

## スモールコンセプション等による洋館等活用事業にかかるサウンディング型市場調査

### 実施要領

#### 1 調査目的

長崎市の中心市街地南部に位置する東山手地区・南山手地区は、世界文化遺産の構成資産であ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洋風建築のほか、土木工作物や地割等が良好に残る国選定重要伝統的建造物群保存地区として、長崎独自の歴史的風致を今に伝えています。

地区内に点在する歴史的建造物については、歴史的な町並みを形成する欠かせない要素である「伝統的建造物」として保存するとともに、約半数を長崎市が所有し、資料館等市の公開施設として活用してきました。

このたび、これらの市有の伝統的建造物(以下、「洋館等」とする)において、民間活力の導入による活用を目指すにあたり、その事業手法に係る意見や提案を募集することを目的として、サウンディング型市場調査を実施します。

#### 2 調査の背景

以下の課題や状況を受けて、民間活力の導入による洋館等の活用を目指しています。

##### ・現行施設における課題

現在の施設は開館から数十年が経ち、市民や観光客等の多様化するニーズへの対応が課題となっている。そのため、時代の変化に迅速かつ柔軟に対応できる民間事業者による運営により、洋館等の持続的な保存と、より魅力的な活用が実現されることを期待する。

##### ・地域とともに推進する歴史まちづくりにおける目標

令和 2 年 3 月の「長崎市歴史的風致維持向上計画」の国認定以降、東山手・南山手重点区域において、官民連携による歴史まちづくりを推進している。その過程で、地域住民等を中心に、既存の施設の機能や用途を見直し、各物件の個性や魅力を最大限に活かした活用を望む声が挙がっている。

令和 3 年 11 月に策定した「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)」では、「地域資源の価値向上」のための対応方針として、「歴史的建造物等の魅力的な活用による保存」が掲げられた。また、令和 5 年 2 月には、このグランドデザインに基づき、具体的な事業・取組みを示した「長崎居留地歴まちアクションプラン(東山手・南山手重点区域歴史まちづくり実施計画)」を策定した。

##### ・「100 年に一度のまちづくり」と洋館等活用への期待

長崎市内では現在、100 年に一度のまちづくりとして、西九州新幹線の開通や MICE 施設「出島メッセ長崎」及び長崎スタジアムシティの開業、長崎駅周辺エリアの刷新等が進んでいる。多方面から注目を浴び、多くの来訪者が期待されるなかで、旧外国人居留地としての歴

史や文化を活かし、来訪者がその魅力を体験できる場として洋館等を活用するとともに、エリア全体の魅力をさらに高める役割が求められている。

### 3 調査スケジュール

内容	時期
実施要領の公表	令和6年12月3日(火)
説明会(オンライン形式)の参加申込受付	令和6年12月9日(月)17時まで
説明会(オンライン形式)の実施	令和6年12月10日(火)
現地見学会の参加申込受付	令和6年12月10日(火)17時まで
現地見学会の開催	令和6年12月13日(金)
サウンディング調査の参加申込受付	令和6年12月25日(水)17時まで
質問書の受付/質問書への回答	実施要領公表以降、随時受付及び回答公表
意見書の受付	令和7年1月10日(金)17時まで
サウンディング調査(官民対話)の実施 (長崎会場)	令和7年1月16日(木)から17日(金)まで
サウンディング調査(官民対話)の実施 (東京会場)	令和7年1月21日(火)から22日(水)まで
実施結果概要の公表	令和7年4月以降

### 4 対象施設

以下の市有の洋館等 10 件を事業の対象施設とします。

No.	施設名	所在地
1	旧長崎英国領事館	長崎市大浦町1番37号
2	東山手甲十三番館	長崎市東山手町3番1号
3	東山手十二番館	長崎市東山手町3番7号
4	東山手洋風住宅群	長崎市東山手町6番25号
5	南山手乙27番館	長崎市南山手町7番5号
6	旧長崎税関下り松派出所	長崎市松が枝町4番33号
7	旧香港上海銀行長崎支店	長崎市松が枝町4番27号
8	南山手8番館	長崎市南山手町4番33号
9	南山手乙9番館	長崎市南山手町3番17号
10	旧紅葉本館・旧紅葉氏宅	長崎市南山手町10番21号ほか

### 5 調査の内容

#### (1) サウンディング型市場調査の対象者

サウンディング型市場調査の対象者は、対象施設の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、法人又はその代表者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者

- イ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団に該当する者
- エ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納している者
- オ 政治団体、宗教上の組織若しくは団体、その他市長が適当でないと判断する者

(2) 調査項目

- ア 参加形態について
  - イ 活用方針案について
    - (ア) 対象施設について
    - (イ) 運営期間について
    - (ウ) 事業方式について
    - (エ) 業務範囲について
    - (オ) 事業者及び市の収入等について
    - (カ) 提案に基づく活用用途の認可の流れについて
  - ウ 活用提案について
  - エ その他
- ※具体的な質問項目は様式 4「意見書」に記載しております。

## 6 調査の流れ

(1) 説明会の開催

サウンディング型市場調査の実施にあたり、説明会をオンライン形式で開催します。なお、意見書の提出やサウンディング調査(官民対話)への参加にあたって、説明会への参加は必須ではありません。

ア 申込期限

令和 6 年 12 月 9 日(月)17 時 00 分まで

イ 開催日時

令和 6 年 12 月 10 日(火)10 時 30 分～／13 時 30 分～

※どちらの時間帯も同内容で行います。

ウ 申込方法

説明会への参加を希望する方は、様式 1「説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、メールの件名は「長崎市洋館活用:説明会の参加申込 ○○(※提出者名)」としてください。

(2) 現地見学会の実施

対象施設について、希望する事業者を対象に、以下の要領で現地見学会を開催します。なお、意見書の提出やサウンディング調査(官民対話)への参加にあたって、現地見学会への参加は必須ではありません。

ア 申込期限

令和6年12月10日(火)17時00分まで

イ 開催日時

令和6年12月13日(金)13時00分～

ウ 申込方法

現地見学会への参加を希望する方は、様式2「現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。その際、メールの件名は「長崎市洋館活用:現地見学会の参加申込\_〇〇(※提出者名)」としてください。

エ 開催要領

現地見学会では、約2時間をかけて、対象施設及び周辺環境を徒歩で見学します。その際、各施設で簡単に建物の説明を行います。

なお、対象施設のうち、No.1旧長崎英国領事館、No.4 東山手洋風住宅群のうち A 棟及び No.10 旧紅葉本館・旧紅葉氏宅を除く施設は公開施設であるため各開館時間・営業時間において利用・見学が可能です(入館料等が必要な施設があります)。

No.4 東山手洋風住宅群のうち C 棟内部を見学される場合は、事前に長崎市文化財課へご連絡ください。

(3) サウンディング調査(官民対話)の実施

洋館等活用事業について、参加者の意見書に基づき、対話型の聞き取り調査を実施します。

ア 申込期限

令和6年12月25日(水)17時00分まで

イ 申込方法

③サウンディング調査(官民対話)への参加を希望する方は、様式3「サウンディング調査(官民対話) 参加申込書」に必要事項を記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、件名を「長崎洋館活用:サウンディング調査(官民対話)の参加申込\_〇〇(※提出者名)」としてください。

ウ 実施日時

長崎会場:令和7年1月16日(木)・1月17日(金)

東京会場:令和7年1月21日(火)・1月22日(水)

※どの日程においてもオンラインでの実施も可能です。

エ 実施場所

長崎会場:長崎市役所(長崎県長崎市魚の町4-1)

東京会場:PwC アドバイザリー合同会社

(調査業務受託者、東京都千代田区大手町1-1-1)

オンライン形式での実施も可能です。

オ 所要時間

1 団体あたり 30 分～60 分を想定

#### カ 当日の進め方

参加者からの意見書の内容についてご説明いただいた上で、市側から確認や質問等を行いながら、意見交換をさせていただきます。

#### (4) 意見書の受付

サウンディング調査(官民対話)の実施にあたり長崎市の事業方針に対する意見書を事前に提出してください。

##### ア 提出期限

令和7年1月10日(金)17時00分まで

##### イ 提出方法

様式4「意見書」に記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、件名を「長崎洋館活用:意見書の提出\_〇〇(※提出者名)」としてください。

##### ウ その他

意見書に付して提案書(任意様式)を提出することも可能です。

提案書は任意様式とし、意見書の内容を補足する活用用途や事業計画(例:初期投資規模、利用対象者層、利用料金単価、利用者数、収支計画)、利活用を通じた地域への効果を想定しております。

なお、意見書や提案書の内容は今後の事業者公募手続きにおける評価等への影響はありません。

#### (5) 質問書の受付・回答

サウンディング型市場調査の実施にかかる質問を受け付け、質問に対する市の考え方を回答します。

##### ア 質問書の受付期間

実施要領の公表以降～令和6年12月25日(水)12時まで

##### イ 提出方法

様式5「質問書」に記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、件名を「長崎市洋館活用:質問書の提出 〇〇(※提出者名)」としてください。

##### ウ 回答方法

長崎市ホームページにて随時公表します。

##### エ その他

質問書の提出は質問等がある場合とし、提出は任意とします。

なお、質問書の内容はサウンディング型市場調査への参加において必要な内容に限るものとし、調査への参加目的以外の質問には回答できません。

質問書への回答は、団体名を匿名とした上で、質問内容を含めて長崎市ホームページにて公表します。その際、内容によって一部要約する場合があります。

また、参加者の特殊な技術やノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあると認められる内容については掲載しません。

## (6) 実施結果概要の公表

サウンディング型市場調査の実施結果については、後日、長崎市ホームページで公表します。内容には、事前に参加者へ公表可否を確認した上で、参加者の名称や知的財産に係る内容等については公表しないこととします。

## 7 留意事項

- ・ サウンディング調査(官民対話)における内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、今後の事業の方針を決定するものではないことをご理解ください。
- ・ 必要に応じて、追加調査や文書照会、アンケート等を行うことがありますので、可能な限りご協力をお願いします。
- ・ 本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

## 8 提出先等

調査に関する各様式の提出及び問合せは以下の調査業務受託者へお願いします。

### 【調査業務受託者】

PwC アドバイザリー合同会社(調査受託者)

洋館等活用事業に係るサウンディング型市場調査事務局(担当:三宅、小川)

所在地 〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

TEL/FAX 03-6212-6880(代表) / 03-6212-6881

E-mail jp\_adv\_small-concession-nagasaki@pwc.com

なお、洋館等活用事業に係る検討の長崎市担当部署は以下のとおりです。

### 【長崎市担当部署】

文化観光部文化財課

所在地 〒850-8685 長崎県長崎市魚の町 4-1(14階)

TEL/FAX 095-829-1193 / 095-829-1219

E-mail bunkazai@city.nagasaki.lg.jp

### 【関連資料等】

- ・ 実施要領
- ・ 様式
  - (様式 1)説明会参加申込書
  - (様式 2)現地見学会参加申込書
  - (様式 3)サウンディング調査(官民対話) 参加申込書
  - (様式 4)意見書
  - (様式 5)質問書
- ・ 参考資料1 対象施設概要
  - 1 対象施設一覧
  - 2 施設概要
  - 3 エリアにおける配置図
  - 4 沿革

5 利用状況

6 インフラ整備状況

- 参考資料 2 活用方針案
  - 1 対象施設の活用方針一覧
  - 2 活用対象範囲
  - 3 活用条件
  - 4 事業スキーム案
  - 5 事業スケジュール(参考)スモールコンセッションについて