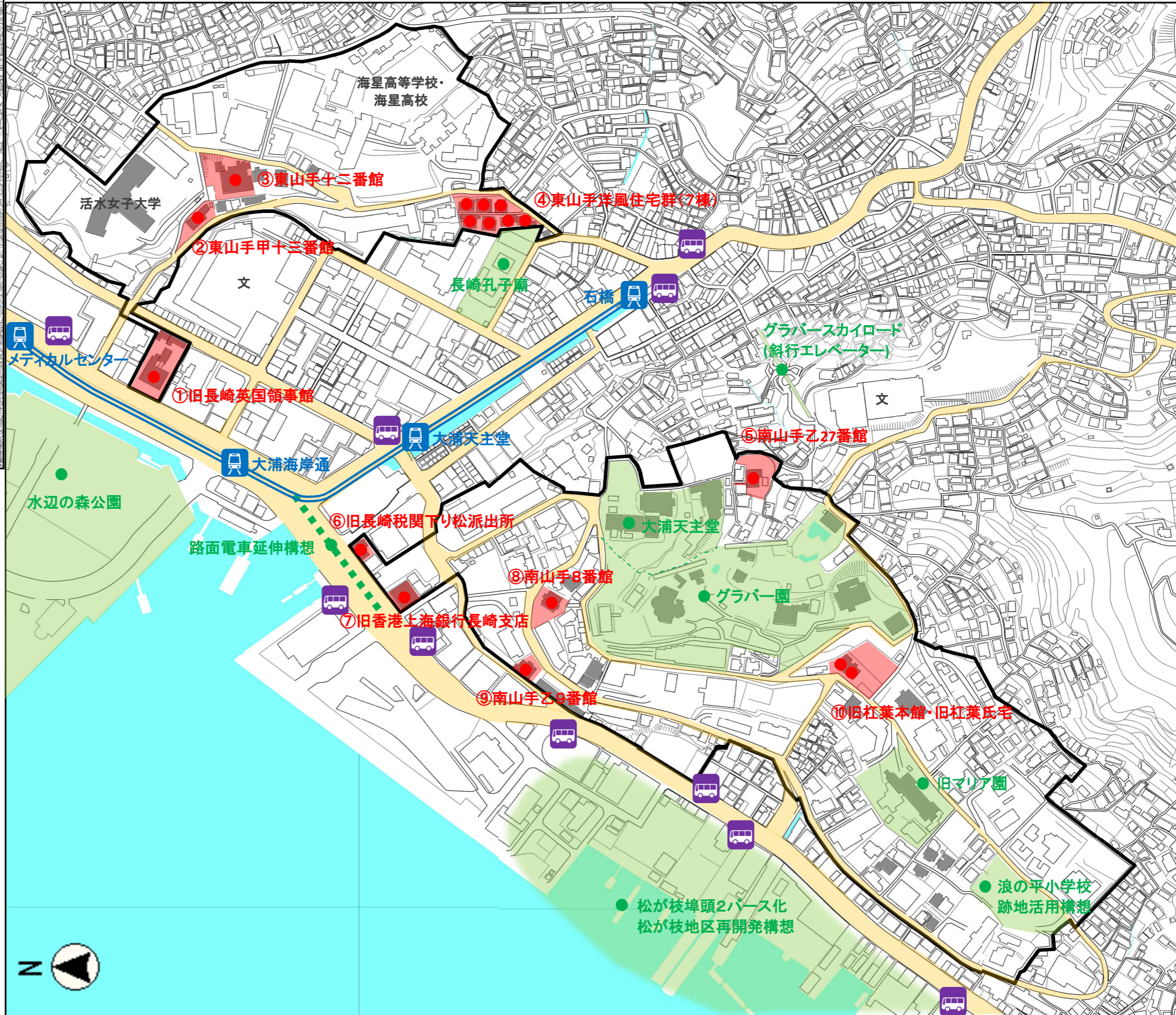
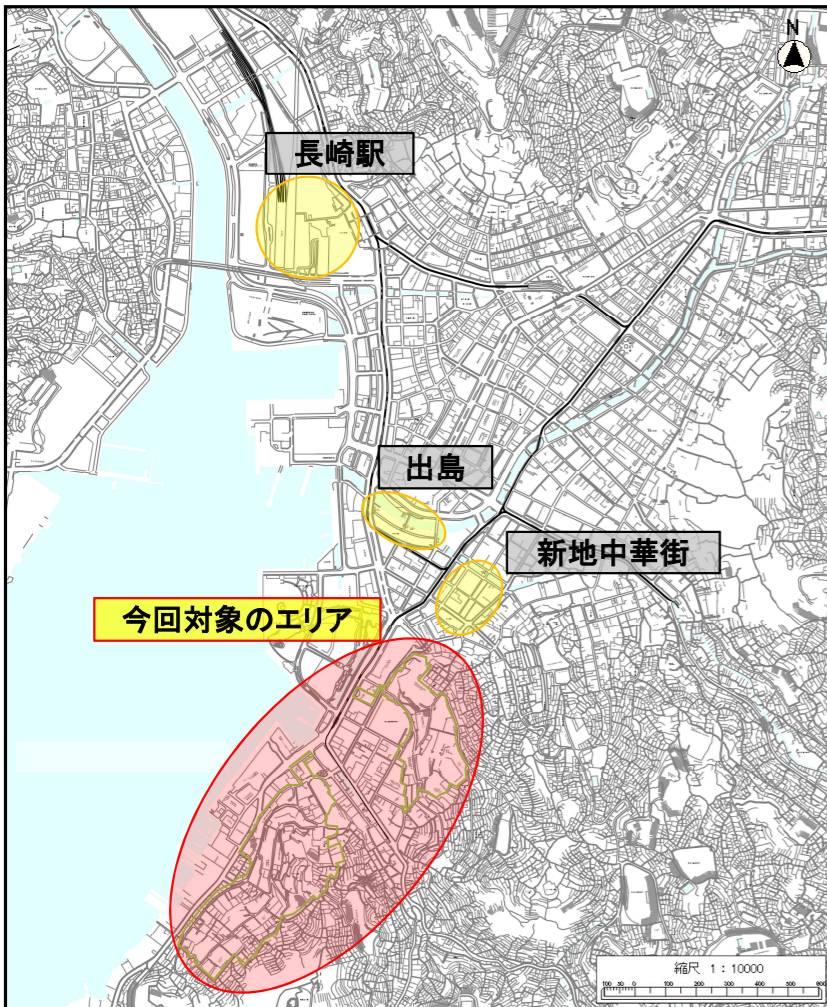


対象物件位置図



凡例

- 対象の洋館等
- その他のコンテンツ等
- 公共交通機関(バス停)
- 公共交通機関(路面電車)

周辺の駐車場情報

<https://www.at-nagasaki.jp/inquiry/download/>
から「長崎駐車場マップ」をダウンロードしてください。

松が枝地区再開発構想 (素案)

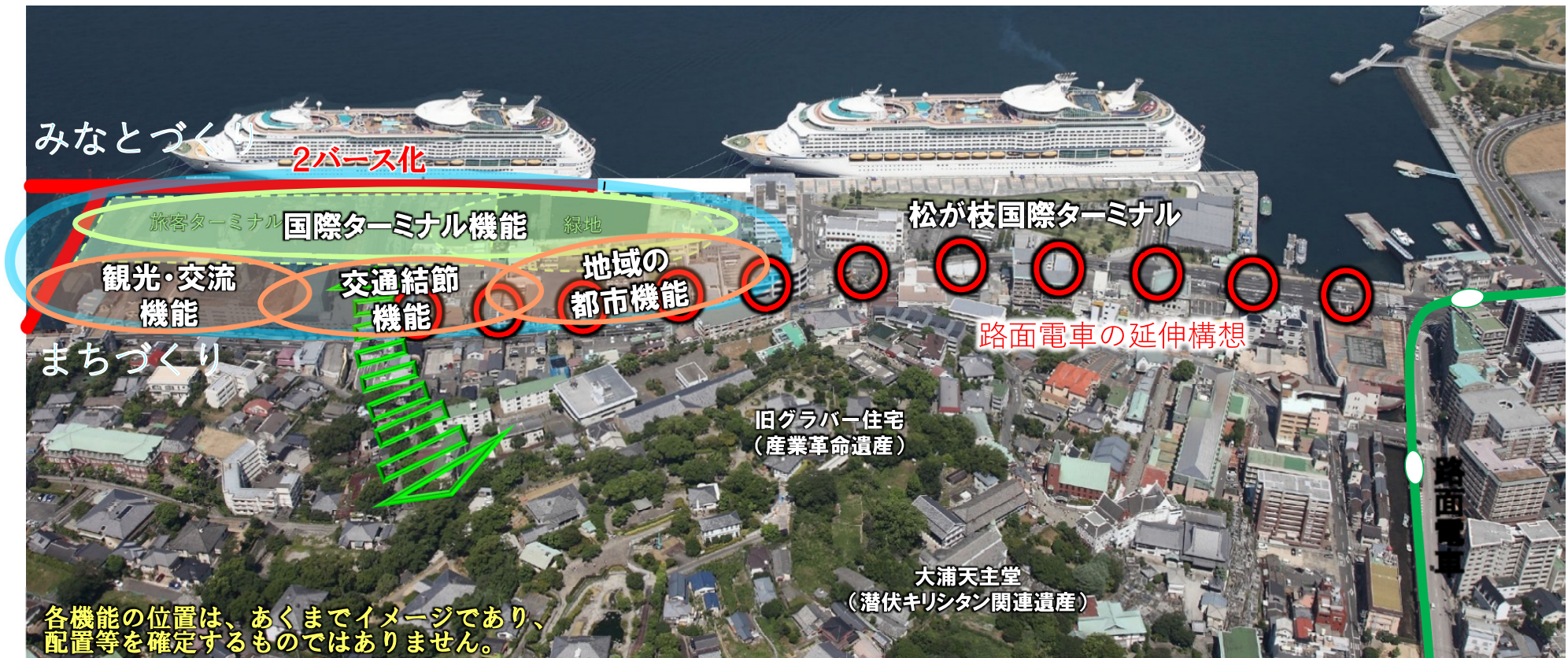
《将来像》

海の国際玄関口

～人々が交流する海陸のクロスロード～

《開発コンセプト》

- A. クルーズ客船の受入拠点となる国際ターミナル機能の強化
- B. 国内外の観光客の快適な移動を支える交通結節機能の強化
- C. 来訪者に充実したサービスと楽しさを提供する観光・交流機能の強化
- D. 地域の安心快適な暮らしを支える都市機能の強化



開発コンセプト

A. クルーズ客船の受入拠点となる国際ターミナル機能の強化

- 「国際港湾都市長崎」の海の玄関口として、クルーズ船2隻同時寄航に十分な入出国ブースと駐車場を確保するなどし、インバウンドだけでなく、発着港としても利用可能な基盤施設を強化する。

B. 国内外の観光客の快適な移動を支える交通結節機能の強化

- 「国際港湾都市長崎」の海の玄関口として、2次交通への接続が充実し、市内観光や県内周遊、長崎駅、まちなか、さらに南部地域へ円滑に移動できる各種交通と連携した利便性の高い結節機能を強化する。

C. 来訪者に充実したサービスと楽しさを提供する観光・交流機能の強化

- 世界文化遺産や長崎らしい景観を保全し、長崎の主要な観光地である山手地区等まちなかとの回遊性を高め、歴史的価値の高い港の魅力の磨き上げと賑わいを創出する観光・交流機能を強化する。

D. 地域の安心快適な暮らしを支える都市機能の強化

- 利便性の高い公共交通ネットワークの強化や生活利便施設等の立地誘導など周辺地域の多様な世代に配慮した地域の暮らしを支える都市機能を強化する。

施設イメージ例

a. 国際ターミナル機能

- 港湾旅客ターミナル（C I Q, 待合所などを含む）、ボーディングブリッジ、大型バスの乗降場・駐車場、緑地（オープンスペース）、観光案内所など

b. 交通結節機能

- 路線バスの発着施設（乗降場、ターミナル等を含む）、タクシー乗降場・プール、路面電車の延伸・電停、一般駐車場など

c. 観光・交流機能

- 観光案内所【再掲】、飲食店（地元水産物の提供など）、物販店（免税店、県産品物産館など）、観光集客施設、宿泊施設（ホテル）など

d. 地域の都市機能

- 生活利便施設、路線バスや路面電車の乗降場【再掲】など

※具体的な施設については、基盤施設の検討や民間を主体とした事業手法の検討を踏まえて検討の深度化を進める。

【参考】市有の歴史的建造物の活用手法(代表的なもの)

	概要	期間	民間事業者の 自由度	財産区分	適用例(一例)	問題点(一例)	導入状況
直営(業務委託)	市のノウハウで運営できる施設について、民間事業者に運営の業務を委託する。市が施設運営の仕様書を定めるため、民間事業者の自由度は低い。	1年	低 ↑ ↓ 高	行政財産	行政側の明確な目的意識で設置する施設	市のコストにより運営する。民間事業者がノウハウを自由に活かさない。	町並み保存センター、古写真・埋蔵史料館、旧居留地私学資料館、べっ甲工芸館、須加五々道美術館、南山手レストハウス
行政財産使用許可	公共団体等が公共・公益のために使用する場合等。一時的な使用を前提とする。	1年		行政財産	社会実験に最適	事業期間が短く、民間事業者が設備投資をためらう。民間事業者の立場が弱い。営利事業を行えない。	東山手甲十三番館、東山手「地球館」
指定管理	公の施設の目的を効果的に達成するため、民間事業者に施設の管理を行わせる。指定管理料(委託料)や自主事業による収益が見込め、利用料金による独立採算事業が困難であっても運営が可能。指定管理者は行政処分(使用許可など)が可能。	5~15年		行政財産	グラバー園など、利用者が多い(できれば自主事業が可能スペース等が見込める)施設	経費削減ばかりがフォーカスされ、適正な維持管理が二の次になる。公の施設としての魅力磨きの観点で、市・事業者ともに欠落しがちである。	グラバー園、旧香港上海銀行長崎支店記念館
PFI(コンセッション方式)	利用料金を徴収する公共施設が対象で、多くは独立採算による運営が可能な施設。施設所有権は行政、運営権は民間が持つ。料金設定は運営権者が行う。(要届出)	(国は30年以内)		行政財産	利用者が多い／単価が高い事業を行う施設。空港など	独立採算が不可能な小規模な施設では導入困難。運営権者は行政処分ができない。建設費10億円または運営費1億円が対象。「PFI等審査会」を経るため決定に時間がかかる。	
貸付	借地借家法に基づく賃借権を設定するもの。	10年 (建物のみ) ※市ルール		普通財産		賃貸借契約の取消・更新が法的に認められており、市が長期的な経営スケジュールのイニシアティブを握れるとは限らない。(更新は法的に妨げ可能)	
売却・譲渡	市有物件の所有権を民間事業者に移転し、民間事業化する。建物は売却・譲渡、敷地は貸付といった借地型の事例もあり。	-		普通財産		文化財建造物が永続的に維持される保証がない。文化財の価値を特定個人しか享受できない恐れがある。	

【主要な参考文献】

みずほ総合研究所「改正文化財保護法を契機とした歴史的建造物の活用と官民連携手法について」(2019年。https://www.mizuho-ir.co.jp/publication/mhri/highlights/2019/03/20190320.html)