

令和7年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

長崎市洋館活用手法等検討調査

(調査対象箇所：長崎市東山手・南山手)

【調査主体】長崎県長崎市

調査対象事業の概要／施設の概要

本事業は、東山手・南山手伝統的建造物群保存地区に位置する長崎市所有の洋館等10件について、活用用途の見直し、民間活力の導入を促進し、賑わいと経済波及効果を生み出すことで、歴史的建造物の持続的な保全を目指す事業である。

■ 調査対象施設立地



■ 調査対象施設概要

建物名	建物構造	建築面積	敷地面積	建築時期
旧長崎英国領事館	本館：煉瓦造2階建 附属屋：煉瓦造平屋建 職員住宅：煉瓦造木造2階建	本館：464.7㎡ 附属屋：109.4㎡ 職員住宅：219.7㎡	2,211.12㎡	明治41年 (1908年)
東山手甲十三番館	木造2階建	304.11㎡	658.23㎡	明治中期
東山手十二番館	木造平屋建	463.08㎡	449.87㎡	明治元年 (1868年)
東山手洋風住宅群	A/B/C/G棟：木造2階建 D/E/F棟：木造平屋建	A棟：134.72㎡、B棟：136.71㎡ C棟：100.92㎡、D棟：137.75㎡ E棟：126.74㎡、F棟：91.38㎡ G棟：111.84㎡	2,337.1㎡	明治20年代後半ごろ (1890年代)
南山手乙27番館	石造平屋建	220.12㎡	1,219.48㎡	幕末
旧長崎税関下り松派出所	煉瓦造平屋建	232.24㎡	407.40㎡	明治31年 (1898年)
旧香港上海銀行長崎支店	煉瓦造及び石造3階建	364.4㎡	550㎡	明治37年 (1904年)
南山手8番館	木造2階建	212.25㎡	953.78㎡	明治中期
南山手乙9番館	木造2階建	123.76㎡	542.61㎡	明治中期
旧紅葉本館・旧紅葉氏宅	旧紅葉本館：木造2階建 旧紅葉氏宅：木造2階建	旧紅葉本館：82.64㎡ 旧紅葉氏宅：115.7㎡	2,035.56㎡	旧紅葉本館：明治中期 旧紅葉氏宅：昭和初期

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

検討経緯に加え、洋館等の維持管理コストの高騰に反して収入が少ない点、洋館等の劣化が進んでいる点等の課題を踏まえ、再度サウンディング型市場調査を実施し、事業化に向けた詳細な事業条件や事業成立可能性等について意見聴取し、施設の活用方策、収支に係る想定、実施方針案等を検討した。

■ 事業化に向けて解決すべき課題

- ・洋館等の維持管理に係る長崎市の継続的な赤字
- ・洋館等の劣化による魅力の低下
- ・洋館等の用途地域による制限
- ・歴史的建造物特有の建築・消防規制
- ・現状の指定管理契約や改修工事による活用時期のずれ

本市の財政負担軽減に
寄与し、可能な条件に
保全が可能な持続的な

■ 事業化に向けて検討すべき内容

- ・対象施設の概要や、各種法規制、施設の現状等、事業化に向けた検討に必要な前提条件を整理 | **調査項目 (1) ア**
- ・事業条件案を設定 | **調査項目 (1) イ**
- ・民間事業者の参画意欲等の把握 | **調査項目 (1) ウ**
- ・本事業の目的達成及び民間事業者の参画意欲醸成に資する事業方針設定 | **調査項目 (1) エ、(2)**

検討経緯等

- H3 伝統的建造物群保存地区に選定
- R3 重点区域歴史まちづくり計画を策定
- R4 洋館等活用に関するサウンディング型市場調査を実施
- R5 R3、R4を基に、洋館活用のイメージ案を作成
- R6 スモールコンセッション等による洋館活用に関する事業手法等調査(サウンディング型市場調査)実施

以上の検討の結果、10施設の洋館等の活用可能性が十分であると判断し、事業化に向けた検討を継続。R7の本業務につながる。

令和7年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

長崎市洋館活用手法等検討調査

(調査対象箇所：長崎市東山手・南山手)

【調査主体】長崎県長崎市

調査の流れ／調査内容

(1) 洋館等にかかる活用方針案の作成

- ア. 前提条件の整理等…本年度明確にすべき論点、過年度検討の整理
- イ. 論点整理…事業化に向けて、課題等に関する対応方針を検討(例：法令上の規制、民間事業者の意向、用途、改修や管理運営に係る役割・リスク、事業手法、事業期間等)
- ウ. サウンディング調査…民間事業者等へのヒアリングを実施、参入可能性や条件を確認
- エ. 活用方針案の検討…洋館等にかかる活用方針案を作成

サウンディング調査等を踏まえ、取りまとめ

(2) 実施方針(案)等の作成

- ア. 実施方針(案)の作成
- イ. 実施方針(案)の別紙 リスク分担表(案)等の作成
- ウ. 要求水準書(素案)、要求水準書(素案)の別紙 リスク分担表(案)の作成のための考え方の整理

事業化検討

■ サウンディング調査結果 (アンケート調査、ヒアリング調査(計2回)) ※(1)ウより抜粋

- 複数民間事業者が本事業への関心を示しつつも、事業性や体制組成の観点で懸念点が示された。
- ・活用用途…宿泊施設の提案が複数社からあり。ターゲットは富裕層・インバウンドを基本としつつも、マーケットポテンシャルの捉え方は各社で異なる。
- ・役割・リスク分担…本事業では事業性が不透明であり、耐震改修の必要性などリスクも多分に存在することから、市が一定の負担を行わなければ、参画意欲の低下につながる可能性が示された。

■ 活用方針案の検討 ※(1)エより抜粋

① 簡易事業収支シミュレーション

従来手法、コンセッション方式(市が改修/民間事業者が改修)のパターンについて、本市の財政負担額を簡易比較した結果、官民連携手法の導入により財政的メリットが得られる可能性が示された。

② 活用方針(案)

- ・事業範囲…10施設一体的な活用は困難とする意見があったが、適切な体制組成により解決できる可能性があり、一体的な活用を基本的な方向性とする。なお、活用可能時期の違いから段階的な事業実施の可能性あり。
- ・活用用途…宿泊施設等のポテンシャルは示されたことから、現在の想定用途を基本とする
- ・リスク分担…収支の簡易的な分析を行いながら、適切なリスク分担について検討

■ 成果(効果)指標の検討について

民間活用事業者と協議を行った上で、事業開始の際にKPIとして設定し、モニタリングしていくことを想定。

長崎市の課題		カテゴリ		地域の経済・社会的なメリット指標の例
①維持管理にかかる職員の業務改善 洋館等の維持管理にあたり、運営・管理に関する委託等の契約業務がそれぞれの施設ごと(10施設)に行われており、職員の事務負担が大きい。	1	維持管理業務の効率化		従前の業務当たりの職員作業時間・人件費の減
	②維持管理にかかる長崎市の収支改善 洋館等の維持管理にあたり、運営費に対して収入が少なく、全体で年間約4,000万円の赤字となっており、現状の活用のままでは改善が見込めない。	2	経済波及効果	
3				地域事業者・団体の関与数
4				地域内での消費額
③施設の有効活用による魅力の向上 施設の利用者数は伸び悩んでおり、洋館等10件を有効活用することで、隣接するグラバー園を含め回遊を促し、エリアの魅力を上向きさせる必要がある。	5	交流人口の拡大		施設の利用者・地域内の滞在者数
	6			施設利用者の満足度

今後の進め方

- R9 実施方針案の公表、募集要項等の作成
公募
- R10 事業者選定
各施設の順次引き渡し、事業化

想定される課題

- ・事業費確保に係る課題…耐震診断が未実施であり耐震・改修に係る費用を算出できていない洋館が存在する。
- ・体制構築に係る課題…全国と地元の民間事業者のマッチング機会が不足しており、体制組成が進んでいない。
- ・施設整備に係る課題…都市計画や文化財保全に係る各種規制に伴い、活用用途が制限される。また、仮に宿泊施設として活用する場合には、駐車場が不足する見込みである(対象敷地内に増設の余地なし)。
- ・活用可能時期の違い…旧紅葉本館・旧紅葉氏住宅は改修工事に伴い、活用可能時期が他施設よりも後であることから、本事業に含めた際に、民間事業者にとってリスクにならないかを精査する必要がある。