

県庁舎跡地整備に向けたマーケットサウンディング 実施結果

1. 調査の目的

県庁舎跡地は、長崎発祥の礎となった場所であり、様々な歴史の変遷の中で、長崎のまちの中心としての役割を果たしてきた歴史的に重要な土地であるとともに、まちの中心に位置する大変貴重な県民の財産です。これらを踏まえ、この地の歴史を活かし、新たな交流や賑わいの場の創出につながるよう、幅広い関係者の皆様からのご意見等を踏まえて活用策の検討を進め、令和4年7月に県庁舎跡地整備基本構想を策定しました。

基本構想では、『歴史が息づく地で、賑わいと交流による新たな価値を創造する』を基本理念と設定し、この地の歴史や果たしてきた役割を踏まえつつ、100年に一度とも言うべき変革の時期を迎えるにあたり、長崎県の将来の発展に資するような利活用を推進することとしています。

令和4年度からは、オープンスペースを暫定供用しており、利用状況等を踏まえ、持続的な賑わいや交流を創っていくためには、コーディネート機能を含めた運営が重要であるとともに、施設整備にあたっては、設計段階から運営サイドの意見を反映させる体制の重要性を確認したところです。

整備に際しては、通常の発注方式に加え、PFI 事業等の手法による民間活力の導入も検討しています。

本サウンディングは、県庁舎跡地整備事業（以下「本事業」といいます。）について、民間事業者の皆様にご理解を深めていただくとともに、民間事業者のアイデアや意向を取り入れつつ、参画意欲を高めていただくことを目的として実施。

2. マーケットサウンディングの実施概要

本サウンディングの実施スケジュールおよび対話項目は以下のとおりです。

実施要領等の公表	令和6年9月3日（火）
提案募集期間	令和6年10月16日（水）
全体説明会の開催	令和6年9月25日（水）
対話の実施	令和6年10月22日（火）～11月1日（金）
対話項目	I. 県庁舎跡地整備について （1）土地利用計画について （2）コスト削減について （3）旧第三別館のあり方について （4）運営に配慮した計画について （5）事業スキームについて （6）民間収益事業（自主運営事業）について II. その他

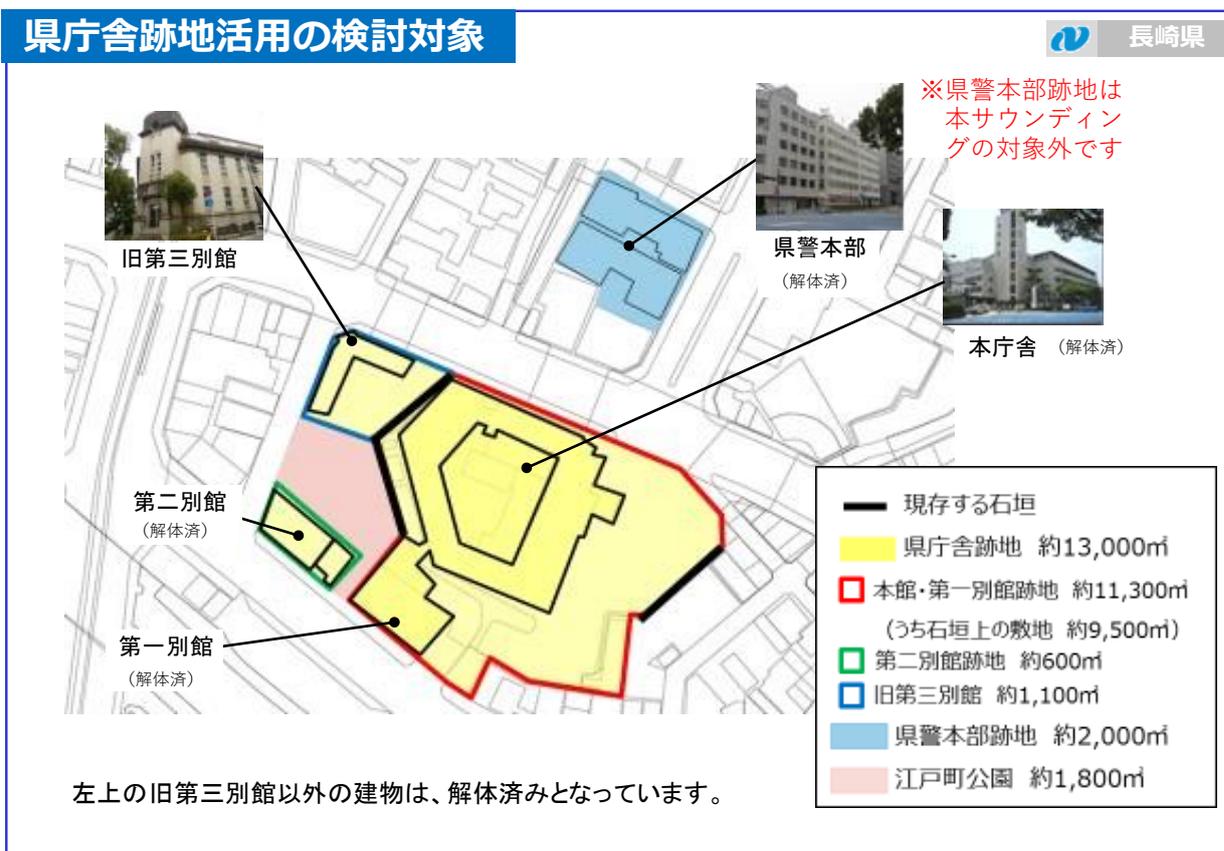
3. 対象事業

本サウンディングの対象事業は以下のとおりです。

所在地	長崎県長崎市江戸町
敷地面積	約13,000㎡
用途地域等	商業地域、防火地域
建ぺい率／容積率	80％／600％

現時点で想定する事業内容は下記のとおりであり、マーケットサウンディング等の官民対話を通じて今後検討していきます。

① 建設工事	<ul style="list-style-type: none"> ・情報発信、交流施設 約2,000～3,000㎡ ・備品倉庫等 適宜設置 ・広場の整備 ・整備費用の概算 約20～30億円程度 (令和4年7月時点)
② 維持管理、運営	<ul style="list-style-type: none"> ・施設及び広場の維持管理・運営 ・民間収益事業(自主運営事業)の提案
③ 事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の発注方式に加え、設計・施工・維持管理・運営を一括で発注するPFI事業(BTO方式)等も検討中



4. 実施結果

4. 1 参加者数

サウンディングの参加事業者数は以下のとおりです。

全体説明会参加事業者数	36 社
個別対話参加事業者数	17 社

個別対話に参加いただいた事業者（公表可の事業者のみ12社／17社）順不同
清水建設株式会社、大和リース株式会社 長崎支店、都市環境デザイナー一級建築士事務所、コ
コトト合同会社、日本管財株式会社、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社、三菱地
所株式会社、株式会社スターツ総合研究所、株式会社九電工、株式会社東急コミュニティー、
株式会社建設技術研究所、株式会社杉永蒲鉾

4. 2 提案・意見の概要

サウンディング参加者から、以下のとおり提案がありました。

※各者の提案・意見については要旨のみを抽出し、順不同にて記載しております。

I. 県庁舎跡地整備について

(1) 土地利用計画について

本事業では、高低差のある敷地の中に、広場を中心にして、情報発信機能、交流支援機
能を有する施設を配置します。施設配置としては本館跡地及び旧第三別館敷地を検討して
います。

土地利用計画についてご意見をお聞かせください。

1. 本館跡地に配置する

- ・出島との連続性、出島からの視認性や観光客と市民の交流の場、イベント時の広場と施設の一体感等から本館跡地が望ましい。
- ・広場内に施設を配置したほうが、イベントの内容に幅が出る。イベントがない日には休憩場所としての利用が見込まれる。

2. 旧第三別館敷地に配置する

- ・旧第三別館の外観等の歴史的な価値を活かして、情報発信拠点とする。
- ・交通機関の結節点へのアクセスが容易であり、周辺道路との高低差が少ないこと等。

3. 本館跡地、旧第三別館敷地の両方に配置する

- ・本館跡地は、景観や場所の価値として極力ボリュームを抑えた施設配置が望ましい。
- ・旧第三別館で対応可能な機能はこちらを活用し、本館跡地に必要な機能のみ配置。
- ・土地のロケーションから景観や残地の有効的な利用が最も可能と考える。
- ・本館跡地、旧第三別館跡地には異なる役割の施設を配置し、かつ長崎駅近くに集積している機能と差別化も図ることで多様な来街者が集まり交流する空間の創出を提案します。

4. その他

- 他の可能性も検討すべき。
- 県警本部跡地も含んだ事業が望ましい。

等

(2) コスト削減について

建築物等の建設費は近年大幅に高騰しており、本県の財政状況は大変厳しいため、コストをできる限り削減する必要があります。本事業における建設コスト及びランニングコストの削減について、ご意見をお聞かせください。

- 低層化、簡易建築、延床面積をできるだけ小さくするなどが想定される。
- 省エネ設備の導入、保守修繕の軽減化、県民ニーズに合わせて将来的に可変性・柔軟性のある空間づくり、運営維持管理コストを見据えた施設設計整備が想定される。
- 公共的なサービスのための空間は最小限にして、つくる、かせぐための空間を最大化する。
- 長崎県にとって重要な場所であり、県民や観光客にとって魅力的な施設を整備することが必要であると思われる。よってコスト削減を念頭に置くことよりも、当初の目的が達成できる計画なのか、またどのような相乗効果を発揮できるのか、を念頭においた計画が求められる。
- デザインに偏ったり、シンボリックな建物とならないように計画する必要がある。
- 地元による事業の運営をできるだけ行うことによりランニングコストをおさえる。
- 施設の計画段階から維持管理企業が関与可能な事業方式（PFI 事業等）とすることで、維持管理が容易な施設計画とし、維持管理費の低減に寄与することが可能。
- コスト削減という視点ではなく、収入を増やすという考え方もある。用途等の制限は最低限のものとし、ある程度民間事業者の提案に委ね、稼げる施設とすることで結果的にランニングコストを縮減できる可能性がある。
- 適切なリスク分担等の条件設定（実態に見合った物価改定の指標の採用や物価改定の基準時点を適切にするなど）を行うことで、将来的な材料費、人件費の高騰のリスク見込みを最小化することが可能となり、結果的に適正な事業費でご提案することが可能となる。
- 物価スライドへの適正な設定（起算日など）により入札時の過度なリスクコストを抑制する効果が望める。
- BTO や DBO など設計段階などから維持管理会社の意見を反映しやすい事業方式がコスト削減に繋がる方法だと考えられる。
- 自主運営事業を実施しやすい環境を整備することで県が支払う管理費用等を低減できる可能性がある。

等

(3) 旧第三別館のあり方について

仮に旧第三別館の敷地に施設を配置する場合にも、旧第三別館の外観デザインへの配慮が必要であると考えています。旧第三別館の活用や外観デザインへの配慮について、ご意見をお聞かせください。

1. 旧第三別館を全部保存して、必要な機能を増築

- 旧第三別館は歴史的に貴重なものであることはもちろんのこと、県庁坂の風景に長崎ならではの時間の奥ゆかしさを与える重要な存在である。できれば全き姿のまま、県庁跡地のシンボルとして残したい。
- 全部保存を基本にまずは検討が必要かと考えるが最終的には費用と機能のバランス。
- 一部保存だと、建物としての価値が上がらない。

2. 旧第三別館を一部保存して、必要な機能を増築

- 歴史的、文化的にも重要な施設であると考えており、特に外観については非常に魅力的であり、施設周辺への来訪目的を増やすためにもぜひ残してほしい。内装をリノベーションするなどして魅力化できないか検討したい。
- 最大限保存する方向で検討すべきだが、増築部分は解体を検討すべき。
- ファサードのみを残すだけでは、訪れる人に歴史を感じさせる建築物としての魅力が弱まってしまう為、内部も整備機能施設に活かし、歴史を感じさせる建物として保存することが重要。
- 前面道路から望めるファサードについては高圧洗浄を施し往時の外観を取り戻したい。

3. 旧第三別館のファサードのみ保存して、必要な機能を新築

(意見なし)

4. 旧第三別館を全て解体して、必要な機能を新築し、外観のイメージを一部復元

- 建物の利用効率を最大化させることを優先させる方が合理的。
- 現状は損傷が激しく、相当な費用が掛かるのではないかと感じた。建物の「記憶の継承」のみにとどめるべき。
- 改修後も補強や劣化対策が必須となるためコストが大幅にかかることが懸念される。
- 物理的な建物の維持を前提とするのではなく、時代の変化に柔軟に対応した歴史の継承に重きを置き、新たな施設を配置することでより良い集客効果が見込める。

等

(4) 運営に配慮した計画について

基本構想に基づく施設等は、賑わいと交流による新たな価値の創造を目指して、広場、情報発信機能、交流支援機能など多様な分野・主体と関係し、また、相互に連携が必要なハードとソフトを複合的に整備し運営を行うこととなります。

これを実現するための体制、整備・運営手法等についてご意見をお聞かせください。

- 本事業は、大きな公共施設整備が無い一方、賑わいと交流を創出するソフト的な企画や運営能力が高く求められる事業であり、運営能力を有する企業が主体となり体制を構築すべきと思われる。
- スキームについては、将来の様々な変化（社会的背景や技術革新など）に対応できるように、民間事業者が+ α の収入を確保できるスキームとすることが望ましい。
- 設計の前に運営者を決定し、設計や施工の段階でも関与させる必要がある。
- 質の高い施設を作るため、施工時の設計者によるデザイン管理は重要である。
- 各分野で活躍しているプレイヤーと連携体制を構築することが大切。いかに長崎のマンパワーを結集し、コンセプトを洗練させて「ここにしかない」を実現できるかが大切。
- 市民が気軽に集まれる賑わいと出島を訪れる観光客の満足度を増やすことが事業継続の鍵となる。
- 広大な広場より、起伏や木陰、回遊性がある多用途に利用できる環境整備が求められる。
- 県・市内の多様な施設、運営主体と連携するための協議会を設置することで、ソフト面での連携が図りやすくなる。
- 維持管理会社のノウハウにより管理しやすい施設（建物）を建築することで運用開始後の追加工事等を抑え、ランニングコストが抑えられる可能性はある。
- 設計から維持管理運営まで一貫通費でできる PFI 事業では、維持管理運営を考えたうえでの設計施工が可能ですので、ハードとソフトの双方が関係し合った計画が進めることができる。
- 賑わい施設の施設管理・運営を経験した会社が SPC に参画できることを参画条件に含めていただきたい。
- 指定管理者制度も活用しながら民間事業者にとって自由度の高い要求水準を設けていただきたい。

等

(5) 事業スキームについて

本事業では通常の発注方式に加え、施設の維持管理・運営を含むPFI事業（BTO方式：サービス購入型）も選択肢の一つとして検討しています。PFI事業の実現可能性についてご意見をお聞かせください。

1. 実現性は高い

- ・ 県内の中心地であり、商業施設や観光地から近いので、PFI事業が成り立つ。
- ・ 整備中における新たな埋蔵文化財の出土、石垣の破損または維持管理等についてリスクを事業公募前に明確し、リスク分担に関して事業者側へのヒアリングを行っていただくことを要望する。
- ・ 事業者側の意欲を出すためにも、BTO+指定管理者制度の事業スキームが望ましい。

2. 条件付きであれば実現性はある

- ・ 適切な上限価格の設定がなされれば、スキームとしてはリスクが少なく、実現性は高い。
- ・ 事業内容次第でコストやリスク分担の条件が揃えば実現可能。
- ・ 立地、面積等の観点によりPFI事業の可能性はあるが、経済合理性のみによってこの場所の活用が考えられる懸念がある。この土地の持つ歴史性や文化などの公益性を保つことが求められる。そのため条件の中に地元の声が反映される事業運営でなければならない。
- ・ PFI事業として設計・施工を発注するには基本計画の解像度が足りていない。
- ・ この場所をどのように活用するのかという包括的なコンセプトは、様々な知見をもつ中心的なプレイヤーとの連携によって維持されていくのが望ましい。
- ・ 既往事例の枠組みに捉われないスキームの検討をお願いしたい。
- ・ 運営重視型のPFI-BTOであれば可能性があると考えます。そのためには、以下が望まれる。
 - ①運営事業者がSPCの代表を務めるなど、明確な運営重視の体制を求めること
 - ②管理運営計画等を事前に策定し、事業運営、事業経営の方針を明確にし、官民の役割を明確化すること
 - ③サービス対価の積算条件が明確で、必要なサービス対価が確保されていること
 - ④施設整備のみならず運営管理にも物価高騰への対応が明確になっていること
 - ⑤ショップ・カフェの運営は持続的な経営が可能な条件設定となっていること
- ・ 整備費のサービス購入料は可能な限り竣工時の一時金支払いを多くすることで、サービス購入料における金利負担分の割合を減らして頂きたい。
- ・ 維持管理運営のサービス購入料は独立採算方式とせず、ある一定の固定費は支払って頂き、一定程度の売り上げがあった場合のプロフィットシェアなどは有効かと思えます。

3. 実現性は低い

- ・ 旧第三別館の取扱や石垣の取扱など事業者の自由な活用が妨げられる条件があり、また、施設整備のイニシャルコストの上昇具合が読み切れない現状においては、通常の発注方式からの大きなメリットは見出しづらい。

- ・跡地に何を望むかによるが、利益を生み出す施設ではないと考える中では、民間の資金を期待するPFIは不向きであると考えます。

4. 実現性はない

(意見なし)

等

(6) 民間収益事業（自主運営事業）について

仮にPFI事業で実施する場合、維持管理・運営業務の一環として、民間収益事業（自主運営事業）の積極的な提案が期待されます。どのような事業内容で、どのような形態が考えられますか。

- ・常設テナントの入居を前提とした商業施設フロアの運営、キッチンカーや催事店舗の受け入れによる賃料、イベント開催による使用料収入が考えられます。その他、施設内共用部（バスベイや待合所）のサインージ広告収入等が想定されます。
- ・公園スペースを使用したイベントの実施が考えられる。イベントによっては参加費を徴収しない方が良い場合（公益性の高いイベントなど）もあり得ることから、公園使用料については、売り上げ歩合制にするなどの柔軟な設定が必要。
- ・カフェやコンビニ等の出店は可能。
- ・子供連れの市民や若者、周辺で働く社会人、高齢者、出島を訪れる観光客などが数時間程度周辺の施設で滞在できる様な仕組みを作ることで事業の運営が可能となる。
- ・一般的な事業とし、施設使用料、テナント賃貸料、展示観覧料、自主テナントでの売り上げ、イベント収入が考えられるが、施設維持に必用な費用のうちどの程度を収益でまかなう計画にするかは要検討である。
- ・運営者の活用に向けたモチベーションを確保するためにも、自主事業による収益は、施設維持に使用するのではなく、運営者の利益やより活性化する資金として運用すべきかと考える。
- ・飲食店や体験教室などが想定されますが、サービス購入料をなくせるほどの売り上げは期待できないと考えています。

等

II. その他

(1) 施設計画全般に関する意見（施設配置、施設計画、事業手法など）

- ・想定されるリスクとその対応をヒアリングしたうえでリスク分担表を策定。
- ・高さ制限など県が望む姿になるための性能設定が重要。
- ・導入可能性調査と並行して、運営基本計画を検討・策定すること。
- ・長崎の歴史を発信する機能が求められることから、他の関連展示施設（歴史文化博物館や軍艦島ミュージアムなど）の臨時ミニ出展スペースを確保するなどができると良い。

- 長崎の発祥となる「森崎」をコンセプトとした建物とランドスケープを合わせた跡地整備が必要。
- 商業ベース中心の事業との差別化を図り、市民や観光客が緑のオアシスとしてここを訪れ、心の安らぎを感じながら中心市街地や出島ワープなどヘショッピングや食事に向かう流れを作りたい。
- 広場にネーミングライツの導入を検討願いたい。多様な収益の確保による民間事業者の収益性向上または長崎県の財政負担軽減等の効果が考えられる。
- 物価変動等を踏まえて、毎年サービス購入料の見直しや、水道光熱費の精算（県から事業者への差額払い等）を実施いただきたい。
- 事業期間中に民間事業者が追加投資を行った場合、事業契約期間終了後には県側が設備や備品を残存簿価で買い取っていただくことにより、施設の陳腐化回避やサービス向上につながる積極的な取組が可能になる。

等

(2) その他意見・アイデア・要望事項など

- 江戸町公園を含めてエリアとして検討することが望ましい。
- 物価上昇や最低賃金改定による金額スライドに対しての協議及び協力。
- 行政、運営先、地域や有識者を含めた協議会が必要。
- 長崎県が本事業で何を一番に求めているかを明確にして頂きたい。「憩い・賑わい」であれば大きな収益性を見込めないため、一定程度の支出を見込んで頂く必要がある。「収益」であれば収益性の高いテナントを誘致する必要があり、「憩い・賑わい」の優先度は下がる認識を持って頂きたい。
- 民間事業者のアイディ等を前向きに採用頂く事で、事業への参画ハードルを低くし適切な競争性を働かせ、結果的に貴県の財政支出の縮減等に貢献できる可能性が高まります。

等