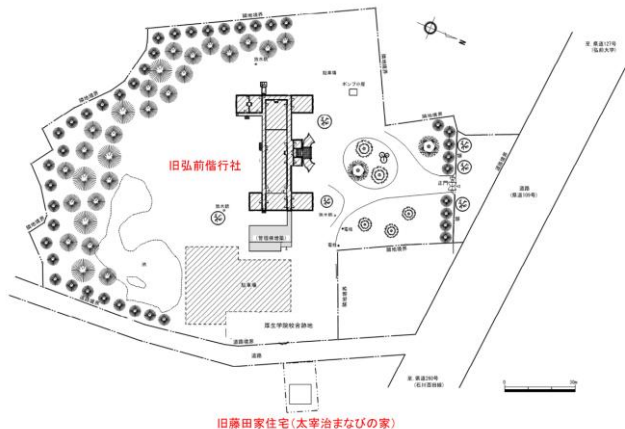


重要文化財「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」 一体的活用検討調査

対象施設用途 【複数施設】

国指定重要文化財「旧弘前偕行社」と向かいに立地する「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」を一体的に活用し、文化財の持続可能な収益モデルを構築するとともに、弘前大学周辺エリアの滞在価値向上を図るスモールコンセプション導入構想を策定する。

遊休公的施設の概要



■ 旧弘前偕行社

・所 在：青森県弘前市大字御幸町8番地10

・竣工年月：明治40年11月

・構 造：木造垂鉛メッキ銅板瓦交ぶき平家建

・建築面積：950.7㎡

・延べ面積：1,000.67㎡（管理棟含）

・敷地面積：17,856.35㎡

・規 制 等：文化財保護法、弘前市文化財施設条例、弘前市文化財施設管理運営規則

・改修履歴：平成25年11月～令和元年12月（直近）

・そ の 他：国指定重要文化財、市直営にて公開中

■ 旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）

・所 在：青森県弘前市大字御幸町9番地35

・そ の 他：弘前市指定有形文化財、指定管理にて公開中



遊休公的施設の現状・施設の課題

【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】 なし
 【対象施設資料（図面等）】 **あり**・なし
 【年間の維持管理費】 旧弘前偕行社 約30,100千円/年（うち人件費約14,900千円）

旧弘前偕行社は、明治40年（1907）に建設された近代洋風建築であり、現在は国指定重要文化財として保存・一般公開している。弘前市中心から南東へ約2kmに立地し、周辺には弘前大学や、弘前総合医療センターが存在する。耐震工事を含めた保存修理工事は完了しており、展示・公開事業を実施しているが、利用は主に昼間に限定されていることから、以下の課題がある。

- ・収益が貸館使用料及び入館料のみであるため自主財源が乏しく、維持管理費の一般財源依存が高い。また、旧藤田家住宅は入館料無料のため収益なし
 - ・文化財の価値を守るため、現状変更行為に対する法的規制がある
 - ・近隣の文化財施設「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」との一体的活用が未実施
 - ・持続可能な管理運営体制が未確立
- 文化財としての価値は高い一方、持続可能な保存と収益の両立、また持続可能な管理運営体制の構築が急務である

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）

- ・耐震工事を含めた保存修理工事は完了
 - ・前所有者が策定した保存活用計画を踏襲した保存と活用を継続する必要があることから、その計画の中で可能な手法を検討
 - ・文化財課と管財課公共施設マネジメント推進室にて活用策を内部検討
 - ・近隣の弘前大学を含む周辺のエリア価値向上施策と連動した活用方針を模索中
 - ・民間活力導入の必要性については管財課公共施設マネジメント推進室含め庁内合意形成済み
 - ・令和8年度早々に隣接する校舎跡地（約1,250㎡）を弘前厚生学院から譲渡される予定であり、跡地の有効活用手法を模索中
 - ・近隣の文化財施設「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」との一体的な活用手法を模索中
- 今後、民間事業者ヒアリング・市場調査を実施予定

重要文化財「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」 一体的活用検討調査

対象施設用途 【複数施設】

既存施設を活用すべき理由

旧弘前偕行社は、弘前の歴史・文化を象徴する国指定重要文化財であり、新築施設では代替できない歴史的価値・景観価値を有する。既存ストックを活用し、文化財としての価値を守りながら経済的価値を創出することが、持続可能な地域経営に資する。

地域課題

- ・両施設とも一般財源依存が高く、持続可能な運営体制が必要
- ・弘前公園周辺は観光資源が集積する一方、当該エリアでは面的滞在プログラムが不足
- ・旧弘前偕行社と旧藤田家住宅との相乗効果が十分発揮されていない
- ・大学・学生・研究資源との連携余地が大きいものの、連携体制が構築されていない
- ・第一種中高層住居専用地域のため、用途制限がある

実現に向けた活動内容

本プロジェクトでは、旧弘前偕行社の保存と持続可能な運営を両立させるため、敷地内に収益施設を整備し、その収益をもって敷地全体（文化財施設を含む）及び旧藤田家住宅の維持管理費を賄う一体的管理運営手法の構築を目指したい。そのため以下の取組を実施したい。

- ・旧弘前偕行社と旧藤田家住宅との一体的管理活用手法の検討
- ・収益施設（カフェ、地域交流機能、体験型観光機能等）の導入可能性検討
- ・周辺エリア（弘前大学・観光拠点）を含む包括的エリアビジョンの検討
- ・保存活用計画で定めたゾーニング・機能分担整理
- ・収益施設を含むコンセッションをはじめとした官民連携事業スキームの比較検討
- ・民間事業者ヒアリングおよびサウンディング型市場調査の実施
- ・官民リスク分担および収支シミュレーションの実施

専門家に求める内容

■ 保存活用計画を踏襲しながらの収益事業の創出と文化財施設の一体的運営を可能とするスモールコンセッション手法の設計

①市場調査

- ・民間事業者へのアンケート・サウンディング調査の実施
- ・市場調査で使用する実施要領、事業概要説明書、ヒアリングシート等の作成
- ・必要に応じて、現地見学会の開催

②事業手法検討

- ・収益施設の収益をもって文化財施設を含む敷地全体の維持管理費を賄う制度設計及び契約スキームの整理
- ・事業化の可能性を検討するため、想定される利活用用途・事業条件を踏まえ、収入・支出・投資額等の前提条件を整理した上で、概算の事業収支を作成

③エリアビジョン検討

- ・エリア価値向上に資する官民連携モデル構築支援
- ・大学・学生・研究資源との連携可能性調査、連携スキーム検討

今後のスケジュール

- 本事業期間（令和8年度）
 - ・上半期：校舎跡地取得・現況調査・市場調査・サウンディング
 - ・下半期：事業手法整理・公募条件案作成
- 全体スケジュール（想定）
 - R9年度：公募要件詳細検討、庁内合意形成、予算要求
 - R10年度：事業者公募・選定
 - R11年度：新体制による管理運営開始

地域への効果等

- ・敷地内において収益事業を創出することで、旧弘前偕行社の維持管理費に係る一般財源依存の縮減を図る
- ・保存と収益を両立する運営手法を確立し、市内の他の文化財施設のさらなる価値を高める
- ・近隣の弘前大学や旧藤田家住宅との連携により、弘前公園南東エリアの回遊性を高める
- ・大学連携や民間事業参入により、地域人材の活躍機会を創出
- ・文化財施設を対象とした「収益補完型スモールコンセッション」モデルを確立し、全国自治体への横展開可能性を有する

**重要文化財「旧弘前偕行社」及び「旧藤田家住宅（太宰治まなびの家）」
一体的活用検討調査**

参考資料一覧

No,	資料名
参考資料 1	位置図・施設写真
参考資料 2	配置図
参考資料 3	旧弘前偕行社平面図
参考資料 4	旧藤田家住宅平面図
参考資料 5	旧弘前偕行社入館者数
参考資料 6	旧弘前偕行社貸館集計表
参考資料 7	旧藤田家住宅入館者数
参考資料 8	旧藤田家住宅指定管理資料（募集要項、管理業務基準書）