

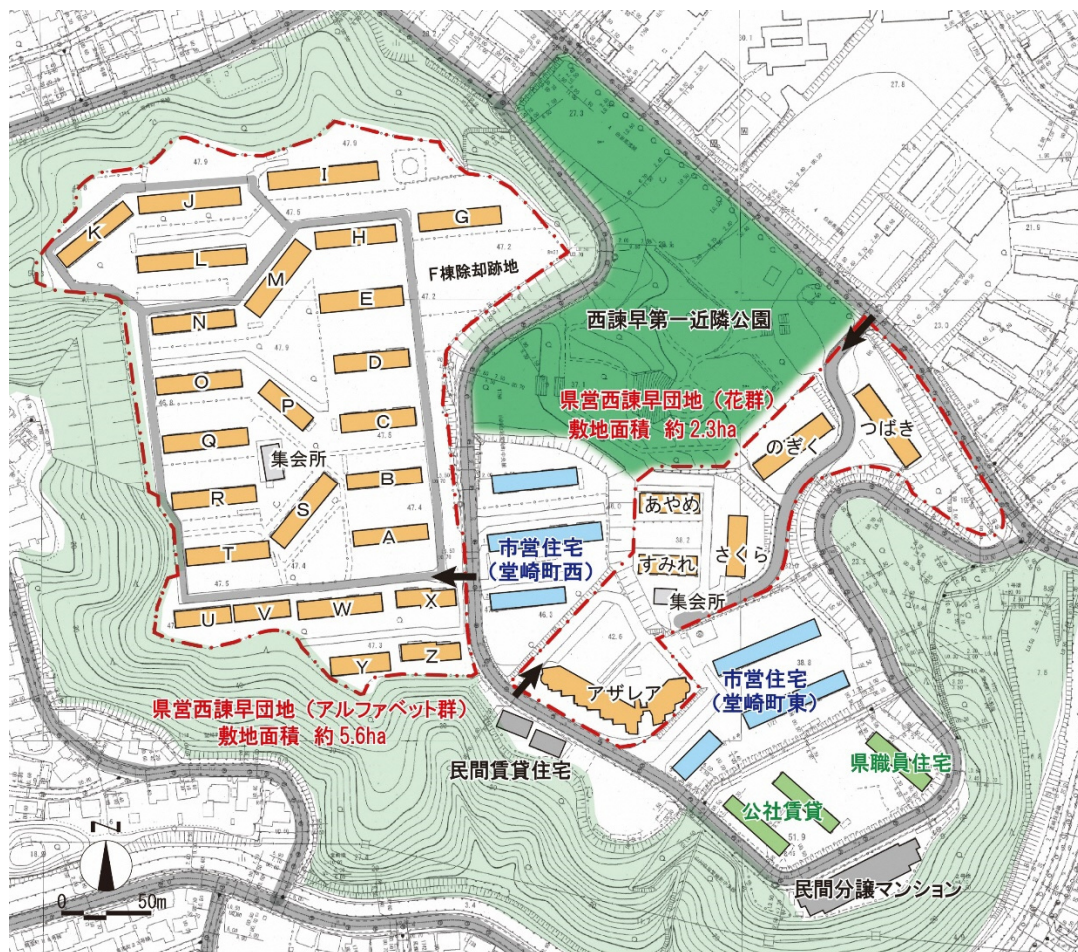
# 県営西諫早団地建替にむけたマーケットサウンディング結果概要

## 1. マーケットサウンディングの目的



- ・ 県では、老朽化した県営住宅西諫早団地の建替基本計画の検討を進めています。建替に際しては、PFI事業等の手法による民間活力の活用を視野に入れています。
- ・ 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。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・運営等を検討しています。
- ・ 検討にあたり、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. 対象地の概要

### (1) 配置図



## (2) 西諫早団地の概要

	アルファベット群	花群
棟数・管理戸数	25棟 720戸	6棟 187戸
敷地面積	約 5.6ha	約 2.3ha
住棟写真		

## 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、本対話等をふまえて今後検討していきます。

① 解体工事	・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340戸 ※PFIによる事業範囲は検討中 ・住棟改善 ※PFIによる事業範囲は検討中
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) ・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	・一部直接建設を導入するスキームや、全てPFI事業とするスキームなど複数案を検討中

## 5. 調査要領

実施要領等の公表	令和4年11月10日(木)
事前説明会	令和4年11月24日(木)
サウンディング参加申込 及び調査票の提出期限	令和4年12月16日(金)
内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地利用計画について</li><li>・余剰地活用の可能性や課題について</li><li>・建設について(コスト縮減、住棟改善)</li><li>・事業スキームについて(事業範囲、工区設定等)</li><li>・維持管理・運営について(事業期間、自主事業)</li><li>・本事業への参加意欲</li></ul>

## 6. 調査結果

### (1) 参加者

説明会	16 者
アンケート回答	15 者
直接対話	4 者

### (2) 意見

- ・本サウンディング調査では、有意義なご意見を頂き、多くの民間事業者が高い参画意欲を示していただきました。

## 5. 今後について

### (1) 土地利用計画

- ・建替住宅用地のまとまりや余剰地の活用しやすさ、まちへの賑わい形成などを考慮して、「C案(沿道余剰地)」を中心に引き続き検討します。
- ・工区設定は、事業の必要以上の長期化を避けて早期にサービスを提供すること、多数の事業者参画を図るために、新築建設を2工区(3工区は解体のみ)に分ける案を検討しています。

### (2) 事業方式・事業スキーム

- ・本サウンディング調査のほか、民活手法導入可能性調査の結果を踏まえ、PFI方式の導入を想定しています。
- ・事業方式は、県営住宅管理期間での官民連携を図るためBTO方式を中心に引き続き検討します。
- ・事業範囲について、入居者移転支援のほか、県・市の政策課題やニュータウンのまちづくり方針をふまえた余剰地活用も付帯する予定としています。余剰地の活用手法は「売却」を検討していますが、必要に応じて賃貸等の手法も検討します。
- ・工区についての事業範囲は、余剰地の早期発現のため、1工区の新築工事までは県による直接発注とする予定です。また、アルファベット群の住棟改善工事については、維持管理や入居者移転支援と共に計画的に行われることを期待し、PFI方式を導入し一括して事業を行うことも引き続き検討します。

・エリアマネジメントを見据えた取り組みについても地域住民の意向等を踏まえつつ検討します。

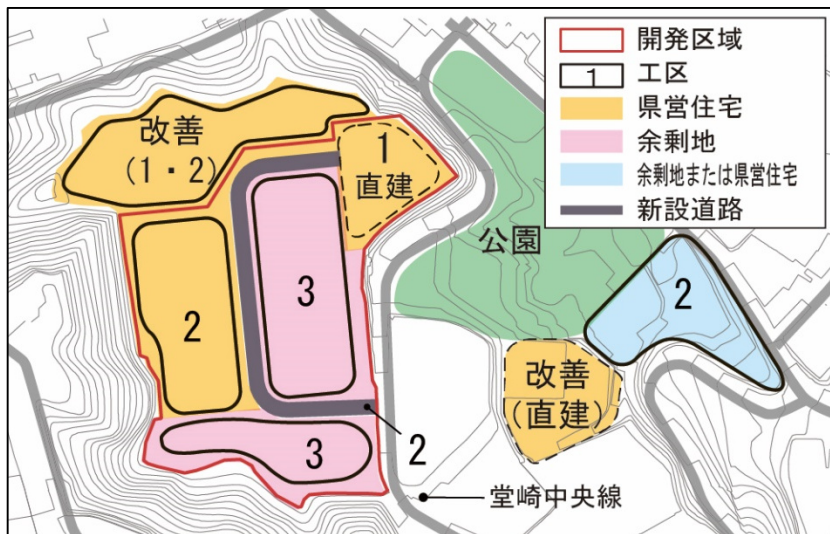
【参考】民活手法導入イメージ

土地利用：C案（沿道余剰地）

事業手法：PFI-BTO方式

事業範囲：2工区から

余剰地活用まで  
（住棟改善工事も含む）



(3) 今後のスケジュール

- ・令和6年度前半に、西諫早団地建替基本計画の公表を予定しています。
- ・今後のスケジュールは、下記を想定しています。

年度 月	R3			R4			R5			R6			R7			R8			R9			R10			R11			R12			R13			R14																				
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7												
	基本計画・可能性調査																																																					
	1工区基本・実施									2工区基本・実施																																												
住棟改修 (直接建設)	すみれ・さくら・あやめ																																																					
1 工区	建替住宅																																																					
	移転：G棟（県直接） 解体：G棟（県直接） 1工区建設：約100戸、15-18ヶ月																																																					
2 工区	建替住宅																																																					
	解体：HMNOPQRST・つばき・のぎく（11棟） 道路・インフラ 2工区建設：約240戸、18ヶ月 IJKL棟改修 1工区建替住宅への移転支援をPFI事業に含む→移転：GHMNOPS・つばき・のぎく・すみれ（建替本移転104戸、改善本移転78戸） 移転：A~E・U~Z・IJKL・あやめ・さくら（建替本移転230戸、改善本移転66戸） 仮移転：QRT（建替仮移転28戸、改善仮移転23戸）																																																					
余剰地	移入札（想定）→約2年間→余剰地活用：つばき・のぎく																																																					
3 工区	建替住宅																																																					
	解体：A~E・U~Z（11棟） ※場合によりIJKL棟改修の一部を3工区に行うことも想定																																																					
余剰地	約4.5年間→余剰地活用：A~E・U~Z																																																					