

所管事項調査

目次

ページ

1 新たな文化施設の整備等について

(1) 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について

2～6

(2) 新たな文化施設の整備に係る諸室等の規模や機能の見直しについて

7～12

市民生活部・土木部

令和6年6月

1 新たな文化施設の整備等について

(1) 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について

ア 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【概要】（抜粋版）

※手続き等に関する事項を除く内容

1 これまでの経緯等

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長崎市の財政負担軽減に資するこれら用地の活用に向けた整備事業につなげるため、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

- ・所在地 長崎市桜町2番1号 ・土地面積 約6,800㎡
- ・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る当該地には傾斜があり、桜町電停側とは約9mの高低差がある

(2) 長崎市桜町駐車場

- ・所在地 長崎市桜町10番16号先
- ・建築面積 約2,500㎡ ・延床面積 約3,700㎡
- ・構造 鉄骨・鉄筋コンクリート、路上高架2層式（自走式）
- ・主に旧市庁舎の来庁者の利用に供されていた駐車場であったが、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、今後の必要性について廃止を含めて検討している

(3) 桜町公園

- ・所在地 長崎市桜町10番100号 ・土地面積 約2,500㎡
- ・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る

(4) 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）

- ・所在地 長崎市桜町6番1号ほか
- ・土地面積 約3,000㎡
- ・市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴う代替公園として整備するもので、立体都市公園として、子どもの遊び場となる整備の計画を考えている



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する
 - ・新たな文化施設に必要な機能等は基本構想、基本計画を前提とするが、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る
 - ・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㎡程度を想定している
- (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するが、「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すること

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とする
- (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すること
- (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ることから、魅力的な回遊動線の整備につなげること
- (4) 国道34号長崎県長崎市桜町～万才町の区間は、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）に指定されていること
- (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すること

6 サウンディング日程（予定）

- 実施要領の公表・・・・・・・・・・令和6年6月13日
説明会の開催・・・・・・・・・・令和6年6月21日
提案書（参加申込書）提出期限・・・令和6年7月26日
サウンディング（対話）の実施・・・令和6年8月2～8日
サウンディング結果概要の公表・・・令和6年9月～

7 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
 - 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

8 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らない
- (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する
- (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することがある

【参考1】官民連携について

官民連携(PPP/PFI)とは

良質な公共サービスの提供やコスト削減、地域活性化など、様々な効果が期待でき、地域経済の持続的な発展に向けて、各地で導入検討が進められています。



PFI (Private Finance Initiative)

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。

PPP (Public Private Partnership)

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。

出典：国土交通省ホームページ掲載 官民連携の1stステップ（令和5年度版）

【参考2】 PPPのうちの一例 PFI事業の実施ステップ

事業の実施検討（市場調査（サウンディング調査）含む）



実施方針の策定及び公表



特定事業の評価・選定、公表



民間事業者の募集、評価・選定、公表



協定等の締結等



事業の実施、監視等



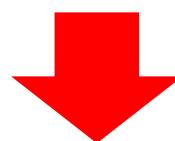
施設の引渡し

出典：内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）ホームページ

(2) 新たな文化施設の整備に係る諸室等の規模や
機能の見直しについて

ア 基本計画における想定延床面積

機能		想定面積	主要諸室
機能部	鑑賞・発表機能	3,600m ²	ホール、客席(1,000席程度)、舞台、ホワイエ、トイレ、楽屋、搬入口、倉庫、技術諸室 等
	創造支援機能	500m ²	創作・イベントルーム（リハーサル室（小劇場）、収容200人程度））、創作活動室（練習室、ミーティング室）、控室、倉庫、搬入口 等
	交流促進機能	450m ²	エントランスロビー、交流スペース、情報コーナー、イベント・展示スペース 等
	その他の機能	350m ²	キッズスペース・授乳室、事務室、監視室、守衛室 等
共用部		1,470~1,720m ²	廊下、トイレ、エレベーター 等
機械室		1,130~1,180m ²	機械室
合計		7,500~7,800m²	



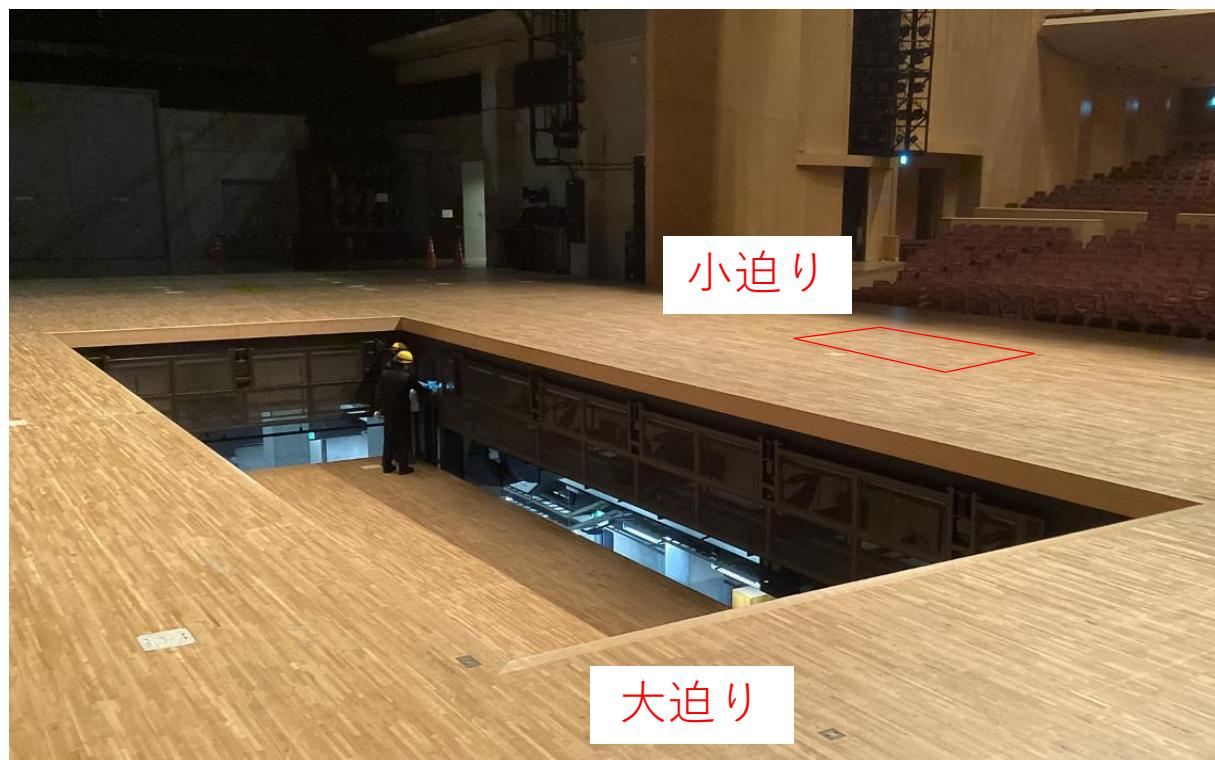
イ 考えられる見直し案

○鑑賞・発表機能：舞台(奈落)

R6.6.12 令和6年度第4回文化振興審議会資料（一部抜粋）

見直し案（当初）	見直し案（変更後）
<p>当初は多様な演出に対応可能とするため必要に応じて大迫り・小迫りを備えるよう検討することとしていたが、長崎ブリックホールや他都市類似施設の実績に基づき大迫りが演出に使われる頻度が低く一部限られた演目にのみ使われている実績から、大迫りが無くても多様な演出は可能であるため今回大迫りまでは備えず<u>その分大迫りの地下空間である奈落の面積を削減する。</u></p>	<p>【変更部分】 <u>多様な演出には、小迫りや切穴(※)で対応することとし、その位置は舞台公演に影響のないよう慎重に検討するものとする。</u></p> <p>※切穴…人物や道具等が奈落と舞台を出入りできるように舞台の床の一部を四角に切り抜いた穴</p>

【参考】イメージ写真（長崎ブリックホールのもの）



舞台面



奈落面

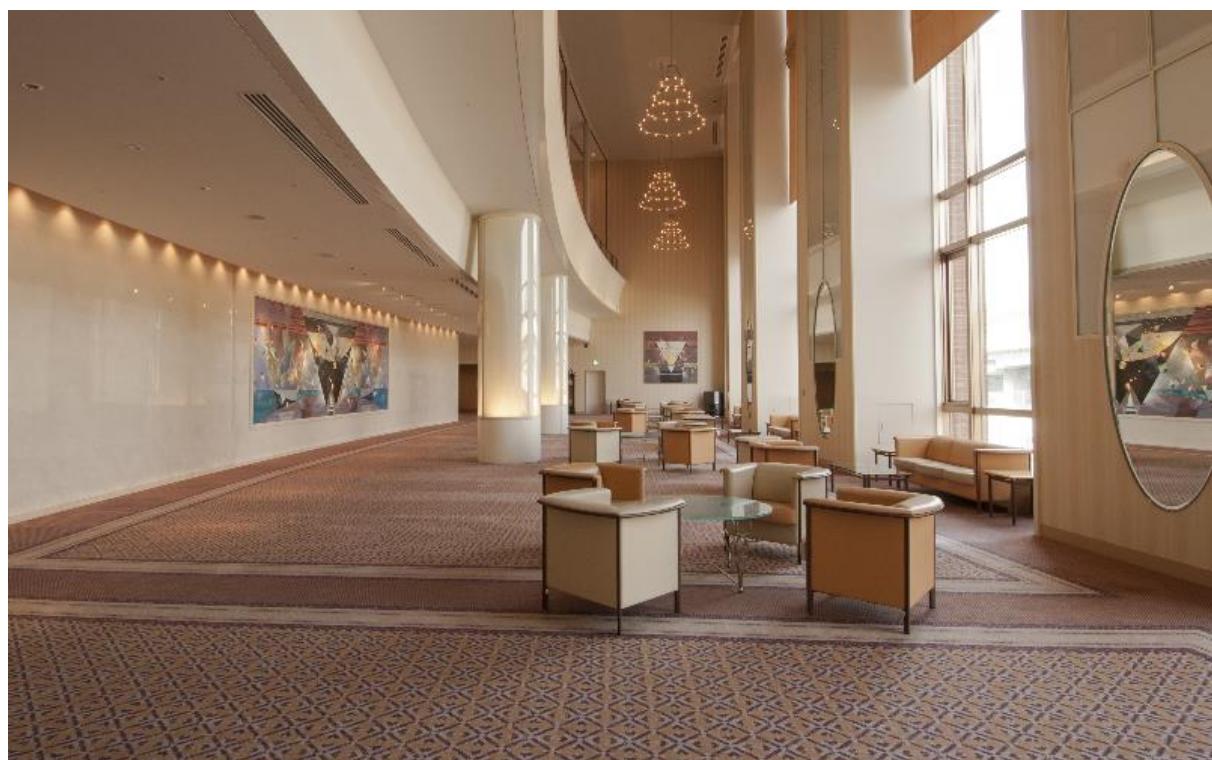
○鑑賞・発表機能：ホワイエ

○交流促進機能：エントランスロビー

R6.6.12 令和6年度第4回文化振興審議会資料（一部抜粋）

見直し案（当初）	見直し案（変更後）
<p>当初は観客の滞留空間であるホワイエとエントランスロビーをそれぞれ設けることとしていたが、改めて近年開館したホールで見られる事例にならいホワイエとエントランスロビーを一体利用することで各々の機能を確保しつつ面積を減らすことが可能となったことから、面積を削減する。</p>	<p>【変更部分】 効率的な運営が可能と考えられることから、来館者の動線等を考慮したホワイエとエントランスロビーの一部の適切な区分による一体利用を図ることとする。</p>

【参考】イメージ写真（長崎ブリックホールのもの）



ホワイエ



エントランスロビー

○鑑賞・発表機能：調光盤室（技術諸室の一部）

見直し案（当初）	見直し案（変更後）
<p>当初は舞台の照明はハロゲンを想定しておりハロゲンでは光を調整するための調光盤を設置する諸室(調光盤室)が必要だが、照明技術の進歩により現在はLEDでも対応可能な状況のため、<u>LEDでは不要となる調光盤室は設置しない。</u></p>	<p>【変更部分】 <u>LEDでも対応可能な状況になりつつあるため、今後の技術革新の状況も踏まえて省エネ効果の高いLED照明を積極的に導入することとする。なお、その結果調光盤室は不要となるが、演出上ハロゲンが必要な場合は必要な対応を図ることとする。</u></p>

○創造支援機能：リハーサル室(小劇場)＝創作・イベントルーム

見直し案（当初）	見直し案（変更後）
<p>当初リハーサル室のうち小劇場に必要と想定していた面積に対し、直近で他都市の類似施設を改めて確認した結果、<u>より小さい面積でも対応できていることが確認できたため、必要面積まで面積を削減する。</u></p>	<p>【変更部分】 <u>より小さい面積（ホールの主舞台と同程度の面積）でもリハーサル室（小劇場）として対応できていることから、小劇場としての利用にも十分配慮したリハーサル室（小劇場）を整備する。</u></p>

【参考】イメージ写真（長崎ブリックホールのもの）



リハーサル室

○創造支援機能：練習室＝創作活動室

見直し案（当初）	見直し案（変更後）
<p>当初は練習室の設置を想定していたが、現在の市内の会議室の稼働率を鑑み、これまでコンベンション機能を担ってきたブリックホールの会議室を市内の練習室不足を早期解消するため練習室に早期改修することを前提とし、練習室は設置しない。</p>	<p>※継続して協議検討</p>

○その他の機能：利用者打合せ室（事務室の一部）

見直し案（当初）	見直し案（変更後）
<p>当初は利用者打合せ用の個室を設けることとしていたが、<u>カウンター等に対応可能であるため、面積を削減する。</u></p>	<p>【変更部分】 <u>通常の利用申込受付等はカウンターで対応可能であり、個室が必要な打合せは主催者控室等の諸室を臨機応変に活用することで対応可能であるため、利用者打合せ用の個室は設けずカウンター等により対応することとする。</u></p>

○共用部 ○機械室

共用部及び機械室は、諸室全体の面積に連動して増減するため、見直しに伴う算定の結果、削減となる。また、機械室は一般的に文化施設建設にあたり推奨されている上限値で算定していたが、今回類似施設の平均値での算定に見直した結果、削減となる。