

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査の調査結果に関する報告

令和5年3月27日

長崎市長 田上 富久

(文化観光部 観光政策課、文化財課)

<調査の目的>

グラバー園や大浦天主堂の周辺に存在し、長崎が管理し公開活用している歴史的建造物（洋館等）について、民間活力を導入したより魅力的で持続的な活用方法を検討するにあたり、民間事業者から活用のアイデアを広く募集した。

<対象物件> 下記のとおり

旧長崎英国領事館	東山手甲十三番館	東山手十二番館
		
東山手洋風住宅群	南山手乙 27 番館	旧長崎税関下り松派出所
		
旧香港上海銀行長崎支店	南山手 8 番館	南山手乙 9 番館
		
旧杠葉本館・旧杠葉氏宅		
		

<調査概要>

募集期間： 令和4年8月16日（火）から10月21日（金）

現地見学会・説明会： 令和4年9月21日（水）・22日（木）

参加 17団体（うち県内9団体、県外8団体）

対話：令和4年10月31日（月）から11月7日（月）

参加 12団体（うち県内8団体、県外4団体）、提案数 25件

<調査結果>

活用提案や意見の傾向、対話結果の概要を以下にまとめる。

1 洋館に対する現時点での評価・感想・興味（主なもの） P.8 様式内①

1) 価値・ポテンシャルについて

- ・洋館は全国的に珍しく、貴重な財産である。活用価値が高い。[7団体]
- ・エリア全体の魅力が高い（エリア内に物件が点在しているため、エリア内に物件がまとまって見られるため）[4団体]
- ・地域のコミュニティ活動が活発な点を高く評価する（長崎居留地歴史まちづくり協議会など）
- ・公共交通機関の中心エリアから近く、今後はクルーズ船の利用も増加することが想定される。

2) スキームについて

- ・全体一括の活用が望ましいが、優先順位をつけて活用を進めたい。
- ・建物が小規模のため大規模事業者でなくても参入が可能である。

3) 機能について

- ・展示見学のための施設になっておりもったいない。体験する施設がほしい（飲食、物販、宿泊など）（他にも「魅力的な活用ができていない」「来訪者とのニーズと合致していない」「展示内容が、建物自体の魅力を発信できていない」等の意見あり）[6団体]
- ・観光客・市民・学生・地元住民などが利用できる活用がよい。来訪者が交流できる活用を行いたい。[5団体]
- ・占有使用（クローズドイベント）などにより活用機会が増やせると思う。
- ・歴史的建造物の維持保全のために、エリア内に技術者や技能者育成の機能を設けたい。エリア内に建築の専門家集団の拠点を置きたい。

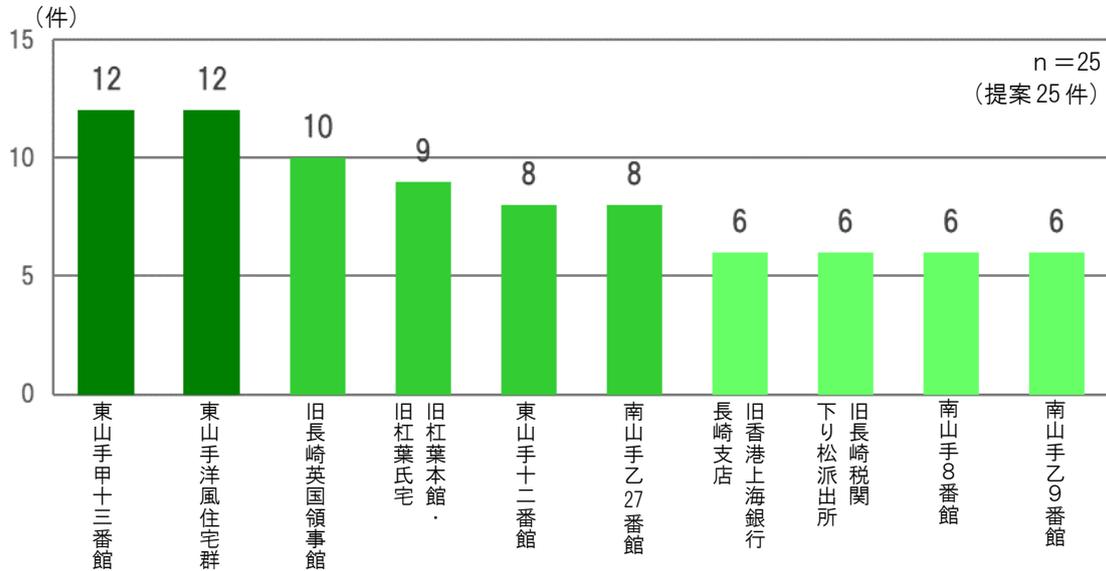
4) 懸念、マイナス要素について

- ・アクセスが悪く回遊性が低い（公共交通機関や車道から離れている、駐車場がないなど）[3団体]
- ・斜面地に立地するため改修等の費用が心配である。

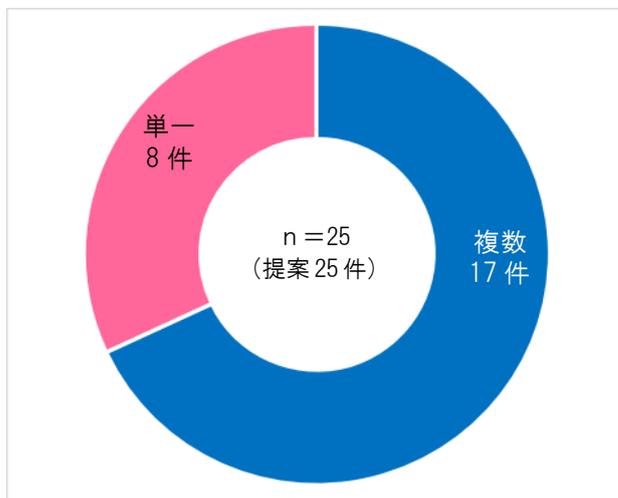
2 提案内容の傾向 P.8 様式内②

1) 物件ごとの提案数

人気が高かったのは、東山手甲十三番館、東山手洋風住宅群、旧長崎英国領事館、旧杠葉本館・旧杠葉氏宅など。



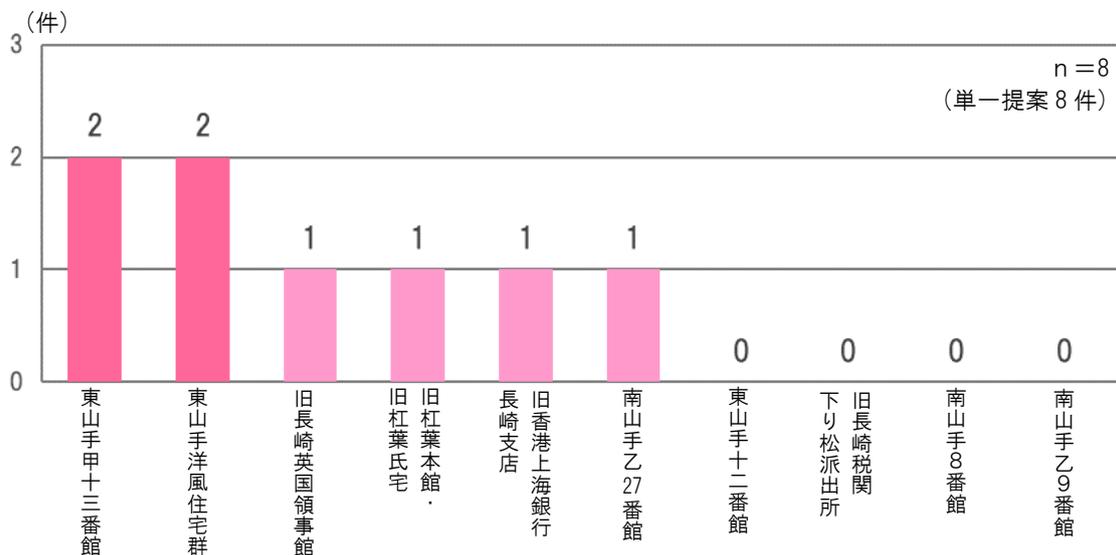
2) 提案における物件の選択傾向 (単一物件・複数物件の別)



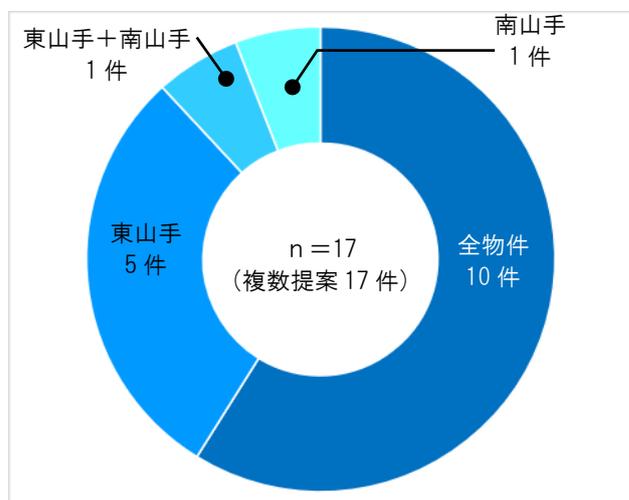
複数物件を選択した提案が半数を超えた。複数物件を選択した事業者からは、「分散型宿泊施設としての効果を狙う (エリアでの滞在時間の確保と回遊を生み出すことで、エリア全体の消費活動や活性化を生み出すことができるため)」「エリアのイメージを活かした活用を行いたい (特に東山手で「教育」や「アート」をテーマとした提案)」「単一物件では収益性を上げるのが困難」などの意見が挙げられた。

3) 単一物件を選択した提案における選択物件

P. 3 に挙げた、1) 物件ごとの提案数と概ね同様の傾向が見られた。東山手十二番館、旧長崎税関下り松派出所、南山手 8 番館、南山手乙 9 番館を単独で選択した提案はなかった。



4) 複数物件選択の傾向



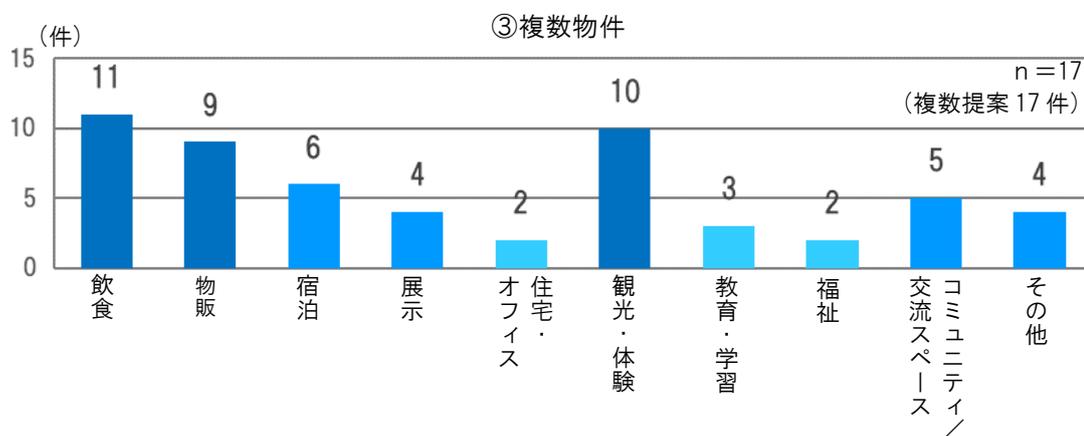
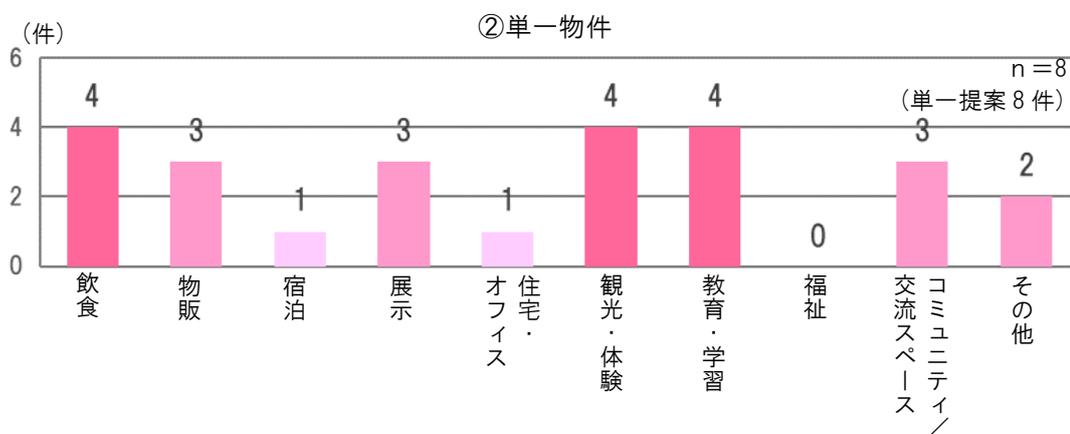
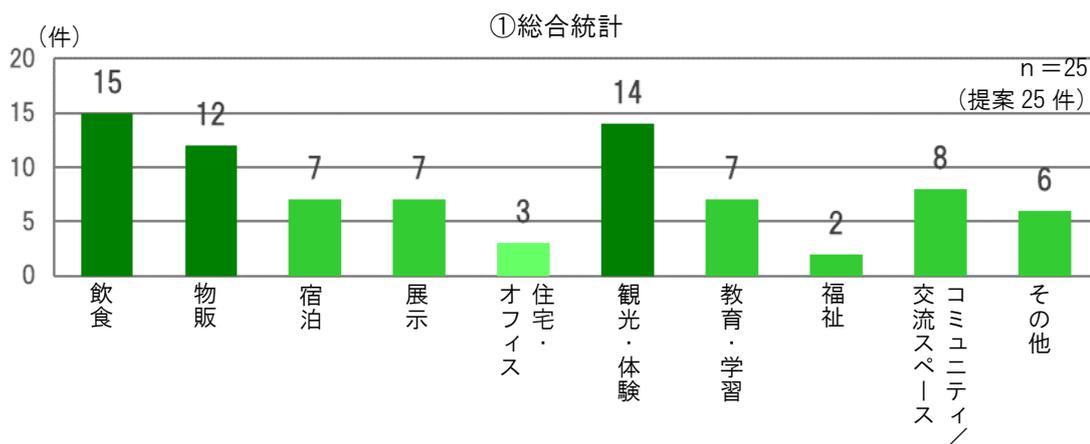
全物件を選択した提案が最も多かった。(1 事業で全物件を用いた提案が 5 件、全物件を包括的に活用するなかで、物件ごとの活用方法を提示した提案が 5 件)

次に多かった東山手の物件を複数選択した事業提案では、「文教・未来創造ゾーンの特徴を生かしたい」「回遊性を生みやすい」といった意見が挙げられた。

5) 提案用途・業種の傾向

提案時に、「飲食」「物販」「宿泊」「展示」「住宅・オフィス」「観光・体験」「教育・学習」「福祉」「コミュニティスペース・交流スペース」「その他」のうち、該当する事業の種別を尋ねた（複数回答可）。

回答された事業の種別を、①総合統計、②単一物件、③複数物件ごとに、以下のとおり抽出した。



「展示」には資料や建造物の展示見学のほか、喫茶機能を持たせた展示室や、販売品（アート作品）の展示などの提案があった。

「教育・学習」は建造物や歴史文化を学ぶ機能のほか、民間事業者（施設運営者）が講座やワークショップを主催する、施設内にコワーキングスペースや学習スペースを設けるなどの提案があった。

「福祉」は健康づくりなどの観点での選択があった。

「その他」には、「音楽コンサート、歌づくり塾」「商品卸」「ポイント制度」「人財育成、人材発掘」「洋館プロモーション」が挙げられた。

提案用途・業種の傾向として、「飲食」「観光・体験」に該当する提案が多かった。歴史的建造物の活用方法として親和性・市場性が高いと考えられる。

「宿泊」に該当する提案が 7 件見られたが、グラフ②③を比較すると、複数物件を選択した提案が 6 件と大半を占めた。

また、「福祉」は複数物件選択提案に限られ、単一物件提案では選択されなかった。

3 参入をためらうポイント、行政に求めること（主なもの） P.8 様式内③

- ・物件の耐震化が必要〔8 提案〕（うち最優先事項に挙げたのは6 提案）
- ・水回りや空調に関する設備改修が必要〔6 提案〕
- ・自由度の高い内装改修を希望〔5 提案〕
- ・建物の一般への公開性と占有使用の兼ね合いのバランスが難しい〔4 提案〕
- ・用途制限の緩和を希望する〔3 提案〕

4 対話時に聴取した意見

1) 付帯施設の必要性について

調査対象物件に加えて、付帯施設を必要とする提案が5件あった(敷地内への新築など)。理由として、①「物件内に施設運営に必要な十分な設備を整備できないため(浴室・便所などの水回りや厨房を設けるための物件が別途必要)」を2件が、②「より円滑な経営のために付帯施設や連携施設がほしいため」を3件が挙げた。

2) 価値・ポテンシャルについて

- ・「斜面地」という条件について、景色や健康づくりの面からポジティブに捉える団体があった。

3) スキームについて

- ・公募の時期など、洋館等活用のスケジュールを早期に示してほしい〔4 団体〕
- ・地域住民等との関わり方として、「メニュー開発を住民や学生と協働で行いたい」「地元企業と連携したい」「長崎居留地歴史まちづくり協議会の委員として関わることも想定している」「ただただ楽しんで利用してほしい」などの意見があった。
- ・洋館等を全体的に支えるために、市民や来館者が維持管理費を寄付する、一口城主制度のような仕組みづくりを提案した団体があった。

4) 機能について

- ・「今回の調査対象エリアに限らず、長崎市内にオープンイノベーション拠点があった方がいい」との意見があった。

5) 懸念、マイナス要素について

- ・東山手は観光客があまり歩いていないため、「観光利用は難しい」「収益事業は困難」という意見があった。

本資料における、エントリーシートの様式内の主な該当箇所について、以下に図示する。

**長崎市洋館等活用のためのマーケットサウンディング（市場調査）
エントリーシート** 様式3

*記入シート ページ1/項目1～5 は、原則としてA4 1枚以内としてください。

1 個人 情報	企業・組織名（代表）		代表企業 名 (2) 株式会社・有限会社 (3) 有限責任 有限会社 (4) その他（ ）
	代表者名		
	所在地		
	法人番号（あり/なし）		
	電話番号		
2	代表者以外の関係者 団体・個人名		
3	事業概要（概要）	事業概要、コンテツク名	
	事業概要（詳細） *併修・ラングスタスタを併修している場合	事業概要、コンテツク名	
4	長崎市の洋館に関する 詳細な情報 *併修・ラングスタスタを併修している場合	併修・ラングスタスタを併修している場合	
	併修・ラングスタスタを併修している場合		
5	併修・ラングスタスタを併修している場合	併修・ラングスタスタを併修している場合	
	併修・ラングスタスタを併修している場合		

1ページ

**長崎市の洋館等で展開してみたい事業案について①
（マーケットサウンディングの基礎資料）**

記入シート ページ2/項目6～12は、提案事業1つにつき1シートを使用ください。
各申請書につき最大5枚まで提出が可取です。
別添、添付する写真等の提出は原則として必要ありませんが、提出する場合は、その内容、並びに項目ごとの記載方法をよく確認してください。

6	事業名（仮）										
	※併修事業	活用する洋館等の番号（※併修時）									
7	事業の概要 （目的・目的の達成方法）	目的	達成方法	期間	予算	売上・利益	リスク	その他			
	※併修事業の場合の 併修内容										
8	想定する収益・費用										
	収入源										
9	収入源										
	収入源										
10	収入源										
	収入源										
11	収入源										
	収入源										
12	収入源										
	収入源										

2ページ

**長崎市の洋館等で展開してみたい事業案について②
（マーケットサウンディングの基礎資料）**

記入シート ページ3/項目13は、申請書ごとに1シートを使用ください。
別添、添付する写真等の提出は原則として必要ありませんが、提出する場合は、その内容、並びに項目ごとの記載方法をよく確認してください。

13	その他提出書類	
----	---------	--

3ページ