

諫早西部団地開発事業のサウンディング調査結果及び  
開発事業の実施方針について

令和5年11月17日  
長崎県住宅供給公社

標記調査の結果について、下記のとおり公表します。

今後、令和5年度末までに事業者公募を予定していますが、今回お示しした実施方針をご覧いただき、事業参画の意向をお持ちの方々から応募にあたってのご意見を頂きたいと考えています。

記

1. サウンディング調査の実施期間

令和5年7月7日～8月31日 調査票による調査及び個別対話

2. 調査票の提出があった民間事業者

業種：建設業、設計測量業、住宅販売業、不動産業

合計：17者（個別対話15者うち県内は7者）

3. サウンディング調査結果の概要

1) 事業者が希望するゾーン

ゾーン 面積	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
○	5者	4者	3者	3者
△	12者	8者	11者	11者
×	—	5者	3者	3者

○：条件によっては主体的に参画

△：代表企業から誘われれば参画

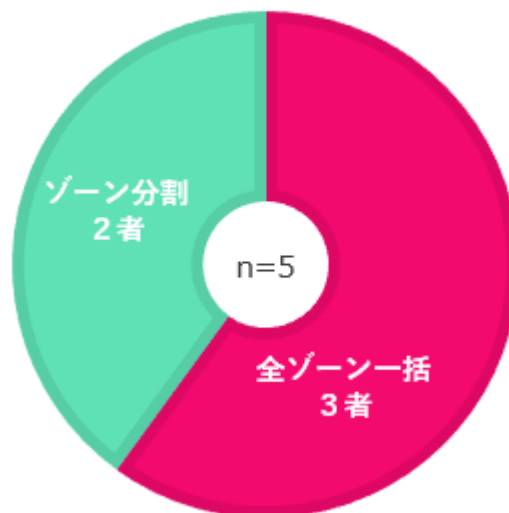
×：参画する予定なし

## 2) 事業手法、公募区域、事業者選定方式

### 事業手法



### 公募区域



### 事業者選定方式



#### 【事業手法】

希望する事業手法については、開発許可制度のみは7者、土地区画整理事業のみは2者、いずれもよい事業者は5者ありました。

#### 【公募区域】

公募区域については、17者のうち主体的に参画を希望する5者を集計したところ、全ゾーン一括を希望する事業者は3者でした。

ゾーン分割を希望する事業者は2者ですが、希望するゾーン分割が限定的となっています。

残り12事業者は、代表企業から誘われれば参画を希望するとのことでした。

#### 【事業者選定方式】

事業者選定方式については、価格重視ではなく、まちづくり重視の観点から、プロポーザル方式を希望する事業者が約7割を占めています。

#### 4. 民間事業者の主な意見

##### 【事業手法】

- 開発許可制度は馴染みがあり実績もある。
- 土地区画整理事業は事業期間が長期化するため、開発許可制度を希望。
- 開発許可制度は、土地を買う際の初期投資が必要なため土地区画整理事業を希望。

##### 【公募区域】

- 分割の場合、各々のゾーンでまちづくりが変わるので全ゾーン一括がよい。
- 統一感を持たせたまちづくりを進めたいため全ゾーン一括を希望。
- 細分化はスケールメリットがなくなる。
- ゾーンを細分化することで地元が参画しやすい。

##### 【事業者選定方式】

- まちづくりを提案したいのでプロポーザル方式がよい。
- 価格重視ではなく、まちづくり重視がよいので、価格だけで評価しない方式がよい。
- 事業者提案の活用効果が高まるプロポーザルがよい。

##### 【その他】

- 工事完了時期の指定などは参画が難しくなる。
- 電線地中化があれば参画が難しい。
- 公募から締め切りまでの期間は、提案書作成やパートナーとの調整があるので期間を長く設定してほしい。
- 運送、物流倉庫のニーズはある。
- 諫早は製造業立地が盛ん、住宅需要が見込まれる。

## 5. 公募にあたっての公社の基本的な考え

### 【事業手法】

○事業手法は限定しない

- ・開発許可制度を希望する意見が多かったが、土地区画整理事業も一定の意見があったことから、民間活用を図るために事業手法を限定しないこととした。

### 【公募区域】

○公募区域は全ゾーン一括とする

- ・ゾーン間の工程など工事毎の調整も容易でスムーズな開発が見込まれる。
- ・ゾーン間の調和がとれた統一感のあるまちづくりを目指せる。
- ・分割にした場合は、希望に偏りがあるため応募がないゾーンがでてくる恐れがある。

### 【事業者選定方式】

○プロポーザル方式とする

- ・まちづくり方針に沿った提案を求めることで、民間のノウハウを活用したまちづくりが可能である。