

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結果

1. 調査の概要

1.1. 調査の目的

長崎県（以下、「県」という。）では、川口アパート建替事業に対するPPP/PFI 導入について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、民間事業者との対話を通じて、導入可能な民間機能や適切な事業手法等の可能性を探ることを目的に、マーケットサウンディングを実施しました。

1.2. 調査対象地

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

1.3. PPP/PFI 導入想定施設の事業内容

- ・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 1.3.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

※移転費や解体費は、住宅供給公社保有の床分については住宅供給公社の負担を基本とする。

1.4. マーケットサウンディングの実施概要

表 1.4.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）
提案募集期間	令和2年8月31日（月）～10月7日（水）
事前説明会の開催	令和2年9月7日（月）
対話の実施	令和2年10月13日（火）～10月15日（木）
対話項目	(1) 提案コンセプト (2) 余剰地活用の方策と事業手法 (3) 対象施設 (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 (5) 施設間の連携に関する提案 (6) その他

2. マーケットサウンディング結果

2.1. 参加者

表 2.1. サウンディング参加者の概要

事前説明会	申し込み：29団体 参加者：27団体
サウンディング	1者目：非公表（総合建設業） 2者目：非公表（駐車場業） 3者目：株式会社フージャースコーポレーション（不動産開発業） 4者目：株式会社総合企画設計（建築設計事務所） 5者目：徳倉建設株式会社（総合建設業）、九州建設株式会社（総合建設業） 6者目：非公表（業種：非公表） 7者目：非公表（総合建設業）

2.2. 提案・意見の概要

サウンディング参加者から、以下のとおり提案がありました。

※各者の提案・意見については要旨のみを抽出し、順不同にて記載しております。

(1) 提案コンセプト

- ・「住みやすいまち」をテーマにコンパクトシティに寄与。
- ・民間施設の収益で、公共施設管理・リシーリングを行い、県・市の財政的な負担軽減。
- ・公園の設置制限等緩和による多目的な公園を整備、周辺施設と賑わいを創出する。
- ・全天候型の気軽に運動を出来る場所を提供し、幅広い世代が豊かな生き方を出来る場所。
- ・安心・安全に包括的医療・介護を受けられる、高齢世帯の暮らしやすい街づくり。
- ・集会施設を周辺住民とのコミュニケーションの場に。
- ・余剰地に住まいを建設することで定住促進に寄与。
- ・質の高い都市機能を享受しながら、定住促進に資するアパート。
- ・「川口アパート」と「川口公園」が有機的に結びつき永きに渡りに賑わい続ける「川口タウン」。
- ・公園が隣接する子育てに良好な環境を活かし、子育て世代の定住を促進するような住宅を整備することで人口分布のリバランスと市外・県外への人口流出の抑制が期待される。

等

(2) 余剰地活用の方策と事業手法

- ・商業施設等を複合的に取り入れ、便利や楽しみを付加し、地域活性化に寄与（民間事業は独立採算型、公共施設はサービス購入型）。
- ・導入機能は、民間賃貸アパートをメインに駐車場や小型スーパーマーケット等を想定。
- ・余剰地を民間に売却できる場合や、公園敷地容積を新川口アパートに利用できる場合は、民間提案の幅が広がり、県・市の財政負担をより軽減可能。

- 運動施設の設置（事業用定期借地方式、民設民営）。
 - コミュニティスペース（コンビニ、ブックカフェ等）付きサービス付き高齢者向け住宅（用地売却、民設民営）。
 - 余剰地活用方法として、住まいを提案。
 - 飲食物品販売店舗（カフェ、パン、軽食等）。
 - 子育て世帯を誘致するためには駐車場は必要。
 - 公園と駐車場の整備方法の工夫により新しい公園のあり方が生まれる。
 - 長期の事業期間であることを想定した場合、県が所有する部分についてはBTO手法が適当かと考えられる。
 - 施設整備からの事業であることから、事業期間が長いほど、コスト削減や維持管理上の工夫が可能で、結果VFMの押し下げが期待できる。25年～30年程度が適当かと考える。
- 等

（3）対象施設

- 県営住宅住民の移転支援事業以外の全ての事業。
 - 民間施設については採算性次第で事業の対象。
 - おおよそ全ての施設を事業範囲に含める想定。
 - 民間施設の整備については、開発企業に代表される長期の事業リスクを取れる比較的大手の専門業者をコンソーシアムに入れる必要があり、民間施設が必須となる場合、当該業務がコンソーシアム組成のハードルをあげることとなり、結果、地元企業の参画を抑制する方向に働く懸念がある。
- 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

- 地域の方が使いやすい施設として、地域の活性化に繋がる施設として、継続的に安定したサービスを提供できる計画。
 - 新川口アパートの1階部分への介護事業者（デイサービス等）の誘致。
 - 川口公園を民間施設と部分的に一体利用を図ることによる、賑わい創出。
 - 運動施設、カフェバー等。
 - コミュニティスペース付きサービス付き高齢者向け住宅、コンビニ、ブックカフェ等。
 - 集会所を外部利用可とし、多世代交流の場となるように支援する。
 - 川口公園にて各種イベント等を実施し、公園を中心とした賑わい創出に寄与する。
 - 県営住宅建替及び公園整備についてPFI方式を想定。
- 等

(5) 施設間の連携に関する提案

- JR 浦上駅、路面電車、バス、近接駐車場との連携。
- 集会施設設置による地域交流。
- 商業施設（コンビニ等）を設置した場合、居住者の利便性向上と民間収益による県・市の財政的な負担軽減。
- 比較的高齢な方でも使用できる運動施設を配置することにより、川口アパートへの入居者や近隣居住者の利用も想定。
- 地域の医療、介護の相談窓口として周辺との連携を想定。
- 公園を中心とした賑わい創出を行うことにより、周辺施設への波及効果を期待する。
- 住宅整備を担当する事業者を中心に、コンソーシアムを組成して、一体的に運営することが望ましい。
- 県営住宅の集会施設を、開放型の交流スペースとして、公園利用者が利用できるパークハウスとしての機能を持たせ、公園の各種イベントと連携を図る。
- 公園をまちのリビングとし、都市型公園として整備し、週末や祭日には自由に参加できるイベントやマルシェの開催により、継続的な集客を図り、周辺商店街に回遊性を持たせ、賑わいを創出する。
- 一体として整備する以上、施設間の連携は魅力の一つである。一方、集合住宅に住まわれる方は、開放感よりプライバシー性や利便性を重視する傾向にあり、過度な連携は求められない場合も多い。

等

(6) その他

- 民間事業への安定した集客のための駐車場確保が可能か。
- 公園利活用の緩和、民間収益施設の容積率の緩和等。
- 公募条件を定めるうえで、どのような条件を優先事項とするか、その他、審査基準を明確にしていきたい。
- 集会室兼コミュニティスペースの外部開放を可能とし、一体利用が出来るようにご対応いただきたい。
- スケジュールに問題ない。
- 住宅及びその他施設整備を一体的に検討することが望ましいため、JV を組成できるように、事業者のマッチングを支援していただけるとありがたい。
- ヒアリングやワークショップなどの実施により、住民の方や地域の方の参加型の事業とすることで、まちづくり協働の関係性構築へのきっかけとなり、完成後の建物・公園等の活用促進につながることを期待できる。
- 事業方式は BT ではなく、維持管理・運營業務を包括した BTO、DBO が VFM の観点からも望ましい。
- 地元企業の参画を促進させるためにも、地元企業に関する制約を過度に設定しないことにより、コンソーシアム組成のハードルを緩和し、その結果、競争環境がより醸成されるものとする。

等

3. 今後の予定

3.1. 今後の方針

本調査により、民間事業者の皆様からいただいたご意見を参考に PPP/PFI 事業の導入の可否を引続き検討してまいります。

なお、余剰地活用の方策としては、定期借地権の設定を中心に、事業の継続性や地域に寄与する施設整備等を重視し、検討しているところです。

また、県としては本事業を、令和3年度からの公共事業の新規要求箇所として挙げており、川口アパートの建替えに要する事業費を 1,641,000,000 円（表 1.3 の県負担分）と試算しております。

3.2. スケジュール

今後のスケジュールは、次のように想定しています。

