

所管事項調査

目次	ページ
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	
（1）サウンディング型市場調査の実施内容	2～4
（2）サウンディング型市場調査結果の概要	5～7
（3）調査結果の分析概要	8～9
（4）今後の検討内容等	10
参考資料	11～16

市民生活部・企画政策部

令和6年11月

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

(1) サウンディング型市場調査の実施内容

ア 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〕

イ 調査の目的

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

ウ 主な対話項目

(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

エ 調査の対象用地・施設

- (ア) 市庁舎本館跡地
- (イ) 長崎市桜町駐車場
- (ウ) 桜町公園
- (エ) 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地）



オ 対象用地内で整備する施設

(ア) 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
- ・ 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
- ・ 基本計画の規模を前提とした場合、整備に必要な敷地は5,000㎡程度を想定

(イ) 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
- ・ 「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

カ 提案にあたって考慮すべき事項

- ・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、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
- ・これまでの経緯やサウンディング調査の目的を十分考慮すること
- ・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ため、魅力的な回遊動線の整備につなげる
- ・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ること
- ・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）などの方法も考慮すること

(2) サウンディング型市場調査結果の概要

ア 提案用地、想定する建物配置や施設構成等に関する提案

(ア) 4つ全ての用地

- ・ 本館跡地に文化施設（文化施設の利便施設を含む）、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。

(イ) 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。

(ウ) 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及び民間収益施設、桜町近隣公園にPark-PFI方式を活用し民間収益施設を整備、両方の用地をペDESTリアンデッキでつなぐ。

(エ) 本館跡地のみ

- ・ 本館跡地に文化施設とその他の公共施設（子育て支援施設、図書館）を複合施設として整備。

イ 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

(ア) 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（カフェ等）
- ・物販店
- ・マンション、ホテル
- ・民間の事務所

(イ) 桜町駐車場

- ・長寿命化し駐車場利用
- ・桜町公園と一体整備とし、飲食店、コンビニ等

(ウ) 桜町公園

- ・商業施設
- ・居住施設
- ・飲食店（カフェ、レストラン）
- ・桜町駐車場と一体整備とし、飲食店、コンビニ等

(エ) 桜町近隣公園

- ・飲食店（カフェ、レストラン）
- ・コンビニ
- ・小規模フィットネス

※公表内容は事前に提案事業者を確認を行ったものであり、結果については非公表としている部分があります。

ウ 事業スキームなど事業実施方式に関する提案

(ア) 整備手法

- ・ 本館跡地
文化施設を従来方式、PFI（BT0）方式、PFI（BT＋コンセッション）方式等で整備運営
利用者利便施設を定期建物賃貸借（テナント）で整備運営
民間収益施設を定期借地により整備運営
- ・ 桜町近隣公園、桜町公園
Park-PFI方式で公園内に民間収益施設を整備運営
定期借地、または土地売却により民間収益施設を整備運営
- ・ 桜町駐車場
PFI（R0）方式で改修運営

エ 事業スケジュールに関する提案

(ア) 着工時期等

- ・ 新たな文化施設の設計には最低1年半、施工は最低2年が必要。
- ・ 2027年度（令和9年度）以降に着工。
- ・ 建設ラッシュによる人材不足で早期着工が難しいが、今後も物価高騰リスクがある。

(イ) 事業期間（運営期間）

- ・ PFI事業（文化施設）：10～15年間、15年間、15～20年間、15～30年間
- ・ 定期借地：50～70年間
- ・ R0方式（桜町駐車場）：15年間
- ・ Park-PFI（桜町公園、桜町近隣公園）：10～15年間、20年間

(3) 調査結果の分析概要

ア これまでの検討状況を前提とした新たな文化施設の整備運営に係る考え方

- ・一定の実績を有する複数の事業者から、本事業への参入意欲が確認でき、従来方式及びPFI（BT0）方式を想定する事業者が多いが、PFI（BT+コンセッション）方式を提案する事業者も存在する。
- ・事業費については、建設物価のさらなる高騰など、今後の動向に係る懸念や問題意識が各事業者に存在する（事業手法によって建設費に係る事業リスクが異なる）。
- ・事業手法によって事業期間に対する考え方が異なるが、PFI方式の場合、国が示す標準的な期間の範囲（10年から30年の間）での提案となっており、大規模修繕に対する負担が民間に生じない範囲で、最大15年間とする複数の意見があった。
- ・PFI方式については、今後、事業条件等を明確にして、VFMの算定等を行うことによって導入可能性を追求することが必要。また、ランニングコストも踏まえた中長期的な視点での検討を行うことも必要。
- ・建設着工時期として令和9年度以降とする提案については、複数の事業者からの意見であった。現在の建設ラッシュによる人材不足のため、早期の着工が難しいとの意見を鑑みて、建設着工時期の設定を行うことが必要。

イ 新たな賑わい創出等を目的とした施設の整備に係る考え方

- 新たな文化施設に加え、定期借地等の手法を用いて一定規模以上の民間収益施設を整備する提案については、賑わい創出や借地料等の収入にはつながるものの、市内の商業施設、ホテル、マンション等の民間施設の整備状況から、市場性や実現可能性を判断するための調査が必要。さらに民間事業者の詳細な検討を促し、具体的な提案につながるよう掘り下げた調査が必要。
- 定期借地（50年から70年間）または土地売却により事業者が新たな賑わい創出を目的とした民間収益施設を整備する手法については、事業期間にわたる借地料収入や売却料が見込めれば、市の財政への貢献が期待できるが、民間収益施設の詳細な施設内容や業態まで踏込んだ提案となっておらず、さらに掘り下げた調査が必要。
- 桜町公園と桜町駐車を一体整備し、飲食店等を整備する提案については、文化施設との相乗的な賑わい創出や利便性の向上等の効果は期待できるが、公園の再整備や駐車場の解体費用が必要となり、市のイニシャルコスト（整備費）の増となるため、利用料金でその費用が回収できるか等の調査が必要。

(4) 今後の検討内容等

ア 分析のまとめ

- ・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た。
- ・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が、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た。

イ 今後の検討内容

市庁舎本館跡地とその周辺について、この場所のポテンシャルを最大限に引き出し、地域活性化や賑わいの創出につなげるためには、新たな文化施設を中核とした検討にとどまらず、まちづくりの拠点として対象用地等全体での面的な整備を検討していく必要がある。そのためには、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等については、より具体的な提案につながるよう、引き続き提案事業者との対話を行い、対象用地等の活用に向けた取組みを進めていく必要がある。

なお、今後はこの取組みを進めるとともに地域活性化や財政負担軽減を図るため、整備後のランニングコストも含めたライフサイクルコストの観点からも、効率的・効果的な整備運営となるようPPP/PFI等の導入可能性の可否を総合的に判断するための調査の実施についても検討を行っていく。

参考資料

【用語解説】

PFI (BTO)	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	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。
Park-PFI	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。
PFI (RO)	既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式。
VFM	従来方式と比べPFI方式が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

【実施要領】 ※別添