

所管事項調査

文化観光部所管事項について

目次	ページ
1 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について	2～9
2 ロープウェイ延伸に係る検討状況について	10～15

文化観光部
令和5年2月

1 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について

(1)調査の目的

グラバー園や大浦天主堂の周辺に存在し、長崎市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。

(2)対象物件 次のとおり

旧長崎英国領事館	東山手甲十三番館	東山手十二番館
※重要文化財 		※重要文化財 
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
		※重要文化財 
旧香港上海銀行長崎支店	南山手8番館	南山手乙9番館
※重要文化財 		
旧杠葉本館・旧杠葉氏宅		
		

(3) 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

(4) 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。

ア 洋館に対する現時点での評価・感想・興味(主なもの)

(ア) 価値・ポテンシャルについて

- ・[7団体]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。
- ・[4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」「エリア内に物件がまとまって見られる」という意見が挙がった)。
- ・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。

(イ) 仕組みづくりについて

- ・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。

(ウ) 機能について

- ・[6団体]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)
- ・[5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。
- ・占有使用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。

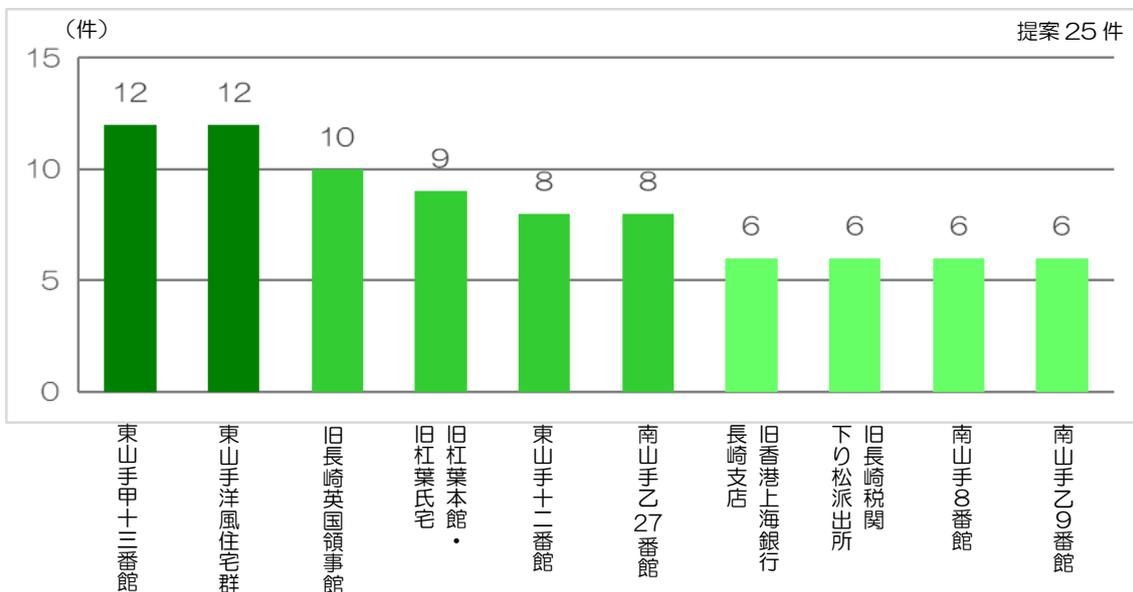
(エ) 懸念、マイナス要素について

- ・[3団体]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)
- ・斜面地に立地するため改修等の費用が心配である。

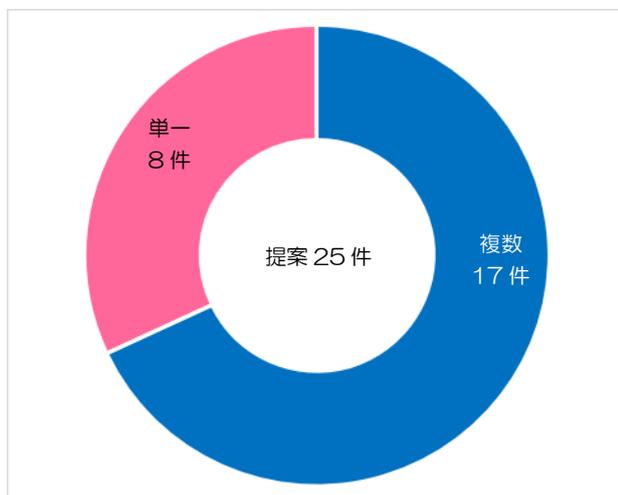
イ 提案内容の傾向

(ア) 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。



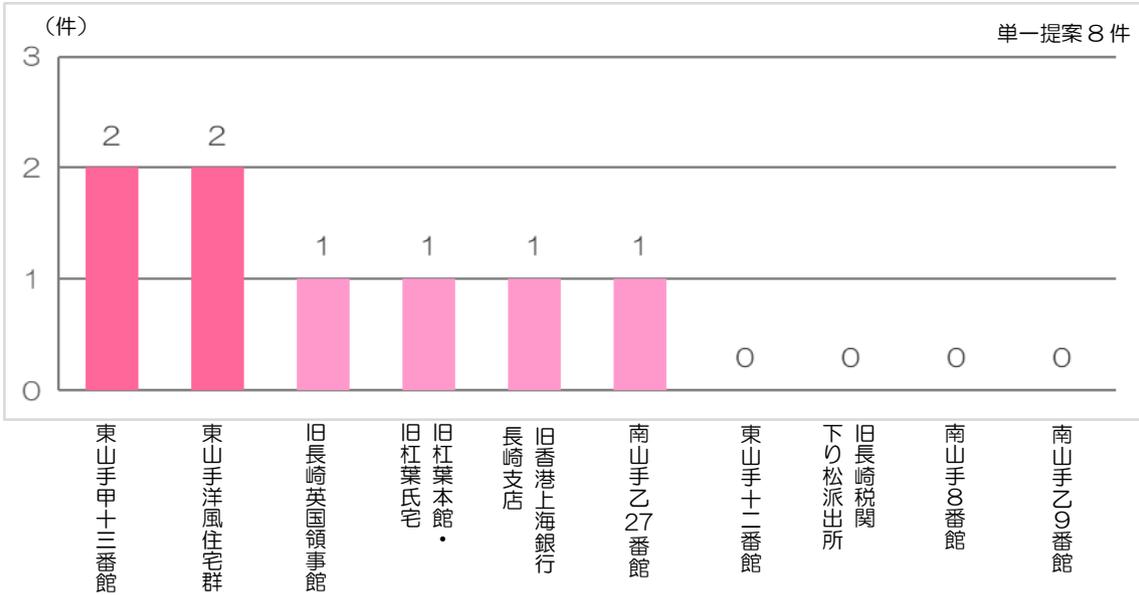
(イ) 提案における物件の選択傾向(単一物件・複数物件の別)



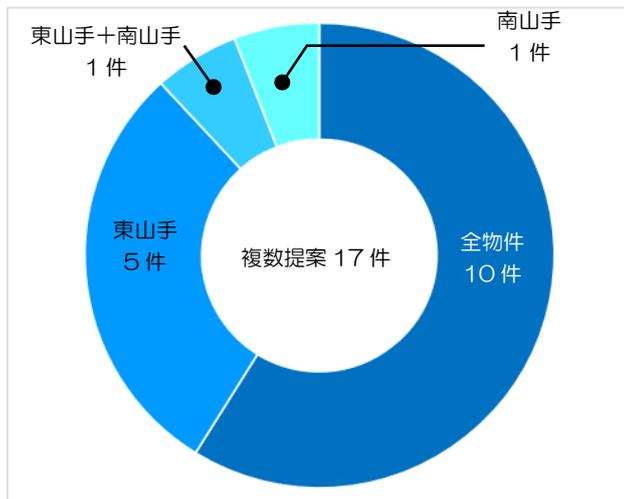
複数物件を選択した提案が半数を超えた。複数物件を選択した事業者からは、「分散型宿泊施設としての効果を狙う(エリアでの滞在時間の確保と回遊を生み出すことで、エリア全体の消費活動や活性化を生み出すことができるため)」「エリアのイメージを活かした活用を行いたい(特に東山手で「教育」や「アート」をテーマとした提案)」「単一物件では収益性を上げるのが困難」などの意見が挙げられた。

(ウ) 単一物件を選択した提案における選択物件

物件ごとの提案数と概ね同様の傾向が見られた。南山手乙 9 番館、東山手十二番館、旧長崎税関下り松派出所、南山手 8 番館を単一で選択した提案はなかった。



(エ) 複数物件選択の傾向

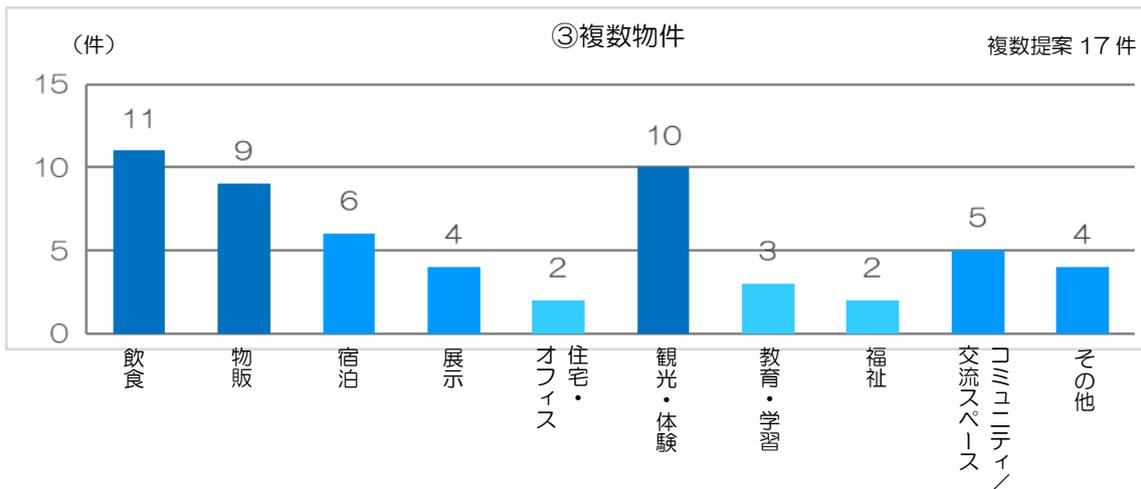
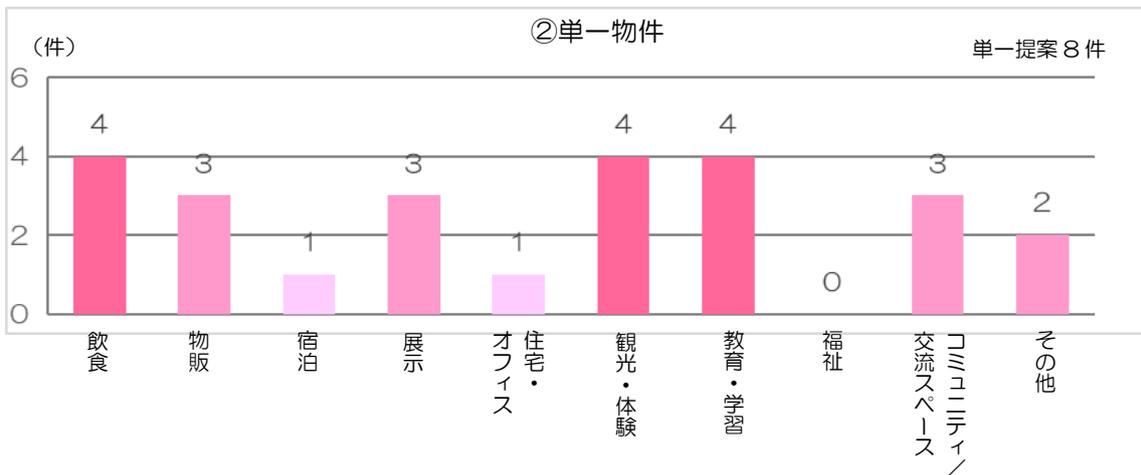
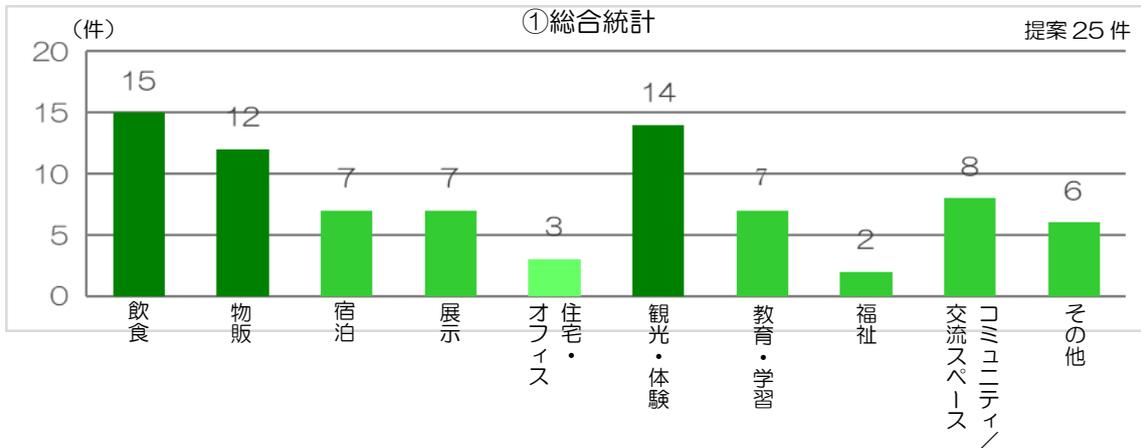


全物件を選択した提案が最も多かった。

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

(オ)提案事業における用途

回答された提案事業における用途を、①総合統計、②単一物件、③複数物件で以下のとおり分別した。



「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相性がよく、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。

(カ) 参入をためらうポイント、行政に求めること(主なもの)

- ・[8提案]物件の耐震化が必要(うち最優先事項に挙げたのは6提案)
- ・[6提案]水回りや空調に関する設備改修が必要
- ・[5提案]自由度の高い内装改修を希望
- ・[4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。
- ・[3提案]用途制限の緩和を希望する

(キ) 対話時に聴取した意見

a 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。

b 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。

c 仕組みづくりについて

- ・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。

d 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。

● 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。

(参考:現在の施設の用途)

番号	物件名	所在地	現在の用途
①	旧長崎英国領事館	長崎市大浦町1番37号	(工事中により閉館)
②	東山手甲十三番館	長崎市東山手町3番1号	観光案内、カフェ
③	東山手十二番館 (旧居留地私学歴史資料館)	長崎市東山手町3番7号	資料館
④	東山手洋風住宅群(7棟) (東山手地区町並み保存センターほか)	長崎市東山手町6番25号	資料館、会議室、カフェほか
⑤	南山手乙27番館 (南山手レストハウス)	長崎市南山手町7番5号	休憩施設
⑥	旧長崎税関下り松派出所 (べっ甲工芸館)	長崎市松が枝町4番33号	資料館
⑦	旧香港上海銀行長崎支店 (長崎近代交流史と孫文・梅屋庄吉ミュージアムほか)	長崎市松が枝町4番27号	資料館、ホール
⑧	南山手8番館 (南山手地区町並み保存センター)	長崎市南山手町4番33号	資料館、会議室ほか
⑨	南山手乙9番館 (須加五々道美術館)	長崎市南山手町3番17号	美術館
⑩	旧杠葉本館・旧杠葉氏宅	長崎市南山手町10番21号	(閉館)

ロープウェイ延伸に係る検討状況について

INDEX

- 00 **ロープウェイの現状・延伸における課題**
- 01 **これまでの検討経過**
- 02 **延伸ルート、整備の方向性**
- 03 **延伸に要する経費、収支の検討**
- 04 **関係地権者等**
- 05 **鉄塔の健全性の確認結果**
- 06 **主な課題**
- 07 **今後の方向性**

説明事項



00.現状と延伸における課題

現状



既存ロープウェイの
老朽化

昭和34年建設から60年以上が経過



淵神社駅舎への
アクセス

淵神社駅舎までのアクセスが観光客には分かりづらい

課題・検討事項

01 延伸可能性



- 延伸は技術的に可能か否か
- 最適な索道ルート
- 必要な整備内容

02 財政



- 延伸整備費
- 長期収支
- 起債償還額

03 関係地権者



- 淵神社
- 国県（浦上川、式見港線）
- 企業・地域住民

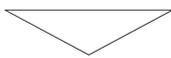
1. これまでの検討経過



延伸可能性
の検討

令和元年度

9月～3月 長崎ロープウェイ移転可能性調査を実施



令和2年度

2月 長崎ロープウェイ延伸検討ワーキングを発足し検討を開始
第1回長崎ロープウェイ延伸検討ワーキング

12月～3月 長崎ロープウェイ延伸に係る需要及び経済波及効果測定を実施

課題の洗い出し



令和3年度

4月 第2回長崎ロープウェイ延伸検討ワーキング
8月 第3回長崎ロープウェイ延伸検討ワーキング

課題整理
+
関係者協議

令和4年度

4月～12月 提案者との協議
既存鉄塔の健全性の確認
1月～2月 地権者等との意見交換など



2. 延伸ルート、整備の方向性

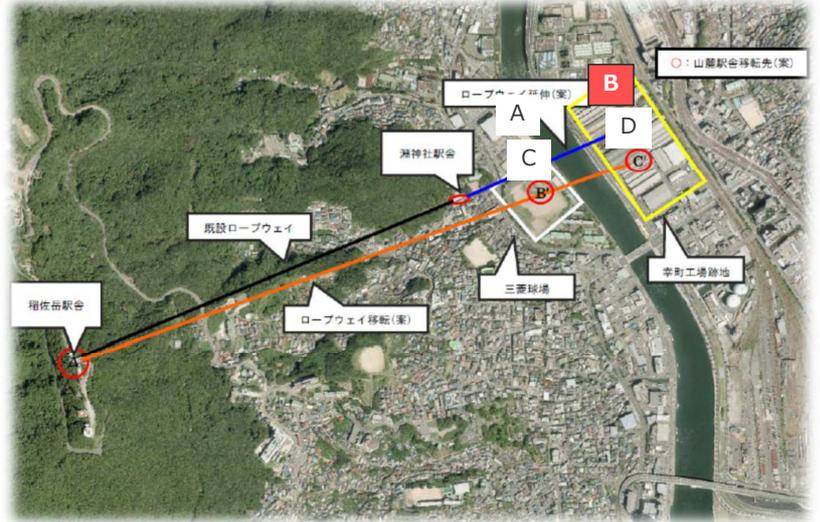
件名 長崎ロープウェイ移転可能性調査業務委託
期間 令和元年9月11日～令和2年3月19日
相手方 日本ケーブル株式会社大阪支店

技術的には延伸可能

- ◆ 既存線下に沿って延伸
- ◆ ジャパネットスタジアム建設地に新駅舎
- ◆ 輸送力の増が必要
- ◆ 展望台の受入能力の拡大が必要

必要な整備

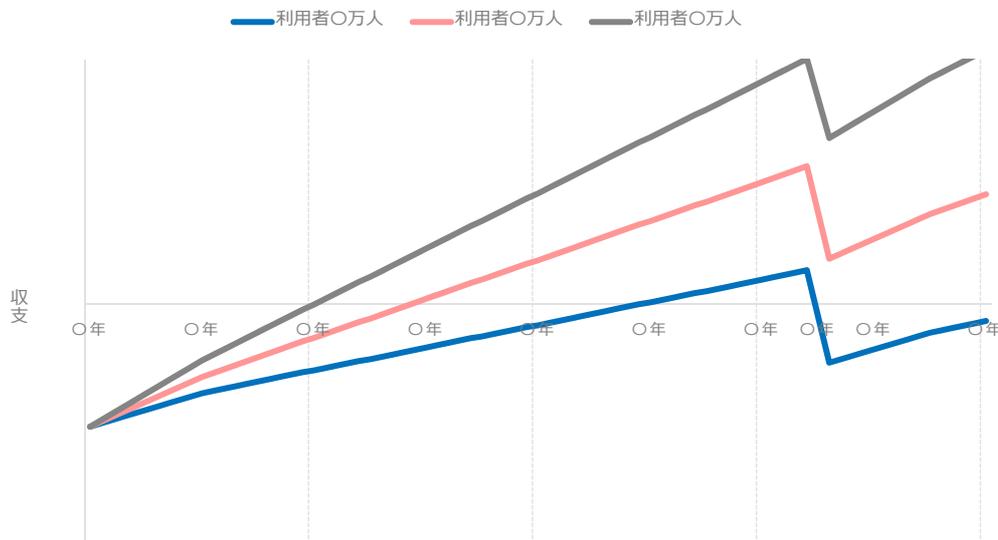
- ① 索道建設
 - ② 駅舎建設（山頂、スタジアム）
 - ③ 山頂展望台周辺拡張
 - ④ 待合所(チケット売場) 建設
- + 上記に伴う解体、用地取得など



3. 延伸に要する経費、収支の検討

長崎ロープウェイを延伸する場合に必要な経費（新規施設整備、既存施設の解体、用地取得など）については、現在提案者を含め検討を行い、長期的な収支のシュミレーションを実施している。

【収支イメージ図】



4.関係地権者等

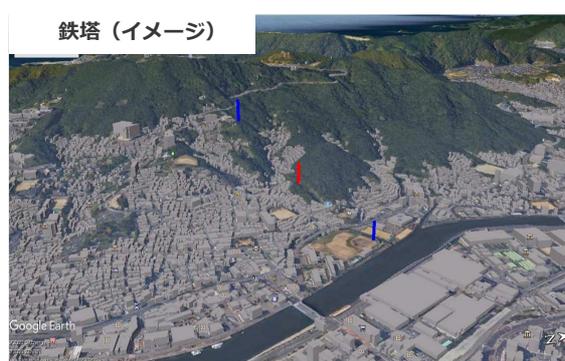
① 淵神社

ロープウェイの延伸を行う場合、淵神社の上空を通過することとなるため、地上権等の設定が必要になる。

② 企業・地域住民

ロープウェイの延伸を行う場合に影響する用地の取得又は貸付を受ける必要がある。

70m鉄塔（現在は15m）が住宅地周辺に建設されること、鉄塔の大型化に必要な用地の確保や工事用の取付道路用地の確保が必要になることなどを含め、事業への理解を得る必要がある。



5.鉄塔の健全性の確認結果（概要）

件名 長崎ロープウェイ鉄塔設備保守点検業務委託
期間 令和4年5月2日～令和4年10月21日
相手方 安全索道株式会社

【実施内容】

長崎ロープウェイの支柱（1号・2号）について、部材の劣化状況などの現状調査と強度計算により健全性（安全性）を評価し、必要な処置を検討する。

【実施結果】

- ・ 1号支柱については、大きな部材発錆、リベットの腐食は見られず劣化に対する処置は不要。
- ・ 2号支柱については、一部部材の発錆及びリベットの腐食が顕著に見られた。発錆については、索道施設の経過年数を加味するとゆっくりであり、処置の緊急性は低く、定期的なメンテナンスでよい。

【必要な処置】

一部リベットについては、場所によって大きな腐食が生じており、取り換えが必要。また、一部鉄塔の部材において、雨水が溜まりやすい箇所があり、リベットの腐食に繋がっているため、水抜き穴の加工が必要。（令和5年度当初予算計上：14,850千円）

5. 鉄塔の健全性の確認結果（概要）



6. 主な課題

① 事業費の負担

本市においては令和5年度以降、優良建築物等整備事業（幸町地区）を始め、新東工場、新文化施設の建設事業などに伴い、投資的経費が高い水準で推移する見込みであり、提案者側が求める新たな投資的経費の負担が困難であること。

② 利用者増加時の展望台周辺キャパシティ不足

延伸を行った場合には提案者側の試算などからも、大幅な利用者増が見込まれ、これを受け入れる山頂展望台の受け入れ能力が不足する可能性があるが、山頂電波塔の兼ね合いなどから展望台の拡張は困難であること。

③ 用地の確保

鉄塔の大型化等に必要用地や工事用の取付道路用地など影響する用地の確保が必要であること。

7. 今後の方向性

課題に対する検討

① 事業費の負担

- ・ PPP手法の活用検討
- ・ 役割分担の整理

② 山頂視点場拡張

- ・ 山頂展望台の拡大整備の検討
- ・ 運用方法の検討
(ピーク時の緩和、分散化)

③ 用地の確保

- ・ 鉄塔の大型化等に必要用地の検討
- ・ 工事用取付道路用地の検討

関係するスケジュール
を睨みながら課題に対
する検討を進める。

長崎スタジアムシティ開業(令和6年度)
→延伸時山麓側駅舎想定

淵神社土地賃借契約(令和9年度末まで)
→契約更新期限:令和8年9月末

長崎ロープウェイの耐用年数(鉄塔、設備等)
→駅舎&待合〔H27年度建替え〕、鉄塔〔健全度確認〕、設備〔年次改修〕