資料5

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結果について

① 全体傾向（サマリー）

項目	傾向
事業の方向性	歴史的価値を活かしつつ、収益性を確保する複合的な活用（宿泊、飲食、文化発信等）について、複数の参加事業者から提案があった。
収益事業	宿泊、飲食等の高付加価値事業の提案があった。
運営主体	民間主体による自主運営を基本とする意見が多かった。
市への期待	初期投資への支援、制度面の整理、公民連携の推進を求める意見が多かった。

② 主な意見の整理

	共通意見	意見が分かれた点
（1）歴史的価値を活かした活用	・庭園の魅力を最大限活用した方が良い。	・建物全体を保存すべきとの意見と部分的な保存も許容すべき。 ・文化財登録の是非について賛否あり。
（2）収益性の確保	・運営には一定の収益性の確保が不可欠である。	・単独利用による、高付加価値化を図る提案。 ・複合的な活用による収益化の提案。
（3）民間主体の運営	・市直営ではなく、民間のノウハウを活用した運営を望む。	・長期賃貸借、指定管理を想定する提案。 ・単独企業による運営と共同事業体による運営。
（4）市への期待	・初期投資への支援、制度の整備、官民連携を期待する。	―

③ 課題（民間事業者が参画条件として重視した事項）

項目	現状	検討課題
耐震・改修費用の負担区分	・耐震診断の結果、地震などによる倒壊のリスクあり（耐震性） ・配線照明設備等経年劣化（老朽化）	・耐震補強、保存修理、設備更新等の工事費に関する費用負担の考え方について整理が必要。 ・市と民間の役割の明確化。
歴史的価値の保存	・保存部分が明確ではない	・保存すべき部分（意匠、外観や内装など）と改修可能部分の範囲の明確化。 ・収益性の確保と保存の両立。
用途地域等の制約	・第一種低層住居専用地域のため、住宅等に限られる	・宿泊（民泊を除く）、飲食店、カフェ、ギャラリー等の収益事業の実施が原則できない。 ・特例許可や条例制定などの検討。

④ 総括

調査結果より、歴史的価値の保全と収益性の両立を前提に、民間活力を活用した持続可能な自主運営を目指すという意見が複数の事業者からあった。

活用方法としては、少人数の高単価・高付加価値事業のほか、飲食・文化機能等を組み合わせた複合的な活用の提案があった。

課題としては、「耐震補強・改修費」「収益性の確保」「用途制限」への対応が共通していた。

耐震補強、改修等に係る初期投資について、建物を無償譲渡することを条件に民間事業者が負担する意向を示した事業者が1者あったが、複数の事業者は、市が初期投資への支援や事業環境を整備することを前提としていた。

総括として、民間事業者による活用の可能性はあるが、建物改修、資金面、法制度の整備等を市が担うことを前提としない限り、民間事業者単独での参入の可能性はないと考える。