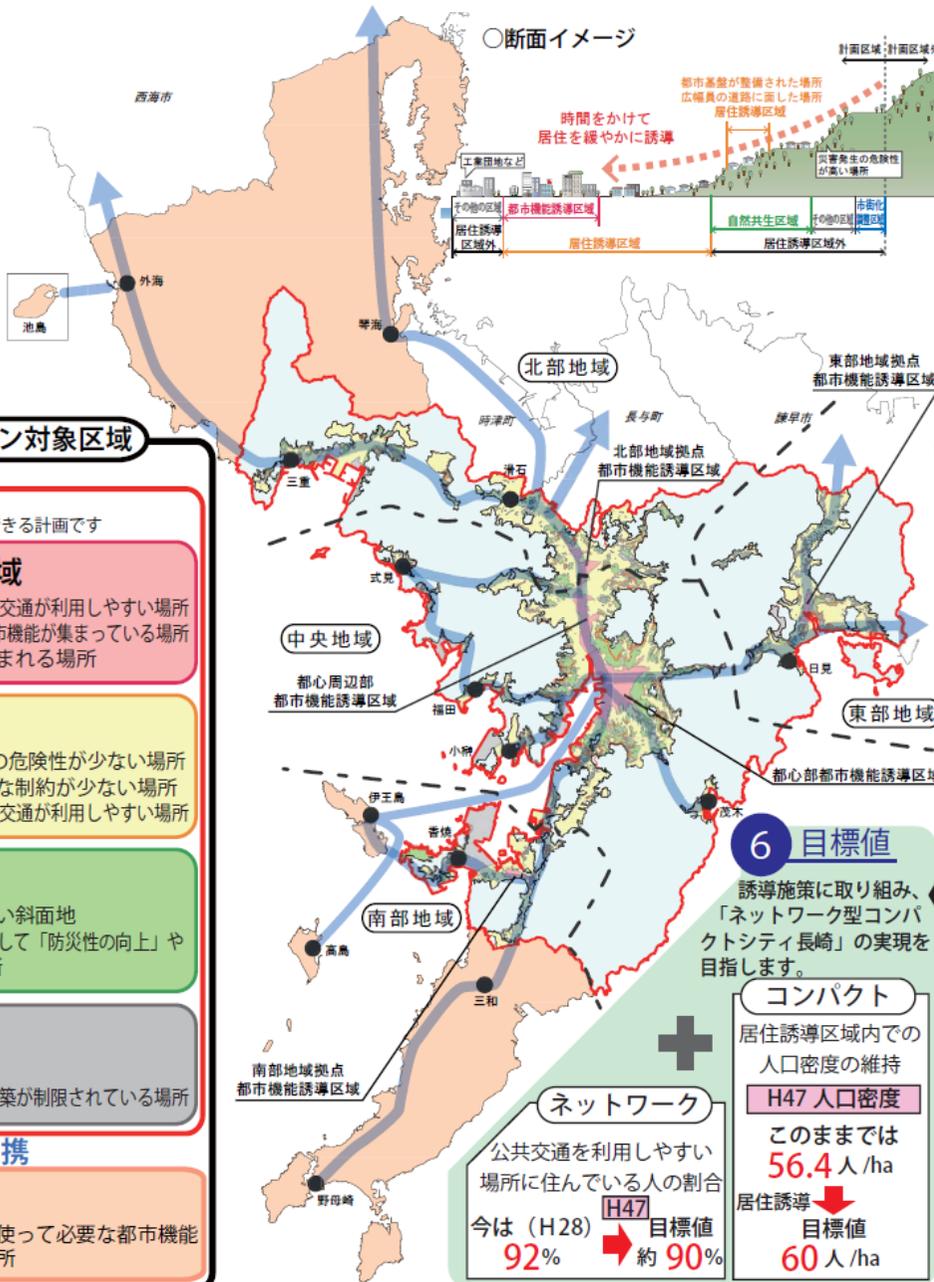
※平成28年時点で都市機能誘導区域内に不足しており「誘導」する施設

(2) 高次な都市機能増進施設以外で政策的に誘導すべき施設

今後の居住誘導の状況に応じて政策的に誘導すべき施設を検討します。

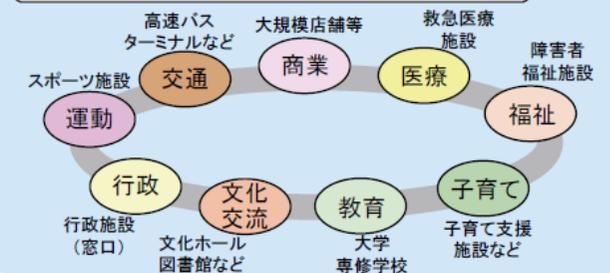
3 都市機能および居住誘導区域図

- 凡例
- 立地適正化計画区域
 - 市街化区域
 - 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 利便性の高いバスルート
幅員が原則6m以上の道路
 - 整備予定道路(原則幅員6m以上)
 - ※接道する土地は居住誘導区域に含める
 - 自然共生区域
 - その他の区域
 - 市街化調整区域
 - 計画区域外
 - 公共交通連携軸
 - 地域界



4 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに誘導施設(市全体や地域全体を利用圏とし多くの市民が利用する施設)を位置づけます。誘導施設を整備する際、事前届出が必要となる場合があります。(4ページをご参照ください)



5 誘導施策(実現に向けた取組み)

まとめ(コンパクト)

方針 高次な都市機能の維持・増進(都市機能誘導区域)

- 中心市街地の活性化による都市の賑わいと活力の創出
- 新大工町地区、浜町地区市街地再開発、新文化施設整備
- 快適で暮らしやすい市民生活の実現
- 新市庁舎建設、中核となる子育て支援施設の設置
- 都市機能を誘導しやすい環境づくり
- 都心部の高度利用に向けた規制緩和

方針 長閑らしい安全・安心で快適な暮らしの提供(居住誘導区域)

- 安全・安心で快適な空間の創出
- 公園の再編、広幅員道路の早期整備
- 安全・安心な場所への住み替えしやすい環境づくり
- 空き家の活用、リフォーム補助、市営住宅の活用

つながり(ネットワーク)

方針 公共交通ネットワークの保持

- 地区間ネットワークの形成と公共交通の維持
- 長崎市公共交通総合計画(H29策定中)

方針 機能間の連携強化

- 情報ネットワークなどの活用による様々な機能の連携

自然共生

方針 自然と共生した、ゆとりある暮らしの維持

- 人口減少下で生じる空間の有効活用による防災性の向上
- 老朽危険空き家の除却

6 目標値

誘導施策に取り組み、「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現を目指します。

コンパクト

居住誘導区域内での人口密度の維持

H47人口密度

このままでは **56.4人/ha**

居住誘導 ↓

目標値 **60人/ha**

ネットワーク

公共交通を利用しやすい場所に住んでいる人の割合

今は(H28) **92%**

H47 目標値 **約90%**

都市計画マスタープラン対象区域

立地適正化計画区域

※都市計画区域で作ることのできる計画です

↑ 便利
暮らしやすさ
↓ ゆとり

都市機能誘導区域

- ・バスや路面電車などの公共交通が利用しやすい場所
- ・大きなお店や病院などの都市機能が集まっている場所
- ・都市機能の立地が見込まれる場所

居住誘導区域

- ・安全・安心な災害発生の危険性が少ない場所
- ・歩いて暮らせる地形的な制約が少ない場所
- ・バスや路面電車などの公共交通が利用しやすい場所

自然共生区域

- ・眺望、通風、採光が良い斜面地
- ・今後発生する空き地を活用して「防災性の向上」や「自然との共生」を図る場所

その他の区域

- ・災害の恐れがある場所
- ・法令・条例により住宅の建築が制限されている場所

連携

立地適正化計画区域外

- ・公共交通などのネットワークを使って必要な都市機能を利用できる環境を維持する場所

1.4.調査対象地・施設の状況



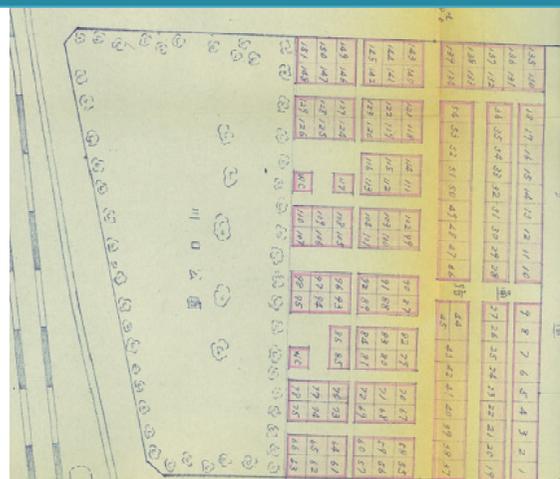
【対象地・施設】 総敷地約：4,600㎡
用途地域：商業地域

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㎡ ※入居者用駐車場なし
- 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%

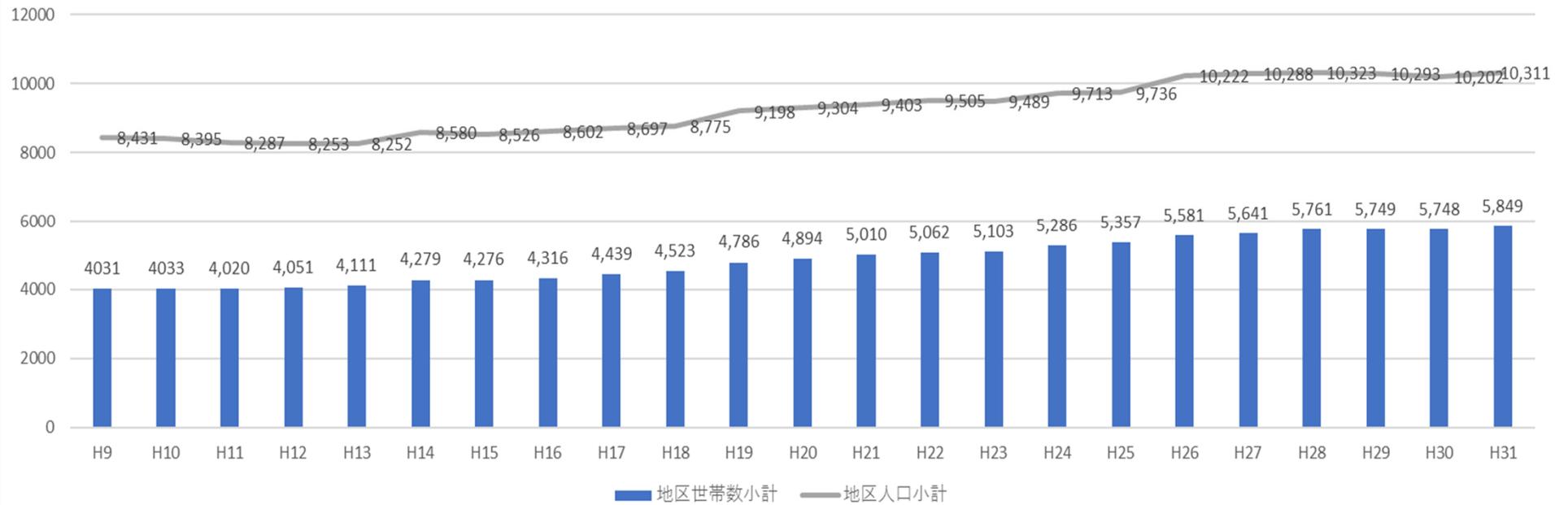
1.4.調査対象地・施設の状況



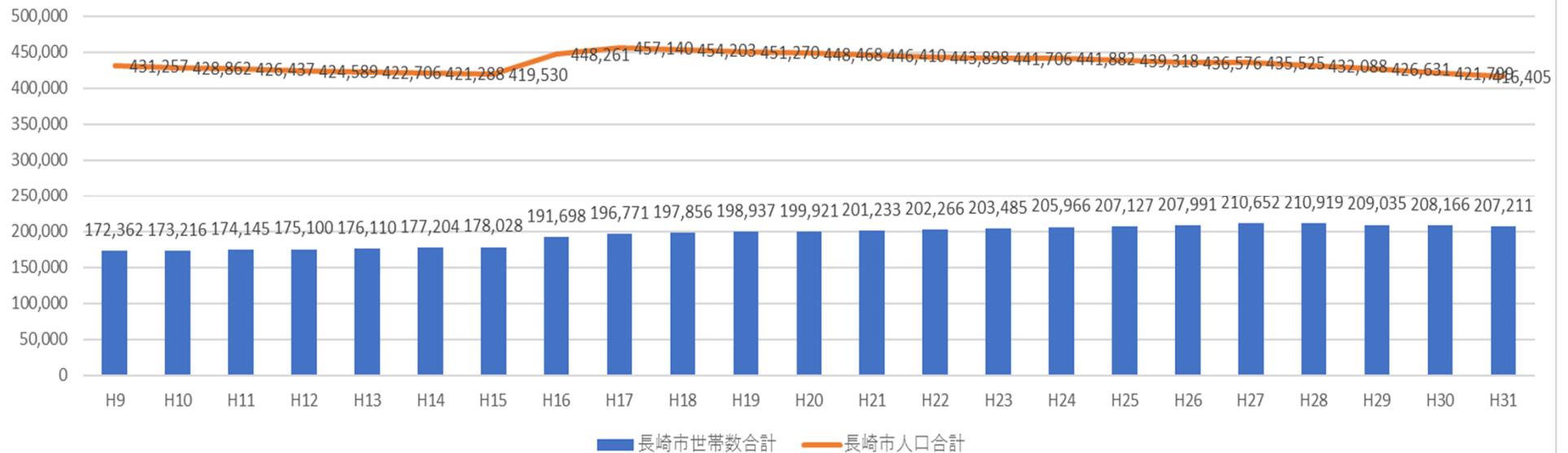
【これまでの経過】

- 長崎県公営住宅等長寿命化計画において活用を前提とした長寿命化型改善に位置付け。
- 平成30年度に耐震改修工事を計画。
- 1階店舗部分の耐震改修を先行して行い、住宅部分は空き住戸を確保しながら順次改修を行う計画であったが、振動・騒音等の影響が大きく住みながら改修は困難と判断し、耐震改修を保留。
- 隣接地を所有する長崎市と協議を行い、非現地建替えを検討中。
- 住宅地区改良法に基づく改良住宅であり、改良地区内での建替えが原則。

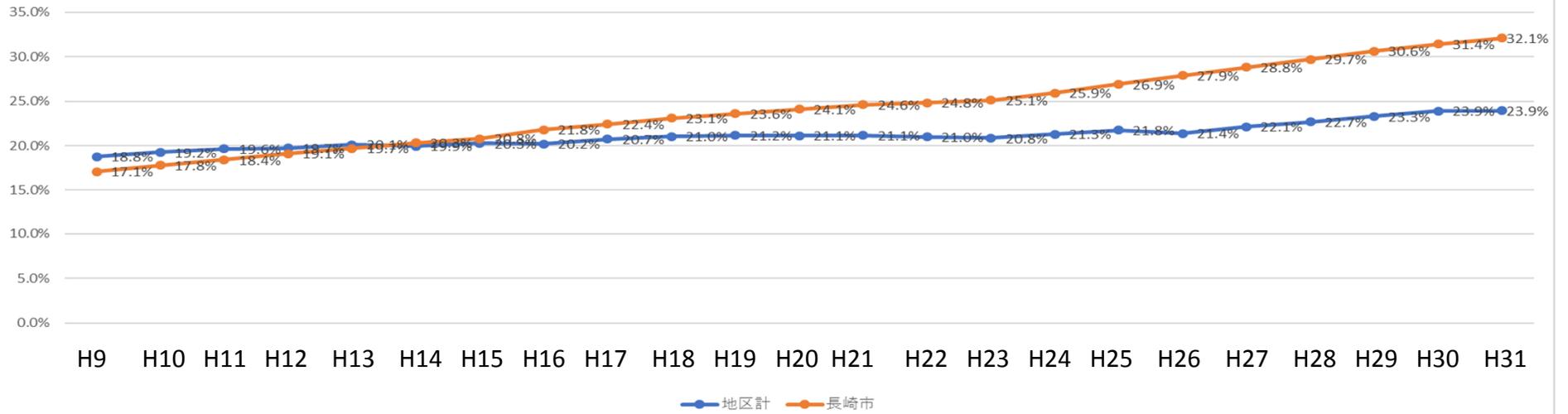
川口町周辺人口・世帯数推移（住民基本台帳）



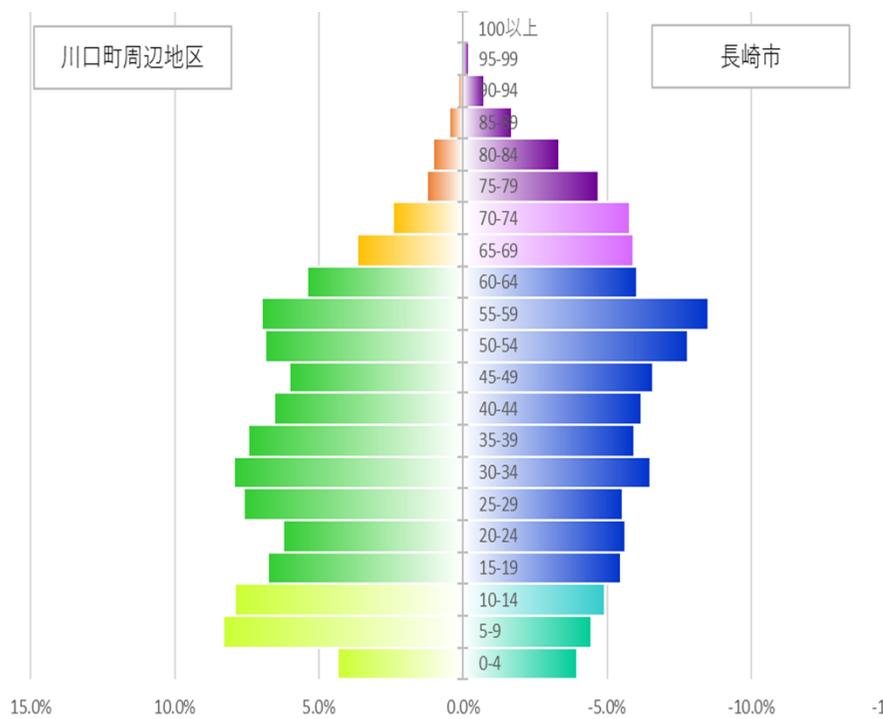
長崎市人口・世帯数推移（住民基本台帳）



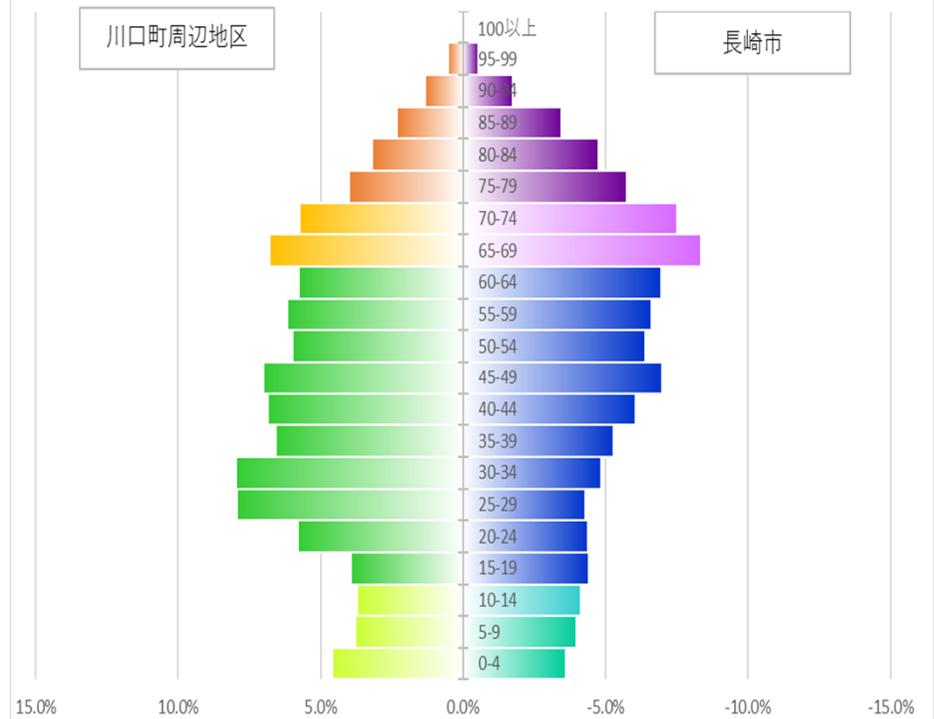
川口町周辺高齢化率推移



年齢別人口割合分布 (H17)



年齢別人口割合分布 (H31)



川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活力に期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

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。

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活力に期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

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㎡/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㎡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㎡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

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、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。**

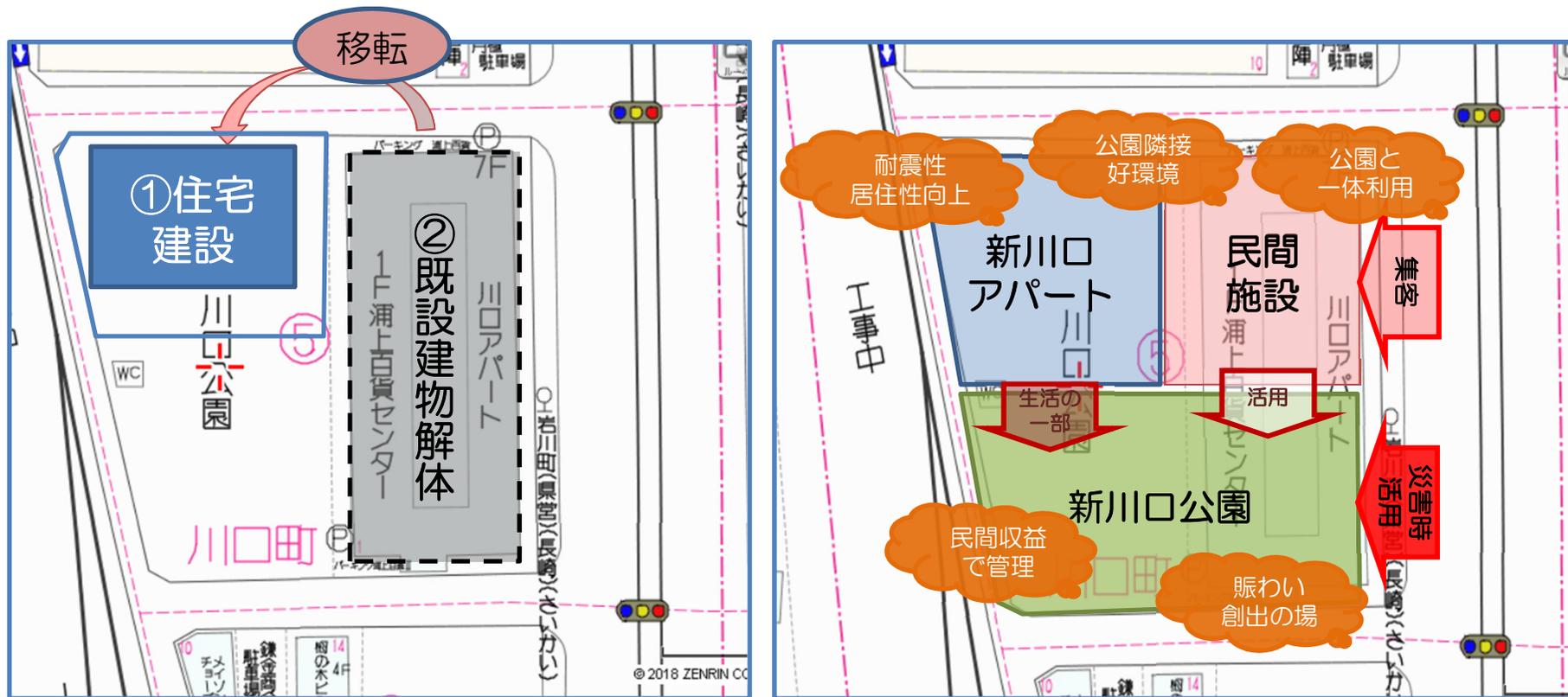
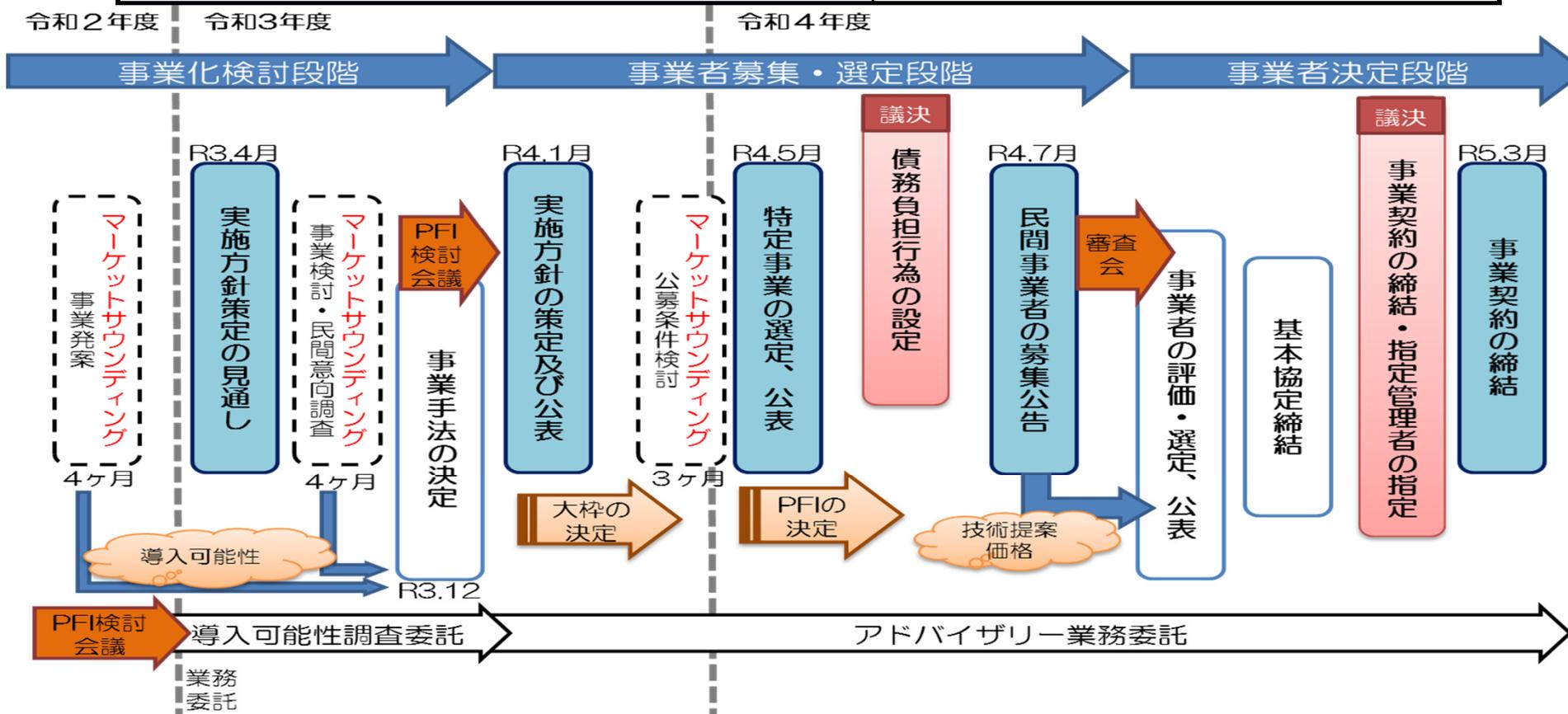


図 3.1.事業完成イメージ

3.3.事業スケジュール

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



川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活力に期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

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

「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。

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。

4.2.サウンディングの項目

- (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

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活力に期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

5.1.スケジュール

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

(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。

(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」に提案事項などを記入し、申し込み期限内に電子メールで「7.申し込み先・問い合わせ先」へ提出ください。

5.2. サウンディングの手続き

(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。

(6) 対話による調査の実施（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。

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

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。

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活かに期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
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。

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

1. 調査概要
2. 解決したい課題、
民間活力に期待する事項
3. 現時点で想定する事業内容
4. サウンディング
5. サウンディングの手続き
6. 留意事項

ご静聴ありがとうございます。

長崎県土木部住宅課

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

- ①. 事前質問回答
- ②. 質疑応答

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

- ①. 事前質問回答
- ②. 質疑応答

事前質問回答・A社

No.	質問	回答	関係部局
1	県営川口アパート居住者の世帯構成及び今後の居住意向について、ご教示ください。	現入居者の今後の居住意向については、アンケートを実施する予定としております。 アンケート結果について公にすることはありませんが、10月13日からの個別対話の中で、現入居者の意向の概要をお知らせできればと考えております。	
2	川口アパート居住者の自動車保有状況をご教示ください。	川口アパートには入居者用の駐車場はございません。 よって、保有状況は把握しておりません。	
3	川口アパート1階部分に入居する商業施設に関する構成、利用状況、今後の意向についてご教示ください。	1階部分は所有者である長崎県住宅供給公社と店舗の浦上百貨センター協同組合との間の契約に基づき、運営・管理されています。営業店舗は、協同組合の組合員で構成されており、飲食店や雑貨店等として営業されています。なお、入店者の選定なども協同組合に委ねています。 令和2年8月27日に県と住宅供給公社にて、今後の事業進捗予定について協同組合に説明を行ったところ、現地（新築される民間施設等）での営業の継続希望する声がありました。 今後については、公社として令和3年度に方針決定の予定であります。	長崎県住宅供給公社
4	川口公園の利用状況についてご教示ください。	川口公園は、平成30年度及び令和元年度において団体利用の実績はありませんが、地域住民や近くの保育園などに利用されています。 なお、平成29年度よりJRの工事ヤードとして、一部使用しています。	長崎市

事前質問回答・A社

No.	質問	回答	関係部局
5	川口アパート居住者、近隣住民等からのまちづくりに関するニーズや要望等がありましたら、ご教示ください。	まちづくりに関するニーズや要望等は、把握しておりませんが、1階店舗入居者からは、先述の説明会において、営業継続を希望する声がありました。	
6	川口アパート周辺の交通事情、交通課題等がありましたらご教示ください（例、違法駐車が多い、国道の交通渋滞が激しいなど）。	川口アパート周辺は長崎県交通対渋滞対策協議会が選定した「地域の主要渋滞箇所」に近接しており、渋滞の多い区間であると考えられます。 また、県警に確認したところ、違法駐車等は見受けられないようです。	長崎県警察本部
7	同エリア付近に関する立地適正化計画及び都市計画等に基づく開発予定等の情報がありましたらご教示ください。	実施要領にも記載していますが、同エリア南側の幸町において、ジャパネットグループのリージョナルクリエイション長崎がスタジアムを中心とした多機能複合型施設の開発計画（長崎スタジアムシティプロジェクト）を進めており、令和6年度に開業する予定となっています。 （計画概要） スタジアム（23,000人規模）、アリーナ（5,000人規模） 商業施設、オフィス、ホテル、広場など	長崎市
8	今後、同エリアに関する都市計画変更等の予定がありましたらご教示ください。	現時点で都市計画の変更予定はありません。	長崎市

事前質問回答・B社

No.	質問	回答	関係部局
B社	質疑項目 【1.1.5.調査対象範囲・必須機能】 ・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㎡／戸）		長崎県住宅供給公社
	1 本件1・2階部分には公社住宅・店舗も入居されているかと存じますが、必須で確保すべき戸数には含まれていないように思われます。公社住宅・店舗についてはいかがお考えでいらっしゃいますか？	令和2年8月27日に県と住宅供給公社にて、今後の事業進捗予定について浦上百貨センター協同組合に説明を行ったところ、現地（新築される民間施設等）での営業の継続を希望を伺いました。 また、公社住宅の入居者については、建替え後のアパートへの入居を希望する旨の要望を受けましたが、県としては今後、住宅供給公社と協議を行っていきたいと考えております。 なお、公社では、川口アパート建替事業に関し令和3年度に方針決定の予定であります。	
	2 上記に関し、広さ（35～55㎡）については、戸数の指定はございますでしょうか？	公社では、川口アパート建替事業に関し令和3年度に方針決定の予定であります。	

川口アパート建替事業 マーケットサウンディング

- ①. 事前質問回答
- ②. 質疑応答