

令和6年2月15日

議題：新たな文化施設の整備等について

- 1 前回会議の振り返り
- 2 各候補地の評価

1. 前回会議の振り返り（建設地決定までの流れ）

第一回

STEP 1 下記の条件に適合する公有地を抽出

| | |
|---|---|
| ① | 敷地面積 5,000㎡以上 |
| ② | 概ね長崎都心まちづくり構想の区域内 |
| ③ | 既に特定の目的をもって土地利用がなされていない あるいは、今後の土地利用方針が示されていない |
| ④ | 用途地域が「近隣商業地域、商業地域、準工業地域」 |

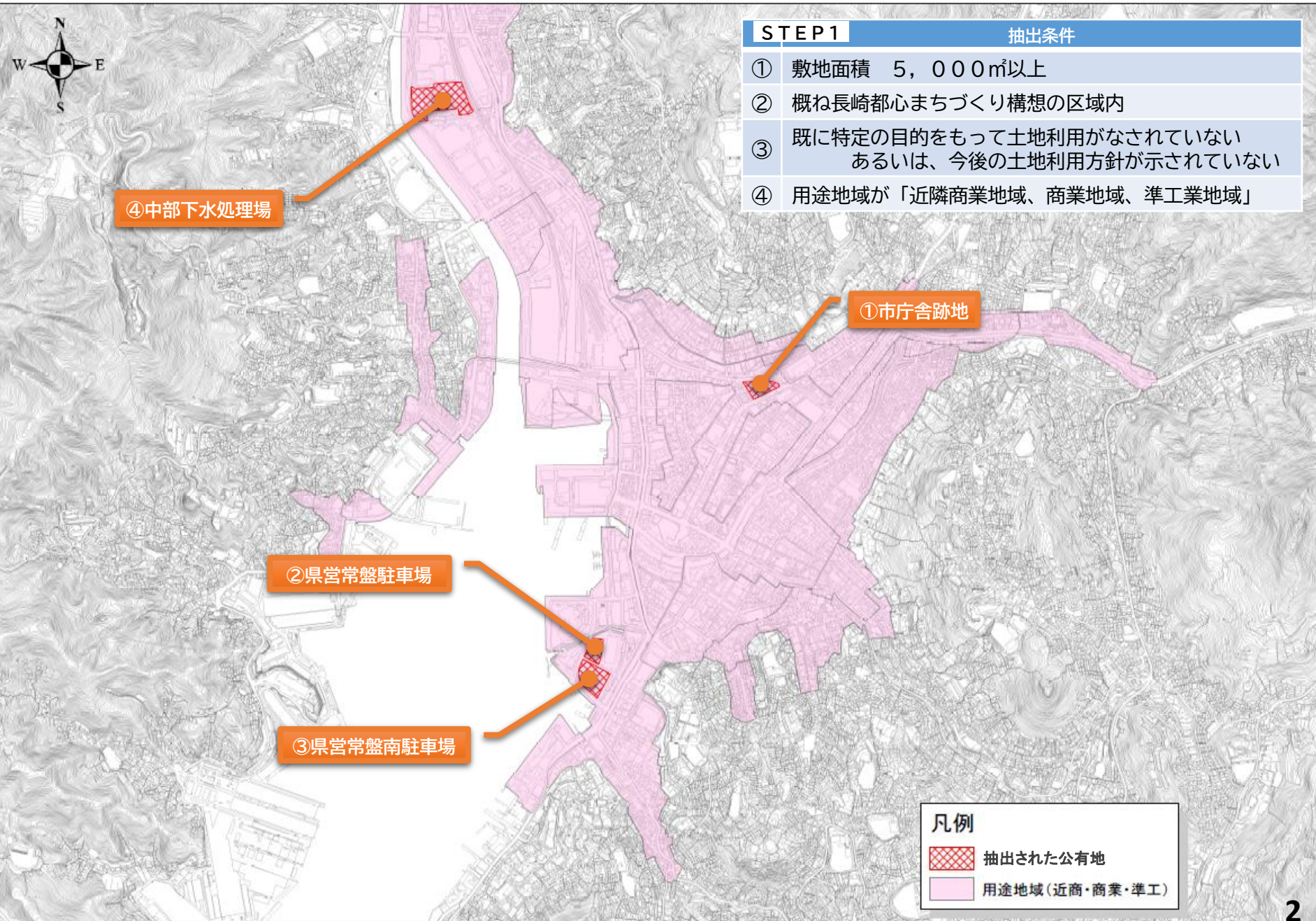
第二回（本日）

STEP 2 STEP 1で抽出された公有地を以下の点から評価

- (1) 公共交通機関のアクセス性
- (2) 周辺地域の土地利用の状況（静穏性、安全性等）
- (3) 資機材搬入トラックのアクセス性
- (4) 施設利用者の円滑な入退場が可能であること
- (5) 高さ25m以上（ホールの舞台面から舞台天井の高さを想定）の建築が可能であること
- (6) 「まちなか」への回遊性向上など、都心部の活性化への貢献度
- (7) 文化振興審議会、長崎都心まちづくり構想検討委員会からのご意見 など

長崎市において建設地を決定

1. 前回会議の振り返り (STEP 1)



1. 前回会議の振り返り（委員からの主な意見【評価項目関係】）

- これ以上時間をかけず、早く整備してほしい。
- 用地買収が必要かの評価が必要である。
- 文化活動を周辺施設と連携して行うなど、芸術文化を振興するための文化施設の機能を最大限発揮するという視点からの評価が必要である。
- 回遊・賑わいを生み出している施設の現在の配置状況を踏まえながら、都心部内のどの回遊動線を強化できるかという視点からの評価が必要である。
- イベント終了後の消費活動による周辺地域等への波及効果という視点からの評価が必要である。
- 新たな文化施設の役割である「誰もがいつでも立ち寄ることができる開かれた空間」が、イベント時以外もまちの賑わいにつながることに期待したい。

2. 各候補地の評価（評価項目）

| 視点 | 評価項目 | STEP2該当項目 |
|---------------------------|---|---|
| 施設側の視点 | 用地買収の有無【追加】 | (7)委員からの意見 |
| | 着工可能時期【追加】 | (7)委員からの意見 |
| | 公共交通の利便性 | (1)公共交通機関のアクセス性 |
| | 施設運営の制約(周辺の土地利用状況、トラックの搬出入、施設利用者の円滑な入退場等) | (2)周辺地域の土地利用の状況 (3)搬入トラックのアクセス性 (4)施設利用者の円滑な入退場 |
| | 建築上の制約(高さ制限等) | (5)高さ25m以上の建築が可能 |
| | 近隣施設の集客の状況【追加】 | (7)委員からの意見 |
| まちづくりの視点 (都心部活性化への貢献度) | 周辺地域やまちなかへの波及効果 | (6)都心部への活性化の貢献度 (7)委員からの意見 |

2. 各候補地の評価(施設側の視点)

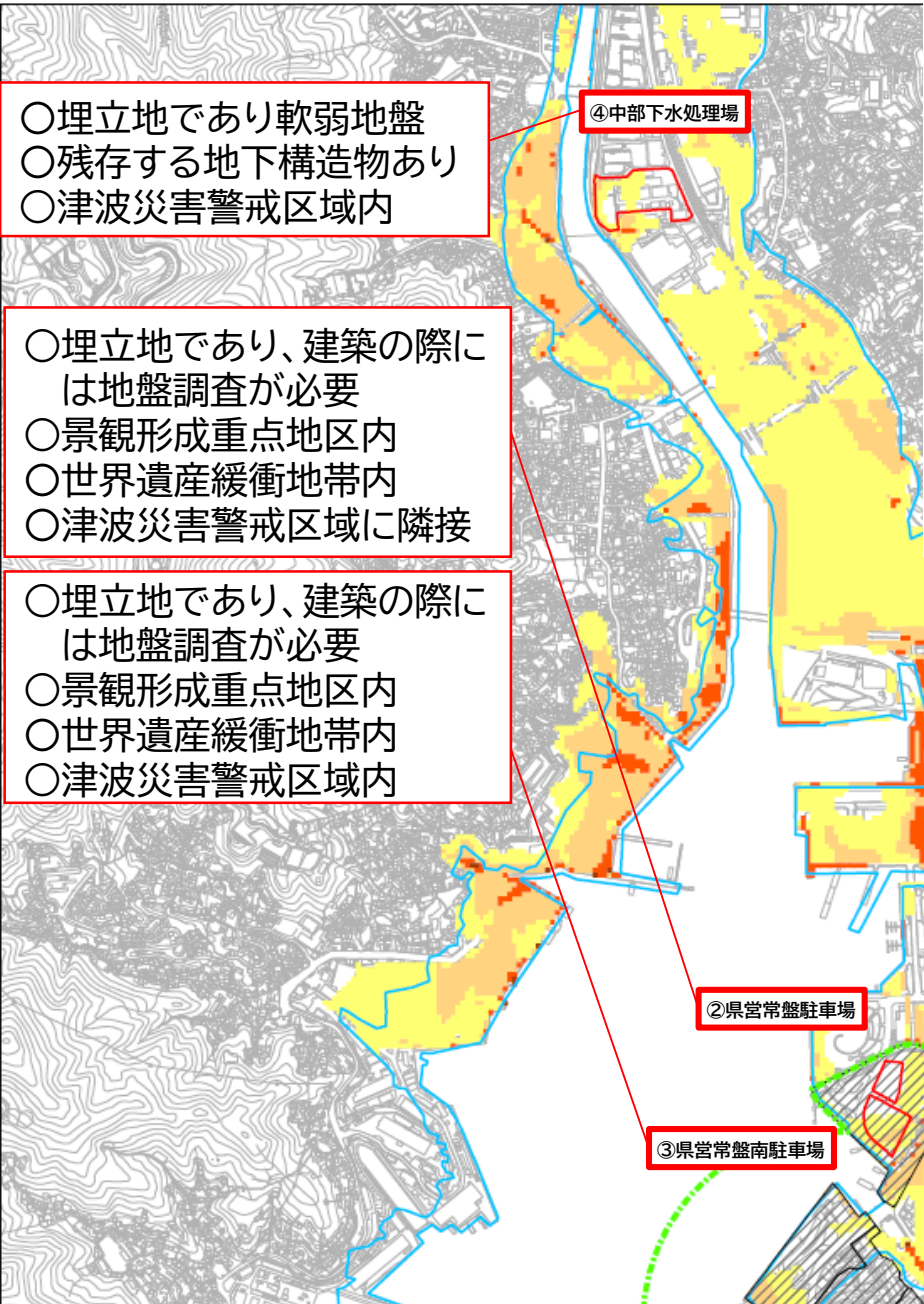
| | 候補地① 「市庁舎跡地」 | 候補地② 「県営常盤駐車場」 | 候補地③ 「県営常盤南駐車場」 | 候補地④ 「中部下水処理場」 |
|---|--|--|---|---|
| 候補地 | | | | |
| 敷地面積 | 約6,800㎡ | 約5,700㎡ | 約11,920㎡ | 約28,000㎡ |
| 所有者 | 市 | 県 | | 市(上下水道局) |
| 用地買収の有無 | ○不要 | ○必要 | | ○不要 (市上下水道局からの有償での所管換えが必要) |
| 着工可能時期 | ○既存施設の解体後 | ○近隣施設の附置義務駐車場であり、代替駐車場の確保が必要となるため未定 | ○松が枝国際観光船埠頭2バース化事業の完了後となるため未定 | ○既存施設の解体後 (現状調査(アスベスト含む)を実施中。今年度、解体計画策定予定) |
| 公共交通の 利便性 | ○最寄りのバス停までの距離 約60m ○最寄りの電停までの距離 約70m ○最寄りバス停の停車数(平日) 1,211本 ○最寄りバス停の停車数(休日) 945本 | ○最寄りのバス停までの距離 約240m ○最寄りの電停までの距離 約290m ○最寄りバス停の停車数(平日) 545本 ○最寄りバス停の停車数(休日) 546本 | ○最寄りのバス停までの距離 約190m ○最寄りの電停までの距離 約100m ○最寄りバス停の停車数(平日) 545本 ○最寄りバス停の停車数(休日) 546本 | ○最寄りのバス停までの距離 約330m ○最寄りの電停までの距離 約170m ○最寄りバス停の停車数(平日) 1,466本 ○最寄りバス停の停車数(休日) 1,457本 |
| 施設運営の制約 (入退場、搬出入等) | ○支障なし | ○支障なし | ○支障なし | ○支障なし |
| 建築上の制約 | ○国道34号線から桜町電停側に向かって約9mの高低差がある | ○埋立地であり、建築の際には地盤調査の必要がある ○景観形成重点地区内に位置し、高さ制限(20m以下)がある ○世界遺産緩衝地帯内にあり、利用・開発規制が敷かれている ○津波災害警戒区域内又は区域に隣接する(浸水深0.5m~1.0m) | | ○埋立地のため軟弱地盤である ○地下構造物が残存している ○津波災害警戒区域に位置する(浸水深0.5m~1.0m) |
| 主な近隣施設 ※コロナ禍前H30年度の来場者数または利用許可件数を記載 (魚の町公園、市庁舎はR5.1~12) | ○桜町近隣公園(整備予定) ○市民会館(年間47万人) ○魚の町公園(年間58件) ○市庁舎(年間86万人※職員除く) ○長崎歴史文化博物館(年間39万人) | ○長崎県美術館(年間38万人) ○長崎水辺の森公園、松が枝国際ターミナル(年間2,338件) ○旧香港上海銀行記念館(年間7千人) | | ○長崎ブリックホール(年間37万人) ○長崎新聞文化ホール(民間) ○大型商業施設(民間) ○長崎スタジアムシティ(民間・整備中) |
| (参考) | — | — | — | ○平和公園スポーツ施設再配置との調整が必要 |

2. 各候補地の評価(施設側の視点)

- 埋立地であり軟弱地盤
- 残存する地下構造物あり
- 津波災害警戒区域内

- 埋立地であり、建築の際には地盤調査が必要
- 景観形成重点地区内
- 世界遺産緩衝地帯内
- 津波災害警戒区域に隣接

- 埋立地であり、建築の際には地盤調査が必要
- 景観形成重点地区内
- 世界遺産緩衝地帯内
- 津波災害警戒区域内



《用語解説》

【景観形成重点地区】
 ・長崎市の魅力を高めるため特徴を活かした景観づくりを進める地区として指定しており、その地区においては、それぞれに固有の景観イメージを保全、形成するような積極的な景観形成を推進。

【世界遺産緩衝地帯】
 ・推薦資産の効果的な保護を目的として、資産範囲あるいはその近傍からの景観に対する影響等がないよう、推薦資産を取り囲む地域に利用・開発規制を敷くことにより設けられる保護の網。

【軟弱地盤】
 ・粘土のような微細な粒子に富んだ柔らかい土などから成る土層によって構成され、構造物の安定・沈下に影響を与える恐れのある地盤。

【津波浸水想定区域】
 ・最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域と浸水深さを表したものの。

○土地に高低差あり

【凡例】

- 候補地 (Red outline)
- 埋立地 (Blue outline)
- 世界遺産緩衝地帯 (Green dashed outline)
- 景観形成重点地区 (Hatched area)
(高さ規制0~25m以下の制限がある区域のみ表示)

津波浸水想定区域

- 2.0m以上~3.0m未満 (Dark orange)
- 1.0m以上~2.0m未満 (Orange)
- 0.5m以上~1.0m未満 (Light orange)
- 0.5m未満 (Yellow)

2. 各候補地の評価(施設側の視点)

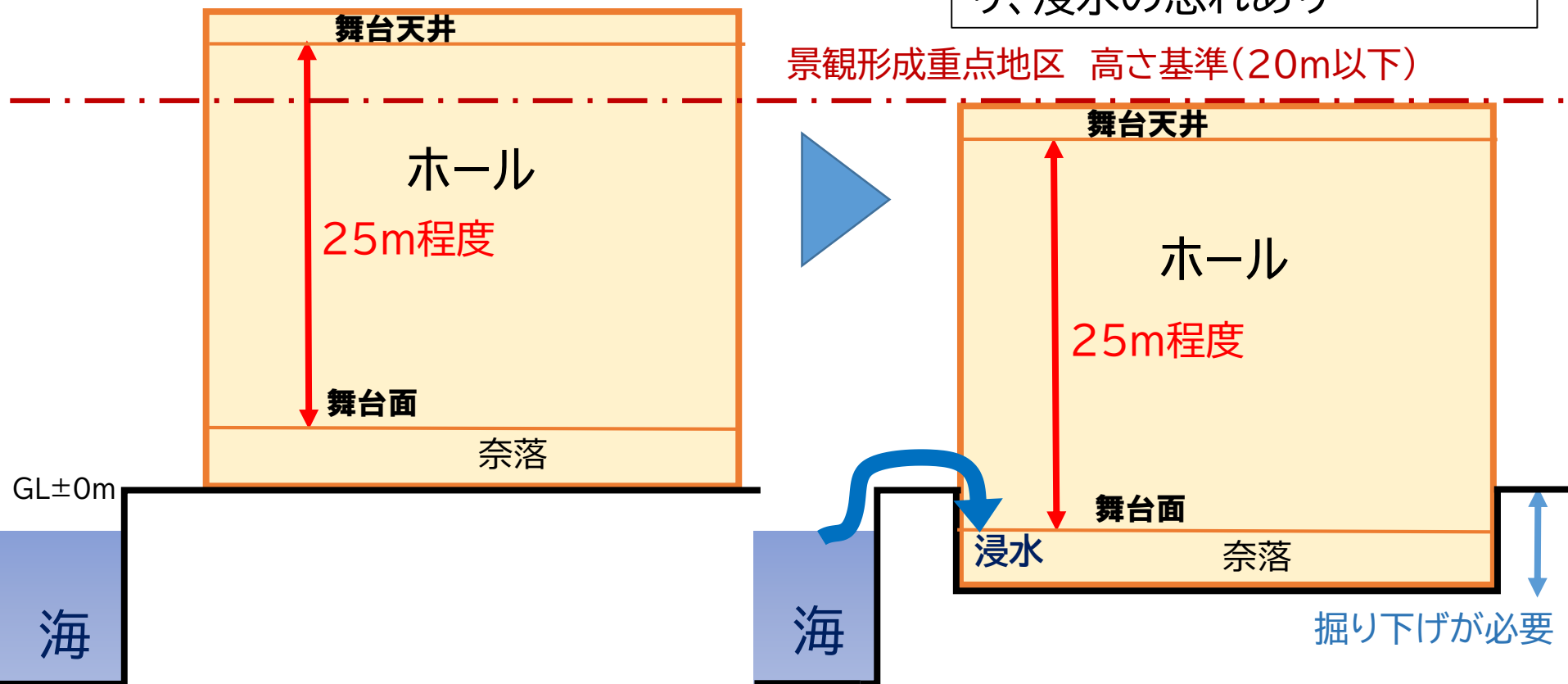
候補地②「県営常盤駐車場」、候補地③「県営常盤南駐車場」

《建築上の制約イメージ図》

高さ20m以下の規制があり、
そのままでは建築不可

掘り下げることで高さ基準は
クリアできるが、候補地周辺
は津波浸水想定区域内であ
り、浸水の恐れあり

景観形成重点地区 高さ基準(20m以下)



2. 各候補地の評価(施設側の視点)

候補地④「中部下水処理場」 《建築上の制約イメージ図》

基礎費用及び地下構造物対策に要する費用は、約10億円

《用語解説》

【深層地盤改良】

・セメントなどの改良材を地中に供給し、原地盤の軟弱土と改良材を強制的に混合攪拌し、これらが固化することで地盤を改良する工法。

【土留壁】

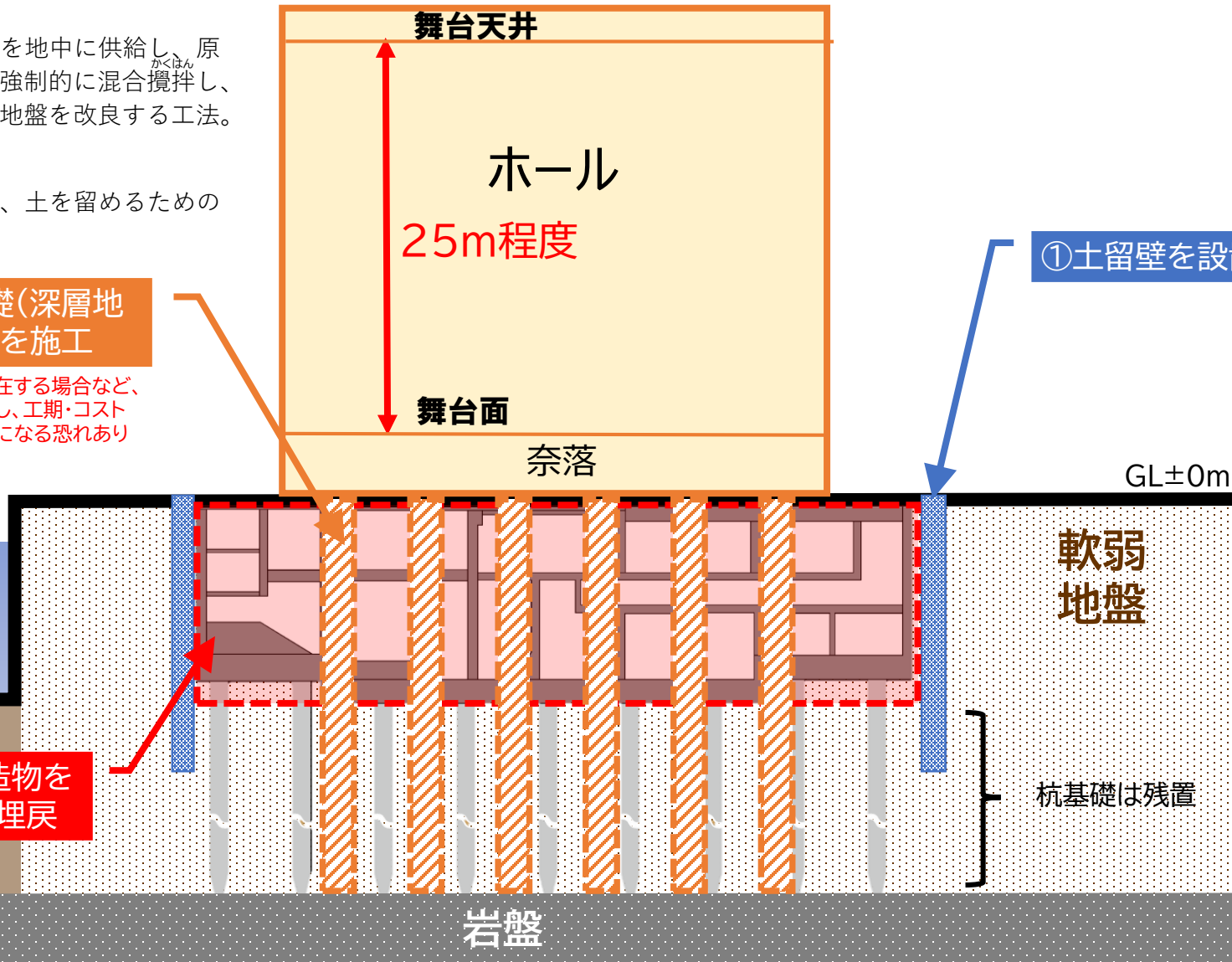
・地盤の崩壊を防ぐため、土を留めるための壁となるもの。

③直接基礎(深層地盤改良)を施工

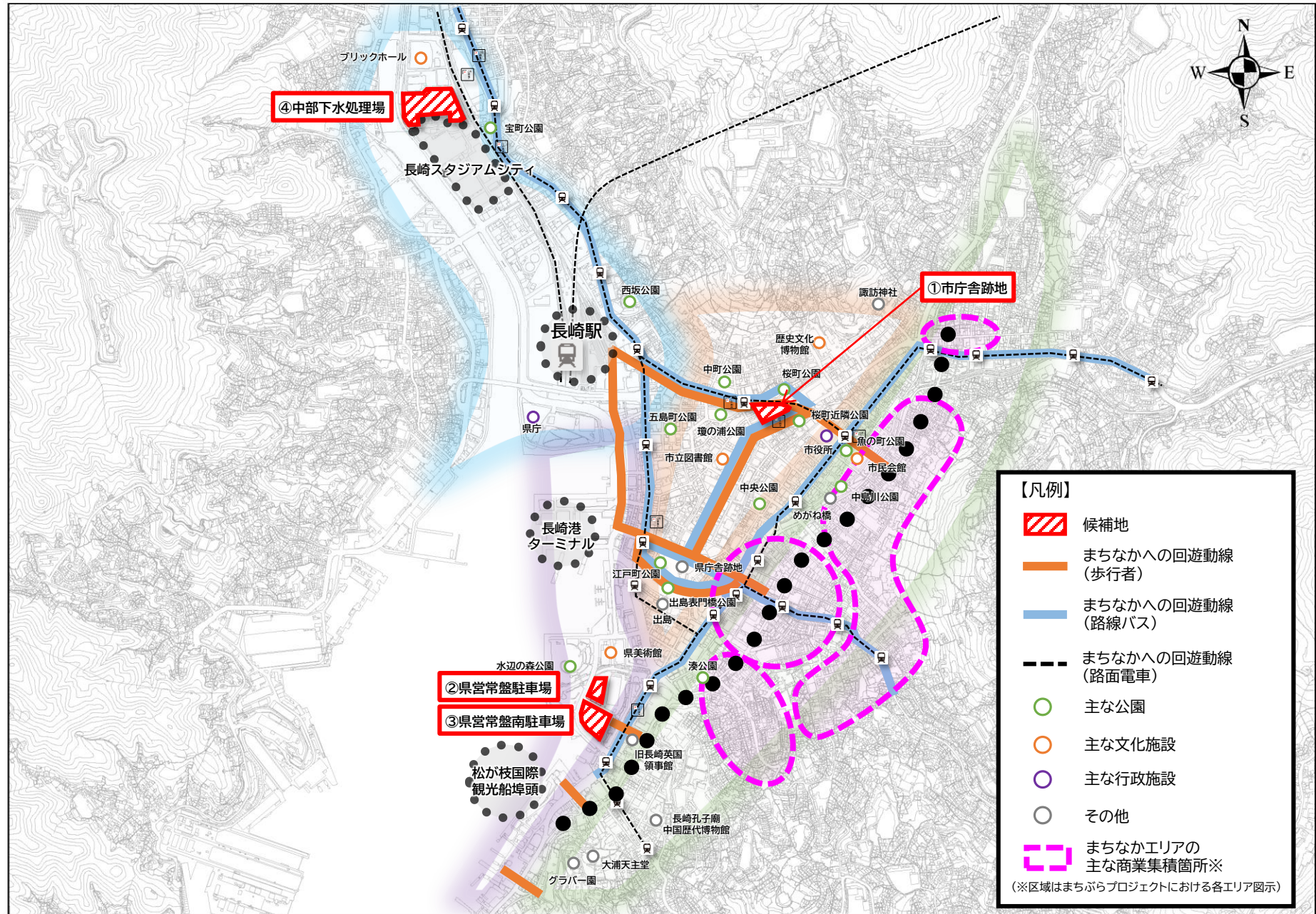
※鋼材等が存在する場合など、施工が難航し、工期・コストが想定以上になる恐れあり

①土留壁を設置

②地下構造物を撤去し、埋戻



2. 各候補地の評価（まちづくりの視点）


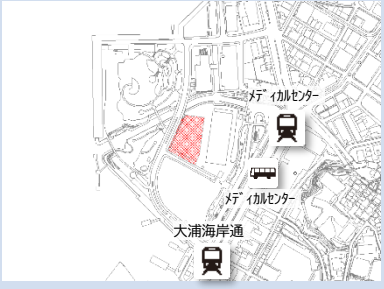

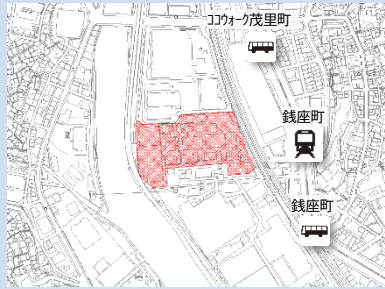


【凡例】

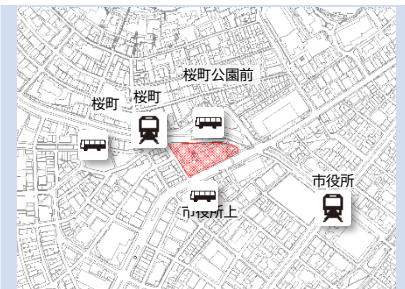

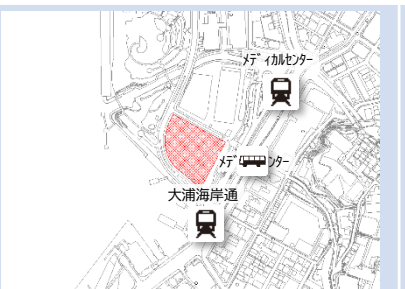
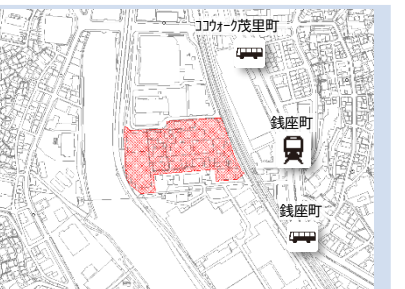
- 候補地
- まちなかへの回遊動線 (歩行者)
- まちなかへの回遊動線 (路線バス)
- まちなかへの回遊動線 (路面電車)
- 主な公園
- 主な文化施設
- 主な行政施設
- その他
- まちなかエリアの主な商業集積箇所※

(※区域はまちがらプロジェクトにおける各エリア図示)

2. 各候補地の評価（まちづくりの視点）

| | 候補地① 「市庁舎跡地」 | 候補地② 「県営常盤駐車場」 | 候補地③ 「県営常盤南駐車場」 | 候補地④ 「中部下水処理場」 |
|-------------------------|--|--|--|---|
| 候補地 |  |  |  |  |
| 周辺地域や まちなかへの 波及効果 | <p>○まちなかへの波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎駅とまちなかエリアを結ぶ動線の間地点に位置する。 ・まちなかエリアに隣接する。 (まちなかエリアの商業集積箇所まで 約0.9 km) <p>○周辺地域への波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道34号沿いの賑わいを生み出す取組（ほこみち、県庁舎跡地活用）が予定されている。 <p>○芸術文化活動の波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣に市庁舎、魚の町公園、市民会館、長崎歴史文化博物館などが立地し、桜町近隣公園の整備が予定されている。 | <p>○まちなかへの波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなかエリアに至る動線に位置しない。 ・まちなかエリアに隣接する。 (まちなかエリアの商業集積箇所まで 約1.2 km) <p>○周辺地域への波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺には、グラバー園や大浦天主堂等の歴史・文化的な観光施設に加え、ホテルや商店街が隣接する。 <p>○芸術文化活動の波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣に県立美術館、長崎水辺の森公園、松が枝国際ターミナル旧香港上海銀行記念館などが立地する。 | <p>○まちなかへの波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなかエリアに至る動線に位置しない。 ・まちなかエリアに隣接しない。 (まちなかエリアの商業集積箇所まで 約2.8 km) <p>○周辺地域への波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に、大型商業施設が立地している。 ・長崎スタジアムシティ（複合施設）の建設が予定されている。 <p>○芸術文化活動の波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣に長崎ブリックホール、長崎新聞文化ホール、大型商業施設などが立地し、長崎スタジアムシティ内にアリーナの整備が予定されている。 | |

2. 各候補地の評価（総合評価）

| | 候補地①「市庁舎跡地」 | 候補地②「県営常盤駐車場」 | 候補地③「県営常盤南駐車場」 | 候補地④「中部下水処理場」 |
|----------|--|---|---|---|
| 候補地 |  |  |  |  |
| 施設側の視点 | <ul style="list-style-type: none"> ○最寄りのバス停・電停までの距離が候補地の中で最も近く、停車数も多いため、公共交通の利便性が最も高い。 ○着工可能時期は既存施設の解体後となる。 ○高低差がある土地のため、造成工事に費用を要する可能性があるが、用地買収が不要であることから財政面の優位性が高い。 | <ul style="list-style-type: none"> ○最寄りのバス停・電停までの距離が近く、停車数も多いため、公共交通の利便性が高い。 ○着工可能時期は代替駐車場の確保や2バース化事業の完了後となるため未定 ○用地買収が必要であり、財政面の優位性は低い。 ○景観形成重点地区内に位置し、高さ制限(20m以下)があるため地盤の掘り下げが必要となり、津波等による浸水の恐れがあるため施設の設置は困難。 ○世界遺産緩衝地帯内にあり、建築にあたり関係機関との協議・調整が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ○最寄りのバス停・電停までの距離が近く、停車数が候補地の中で最も多いため、公共交通の利便性が高い。 ○着工可能時期は既存施設の解体後となる。 ○上下水道事業以外に利用する際には有償での所管替えが必要であり、また、建築の際に軟弱地盤の対策及び地下構造物の対策に費用（約10億円）を要することから財政面の優位性は低い。 | |
| まちづくりの視点 | <ul style="list-style-type: none"> ○長崎駅からまちなかエリアを結ぶ動線に位置し、まちなかエリアへの回遊性の向上効果が候補地の中で最も大きい。 ○ほこみちや県庁舎跡地活用との連携などによって、市庁舎跡地周辺を含む岬のエリアの賑わい創出と周辺エリアへの賑わいの波及が期待できる。 ○近隣に芸術文化活動を行える場所が候補地の中で最も多く、連携による芸術文化活動の波及効果が期待できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ○まちなかエリアに至る動線に位置しないため、まちなかエリア中心部への回遊性の向上効果は候補地の中で小さい。 ○周辺に賑わいを創出し、観光地を含む山手エリアへの賑わいの波及が期待できる。 ○近隣に芸術文化活動を行える場所が複数あり、連携による芸術文化活動の波及効果が期待できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ○まちなかエリアに至る動線に位置せず、徒歩でのアクセスも困難であるため、まちなかエリアへの回遊性の向上効果は候補地の中で最も小さい。 ○周辺の長崎スタジアムシティなどの施設との連携による賑わいの創出が期待できる。 ○近隣に芸術文化活動を行える場所が複数あり、連携による芸術文化活動の波及効果が期待できる。 | |

総合評価

施設側の視点、まちづくりの視点の双方から「市庁舎跡地」が最適と判断される。11

施設側の視点、まちづくりの視点の双方から「市庁舎跡地」が最適と判断されるが、今後以下の観点から検討することが必要。

○物価高騰といった環境の変化

○まちづくりの観点から、官民連携の手法によるホール機能を中心とした賑わい創出につながる施設整備

→建設地は、合同会議の結果を受け長崎市において決定

【参考】

第1回合同会議資料（令和5年10月6日開催）より抜粋

新たな文化施設の整備は、まちづくりの「グランドデザイン」の議論や様々な関係者のご意見、また物価高騰といった環境の変化等、多面的な視点を踏まえ再度整理