

諫早西部団地開発事業

実施方針

令和5年11月

長崎県住宅供給公社

1. 事業の趣旨	1
2. 実施主体及び事業地の概要	1
(1) 募集の実施主体	1
(2) 事業地の概要	1
3. 応募条件	1
(1) 事業手法	1
(2) 公募区域	2
(3) 事業者選定方式	2
(4) 最低売却価格	2
(5) 事業費用	2
(6) 事業スケジュール	2
(7) 段階的施工	2
4. 整備予定地の概要	3
5. 事業内容	6
(1) 宅地造成・販売	6
(2) 関係機関協議	6
(3) 関連公共施設の整備	6
(4) 維持管理	6
(5) 公園	6
(6) 調整池	6
(7) 法面及び山林	7
(8) その他一般的事項	7
(9) 上下水道	7
(10) 無電柱化	7
(11) 整備に関する条件等	7
(12) 埋蔵文化財調査	7
(13) 環境調査	8
(14) 土砂災害警戒区域	8
(15) 公社及び市が整備する施設	8
(16) 公社の支援	8
(17) 事業における役割分担	9
(18) 参考資料	9
(19) リスク分担表	10
6. 応募資格	12
7. 審査・選定	14

1. 事業の趣旨

長崎県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、良好な住宅地の大量供給を目的に、平成10年から諫早西部団地の造成・販売を進め、これまでに、南側エリア（戸建て住宅と集合住宅）、東側エリア（戸建て住宅）や商業エリアの約4.4haにおいて695戸の住宅を供給してきた。残り約3.5haについては、住宅以外への土地利用の転換なども含めて、まちづくりの見直しを行い、令和4年10月に諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針（以下「まちづくり方針」という。）をとりまとめ、民間事業者による宅地等整備を進めることを想定している。

本方針は、諫早西部団地開発事業の事業者公募に向けた実施方針を示すものである。

2. 実施主体及び事業地の概要

(1) 募集の実施主体

募 集 者：長崎県住宅供給公社

住 所：〒850-0035 長崎県長崎市元船町17番1号

(2) 事業地の概要

場 所：諫早市破籠井町外

面 積：約3.5ha（登記簿面積）

※売却予定面積は、事業地内の都市計画公園の2箇所、幹線道路を除く面積

地 権 者：長崎県住宅供給公社 ※一般地権者なし

土地利用規制：市街化区域（一部、市街化調整区域）

第一種中高層住居専用地域（Aゾーン）

第一種低層住居専用地域（Bゾーン、市街化調整区域あり）

第二種中高層住居専用地域（Cゾーン、市街化調整区域あり）

第一種住居地域（Dゾーン、市街化調整区域あり）

3. 応募条件

(1) 事業手法

事業手法については、開発許可制度、土地区画整理事業等の適用を想定しているが、事業者提案によるものとする。

ただし、土地区画整理事業の場合、個人施行（公社の同意を得た者が施行者として本事業を実施）を想定している。

(2) 公募区域

公募区域は全ゾーン一括での公募とする。

A～Dゾーン内に公社が保有する土地を公募区域とする。ただし、公社及び諫早市（以下「市」という）が整備する公園及び道路の区域は除く。

公募区域に隣接する民有地については、公社による買収は実施しない。ただし、事業者が独自で用地買収等の交渉を行うことは妨げない。

(3) 事業者選定方式

事業者選定方式はプロポーザル方式とする。

審査・選定は、外部委員及び行政で組織する事業者選定委員会が行う。

(4) 最低売却価格

今後、不動産鑑定評価額を踏まえて公募時点で示す。

募集開始時点における登記簿面積を基本として売却する。

売却面積が実測面積と相違しても売買金額の精算は実施しない。

最低売却価格以上で事業者が購入するものとする。なお、土地区画整理事業の場合は、契約締結時点から事業完了までの期間の固定資産税（参考：令和4年度 約7百万円）相当額を上乗せして支払うことになる。

また、土地の売買契約における支払いは、複数年の納付を可能とすることを予定している。

(5) 事業費用

公社及び市が行うインフラ整備以外は全て事業者が資金を用意する。

(6) 事業スケジュール

・公募時期 令和5年度末（公募開始）、令和6年度（事業者決定）

・整備期間 事業契約後、約10年以内での事業完了を目指す。

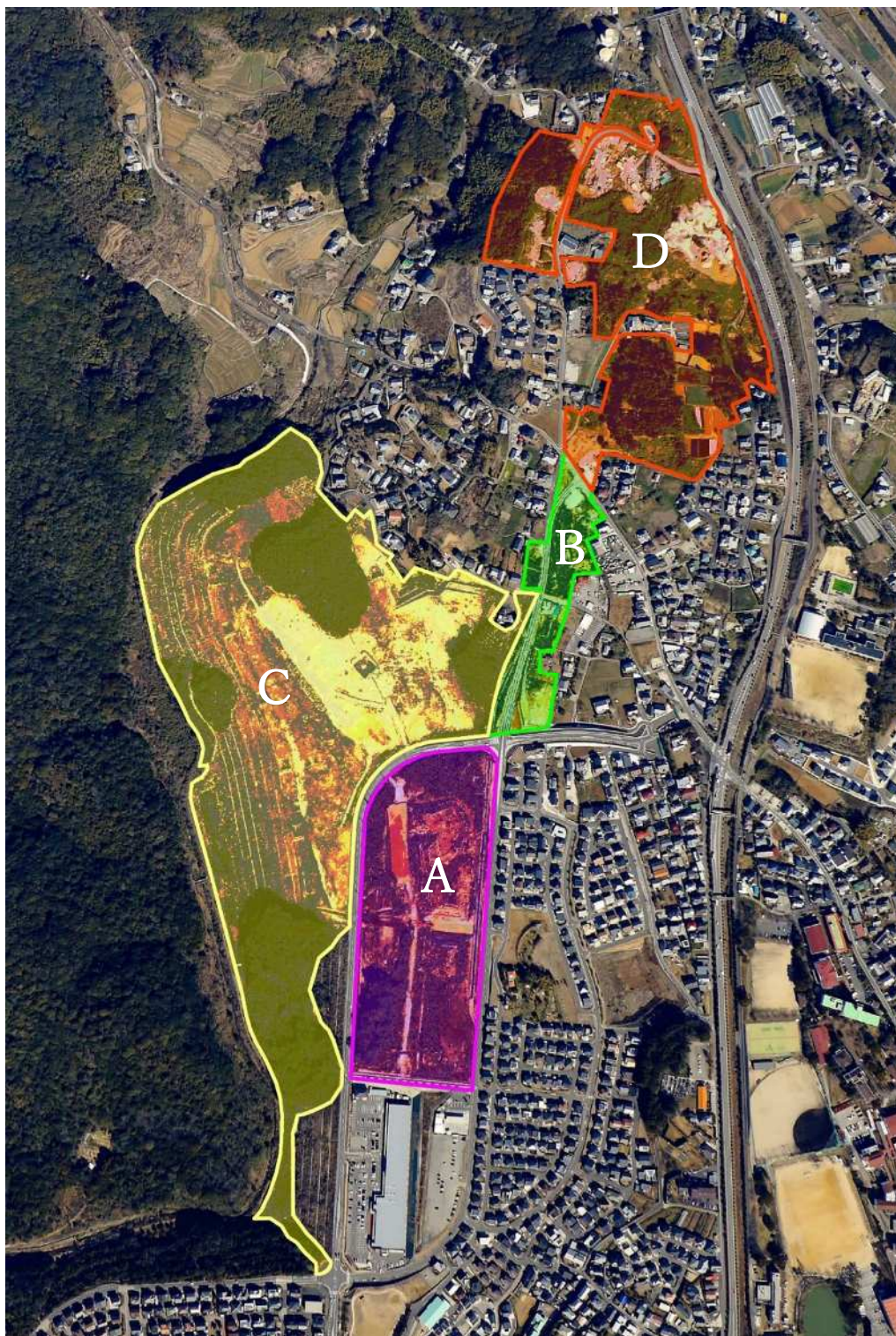
(7) 段階的施工

段階的施工による各ゾーンの開発手順は事業者の判断とするが、実施にあたっては各インフラ管理者と協議する必要がある。

4. 整備予定地の概要

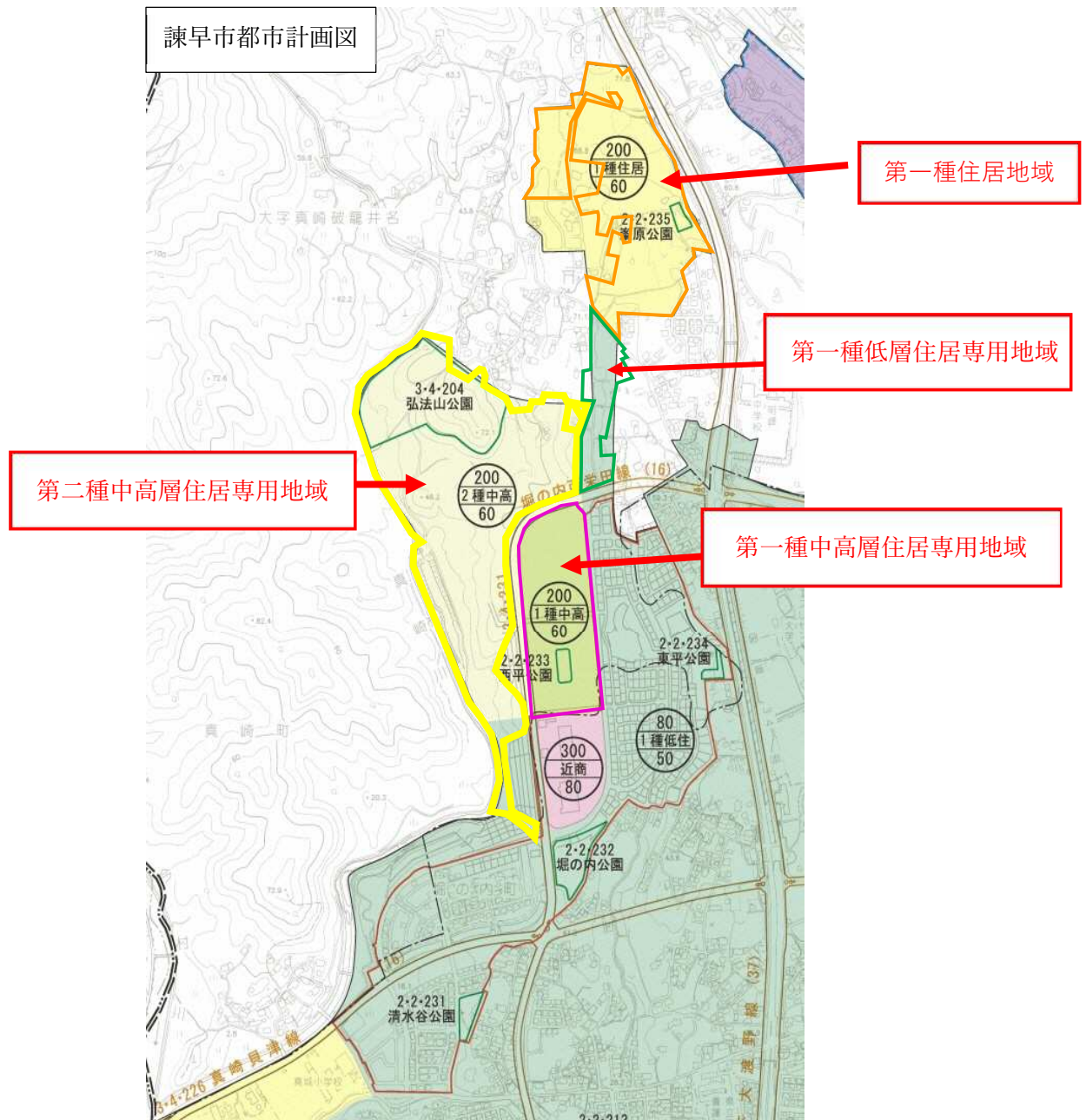
整備予定地

A ゾーン約6.1ha、B ゾーン約2.1ha、C ゾーン約15.1ha、D ゾーン約11.7ha

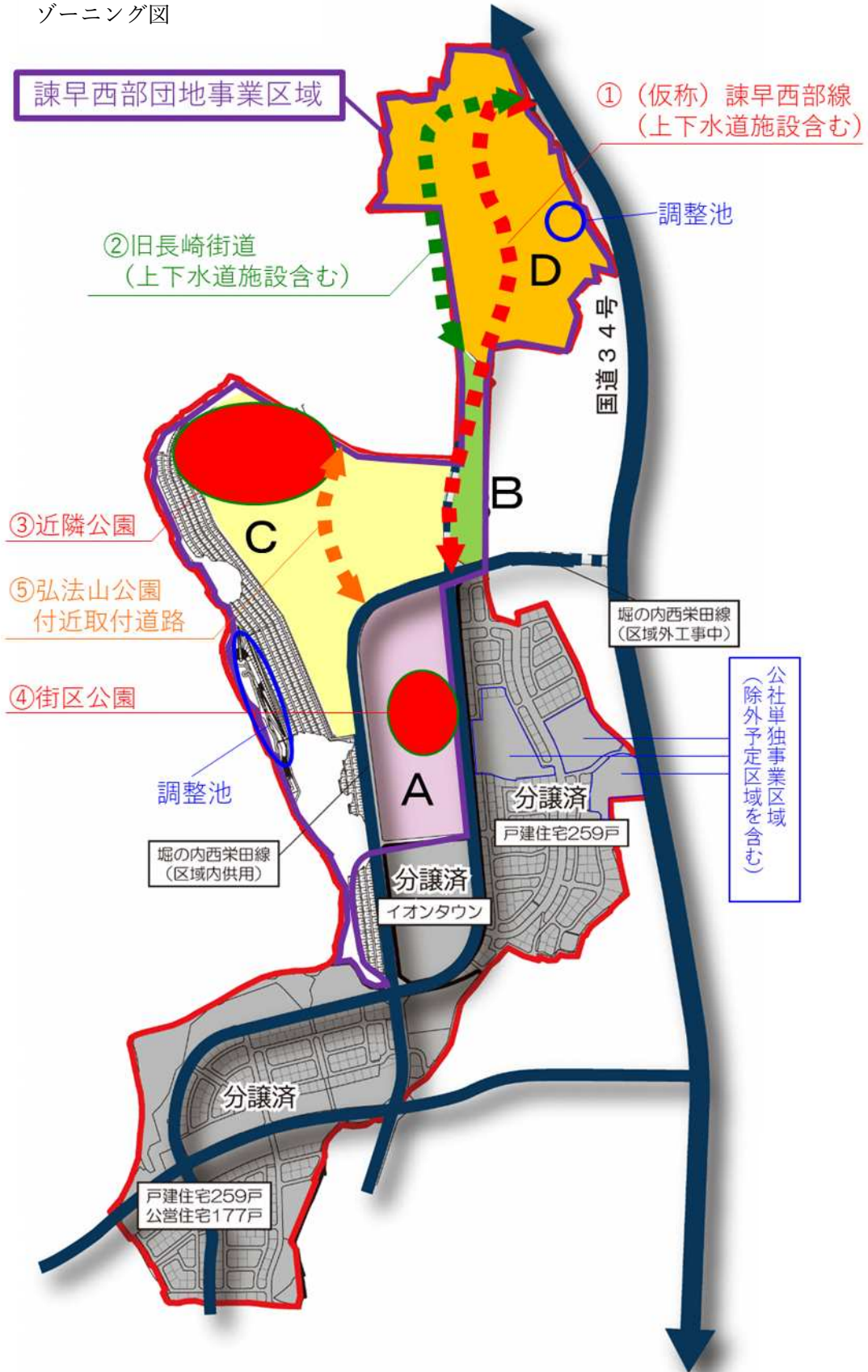


土地利用規制

- ・市街化区域及び市街化調整区域（無着色部）



ゾーニング図



5. 事業内容

事業者はまちづくり方針に沿った開発事業を行う必要があり、事業者が実施する業務の概要は以下を想定している。なお、事業者は関連公共施設の整備も含め、まちづくり方針を遵守すること。

以下、丸囲み番号はゾーニング図の関連公共施設の番号を示す。

【事業者が実施】

(1) 宅地造成・販売

宅地造成・整備に関する調査、測量、設計、施工及び宅地の販売は事業者が行う。

(2) 関係機関協議

宅地造成等に関する関係機関との協議は事業者が行う。なお、長崎県（以下「県」という）及び市との協議については、必要に応じて公社が支援を行う。

(3) 関連公共施設の整備

宅地造成等に関する区画街路、上下水道施設、緑地公園等の関連公共施設の調査、測量、設計及び施工の各業務は事業者が行い、整備後に市へ移管する。

なお、公社及び市が整備する施設は除く。

また、Cゾーンには、堀の内西栄田線から北側に抜ける⑤弘法山公園付近取付道路の整備は事業者が行うが、一部は市施工もあるため、その道路整備については市と協議が必要である。

(4) 維持管理

関連公共施設は、市へ移管した後、事業者において維持管理を5年間行う。

(5) 公園

Dゾーンの公園は事業者が整備を行う。公園整備にあたっては、広場（グラウンドゴルフ場）を想定しているため、市及び公社と協議すること。

(6) 調整池

C・Dゾーン内の調整池については、市へ移管を希望する場合は、事業者が市と協議を行い、必要な整備を行う。

(7) 法面及び山林

Cゾーン西側にある法面及び法面に付随する自然緑地については、市へ移管を希望する場合は、事業者が市と協議を行い、必要な整備を行う。

(8) その他一般的事項

1) 協議・許認可の取得

本事業における許認可の取得等は、事業者が行う。

2) 登記事務・確定測量

最終的な確定測量及び本事業に係る土地の地目変更、分筆、合筆等の登記事務は事業者が行う。

【留意事項】

(9) 上下水道

事業区域の上水道の給水能力は、1日あたり500m³程度である。また、下水道は大村湾南部流域関連諫早市公共下水道の事業計画区域である。

(10) 無電柱化

無電柱化している既往住宅地との関連から、Aゾーンへの接続道路、①（仮称）諫早西部線沿いの道路敷については、電柱は設置できないため、無電柱化が必要である。なお、その他の区域については無電柱化の制限はない。

(11) 整備に関する条件等

- ・ A、Bゾーンの造成残土は、Cゾーンへ盛土を行うことを想定している。
- ・ Cゾーンは、堀の内西栄田線の道路高さ程度まで盛土を行うことを想定している。
- ・ ①（仮称）諫早西部線及び堀の内西栄田線の歩道を有する道路から宅地への進入は、歩行者の安全性を考慮し車両の直接乗り入れはできないため、区画道路から車両乗り入れを行う必要がある。

(12) 埋蔵文化財調査

事業区域には、下峰原高場遺跡及び下峰原遺跡が含まれる。平成12年度までに埋蔵文化財発掘調査は実施済みである。

(13) 環境調査

環境影響評価（環境アセスメント）の調査は、平成 10 年度までに実施済みである。

【行政が実施】

(14) 土砂災害警戒区域

C ゾーンの一部には、土砂災害警戒区域・特別警戒区域が指定されているが、指定解除に向けて公社が関係機関と協議を行う。

(15) 公社及び市が整備する施設

- 1) ①（仮称）諫早西部線及び②旧長崎街道（上下水道施設含む）
- 2) B ゾーンの①（仮称）諫早西部線の工事に必要な迂回路
- 3) ③近隣公園、④街区公園

(16) 公社の支援

公社が過去に実施した、地質調査、測量設計に関する資料、データ等は公募時に提供する。事業実施に係る法手続き、管理者協議、地元調整などについて、公社は事業者を支援し、事業推進する。

【A ゾーン】

- ・平成 8 年度地質調査 1 箇所の柱状図

【B ゾーン】

- ・平成 8 年度地質調査 1 箇所の柱状図
- ・令和 4 年度測量設計成果 一式

【C ゾーン】

- ・平成 8 年度地質調査 6 箇所の柱状図
- ・令和 3 年度地質調査 2 箇所の柱状図

【D ゾーン】

- ・平成 8 年度地質調査 6 箇所の柱状図
- ・令和 5 年度道路等測量設計成果 一式

【その他】

(17) 事業における役割分担

項目	市	公社	事業者
測量調査設計	② 旧長崎街道	① (仮称)諫早西部線 (上下水道含む) ②旧長崎街道の上下水道施設 ③近隣公園 ④街区公園	①、②、③、④以外の施設
道路の整備	① (仮称) 諫早西部線 ②旧長崎街道 ⑤弘法山公園付近取付道路の一部	① (仮称) 諫早西部線の整備に必要な土工事	①及び②以外の道路
公園の整備	③近隣公園 ④街区公園	③近隣公園及び④街区公園の整備に必要な土工事	③及び④以外の公園
上下水道の整備	① (仮称) 諫早西部線 ②旧長崎街道 に埋設する上下水道施設		①及び②に埋設する上下水道施設以外全て
その他の公共関連施設の整備			公社及び市が整備する以外の区画道路、公園、法面、調整池、緑地など全て
公共関連施設の移管			整備した公共関連施設は市へ移管
地元調整	県・市・公社及び事業者が協力し、施設等の計画、整備にあたっては、地元住民との協議、調整を十分行った上で実施するものとする		

(18) 参考資料

- ・ 諫早西部団地の未処分地におけるまちづくり方針
<https://www.pref.nagasaki.jp/shared/uploads/2023/03/1680238280.pdf>
- ・ 諫早西部新住宅市街地開発事業の事業計画の廃止について
<https://www.pref.nagasaki.jp/shared/uploads/2023/03/1680246913.pdf>

(19) リスク分担表

本リスク分担表は、各項目に示すリスクの分担について基本的な考え方を示すものである。

○：主分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			公社	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り、及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約締結リスク	公社の事由、又は遅延による契約締結の中止	○	
		事業者の事由、又は遅延による契約締結の中止		○
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保		○
	政策変更リスク	公社の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
		上記以外の法令の変更		○
	許認可リスク	公社の事由による許認可の取得又は遅延	○	
		上記以外による許認可の取得又は遅延		○
	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	公社の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震等、その他自然的、又は人為的な現象のうち通常の予見可能な範囲を超えるもの		○
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、光、電波障害等）に関するもの		○
	金利変動リスク	金利の変動		○
	用地に関する契約不適合リスク	公社があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる盛土や地山の地質障害や地中障害物等		○
		上記以外の盛土や地山の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動		○
維持管理・運営期間中の物価変動			○	
事業の中止・延期・遅延リスク	公社の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
安全確保リスク	調査、工事、維持管理における安全確保に関するもの		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			公社	事業者
調査・ 設計・ 工事	測量・調査リスク	公社が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の 増大リスク	公社の事由による設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	工事内容変更・遅延・ 工事費の増大リスク	公社の事由による工事内容の変更、遅延、工事費の増大	○	
		上記以外の事由による工事内容の変更、遅延、工事費の増大		○
	要求水準リスク	計画・設計・建設に関する要求水準の不適合によるもの		○
	一般的損害リスク	材料の盗難や事故による第三者への賠償等に関するもの		○
	施工管理リスク	施工監理に関するもの		○
性能リスク	不適合（施工不良を含む）によるもの		○	
第三者賠償リスク	建設工事の施工における第三者への損害		○	
維持管理・ 運営	契約不適合リスク	事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかったことに関するもの	○	
		事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかったことに関するもの		○
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責（適切な維持管理・運営業務を怠ったこと等）に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	情報流出リスク	公社の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
維持管理・運営費の 増大リスク	維持管理・運営費の増大		○	
その他	事業終了時における 修繕費用等	事業終了時において、要求水準書を満たす良好な状態に復旧するための修繕費用等		○
	保留地処分リスク （土地区画整理事業 の場合のみ）	公社の事由による保留地処分に関するコスト増や遅延に関するもの	○	
		事業者の事由による保留地処分に関するコスト増や遅延に関するもの		○

6. 応募資格

応募者は、長期に渡り継続して事業を行うことができる、十分な経験、信用、資力、運営能力等を有している企業による共同企業体とする。

(1) 次の1)～2)に該当すること

1) 法人が複数で形成する共同企業体

代表者要件は以下①②の要件及び(2)を満たす者であり、代表者以外のその他構成員は(2)を満たす者であること。

- ① 建設業法第3条の規定に基づく土木工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- ② 宅地建物取引業法第3条の宅地建物取引業の免許を受けて宅地建物取引業を営んでいること。

2) 共同企業体の構成は以下のとおり

- ① 構成員は、3者以上とし、代表構成員は1者とする。
- ② 代表構成員は、共同企業体による出資比率が最大の者であること。
- ③ その他構成員は、長崎県入札参加資格者名簿に登載された者であること。

なお、その他構成員のうち県内に主たる営業所がある企業を1者以上とし、これとは別に長崎県諫早市又は大村市内に主たる営業所がある企業を1者以上とすること。

(2) 次の1)～7)のいずれにも該当しないこと

- 1) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成 17 年法律第 87 号)第 107 条の規定により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法の施行による改正前の商法(明治 32 年法律第 48 号)第 381 条の規定による整理の命令を命じられている者
- 2) 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て(同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法(大正 11 年法律第 71 号)第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てを含む。)がなされている者
- 3) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更正手続開始の申立てがなされている者
- 4) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- 5) 直近事業年度の国税及び地方税に係る徴収金を滞納している者
- 6) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(平成 22 年法律第 54 号)に違反し、公正取引委員会からの排除措置法の命令を受けている者
- 7) 暴力団員、または同法第 2 条第 2 項の暴力団と関係を有する企業または団体

7. 審査・選定

審査・選定は、プロポーザル方式で行い、透明性及び公平性を確保して評価するために、外部委員及び行政で組織する事業者選定委員会が行う。

なお、本事業の実施にあたっては、下記の評価項目を想定している。

評価項目		審査の視点
1	コンセプトの解釈	<ul style="list-style-type: none">・まちづくり方針に基づいているか・当地区の特徴を理解しているか
2	土地利用計画	<ul style="list-style-type: none">・環境に配慮された土地利用か・歴史、文化、景観に配慮された土地利用か・周辺との関係が考慮されているか
3	まちづくりへの提案	<ul style="list-style-type: none">・持続可能なまちづくりになる提案か・周辺への相乗効果を生む提案か・防災対策がとられた提案か
4	提案の実現性	<ul style="list-style-type: none">・住宅や他の施設の配置は実現性のある提案か
5	地域貢献	<ul style="list-style-type: none">・周辺住民の利便性が向上されているか・地域のコミュニティが形成されているか・地元企業の活用が図られているか
6	価格	<ul style="list-style-type: none">・最低売却価格以上となっているか