

スモールコンセッ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

参考資料2 活用方針案

令和6年12月

長崎市 文化観光部 文化財課

## 1 対象施設の活用方針一覧

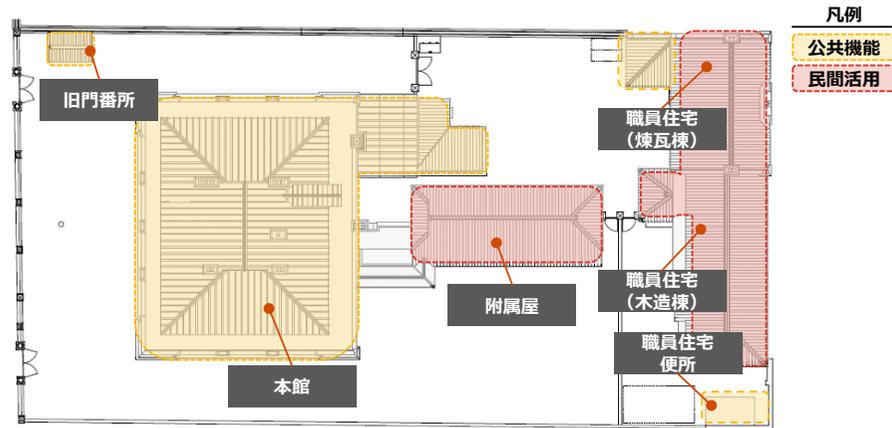
No.	建物名	現在の機能	本事業における活用方針
1	旧長崎英国領事館	無し（改修工事中）	本館（公共機能）：展示(旧領事館・居留地に関する展示、野口彌太郎の絵画の展示)、その他ガイダンス・ゲートウェイ機能 附属屋・職員住宅（民間機能）：民間機能の導入 （イメージ：地域活性化・交流、拠点機能の集積、物販、飲食等の機能導入）
2	東山手甲十三番館	公開施設：観光案内（ガイダンス）、喫茶ほか	主屋・附属棟：民間機能の導入 （イメージ：学生や住民の交流の場）
3	東山手十二番館	旧居留地私学歴史資料館	主屋・附属屋：展示(旧居留地私学歴史資料館、東山手地区町並み保存センター) 民間機能の導入 ※一部エリアにて公共機能の継続を想定
4	東山手洋風住宅群	A 棟：非公開 B 棟：東山手地区町並み保存センター（資料展示、貸会議室） C 棟：東山手「地球館」（国際交流の場、飲食等） D 棟：埋蔵資料館（展示） E・F・G 棟：古写真資料館（展示）	交流・消費施設（民間機能） A 棟：民間機能の導入 B 棟：民間機能の導入（現機能は移転） C 棟：民間機能の導入 D 棟：民間機能の導入 E・F・G 棟：民間機能の導入 （イメージ：イノベーション拠点、クリエイターズビレッジ、カフェなど）
5	南山手乙 2 7 番館	南山手レストハウス	民間機能の導入 （イメージ：飲食、宿泊機能等のユニークベニュー対応）
6	旧長崎税関下り松派出所	べっ甲工芸館 （べっ甲工芸品や税関資料等の展示）	民間機能の導入
7	旧香港上海銀行長崎支店	旧香港上海銀行長崎支店記念館 長崎近代交流史と孫文・梅屋庄吉ミュージアム	民間機能の導入 ※一部エリアにて現在の公共機能の継続を想定
8	南山手 8 番館	南山手地区町並み保存センター	民間機能の導入 ※一部エリアにて現在の公共機能の継続を想定
9	南山手乙 9 番館	須加五々道美術館	民間機能の導入
10	旧杠葉本館・ 旧杠葉氏宅	非公開（未活用）	本館：民間活用 氏宅：民間活用

※事業手法については、スモールコンセッションを基本とし、民間活用部分については貸付、公共機能部分については、コンセッション方式＋指定管理者制度の併用等を想定しています。

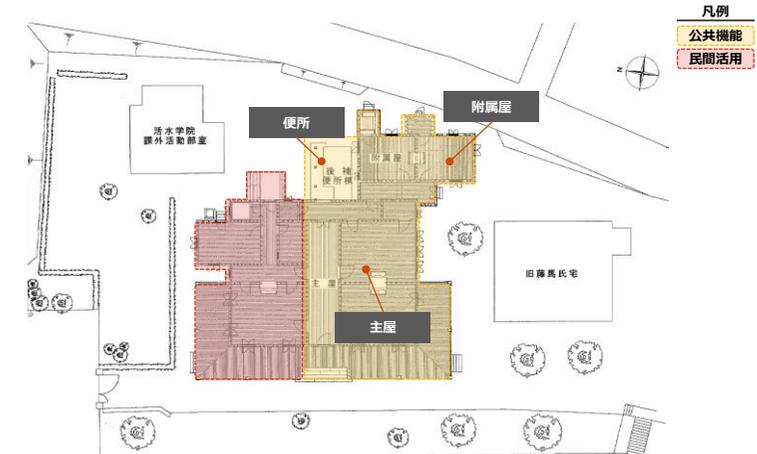
## 2 活用対象範囲 (No.1~10)

「1 対象施設の活用方針一覧」に基づく公共機能の範囲、民間活用（民間機能の導入）の範囲を示しております。なお、敷地内における仮設物の設置可能範囲や、敷地内の余剰地における民間施設可能範囲は示しておりません。

### ① 旧長崎英国領事館

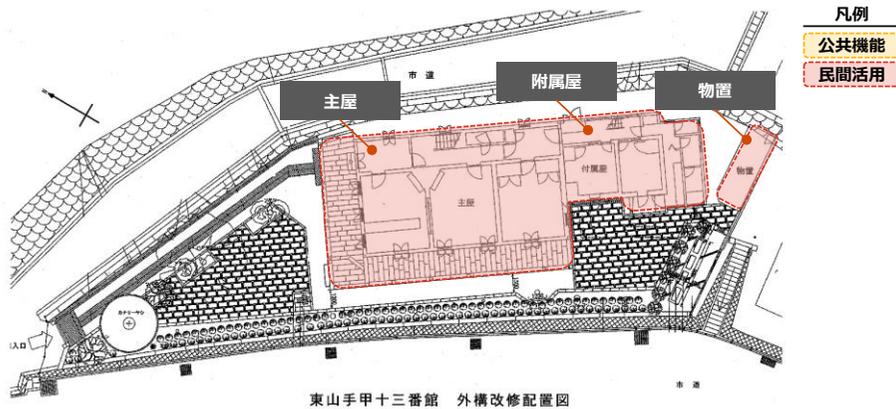


### ③ 東山手十二番館

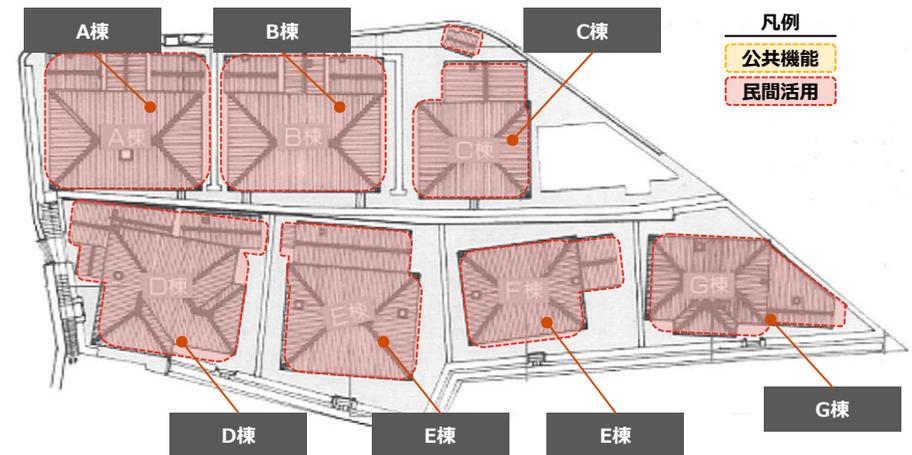


※一部エリアでの公共機能の継続を想定

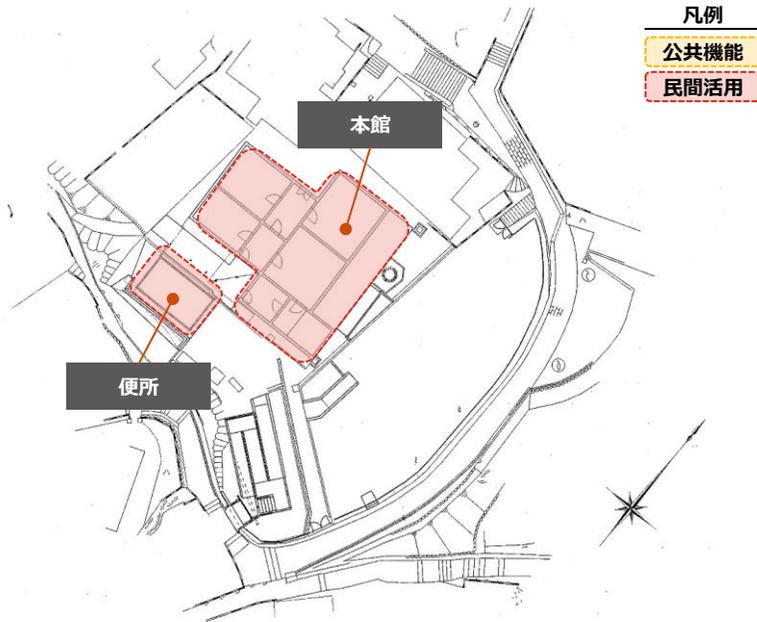
### ② 東山手甲十三番館



### ④ 東山手洋風住宅群

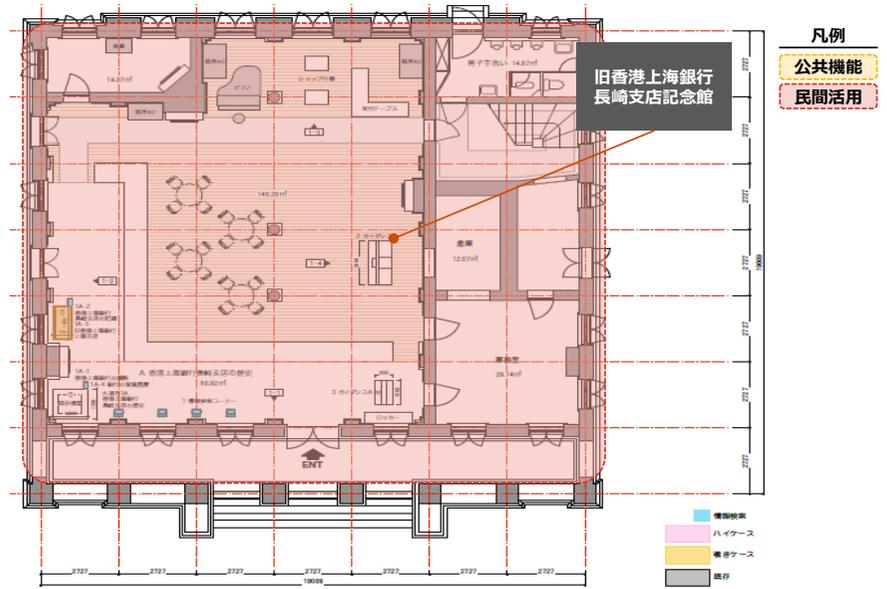


⑤ 南山手乙27番館

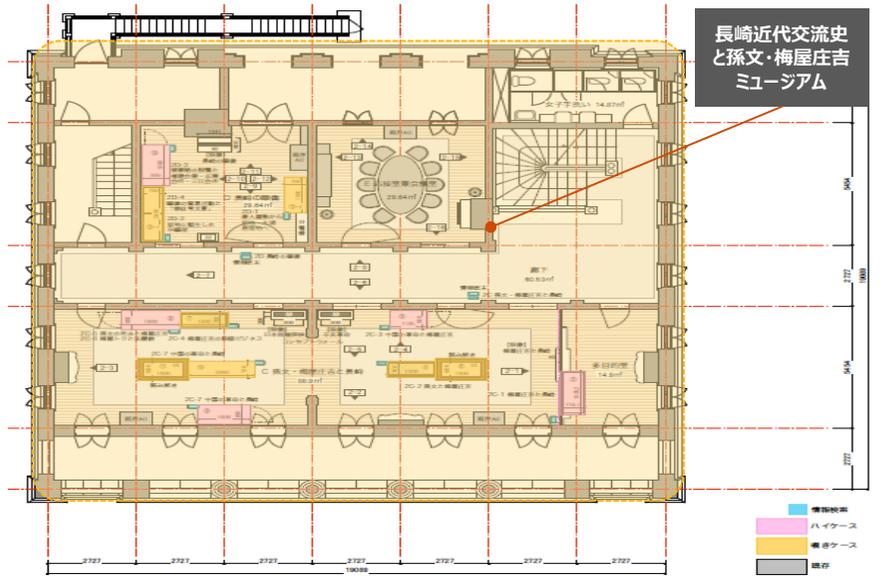


⑦ 旧香港上海銀行長崎支店

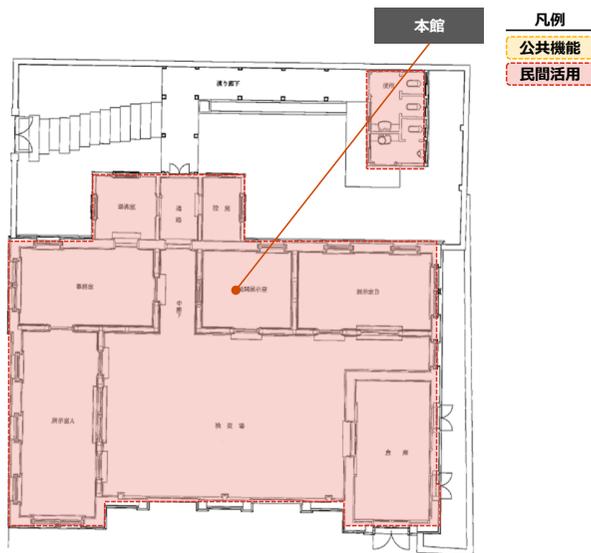
(1F 平面図)



(2F 平面図)

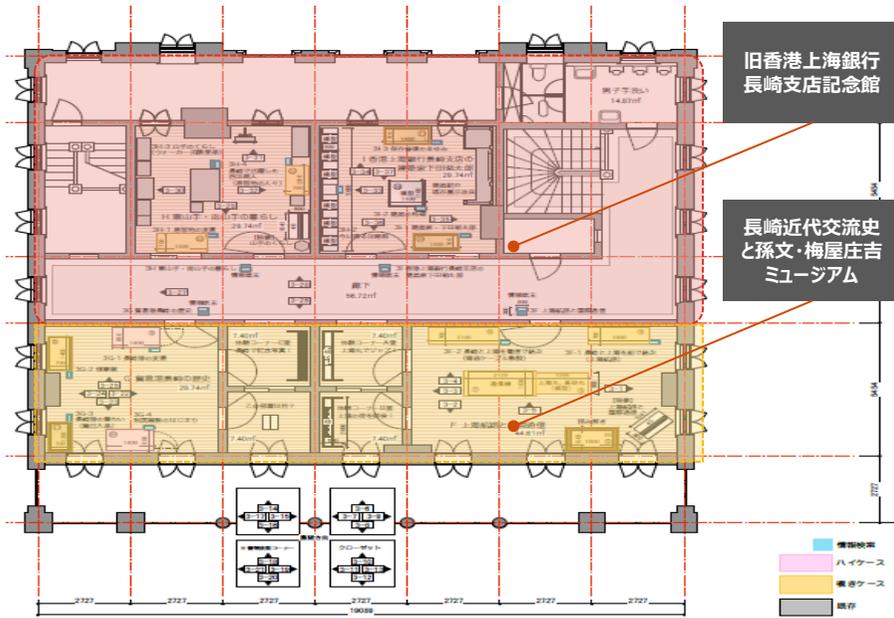


⑥ 旧長崎税関下り松派出所



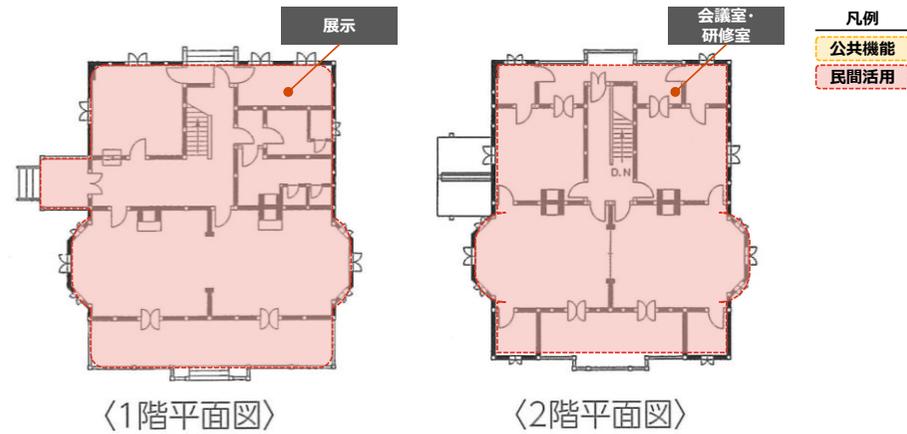
※一部エリアでの公共機能の継続を想定

(3F 平面図)



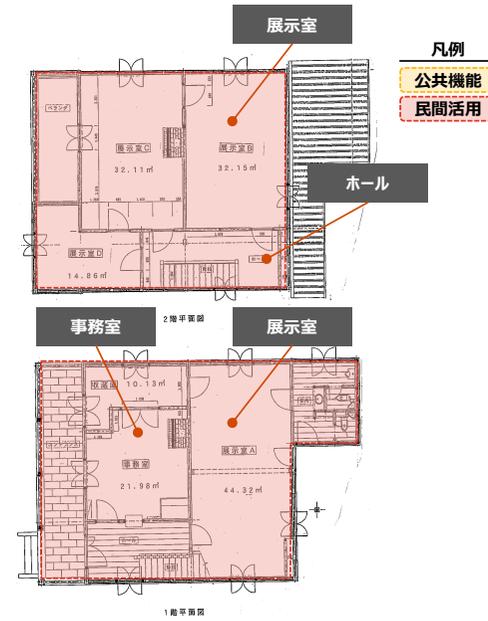
※一部エリアでの公共機能の継続を想定

⑧ 南山手 8 番館

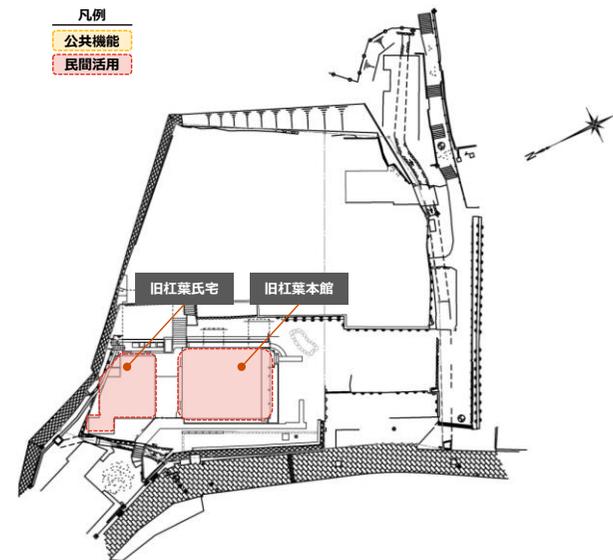


※一部エリアでの公共機能の継続を想定

⑨ 南山手乙 9 番館



⑩ 旧紅葉本館・旧紅葉氏宅



### 3 活用条件

No.	建物名	文化財としての保存の範囲
1	旧長崎英国領事館	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、建造物・工作物は外観・内部（内装含む）ともに改変は不可。建造物を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>本館、附属屋、職員住宅（煉瓦棟、木造棟）を含めた建造物全て耐震対策済。</li> <li>本館：外観・内装の改変は不可。</li> <li>附属屋：外観の改変は不可。内装については、新規の内壁等を別途設けたうえで内部空間を変更することが可能。（詳細な設置方法については、文化財課と協議が必要。） / 職員住宅：外観の変更は不可。ただし北側の一部は野口彌太郎記念美術館の収蔵庫として活用。</li> <li>土地：形質の変更（盛土・切土や新規コンクリート打設等）は不可。 / 旧門番所：活用方針は未定。 / 職員住宅便所：多目的便所として活用する予定。 / 煉瓦塀及び石塀：仕様の変更不可。 / 本館東側仕切門：仕様の変更不可。</li> </ul>
2	東山手甲十三番館	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観・内装ともに改変は不可。内装においては、復原されていない箇所や、当初の材料・仕様を踏襲していない箇所の改変、及び既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>平成19年に行われた保存修理の際に一部小屋組み等補強済み（未耐震診断）。</li> </ul>
3	東山手十二番館	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観・内装ともに改変は不可。内装においては、既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
4	東山手洋風住宅群	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観・内装ともに改変は不可。内装においては、復原されていない箇所や、当初の材料・仕様を踏襲していない箇所の改変、及び既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
5	南山手乙27番館	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観及び内部（躯体、間取り、マンテルピースなど特徴的な部分ほか）の改変は不可。内装については、復原されていない箇所や、当初の材料・仕様を踏襲していない箇所の改変、及び既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
6	旧長崎税関下り松派出所	<ul style="list-style-type: none"> <li>外観・内部（内装含む）ともに改変は不可。内装においては、既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
7	旧香港上海銀行長崎支店	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観・内部（内装含む）ともに改変は不可。内装においては、既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
8	南山手8番館	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観及び内部（躯体、間取り、マンテルピースなど特徴的な部分ほか）の改変は不可。内装については、復原されていない箇所や、当初の材料・仕様を踏襲していない箇所の改変、及び既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
9	南山手乙9番館	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観及び内部（躯体、間取り、マンテルピースなど特徴的な部分ほか）の改変は不可。内装については、復原されていない箇所や、当初の材料・仕様を踏襲していない箇所の改変、及び既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>未耐震診断。</li> </ul>
10	旧杠葉本館・旧杠葉氏宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に、外観・内装ともに改変は不可。内装においては、復原されていない箇所や、当初の材料・仕様を踏襲していない箇所の改変、及び既存の材料を傷めず可逆的な改変（フローリングを傷めない絨毯設置など）、設備・備品類の設置や改修は可能。</li> <li>令和7年～14年の予定で耐震補強工事を含めた保存修理を予定。</li> <li>旧杠葉本館（洋館）の内部は最低限の仕上げ（文化財修理に必要な部分のみ）を予定。</li> </ul>

## 4-1 事業スキーム案

※サウンディング調査を実施する上での前提条件となる事業スキームの案であり、事業者募集時はサウンディング型市場調査の結果を踏まえて再度検討する予定です。

### (1) 対象施設

No.1～10 の対象施設すべての一体的な活用を基本とします。

※ただし、本調査においては一部の施設の活用にかかる提案も受け付けるものとします。

### (2) 運営期間

対象施設への公共施設等運営権の設定期間は、最長 15 年程度とします。

民間活用対象施設（公共利用対象施設における民間活用対象エリア）の貸付期間は最長 15 年程度とします。

### (3) 事業方式

#### ① 概要

(ア) 本市は、対象施設を PFI 法に基づき選定された事業者と実施契約を締結し、「5 事業スケジュール」に基づいて事業者を引き渡します（運営権の設定及び貸付）。なお、旧 榎葉本館・旧榎葉氏宅（No.10）については市が実施する改修工事の完了後に引き渡します。

(イ) 事業者は対象施設の活用提案に基づき、必要に応じて改修等を実施した上で、事業期間中の対象施設の維持管理及び運営業務を実施します。

(ウ) 維持管理・運営段階においては、PFI 法に定める公共施設等運営権（コンセッション）により運営権を設定し、事業者が利用者に対してサービスを提供することを想定しています。

#### ② 公共機能（公共利用対象施設）

(ア) 公共利用対象施設として公共機能を導入する施設は以下を想定しております。

No.1 旧長崎英国領事館：展示機能（旧領事館・居留地、野口彌太郎記念美術館）

No.3 東山手十二番館：展示機能（旧居留地私学歴史資料館）、東山手地区町並み保存センター ※一部エリア

No.7 旧香港上海銀行長崎支店：展示機能（長崎近代交流史と孫文・梅屋庄吉ミュージアム）※一部エリア

No.8 南山手 8 番館：南山手地区町並み保存センター※一部エリア

(イ) 公共施設等運営権による利用対象施設として事業者が運営することを想定しております。

(ウ) 事業者に公の施設の使用許可権限を付与するため指定管理者制度を併用することを想定しております。

#### ③ 民間機能（民間活用対象施設）

(ア) 民間活用対象施設として民間機能を導入する施設は公共利用対象施設（No.1,3,7,8）の民間活用対象エリアと No.2,4,5,6,9,10 を想定しております。

(イ) 用途は展示施設、飲食・物販施設、宿泊施設、オフィス等を想定しておりますが、本調査においてはこれに限らず幅広い活用アイデアを募集します。

- (ウ) 民間活用対象施設については、事業者による活用提案に基づき、有償貸付（建物・土地）による民間施設として事業者が独立採算により運営することを想定しております。
- (エ) 外構等の敷地内への設備・備品類（非定着物）の設置について、民間活用対象施設においては可能とし、公共利用対象施設については市が認めた場合に限り可能とします。
- また、余剰地を活用した施設整備を提案する場合については、市が認めた場合において、建築確認申請等を事業者の責任において実施することを前提として可能とします。

#### (4) 業務範囲

公共利用対象施設及び民間利用対象施設において以下の業務を実施することを想定しております。

- ① 維持管理業務：建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、什器備品保守管理業務、清掃業務、警備業務、外構・植栽管理業務 等
- ② 運営業務：予約受付業務、利用受付業務、総合案内業務、広報業務

業務項目		業務範囲（案）	
		公共利用対象施設 (No.1,3,7,8)	民間活用対象施設 (No.1,3,7,8の民間活用対象エリア, No.2,4~10)
維持管理業務	建築物保守管理業務	○	○
	什器備品保守管理業務	○	△（提案内容に応じて実施）
	清掃業務	○	○
	警備業務	○	○
	外構・植栽管理業務	○	○
運営業務	予約受付業務	○	△（提案内容に応じて実施）
	利用受付業務	○	△（提案内容に応じて実施）
	総合案内業務	○	△（提案内容に応じて実施）
	広報業務	○	△（提案内容に応じて実施）

#### (5) 事業者及び市の収入等

収入等については、次のとおり想定しています。

- ① 事業者の収入等
  - (ア) 公共利用対象施設（No.1,3,7,8）における施設の利用料金収入は事業者が自らの収入として収受することができます。利用料金体系及び水準については、市が今後示す基準を基に、事業者の提案に基づき、本市と協議の上で事業者が設定します。
  - (イ) 民間活用対象施設（No.1,3,7,8の民間活用対象エリア, No.2,4~10）は独立採算により運営することを原則とし、一切の費用を事業者が負担するものとします。

## ② 市の収入

(ア) 公共利用対象施設の利用料金収入を原資として事業者は運営権対価を市に支払うことを想定しております。

(イ) 民間活用対象施設及び公共利用対象施設の民間活用対象エリアについては貸付によるものとし、貸付料を事業者から収受します。

## (6) 活用用途（提案内容）にかかる許認可等

### ① 建築関連法令

#### (ア) 国指定重要文化財

- 建築基準法第3条第1項第1号に基づき同法の適用が除外されますが、当該施設における改修工事等の建築行為は想定しておりません。

#### (イ) 市指定有形文化財・伝統的建造物

- 対象となる建築物において当該提案にかかる建築行為等が建築関連法令に適合しない場合は、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第3条第1項第3号に規定される「適用の除外」の申請を行うことを想定しております。
- 対象となる建築物はすべて既存不適格建築物(建設時点においては適法であった建築物)であるため、建設時点または建築基準法施行時の用途から変更して活用する場合には用途変更等の必要があります。200㎡以下の用途変更にかかる確認申請は不要となりますが、市の公共施設として遵法性の確認を求めます。  
上記については、増築や大規模な修繕についても同様とします。なお、これらについては事業者において専門知識を有する建築士事務所に相談の上で本市文化財課との協議の上で事業を実施することを想定しております。

### ② 消防関係法令

- すべての建築行為等については担当部局に確認の上で実施することを想定しています。なお、本事業における活用提案として対象施設での火気使用は原則禁止とします。  
(重要文化財4件については火気の使用は認めません。ただし他の6件については、協議により可能とする場合があります。)

### ③ 文化財関係法令

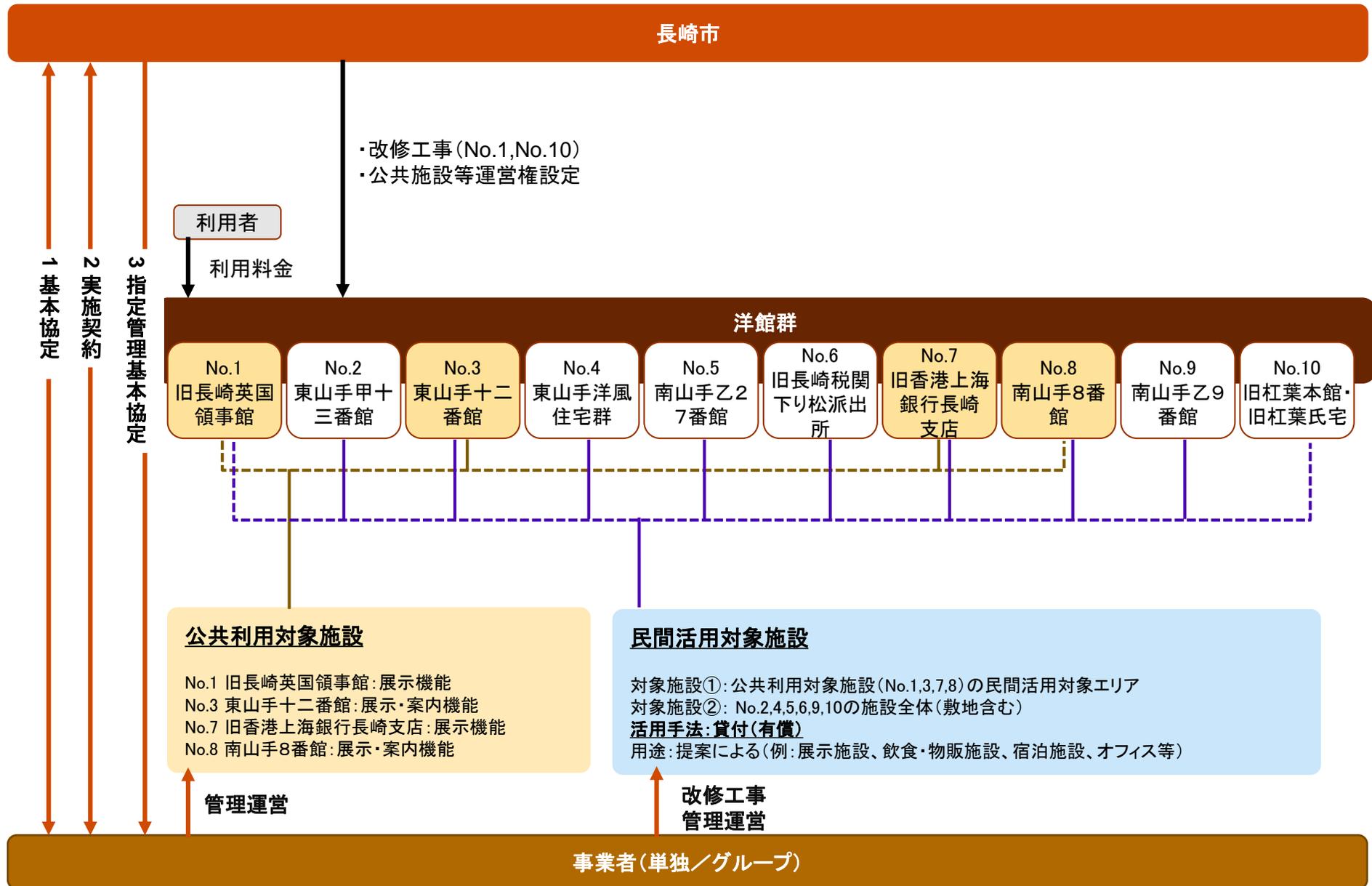
#### (ア) 国指定重要文化財

- 増改築を含む改修を行う際には、現状変更等許可を受ける必要がありますが、今回は現状変更許可を受けるような改修等は想定しておりません。

#### (イ) 市指定有形文化財・伝統的建造物

- 提案内容に基づく改修工事等の建築行為について、長崎市伝統的建造物群保存地区保存審議会(市指定有形文化財の場合は加えて長崎市文化財審議会)を経て市長及び教育委員会の許可を受けた上で事業を実施することを想定しております。なお、これらについては事業者において専門知識を有する建築士事務所に相談の上で本市文化財課との協議の上で事業を実施することを想定しております。

## 4-2 事業スキーム案 (イメージ)



## 5 事業スケジュール（想定）

No.	内容	R6	R7	R8	R9	R10		R24
	募集準備	サウンディング調査	手法検討 募集準備					
	事業者公募			6月想定： 事業者公募	6月想定： 契約締結			

No.	建物名	R6	R7	R8	R9	R10	…	R24
1	旧長崎英国領事館	改修工事	6月末： 2期工事完成		引き渡し			
2	東山手甲十三番館				引き渡し			
3	東山手十二番館				引き渡し			
4	東山手洋風住宅群				引き渡し			
5	南山手乙27番館				引き渡し			
6	旧長崎税関下り松派出所				引き渡し			
7	旧香港上海銀行長崎支店	指定管理期間				引き渡し		
8	南山手8番館				引き渡し			
9	南山手乙9番館				引き渡し			
10	旧杠葉本館・ 旧杠葉氏宅		改修工事				R15.3末 工事完了（R15引き渡し）	

## (参考) スモールコンセッションについて

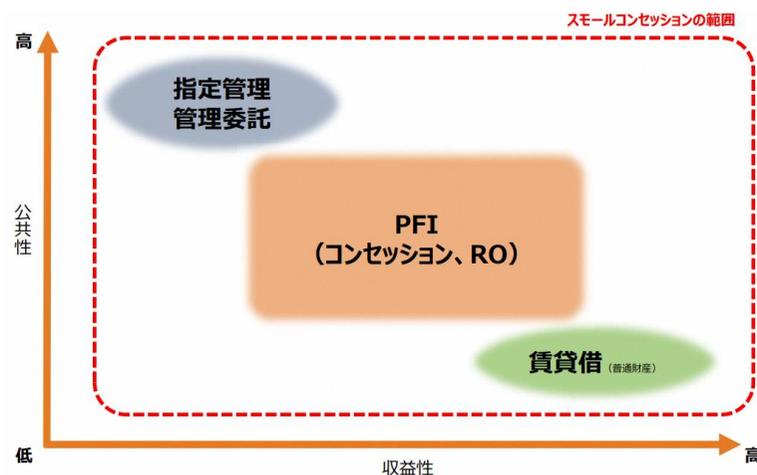
### (1) スモールコンセッションとは

スモールコンセッションは、国土交通省が令和 6 年度に策定した「スモールコンセッション推進方策」（以下、「推進方策」という。）によると、地方公共団体において、「エリア価値や住民サービスの向上、維持管理コストの削減、民間事業者による地域への主体的な貢献等」による効果を期待することを目的として、「PPP/PFI 推進アクションプラン（令和 5 年改定版）」において、「空き家・遊休公的不動産等の比較的小規模な既存ストックを地方公共団体が取得・保有しながら、事業運営は公共施設等運営事業等により民間事業者に委ね、官民連携で地域活性化につなげる PPP / PFI 事業」として今後開拓すべき新たな分野の 1 つとして位置づけられたものである。

推進方策においては、「スモールコンセッション」とは、「地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模な PPP/PFI 事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組み」とされ、10 億円未満の事業規模の事業が対象とされている。

### (2) スモールコンセッションにおける事業手法

推進方策においては、スモールコンセッションにおいて想定される事業手法は、PFI 法1に基づく公共施設等運営方式（コンセッション方式）を中心に、RO 方式による PFI 事業や対象施設の賃貸借方式、指定管理者制度の導入など、「個別の案件に応じて様々な手法が想定される」となっている。



PFIをはじめとする官民連携手法の関係イメージ<sup>2</sup>

### (3) スモールコンセッションにおける対象施設の類型

推進方策においては、スモールコンセッションを通じて事業運営が行われる施設の類型の例示として「観光施設、スポーツ施設、研究施設、定住促進住宅、福祉施設」があげられている。

1 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」

2 第 1 回 スモールコンセッションの推進方策に関する検討会（令和 5 年 11 月）資料より