

所管事項調査

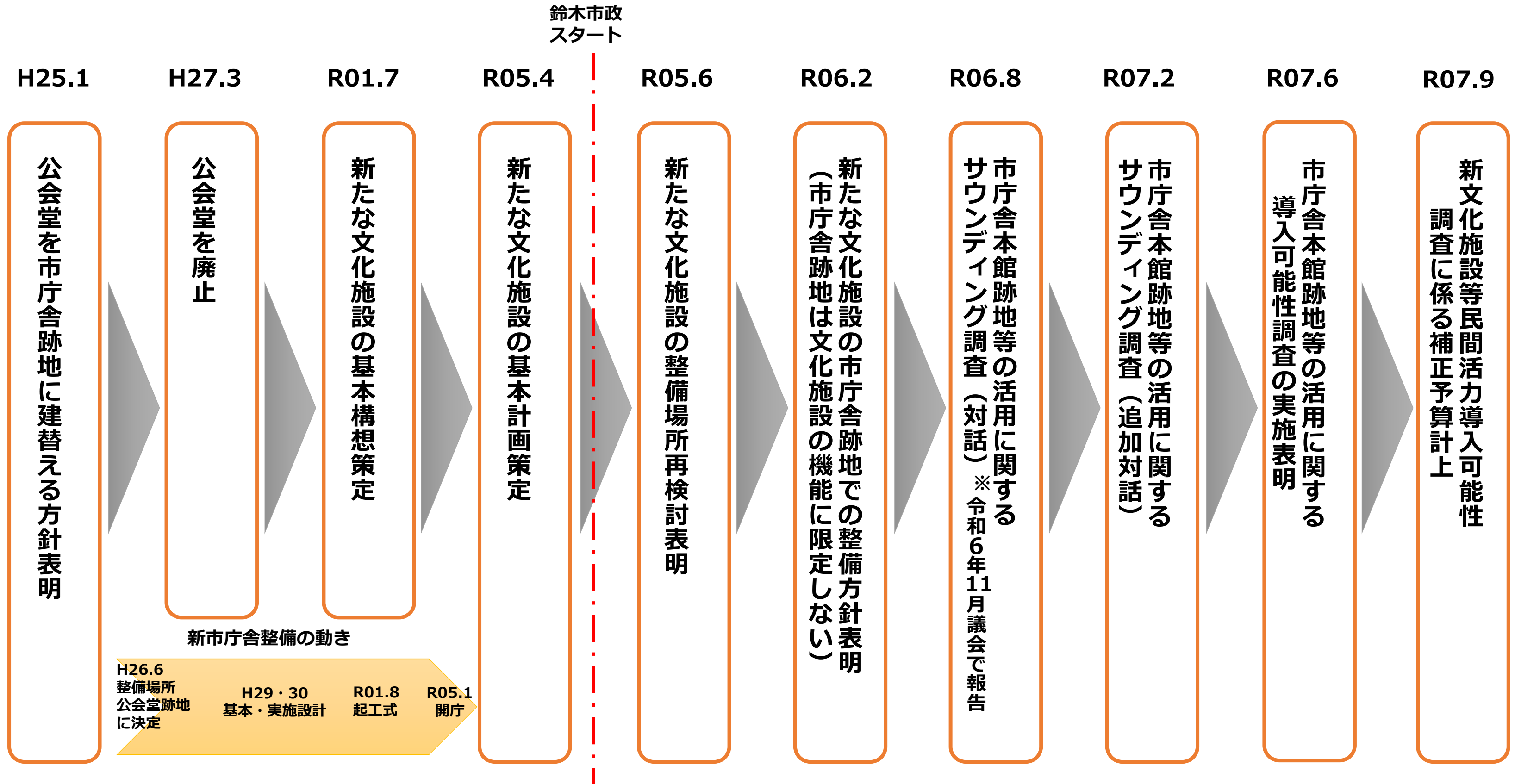
目次	ページ
1 新たな文化施設の整備等に係る民間活力導入可能性調査の進捗状況について	
（1）これまでの経過と今後の業務の進め方について	2～4
（2）モデルプランの見直しについて	5～12
（3）今後のスケジュール（予定）	13
〈参考〉第89号議案 令和7年度長崎市一般会計補正予算（第3号）	
新文化施設等整備民間活力導入可能性調査費（令和7年9月総務委員会資料）	14～26

市民生活部・企画政策部

令和8年2月

(1) これまでの経過と今後の業務の進め方について

ア これまでの経過

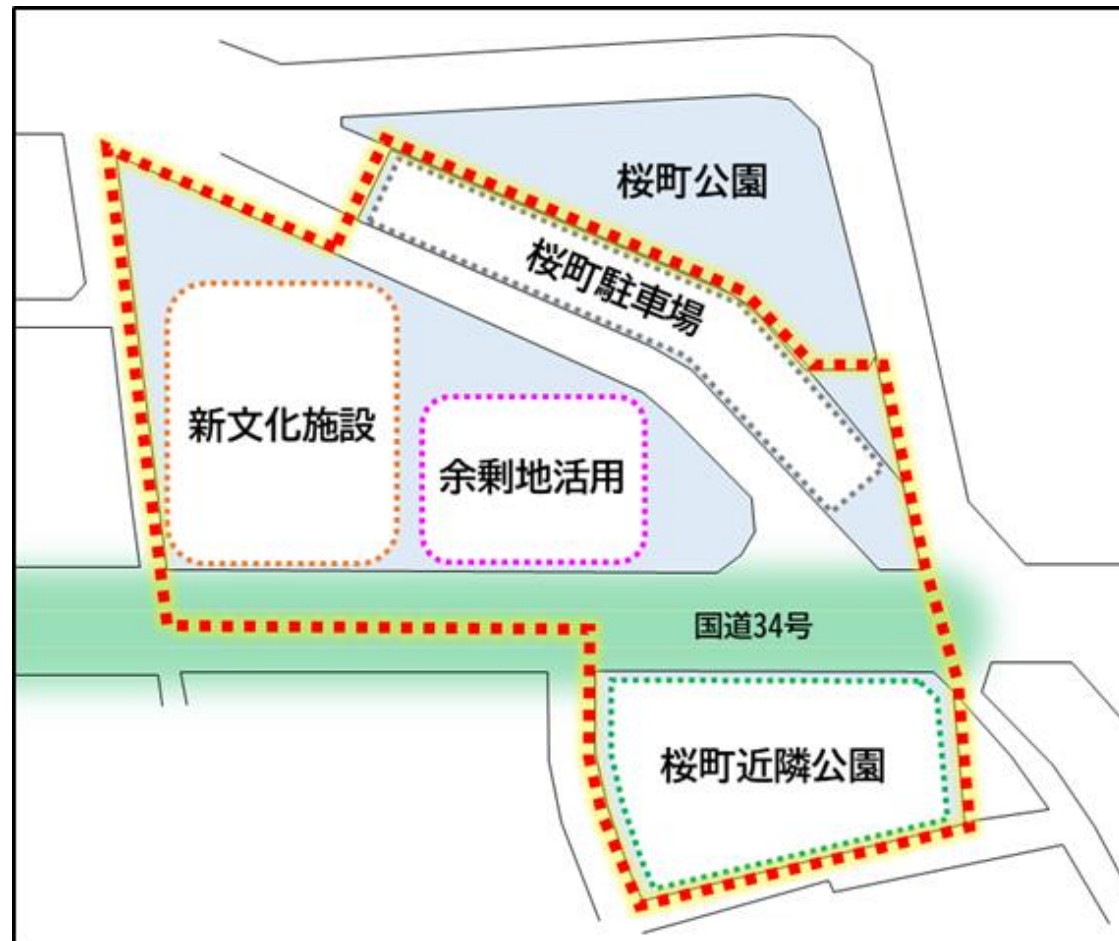


イ 導入可能性調査の概要

(ア) 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。

(イ) 対象施設位置図



(ウ) 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)

(エ) モデルプランの見直しに至った経緯

- ◆ 令和7年6月時点での新たな文化施設の整備に係る総事業費は概算で99億円～102億円と見込まれ、今後も資材費・人件費の上昇が続くと、事業費がさらに増加する可能性がある。
- ◆ このため、持続可能な整備・運営の在り方として、事業期間全体での公共負担軽減を含む事業効果の最大化の観点から、PPP/PFI手法の導入による余剰地活用と面的な整備・運営を目指し、導入可能性調査においては、**新たな文化施設は基本計画に定めた必要な機能は担保した上で、延べ床面積を20%程度削減するというモデルプランの見直しを令和7年度中に検討**することとしている。

ウ 導入可能性調査の進め方

年	R 7 年度				R 8 年度										
	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		
①新たな文化施設モデルプランの修正等	●モデルプラン見直し案検討				●	面的整備との調整、適宜修正				●	基本計画への修正反映				
②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検討														
③民間収益施設等の導入の検討	---事前協議、資料作成等				●	市庁舎本館跡地の余剰地及び桜町近隣公園を想定し、機能・面積を検討									
④管理運営方法の検討	---事前協議、資料作成等				●	エリア全体の運営段階まで含めた管理体制の検討									
⑤事業条件の整理	---事前協議、資料作成等				●	事業範囲、事業期間、費用負担、法的な規制等を整理のうえ概算事業費を算定				●	ヒアリング、VFM検証等を踏まえた反映				
⑥事業方式・スキームの比較検討	---事前協議、資料作成等				●	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				●	ヒアリング、VFM検証等を踏まえた反映				
⑦民間事業者ヒアリング	---事前協議、資料作成等				●	構築した事業パターンについて実現可能性を調査				●	スキーム検討を踏まえた追加ヒアリング実施				
⑧VFMの検証					●	従来方式、PFI方式等の場合の総事業費を算出し、VFMを算定				●	スキーム検討、ヒアリング等を踏まえた反映				
⑨リスク分析						●	想定されるリスクを抽出し、適切な官民リスク分担を検討				●	スキーム検討、ヒアリング等を踏まえた反映			
⑩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、事業方式・スキームについて総合的な評価を行い、事業実施に際しての課題と対応策を整理・検討								
⑪市庁舎本館跡地等の一体的な整備構想の作成							●	作成		●	議会報告				

(2) モデルプランの見直しについて

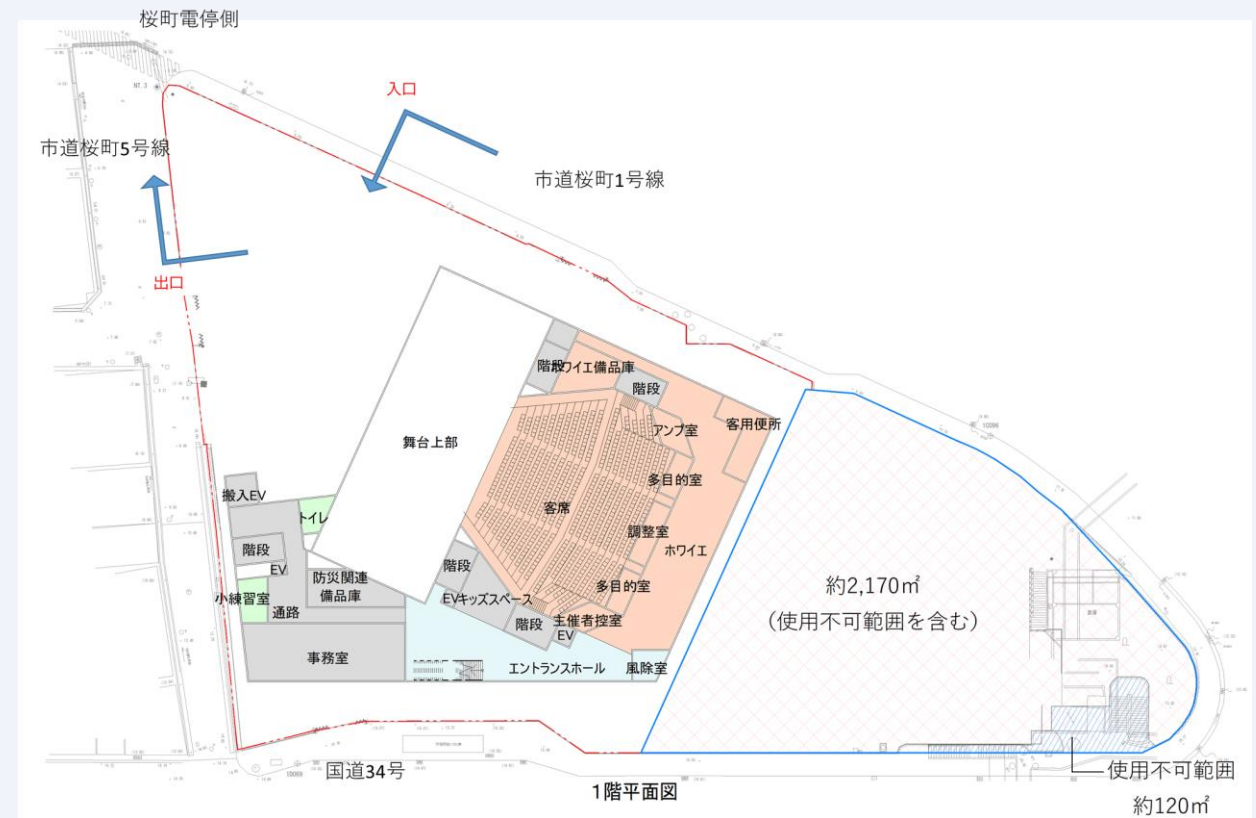
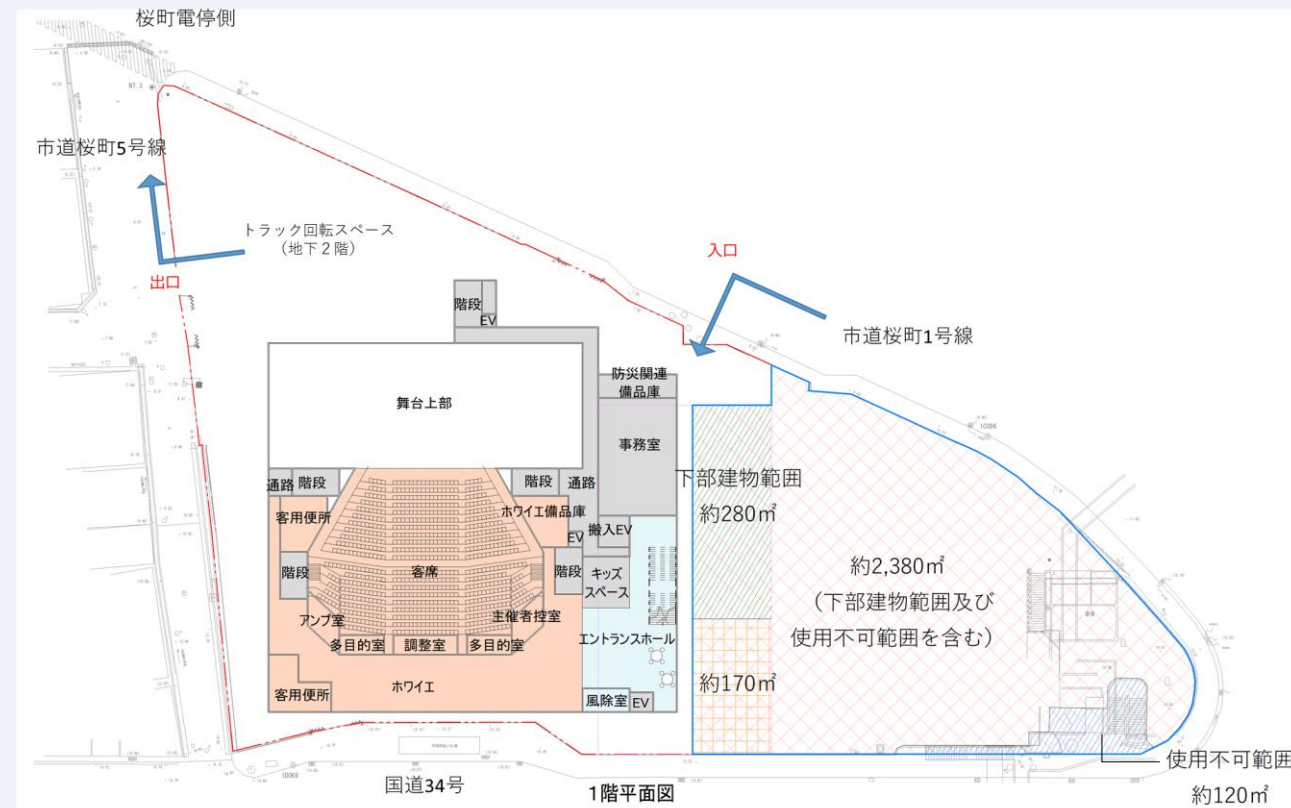
ホールの座席数についてはどのプランにおいても1,000席程度を予定しています。

機能		想定面積 (現基本計画)	想定面積 (配置A案)	想定面積 (配置B案)	諸室名 (見直し検討)	見直しの内容
機能部	鑑賞・発表	3,600㎡	3,430㎡	3,450㎡	舞台 (奈落)	当初は多様な演出に対応可能とするため必要に応じて大迫り・小迫りを備えるよう検討することとしていたが、長崎ブリックホールや他都市類似施設においては、大迫りが演出に使われる頻度が低く一部の限られた演目にのみ使われているという実績から、今回大迫りは備えず小迫りや切穴(※)で対応することとし、その位置は舞台公演に影響のないよう慎重に検討する。 ※切穴…人物や道具等が奈落と舞台を出入りできるように舞台の床の一部を四角に切り抜いた穴
					ホワイエ	当初は観客の滞留空間であるホワイエとエントランスロビーをそれぞれ設けることとしていたが、改めて近年開館したホールで見られる事例にならないホワイエとエントランスロビーを一体利用することで各々の機能を確保しつつ効率的な運営が可能と考えられることから、来館者の動線や区分け等を考慮したホワイエとエントランスロビーの面積配分としたうえで一体利用する。
					技術諸室 (調光盤室)	当初は舞台の照明はハロゲンを想定しておりハロゲンでは光を調整するための調光盤を設置する諸室(調光盤室)が必要だが、照明技術の進歩によりLEDでも対応可能な状況になりつつある。したがって、今後の技術革新の状況を踏まえて省エネ効果の高いLED照明を積極的に導入する。また、その結果不要となる調光盤室は設置しないこととするが、演出上ハロゲンが必要な場合は対応できるように整備する。
	創造支援	500㎡	430㎡	430㎡	リハーサル室 (小劇場)	当初リハーサル室(小劇場)に必要と想定していた面積に対し、直近で他都市の類似施設を改めて確認した結果、当初想定していた面積より小さいホールの主舞台と同程度の面積でも小劇場として対応できていることから、小劇場としての利用にも十分配慮した形で整備する。
	交流促進	450㎡	310㎡	220㎡	エントランス ロビー	※ホワイエの内容再掲 当初は観客の滞留空間であるホワイエとエントランスロビーをそれぞれ設けることとしていたが、改めて近年開館したホールで見られる事例にならないホワイエとエントランスロビーを一体利用することで各々の機能を確保しつつ効率的な運営が可能と考えられることから、来館者の動線や区分け等を考慮したホワイエとエントランスロビーの面積配分としたうえで一体利用する。
その他	350㎡	310㎡	350㎡	事務室 (利用者打合せ室)	当初は利用者打合せ用の個室を設けることとしていたが、通常の利用申込受付等はカウンターで対応可能であり個室が必要な打合せは主催者控室等の諸室を臨機応変に活用することで対応可能であるため、利用者打合せ用の個室は設けずカウンター等により対応する。	
共用部	1,470～ 1,720㎡	1,310㎡	1,340㎡		当初は、最小値～最大値(30～35%)で幅を持たせて算定していたが、最小値での算定に見直した結果、削減となる。 ※算定方法は(機能部分+事務室等諸室)×30%	
機械室	1,130～ 1,180㎡	670㎡	690㎡		当初は、上限値(延床面積の15%)で算定していたが、類似施設の平均値(延床面積の11%)での算定に見直した結果、削減となる。 ※算定方法は(機械室を含む延床面積)×11%	
合計	7,500～ 7,800㎡	6,460㎡	6,480㎡			

(2) モデルプランの見直しについて

項目	配置A案	配置B案
配置等	<ul style="list-style-type: none"> モデルプランからの削減率は約17%である 余剰地面積がB案より広い 文化施設と余剰地の境界線が国道34号に対して垂直であり民間施設形状への影響が小さい 文化施設の地下階の一部が余剰地内に含まれるため、民間施設の配置に制約が生じる 文化施設の形状が整形であるため、建物の階を増やす計画がしやすく、民間収益施設等への利用がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> モデルプランからの削減率は約17%である 余剰地面積がA案より狭い 文化施設と余剰地の境界線が国道34号に対して垂直ではないため、民間施設形状への影響が大きい 余剰地内に文化施設の地下階が含まれないため、民間施設の配置に制約が生じない 文化施設の形状がやや不整形であるため、建物の階を増やす計画がしづらく、民間収益施設等への利用が難しい
利用者の利便性	<ul style="list-style-type: none"> 諸室の形状が整形であるため、利用しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 諸室の形状が不整形であるため、利用しづらい
動線、運用の円滑性	<ul style="list-style-type: none"> 市道桜町1号線側を進入口、市道桜町5号線側を搬出口とすることで、スムーズな搬出入動線の確保が可能 楽屋が舞台と同じ階にある リハーサル室及び練習室を2階にまとめて配置しているため、管理が行いやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 市道桜町1号線側を進入口、市道桜町5号線側を搬出口とすることで、スムーズな搬出入動線の確保が可能 楽屋が舞台と同じ階にない リハーサル室、練習室が地下1階～2階に分散配置されており、A案に比べ管理しづらい

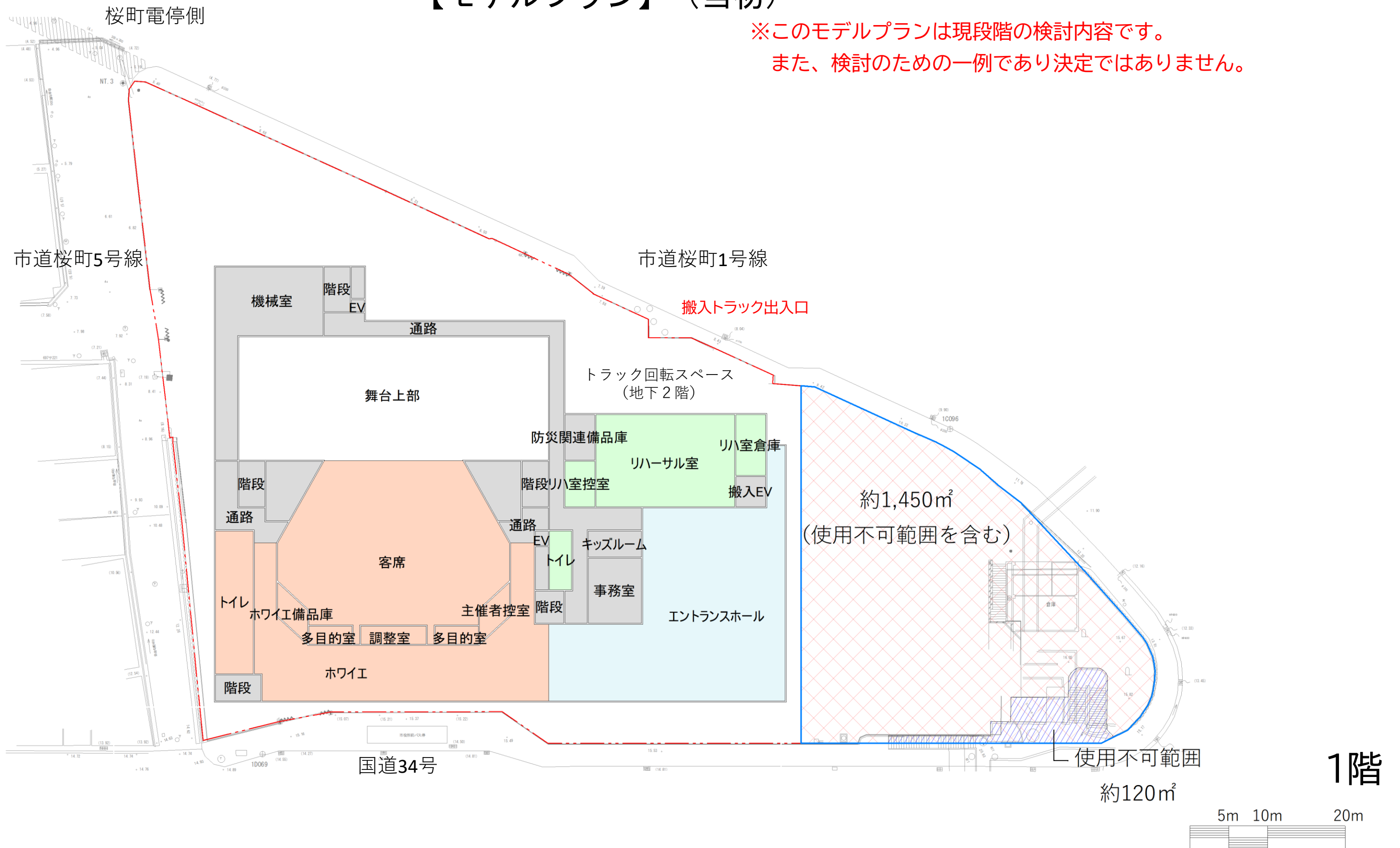
配置イメージ



(2) モデルプランの見直しについて

【モデルプラン】 (当初)

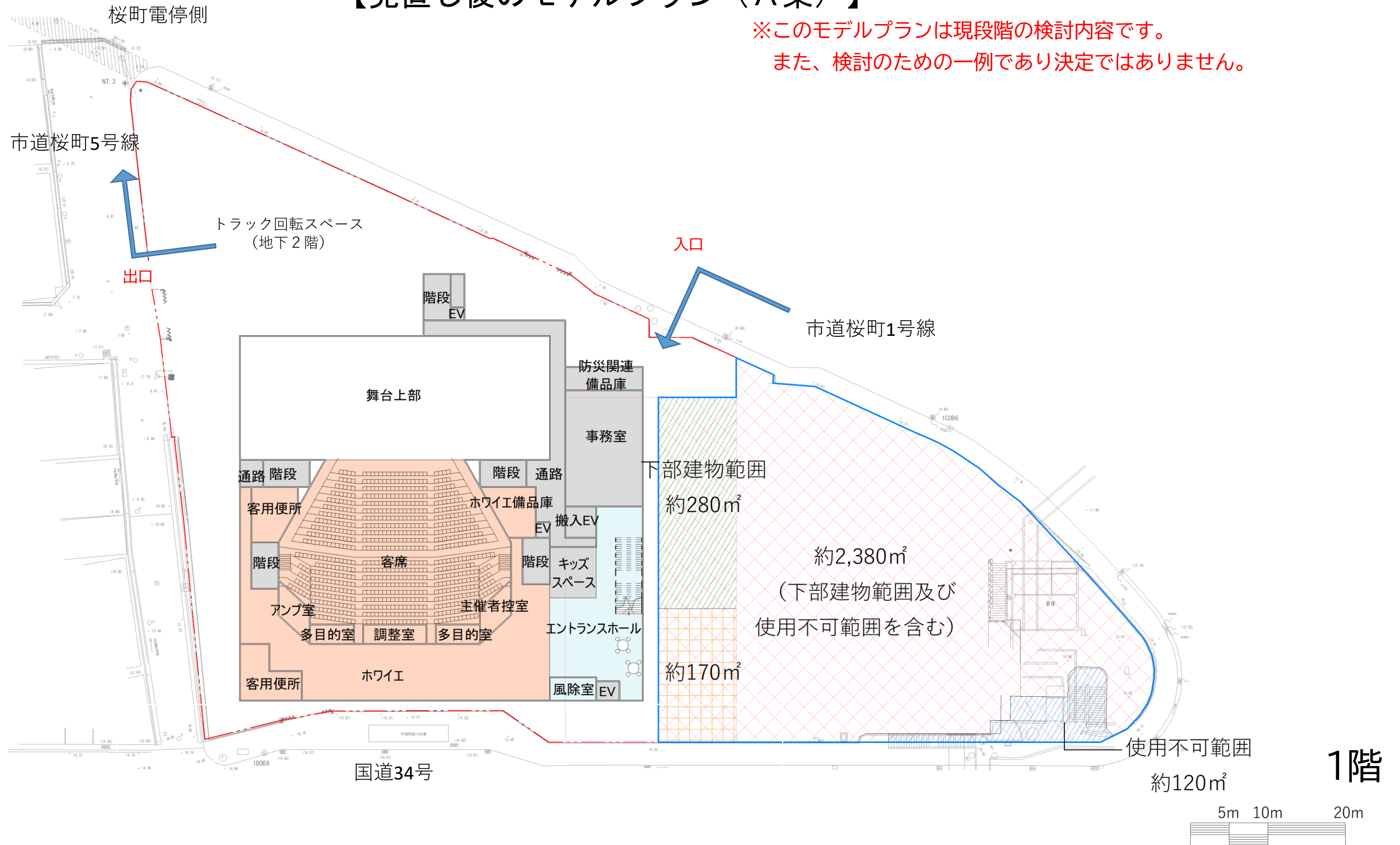
※このモデルプランは現段階の検討内容です。
また、検討のための一例であり決定ではありません。



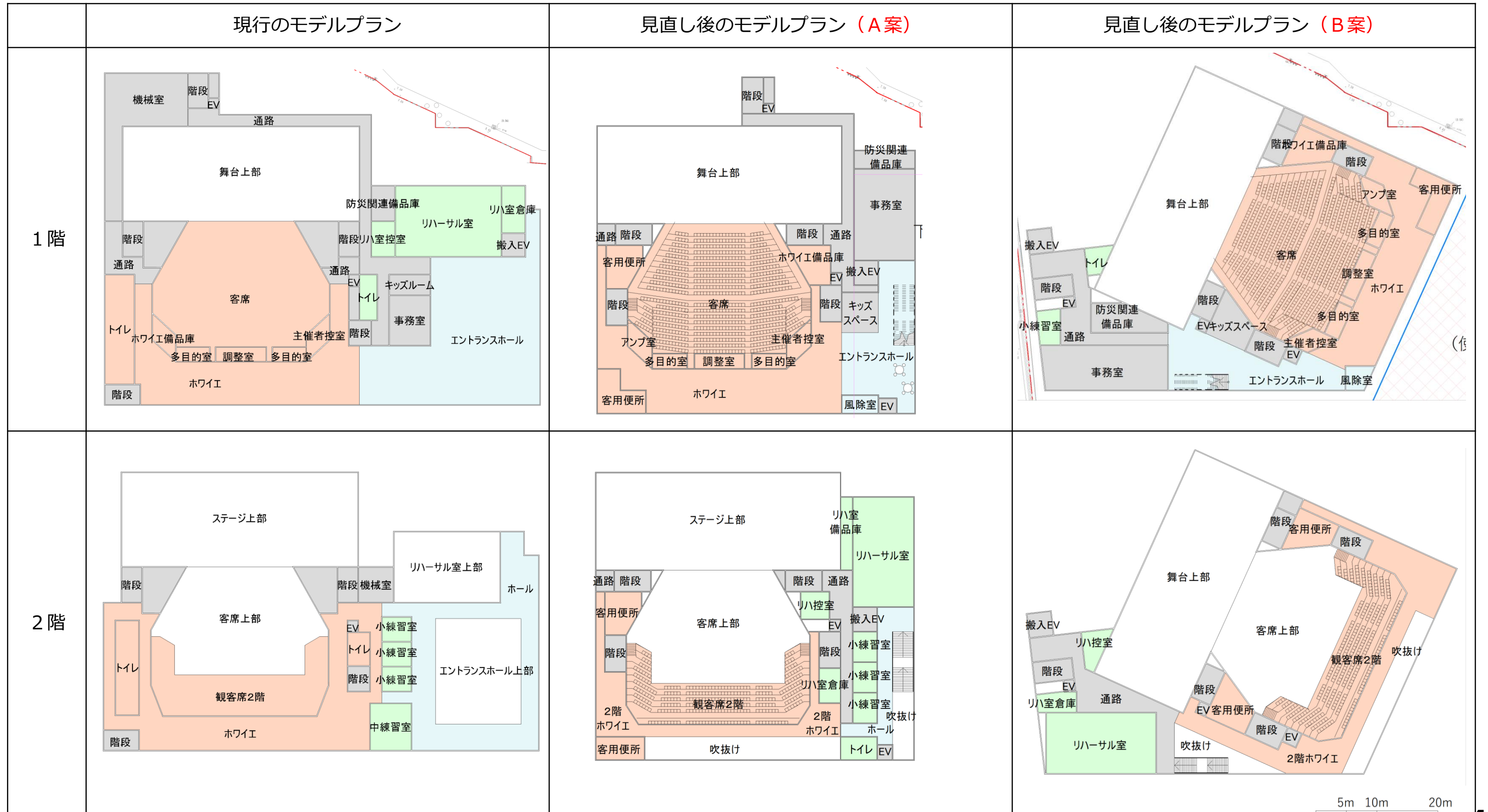
(2) モデルプランの見直しについて

【見直し後のモデルプラン（A案）】

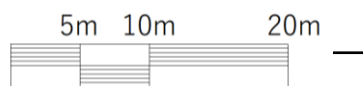
※このモデルプランは現段階の検討内容です。
また、検討のための一例であり決定ではありません。



(2) モデルプランの見直しについて



※このモデルプランは現段階の検討内容です。また、検討のための一例であり決定ではありません。

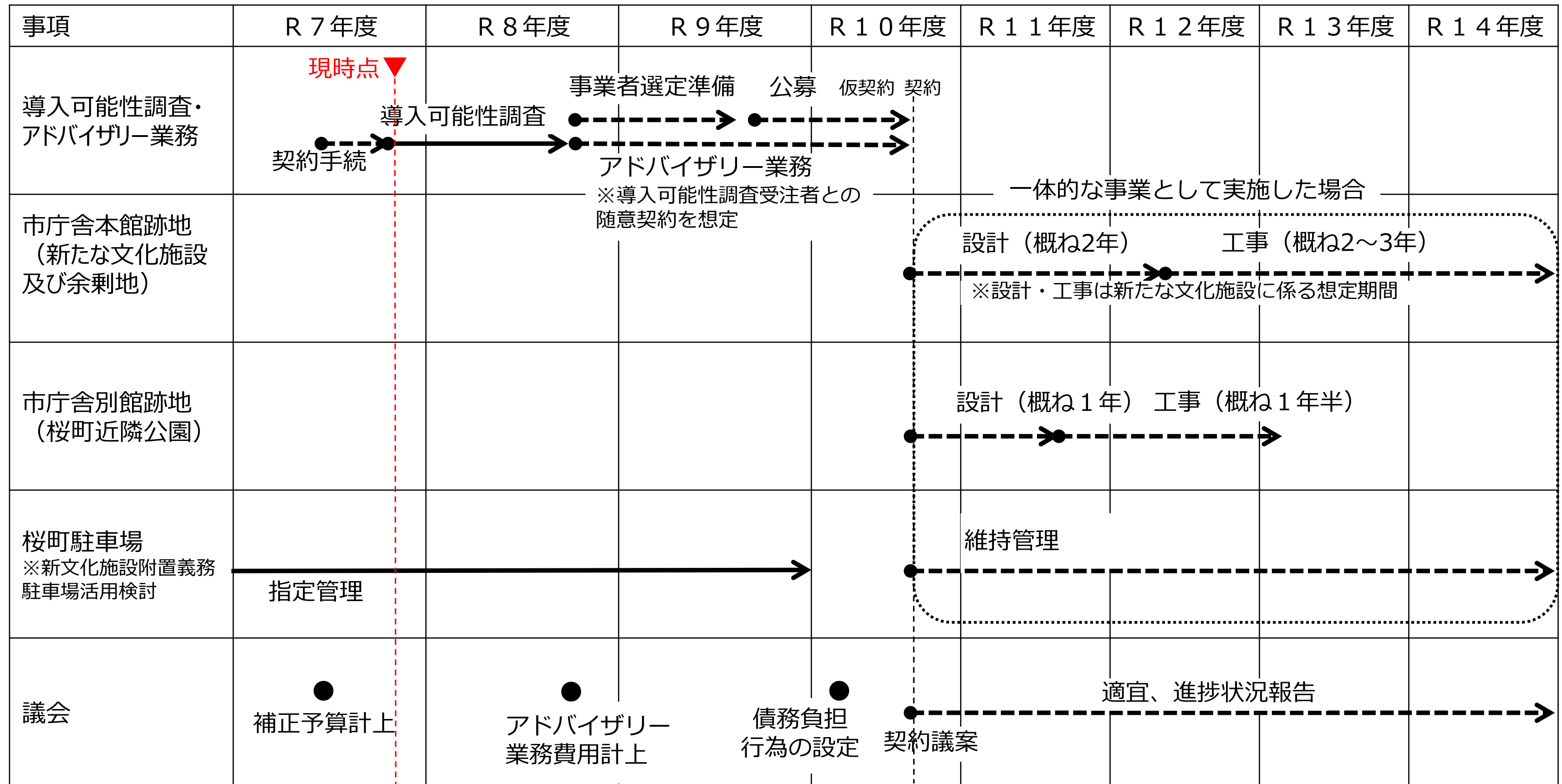


(2) モデルプランの見直しについて

	現行のモデルプラン	見直し後のモデルプラン (A案)	見直し後のモデルプラン (B案)
3階			

※このモデルプランは現段階の検討内容です。また、検討のための一例であり決定ではありません。

(3) 今後のスケジュール (予定)



※導入可能性調査の結果、PPP/PFI手法による事業実施かつ、市庁舎本館跡地、別館跡地及び桜町駐車場を一体的な事業として束ねることとなった場合の想定されるスケジュールを記載

令和7年9月市議会総務委員会資料

＜参考＞

第89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

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

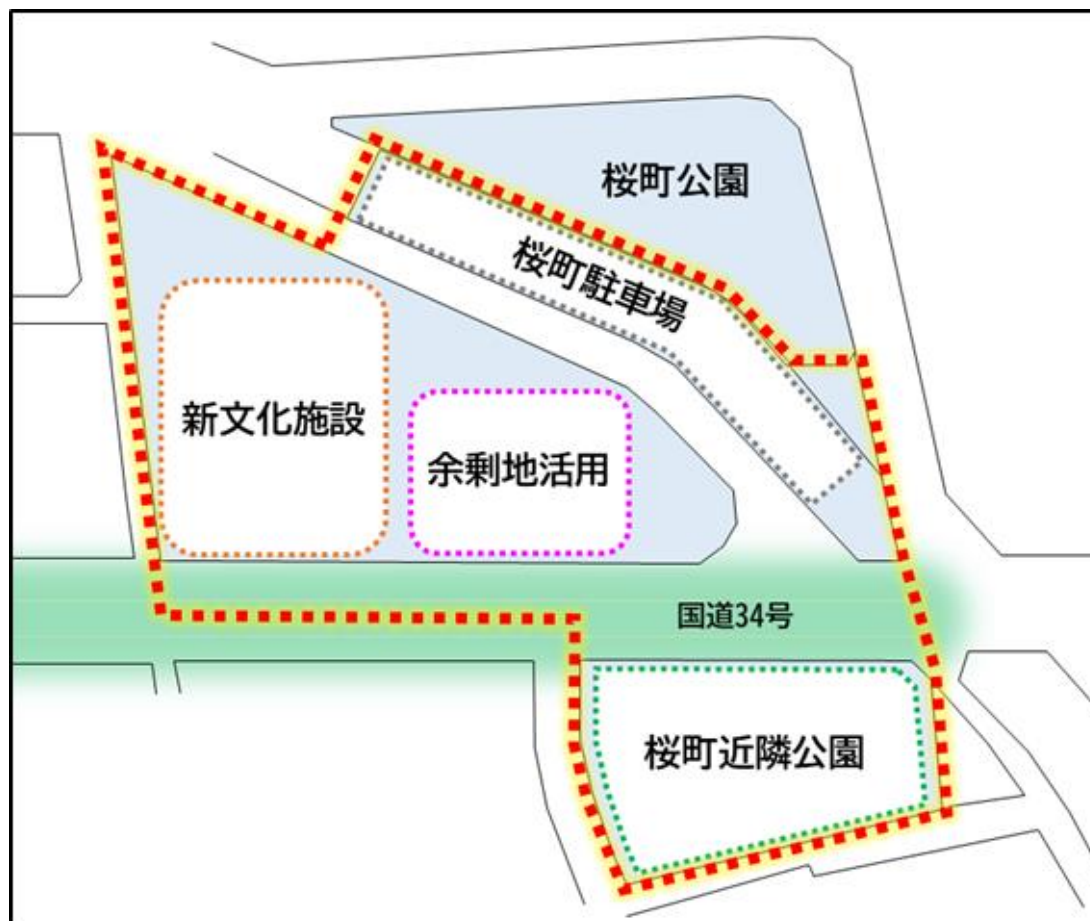
35,000 千円

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

- (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
 - イ 事業条件の整理
 - ウ 事業方式・スキームの比較検討
- (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
 - イ VFMの検証
 - ウ リスク分析
 - エ 総合評価と今後の課題整理
- (3) 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

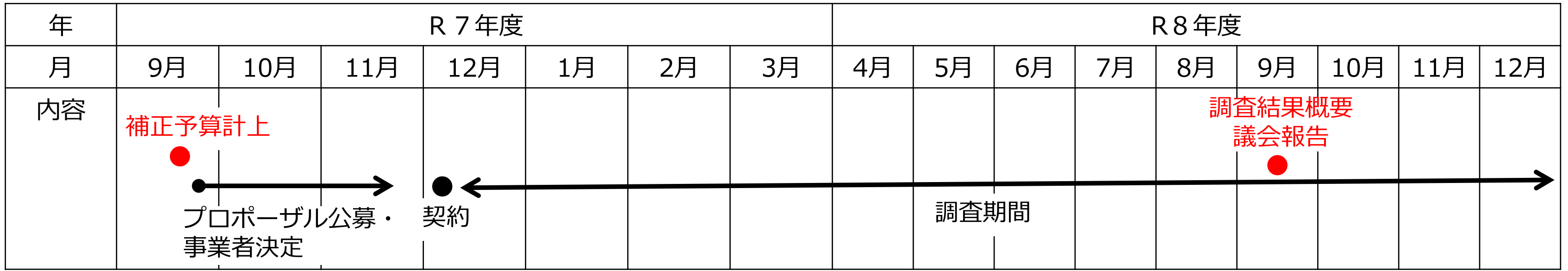
定量及び定性評価の結果を踏まえ総合的な評価を行い、事業を実施する場合の課題と対応策を整理・検討する。

（3）その他（協議等）

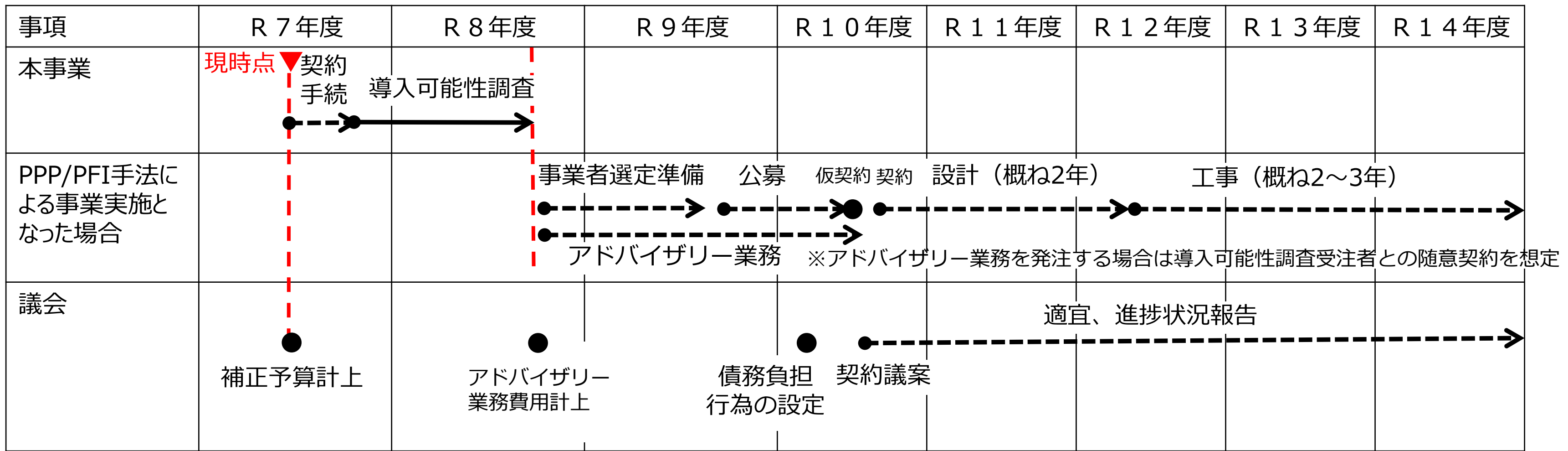
（2,900千円）

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



(2) 全体スケジュール



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 —	千円 —	千円 —	千円 —	千円 —	千円 —
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 民間活力導入可能 性調査費	補正後予算額	千円 35,000	千円 8,831	千円 —	千円 —	千円 —	千円 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

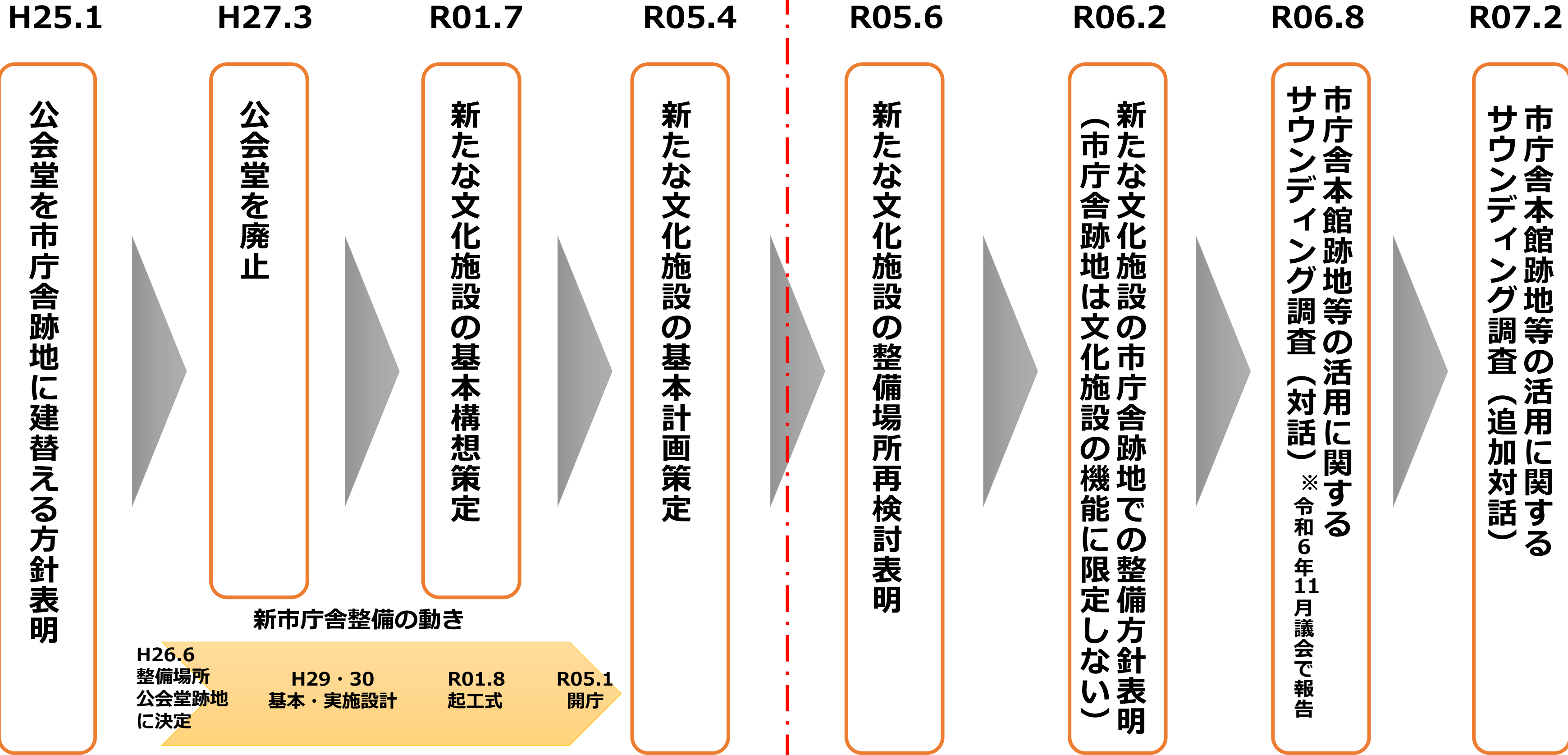
（令和6年11月総務委員会資料）

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を確認された。
- ◆ 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。

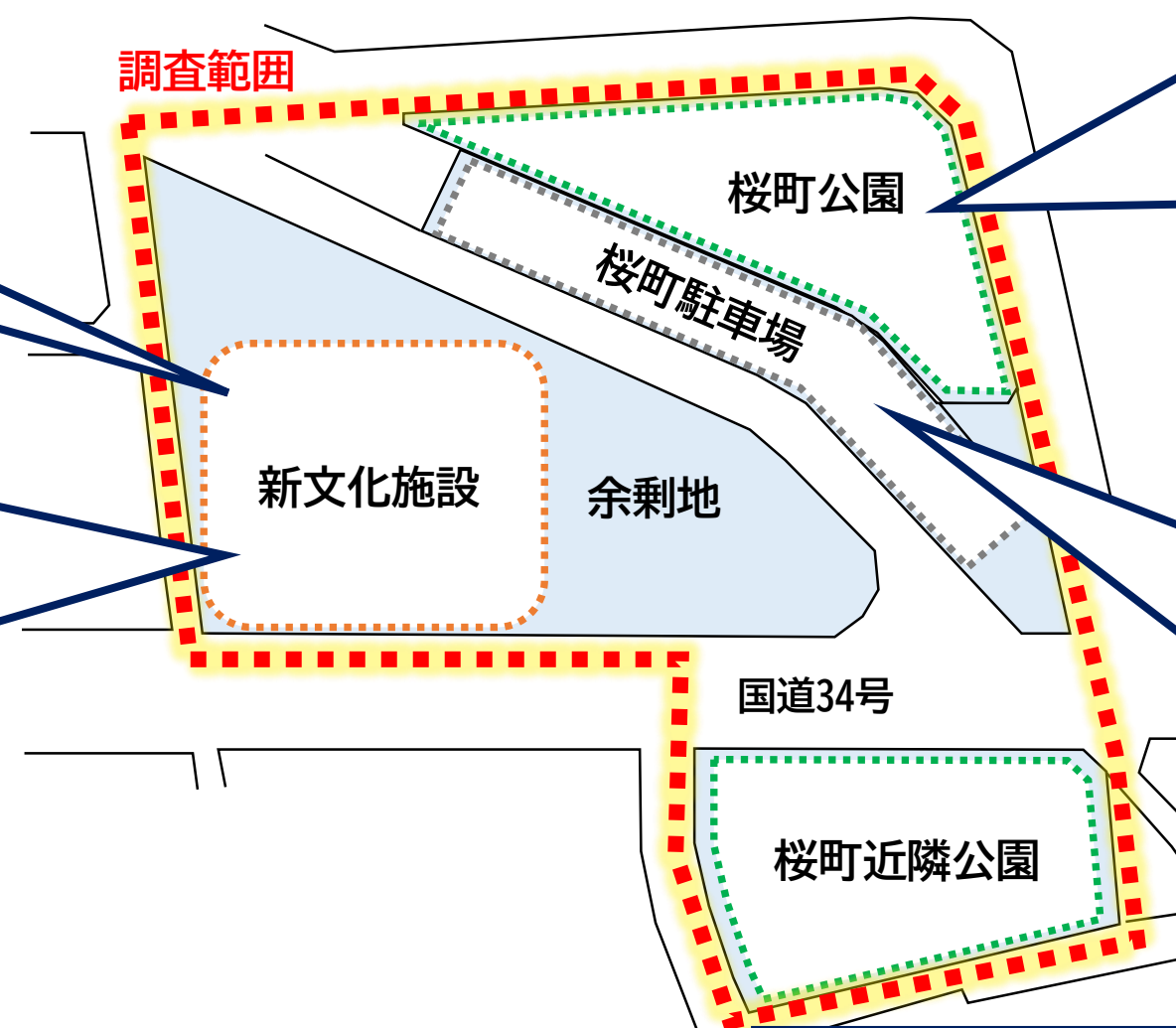
④市場性を踏まえた具体的な民間収益施設

- ◆ 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

調査範囲



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。

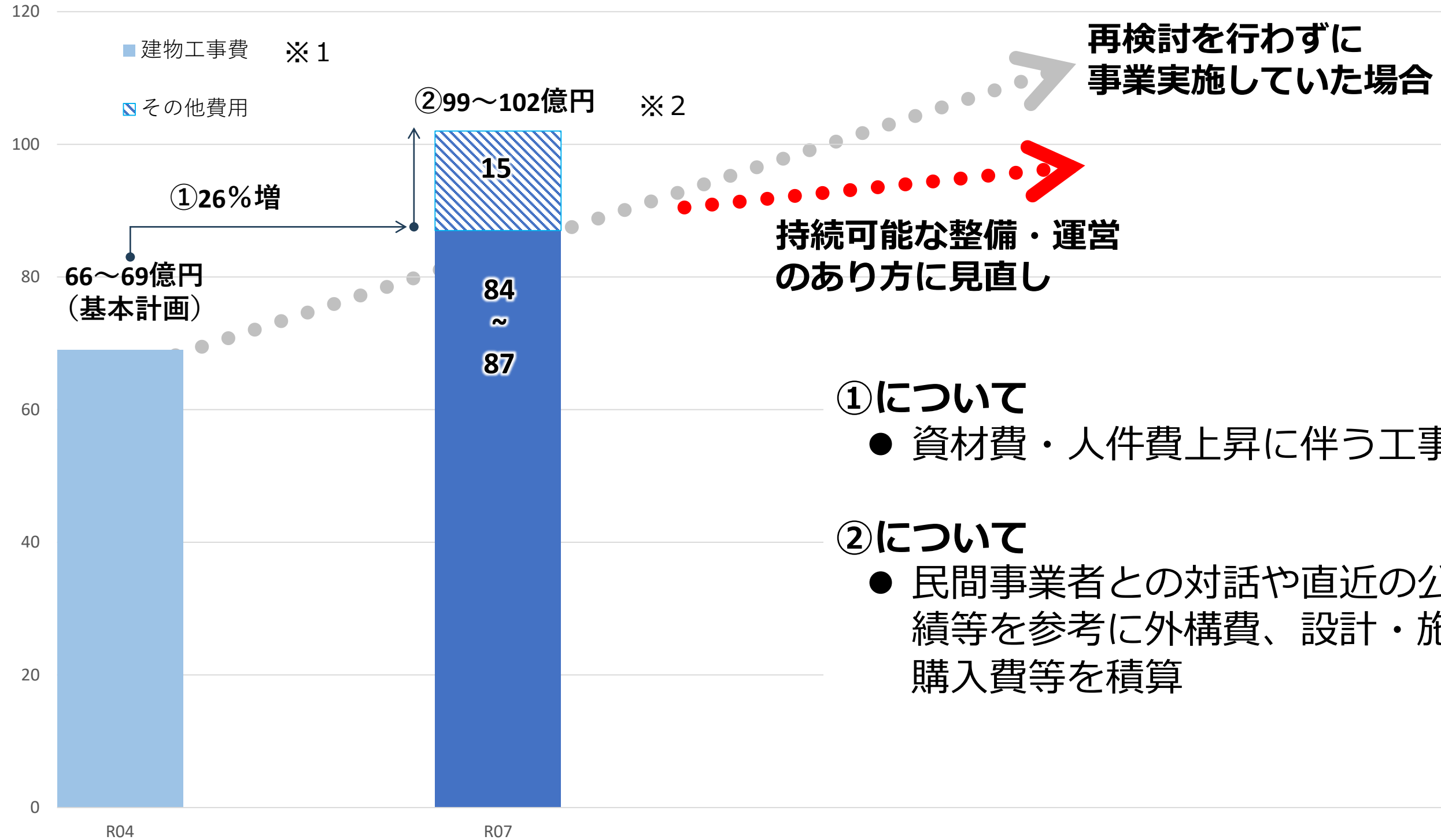
⑥桜町駐車場の有効活用

- ◆ 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について
 - 資材費・人件費上昇に伴う工事費の増
- ②について
 - 民間事業者との対話や直近の公共施設整備の実績等を参考に外構費、設計・施工監理費、備品購入費等を積算

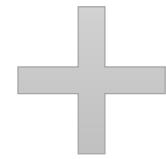
※1 建物工事費：過去15年の類似施設実績から建設単価を算定し、その単価を時点修正・補正を行い算出。
 その他費用：設計費、埋蔵文化財調査費、意図伝達業務費、工事監理費、外構工事費、備品購入費について、民間との対話を踏まえつつ他の公共施設の整備実績を参考に算出。

※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

⑥ PPP/PFI手法の導入

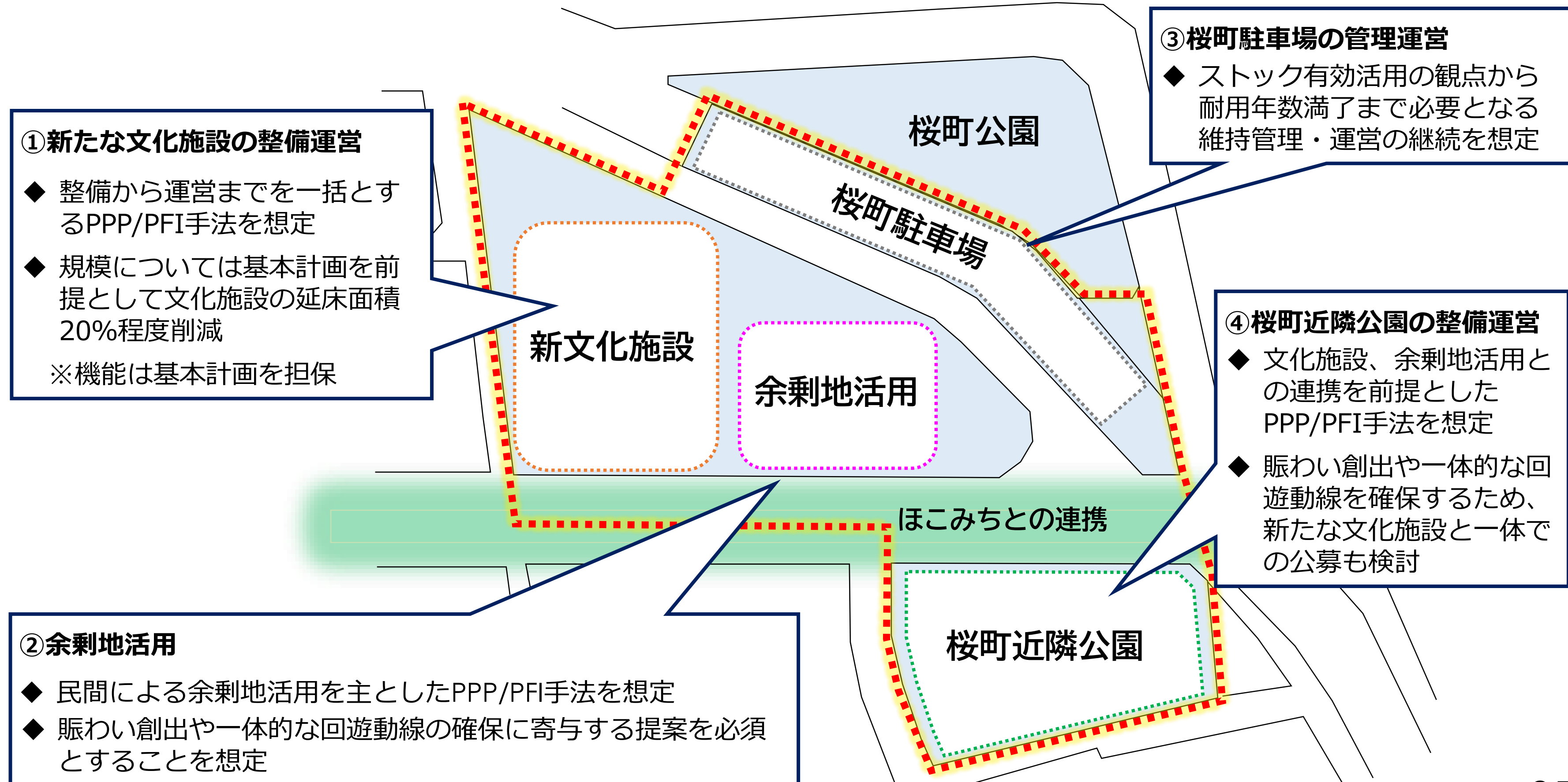
余剰地
活用

面的な
整備・運営

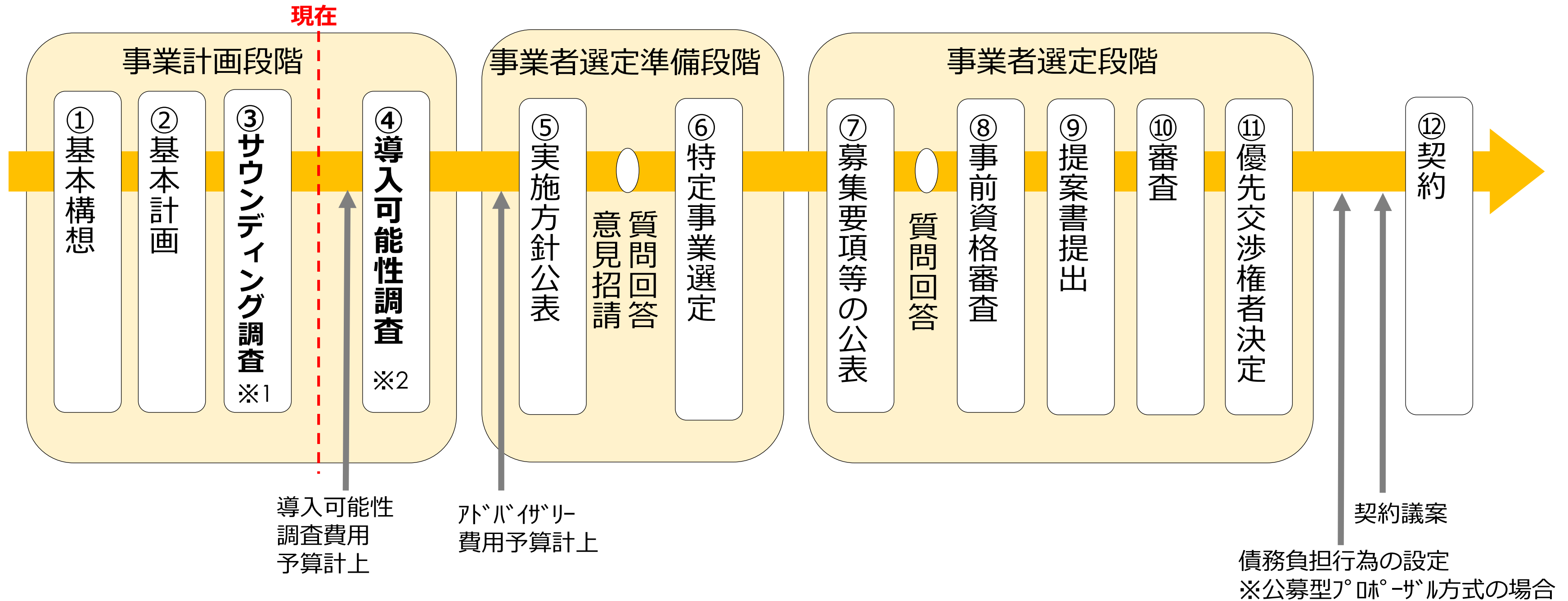
⑦ 従来方式では達成できなかった各施設の相乗効果による賑わい創出や回遊促進、事業期間全体での公共負担の軽減を含む事業効果の最大化を目指す

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。