

長崎市新たな文化施設の整備等に関する事業概要書（案）

※事業概要（案）は現在検討中の内容も含んでおり、本調査のための想定となります。

1.本調査の趣旨

長崎市では、市庁舎本館跡地等における新たな文化施設（以下「新文化施設」という）等の整備を進めるため、令和 5 年 4 月に「長崎市新たな文化施設基本計画」を策定しました。

昨今の物価上昇による事業費増加を踏まえ、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、P P P / P F I 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、検討を進めております。

加えて、令和 7 年度より実施している導入可能性調査において、新たな文化施設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検討しました。また、本事業を官民連携手法（PFI 方式・DBO 方式等）で行う方針とし、隣接して整備が予定されている N H K 長崎放送局とも連携を図りながら、賑わい創出策を検討しています。

本調査は、新文化施設等の整備及び維持管理運営における事業（以下「本事業」という）のスキーム等の検討にあたり、モデルプランの見直し等を踏まえ、改めて意見を聴取することを目的としています。

■参考資料「長崎市新たな文化施設基本計画」（令和 5 年 4 月）

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/uploaded/attachment/14771.pdf>

2. 基礎情報

(1) 事業検討対象

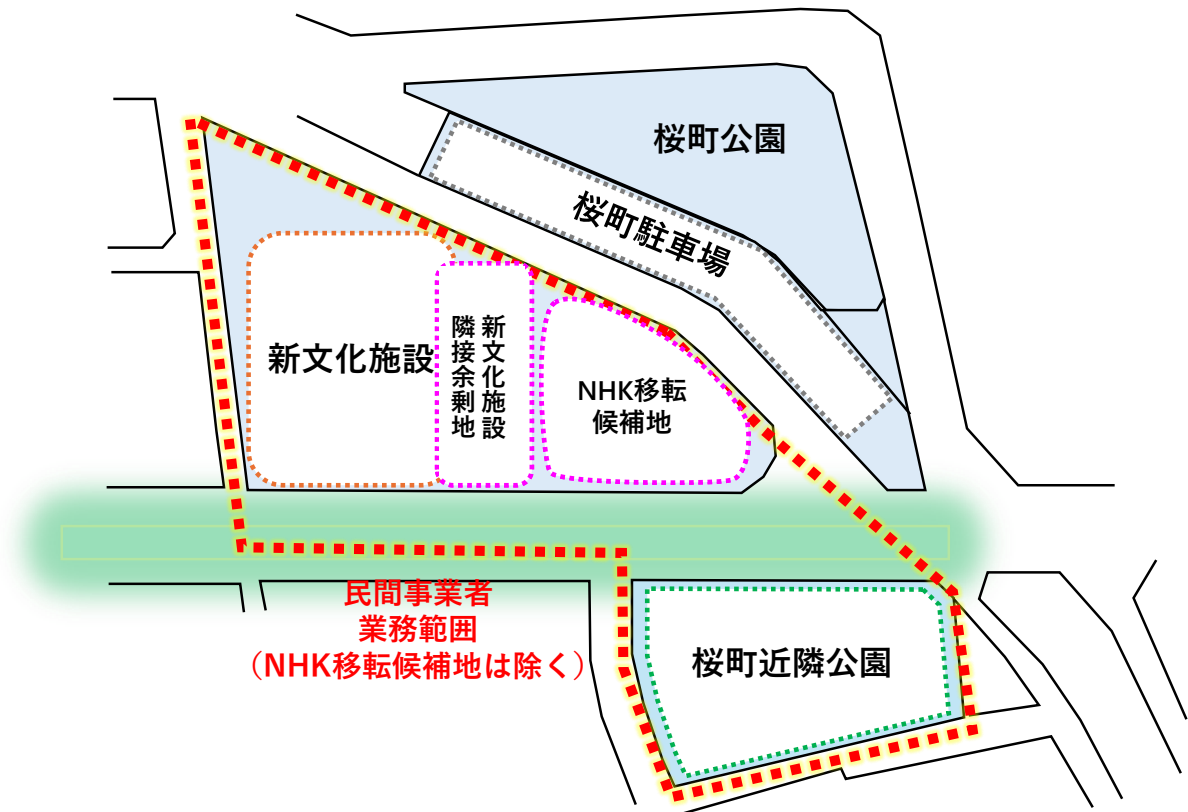
本事業の検討対象は以下の施設となります。

- ・新文化施設
- ・余剰地・余剰空間活用による民間収益施設等
- ・桜町近隣公園

関連事業

- ・余剰地における放送局施設

※余剰地においては、敷地の一部を活用して、NHK 長崎放送局の立地（現在の場所からの移転・新築）が検討されています。当該放送局施設の移転が正式に決定した場合においては、基本的には市が行う新文化施設等の整備と別契約が想定されます。発注方式や調整方法を含め、現在調整中になります。



(2) 建設予定地の概要

新たな文化施設の建設予定地は、市庁舎本館跡地であり、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ます。

また、建設予定地は、国道 34 号と桜町通りに挟まれた三角形の形状となっており、桜町公園側の交差する土地は鋭角となっています。

さらに、建設予定地には傾斜があり、国道 34 号側に沿ってはほぼ水平となっていますが、桜町電停とは約 9 mの高低差があります。

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
用地面積		約 6,800 m ²
都市計画関係等	用途地域	商業地域
	防火地域	防火地域
	建蔽率	80%※
	容積率	600%
	その他	駐車場整備地区
アクセス	公共交通機関	路線バス：市役所上バス停下車すぐ 路面電車：桜町電停下車すぐ
	自動車等	長崎自動車道多良見 IC から長崎バイパス（西山トンネル）経由で諏訪神社方面へ 30 分

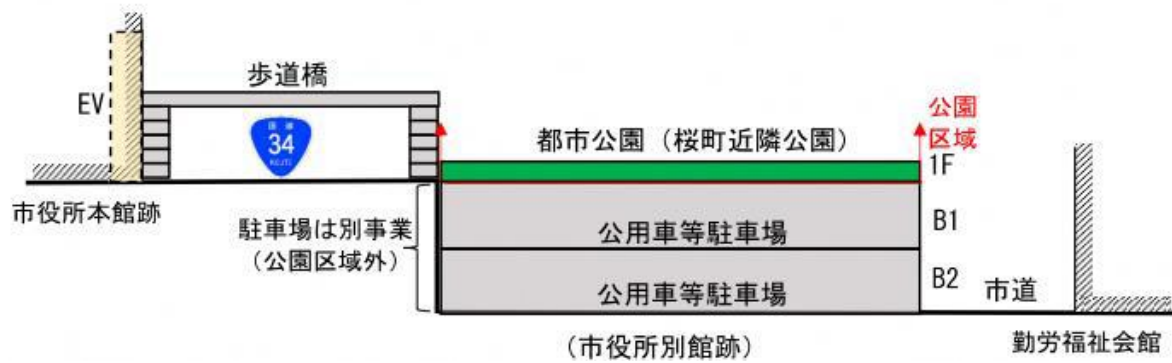
※防火地域内の耐火建築物となるため、建蔽率 100%

② 桜町近隣公園

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
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） ※公募設置等管理制度（Park-PFI）を活用した場合		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、日常時・非日常時にも活気がある公園等をイメージしている。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）	公用等駐車場	令和9年度に完成予定
地下部（B2F）	公用等駐車場	



4. 想定される事業スキーム（案）

本事業は、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、P P P / P F I 手法の導入と余剰地活用による面的な整備・運営を目指しています。

（1）事業範囲

本事業の施設ごとに、想定される業務内容は以下のとおりです。効果的・効率的かつ魅力的な整備及び運営を目指すため基本的に一体的な事業を検討していますが、本調査を踏まえて業務範囲を検討します。

本事業で想定される施設と対象業務の整理

施設		設計 業務	建設 業務	維持管理・ 運営業務	余剰地活用・ 公園活用業務	収入
公共施設	新文化施設	○	○	○		○
	桜町駐車場	対象外（※令和 11 年度での廃止を検討中）				
	桜町近隣公園	○	○	○	○	○
民間施設	余剰地	○	○	○	○	○
	桜町近隣公園	○	○	○	○	○

なお、隣接地において整備予定の NHK 長崎放送局施設に関する工事等については、発注方法を含めて調整しています。具体的な内容については検討中ですが、新文化施設等の整備及び維持管理・運営との協力・調整は必須となります。

本事業の詳細な民間事業者の業務範囲は次のとおりです。対象は、新文化施設、桜町近隣公園、余剰地とします。

本事業で想定される民間事業者の業務範囲

業務内容			役割分担	
			公共	民間
統括管理業務	統括管理業務	統括マネジメント業務		●
		総務・経理業務		●
		事業評価業務		●
施設整備業務	設計業務	設計業務		●
		事前調査業務及び関連業務		●
		隣接 NHK 施設整備との調整業務	●	●
		その他上記を実施する上で必要な関連業務		●
	工事監理業務	工事監理業務		●※
	建設業務 その他	解体・撤去業務（※詳細は別紙参照）		●
		造成工事業務		●
		建設業務		●
		備品調達及び設置業務		●
		各種申請等業務		●
		隣接 NHK 施設整備との調整業務	●	●
		その他上記を実施する上で必要な関連業務		●
開業準備業務	開業準備業務	維持管理・運営準備業務		●
		供用開始前の利用申込受付業務		●
		広報・宣伝業務		●
		開館式典等開催業務		●
維持管理業務	建築物保守管理業務	建築物保守管理業務		●
	設備保守管理業務	建築設備保守管理業務		●
		舞台設備保守管理業務		●
	外構保守管理業務	外構施設維持管理業務		●
	備品保守管理業務	備品保守管理業務		●
	修繕更新業務	修繕更新業務		●
	清掃業務	清掃業務		●
	環境衛生管理業務	環境衛生管理業務		●
	植栽管理業務	植栽管理業務		●
	その他	安全管理業務		●
		事業期間終了時の引継ぎ等業務		●
運営業務	運営業務	文化芸術事業実施業務	●	
		貸館業務		●
		広報・情報発信業務		●
		自主事業（本施設の設置目的に沿い、施設利用者の利便性の向上や施設の魅力を高めるもの）		●
		その他管理運営業務		●

業務内容			役割分担	
			公共	民間
付帯事業	余剰地活用業務	事業者の提案による民間収益施設の整備・管理運営		●
	公園活用業務	事業者の提案による民間施設の整備・管理運営		●

※DBO 方式の場合は公共の業務範囲となることも想定する

(2) 事業手法

対象毎に想定される事業手法は次のとおりです。

想定される事業手法

対象	想定される事業手法
新文化施設	・P F I（B T O） ・D B O ・運営は指定管理併用
桜町近隣公園（公共施設部分） ※民間施設部分に公募設置管理制度（Park-PFI）を採用する場合は一部に収益を還元	・P F I（B T O） ・D B O
余剰地	・定期借地（合築の場合は建物区分所有）
桜町近隣公園（民間施設）	・設置管理許可 ・公募設置管理制度（Park-PFI）

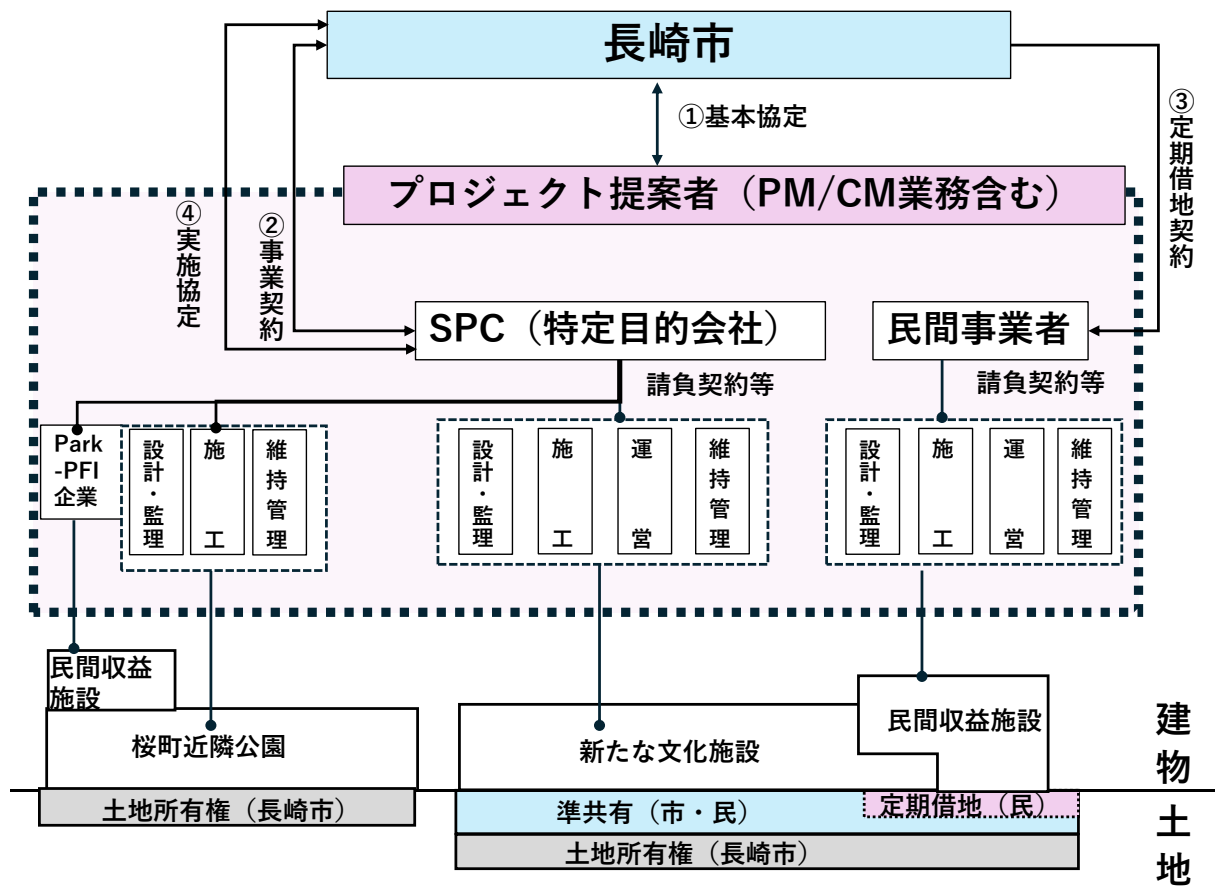
◆想定組合せパターン

長崎市として現時点で以下のような事業スキームを検討しています。

想定組合せパターン

パターン	公共施設 （新文化施設・桜町近 隣公園公共施設部 分）	余剰地	桜町近隣公園（民間 施設）
パターン①	P F I	定期借地	公募設置管理制度
パターン②	D B O	定期借地	公募設置管理制度
パターン③	P F I	定期借地	設置管理許可
パターン④	D B O	定期借地	設置管理許可

パターン①公共施設部分【PFI】×余剰地【定期借地】×桜町近隣公園【公募設置管理制度】



※SPCをPark-PFIの認定計画提出者として想定。SPCとは別にPark-PFI企業と実施協定を結ぶことも想定される。

契約	契約者	実施内容
① 基本協定	市と選定事業者	選定後 PFI 事業実施に向けて締結
② PFI 事業契約	市と SPC	・新文化施設の整備・運営管理 ・桜町近隣公園の整備・運営管理
③ 定期借地契約	市とデベロッパー等民活事業者	・余剰地における民間施設の整備・管理運営
④ Park-PFI 実施協定	市と Park-PFI 実施企業 (又は SPC)	・桜町近隣公園における Park-PFI による民間施設の整備・管理運営

長崎市

① 基本協定

プロジェクト提案者（PM/CM業務含む）

② 基本契約

DBO事業者

SPC（特定目的会社）

委託契約

民間事業者

請負契約等

③ 建設工事請負契約

Park-PFI企業

④ 維持管理・運営委託契約

⑤ 定期借地契約

⑥ 実施協定

設計・監理

施工

運営

維持管理

民間収益施設

桜町近隣公園

土地所有権（長崎市）

新たな文化施設

準共有（市・民）

土地所有権（長崎市）

民間収益施設

定期借地（民）

建物
土地

契約	契約者	実施内容
① 基本協定	市と選定事業者	選定後 DBO 等事業実施に向けて締結
② 基本契約	市と設計企業・建設企業・SPC	(③建設工事請負契約・④維持管理運営委託契約を一体契約であることを明記)
③ 建設工事請負契約	市と設計・建設 JV	・新文化施設の整備 ・桜町近隣公園の整備
④ 維持管理運営委託契約	市と SPC	・新文化施設の運営管理 ・桜町近隣公園の運営管理
⑤ 定期借地契約	市とデベロッパ等民活事業者	・余剰地における民間施設の整備・管理運営
⑥ Park-PFI 実施協定	市と Park-PFI 実施企業	・桜町近隣公園における Park-PFI による民間施設の整備・管理運営

図1 長崎市の民間参入のあり方

長崎市

①基本協定

プロジェクト提案者（PM/CM業務含む）

②事業契約

設置管理許可

設置管理許可
企業企業

SPC（特定目的会社）

民間事業者

請負契約等

設計・監理

施工

維持管理

設計・監理

施工

運営

維持管理

設計・監理

施工

運営

維持管理

民間収益施設

桜町近隣公園

土地所有権（長崎市）

新たな文化施設

準共有（市・民）

土地所有権（長崎市）

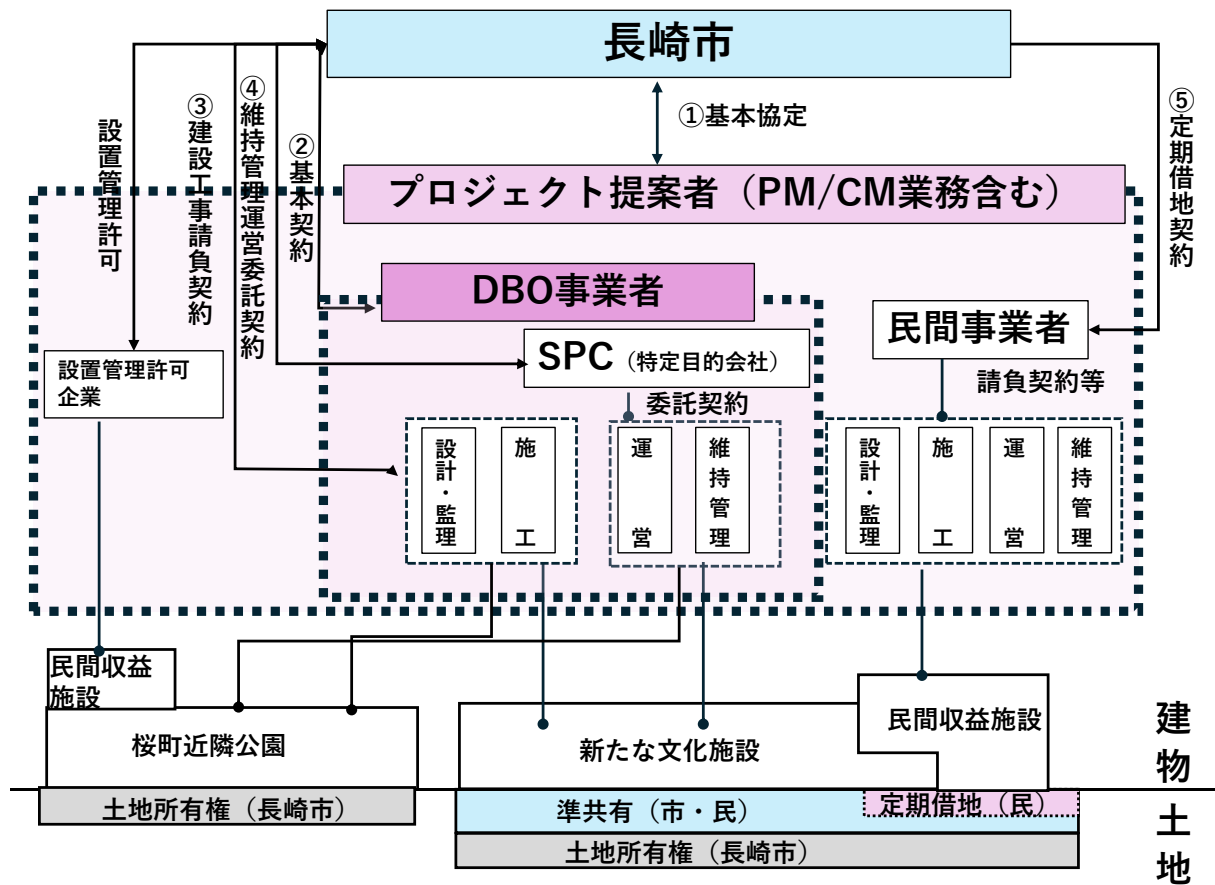
民間収益施設

定期借地（民）

建物
土地

12

パターン④公共施設部分【DBO】×余剰地【定期借地】×桜町近隣公園【設置管理許可】



※SPC 設立を求めない場合や、SPC への建設企業の出資を必須とする場合も想定される。

契約	契約者	実施内容
① 基本協定	市と選定事業者	選定後 DBO 等事業実施に向けて締結
② 基本契約	市と設計企業・建設企業・SPC	(③建設工事請負契約・④維持管理運営委託契約を一体契約であることを明記)
③ 建設工事請負契約	市と設計・建設 JV	・新文化施設の整備 ・桜町近隣公園の整備
④ 維持管理運営委託契約	市と SPC	・新文化施設の運営管理 ・桜町近隣公園の運営管理
⑤ 定期借地契約	市とデベロッパ等民活事業者	・余剰地における民間施設の整備・管理運営

(3) 共同発注方法について

市は NHK と発注方法や調整方法について検討・調整中です。特に隣接地での工事を実施するにあたり、効率的かつ効果的な工事等を行うために、NHK 施設の設計・施工の発注方法によらず受託者リスク等の調整を行うための連携協定を締結することなどの検討をしています。

5. 事業スケジュール（案）

項目		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
市庁舎本館跡地 (新たな文化施設及びその他の余剰地)					PPP/PFI手法を活用して一体的な事業として実施した場合 設計（概ね2年）→ 工事（概ね2～3年） ※設計・工事は新たな文化施設に係る想定期間			
市庁舎別館跡地	桜町近隣公園	導入可能性調査	公募要件整理 事業者選定		設計（概ね1年）	工事（概ね1年半）		
	公用車駐車場	工事		供用開始予定				

【参考資料1】：民間施設整備

◆桜町近隣公園における建築条件等

【荷重制限】

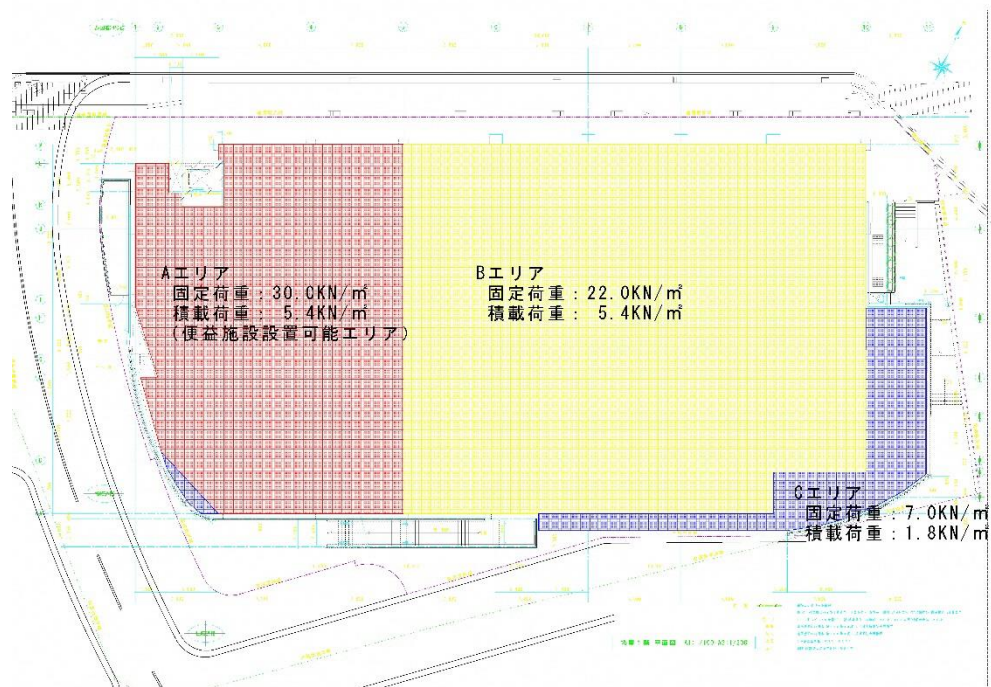


表 桜町近隣公園のエリア別荷重条件一覧表

エリア	基本方針	設定荷重
A (便益施設設置箇所)	・公募対象公園施設の設置を想定し、鉄骨造平屋建ての便益施設が設置できるよう設定する。 ・固定荷重については、設計荷重（21.8KN/m²）と他条件による増加（耐火構造とすることや間仕切りの増加等）を見込み設定する。積載荷重については、車両が乗り入れることを想定し、建築基準法施行令第85条に基づき設定する。	固定荷重 30KN/m ² +積載荷重 5.4 KN/m ²
B (市道側、高低差最大約H=1.2m)	・固定荷重については、公園施設の設置や舗装構成に必要な荷重を設定する。 ・建物への影響を考慮し、高低差が1mを超える場合には軽量盛土工法等の活用により、軽量化を図る。 ・積載荷重については、車両が乗り入れることを想定し、建築基準法施行令第85条に基づき設定する。	・固定荷重 22KN/m ² +積載荷重 5.4 KN/m ²
C (張出し部)	・固定荷重については、歩道の舗装構成に必要な荷重を設定する。 ・建物への影響を考慮し、舗装構成以外の部分は、軽量盛土工法等の活用により軽量化を図る。 ・積載荷重については、歩行者の利用のみを想定し、建築基準法施行令第85条に基づき設定する。	・固定荷重 7KN/m ² + 積載荷重 1.8 KN/m ² ※フェンス等の荷重は見込んでいない。

※固定荷重：建築物自体の重さ

※積載荷重：人や設備等の重さ

◆余剰地活用

現時点におけるモデルプラン及び民間提案可能範囲イメージ

イメージ図	※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。
民間収益施設提案可能範囲の断面イメージ	
民案提案範囲	・民間提案可能な最大延床面積：約 6,000 m² ※隣地斜線の規制などを考慮し、現時点のモデルプランにおいて想定される面積（配置計画等が変更されれば最大延床面積も変更となります。） ・新たな文化施設のエントランスホール・事務室上部（3 階以上）及び、下部建物範囲等の地上部分が民間提案可能

※NHK 長崎放送局の対象範囲、区分け方法含めて今後の協議のため、イメージとなります。

◆敷地活用概要（案）

市役所本館跡地の余剰地について、一部範囲はNHK長崎放送局による活用が検討されています。その上で、新文化施設（エントランスホール等を想定）の上部含む余剰空間及び余剰地、桜町近隣公園の活用において、まちなかへの回遊性向上や賑わい創出など、長崎都心のまちづくりに寄与する機能の導入を期待し、民間事業者による余剰地活用を期待しています。

余剰地について、民間施設として提案を求める場合、隣地斜線の規制などを考慮し、現時点のモデルプランにおいては以下の面積程度が想定されます。

パターン	最大建築可能延べ面積		最大建築面積	
	市庁舎本館跡地	桜町近隣公園	市庁舎本館跡地	桜町近隣公園
見直し後のモデルプラン	約 6,000 m ²	—	—	約 300 m ²

※上記は、建築可能な面積であり、規模が小さい民間収益施設の整備を妨げるものではありません。

「長崎都心まちづくり構想」や「長崎まちづくりランドデザイン 2050」などの上位計画に示すまちづくりの方針を踏まえ、余剰地及び公園の活用方針は以下のとおりです。なお、現時点での案であり、今後の検討状況により変更となる可能性があります。

①市民や来訪者の滞在を促し、エリア全体への回遊を生み出す場

キーワード：人の流れを生み出すポンプ

＜期待する事項＞

- ・施設を訪れる方、周辺で働く方、暮らす方などにとって、都心部での新たな滞在の場、憩いの場、活動の場となる
- ・新たな文化施設や桜町近隣公園、国道 34 号ほこみち^{※1}との相乗効果を発揮するとともに、まちなかへの回遊につながる“きっかけ”の場となる
- ・長崎のはじまりの地である「岬のエリア^{※2}」としての場所性を踏まえ、歴史や文化・芸術等のエリア価値の向上に寄与する場となる

③多様な人・活動が交わる、新たな産業・チャレンジの創出の場

キーワード：交流拡大、地場産業支援・新たな産業の創出

＜期待する事項＞

- ・周辺に長崎市民活動センター^{※3}や長崎市立図書館が立地するほか、近隣の県庁舎跡地では交流支援機能の設置^{※4}が検討されていることを踏まえ、文化・芸術に関する市民活動の実践の場・偶発的な出会いによる新たな活動・交流が生まれる場となる
- ・余剰地・桜町近隣公園・国道 34 号ほこみちなど周辺の公共空間の一体的な活用により、市民活動の新たなチャレンジの場となるとともに、エリア全体での交流促進・賑わい創出の場となる

※1：国道 34 号ほこみち：<https://www.qsr.mlit.go.jp/nagasaki/road/shisaku/hokomichi.html>

※2：長崎都心まちづくり構想：<https://www.city.nagasaki.lg.jp/page/6143.html>

※3：長崎市民活動センター ランタナ：<https://ncacl.net/>

※4：県庁舎跡地整備基本構想：<https://www.pref.nagasaki.lg.jp/doc/page-558234.html>

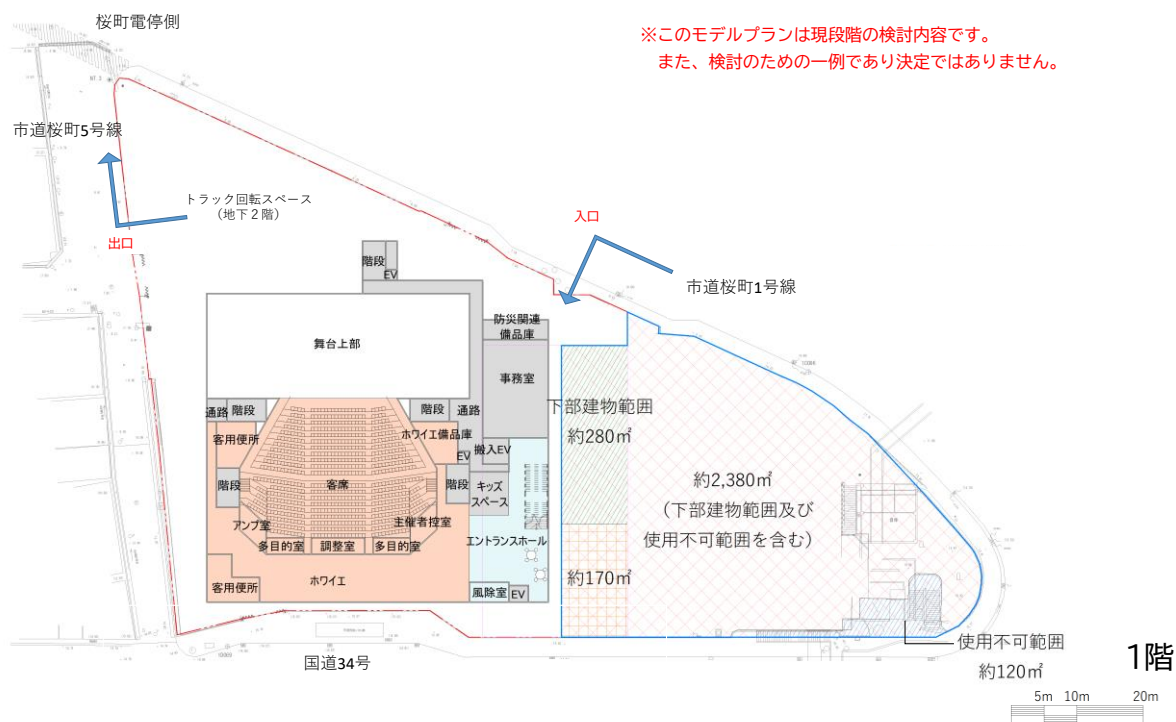
上記で示した方針に加え、敷地条件や立地条件を考慮し、民間収益施設等への誘導が望ましい機能（案）は以下が想定されます。

※現時点の案として一例を示すものであり、確定したものではありません。

施設の分類（順不同）	イメージ・アイデア
シェアオフィス、 コワーキングスペース	- 様々な属性の利用が見込まれるとともに、日常的な来訪目的となる。 - 一定の滞在者を生み出すことにより、飲食・物販など他機能の定常的な利用者となる。
インキュベーション施設等	シェアオフィス・コワーキングスペースを利用する方々のマッチング（交流）等含め、アイデア段階～事業立ち上げ段階の支援の受け皿となる。
貸し会議室	各種会議・研修等での利用。
多目的スペース	市民活動や文化・芸術活動など、イベント等の開催スペースとしての活用。
飲食施設 （レストラン・カフェ等）	- 来訪者等の滞在・休憩・交流としての利用。 - 文化施設や公園といった場所性を活かした飲食施設。
物販施設	- 来訪者等の利便施設としての利用。 - アイデアの一つとして、新たなチャレンジの場として、若手商業者の出店など、スタートアップを支援する施設。
レジャー （フィットネス、スポーツ施設）	- 様々な属性の利用が見込まれるとともに、日常的な来訪目的となる。 - 公園との親和性が期待できる。 - 一定の滞在者を生み出すことにより、飲食・物販など他機能の定常的な利用者となる。
屋内遊戯施設	- 文化施設利用者や公園利用者の利用が想定され、定常的に来訪する場となる。 - 子育て世代の滞在場所となり、まちなかに子育て世代が訪れるきっかけを創出することで、市の重点施策である「少子化対策」に寄与する。
子育て支援関係（保育園 こども園、託児所など）	- 文化施設利用者や周辺住民・オフィスワーカー等の利用が想定され、日常的な来訪目的となる。 - 子育て世代の日常利用が想定されるとともに、市の重点施策である「少子化対策」に寄与する。
宿泊施設（ホテル）	- 長崎駅前とまちなかを結ぶ場所に立地し、エリア間の回遊の拠点となる。 - アイデアの一つとして、まちなかへの回遊性を高めるため、泊食分離スタイルのホテルなどが挙げられる。
大学のサテライト・専修学校	- 市民の学びの場、市民活動や新たなチャレンジを支援する場としての機能。 - まちなかに若い世代が訪れるきっかけとなるほか、多世代交流を促進する場となる。

【参考資料①】施設整備概要

■モデルプラン



※下部建物範囲：ホールの地下エントランスがあるため、ホールと合築の場合は建築可能範囲

※使用不可範囲：歩道橋（国管理）

	モデルプラン
地下2階	
地下1階	
1階	
2階	
3階	