

所管事項調査

新たな文化施設の整備等について

目 次	ページ
1 新たな文化施設の整備等に係る経過	2
2 追加対話（令和 7 年 1 月・2 月）の概要	3～4
3 想定概算事業費	5
4 今後の方針	6
5 面的な整備・運営のイメージ	7
6 PPP/PFI手法実施手続きの流れ	8
<参考 1> 令和 7 年 1、2 月サウンディング調査結果の概要	9～12
<参考 2> 令和 6 年 8 月サウンディング調査結果の概要	13～28

（令和 6 年11月総務委員会資料）

企画政策部・市民生活部
令和 7 年 6 月

1 新たな文化施設の整備等に係る経過

鈴木市政
スタート

H25.1

公会堂を市庁舎跡地に建替える方針表明

H27.3

公会堂を廃止

R01.7

新たな文化施設の基本構想策定

R05.4

新たな文化施設の基本計画策定

R05.6

新たな文化施設の整備場所再検討表明

R06.2

新たな文化施設の市庁舎跡地での整備方針表明
(市庁舎跡地は文化施設の機能に限定しない)

R06.8

市庁舎本館跡地等の活用に関する
サウンディング調査(対話)
※ 令和6年11月議会で報告

R07.2

市庁舎本館跡地等の活用に関する
サウンディング調査(追加対話)

新市庁舎整備の動き

H26.6
整備場所
公会堂跡地に決定

H29・30
基本・実施設計

R01.8
起工式

R05.1
開庁

2 追加対話（令和7年1月・2月）の概要

(1) 目的

- ◆ 市庁舎本館跡地とその周辺は、まちづくりの重要拠点として新たな文化施設の整備を計画している。地域活性化と財政負担軽減を目指し、PPP/PFI手法等の民間活力導入のためのサウンディング型市場調査を実施した。
- ◆ 令和6年8月の民間事業者との対話では、17者から提案があり、にぎわい創出や財政負担軽減につながる効果が期待できる一定の関心が確認された。
- ◆ しかし、文化施設整備用地以外の活用方法や民間収益施設の設置については、定期借地を用いた商業施設やホテル、マンションなどの提案があったものの、基本計画等の前提条件がない自由提案であったため、アイデアレベルにとどまった。
- ◆ そのため、より具体的な内容（土地活用方法や民間収益施設など）について引き続き事業者と対話した。

(2) 対話期間 : 令和7年1月30日（木）～2月14日（金）

(3) 開催方法 : 対面、オンライン、対面・オンライン併用

(4) 参加事業者 : 10事業者

(5) 対話項目

- ア まちづくり全体を踏まえた利活用・事業性確保のアイデア
- イ その他



(6) 追加対話で得られた主な意見

②文化施設の収益性向上

- ◆ 前提条件、事業手法にもよるが、文化施設単体では民間事業として独立採算とすることは厳しい。

③文化施設と民間収益施設の合築

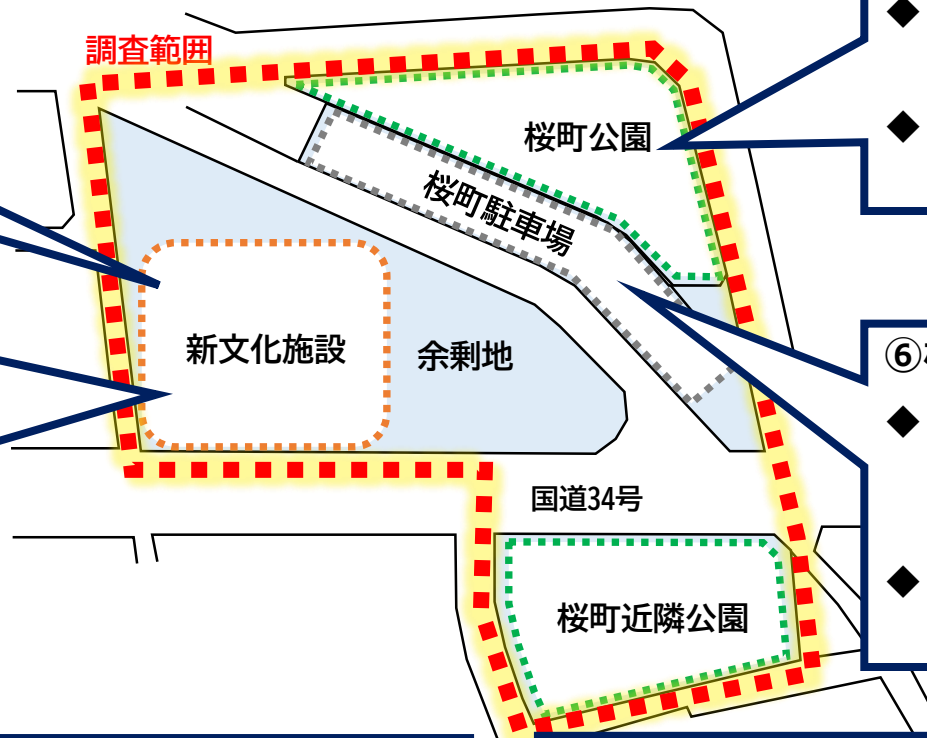
- ◆ 上下の合築は構造面等からのコスト増、管理面での将来的な課題あり。
- ◆ 上下ではなく隣接であれば物理的にも有利で、地上階に商業施設等の配置が可能となりハードルが下がる。

④市場性を踏まえた具体的な民間収益施設

- ◆ 立地上のポテンシャルは高く、文化施設整備の付帯事業として条件付けられると何らかの提案が出しやすくなる。
- ◆ 老朽化等により更新が必要な自社ビルや国道沿い地上階付近への飲食・カフェ等については立地可能性あり。
- ◆ 賃貸オフィスは充足、ホテル・住宅は資材費・人件費高騰等から採算性が課題。

①跡地周辺一帯の利活用等のアイデア

- ◆ 歴史や文化の施設との繋ぎになる施設
- ◆ ホール+観光ビジターセンター



⑤桜町公園の立体化を含めた有効活用

- ◆ 子育て・生活関連施設の立地適正はあるが収益性の面から難しい。
- ◆ 桜町公園を立体化してホールや駐車場と空中でつなぐメリットが低い。
- ◆ 賃貸・分譲住宅やホテル等が考えられるが、資材費・人件費高騰などから厳しい。

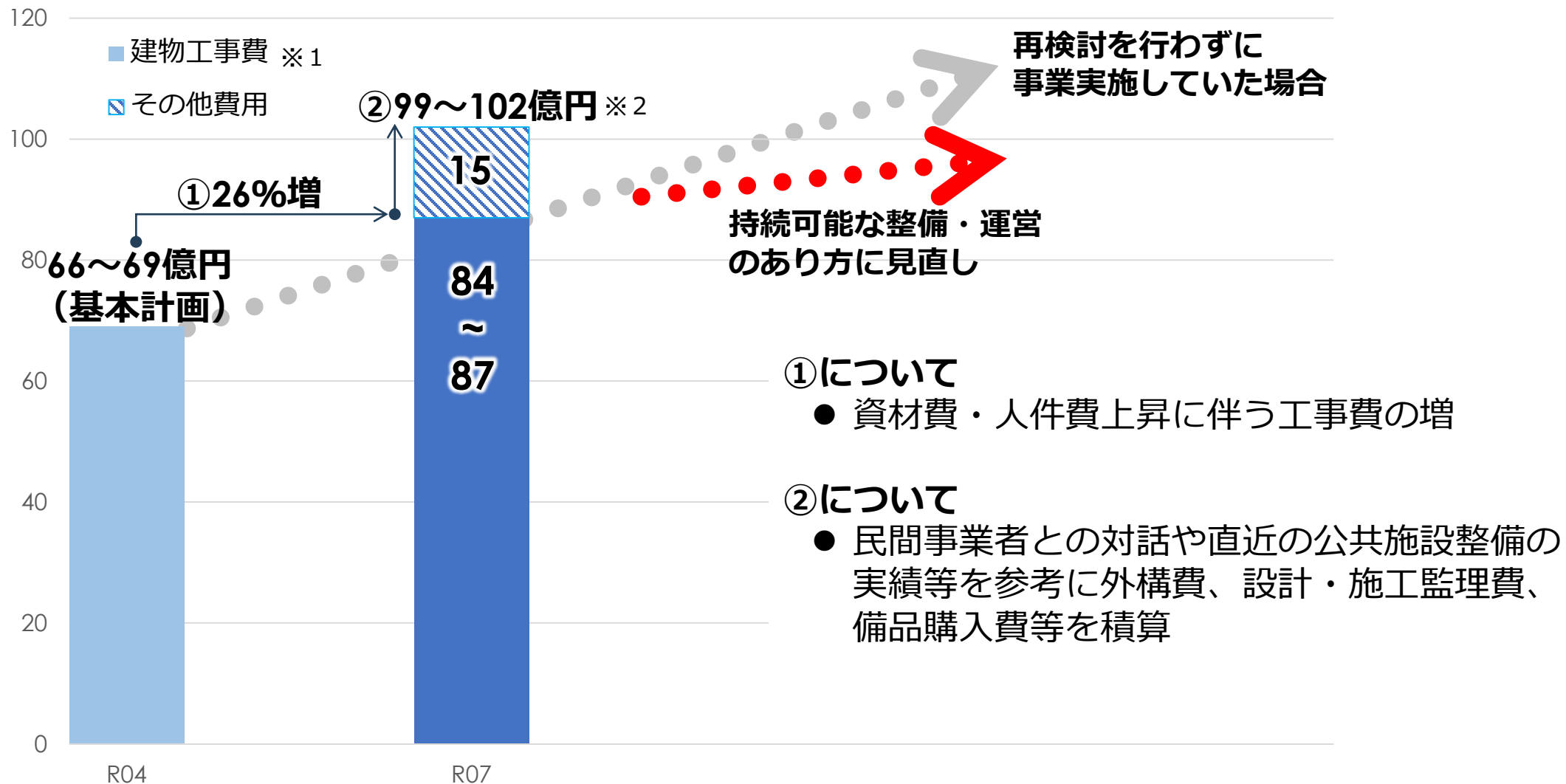
⑥桜町駐車場の有効活用

- ◆ 空中公園へのリニューアルは事例あり。耐用年数や構造面から永続性等が担保可能か詳細検証が必要。
- ◆ 駐車場の確保、解体工事の難易度を踏まえると可能な限り駐車場のままだが望ましい。

⑦その他

- ◆ 予算化など市の前進する姿勢がないと民間側の検討熟度は上がらない。
- ◆ 面的な整備・運営を行うことは社会的意義も高く企業価値にもプラスとして働くため参入意欲が高まる。
- ◆ 建築業界等の人手不足や建設需要の過熱により施工業者の確保に時間がかかるため従来方式等は手が挙げづらい。

3 想定概算事業費



- ※ 1 建物工事費：過去15年の類似施設実績から建設単価を算定し、その単価を時点修正・補正を行い算出。
その他費用：設計費、埋蔵文化財調査費、意図伝達業務費、工事監理費、外構工事費、備品購入費について、
民間との対話を踏まえつつ他の公共施設の整備実績を参考に算出。
- ※ 2 想定概算事業費については、当該年度に設計から施工までが完了すると仮定し、現在の建設単価等を基に算定
しているものであり、実際の整備においては事業期間中の資材費・人件費上昇の影響等により事業費の増加が予測される。

4 今後の方針

①民間活力の可能性

- 新たな文化施設は整備から運営までを一括として想定する事業者が多い
- 立地上のポテンシャルが高い
- 余剰地活用として老朽化等により更新が必要な自社ビルや国道沿い地上階付近への飲食・カフェ等の立地可能性あり
- 面的な整備・運営を行うことは社会的意義も高く企業価値にもプラスとして働くため参入意欲が高まる
- 整備・運営ともに資材費・人件費高騰の影響が大きい
- 建築業界等の人手不足の進行や建設需要の過熱により、施工業者の確保に時間がかかるため、公募段階から施工体制を整えるPPP/PFI手法が有利
- 民間の工夫によって後年の公共負担（運営・維持管理）を軽減できる可能性あり（事業手法・裁量の範囲等による）



②再検討を行わずに従来手法で事業実施した場合

▶事業費の大幅増額

- 施設本体66-69億円（R 4）→84-87億円（R 7）
- 設計・外構等含む総事業費99-102億円（R 7）

③今後も資材費・人件費上昇による事業費増が予測される

④持続可能な整備・運営のあり方を検討

⑤基本計画を前提としつつ
文化施設の延床面積20%
程度削減
※基本計画の機能を担保

⑥PPP/PFI手法の導入

余剰地
活用

面的な
整備・運営

⑦従来方式では達成できなかった各施設の相乗効果による賑わい創出や回遊促進、事業期間全体での公共負担の軽減を含む事業効果の最大化を目指す

⑧新たな文化施設の整備を進めるため、
早期に導入可能性調査に着手する

5 面的な整備・運営のイメージ

① 新たな文化施設の整備運営

- ◆ 整備から運営までを一括とするPPP/PFI手法を想定
 - ◆ 規模については基本計画を前提として文化施設の延床面積20%程度削減
- ※機能は基本計画を担保

② 余剰地活用

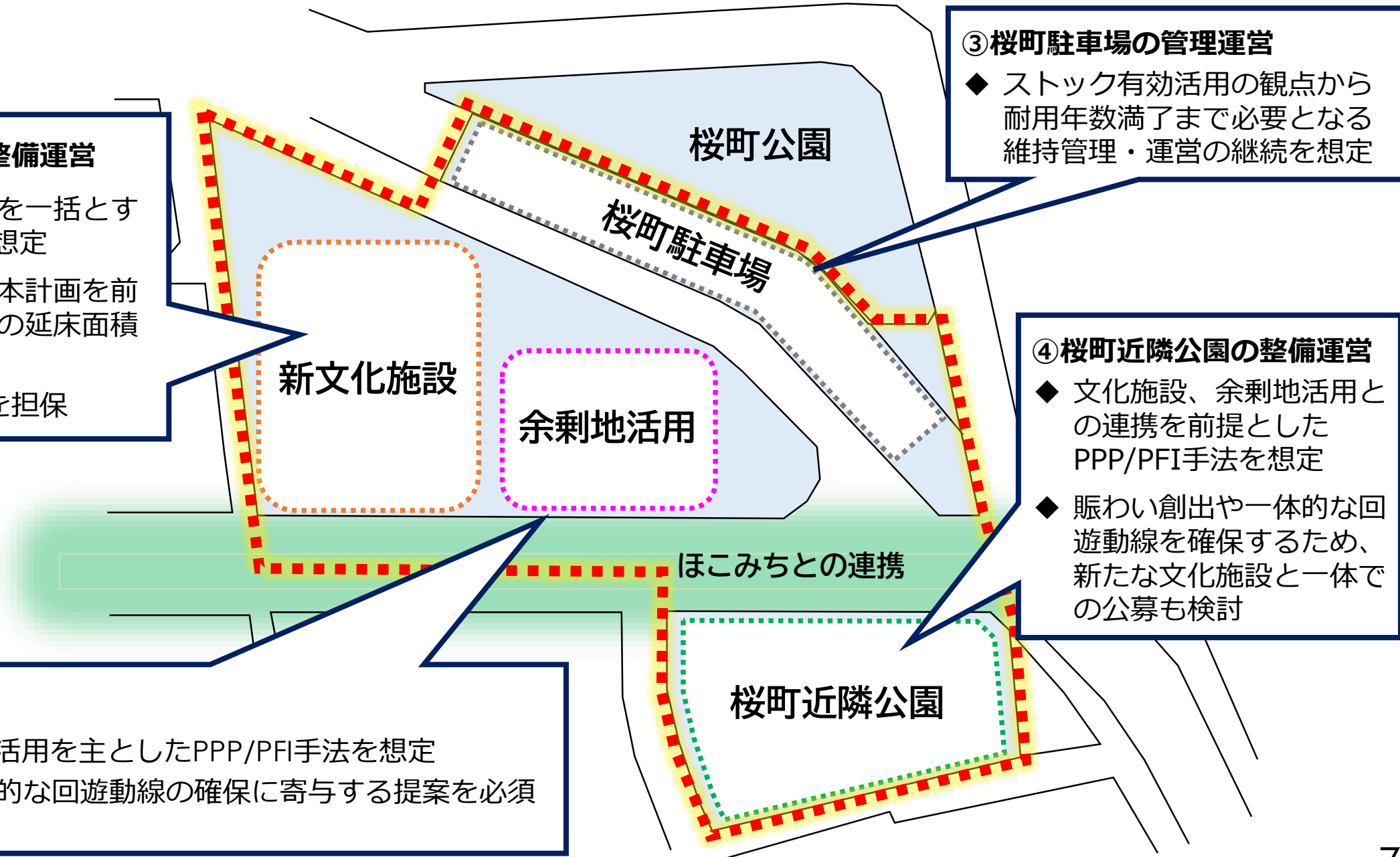
- ◆ 民間による余剰地活用を主としたPPP/PFI手法を想定
- ◆ 賑わい創出や一体的な回遊動線の確保に寄与する提案を必須とすることを想定

③ 桜町駐車場の管理運営

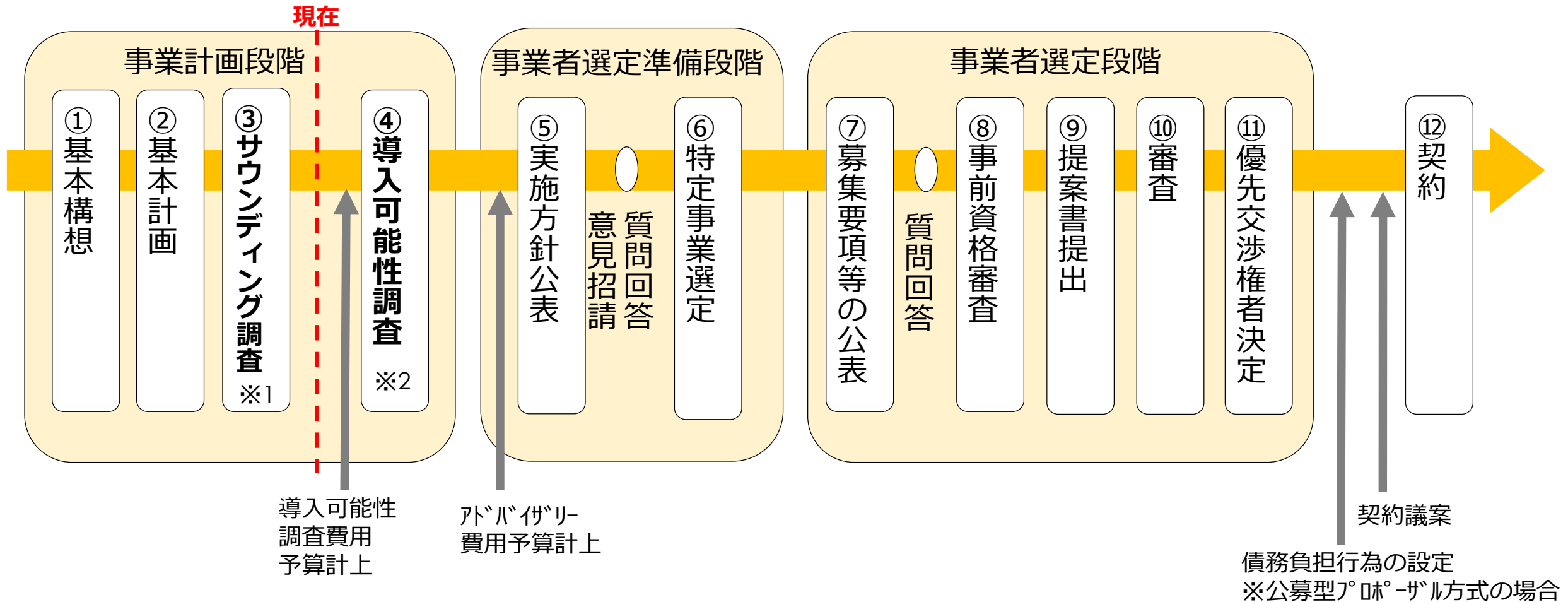
- ◆ スtock有効活用の観点から耐用年数満了まで必要となる維持管理・運営の継続を想定

④ 桜町近隣公園の整備運営

- ◆ 文化施設、余剰地活用との連携を前提としたPPP/PFI手法を想定
- ◆ 賑わい創出や一体的な回遊動線を確保するため、新たな文化施設と一体での公募も検討



6 PPP/PFI手法実施手続きの流れ ※PFI方式の場合



※1 サウンディング調査：事業発案段階や事業化検討段階において、民間事業者との対話を通じて市場性を把握する調査手法。この調査は比較的早い段階で実施し、民間事業者の参入意欲や事業に対する意見・提案を直接聞くことができる点が特徴。

※2 導入可能性調査：より具体的な事業実施に向けて、財政負担、法的課題、技術的実現性など多角的な観点から詳細な検討を行うもの。サウンディング調査で得られた情報をもとに、事業の実現可能性を定量的・定性的に分析し、事業化の判断材料とする。

＜参考 1＞ 令和 7 年 1、2 月サウンディング調査結果の概要

(1) まちづくり全体を踏まえた利活用・事業性確保のアイデア

ア 市が目指すエリアの将来像（長崎都心まちづくり構想等）を踏まえた跡地周辺一帯の利活用、他の施設・エリアとの周遊、需要の創出を生み出すアイデア

- 長崎市の歴史や文化の施設との繋ぎになる施設、ホール+観光ビジターセンター（市内の観光の交点となる場所）といった多目的な機能。
- 図書館やこども・子育て施設は文化施設との親和性は高いが、収益性を確保することは難しく、公共による整備が望ましい。

イ 新たな文化施設の基本計画で求める水準を満たしつつ、コンセッション方式等により事業者負担でさらに収益性を上げるようなホールの機能・規模の拡充の可能性

- 指定管理者制度のみでは活用に制限があるため、官民連携で様々な分野のイベント等をしていくことになると、コンセッション方式（公共施設等運営権制度）を活用した整備が望ましいという意見もあったが、今回の機能・規模では余裕のある収入を得ることは難しく、建築費上昇の局面も相まって民間の収益を前提としたコンセッション方式の採用は難しいとの意見が多数。

ウ 新たな文化施設のエントランス上部等への民間収益施設の合築の可否

- エントランス上部への計画となった場合、躯体の数量や構造的に負担がかかってくるためコスト増の懸念がある、所有区分については慎重な検討が必要。
- 上下の合築より、隣接する形での整備の方が物理的にも有利で、地上階に商業施設等の配置が可能となりハードルが下がる。

エ 桜町駐車場の有効活用（R Oやコンセプション、他機能への転用など）の可能性と必要な調査項目等

- 駐車場の躯体を人工地盤として遊歩道とし、アメリカのハイライン（廃止した鉄道高架を活用した空中公園）のようなイメージで活用するといったアイデアも考えられる。
- 桜町駐車場の躯体を活かした公園化も考えられるが、耐用年数や構造面から公園機能の永続性・連続性が担保されるか、長期的な活用を見据えて検討を進めるべき。
- 駐車場確保の観点や、下に電車が通っている等の理由から解体工事も困難と想定されるため、可能であれば駐車場存続が望ましい。

オ 立体都市公園制度等を活用した桜町公園敷地の活用の可能性

- 子育て支援や生活に関する施設や商業施設等を設けることが考えられるが、収益性の高いものは難しい。
- 地形や傾斜だけでいうと建築難易度が高く、桜町公園を立体化してホールや駐車場と空中でつなぐメリットが低い。
- 独立採算で活用する場合は賃貸マンションや定期借地権付きの分譲マンション等のほかホテルが考えられるが、文化施設を中心とするエリアのコンセプトにそぐわない。

カ 市場性を踏まえた具体的な民間収益施設のアイデア

- 立地や規模感的にはホテルや住宅等のアイデアもあるが、昨今の物価高騰状況等を踏まえると、建設費の増加分を回収することは難しい。
- 立地上のポテンシャルは高く、文化施設整備の付帯事業として条件付けられると何らかの提案が出しやすくなる。
- 国道34号沿いで視認性のよい地上階等であれば、飲食店やカフェなどが考えられる。
- 賃貸オフィスは充足しているものの、自社ビルの更新が必要不可欠なケースも一定数はあるため、文化施設と親和性のある業種の誘致などが考えられる。

キ 必要と考えられる回遊促進策のアイデア

- 桜町公園の中に施設を設け、その中に大階段、エレベーターを整備することで回遊による人の流れの創出を図る。

ク 新たな文化施設を単独で整備する場合と同程度の市の負担での面的整備の可能性（定期借地料や運営権対価で得られる市の収入で面的整備に必要な費用を捻出できるか等）

- 余剰地における定期借地事業において市が借地料収入を得て、それを事業費に充てることはありうる。

(2) その他

ア 提案のために市から提示すべき条件、情報

- 市内のホールの稼働実績等や県庁跡地についての検討状況。
- 桜町駐車場の解体・再開発の方向性の提示。
- 実施方針公表前からの複数回の個別対話設定、借地料、長期の契約期間設定など、事業化した際の柔軟な調整等。

イ 参画におけるハードル等

- 予算化など市の前進する姿勢がないと民間側の検討熟度は上がらない。
- 面的な整備・運営を行うことは社会的意義も高く企業価値にもプラスとして働くため参入意欲が高まる。
- 建設費の物価高騰対策としての予算措置の確約と長期的な物価スライドのガイドラインが必要。
- 建設の物価は全国的に高騰を続けており、人手不足が好転することは考えづらい。
- 九州地方での半導体工場等の大型投資が見込まれ、人手不足によりゼネコンとサブコン（電気工事、配管工事、内装工事などを担う専門業者）の立場が逆転しており、サブコンの確保が難しく2027～2028年程度まで事業者の状況はひっ迫している。
- 建築業界等の人手不足や建設需要の過熱により施工業者の確保に時間がかかるため従来方式等は手が挙げづらい。

＜参考 2＞ 令和 6 年 8 月サウンディング調査結果（令和 6 年 11 月総務委員会資料）

令和 6 年 11 月市議会総務委員会資料

所 管 事 項 調 査

目 次	ページ
新たな文化施設の整備等について	
1 長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査	
（１）サウンディング型市場調査の実施内容	2 ～ 4
（２）サウンディング型市場調査結果の概要	5 ～ 7
（３）調査結果の分析概要	8 ～ 9
（４）今後の検討内容等	10
参考資料	11 ～ 16

市 民 生 活 部 ・ 企 画 政 策 部

令和 6 年 11 月

1 長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査

(1) サウンディング型市場調査の実施内容

ア 調査の経過

令和6年6月13日	実施要領の公表
令和6年6月21日	事前説明会の開催〔28事業者〕
令和6年8月2～9日	対話の実施〔17事業者〕

イ 調査の目的

市庁舎本館跡地及びその周辺における地域活性化やこれら用地の活用に向けた整備事業に係る長崎市の財政負担の軽減につなげるため、PPP/PFI等の民間活力の導入について、直接の対話により、市場性の有無や実現可能性、また、民間事業者の参入意欲や参入しやすい条件等を把握すること

ウ 主な対話項目

(ア) 事業のアイデアに関する事項

- ・ 想定する建物配置や施設構成等に関する提案
- ・ 民間収益施設の場合、その用途や内容等に関する提案
- ・ 事業スキームなど事業実施方式に関する提案
- ・ 事業スケジュールに関する提案

(イ) その他の項目

- ・ 示された条件による事業化が困難な場合のその他の提案
- ・ その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

エ 調査の対象用地・施設

- (ア) 市庁舎本館跡地
- (イ) 長崎市桜町駐車場
- (ウ) 桜町公園
- (エ) 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地）



オ 対象用地内で整備する施設

(ア) 新たな文化施設

- ・ 市庁舎本館跡地への新たな文化施設の整備は必須
- ・ 新たな文化施設に必要な機能等は基本構想、基本計画を前提とする
- ・ 基本計画の規模を前提とした場合、整備に必要な敷地は5,000㎡程度を想定

(イ) 民間収益施設

- ・ 民間収益施設については、原則として自由提案とする
- ・ 「提案にあたって考慮すべき事項」を十分に考慮したうえでの実現可能性のある具体的な提案とする

カ 提案にあたって考慮すべき事項

- ・市庁舎本館跡地に係る提案は必須とし、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に伴う余剰地、桜町駐車場、桜町公園、桜町近隣公園を活用した提案も可能
- ・これまでの経緯やサウンディング調査の目的を十分考慮すること
- ・長崎都心まちづくり構想との整合性を図ることとし、同構想において市庁舎本館跡地等を含む岬のエリアは、各エリアの中心として、人を呼び込み、送り出すことで、人の流れを活性化させる役割を担っているため、魅力的な回遊動線の整備につなげる
- ・国道３４号長崎県長崎市桜町～万才町の区間においては、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定がなされていること
- ・各施設の整備に必要な用地に関して、土地の借地（定期借地）などの方法も考慮すること

(2) サウンディング型市場調査結果の概要

ア 提案用地、想定する建物配置や施設構成等に関する提案

(ア) 4つ全ての用地

- ・本館跡地に文化施設（文化施設の利便施設を含む）、本館跡地の余剰地または桜町近隣公園、桜町公園のいずれかに民間収益施設を整備し、桜町駐車場は文化施設の利用者用駐車場として利活用。

(イ) 本館跡地、桜町公園及び桜町駐車場の3つの用地

- ・本館跡地に文化施設を整備。桜町駐車場を解体し2階部分に桜町公園を移設のうえ面積を拡大して整備し、その下の空間に商業施設を整備。全ての用地をペデストリアンデッキでつなぐ。

(ウ) 本館跡地及び桜町近隣公園の2つの用地

- ・本館跡地に文化施設及び民間収益施設、桜町近隣公園にPark-PFI方式を活用し民間収益施設を整備、両方の用地をペデストリアンデッキでつなぐ。

(エ) 本館跡地のみ

- ・本館跡地に文化施設とその他の公共施設（子育て支援施設、図書館）を複合施設として整備。

イ 民間収益施設を整備する場合、その用途や内容等に関する提案

(ア) 本館跡地に整備する文化施設と合築または併築

- ・文化施設の利便施設（カフェ等）
- ・物販店
- ・マンション、ホテル
- ・民間の事務所

(イ) 桜町駐車場

- ・長寿命化し駐車場利用
- ・桜町公園と一体整備とし、飲食店、コンビニ等

(ウ) 桜町公園

- ・商業施設
- ・居住施設
- ・飲食店（カフェ、レストラン）
- ・桜町駐車場と一体整備とし、飲食店、コンビニ等

(エ) 桜町近隣公園

- ・飲食店（カフェ、レストラン）
- ・コンビニ
- ・小規模フィットネス

※公表内容は事前に提案事業者を確認を行ったものであり、結果については非公表としている部分があります。

ウ 事業スキームなど事業実施方式に関する提案

(ア) 整備手法

- ・ 本館跡地

文化施設を従来方式、PFI（BT0）方式、PFI（BT＋コンセッション）方式等で整備運営
利用者利便施設を定期建物賃貸借（テナント）で整備運営
民間収益施設を定期借地により整備運営

- ・ 桜町近隣公園、桜町公園

Park-PFI方式で公園内に民間収益施設を整備運営
定期借地、または土地売却により民間収益施設を整備運営

- ・ 桜町駐車場

PFI（R0）方式で改修運営

エ 事業スケジュールに関する提案

(ア) 着工時期等

- ・ 新たな文化施設の設計には最低1年半、施工は最低2年が必要。
- ・ 2027年度（令和9年度）以降に着工。
- ・ 建設ラッシュによる人材不足で早期着工が難しいが、今後も物価高騰リスクがある。

(イ) 事業期間（運営期間）

- ・ PFI事業（文化施設）：10～15年間、15年間、15～20年間、15～30年間
- ・ 定期借地：50～70年間
- ・ R0方式（桜町駐車場）：15年間
- ・ Park-PFI（桜町公園、桜町近隣公園）：10～15年間、20年間

(3) 調査結果の分析概要

ア これまでの検討状況を前提とした新たな文化施設の整備運営に係る考え方

- ・一定の実績を有する複数の事業者から、本事業への参入意欲が確認でき、従来方式及びPFI（BT0）方式を想定する事業者が多いが、PFI（BT+コンセッション）方式を提案する事業者も存在する。
- ・事業費については、建設物価のさらなる高騰など、今後の動向に係る懸念や問題意識が各事業者に存在する（事業手法によって建設費に係る事業リスクが異なる）。
- ・事業手法によって事業期間に対する考え方が異なるが、PFI方式の場合、国が示す標準的な期間の範囲（10年から30年の間）での提案となっており、大規模修繕に対する負担が民間に生じない範囲で、最大15年間とする複数の意見があった。
- ・PFI方式については、今後、事業条件等を明確にして、VFMの算定等を行うことによって導入可能性を追求することが必要。また、ランニングコストも踏まえた中長期的な視点での検討を行うことも必要。
- ・建設着工時期として令和9年度以降とする提案については、複数の事業者からの意見であった。現在の建設ラッシュによる人材不足のため、早期の着工が難しいとの意見を鑑みて、建設着工時期の設定を行うことが必要。

イ 新たな賑わい創出等を目的とした施設の整備に係る考え方

- 新たな文化施設に加え、定期借地等の手法を用いて一定規模以上の民間収益施設を整備する提案については、賑わい創出や借地料等の収入にはつながるものの、市内の商業施設、ホテル、マンション等の民間施設の整備状況から、市場性や実現可能性を判断するための調査が必要。さらに民間事業者の詳細な検討を促し、具体的な提案につながるよう掘り下げた調査が必要。
- 定期借地（50年から70年間）または土地売却により事業者が新たな賑わい創出を目的とした民間収益施設を整備する手法については、事業期間にわたる借地料収入や売却料が見込めれば、市の財政への貢献が期待できるが、民間収益施設の詳細な施設内容や業態まで踏込んだ提案となっておらず、さらに掘り下げた調査が必要。
- 桜町公園と桜町駐車場を一体整備し、飲食店等を整備する提案については、文化施設との相乗的な賑わい創出や利便性の向上等の効果は期待できるが、公園の再整備や駐車場の解体費用が必要となり、市のイニシャルコスト（整備費）の増となるため、利用料金でその費用が回収できるか等の調査が必要。

(4) 今後の検討内容等

ア 分析のまとめ

- ・新たな文化施設の整備に関しては、これまでの経緯や基本構想、基本計画を踏まえた調査であったため、事業手法や事業期間などの具体的な提案があり、事業者の参入意欲も確認できた。
- ・新たな文化施設の整備用地以外の用地の活用方法や新たな賑わいを創出する民間収益施設の提案については、定期借地等による商業施設、ホテル、マンション等の整備について提案があり事業者の一定の関心が確認できたが、原則として自由提案とし、基本計画などの前提条件がない中での募集であったためアイデアレベルの提案にとどまったことから、具体的な施設内容や業態などの詳細については、さらに掘り下げていく必要が確認された。

イ 今後の検討内容

市庁舎本館跡地とその周辺について、この場所のポテンシャルを最大限に引き出し、地域活性化や賑わいの創出につなげるためには、新たな文化施設を中核とした検討にとどまらず、まちづくりの拠点として対象用地等全体での面的な整備を検討していく必要がある。そのためには、文化施設の整備用地以外の用地の活用方法や新たな賑わいを創出する民間収益施設等については、より具体的な提案につながるよう、引き続き提案事業者との対話を行い、対象用地等の活用に向けた取組みを進めていく必要がある。

なお、今後はこの取組みを進めるとともに地域活性化や財政負担軽減を図るため、整備後のランニングコストも含めたライフサイクルコストの観点からも、効率的・効果的な整備運営となるようPPP/PFI等の導入可能性の可否を総合的に判断するための調査の実施についても検討を行っていく。

参考資料

【用語解説】

PFI（BTO）	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	民間事業者が施設の設計及び建設を担う事業方式。
コンセッション	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に設定する方式。
Park-PFI	設置管理許可方式に、新たに特例措置を加え、事業収益の一部を公園の環境整備・再生整備に還元させる方式。
PFI（RO）	既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式。
VFM	従来方式と比べPFI方式が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

令和 6 年 6 月 13 日
長崎市長 鈴木 史朗
(市民生活部文化振興課)

1 これまでの経緯等

長崎市では、平成 26 年度末の長崎市公会堂の廃止後、長崎ブリックホール等における稼働率の高い状態が続き、市民が芸術文化に触れる機会が減少しており、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ること等を踏まえ、新たな文化施設等を整備することにより、市内の各ホールで目的に応じた利用が可能となるよう、芸術文化団体をはじめとする多くの関係者の皆様からのご意見を幅広くいただきながら、整備に向けた検討を行ってきました。

その過程では、「長崎市新たな文化施設基本構想」に基づき、より具体的な検討を進め、施設機能や施設構成、規模等について整理した「長崎市新たな文化施設基本計画」を策定したところですが、さらにまちづくりの「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することとしました。

その整理においては、まず、場所について、施設側の視点及びまちづくりの視点から検討するため「文化振興審議会」及び「長崎都心まちづくり構想検討委員会」の合同会議を開催し、双方の委員の皆様それぞれに専門的な視点から幅広い議論をしていただき、その結果を踏まえ、新たな文化施設の整備場所は市庁舎本館跡地とすることを決定しました。

一方、その整備場所として決定した市庁舎本館跡地及びその周辺は、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であることから、文化施設としての機能に限定することなく、それ以外の機能をも付加した形で利用も視野に入れて、長崎市の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検討を行う必要があります。

また併せて、長崎市は厳しい財政状況にあることから、資材費、人件費等の高騰の影響で建設費の大幅な上昇が見込まれることも踏まえ、市庁舎本館跡地等の整備費用に係る長崎市の財政負担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市の財政負担を軽減し、持続可能な事業形態とする必要があります。

そのようなことから、市庁舎本館跡地等の活用に向けて、効果的な事業実施につながるよう、官民連携の手法等による民間活力の導入についての可能性等を把握するため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

2 サウンディング調査の目的

今回のサウンディング調査は、市庁舎本館跡地及びその周辺における地域活性化やこれら用地の活用に向けた整備事業に係る長崎市の財政負担の軽減につなげるため、PPP/PFI 等の民間活力の導入について、直接の対話により、市場性の有無や実現可能性、また、民間事業者の参入意欲や参入しやすい条件等を把握することを目的としています。

3 対象用地・施設の概要

(1) 市庁舎本館跡地

項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町 2 番 1 号
土地面積	約 6,800 m ²
都市計画等による制限	商業地域、防火地域（建蔽率 80%、容積率 600%）、駐車場整備地区等 ※耐火建築物の場合、建蔽率 100%
現況	周辺には桜町公園、桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）、新市庁舎、魚の町公園、市民会館、長崎歴史文化博物館等が整備され、公共交通機関による利便性が高い、都市機能が集積した中心市街地に位置しています。 また、当該地には傾斜があり、国道 34 号側に沿ってはほぼ水平となっていますが、桜町電停側とは約 9m の高低差があります。
その他	市庁舎本館跡地については、旧市庁舎本館の解体が令和 7 年 1 月に完了予定です。 また、当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地であり、埋蔵文化財調査が必要です。

【実施要領】

(2)長崎市桜町駐車場

項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町 10 番 16 号先
建築面積	約 2,500 m ²
延床面積	約 3,700 m ²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート、路上高架 2 層式（自走式）
現況	昭和 46 年 7 月供用開始（R6.6 時点で経過年数 52 年） ※平成 8 年 4 月に 2 階部分を増築 桜町周辺の駐車需要に対応し、円滑な道路交通を確保する 目的で設置された市営の都市計画駐車場で、普通車 142 台、 軽自動車 28 台、二輪車 44 台が収容可能な施設となっています。
その他	主に旧市庁舎の来庁者の利用に供されていた駐車場でしたが、 新市庁舎に地下駐車場（145 台収容可能）が設置されたことにより、 当該利用者の需要も減少していることから、今後の交通状況等を 勘案し、「公の施設」としての必要性について、廃止を含めて検討 することとしています。

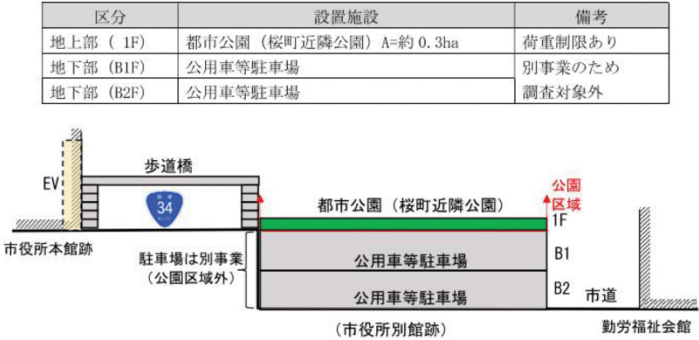
(3)桜町公園

項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町 10 番 100 号
土地面積	約 2,500 m ²
都市計画等による制限	都市計画公園、商業地域、防火地域（建蔽率 80%、容積率 600%）、 駐車場整備地区等
現況	ゆるやかな斜面をもつ都市公園で立体交差に隣接した道路緑 地的な公園であり、地域住民の利用に供しています。

(4)桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）

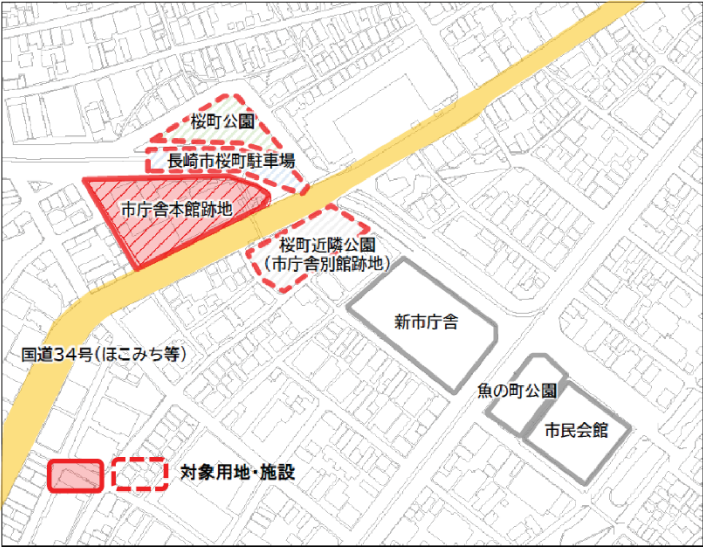
項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町 6 番 1 号ほか
土地面積	約 3,000 m ²
都市計画等による制限	都市計画公園、商業地域、防火地域（建蔽率 80%、容積率 600%）、 駐車場整備地区等
その他	市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴い、その 代替公園として整備することとしており、立体都市公園（令 和 4 年 3 月 4 日都市計画決定）として、子どもの遊び場とな る整備の計画を考えています。 立体都市公園の整備イメージは次図を参照してください。 桜町近隣公園下の公用車等駐車場は、令和 9 年度に完成予定 です。

〔桜町近隣公園整備イメージ〕



【実施要領】

【対象用地・施設】



4 対象用地内で整備する施設

(1) 新たな文化施設

市庁舎本館跡地への新たな文化施設の整備は必須とします。なお、新たな文化施設に必要な機能等は「長崎市新たな文化施設基本構想」、「長崎市新たな文化施設基本計画」を前提としますが、基本計画に記載の規模等については、今後、一部見直しを行う可能性があります。

なお、「長崎市新たな文化施設基本計画」における規模を前提とした場合、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に必要な敷地は5,000㎡程度が想定されます。

(2) 民間収益施設

民間収益施設については、原則として自由提案としますが、「5 提案にあたって考慮すべき事項」を十分に考慮したうえでの実現可能性のある具体的な提案とします。

5 提案にあたって考慮すべき事項

- (1) 市庁舎本館跡地に係る提案は必須とし、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に伴う余地、長崎市桜町駐車場、桜町公園、桜町近隣公園を活用した提案も可能なものとします。
- (2) 「1 これまでの経緯等」、「2 サウンディング調査の目的」を十分考慮のうえ提案してください。
- (3) 長崎都心まちづくり構想との整合性を図ることとし、同構想において市庁舎本館跡地等を含む岬のエリアは、各エリアの中心として、人を呼び込み、送り出すことで、人の流れを活性化させる役割を担っていますので、魅力的な回遊動線の整備につなげてください。
- (4) 国道34号長崎県長崎市桜町～万才町の区間においては、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定がなされています。
- (5) 各施設の整備に必要な用地に関して、土地の借地（定期借地）などの方法も考慮した提案としてください。

6 全体スケジュール（予定）

実施要領などの公表	令和6年6月13日(木)
説明会参加申込期限	令和6年6月19日(水)
説明会の開催	令和6年6月21日(金)
質問票の提出期限	令和6年7月5日(金)
質問票への回答（長崎市ホームページで公表）	令和6年7月12日(金)までに随時回答
提案期限（エントリーシート等の提出）	令和6年7月26日(金)
サウンディング（対話）の実施	令和6年8月2日(金)～8月8日(木) ※参加希望者が多数の場合は期間を延長 することがあります。
調査結果概要の公表	令和6年9月～

【実施要領】

7 サウンディングの内容・手続き

・サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

対象用地の利活用にかかる整備事業に参画する意思を有する法人又は法人のグループ

(2) サウンディングの項目

「(様式4～9) 事業提案書」により、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。

ア 事業のアイデアに関する事項

- ・想定する建物配置や施設構成等に関する提案
- ・民間収益施設の場合、その用途や内容等に関する提案
- ・事業スキームなど事業実施方式に関する提案
- ・事業スケジュールに関する提案

イ その他の項目

- ・示された条件による事業化が困難な場合のその他の提案
- ・その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

・サウンディングの手続き

(1) 説明会への参加申込み

申込期限：令和6年6月19日(水) 17:00 (必着)

申込方法：(様式1)事前説明会申込書を、「1 1 問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件名を「説明会への参加(団体名)」とすること)

6月20日(木)17:00までに、電子メールで申込受付のご連絡をします。連絡がない場合は、お問い合わせください。

※説明会へ参加しなくても、質問票の提出及び事業提案をすることができます

(2) 説明会への参加

開催日時：令和6年6月21日(金)

開催要領：(様式1)事前説明会申込書に記載の集合場所にお集まりください。

事務局から、調査の概要等について説明を行います。「長崎市新たな文化施設基本計画(本要領P.9にURL掲載)」の説明も行いますので、必要に応じて、各自お持ちください。

(3) 質問票の提出

提出期限：令和6年7月5日(金) 17:00 (必着)

申込方法：(様式2)質問票を、「1 1 問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件

名を「質問票の提出(団体名)」とすること)

7月12日(金)までに随時、長崎市公式ホームページへ質問及び回答を掲載します。

質問内容は公表しますが、質問団体は公表しません。

(4) エントリーシート及び事業提案書の提出

提出期限：令和6年7月26日(金) 17:00 (必着)

提出方法：(様式3)エントリーシート及び(様式4～9)事業提案書を、「1 1 問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件名を「エントリーシートの提出(団体名)」とすること)

エントリーシートに、サウンディング(対話)を希望する日時を第5希望まで記載ください。7月29日(月)17:00までに、サウンディング(対話)の日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

※その他必要に応じて補足資料の提出も可能です。

(5) サウンディング(対話)への参加

日 時：令和6年8月2日(金)～8月8日(木)

9:00～18:00のうち1団体30分～1時間程度

開催場所：長崎市役所内会議室(予定)

実施方法：参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。原則対面で行いますが、どうしても難しい場合はオンラインでの実施も対応しますので、ご相談ください。

(6) 調査結果の公表

調査結果について、市ホームページなどで概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表する内容については、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募などにおける評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

【実施要領】

10 参考資料

(1) 必読資料（ホームページから各自閲覧ください）

・長崎市新たな文化施設基本構想

(https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p032663_d/fil/24_koso.pdf)

・長崎市新たな文化施設基本計画

(https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p032663_d/fil/02_kihonkeikaku.pdf) ※ 基本計画に記載の規模等については一部見直しを行う可能性があります。

・長崎都心まちづくり構想

(<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p041986.html>)

・国道 34 号長崎県長崎市桜町～万才町の区間における歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定について

(https://www.qsr.mlit.go.jp/nagasaki/newstopics_files/20230428/20230428%20hokomitinagasaki.pdf)

・ほこみち長崎未来検討委員会の検討状況

(<https://www.qsr.mlit.go.jp/nagasaki/road/shisaku/hokomichi.html>)

・令和 5 年度 公園の魅力向上に関するマーケットサウンディング調査結果（桜町近隣公園）

(<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/630000/632000/p040884.html>)

・桜町駐車場図面

（別添資料参照）

(2) その他参考資料（ホームページから各自閲覧ください）

・まちぶらプロジェクトの概要

(<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/666000/p041828.html>)

・県庁舎跡地整備基本構想

(<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/toshikeikaku-kokudoriyo/kihon-kousou/>)

・近隣民間施設の状況（NBC 跡地）

(https://www.city.nagasaki.lg.jp/gikai/1050000/1054000/2023/p040872_d/fil/syokankikakuzaiseibusumu.pdf)（11 ページ目以降）

11 問い合わせ先

長崎市 市民生活部 文化振興課（担当：三浦、栗浦）

〒850-8685 長崎市魚の町 4 番 1 号

TEL：095-829-1235 FAX：095-829-1262

E-mail:bun_shin@city.nagasaki.lg.jp