

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和4年8月16日

長崎市長 田上 富久

(文化観光部 観光政策課、文化財課)

1 調査の概要

(1) 調査の対象

長崎市東山手伝統的建造物群保存地区及び南山手伝統的建造物群保存地区内で伝統的建造物に特定された、下記の洋館等 10 件（以下、「洋館等」とする）

対象物件

番号	物件名	所在地	現在の用途
①	旧長崎英国領事館	長崎市大浦町1番37号	(工事中により閉館)
②	東山手甲十三番館	長崎市東山手町3番1号	観光案内、カフェ
③	東山手十二番館	長崎市東山手町3番7号	資料館
④	東山手洋風住宅群(7棟)	長崎市東山手町6番25号	資料館、会議室、カフェほか
⑤	南山手乙27番館	長崎市南山手町7番5号	休憩施設
⑥	旧長崎税関下り松派出所	長崎市松が枝町4番33号	資料館
⑦	旧香港上海銀行長崎支店	長崎市松が枝町4番27号	資料館、ホール
⑧	南山手8番館	長崎市南山手町4番33号	資料館、会議室ほか
⑨	南山手乙9番館	長崎市南山手町3番17号	美術館
⑩	旧杠葉本館・旧杠葉氏宅	長崎市南山手町10番21号	(閉館)

※各物件の位置や詳細なデータは、別紙1及び別紙2をご覧ください。

(2) 本調査の趣旨

対象物件が集積するエリアは、長崎市の中心市街地の南部に位置し、長崎港を見下ろす場所にあります。このエリアには、幕末の開港に伴い外国人居留地が設置された場所であり、各国の領事館や商館、住宅等が建ち並び、異国情緒豊かな町並みが形成されました。現在も、世界文化遺産の構成資産となっている旧グラバー住宅や大浦天主堂をはじめとする幕末から明治期にかけての多くの洋風建築を中心に往時の面影を残しており、伝統的建造物群保存地区として、歴史的な町並みが保存されています。

これまで対象物件を歴史的な町並みを形成する欠かせない要素「伝統的建造物」として保存するとともに、資料館など市の公開施設として活用してきましたが、開館から数十年を経て、市民や観光客等の社会的ニーズとのズレが生じてきました。

また、令和2年3月の長崎市歴史的風致維持向上計画の国認定、及び令和3年11月の東山手・南山手重点区域歴史まちづくり計画(長崎居留地歴まちグランドデザイン)策定を経

て、官民連携による歴史まちづくりを推進していますが、地域住民などを中心に、既存の施設の機能や用途を見直し、各物件の個性と魅力を最大限に活かした活用を望む声が挙がっています。

一方で、現在、長崎市内では100年に一度のまちづくりが進んでいます。西九州新幹線の開通、それに伴うMICE施設「出島メッセ長崎」の開業や長崎駅周辺のエリアの刷新、長崎スタジアムシティの建設など、多方面から注目を浴びるなかで、ユニークベニュー活用の機運の盛り上がりなどの時流を捉えて、長崎市が誇る歴史的資源の活用を図ることが求められています。

本調査は、長崎市が所有する洋館等のより望ましい活用方針を定めるにあたり、民間活力を導入した洋館等の活用の可能性や適切な運営手法などを探るため、検討材料の一つとして、活用のアイデアを収集するものです。事業実施の経験や意欲がある民間事業者の皆様におかれましては、物件の個性や魅力を活かした活用のアイデア提案をお願いいたします。

(3) 洋館等活用にかかる事業のスケジュール（予定）

令和4年度 サウンディング型市場調査（本調査）



調査結果を踏まえて、長崎市で洋館等活用方針の検討・決定
 ※民間活力導入の適否や活用手法、機能や用途などを検討する。

令和5年度～ 活用方法の決定、活用事業者の選定など
 ※別途、追加で調査などを行う場合がある。
 ※条件が整った物件から順次、事業実施予定。

令和7年度 旧長崎英国領事館保存修理工事完了後、開業

2 サウンディング型市場調査の内容

(1) 調査のスケジュール

実施要領などの公表	令和4年8月16日(火)
現地見学会参加申込み期限	令和4年9月14日(水)
現地見学会・説明会	令和4年9月21日(水)・22日(木)
質問票の提出期限	令和4年9月27日(火)
質問票への回答（長崎市ホームページで公表）	令和4年10月7日(金)
提案期限（エントリーシートの提出）	令和4年10月21日(金)
市場調査（対話）	令和4年10月31日(月)～11月4日(金)
調査結果概要の公表	令和5年1月ごろ

(2) 調査項目

「エントリーシート」により、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。

- ・対象物件に対する評価・感想・興味
- ・想定する事業概要（使用する物件、事業の種別、ターゲット、事業に要する期間）
- ・参入をためらうポイント、行政に求めること

(3) 調査の対象

対象物件を利活用した事業の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ

(4) 事業提案の条件

- ・対象物件を1件または複数件選択し、自由に事業提案を行ってください。

(5) 事業提案の留意点

- ・建造物及び土地形状の改変、設備の整備、備品の設置、火気の使用などについては、事前協議や必要な対策のうえ、可能な場合があります。事業提案にあたり想定される事項については、事業提案時に記載してください。
- ・物件の貸付料や使用料（いわゆる家賃相当）の負担については、今回の調査では負担しないこととして提案してください。光熱水費や消耗品費及び施設修繕費については、事業者が負担することとして、事業提案を行ってください。

(6) 事業提案に期待すること

洋館等の活用の目的は、民間事業者のアイデアやノウハウを活かし、効果的かつ継続的・自立的な運営をすることで、物件を維持保存しつつ、物件及び周辺の賑わいを創出することです。民間事業者の皆様におかれましては、目的に合致した自由な提案をお願いいたします。ただし、物件を可能な限り公開し、多くの観光客や市民が、洋館等の文化財建造物に触れ、親しめるように配慮した計画であれば幸いです。

(7) 調査結果の使用法

調査結果は概要を市ホームページや長崎市議会などで公表します。また、長崎市で今後の洋館等活用の方針を検討する際に、民間活力導入の可能性や、物件にふさわしい機能や用途などを判断する材料として使用します。

3 サウンディング型市場調査の手続き

(1) 現地見学会・見学会への参加申込み

申込期限：令和4年9月14日(水) 17:00 (必着)

申込方法：**【様式1】** 現地見学会参加申込票を、6「問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件名を「現地見学会への参加(団体名)」とする)

9月15日(木)17:00までに、電子メールで申込み内容の確認のご連絡をします。連絡がない場合は、お問い合わせください。

※現地見学会及び見学会へ参加しなくても、質問票の提出及び事業提案をすることができます。2日間、ルートを変更して開催しますが、全行程参加・1日だけの参加など、参加回数は問いません。

(2) 現地見学会

開催日時：令和4年9月21日(水)・22日(木)

開催要領：**【様式1】** 現地見学会参加申込票に記載の集合場所に、9:55までにお集まりください。(受付を、9:45から開始します)

10:00から15分程度、事務局から事務連絡などを行った後、対象物件及び周辺環境を徒歩で見学します。各物件で、簡単に建物の説明を行います。当日は暑くなることが予想されますので、熱中症にご注意いただき、各自で暑さ対策をお願いいたします。各自必要に応じて、「重点区域歴史まちづくり計画(長崎居留地歴まちグランドデザイン)」(本要領P.6にURL掲載)をお持ちください。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大ほか、社会情勢により開催ができない場合は中止とします。雨天の場合は実施します。

(3) 説明会

開催日時：令和4年9月21日(水)

開催要領：**【様式1】** 現地見学会参加申込票に記載の集合場所に、17:55までにお集まりください。

事務局及び地域の関係者から、調査や地域の概要などについて説明を行います。「重点区域歴史まちづくり計画(長崎居留地歴まちグランドデザイン)」(本要領P.6にURL掲載)の説明を行いますので、必要に応じて、各自お持ちください。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大ほか、社会情勢により開催ができない場合は中止とします。

(4) 質問票の提出

提出期限：令和4年9月27日(火) 17:00 (必着)

申込方法：**【様式 2】** 質問票を、6「問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。

(件名を「質問票の提出 (団体名)」とする)

10月7日(金)中に、長崎市公式ホームページへ質問及び回答を掲載します。

質問内容は公表しますが、質問団体は公表しません。

(5) 事業提案

提案期限：令和4年10月21日(金) 17:00 (必着)

提案方法：**【様式 3】** エントリーシート及び補足資料を、6「問い合わせ先」へ電子メールで提出してください。(件名を「エントリーシートの提出 (団体名)」とする)

る)

エントリーシートに、市場調査(対話)を希望する日時を第3希望まで記載ください。10月25日(火)17:00までに、市場調査(対話)の日時及び場所をご案内します。

(6) 市場調査(対話)

日時：令和4年10月31日(月)～11月4日(金)

9:00～17:00のうち1団体1時間

実施方法：長崎市の担当所管職員とのクローズ方式です。実施方法は、対面・オンライン併用です。オンラインでは、webexを使用します。

提出されたエントリーシート及び追加資料は、市場調査(対話)を実施する職員分は長崎市が用意します。追加資料がある場合は、対話の前日までにメールで送付してください。

(7) 調査結果の公表

調査結果について、市ホームページなどにて概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表する内容については、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

4 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募などにおける評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。また、現地見学会やサウンディング調査（対話）の会場には専用駐車場はありません。近隣のコインパーキングなど、各自で駐車場を確保してください。

(3) 追加調査への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の調査（文書照会含む）やアンケートなどを実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いいたします。

5 別紙・参考資料

(1) 別紙資料

- 別紙1 対象物件周辺エリアの共通事項データシート
- 別紙2 対象物件の個別データシート
- 別紙3 対象物件にかかる制限・手続きについて（関係法令抜粋を含む）

(2) 必読資料（長崎市ホームページから各自閲覧ください）

- 1 重点区域歴史まちづくり計画（長崎居留地歴まちグランドデザイン）
<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/667011/p037838.html>
※必読資料。地域住民などと長崎市が協働し策定した歴史まちづくりの方針概要書

(3) その他参考資料（長崎市ホームページから各自閲覧ください）

- 1 長崎市観光統計
http://www.city.nagasaki.lg.jp/kanko/8200010/p030983_d/fil/h30_kankou.pdf
※観光客数、観光消費額ほか
- 2 長崎市統計年鑑
<http://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/750000/754000/p007026.html>
※交通機関別観光客数、市内の主要観光施設の利用者数ほか
- 3 長崎港松が枝地区旅客船ターミナル整備事業
<https://www.mlit.go.jp/common/001334558.pdf>
※松が枝埠頭2バース化の概要

6 問い合わせ先

長崎市 文化観光部 文化財課
〒850-0874 長崎市魚の町5番1号（長崎市民会館2階）
〈TEL〉095-829-1193（直通） / 095-822-8888（代表）（内線6345）
〈FAX〉095-829-1219
〈E-mail〉bunkazai@city.nagasaki.lg.jp