

奈良県奈良市

【テーマ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / 遊休施設 **その他（県指定有形文化財の観光施設）**
 【事業方式】 **コンセッション** / **その他のPFI** / 包括的民間委託 / **その他**（ ）

県指定有形文化財の観光施設の改修と活用について

江戸時代後期に柳生藩家老の武家屋敷として上棟、その後作家の故山岡荘八氏が居住し、大河ドラマの構想を練った市所有の旧柳生藩家老屋敷について、観光施設として建屋等の展示を行っているが、躯体等の抜本的改修を要しており、文化財としての改修と保護を行い、継続的な来訪や消費を促す核となる施設に再生させたい。

①解決したい課題

【本事業により解決したい課題】

奈良県指定有形文化財である旧柳生藩家老屋敷を、官民連携により、文化財保存のための大規模改修を行い、将来に渡って利活用ができるよう事業手法を確立したい。

①効率的な投資による設計・改修等を行い、②継続的な来訪や消費を促す核となる施設（飲食事業を想定）に再生するとともに、③将来に渡って柳生のブランド力を高め、地元の誇りとなるランドマークとしたい。

【本市の人口規模・面積・立地等】

奈良市は奈良県の北西部に位置し、人口35万人、面積276km²余り。本事業の対象施設がある柳生地区は奈良市の東部に位置し、人口は850人弱、面積18km²余りの集落で、徳川将軍家剣術指南役であった柳生家の武家文化が色濃く残る地区である。

【本事業の対象となる公共施設】

名称：旧柳生藩家老屋敷

所在地：奈良市柳生町155-1

設置根拠：奈良市柳生の里観光施設条例

管理形態：指定管理（柳生観光協会）

指定等：奈良県指定有形文化財（屋敷の主屋及び表門）

区域区分：市街化調整区域

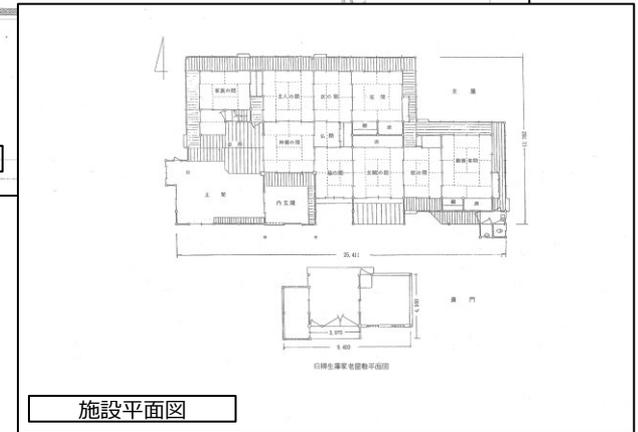
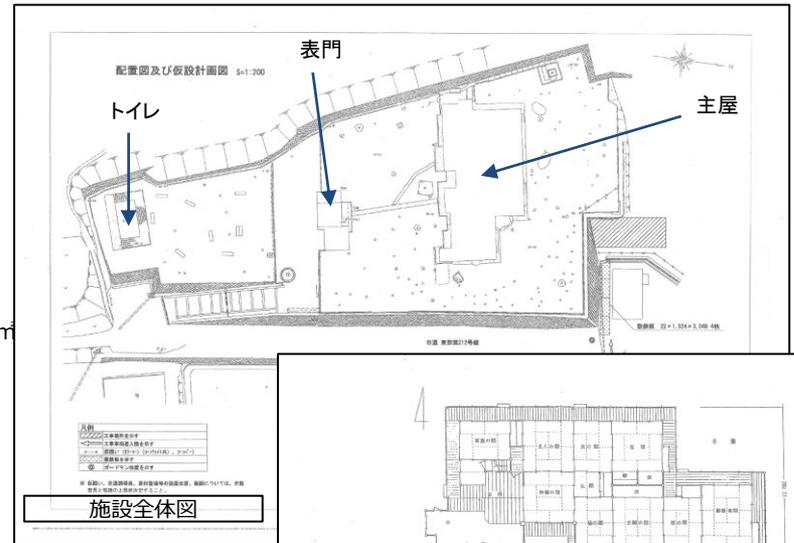
構造形式：木造（1848年上棟）主屋面積 287.43m² 表門面積 19.45m² 敷地面積3,270.72m²

【課題に対する取組状況及び今後のスケジュール】

令和6年度 奈良県PPP/PFIサウンディングに参加（古民家再生事業者、金融機関より意見聴取）

令和6年度～7年度 文化財調査（予定）

令和8年度以降 導入可能性調査、実施方針策定を行い、事業者選定を見込む。



奈良県奈良市

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / 遊休施設 **その他（県指定文化財の観光施設）**【事業方式】 **コンセッション** **その他のPFI** **包括的民間委託** **その他**（ ）

江戸時代後期に柳生藩家老の武家屋敷として上棟、その後作家の故山岡荘八氏が居住し、大河ドラマの構想を練った市所有の旧柳生藩家老屋敷について、観光施設として建屋等の展示を行っているが、躯体等の抜本的改修を要しており、文化財としての改修と保護を行い、継続的な来訪や消費を促す核となる施設に再生させたい。

②課題解決の方向性等

【課題解決に向けて制約や条件】

- ・令和4年3月策定の「奈良市第5次総合計画」において、「東部地域の地理的特性や歴史的・文化的資源を活用し、誘客することで、観光客に奈良観光の新たな選択肢を提供するとともに、東部地域の活性化を目指す」という方針を示しており、旧柳生藩家老屋敷は、その観光拠点の一つである。
- ・奈良市が寄贈を受けた翌年(昭和56年)に改修して以降、40年以上大規模修繕がなく、躯体が老朽化（雨漏りや蟻害等の被害あり）が進行している状況であり、抜本的な改修の必要がある。
- ・市の財政状況も厳しく、文化財保護という観点のみで、設計・改修費用を捻出することは困難な状況にある
- ・文化財保存の制約の中での利活用が必要（奈良県文化財課との調整を要する。）。
- ・市街化調整区域にあり、開発制限を伴うため、現行どおり公の施設（行政財産）の目的に合致するかたちでの利活用が望ましい。
- ・柳生地域には飲食店、土産物店、宿泊施設など消費を促す施設が現状少なく、観光地として経済循環をさせる仕組が整っていない。
- ・現在、指定管理者となっている柳生観光協会と連携・協力しながら、柳生エリアを盛り上げていけるような施設の実現

【民間事業者のニーズ提案に期待する事項】

- ・市費投入を極力控えるような最適な事業手法の提案
- ・観光事業を目的とした文化財の保存と利活用
- ・候補となりえる民間事業者及び障壁となりえる事項とその解決方法の整理
- ・面的な展開についてのアイデア・具体的事例

③課題解決のイメージ・効果

【自治体】

設計・改修等の投資費用の回収や運営費用の低廉化による事業効率化

【地域企業】

継続的な来訪や消費を促す核となる施設（飲食事業を想定）運営により、地産地消による地域経済への貢献

【地域住民】

将来に渡って柳生のブランド力を高め、地元の誇りとなるランドマークとしてシビックプライドの涵養

その他

【柳生の里観光施設について】

旧柳生藩家老屋敷のほか、旧柳生藩陣屋跡、柳生観光駐車場も担当課で所管しており、これらと一体的な運営も検討可能

【面的な展開の検討】

- ・上記柳生の里観光施設に加え、芳徳寺、剣禅道場、一刀石、旧柳生中学校等を加えた面的な展開も可能と考える。
- ・地域を理解し、尊重してくれる観光客を歓迎したいと地区の住民は考えている。