

所管事項調査③

- 1 滑石支所の建替え手法について・・・・・・・・・・ 1

市民生活部

理財部

平成29年6月

1 滑石支所の建替え手法について

(1) 共同建替えの検討経過

都市計画道路滑石町線（県道28号線）の拡幅工事に伴い、移転対象者である十八銀行、長崎市が同じエリアへ移転する見込みとなり、十八銀行と長崎市が取得予定の土地を一体的に有効活用するため共同建替えによる土地活用手法の検討を行ってきた。

平成28年度には民間事業者との対話による市場調査を実施した。

その後、県から説明を受けていた移転補償の内容が変更となり、改めて滑石支所の建替手法について検討した結果、単独建替えに方針を決定した。

(2) 主な変更内容

当初：単独建替、共同建替ともに同じ補償内容（土地購入費相当分）

変更後：単独建替の場合は、支所の建物建設に必要な広さの土地の所有権

共同建替の場合は、複合施設全体の建物建設に必要な広さの土地のうち、建物全体に占める支所所有部分の割合に相当する敷地利用権

(3) 市場調査の経過

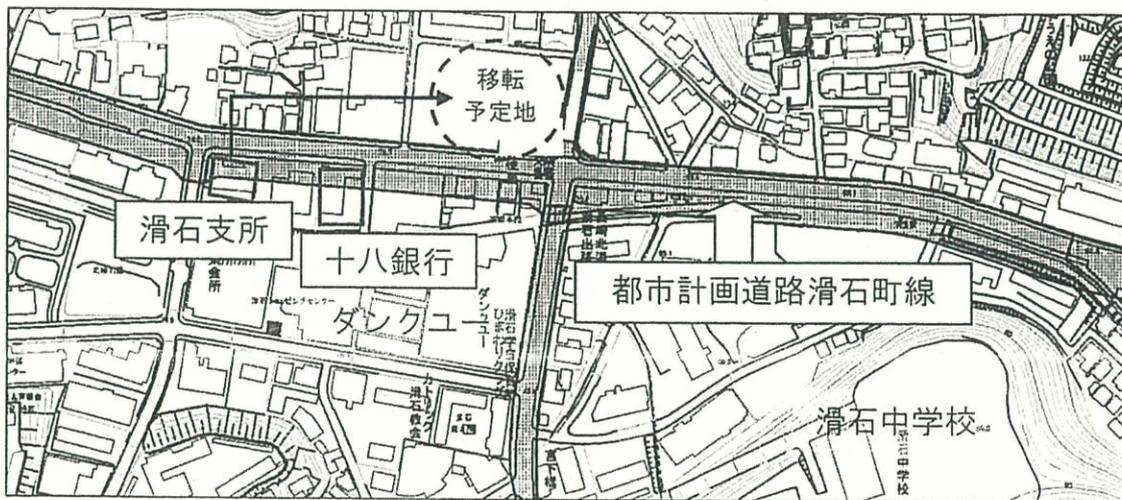
平成28年6月 滑石3丁目官民敷地を一体利用した土地活用について、民間事業者との対話による市場調査を実施。

平成28年7月 市場調査の結果概要をホームページ上で公表。

平成29年5月 参加事業者へ共同建替え手法の検討結果についてお知らせ

平成29年6月 土地活用事業の検討結果をホームページ上に公表

(4) 移転予定地



(5) 今後の進め方

移転予定地の一部に敷地を確保し、滑石支所を単独建替えで新築する検討を進める。

所管事項調査③

1 滑石支所の建替え手法について（現地調査）

- (1) 滑石支所管内の人口・世帯数・事務取扱件数の状況 . . . 1
- (2) 滑石支所の職員体制 . . . 1
- (3) 滑石支所の現在のレイアウト . . . 2

【参考】

- ・ 滑石支所 航空写真 . . . 3
- ・ 滑石支所移転予定地 . . . 4

市民生活部

理財部

平成29年6月

1 滑石支所の建替え手法について（現地調査）

（1）滑石支所管内の人口・世帯数・事務取扱件数の状況

滑石支所は、支所の中で3番目に多い事務取扱件数である。

支 所	人 口			世帯数	平成 28 年度 事務取扱件数
	総数	男	女		
西浦上支所	54,294	25,259	29,035	27,901	164,389
東長崎支所	38,704	18,502	20,202	15,547	93,598
滑石支所	31,099	14,275	16,824	14,590	58,002
三重支所	19,741	9,422	10,319	7,984	29,248
小ヶ倉支所	8,908	4,134	4,774	3,910	28,954

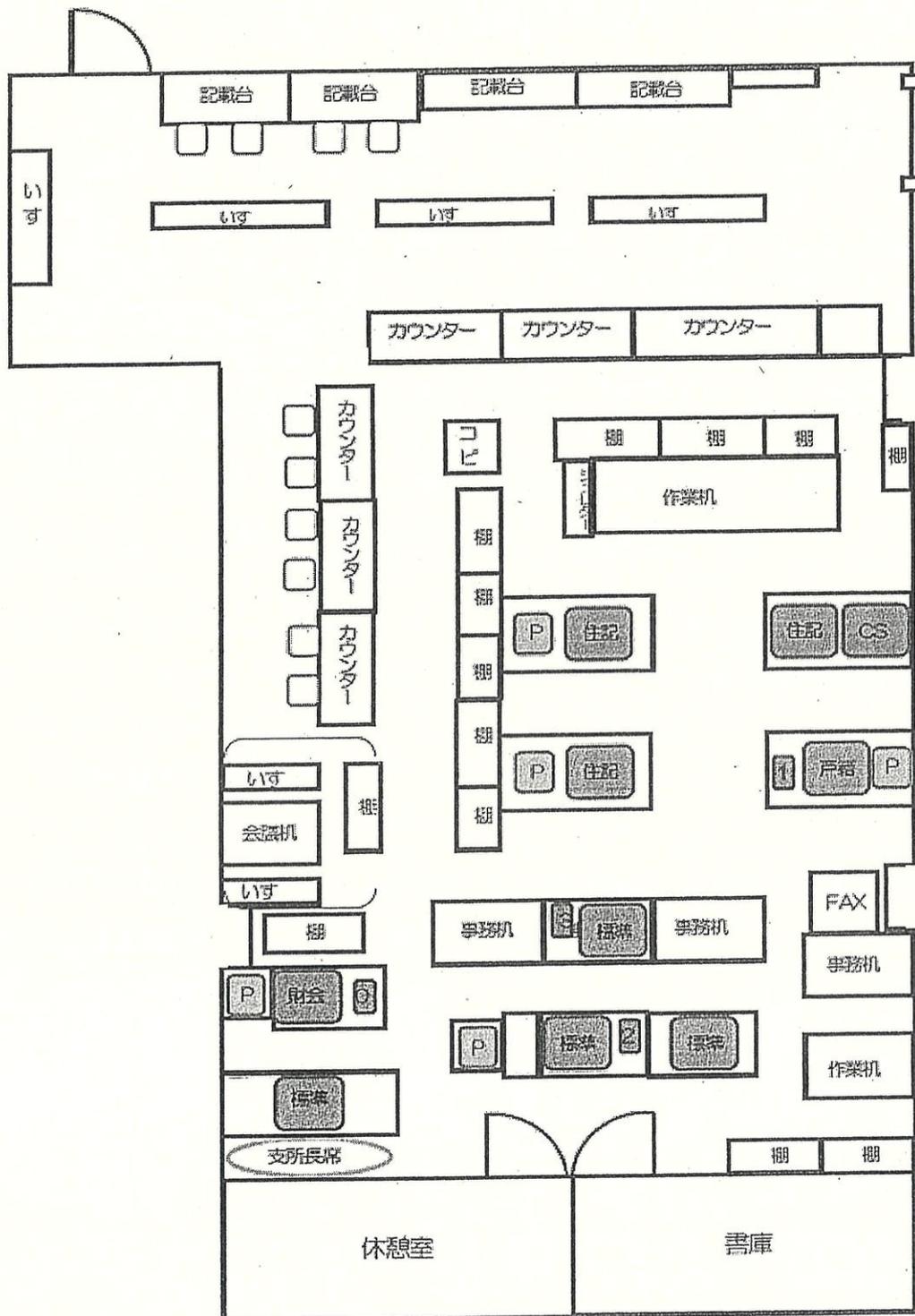
※人口、世帯数は平成 29 年 3 月末日現在
事務取扱件数上位 5 支所

（2）滑石支所の職員体制

支所長 1 人、係長 1 人、職員 6 人（内再任用職員 1 人） 計 8 人

(3) 滑石支所の現在のレイアウト

事務所面積 約144m²





至 三重

移転予定地

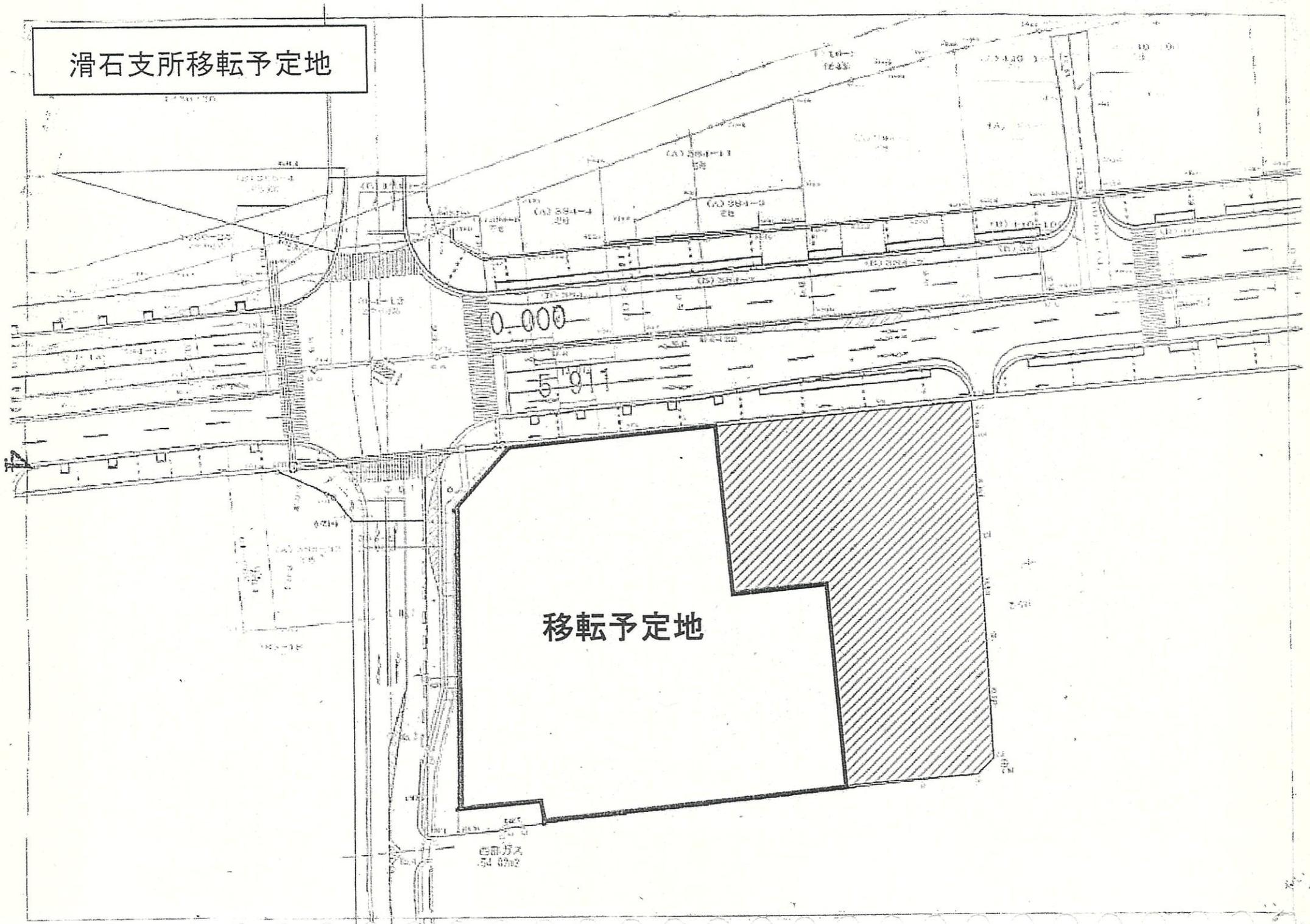
都市計画道路 滑石町線

滑石支所

十八銀行

至 道ノ尾

滑石支所移転予定地



移転予定地

西田方丈
54 0012

平成29年6月市議会総務委員会資料

平成28年6月市議会総務委員会資料

所 管 事 項 調 査

目 次

ページ

- | | | |
|---|--------------------------------|-------|
| 1 | 滑石支所の共同建替えの検討及び
市場調査の実施について | 1 ~ 3 |
|---|--------------------------------|-------|

理 財 部

市 民 生 活 部

平 成 2 8 年 6 月

1 滑石支所の共同建替えの検討及び市場調査の実施について

(1) 共同建替えの目的

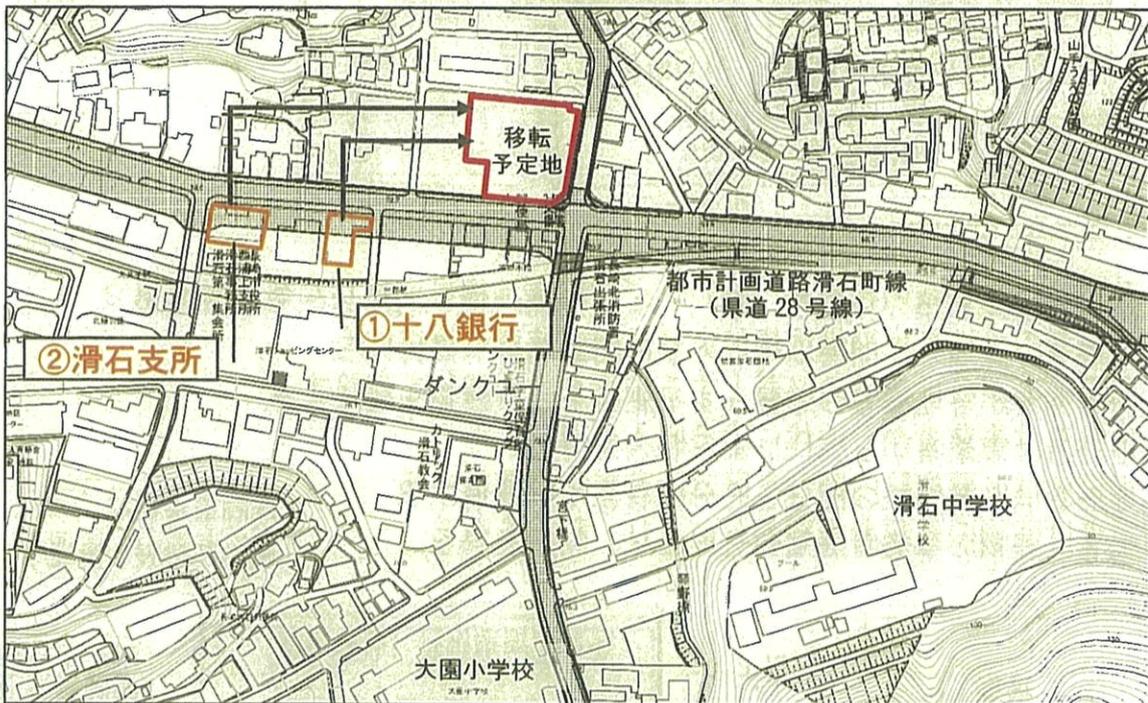
都市計画道路滑石町線（県道28号線）の拡幅工事に伴い、移転対象者である十八銀行、長崎市が同じエリアへ移転することになる。滑石地区は長崎市北部地域の大型住宅団地が立地する郊外住宅地であり、将来的に人口減少が予測される中でも一定程度の定住が見込まれるので、今回の移転改築を契機として、移転予定地の有効活用を図りたい。

そこで、地域住民の快適な暮らしに寄与し、地域の賑わいに資することを目的として2者の共同建替えによる土地活用プランを検討している。

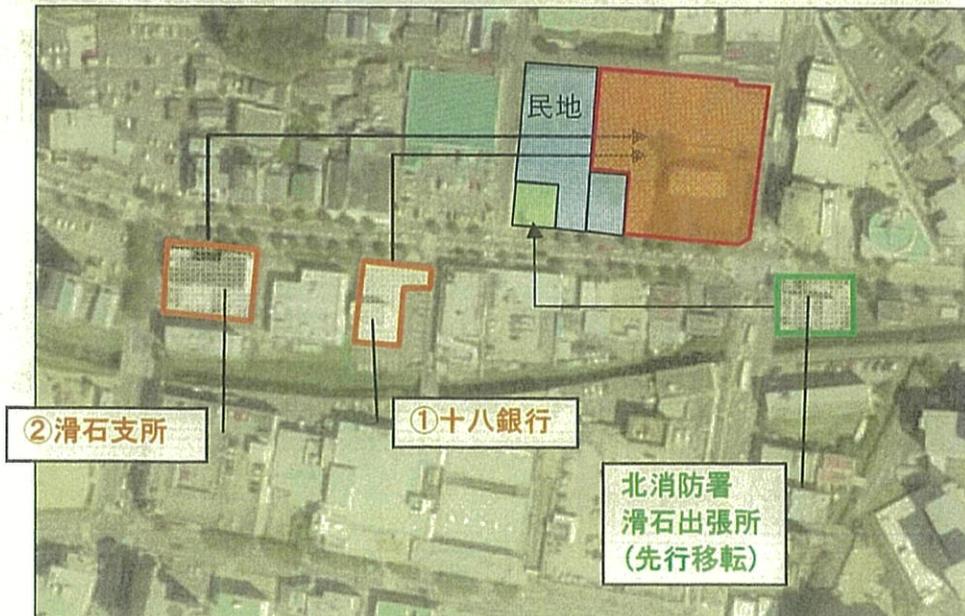
(2) 市場調査について

土地活用事業の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募による事業者の参加意向調査・直接対話を行い、市場性の有無、事業成立の可否について把握し、当該案件の成立可能性を最大限に高めるための諸条件の整理を行い、募集条件に反映していく。

(3) 位置図



(4) 航空写真

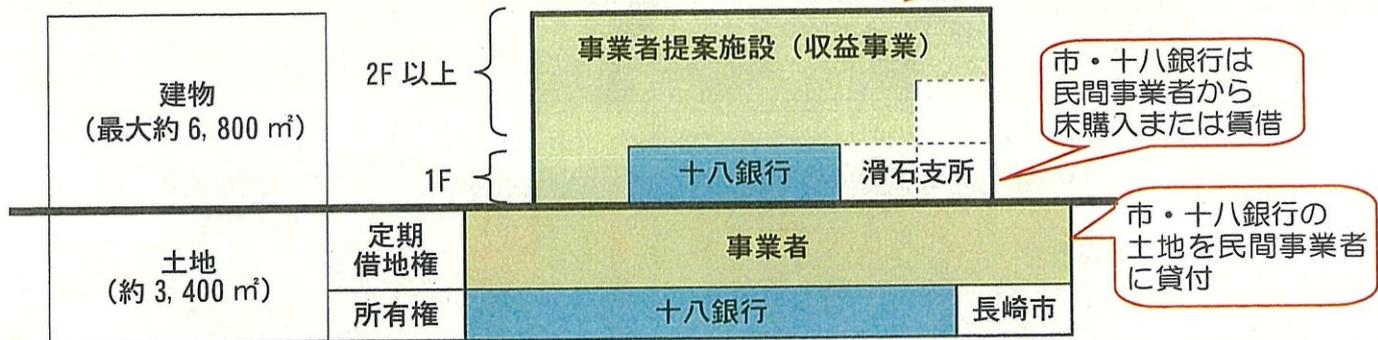


(5) 移転予定地平面図 (長崎市滑石3丁目9番の一部)



(6) 共同建替え事業の枠組み (案) <定期借地権を活用した事業者募集>

- ・各地権者の土地を定期借地権により民間事業者へ貸付ける
- ・民間事業者が各地権者の必要とする施設を含む建物を建設する
- ・各地権者は事業者から地代による収入を得る
- ・各地権者は必要施設の部分を区分所有または賃借する
- ・事業者は建物の事業者提案部分により、利益を得る



(7) 事業スケジュール

	28年度	29年度	30年度	31年度
建物		実施設計	建物建設	移転
事業検討・実施	市場調査	事業者募集	基本協定	
	約3ヶ月	5ヶ月	7ヶ月	

(8)市場調査 実施状況

ア 市場調査の経過

平成 28 年 4 月 25 日	市場調査(対話)実施を公表し、対話参加者を公募開始
平成 28 年 5 月 25 日	市場調査(対話)参加者の公募締め切り
平成 28 年 5 月 30 日	市場調査(対話)参加者への質疑回答 対話実地日時の通知
平成 28 年 6 月 7 日～8 日	市場調査(対話)の実施

イ 周知方法

- ・ 市政記者への情報提供
- ・ ホームページへの掲載(長崎市、十八銀行)
- ・ ホームページへの掲載依頼(九州PPPセンター、日本PFI/PPP 協会、日本ファシリティマネジメント協会)
- ・ 建設関連団体会員への周知依頼(建築保全センター、長崎県建設業協会長崎支部他)
- ・ 長崎県建築士会長崎支部広報誌「なが坂」への掲載
- ・ 情報提供の結果、新聞への掲載(長崎新聞、業界新聞 2 紙)

ウ 市場調査の申込み状況

内 容	申込み数
市場調査(対話)参加申込み	12法人

エ 対話の主な内容

- ・ 事業者が設置を提案する施設について (用途・想定規模)
- ・ 定期借地方式について (借地期間等)
- ・ 地権者(長崎市・十八銀行)施設について (床売却方式または賃貸方式)
- ・ 事業スケジュールについて (設計期間・施工期間) 等

オ 今後のスケジュール

平成28年7月中旬(予定)	建替事業の手法の公表 市場調査の結果概要の公表
---------------	----------------------------

平成 29 年 6 月市議会 総務委員会資料

所管事項調査③「滑石支所の建替え手法について」

H29.6

市民生活部

滑石支所建替え手法の検討経緯

年 月	内 容
平成 22 年 11 月	長崎振興局から滑石町線の事業再開に向けた説明
平成 25 年 8 月	長崎振興局から補償の考え方の提示
平成 26 年 2 月	滑石事務所と民間施設との共同建替えの検討を開始
	《随時、県、十八銀行と協議》
平成 26 年 10 月	補償について県市協議 ・共同建替えの場合でも補償の考え方が同じであることを確認
	《随時、県、十八銀行と協議》
平成 28 年 4 月	十八銀行との共同で対話型市場調査の参加者募集開始及び実施要領の公表
平成 28 年 6 月	民間事業者との対話による市場調査を実施
平成 28 年 7 月	市場調査の結果概要をホームページ上に公表
平成 28 年 7 月	長崎振興局があらためて補償の考え方について提示
	《随時、県、十八銀行と協議》
平成 29 年 3 月	県市で補償の考え方について確認
平成 29 年 5 月	単独建替えの方針を決定
平成 29 年 5 月	参加事業者へ単独建替えすることをお知らせ
平成 29 年 6 月	単独建替えとすることをホームページ上に公表