

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査 質問回答

*質問の収集日：令和4年8月16日から令和4年9月27日まで（書面で収集）

*回答の公表日：令和4年10月7日（令和4年10月14日時点の回答）

質問 1	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	・民間活用に関し物件別の①電気工事（照明）②配管工事（給水・排水）③内装工事などの程度まで改修可能でしょうか。 ・そのほか禁止事項を教えてください。（例：電線追加、壁への釘、庭など）
	回答	物件により状況が異なるため、詳細な改修への対応については、個別の協議が必要となります。既存設備等の改修については可能ですが、新たに付加する設備等については協議が必要です。活用にあたって必要な設備改修があれば、自由にご提案ください。
質問 2	回答：景観推進室、観光政策課、文化財課	
	質問内容	長崎市が思い描く洋館活用のグランドデザインとターゲット想定されているペルソナを教えてください。
	回答	現時点で各洋館に対して明確なターゲット層の設定はしていません。グランドデザインに記載されているように、住民や国内外の観光客でにぎわうまちを目指していることから、様々な層が利用できる活用方法を検討していただければと思います。
質問 3	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	・期間終了後、物件の買取は可能でしょうか。 ・対象物件は、原則として貸し付けになるのでしょうか。場合によっては、条件付き売却の物件の可能性もあるのでしょうか。また、指定管理制度も検討されているのでしょうか。
	回答	今回の調査対象物件については、現在、売却を想定しておりません。物件やご提案の内容によって貸付、指定管理制度のほかにもPPP/PFI方式等での実施も検討しております。物件は市が所有することとして、自由な提案をいただきましたら幸いです。
質問 4	回答：観光政策課	
	質問内容	「旧長崎税関下り松派出所」の利用可能となる電気容量（電灯・動力）何KVAでしょうか？
	回答	電灯：10KVA 動力：21KVA
質問 5	回答：観光政策課	
	質問内容	「旧香港上海銀行長崎支店」の利用可能な電気容量（電灯・動力）何KVAでしょうか？
	回答	不明
質問 6	回答：文化財課	
	質問内容	東山手甲十三番館（居留地カフェ）の収支（曜日別・月次の客数、曜日別・月次売上金額、曜日別・月次営業時間）の公開をお願いします。
	回答	P7の別紙「質問6回答_東山手甲十三番館収支について」をご参照ください。

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査

質問回答

*質問の収集日：令和4年8月16日から令和4年9月27日まで（書面で収集）

*回答の公表日：令和4年10月7日（令和4年10月14日時点の回答）

質問7	回答：観光政策課、文化財課	
質問内容	<p>「旧長崎税関下り松派出所」のように現在の活用目的が定着している洋館についても、全く異なる活用案を出してもいいのか？</p> <p>その場合、現在の活用の代替を提案する必要があるのか？</p> <p>旧香港上海銀行長崎支店、ベツ甲資料館は他活用も検討できますか。</p>	
回答	<p>現在の活用目的と異なる活用案を出していただくことは可能です。</p> <p>また、今回の調査では代替の提案までは不要です。</p>	
質問8	回答：文化財課	
質問内容	現在の管理者のことは一切考えないで提案していいのか？	
回答	今回の調査は今後の活用のための調査ですので、現在の管理者へのご配慮は不要です。自由にご提案ください。	
質問9	回答：文化財課	
質問内容	<p>東山手甲十三番館における社会実験のこれまでの結果（めざしたもの、できたこと、できなかったこととその原因、実験結果から得られたことと課題）を文書で示していただきたい。（今回の提案検討のヒントとしたい。）</p>	
回答	<p>目指したもの：</p> <p>市有の洋館等の活用を検討するにあたり、民間活力を導入した洋館等活用によって、①自立的・継続的な運営、②館の魅力を活かした活用方法の模索について、民間事業者と長崎市の協働実験によって明らかにしようとした。</p> <p>できたこと：</p> <p>一定の収支を維持しながら運営が継続的に行えたこと、館が観光客や市民に定着したことです。特に後者については、実験の条件である喫茶やガイド機能の提供のほか、実験団体の企画により、市民ギャラリーや結婚式の前撮り会場、土日祝日の昼間に開催するライブコンサート、近隣の飲食店やホテルと提携したパーティーや人前婚など多岐にわたる活用が実践されました。また、現在の体制や設備では困難な活用（提供が困難な飲食物など）を明らかにしたことも、実験の成果です。</p> <p>できなかったことや課題など：</p> <p>十分な検証ができていないことの一つとして、近隣の学校や学生との連携が挙げられますが、令和3年11月策定の長崎居留地歴史まちづくり計画（グランドデザイン）の策定などを受け、館・学校・行政間でのより効果的な連携を図っていきたく考えます。また、現行の実験は行政財産使用許可により行っており、例えば貸付や指定管理など、中長期的な契約による活用については検証できていません。より適切な活用手法がございましたら、エントリーシートにてご提案いただけましたら幸いです。</p>	
質問10	回答：文化財課	
質問内容	旧長崎英国領事館について、活用不可の範囲は？（不可の部屋、設備など）	
回答	<p>特に活用不可の範囲は設けておりませんが、予定している部屋の用途については、以下のURLより旧長崎英国領事館の資料をご参照ください。</p> <p>https://www.city.nagasaki.lg.jp/shimin/190001/192001/p039123.html</p>	

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査

質問回答

*質問の収集日：令和4年8月16日から令和4年9月27日まで（書面で収集）

*回答の公表日：令和4年10月7日（令和4年10月14日時点の回答）

質問11	回答：文化財課	
	質問内容	調査時、及びその後の活用方法決定における評価基準を具体的に教えていただきたい。 (「これまででない民間事業者のユニークなアイデア」などという漠然としたものではなく具体的な評価項目を教えてください。)
	回答	今回はアイデアを募ることが目的の調査であるため、評価基準は定めておりません。 また、今回の調査結果を踏まえて、次の段階となる各洋館の具体的な活用方法の決定を検討させて頂きたいと考えており、評価基準についても、そのなかで検討させていただきたいと考えております。
質問12	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	ご案内いただきました各建造物の資料に付帯設備情報が掲載されていますが、資料があれば、現状の電気設備（電気容量）、水道設備（浄化槽が設置されていれば、その設備容量など）の詳細をご教示いただけないでしょうか。
	回答	P9の別紙「質問12回答_付帯設備情報について」をご参照ください。
質問13	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	それぞれの物件について、用途地域などの制限により宿泊事業が可能なエリア、制限があるエリア、不可能なエリアがあれば教えてほしい。 また、将来的に用途地域の区分の変更は可能か。
	回答	以下のURLの長崎市ホームページに用途地域について情報がありますのでこちらをご参照ください。 https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/650000/651000/p006992.html 現在、東山手地区及び南山手地区（伝統保存建造物群保存地区及び一部風致地区）で用途地域の変更は予定していませんが、南山手地区における第一種低層住居専用地域の一部で、宿泊施設等が建築可能な用途緩和について、歴史的風致維持向上地区計画策定の検討を行っている状況です。
質問14	回答：景観推進室、観光政策課、文化財課	
	質問内容	それぞれの物件について、活用にあたって地域住民や地域組織（自治会など）との関わりや義務事項があれば教えてほしい。
	回答	本地域には、地域の自治会や連合自治会をはじめ、長崎居留地歴史まちづくり協議会や町並み保存会等がありますので、長崎居留地を活かす活動に協力していただければと思います。
質問15	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	近隣の駐車場事情（宿泊・レストランなどの施設を運営する場合、駐車場の確保ができていないことが望ましいため）などの状況について教えてほしい。
	回答	長崎市の駐車場の位置情報については、以下のURLの長崎駐車場マップからご確認ください。 https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/640000/643000/p023631.html

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査 質問回答

*質問の収集日：令和4年8月16日から令和4年9月27日まで（書面で収集）

*回答の公表日：令和4年10月7日（令和4年10月14日時点の回答）

質問16	回答：景観推進室、文化財課	
	質問内容	市有物件以外の空き家（もしくは空き家見込み）の活用可能性がある民間所有の歴史的建造物はどの程度あるのか。
	回答	現時点では民間の方が所有する歴史的建造物の売買等の情報は把握していません。
質問17	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	国指定重要文化財は、使用用途はある程度限定されるものと認識しているが、施設によってある程度の幅があると認識している。 香港上海銀行 長崎支店にて以前に飲食の提供をしていたことがあったと聞いたが、飲食店営業許可取得の可能性はあるのか？また、仕出しなどの手配による飲食の可能性はあるか（検討の余地はあるか）。 その他、国指定重要文化財での飲食提供の可能性について教えていただきたい。
	回答	飲食店営業許可取得の可能性については、関係課との協議が必要となります。 国指定重要文化財は文化庁など関係機関との協議が必要となりますが、飲食提供の可能性はありと考えております。
質問18	回答：文化財課	
	質問内容	対象物件10件について、民間事業者が活用できる時期をご教授ください。
	回答	旧長崎英国領事館は工事完了後のR7年度以降と予定しております。そのほかの物件については、サウンディング調査の結果を踏まえて検討させていただきたいと考えていますので、活用開始時期は未定です。 大規模改修を行政で行う必要がある物件や、また、現在施設を活用している場合は、その機能の代替策を考えるケースもあることから、実現までに時間がかかる場合もあると考えています。 活用期間については、エントリーシート内で自由にご提案ください。
質問19	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	行政として活用前段階での修繕、耐震、補強工事、改修計画、Wifiの設置などはあるのでしょうか。
	回答	旧紅葉本館・旧紅葉氏宅については、保存修理の計画はありますが、それ以外の物件については、決まっていません。 旧長崎英国領事館は工事完了後、保存修理・耐震対策まで終了します。 そのほかの物件については、サウンディング調査の結果をもとに、検討します。
質問20	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	水光熱インフラの実施予定、空調、換気、トイレの改修または取替はありますか。
	回答	現在、故障したものについては、随時対応を行っているところです。 改修を行う物件の優先度については、サウンディング調査の結果をもとに、物件によってはPPP/PFIにより事業者による改修、修繕も想定しながら検討します。

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査 質問回答

*質問の収集日：令和4年8月16日から令和4年9月27日まで（書面で収集）

*回答の公表日：令和4年10月7日（令和4年10月14日時点の回答）

質問21	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	キッチンを追加できるのであれば、可能な物件はどちらになりますか。
	回答	物件により状況が異なるため、詳細な改修への対応については、個別の協議が必要となりますが、今回の調査では、活用にあわせて自由にご提案ください。
質問22	回答：文化財課	
	質問内容	個々物件での業者選定では、全体ブランディングがとまらない可能性が高いため東山手、南山手と分けるか、全体一括での利活用を希望させていただきたい。
	回答	全体一括での利活用についてもご提案いただければ幸いです。
質問23	回答：文化財課	
	質問内容	旧紅葉本館の敷地に新規に建築する場合の制約はありますか。また、分離での活用は可能でしょうか。
	回答	建築するものの規模や意匠等により異なりますので、関係法令（建築基準法や伝統的建造物群保存地区保存条例等）に基づいて、ご検討や協議をしていただくことになります。 建物の価値を踏まえ、歴史的建造物を活かすような一体的な目的の活用が望ましいと考えています。
質問24	回答：文化財課	
	質問内容	旧英国領事館はエレベーターの他に建築するものがありますか。またある場合はデザインに関与できますか。
	回答	エレベーターのほか建築予定のものはトイレ、通路屋根があります。デザインにつきましては、長崎市の附属機関で審議し決定しているため、変更については、難しいと考えます。
質問25	回答：観光政策課、文化財課	
	質問内容	今まで近隣住民とのトラブル事例はありますか。
	回答	現在活用を行っている施設での大きなトラブルはありません。

洋館等活用に関するサウンディング型市場調査 質問回答

*質問の収集日：令和4年8月16日から令和4年9月27日まで（書面で収集）

*回答の公表日：令和4年10月7日（令和4年10月14日時点の回答）

質問26	回答：文化財課
質問内容	現在、物件ごとの年間修繕費はどのくらいでしょうか。
回答	下記URLの「別紙資料について」に各物件の基本データが記載されていますのでご一読いただければと思います。 https://www.city.nagasaki.lg.jp/shimin/190001/192001/p039123.html
質問27	回答：観光政策課、文化財課
質問内容	緊急性の高い修繕はありますか。
回答	旧杠葉本館・旧杠葉氏宅の保存修理です。
質問28	回答：観光政策課、文化財課
質問内容	条例の廃止、入場料金の変更は現実的に可能でしょうか。営業時間の変更なども。
回答	活用方法が決まり、必要があれば条例の変更・廃止について検討します。条例の変更等については、長崎市議会に諮り、決定してまいります。 営業時間及び入場料金については、今回の調査では、活用に見合ったものを自由にご提案いただければと思います。

質問 6 回答_東山手甲十三番館収支について

質問 6: 東山手甲十三番館(居留地カフェ)の収支(曜日別・月次の客数、曜日別・月次売上金額、曜日別・月次営業時間)の公開をお願いします。

下記の 2 か年の情報について記載します。

- ・令和 3 年度(令和 3 年 4 月から令和 4 年 3 月):開館日数 216 日
 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、4 月 28 日から 6 月 7 日まで(41 日間)、8 月 10 日から 9 月 12 日まで(34 日間)、1 月 21 日から 2 月 21 日まで(32 日間)、他の市の施設と同様に閉館した。
- ・令和元年度(平成 31 年 4 月から令和 2 年 3 月):開館日数 308 日

1 客数について(来館者数を提示)

(1)曜日別(平日月曜は休館日。祝日は別途計上) 単位:人

	日	火	水	木	金	土	祝
令和 3 年度	2,577	1,699	1,552	1,774	1,456	2,418	903
令和元年度	8,174	3,939	4,778	4,975	4,633	7,669	5,389

土日が平日より多い傾向がある。なお令和 3 年度の祝日は、ゴールデンウィーク期間の休館等により、例年に比べて大幅に落ち込んでいる。

(2)月次の客数 単位:人

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
令和 3 年度	791	0	519	748	232	563
令和元年度	3,292	5,668	2,334	1,826	2,972	3,142

	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
令和 3 年度	1,404	2,253	1,914	819	321	2,815
令和元年度	3,779	3,901	2,781	2,902	4,399	2,561

来館者数は、例年 5 月(ゴールデンウィーク)、及び 2 月・3 月(ランタンフェスティバルや卒業旅行など)が多く、6~8 月(梅雨・夏の期間)が少ない。

2売上金額について(喫茶ほか東山手甲十三番館の売上金額)

(1)曜日別の売上金額

長崎市と実験団体の協働実験成果として、曜日別の売上金額は抽出しておりません。

(2)月次の売上金額

単位:円

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
令和3年度	73,900	0	67,075	102,053	27,400	64,960
令和元年度	309,870	372,115	117,450	166,990	229,488	230,980

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
令和3年度	211,100	281,361	146,275	62,800	20,720	230,236
令和元年度	362,901	268,607	321,189	159,319	256,148	301,626

3営業時間について

営業時間は10:00-16:00です。年度当初に締結する覚書で年度ごとに設定(変更の必要がある場合は、実験団体と長崎市の協議によって決定)しています。実験開始当初は9:00-17:00や11:00-17:00などの開館時間を検討し、平成29年度から10:00-17:00開館に落ち着きましたが、その後、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、令和2年2月から現在まで、10:00-16:00を開館時間としています。

なお、パーティーやイベントなどの夜間利用に際しては、必要に応じて最長21:00まで開館しています(21:00に消灯・施錠)。

質問12回答:付帯設備情報について

No	対象物件	電気設備		機械設備									
		動力の有無	電力の電圧種別契約電力	契約口径	給水方式	高架水槽がある場合の材質	排水方式	浄化槽がある場合の容量	グリース阻集器の有無と仕様(材質・容量)	ガス設備の有無	消防設備の有無と仕様	空調設備の有無と仕様	
①	旧長崎英国領事館	3φ3W 200V	1φ3W 100/200V	50mm	水道直結式、市水	無	公共下水	無	無	無	無	感知器(煙)、屋外消火栓、屋内消火栓、防火水槽	有:電気
②	東山手甲十三番館	3φ3W 200V	不明	13mm	水道直結式 + 市水	無	公共下水	無	3槽式 SUS304製、50ℓ	無	不明	不明	有:電気
③	東山手十二番館	不明	電灯(50KVA、13KVA)	専用20(水道)	公共水道	無	公共下水	無	無	無	無	屋内消火栓及び消火器、熱感知器	有、電気式
④-1	東山手洋風住宅群 A棟	不明	不明	不明	水道直結式 + 市水	無	公共下水	不明	無	有・都市ガス	消火器具、自動火災報知設備	有:電気	
④-2	東山手洋風住宅群 B棟	不明	不明	不明	水道直結式 + 市水	無	公共下水	不明	無	有・都市ガス	消火器具、自動火災報知設備	有:電気	
④-3	東山手洋風住宅群 C棟(地球館)	不明	不明	不明	水道直結式 + 市水	無	公共下水	不明	無	有・都市ガス	消火器具、自動火災報知設備、漏電火災警報器	有:電気	
④-4	東山手洋風住宅群 D棟(埋蔵資料館)	不明	D棟(40KVA)	専用20(水道)	水道直結式 + 市水	無	公共下水	不明	無	有・都市ガス	屋内消火栓及び消火器、熱感知器	有:電気	
④-5	東山手洋風住宅群 E棟	不明	E棟(40KVA)	専用20(水道)	公共水道	無	公共下水	無	無	無	無	屋内消火栓及び消火器、熱感知器	有、電気式
④-6	東山手洋風住宅群 F棟	不明	F棟(60KVA)	専用20(水道)	公共水道	無	公共下水	無	無	無	無	屋内消火栓及び消火器、熱感知器	有、電気式
④-7	東山手洋風住宅群 G棟	不明	G棟(40KVA)	専用20(水道)	公共水道	無	公共下水	無	無	無	無	屋内消火栓及び消火器、熱感知器	有、電気式
④	南山手乙27番館	3φ3W 200V	1φ3W 100/200V、40A	13mm	水道直結式 + 市水	無	公共下水	無	無	無	無	火災報知器:作動式スポット2種	有:電気
⑥	旧長崎税関下り松派出所	有、空調設備電源	電灯(10KVA)、動力(21KVA)	専用20(水道)	公共水道	無	公共下水	無	無	無	無	屋内消火栓及び消火器 熱感知器 受信機:単独壁掛け	有、電気式
⑦	旧香港上海銀行長崎支店	不明	47KW	不明	公共水道	無	公共下水	無	無	無	無	消火器、感知器(差動式、煙式)	各階に設置(計13台)、電気式
⑧	南山手8番館	3φ3W 200V	1φ3W 100/200V、40A	不明	水道直結式 + 市水	無	公共下水	無	不明	有・都市ガス	感知器:作動式スポット2種 受信器:単独壁掛け	有・電気	
⑨	南山手乙9番館	3φ3W 200V	1φ3W 100/200V	13mm	水道直結式、市水	無	公共下水	無	無	有・都市ガス	感知器(差動式スポット2種) 受信機(単独、壁掛式)	有、電気	
⑩	旧紅葉本館・旧紅葉氏宅	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無