

令和 7 年 9 月市議会総務委員会資料

第 8 9 号議案 令和 7 年度長崎市一般会計補正予算（第 3 号）

目 次

|                                           | ページ     |
|-------------------------------------------|---------|
| 2 款 総務費 1 項 総務管理費 8 目 文化振興費               |         |
| 新文化施設等整備民間活力導入可能性調査費                      | ．．．．． 2 |
| ＜参考＞ 新たな文化施設の整備等について（令和 7 年 6 月総務委員会資料抜粋） | ．．．．． 6 |

市民生活部・企画政策部  
令和 7 年 9 月

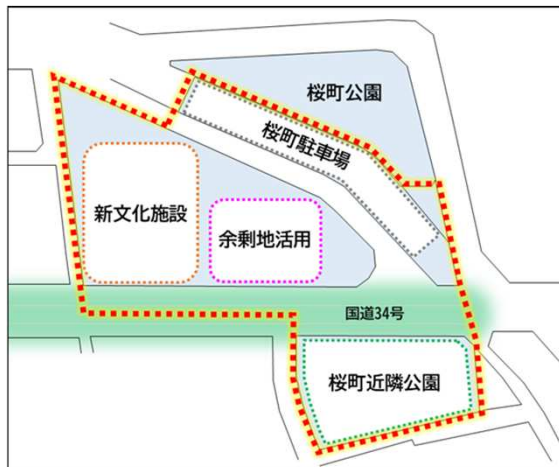
| 予 算 説 明 書 |       |         |         |     | 事 業 名                | 補正額          |
|-----------|-------|---------|---------|-----|----------------------|--------------|
| ページ       | 款     | 項       | 目       | 番号  |                      |              |
| 24～25     | 2 総務費 | 1 総務管理費 | 8 文化振興費 | 1-1 | 新文化施設等整備民間活力導入可能性調査費 | 千円<br>35,000 |

## 1 業務目的

市庁舎本館跡地等における新たな文化施設等の整備を進めるため、令和6年度に実施したサウンディング調査で得られた情報をもとに、より具体的な事業実施に向けた財政負担、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い、事業の実現可能性を定量的・定性的に分析し、適切な事業手法を調査する。

## 2 業務内容

### 対象施設位置図



### 対象施設

- ・新たな文化施設  
(市庁舎本館跡地に整備予定)
  - ・余剰地における民間収益施設  
(市庁舎本館跡地に整備検討)
  - ・桜町駐車場
  - ・桜町近隣公園
- 【本業務の連携を必要とする施設】
- ・桜町公園
  - ・国道34号（長崎市桜町～万才町区間）

### 業務期間

令和7年度～令和8年度

### 業務項目

- 民間手法導入に係る調査・検討業務（23,000千円）
  - 事業概要の設定
  - 事業条件の整理
  - 事業方式・スキームの比較検討
- 民間手法導入に係る検証・分析業務（9,100千円）
  - 民間事業者ヒアリング
  - VFMの検証
  - リスク分析
  - 総合評価と今後の課題整理
- その他（協議等）（2,900千円）

## 2 業務内容（P2続き）

### （１）民間手法導入に係る調査・検討業務（23,000千円）

#### ア 事業概要の設定

目的、施設規模・機能、事業特性等を明確に設定する。

- ・新たな文化施設モデルプランの修正
- ・新たな文化施設の駐車場確保に関する検討
- ・民間収益施設等の導入の検討
- ・管理運営方法の検討
- ・市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想の作成 など

#### イ 事業条件の整理

市庁舎本館跡地等の整備に係る事業範囲、事業期間、費用負担、資金調達、法的な規制等を整理し、概算事業費を算定する。

#### ウ 事業方式・スキームの比較検討

適用が想定される官民連携手法について、概要・特徴等を整理し、事業スキームを構築する。

### （２）民間手法導入に係る検証・分析業務（9,100千円）

#### ア 民間事業者ヒアリング

構築した事業パターンについて、マーケットサウンディングによりそれぞれの事業の想定用途や事業性など実現可能性を調査する。

#### イ VFMの検証

従来方式で事業を実施した場合の総事業費（PSC）と、PFI方式等で事業を実施した場合に必要な総事業費（PFI-LCC）を算出し、現在価値に換算した公共財政負担額を比較することによりVFMを算定する。

#### ウ リスク分析

想定されるリスク抽出し、適切な官民リスク分担の検討を行う。

#### エ 総合評価と今後の課題整理

定量及び定性評価の結果を踏まえ総合的な評価を行い、事業を実施する場合の課題と対応策を整理・検討する。

### （３）その他（協議等）

（2,900千円）

### 3 今後のスケジュール（予定）

#### （１）導入可能性調査スケジュール

| 年  | R 7 年度                                                                                                                                                                 |     |     |     |    |    |    | R 8 年度 |    |    |    |    |    |     |     |     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|--------|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| 月  | 9月                                                                                                                                                                     | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月     | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
| 内容 | <div><div>補正予算計上</div><div>●</div><div>→</div><div>プロポーザル公募・事業者決定</div><div>●</div><div>←</div><div>調査期間</div><div>●</div><div>調査結果概要<br/>議会報告</div><div>→</div></div> |     |     |     |    |    |    |        |    |    |    |    |    |     |     |     |
|    | 契約                                                                                                                                                                     |     |     |     |    |    |    |        |    |    |    |    |    |     |     |     |

#### （２）全体スケジュール

| 事項                     | R 7 年度                    | R 8 年度            | R 9 年度             | R 10 年度                                   | R 11 年度        | R 12 年度      | R 13 年度       | R 14 年度         |
|------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|
| 本事業                    | 現時点<br>●<br>契約<br>手続<br>→ | 導入可能性調査<br>→      |                    |                                           |                |              |               |                 |
| PPP/PFI手法による事業実施となった場合 |                           |                   | 事業者選定準備<br>●<br>→  | 公募<br>●<br>→                              | 仮契約<br>●<br>→  | 契約<br>●<br>→ | 設計（概ね2年）<br>→ | 工事（概ね2～3年）<br>→ |
|                        |                           |                   | アドバイザー業務<br>●<br>→ | ※アドバイザー業務を発注する場合は導入可能性調査受注者との随意契約を想定<br>→ |                |              |               |                 |
| 議会                     | 補正予算計上<br>●               | アドバイザー業務費用計上<br>● | 債務負担行為の設定<br>●     | 契約議案<br>●                                 | 適宜、進捗状況報告<br>→ |              |               |                 |

#### 4 財源内訳

| 区 分  | 事 業 費   | 財 源 内 訳 |         |         |         |         |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|      |         | 国庫支出金※  | 県支出金    | 地方債     | その他     | 一般財源    |
| 補正前額 | 千円<br>— | 千円<br>— | 千円<br>— | 千円<br>— | 千円<br>— | 千円<br>— |
| 9月補正 | 35,000  | 8,831   | —       | —       | —       | 26,169  |
| 補正後額 | 35,000  | 8,831   | —       | —       | —       | 26,169  |

※新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）補助率：対象経費の1/2

#### 5 繰越明許費

2 款 総務費 1 項 総務管理費 8 目 文化振興費 繰越明許額 35,000千円

(1) 繰越事由

検討業務期間が年度内に完了しない見込みであるため。

(2) 財源内訳

| 事 業 名                    | 金 額    |              | 財 源 内 訳     |         |         |         |              |
|--------------------------|--------|--------------|-------------|---------|---------|---------|--------------|
|                          |        |              | 国庫支出金※      | 県支出金    | 地方債     | その他     | 一般財源         |
| 新文化施設等整備<br>民間活力導入可能性調査費 | 補正後予算額 | 千円<br>35,000 | 千円<br>8,831 | 千円<br>— | 千円<br>— | 千円<br>— | 千円<br>26,169 |
|                          | 支出予定額  | —            | —           | —       | —       | —       | —            |
|                          | 繰越明許額  | 35,000       | 8,831       | —       | —       | —       | 26,169       |

※新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）補助率：対象経費の1/2

# <参考>

## 令和7年6月市議会総務委員会資料

### 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 |

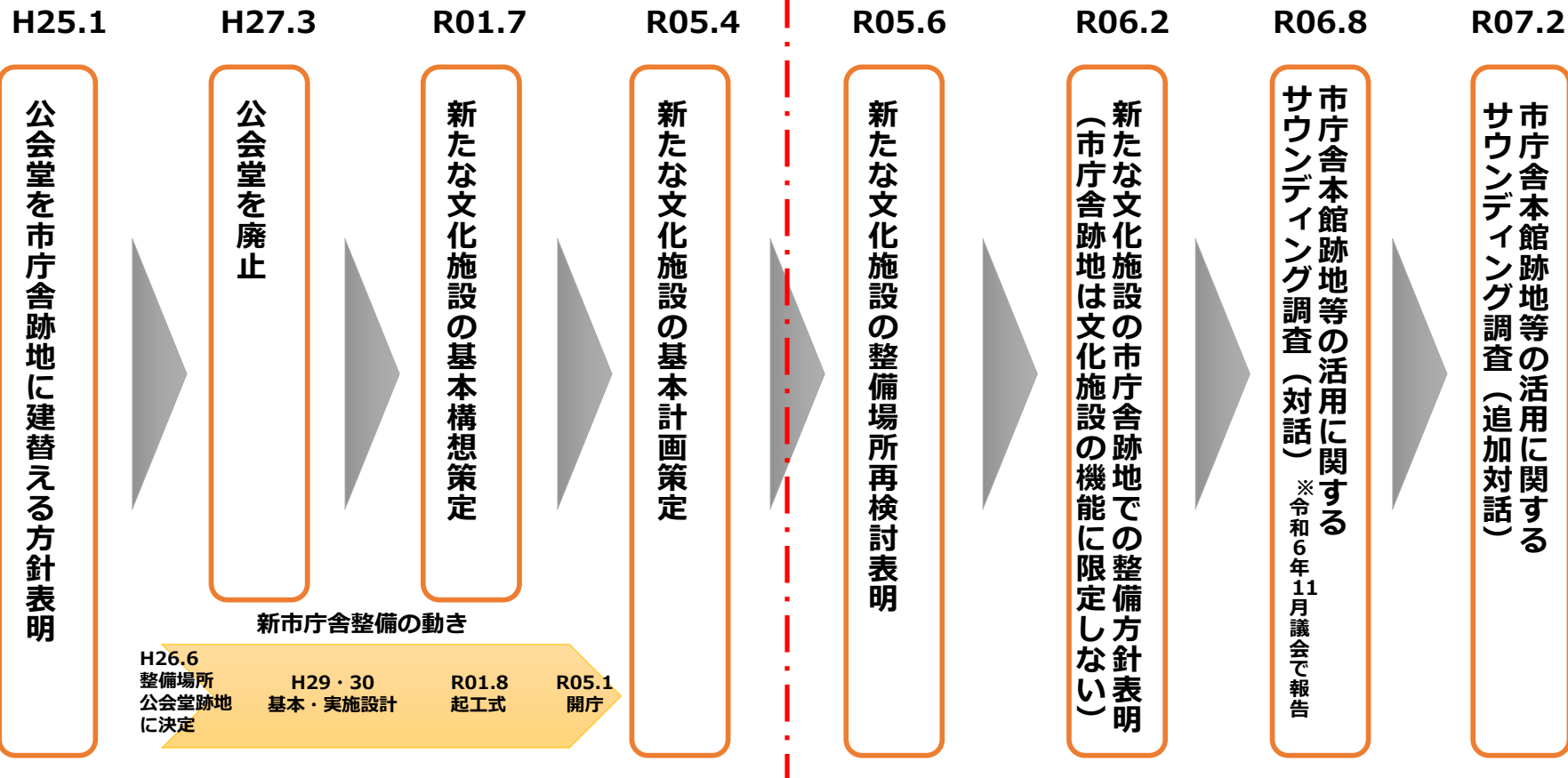
（令和6年11月総務委員会資料）

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



## 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

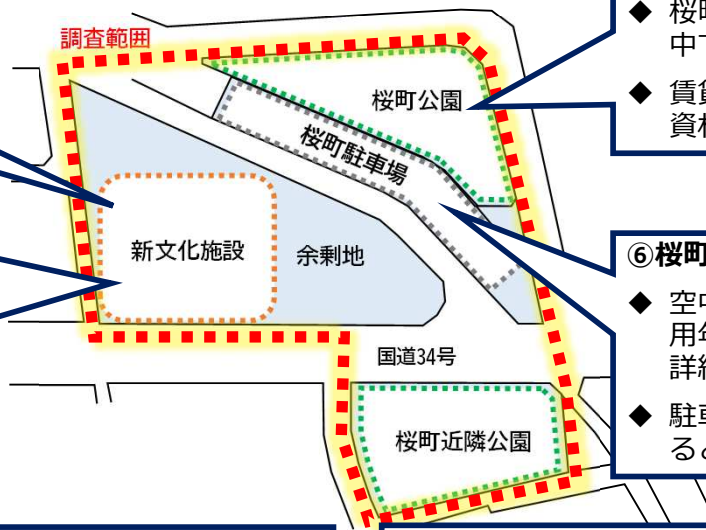
- ◆ 子育て・生活関連施設の立地適正はあるが収益性の面から難しい。
- ◆ 桜町公園を立体化してホールや駐車場と空中でつなぐメリットが低い。
- ◆ 賃貸・分譲住宅やホテル等が考えられるが、資材費・人件費高騰などから厳しい。

### ⑥桜町駐車場の有効活用

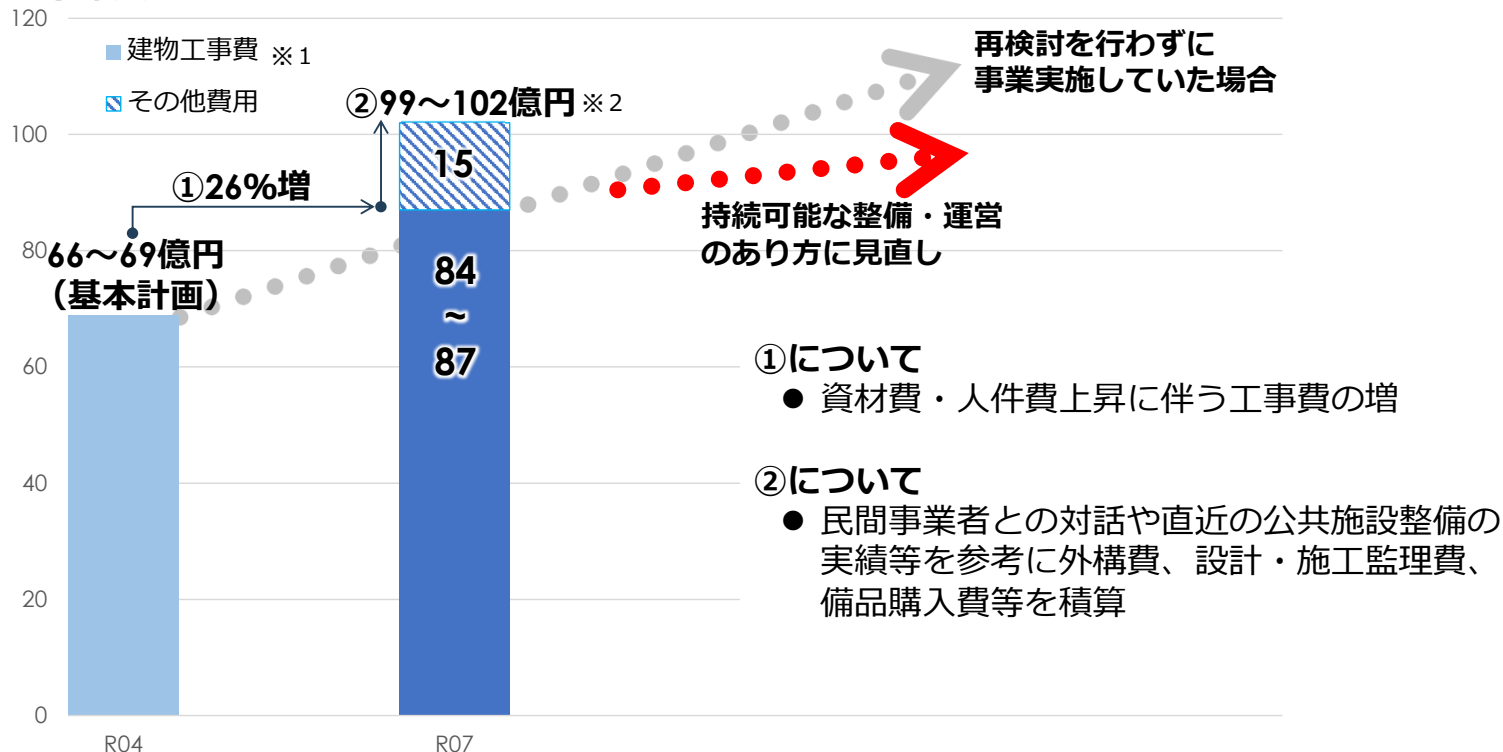
- ◆ 空中公園へのリニューアルは事例あり。耐用年数や構造面から永続性等が担保可能か詳細検証が必要。
- ◆ 駐車場の確保、解体工事の難易度を踏まえると可能な限り駐車場のままだが望ましい。

### 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

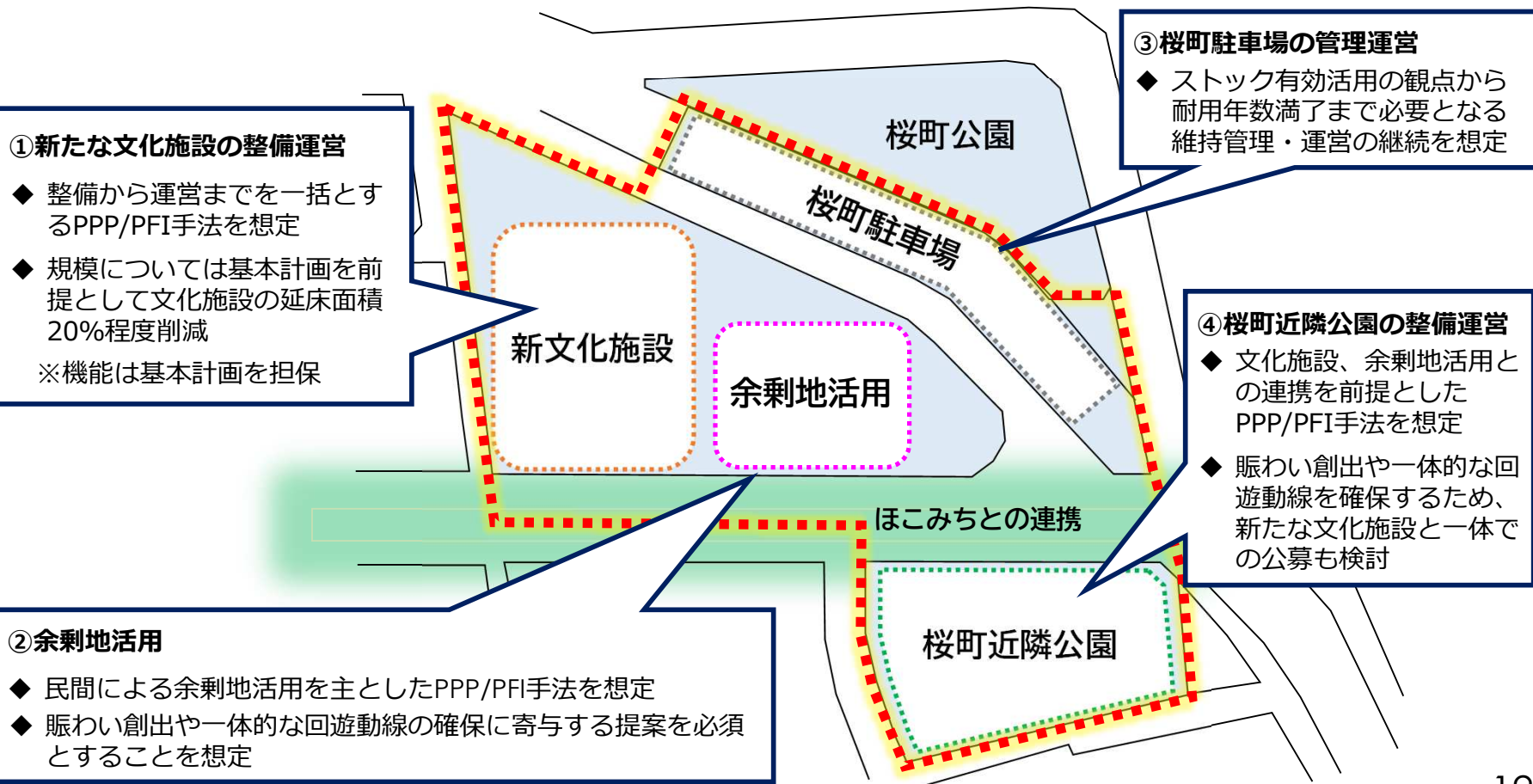
余剰地  
活用

面的な  
整備・運営

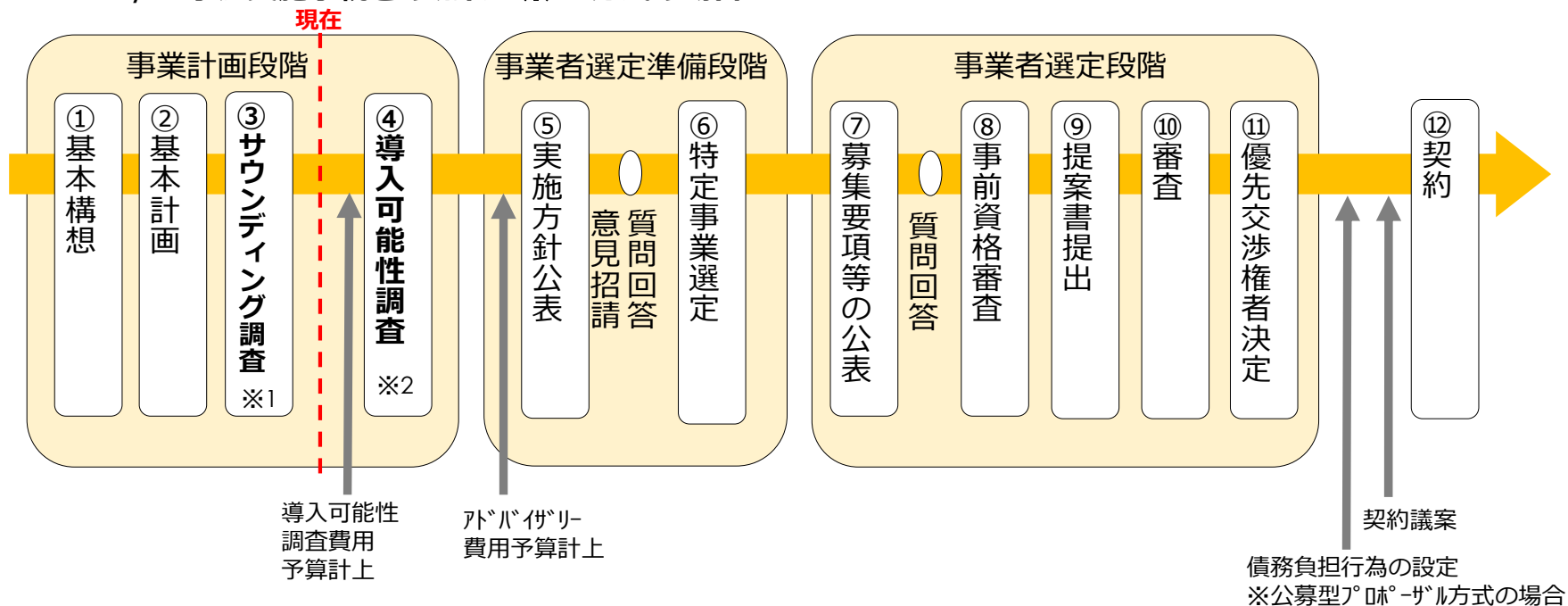
⑦従来方式では達成できなかった各施設の相乗効果による  
賑わい創出や回遊促進、事業期間全体での公共負担の軽減  
を含む事業効果の最大化を目指す

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



## 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。