

日宇総合庁舎の再整備手法に係るサウンディング調査 実施結果

令和4年6月30日

佐世保市では、将来的に官民連携による事業化の可能性のある市有財産や事業等を「PPP ロングリスト」として公表し、随時、サウンディング（官民対話）を行っています。

今般、日宇総合庁舎の再整備手法を確認するためのサウンディングを行いましたので、その結果を公表します。

1 実施主体

財務部資産経営課

2 実施経緯

令和3年7月29日（木）	令和3年度第1回佐世保 PPP プラットフォームにおいて資産概要や対話の意図等を説明
令和3年7月30日（金）	PPP ロングリスト公開
令和3年7月30日（金） ～令和3年9月30日（木）	サウンディング受付・対話実施

3 参加状況

4者から質疑をいただいた

※ 内訳：不動産業2者、金融業1者、建設業1者

4 対話の概要

別紙のとおり

5 実施結果

今回、日宇総合庁舎の再整備にあたって、経済的かつスピード感のある再整備手法及び再整備にかかる PFI 導入可能性や民間事業者のニーズに関する意見等を求めた結果、整備機能の見直し予定の有無や駐車可能台数について、また、効率的な運営の観点から、余剰床を活用した賃貸収入の検討の余地等について質疑をいただきました。

当案件については、施設の老朽化に対してスピード感をもって対応する必要性がありつつも、地域人口や利用状況に比較して敷地がかなり狭隘であるなどの懸念事項がございます。

今後におきましても、引き続き、民間事業者のご意見を伺いながら、本件再整備を効率・有効に実現させるための方法を検討してまいります。

No.	区分	項目	回答
1	質問	施設整備は、現在の保有機能 4 つを整備後も維持し、現機能を他の施設に集約・分散する可能性は無いという理解でよろしいでしょうか。	現有 4 機能を維持する場合、建物が 4～5 階と高層になることが想定され、市民の施設利用にかかる利便性が損なわれる可能性があることから、機能を分散することも想定されます。その際は、分散する機能を有する建物の敷地が別に必要となります。
2	質問	建蔽率と容積率は開示されていますが、敷地面積をご教示ください。	1,699 m ² （うち建物敷地部分 1,376 m ² 、市道部分 323 m ² ） ※内訳は、測量未実施のため概算
3	質問	住民のコミュニティセンターの利用状況はいかがでしょう。稼働率、利用者の要望、利用者の傾向（退職者、主婦、学生、児童等）。	<p>①稼働率 R1 年度末：38.2% H30 年度末 40.9%</p> <p>②利用者数 R1 年度末：58,386 H30 年度末 52,586 人</p> <p>③利用者の要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化が重要視される中、人口 28,000 人超の地域に対して、施設が貧弱・狭隘なため、地域の文化祭など大きな行事開催に際して、展示会場（スペース）が不足し、舞台発表の講堂も狭くて参加者を収容できない。 ・高齢社会が進む中、健康づくりや生涯学習活動などの充実・活性化が重要かつ不可欠だが、現在の施設状況では、その実現は困難。 ・エレベーターがないため、身体不自由者等住民にとって、期日前の選挙投票が困難で投票棄権の要因になるとともに、諸行事・活動への参加も困難。 ・住民にとって大切な図書室も狭隘で、蔵書も少なく閲覧するスペースも確保できない。 ・駐車場が不足しており、参加者の多い行事があるときは、満車が常態化している。 ・併設の日宇支所も狭隘で、住民に迷惑をかけ、プライバシー確保の面でも心配。 <p>④利用者の傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日宇地区コミュニティセンターの利用者の性別としては、男性が 23%、女性が 74%（未回答 4%） ・年齢層としては、60 歳以上が 93%を占め、仕事をしていない方が多くを占めていると想定されます。

			<p>【出典元】</p> <p>①②・・・佐世保市施設白書（R1～R2 年度版）</p> <p>③令和元年度市政懇談会地域課題</p> <p>④公民館利用者アンケート（R2 年度実施分）</p>
4	質問	利用者の年齢構成の傾向をご教示ください。	<p>・年齢層としては、60 歳以上が 93%を占め、仕事をしていない方が多くを占めていると想定されます。</p> <p>（上記②の再掲）</p>
5	質問	現在の施設利用者の最も多い交通手段の傾向をご教示ください。 JR、バス、車、徒歩等	<p>自家用車の利用がほとんどですが、交通の便がよいため、バス等公共交通機関の利用も多いと考えられます。</p>
6	質問	現在の利用者用駐車スペース台数と整備後に必要な台数をご教示ください。	<p>現有駐車場の駐車可能台数は、31 台となりますが、駐車場の一部を民間から借り受けて運用していることに加え、利用状況や施設規模に応じた必要駐車台数の試算に苦慮しており、整備後の必要駐車台数は現時点においてお答えできません。貴社の過去の実績やノウハウ、敷地の状態や利用状況のデータ等をもとに、理想的な駐車場の構造（平場・立体など）や必要台数のご提案をいただければ幸いです。</p>
7	質問	施設利用者の範囲は、おおよそ日宇町内の住民との理解でよろしいでしょうか。	<p>市民利用に供する機能は、支所とコミュニティセンターであることから、日宇支所管内（大塔町、大和町、黒神町、もみじが丘町、日宇町、白岳町、沖新町、卸本町、大岳台町）の住民の利用がほとんどです。</p>
8	質問	建築可能な最大の建物を建設し、余剰床を民間に賃貸して収入を得ることも考えられますが、検討の余地はありますでしょうか。	<p>賃貸収入は、イニシャル・ランニングコストの低減が期待できることから、ぜひご検討いただきたいと考えています。</p>
9	質問 意見	スピード感という意味では、現地建替えよりは、代替地に建設するといった手法が一番早いのではないかと思います。検討はされてこられたのでしょうか。	<p>この規模の施設を建設する場所がないというのが実情であり、地域からも、現在の場所が利便性も良いため、現在の場所に整備して欲しいとの要望が多いことから、現地での建替えを考えています。</p>
10	質問	この施設は防災拠点としても想定されているのでしょうか。	<p>避難所機能を兼ねることも想定しています。</p>

11	質問	建替え時の費用を民間が負担するような可能性等もあるのでしょうか。	民間資金を活用した手法については、これから検討していきたいと考えています。
12	質問 意見	PFI 手法は非常に時間がかかるようなイメージですが、どのようにお考えでしょうか。 民間側からすれば、収益部分を設けるのであれば、オープン時期や事業者の出店意欲も変わってくるため、整備年度をはじめ、そのような情報の提示があれば取組み易くなるのではないのでしょうか。	手法については、例えば、行政だと通常概ね1年程度ごとに期間を要する基本設計・実施設計・工事等について、民間事業者が行えばその期間が短縮できるといったような提案を頂きたいと考えています。 整備について現時点で想定している具体的な工程等はなく、施設の完成時期についても未定です。