

# 令和5年度第1回佐世保PPPプラットフォーム

## アルファビルの資産活用について



2023年7月28日 財務部 資産経営課

# サウンディングによる市場調査の目的

## アルファビルの資産活用の可能性を探る

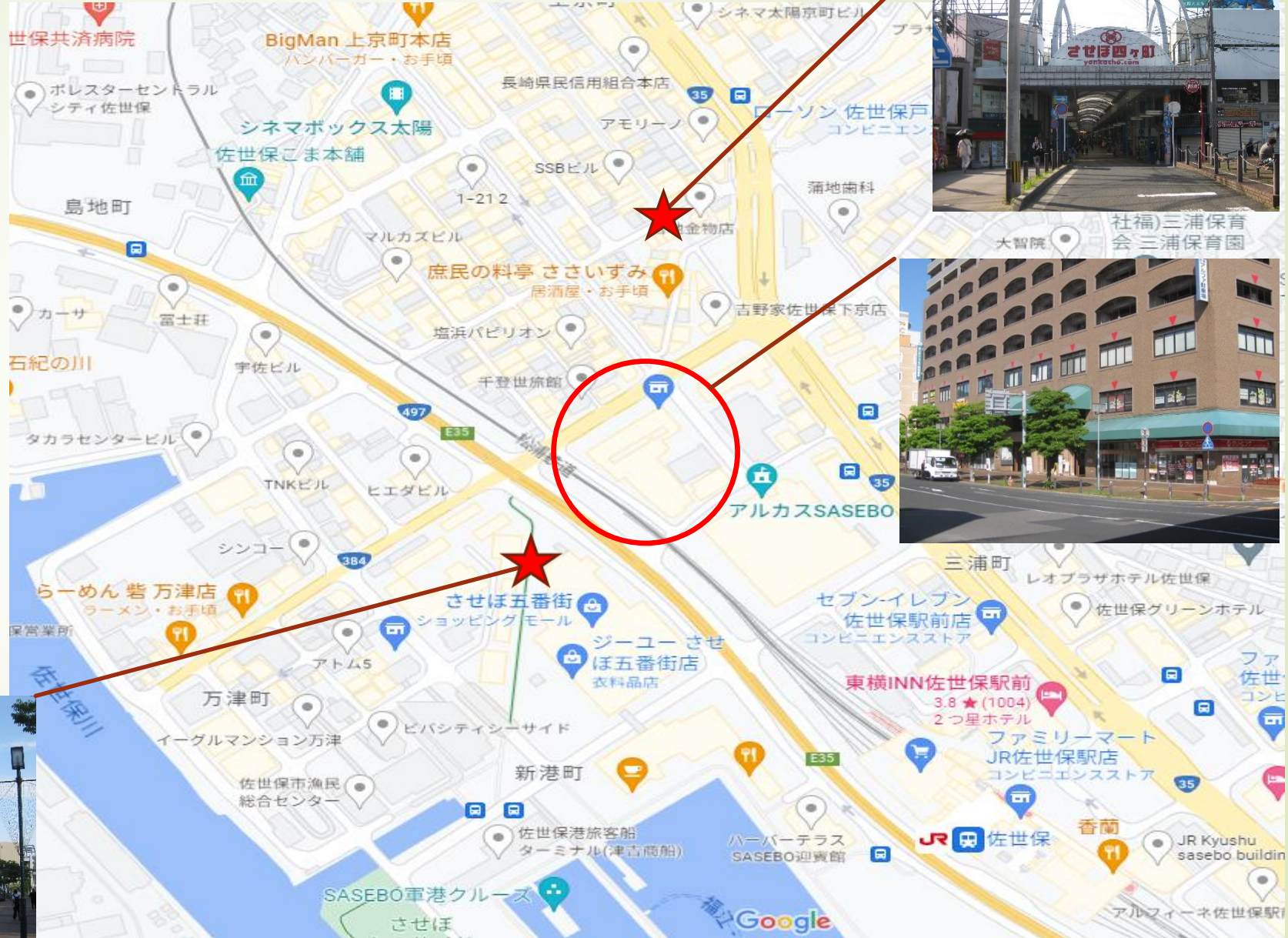
当施設の周辺には、五番街や四ヶ町アーケードといった集客を伴う場所があるが、お互いの導線上にありながら立地を生かしきれていないところがある。

民間事業者の方々と直接対話を行うことによって、最も効果的な活用の方法を検討したい。

- 1 周辺施設との連携による賑わい創出
- 2 民間活用による施設の管理の可能性
- 3 現状の使用形態にとらわれない場合、どのような活用方法があるか



# 位置図と周辺状況



# 周辺状況





# アルファビルの沿革

## 戸尾地区第一種市街地再開発事業

佐世保駅周辺土地区画整理事業の第2街区の一部において、既存の中高層ビル建替えと併せた、組合施行による住宅プロジェクト型、地域活性化プロジェクト型第一種市街地再開発事業で、同時施行による土地の効果的利用と不足する都市型公共住宅の供給、公営駐車場の整備等を行うことを目的として実施された。

平成2年3月	佐世保駅周辺土地区画整理事業都市計画決定
平成4年3月	基本計画策定
平成7年3月	市街地総合再生計画大臣承認
平成8年3月	推進計画策定
平成8年11月	区画2街区仮換地指定
平成9年4月	高度利用地区の指定及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
平成10年1月	戸尾地区市街地再開発組合設立認可
平成11年10月	施設建築物着工
平成13年4月	施設建築物竣工

<施設概要>

所在 佐世保市三浦町2番1号  
竣工 平成13年4月  
構造 鉄筋コンクリート造及び一部鉄骨造 地上13階建て  
建築面積 2,922.91m<sup>2</sup>  
敷地面積 3,493.32m<sup>2</sup>

<各階構造>

1階～2階 店舗（37室）  
3階 事務所（3室）  
1階～7階 駐車場（253台）  
8階～12階 県営住宅（74室）  
13階 分譲住宅（14室）

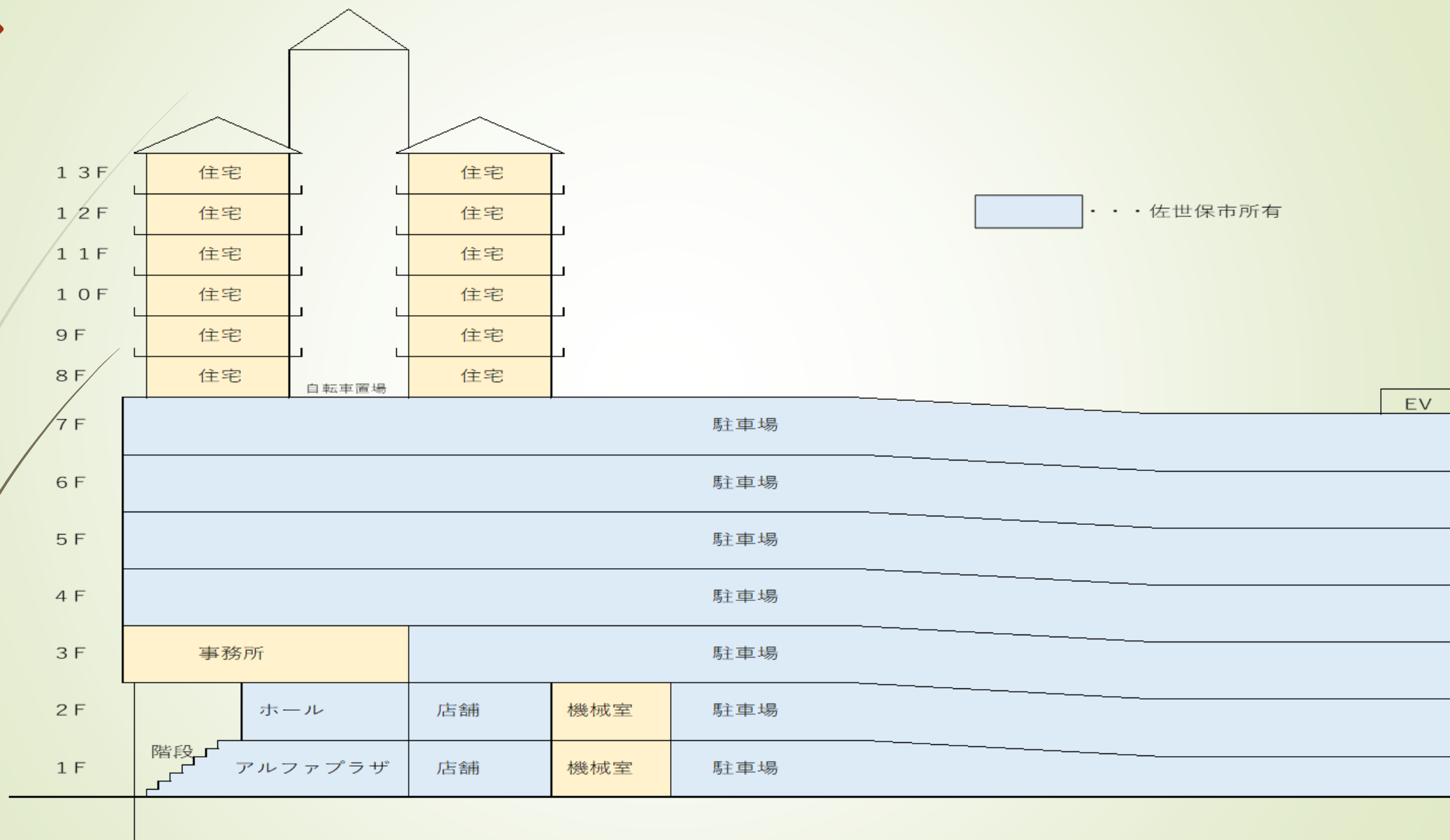
都市計画情報

用途地域：商業地域  
建ぺい率：80%  
容積率：600%

※佐世保市は店舗1～2階36室（2,739.84m<sup>2</sup>）を管理。敷地権は1000000分254441

※アルファ駐車場1～7階（11,658.05m<sup>2</sup>）を指定管理制度で運営。敷地権は1000000分の402124

# 断面図



## 店舗の概要

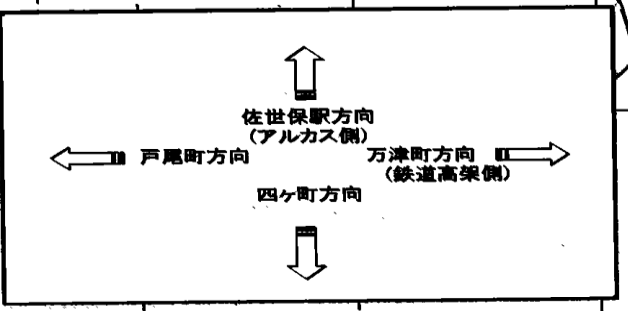
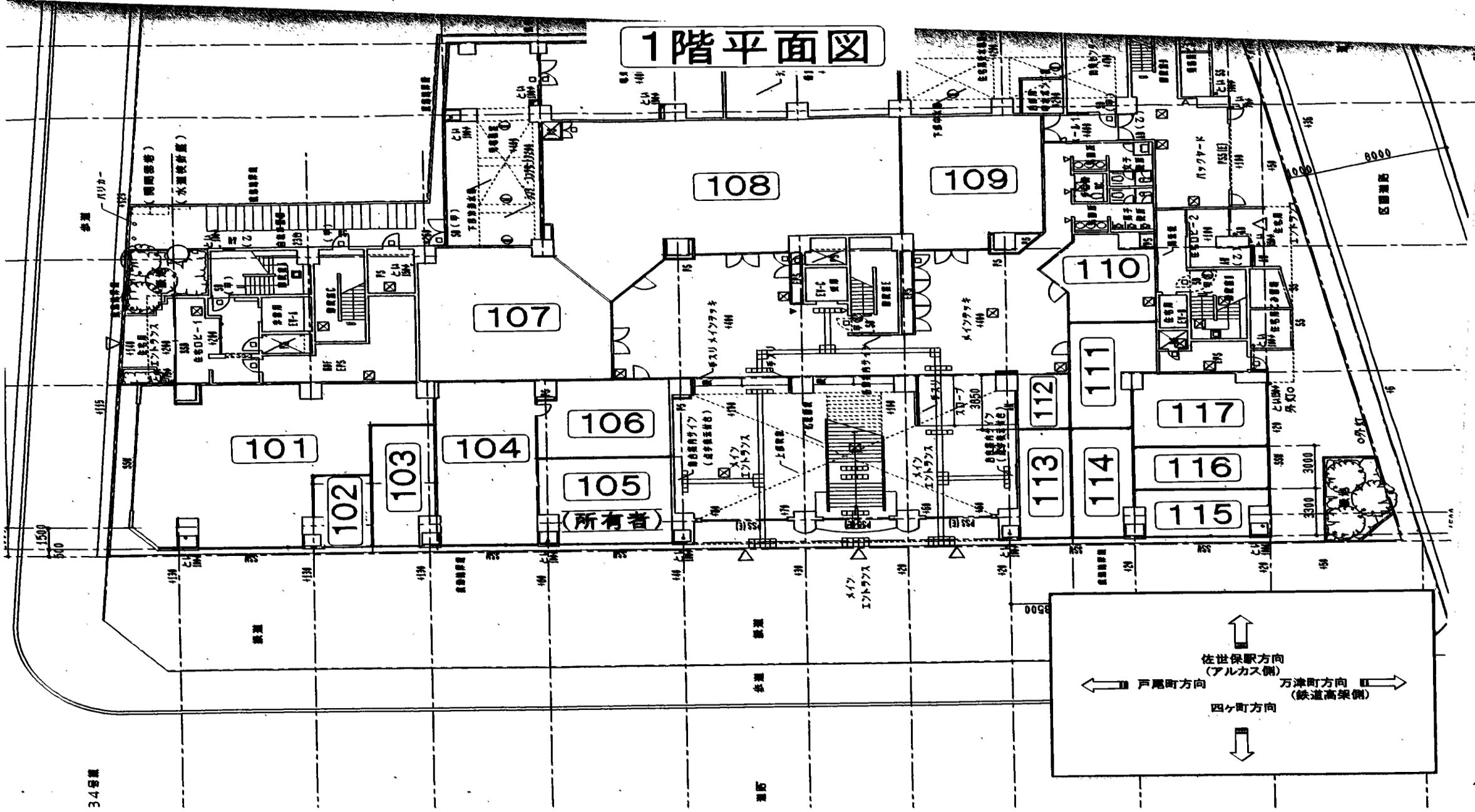
- 全37室のうち佐世保市所有の店舗は36室（うち2室は空室 R5.6月末時点）となっている。
- 1室は個人所有（店舗はプティイクタ）
- 1階に17室、2階に20室を配置している。
- 建設当時は「フード&ビバレッジタウン」として若い女性もターゲットに入れ、立地と個性を十分に生かした飲食中心の商業施設を目指していた。
- 近年は活用の多様化により、保育園や事務所、エステや美容室等の飲食以外も入居。
- 満室の場合、年間の家賃収入は約42,000千円。
- 3年ごとに賃貸借契約を交わしており、次回契約更新はR6.10月。
- 活用形態を変更する場合、テナント入居者の意向にも十分に配慮する必要がある。



# アルファ管理組合

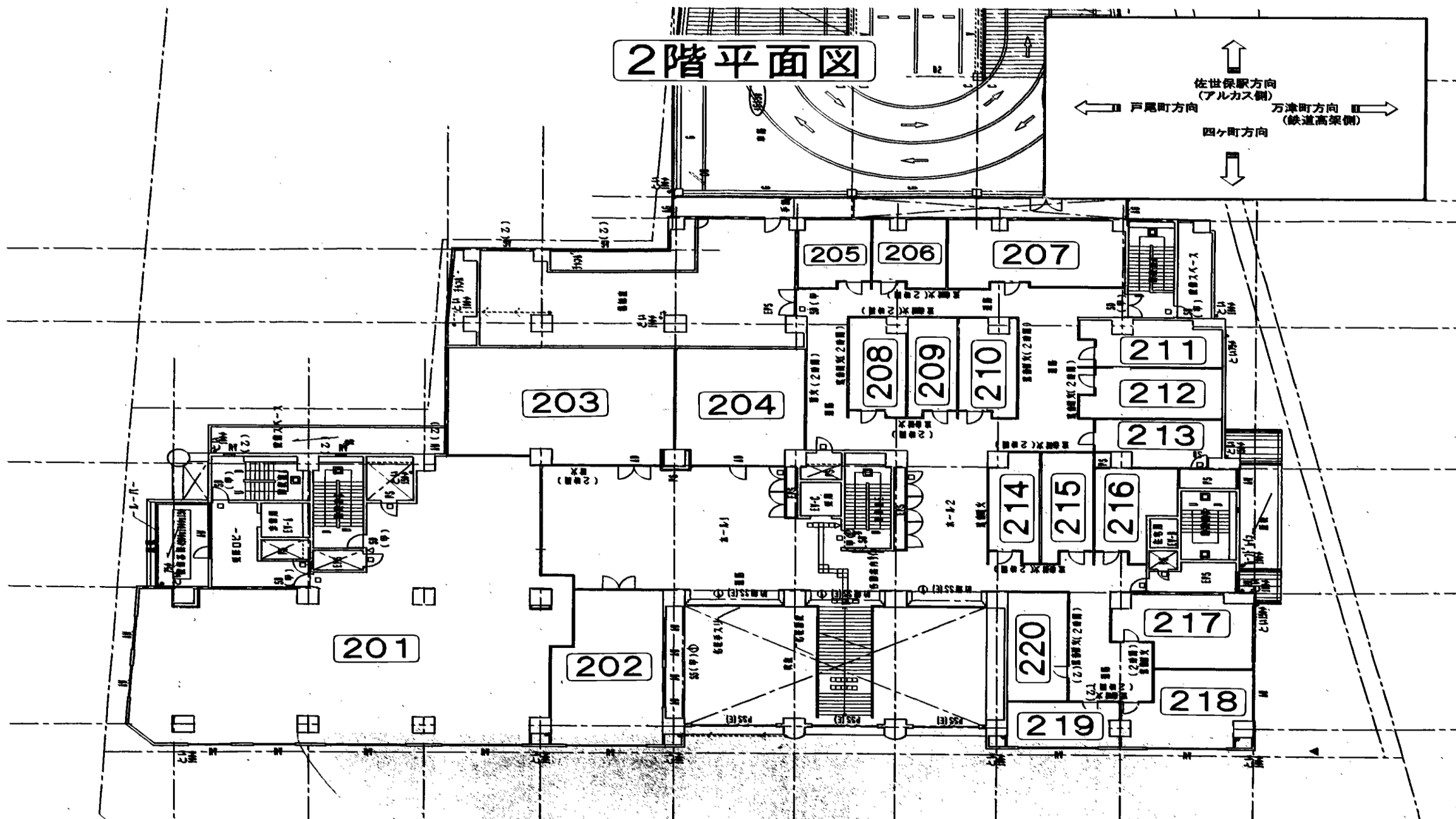
- 組合員（区分所有者20名で構成）  
佐世保市、長崎県住宅供給公社、個人所有15名、法人所有3名
- 理事長  
佐世保市と長崎県住宅供給公社が2年ごとに分担
- 理事会と総会  
年2回の理事会と、通常総会、決算前総会の実施
- 管理委託  
年間を通して「大成有楽不動産株式会社」へ管理委託

# 1階平面図



# 2階平面図

↑ 佐世保駅方向 (アルカス側)  
← 戸尾町方向  
→ 万津町方向 (鉄道高架側)  
↓ 四ヶ町方向





# 様々な店舗







# 街並み

# アルファ駐車場の概要

- 駐車台数 253台（24時間営業）
- 現在、させぼバス株式会社と指定管理協定を締結している。（R4.4.1～R6.3.31）
- 年間約 11万台の利用があり、収入額はおよそ 59,000千円。

駐車料金			
車両の区分\種別	時間ぎめ		月ぎめ
	午前8時から 午後10時まで	午後10時から 翌日の午前8時まで	
	30分までごとに	60分までごとに	
大型車 中型車 小型車	100円	100円	20,570円
自動二輪者 原動機付自転車	50円	50円	4,110円



# 今後の予定

現地説明会、個別サウンディングへのご要望に対応いたします。

令和5年10月頃までにご連絡ください。

個別サウンディング参加に要する費用は、すべて参加者の負担といたします。

サウンディングの実施結果については、公表いたします。

## 【問い合わせ先】

所管部署：佐世保市 財務部 資産経営課 担当：松田

郵便番号：857-8585

住所：佐世保市八幡町1番10号

電話番号：0956-24-1111（内線2641）

E-mail : shikei@city.sasebo.lg.jp