

**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
質問書への回答**

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
1	スケジュール	洋館活用は、いつから民間が活用できるのか。そのため の公募はいつなのか。また、10 棟全て活用できるのか。	<p>参考資料2「活用方針案」の「5 事業スケジュール(想定)」に記載のとおり、現時点では、令和8年度の事業者公募、令和9年度の事業者決定及び事業開始を想定しております。</p> <p>また、参考資料2「活用方針案」の「4-1 事業スキーム案(1)対象施設」に記載のとおり、10件すべての一体的な活用を前提としております。併せて、公共機能と民間機能導入の範囲については、参考資料2「活用方針案」の「1 対象施設の活用方針」及び「2 活用対象範囲(No.1~10)」をご確認ください。</p> <p>ただし、旧香港上海銀行長崎支店(No.7)については現指定管理期間が終了した後、旧杠葉本館・旧杠葉氏宅(No.10)については来年度から予定している改修工事が完了した後の事業開始を想定しております。</p>
2	事業内容	松が枝国際ターミナルの2 バース化の動きや当該エリア のプロジェクト事業、また、グラバー園の指定管理者再公 募の時期はいつか。	<p>松が枝国際ターミナルの2 バース化については長崎県の事業となりますので県HPをご確認ください。</p> <p>また、グラバー園の次期指定管理者の募集については現行の指定期間において令和4年度から令和8年度までとなっているため、令和8年度を想定しております。</p>
3	意見書	民間事業者の意見書は公表されるのか	<p>実施要領に記載のとおり、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その概要を公表する予定ですが、意見書そのものを公表する予定はありません。また、公表する内容についても事前に参加者へ公表可否を確認するものとし、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ております。</p>

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
4	用途変更	南山手地区における用途緩和について、歴史的風致維持向上地区計画策定の進捗状況はどうか。	長崎市歴史的風致維持向上計画については、令和2年3月に国の認定を受けております。 洋館活用にあたっての用途緩和については、参考資料2「活用方針案」の「4-1 事業スキーム案(6)活用用途(提案内容)にかかる許認可等」を御参照ください。
5	修繕・補修	現状の外壁などの補修は行政が実施してもらえるのか。また、実施する場合はいつ完了予定か。	旧長崎英国領事館(No.1)、旧杠葉本館・旧杠葉氏宅(No.10)については市において改修工事を予定しております。 その他の施設については、参考資料2「活用方針案」の「4-1 事業スキーム案」に記載のとおり、本サウンディング調査における前提条件としては民間事業者の提案に基づき、民間事業者の費用負担にて補修等を実施いただくこととしております。これらの事業条件についても本調査にてご回答いただければと考えております。
6	参考資料2 活用方針案 P1~P4	以下の建物の現在の機能について、事業開始後の想定をご教示ください。 ・東山手十二番館：一部が民間活用エリアになることに伴い、旧居留地私学歴史資料館の規模は縮小予定でしょうか。 ・東山手洋風住宅群B棟：東山手地区町並み保存センターは、東山手十二番館へ移設するという理解でよろしいでしょうか。こちらも規模は縮小予定でしょうか。また、貸会議室は廃止予定という理解でよろしいでしょうか。 ・東山手洋風住宅群C棟、南山手レストハウス：現在の機能は廃止予定という理解でよろしいでしょうか。 ・東山手洋風住宅群C・D・E・F・G棟、旧長崎税関下り松派出所、南山手乙9番館：現在の機能は廃止予定のため、展示物は撤去可能という理解でよろしいでしょうか。	以下を予定しております。 ・東山手十二番館：旧居留地私学歴史資料館の規模については、変更の予定はありませんが、サウンディング調査等を踏まえて今後検討してまいります。 ・東山手洋風住宅群B棟：東山手地区町並み保存センターは、東山手十二番館へ移設予定です。また、規模については変更の予定はありませんが、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。貸会議室については廃止予定です。 ・東山手洋風住宅群C棟、南山手レストハウス：現在の機能は廃止予定です。 ・東山手洋風住宅群C・D・E・F・G棟、旧長崎税関下り松派

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
		<p>・旧香港上海銀行長崎支店：民間活用部分に現在展示してある展示物は撤去可能という理解でよろしいでしょうか。</p> <p>・南山手 8 番館：P4 の平面図では、全て民間活用の範囲となっておりますが、公共機能の継続はどのエリアを想定しておりますでしょうか。</p> <p>また、展示物を撤去する場合の撤去費用の負担者は市という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>出所、南山手乙 9 番館：展示物の撤去は可能です。</p> <p>・旧香港上海銀行長崎支店：民間活用対象部分における展示物の撤去は可能です。</p> <p>・南山手 8 番館：公共機能の継続の範囲は未定のため、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。</p> <p>また、展示物を撤去する場合の撤去は市において実施するため、市において負担することを想定しています。</p>
7	参考資料 2 活用方針案 P5	旧杠葉本館・旧杠葉氏宅について、耐震補強工事を含めた保存修理を予定と記載されておりますが、工事内容について今後開示頂くことは可能でしょうか。	外部・躯体の保存修理、耐震補強、敷地整備を予定しておりますが、詳細については、予算化の検討状況を踏まえて情報提供します。
8	参考資料 2 活用方針案 P6	事業スキームにおいて、公共利用対象施設にのみ運営権を設定し、民間活用対象施設は貸付とした背景・理由をご教示いただけますでしょうか。	現時点ではサウンディング調査における提案の自由度を最大化させることを期待し、民間対象施設は貸付としておりますが、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。
9	参考資料 2 活用方針案 P6	(2) 運営権の設定期間及び貸付期間を最長 15 年程度と想定される理由をご教示ください。	長崎市公の施設の指定管理者制度に関する指針Ⅱ-3-(2)に記載する最長期間を想定しておりますが、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。
10	参考資料 2 活用方針案 P6	(3) ① (イ) において、事業者が提案内容に基づいて、必要に応じて改修等を実施するとありますが、提案する事業用途によっては耐震・修繕工事が必要となる施設もあると認識しております。 耐震・修繕工事費用の一部／全部を、市でご負担頂くことを検討頂くことは可能でしょうか。	活用提案に基づく耐震・修繕工事費用や維持管理・運営業務費用の市による負担については、参考資料 2「活用方針案」の「4-1 事業スキーム案 (3)①(イ)」に記載のとおり、原則事業者負担を想定しております。 維持管理・運営業務に対する公共的負担については、本調査の結果を踏まえて事業手法や契約内容に応じて検討してまいりますので、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
		<p>また、対象施設は現状赤字であるため、事業者が行う維持管理・運営業務に対して、指定管理料やサービス対価等の公共側負担を設定する 可能性につきましてもご教示ください。</p> <p>加えて、対象施設が文化財や伝統的建造物であることを踏まえると、内閣府・文化庁・国土交通省等の交付金や補助金等で整備・改修工事費の一部／全部を賄うことも考えられますが、市で交付金や補助金等の申請の予定があればご教示ください。</p>	<p>見をいただければと考えております。</p> <p>また、交付金や補助金等は、対象となる事業については活用を予定しております。なお、現在調査中ですが、仮に「No.2 東山手甲十三番館」の修繕工事として以下を実施した場合の工事概算額としては約 1,600 万円（税込）を見込んでおります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直接仮設工事 ・外壁塗装工事 ・外壁建具塗装工事 ・2階屋根補修工事 ・各所補修工事 <p>なお、この金額は非破壊調査によって算定したものであり、意匠材に隠れている構造部に損傷があった場合は別途工事が必要となる概算額となります。また、棟によって改修時からの期間や外的条件に差異があるため、修繕工事の費用にも差があると考えております。</p>
11	参考資料 2 活用方針案 P6	<p>(3) ②(ウ) 公共利用対象施設は「公の施設」として運営権を設定して指定管理者制度と併用することにより、利用料金は事業者が設定して市への届出を行う、という理解でよろしいでしょうか。</p> <p>また、公共利用対象施設のうち、東山手十二番館、南山手 8 番館は現時点で入館料無料、旧長崎英国領事館は現在非公開のため入館料は発生していないと認識しております。</p> <p>今後これらの公共利用対象施設の入館料（利用料金）を事業者が設定するにあたり、上限額等を設定する想定はございますでしょうか。</p>	<p>利用料金の設定については、原則質問に記載いただいたプロセスを想定しております。</p> <p>また、公共利用対象施設の利用料金の上限額については、コンセッション方式とすることによる民間事業者の運営自由度を確保した上で設定する可能性があります。</p>
12	参考資料 2 活用方針案 P6	<p>(3) ③民間活用対象施設は行政財産または普通財産のいずれとしての貸付を想定されていますでしょうか。</p>	<p>民間活用対象施設の財産区分及び無償貸付・無償使用許可については、本調査の結果を踏まえ、検討してまいります。</p>

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
		<p>また、いずれの場合においても、(要すれば新たに定める) 条例等や PFI 法に基づいて、無償貸付・無償使用許可としていただく可能性はございますでしょうか。</p> <p>加えて、事業が軌道に乗るまでの当初数年間や事業期間中の不可抗力発生時においては貸付料の減免等を実施いただく等の可能性はございますでしょうか。</p>	<p>また、貸付料の減免に係る条件・金額等については、提案にあたっての要望等があれば積極にご意見をいただければと考えております。</p>
13	参考資料2 活用方針案 P7	<p>民間活用対象施設については、民間ノウハウの発揮・顧客サービス向上の観点から、事業者による自由な料金設定が可能であることが望ましいと考えますが、民間活用対象施設において事業者が設定する料金設定に上限額等を設ける想定はございますでしょうか。</p>	<p>サウンディング調査等を踏まえて今後検討してまいります。が、事業性を制限する可能性のある料金の上限額の設定は想定しておりません。</p>
14	参考資料2 活用方針案 P7	<p>民間活用対象施設において、複数の用途で利用できることが望ましい(例えば、宿泊事業を行う前提であっても、婚礼パーティーやイベントを実施する等)と考えますが、実態的な利用用途が提案時点および貸付契約締結時点における利用用途に限定される等、利用用途の制限として、どの程度の制限がかかることが想定されますでしょうか。</p> <p>また、施設の「貸付」とすることにより、公共施設等運営権を設定して事業を行う場合と比較して、利用用途の柔軟性が低下する可能性等はございますでしょうか。</p>	<p>原則的に民間活力の導入による魅力的な洋館等の活用が実現できるよう協議を行いたいと考えておりますので、提案にあたっての要望等があれば積極にご意見をいただければと考えております。</p> <p>また、「施設の「貸付」とすることにより、公共施設等運営権を設定して事業を行う場合と比較して、利用用途の柔軟性が低下する可能性等」については想定しておりませんが、懸念点がございましたら提案において積極にご意見をいただければと考えております。</p>
15	参考資料2 活用方針案 P8	<p>(6) ① (イ)において、建設時点または建築基準法施工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、との記載がありますが、対象施設 10 件の現在の用途をお示しいただけますでしょうか。</p> <p>また、用途変更及び市の公共施設としての遵法性の確認主体</p>	<p>参考資料2「活用方針案」の「1 対象施設の活用方針一覧」の現在の機能に記載のとおりです。</p> <p>用途変更及び市の公共施設としての遵法性の確認は、設計者(事業者)が行い、その確認を建築指導課において行います。</p>

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
		<p>は、市の文化財課という理解でよろしいでしょうか。</p> <p>加えて、これらの手続きにはどの程度の時間を要する想定でしょうか。</p>	<p>また、要する期間については、「長崎市建築確認申請等の手引き」P37【2】1の表のとおり、標準90日間とされていますが、事前協議を含めた手続きの期間については建築指導課へご確認ください。用途変更の手続きは事業者で行うこととなりますが、文化財課においても民間活力の導入による魅力的な洋館等の活用が実現できるよう尽力いたしますのでご相談ください。</p>
16	参考資料2 活用方針案 P8	<p>(6)②火気使用について、重要文化財以外の6件については協議により可能とする場合があるとの記載がありますが、想定した用途での使用ができないことが事業者選定後に判明する、といった事象が起こる可能性はございますでしょうか。</p> <p>また、本件はスモールコンセッション等による事業ではありますが、上記の観点等を踏まえ、選考過程において競争的対話を実施する予定はございますでしょうか。</p>	<p>現時点で想定しておりませんが、懸念点がございましたら提案において積極的にご意見をいただければと考えております。</p> <p>また、事業者選定手続きの詳細は未定です。</p>
17	参考資料2 活用方針案 P8	<p>(6)③において、文化財関係法令への対応を記載頂いておりますが、国登録有形文化財(東山手甲十三番館)の場合の対応もご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>東山手甲十三番館については、国登録有形文化財ですが、伝統的建造物でもありますので、伝統的建造物としての対応をお願いいたします。</p>
18	情報開示	<p>施設ごとの更新投資計画、維持修繕計画を開示いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>施設ごとの更新投資計画等の作成はございません。</p>
19	参考資料2(4-1)(2)	<p>運営期間について、貸付期間を延長していただきたい場合(例えば20年程)、ご検討の余地はございますでしょうか。</p>	<p>提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。</p>
20	参考資料2(4-1)(3)	<p>公共利用対象施設については指定管理者制度の併用をご想定いただいておりますが、指定管理料のお支払い(長崎市→民間事業者)はご想定いただいておりますでしょうか。</p>	<p>提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。</p>
21	参考資料2(4-1)(5)	<p>民間活用対象施設について、民間活用に資するための改修工事については民間での費用負担・実施と理解しておりますが、文化財としての保存修理のための費用負担については長崎市</p>	<p>参考資料2「活用方針案」の「4-1 事業スキーム案 (3)①(イ)」に記載のとおり、原則事業者負担を想定しておりますが、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければ</p>

No.	質問テーマ (対象資料名 等)	質問	回答
		様でのご負担をご検討いただけますでしょうか。	ばと考えております。
22	参考資料 2(4-1)(5)	Q3 (No. 21※市注記) に付随し、文化財に指定されていることによる補助金等がございましたらご教示をいただけますでしょうか。	補助金メニューが多岐にわたりますので、提案にあたってのご相談があれば個別に回答いたします。
23	参考資料 2(4-1)(5)	Q3 (No. 21※市注記) に付随しますが、公共利用対象施設については、改修工事(運営上必要な工事・保存のために必要な工事)費用は長崎市様でのご負担をご検討いただけますでしょうか。	参考資料 2「活用方針案」の「4-1 事業スキーム案 (3)①(イ)」に記載のとおり、原則事業者負担を想定しておりますが、提案にあたっての要望等があれば積極的にご意見をいただければと考えております。
24	参考資料 1 (1)	各物件 文化財・伝統的建造物に指定されておりますが、耐震補強工事については協議の上実施可能でしょうか。	協議の上、実施可能です。
25	参考資料 1 (5)	収入・支出について、主な内訳はご記載をいただいておりますが、詳細・具体的な内訳をご開示いただきたく存じます。	事業参画の検討にあたって必要なデータとしてご意見いただいたものについては、確認の上、開示方法を含めて検討します。
26	参考資料 1 (5)	各物件の法定点検報告書を直近 2 年分ご開示いただくことは可能でしょうか。	事業参画の検討にあたって必要なデータとしてご意見いただいたものについては、個別に対応いたします。
27	参考資料 1 (5)	各物件の施設修繕費について、詳細・具体的な内訳をご開示いただきたく存じます。(どういった内容の工事を行ったのか・具体金額含め)	事業参画の検討にあたって必要なデータとしてご意見いただいたものについては、個別に対応いたします。