

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

報 告 書

令和8年3月

名張市

(三井共同建設コンサルタント株式会社)

目次

1. 本調査の概要	
1-1 調査の目的	1-1
1-2 名張市の概要	1-1
1-3 やなせ宿の概要	1-2
1-4 検討体制の整備	1-8
2. 本調査の内容	
2-1 調査の流れ	2-1
2-2 利用者ニーズ調査	2-2
2-3 各種団体ヒアリング結果	2-6
2-4 周辺環境現地踏査	2-7
2-5 利用者ニーズ調査結果等の分析	2-9
3. かわまちづくりと一体となったまちなか再生に向けた課題	
3-1 まちなかが抱えている課題	3-1
3-2 やなせ宿の抱えている課題	3-3
4. まちなか・かわまち基本構想策定	
4-1 各種課題の整理とまちなか・かわまち基本構想面でのあり方	4-1
4-2 整備する施設機能	4-2
5. 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	
5-1 事業手法等の検討	5-1
5-2 導入する事業手法・事業スキーム	5-10
5-3 サウンディングの結果等	5-26
5-4 検討結果・結論	5-27
5-5 リスク分担の検討	5-33
5-6 法令等の整理	5-36
6. やなせ宿の事業者公募、選定	
6-1 事業者公募資料の作成	6-1
6-2 現地見学会の実施	6-21
7. かわまちエリア利活用計画策定	
7-1 名張かわまちづくり計画での位置づけ・方針	7-1
7-2 地域振興拠点基本方針・基本構想概要	7-3
7-3 都市構造再編集集中支援事業での位置づけ	7-5
7-4 導入機能のあり方	7-6
7-5 地域振興拠点導入施設配置計画	7-8
7-6 概算事業費の検討	7-9
7-7 親水空間の利活用方針	7-11
7-8 維持管理運営計画	7-15
7-9 今後の進め方	7-16
8. 今後の進め方	
8-1 ロードマップ	8-1
8-2 想定される課題	8-1

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

初瀬街道の宿場町の面影が色濃く残る歴史的な町並みを持つ既成市街地である「まちなか」について、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。こうした取組と市が所有する観光交流施設「名張市旧細川邸やなせ宿（しゅく）」の再生を連動させ、有機的につなぐことでまちなか再生を加速させるとともに、近接するかわまちエリアにおいても水辺空間の高質化、維持管理の充実化を図りエリアの一体的な魅力向上を検討するものである。

1-2 名張市の概要

(1) 地理的条件

位置：三重県の西部に位置し、伊賀盆地の南を占める。三重県伊賀市・津市、奈良県宇陀市・山添村・曾爾村と隣接する。

交通：近鉄大阪線が東西に走り、名張駅・桔梗が丘駅・美旗駅・赤目口駅の4駅がある。国道165号および国道368号が主要な幹線道路である。

地形：周囲を山々に囲まれた盆地であり、市域南部は室生赤目青山国定公園の一部に指定され、「赤目四十八滝」や柱状節理の断崖が続く「香落溪」が存在する。

河川・水系：淀川水系の名張川、宇陀川、青蓮寺川が流れる。青蓮寺ダム、比奈知ダムの2つの多目的ダムが市内に所在する。

気候：内陸性気候に属し、気温の日較差・年較差が比較的大きい。

(2) 人口

名張市における2026年1月1日時点の人口は約7万3千人である。1970年代から2000年頃にかけて大規模宅地造成により人口が急増し、2000年の国勢調査で8万3千人を超えピークに達した。以後は減少傾向にある。年少人口の減少と老年人口の増加が進行しており、2020年時点の高齢化率は30%を超えている。

(3) 歴史・文化

名張市は伊勢国と大和国を結ぶ交通の要衝に位置し、古くから人や物資の往来を通じて地域の発展を遂げてきた。江戸時代には名張藤堂家による名張陣屋が置かれ、城下町及び宿場町として商業・文化の集積が進んだ。

また、大和と伊勢を結ぶ交通の要衝（初瀬街道）として栄えた歴史的背景を有しており、周辺地域と一体となった独自の歴史文化圏を形成している。加えて、推理作家・江戸川乱歩生誕の地としても知られ、文学的資源を有する地域である。

市内各地では、神社を中心とした祭礼や伝統行事が現在も継承されており、地域コミュニティの維持・形成に寄与している。さらに、赤目四十八滝をはじめとする豊かな自然環境は、修験道や観光資源として活用され、歴史・文化と自然が相互に関係しながら地域の特性を形づくっている。

これらの歴史的・文化的資源は、名張市における官民連携による地域価値創出や持続的なまちづくりを検討する上での重要な基盤である。

1-3 やなせ宿の概要

(1) 施設背景と立地

「名張市旧細川邸やなせ宿」は、三重県名張市新町に所在する、江戸時代から明治初年に、薬商細川家（奈良県宇陀市）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。本施設は伊勢参宮街道の一つである初瀬街道に面しており、かつての宿場町の面影を現在に伝える重要な建造物となっている。

(2) 建築的特徴

建物は、母屋、川蔵、中蔵などから構成されており、いずれも歴史的価値が高い。

母屋は明治初期に建て替えられたとされる木造2階建ての町屋建築である。伝統的な「通り土間」や「格子窓」を備え、当時の商家の様式を色濃く残している。意匠や構造が当時の町並みを構成する要素として評価され、国の登録有形文化財として保存・活用されている。



(3) 施設の機能と活用

名張市が歴史・文化の継承と地域活性化を目的に整備した。現在は名張市からの運営委託によって、「まちなか運営協議会」が飲食施設、観光客および市民の交流施設として運営を行っている。各種イベントや市民による展示会、地場製品の販売等が行われており、コミュニティ形成の場として機能している。

【ワンデイレストラン】

日替わりで地元の料理人や一般参加者がシェフとして料理を提供。訪れるたびに異なる料理が楽しめるユニークな体験ができる。

例) 2025年8月には「やなせ特製牛汁ランチ」「青蓮寺ダムカレー」「乱歩ランチ」などを提供 (価格帯：700～800円程度とリーズナブル)

【レトロ喫茶・カフェ】

施設内には「レトロ喫茶マーブル」や「喫茶やなせ」があり、ランチタイムやカフェタイムに軽食や飲み物を楽しめる。

(営業時間) /土日ランチタイム：11:30～13:30 (L.O. 13:10)

/カフェタイム：11:00～15:00 (L.O. 14:40)

【地域交流と観光拠点】

飲食だけでなく地域住民や観光客の交流の場としても機能している。イベントやライブ、月に一度のこども食堂なども開催されており、地域に根ざした活動が盛んである。

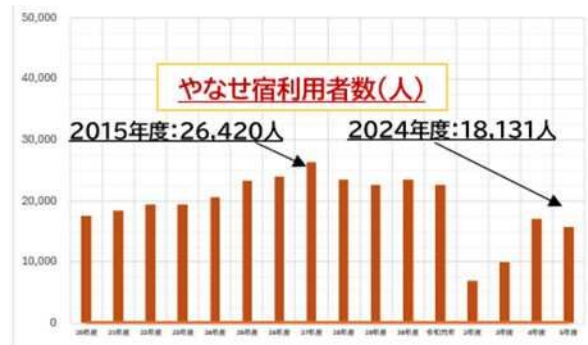
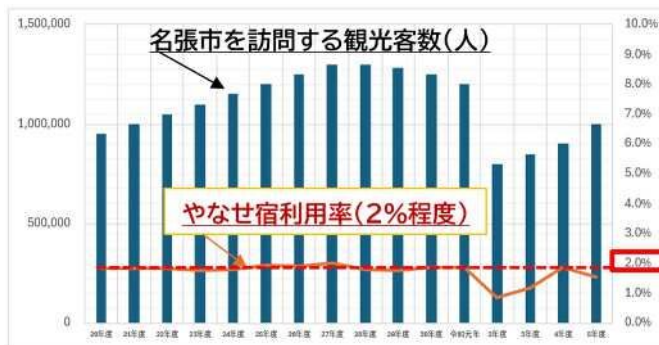
開催月	イベント名	内容	会場
2024年 11月	やなせ宿ナイトイベント	① アコースティックライブ「袖振り合うも多生の縁（唄会）」	やなせ宿
2025年 2月	やなせ宿ナイトイベント	② 蔵元と愉しむ地酒とお料理 ③ 街コンイベント「町屋で愉しむお酒と出逢い」	やなせ宿
6月	やなせ祭り	模擬店、木組み体験、太鼓演奏、魚展示、吹奏楽演奏など	やなせ宿・名張川沿い
	ホテル観賞会	名張川のホテルと生態展示、ワークショップ	やなせ宿
8月	やなせアユの日	鮎の塩焼き・鮎ご飯販売、かき氷、ホテル観賞	やなせ宿
10月	隠街道市イベント	歴史講演、影絵劇、展示、体験型イベント	やなせ宿・藤堂家邸跡

*①、②、③は夜間イベントとして試験的に行ったイベントであり、定期イベントではない。

(4) 現状の利用状況

① やなせ宿の利用者数の現状

やなせ宿の利用者数は名張市を訪れる観光客数の2%程度である（2%程度：地元の利用者数が明確でないため値には誤差がある）。2015年に26,420人とピークであったが、2020年にコロナ禍の影響で減少して以降は回復傾向にあるものの低迷しているのが現状である。



(5) 本事業に係る関連計画

① まちづくりに係る関連計画

1) 名張市都市マスタープラン（1998年※2010年改定）

名張市都市マスタープランは、1998年に策定され、2010年に改定された。計画目標年次を概ね20年後の2028年度を見据えた都市計画の基本的な方針である。人口減少、急速な高齢化、厳しい財政状況、低炭素社会への転換要請などを背景に、集約連携型の都市構造への転換を図ることを基本的な方針としている。

【都市のビジョン・計画の柱】

多様な居住：ライフスタイルやライフステージに応じて、町屋、団地、農村など多様な居住環境を選択できるまちづくり。

連携の強化：交通ネットワークの整備により、拠点間や人と人とのつながりを強化する。

美しい都市：地域の自然や歴史的資源を活かし、歩いて楽しい美しいまちをつくる。

2) 名張まちなか再生プラン（2005年）

名張まちなか再生プランは2005年3月に策定され、「名張地区（旧町・既成市街地）のまちなか顔づくりプラン」として、今後10年間（計画策定時起点）のまちづくりの方向性と具体的な事業を示したものである。

【将来地域像（目指す姿）】

名張地区が持つ地域資源を最大限に活かすため、以下の4つのテーマを柱として設定している。

歴史：誇りある地域資源を活かしたまち

自然：豊かな自然を大切にすまち

賑わい：市民が訪れる賑わいのあるまち

暮らし：人と人が関係を持ちながら楽しく暮らせるまち

【拠点整備方針】

① 歴史拠点の整備

歴史資料館の整備：「細川邸」などの歴史的建造物を活用し、展示・収蔵機能だけでなく、市民交流や物産販売などの機能を持たせた複合施設として整備する。

町並み修景整備：歴史的な町並みを守るため、「町並み再生ガイドライン」を作成し、修景（景観に配慮した改装）への支援制度を検討する。

担い手の育成：観光ボランティア（語り部）の育成や活動の場を広げる。

② 水辺の整備（自然拠点）

築瀬水路の整備：暗渠（蓋がされた水路）の一部を開渠化（蓋を開ける）して親水空間を作ったり、初瀬街道沿いの水路環境を整備する。

名張川の活用：竹林の散策路（エコロード）の拡張、川の駅（駐車場や環境学習機能）の整備、子どもが遊べる河川敷の整備などを進める。

③ 交流拠点の整備（賑わい拠点）

目標：市民が来街するきっかけとなる商業や活動の場を提供する。

新しい商業拠点：歴史資料館に併設する形で、物産販売や飲食ができる拠点を整備する。

空き店舗・老舗活用：空き店舗を活用したパイロット事業（観光案内所や市民活動の場）や、個性ある老舗の改修支援を行う。

④ 生活拠点の整備（暮らし・福祉拠点）

目標：高齢者や子どもなど多世代が交流し、支え合う地域福祉の仕組みをつくる。

地区保健福祉センター：まちなかの保健室として、地域福祉をコーディネートする拠点を整備する。

小規模複合「夢づくり広場」整備事業：各町に1箇所、空き家などを活用して「無料宅老所」や「子育てサロン」などの小規模な拠点を設ける。

3) 都市再生整備計画 名張（名張駅周辺エリア）地区（2025年度～2029年度）

都市構造再編集中支援事業により、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした制度を活用し、水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する「名張かわまちづくり計画」に示す親水空間・背後地の「かわまちエリア」と、市街地の「まちなかエリア」の整備を図る。

【大目標】

名張駅西周辺と名張川親水空間を結ぶ地域資源豊かな初瀬街道を活用し、『名張の原風景と人情が息づく魅力あるまち』の再生を図る。

【小目標】

- ①誇りある歴史資源の活用と、新たな掘り起し資源による魅力を発信し、まちなかの回遊性向上を図る。
- ②親水公園等の交流拠点整備により市内外から多くの来訪者を招き、高い賑わいのあるまちづくりを推進する。
- ③官民一体となった魅力ある滞留空間を創出し、賑わいのある歩行者空間を創出する。
- ④魅力あるまちづくりにより、地元居住の継続、市外からの移住者等の居住誘導を図る。

② かわまちづくり事業に係る関連計画

1) 名張かわまちづくり計画（2019年度※2024年「地域振興拠点」追加）

名張かわまちづくり一体型浸水対策事業では、川を活かした地域づくりの核となる名張川引堤及び河道掘削を推進し、木津川上流域ダム群による洪水調整と河道流量との役割分担を見直すことにより、大規模洪水時の流域の安全度を向上させる。

【対象地における課題と必要性】

一級河川名張川及び名張川と宇陀川合流周辺は、山並みや景観、河畔の竹林が重なり、まちなかの貴重な自然環境・自然景観を形成するとともに、背後地の町並みは初瀬街道の宿場町の面影が色濃く残る歴史的な町並みが地域資源となっている。

名張川と初瀬街道が交わる黒田地区及び新町地区付近は、初瀬街道を利用した様々な人々が名張のまちなかに入る「名張の玄関口」として、名張川と人・まちが交差する重要な結節点であるとともに、名張のまちなかに近い立地ポテンシャルを活かすことが重要である。

【地域活性化や賑わいあるまちづくりに資する定量的目標】

名張川の引堤等の河川改修と併せ、河川空間と左岸背後地の地域振興拠点が一体となった新たな空間創出を図るとともに、これら空間が中心市街地に位置する近鉄名張駅ややなせ宿等の歴史資源との回遊性やネットワークを向上させることで、名張川と宇陀川の合流地点である自然環境を活かした水辺と親しめる場として、「親水空間」等の整備を行いながら、名張市における観光振興・地域活性化を促進していく。

既往イベントの取組や、新たに創出される広大な河川空間と一部背後地を最大限に活かし、さらにまちなかが一体となった各種取組を官民連携により推進することで、既往の各種イベントの入込客数を上回る賑わい創出を図る。

(6) これまで実施している施策や調査等

① 名張川ワークショップ（2017年度）

名張川左岸引き堤事業（I期事業）に合わせ「まちづくり」を一体的に整備推進を図るため、地元住民や関係者等の意見交換による利活用の方向性や整備プランを検討する目的で開催（国土交通省主体）。

参加者は、学識経験者、錦生自治協議会、名張地区まちづくり協議会、黒田区、名張商工会議所、名張川漁業協同組合、NPO法人「地域と自然」、名張市で、名張川との関わりや思いなど、それぞれの立場で自由に意見を述べ名張川の現状や課題の抽出を行い、その中で、改修後の河川空間の利活用や背後地の計画など、河川改修エリア周辺の将来像について取りまとめを行った（4回開催）。

水とふれあう交流拠点として整備し、これまで以上に名張川を身近に感じ、川とまちのつながりが魅力となって、地域の賑わいを創出する空間づくりを目指すこととしている。

② 名張かわまちづくり協議会・実行部会（2018年度～）

河川改修により創出される河川空間と、地域活性化や観光振興を推進するまちづくりとの一体整備により、新たなにぎわい創出を図るため『名張かわまちづくり協議会』を設立。

名張川を活かしたまちづくりに向けハード・ソフト施策等を取りまとめた整備計画「名張かわまちづくり計画」を2018年12月に策定。

2019年3月国土交通省への登録により「名張かわまちづくり一体型浸水対策事業」として整備が進められている。

協議会では、名張川を活用し実施している各種イベント等の情報共有や、今後の展開等について継続的に協議を行っている。

③ 名張かわまちづくり空間デザイン意見交換会（2022～2023年度）

将来、利活用・維持管理の担い手の中心となる若年層による意見交換会を実施。参加者は名張地区まちづくり協議会からの選出者、市役所及び商工会議所の若手職員。コーディネートはミズベリングプロジェクトディレクター等を務める岩本唯史氏に依頼し3回開催。

メンバーからは「水生生物・昆虫の学習ができる自然体験ゾーン」「桜並木復元」「コンクリート広場や芝生広場の設置」「歩行者が橋の下を通れる動線整備」「自由に遊べる広い河川敷と緩傾斜堤防」など抽象的な整備提案が出た一方で、「50年後、100年後利用される人に向けてあまり作り込まない」などの意見も出された。

また、子どもをもつ参加者からの主な意見では「水辺に親しむことで水に対するリテラシー（知識）の向上」「教育の場としてもっと水辺に親しめ寄り付きやすい空間整備」「保護者が見守る場の整備」などの要望が出された。また、継続した利活用を図るため、安定した「維持管理体制」の構築について意見も出された。

④ 地域振興拠点・親水空間利活用、施設整備に係る意向調査（2023 年度）

親水空間を含む地域振興拠点周辺の利活用、中心市街地との回遊性向上・連携強化を図る具体的なアイデアや工夫について、市民を対象とした「ニーズ調査」、イベント企画等の様々な提案が期待できる観光協会への「ヒアリング調査」、日常的な利活用が期待できる子育て世代への「アンケート調査」を実施し、持続可能な利活用方法や地域振興・活性化に繋がる意見や提案を収集。

散歩やジョギングなどの日常利用、地域活動、自然学習、イベントなどを想定した施設整備に係る提案、古い街並みの保存や古民家・空き家活用などによる中心市街地との回遊性の向上を図る取組みの提案の他、子育て世代からは、親水空間の具体的な利活用方法や期待するイベントのほか、安全対策や便益施設についても意見が出され、かわまちづくり事業に対する期待値の高さが示された。

⑤ 名張かわまちづくりワークショップ（2024 年度）

観光・商工・地域の三団体及び、すでに市内イベントや活動をされている方、今後、地域振興拠点を利活用していただける方々を選出し2回開催。

地域振興拠点と市街地との回遊性をもたせるための使いこなすアイデアや、具体的な場所や時期、実施体制について、地域振興拠点や名張かわまちづくり高水敷に対して求めることについて意見を収集した。

「拠点の完成を待つのではなく、空き家リノベーションなど今すぐできることから始める」、「築瀬水路の魅力発信、散策アクティビティ、旧町の街並みや歴史的背景を活かしたまち歩き」、「えべっさんや花火大会など既存行事との連携」、「散策ルートをあえて決めすぎず、大通りより裏通りや廃線跡（旧伊賀鉄道）を活用する」などの意見が出された。

⑥ 旧細川邸やなせ宿夜間貸館事業（2024 年度）

やなせ宿では、2022 年よりやなせ宿のあり方とまちなかの活性化を再定義するためのやなせ起点プロジェクトを設立し、新規事業を実施してきた。本事業はその一環として行う施設の夜間利用に着目した事業の試行である。具体的な事業としては、①音楽ライブ「『袖振り合うも多生の縁（唄会）』〈名張集結編〉」、②日本酒イベント「蔵元と愉しむ地酒とお料理」、③街コンイベント「やなせ夜話 町屋でたのしむお酒と出逢い」の3回実施し、将来的な施設利活用の可能性の分析を行った。

⑦ 子ども若者第三の居場所創生事業「Naba リ nk（なばりんく）」（2025 年度）

現代の子ども・若者を取り巻く背景及び子ども・若者の居場所づくりの緊急性、重要性の高まりを踏まえ、子ども・若者第三の居場所創生事業により、第6次名張市ばりっ子すくすく計画に掲げる「困難を抱える子ども・若者を支援する居場所」「学校や家庭に居づらさを感じる子ども・若者の居場所」「子ども・若者にとってよりよい社会となるために自分たちで意見を出し合える居場所」として、名張市総合福祉センターふれあい3階において、「N a b a リ n k」（なばりんく）の開所に向けた準備を現在進めている。

(7) 本事業の発案経緯と必要性

「まちなか」及び「かわまち」の整備にあたっては、地域資源や遊休不動産などの空間のポテンシャルを最大限活用することで、地域に根付く多様なステークホルダーとの連携や合意による事業推進のハードルを下げやすくなり、持続可能でより効果的な事業に資することから、ニーズ調査や現地踏査などの現状把握は非常に重要な要素である。また、本事業について広く民間事業者ヒアリングを行うことにより、民間活力の導入に向けての費用分担の在り方や課題等への対策が再整理され、より本事業の事業設計についてのブラッシュアップを図ることができる。

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

名張川・宇陀川合流地点において国が実施している名張川改修事業は、引き提により創出される親水空間とその背後地を活用し、隣接するまちなかの歴史、文化や、周辺の自然等の地域資源との相乗効果を図り、地域活性化、賑わい創出、観光振興を図ることを目的とした「名張かわまちづくり一体型浸水対策事業(I期)」として進められている。

これら目的を達成するための拠点整備と合わせ、管理運営体制に係る本市の基本方針の策定について、全庁的な協力・連携体制のもと調査、検討を行うために「名張かわまちづくり基本方針策定委員会」を立ち上げた。

道路河川室が主導する都市構造再編集中支援事業により、まちなかの歴史・文化・自然環境を活かしたまちづくりの実施や、観光交流室による観光協会のDMO化を見据えたまちなかでの地域団体との連携などの検討体制をとっている。

(2) 民間の関係者との協力体制

① 一般社団法人 名張市観光協会

都市計画室が主導する「まちなか再生」において、観光協会および観光交流室が活動方針を共有し、一層効果的な事業推進を図る体制を目指している。

② 一般社団法人 つなぐ

民間事業者や教育機関、地域組織のソフト（やりたいこと）に対して、古民家などのハード（建物・場所）をつなぐことで地域振興を創出している。

(3) 産学官連携の協力体制

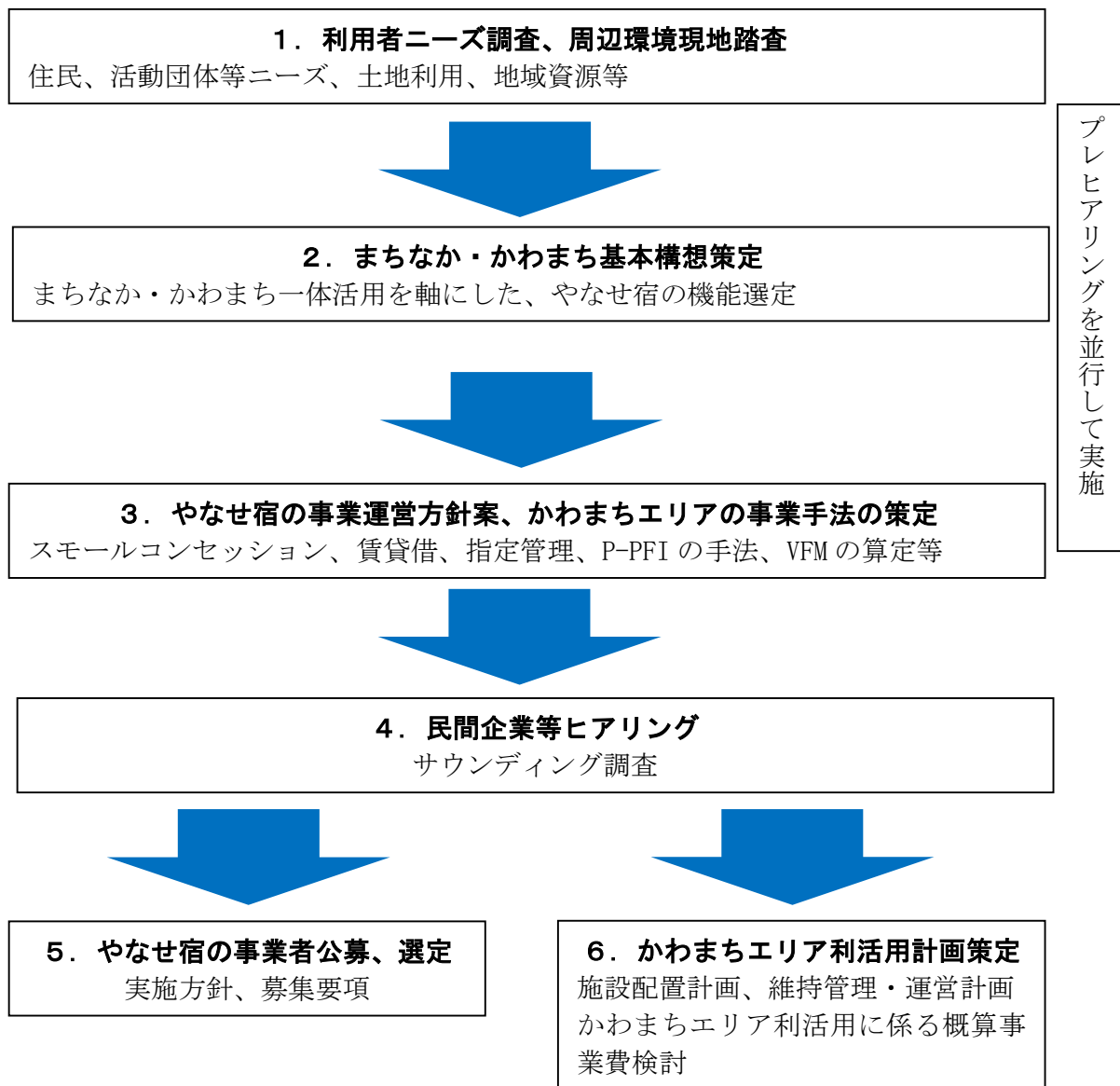
都市計画室の呼びかけにより地域住民、近畿大学工業高等専門学校、建築士会、行政が連携し、旧細川邸やなせ宿の利活用を軸にまちなか全体の活性化について考える「やなせ起点プロジェクト」を2022年に発足している。

名張まちなか再生プランの実績を検証する作業として、現時点でのまちづくりに関する地域課題を抽出し、現有資源の調査、整理を地域の住民や学生参加によるセミオープンワークショップやフィールドワークにより行っている。

その他進められてきたプログラムとして、やなせ宿を活用した夜間イベントや地域の地酒に関するイベント等の新たな事業を試行し、結果の分析を行うことでやなせ宿の新たな利活用の可能性を検討している。また、まちなかに点在する登録有形文化財等の建築資源や築瀬水路や路地（ひやわい）等の歴史的な都市インフラを活かした地図の作成検討なども進めている。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ



2-2 利用者ニーズ調査

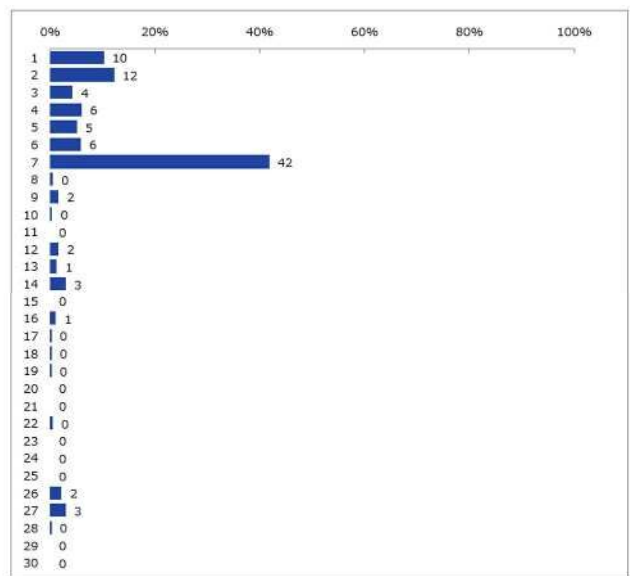
(1) 調査の概要

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：200件（2025年10月）、名張市及び近隣地域の20代～40代：400件（2025年11月）、名張地区の保育園・幼稚園保護者：59件（2025年11月）の計659回答が得られた。回答結果と分析を以下に示す。なお当初は名張市内のみで200件の回答を集計したが、50代～70代の回答者割合が約7割と高齢者に偏っていたため、名張市及び名張市近隣地域の20代～40代及び名張地区の保育園・幼稚園保護者を対象に追加調査を実施した。

(2) 回答者の属性

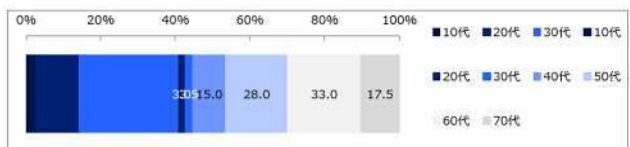
・所在地

	n	%
全体	659	100
1 津市	67	10
2 四日市市	80	12
3 伊勢市	28	4
4 松阪市	39	6
5 桑名市	33	5
6 鈴鹿市	38	6
7 名張市	275	42
8 尾鷲市	3	0
9 亀山市	10	2
10 鳥羽市	2	0
11 龍野市	0	0
12 いなべ市	10	2
13 志摩市	8	1
14 伊賀市	19	3
15 多気郡多気町	0	0
16 多気郡明和町	7	1
17 多気郡大台町	1	0
18 度会郡玉城町	1	0
19 度会郡度会町	1	0
20 度会郡大紀町	0	0
21 度会郡南伊勢町	0	0
22 宇陀市	3	0
23 宇陀郡曾根村	0	0
24 宇陀郡御杖村	0	0
25 山辺郡山添村	0	0
26 榑井市	14	2
27 天理市	19	3
28 相模郡南山城村	1	0
29 相模郡笠置町	0	0
30 上記以外	0	0



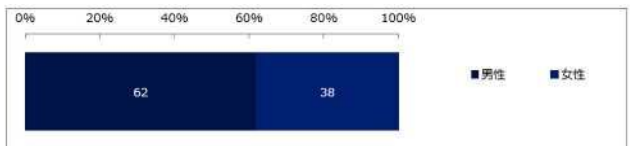
・年代

	n	%
全体	600	100
1 10代	27	5
2 20代	116	19
3 30代	270	45
4 40代	30	5
5 50代	56	9
6 60代	66	11
7 70代	35	6



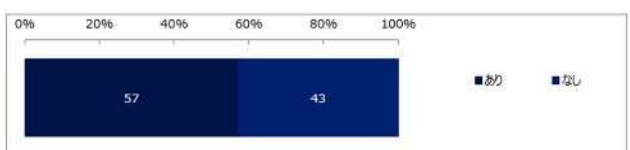
・性別

	n	%
全体	600	100
1 男性	372	62
2 女性	228	38



・子供の有無

	n	%
全体	600	100
1 あり	343	57
2 なし	257	43

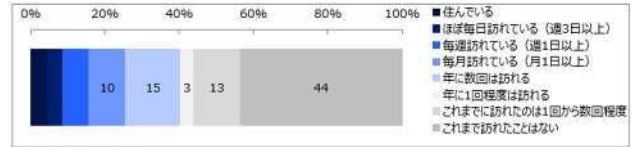


(3) 調査結果

Q1.あなたは名張市の「まちなか」（名張地区）を訪れたことがありますか。

「訪れたことがある」と回答した割合が5割以上を占めており、まちなかは一定程度、認知・利用されている。一方で未訪問層も4割以上となっており、認知不足や訪問動機の弱さが課題である。

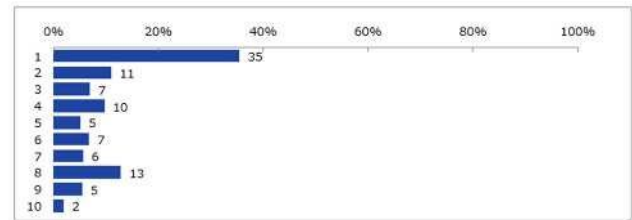
	n	%
全体	659	100
1 住んでいる	31	5
2 ほぼ毎日訪れている（週3日以上）	27	4
3 毎週訪れている（週1日以上）	46	7
4 毎月訪れている（月1日以上）	65	10
5 年に数回は訪れる	98	15
6 年に1回程度は訪れる	23	3
7 これまでに訪れたのは1回から数回程度	83	13
8 これまで訪れたことはない	288	44



Q2.あなたが名張市の「まちなか」（名張地区）を訪れる（訪れた）主な目的は何ですか。（いくつでも）

主な目的としては、日常的な用事（買い物、通院等）やイベント参加が中心であり、観光目的は限定的である。現状では「生活動線上の場所」としての性格が強く、滞在型・回遊型の観光利用は十分に定着していない。

	n	%
全体	540	100
1 買物のため	191	35
2 飲食のため	59	11
3 家族・親戚・友人等を訪問するため	37	7
4 勤務・仕事・通学（送迎含む）のため	52	10
5 医療施設・福祉施設へ行くため	27	5
6 図書館や市民センターなどの公共施設を利用するため	36	7
7 観光・宿泊のため	30	6
8 祭りやイベントに参加したり見学するため	69	13
9 スポーツレジャー・まちなか散策のため	29	5
10 その他	10	2



Q3.あなたが名張地区で訪れる（訪れた）施設や場所を教えてください。（記述式）

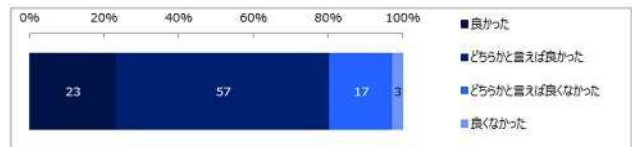
「名張駅」「イオン」「市役所」「飲食店」など、生活行為に直結した施設名が多く挙げられている。一方で「特になし」「覚えていない」といった回答も一定数見られ、生活の一部として捉えられており、目的意識の希薄さや印象の弱さにつながっていることが示唆される。まちなかが“用事がある時だけ行く場所”にとどまり、魅力ある拠点としては十分に認識されていない。

回答が多い内容：名張駅、イオン、市役所、飲食店

Q4.あなたが名張市のまちなか（名張地区）を訪れた際の感想と理由を教えてください。

良かったと回答した方が約8割を占めており、まちなか（名張地区）は肯定的な印象を持たれている。記述式回答の肯定的意見としては「落ち着いた雰囲気」「歴史を感じる」といった評価が見られる一方、「活気がない」「立ち寄る場所が少ない」といった否定的意見も多い。魅力の質自体は評価されているものの、量・賑わいの不足が課題である。

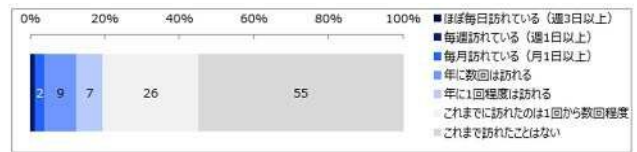
	n	%
全体	338	100
1 良かった	79	23
2 どちらかと言えば良かった	193	57
3 どちらかと言えば良くなかった	57	17
4 良くなかった	9	3



Q5.あなたは「やなせ宿」を訪れたことがありますか。

訪問経験者は一定数存在するが、未訪問者も多く、施設の存在や内容が十分に周知されていない可能性がある。まちなか施設としての周知が求められる。

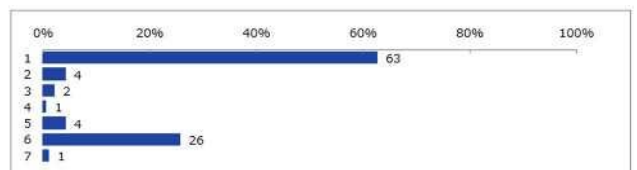
	n	%
全体	370	100
1 ほぼ毎日訪れている（週3日以上）	2	1
2 毎週訪れている（週1日以上）	3	1
3 毎月訪れている（月1日以上）	9	2
4 年に数回は訪れる	32	9
5 年に1回程度は訪れる	26	7
6 これまでに訪れたのは1回から数回程度	95	26
7 これまで訪れたことはない	203	55



Q6.あなたが「やなせ宿」へ訪れる（訪れた）際の主な交通手段は何ですか。（複数回答可）

自家用車の利用が中心であり、公共交通や徒歩での来訪は限定的である。周辺回遊や公共交通連携を前提とした利用には至っていない。

	n	%
全体	195	100
1 自家用車	122	63
2 電車	8	4
3 バス	4	2
4 タクシー	1	1
5 自転車	8	4
6 徒歩	50	26
7 その他	2	1



Q7.あなたが「やなせ宿」を訪れる（訪れた）主な目的は何ですか。（複数回答可）

主目的はイベント・展示見学等の限定的な用件であり、日常的に立ち寄る場所としての利用は少ない。訪問理由が明確な場合のみ利用されている傾向が見られる。

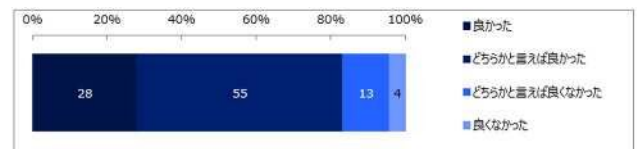
	n	%
全体	254	100
1 飲食のため（ワンデイレストラン、レトロ喫茶など）	41	16
2 和室等を借りて利用するため	6	2
3 教室に参加するため（太極拳、茶道など）	5	2
4 展示を見学するため（書道展、雛人形展など）	31	12
5 駄菓子を購入するため	15	6
6 野菜などを購入するため	12	5
7 祭りやイベントに参加するため（やなせ祭り、隠街道市、あゆの日、餅つき大会など）	62	24
8 建物や庭を見学するため	26	10
9 周辺を散策するため	49	19
10 その他	7	3



Q8.「やなせ宿」を訪れた際の感想と理由を教えてください。

施設の雰囲気や歴史性については一定の評価がある一方で、記述式回答では「利用のきっかけが少ない」「何ができる施設かわかりにくい」といった意見も見られる。コンテンツの明確化と情報発信が課題である。

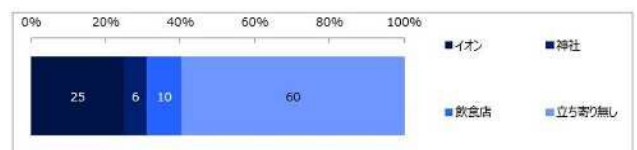
	n	%
全体	167	100
1 良かった	47	28
2 どちらかと言えば良かった	92	55
3 どちらかと言えば良くなかった	21	13
4 良くなかった	7	4



Q9.「やなせ宿」を訪れた際に、名張地区で立ち寄った施設や場所があれば教えてください。

最も多いのは「立ち寄りなし」であり、やなせ宿が単独目的地として訪問され、周辺へ回遊していない実態が明確である。次いで多いのがイオンであり、日常的行動の延長で立ち寄られているにとどまっており、神社など、地域資源への回遊は一部に見られるものの、数字は低い。観光・文化的回遊性の向上が課題である。

	n	%
全体	84	100
1 イオン	21	25
2 神社	5	6
3 飲食店	8	10
4 立ち寄り無し	50	60



Q10. やなせ宿の今後の利活用アイデア

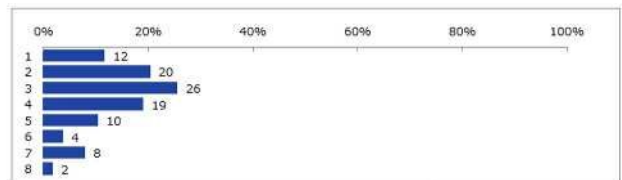
飲食が最もニーズが高く、次いで物販のニーズが高い。さらに観光・交流、地域行事など多様な活用ニーズも示されている。

記述式回答では「文化行事を定期的実施」「婚活イベントへの活用」など、具体的な活用提案が見られる一方で、「やる価値があるのか」「駐車場が少ない」といった事業効果や前提条件への懐疑的意見も存在する。期待と不安が混在しており、事業目的・効果・市民メリットを明確に示すことが重要である。

前向き意見で多い内容：文化行事、イベントの定期開催、交流の場としての活用

否定的意見で多い内容：駐車場が少ない、やる価値・効果が分からない

	全体	n	%
		764	100
1	交流・活動の場（例：ワークショップ・教室、地域イベント、コスプレ撮影、体験スペース）	89	12
2	観光・まち歩きの見点（例：レンタサイクル、観光案内、ガイドツアー、歴史・文化の展示）	155	20
3	飲食の場（例：カフェ、軽食・スイーツ、レストラン（地産品メニューなど））	195	26
4	買い物・マルシェの場（例：地元産品・野菜の販売、土産・雑貨、駄菓子コーナー）	145	19
5	宿泊施設（例：高良家ホテル、1棟貸し、体験型ステイ、移住体験施設）	79	10
6	貸物・レンタルスペース（例：会議室・多目的室、シェアオフィス、撮影・宴会利用）	28	4
7	地域行事の見点・協力施設（例：徳街道市、八日戎など）	60	8
8	その他：	13	2



Q11.最後に、全体を通じてご意見・ご感想などがあればお聞かせください。

最も多いのは「特になし・わからない」であり、事業内容や目的が十分に理解されていない層が一定数存在する。前向き意見はあるものの、具体的な期待内容や利用イメージまで言及した回答は少なく、関心は浅い段階にとどまっている。

回答が多い内容：行ってみたい、公共投資の優先順位への疑問 ・ 交通アクセスへの不満

参考) 子育て世代ニーズ

子育て世代のニーズを把握するため、本ニーズ調査の中で名張地区の幼稚園児・保育園児の保護者を対象に行った調査では、やなせ宿の利活用について、下記のような子どもの利用についての意見が得られた。

- ・ もっと子供達が興味あるところがほしい
- ・ 駄菓子屋さんがないので子どもが喜ぶ
- ・ 子どもや高齢者などの交流できる場

2-3 各種団体ヒアリング結果

本調査に先立ち、地域で活動している事業者や団体に対して、やなせ宿の課題や今後の事業運営などに関する意見について確認するために、プレヒアリングを実施した。

表 2-1 プレヒアリング実施概要

ヒアリング対象	意見要旨
<p>【ランドブレイン株式会社】 名張地区の登録有形文化財の一つである、山中邸において、民泊事業を行う事業者であり、名張地区のみならず、全国的な古民家の利活用を行っている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食の質の向上を図り、収益向上を目指すべきである ・ 貸館事業の認知度を向上する必要がある ・ 2階の有効活用についても検討すべき ・ 地域資源マップをフレキシブルに使えるような工夫が望ましい
<p>【名張市観光協会】 DMO化に合わせて、地域での営利活動の土台となる活動を行うことができるようになり、活動の幅が広がる見込みである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年間12万人の観光客が訪れているものの、主に日帰り観光客であるため、引き留める方策が必要である ・ まちなかでは外国人による建築見学が需要を生んでいるため、散策イベント等に取り入れてはどうか ・ シカ等の獣害があるため、ジビエなどに活かすことで社会問題にもつながるのではないか ・ 生き人形等の埋もれた有形文化財を展示すると集客につながるのではないか ・ 宿泊施設と料理を分離し、セントラルキッチンから宿に料理提供を行い、部屋食にするような宿泊形態にしてはどうか ・ やなせ宿の利活用として文化財としての拝観料や料理教室等での貸し出しによる収入を得てはどうか
<p>【近畿大学工業高等専門学校】 解体の危機に瀕している町屋・旅館等の建物や水路について調査を行っており、名張市と共同で築瀬水路やひやわい、登録有形文化財等のマップを作成している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 古民家カフェや旅館・民泊は観光地ではないため、求められていないのではないか ・ 赤目等から泊まりに来るような地してはどうか ・ 学校ではひやわい等の地域資源をプロットしたマップを名張市と共同で作成している ・ このマップを有効活用することでまちなかの地域資源の紹介に役立つのではないか

2-4 周辺環境現地踏査

まちなかで事業者と連携し、空き家活用を行っている「一般社団法人つなぐ」の案内の下、やなせ宿周辺の現地踏査を実施した。

現地踏査結果により把握した内容については以下の概要のとおりである。

(1) 踏査結果概要

やなせ宿は、大和と伊勢を結ぶ初瀬街道に面しており、周辺にはやなせ宿を含めて14件の登録有形文化財が存在する。そのうちの一つである山中家住宅では、ランドブレイン（株）によって民泊事業が始まろうとしている。また、江戸時代に藤堂高吉によって整備された「築瀬水路」や、江戸時代からの風情を残す「ひやわい」などのまちなかに点在する各種地域資源を確認した。

これらの各種地域資源を活かすことでまちなかでの回遊性向上や地域振興に役立てることが有効と考える。各種地域資源の現状写真を下表に示す。

表 2-2 現地踏査結果（地域資源）

実施日	2025年8月29日	
参加者	一般社団法人つなぐ、名張市	
①初瀬街道	②一の鳥居	
		
③ひやわい	④築瀬水路	
		
⑤山中家住宅	⑥江戸川乱歩生誕碑	
		

(2) 人的資源調査結果

また、各種地域資源のようなハードの資源のみならず、名張地区で資源を活用したソフト事業を手掛ける以下の事業者についても調査を行った。

【一般社団法人つなぐ】

一般社団法人つなぐは、つなぎ役であり、人とまち、過去と未来をつなぐ役割を目指している。課題解決ではなく、100年後も住んでいけるようなまちのために、あったほうがいいもの、やりたいことと建物（ソフトとハード）をつなぐ役割を担っている。現在では、各団体と連携して計4件で空き家活用を行っている。活動拠点であるFLAT BASEは、元々つなぐの代表理事である北森氏の義祖父が住まれており、今は空き家となった家をワーキングスペースとして利用している。その他には、東京藝術大学と連携し、クリーニング屋を「まちの図工室」としての空き家活用を行っており大学生の卒論や地元の子どもが絵や工作を行う場として利用している。ランドブレイン株式会社と連携した登録有形文化財である山中邸の「kyucho hotel（民泊）」としての活用や、城下川の水路付近に建っている建物を取得し、名張地区まちづくり協議会から派生した、地域の支え合い活動を行う隠おたがいさんの事務所として活用している。

【ランドブレイン株式会社】

一般社団法人つなぐと連携し、登録有形文化財である山中邸を買収し、民泊として「kyucho hotel」の運営を行う予定である。現在は改修中であるが、「まちの図工室」にインターンで来ている学生に風呂の貸し出しを行っている。

表 2-3 現地踏査結果（人的資源）

①FLAT BASE	②まちの図工室
	
③kyucho hotel	④隠おたがいさん
	

2-5 利用者ニーズ調査結果等の分析

(1) やなせ宿の利活用

- やなせ宿への訪問経験者は一定数いるものの未訪問者も多く、施設内容や利用面での認知度向上や利活用促進のための一層の取り組みが必要と考える。
- やなせ宿の二階部分についての有効活用は、利活用の推進や運営事業面でも有効と考える。
- やなせ宿への交通手段については自家用車の利用が大半であり、公共交通や徒歩での利用が限定的であるため、名張駅からのアクセス等についての情報提供や魅力改善、さらには駐車場確保等の自家用車利用面での改善が有効と考える。
- やなせ宿の訪問目的としては、イベントや展示見学等の利用に留まるため、年間を通じた利用促進を考える上では、市民の日常的な利活用や観光客等の立ち寄り場所等としての利用を拡大させることが有効と考える。
- やなせ宿への訪問時の感想としては歴史性や雰囲気の評価があるものの利用のきっかけが少ないなどの情報発信が希薄等の課題も有する。
- やなせ宿訪問時に対するまちなかのその他施設等への立ち寄りについては、やなせ宿自体が単独の訪問先となっており、まちなかの周辺施設や各種地域資源への利用も併せ持つことで地域全体の回遊性向上につなげることが有効と考える。
- やなせ宿の今後の利活用アイデアとしては、飲食・物販ニーズに加え観光交流や地域での行事、イベントの定期開催があり、これらのニーズに対する施設の魅力向上や利用促進を図ることは有効と考える。飲食についてはさらに質の向上を図り、魅力改善を図ることも重要と考える。やなせ宿にセントラルキッチンとしての機能を持たせ、まちなかに点在する宿泊施設等へ料理提供を行うなど、やなせ宿と各種地域資源（宿泊施設等）との連携アイデアも有効と考える。

(2) まちなかとの回遊性向上や地域振興

- まちなかへの訪問経験や頻度については7割程度が訪れたことがあり、一定程度の認知や利用が確認できる。
- まちなかの訪問目的の現状については、市民の買い物や通院等の日以上利用が中心であるとともに、一時的なイベントへの参加も見受けられる。
- 一方で地域外からの観光や宿泊等の滞在型の利用形態は少なく、まちなかでの回遊性向上や地域振興面での魅力の不足が考えられる。
- 地域外からの観光や宿泊面では、赤目等の観光地との連携や外国人観光客の取り入れも有効と考える。
- まちなかでの訪問施設等については、市民生活に必要な駅や店舗等が中心となっており、市民のまちなか利用はあくまで日常的な施設利用に留まっている。
- まちなかの訪問時の感想やイメージとしては、落ち着いた雰囲気や歴史を感じる等の地域資源や歴史資源、景観等への評価が多くこれらの各種資源のポテンシャルやまちなみ等を適切に保全・活用することが有効と考える。
- 一方で活気や立ち寄る場所の少なさについても意見も見受けられ、まちなかでの回遊性向上を図る上では地域資源のネットワーク化と情報提供、休憩スポット等の確保による地域との連携が重要と考える。
- 地域資源のネットワークについての情報提供は、既存の地域資源マップ等のオープン化や共有・情報発信を図ることも有効と考える。

(3) かわまちとの連携に対する可能性

- まちなかの訪問利用について市民の日常利用が多い一方で、落ち着いた雰囲気や歴史を感じる等の地域資源や歴史資源、景観等への評価も見受けられる。やなせ宿は名張川に面しており、名張かわまちづくり計画においても初瀬街道を利用した様々な人々が名張のまちなかに入る「名張の玄関口」として、名張川と人・まちが交差する重要な結節点としても位置づけられているため、名張川の開放的で自然豊かな景観や眺望、花火大会や環境学習での利用、高水敷空間を活用した取り組み等との連携を図ることが、やなせ宿及びまちなか利用を推進する上で重要な可能性を有していると考ええる。
- やなせ宿前面の名張川の親水空間や坂路、堤防天端からの眺望等の魅力を活かし、やなせ宿との一体的な利活用を推進することが、かわまちとの連携面で不可欠と考える。

(4) 子育て世代ニーズ

- やなせ宿に対する子どもの利用に関する意見としては、現在運営中の駄菓子屋など子供からのニーズが高い機能や子どもから高齢者の幅広い年齢層の交流の場等のニーズが見受けられるため、これらニーズを考慮したやなせ宿のあり方やまちなかとの連携等を推進することが有効と考える。

(5) その他

- 現在まちなかでの活動団体や組織については、やなせ宿の利活用やまちなかとの回遊性向上等についての意見やアイデアを有するとともに、既に各種取り組みや事業、研究等を展開しているため、各団体等のニーズについての定期的なヒアリングや今後の各利活用や事業等についての協働体制を構築することが有効と考える。

3. かわまちづくりと一体となったまちなか再生に向けた課題

ニーズ調査や現地踏査の結果を踏まえ、「まちなか」と「やなせ宿」の抱えている課題を抽出し、整理した。

3-1 まちなかが抱えている課題

(1) 観光・歴史資源の周知

【概要】

まちなかには、築瀬水路やひやわい、江戸川乱歩生誕地、初瀬街道等の魅力ある観光・歴史資源が存在するものの、地域住民や観光客への周知が行われておらず、有効活用されていない観光資源が多くある。現状の取り組みとしては、近畿大学工業高等専門学校と名張市が共同で、ひやわい水路マップの作成を行っているため、今後の活用が求められる。

【課題ま-1】 魅力ある観光・歴史資源の周知・有効活用

【課題ま-2】 現在作成中である「ひやわい水路マップ」の今後の活用



初瀬街道



ひやわい

(2) 登録有形文化財の利活用

【概要】

まちなかには古民家の登録有形文化財が14件あり、一部解体の危機にある。山中家住宅においては既に「一般社団法人 つなぐ」による協力のもと、ランドブレイン（株）による宿泊事業が進められている。まちなか全体の魅力向上のためには、登録有形文化財の維持管理・利活用が必要である。

【課題ま-3】 登録有形文化財の維持管理・利活用

【課題ま-4】 まちなみ形成・景観維持のための登録有形文化財の維持保全



山中家住宅



中井家住宅

(3) 観光客の宿泊・滞留

【概要】

主要な観光資源である赤目四十八滝は年間12万人が訪れるものの、日帰り客が中心である。まちなか近隣に宿泊施設は6軒であり、内3軒はビジネスホテルであることから、現状は観光客に滞在してもらうには容量不足であり、まちなかの歴史・水辺などを楽しんでもらうための相応しい宿泊施設の整備状況ではない。市外からの観光客の滞留のためには、宿泊施設等の施設整備が必要である。

【課題ま-5】 まちなかの宿泊施設の容量不足の改善

【課題ま-6】 観光客が訪れたいくなる魅力的な宿泊施設の展開



(4) 地域コミュニティ・交流の場の不足

【概要】

まちなかには子どもや地域住民の交流の場が少なく、イベントや日常的な交流など地域拠点となる場所が必要である。名張市総合福祉センターふれあい内に整備が進む、子ども若者第三の居場所「Nabari nk」や商業施設（イオン）等と連携し、やなせ宿や登録有形文化財を地域住民の交流の場となる拠点として活用することも期待される。

【課題ま-7】 イベントや日常的な地域交流の場の設置

【課題ま-8】 子どもを中心に楽しめる活動拠点の整備



3-2 やなせ宿の抱えている課題

(1) 魅力の低下

【概要】

やなせ宿の利用実態として、利用者数は2015年に約26,000人とピークであったが、2024年では約16,000人程度で、利用者数のほとんどはやなせ祭りなど特定のイベントに集中し、通常の日常時利用は低迷し10~20人/日程度と減少傾向にある。

魅力を向上させるソフト・ハード両面からの活用検討が必要である。

【課題や-1】 やなせ宿の各施設・室の有効活用や魅力向上

【課題や-2】 立ち寄り施設・まちなか連携としての機能の充実

【課題や-3】 多様な利用者の創造のための新たな付加価値や質的向上、利活用促進による活性化

【課題や-4】 施設の認知度や魅力に関する情報発信の充実化



やなせ宿パース

(2) かわまちづくり事業との連携

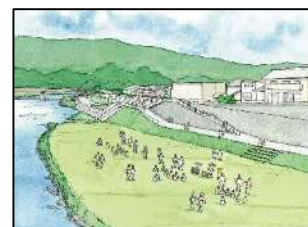
【概要】

やなせ宿前面には、かわまちづくり事業として位置づけられている坂路と階段護岸が整備済みであり、親水空間を活かしたイベント等の取組みも今後一層活性化できるよう検討する必要がある。

2029年度より名張まちづくり事業に関連して供用開始予定である左岸側の地域振興拠点と左岸側高水敷空間との連携も必要である。

【課題や-5】 名張川へのアクセスや連携・アクセス性の向上・一体化

【課題や-6】 かわまちづくり事業との一体的な利活用・運営の段階的な促進



親水空間イメージ

(3) まちなかとの回遊性向上面での機能不足

【概要】

やなせ宿はかわまち、まちなかを繋ぐ拠点として優れた立地でありながら、現状そのような取組みは少なく、利用実態としては不十分である。

まちなかの各種地域資源等との回遊性向上を図る上で各種機能を創出する必要がある。

【課題や-7】 日常利用に加え滞在機能や宿泊関連機能の充実化

【課題や-8】 まちなかやかわまちとの回遊性向上やアクセス改善のための交通手段の充実

【課題や-9】 まちなかの各種見どころや資源、回遊ネットワーク等の情報発信の充実化



まちなか散策イメージ

(4) 建物の修繕の必要性

【概要】

既に耐震補強工事は実施しているが、建物の経年劣化により改修工事が必要となる可能性がある。また、事業運営内容によっては内装工事等も必要となる可能性がある。

【課題や-10】 建物の経年劣化に対応するための修繕

【課題や-11】 あらたな利活用や付加価値創造のための建物機能の改善・拡充



現況やなせ宿写真

(5) 運営委託料の負担

【概要】

現状のやなせ宿は「まちなか運営協議会」に対して名張市から運営委託料として約600万円の支出を行っている。

持続可能なやなせ宿の運営維持管理のためには、人件費の高騰等も踏まえた支出の実情に見合った効果的な運営が必要である。



やなせ宿活動写真

【課題や-12】 民間活力の導入等による効率的な運営維持管理の推進

【課題や-13】 将来のかわまちづくり事業との一体的な事業運営を見据えた段階的な事業展開

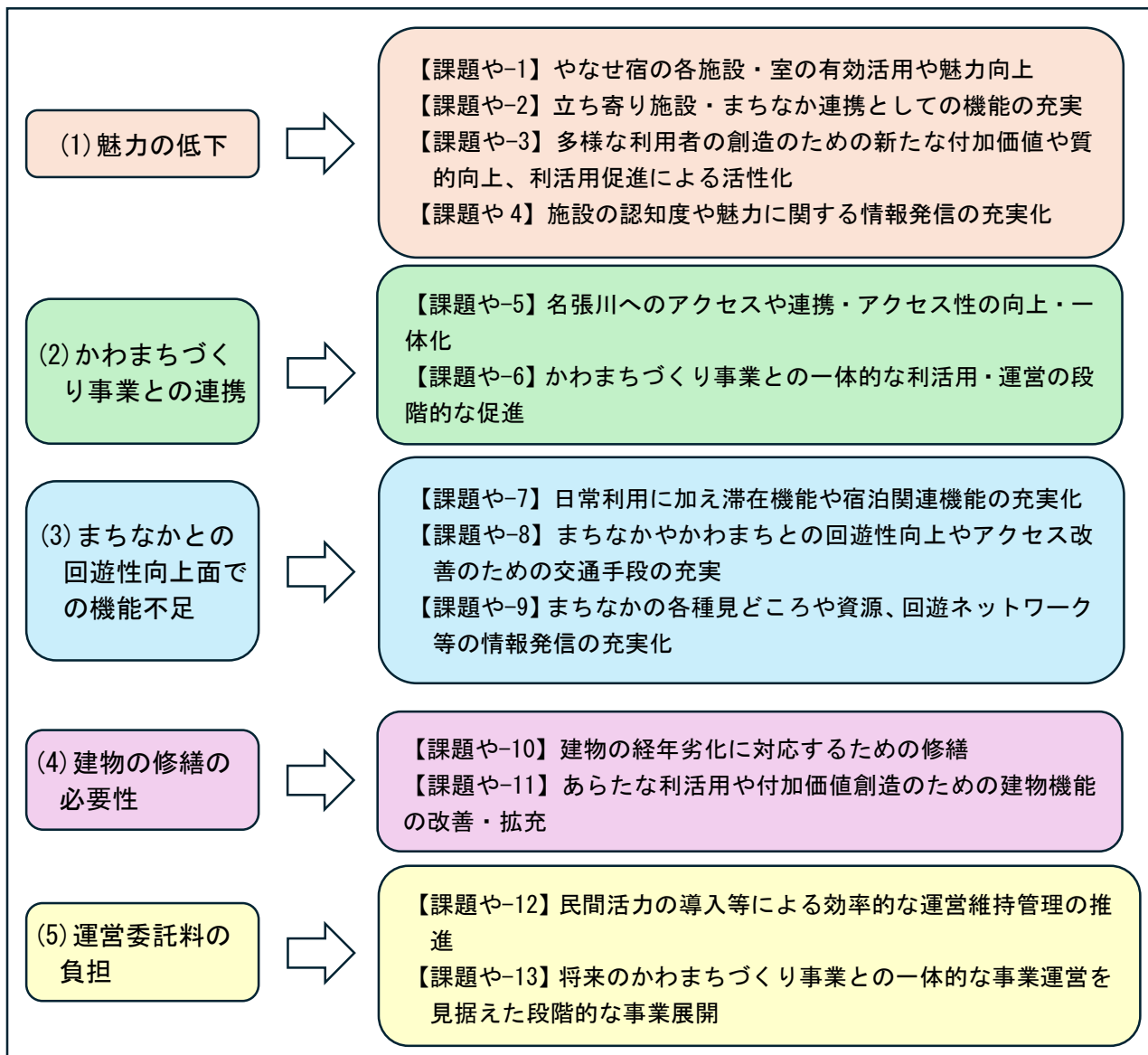


図 3-1 やなせ宿の抱えている課題一覧

4. まちなか・かわまち基本構想策定

4-1 各種課題の整理とまちなか・かわまち基本構想面でのあり方

前述の「2-5 利用者ニーズ調査結果等の分析」及び「3-1 まちなかが抱えている課題」、「3-2 やなせ宿の抱えている課題」について、各課題項目との関係性を整理するとともに、まちなか・かわまち基本構想を検討する上での基本的なあり方・考え方、関連性を整理する。

表 4-1 調査・分析結果より得られた課題

ニーズ調査結果等分析	まちなかが抱える課題	やなせ宿の抱えている課題
<ul style="list-style-type: none"> 地域外からの観光や宿泊等の滞在型の利用形態は少なく、まちなかでの回遊性向上や地域振興面での魅力改善が必要。 歴史を感じる等の地域資源や歴史資源、景観等の各種資源のポテンシャルやまちなみ等を適切に保全・活用することが有効と考える。 まちなかでの回遊性向上を図る上では地域資源のネットワーク化と既存の地域資源マップ等のオープン化や共有・情報発信、休憩スポット等の確保が重要である。 	<p>(1) 観光・歴史資源の周知 【課題ま-1】 魅力ある観光・歴史資源の周知・有効活用 【課題ま-2】 現在作成中である「ひやわい水路マップ」の今後の活用 【課題ま-3】 登録有形文化財の維持管理・利活用 【課題ま-4】 まちなみ形成・景観維持のための登録有形文化財の維持保全 【課題ま-5】 まちなかの宿泊施設の容量不足の改善 【課題ま-6】 観光客が訪れたい魅力的な宿泊施設の展開</p>	<p>(3) まちなかとの回遊性向上面での機能不足 【課題や-7】 日常利用に加え滞在機能や宿泊関連機能の充実化 【課題や-8】 まちなかやかわまちとの回遊性向上やアクセス改善のための交通手段の充実 【課題や-9】 まちなかの各種見どころや資源、回遊ネットワーク等の情報発信の充実化</p>
<ul style="list-style-type: none"> 名張川の広大な景観や眺望、花火大会や環境学習での利用、高水敷空間を活用した取り組み等との連携を図ることが、やなせ宿及びまちなか利用を推進する上で重要な可能性を有していると考え。 やなせ宿前面の名張川の親水空間やアクセス路、堤防天端からの眺望等の魅力を活かし、やなせ宿との一体的な利活用を推進することが、かわまちとの連携面で不可欠と考える。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在事業中である名張かわまちづくり事業との将来的なまちなかとの連携や新たに生まれる高水敷空間等を活用した賑わいをまちなかへと波及させることが重要である。 	<p>(2) かわまちづくり事業との連携 【課題や-5】 名張川へのアクセスや連携・アクセス性の向上・一体化 【課題や-6】 かわまちづくり事業との一体的な利活用・運営の段階的な促進</p>
<ul style="list-style-type: none"> 未訪問者への認知度向上のため、歴史的風情などの魅力を戦略的に発信するとともに、駅からのアクセス改善や駐車場の確保を行い、来訪しやすい環境を整える必要がある。 2階部分の有効活用や飲食・物販の質向上、さらにはセントラルキッチン機能の検討などを通じ、イベント時だけでなく年間を通じて市民や観光客が日常的に立ち寄れる仕組みを構築する。 やなせ宿単体での完結ではなく、周辺の地域資源や宿泊施設との連携を強化することで、まちなか全体の回遊性を高め、地域一体となった利活用を推進することが有効である。 	<p>(2) 登録有形文化財の利活用 【課題ま-3】 登録有形文化財の維持管理・利活用 【課題ま-4】 まちなみ形成・景観維持のための登録有形文化財の維持保全 (3) 観光客の宿泊・滞留 【課題ま-5】 まちなかの宿泊施設の容量不足の改善 【課題ま-6】 観光客が訪れたい魅力的な宿泊施設の展開</p>	<p>(1) 魅力の低下 【課題や-1】 やなせ宿の各施設・室の有効活用や魅力向上 【課題や-2】 立ち寄り施設・まちなか連携としての機能の充実 【課題や-3】 多様な利用者の創造のための新たな付加価値や質的向上、利活用促進による活性化 【課題や-4】 施設の認知度や魅力に関する情報発信の充実化 (4) 建物の修繕の必要性 【課題や-10】 建物の経年劣化に対応するための修繕 【課題や-11】 あらたな利活用や付加価値創造のための建物機能の改善・拡充 (5) 運営委託料の負担 【課題や-12】 民間活力の導入等による効率的な運営維持管理の推進 【課題や-13】 将来のかわまちづくり事業との一体的な事業運営を見据えた段階的な事業展開</p>
<ul style="list-style-type: none"> 「やなせ宿」に求められる子供に対する集客機能や多世代交流の場としてのニーズに応え、幅広い層が親しめる施設像をまちなかとの連携の中で構築していくことが有効である。 	<p>(4) 地域コミュニティ・交流の場の不足 【課題ま-7】 イベントや日常的な地域交流の場の設置 【課題ま-8】 子供を中心に楽しめる活動拠点の整備</p>	

表 4-2 課題と基本的なあり方・考え方

項目	(上段) まちなか・かわまち基本構想を検討する上での課題 (下段) 基本的なあり方・考え方
主に回遊性向上に関する内容	<ul style="list-style-type: none"> まちなか・かわまちを回遊するための交通手段 回遊の拠点となる滞在施設の充実 魅力ある地域資源の保全と活用 観光資源の周知のための情報発信 <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> 回遊性向上を推進するため、魅力ある地域資源を保全・活用しながら、地域資源やイベントに関する情報発信、まちなかエリア・かわまちエリアへのアクセス改善、さらにまちなかへの一層の滞留を促進するため、各種地域資源を活用しつつ機能強化を行う。
かわまち・まちなかをつなぐ内容	<ul style="list-style-type: none"> 地域振興拠点・親水空間の効果的な利活用 名張川へのアクセスや連携強化 かわまちからまちなかへの誘導 <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> かわまちエリアの高水敷空間や地域振興拠点での親水利用やイベント、遊具広場等による多くの集客や賑わい創出をまちなかへの誘導にもつなげる。
主にやなせ宿の利用促進に関する内容	<ul style="list-style-type: none"> 現状の運営内容である飲食・物販機能の魅力向上 宿泊機能などの魅力ある運営内容 イベント時だけでなく、年間を通じて多世代が日常的に立ち寄れる仕組みの構築 やなせ宿を結節点とした、まちなかの地域資源、かわまちづくり事業の連携 やなせ宿の運営やイベントに関する情報発信 やなせ宿の魅力向上や付加価値向上、新たな機能の創出による地域拠点としての役割強化のため、民間活力の導入を含めた、飲食・物販のサービスの質の向上を図る。 さらに、やなせ宿を起点に周辺施設へ足を延ばしたくなるような情報発信（ガイド・マップ・レンタサイクル等）やかわまちとのアクセス強化を行い、まちなかへの回遊へと繋げる。
子ども等の利用に関する内容	<ul style="list-style-type: none"> 地域の様々な世代の交流を促す施設が不十分 <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> 子どもやファミリー層も取り入れた、様々な世代が集まる場としての運営を行う。

4-2 整備する施設機能

前述のまちなか・かわまち基本構想を検討する上での課題、基本的なあり方・考え方の項目に対して主にやなせ宿等において今後整備や管理運営を行う上での主な機能を以下に示す。

(1) 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

名張のまちなかへのアクセス性に優れ、初瀬街道に隣接している立地を活かし、やなせ宿を含む登録有形文化財や、水路などの魅力ある環境をつなぐ「回遊性ネットワークの拠点」としての機能を確保する。
また、駐車場や駐輪場・レンタサイクルステーション等のまちなかやかわまちへのアクセス性改善に必要な機能を充実化することで、名張市全体への活性化に役立つ「新たな名張の玄関口」となることを目指す。

(2) かわまち・まちなかをつなぐ結節点としての機能

名張川の広大な水辺空間と、歴史あるまちなかをつなぐ結節点として機能を充実化する。
また、名張かわまちづくり事業（国）で行う河川敷と堤防天端、まちなかをつなぐスロープ（管理用坂路）や、かわまちからまちなかへの動線の明確化、案内サインの充実等を行い、各種水辺のアクティビティの創出を契機としたまちなかへのいざない、地域振興を推進する。

(3) 飲食、買い物、宿泊など、まちなかに滞在する機能

まちなかの賑わいを創出するため、やなせ宿を含む登録有形文化財を活用した店舗や宿泊機能、既設店舗でのテイクアウトや飲食スペース機能の確保などを推進する。
また、小規模マルシェ、キッチンカー、フードフェス、夜市の開催など、多様なイベントを通じた、飲食や買い物を楽しめる場づくり・賑わいづくりに役立てる。

(4) 子どもをまちなかへ呼び込むための機能

かわまちづくり事業で創出される広大な水辺空間を活かした、親水レクリエーションや環境学習、親子で参加できるイベントや日常的な利用を促進するため、かわまち拠点内に遊具広場や屋内遊戯施設、授乳室などの機能を確保する。
また、やなせ宿においても子育て世代に必要な機能を持たせるとともに、地域コミュニティ形成の場、各種子育て世代向けのソフト面での取組を推進する。

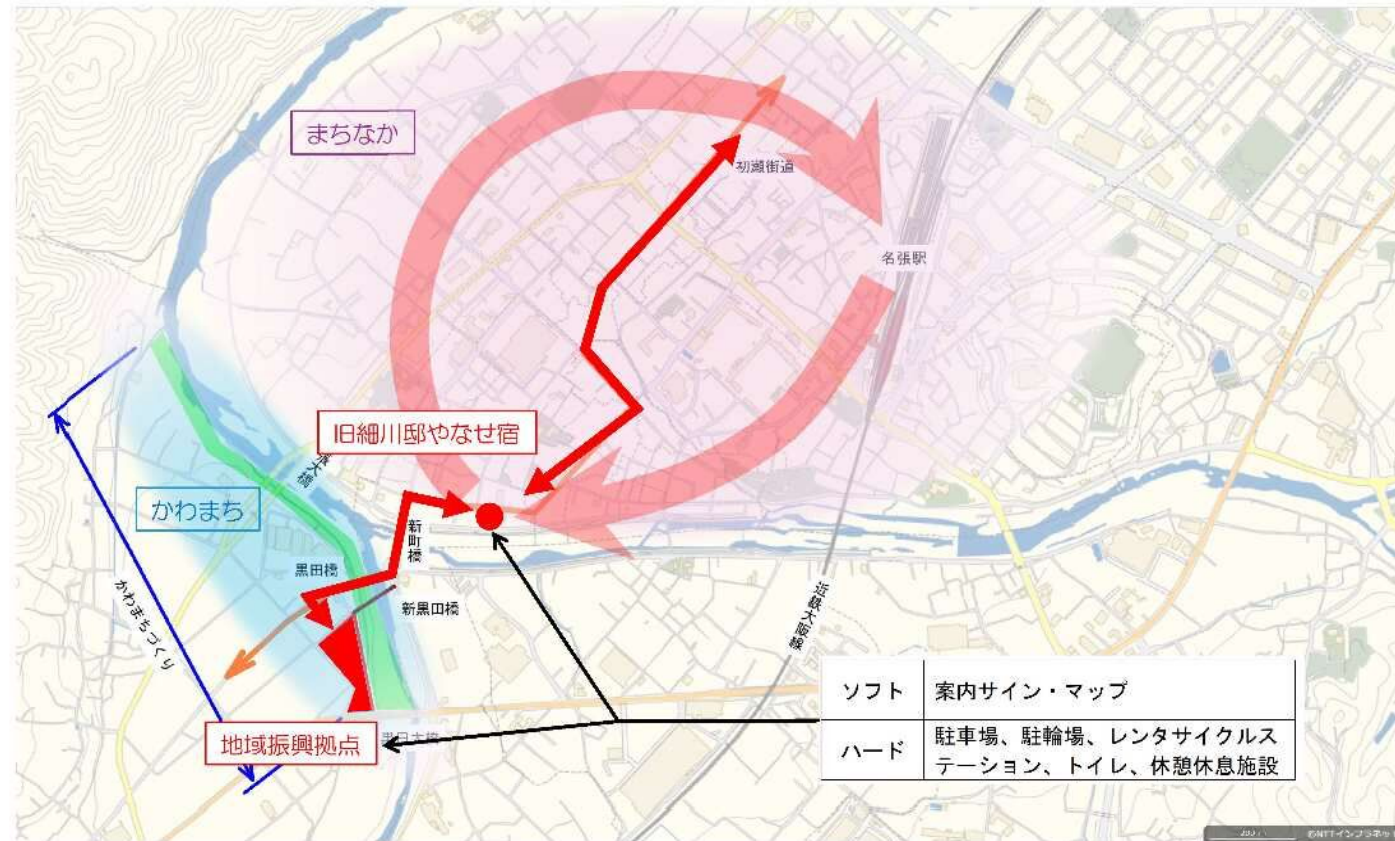
表 4-3 整備する施設機能の方針とメニュー（例）

項目	方針	メニュー（例）※	
(1)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	魅力あるまちなか環境をつなぐ「回遊性ネットワークの拠点」としての機能を確保し名張市全体への活性化に役立つ「新たな名張の玄関口」を目指す。	ソフト	案内サイン・マップ
		ハード	駐車場、駐輪場、レンタサイクルステーション、トイレ、休憩休息施設
(2)かわまち・まちなかをつなぐ結節点としての機能	名張川の広大な水辺空間と、歴史あるまちなかをつなぐ結節点として機能を充実化する。	ソフト	案内サイン、水辺のアクティビティ（カヌー、SUP）、環境学習、日帰りバーベキュー、キャンプ、フードフェス、花火大会
		ハード	高水敷を活かした臨時駐車場、かわまち拠点（地域振興拠点）での駐車場、レンタサイクルステーション、トイレ、休憩休息施設 両拠点（やなせ宿、かわまち拠点）を繋ぐ歩行者自転車道の確保（視覚的分離）
(3)飲食、買い物、宿泊など、まちなかに滞在する機能	まちなかの賑わいを創出するため、古民家や空き家を活用した店舗や宿泊機能、既設店舗でのテイクアウトや飲食スペース機能との連携を図る。	ソフト	小規模マルシェ、夜市の開催、セントラルキッチンによる付加価値の高い飲食提供など
		ハード	古民家や空き家を活用した店舗、飲食・宿泊施設、各種イベントスペース、キッチンカーなどの利用スペース
(4)子どもをまちなかへ呼び込むための機能	親子で参加できるイベントや日常的な利用を促進するための各種機能の確保	ソフト	キックボードを使える環境づくり、三輪車レース、旧町でのかくれんぼ大会、水辺の生き物観察
		ハード	遊具広場、イベントなどのオープンスペース、屋内遊戯施設、授乳室、子ども食堂、コミュニティスペース

※名張かわまちづくりワークショップ（2024年度）、名張かわまちづくり拠点に関するニーズ調査（2024年度）より

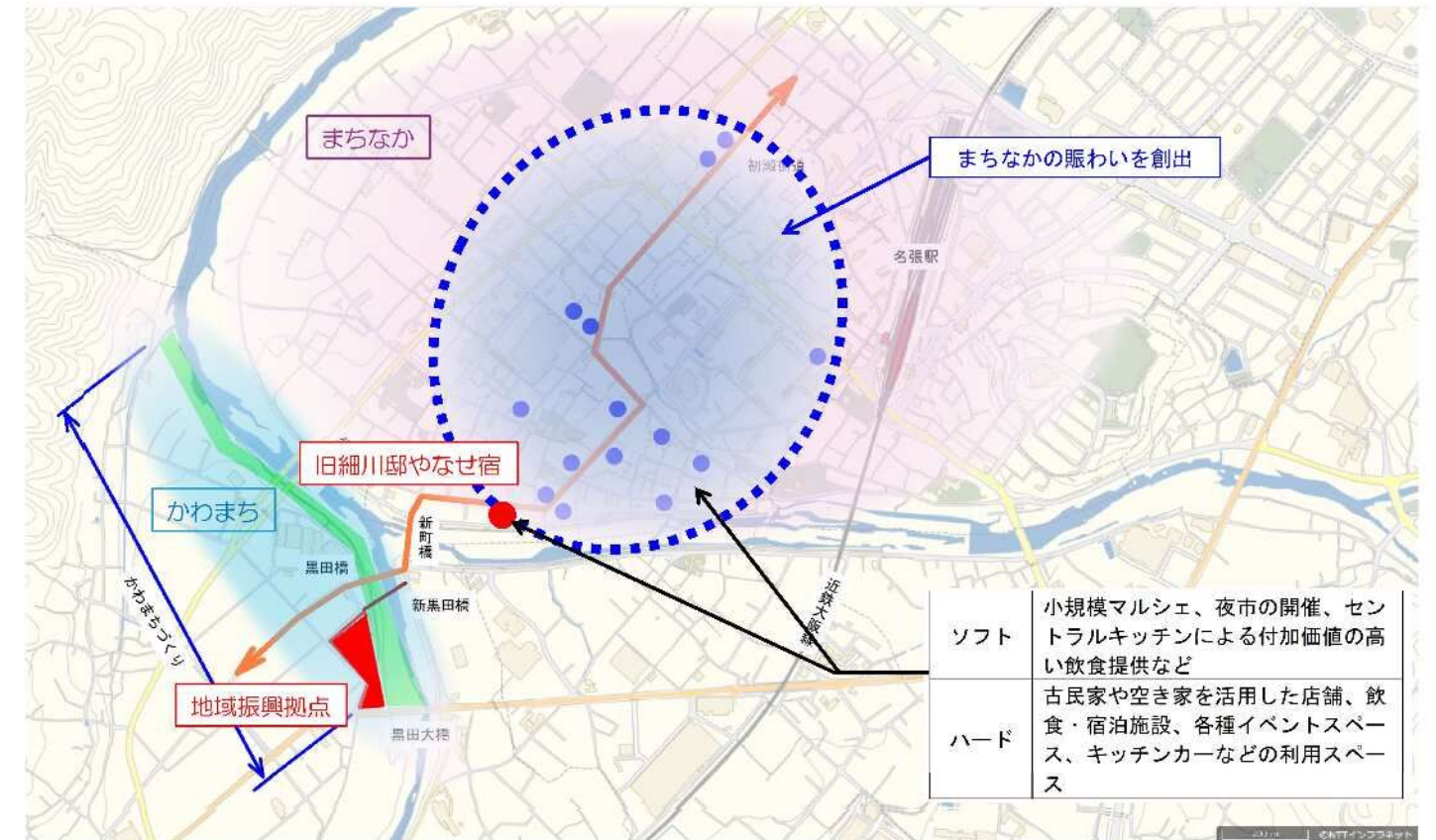
(1) まちなかをはじめとする地域を回遊するための拠点機能

魅力あるまちなか環境をつなぐ「回遊性ネットワークの拠点」としての機能を確保し名張市全体への活性化に役立つ「新たな名張の玄関口」を目指す



(3) 飲食、買い物、宿泊など、まちなかに滞在する機能

まちなかの賑わいを創出するため、古民家や空き家を活用した店舗や宿泊機能、既設店舗でのテイクアウトや飲食スペース機能の確保などを推進する。



(2) かわまち・まちなかをつなぐ結節点としての機能

名張川の広大な水辺空間と、歴史あるまちなかをつなぐ結節点として機能を充実化する



(4) 子どもをまちなかへ呼び込むための機能

親子で参加できるイベントや日常的な利用を促進するための各種機能の確保



5. やなせ宿の事業運営方針案及び事業手法の策定

5-1 事業手法等の検討

(1) 参考にした類似事例

① 古民家を活用した事業手法

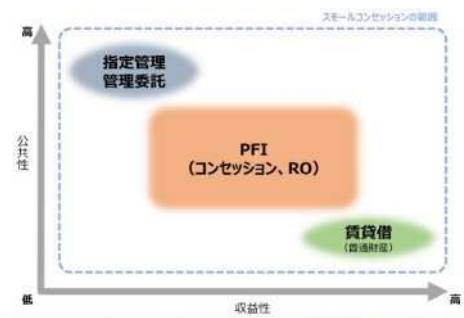
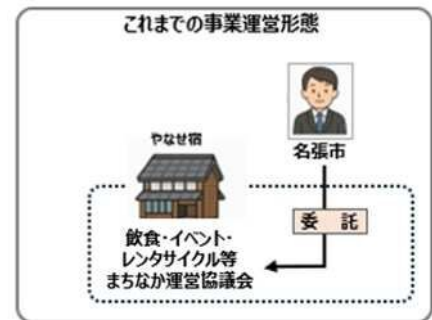
やなせ宿を利用した事業は、委託により「まちなか運営協議会」が飲食・イベント・レンタサイクル等の運営を行ってきた。

今後は、まちなか・かわまち基本構想実現に向け、民間活力により想定される事業手法について、国土交通省の取組、他事例を整理し、やなせ宿の新たな事業運営方針の事業手法を導き出していく。

【国土交通省の取組】

国土交通省では、スモールコンセッションによる地方公共団体が所有する古民家等（空き家含む）の活用について、民間事業者の創意工夫を最大限に活かした小規模な官民連携事業により、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組が進んでいる。

事業手法においては、公共施設等運営権（コンセッション）方式のみならず、指定管理や管理委託、賃貸借など、個別の案件に応じて様々な手法が想定される。



出典：第3回 スモールコンセッションの推進方策に関する検討会（2024年3月）

【事業手法等の事例】

下記の視点から事業手法および事業の特徴および効果等について整理した。

事例整理項目
① 古民家活用の事業手法の特徴と運営主体 事業手法：指定管理制度、DBO方式、RO方式（改修＋運営）、コンセッション方式（運営権方式）、定期借地・長期借家、賃貸借等 運営主体：一般社団法人、DMO、まちづくり会社、NPO・地域団体、個人事業主、共同事業（地元企業 × 外部事業者）
② 古民家活用の分類と事業手法 活用分類：移住・住宅活用、観光・宿泊、地域コミュニティ、農家民宿・地域資源活用、文化・芸術等 事業手法：賃貸借、リース、PPP等
③ 古民家活用とスモールコンセッション事例 ・岡山県津山市：城下小宿 糺や ・山口県萩市：本と美容室 萩店

(参考) スモールコンセッションとは (国土交通省ホームページより整理)

資料) <https://www.mlit.go.jp/smcn/about/index.html> より



➤ スモールコンセッションの特徴

廃校等の空き施設や地方公共団体が所有する古民家等の空き家の活用について、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした小規模な官民連携事業により、地域課題の解決やエリア価値の向上につながる取組。



➤ 目指す姿

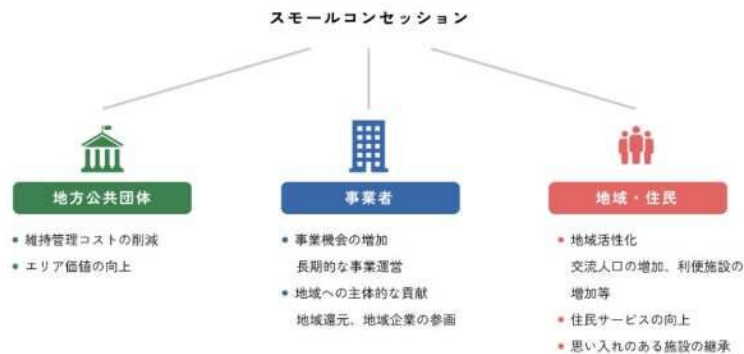
スモールコンセッションの取組が実装されることで、地域の身近で小規模な公的遊休不動産の利活用を通じた、地域課題の解決やエリアの価値向上を目指す。



出典：第3回 スモールコンセッションの推進方策に関する検討会（2024年3月）

➤ 期待される効果

スモールコンセッションに取り組むことで、地方公共団体のみならず、事業者や地域・住民にとっても様々な効果が期待される。



【古民家活用の事業手法の特徴と運営主体の事例】

事業手法	メリット	デメリット	総合評価	代表事例	収益性
①指定管理者制度	・行政所有でも民間の工夫で運営可能 ・観光・交流用途に適合	・料金自由度が低い ・収益事業が限定的	○	旧家を観光案内所＋カフェ化（全国）	△
②コンセッション （小規模含む）	・料金収入＝事業者の収益 ・長期で投資回収が可能 ・価格設計の自由度	・制度設計・公募の手間 ・需要変動リスクは事業者	◎	古民家ホテルの区域コンセッション等	◎
③DBO方式 （設計・改修・運営一括）	・改修と運営の一体最適 ・品質安定 ・行政負担の平準化	・初期投資・資金調達の高難度 ・契約設計の専門性	◎	道の駅隣接の複合古民家活用等	◎
④-1 定期借地・長期借家	・20-30年の長期回収が可能 ・所有移転なし	・契約が複雑 ・担保評価に制約	○	歴史地区の宿泊・飲食	◎
④-2 賃貸借 （行政→民間／個人→民間）	・導入が手軽 ・スピード感がある ・用途変・更や縮退が比較的容易	・改修費は借主負担が多い／家賃固定で低稼働時に圧迫／長期回収に不向きな契約条件になりやすい	○	古民家カフェ、簡易宿所、レンタルスペース	○
⑤売買（完全取得）	自由度最大 ・高単価・高収益を狙える ・出口戦略も設計可	・取得・改修の初期投資が大 ・きい ・需要リスク	○	分散型ホテル（NIPPONIA等）	◎
事業主体					
■一般社団法人、DMO、まちづくり会社	・地域全体の一体運営が可能 ・補助金活用しやすい	・公益性要求が高く、収益最大化だけに振れない	○	宿＋食＋体験の複合運営	△～○
■NPO・地域団体	・地域公益性が高い ・コミュニティ形成	・収益拡大が難しい	△	コミュニティスペース、子ども食堂	△
■クリエイター・個人事業主活用	・初期投資小 ・柔軟な企画運営	・長期の安定収益は限定的	△	アトリエ、撮影スタジオ	△
■共同事業 （地元企業 × 外部事業者）	・リスク・役割分担 ・地域受容性が高い	・意思決定が遅くなりがち	○	古民家レストラン＋地元企業支援	○

【古民家活用の分類と事業手法の事例】

活用分類	事例内容	自治体	事業手法（スキーム）
移住・住宅活用	・空き家バンクを活用した古民家再生・移住促進	栃木県栃木市	空き家バンク、改修補助金（最大50万円）、 賃貸活用
	・官民連携の空き家バンク「住むとコネット」→古民家の賃貸住宅化	岐阜県飛騨市	官民連携、改修補助（住宅：最大250万円、店舗：100万円）、 賃貸借
	・古民家を改修した「定住促進空家活用住宅」	沖縄県国頭村	利用権方式 （村による改修→低廉賃貸）
	・離島の古民家を「お試し移住住宅」に再生	沖縄県うるま市	行政直接改修 → 利用者に貸付、地域おこし協力隊との連携
観光・宿泊	・伝建地区内の古民家を宿泊施設「千山庵」に再生	和歌山県湯浅町	PPP（地方創生交付金）、リノベーション、貸し切り宿運営
	・古民家群を分散型ホテルとして再生	兵庫県丹波篠山市ほか	民間主導・自治体連携／地域一体型ホテル事業
	・古民家を「稼ぐ資産」に転換し、宿泊施設・商業施設に再生	宮崎県日南市（飫肥城下町）	官民連携（PPP）、民間投資＋補助金、 サブリース的運営
地域コミュニティ	・古民家を地域交流・創業支援拠点「つるのこ」に再生	山形県南陽市	補助金（事業再構築補助金）＋民間運営、複数テナント入居
	・古民家・空き蔵を「商人館」や暮らし体験拠点に再生	三重県伊勢市	NPOによる仲介、行政買上げ、活用仲人事業
農家民宿・地域資源活用	・古民家を会員制農家民宿「荒蒔邸」に再生	茨城県常陸太田市	使用貸借 ＋会員制モデル＋行政補助
	・空き農家紹介による移住・二地域居住促進	北海道芦別市	NPOによるマッチング事業（空き農家バンク）
文化・芸術	・古民家・空き蔵をミュージアムへ再生（大地の芸術祭）	新潟県十日町市・津南町	NPO運営 、文化資源活用、イベント連動

【古民家活用の分類と事業手法の事例】

宮崎県日南市 | 官民連携 (PPP) による古民家再生モデル：(飫肥城下町の分散型ホテル・まちづくりモデル)

項目	内容
背景課題	・歴史的建造物の寄付が相次ぎ、維持管理費が1棟あたり年間100万円超で市財政を圧迫 ・観光客が団体→個人旅行に変化し、来訪者減・商店街で40店超が売上減少
改革の方向性	・古民家を「費用のかかる遺産」から自ら稼ぐ資産へ転換 ・外部事業者を招へいし、民間投資を呼び込むモデルへ
官民連携の構築	・2015年に市が「まちなみ再生コーディネーター」を公募 ・採択されたのが Kiraku Japan (現 Kiraku) を率いる徳永氏
コア事業者	・Kiraku (古民家宿泊事業) ・乃村工藝社 (設計) ・商店会 (地域交流) ・宮崎銀行、日本政策投資銀行などの金融機関
代表プロジェクト	・古民家「勝目邸」「合屋邸」を改修し宿泊施設「季楽 飫肥」を2017年開業
総事業費	・約1億2,500万円
資金スキーム	・補助金：3,400万円 ・民間融資：9,100万円 (宮崎銀行、日本政策投資銀行ほか)
自治体の役割	・歴史的建造物の提供 ・補助金支出 ・総合調整 (商店会・金融機関・事業者連携)
民間の役割	・物件調達と改修 (Kiraku) ・地域ブランド化と運営 ・設計・空間造成 (乃村工藝社) ・外部投資誘導 (JR九州、JAL、Nazuna 等の参入)
商店街との連携	・食・体験・交流スペースを商店街内に形成・宿泊客が街を回遊する設計 (「通過型」→「滞在型」に転換)
観光・経済効果	・宿泊施設やカフェが増加し、来訪者増加 ・香港など海外富裕層も訪問 ・賃料収入が維持管理費を上回り、市の財政負担が軽減
地域の変化	・古民家が民間投資により次々と再生 ・JR九州・JAL・IT企業などが出店し、街全体の活性化が加速
応用モデル	・バリューマネジメント社やNazunaによる他物件再生へ波及 ・「分散型ホテル」モデルが地域で定着

全国的に見る成功パターン

1. 行政 (自治体) が調整・改修の一部を担い、民間に利用権を渡すモデル
2. 補助金+民間投資による資金スキームモデル
3. NPO/地域団体が仲介に入り、地域と利用者のミスマッチを避ける仕組み
4. 重要伝統建造物群保存地区では“面的活用”が成功しやすい

【古民家活用とスモールコンセプション事例】

国交省が位置付ける2事例

- 萩市「本と美容室 萩店」（古民家活用の代表格）
→ 歴史的町屋 × コンセプションで 民間創生型リノベーション の成功例
- 津山市「城下小宿 糘や」（古民家ホテル）
→ 小型宿泊施設 × コンセプションで 観光振興型モデル

事例名	施設種別	所在地 (自治体)	事業手法	概要
城下小宿 糘や	古民家	岡山県津山市	コンセプション	歴史的な城下町の古民家を民間が一括運営し、宿泊・体験を含む観光拠点に再生
本と美容室 萩店	古民家	山口県萩市	コンセプション	文化財級の町屋を市が寄付受領 → 民間がコンセプションで運営（本屋＋美容室の複合施設）

➤ 山口県萩市：本と美容室 萩店（古民家 × コンセプション）の事例

出典：スモールコンセプション実践セミナー・萩事例紹介より整理

項目	内容
対象建物	明治期創建の伝統的町屋（重要伝建地区：萩市浜崎地区）
経緯	所有者の高齢化＋老朽化で崩壊の危機 → 市へ寄付 → 活用ワークショップ → 公募 → コンセプション方式採用
手法	スモールコンセプション（PFI法にもとづく運営権設定）
民間事業者	萩まちづくり事業者（指定事業者）
活用内容	書籍・美容室・喫茶等の複合事業で収益化。観光導線にも組み込み。
自治体の役割	建物寄付受入／市場調査／公募・審査／歴史・景観ルール整備
民間の役割	改修・運営・マーケティング・収益確保
ポイント	・文化財相当の建物を“最小限の介入で”活用（可逆性の確保） ・市の財政負担を軽減しつつ、地域事業者の新規創業を促進

伝統的な街並みに新たな文化拠点が誕生！ 萩市「本と美容室 萩店」 伝建地区に全国で2店舗目の「本と美容室」誕生



- 萩市の古い町並みが残る港町・浜崎地区。
- このエリアは江戸～明治期の商家などが多く残っていて「重要伝統的建造物群保存地区」に選定。その1棟を活用してできた店舗である。
- 古いガラス戸をガラガラと開けて中に入ると、時の流れを感じる広々とした空間に雑貨・書店・美容室のスペースが配されている。
- 本と美容室 萩店」を運営するのは「アタシ社」。神奈川県に本社がある「アタシ社」は、夫婦で共同経営するローカル発の出版社。「本と美容室」は、神奈川県の高橋町・真鶴町に1店舗あり、今回の萩店は2店舗目にあたる。
- なぜ萩市に？と思いますが、2年前に萩の人から「萩市にも『本と美容室』をつくってほしい」という一通のメールを受け取ったことがきっかけ。実際に萩市を訪れるなどして興味を持ち始め、そしてこの度のオープンに結びつけた。

資料) <https://yamaguchi-san.com/post-21163> より整理

本と美容室 萩店(山口県萩市)

作成時点：令和6年12月

浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業

古民家

商業施設

基本情報



写真出所：合同会社アタシ社

位置図

山口県萩市浜崎町16番地



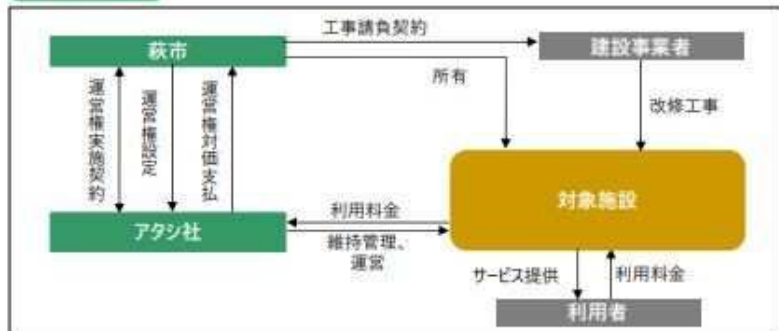
出所：地理院地図を引用

掲載内容に関する問合せ先

萩市商工観光部文化財保護課
TEL：0838-25-3238
Email：bunkazai@city.hagi.lg.jp

事業主体	山口県萩市（人口：41,785人 ※令和6年10月現在）
事業手法	コンセッション方式
民間事業者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> 運営業務（運営、サービス向上、交流を主体としたまちづくり等） 維持管理業務（保守管理、清掃、警備、修繕等）
事業期間	約20年間（令和5年9月～令和25年3月）
事業費等	<ul style="list-style-type: none"> 改修費 約64百万円（調査・設計費含む）（1/2は国庫補助） 運営権対価 約16百万円 ※令和6年3月末日までは無償、その後事業期間にわたり運営事業者が市に支払う
活用した補助金	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策総合支援事業 約32百万円
事業者	合同会社アタシ社
事業経緯	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年3月 実施方針公表、公募開始 平成5年5月 事業者選定 令和5年9月 実施契約締結 令和6年6月 供用開始

事業スキーム図



検討経緯

- 浜崎伝統的建造物群保存地区内にある、住民から寄付された町家（伝統的建造物）を活用した事例である。
- 間口10mもの大規模な町家であり、取り壊しによる地区の文化的価値への影響が大きいと想定されたことから、市が所有して利活用を進めることとした。
- 従来市が実施していた文化財の管理運営方法（直営による保存修理とNPO等への管理委託による公開活用）ではなく、来訪者数や満足度の向上、市の財政的負担の軽減のため、コンセッション手法により運営の自由度を高め、独立採算による事業化を図った。

取組のポイント

- 市は、①街並み景観の保全と活用、②まちの賑わいづくりと魅力発信、③新たな観光資源、④波及効果の4点をコンセプトに、まちづくり及び観光の拠点施設として公募を行った。
- 公募の前に建屋の柱・梁などの軸組や外観、電気・給排水管の設置等の改修を約64百万円（半額は国補助を利用）で実施した。
- 住民ワークショップを行い地元の合意形成を図るとともに、2回にわたりサウンディング調査を実施し、事業スキームや運営権対価に関する民間事業者の意向を把握した。

得られた効果

- 選定事業者は、収益性の低い書店と収益性の高い美容業を掛け合わせ、持続可能な地域の書店運営を提案した。さらに、当該企業の本業である出版スキルを活かし、町のプロモーションや移住・定住促進支援を提案している。
- 選定事業者から市に支払われる運営権対価は、公募時に示された最低金額を2百万円近く上回り、約16百万円で提案された。

■ 利活用前



■ 利活用後



写真出所：萩市、合同会社アタシ社

施設HP：<https://book-and-hair.com/>

➤ 岡山県津山市：城下小宿 糶や（古民家ホテル × コンセッション）の事例

出典：スモールコンセッション事例一覧（津山市）より整理

項目	内容
施設用途	古民家を活用した宿泊施設
手法	コンセッション方式（公共施設等運営権）
特徴	城下町の複数古民家を整備した宿泊モデルとして構築
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の歴史景観を守りながら観光収益を創出 ・民間投資の呼び込みによる宿泊コンテンツの強化

伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物を活用した宿泊施設～城下小宿 糶や～



- 津山市城東重要伝統的建造物群保存地区にある伝統的建造物「旧荻田家付属町家群」は、約 250 年前の江戸時代後期に建てられた町家群です。2013 年に市へ寄付され、現在は城東地区の観光の拠点となっている。
- 町家群はそれまで住宅などとして使用されていましたが、市が修理を行い、2020 年 7 月に一棟貸しの宿泊施設「城下小宿 糶や」にリニューアル。
- 伝統的建造物としての外観を復原しており、隣接する国指定重要文化財「旧荻田家住宅」から約 60m 続く軒庇（のきびさし）は、城東地区の町並みを象徴する建築様式であり、大きな見どころとなっている。
- その他、耐震補強工事や基礎の設置、屋根葺替え、内装改修、設備工事を合わせて実施することで、建築物の安全性の向上を図っている。
- 本施設は、コンセッション方式による運営権を市が設定し、民間事業者により運営されている。

資料) 津山市ホームページより整理

城下小宿 花や(岡山県津山市)

作成時点：令和6年12月

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

古民家

宿泊施設

基本情報



写真出所：津山市

位置図

岡山県津山市林田町68



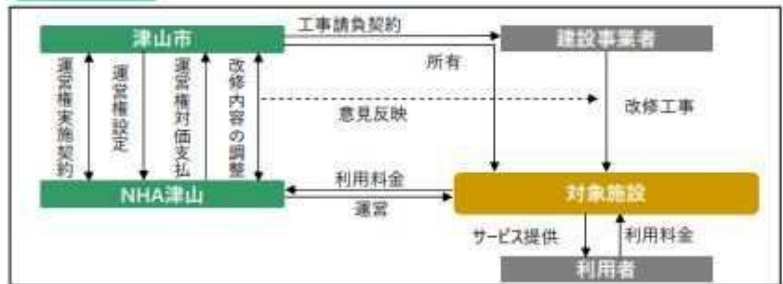
出所：地理院地図を引用

掲載内容に関する問合せ先

津山市 観光文化部 歴史まちづくり推進室
TEL：0868-32-7000
Email：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp

事業主体	岡山県津山市（人口：95,142人 ※令和6年11月現在）
事業手法	コンセッション方式
民間事業者の業務内容	・運営業務（宿泊、飲食等） ・維持管理業務（建築物保守管理、清掃、修繕等）
事業期間	約20年間（令和2年7月～令和22年3月）
事業費等	・改修費 約190百万円 ・運営権対価 約74百万円（税抜・総額） ※当初3年間は無償、4年目以降、運営事業者が市に支払う（年払い）
活用した補助金	・地方創生交付金 146百万円 ・重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費国庫補助 27百万円 ・街なみ環境整備事業 20百万円
事業者	株式会社HNA津山（市内企業）
事業経緯	・平成30年12月 実施方針公表 ・平成31年1月 公募開始 ・平成31年3月 事業者選定・優先交渉権者の決定 ・令和2年3月 運営権設定議決 ・令和2年7月 供用開始

事業スキーム図



検討経緯

- 津山市が所有者から寄付を受けた伝統的建造物（旧苅田家付属町家群）を宿泊施設として利活用することを検討していた。
- 施設が立地する城東地区は、国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されているエリアであるが、歴史・文化的価値の向上や地域の賑わい創出が課題となっていた。
- 津山市は当初、指定管理者制度により津山市が指定管理料を支払って運営することを想定していたが、新市長の就任を契機とした再検討の結果、津山市が運営費用を負担しないコンセッション方式により事業実施する方針とした。

■ 利活用前



取組のポイント

- 津山市は公募前に民間事業者へのサウンディング調査を行い、宿泊施設としての事業性を確認したうえで公募を実施した。
- 施設の整備にあたっては、国の補助金等を活用して市が改修を実施した。同時に、選定事業者の意向を改修工事の内容に反映させる条件で、運営事業者を公募した。
- 改修工事の着手と事業者選定のタイミングを合わせるため、事業構想から公募開始までのプロセスは約半年という短期間の中で実施している。

■ 利活用後



得られた効果

- 公募の結果、約20年間の事業期間で、民間事業者が約74百万円の運営権対価を津山市に支払う提案を得ることができ、当初は津山市が費用を負担して運営することを想定していた施設が、市の新たな歳入を生み出す施設となった。
- コロナ禍の令和2年に開業したが、岡山版ミシュランガイドで4つ星評価を獲得するなど、付加価値の高い宿泊施設として人気を得ている。

写真出所：津山市

施設HP：<https://tsuyama-kojiya.com/>

(2) 事業手法・スキームの整理

① 古民家を活用した事業手法

古民家を活用する事業手法としては、国土交通省の取組、事例から表 5-1 に示す 5 つの事業手法が上げられる。

表 5-1 古民家を活用したまちづくり事業を展開する事業手法

手 法	メリット	デメリット	適する用途	備考
①使用貸借、賃貸借、定期借家等	<ul style="list-style-type: none"> 自由度が高い 投資回収しやすい 料金収入が民間に帰属 	<ul style="list-style-type: none"> 契約内容により制約が出る 資金調達は地上権の担保価値に依存 	宿泊、飲食、体験、複合施設	
② RO 方式 (改修+運営)	<ul style="list-style-type: none"> 行政負担が小さい 民間主導の改修が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 契約設計の手間 中途解約・再投資ルールが必要 	宿泊、住宅活用、地域拠点	国交省の Small PFI で推奨される方式
③ DBO 方式	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクル最適化 大規模改修・複合運営に最適 	<ul style="list-style-type: none"> 契約が複雑 初期投資が大きい 	宿泊+食+体験など複合観光拠点	面的再生や複数棟行政所有物件に適合
④ コンセッション方式 (運営権方式)	<ul style="list-style-type: none"> 料金収入が原則民間 長期契約で投資回収可 	<ul style="list-style-type: none"> 制度設計・公募が必要 	宿泊、観光拠点、歴史建築の活用	伝統建造物・古民家群の施設で実績あり
⑤ 指定管理者方式	<ul style="list-style-type: none"> 公共性と民間性を両立 補助金と相性が良い 	<ul style="list-style-type: none"> 収益性は低め 料金自由度が小さい 	交流拠点、資料館、公共性の高い施設	公共サービス型で収益より公益性重視

② やなせ宿を活用する事業手法

やなせ宿で活用可能な事業手法として、下記の非選定理由から DBO 方式、RO 方式を除外し、賃貸借、コンセッション方式、指定管理方式が考えられる。

(非選定理由)

DBO 方式

：設計 (Design)、建設 (Build)、運営 (Operate) を一括して民間事業者へ委託する手法である。この方式は、プロジェクトの効率性を高め、コストを削減することを目的としている。

- ➡事例では、面的な再生や複数棟の行政所有物件を複合運営する場合、再生に大規模改修等の初期投資が大きい場合に最適であるが、契約は複雑である。今回やなせ宿の事業では、旅館業法による簡易宿所化、飲食等の再整備費は改修の事業規模が小さいと想定され、事業手法としては除外した。

RO 方式

：RO 方式は、既存の施設を改修し、その後に維持管理や運営を行う方式である。この方式は、既存のインフラを活用し、効率的に運営することを目的としている。

- ➡やなせ宿を利用したこれまでの取組の現状は、利用者数（ピーク時：2015 年度約 2.6 万人/年）、事業収益（ピーク時：240 万円/年）と小規模の事業である。民間側が改修費を負担、改修投資の回収する RO 方式では、事業初期段階から導入する方式としてはリスクがある他、契約・設計に時間を要する事が懸念される。

5-2 導入する事業手法・事業スキーム

(1) 導入する事業手法

① 導入する事業手法の比較

前項で選定した事業手法である賃貸借、コンセッション方式、従来の委託について、図 5-1 に示す名張市が目指す事業方針、かわまちの事業スケジュールを踏まえ、3手法について検討した。（詳細な比較：表 5-2、5-3、5-4 参照）

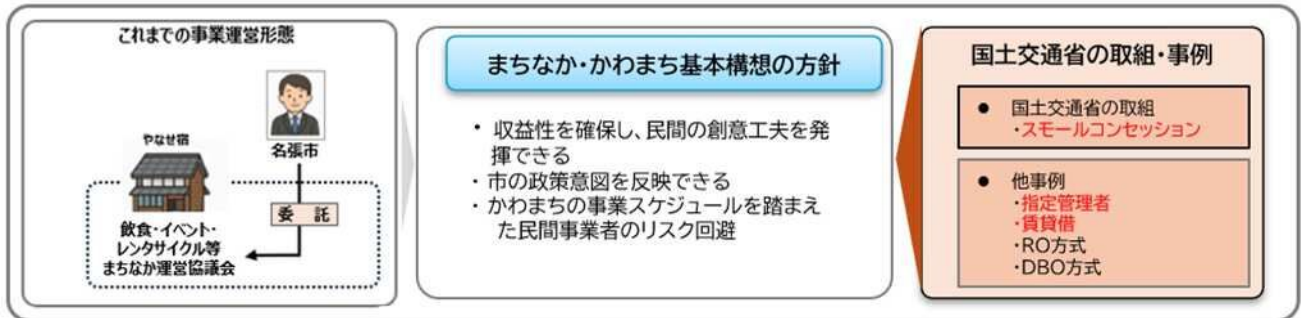


図 5-1 導入する事業手法

表 5-2 導入する事業手法の比較

項目	指定管理者制度	スモールコンセッション	賃貸借契約
概要	自治体が所有する施設を民間に管理・運営させる制度	公共施設の運営権を民間に付与し、収益事業として活用させる小規模PPP手法	公共施設を有償で貸与し、民間が事業として活用
スキーム図	<p>（※1） 地方公共団体の承認後、条例で定める（地方自治法244条の2第8,9項）</p>	<p>（※2） 予め地方公共団体に届出のうえ、民間が設定（PFI法23条2項）</p>	<p>（※3） 原則、事務処理要領の規定に則る</p>
行政区分	行政財産	行政財産／普通財産	普通財産
法的根拠	地方自治法第244条2条	PFI法	借地借家法
契約主体	自治体と指定管理者	自治体と運営受託者	自治体と借主
民間に付与される権利	使用許可権限 地方自治法228条1項	運営権 （行政財産の場合、指定管理者制度との併用により施設の使用許可権限が付与）	建物の賃借権 （別途、管理運営の特約が必要）
事業期間	3～5年程度が多い	15年～30年程度が多い	5～30年程度が多い
議決有無	有	有	一定期間以上の価格、面積の貸付は、議会報告が慣習的に必要となっている場合あり※一定の場合（低廉な賃料等）は議決有
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●公共性を保ちつつ民間の創意工夫を活用可能 ●安定した運営が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ●小規模でも導入可能 ●民間の創意工夫を活かせる地域密着型に適する 	<ul style="list-style-type: none"> ●比較的自由的な事業展開が可能収益性があれば持続可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●手続きが煩雑 ●収益性が低いと応募が集まりにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ●収益性が低いと民間参加が難しい ●契約設計にノウハウが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共施設としての制限がある場合、自由度が下がる
制度的制限・注意点	<ul style="list-style-type: none"> ●公募・選定・評価など行政手続きが必要 ●公共性と収益性のバランスが課題 	<ul style="list-style-type: none"> ●公共財産の貸与に関する条例・財産処分手続き（補助金適正化法）などが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ●地方自治法に基づく財産貸付手続きが必要 ●契約期間や更新条件の明確化が重要
主な用途	●観光案内所・地域交流拠点・文化施設	●カフェ・宿泊施設・観光施設	●カフェ・店舗・宿泊施設・事務所
主な事例	●奈良市「旧柳生藩家老屋敷」（文化財を活用した観光拠点）	●岡山県津山市：城下小宿 桜や ●山口県萩市：本と美容室 萩店	●岐阜県美濃市（古民家をカフェ・ギャラリーとして賃貸活用）

【手法別評価と適合性】

これらを踏まえ、「賃貸借+委託（ハイブリッド方式）」が最適である。

- ・指定管理者制度は公共性の確保に優れる一方、自由度が低く収益性に乏しい。
- ・コンセッションは包括的運営に適するが、施設規模や事業リスクの観点から本件ではやや過大。
- ・一方、賃貸借は民間の柔軟な経営を活かせるが、公共的役割を担保する仕組みが必要。

表 5-3 導入する事業手法の比較

項目	指定管理者制度	コンセッション	賃貸借
所有権	市	市	市
管理権	民間（範囲限定）	民間（包括的）	民間（貸付）
収益性	中	高	高
公共性	高	中	低～中 （委託で担保）
契約期間	3～5年	10年以上	柔軟に設定可
市の関与度	高	中	低（委託で補完）

【賃貸借+委託方式の選定理由】

（1）賃貸借のメリット

- ・民間の創意を發揮できる柔軟な運営が可能
- ・改修や新規事業への投資意欲が高まる
- ・収益構造を確立しやすい

（2）委託のメリット

- ・公共的業務としてやなせ宿がまちなかの交流拠点となるための観光案内や登録有形文化財の案内、地域やかわまちづくり事業との連携が促進される。

（3）他手法との比較からみた優位性

表 5-4 導入する事業手法の比較

観点	指定管理	コンセッション	賃貸借+委託
柔軟性	△ 制度制約が多い	◎ 包括管理可	◎ 契約設計で調整可能
公共性	◎ 高い	△ 中程度	○ 委託で確保
収益性	△ 限定的	◎ 高い	◎ 民間発意で確保
適合度 （事業規模）	○ 施設規模・性格に適合	△ 施設規模が小さい	○ 施設規模・性格に適合
	3.5点	4.0点	5点

評価点) ◎1.5点、○1点、△0.5点

【総合判断】

やなせ宿は「登録有形文化財」「まちなかにおける観光拠点」「かわまち・まちなかの結節点」という複合要素を持ち、またかわまちづくりによる供用が2029年度と段階的になるため、一律的な制度では対応しきれない。

このような条件等を踏まえ、『賃貸借+委託のハイブリッド方式』で事業をまずは展開していく。

かわまちエリアの事業が開始される際に、運営実績や利用者評価を踏まえ、かわまちエリアとやなせ宿との一体運営について、コンセッション化も視野に入れ、検討していく。

(導入スケジュール (案))

年度	事業対象範囲	主な動き	段階
2025年	まちなかエリア	導入方針の策定・庁内調整	準備段階
2026年		賃貸借+委託方式の導入	第1段階
2028年	まちなか&かわまちエリア	運営実績や利用者評価を踏まえ、かわまちエリア供用・やなせエリアとの一体運営(コンセッション化)検討	発展段階

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

- やなせ宿は、地域の歴史・文化・観光をつなぐ重要拠点であり、「民間の創意 × 公共の責任」を両立させる賃貸借+委託方式により、持続可能な運営と地域全体の活性化を図る。
- 将来的にはかわまちエリアを含めた広域的なエリアマネジメントへと展開していく。

賃貸借+委託のハイブリッド方式は、

- ・ 公共的役割を市が明確に担保しつつ、
- ・ 収益性の高い部分で民間の自由度を確保し、
- ・ 将来的にコンセッションへの移行も視野に入れる柔軟なスキームである。

② 契約形態 (ハイブリッド方式)

① 賃貸借部分 (収益事業)

「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上で、事業者が本物件を活用し実施する事業は、事業者の提案を基本とするが、「備えるべき機能」として下記の機能を必ずいずれも有し、かつその継続性が見込める収益事業の提案内容とする。

- ア. 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
- イ. かわまち・まちなかをつなぐ結節点としての機能
- ウ. 飲食、買い物、宿泊など、まちなかに滞在する機能
- エ. 子どもをまちなかへ呼び込むための機能

② 委託部分 (公共機能)

公共的業務としてやなせ宿がまちなかの交流拠点となるための観光案内や登録有形文化財の案内、地域やかわまちづくり事業との連携についての業務を委託する。

(2) 事業スキーム

前項の導入事業手法の検討結果を基に、まちなか・かわまち基本構想が目指す方向性、運営及び契約形等から、名張市および事業者が連携し「公共性+収益性」が両立可能な事業スキームを図5-2に示す。

- 賃貸借契約部分（民間事業者の収益事業）
 - やなせ宿の利用料金として賃料の支払い
 - 下記事業による収入は民間事業者の収益
 （事業収益をどのように「まちなか再生」に展開していくかは事業者公募の提案による評価基準としていく）
 - ・ 宿泊・レストラン・物販・レンタサイクル等
 - ・ 収益性を確保し、民間の創意工夫を發揮できる領域
 - ・ 一定の投資・改修負担を含む設定も可能
- 委託部分（公共機能）
 - 公共的業務としてやなせ宿がまちなかの交流拠点となるための観光案内や登録有形文化財の案内、地域やかわまちづくり事業との連携業務

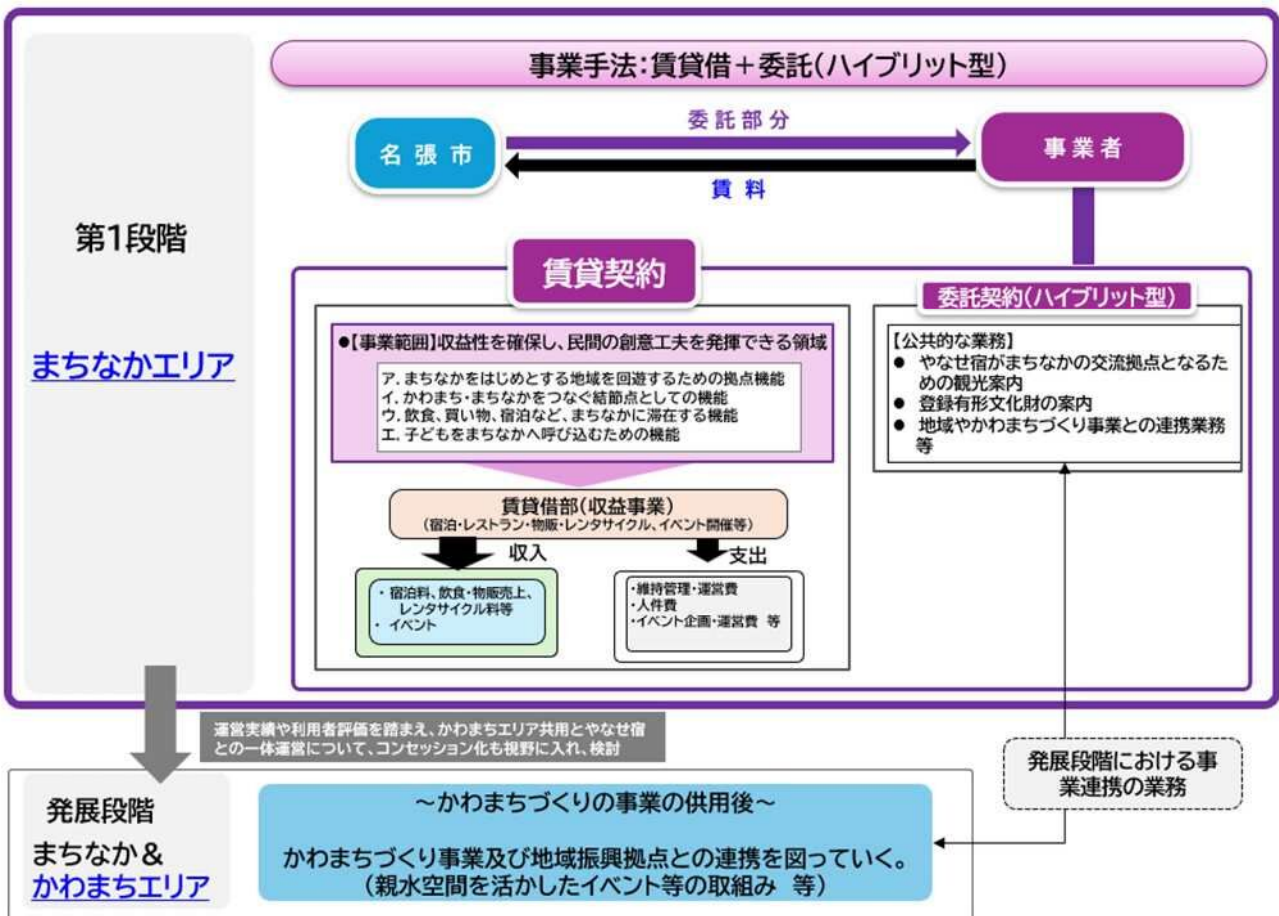


図 5-2 事業スキーム図

(3) 事業収支の検討

① 検討方針

事業者公募に向けて、事業スキーム（案）、契約形態（案）、導入機能に対する意見・要望、事業収支性拡大の提案等を踏まえ、下記のケースについて簡易的な事業収支シミュレーションを行い、この結果を踏まえ事業提案事項及び提案に対する審査指標とすることを目的とする。

ケース1：簡易宿所として活用する場合の収支性

- ※民間事業者ヒアリングで意見があった簡易宿所を想定。
- ※やなせ宿は住宅ではないので民泊施設として活用できない。
- ※飲食としての整備費は見込まないものとする。

ケース2：飲食+イベント事業の展開

② 宿泊事業の収支検討（ケース1）

ア. 事業収支の算定条件

(1) 宿泊者数

旅館業法上「簡易宿所営業」（旅館業法施行令 第1条2項）に基づき、宿泊者数は10人とする。

【国の基準（旅館業法施行令）】

- ・ 宿泊者数を10人未満とする場合は1人あたり 3.3㎡以上
- ・ 10人以上の場合は客室の延床面積（簡易宿所）33㎡以上

【簡易宿所にその他必要な主な基準（簡易宿所）】

- ・ 換気・採光・照明・排水等の設備
- ・ 入浴設備（または近隣に公衆浴場があること）
- ・ 洗面設備、便所の設置

- ・ やなせ宿1階の店の間、中の間、奥の間（計：床面積 44㎡）を宿泊として利用し、土間（26㎡）をキッチン、バスルーム、トイレとして整備を図る。
※客室の延床面積：44㎡（>旅館業務法 33㎡以上）
- ・ 宿泊者数 10人
※内装、ベッド等の設置も想定し、延床面積の8割（35㎡）を利用し宿泊（10人=35㎡÷3.3㎡/人）

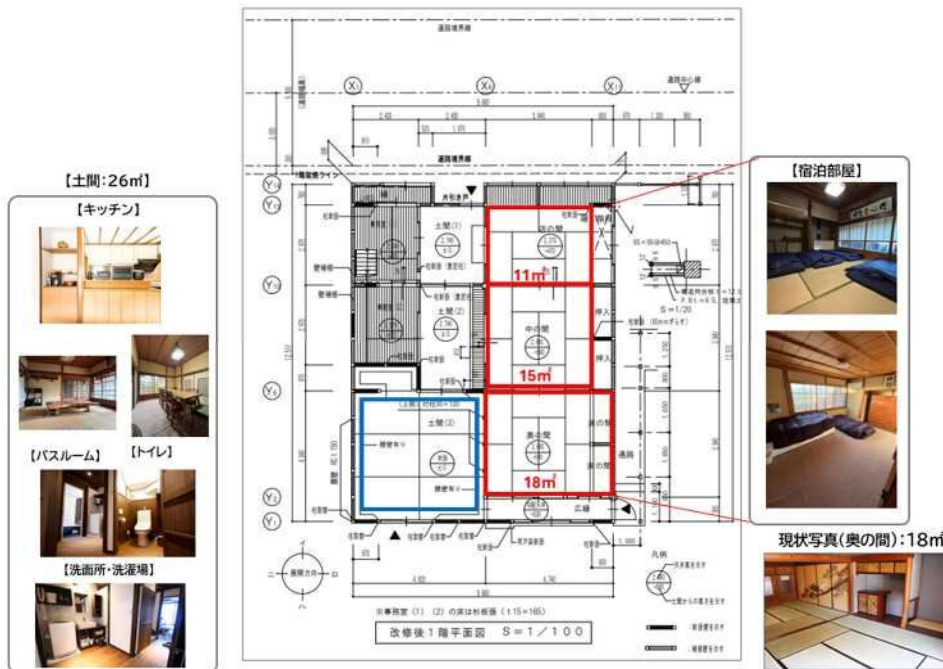


図 5-3 簡易宿所のイメージ（配置図）

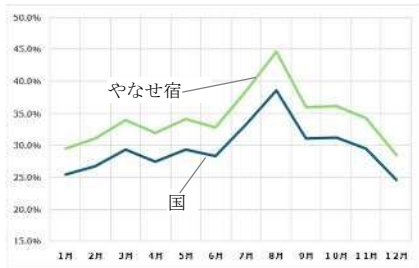
(2) 客室稼働率

【客室稼働率】

簡易宿所の客室稼働率は、当初「国土交通省観光庁宿泊統計調査」の2024年実績より、全国平均29.0%、三重県28.5%の数値を基に事業収支の検討を行っていたが、2025年実績が2026年2月27日に公開され、全国平均29.6%、三重県34.3%となっていた。

このため、今回の事業収支計算では、やなせ宿が三重県内にある地域性を踏まえ、最新の2025年実績値（三重県）である34.3%を採用して計算を行う。

なお、参考までにやなせ宿の月別の稼働率は、全国平均の宿泊施設タイプ別客室稼働率推移表から推定すると図5-4に示すとおりである。この表によると、8月の稼働率（44.6%）が一番高く、12月（28.5%）・1月（29.4%）の稼働率が低い状況である。



月	国	やなせ宿
1月	25.4%	29.4%
2月	26.8%	31.1%
3月	29.3%	34.0%
4月	27.5%	31.9%
5月	29.4%	34.1%
6月	28.3%	32.8%
7月	33.2%	38.5%
8月	38.5%	44.6%
9月	31.1%	36.0%
10月	31.2%	36.2%
11月	29.5%	34.2%
12月	24.6%	28.5%

【やなせ宿の月別客室稼働率の推定方法】

- a: 全国平均29.6%に対する月別の稼働率の割合を算出
 - b: 三重県の客室稼働率34.3%に、aで算出した月別の割合を掛ける
- 例) 8月 a: $38.5\% \div 29.6\% = 1.30$
 b: $34.3\% \times 1.30 = 44.6\%$

図 5-4 宿泊施設タイプ別客室稼働率推移図・表

	全体	旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所
2025年1月～12月	61.8	38.4	56.9	75.3	74.2	29.6
2024年1月～12月	59.6	36.1	54.1	73.7	72.3	29.0
(前年差)	+2.2	+2.3	+2.8	+1.6	+1.9	+0.6

一都道府県別宿泊施設タイプ別客室稼働率(2025年1月～12月(速報値))一

(左、単位: %、右「全体」は中央) 宿泊施設タイプ別の都道府県別

	全体		旅館	リゾートホテル	ビジネスホテル	シティホテル	簡易宿所
	前年差						
全国	61.8	+2.2	38.4	56.9	75.3	74.2	29.6
北海道	61.2	+1.3	44.6	51.2	76.0	74.6	25.4
青森県	61.4	+3.4	42.3	53.5	73.0	60.3	17.3
岩手県	55.1	+1.6	37.4	40.3	71.5	68.4	16.1
宮城県	59.5	+1.9	47.0	50.0	69.1	68.9	27.7
秋田県	48.1	-0.6	36.6	49.6	67.8	49.7	8.9
山形県	51.0	+1.7	41.9	35.2	69.3	58.5	17.1
福島県	49.1	+4.7	37.1	62.0	61.1	47.4	10.6
茨城県	54.0	-1.1	33.5	54.6	70.5	66.8	12.8
栃木県	65.1	+2.1	44.3	53.3	75.0	68.1	16.6
群馬県	46.9	+2.8	46.7	46.8	71.2	53.7	17.1
埼玉県	65.7	+3.1	19.0	31.4	45	78.2	19.7
千葉県	64.7	+3.2	42.1	79.6	73.7	77.1	24.3
東京都	76.8	+1.7	41.2	56.4	81.6	77.4	50.1
神奈川県	66.0	+4.2	48.5	66.3	80.4	73.2	18.3
新潟県	46.4	+0.9	28.8	38.2	64.7	61.2	22.5
富山県	55.3	+0.8	31.7	37.5	67.7	70.5	15.4
石川県	58.2	-8.6	35.8	16.7	71.9	69.7	18.5
福井県	46.5	-1.4	28.5	49.1	74.3	54.6	10.6
山梨県	44.7	+1.9	35.3	62.8	73.0	50.2	19.4
長野県	39.9	+0.3	27.8	37.7	75.9	76.3	14.1
岐阜県	55.8	+4.6	41.1	45.9	72.2	66.7	28.5
静岡県	55.8	+1.2	42.2	55.0	72.7	67.9	23.3
愛知県	69.2	+2.6	30.6	53.2	75.4	72.4	37.1
三重県	57.3	+4.9	40.4	54.3	73.4	72.3	34.3
滋賀県	53.8	-1.3	36.8	61.3	68.1	73.1	11.5
京都府	66.7	+3.9	41.5	56.5	77.3	77.5	53.4
大阪府	78.8	+3.4	47.9	72.3	82.2	79.4	75.2
兵庫県	61.1	+4.2	40.0	55.5	78.6	72.2	13.1
奈良県	52.2	+6.0	36.2	65.5	69.2	70.0	19.3
和歌山県	48.5	+5.9	31	51.9	62.1	68.2	21.5
鳥取県	51.9	+1.8	45.7	28.6	68.3	67.0	9.3
島根県	54.7	-0.8	40.3	47.6	67.8	68.8	16.4
岡山県	59.4	+1.2	21.3	41.9	75.1	75.1	33.4
広島県	64.7	+2.1	35.4	58.5	76.4	73.6	18.9
山口県	56.8	-1.3	41.7	60.3	66.9	60.2	17.5
徳島県	52.5	+3.9	27.5	56.6	66.4	55.7	28.4
香川県	59.6	+6.7	56.9	64.1	70.2	77.9	29.2
愛媛県	56.9	+1.7	48.0	40.5	69.2	61.8	10.0
高知県	48.3	+1.9	35.9	34.7	68.1	70.8	17.4
福岡県	72.6	+0.5	31.9	60.2	77.8	72.7	45.6
佐賀県	53.4	+2.0	39.3	61.3	74.0	69.3	8.7
長崎県	55.9	+2.5	40.2	55.8	70.1	71.8	22.4
熊本県	69.3	+3.3	41.9	53.1	73.8	77.3	24.9
大分県	53.6	+0.0	42.3	59.7	64.7	71.4	16.8
宮崎県	54.5	+3.4	43.9	40.5	64.4	58.1	23.6
鹿児島県	52.0	-0.2	35.4	40.6	69.1	60.7	27.8
沖縄県	60.0	+5.1	44.7	66.6	77.0	67.8	35.1

出典：国土交通省観光庁宿泊統計調査
 2026年2月27日資料より

34.3% (採用値)

【宿泊者数】

客室稼働率を宿泊者数の稼働率として月別、年間の宿泊者数を算定する。

- ・旅館業法で規定する年間営業日数は365日であるが、表5-5に示す事例では3つの傾向がある。
- ・以下の理由から「やなせ宿」の年間営業日数はメンテナンス型の350日とする。
- ・宿泊者数は表5-6に示すよう年間で1,195人、繁忙期の8月133人、閑散期理由：

- 保守・点検（2回/年）
 - ・再整備を行うが空調・水回り等の保守・点検を実施し延命化を図る（2回/年）
 - ・木造構造であるので木造梁・外壁の点検が必須
- 年末年始の短期休館（1～3日）
- スタッフ休暇のための数日休業

表 5-5 年間営業日数

モデル（事例）	年間営業日数	特 徴	
① ほぼ通年営業	365日	<ul style="list-style-type: none"> ・予約は年中受付 ・清掃・点検は営業しながら実施 ・民泊対応型の宿に多い ・小規模宿や無人チェックインの町屋宿は 休館日ゼロ の場合も多い。 	伊勢・松阪・伊賀など都市部の町屋宿に多い
② メンテナンス型	350～355日	<ul style="list-style-type: none"> ・年1～2回のメンテナンス（空調点検 / 水回り点検 / 外壁や梁の点検） ・年末年始の短期休館（1～3日） ・スタッフ休暇のための数日休業 	古民家宿で最も現実的
③ 季節休館あり	300～330日	<ul style="list-style-type: none"> ・梅雨明け前の1～2週間を休館 ・冬季（1月）に数日～1週間休み ・年に3～4回、2～3日の点検休館 	海沿い・山間部の宿に多い

表 5-6 宿泊者数一覧

月	稼働率		月別日数	保守・定期点検	休館日（日数）	営業日数（日）	宿泊者数（人）	日曜日・祝日		平日	
	国	やなせ宿						営業日数（日）	宿泊者数（人）	営業日数（日）	宿泊者数（人）
1月	25.4%	29.4%	31		2	29	85	7	21	22	64
2月	26.8%	31.1%	28		1	27	83	6	18	21	65
3月	29.3%	34.0%	31		1	30	101	5	17	25	84
4月	27.5%	31.9%	30		1	29	92	5	16	24	76
5月	29.4%	34.1%	31		1	30	102	8	28	22	74
6月	28.3%	32.8%	30	1	1	28	91	4	13	24	78
7月	33.2%	38.5%	31		1	30	115	5	19	25	96
8月	38.5%	44.6%	31		1	30	133	5	22	25	111
9月	31.1%	36.0%	30		1	29	104	6	22	23	82
10月	31.2%	36.2%	31		1	30	108	6	22	24	86
11月	29.5%	34.2%	30		1	29	99	6	21	23	78
12月	24.6%	28.5%	31	1	1	29	82	4	11	25	71
平均	29.6%	34.3%	365	2	13	350	1195	67	230	283	965

計算例) 1月：1日あたりの宿泊者数10日×稼働率29.4%×日数（29日）=85人

(3) 宿泊料金

やなせ宿付近地域（名張市・伊賀市）のビジネスホテルを含む宿泊費、一般社団法人全国古民家再生協会の簡易宿所の事例、やなせ宿の簡易宿所整備イメージを基に宿泊料金を設定した。

簡易宿所の整備仕様や地域性に応じた料金設定が定められている傾向にある。やなせ宿の宿泊料金は、やなせ宿付近（名張市・伊賀市）、簡易宿所仕様のイメージから6,000円とした。また、宿泊料金は、一般に平日料金に対して週末・繁忙期は20%程度を見込んでおり、やなせ宿の宿泊料金は表5-7のとおりとする。

表 5-7 やなせ宿簡易宿所の宿泊料金

エリア	日数	宿泊料金
休日（日曜日）・祝日	67日	6,000円
平日（月～土） ・保守・点検日（2日）、 休館日（13日）を除く	283日	7,200円

【宿泊料金の事例】

- ・やなせ宿付近地域（名張市・伊賀市）

エリア	傾向	料金帯の特徴
名張市・伊賀市 （やなせ宿付近の地域）	古民家活用が多い。静かな観光地。	5,000～12,000円
伊勢市 （伊勢神宮周辺）	観光需要高い。価格が上がる傾向。	7,000～15,000円
志摩・鳥羽 （海沿い）	古民家&民宿が混在。シーズン差が大きい。	5,000～12,000円
熊野・紀北 （山間・古道エリア）	古民家宿が多く静か。	6,000～10,000円

注）三重県（伊賀・名張・伊勢志摩・熊野）の簡易宿所・古民家宿の公開料金帯をもと整理）

- ・一般社団法人全国古民家再生協会の簡易宿所の事例（山口県萩市）
 - ・古民家簡易宿所 萩・暁家（2,900円）
 - ・町屋の旅籠 萩乃庵（部屋のタイプに応じ、5,230円、9,735円：平均7,250円）

古民家をゲストハウスとしてリニューアルした事例

古民家ゲストハウス 萩・暁家 山口県萩市	【宿泊：2段ベッド】	【バスルーム】	【トイレ】	【キッチン】	（1泊：2,900円） 工事費不明
町屋の旅籠 萩乃庵	【宿泊部屋：ベッド・布団】	【居間・食事の部屋】	工事費不明 （1泊：5,230円、9,735円） 令和8年1月時点		

- ・やなせ宿の簡易宿所仕様は、山口県萩市の町屋の旅籠 萩乃庵、和歌山県田辺市の紺屋町家の事例をイメージしている。

名称	所在地	面積	費用	築年数	設備	備考
紺屋町家	和歌山県田辺市	敷地面積 57.34㎡	1,000万円以内 国：316万 田辺市：316万 事業者：368万 44万円/坪 (13.2万円/㎡)	概ね70年 (建築：1955年)	詳細不明	●1階床面積：37.73㎡(11.41坪) 1852.03㎡(15.74坪) リビング7帖、キッチン、バス、トイレ ●2階床面積：37.73㎡(11.41坪) 1838.80㎡(11.74坪) 6畳2部屋 延べ床面積：75.46㎡(22.82坪) 1890.83㎡(27.47坪)

【玄関】

【バスルーム】

【宿泊】

【トイレ】

【洗面所・洗濯場】

(4) 概算事業費

やなせ宿母屋1階を簡易宿所として整備する概算事業費について事例を参考に算出した。

- ◆簡易宿所整備面積（70㎡）
 - ・宿泊（44㎡）
 - ・バスルーム、トイレ、キッチン等（26㎡）
- ◆概算事業費（12,250,000円（税込）：70㎡×17.5万円/㎡）
（工事単価の選定理由）
 - ・改築費用は、導入する施設や内装等の仕様により異なり、事例では坪あたり28万円から90万円の範囲である。
（劣化対策の費用については不明）
 - ・施設規模や整備仕様から「和歌山県田辺市紺屋町家」に類似する。

表 5-8 古民家を民泊とした活用した事業費の事例

名称	所在地	延床面積	費用	築年数	備考
お屋敷ステイ 幸（こう）	香川県小豆島	340㎡ (敷地：3000㎡)	9200万 27.0万円/㎡	築38年 1988年築	・半露天風呂、サウナ、蔵BAR、月見台、日本庭園 最大9名（客室4室+広々リビング・キッチン） ・平日2名 77,100円～
紺屋町家	和歌山県田辺市	57.34㎡	1,000万 内訳 国：316万 田辺市：316万 事業者：368万 17.5万円/㎡	築71年 1955年築	・1階床面積：37.73㎡（11.41坪） 旧52.03㎡（15.74坪） リビング7帖、キッチン、バス、トイレ ・2階床面積：37.73㎡（11.41坪） 旧38.80㎡（11.74坪）6 畳2部屋 ・延べ床面積：75.46㎡（22.82坪） 旧90.83㎡（27.47坪）
不明	静岡県中部 (農村エリア)	120㎡	1,000万 8.4万円/㎡	築80年以上	・客室2室+囲炉裏スペース ・4～5万円/泊
古民家の宿 川の音	群馬県多野郡神流町	424.87㎡ (増築部分83.95㎡)	9500万 22.4万円/㎡	築113年	敷地面積：1439.04㎡、木造2階建て

香川小豆島お屋敷ステイ 幸（こう）の整備状況



和歌山県田辺市紺屋町家



(5) 支出条件

やなせ宿の維持管理・運営費の条件を以下のように設定した。なお、物価変動による人件費、光熱費等の金額は考慮しないものとする。

- ・貸付料 120,000円/月（当面は60,000円として試算）
- ・人件費（運営・清掃） 150,000円（2名）
- ・光熱水費 50,000円/月
- ・通信回線 8,000円/月
- ・保険 5,000円/月
- ・保守・点検費 50,000円/回（年2回）
- ・雑費・消耗品 15,000円/月
- ・施設整備（12.3百万円）
 - ：銀行より融資を受け8年で返済（金利2.25%、元金均等方式）
 - ：金利2.25%（一般的な中小企業融資の1.5%～3.0%の平均値）（28万円×2.25%）
 - ：融資期間8年（事業者公募の貸付期間（5年以上9年未満）の最大年数を想定）
 - ：年間の償還額158万円（（12.3百万円+28万円）÷8年）（単純試算による算出）

b : 算出結果

前項までの条件を前提とした事業収支（年間）の結果は表 5-9 のとおりである。

- ・三重県の客室稼働率 34.3%を前提とした場合、経常利益は赤字ではないがほぼゼロベースである。

表 5-9 宿泊事業の収支計算

項 目		条件	単価	金額
収入	平日	965 人	6,000	5,790,000
	日曜日・祝日	230 人	7,200	1,656,000
	計	1,195 人		7,446,000
支出	貸付料	1 月	60,000	720,000
	人件費（運営・掃除）	2 名	150,000	3,600,000
	光熱水費	1 月	50,000	600,000
	通信回線	1 月	8,000	96,000
	保険費	1 月	5,000	60,000
	保守・点検費	2 回	50,000	100,000
	雑費・消耗品	1 月	15,000	180,000
	資金調達の返済	1 年		1,580,000
	計	1 年		6,936,000
収入-支出（経常利益）		1 年		510,000

参考）貸付料 12 万とした場合、21 万円の赤字

- ・改善策として、下記の対応が必要である。

改善策 1：民間事業者の経験・ノウハウを活かし稼働率を上げることで経常利益を上げる工夫が必要である。

※経常利益を 200 万にする場合⇒各室稼働率（42%）

改善策 2：補助金導入による簡易宿所整備費用を削減する。

例）事業再構築補助金：12.3 百万円（全額補助で調達）

⇒資金調達なし⇒経常利益（約 150 万円）

補助金名	補助率 / 上限	対象用途
国（観光庁） 観光庁観光資源活用補助	補助率：1/2～2/3 ● 上限：数百万円規模	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家を観光施設・宿泊施設・体験拠点にする場合に最適 ・体験型観光、歴史的建造物の観光資源化、インバウンド対応などが補助対象
事業再構築補助金	補助率：1/2 ● 上限：最大 1,500 万円（中小企業）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業転換を伴う古民家改修（例） ・古民家を宿泊施設に改修 ・古民家をレストラン・カフェへ大規模リノベーション ・地域拠点施設へ用途変更 大規模工事に強く、設備・内装工事などが幅広く対象。
新事業進出補助金	補助率：1/2 ● 上限：750 万円～最大 3,000 万円（従業員規模により変動）	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家・古民家を活用した新規事業全般カフェ、宿泊、コワーキング、コミュニティ拠点など新しい市場への参入が対象。 ・地域貢献性が評価されやすいので、旧邸活用事業との相性が良い

③ 飲食等・イベント事業の事業収支（ケース2）

1) イベント事業の拡大及び収支性

委託で「まちなか運営協議会」が事業展開していた飲食事業・イベント事業を継続し、新たな事業を拡大していくことが重要である。地域特性やこれまでの事業内容を拡大する単価向上やソフト事業との連携による事業化拡大の可能性を整理した。

【飲食事業】
 ※1 【ワンデイシェフ事業・ランチ事業】 【喫茶事業】




【イベント事業】
 これまでに委託においてまちなか運営協議会が実施してきたイベント事業

開催月	イベント名	内容	会場
2024年11月	やなせ宿ナイトイベント	・アコースティックライブ「袖振り合うも多生の縁（唄会）」	やなせ宿
2025年2月	やなせ宿ナイトイベント	・歳元と愉しむ地酒とお料理 ・街コンイベント「町屋で愉しむお酒と出逢い」	やなせ宿
6月	やなせ祭り	・模擬店、木組み体験、太鼓演奏、魚展示、吹奏楽演奏など	やなせ宿 ・名張川沿い
	ホテル観賞会	・名張川のホテルと生態展示、ワークショップ	やなせ宿
8月	やなせアユの日	・鮎の塩焼き・鮎ご飯販売、かき氷、ホテル観賞	やなせ宿
10月	隠街道市イベント	・歴史講演、影絵劇、展示、体験型イベント	やなせ宿・藤堂家邸跡



a : イベント事業

自然資源（蛭・アユ）、文化資源（隠街道・酒蔵）、季節資源（春祭り・秋の紅葉）、夜間資源（灯り・写真映え）など、複数の観光資源が「季節分散して存在」している点は、収益性の観点から極めて重要である。

季節ごとに異なる資源を中心にイベントを組み立てることで、年間で間断なく集客ができる構造を形成できる。

- 春 : やなせ祭り ●初夏 : 蛭鑑賞会
- 夏 : アユの日 ●秋 : 隠街道イベント
- 夜の通年軸 → ナイトイベント

表 5-10 新たに期待されるイベント事業（案）

イベント種目	主テーマ	内容の概要	地域特性との適合	収益柱（多柱性）	拡大の可能性（成長余地）	拡大施策の例
春のクラフト&古本市	工芸・文化	作家クラフト、市内古本店、ワークショップ	高	高（出店・協賛・体験）	中～高	出店枠拡張、2DAYS化、作家招へい
里山フードフェス	食・地元産品	農家野菜・加工品・地酒・川魚	非常に高	高	高	地元店×外部人気店 MIX、セット券販売
名張川テラス（川床）	川・アユ文化	川沿いの飲食席、セットメニュー	非常に高	中	高	予約制・夜間回、酒ペアリング
忍者×隠街道ラリー	歴史・忍者	月間スタンプラリー、宝探し式	高	中	高	広域周遊化、DX台帳、景品協賛
写真映えライトアップ WEEK	夜間景観	夜の灯り回廊、撮影会、屋台	高	中～高	高	フォトスポット協賛、SNSキャンペーン
ナイトカフェ&市（屋内）	夜間経済	室内カフェ、工芸夜市、ミニライブ	中	中	中～高	雨天代替として年間化
地酒・甘味ストリート	食・地酒文化	地酒飲み比べ+甘味屋台	高	中～高	中～高	ドリンクバス導入、前売特典
紅葉回廊ウォーク	秋・自然	紅葉の見どころ回遊、茶屋	高	中	中	有料ガイド、紅葉×写真講座
冬の灯り市（キャンドル/行灯）	冬・夜景	行灯展示、夜市、ホットドリンク	非常に高	中	高	企業ロゴ入り行灯（協賛）
ワークショップ博（屋内）	体験	物づくり、子ども体験、食育	中	中～高	中～高	参加料体系、講師コラボ、雨天代替
キッズフェス（忍者・縁日）	家族向け	忍者体験、縁日、ステージ	中	中	中	夏休み需要、回遊券
名張川クリーン×アクティビティ DAY	CSR/自然	清掃×体験（カヤック・観察）	高	低～中	中	CSR協賛、体験課金

●地域特性による収益拡大構造

地域特性 カテゴリ	具体例	収益拡大の主因	主要な収益化 手段	成長レバー (施策)	期待インパクト
自然資源	名張川・アユ、 蛍、里山	限定性・希少性が 単価と動員を押し	チケット、体験課金、 出店料、スポンサー	鑑賞ウィーク化、プレミア 席、ガイドツアー、川床/テ ラス	単価↑・日数↑・ スポンサー格上げ
歴史・文 化資源	宿場町、隠街道、 古民家、忍者	回遊性が多接点課 金を生む	回遊券、ガイド料、物 販、出店料、スポンサ ー	スタンプラリー月間化、広 域連携、テーマ別回遊	滞在時間↑・回遊 率↑・売上面展開
食・酒資 源	地酒、川魚、里山 食材	体験価値により高 単価化	ペアリングセット、限 定会、物販、ドリンク	メニュー季節化、予約制、 プレミアム価格帯	客単価↑・購買率 ↑
景観・夜 間資源	ライトアップ、写 真映え	SNS 拡散・夜間経 済の創出	ナイトパス、写真会、 夜市出店、協賛	季節テーマ別の年4本化、 屋内ライブ代替	夜間売上↑・通年 化・天候耐性↑
多季節性	春祭/初夏蛍/夏ア ユ/秋街道/冬灯り	年間の需要平準化	年間スポンサー、通年 回遊券	年間カレンダー整備、繁閑 補完	収益の安定化・固 定費吸収率↑

●施策別収益拡大構造の視点（収益性×拡大構造の方向性等）

イベント	地域特性の核	拡大の主な方向	単価向上策	天候/制約 リスク	代替台本
蔵元地酒と お料理	酒蔵・地酒×地 元食材	予約制/席種拡張、 法人接待	プレミアム席、記念グラ ス、利き酒	飲酒対応/屋内 収容	屋内テイスティ ング会
やなせ祭り	宿場賑わい・回 遊	2DAYS 化、前夜祭、 回遊券	有料観覧席、ふるまい 券	混雑/近隣調整	雨天縮小+屋内 ブース
蛍鑑賞会	初夏の蛍・夜景	鑑賞ウィーク化、写 真会	前売枠、ガイド付プレ ミア	発生/天候依存	灯り展/夜喫茶/ 写真講座
やなせアユ の日	名張川・アユ文 化	川床/調理体験/放流 体験	リストバンド回遊、体 験課金	水辺安全/衛生	屋内調理体験会
隠街道イベ ント	歴史・忍者・街 道	スタンプ月間、広域 連携	ガイド有料、忍者体験	コース安全/高 齢者配慮	屋内展示/講座
ナイトイベ ント	ライトアップ・ 映え	季節テーマ年4本化	ドリンク付前売/フォ ト協賛	気象/音量	屋内ライブ/展示

●地域特性 × 収益柱 × 成長余地（代表政策）の視点

地域特性	コア価値	適合する収益柱	成長余地（代表施策）	収益インパクト (期待)
自然（蛍・川）	限定性/希少 性	チケット・体験・協賛	ウィーク化、プレミア、 川床	単価↑、開催日数↑
文化（宿場・忍者）	物語/回遊性	回遊券・出店・ガイド・ 協賛	スタンプ月間、広域連携	滞在↑、回遊率↑
食（地酒・川魚・里 山）	味×体験	参加料・物販・ペアリン グ	予約制、メニュー季節化	客単価↑・購買率↑
夜間（灯り・映え）	SNS 拡散/夜経 済	ナイトパス・出店・協賛	季節4本化、屋内代替	通年化・粗利率↑
多季節性	平準化	年間協賛・通年回遊券	年間カレンダー	売上安定・固定費吸 収↑

●実行ロードマップの視点

フェーズ	期間	重点領域	主要アクション	成果指標（例）
短期	0-6ヶ月	既存6本の磨き上 げ	年間スポンサー組成、前売の標準化、雨 天代替台本整備	スポンサー+20%、開催中止率 ↓、ARPU+5%
中期	6-18ヶ月	拡大型企画の追加	ナイト季節4本化、回遊月間、川床試行	粗利+25%、来訪+15%、SNS 到達 2倍
長期	18ヶ月～	広域/法人連携	広域周遊・法人接待パッケージ	単価+10%、年間契約スポンサー 化

2) 飲食事業の拡大及び収支性

飲食事業は、イベントとの関連性が大きくイベント同様、自然資源（蛍・アユ）、文化資源（隠街道・酒蔵）、季節資源（春祭り・秋の紅葉）、夜間資源（灯り・写真映え）など、複数の観光資源が「季節分散して存在」している点は、収益性の拡大の可能性は高い。

拡大のポイントは以下にあると考える。

飲食事業の伸びしろ	拡大の方向性
<ul style="list-style-type: none"> ・地域素材（アユ・地酒・里山野菜）の存在 → 唯一性が高い ・古民家景観 → 写真映え・滞在の理由づけ ・イベント × 飲食連動 → 波動的売上→定常的売上に変換 ・夜間コンテンツ → 新たな客層の創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・季節性×地域素材のメニュー強化（客単価 UP） ・イベント連動メニュー（来場波の取り込み） ・テイクアウト導線整備（購買率 UP） ・地酒ペアリング会（プレミア化） ・屋外飲食（川床・テラス）による客層拡大

●飲食事業拡大のポイント（地域特性との結びつき・現状の強み）

ジャンル	主メニュー例	地域特性との結びつき	現状の強み
季節の定食・里山ごはん	季節野菜、川魚、地元味噌	里山の旬、名張の味覚	地元色の強いメニューで観光客満足度が高い
名張川・アユの料理	アユの塩焼き、甘露煮、天ぷら	名張川のブランド価値	他地域にないオンリーワン性
地酒ペアリング料理	料理+3種飲み比べ	酒蔵文化	客単価が上がりやすい
甘味・和スイーツ	甘酒、白玉ぜんざい、季節スイーツ	古民家×和の雰囲気	SNS 親和性
カフェ・軽食	サンド、だんご、コーヒー	まち歩き需要	回転率が高い
テイクアウト飯	里山弁当、揚げもの、焼き菓子	回遊導線に合う	気軽・手軽で売上機会が多い

●飲食事業 | 拡大メニュー

メニューカテゴリ	内容	地域特性	収益柱	拡大の可能性	具体施策
季節の里山定食	春山菜・夏野菜・秋きのこ・冬の煮物	里山の旬	定食・ドリンク	高	季節替え（年4回）、地元農家と連携
アユ&川魚料理	塩焼き・天ぷら・釜飯	名張川	単品・セット	非常に高	アユセット・川床限定メニュー
地酒ペアリング料理会	料理×3種飲み比べ	酒蔵文化	参加料・物販	高	プレミアム席、法人向けプラン
古民家スイーツ	白玉・ぜんざい・抹茶セット	古民家・和文化	スイーツ・ドリンク	中	SNS 映えセット化（写真台紙）
里山弁当（テイクアウト）	季節の惣菜・おむすび	まち歩き	弁当	高	イベント連動、Web 事前予約
地酒 BAR（夜）	一杯飲み比べ、つまみ	酒蔵文化	ドリンク	中～高	ナイトイベント連動・チケット制
名張の味覚御膳（観光客向け）	アユ・里山野菜・地酒小皿	郷土性	御膳	高	観光団体向け企画、週末限定
農家×飲食コラボフェア	旬野菜フェア、トマト祭り等	農産品	フェア売上	中	農業者コラボ・生産者 POP
甘酒・地酒スイーツ	甘酒プリン・地酒ケーキ	酒文化	スイーツ	中	お土産商品化・物販展開
川床・テラス限定メニュー	川辺プレート・酒肴	景観×川	席料・料理	非常に高	予約制、夜間回追加

3) 飲食事業とイベント事業連携による事業拡大及び収支性

- ▶ やなせ宿は、地域固有の資源（名張川のアユ・蛍・宿場/隠街道・地酒・古民家景観）を核に、体験価値×回遊性×夜間経済の三位一体で収益を押し上げられる環境にある。
 - ・ 来場規模の拡大（DAYS/WEEKS 化）
 - ・ 客単価の上振れ（プレミアム・ペアリング）
 - ・ 収益多柱化（チケット・出店・協賛・体験・物販）の三方向で同時に伸ばせるため、年次での粗利成長を十分に見込めると考える。
- ▶ 一方で、天候・季節・安全運営の制約を受けやすいため、雨天代替の対応・予約制・導線等の先行整備も必要である。

■ 想定される拡大のポイント

【地域特性の唯一性】

：名張川のアユや初夏の蛍、宿場/隠街道の物語、酒蔵文化、古民家の景観は代替が効きにくい資源であり、「ここでしか体験できない」価値が価格受容性とスポンサー価値を押し上げる。
効果▶これにより、チケット単価の設定・プレミアム席の導入・出店料の最適化が成立する。

【回遊型の収益構造】

：「まちを歩いて楽しむ」特性と相性が良く、回遊券・スタンプラリー・ガイドツアー・物販を束ねることで、一人あたりの課金接点が増える。
効果▶購買率の上昇と滞在時間の延伸を通じ、飲食・体験・物販の順に段階的に売上が積み上がる。

【夜間経済（ナイトタイム）】

：ライトアップや写真映えは夜間の追加需要を創出し、昼と別客層（若年層・写真勢・カップル・仕事後の来訪）を取り込む。
効果▶季節ごとのナイトテーマを年間化することで、通年収益の平準化と粗利率の高い売上が増える。

【イベント×飲食の相互補完】

：イベントは高粗利（出店・協賛・チケット）で売上波形のピークを作り、飲食は常設で底上げを担う。
効果▶イベント波動をテイクアウト導線・限定メニューで捉えると、波が“線”の売上へと転換する。

■ 拡大の具体案

- ・ 開催期間の拡張：1DAY → 2DAYS、WEEK 化（蛍・ライトアップ・回遊ラリー）
- ・ 単価の引上げ：プレミアム席（前方/限定/お土産付）、地酒ペアリング、川床テラス、法人接待枠
- ・ 収益多柱化：チケット＋出店料＋スポンサー＋体験＋物販（5本柱化）
- ・ 飲食の ARPU 向上：季節御膳・セット化・限定メニュー、ナイト BAR/デザート
- ・ 回遊設計：回遊券（食・体験・写真スポット連動）、DX スタンプ（再訪を促す）
- ・ 雨天代替：屋内ライブ/展示/ワークショップを即時切替可能に（中止＝売上 0 を避ける）

■ リスクと対処（“実現できる拡大”にするために）

- ・ 候・季節依存：WEEK 化＋前売制＋代替台本（屋内）で開催安定性を確保
- ・ 安全・衛生（河川・火気・飲酒）：導線/保冷・火気基準/警備配置/年齢確認など標準オペを明文化
- ・ 近隣調整・混雑：ピーク分散（時間差入場/予約枠）、PR 案内、エリアごとの密度管理
- ・ 人的体制：頻度増に合わせたボランティア/学生/地域団体連携、再現性ある進行台本
- ・ コスト膨張：スポンサーの年間パッケージ（冠/準冠/協賛）で先に枠を確保し、広告費を共通化して効率化

- “前売で固める”：前売チケット（特典付）・予約席・回遊パスで確実な先行売上を確保
- “導線で売る”：回遊導線にテイクアウト・甘味・写真スポットを意図的に配置し、購買率を上げる
- “季節で攻める”：春（祭り）→初夏（蛍）→夏（アユ）→秋（隠街道/紅葉）→冬（灯り）を年カレンダー化
- “夜で伸ばす”：ナイトイベント×地酒 BAR×ライトアップ WEEK で夜間の粗利売上を拡張
- “スポンサーを束ねる”：各イベント単体ではなく年間複合パッケージで販売し、安定収益を前取り
- “雨でも売る”：屋内ワークショップ博・屋内ライブ・写真会などの代替コンテンツを常備
- “数字で回す”：KPI（来場・ARPU・購買率・スポンサー獲得数・中止率）を毎回レビューし、翌回へ反映

4) 事業収支の算出

【基礎条件】

- ・利用者数は2015年度をピークに減少し、コロナ禍期間では激減している。アフターコロナでは回復の兆しがある。
- ・ピーク時の2015年度、2024年度（新たに駄菓子を設置）の売上から年間の売上額約240万円をベースとする。
- ・前項の整理からイベント同様、自然資源（虫・アユ）、文化資源（隠街道・酒蔵）、季節資源（春祭り・秋の紅葉）、夜間資源（灯り・写真映え）など、複数の観光資源が「季節分散して存在」している点、民間事業者の経験・ノウハウから相乗効果が期待され収益性の拡大の可能性は高い。

項目	値	備考
基準年度の来訪者数	26,420 人	2015 年度
参考:基準年度の収益	2,400,000 円	参考値(当時は飲食・イベントが限定的)
マルシェ開催頻度	12 回/年	月1回想定
季節イベント開催頻度	4 回/年	春・夏・秋・冬 各1回

区分	パラメータ	ロー	ベース	ハイ
来訪者	来訪者増減率	0%	+5%	+15%
	年間来訪者数(参考)	26,420 人	27,741 人	30,383 人
飲食(年間)	購買率	25%	35%	45%
	平均客単価(購入者あたり)	500 円	650 円	800 円
	原価率(COGS)	45%	38%	35%
マルシェ(1回あたり)	出店数	15	20	25
	出店料(1ブース)	5,000 円	6,000 円	7,000 円
	スポンサー/回	20,000 円	30,000 円	50,000 円
	直接費/回(備品・警備・運営)	25,000 円	30,000 円	35,000 円
季節イベント(1回あたり)	参加者数	1,000 人	1,500 人	2,000 人
	入場料(1人)	300 円	500 円	700 円
	出店数	30	40	50
	出店料(1ブース)	10,000 円	12,000 円	15,000 円
	スポンサー/回	100,000 円	200,000 円	300,000 円
	直接費/回(ステージ・警備・備品等)	300,000 円	400,000 円	500,000 円

<計算の考え方>

- ・飲食売上(年) = 年間来訪者数 × 購買率 × 平均客単価
- ・飲食原価(年) = 飲食売上 × 原価率
- ・マルシェ売上(年) = 12回 × (出店数 × 出店料 + スポンサー/回)
- ・マルシェ費用(年) = 12回 × 直接費/回
- ・季節イベント売上(年) = 4回 × (参加者数 × 入場料 + 出店数 × 出店料 + スポンサー/回)
- ・季節イベント費用(年) = 4回 × 直接費/回
- ・イベント売上(年) = マルシェ売上 + 季節イベント売上
- ・イベント費用(年) = マルシェ費用 + 季節イベント費用
- ・粗利(年) = (飲食売上+イベント売上) - (飲食原価+イベント費用)

5) 収支計算結果

前項の条件を前提とした事業収益は以下のとおりである。

表 5-11 飲食 × イベントの連動（年間の見立てベース）

区分	年間売上	年間直接費	年間粗利	粗利率	地域特性の活用ポイント
飲食 (常設)	6,311,077	2,398,209	3,912,868	62%	地酒/アユ/里山野菜、季節限定・セット/ ペアリング、テイクアウト導線
イベント (6本)	6,730,000	2,350,000	4,380,000	65%	宿場・隠街道・蛍・川の景観・夜の灯り。 回遊/撮影/体験を収益化
合計 (6本)	13,041,077	4,748,209	8,292,868	64%	年間の“繁閑差”をイベントで平準化、飲 食へ波及

①飲食（常設）の収支性（年間・ベースシナリオ）

- ・前提（ベース）：年間来訪者 27,741 人／購買率 35%／客単価 ¥650／原価率 38%
- ・KPI の目安：ARPU：（飲食のみ）＝ 約¥227/来訪者（＝ 売上/来訪者）
：ピーク時処理能力：1.5～2 倍/平時を想定（繁閑差対応）
：客単価引上げ策：地酒ペアリング/セット化/季節限定で
¥50～100 を積上げ

区分	地域特性の活用（素材・ストーリー）	主な商品・価格帯	運営要件（導線・設備）	年間売上	原価	粗利	粗利率
飲食（通 年の総 合）	地酒ペアリング、アユ・川 魚、里山野菜、宿場の定 食・甘味、忍者/歴史の演 出	セット¥800-900、軽食 ¥400-500、甘味¥500- 700、テイクアウト¥400- 600	厨房キャパ（ピーク処理）、座 席回転、テイクアウト導線、キ ャッシュレス、廃棄最小化	6,311,077	2,398,209	3,912,868	62%

②既存 6 イベントの収支性（1 回あたり・中央見込み）

- ・収入＝「チケット＋出店料＋スポンサー」、費用＝直接費（ステージ・警備・備品・広告等）
- ・実施実態に合わせて ±20～30% の振れを想定。

イベ ント 名	季 節/ 時 間 帯	地域特性の活用	収入内訳（中央見込み）	直接費	売上計	粗利	粗 利 率	リスク & 対策
蔵元 地酒 とお 料理	通 年/ 夜	地酒・酒蔵、地元 食材のペアリング	チケット 600 人 ×¥1,200=¥720,000＋出店 10×¥10,000=¥100,000＋協 賛¥150,000	¥500,000	¥970,000	¥470,000	48%	雨天=屋内/予約 制、未成年配 慮、試飲動線・ 防酔対策
やな せ祭 り	春/ 昼	宿場・隠街道の賑 わい再現	入場 1,500×¥500=¥750,000 ＋出店 40×¥12,000=¥480,000＋協 賛¥200,000	¥400,000	¥1,430,000	¥1,030,000	72%	混雑対策、回遊 導線、近隣連携 PR&R
蛍鑑 賞会	初 夏/ 夜	蛍の名所・灯り演 出	入場 1,000×¥500=¥500,000 ＋出店 20×¥8,000=¥160,000＋協 賛¥100,000	¥300,000	¥760,000	¥460,000	61%	天候/発生量→事 前期分散＋代替 コンテンツ（灯 り展示・夜喫 茶）
やな せア ユの 日	夏/ 昼	名張川のアユ・川 魚文化	入場 1,200×¥500=¥600,000 ＋出店 30×¥10,000=¥300,000＋協 賛¥150,000	¥350,000	¥1,050,000	¥700,000	67%	食中毒・水回り →衛生オペ/保 冷・火気管理
隠街 道イ ベン ト	秋/ 昼	歴史・忍者/街道 の物語	入場 1,400×¥500=¥700,000 ＋出店 35×¥12,000=¥420,000＋協 賛¥200,000	¥400,000	¥1,320,000	¥920,000	70%	コース警備、迷 子・高齢者サポ ート、案内サイ ン
ナイ トイ ベン ト	秋 ～ 冬/ 夜	ライトアップ・写 真映え・地酒	入場 1,000×¥700=¥700,000 ＋出店 25×¥12,000=¥300,000＋協 賛¥200,000	¥400,000	¥1,200,000	¥800,000	67%	悪天候→屋内ラ イブ/マーケット への即時切替

5-3 サウンディングの結果等

計7社程度の民間事業者に対してサウンディングを実施し、前章で検討した事業手法・事業スキームについて、本事業への参画意向、参画した場合の事業内容や採算性などについて意見をいただいた。

表 5-12 サウンディング結果概要

サウンディング対象	意見要旨
<p>【ランドブレイン株式会社】 名張地区の登録有形文化財の一つである、山中邸において、民泊事業を行う事業者であり、名張地区のみならず、全国的な古民家の利活用を行っている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・やなせ宿賃料を月額15万円程度と想定（※後に月額12万円、当初3年間半額）していたが、周辺の古民家相場（4～5万円程度）と比較して高く、収益事業としての成立させることは困難である。 ・事業者は単なる店番ではなく、町の課題解決パートナーとして参画したいと考えており、リスクを事業者が一方的に負う形は回避すべきとの指摘があった。
<p>【ふるさと屋】 農業用水を管理する改良区の関連団体として設立された一般社団法人である。拠点の施設において、週末は蕎麦屋に貸し出すなど、場所貸しによる収益確保や地域づくりを行っている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ふるさと屋近辺（多気町）の施設において、同様の事業者公募があり、東京の事業者が選定されたが、地元との連携が不十分であったことから、半年程度で撤退するという失敗事例があったため、本事業においても地域のニーズを十分に理解している事業者を選定することが重要である。
<p>【natomi 宿】 生駒市（南生駒駅近辺）にて、築古民家を改装し「簡易宿所、「週末カフェ・飲食」、「レンタルスペース」を運営。開業から1年弱（4月で1年）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・natomi 宿では、宿泊事業に加えて、飲食やイベントなど複数の事業の柱をもつことで収益を確保しており、やなせ宿においても複数の事業の柱を持つことが望ましいのではないかと。 ・やなせ宿の事業内容の候補となっている宿泊事業については、消防設備や保健所の許可基準が厳しい。
<p>【OPEN ARK】 職人や建築家、クリエイターが「フラットな関係」で集まり、古民家再生や地域づくりを行うプロジェクトチームである。伝統工法を用いた建築の修復だけでなく、そのプロセス自体を楽しみ、共有する「ワークショップ型」の改修を得意としている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市部の間隔からすると、建物や敷地の条件を考慮すると賃料月額12万円というのは破格の好条件であり、十分に採算性が取れると考える ・地元住民だけでなく、都市部からの移住者やチャレンジャーを呼び込むことで、新たな活力が生まれる可能性がある。
<p>【やたきや】 宇陀市（榛原）の山間部にて、古民家を活用した宿泊・飲食事業を展開。欧米圏を中心としたインバウンド富裕層の集客に成功している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・競合が少ないため、高価格帯（高級路線）を狙うポジショニングは戦略として有効であるのではないかと。立地が悪くても（山奥でも）、コンテンツに魅力があれば海外客はタクシーを使ってでも来訪するため、名張にも十分なポテンシャルがある。 ・実質的な賃料水準としては安い水準であると考えますが、設備投資をどれだけ事業者が負担するかに左右される。内装に多額の投資が必要ならバランスを見る必要があるが、金額自体に割高感はない。
<p>【ワンハート三重株式会社】 2024年10月設立。三重県内（主に伊賀・名張エリア）で、農業課題（担い手不足、資金繰り、販売）の解決を通じて地域社会を変革することを目指している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・実際に運営するとなった場合、名張市はビジネスホテル以外の宿泊容量が不足していることから、やなせ宿の建物を高価格帯の宿泊施設として運営することを想定している。 ・自身の農業経験やネットワークを活かし、拡張される河川敷の広場等で農業体験を行うアイデアがある。単なる観光だけでなく、地域産業である農業を身近に感じてもらう仕掛けとして検討している。
<p>【株式会社アサネットワーク】 2008年から名張市で活動しており、もともとは新聞販売業を主軸としていたが、2025年6月末に新聞事業から撤退した。現在は、ハウスクリーニング、家電販売、ポストイン事業などを行う「ライフサポート事業部」を中心としている。2014年から「心サポート」として、高齢者のちょっとした困りごとを30分500円で解決する事業を展開し、地域に認知されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ネットワーク（レンタル着物店）を活かし、やなせ宿で着付けを行い、そのまま街へ繰り出す流れを作ることを検討している。「映えスポット」としての町並みの価値を利用した撮影拠点としての活用や、外国人観光客が日本文化を体験できる場としての活用を検討している。

5-4 検討結果・結論

(1) 本件調査の結果得られた示唆

前項までの調査から5つの結果が得られた。民間事業者の経験・ノウハウを活かすことで事業収益性が高まり、やなせ宿を含むまちづくりにも大きく寄与する結果が得られたものと示唆する。5つの項目についてその内容を以下にとりまとめた。

➤ 賃貸借で民間事業者が運営する事業手法について

賃貸借方式による事業展開においては5つの効果が期待され、民間事業者が運営する効果は大きいものになると示唆する。特にやなせ宿のように宿泊×飲食×イベントを複合させる再生プロジェクトを構築することで民間の柔軟性とスピード感が大きな武器になるものとする。

条件として下記の条件が必須と考える。

① 賃料は低めに設定する

- ・賃料は「固定資産評価額等の6%」を目安に12万円を設定したが、当面は以下の理由から6万円(50%)とした。
- ・かわまちエリア供用開始・やなせエリアの一体運営開始までには3年間程度を要し、民間事業者が安定した事業を展開するまでの減免措置とする。
- ・民間事業者へのサウンディングでの意見の要望対応。

② 躯体の修繕は行政、運営に伴う改修は民間と考える。

(本事業では、費用を官民で分担する事業スキームを提案)

③ 公共性を契約で担保

④ 運営の自由度を確保する

賃貸借事業手法に関する示唆

● 収益性を高める企画力・運営力を取り入れる	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者は顧客ニーズの変化に敏感、SNS・マーケティングが得意、イベント・体験の企画が柔軟という強みがあり、事例・民間事業者ヒアリング等からも宿泊・飲食・イベントを組み合わせた複合型の運営が可能である。 → 公共運営よりも、稼働率・売上を伸ばしやすい
● 民間のスピード感で運営改善できる	<ul style="list-style-type: none"> ・メニュー変更、価格改定、営業日の調整、イベント開催など、意思決定のスピードが速く、繁忙期・閑散期に応じた柔軟な運営が可能である。 → やなせ宿のような観光と地域利用が混ざる施設では特に効果が大きい。
● 民間がリスクを一定程度負担するため、行政の財政負担軽減につながる	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の運営リスク(売上変動・人件費)は民間が負うため、公共の維持管理費を削減できる、持続可能性が高まるという効果がある。
● まちの賑わい創出が加速し、周辺商店との相乗効果が発生	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の運営はイベント・体験と組み合わせ、再訪者の増加、宿泊への転換、商店街・地域の回遊性向上につながるため、やなせ宿がエリアのハブになる効果がある。 ・初期投資(改修・設備)は行政が担い、運営は民間が担う歴史建築の場合、改修費を民間に負わせると撤退リスクが高い。 → 初期整備は行政、運営は民間が理想。 ・公共性(地域利用)を契約内で担保する(地域団体の利用枠を確保、文化イベントの実施、公共利用料金の設定)
● 民間の自由度を確保する	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が最も力を発揮するのは、メニュー開発、広告・販促、イベント連携、宿泊プラン企画などの“創造的な領域”にある。 → 規制し過ぎると民間の魅力が消えます。民間の運営はイベント・体験と組み合わせ、再訪者の増加、宿泊への転換、商店街・地域の回遊性向上につながるため、やなせ宿がエリアのハブになる効果がある。

➤ 簡易宿所として運営する事業の展開について

やなせ宿の2015年度ピーク時の年間来訪者2.7万人に回復すれば、月平均約2,250人/日平均約75人が施設周辺に来訪していた規模であり、以下の点から事業収益が期待されるものと示唆される。

- ・本来は“集客ポテンシャルが高い場所”である
- ・施設機能が整えば、飲食・イベント・宿泊への送客が可能
- ・ただし来訪者の大部分は滞在時間が短い（観光通過型）と推察され、簡易宿所に転換するには滞在時間を伸ばす仕掛けが必要である

簡易宿所事業に関する示唆

●収益性は向上するが、稼働率確保が最重要	<ul style="list-style-type: none"> ・簡易宿所化で収容人数を増やすと、平均稼働率60%以上が黒字ライン。 ・年間2.7万人の来訪者がいるなら、1%が宿泊に転換されるだけで年間270泊を確保できる。
●来訪→宿泊への転換率を高める方法	<ul style="list-style-type: none"> ・周遊拠点としての明確な位置付け <ul style="list-style-type: none"> ・赤目四十八滝・青蓮寺湖等との連携パンフ ・ハイキング/サイクリング客の受け皿(荷物預かり・シャワー) ・「一人旅・若年層」を惹きつける体験の提供 <ul style="list-style-type: none"> ・夜のまち歩き・歴史ナイトツアー ・地元住民との交流会 (簡易宿所利用者の決定要因は“体験”>“宿の豪華さ”) ・「イベント日=泊まる日」を仕掛ける <ul style="list-style-type: none"> ・季節イベント:春祭り、夏夜市、秋の灯り祭 ・イベント+宿泊プランをセット販売 (イベント実施日だけでも稼働率を上げやすい。)
●共用スペースを魅力化し、来訪者を“泊まる理由”へ転換	<ul style="list-style-type: none"> ・旅人と地域が交わるスペースを強化(情報コーナー、ミニバー等) ・利用者2.7万人が自然と立ち寄る導線上に「ちょっと居たくなる空間」を配置するのが鍵。
●公共目的と民間収益のバランスをとりやすいという効果がある。	<p>修繕を行政が行うことで、契約の中で、地域利用枠、公共目的イベントの開催、利用料金の上限などを設定しやすくなり、公共目的と民間収益のバランスをとりやすいという効果がある。</p>

➤ 飲食事業の展開について

2015年度のピーク時2.7万人の来訪者を売上に結びつけるため、以下の展開を図ることで事業収益性が期待できると示唆する。

飲食事業に関する示唆

●飲食は最も確実に収益化しやすい	<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者2.7万人のうち、5~10%が飲食利用に転換できれば、年間1,350~2,700人の利用=月113~225人の安定客である。
●「地元利用」と「来訪者」の二面市場で収支安定	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客需要は季節差が激しいため、平日は地域住民ニーズで売上を維持。 ・来訪者2.7万人のうち地元比率が高いと想定されるため、日常利用を取り込めば“底”が固まる。
●滞在時間を「飲食」で伸ばし宿泊に送客	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェだけでなく“滞在型”メニューを提供(郷土料理の定食、旅人交流を誘発するパーティタイム、飲食利用者に宿泊情報を自然に届け、回遊→飲食→宿泊の動線を強化。観光客需要は季節差が激しいため、平日は地域
●滞在時間を「飲食」で伸ばし宿泊に送客	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェだけでなく“滞在型”メニューの提供(郷土料理の定食、旅人交流を誘発するパーティタイム) ・飲食利用者に宿泊情報を自然に届け、回遊→飲食→宿泊の動線を強化。

➤ イベント事業の展開について

2015年度のピーク時2.7万人の来訪者を売上に結びつけ、現状のイベントを含め、以下の対策や宿泊者・飲食への連動性をセット化することで集客性が高まると示唆する。

イベント事業に関する示唆

● イベントこそが来訪者を“再訪者／宿泊者”へ転換させる

・年間2.7万人に対し、イベントを月1～2回実施すると“来訪理由”が継続的に増える。例：月次マルシェ、伝統芸能の小公演、体験ワークショップ来訪者

● 来訪者のうち3～5%がイベントに流入すれば成功

・年間2.7万人 × 3% = 約810人
・小規模イベントなら十分な規模。

● 各イベントは「宿泊者・飲食店への連動」をセット化

・イベント参加者限定の飲食割引、イベント後の交流会(有料)、イベント+宿泊のパッケージ化により、収益拡大が見込める。

➤ 「建物老朽化に伴う修繕費(保全)と民間事業者の施設改修リニューアル費用(再生投資)を官民で分担する事業スキームの提案について

下記に示すよう公共(行政)側、民間事業者側、地域(利用者)の“好循環”を生み出すことが可能であり、サイクルが成立するため最も現実的で成果の出やすい公共施設再生モデルと示唆する。

- ・行政が建物価値(文化・景観)を守る
- ・民間が収益部分を成長させる
- ・利用者が増える(民間の売上が増える)
- ・売上歩合賃料により行政収入も増える
- ・賑わい創出で地域活性化
- ・施設価値(不動産価値)も向上する

公共(行政)側の効果

●文化的価値を守りつつ、事業者撤退リスクを抑えられるという大きな効果

老朽化が進んだ建物では、屋根・外壁の大規模修繕、耐震補強、設備(給排水・電気)の更新などが高額になる。

●自治体の初期負担を減らしつつ、長期に分散が可能

改修費をすべて行政が負担するケースと比べ、民間も一定の設備投資を担うため、自治体の初期負担を減らしつつ、長期に分散が可能になる。

●公共側の運営コストやリスクを軽減できる

行政が修繕を担う一方で、日々の運営(売上・人件費など)は民間が担当。そのため、収支赤字リスク、集客リスク、人材確保リスクは民間が担うことになり、公共側の運営コストやリスクを大幅に軽減できる。

●公共目的と民間収益のバランスをとりやすいという効果がある。

修繕を行政が行うことで、契約の中で、地域利用枠、公共目的イベントの開催、利用料金の上限などを設定しやすくなり、公共目的と民間収益のバランスをとりやすいという効果がある。

民間事業者の効果

●参入ハードルが大幅に下がる

老朽化した建物の「初期改修費」が高額だと、民間は参入しづらくなる。行政が大規模修繕を担うことで、民間の初期投資は主に内装・設備(厨房・家具等)だけで済むため、事業参入が現実的になるという大きな効果となる。

●運営に予算を回せるため、サービスの質が向上

建物改修に資金を奪われないため、料理・メニュー開発、イベント企画、集客マーケティングなどに資金を投入でき、魅力的な運営を行いやすくなる。

●長期の見通しが立つため、投資がしやすい

老朽修繕の負担が軽減されることで、民間は良質な設備投資、改装、プロモーションに長期計画で取り組むことが可能となり、事業の持続性が高まる。

地域(利用者)の効果

●施設の安全性と快適性が確保される

老朽化した建物のままでは安全性に問題がある場合もある、行政による修繕で耐震性、バリアフリー、水まわりの衛生性が担保され、安心して使える施設になる。

●地域の賑わいが継続的に発展する

民間が運営の主導権を持つことで、カフェ・レストラン、簡易宿所、体験・イベントなどの“企画力がある運営”が可能になり、まちの回遊性や滞在時間が長くなる。

●地域の若手や事業者の参入機会が増える

初期投資が過大で参入できなかった事業者も、行政が修繕を担うスキームの導入により参入しやすくなるため、地域の事業者・若手起業家の活躍の場が増加。

(2) 調査結果及び示唆に基づく結論

➤ 簡易宿所 × 飲食 × イベントの複合運営の展開

第一段階: 2015年度の2.7万人の来訪者を最大活用する戦略

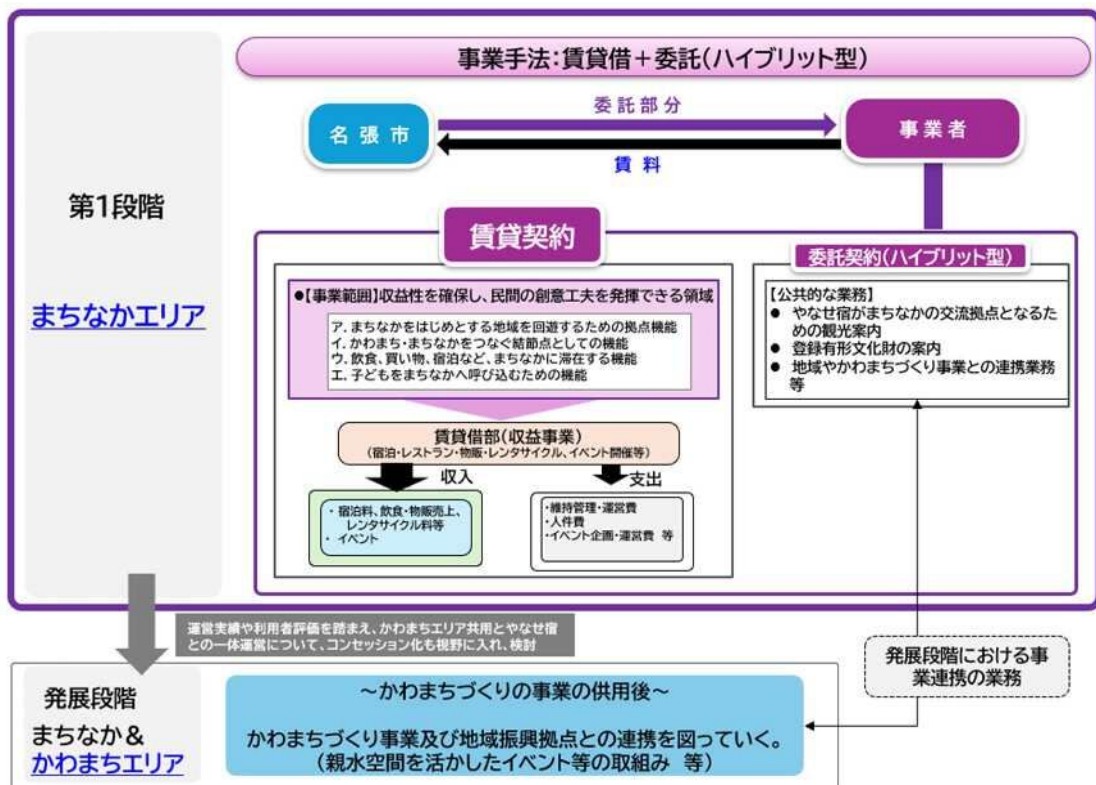
- 来訪→滞在→宿泊の“滞在時間を伸ばす設計”が再生の核心
 - ・ やなせ宿がすでに持つ集客力(2.7万人)を、滞在拠点化することで収益構造が劇的に改善。
- 3事業が相互送客するエコシステムを構築
 - ・ 簡易宿所→ 宿泊者は飲食・イベントに流入
 - ・ 飲食→ 来訪者をイベント・宿泊へ誘導
 - ・ イベント→ 新規来訪者を継続顧客化
- 小規模投資で黒字化を現実路



- ・ 2.7万人という基盤は強みであり、滞在型に転換できれば収支は大きく改善する。
- ・ 簡易宿所化は宿泊者の“交流”を核にし、周辺観光と連動させることが不可欠。
- ・ 飲食は来訪者の5～10%を取り込み、収益の柱になる可能性が高い。
- ・ イベントは継続的な来訪理由を作り、滞在促進→宿泊促進につながる。
- ・ 複合運営による“回遊・滞在・宿泊”の一体戦略が最も効果的。
- ・ 公民連携により、文化的価値ある建物を守りつつ、民間主体で収益化を図ることが効果的である。

➤ 賃貸借による事業手法の展開

まちなか・かわまち基本構想が目指す方向性、運営及び契約形等から、名張市および事業者が連携し「公共性+収益性」が両立可能な賃貸借方式に事業手法・スキームによる事業を展開する。



民間事業者の施設改修負担軽減

【名張市と民間事業者の連携による施設改修の軽減施策：事業者公募の提案事項】

名張市は、やなせ宿を安全・安心に、民間事業者が継続的に安定した事業を展開してもらうよう対象施設等に対する劣化等の修繕を予定している。

一方、民家事業者の提案事業においては、改良工事が併設する箇所もあり、市が実施する劣化等修繕を民間事業者のノウハウ・経験を活かしながら改良整備することでコスト縮減・工期短縮・契約の簡素化等が期待されると示唆する。

そこで、対象施設等に対する劣化等修繕及び提案事業により実施する工事に係る市と事業者間での費用分担の考え方を検討し、事業者公募の条件とした。費用分担のスキーム構造は図5-5に示すとおりである。

(工事内容)

- ①市が求める劣化等修繕工事
- ②提案事業により実施する工事
- ③提案事業により市の求める仕様に代替することが出来る工事部分

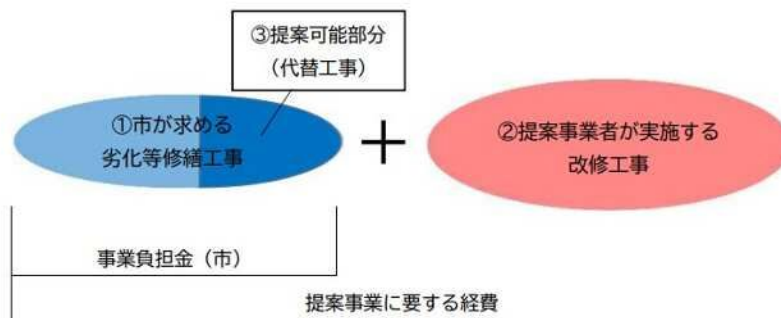


図 5-5 費用分担のスキーム

【考え方】

- ・事業者は、市が求める劣化等改修工事①を施工するものとする。ただし、提案事業②を実施することにより、市の求める仕様に代替することが出来る工事部分③を提案することができる。
- ・市が提案された工事部分③を事業者の提案に必要なもので、市の求める劣化等修繕の内容に代わる性能を有すると認めた場合は、事業者は当該改修（代替工事③）を行うことができる。ただし、③は事業者が提案する内容に基づく特別な仕様であることから、事業者は、貸付期間終了時に当初市が求めていた劣化等修繕の内容に即したものに復旧するものとする。（ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではない。）
- ・事業者は、①及び②（③を含む）に係る費用を負担し、市は、劣化等修繕工事①（③を含む）に係る費用を負担金として事業者に交付する。負担金額は、市の提示する劣化等修繕工事仕様書に基づき、予算の範囲内で事業者が提案する内容により決定する。
- ・事業者は、対象施設等の改修をする場合は、事前に市の承諾を受けなければならない。また、事業者は、貸付期間満了後に改修に要した費用について、市に請求することはできない。
- ・提案内容の目的に応じた、対象施設等の改修に当たり、市及び事業者が国や民間等の補助金を活用する場合は、双方協力を行う。

5-5 リスク分担の検討

(1) リスク分担の考え方

リスク分担は、事業者公募・契約から事業運営時点での想定される様々なリスク発生を想定しておく必要がある。事業運営においては、周辺地域住民等（第三者）への影響、社会経済情勢の変化（資金調達（利率の変動）、物価変動）、自然災害の発生（風水害・地震等）、法的制約（民法、借地借家法等）等、名張市と民間事業者（貸借者又は事業者公募参加者）の役割分担を事前に明確にし、事業者公募段階から事業運営までを見据え、安全・安心かつ持続的に事業展開していくことが重要である。①想定されるリスク発生要因、②「市」と「貸借者又は参加者」のリスク分担を以下に示す。

(①想定されるリスク発生)

- ・ 入札説明書、本要求水準書、応募等：契約リスク
- ・ 住民、環境、第三者賠償等：社会関連リスク
- ・ 法制度・法令変更、許認可、税制等：政治関連リスク
- ・ 資金調達、不可抗力（自然災害）、物価変動リスク
- ・ 事業運営時のリスク

(②リスク分担)

- ・ リスクを「市」と「貸借者又は参加者」がリスクを分担する場合
- ・ 市がリスクする場合
- ・ 貸借者又は参加者の場合

具体的なリスク分担（案）を專頁に示す。分担の発生要因を設定した。

リスクの種類		発生 要因数	備 考
入札説明書、本要求水準書等リスク		3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市の場合（13） ・ 貸借者又は参加者の場合（19） ・ リスクを「市」と「貸借者又は参加者」がリスクを分担する場合（12）
応募リスク		1	
契約リスク		1	
政治関連リスク	法制度・法令変更リスク	2	
	許認可リスク	4	
	税制リスク	3	
	政治リスク	1	
社会リスク	住民問題リスク	2	
	環境問題リスク	2	
	第三者賠償リスク	4	
債務不履行リスク	貸借者債務不履行リスク	4	
	公共債務不履行リスク	1	
資金調達リスク		1	
不可抗力リスク		1	
物価変動リスク		1	
事業運営リスク	貸借者責任リスク	1	
	事業運営リスク	2	

(2) リスク分担表（案）の整理

本事業におけるリスク負担は、下の表のとおりとする。

【凡例】 発生原因の欄・・・「市」：本市、「受」：貸借者又は応募参加者、「法」：法制度
○：リスクを負担する。△：リスクを分担する。

	リスクの種類	No.	リスクの内容	発生原因	リスク分担の考え方	本市	貸借者又は参加者	
全段階共通	募集要項等リスク	1	募集要項等の記載の誤りに関するもの	市	募集要項等は本市の責任で作成・配布する資料であることから本市がリスクを負担する。	○		
		2	内容の変更に関するもの	市	本市の提案により事業内容や用途を変更する場合は、本市がリスクを負担する。	○		
		3	募集要項に記載のある条件未達に関するもの	受	募集要項等に記載する条件であるため、未達の場合は貸借者がリスクを負担する。		○	
	応募リスク	4	応募費用の負担に関するもの	受	応募費用は入札に参加する参加者が負担する。		○	
	契約リスク	5	契約が結べない、又は契約手続に時間がかかる場合	市・受	契約手続は募集要項や質疑応答を通じて合意形成がされているもの以外や、本市の責めに帰すべき事由を除き、その不調による費用の発生等については、参加者がすべて負担する。		○	
	政治関連リスク	法制度・法令変更リスク	6	本事業に係る根拠法令の変更、新たな規制の立法	法	貸借者において、想定が困難なため、本市が負担する。	○	
			7	上記以外の法制度の新設・変更に関するもの	法	本事業に係る根拠法令に直接関係がないため、貸借者が負担する。		○
	許認可リスク		8	本事業に係る許認可の新設、変更	法	貸借者において、想定が困難なため、本市が負担する。	○	
			9	本市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	市	本市の責によるものであり、本市が負担する。	○	
			10	貸借者が取得すべき許認可の遅延に関するもの	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
			11	建築基準法関連の許可等の遅延に関するもの	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
	税制リスク		12	法人の利益に課される税制度の変更に関するもの	法	法人税は貸借者収益活動に対して係る税金であることから、貸借者が負担する。		○
			13	消費税の変更に関するもの	法	貸借者に支払うべき消費税は本市が負担する。	○	
			14	その他の税制度の新設・変更に関するもの	法	その他一般的な税制変更については、本事業のみならず対応が必要なものであることから貸借者が負担する。		○
	政治リスク	15	本市の方針の変更に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○		
	社会リスク	住民問題リスク	16	事業自体に係る住民反対運動・訴訟に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、実施主体である本市が負担する。	○	
			17	事業運營業務に係る住民反対運動・訴訟に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○

環境問題 リスク	18	貸借者が行う、事業運営業務に起因する有害物質の排出・漏洩等環境保全に関するもの	受	貸借者が実施する業務に起因するものであるため、貸借者がリスクを負担する。		○	
		19	土地に起因する有害物質の排出・漏洩等環境保全に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○	
	第三者賠償 リスク	20	事業運営に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○
		21	契約不適合による事故に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○
		22	貸借者の事業破たん・放棄や契約違反・債務不履行によるもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、受注者が負担する。		○
		23	本市の方針の変更に関するもので実施する業務に関するもの	市	本市の裁量により対応すべきものであり、本市が負担する。	○	
債務不履行 リスク	貸借者 債務不履行 リスク	24	貸借者の業務水準の低下	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		25	無許可での責任者の交代又は貸借者の義務の違反	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		26	協力企業等の能力不足	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		27	技術提案書等の履行リスク	受	提案書等に記載したものは、実現可能かつ、市承諾のうえ確実に履行されるべきものであり、履行に際しては貸借者が負担する。(工期短縮に伴う費用含む)		○
	公共債務 不履行 リスク	28	本市の債務不履行	市	本市の責によるものであり、本市が負担する。	○	
資金調達 リスク	29	本市が調達する補助金の負担額の変動により生じるもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○		
不可抗力 リスク	30	暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動、その他の自然的若しくは人為的な事象による建築物への損害	その他	契約書(案)特記事項による	△	△	
物価変動 リスク	31	運営期間の物価の変動	その他	契約書(案)特記事項による。	△	△	
事業運営 リスク	貸借者 責任 リスク	32	貸借者の発注による各種契約の締結、内容変更に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり貸借者が負担する。		○
		33	本市が実施した事業運営に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○	
	事業運営 リスク	34	貸借者が実施した事業運営に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり貸借者が負担する。		○

5-6 法令等の整理

(1) 制約となる法令等の解釈

① 建築基準法

古民家保存・伝統建造物の再生・PPP/スモールコンセッションなどによる再活用の際、重要な“基礎的ルール”となる建築基準法第3条（適用除外）の主な内容を踏まえ、既存不適格部分を有する“やなせ宿”の「建物内リニューアル（内装更新・用途見直し等）」を行う場合に関係する「建築基準法第3条（適用除外）の考え方」を整理する。

なお、旧細川邸やなせ宿は、登録有形文化財であるが建築基準法第3条第1項第3号に規定する適用の除外を受ける建築物に現在該当しない。

建築基準法第3条の主な内容

通常はすべての建築物に適用される建築基準法の規定が、特定の建築物に対しては適用されない（除外される）場合があるということを定めた条文である。

建築基準法は原則「現行の基準で建物を評価する法律」であるが、歴史的建造物や既に建っている建築物に対し「いきなり現在の基準を強制すると、非現実的または文化的損失になる」ことがある。そのため、第3条では例外的に“適用しない（除外する）”建築物を規定している。

○ 歴史的建造物などへの適用除外（第1項）

次のような建造物には、建築基準法の規定が「適用されない」と規定している。

- ・国宝・重要文化財など（文化財保護法の対象）
- ・旧重要美術品、重要民俗資料など
- ・自治体が条例で保存対象とした歴史的建造物で、特定行政庁が指定したもの
- ・これらの原形を再現する建築物

つまり、これらの建物を改修・保存する際、通常建築基準法の規制（耐火・避難・構造など）を一律に適用しないという規定

○ 既存不適格建築物への適用除外（第2項）

建築時には法令に適合していたが、その後の法改正で基準から外れてしまった建物「既存不適格建築物」である。これらに対しても、現行の建築基準法をそのまま遡って適用しない（適用除外）と条文で定めている。これは「法令不遡及の原則」によるものである。

○ 適用除外が認められないケース（第3項）

第2項による既存不適格の救済にも、「例外的に“救済しない”」ケースがあります。

例：

- ・建築時点で そもそも違反状態だった建物
- ・都市計画変更前の基準に 元々違反していた建物
- ・改正後に 増築・大規模修繕 を行った場合
- ・改正後に適法になった建物（救済の必要がない）など

これにより、既存不適格は「違法建築」を救済する制度ではないという線引きが明確になっている。

古民家などの既存不適格建築物で「用途変更」を行う際に、現行の建築基準法への適合（＝遡及適用）が必要となる法令条項



用途変更時に遡及適用される建築基準法の条項一覧（根拠：法第 87 条）
用途変更に関して建築基準法第 87 条は、用途変更後の用途に適用される規定、既存不適格部分へ遡及適用される規定を区分して定めている。

➤ 用途変更時に必ず適用される規定（用途変更前の用途には非適用でも、後の用途に適用）

●用途変更後に 新たに適用される主要条文

建築基準法条項	内容
法第 24 条	木造等特殊建築物の外壁等
法第 27 条	耐火建築物等とすべき特殊建築物
法第 28 条第 1 項・第 3 項	採光・換気
法第 29 条	地階における居室規定
法第 30 条	長屋・共同住宅の界壁
法第 35 条	特殊建築物の避難・消火に関する技術的基準（※重要）
法第 35 条の 2	内装制限
法第 35 条の 3	無窓居室の耐火構造
法第 36 条の一部	採光・避難関連補足
法第 48 条	用途地域による用途制限
法第 51 条	卸売市場等の位置規定
法第 39 条第 2 項・40 条	区域・条例による制限
法第 43 条第 2 項・43 条の 2	道路と敷地の関係
法第 49～50 条	特別用途地区関連
法第 68 条の 2、68 条の 9	条例による制限等

② やなせ宿のような歴史的建物の「建物内リニューアル（内装更新・用途見直し等）」を行う場合に関する建築基準法第3条（適用除外）の考え方

➤ 第3条の基本：何を“除外”できて、何が“除外できない”のか

○第3条1項（歴史的建造物の適用除外）

国宝・重文等、または自治体条例で保存措置が講じられ、建築審査会同意を経て特定行政庁が指定した保存建築物には、建築基準法の規定を一律適用しない（適用除外）ことが可能である。

※歴史的価値の保存を優先しつつ、代替的な安全措置で運用する前提である。

○第3条2項（既存不適格の適用除外）

建築時は適法だったが、その後の法改正で現行基準に合わなくなった部分（既存不適格）は、原則として現行基準を遡及適用しない（＝適用除外）。違法建築の免罪ではなく、「法令不遡及」の考え方に基づく救済である。

○第3条3項（救済が無効になるケース）

例として元々の違反、改正後の増築・大規模修繕・大規模模様替えをした部分等は適用除外の対象外（現行基準がかかる）になる。「法令不遡及の原則」によるものである。

③ 「建物内リニューアル」と第3条の関係

内装リニューアルの内容によって、現行法の適用が変わる。以下は実務判断の目安である（自治体解説の整理）。

- A. 軽微な内装更新（仕上げ・設備入替など）
 - ・ 既存不適格であっても現行法の全面遡及は基本的にかからない。ただし、防火仕上げ（内装制限）や避難上の支障が生じる変更は要注意。
- B. 大規模の修繕・大規模の模様替え（主要構造部の過半に関与 等）
 - ・ 原則、現行基準が遡及。ただし法86条の7等の緩和で既存部分への全面適用を一部免除できる範囲あり（自治体解説の“緩和措置”欄参照）。計画の種別/範囲により緩和の可否が異なる。
- C. 用途変更（例：展示中心→簡易宿所/旅館業等）
 - ・ 構造耐力の全面遡及は原則しないが、荷重条件・避難・防火・衛生等、用途変更で新たに要求される部分は現行基準への適合確認が必要。必要に応じて再計算や代替措置を協議。

④ 簡易宿所として活用する場合の法令

やなせ宿を簡易宿所として運営していく重要法は表 5-13 に示しておりである。

表 5-13 簡易宿所として活用する場合の法令

項目	簡易宿所 (旅館業)
法的根拠／区分	旅館業法（許可）
営業可能日数（上限）	上限なし（365 日可）（許可制）
手続の重さ	許可（構造・設備・衛生・用途地域等の審査）
建築基準法の扱い	用途変更や適合工事が生じやすい（防火・避難・構造）
消防法	旅館相当の消防設備が必須（自火報・誘導灯・非常照明・防災）
地域規制	用途地域や近隣同意・景観との調整が必要
主なメリット	●通年営業で収益最大化／制度的信用が高い（補助・融資面で有利）
主なデメリット	●初期投資・法適合工事が重い（建基法・消防の要件充足）
想定活用 (やなせ宿)	・通年の簡易宿所運営（客室を 2-3 室とし体験・貸切を併設） ・コンセッション型との相性に優れる

この法令による営業許可日数は、事業者の安定した事業収益性や融資面等でも大きく、古民家（空き家）を簡易宿所として活用する上で、重要な宿泊方式になる。

【住宅民泊事業法（民間新法）にみる民泊方式について】

- やなせ宿：民間営業許可日数は旅館業（簡易宿所・365 日）である。
- イベント開催やインバウンドの受け入れを想定した場合は、安定した事業収益、許可等の視点から簡易宿所が圧倒的に有利である。

(2) 利用できる補助金（建物所有者が行政（市）、借主が民間）

① 利用できる補助金（国）

補助金名	補助率 / 上限	対象用途
国（中小企業向け） 小規模事業者持続化補助金	補助率：2/3 ● 上限：50～200万円（枠により変動）	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ、飲食店、物販、アトリエ、地域交流スペースなどの小規模事業 ・古民家を改修し、集客・販路開拓につながる投資を行う際に利用できます。改修費、看板、備品、広告まで対象。
国（観光庁） 観光庁観光資源活用補助	補助率：1/2～2/3 ● 上限：数百万円規模	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家を観光施設・宿泊施設・体験拠点にする場合に最適 ・体験型観光、歴史的建造物の観光資源化、インバウンド対応などが補助対象
事業再構築補助金	補助率：1/2 ● 上限：最大1,500万円（中小企業）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業転換を伴う古民家改修（例） ・古民家を宿泊施設に改修 ・古民家をレストラン・カフェへ大規模リノベ ・地域拠点施設へ用途変更 大規模工事に強く、設備・内装工事などが幅広く対象。
新事業進出補助金	補助率：1/2 ● 上限：750万円～最大3,000万円（従業員規模により変動）	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家・古民家を活用した新規事業全般カフェ、宿泊、コワーキング、コミュニティ拠点など新しい市場への参入が対象。 ・地域貢献性が評価されやすいので、旧邸活用事業との相性が良い

② 利用できる補助金（三重県）

■ 工事費を市が補填 → 三重県 UT 補助金・観光庁補助金の併用が必須

対象	工事費	制度名	説明
まちなかやなせ宿	○	三重県：インバウンド誘客等ユニバーサルツーリズム推進補助金	和洋室化・トイレ改修・サイン整備・バリアフリーなど、施設改修が対象 (1/2 補助、上限 5000 万円)

(参 考)

三重県：2025 年度インバウンド誘客等ユニバーサルツーリズム推進補助金の公募について

(1) 補助対象者

宿泊施設、観光施設、土産物店、観光案内所を所有・管理又は運営する民間事業者

※宿泊施設…旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条第1項に規定する許可を受けた施設

※観光施設…旅行者が、見物、鑑賞、温泉・保養、娯楽、スポーツ、買物、食事、味覚、休憩、見学、体験等の観光目的の中で利用する施設及び場所

（例：博物館、美術館、水族館、植物園、動物園、資料館、テーマパーク、遊園地、スキー場、温泉施設、道の駅等）

(2) 補助対象事業

補助対象者が行う以下の施設整備

①インバウンド対応（大規模整備）

宿泊施設の部屋の和洋室化、トイレの洋式化・高機能化、外国語表示サインの充実、施設の高付加価値化等

インバウンド受入に向けた施設の抜本的整備を実施する場合

②インバウンド対応（小規模整備）

宿泊施設の部屋の和洋室化、トイレの洋式化・高機能化、外国語表示サインの充実、施設の高付加価値化等

インバウンド受入に向けた①に比べて小規模な施設整備を実施する場合

③バリアフリー・ストレスフリー対応

トイレのバリアフリー化、スロープの設置、悪路の舗装、異常気象対策（猛暑・極寒対策）、休憩施設・憩い施設の整備等 バリアフリー、ストレスフリーに寄与する施設整備

※①②③いずれも、既存事業者による同一敷地内での「新築」「増改築」を対象とします。（単なる「修繕」は対象外）また、②③は併用可とします。

6. やなせ宿の事業者公募、選定

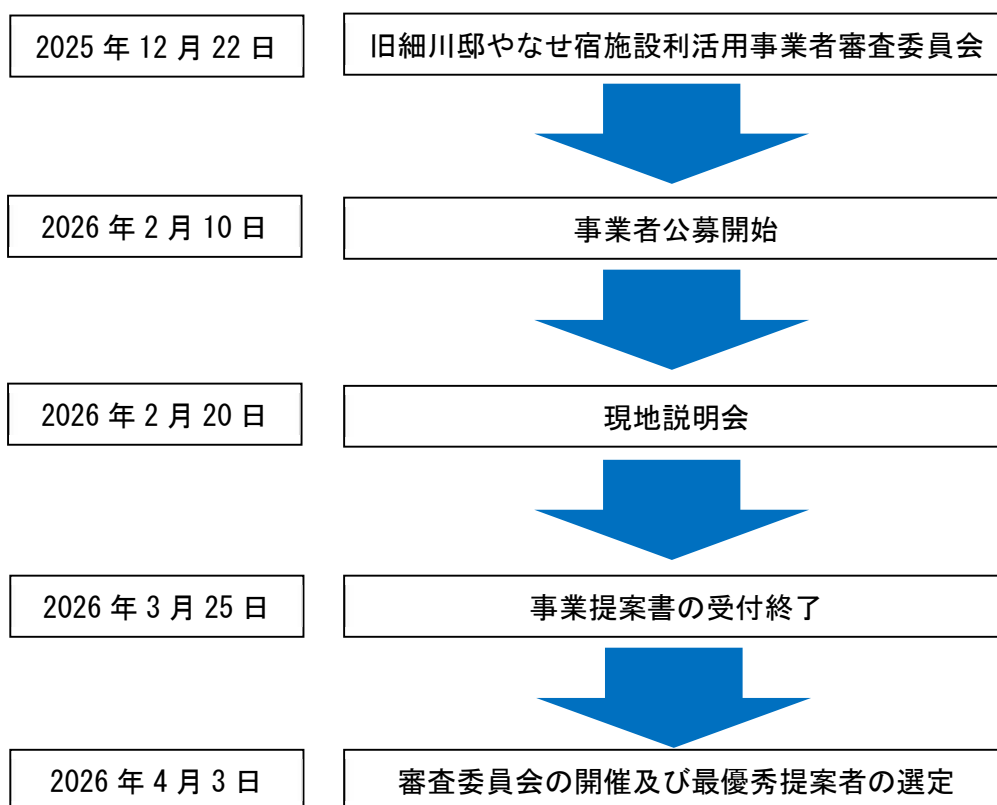
6-1 事業者公募資料の作成

これまでの調査・検討結果より、事業者公募資料の作成を行った。

事業者公募資料の作成にあたり、外部委員を含む10名で構成される「旧細川邸やなせ宿施設利活用事業者審査委員会」を実施し、事業者公募資料の審査を行った。

事業者公募資料を次頁より示す。

また、事業者公募のスケジュールは以下の通りである。



「名張市旧細川邸やなせ宿」施設利活用に係る

事業提案事業者募集要項

令和8年2月

名 張 市

1. 活用事業者募集の目的

名張市（以下「市」という。）では、初瀬街道の宿場町の面影が色濃く残る歴史的な町並みを持つ既成市街地である「まちなか」エリアにおいて、名張地区既成市街地再生計画「名張まちなか再生プラン」に基づき、江戸時代末期から明治初年に、菓商細川家（宇陀市）の支店として建てられた建物を細川家から市が譲り受け、平成20年6月に観光交流施設「名張市旧細川邸やなせ宿」（以下「やなせ宿」という。）としてオープンした。

事業を地元住民から構成される「まちなか運営協議会」に業務委託し、これまで貸館事業やワンデイレストランをはじめ、レンタサイクル、川蔵を利用したレトロ喫茶や駄菓子屋、その他やなせ祭りなどの自主事業などを実施してきました。令和6年からは、コスプレロケ地への登録や夜間イベントの実施など、若い世代をはじめ幅広い層への利用促進を図ってきたほか、団体と連携して子ども食堂の会場としても利用されている。

しかしながら、近年では入館者数の伸び悩みや運営委託料の増加といった課題もある一方で、やなせ宿の周辺では空き家を活用した新たなまちづくりの動きが進みつつあること、また、隣接する名張川の改修事業により生まれる親水空間での「かわまちづくり事業」について、やなせ宿はかわまちとまちなかをつなぐ結節点として連携が求められていることから、こうした新たな動きと連動し、やなせ宿の設置目的である名張地域全体いわゆる「まちなか」の活性化に資するよう、その拠点へと大きく転換していく必要がある。

こうした背景から、今般、やなせ宿の運営を新たに担う事業者等（以下「事業者」という。）を幅広く募集し、対象施設及び物品（以下「対象施設等」という。）の利活用を希望する事業者からの提案を募り、事業者からの提案を総合的に評価して事業者の選定を行い、対象施設等を現状で有償貸付を行う。

2. 対象施設等の概要

(1) 施設の名称

名張市旧細川邸やなせ宿

(2) 所在地

三重県名張市新町136番地

(3) 貸付物件

・敷地面積 987.39 m² 建築面積 269.12 m²
・建蔽率 27.26% 容積率 29.89%

ア. 既存建物等（別紙1 配置図・平面図・立面図参照）

(ア) 母屋	構造：木造 2階建て	延床面積：167.42 m ²
(イ) 中蔵	構造：木造 平屋建て	延床面積：22.82 m ²
(ウ) 川蔵	構造：木造 2階建て	延床面積：42.52 m ²

(エ) トイレ棟 構造：鉄筋コンクリート造 平屋建て 延床面積：28.87 m²

(オ) 厨房棟 構造：木造 平屋建て 延床面積：33.48 m²

合計 295.11 m²

イ. 築年度 ① (ア) ~ (ウ)：築年度不明 (明治初期)

② (エ) (オ)：平成20年3月竣工

ウ. 既往改修工事について

貸付物件5棟のうち、母屋、中蔵、川蔵については、平成20年に市が行った細川邸改修工事において、建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準並びに建築物の基礎の補強に関する基準を定める件 (平成17年国土交通省告示第566号) 及び関連告示に基づき平成31年国住指第3107号2に規定される一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「精密診断法」による耐震診断、及び耐震補強を完了している。

エ. 登録有形文化財登録状況 (平成21年1月8日登録)

	文化財登録名称	本要項における貸付物件名 (P2 2. (3))
1	旧細川家住宅主屋	(ア) 母屋 構造:木造 2階建て 延床面積:167.42 m ²
2	旧細川家住宅中蔵	(イ) 中蔵 構造:木造 平屋建て 延床面積:22.82 m ²
3	旧細川家住宅川蔵	(ウ) 川蔵 構造:木造 2階建て 延床面積:42.52 m ²
4	旧細川家住宅門	表記は無いが母屋の一部とみなす

【旧細川家住宅の沿革】

旧細川家住宅は、江戸時代、最盛期には50軒以上の薬問屋が軒を並べた薬の町、宇陀市大宇陀の薬問屋細川家の分家、支店として明治初期に建築された。

細川家は、名張市本町出身で藤沢薬品工業 (現アステラス製薬) の創始者である藤沢友吉の母細川満津の実家であり、その兄弟であった細川次郎は名張細川家の初代として数々の事業を成功させ、伊賀鉄道開設にも携わった名張の名士の一人である。

建築以来、伊勢参宮街道である旧初瀬街道沿道の町家として町並み景観を形成する建築の一つであったが、昭和に入り空き家となっていたところを平成17年に本市が譲り受け、平成20年に旧細川邸やなせ宿として整備した後、平成21年1月8日に登録有形文化財に登録されている。

【建築物の特徴】

旧細川家住宅主屋 (母屋) は、切妻造平入の町家形式で、中央に通り土間、

東側に1列3室、西側に小振りな1列2室を配置する。通り土間後方を小屋裏表わしの吹抜けとする他は2階を設け、北側の表通りに面し2室、その他はつしとしている。正面には出格子、背面は広縁及び土間を延長する。外壁正面は塗籠造りの漆喰塗りで虫籠窓を2か所開け、両妻壁は上部を鋼板貼りとし下部を杉板下見板張りとする。屋根は棧瓦葺きで起りをつけている。

特徴として、肘壺、釣金物の痕跡から正面入口が跳ね上げ大戸であったこと。店の間の床が1段低く、正面胴差が建具嵌め殺しの1本溝であるのに対し、東側妻面には式台を設け、そのアプローチとして正面東側に脇門（旧細川家住宅門（現在の東門））が取り付くことが挙げられる。また、店の間天井東寄りに可動式階段を設けていることも珍しい。それら特徴的な部分と合わせ、往時の暮らしや商いの様子をうかがい知ることのできる貴重な遺構である。

(参考 HP : 文化庁国指定文化財等データベース <https://kunishitei.bunka.go.jp/bsys/index>)

(4) 建築制限等

- ① 用途地域 近隣商業地域
- ② 建築基準法 第22条指定区域
- ③ 建蔽率 80%
- ④ 容積率 300%

(5) 土地利用規制等

- ① 指定避難所等：指定避難所等に該当しない。
- ② 土砂災害（特別）警戒区域：区域外
- ③ 洪水浸水想定区域：区域内（想定最大規模：0.5m～3.0m未満及び3.0m～5.0m未満の区域）
- ④ 土壌汚染：当該敷地は明治初期から現在まで建築されており、それ以前に工場棟が立地していた経緯はない。

(6) 基盤整備の状況

- ① 上水道 市上水道 口径40mm 引込み有り
- ② 下水道 市下水道処理区域 接続済み
- ③ 雨水 雨水排水路へ放流
- ④ ガス 名張近鉄ガス株式会社 都市ガス供給エリア
- ⑤ 電気 中部電力株式会社 供給エリア
- ⑥ 電話 西日本電信電話株式会社 サービスエリア
- ⑦ CATV 株式会社アドバンスコープ サービスエリア

(7) 交通（最寄駅）

近畿日本鉄道 名張駅より約1.0km（徒歩約15分）

三重交通（ナッキー号）イオン前バス停より約450m（徒歩約6分）

3. 法令等の遵守

施設の改修（転用）及び運営に当たっては、関係法令、条例、関係規定、本要項を遵守するとともに、関係行政機関の指導に従うこと。

4. 関連予算に係る議決

本募集は、予算議決前の準備行為として実施するものであり、関連予算に係る議案が市議会において予算の減額又は否決があった場合は、この募集要項に記載する負担金の支出及び業務委託は実施しない。なお、本募集に応募するために行った準備行為等に係る費用が生じた場合であっても、本市においては、その損害について一切負担しない。

5. 応募資格等

公募型プロポーザル方式で対象施設等の利活用を希望する事業者（以下「応募者」という。）を募集します。

(1) 応募者の資格に関する事項

- ① 学校法人、社会福祉法人、NPO法人、社団法人、財団法人、株式会社等法人格を有する事業者（以下「法人等」という。）又はこれらの法人等、任意団体及び個人などの複数で構成されるグループ（以下「共同事業者」という。）であること。ただし、法人等を含まないグループでの応募はできない。
- ② 共同事業者を構成する法人等は、別に単独で応募することはできない。また、他に応募している共同事業者の構成員となることもできない。
- ③ 応募受付期間終了後における共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。
- ④ 法人等又は法人等の代表者が次のいずれかに掲げる者に該当する場合については応募資格がない。また、共同事業者の構成員にもなれない。
 - (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項又は第2項各号に該当する者
 - (イ) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされている者
 - (ウ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続き開始の申立てがなされている者
 - (エ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続き開始の申立てがなされている者
 - (オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第4号及び第6号に該当する者
 - (カ) 名張市建設工事等資格停止措置要領第3条及び第4条の規定による資格

- 停止の措置を受けている者
(キ) 直近1年間の国税及び地方税を滞納している者
(ク) 宗教活動、政治活動に利用する目的の者

(2) 共同事業者による応募に関する事項

共同事業者は、代表事業者を定めることとし、代表事業者は構成員との調整を行うとともに、市との協議において窓口となることとする。また、事業者となった場合には、代表事業者又は構成員全員が、市と締結する賃貸借契約の相手方となり、提案した計画の実施について連帯して責任を負うものとする。

6. 貸付に関する事項

(1) 貸付物件

2. (3) 貸付物件に記載する建物

(2) 貸付の期間

貸付期間は5年以上9年未満とする。

(3) 貸付料

120,000円/月

※契約締結後から事業開始日前日までの準備期間中については、貸付料の全部を免除する。

事業開始から令和11年度末までは賃料の半額を免除する。

(4) 事業者の費用負担

① 契約に要する費用

② 対象施設等の維持管理に要する費用

③ 事業開始後の修繕費用（自然災害等を原因とする修繕費用負担については、別途協議の上決定する。）

ただし、建物の躯体に係る修繕については市の負担とする。

④ 敷地内に存在する対象施設等の撤去・移転に要する費用

なお、撤去・移転する場合は、事前に市の承諾を受けなければならない。

⑤ 貸付期間を満了した時及び対象施設等の使用を中止する場合の原状回復に要する費用

ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではない。

※上記に定めるものの他、市と事業者間の費用等の分担については、P14リスク分担表のとおりとし、リスク分担表に記載のない事項については、都度双方協議するものとする。

(5) その他

- ① 土地については、所有者との間で地上権が設定されている。
- ② 賃借人は、賃貸借契約後、速やかに事業実施に当たっての準備（施設改修等を含む）を行い、遅くとも令和9年4月1日までに事業を開始すること。
- ③ 市は、賃借人である事業者に対し、公共的業務としてやなせ宿がまちなかの交流拠点となるための観光案内や登録有形文化財の案内、地域やかわまちづくり事業との連携についての業務を委託する。なお、委託期間は事業開始日を始期とし、委託事業の詳細や事業費は選定した事業内容（稼働日数など）により協議し決定する。

7. 活用事業について

旧細川邸やなせ宿は、平成17年に策定した「名張まちなか再生プラン」に基づき整備されている。その際の改修計画の基本方針として、「細川邸が街並みを構成する重要な要素であると同時に、名張らしい街並みの再生に寄与するために周囲の町家の更新時に参照される改修のモデルとなること、また市民が名張地区に訪れる機会と場を提供し、名張地区の賑わいづくりに貢献すること」とされており、本活用事業においても方針が大きく変わるものではない。

したがって、「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上で、事業者が本物件を活用し実施する事業は、事業者の提案を基本とするが、下記事項に沿うこと。

①備えるべき機能

活用事業は、下記機能を必ずいずれも有し、かつその継続性が見込める提案内容とすること。

- ア. 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
- イ. かわまち・まちなかをつなぐ結節点としての機能
- ウ. 飲食、買い物、宿泊など、まちなかに滞在する機能
- エ. 子どもをまちなかへ呼び込むための機能

②登録有形文化財への配慮

2.(3)エ. のとおり、貸付敷地内には4件の「登録有形文化財（建築物）」が存在する。本活用事業において改修工事等を行う場合は、文化財の現状変更等により文化財保護法第59条第3項に基づく登録の抹消がなされない範囲で実施するとともに、登録状況等から建築物の特徴を理解し、歴史的、文化的価値を損ねることなく利活用するよう配慮すること。

なお、改修計画にあたり登録抹消の有無の確認を行いたい時は、必要に応じ名張市教育委員会文化生涯学習室を窓口として確認すること。

8. 対象施設等の改修について

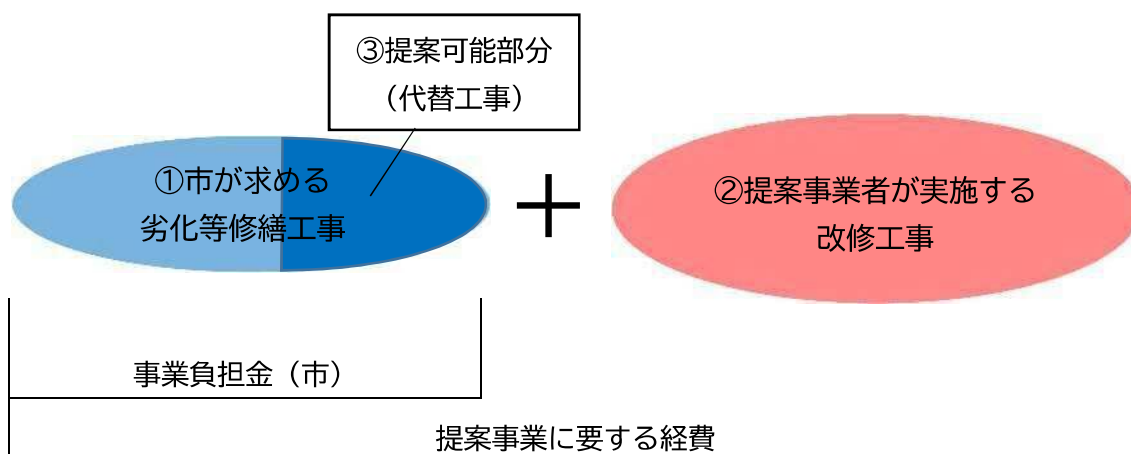
対象施設等に対する劣化等修繕及び提案事業により実施する工事に係る市及び事業者間での費用分担の考え方については、以下のとおりとする。

【工事内容】

- ① 市が求める劣化等修繕工事
 - ② 提案事業により実施する工事
 - ③ 提案事業により市の求める仕様に代替することが出来る工事部分
- ※別紙2「提案事業により実施する工事の考え方」参照

【考え方】

- 事業者は、市が求める劣化等改修工事①を施工するものとする。ただし、提案事業②を実施することにより、市の求める仕様に代替することが出来る工事部分③を提案することができる。
- 市が提案された工事部分③を事業者の提案に必要なもので、市の求める劣化等修繕の内容に代わる性能を有すると認めた場合は、事業者は当該改修（代替工事③）を行うことができる。ただし、③は事業者が提案する内容に基づく特別な仕様であることから、事業者は、貸付期間終了時に当初市が求めていた劣化等修繕の内容に即したものに復旧するものとする。（ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではない。）
- 事業者は、①及び②（③を含む）に係る費用を負担し、市は、劣化等修繕工事①（③を含む）に係る費用を負担金として事業者に交付する。負担金額は、市の提示する劣化等修繕工事仕様書に基づき、予算の範囲内で事業者が提案する内容により決定する。
- 事業者は、対象施設等の改修をする場合は、事前に市の承諾を受けなければならない。また、事業者は、貸付期間満了後に改修に要した費用について、市に請求することはできない。
- 提案内容の目的に応じた、対象施設等の改修に当たり、市及び事業者が国や民間等の補助金を活用する場合は、双方協力を行う。



【事業者の改修工事設計・施工能力について】

- 改修工事の設計、監理については、建築士法（昭和25年法律第202号）を遵守すること。
- 改修工事の施工を行う事業者は、建築士法第23条に規定される建築士事務所の登録をおこなっていること。また、改修工事の設計、監理については工事の構造、規模に関わらず同事務所に所属する建築士が建築基準法（昭和25年法律第201号）への適合について確認すること。
- 改修工事の施工を行う事業者は、応募時点において、「名張市入札参加資格者名簿」に登録されている者で、かつ、建築一式工事を参加希望業種に登録していること。

9. 募集に関する手続き

(1) 募集要項の配布及び資料の閲覧

- ① 期 間：令和8年2月10日（火）から3月25日（水）まで
ただし土曜、日曜、祝日は除く。時間は午前9時00分から正午まで及び午後1時00分から午後4時30分まで
- ② 場 所：名張市役所 都市整備部都市計画室
※要項等については、市公式ホームページからダウンロード可
- ③ 施設の状況確認及び閲覧資料
 - (ア) 現地見学会の開催
現地見学会を令和8年2月20日（金）午後2時に実施することとする。参加申し込みは、2月18日（水）までに、「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、事務局に電子メールで申し込みすること。現地見学会は任意参加とし、現地集合、現地解散とする。
 - (イ) 図面等の貸与について
 - ・細川邸改修他工事（竣工図）平成20年3月
 - ・細川邸改修他工事（木造建築物）耐震診断及び補強計画（母屋・中蔵・川蔵）※図面原本は事務局での閲覧のみ。
※PDF形式ファイルを格納したCDの貸与とする。

(2) 募集に関する質疑・回答

- ① 受付期間：令和8年2月10日（火）から3月6日（金）まで
- ② 質疑方法：「事業提案事業者募集要項質疑書」に記入し、FAXあるいは電子メールで送付すること。
- ③ 回答方法
 - (ア) 回答は個別に行わず、市公式ホームページ上に順次公開とする。
 - (イ) 回答の公表をもって、本要項の修正又は追加として、本要項と同様に扱うものとする。

(ウ) 回答に当たって質問を行った法人名等は一切公表しない。また、単なる意見の表明と解されるものについては回答しないことがある。

(3) 提案書等の受付

- ① 受付期間：令和8年2月10日（火）から3月25日（水）まで
ただし土曜、日曜、祝日は除く。時間は午前9時00分から正午まで及び午後1時00分から午後4時30分まで
- ② 応募方法：名張市役所 都市整備部都市計画室へ持参すること。

(4) 提案関係書類

応募にあたっては以下の書類を提出すること。なお、別紙4「旧細川邸やなせ宿施設利活用事業 事業者審査基準」に基づき作成すること。

提出部数は正本1部、副本12部（複写）とする。ただし、法人等の関係資料については正本1部とする。

- ① 提案書提出届兼応募者構成員表（様式1）
- ② 事業者概要（様式2）
- ③ 事業者の実績表（様式3）
- ④ 誓約書（様式4）
- ⑤ 事業提案書（様式任意）スライド15枚程度とすること。
下記テーマに基づき、7①に記載する機能を満たす提案書とすること。
テーマ1：事業展開によるまちなかへの波及効果や地域との連携について
テーマ2：かわまちとの連携を見据えた施設活用について
テーマ3：対象施設の認知度向上に向けた情報発信について
- ⑥ 活用事業改修図面（各階平面図・必要に応じ立面図、展開図等）
- ⑦ 改修工事設計積算書（8. ①～③の経費内訳が分かるように作成すること）（参考様式）
- ⑧ 資金調達計画（様式5）
- ⑨ 事業収支計画（参考様式）
- ⑩ 事業スケジュール（様式任意）
- ⑪ 提案内容の要約版【様式任意、A3版、2枚以内】
- ⑫ 法人等の関係資料
 - (ア) 定款（最新のもの）
 - (イ) 印鑑証明書（募集要項公表日以降に交付されたもの）
 - (ウ) 使用印鑑届（実印に代わる印鑑を契約等に使用する場合。様式は任意）
 - (エ) 法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税の各納税証明書（募集要項公表日以降に交付され、納税金額が分かるものであって、直近決算1年分のもの）

- (オ) 法人登記簿謄本（募集要項公表日以降に交付されたもの）
- (カ) 銀行等預貯金残高証明書
- (キ) 財務関係書類（いずれも直近実績3年分）
 - a. 株式会社（貸借対照表、キャッシュフロー計算書、損益計算書、株主資本等変動計算書）
 - b. 学校法人（資金収支計算書、消費収支計算書、貸借対照表、財産目録）
 - c. 社会福祉法人（決算書、財産目録等事業報告書）
 - d. その他の法人についてはaからcまでに掲げる書類に類する書類

(5) 応募に当たっての留意事項

- ① 応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。
- ② 応募者が提出した提案書の内容の変更は認めない。
- ③ 質問に対する回答及びその他資料は、募集要項と一体のものとして扱うものとする。
- ④ 応募者が提出した提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、本事業の範囲において市が必要と認めるときは、市は無償で使用できるものとする。
- ⑤ 応募者が提出した提案書等は、本公募実施に関する報告等に使用し、名張市情報公開条例に基づき公表するものとする。なお、応募者が提出した提案書等は返却しない。
- ⑥ 市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁止する。
- ⑦ 本募集要項配布後の事情の変更により、本募集要項の内容は変更される可能性がある。

10. 提案の審査

(1) 審査体制

提案の審査は、市が設置する「旧細川邸やなせ宿施設利活用事業者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。

(2) 審査の流れ

応募者から提出された提案書に対して、「資格審査」、「提案審査」により総合的に評価を行う。

① 資格審査

参加資格、本要項に規定する資格要件の条件を満たしているか、その他関係法令及び条例等を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないかを審査する。

② 提案審査

応募者の提案について、事業計画の内容、事業スケジュール、事業遂行能力を下記日程にてプレゼンテーション審査により行う。

【日時】令和8年4月3日（金）午後 ※時間は追って連絡する。

【場所】名張市役所 2階庁議室

【方法】

- a. 内 容 1 提案者あたり40分（プレゼンテーション20分、質疑応答20分程度）
- b. 説明者 業務責任者及び担当者を含む3名以内
- c. 準備物 パソコン等を使用する場合は、各自準備すること。70インチモニター、HDMIケーブルは市が準備する。

【審査】提出された書類及びプレゼンテーション内容について、別紙3「評価基準」のとおり評価・採点を行う。

③ 最優秀提案者等の決定

審査委員会の審査結果を踏まえ、応募者の中から最優秀提案者を選定し、名張市長が決定する。

最優秀提案者の辞退や失格事項に抵触した場合など、その権利を失った場合は、優秀提案者を繰り上げる。

また、選定の結果、審査委員会による採点について委員の平均点が60点を下回るなど、審査の状況によっては最優秀提案者を選定しないことがある。なお、他の応募者は、最優秀提案者の決定に対し、異議を申し立てることはできないものとする。

④ 地域説明会の開催

最優秀提案者に決定した事業者は、市が設営する地域説明会において活用事業について説明し、地域説明会での意見は可能な限り事業へ反映させることとする。

(3) 応募者の失格

次のいずれかに該当する場合は、その応募を無効とするとともに、応募者を失格とする。

- ① 提出書類に故意に虚偽又は不備があった場合
- ② 審査に関わる不正行為が認められた場合
- ③ その他本事業の遂行に相応しくないと認められた場合

(4) 審査結果の公表

審査結果は全ての応募者に対し、個別に通知するほか、以下の内容について、市ホームページにおいて公表する。

- ① 最優秀提案者
- ② 最優秀提案者の事業計画概要

(5) 審査等の中止

本事業の実施が困難となる事情が生じた場合、中止又は延期することがある。
その場合において、応募者及びその関係者に損失が生じても、市は賠償の責任を負わないものとする。

1 1. 契約の締結

- ① 事業者は、必要な手続きを経た上で、本市と貸付契約を締結する。
- ② 事業者が契約を拒んだ場合や市と協議が整わなかった場合は、再度審査委員会を開催し事業者を選定する。

1 2. 全体スケジュール

- ① 募集要項の配布及び資料の閲覧 2月10日～3月25日
- ② 募集に関する質疑書受付・回答 2月10日～3月6日
- ③ 事業提案書等の受付 2月10日～3月25日
- ④ 現地説明会 2月20日
- ⑤ 審査委員会の開催及び最優秀提案者の選定 4月3日午後
- ⑥ 最優秀提案者の決定 4月上旬
- ⑦ 既存施設の設置条例の廃止 6月下旬
- ⑧ 行政財産から普通財産への変更 6月下旬
- ⑨ 賃貸借契約締結 7月
- ⑩ (必要であれば) 事業者による施設改修 7月～令和9年3月
- ⑪ 事業開始 令和9年4月までに

※日程は予告なく変更になることがある。

1 3. 問合せ先

名張市 都市整備部都市計画室

〒518-0492 三重県名張市鴻之台1番町1番地

電話 0595-63-7764 FAX 0595-63-4677

E-mail toshi@city.nabari.lg.jp

リスク負担表

本事業におけるリスク負担は、下の表のとおりとする。

【凡例】

発生原因の欄・・・「市」：本市、「受」：貸借者又は応募参加者、「法」：法制度

○：リスクを負担する。

△：リスクを分担する。

リスクの種類	No.	リスクの内容	発生原因	リスク分担の考え方	本市	貸借者又は参加者	
募集要項等リスク	1	募集要項等の記載の誤りに関するもの	市	募集要項等は本市の責任で作成・配布する資料であることから本市がリスクを負担する。	○		
	2	内容の変更に関するもの	市	本市の提案により事業内容や用途を変更する場合は、本市がリスクを負担する。	○		
	3	募集要項に記載のある条件未達に関するもの	受	募集要項等に記載する条件であるため、未達の場合は貸借者がリスクを負担する。		○	
応募リスク	4	応募費用の負担に関するもの	受	応募費用は入札に参加する参加者が負担する。		○	
契約リスク	5	契約が結べない、又は契約手続に時間がかかる場合	市・受	契約手続は募集要項や質疑応答を通じて合意形成がされているもの以外や、本市の責めに帰すべき事由を除き、その不調による費用の発生等については、参加者がすべて負担する。		○	
政治 関	法制度・ 法令変更 リスク	6	本事業に係る根拠法令の変更、新たな規制の立法	法	貸借者において、想定が困難なため、本市が負担する。	○	

		7	上記以外の法制度の新設・変更に関するもの	法	本事業に係る根拠法令に直接関係がないため、貸借者が負担する。		○
	許認可 リスク	8	本事業に係る許認可の新設、変更	法	貸借者において、想定が困難なため、本市が負担する。	○	
		9	本市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	市	本市の責によるものであり、本市が負担する。	○	
		10	貸借者が取得すべき許認可の遅延に関するもの	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		11	建築基準法関連の許可等の遅延に関するもの	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		税制 リスク	12	法人の利益に課される税制度の変更に関するもの	法	法人税は貸借者収益活動に対して係る税金であることから、貸借者が負担する。	
	13		消費税の変更に関するもの	法	貸借者に支払うべき消費税は本市が負担する。	○	
	14		その他の税制度の新設・変更に関するもの	法	その他一般的な税制変更については、本事業のみならず対応が必要なものであることから貸借者が負担する。		○
	政治 リスク	15	本市の方針の変更に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○	
社会 リスク	住民問題 リスク	16	事業自体に係る住民反対運動・訴訟に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、実施主体である本市が負担する。	○	
		17	事業運營業務に係る住民反対運動・訴訟に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○
	環境問題 リスク	18	貸借者が行う、事業運營業務に起因する有害物質の排出・漏洩等環境保全に関するもの	受	貸借者が実施する業務に起因するものであるため、貸借者がリスクを負担する。		○

	19	土地に起因する有害物質の排出・漏洩等環境保全に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○		
第三者賠償リスク	20	事業運営に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○	
	21	契約不適合による事故に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○	
	22	貸借者の事業破たん・放棄や契約違反・債務不履行によるもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり、貸借者が負担する。		○	
	23	本市の方針の変更に関するもので実施する業務に関するもの	市	本市の裁量により対応すべきものであり、本市が負担する。	○		
	24	貸借者の業務水準の低下	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○	
債務不履行リスク	貸借者債務不履行リスク	25	無許可での責任者の交代又は貸借者の義務の違反	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		26	協力企業等の能力不足	受	貸借者の責によるものであり、貸借者が負担する。		○
		27	提案書等の履行リスク	受	提案書等に記載したものは、実現可能かつ、市承諾のうえ確実に履行されるべきものであり、履行に際しては貸借者が負担する。(工期短縮に伴う費用含む)		○
		28	公共債務不履行リスク	市	本市の責によるものであり、本市が負担する。	○	
資金調達リスク	29	本市が調達する補助金の負担額の変動により生じるもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○		

不可抗力リスク	30	暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動、その他の自然的若しくは人為的な事象による建築物への損害	その他	契約書（案）特記事項による。	△	△	
物価変動リスク	31	運営期間の物価の変動	その他	契約書（案）特記事項による。	△	△	
事業運営リスク	貸借者責任リスク	32	貸借者の発注による各種契約の締結、内容変更に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり貸借者が負担する。		○
	事業運営リスク	33	本市が実施した事業運営に関するもの	市	貸借者の裁量外にあるため、本市が負担する。	○	
		34	貸借者が実施した事業運営に関するもの	受	貸借者の裁量により対応すべきものであり貸借者が負担する。		○

「名張市旧細川邸やなせ宿」施設利活用に係る事業提案事業者募集要項
特記事項

1. まちなか周辺での取組

(1) 名張かわまちづくり及び都市構造再編集中支援事業

別紙4資料参照。

(2) 子どもの居場所づくり

ア. N a b a り n k (なばりんく)

総合福祉センターふれあい3階に令和8年6月オープン予定の子ども若者第三の居場所。(運営:名張市) フリースペース、プレイスペース、学習・読書スペース、浴室、調理室、相談室等を整備予定。

イ. のびっこピクニック

令和7年11月にイオン名張店(第三セクターによる運営)内にオープンした屋内型プレイグラウンド(運営:株式会社イオンファンタジー)。これまでから「雨天時の屋内での遊び場がほしい」という市民の声が上がっていたことから、多くの利用が期待される。

2. 建物に付属する物品について

建物に付属する物品については、原状有姿で貸し付けることとし、修理・更新・廃棄については、事業者の負担とする。

《主な物品》

設置場所	名 称
厨房	冷蔵庫
厨房	製氷機
厨房	ガスフライヤー
厨房	8人用ロッカー
母屋	空調機
母屋	パソコン
厨房	レジスター
母屋	事務机
母屋	F A X
母屋	金庫
母屋	A 4 複合機
屋外	物置

3. 提案事業における増築等について

提案事業において増築等は原則認めない。ただし、既設の建築内で行う増床等で建築面積が増加しない範囲で行う増築についてはこの限りでない。

旧細川邸やなせ宿施設利活用事業 事業者審査基準及び配点

評価項目	評価視点	評価の着目点	配点
① 全体構想・施設コンセプト			10
	施設や地域特性への理解	・やなせ宿の立地特性、歴史的背景及び登録有形文化財としての特性を理解した提案となっているか	5
	まちなか及びかわまちとの関連性	まちなか及びかわまちエリアとの関係性を踏まえた施設の位置付けが明確か	5
② 事業展開によるまちなかへの波及効果・地域連携			15
	まちなか全体への波及効果	・施設単体に留まらず、まちなか全体への波及効果を意識した提案となっているか	5
	地域の連携	・地域の事業者や団体・住民等との関係性を築く視点が示されているか	5
	回遊促進	・やなせ宿を起点として、まちなかへの関心や回遊を促す考え方が示されているか	5
③ かわまちとの連携を見据えた施設活用			10
	かわまちエリアとの連携	・かわまちエリアとの連携を意識し、まちなかとの結節点として人の流れをつなぐ視点があるか	5
	かわまちを見据えた施設活用	・将来的なかわまちエリアの供用開始を見据えた柔軟な活用の考え方が示されているか	5
④ 飲食・物販・宿泊等によるまちなか滞在の促進			10
	滞在促進	・来訪者の滞在を促す事業内容となっているか	5
	周辺への配慮	・周辺施設や地域事業者との関係性に配慮した内容となっているか	5
⑤ 子どもをまちなかへ呼び込むための工夫			10
	子どもや家族連れの利用	・子どもや家族連れの利用を意識した視点が盛り込まれているか	5
	安全性・継続性	・安全性や継続性に配慮した内容となっているか	5
⑥ 認知度向上に向けた情報発信の考え方			10
	認知度向上	・施設及びまちなか全体の認知度向上につながる考え方が示されているか	5
	継続的な情報発信	・継続的な情報発信を行う姿勢及び体制がうかがえるか	5
⑦ 改修内容			10
	改修内容	・①～⑥の内容を実施するために必要な施設改修がなされているか	10
⑧ 事業の継続性・収支の現実性			10
	収支計画	・現実的な収支計画となっているか	5
	改修費	・改修費①(③)に係る評価(市補助上限に対する改修費の評価) 補助上限額以上…1点 補助上限額100%未満～80%以上…2点 補助上限額80%未満～60%以上…3点 補助上限額60%未満～40%以上…4点 補助上限額40%未満…5点	5
⑨ 運営体制・公共性への配慮			15
	運営体制	・安定した運営体制(人員配置等)が確保されているか	5
	公共性への配慮	・公共的機能を有する施設であることへの理解と配慮があるか	5
	行政や地域との協調	・行政や地域との協調的な姿勢がうかがえるか	5
合 計			100

6-2 現地見学会の実施

(1) 概要

今回の募集内容等必要な情報については、既に公表しているため、募集内容に係る説明や質疑は行わず、公表資料のみでは分からない建物を見ていただく機会として現地見学会を実施した。

実施日	参加事業者
2026年2月20日	株式会社アサネットワーク、オフィスリボン、ひめぼたる、ワンハート株式会社、ランドブレイン株式会社、株式会社丸栄建設、一般社団法人つなぐ、名張女性会
主旨説明の様子（中庭）	
	

(2) 建物見学

見学順	
母屋1階→母屋2階→厨房→中蔵→川蔵1階→川蔵2階→トイレ棟	
母屋1階	厨房
	
川蔵	閉会の様子
	

(3) 質疑

現地見学会において、参加事業者より受けた質問及び回答を以下に示す。

No.	質 問	回 答
1	敷地内に残置されている倉庫の取り扱いはどうなるか。	募集要項特記事項「2. 建物に付属する物品について」に記載のとおりです。なお、まちなか運営協議会所有の倉庫の取り扱いについては、新たな事業者決定後、取り扱い等について協議の場を設け、決定します。
2	ワンデイレストランの食器等の備品の取り扱いはどうなるか。	現在の運営事業者である「まちなか運営協議会」の所有物ですが、新たな事業者決定後、取り扱い等について協議の場を設け、決定します。
3	初瀬街道沿いの出入口サッシ等について、アルミ等の部材への変更は可能か。	登録有形文化財としての条件を満たすかどうか、現在文化庁に確認を取っています。確認が取れ次第、回答します。
4	2階の天井高さは何cmなのか。	約190cmです。建築基準を満たしていないため現状では居室として使用できませんが、事業者により天井高を上げることは認めます。
5	募集期間中に建物のCADデータの貸与は可能か。	法務協議中のため後日回答します。急を要する場合は窓口にて竣工図を閲覧してください。
6	初瀬街道沿いの窓について、障子から透明の亚克力板等に変更することは可能か。	登録有形文化財の登録条件からも亚克力板等に変更することは問題ありません。

7. かわまちエリア利活用計画策定

7-1 名張かわまちづくり計画での位置づけ・方針

名張かわまちづくり計画（第一回変更）の内容から、主な概要として、以下を抽出する。

(1) これまで実施済みの関連施策

淀川水系河川整備計画では、名張川において1953年台風13号洪水を安全に流下させるために引堤及び河道掘削を実施することとなっており、2018年度から「名張かわまちづくり一体型浸水対策事業（I期）」として、当該対象区域において築堤（引堤）及び河道掘削に着手し、上流ダム群の洪水機能の向上や名張市街地の治水安全度の向上を図ることとしている。

その中において、現在は以下に示す工事等を実施している。

- ・築堤工事
- ・名張大橋延伸関連工事
- ・黒田橋架替関連工事

(2) 市民や民間事業者による河川利活用状況

名張市を流れる名張川や宇陀川は歴史的にも市民の憩いの場であるとともに、屋形船や川床、水泳なども多く利用されていた。

現在においても市街地に身近な親水空間として、市民の憩いの場や、花火大会・火祭り等のイベントの場、また、環境学習の場として、様々に利用されている。

また、川に隣接しているやなせ宿周辺ではまちなか運営協議会等による各種イベント等も開催されており、地域交流の場として様々に利用されている。

【河川敷利用イベント】

- 愛宕の火祭り
- 名張川納涼花火大会
- 稚鮎の放流
- あゆバトル in 名張川
- 水辺で乾杯

【やなせ宿イベント】

- 隠（なばり）街道市
- ワンデイレストラン

(3) 地域活性化や賑わいあるまちづくりに対する市町村や民間事業者の考え方

名張市では、2007年度に名張市旧細川邸「やなせ宿」の整備、2008年に乱歩生誕地碑広場整備を実施し、まちなみの保全と活用に官民連携で取り組んでいる。また、計画対象範囲において名張川を活かした既往の各種イベント等の取組（愛宕の火祭り、名張川納涼花火大会他）も多数実施している。

このように、名張市においては水辺とまちづくりについての各種位置付けや既存の取組が既に広がっており、また、歴史的にみても初瀬街道を軸にした人の流れが形成されている。

したがって、今回の名張かわまちづくりにおいては、当該計画範囲を「名張の玄関口」として様々な機能をさらに強化・促進するために、ハード・ソフト両面での各種取組を既存の取組や歴史的資源等の活用、現況の景観も保全・創出しながら官民連携によりさらに推進し、名張川を活かした地域活性化やまちづくりに寄与することが必要と考える。

上記を踏まえ、民間事業者については、周辺地区住民等とも十分に連携を図りながら、計画範囲の河川空間や背後地の特徴等も活かしつつ、新たな賑わい創出や高質な空間形成等に資する様、ハード・ソフト両面での協働が重要と考える。

7-2 地域振興拠点基本方針・基本構想概要

(1) 導入機能についての基本方針

本検討は、名張かわまちづくりの拠点として名張川左岸黒田地区内に整備が予定される「かわまち拠点」（地域振興拠点）について、前述の「まちなか・かわまち基本構想」の内容を踏まえ、「休憩機能」、「情報発信機能」、「地域連携機能」等賑わい創出拠点に必要な基本的な機能のほか、名張かわまちづくりの中心的な機能である「親水機能」、「防災機能」など特色のあるデザイン・機能の導入に関する基本的な方針を検討したものである。

表 7-1 かわまち拠点（地域振興拠点）に必要な機能

- ・ 地域振興拠点・親水空間の効果的な利活用
- ・ 名張川へのアクセスや連携強化
- ・ かわまちからまちなかへの誘導



表 7-2 地域振興拠点導入施設（案）

機能	施設案
賑わい創出機能	多目的広場、案内板、遊具
まちなか連携機能	駐車場、駐輪場
親水空間連携機能	河川敷とつなぐスロープ
その他	四季の感じられる植栽

なお、利活用イメージ・シーン（素案）を以下に列挙する。

【日常利用】

- 散策、ウォーキング、サイクリング拠点
- 眺望、休憩休息
- 環境学習、観察
- 親水空間連携
- 遊具などの児童のあそび

【非日常利用】

- イベント時などの臨時駐車機能
- フードフェス・マルシェ
- キッチンカー
- やなせ宿を含む登録有形文化財などと連携したイベント

(2) 賑わい創出拠点基本構想（案）

基本方針を基に作成した、賑わい創出拠点基本構想（案）について以下に整理する。

【コンセプト】「名張かわ+（プラス）まちステーション」

本地域振興拠点は、名張川の広大な水辺空間へのエントランスや水辺利用の利便性、地域コミュニティの形成を一層高めるための機能が不可欠である。

また、初瀬街道にも隣接し名張のまちなか（旧町）へのアクセス性にも優れるため、やなせ宿や登録有形文化財などの歴史的資源、水路等のまちなかを回遊する際の魅力あふれる環境や資源を活かした回遊性ネットワークの拠点としても重要である。

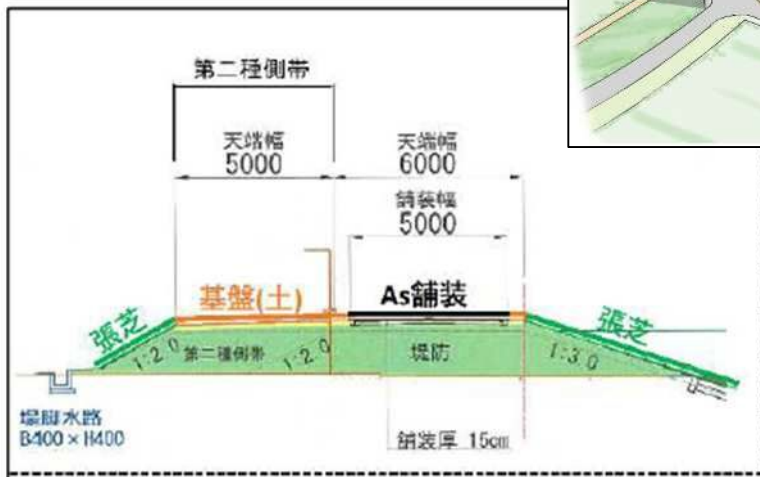
このため、「かわ」と「まち」を繋ぐ拠点（ステーション）として、かわまちづくりとまちづくりを繋ぐ（プラス）ことで、まちなかの地域振興から名張市全体への活性化に役立てる。

名張市には、やなせ宿を含む登録有形文化財などの歴史的資源に加え、名張川などの自然を活かした利活用が求められている。地域振興拠点においては、求められている利活用を実現できる「新たな名張の玄関口」となる整備とする。

「キーワード」

水辺アクティビティ、賑わい創出、四季折々の風景、まちなかとのネットワーク
地域コミュニティ形成、日常利用

地域振興拠点 イメージパース

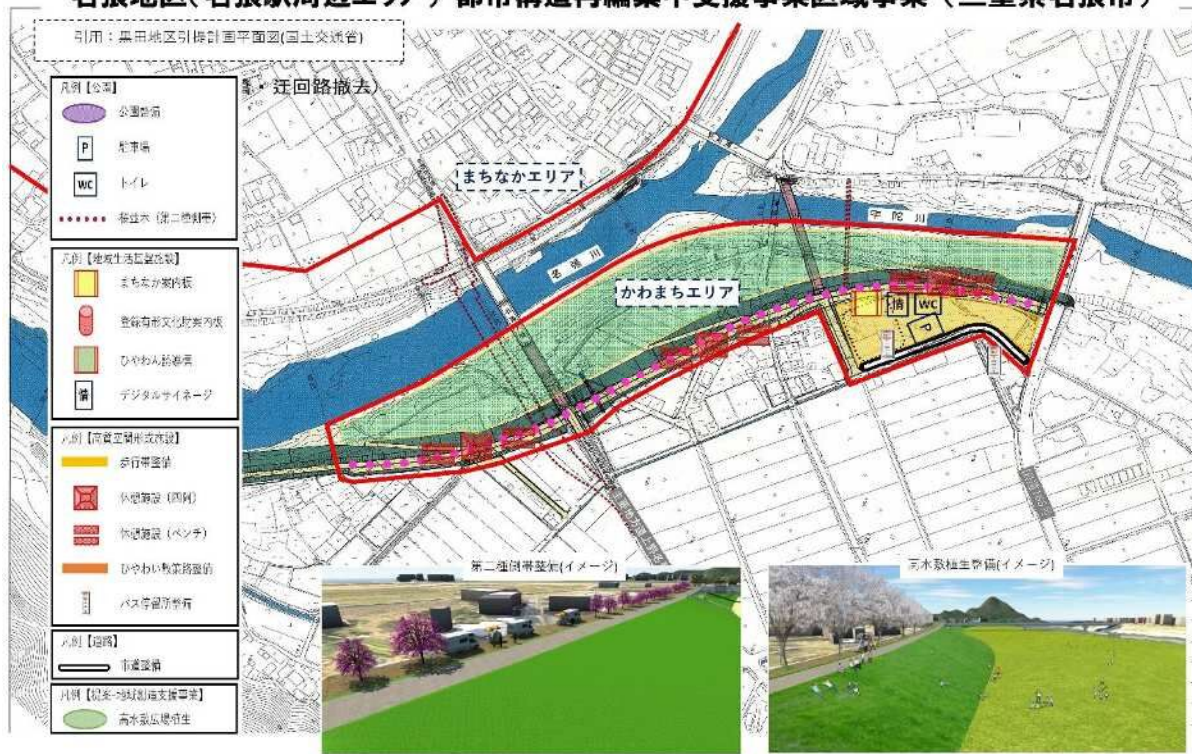


第二種側帯概要図

7-3 都市構造再編集中支援事業での位置づけ

都市構造再編集中支援事業におけるかわまちエリアの事業区域、基幹事業の詳細が示されている。名張市が実施する公園（地域振興拠点）としては駐車場やオープンスペース整備、トイレが計画されており、高水敷（親水空間）では地被植物吹付が計画されている。

名張地区(名張駅周辺エリア)都市構造再編集中支援事業区域事業（三重県名張市）



【基幹事業・事業詳細】

[道路]

市道高柳下川原線 L=200m・W=10.0m (2車線・片側歩道)

[公園]

公園施設詳細設計業務委託 全体設計 A=1.34ha
 用地買収 A=6,500 m²
 駐車場 A=2,600 m²・As 舗装・区画線
 オープンスペース整備 A=3,600 m²・芝生
 オープンスペース整備 A=2,500 m²・インターロッキング
 トイレ 便器 11 基 (男 5 (大 2 小 3)、女 5、多目的 1)
 休憩施設棟整備 A=20 m² (トイレ棟張出)
 植栽 中高木 N=40 本・低木 N=60.0m/0.3m=200 本
 第二種側帯整備 桜並木 N=70 本
 // フリースペース 3ヶ所・As 舗装 5.0×10.0/ヶ所
 遊具 インクルーシブ・コンビネーション・ベーク・健康遊具
 四阿 第二種側帯 3 基
 ベンチ 第二種側帯 4 基×3ヶ所=12 基

【地域生活基盤施設】

(仮称) 名張川親水公園 まちなか案内板 2 基

【関連事業・事業詳細】

[地域創造支援事業]

名張川高水敷広場 地被植物吹付 A=38,800 m²

7-4 導入機能のあり方

(1) 導入施設の基本的な考え方と利用形態

過年度実施した「賑わい創出拠点基本構想（案）」を基に、本業務で実施した事業者ヒアリング調査結果等も考慮して地域振興拠点やまちなかとの連携に対して必要と考えられる機能・施設を整理した。必要となる各種機能と考えられる利活用の考え方・必要性を以下に示す。

導入施設の基本的な考え方

①回遊性向上機能

- ・ 駐車スペースの確保
- ・ レンタサイクルなどのモビリティによる回遊性の確保
- ・ 案内板の設置による、周辺観光資源情報の提供

②眺望・景観・休息機能

- ・ トイレ、遊具など、子ども・ファミリー層を呼び込む施設
- ・ 遊んでいる子供を見守れるベンチや休憩スポットの設置
- ・ 高い位置から親水空間や広場を見下ろせる空間

③運営・維持管理機能

- ・ 維持管理に必要な道具等を収納する倉庫や、公園及びイベント時の管理施設

④広場機能

- ・ キッチンカーやマルシェなどのイベントに利用できる広場の整備

⑤その他

- ・ 歩行者の入り口となる空間
- ・ バリアフリーに対応する園路
- ・ その他、公園整備に必要な基盤施設・設備
- ・ 親水空間と地域振興拠点をつなぐアクセス等

機能別の利用形態

①回遊性向上機能

- ・ 駐車場：車ででの来訪者を確実に受け止め、エリア滞在の心理的ハードルを下げる。
- ・ モビリティ：かわまちとまちなかを繋ぐ機動力を提供し、行動範囲を広げる。
- ・ 案内板：地域資源の情報発信により、まちなかへの周遊を動機づける。

②眺望・景観・休息機能

- ・ 高台からの開放的な眺望を楽しみつつ、親子連れが安心して長時間滞在できる「多世代の憩い・見守り拠点」としての利用。

③運営・維持管理機能

- ・ 日常の美化活動やイベント時の本部・備品拠点として、エリアの質を保ち円滑な催事を支える「バックヤード・管理拠点」としての利用。

④広場機能

- ・ キッチンカーの出店やマルシェの開催を通じて、食や買い物を目的に多様な人々が日常的・定期的集う「賑わいと交流のイベント空間」としての利用。

⑤その他

- ・ バリアフリーな園路や接続路により、車椅子やベビーカー利用者も安全に親水空間と地域振興拠点を回遊できる「ユニバーサルな接続・回遊ルート」としての利用。

(2) 主な導入機能・施設

導入機能の基本的な考え方を踏まえ、対象地の地形や形状、隣接道路等からのアクセス等を考慮し、導入機能に対する必要施設と各施設の諸元（数量、規模）等を以下に示す。

① 多目的広場

イベント等も含め様々な活動に利用可能な多目的広場として、2500 m²（多目的広場①）と780 m²（多目的広場②）の2つの広場を整備する。なお、多目的広場①についてはイベント時等の臨時駐車場としても使用可能とする。

② 遊具・遊具スペース

利用対象地域からは、幅広い年齢層が集う・憩う・楽しめる、シンボリックな公園整備が求められている。遊具の選定については、今後、関係地域とも協議を行うこととしているが、幼児・児童の人気が高いコンビネーション遊具、中年・高齢層の健康づくりに寄与する健康遊具、従来からのベーシック遊具と合わせ、身体に障害を抱える方も利用できるインクルーシブ遊具の設置を検討する。また、本公園は景観に優れた立地であることから、築山の設置を行う。

③ 駐車スペース

駐車場の進入(退出)口については、公園の施設配置を優先しつつ、遊具に近接するスペースと、大型車輛の国道側からの進入も考慮した黒田大橋橋詰め付近のスペースを活用し、2ヶ所設置することとする。

④ 大型駐車スペース

近隣住民を対象とした公園であることから、大型車輛駐車枠の必要性は低いものの、大型車輛によるイベント企画等への資機材・物品搬入時や、トイレや休息に利用する大型通過車輛等の一時駐車スペースとして、国道165号沿い空地を駐車可能なオープンスペースとして開放する。

⑤ トイレ

今回の計画における公園利用者は670人規模で団体バス利用は考慮していないことから、環境省施設指針（公衆便所）の数値を参考に男女各5基の設置とする。

また、ユニバーサルデザインに配慮した多目的トイレ1基を併設する。

⑥ 案内板

まちなかへの回遊性向上を図るため、初瀬街道沿いの名所旧跡を案内する案内板を設置する。

⑦ 休憩施設

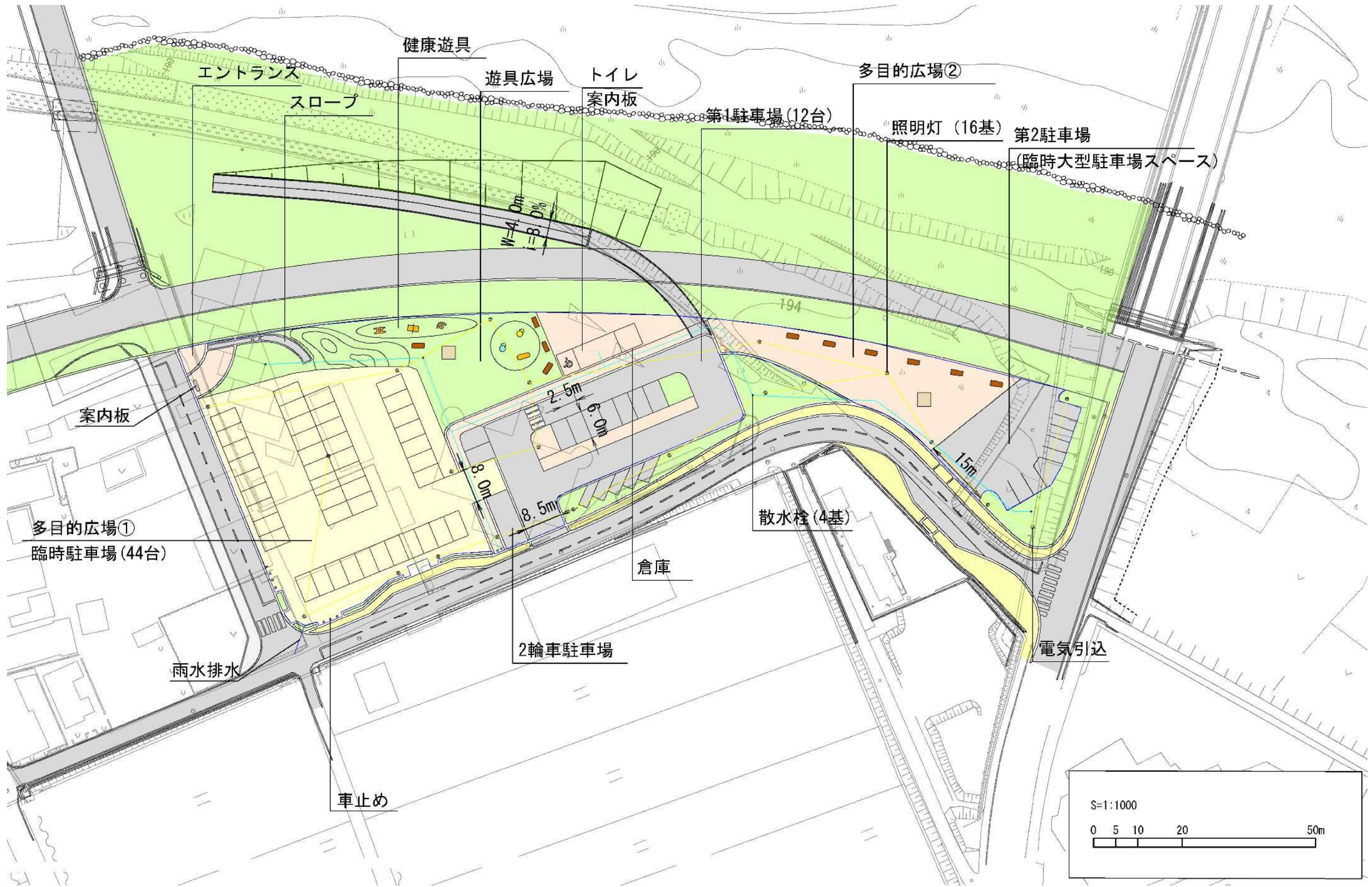
本公園は周辺の景観資源の眺望を楽しむ目的も有していることから、四阿やベンチ等の休憩施設を設置する。

⑧ 親水空間（国整備）

名張かわまちづくり事業（国）で整備する河川管理用坂路や二種側帯なども考慮し、地域振興拠点と高水敷の親水空間の一体的な利用を促す。

7-5 地域振興拠点導入施設配置計画

隣接する親水空間との一体利用も考慮し、遊具やトイレ等の固定施設は一定のエリアに集結させ、イベントやイベント等に附帯した可動施設の設置が有効に活用できるようオープンスペースを広範に確保する。駐車エリアについても可能な限りコンパクトとなるよう、周辺道路との検証による進入(退出)口の位置、スムーズな車輛移動となる園路を設置する。



7-6 概算事業費の検討

(1) 導入施設・内訳

番号	施設	内訳
名張市整備内容		
①	第一駐車場	小型車枠 20 台、身障者枠 3 台
	第二駐車場	臨時大型駐車場スペース
②	二輪車駐車場サイクルラック	面積 A=64 m ²
③	案内板	1ヶ所
④	トイレ	男：大便器 2・小便器 3 女：大便器 5 多目的：大便器 1・ベビーシート
⑤	四阿	詳細設計時に検討
	ベンチ	詳細設計時に検討
⑥	築山	面積 A=160 m ²
⑦	建屋	倉庫、公園管理施設
⑧	多目的広場①	面積 A=2,500 m ² （臨時駐車場：小型 44 台）
	多目的広場②	面積 A=780 m ²
⑨	エントランス	面積 A=90 m ²
⑩	スロープ	幅員 W=2.0m
⑪	照明灯	19 基
	排水側溝	全長 L=530m
	散水栓	4ヶ所
⑫	遊具	大型遊具、ベーシック遊具、健康遊具等
国土交通省整備内容		
⑬	坂路	幅員 W=4.0m、勾配 i=8.0%
⑭	第二種側帯	幅員 W=5.0m

(2) 概算工事費

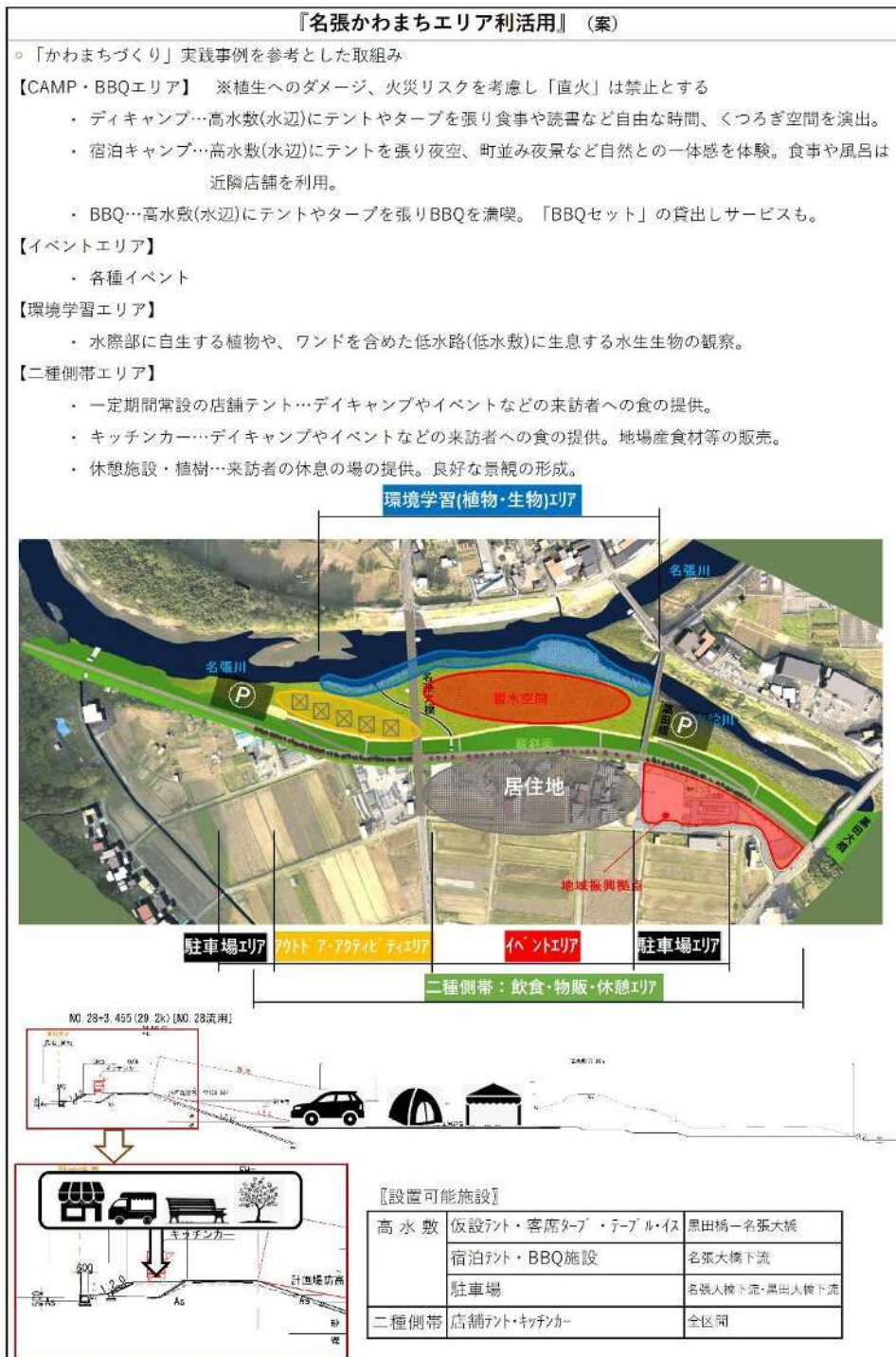
事業	細項目	事業箇所名	事業費 (千円)
公園	土工事 (小型擁壁含む)	盛土整地 V=6,800 m ² 、L=104m	10,000
	駐車場	A=2,600 m ² ・As 舗装・区画線	19,000
	オープンスペース整備	A=3,600 m ² ・芝生	18,000
	オープンスペース整備	A=2,500 m ² ・インターロッキング	35,000
	トイレ	便器 11 基(男 5(大 2 小 3)女 5)多機能 1	63,000
	休憩施設棟整備	A=20 m ² (トイレ棟張出)	7,000
	植栽	中高木 N=40 本・低木 N=60.0m/0.3m=200 本	3,000
	第二種側帯整備	桜並木 N=70 本 フリースペース 3ヶ所・As 舗装 5.0×10.0/ヶ所	22,000
	遊具	インクルーシブ・コンビネーション・ベーシック・健康遊具	42,000
	四阿	(仮称)名張川親水公園[第二種側帯]〈3 基〉	15,000
	ベンチ	(仮称)名張川親水公園[第二種側帯](4 基×3ヶ所=12 基)	3,000
合計 (千円)			237,000

7-7 親水空間の利活用方針

(1) 親水空間のコンセプト

【あり方】

- ・本親水空間は国土交通省にて実施する名張かわまちづくり事業により創出される空間であり、引堤事業により生まれる広大な高水敷と緩傾斜な堤防を中心とした空間である。
- ・豪雨等による冠水が懸念される高水敷は、地被植物の植生により土砂の流出を抑制し、被害の低減と維持管理費用の低減を図る。
- ・緩傾斜法面により水辺の良好な自然環境と景観、多様な利用形態に配慮した空間を演出する。
- ・左岸の黒田橋付近の堤内地には人が集える多目的な広場や駐車場を設ける。



(2) 親水空間の整備内容

- 堤防上は桜を植栽し歩行環境・景観を向上するとともに、一部キッチンカー等の利用スペースを設け、イベント時等での飲食・物販機能を付加することができ、空間の魅力アップに役立てる。
- 原っぱ部は各種イベントや駐車場利用に適する広大な空間となる。
- 原っぱへのアクセス坂路を二か所設置し、イベント時等での車輛のアクセスを確保する。
- 下流側にはワンドを設け、環境学習や水遊び等に役立つ空間を設ける。(水路と一体となった空間形成予定)
- 緩傾斜堤防により、原っぱと一体となった広大な空間を創出する。
- 勾配が緩やかに変化している緩傾斜法面を設けることで、子育て層も含めた名張市民の散策、眺望、休息等の日常利用や水辺での学習や観察、水あそび、釣り、その他各種イベント利用等の多様な利用に活用できる。
- 堤防天端から原っぱにかけて眺望や視認性に優れ、子どもの見守りの観点からも安全面に優れる。
- 原っぱの高さはほぼ現況に近く設定できる。



(3) 高水敷のイベント利用形態、広場寸法・収容人数

【名張川左岸（黒田地区）イベント等一時利用ゾーン（高水敷）】

● 位置づけ、主な利用形態

- ✓ 本ゾーンは、名張川左岸（黒田地区）に位置した、名張かわまちづくり計画対象地内で最大の空間を形成している。
- ✓ 隣接する各拠点（名張大橋下流左岸及び黒田橋上流左岸）では、背後地と親水空間とを一体的に結ぶためにアクセスや階段護岸が位置づけられている。
- ✓ さらに、愛宕の火祭り等の花火の打ち上げでの当該ゾーンの利用や右岸側（新町地区）からの景観・眺望への配慮が重要である。
- ✓ 以上のことから、本ゾーンは広大な高水敷（広場部）を最大限に活かしつつ、隣接する拠点部からのアクセスや利用、さらには対岸からの景観に配慮し、積極的な整備を行わない空間を創出するものとし、各種イベント等の利用や駐車スペースとしての利用を主眼としたゾーンとして位置づける。
- ✓ 必要最小限の整備として、高水敷へのアクセス階段や隣接する拠点を結ぶ動線（堤防天端、高水敷）、広場部は地被植物による植生仕上げとする。

● 導入施設・規模

（河川区域内）

- ✓ 主にイベント等の利用に資する広場・駐車スペース
（広場面積：約 16,000m²、広場収容可能人数：5,000 名（3m²/人想定））
- ✓ 堤防天端動線（歩車分離、二種側帯内に歩道やキッチンカー等のスペース）、並木
- ✓ 緩傾斜堤防（広場）
- ✓ 高水敷散策路（堤防沿い）
- ✓ 高水敷への坂路（スロープ）

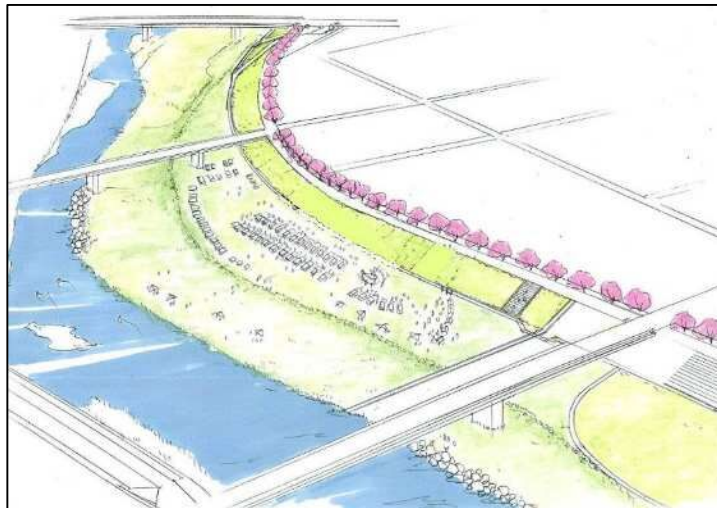


(4) 緩傾斜法面・高水敷利用イメージ

【河川敷全体利用イメージ】（日常）



【河川敷全体利用イメージ】（イベント）



河川利用の全国の事例

水辺で楽しむイベント



←ワインフェス ワインとグルメの店舗が出店
ワイナリー協会が主催
（柏原市 大和川）

ステージやプロジェクションマッピングなど光と音楽関係のイベントをNPOや企業でつくる団体が実施（豊田市 矢作川）



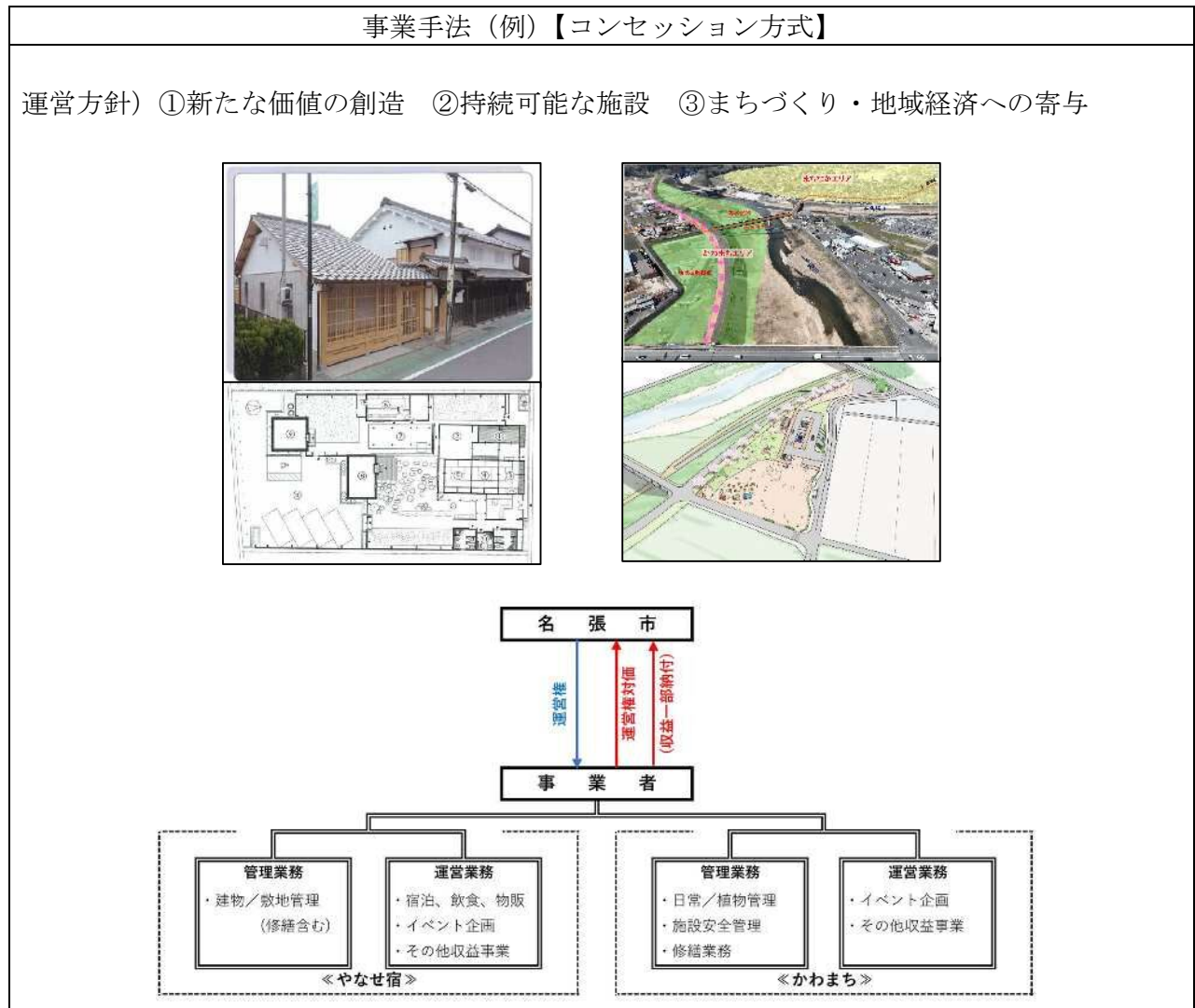
上：高水敷を活用したイベント事例

出展：国土交通省国土交通省『『かわ』と『まち』のおいしい関係』かわまちづくり支援事業事例より

7-8 維持管理運営計画

本調査で検討した「やなせ宿」での事業方式を参考にした「かわまちエリア」における「やなせ宿」運営と一体となった目指すべき事業手法（例）。

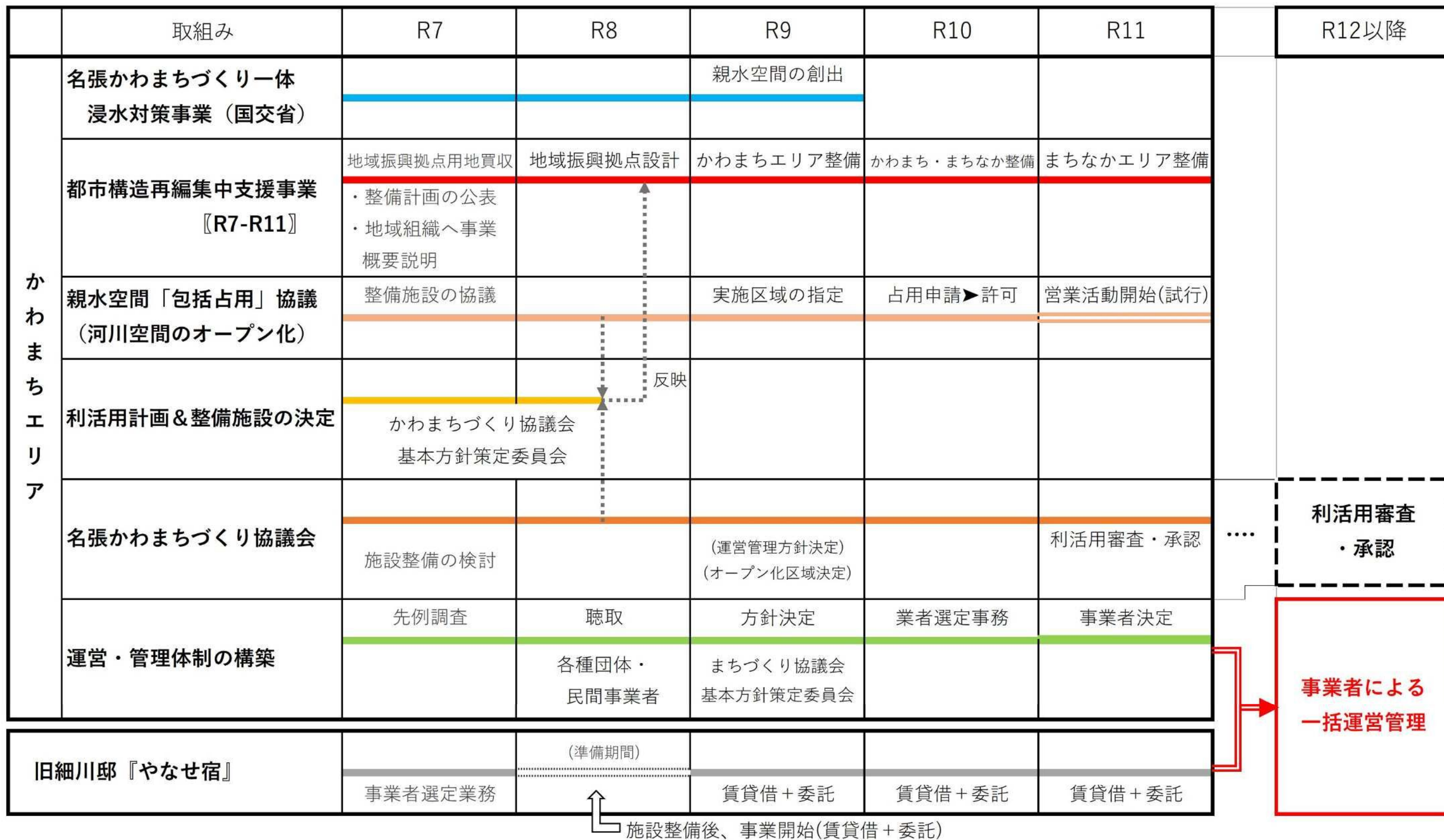
かわまちエリアでは、地域振興拠点（公園）のみならず、親水空間も含めた一体的な運営・管理を行うこととする。



7-9 今後の進め方

国の浸水対策事業、都市構造再編集中支援事業の進捗状況を見据え、親水空間の利活用（河川空間のオープン化）について河川管理者（国）と協議を進め、令和12年度以降の早期に「やなせ宿」を含めた事業者による一括運営が実施されるよう取り組むこととする。

なお、河川空間の利活用及び運営・管理の事業手法については、かわまちづくり協議会（及び同実行部会）から提案を受け、名張かわまちづくり基本方針策定委員会にて審議を行い、議会等の手続きを経て事業者を決定することとする。



8. 今後の進め方

8-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

内容	時期	備考
事業者募集	～令和8年3月25日	
やなせ宿 貸付開始	令和8年7月～	賃貸借
事業者による施設改修	令和8年7月～令和9年3月	必要に応じて実施
やなせ宿 事業開始	令和9年4月までに	賃貸借+業務委託

(2) 今後の検討事項等

内容	時期	備考
かわまちエリア 供用開始	令和11年4月～	やなせ宿&かわまち運営試行期間 (かわまち事業方式：指定管理者制度)
	令和13年4月～(目安)	コンセッション方式の検討

8-2 想定される課題

(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

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。

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

やなせ宿及びかわまちの運営試行期間中の収支状況等を考慮し、最適なタイミングでの事業スキームの見直しを行う。

名張市：【R7 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