県庁舎跡地整備基本計画

（概要版）

令和８年11月

長崎県　地域振興部 県庁舎跡地活用室

1．はじめに

- 長崎市江戸町の県庁舎跡地は、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。
- 本資料は、基本構想のほか、令和５年度から開始した暫定活用での運用状況や、マーケットサウンディングの結果等を踏まえ、情報発信機能、交流支援機能、広場機能等の機能の具体化及び基盤整備の検討等を行い、賑わいと交流を生み出し、県内周遊やまちなかの回遊性の向上に資するための基本計画及び官民連携による最適な事業手法について取りまとめたものです。



２．県庁舎跡地整備基本計画策定の経緯

検討経過

平成２２（２０１０）年 １月 民間懇話会からの提言（基本理念等）
平成２３（２０１１）年 １月 県議会からの意見書
平成２６（２０１４）年４月 民間懇話会からの提言（用途・機能等）
同年 ７月 長崎市からホール機能の提案
平成２９（２０１７）年 ２月 県議会からの意見書
令和 元（２０１９）年 ６月 県庁舎跡地整備方針策定
同年 ９月 整備方針の具体化（基本構想）に着手
同年１０月 埋蔵文化財調査に着手
令和 ２（２０２０）年 １月 長崎市が文化芸術ホール見直しを表明
令和 ３（２０２１）年 ２月 予定していた埋蔵文化財調査完了
同年 ６月 県庁舎跡地整備基本構想（骨子案）とりまとめ
同年 ９月 県庁舎跡地整備基本構想（素案）とりまとめ
令和 ４（２０２２）年 ７月 県庁舎跡地整備基本構想とりまとめ
令和 ５（２０２３）年 ９月 敷地全体をオープンスペースとして暫定供用、一般貸付を開始
令和 ６（２０２４）年 ９月 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
令和 ８（２０２６）年 １１月 県庁舎跡地整備基本計画とりまとめ

3．対象地周辺の概要

- 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。
- 敷地の中には、県庁の本館、第一別館、第二別館、第三別館が設置されていましたが、本館、第一別館、第二別館は既に取り壊しを行い、現在は更地となっています。
- 令和５年度より、本館跡地及び第一・第二別館跡地において、各種イベント等の暫定活用が行われています。



©NTT InfraNetの地図に追記して作成



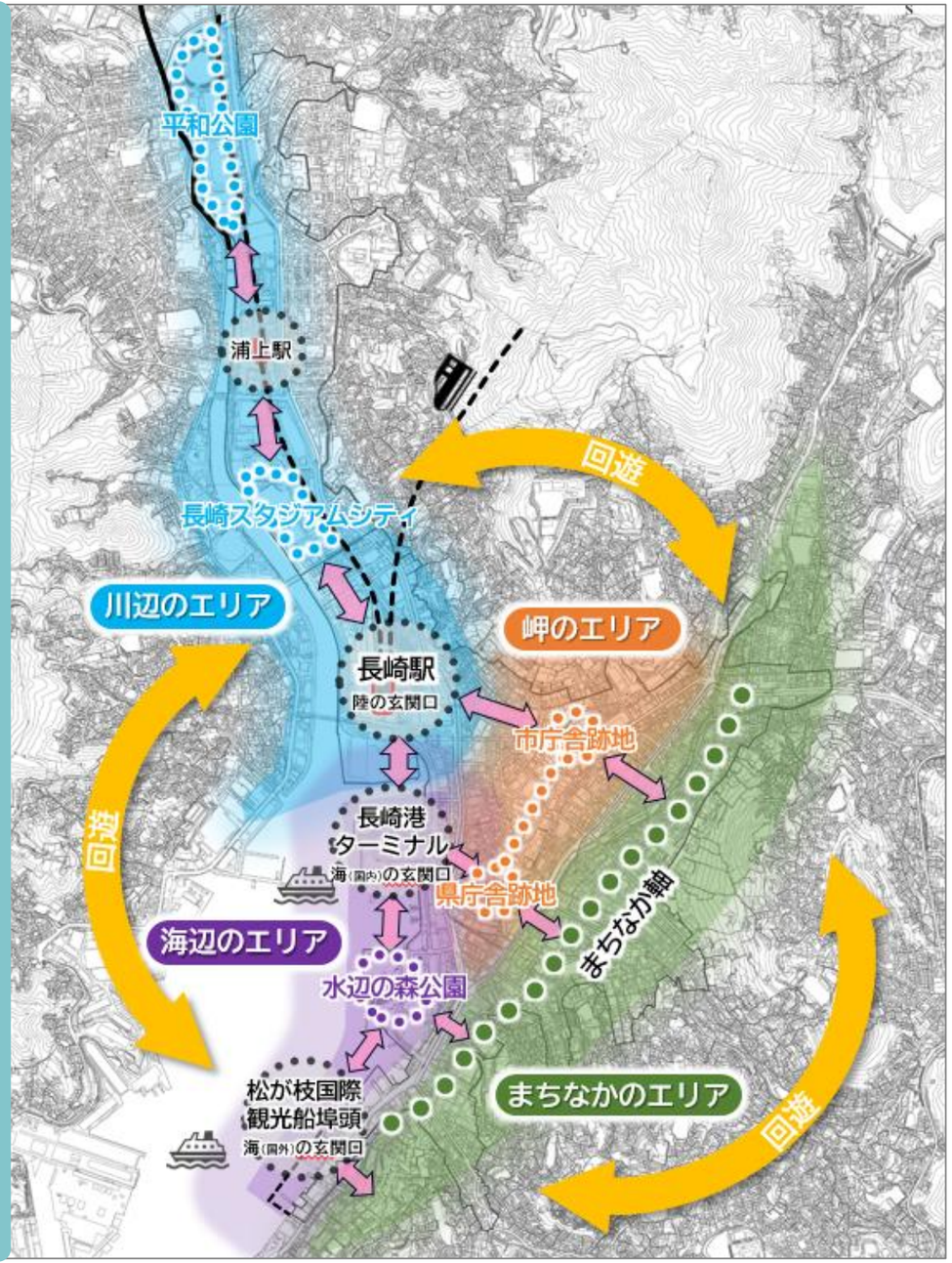
現存する石垣
県庁舎跡地　約13,000㎡
本館・第一別館跡地　約11,300㎡
（うち石垣上の敷地　約9,500㎡）
第二別館跡地　約600㎡
旧第三別館　約1,100㎡
県警本部跡地　約2,000㎡
江戸町公園　約1,700㎡

©NTT InfraNet.©Vantor. ©NTT DATA Japan Corporation.
上記に追記して作成

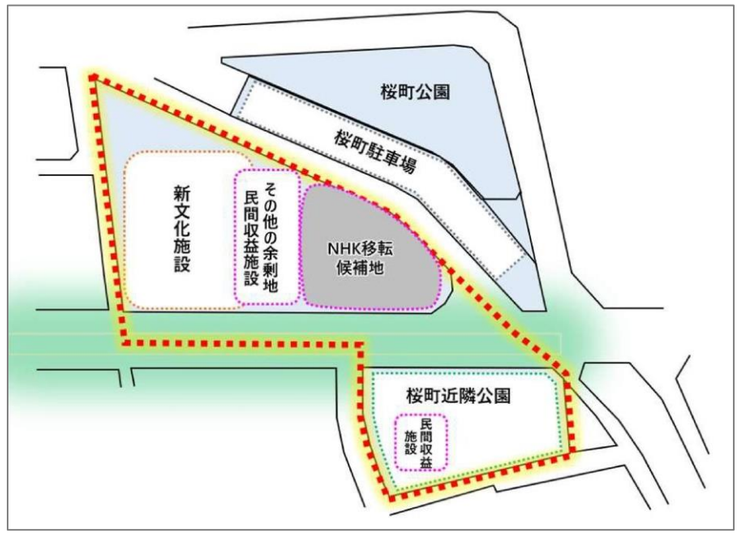
3．対象地周辺の概要

- 令和７年度の暫定活用では、利用日数：103日　約105,000人（イベント開催時）が来訪しました。主な利用内容としては、縁日、マルシェ、大学新歓イベント、テントサウナイベント、バーベキュー（ＢＢＱ）などが挙げられます。
- また、対象地周辺の**「岬のエリア」では、国道34号ほこみちや、市庁舎跡地活用**の検討が進められています。
- 「長崎都心まちづくり構想」（令和６年４月。長崎市）では、岬のエリアは、川辺・海辺・まちなかの各エリアの中心として、**人の流れを生み出すポンプ**と位置付けられており、県庁舎跡地においても、その一翼を担うことが求められます。

拠点と回遊動線のイメージ



出典：「長崎都心まちづくり構想」（令和６年４月）長崎市



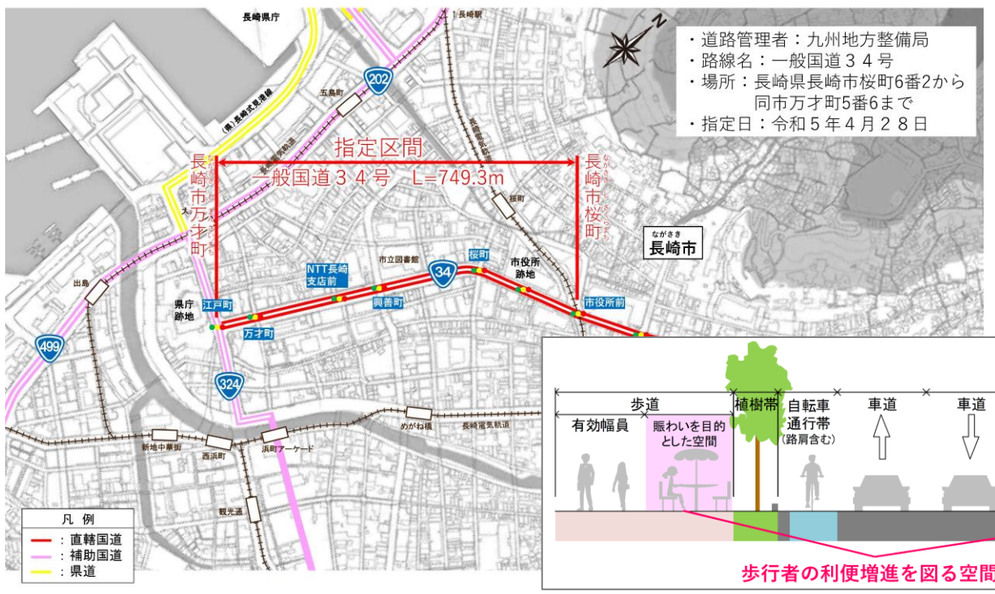
出典：長崎市令和８年９月市議会総務委員会資料

【市庁舎跡地の概要】

- 長崎市において、市庁舎本館跡地では、市民の芸術文化活動の場としての「**新たな文化施設**」の整備のほか、**余剰地活用**の検討が進められている。市庁舎別館跡地では新設する公用車駐車場の上部を活用した「**桜町近隣公園**」を整備する検討が進められている。
- なお、市庁舎本館跡地では、令和８年10月時点で、新文化施設の隣接地においてNHK長崎放送局の移転候補地としての検討が進められている。

【国道34号ほこみちの概要】

- 国土交通省では、賑わいのある道路空間創出のため、令和５年４月に**国道34号桜町～万才町区間を「歩行者利便増進道路（ほこみち）」に指定。**
- 指定区間では、歩道上に滞留区間を整備する等、賑わい創出や地域活性化に資する、道路の魅力的な活用に向けた検討が進められている。



出典：国土交通省九州地方整備局長崎河川国道事務所資料

4．県庁舎跡地活用の基本理念

- 基本構想において整理された基本理念は下記のとおりであり、重層的な歴史をもつ県庁舎跡地は、長崎を象徴する場所であり、この地にふさわしいたたずまいやデザインが求められます。

基本理念

『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』

※岬の教会、長崎奉行所、４代の県庁のほか、森崎神社があったとする文献も存在するなど、長崎を象徴する場所

海外等との交流により、異文化を融合させ、新たな価値を創造・発信し、我が国の近代化に貢献するなど、歴史的に重要な役割を果たしてきた場所

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、長崎県の将来の発展に資するような利活用を推進

利活用の基本的考え方

- **この地の歴史や果たしてきた役割をしっかり伝える。長崎を象徴する場所にふさわしい、たたずまいやデザインとする**
- **まちなかの中心に位置する貴重な場所として、県民市民や観光客等による賑わいを生み出す**
- **海外との交流などにより新たな価値を創造してきた、この地の伝統を受け継ぎ、長崎県の将来の発展に資する交流やイノベーションを推進する**

出典：「県庁舎跡地整備基本構想の概要（令和４年７月）」長崎県

5．導入機能について

- 基本構想において整理された導入機能及び利活用イメージを下記に示します。

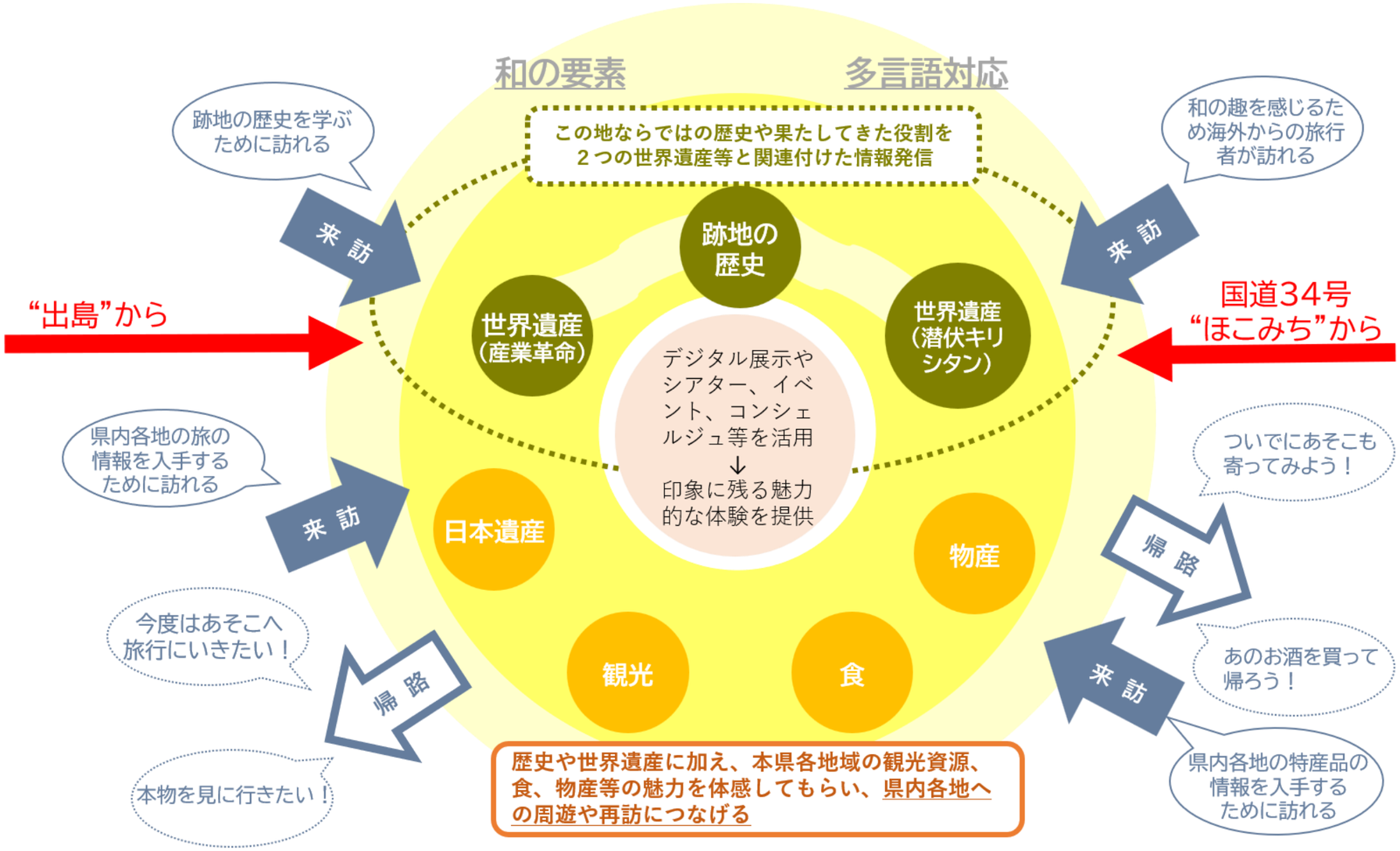
基本構想及び暫定活用を踏まえた導入機能の考え		
基本理念	**具体的な機能**	**利活用イメージ**
基本理念： **歴史が息づく地で、 賑わいと交流による 新たな価値を創造する**	**情報発信機能**	✓先端技術等を活用した往時の様子の再現・疑似体験（岬の教会、長崎奉行所、さらに森崎神社があったとする文献も存在するなど、長崎のまさに中心・象徴する場所としての歴史を情報発信） ✓２つの世界遺産の効果的なガイダンス ✓長崎くんちなど県内の祭り等の伝統芸能の紹介 ✓県内の豊富な食の魅力や県内各地の特産品の紹介 ✓体験型ワークショップの開催 ✓きめ細かな観光情報やサービス等の提供
	交流支援機能	✓多様な人材が集い、学び、ディスカッションするなど新たなつながりを作る場 ✓先進事例のノウハウ等を紹介し、活動の輪を広げる場 ✓関係団体や大学等と連携した、国際交流等の実践の場 ✓チャレンジショップの設置について検討
	広場機能	✓安全面にも配慮した子ども達が自由に遊べる空間 ✓演奏会など音楽に親しめる空間 ✓あらゆる世代に親しまれる空間（シビックプライドの醸成にも寄与） ✓地域住民等による朝市やマルシェ等の開催 ✓長崎くんちや精霊船などの披露 ✓周辺散策等の集合場所等として活用 ✓災害時の避難場所としての機能等の検討

6．情報発信機能について

【位置づけ・機能のイメージ】

「この地ならではの歴史を感じ、知らなかった長崎の新たな魅力を知ってもらう」

- この地が持つ重層的で特色ある歴史のストーリーと長崎が果たしてきた役割について、２つの世界遺産「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」や「明治日本の産業革命遺産」と結びつけながら伝えていく。
- 手法としては、デジタル展示やシアター、各種イベント、コンシェルジュ機能等を活用して印象に残る魅力的な体験を提供し、来訪者の興味・関心を喚起する。
- 歴史だけでなく、あわせて観光・物産・食の情報を一体的に提供し、ここから県内の周遊・再訪につなげる。



6．情報発信機能について

【求められる機能と導入機能の具体イメージ】

- 情報発信機能において、求められる具体の機能は下記のとおりです。

項目	求められる機能	導入機能の具体イメージ
情報発信機能	• 重層的な歴史をもつ県庁舎跡地の歴史や長崎が果たしてきた役割について、２つの世界遺産（潜伏キリシタン関連遺産、産業革命遺産）と関連付けながら案内・情報発信を行う機能 • デジタル技術を駆使した案内や、VR（仮想現実）・AR（拡張現実）等を活用した、没入型体験ができる機能 • 県内の観光・物産・食の情報を一体的に提供し、ここをきっかけとして、県内の周遊観光や再訪につなげる機能	展示室
	• 来訪者の休憩機能 • 修学旅行など団体での来訪客の滞留空間	シアタールーム
		イベントスペース
		憩いのスペース
	• 来訪者に対して、各種案内を行うインフォメーション機能	カウンター
	• イベント等活用時の準備・待機スペース	控室・事務室
	• 各種展示物等を保管するスペース	倉庫

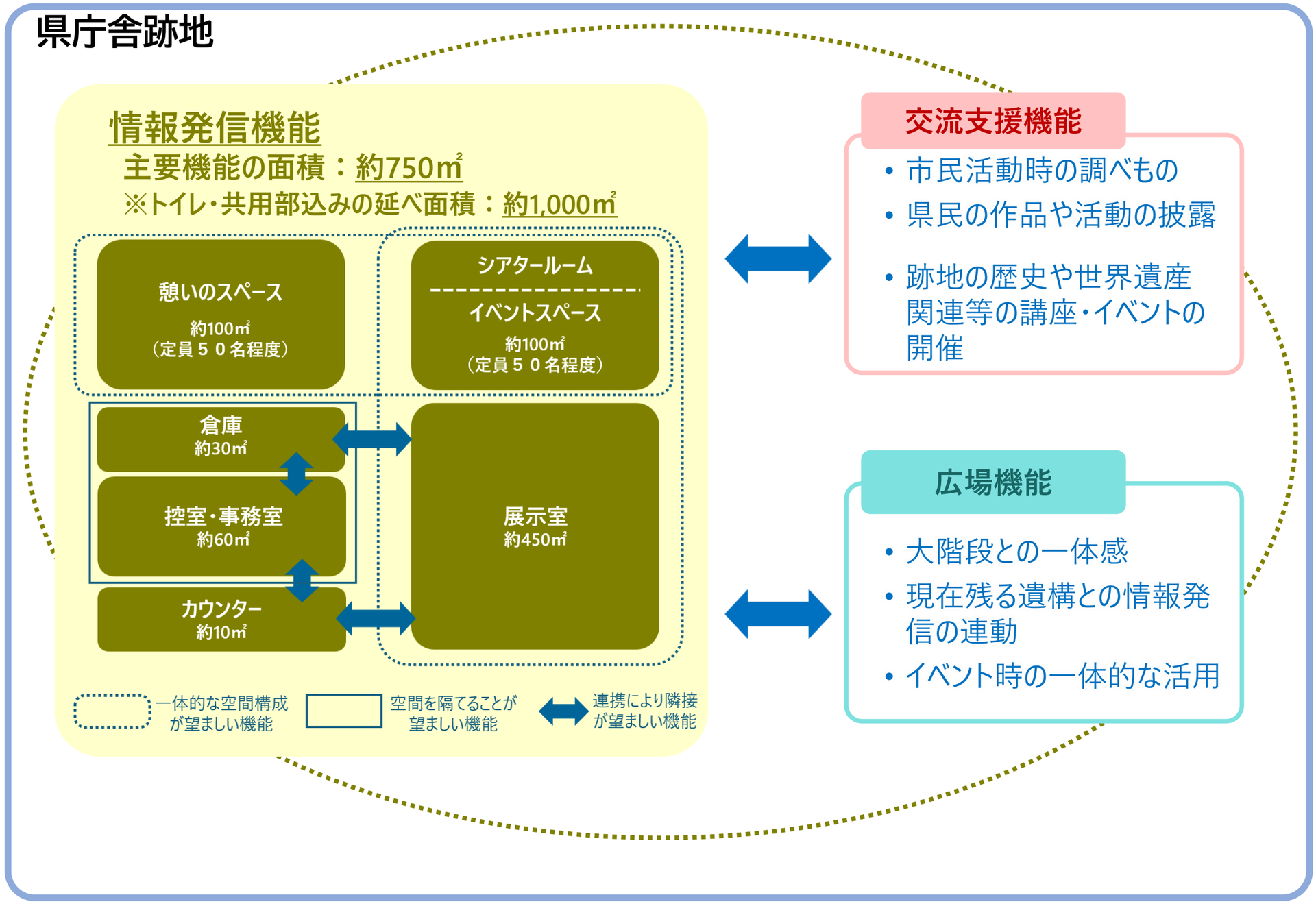
6．情報発信機能について

【連携のイメージ】

- 機能間の連携を図り、県庁舎跡地全体での情報発信機能の充実を図ります。
- 施設外（広場等）においても、重層的な歴史を体感できるよう、VR・AR等のデジタル技術を活用します。

出島

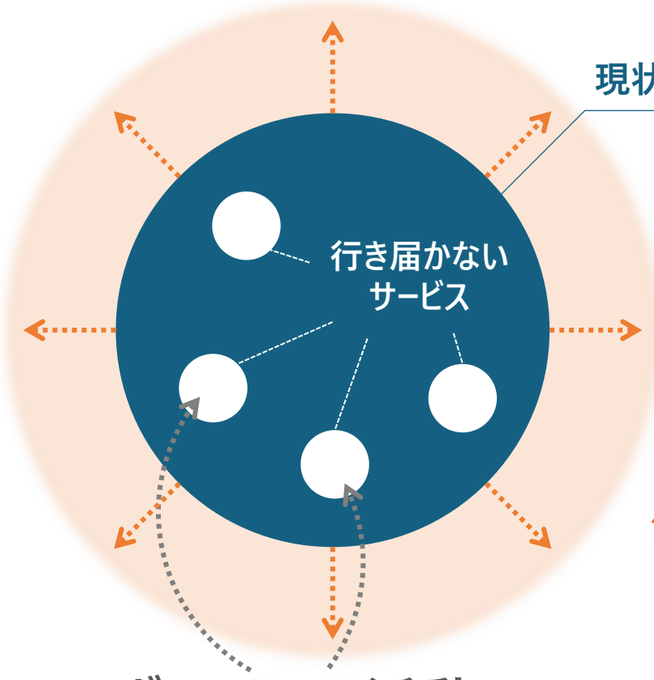
- デザインだけでなく、出島とのつながりを感じられる空間体験の創出



7．交流支援機能について

【位置付け・機能連携の考え方】

【まちなかの活動の位置づけ】



ボランティア活動

まちづくりにおいて手の行き届かないサービスを補う活動

例：まちなか清掃、高齢者・障がい者・子ども向けの支援活動、観光案内　等

チャレンジ活動

まちの魅力の領域を新たに創造する活動

例：多様なイベントの開催、国際交流、調査研究、成果発表　等

コーディネーターの配置によるチャレンジ活動の支援

既存施設：**「サービスを補う」**ボランティア活動

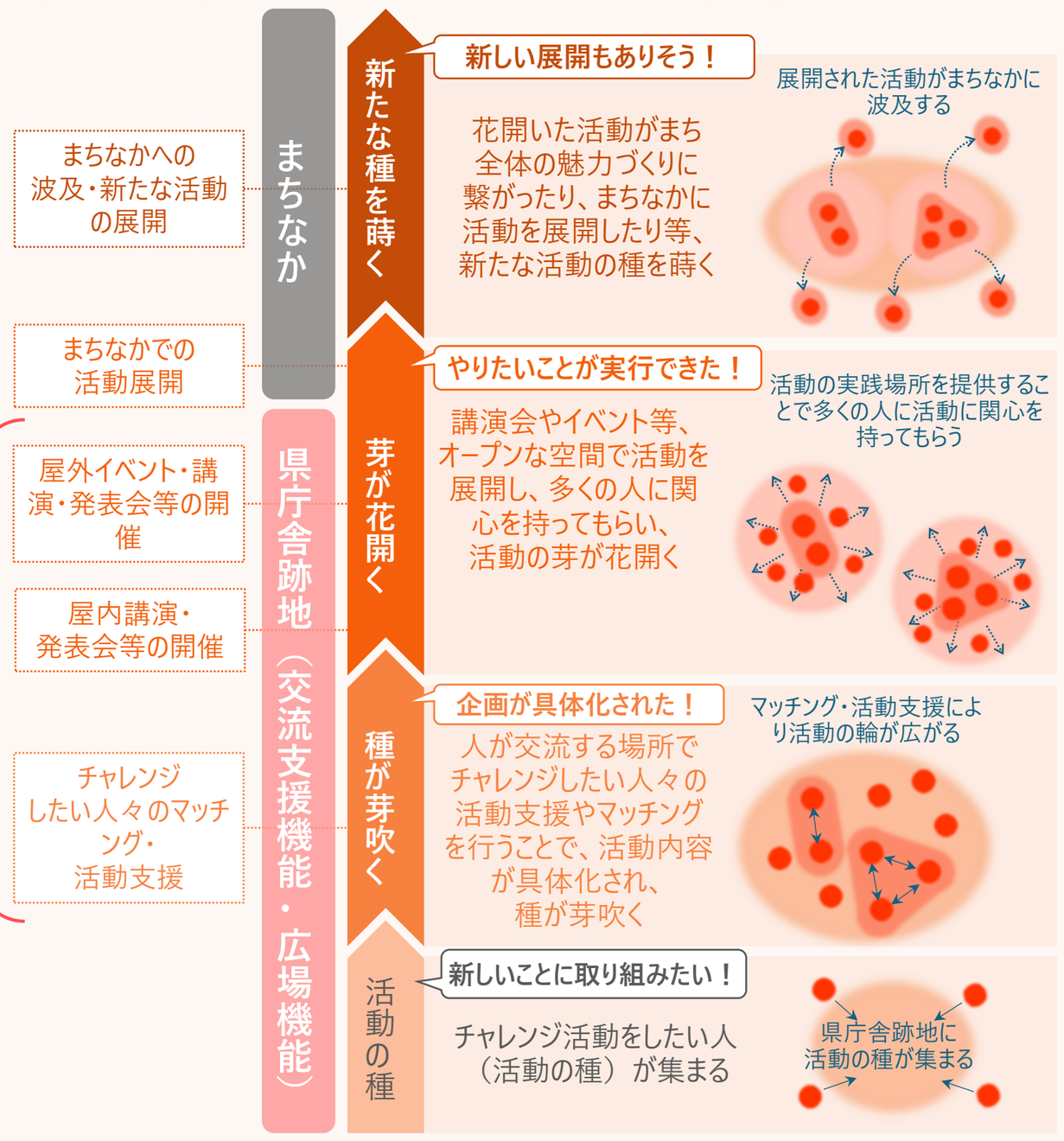
まちなかで行き届かないサービスを補うボランティア活動をメインとして実施する。

県民ボランティア活動支援センター

福祉、環境、国際交流、まちづくりなど、様々な分野のボランティア活動や市民活動を支援する拠点

県庁舎跡地：**「魅力を創造する」**チャレンジ活動の拠点

これまで新たな価値を創造し続けてきたこの場所で、まちの新たな魅力の創造につながる県民・市民のチャレンジ活動の種が、芽吹き（コーディネート・企画化する）、花開く（実践に移す）までを支援する。



8．交流支援機能・広場機能について

【求められる機能と導入機能の具体イメージ】

項目		求められる機能	導入機能の具体イメージ
交流支援機能	多様な交流を促す空間構成と設備配置	• ラウンジ・キッズスペース・誰もが使いやすい清潔なトイレ・多言語翻訳機能等がある憩いの空間の整備 • カフェの整備 • 作業しやすい椅子やテーブル・Wi-Fi・スクリーン・ディスプレイが設置された多目的室（会議室）の整備 • 多様なイベントが開催できる講義・プレゼンスペースの整備	ラウンジ キッズスペース カフェ 多目的室（作業・打合せ等） 会議室（コーディネーター利用、イベント時の控室利用） 講義・プレゼンスペース
	プレーヤーを支え、育てる	• コーディネーターの配置によるチャレンジ活動の支援（ヒアリングを行い活動の方向決めや何か活動をしたい人への支援・活動団体へのアドバイス）	相談カウンター（コーディネーター配置）
	つなぎ、活動を生む仕組み	• コーディネーターの配置によるプレーヤー同士のマッチング・交流促進	
広場機能	日常と非日常が交わる場	• 日常的に休憩したり子どもが安全に遊んだりできる芝生広場や大階段、日差しが強い日も雨の日も利用できる適切な日よけスペースや大屋根を確保 • イベントに対応できるように、芝生広場に電源や給排水設備、照明、放送設備、ステージ（常設、仮設、施設組み込み型等）を設置 • 大屋根下に伝統芸能等を披露するための石畳を整備	芝生広場・園路（キッチンカーの屋外出店スペース、防災機能、仮設ステージ設置スペース、適切な日よけスペースの確保） 大階段 大屋根
	多様なニーズに対応できる敷地特性	• マルシェや縁日等の屋台、キッチンカーが出店できる設え・デザイン • 多目的交流機能の屋内スペースと一体的に利用できる設え • 施設利用者や周辺の観光客の一時避難場所としての活用（かまどベンチ、マンホールトイレ等の防災機能の整備） • 火気を使用したイベント（例：BBQなど）が実施できるエリアを設定	
	広場の利活用を促す空間整備と備品貸出	• 椅子・テーブル・テント等の備品を貸し出す貸出備品倉庫の設置	貸出備品庫

8． 交流支援機能・広場機能について

【連携イメージ】

交流支援機能

主要面積の合計：約750㎡
※トイレ・共用部込みの延べ面積：約1,000㎡

県民・市民・来訪者・外国人等、来館者同士のディスカッション・交流が進むような、オープンで賑やかな空間を創出

キッズスペース（約80㎡）

会議室兼控室（約20㎡）

※多目的室が満室のときやイベント時の控室として使用

コーディネーターの配置

受付兼相談カウンター（約10㎡）

作業しながら相談ができる

子どもの様子を見ながら利用できる

ラウンジ（約300㎡）

講義・プレゼンスペース（約200㎡）

公聴できる

イベント時の一体的な活用

作業・ディスカッション機能として一体活用

リフレッシュ機能として一体活用

多目的室（約80㎡）
※中規模会議（約20人）40㎡×2部屋を可動式で調整して運営

カフェ（約20㎡）
※厨房のみ

跡地の歴史や世界遺産関連等の講座・イベントの開催

貸出備品庫（約40㎡）

備品の貸出し

広場機能

県民・市民の日常的な憩いの場でありながら、多様なイベントが開催できる機能を備える

※適切な日よけスペースを確保する等、日よけなどの暑さ対策を講じる

ベンチ・テラス席等休憩スペース

火気使用可能エリア（防災機能込）

買った食べ物を持ち込む

屋外出店スペース

石垣等歴史的遺構

芝生広場

買った食べ物を持ち込む

大階段（憩いの場）

大屋根（伝統芸能等の披露の場）

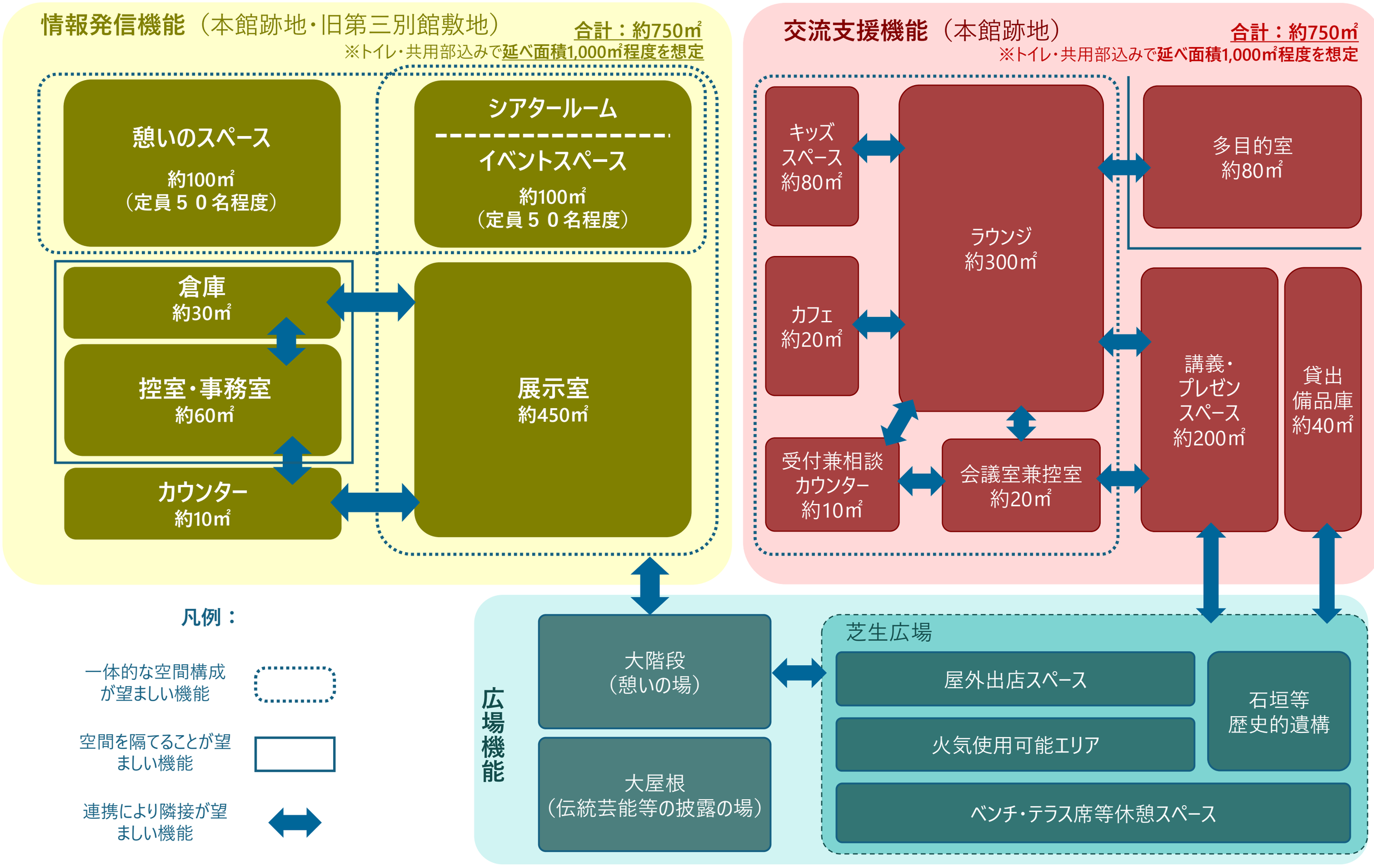
大階段との一体感
現在残る遺構との情報発信の連動、
イベント時の一体的な活用

・市民活動時の調べもの
・県民の作品や活動の披露

情報発信機能

9．平面計画及び機能配置について

【機能配置イメージ】



10. 配置計画・デザインについて

- 基本構想において、機能配置の検討の視点や留意点について規定しており、基本計画においても踏襲するものとします。

【機能配置の留意点等】

【機能配置の検討の視点】

今後の具体的な建物等の規模や配置、デザイン等の検討にあたっては、次の点などに留意する

（主な留意点）

- **出島から見た、岬を彷彿とさせる景観等への配慮**
- **埋蔵文化財の出土状況・保存等への配慮**
- **敷地の広がり、高低差等の有効活用**
  （石垣上の敷地における屋外と屋内の空間双方の使いやすさ、石垣上と石垣下における機能の連動等を含む）
- **周辺エリアの開発との連動、民間活力導入の動向**
- **利用者の利便性等を踏まえた、バス停等の在り方 等**

【留意点等】

○上質な空間の整備等

- 歴史ある場所に見合う、センスのよいたたずまいやデザインを備えた空間を整備
- 機能全体について、バリアフリーやユニバーサルデザイン等の視点を持って検討
- アフターコロナへの対応や防災・減災への対策、情報発信等に欠かせない通信環境の整備等にも留意

○可変性の確保

- 複合的なハード、ソフト整備に対応するため、新たなニーズ等にも対応できるスペースの確保や、低層の建築とするなど、可変性を確保した整備に留意

○県全体の活性化につながるような効果的な情報発信

- 特定の時代の復元によらず、ＶＲやＡＲ、ＭＲなどデジタル技術等の活用により、歴史や文化等を体感してもらえる情報発信等について工夫
- 時季を捉えて効果的に発信すること等を検討
- 関係人口の拡大や将来の移住定住につながるようなコンテンツ等の工夫・運用

○エリア全体の人の流れや日常の賑わいづくり等を意識した仕掛けづくり

- 市町、関係団体、地域の方々等と連携し、賑わい創出や効果的な情報発信のあり方、まちなかへの回遊や県内周遊を促すための仕掛けづくり等を検討
- 出島や江戸町公園との連携にも留意し、長崎市とも連携しながら賑わいづくり等を推進

○周辺エリアの開発との連動等

- 周辺エリアも含めたまちづくりの動きにも留意した利活用の推進
- 県警本部跡地を含む各機能の配置や規模等については、周辺エリアの開発との連動等にも留意しながら精査

10. 配置計画・デザインについて

- 県庁舎跡地の重層的な歴史や出島との関係性、国道34号ほこみちとの連続性やまちなかとの回遊性向上を図る観点から、配置・平面計画やデザインにおいては、下記を重視するものとします。

機能配置の検討の視点	項目	配置計画の考え方、空間づくりの方向性、前提条件
出島を意識した景観等への配慮	景観への配慮	● **出島との関係性に配慮し、かつての石垣を顕在化させるなど、長崎を象徴する場所にふさわしい上質なデザインを確保する。** ● 出島から見た、岬を彷彿とさせる景観等に配慮する。 ● 出島への眺望や視点場（大屋根、大階段等）を確保し、出島・国道34号をつなぐ歴史的な軸線を顕在化するような動線・配置・デザインとする。 ● イエズス会年報の記述にある、天文時計や鐘楼が築かれた広場で人々が賑わっていた光景などを参考に、旧県庁舎の鐘を活用するなど、往時を彷彿させるモニュメント的な整備の可能性を検討する。
埋蔵文化財の出土状況・保存等への配慮	埋蔵文化財の保存	● **埋蔵文化財の出土状況を踏まえ、その保存に配慮**して低層とし、建築物及び工作物の位置や基礎構造等を適切に設定する。
	石垣の保全	● 石垣遺構を軸に国史跡指定を目指しており、今後その保存・活用の方法を検討する。 ● そのため、本事業において建築物等を設置する時間軸とは異なり、**当面、石垣は現状のまま存置する**ことを前提として、各建築物の敷地の範囲や敷地の高さを設定する。
敷地の広がり、高低差等の有効活用	地形の保全・活用	● **長崎のはじまりの地であり、「岬の先」という地形を顕在化**するよう、全体の配置・デザインを設定する。 ● 出島側から国道34号にかけての地形の高低差を活かし、対象地内外をゆるやかにつなぎつつ、地形を昇り降りする際の視点場の移り変わりが対象地における体験を豊かにするような動線・配置とする。
	バリアフリールート	● 旧第三別館、江戸町公園、広場機能、国道34号の**高低差をつなぐバリアフリー動線を確保する。** ※江戸町通りと本館跡地をつなぐ動線は急勾配となるため、エレベーターの活用も検討する。
	自動車動線	● 国道34号からの自動車動線と国道202号から広場に出入り可能な緊急車両動線を確保する。
周辺エリアの開発との連動、民間活力導入の動向	景観への配慮	● 奉行所と長崎街道の歴史的なつながりに配慮し、歩行者利便増進道路（ほこみち）を活用した賑わいの創出や回遊性の向上が検討されている国道34号との連続性を確保する。 （国道34号からの人の流れを受ける「たまり」の確保、歴史ある場所に見合う建物、屋外空間のデザインの工夫）
	周辺エリアとの連動	● 周辺エリアと連携して対象地内で長崎くんち等の披露が行える**大屋根**を確保し、その動線を引き込む。 ● 出島表門橋公園との連続性やバス停等との連携に配慮し、**第二別館跡地側に民間提案施設の設置**を想定する。
利用者の利便性等を踏まえた、バス停等の在り方	交通利便性の向上	● 国道202号側は勾配が急であることから、利用者の利便性を考慮し、**南側の江戸町通り側に空港バスや都市間バス等の発着用のバス停・バスベイやタクシー乗降場を整備**する。 ● 雨風をしのぐことができ、バスやタクシーへの乗継ぎや市内案内等にも配慮した**待合機能を配置**する。
「賑わい」と「交流」に資する機能を効果的に配置	機能配置の考え方	● 本県の魅力を伝える**情報発信機能を配置**する。 ● 石垣上に、この地の歴史を感じつつ、賑わいや交流を促す**交流支援機能と広場機能を配置**する。 ● 石垣下の第二別館跡地側に、**バス停、バスベイ、タクシー乗り場、民間提案施設を配置**する。

10. 配置計画・デザインについて

- 前頁の配置計画の考え方を踏まえた、配置計画のイメージは下記のとおりです。



※大屋根下には、長崎くんちをはじめとした伝統芸能等を披露できる広場を設ける

©NTT InfraNet.©Vantor. ©NTT DATA Japan Corporation.
上記に追記して作成

※配置はあくまでイメージであり、確定したものではありません。
※タクシー乗り場の配置については、今後検討します。
※特に大屋根、大階段、岬の回廊（仮称）の位置及び方向・形状は今後検討します。

10.　配置計画・デザインについて

【広場機能のイメージ（例）】

■日常的に休憩したり子どもが安全に遊んだりできる芝生広場のイメージ



事例イメージ：福岡市旧大名小学校跡地



事例イメージ：江北町みんなの公園



事例イメージ：立川市子ども未来センター

■キッチンカーの屋外出店スペースのイメージ



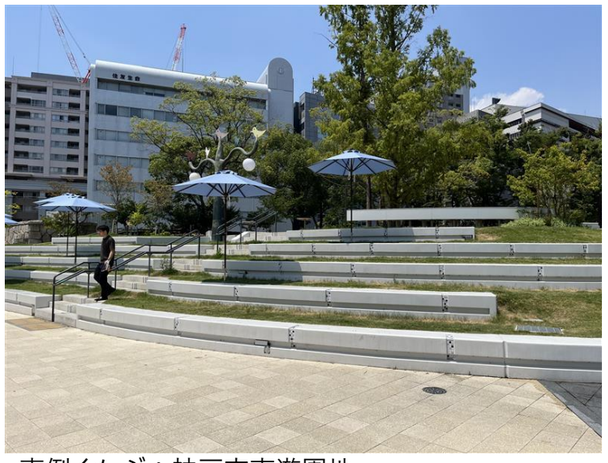
事例イメージ：上毛町大池公園

■常設ステージ・適切な日よけスペースのイメージ



事例イメージ：福山市Enlee

■広場機能での休憩スペースのイメージ



事例イメージ：神戸市東遊園地

■大階段前の舗装イメージ



事例イメージ：江北町みんなの公園

■旧県庁舎の鐘を活用したイメージ



事例イメージ：広島市広島ゲートパーク

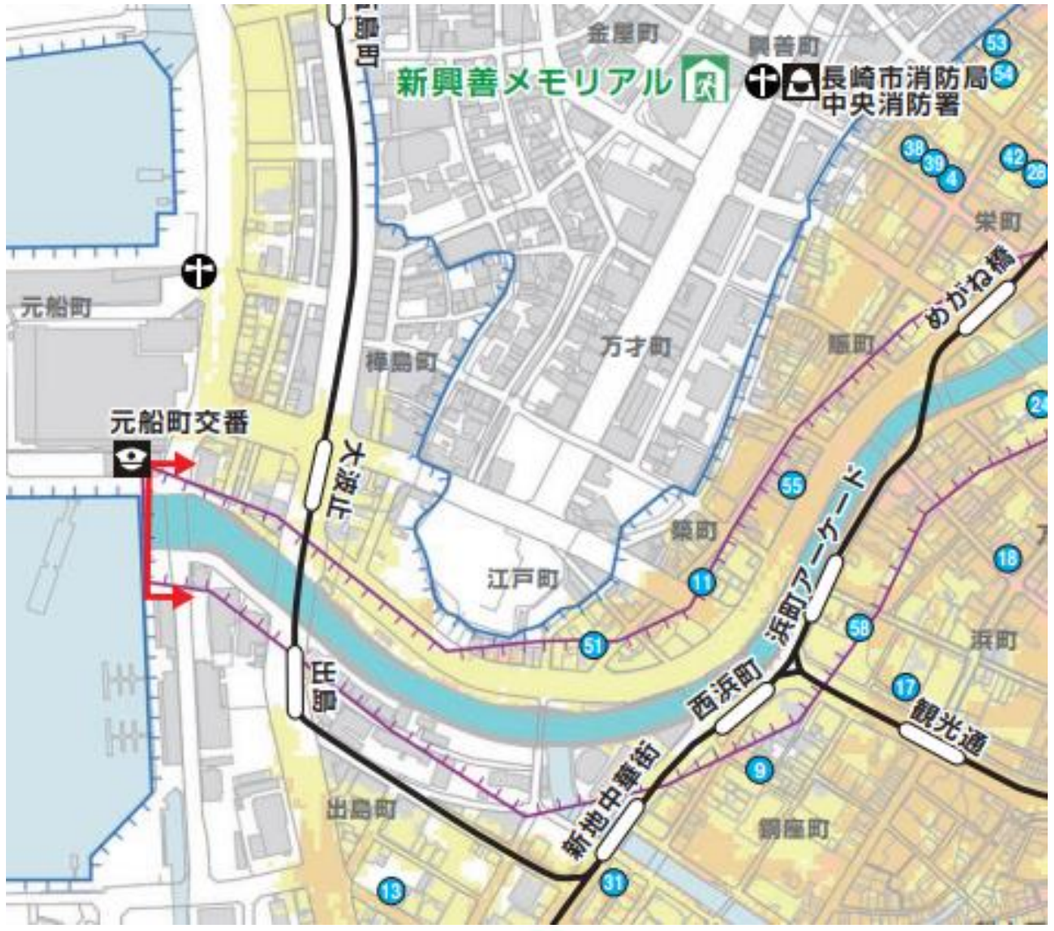
※あくまでイメージであり、整備の方向性を確定づけるものではありません。

11. 災害時への対応について

【災害時の一時避難場所としての必要機能】

- 広場機能には、フェーズフリー※の考え方を取り入れ、平常時に使うことができるだけでなく、**発災時には一時避難場所として避難するために必要な機能や設えを備えます**。
- 出島表門橋公園は一部災害対応の避難場所（土砂・地震は◯、洪水・津波は×）となっており、江戸町公園側は中島川水系洪水ハザードマップにおいて0.5m未満の浸水が想定されています。また、過去の災害履歴でも床上浸水していることから、**一時避難場所としての活用を想定するのは本館跡地の広場機能のみ**とします。
- 長崎県緊急輸送道路ネットワーク計画において、国道34号、国道202号は第１次緊急輸送道路に指定されています。また、国道34号は長崎県道路啓開計画においても位置づけがあることから、**国道34号側には道路閉塞につながるような建築物や工作物は配置しない**方針とします。

- 出島表門橋公園は一部災害対応の避難場所（土砂・地震は◯、洪水・津波は×）
- 江戸町公園側は中島川水系洪水ハザードマップにおいて0.5m未満の浸水が想定されている。また、過去の災害履歴（7.23長崎大水害）における床上浸水域に位置していることから、一時避難場所としての活用を想定するのは本館跡地の広場機能のみとする。



長崎市　中島川水系　洪水ハザードマップ（https://www.city.nagasaki.lg.jp/uploaded/attachment/26544.pdf）

かまどベンチのイメージ



事例イメージ：宇城市　かまどベンチ（長崎県撮影）

マンホールトイレのイメージ



事例イメージ：中城村　中城北中城消防本部中城出張所
東京都　そなエリア東京（長崎県撮影）

※フェーズフリー：平常時と発災時という時間的な区別（フェーズ）をなくし、普段から使っているモノやサービスが、災害時にもそのまま役立つようにデザインするという考え方。

12. 事業方式について

- 出島との関係性に配慮し、長崎を象徴する場所にふさわしい上質なデザインを確保する観点から、**基本設計先行型で実施**することを前提とします。
- その上で、基本設計以降の段階で想定される事業方式を下記のとおり整理します。なお、設計段階において運営事業者の意見を反映することが必要との観点から、**運営分離発注の場合（下記①～③）においても、早期に指定管理者を選定し、実施設計段階から運営事業者の意見を反映**することを想定します。

No.	事業方式	事業段階				概要
		1	2	3	4	
①	ＥＯＩ方式※（基本・実施設計分離）	基本設計	実施設計 指定管理者先行指定	施工	運営	• 公共が自ら資金調達し、基本設計を民間事業者に発注後、運営候補者を発注・選定し、実施設計段階で運営事業者の意見を反映する。なお、基本設計者は実施設計者として参画できない。 • 展示設計・展示施工は別途発注となる。
②	ＥＯＩ方式（基本・実施設計一括）	基本・実施設計 指定管理者先行指定		施工	運営	• 公共が自ら資金調達し、基本設計・実施設計を一括発注後、運営候補者を発注・選定し、実施設計段階で運営事業者の意見を反映する。
③	ＥＯＩ方式（ＤＢ＋Ｏ）	基本設計	ＤＢ 指定管理者先行指定		運営	• 公共が自ら資金調達し、基本設計を民間事業者に発注後、運営候補者を発注・選定したのち、実施設計・建設を民間事業者に一括発注し、実施設計段階で運営事業者の意見を反映する。なお、基本設計者は実施設計者として参画できない。 • 展示設計・展示施工は別途発注となる。
④	ＤＢＯ	基本設計	ＤＢＯ			• 公共が自ら資金調達し、基本設計発注後、実施設計・建設・運営を民間事業者に請負・委託で長期的かつ一括して発注する。なお、基本設計者は実施設計者として参画できない • 一括発注のため、運営事業者の意見は設計に反映される。
⑤	ＰＦＩ（BTO、BOT、BOO、コンセッション）	基本設計	ＰＦＩ			• 民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設・運営を一括して行う。なお、基本設計者は実施設計者として参画できない。 • 一括発注のため、運営事業者の意見は設計に反映される。

※ＥＯＩ方式（Early Operator Involvement）とは、公共施設などの整備において、実際の運営者を設計や工事が始まる前の初期段階から関与させる公民連携（PPP/PFI）の手法。

13. 対象機能毎の事業方式・事業類型について

- 対象機能毎に想定される事業方式・事業類型を下記に示します。
- 情報発信機能の展示室の利用料金の有無については、展示内容と合わせて、引き続き検討を進めます。
- 民間収益・集客機能は、第二別館跡地での整備を想定します。

対象機能	民活事業範囲		事業方式※1	事業類型※1	事業者が収益可能な部分		備考（現時点の案）
	整備	運営			利用料金収入	その他	
情報発信機能	○	○	下記のいずれかを想定 ①EOI（基本・実施設計分離） ②EOI（基本・実施設計一括） ③EOI（DB＋O） ④DBO ⑤PFI（BTO、BOT、BOO、コンセッション） ※②以外は基本設計は別途発注。	混合型	○※1 イベントスペースの貸出	○※2	✓※１：展示室の利用料金の有無については今後検討 ✓※２：事業者の企画によるイベントでの事業収入など。
交流支援機能	○	○		混合型	○ 多目的室等の貸出	○ 自主事業※2、カフェ	✓※２：事業者の企画によるイベントでの事業収入など。
広場機能	○	○		混合型	○ 広場の貸出	○ 自主事業※2	✓※２：同上
民間収益・集客施設 ※第二別館跡地を想定	○	○	第二別館跡地を民間提案用地として借地化	独立採算型	—	○ 民間収益・集客施設における事業収入	

※１：各事業方式、事業類型の説明は巻末参考資料に記載。

14. 官民役割分担について

- 運営面においては、民間ノウハウを活用した効率的・効果的な事業を期待する観点から、民間事業者による事業実施を基本とします。

機能	業務分類	対象業務	役割分担 事業者:○ 県:●	業務内容
全体業務		施設全体の連携促進	●、○	✓ 全体的な統括管理機能としての管理運営会議を運営する。 ✓ 長崎のはじまりの地としての歴史的価値を伝えながら、今後もこの地から未来に向けた価値を創造し発信するために、情報発信機能・交流支援機能・広場機能の３機能の効果的な連携を図る。
		周辺エリアのまちづくりへの協力業務		✓ 長崎市やまちづくり団体等と連携しつつ、歩行者利便増進道路（ほこみち）など周辺エリアを含めたまちづくりの動きにも留意しながら、利活用の推進を図る。
情報発信機能	シアタールーム・イベントスペース	魅力情報発信業務	○	✓ 県庁舎跡地の歴史や世界遺産等に関する展示内容・トピック展示について、各種関係機関と連携のもと、展示を行う。
				✓ デジタル展示やシアター、各種イベント、コンシェルジュ機能等を活用して印象に残る魅力的な体験を提供するとともに、この地ならではの歴史や役割を２つの世界遺産等と関連付けて発信し、誘客を図る。
		イベントスペース活用業務		✓ 歴史だけでなく、あわせて観光・物産・食の情報を一体的に提供し、ここから県内の周遊・再訪につなげるよう情報発信を行う。
	全般	維持管理業務	○	✓ 情報発信機能棟を安全かつ快適に利用するための維持管理を行う。
交流支援機能	コーディネート	交流・連携支援業務	○	✓ 来訪者の新たなチャレンジ活動を支援するため、来訪者のニーズ・シーズを捉えながら適切な交流・マッチングを支援する。
		メンター業務	○	✓ 施設利用者の要望等の相談を受け付ける業務
		コミュニケーター業務	○	✓ 施設利用者の要望を踏まえて活動等のマッチングを支援する業務
		コーディネーター業務	○	✓ 各機能と周辺の連携活動を繋いで相互に連携した企画を考え情報共有を図る業務
		活動創出イベント等の企画・開催・運営業務	○	✓ 県民の新たなチャレンジ活動を創出・展開するための支援を行うイベントを企画し、開催・運営を行う。
		部屋・備品等の貸出し業務	○	✓ 多目的室や講義・プレゼンスペース等の貸室のほか、テーブル・椅子等の備品の貸出し・管理や利用料金の徴収を行う。
	その他	カフェ運営業務	○	✓ ラウンジ等でくつろいだり、チャレンジ活動を促進するように、軽飲食を提供するカフェ等の運営を行う。
	全般	維持管理業務	○	✓ 交流支援機能棟を安全かつ快適に利用するための維持管理を行う。
広場機能	広場の運営・管理	賑わい・交流イベントの企画・実施業務	○	✓ 広場の利用を促進する賑わい・交流イベントを企画・実施する。
		広場・備品等の貸出し業務	○	✓ 広場スペースでのイベントの開催やキッチンカー等の利用に際し、場所の管理や利用料金の徴収等の管理・運営を行う。 ✓ 備品（テントや椅子等）の貸出し・管理や利用料金徴収を行う。
	全般	維持管理業務	○	✓ 広場を安全かつ快適に利用するための維持管理を行う。
民間収益・集客施設		民間収益事業	○	✓ 利用者の利便性向上や賑わい創出、周辺の回遊を促す機能を導入する。（詳細は事業者の提案に委ねる）

14. 対象業務毎の事業類型について

- 対象業務毎の事業類型（民間事業者の事業費の回収方法）を下記に示します。

機能	業務分類	対象業務		役割分担 事業者:○ 県:●		事業者の収入			事業類型※1	備考
				施設整備	管理・運営	サービス対価	利用料金収入	イベント・収益事業等の売上		
全体業務		施設全体の連携促進			●、○	○			A	
		周辺エリアのまちづくりへの協力業務			●、○	○			A	
情報発信機能	魅力情報発信業務				○	○	※2		A	※2：展示室の利用料金の有無は今後検討
	イベントスペース活用業務				○		○※3	○※4	C	※3：イベントスペースの貸出に伴う利用料金収入を想定 ※4：自ら企画したイベント等の売り上げ収入を想定
	全般	施設の整備・維持管理業務		○	○	○			A	
交流支援機能	コーディネート	交流・連携支援業務	メンター業務		○	○			A	
			コミュニケーター業務		○	○			A	
			コーディネーター業務		○	○			A	
		活動創出イベント等の企画・開催・運営業務			○	○		○	C	
		部屋・備品等の貸出し業務			○	○	○		C	
	その他	カフェ運営業務			○			○	B	運営独立採算を想定
	全般	施設の整備・維持管理業務		○	○	○			A	
広場機能	広場の運営・管理	賑わい・交流のイベントの企画・実施業務			○		○※3	○※4	C	※3、4は同上。なお、自主事業として実施するイベントは民間独立採算による実施を想定
		広場・備品等の貸出し業務			○	○	○		C	
	全般	施設の整備・維持管理業務		○	○	○			A	
民間収益・集客施設		民間収益事業		○	○			○	B	整備・運営含む完全独立採算を想定

※1：事業類型…A：サービス購入型、B：独立採算型、C：混合型（詳細については後述参照）

15. 運営内容について

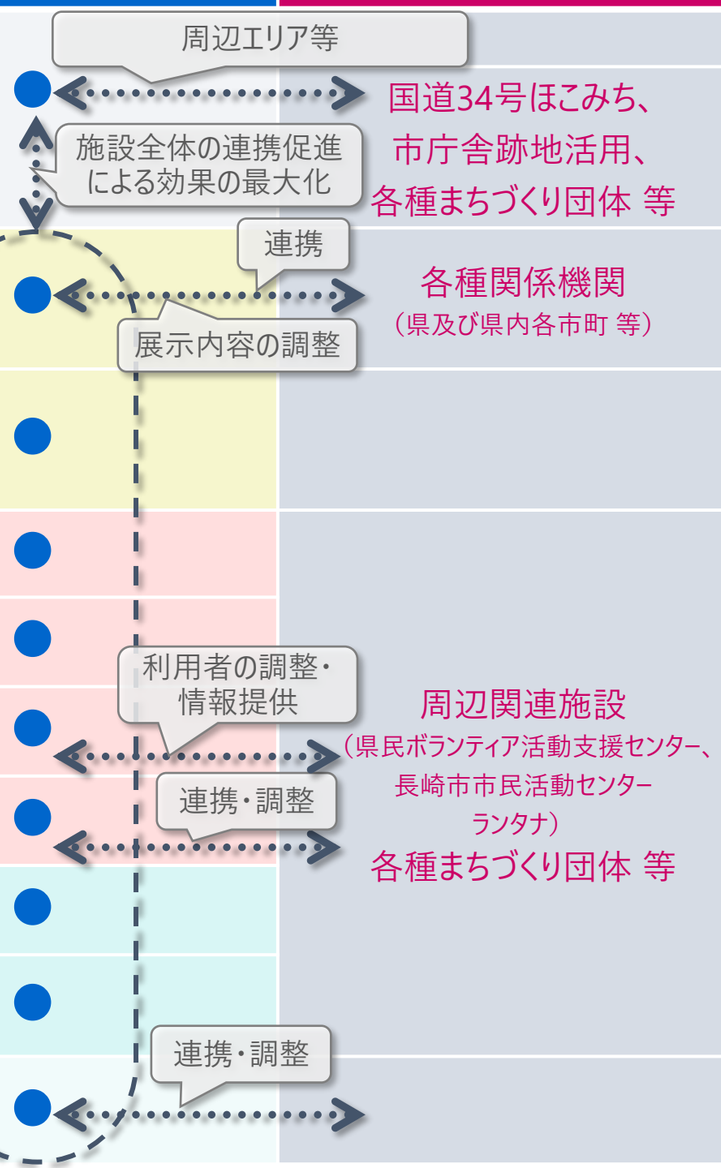
- 対象機能毎に想定される運営内容を下記に示します。

機能	主な運営内容	具体イメージ
情報発信機能	魅力情報発信について	• 岬の教会、長崎奉行所、さらに森崎神社があったとする文献も存在するなど、長崎のまさに中心・象徴する場所としての県庁舎跡地の歴史の情報発信を行う • ２つの世界遺産「潜伏キリシタン関連遺産」と「産業革命遺産」など本県の特色ある歴史・文化を効果的に発信するほか、県内への周遊を促す工夫も検討する • 観光情報等と関連づけて、一体的な情報発信を行う　等
交流支援機能	コーディネート機能について	• 利用者間の分野を超えた交流や連携をサポート • 各機能を繋いで相互に連携した企画を考えたり情報共有を図ったりする役割を担う人材（コーディネーター）や、施設利用者や県民・市民との間を繋ぐ人材（コミュニケーター）、施設利用者の要望等の相談を受け付ける人材（メンター）等の配置について検討 • コーディネーター自ら、マッチング企画や国際交流など、新たな活動を創出するためのイベント等の企画・開催・運営 • 多目的室、講義・プレゼンスペース、備品等の貸出し・管理　等
広場機能	広場の管理・運営について	• 賑わい・交流のイベントの企画・実施 • 広場の維持管理・貸出し　等

16. 管理運営体制について

- 交流支援や情報発信、広場の活用においては、さまざまな関係主体との連携が必要となります。
- 国道34号ほこみちや市庁舎跡地活用など、岬のエリア周辺での様々な事業とも連携し、賑わい創出や回遊性の向上を図ります。
- 情報発信については、県全体の魅力情報発信による県内各地への来訪の動機付けにつなげるため、展示・情報発信内容については、県及び県内各市町村等と連携して検討を行います。

機能	業務分類	具体業務	管理運営体制		体制概要
			民間事業者	その他団体等	
全体業務		施設全体の連携促進			管理運営会議（跡地内）
		周辺エリアのまちづくりへの協力業務			
情報発信機能		魅力情報発信業務			魅力情報発信機能全般の業務は、基本的に民間事業者が担い、本県の魅力情報の展示内容・方法等については、長崎県各所管課等と調整し実施する
		イベントスペース活用業務			
交流支援機能	コーディネート	交流・連携支援業務			交流支援機能全般の業務を民間事業者が担い、コーディネート関連業務については周辺関連施設や各種まちづくり団体等と調整し実施する
		活動創出イベント等の企画・開催・運営業務			
		部屋・備品等の貸出し業務			
	その他	カフェ運営業務			
広場機能	広場の運営・管理	賑わい・交流のイベントの企画・実施業務			広場機能全般の業務を民間事業者が担い、周辺関連施設や各種まちづくり団体等と調整し実施する
		広場・備品等の貸出し業務			
民間収益・集客施設		民間収益事業			民間収益事業は民間事業者の提案により実施する



17. 民間事業者へのサウンディング結果の概要

- 基本設計先行型で実施することを踏まえた上で、県庁舎跡地の整備・運営事業への参画意向や、導入機能に関する意見等を把握することを目的として、民間事業者へのサウンディング（市場調査）を実施しました。

  【調査対象：先行事例等でノウハウや実績を有する設計、情報発信（展示）、交流支援、開発、維持管理関係の企業：12社】
- 意見の総括として、**設計者としては基本設計＋実施設計の一括発注を希望する意見が多数**みられたほか、**基本設計段階から運営者の意見を取り入れることが望ましい**こと、**建築・土木のトータルデザインが必要**、等の意見がみられました。

項目	主な意見
事業方式・参画意向	• **設計企業については、全ての企業が、設計全体への関与を希望する観点から、ＥＯＩ方式（基本・実施設計一括発注）が望ましい**との意見。仮に、**基本設計が別発注の場合、実施設計・施工段階で、基本設計者が監修（意図伝達）する立場として関与することが望ましい**との意見もあり。 • **情報発信（展示）の企画・施工に関わる企業**については、**ＥＯＩ（基本・実施設計分離）を求める意見**が多く見られた一方、**設計・施工に一貫して関わりたい**との意見もあり。また、**運営の観点から基本設計段階での関与を希望する意見**もあり。 • **交流支援に関わる企業**については、**条件次第での参加**との回答であったが、**全ての企業が、基本設計段階から、運営事業者の意見を反映する仕組みが必要との意見**あり。 • **開発（デベロッパー等）に関わる企業**については、**設計・建設から維持管理・運営全体でのノウハウ発揮を希望する観点から、ＰＦＩ方式の場合に条件があえば参画**との意見がある一方、**設計や展示に関わる企業からは、物価上昇に伴う事業費の変動リスクが大きいＤＢやＰＦＩは参画意欲に劣るとの意見あり**。 • **維持管理に関わる企業**については、**スケールメリットが小さいため、参画の予定なし**との意見。
運営に配慮した計画や機能配置	• **基本設計段階から、運営者の意見を取り入れることが望ましい**との意見が多数あり。 • 諸室や機能を分けて考えるのではなく、シームレスにつながるよう、ハード・ソフト面の双方において、**柔軟性のある計画や仕組みづくりが必要**との意見あり。
よりよいデザインとなるための方策	• **建築だけでなく、ランドスケープ、展示、運営などを設計者のもとで一体的にマネジメント**すること、**行政や関係者の意思決定時期の明確化**が必要、人が集まる施設とするためには、**県民が関わりながら施設をつくっていく手法**が望ましい、等の意見あり。 • **施工を含むＤＢやＤＢＯ、ＰＦＩは、工事費高騰によりコスト抑制が重視**されるため、**質の高いデザインが重視されない可能性がある**との意見あり。
民間収益施設	• **立地環境は良いため、飲食・物販などの機能が想定される**との意見や、**投資回収の観点から、できるだけ長期事業（20年又はそれ以上）を希望**する意見あり。 • 民間収益施設単体では小規模のため、**民間収益施設のみを対象とした公募の場合は、参画意欲に劣る**との意見あり。
スケジュール	• 基本設計１年間は、通常であれば可能な規模だが、**検討を進める中で見直し等が発生した場合は、基本設計の期間延長や実施設計段階での再検討が必要**との意見あり。
その他意見など	• **交流支援機能については、開業までに、関係団体との体制づくりや県民の機運醸成の期間が必要**との意見あり。 • **情報発信機能や交流支援機能でのイベントは、施設の特性上、公益性が高いため、自主事業ではなく指定管理業務としての実施が望ましい**、との意見あり。

18. 概算事業費

- 本基本計画での施設機能・規模等をもとに、ＥＯＩ方式（基本・実施設計一括。ＶＦＭ算定における、いわゆる従来方式に相当）での施設整備費及び維持管理・運営費は下記のとおりです。

※現時点の算定値であり、今後の基本設計によって変更となる可能性があります。

【施設整備費】

項目	概算費用（税込）	備考
建築	**31.5億円**	• 情報発信機能（延べ面積約1,000㎡）、交流支援機能（同左）、大屋根（約500㎡）の基本・実施設計、施工、工事監理費、備品購入費等。 • 建設工事費は、直近の単価を踏まえ設定。 • 上記のほか、書庫棟等の解体設計、施工費含む。
土木・外構	**12.2億円**	• 広場、外構の基本・実施設計、施工、工事監理費等。 • 土木・外構工事費は、直近の単価を踏まえ設定。 • 上記のほか、現在埋設している石垣の顕在化工事費等含む。
合計	**43.7億円**	

【維持管理・運営費】

項目	概算費用（税込）	備考
運営費	**1.38億円／年**	• 情報発信機能、交流支援機能、広場の運営にかかる開業準備費及び開業後の人件費、光熱水費等（維持管理・運営15年の場合の単年度費用）。
維持管理費	**0.47億円／年**	• 情報発信機能、交流支援機能、広場の維持管理費、備品更新費、修繕費等（維持管理・運営15年の場合の単年度費用）。
合計	**1.85億円／年**	

19. ＶＦＭ算定結果

- 事業方式の違いによる県の財政負担縮減効果を確認するため、ＶＦＭ算定を行った結果、**ＥＯＩ方式（基本設計＋ＤＢ＋Ｏ＋指定管理者先行公募）**が、最もＶＦＭが期待できる結果となりました。

項目		ＥＯＩ方式（基本･実施設計一括発注+指定管理者先行公募）	ＥＯＩ方式（基本設計＋ＤＢ＋Ｏ＋指定管理者先行公募）	基本設計＋ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式	備考
県の収入･･･①		**40.6億円**	**38.6億円**	**38.7億円**	• 起債調達（元本分）、交付金など。 • ＰＦＩの場合は、ＳＰＣ設立に伴う法人県民税収入など。
	施設整備費相当	43.7億円	41.5億円	43.3億円	• ＤＢ、ＰＦＩの場合は、一括発注に伴う削減期待値を加味して設定。 • ＰＦＩの場合は、民間借入に伴う金利含む。
	指定管理料相当（約15年の合計）	27.0億円	27.0億円	28.8億円	• 維持管理･運営費から想定収入を差し引いた額。なお、ＰＦＩの場合はＳＰＣ組成に伴う費用含む。 • 約15年間の維持管理･運営での金額。
	その他負担	33.8億円	32.0億円	33.0億円	• ＤＢ、ＰＦＩでのアドバイザー、モニタリング費のほか、県の起債償還分（金利含む）など。（※DB+O、PFIの場合の基本設計費含む）
県の支出･･･②		**104.5億円**	**100.5億円**	**105.1億円**	
財政負担額＝②－①		**63.9億円**	**61.9億円**	**66.4億円**	
上記の現在価値換算		**58.0億円**	**56.3億円**	**60.3億円**	
ＶＦＭ		－	**約3.0%**	**約▲4.0%**	

※金額はすべて税込。
※端数処理により、合計が一致しない場合があります。

※ＶＦＭ算定は、下記の理由から、P.19に示す事業方式の候補のうち、公共資金調達と民間資金調達の場合の差を確認する観点から、「ＥＯＩ方式（基本･実施設計一括）」、「ＥＯＩ方式（ＤＢ＋Ｏ）」、「ＰＦＩ（ＢＴＯ方式）」の３パターンで実施。

- ✓ ＥＯＩ方式（基本･実施設計分離）：ＥＯＩ方式（基本･実施設計一括）の場合と、費用面では実質的にほぼ同等と想定されるため。
- ✓ ＤＢＯ方式：基本設計が別発注となり、運営者が設計に関与しないことに伴う運営面でのコスト縮減効果が、通常のＤＢＯ方式よりも期待できないと想定されるため。
- ✓ ＰＦＩ方式（ＢＯＴ、ＢＯＯ）：運営期間中の施設所有権が民間事業者となることに伴う公租公課（固定資産税負担等）が生じ、結果的に県のサービス対価負担増となることが想定されるため。
- ✓ ＰＦＩ方式：（コンセッション）：利用料金の徴収を行う公共施設が対象となるが、検討対象の施設は利用料金収入を多く見込める施設ではなく、コンセッションを導入する優位性に劣るため。

20. 最適事業方式について

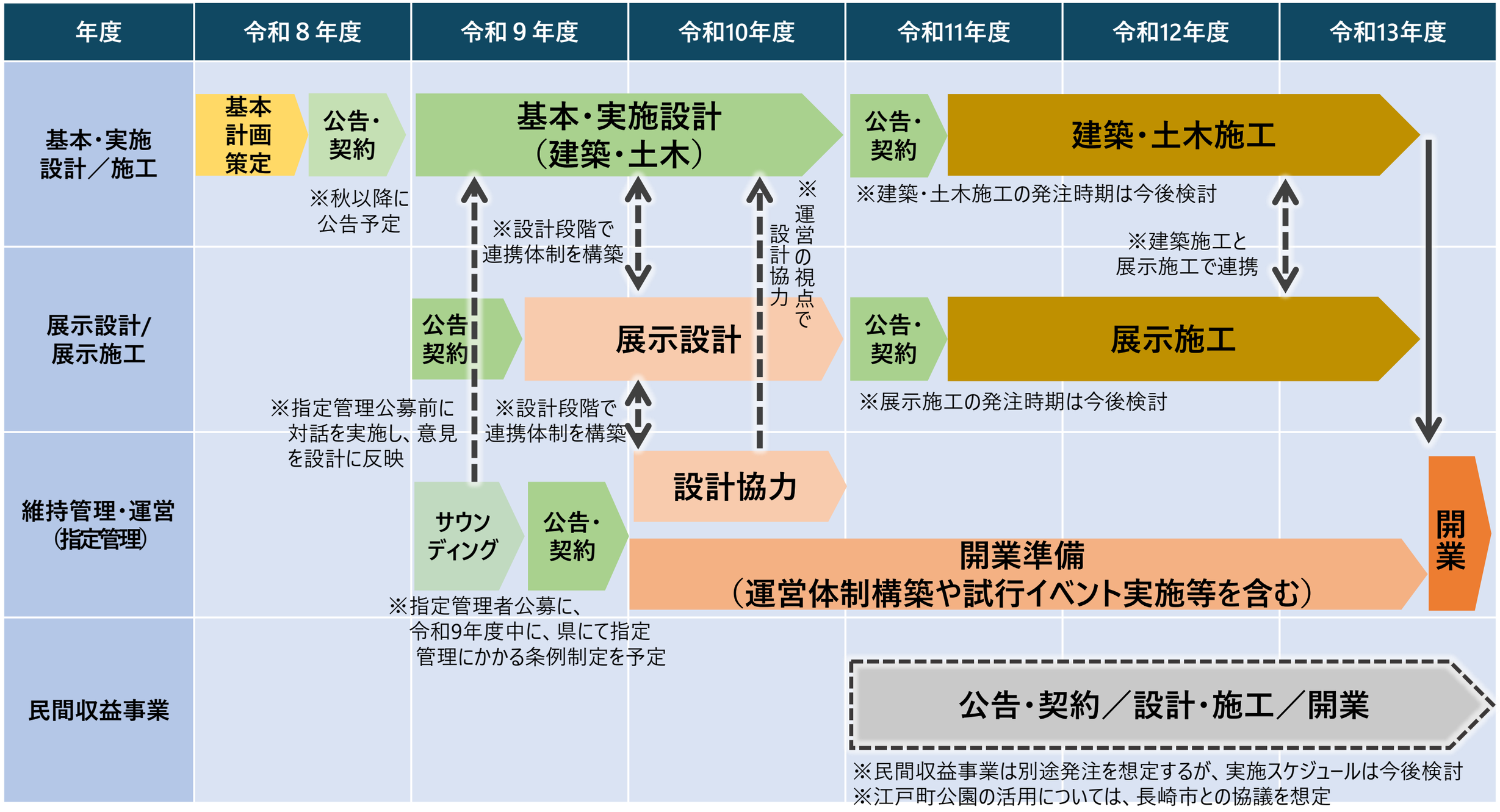
- 以下に示す理由より、**ＥＯＩ方式（基本・実施設計一括発注+指定管理者先行公募）**を最適事業方式とします。
  - ✓ サウンディングにおいて、**設計者からは、基本・実施設計一括発注を求める意見が多く寄せられたこと**。
  - ✓ 上質なデザインを実現する観点から、**実績やノウハウを有する設計者が基本・実施設計にわたり、建築・土木・ランドスケープを含めたトータルデザインのマネジメントを行うことが望ましいこと**。
  - ✓ **指定管理者を早期に公募し、設計段階から関与することで、運営の視点を設計に反映させることが可能であること**。
  - ✓ ＶＦＭはＥＯＩ（ＤＢ）が最も高いが、**物価上昇リスクに伴う、民間事業者の参画意向低下の懸念があること**。
- なお、**県警本部跡地および民間収益施設の設置を想定する第二別館跡地については別途の事業**とします。

評価の視点	ＥＯＩ方式 （基本・実施設計分離発注+ 指定管理者先行公募）	ＥＯＩ方式 （基本・実施設計一括発注＋ 指定管理者先行公募）	ＥＯＩ方式 （基本設計＋ＤＢ＋Ｏ＋ 指定管理者先行公募）	基本設計＋ ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式
上質なデザインの実現性	△ 基本・実施設計分離の場合、トータルデザインが困難	○ **基本・実施設計一括実施により、トータルデザインが可能**	△ 施工費（コスト）への比重が高まり、デザインが重視されない懸念あり	△ 施工費（コスト）への比重が高まり、デザインが重視されない懸念あり
開業までのスケジュール	○ **特段の制約なし**	○ **特段の制約なし**	△ 実施設計・施工事業者選定に期間が必要（１年程度）	× ＰＦＩ法に基づく手続きが必要（１年半～２年程度）
民間ノウハウ発揮余地	△ 個別発注のため限定的	○ **基本・実施設計一括による設計面でのノウハウ発揮余地あり**	○ **実施設計・施工一括によるノウハウ発揮余地あり**	○ **一括発注による事業全体でのノウハウ発揮余地あり**
物価上昇リスク	○ **設計完了後の市場価格を踏まえた工事発注により、物価上昇リスクを低減できる可能性あり**	○ **設計完了後の市場価格を踏まえた工事発注により、物価上昇リスクを低減できる可能性あり**	△ 設計・施工期間中の物価上昇をリスクと捉え、事業への参画を見送るなど不調・不落の事例が増加傾向にあり	△ 設計・施工期間中の物価上昇をリスクと捉え、事業への参画を見送るなど不調・不落の事例が増加傾向にあり
サウンディングでの民間意見	△ 参画意向にやや劣る	◎ **設計や運営の視点からニーズが最多**	○ **条件があえば参画との意見あり**	○ **設計・施工から運営含む一体事業としてのニーズあり**
ＶＦＭ	－ ※基本・実施設計一括発注の場合と同等と想定	－ －	○ **約3.0%**	× 約▲4.0%
総合評価	△	◎	○	×

21. 今後の進め方【ＥＯＩ方式（基本・実施設計一括発注＋指定管理者先行公募）でのスケジュール案】P.29

- **基本・実施設計段階においては、ノウハウや実績を有する設計事業者が、建築・土木のマネジメントを行う**こととします。
- **建築・土木設計、展示設計、指定管理者間の連携が重要**であることから、**これらの連携体制の構築**を検討します。
- また、石垣遺構は国の史跡指定を目指しており、今後の史跡指定や埋設石垣の顕在化等の検討も進めていきます。

事業スケジュール（案）※現時点の案であり、今後発注する基本・実施設計を踏まえて変更となる可能性があります。



21. 今後の進め方

○上質なデザインの実現に向けて

- 基本・実施設計については、**実績やノウハウを有する設計事業者が統括的な立場となり、建築・土木・ランドスケープを含めたトータルのデザインマネジメントを行う**ものとし、基本・実施設計の発注に向けた準備を進めます。
- 県庁舎跡地は長崎を象徴する場所であり県民共有の財産であること、また、実際に利用される空間の創出に向けては利用者の意見を反映することが重要であることから、基本・実施設計段階において、**県民の意見を伺い、反映するワークショップの実施**を検討します。
- アーバンデザインや歴史、文化財の専門家の方々からアドバイスをいただき、**出島との関係性に配慮し、長崎を象徴する場所にふさわしい、質の高いデザインの創出**を目指します。

○整備効果の最大化に向けて

- **長崎都心部の賑わい創出・回遊性の向上**はもちろんのこと、**ここをきっかけとして、県内各地の周遊や再訪につなげるため、県内市町村や関係機関、民間事業者と連携して、効果的な情報発信機能の構築**を目指します。
- 重層的な歴史をもつ県庁舎跡地において、今回の整備が今後の使い方を制限し過ぎることのないよう、**ニーズに合わせて運用を変えられるような、可変性・柔軟性を確保した整備**を行います。
- 昨今の急激な物価上昇を踏まえ、過度なコスト増とならないよう、**質の高いデザインとコスト縮減の両立**を目指します。

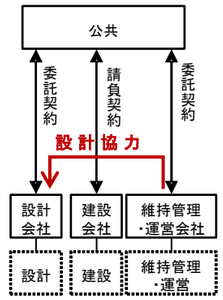
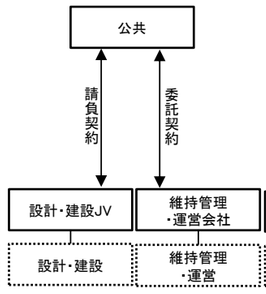
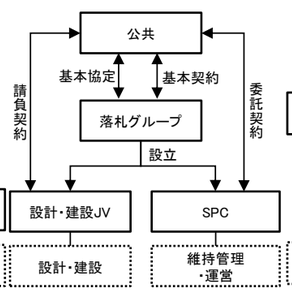
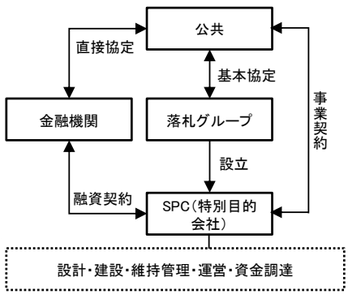
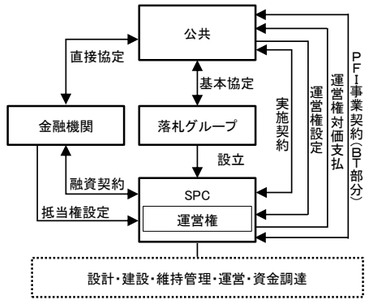
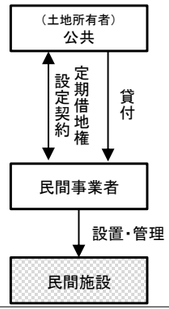
○連携体制の構築に向けて

- 設計、施工、運営は個別分離発注となりますが、民間ノウハウ発揮余地の最大化や利用しやすい空間の創出に向けて、基本・実施設計への指定管理者の関与（運営の視点を設計に反映するＥＯＩ方式の採用）や、建築設計・展示設計間の連携など、**効率的・効果的な設計・施工に向けた連携体制の構築**を検討します。
- 岬のエリア周辺では、国道34号ほこみちや市庁舎跡地活用などが検討されており、また、周辺で活動するまちづくり団体も多数存在することから、**交流支援機能・情報発信機能・広場機能の整備と活用に向けて、各主体との連携体制の構築**を検討します。具体的には、設計・施工期間中の開業準備段階から、指定管理者と各種関係団体との連携を促進するとともに、周辺エリアで試行的なイベントを実施し、連携体制構築と機運醸成を目指します。

参考資料

参考①． 事業方式の概要

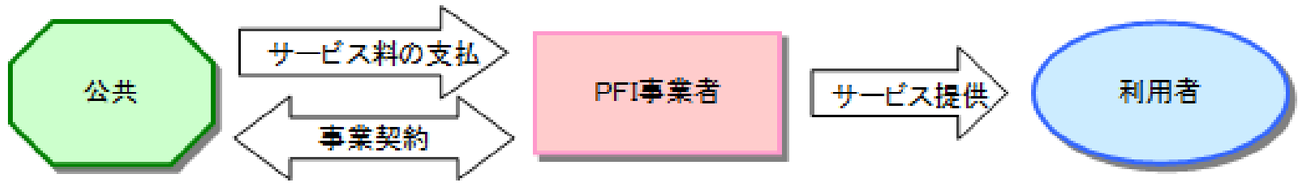
【事業方式について】

	公共施設の整備・運営にかかる事業方式						民間収益施設の整備・運営に係る事業方式
	EOI方式	DB+指定管理	DBO方式	ＰＦＩ方式			
				（PFI法）BTO	（PFI法）BOT・BOO	（PFI法）BT+公共施設等運営権方式（コンセッション）	（借地借家法）定期借地権
公共と民間の契約形態						
特徴	• 設計、建設、維持管理・運営をそれぞれ**分割で発注**するが、**実際の運営者が、設計や工事が始まる前の初期段階から関与**する	• **設計建設、管理運営に分けて、それぞれを一括で民間に性能発注**する	• **設計から管理運営まで一括で長期包括的に民間に性能発注**する • **施設整備にかかる資金は公共が**調達する • 民間は本事業の管理運営のみを担うSPC（特別目的会社）を設立する	• **設計から管理運営まで一括で長期包括的に民間に性能発注**する • **施設整備にかかる資金も民間事業者が調達**。公共の支払は維持管理・運営期間にわたり平準化することが一般的 • 民間は本事業のみを担うSPCを設立する		• **公共は施設の所有権を維持したまま、SPCに運営権を設定**する。SPCは運営権の対価を公共に支払う • 金融機関は運営権に担保権設定可となり、運営権を譲渡することも可 • 施設整備も民間資金を活用する場合は、PFI（BT方式）との組み合わせが必要	• 定期借地権により**公有財産を民間事業者に貸し付け、民間事業者が施設を整備・運営**する方式 • 一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付き借地権、の３種類がある
事業期間（運営期間）	**３～５年** ※指定管理者制度の運用に関するガイドライン（県）	**３～５年** ※指定管理者制度の運用に関するガイドライン（県）	**10~30年程度** ※指定管理者制度を併用	**10～30年程度** ※指定管理者制度を併用		**10～30年程度** ※指定管理者制度を併用	**10年以上50年未満** ※事業用定期借地の場合
ノウハウ発揮余地 施設所有	**公共所有**			**公共所有** ※整備後、所有権を公共に移転	**民間所有** ※BOTは事業終了後、所有権は公共 ※BOOは事業終了後、施設を解体・撤去	**公共所有** ※整備後、所有権を公共に移転	**民間所有**
ノウハウ発揮余地 資金調達	**公共**			**民間事業者**			
ノウハウ発揮余地 性能発注 整備	**運営者の意見が設計に反映され、ノウハウ発揮余地が高まる**		**長期的・包括的に民間に委ねるためノウハウ発揮余地が高まる**				**整備施設について民間ノウハウ発揮**
ノウハウ発揮余地 長期包括 管理運営	**短期間の委託のためDBO・PFIと比較すると限定的**		**長期的・包括的に民間に委ねるためノウハウ発揮余地が高まる**				**整備施設について民間ノウハウ発揮**

参考②． 事業類型の概要

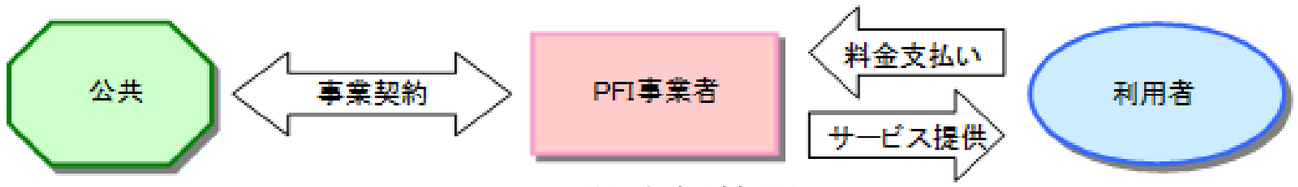
【事業類型について】

【A：サービス購入型】※主に利用料金収入がない、又はあっても低廉な事業に適用
事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。



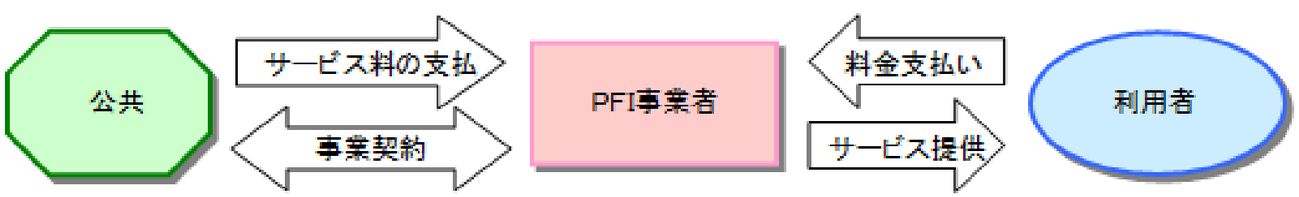
▲　サービス購入型

【B：独立採算型】※主に収益性の高い事業に適用
事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型。原則として公共からの支払いは発生しない、もしくは、維持管理・運営のみ民間独立採算とする事業もある。



▲　独立採算型

【C：混合型】※主に利用料金収入等があり、かつ収益性のある事業に適用
事業者のコストが、公共から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型。



▲　混合型

※内閣府民間資金等活用事業推進室資料を基に作成

参考③．ＶＦＭの概要

■ＶＦＭとは

- ＶＦＭ（Value for Money）は、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、公共の立場では、税収を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなる。
- 「お金の価値を最大化」するには、同じ効果（住民サービス）を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果（住民サービス）を増大化することが必要となる。ＰＦＩ事業の事業者選定においては、これら費用と効果の組合せについて、一応募者につき一つの案が提案されることになり、この中から公共が最も望ましい組合せを選択することでＶＦＭが達成されることとなる。
- ＰＦＩ事業の要件のひとつがＶＦＭの確保であるため、ＰＦＩ方式の導入判断においては、ＶＦＭの達成を事前に見込むことが期待できるか否かが重要となる。

■ＶＦＭの算定手順（ＰＦＩ方式の場合）

Step１：従来方式での事業費の整理（ＰＳＣ：Public Sector Comparatorの算定）

- 類似事例の単価等をもとに、公共が従来方式で実施した場合の事業期間中のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）を算定

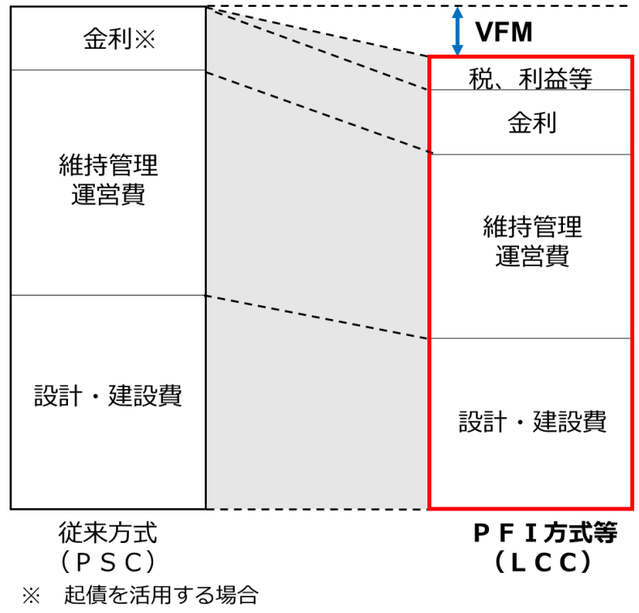
Step２：ＰＦＩ方式での事業費の整理（ＰＦＩ－ＬＣＣの算定）

- 性能発注等による一定のコスト縮減効果を期待し、従来方式に対して一定の削減期待値を設定しＰＦＩ方式での設計・建設費や維持管理・運営費を設定
- 民間調達による金利や民間利益分を加味したえで、ＰＦＩ方式で実施した場合の事業期間中のライフサイクルコストであるＰＦＩ－ＬＣＣを算定

Step３：両方式の比較によるＶＦＭの算定

- ＰＳＣとＰＦＩ－ＬＣＣを現在価値に換算※のうえ、両方式の比較によりＶＦＭを算定

▼ＶＦＭの概念図



※　起債を活用する場合

※：事業期間が長期にわたるＰＦＩ事業では、将来的な公共の総支出額（実額）を現在価値に換算のうえで比較しＶＦＭを算定することが、「ＶＦＭに関するガイドライン」（内閣府PPP/PFI推進室）において示されている。