

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

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。

遊休公的施設の概要



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:287.43㎡
表門面積:19.45㎡
敷地面積:3,270.72㎡

遊休公的施設の現状

【耐震診断の必要性】

必要 ・ 不要 ・ 実施済み ・ 不明

【遊休公的施設期間】

令和8年3月31日～（現指定管理期間満了日）

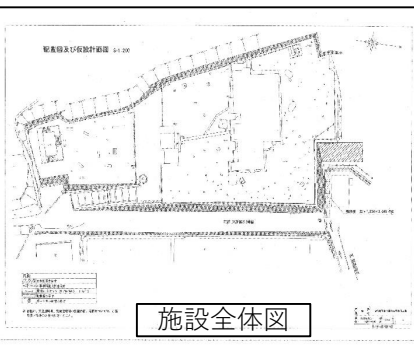
【対象施設資料（図面等）】

あり ・ なし

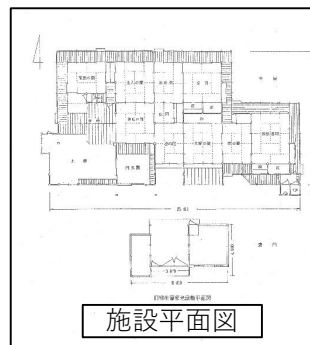
【年間の維持管理費】

8,469千円/年（指定管理料）

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。



施設全体図



施設平面図

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

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

【サウンディングの経験】 ☒あり・ ☐なし 【導入可能性調査等の経験】 ☒あり・ ☐なし（調査名）

- ・令和4年12月 指定管理選定委員会にて、令和5年4月～令和8年3月まで指定管理者が柳生観光協会に決定
- ・令和6年7月 奈良県剣道連盟と柳生剣禅道場の活用について意見交換
- ・令和6年8月 古民家再生事業者との意見交換
- ・令和6年8月 奈良県PPP/PFIサウンディングに参加し、古民家再生事業者、金融機関より意見を聴取した。古民家再生事業者より、歴史的・文化的観点から、建物の価値は高いが、エリアへのアクセス面がよくないため、わざわざ訪れる意義のある飲食店に活用し、単価の高い食事を作りあげることで、持続可能な建物保存活用に繋げることができると意見をいただいた。また、金融機関からは、修繕費用を賄える事業の展開ができるかが、民間活用の分岐ラインとなるため、高付加価値事業が望ましい。改修にかかるイニシャルコストの負担を行政等で担えれば、事業選択の幅は広がると意見をいただいた。
- ・令和6年9月 金融会社やまちづくり事業者との意見交換
- ・令和6年12月 奈良県産業創造課との意見交換。以後事業者等紹介を受ける。
- ・令和7年1月 スモールコンセプションプラットフォームに加入
- ・令和7年1月 公共不動産データベースへの登録
- ・令和7年2月 一級建築士事務所と文化財調査についての意見交換
- ・令和7年2月 国交省「民間提案型官民連携モデリング事業」ニーズ提案
- ・予算調整状況としては、令和7年度予算で文化財調査費用（5,000千円）を要求している。

課題（地域・施設）

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と考えている。
具体的には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。
しかし、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。

改修に際して、現在市として課題に感じていることは以下のとおり。

- ・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。
- ・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。

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

実現に向けた活動内容

- ・老朽化する建物の調査を行い、必要となる修繕・整備等を洗い出すことで、今後の施設維持に係る費用等について検討を行う。
- ・耐震診断や石垣調査などの建物調査を行う。
- ・建物調査に並行して、地域の意向や来訪者のニーズ把握により、エリアビジョンの検討を行う。
- ・当該施設の利活用に最適な官民連携手法の検討を行う。
- ・エリアビジョンに沿った当該施設の活用方法について、市場調査を行う。
- ・地域意向・ニーズを踏まえた改修・利活用の基本構想・計画を策定する。
- ・例規の整備や公募要領の策定、事業者の選定を行う。
- ・事業者を選定し、契約の締結を行う。
- ・改修工事を着工する。

専門家に求める内容

プロジェクトの検討及び、活動内容の実現に向けて、派遣いただく専門家に求める事項

①エリアビジョンの検討

- 観光地としての経済循環の仕組みづくり
当該施設を地域経済に貢献する拠点とするため、観光客や地域住民が継続的に利用し、消費を促す仕組みの構築を目指し、活用方法の検討を支援いただきたい。
- 対象となる遊休公的施設を含むエリアの目指す方向性・ビジョンの検討
- 地域住民の意向の把握及びエリアビジョンへの反映

②市場調査

- 持続可能なビジネスモデルの形成
 - ・ 当該施設が中長期的に安定した運営を続けるため、ターゲット層の分析（観光客・地域住民・企業など）を行い、地産地消や新たな雇用創出が可能な事業モデルを提案していただきたい。
 - ・ 収益性の確保等のための、周辺施設・事業との連携・バンドリングの検討
- 競合分析と成功事例の調査
 - ・ 類似の施設や他地域の成功事例を調査し、導入可能な施策や運営手法を提案していただきたい。
- エリアが求める建物の用途・構成・運営等に関するマーケティング戦略の立案
- 受託事業者となり得る企業の発掘

③施設現況調査

- 耐震診断、石垣調査、文化財保護の制約及び用途制限等の法適合状況の確認

④事業手法検討

- 当該施設の利活用に最適な官民連携手法の検討

今後のスケジュール

<本事業>

- 令和7年 6月 地域の意向確認
施設現況調査
- 7月 エリアビジョンの検討
- 10月 市場調査
- 1月 事業完了

<全体スケジュール>

- ・令和7年 文化財調査、本事業
- ・令和8年 導入可能性調査
- ・令和9年 基本構想・基本計画策定
- ・令和10年 例規整備、公募要領の策定、事業者選定
- ・令和11年 事業計画策定、事業契約締結
- ・令和12年 改修工事着工

地域への効果等

- ・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、地産地消や新たな雇用創出による地域経済への貢献
- ・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なることによる地域住民のシビックプライドの涵養
- ・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
- ・歴史的・文化的資源である旧柳生藩家老屋敷が、東部地域の観光拠点の一つとしてさらに活用され、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、東部地域全体の活性化につながる