旧市長公舎の利活用に関するサウンディング型市場調査対話内容について

1 調査目的

旧市長公舎の歴史的価値等を尊重しつつ、民間事業者の創意工夫を活かした利活用を図るため、広く意見、提案を募り、対話を通じて、活用の可能性やアイデア、事業実施の意向を有する民間事業者等を把握するために、サウンディング型市場調査を実施した。

2 調査スケジュール

実施要領の公表　　令和8年6月8日(月)
対話の実施期間　　令和8年6月15日(月)～8月7日(金)

3 対話項目

① 想定する事業(活用)の内容
② 希望する運営(維持管理)方法
③ 希望する事業方式(コンセッション・賃貸借・指定管理等)
④ 事業実施に向けて市に期待する役割・支援、配慮してほしい事項(用途制限の緩和も含む)

4 対話事業者数

9事業者(うち対話申込:7事業者)

【内訳】A 者(建築業)、B 者(不動産再生業)、C 者(建築コンサル業)、D 者(イベント運営)、E 者(建設業)
F 者(設備工事業)、G 者(文化振興団体)、その他:2者

5 対話概要

※【 】内は提案事業者数／㊟はアイデアとしての提案(参入意向なし)

① 事業(活用)の内容

○ 少人数、高単価の宿泊、飲食等の単独用途での活用。
○ 収益性の観点から、宿泊、飲食(カフェ)、交流(貸館・ギャラリー)、文化体験(伝統文化体験)、小規模小売等の複数の機能を組み合わせた複合施設としての活用。
○ 庭園の魅力を旧市長公舎の付加価値として最大限活用。
○ 本市の伝統文化、アート等を体験できる「文化体験拠点」、文学資料等の展示、研究、創作活動をする「文化を創る拠点」としての文化的活用。
○ 地域住民の利便性向上を図るために、地域密着型生活支援店舗(コンビニエンスストア)の誘致。
(災害時に物資供給等の地域支援拠点としても活用)

＜活用提案＞

・ 宿泊施設(少人数・高単価)【B・C・D】・(民泊)【A】
・ 飲食施設(高級レストラン)【C】
・ 複合施設(文化発信・カフェ・地域交流・学習等)【F・G】
・ エコハウスモデル住宅【C】
・ ㊟ 文学館＋地域密着型生活支援店舗(コンビニエンスストア)【G】 ※施設の半分を解体し新設
・ ㊟ チャレンジショップ(物販・飲食・教室等の複数枠の貸店舗)【E】
・ ㊟ シェアオフィス【D】

② 運営(維持管理)方法

○ 民間主体の運営を基本とし、地域連携や民間資金等を活用した持続可能な自主運営を想定している。【A・B・C】
○ 複数の事業を組み合わせた複合施設として、収益性を確保することが望ましい。総合的な施設マネジメントや行政と民間の意見等を調整するために、建築、経営、地域連携等に精通した専門人材(中間管理者)を配置した運営が望ましい。【E・C】
○ 宿泊施設については、地域で宿泊事業を運営できる事業者と連携して事業展開したい。または、無人チェックインシステムや民泊管理業者への管理委託等を導入し、人件費等を抑制し、収益状況に応じて段階的に設備投資や人員配置を進める運営が望ましい。【A・B】
［例］事業主体(マネジメント会社)→資金調達、改修、PR 等／地元宿泊業者→管理運営
○ 建物は全解体した上で、構造材を活用しながら旧市長公舎を再構築し、歴史的価値を継承しつつ、安全性を確保する改修が望ましい。【A】

資料4

③ 事業方式(コンセッション・賃貸借・指定管理等)

○ 長期賃貸借や指定管理を基本としつつ、PFI 手法(コンセッション等)の活用を期待する。一方で、PFI 手法は、旧市長公舎の施設規模から単独で適用させるのは難しいのではないかと思われる。
○ 施設の一部に公的機能を持たせ、行政からの支援(指定管理等)をいただきながら、民間資金を活用した事業方式が望ましい。
○ 国内外の投資家から資金調達し、事業展開するスキームを想定している。
○ 民間ファンド、ガバメントクラウドファンディング等による資金調達も視野に入れ、事業内容に応じて柔軟な事業方式を採用することが望ましい。

＜事業方式提案＞

・ 長期賃貸借【A・E】　　・ 指定管理【F・D】　　・ コンセッション【C】

④ 事業実施に向けて市に期待する役割・支援、配慮してほしい事項(用途制限の緩和も含む)

○ 建物の耐震補強や改修工事等の初期投資への財政的支援。【A・C・D・E・F】
○ 用途地域の制限への対応(緩和)や手続き等の制度的支援。【A・B・C・E・G】
○ 建物の改修費、維持管理費の負担区分が不明確な場合、民間事業者の参入判断や資金調達に影響するので、明確にしてほしい。【F・C】
○ 建物の保存方法については、全面保存を前提するのではなく、歴史的価値を残しながら、部分的な保存も検討し、保存活用範囲を明確にしてほしい。【F・B】
○ 地域の宿泊事業者や企業等とのマッチング支援。【B・G】
○ 市が主体となって、地域住民への説明や合意形成等を行ってほしい。【B】
○ 土地・建物の無償譲渡を希望するが、建物のみ無償譲渡していただき、土地は市と長期賃貸借契約を締結する方法も検討してほしい。(→無償譲渡していただければ、財政的支援なしで事業化可能)【B】
○ 行政の意思決定、予算編成、手続き等に伴う事業推進のスピードと民間のスピードにギャップがあるため、行政の庁内連携や迅速な意思決定等を期待する。【C】

⑤ その他(課題・懸案事項等)

＜課題・懸案事項等＞

○ 耐震性の確保や老朽化に伴う設備の更新等の大規模な改修が必要。民間事業者単独で改修費を負担し、投資をすることは困難。改修費が高額となることが予想されるため、事業費の妥当性についても精査必要。
○ 文化施設(見学施設)のみでは、収益の確保が難しく、持続的な運営は困難。飲食店単独も運営は困難。
○ 収益を確保できる事業内容と建物の保存活用のバランスを慎重に検討した方が良い。外観保存と内部改修の条件整理が必要。
○ 第一種低層住居専用地域における用途制限が民間参入の障壁になる。
○ 地域住民の理解や合意形成が事業実現の重要な要素になる。

＜その他＞

○ 旧市長公舎の価値は、建物の豪華さではなく、歴史的な価値であると思う。
○ 保存すべき対象は外観及び主要室を中心に考えた方が良い。
○ 旧市長公舎をそのまま保存するのではなく、価値ある部材や意匠を継承し、新築や再現部分と組み合わせる手法も検討すべきである。
○ 今回の調査は、建物の利活用に関するものであるが、立地(土地)としての価値もあると思うので、選択肢の一つとして、建物の除却の可能性についても検討してみても良いのではないか。
○ 西大畑エリア全体を対象としたエリアマネジメントの視点で検討すべき。エリア内の歴史的建造物等との連携により、地域全体のブランド形成が期待できる。
○ ストーリー性のある事業づくりと、ブランド力やデザイン性のある民間事業者の誘致が重要である。
○ 庭園に価値があるので、庭園のライトアップや景観演出を行うことにより夜間の魅力向上が期待できる。
○ 庭園の松の後継樹を育て、市民へ譲渡する等、地域の歴史や物語を継承する取り組みを展開してはどうか。

＜民間事業者の参入意向＞

○ 事業主体として参入の意向あり【B・C】　※ただし、初期投資に対する財政支援がある等の条件付き
○ 事業主体ではなく、協力事業者として参入の意向あり【A・D】
○ 参入の意向なし【E・F・G】

＜文化財登録の是非＞

○ 文化財登録は必要【C・D・E・F】(理由) 財政支援等のメリットがあるため
○ 文化財登録は不要【A・B・G】　(理由) 建物改修の自由度が制限されるため