

**公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した
都市公園の整備・運営に関するマーケットサウンディング調査**

**（仮称）桜町近隣公園整備・運営事業
（仮称）川口公園整備・運営事業**

事業概要書（案）

**令和6年10月
長崎市**

※本事業概要に示す施設計画、事業スキーム等は現時点の案であり、確定したものではありません。

0. はじめに

- 長崎市では、今後新設する桜町近隣公園や、県営川口アパートの建替事業に伴い再整備する川口公園について、官民連携手法を活用し、公募設置管理制度（以下「Park-PFI制度」）による整備を検討しています。
- これらの公園は、市街地中心部で交通量の多い道路に面した立地であることから、令和5年11月に実施したマーケットサウンディング調査において、市場性を確認できた公園です。
- 本マーケットサウンディング調査は、桜町近隣公園及び川口公園について、Park-PFI制度を活用した事業の実施に向けて、民間事業者の皆様から広くご意見・アイデアを把握し、今後の検討の参考とさせていただくものです。
- なお、「（仮称）桜町近隣公園整備・運営事業」及び「（仮称）川口公園整備・運営事業」は、それぞれ別事業としての発注を想定しています。

0. 広域位置図

- 桜町近隣公園と川口公園の広域位置図は下記のとおりです。



出典：©NTT InfraNet, Maxar Products. ©Maxar Technologies.
国土数値情報（R5鉄道データ）（<https://nlftp.mlit.go.jp/>）を編集して作成。

1. (仮称) 桜町近隣公園整備・運営事業について

1-1. 位置図

- 桜町近隣公園は、旧市役所別館跡地に整備する都市公園です。
- 長崎市公会堂跡地への新市庁舎建設による公会堂前公園の廃止に伴い、その代替公園として整備するものです。
- 桜町近隣公園に接する国道34号長崎桜町～万才町区間は、令和5年4月28日に歩行者利便増進道路（通称ほこみち）に指定されています。
- 国道34号を挟んだ向かい側（旧市役所本館跡地）では、長崎市において、新たな文化施設の整備を検討しています。
- 国道34号周辺はかつて岬であったことから、「岬のエリア」と呼ばれ、高台（尾根）に位置しています。よって、敷地北側（国道34号側）と南側（新庁舎側）では高低差があります。



出典：(c) NTT InfraNet

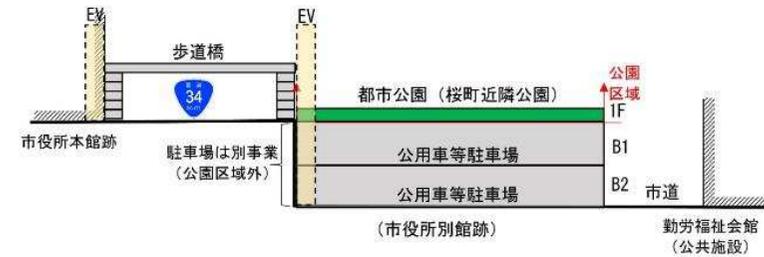


©NTT InfraNet, Maxar Products. ©Maxar Technologies.

1-2. 公園の概要

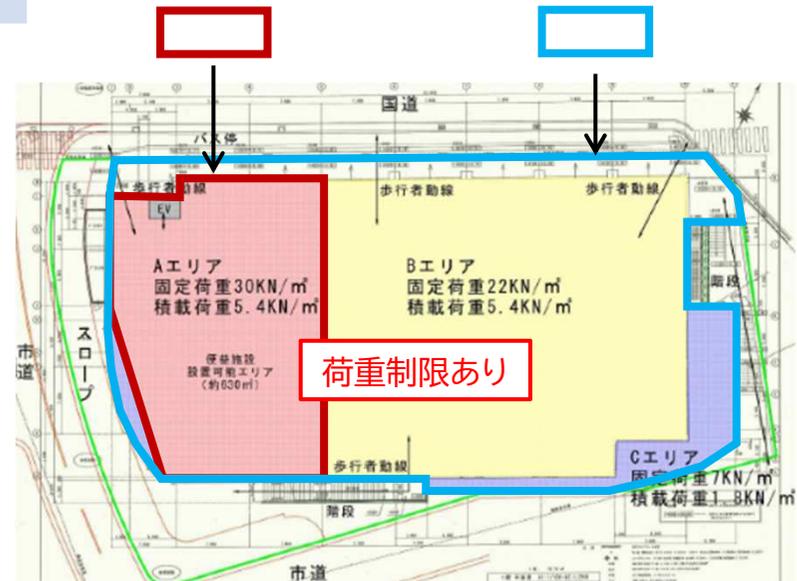
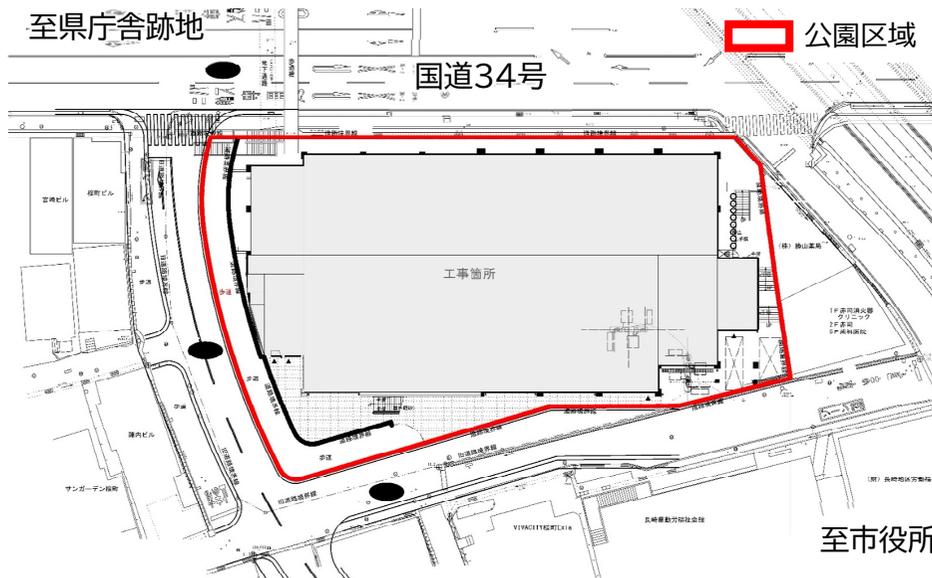
- 桜町近隣公園は、立体駐車場の屋上に整備される立体都市公園となります。
- 公園施設の設置に当たっては、荷重制限を遵守する必要があります。

桜町近隣公園	
公園種別	近隣公園
敷地面積	約2,500㎡ うち、公募対象公園施設設置可能エリア：約630㎡ 特定公園施設エリア：約2,150㎡ (公募対象公園施設以外全て)
都市計画等による制限	市街化区域、商業地域（容積率600%、建蔽率80%）、防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導地域
建築可能面積の上限	建築面積の上限：約350㎡（2,500㎡の14%（トイレ含む）） ※建築物として整備する、公園内全ての建築面積の上限
荷重制限（詳細は次頁）	固定荷重30KN/㎡ 積載荷重5.4KN/㎡（右下図の公募対象公園施設設置可能エリアの場合）



図：断面イメージ

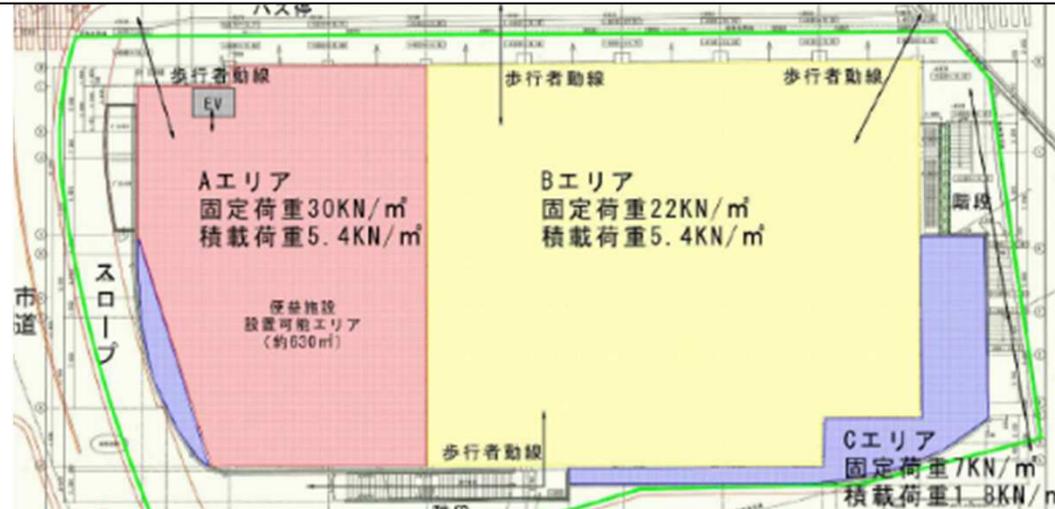
公募対象公園施設設置可能エリア（約630㎡） Park-PFI事業範囲（約2,500㎡）



出典：長崎市資料

1-2. 公園の概要

- 公園区域における荷重制限は下記のとおりです。



出典：長崎市資料

エリア	基本方針	設定荷重
A (便益施設設置箇所)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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、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)	<ul style="list-style-type: none"> 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、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1.8kN/m ²

1-2. 公園の概要

- 桜町近隣公園の下部に整備される駐車場は、公用車等駐車場を予定しており、本事業の対象外となります。（令和9年度完成予定）。一般利用者用の駐車場はありません。
- 公用車等駐車場について、敷地南北の通り抜けができるよう、駐車場内に一般歩行者用通路を整備する予定です。
- また、敷地西側には、国道34号と新市庁舎とをつなぐ市道を整備する予定です。

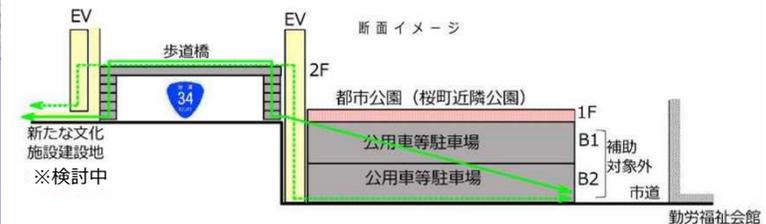
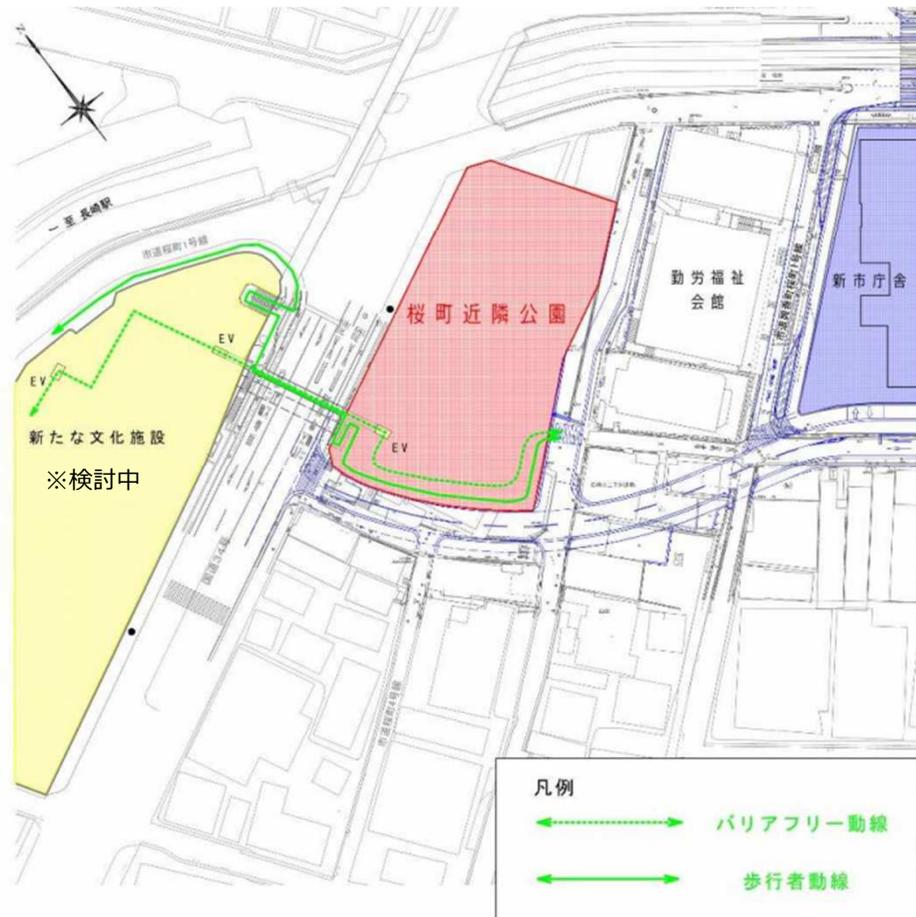


表 立体駐車場の建築諸元

項目	詳細
敷地面積	2,546.58㎡
建築面積	2,073.79㎡
延べ面積	2,975.06㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下2階、塔屋2階
高さ	床高 GL+0.8m 軒高 平均地盤+5.03m 最高部高 平均地盤+7.20m
屋根	アスファルト防水の上押えコンクリート
外装	合板型枠打放し 防水形複層塗材 E吹付
建具	アルミ製

出典：国土交通省 地方プラットフォーム R5サウンディング資料（長崎市作成資料）
<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001632376.pdf>

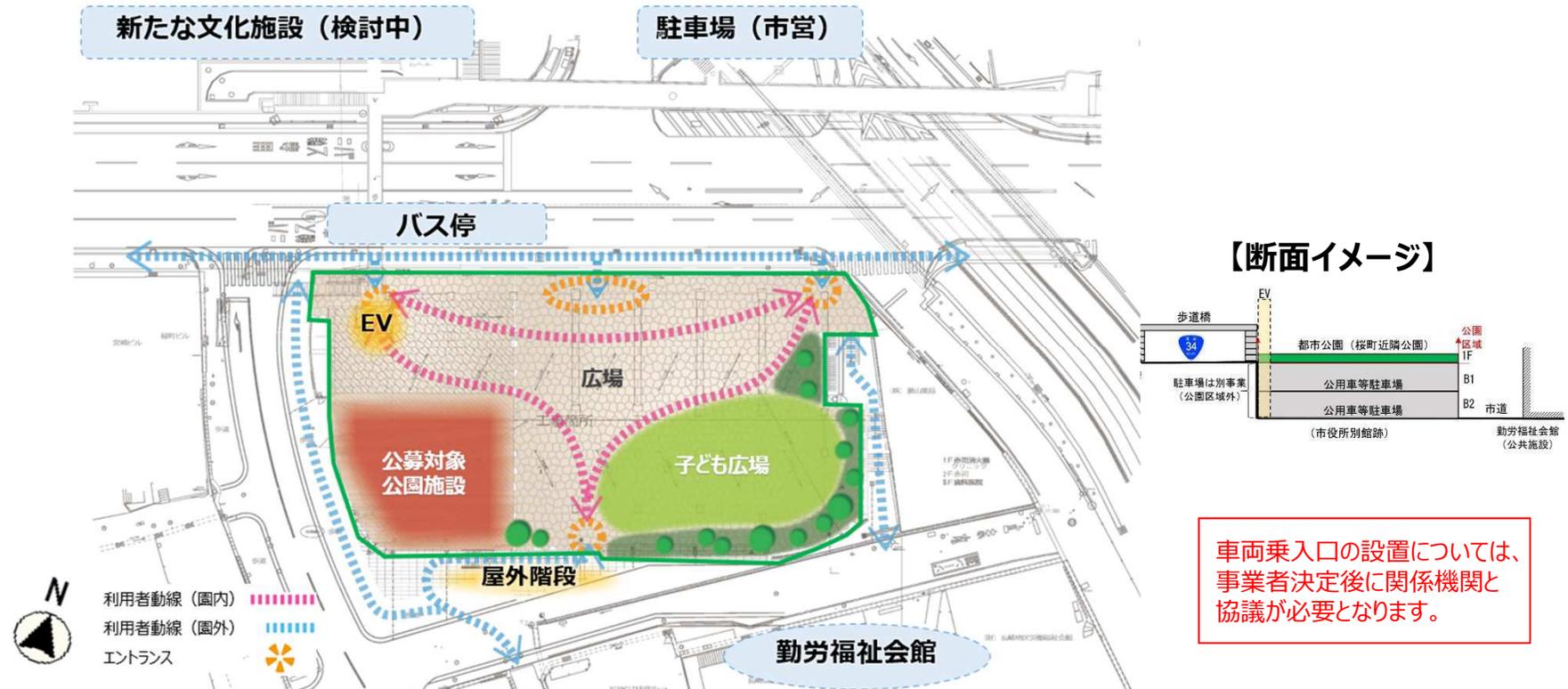
1-3. コンセプト・整備計画（案）

コンセプト（案）

- **地域の方々や周辺で働く人々が気軽に訪れ、休憩や昼食をとりながら憩える空間**
 …対象地周辺は、官公庁やオフィスも立地しており都心部で憩える公園とします。
- **遊戯スペースを備えた子供の遊び場空間**
 …人口減少が続く長崎市では、市の重点プロジェクト※の一つとして「少子化対策」に注力することとしています。子育て家庭等に喜ばれるまちの実現に向けて、子どもがのびのびと遊べる公園とします。
- **災害時に避難場所として活用できる防災空間**
 …災害時に周辺住民が身を守るために避難する、一時避難場所として活用できる公園とします。

ゾーニング（案）

※参考：長崎市重点プロジェクト（令和5年度～令和8年度）
<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p041470.html>



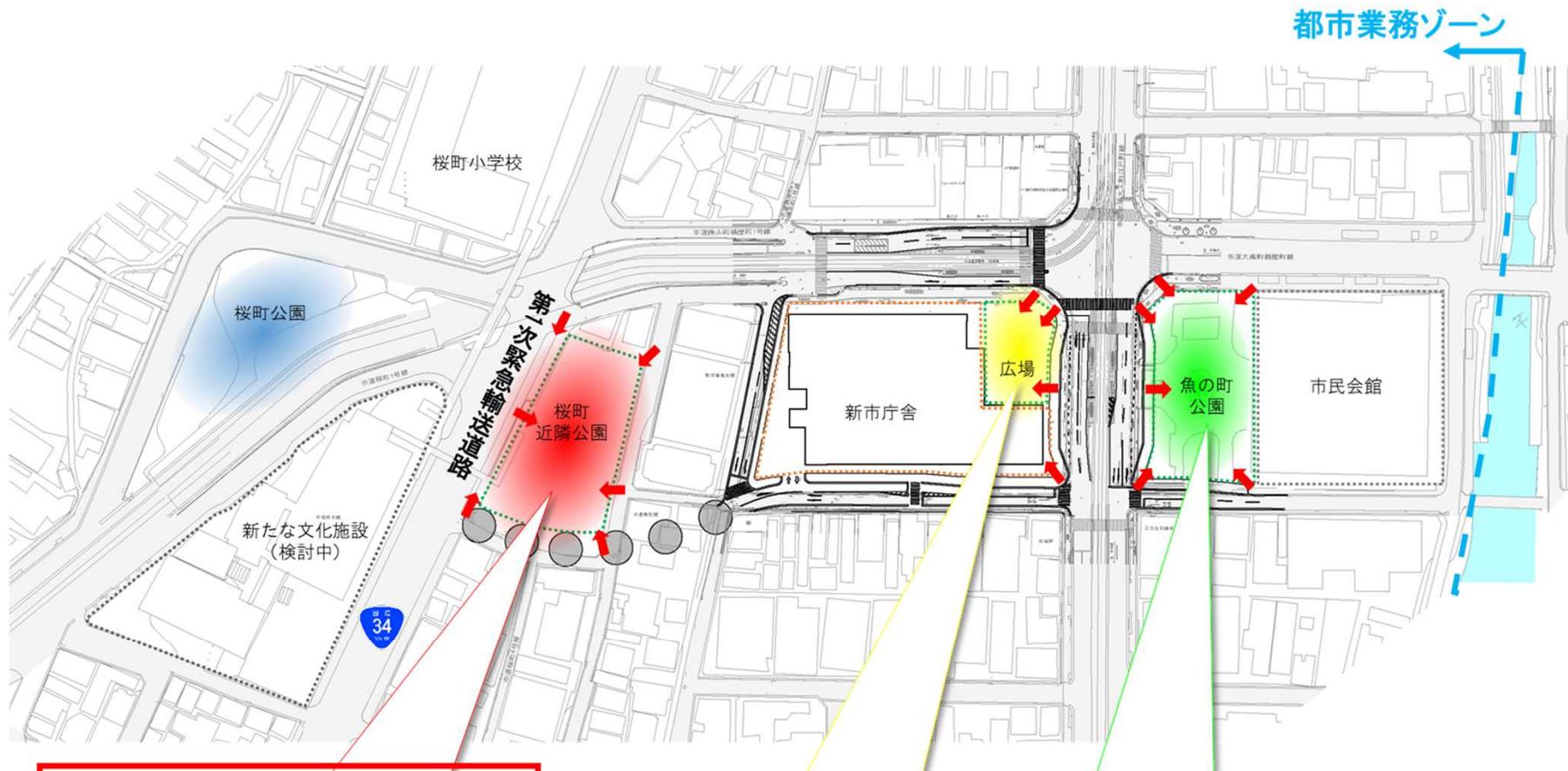
1-3. コンセプト・整備計画（案）

- 公募対象公園施設及び特定公園施設の整備要件（提案上の遵守事項（案））は下記のとおりです。
- （仮称）桜町近隣公園整備・運営事業における特定公園施設の設計・施工の対象は、公募対象公園施設を除く公園全体とします。

項目	提案を期待する施設
<p>公募対象公園施設 （都市公園法第5条の2第1項）</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺は官公庁やオフィスが立地しており、地域の方々や周辺で働く人々がランチで利用できるカフェやレストラン等の飲食施設などを期待する。 • <u>テイクアウト機能も期待する。</u>
項目	想定している施設
<p>特定公園施設 （都市公園法第5条の2第2項第5号）</p> <p>※<u>公募対象公園施設を代替施設としての提案も可能です。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公募対象公園施設（カフェやレストラン等）と一体的に整備することで魅力向上に寄与する以下を想定する。 【例】 • 園路・広場（管理車両やキッチンカーの乗入を想定した舗装や設備） • 子ども広場（人工芝・小規模遊具 など） • トイレ（男 大1小2、女2、多目的） • 休養施設（ベンチ・日よけ など） • 照明施設（景観に配慮した設備） • 植栽（近隣施設へ配慮した配置）

1-3. コンセプト・整備計画（案）

- ・ 桜町近隣公園周辺には、「魚の町公園」及び「市庁舎前広場」が整備されています。
- ・ これら3つの公園・広場の相乗効果により、まちなかにおける「憩い」と「賑わい」の創出を目指します。



桜町近隣公園 (A=0.25ha)

周辺で働く人の憩いの空間

- ・ 地域の方々や周辺で働く人々が気軽に訪れ、休憩や昼食をとりながら憩える空間
- ・ 遊戯スペースを備えた子供の遊び場空間
- ・ 災害時に避難場所として活用できる防災空間

新市庁舎前広場 (A=0.09ha)

整備済

賑わいの創出

- ・ 市民が気軽に訪れくつろぐことができる空間
- ・ 市民の交流イベントや、くんちの庭先回り、ランタンフェスティバル時のオブジェの展示など、様々なイベントに活用できる広場空間

魚の町公園 (A=0.28ha)

整備済

人と文化をつなぐコミュニケーションスペース

- ・ 緑を感じながら、市民が憩える空間
- ・ 市民の交流イベントや、市民会館と一体的利用を可能とする広場空間
- ・ 回遊性の向上による日常的な賑わい空間

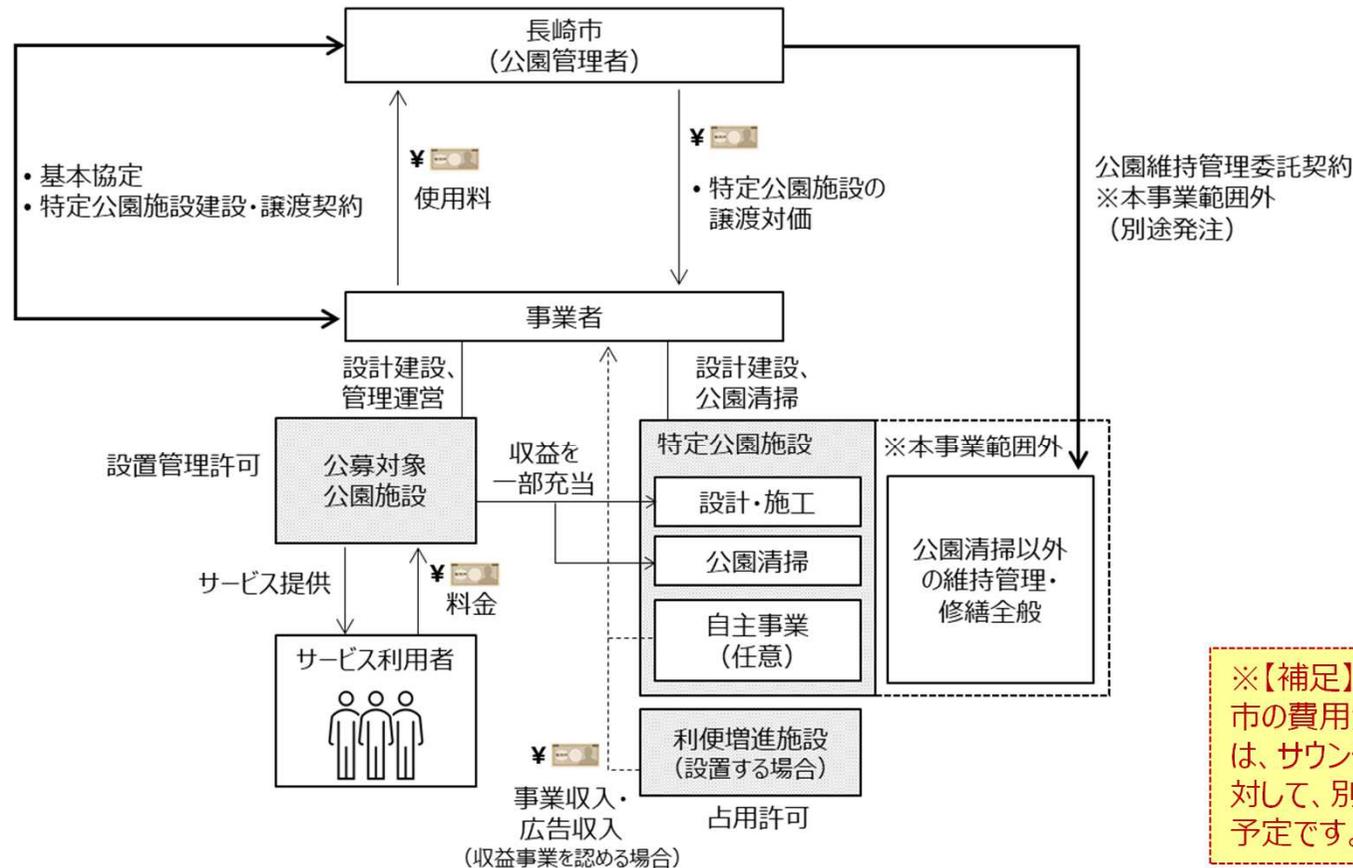
1-4. 事業スキーム（案）

- 現時点で想定する事業スキーム（案）は下記のとおりです。

業務内容		桜町近隣公園						
		所掌	必須/ 任意	費用負担	実施内容等	備考		
Park -PFI 事業	公募対象 公園施設 (最長 20年間)	設計・施工	事業者	必須	事業者 (独立採算)	・当該施設の設計・施工。	・市による設置管理許可。	
		管理運営	事業者	必須	事業者 (独立採算)	・当該施設の管理運営。	・市による設置管理許可。	
	特定公園 施設	設計・施工・譲渡 ※範囲は、公募対 象公園施設を除く 公園全体	事業者	必須	市・事業者※	・当該施設の設計・施工。	・※収益の一部を特定公園施 設の整備に充当。 ・市が負担する額は整備に要す る費用の見込み額に対して9割 以下とします。	
	利便増進 施設	設計・施工	事業者	任意	事業者 (独立採算)	・自転車駐輪場、看板・広告塔。	・市による占用許可。 ・収益事業の可否は検討中。	
		管理運営	事業者	同上	事業者 (独立採算)	・当施設の管理運営。	・同上	
管理 運営 事業	特定公園 施設	管理 運営	公園清掃	事業者	必須	事業者	・公園の日常清掃。	・ゴミ拾い程度。 ・20年間を想定。
			植栽管理	市	-	-	・市による別途発注を想定。	
			トイレ清掃	市	-	-	・同上	・同上
			建築物・ 工作物の 維持補修	市	-	-	・同上	・同上
			自主事業	事業者	任意	事業者 (独立採算)	・事業者主催による公園でのイ ベント実施等（営利目的含む）。	・市による行為許可。 ・条例に基づく使用料を徴収。

1-4. 事業スキーム（案）

- 市は、公募により選定された事業者と、「基本協定」、「特定公園施設建設・譲渡契約」を締結する予定です。
- 事業者は、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行うものとします。また、事業者は、公募対象公園施設から得られる収益の一部を、特定公園施設の整備に充当するものとします。
- 事業者による特定公園施設整備完了後、市が費用を負担し、当該特定公園施設を取得します。
- 事業者は、特定公園施設の清掃を行うものとします。（公募対象公園施設から得られる収益の一部を充当するものとし、市の費用負担は行いません）



1-5. 使用料について（案）

- 長崎市都市公園条例第10条に基づく、設置管理許可の使用料の算定式は下記のとおりです。
公園施設を設置する場合：使用する土地の価格に100分の2を乗じて得た額（年間）
- （仮称）桜町近隣公園整備・運営事業における公募対象公園施設の使用料の最低額は、本サウンディングに参画される民間事業者の皆様のご意見等も踏まえて検討します。
- （仮称）桜町近隣公園整備・運営事業における使用料の考え（案）は下記表のとおりです。

対象施設又は事業	許可	施工期間中	管理運営期間中
公募対象公園施設	設置管理許可	使用料発生	使用料発生

対象施設又は事業	許可	施工期間中	管理運営期間中
利便増進施設 （設置する場合）	占用許可	使用料発生	使用料発生
公園での自主事業 （実施する場合）	行為許可	—	使用料発生

※長崎市都市公園条例第10条に基づく、別表2「その他の占用物件」の金額に準ずる。

1-6. 事業スケジュール（案）

- 現時点で想定している事業スケジュール（案）は下記のとおりです。
- 桜町近隣公園は、令和10年度の供用開始を予定しています。

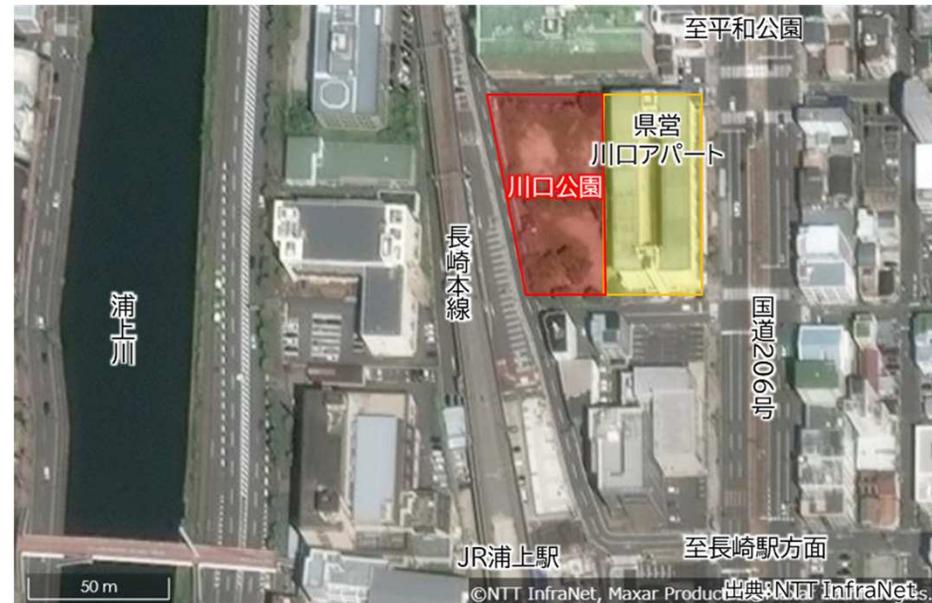
	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
桜町近隣公園		事業者 公募	設計・施工			供用開始
公用車等駐車場	旧市役所別館解体・駐車場施工			供用開始		
（参考）敷地西側の市道整備			設計・施工			
（参考）新たな文化施設（検討中）	今後のスケジュール未定					

※新たな文化施設と一体的な整備も検討しているため、事業スケジュールが異なる可能性もあります。

2. (仮称)川口公園整備・運営事業について

2-1. 位置図

- 川口公園は、JR浦上駅から約100mほど北側にある都市公園です。
- 国道から一步奥まった場所に位置し、閉鎖的な空間となっています。また、周辺住民からは「子どもだけで遊ばせるには不安」、「暗く寂しい」などの意見を受けています。さらに、施設の老朽化が進行し、適正に維持管理していく必要があります。
- こうした中、隣接する県営川口アパートが、P F I 事業による建替実施に合わせて、公園機能の増進を図るため、現川口アパートの敷地を活用し、国道206号に接する形状で川口公園の再配置を行うものです。
- 敷地南側には J R 浦上駅があり、北側には平和公園エリア（平和公園・原爆落下中心地・原爆資料館）があります。



2-2. 公園の概要

- 現況の川口公園の概要は下記のとおりです。

項目	概要
公園種別	街区公園
面積	約2,500㎡
所在地	長崎市川口町地内
都市計画等による制限	市街化区域、商業地域（容積率400%、建蔽率80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導地域
構造	平面
施設概要	公園灯2灯、ベンチ11基、パーゴラ1棟、遊具3基、トイレ1基
管理者	長崎市土木部

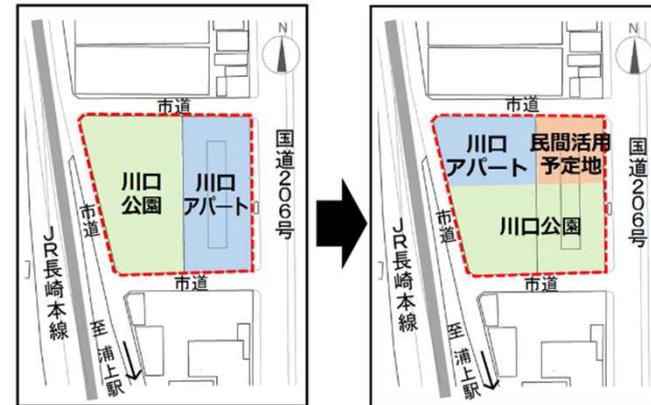
【現況写真】



2-3. コンセプト・整備計画（案）

- 川口公園は、隣接する県営川口アパートの建替に合わせて再配置を行います。
- 川口アパートは令和7年度完成予定であり、その後、既存棟の解体後、民間活用予定地には、賃貸住宅と商業施設等が入居予定であり、飲食店・クリニック等の入居が予定されています（令和10年度頃完成予定）。

新川口公園	
敷地面積	約2,500㎡ うち、公募対象公園施設設置可能エリア：約500㎡程度（公園南側） 特定公園施設エリア：約2,150㎡
建築可能面積の上限	建築面積：約350㎡（2,500㎡の14%（トイレ含む）） ※建築物として整備する、公園内全ての建築面積の上限



両用地が連携して公園に向けたアクティビティをつくり、まちに賑わいを創出します

建替住宅と民間施設を別棟で計画し、形・デザイン・動線を協調してつくることで、地域に長く思われる住民運携の象徴とします。

公園に面して、両用地をつなぐ1階パークストリート、2階パークテラスをつくり、それに面してテナントや集会所の賑わい施設を配置します。

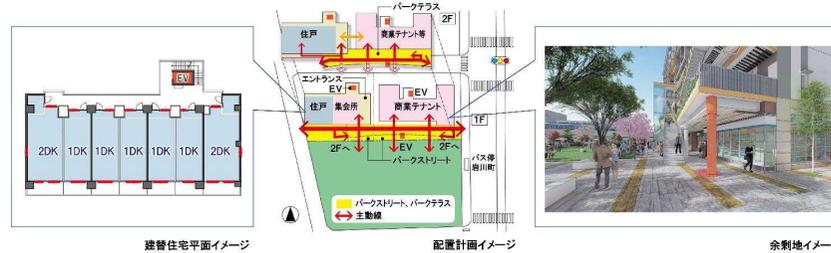
建替住宅のエントランス、民間施設低層階のエレベーター・階段などの主動線を公園側に重層的に配置し、人の動きを表に開けます。



イメージパース(全体鳥瞰)

イメージのため、実際の建物等とは若干異なります。

パース：川口アパートの整備イメージ
※公園整備はイメージと異なります



建替住宅平面イメージ

配置計画イメージ

余剰地イメージ



イメージパース(公園側アイレベル)

イメージのため、実際の建物等とは若干異なります。

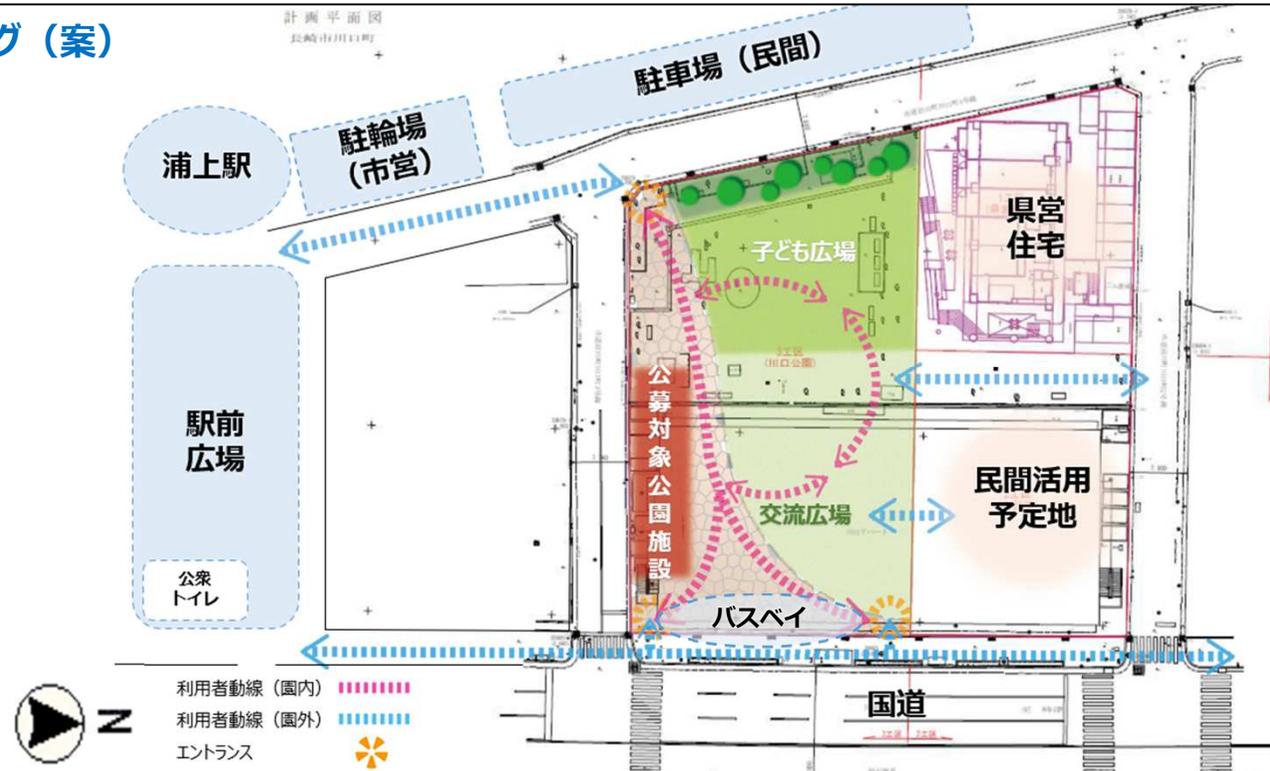
出典：長崎県HP
※県営川口アパート建替事業の詳細は、県HPを参照してください。
<https://www.pref.nagasaki.jp/object/nyusatsuchotatsujoho/gyomuitaku/600636.html>

2-3. コンセプト・整備計画（案）

コンセプト（案）

- **多様な世代が集う地域の拠点となる開かれた空間**
…県営川口アパートの建替を契機として、大人から子どもまで、多様な世代が集い、地域の人々の居場所となる公園とします。
- **遊戯スペースを備えた子どもの遊び場空間**
…市の重点プロジェクトである「少子化対策」の取組として、子育て家庭等に喜ばれるまちの実現に向けて、子どもがのびのびと遊べる公園とします。
- **災害時に避難場所として活用できる防災空間**
…災害時に周辺住民が身を守るために避難する、一時避難場所として活用できる公園とします。

ゾーニング（案）



2-3. コンセプト・整備計画（案）

- 公募対象公園施設及び特定公園施設の整備要件（提案上の遵守事項（案））は下記のとおりです。
- （仮称）川口公園整備・運営事業における特定公園施設の設計・施工の対象は、公募対象公園施設を除く公園全体とします。

項目	提案を期待する施設
公募対象公園施設 （都市公園法第5条の2第1項）	<ul style="list-style-type: none"> • <u>多様な世代が集い、地域の人々の居場所となるカフェやレストラン等の飲食施設や雨の日でも子供がのびのびと遊べる屋内プレイパークなどを期待する。</u>

項目	想定している施設
特定公園施設 （都市公園法第5条の2第2項第5号） <u>※公募対象公園施設を代替施設としての提案も可能です。</u>	<ul style="list-style-type: none"> • 公募対象公園施設（カフェやレストラン、屋内プレイパーク等）と一体的に整備することで魅力向上に寄与する以下を想定する。 • 川口アパートや民間活用予定地に配慮した施設配置にすること。 【例】 <ul style="list-style-type: none"> • 園路・交流広場（管理車両やキッチンカーの乗入を想定した舗装や設備） • 子ども広場（既存遊具と同程度を想定 複合遊具・インクルーシブ遊具など） • トイレ（男 大1小2、女2、多目的） • 休養施設（ベンチ・日よけ など） • 照明施設（景観に配慮した設備） • 植栽（隣接施設へ配慮した配置） • 安全施設（道路への飛出し防止フェンス など）

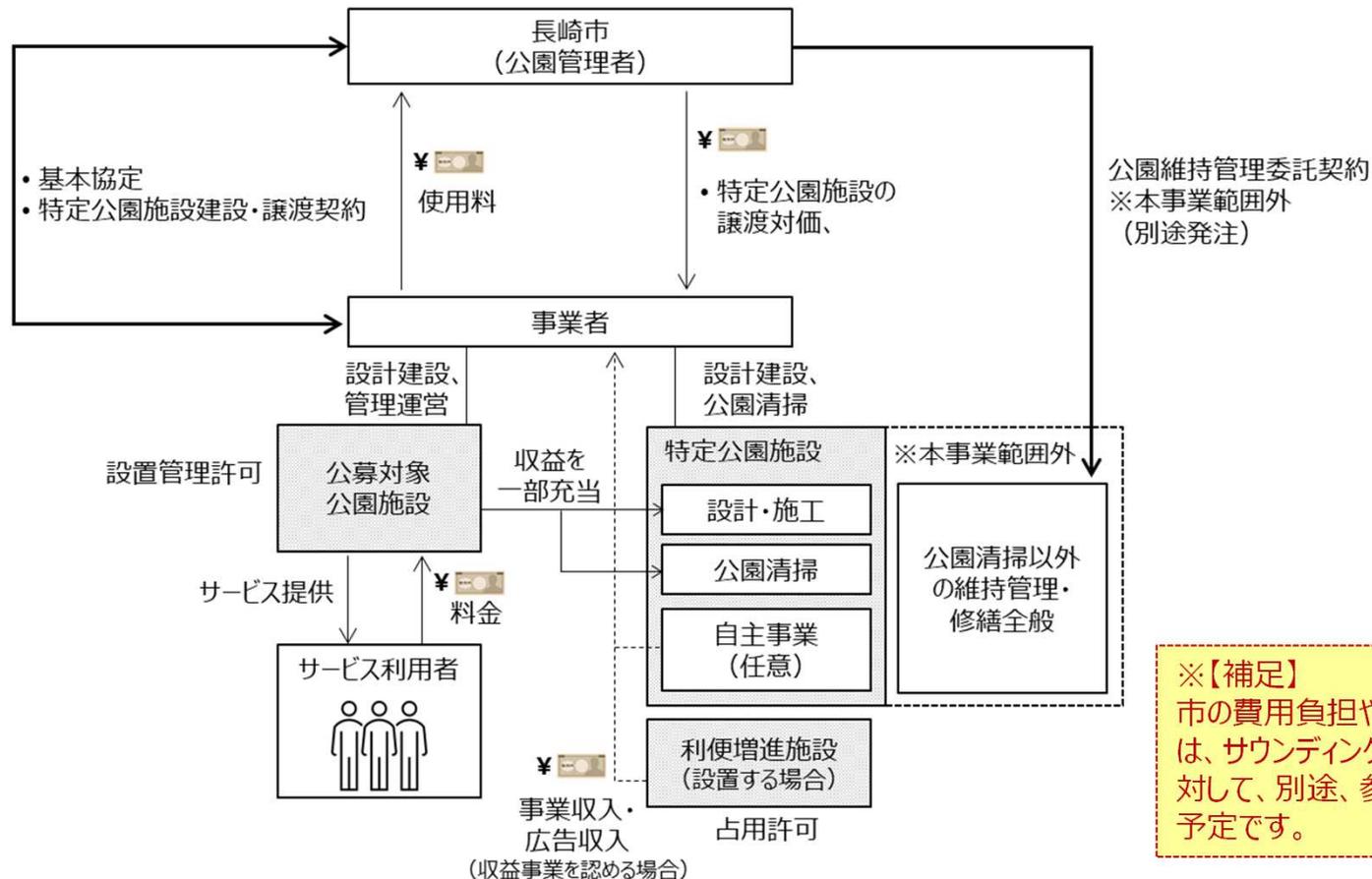
2-4. 事業スキーム（案）

- 現時点で想定する事業スキーム（案）は下記のとおりです。

業務内容			川口公園					
			所掌	必須/ 任意	費用負担	実施内容等	備考	
Park -PFI 事業	公募対象 公園施設 (最長 20年間)	設計・施工	事業者	必須	事業者 (独立採算)	・当該施設の設計・施工。	・市による設置管理許可。	
		管理運営	事業者	必須	事業者 (独立採算)	・当該施設の管理運営。	・市による設置管理許可。	
	特定公園 施設	設計・施工・譲渡 ※範囲は、公募対 象公園施設を除く 公園全体	事業者	必須	市・事業者※	・当該施設の設計・施工。	・※収益の一部を特定公園施 設の整備に充当。 ・市が負担する額は整備に要す る費用の見込み額に対して9割 以下とします。	
	利便増進 施設	設計・施工	事業者	任意	事業者 (独立採算)	・自転車駐輪場、看板・広告塔。	・市による占用許可。 ・収益事業の可否は検討中。	
		管理運営	事業者	任意	事業者 (独立採算)	・当施設の管理運営。	・同上	
管理 運営 事業	特定公園 施設	管理 運営	公園清掃	事業者	必須	事業者	・公園の日常清掃。 ・20年間を想定。	・ゴミ拾い程度。 ・20年間を想定。
			植栽管理	市	-	-	・市による別途発注を想定。	・現状、市内複数の公園の維持 管理を包括的に委託。
			トイレ清掃	市	-	-	・同上	・同上
			建築物・ 工作物の 維持補修	市	-	-	・同上	・同上
			自主事業	事業者	任意	事業者 (独立採算)	・事業者主催による公園でのイベ ント実施等（営利目的含む）。	・市による行為許可。 ・条例に基づく使用料を徴収。

1-4. 事業スキーム（案）

- 市は、公募により選定された事業者と、「基本協定」、「特定公園施設建設・譲渡契約」を締結する予定です。
- 事業者は、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行うものとします。また、事業者は、公募対象公園施設から得られる収益の一部を、特定公園施設の整備に充当するものとします。
- 事業者による特定公園施設整備完了後、市が費用を負担し、当該特定公園施設を取得します。
- 事業者は、特定公園施設の清掃を行うものとします。（公募対象公園施設から得られる収益の一部を充当するものとし、市の費用負担は行いません）



2-5. 使用料について（案）

- 長崎市都市公園条例第10条に基づく、設置管理許可の使用料の算定式は下記のとおりです。
公園施設を設置する場合：使用する土地の価格に100分の2を乗じて得た額（年間）
- なお上記は参考値であり、（仮称）川口公園整備・運営事業における公募対象公園施設の使用料の最低額は、本サウンディングに参画される民間事業者の皆様のご意見等も踏まえて検討します。
- （仮称）川口公園整備・運営事業における使用料の考え（案）は下記表のとおりです。

対象施設又は事業	許可	施工期間中	管理運営期間中
公募対象公園施設	設置管理許可	使用料発生	使用料発生

対象施設又は事業	許可	施工期間中	管理運営期間中
利便増進施設 （設置する場合）	占有許可	使用料発生	使用料発生
公園での自主事業 （実施する場合）	行為許可	—	使用料発生

※長崎市都市公園条例第10条に基づく、別表2「その他の占有物件」の金額に準ずる。

2-6. 事業スケジュール（案）

- 現時点で想定している事業スケジュール（案）は下記のとおりです。
- 川口公園は、令和9年度の供用開始を予定しています。

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
川口公園		事業者 公募	設計・施工		供用開始	
(参考) 川口アパート建替	設計・建設・入居者移転		供用開始			
(参考) 川口アパート隣接 の民間活用予定地 開発			現川口 アパート解体	設計	建設	供用開始

3. 參考資料

3-1. 長崎都心まちづくり構想における位置づけ

- 長崎市では、持続可能な都市としてあり続けるために、市民、企業、大学、行政など関係する全ての人が今後のまちづくりの方向性を共有し、それぞれが持てる力を結集して、将来も賑やかで暮らしやすいまちづくりを進めていく指針として、令和6年4月に「長崎都心まちづくり構想」を策定しました。

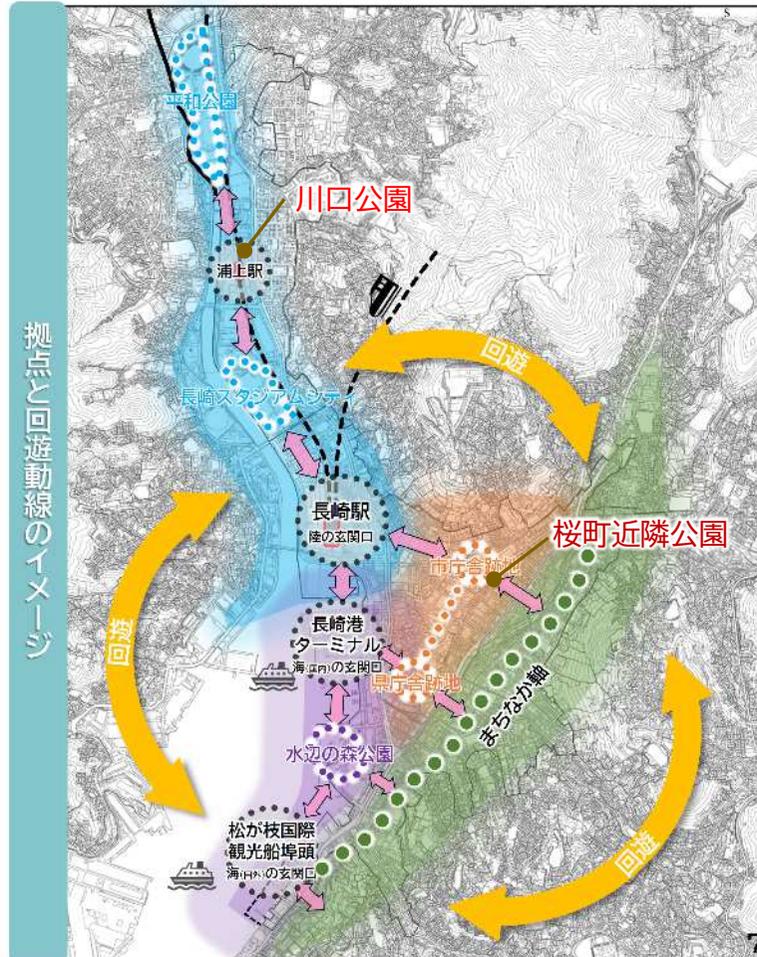
各エリアの位置づけと整備の方向性

位置づけ

川辺のエリア	<ul style="list-style-type: none"> 陸の玄関口として、長崎駅を中心とした一大集客エリア スポーツ・レクリエーションなどの娯楽や余暇の充実 土地利用転換による、多様で柔軟な機能の充実
海辺のエリア	<ul style="list-style-type: none"> 海の玄関口として、国内外との交流を進めていくエリア 親水性を生かした憩い・潤いの空間 港とまちの近接性を生かした、魅力ある都市環境
岬のエリア	<ul style="list-style-type: none"> 各エリアの中心として、エリア間の人の流れを生み出すボンブ 多くの昼間・関係人口が集積する都心部の骨格 まちを創ってきた長崎発祥のエリア
まちなかのエリア	<ul style="list-style-type: none"> 歴史・文化や伝統に培われた長崎の母屋 長崎特有の魅力や新たな集客コンテンツによる賑わい

整備の方向性

川辺のエリア	<ul style="list-style-type: none"> 全国からの集客エリアとなる施設整備と交流の創出・波及 全ての市民が娯楽と余暇を楽しめる環境整備 浦上川右岸など、土地利用の転換や高度利用により、多様で柔軟な機能の確保
海辺のエリア	<ul style="list-style-type: none"> 川辺のエリアとの連携強化による土地利用の転換と高度化 海上交通の要所となる施設整備と臨海部の新たな賑わい・憩いの拠点創出 まちなかのエリアとの連携強化による山手地区への回遊性向上
岬のエリア	<ul style="list-style-type: none"> メインストリートの新たな整備、活用により、道路自体が集客施設となる取組み 多くの昼間・関係人口が集積するための都市計画制度等の運用 川辺のエリア、海辺のエリア、まちなかのエリアとの連携強化
まちなかのエリア	<ul style="list-style-type: none"> 新たな集客コンテンツの創造 賑わい再生に向けた土地利用の転換 自然、歴史、文化を身近に感じられる日常空間の整備 まちなか軸の更なる回遊性向上と海辺のエリア、岬のエリアとの連携強化

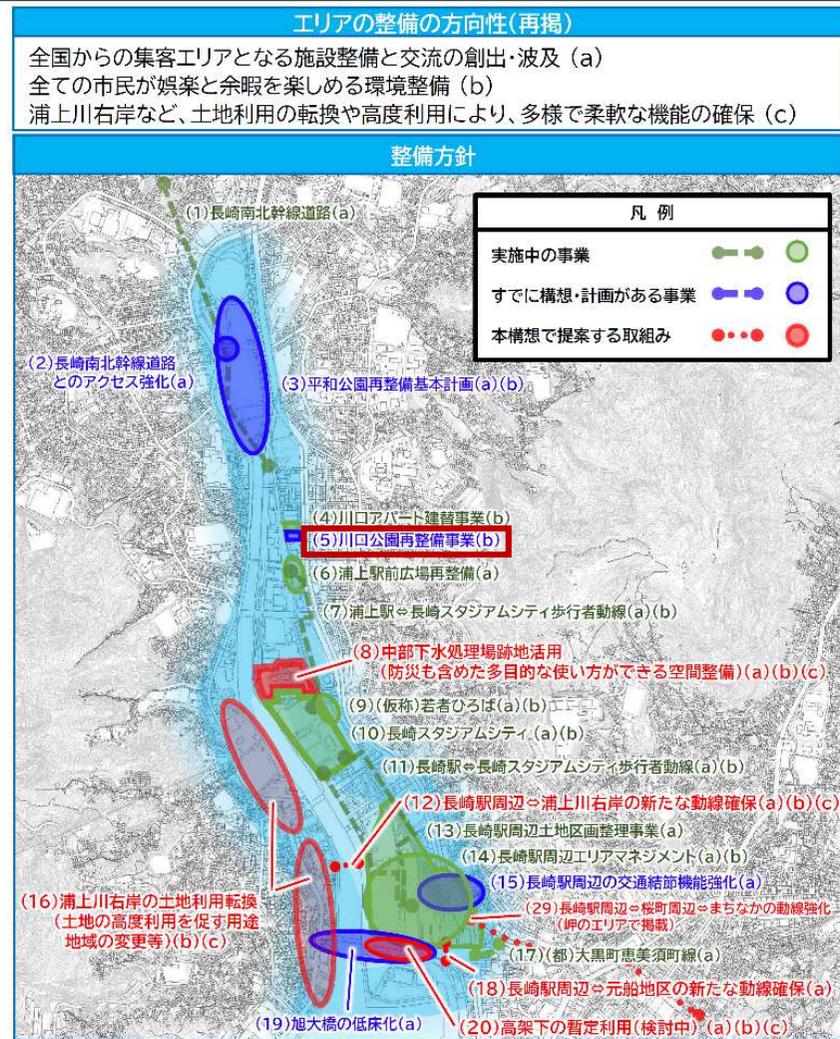
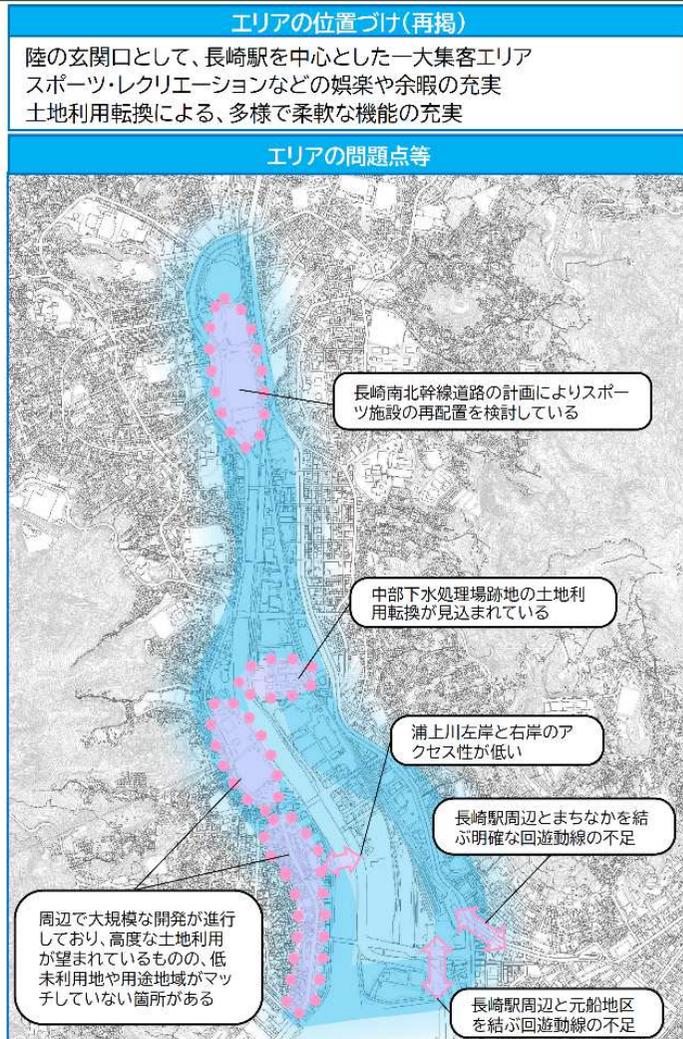


出典：長崎都心まちづくり構想
<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p041986.html>

3-1. 長崎都心まちづくり構想における位置づけ

- 川辺のエリア（川口公園含む）の整備方針は下記のとおりです。

整備方針（川辺のエリア）

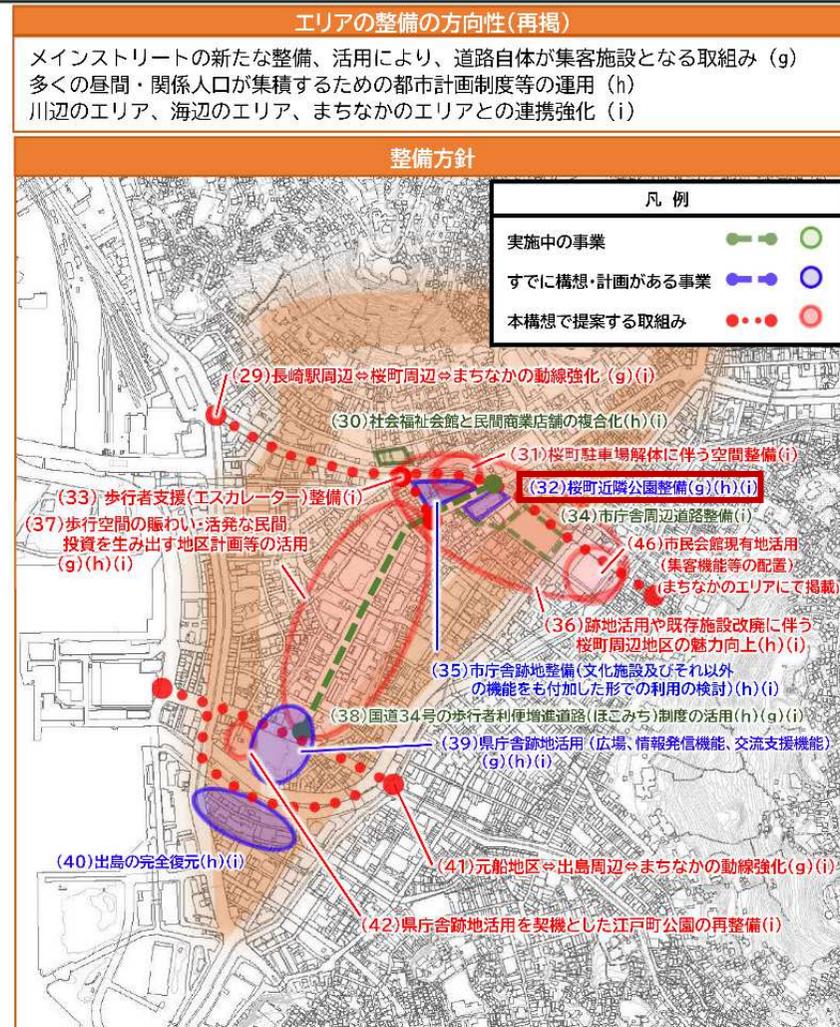
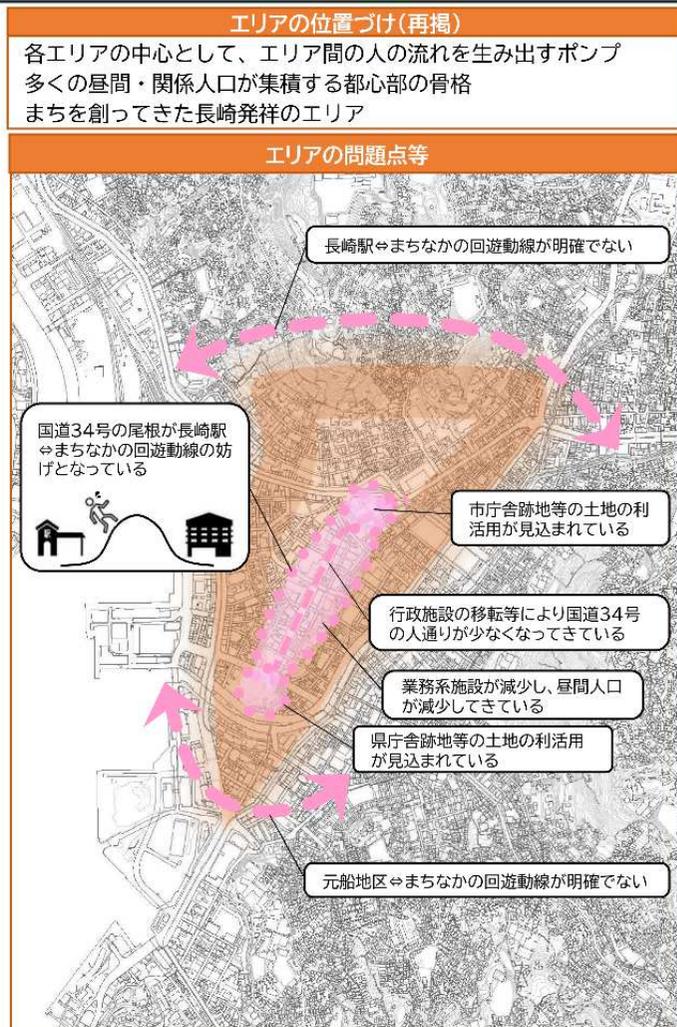


出典：長崎都心まちづくり構想
<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p041986.html>

3-1. 長崎都心まちづくり構想における位置づけ

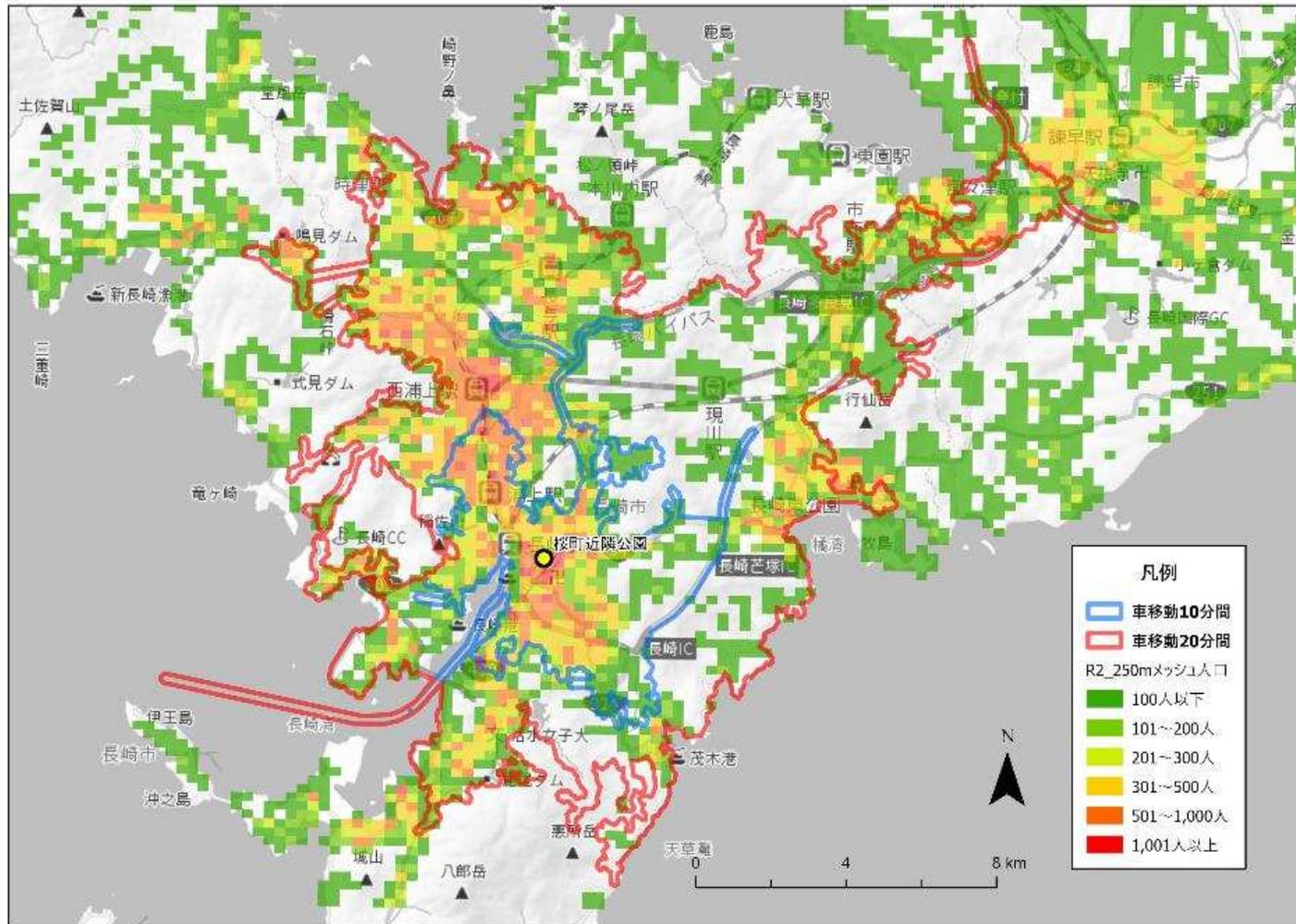
- ・ 岬のエリア（桜町近隣公園含む）の整備方針は下記のとおりです。

整備方針（岬のエリア）



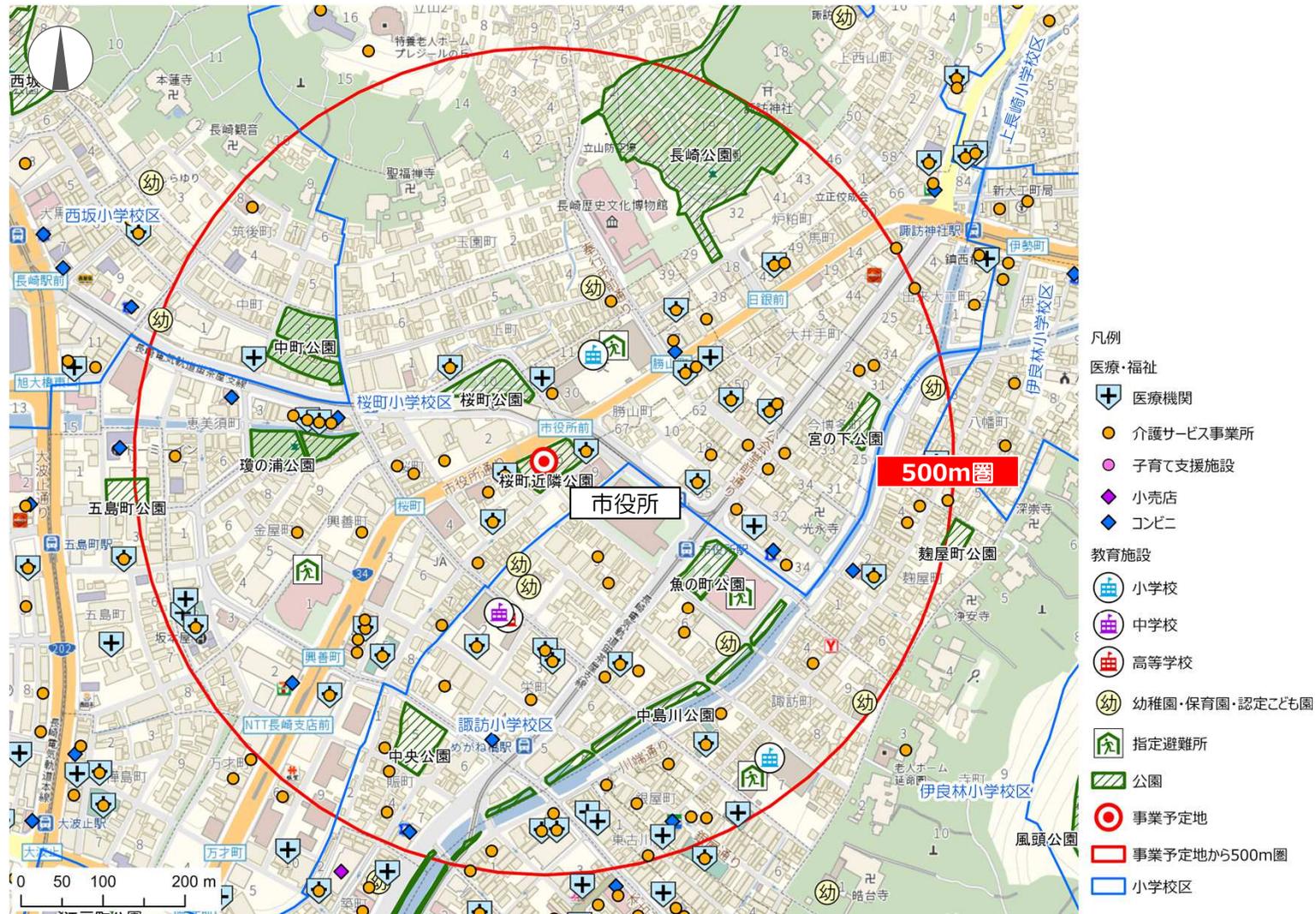
3-2. 【桜町近隣公園】商圈人口

- 桜町近隣公園を中心とする10分圏域の商圈人口は約13万人となっており、20分圏域の商圈人口は約40万人となっています。



出典：NTT InfraNet「e-Stat政府統計の総合窓口」(<https://www.e-stat.go.jp/>) 令和2年 国勢調査「ArcGIS Onlineネットワーク解析」による分析（※高速道路及び有料道路を使用する条件で分析）を編集して作成

3-2. 【桜町近隣公園】対象地近隣施設の立地状況

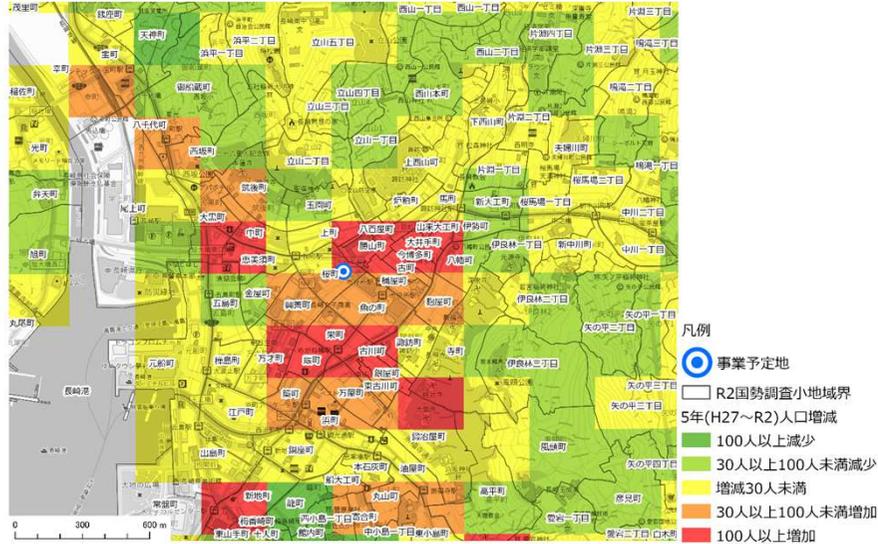


出典：

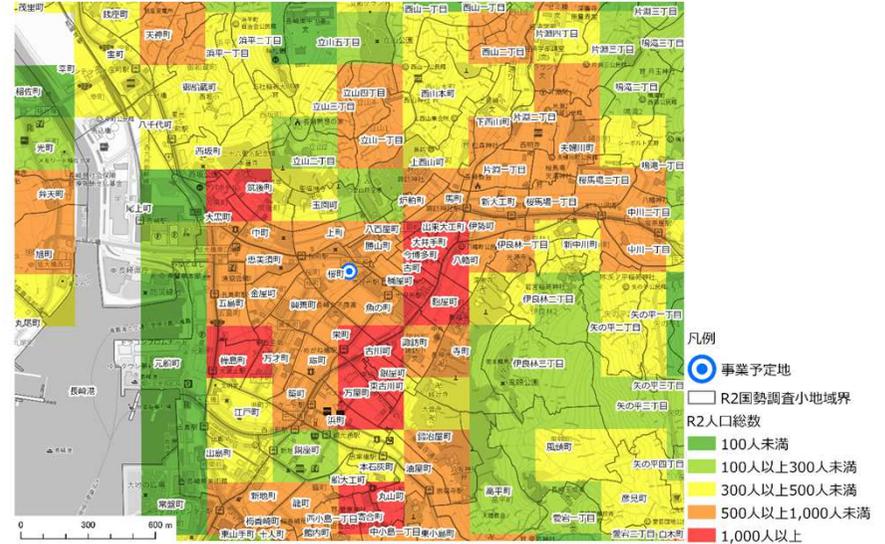
- ・ 国土数値情報 R5小学校区データ、R4都市計画決定情報データ(国土交通省) (<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>)
- ・ 長崎市オープンデータカタログサイト (<https://odcs.bodik.jp/422011/>)
- ・ 「2021.01.31時点_医療機関一覧、2020.2.17時点_介護サービス事業所一覧、2024.2.26時点_子育て施設一覧、2024.2.15時点_指定避難所一覧」
- ・ (c) NTT InfraNet
- ・ 「全国大型小売店総覧2023」
- ・ セブンイレブン公式サイト (<https://www.sej.co.jp/>) (2024/9/13時点)
- ・ ファミリーマート公式サイト (<https://www.family.co.jp/>) (2024/9/13時点)
- ・ ローソン公式サイト (<https://www.lawson.co.jp/>) (2024/9/13時点)

3-2. 【桜町近隣公園】対象地周辺の人口動態等

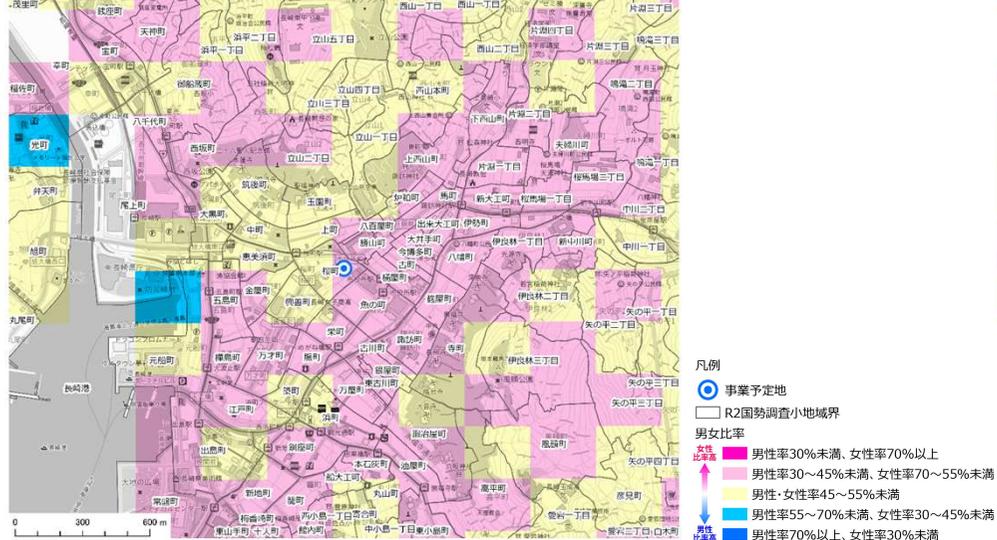
① H27年からの5年人口増減 → 増加



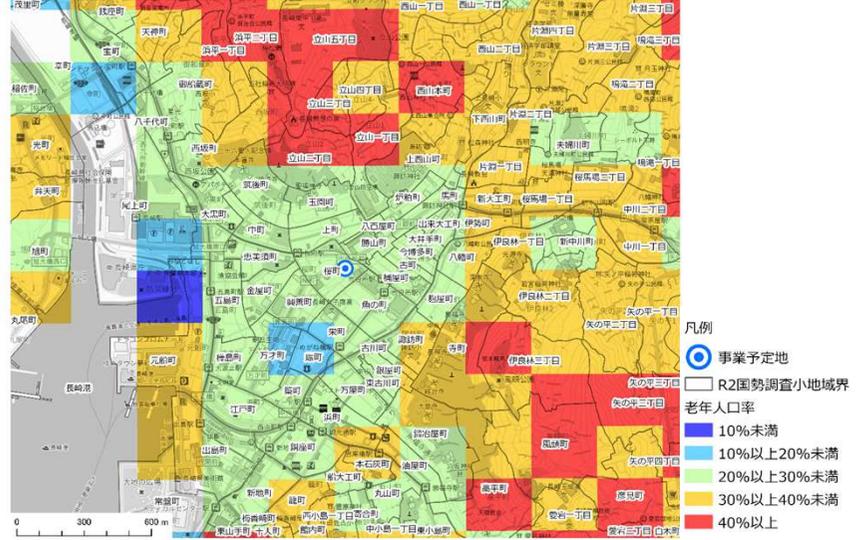
② 人口総数 → 比較的人口が多い



③ 男女比率 → 女性比率が高い



④ 老年人口比率 → 若い世代も在住



3-2. 【桜町近隣公園】市庁舎跡地整備事業

- ・ 国道34号をはさんで、桜町近隣公園の向かいに位置する市庁舎跡地では、文化施設の機能を含む、それ以外の機能も付加した形での利用も視野に入れた整備の検討を行っています。

(35)市庁舎跡地整備
(文化施設及びそれ以外の機能をも付加した形での利用の検討)

岬のエリア

すでに構想・計画

【概要】

○市庁舎跡地は、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す。

文化施設の機能を含む、それ以外の機能も付加した形での利用も視野に入れた整備の検討が必要と考えます。

【実施主体】 長崎市 【完成時期】 未定

《旧市庁舎写真》



《現況写真》



3-2. 【桜町近隣公園】国道34号ほこみちについて

- 令和5年4月28日に、国道34号長崎市桜町～万才町の区間（L = 749.3m）が、歩行者利便増進道路（通称ほこみち）に指定されました。
- 今後は、ほこみち長崎未来検討委員会を通じて、道路改築や特例区域の指定について検討を行う予定です。

(38)国道34号の歩行者利便増進道路(ほこみち)制度の活用

岬のエリア

実施中の事業

【概要】

- ほこみちとは、「地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築」を目指すものであり、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定するもので、令和5年4月28日に国道34号長崎市桜町～万才町の区間(L=749.3m)が、指定されました。
- ほこみちのうち、利便増進誘導区域(特例区域)を指定した場合、カフェやベンチ等の道路占用許可が柔軟に認められたり、民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能となります。
- 今後は、ほこみち長崎未来検討委員会を通じて道路改築や特例区域の指定について検討を行う予定です。

【検討主体】 国土交通省



出典:ほこみち長崎未来検討委員会資料

道路法等の一部改正による「歩行者利便増進道路制度」の創設

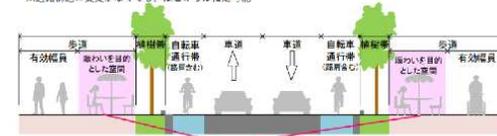
道路法等の一部を改正する法律(R2.5.27公布、R2.11.25施行)により、賑わいのある道路空間を構築するための道路の指定制度を創設。「歩行者利便増進道路(通称:ほこみち)」として指定した道路では、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間の構築を可能とする等を規定。

歩行者利便増進道路は、「地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築」を目指すものであり、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定するものです。

【構造基準に関する特徴(メリット)】

- ・車線を減らして歩道を広げるなどして、歩道等の中に(通行区間とは別に)歩行者の滞留・賑わい空間を定めることが可能となります。

※道路構造の実定がなくても、ほこみちは指定可能



歩行者の利便増進を図る空間

出典:国土交通省HP

道路法等の一部改正による新たな占用特例制度の創設

【道路占用に関する特徴(メリット)】

- ・指定道路内に定めた利便増進誘導区域(特例区域)では、道路占用許可が柔軟に認められます。
- 「無余地性」の基準が除外され、カフェやベンチ等の占用物件が置きやすくなります。
- ・道路空間を活用する者(占用者)を公募により選定することが可能になります。
- この場合には、最長20年の占用が可能となります(通常は5年)
- 民間の創意工夫を活用した空間づくりが可能となります。
- テラス付きの飲食店など、初期投資の高い施設も導入しやすくなります。
- 従前から占用されている場合等は、公募を行う必要はありません。(ただし、占用期間は通常どおり)



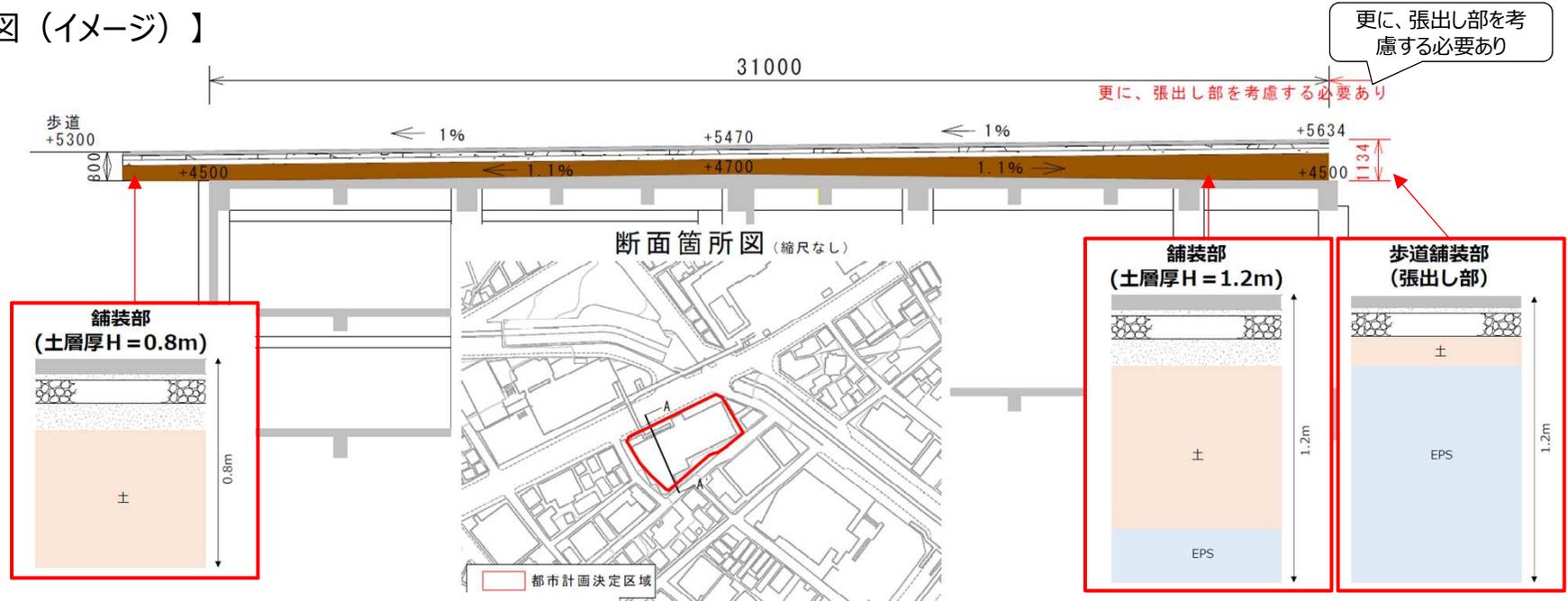
出典:国土交通省HP

24

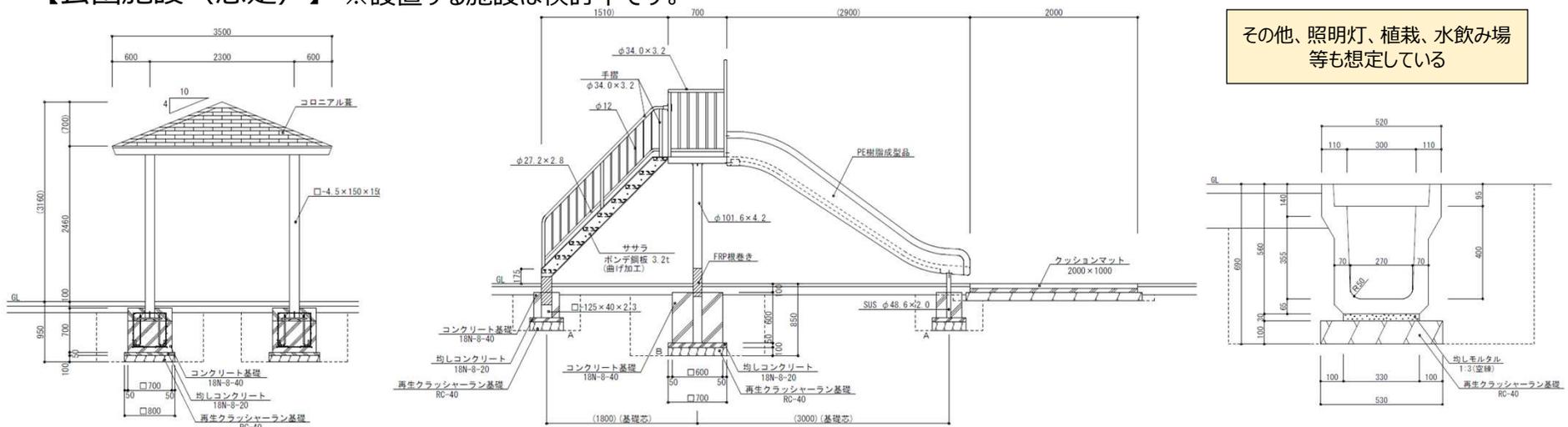
3-2. 【桜町近隣公園】荷重制限

- 桜町近隣公園の断面イメージ及び荷重制限における公園施設（想定）については以下のとおりです。

【断面図（イメージ）】



【公園施設（想定）】 ※設置する施設は検討中です。

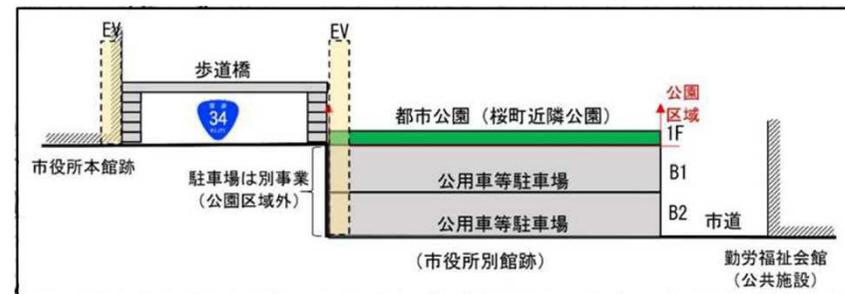


3-2. 【桜町近隣公園】立体都市公園区域

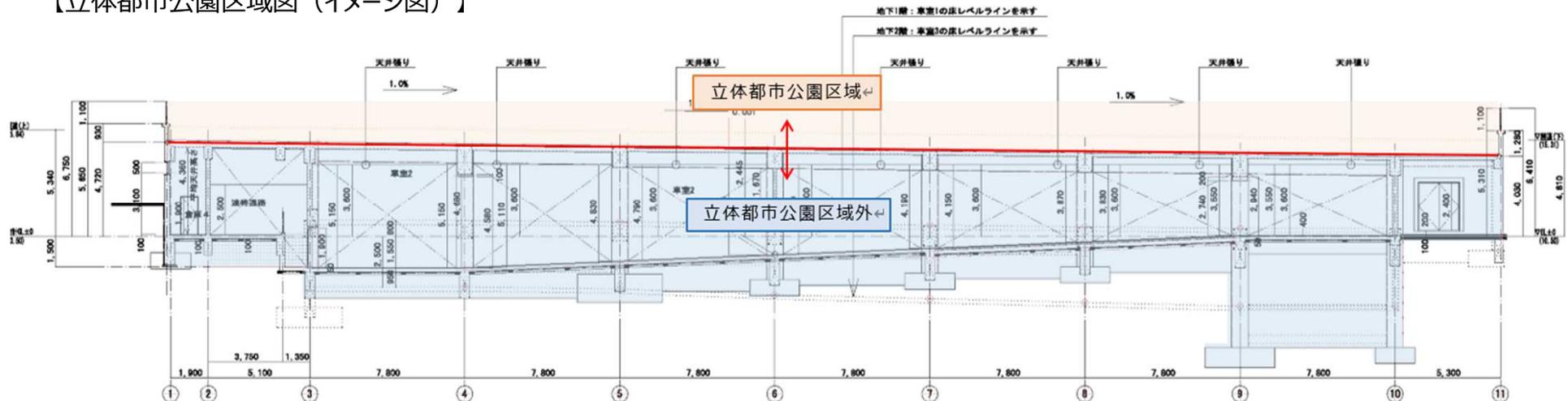
- 桜町近隣公園において、整備から管理運営の役割分担を明確化する必要があります。
- 駐車場躯体までは、立体都市公園区域外となり長崎市での管理区域となります。
- 駐車場躯体より上部を立体都市公園区域として、民間事業者の管理区分となります。

項目	区域分担	備考
駐車場躯体 (RC)	立体都市公園区域外	立体都市公園区域の施設 (基礎等) により駐車場の躯体に影響が生じる可能性がある場合はこの限りではない
駐車場躯体より上	立体都市公園区域	盛土等も含む

【立体都市公園 (イメージ図)】

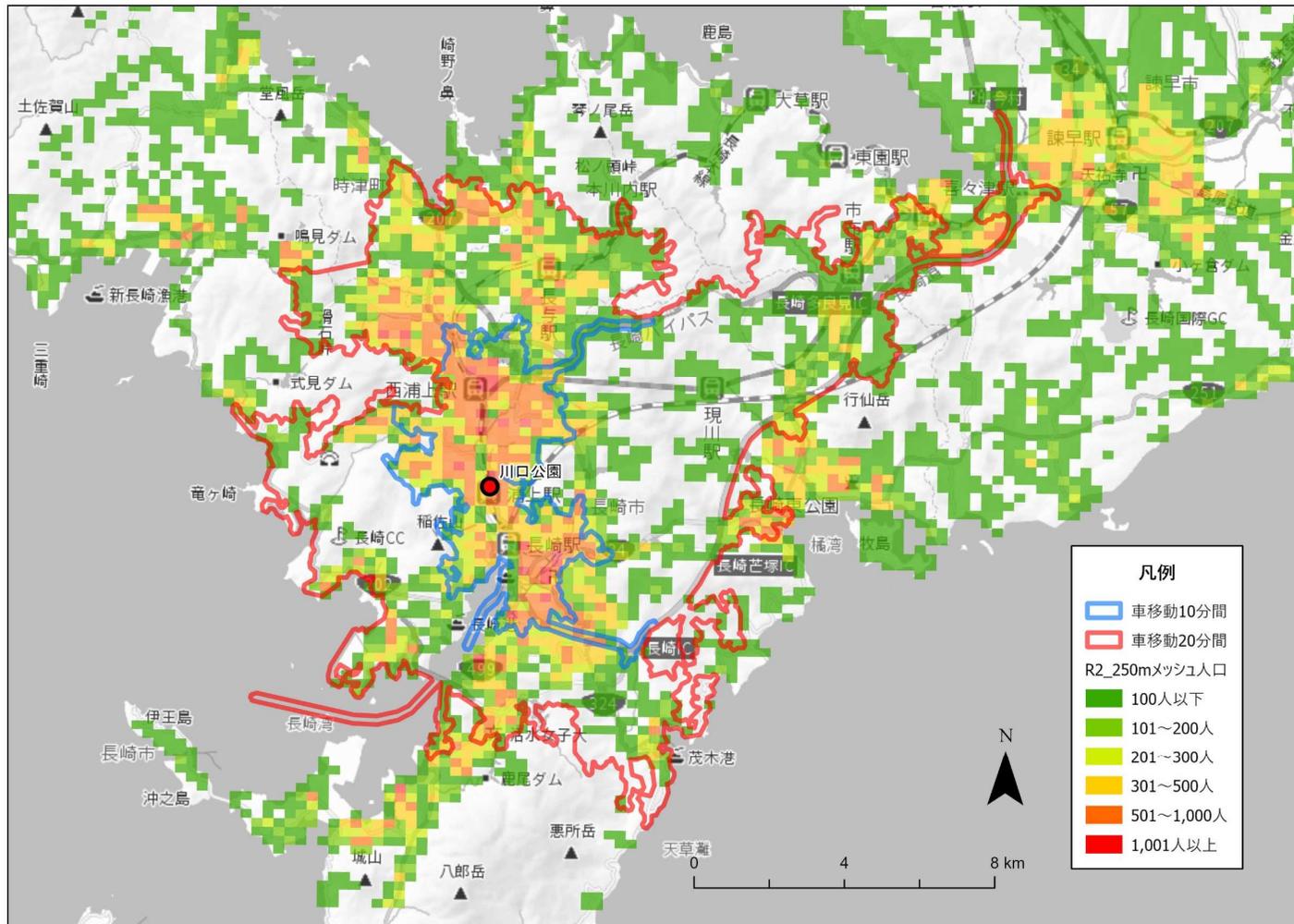


【立体都市公園区域図 (イメージ図)】



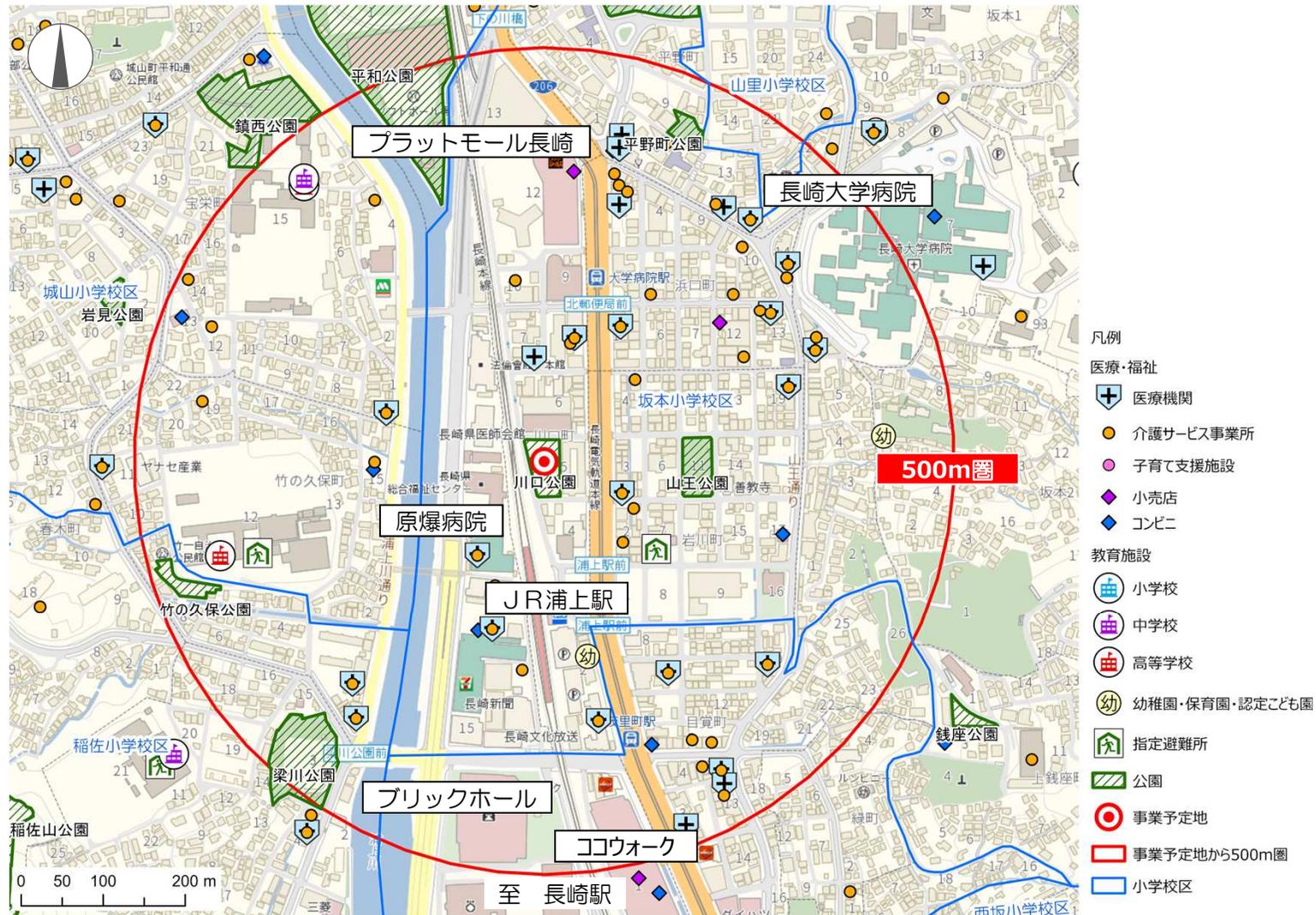
3-3. 【川口公園】商圈人口

- 川口公園を中心とする10分圏域の商圈人口は約16万人であり、20分圏域の商圈人口は約37万人となっています。



出典：NTT InfraNet「e-Stat政府統計の総合窓口」(<https://www.e-stat.go.jp/>) 令和2年 国勢調査「ArcGIS Onlineネットワーク解析」による分析（※高速道路及び有料道路を使用する条件で分析）を編集して作成

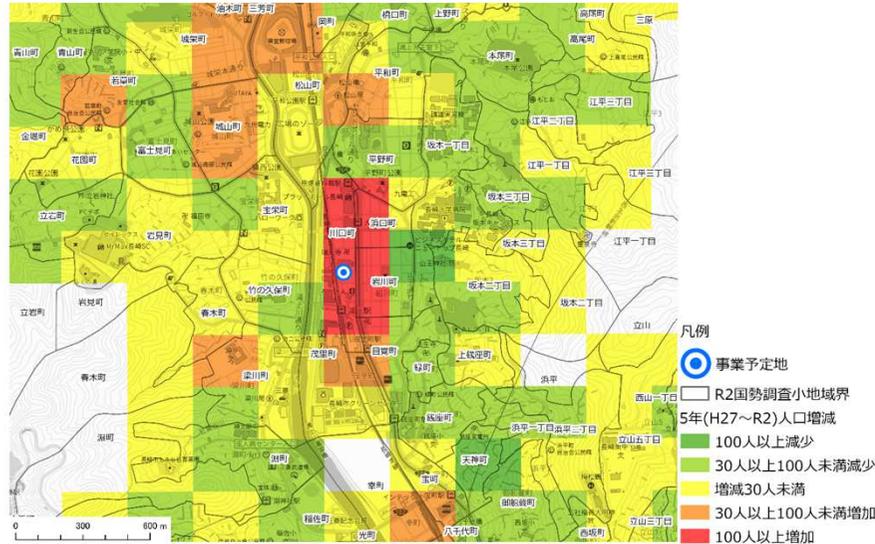
3-3. 【川口公園】対象地近隣施設の立地状況



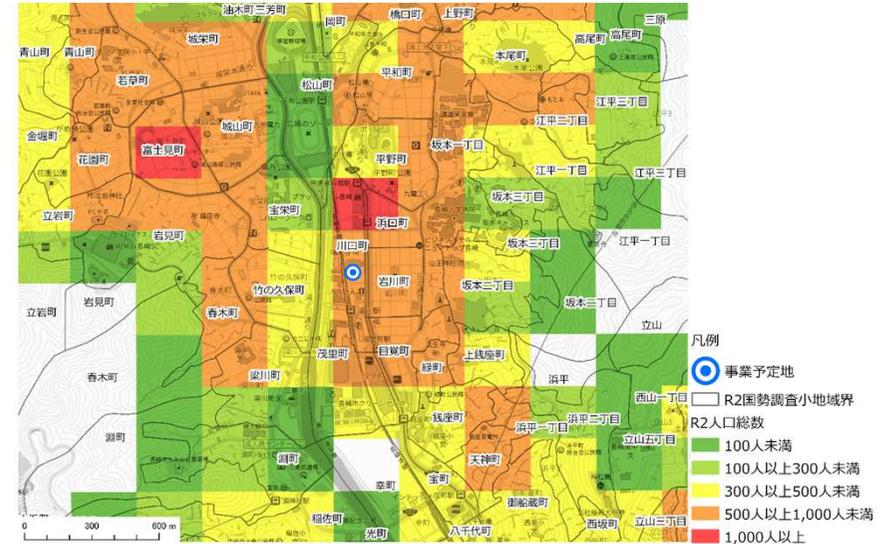
- 出典：
- 国土数値情報 R5小学校区データ、R4都市計画決定情報データ（国土交通省）（<https://nlftp.mlit.go.jp/index.html>）
 - 長崎市オープンデータカタログサイト（<https://odcs.bodik.jp/422011/>）
 - 「2021.01.31時点_医療機関一覧、2020.2.17時点_介護サービス事業所一覧、2024.2.26時点_子育て施設一覧、2024.2.15時点_指定避難所一覧」
 - (c) NTT InfraNet
 - 「全国大型小売店総覧2023」
 - セブンイレブン公式サイト（<https://www.sej.co.jp/>）（2024/9/13時点）
 - ファミリーマート公式サイト（<https://www.family.co.jp/>）（2024/9/13時点）
 - ローソン公式サイト（<https://www.lawson.co.jp/>）（2024/9/13時点）

3-3. 【川口公園】対象地周辺の人口動態等

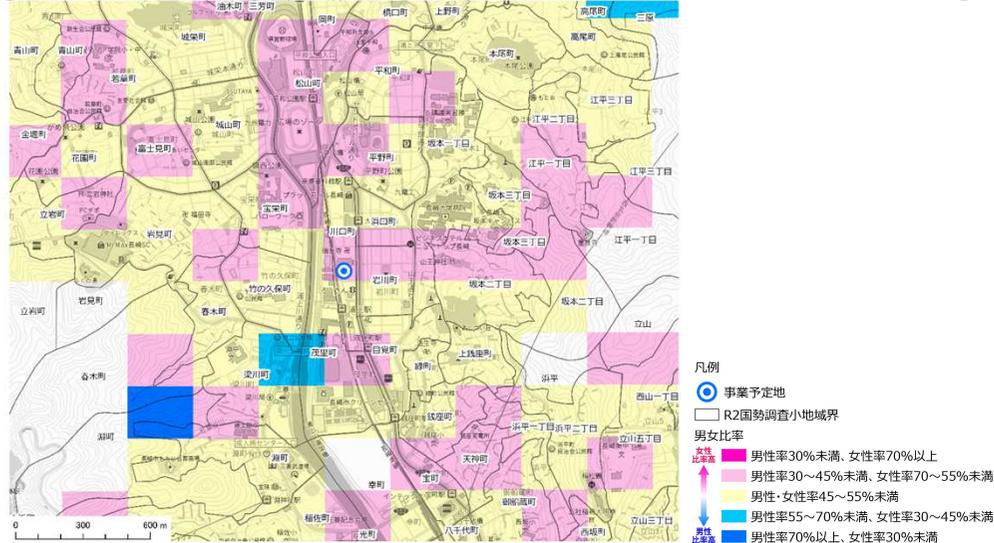
① H27年からの5年人口増減 → **増加**



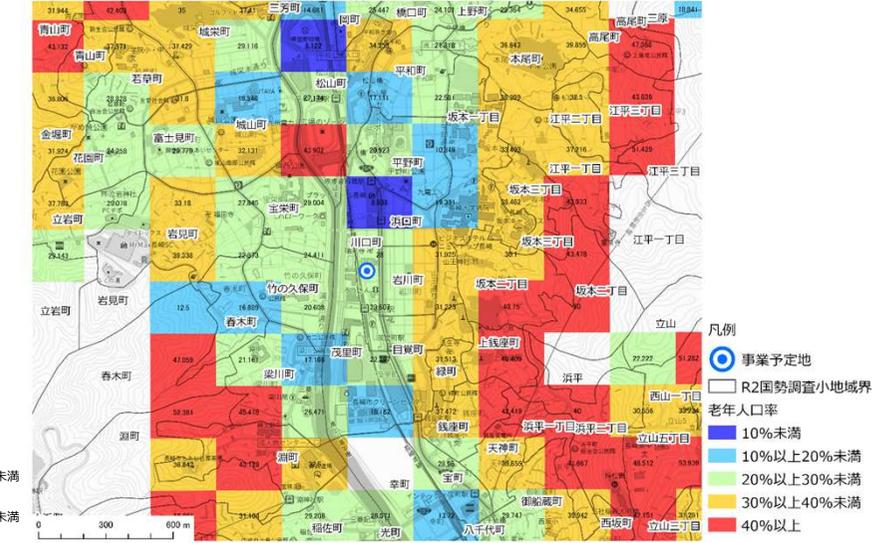
② 人口総数 → **比較的人口が多い**



③ 男女比率 → **女性比率が高い**



④ 老年人口比率 → **若い世代も在住**



出典：政府統計の総合窓口(e-Stat) (<https://www.e-stat.go.jp/>) , (c) NTT InfraNet