

# 【R-7:先-8】かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査（実施主体:三重県名張市）

【事業分野:スモールコンセッション】【対象施設:観光交流施設】【事業手法:スモールコンセッション、賃貸借、指定管理、P-PFI】

## 調査のポイント

- ・名張市において進められている名張かわまちづくり一体型浸水対策事業及び、都市構造再編集中支援事業による整備との連携による、かわまちエリアとまちなかエリアの一体化、回遊性向上
- ・官民連携による、やなせ宿(しゅく)の有効活用及び、かわまちづくりエリアの効率的な維持管理・運営

## 事業／施設概要

### 【事業の概要】

名張市都市マスタープランや名張まちなか再生プラン、都市再生整備計画などの上位計画では、「歴史資源(まちなか)」と「自然資源(かわまち)」の活用と連携が共通の課題となっている。特に、名張かわまちづくり一体型浸水対策事業において整備予定である、かわまちエリアの親水空間や背後地となる地域振興拠点ハード整備だけでなく、歴史・観光資源の活用や、かわまちエリアの維持管理体制の構築といったソフト面での官民連携が、エリア全体の魅力向上に向けた鍵となっている。

### 【やなせ宿の概要】

「名張市旧細川邸やなせ宿」は、初瀬街道に面した江戸期～明治初期の薬商(旧細川家支店)の支店として建てられた歴史的建築物を活用した観光交流拠点である。母屋、川蔵、中蔵などから構成され、国の登録有形文化財に登録されており、宿場町の歴史と文化を伝える重要な観光資源となっている。

本施設は名張市が整備し、現在はまちなか運営協議会によって運営されており、飲食事業、交流事業などで利用されている。

しかしながら、利用者数は2015年の約26,000人をピークに、コロナ禍の影響等により、一時的に減少したものの現在は回復傾向にある。一方で、市全体の観光客数に対する利用割合は2%程度に留まっており、歴史的価値を活かした集客力の底上げと、まちなか再生の核としての機能強化が課題となっている。



【やなせ宿パース】

## 目的・これまでの経緯

### 【地域の課題】

#### 遊休不動産の有効活用と民間活力の導入

人口減少や高齢化により「まちなかエリア」の空洞化が進行している。特に、地域活性化の核である「やなせ宿」は、担い手の高齢化による事業低迷から遊休不動産化する懸念があり、民間活力を導入した利活用検討が急務である。

#### 官民連携による持続可能な維持管理

まちなかエリアと隣接する「かわまちづくりエリア」において、維持管理コストの縮減と、まちなかエリアと一体となったことにより効果的・魅力的な事業展開を実現するため、民間事業者との連携体制構築を必須である。

#### エリアの一体化と回遊性の向上

名張川周辺の「かわまちづくりエリア」を名張の玄関口・結節点と位置付け、まちなかエリアとの一体性と回遊性を高めるため、官民連携により、歴史と自然が調和したエリア全体の魅力向上と地域振興を強力に推進する。

### 【これまでの経緯】

「まちなかエリア」では人口の高齢化・空き家の増加などによる空洞化が進行する中、民間事業者によるエリア内の空き家を活用した宿泊施設へのリノベーションや高等教育機関や大学などによる関係人口の増加が進み、まちの再生の兆しが見えてきている。

### 【本調査の目的】

上記の課題や経緯を踏まえ、民間活力導入によるやなせ宿の再生の契機を活かし、かわまちづくりエリアとまちなかエリアを有機的につなぐ重要な拠点としてやなせ宿を魅力あふれる施設としての利活用を加速させるために、やなせ宿の管理運営の事業手法を検討するものである。

# 【R-7:先-1】かわまちづくりと一体となったまちなか再生のための官民連携手法調査（実施主体：三重県名張市）

名張市基礎情報 (R7.10.1時点)  
 ・人口：73404人  
 ・面積：129.8km<sup>2</sup>

## 調査結果

### 1. 利用者ニーズ調査、周辺環境等現地踏査

まちなかエリアや、やなせ宿の今後の利活用について、名張市内、名張市近隣地域の20代～40代、市内の保育園・幼稚園保護者を対象にWEBアンケートを実施した。周辺環境等現地踏査では、まちなかで賑わい創出に係る活動を行っている「一般社団法人 つなぐ」と連携している施設や、築瀬水路、ひやわい、まちなかの登録有形文化財について調査した。

ニーズ調査結果より、やなせ宿では飲食・物販・観光拠点としてのニーズが高いことを把握し、現地踏査では地域に発信すべき歴史・観光・自然等の資源が多数存在することを認識し、「一般社団法人つなぐ」等、ソフト事業を手掛ける人的資源の存在を把握した。

### 2. まちなか・かわまち基本構想策定

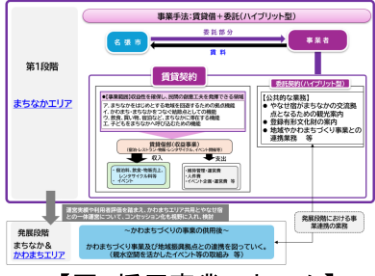
まちなかとかわまちが一体となったまちなか再生を推進するためには、やなせ等として「まちなかをはじめとする地域を回遊するための拠点機能」「かわまち・まちなかを繋ぐ結節点としての機能」「飲食、買い物、宿泊など、まちなかに滞在する機能」「子どもをまちなかへ呼び込むための機能」の4つの機能を持たせることとした。

また、かわまちとしてはエリア供用の令和10年度にかけて、河川改修事業と合わせ社会実験や利用の試行を行い、段階的にまちなかと一体となった利用の推進を図る。

### 3. やなせ宿の事業運営方針案、かわまちエリアの事業手法の策定

#### 1) 事業運営方針案

「まちなか再生プラン」などの上位計画や、やなせ宿の現況施設や利活用実態、更にはニーズ調査や民間企業等ヒアリング結果などにより、「歴史的建築物としての価値を継承すること」「初瀬街道及び名張川から見た景観のモデルとなること」「交流拠点として市民や観光客等の多様な来訪者の利用を可能とすること」の3つの柱を施設運営の基本指針とした。



【図 採用事業スキーム】

#### 2) 事業手法の策定

指定管理者制度、スモールコンセッション、賃貸借契約の三つの事業手法にて比較検討を行い、賃貸借+委託方式を選定した。

### 4. 民間企業等ヒアリング

やなせ宿の事業運営方針案に適合すると思われる事業者や、既にまちなかエリアで活動している事業者、名張市内や名張市近隣地域で参画可能性のある事業者の計7社に対してヒアリングを実施した。

具体的には、事業スキームや賃料や委託料の価格の適正度、かわまちエリアの具体的な利活用イメージ、宿泊事業を実施する際の法的懸念点について意見を収集し、事業者公募に向けた募集要項に反映した。

### 5. やなせ宿の事業者公募、選定

これまでの検討結果より、募集要項を作成し、審査委員会による承認を得たのちに、2月10日より、事業者公募を実施した。また、2月20日には現地説明会を実施し、既存備品の取り扱いや建物改修時の懸念点等について質疑が行われた。



【写真：現地見学会】

### 6. かわまちエリア利活用計画策定

名張かわまちづくり事業によって国土交通省により整備予定である親水空間及び名張市にて整備する域振興拠点の位置する「かわまちエリア」における施設・運営内容、維持管理方式の検討を行った。

親水空間では、広大な高水敷や緩傾斜法面を活用したBBQやイベント、花火大会での活用が想定されており、地域振興拠点では、まちなかへの誘導を促す情報発信機能に加えて、遊具や休憩施設、駐車場などの施設を整備し、地域振興拠点と高水敷との一体的な活用が一層推進できるよう、さらにはまちなかエリアとの連携強化に資するような利活用計画を策定した。



【図 地域振興拠点平面図】

加えて、令和11年度のかわまちエリア供用開始時期に合わせて、当初は指定管理者制度によって運営を行う想定であるが、令和13年度よりやなせ宿運営事業者による、コンセッション方式での運営の検討も考えられているため、段階的かつ各種利活用の試行等を通じて事業スキームの見直しを実施する必要がある。

## 事業化に向けた今後の展望

【令和8年度】	【令和9年度】	【令和10年度】	【令和11年度】
やなせ宿整備後 事業開始(賃貸借)		やなせ宿運営(賃貸借+委託)	
		まちなかエリア整備	
地域振興拠点 詳細設計	かわまちエリア整備		かわまちエリア供用開始

【事業化に向けての課題】  
 ・かわまちエリアの供用開始や、事業運営状況による段階的な事業スキームの見直しを必要に応じて実施する。