

所管事項調査

目次	ページ
1 新たな文化施設の整備等について	
（1）新たな文化施設の整備場所の決定までの検討経過	2～23
（2）今後の検討内容等	24～30

市民生活部
令和6年2月

1 新たな文化施設の整備等について

(1) 新たな文化施設の整備場所の決定までの検討経過

ア 新たな文化施設整備に係る主な経過

年月	内容
H16.3	<p>長崎市公会堂存廃問題検討懇話会（H14.12～H16.2 全7回開催）から市長への「長崎市公会堂の存廃問題に関する検討報告書」の提出</p> <p>「公会堂は本市にとって貴重な存在であり、現代的に再生して市民が日常的に集える場所として整備していくべきである」という懇話会の総意に沿った報告書を取りまとめ、市長に対し今後の政策決定において十分に尊重していただきたいとの要望を付して提出された。</p>
H23.8	<p>特別委員会で、H21年度に実施した公会堂の耐震診断の結果、Is値（※）が目標値（0.75以上）を下回る0.55であったことを説明。（※）建物の地震に対する強さを示す指標</p>
H24.3	<p>公会堂等文化施設あり方検討委員会（H23.10～H24.2 全4回開催）から市長への「公会堂等文化施設あり方検討委員会報告書」の提出</p> <p>文化施設としての価値は、現状では高くない状況にあり、老朽化や耐震性能の不足、耐震補強の投資効果を考えると、将来にわたり公会堂を使い続けることは困難である。不足する機能を確保するため、老朽化した公会堂に代わる新しい文化施設を建設する必要がある。</p>
H25.1	<p>公会堂に係る方針表明</p> <p>公会堂は解体し、新たな文化施設により市民の芸術文化活動の発表・鑑賞の拠点としての機能を確保。規模は1,000席程度を想定、建設場所は、交通の利便がよく、まちなかなど、人が集まりやすい場所である市庁舎跡地での整備を念頭に考える。</p>
H26.2	<p>「長崎市公会堂条例を廃止する条例」を議会に提案 ⇒ 継続審査</p>
H26.4	<ul style="list-style-type: none"> ・長崎県県庁舎跡地活用検討懇話会から知事への提言 質が高く、芸術性の高い演劇や音楽等の公演の開催が可能なホール機能など、3つの主要機能の整理検討が必要。 ・新たな文化施設の県庁舎跡地での整備について県との協議開始。

年月	内容
H26.6	市議会で、陳情者による公会堂の耐震補強及び改修の想定金額は24億円、市による耐震補強及び全面改修の想定金額は32.8億円、建替えの想定金額は30億円（公会堂と同程度の機能を有し、座席数が1,000席程度の他都市を参考に算出）と説明。
H26.6	「長崎市公会堂条例を廃止する条例」を審査⇒附帯決議を付して可決
H27.3	公会堂を廃止
H28.9	「長崎市公会堂の解体中止と再使用に関する住民投票条例」制定請求⇒否決
H28.11	「長崎市公会堂の解体中止と再使用に関する住民投票条例」制定請求⇒否決
H28.9	市議会で、建設見込費用は、38億2,000万円と説明。（建設資材費や労務単価が上昇）
H30.12～ H31.3	新たな文化施設基本構想策定に係る意見聴取のため文化振興審議会を開催（全5回）
R元.7	新たな文化施設基本構想策定（1,000～1,200席程度）
R2.1	<ul style="list-style-type: none"> ・県庁舎跡地において埋蔵文化財の遺構等が確認された。 ・県庁舎跡地では市庁舎本館跡地よりも早期の完成が難しいと判断。 ⇒建設予定地を市庁舎本館跡地に決定
R2.8～ R4.10	新たな文化施設基本計画策定に係る意見聴取のため文化振興審議会を開催（全10回）
R3.3～ R5.1	新たな文化施設を考える市民ワークショップを開催（全5回）
R4.11	市議会で、建設見込費用は、66億～69億円程度と説明。（必要面積の増、建設資材費や労務単価が上昇）
R5.4	新たな文化施設基本計画策定（1,000席程度）

イ 新たな文化施設の必要性等について

(ア)長崎ブリックホール大ホール、長崎市民会館文化ホールの平均稼働率等(年平均)

- ・ 芸術文化ホールの全国的な平均稼働率は58.9%(H30実績)
- ・ メンテナンス等に要する日数を踏まえると一般的に80%程度が限度

		公会堂廃止前	公会堂廃止後	増減
長崎ブリックホール 大ホール	平均稼働率 (※)	63.9%	81.4%	17.5%
	平均利用日数	198日	231日	33日
	平均利用件数	201件	237件	36件
長崎市民会館文化 ホール	平均稼働率 (※)	59.7%	65.8%	6.1%
	平均利用日数	173日	192日	19日
	平均利用件数	182件	198件	16件

公会堂廃止前はH25～26年度の年度平均、廃止後は平成27年度～令和元年度の年度平均

(※) 稼働率 = 利用日数 ÷ 利用可能日数

(イ) 全国と同規模人口都市との比較

	席数	順位(多い順)
長崎市と類似都市14都市 (※) の人口10万人あたりの平均座席数	1,240席	
長崎市の人口10万人あたりの平均座席数		
現状	867席	11 / 15番目
現状のまま市民会館文化ホールのホールを廃止した場合	624席	13 / 15番目
現状から新たな文化施設 (1,000席) 等を整備	1,191席	8 / 15番目
市民会館文化ホールのホール廃止	948席	11 / 15番目

(※) 長崎市と同規模 (40万人規模) の14都市 (柏市、富山市、金沢市、岐阜市、豊田市、豊中市、東大阪市、尼崎市、西宮市、倉敷市、福山市、高松市、大分市、宮崎市)

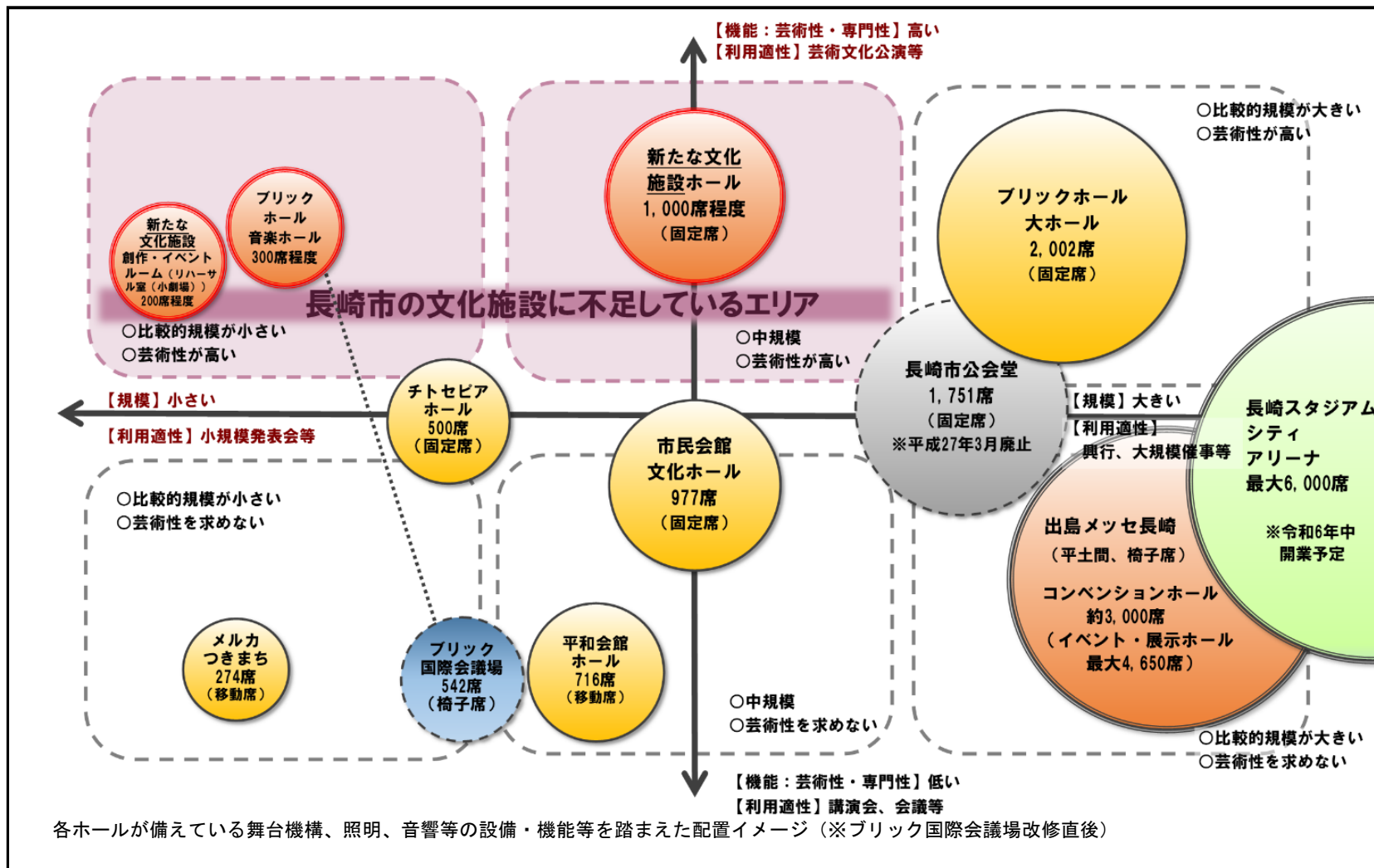


遅くとも市民会館の耐用年数前までには、新たな文化施設を整備する必要がある。

なお、長崎市民会館文化ホールのホールについては、建築後50年を経過しており、設備の老朽化に伴う更新費用 (178,000千円) や今後の維持管理費用 (30,000千円/年) を勘案し、また、新たな文化施設 (1,000席) が、近隣に整備され、同規模 (977席) の施設となるため、耐用年数65年 (令和20年) 経過前に廃止する方針。

ア 市内ホール機能と規模の配置イメージ

新たな文化施設等完成後^{*}の市内ホールの機能や規模等は次のように整理できます。現状では、市民文化団体が利用しやすい中規模から小規模で、かつ、芸術性や専門性の高い公演に対応できるホールが不足しています。新たな文化施設等を整備することにより、それぞれの目的に応じた利用が可能になります。



(1) 新たな文化施設の建設地再整理の背景

- ・長崎市においては、深刻な人口減少に直面する一方、西九州新幹線の開業を契機とする長崎駅周辺再整備など「新たなまちの基盤」を整備中
- ・これらを活かし、新たな価値をつくり、人や企業、投資を呼び込むため、長崎市全体を対象に「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、主要な道路ネットワークと、公共交通ネットワークをベースに、市全体への人の回遊の維持・強化を軸とする、経済の再生と定住人口の増加に向けたまちづくりの具体的な方向性を示すまちづくりの「グランドデザイン」づくりに着手



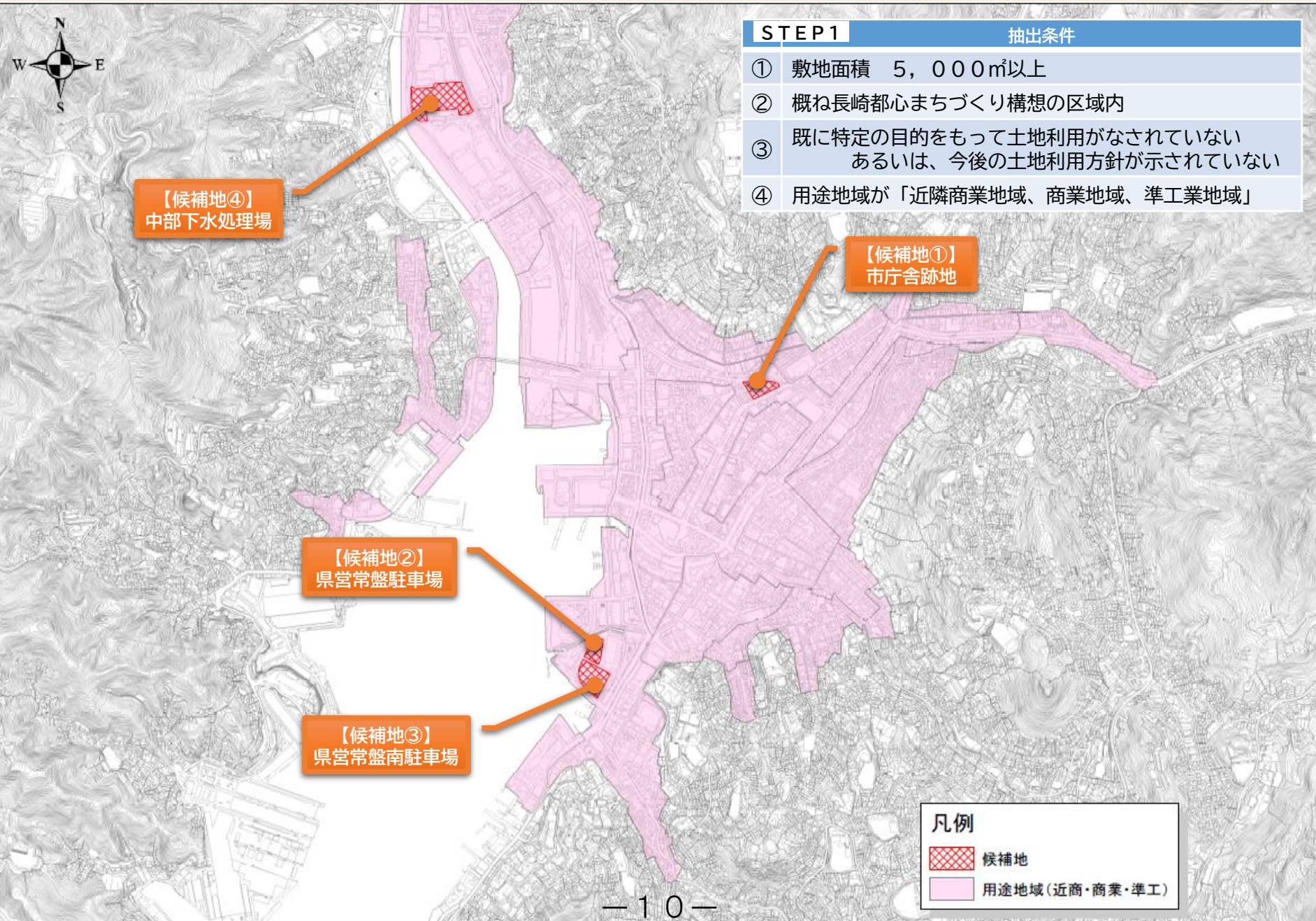
新たな文化施設の整備は、まちづくりの「グランドデザイン」の議論や様々な関係者のご意見、また物価高騰といった環境の変化等、多面的な視点を踏まえ再度整理

(2) まちづくりの視点からの整理

- ・特に「まちなか」は、長崎駅周辺再整備や長崎スタジアムシティといった大規模集客拠点の完成により大きな影響を受けることから、これらの集客拠点で生まれる賑わいを「まちなか」まで波及させることを目的に、まちづくりの「ランドデザイン」の都心部を担う、「長崎都心まちづくり構想」を策定中。
- ・構想では「まちなか」への歩行者動線を設定するが、回遊性に優れた動線とするためには、動線上に集客力のある施設を、効果的に配置することが必要。



「新たな文化施設」は一定の集客力を持つ施設であり、人の回遊にも大きな影響を与えることから、その配置については、面積や交通アクセスといった建設場所として備えるべき要件だけではなく、都心部全体の回遊性向上への貢献という点も併せて再検証する必要があるため、両審議会のご意見を頂くもの



STEP 1	抽出条件
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」


【候補地④】
中部下水処理場


【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

凡例

 候補地

 用途地域(近商・商業・準工)

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

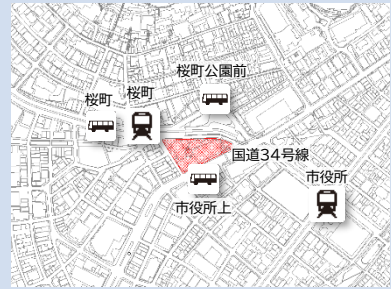
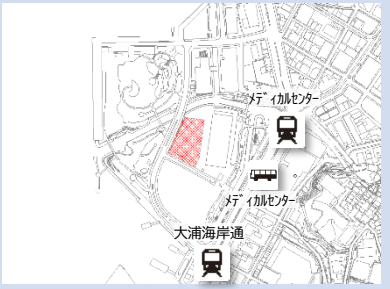
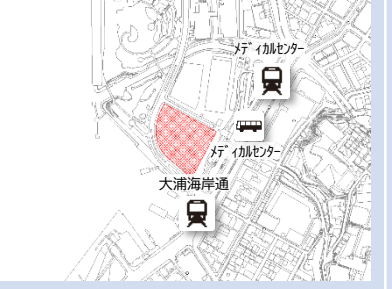
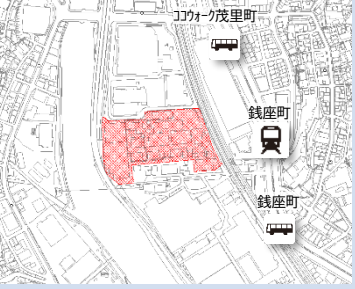
1. 前回会議の振り返り（委員からの主な意見【評価項目関係】）

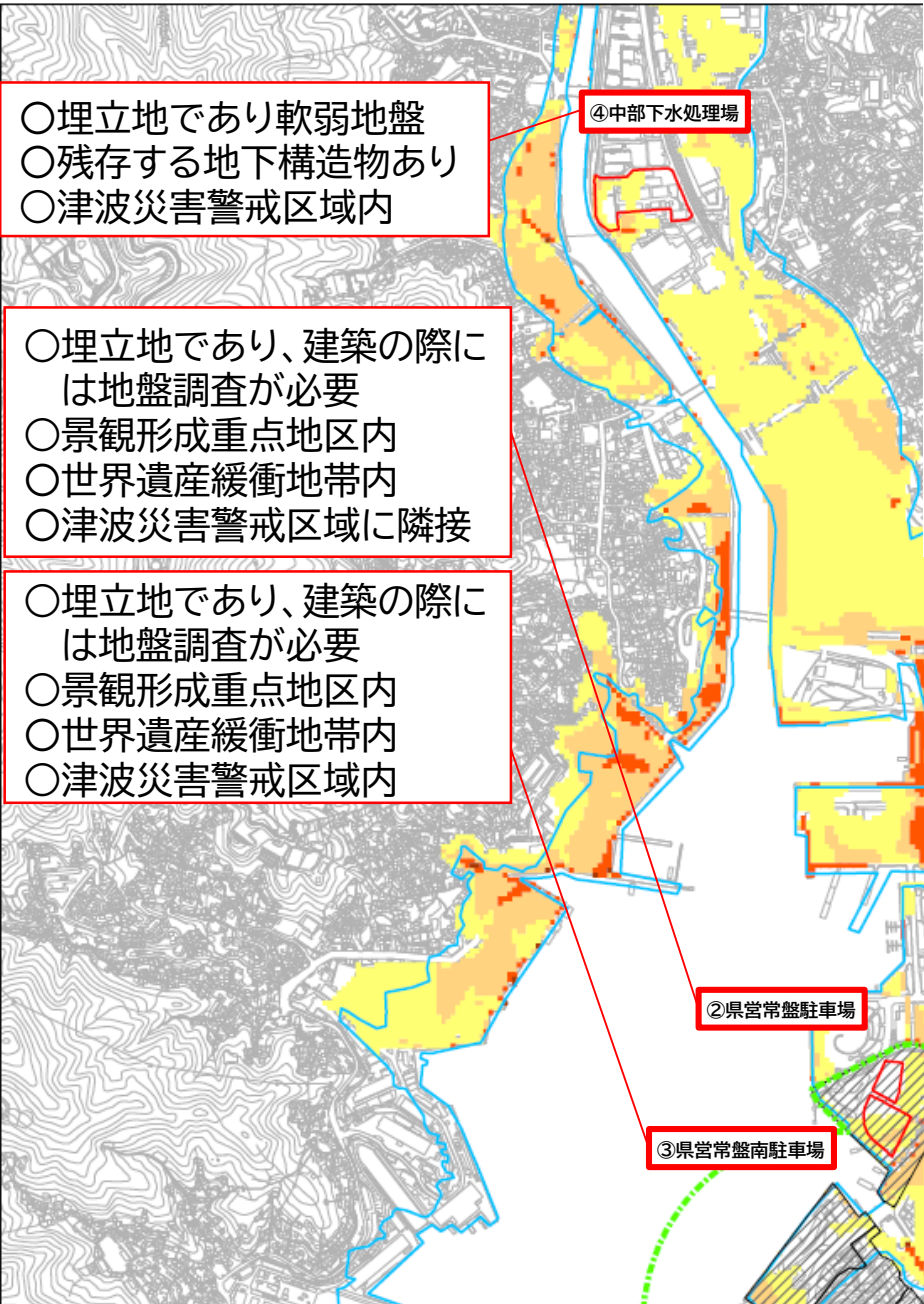
- これ以上時間をかけず、早く整備してほしい。
- 用地買収が必要かの評価が必要である。
- 文化活動を周辺施設と連携して行うなど、芸術文化を振興するための文化施設の機能を最大限発揮するという視点からの評価が必要である。
- 回遊・賑わいを生み出している施設の現在の配置状況を踏まえながら、都心部内のどの回遊動線を強化できるかという視点からの評価が必要である。
- イベント終了後の消費活動による周辺地域等への波及効果という視点からの評価が必要である。
- 新たな文化施設の役割である「誰もがいつでも立ち寄ることができる開かれた空間」が、イベント時以外もまちの賑わいにつながることに期待したい。

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)

令和6年2月15日 第2回合同会議資料(抜粋)

	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



○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
- 埋立地
- 世界遺産緩衝地帯
- 景観形成重点地区
(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
- 1.0m以上~2.0m未満
- 0.5m以上~1.0m未満
- 0.5m未満

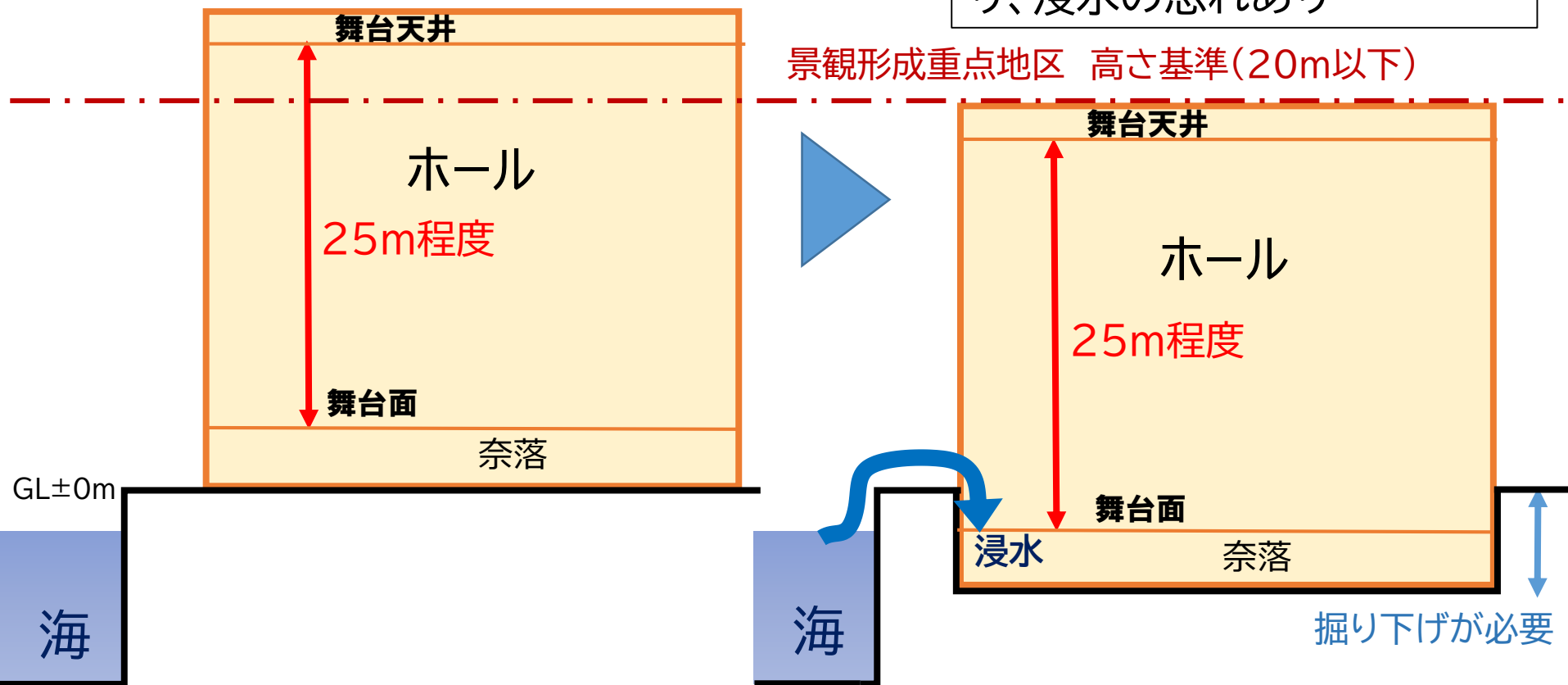
候補地②「県営常盤駐車場」、候補地③「県営常盤南駐車場」

《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)



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】

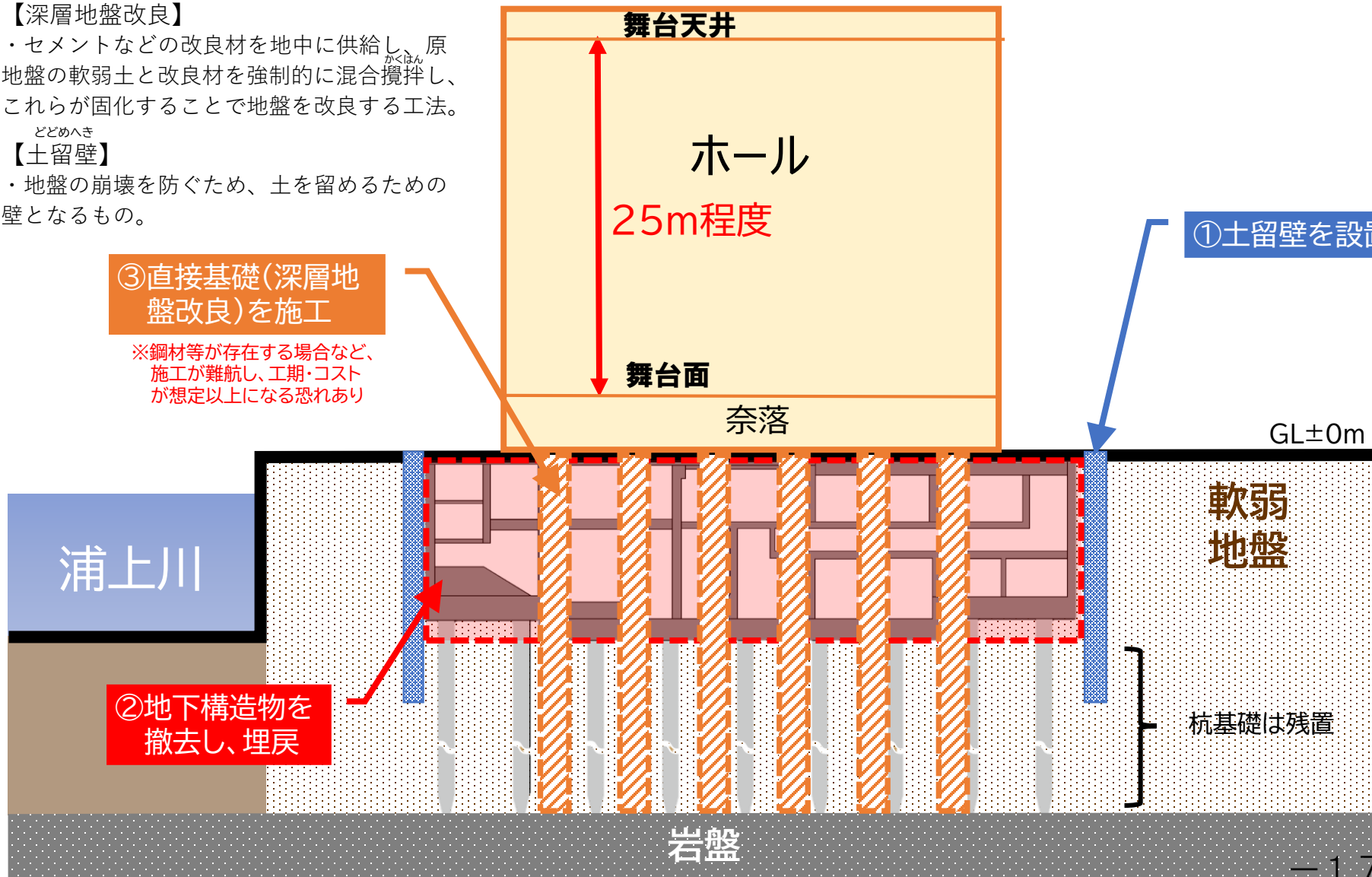
・地盤の崩壊を防ぐため、土を留めるための壁となるもの。

③直接基礎(深層地盤改良)を施工

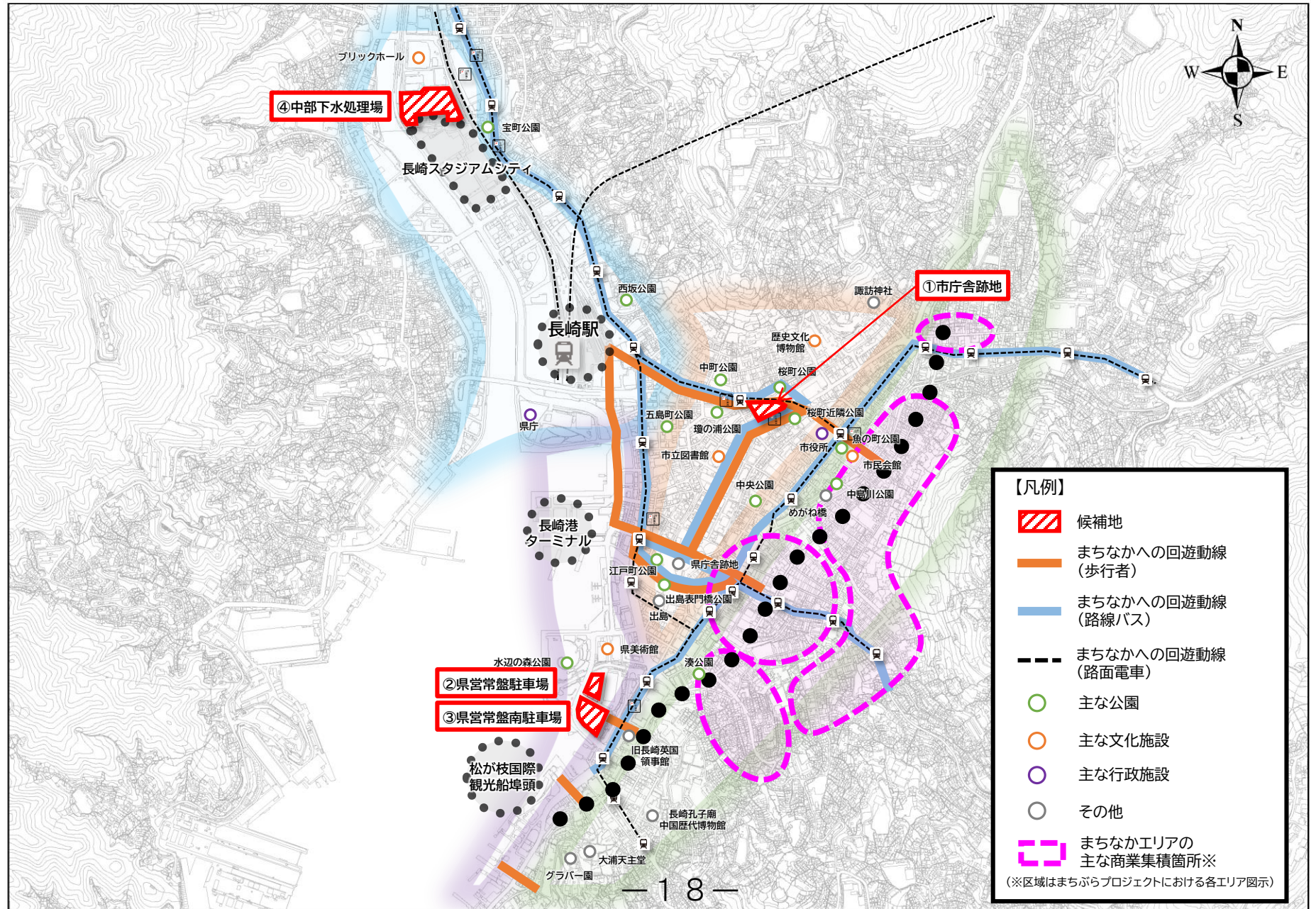
※鋼材等が存在する場合など、施工が難航し、工期・コストが想定以上になる恐れあり

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）



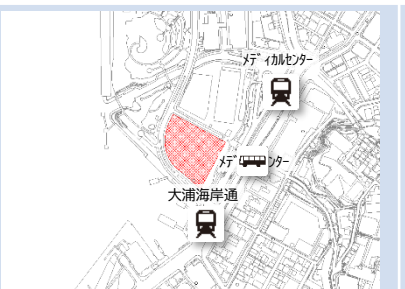
【凡例】

- 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)

	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中間地点に位置する。 ・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。			

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

エ 第2回合同会議における委員からの主な意見

- 最終候補地を絞り込むのに1年間費やしたのは残念だった。
これ以上遅れないように進めてほしい。
- 候補地の詳細な説明を受け、わかりやすく評価の整理ができた。
時間はかかったが、きちんと根拠をもって場所が決まることとなった機会には意義があった。
- これまでは文化関係者だけの議論が中心であったが、建物としてのホールという観点だけでなく、まちづくりの視点から、施設周辺、そこに至る道がまちづくりにつながることを確認できたのは良かった。
- 今後、二つの観点から検討を進める際には、新たな文化施設基本構想及び基本計画を土台としてほしい。
- これから50年使う施設を、物価高騰を理由にこの程度のものしかできなかったとはならないようにしてほしい。市民が誇りに思う施設をつくってほしい。費用はかかっても、必要な機能はしっかり確保して文化施設を整備してほしい。

エ 第2回合同会議における委員からの主な意見

- 後から金額が増える事態にならないように、建設費用等コスト概算を示すべき。
- 文化施設とまちづくりの相乗効果が最も期待できるのが市庁舎跡地だろう。
- 都心まちづくり構想では、市庁舎跡地は、岬のエリアと駅周辺を結ぶ場所、国道34号線の端にもある。回遊の目的、拠点になる場所として波及が生まれるといい。
- 文化施設は、集客性や拠点性を有するもの。
- 民間にもメリットがないと官民連携は成り立たない。他の複合機能もないと民間は手を上げないのではないか。
賑わい創出のための官民連携の検討については、文化施設以外に活用可能な面積を算出し、早急に検討していくべき。
県においても大きな事業を行うときは、PPP/PFIを優先的に活用検討することとなっている。

(2) 今後の検討内容等

ア 新たな文化施設の建設場所の決定と今後の進め方について

市庁舎跡地は、再開発により新たな賑わいが創出されつつある長崎駅方面及び長崎スタジアムシティ方面とまちなかや市役所方面とを結ぶ回廊上に位置し、更なる賑わい創出や賑わいの誘導を図るまちづくりを進める上で極めて重要な場所



PPP/PFI等の官民連携の手法や仕組みによる民間活力導入を含めた市庁舎跡地の整備を検討する必要

- ・地域活性化に最大限効果を発揮できるまちづくりを進めるための観点、市の財政負担軽減の観点から、文化施設以外の機能をも付加した形での利用も視野に入れた市庁舎跡地整備の検討

- ・市庁舎跡地の整備費用を極力抑えるよう努めるとともに、整備後の維持管理や運営の費用等の後年度負担についても可能な限り軽減し、持続可能な事業形態とするための検討

【参考1】官民連携について

出典：国土交通省ホームページ掲載 官民連携の1stステップ（令和5年度版）



【参考2】官民連携事例

出典：官民連携（PPP／PFI）のススメ～国土交通省PPP／PFI事例集～ 国土交通省総合政策局

事業名	事業主体	概要	事業手法
宗像ユリックス指定管理業務	福岡県宗像市	○複合公共施設（ <u>ホール</u> 、展示室、図書館、プラネタリウム、プール、ダンススタジオ、トレーニングジム、広場、パットゴルフ場、テニスコート） ○指定管理期間4年 ○指定管理料は4年で計14.7億円	指定管理者制度
中央公園Park-PFI事業	広島県福山市	○公園（あずまや、園路、植栽、レストラン） ○事業費は事業者負担0.6億円、行政負担0.072億円（特定公園施設買取分）	Park-PFI
旧苅田屋付属町屋群を活用した施設の管理運営事業	岡山県津山市	○観光施設（宿泊施設-古民家1棟貸し） ○事業期間は運営権設定日から20年 ○改修工事費は1.9億円、運営は独立採算	コンセッション方式
和光市広沢複合施設整備・運営事業 [広沢複合施設わぴあ]	埼玉県和光市	○複合公共施設（公共施設：児童センター、プール、保健センター、学童クラブ、防災備蓄倉庫 民間収益施設：混浴施設、駐車場、診療所、こども園、児童発達支援センター） ○整備費は税込31.4億円、運営費は税込26億円(20年均等払)	PFI-BT0 PFI-BT 指定管理者制度
南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業 [としまエコミューゼタウン]	東京都豊島区	○庁舎（庁舎、店舗、事務所、集合住宅） ○事業費は429億円(うち区を含む地権者負担分として、土地の高度利用によって生み出される新たな床である保留床分131億円、増床分11億円)	市街地再開発事業
(仮称)泉南市営りんくう公園整備等事業 泉南りんくう公園 [SENNAN LONG PARK]	大阪府泉南市	○公園（合宿所、温泉施設、サッカーグラウンド、アスレチック施設、バーベキュー施設、飲食施設、オートキャンプ場、マルシェエリア、グランピングエリア） ○市の事業費なし(設置管理許可使用料無償、固定資産税・都市計画税10年免除)	PFI-B0T PFI-B00

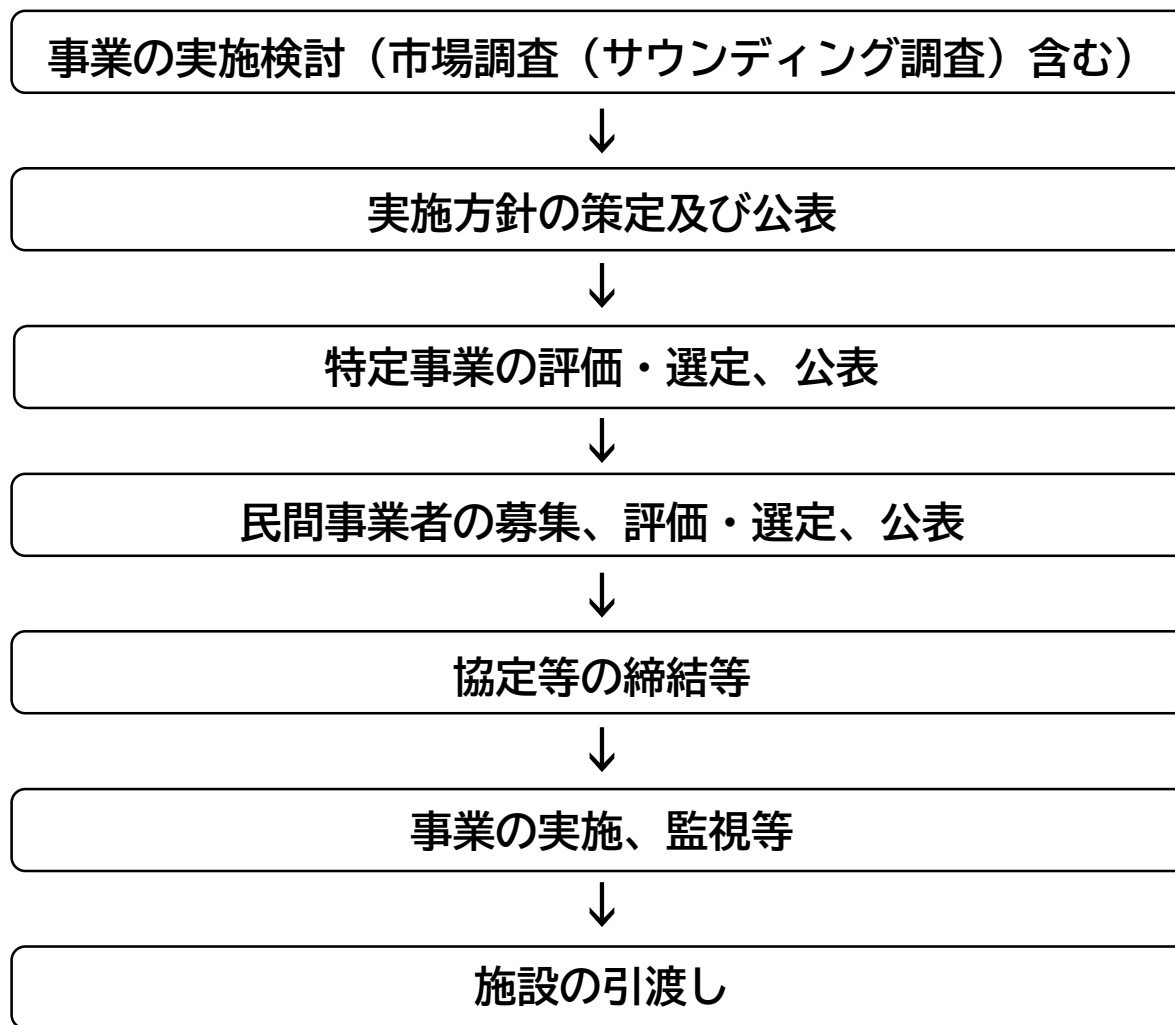
事業名	事業主体	概要	事業手法
戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業	神奈川県横浜市	○集会施設・庁舎・複合施設（区役所、 <u>文化センター</u> 、交通広場、駐車場、駐輪場、店舗） ○維持管理・運営期間は14年 ○契約金額は税込169億円	PFI-BT0
桑名市図書館等複合公共施設特定事業	三重県桑名市	○文教施設・複合施設（図書館、保健センター、勤労青少年ホーム、 <u>多目的ホール</u> 、生活利便サービス施設、託児所、駐車場、駐輪場） ○維持管理・運営期間は30年 ○契約金額は税抜116億円	PFI-BOT
大和市文化創造拠点シリーズ	神奈川県大和市	○交流拠点・複合施設（図書館、 <u>芸術文化ホール</u> 、生涯学習センター、屋内こども広場、駐車場） ○指定管理期間は4年5か月 ○協定金額は年額7.98億円	市街地再開発事業 指定管理者制度

<用語解説>（参考：内閣府ホームページ／国交省ホームページ）

- ・ **コンセッション**（公共施設等運営事業）：利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式
- ・ **市街地再開発**：市街地内の都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業
- ・ **BTO**：「Build-Transfer-Operate 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、完工直後に公共部門に施設所有権を移転後、公共部門の所有となった施設の維持管理及び運営を行う事業方式
- ・ **BT**：「Build-Transfer方式」の略で、民間事業者が施設の設計及び建設を担う事業方式
- ・ **BOT**：「Build-Operate-Transfer 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、完工後も対象施設を所有し続けたまま維持管理及び運営を行い、事業期間終了時に公共部門に施設所有権を移転する事業方式
- ・ **BOO**：「Build-Own-Operate 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、これを所有したまま維持管理及び運営を行う点では BOT 方式と同じだが、事業期間終了時に、選定事業者が対象施設を解体・撤去する点異なる。

【参考3】 PPPのうちの一例 PFI事業の実施ステップ

出典：内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）ホームページ



【参考4】 合同会議の開催

議題：新たな文化施設の整備等について

文化振興審議会 18名、長崎都心まちづくり構想検討委員会 13名 計31名で審議

第1回 令和5年10月6日（金）、第2回 令和6年2月15日（木）に開催

文化振興審議会名簿

区分	氏名（敬称略）	所属	
芸術文化活動団体を代表する者	石橋 大作	（一社）長崎民謡舞踊連盟 理事	
	出原 順子	長崎市民劇場 代表幹事	
	内川 龍一	長崎舞踊協会 会長	
	川下 祐司	長崎市演劇協会 会長	
	笹田 末人	（特非）長崎市美術振興会 理事長	
	鈴木 万里子	長崎いけばな連盟 会長	
	高橋 政寛	長崎市三曲協会 会長	
	中村 結花	ながさき子ども劇場 事務局長	
	林田 賢	長崎県音楽連盟 理事・副運営委員長	
	平田 聖子	長崎いろは会日本舞踊連盟 役員	
	山田 幸雄	長崎市書作家協会 会長	
芸術文化に関し優れた識見を有する者	中尾 晶悟	（株）長崎経済研究所 文化事業部部长	
	橋口 俊哉	（公財）長崎バス観光開発振興基金 事務局	
学識経験のある者	○ 小坂 智子	長崎県美術館 館長	
		龍田 優美子	活水女子大学 活水学院オルガニスト・専任講師
	◎ 堀内 伊吹	長崎大学教育学部 名誉教授	
市民		浦 仁美	公募委員
		永留 敦朗	公募委員

長崎都心まちづくり構想検討委員会名簿

区分	氏名（敬称略）	所属	
学識経験のある者	◎ 片山 健介	長崎大学総合生産科学域（環境科学系） 教授	
		神山 剛	長崎大学情報データ科学部 准教授
		濱崎 宏則	長崎大学大学院水産・環境科学総合研究科 准教授
		深見 聡	長崎大学総合生産科学域（環境科学系） 准教授
関係行政機関の職員のうち、市長が定める職にある者		大場 慎治	国土交通省九州地方整備局長崎河川国道事務所 所長
		坂田 昌平	長崎県土木部参事監（まちづくり推進担当）
商工業関係団体を代表する者	○ 鈴木 茂之	長崎商工会議所	
		平松 喜一郎	長崎経済同友会
情報産業関係団体を代表する者		岩永 健	長崎県情報産業協会
交通・輸送関係団体を代表する者		川添 暢也	長崎市タクシー協会
地域活動団体を代表する者		西岡 英樹	長崎青年会議所
金融関係機関を代表する者		山口 恵梨香	十八親和銀行
市民		岩永 忠康	公募委員

◎は会長または委員長、○は副会長または副委員長を示す。