

# 旧県営魚の町団地の活用の実現可能性を把握するための

## サウンディング型市場調査 実施要領

- 利用者向け・事業者向け -

令和4年10月6日  
長崎県土木部住宅課

### 1. 実施の目的

旧県営魚の町団地（以下、魚の町団地という。）は、約70年にわたり、公営住宅として使用されましたが、建物・設備の老朽化や安全性（耐震診断未実施）が懸念されたことから、平成30年度の入居者の退去完了後、住宅としての用途を廃止し、現在は閉鎖しています。



本敷地は立地がよく、利便性は高いのですが、旗竿状の敷地であり、建築基準法の接道規定の観点から、周辺敷地と一体でないと大規模な建物が建てられないという敷地上の制約があります。

また、建物については、外壁や庇のモルタルの一部が落下するなど、一定の老朽化が見られるものの、令和4年3月に耐震診断をした結果、耐震性があることが判明し、通常使用するにあたり、大規模な改修は見込まれないと考えております。

周辺を取り巻く状況としては、長崎駅周辺の再開発や長崎市役所新庁舎の完成、新たな文化施設の整備等、今後まちや人の流れに変化が生まれることが予想されます。

これらを考慮しつつ、民間事業者の方と県が連携することによって、空きストックの活用はもちろん、若者やクリエイター等がチャレンジできるまちの拠点として、手頃な賃料で貸し出せるかどうか、古さを活かして新しい長崎のまちの魅力づくりに寄与するような団地活用を図ることができるかどうか、検討を行った上で最終的な方向性を整理したいと考えております。

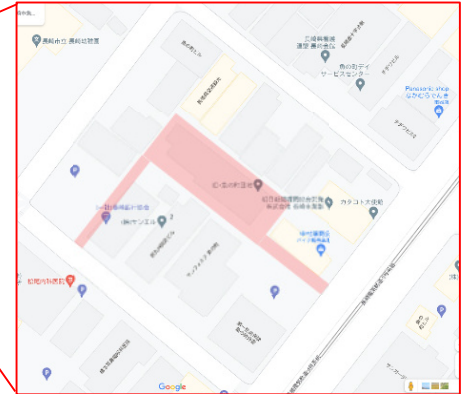
そのため、民間の利用ニーズや実現可能性（採算性等）、事業スキームの構築等の観点から、魚の町団地のサウンディング型市場調査を実施いたします（以下、サウンディングという）。

このサウンディングを通じて、実現可能な事業の可能性を把握できた場合には、事業者の公募に向けた手続きや利用者への魚の町団地の貸出しなど、当面の間の活用に向けた具体的な検討を進めてまいりたいと考えておりますので、魚の町団地を实际使うことに興味がある利用者のみなさま、今後魚の町団地の活用が決まった際に、建築・不動産等の視点から力を貸していただける法人等のみなさまにおかれましては、幅広くご意見・ご提案をお聞かせいただきますよう、お願いいたします。

## 2. 対象施設の概要



旧魚の町団地は、  
長崎市役所より徒歩4分、  
長崎電気軌道 めがね橋駅より  
徒歩4分のところにあります。



所在地	長崎市魚の町2-18
土地面積	土地面積：938.71㎡
既存建物の概要	<p>用途：共同住宅 24戸</p> <p>構造：【本体部（住戸）】壁式RC造、【増築部（浴室）】RC造</p> <p>階数：地下1階、地上4階、PH</p> <p>建築面積：303.78㎡</p> <p>延べ面積：1399.77㎡</p> <p>【内訳】本体部（住戸）38.97㎡×24戸 増築部（浴室）4.6㎡×24戸</p> <p>竣工年度：【本体部】昭和24年、【増築部】昭和52年</p> <p>付帯設備：エレベーターなし</p> <p>大規模修繕履歴：昭和63年外壁改修・吹付工事</p> <p>耐震性能：あり（【本体部】Is/Iso=1.05、【増築部】Is/Iso=1.38）</p>
都市計画等による制限	準防火地域、商業地域（容積率500%、建ぺい率80%）、
現況	<p>・接道状況：栄町恵美須町2号線 道路幅員11m 出来大工町江戸町線 道路幅員27m</p> <p>・令和元年度より全住戸空き家となっている（電気・水道・ガスは停止中）</p> <p>・大きなクラックは認められないが、外壁、外部窓上部の庇のあげ裏、鼻先の劣化部のコンクリート落下がみられる</p>

貸出についての諸条件	<p>【貸出可能範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1～3階の住戸部分（計18戸）</li> <li>・1～4階の浴室部分（計24室）※増築棟</li> <li>・地下倉庫部分（3箇所）</li> <li>・屋上部分</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保存状態の良い4階423号室は保存することとし、4階部分（計6戸）の貸出は行わない</li> <li>・敷地内の樹木は基本的に保全することとし、外構部分の利用も可能（ただし、駐車場としての利用は不可）</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県は現況のまま貸し出し、通行者の安全を確保するための必要最低限の外壁の改修（モルタル脱落部の補修）や設備の改修（電気、給排水等）等は事業者が負担することを想定</li> <li>・住戸内の内装、間仕切り、什器、掲示その他装飾等に係る工事等の費用や営業等許認可の手続きは利用者が負担・実施することを想定（原状回復不要とすることも可能）</li> <li>・公営住宅としての役割を終えていること、居住にあたっては設備改修費用が高額となることが予想されることから、住宅用途での活用は考えていない</li> </ul>
------------	---



内観①(6帖間)



内観②(台所)



屋上

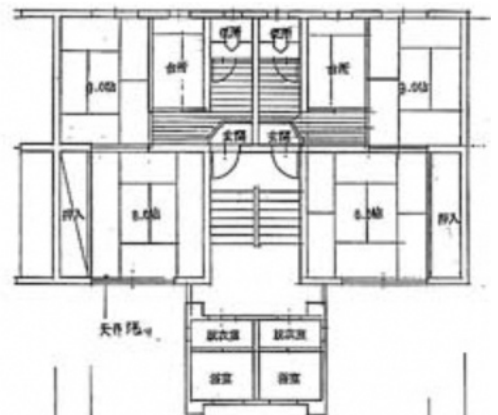


地下倉庫



外観

旧魚の町団地は、1949年（昭和24年）築の公営住宅で、戦後の資材難の中、建設された公営住宅としては、現存する最古のうちの1つです。



【写真提供】twitter アカウント：タケ (@take\_all\_a)

公営住宅としての役目は終わったものの、黎明期の公営住宅設計の特徴（公営住宅標準設計48型）やレトロな造作が色濃く残され、建物には建設当初の雰囲気は今も漂っています。

### 3. サウンディング型市場調査の実施について

#### (1) 対象者

原則として、以下の①～③に該当する方とします。

(サウンディングは幅広く実施したいと思いますので、該当しない場合もお気軽にお問合せください。)

##### <利用者>

- ①魚の町団地の部屋を借りることに興味があり、
- ②レトロな建物を活かしたスタジオ、アトリエ、教室の開設や小商い（物販・飲食など）等をやりたいと思っている、ものづくり・アートなどの活動に興味がある、DIYに興味がある、地域活動に興味がある など
- ③個人、グループ、法人等の方

##### <事業者>

- ①魚の町団地の歴史や建物等に興味があり、
- ②魚の町団地の再生（リノベーション事業、サブリース事業、イベントの企画運営等）を具体的に担うことのできる、
- ③建築会社、不動産会社、まちづくり会社、金融機関 等の法人等

#### (2) サウンディングでお伺いしたい内容

以下の項目について、ご提案をお聞かせください。なお、自らが実施主体となることを前提とし、実現可能なご提案をお願いします。

##### <利用者>

- ①利用する規模 例) 住戸の一部（1部屋、あるとしたらレンタルスペース1区画など）、住戸（●戸分）、庭、屋上、地下室、浴室スペース（増築部）等
- ②利用を希望する用途・期間
- ③必要な設備 例) 水道、電気、ガス、Wi-fi 等
- ④借りる家賃の相場感
- ⑤他の利用者や周辺地域とどのような連携ができるか
- ⑥利用することにより期待される社会的な効果、影響

##### <事業者>

- ①魚の町団地の活用・再生にかかるアイデアに関する提案
- ②自らが実施する事業の内容、事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- ③外壁改修（モルタル脱落部の補修）や設備改修（電気、給排水等）等についての所見



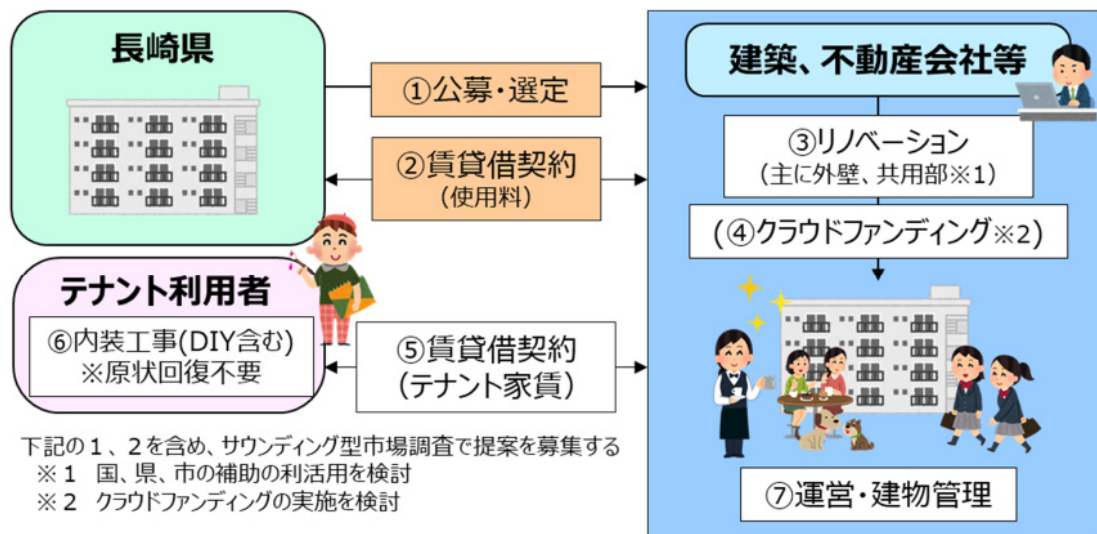
- ④貸し出す家賃の相場感・事業期間（サブリース事業を行う場合）
- ⑤利用者や地域コミュニティ、県の施策等とどのような連携ができるか
- ⑥その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

<現時点で県が想定する事業者・利用者との役割分担>

※役割分担の内容についても、サウンディングの中で意見交換をさせていただきたいと思います。

- ①本サウンディングを経て、再生を担う事業者（県外又は県内事業者）を県が公募・選定
- ②県と事業者との賃貸借契約の締結
  - ア) 事業者は、県に使用料を支払いの上、管理運営を行う。  
（参考：使用料の目安 月額約14,000円／戸、1棟貸しの場合 月額約40万円／月）  
※事業期間は10年程度を想定していますが、期間のご希望があればお聞かせください
- ③改修工事（リノベーション）
  - ア) 1) 通行者の安全確保のための必要最低限の外壁の改修（モルタル脱落部の補修）、必要最低限の設備の改修（電気、給排水等）
  - 2) 共用部の改修（共用トイレの設置 など）、外構整備、通信設備の整備などは事業者が負担する。
  - イ) 魚の町団地の再生に係る建築確認等の行政手続きは、事業者が主体として行う。
  - ウ) 住戸内の内装、間仕切り、什器、掲示その他装飾等に係る工事等の費用や営業等許認可の手続きは利用者において負担・実施する（原状回復不要とすることも可能）。
- ⑤事業者と利用者の賃貸借契約の締結
  - ア) 事業者は、利用者と賃貸借契約を行い、家賃を収受する。

<事業スキーム図（案）>



### (3) 現地見学会

サウンディングへの参加を希望する方を対象とした、魚の町団地の現地見学会を実施します。

現地見学会の参加を希望される方は、【参加者氏名及び人数、所属団体名又は企業部署名、電話番号】を明記の上、以下の期日までに下記申込先へメールにてお申込みください。

なお、件名の冒頭は【現地見学会参加申込】としてください。

- ・受付期間 現地見学会の2日前まで
- ・第1回は、令和4年10月15日（土）に**利用者、事業者**を対象に行います。  
※市民団体（長崎ビンテージビルヂング）主催で、魚の町団地のオープンハウスが行われる予定ですので、ぜひそちらもご覧ください。
- ・第2回は、令和4年10月20日（木）に**事業者**を対象に行います。
- ・敷地内に駐車場はありませんので、近隣のコインパーキングや公共交通機関をご利用ください。

### (4) サウンディングの参加申込方法、実施期間等

エントリーシート（様式1）、事業提案書（様式2）を、以下の期日までに下記申込先へメールによりご提出ください。なお、件名の冒頭は【サウンディング参加申込】としてください。

- ・受付期間 令和4年10月31日（月）まで
- ・サウンディング実施期間(予定) 令和4年11月17日（木）～19日（土） 10～17時の間
- ・実施場所(予定) 長崎県庁行政棟 会議室  
※オンラインによるサウンディングをご希望の場合は、エントリーシートにその旨をご記入ください。  
(テレビ会議システムWebEXを利用予定)  
※会議室名、具体の日時は調整の後にご連絡いたします。

<現地見学会・サウンディングへの参加申込先>

長崎県土木部住宅課 牧田まで [yuimakita@pref.nagasaki.lg.jp](mailto:yuimakita@pref.nagasaki.lg.jp)

### (5) 実施方法

- ・アイデアやノウハウ等の保護を図るため、サウンディングは、利用者ごと・事業者ごとに個別かつ非公開とします。
- ・サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、事業提案書の内容を説明するために必要な場合には、事業スキーム等を表した図や写真、イラスト等を付属資料として提出いただいても構いません。（その場合、用紙サイズはA4又はA3とし、3部ご用意ください。）
- ・サウンディングの時間は、10時から17時の間で、1団体あたりの時間は45分間程度とします。

- ・説明時間は10分程度、意見交換（質疑応答含む）の時間は30分程度を想定しています。
- ・サウンディングの参加人数は1団体あたり5名までとします。

#### （6）実施結果概要の公表

- ・実施結果については、概要を取りまとめた上で公表する予定です。
- ・参加団体の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

#### （7）その他【注意事項】

- ・ご提出いただいた事業提案書は返却いたしません。
- ・事業提案書の作成、旅費等にかかる費用は全て利用者、事業者のご負担となります。
- ・長崎県及び利用者・事業者ともにサウンディングでの発言はその時点での想定によるものとします。よって相互に約束するものではありません。
- ・ご説明にあたってはパソコン等端末機の使用は可能です。なお、プロジェクター等は会場に用意しますが、パソコンや接続ケーブル（HDMI等）など必要な機器は参加団体にてご持参ください。
- ・サウンディング終了後も、必要に応じて追加の意見交換（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただきますことがあります。その際にご協力をお願いいたします。

#### 【参考】今後のスケジュール案

サウンディング実施要領の公表	令和4年10月6日（木）
現地見学会（第1回、第2回）の参加申込期限	現地見学会の2日前まで （第1回は10月13日（木）、第2回は18日（火））
<b>現地見学会</b>	（第1回） <b>令和4年10月15日（土）</b> ※利用者・事業者向け （第2回） <b>令和4年10月20日（木）</b> ※事業者向け
エントリーシート、事業提案書の参加申込・提出受付期間	令和4年10月31日（月）まで
サウンディング実施日時・場所の連絡	令和4年11月上旬
<b>サウンディングの実施</b> ※オンラインによるサウンディングも可	<b>令和4年11月17日（木）～19日（土）</b>
実施結果概要の公表	令和5年2月中

8. 魚の町団地のお試し貸出しについて（利用者向け）

サウンディングに参加する利用者で、魚の町団地のお試し貸出しを希望する方は、エントリーシートにその旨ご記入ください。

実施時期・期間については、サウンディングの際に協議をさせていただきます。

9. 問い合わせ先

ご質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

〒850-8570 長崎県長崎市尾上町 3-1  
長崎県土木部住宅課 住環境整備班 担当：牧田  
T E L : 095-894-3104（内線 5614）  
F A X : 095-894-3464  
E-mail : yuimakita@pref.nagasaki.lg.jp