

安田家住宅及び春日古墳保全・活用検討調査

安田家住宅は、世界遺産・法隆寺西側のバッファゾーンに位置し、法隆寺造営当初から大工などの職人が住む集落として形成された西里地区にある、江戸時代中期に建てられた本町でも最も古い古民家の1つであり、敷地内には、藤ノ木古墳と同時代に造営されたと思われる春日古墳が存在する。

本町では、この建造物及び古墳を文化財として保護するだけではなく、「活用する」方向へと転換する方針としており、文化観光拠点施設としての利活用を検討している。

遊休公的施設の概要



・所 在：奈良県生駒郡斑鳩町法隆寺西1丁目2-2

・竣工年月：1715年（正徳5年）

・構 造：木造平屋建瓦葺（大和棟）

（主屋・離れ・茶室・北蔵・西藏・納屋）

・延床面積：379.77㎡

・敷地面積：2999.2㎡

・規制等：市街化調整区域（第2種風致地区）
歴史的風土保存地区

・その他：斑鳩町歴史的風致維持向上計画における
歴史的風致形成建造物指定対象

・位置図：



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】 0年（令和8年3月より）

【対象施設資料（図面等）】 **あり**・なし

【年間の維持管理費】 現在は、発生していない。

- ✓ 令和6年に玄関前の土塀が崩壊し、主屋の雨漏りが激しくなる等、建物の老朽化が進んでおり、当事業の実施に先行して屋根を早急に補修するとともに、建物全体について抜本的な改修を行う必要がある。
- ✓ 令和8年3月に所有者と売買契約を締結し、公有化を図った。
- ✓ 令和8年度以降、保全・活用計画の策定や改修工事を経て、文化観光拠点施設として事業を開始する予定である。



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）

- ✓ 平成18年～「安田家文書」の調査
- ✓ 平成21年 安田家文書調査報告書取りまとめ。
- ✓ 平成23年 「安田家文書」を町指定文化財に指定。
- ✓ 平成27年 町議会で「春日古墳調査検討委員会条例」の制定を可決。
第1回調査検討委員会を開催。
- ✓ 平成28年 第2回調査検討委員会を開催。
- ✓ 平成30年 第3回調査検討委員会を開催。
- ✓ 令和6年～ 所有者と土地売買について協議。
- ✓ 令和7年～ **建築士と改修工事について、古民家再生事業者と活用案について、地元金融機関と活用事業者について、それぞれ意見交換を行う。**
奈良県産業創造課と意見交換を行う。



安田家住宅及び春日古墳保全・活用検討調査

既存施設を活用すべき理由

- ✓ 安田家住宅は、世界遺産・法隆寺西側のバッファゾーンに位置し、法隆寺造営当初から大工などの職人が住む集落として形成された西里地区にある、斑鳩町で最も古い古民家の一つである。安田家は、中世からの棟梁家であり、法隆寺西里を本拠地にした法隆寺大工の住宅である。また、安田家に伝えられている文書は、町指定文化財である。
- ✓ 春日古墳は未調査の古墳であるが、南西約150mに所在する藤ノ木古墳と同時代の古墳である可能性があり、その関係性が注目される。
- ✓ 安田家住宅及び春日古墳の歴史的価値を維持しながら、文化的価値を発信するためには、町主導でその保全を図り、民間の活力を活用して適正に維持管理することが妥当であると考える。

地域課題

- ✓ 安田家住宅のある西里地区は、古都保存法と風致地域の法規制があり、景観を大きく乱す建物は建築されていないものの、全般的に建て替えが進んでいる。この地区には安田家以外にも貴重な伝統的木造建築の民家が多数点在しており、歴史的町並みを保全に向けての取り組みが必要である。
- ✓ 町の財政状況も厳しく、文化財保護という観点のみで、設計・改修費用を捻出すのは困難である。文化財保存の制約の中での利活用が必要である。
- ✓ 安田家住宅については、官民連携による整備、運営を行う方向性は決まっているものの、詳細な業務範囲や官民の役割分担等についての検討が出来ていない。

実現に向けた活動内容

- ✓ 令和7年度、安田家住宅及び春日古墳の公有化に係る費用を予算化し、物件所有者と売買契約を締結した。また、複数の建築士と改修工事について、古民家再生事業者と活用案について、意見交換を行った。
- ✓ 民間の活力を活用して、中世以来の法隆寺大工としての歴史と技術を体感して学ぶことができる文化観光拠点施設とすることを想定しており、併せて収益施設としても検討を図る。
- ✓ 今後、施設利活用において、下記の調査などを踏まえて最適な事業手法や条件を検討する。

【検討項目】

- ① 建物の応急補修（令和8年度予算で20,000千円を計上）
- ② 建物の応急補修を踏まえた耐震診断、施設の改修計画の検討
- ③ 保全・活用計画の策定（令和8年度予算で8,000千円を計上）
- ④ サウンディング調査の実施による事業スキーム及び収益性の検討
- ⑤ 利活用事業者の公募内容の検討

専門家に求める内容

①エリアビジョン検討

- ✓ 安田家住宅及び春日古墳等の歴史的風致形成建造物を中心としたエリアの目指す方向性・ビジョンを整理し、当物件の保全・活用計画の策定を支援する。策定にあたっては上位計画や関連計画との位置づけを整理する。

②施設現況調査

- ✓ 目視により老朽化している箇所、改修・整備が必要な部分を確認し、整理する。

③市場調査

- ✓ 利活用にあたって参画見込みのある事業者を発掘するため、市場調査（アンケート調査・サウンディング調査）を実施する。市場調査の実施にあたっては、事業アイデア、事業条件（期間、事業手法、リスク分担等）を整理する。また必要に応じて現地見学会を開催する。
- ✓ 市場調査実施のための実施要領、事業概要説明書、ヒアリングシートを作成する。

④事業手法検討

- ✓ 市場調査の結果を踏まえ、利活用に最適な官民連携事業に関するスキームや条件、収益性を整理する。
- ✓ 使用用途の変更に伴い、対象施設および敷地について、建築基準法、消防法、都市計画法等の関係法令の適用関係を整理し、用途変更の可否、必要となる手続きおよび留意点を整理する。
- ✓ また次年度以降の事業者公募に向け、公募要件の整理・協定書等案を作成する。

今後のスケジュール

本事業の想定スケジュール

令和8年5月	調査委託先民間事業者選定
令和8年6月～ 令和9年1月	事業検討期間（情報整理、事業スキーム等の検討、手法決定）、サウンディング調査
令和9年2月	成果報告
令和9年3月	事業報告

プロジェクト全体のスケジュール案

令和8年度	活用事業手法の検討、保全工事
令和9年度	利活用事業に係る公募の実施
令和9～10年度	改修工事等の実施
令和11年度	事業開始

地域への効果等

- ✓ 安田家住宅及び春日古墳を訪れる人が地域の歴史に触れ、シブクプライドが醸成されるような活用案を目指すことで、文化財活用による賑わいの創出、エリア価値の向上や周辺地域の空き家活用などの波及効果を図る。
- ✓ 歴史的・文化的資源である安田家住宅及び春日古墳が、法隆寺地域の観光拠点の1つとして活用され、観光客等に新たな選択肢を提供するとともに、法隆寺地域全体の活性化に繋げる。
- ✓ 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の効率化を図る。

安田家住宅及び春日古墳保全・活用検討調査

参考資料一覧

No,	資料名
参考資料 1	対象施設写真
参考資料 2	法隆寺大工最後の遺構「安田家住宅」の調査・研究 https://www.jaeic.or.jp/zaidan/fukyuchosajigyo/cf-seikahoukoku/cf-rp-r03/
参考資料 3	斑鳩町歴史的風致維持向上計画 https://www.town.ikaruga.nara.jp/0000000350.html