

県庁舎跡地整備基本構想（素案）

令和3年9月

長崎県

目次

1. はじめに	1
2. 背景	2
2.1 跡地の概要	2
2.1.1 跡地活用の検討対象	2
2.1.2 県庁舎跡地.....	3
2.1.3 県警本部跡地.....	5
2.2 この土地の歴史.....	5
2.3 埋蔵文化財調査.....	6
2.3.1 平成 21 年度	7
2.3.2 平成 22 年度	7
2.3.3 令和元年度.....	7
2.3.4 令和 2 年度	8
2.3.5 埋蔵文化財の確認状況	9
2.4 まちの大きな変化	10
2.4.1 長崎県総合計画	10
2.4.2 「長崎市中央部・臨海地域」都市・居住環境整備基本計画（重点地域）	10
2.5 新たな時代の変化への対応.....	11
2.5.1 Society5.0.....	11
2.5.2 ポストコロナ社会など	11
2.5.3 S D G s（持続可能な開発目標）	12
3. これまでの検討経過	13
3.1 懇話会における議論.....	13
3.2 長崎市からの提案	13
3.3 新たな機能の検討	13
3.4 県庁舎跡地整備基本構想の骨子案および素案のとりまとめ.....	14
4. 基本理念	15
4.1 基本認識.....	15
4.2 求められる役割.....	17
4.3 基本理念.....	17
4.3.1 基本理念の設定	17
4.3.2 新たな価値の創造.....	17
5. 機能や配置の考え方	19
5.1.1 基本的考え方	19
5.1.2 埋蔵文化財の状況に配慮した建物等の整備・配置（土地利用の考え方）	19
5.1.3 機能や配置のイメージ	19

6. 具体的な機能や配置	21
6.1 基本的な考え方	21
6.1.1 石垣上の敷地	21
6.1.2 石垣下の空間	23
6.1.3 県警本部跡地	26
6.2 利活用のイメージ	27
6.3 留意点等	29
6.3.1 上質な空間の整備	29
6.3.2 景観への配慮	29
6.3.3 環長崎港地域アーバンデザインシステム	29
6.3.4 可変性の確保	30
6.3.5 段階的整備	30
6.3.6 歴史を体感してもらう工夫等	31
6.3.7 効果的な情報発信	31
6.3.8 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	32
6.3.9 県庁舎跡地と県警本部跡地の一体的活用および周辺エリア開発との連動	32
6.3.10 市町、関係団体、地域の皆様等との連携	32
6.4 その他留意事項	33
6.4.1 隣接する江戸町公園や周辺の広場・公園との連携	33
6.4.2 Society5.0 への対応	33
6.4.3 ポストコロナ社会への対応	33
6.4.4 脱炭素社会の実現	34
7. 事業の進め方	35
7.1 効果的な整備・運営	35
7.1.1 PPP/PFI 手法の検討	35
7.1.2 運営体制の検討	36
7.2 整備事業費等	39
7.2.1 整備事業費（概算）	39
8. 今後の進め方	40
9. 先行的な賑わいの創出	43
9.1 先行的な賑わいづくり	43
9.2 対象エリア	43
9.3 先行的な賑わいづくりにおける留意点等	44
9.3.1 実証実験等	44
9.4 サポーターズミーティング	45
9.5 持続的な賑わいの創出に向けて（一部再掲）	45

1. はじめに

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、隣接する県警本部跡地を含め、活用策の検討を進めてまいりました。

検討にあたっては、これまでの二度にわたる懇話会からの提言や、県議会でのご議論などを踏まえながら整理を進め、令和元年6月に、広場、交流・おもてなしの空間、文化芸術ホールを主要機能とする「県庁舎跡地整備方針」をとりまとめ、同年9月から「県庁舎跡地整備基本構想」の策定に着手しました。

こうした中、旧庁舎の解体後、同年10月から実施した県庁舎跡地の埋蔵文化財調査において、江戸時代の遺構などが確認されたこと等を受け、県においてさらに詳細な調査が必要と判断するとともに、文化芸術ホールについては、整備主体である長崎市から現市庁舎跡地に整備したいとの考えが示されました。

これらの状況を踏まえ、県として、必要な埋蔵文化財調査を実施するとともに、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、新たな機能の付加を含めて、長崎県の発展に資するような活用策の検討を深め、今般、県庁舎跡地整備基本構想の「素案」をとりまとめました。

今後、県議会におけるご議論や、パブリックコメントによる県民の皆様のご意見等を踏まえながら、さらに検討を重ね、今年度中に、基本構想をとりまとめたいと考えております。

2. 背景

2.1 跡地の概要

県庁舎跡地は、様々な歴史や歴史的役割を持つ長崎を象徴する場所であるとともに、地理的にも長崎のまちの中心に位置する県民の貴重な財産である。

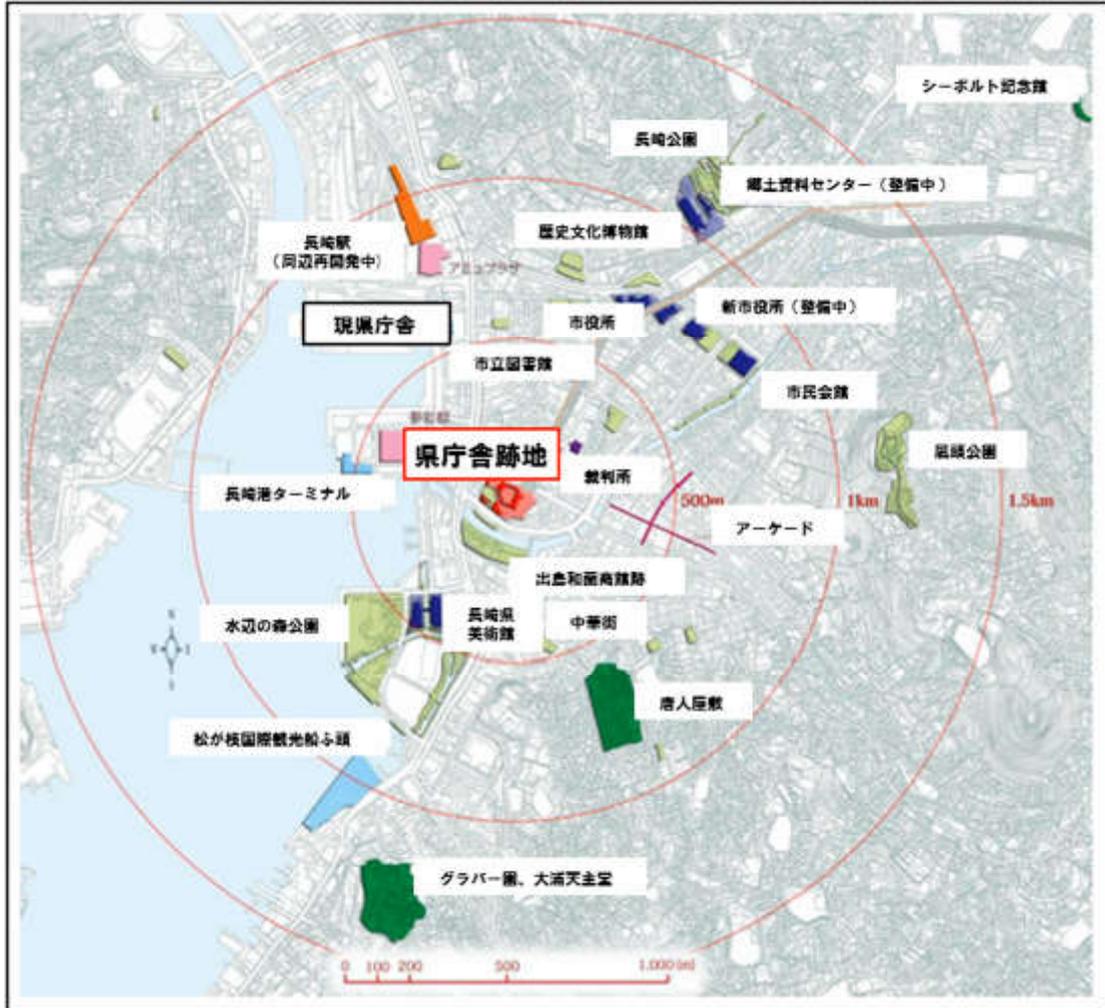


図 2-1 県庁舎跡地の立地

2.1.1 跡地活用の検討対象

活用策の対象とする、県庁舎跡地と県警本部跡地の概要は以下のとおり。

表 2-1 県庁舎跡地と県警本部跡地の概要

	県庁舎跡地	県警本部跡地
住所	長崎県長崎市江戸町二丁目 13 番	長崎県長崎市万才町四丁目 15 番
敷地面積	約 13,000 平方メートル	約 2,000 平方メートル
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率/容積率	80% / 600%	80% / 600%



図 2-2 県庁舎跡地および県警本部跡地活用の対象

2.1.2 県庁舎跡地

県庁舎跡地は、現存する石垣を境として高いところで7m以上の高低差がある。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る。

なお、県庁舎跡地に隣接して、長崎市の都市公園である江戸町公園がある。江戸町公園は長崎市の管轄であり、県庁舎跡地と一体的に活用するため、長崎市と連携を図っていく必要がある。

(1) 石垣上の敷地

約9,500 m²の石垣上の空間は、地階があった県庁本館の解体によって、東側（当時の正面駐車場側）が高く、西側（本館が建っていた側）とは4m程度の高低差がある。また、東側は南に向かってなだらかな下りの傾斜となっている。石垣上からは稲佐山や鍋冠山を遠くに長崎特有のすり鉢状の形状が視界に広がる。

(2) 石垣下の敷地

石垣下の敷地は、第一別館と第二別館があった場所は更地となっており、江戸町公園も含むこの空間からは、現存する石垣を望むことができ、この土地の成り立ちや歴史を感じることができる。敷地の南側は江戸町通りと中島川を挟んで、出島（国指定史跡 出島和蘭商館跡）に面しており、出島とつながりのある空間としての特徴も有している。



図 2-3 現存する石垣（写真左）と中島川と出島（写真右）

(3) 旧第三別館

石垣下の空間にある旧第三別館は、1923（大正 12）年に竣工した 3 階建て鉄筋コンクリート（RC）とレンガの混構造の庁舎である。当初は長崎警察署の庁舎として利用されていたが、1968（昭和 43）年以降は県庁の第三別館として使用された。大正期から昭和期に建設された RC 造の警察庁舎で現存しているものは全国にも数が少なく、また、1945（昭和 20）年 8 月の長崎原爆を経験した建物でもある。

旧第三別館は現在使用されていないが、耐震基準を満たしておらず、外壁等の劣化も進んでいることから、今後、保存活用する場合には、必要な設備の改修だけでなく、耐震改修工事や外壁等の改修工事が必要となる。



図 2-4 旧第三別館の現況（外観・内観）

表 2-2 旧第三別館の概要

項目	概要
竣工	1923 年（大正 12 年）
用途	事務所
階数	地下 1 階、地上 3 階
構造	煉瓦造、鉄筋コンクリート造、木造（3 階のみ）
	煉瓦造の壁の間に R C 造の壁があり、R C の梁や床を支持する
敷地面積	1,160.56 m ² （登記面積）
建築面積	634.70 m ²
延床面積 （各床面積）	1,407.94 m ² 364 m ² （3 階を除く）

2.1.3 県警本部跡地

県警本部跡地は、長崎県警察本部が置かれていた敷地で建物は解体されている。土地は、東側が高く西側が低く、一部構造物を残した状態となっている。県庁舎跡地のように奉行所などの歴史的に重要な建物が建っていた経過もないことから、隣接する民地や周辺エリアとの連携を視野に入れつつ、比較的自由度の高い整備が可能と考えられる。

2.2 この土地の歴史

県庁舎跡地は、岬の教会、長崎奉行所、4 代の県庁舎をはじめ、森崎神社があったとする文献等も存在するなど、様々な歴史を有する、長崎発祥の礎となった場所である。

また、海外との交流等により、異文化等を受け入れ、融合させて新たな価値を創造・発信し、我が国の近代化にも貢献するなど、歴史的にも大きな役割を果たしてきた場所である。

加えて、こうした歴史により、当地は、本県の 2 つの世界遺産にも深く関わりを有し、長崎を象徴する場所であると言える。

(1) 長崎のはじまり

長崎の地は、1571 年、領主の大村純忠によって、ポルトガルとの貿易の拠点として開港され、県庁舎跡地付近に 6 つの町が作られた。県庁舎跡地の周辺は長い岬の先端にあたり、当時「森崎」や「杵崎（きねさき）」と呼ばれ、諏訪神社のご神体の 1 つである森崎社の源流となる、森崎神社の社や祠の存在を伝える文献も残されている。

開港後、この地には、教会（サン・パウロ教会堂）が建てられ、幾度かの建て直しや増改築工事が行われた。なお、1582 年にローマへ派遣された天正遣欧少年使節も長崎から出航している。1601 年には「被昇天のサンタ・マリア教会」が落成し、発展を遂げたものの、1614 年のキリシタン禁制によってその歴史を閉じた。

(2) 長崎奉行所

江戸時代になると、教会跡地には糸割符宿老会所が設けられたが、1633年に発生した火災で本博多町にあった長崎奉行所東西屋敷を焼失、糸割符宿老会所も類焼した。これを契機に両方で敷地を交換し、以後当地は長崎奉行所の敷地として利用された。なお、1636年に岬の先に築造された出島は、長崎奉行の管理下におかれ、奉行所からは、出島のほか、外国人居留区の新地や唐人屋敷、朝鮮からの漂流民送還も取り扱う対馬藩の蔵屋敷などを一望できた。1663年に発生した大火では、またも東西屋敷を焼失した。奉行所は再建されたものの、東西屋敷が同一箇所にあると全滅のおそれがあったため、1673年に立山に東屋敷を移転し（立山役所）、旧奉行所は西役所と称した。西役所は1718年に老朽化のため全面改修された他、1812年に石火矢台場が装備されるなど小規模な増改築が行われながら幕末を迎えた。

幕末には、1853年にロシア使節団との会見が西役所で行われたほか、1855年には所内で海軍伝習と活字判摺立が、1857年には医学伝習や英語伝習が行われるようになり、日本中から長崎へ遊学する人々を通して、西欧近代文明を国内の各地に伝播させるなど、我が国の近代化に貢献した。幕末の終末期には長崎奉行が長崎を脱出して支配権を放棄した。以後西役所は長崎会議所と改められ、明治を迎えた。

(3) 県庁舎の開庁から現在まで

明治時代になっても、西役所跡には長崎裁判所（後に長崎府）が置かれ、引き続き長崎の政治的中心地となった。長崎府庁が立山に移転後、しばらくは広運館と呼ばれる英仏語学や算学などを教授する高等教育機関になったが、1873（明治6）年には県庁と学校の土地建物の交換が行われ、1874（明治7）年に初代の県庁舎が開庁した。しかしながら新築した庁舎は翌月の暴風雨で倒壊し、1876（明治9）年に2代目の県庁舎が建設され開庁した。

3代目の県庁舎は1911（明治44）年に完成し、開庁にあたっては、前年に完成した県議会議事院とあわせて落成式が挙行された。3代目の県庁舎は以後30年余り機能したが、1945（昭和20）年の原爆投下に伴う火災によって全焼した。

戦後、主な県庁機能は立山町に建設した仮庁舎にしばらく移されたが、1953（昭和28）年に4代目の県庁舎完成後に再移転が行われた。

5代目の県庁舎が2017（平成29）年12月に長崎市尾上町に落成し、2018（平成30）年1月から順次、新庁舎で業務が開始された。4代目の県庁舎は同年10月に解体に着手し、令和元年10月に、第三別館を残し解体が完了した。

2.3 埋蔵文化財調査

県庁舎跡地は、2.2に示すとおり重層的な歴史があり、周辺も含め埋蔵文化財の存在が知られている土地（周知の埋蔵文化財包蔵地）とされている。そのため、これまで数次にわたり埋蔵文化財調査を行った。

2.3.1 平成 21 年度

石垣上の敷地の 2 箇所において埋蔵文化財予備調査（試掘）を実施した。その結果、旧県庁正面玄関付近において明治時代の整地面及び江戸時代の遺物包含層と思われるものが確認された。また、南口付近においては、江戸時代の遺構等が存在する可能性がある土層がすでに削り取られていることが確認された。

2.3.2 平成 22 年度

平成 21 年の予備調査において江戸時代の遺物包含層などが確認された旧県庁正面玄関付近、及び旧第三別館駐車場付近を対象に埋蔵文化財範囲確認調査を実施した。

範囲確認調査では 3 代目県庁舎における議事院の基礎と判断される煉瓦構造物や初代または 2 代目県庁舎の基礎と思われる石造基礎などが確認された。また、南側の調査区では北東方向から南西方向にかけて伸びる石垣の遺構が確認された。

同時に実施した石垣調査（第三別館、江戸町公園との境界面の石垣）では、各調査区において石垣下段に近世の石垣が残っていることが確認された。

2.3.3 令和元年度

令和元年 10 月から令和 2 年 1 月にかけて、旧県庁舎の解体工事終了後に予定していた埋蔵文化財調査（範囲確認調査）を実施した。

その結果、敷地中央から東側は、地山（じやま）であり、遺構としては、江戸期の井戸と思われる遺構が確認された。敷地南側では平成 22 年度に実施された予備調査において石垣の存在が一部確認されていたが、今回の調査でも江戸時代の石垣があらためて複数確認された。

また、江戸時代初期の町屋の礎石と思われる遺構のほか、敷地西側では瓦と漆喰等が混ざった土の層などが確認され、上層では 1660 年代を下限とする遺物が、下層では 1630～40 年代の遺物が確認された。（令和 2 年度の調査において明治時代に造成されたものと判明）

これらの調査結果を踏まえ、埋蔵文化財等の専門家から、更に詳細な調査の実施を検討してほしい等の意見があり、令和 2 年 1 月、県として、今回出土した遺構等の周辺について、さらに詳細な調査を行う必要があると判断した。



図 2-5 確認された石垣

2.3.4 令和2年度

1) 県庁舎跡地南側の調査

令和元年度の範囲確認調査により確認された敷地南側（出島側）付近の内容確認調査を、令和2年5月から令和2年10月まで実施した。

令和元年度の調査結果を踏まえ、石垣や町屋の遺構等の残存状況を確認したところ、石垣部分については、長さ約60m、高さ約6～7mの石垣を検出し、補修や積み替えが繰り返し行われたことや、1610年代に積まれた可能性が高い根石部分などが確認された。また、町屋の遺構等を確認していた区域の調査においては、江戸時代の地層等が確認された。



図 2-6 確認された敷地南側の石垣の遠景

2) 県庁舎跡地西側の調査

敷地西側付近において、令和元年度の調査で江戸時代の瓦などを含む土の層が確認されたことを受け、令和2年11月から令和3年2月まで、遺構の面的な広がりを確認するための内容確認調査を実施した。その結果、調査箇所からは、井戸と思われる遺構や石垣の裏込め石等が確認されたほか、昨年度確認された江戸時代の層の下に、明治期の生活面が確認され、西側部分は、明治時代に盛土して形成された土地であることがわかった。



図 2-7 確認された石垣の裏込め石（左）と井戸と思われる遺構（右）

なお、長崎奉行所の建物跡と思われる遺構や、森崎神社や岬の教会などに関連すると思われる遺構は、これまでの調査で確認されていない。

2.3.5 埋蔵文化財の確認状況

これまでの調査による埋蔵文化財の確認状況は以下のとおり。



図 2-8 埋蔵文化財の確認状況

2.4 まちの大きな変化

長崎県は、新幹線の開業や新駅周辺の再整備、特定複合観光施設（IR）の誘致のほか、長崎市中心部における松が枝埠頭2バース化、県庁や市役所の移転、民間事業者による長崎スタジアムシティプロジェクトなど、長崎県の未来を大きく変えるプロジェクトが時を同じくして進行し、まちのたたずまいも大きく変わろうとしている。

また、これまでの造船業を中心とした産業構造から、近年、大手企業の研究開発拠点の立地が進むとともに、航空機関連産業、海洋エネルギー関連産業といった新分野において新たな動きが見られるなど、産業構造にも大きな変化が生じている。

このような100年に一度とも言えるべき変革の時期をチャンスと捉え、本県の地域活性化や経済活性化に積極的につなげていく必要があり、県庁舎跡地の活用についても、次に掲げる関連計画等を踏まえながら、本県の発展に資するような利活用を図ることが求められる。

2.4.1 長崎県総合計画

10年後の長崎県の将来像を見据え、2021年から5カ年の政策の方向性を戦略的に示す長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ2025では、「人・産業・地域を結び、新たな時代を生き抜く力強い長崎県づくり」を基本理念に、計画の実現に向けて各種施策を展開していくこととしている。

県庁舎跡地整備については、本計画における基本戦略のうち「夢や希望のあるまち、持続可能な地域を創る」を実現するための施策として位置づけられている。

2.4.2 「長崎市中央部・臨海地域」都市・居住環境整備基本計画（重点地域）

県庁舎跡地から長崎市役所にかけての国道34号線沿いの地区は、「長崎市中央部・臨海地域」都市・居住環境整備計画における重点地域として指定されている4つのエリアのうち、中央エリアに位置し、まち全体の賑わいや回遊性向上の観点から重要な地区とされている。

従来は官庁街として賑っていたが、県庁が移転し、市役所も新庁舎への移転が進められ、マンションの建設が広がるなど、エリアの状況が変化してきている。

今後、県庁舎跡地や県警本部跡地を含め、長崎市と一体となってまちづくりの方向性や将来像を描き、将来的なこの地区の魅力と活力の向上に努めていくことが求められる。



図 2-9 重点エリア図（長崎市・長崎県「長崎市中央部・臨海地域」中央エリア整備計画より）

2.5 新たな時代の変化への対応

2.5.1 Society5.0

IoT や AI など次世代を担う情報技術の急速な発展を背景に新たなデジタル社会の実現が求められている中、長崎県においても、2040 年問題をはじめとする中長期的な視点から地域課題を認識し情報技術の利活用による課題解決など、全ての県民の豊かで質の高い生活や、産業振興、地域活性化を目指して Society5.0 の実現に取り組むこととしている。

県庁舎跡地や県警本部跡地は、これまでも様々な交流により、新たな価値を創造・発信してきた場所であり、Society5.0 の実現に貢献するような機能等の整備が求められる。

2.5.2 ポストコロナ社会など

新型コロナウイルス感染症の流行以降、人々の生活や仕事のスタイル、さらには世界的な社会情勢までが大きく変化していくことが想定される。

県庁舎跡地の活用においても、ポストコロナ社会のニューノーマルへの対応を前提とした施設としての整備や、感染症分野など今後の産業やビジネスの動向等にも留意した取組が期待される。

また、国内外で取組が加速している「2050 カーボンニュートラル(脱炭素社会の実現)」についても、本県の施策と連動した利活用に留意する必要がある。

2.5.3 S D G s (持続可能な開発目標)

「S D G s (持続可能な開発目標)」は2015年9月の国連サミットで採択された、「誰一人取り残さない」持続可能な社会を実現するための17の目標(ゴール)と169のターゲットで構成される、国際社会全体の目標である。

県庁舎跡地の活用においても、このS D G sの理念を踏まえながら、長崎県総合計画等に基づき、持続可能なまちづくりや地域活性化等の実現に貢献するような利活用を図ることが期待される。

(参考)

長崎県総合計画チェンジ&チャレンジ2025における県庁舎跡地活用とS D G sの関係

「8 働きがいも経済成長も」

「9 産業と技術革新の基盤をつくろう」

「11 住み続けられるまちづくりを」



上記のほか、今後、具体的な取組等を検討していく中で関連が見込まれる目標(ゴール)やターゲットも想定されることから、S D G sの理念を十分踏まえながら整理を進めていく。

(想定されるゴール例)

「2 飢餓をゼロに」「3 すべての人に健康と福祉を」「4 質の高い教育をみんなに」「7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに」「14 海の豊かさを守ろう」「17 パートナリシップで目標を達成しよう」等

3. これまでの検討経過

3.1 懇話会における議論

県庁舎跡地の整備については、平成 21 年以降、長崎県県庁舎跡地活用懇話会や県民によるワークショップ等で議論がなされ、平成 22 年 1 月に、当懇話会から、跡地活用の基本理念や基本的な方向等について提言がまとめられた。

また、平成 24 年からは、2 回目の懇話会となる長崎県県庁舎跡地活用検討懇話会が設置され、平成 26 年 4 月、「多目的広場機能」「歴史・情報発信機能」「ホール機能」の 3 つの機能を跡地に期待される具体的な用途・機能の主要機能候補とすることなどが、新たな提言として示された。

3.2 長崎市からの提案

その後、県において、この 2 つの懇話会提言を基に検討を進めていたところ、平成 26 年 7 月に長崎市から県に対して県庁舎跡地におけるホール機能に関する提案がなされたことから、これまでの議論を引き続き踏まえつつ、長崎市からの提案内容についても併せて検討を進めることとなった。

以降、県と長崎市において、県庁舎跡地活用プロジェクト会議の場を中心に協議を進め、平成 30 年 11 月に、広場、交流・おもてなしの空間（以上、県整備予定）、質の高い文化芸術ホール（長崎市整備予定）の 3 つの主要機能を効果的に配置し、その機能の相互連携によって賑わい創出の相乗効果を発揮させるという「県庁舎跡地整備の基本的な考え方」を整理した。また、翌令和元年 6 月には、基本的な考え方を踏まえた「県庁舎跡地整備方針」を策定し、この方針に基づき、同年 9 月より基本構想の策定に着手し、3 機能を柱とした跡地活用の詳細な機能や配置などについて検討を進めた。

これらの状況を踏まえ、旧庁舎の解体後、令和元年 10 月から令和 2 年 1 月にかけて埋蔵文化財調査を実施し、江戸時代の遺構等が確認され、埋蔵文化財の専門家から、さらに詳細な調査の実施を検討してほしい等の意見があり、これらを踏まえ、県として詳細な調査を実施する必要があると判断するとともに、長崎市から、文化芸術ホールは現市庁舎跡地に整備したいとの考えが示された。

そのため、県において、これまでの議論を踏まえ、賑わいの中心となる「広場」、歴史や観光等の情報発信を行う「交流・おもてなしの空間」の整備を基本としつつ、新たにどのような機能を付加することができるかを含め、活用策についてさらなる検討を進めた。

3.3 新たな機能の検討

令和 2 年度は、埋蔵文化財調査と併行して、前年度から民間のコンサルタント会社に対して整備する機能等にかかる検討を委託していることを踏まえ、同社と共に、他の自治体の先進事例の収集・研究、民間デベロッパーや施設運営の専門事業者など幅広い分野の専門家等への意見聴取などを実施しながら検討を深めた。

これらの意見聴取の結果や、令和 2 年 9 月に委託事業者から提出された、文化芸術ホールに代わる新たな機能等の提案を含む検討報告書の内容等も参考にしながら、県において、専門家や関係者等への意見聴取を進め、活用策の具体的検討を進めた。

3.4 県庁舎跡地整備基本構想の骨子案および素案のとりまとめ

埋蔵文化財調査が令和3年2月で完了し、敷地全体の遺構等の状況が確認できたことから、整備する機能の具体的な配置や規模等の整理を進め、同年6月、県庁舎跡地整備基本構想（骨子案）をとりまとめ、県議会に報告し、ご議論いただき、その後、骨子案をもとに、関係者の皆様にご意見を伺いながら、構想内容についてさらに検討を重ね、今般、基本構想の素案をとりまとめた。

（主な検討経過）

- 平成 22 年 1 月 県庁舎跡地活用懇話会の提言（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 県庁舎跡地活用検討懇話会の提言（用途・機能等）
 - 7 月 長崎市からホール機能等の提案
- 平成 28 年 2 月 広場、交流・おもてなしの空間、質の高い文化芸術ホールの3つの方向性を中心に検討を進めていく旨を県議会に説明
- 平成 29 年 2 月 県議会からの意見書
- 平成 30 年 11 月 県庁舎跡地整備方針の策定に向けた基本的な考え方を県議会に説明
- 令和元年 6 月 県庁舎跡地整備方針を策定
 - 9 月 整備方針の具体化（基本構想）に着手
 - 10 月 埋蔵文化財調査に着手
- 令和 2 年 1 月 県として、さらに詳細な埋蔵文化財調査が必要との考えを表明
長崎市から、新たな文化施設については現市庁舎跡地に整備したいとの考えが示される
 - 9 月 委託事業者から、基本構想の策定支援にかかる検討報告書が提出される
- 令和 3 年 2 月 予定していた埋蔵文化財調査完了
 - 6 月 県庁舎跡地整備基本構想（骨子案）をとりまとめ
 - 9 月 県庁舎跡地整備基本構想（素案）をとりまとめ

4. 基本理念

4.1 基本認識

前述の背景や検討経過等を踏まえた、利活用における基本認識については、次のとおりまとめられる。

- ・ 県庁舎跡地は、長崎発祥の礎となった場所であり、まちの変遷にあわせて重要な場所であり続けた。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年に一度とも言えるべき変革の時期を迎えるにあたり、エリア全体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、この地に県として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



4.2 求められる役割

基本認識等から、これからも、この地には以下のような役割が求められる。

(まちなかの中心に位置する貴重な場所として)

県民市民の日常的な憩いや集いの場に加え、様々な本県の魅力を発信し、インバウンドを含む観光客等も引き寄せられ、まちなか等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、県内各地や国内外とつながり、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)

今後の活用において、より一層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

4.3 基本理念

4.3.1 基本理念の設定

この地に求められる役割を踏まえ、基本理念を下記のとおり設定する。

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。

4.3.2 新たな価値の創造

基本理念に掲げる、長崎県の発展につながるような新たな価値として、「まち(地域)の活力を生み出す」「新たなビジネスやサービスを創出する」「地域や産業を支える人材を育成する」ことを目指すこととし、その実現に向け必要となる機能や運営体制等を整備していく。



図 4-1 目指すべき新たな価値

5. 機能や配置の考え方

5.1.1 基本的考え方

基本理念等を踏まえ、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」
うち県警本部跡地では、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、歴史を感じることで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。

5.1.2 埋蔵文化財の状況に配慮した建物等の整備・配置（土地利用の考え方）

令和 2 年度までの埋蔵文化財調査の結果等を踏まえて、土地利用の基本的考え方としては、現存する石垣等を保存・顕在化させる方向で検討する。また、建物等を整備する場合は、これまでの埋蔵文化財調査において地山であることが確認された敷地中央部（旧県庁本館が建っていた付近）での整備を検討するなど、埋蔵文化財の状況に配慮したものとする。

このほか、構造を木造や低層とする等により、残存する過去の構造物の撤去や大がかりな基礎が不要な軽量の建築物とするなど、埋蔵文化財への配慮について留意する。

5.1.3 機能や配置のイメージ

基本理念を踏まえ、「賑わい」と「交流」に資する機能を効果的に配置する。また、個々の機能を分離することなく、それぞれの機能の特徴を活かしながら、互いに連携し相乗効果を生み出すものとする。

(1) 県庁舎跡地（石垣上）

出島側と 4m～8mの高低差がある石垣上の敷地については、歴史ある石垣に囲まれた敷地であることや、市役所通り（国道 34 号線：長崎街道）の終点であること等を踏まえて、この地の歴史を感じつつ、賑わいや交流につなげるべく、日常的な憩いや賑わいの場となる広場や、出島等を見渡せるロケーションを活かした歴史等の情報発信機能、多様な交流を促進するための交流支援機能などを整備する。

(2) 県庁舎跡地（石垣下）

出島側の石垣下の敷地については、復元が進む出島との連携にも留意し、令和2年度の埋蔵文化財調査で出土した石垣を見せる方向で検討するとともに、それにより生まれる空間に本県の魅力を伝える情報発信機能を、また、第一別館跡地付近に石垣上と下をつなぐ階段等を、第二別館跡地付近にバスベイや待合所等の交通結節機能を整備する。

(3) 県警本部跡地

県警本部跡地については、周辺エリアの開発との連動にも留意しながら、県庁舎跡地における交流支援機能等とも連携し、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など、新たなビジネスやサービスの創出につながるような機能を整備する。

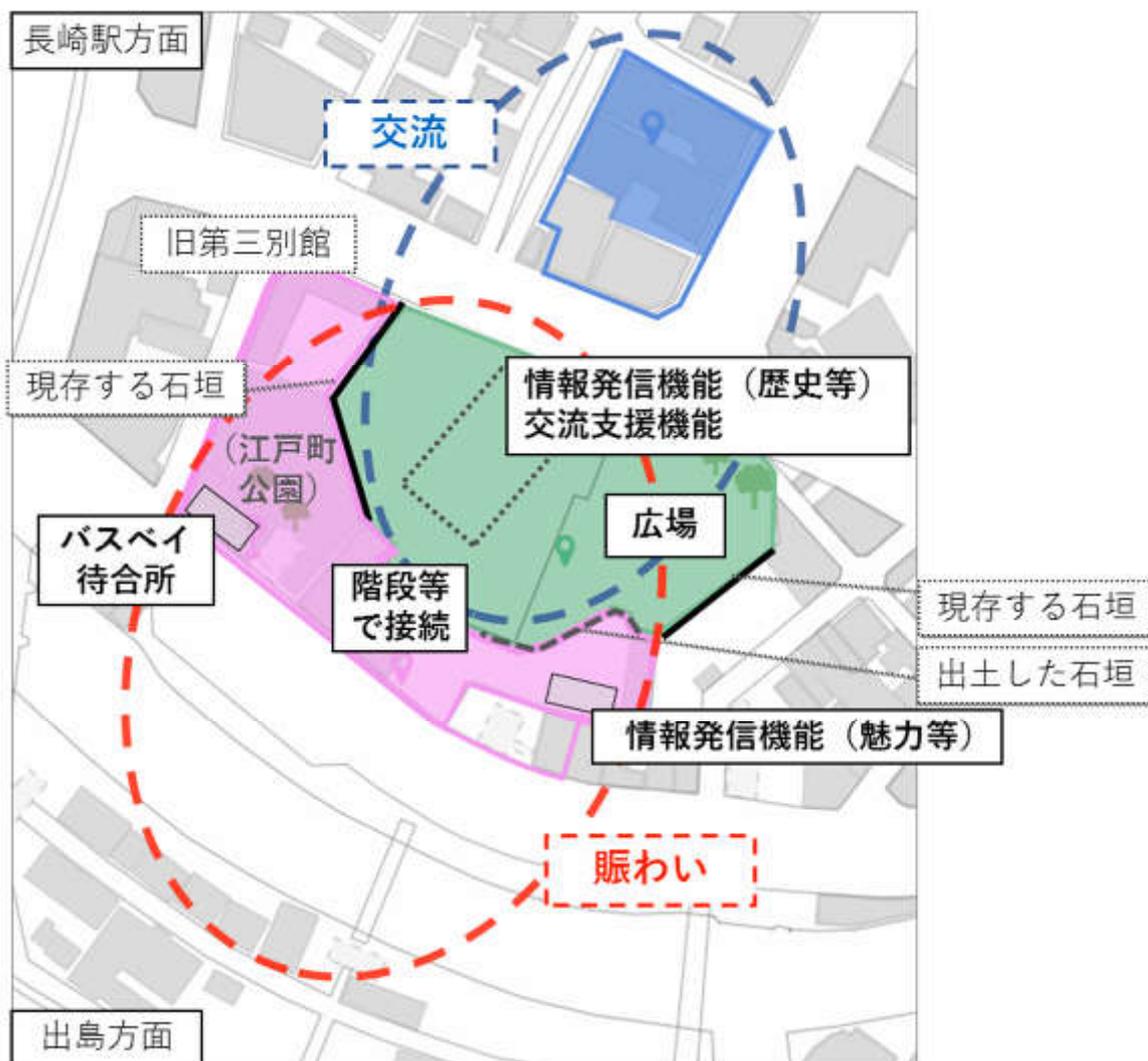


図 5-1 配置イメージ

6. 具体的な機能や配置

6.1 基本的な考え方

前述の考え方に基づく、箇所ごとの具体的な機能や配置については、以下のとおり。

6.1.1 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する。

遺構等に配慮し、敷地中央部に低層の建物の配置を検討。

(1フロア約 1,000 m² ~ 1,500 m²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。



(1) 広場

県民市民や観光客等の日常的な憩いの場となるとともに、多様な催しやイベント等により新たな賑わいを創出する等、歴史を感じるたたずまいを持った趣のある広場とする。

広場にはカフェ等を併設するほか、まちなかのグリーンスポットとして、緑の中で、訪れた家族連れや友達同士がゆっくりと腰を下ろしてくつろげるように、ベンチやルーフ、デッキ等の設備などについて工夫する。

また、既存の敷地内の段差を活用し、芝生の空間と石畳等の空間をそれぞれ整備することや、防災機能をどの程度持たせるか等についても検討する。

このほか、祭りや野外コンサート、県産品のPR、おくんちに関する催し、小規模なマルシェ、食のイベントなど多様な催し等に対応できるよう、電源や給排水設備、照明等の整備や、通常時、広場等の一部を駐車場として使用することなどについても留意する。

こうした機能や工夫等とともに、地元や経済界、行政等による運営の仕組みづくりを推進する等により、県民市民による日常的な賑わいの中に、長崎を訪れる観光客等も引き込まれ、さらに交流が生まれていくような空間とする。

(2) 情報発信機能（歴史・世界遺産等）

出島を見渡せるロケーションを活かしながら、岬の教会、長崎奉行所、幕末の各種伝習所、歴代の県庁のほか、森崎神社があったとされる文献の存在など、この地の様々な歴史の変遷を伝える。また、この地にも深く関わりのある「明治日本の産業革命遺産」「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」の二つの世界遺産などについても発信する。

情報発信については、従来型の博物館のように本物を展示するだけでなく、利用者に歴史等を体感してもらえよう手法について工夫することとし、例えば、AR（拡張現実）やVR（仮想現実）、MR（複合現実）などの先端技術や、ビジュアルでわかりやすいデジタ

ルサイネージの活用など、他事例等を参考にしながら効果的な手法等を検討する。

なお、先端技術は、歴史等の魅力を感じてもらう手段である一方、時代とともに更新していくことに留意する。

(3) 交流支援機能（多様な交流の促進）

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、幅広い交流をサポートする機能とともに、間仕切りできる多目的交流スペース、学びの場などとしての研修・講義スペース、映像設備や通信機能等を備えたプレゼンテーションスペース、人々が気軽に集えるオープンカフェなどを整備する。

また、県警本部跡地の交流支援機能との連携を図り、企業や大学等の共同研究による成果を発表したり、企業等が開発した新たなサービス等を実証する場として県庁舎跡地を活用すること等について検討する。

【利活用イメージ】

- ✓ 関係団体や大学等と連携した国際交流・体験等の実施
- ✓ まちの就業者をターゲットとした産業や文化などのリカレント教育の実施
- ✓ 学生などの学び・発表・PR、チャレンジ等の場
- ✓ 県民市民等によるワークショップ等の開催
- ✓ 企業や学生などの交流の場、大学ゼミ等の実践の場
- ✓ 企業等が開発したサービスに県民市民が触れることのできる場 等

(4) 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、店舗スペースやキッチンカー、テント等による出店など、石垣下の敷地を含め検討する。

また、附置義務による必要台数等も勘案のうえ、事業者や関係者用も含めた、駐車スペースの確保についても留意する。

このほか、隣接する出島とともに様々な歴史を体感することに加え、留学生などと交流することや、企業等が開発した新たなサービスに触れることができるなど、子ども達の学びの場としても有効であると考えられることから、修学旅行など、学習面で効果的な活用が図られるようにコンテンツや機能等について工夫する。

(5) 建物の規模等

現時点における想定として、類似事例等を参考とした、各スペースの一般的な広さ等を勘案し、1フロア約1,000㎡～1,500㎡の2階建て程度の建物をイメージしている。

なお、具体的な建物等の規模や配置、デザイン、導入機能や建物の詳細等については、今後検討のうえ決定する。

(6) 段差を活かした空間等の整備

県庁舎跡地の石垣上の敷地は、高低差約 4m の段差がある形状であるため、この段差を活用した空間等の整備・配置を検討する。

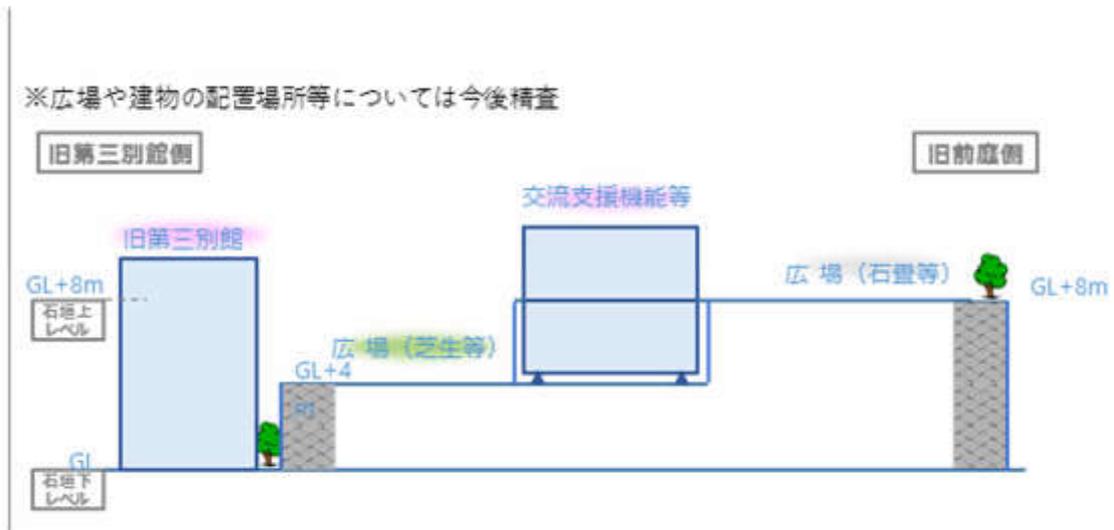


図 6-1 断面イメージ例

6.1.2 石垣下の敷地

出島との連携や江戸町公園との一体的活用に留意し、人々が行き交う賑わいの空間を整備する。

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。



(1) 石垣の保存・利活用

令和 2 年度の埋蔵文化財調査で出土した旧県庁南側付近の石垣を見せる(保存・顕在化させる)ことを検討する。

今回出土した石垣については、何度も積み直しが行われているが、この積み直しの歴史の累積こそ価値があるとも考えられることから、安全面等を十分考慮しながら、出土した状態に一定の補強を施すなど、保存・利活用等の方法を検討する。

また、出土した石垣の直接的な価値に加え、県庁舎跡地に現存する石垣や、近隣の樺島町や築町に残る石垣などと併せ、一連の石垣として、歴史を踏まえた、ストーリー性を持った利活用等を検討する。

(2) 情報発信機能(本県の魅力発信)【旧県庁立体駐車場付近】

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し、これにより生まれる石垣下

の南東側の出島に隣接する空間に、景観に配慮しつつ、訪れた観光客等をまちなかへの回遊や県内の周遊に誘う起点となるような、観光・物産・食など本県の魅力を伝える情報発信機能を整備する。具体的には、民間事業者のノウハウを活用し、観光客等が是非行ってみたいと感じるような近隣エリアに特化した情報や、グルメや物産など、プロフェッショナルな視点を持って県内各地で探し出した、ここでしか入手できないような情報等を提供する。

また、アプリの活用など、利用者がスマートフォンやタブレットなどで手軽に利活用できるようにすることや、外国人観光客や留学生等に配慮した多言語による情報発信などについても留意する。

(3) 石垣下と上をつなぐ階段等 【第一別館跡地付近】

新たな利活用により賑わいや交流を促進するためには、敷地内外のアクセスをしやすいする必要があり、石垣下と石垣上をどのように繋ぎ、機能を強化できるかが重要となる。

これらを踏まえ、復元が進む出島や出島表門橋とのデザインの調和等にも留意しながら、石垣下と石垣上をつなぐ階段等を整備し、接続性ならびに人々の導線を確認する。

なお、階段等の整備については、バリアフリーやユニバーサルデザインにも留意のうえ検討を行う。

(4) 交通結節機能 【第二別館跡地付近】

県庁舎跡地は、前述のとおり、地理的に長崎駅、松が枝、中心市街地等をつなぐまちの中心に位置し、出島とも隣接している。

こうしたことから、令和2年度に設置された「長崎市中心部の交通結節等検討会議」においてとりまとめられた基本計画においても、交通結節機能として、県庁舎跡地に長距離バスの発着や市内周遊バスとの乗継ぎのためのバスベイや待合所の設置の検討が盛り込まれている。

これらを踏まえ、交流の玄関口となる空港からのアクセスや都市間移動の利便性を考慮し、空港バスや都市間バス等の発着用のバスベイを設けることとし、雨風をしのげ、空調設備や案内表示、カフェ等を備えた待合所を併設する。

(5) 賑わいの空間の創出

石垣下の敷地については、隣接する出島との連携や、長崎市所有の江戸町公園等の一体的活用などに留意し、インバウンドを含む観光客など、多くの人々が行き交う賑わいの空間を創出することとし、長崎市や関係者とも連携のうえ、早朝や夜間を含め、石垣下に生まれる空間等を有効に活用した催しや演出等について工夫する。

(6) 建物の規模等

現時点における想定として、類似事例等を参考とした、各スペースの一般的な広さ等を勘案し、石垣下の情報発信スペースや待合所は平屋や2階建て程度の建物をイメージしている。

なお、具体的な建物等の規模や配置、デザイン、導入機能や建物の詳細等については、今

後検討のうえ決定する。

(7) 旧第三別館

旧第三別館については、以下のとおり利活用ニーズの把握や耐震性を確保するための改修方法等の検証を進めている。

1) サウンディング型市場調査

令和 2 年度に、県庁舎跡地活用の考え方を踏まえた旧第三別館の利活用についてアイデアを伺うサウンディング型市場調査を実施し、幅広い利活用のアイデアの提案があった。

(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

2) 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。

詳細な改修方法については、実際の旧第三別館の躯体等の状況を調査し、安全性や耐久性なども考慮しながら整理する必要がある、さらなる精査が必要である。

3) 今後の検討の方向性

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。

6.1.3 県警本部跡地

周辺エリアの開発との連動にも留意し、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する。

民間開発を基本に、周辺部も含めた活用を検討。



(1) 産学官等の連携によるオープンイノベーション等の推進（交流支援機能）

県警本部跡地における交流支援機能は、長崎県の発展に資する、新たなビジネスやサービスの創出等につながるような、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するための機能を整備する。

なお、整備にあたっては、県が設置するスタートアップ交流拠点（CO-DEJIMA）など、既存施設の機能集約を含め検討を行う。

1) 具体的機能

異業種・異分野の人々や企業等が気軽に集まり仕事や作業を行う場をシェアするワーキングスペース、個室形式のシェアオフィス、企業や大学等が共同で使用する機材などを置く共同研究スペース、学生や企業などの交流サロン等を整備する。

2) 民間開発を基本とした実現可能な事業スキーム等の検討

民間開発を基本に、企業向けオフィス等の整備を含め検討することとし、今後の企業等へのヒアリングなどを踏まえ、事業スキームや整備計画等を精査する。

事業スキーム等の精査にあたっては、オフィス床など、収益性を確保するために、どのような機能や施設が必要となるのか、また、県として、どこまでを収益事業として想定するか等について留意する。（詳細については、7. 事業の進め方を参照）

3) 民間ノウハウを活用したマッチング等の推進

オープンイノベーション等を効果的に推進するため、民間事業者の持つノウハウ等を活かした、県内や都市部などの交流拠点等をつなぐハブ機能や、企業や人材のマッチング等を促すコーディネート機能やコンサルティング機能等の設置について検討する。

6.2 利活用のイメージ

上記に基づく、現時点の利活用イメージは以下のとおり。



※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を、
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

6.3 留意点等

6.3.1 上質な空間の整備

歴史ある石垣に囲まれ、様々な歴史の変遷を持つ石垣上の敷地をはじめ、この地にふさわしい、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する。

広場については、ほどよい「囲まれ感」を考慮し、オープンでありながら落ち着けるように、適度に関き・閉ざされた空間となるよう留意する。

また、広場に芝生や樹木を植えて、カフェを併設し、木陰やベンチで県民市民や観光客等が気軽にくつろげる空間を演出するとともに、建物からの眺望にも配慮し、出島や広場などを見渡せるテラス等の設置などについても留意する。

このほか、若者や女性などが気軽に集い、共に学び、新たな交流につなげたり、様々な魅力に触れることができるなど、長崎の将来を支える若い世代の人達などに必要とされる、まちなかのサードプレイス となりうるような空間を目指す。

自宅や学校、職場とは別の居心地のいい居場所のこと

6.3.2 景観への配慮

長崎市のまちなかの中心に位置し、復元が進む出島とも近接していること等を踏まえ、景観に配慮するとともに、出島とのバランスを重視するなど、周辺環境とともに街並みを形成していくことを念頭に、デザイン等の工夫について留意する。

表 6-1 想定される景観に配慮したデザイン等の工夫例

景観への配慮	デザイン等の工夫例
出島を見渡す / 出島から望む	<ul style="list-style-type: none">● 建物は低層の建物とし、出島を望める眺望等にも留意する。● 第一別館跡付近に、出島表門橋とのデザインの調和等に留意し、石垣上と石垣下を繋ぐ階段等を整備する。
市役所通りや大波止からの景観	<ul style="list-style-type: none">● 整備する建物は高層や大規模なものとならず、敷地全体を開放感のある空間とする。● 築 100 年近い旧第三別館は、大波止周辺の風景の一部となっており、改修して引き続き利活用できないか検討を深める。

6.3.3 環長崎港地域アーバンデザインシステム

県庁舎跡地の整備については、周辺地域との景観の調和を図り、美しい景観に寄与するため、環長崎港地域アーバンデザインシステム¹の対象事業としている。当デザインシステムの専門家からの高い専門性や広い見識に基づくアドバイス等をもとに、質の高いデザインを目指す。

¹ 環長崎港アーバンデザインシステム

主に長崎港周辺で実施される県の開発事業を行う際に、美しい都市景観を創造し後世に引き継ぐ財産とするための調整を行うシステム。平成 12 年創設

6.3.4 可変性の確保

県庁舎跡地および県警本部跡地において複合的なハード・ソフト整備を行うことから、整備後の運営の中で生じてくる新たなニーズ（機能の付加など）、さらには社会経済情勢等の変化による機能等の見直しなどにも柔軟に対応できるよう、以下の点などに留意しながら、建物やスペース等に可変性を確保する。

(1) 将来的な拡張スペースの確保

将来生じうる新たな課題やニーズ（機能の付加）等に対応できるよう、一定の拡張に耐えうるスペースの確保について留意する。



(2) 低層等の建築物の整備

景観との調和等とともに、将来起こりうる敷地内の機能配置の変更や見直し等に備えて、低層の建物や軽量で改修が容易な木造建築とする等により、増改築などにも対応しやすい建築物とすること等について留意する。



6.3.5 段階的整備

前述のとおり、複合的なハード・ソフトの整備であることに加え、例えば、旧県庁南側付近については出土した石垣の保存・利活用のあり方を先ず整理する必要があるなど、整備箇所ごとに状況が異なることから、整備については部分的・段階的に進める必要がある。

具体的には、先ず、既に更地となっている第二別館跡地や、石垣上や旧第一別館跡地付近の空間など、先行して整備可能な箇所から着手し、段階的な整備を推進していく。なお、今後の事業スキーム等の精査次第ではあるが、県警本部跡地も含め、段階的整備を検討する。

また、より効果的な機能整備につなげるため、石垣上や旧第一別館跡地などを整地して、

先ずオープンスペースとして暫定的に供用し、その上で、利用状況等を検証のうえ、その後の整備を検討する。（詳細については、8. 今後の進め方を参照）

6.3.6 歴史を体感してもらう工夫等（一部再掲）

歴史を活かした新たな賑わいづくりを実現するために、この地に集う県民市民、観光客等がこの地の重層的な歴史を体感できるよう工夫する。

(1) 現存する石垣等の活用

現存する県庁舎跡地東側および西側の石垣や、令和 2 年度の埋蔵文化財調査で出土した南側付近の石垣など、いわゆる「本物」については保存・活用することを基本とする。

なお、大正時代の建築物である旧第三別館については、建物の詳細な調査を実施し、その上で、安全性や耐久性、利活用ニーズ等を総合的に勘案し、最終的なあり方を整理する。

(2) 遺構等に配慮した整備・配置

建物等の配置等を検討する際は、これまでの埋蔵文化財調査によって確認された遺構等の状況等も踏まえるとともに、遺構等に影響の少ない簡易な基礎等による建物等とすることなど、埋蔵文化財の状況に配慮した整備や配置となるよう留意する。

(3) 先端技術の活用等

重層的な歴史があるため、特定の時代の建築物等を復元することは難しいと考えられることから、ARやVR、MRなど先端技術等を活用し、効果的に歴史を体感してもらう情報発信等のあり方について工夫する。

なお、先端技術は、歴史等の魅力を感じてもらう手段である一方、時代とともに更新していくことに留意する。

(4) 往時を彷彿とさせる工夫

前述の、いわゆる「本物」を活かす等の観点で、この地における往時の状況等を彷彿とさせるような工夫等について検討する。

例えば、現存する石垣とともに、令和 2 年度の埋蔵文化財調査で出土した石垣を見せる方向で検討し、県庁舎跡地に隣接する地域に残る石垣と併せ、地形的にこの地が岬の先端であったことを彷彿させるなど、ストーリー性を持った利活用等を検討する。

そのほか、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に人が賑わっていた光景などを参考に、4 代目県庁舎時代に時を刻んでいた時鐘の活用なども含め、往時を彷彿させるモニュメント的な整備等についても可能性を検討する。

6.3.7 効果的な情報発信

歴史文化遺産をはじめ、まちなかへの回遊や県内周遊の起点となるべく、県内の様々な魅力を効果的に発信する手法について検討する。

具体的には、県内各地域の歴史や文化等を広く紹介することができるよう、企画展のような形で定期的に内容を替えながら開催するなど、多様な展示や催しを可能にする仕組みづくり等について留意する。また、文化観光推進法に基づく、地域における文化観光の推進を図るため、県美術館や歴史文化博物館等と連携した効果的な展示や情報発信等についても検討する。

6.3.8 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

前述のとおり、長崎のまちは、100年に一度とも言えるべき大きな変革の時期を迎えており、長崎の未来を変える複数のプロジェクトが各地で進行している。

このように、まちが大きく変化しようとする中、自ずと人々の流れについても全体的に変わってくるが見込まれることから、エリア全体の人の流れ等を意識しながら、まちなかに人を呼び込む起点として県庁舎跡地を活用すること等について検討する。

また、賑わい創出の基本的考え方として、県民市民による日常的な賑わいの中に、観光客等も引き込まれ、さらに交流が生まれていくことを目指す。このため、大規模なイベントだけでなく、日頃から県民市民によるマルシェやワークショップなど、様々な集いや催しが行われているような空間となるよう、運営の仕組みづくり等を含め検討していく。

6.3.9 県庁舎跡地と県警本部跡地の一体的活用および周辺エリア開発との連動

県庁舎跡地と県警本部跡地の敷地は、幹線道路を挟んで分かれているが、機能的には分離することなく、それぞれの特徴を活かしながら相乗効果を発揮させるべく、一体的な利活用を行う。

具体的には、県警本部跡地における企業や大学等の共同研究により開発した成果を、県庁舎跡地において発表したり、県民市民に体験してもらおう実証実験の場とするほか、県庁舎跡地における幅広い交流の中から生まれたアイデアを具体化する場所として、県警本部跡地のシェアオフィス等を活用することなどについて検討する。

また、県庁舎跡地および県警本部跡地にとどまらず、周辺エリアの今後の開発との連動など、まちづくりの観点や広域的な視点に立った利活用に留意する。

6.3.10 市町、関係団体、地域の方々等との連携

持続的な賑わいの創出、魅力ある情報発信や展示等、観光客等のまちなかへの回遊や県内周遊を促す工夫など、県庁舎跡地の利活用については、ソフト面の仕掛けが重要である。

このため、県庁舎跡地がある江戸町、県警本部跡地がある万才町、築町や浜町などの近隣自治会、商店会などの関係団体、長崎市をはじめとする県内市町等と継続して連携を図ることで、持続的かつ魅力ある賑わいの創出や交流の拡大につなげる。

6.4 その他留意事項

6.4.1 隣接する江戸町公園や周辺の広場・公園との連携

石垣下の敷地を有効に活用するため、隣接している江戸町公園（長崎市の都市公園）との一体的な利活用を図る。利用者の利便性の向上等に留意し、長崎市との連携による効果的な運用のあり方について検討する。

さらに、市道を挟んで隣接する出島表門橋公園など周辺の広場や公園と連携を図りながらイベントなどの開催等を検討し、一層の賑わいの創出につなげていく。

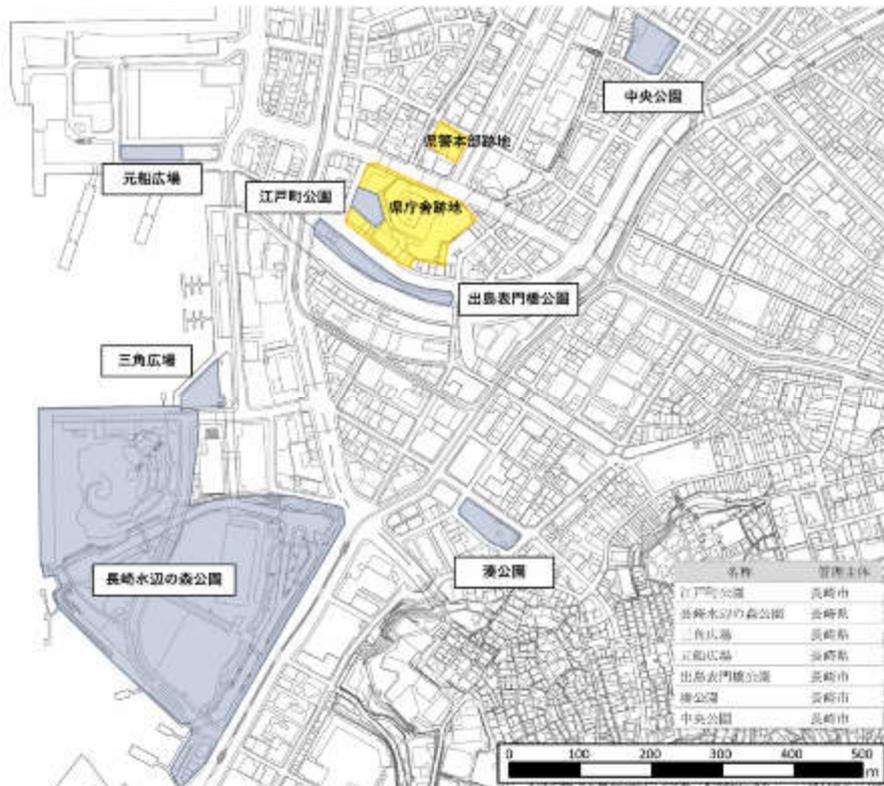


図 6-2 周辺広場・公園マップ

6.4.2 Society5.0 への対応

県の「ながさき Society5.0 推進プラン」に掲げる、県民の豊かで質の高い生活や、産業振興、地域活性化が図られる Society5.0 の実現に向け、県警本部跡地において、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など、本県の地域課題の解決や新たな産業やビジネスの創出にも寄与するような利活用を図る。

6.4.3 ポストコロナ社会への対応

新型コロナウイルス感染のリスクを低下させるため、風通しのよいオープンスペースの確保や換気能力の高い設備の導入による換気機能の強化、接触感染リスクを軽減するコン

タクトレスな屋内空間の整備、ペーパーレスでリモート会議を可能とする会議室設備の設置等について留意する。

また、コロナ禍でテレビ会議の活用が飛躍的に進み、ポストコロナ社会では引き続きオンラインの利活用が進むと考えられる一方で、フェイス・トゥ・フェイスによる質の高いコミュニケーションはイノベーションの創出等に欠かせないとの見方もあり、オフライン(リアル)の価値が相対的に向上する可能性もある。デジタルとリアルの使い分けなど、価値観の変化等も踏まえつつ、交流支援機能をはじめ、ポストコロナ社会に対応した効果的な整備について検討する。

6.4.4 脱炭素社会の実現

国内外で取組が加速している「2050 カーボンニュートラル(脱炭素社会の実現)」に向けて、本県の産業振興施策とも連動し、半導体関連産業やAI・IoT・ロボット関連産業、航空機関連産業、海洋エネルギー関連産業などの分野におけるオープンイノベーションの推進等に寄与するような機能整備について検討する。

また、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」(平成27年公布)が令和2年度に改正され、中規模の建築物について、省エネ基準への適合が令和3年度より義務づけされたところであり、県庁舎跡地における施設整備においても、都市の低炭素化に資するような整備となるよう留意する必要がある。

7. 事業の進め方

7.1 効果的な整備・運営

本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、高低差のある2つの敷地の中に、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る。

そのため、単体の施設の整備や運営以上に、民間のノウハウの活用等に留意し、PFI手法の導入等の検討はもとより、統一的なデザイン等により施設全体における設計・工事・運営までを一連でマネジメント（監修）する手法のほか、行政がコンセプトや施策の方向性等を主導しつつ、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運営体制などについて検討する必要がある。

これらを踏まえ、先進的な全国の施設整備・運営事例等も参考に、今後、民間事業者等へのヒアリング等を実施しながら、実現可能な事業スキームや、効果的な整備・運営手法等について精査していく。

7.1.1 PPP/PFI 手法の検討

長崎県 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程に基づき、業務委託を実施して、県庁舎跡地および県警本部跡地における PPP/PFI 手法の導入可能性について検討を行った。

PFI 方式においては、従来型手法の PSC（公共主体実施）と比較して費用対効果（VFM）があるといえるかが問われる。具体の算出においては、SPC（特別目的会社）に係る法人税等の税金やアドバイザー費用、事業者が資金調達する際の金利などが増加する分を超える費用削減が期待できるかがポイントとなる。

なお、今回の検討においては、施設整備に際し、国庫補助金や交付税措置のある地方債の発行を想定している。このような国庫補助金や交付税措置が得られる場合、PSCの方が財源面で有利に働き、また、地方債の金利が市場金利よりも低いため、VFMが出にくいと考えられる。

これらを踏まえつつ、業務委託により実施した試算等に基づく、県庁舎跡地と県警本部跡地のそれぞれにおける PFI 導入の可能性の検討状況は以下のとおり。

(1) 想定される事業手法

（県庁舎跡地）

広場や情報発信・交流支援機能では、事業収入は小さくなく、また収益も大きくなりえないため、PFI方式の導入は困難と考えられる。整備についてはPSCにより行い、維持管理・運営については指定管理者制度を活用する等について検討する。

（県警本部跡地）

交流支援機能を配置するほかに、それよりも大きい民間オフィスなどの収益施設を整備することから、整備費用や維持管理・運営コストの精査などを行いながら、PFI方式に限らず、民間のノウハウを活用した実現可能な事業スキームを検討する。

具体的には、業務委託による検討を踏まえると、事業用定期借地権を設定し、SPCの設立

費用やアドバイザー費用等の負担が生じない民設民営による事業実施のほか、PF(BTO)により補助金を活用しながら施設整備を行い、交流支援機能はサービス購入型、オフィスは独立採算型とする等、機能に応じてスキームを個別に設定すること等が想定される。

このような状況にあることから、今後、民間事業者等へのヒアリング等を実施しながら、実現可能な事業スキーム等を検討していく。

7.1.2 運営体制の検討

県庁舎跡地および県警本部跡地において、多様な分野・主体との連携が必要な複合的な機能を計画していることから、効果的な運営のあり方について特に留意する必要がある。

先進事例等も参考に、次に掲げる、プロデューサーなどの核となる人材や、関係者間等を繋ぐコーディネーター等の配置など、民間のノウハウを活用した、効果的な運営手法や体制の導入について、先進事例を参考にしながら検討する。

(1) 民間ノウハウを活用した運営体制の検討

効果的な運営体制として、行政がコンセプトや施策の方向性等を主導しつつ、一貫したコンセプトの下に、民間事業者のノウハウを活用して、施設全体の機能や整備スケジュール等を監修し、配下の管理・運営スタッフや、ステークホルダー(関係者)等をマネジメントしていく総合プロデューサーのような、核となる人材の配置について検討する。

また、このような、施設全体を一貫したコンセプトの下で統轄する総合プロデューサー的な人材とともに、関係団体等とのネットワークを構築しながら、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する。

(2) 運営体制のイメージ

上記を踏まえた、民間のノウハウを活用した、効果的な運営体制のイメージは次のとおり。

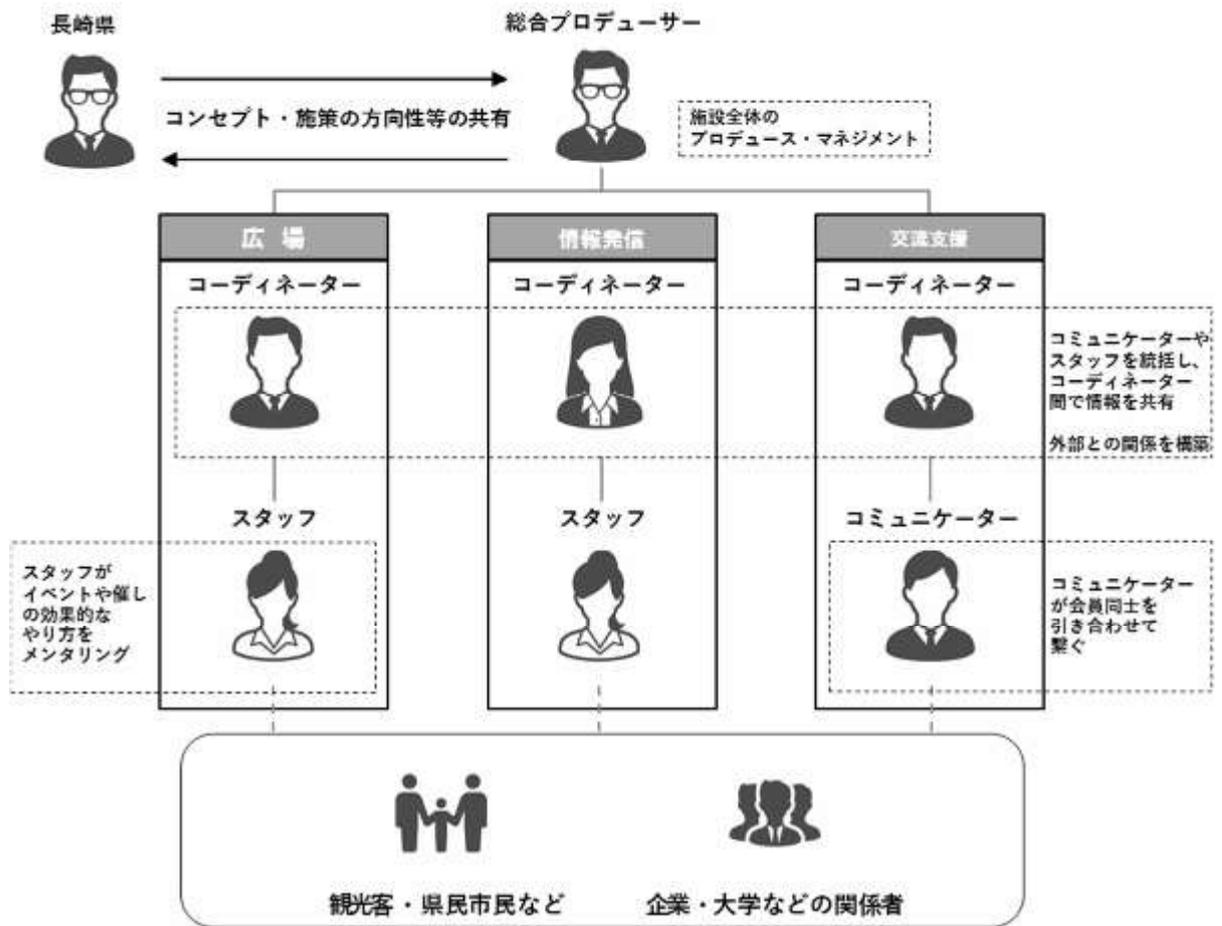


図 7-1 運営体制のイメージ例

- 目的が異なる複数の機能を整備することから、単独企業ではなく、複数の民間企業が運営会社を設立又は共同企業体（JV）を組成し管理・運営を担うことも想定される
- 各機能の効果を高め、また維持を図るため、運営側の人的体制とともに、ステークホルダー（関係者）である企業や大学、各分野の団体等とネットワークを構築する。併せて、事業に協力・参画してもらえるキーマンをステークホルダー側にも確保する

(参考事例)

延岡駅前複合施設「エンクロス」

市民活動や観光物産、情報発信等の機能を配置する複合施設

●施設概要

- ・待合スペース、情報発信スペース、市民活動スペース、キッチンスペース、キッズスペース、カフェ、書店、地域特産品販売など

●整備・運営の特徴

- ・デザイン監修者が、異なる事業主体により整備される各施設を一貫した視点で意匠的な方向性を決定
- ・施設に必要な機能や各機能に関するサービス提供の手法、魅力的な配置、運営等に関する企画提案を民間事業者から公募
- ・運営開始前から予め決定した指定管理者が、運営の観点から工事監理者、工事施行者等との協議・助言を実施
- ・運営事業者がオープン前から専任職員を配置し、関係団体等とのネットワークを構築する等により、毎月80件以上の県民市民を中心とした催しを展開
- ・観光物産情報について、自ら魅力を発掘し、ここでしか入手できないような情報を発信



間仕切り可能な活動スペース

ナレッジキャピタル（大阪）

さまざまな人たちが行き交い、それぞれの知を結び合わせて新しい価値を生み出す“知的創造・交流の場”

●施設概要

- ・サロン、ラボ、オフィス、シアター、カンファレンスルーム、コンベンションセンターなど

●整備・運営の特徴

- ・民間13社が法人を設立し、管理・運営を実施
- ・施設の運営等を統轄する総合プロデューサーを配置
- ・当施設を訪れる人と人、人と情報などをつなぐ専門スタッフであるコミュニケーターを配置
- ・ラボにはコミュニケーターを配置し、来場者から得られたアイデアを出展者にフィードバックする仕組みを構築
- ・ナレッジキャピタルの社員がコーディネーターを担い、コミュニケーター間の連携を図る
- ・海外の交流・イノベーション拠点とのネットワークを構築し、会員の海外出展やイベント誘致を展開



交流サロン

ラボ

7.2 整備事業費等

7.2.1 整備事業費（概算）

(1) 県庁舎跡地における施設等の整備事業費

類似事例の状況をもとに、参考値として、県庁舎跡地における広場、情報発信・交流支援機能及び待合所について、施設等の整備に要する費用を試算した結果は以下のとおり。

なお、整備事業費については、今後、民間事業者等へのヒアリング等を実施しながら、整備内容の具体化作業に併せて今後精査する。

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。

(2) 財源

財源については、本県の厳しい財政状況を踏まえ、以下に示すような国の補助金等を可能な限り活用するよう努める。

1) 社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業）

国から認定を受けた市の中心市街地活性化基本計画の区域内において、中心市街地に不足している都市機能を導入する取組に対して支援を行うことにより、都市機能の集積を図り中心市街地の活性化を図るための事業に対する交付金（補助率 1/3）

2) 地方創生拠点整備交付金

地域経済の活性化という喫緊の課題に対応するため、地域の観光振興や住民所得の向上等の基盤となる先導的な施設整備等を支援するための交付金（補助率 1/2）

3) 交付税措置のある有利な地方債

地域活性化事業債（充当率 90% 交付税措置率 30%）、緊急防災・減災事業債（充当率 100% 交付税措置率 70%）など

8. 今後の進め方

現時点で想定する今後の進め方（スケジュール等）は以下のとおり。これをもとに、整備内容の具体化に併せて、より詳細な整備スケジュール等を今後整理していく。

- 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供用する中で、利用状況等を検証し、その後の整備を検討



図 8-1 今後の進め方（想定）

(1) 広場等の暫定供用の考え方

先行して、暫定的な利用をするにあたり確実に必要となる石垣上や石垣下(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、基礎的な工事を県において進める。さらに、利活用の状況等を踏まえて、暫定供用期間において利便性向上等の面から必要な整備等を追加して実施する。

なお、広場等の暫定供用において必要となる追加整備等の内容は、後述する行政や運営事業者、プレーヤーを中心とする関係者等からなる運営協議会(仮称)等における意見等を踏まえて検討する。

(2) 持続的な運営に向けた仕組みづくり(一部再掲)

広場等の暫定供用にあたり、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、地元自治会や商店会、経済団体、地域で活動されている方々、企業、大学など、実際に利用していただく方々(プレーヤー)を中心として、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、暫定供用の段階から、効果的な運営の仕組みの構築につながる工夫等を検討する。

運営の仕組みのイメージ

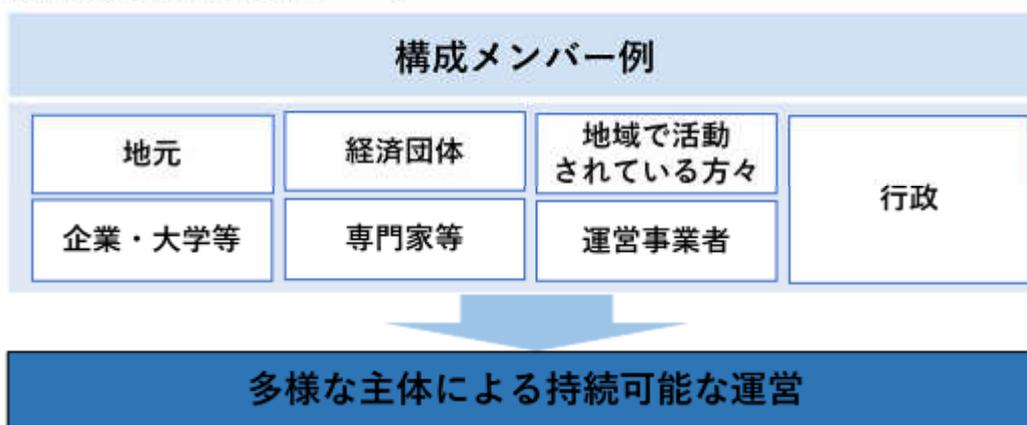


図 8-2 運営の仕組みのイメージ例

(参考事例)

南池袋公園

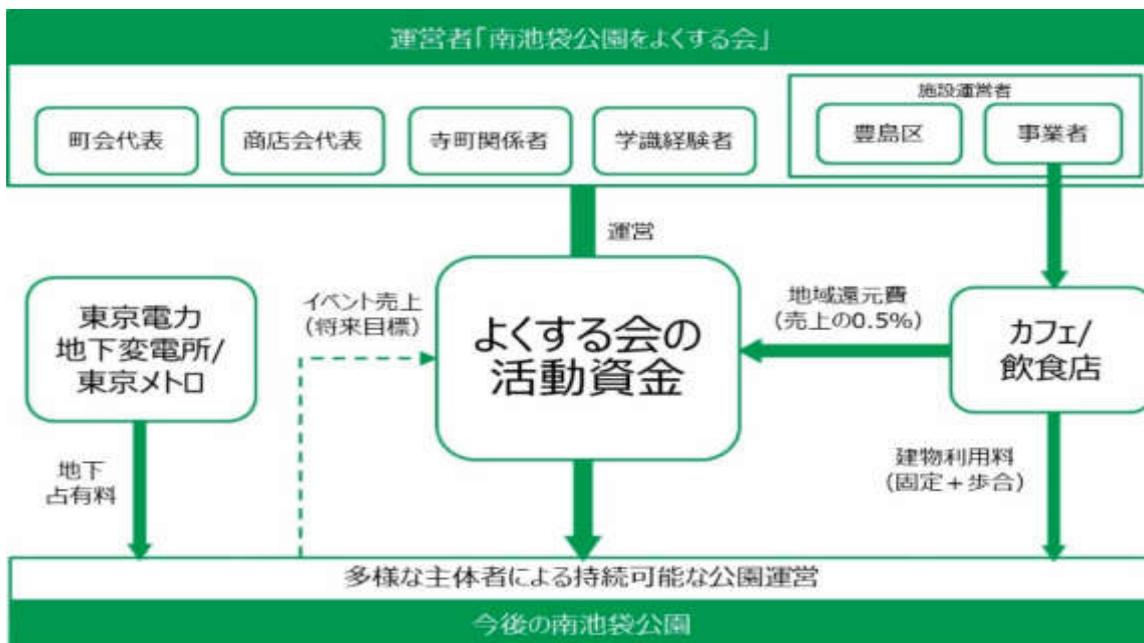
昭和26年に整備された公園で、平成28年に公園全体がリニューアルオープン

●施設概要

- ・公園、飲食店（カフェレストラン）、備蓄倉庫

●整備・運営の特徴

- ・指定管理は採用しておらず、整備費、維持管理費は豊島区が負担
- ・地域住民の参加により、持続可能な公園経営を行うための運営組織（任意団体）である「南池袋をよくする会」を設置
- ・地元の商店会1名、自治会1名、寺院3名、学識経験者（コンサルタント）1名、カフェ事業者1名、区職員2名で構成
- ・カフェレストランの売上の一部を地域貢献費として公園の運営（よくする会の活動資金）に活用
- ・公園を利用したイベントの開催申請は、よくする会に諮って審議し、その結果を受けて公園管理者が許可するかどうかを決定
- ・池袋地区には公園が4箇所あり、週末はそのうちのどこかでイベントが開催されており、賑わい創出の効果が現れている



9. 先行的な賑わいの創出

9.1 先行的な賑わいづくり

県庁舎跡地のうち、庁舎等の解体が終わり、既に更地となっている空間等を活用し、地域で活動されている方々等との連携による、先行的な賑わいづくりを推進している。

こうした賑わいづくりに先行して取り組むことにより、効果的な賑わい創出の進め方や、必要となる機能の検証とともに、賑わいづくりに主体的に関わる係る人材・グループとの関係づくりや発掘・育成につなげていく。

9.2 対象エリア

先行的な賑わいづくりの対象エリアについては、第一別館跡地の一部、第二別館跡地、旧第三別館を含む敷地等からなる、いわゆる石垣下の敷地を中心としつつも、エリアを限定し過ぎることなく、周辺地域も含めた一体的な賑わいづくりを推進していく。

特に、隣接する江戸町公園は長崎市が管轄する都市公園であることから、上記空間と連携した一体的活用を図るため、利便性の向上に向けた運用面の工夫など、長崎市と連携を図る。



図 9-1 県庁舎跡地（敷地図）

9.3 先行的な賑わいづくりにおける留意点等

石垣下の敷地等を活用した先行的な賑わいづくりにあたっては、地元関係者や、地域で活動されている方々等からなるサポーターズミーティングのメンバーなどとの連携が重要であり、こうした連携の中で、イベントや催しのアイデアのブラッシュアップのほか、プレイヤー間のネットワーク構築等を図る。併せて、まちづくりや広場の賑わいづくりの分野で全国的に活躍している専門家等から意見を聴取する等により、全国の成功例から培われたノウハウの蓄積にも努める。

また、活動自体はボランティアなものが多く、プレイヤー自体もキーパソンが入れ替わりながら、自らやりたい、やってみたいことを伸ばすことにより継続が図られるものことから、活動したい人の多様な動機を狭めたり、無理強いすることなく、取組の活性化につなげることを主眼に置く。

そのため、最初から回数や詳細な期限等は設定せず、まずは小規模なイベントなどを実施したい人がいれば、その実施を助けるなど、様々な活動を継続的に支援・実施していくことにより、少しずつ県庁舎跡地を中心とするエリアの魅力に興味を持つ方々を増やしていく。

9.3.1 実証実験等

先行的な賑わいづくりの一環として、プレイヤーが主体となった、仮設店舗などによる飲食機能の提供やイベントの開催などの試行について検討する。このようなイベント等の試行を通じて、賑わいの創出に向けた課題の掘り起こしや、どのような事業内容や機能が賑わいの創出に寄与するのかについて検証（実証実験）を行うとともに、当サイクルを行うことで、賑わいづくりに向けた運営を担う人材や、今後整備する施設等を実際に使っていただく人材（プレイヤー）の発掘・育成にもつなげる。

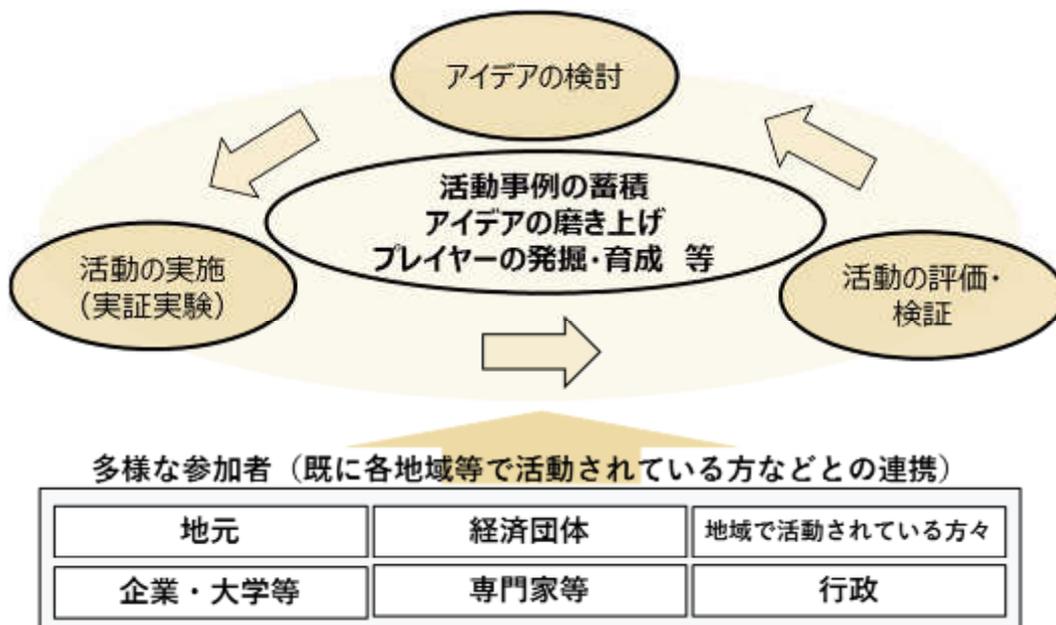


図 9-2 先行的な賑わいづくりの構成イメージ

9.4 サポーターズミーティング

令和2年10月に、若者や女性など、地域活動等に積極的に取り組まれている方々を中心に、県庁舎跡地の利活用について意見交換を行うサポーターズミーティングを設置した。当ミーティングのメンバーと継続的な関係を保ちながら、先行的な賑わいの創出の進め方をはじめ、情報発信や地域との連携方法等について、ご意見やご助言等をいただくこととしている。

9.5 持続的な賑わいの創出に向けて（一部再掲）

今後、広場等を暫定供用し、ソフト面を中心とした賑わいを創出しながら、持続的な運営を図っていくためには、利用しやすい機能等の整備とともに、地元や経済界など、実際に利用していただく方々(プレーヤー)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、賑わい創出に向けた効果的な運営の仕組みづくりに留意する必要がある。

前述した、先行的な賑わいづくりにおける活動の多様化と継続を重視した取組により、活動事例の蓄積やその分析・検証を進め、県庁舎跡地およびその周辺における持続的な賑わいの創出につなげていく。