

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
① 団体名	長崎県長崎市土木部土木企画課
② 事業名	市内 10 公園における P-PFI 導入検討事業
③ 本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○ (いずれか一つ)	<p>1.事業発案</p> <p>2.事業化検討</p> <p>3.事業者選定</p> <p>4.その他 ( )</p>
④ サウンディングの目的	<p>○<u>稲佐山公園</u>は、本市を代表するシンボリックな公園で、今後も市民をはじめ多くの観光客の利用が見込まれることから、「国内外に誇れる多様な機能を有する場」として進化させたい。また、特に中腹エリアは市民に頻りに利用される場所であることから、誰もが安全・安心、快適に楽しめる「市民の憩いの場」としてさらに機能の充実を図りたい。</p> <p>○<u>長崎東公園</u>は、滞在時間の延長を目指し、各種スポーツ施設や広大な敷地を活かした様々な体験を提供したい。</p> <p>○上記2公園を除く <b>8公園</b>について、市内中心部（≒観光地）に分布する立地条件から、公園周辺の歩行者通行量が多く、一定集客性が見込めるため、近隣の就業者、居住者や観光客など、様々な利用者にとって魅力的な公園となるよう、快適な空間や優れたサービスを提供し、市内中心部における交流活動や消費活動の活性化を促したい。また、民間活力・資金の導入により維持管理コストの削減を図りたい。</p> <p>○上記の観点を踏まえて、利便性・快適性の向上、にぎわいの創出につながるカフェ等の便益施設の整備について、採算性などから民間参入の可能性について検討するため、サウンディングを実施するもの。</p>
⑤ 民間事業者に対する質問事項	<p>○今回候補に挙げた 10 の公園において、魅力的に活用するためのアイデアがあれば提案いただきたい。また、どの公園のどの部分を使いたいかなどについて提案をいただきたい。</p> <p>○民間活力導入のためにはどのようなスキームが適しているかご提案いただきたい。なお、<u>稲佐山公園</u>及び<u>長崎東公園</u>は指定管理者制度により管理運営を行っている。</p> <p>○10の公園以外にも使いたい公園があればご提案いただきたい。</p>

⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計                      2.建設                      3.不動産 4.金融機関                      5.維持管理                      6.コンサルタント 7.運営 8.その他（                      ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者                      2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者                      4.その他（                      ）
<b>2. 事業概要</b> <b>（1）基本情報</b>	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用    2.都市公園    3.観光施設 4.教育・文化関連施設    5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（                      ） 8.その他（                      ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設                      2.建替え                      3.改修                      4.維持管理・運営 5.その他（ 民間事業者による活用 ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型                      2.収益型                      3.混合型 4.その他（                      ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式（BTO、RO 等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI 事業」の（ ）内に記載ください。	1.PFI 事業（                      ）方式    2.DBO 方式 3.包括的民間委託    4.指定管理者制度 5.コンセッション    6.Park-PFI 7.土地の賃貸借    8.建物の賃貸借 9.その他（ 設置管理許可 ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	○ <b>桜町近隣公園</b> ：市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴い、その代替公園として、国道 34 号沿いに立体都市公園を整備することとしている。近隣居住者や周辺で働く人の休息空間、長崎駅からまちなか方面への回遊性を高める空間として「憩いと賑わい」に資するような公園を整備したい。 ○ <b>川口公園</b> ：県営川口アパートの建替事業に合わせ、より公園機能の増進を図るため、現川口アパートの敷地を活用し、国道に接する形状へ再整備を予定している。 ○ <b>その他 8 公園</b> ：現時点で整備予定なし、または未定であるが、サウンディングを踏まえ事業化を検討したい。
⑥現状及び課題	○ <b>桜町近隣公園</b> ：整備予定地に現存する旧市庁舎別館の解体工事中である。市庁舎の建替えに伴い廃止され、本公園が代替機能を担う「公会堂前公園」は各種イベントや集会が開催されていたことから、本公園にも最低限必要な機能となる。また、公園の下部空間には、公用車等駐車場（建築物）を整備することとしているため、公園内での建築計画には制約が生じることとな

	<p>る。</p> <p>○<b>川口公園</b>：再整備の契機となった県営アパート建替事業（PFI 事業）において、建築設計業務が進行している。県営アパートと連携し、公園をより一層活用したい。</p> <p>○<b>稲佐山公園</b>：本市を代表する山岳である稲佐山の山頂部に位置しており、市内を一望できる展望台や野外音楽堂、遊戯広場など様々な機能を有している。また、ロープウェイやスロープカーも運行されており、市民のみならず、県内外より多くの利用者が訪れる。現在、指定管理者制度により公園の運営を行っているが、令和7年度に更新を迎えるため、財政面など諸事情を勘案した適切な管理運営方法を選択したい。</p> <p>○<b>魚の町公園</b>：令和3年度に再整備が完了し、マルシェなどのイベントに頻繁に利用されている。立地条件から多くの人が行き交うが、日常的な利用における滞在時間が短いことが課題である。</p> <p>○<b>宝町公園</b>：本市を縦断する幹線道路に面しており、背後地では長崎スタジアムシティプロジェクトが進行している。当該プロジェクトやバス停そばという立地を生かし、有効に活用したい。</p> <p>○<b>長崎東公園</b>：大型団地に隣接しており、プールやテニスコートなどのスポーツ施設を有することから、幅広い世代に利用されている。現在、指定管理者制度により公園の運営を行っているが、令和7年度に更新を迎えるため、財政面など諸事情を勘案した適切な管理運営方法を選択したい。また、遊具を更新したため有効に活用したい。</p> <p>○<b>五島町公園</b>：商店、マンションや事務所等が混在した中にあり、遊具等を有する。交通量の多い道路（市道）に面した立地を生かし、より一層の活用を図りたい。</p> <p>○<b>住吉中央公園</b>：市北部の生活拠点となっている住吉地区の中心部に位置しており、多目的広場や集会所を有する。住吉エリアの中心的存在である商業施設やバス停そばという立地を生かし、有効に活用したい。</p> <p>○<b>瓊の浦公園</b>：遊具、休養施設、広場や集会所を有しており、主に児童に利用されている。長崎駅方面の賑わいを歴史ある旧市街へ繋げるうえで重要な位置にあるが、現状は効果の低い施設配置となっていることが課題である。</p> <p>○<b>江戸町公園</b>：広場や休養施設等を有しており、地域住民の憩いの場として利用されている。今後整備される県庁跡地や、鎖国時代わが国で唯一西欧に開かれた窓として有名な「出島」に隣接する立地を生かし、有効に活用したい。</p>
<p>⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者</p>	<p>○<b>稲佐山公園</b>及び<b>長崎東公園</b>について、令和6年度末に指定管理の期限を迎えることから、次期指定管理期間後のP-PFIの導入</p>

<p>考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<p>を検討する。 ○なお、<u>桜町近隣公園</u>は新設、<u>川口公園</u>は再整備として事業が決定しているが、<u>その他8公園</u>についてはサウンディングを踏まえ検討する予定である。</p>
<p>⑧事業スケジュール（予定）</p>	<p>○<u>桜町近隣公園</u>：令和7年度 設計、令和9年度 工事 ○<u>川口公園</u>：令和8年度 設計、令和9年度 工事</p>
<p><b>(2) 対象地</b></p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<p>○<u>桜町近隣公園</u>：長崎市桜町地内（長崎電気軌道 桜町駅から徒歩4分） ○<u>川口公園</u>：長崎市川口町地内（JR 浦上駅から徒歩3分、長崎電気軌道 浦上駅前駅から徒歩3分） ○<u>稲佐山公園</u>：長崎市大浜町ほか（ながさき出島道路 市民病院前交差点から車で13分） ○<u>魚の町公園</u>：長崎市魚の町地内（JR 長崎駅から徒歩13分、長崎電気軌道 市役所駅から徒歩2分） ○<u>宝町公園</u>：長崎市宝町地内（JR 浦上駅から徒歩8分、長崎電気軌道 銭座町駅から徒歩2分） ○<u>長崎東公園</u>：長崎市戸石町ほか（長崎自動車道 芒塚ICから車で11分） ○<u>五島町公園</u>：長崎市五島町地内（JR 長崎駅から徒歩6分、長崎電気軌道 五島町駅から徒歩2分） ○<u>住吉中央公園</u>：長崎市住吉町地内（JR 西浦上駅から徒歩3分、長崎電気軌道 昭和町通駅から徒歩1分） ○<u>瓊の浦公園</u>：長崎市恵美須町地内（JR 長崎駅から徒歩7分、長崎電気軌道 桜町駅から徒歩2分） ○<u>江戸町公園</u>：長崎市江戸町地内（JR 長崎駅から徒歩12分、長崎電気軌道 大波止駅から徒歩2分）</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>○<u>桜町近隣公園</u>：0.3ha ○<u>川口公園</u>：0.25ha ○<u>稲佐山公園</u>：92.76ha ○<u>魚の町公園</u>：0.28ha ○<u>宝町公園</u>：0.17ha ○<u>長崎東公園</u>：18.0ha ○<u>五島町公園</u>：0.15ha ○<u>住吉中央公園</u>：0.12ha ○<u>瓊の浦公園</u>：0.39ha ○<u>江戸町公園</u>：0.17ha</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>○<u>桜町近隣公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率600%、建蔽率80%）、防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域 ○<u>川口公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率400%、建蔽率80%）、</p>

	<p>準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p> <p>○<u>稲佐山公園</u>：市街化調整区域、建築基準法 22 条区域</p> <p>○<u>魚の町公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率 600%または 500%、建蔽率 80%）、防火地域または準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p> <p>○<u>宝町公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p> <p>○<u>長崎東公園</u>：市街化調整区域（一部市街化区域（第一種中高層住居専用地域（容積率 150%、建蔽率 60%）または第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 50%））、建築基準法 22 条区域、居住誘導区域（一部）</p> <p>○<u>五島町公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p> <p>○<u>住吉中央公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p> <p>○<u>瓊の浦公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p> <p>○<u>江戸町公園</u>：市街化区域、商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）、防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域</p>
④所有者	長崎市
⑤周辺施設等	<p>各公園 1 km圏内に主として次の施設が立地</p> <p>○<u>桜町近隣公園</u>：市役所、図書館、博物館、大型商業施設</p> <p>○<u>川口公園</u>：高等学校、大学病院、文化ホール、大型商業施設</p> <p>○<u>稲佐山公園</u>：観光ホテル</p> <p>○<u>魚の町公園</u>：市役所、市民会館、図書館、博物館</p> <p>○<u>宝町公園</u>：小中高等学校、文化ホール、大型商業施設</p> <p>○<u>長崎東公園</u>：小学校、中学校</p> <p>○<u>五島町公園</u>：県庁、市役所、図書館、MICE、大型商業施設</p> <p>○<u>住吉中央公園</u>：大学、高等学校、中学校、大型商業施設</p> <p>○<u>瓊の浦公園</u>：県庁、市役所、MICE、博物館、大型商業施設</p> <p>○<u>江戸町公園</u>：大学、市民病院、美術館、大型商業施設</p>
⑥対象地周辺の環境	<p>○<u>稲佐山公園</u>：市中心部を一望できる山岳の山頂及び中腹</p> <p>○<u>長崎東公園</u>：市東部の大型団地</p> <p>○<u>住吉中央公園</u>：市北部の生活拠点となる市街地</p> <p>○<u>その他 7 公園</u>：市の中心市街地、観光地</p>
⑦その他	○市中心部において次の施設が開業予定

(上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)

- 長崎駅新駅ビル 令和5年11月10日開業予定
- 長崎スタジアムシティ 令和6年開業予定

#### ■ 添付資料

- ①：位置図
- ②：平面図・写真
- ③：利用実績

- 市ウェブサイト「令和5年度 公園の魅力向上に関するマーケットサウンディング調査について」  
<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/630000/632000/p040884.html>
- 稲佐山公園 指定管理者ウェブサイト  
<https://www.inasayama.com/>
- 長崎東公園 指定管理者ウェブサイト  
<https://www.nagasaki-eastpark.jp/information/>
- 市ウェブサイト「川口公園の再整備について」  
[https://www.city.nagasaki.lg.jp/gikai/1050000/1054000/2022/p038744\\_d/fil/syokan4-1-2.pdf](https://www.city.nagasaki.lg.jp/gikai/1050000/1054000/2022/p038744_d/fil/syokan4-1-2.pdf)
- 長崎県ウェブサイト「川口アパート建替事業公募型プロポーザルにおける客観的な評価の結果について」  
<https://www.pref.nagasaki.jp/object/nyusatsu-chotatsujoho/gyomuitaku/600636.html>
- 市ウェブサイト「ながさき市お出かけ公園ナビ」  
<https://nagasaki-shi-koen-navi.jp/>