
スモールコンセプション等による 洋館等活用事業に関する事業 手法等調査について(報告)

1 現状・課題の解決について

長崎市の現状について

- ・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が増加している
- ・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(赤字経営)

地域の課題について

- ・現在の歴史的建造物の活用用途では、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
- ・歴史的建造物の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



課題解決のために・・・

長崎居留地歴まちグランドデザイン R3.11 官民共同で策定

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

2 洋館活用検討の経過及び調査の目的

- ①東山手・南山手伝統的建造物群保存地区に位置する市所有の洋館等10件について、地域住民、来訪者にとって今後魅力的な活用がされていくことを目的に、長崎居留地歴まちグランドデザイン(令和3年度)及び同アクションプラン(令和4年度)に基づき、民間活力導入の検討、計画を進めています。
- ②令和4年度に洋館等活用に関するサウンディング型市場調査を実施し、一定の市場性があることが確認できました。
- ③令和5年度には、この調査の結果を元に、洋館活用のイメージ案を作成しました。
- ④令和6年度にこれらの洋館等について、民間活力の導入による活用を目指すにあたり、その事業手法に係る意見や提案を募集することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

3 調査の対象物件及び活用のイメージ案

①旧長崎英国領事館

【現状】閉館（工事中）

【案】展示（領事館・居留地、野口彌太郎）、
がたん（ゲートウェイ施設）、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）

⑦旧長崎税関下り松派出所

【現状】べっ甲工芸館

【案】民間活用

⑥旧香港上海銀行長崎支店

【現状】展示（孫文・梅屋庄吉、建造
物・居留地ほか）、ホール

【案】現状を継続

※インフォメーション機能の強化を検討

⑨南山手乙9番館

【現状】展示（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

②東山手甲十三番館

【現状】喫茶、がたん（社会実験）

【案】民間活用（飲食）

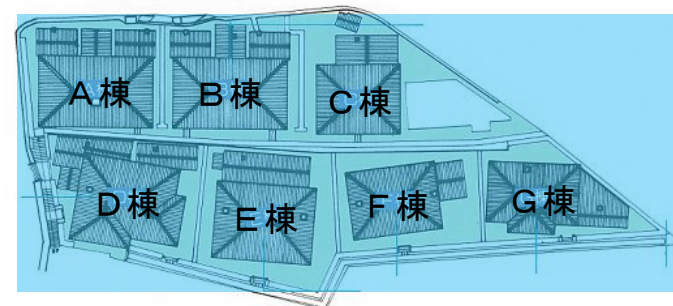
※学生や住民の交流の場

③東山手十二番館

【現状】展示（ミッション・スクール）

【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

④東山手洋風住宅群



【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）

A棟：閉館 ⇒新機能

B棟：東山手地区町並み保存センター
⇒移転（エリア内）、新機能

C棟：行政財産使用許可（東山手「地球館」） ⇒新機能

D棟：展示（埋蔵資料） ⇒廃止、新機能

E～G棟：展示（古写真） ⇒廃止、新機能

※本格始動の前に試験活用でイノベーション拠点としての
方向性などを検討

⑧南山手8番館

【現状】南山手地区町並み保存センター
（展示、貸室、がたん）

【案】現状を継続

＋新たな活用（民間活用）

⑤南山手乙27番館

【現状】休憩施設、展示

【案】民間活用（飲食、宿泊など）

※ユニークベニュー対応を検討

⑩旧紅葉本館・旧紅葉氏宅

【現状】閉館

【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、部分貸付などを想定)
- ・・・民間活用

4 調査の概要

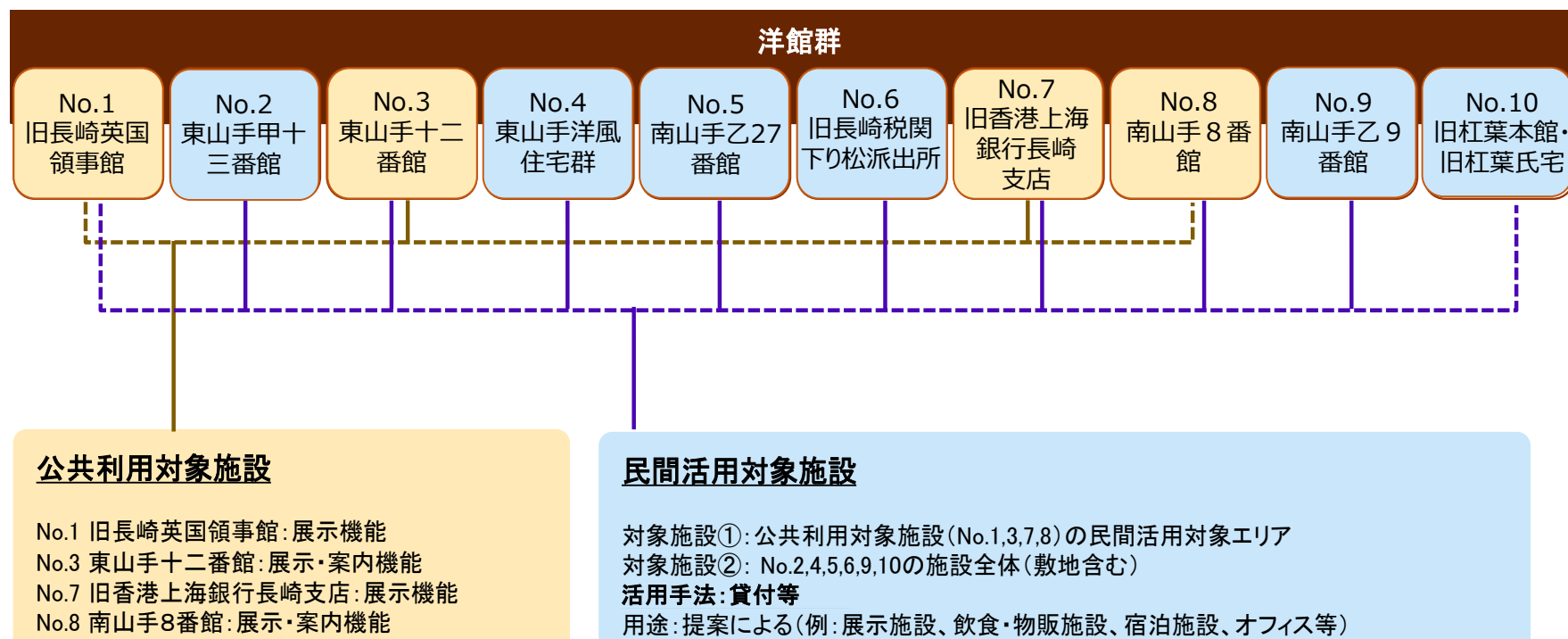
(1) 調査のスケジュール(実績)

内 容	時 期
実施要領の公表	令和6年12月3日(火)
説明会(オンライン形式)の実施 参加:9団体(うち県内1団体、県外8団体)	令和6年12月10日(火)
現地見学会の開催 参加:6団体(うち県内1団体、県外5団体)	令和6年12月13日(金)
サウンディング調査(官民対話)の実施(長崎会場) 参加:4団体(うち県内1団体、県外3団体)	令和7年1月17日(金)
サウンディング調査(官民対話)の実施(東京会場) 参加:3団体(うち県内0団体、県外3団体)	令和7年1月21日(火)～令和7年1月22日(水)

4 調査の概要

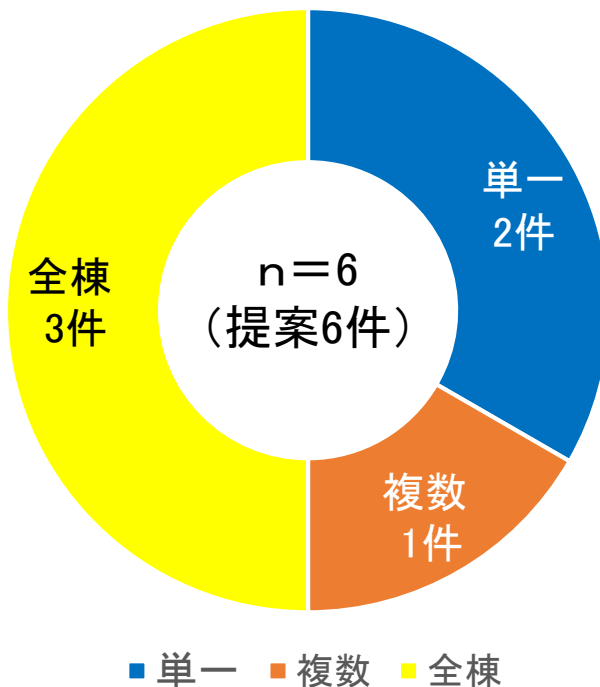
(2) 前提条件

- ・事業手法については、運営権制度を基本として提示した。
- ・事業期間については、最長15年程度を基本として提示した。
- ・各洋館の公共利用対象施設/民間活用対象施設の区分については次のとおり。



5 調査結果

(1) 提案における物件の選択傾向

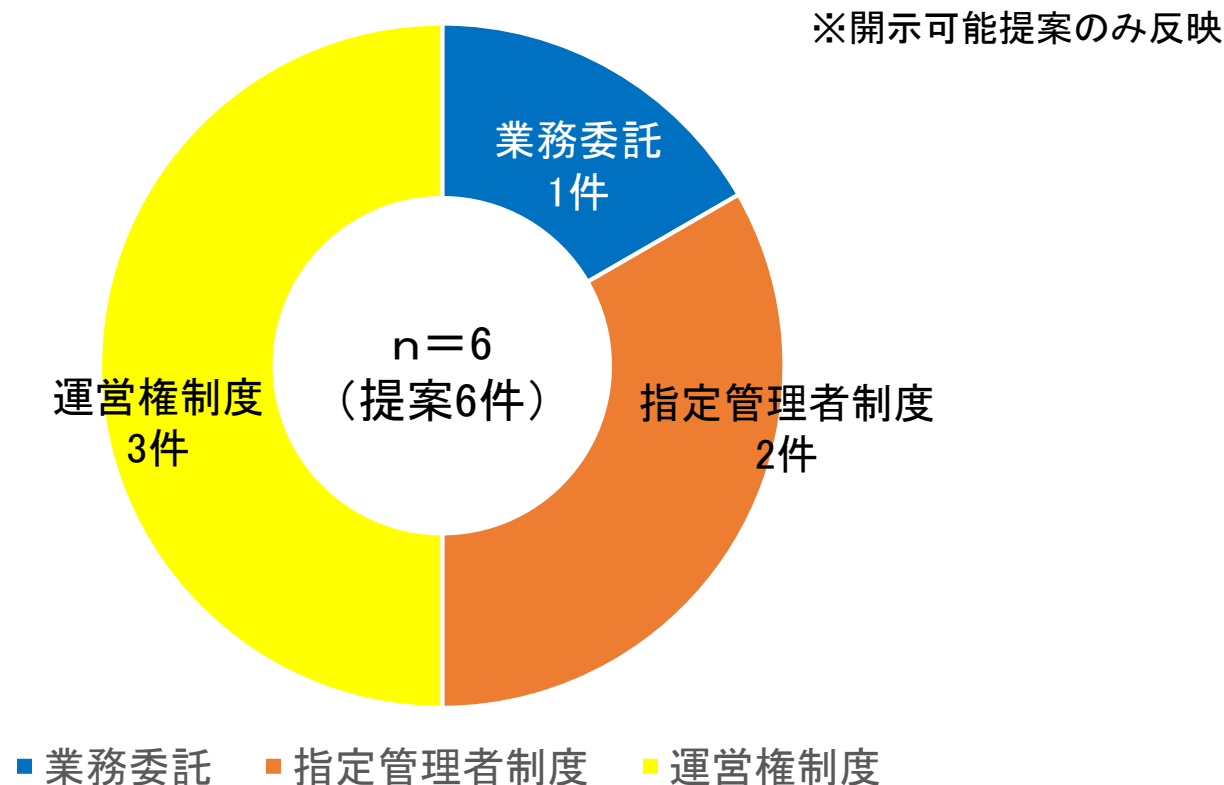


複数物件及び全棟を提案した団体が半数を超えた。「収益、スケールメリット、コンセプトの面から、面的な活用が望ましい」「単一物件では独立採算が困難」などの意見が挙げられた。

また、活用用途は「飲食・物販」「宿泊」が中心であった。

5 調査結果

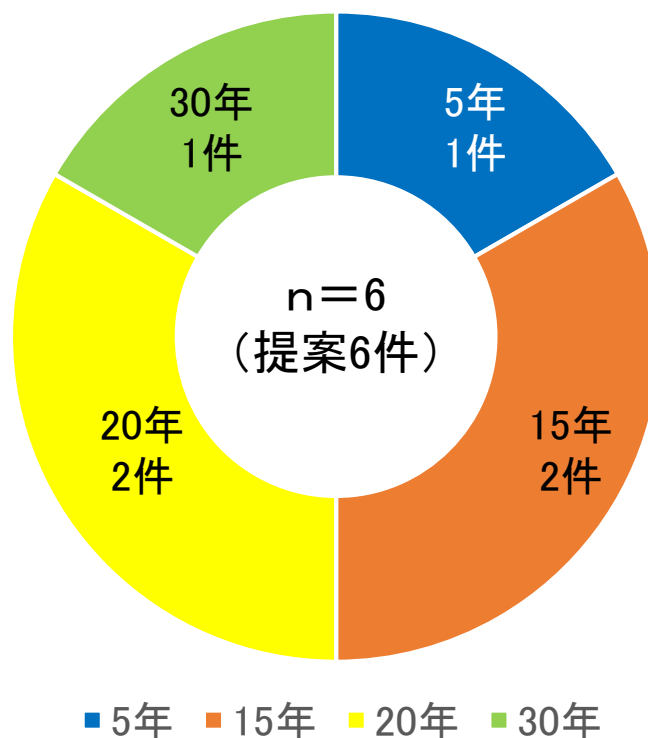
(2) 希望する事業手法の傾向



事業方式そのものに対する意見は少なく、概ね賛同される中で、幅広い事業手法や、独立採算の困難性なども指摘された。

5 調査結果

(3) 希望する事業期間の傾向



投資回収期間を含めると、前提条件として提示した15年以上の中長期を必要とする団体が大半を占めた。なお、社会情勢等を踏まえた定期的な事業期間の見直しや、延長オプション等による柔軟な期間設定を求める意見もあった。

6 今後のスケジュール(予定)

