

文化財を核としたエリア価値向上を目指す旧柳生藩家老屋敷の利活用検討調査

令和7年10月版

旧柳生藩家老屋敷は40年以上に亘り大規模修繕が行われておらず、近く抜本的な改修を要する状況です。これに伴い、文化財としての改修・保護を行うとともに、周辺地域への継続的な来訪や消費を促す施設への再生を目指しており、スモールコンセプション手法等の民間活力を導入した利活用事業の実現可能性を検討しています。
※本調査は、国土交通省によるスモールコンセプションを活用した地域課題の解決やエリア価値の向上等の地方創生の取り組み検討の一環として実施するものです。

1. 旧柳生藩家老屋敷について

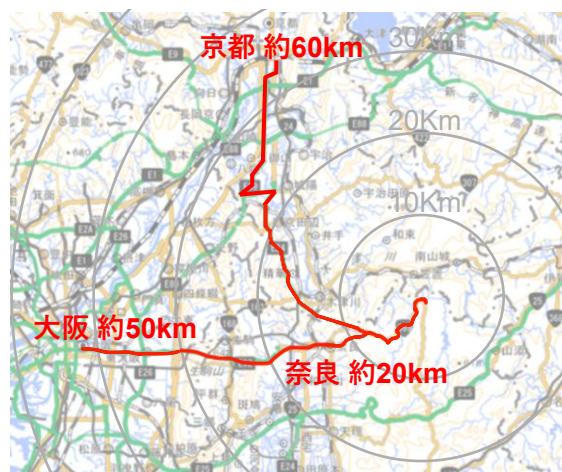


所在地	奈良県奈良市柳生町155-1
指定等	奈良県指定有形文化財
料金	大人350円（団体280円）、小人170円（団体140円）
開館時間	午前9時～午後5時（12月27日～1月4日は休館）
来場者数	約3,000人/年

旧柳生藩家老屋敷は、かつて柳生藩の財政立て直しを担った家老小山田主鈴の隠居宅で、奈良県下では数少ない**武家屋敷の遺構**として現存する建物。なお、庭園は大阪の茶人木津宗詮が作庭したという伝承がある。

1964年からは作家山岡荘八の所有となり、**柳生宗矩を主人公にしたNHK大河ドラマ「春の坂道」の原作の構想が練られたこと**でも有名になる。山岡氏の没後は、遺族から奈良市へ寄贈される現在に至る。

現在は柳生観光協会が指定管理者となり一般公開されており、**小山田主鈴と柳生藩に関する資料を展示**しているものの、長らく低利用な状態が続いていることに加え、40年以上大規模修繕を行っておらず、老朽化が著しく、近く躯体等の抜本的な改修が必要。



アクセス

● 自動車

奈良：国道369号経由 約25km
大阪：第二阪奈道路経由 約50km
京都：第二京阪道路、京奈和道路経由 約60km

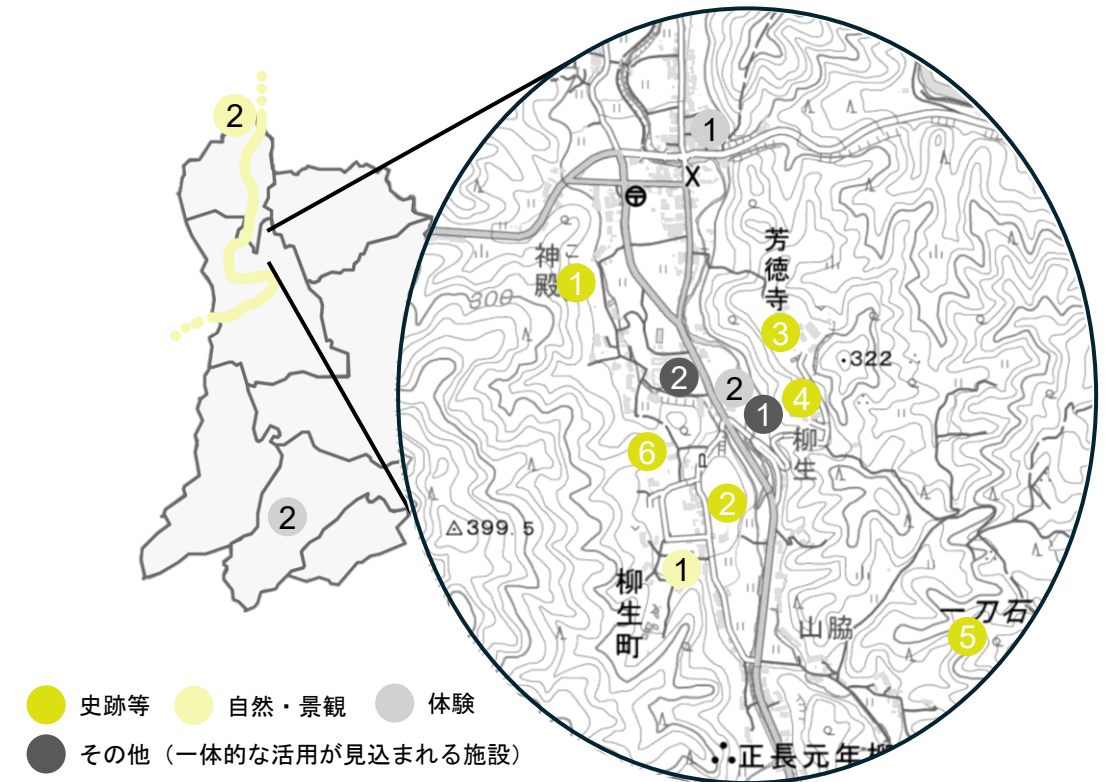
● 鉄道

JR奈良駅 より大和路線・関西本線で約30分
※最寄りの笠置駅から徒歩60分（約5km）

● バス

JR/近鉄奈良駅より奈良交通バスで約50分
※ 便数わずか（平日7便/日、土休日5便/日）

2. 利活用や連携が想定される観光資源



①旧柳生藩家老屋敷



②旧柳生藩陣屋跡



③芳徳寺



④正木坂剣禅道場



⑤一刀石



⑥柳生八坂神社



①柳生花しょうぶ園



②柳生街道



①柳生堂（陶芸体験）



②柳生茶屋



①柳生観光駐車場



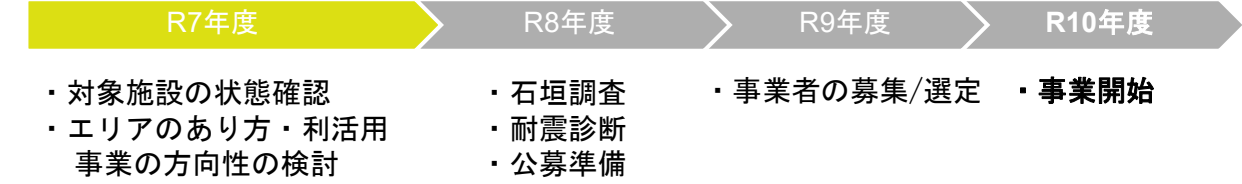
②旧柳生中学校



3. 本事業の進め方

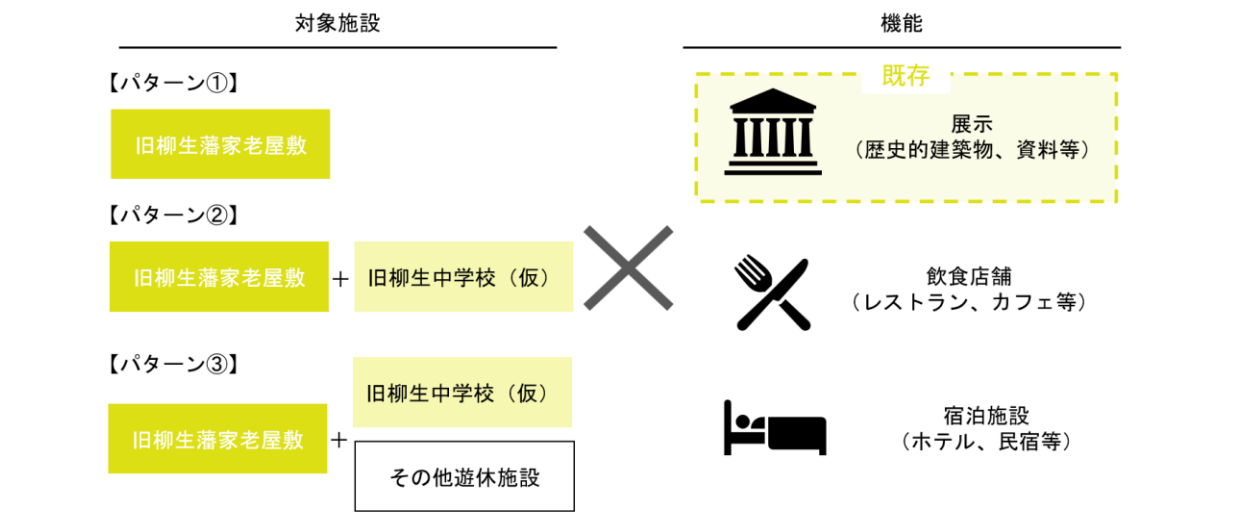
＜想定スケジュール＞

令和10年度の事業開始を目途に事業化検討を進めていくことを想定している



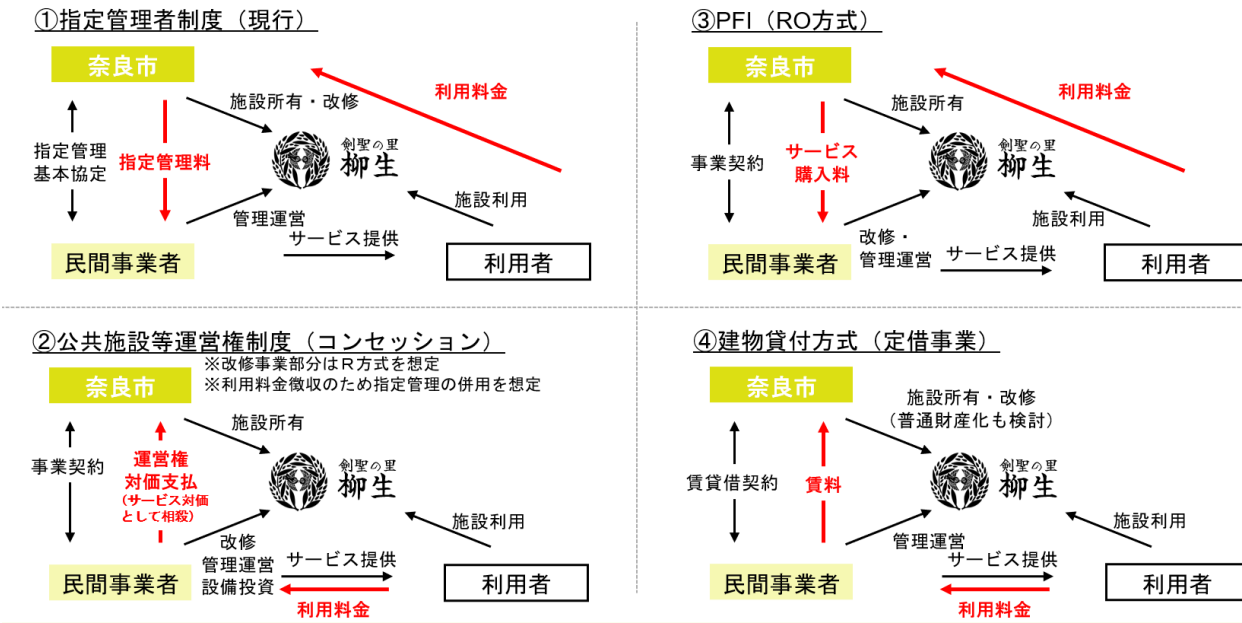
＜想定される事業スキーム＞

本事業では旧柳生藩家老屋敷の利活用だけに留まらず、周辺エリアの価値向上を目指し、他の観光資源や遊休施設等との連携を検討しており、民間事業者のノウハウを活かした高付加価値サービスの提供を目指す



＜想定される事業スキーム＞

本事業では下記のようなスモールコンセッション手法の活用を検討しており、今後、ヒアリング等を通じ、利活用策と併せて最適なスキームを検討する



利活用に関する情報

旧柳生藩家老屋敷平面図

所在地	奈良県奈良市柳生町155-1
所有者	奈良市
敷地面積	3,270.72m ² （主屋 287.43m ² 、表門 19.45m ² ）
構造	木造（1848年上棟）
区域区分	市街化調整区域
財産分類	行政財産（公の施設）
インフラ	電気：有 上水道：有 下水道：有 ガス：無（周辺に都市ガス敷設なし）
利活用上の注意点	・ 市街化調整区域内かつ奈良県指定有形文化財のため、開発行為や建築行為に制限があり、公の施設としての利活用が望まれる ・ ダブルスキン等により原状復帰ができる範囲で改修可 ・ 飲食施設等として利活用する場合、火器の使用も可能
要修繕箇所（初期的確認）	<主屋> ・ 屋根面のうねり、軒回りの木部破損/腐朽、畳床の腐朽 <表門> ・ 軒裏の雨漏り跡、壁の風喰/腐朽、漆喰の剥落