

長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和6年6月13日

長崎市長 鈴木 史朗

(市民生活部文化振興課)

1 これまでの経緯等

長崎市では、平成26年度末の長崎市公会堂の廃止後、長崎ブリックホール等における稼働率の高い状態が続き、市民が芸術文化に触れる機会が減少しており、現状では、市民文化団体が利用しやすい中規模から小規模で、かつ、芸術性や専門性の高い公演に対応できるホールが不足していること等を踏まえ、新たな文化施設等を整備することにより、市内の各ホールで目的に応じた利用が可能となるよう、芸術文化団体をはじめとする多くの関係者の皆様からのご意見を幅広くいただきながら、整備に向けた検討を行ってきました。

その過程では、「長崎市新たな文化施設基本構想」に基づき、より具体的な検討を進め、施設機能や施設構成、規模等について整理した「長崎市新たな文化施設基本計画」を策定したところですが、さらにまちづくりの「ランドデザイン」の議論や様々な関係者のご意見、また物価高騰といった環境の変化等、多面的な視点を踏まえ再度整理することとしました。

その整理においては、まず、場所について、施設側の視点及びまちづくりの視点から検討するため「文化振興審議会」及び「長崎都心まちづくり構想検討委員会」の合同会議を開催し、双方の委員の皆様それぞれの専門的な視点から幅広い議論をしていただき、その結果を踏まえ、新たな文化施設の整備場所は市庁舎本館跡地とすることを決定しました。

一方、その整備場所として決定した市庁舎本館跡地及びその周辺は、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と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あることから、文化施設としての機能に限定することなく、それ以外の機能をも付加した形での利用も視野に入れて、長崎市の地域活性化に最大限効果を発揮できるまちづくりを進めるための検討を行う必要があります。

また併せて、長崎市は厳しい財政状況にあることから、資材費、人件費等の高騰の影響で建設費の大幅な上昇が見込まれることも踏まえ、市庁舎本館跡地等の整備費用に係る長崎市の財政負担を極力抑えるよう努めるとともに、整備後の維持管理や運営の費用等の後年度負担についても可能な限り市の財政負担を軽減し、持続可能な事業形態とする必要があります。

そのようなことから、市庁舎本館跡地等の活用に向けて、効果的な事業実施につながるよう、官民連携の手法等による民間活力の導入についての可能性等を把握するため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

2 サウンディング調査の目的

今回のサウンディング調査は、市庁舎本館跡地及びその周辺における地域活性化やこれら用地の活用に向けた整備事業に係る長崎市の財政負担の軽減につなげるため、PPP/PFI等の民間活力の導入について、直接の対話により、市場性の有無や実現可能性、また、民間事業者の参入意欲や参入しやすい条件等を把握することを目的としています。

3 対象用地・施設の概要

(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1号
土地面積	約6,800㎡
都市計画等による制限	商業地域、防火地域（建蔽率80%、容積率600%）、駐車場整備地区等 ※耐火建築物の場合、建蔽率100%
現況	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、長崎歴史文化博物館等が整備され、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ています。 また、当該地には傾斜があり、国道34号側に沿ってはほぼ水平となっていますが、桜町電停側とは約9mの高低差があります。
その他	市庁舎本館跡地については、旧市庁舎本館の解体が令和7年1月に完了予定です。 また、当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地であり、埋蔵文化財調査が必要です。

(2) 長崎市桜町駐車場

項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町 10 番 16 号先
建築面積	約 2,500 m ²
延床面積	約 3,700 m ²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート、路上高架 2 層式（自走式）
現況	昭和 46 年 7 月供用開始（R6.6 時点で経過年数 52 年） ※平成 8 年 4 月に 2 階部分を増築 桜町周辺の駐車需要に対応し、円滑な道路交通を確保する 目的で設置された市営の都市計画駐車場で、普通車 142 台、 軽自動車 28 台、二輪車 44 台が収容可能な施設となっています。
その他	主に旧市庁舎の来庁者の利用に供されていた駐車場でしたが、 新市庁舎に地下駐車場（145 台収容可能）が設置された ことにより、当該利用者の需要も減少していることから、今 後の交通状況等を勘案し、「公の施設」としての必要性につ いて、廃止を含めて検討することとしています。

(3) 桜町公園

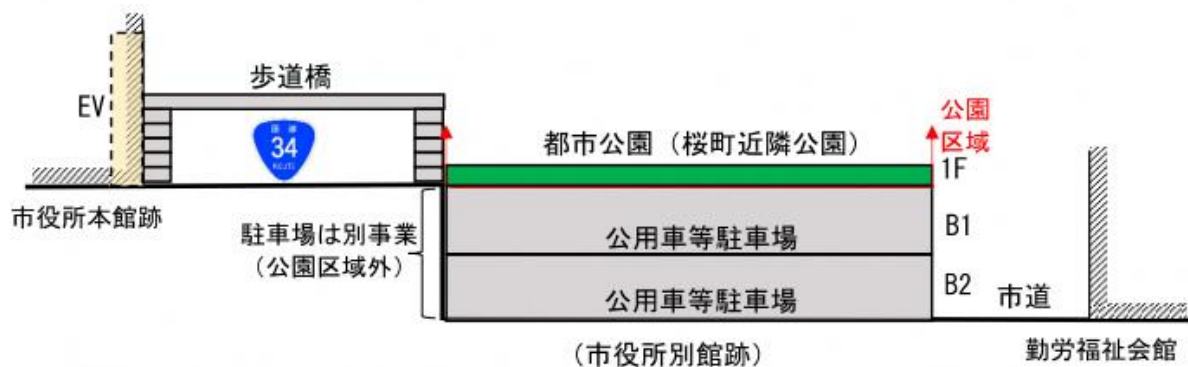
項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町 10 番 100 号
土地面積	約 2,500 m ²
都市計画等による制限	都市計画公園、商業地域、防火地域（建蔽率 80%、容積率 600%）、駐車場整備地区等
現況	ゆるやかな斜面をもつ都市公園で立体交差に隣接した道路緑 地的な公園であり、地域住民の利用に供しています。

(4) 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）

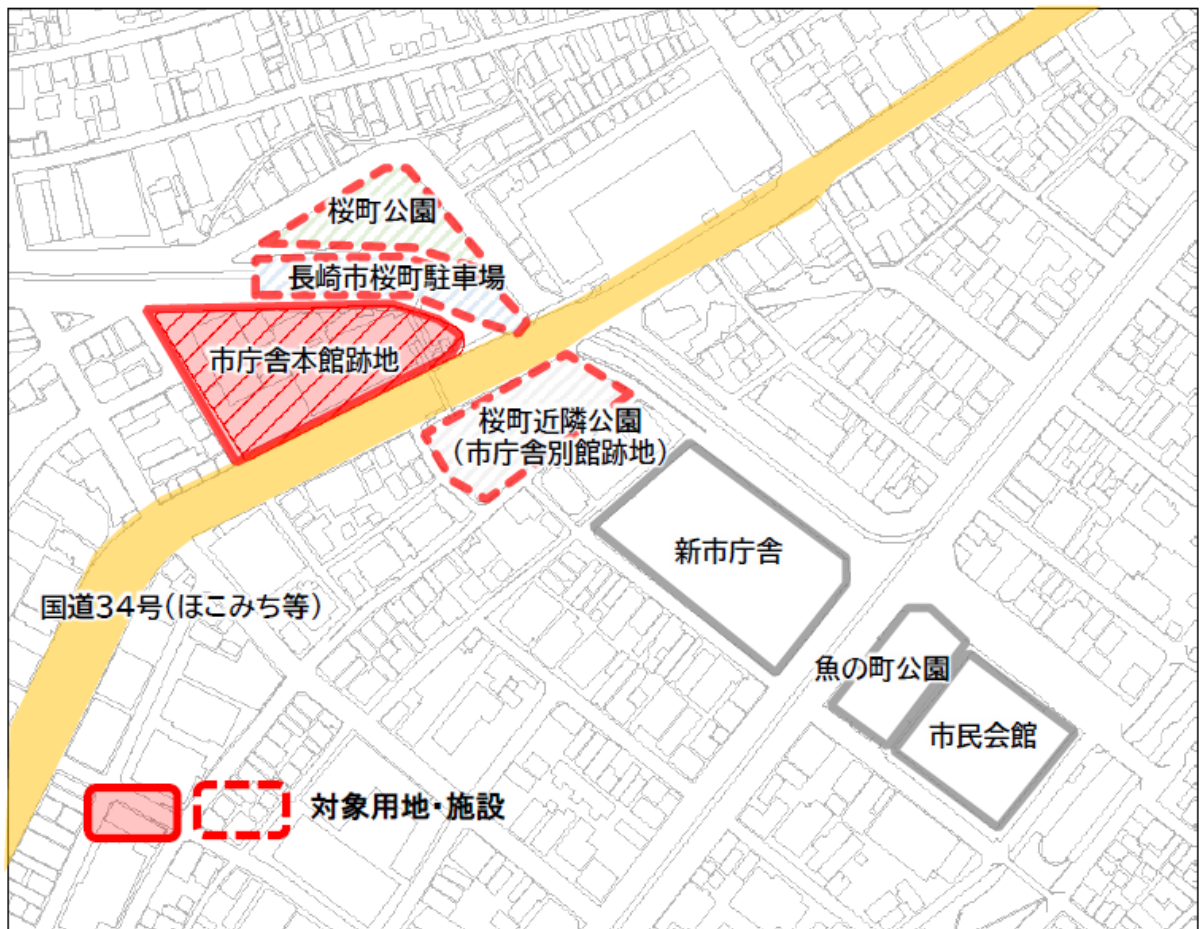
項目	内容
所在地	長崎県長崎市桜町6番1号ほか
土地面積	約3,000㎡
都市計画等による制限	都市計画公園、商業地域、防火地域（建蔽率80%、容積率600%）、駐車場整備地区等
その他	市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴い、その代替公園として整備することとしており、立体都市公園（令和4年3月4日都市計画決定）として、子どもの遊び場となる整備の計画を考えています。 立体都市公園の整備イメージは次図を参照してください。 桜町近隣公園下の公用車等駐車場は、令和9年度に完成予定です。

〔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）	公用車等駐車場	別事業のため
地下部（B2F）	公用車等駐車場	調査対象外



【対象用地・施設】



4 対象用地内で整備する施設

(1) 新たな文化施設

市庁舎本館跡地への新たな文化施設の整備は必須とします。なお、新たな文化施設に必要な機能等は「長崎市新たな文化施設基本構想」、「長崎市新たな文化施設基本計画」を前提としますが、基本計画に記載の規模等については、今後、一部見直しを行う可能性があります。

なお、「長崎市新たな文化施設基本計画」における規模を前提とした場合、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に必要な敷地は5,000㎡程度が想定されます。

(2) 民間収益施設

民間収益施設については、原則として自由提案としますが、「5 提案にあたって考慮すべき事項」を十分に考慮したうえでの実現可能性のある具体的な提案とします。

5 提案にあたって考慮すべき事項

(1) 市庁舎本館跡地に係る提案は必須とし、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に伴う余剰地、長崎市桜町駐車場、桜町公園、桜町近隣公園を活用した提案も可能なものとします。

(2) 「1 これまでの経緯等」、「2 サウンディング調査の目的」を十分考慮のうえ提案してください。

(3) 長崎都心まちづくり構想との整合性を図ることとし、同構想において市庁舎本館跡地等を含む岬のエリアは、各エリアの中心として、人を呼び込み、送り出すことで、人の流れを活性化させる役割を担っていますので、魅力的な回遊動線の整備につなげてください。

(4) 国道 34 号長崎県長崎市桜町～万才町の区間においては、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定がなされています。

(5) 各施設の整備に必要な用地に関して、土地の借地（定期借地）などの方法も考慮した提案としてください。

6 全体スケジュール（予定）

実施要領などの公表	令和 6 年 6 月 13 日(木)
説明会参加申込期限	令和 6 年 6 月 19 日(水)
説明会の開催	令和 6 年 6 月 21 日(金)
質問票の提出期限	令和 6 年 7 月 5 日(金)
質問票への回答（長崎市ホームページで公表）	令和 6 年 7 月 12 日(金)までに随時回答
提案期限（エントリーシート等の提出）	令和 6 年 7 月 26 日(金)
サウンディング（対話）の実施	令和 6 年 8 月 2 日(金)～8 月 8 日（木） ※参加希望者が多数の場合は期間を延長 することがあります。
調査結果概要の公表	令和 6 年 9 月～

7 サウンディングの内容・手続き

・サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

対象用地の利活用にかかる整備事業に参画する意思を有する法人又は法人のグループ

(2) サウンディングの項目

「(様式4～9) 事業提案書」により、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。

ア 事業のアイデアに関する事項

- ・ 想定する建物配置や施設構成等に関する提案
- ・ 民間収益施設の場合、その用途や内容等に関する提案
- ・ 事業スキームなど事業実施方式に関する提案
- ・ 事業スケジュールに関する提案

イ その他の項目

- ・ 示された条件による事業化が困難な場合のその他の提案
- ・ その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

・サウンディングの手続き

(1) 説明会への参加申込み

申込期限：令和6年6月19日(水) 17:00 (必着)

申込方法：(様式1)事前説明会申込書を、「11 問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件名を「説明会への参加(団体名)」とすること)

6月20日(木)17:00までに、電子メールで申込受付のご連絡をします。連絡がない場合は、お問い合わせください。

※説明会へ参加しなくても、質問票の提出及び事業提案をすることができます

(2) 説明会への参加

開催日時：令和6年6月21日(金)

開催要領：(様式1)事前説明会申込書に記載の集合場所にお集まりください。

事務局から、調査の概要等について説明を行います。「長崎市新たな文化施設基本計画(本要領P.9にURL掲載)」の説明も行いますので、必要に応じて、各自お持ちください。

(3) 質問票の提出

提出期限：令和6年7月5日(金) 17:00 (必着)

申込方法：(様式2)質問票を、「11 問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件

名を「質問票の提出（団体名）」とすること

7月12日（金）までに随時、長崎市公式ホームページへ質問及び回答を掲載します。
質問内容は公表しますが、質問団体は公表しません。

(4) エントリーシート及び事業提案書の提出

提出期限：令和6年7月26日（金） 17:00（必着）

提出方法：（様式3）エントリーシート及び（様式4～9）事業提案書を、「11 問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。（件名を「エントリーシートの提出（団体名）」とすること）

エントリーシートに、サウンディング（対話）を希望する日時を第5希望まで記載ください。7月29日（月）17:00までに、サウンディング（対話）の日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

※その他必要に応じて補足資料の提出も可能です。

(5) サウンディング（対話）への参加

日 時：令和6年8月2日（金）～8月8日（木）

9:00～18:00のうち1団体30分～1時間程度

開催場所：長崎市役所内会議室（予定）

実施方法：参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。原則対面で行いますが、どうしても難しい場合はオンラインでの実施も対応しますので、ご相談ください。

(6) 調査結果の公表

調査結果について、市ホームページなどで概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表する内容については、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募などにおける評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

10 参考資料

(1) 必読資料（ホームページから各自閲覧ください）

- ・長崎市新たな文化施設基本構想

(https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p032663_d/fil/24_koso.pdf)

- ・長崎市新たな文化施設基本計画

(https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p032663_d/fil/02_kihonkeikaku.pdf) ※ 基本計画に記載の規模等については一部見直しを行う可能性があります。

- ・長崎都心まちづくり構想

(<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p041986.html>)

- ・国道 34 号長崎県長崎市桜町～万才町の区間における歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定について

(https://www.qsr.mlit.go.jp/nagasaki/newstopics_files/20230428/20230428%20hokomitinagasaki.pdf)

- ・ほこみち長崎未来検討委員会の検討状況

(<https://www.qsr.mlit.go.jp/nagasaki/road/shisaku/hokomichi.html>)

- ・令和 5 年度 公園の魅力向上に関するマーケットサウンディング調査結果（桜町近隣公園）

(<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/630000/632000/p040884.html>)

- ・桜町駐車場図面

(別添資料参照)

(2) その他参考資料（ホームページから各自閲覧ください）

- ・まちぶらプロジェクトの概要

(<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/666000/p041828.html>)

- ・県庁舎跡地整備基本構想

(<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/machidukuri/toshikeikaku-kokudoriyo/kihon-kousou/>)

- ・近隣民間施設の状況（NBC 跡地）

(https://www.city.nagasaki.lg.jp/gikai/1050000/1054000/2023/p040872_d/fil/syokankikakuzaiseibusoumu.pdf)（11 ページ目以降）

11 問い合わせ先

長崎市 市民生活部 文化振興課（担当：三浦、栗浦）

〒850-8685 長崎市魚の町 4 番 1 号

TEL：095-829-1235 FAX：095-829-1262

E-mail:bun_shin@city.nagasaki.lg.jp