

令和8年6月 観光まちづくり特別委員会資料

歴史的建造物を生かした観光まちづくりについて

目次

- | | | |
|---|----------------------------|------------|
| 1 | 長崎市における観光まちづくりに係る計画関連図 | … P 2 |
| 2 | 歴史的建造物を生かした観光まちづくりに関連する計画等 | … P 3 - 7 |
| 3 | 南山手・東山手地区における洋館活用 | … P 8 - 13 |
| 4 | 洋館活用対象施設の現況と今後のスケジュール | … P14 - 15 |
| | 【参考資料】 | |
| 5 | 長崎市の歴史的建造物について | … P16 - 20 |
| 6 | 他都市の歴史的建造物活用事例 | … P21 - 27 |

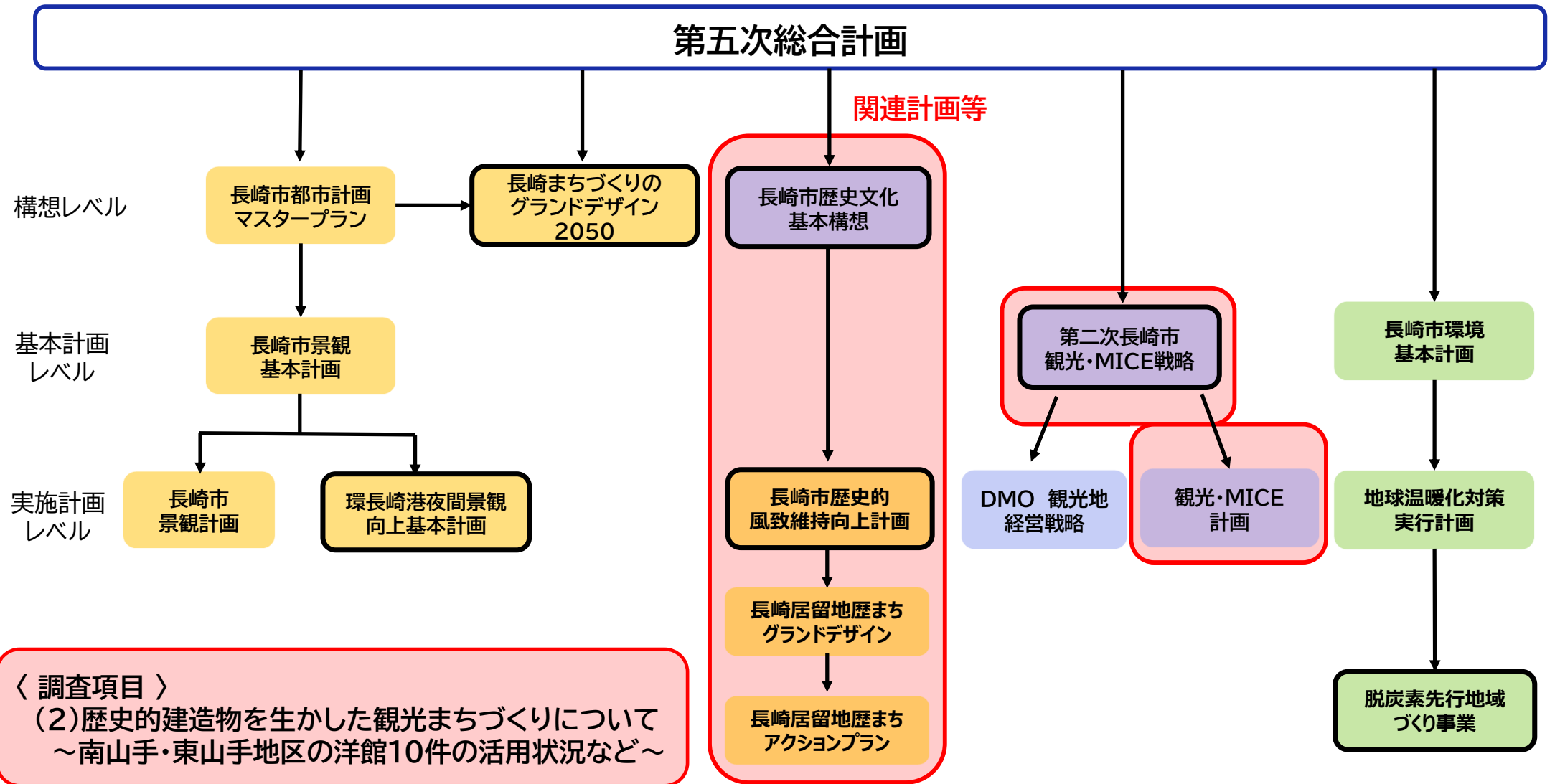
令和8年6月
文化観光部

1. 長崎市における観光まちづくりに係る計画関連図

まちづくり部所管

文化観光部所管

環境部所管

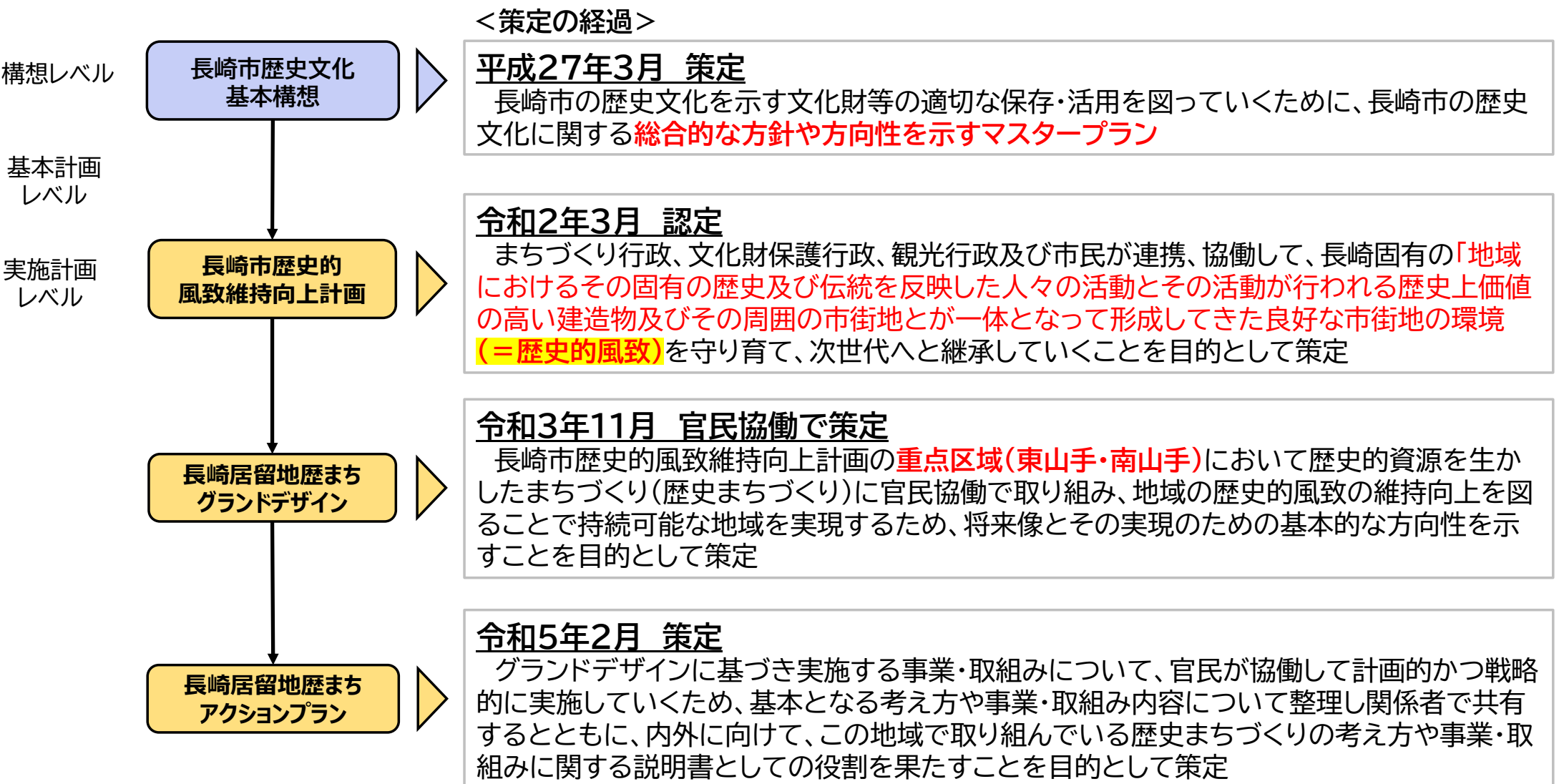


2. 歴史的建造物を生かした観光まちづくりに関連する計画等

まちづくり部所管

文化観光部所管

環境部所管



2. 歴史的建造物を生かした観光まちづくりに関連する計画等

まちづくり部所管

文化観光部所管

環境部所管

構想レベル

基本計画
レベル

実施計画
レベル

長崎市歴史文化
基本構想

長崎市歴史的
風致維持向上計画

長崎居留地歴まち
ランドデザイン

長崎居留地歴まち
アクションプラン

まちづくりの方針		歴史・伝統を守り、磨き、生かすことで、営みと賑わいが共生できるまち	
項目	方針		
1) 歴史的建造物の 保存・活用	10年後に 目指す姿	歴史的建造物が適切に評価・保存・継承され、まちづくりと一体となった魅力的な活用が図られている。	
	取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 歴史的建造物の指定・登録の推進 ■ 歴史的建造物の保存整備と技術者育成の推進 ■ 歴史的建造物の価値・魅力の国内外への発信 <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; margin-top: 5px;"> <p>■ 歴史的建造物の価値・魅力を高めるための官民一体となった活用の推進</p> </div>	
2) 歴史的建造物の 周辺環境の保全・形成	10年後に 目指す姿	地域の歴史や自然、まちなみ等の個性を生かした魅力的なまちになっている。	
	取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の歴史や個性を生かした良好なまちなみ形成の推進と魅力の発信 ■ 市民のまちづくりへの意識醸成を図り、市民主体のまちづくりの推進 	
3) 歴史的な営みや 活動の継承	10年後に 目指す姿	住みたくなる、住み続けられるまち、営みや活動を次世代に継承できる協働のまちになっている。	
	取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 安心して住み続けられる住環境整備の推進 ■ 長崎暮らしの魅力発信と移住者のサポートの推進 ■ 歴史文化に親しむ・学ぶ機会と環境の充実 ■ 地域と連携した、次世代の担い手の発掘・育成の推進 	
4) 賑わいの創出	10年後に 目指す姿	長崎独自の歴史的風致が磨かれ、生かされることで、国内外の来訪者で賑わうまちになっている。	
	取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 歴史的風致を生かした観光メニューの強化と新たなサービスの創造 	

2. 歴史的建造物を生かした観光まちづくりに関連する計画等

まちづくり部所管

文化観光部所管

環境部所管

構想レベル

基本計画
レベル

実施計画
レベル

長崎市歴史文化
基本構想

長崎市歴史的
風致維持向上計画

長崎居留地歴まち
ランドデザイン

長崎居留地歴まち
アクションプラン

目指す将来像 営みとつながりが創る 新しい居留地物語 ～居留地から居住地へ～

①「暮らし環境の充実」への対応

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

②「活動・営みの活発化と持続性の担保」への対応

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

③「地域資源の価値向上」への対応

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用 ▶ **洋館等活用**

洋館等の歴史的資源や、眺望や町並み等の景観資産を積極的に活用することにより魅力と価値を高め、持続可能な維持・保存の体制を構築します。

[3-1] 歴史的建造物等の
魅力的な活用による保存

歴史的建造物の用途の見直しや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します。

取組みの具体例

- 市有の歴史的建造物を活用した交流・消費スポットの整備
- 民有の歴史的建造物を維持するための新たな支援のネットワーク構築
- 民間活力による来訪者や市民のニーズに合致した活用の推進
- 洋館やレンガ塀、石畳等の維持・補修に関する技術者の確保と育成
- 海外交流に関する歴史文化の発信と、これからの海外交流を促進する場としての活用
- 長崎駅や出島メッセ長崎等の新たな集客施設と連携したユニークベンチャーやイベントの活用の推進
- 長崎居留地まつり等の地域イベントにおける歴史的建造物の積極的な活用実験とその検証
- 耐震改修や外壁改修等による計画的な保存整備と長寿命化

④「地域ブランディング」への対応

対応方針4 地域ブランディングの推進

「①暮らし環境の充実」「②活動・営みの活発化と持続性の担保」「③地域資源の価値向上」に対応

対応方針5 地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討

2. 歴史的建造物を生かした観光まちづくりに関連する計画等

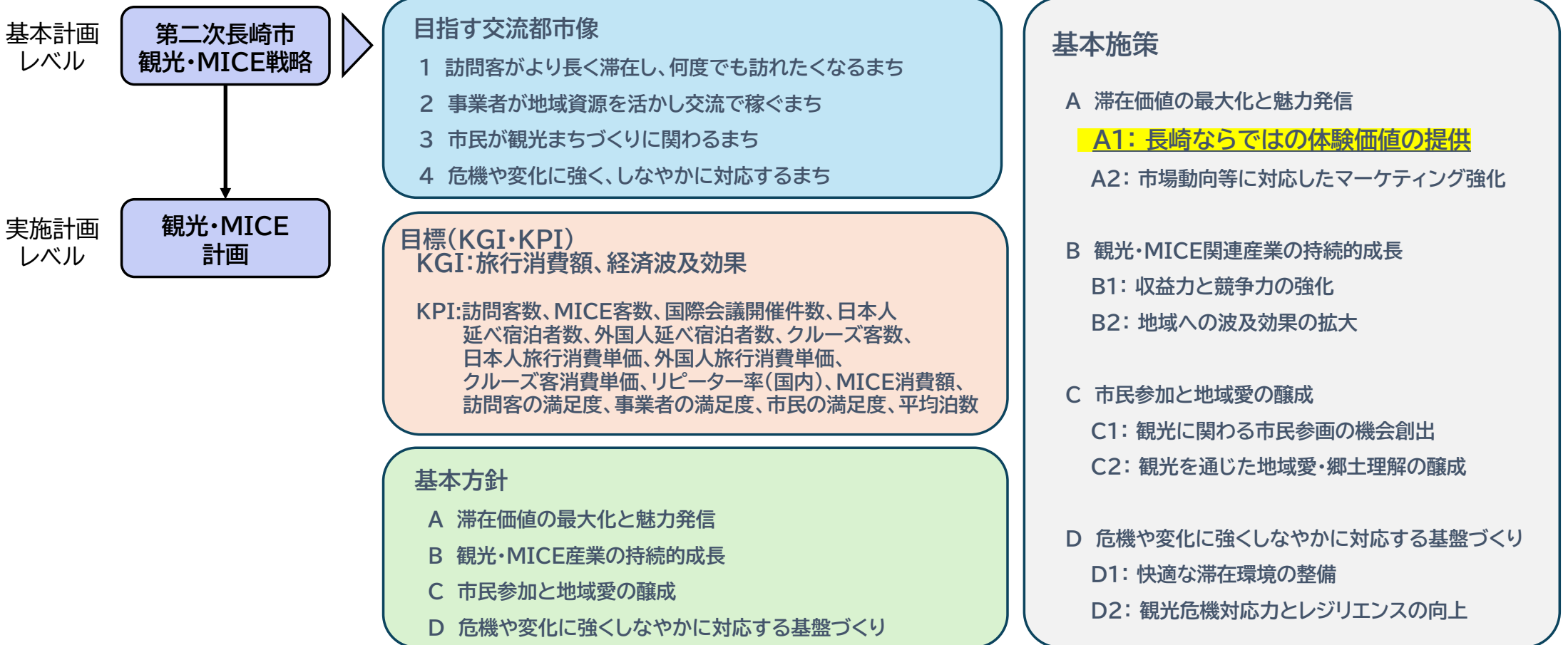
まちづくり部所管

文化観光部所管

環境部所管

世界とつながる持続可能な交流都市 長崎

——ここにしかない、えらばれる価値を。



2. 歴史的建造物を生かした観光まちづくりに関連する計画等

まちづくり部所管

文化観光部所管

環境部所管

基本施策

A-1 長崎ならではの体験価値の提供

長崎市の強みである、2つの世界遺産や国指定史跡・出島などの長崎を代表する歴史遺産や独特の斜面地が創り出す夜景、異文化が融合した長崎の食など、長崎の貴重な歴史・文化、食などを活かした魅力ある観光コンテンツを提供していきます。

(1) 洋館活用、ユニークベニューなど新たな歴史文化遺産の活用

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について、民間活力を導入し、魅力的で持続的な活用を目指します。

出島、グラバー園など歴史的建造物等で、会議・レセプションを開催し、特別感や地域特性を演出するユニークベニューを活用し新たな魅力を創出します。

(2) 長崎固有のストーリー性、テーマ性に富んだ観光コンテンツの磨き上げ (長崎学、平和プログラム、食、夜景など)

長崎開港以来の歴史、伝統文化等が有する多彩なストーリー性、テーマ性を活かし、長崎学研究による歴史文化の活用、平和プログラムの充実、独特な食文化、世界新三大夜景に認定された夜景などの独自のコンテンツを磨き上げるとともに、プロスポーツ、映画・アニメなど新たな魅力も創ります。

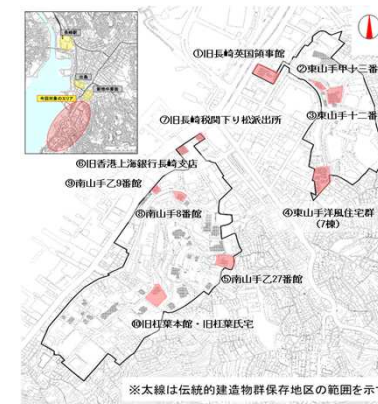
令和8年度主な観光関係事業の予算の概要

A-1-(1):洋館活用、ユニークベニューなど新たな歴史文化遺産の活用

洋館活用手法検討費

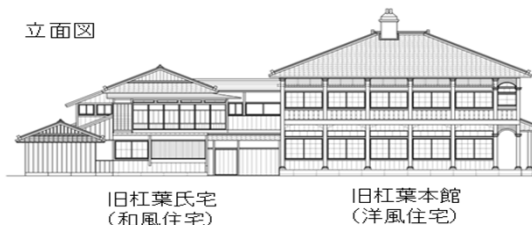
- 市所有の洋館等10件について、官民連携による魅力的な活用に向けた適切な事業手法等を調査するため、導入可能性調査を実施した。

令和8年度は、これまでの調査結果を踏まえ、さらに深掘りした調査を行うとともに、その結果に基づいた事業条件の整理、実施方針(案)等の作成業務を実施する。

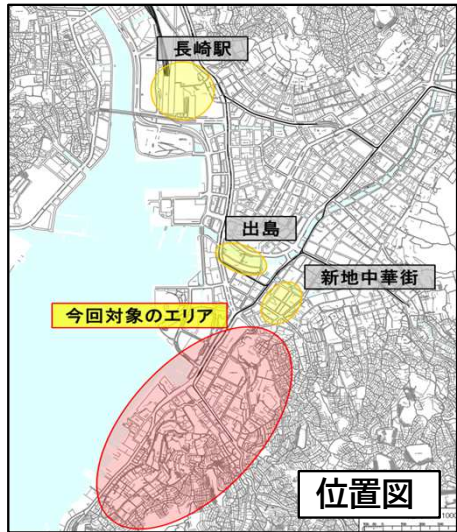


文化財保存整備事業費 伝統的建造物(旧紅葉本館ほか)

- 南山手伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物旧紅葉本館(洋風住宅)および旧紅葉氏宅(和風住宅)について、保存活用計画及び平成28年度耐震診断・補強設計業務に基づき、保存修理及び耐震補強工事を行う。



3. 南山手・東山手地区における洋館活用



⑥旧長崎税関下り松派出所



⑦旧香港上海銀行長崎支店



⑨南山手乙9番館



⑧南山手8番館



①旧長崎英国領事館



②東山手甲十三番館



③東山手十二番館



⑤南山手乙27番館



⑩旧杠葉本館・旧杠葉氏宅



④東山手洋風住宅群 (7棟)

3. 南山手・東山手地区における洋館活用

概要

長崎市の現状

- ・人口減少等により財政が厳しい状況
- ・物価上昇や人件費高騰により、歴史的建造物の維持管理コスト増加
- ・増加する支出に対し、現在の歴史的建造物の活用による収入が少ない(洋館等10件で毎年約4,000万円の赤字)
- ・歴史的建造物の耐震改修や計画的な保存整備と長寿命化の必要性

地域の課題

- ・現在の活用用途では、市民・観光客のニーズに答えきれていない
- ・魅力的な飲食・物販店が不足し、エリアに「新鮮さ」が欠けている
- ・域内の周遊を通じた経済波及効果が生み出されていない
- ・地域資源の価値向上と持続可能なまちづくり・賑わいの創出の必要性

R3.11策定:長崎居留地歴まちランドデザイン

活用用途の見直し、民間活力の導入、賑わいと経済波及効果を創出し、歴史的建造物の持続的な保全を目指す

< 現在までの経過 >

R 4	民間事業者へのサウンディング (委託費:なし)
R 5	洋館等の活用イメージ(案)作成 (委託費:なし)
R 6	導入可能性調査 (委託費:19,910千円 うち国庫12,880千円)
R 7	洋館活用手法等検討調査① (委託費: 6,030千円 うち国庫 6,000千円)
現在 ▶ R 8	洋館活用手法等検討調査② (委託費:14, 872千円 うち国庫10,000千円)
R9以降	→R9:事業者の公募、R10:事業者選定・事業契約 順次活用開始(予定)

3. 南山手・東山手地区における洋館活用

これまでの調査概要

R 4 民間事業者へのサウンディング

R 5 洋館等の活用イメージ(案)作成

R 6 導入可能性調査

R 7 洋館活用手法等検討調査①

R 8 洋館活用手法等検討調査②

洋館活用に関するサウンディング型市場調査

(1)提案の募集期間

令和4年8月16日 から 10月21日

(2)現地見学会・説明会

令和4年9月21日・22日

参加 17団体 (うち県内9団体、県外8団体)

(3)対話

令和4年10月31日 から 11月7日

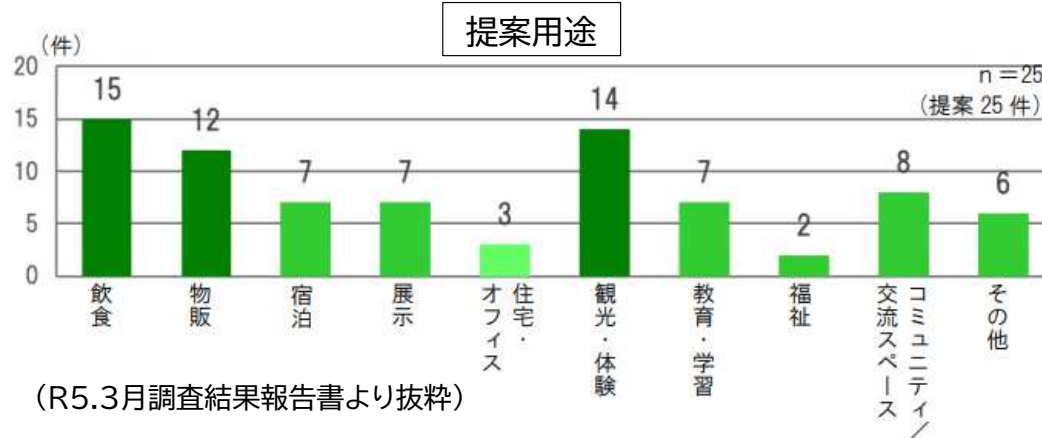
参加 12団体 (うち県内8団体、県外4団体)

提案数 25件

➔ 一定の市場性を確認

～調査～

- ・活用の可能性
- ・活用用途の提案



3. 南山手・東山手地区における洋館活用

これまでの調査概要

R 4 民間事業者へのサウンディング

R 5 洋館等の活用イメージ(案)作成

R 6 導入可能性調査

R 7 洋館活用手法等検討調査①

R 8 洋館活用手法等検討調査②

洋館活用イメージ(案)作成

東山手甲十三番館
【案】民間活用(飲食)
※学生や住民の交流の場

～調査結果整理～
・施設毎の活用検討

旧長崎英国領事館
【案】附属屋・職員住宅:地域活性化・交流
拠点機能の集積(物販、飲食などの機能の付加)

旧長崎税関下り松派出所(旧べっ甲)
【案】民間活用

旧香港上海銀行長崎支店
【案】現状を継続
※インフォメーション機能の強化を検討

南山手乙9番館(旧須加五々道)
【案】未定(民間活用または公の施設)
※民間活用が望ましい

東山手十二番館
【案】展示(ミッション・スクール)を継続
+東山手地区町並み保存センター
→町並み保存センターの移転・統合、
展示+αの活用

東山手洋風住宅群(東山手町並み保存センター、地球館、旧古写真・埋蔵資料館)
【案】交流・消費施設(イノベーション拠点、クリエイターズビレッジ、カフェなど)

南山手8番館(南山手町並み保存センター)
【案】現状を継続
+新たな活用(民間活用)

南山手乙27番館(レストハウス)
【案】民間活用(飲食、宿泊など)
※ユニークメニュー対応を検討

旧杠葉本館・旧杠葉氏宅
【案】民間活用(飲食、宿泊など)

《凡例》
● …行政と民間の協力運営
(指定管理、部分貸付など想定)
● …民間活用

3. 南山手・東山手地区における洋館活用

これまでの調査概要

R 4 民間事業者へのサウンディング

R 5 洋館等の活用イメージ(案)作成

R 6 導入可能性調査

R 7 洋館活用手法等検討調査①

R 8 洋館活用手法等検討調査②

R6～R7にかけての調査概要

～公募条件整理～

メールアンケート他、個別ヒアリングを17社に依頼し、12社に実施

ヒアリング項目

1. 望ましい役割分担、リスク分担（特に施設改修の費用負担の考え方）
2. 想定される導入機能
（ターゲット等、特に宿泊施設が想定される場合は、そのグレード及び客室平均単価）
3. 対象施設ごとの事業成立可能性
4. 望ましい事業スキーム（公募時期、対象施設、手法等）
5. 参画検討にあたり参画条件となる事項

■ヒアリング結果（※実施済みの12社における結果）

洋館等10件一括での活用については、条件付きで12社中3社が希望

・宿泊施設としての活用の場合は耐震改修が必須であり、
その際に必要な活用前の改修(耐震改修)は長崎市に求める意見が多い。

⇒①活用方法による工事内容・費用面の整理

②耐震改修が時間的・費用的に難しい施設の取り扱いの検討

・公共活用部分と民間活用部分のすみ分け次第で事業性が変化する
(公共と民間が同一施設に存在しないシンプルな活用が望ましい)との意見がある。

⇒①公共と民間の協力運営となっている施設について、活用方針案の再検討

②10件一括以外に、グループ分けや単体での活用が望ましいのか等の検討
(不人気施設の条件整理、機能の集約など)

3. 南山手・東山手地区における洋館活用

今年度の業務概要

R 4 民間事業者へのサウンディング

R 5 洋館等の活用イメージ(案)作成

R 6 導入可能性調査

R 7 洋館活用手法等検討調査①

R 8 洋館活用手法等検討調査②

令和8年度業務内容

～公募条件整理～
公募に向けた最終調整

①事業条件の整理
(過年度調査等を踏まえた課題解決・事業条件の整理)

《課題》

- 活用方法による工事内容・費用面の整理
- 耐震改修が時間的・費用的に難しい施設の取り扱いの検討
- 現在の活用方針案で公共と民間の協力運営となっている施設について、活用方針案の再検討
- 10件一括以外に、グループ分けや単体での活用が望ましいのか等の検討(不人気施設の条件整理、機能の集約など)

②実施方針(案)等の作成

- ・事業者との対話 ➡ 主に参加意欲がある事業者へ、実現可能な条件の整理
- ・実施方針(案)の作成
- ・実施方針別紙 リスク分担表(案)の作成
- ・実施方針等に対する質問への回答(案)の作成

③特定事業選定の準備支援

④その他(協議等)

4. 洋館活用対象施設の現況と今後のスケジュール

建物名 (文化財種別)	公開 非公開	現在の活用	現在の 運用形態 (契約相手方)	保存 活用 計画	入館者数 (R7実績)	スケジュール									
						R8			R9			R10			R14
						4	8	12	4	8	12	4	8	12	
①旧長崎英国領事館 (国指定重要文化財 /伝統的建造物)	公開	展示	業務委託 (NPO法人長崎市 美術振興会)	R2策定	※ 5,155人					事業者公募			事業者と契約	順次事業を開始	
②東山手甲十三番館 (伝統的建造物 /登録有形文化財)	公開	観光案内、 喫茶	協働 (NPO法人 長崎の風)	H18策定	29,834人	現在の活用				事業者公募		備品の整理等	事業者と契約	順次事業を開始	
③東山手十二番館 (国指定重要文化財 /伝統的建造物)	公開	展示	業務委託 (有)長崎宮繕建 設)	なし	28,366人	現在の活用				事業者公募			事業者と契約	順次事業を開始	
④東山手洋風住宅群(7棟) (伝統的建造物/市指定有形文化財)															
A棟	非公開	—	—	なし	—	随時貸出受付・備品の整理等				事業者公募			事業者と契約	順次事業を開始	
B棟	公開	展示・貸室	業務委託 (東山手地区 町並み保存会)		9,827人	現在の活用				事業者公募			事業者と契約	順次事業を開始	
C棟	公開	国際交流・ 喫茶	使用許可 (地球館)		—	現在の活用	備品の整理等			事業者公募			事業者と契約	順次事業を開始	
D~G棟	非公開	—	—		2,508人	備品の整理、展示品の移設等				事業者公募			事業者と契約	順次事業を開始	

※平和会館における野口彌太郎記念美術館(R7.4.1~R8.1.30)、旧長崎英国領事館(R8.1.30~)の実績

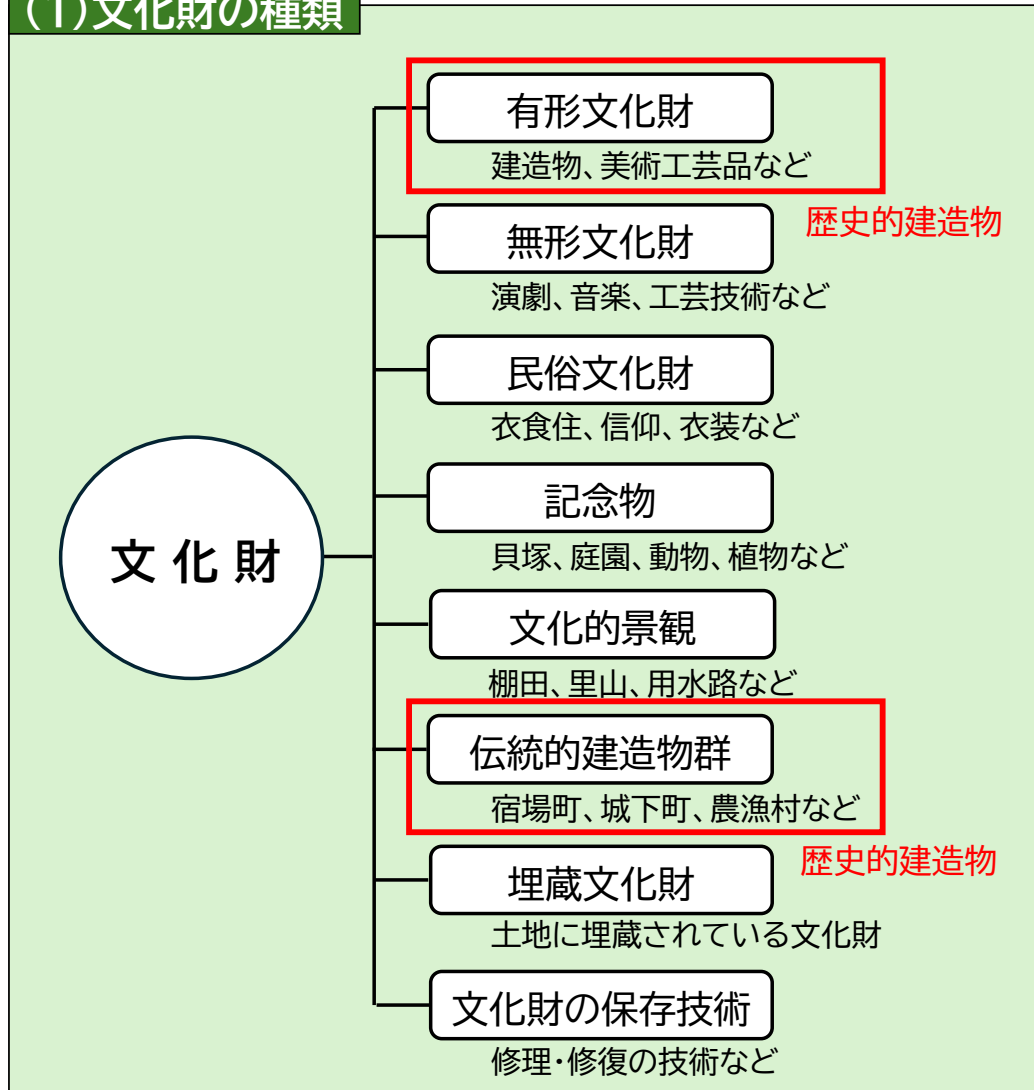
4. 洋館活用対象施設の現況と今後のスケジュール

建物名 (文化財種別)	公開 非公開	現在の活用	現在の 運用形態 (契約相手方)	保存 活用 計画	入館者数 (R7実績)	スケジュール									
						R8			R9			R10			R14
						4	8	12	4	8	12	4	8	12	
⑤南山手乙27番館 (伝統的建造物)	公開	展示、休憩所	業務委託 (長崎市シルバー 人材センター)	なし	19,977人	現在の活用			事業者公募			事業者と契約			
						→			●			●			順次事業を開始
						→			●			●			→
⑥旧長崎税関下り松派出所 (国指定重要文化財 /伝統的建造物)	非公開	—	—	なし	4,052人	備品の整理、展示品の移設等			事業者公募			事業者と契約			
						→			●			●			順次事業を開始
						→			●			●			→
⑦旧香港上海銀行長崎支店 (国指定重要文化財/伝統的建造物)															
旧香港上海銀行 長崎支店記念館	公開	展示・貸室	指定管理 (株)乃村工藝社	なし	8,895人	現在の活用 (現指定管理期間～R9)			事業者公募			未定業者と契約			
						→			●			●			→
長崎近代交流史と孫文・ 梅屋庄吉ミュージアム	公開	展示	指定管理 (株)乃村工藝社			現在の活用 (現指定管理期間～R9)			事業者公募			未定業者と契約			
						→			●			●			→
⑧南山手8番館 (伝統的建造物)	公開	展示・貸室	業務委託 (南山手地区 町並み保存会)	なし	6,672人	現在の活用			事業者公募			事業者と契約			
						→			●			●			順次事業を開始
						→			●			●			→
⑨南山手乙9番館 (伝統的建造物)	非公開	—	—	なし	806人	備品の整理、展示品の移設等			事業者公募			事業者と契約			
						→			●			●			順次事業を開始
						→			●			●			→
⑩旧杠葉本館・旧杠葉氏宅 (伝統的建造物)	非公開	—	—	H27策定	—	保存整備 (R7～14)			事業者公募			事業者と契約			
						→			●			●			→
						→			●			●			→

5. 長崎市の歴史的建造物について

— 参考資料 —

(1)文化財の種類



(2)文化財の保護

指定

もっとも多くなされている方法(制度)。重要なものを厳選し、価値を守るために現状変更に対して、許可制など強い規制があり、保護も厚い。

登録

平成8年法改正からはじまる。届出制に対する指導・助言・勧告を基本とする。緩やかな保護。

選定

地方公共団体が特定した文化財の中から、国がとくに重要であるとして選び出す。

5. 長崎市の歴史的建造物について

— 参考資料 —

(3) 長崎市内の指定文化財・登録文化財の件数

区分		国指定・選定	国認定 (旧重要美術品)	県指定	市指定	計	
有形文化財		国宝	3	4	36	52	128
		重要文化財	33				
民俗文化財	有形民俗文化財	重要有形民俗文化財	1	—	1	7	22
	無形民俗文化財	重要無形民俗文化財	1	—	5	7	
無形文化財				2		2	
記念物	史跡		9	—	13	41	101
	名勝		0	—	1	1	
	天然記念物		2	—	12	22	
伝統的建造物群保存地区		重伝建	2	—	—	—	2
文化的景観		重文景	1	—	—	—	1
計			52	4	70	130	256

令和8年5月1日現在

区分	件数
登録有形文化財	31
登録記念物(名勝関係)	1
計	32
区分	件数
国選択無形文化財	1
国選択無形民俗文化財	4
計	5

<凡例>

: 歴史的建造物に該当する部分

5. 長崎市の歴史的建造物について

(4) 長崎市の歴史的建造物一覧(史跡内建造物、寺社、寺院、教会、個人宅を除く)

	種別	文化財名称	位置	所有
1	国指定重要文化財	旧 グラバー 住宅	中央	長崎市
2	国指定重要文化財	旧 リンガー 住宅	中央	長崎市
3	国指定重要文化財	旧本田家住宅	東部	長崎市
4	国指定重要文化財	旧オルト住宅	中央	長崎市
5	国指定重要文化財	旧香港上海銀行長崎支店	中央	長崎市
6	国指定重要文化財	旧長崎英国領事館	中央	長崎市
7	国指定重要文化財	旧長崎税関下り松派出所	中央	長崎市
8	国指定重要文化財	東山手十二番館	中央	長崎市
9	伝統的建造物	活水学院職員住宅	中央	民間
10	伝統的建造物	活水学院同窓会館	中央	民間
11	伝統的建造物	東山手甲十三番館	中央	長崎市
12	伝統的建造物	活水学院茶道部部室	中央	民間
13	伝統的建造物	南山手乙二十七番館	中央	長崎市
14	伝統的建造物	旧自由亭	中央	長崎市
15	伝統的建造物	旧長崎地方裁判所長官舎	中央	長崎市

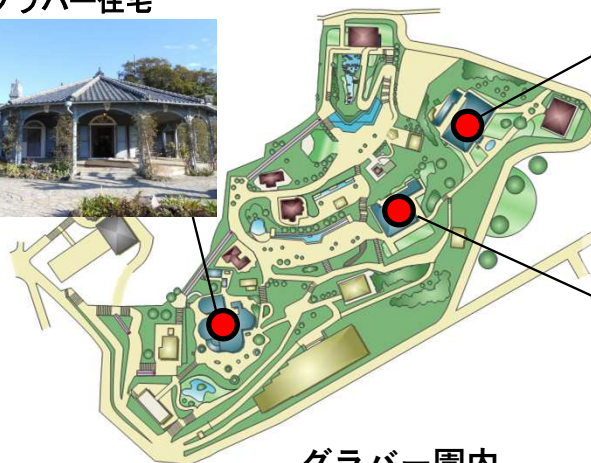
	種別	文化財名称	位置	所有
16	伝統的建造物	旧ウォーカー住宅	中央	長崎市
17	伝統的建造物	旧三菱第2ドックハウス	中央	長崎市
18	伝統的建造物	旧スチール記念学校	中央	長崎市
19	伝統的建造物	南山手8番館	中央	長崎市
20	伝統的建造物	十六番館	中央	民間
21	伝統的建造物	杠葉別館	中央	民間
22	伝統的建造物	旧マリア園	中央	民間
23	伝統的建造物	宝製鋼	中央	民間
24	伝統的建造物	南山手乙9番館	中央	長崎市
25	県指定有形文化財	伊王島灯台旧吏員退息所	南部	長崎市
26	市指定有形文化財	東山手洋風住宅群(7棟)	中央	長崎市
27	登録有形文化財	長崎大学瓊林会館 (旧長崎高等商業学校研究館)	中央	民間
28	登録有形文化財	長崎大学経済学部倉庫 (旧長崎高等商業学校倉庫)	中央	民間
29	登録有形文化財	小野原本店店舗兼主屋	中央	民間
30	登録有形文化財	小野原本店附属屋	中央	民間
31	登録有形文化財	長崎市旧市長公舎	中央	長崎市
32	登録有形文化財	料亭春海	中央	民間

5. 長崎市の歴史的建造物について（洋館活用対象外の施設）

— 参考資料 —

歴史的建造物 位置図

⑪旧グラバー住宅



グラバー園内

⑬旧オルト住宅



⑫旧リンガー住宅



⑭旧日本田家住宅



東長崎地区

伊王島灯台



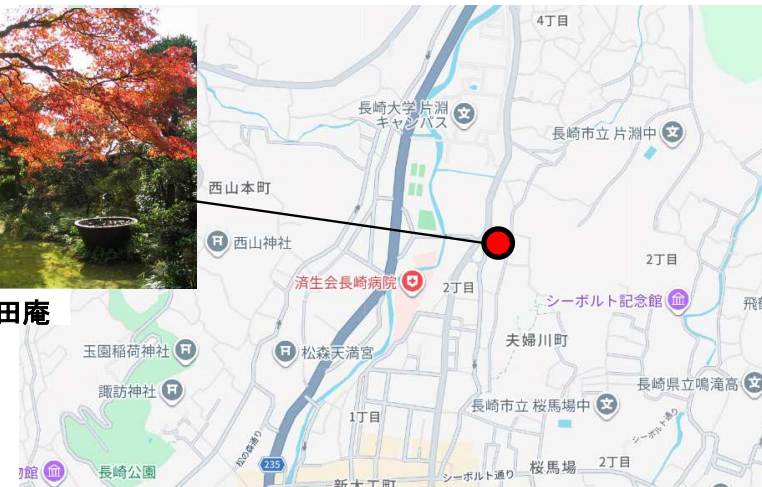
⑮伊王島灯台旧吏員退息所



伊王島地区



⑯心田庵



片淵地区

5. 長崎市の歴史的建造物について（洋館活用対象外の施設）

— 参考資料 —

建物名 (文化財種別)	公開 非公開	現在の活用	現在の運用形態 (契約相手方)	保存 活用 計画	入館者数 (R7実績)	スケジュール								
						R8			R9			R10		
						4	8	12	4	8	12	4	8	12
⑪旧グラバー住宅 (国指定重要文化財 /伝統的建造物)	公開	展示	指定管理 (長崎南山手グラバー パートナーズ 共同事業体)	H26策定	840,038人				現活用による公開					
⑫旧リンガー住宅 (国指定重要文化財 /伝統的建造物)	公開	展示							現活用による公開					
⑬旧オルト住宅 (国指定重要文化財 /伝統的建造物)	非公開	展示				保存整備			公開			展示整備		
⑭日本田家住宅 (国指定重要文化財)	公開	見学	見廻り看視のみ (個人)	なし	106人				一般公開を継続					
⑮伊王島灯台旧吏員退息所 (県指定有形文化財)	公開	展示	指定管理 (株式会社KPG HOTEL&RESORT)	なし	4,972人	現指定管理 期間(~R8)			直営による管理(予定)					
⑯心田庵 (市指定史跡)	公開	貸室・見学	契約なし (職員対応)	R4策定	— (整備のため休館)				貸出業務の開始・春と秋の一般公開予定					

①

事例 東京都新宿区 公共機能からスパニッシュ建築を活かした高級レストランに転換

概要

昭和2年、小笠原長幹伯爵邸として竣工した当館は、戦後、米軍に接収された後、昭和27年に東京都が買収、児童相談所として運用が開始されました。老朽化し児童相談所を閉鎖したのち、定期建物賃貸借(修復期間+10年)により事業者に貸し付けることを決定。約5億円の修復費を費やし、平成14年に高単価のレストラン「小笠原伯爵邸」としてオープンしました。

イスラム風の意匠も残る完成度の高いスパニッシュ建築と前庭のガーデン、重厚な調度品を活かし、現在は高級スペイン料理レストランとなっています。食事利用者には、館内案内にも対応しています。

参考できる点

行政による施設買収後、公共便益施設として運用されていたものが、価値ある建築を活かしたレストランになることにより、多くの人に建築の美しさを伝えることができるようになりました。

設計図や当時の写真資料等に基づき、外観や内部の装飾等をおおむね元の姿に近い形に修復したことで**「失われつつあった価値を復活させることができ、最新の設備+本格的な修復」**の両面を実現した企業の力量は高く評価されます。



旧小笠原邸外観

※出所：東京都生活文化局ウェブサイト

②

事例 長崎県小値賀町 著名人のブランドを最大活用した「古民家ステイ」

概要

小値賀島は日帰り観光客が多く、消費が促進されないことが大きな課題でした。アレックス・カー氏とのコラボレーションにより、武家屋敷や漁師の家など廃墟となった古民家を観光資源として再生し、「古民家ステイ」「古民家レストラン」として展開しました。“高単価の古民家宿”の先駆けとも言える事例で、「小値賀の古民家宿に泊まる」こと自体を旅行目的化させることに成功しました。

「食」「泊」「過ごす」の3つを全て受注型企画旅行として手配できるワンストップ窓口機能を有する日本版DMO「おぢかアイランドツーリズム」が運営しています。

参考できる点

「高価格帯の消費者が一定の評価をしている著名人・専門家」の監修による話題性で、古民家宿泊施設を創出した事例です。**“欲しいターゲット層”を見極め、それに合致するブランド(人)を活用したところ**が極めて戦略的と言えます。

水回りが最新設備であることが市場ニーズとマッチし、高単価での販売を可能としています。DMOによる一体管理と予約・決済により、施設は通常時無人で、**管理者を置かず**にコスト削減をしています。



古民家をまるごと一棟貸し出し

※出所：「歴史を生かしたまちづくり」の推進について」横浜市(2013年11月)

③ 事例 長野県山ノ内町 まちづくり拠点は来訪者の憩いスポットでもある

概要

湯田中洪温泉郷、志賀高原等を抱える山ノ内町の活性化を図るため、SNSで繋がった若者をプレイヤーの中心に据えたまちづくり会社が2014年に設立されました。旅館業や不動産業などの地元有志が出資し、合同会社「WAKUWAKUやまのうち」を設立。県内の金融機関、八十二銀行（長野市）を中心に投資が行われ、翌2015年8月、株式会社化されました。

町内の古民家を4軒改修し、カフェ、レストラン、ホテルなどの施設を運営。『CHAMISE』は、旅行者が立ち寄る施設となるだけでなく、商品開発や、大スクリーンによる情報発信拠点として機能しています。

参考できる点

「まちづくりに関心のある若手」を地域の企業や地方銀行が全面的にバックアップし、地域の若手が事業を推進できる基盤となる会社を立ち上げ、投資を促進した事例です。拠点となる施設に、まちづくり拠点機能と交流機能の両方を設置することで、観光客の生の声を聴くことができ、新たな取組みのヒントを得ることができ、「**まちを元気にする人**」と「**まちを楽しみたい人**」が同じ空間を共有できるようになっています。

※出所：歴史的資源を活用した観光まちづくり成功事例集（2020年3月）
内閣官房 歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進チーム
株式会社WAKUWAKUやまのうち公式サイト <https://wakuwaku-yamanouchi.com/>



カフェ&スペース「CHAMISE」は地域活動の拠点でもある

④ 事例 外郭財団による一括管理で効率的・魅力的に運営（公財）横浜市緑の協会

概要

市内3つの動物園、横浜山手西洋館（7棟の洋館）、三ツ沢公園等の公園・施設の指定管理者として、各施設・公園を良好に管理するとともに、市民ニーズを捉えたイベント等の実施など、施設の積極的な活用や環境教育の推進などを行っています。

参考できる点

歴史的建造物を「群」として一括して財団法人に管理委託することにより、**それぞれの機能を戦略的に分散させたり、相互送客の仕組みをつくる**ことが可能になります。

活動資金は、事業収益のほか、市民・企業等からの寄付金を活用。財団法人としての公的活動を行うことによって、基金を財源とすることが可能となります。

あくまで、**収益事業を中心とした活動ではなく、建築物や環境の面的な保全が事業ゴール**であり、収益事業のみでランニングコストを確保しなくても済むというところが、民間による独立運営よりも安定的に活動を持続させやすいという利点につながっています。

※出所：歴史的資源を活用した観光まちづくり成功事例集（2020年3月）内閣官房 歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進チーム

⑤ 事例 国立科学博物館 建築や展示室を価値としたユニークベニューやウェディング

概要

東京・上野にある国立科学博物館は、2015年にリニューアルされた展示室内や、昭和初期の建築を活かしたウェディングやフォトウェディング、コンサートなどに対応できるプランを整備しています。

ドラマロケ誘致も行っており、ウェブサイト上でレンタル料金を明示することにより、様々なまとめサイトに情報が転載され、情報を探している人が見つけやすい構造にもなっています。

- 施設使用料(スチール) ¥66,000/h～ ※全館可
- 施設使用料(ムービー) ¥66,000/5h～ ※施設により異なる

参考できる点

国立科学博物館で人気がある「背景」は、恐竜展示エリア、植物標本エリア、昭和初期建築の講堂や階段など、ある程度限定されます。言い換えれば、**「視覚的なインパクトがある空間」を意図的に創出することによって、ユニークベニュー会場としての価値を自ら作り出すことができる**ということです。

一方で、特徴や美しさ・面白さのない単なる広い空間があるだけでは消費者ニーズには合致しません。自由に改変できる建築であることの強みを生かし、展示物である「長崎くんち」をベースに、室内装飾や照明、インテリアなどの工夫によって、価値ある空間を生み出し、ウェブサイトで発信することが効果的です。

⑥ 事例 北海道函館市 函館出身の若者による活発な歴史的建造物の利活用 箱バル不動産

概要

当初任意団体として発足し、平成28年7月15日に「合同会社 箱バル不動産」として活動開始。函館在住・出身の建築設計士や宅地建物取引士、プランナー、デザイナー、アートディレクター、マーケターで構成される企業です。空家を活用した移住促進、古建築のセルフリノベーションなどを手掛け、これまでにゲストハウスやホテル、テナント事業ビル、交流カフェや店舗など、クラウドファンディングを活用しながら複数の古民家を新たな交流拠点として再生してきました。

参考できる点

老朽化した家屋や店舗をリノベーションし、そこでビジネスを展開するまでに必要な**専門知識や資格を有する若手のプロフェッショナルが集結して法人化した**ことで、ローコストかつスピーディーに建物の再利用が可能になりました。なお、場を「作る」だけでなく、「売る・貸す」まで一気通貫でできることがこの企業の特筆すべきところでは。

副業などの多様な働き方が推進されるなかで、**専門家を地域・組織の内部に抱え込んだときに、きちんと稼げる仕組みを整えることが重要**と言えます。



※出所:「元気なふるさとづくりに関する取組事例集」北海道(2020年6月)

【参照】 R3.11長崎居留地歴史まちづくり協議会・長崎市 長崎居留地歴史まちグランドデザイン参考資料-実現化に向けたアイデア集-

6. 他都市の歴史的建造物活用事例

⑦ 城下小宿 糀や(岡山県津山市)

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

作成時点：令和6年12月

古民家

宿泊施設

基本情報



写真出所：津山市

位置図

岡山県津山市林田町68

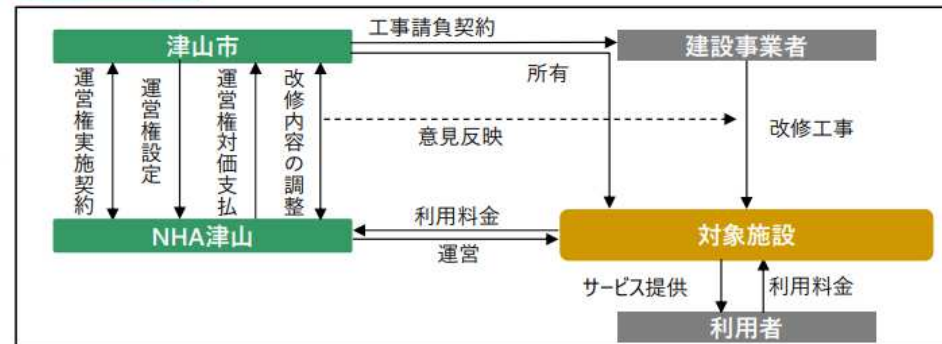


出所：地理院地図を引用

掲載内容に関する問合せ先
津山市 観光文化部 歴史まちづくり推進室
TEL：0868-32-7000
Email：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp

事業主体	岡山県津山市（人口：95,142人 ※令和6年11月現在）
事業手法	コンセッション方式
民間事業者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務（宿泊、飲食等） ・維持管理業務（建築物保守管理、清掃、修繕等）
事業期間	約20年間（令和2年7月～令和22年3月）
事業費等	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費 約190百万円 ・運営権対価 約74百万円（税抜・総額） ※当初3年間は無償、4年目以降、運営事業者が市に支払う（年払い）
活用した補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・地方創生交付金 146百万円 ・重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費国庫補助 27百万円 ・街なみ環境整備事業 20百万円
事業者	株式会社HNA津山（市内企業）
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年12月 実施方針公表 ・平成31年1月 公募開始 ・平成31年3月 事業者選定・優先交渉権者の決定 ・令和2年3月 運営権設定議決 ・令和2年7月 供用開始

事業スキーム図



【参照】国土交通省 事例紹介・参考資料-スモールコンセッション- <https://www.mlit.go.jp/smcn/case/index.html>

⑦ 城下小宿 栞や(岡山県津山市)

旧苧田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

作成時点：令和6年12月

古民家

宿泊施設

検討経緯

- 津山市が所有者から寄付を受けた伝統的建造物（旧苧田家付属町家群）を宿泊施設として活用することを検討していた。
- 施設が立地する城東地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されているエリアであるが、歴史・文化的価値の向上や地域の賑わい創出が課題となっていた。
- 津山市は当初、指定管理者制度により津山市が指定管理料を支払って運営することを想定していたが、新市長の就任を契機とした再検討の結果、津山市が運営費用を負担しないコンセッション方式により事業実施する方針とした。

取組のポイント

- 津山市は公募前に民間事業者へのサウンディング調査を行い、宿泊施設としての事業性を確認したうえで公募を実施した。
- 施設の整備にあたっては、国の補助金等を活用して市が改修を実施した。同時に、選定事業者の意向を改修工事の内容に反映させる条件で、運営事業者を公募した。
- 改修工事の着手と事業者選定のタイミングを合わせるため、事業構想から公募開始までのプロセスは約半年という短期間の中で実施している。

得られた効果

- 公募の結果、約20年間の事業期間で、民間事業者が約74百万円の運営権対価を津山市に支払う提案を得ることができ、当初は津山市が費用を負担して運営することを想定していた施設が、市の新たな歳入を生み出す施設となった。
- コロナ禍の令和2年に開業したが、岡山版ミシュランガイドで4つ星評価を獲得するなど、付加価値の高い宿泊施設として人気を博している。

施設HP：<https://tsuyama-kojiya.com/>

■ 利活用前



■ 利活用後



写真出所：津山市

【参照】国土交通省 事例紹介・参考資料-スモールコンセッション- <https://www.mlit.go.jp/smcn/case/index.html>

⑧ 本と美容室 萩店(山口県萩市)

浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業

作成時点：令和6年12月

古民家

商業施設

基本情報



写真出所：合同会社アタン社

位置図

山口県萩市浜崎町16番地

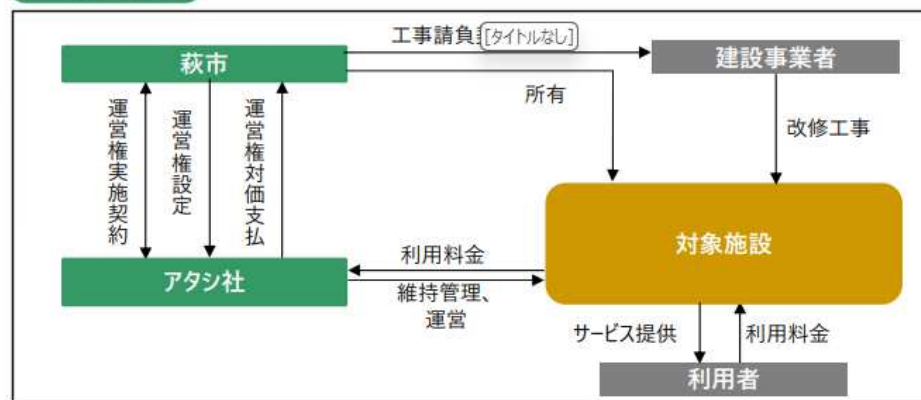


出所：地理院地図を引用

掲載内容に関する問合せ先
 萩市商工観光部文化財保護課
 TEL：0838-25-3238
 Email：bunkazai@city.hagi.lg.jp

事業主体	山口県萩市（人口：41,785人 ※令和6年10月現在）
事業手法	コンセッション方式
民間事業者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務（運営、サービス向上、交流を主体としたまちづくり等） ・維持管理業務（保守管理、清掃、警備、修繕等）
事業期間	約20年間（令和5年9月～令和25年3月）
事業費等	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費 約64百万円（調査・設計費含む）（1/2は国庫補助） ・運営権対価 約16百万円 ※令和6年3月末日までは無償、その後事業期間にわたり運営事業者が市に支払う
活用した補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策総合支援事業 約32百万円
事業者	合同会社アタン社
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年3月 実施方針公表、公募開始 ・平成5年5月 事業者選定 ・令和5年9月 実施契約締結 ・令和6年6月 供用開始

事業スキーム図



【参照】国土交通省 事例紹介・参考資料-スモールコンセッション- <https://www.mlit.go.jp/smcn/case/index.html>

⑧ 本と美容室 萩店(山口県萩市)

浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業

作成時点：令和6年12月

古民家

商業施設

検討経緯

- 浜崎伝統的建造物群保存地区内にある、住民から寄付された町家（伝統的建造物）を利活用した事例である。
- 間口10mもの大規模な町家であり、取り壊しによる地区の文化的価値への影響が大いだと想定されたことから、市が所有して利活用を進めることとした。
- 従来市が実施していた文化財の管理運営方法（直営による保存修理とNPO等への管理委託による公開活用）ではなく、来訪者数や満足度の向上、市の財政的負担の軽減のため、コンセッション手法により運営の自由度を高め、独立採算による事業化を図った。

取組のポイント

- 市は、①街並み景観の保全と活用、②まちの賑わいづくりと魅力発信、③新たな観光資源、④波及効果の4点をコンセプトに、まちづくり及び観光の拠点施設として公募を行った。
- 公募の前に建屋の柱・梁などの軸組や外観、電気・給排水管の設置等の改修を約64百万円（半額は国補助を利用）で実施した。
- 住民ワークショップを行い地元の合意形成を図るとともに、2回にわたりサウンディング調査を実施し、事業スキームや運営権対価に関する民間事業者の意向を把握した。

得られた効果

- 選定事業者は、収益性の低い書店と収益性の高い美容業を掛け合わせ、持続可能な地域の書店運営を提案した。さらに、当該企業の本業である出版スキルを活かし、の 프로모ーションや移住・定住促進支援を提案している。
- 選定事業者から市に支払われる運営権対価は、公募時に示された最低金額を2百万円近く上回り、約16百万円で提案された。

施設HP：<https://book-and-hair.com/>

■ 利活用前



■ 利活用後



写真出所：萩市、合同会社アタシ社

【参照】国土交通省 事例紹介・参考資料-スモールコンセッション- <https://www.mlit.go.jp/smcn/case/index.html>