

所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 第六次長崎市経済成長戦略の策定について	2～8
2 旧ながさき式見ハイツについて	9～22
3 訴訟の現況について	23～24
【別冊】 第六次長崎市経済成長戦略（案）	

経済産業部
令和8年2月

1. 第六次長崎市経済成長戦略の策定について

(1) 策定趣旨

『人や企業が成長と豊かさを実感できる活力あるまち』をめざして

長崎市は、造船業・水産業を基盤として発展し、歴史・文化・自然に育まれた国際観光都市として成長してきました。

平成20年度以降は産業振興の方向性を示す「長崎市経済成長戦略」を推進し、第五次戦略では「情報・環境」「海洋・ものづくり」「生命科学」「交流」を重点施策とした取組を展開してきましたが、コロナ禍を経た現在、少子高齢化や人口減少に歯止めがかからず、物価上昇など新たな課題にも直面しています。

一方で、市内では長崎駅周辺再開発の推進や長崎スタジアムシティの開業、松が枝国際観光船埠頭の2バース化に向けた取組など、100年に一度と呼ばれるまちづくりが着実に進行するとともに、インバウンドの増加など交流人口の拡大が続いています。

また、造船関連産業の振興や、洋上風力をはじめとした海洋関連産業における新分野への進出、情報技術分野などにおける研究開発や産学官連携など、長崎市の強みを活かした新たな取組も生まれています。

長崎市は、こうした大きな動きを、市内事業者の成長や雇用創出につなげられるかどうか問われる時に差し掛かっているといえます。

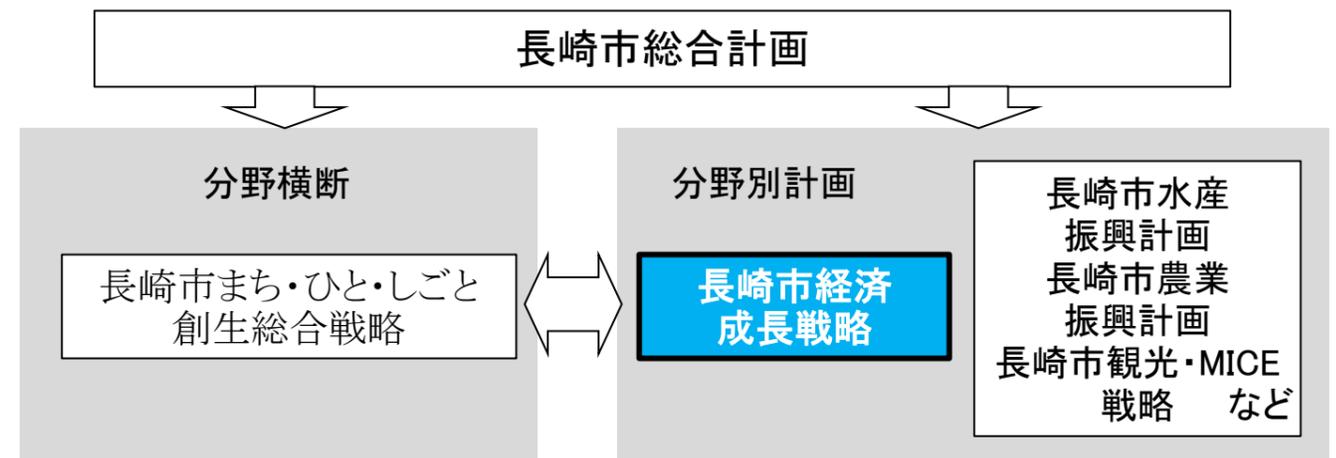
第六次長崎市経済成長戦略では、「人や企業が成長と豊かさ(とりわけ経済的豊かさ)を実感できる活力あるまち」の実現に向け、市内事業者の労働生産性向上などの経営基盤強化を図るとともに、強みを活かした成長分野の育成や企業誘致を推進します。これにより、市民の所得の向上や働く場の充実などにつなげ、人口減少の克服、就労機会の拡大、また、税金の確保を図るものとし、本戦略は、今後の長崎市の持続的な経済成長の方向性を示す指針として策定します。

(2) 戦略の変遷

長崎市経済成長戦略は、平成20年度に第一次戦略を策定し、現在、第五次戦略の最終年度となっています。第五次戦略においては、新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、経済成長率の回復を目指し、外貨獲得の中核となる「情報・環境」「海洋・ものづくり」「生命科学」「交流」分野に着目した戦略としていましたが、第六次戦略は、さまざまな経済環境の変化を勘案し、国内外の経済情勢や地域経済の全般的な動向把握を行い、体系を見直しながら策定します。

(3) 戦略の位置づけ

長崎市経済成長戦略は、長崎市総合計画を踏まえた分野別計画の一つとして、地域経済の成長戦略として市全体としてのめざすべき方向性や基本方針を示したうえで、その実現に向けて特に重点的に取り組むテーマや施策を取りまとめたものです。



(4) 対象期間

第六次長崎市経済成長戦略の対象期間は、長崎市における上位計画である総合計画(第五次総合計画後期基本計画)にあわせ、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
総合計画	第五次総合計画(前期基本計画)				第五次総合計画(後期基本計画)				
経済成長戦略	第五次戦略				第六次戦略				

(5) 基本目標

現状分析、第五次戦略の振り返り、アンケート調査結果を踏まえ、「若者の定着と人材の確保・育成」、「地場企業における稼ぐ力の向上」、「地域における稼ぐ機会と効果の拡大」の3つの視点から基本目標を設定します。

若者の定着と人材の確保・育成

【現状分析から得られた示唆】

人手不足の解消に向けては、雇用のミスマッチを解消する取組に加え、業務の効率化やデジタル技術の活用、事業者間の協業促進など、間接的に人手不足を補う支援も重要。

【五次戦略の振り返り結果】

雇用関連の主要指標は概ね目標を達成したものの、UIターン就職者数は未達。地元企業による情報発信や新しい働き方の導入促進、若年層への認知向上、受入環境の整備が課題。

【アンケート調査からの示唆】

事業者の視点では人材確保や雇用の維持は最重要課題に。長崎出身の若者のUターンには希望する仕事があることに加え、子育てや住宅環境などの総合的な環境づくりが必要。

地場企業における稼ぐ力の向上

【現状分析から得られた示唆】

低生産性分野の効率化や付加価値向上、域内需要創出・循環強化、経営体力の底上げなどによる地域経済の競争力向上が必要。

【五次戦略の振り返り結果】

市内製造業の付加価値額などは概ね達成したが、一部指標で未達も見られる。人手不足が進行する中で生産性向上が求められるほか、物価高騰による消費単価の向上や、人口減少による域内市場縮小が課題。

【アンケート調査からの示唆】

事業者における今後の業績見通しについては全体的に慎重な見方が強い。経営課題としては人材・雇用の確保、コスト上昇対策など。

地域における稼ぐ機会と効果の拡大

【現状分析から得られた示唆】

国の戦略等に基づき、長崎市と関連が深い成長分野として「資源・エネルギー」「防衛産業」「情報通信」「海洋」などに注目。官民連携による重点的な対策検討が必要。

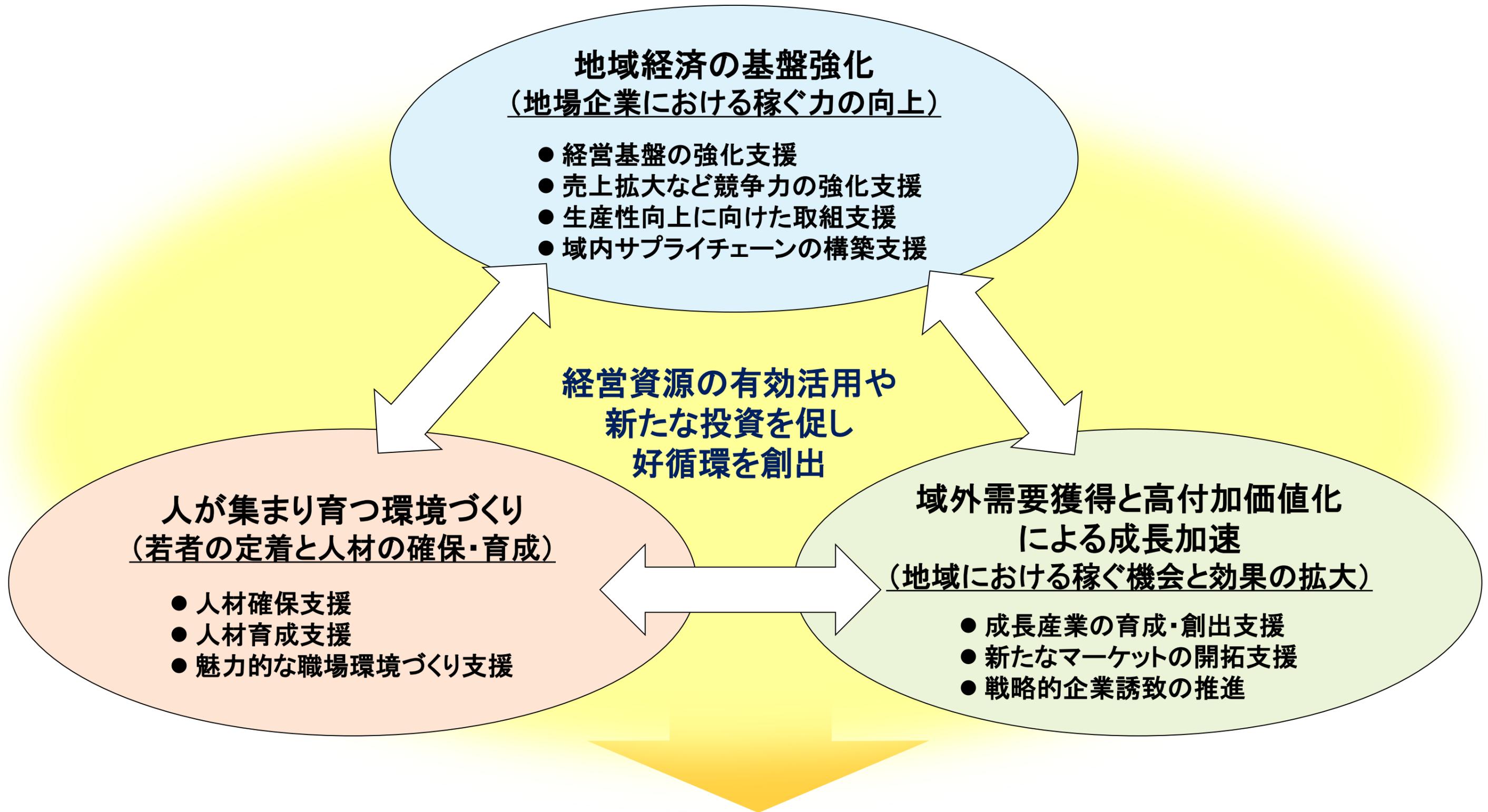
【五次戦略の振り返り結果】

企業立地件数など目標を達成するも、企業誘致による新規雇用は未達。IT関連を中心に研究開発企業の誘致や実証実験が拡大。創業件数は増加も開業率は全国平均を下回る。

【アンケート調査からの示唆】

今後有望な産業として、市民・事業者の約半数が「観光業」と回答しており、「農水産業」が続く。地域資源を活かした域外需要の更なる取り込みやサービスの高付加価値化が重要。

(基本目標)

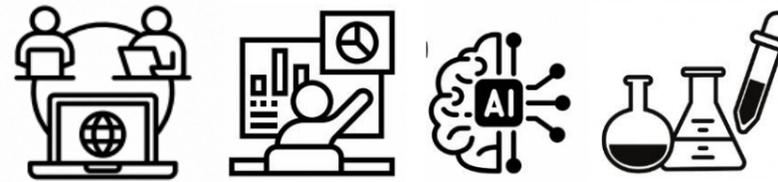


(めざすべき姿)

人や企業が成長と豊かさを実感できる活力あるまち

(6) 重点テーマ

豊富な観光資源や高度な造船・海洋ものづくり技術、産学官による連携・研究体制など、長崎市の強みを活かせる3つのテーマを掲げ、関連する施策に取り組むことで、基本目標を実現するための大きな動力を生み出します。



R & D (研究開発)

【長崎市の強みを活かした研究開発等】
情報技術、環境、生命科学分野などにおける人材育成の推進と研究開発・産学官連携等

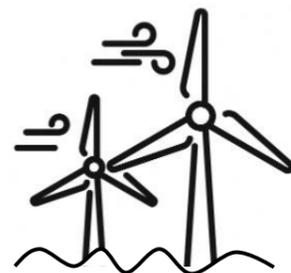
《めざすべき姿》

人や企業が成長と豊かさを 実感できる活力あるまち

- ・共創の力で未来を拓く研究開発都市
- ・国内外をリードする海洋ものづくり都市
- ・世界とつながる持続可能な交流都市

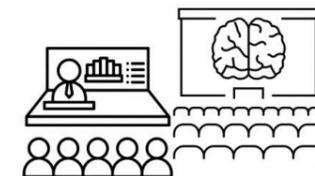
海 洋

【造船・新分野・カーボンニュートラル等】
国内外需要を取り込んだ造船業の再生と
新分野への進出等



交 流

【MICE・インバウンド・食の推進等】
MICE・インバウンド需要の取り込み強化、「食」を使った誘客・販売促進等





R&D

(研究開発)

情報技術、環境、生命科学分野などの研究開発支援や産学官連携等の強化によりイノベーション創出・人材育成を推進するとともに、新たな技術を活かし、地場企業の新事業創出や生産性向上等を図ります。

また、大学が持つ研究成果や地場企業が持つ技術力を活かした戦略的企業誘致に取り組むことで成長分野の集積を図ります。



海洋

グリーン成長分野への参入など、新事業展開を行う企業の支援や域内サプライチェーンの強化に取り組むとともに、海事(造船・造機等)分野を担う技術・技能者を育成することで、海洋関連産業の多角化と競争力強化を図ります。

また、水産分野における資源や研究を強みとした産学官連携等による新たな取組を促進します。



交流

魚をはじめとする長崎の「食」や歴史文化などの地域資源を活かした高付加価値なコンテンツ創出と魅力発信を行うとともに、様々な事業者の参画を促し、地域の商業や観光産業の稼ぐ機会につなげます。

また、企業や大学など多様な主体が交流する場をつくり、協業や取引の拡大を図るとともに、地域の魅力再発見や郷土愛の醸成につながる観光人材の育成にも取り組みます。

(7) 施策体系

めざすべき姿	基本目標	施策	個別施策	重点テーマ
<p>人や企業が成長と豊かさを 実感できる活力あるまち</p>	<p>A</p> <p>地域経済の 基盤強化</p> <p>(地場企業における稼ぐ力の向上)</p>	A-1 経営基盤の強化支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 経営状況に応じた融資制度の設計 ② 持続可能な運営体制の構築支援 ③ 経営課題に対する相談支援 	<p>R & D (研究開発)</p>
	A-2 売上拡大など競争力の強化支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域資源を活かした消費喚起の取組支援 ② 魅力ある製品・サービス開発の促進支援 		
	A-3 生産性向上に向けた取組支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 企業の効率化・省力化・高度化の促進支援 ② 農水産業の効率性や収益性の向上支援 		
	A-4 域内サプライチェーンの構築支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 新事業分野参入支援 ② 企業等の連携の促進支援 		
	<p>B</p> <p>域外需要獲得と 高付加価値化 による成長加速</p> <p>(地域における稼ぐ機会と効果の拡大)</p>	B-1 成長産業の育成・創出支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 新事業の創出や新分野への進出支援 ② チャレンジを促す環境づくり ③ 持続的・着実な成長をめざす創業・起業支援 ④ 産学連携の推進 	<p>海洋</p>
	B-2 新たなマーケットの開拓支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 域外への情報発信 ② 域外への販路開拓・拡大支援 		
	B-3 戦略的企業誘致の推進	<ul style="list-style-type: none"> ① 基幹産業の発展や成長分野の集積を見据えた企業誘致の展開 ② 継続的フォローアップ 		
	<p>C</p> <p>人が集まり育つ 環境づくり</p> <p>(若者の定着と人材の確保・育成)</p>	C-1 人材確保支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 地元で働く魅力の発信 ② 企業の雇用促進支援 ③ 農林水産業の担い手確保支援 	<p>交流</p>
	C-2 人材育成支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 専門人材の育成支援 ② 次世代の人材育成 	<p>(※)</p>	
	C-3 魅力的な職場環境づくり支援	<ul style="list-style-type: none"> ① 若者の受入態勢支援 ② 多様な人材の受入態勢支援 		

(※共通キーワード：サステナブル、グローバル、デジタル)

(8) 数値目標

A: 地域経済の基盤強化(地場企業における稼ぐ力の向上)

	数値目標	基準値 (基準年)	目標値 (目標年)
A	法人市民税法人税割を課税された法人数	4,166社 (R6年度)	4,166社 (R12年度)
	法人市民税法人税割を課税された法人の割合	40.6% (R6年度)	40.8% (R12年度)
A-1	市の制度融資(政策資金)の活用件数	57件 (R6年度)	63件 (R12年度)
	経営課題に関する相談・指導件数	129件 (R6年度)	129件 (R12年度)
A-2	旅行消費額[暦年]	2,131億円 (R6年)	3,074億円 (R12年)
	歩行者通行量(日曜)	30,054人 (R6年度)	41,000人 (R12年度)
	地場事業者の製造品出荷額等[暦年]	4,417億円 (R6年)	4,858億円 (R12年)
A-3	先端設備等導入計画に係る認定件数[累計]	14件 (R6年度)	98件 (R12年度)
	製造業の従業員1人あたりの付加価値額 (従業員4人以上の事業所)[暦年]	2,020万円 (R6年)	2,222万円 (R12年)
	1経営体当たりの農業産出額[暦年]	9,686千円 (R5年)	9,686千円 (R12年)
	漁業者1人あたりの漁業生産額	2,021千円 (R2-R6年度平均)	2,223千円 (R12年度)
A-4	新事業展開に取り組んだ企業支援数	1件 (R6年度)	3件 (R12年度)
	企業交流会の参加者数[累計]	128人 (R6年度)	728人 (R12年度)
	MICE消費額[暦年]	185億円 (R6年)	266億円 (R12年)

B: 域外需要獲得と高付加価値化による成長加速(地域における稼ぐ機会と効果の拡大)

	数値目標	基準値 (基準年)	目標値 (目標年)
B	企業誘致に伴う新規雇用者数[累計]	464人 (R6年度)	1,064人 (R12年度)
	B-1	創業サポート長崎の支援を受けた創業者数 (各支援機関の実績合計)	330人 (R6年度)
新規事業創出に係る実証事業の実施件数[累計]		4件 (R6年度)	28件 (R12年度)
B-2	市内観光消費額の1人当たり単価[暦年]	32,580円 (R6年)	38,700円 (R12年)
	市内食料品製造業の製造品出荷額等(従業員4人以上の事業所) [暦年]	215.5億円 (R6年)	215.5億円 (R12年)
B-3	立地企業件数(市外企業新設)[累計]	22件 (R6年度)	46件 (R12年度)

C: 人が集まり育つ環境づくり(若者の定着と人材の確保・育成)

	数値目標	基準値 (基準年)	目標値 (目標年)	
C	雇用保険被保険者数	145,047人 (R6年度)	145,047人 (R12年度)	
	C-1	域内大学卒業者の市内就職率	27.3% (R6年度)	27.3% (R12年度)
		市内高校卒業者の市内就職率	49.9% (R6年度)	55.8% (R12年度)
		事業者への採用状況調査における求人数に対する平均充足率	65.1% (R6年度)	65.1% (R12年度)
	C-2	認定新規就農者数	7人 (R2-R6年度平均)	7人 (R12年度)
		新規漁業就業者数	17人 (R2-R6年度平均)	17人 (R12年度)
		長崎地域造船造機技術研修センター及び長崎工業会の人材育成 の取組に参加した人数	79人 (R6年度)	87人 (R12年度)
	C-3	観光教育出前授業に参加した児童・生徒数	125人 (R6年度)	160人 (R12年度)
		域内大学卒業者の市内就職率	27.3% (R6年度)	27.3% (R12年度)
		市内高校卒業者の市内就職率	49.9% (R6年度)	55.8% (R12年度)
事業者への採用状況調査における求人数に対する平均充足率		65.1% (R6年度)	65.1% (R12年度)	

(参考) これまでの策定経過と今後の予定

年月日	会議等名称
令和7年4月～9月	第六次長崎市経済成長戦略策定に係る基礎調査の実施
令和7年8月26日	令和7年度第1回長崎市経済活性化審議会
令和7年10月29日	令和7年度第2回長崎市経済活性化審議会
令和7年11月14日	令和7年度第3回長崎市経済活性化審議会
令和7年12月4日	長崎市議会環境経済委員会
令和7年12月17日～令和8年1月16日	パブリックコメントの実施
令和8年2月5日	令和7年度第4回長崎市経済活性化審議会
令和8年3月(予定)	長崎市議会環境経済委員会
令和8年3月(予定)	第六次長崎市経済成長戦略策定

2. 旧ながさき式見ハイツについて

(1) 概要

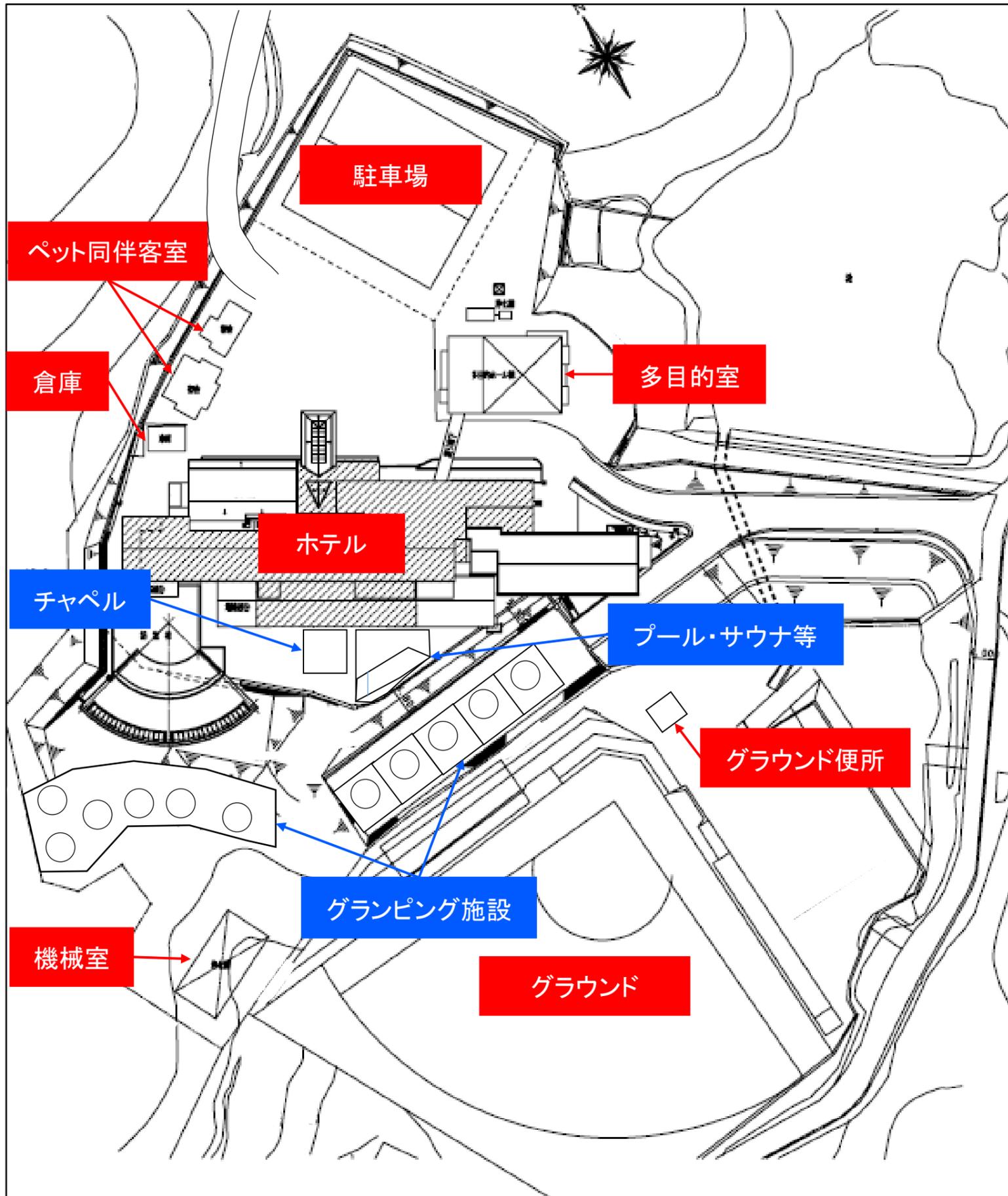
旧ながさき式見ハイツは、普通財産として、平成17年10月から民間事業者へ貸付け、ホテルとして運営されており、平成28年4月からは「長崎あぐりの丘高原ホテル」と名称を変えて運営されているが、現在の賃貸借契約は、令和8年3月31日に満了する。令和8年4月以降は現行の貸付を継続せず、譲渡による処分を進めることとし、現在の貸付先である(株)メモリードと協議を行ってきたが、市有建物の老朽化等により協議が整わず、一般競争入札による売却を試みるも不調となった。

(2) 経過

S 54. 7	国(雇用促進事業団(当時))が建設し、財団法人長崎勤労総合福祉センターが受託運営
H 15. 5	長崎市に有償譲渡
H 17. 2	貸付先の公募(応募3者のうち、西日本菱重興産(株)に決定)
H 17. 9	財団法人長崎勤労総合福祉センターによる営業を終了
H 17.10	西日本菱重興産株式会社へ貸付を開始
H 27. 5	西日本菱重興産株式会社から平成28年3月末での事業撤退の申し出
H 27. 7	貸付先の公募(応募2者のうち、(株)メモリードに決定)
H 28. 4	(株)メモリードへ貸付を開始(「長崎あぐりの丘高原ホテル」へ名称変更)
H 28. 4	(株)メモリードによるチャペル建設に係る加工承諾申請(H28.10竣工)※
R2.6	(株)メモリードによるグランピング施設建設に係る加工承諾申請(R2.11竣工)※
R4.7	(株)メモリードによるグランピング施設増設に係る加工承諾申請(R5.3竣工)※
R4.9	(株)メモリードによるプール、サウナ等の設置、グランピング受付ラウンジ改修等に係る加工承諾申請(R5.3竣工)※
R7.7~10	売却のための一般競争入札を実施(結果:不調)
R7.10~	・入札不参加理由の調査を実施 ・(株)メモリードに対し、保有するグランピング施設等の取扱いについての意向と令和8年度の営業について協議を行ったが、継続しない旨の回答あり(令和8年2月12日)

※ (株)メモリードに対する加工承諾においては、「原則、原状回復。市が承認すれば無償譲渡」という条件を附している。

<参考> 配置図



…長崎市の財産



…現在の貸付先が建設等を行った建物等

参考 パンフレット画像



(3) 今後の対応

■ **ア** (株)メモリードと令和8年度の営業について協議を行っていたが、継続しない旨の回答があったため、退去に係る調整を行う。

■ **イ** アと並行し、土地・建物の処分について、予定価格を無償とした一般競争入札の実施を検討したい。

＜予定価格を無償とする理由＞

(ア) 前回の入札において、市有建物はいずれ大規模改修や解体等が必要となることを勘案し、予定価格を建物は無償、土地は有償としたが、不調となったため。

(イ) 土地の不動産鑑定評価額より市有建物の解体費が大きく、予定価格を無償とした場合でも財政的メリットがあるため。

＜参考＞

(ア) 市有の土地・建物の不動産鑑定評価額 (R7.4.1時点)

・ 土地72,115千円 ・ 建物76,993千円 (税抜)

(イ) 市有建物の解体費 (R6.6見積)

・ 275,469千円 (アスベスト調査・除去費除く)

<参考>旧ながさき式見ハイツについて

(1) 位置図



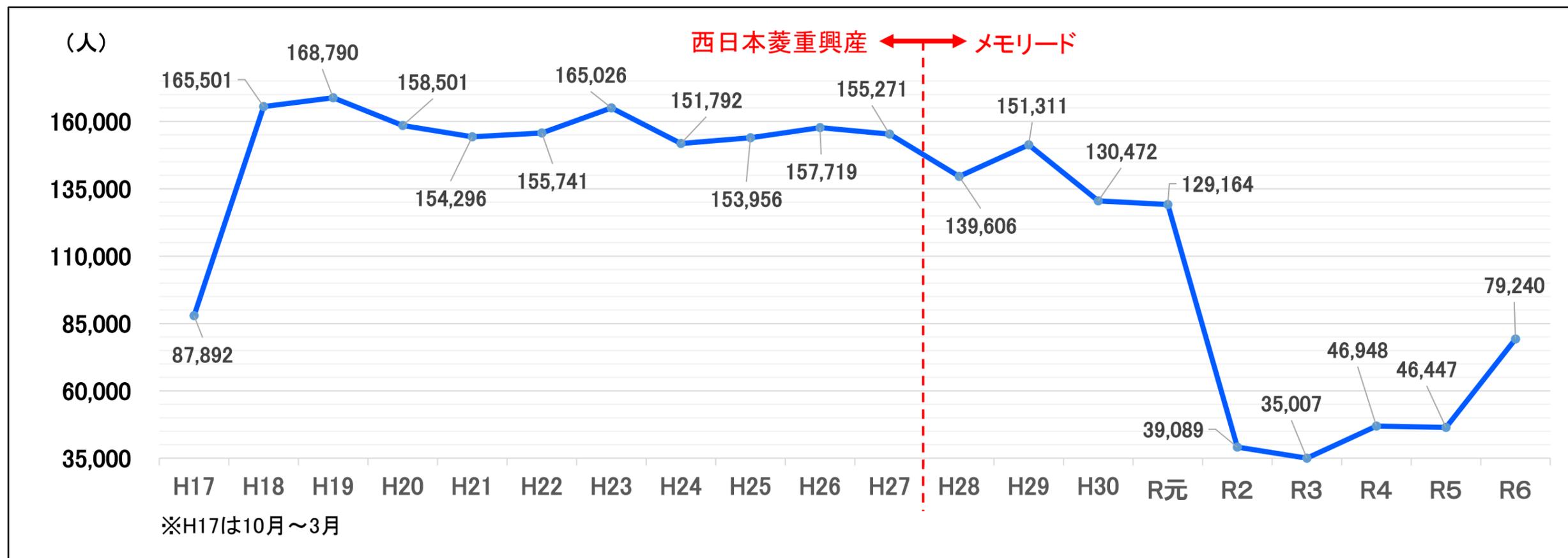
Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

医療法人慈恵会
禁無断複写複製
長崎県長崎市

(2) 航空写真



(3) 施設利用者数の推移



(4) 貸付期間(H17～R7)の市の収支(見込)

(単位: 円)

期間	H17～27	H28～R2	R3～R7	合計
相手方	菱重興産	メモリード1期	メモリード2期	
貸付料	153,476,453	54,785,141	49,974,254	258,235,848
修繕等	85,994,732	102,356,570	95,376,219	283,727,521
差額	67,481,721	▲47,571,429	▲45,401,965	▲25,491,673

※R7の修繕等は当初予算額で算出

(5) 旧ながさき式見ハイツの売却に係る入札結果

ア 売却物件

(ア) 土地 長崎市四杖町2604番 他12筆 33,573.05㎡

(イ) 建物 7棟

a ホテル(S54.7新築)	鉄筋コンクリート造スレート・鋼板葺地下1階付4階建 5,938.21㎡ 客室33室、披露宴場、会議研修室、宴会場、大浴場、売店等
b 会議室(多目的室H3.7新築)	鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 445.08㎡
c その他	居宅(ペット同伴客室)2棟、機械室、倉庫、グラウンド便所

※ 入札の対象は、市有の土地・建物とし、グランピング施設などの市の所有ではない物件については、現在の貸付先と市の条件である「原則、原状回復。市が承認すれば無償譲渡」を新たな所有者に引き継ぐこととした。

イ 予定価格 71,967,000円 ※土地の売却価格とする。(建物は無償)

ウ スケジュール

7/28	8/26・27	9/12	10/1～9	10/10	10月下旬	12月中旬	4月以降
公告	現地見学会 2回	入札参加 申込期限	入札期間	開札	仮契約 締結	財産譲渡 議案議決	所有権移 転引渡し

エ 入札結果

(ア) 現地見学会 参加者 3者

(イ) 入札参加申込 1者 → 辞退

(ウ) 結果 不調

オ 入札不参加理由

項目	理由等	
主な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・主要設備の更新が必要で、2・3階廊下等に空調がないなど、多額の設備投資が必要である。 ・建物が使えないので解体費用まで考えるとコストがかかり過ぎる。 ・客室の多くが和室でバスルームがないため一般宿泊客の集客が困難である。 	
市有物件(ホテル本体等)の評価	活用できない(2者)	・全体的に老朽化しており、再生・改修の費用が大きく採算性確保が困難である。
	その他(1者)	・老朽化に対する修繕費が読めない。
市有でない物件(グランピング施設等)の評価	その他(2者)	<ul style="list-style-type: none"> ・グランピング施設は比較的活用の余地がある。 ・グランピング施設は、老朽化がひどく、そのまま使うには躊躇がある。 ・チャペルは、婚礼件数の減少傾向が続いていることから、今後の営業継続は難しい。
	活用できる(1者)	・グランピング施設があるので、特化した戦略の検討が必要である。
土地の評価	活用できる(1者)	・敷地が広いので他の用途とからめた形での運用(例:宿泊+α)が必要である。
	活用できない(1者)	・立地条件やアクセス等を考慮すると事業採算上、予定価格は割高感がある。
	その他(1者)	・来館動機が必須、いかに魅力ある設備や環境を整えるかが課題である。
その他の意見	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件や老朽化の状況を踏まえると予定価格は高く感じるため、改修や解体を前提とした価格調整が必要である。 ・採算を確保しにくいいため、解体費用の負担、補助金などの市の援助を検討したほうが良い。 	

(6) 処分対象物件

ア 土地

長崎市四杖町2604番ほか(旧式見ハイツ部分約15,000㎡、運動施設部分約12,000㎡、駐車場部分約1,900㎡等) 33,573.05㎡

イ 建物

	種類	構造	床面積 (㎡)	建築年月日
①	ホテル	鉄筋コンクリート造 スレート・鋼板葺 地下1階付4階建 (客室33室、披露宴場、会議研修室、宴会場、 大浴場、売店等)	5,938.21	S54.7
②	多目的室	鉄筋コンクリート造 スレート葺2階建	445.08	H3.7
③	ペット同伴客室(2棟)	鉄筋コンクリート造 スレート葺平家建	143.92	S54.12
④	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	16.85	H6.6
⑤	倉庫	鉄骨造 鋼板葺平家建	38.16	S54.7
⑥	グラウンド便所	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	8.40	H19.9

(7) 写真
ア 建物

①ホテル(外観)



①ホテル(屋根の状況)



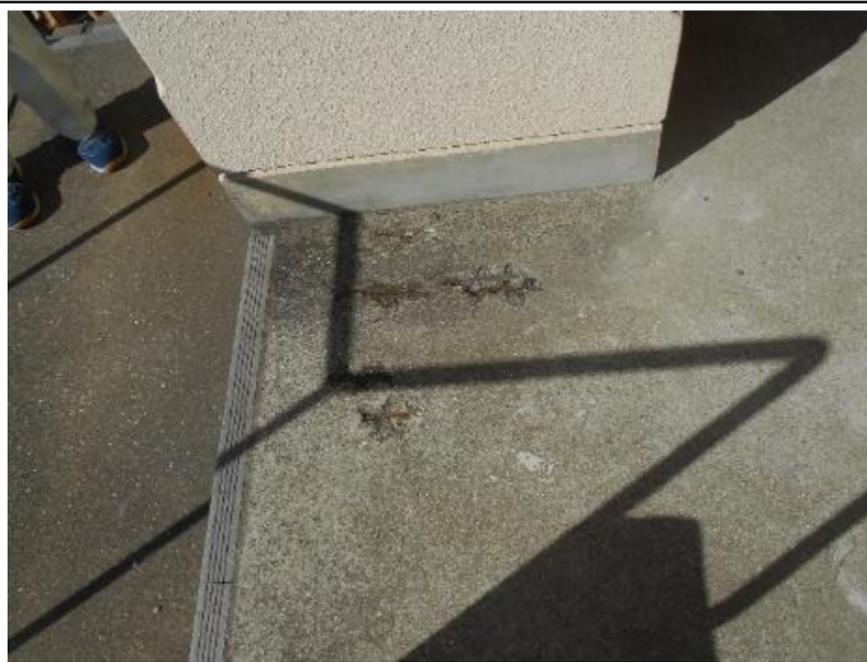
①ホテル(屋根棟取合鋼板の破損)



①ホテル(雨水排水管腐食)



①ホテル(土間の鉄筋爆裂)



①ホテル(事務所側機械室ボイラー)



①ホテル(大浴場)



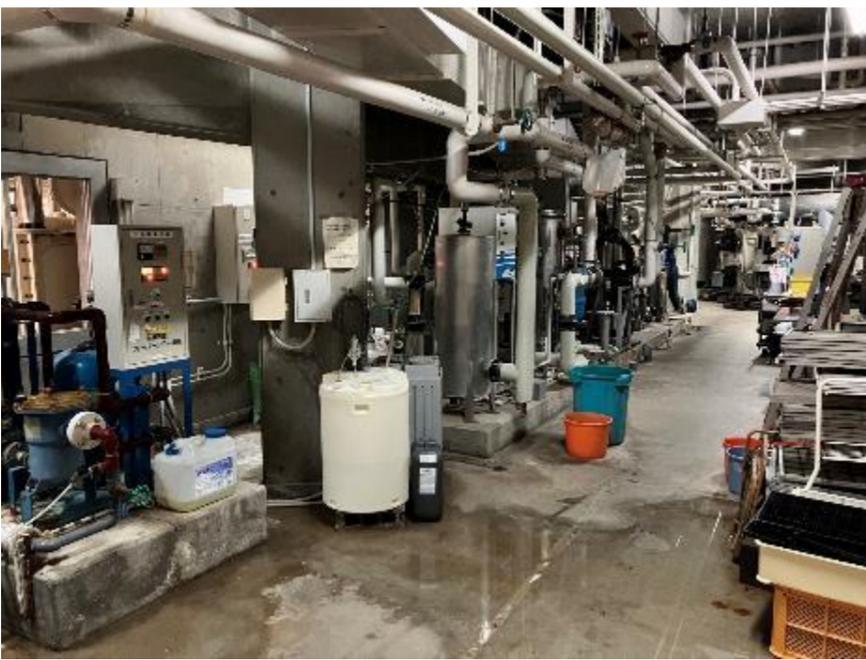
①ホテル(大浴場床の段差)



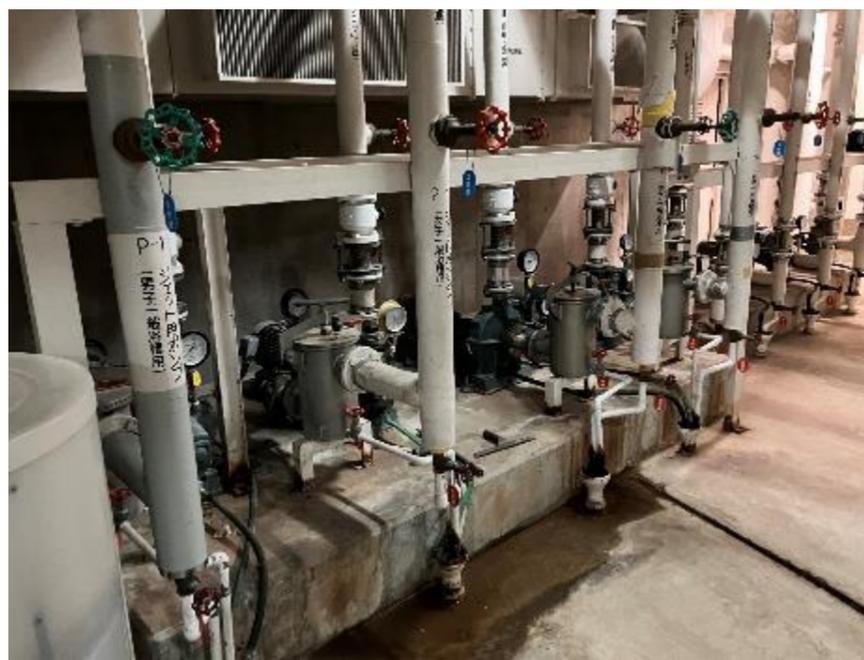
①ホテル(大浴場サウナ)



①ホテル(大浴場下機械室)



①ホテル(大浴場下機械室)



①ホテル(大浴場下機械室配管)



①ホテル(1F披露宴場)



①ホテル(2F研修室)



①ホテル(3F客室例)



②多目的室(外観)



②多目的室



③ペット同伴客室



④機械室



⑤倉庫



⑥グラウンド便所



イ グラウンド等

グラウンド



グラウンド



駐車場(旧テニスコート)



ウ (参考)現在の貸付先が設置した主な物件(市の所有ではない物件)

チャペル(外観)	チャペル(内部)	グランピング
		
グランピング	プール	サウナ
		