

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

■ 記入票

| 項目                                  | 記入欄  |
|-------------------------------------|--|
| <b>1. サウンディング情報</b>                 |  |
| ①団体名                                | 長崎県土木部住宅課  |
| ②事業名                                | 旧魚の町団地の活用プロジェクト  |
| ③本事業の現在の検討ステージ<br>※該当する番号に○（いずれか一つ） | 1.事業発案<br>2.事業化検討<br>3.事業者選定<br>4.その他（                                ）  |
| ④サウンディングの目的                         | <p>○県営魚の町団地は、約 70 年にわたり、公営住宅として使用されましたが、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、現在は閉鎖されています。</p> <p>○近隣には長崎市役所やオフィス・商店街があり、利便性が高いことに加え、診断の結果、耐震性があることが判明したため、民間事業者住宅以外の用途で使ってもらえないかと考えています。</p> <p>○建物の劣化状況については、外壁や底のモルタルの脱落部の補修を含む外壁・屋上改修や、水道・電気等を止めているため、復旧にあたっての設備改修が必要になる可能性もあります。</p> <p>○今後、県が旧魚の町団地の貸付けを公募する際に、上記の補修（リノベーション事業）と歴史やレトロな雰囲気を活かした施設運営（利用希望者へのサブリース事業）に関心のある民間事業者の方がどのくらいいるかを把握すること、また、県に求められる支援のあり方を把握することを目的とします。</p> <p>○なお、令和 4 年度にサウンディング型市場調査を実施したところ、利用希望者としては、法人の事務所やサービス拠点、まちづくり活動等の拠点として、魚の町団地の部屋を使いたいというニーズがありました。</p> |
| ⑤民間事業者に対する質問事項                      | <p>（必須項目）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 事業のアイデアに関する提案<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案</li><li>➢ 事業方式に関する提案</li><li>➢ 地方公共団体の施策の方向性を踏まえた提案（若者の県外流出対策、地域貢献等）</li></ul></li><li>● 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案</li><li>● 以下の①、②に関する事項</li></ul>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(任意項目)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 資金計画</li> <li>● 示された条件による事業化が困難な場合の、その他の活用提案（事業方式の変更等が可能な場合）</li> <li>● 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</li> <li>● コンセッション方式（スモールコンセッション）の可能性</li> </ul> <p>①県では、旧魚の町団地の1～3階部分（約40㎡×18部屋）を貸付けることを想定している（貸付料は1部屋あたり約1.4万円を想定）。実施したい事業を踏まえて、収支計画が成立しそうかどうか、また、困難な点はどこか、ご意見をお伺いしたい。</p> <p>②リノベーション事業に関し、必要とあれば、県によるガバメントクラウドファンディングやそれに伴う助成金による支援ができないか検討している（財政部局と未協議）。当該支援にあたっては、スケジュール上の制約（予算要求など）も伴うが、支援が必要かご意見をお伺いしたい。</p> |
| <p>⑥対話を希望する業種</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p> <p>注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p>       | <p>1.設計      2.建設      3.不動産</p> <p>4.金融機関      5.維持管理      6.コンサルタント</p> <p>7.運営（サブリース事業やコミュニティスペースの運営を担うまちづくり会社など）</p> <p>8.その他（      ）</p>   |
| <p>⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p> <p>注）希望する規模の事業者を確約するものではありません</p> | <p>1.全国展開している事業者      2.当該エリア外の事業者</p> <p>3.地元事業者      4.その他（      ）</p>  |
| <p><b>2. 事業概要</b></p> <p><b>(1) 基本情報</b></p>                                       |   |
| <p>①事業の分野</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p>  | <p>1.公有財産利活用      2.都市公園      3.観光施設</p> <p>4.教育・文化関連施設      5.賃貸住宅・宿舍等</p> <p>6.廃棄物処理施設・斎場</p> <p>7.インフラ施設（      ）</p> <p>8.その他（      ）</p>  |
| <p>②事業の種類</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p>  | <p>1.新設      2.建替え      3.改修      4.維持管理・運営</p> <p>5.その他（      ）</p>  |
| <p>③想定する事業類型</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p>   | <p>1.サービス購入型      2.収益型      3.混合型</p> <p>4.その他（      ）</p>   |
| <p>④想定する事業の手法</p> <p>※該当する番号に○（複数可）</p> <p>※PFI事業方式（BTO、RO等）</p>                   | <p>1.PFI事業（      ）方式      2.DBO方式</p> <p>3.包括的民間委託      4.指定管理者制度</p> <p>5.コンセッション      6.Park-PFI</p>  |

|  |  |
|--|--|
| が具体的に決まっている場合、「1.PFI 事業」の（ ）内に記載ください。        | 7.土地の賃貸借、 <b>8.建物の賃貸借</b><br>9. その他（ ）   |
| ⑤事業内容<br>※事業の内容を簡潔にご記入下さい                    | 旧長崎県営魚の町団地のリノベーション事業（主に外壁・屋上改修、水道・電気等の設備改修）及び1棟貸しによるサブリース事業  |
| ⑥現状及び課題                                      | 【現状】<br>・長崎ピンテージビルディングという任意団体が、魚の町団地の建物見学会や活用に向けた取組みを展開している。<br>・県議会でも、魚の町団地の活用に向けた一般質問がなされている。<br>【課題】<br>・県による予算措置が認められない状況。<br>・劣化した外壁等や水道・電気等の設備の改修が必要である。<br>・改修や運営にかかる費用を家賃等でまかなえるかという事業採算性が課題である。 |
| ⑦前提条件<br>※事業化にあたって事業者にご考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください | 事業内容、事業期間など  |
| ⑧事業スケジュール（予定）                                | 令和6年度 民間事業者の公募<br>リノベーション事業<br>利用希望者への供用開始   |
| <b>(2) 対象地</b>                               |  |
| ①所在地（交通情報含む）                                 | 長崎県長崎市魚の町2-18<br>（市役所前電停、めがね橋電停から徒歩4分）   |
| ②敷地面積  | 938.71㎡  |
| ③土地利用上の制約                                    | 商業地域、準防火地域、容積率500%、建ぺい率80%   |
| ④所有者   | 長崎県  |
| ⑤周辺施設等                                       | 300m 圏内に長崎市役所、めがね橋等が立地   |
| ⑥対象地周辺の環境                                    | オフィス街、商業の町   |
| ⑦その他<br>（上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）              | 地元の魚の町自治会は、長崎くんちの踊町であるなど、地域活動が盛んなエリアである。   |

■ 添付資料

- ①：事業スキーム（長崎県）
- ②：魚の町団地サウンディング諸条件（長崎県）
- ③：魚の町団地図面（長崎県）

■ 関連 URL

○魚の町団地の概要

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/kenchiku-jutaku/tamatebako/uonomachi/>

○魚の町団地の建築史（概要）

[https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform\\_01124/](https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_01124/)

○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

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/kenchiku-jutaku/tamatebako/uonomachi/618052.html>