

【九州・沖縄ブロック】

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」
応募様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. 団体名	佐賀県小城市
2. 事業名	まちづくり集合住宅（仮）
・事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸集合住宅（30戸～50戸） ・民間収益施設（保育・福祉等提案事業） ・コミュニティ施設、まちづくりテナント等 ・公共施設等の管理運営等の包括委託
・事業実施にあたり重視する 点	<ul style="list-style-type: none"> ・民間による子育て世帯が住みやすく、住みたくなる住居（ハード） ・地域及び住民同士の連携や協働、支えあい（ソフト） ・民間によるマネジメント、継続できるまちづくり
・事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	①新設 2.建替え 3.改修 4.管理運営のみ ⑤公有地活用 ⑥包括委託 ⑦その他（まちづくり・都市再生）
・施設等の用途	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅 ・民間収益施設（保育・福祉サービス）ほか
3. サウンディングの目的	<ul style="list-style-type: none"> ・市場性、民間参入可能性の調査 ・付帯施設・事業 ・包括管理の検討 ・事業手法、事業スキームの模索
4. 事業対象地の概要	
①所在地（交通情報含む）	佐賀県小城市牛津町（牛津駅から徒歩1分）
②敷地面積	約3,500㎡
③土地利用上の制約	非線引き・用途制限なし
④所有者	市有地、私有地（用地取得予定）
⑤周辺施設等	（1km圏内）JR牛津駅、牛津ルーテルこども園、牛津小学校、牛津中学校、県立牛津高校、牛津公民館、セリオ（スーパー・市役所窓口等複合施設）、赤レンガ館（文化財）など
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	旧長崎街道の宿場町から発展し、JR長崎本線や主要幹線国道34号、国道207号にアクセスする交通の要であり、県都佐賀市へも接続は非常に良いが、商店街の衰退、人口減少と高齢化が著

	しい市街地	
⑦その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	平成29年度に立地適正化計画の策定を予定している。 平成31年度以降、当該地区を含むエリアにて、都市再生整備事業に着手して、JR牛津駅周辺整備(南北自由通路、駅南口改札、駅南広場等の整備)や駅南地区開発や各種まちづくり・にぎわいづくりのソフト事業で魅力をたかめる。	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②施設の延床面積		
③建物の構成(構造、階数)		
④主な施設の内容、導入機能		
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)		
⑥その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②規模、能力等		
③運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境		
①人口、高齢化率	まちなか地区(6行政区) 人口/世帯数 2,868人/1,399世帯 市内高齢化率 25.8%	
②対象地周辺の人口構成	人口減少率 9.13%減(H17-H28 ①地区内) 年代別人口構成 市内 年少・6,553、生産年齢・26,194、老年・11,387 昼夜間人口構成比率 市内 84.2(37,995/45,133)	

③市民意見等	地域住民の意見・アンケートとして、まちの課題の2位（8割）が「人（若い世代）が少ない・少ないので、にぎわいが無い」という結果が集約されている。
7. 事業関連	
①現状及び課題	市内南部、拠点地区の牛津駅周辺まちなかにおける顕著な人口減少、高齢化への対策が喫緊の課題である。特に、にぎわいづくり・まちづくりの入り口、移住につながる集合住宅等の建設は、牛津の活性化で失敗できない、4期目市長の公約事業なのである。
②目的、考え方・基本方針	市内で取り組み事例のないPPP/PFI事業を、平成31年度開始予定の牛津拠点地区の市街地を都市再生整備計画（社会資本整備総合交付金）のリード事業として実施したい。市の財政事情では従来型建設の可能性はなく、民間提案及び民間運営で効果を高めたい。あわせて建設費リスクは、国費及び地方債（合併特別債）などを有効活用し、経営リスクは運営権の設定や包括業務委託の発注まで広く想定したい。
③前提条件	子育て世帯向け集合住宅＋収益施設（地域活性化に相乗する施設） 施設の所有形態、○合築、△分棟
④事業スケジュール(案)	平成31年 契約、設計・着工 平成32年度 竣工・供用開始
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容 をご記入ください。	本事業への関心（市場性・実現性） 想定される事業規模（戸数・導入機能） 想定される事業スキーム ・PFI法PFI住宅（地域優良）、PPPリース方式等⇒自由度・魅力創出 ・住宅運営権、包括業務⇒運営裁量 ※リスクと効果（メリット・デメリット）のトータルバランスから組み合わせを自由提案でお願いしたい。
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 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。	①設計 ②建設 ③ビル管理 ④金融 5.保険 ⑥不動産 ⑦運営 8.その他 ()

■ 添付資料

- ・位置図
- ・字図
- ・写真