

この事業提案書の内容は優先交渉権者を選定するためのものであり、この内容で事業内容が確定されるわけではありません。今後、広く意見をいただきながら、長崎市と優先交渉権者で事業内容を確定していきます。

追加資料

文化観光部



ホテルはヒルトンを含む国際ブランドホテルのオペレーターと具体的な交渉を行っている

交流拠点施設の検討状況について

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業 優先交渉権者 事業提案書概要



説明の流れ



1 施設イメージ

2 MICE事業

実施体制

設計・建設業務

運営・MICE誘致業務

3 民間収益事業

全体計画

ホテル事業

その他民間収益事業

4 地域貢献



1 施設イメージ

施設イメージ



～世界とつなぐ新しいDEJIMAの創出～

交流を生み、交流を育むまち 長崎のあたらしい交流拠点

- 国際的な交流拠点として、国内外からの集客を見込めるMICE施設とホテルを中心とした民間収益施設を整備
- 日常的な市民の交流拠点として機能するよう、多様な利用形態に対応可能な施設
- JR新・長崎駅や長崎港と一体となる、長崎の未来に向けた景観を創出



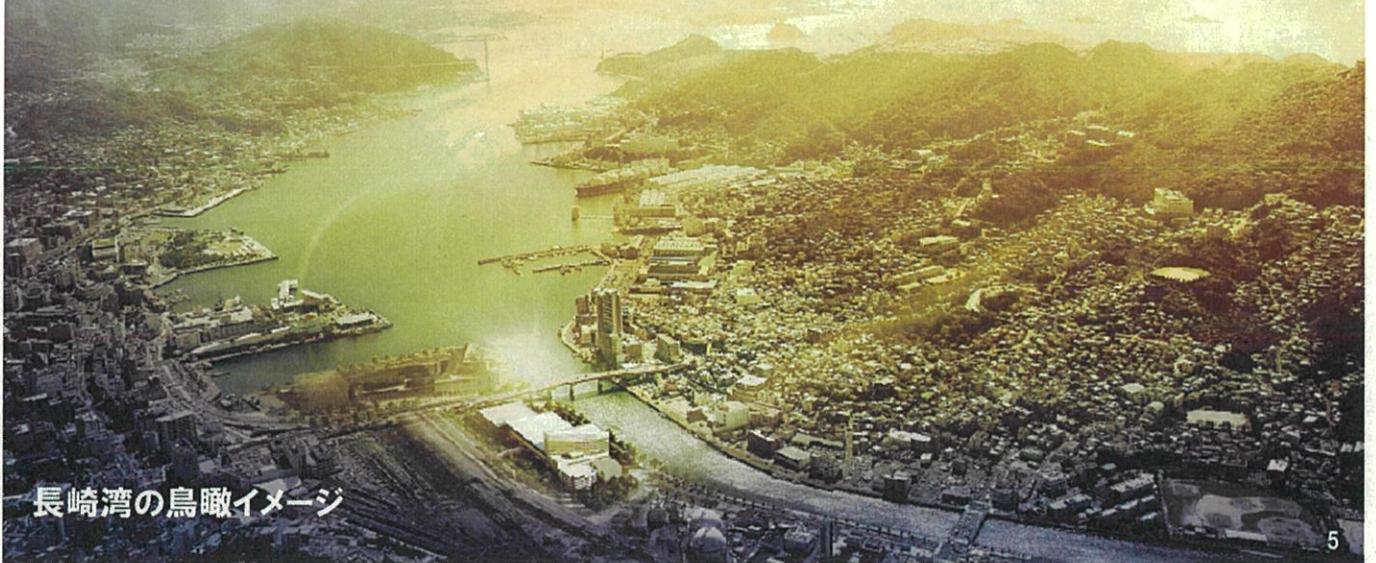
施設全体鳥瞰図

ホテルはヒルトンを含む国際ブランドホテルのオペレーターと具体的な交渉を行っている



世界に向けて情報発信を続けてきた長崎の歴史を活かし、「明治の出島」と呼ばれたこの由緒ある地に世界とつながる新たなDEJIMAを創出

- 昭和9年に開催された「長崎国際産業観光博覧会」の第1会場であった由緒ある場所を継承し、地域経済の活性化を図る新たなDEJIMAにふさわしい象徴的で合理的な施設を計画



長崎湾の鳥瞰イメージ

5



- JR新・長崎駅に面して、稲佐山や浦上川を背景に低層でのびやかな顔づくりを行い象徴的な景観を創出
- 1、2階メインホワイエはアプローチに面して広く人々を迎え入れる設え



ホテルはヒルトン含む国際ブランドホテルのオペレーターと具体的な交渉を行っている

JR新長崎駅からの外観イメージ

6



刻々と移りゆく長崎の風景にとけ込む優美なデザイン

1. 低層建築

低く伸びやかに構えた、稲佐山を望む長崎らしい景観に配慮したボリューム構成。

2. 透明感のあるファサード

正面ファサードはガラスを中心に構成し、アクティビティが溢れ出るような賑わいを創出。

3. ホテルと一体化した建築形態

ホテル低層部が一体化した形態とし、伸びやかな中に高層部のアクセントの効いたデザイン。



豊かな水の流れに呼応する伸びやかな建築形態

- JR新・長崎駅や新長崎県庁、長崎港と一体となった、あたかも以前から建っていたかのような風景を創出。





正面ファサードはガラスを中心に構成し、
人々のアクティビティがあふれ出るような賑わい施設を創出



賑わいを多重に発信するファサードイメージ

新JR長崎駅側の車寄せのイメージ

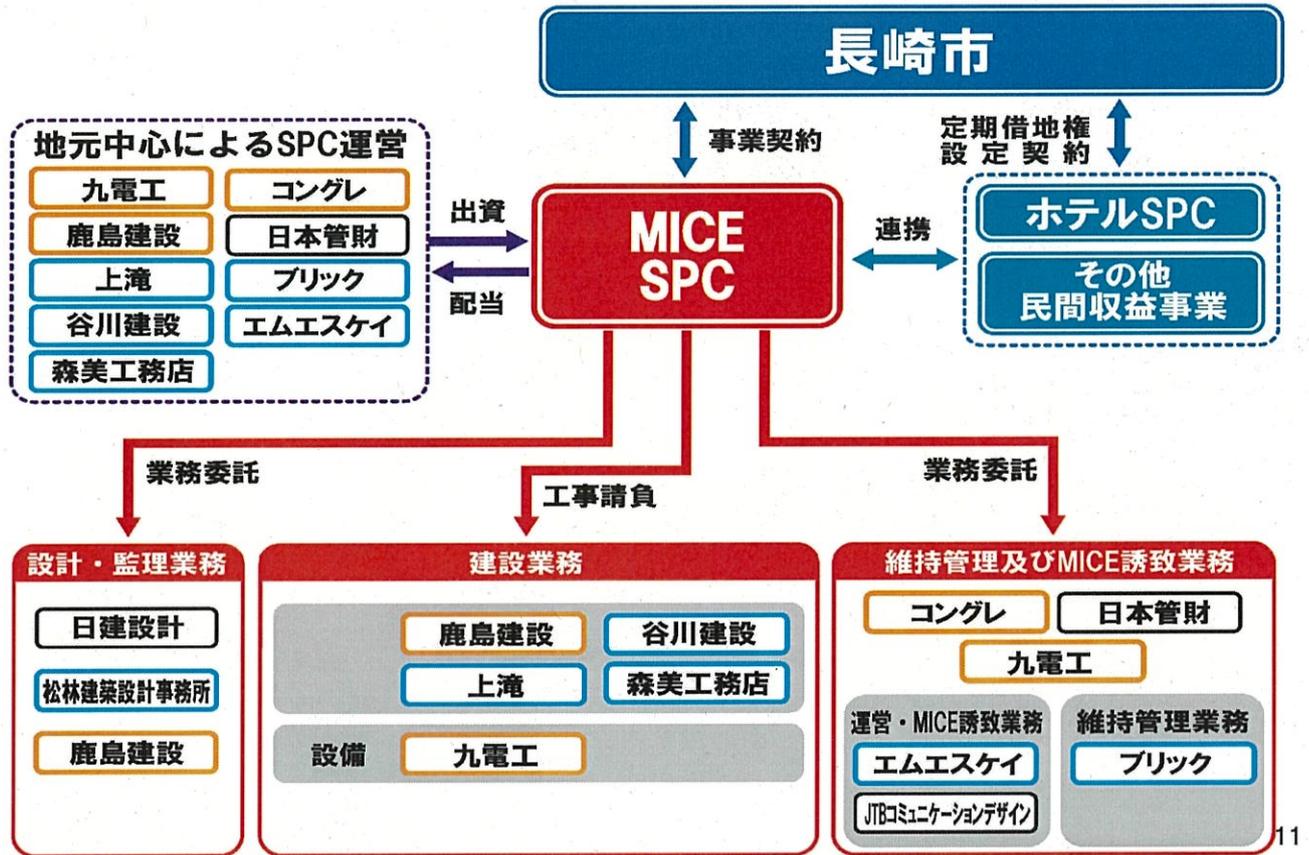
2 NAGASAKI MICE事業

豊かなノウハウを活かし、施設の機能性・利便性の
確保と、長崎で意義があるMICE誘致・創出を推進

MICE事業 実施体制



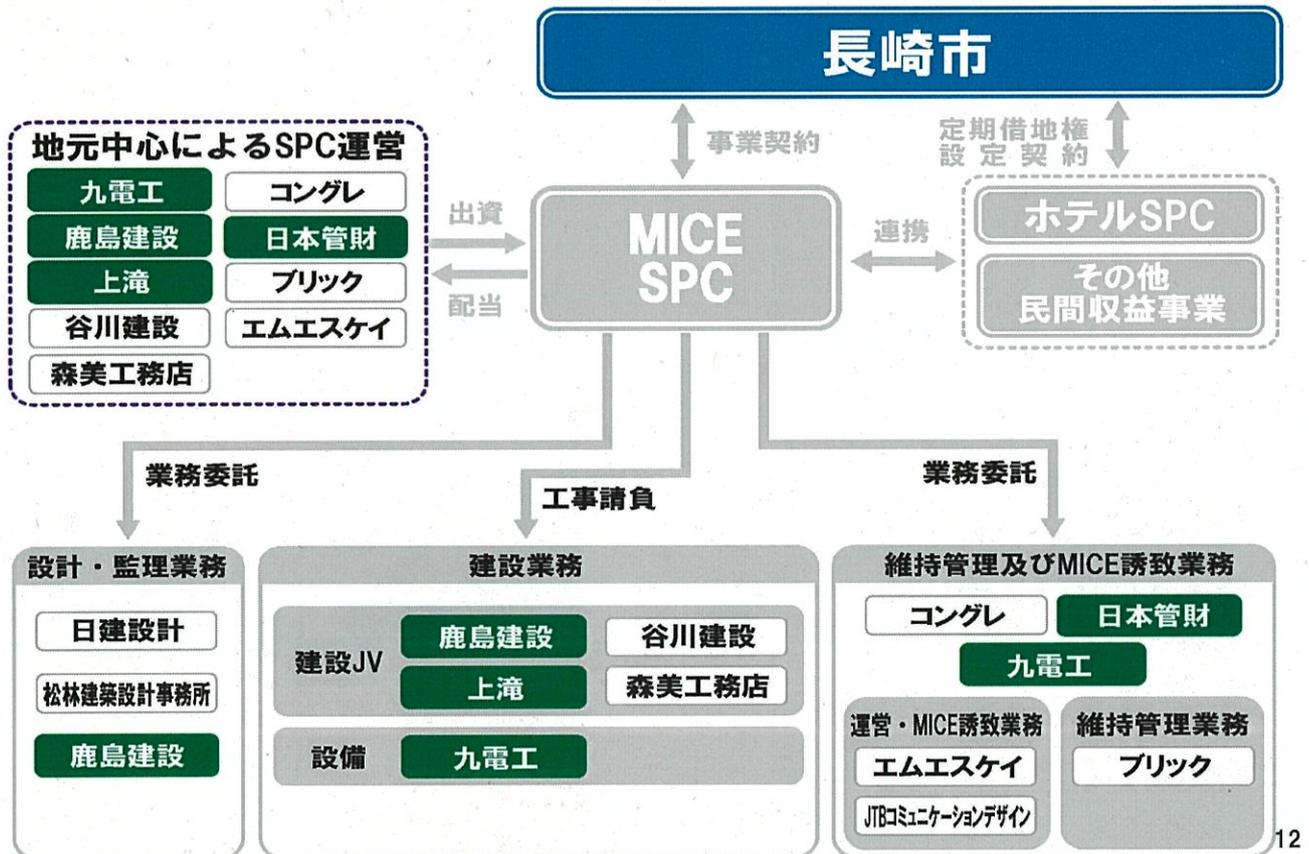
事業実施体制 MICEと民間収益で異なるSPCを設立



MICE事業 実施体制



事業実施体制 豊富なPFI事業実績を持つ企業をラインナップ



MICE事業 実施体制



組成企業一覧

	企業名	区分	主な実績	役割			
				設計	建設	維持管理	運営
代	(株)九電工長崎支店	準市内	33件のPFI事業実績(PFI,PPP,DBO含む) 代表企業13件のPFI事業実績		◎		◎
2	鹿島建設(株)九州支店	市外	51件のPFI事業実績(PFI,PPP,DBO含む) 代表企業20件のPFI事業実績(大ホールPFI案件5件)	◎	◎		
3	(株)上滝	市内	図書館PFI実績(構成員)地区小中一貫教育校等 市発注工事の実績多数		◎		
4	(株)谷川建設	市内	中学校屋内運動場改築等、市発注工事の実績多数		◎		
5	(株)森美工務店	市内	商館跡第Ⅱ期等、貴市発注工事の実績多数		◎		
6	(株)コングレ長崎営業所	準市内	直営会議施設3件運営、指定管理会議施設10件運営、 会議施設受託17件運営、その他文化観光集客施設等多数			◎	◎
7	日本管財(株)九州本部	市外	26件のPFI事業実績(DBO含)、うち交流拠点施設、会議施設 運営維持管理受託3件、MICE施設維持管理受託1件			◎	◎
8	(株)日建設九州オフィス	市外	PFI事業14件(2000年以降)、1,000人以上のホール7件 (2007年以降)市内29件、県内38件(市内分除)	○			
9	(株)松林建築設計事務所	市内	PFI事業1件(市内)市内4件、 県内7件(市内分除)(直近2ヶ年)	○			
10	(株)JTBコミュニケーションデザイン	市外	PFIによる交流文化施設受託実績4件 国内営業拠点8ヶ所、海外6ヶ所				○
11	(株)ブリック	市内	市内ペイサイドエリアの総合管理等、業務実績多数			◎	
12	(株)エムエスケイ	市内	市内フルサービスホテルの管理を実施				◎

13

MICE事業 実施体制



MICE SPCの構成員及び出資額

単位:万円

企業名	出資額	比率	企業名	出資額	比率
(株)九電工長崎支店	1,750	25%	(株)コングレ長崎営業所	1,400	20%
鹿島建設(株)九州支店	1,050	15%	日本管財(株)九州本部	1,260	18%
(株)上滝	280	4%	(株)ブリック	140	2%
(株)谷川建設	280	4%	(株)エムエスケイ	700	10%
(株)森美工務店	140	2%			
施設整備	3,500	50%	維持管理及びMICE誘致	3,500	50%
			合計	7,000	

施設整備業務期間

出資金

維持管理及びMICE誘致業務期間

利用料金収入

MICESPC運転資金

設計・施工期間、運営期間中とも外部借入の予定なし

14



MICE事業の収支計画

20年間の事業期間を通じ、独立採算での運営が可能
開業6年目以降、毎年100万円の固定納付金を市に納付

- 独立採算で事業実施可能(運営収支ゼロ)
- 固定納付金は開業6年目以降、年間100万円(計1,500万円)を納付
- 変動納付金は、実際にMICE事業者の年間の純利益が出た場合、その50%を市に納付(現計画では、変動納付金ゼロ)

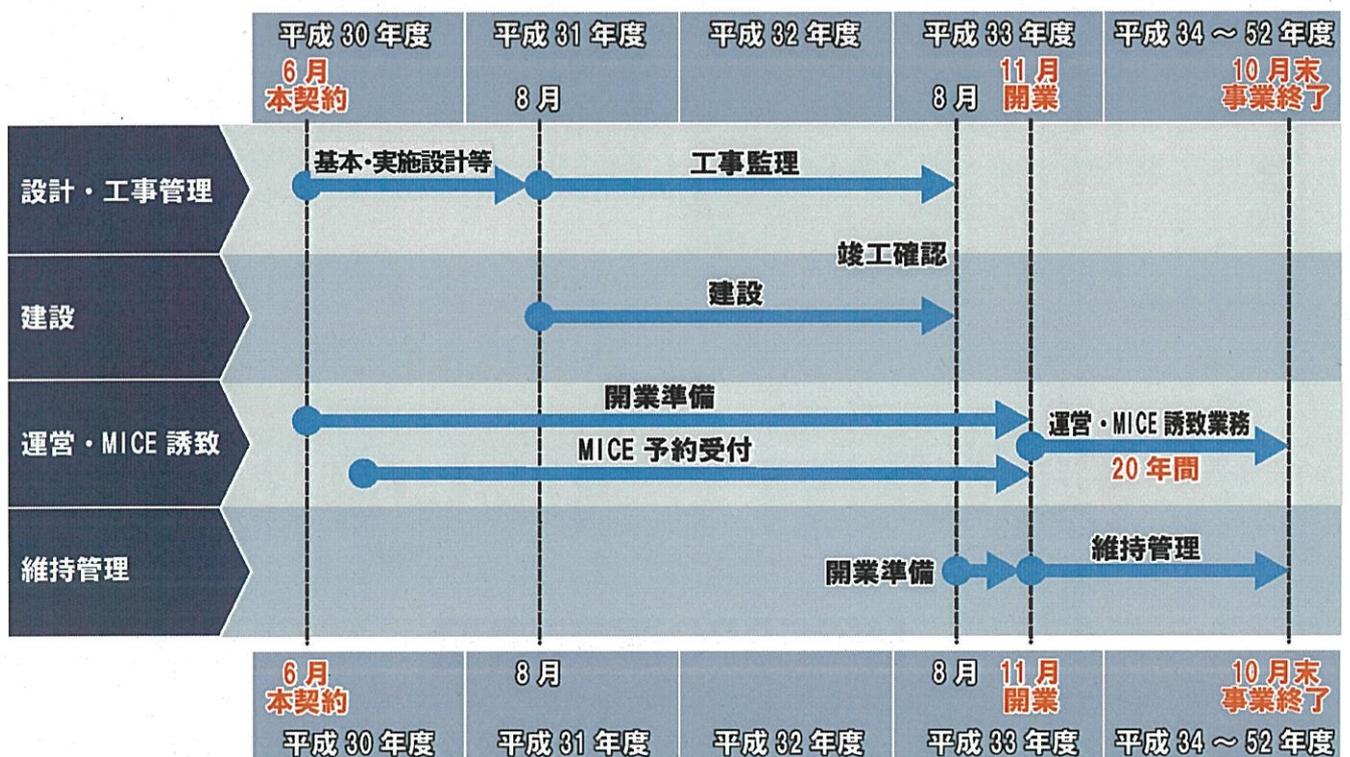
開業6年目以降の
事業収支
(損益計算書より)

	項目	金額(千円)
売上	施設利用料収入	295,300
	駐車場収入	84,000
	その他施設運営に係る収入	6,800
	計	386,100
費用	維持管理・運営費	373,217
	その他費用	11,883
	固定納付金	1,000
	計	386,100

15



豊富な実績に基づくスケジュールによる確実な事業遂行に
努め、円滑に事業を推進



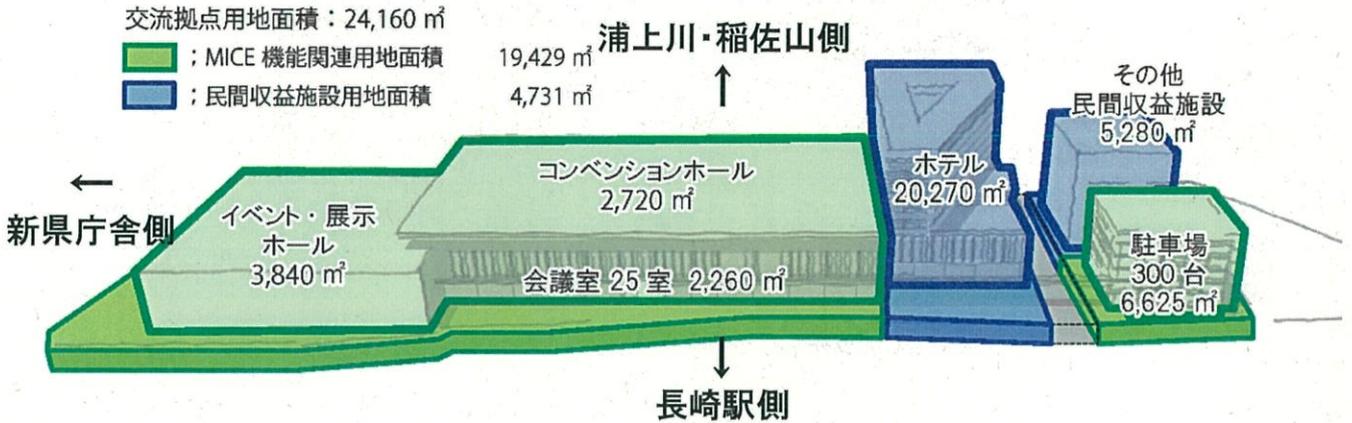


イメージパース

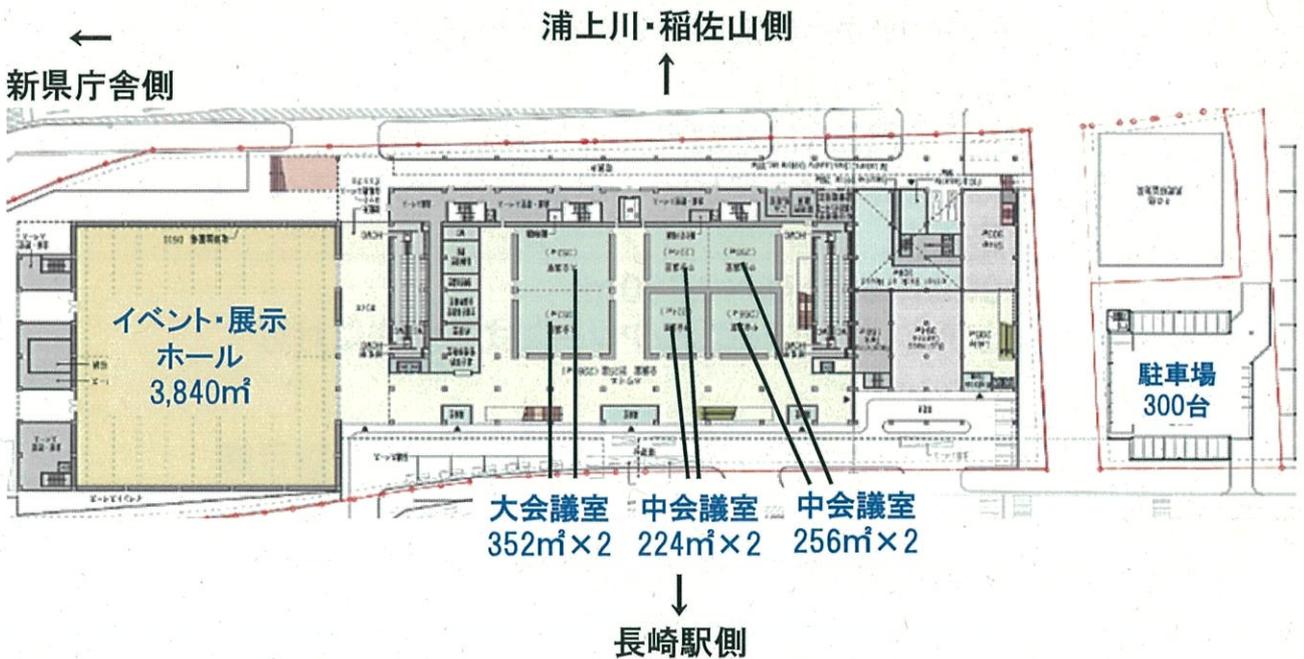
機能を最適に組み合わせたゾーニングにより、誰もが使いやすい、運営しやすい施設を整備

■交流拠点施設ブロックパース イメージ図

(事業提案書の内容を基に長崎市作成)

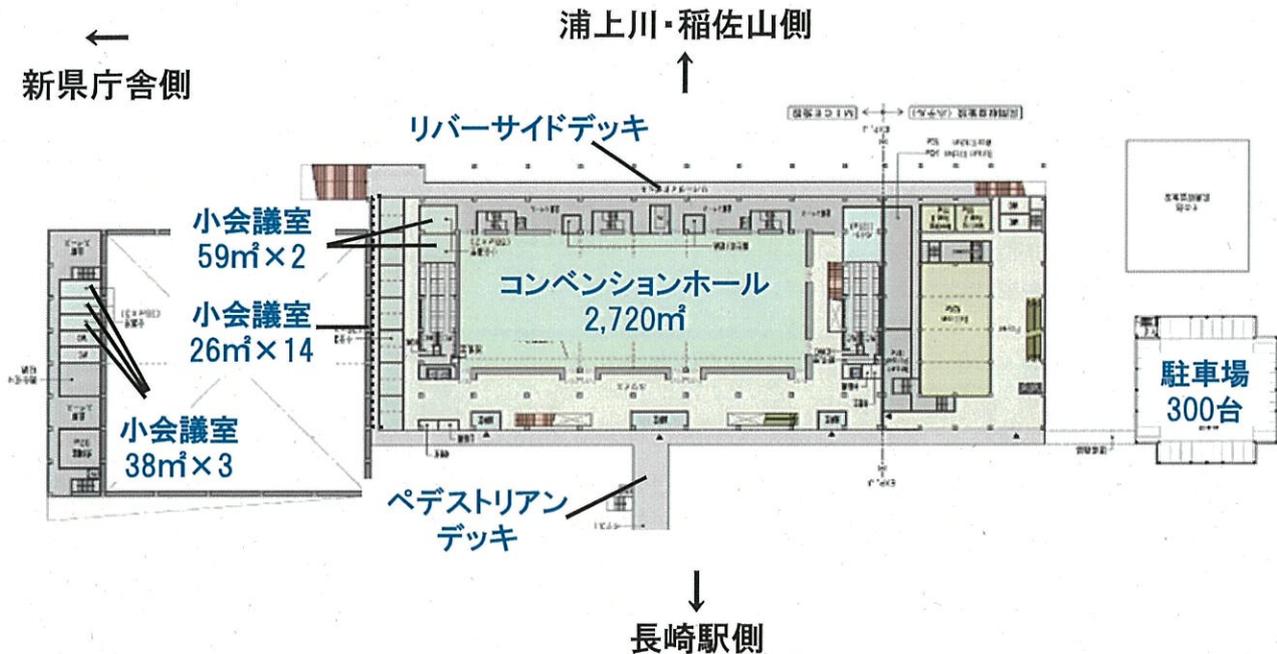


1階平面図





2階平面図



19



主な諸室構成

- **コンベンションホール(2階)**
 - ・ 平土間2,720m(2、3分割可) 天井高約10m、床はタイルカーペット仕様
 - ・ ペDESTリアンデッキ: 駅からの来場者を2階ホワイエへ
- **イベント・展示ホール(1階)**
 - ・ 平土間3,840m(可動間仕切2分割可)、天井高約12m、
 - ・ 床耐荷重5t/m²(給排水、電気等ピット) 駅側屋外イベントスペース
- **会議室(1、2階)**
 - ・ 大2、中4、小19の計25室、延べ2,260m²
 - ・ 各室に移動間仕切、スクール形式、シアター形式等多様に対応
- **ペDESTリアンデッキ**
 - ・ 利便性を高めるため、駅側から2階をつなぎ、1階動線と分離可能
- **駐車場**
 - ・ 旧保留地に自走式300台配置、前面道路に面し利便性を確保
- **その他**
 - ・ 施設2階の浦上川・稲佐山側の回遊動線として日常的に利用可能なビュースポットにもなるリバーサイドデッキを整備

20



様々な利用形態に柔軟に対応するコンベンションホール

- 音響性能NC-30を確保するとともに、残響音、ハウリング等にも配慮した計画
- 様々な美術・照明バトンやスクリーンなど舞台装置を設置し、多種多様なイベントに対応



コンベンションホールのイメージ 21



様々な利用形態に柔軟に対応するイベント・展示ホール

- 遮音性や吸音性、照明に配慮し、過ごしやすく使いやすい施設
- 床耐荷重5t/m²を確保し、給排水や電気などの設備ピットを設け、フレキシブルに利用可能



イベント・展示ホールのイメージ 22



デッキと連続し、自然光による明るさが確保されたホワイエ空間

- 1階、2階のホールは、ホワイエを中心とした明解な配置計画とし、迷わずたどり着ける動線を整備

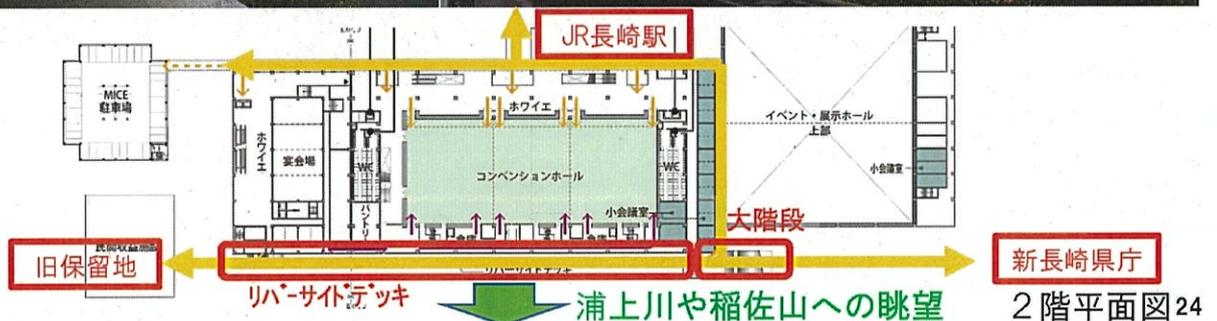


2階ホワイエのイメージ 23



市民の憩いのスペースとなる「リバーサイドデッキ」と「大階段」

- 長崎駅方面から長崎県庁や旧保留地へと続く「リバーサイドデッキ」と「大階段」は、浦上川や稲佐山を望む来館者や市民のための憩いのスペース





会議の誘致・運営や施設運営に豊富な実績とノウハウを持ったPCO
が中心となり、利用料金制による独立採算での運営を実現

(株)コングレ

■ 事業拠点

東京本社、大阪本社

支社等：北海道(札幌)、東北(仙台)、中部(名古屋)、九州(福岡)、京都支店、北京事務所、
長崎営業所

グループ会社：コングレ上海、沖縄コングレ、MICE総研など

■ これまでに運営等で携わってきた主な国際・国内会議等

G7伊勢志摩サミット首脳会議

第50回アジア開発銀行(ADB)年次総会

日本医学会総会

日本循環器学会学術大会

ほか多数

■ 現在、運営等を担う主なMICE施設

ナレッジキャピタルコングレコンベンションセンター(大阪市 自社施設、経営・運営)

岡山コンベンションセンター(コンサル、第3セクター民間筆頭株主、指定管理者)

名古屋国際会議場(指定管理者)

ほか多数

25



「長崎で開催する意義・理由のあるもの」を踏まえた
運営・誘致で都市ブランドを向上

長崎の都市ブランド力の向上に資するMICE

- ステイタスのある国際会議(閣僚会議、国際機関主催会議など)
- 世界中から人が集まるメガイベント

長崎の地域資源・魅力の発信に資するMICE

- 長崎で開催意義がある平和、世界遺産、海洋関連の国際会議な
- 地域の資源を活かした会議、総会、大会、催事(産業展示会)

地域の賑わい創出や文化創造に資するMICE

- 市民が集う催事・イベント(中古車フェア、フリーマーケットなど)
- 地域資源を活かし観光客を呼び込む催事・イベント(物産展、水産祭り)など



想定する年間のMICE需要

開催件数775件、利用者数約61万人

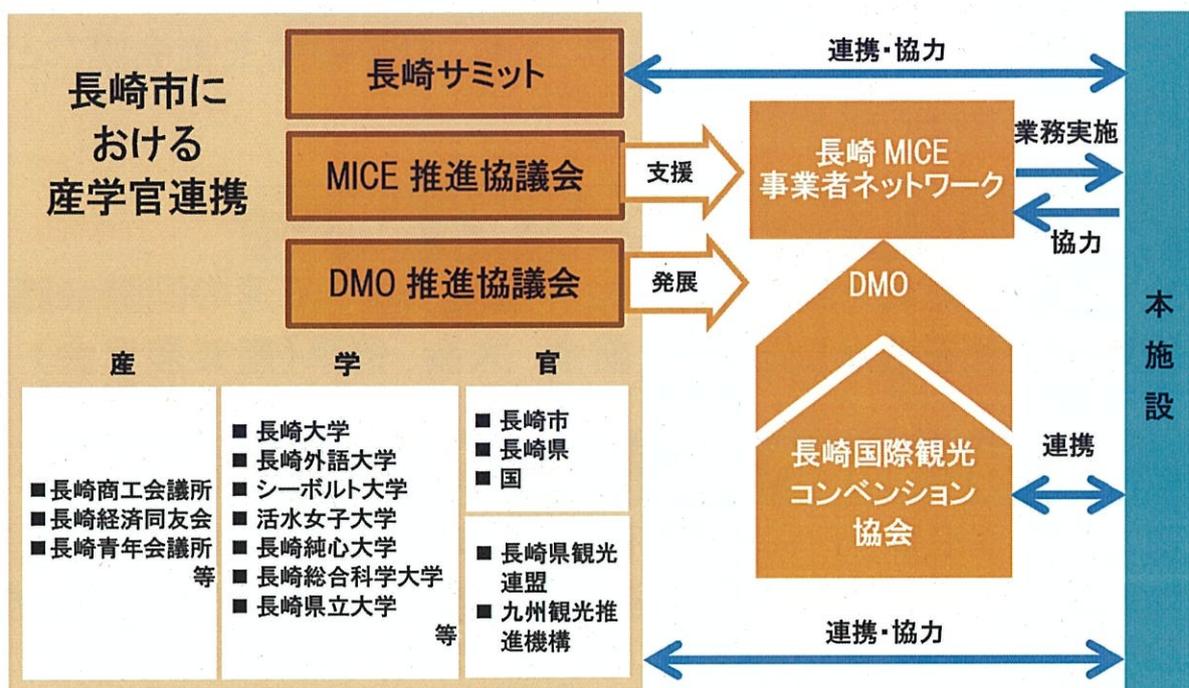
区分	開催件数(件)	利用者数(百人)
学会等	24	508
一般会議等	698	1,555
展示・イベント等	53	4,040
計	775	6,103



地域との連携体制

長崎サミットやCV協会、長崎版DMO等の地域組織との連携により、
効率的・効果的に誘致を推進

産学官との連携イメージ





地元MICE関連事業者と連携し、地域に効果を波及



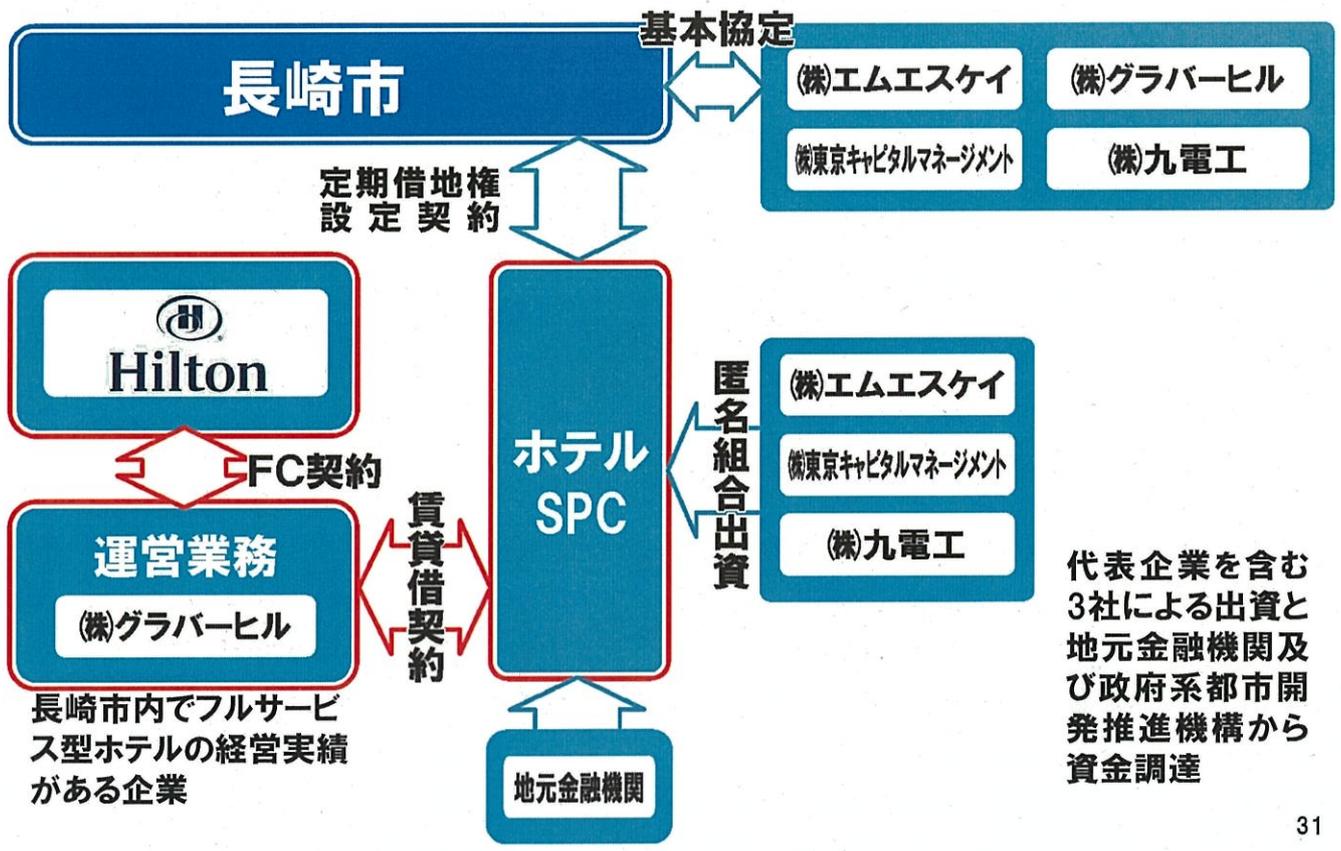
3 民間収益事業

MICE施設との一体的な複合開発による「交流と賑わいの拠点」を実現

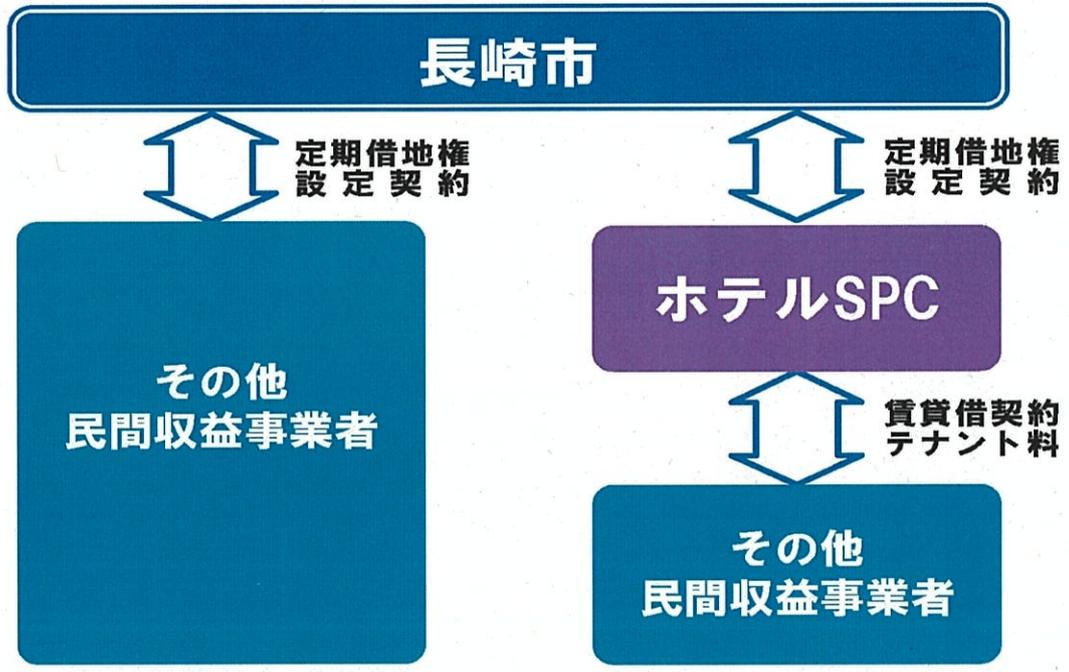




実施体制



その他民間収益事業スキーム案



※その他民間収益事業者が、直接長崎市と定期借地権設定契約を締結し、事業を行う

※その他民間収益事業者が、ホテルSPVもしくは、テナント契約等を締結し、事業を行う。

民間収益事業 ホテル事業



ホテルブランドは「ヒルトン・ホテルズ & リゾーツ」、
ホテル名は(仮称)ヒルトン長崎

- フランチャイズ契約。延床面積20,000㎡、客室数200室、フルサービス型ホテル
- 年間集客人数 約40万人想定。
- ヒルトンでは、「アッパー・アップスケール」で上位2クラス目。
- 日本国内で10ホテルを展開(長崎は12番目の予定)
- 国際ブランド力を活かした国際会議等の誘致、ケータリング等、誘致・運営面において、MICE事業と円滑な連携体制を構築。

	企業名	区分	特徴	役割
代	(株)九電工長崎支店	準市内	宿泊施設の施工実績が全国で多数	ホテルSPCへの出資、建設業務(設備)
2	(株)エムエスケイ	市内	長崎市内でフルサービスホテルの管理を実施	ホテルSPCへの出資
3	(株)グラバーヒル	市内	長崎市内でフルサービスホテルの所有および経営の実績あり	ホテル運営
4	東京キャピタルマネジメント(株)	市外	不動産ファンドのアセットマネジメント業(組成・運用・助言)	ホテルSPCへの出資

33

民間収益事業 ホテル事業



(仮称)ヒルトン長崎 「ヒルトン・ホテルズ & リゾーツ」

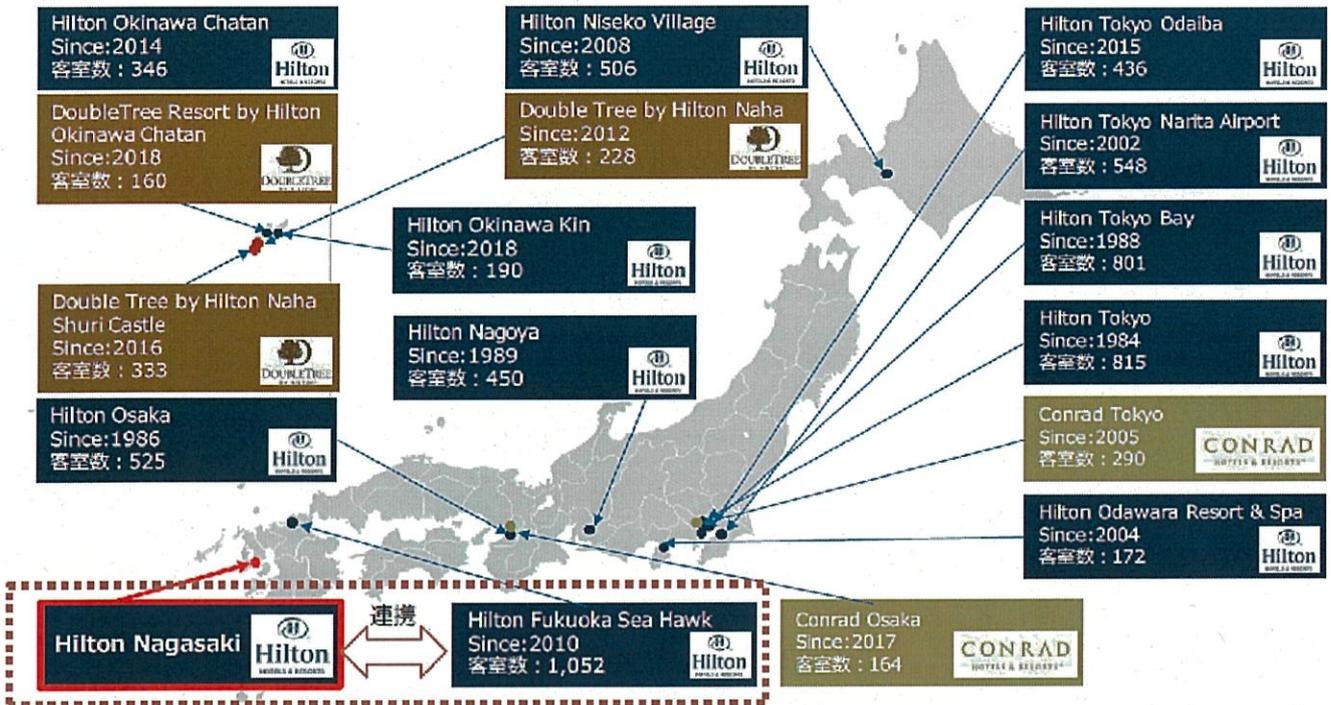


ホテルはヒルトン含む国際ブランドホテルのオペレーターと具体的な交渉を行っている

女神大橋を望む夜景イメージ

民間収益事業

ホテル事業



日本国内でのヒルトンブランド

ヒルトンブランド; 10ホテル ダブルツリーbyヒルトン; 2ホテル コンラッド; 2ホテル 35

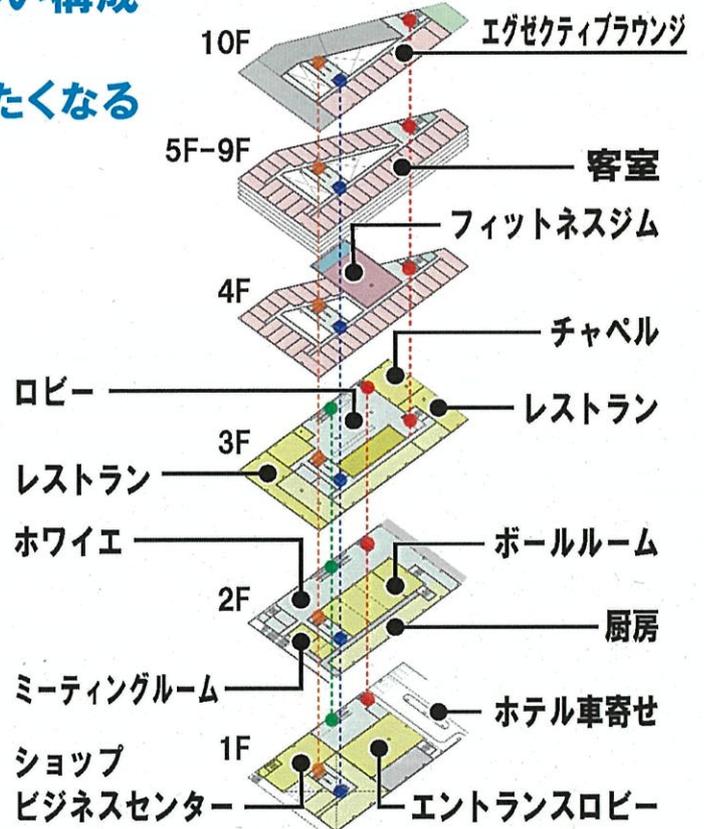
民間収益事業

ホテル事業



国際的なホテルチェーンにふさわしい構成とグレード感
宿泊者のみならず来街者も訪れたくなる施設群

- 1階には格式高いエントランスロビー、車寄せを配置しホテルの顔を作り、まちづくりに貢献
- 2階にはボールルーム(最大600名対応可)、3階にはチャペル、レストラン、4階にはフィットネスジム等を配置し、**日常的な賑わいを創出**
- 4階から10階の客室はMICE施設の屋根より高く、長崎市の景観を**全周で眺望可能**
- MICE施設とは、「アクセス動線」と「バック動線」で連結し、両施設の連携と利便性を向上





ベーシックグレード客室のイメージ ³⁷



スイートルーム客室のイメージ ³⁸



様々な宴会に対応できるボールルーム（2階）のイメージ



眺望のよいリバーサイドレストランのイメージ



車寄せの
イメージ



ホワイエの
イメージ

41



MICE事業への支援機能、賑わい創出、利便性向上機能を備えた施設誘致を計画

■ **ビジネスセンター**

- ・ 共有型のオフィススペース、ビジネスマッチング等にも便利なラウンジ

■ **サテライトスタジオ**

- ・ 地元メディアの協力による生番組制作など
- ・ 地域密着型の情報発信拠点

■ **ショップ**

- ・ 物販やコーヒーチェーン店など施設の賑わい演出
- ・ 市民の憩いの場を創出

■ **コンビニエンスストア**

- ・ 利用者の利便性向上
- ・ 市ゆかりの商品や御土産の陳列

■ **レンタカー・カーシェアリング**

- ・ 交通の結節点としての利便性の向上

■ **(その他)地元有力企業の社屋の誘致を検討**

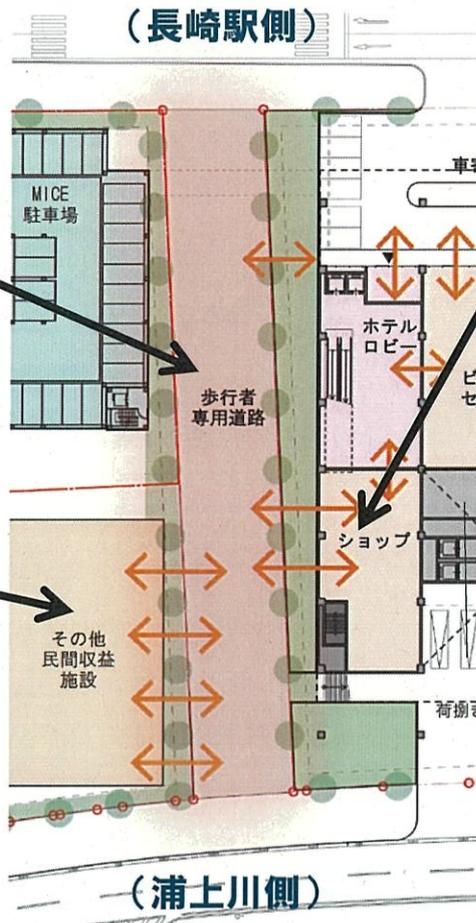
42



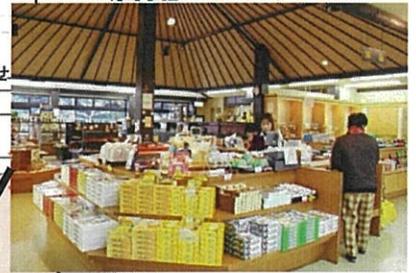
歩行者専用道路を
利用した賑わい創出



人々が集まる
サテライトスタジオイメージ



情報を発信する
店舗イメージ



様々な交流が生まれる
ラウンジイメージ



4 地域貢献

地域と「つながり」、雇用を「生み出し」、将来に「ひろがる」MICE事業、民間収益事業を推進



MICE事業、民間収益事業とも、地元企業の積極的参画や地元雇用の創出などを推進

MICE事業

- 地元企業の積極的な参画を促進
- 長崎の魅力を伝える施設づくり及びMICE・イベント企画
- 地元雇用の創出、地場産品を積極的に調達、地元産業の育成
- 市内観光の活性化、賑わい創出



民間収益事業

- 「地元中心」：地元企業を事業主体として事業を構築
- 「都市力向上」：長崎のステイタスと魅力を高める街づくり
- 「雇用創造」：創業と交流の場の提供と雇用の創出
- 「波及効果」：情報発信拠点として市内広域への周遊と滞在を促進

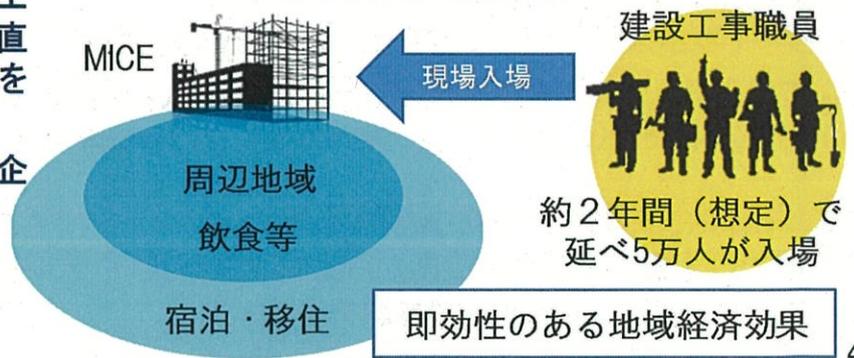


MICE事業(施設設計・建設業務)

- 施設整備業務従事者として市民を優先採用
- 建設資材は地元メーカー、商社から積極的に調達
- 地場産品を内外装で活用して利用者にアピール
- MICE SPCから30億円を地元企業に直接発注
 - ・設計・監理・建築工事・設備工事においてMICE SPCからの直接発注として30億円(税抜)を地元企業に発注
 - ・業務の再委託先として地元企業に優先的に発注

- 現場入場者による周辺経済活動(建設期間中に延べ5万人の現場入場を想定)

- ・1か月あたり約2,000人の建設工事職員が現場に従事する見込み
- ・飲食などの日常生活が生み出す経済活動により、地域への大きな即効性のある経済波及効果を誘発
- ・建設期間が年単位となることで、他県市からの移住も想定可能



約2年間(想定)で延べ5万人が入場



MICE事業(維持管理・運営MICE誘致)

■ MICE SPC及び維持管理、運営・MICE企業から事業期間で合計3,000万円以上を地元企業に発注

- ・ 各種業務は、原則的に市内、県内に本社を有する企業に発注
- ・ 分離発注や業務対応能力を考慮した分割発注により、多くの地元企業参画を促進
- ・ 資機材の市内県内企業から調達、常駐スタッフは原則市内県内から雇用

■ 地元企業を通じたMICE誘致活動

- ・ 地元企業のネットワークを通じて効果的かつ賑わいをもたらすMICE誘致
- ・ 市内人材サービス会社の活用や地元人材を直営スタッフとして積極的に採用

■ 集客力のある新規イベント開催で市外からの来訪促進

■ 市内観光を誘発させる企画実施



47



民間収益事業(整備・運営)

■ 地元企業を中心とした民間収益事業(ホテル)の展開

- ・ 都市ブランドの向上を図るホテルとして、「(仮称)ヒルトン長崎」を事業展開し、運営は市内企業が担当

■ ヒルトンブランド誘致による都市力の向上

- ・ 認知度も高く、歴史が深いブランドで、ホテル経営会社に対するサポートが充実しており、他都市でのヒルトンホテル運営ノウハウの享受や、連携による相乗効果が期待可能

■ 雇用の創出及び貴市内人材育成

- ・ 運営スタッフは、市内の人材サービス会社の活用や地元の人材を直営スタッフとして積極的に採用、また、地元大学生のアルバイト・インターン採用も検討。グローバルスタンダードなホスピタリティ精神を備えた人材を本施設で育成
- ・ ホテルスタッフの地元人材の雇用に加え、既に展開中のフルサービスホテルとの将来的な人事交流(ステップアップ制度の導入等)も視野に入れた事業を展開予定

■ 地元金融機関からの資金調達

- ・ 市内に本店のある金融機関から民間収益事業(ホテル)で必要となる資金調達を行うこととしており、融資確約書を取得予定

48



MICE事業、民間収益事業ともに、整備段階から地域産材の活用を推進

MICE利用者への地場産品のPR

- 国内外から来られるMICE利用者に長崎産品のPR、販路拡大のための施策を実行し、地場産業を振興

施設整備業務における地場産品活用

- MICE事業、民間収益事業ともに、事業を通じて施設整備業務で使用する資機材は、貴市内企業からの調達を最優先し、近隣市町で調達可能なものを含め、地場産品を積極的に活用

用途	品名
器具設置工事	衛生機器、住設機器
外構工事	砕石、路盤材、植栽
躯体工事	生コン
側溝工事	二次製品
金物工事	建築金物

49



長崎の特産品を使ったメニューの開発

- 民間収益施設(ホテル)にて、学会・医学会等の開催時に地元食材を使ったオリジナル弁当を製作
- レストランでの朝食メニューに地元郷土料理を入れ提供
- 長崎の「食」の魅力を宿泊客・レストラン利用客、MICEでの来訪者に提供し、魅力を発信



オリジナル弁当イメージ



地域産材の活用イメージ

50



MICE利用者の市域全体への展開、長崎駅及び近隣の商業施設と相互効果を出す連携を構築

周辺経済の活性化および地域貢献

- JR新・長崎駅構内の商業施設をはじめ、近隣の商業施設と相互効果を出せるよう連携を図り、周辺経済を活性化

活動名	活動内容	期待される地域への効果
新駅及びその他商業施設との連携	MICE利用者に新駅及びその他商業施設内で利用できる飲食店等のクーポンを配布	本施設、新駅及びその他商業施設の相乗効果で駅前の賑わいを創出
花火大会開催時の施設一部開放（検討）	「帆船祭り」「みなと祭り」「テレビ局イベント」などの際に一部施設を市民に開放	ベストビュースポットにおける大きな賑わいを創出

51



市域全体への経済の活性化および地域貢献

- 1日で数百～数千人が見込まれる市外からのMICE利用者の行動範囲を、当施設や周辺だけで完結させず、グラバー園や軍艦島など市内にある豊富な観光資源へ広げるため、交通機関と連携をとることで市内観光へとスムーズに展開
- MICE出席→アフターコンベンション→宿泊→(翌日)市内観光という流れが自然に行え、長崎観光のハブとしてMICE施設と民間収益施設を連携



52



地元企業の成長支援と雇用機会の創出(ビジネスセンターの開設)

- 全世界126カ国3,000拠点で展開する世界最大のレンタルオフィスプロバイダーによるビジネスセンターを設置
- 海外企業の拠点、国内企業の支店等の誘致による市外からのビジネス来訪客増加や、地元企業の本社機能の誘致による地元企業の成長支援を促進
- 国内外企業のマッチング機会の提供で、新たな雇用機会を創出

