

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の結果について

長崎市長 鈴木 史朗
(市民生活部 文化振興課)

長崎市では、新たな文化施設の整備場所である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、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直接の対話により把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

その結果について、次のとおり概要を公表します。

1 サウンディング型市場調査の経過

令和6年6月13日	実施要領の公表
令和6年6月21日	事前説明会の開催[28事業者]
令和6年8月2～9日	対話の実施[17事業者]

〈参考〉対象用地・施設

- (1) 市庁舎本館跡地
- (2) 長崎市桜町駐車場
- (3) 桜町公園
- (4) 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）



※対象用地・施設の詳細などは、以下の URL 先の実施要領に記載しています。

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p042207.html>

2 結果のまとめ

今回のサウンディング型市場調査の実施にあたっては、市庁舎本館跡地への新たな文化施設の整備に加え、跡地とその周辺における民間収益施設の可能性なども含めて、全般的に意見や自由提案を求めるものとなりました。

その結果、新たな文化施設の整備に関しては、これまでの経緯や基本構想、基本計画を踏まえた調査であったため、事業手法や事業期間などの具体的な提案があり、事業者の参入意欲も確認できました。

一方で、新たな文化施設の整備用地以外の用地の活用方法や新たな賑わいを創出する民間収益施設の提案については、定期借地等による商業施設、ホテル、マンション等の整備について提案があり事業者の一定の関心が確認できたものの、原則として自由提案とし、基本計画などの前提条件がない中での募集であったためアイデアレベルの提案にとどまったことから、具体的な施設内容や業態などの詳細については、さらに掘り下げていく必要が確認されました。

なお、今回公開する内容は、事前に提案事業者の確認を行ったものであり、一部の結果については非公表としている部分があります。

3 主な提案概要

(1) 提案用地、想定する建物配置や施設構成等に関する提案

○4つ全ての用地

- ・本館跡地に文化施設・文化発信拠点及びメディア、桜町近隣公園にカフェ・ミュージアムショップ・特産品店を整備し、桜町駐車場は文化施設の利用者用駐車場として利活用。桜町公園は活性化につながる工夫としてペDESTリアンデッキでつなぐ。または桜町駐車場の2階部分へ立体都市公園制度により桜町公園を移設し、元々の公園用地に民間収益施設を配置。
- ・本館跡地に文化施設、桜町近隣公園に民間収益施設及びイベント広場、桜町公園と桜町駐車場を一体整備しコインパーキングと飲食店の複合施設を整備。
- ・本館跡地に文化施設及び観光案内機能等を設置。本館跡地以外の用地に歩行空間や飲食機能、居住機能等を整備。
- ・本館跡地に文化施設、民間収益施設及び広場を整備。桜町公園及び桜町近隣公園は継続利用とし民間収益施設を整備。桜町駐車場は文化施設利用者駐車場として整備。
- ・本館跡地、桜町近隣公園、桜町公園及び桜町駐車場の用地を一体の土地（平面）と考え、民間収益施設等の配置を柔軟に検討。
- ・本館跡地に文化施設、桜町公園及び桜町近隣公園に民間収益施設を整備。桜町駐車場は文化施設の駐車場として活用または廃止し、バリアフリーなネットワークを巡らせる。
- ・本館跡地に文化施設、本館跡地の余剰地または桜町近隣公園、桜町公園のいずれかに民間収益施設を整備。桜町駐車場は継続利用。
- ・本館跡地に文化施設、桜町公園から桜町駐車場にかけてのエリアに民間収益施設、桜町近隣公園を包括管理運営し、エリア一体を包括管理。
- ・桜町通りの下り一方通行を移設し、用地一帯に文化施設、商業施設、宿泊施設、住居施設、駐車施設及びガーデンを整備。

○本館跡地、桜町公園及び桜町駐車場の3つの用地

- ・本館跡地に文化施設を整備、桜町駐車場を解体し2階部分に桜町公園を移設のうえ面積を拡大して整備し、その下の空間に商業施設を整備。全ての用地をペDESTリアンデッキでつなぐ。
- ・本館跡地に文化施設、カフェ及び起業支援スペース、桜町公園にフリースペース、桜町駐車場と本館跡地の余剰地を同一平面で再構築し、くち展示施設と駐車場を整備。
- ・本館跡地に文化施設(民間の事務所との複合施設)及び民間収益施設を整備し、桜町公園に商業施設、または子育て施設を整備して屋上を立体公園とし、桜町駐車場の床を活かしてつなぐ。

○本館跡地及び桜町近隣公園の2つの用地

- ・本館跡地に文化施設(付帯施設として屋外ステージ・小スタジオ・小劇場等)及び民間収益施設(文化施設の上層階)、桜町近隣公園には Park-PFI 方式を活用し民間収益施設を整備する。両方の用地をペDESTリアンデッキでつなぐ。

○本館跡地のみ

- ・本館跡地に文化施設(平土間形式の可変型多目的ホール)を整備。
- ・本館跡地に文化施設含む子育て支援施設を整備。文化施設含む子育て支援施設に音楽スタジオ、カフェ、フィットネス、図書館、オフィス機能等を複合施設として整備。
- ・本館跡地に文化施設及びコンビニ・飲食店を整備。

(2) 民間収益施設を整備する場合、その用途や内容等に関する提案

○本館跡地に整備する文化施設と合築または併築

- ・文化施設の利便施設(カフェ、レストラン等)
- ・飲食店
- ・物販店
- ・コワーキング
- ・一時保育施設
- ・小規模フィットネス
- ・アーティスト育成支援施設
- ・観光案内機能
- ・マンション、ホテル
- ・くunchi展示施設(桜町駐車場と一体整備)
- ・民間の事務所

○長崎市桜町駐車場

- ・桜町公園と一体整備とし、飲食店、カフェ、コンビニ、コインパーキング、ワーキング施設
- ・本館跡地と一体整備とし、上層にくunchi展示施設
- ・長寿命化し駐車場利用

○桜町公園

- ・桜町駐車場と一体整備とし、飲食店、カフェ、コンビニ、コインパーキング、ワーキング施設
- ・子育て施設
- ・居住施設

○桜町公園(Park-PFIの公募対象公園施設)

- ・飲食店(カフェ、レストラン)
- ・コンビニ
- ・本のある空間
- ・物販店、商業施設
- ・小規模フィットネス
- ・若者向けの機能

○桜町近隣公園(Park-PFIの公募対象公園施設)

- ・飲食店(カフェ、レストラン)
- ・コンビニ
- ・本のある空間
- ・物販店
- ・小規模フィットネス

- ・若者の誘因・定着や交流人口の増加やインバウンドの滞留のための機能
- ・子どもの環境向上や子育て世代の定着のための機能

(3) 事業スキームなど事業実施方式に関する提案

- ・文化施設を従来方式で整備。
- ・文化施設を PFI (BTO) 方式で整備。
- ・文化施設を PFI (BT+コンセッション) 方式で整備。
- ・文化施設を PFI (BTO) 方式、桜町公園から桜町駐車場にかけてのエリアを Park-PFI 方式、桜町近隣公園を Park-PFI 方式で整備し、エリア一体を包括管理。
- ・文化施設を PFI (BTO) 方式、利用者利便施設を定期建物賃借、桜町近隣公園と桜町公園を Park-PFI 方式で整備。
- ・文化施設を PFI (BTO、DBO) 方式、利用者利便施設を定期建物賃借もしくは土地売却、桜町近隣公園と桜町公園を Park-PFI 方式にこだわることなく、各施設(文化・利便)と併せたエリア一体での事業整備。
- ・文化施設を PFI (BTO) 方式、桜町近隣公園と桜町公園を Park-PFI 方式で整備。
- ・文化施設を PFI (BTO+指定管理者制度) 方式、桜町近隣公園と桜町公園を Park-PFI 方式で整備。
- ・文化施設、公共の子育て支援施設及び図書館等を PFI (BTO) 方式で整備し、民間収益施設は定期建物賃借。
- ・本館跡地は PPP 事業として、事業者が定期借地した土地に事業者自らが官民合築施設(新文化施設及び新文化施設の上に収益施設)を整備し、市は整備後の文化施設及び付帯施設を事業者から購入(建物売買)、桜町近隣公園は Park-PFI 方式で整備する。前述した 2 つの事業を一括公募することで、管理運営を一本化。
- ・文化施設は PFI (BTO) 方式で整備し、余剰地は定期借地または売却。その他の用地は Park-PFI や定期借地等。
- ・桜町駐車場を RO 方式で長寿命化。
- ・全体を第一種市街地再開発事業とし、長崎市は権利床として文化施設と駐車施設を財政支出無しで取得。

(4) 事業スケジュールに関する提案

○着工時期等

- ・設計から開業まで約 6 年 5 か月が必要。事業開始は 2030 年度末以降を想定。
- ・建築から開業までは 2030~2033 年を想定。事業開始は 2034 年度を想定。
- ・設計は最低 1 年半、施工は最低 2 年が必要。
- ・設計 16 か月程度、建設 2 年程度を想定。
- ・2026 年以降に着工。
- ・2027 年度以降に着工。

○事業期間

PFI 事業(文化施設)

- ・10~15 年間
- ・15 年間
- ・15~20 年間
- ・15~30 年間

定借期間

- ・50 年~70 年

RO 方式(駐車場)

- ・15 年間

Park-PFI(公園)

- ・ 10～15 年間
- ・ 20 年間

(5) 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

- ・ 容積率の緩和により土地を有効活用する第一種市街地再開発事業が適当と考えられ、本館跡地から桜町公園までを一体的に有効活用するために文化施設を別館跡地に整備。
- ・ 本館跡地は周辺施設の中継地点と憩い空間として活用し、大きな建物を整備しない方がよいとの考えから、文化施設を市民会館敷地に整備。

(6) 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

- ・ 適切な予定価格の設定
- ・ 物価高騰リスク等への配慮、対応（スライド条項の設定など）。
- ・ 事業者公募時の要件などの配慮(実績要件等)。
- ・ 容積率の緩和による土地の有効活用。
- ・ 事業内容に応じて、景観法緩和や地目変更申請等への対応。

<参考>用語解説

- ・ PPP：「Public Private Partnership」の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。
- ・ PFI：「Private Finance Initiative」の略で、PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
- ・ BTO：「Build Transfer Operate」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、完工直後に公共部門に施設所有権を移転後、公共部門の所有となった施設の維持管理及び運営を行う事業方式。
- ・ BT：「Build Transfer」の略で、民間事業者が施設の設計及び建設を担う事業方式。
- ・ コンセッション：利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
- ・ DBO：「Design Build Operate」の略で、公共が資金調達し、施設の設計・建設・管理運営を一括して民間事業者が担う方式。
- ・ RO：「Rehabilitate Operate」の略で、施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。
- ・ Park-PFI：公共（公園管理者）以外の民間事業者が資金調達し、公園施設を設置、管理を担う設置管理許可方式に、新たに特例措置を加え、事業収益の一部を公園の環境整備・再生整備に還元させる方式。
- ・ 指定管理者制度：公共が資金調達し、議会承認の上で行政代行者となる施設の管理運営者を個別で民間事業者、NPO等の団体に発注する方式。
- ・ 第一種市街地再開発事業：土地の高度利用によって生み出される新たな床（保留床）の処分（新しい居住者や営業者への売却等）などにより、事業費を賄うものであり、従前建物・土地所有者等は、従前資産の評価に見合う再開発ビルの床（権利床）を受け取るもの。