

旧ロシア領事館の活用に向けたサウンディング型市場調査

調査結果報告書

平成27年3月

函館市企画部

1. 調査概要

(1) 調査名称

旧ロシア領事館の活用に向けたサウンディング型市場調査

(2) 調査対象

旧ロシア領事館の土地・建物（詳細以下のとおり）

ア 土地情報

所在地	北海道函館市船見町17番4(住居表示:函館市船見町17番3号)
敷地面積	3,732.23 m ²
都市計画による制限	区域区分 : 市街化区域 用途地域 : 第一種住居地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200%
地域地区	建築基準法第22条区域, 都市景観形成地域(住宅地景観ゾーン)

イ 建物情報

建物概要	構造等	: 木骨レンガ造り2階建(本館) : ブロック造2階建(宿泊棟)
	延床面積	: (本館) 1階 428.12 m ² 2階 253.90 m ² : (宿泊棟) 1階 416.26 m ² 2階 192.77 m ²
建物履歴	明治41年(1908)	ロシア領事館として創建
	昭和19年(1944)	領事館閉鎖
	昭和27年(1952)	外務省の所管となる
	昭和39年(1964)	函館市が取得
	昭和40年(1965)	「函館市立道南青年の家」開設(一部増築)
	昭和47年(1972)	宿泊棟部分増改築
	平成元年(1989)	函館市景観形成指定建築物等に指定
平成8年(1996)	「函館市立道南青年の家」を廃止	

(3) 調査期間

平成27年1月23日(金)～2月27日(金) (36日間)

(参考) 調査スケジュール

平成27年1月23日(金)	現地見学会(10グループ参加)
平成27年1月26日(月)～2月6日(金)	参加受付(9グループ申込)
平成27年2月16日(月)～2月27日(金)	調査実施(9グループ実施) ※うち1グループは申出により期間前に実施した。

(4) 調査の背景

① 函館とロシアとの交流について

函館市とロシアの交流は古く、寛政5(1793)年にラクスマン使節団一行が来航して以来、220年以上の歴史を有しています。近年では、平成4(1992)年のウラジオストク市との姉妹都市提携や平成6(1994)年のロシア極東国立総合大学函館校の開学を契機に活発化し、同年のユジノサハリンスクとの国際定期航空路開設や平成9(1997)年の同市との姉妹都市提携、さらには平成15(2003)年の在札幌ロシア連邦総領事館函館事務所の開所等により、様々な分野で交流が展開されてきています。

② 旧ロシア領事館の位置付けについて

旧ロシア領事館は、歴史的価値を有する貴重な遺産として、函館市都市景観条例に基づく「景観形成指定建築物等」に指定(平成元(1989)年3月指定)されているほか、観光資源としての側面も併せ持つなど、後世に伝えていく建物の一つであると考えています。

また、「道南青年の家」としての供用廃止後、相当の時間が経過しており、老朽化も著しいことから、速やかな有効活用が求められています。

(5) 調査の目的

旧ロシア領事館の活用方策については、これまで様々な角度から検討がなされたものの、社会情勢の変化や財政状況の中、有効な活用方策を見いだすことができず現在に至っています。

当該物件の事業方式として売却もしくは賃貸を方向性として打ち出した場合、その市場性の有無や活用事業者の公募実施の成立可否についての判断が難しく、実現可能性について、活用の意志を持つ民間事業者との“対話”を通して市場を把握するため、幅広く意見、提案を求める調査を実施したものです。

2. 調査結果

(1) 参加事業者について

- ・参加事業者数： 9グループ（12社）
- ・業種別内訳： 製造業，建設業，ホテル業，飲食業，医療法人，NPO法人，投資ファンド ほか
- ・所在地別内訳： 函館市内 4グループ
函館市外 5グループ

(2) 事業方式について

- ・購入 なし
- ・無償譲渡 4グループ
- ・賃貸 4グループ
- ・未定 1グループ

(3) 活用方法について

- ・ホテル 6グループ
- ・飲食施設 3グループ
- ・コミュニティ施設 2グループ
- ・福祉施設 1グループ

※複数回答を含むため参加事業者数と一致しない。

(4) 各企業（グループ）からの意見について

- ・購入の場合は，無償譲渡を希望する。また，固定資産税の免除（事業が軌道に乗るまでの期間），初期投資への補助，市の外観保全に対する積極的な協力姿勢も欲しい。
- ・坂の上に立地していることや，バス停まで遠いことなどの課題もあり，エリア全体としてのストーリー性（市民・観光客への訴求力）が欲しい。
- ・建物の所有は困難であることから，賃貸を希望する。また市へは，本館の耐震改修費用，附属棟の解体費用を持ってもらうことを期待している。
- ・この地域環境では収益性の高い事業は望めず，社会貢献性の高い分野での活用になると思うが，そういう事業の方が，地域活性化はもちろんのこと，市外へのPRや観光事業推進にも良い影響を与えると考える。
- ・内装にかかる費用が大きいため，賃貸料も無償を希望する。
- ・資金的な問題もあり，建物の改修は行政にお願いしたいが，内装は「出来るだけ手を加えない形」で進めたいと考えている。

(5) 調査結果を踏まえた今後の方向性について

今回のサウンディング型市場調査実施に際し、活用意欲を持つ企業をウェブサイトや新聞報道等を通じ募集したところ、市内外から9グループ（12社）の応募があり、事業者との対話を通じ、無償譲渡や賃貸を希望する事業者が複数存在することを確認できました。

このことから、当該物件は民間事業者による活用の可能性が高いという結果を得ることができました。

今後においては、調査結果を踏まえ、事業プロポーザルの実施に向け、事業方式や公募条件の整理・検討を進めていくこととします。