

長崎市新たな文化施設等の整備に係る民間活力導入可能性調査業務仕様書

1 業務名

長崎市新たな文化施設等の整備に係る民間活力導入可能性調査業務

2 業務の背景と目的

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た。

新たな文化施設の整備場所である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の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る。

「長崎都心まちづくり構想」においても、市庁舎跡地を含む桜町周辺地区は、長崎駅周辺とまちなかの中間地点というだけではなく、中心市街地の各エリアのハブとなる岬のエリアの中心に位置する重要な場所と位置付けられており、特に桜町周辺地区は都心部全体の回遊性に大きく影響を与える地区であることから、今後、地区内にある公共施設等が耐用年数を迎え、土地利用を転換するタイミングをとらえて、桜町周辺地区全体が面的に魅力向上するような取組みを進めていく必要がある。

こうした中、桜町周辺地区において近接する事業を一体的に計画・整備・運営することで、エリアの拠点性を最大限に高めることが求められている。現時点では、事業ごとに官民連携手法の活用が検討されているものの、個別の事業単位でとらえると民間活力の活用余地が期待できない事業もあり、まちづくりとして一体的な事業とすることにより、事業性を向上させることが期待される。

本業務では、市庁舎跡地を含む桜町周辺地区で官民が高度に連携し、多様な機能・施設を調和させることで求められる役割を発揮していくための官民連携手法を検討したうえで、その方向性を一体的な整備構想等として取りまとめるものである。

3 履行期間

契約締結日から令和 8 年 12 月 28 日まで

4 業務内容

(1) 対象となる施設

本業務の対象となる施設は下記のとおり。

- ・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等（市庁舎本館跡地に整備検討）
- ・桜町駐車場

- ・桜町近隣公園

(2) 本業務の連携を必要とする施設は下記のとおり。

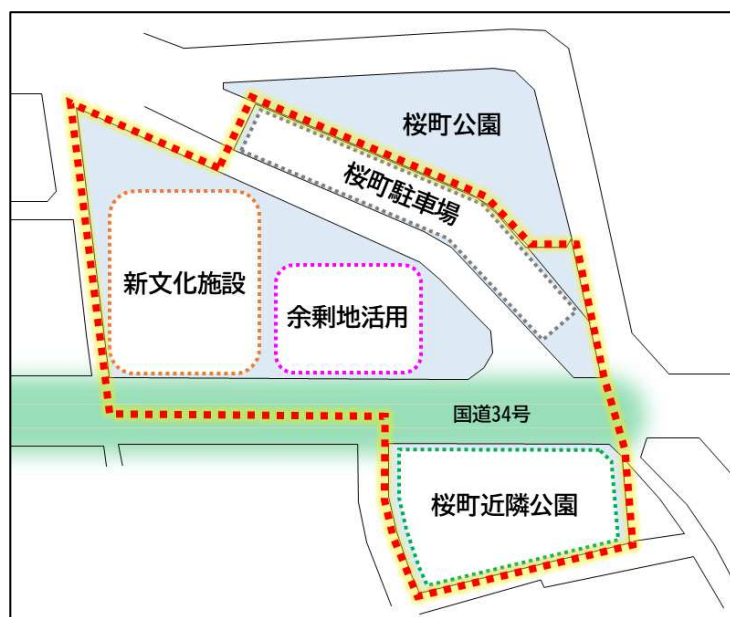
- ・桜町公園

桜町公園については、「(1) 対象となる施設」に加え提案することも可能とする。

- ・国道 34 号（長崎県長崎市桜町～万才町区間）

(3) 対象となる施設等の概要

【位置図】



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る。 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るが、桜町電停側とは約 9m の高低差がある。
その他	旧市庁舎本館の解体は完了しているが、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。
--	---------------------

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（R7.6 時点で経過年数 53 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。
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だったが、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る。

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る。

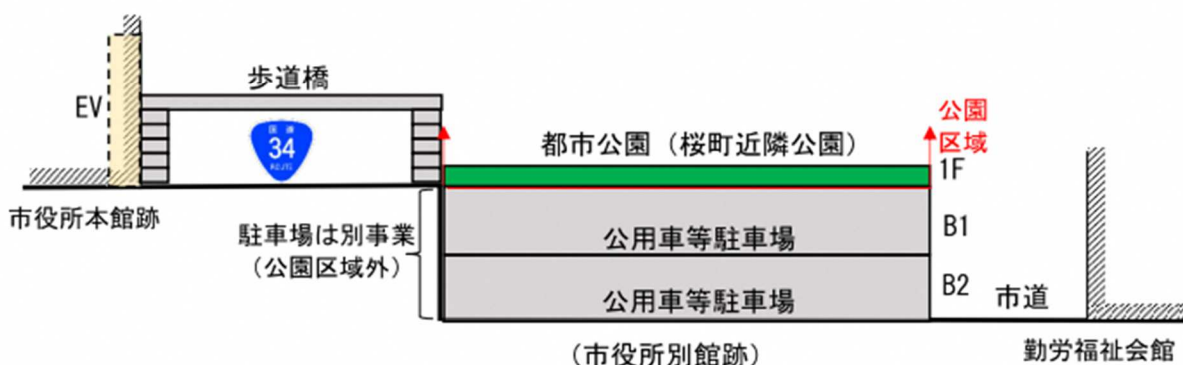
④ 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）

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 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
建築可能面積の上限 (建築物として整備する、 公園内全ての建築面積の上 限)	約 336 m ² (2,500 m ² の 14%－エレベーター13.54 m ²) ※公募対象公園施設及び特定公園施設に設置するトイレを含む建 築可能面積の上限 ※上記の建築可能面積の上限は Park-PFI で実施する場合に限る。
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、立体都市公園（令和 4 年 3 月 4 日都市計画決定）を 整備する。重点プロジェクト（少子化対策）に位置付けており、 子どもがのびのびと遊び、親子で安心して過ごせる公園となる要 素を必須とした整備の計画を考えている。立体都市公園の整備イ メージは次図を参照。 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。

〔桜町近隣公園整備イメージ〕

区分	設置施設	備考
地上部 (1F)	都市公園 (桜町近隣公園) A=約 0.3ha	荷重制限あり
地下部 (B1F)	公用車等駐車場	別事業のため
地下部 (B2F)	公用車等駐車場	調査対象外



5-1 市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想検討業務

(1) 導入機能の検討（各施設の連携に係る検討）

① 市庁舎本館跡地等の状況把握

過年度までの検討のレビューを行い、市庁舎本館跡地及びその周辺における本市上位計画、土地利用の状況、建築物の状況、周辺環境等の現況を把握し、整理する。

② 法的規制の整理

過年度までの検討のレビューを行い、市庁舎本館跡地等に係る法的な規制等を整理する。

③ 新たな文化施設モデルプランの修正等

令和 6 年度に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、新たな文化施設基本計画の機能等を担保しつつ、基本計画策定時に作成したモデルプランを参考に別表 1 やその他

の考えられる工夫を検討し、文化施設の延べ床面積 20%程度削減するモデルプランの修正版を JWW 形式及び PDF データで作成するとともに、余剰地面積を明らかにする。また、モデルプランの修正を反映し新たな文化施設基本計画を修正する。

なお、モデルプランの修正版（素案）及び新たな文化施設基本計画の修正版（素案）を契約締結日から 2 か月までを目途に提出すること。

④ 新たな文化施設のコスト削減検討

他都市の事例等を参考に一部鉄骨造りでの混合造や機能に影響のない天井部分等をデザイン処理するなど資材の工夫等によるコスト削減を検討し整備費を算出する。

⑤ 新たな文化施設の駐車場確保に関する検討

中長期的な駐車場の確保策について、次の 3 つの視点で検討する。「(1)桜町駐車場を活用する。」、「(2)定められた範囲内に新たな駐車場を整備する。」、「(3)桜町近隣公園に新たに整備する地下駐車場を活用する。」

※(3)については、公用車用駐車場として整備することとしており現時点で活用できるものではなく、代替案等による公用車用駐車場の確保を前提とする。

⑥ 民間収益施設等の導入の検討

賑わいと交流の創出を促進する民間収益施設等の内容について検討する。なお検討場所としては、市庁舎本館跡地の余剰地及び桜町近隣公園を想定し、整備する機能を具体化するとともに、民間収益施設等の整備可能な面積を検討する。

⑦ 基盤整備の検討

主に市庁舎本館跡地において開発許可等で必要となる擁壁、階段、通路、雨水排水設備（調整池含む）等について許認可権者との協議等も踏まえて検討する。

⑧ インフラの引き込み等の確認

主に市庁舎本館跡地における電気、ガス、水道などインフラの引き込み等について確認する。

⑨ 各施設の連携の検討

対象となる施設及び連携施設の連携について検討する。

⑩ 災害時の一時避難場所の検討

対象となる施設について、災害時の一時避難場所として必要な機能について検討する。

(2) 管理運営方法の検討※運営段階まで含めた管理体制の検討

市有施設及び民間収益施設等の運営にあたっての体制及び管理運営手法について検討する。具体的には、官民連携による管理運営を行うことを想定し、それぞれの役割分担の考え方を整理しつつ、官民が効果的に連携するための体制のあり方、及び市民の関わり方等の視点から事業条件を整理すること。

(3) 市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想案の検討

① 動線計画の検討

周辺環境に配慮しながら、市庁舎本館跡地等の動線計画を検討する。

② 概算事業費の算定

市庁舎本館跡地等の整備に係る概算事業費を算定する。

③ 市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想案の作成

上記までの検討を踏まえ、市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想案（施設計画（配置図、面積表、平面図等）及び管理運営方法を取りまとめたもの）（以下「一体的な整備構想」）を作成する。

④ 市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想の説明資料の作成

一体的な整備構想の内容を対外的に説明するための資料を作成する。一体的な整備構想は、説明会方式で市民への説明を行うことを想定している。

（４）市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想の報告

令和８年９月議会において一体的な整備構想の内容に関する報告ができるように業務を進めて令和８年７月中旬までに報告すること。

５－２ 民間活力導入へ向けた詳細調査業務

（１）検討対象となる官民連携手法等の整理

本事業を実施するにあたり、適用が想定される官民連携手法（以下「PPP 手法」）について、概要・特徴等を整理する。なお PPP 手法は、市有施設（従来方式、PFI 方式等（DBO 方式及び DB 方式、ECI 方式等を含む））及び民間収益施設等（賃貸、定期借地など）のそれぞれについて整理する。

（２）事業スキームの検討

① 市有施設に関する検討

市有施設について、PFI 方式等で実施する場合の官民の役割分担（事業範囲）、事業形態（サービス購入型、混合型、独立採算型）、事業期間、法制度上の課題等について整理する。

② 民間収益施設等に関する検討

民間収益施設等について、前述 4－1 での検討結果を踏まえ、市有施設整備と一体的な事業とする場合の事業方式（複数の事業に分けて発注する場合を含む）、事業形態、法制度上の課題や国等の支援、想定される定期借地料等について整理する。ヒアリング等を通じて民間収益施設等の成立可能性についても検証すること。

③ 事業スキームの構築

上記①、②を踏まえ、本事業の事業スキームを取りまとめる。

④ リスク分担の検討

上記③で構築した事業スキームについて、リスクの洗い出しと、リスク分担の検討を行う。

（３）マーケットサウンディング調査

① 市場調査

- ・ 上記事業パターンを踏まえ事業者候補を整理、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。
- ・ マーケットサウンディングは関連する業種で本事業と類似した業務の実績がある企業等を想定し、15 社程度を想定する。

②調査結果の取りまとめ

マーケットサウンディング調査の結果について、整理・分析を行い、必要に応じて事業スキ

ームの検討に反映する。

(4) VFM の算定

4 (1) 対象となる施設のうち、実現可能性が高いと考えられるスキームについて次の組み合わせで算定を行う。

- ・新たな文化施設単体
- ・新たな文化施設とその他の施設（桜町駐車場、桜町近隣公園）

① 従来方式の場合の事業費（PSC）の算定

前述 4 - 1 で整理した概算事業費等を踏まえ、従来方式で事業を実施した場合の事業期間を通して必要となる総事業費（PSC）を算定する。

② 想定される PPP 手法の場合の事業費（PFI-LCC）の算定

上記①で算定した事業費を基に、PFI 方式等で事業を実施した場合の事業期間を通して必要となる総事業費（PFI-LCC）を算定する。

③ VFM の算定

上記①及び②で算定した事業費をもとに、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。

なお、複数の事業スキームが想定される場合は、各々の事業スキームに応じた VFM 算定を行う。また、本事業に適用可能な交付金・補助金等の支援措置について把握し整理したうえで VFM 算定を行う。

(5) PPP 手法導入の適正評価

これまでの整理結果により、本事業への PPP 手法導入の適正について、定量及び定性評価の結果を踏まえ総合的な評価を行う。

(6) 課題の整理と対応策の検討

適正と評価された手法で事業を実施する場合の課題と対応策を整理・検討する。あわせて、事業化に向けたスケジュールを作成する。

6 業務計画書の提出

(1) 受託者は、契約締結後 7 日以内に業務計画書を作成のうえ発注者に提出すること。

(2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。

- ア 検討業務内容
- イ 業務遂行方針
- ウ 業務工程表
- エ 業務実施体制および組織図
- オ 管理技術者、担当技術者等一覧および経歴書
- カ 協力者がある場合は、協力者の概要、技術担当者等一覧表および経歴書
- キ 打ち合わせ計画
- ク 連絡体制
- ケ その他、発注者が必要とする事項

(3) 上記 (2) に定める事項の記載内容に追加および変更が生じた場合には、速やかに発注者に文

書で提出すること。

7 協議打合せ

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者と発注者は随時協議を実施し、その時期等については発注者と打合せするものとする。業務方針の確認、条件等の疑義を正すものとし、その内容については受託者がその都度記録すること。また、記録を速やかに作成し、相互に確認したうえで、議事録として発注者へ提出すること。業務着手時及び業務完了時には、管理技術者が立ち会うものとする。

なお、協議及び納品時の説明は、配置技術者が主体的に行うものとする。

8 検査

- (1) 業務が完了した時は、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し、発注者の検査を受けること。
- (2) 業務完了期限前であっても、発注者があらかじめ成果品の提出期限を指定した場合には、指定する期限までにその時点における成果品を提出し、検査を受けること。

9 資料の貸与および返却

- (1) 業務を進めるにあたっては、必要に応じ、発注者は次のものを貸与する。
 - ア 新たな文化施設基本計画策定業務委託成果品
 - イ 桜町近隣公園及び川口公園公募設置等指針作成支援業務委託成果品
 - ウ 令和6年度実施のサウンディング調査に係る関係資料
 - エ その他必要な資料
- (2) 貸与された資料は、受託者が貸与資料管理簿（任意様式）を作成し、紛失、汚損しないよう適切に取り扱うものとし、受託者は、これを公表し、貸与し、又は複製してはならない。
- (3) 貸与された資料は、業務が終了した時は、貸与資料管理簿を添えて速やかに発注者に返却すること。

10 報告書

報告書に担当者一覧表をつけるものとし、その場所は業務報告書の表紙の次のページに記載する。また、事業手法、計算手法等については、その出典を明らかにし、明瞭・簡潔な報告書となるよう創意工夫すること。

なお、報告書は、下記により作成するものとする。

- ・ 報告書（議事録も含む） A4 版 2 部
- ・ 報告書概要版 A4 版 2 部
- ・ 電子ファイル一式

※その後市が検討を進めるうえで、必要なデータ等を容易に抽出して活用できるようにすること。

提出期限は令和8年9月中旬までとし、協議等を踏まえ必要に応じ修正したものを令和8年12月28日（月）に最終的に提出すること。

11 その他

- (1) 受託者は、長崎市の指示に従って本業務を実施するものとする。
- (2) 受託者は、業務の全部または一部を再委託してはならない。ただし、書面により長崎市の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (3) 受託者は、本業務の関係書類等を整備保管し、必要な書類の提出や実地検査等に際しては、協力すること。
- (4) 本業務について、この仕様書に記載されていない事項その他疑義が生じた場合は、長崎市と協議のうえ決定する。
- (5) 本委託業務により生まれた著作権等の知的財産については、すべて長崎市に帰属する。また、受託者は、著作者人格権を行使しないこととする。
- (6) 本事業実施にあたっては、必要に応じ関係者との連絡・調整を行うこと。
なお、連絡・調整にあたっては、電子メール等を最大限に活用することにより、経費削減に努めるものとする。
- (7) 事業内容の詳細については、受託者の決定後、双方の協議により変更することがある。
- (8) 本業務を進めるにあたっては、発注者が提供する資料を十分に念頭におきながら検討すること。
- (9) 個人情報の収集や利用、管理については、「長崎市個人情報の保護に関する法律施行条例」を遵守しなければならない。
- (10) 受託者は本委託事業により知り得た一切の情報について、契約期間中のほか、契約期間終了後又は契約解除後においても、業務以外の目的に使用し、または市の事前の承諾なく第三者に開示してはならない。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。
 - ア 業務の遂行に必要な範囲で、受託者の再委託先に対して開示が必要な場合。
ただし、再委託先に対しては受託者と同等の守秘義務を課すものとする。
 - イ 裁判所又は行政官庁から法令に基づき開示を求められた場合。