

# 旧県営魚の町団地の活用の実現可能性を把握するための サウンディング型市場調査の実施結果

## <官民対話の概要>

### 1 調査の目的

長崎県において、現在使われていない旧県営魚の町団地について、若者やクリエイター等がチャレンジできるまちの拠点として手頃な賃料での貸し出しや、古さを活かして新しい長崎のまちの魅力づくりに寄与するような団地活用を図ること等の可能性を検討するため、団地活用に関心のある民間事業者の事業内容及びその実現可能性と、民間事業者と県の役割分担等を把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施した。

### 2 実施期間等

#### (1) 提案募集期間

令和4年10月6日から令和4年10月31日まで

#### (2) 対話実施期間

令和4年11月17日から令和4年11月19日まで

#### (3) 対話項目

##### [利用者]

- ①利用する規模
- ②利用を希望する用途・期間
- ③必要な設備
- ④借りる家賃の相場感
- ⑤他の利用者や周辺地域とどのような連携ができるか
- ⑥利用することにより期待される社会的な効果、影響

##### [事業者]

- ①魚の町団地の活用・再生にかかるアイデアに関する提案
- ②自らが実施する事業の内容、事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- ③外壁改修（モルタル脱落部の補修）や設備改修（電気、給排水等）等についての所見
- ④貸し出す家賃の相場感・事業期間（サブリース事業を行う場合）
- ⑤利用者や地域コミュニティ、県の施策等とどのような連携ができるか
- ⑥その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

## <対話の結果の概要>

- 1 参加事業者数  
7の法人、グループ又は個人
- 2 対話方法  
直接対話又はリモートによる対話
- 3 利活用についての提案・意見の概要

### [利用者]

#### ① 利用する規模

利用する規模については、増築棟（浴室部分）を除き、住戸、屋上、地下倉庫の利用の提案があった。

- ・ 1住戸
- ・ 1～2住戸
- ・ 地下倉庫
- ・ 屋上

#### ② 利用を希望する用途・期間

用途としては、グループ活動の拠点（集会施設）、アートギャラリー・アトリエ、各種事務所、DIYの工具レンタルやノウハウを提供するサービス拠点、店舗、講座等の学術的利用、セミナー・ワークショップ等を開催するイベント会場、レンタルスペース、カフェ・食堂等の飲食事業、民間の観光案内所、昭和の博物館等の多様な提案があった。

期間としては、最短で1日単位から10年までにわたる提案があった。

- ・ 1日
- ・ 3日程度
- ・ 1～2週間
- ・ 3か月
- ・ 1年間（通年）
- ・ 10年間

#### ③ 必要な設備

水道、電気、Wi-Fiは必須であり、場合によってはガスや電話が必要。その他、プロジェクターやホワイトボード、黒板（塗装）等が必要との意見があった。

④ 借りる家賃の相場感

短期利用と長期利用でそれぞれ以下のとおりであった。

短期間の利用

- ・ 500～3000円／日（1住戸）
- ・ 500円／1時間（1住戸）
- ・ 3000円／日（1住戸）
- ・ 1000円／日（屋上）

長期の利用（1住戸につき）

- ・ 3万円／月 程度
- ・ 1～3万円／月
- ・ 2～4万円／月
- ・ 1.4万円／月
- ・ 2万円／月
- ・ 1万円～1.3万円／月 前後

⑤ 他の利用者や周辺地域とどのような連携ができるか

魚の町団地の利用者の支援・サポートができるといった連携や、他の利用者との相互連携（コミュニティの形成、イベントの共催など）、地域との連携（地域課題の相談窓口、地域の記憶のアーカイブ化、雇用の創出など）のあり方が示された。

⑥ 利用することにより期待される社会的な効果、影響

- ・ 若者の活動・表現の場、また、若者と地域のつながりをつくる拠点とすることにより、地域課題の解決が促進される
- ・ アート（イベントや販売を含む）により、交流人口が増加し、周辺地域の活性化につながる
- ・ D I Y文化の普及啓発により、サステナブルな社会が創出される
- ・ セルフリノベーションを行う人口が増加することにより、質の高い住宅ストックが実現する
- ・ 長崎の戦後史・生活史研究の拠点とし、学術的利用を行うことで、まちの知的財産が集積される
- ・ ビンテージビル利活用のモデルとなり、ビンテージビルを利活用する機運が高まる
- ・ 小規模スタートアップ企業の支援により、若者にとって魅力的な就職先

となる企業が創出される

- ・ 交流拠点としての活用により賑わいが創出される
- ・ 地域の人々と観光客や、「懐かしい」と思う世代と「新しい」と感じる世代が、ともに時間を過ごすことで、文化や人の交流が生まれるなど

#### [事業者]

##### ① 魚の町団地の活用・再生にかかるアイデアに関する提案

魚の町団地の歴史や立地と団地特有のこじんまりとしたスペースを生かした、スモールビジネスやクリエイターのスタートアッププレイス、地域のコミュニティスペース等が提案された。

##### ② 自らが実施する事業の内容、事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

事業内容については、建設、建築設計、不動産、広告の専門事業者からなる共同企業体により、建物の改修からリーシング、ブランディング、事業提案、イベント企画等にいたる事業全体のコーディネートを実施し、想定される事業期間は最低10年間とする提案がなされた。

##### ③ 外壁改修（モルタル脱落部の補修）や設備改修（電気、給排水等）等についての所見

魚の町団地の活用にあたり必要な改修工事として、以下が示された。

- ・ 必要に応じて、屋根や外壁の防水・塗装や脱落危険個所の補修
- ・ 必要に応じて、老朽化した配管・配線や機器の交換
- ・ 必要最小限の内装の改修

##### ④ 貸し出す家賃の相場感・事業期間（サブリース事業を行う場合）

貸し出す家賃の相場感としては1部屋あたり5万円程度、事業期間としては、最低10年間（定期借家）とする提案がなされた。

##### ⑤ 利用者や地域コミュニティ、県の施策等どのような連携ができるか

- ・ 「事業内容が施設全体のコンセプトに合致しているか」「地域の活性化のためにどのような貢献ができるか」などを考慮し、利用者同士の自然な交流が生まれる場所となるような運営を実施（入居者の募集など）
- ・ 若手の起業家やフリーランスなどをメインターゲットに、長崎在住者だけでなくUターンやIターン希望者の受け皿として運営する

- ・テナントスペースだけでなく誰でも使える交流スペースを用意し、地域の親子や高齢者、近場で働く人々などのゆるやかなコミュニティ形成を促進
- ・子育てを応援する施設（たとえば、シングルマザー支援を目的としたテイクアウト専門飲食店やその延長としての子ども食堂の運営、不登校などの問題を抱えた子どもたちの居場所づくり）など、リーシングだけでない公共的なスペース活用を積極的に検討 など

⑥ 事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

建物の改修にかかるイニシャルコストの軽減（補助等）や、利用者の年齢等に応じた期間限定の賃料支援、また、公共的な空間利用にあたっては、指定管理や非営利まちづくり活動としての支援が、配慮してほしい事項として挙げられた。

<官民対話の結果の総括>

民間事業者による旧魚の町団地の利活用の提案については、7の法人、グループ又は個人から様々なご意見を伺った。

利用者の視点からは、若者の活躍による地域課題に向き合う場の創出や、小規模スタートアップ企業の支援により若者がチャレンジしやすい環境の創出、交流人口の増加に寄与する店舗やアートギャラリー、観光案内所等の設置、既存ストック活用の機運を高めるD I Yの拠点、長崎の歴史・文化が集積する拠点としての活用などをご提案いただいた。

事業者の視点からは、旧魚の町団地の再生に関するアイデアから、改修箇所、コスト、事業期間にいたるまで具体的なご提案をいただき、旧魚の町団地の利活用の可能性について把握することができた。

対話の中で、参加事業者に旧魚の町団地のお試し利用の意向を聞いたところ、そのほとんどが希望したことから、社会実験として、お試し利用（トライアル・サウンディング）を行うこととする。

## <トライアル・サウンディングの概要>

### 1 実施の目的

トライアル・サウンディングとして、一定の期間、お試し利用を行うことで、旧魚の町団地の利活用ニーズ及び事業化への課題等をより具体的に検証する。

#### ※トライアル・サウンディングとは…

県が活用を検討している県有財産に対し、活用に向けた条件や具体的かつ実現性の高い事業展開方針を官と民が一体となって検討していくことを目的に、民間事業者の方に暫定的に利用していただき、実際の集客性や採算性を確認していただく取組みです。

### 2 実施期間等

#### (1) 実施期間

令和5年3月18日から令和5年3月27日まで

#### (2) 実施方法

県と参加事業者による4回の打合せ（オンライン・対面）を経て、「魚の町団地チャレンジウィーク！」というテーマで、一斉開催とすることにした。

平日を含む連続した10日間のうち、参加事業者が希望する日に、無償で団地の住戸の貸し付けを行った。なお、水道・電気等は使用を停止している状態であるため、発電機等必要な場合は、各参加事業者での調達となった。

県では、参加事業者との連絡調整のほか、プレスリリース等の広報、団地見学ツアー（休日のみ）、来場者へのアンケート等を実施した。

#### (3) 調査項目

参加事業者に以下の項目を報告するよう依頼した。

- ・ 平日を含む来場者数（時間帯別、世代別）
- ・ 売り上げ（物販、ワークショップ等体験費用、入場料等）
- ・ 魚の町団地の使用にあたり、良かった点・悪かった点
- ・ 期間中に生じた外部との関係性 など

## <トライアル・サウンディングの結果の概要>

### 1 来場者数

- ・参加事業者が使用する各部屋を訪れた延べ来場者は887人であった。
- ・来場者アンケートによれば、1人あたり平均で約2.72部屋を訪れていることから、実際の来場者数は約350人と推計される。

### 2 売り上げ

期間中、有料の企画を実施した参加事業者は4者あり、売り上げの合計は約21万円であった。売上高の上位3者について、1か月（20日間）に換算した場合の売上金額は、以下の通りとなる。

A者：売上 約32万円（物販・体験費）

B者：売上 約29万円（物販）

C者：売上 約12万円（入場料・物販）

今回は社会実験であったため、無償での貸付を行ったが、一般的に収益に対する家賃の割合は10～20%（業種による）と言われており、収益に対する現実的な家賃を推計すると、以下の通りとなる。

A者：家賃 約3.2～6.4万円

B者：家賃 約2.9～5.8万円

C者：家賃 約1.2～2.4万円

長崎市魚の町のテナント家賃の相場は、月0.65～0.94万円/坪（※）であり、魚の町団地の1住戸と同じ面積（約40㎡）で考えると、家賃が月7.9～11.4万円となることから、実際に魚の町団地を活用する場合、利用者が収益源を複数組み合わせるなど、より収益を上げることのできる事業の構築を行うか、事業者が一定期間のフリーレントを設定したり、複数の利用者がシェア可能な住戸を設けたりする等の工夫により、家賃をやや低廉な設定とすることも考えられる。

※民間企業のホームページを参照（R5.5月時点）。

### 3 魚の町団地の使用にあたり、良かった点・悪かった点

魚の町団地の利用にあたり、良かった点を参加事業者に聞き取ったところ、

- ・（特に上層部や西側の住戸は）明るく、風通しがよい
- ・立地がよい

- ・ノスタルジックであり、部屋がレトロである
- ・まちなかにありながら、静かななどの意見が寄せられた。

魚の町団地の利用にあたり、悪かった点を参加事業者に聞き取ったところ、

- ・電気、水などのインフラがない
- ・入口がわかりにくい
- ・（1階は）寒く、底冷えがする

などの意見が寄せられ、基本的には、電気、水などのインフラが復旧すれば、利用環境は大きく改善されると考えられる。

#### 4 期間中に生じた外部との関係性

期間中に生じた外部との関わりについて、参加事業者に聞き取ったところ、事業者同士の交流が深まったことに加え、

- ・アーティストが偶然来場し、魚の町のイラストを描いてくれた
- ・普段交流のない人と、知り合いになれた
- ・仲間に加わりたい、団地をシェアして借りたい人と連絡先を交換した
- ・趣味の店や人などの情報交換をした
- ・長崎の古い写真や地図を来場者どうしが長時間見て思い出を語り合った
- ・何度も来場したりピーターが数名いた
- ・県外からの旅行者が事業者や市民と交流した

などの意見が寄せられた。

#### 5 来場者アンケート

期間中、177名分のアンケートを回収することができ、その主な内容としては、以下のとおりである。

- ・古い建物を安く借りて若者等が活躍できるような場所・拠点の必要性について、必要だと思うとの意見が約92%となった。
- ・その理由として最も多かったのは、若者の表現をできるスキマがこの街にはない、といった人口減少・人口流出している現在において、若者の活動場所を求める意見であった（18人）。次に古い建物の雰囲気や歴史等を大切にしたいという意見（16人）、長崎は家賃が高いといった経済的な観点から、安く借りれるところを求める意見（11人）、ユニークでディープな空間ができれば、それを受け入れる懐の深い街である事が魅力になるといった、まちの魅力増進につ



ながる（6人）という意見があった。また、子どもたちが楽しめる場所がほしい、長崎にはアートが足りないといった意見もあった。

- ・旧魚の町団地は、活用する価値があると思うかという問いについては、とても思うが約66%、少し思うが約27%であり、価値があると思う人が約93%となった。
- ・その理由として最も多かったのは、建物の雰囲気や歴史・貴重性を評価する意見（44人）で、次にその立地や利便性を評価する意見（27人）が多かった。

**ビンテージビルディング  
魚の町団地  
チャレンジウィーク!** 2023

スコーンと  
コーヒーも販売!  
(3/18-26)

屋上も開放  
します!

424 アート  
公開制作

423 保存ルーム  
(団地見学ツアー)

322 出張/  
DIYワーク  
ショップ  
(ピースファクトリー)

321 公開収録!長崎の  
若者トーク!  
&活動紹介  
(わかもの会議)

220 ITを使った  
ワークショップ  
/大人から子どもまで!  
(行政書士法人シトラス)

110 昭和ノスタル  
ジックな団地  
の暮らし  
(まいにち長崎)

102 長崎の風景を伝え  
継ぐ私設図書館  
(長崎ウーマンズ  
ウォークラリー)

109 新刊古本出張販売  
(BOOKSライド)

101 総合案内  
長崎ビフォーアフター  
活動紹介  
(県住宅課)

現在使われていない旧県営魚の町団地において、  
短期間で団地を使ってみる社会実験イベント  
「魚の町団地チャレンジウィーク!」を開催します!  
ビンテージな建物を活かしたアートやDIY、文学・  
文化からIT・DXに至るまで、様々なワークショップ  
や展示を体験しませんか?  
みなさまのお越しをお待ちしております!

日時 3.18(土)-27(月)  
11-17時 ※最終日は16時まで  
(各部屋のオープン日は裏面をご確認ください!)

場所 旧魚の町団地内  
(長崎市魚の町2-18)

●市立図書館  
長崎女子  
商業高校  
●中央  
公園  
●長崎銀行  
●めがね橋駅  
●魚の町  
団地  
●バイク店 車販売  
●市役所通所部  
●市民会館

### <トライアル・サウンディングの結果の総括>

期間中、半分以上が雨天や平日であったにも関わらず、一定数の来場者があり、また、買い物等の途中や、仕事や職場への途中に立ち寄った来場者もいたことから、商店街やオフィス街に近い魚の町団地には日常的な需要もあると考えられる。

参加事業者が感じた魚の町団地の良い点としては、立地に加え、まちなかにしては静かな環境や建物の雰囲気を評価する声があった。悪い点としては、入口がわかりにくい点や、電気、水等のインフラがない点が挙げられた。これらについては、(太陽

光による自家発電を試みた事業者もいたが、) 電気、水等のインフラが復旧すれば、利用環境は大きく改善されると考えられる。

しかしながら、お試し利用での収益を元に推計した利用者が支払う家賃相場と魚の町周辺の家賃相場にはやや乖離があった。利用者が借りやすくするには、家賃設定の方法等の工夫が必要になると考えられる。

旧魚の町団地の活用にあたっては、建物のリノベーション事業（主に劣化した外壁・屋上や電気・水等の設備、共用部の改修）とサブリース事業（利用者への貸出し等の運営）を民間事業者が行うことを想定しているが、それらの費用を家賃等の収益によりまかなえるかという事業採算性が課題と考えている。

今後、県内外の先進事例の把握や、民間事業者へのさらなるヒアリング等を行うことで、事業者公募の要件等、旧魚の町団地の貸し出しにあたっての諸条件を整理し、検討を進めていく。