

【資料5】

青山クラブ及び桜松館の活用に関するニーズ調査の結果について（報告）

1 目的

旧呉海軍下士官集会所等であった青山クラブ及び桜松館について、その立地的・歴史的特性を踏まえ、当該施設の活用方法と建物の使用範囲等について検討するため、市民、来訪者、観光・文化関連団体等、呉に来訪したことがない者にアンケート調査等を行うとともに、事業の実現性を検討するために、民間事業者に対してアンケート調査及びヒアリングを実施しました。

2 調査対象、調査方法等

(1) 市民に対する調査

対象者	調査数	回収数	回収率	調査方法
市民（18歳以上の呉市内居住者）	2,000件	542件	27.1%	郵送によるアンケート調査
呉市ホームページの閲覧者	—	15件	—	呉市ホームページでアンケートの募集

(2) 市内観光施設等への来訪者に対する調査

対象者	調査数	回収数	回収率	調査方法
大和ミュージアム・呉市立美術館・入船山記念館等 [※] への来館者	1,300件	892件	68.6%	配布によるアンケート調査

※ その他の施設 くれ観光情報プラザ、てつのくじら館、澎湃館（ほうはいかん）、街かど市民ギャラリー90（くれ）

(3) 観光・文化関連団体等に対する調査

対象者	調査数	回収数	回収率	調査方法
観光・文化関連団体等 [※]	126件	63件	50.0%	郵送によるアンケート調査とヒアリング

※ 主な対象者

旅行会社、観光関連団体（一般社団法人広島県観光連盟等）、有識者（大学教授）、大和ミュージアム、入船山記念館及び呉市立美術館の指定管理者、市内観光関連事業者（市内宿泊施設・飲食施設等）、市内観光関連団体等（呉商工会議所、呉観光ボランティアの会等）、市内文化関連団体（呉市文化財保護委員会等）、青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体（海上自衛隊呉地方総監部等）、青山クラブ及び桜松館の保存・活用を考えている団体（特定非営利活動法人呉サポートセンターくれシェンド等）

(4) 呉に来訪したことがない者に対する調査

対象者	調査数	回収数	回収率	調査方法
大手旅行会社のサイトに会員登録している10歳代以上の者	1,000件	798件	79.8%	インターネットによるアンケート調査

(5) 民間事業者に対する調査

対象者	調査数	回収数	回収率	調査方法
民間事業者 [※]	81件	26件	32.1%	郵送によるアンケート調査とヒアリング

※ 主な対象者

市内不動産会社、不動産開発事業者、建築設計事務所、建設会社、ホテル開発・運営事業者、ブライダル事業者等

(6) 調査実施期間

令和元年10月25日（金）から令和2年2月26日（水）まで

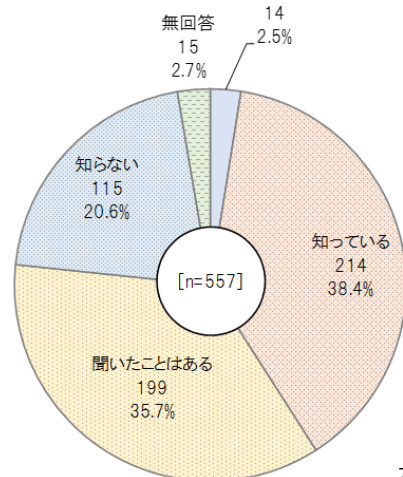
3 市民に対する調査結果

青山クラブ及び桜松館の活用方法について、市民のニーズを把握するため、18歳以上の呉市内居住者に対し、郵送及び呉市ホームページ上でアンケート調査を実施し、557人から回答を得ました。

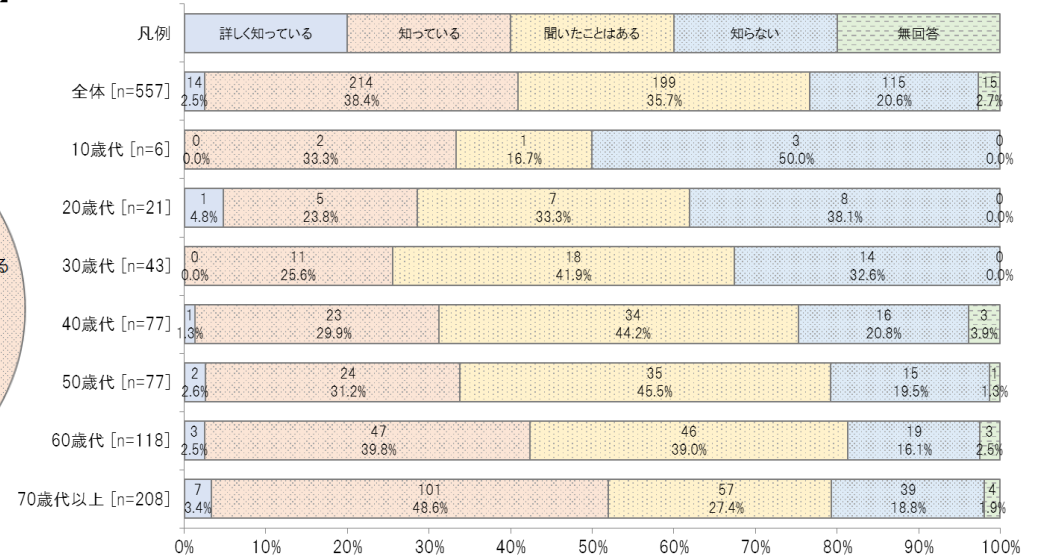
(1) 青山クラブ及び桜松館の認知度について

青山クラブ及び桜松館について、どの程度知っているかについては、「詳しく知っている(2.5%)」「知っている(38.4%)」を合わせると40.9%であり、「聞いたことはある(35.7%)」となっています。一方「知らない(20.6%)」となっており、年代別では、若年層になるほど「知らない」の割合が高くなる傾向にあります。

【青山クラブ及び桜松館の認知度】



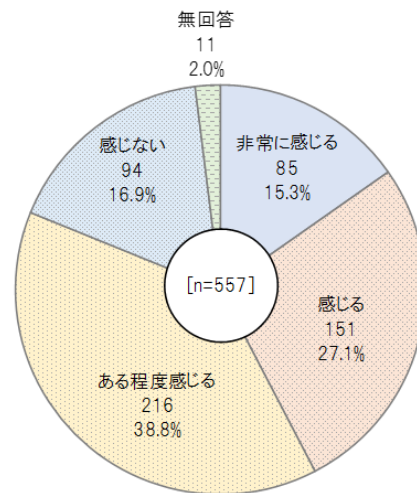
【青山クラブ及び桜松館の認知度(年代別)】



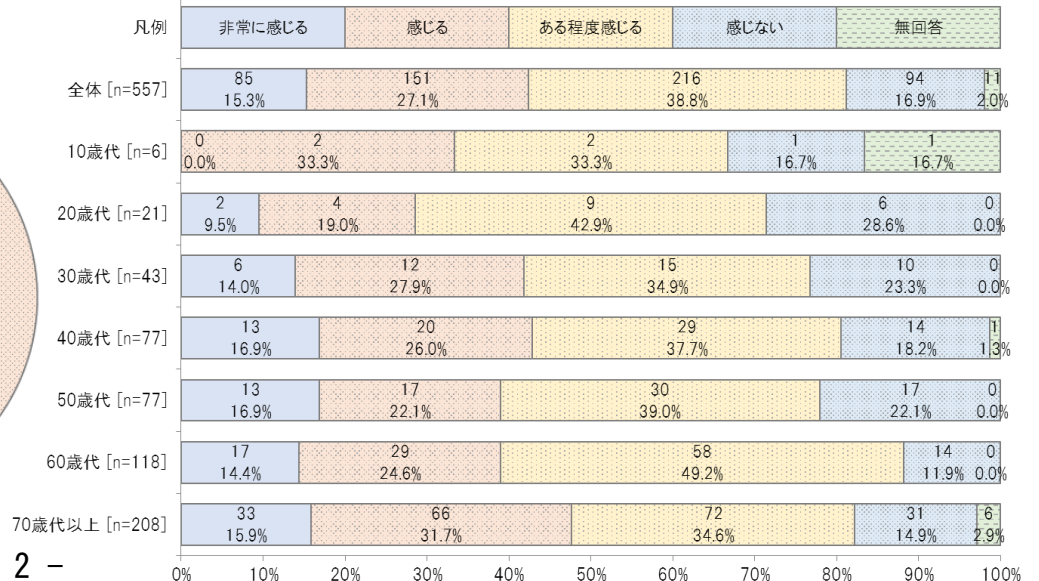
(2) 青山クラブ及び桜松館の歴史的・文化的価値や魅力について

青山クラブ及び桜松館の歴史や文化に関する説明文、写真等を見た上で、青山クラブ及び桜松館の建物について、歴史的・文化的価値や魅力を感じるかについては、「非常に感じる(15.3%)」「感じる(27.1%)」を合わせると42.4%であり、「ある程度感じる(38.8%)」となっています。一方「感じない(16.9%)」となっており、年代別では、70歳代以上は「感じる」が30%を超えています。

【青山クラブ及び桜松館の歴史的・文化的価値や魅力】



【青山クラブ・桜松館の歴史的・文化的価値や魅力(年代別)】

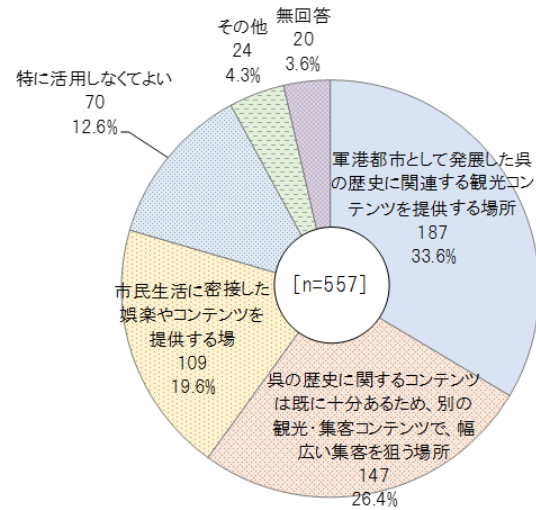


(3) 青山クラブ及び桜松館の活用の方向性について

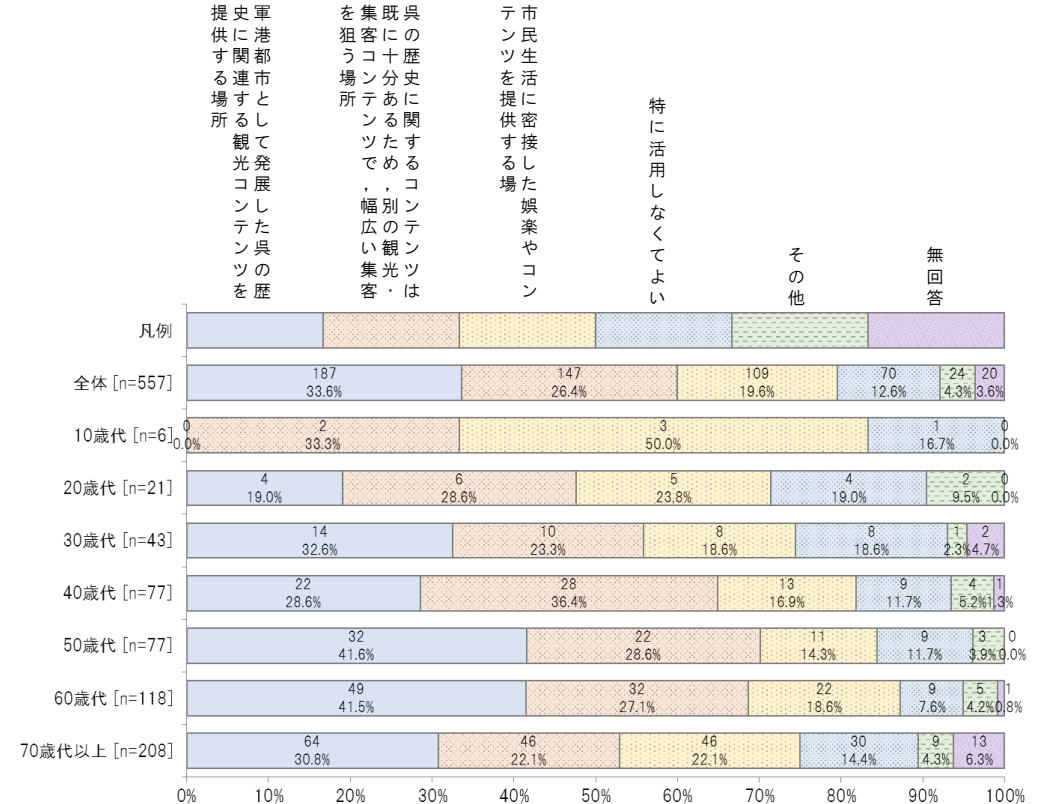
青山クラブ及び桜松館の活用の方向性については、「軍港都市として発展した呉の歴史に関連する観光コンテンツを提供する場所（33.6%）」
 「呉の歴史に関するコンテンツは既に十分あるため、別の観光・集客コンテンツで、幅広い集客を狙う場所（26.4%）」
 「市民生活に密接した娯楽やコンテンツを提供する場（19.6%）」
 「特に活用しなくてもよい（12.6%）」となっています。

年代別では、50歳代、60歳代は「軍港都市として発展した呉の歴史に関連する観光コンテンツを提供する場所」が40%を超えています。

【青山クラブ及び桜松館の活用の方向性】



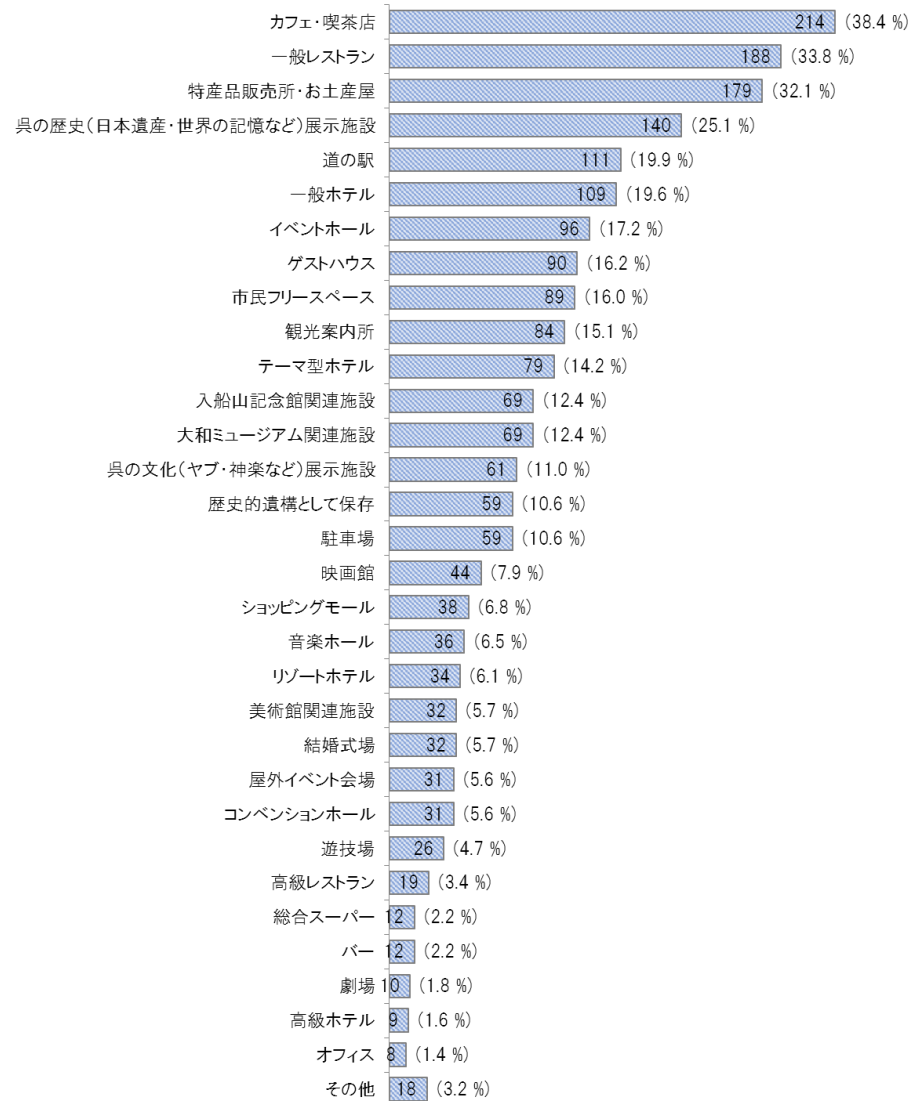
【青山クラブ及び桜松館の活用の方向性（年代別）】



(4) 青山クラブの今後の活用方法について

青山クラブの今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての回答は、「カフェ・喫茶店 (38.4%)」「一般レストラン (33.8%)」「特産品販売所・お土産屋 (32.1%)」の順に多くなっています。

【青山クラブの今後の活用方法 (複数回答可)】



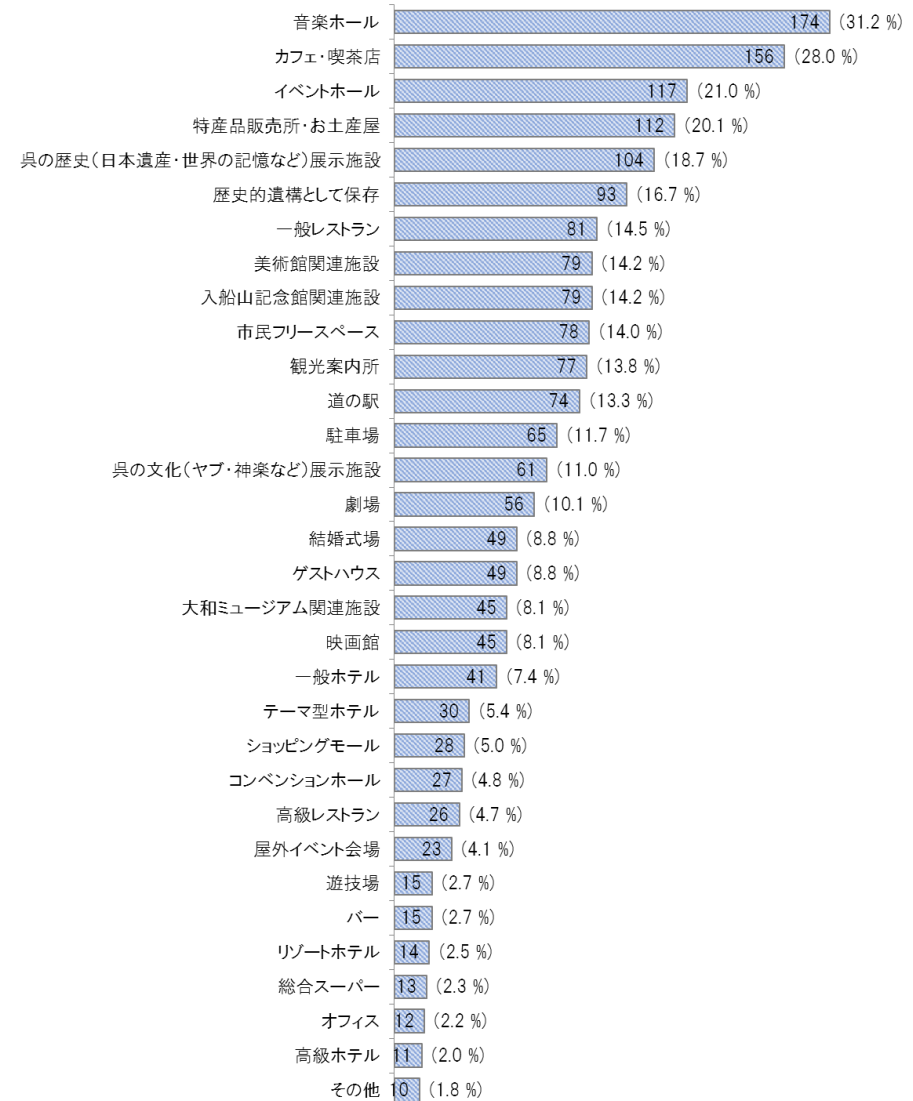
(5) 桜松館の今後の活用方法について

桜松館の今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての回答は、「音楽ホール (31.2%)」「カフェ・喫茶店 (28.0%)」「イベントホール (21.0%)」の順に多くなっています。

【桜松館の今後の活用方法 (複数回答可)】

[n=557]

[n=557]

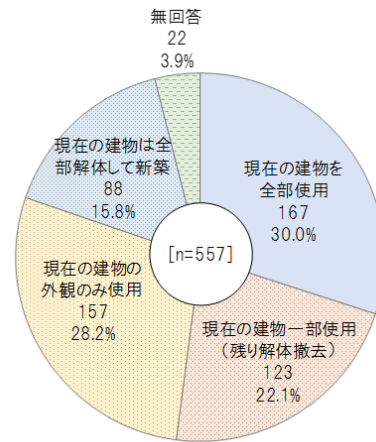


(6) 青山クラブの今後の使い方(範囲)の方向性について

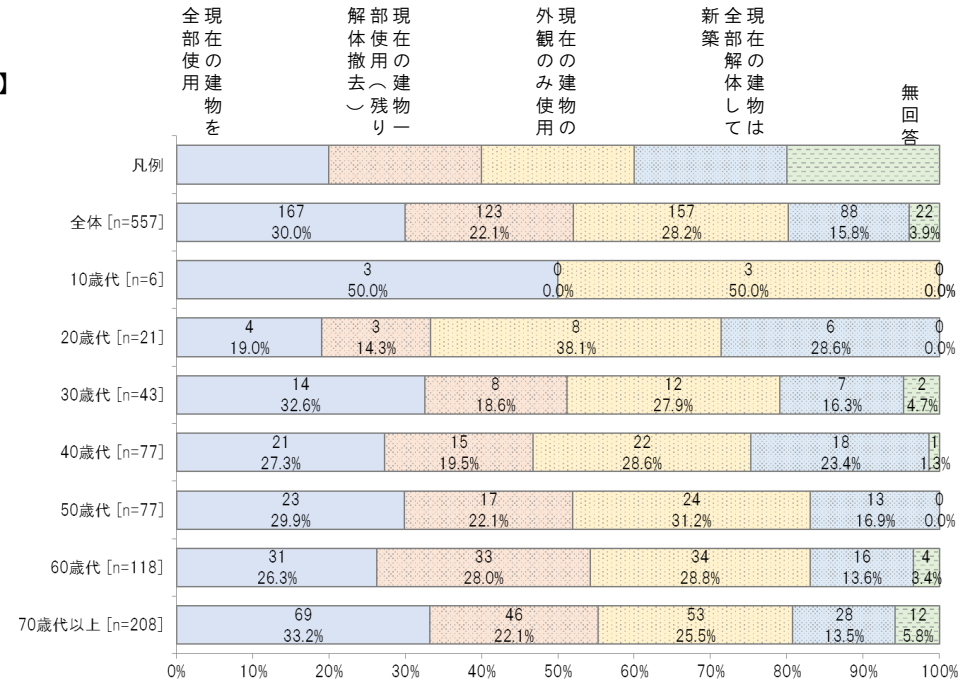
青山クラブの今後の建物の使い方の方向性として、どれが好ましいと思うかについては、「現在の建物を全部使用(30.0%)」「現在の建物一部使用(残り解体撤去)(22.1%)」「現在の建物の外観のみ使用(28.2%)」「現在の建物は全部解体して新築(15.8%)」となっています。

年代別では、20歳代は「現在の建物の外観のみ使用」の割合が高くなっています。

【青山クラブの今後の使い方(範囲)の方向性】



【青山クラブの今後の使い方(範囲)の方向性(年代別)】

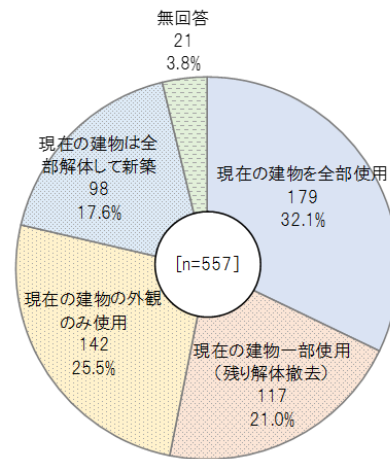


(7) 桜松館の今後の使い方(範囲)の方向性について

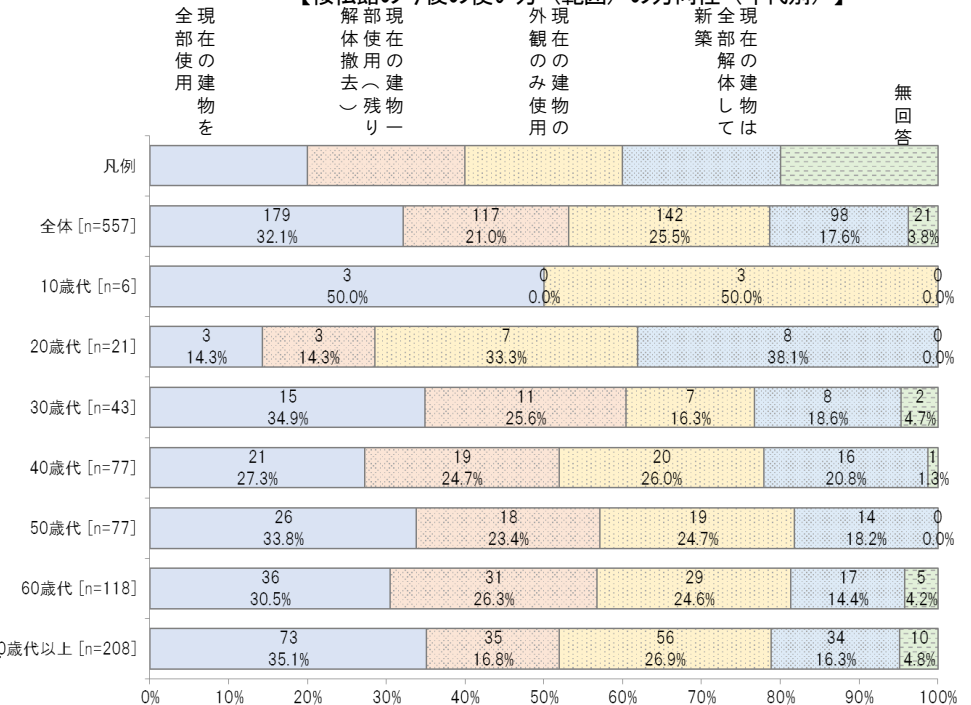
桜松館の今後の建物の使い方の方向性として、どれが好ましいと思うかについては、「現在の建物を全部使用(32.1%)」「現在の建物一部使用(残り解体撤去)(21.0%)」「現在の建物の外観のみ使用(25.5%)」「現在の建物は全部解体して新築(17.6%)」となっています。

年代別では、20歳代は「現在の建物は全部解体して新築」の割合が高くなっています。

【桜松館の今後の使い方(範囲)の方向性】



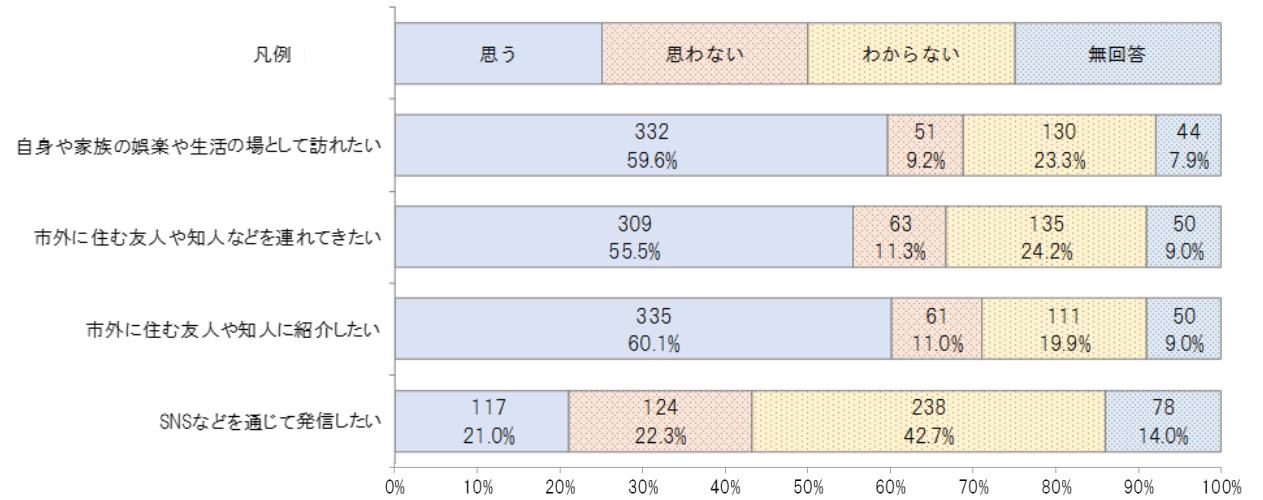
【桜松館の今後の使い方(範囲)の方向性(年代別)】



(8) 青山クラブ及び桜松館がリニューアルされた場合の関わり方について

青山クラブ及び桜松館がリニューアルされた場合に、どのように関わりたいと思うかについては、「自身や家族の娯楽や生活の場として訪れたいと思う（59.6%）」「市外に住む友人や知人などを連れていきたいと思う（55.5%）」「市外に住む友人や知人に紹介したいと思う（60.1%）」などとなっています。

【青山クラブ及び桜松館がリニューアルされた場合の関わり方（複数回答可）】 【n=557】



(9) 青山クラブ及び桜松館の活用に関するアイデアについて

主なものとして、次のようなアイデアや意見がありました。

分野	自由意見（要約）一部抜粋
市民利用に関するもの (21件)	<ul style="list-style-type: none"> ・小さな子ども連れの家族でも気軽に行けて、平日でも1日楽しめるような所 (40歳代女性) ・外観のみ使用して宿泊、飲食、展示施設が併設した市民が利用しやすい場所 (70歳代男性)
飲食施設に関するもの (18件)	<ul style="list-style-type: none"> ・幸町周辺は飲食施設が少ない。観光客用ではなく、市民も立ち寄れる所 (50歳代女性) ・呉市民向けに美術館に寄った帰りに使用できるカフェ (40歳代男性)
駐車場に関するもの (16件)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車スペースがない。観光客の駐車場がある、道の駅のような所 (40歳代女性) ・駐車場拡充のため、青山クラブの一部を解体 (60歳代男性)
宿泊施設に関するもの (15件)	<ul style="list-style-type: none"> ・呉観光にきた人が宿泊できる施設 (60歳代女性) ・高級な宿泊の拠点 (40歳代男性)
展示施設に関するもの (14件)	<ul style="list-style-type: none"> ・「やぶ」を展示・体験できる所 (50歳代女性) ・呉市立美術館に隣接しているので、年間を通して作品を展示できる場所 (40歳代男性)
呉グルメ・特産品に関するもの (13件)	<ul style="list-style-type: none"> ・物産展など (70歳代男性) ・呉のこれまでの写真、物品等の展示室、海軍カレー、細麺などの食堂、みかん、乾燥類等のお店など (70歳代男性)
市民の負担に関するもの (10件)	<ul style="list-style-type: none"> ・税金を使って行うなら別のことに使ってほしい。 (40歳代女性) ・保存にしても解体にしても相当なお金や維持費が掛かる。呉市民に負担が掛からないように (60歳代女性)
外観の活用に関するもの (8件)	<ul style="list-style-type: none"> ・外観の一部、角のカーブのみをオブジェのように残し、他は解体して広場や駐車場など費用の掛からない活用方法 (50歳代女性) ・現状を維持したまま外観の活用 (40歳代男性)
イベントに関するもの (6件)	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽イベントを主に、一般の人が使いやすい場所 (60歳代女性) ・最近流行している「艦これ」などのゲームとコラボできるような施設 (20歳代男性)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・高校生たちが企画した活動を実践する場、あるいは、実践を報告・紹介する場 (40歳代女性) ・公園。建物利用ありきとすべきではない。 (60歳代女性) ・2施設をどうするかではなく、入船山記念館、美術館を含め、エリア全体での利活用をデザインしてほしい。 (50歳代男性) ・大和ミュージアムに多くの人があるので有効活用し一体感を持たせる。 (60歳代男性)

4 市内観光施設等への来訪者に対する調査結果

青山クラブ及び桜松館の活用方法について、観光客のニーズを把握するため、大和ミュージアム、呉市立美術館、入船山記念館、くれ観光情報プラザ、てつのくじら館、澎湃館、街かど市民ギャラリー90の来館者に対し、アンケート調査を実施し、892人（市内居住者239人、広島県内（呉市内を除く。）居住者200人、広島県外居住者452人、居住地無回答1人）から回答を得ました。

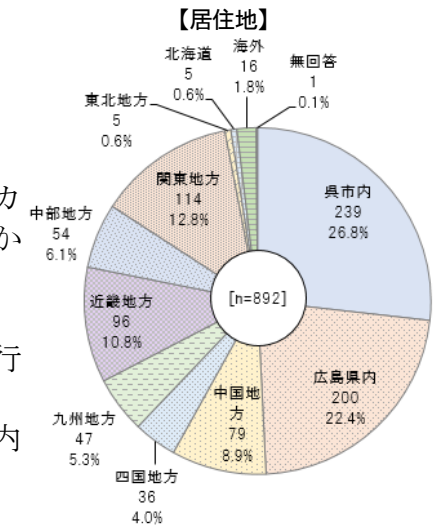
(1) 来訪者の居住地、来訪形態（同行者等、宿泊地等）について

居住地が「呉市（26.8%）」と「広島県内（22.4%）」を合わせた広島県内からの来訪者が49.2%、広島県外からの来訪者が50.7%となっています。

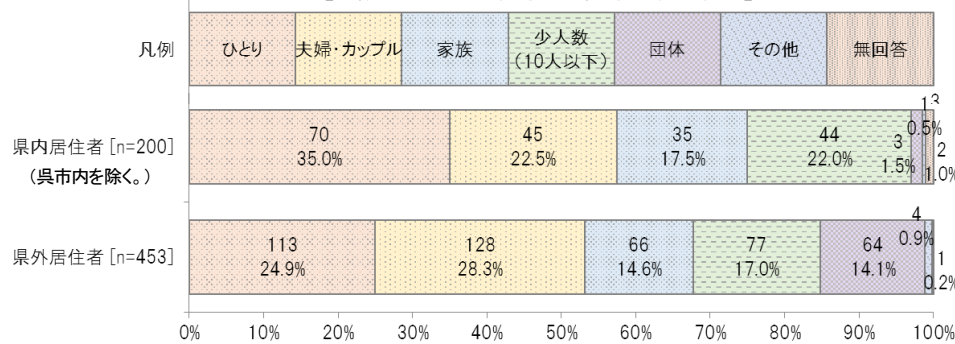
呉市外居住の来訪者について、広島県内からの来訪者の形態（同行者等）は「ひとり（35.0%）」「夫婦・カップル（22.5%）」「家族（17.5%）」「少人数（10人以下）（22.0%）」などとなっています。広島県外からの来訪者は「ひとり（24.9%）」「夫婦・カップル（28.3%）」「家族（14.6%）」「少人数（10人以下）（17.0%）」「団体（14.1%）」などとなっています。

広島県内からの来訪者の形態（宿泊地等）は、「日帰り（93.5%）」が最も多く、呉市内での宿泊を伴う旅行は1.5%となっています。

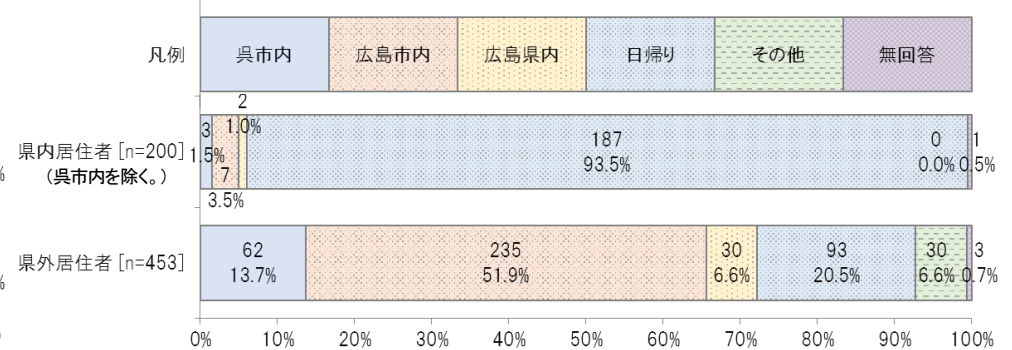
広島県外からの来訪者の形態（宿泊地）は、「呉市（13.7%）」「広島市内（51.9%）」「広島県内（6.6%）」「日帰り（20.5%）」となっています。



【来訪形態（同行者等）（呉市外居住者）】



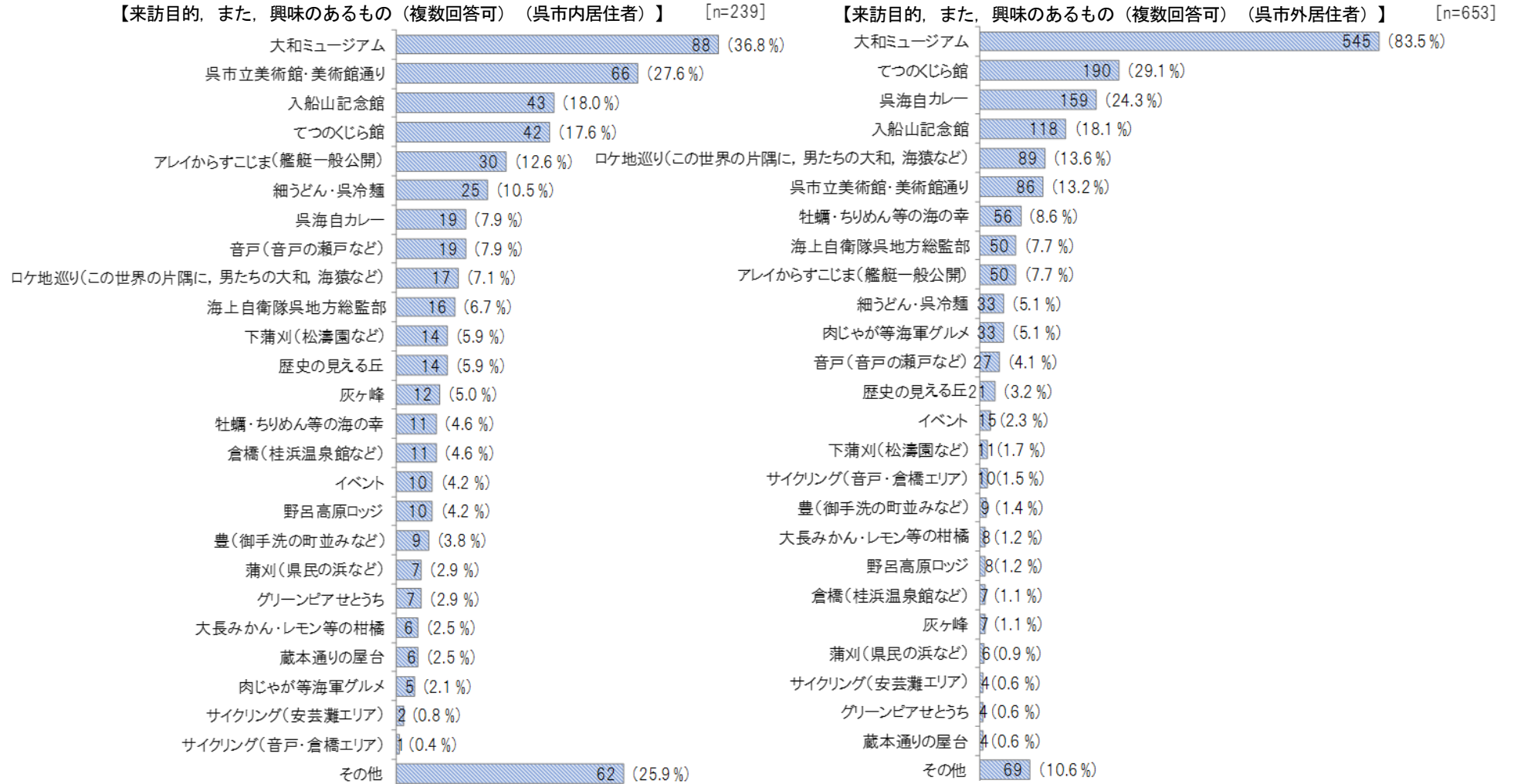
【来訪形態（宿泊地等）（呉市外居住者）】



(2) 来訪目的, また, 興味のあるものについて

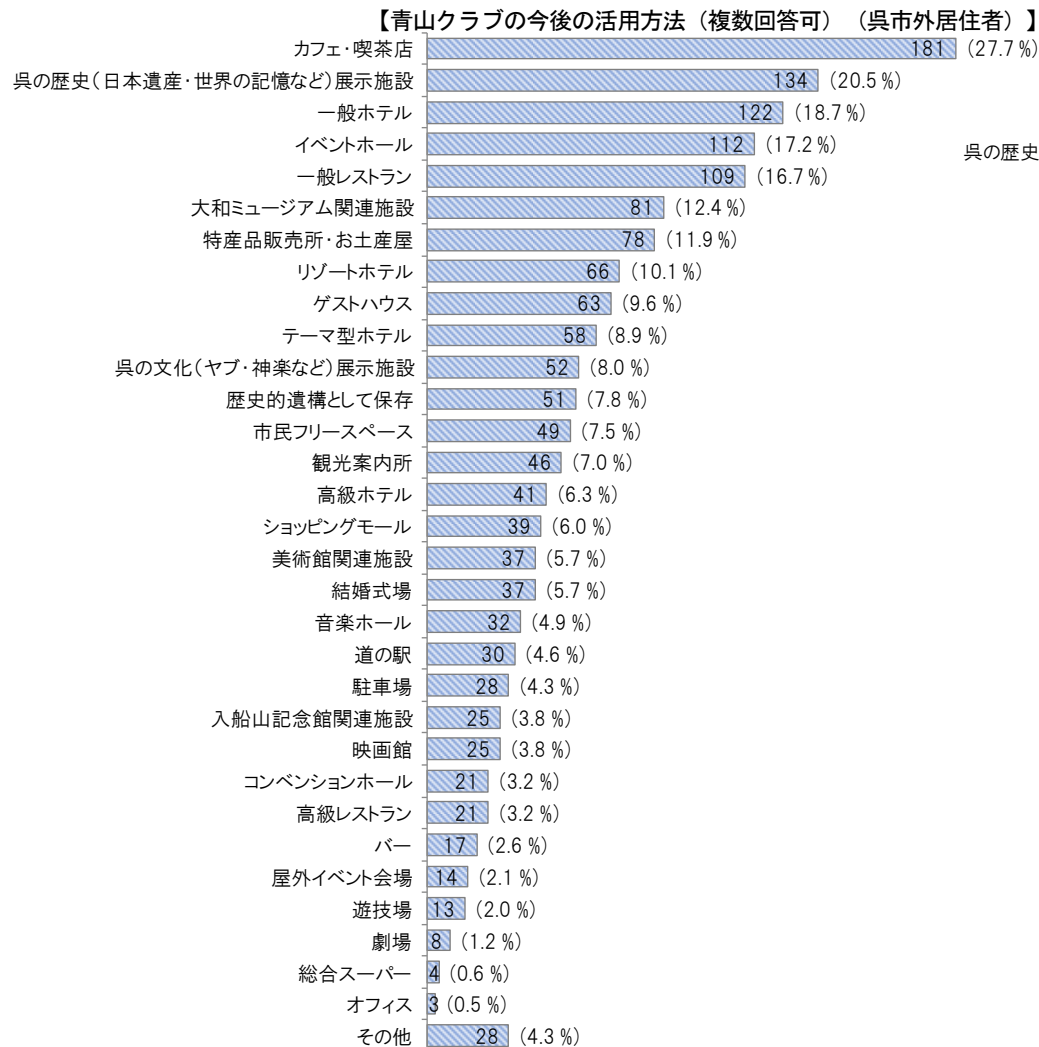
来訪目的, また, 興味のあるものについては, 呉市内居住者については, 「大和ミュージアム (36.8%)」「呉市立美術館・美術館通り (27.6%)」「入船山記念館 (18.0%)」の順に多くなっています。

呉市外居住者については, 「大和ミュージアム (83.5%)」「てつのくじら館 (29.1%)」「呉海自カレー (24.3%)」の順に多くなっています。



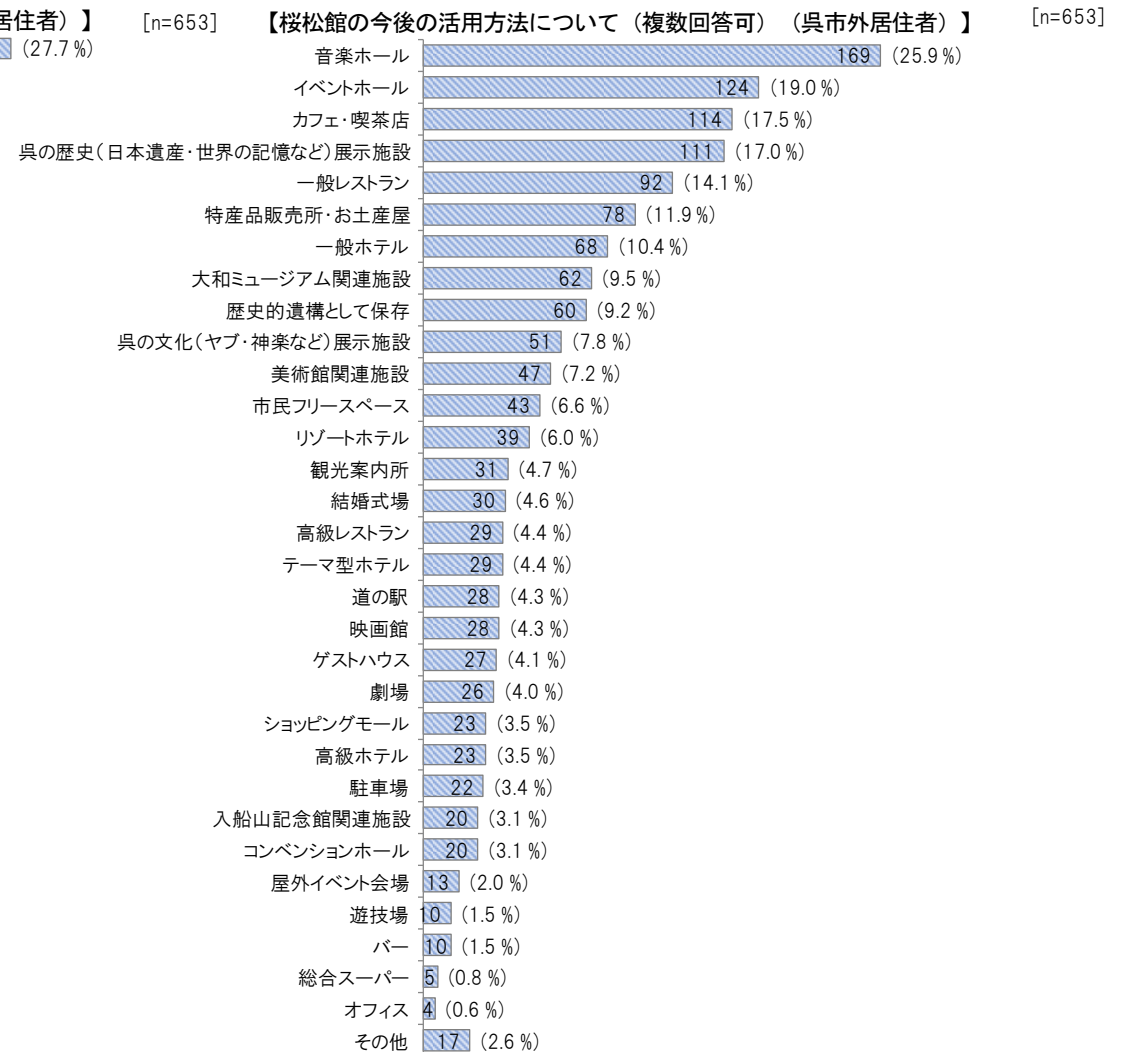
(3) 青山クラブの今後の活用方法について

青山クラブの今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての呉市外居住者からの回答は、「カフェ・喫茶店 (27.7%)」「呉の歴史(日本遺産・世界の記憶など)展示施設 (20.5%)」「一般ホテル (18.7%)」の順に多くなっています。



(4) 桜松館の今後の活用方法について

桜松館の今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての呉市外居住者からの回答は、「音楽ホール (25.9%)」「イベントホール (19.0%)」「カフェ・喫茶店 (17.5%)」の順に多くなっています。



5 観光・文化関連団体等に対する調査結果

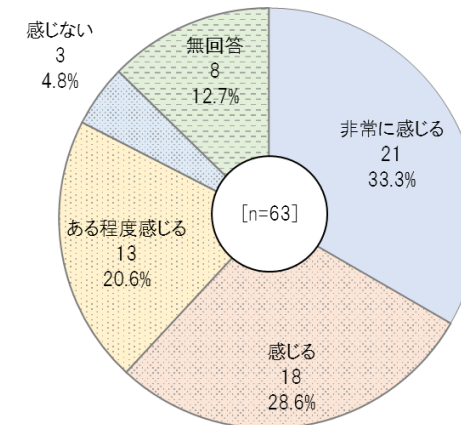
青山クラブ及び桜松館の活用方法について、観光・文化的な視点からの意見を伺うため、旅行会社、観光関連団体（一般社団法人広島県観光連盟等）、有識者（大学教授）、大和ミュージアム、入船山記念館及び呉市立美術館の指定管理者、市内観光関連事業者（市内宿泊施設・飲食施設等）、市内観光関連団体等（呉商工会議所、呉観光ボランティアの会等）、市内文化関連団体（呉市文化財保護委員会等）、青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体（海上自衛隊呉地方総監部等）、青山クラブ及び桜松館の保存・活用を考えている団体（特定非営利活動法人呉サポートセンターくれシェンド等）に対し、郵送及びヒアリングで調査を実施しました。

(1) 青山クラブ及び桜松館の歴史的・文化的価値や魅力について

青山クラブ及び桜松館に関する資料、写真等を見た上で、青山クラブ及び桜松館の建物について、歴史的・文化的価値や魅力を感じるかについては、「非常に感じる（33.3%）」「感じる（28.6%）」を合わせると61.9%であり、「ある程度感じる（20.6%）」となっています。

一方、「感じない（4.8%）」となっています。

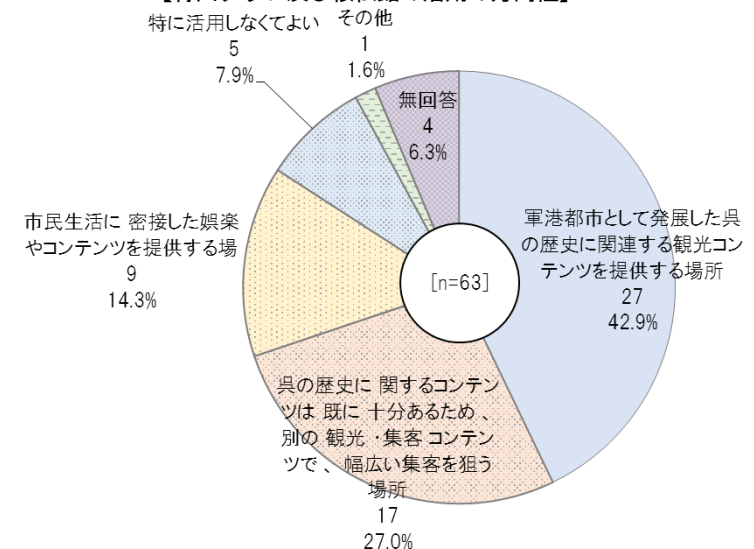
【青山クラブ及び桜松館の歴史的・文化的価値や魅力】



(2) 青山クラブ及び桜松館の活用の方向性について

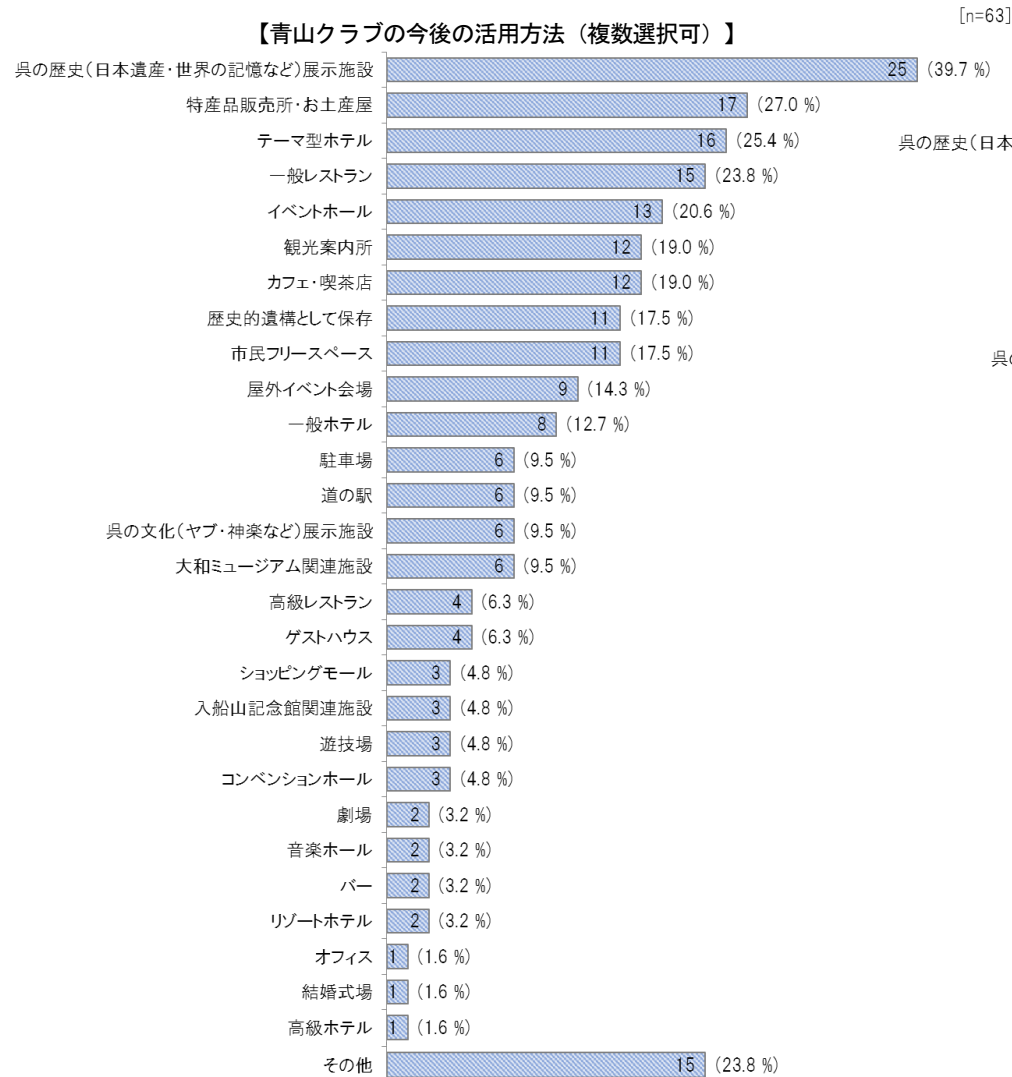
青山クラブ及び桜松館の活用の方向性については、「軍港都市として発展した呉の歴史に関連する観光コンテンツを提供する場所（42.9%）」「呉の歴史に関するコンテンツは既に十分あるため、別の観光・集客コンテンツで、幅広い集客を狙う場所（27.0%）」「市民生活に密接した娯楽やコンテンツを提供する場（14.3%）」「特に活用しなくてよい（7.9%）」などとなっています。

【青山クラブ及び桜松館の活用の方向性】



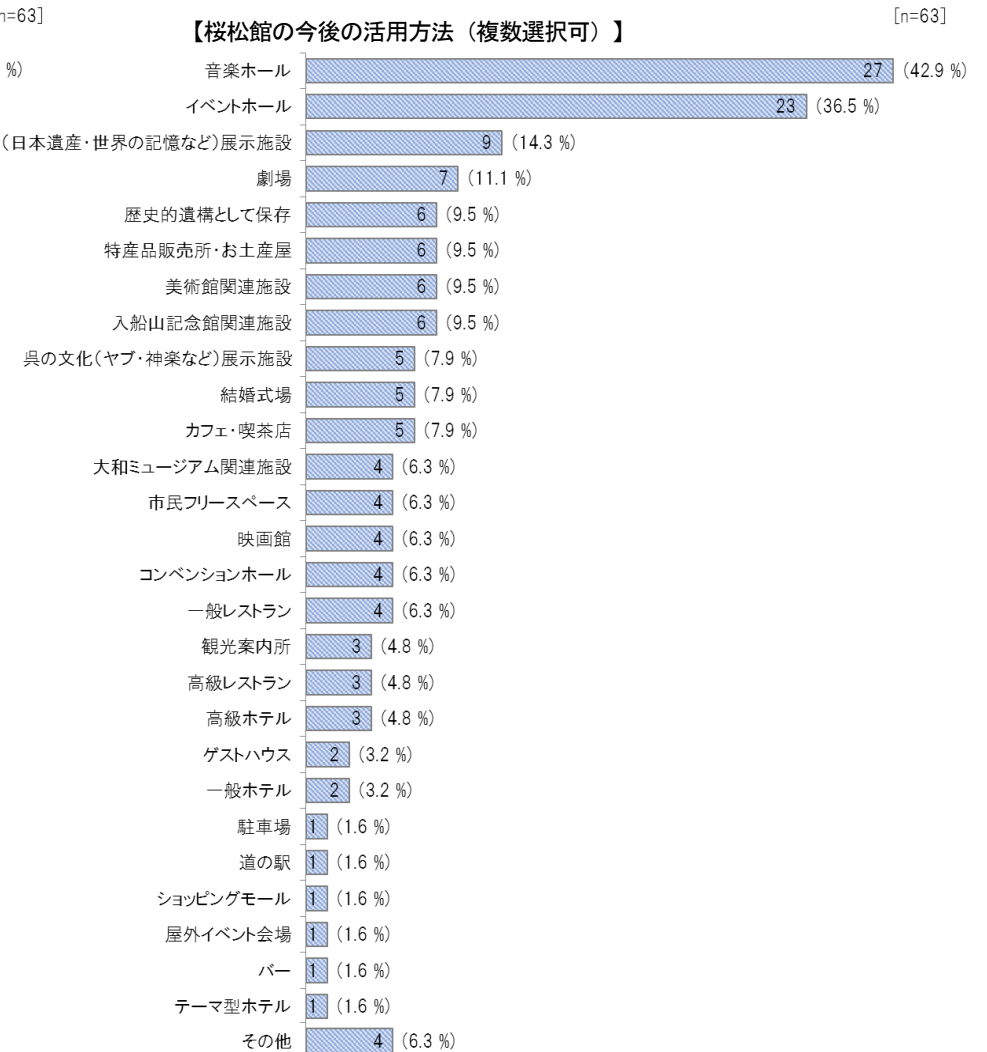
(3) 青山クラブの今後の活用方法について

青山クラブの今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての回答は、「呉の歴史（日本遺産・世界の記憶など）展示施設（39.7%）」「特産品販売所・お土産屋（27.0%）」「テーマ型ホテル（25.4%）」の順に多くなっています。



(4) 桜松館の今後の活用方法について

桜松館の今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての回答は、「音楽ホール（42.9%）」「イベントホール（36.5%）」が圧倒的に多く、次いで「呉の歴史（日本遺産・世界の記憶など）展示施設（14.3%）」の順に多くなっています。



(5) 青山クラブ及び桜松館の活用に関するアイデアについて

青山クラブ及び桜松館の活用に関して、次のようなアイデアや意見がありました。

ア 青山クラブに関するアイデアや意見

分野	自由意見（要約）一部抜粋
軍港・海軍について (12件)	<ul style="list-style-type: none"> ・日本遺産（海軍）をイメージする施設。呉市の特産物を使用した料理や海軍に関わるカレー、肉じゃが等のメニューを提供する施設（青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体） ・戦艦大和の宿泊室や食事の再現。多種多様な人がいるアミューズメント集会所。フィルムコミッション機能を入れたロケーションを伝える場所（青山クラブ及び桜松館の保存・活用を考えている団体）
呉のグルメについて (9件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆったり休憩できる飲食スペースや観光案内所などの複合施設（指定管理者） ・呉海自カレーを日替わりで提供する施設（青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体）
展示施設について (7件)	<ul style="list-style-type: none"> ・「この世界の片隅に」関連などの展示施設やアートギャラリーとして活用（有識者） ・美術館は、規模が小さく、展示スペースが確保できていない。価値ある資料が収蔵庫に保管されたままである。常設展示や市民ギャラリー、収蔵庫、ショップなど美術館の別館として青山クラブ・桜松館を活用したい。（指定管理者） ・業者を入れて商業施設にするのではなく、大和ミュージアムの別館として、歴史民俗博物館として活用【桜松館も同様】（青山クラブ及び桜松館の保存・活用を考えている団体）
駐車場 (4件)	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの人を訪れる場所とするため、駐車場機能を持たせることが必要（指定管理者） ・外壁のみを残し、内側に遊歩道、他は屋外フリースペース駐車場として活用。呉駅西駐車場や周辺各観光施設と連携したカーシェア拠点として観光客の周遊も促進（市内観光関連団体等）
宿泊施設 (4件)	<ul style="list-style-type: none"> ・国道と入船山公園側の建物の形状（外壁は建設当時のベージュレンガ）を残し、内部を大きく変更して郷土資料館を併設する宿泊施設（青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体） ・海上自衛隊員や海上自衛隊関係業者をターゲットとした宿泊施設（青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体）

イ 桜松館に関するアイデアや意見

分野	自由意見（要約）一部抜粋
ホールについて (8件)	<ul style="list-style-type: none"> ・ホールよりも小さい規模の音楽施設。一般の方が主催者となるような親しみやすい施設（指定管理者） ・海上自衛隊音楽隊とのセッションや中学・高校の音楽部の活動、街の音楽愛好家等が使用できる施設（青山クラブ及び桜松館にゆかりの団体）
展示施設について (5件)	<ul style="list-style-type: none"> ・青山クラブ・桜松館の活用は入船山地区全体の課題。桜松館は美術館の別館としたい。（指定管理者） ・呉市の歴史・文化展示と観光案内機能、特産品販売機能を持った施設。ただし、建物の改修や維持管理に相当な費用が必要な場合は外観のみ残し、簡易構造で新築（市内観光関連団体等）

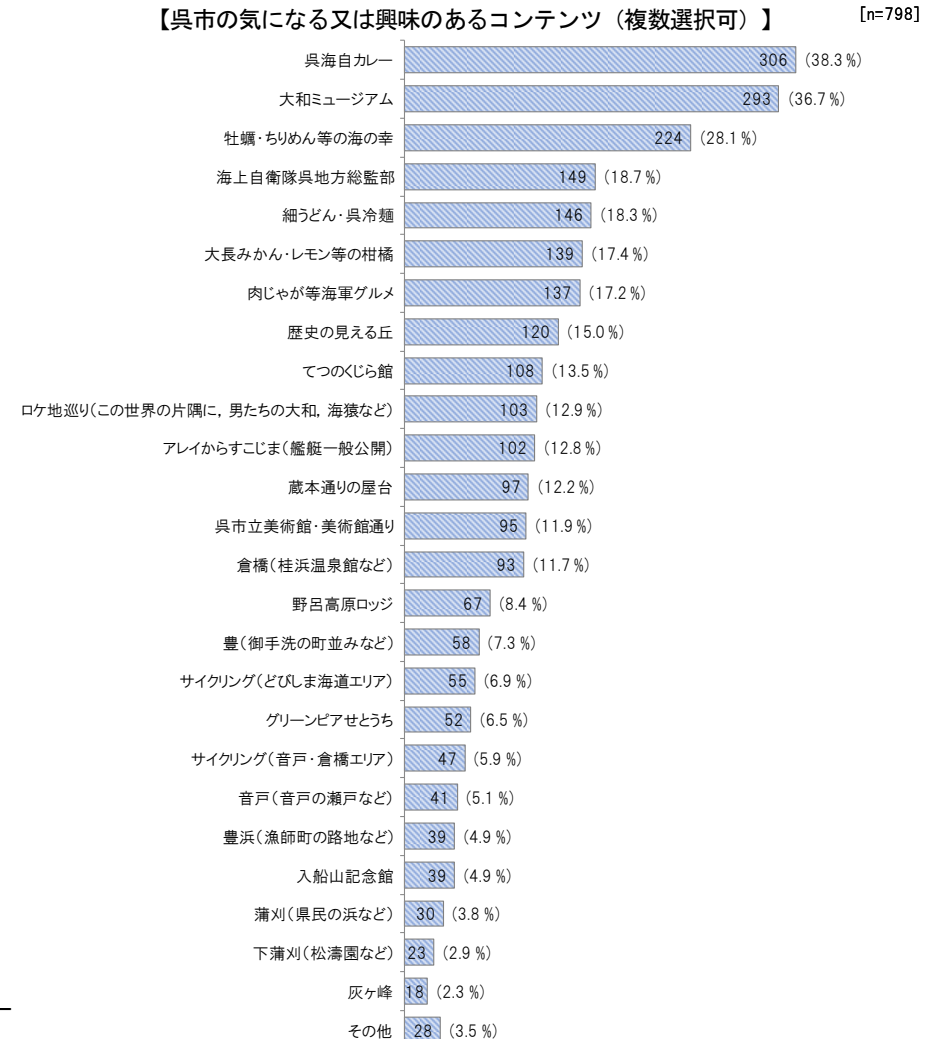
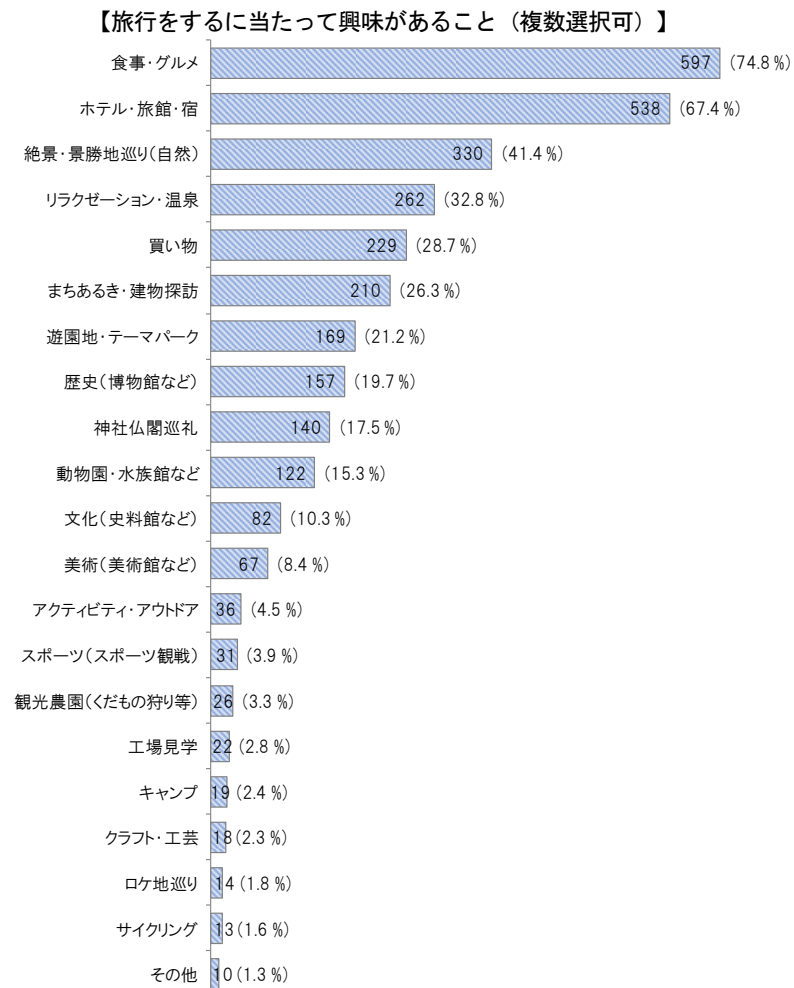
6 呉市を訪れたことがない者に対する調査結果

呉市に対する興味等を把握し、青山クラブ及び桜松館の活用方法の参考とするため、大手旅行会社のサイトに会員登録している10歳代以上の者のうち、呉を訪れたことがない者に対してインターネットによるアンケート調査を実施し、798人から回答を得ました。

(1) 旅行をするに当たって興味のあるもの、呉市の観光情報を見た上で気になる又は興味のあるコンテンツについて

旅行をするに当たって、どのようなことに興味があるかについては、「食事・グルメ (74.8%)」「ホテル・旅館・宿 (67.4%)」「絶景・景勝地巡り(自然) (41.4%)」の順に多くなっています。

呉市の観光情報を見た上で気になる又は興味のあるコンテンツは何かについては、「呉海自カレー (38.3%)」「大和ミュージアム (36.7%)」「牡蠣・ちりめん等の海の幸 (28.1%)」の順に多くなっています。

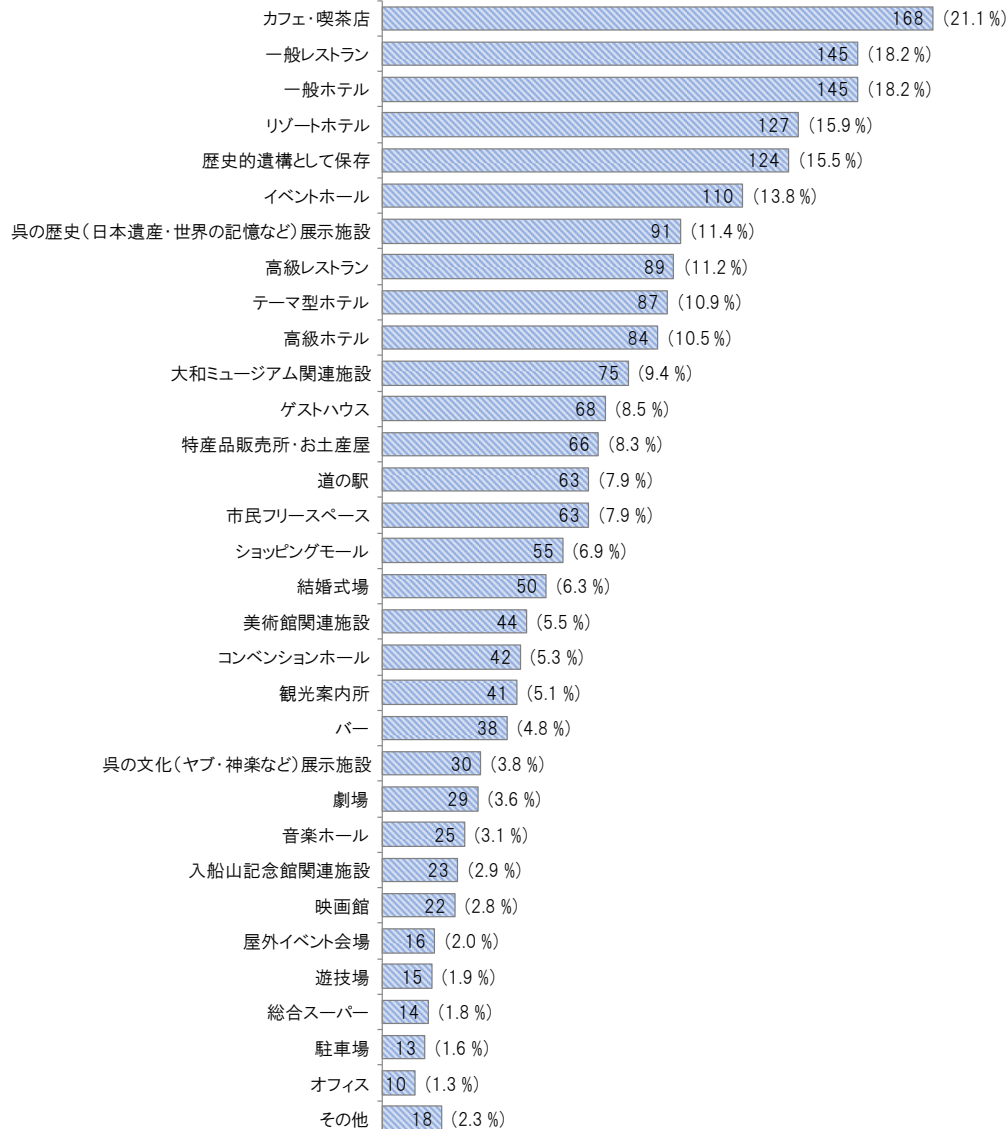


(2) 青山クラブの今後の活用方法について

青山クラブの今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての回答は、「カフェ・喫茶店 (21.1%)」「一般レストラン (18.2%)」「一般ホテル (18.2%)」の順に多くなっています。

【青山クラブの今後の活用方法 (複数選択可)】

[n=798]

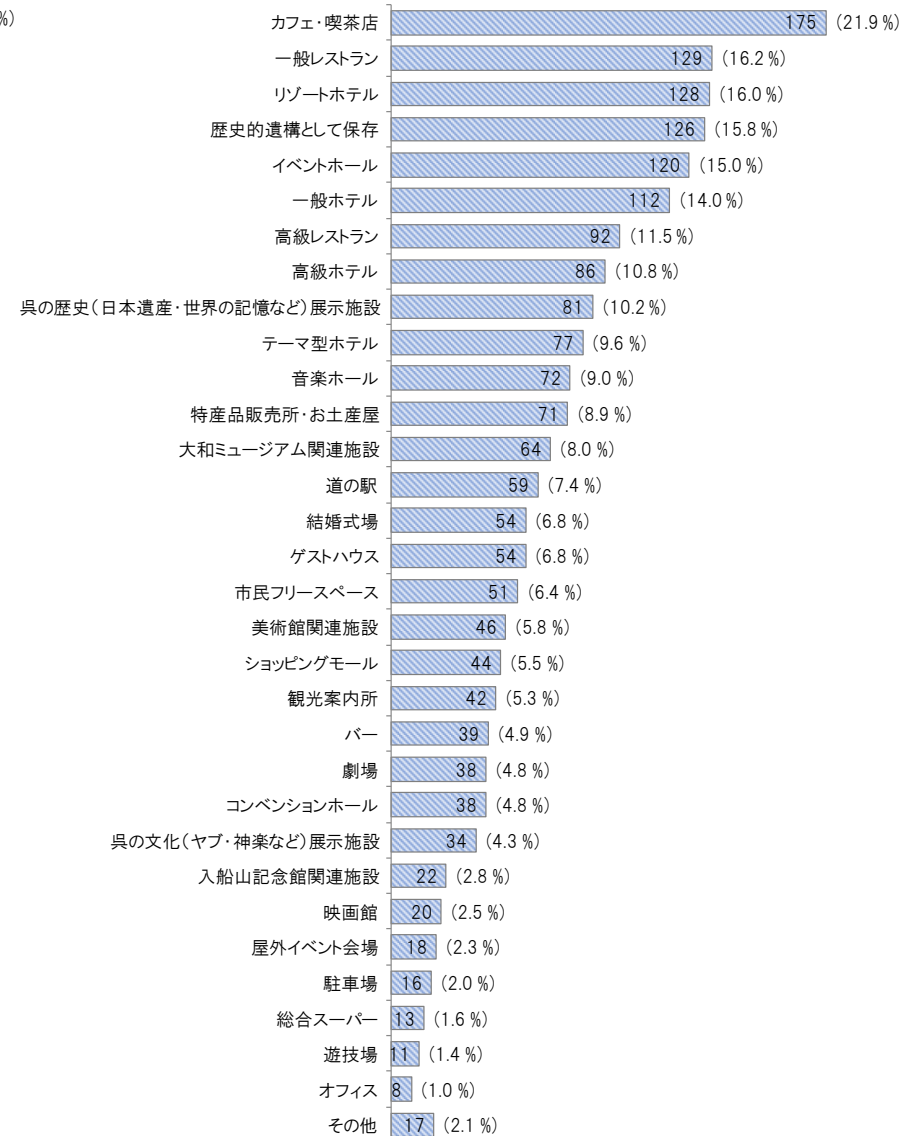


(3) 桜松館の今後の活用方法について

桜松館の今後どのような活用方法が魅力的だと思うかについての回答は、「カフェ・喫茶店 (21.9%)」「一般レストラン (16.2%)」「リゾートホテル (16.0%)」「歴史的遺構として保存 (15.8%)」「イベントホール (15.0%)」の順に多くなっています。

【桜松館の今後の活用方法 (複数選択可)】

[n=798]



7 民間事業者に対する調査結果

青山クラブ及び桜松館の活用方法について、持続可能な用途を検討するため、市内不動産会社、不動産開発事業者、建築設計事務所、建設会社、ホテル開発・運営事業者、ブライダル事業者等に対し郵送で調査を実施し、26者から回答があり、そのうち7者に対してヒアリングを実施しました。

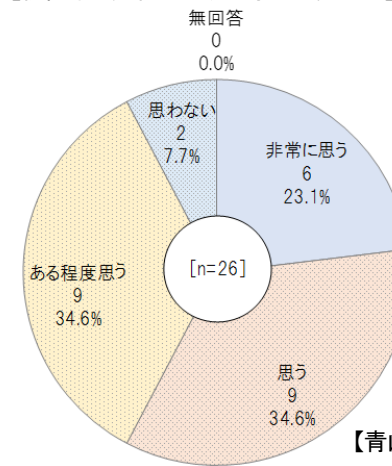
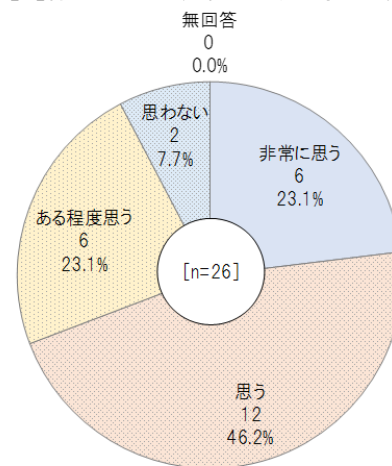
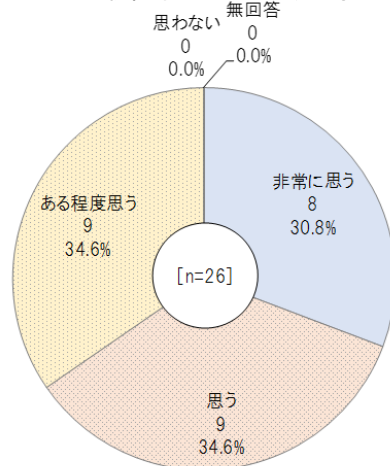
(1) 青山クラブ及び桜松館の土地・建物に対する事業の実現性について

青山クラブ及び桜松館に関する資料、写真、位置図等を見た上で、青山クラブ及び桜松館が立地する土地は、位置、面積、形状を踏まえ、事業の実現性があると思うかについては、「非常に思う（8者）」「思う（9者）」「ある程度思う（9者）」となっています。

青山クラブについて、歴史的・文化的価値、デザイン等を活用した事業の実現性がある建物であると思うかについては、「非常に思う（6者）」「思う（12者）」「ある程度思う（6者）」「思わない（2者）」となっています。

桜松館について、歴史的・文化的価値、デザイン等を活用した事業の実現性がある建物であると思うかについては、「非常に思う（6者）」「思う（9者）」「ある程度思う（9者）」「思わない（2者）」となっています。

【青山クラブ及び桜松館の土地に対する事業の実現性】 【青山クラブの建物に対する事業の実現性】 【桜松館の建物に対する事業の実現性】



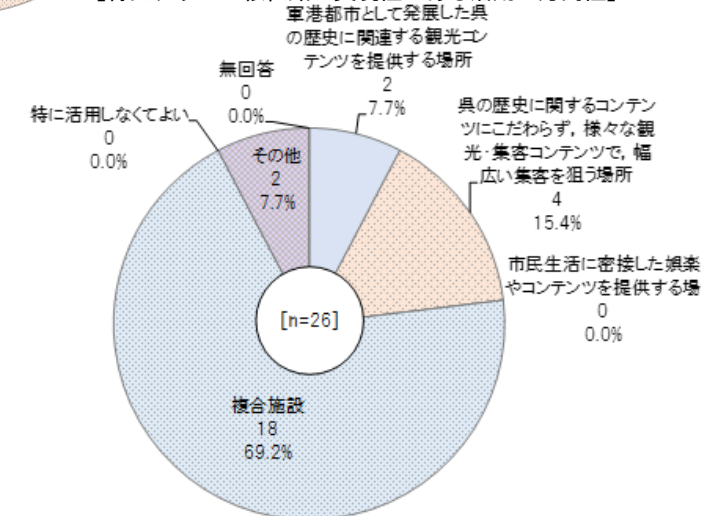
【青山クラブ・桜松館の実現性がある活用の方向性】

(2) 青山クラブ及び桜松館の実現性がある活用の方向性について

青山クラブ及び桜松館の実現性がある活用の方向性については、「軍港都市として発展した呉の歴史に関連する観光コンテンツを提供する場所（2者）」「呉の歴史に関するコンテンツにこだわらず、様々な観光・集客コンテンツで、幅広い集客を狙う場所（4者）」「市民生活に密接した娯楽やコンテンツを提供する場（0者）」「複合施設※（18者）」などとなっています。

※ 複合施設：下記の三つが複合した施設

- ・軍港都市として発展した呉の歴史に関連する観光コンテンツを提供する場所
- ・呉の歴史に関するコンテンツにこだわらず、様々な観光・集客コンテンツで、幅広い集客を狙う場所
- ・市民生活に密接した娯楽やコンテンツを提供する場所

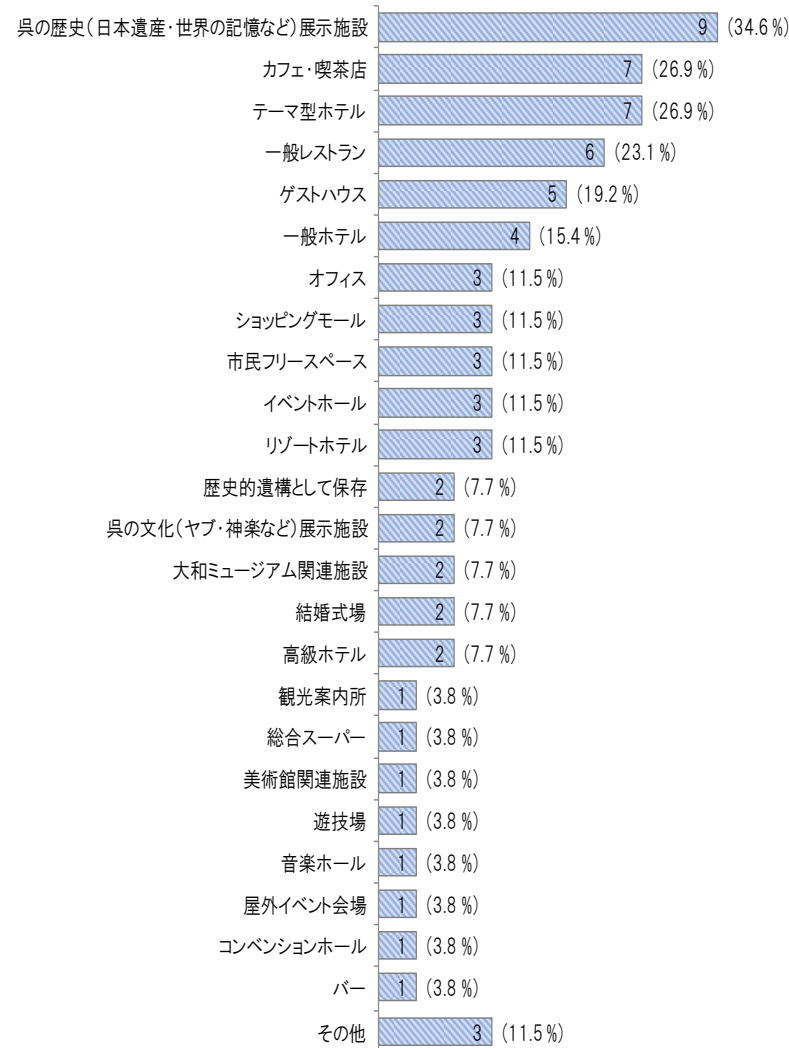


(3) 青山クラブの事業の実現性、運営の持続可能性がある活用方法について

青山クラブで、事業の実現性、運営の持続可能性があると思う活用方法についての回答は、「呉の歴史（日本遺産・世界の記憶など）展示施設（9者）」「カフェ・喫茶店（7者）」「テーマ型ホテル（7者）」の順に多くなっています。

【青山クラブの事業の実現性、運営の持続可能性がある活用方法（複数回答可）】

[n=26]

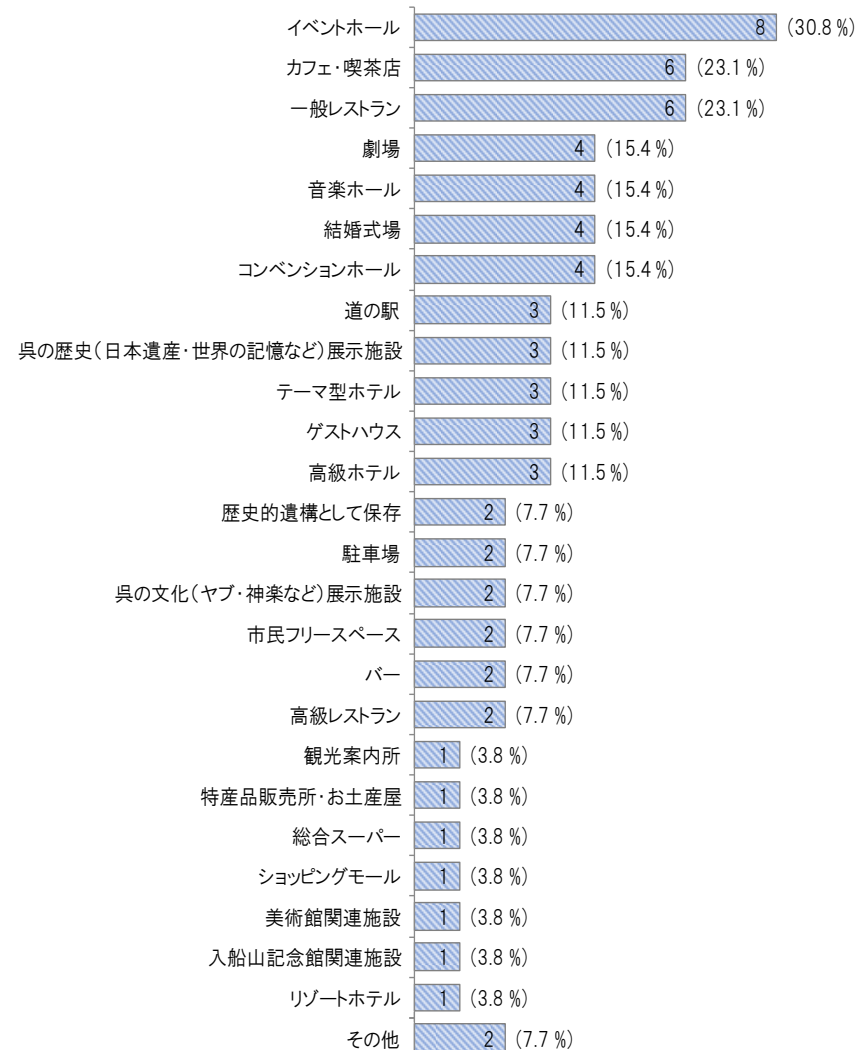


(4) 桜松館の事業の実現性、運営の持続可能性がある活用方法について

桜松館で、事業の実現性、運営の持続可能性があると思う活用方法についての回答は、「イベントホール（8者）」「カフェ・喫茶店（6者）」「一般レストラン（6者）」の順に多くなっています。

【桜松館の事業の実現性、運営の持続可能性がある活用方法（複数回答可）】

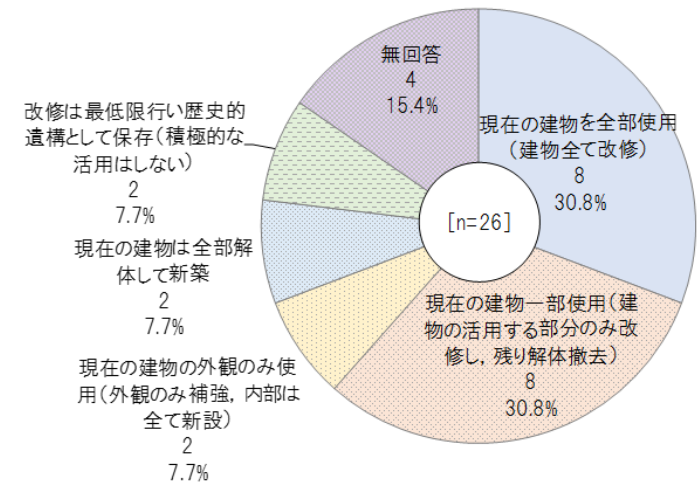
[n=26]



(5) 青山クラブの今後の使い方（範囲）の方向性について

青山クラブについて、施設全体を現在の間取りのまま使用する場合は、呉市が試算した耐震改修の概算額（約1億6千万円）を踏まえ、今後の建物の使い方（範囲）について、どれが事業の実現性があると思うかについては、「現在の建物を全部使用（建物全て改修）（8者）」「現在の建物の一部使用（建物の活用する部分のみ改修し、残り解体撤去）（8者）」「現在の建物の外観のみ使用（外観のみ補強、内部は全て新設）（2者）」「現在の建物は全部解体して新築（2者）」「改修は最低限行い歴史的遺構として保存（積極的な活用はしない）（2者）」となっています。

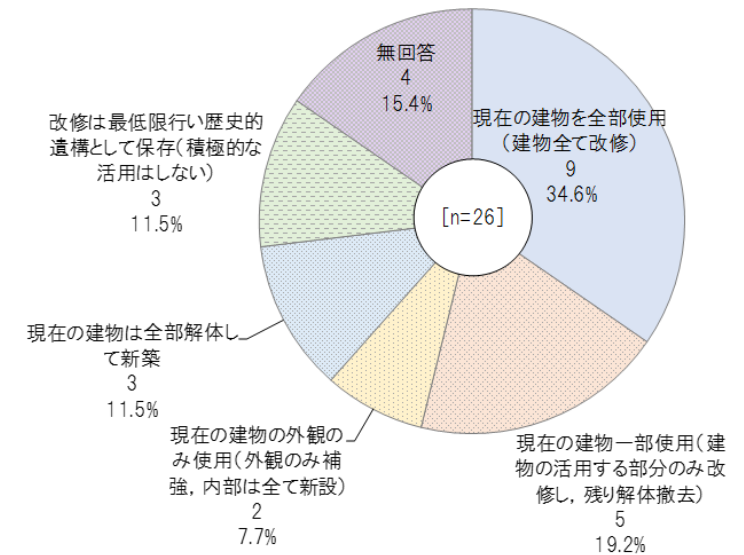
【青山クラブの今後の使い方（範囲）の方向性】



(6) 桜松館の今後の使い方（範囲）の方向性について

桜松館について、施設全体を現在の間取りのまま使用する場合は、呉市が試算した耐震改修の概算額（約1億7千万円）を踏まえ、今後の建物の使い方（範囲）について、どれが事業の実現性があると思うかについては、「現在の建物を全部使用（建物全て改修）（9者）」「現在の建物の一部使用（建物の活用する部分のみ改修し、残り解体撤去）（5者）」「現在の建物の外観のみ使用（外観のみ補強、内部は全て新設）（2者）」「現在の建物は全部解体して新築（3者）」「改修は最低限行い歴史的遺構として保存（積極的な活用はしない）（3者）」となっています。

【桜松館の今後の使い方（範囲）の方向性】

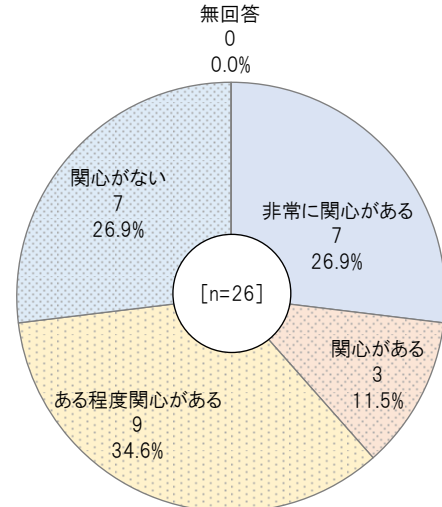


(7) 青山クラブ及び桜松館の活用（整備・運営）に対する関心について

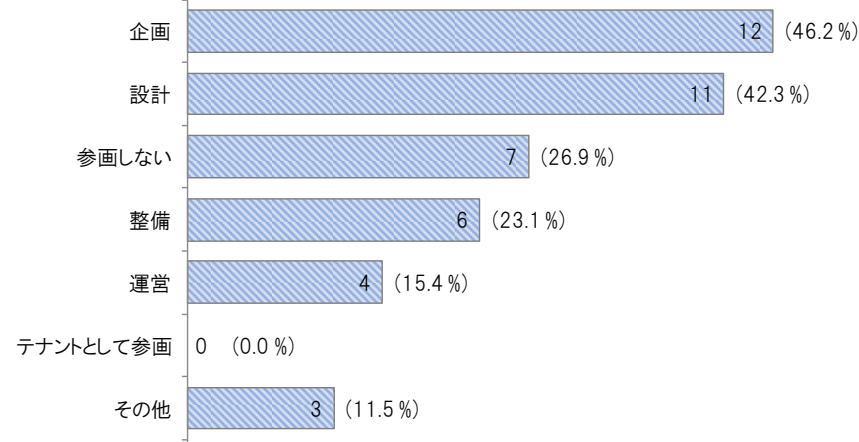
青山クラブ及び桜松館の活用（整備・運営）について関心があるかについては、「非常に関心がある（7者）」「関心がある（3者）」「ある程度関心がある（9者）」「関心がない（7者）」となっています。

青山クラブ及び桜松館の整備・運営についてどのように参画したいと思うかについては、「企画（12者）」「設計（11者）」「参画しない（7者）」「整備（6者）」「運営（4者）」などとなっています。

【青山クラブ及び桜松館の活用（整備・運営）に対する関心】



【青山クラブ及び桜松館の整備・運営に対する参画方法（複数回答可）】 [n=26]



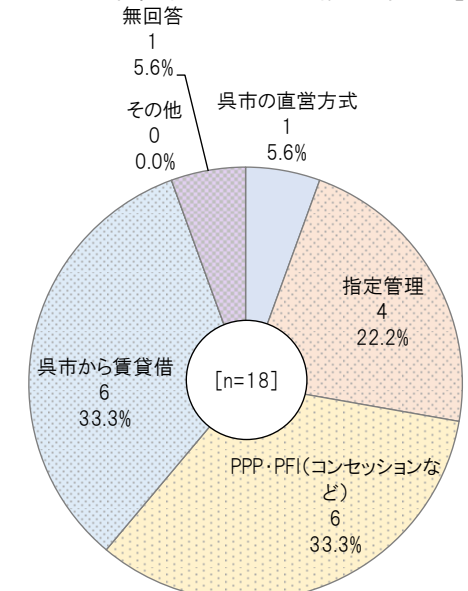
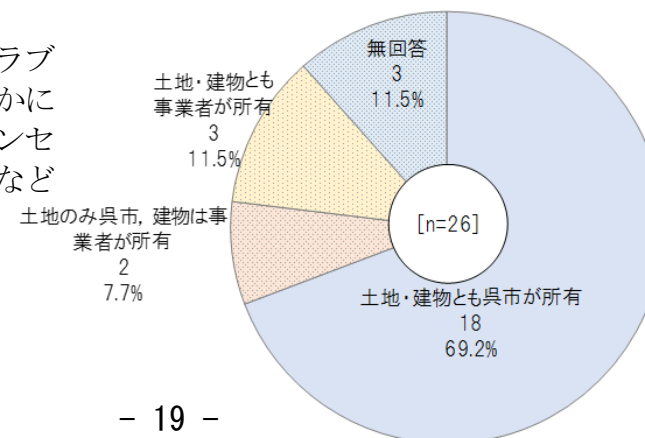
(8) 青山クラブ及び桜松館の土地・建物の所有、整備・運営方法について

青山クラブ及び桜松館を整備・運営するに当たり、土地・建物の所有はどれが望ましいかについては、「土地・建物とも呉市が所有（18者）」「土地のみ呉市、建物は事業者が所有（2者）」「土地・建物とも事業者が所有（3者）」となっています。

「土地・建物とも呉市が所有」となった場合、青山クラブ及び桜松館の建物の整備・運営についてどれが望ましいかについては、「指定管理（4者）」「PPP・PFI（コンセッションなど）（6者）」「呉市から賃貸借（6者）」などとなっています。

【青山クラブ及び桜松館の望ましい整備・運営方法】

【青山クラブ及び桜松館の土地・建物の所有】



(9) その他の自由意見

アンケート調査及びヒアリングで得られた各業種からの主な自由意見については、次のとおりとなっています。

業 種	自由意見（要約）一部抜粋
市内不動産会社	<p>【活用に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の雰囲気を損なわず改修。宿泊した観光客だけでなく、市民もレストランなどを訪れる空間
不動産開発事業者	<p>【活用に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海上自衛隊の基地や大和ミュージアム、てつのくじら館との回遊性が必要。これらの施設を目的とした来訪者を取り込めば青山クラブと桜松館が引き立てられる。 ・食べるもの、買うものがあれば自然と滞在時間は伸び、消費につながる。 <p>【建物の改修・整備に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・場所的に観光客等の回遊が見込めないため、多額の耐震改修費を掛けてまで建物を活用することは困難 ・民間で耐震改修費を負担する場合、事業が成り立たないため公共公益施設としての活用が最も望ましい。 ・施設の歴史的価値は高く活用意義もあるが、耐震改修等の初期投資が大きく、資金回収のリスクが高い。行政の資金支援等を前提としない場合、保存目的とした最低限の改修とすべき。 ・ボリュームが大きいことや耐震改修費が膨大なことから、全部耐震改修するべきではない。用途に合わせ必要なサイズ・部分だけを使用すべき。 <p>【運営に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間が主導権をとれるような支援が欲しい。
建築設計事務所	<p>【活用に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・美術館、入船山記念館と併せ、呉の歴史を体現するゾーンとして整備することが大切 ・施設の長期的な運営維持を考慮した場合、市民に利用され続ける施設計画が重要 ・美術館と日常的に連携した活動の場としての運用が重要 ・駐車場の取り方が大事 ・日常的な利用ができる機能があったほうが維持・継続ができる。 ・ホテルの内容によって商売の仕方が違うため、採算がとれるかどうかは事業者次第 ・市民や観光客などが、バランスよく使用できる活用方法が必要 ・宿泊施設を整備することで、潤沢な観光資源を活かし、滞在時間を延ばして地域の観光ビジネスにも貢献できる。 <p>【建物の改修・整備に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・順次、優先順位をつけて活用していく可能性はある。未活用の箇所があってもよい。 ・耐震改修、設備改修は行政側が行ってほしい。 ・外壁のみの保存は費用が掛かる上、魅力的ではない。 <p>【運営に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間では土地、建物に対する担保を取ることは難しく、基本的には公設民営

建設会社	<p>【活用に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部解体による駐車場確保 ・観光客だけでなく、市民にも積極的に活用できるコンテンツや仕掛けで賑わいを創出 ・元の建物は様々な用途があり、市民も観光客も利用できる施設であったため、展示や多目的ホール等の集客施設など、いろいろな可能性が考えられる。ホテルは、立地・建物を見ると採算性が厳しいと思われる。 ・ホテルも考えられるが、呉駅前再開発と差別化が必要。駅前には、ビジネスホテルが増えると考えられるため、青山クラブはコアな方々を集めることができれば良い。 ・呉市の社会情勢（企業の撤退）から判断するとホテルの需要は減るものとする。 ・実現性がある用途は、入船山記念館で時折行っている映画上映会ができるような市民向けフリースペース。大和ミュージアムとの連携も必要 ・大和ミュージアムは持続性があるため、関連性があれば良い。 <p>【建物の改修・整備に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いろいろな活用方法が検討できるが、間取りを変更する必要があるが、耐震改修費が割高になる可能性がある。 ・ニーズに応じた部分のみ改修する。経済的合理性を最優先 ・桜松館は、コンクリート強度を考慮すると、解体・新築が良い。 ・現況建物を見ると、老朽化が目立つ建物であり、呉市の耐震改修予算を大幅に上回る費用を掛けないと運営が難しいと考える。民間事業では採算が合わず、公設民営・指定管理の手法を用いて民間事業者の負担を事業採算の枠内に収める必要がある。運営者の意見を踏まえ、将来活用を検討すべき。 ・公設民営で、民間事業者が負担できない部分は呉市が整備を行わないと民間事業者の収支に乗らない。 ・ファサード（建物の正面のデザイン）だけを残すことは、技術的に難しい。 ・民間が耐震改修することはない。呉市が耐震改修については対応すべき。 ・外壁、設備改修、耐震改修は呉市が対応してもらいたい。 ・耐震改修の技術的にも浸水の問題からも地下は使わない方がよい。 <p>【運営に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・官民連携で整備、活用していくべき。 ・このまま活用するとしたら、指定管理で行うべき。
ホテル開発・運営事業者	<p>【活用に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣施設と連携できる機能を取り入れた複合施設が良い。 <p>【建物の改修・整備に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活用できることから活用していくべき。 <p>【運営に関する意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昔のように市民のための施設になるべきと考えており、当社が青山クラブにホテル参入することは困難
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を整備した上でのテナント誘致。建物の規模から、複数事業者による事業のリスク分散が必要。呉にテーマ性のある宿泊施設が少ないことから、宿泊施設は必要 ・中途半端な改修は、魅力的な施設を作りにくい。歴史的な要素は残しつつ、使える部分は有効活用。事業は段階的に拡大していく形でよい。 ・「高級」や「スタイリッシュ」のような方向で、つきぬけた宿泊施設 ・運営する事業者が希望する補助金及び賃貸借のスキームであること。

8 調査結果の総括

(1) 青山クラブ及び桜松館の活用の方向性について

市民アンケートの結果では、「軍港都市として発展した呉の歴史に関連する観光コンテンツを提供する場所（33.6%）」「呉の歴史に関するコンテンツは既に十分あるため、別の観光・集客コンテンツで、幅広い集客を狙う場所（26.4%）」「市民生活に密接した娯楽やコンテンツを提供する場（19.6%）」「特に活用しなくてもよい（12.6%）」と意見が分かれています。また、自由意見においては、「小さな子ども連れの家族でも気軽に行けて、1日楽しめるような所」といった、市民利用に関する意見が最も多くあったことや、リニューアル後の関わり方では、約60%の市民が「自身や家族と訪れてみたい」と回答していることから、観光客を対象とした施設と、市民が日常的に利用できる施設の両方に対するニーズがあるものと考えられます。

民間事業者においては、上記三つの用途が複合した施設が望ましいという意見が最も多く、自由意見においても「長期的な運営維持を考慮した場合、市民に利用され続ける施設計画が重要」「日常的な利用ができる機能があったほうが維持・持続できる」といった意見があったことから、運営の持続性を考えた場合、市民が日常的に利用できる施設について、考慮する必要があります。

また、各調査対象者からは、軍港・海軍の歴史など呉独自の歴史・文化を紹介する機能や観光客向けの宿泊施設や駐車場について必要だという意見、美術館別館として活用するという意見、大和ミュージアムとの連携も視野に入れて検討する必要があるという意見、当該施設の活用は入船山地区全体の課題であるといった意見がありました。

(2) 青山クラブの活用方法について

市民が魅力的と回答している活用方法の上位5項目は、「カフェ・喫茶店（38.4%）」「一般レストラン（33.8%）」「特産品販売所・お土産屋（32.1%）」「呉の歴史（日本遺産・世界の記憶など）展示施設（25.1%）」「道の駅（19.9%）」となっています。

民間事業者が可能性があるとして回答している活用方法は、「呉の歴史（日本遺産・世界の記憶など）展示施設（26者中9者）」「カフェ・喫茶店（26者中7者）」「テーマ型ホテル（26者中7者）」「一般レストラン（26者中6者）」「ゲストハウス（26者中5者）」などとなっています。

(3) 桜松館の活用方法について

市民が魅力的と回答している活用方法の上位5項目は、「音楽ホール（31.2%）」「カフェ・喫茶店（28.0%）」「イベントホール（21.0%）」「特産品販売所・お土産屋（20.1%）」「呉の歴史（日本遺産・世界の記憶など）展示施設（18.7%）」となっています。

民間事業者が可能性があるとして回答している活用方法は、「イベントホール（26者中8者）」「カフェ・喫茶店（26者中6者）」「一般レストラン（26者中6者）」「劇場（26者中4者）」「音楽ホール（26者中4者）」「結婚式場（26者中4者）」「コンベンションホール（26者中4者）」などとなっています。

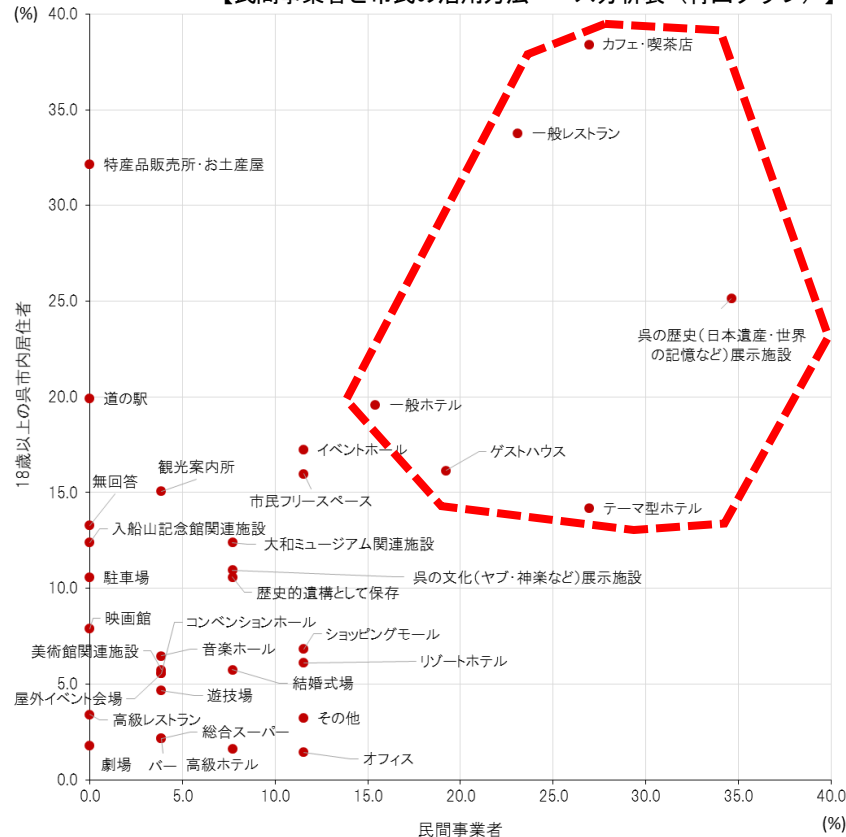
(4) 民間事業者の意見と市民ニーズから検討した活用方法について

上記(1)～(3)の結果を分析すると下記のグラフとなり、この結果、青山クラブについては、「呉の歴史(日本遺産・世界の記憶など)展示施設」「カフェ・喫茶店」「テーマ型ホテル」「一般レストラン」「ゲストハウス」「一般ホテル」など、桜松館については、「イベントホール」「カフェ・喫茶店」「一般レストラン」「音楽ホール」などが、それぞれの活用方法の意見として多くありました。

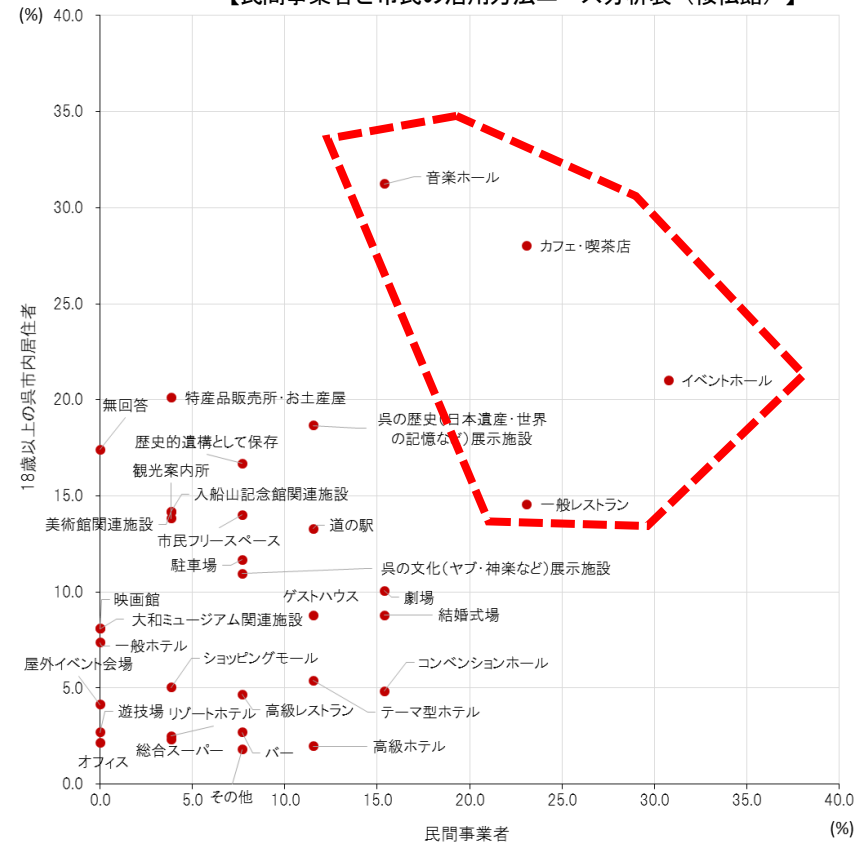
なお、活用方法のうち、宿泊施設については、「テーマ型ホテル」「ゲストハウス」「一般ホテル」など運営形態は異なるものの、ニーズは高くなっています。しかし、民間事業者の意見では「採算がとれるかは事業者次第」「呉市の社会情勢(企業の撤退)から需要は減る」といった意見があるとともに、ホテル開発・運営事業者からも「青山クラブにホテル参入することは難しい」といった意見があったことから、導入はもとより、運営形態・規模についても、慎重に検討する必要があるものと考えられます。

また、活用に当たっては、入船山記念館・美術館を含めて、芸術・文化エリアとして一体的に活用することや、建築から38年が経過し老朽化している美術館の今後のあり方、大和ミュージアムとの連携も考慮し、検討する必要があります。

【民間事業者と市民の活用方法ニーズ分析表(青山クラブ)】



【民間事業者と市民の活用方法ニーズ分析表(桜松館)】



(5) 青山クラブ及び桜松館の使用範囲について

青山クラブ及び桜松館の使用範囲については、市民へのアンケート結果では、「現在の建物を全部使用」「現在の建物一部使用（残り解体撤去）」「現在の建物の外観のみ使用」「現在の建物は全部解体して新築」の四つに意見が分かれています。

民間事業者への調査では、青山クラブの使用範囲について、「現在の建物を全部使用（建物全て改修）」と「現在の建物の一部使用（建物の活用する部分のみ改修し、残り解体撤去）」がそれぞれ8者の同数となっています。

また、自由意見において、市民からは、「市民の負担に対する懸念の声」も聞かれており、民間事業者からは、「ボリュームが大きいことや耐震改修費が膨大なことから、全部耐震改修するべきではない。コンテンツに合わせた必要なサイズ・部分だけを使用する」「順次、優先順位を付けて活用していく可能性はある。未活用の箇所があってもよい」「事業は段階的に拡大していく形でよい」といった意見がありました。

これらのことから、使用範囲については、呉市公共施設等総合管理計画を念頭に、建物を「全部使用する」ことから「全部解体して新築する」ことまで、ライフサイクルコストを考慮しながら幅広く検討し、適正な規模とする必要があります。

なお、建物を使用する場合の意見として、市民からは、「外観の一部のみ（角のカーブの活用）をオブジェのように残す」などの意見があった一方で、民間事業者からは、「ファサード（建物の正面のデザイン）だけを残すことは、技術的に難しい」「外観のみの保存は費用が掛かる上、魅力的でない」「耐震改修の技術的にも浸水の問題からも、地下は使わない方がよい」といった意見がありました。

(6) 青山クラブ及び桜松館の活用における整備・運営について

青山クラブ及び桜松館の整備・運営についてどのように参画したいと思うかについては、「企画（12者）」や「設計（11者）」に参画したいが多く、「参画しない（7者）」もありました。「運営」に参画したいは4者にとどまり、この4者からは、参画する条件として、市が建物の耐震・設備改修を行うことや、補助金や賃貸借の条件が希望どおりであることなどといった意見がありました。

また、整備・運営方法については、「指定管理（4者）」「PPP・PFI（コンセッションなど）（6者）」「呉市から賃貸借（6者）」などとなっています。

さらに、民間事業者の自由意見においては、「民間での耐震改修負担は事業性が成り立たず、公共公益施設としての活用が最も望ましい」「民間では土地、建物に対する担保を取ることは難しく、基本的には公設民営」「行政からの資金支援等を前提としない場合には、保存を目的とした最低限の改修をすべき」「公設民営の手法で、民間事業者が負担できない部分は呉市の予算で整備を行わないと民間事業者の事業収支に乗らない」「呉市が耐震改修については対応すべき」などといった意見が聞かれたことから、事業者自らの負担において整備・運営することに積極的ではなく、いずれの活用方法にしても、呉市が負担できる範囲内で、公共施設として整備・運営をすることが、事業を進めていく上で必要であると考えられます。