

県庁舎跡地整備基本構想（素案）の概要

令和3年9月

長崎県 地域振興部 県庁舎跡地活用室

基本構想の位置づけ

令和元年6月に策定した「県庁舎跡地整備方針」における整備の考え方など、これまでの議論の経過を踏まえつつ、時代の大きな変化等も考慮し、今後の本県発展に資する活用策としてとりまとめるもの

(考慮した事項)

- ・この地の重層的な歴史や果たしてきた役割（埋蔵文化財調査の結果等を含む）
- ・これまでの検討経過（懇話会からの提言、県議会等における議論など）
- ・まちの大きな変化（100年に一度と言われる大きな変化）
- ・新たな時代への対応（Society5.0、ポストコロナ社会への対応など） 等

検討経過

平成 22年	1月	民間懇話会からの提言（基本理念等）
平成 23年	1月	県議会からの意見書
平成 26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年	2月	県議会からの意見書
令和 元年	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年	1月	長崎市が文化芸術ホール見直しを表明
令和 3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



骨子案を基に、構想内容の検討を進め、今般、
県庁舎跡地整備基本構想（素案）をとりまとめ

利活用における基本認識

- 県庁舎跡地は、長崎発祥の礎となった場所であり、この地の様々な歴史の積み重ねをしっかりと伝えるとともに、この地に対する人々の思いを大切にしたい利活用を図っていく必要がある

1571年の長崎開港以降、岬の教会、長崎奉行所、4代の県庁などが置かれ、開港当時、県庁舎跡地付近に森崎神社があったとする文献等も存在する

- 海外との交流等により、異文化を広く受け入れ、融合させ、新たな価値を創造・発信し、我が国の近代化にも貢献するなど、長崎のまちがこれまで果たしてきた役割を受け継いだうえで、これからも長崎県の発展に資するような利活用を図っていく必要がある

また、長崎県全体が、古くから朝鮮半島や中国など、様々な交流により発展してきた地域であり、こうした交流の歴史を代表する場所として、これからも県内外とつながり、本県はもとより国内外の発展にも資するような利活用を図ることが望ましい

- 現在、新幹線の開業や特定複合観光施設（IR）の誘致のほか、松が枝埠頭2バース化、県庁や市役所の移転、民間事業者による様々なプロジェクトの進行など、100年に一度とも言うべき変革の時期を迎えるにあたり、エリア全体の人の流れやまちづくりの動き、さらには産業構造の変化等を踏まえ、この地に求められる機能や利活用のあり方を整理することが求められる

参考：新たなまちづくりの動き



この地に求められる役割

- まちなかの中心に位置する貴重な場所として、県民市民の日常的な憩いや集いの場、観光客等のまちなかへの回遊や県内周遊を促す起点となるなど、これからも「賑わい」をもたらす場所であり続けること
- 長崎県の発展を牽引する場所として、産学官等の連携をはじめ、若者や女性など幅広い層の人々の交流を促し、新たなビジネスやサービスの創出を図るなど、これからも「新たな価値を創造」する場であり続けること
- 様々な歴史を持つ長崎を象徴する場所として、この場所にふさわしい「たたずまい・デザイン」を有し、この地の歴史や果たしてきた役割等をしっかりと伝えること

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』

(趣旨)

様々な歴史を有し、長崎のまちの中心・象徴として、海外に開かれ、多様な交流による創造・発信の拠点であり続けたこの地の役割を受け継ぎ、若い人達をはじめ多様な人材が集い、交流することにより、長崎県の発展につながるような新たな価値を生み出していく場を、県民の皆様と共に作り上げていく

新たな価値とは

まち（地域）の活力を生み出す

- 歴史が息づく地に、憩いや賑わいの空間を創出するとともに、産業や文化、人的交流など、海外を含め幅広い多様な分野の交流を推進し、県全体に活力をもたらす

新たなビジネスやサービスを創出する

- 産学官等の連携などによるオープンイノベーション等を推進し、新たなビジネスやサービスの創出につなげる

地域や産業を支える人材を育成する

- 若者や女性など幅広い層の人々が交流し、学び、チャレンジする場を整備し、本県の産業を担う人材や、地域を支える人材の育成・確保につなげる

機能や配置の考え方

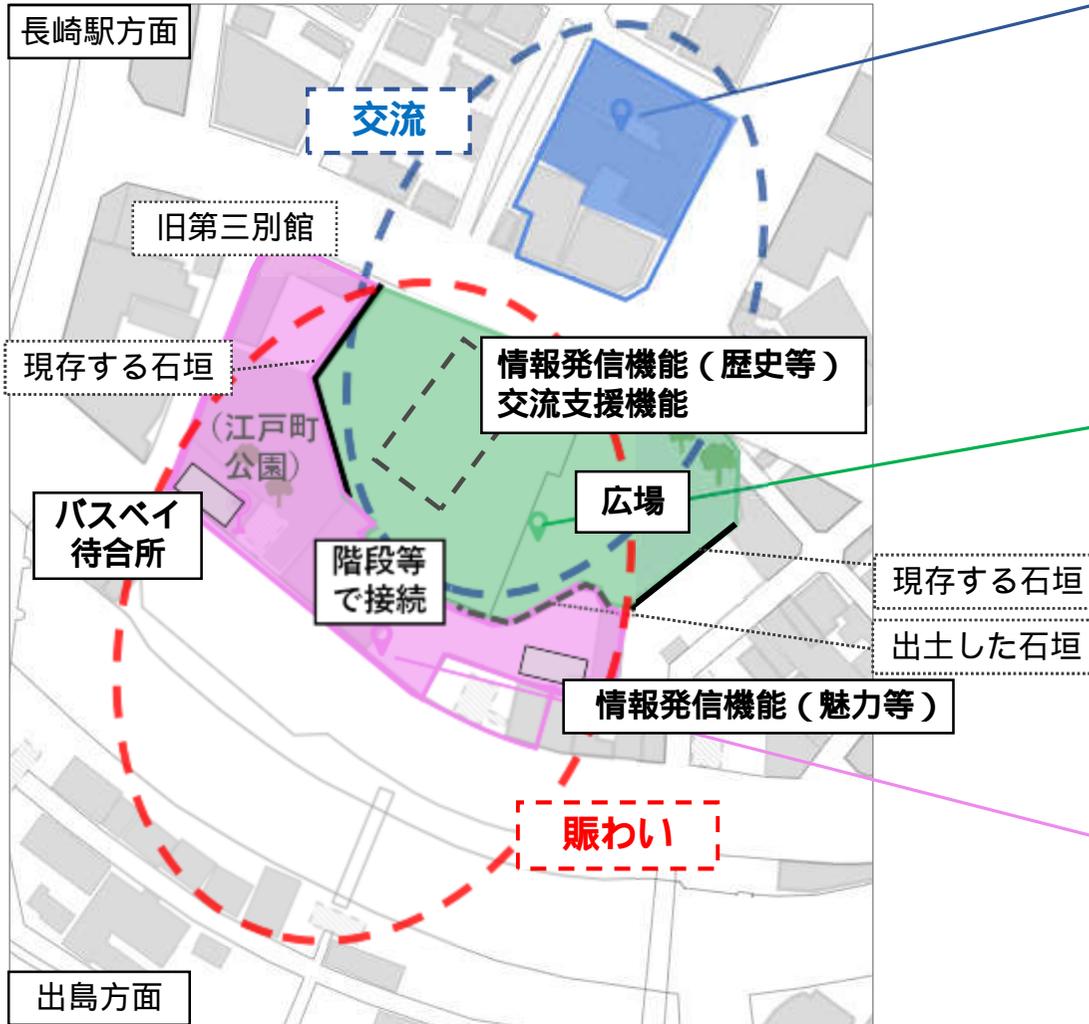
- 県庁舎跡地と県警本部跡地に、出島との連携や周辺エリアの開発との連動等にも留意し、「賑わい」と「交流」に資する機能を効果的に配置する

(主な機能)

- ・人々が憩い、日常的に賑わう「広場」
 - ・この地の歴史や世界遺産など本県の魅力を伝える「情報発信機能」
 - ・多様な交流を促進する「交流支援機能」
(県警本部跡地では、産学官等の連携によるオープンイノベーション等を推進)
 - ・その他、第二別館跡地付近に、バスベイや待合所等を設置
- 整備後の新たなニーズや課題等に対応できるようなスペースの確保や、低層による建築とするなど「可変性を確保」しつつ、段階的な整備を推進する
 - いわゆる「本物」については保存・活用することを基本とし、現存する石垣等の利活用を検討するほか、埋蔵文化財の状況に配慮した建物等の整備・配置とする
 - 隣接する出島と連携しつつ、歴史を感じることのできるたたずまいを持つ空間とするなど、景観やデザインの一体性に配慮する

機能や配置のイメージ

➤ 「賑わい」と「交流」に資する機能を効果的に配置



県警本部跡地

周辺エリアの開発との連動にも留意し、産学官等の連携によるオープンイノベーション等を推進する機能を整備（コワーキングスペース、シェアオフィス、共同研究スペース、交流サロン等の交流支援機能など）

県庁舎跡地（石垣上）

この地の歴史を感じつつ、賑わいや交流を促す広場や空間を整備（歴史等の情報発信機能、多様な交流を促進する交流支援機能（多目的交流スペース、研修・講義スペース、プレゼンスペース等）など）

県庁舎跡地（石垣下）

歴史ある石垣を見せる方向で検討。出島との連携にも留意し、人々が行き交う賑わいの空間を整備（本県の魅力を伝える情報発信機能、石垣上と石垣下をつなぐ階段等、バスベイや待合所など）

具体的な機能や配置(その1)

石垣上の敷地

この地の歴史を感じつつ、幅広い賑わいや交流を促す広場や空間を整備

遺構等に配慮し、敷地中央部に低層の建物の配置を検討

(現時点における想定として、類似事例等を参考に、1フロア約1,000㎡~1,500㎡の2階建て程度をイメージ)

具体的な建物等の規模や配置、デザイン等は、今後検討のうえ決定

(具体的機能)

- ・賑わいを創出する「広場」 カフェやベンチ等を併設
- ・出島を見渡せるロケーションを活かした歴史や世界遺産等の「情報発信機能」
- ・多様な交流を促進する「交流支援機能」
海外を含め、多様な人材や文化、知識、技術等に接することのできる場として、サポート機能とともに、多目的交流スペース、研修・講義スペース、プレゼンテーションスペースなどを整備
- ・その他、起業や創業を目指す若者等を支援するチャレンジショップ等の設置について石垣下を含め検討



具体的な機能や配置(その2)

石垣下の敷地

人々が行き交う賑わいの空間を整備

出島との連携や江戸町公園との一体的活用に留意

出島等との景観にも配慮し、情報発信や待合所は平屋や2階建て程度の低層の建物の配置を検討

具体的な建物等の規模や配置、デザイン等は、今後検討のうえ決定

(旧県庁立体駐車場付近)

- ・ 出土した石垣を見せることを検討
- ・ 敷地に隣接するガソリンスタンド敷地を含めた一体活用を検討
- ・ これにより生まれる空間に、景観にも配慮しつつ、ここでしか入手できないような本県の魅力を伝える情報発信機能を整備

(第一別館跡地付近)

- ・ 出島表門橋とのデザインの調和等に留意し、石垣下と石垣上をつなぐ階段等を整備

(第二別館跡地付近)

- ・ 空港バスや都市間バス等のバスベイや待合所を整備



具体的な機能や配置(その3)

石垣下の敷地(つづき)



(旧第三別館)

・サウンディング調査(令和2年度実施)における主な提案内容

- ・大学のサテライトオフィス
- ・簡易宿泊所やスタートアップ支援施設
- ・長崎ならではのテーマに取り組む企業等の入居スペース
- ・カフェやキッチンなどを備えたイノベーション拠点 など

・耐震改修等の検証状況

旧第三別館がコンクリートとレンガの混構造であること等を勘案し、建物の安全性の面などから、鉄骨等の補強による改修、免震工法による改修、ファサード(外観)のみを残す改修に大別して検討することとしている

これらを踏まえ、旧第三別館については、上記の改修方法を参考としながら、建物の詳細な状況調査を実施し、その上で、安全性や耐久性をはじめ、利活用ニーズや、今後の跡地活用全体における機能分担の整理などを総合的に勘案し、最終的なあり方を整理する

具体的な機能や配置(その4)

県警本部跡地

将来の本県発展に資する、産学官等の連携による オープンイノベーションなどを推進

民間開発を基本に、周辺部も含めた活用を検討

(具体的機能)

- ・ コワーキングスペース、シェアオフィス、共同研究スペース、
交流サロン等の「交流支援機能」
 コ・デジマなど既存施設の機能集約を含め検討
- ・ 県内や都市部などの交流拠点等とをつなぐハブ機能や、企業や人材を
繋ぐコーディネート機能等
- ・ この他、企業向けオフィス等の整備についても検討
 今後のヒアリング等を踏まえ、民間開発を基本に整備計画等を精査



留意点等

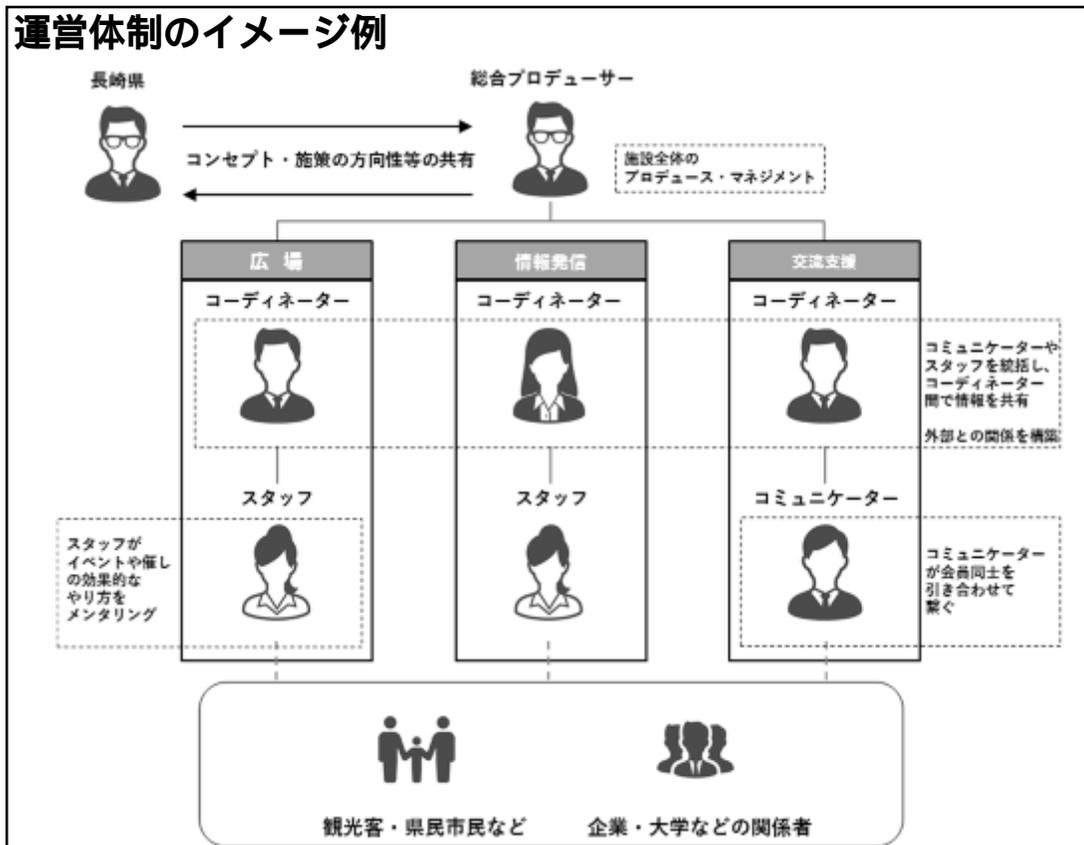
ハード面	上質な空間の整備 <ul style="list-style-type: none">● 歴史ある場所に見合う、センスのよいたたずまいやデザインを備えた空間を整備
	可変性の確保、段階的な整備 <ul style="list-style-type: none">● 複合的なハード、ソフト整備に対応するため、新たなニーズ等にも対応できるスペースの確保や低層による建築とするなど、可変性を確保しつつ、段階的に整備することを基本とする
	ポストコロナ社会への対応 <ul style="list-style-type: none">● アフターコロナを見据えた空間設計（換気機能の強化など）、オンライン対応等
ソフト面	効果的な情報発信 歴史を感得してもらう工夫等 <ul style="list-style-type: none">● 特定の時代の復元によらず、ARやVR、MRなど先端技術等を活用した情報発信等の工夫● 地域の文化や歴史等を紹介する企画展の開催など、多様な展示や催しを可能にする仕組みの検討● 県美術館や歴史文化博物館等と連携した効果的な展示・情報発信の検討
	エリア全体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、地域の皆様等との連携 <ul style="list-style-type: none">● 賑わい創出、情報発信や展示等のあり方、まちなかへの回遊や県内周遊を促す工夫など

整備・運営手法

整備・運営にあたっては

- 統一的なデザインなどにより、施設全体における設計・工事・運営までを一貫してマネジメント（監修）すること
- 一貫したコンセプトの下に、関係者間をつないで、プロジェクト等を具体化させていくこと

などが重要であることから、民間のノウハウの活用等にも留意し、効果的な手法や体制の導入について検討



整備手法

【業務委託等による P F I 導入可能性の検討状況】

県庁舎跡地（広場、情報発信、交流支援）

収益性が乏しいと見込まれることから、P F I の導入は困難と考えられる。県直営による、指定管理者制度の導入等について検討

県警本部跡地（交流支援機能、企業向けオフィス等）

収益施設（オフィス床など）が多くを占めることから、今後、企業等へのヒアリングを実施しながら、P F I 手法に限らず、民間開発を含め、民間活力導入による実現可能な事業スキームを検討

整備事業費

【他自治体の類似事例をもとに試算した整備費用の概算（参考値）】

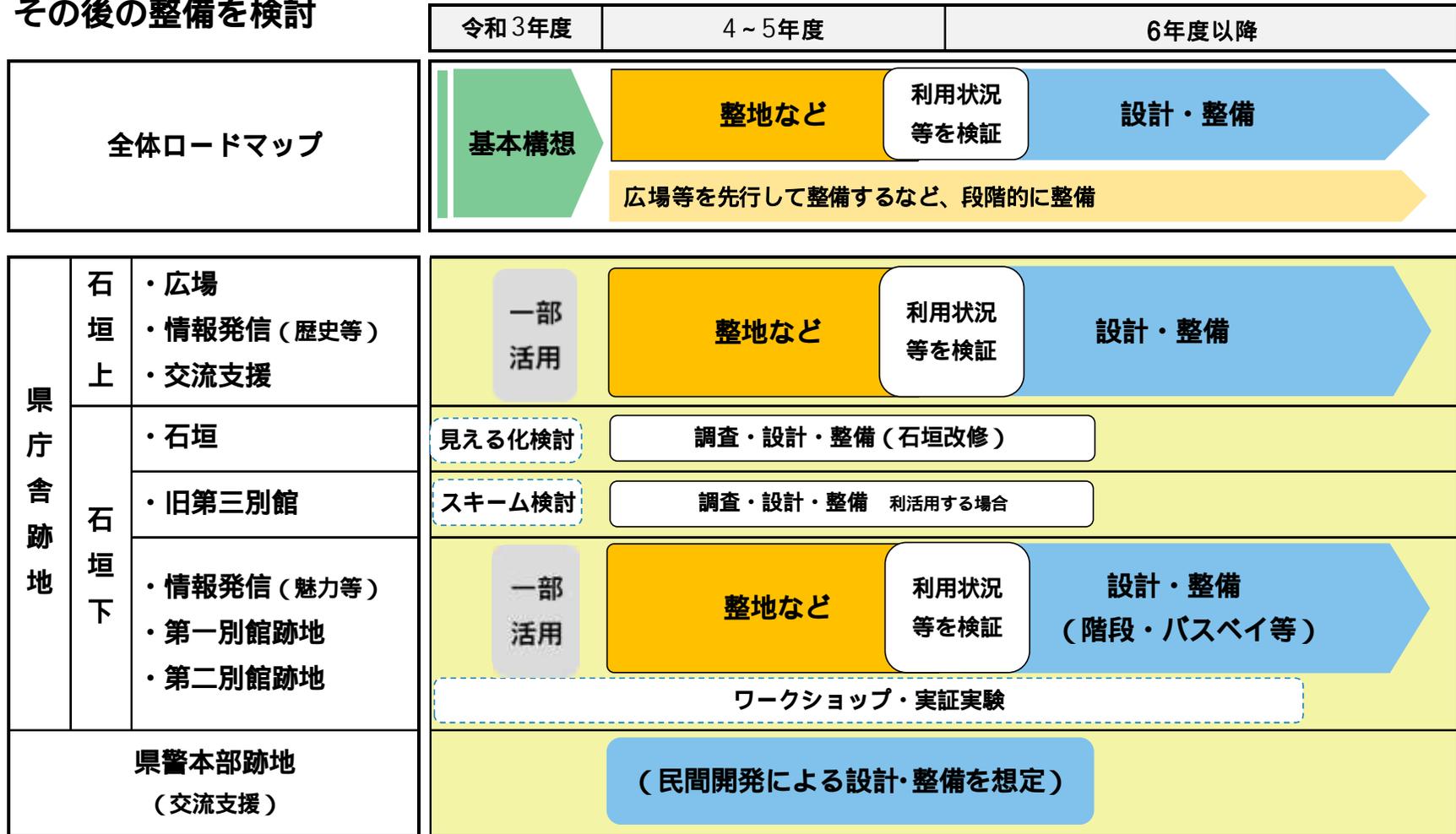
類似事例をもとにした、広場、情報発信・交流支援（県警除く）、待合所等にかかる整備費用の概算：約 20 ～ 30 億円程度

県警本部跡地については、民間開発を基本に想定しているため概算から除いている
また、旧第三別館の改修、出土した石垣の修復、階段等の整備、残存する基礎や杭等の撤去、隣接地を取得する場合の費用などは含まれていない

整備手法、事業費ともに、今後、民間事業者等へのヒアリング等を行いながら精査

今後の進め方

- 広場や第二別館跡地、県警本部跡地等を先行して着手するなど、段階的な整備を推進
- 石垣上や第一別館跡地等をオープンスペースとして暫定的に使用する中で、利用状況等を検証し、その後の整備を検討



個々の箇所の設計・整備の時期は、検証状況に応じて異なる可能性がある

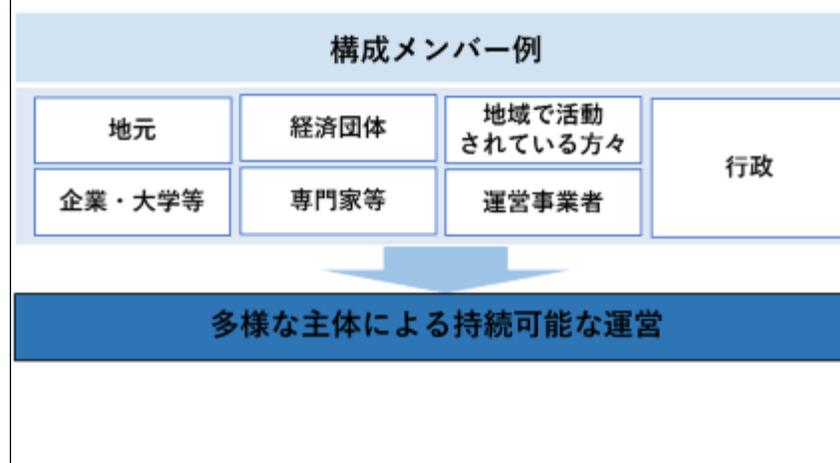
広場等の暫定供用の考え方

- 県において、石垣上や石垣下（旧第一別館跡付近など）の整地や仮設の階段等の設置など、基礎的な工事を先行して進める
- その後、利活用の状況等を踏まえ、利便性向上等に向け、暫定供用において必要となる追加整備等を実施

持続的な運営に向けた仕組みづくり

- ソフト面を中心とした賑わい創出のアイデアや、必要な機能等について検討し、その後の持続的な運営につなげるため、地元や経済界など、実際に利用していただく方々（プレイヤー）を中心に、運営事業者や行政等も参画する運営協議会（仮称）等を設置するなど、効果的な運営の仕組みづくりを検討

運営の仕組みのイメージ



先行的な賑わいづくり

- 石垣下の第一別館跡地、第二別館跡地、旧第三別館等を活用し、長崎市の江戸町公園との一体的活用にも留意しつつ、先行的な賑わいづくりを推進
- 実施にあたっては、ワークショップや実証実験を行いながら、賑わいづくりに向けた課題の掘り起こしや、将来持続的に活動していただく人材の発掘・育成を図る



利活用イメージ(パース図)

素案における機能や配置等の考え方を基に、現時点のイメージとして示したものの
まず広場等を暫定供用し、検証しながら段階的な整備を推進



利活用イメージ(パース図)

素案における機能や配置等の考え方を基に、現時点のイメージとして示したもの
まず広場等を暫定供用し、検証しながら段階的な整備を推進

出島側からのイメージ



市役所側からのイメージ

具体的な建物等の規模や配置、
デザイン等は今後検討のうえ決定

具体的な建物等の規模や配置、デザイン等は今後検討のうえ決定