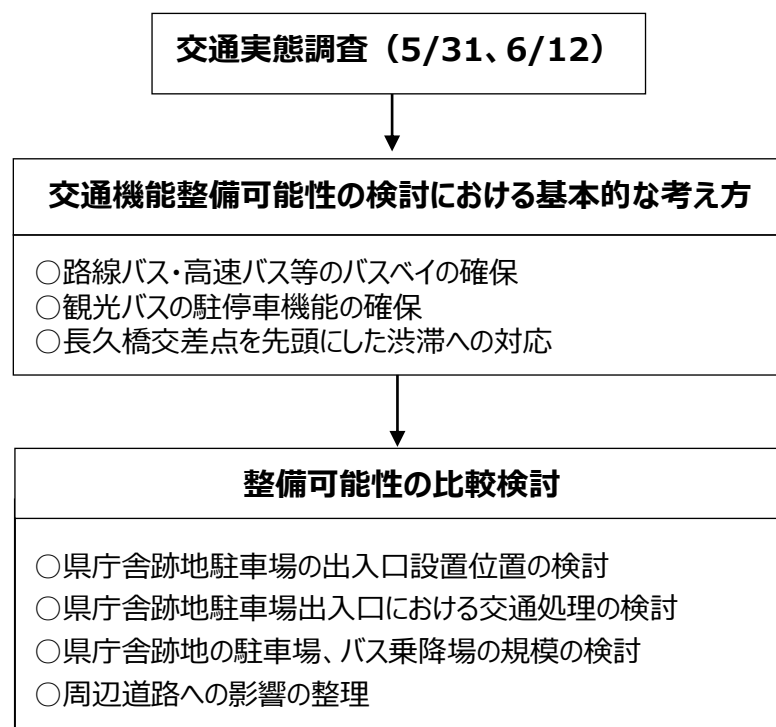


## 1. 県庁舎跡地活用に係る交通機能の検討状況について

### 【要旨】

- ・県庁舎跡地について、バス乗降場や駐車場など交通機能の整備の実現可能性や課題について整理し、今後の方向性についての判断材料を得ることを目的とした調査を委託事業により実施した。
- ・調査結果をもとに、今後、具体的な交通機能について検討を進めていく。

### 【検討手順】



### 1. 交通実態調査結果を踏まえた考察

- ・交通機能の整備にあたっては、交通量の規模を考慮すると、県庁坂通りよりも江戸町通りに整備することが望ましい。
- ・また、江戸町通りで交通機能の整備を検討する際には、長久橋交差点を先頭にした渋滞への対応等について考慮する必要がある。

### 2. 交通機能整備可能性の検討における基本的な考え方

江戸町通りで整備可能なバスベイについて

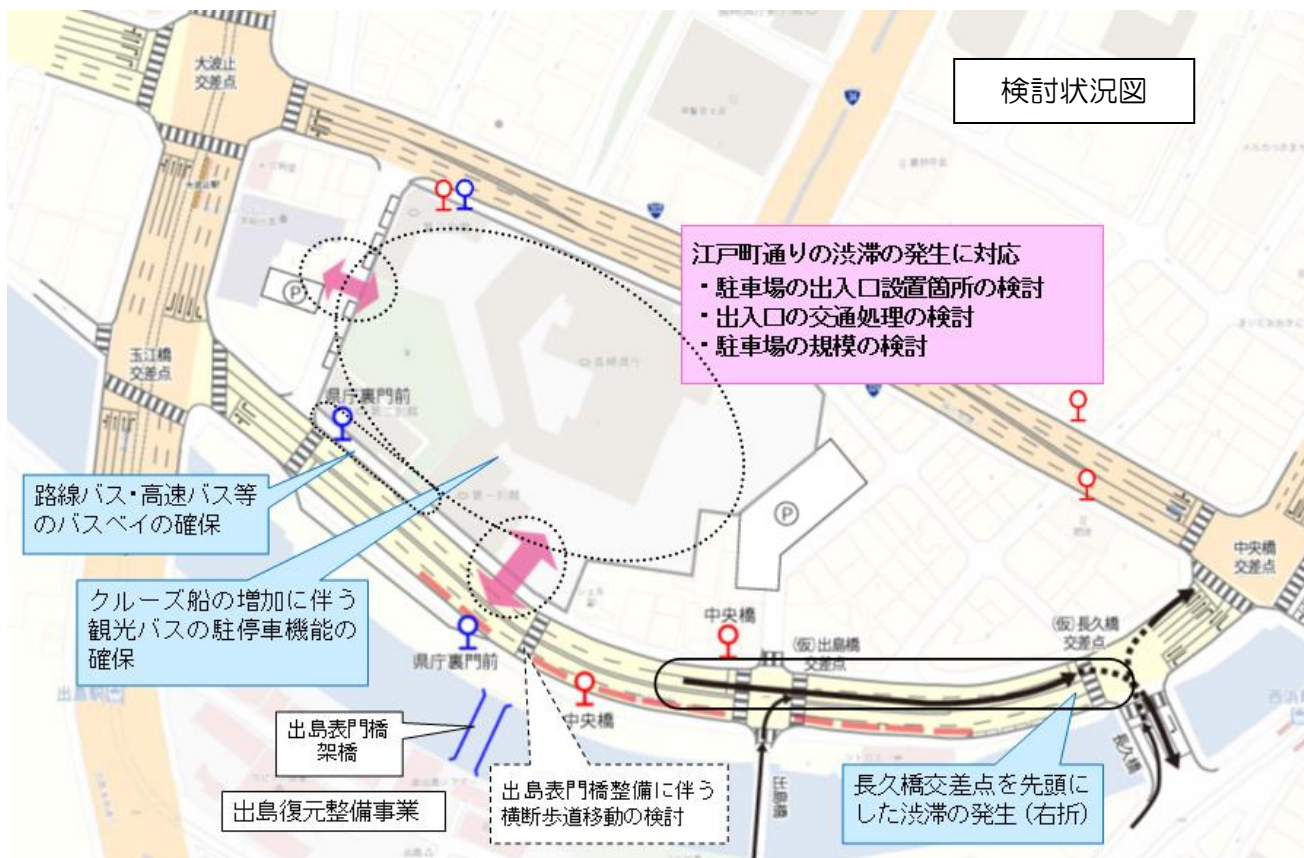
- ・県庁舎跡地側において、歩行者動線やバスベイへの円滑な出入り等を考慮すると、確保可能なバスベイは2台程度と想定される。
- ・観光バスが長時間バスベイに駐停車すると、路線バス・高速バスが停車できず、路線バス・高速バス利用者が乗降できない。

そのため、県庁舎跡地側のバスベイについては、路線バス・高速バスのバス停として利用することが望ましい。

- 観光バスの駐停車スペースについては、県庁舎跡地での駐車機能の整備や出島側で検討中のバスベイでの対応が望ましい。
- バスベイの検討にあたっては、バス事業者と十分に協議する必要がある。

### 3. 駐車場を整備する場合の江戸町通りへの渋滞への対応について

- 県庁舎跡地駐車場の出入口の設置箇所・交通処理の方法等について、ケース別に比較検討を行った。



※検討中の交通機能については、点線囲み ○ で表示。

#### ① 駐車場の規模について

- 観光バスの駐停車スペースについては、出島復元整備事業の推進やクルーズ船の増加に伴う出島への観光客の増加を考慮すると、10台程度確保することでピーク時にも対応可能と考えられる。
- 普通車等の駐停車スペースの検討にあたっては、新幹線開業や人口減少等による将来の交通需要や、長崎市の附置義務条例を満たす駐車台数を考慮する必要がある。
- 県庁舎周辺には民間駐車場があり、現状では駐車スペースに余裕があることから、仮に県庁舎跡地駐車場が満車になった場合でも、民間駐車場への案内が有効と考えられる。

## ② 駐車場出入口の設置パターン等の比較検討について

- 駐車場出入口の設置箇所や交通処理方法等について複数パターン設定し、駐車場の出入りのしやすさ等について比較検討した結果、4つのパターンに優位性があると考えられる。

(パターン1) 江戸町通りに出入口を1箇所設置。

出入りの方向規制 (左折イン・左折アウト)

大型車 (観光バス)・小型車 (普通車等) の区別なし。



(パターン2) 江戸町通りに入口、江戸町公園側市道に出口を設置。

出入りの方向規制 (入口：左折イン、出口：右左折)

大型車 (観光バス)・小型車 (普通車等) の区別なし。



(パターン3) 江戸町通りに大型車（観光バス）出入口、江戸町公園側市道に小型車（普通車等）出入口を設置。

出入りの方向規制（江戸町通り：左折イン・左折アウト

江戸町公園側市道：左折イン・左折アウト）



(パターン4) 江戸町通りに入口・出口を分離して設置。

出入りの方向規制（入口：左折イン、出口：左折アウト）

大型車（観光バス）・小型車（普通車等）の区別なし。



・パターンごとに比較検討した結果は次のとおりである。

検討ケース	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4			
出入口設置箇所数	1箇所	2箇所	2箇所	2箇所			
出入口の設置箇所	江戸町通り側	入口:江戸町通り側 出口:江戸町公園側市道	大型車出入口:江戸町通り側 小型車出入口:江戸町公園側市道	江戸町通り側(2箇所)			
交通処理(出入の方向規制)	左折イン・左折アウト	入口:左折イン 出口:右左折	江戸町通り側:左折イン・左折アウト 江戸町公園側市道:左折イン・左折アウト	入口:左折イン 出口:左折アウト			
車種区分	大型車・小型車の出入口の区分なし	大型車・小型車の出入口の区分なし	大型車・小型車の出入口の区分あり	大型車・小型車の出入口の区分なし			
評価項目	出入交通の影響	長久橋交差点の渋滞への影響	・出庫する全ての交通が長久橋交差点方面に集中(×)	・出庫する交通のうち、一部が長久橋交差点方面に集中(○)	・出庫する小型車全ての交通のうち、一部が長久橋交差点方面に集中(△)	・台数は少ないが出庫する大型車交通の全てが長久橋交差点方面に集中(△)	・出庫する全ての交通が長久橋交差点方面に集中(×)
		江戸町通りの交通処理(駐車場出入り交通の影響)	・駐車場出入り交通は左折イン・左折アウトなので、江戸町通りの通過交通への影響は小さい(△)	・江戸町通りに出口がないので、出庫する交通が、江戸町通りの通過交通に直接の影響を与えない(○)	・江戸町通りに小型車の出入口がないので、入庫する交通が、江戸町通りの通過交通に直接の影響を与えない。(○)	・大型車交通は江戸町通りから全て左折イン・左折アウトなので江戸町通りの通過交通への影響は小さい(△)	・駐車場出入り交通は左折イン・左折アウトなので、江戸町通りの通過交通への影響は小さい(△)
		江戸町公園側市道の交通処理(出入り交通の影響)	・江戸町公園側市道に出入口がないので、市道への直接の影響はない(○)	・江戸町公園側市道での出庫のみなので、市道への影響は極めて小さい(○)	・小型車の駐車場出入り交通は左折イン・左折アウトなので、江戸町公園側市道への影響は極めて小さい(○)	・台数は少ないが大型車が江戸町公園側市道から出庫する(×)	・江戸町公園側市道に出入口がないので、市道への直接の影響はない(○)
	駐車場のアクセス	駐車場のアクセス	・江戸町通りでの左折イン・左折アウトなので、アクセス方向が限定される(△)	・入庫が江戸町通りでの左折イン、出庫が江戸町公園側市道での左折アウトなので、アクセス方向が限定される(△)	・小型車は江戸町公園側市道、大型車は江戸町通りでの左折イン・左折アウトなので、アクセス方向が限定される(△)	・江戸町通りでの左折イン・左折アウトなので、アクセス方向が限定される(△)	
		駐車場の出入口の分かりやすさ	・出入口が江戸町通りにあるので分かりやすい(○)	・入口は江戸町通りがあり分かりやすいが、出口は江戸町公園側市道にあり分かりにくい(△)	・大型車出入口は江戸町通りがあり分かりやすいが、小型車出入口は江戸町公園側市道にあり分かりにくい(△)	・出入口が江戸町通りにあるので分かりやすい(○)	
		駐車場の出入りのしやすさ	・江戸町通りでの左折イン・左折アウトなので、出入りはしやすい(○)	・入庫は江戸町通りでの左折イン、出庫は通過交通が少ない江戸町公園側市道からの右左折なので、出入りはしやすい(○)	・小型車は通過交通が少ない市道からの出入りとなるので、スムーズな出入りになる(○)	・大型車は江戸町通りでの左折イン・左折アウトなので、出入りはしやすい(○)	・江戸町通りでの左折イン・左折アウトなので、出入りはしやすい(○)

※(評価方法) ○:影響がほとんどない。又は、利便性に優れる。

△:ある程度影響がある。又は、利便性がやや劣る。

×:影響がある。又は、利便性が劣る。

#### 4. 周辺道路への影響の整理

##### ① 駐車場を出庫後、大半の車両が長久橋交差点方面へ向かう場合

- 駐車場から出庫後、大半の車両が長久橋交差点方面へ向かった場合でも、長久橋交差点で信号待ちする車両の増加数を考慮すると、現状と比較して江戸町通りの交通に常時大きな影響を及ぼすことはないと考えられる。

##### ② 駐車場に江戸町通りから左折で入庫する場合

- 駐車場入口付近で駐車待ちする車両がバスベイを塞いだ場合、路線バス・高速バスがバスベイに停車できず、車線にはみ出して停車することになり、バス利用者が安全に乗降できない。

#### 5. 今後の交通機能検討に向けての留意点

- 駐車場が満車時の江戸町通りの路上駐車に対しては、周辺の駐車場情報の提供や敷地内での車両の動線の確保、必要に応じた監視員による誘導の実施などが考えられる。
- 駐車場出入口とバスベイとの間に十分な距離を確保する必要がある。
- 路線バスや高速バスの運行情報、駐車場へのアクセスや出入りの方向規制の情報など、効果的な交通情報の提供について検討する必要がある。

など

## 2. 県警本部跡地の活用に係る検討状況について

### 【 要 旨 】

- 平成 29 年度に移転が予定されている県警本部の跡地活用検討の一環として、民間活力の導入による施設整備の実現可能性やその手法について、今後の方向性に関する判断材料を得ることを目的とした調査を委託事業により実施した。
- 調査結果をもとに、今後、県庁舎跡地の活用と併せて検討を進めていく。

### 1. ヒアリング調査について

#### <調査内容>

- 県警本部跡地への民間活力による整備が考えられる機能として、オフィス、ホテル、これらを含む複合施設等を想定し、民間事業者へヒアリングを行った。

#### <ヒアリング対象>

- 調査を実施した企業等は、23 者。
- ヒアリング調査対象の選定にあたっては、全国的な実績や長崎県内での実績を考慮して、以下のとおり選定。

- ① ホテル開発やオフィス開発など多数の実績を有している大手デベロッパー8者。
- ② 地方での商業開発や駐車場開発に実績を有する中規模デベロッパー1者。
- ③ 国内外や長崎県内でホテル運営を行っている5者。
- ④ 長崎市内をはじめ九州全体のオフィス事情に詳しく全国的なデータも併せ持つ企業3者。
- ⑤ 県内のオフィス事情や企業誘致関連に精通した関係機関1者。
- ⑥ 事業手法や設計、建設技術に精通している大手企業5者。

#### <ヒアリング結果>

- 県警本部跡地の立地条件から、ホテルやオフィスは事業として成立する可能性が高い。
- 上記施設の他、駐車場、インバウンド機能（免税店）等の施設や、これらとホテル・オフィスとの複合施設についても事業成立の可能性がある。  
※事業者からは、特に駐車場機能については重要との意見が多い。
- 土地の条件については「借地」、「売却」のそれぞれを求める声がある。

## < 参考 >

### ◎ホテル整備の可能性について

項目	ヒアリング結果まとめ
用地の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用地としての評価は全体的に高いが、<u>長崎駅からの距離を指摘する意見もあり</u></li> </ul>
グレード感	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業採算性が高い「<u>アッパービジネスクラス</u>」が多数</li> <li>• 「ミドル～ハイクラス」の意見もあるが、事業ベースでの提案は少数</li> </ul>
事業形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業採算性が高い「<u>宿泊特化型</u>」が多数</li> <li>• 事業性や面積的な課題からフルサービスホテルの難易度は高い</li> </ul>
参入形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「物件所有」、「物件所有＋経営」が多数</li> <li>• <u>資産の流動性を担保する土地・建物の契約条件を求める意見が多い</u></li> </ul>
土地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 借地、売却の双方で可能性あり</li> <li>• <u>参入意欲を高めるには双方の可能性を排除しないことが必要</u></li> </ul>

### ◎オフィス整備の可能性について

項目	ヒアリング結果まとめ
用地の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 行政機能やオフィスが集積する特性から、<u>オフィス用地としての評価は全体的に高い</u></li> </ul>
機能構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>オフィス単体機能、複合機能の双方で可能性あり</u></li> </ul>
参入可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4社が直営の可能性を示唆。専門企業はリーシングに特化</li> </ul>
土地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地の条件は「借地」、「売却」に意見が割れる</li> <li>• <u>現段階では双方の可能性を残すことが理想</u></li> </ul>



## ◎ヒアリング時における事業者からの主な意見について

### 【ホテル】

- ・長崎はインバウンド需要が旺盛であり、観光資源も豊富。大きな魅力を感じている。
- ・バンケットを備えるフルサービス型ホテルの用地としては、やや狭い。
- ・延床で 7,000～10,000 m<sup>2</sup>、客室数で 200～250 部屋は必要。
- ・長崎駅近郊の MICE 施設でもホテルが検討されており、見極めが必要。

### 【オフィス】

- ・長崎市におけるオフィスの中心地であり、交通アクセスも良好。
- ・市内は慢性的なオフィス不足。県警跡地でのオフィス開発への期待は高い。
- ・既存オフィスは老朽化しているものが多く、新築オフィスの需要は既存オフィスの需要と比較してかなり高い。

### 【複合施設・その他】

- ・オフィスとホテルとの合築も可能。
- ・オフィスについては、コンビニ、ショールーム等との複合施設もよい。
- ・タワーパーキングを併設し、フィットネスジム等を含むオフィスも可能性がある。
- ・資産の流動性を確保するため、土地は購入したい。借地の場合は転売条項が必要。
- ・土地については、定期借地権の設定による借地を希望。  
(期間については、30 年、50 年等の意見有り)

## 2. 民間活力を導入する場合の手法の検討

### ＜事業スキームの比較＞

事業スキーム類型		メリット	デメリット	地域経済への波及効果
県警跡地単独事業	土地売却による民設民営事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地・建物とも民間所有となることで資産の流動化が進行。資金調達の優位性や事業継続性が向上する。</li> <li>県は売却益や土地の固定資産税が収入として入る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県としての事業への関与が出来にくく、将来的な政策変更に対応しにくい。</li> <li>将来的に地価が向上した場合、売却益の差が生じる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 事業に比べ地元事業者が比較的参入しやすい（経営、運営、工事等）。</li> <li>地元雇用が期待できる。</li> </ul>
	定期借地権設定による民設民営事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地オーナーとして民間事業に関与し続けることができる。</li> <li>将来の政策変更に対応しやすい。</li> <li>長期安定的に借地料が入る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産流動化の難易度が高まり資金調達や事業継続性が土地所有ケースに比べ低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 事業に比べ地元事業者が比較的参入しやすい（経営、運営、工事等）。</li> <li>地元雇用が期待できる。</li> </ul>
県庁跡地開発と一体とする場合の PFI 事業（民間収益施設用地としての民設民営事業） ※土地は売却又は借地		<ul style="list-style-type: none"> <li>県庁跡地開発との一体的なコンセプトで開発ができる。</li> <li>県庁跡地開発の一体開発によりフルコストでの VFM<sup>☆1)</sup> が発生する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一体開発のため応募者が限定され、ホテル事業者などの多様な参画を得にくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地売却や定借による事業化に比べ地元事業者が参入しにくい。</li> <li>地元雇用が期待できる。</li> </ul>

☆1) VFM (Value for Money の略)

民間の資金やノウハウを行政運営に取り入れることで、コスト削減を目指す PFI の重要な概念であり、従来型公共事業と比べて PFI 方式事業の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

※県の視点からは、土地を保有し続け、将来の政策変更等に柔軟に対応できる定期借地権設定契約による事業化が望ましいが、民間事業者の立場としては、参入可能性や事業継続性の観点から、土地の売却を希望する声も多い。