

所管事項調査②

NBC長崎放送本社跡地活用事業の進捗について

<目次>

1	事業概要	p.2
2	進捗状況	p.3
3	全体スケジュール（令和8年5月時点）	p.4
	<参考1> 地中障害物の状況（主なもの）	p.5
	<参考2> 令和6年11月市議会総務委員会資料（抜粋）	p.12

企画政策部・福祉部
令和8年6月

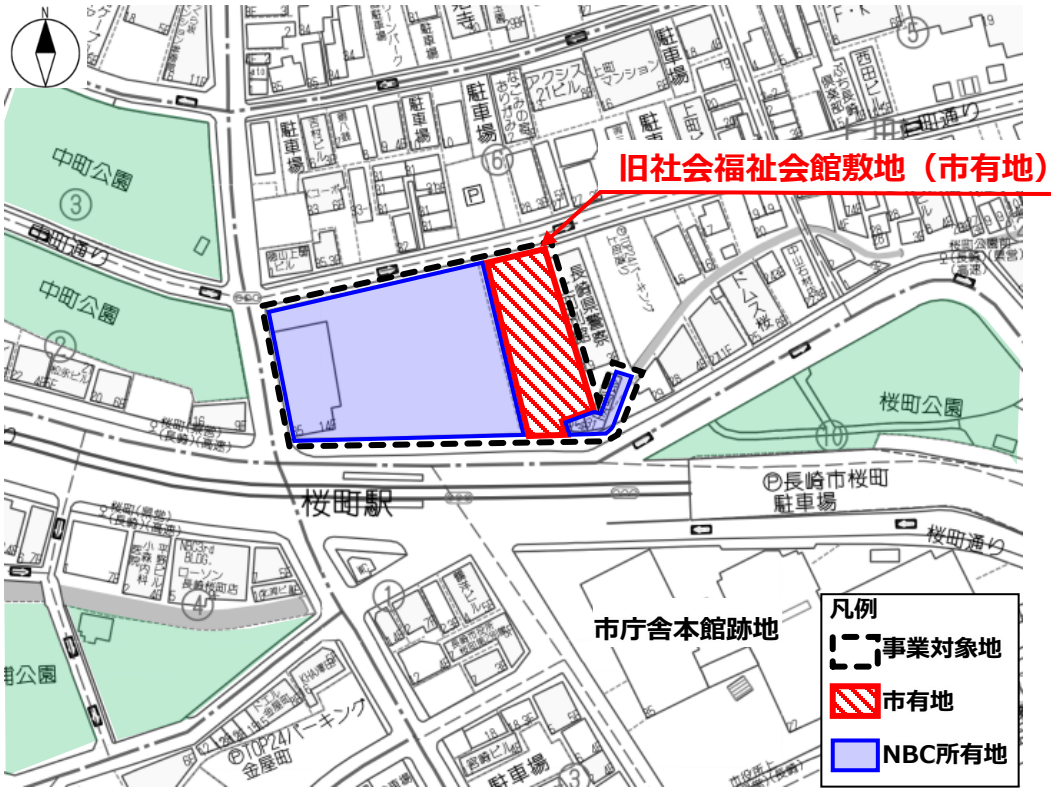
1 事業概要

旧長崎市社会福祉会館は、老朽化に加え耐震化やバリアフリーへの対応不足、面積の不足など様々な問題を抱え、長年にわたり、建替えを検討してきた。こうした中、長崎放送株式会社（以下「NBC」という。）から本社跡地活用事業で整備する複合施設内に新たな社会福祉会館機能を設ける提案を受け、令和3年6月からNBCとの協議を開始した。

令和6年12月に、旧長崎市社会福祉会館の土地と本社跡地活用事業において整備される建物等の一部を交換する議案が議決され、令和7年2月から建築工事に着手している。

表：これまでの主な手続き等

年月	事項
令和3年6月	協議開始の覚書締結（市・NBC）・所管事項調査（覚書報告）
令和3年11月	優先交渉権者選定（NBC）
令和4年1月	基本協定締結・記者発表（市・NBC・事業予定者）
令和4年2月	細目協定・土地使用貸借仮契約締結（市・NBC）
令和4年3月	市有地無償貸付け・解体予算議決（市議会⇒市）
令和4年6月	社会福祉会館仮移転（入居団体）
令和4年7月	市有地無償貸付け開始（市⇒NBC）
令和4年9月	解体予算補正議決〔繰越明許費〕（市議会⇒市）
令和5年3月	基本協定変更の覚書締結（市・NBC・事業予定者）
令和5年9月	所管事項調査（進捗状況報告）
令和6年6月	中高層紛争予防条例に基づく説明会
令和6年9月	所管事項調査（進捗状況報告）
令和6年10月	建築確認・財産交換仮契約（市・三菱地所レジデンスほか）
令和6年12月	財産交換議案議決
令和6年12月	財産交換契約（市・三菱地所レジデンスほか）
令和7年2月	工事着手



図：位置図

2 進捗状況

現在、建築物の基礎工事に伴う掘削工事を進めているが、その過程で地中障害物や地下構造物が複数確認された。これらの撤去・対応に時間を要したことなどにより、工期遅延が見込まれている。

なお、工期遅延に伴い、令和6年12月13日に議決を受けた財産交換議案について、交換時期を変更する議案を今後提出する予定である。

事項	引渡時期（予定）
当初	令和10年11月
変更	令和11年度中

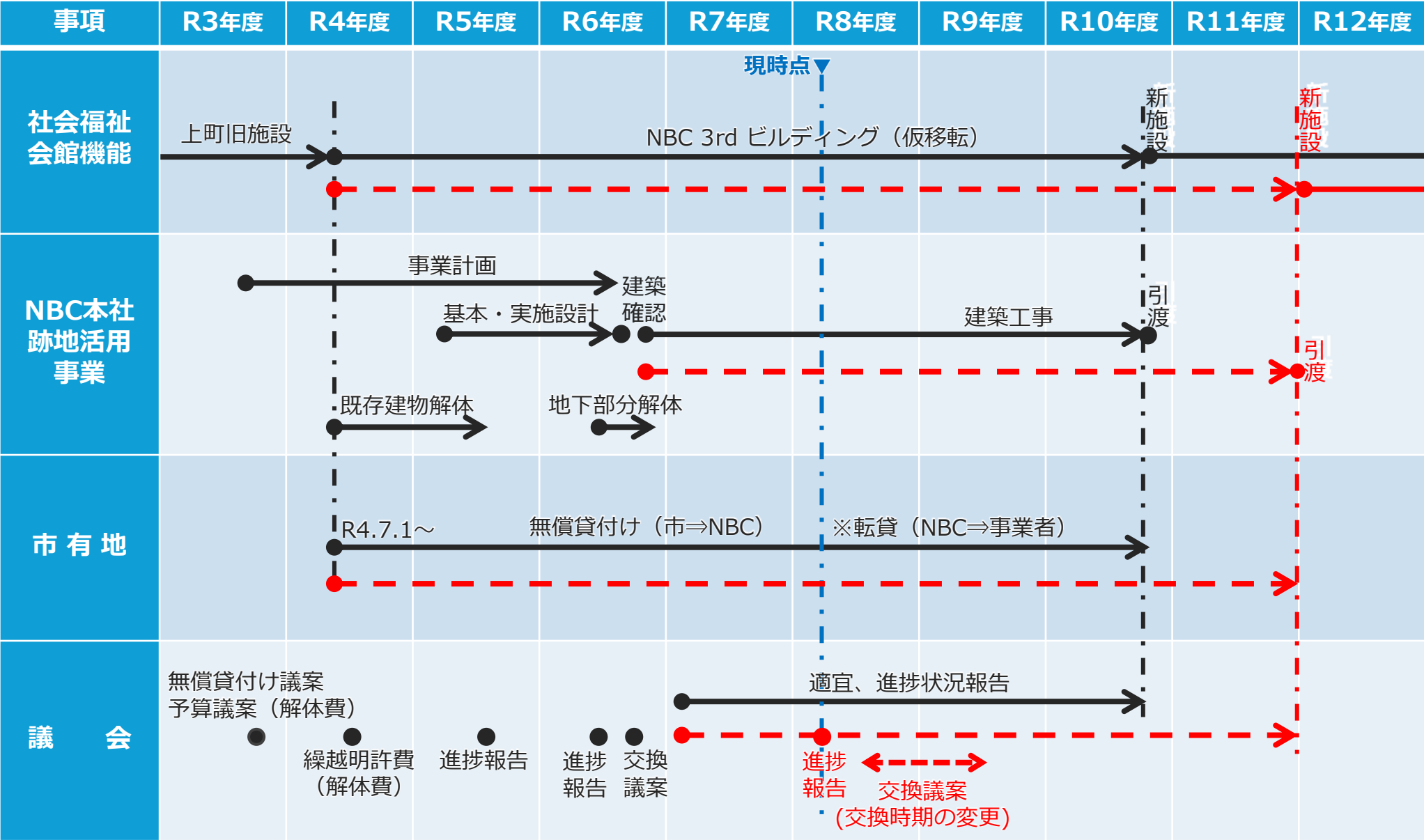
※中東情勢の影響によるナフサ供給の逼迫に伴い、建設資材の確保への影響も大きくなっており、今後、状況によっては引渡時期が更に変更となる可能性がある。

※令和8年秋以降販売用ホームページが公開予定。

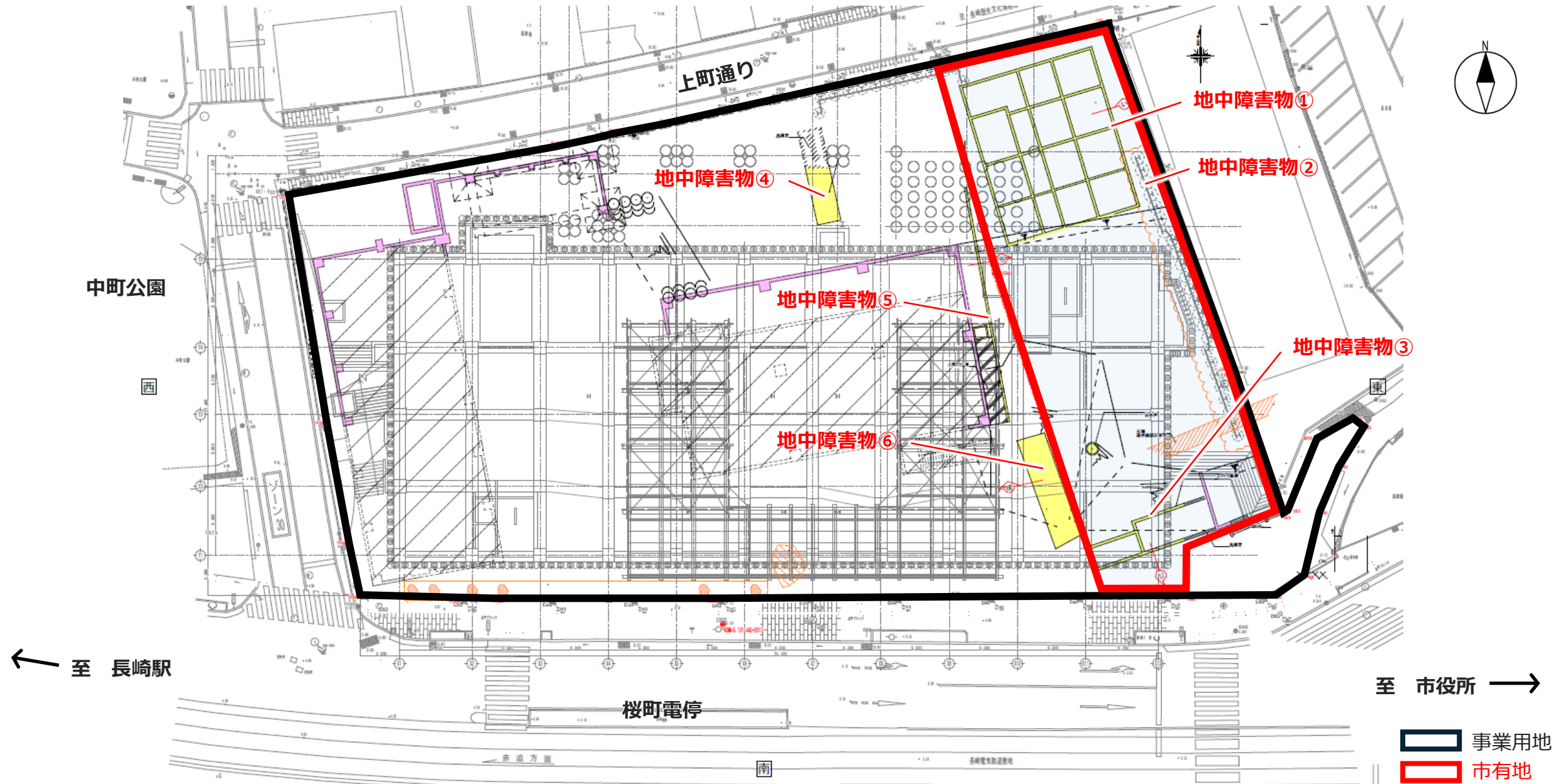


現在の状況（令和8年4月時点）

3 全体スケジュール（令和8年5月時点）

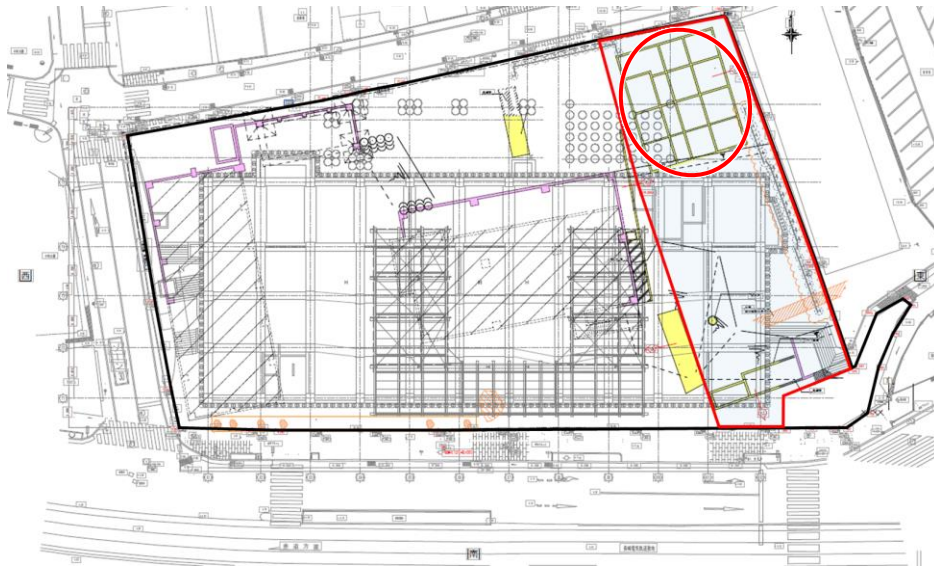


<参考 1> 地中障害物の状況 (主なもの)



コンクリート基礎

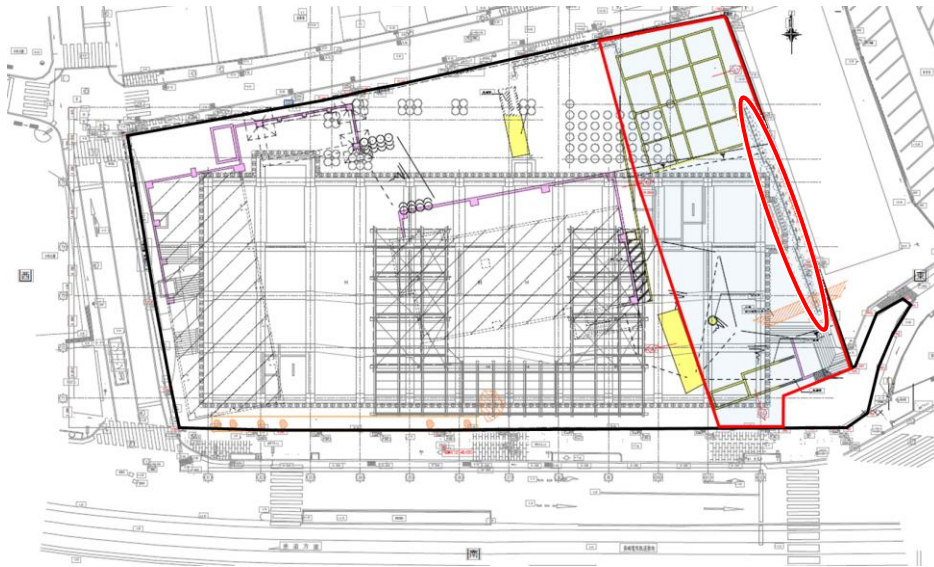
・ 地中障害物①（市有地）



転石群、石積

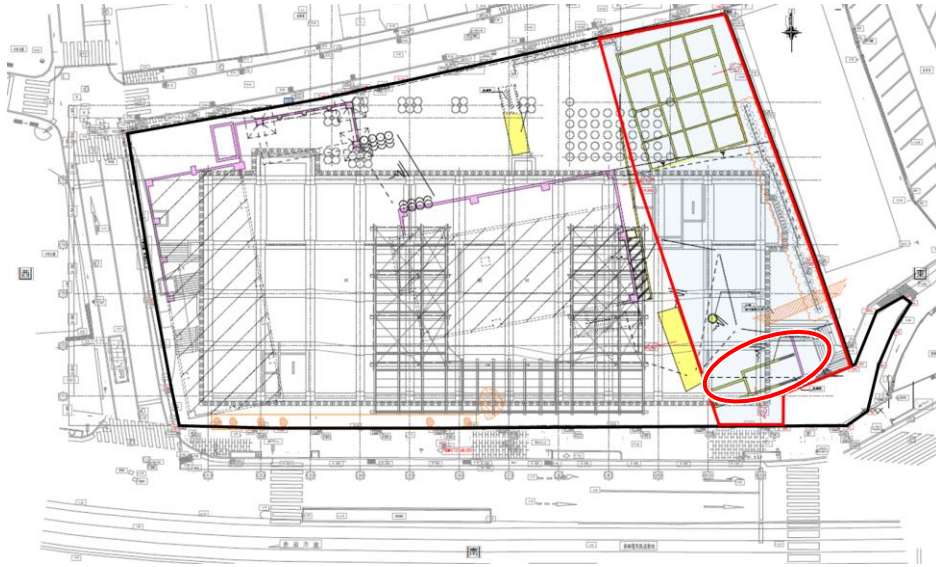


• 地中障害物②（市有地）



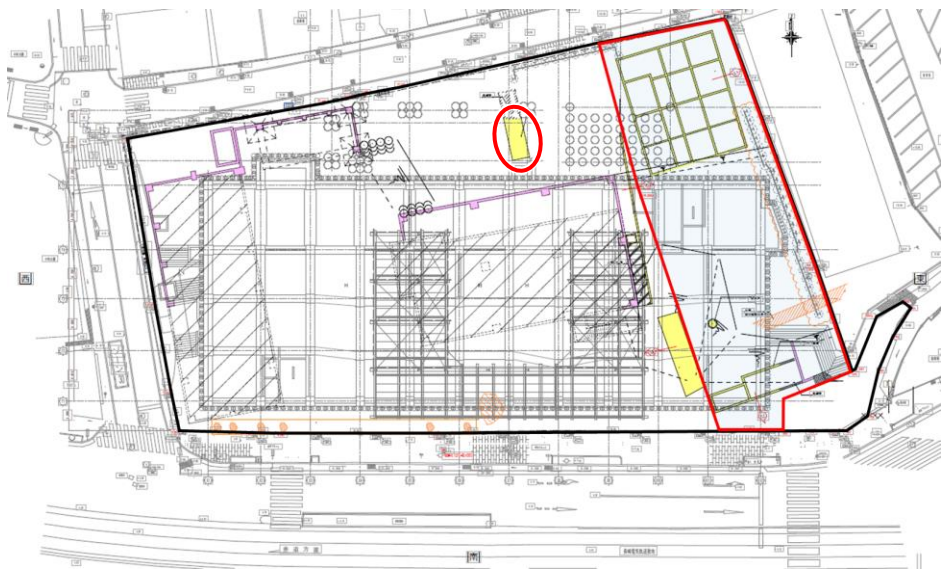
コンクリート基礎

- 地中障害物③（市有地）



ラップルコンクリート基礎

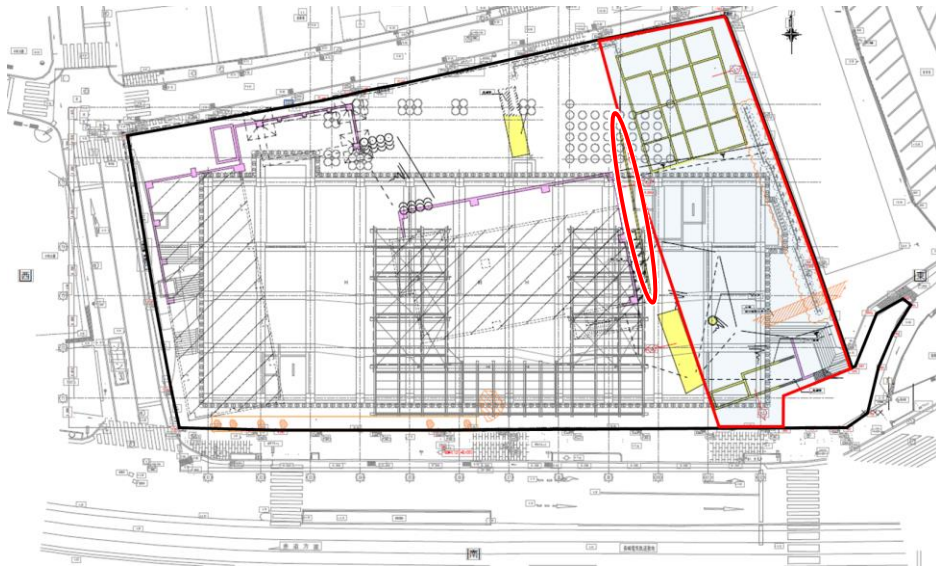
- 地中障害物④（NBC所有地）



コンクリート地中壁



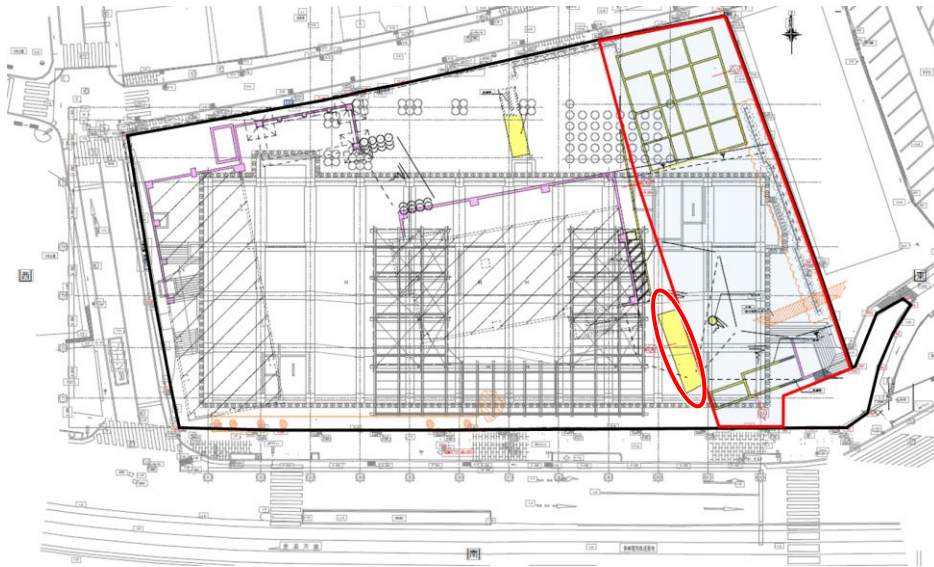
- 地中障害物⑤ (NBC所有地)



コンクリート布基礎



- ・ 地中障害物⑥ (NBC所有地)



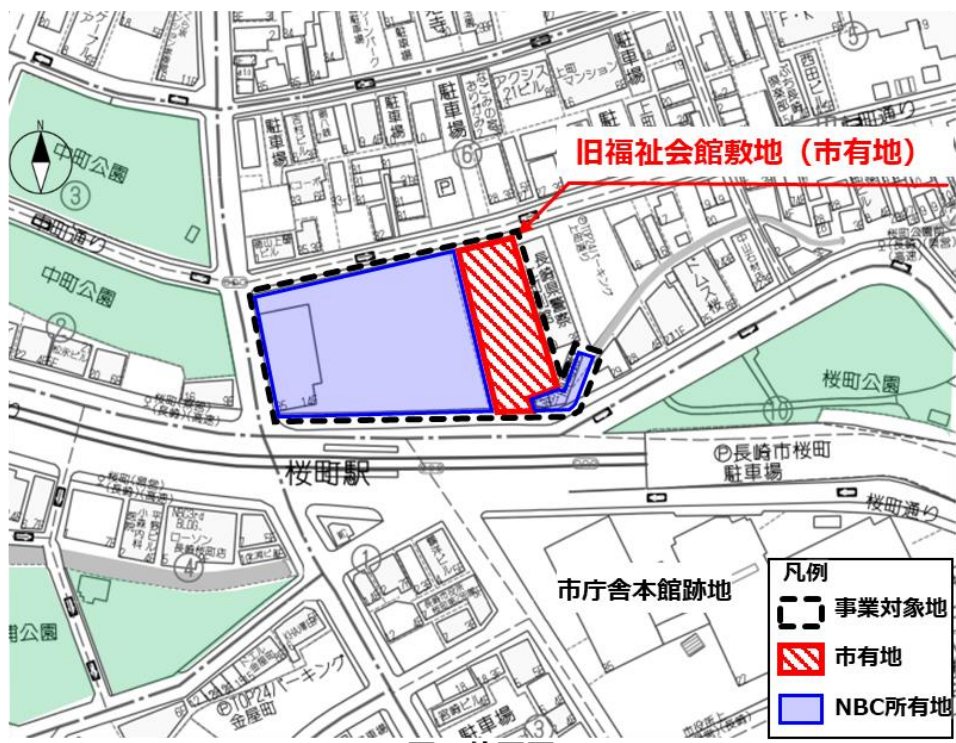
<参考 2> 令和 6 年11月市議会総務委員会資料（抜粋）

1 これまでの経過

上町に所在していた旧長崎市社会福祉会館は、老朽化、耐震化・バリアフリー非対応、面積不足など様々な問題を抱え、長年、建替えを検討していた。このような中、長崎放送株式会社（以下「NBC」という。）から本社跡地活用事業で整備する複合施設内に新たな社会福祉会館を設ける提案をいただき、令和 3 年 6 月にNBCとの協議を開始した。その後、令和 4 年 3 月の社会福祉会館敷地を本事業の用に供するための無償貸付け議決を経て、現在、建築確認まで進展している。

2 議案の概要

長崎市社会福祉会館（以下「社会福祉会館」という。）の機能を更新するため、市有地である旧社会福祉会館の敷地と、NBCが行う本社跡地活用事業において整備する施設等の一部を交換するもの。



図：位置図

表：これまでの主な手続き等

年月	事項
令和 3 年 6 月	協議開始の覚書締結(市・NBC)・所管事項調査(覚書報告)
令和 3 年11月	優先交渉権者選定 (NBC)
令和 4 年 1 月	基本協定締結・記者発表 (市・NBC・事業予定者)
令和 4 年 2 月	細目協定・土地使用貸借仮契約締結 (市・NBC)
令和 4 年 3 月	市有地無償貸付け・解体予算議決 (市議会⇒市)
令和 4 年 6 月	社会福祉会館仮移転 (入居団体)
令和 4 年 7 月	市有地無償貸付け開始 (市⇒NBC)
令和 4 年 9 月	解体予算補正議決〔繰越明許費〕 (市議会⇒市)
令和 5 年 3 月	基本協定変更の覚書締結 (市・NBC・事業予定者)
令和 5 年 9 月	所管事項調査 (進捗状況報告)
令和 6 年 6 月	中高層紛争予防条例に基づく説明会
令和 6 年 9 月	所管事項調査 (進捗状況報告)
令和 6 年10月	建築確認・財産交換仮契約 (市・三菱地所レジデンスほか)

3 財産交換の内容

(1) 交換に供する財産

旧社会福祉会館敷地（市有地）

ア 所在	長崎市上町1番17
イ 地目	宅地
ウ 地積	896.78㎡
エ 価格	676,746,000円
※鑑定評価額（市実施）557,797,160円	

(2) 交換により取得する財産

複合施設の建物の一部

ア 所在	長崎市上町1番1、1番3、1番4、1番5、1番17 ※交換に合わせて上記土地は合筆を予定しており、 合筆後の地番は現段階では未定
イ 構造	鉄筋コンクリート造地上19階地下2階建 3階部分の一部 ※上記は建築基準法上の表記で、桜町通り側を基 準とする場合は4階部分の一部
ウ 専有面積	1,056.40㎡ ※詳細は次頁参照
エ その他	専有面積に相応する共用部分及び附属施設の共有 持分並びに本件土地の敷地利用権たる土地所有権の 共有持分 ※共有持分割合（予定） 敷地・全体共用部分 105,640/2,148,328（約4.9%） 店舗事務所共用部分 105,640/397,945（約26.5%）
オ 価格	676,746,000円（消費税及び地方消費税含む） <内訳> 土地代金 115,374,000円 建物代金 510,338,182円 建物消費税 51,033,818円

交換

(3) 交換の相手方

NBCが事業契約を締結した次の3者

東京都千代田区大手町一丁目9番2号
三菱地所レジデンス株式会社
取締役社長 宮島 正治（共有持分割合100分の50）

福岡市中央区薬院一丁目13番8号
九電不動産株式会社
代表取締役社長 大神 徳仁（共有持分割合100分の30）

東京都港区赤坂一丁目8番1号
日鉄興和不動産株式会社
代表取締役社長 三輪 正浩（共有持分割合100分の20）

(4) 主な交換の条件

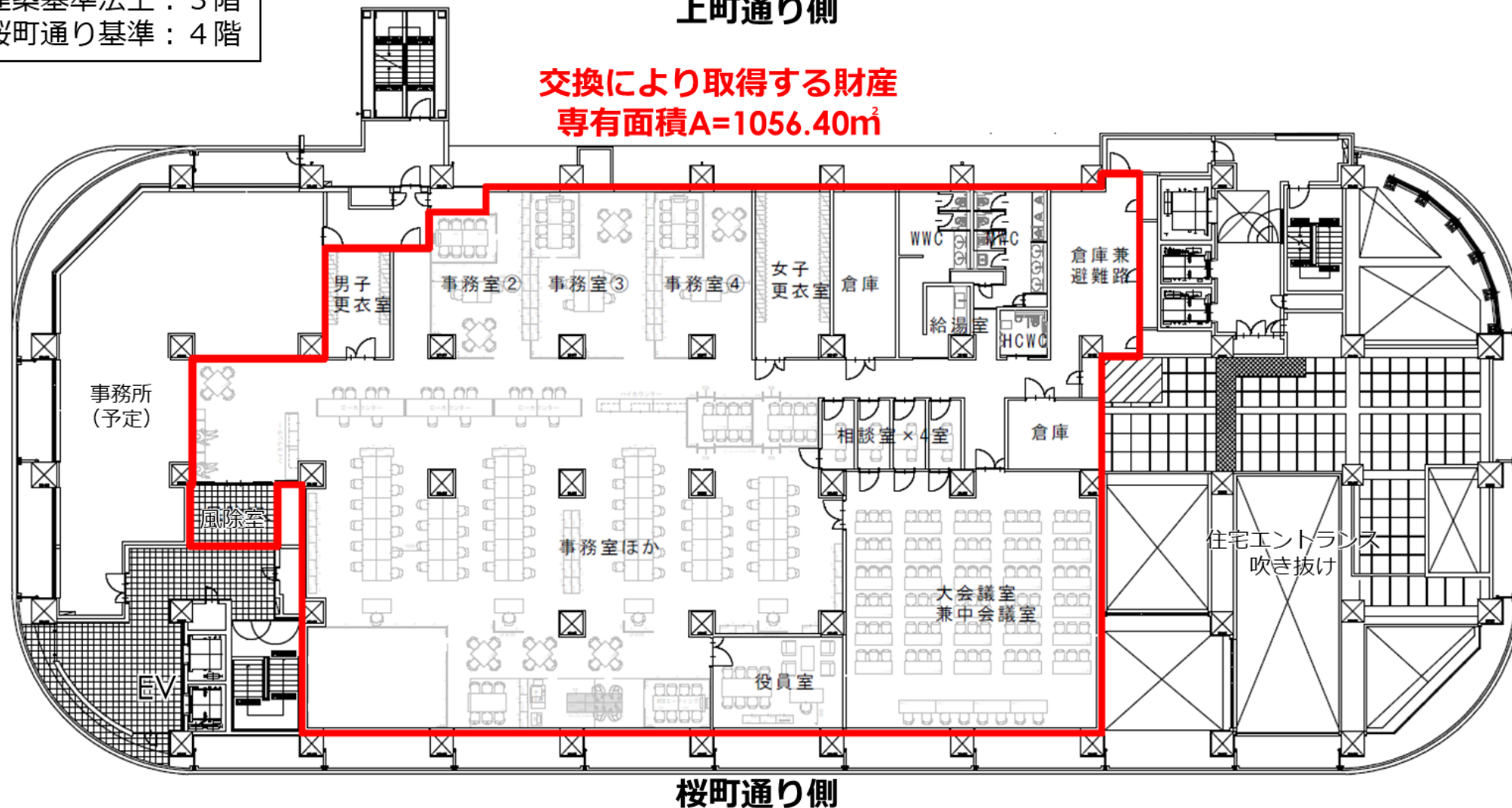
- ◆ 交換する物件の価格は等価とし、両者間において金銭の授受はしない。
- ◆ 仮契約の締結後に生じる地価及び物価の変動を理由とした価格の変更は行わない。
- ◆ 交換の期日は令和10年11月30日までとする。

4 専有部分の詳細平面図

建築基準法上：3階
桜町通り基準：4階

上町通り側

交換により取得する財産
専有面積A=1056.40㎡



桜町通り側

※事務室として標準的に必要となる内装（床や天井、照明、空調等）も含む。

※事務室や会議室等はOAフロア仕様。

※デスクやキャビネット等の什器はイメージとして記載しており、交換対象財産には含まない。

※間仕切壁の位置等は現時点での案であり、今後変更が生じる可能性あり。

<参考 1> 計画建物の概要

① 名称	(仮称) NBC長崎放送本社跡地開発計画
② 建築主	三菱地所レジデンス株式会社、九電不動産株式会社、日鉄興和不動産株式会社
③ 設計者	株式会社三菱地所設計
④ 建築場所	長崎市上町1-1、1-3、1-4、1-5、1-17 (地番)
⑤ 用途地域	商業地域
⑥ 建ぺい率	100% (基準80% 角地及び耐火建築物による緩和を採用)
⑦ 容積率	600%
⑧ 用途	共同住宅、店舗、事務所、駐車場165台 (店舗用53台、住宅用106台、事務所用6台)
⑨ 敷地面積	3,783.02㎡
⑩ 建築面積	2,409.75㎡ (建ぺい率63.70%)
⑪ 延べ面積	31,270.29㎡ (容積率599.86%)
⑫ 構造規模	鉄筋コンクリート造地上19階地下2階建 (上記は建築基準法上の表記。桜町通りを基準とした場合、地上20階地下1階建)
⑬ 平均地盤面からの高さ	建物高さ 69.45m 最高高さ 72.05m
⑭ フロア構成	4 階～19 階 (5～20 階) 住宅 (分譲マンション住戸) ※234 戸予定 3 階 (4 階) 長崎市社会福祉会館ほか 2 階 (3 階) 店舗・サービス施設、住宅共用部 1 階 (2 階) 店舗、店舗事務所エントランス、住宅エントランス 地下 1 階 (1 階) 店舗事務所エントランス、住宅エントランス、店舗駐車場ほか 地下 2 階 (地下 1 階) 店舗用駐車場ほか ※別棟として住宅用駐車場 (タワーパーキング 2 基)、バイク置場屋根 (2 棟) ※括弧書きは桜町通りを基準とした場合の階数

※記載の内容は現時点の建築確認に基づくものです。

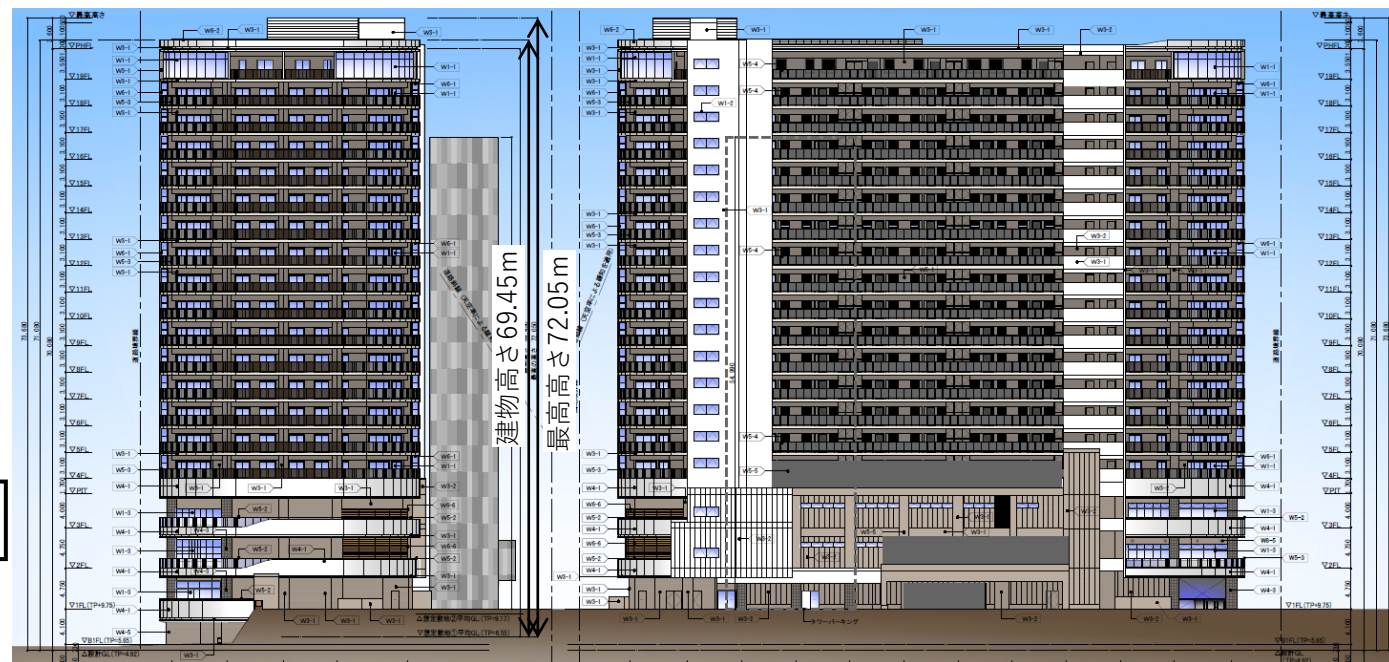
計画立面図

西側立面図
(中町公園側)



南側立面図
(桜町通り側)

東側立面図
(桜町公園側)



北側立面図
(上町通り側)

※三菱地所レジデンスより提供
※記載の内容は現時点の建築確認に基づくもの



イメージCG①
ポケットパーク(A)

イメージCG②
ポケットパーク(B)

本CGは基本設計に基づき作成しており、現時点の計画と植栽等の細部が異なりますのでご了承ください。
設計上の都合、関係機関との協議等により変更となる可能性があります。



イメージCG③
ポケットパーク(C)



本CGは基本設計に基づき作成しており、現時点の計画と植栽等の細部が異なりますのでご了承ください。
設計上の都合、関係機関との協議等により変更となる可能性があります。



おくんちでの
活用イメージ

※三菱地所レジデンスより提供