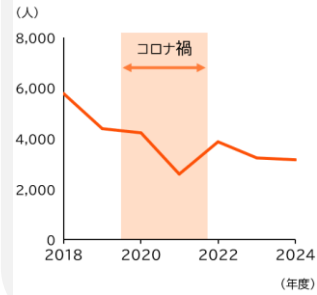


令和7年度スモールコンセッション形成推進事業
旧柳生藩家老屋敷の利活用検討調査

その4：奈良市観光戦略課
PwCアドバイザリー合同会社

事業の概要



旧柳生藩家老屋敷は、奈良市（面積：約277km² 人口：約34万人）東部の柳生地区に位置する。同地区は、豊かな自然や歴史文化資源を有する一方、人口減少・高齢化の進行やアクセス面の制約により、その魅力が十分に発揮されていない状況にあり、旧柳生藩家老屋敷も長らく低利用の状態が続いており、建物の劣化が著しい状況にあるが、多数文化財を保有する市の財政状況を鑑みると、文化財保護の観点のみで修繕費用を捻出することは困難である。そこで、大規模修繕を機に民間事業者の創意工夫を取り入れ、継続的な来訪や消費を促す核となる施設へ再生するとともに、周辺に点在する観光資源等と連動させ、エリア全体の価値向上に資する施策を検討した。

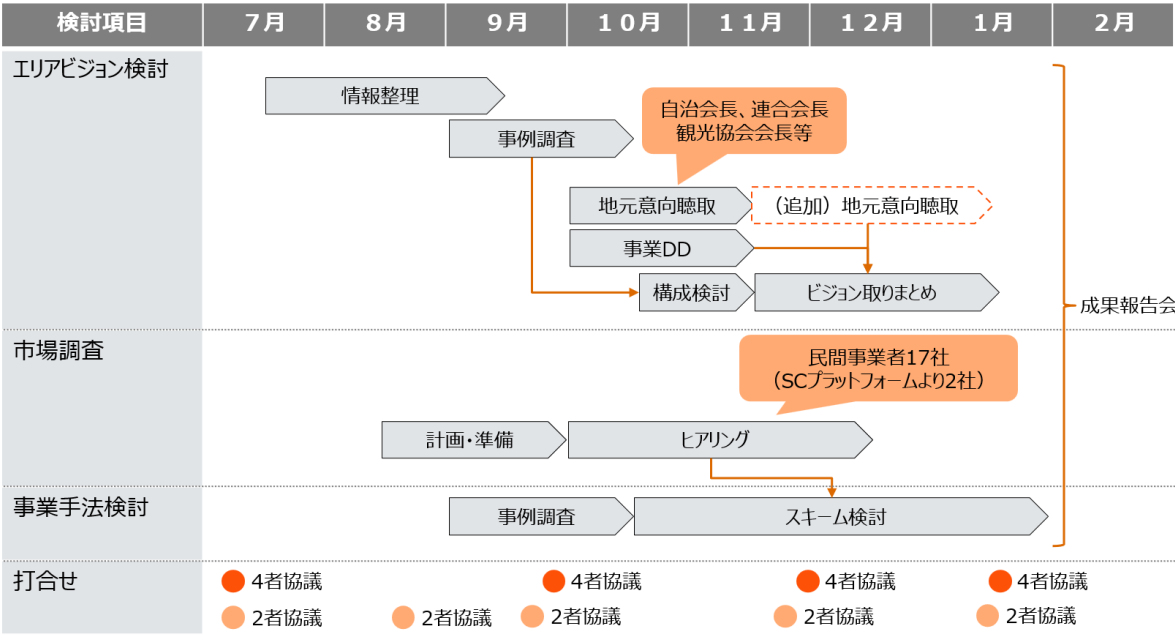
対象施設

江戸時代後期に柳生藩の家老・小山田主鈴氏の隠居先として上棟、後に作家・山岡荘八氏が居住し、大河ドラマにもなった「春の坂道」の構想を練ったとされる。奈良県内では数少ない武家屋敷として、現在は指定管理により展示・公開。



所有者	奈良市
管理形態	指定管理 (柳生観光協会)
指定等	奈良県指定有形文化財

実施内容



本事業は概ね工程表（左図）のとおり検討を行った。なお、各工程において、以下の検討を実施した。

- ① 情報整理**
旧柳生藩家老屋敷やその周辺地域の情報を整理
- ② 事例調査**
（立地条件や人口規模が近い）他自治体の先行事例を参照し、エリアビジョンの取りまとめ方、本事業で想定し得る事業手法等を整理
- ③ 地元意向聴取・民間意向聴取**
①及び②をもとに、インフォメーションパッケージ等の資料を作成し、地元並びに民間事業者へヒアリングを実施
- ④ 事業デューデリジェンス**
①で整理した情報に加え、昨今の観光動向やトレンド等から、望ましい事業形態やターゲット等を精査
- ⑤ エリアビジョン取りまとめ**
②及び③をもとに、柳生地区における観光のあり方を整理
- ⑥ スキーム検討**
②及び③をもとに、最適な事業手法や条件等を精査

令和7年度スモールコンセッション形成推進事業 旧柳生藩家老屋敷の利活用検討調査

その4：奈良市観光戦略課
PwCアドバイザリー合同会社

実施結果

主な検討結果

エリア ビジョン 検討	- 将来にわたり認知される統一したブランディングを実施 「持続的な取り組み」、「地元住民を巻き込んだ取り組み」、「来訪目的となるような施設」を基本方針とし、単一施設ではなく、周辺地域も巻き込んだ施策を展開
市場 調査	（経年劣化に対する）大規模修繕を民間事業者の負担で実施することは極めて難しい - 柳生地区には（飲食・宿泊機能を備えた）受入拠点が不足。遠隔地だからこそ目的地性を持った施設を目指す - 廃校活用は高付加価値化や差別化が困難
事業手法 検討	- 市街化調整区域の制限を免れるため、「公の施設」としての利活用が望ましい - 大規模修繕を直営として、別発注で維持管理・運営を指定管理やコンセッションとすることも一案

旧柳生藩家老屋敷利活用事業の目指す姿

位置づけ・機能

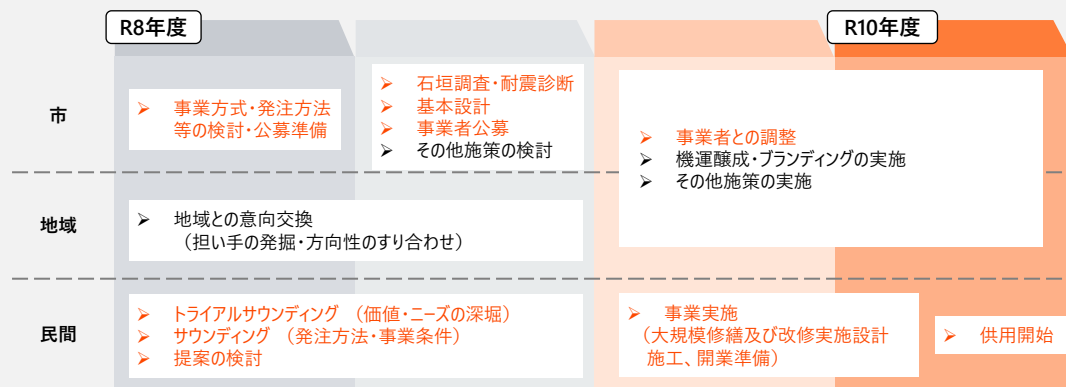
- （市場調査を踏まえ）それ自体が来訪目的となるような飲食・宿泊機能を持った、観光拠点となる施設
- （エリアビジョンを踏まえ）地元が誇る柳生藩の歴史を活かし、伊賀や甲賀等に倣い、「剣術の里（案）」といったブランドイメージを構築

事業範囲・事業方式

- （市場調査を踏まえて）現行の指定管理者制度の対象である旧柳生藩家老屋敷、柳生観光駐車場を含めた展開を見据える
- （事業手法検討を踏まえ）「公の施設」として選択し得る、①従来方式+指定管理者制度 ②RO方式 ③R+コンセッション方式の3つの事業方式を想定。ただし、（市場調査を踏まえて）大規模修繕を直営として切り出し、維持管理・運営のみを官民連携事業の対象とすることも検討

今後の展望

事業化に向け、柳生地区のポテンシャルを見極めるとともに、担い手の発掘や機運醸成を目的として、トライアルサウンディング等の実施も視野に入れつつ、より具体的な検討を進めていく。



取組のポイント

- 漏れのない現況整理と事業デューデリジェンス**
利用可能な資源を網羅に整理し、各種条件や制約等を把握した上で、事業デューデリジェンスで適切な機能の検討を行い、民間意向聴取等で裏付けを取る。
- 適切な事業手法の選定**
①に対応して事業手法を絞り込むと共に、民間意向聴取を踏まえて詳細な条件設定を検討する。また、周辺施設の一体的な利活用も視野に検討を行う。
- 地域を巻き込んだビジョン策定**
地域関係者を巻き込むことで、主体的な取組として、事業の継続性を確保する。