



Nagasaki City News Release

平成28年9月1日

市政記者 様

MICE機能を中核とした複合施設の整備検討に向けての 対話型市場調査（サウンディング調査）の結果の概要について

担当所属 交流拡大推進室
担当者 平尾・山下
TEL 095-829-1267(内線 2171)

本市では、交流人口の拡大や地域経済の活性化、賑わいの創出等を図るため、新長崎駅西側の交流拠点施設用地において、MICE機能を中核とした複合施設の整備を検討しています。このたび、事業手法等を検討するにあたり、市場性の有無や事業アイデアなどを把握することを目的として、対話型市場調査（サウンディング調査）を実施しました。

複数の企業から提案をいただきましたので、その結果概要を公表します。

【対話型市場調査(サウンディング調査)の経過】

平成28年4月28日	実施要領の公表
平成28年5月17日	事前説明会の開催[参加：40社(80名)]
平成28年6月30日、7月1日、4～6日	対話の実施[13社+4グループ=17者]

(参考)複合施設の計画条件の概要

想定機能	想定規模等
MICE 施設	
メインホール (コンベンションホール)	・最大3,000人着席可能とし、1フロアの平土間形式で3,000㎡
展示ホール	・1フロアの平土間形式で3,000㎡
多目的ホール	・1フロアの平土間形式で1,500㎡
会議室	・20室程度で3,000人が着席可能な規模
駐車場	・収容台数300台以上の自走式駐車場
民間収益施設	
ホテル	・アッパーミドル以上のクラス、民設民営
その他	・民設民営

※計画条件は、これまで市において想定しているものであり、民間のアイデアや、民間施設へ移設など MICE 機能をそこなわない範囲で変更することも可能

■交流拠点施設用地の概要



【結果のまとめ】

今回の対話型市場調査（サウンディング調査）にあたっては、「最適な事業手法の採用」、「民間活力の積極的導入による交流拠点施設の機能の向上」、「コストの縮減」という3つの視点で実施した結果、民間事業者の参画意欲が非常に高いことが確認できるとともに、事業の方式や実施体制、地場企業方策、コスト縮減策など様々な意見が把握することができました。なお、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行った結果、一部非公表の部分があります。

【主な提案概要】

1 「最適な事業手法の採用」に関する意見

【事業方式】
<ul style="list-style-type: none">・ MICE 施設（駐車場含む）は PFI (BTO) 方式、民間収益施設は定期借地方式・ MICE 施設（駐車場含む）は PFI (BTO) 方式又はリース方式、民間開発部分は開発条件付き借地権・ MICE 施設（駐車場含む）の主な機能は PFI (BTO) 方式、民間収益施設で補えるものは民間が建設し市へリースすることにより初期投資額を削減する・ MICE 施設（駐車場含む）は PFI 事業（BTO 方式）、民間収益施設は PPP 事業（定期借地権設定のうえ複合施設の開発運営）
【管理手法】
<ul style="list-style-type: none">・ MICE 施設（駐車場含む）は指定管理者制度が適切・ MICE 施設（駐車場含む）は指定管理者制度が望ましい
【事業実施体制】
<ul style="list-style-type: none">・ MICE 事業は SPC を設立が適切・ 民間収益施設については、MICE 施設（駐車場含む）と事業主体を分けるべき
【事業契約期間】
〈MICE 施設〉 <ul style="list-style-type: none">・ 15 年、15～20 年、20 年・ 20 年は少し長い。大規模修繕前までが良い・ 20 年以上の期間で継続更新（10 年×2 回など）・ MICE 施設（駐車場含む）については 15 年。ただし大規模修繕費を市の負担とし、大規模修繕の定義を明確にするなどの条件を整えば、20 年は可能である 〈民間収益施設〉 <ul style="list-style-type: none">・ 50 年、50～70 年、70 年
【地場企業参入】
<ul style="list-style-type: none">・ 長崎市の考え方である、応募企業（グループ）の中には少なくとも 1 社は地元企業が参加することや、公募提案時に地元企業への発注想定額等を提案することなどに対しては、支障はない

2 「民間活力の積極的導入による交流拠点施設の機能の向上」に関する意見

【誘致ターゲット】
<ul style="list-style-type: none">・ 長崎市が想定している 3,000 人規模の中規模学会・大会等を（メイン）ターゲットとすることは適切・ 長崎市が想定している 3,000 人規模の中規模学会・大会等をメインターゲットとすることは適切であるが、学会・大会だけでは稼働率はあがらないので、それ以外の展示会、イベント、会議等幅広い営業が必要・ 学会、大会等が開催されていないときに多様なイベントを開催することで、賑わい創出と収益性向上を図れる
【誘致目標】
<ul style="list-style-type: none">・ 市の目標である 59 万人以上は達成できる・ 市の目標である 59 万人以上は達成の可能性は十分ある・ 市の目標である 59 万人以上は達成するには、MICE 施設も含む産官学民一体での取り組みが重要
【メイン（コンベンション）ホール】
<ul style="list-style-type: none">・ 市が想定している 3,000 m²は適切・ 中規模学会ならば会場利用計画を工夫することにより、3,000 m²以下でも開催可能

【展示ホール】
<ul style="list-style-type: none"> ・市が想定している 3,000 ㎡は適切 ・中規模学会等併催展示会場として 3,000 ㎡以上の大きさがあれば、学会運営上、より好ましい ・4,000 ㎡以上、できるだけ大きな展示場が整備されれば、これまで長崎に無かった施設であり、屋内イベント会場として新たなイベントを呼び込める
【多目的ホール】
<ul style="list-style-type: none"> ・市が想定している 1,500 ㎡は適正 ・メインホールがあれば多目的ホールは 1,500 ㎡はなくても 3,000 人規模の学会・大会等の開催は可能 ・ホテルバンケットとの連携もあり、補完的役割のため必須でない ・補完的役割のため会場使用を工夫すればまかなえる場合もあり、必ずしも必要ではない。建設及び維持管理コストを考えると優先順位は低い
【会議室】
<ul style="list-style-type: none"> ・市が想定している 3,000 ㎡は適正 ・2,500 ㎡程度を確保 ・20 室以上分割利用できれば 3,000 ㎡は必要ない ・全体の平米数よりもそれぞれの会議室の広さや分割の有無、天井高などの仕様が重要であるため、これらを考慮し、20 室以上分割利用できれば 3,000 ㎡は必ずしも必要ではない
【建設費】
<ul style="list-style-type: none"> ・建設費は、MICE 施設（駐車場含む）について、建設単価上昇等の理由により増加する可能性がある
【運営収支】
<ul style="list-style-type: none"> ・公設で大規模修繕と更新に係る費用を除けば、事業期間中に MICE 施設（駐車場含む）の運営は利用料金収入による独立採算が見込める ・公設、大規模修繕と更新に係る経費等を除けば、当社試算の規模であれば独立採算が可能であるが、今後、条件等の見直しがある場合は再度検証が必要
【ホテル】
<ul style="list-style-type: none"> ・近年、地方進出が進んでいる外資系インターナショナルホテルは、バンケットを持たない宿泊特化型が多くなっていることもあるので、バンケットを必須としないほうがホテルの進出可能性が広がる ・バンケットが大きすぎると収益にかなり負担をかける ・アッパーミドルクラス以上のホテルは長崎であれば誘致できるが、一方でホテルの所有者を探すことが難しく、採算性を懸念している ・MICE 施設（駐車場含む）とホテルは評価基準が違うので分けて公募したほうがいい ・ホテル計画によっては高さ制限の緩和が必要である
【駐車場】
<ul style="list-style-type: none"> ・300 台以上、376 台、500 台程度、800～1,000 台、1,000 台以上 ・長崎駅に隣接した立地により、MICE での利用以外の利用者が見込め、高い収益性を確保することが可能である
【民間収益施設】
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル(ビジネス・アッパーミドル)、オフィス、カフェ、駐車場、商業及び飲食店舗、レストラン、レジデンス、サービス付高齢者住宅、商業施設(DMO・にぎわい創出関連事業) など ・商業・飲食施設については、長崎駅東側の開発との競合を考慮する必要がある ・レジデンス(マンション)については、民間収益施設の収益性を向上させ、ホテル事業を補うとともに、日常的な賑わいと定住人口の確保に貢献するという面もあることから必要である

3 「コスト削減、その他」に関する意見

【コスト削減策】

- ・エネルギーサービスプロバイダ(※)の導入
- ・民間収益事業で高い収益を見込める事業を展開し、借地料を支払う
- ・備品とレンタル(利用頻度が低いものなど)の棲み分けをし、設備投資の抑制と倉庫面積の減少の検討
- ・MICE 誘致費用の一定額の負担を SPC が担う
- ・催事に最適な MICE 機能各諸室面積の見直し及び提案時の民間提案による削減
- ・全体のコスト削減のためには、多目的ホールの設置をやめる、展示ホールの広さを拡大する代わりに、メインホールのスペースを削減するなど、代替、補完等のバランスの見直しが必要

【その他提案】

- ・準備段階におけるサービス対価の支払いと催事の開催・運営が軌道に乗るまでの運営費の補填、地代の低廉な価格での提供等
- ・ホテルの固定資産税の減免や借地料の減免
- ・MICE 施設（駐車場含む）の PFI 事業を独立採算事業とする場合には公募参加者が限定されるため、MICE 施設の PFI 公募と、余剰地の定期借地事業は別公募とする方が定期借地事業の公募参加者は増える

(※) エネルギーサービスプロバイダ…熱源設備の設計・施工から資金調達、稼働後の運転・保守管理などエネルギー供給に関する全ての業務を外部で行うこと。設備費用などの初期投資や運転管理に関する人件費等のコストを削減可能