

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                                                          | 長崎県長崎市企画政策部都市経営室                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ②事業名                                                          | 中園町市有地における多機能コミュニティ拠点整備事業（仮称）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ③本事業の現在の検討の状況<br>※該当する番号に○（いずれか一つ）                            | <div>1.事業発案の検討</div> <div>2.事業化の検討</div> <div>3.事業者選定の検討</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ④サウンディングの目的                                                   | <p>○本事業は、中園町市有地において、既存施設の再編及び土地利用の高度化を図り、高齢者支援、子育て支援、地域交流等の機能を有する多機能拠点の整備を目指すものである。</p> <p>○本サウンディングでは、民間事業者の参入意向、事業スキーム、収益性、施設構成等に関する意見・提案を把握し、今後の市有地活用の事業化に向けた仮説を構築することを目的とする。</p>                                                                                                                                                                                                      |
| ⑤民間事業者に対する質問事項                                                | <p>○民間事業者として参入可能性はあるか。また、参入にあたり重要となる条件（収益性、立地、規模等）は何か。</p> <p>○想定される事業手法（PFI、定期借地、SPC スキーム、等価交換等）について、実現性の高いスキームをご提案いただきたい。</p> <p>○公共機能（高齢者支援・子育て支援・地域交流）を確保しつつ、民間収益施設（商業、住宅、サービス等）を組み合わせた事業構成として、どのような施設構成が考えられるか。</p> <p>○事業化にあたり課題・リスクとなる事項（法制度、収益性、近隣環境等）と、それに対する対応策についてご意見を伺いたい。</p> <p>○その他、本事業をより良いものとするための工夫やアイデアがあれば、ご提案いただきたい。</p> <p>※特に、「参入可能性」及び「成立条件」に関するご意見を重点的に伺いたい。</p> |
| ⑥対話を希望する業種<br>※該当する番号に○（複数可）<br>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 | <div>1.設計</div> <div>2.建設</div> <div>3.不動産</div> <div>4.金融機関</div> <div>5.維持管理</div> <div>6.コンサルタント</div> <div>7.運営（</div> <div>8.その他（</div>                                                                                                                                                                                                                                              |
| ⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア<br>※該当する番号に○（複数可）                         | <div>1.全国展開している事業者</div> <div>2.当該エリア外の事業者</div> <div>3.地元事業者</div> <div>4.その他（</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 数可)<br>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                                                      |                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2. 事業概要</b><br><b>(1) 基本情報</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                               |
| ①事業の分野<br>※該当する番号に○（複数可）                                                                | 1.道路・道の駅 2.河川 3.都市公園 4.空港 5.上下水道<br>6.公営住宅・賃貸住宅 7.港湾 8.スモールコンセッション<br>9.観光・MICE<br><input type="checkbox"/> 10.その他（福祉・子育て複合施設等）                                                                               |
| ②事業の種類<br>※該当する番号に○（複数可）                                                                | 1.新設 <input checked="" type="checkbox"/> 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営<br>5.未定 6.その他（ ）                                                                                                                                |
| ③想定する事業類型<br>※該当する番号に○（複数可）                                                             | 1.サービス購入型 2.収益型 <input checked="" type="checkbox"/> 3.混合型<br>4.その他（ ）                                                                                                                                         |
| ④想定する事業の手法<br>※該当する番号に○（複数可）<br>※PFI 事業方式（BTO、RO等）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。 | 1.PFI 事業（ ）方式 2.DBO 方式<br>3.包括的民間委託 4.指定管理者制度<br>5.コンセッション 6.Park-PFI<br>7.土地の賃貸借 8.建物の賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 9.未定<br><input type="checkbox"/> 10.その他（ ）                                     |
| ⑤事業内容<br>※事業の内容を簡潔にご記入下さい                                                               | <p>中園町市有地を一体的に再編し、高齢者支援・子育て支援・地域交流などを柔軟に提供できる多機能コミュニティ拠点の整備を目指すもの。老朽化した既存建物を取り壊し、複合的な建物を建築するなど、土地利用の高度化を図るため、民間活力を活用し、持続可能で効率的な施設運営を検討したい。</p> <p>なお、導入機能や規模、事業方式については現時点で未定であり、幅広い提案を求めるものとする。</p>           |
| ⑥現状及び課題                                                                                 | <p>○当該市有地には、老人福祉センター、子育て支援センター、消防団格納庫、商店街振興組合への貸付地（駐車場）が混在している。</p> <p>○中園町市有地の既存建物は低層利用が中心で、容積率を活かした立体的な高度利用が十分に行われていないほか、商業地域としての立地ポテンシャル（交通利便性・商店街との近接性・高い容積率）を十分に活かしきれていない。</p>                           |
| ⑦前提条件<br>※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください                                             | <p>○老人福祉センターは設備の老朽化・耐用年数の問題から、高齢者施設としての用途は適切な時期に廃止する方針。</p> <p>－ <a href="#">長崎市公共施設の適正配置基準</a></p> <p>○子育て支援センターは利用者数に対してスペースが狭く、相談対応がしづらい等の問題があるため、スペースを拡張意向。</p> <p>○市の財政負担が極力生じないような事業スキーム（例：財産交換等）を検</p> |

|                                         |                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | 討したい。                                                                                           |
| ⑧事業スケジュール<br>(予定)                       | 令和8年度：サウンディング実施、事業スキーム検討                                                                        |
| <b>(2) 対象地</b>                          |                                                                                                 |
| ①所在地(交通情報含む)                            | 地番表示：長崎県長崎市中園町21番<br>住居表示：長崎県長崎市中園町3-5 (JR西浦上駅から徒歩1分)                                           |
| ②敷地面積                                   | 1,794.31 m <sup>2</sup>                                                                         |
| ③土地利用上の制約                               | 商業地域(建ぺい率80%/容積率400%)、準防火地域、<br>都市機能誘導区域、                                                       |
| ④所有者                                    | 長崎市                                                                                             |
| ⑤周辺施設等                                  | ○JR西浦上駅<br>○長崎電気軌道(路面電車)沿線<br>○住吉中園商店街<br>○住宅地(中高層住宅、戸建住宅が混在)<br>○教育施設、医療機関等が点在<br>他 別紙(位置図)を参照 |
| ⑥対象地周辺の環境                               | ○公共交通の利便性が高く、交通結節点に近い立地<br>○商店街に近接し、生活利便性が高いエリア<br>○住宅地に隣接しており、地域住民の利用ニーズが高い<br>他 別紙(位置図)を参照    |
| ⑦その他<br>(上記項目以外の情報、<br>特徴、留意すべきこと<br>等) |                                                                                                 |

#### ■ 添付資料

①：計画地の位置図、対象施設の概要、敷地図