

浜崎伝建地区の町家を活用した 公共施設等の運営に係る コンセッション方式の導入について

事例紹介資料



旧松屋生花店改修計画
立面図

1. 概要

山口県萩市浜崎伝統的建造物群保存地区に存在する萩市が寄付を受けた町家建造物（旧生花店）の活用手法として、施設の所有権を萩市が所有したまま、施設運営権を民間事業者に設定するコンセッション方式導入の取り組み事例について説明します。



浜崎伝建地区町家モデル（旧松屋生花店）
（令和4年3月、保存修理中のようす）

2. 萩市について

はじめに（萩市について）

➤ 人口：41,637人（R6.12月末現在）

➤ 主な文化観光資源

- ・近世城下町遺構
- ・明治維新関連史跡

世界文化遺産
「明治日本の産業革命遺産」
～製鉄・製鋼、造船、石炭産業～（2015年登録）

- ・萩ジオパーク、北長門海岸国定公園
- ・4つの重要伝統的建造物群保存地区
（萩市堀内、平安古、浜崎、佐々並市）



3. 萩の現状と課題【文化財の施設管理】



伊藤博文別邸



木戸孝允旧宅



- 空き家化する文化財の寄付や買上げ
→市直営による保存修理と

NPO等への管理委託による公開活用

…これまでの活用手法の主流

- 施設の維持管理費

かさむランニングコスト

(保存修理 (30~50年/回)、メンテナンス補修、
清掃・管理業務委託)

- 活用手法や形態の多様性を検討
同一形態の一般公開の仕組み
⇒来訪者数及び満足度の格差

- 直営・指定管理の施設運用の限界

【管理コストの事例】

- ・ 市内公開8施設の

○観覧料収入 (R5年度)

6,130,800円

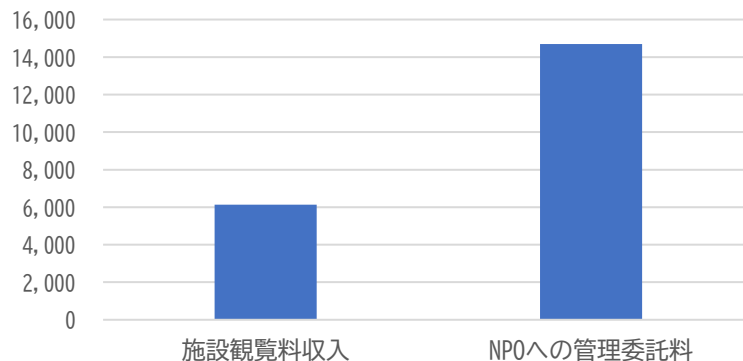
○NPOへの管理委託料 (R5年度)

14,686,780円

※警備保障、防災機器点検、
修繕料等含まず

有料の公開文化財施設（8施設）収支比較
（令和5年度）

千



4. 文化的建造物の 新たな活用

- 「保存から活用へ」、
文化遺産活用のムーブメント
⇒文化財保存活用地域計画の策定（萩はR6. 12月認定）
- 増える文化遺産活用事例
⇒古民家をホテルへ、町家をカフェへ、廃校をテレ
ワークスペースへ…など、伝統的建造物を新たな
用途で活用する取り組みが進んでいる。



民間事業者による
古民家再生ホテル
←浜崎伝建地区の例
（門168）

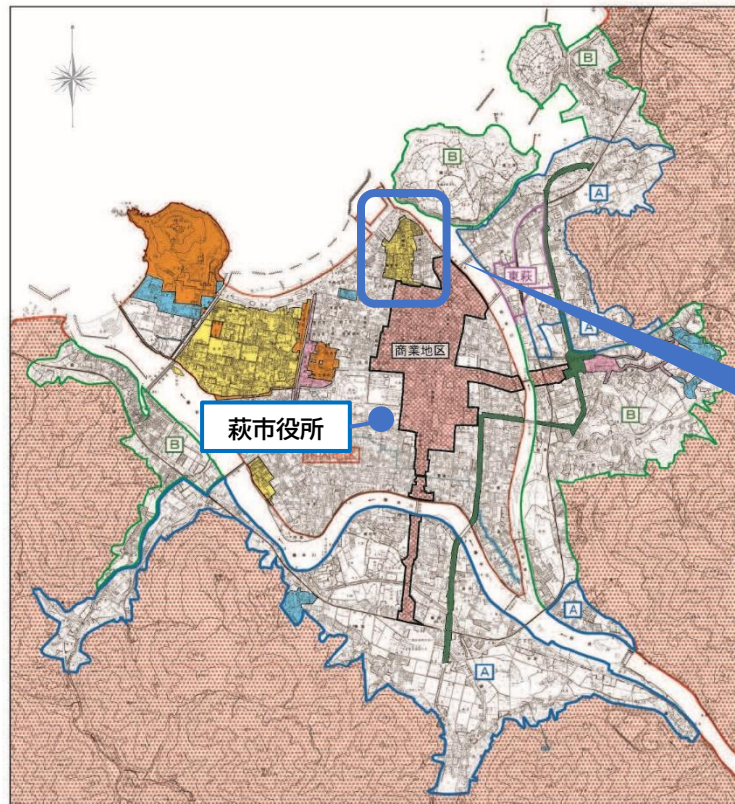
↓萩城下町の例
（ホテル椿庵）



市所有の古民家「梅屋七兵衛旧宅」を一般的な公開施設から移住、地域間交流、二地域居住等を検討している方への**お試し暮らし住宅**「#梅ちゃんち」として転用し、活用している。



5. 浜崎伝建地区の町家 (旧生花店) の活用について



■重点景観計画区域	■一般景観計画区域
伝統的建造物群保存地区	商業地区
国指定史跡地区	川内地区
歴史的景観保存地区	東萩駅周辺地区
都市景観形成地区	川外都市計画区域A地区
景観形成地区	川外都市計画区域B地区
	市街地周辺地区

萩市景観計画より

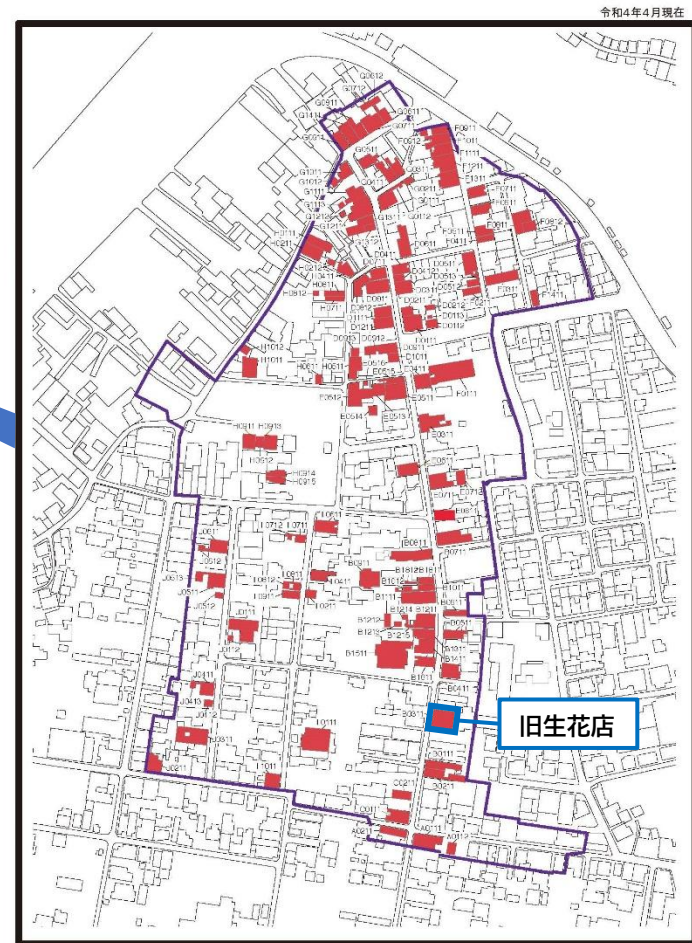


図2 伝統的建造物（建築物）の位置





萩城跡

萩城下町

上級武家地

萩の港町「浜崎」
藩の台所として廻船業
や水産業で賑わう

萩城下町絵図 江戸末期（安政年間）

萩市浜崎伝統的建造物群保存地区(伝建地区)の町並み



町の取り組み(浜崎伝建地区内での主な活動)



↑浜崎しっちゃん会の主催による国史跡「旧萩藩御船倉」を活用したコンサート

第23回「浜崎伝建おたから博物館」の様子

(令和4年5月22日(日)) ↓



5. 浜崎伝建地区の町家 (旧生花店) の活用について

旧生花店の歴史・現状

- ・ 建築年代は明治初期に遡ると見られ、間口が約 10mもある大型町家の建造物として重要である。
- ・ 構造は平入りの木造二階建、切妻造り棧瓦葺、一階内部は間仕切りを取り払い、柱を新建材で覆うため復元は不可能であるが、二階内部と外観は復元可能と見込まれる。三石呉服店の町家として建築されたと伝わり、呉服店やスーパーマーケット丸正などを経て、生花店が利用するに至った。
- ・ 数年前、生花店は近隣移転に伴い、空き家となった。



25年前の町家店舗



令和2年 空き家となった店舗

5. 浜崎伝建地区の町家 （旧生花店）の活用について

- 令和2年（2020）7月寄附を受ける

浜崎町16番地（128.92㎡）、17番地（228.09㎡）

建物：主屋153.77㎡、倉庫145.25㎡

- 令和2年度 浜崎伝建地区を対象に「街づくり検討・空き家活用調査」を実施。ワークショップを行い、活用事業アイデアを提案

カフェ、チャレンジショップ形式のフードコート、宿泊施設、ギャラリー、地域住民と観光客との交流スペース など

- 浜崎伝建地区は用途地域による建築物の用途制限が少なく**事業創出に適している。**
（準工業地域）



ワークショップの様子

5. 浜崎伝建地区の町家 (旧生花店) の活用について

サウンディング型市場調査（令和4年2月）

当該施設の効果的な利活用を実現するため、サウンディング^(※)の実施により市場性、実現の可能性、アイデアの収集、民間事業者の参入意欲の把握、事業者が参入しやすい公募条件などを調査。

参加事業者：4社（いずれも萩市内事業者）

【活用案】

A社：萩産食材を使った料理を提供する飲食店など

B社：市民のためのものづくり工房、展示販売、
イベント利用など

C社：街のエントランス機能をもった宿泊、飲食など

D社：宿泊施設(全国各地の多拠点生活サービスの提供)

→いろんなアイデアや意見が徴取できたものの、参入については消極的

整備前・整備中の施設（浜崎伝建地区町家モデル施設）



整備後の施設（浜崎伝建地区町家モデル施設）



萩市による保存修理



浜崎町家モデル施設整備事業費内訳

	総事業費	区分	区分別 総事業費	各事業費	国補助 (国交省)	市負担
R2	7,799,000	委託料	7,799,000	まちづくり 調査検討 基本設計 7,799,000	3,899,000	3,900,000
R3	31,623,900	工事請負費	30,743,900	28,693,500 修理工事 2,050,400 設備工事	15,371,000	15,372,900
		委託料	880,000	880,000 設備設監	440,000	440,000
R4	25,075,270	工事請負費	24,613,270	17,045,270 修理工事 2,948,000 機械工事 4,620,000 電気工事	12,306,000	12,307,270
		委託料	462,000	462,000 設備設監	231,000	231,000
R3～R4 整備関係費用	56,699,170				28,348,000	28,351,170
合計	64,498,170				32,247,000	32,251,170

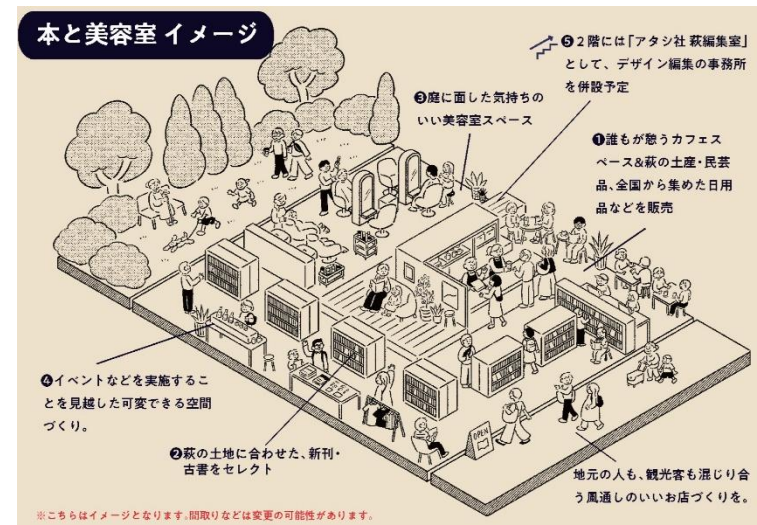
国庫補助メニュー：空き家対策総合支援事業（国交省）

6. 事業者の選定について

- その後、事業者サウンディングや直接のヒアリングなどを通じて3社の参入候補
- 令和5年3月に募集開始

(運営期間：～R25年3月、市の設定下限額：14,176,000円)

- 2社の応募
- 選考の結果、合同会社アタシ社が採択された
(運営権対価額：15,961,000円(税込))
- 業種は、美容室とセレクト書店、カフェの複合経営



7. 事業者（合同会社アタシ社）参入までの課題

- ・難航する事業者探し

脆弱な地方自治体の情報発信力
市外・県外事業者への情報提供が難しい



小規模自治体の
大きな課題

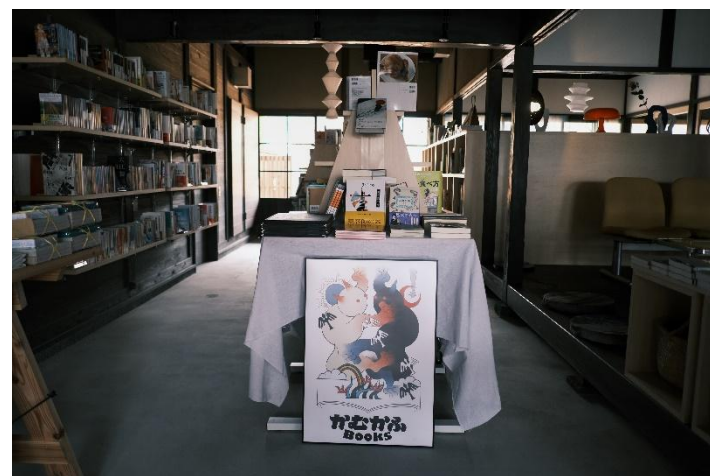
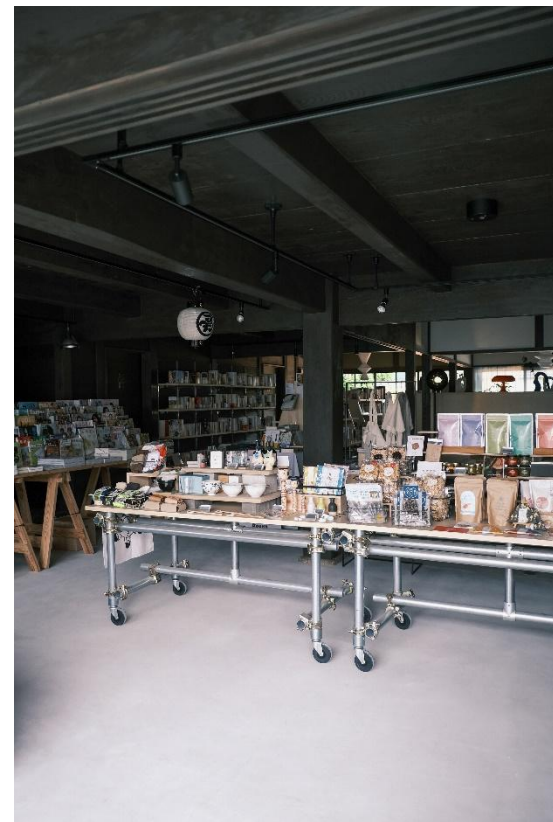
- ・本事例におけるマッチングのキーマン

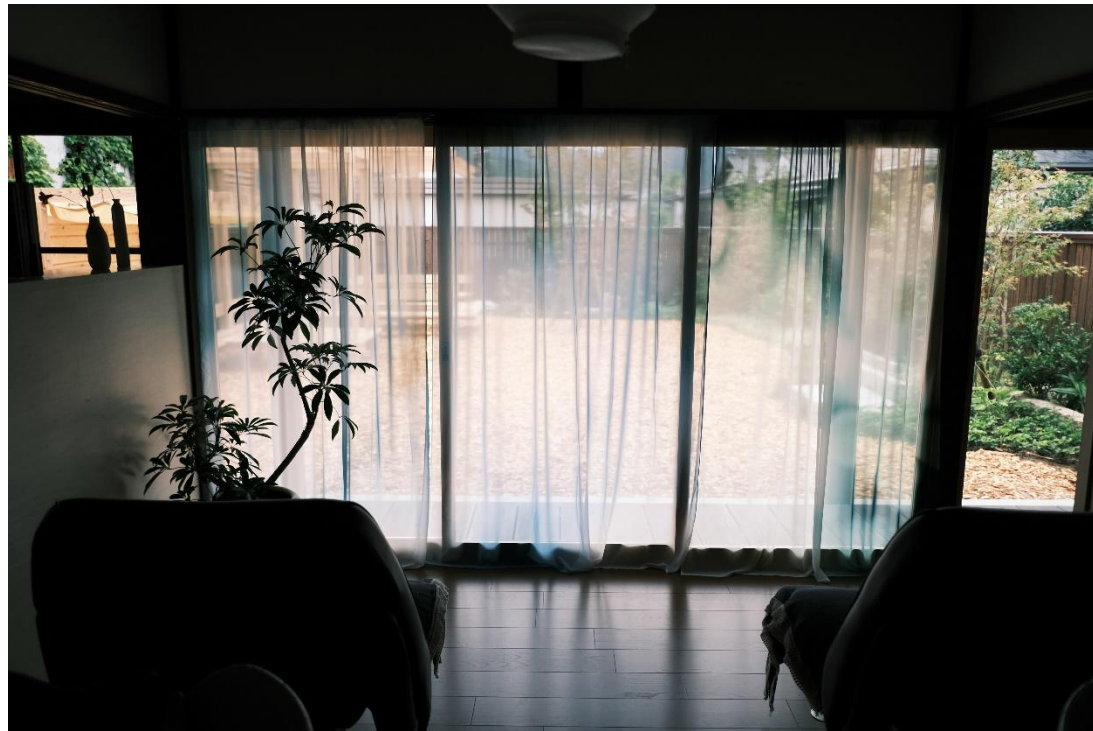
萩市ビジネスチャレンジサポートセンター（※）
センター長 獅子野美沙子 さん

- 獅子野センター長が自ら地域の課題解決に着目し、運営事業者（アタシ社）を発見、誘致。
- 事業者選定後は創業まで伴走支援

※ 萩市ビジネスチャレンジサポートセンター
「はぎビズ」は、萩市内とその周辺地域の事業者・起業希望者を伴走型で支援する相談所

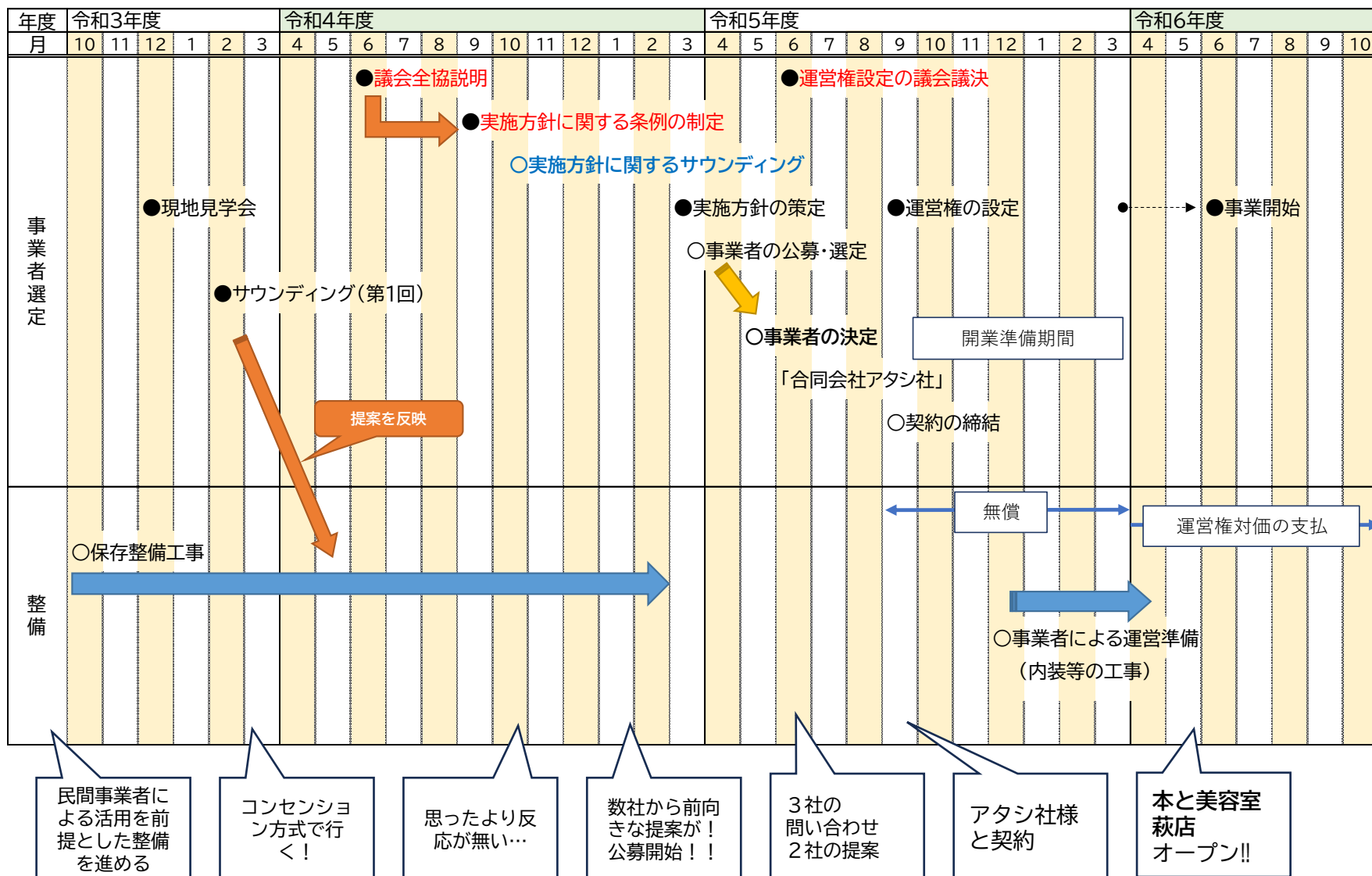






写真は合同会社アタシ社提供

9. 事業のスケジュール



10. 最後に

コンセッションに取り組んだ効果と今後について

- 浜崎伝建地区の主要な伝統的建造物の保存
誇れる町並み景観が守れた！
- 新たな層の来訪者が生まれ、ついでのまち歩き。
新しい町のにぎわいが！
- 地方で失われつつある書店が復活！
本に直に触れる機会は重要！
- スタッフの移住・定住！
3人のIターン、1人のUターン
人口4万人の小都市にとってはスゴイこと
- 運営権対価の受領により、持続可能な施設運営の見通し！

コンセッション方式の導入は、効果的な施設運営（文化財活用）という観点から、より多くの人々に親しまれる利用と稼ぐ仕組み、文化財に触れる・知る機会の醸成など、地域社会と文化財を未来に継承する手段として有益である。