

スモールコンセプション形成推進事業

(その2)

(文化財を核とした観光・まちづくりの拠点となる

本證寺史跡公園旧神谷家住宅主屋利活用検討調査)

報告書

令和8年3月

国土交通省 総合政策局

合同会社 デロイト トーマツ

目次

1	本業務の概要	1
1.1	業務の目的	1
1.2	事業化の背景	2
1.2.1	検討経緯	2
1.2.2	事業化の必要性	2
1.3	業務の流れ（業務工程・概要）	3
2	本業務の内容	4
2.1	前提条件の整理	4
2.1.1	地方公共団体及び対象エリアの現状と課題	4
2.1.2	地方公共団体の上位計画との関連性	7
2.1.3	対象施設の現状と課題	14
2.1.4	既に実施している調査の状況	18
2.1.5	関係する規制・法令等の整理	21
2.1.6	先進事例の調査	25
2.2	エリアビジョン検討	33
2.2.1	実施内容	33
2.2.2	検討結果	34
2.3	市場調査	39
2.3.1	実施内容	39
2.3.2	調査結果	41
3	事業化の方向性	46
3.1	対象施設の活用用途方針	46
3.2	事業内容の検討	46
3.2.1	事業対象及び業務内容の検討	47
3.2.2	想定される事業手法の検討	49
3.2.3	事業条件、事業期間等の検討	52
3.2.4	事業収支シミュレーションの実施	57
3.2.5	市場調査結果等を踏まえた事業内容の比較検討（定性評価）	59
3.3	総括	62
4	今後の進め方	64
4.1	事業化に向けたスケジュール案の検討	64
4.2	事業推進にあたっての課題等	64
5	他団体へ展開可能な取組のポイント	65

1 本業務の概要

1.1 業務の目的

安城市（以下「本市」という。）では、平成 27 年に国指定史跡に指定された史跡本證寺境内において、周辺を史跡公園として整備する等、文化財を保存しつつ、まちづくりの拠点としての整備を進めてきた。

史跡公園内にある旧神谷家住宅主屋（以下「対象施設」という。）は、これまでの検討により、歴史文化への理解促進の場、新たな観光資源として、官民連携事業により整備、運営を行う方向性は決まったものの、業務範囲や史跡公園の整備との連携、公民の役割分担等の詳細な事業内容は未定である。

そこで本業務において、官民連携による史跡公園及び対象施設の整備、管理・運営に関する事業（以下「本事業」という。）について、下記 5 点を目的として、事業内容の具体化に向けた検討を行う。

1. 本證寺周辺を中心としたエリアの価値向上に向けた方向性・ビジョンを具体的に検討すること
2. 事業候補者が参画しやすい、実現性の高い事業スキームを検討すること
3. 法令や各種計画、事業候補者の意見を踏まえた適切な事業条件を整理すること
4. 公募に向け、参画意欲が高い事業候補者の見通しをつけること
5. 公募に向け、公募要件及び協定書等の案をとりまとめること

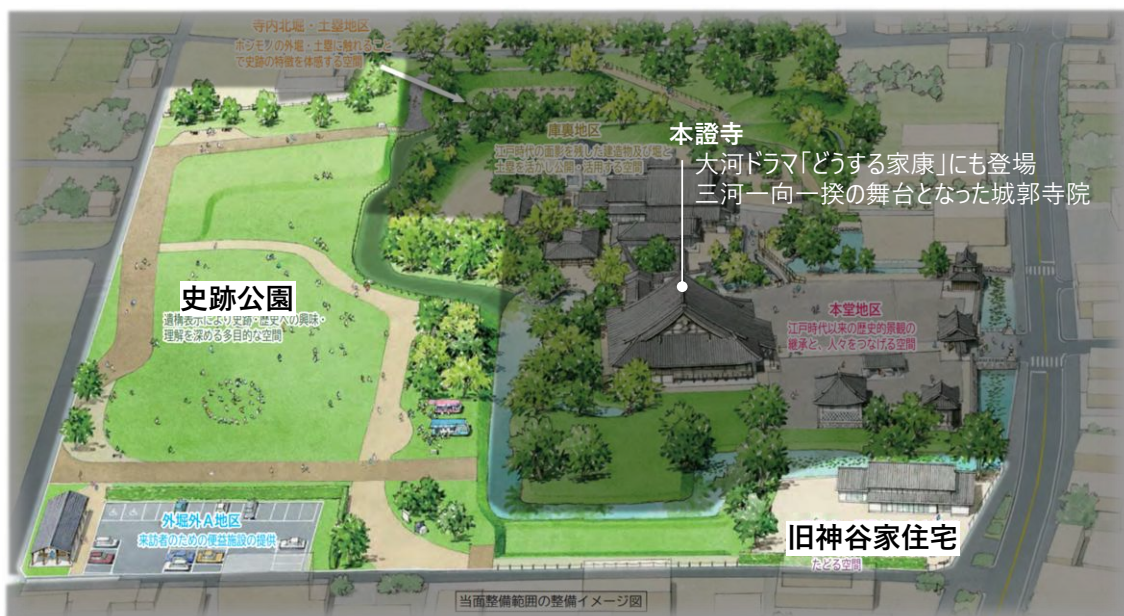


図 1-1 史跡公園及び旧神谷家住宅主屋の全景

（出所：安城市教育委員会、史跡本證寺境内整備基本計画概要版、令和 5（2023）年 5 月にデロイト加筆）

1.2 事業化の背景

1.2.1 検討経緯

本證寺境内は平成 27 年 3 月 10 日に国指定史跡に指定された。本市では、指定の前後から境内地の保存活用の検討に本格着手し、「本證寺境内地保存活用基本計画（平成 26 年 3 月）」、「国指定史跡本證寺境内保存活用計画（平成 28 年 3 月）」、「史跡本證寺境内整備基本計画（第 2 次）（令和 5 年 5 月）」を策定してきた。同時に史跡に位置付けられた周辺地や対象施設の公有化を進め、対象施設は令和 6 年 8 月 15 日に国登録有形文化財（建造物）に指定された。

対象施設は、史跡本證寺境内整備基本計画（第 2 次）において、「史跡の案内や史跡ボランティアの活動場所、便益機能、講座・教室等の学習機能、飲食の提供を行う貸し出し機能等を備えた施設とする」ことが位置付けられ、官民連携による整備・運営を目指すこととなった。その実現に向け、本市では令和 5 年度に公募型サウンディング調査を実施し、対象施設を活用した事業に対するアイデアや事業可能性について確認したところである。

表 1-1 検討経緯

平成 26 年 3 月	「史跡本證寺境内保存活用計画」を策定
平成 27 年 3 月	本證寺境内が国指定史跡に指定
平成 28 年 3 月	「国指定史跡本證寺境内保存活用計画」を策定
	公園用地及び対象施設の公有化が完了
令和 5 年 5 月	「史跡本證寺境内整備基本計画（第 2 次）」を策定
令和 5 年 10～12 月	古民家（野寺町野寺 33 及び 33-2）の利活用による事業化に関するサウンディング型市場調査

1.2.2 事業化の必要性

本市の上位・関連計画（「2.1.2 地方公共団体の上位・関連計画との関連性」参照）において、史跡本證寺境内は、観光及び文化・芸術振興の観点からその保存と活用を図る方針が示されている。

一方で、現状では、史跡本證寺境内を身近に感じられる空間が十分に整備されておらず、その歴史的・文化的価値に対する市民の理解も限定的となっている。また、定期的開催されるイベントや行事等を通じて、更なる観光振興を図ることも課題となっている。

これらの課題を解決するためには、史跡公園及び対象施設において、史跡本證寺境内の価値を効果的に案内・説明し、訪問者が長時間滞在できる魅力的な空間を整備することが必要であると考えられる。

1.3 業務の流れ（業務工程・概要）

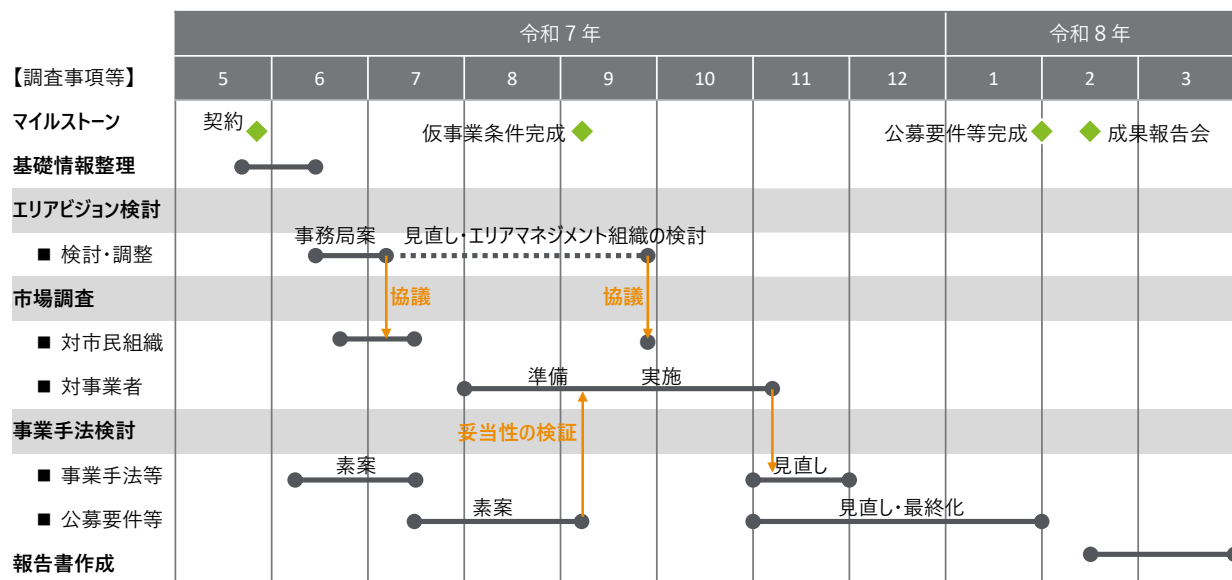
本業務は、「エリアビジョン検討」「市場調査」「事業手法検討」の3つのパートに大別される。

「エリアビジョン検討」では、市の上位・関連計画を踏まえてエリアビジョンの素案を作成し、安城市野寺町（以下、「対象エリア」という。）で活動する市民団体の意見や、国、本市、本業務の受託業者による協議を経て見直しを行った。

「事業手法検討」では、事業内容や手法、条件等について初期案を作成し、それに対する民間事業者の意見、要望を「市場調査」で聴き取った上で、初期案を見直し、最終案とした。

なお、本業務の業務工程は以下に示す通りである。

表 1-2 業務工程



2 本業務の内容

2.1 前提条件の整理

2.1.1 地方公共団体及び対象エリアの現状と課題

本市は、愛知県の中央部に位置し、名古屋市から 30km 圏内にある。市内には東海道新幹線の三河安城駅がある他、JR 東海道本線、名鉄名古屋本線、名鉄西尾線の複数路線・駅が立地する他、国道 1 号、国道 23 号が市域を貫く等、鉄道・道路ともに交通アクセスが良好である。

農業先進都市として発展したことから「日本デンマーク」とも呼ばれ、近年では豊田市に近い立地から、自動車関連企業の進出や住宅開発が進み、人口は約 19 万人まで増加している（市域は約 86k m²）。

対象エリアは、市城南東に位置する。鎌倉時代後期に開かれた雲龍山 本證寺を中心に栄えてきたエリアであり、永禄 6 年（1563）の三河一向一揆では、拠点の 1 つとして徳川家康と争った。このような地域の結束は現在に至るまで連綿と受け継がれており、文化財の修理や年中行事にあたっては、地域住民を中心とした活動が行われてきた。こうした歴史的背景や文化財群が評価され、平成 27 年（2015）3 月 10 日には「本證寺境内」として国の史跡に指定された。今後は、史跡の本質的価値への理解を市民へ広げるとともに、観光資源として活用していくことが課題となっている。

また、対象エリアは全体が市街化調整区域であることから、地域の活動の担い手であった地域住民の人口は減少傾向である。史跡の保全や年中行事をはじめとする活動を将来にわたり継続する上で、活動の担い手の確保も、今後課題になってくるものと考えられる。

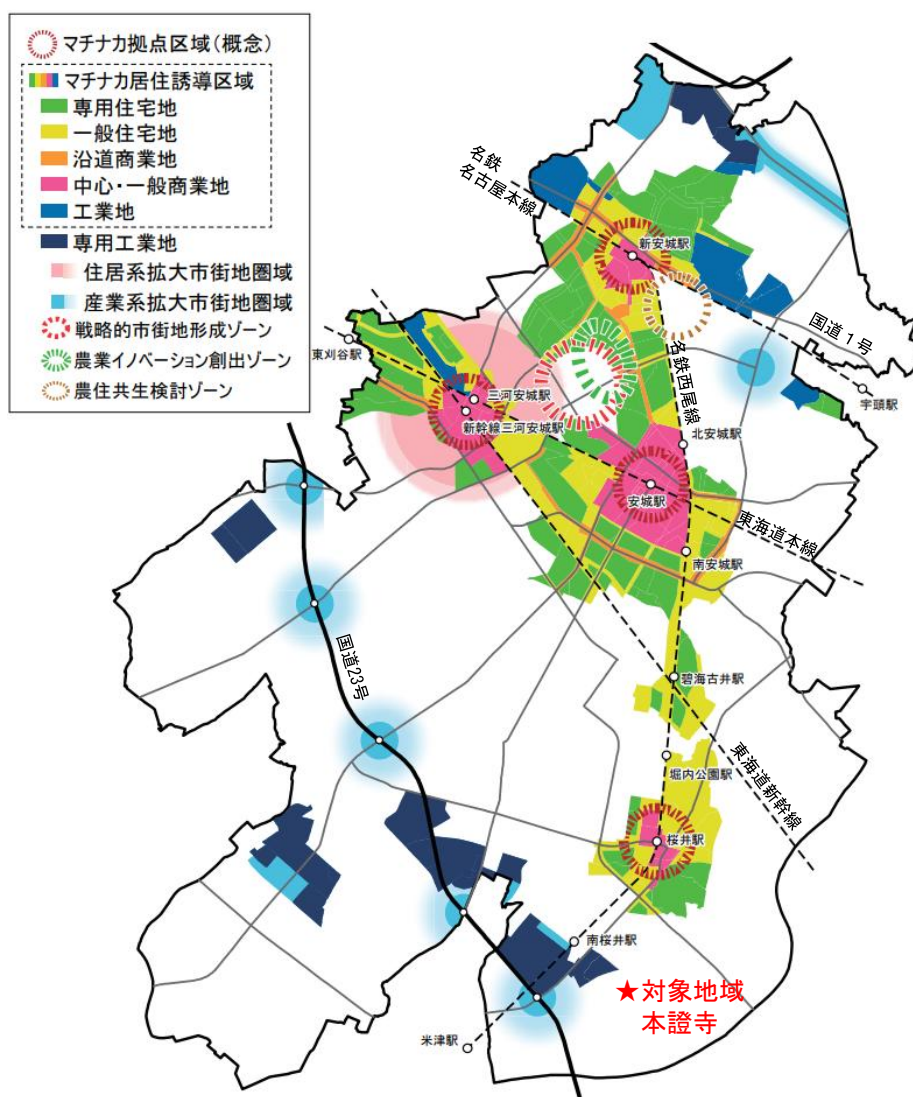


図 2-1 土地利用構想

(出所：安城市. 第三次安城市都市計画マスタープラン. 2024 年（令和 6 年）4 月 1 日にデロイト加筆）

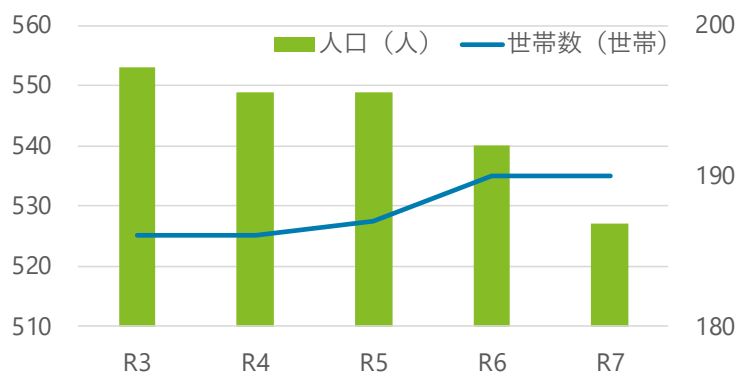


図 2-2 対象エリアの人口・世帯数推移

(出所：安城市. “人口・世帯数”. 安城市ウェブページ. <https://www.city.anjo.aichi.jp/shisei/tokei/jinkousetai.html>, (参照 2025-05-15))

表 2-1 地域の主な行事・イベント・活動

名称	実施主体	内容等
おきょうえんさん	本證寺 野寺町内住民	開基である慶円の命日である旧暦1月13日に営まれる法会 法要が終了した後、参拝者に独特な形のイナイモチが配られ、慶円上人坐像(県指定文化財)に供えられた米2升の御仏飯(おそなえのご飯)を取り分けて持ち帰る 本證寺との寺檀関係に関わりなく、寺内の人々によって支えられていることが特徴
本證寺フェスティバル	実行委員会	平成29年(2017)から始まり、1,600人(令和4年)の来訪者があるイベントで、専門家による本證寺の歴史や文化財をテーマにした講演会や、地元の伝統行事(桜井凧、棒の手)関連の展示や各種パフォーマンス等が行われる
本證寺ハスの会	住民 ボランティア	ハスの再生・育成管理はもとより、堀や境内の環境改善(外来生物の駆除・捕獲、堀清掃等)や、イベントの主催や関連イベント(三ツ川ふれあいまつり、安祥文化のさとまつり)への参加等により「本證寺のハス」の周知活動に取り組む
未来寺子屋	安城市、市民	平成30年(2018)に、本證寺境内の保存活用に際して、「①全市的参加の促進」「②ボランティアの裾野拡大」「③イベントへの運営協力」を目指して安城市主催で始まる 現在は、これまで本證寺境内や公有化した隣接地(未整備地)を利用して様々な活動が続ける
きょうえんいち	実行委員会	キッチンカー・テント出店・ワークショップ・ハンドメイドショップ等が境内に出店するマルシェ
お寺 RUN	実行委員会	民間団体により本證寺周辺の農道をリレーマラソンする
安城ふるさとガイドの会	市民 ボランティア	本證寺等モデルコースや希望箇所に応じたガイドを行っている他、本證寺の歴史探訪イベント等の際はガイドや、ガイドの会主催の「史跡めぐり日曜まち歩き」(年間5回)で本證寺境内を説明

2.1.2 地方公共団体の上位計画との関連性

史跡公園や対象施設の整備の必要性を整理し、またエリアビジョン検討の参考とするため、本市の上位・関連計画における関連する記述を整理する。

史跡本證寺境内については、複数の上位・関連計画に記述があり、観光及び文化・芸術振興の観点からその保存と活用を図る方針が示されている。

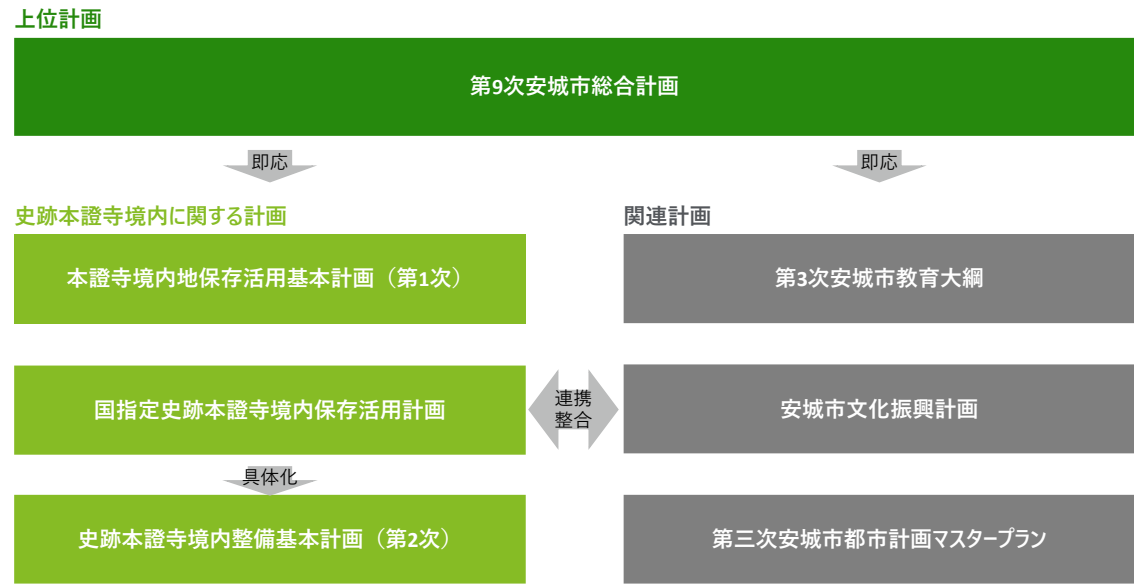


図 2-3 上位・関連計画の体系

① 第9次安城市総合計画（令和6年3月）

安城市総合計画では、本證寺境内について重点戦略として言及されている他、①観光・交流、②文化芸術の2つの観点から位置づけがされている。

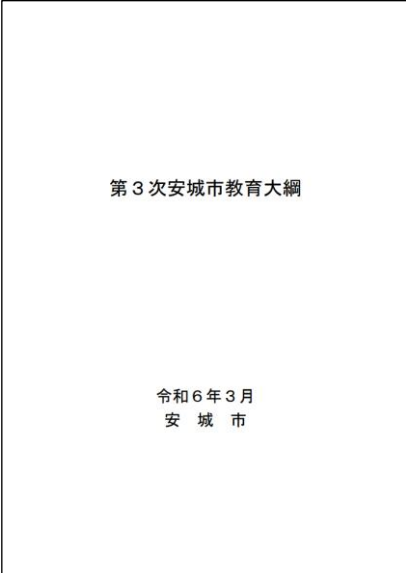
表 2-2 第9次安城市総合計画での位置づけ

■重点戦略2 子どもを育む確かなちからを蓄える プロジェクト3 新たな人の流れと価値を生み出す魅力づくり (p. 28) ③デンパーク、丈山苑等の観光資源や、本證寺等の歴史資源を有効活用し、市内観光の魅力を高めます。 ■分野別計画7 観光・交流 (p. 45-46) デンパーク、丈山苑等の観光資源をはじめ、国指定史跡の本證寺境内等の歴史資源、新美南吉、安城芸妓等の地域資源について、観光資源としての活用や魅力向上に努めます。 ■分野別計画8 文化芸術 (p. 47-48) 国指定史跡本證寺境内の保存活用整備を進める等、歴史資源の保存や活用に取り組みます。	
--	--

② 第3次安城市教育大綱（令和6年3月）

教育大綱では、施策として本證寺境内の保存活用整備や、市民や民間団体等と連携した歴史資源の総合的な保存活用を目指すこととされている。

表 2-3 第3次安城市教育大綱での位置づけ

■Ⅱ 基本構想 3 施策の取組（文化芸術）（p.5） （2）歴史資源の保存と活用 ① 国指定史跡本證寺境内の保存活用整備を進める等、歴史資源の保存や活用に取り組みます。 ② 歴史資源や博物館を核に、市民やボランティア団体と協働で、まちの活性化につながる取組を進めます。また、活動に主体的に取り組むことのできる人材育成や環境を整えます。 ③ 歴史資源の調査研究を進め、成果を子どもから大人までわかりやすく学んでもらえるよう、時代や価値観の変化に対応しながら新しい技術を取り入れ、歴史博物館の展示や歴史資源の魅力向上を図ります。 ④ 市民や民間団体等と連携した歴史資源の総合的な保存活用を目指します。	
--	---

③ 安城市文化振興計画（令和3年3月）

文化振興計画では、本證寺を安城のシンボルとしての歴史資源と位置づけ、中期目標としてその保存活用整備を行うものとされている。

表 2-4 安城市文化振興計画での位置づけ

■ 2本市の文化芸術に関わる現状と課題 2-1 本市の概況 ①本市域の歴史的背景（p.8） 古代～中世 （前略）鎌倉時代になると、三河地方に真宗（浄土真宗）が広まりました。本願寺第八代 蓮如の登場により寺院の組織化が進み、本證寺をはじめとする三河三か寺、そして三河本願寺教団が形成されていきました。 戦国時代～近世（江戸時代） （前略）この松平（徳川）勢力は、本證寺をはじめとする三河本願寺教団と対立し、1563年（永禄6）には三河一向一揆が勃発することになります。（後略） ■ 2本市の文化芸術に関わる現状と課題 2-4 文化芸術に関わる課題 ④課題のまとめ（本市の文化芸術面での「強み」）（p.28） 安城のシンボルとしての歴史資源（桜井古墳群、本證寺、安城城（安祥城）等）を持つ	
---	--

- 4 計画の推進に向けて 4-2 アクションプログラム ④中期（第2期・発展期）（p. 46）
概ね5～10 年間の間に行うべき目標として、既存の公共空間を活用した新たな文化芸術の活動促進、伝統芸能の継承の取組み等、新旧の取組みの拡大期と位置付けます。また、本證寺境内保存活用に代表される歴史資源を活かした場の整備や、さらに、いずれ迎える既存施設の寿命を考慮し、長期的な活用・更新の検討を進めます。

④ 第三次安城市都市計画マスタープラン（令和6年4月）

都市計画マスタープランでは、本證寺について、保全・活用や、地区景観形成の検討を行うものとされている。

表 2-5 第三次安城市都市計画マスタープランでの位置づけ

■第4章 地域別構想 桜井地区

景観の醸成等、地域における「快適な暮らしを支える方針」（p. 36）

地域に根付く本證寺、桜井古墳群や豊かに広がる優良農地等の歴史文化資産の保全・活用や自立的なまちづくりに対する意識醸成を図るとともに、もしもの時も多世代が協力しあえる地域コミュニティの意識醸成を促進します。



⑤ 本證寺境内地保存活用基本計画（第1次）（平成26年3月）

表 2-6 本證寺境内地保存活用基本計画（第1次）での位置づけ

■ 1. 保存・活用整備の基本方針 保存・活用整備の目的 (p. W-1)

- ・三河一向一揆の歴史を伝える本證寺の本質的価値を明らかにするとともに、本證寺の本質的価値及び本證寺を含めた周辺地域の歴史を後世へ伝承する
- ・市民のアイデンティティの核となり、誇りや郷土愛を育む
- ・ボランティア活動等を通じて、市民の連帯と協調を醸成する
- ・歴史や文化、自然にまつわる学習や体験活動を通じて、市民の生涯学習、健康づくり等に寄与し、市民の生活の豊かさを高める

■ 保存・活用整備基本計画における3つの視点と6つの狙い

(1) 史実（オーセンティシティー）の視点

- ・ねらい1：本證寺の本質的価値（堀、土塁、建造物、自然的景観等）の保存と次世代への伝承
- ・ねらい2：本質的価値の顕在化

(2) 楽しさ (アミューズメント) の視点

- ・ねらい3：本證寺の魅力をさらに高め、市民の「心のふるさと」とする
- ・ねらい4：地域の歴史的背景を活かした安城の魅力発信

(3) 地域づくり、人づくりの視点

- ・ねらい5：歴史的・文化的活用を図ることで、地域の誇りや郷土愛を育み、市民の連帯感を形成する
- ・ねらい6：歴史・伝統文化を継承する風土・人づくりを行う



(出所：安城市，本證寺境内地保存活用基本計画（概要版），平成26（2014）年3月。）

■ 2. 本證寺寺内周辺 ゾーニング図（案）⑩ 代官屋敷跡地区（p. W-3） ・将来的に条件が整えば用地を取得して整備する。 ・境内地に接した植林地を保存する。 ・解説板を設置し、来訪者の理解を促す。 ■ 5. ガイダンス施設の整備について（pp. W-6, W-7） ・史跡指定範囲外のいずれかの土地で条件が整えば用地の公有地化を図り、ガイダンス施設の整備を行う。 ・ガイダンス施設には本證寺の価値についての展示の他、駐車場、講座室等の施設を併設する。 ・本證寺にまつわる歴史学習の場としてだけでなく、地域住民の交流の場ともなる施設とする。 ・来訪者に向けてガイドを行ってくれるボランティアのメンバーが待機できる場を設け、地元の名産品や食を提供する飲食施設を併設する。 （おもてなしの場の整備イメージ） ◎「おもてなしの場」は、ボランティア団体の控室として利用できるよう、更衣室や休憩室等を設ける。 ◎来訪者向けの休憩スペースを設け、地元の食や名産品を提供する。 ◎旧家屋をリノベーションする等して来訪者を呼べるよう改修し、「古民家カフェ」風の利用をすることで、本證寺の歴史に興味のある人だけでなく、様々な世代の人にとって魅力のある空間をつくる。 ◎屋外でもお茶や食事を楽しめる場とする。	本證寺境内地保存活用基本計画【概要版】 平成26年 3月 安 城 市
--	--

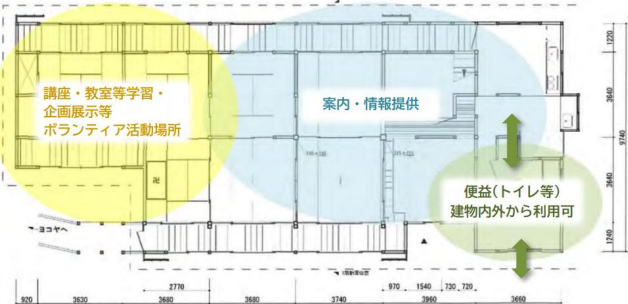
⑥ 国指定史跡本證寺境内保存活用計画（平成 28 年 3 月）

表 2-7 国指定史跡本證寺境内保存活用計画での位置づけ

■ 第 4 章 史跡本證寺境内の保存管理 第 4 節 保存管理方法 A-3 地区（代官・侍屋敷所在地）（pp. 86-88） ・土地公有化の上、「おもてなしの場」として史跡整備（2022 年計画）する方針 ・住宅新築、増改築、簡易な建築物の建築、地形変更、木竹植栽は不可（整備のための復元、史跡整備の一環として実施する場合を除く） ■ 第 6 章 史跡本證寺境内の活用整備（pp. 104-128） 整備の目的：魅力的な活用整備をすることで、「まちづくり」の中心とする 整備の方針：周辺を史跡公園として整備し、観光目的も含め、人々が集う魅力的な場所とする。三河一向一揆と本證寺の魅力を内外に発信し、シティプロモーションを推進する。 活用整備のテーマ：古の歴史と自然に包まれた心のふるさと 三河一向一揆ゆかりの城郭寺院－本證寺 （3）ゾーン別活用整備の方針 ⑩代官屋敷跡地区 ・公有化して整備する。 ・明治時代に建てられた古民家は、保存とともに「おもてなしの場」として活用整備を検討する。 ・境内地に接した樹林帯は、景観やハスの生育等を考慮しながら適切な形にする。 ・解説板を設置し、来訪者の理解を促す。 （おもてなしの場） 来訪者に向けて、地元の名産品や食の他、地域情報等を提供して「おもてなし」する場とする。来訪者にとって、「ここに来れば本證寺がわかる（あるいは西三河地区がわかる）」、「いつ行っても楽しめる」、「また訪れたいくなる」場とする。	国指定史跡 本證寺境内保存活用計画  安城市教育委員会
---	---

⑦ 史跡本證寺境内整備基本計画（第2次）（令和5年5月）

表 2-8 史跡本證寺境内整備基本計画（第2次）での位置づけ

■ 第5章 基本方針（pp.114-117） 整備の理念：現在に寺観を継承する史跡本證寺境内の本質的価値を保存し、これらを顕在化させる整備を進めるとともに、市民との協働によって史跡に対する理解と誇りを醸成する 整備の基本方針 1. 国指定史跡本證寺境内の本質的価値を顕在化させる整備を行う 2. 史跡の理解を深め、史跡全体が親しまれる空間となるよう必要な施設等の整備を図る 3. 本證寺とそこで保存継承されてきた文化財群の一体的な価値の理解を図る 4. 寺内で共有されてきた伝統や文化を次代に継承するとともに、市民との協働により、交流拠点としての役割を継承・発展する ■ 第6章 整備基本計画 第7節 活用上必要な施設整備（5）案内・学習・ボランティア施設①民家活用施設（p.153） 公有化した代官・侍屋敷地区に建つ大正期建築の民家を活用して、史跡の案内や史跡ボランティアの活動場所、便益機能、講座・教室等の学習機能、飲食の提供を行う貸し出し機能等を備えた施設とする。活用にあたっては、不特定多数の来訪者が訪れる施設として、耐震診断を基に適切な耐震措置を講じる。（後略） 	史跡本證寺境内整備基本計画 安城市教育委員会
---	--

2.1.3 対象施設の現状と課題

① 対象施設の概要

対象施設は、史跡本證寺境内の内堀南東の代官・侍屋敷地区に建つ大正期の農家の主屋である。西側の土間上部を二階とした切妻造棧瓦葺となっている。間取りは六間取で、前列（南側）西の部屋を仏間とし、後列（北側）は西に角座敷を加え、南北両面に縁側を設けている。前列には三つの部屋を配して、説法師が座する一段高くなった仏間に続く等、真宗信仰を背景にした西三河平野部の民家の典型例となっている。

表 2-9 対象施設の概要

項目	内容
所在	安城市野寺町野寺 33 番地 2
竣工年	大正 9（1920）年
構造	木造平屋一部二階建切妻造棧瓦葺
所有	安城市
面積	敷地面積：1,323 m ² 建築面積：203 m ² 延床面積：259.01 m ²
法規制等	史跡、登録有形文化財（建造物） 市街化調整区域 法第 22 条区域 建ぺい率 60%/容積率 200% （都市公園敷地面積に占める公園施設の建築物の建築面積の割合は、2%未満） 公園予定区域

（参考：安城市教育委員会．史跡本證寺境内整備基本計画．令和 5（2023）年 5 月．安城市．“都市計画情報”．都市計画情報サービス．https://www.machi-info.jp/machikado/anjo_city/city_plan/tosikeikaku.html，（参照 2025-05-15）．）



図 2-4 外観及び内観

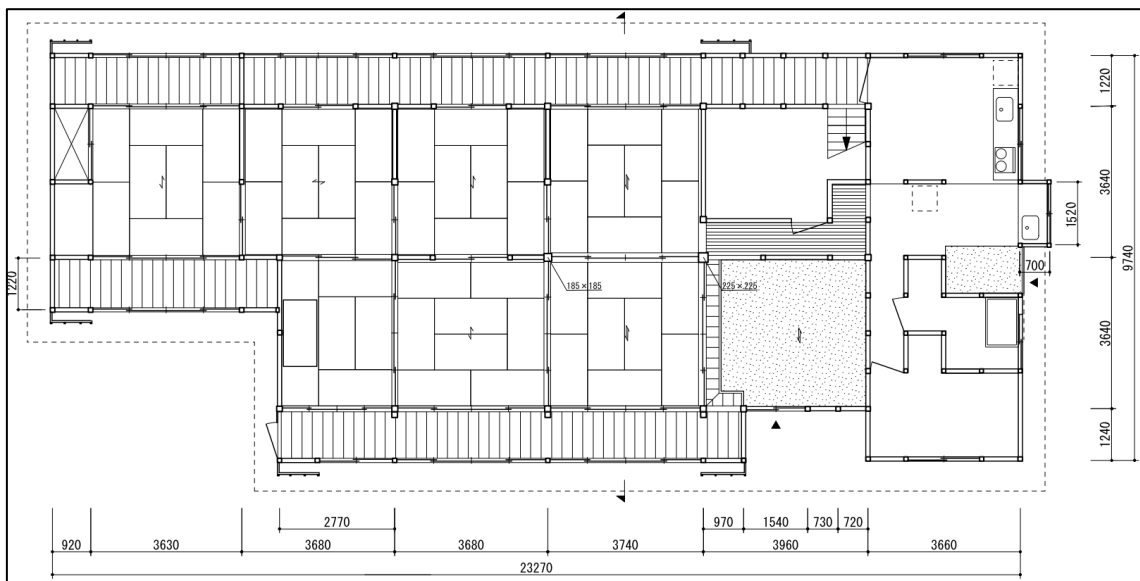


図 2-5 1 階平面図

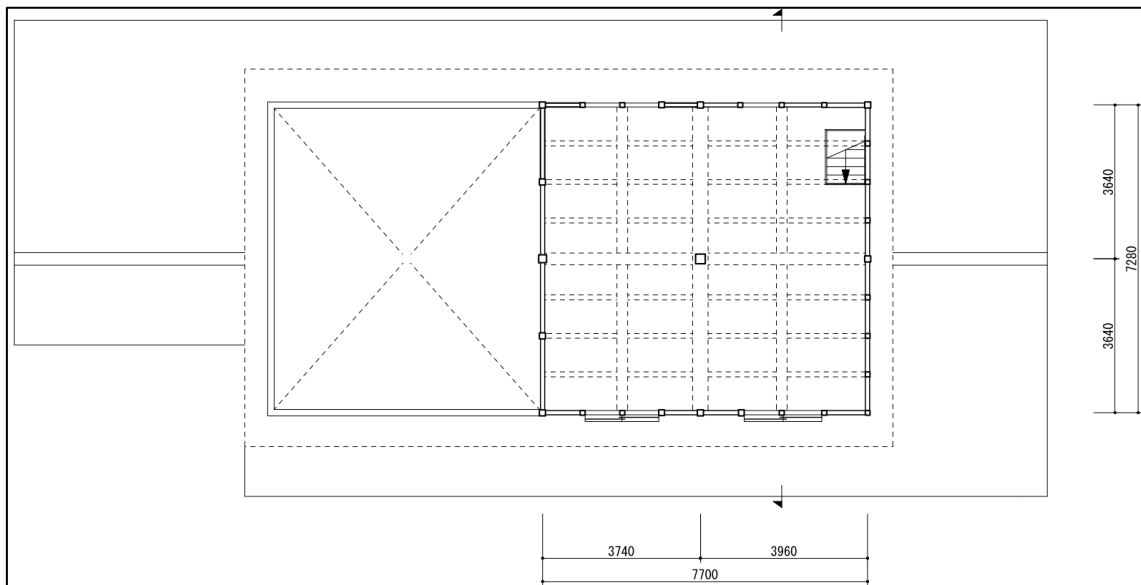


図 2-6 2階平面図

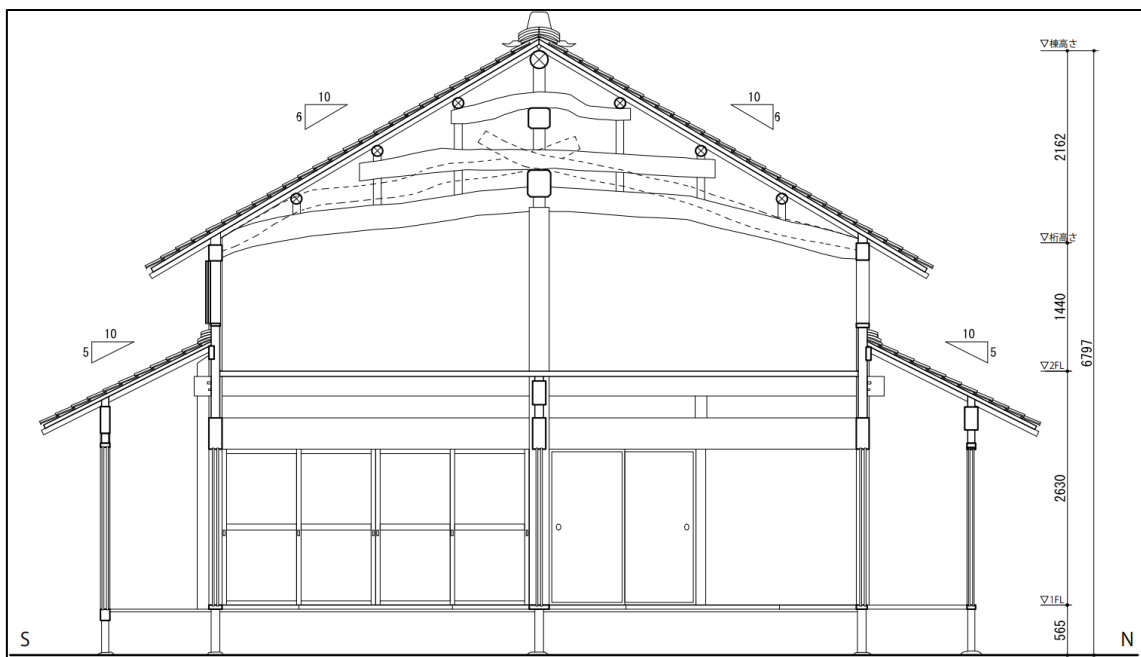


図 2-7 断面図

(出所：安城市.“旧神谷家住宅主屋”。

<https://www.city.anjo.aichi.jp/shisei/shisetsu/kyoikushisetu/maibun-rekisitekikenzoubutu.html>, (参照 2025-05-15))

② 交通アクセス

対象施設は市街地から離れているため、主に公共交通機関や自家用車でアクセスする必要がある。

項目	内容
公共交通	最寄駅：名鉄西尾線南桜井駅 最寄バス停：あんくるバス2桜井線野寺本證寺前 （南桜井駅又は桜井駅発着） 参考）名古屋駅より電車・バスで約1時間 南桜井駅から対象施設までは徒歩20分程度
自動車	・名豊道路藤井ICより県道44号線、県道294号線等を経由して約5分 ・駐車場は普通車約30台（無料） ただし、公園整備に伴い廃止し以下を整備予定 ✓ 外堀外A地区に駐車場約30台を整備中 ✓ 外堀外B地区に大型バス対応駐車場を予定 参考）安城市街より約20分、桜井駅より約10分、 西尾市街より約15分、岡崎市街より約30分 名古屋市内より約50分

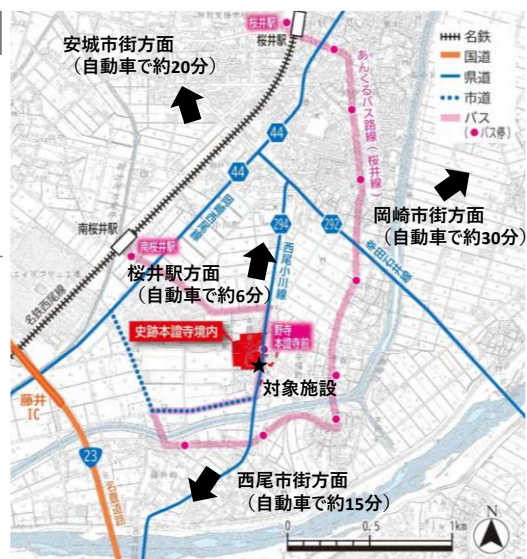


図 2-8 交通アクセス

（出所：安城市教育委員会. 史跡本證寺境内整備基本計画. 令和5（2023）年5月，p.13 にデロイト加筆）

③ 周辺の主な観光資源

周辺には寺社・遺跡、公園等の観光資源があるが、相互に1～2km程度の距離がある。



図 2-9 周辺の観光資源

（出所：国土地理院. “地理院タイル（淡色地図）”. 地理院地図（電子国土WEB）.
<https://maps.gsi.go.jp>）

参考：安城市教育委員会. 史跡本證寺境内整備基本計画. 令和5（2023）年5月，p.14 岡崎市. 岡崎市マップ（一社）西尾市観光協会. 西尾観光ガイドマップ）

④ 課題

施設の利活用にあたっては、下記の点が特に課題となる。

- (1) 国史跡上にあり、かつ建物自体も国登録文化財建造物のため文化財保護法による制限を受け、現状変更の際には文化庁の許可が必要になる場合がある点
- (2) (1) の理由により敷地の掘削や景観保護に制約があるため、排水処理に必要な浄化槽の規模が限られ、その結果として導入が想定される飲食機能も排水量が少ないもの（テイクアウトを主体とする軽食等）に限定される点
- (3) 都市公園内にあるため、都市公園法に規定される範囲での運用とする必要がある点
- (4) 官民連携で整備・運営を行う方向性は決まっているものの、市街化調整区域であることから生活圏人口が限られることに加え、対象エリア外からの大規模かつ継続的な集客の実績もなく、さらには施設が小規模であることから、事業による収益が限定的となる可能性があり、結果として、民間事業者の参画が見込める事業手法が見出しづらい点

2.1.4 既に実施している調査の状況

① 市民ワークショップ

史跡公園の整備が決定した平成 28 年以降、「市民が育む公園」をコンセプトとし、ソフト機能の充実を目指したまちづくりワークショップ（未来寺子屋）を開始し、現在は概ね月 1 回の頻度で開催している。ワークショップは、市が支援を行いながら、有志ボランティアが主体となって活動しており、まちづくりや文化財保全、活用に関する勉強会や年中行事、イベントの企画運営等に取り組んでいる。

表 2-10 令和7年度の活動

回	開催日	内容
第1回	令和7年4月19日(土)	今年度整備計画説明 本證寺フェスについて
第2回	令和7年5月17日(土)	視察研修(愛知県犬山市)
第3回	令和7年6月21日(土)	視察研修報告発表会 盆踊りについて(協賛について)
第4回	令和7年7月19日(土)	エリアビジョンについて 公園・古民家の活用案について 盆踊りについて
第5回	令和7年8月16日(土)	盆踊り参加
第6回	令和7年9月27日(土)	NP0法人によるまちづくりの紹介 グループ協議
第7回	令和7年10月18日(土)	きょうえんいちについて
第8回	令和7年11月15日(土)	きょうえんいちについて
第9回	令和7年12月20日(土)	グループ協議、忘年会
第10回	令和8年月17日(土)	グループ協議
第11回	令和8年2月21日(土)	グループ協議
第12回	令和8年3月21日(土)	グループ協議

※第4回及び第6回では、本業務における検討結果を市民ワークショップで共有した。詳細は「2.3 市場調査」を参照。

② 公募型サウンディング調査

令和5年度に「史跡本證寺境内内の古民家の利活用による事業化に関するサウンディング型市場調査」を実施し、古民家(対象施設)を活用した事業に対するアイデアや事業可能性について確認している。調査では、関心度合いや希望条件はそれぞれ異なるものの、8事業者が対象施設を活用した事業に興味を示していた。

表 2-11 調査の概要

実施期間	令和 5 年 10 月～12 月
参加事業者	8 事業者
調査の目的	・当該施設の事業化の可否を明らかにすること。 ・供用開始後、民間事業者に管理業務を委ねた場合の利活用方法として、最良と思われる事業内容及び運営手法を明らかにすること。
主な意見	・ 関心度 関心あり～保留まで事業者により異なる回答 ・ 事業化可能性 対象施設にポテンシャルを見出している 対象施設だけでなく公園全体で考えたい 屋外でのマルシェの方が適している ・ 事業実現の可能性 自法人で実施可能 実施は可能だが、自法人では対応困難 古民家に限れば自法人で可能、公園全体の場合は困難 ・ 事業手法 Park PFI、指定管理者制度、両制度の併用 ・ 運営形態 単独、JV/コンソーシアム ・ その他 地元との協力体制の構築が重要

(参考：安城市文化振興課文化財係、古民家（野寺町野寺 3 3 及び 3 3—2）の利活用による事業化に関するサウンディング型市場調査実施結果の公表、令和 6 年 3 月）

③ 発掘調査等

対象施設敷地を含む、本證寺境内においては、平成 17 年度以降複数回の発掘調査等が実施されている。本證寺を特徴づける堀は、現在その多くが埋もれてしまっており、発掘調査では主に堀の位置や形、大きさの特定、時期の確認等が行われている。

④ 対象施設の耐震診断、保存修理・活用改修設計

国登録文化財として保存修理と活用改修を実施するため、令和 5 年度から耐震診断、設計を進めており、令和 7 年度までに実施設計が完了する見込みである。

2.1.5 関係する規制・法令等の整理

史跡公園及び対象施設の利活用にあたって留意すべき法規制等について整理する。

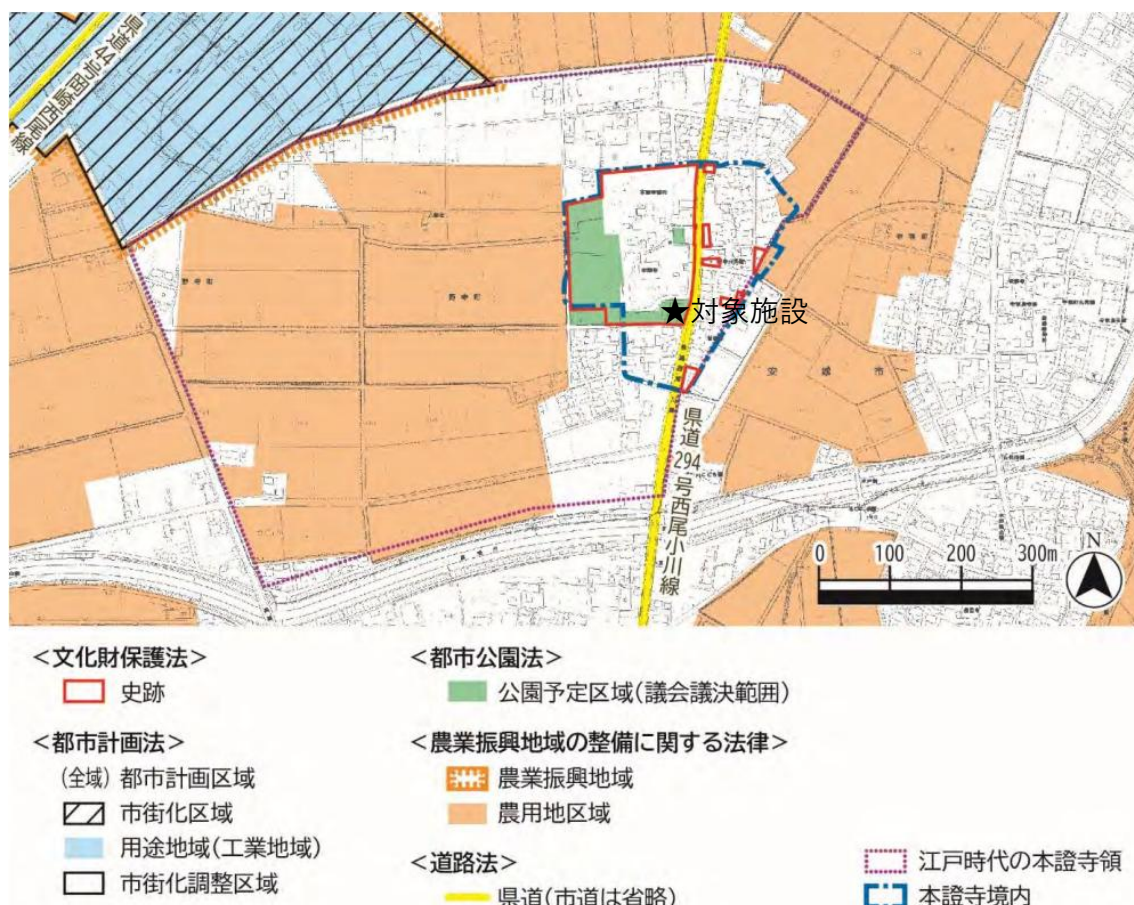


図 2-10 法令等による指定状況

(出所：安城市教育委員会，史跡本證寺境内整備基本計画，令和5（2023）年5月，p.15 にデロイト加筆）

① 文化財保護法（国指定史跡）

対象施設を含む本證寺境内は史跡に指定されている。整備を行うにあたり、現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす下記等の行為をしようとするときは、文化庁長官の許可が必要となる。

- ・ 建築物、工作物、仮設物の設置・改修・除却
- ・ 土地の形質の変更（掘削・盛土・切土等）、土壌・岩石の採取
- ・ 木竹の伐採・植栽、採取 等

許可にあたり、あらかじめ明文化された基準はないが、現状変更等の内容が、史跡本證寺境内整備基本計画に即すことや、学識経験者で構成される「史

跡本證寺境内整備検討会議」(以下「整備検討会議」という。)において承諾を得ること等が求められる。令和6年度の整備検討会議における、対象施設の利活用に関する主な議論の内容は以下の通りである。

- 史跡本證寺境内整備基本計画(p.153)で定める対象施設の活用方針
公有化した代官・侍屋敷地区に建つ大正期建築の民家を活用して、史跡の案内や史跡ボランティアの活動場所、便益機能、講座・教室等の学習機能、飲食の提供を行う貸し出し機能等を備えた施設とする。
活用にあたっては、不特定多数の来訪者が訪れる施設として、耐震診断を基に適切な耐震措置を講じる。(後略)

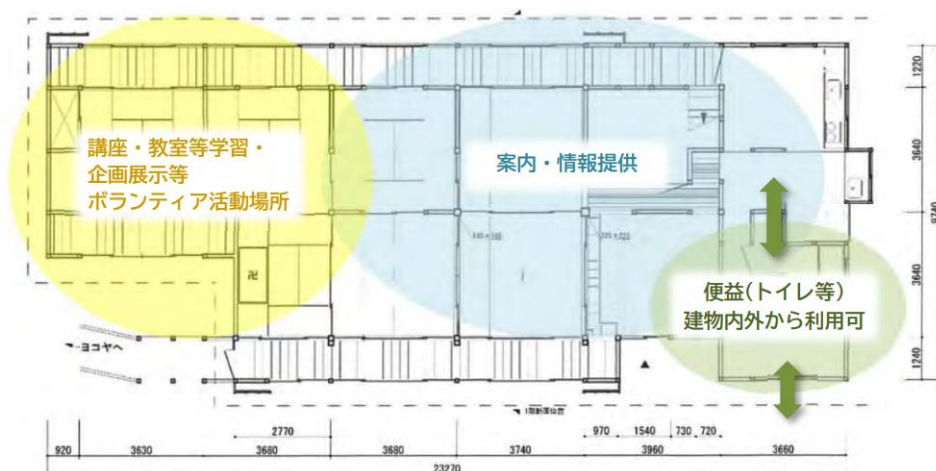


図 2-11 対象施設への導入機能の想定

(出所：安城市教育委員会・史跡本證寺境内整備基本計画、令和5(2023)年5月。)

- 整備検討会議(令和6年度)における議論のサマリー
仏間を中心とした箇所への保存方針は強調されているものの、具体的にどのような改修が本質的価値を保全あるいは損なうものとなるかについては、必ずしも明確ではなく、今年度の検討・改修設計と並行して引き続き議論が必要になるものと考えられる。

(議論のサマリー)

- ・ 文化財としての価値(仏間等)を維持することが最優先であり、内部改修や飲食施設の導入については本質的価値を損なわないよう、慎重な検討が求められる。(他の文化財では商業利用により、床板を外す等、文化財としての価値が低下しているとの指摘あり)
- ・ 飲食施設が、供用開始後早期に廃業すること等がないよう、運営の持続可能性に配慮すべき。
- ・ 浄化槽設置は史跡保護、景観配慮を前提に、技術的課題や維持管理コスト等に配慮しつつ慎重に検討すべき。
- ・ 市としては、ガイダンス施設、休憩スペース、ワークショップスペース、テイクアウト専門店としての活用を想定。

また、対象施設では便所や飲食機能を導入する方針となっており、排水が生じると想定される。対象施設は下水道区域外に存するため、浄化槽を設置することになるが、史跡内のため、一定深さ以上に掘削を行い、浄化槽を地中に埋設することは認められない。そのため、設置できる浄化槽の容量に制約が生じる見込みであり、現時点では35人槽で検討が進められている。

日本産業規格 JIS A3302-2000 によると、35人槽の場合、一般的な飲食店や喫茶店の用途は困難であり、物販やテイクアウトを中心にした店舗等が想定される。

表 2-12 (参考) 建築物用途別の浄化槽容量の目安

建築用途			処理対象人員		対象施設における 処理対象人員 (参考)
			算定式	算定単位	
集会場施設関係	イ	公会堂・集会場・劇場・映画館・演芸場	$n = 0.08A$	n:人員 (人) A:延べ面積(m ²)	8人
	イ	店舗・マーケット	$n = 0.075A$	n:人員 (人) A:延べ面積(m ²)	7.5人
		一般の場合	$n = 0.72A$		72人
店舗関係	ハ	飲食店	汚濁負荷の高い場合 $n = 2.94A$	n:人員 (人) A:延べ面積(m ²)	294人
		汚濁負荷の低い場合	$n = 0.55A$		55人
	ニ	喫茶店	$n = 0.80A$	n:人員 (人) A:延べ面積(m ²)	80人

参考) 浄化槽概略サイズ ・ 20人槽^{*2}: L3.9m×W1.8m×H1.7m ・ 80人槽^{*3}: L4.8m×W2.5m×H2.8m
 ・ 70人槽^{*3}: L4.3m×W2.5m×H2.8m

参考: 日本規格協会 JIS A3302-2000 (建築物の用途別による尿浄化槽の処理対象人員算定基準)

※対象施設における処理対象人員は下記前提でデロイトが試算

・集会場施設関係の延床面積100㎡
 ・店舗関係の延床面積100㎡

*1 : 実際の処理対象人員は、導入機能・面積の検討結果等に応じて算定され、本資料で示す値とならない場合があります

*2 : フジクリーン社製CV型の場合 (当該浄化槽の対象施設への設置可否は未検討であり、採用を推奨する意図もないことにご留意ください)

*3 : フジクリーン社製PV型の場合 (当該浄化槽の対象施設への設置可否は未検討であり、採用を推奨する意図もないことにご留意ください)

② 文化財保護法 (登録有形文化財)

対象施設は、登録有形文化財 (建造物) に指定されている。登録有形文化財の現状を変更しようとする者は、現状を変更しようとする日の30日前までに、文部科学省令で定めるところにより、文化庁長官にその旨の届け出が必要となる。なお、文化庁長官は、登録有形文化財の保護上必要な時は、現状変更に関し必要な指導、助言又は勧告することができる。

また、史跡の場合と同様に、現状変更にあたっては本市の整備検討会議 (事務局: 安城市教育委員会生涯学習部 文化振興課 文化財係) において説明が必要である。

(現状変更の例)

- ・ 移築
- ・ 形状変更 (建築面積・延長・屋根材等の構造形式、外観色彩)

※ただし、外観の 1/4 以下の変更、内装の模様替え・修繕、屋根葺き替え、

壁塗り直し等は届出不要

なお、整備検討会議での議論を踏まえ、市は対象施設の利活用について、下図の通り想定している。

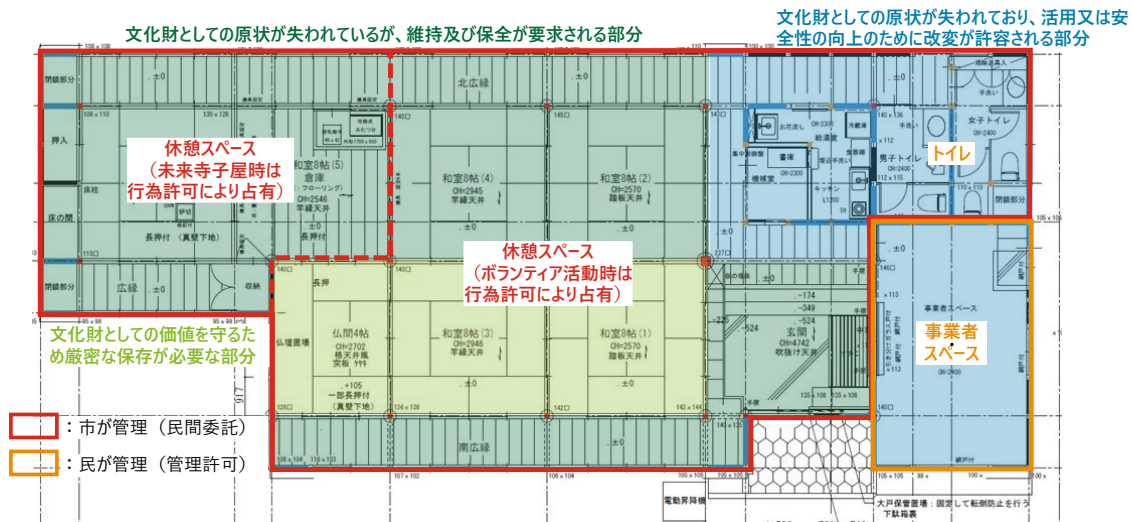


図 2-12 対象施設の利活用想定（案）

（出所：安城市提供資料（保存・活用方針、活用想定図（案））

③ 都市計画法（市街化調整区域）

史跡公園及び対象施設は、市街化調整区域に存するため、開発行為（建築物や特定工作物の設置を目的とする土地の区画形質の変更）や建築・特定工作物の新設（新築、改築、用途変更含む）は原則禁止である。

ただし、公園施設については例外的に建築、新設等が認められる他、今回は民間事業者による建築や特定工作物の新設等は見込まれないため、史跡公園及び対象施設の利活用への影響は小さいと考えられる。

④ 都市公園法（公園予定区域）

史跡公園は整備中のため、現状は公園予定区域となっているが、土地の公有化は完了しており、都市公園に近い規制がかかっている。公園施設の設置にあたって種類、規模、設置管理者等に制限がある他、占用する場合も許可が必要となる。

なお、公園管理者以外の者（民間事業者等）が公園施設を設置・管理する場合は、許可が必要となる。

表 2-13 (参考) 設置可能な公園施設

園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他施設
園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だ 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これら に類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これら に類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 施設 野外ダンス場 その他これら に類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動 施設 リハビリテーション用運動 施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保 護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観 測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに 類するもの 遺跡等	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用 施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これら に類するもの	門 さく 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設 その他これらに類 するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水 槽] [放送施設] [情報通信施 設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止の ための散水施 設] ※[]内は省 令で定める施 設

注：緑字は今回設置が想定されるもの
本表に掲げるもののほか、条例で設置可能な公園施設を
定めることができるが、安城市では定められていない

⑤ その他

史跡公園は含まれないが、周辺の大部分が農業振興地域農用地区域に指定されている。今後、相当期間（概ね 10 年以上）にわたり、総合的に農業振興を図るべき地域の内、農用地等として利用すべき区域であり、史跡公園周辺の田園風景は、将来にわたって保全されると考えられる。

2.1.6 先進事例の調査

① 市民団体の法人化事例

「2.2.2②市民ワークショップの今後のあり方（法人化）」において、市民団体の法人化を検討した。検討にあたり、法人化の経緯、活動内容、発展のイメージを得るため、他自治体の先進事例を調査した。

● 都筑民家園（神奈川県横浜市）

都筑民家園では、愛護会（市民団体）が NPO 法人化し、指定管理者として園の維持管理・運営を担っている。

- 文化体験施設「都筑民家園」（神奈川県横浜市）の指定管理者
- <https://tminkaen.org/%e7%ae%a1%e7%90%86%e8%80%85%e6%83%85%e5%a0%b1>

沿革

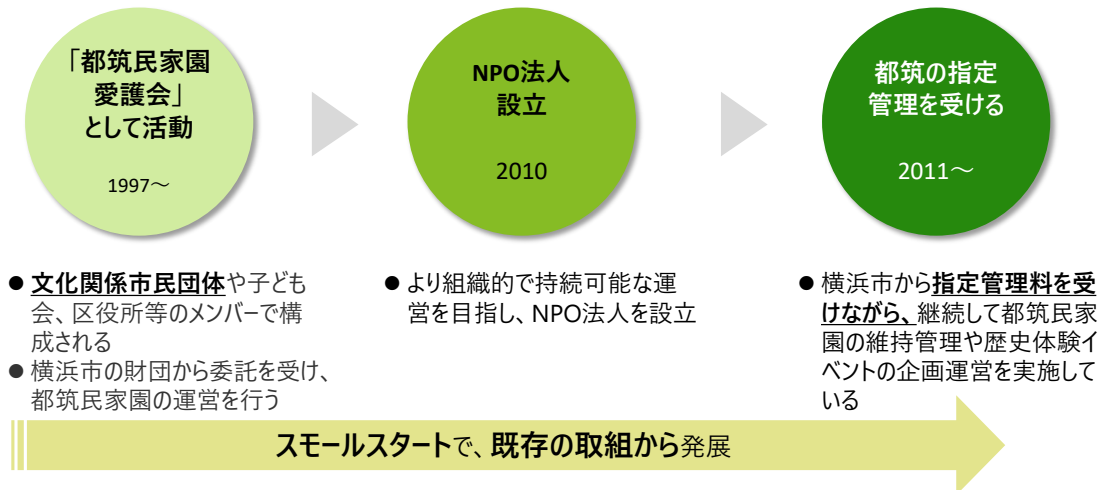


図 2-13 法人化の経緯

NPO 法人 都筑民家園管理運営委員会は、都筑民家園の維持保全、伝統的な年中行事等を実施し、後世へ伝承していくことを目的に設立された。

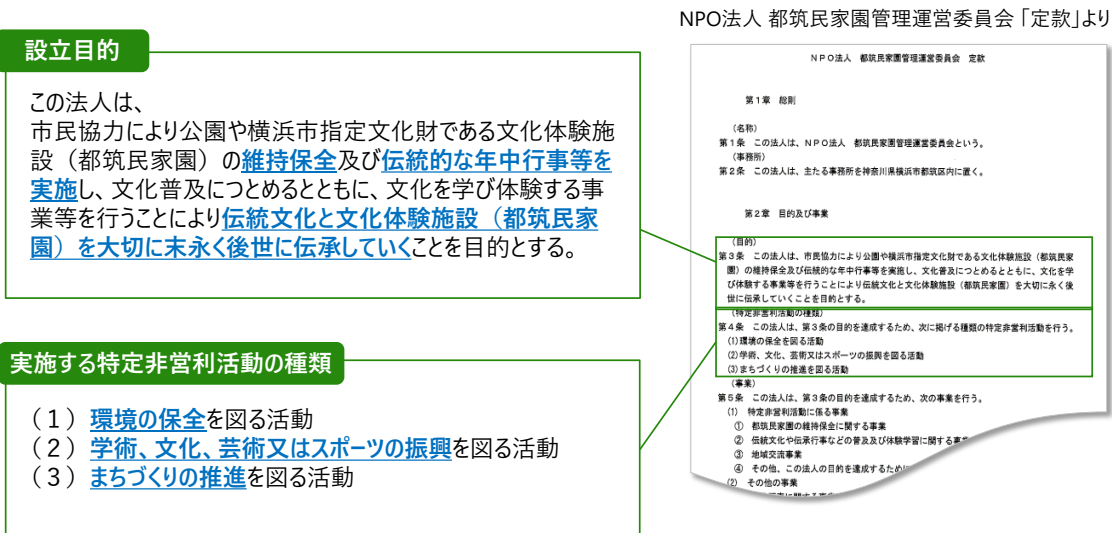


図 2-14 法人設立の目的

指定管理の範囲は、大塚・歳勝土遺跡公園の一角にある文化体験施設（都筑民家園）である。

横浜市歴史博物館および
横浜市環境創造局
北部公園緑地事務所が所管



図 2-15 指定管理の範囲

指定管理者（NPO）が、清掃・修繕等文化保存・継承に関する活動の他、年中行事イベントの企画や運営等まちづくり・地域活性化に資する取組を行っている。

文化保存・継承	×	まちづくり・地域活性
【1】横浜市指定有形文化財「旧長沢家住宅」の保全 ➢ 都筑民家園内にある古民家の保全活動を実施 ✓ 建物・主庭の清掃 ✓ 設備の目視点検・必要に応じた修繕 ✓ 花壇や畑の植物管理・剪定 ✓ 警備会社との委託契約による警備		【2】昔ながらの年中行事イベントの企画・運営 ➢ 古民家や前庭を活用したイベントを週2～3回開催 ➢ 単なるイベントではなく、歴史的意義や地域特性を理解してもらえる文化体験を提供 ➢ 個人または団体に対して茶室を貸し出し、市民主体のイベント開催も支援

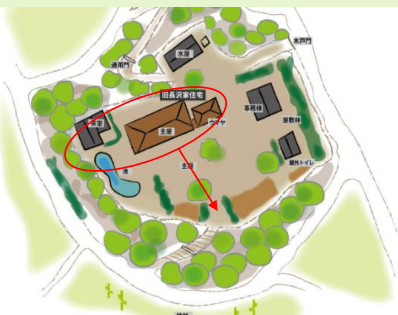
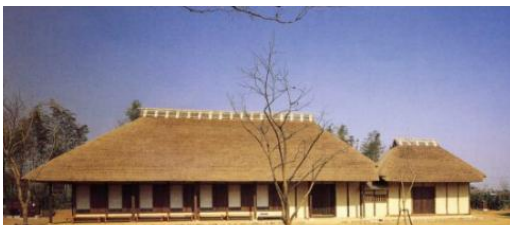



図 2-16 活動内容

（出所（図 2-15, 16 共）：都筑民家園 web ページ
<https://tminkaen.org/%e7%ae%a1%e7%90%86%e3%82%a8%e3%83%aa%e3%82%a2>）

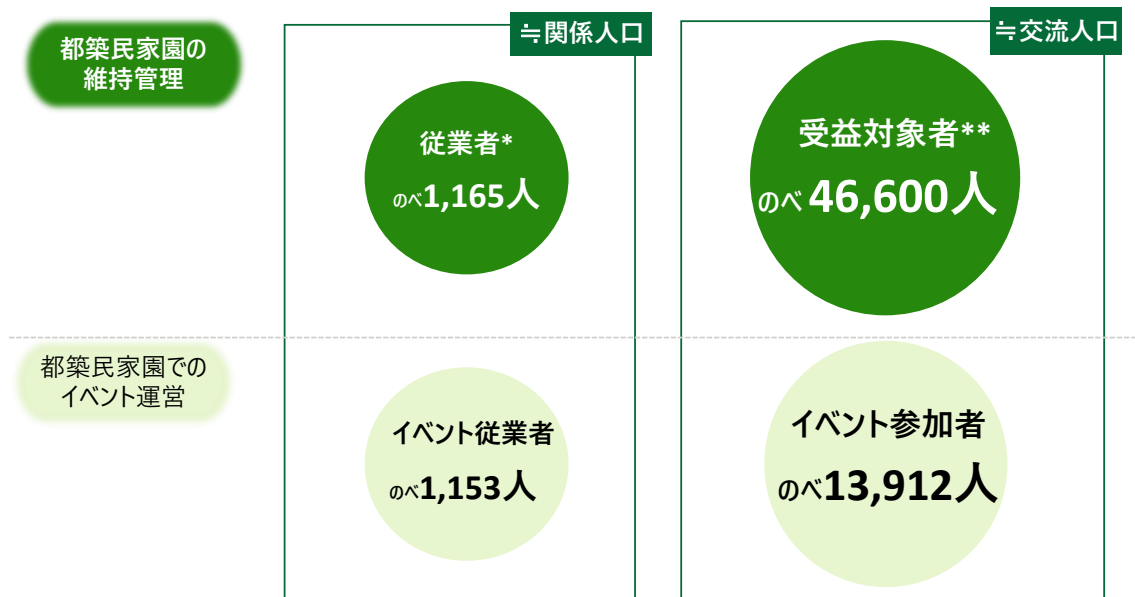


図 2-17 直近3年間の年平均従業員と受益対象者の人数

*令和3年度～令和5年度の都筑民家園維持管理業務従事スタッフの年間平均人数

**令和3年度～令和5年度の都筑民家園入場者の年間平均人数

(参考: 「NPO 法人都筑民家園管理運営委員会 事業報告 (令和3年度～令和5年度)」)

● NPO 法人くちない (岩手県北上市口内町)

市民団体から NPO 法人化、事業展開の経緯は以下の通りである。

NPO法人設立の経緯		ポイント
昭和40年頃～	口内町自治会協議会が活動 ➢ 協議会で生涯学習活動やイベント、ガイドマップの作成等を行っていた	前身となる団体の活動を実施 (⇒未来寺子屋での活動)
平成19年	(きっかけ) JAの支店と店舗が撤退 ➢ 住民が買い物をするため、市中心部への移動支援のニーズが高まる	—
平成20年	旅客運送の社会実験 ➢ 口内町自治協議会が、自家用有償旅客運送事業を検討し、社会実験を実施	法人化前: 社会実験でスモールスタート ↓
平成21年	NPO法人設立/有償旅客運送事業をスタート ➢ 自宅～バス停や、市中心部の医療機関等までの運送サービスを展開	法人化: 既存の取組を事業化
平成23年	店舗の運営を開始 ➢ 住民からのニーズを受け、日用品や食料品を扱う店舗の運営を開始 ➢ 店舗内にNPO法人の事務室を設置し、住民との交流をしながら効率的に運営	法人としての事務と店舗運営を 両立できる環境
平成24年	収益事業の展開 ➢ 自主財源の確保に向け、特産品を加工して店舗やインターネットで販売 ➢ 農家や農業組織の書類作成支援事務を受託し、店舗内の事務室で相談に対応	法人として持続可能な 収益スキームを確立

図 2-18 NPO 法人化、事業展開の経緯

(出所: 内閣官房. 「小さな拠点」づくり事例集～取組概要と形成プロセス～. 平成 31 (2019) を基にデロイト作成)

- NPO 法人ほほえみの郷トイトイ（山口県山口市）
協議会の設置から NPO 法人化、事業展開の経緯は以下の通りである。

NPO法人設立の経緯		ポイント
平成22年	（きっかけ）地元のスーパーが撤退 ➢ 人口減少と少子高齢化により、スーパーが撤退し、買物先の確保が課題に	—
平成23年	地域のビジョンを策定 ➢ 平成22年の市町村合併後、山口市が「阿東地域づくり協議会」を設置 ➢ 「安心して暮らせる生活条件の確保」と「誇りを持てる地域づくり」に向け、協議会が約2年かけて「地福ほほえみの郷構想」を策定	以降の取組の指針となるエリアビジョンを策定
平成23年	店舗開設支援金の寄付をよびかけ ➢ 構想に基づき設立された「地福ほほえみの郷運営協議会」が、住民に店舗開設支援金の寄付を要請 ➢ 構想について丁寧に説明したことで、全自治会が協力し、全世帯が寄付	地域住民の課題に根差した活動で、住民の納得と協力を得る
平成24年	拠点の運営開始 ➢ 協議会がスーパーと移動販売車の運営を開始 ➢ 地域住民の買い物と交流を支える拠点となる	既存の取組を法人化によって強化・拡大
平成26年	NPO法人格の取得 ➢ 協議会が事業を安定して展開するため、「NPO法人 ほほえみの郷トイトイ」を設立	
平成27年	高齢者福祉事業の開始 ➢ 住民ニーズが高い高齢者福祉事業を展開 ➢ 「ごようきき」サービス、認知症カフェ、地域食堂事業など、活動分野を拡大	法人化により安定した運営が可能となり、事業拡大

図 2-19 経緯

（出所：内閣官房．「小さな拠点」づくり事例集～取組概要と形成プロセス～．平成 31（2019）を基にデロイト作成）

② 文化財活用の先進事例

「2.3.1①市民ワークショップ」において、対象施設の使い方（導入機能）と整備内容に関して意見聴取するにあたり、参加者からの意見出しの呼び水となる事例を提示するため、文化財活用の先進事例を調査した。

● 小田原城 清閑亭（国登録有形文化財／神奈川県小田原市）

- 所有者：小田原市
- 令和6年より、持続可能な形で建物を維持保全していくことを目的として、民間提案制度のプレゼン審査により選定された株式会社 JS フードシステムが「小田原別邸料理 清閑亭」を公民連携で運営開始。
- 国指定史跡の中で、文化財に隣接して厨房を建設して料亭を開業した全国でも珍しい事例。
- 小田原の伝統工芸品で季節料理を提供する他、イベントやワークショップを実施したり、併設する蔵でカフェメニューを提供したりする等、市民の集いの場としても機能している。



（出所：清閑亭ウェブページ. <https://www.seikantei.jp/>（参照 2025-07-11））

表 2-14 増改築の経緯

時期	事象
令和3年3月	【民間提案制度による募集】 清閑亭の土地は、国指定史跡であることから、 <u>現状変更を行うには文化庁の許可が必要。</u> →事業者の提案の確度を高めるため、 <u>現状変更を伴う提案に制限を付して、民間提案の募集を実施。</u>
令和3年7月	株式会社JSフードシステムが受託決定
令和3年9月	【厨房の増築相談】 事業者から、平成30年度策定の「歴史的建造物活用エリアコーディネートプラン」の目的に資する魅力的な事業展開を図るため、 <u>厨房を増設し火気使用を限定することで、主屋の火災リスクと事業展開を両立させる相談があった。</u>
令和4年4月	清閑亭土壘が国指定史跡であることから、 <u>文化庁との協議を開始。</u> 協議で、 <u>史跡小田原城跡調査・整備委員会の承認を得よう指導があったため、必要な手続きを実施。</u>
令和5年3～4月	<u>文化庁に現状変更申請を提出し、許可を取得。</u> なお、増築部分の掘削は表土の中に収まり、遺構への影響はない。
令和5年5月	定期建物等賃貸借契約の締結に先立ち、市及び事業者が必要な増改築工事に着手することを認める <u>覚書を締結</u>
令和6年3月	市及び事業者の工事が終了し、 <u>定期建物等賃貸借契約を締結</u> （契約期間：10年間）

史跡の上に厨房を建設したことについて、「史跡の保存に影響を与える行為は行えない」という提案要件を事後変更したとの市民団体からの反発あり

↓

小田原市監査委員より、「提案募集実施要領の特記事項で禁止していた厨房等の増築を認めたことについて、外部の専門家等を交えて詳細を再調査し、（中略）必要な措置を講ずる」よう、小田原市が勧告を受ける

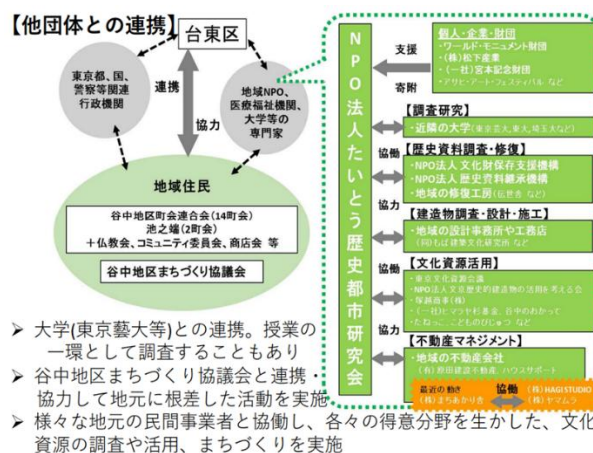
↓

外部専門家を交えた再調査の結果、「本件契約条件の変更が、公募において明らかにされた契約条件を恣意的に変更し、選定された本件事業者を著しく有利に取り扱い、（中略）違法なものであるとまでは言えない」との結論が出る。

（出所：清閑亭ウェブページ. <https://www.seikantei.jp/>（参照 2025-07-11））

● 市田邸（国登録有形文化財／東京都台東区）

- 所有者：個人／管理者：NPO 法人たいとう歴史都市研究会
- 建物の管理をオーナーに代わって NPO が行い、歴史的建造物の価値を担保しながら保存・活用を実施している。
- NPO が建物を住民や活用メンバーに貸出し、その賃貸料から地代を支払う仕組みで運営される。



(出所：NPO 法人たいとう歴史都市研究会ウェブページ。
<https://taireki.com/ichidatei2/> (参照 2025-07-22))

● 旧高野寫真館（国登録有形文化財／新潟県糸魚川市）

- 所有者：個人
- 文化財ながら“自由に使える場所”として、展示会やマーケット、ワークショップ等の開催場所として貸出。
- 絵本読み聞かせやヨガ教室、家族写真・ウェディングフォト等の撮影ロケーションとしても利用可能。
- 館内は飲食可能で、ケータリング持ち込みやドリンク提供も自由。調理を伴う場合は管理者への事前相談が必要。

(参照：旧高野寫真館ウェブページ。 <https://takanophoto.com/usage/> (参照 2025-07-22))

- 旧角海家住宅（国指定重要文化財／石川県輪島市）

- 所有者：輪島市
- 2007年の能登半島地震で被災し、土地と建物が輪島市に寄贈され、2011年7月に耐震補強工事を含めた保存修理工事が完了した。
- 2024年の能登半島地震で被害を受けるまでは、黒島の船主の住宅の典型例と言われるミツボガコイ式の建築等、文化財としての価値を屋内展示で伝え続けていた。

（参照：輪島市.重要文化財（建造物）旧角海家住宅保存活用計画（案）.令和6（2024）年3月.）

- 旧田代家住宅（国登録有形文化財／静岡県浜松市）

- 所有者：浜松市
- 浜松市と静岡文化芸術大学が共同で文化財建造物の活用についての研究を実施。
- 同大学の実践的カリキュラム「旧田代家住宅活用プロジェクト」の一環で、古民家内で七夕まつりや学生作品展を開催している。
- 建物の特徴を学ぶクイズを学生が企画する等、地域交流をしつつ文化財の歴史的価値を広める取組も実施される。

（参照：浜松市子育て情報サイトウェブページ. <https://www.hamamatsu-pippi.net/blog/odekake/leisure/54750.html>（参照 2025-07-22））

2.2 エリアビジョン検討

2.2.1 実施内容

対象エリアでは、前述の通り、主に文化財保護・活用整備の観点で、既に複数の方針、計画が示されている。また、史跡公園整備を市民協働で進めるべく、市民ワークショップによる検討等が行われてきた。一方で、それらの検討結果を統合し、文化財に限らず、エリア全体としてどのようなまちづくりを目指すのか、という点については、これまで十分に明文化された方向性は示されていなかった。そこで、上位・関連計画、地域特性、地域住民意向、事業者意向等の情報を踏まえ、史跡公園や対象施設の利活用の指針となるエリアビジョンの検討を行った。

また併せて、エリアビジョン実現に向けて主要なプレーヤーになることが期待される市民ワークショップ（「2.1.4①市民ワークショップ」参照）について、今後のあり方の検討を行うとともに、市民団体の法人化の参考となる先進事例を調査した。



図 2-20 エリアビジョン策定の考え方

2.2.2 検討結果

① エリアビジョン

上位・関連計画、地域特性、地域住民意向、事業者意向等の情報整理結果から得られた示唆及び検討したエリアビジョンは以下の通りである。

なお、当該エリアビジョンについては市民ワークショップにおいて参加者から意見を募ったが、概ね賛同を得られた。(詳細は「2.3.2①市民ワークショップ」参照)

表 2-15 情報整理から得られた示唆

1 上位・関連計画における観光、文化の両面からの位置づけと整合を図る必要がある
・ 総合計画では、観光資源としての活用と、歴史資源の保存活用に取り組むことが示されている ・ 教育大綱、文化振興計画では主に文化的観点から歴史資源の保存と活用に取り組むこととされている
2 地域に積極的に関わる、居住人口の維持、関係人口の増加を目指すべきではないか
・ 本證寺は古より地域住民が支える文化・コミュニティの核であり、さらにその輪を広げるポテンシャルを有している ・ ただし、当該エリアは市街化調整区域であることから居住人口は減少傾向で、活動の担い手の減少が懸念される (なお一旦更地化すると再建築が困難になる恐れがあるため、居住人口維持に向けて空家活用等が望まれる) ・ 市街地から離れているため、周辺住民以外の市民にとっては日常的な接点を持ちづらくなっている
3 関係人口によるエリアの活性化により、交流人口の増加も期待できるのではないか
・ 本證寺はイベント等を通じてエリアを活性化し、そのことで交流人口の呼び込みにも一定の成功を収めている ・ 関連性のある歴史的観光資源が周辺に点在しており、エリアの魅力が高まれば、周遊を含む交流人口の更なる呼び込みも可能と考えられる

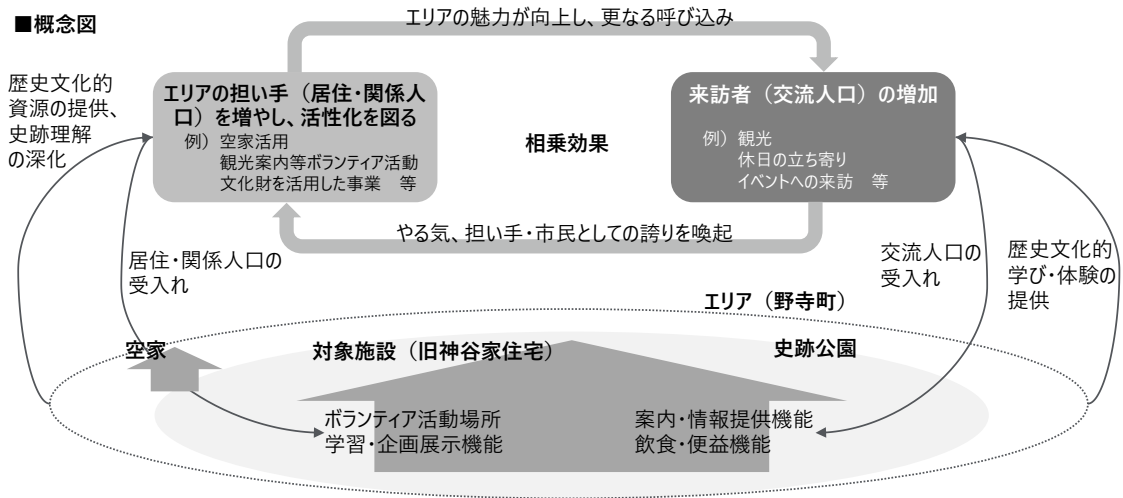
エリアビジョン

新たなエリアの担い手や来訪者を受け入れつつ、
歴史文化を積み重ねていくまち

エリアビジョンの実現に向けたストーリーとしては、以下の通り想定している。

- ✓ はじめに、対象エリア固有の歴史文化的な資源（史跡本證寺及び地域伝統行事等）を活用し、地域の外から新たなエリアの担い手（居住人口及び関係人口*、以下「担い手」という。）を呼び込む。
（具体的な担い手の呼び込みの例の想定）
 - ・市による本事業等の公募
 - ・地域の行事・イベントへの地域外からの参加・出店の呼びかけ
 - ・空家を活用した移住 等
- ✓ 担い手が、文化財を活用した事業、ボランティア活動等を展開する。
- ✓ 上記の事業や活動等を通じて、来訪者（交流人口*）が増加する。また、来訪者が増えることにより、担い手自身の、“自分たちのエリア”として誇りに思う気持ちが喚起され、更なる活動の動機づけになる。
- ✓ 以上が達成されることにより、担い手や来訪者の間で、史跡、文化財への理解が次第に深まり、文化財保護の機運が高まる。

* 具体的な関係人口、交流人口の想定については、次頁の図 2-21 エリアビジョン概念図を参照



関係人口の想定

定住人口や交流人口でない、地域と多様に関わる人々
本件では、ボランティア、イベント主催者、対象施設の運営参画する事業者、地域にルーツがある人等

具体例

- ・ 史跡ガイドを行うボランティアの方々（実施中）
- ・ 本證寺名物である蓮の育成整備を行うボランティアの方々（実施中）
- ・ イベントを企画・運営する地域の学生（実施中）
- ・ 地域の行事・イベント時のキッチンカー、フリーマーケット等出店者（実施中）
- ・ 地域行事・イベントを支える市民組織、市としてもその活動が持続的、安定的に行えるよう支援する（実施中だが今後のあり方含め検討）
- ・ 既存の地元行事・イベントの担い手となる、対象施設等の管理運営に参画する民間事業者等
- ・ 空家等を活用した二地域居住者や移住者

交流人口の想定

観光、余暇目的で対象エリア外から訪れる人々

具体的例

- ・ 地域の行事・イベントへの市内外からの参加者
- ・ 散歩や日常的な訪問で訪れる、対象エリア周辺の住民等
- ・ 休日の余暇・休息目的で訪れる、市民等
- ・ 歴史文化への興味関心の高い観光客
- ・ 蓮などを目的に来訪するフォトグラファー

※長期的には、活動への賛同し、リピーター、ボランティア、イベント企画・運営等の担い手になっていただくことを期待

図 2-21 エリアビジョン概念図

なお、対象エリアは、下図に示す通りである。

本事業では、歴史文化的資源を活用した観光・まちづくりを企図している。そのため、特に歴史文化面で一体性のある区域を対象エリアとして設定することとした。

本證寺周辺では、古来より寺を中心にその外堀内（現在は埋没）に集落が形成され、今日に至るまでその一体的な形態が維持されている。また伝統行事も当該集落を中心に行われる等、文化面でのまとまりも見られる。これらのことから、明治初期ごろまで、「寺内」と呼称された外堀内の一帯で、現在の「野寺町」となっている範囲を対象エリアとして設定した。



図 2-22 対象エリア

（出所：安城市教育委員会、国指定史跡本證寺境内保存活用計画、平成 28 年 3 月
国土地理院，“地理院タイル（淡色地図）”，地理院地図（電子国土 WEB）
<https://maps.gsi.go.jp>。（参照 2025-08-27）にエリアをデロイト加筆）

② 市民ワークショップの今後のあり方（法人化）

「2.1.6①市民団体の法人化事例先進事例の調査」を踏まえると、将来的なまちづくりにおいて、史跡公園や対象施設の管理・運営やイベントの企画・運営等を市民ワークショップが担うことも考えられる。現状でも、それら一部の運営には市民ワークショップが関与しているものの、有志メンバーによるボランティアとして活動しており、持続性、安定性には課題もある状態である。

そこで、市民ワークショップをまちづくりに関わる団体として発展させ、持続的に自走することを可能にするための 1 つの方法として、法人化の可能性について提示し、その意義や実現可能性について、当該ワークショップと議論を開始した。次年度以降で結論を得るべく、令和 8 年 3 月現在で検討が行われている。

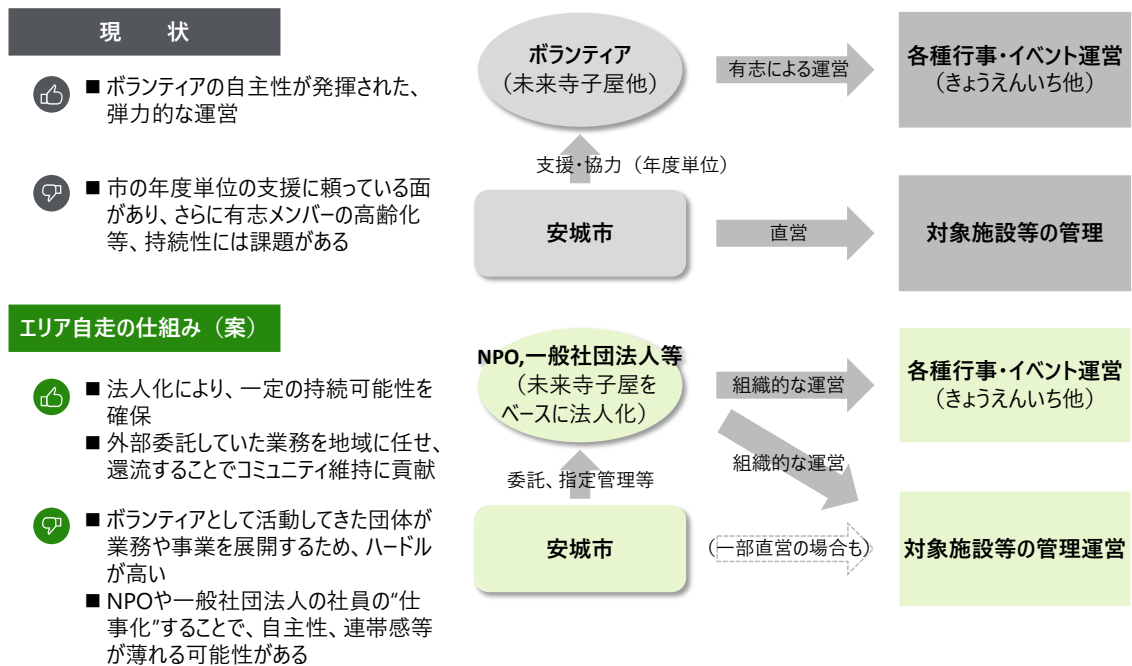


図 2-23 各種行事・イベントや対象施設運営管理の枠組み（現状及び案）

法人の目的はもっぱらまちづくり活動であり、営利を追求する事業は想定しづらいこと、及び他自治体の先進事例を踏まえ、法人の形態は、特定非営利活動法人（NPO 法人）、一般社団法人を想定し、調査・比較検討を行った。

表 2-16 NPO 法人と一般社団法人の比較

	特定非営利活動法人（NPO 法人）	一般社団法人（非営利型）
活動 内容	20 種類の特定非営利活動を行う公益法人	非営利活動を行う非営利法人
設立の 難易度	比較的難しい - 必要人数が多い（社員 10 名以上、理事 3 人以上、監事 1 名以上、社員・理事・監事は兼任可） - 設立までの期間がかかる（一般に 3～6 か月程） - 手続きが煩雑（所轄庁の認証と登記） - 設立費用が不要（行政書士等に依頼する場合は、別途報酬が必要） - 出資は不要	比較的易しい - 必要人数が少ない（社員 2 名以上、互いに親族でない理事が最低 3 名、社員と理事は兼任可） - 設立までの期間が短い（一般に数週間程度） - 手続きが簡易（公証役場での定款認証と登記） - 設立費用がかかる（約 11 万円程度。行政書士等に依頼する場合は、別途報酬が必要） - 出資は不要
報告・ 情報 公開	行政への事業報告、公開義務 （事業報告書、役員名簿、定款等）	義務なし ※税制優遇を受ける上で、会計処理は必要
意思 決定	合意形成をより重視 （原則希望者は社員になれ数も多い）	合意形成を重視 （社員数が少ない）
社会的 信用	一般社団法人に比べて高い	NPO 法人に比べて低い
税制上 の扱い	収益事業のみに課税 一般に法人住民税均等割はかからない	収益事業のみに課税 （ただし非営利型の事実認定による） 一般に法人住民税均等割がかかる（年額数万円程度）

2.3 市場調査

2.3.1 実施内容

史跡公園及び対象施設の利用者になることが想定される市民ワークショップのメンバー、及び官民連携事業のパートナー候補となる民間事業者それぞれに対して市場調査を実施した。各調査の詳細は以下に示す通りである。

① 市民ワークショップ

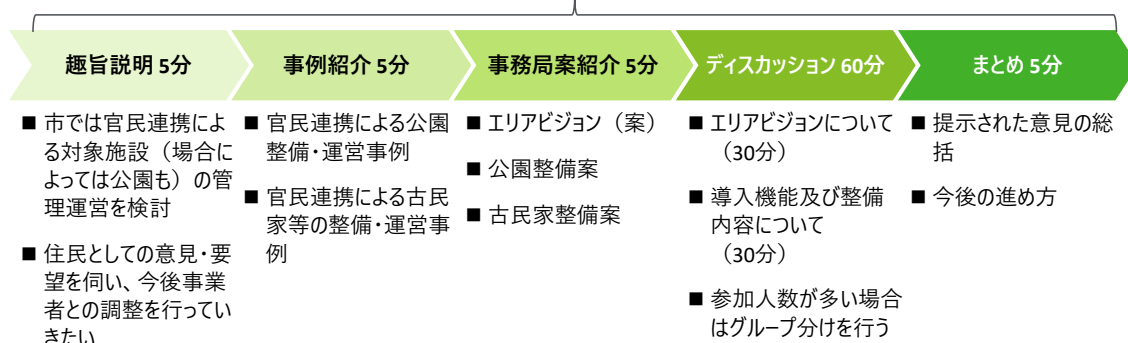
事務局で作成したエリアビジョン案及び対象施設の使い方の案に対する意見を聴取し、案の見直し可否を確認することを主な目的として調査を行った。

表 2-17 調査内容

1	エリアビジョン案に対する意見聴取 ✓ 観光客（交流人口）の呼び込みのアイデアや留意点はあるか。 ✓ 地域の行事・イベントの主催に住民や行政以外の主体が参画することに関して希望する事項はあるか。 ✓ 事務局案に対する改善点や、どのような協力ができそうか。
2	対象施設の使い方（導入機能）と整備内容に関する意見聴取 ✓ 地域の方が頻繁に利用したくなったり、外部の方が来訪しやすくなるために、どのような使い方のアイデアがあるか。（どのような場面で、だれが、どのように使うか） ✓ 対象施設にはどのような魅力があると思うか、地域の皆や外部の人に来てもらうにはどのような整備が必要か。 ✓ 事務局案に改善できる点はないか。

■ 2025年7月19日（土）10時30分～12時 未来寺子屋（於：野寺公民館）

全体で約80分



※参加者を2グループ（各10名程度）に分けて開催した

図 2-24 実施概要

② 民間事業者

（1）史跡公園や対象施設の利活用事業自体の周知、（2）参画意欲が高い事業者の探索、（3）事業者が参画しやすい条件等の意見聴取を目的として調査を行った。

表 2-18 調査内容

No.	区分	ヒアリング項目
1	参画意向	本事業への興味・関心の度合い
2		参画する場合、事業者構成の想定 (単独社、事業者グループ(複数社)、SPC等)
3	事業の内容	希望する事業(事業対象、業務内容、対象施設店舗へ導入する業種・業態)
4		希望する事業に必要な人員、客単価、サービス提供数の想定
5		希望する事業に必要な諸室(売場、厨房、事務室等)、面積の想定
6		店舗等部分の内装、厨房設備等の整備費、設置する設備の種類の想定 上記整備の設計及び工事に要する期間の想定 整備費の回収に要する期間の想定
7		市が想定する維持管理・運營業務(案)への対応可否
8		市が想定するその他の条件(案)への対応可否
9	スケジュール	想定する事業期間
10		市が想定する事業スケジュール(案)への対応可否
11	その他	情報開示に関するご要望、その他ご意見

表 2-19 実施概要

市場調査参加申込	2025年9月25日(木)～2025年10月31日(金)
市場調査の実施	2025年10月17日(金)～2025年11月4日(火)
参加募集方法	公募 ※公募に合わせ、産業支援センターSNSでの告知、地域の飲食事業者やまちづくりに積極的な事業者への個別打診も実施(合計33件)
参加事業者数	8者

2.3.2 調査結果

① 市民ワークショップ

事務局から提示した「エリアビジョン案」及び「対象施設の使い方の案」については概ね賛同が得られる結果となった。

表 2-20 結果概要

1	エリアビジョン ●事務局案と、概ね整合的な意見が出された。 ・ 観光客や新しい事業者の受け入れ、エリアの魅力発信、住民活動の活発化に対する賛同 ・ 空家活用を求める意見 ・ 来訪者と住民の協力・共存が大切との意見 等
2	対象施設の使い方（導入機能）と整備内容 ●事務局案に対しては賛同的な意見が示され、また、新たな対象施設の使い方のアイデア（下記）も出された。 ・ 地産物（地域の伝統工芸になっている”桜井夙”づくり・夙あげ、蓮、抹茶）を活用したイベントやワークショップ等を実施 ・ 定例でのイベント開催（子ども向けイベント、映画鑑賞、ミニコンサート、ラジオ体操等） ・ 常時、地域の人が集える雰囲気づくり（子どもが放課後に集まったり、ふらりと散歩で立ち寄ったり等） ・ 農産物の販売、子ども食堂、スイーツ販売 等 ●一方で、下記課題についても意見が出された。 ・ 文化財の制約が厳しくやりたいことができない。 ・ 全てを地元の無償協力に頼るのは持続可能ではない。 ・ 施設のバリアフリー化が必要。 ・ 住民意見を聴きながら進めてほしい。 ・ 集客のための駐車場不足しており、道路付けの改善も必要。 等

(参考) グループ 1

エリアビジョン案に肯定的な意見が示される一方、文化財の制約が厳しくやりたいことができない、駐車場等の不足、住民意見をよく聴いて進めてほしい、全て無償では続かない等の課題も出された。

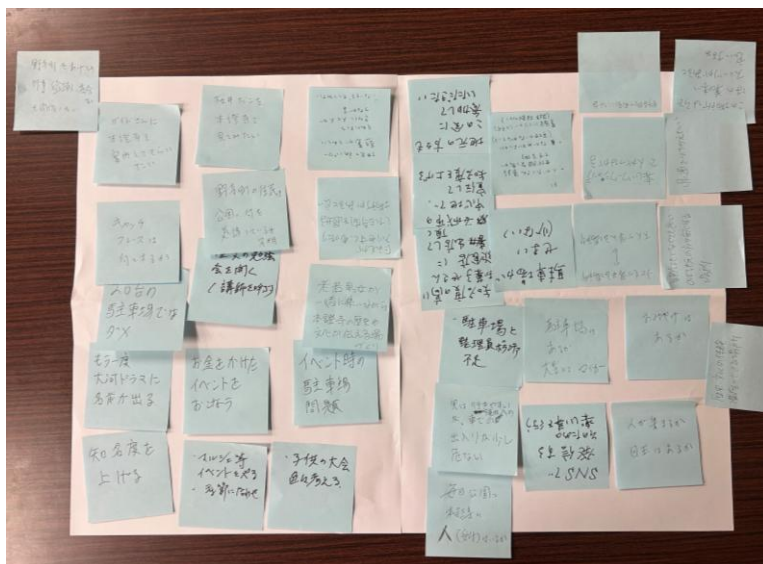


図 2-25 グループ 1 実施結果

(参考) グループ 2

観光客の来訪にはオープンで、エリア活性化に向けた活動のアイデア（凧、蓮、抹茶等地産のものの活用等）が積極的に出された。

また、対象施設の使い方に関しては、観光客等住民以外の来街者に向けた行事や使い方、地域の人にとっても使いやすく、いつも人が集まっている場所を目指したいとの意見も出された。

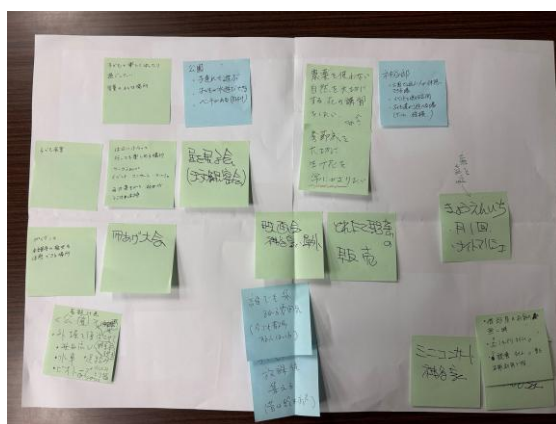
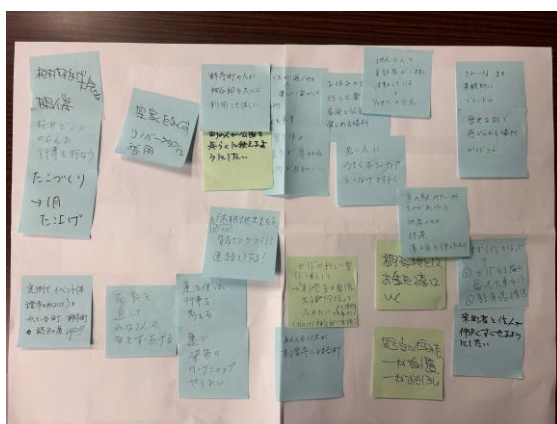


図 2-26 グループ 2 実施結果

② 民間事業者

(参画意向)

複数の事業者から関心が寄せられた。また、いずれの事業者も現在のところ単独社で検討を進めていた。

(事業の内容)

下記 2 つの事業内容に関する提案があった。

1 つ目は、対象施設の内、事業者スペースを借り受けた上で、飲食営業等を行うものである。当該事業内容を希望する事業者は地域で飲食店等を経営する事業者である。また、対象施設の簡易的な管理（便所の清掃、施錠管理等）までは対応できるとの意見があった。

2 つ目は、対象施設及び史跡公園全体の維持管理・運営を行うものである。当該事業内容を希望する事業者は、指定管理者やまちづくりの実績を有する事業者であった。

対象施設内での飲食等営業の売上目標として月間 100 万円～300 万円程度との意見が出された。ただし、実際に出店してみなければ達成できるかわからない、達成は厳しそうだとの声も聞かれた。

また、一部の事業者からは、民間独立採算が求められる事業は実施困難であり、行政によるサポートや指定管理者制度の活用を求める意見もあった。

(事業条件)

営業時間は、経費軽減の観点から、事務局案として提示した 9 時～17 時よりも短縮を求める意見が出された。

各社 1 ～ 2 名程の常駐は想定しているものの、事業における人件費の割合が高く、負担になるとの意見が出された。

既存の制度で定める事業期間（例：指定管理者制度は初回 5 年等）に関して異論は出されなかった。

民間事業者が自由に活動できる条件が望まれていた。（キッチンカー出店、イベント等）

(事業スケジュール)

想定案として提示したスケジュールに異論は出されなかった。

表 2-21 （参考）各調査先から寄せられた意見の概要

調査先の了承を得ていないことから
本表は非公表とする



図 3-2 検討の手順

3.2.1 事業対象及び業務内容の検討

① Step1 仮説構築

はじめに、官民連携による本事業の対象として、民間事業者の参入を期待する施設範囲及び業務内容の整理を行った。

史跡公園の設計、建設に関しては、既に市直営で実施することが決定しているため、本事業の対象外とした。一方で、史跡公園の維持管理、運営に関しては、本事業の対象とし得ることとした。

対象施設の設計、建設（改修）に関しても、文化財の復元・保存を主目的にしていることから、大部分を市直営で実施することが決定していた。ただし対象施設の内、飲食の提供を行う空間（以下「事業者スペース」という。）については、内装設備の設計、建設を本事業の対象とし得ることとした。また、対象施設全体（事業者スペース含む）の維持管理、運営については本事業の対象とし得ることとした。

なお、史跡公園及び対象施設以外の近隣施設（対象エリア外にある他の公園、文化財等）については、地理的に離れていること、既に指定管理者による運営が行われているものもあることから、今回事業の対象外とする方針を確認した。

事業対象	市内他施設	今回は他に対象施設なし			
	史跡公園 全部	市直営			
	史跡公園 一部*2			*2 対象施設前庭部分	
	対象施設 全部			民間事業者の業務範囲	
	対象施設 一部*1		*1 店舗部分等内装・設備		
		設計	建設	維持管理	運営
業務内容					

図 3-3 事業対象と業務内容（仮説）

② Step2, 3 仮説検証及び最終化

市場調査（詳細は「2.3.2②民間事業者」参照）の結果、民間事業者の参入が見込める事業対象及び業務範囲として、下記2つのパターンが想定された。

なお、各パターンの比較検討は「3.2.5 市場調査結果等を踏まえた事業内容の比較検討（定性評価）」で行う。

案(i) 店舗運営型

民間事業者が店舗部分の整備、管理運営を行い、その他の範囲は市直営で実施するパターン

案(ii) 公園包括管理型

民間事業者が対象施設を含む公園全体の管理・運営を実施するパターン

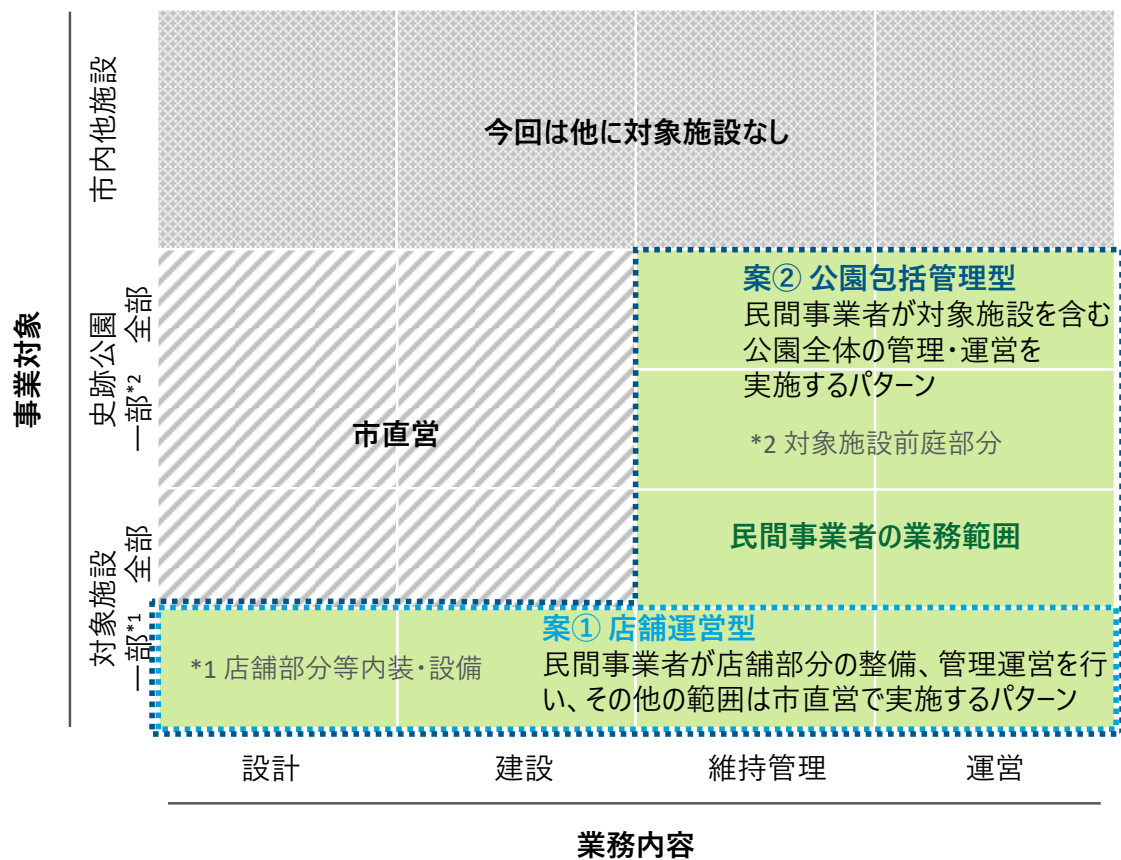


図 3-4 事業対象と業務内容（見直し後）

3.2.2 想定される事業手法の検討

① Step1 仮説構築

官民連携手法には、設計、建設（改修）、管理運営に関する官と民の役割区分等が異なる様々な手法がある。「3.2.1 事業対象及び業務内容の検討」の結果より、本事業では、内装整備等の一部の設計、建設（整備）を民間に委ねる可能性はあるものの、民間が実施する主たる業務内容は管理運営となる見込みである。

また、本事業は都市公園内で実施される見込みであるため、都市公園法の規制を考慮した事業手法とする必要がある。

以上を踏まえ、今回想定し得る主な事業手法を下表の通り整理した。

表 3-1 想定される官民連携による事業手法

項目	指定管理者制度	設置管理許可制度	公募設置管理制度（Park-PFI）	PFI-コンセッション方式 （公共施設運営権方式）
概要	地方公共団体が指定した指定管理者が、行政代行者として施設の維持管理、運営を担う制度 都市公園全体の包括的な管理を委ねることを原則とする制度	公園管理者（地方公共団体等）の許可を受けた公園管理者以外の者が、公園施設を設置、管理（運営）を担う制度 都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度	公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の特定期間施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度	利用料金の徴収を行う公共施設について、地方公共団体が事業者が公共施設等運営権を設定し、事業者が施設の維持管理・運営等を行う方式
根拠法	地方自治法	都市公園法	都市公園法	地方自治法、PFI 法
業務内容	・ 維持管理 ・ 運営	・ 設計 ・ 建設 ・ 維持管理 ・ 運営	・ 設計 ・ 建設 ・ 維持管理 ・ 運営	・ （改修） ・ 維持管理 ・ 運営
事業期間	3 ～ 5 年 （本市の場合、初回は原則 3 年）	上限 10 年（更新可）	上限 20 年	PFI 上の規定はなし 一般に 10 年～30 年等
民間事業者の要件	議決を経て指定された法人その他団体	特になし	特になし	特になし
資金調達・負担	・ 一般的に設計、建設は地方公共団体が担うが、指定管理者が負担してその一部を担うケースもある ・ 維持管理・運営にかかる費用は、利用者が支払う施設の使用料等に加え、地方公共団体が支払う指定管理料により賄われる	・ 設計、建設、維持管理、運営に係る資金調達は事業者が行う ・ 地方公共団体の費用負担はない（資金調達・負担における地方公共団体による事業者の支援は想定されない）	・ 設計、建設、維持管理、運営に係る資金調達は事業者が行う ・ 地方公共団体の費用負担はない（資金調達・負担における地方公共団体による事業者の支援は想定されない）	・ 一般的に設計、建設は事業範囲としないが、事業範囲とする場合は、PFI-BTO 方式等との併用により実施されることがある ・ 維持管理、運営に関しては原則事業者の独立採算となり、事業者は運営権対価を負担する。ただし、地方公共団体がサービス購入料を業者に支払うケースも多い
都市公園法との関係	指定管理者制度単独で、都市公園全体又は区域の一部の管理を行わせることが可能	都市公園法に規定される制度であり、適合しやすい	都市公園法に規定される制度であり、適合しやすい	PFI による都市公園の整備と運営は、契約に基づく事実行為であり、法的な機能が付与されるものではない また使用料等を事業者が収受する場合は、指定管理者制度等の併用が必要
適用事例	大和市郷土民家園（神奈川県大和市）	沼津市中央公園（静岡県沼津市） ※飲食店等	福山市中央公園（広島県福山市）	旧荻田家付属町家群を活用した施設（岡山県津山市）

② Step2, 3 仮説検証及び最終化

市場調査を受けて設定した「案(i) 店舗運営型」、「案(ii) 公園包括管理型」の2パターン(「3.2.1②」参照)に分けて、事業手法の絞り込みを行った。

(案(i) 店舗運営型の事業手法)

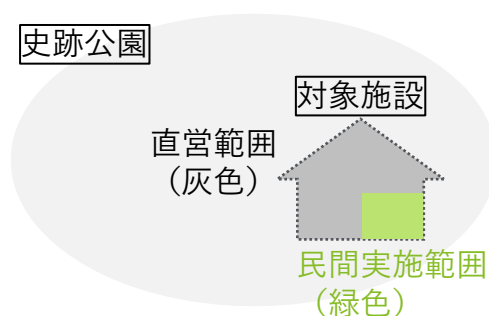


表 3-2 事業手法の比較

事業手法	本件への適否 (○適する、△適さない)	
指定管理者制度	△	・ 公園全体の包括的な管理を委ねることが原則とされる制度であるため
設置管理許可制度	○	・ 都市公園を構成する公園施設について許可を与えるとの制度の趣旨に沿っているため ・ 当該制度に基づく事業候補者が存在するため
公募設置管理制度 (Park-PFI)	△	・ 公園の整備は原則直営で行う方針であるため ・ 民間事業の収益が限定的であり、周辺の特設公園施設への還元が困難であると想定されるため(「3.2.4 事業収支シミュレーションの実施」参照)
コンセッション方式 (公共施設運営権方式)	△	・ 利用料金の徴収が想定される範囲を事業対象に含めないため

(案(ii) 公園包括管理型の事業手法)

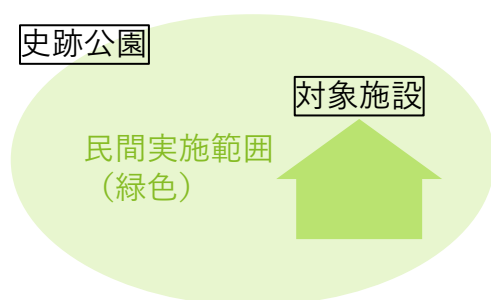


表 3-3 事業手法の比較

事業手法	本件への適否（○適する、△適さない）	
指定管理者制度	○	- 公園全体の包括的な管理を委ねることが原則とされる制度の趣旨に沿っているため - 当該制度に基づく事業候補者が存在するため
設置管理許可制度	△	都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度であるため
公募設置管理制度 (Park-PFI)	△	- 公園の整備は原則直営で行う方針であるため - 民間事業の収益が限定的であり、周辺の特設公園施設への還元が困難であると想定されるため（「3.2.4 事業収支シミュレーションの実施」参照）
コンセッション方式 (公共施設運営権方式)	△	利用料金の徴収等による収益（対象施設の一部の貸館による利用料金）が極めて限定的であり、当該収益を主体とした管理運営が困難と考えられるため

3.2.3 事業条件、事業期間等の検討

① Step1 仮説構築

史跡公園及び対象施設の維持管理、運営業務及びその他の事業条件について、下記の通り初期案を想定し、市場調査にて事業者の対応可否を調査することとした。

表 3-4 対象施設の維持管理・運営業務（案）

【運営業務】	内容
利用予約・許可	予約受付、管理、使用許可
入退館管理	受付、入館制限、帳簿作成・管理
料金等收受	利用者からの利用料金、光熱水費（実費）の收受、帳簿管理
管理運営	事業者スペースの運営
問合せ対応	直接／電話等での問合せ対応、苦情対応・報告
見学対応	施設や展示物の説明
広報	ホームページ・SNS発信、メディア対応
緊急時対応	避難誘導、安全確保、通報、急病・けが対応
【維持管理業務】	内容
施設日常点検	施設・設備に関する異常有無の確認、不具合の報告
美観維持	清掃、草木管理（剪定、伐採、除草等）
設備管理	消防用設備、空調設備、浄化槽、一般用電気工作物の保守管理、法定点検
備品管理	台帳整備・管理、消耗品の購入
軽易な修繕	一定金額未満の修繕等
保安警備	施錠、夜間の警備（機械警備等）
日報	施設管理日報作成・保管

表 3-5 史跡公園の維持管理・運営業務（案）

【運営業務】	内容
利用予約・許可	予約受付、管理、使用許可、行為許可
日常的な環境整備	施設巡回、清掃、消耗品補充、草木管理、落とし物管理、駐車場等の施錠及び開錠
問い合わせ対応	問合せ・要望・苦情処理
利用者支援等	不審者・不審物対応、高齢者・障がい者対応
緊急時対応	避難誘導、安全確保、通報、急病・けが対応
イベント等対応	行事、イベント、市内他文化施設等との連携、イベントの企画
【維持管理業務】	内容
施設日常点検	施設・設備に関する異常有無の確認、不具合の報告
美観維持	清掃、草木管理（剪定、伐採、除草等）
設備管理	消防用設備、空調設備、一般用電気工作物の保守管理、法定点検
備品管理	台帳整備・管理、消耗品の購入
修繕	一定金額未満の施設・設備・備品の劣化による修繕
保安警備	施錠、夜間の警備（機械警備？）
日報	施設管理日報作成・保管

表 3-6 その他の事業条件（案）

検討項目	設定案	設定の考え方
利用時間・休館日 （対象施設）	・ 開館時間：午前9時から午後5時 ・ 休館日：月曜日（国民の祝日の時は開館）、年末年始（12月28日から1月4日）	・ 安城市歴史博物館と同様に設定
人員配置	・ 常駐で1名以上の係員を配置すること ・ 法令で必要となる資格者	・ 物販があることを考慮し、原則常駐を求める
自主事業	・ 既存ボランティア団体との協業 ・ 行事・イベントへの協力（企画、運営）	・ 既存の団体や活動への協力を求める ・ （指定管理者制度の場合のみ）
規程整備、報告等	・ 市へ事業計画書、事業報告書の提出を求める	・ モニタリング実施のため、計画書・報告書は必要 ・ 民間事業者に規程類の整備を求めるか
リスク・費用負担	・ （未検討）	・ 具体的な分担は事業手法を絞り込んだのちに設定する想定
指定管理料	・ （未検討）	・ 具体的な金額はヒアリング結果等踏まえて設定する想定 ・ （指定管理者制度の場合のみ）

② Step2, 3 仮説検証及び最終化

市場調査を受けて設定した「案(i) 店舗運営型」、「案(ii) 公園包括管理型」の2パターンに分けて、史跡公園及び対象施設の維持管理、運営業務の分担及びその他の事業条件を検討した。

表 3-7 対象施設の維持管理・運営業務の分担（案）

【運営業務】	内容	案①	案②
利用予約・許可	予約受付、管理、使用許可	市	民間
入退館管理	受付、入館制限、帳簿作成・管理	市	民間
料金等収受	利用者からの利用料金、光熱水費（実費）の収受、帳簿管理	市	民間
管理運営	事業者スペースの運営	民間	民間
問合せ対応	直接／電話等での問合せ対応、苦情対応・報告	市	民間
見学対応	施設や展示物の説明	市	民間
広報	ホームページ・SNS発信、メディア対応	市	民間
緊急時対応	避難誘導、安全確保、通報、急病・けが対応	市	民間
【維持管理業務】	内容	案①	案②
施設日常点検	施設・設備に関する異常有無の確認、不具合の報告	市 ^{*1} 民間 ^{*2}	民間
美観維持	清掃、草木管理（剪定、伐採、除草等）	市 ^{*1} 民間 ^{*2}	民間
設備管理	消防用設備、空調設備、浄化槽、一般用電気工作物の保守管理、法定点検	市 民間 ^{*2}	民間
備品管理	台帳整備・管理、消耗品の購入	市 民間 ^{*2}	民間
軽易な修繕	一定金額未満の修繕等	市 民間 ^{*2}	民間
保安警備	施錠、夜間の警備（機械警備等）	市	民間
日報	施設管理日報作成・保管	－	民間

*1 サウンディング結果より、事業者スペースの管理運営を行う事業者へ、軽易な清掃等の管理業務の一部を委託することは可能

*2 事業者スペースに限る

表 3-8 史跡公園の維持管理・運営業務の分担（案）

【運営業務】	内容	案①	案②
利用予約・許可	予約受付、管理、使用許可、行為許可	市	民間
日常的な環境整備	施設巡回、清掃、消耗品補充、草木管理、落とし物管理、駐車場等の施錠及び開錠	市	民間
問い合わせ対応	問合せ・要望・苦情処理	市	民間
利用者支援等	不審者・不審物対応、高齢者・障がい者対応	市	民間
緊急時対応	避難誘導、安全確保、通報、急病・けが対応	市	民間
イベント等対応	行事、イベント、市内他文化施設等との連携、イベントの企画	市	民間
【維持管理業務】	内容	案①	案②
施設日常点検	施設・設備に関する異常有無の確認、不具合の報告	市	民間
美観維持	清掃、草木管理（剪定、伐採、除草等）	市	民間
設備管理	消防用設備、空調設備、一般用電気工作物の保守管理、法定点検	市	民間
備品管理	台帳整備・管理、消耗品の購入	市	民間
修繕	一定金額未満の施設・設備・備品の劣化による修繕	市	民間
保安警備	施錠、夜間の警備（機械警備？）	市	民間
日報	施設管理日報作成・保管	—	民間

表 3-9 その他の事業条件（案）

検討項目	当初案	見直し案	考え方
対象施設の用途	・ 史跡の案内や史跡ボランティアの活動場所 ・ 便益機能 ・ 講座・教室等の学習機能 ・ 飲食の提供を行う貸し出し機能	・ 同左 ・ ただし飲食の提供に関して、自動販売機による物販も可とする	・ 飲食営業において、人件費の負担が大きく、収支を圧迫することから、ヒアリング結果を踏まえて条件を緩和
利用時間・休館日（対象施設）	・ 開館時間：午前9時から午後5時 ・ 休館日：月曜日（国民の祝日の時は開館）、年末年始（12月28日から1月4日）	・ 同左 ・ ただし事業者スペース（飲食営業）は土日・祝日の午前10時～午後5時を必須とし、事業者提案により設定	・ 同上
人員配置	・ 常駐で1名以上の係員を配置すること	・ 案①の場合 常駐は求めない ・ 案②の場合 同左	・ 同上
自主事業 ※案②の場合のみ	・ 既存ボランティア団体との協業 ・ 行事・イベントへの協力（企画、運営）	・ 政策実現に資する自主事業の提案を求める（独自イベント、PR等）	・ 本事業の目的を達成するため追加 加えて、自主事業に積極的な事業者も確認されたため
規程整備、報告等 ※案②の場合のみ	・ 市へ事業計画書、事業報告書の提出を求める	・ 同左	・ —
リスク・費用負担	・ （サウンディング踏まえて検討）	・ 別表	

表 3-10 リスク分担（案）

	内容	市	事業者
法令変更	事業者が行う整備、管理・運営業務に直接影響を及ぼす法令等の変更	協議	協議
	当該事業に関わらず事業者に影響を及ぼす法令等の変更（最低賃金等）		○
税制変更	各種税制度の変更		○
物価変動	優先交渉権者決定後の物価の変動		○
金利変動	優先交渉権者決定後の金利の変動		○
使用料の変更	条例が改正された場合、事業内容の変更等が生じた場合		○
不可抗力	自然災害等、市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事象による業務の変更、中止、延期、臨時休業、損害の発生*		○
資金調達	事業に必要な資金の確保		○
事業の中止・延期	市の責に帰すべき事由による中止・延期	○	
	事業者の責に帰すべき事由による中止・延期		○
	事業者の業務放棄・破綻		○
業務内容の変更	市により業務の全部又は一部を中止した場合又は市により業務内容の変更による経費増加に関するもの	○	
	市以外の要因による経費増加に関するもの		○
	市の責による許認可等取得遅延	○	
許認可取得	上記以外の事由による不許可、許認可等取得遅延、許認可取得に伴う事業内容の変更		○
申請コスト	事業に必要な各種申請料等の変更		○
引継ぎ	施設運営の引継ぎの発生に伴う費用等の負担		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況の発生		○
施設競合	施設競合等による利用者や収入の減少		○
施設修繕等	事業者が設置した施設、設備、備品等の滅失、損傷、損耗等に関する原状回復		○
	建物躯体等、市の施設、設備、備品等の滅失、損傷、損耗等の内、事業者の責に帰すべき事由によるものに関する原状回復		○
	建物躯体等、市の施設、設備、備品等の滅失、損傷、損耗等の内、事業者以外の要因によるものに関する原状回復	○	
性能リスク	市が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
警備リスク	事業者の警備不備による犯罪発生等		○
用地リスク	土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財の判明	協議	協議
設計・整備リスク	市による設計結果や整備内容の不備や瑕疵、市の指示や設計変更等に伴う整備内容の変更	○	
運営リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
債務不履行	市による協定内容の不履行	○	
	事業者による協定内容の不履行		○
	市の責に帰すべき事由による損害の発生	○	
損害賠償	事業者の責に帰すべき事由による損害の発生		○
	市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由による損害の発生		○
第三者賠償	事業の実施による第三者への損害		○
周辺地域・施設利用者対応	事業者決定後の周辺地域との協調、施設の管理運営業務の内容に対する住民及び施設利用者からの苦情・要望等への対応	協議	協議
情報管理	市の責に帰すべき事由による個人情報の漏洩	○	
	市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由による個人情報の漏洩		○

3.2.4 事業収支シミュレーションの実施

当初の課題認識において、本事業は市街化調整区域内かつ施設が小規模であり、（民間事業者の）採算性確保が難しいと想定していた。また、市場調査においても、本事業では民間独立採算が困難であるとの意見があった。

そこで、事業者スペースにおいて飲食を提供する事業を想定し、その事業収支及びPIRR（事業内部収益率）を試算することで、民間事業としての事業採算性を検証した。

試算の結果、収支に関しては、利益は確保されるものの、人件費が最低限の水準である点、また利益額が大きくはなく、売上や経費の影響を受けやすい点等を踏まえると、運営には一定の難しさがあると考えられる。

PIRRは約1.8%となった。資本コストは資金調達方法や事業リスク等に応じて大きく異なるが、仮に長期借入金利+1～2%程度を目安に考えると、4～5%程度と考えられる。また、投資回収には約10年と長期間を要する見込みである。

なお、本試算は対象施設における売り上げとして、事業者へのヒアリング結果を基に、1,000千円/月を前提に置いている。しかし、ヒアリング先の事業者も対象施設近隣（市街化調整区域内）での営業経験はなく、売上を正確に予測すること自体が困難と考えられる。実際の売り上げが想定を下回る場合には、事業収支、PIRRとも大きな影響がある点には留意が必要である。

PIRR (Project Internal Rate of Return)

資金調達方法による影響を受けない、事業そのものの採算性を検討するための指標。一般的には、設備投資額と、償却前利払前当期損益の現在価値の合計額が等しくなるような割引率と定義される。

一定程度の水準以上で事業採算性を判断するが、PIRRが資本コスト（設備投資資金の調達コスト）を下回る場合は、その事業には採算性がないと考えられる。

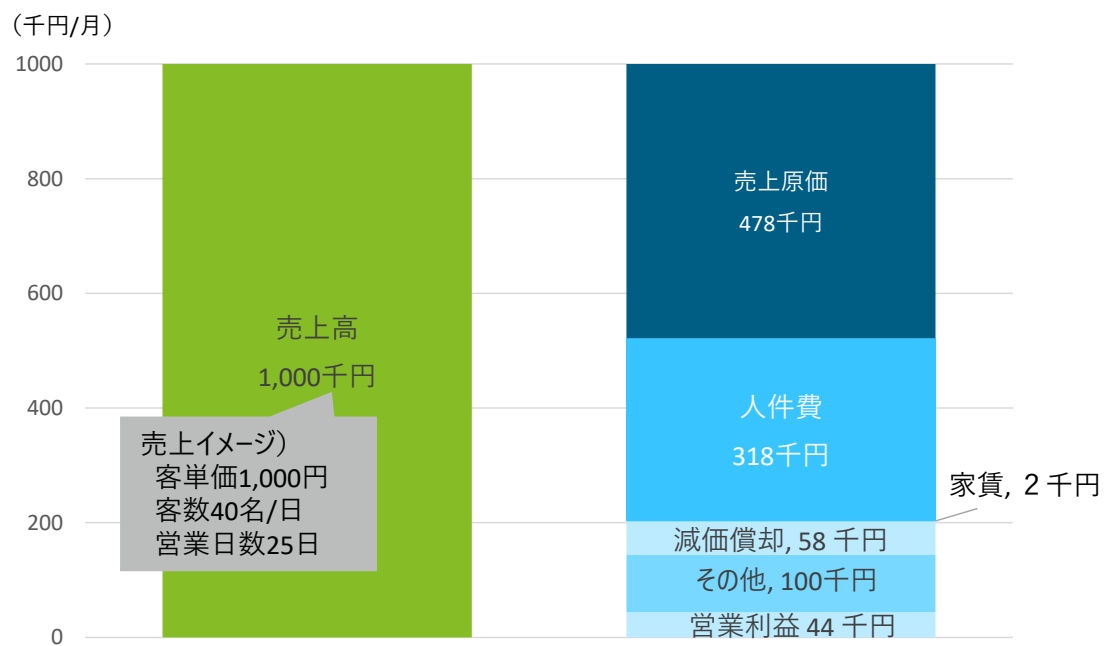


図 3-5 事業収支の想定

表 3-11 PIRR 試算

年	CF (円)
0	-7, 000, 000
1	777, 432
2	776, 051
3	774, 641
4	773, 203
5	771, 737
6	770, 241
7	768, 715
8	767, 157
9	765, 568
10	763, 947
PIRR	1. 8%

(主な試算条件)

- ・ 事業期間は公園施設の管理許可の期間の上限である10年間に設定した。
- ・ 売上高の想定は、市場調査において事業者からヒアリングした対象施設における売上目標を基に1,000千円/月とした。より高い目標を示した事業者もあったが、本試算では最も保守的な目標を採用した。
- ・ 対象施設で導入することが想定されるテイクアウト主体の飲食機能(「2.1.3④課題」参照)を念頭に、業種は「惣菜屋」を想定し、売上原価及び人件費は日本政策金融公庫総合研究所「小企業の経営指標調査(2023年度)」2024年8月に基づき設定した。その他経費は、売上高の10%として概算した。
- ・ 家賃(使用料)は、設置管理許可制度により公園施設を管理する想定とし、安城市都市公園条例別表第2に定める「公園施設を管理使用する場合」の使用料(1,060円/㎡・年)に、事業者スペース面積(約21㎡)を乗じて試算した。
- ・ 事業者による設備投資額は、ヒアリング結果を踏まえ700万円と設定した。内300万円を固定金利2.5%、返済期間10年で借入れるものと仮定した。

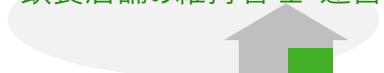
3.2.5 市場調査結果等を踏まえた事業内容の比較検討(定性評価)

① 事業内容(案)

3.2.1～3.2.4までの検討結果を踏まえ、「案(i) 店舗運営型」、「案(ii) 公園包括管理型」の概要について整理すれば、以下の通りとなる。

(案(i) 店舗運営型)

飲食店舗の維持管理・運営

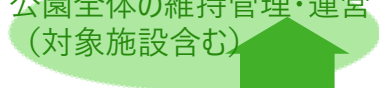


(緑色＝民間へ委ねる範囲)

- ・ 対象施設の事業者スペースのみ、市が民間事業者に対して、飲食等の公園施設の管理を許可し、許可を受けた民間事業者が内装・設備等の整備及び管理運営を実施する。
- ・ 上記以外の範囲は、市が直営にて整備、管理運営を行う。

(案(ii) 公園包括管理型)

公園全体の維持管理・運営
(対象施設含む)



(緑色＝民間へ委ねる範囲)

- ・ 対象施設を含む公園全体について、市が民間事業者等を指定管理者として指定し、指定管理者が管理運営を実施する。
- ・ 対象施設の事業者スペースの内装・設備等は指定管理者が整備を行い、その他の範囲は市が整備を行う。

② 事業内容の比較の視点

これまでの調査、検討結果等を踏まえて本事業の課題を整理すれば、下表の通りとなる。これら課題を効果的に解決する事業とすることが求められる。

表 3-12 本事業の課題とその解決のための事業内容の条件（比較の視点）

課題（比較の視点）		課題解決のための条件
本質的価値の保存と理解促進（政策実現への寄与度(1)）	上位・関連計画において、本質的価値の保存、顕在化、文化財群全体での価値理解を図る方針が示されているが、現状は十分に価値の発信・案内ができていない。	単なる娯楽ではなく、市の政策趣旨を反映し、調査等に基づく正確な情報を発信できる事業が求められる。
市民との協働（政策実現への寄与度(2)）	関連計画において、市民との協働により交流拠点としての役割を継承・発展させること、史跡をまちづくりの中心とすることが示されているが、取組は道半ばである。	地域住民、ボランティア、事業者等の多様な主体が円滑に協働する枠組みを構築できる事業が求められる。
観光資源としての一体的な活用（政策実現への寄与度(3)）	上位・関連計画において、史跡を観光資源として活用し魅力向上に努めることが示されており、今後、本證寺と史跡公園を含む史跡全体の活用を図る必要がある。	本證寺と史跡公園、対象施設について、全体をコーディネートし、一体的に活用できる事業が求められる。
サービスの持続性	文化・観光事業として実現・持続させる必要がある一方、民間の収益化は困難な環境下（市街化調整区域、文化財の制約等）での事業となる。	都市公園として、市の負担による安定した運営を基本としつつ、民間が受け入れ可能な範囲で運営等を委ね、民間のノウハウを活かせる事業が求められる。
市の財政負担	最大限効率化することが求められている。	市の財政負担を軽減できる事業が求められる。

③ 事業内容の比較検討

各事業手法・スキームについて、②に示す比較の視点から適性を評価する。

(政策実現への寄与度(1) 本質的価値の保存と理解促進)

単なる娯楽ではなく、市の政策趣旨を反映し、調査等に基づく正確な情報を発信できる手法が求められる。

- ・ 案(i)は、事業者スペースを除くほとんど全ての施設について、市が管理・運営にあたるため、市の政策趣旨は反映しやすく、正確な情報の発信に関しても適性がある。
- ・ 案(ii)は、基本的に市が定めた仕様に従い業務を行うことになるため、案(i)同様に適性がある。

(政策実現への寄与度(2) 市民との協働)

地域住民、ボランティア、事業者等の多様な主体が円滑に協働する枠組みを構築できる手法が求められる。

- ・ 案(i)は、地域住民、ボランティア、事業者等の多様な主体間の協働に、契約関係等の枠組みを与えることは考えづらい。ただし、任意で自由度が高い関係性の中で、現在のように市が主導して協働を促すアプローチであれば適性がある。
- ・ 案(ii)は、地域住民やボランティアで構成される市民団体自身が指定管理を担ったり、指定管理業務の一環として、住民等との協働を位置付けたりすることが可能であり、協働の枠組み構築には適性がある。

(政策実現への寄与度(3) 観光資源としての一体的な活用)

本證寺と史跡公園、対象施設について、全体をコーディネートし、一体的に活用できる手法が求められる。

- ・ 案(i)は、市の権能により一体活用を主導すれば、適性がある。
- ・ 案(ii)は、公園全体を特定の民間事業者（または事業者グループ）が管理運営することになるため、全体のコーディネート、一体活用に適性がある。

(サービスの持続性)

都市公園として、市の負担による安定した運営を基本としつつ、民間が受け入れ可能な範囲で運営等を委ね、民間のノウハウを活かせる手法が求められる。

- ・ 案(i)は、都市公園については市直営となるため持続性には適性がある。一方で、対象施設の事業者スペースでは、「3.2.4 事業収支シミュレー

ションの実施」に示す通り、民間事業者にとって厳しい収支となることが想定されるため、持続性に課題があると考えられる。また、民間のノウハウが活かせる範囲も狭い。

- ・ 案(ii)は、基本的に市が指定管理料を負担する形で民間事業者が管理・運営を行うため、都市公園全体の持続性に関して適性がある。(指定管理期間等に一定の制約はあるものの、一般的には受け入れ可能である。)

(市の財政負担)

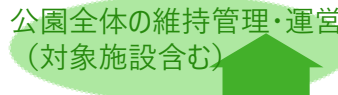
市の財政負担を軽減する手法が求められる。

- ・ 案(i)は、対象施設の事業者スペースの整備や管理・運営について、市の財政負担がなく、適性がある。
- ・ 案(ii)は、都市公園全体について、市に整備、管理運営の費用負担が生じ、また民間事業者に自主事業を求める場合等は、市の負担が大きくなる可能性がある。

3.3 総括

- ・ 「案(i) 店舗運営型」については、市が直営で管理運営する範囲が大きく、結果として市が主導する形で、慎重に政策実現を図ることができる。事業者スペースは基本的に民間独立採算となるが、その事業収支は厳しいことが想定されるため、サービスの持続性には課題があると考えられる。
- ・ 「案(ii) 公園包括管理型」については、民間事業者が主導することで、そのノウハウを活かした取組が可能である。一方、事業成果は民間事業者の意欲、能力に左右されることから、適切な事業者の見極めが必要となる。
- ・ 案(i)、(ii)にいずれも採用し得るものの、今回は、本市も関与しつつ着実にまちづくりを行うことを優先し、「案(i) 店舗運営型」を中心に今後検討を進める方針とする。
なお、今後官民協働の熟度が高まった場合には、市民団体や民間事業者に委ねる範囲を徐々に増やすことにより、関係する一人ひとりが、「自分たちはエリアに貢献している、自分たちで歴史文化を守り、創っていくんだ」と思ってもらえるまちづくりを最終目標とした検討を行う。

表 3-13 事業手法、スキームの比較検討

	案（i）店舗運営型	案（ii）公園包括管理型
民間事業者等の 事業対象／業務範囲	飲食店舗の維持管理・運営 	公園全体の維持管理・運営 (対象施設含む) 
概要	● 大部分は市直営にて管理運営 ● 対象施設の事業者スペースのみ、市が民間事業者に対して、飲食等の公園施設の設置・管理を許可し、民間事業者が管理運営を実施	● 対象施設を含む公園全体について、市が民間事業者等を指定管理者として指定し、指定管理者が管理運営を実施
事業手法	直営＋設置・管理許可制度	指定管理者制度
政策実現への寄与度	○	○
本質的価値保存・理解促進	○ 市の取組として実施可能	○ 市が定めた仕様に沿って民間が実施可能
市民との協働	○ 市・民間事業者と市民との協働は任意となるが、市が協働を促すことは可能	○ 民間事業者の業務として市民との協働を位置付けることができる（市民団体が管理運営主体になることも含む）
観光資源としての活用	○ 市が協力しつつ、これまで同様の活用が可能	○ 一体的な魅力発信が可能だが、そのための意欲・能力のある事業者を選定する必要がある
サービスの持続性	△ 事業者スペースは厳しい収支が想定され、持続性に課題	○ 指定管理期間の制約等はあるが一般的には許容可能
市の財政負担	○ 市直営範囲の管理運営費用負担が生じる 対象施設の事業者スペースについて市の負担はない	△ 公園全体について管理運営費用負担が生じる ※特に民間事業者に自主的な取組を促す場合には、市に一定の財政負担が生じるものと思料
総合評価	○ 市が主導することで、慎重に事業を進められる ・市が取組主体、調整役を担うことで着実な事業推進が可能 ・事業者スペースの運営中断リスクは受容する必要がある	○ 民間のノウハウをより活かした取り組みが可能 ・民間事業者が主導する意欲的な取組が期待できる ・そのために適切な事業者を選定する必要がある

○：適性がある △：採用は可能だが、課題点・留意事項がある

4 今後の進め方

4.1 事業化に向けたスケジュール案の検討

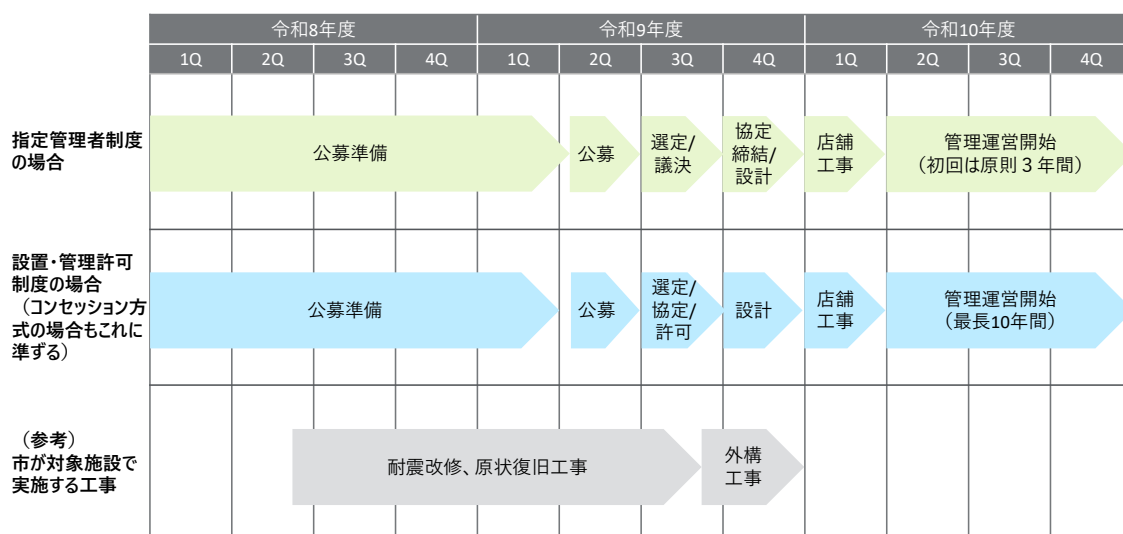
史跡公園は、令和9年度の開園を目指して現在整備工事を進めている。また対象施設は、文化財及び公園施設として、不特定多数の者が利用することが想定されることから、本市が令和8年度から原状復旧及び耐震改修工事を実施する予定であり、これに約1年を要する。

本事業では、史跡公園及び対象施設の整備が完了した後に、民間事業者による管理運営が開始されると想定する。

以上を踏まえ、令和8年度に民間事業者の選定に向けた公募準備等を行った上で、令和9年度に公募・事業者選定し、令和10年度から管理運営を開始するものとしてスケジュール案を作成した。

なお、指定管理者制度を採用する場合は、議決が必要となり、これを令和9年3月の定例会に上程する想定としている。

表 4-1 スケジュール案



4.2 事業推進にあたっての課題等

本事業の推進にあたり、次年度以降の主な課題は下記の通りである。

(公募準備)

- ・ 今年度検討した事業条件、スケジュール等について、事業者選定のための公募資料に落とし込む必要がある。
- ・ 公募資料作成にあたっては、本事業に関心を示していた事業者に対して、改めて詳細条件の確認を行うとともに、本事業への関心維持を図ることが有効と考えられる。

※本調査の一環として、「案(i) 店舗運営型」を想定し、事業実施にあたって民間事業者と締結する協定書の素案を作成した。内容については次年度以降で精査が必要であるため、本報告書では非公表とする。

(市民協働)

- ・ 本業務では、市民ワークショップの持続性、安定性を高めるための方策の1つとして、当該ワークショップの法人化について検討を行った。次年度以降、ワークショップ参加者が中心となり、法人化の意義や体制構築、活動内容等に関する具体的な検討・取組を行うことが考えられる。
- ・ また、当該ワークショップが中心となって、対象エリアのまちづくりを進めることについて、本市としても引き続き支援を行っていくことが望ましい。

5 他団体へ展開可能な取組のポイント

本事業は民間事業が成立しづらい厳しい環境下であったが、事業者1者ずつ地道に向き合い、行政が積極的にサポートする姿勢を持つことで官民連携事業の方向性を見出すことができた。



1 地域の事業者への地道なアプローチ

- ✓ 本件は、事業規模が小さかったため、地域の中小事業者を中心にアプローチする必要があった
- ✓ 1件ずつ営業中の店舗を尋ねてお話を伺うなど、顔が見える状況で丁寧にニーズを聴き取ることで、関心を持つ事業者を掘り起こすことができた



2 行政が積極的にサポートする姿勢を持つ

- ✓ 民間事業が成立しづらい環境下で官民連携事業を成立させる必要があった
- ✓ 市直営（業務委託含む）とすること等の直接的な関与のほか、イベントやまちづくりを通じた集客をバックアップする等、間接的な支援も模索する姿勢を市が持つことで、成立が見込める事業手法を見出すことができた



3 市民団体の巻き込み

- ✓ 今なお地域の結束が強く、ボランティアの市民団体による活動も盛んなエリアであったため、本事業でも協働を目指す必要があった
- ✓ 長期間にわたる市の支援により構築された信頼関係をもとに、NPO法人化または一般社団法人化等の提案を行い、次のステップに向けた検討に着手することができた

以上