

# 【H28:先-20】文化財等の公的不動産を基幹施設としたエリア 開発手法検討調査（実施主体：兵庫県朝来市）

朝来市基礎情報(H28.12.31時点)  
・人口:31千人(DID人口:未設定)  
・可住地面積:65.13km<sup>2</sup>

【事業分野:住宅、観光等】【対象施設:交流施設、駅前広場等】【事業手法:官民対話型指定管理方式、定期借家方式】  
【キーワード:文化財等、空き家活用、対話手法、ビークル、中間事業者、観光まちづくり】

## 事業発案に至った経緯・目的

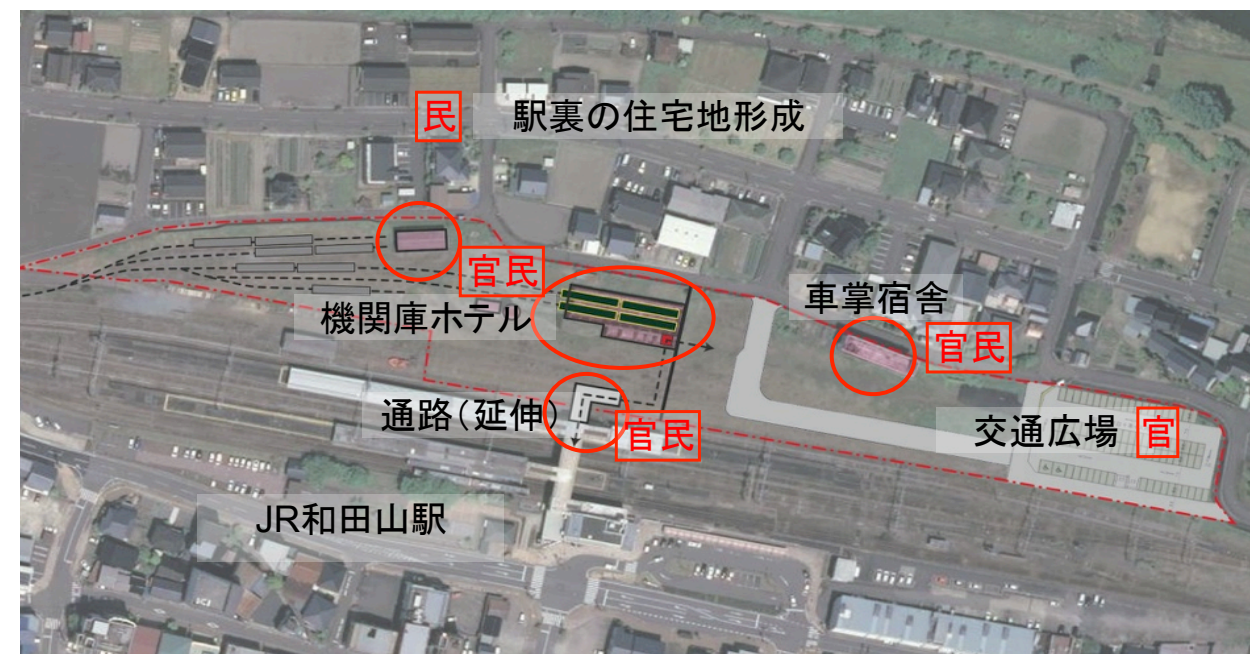
- ①市が抱えている課題  
空き家となった文化財等(歴史的建築物)の活用、若者の移住・定住、観光まちづくり
- ②上位計画との関連性  
「明日の日本を支える観光ビジョン」(2016年3月)は、「2020年までに、文化財を核とする観光拠点を全国で200整備」としており、その整備手法を検討するとともに、朝来市において先導地区の整備を進める。
- ③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等  
朝来市創生戦略(2015)、朝来市歴史文化基本構想(2015)
- ④当該事業の発案経緯  
竹田城下町において、官民対話型の先導的なPPP手法を用いて、2013年11月に「旧木村酒造場」(登録文化財)を再生活用しており、これを基幹施設として周辺の空き家の活用を進め、城下町全体の再生につなげていく。  
また、和田山駅北地区の旧機関庫(文化財未指定)を基幹施設として、駅周辺の活性化を図る。  
その他、市内には、空き家となった文化財等が多数存在していることから、これらを活用した観光まちづくりの手法を構築する。

## 調査対象施設(対象地)の概要

◎竹田城下町地区:漆器、塩、養蚕、牛、家具...時代とともに生業を生み出し、天空の城「竹田城」を守ってきた城下町。次は観光。

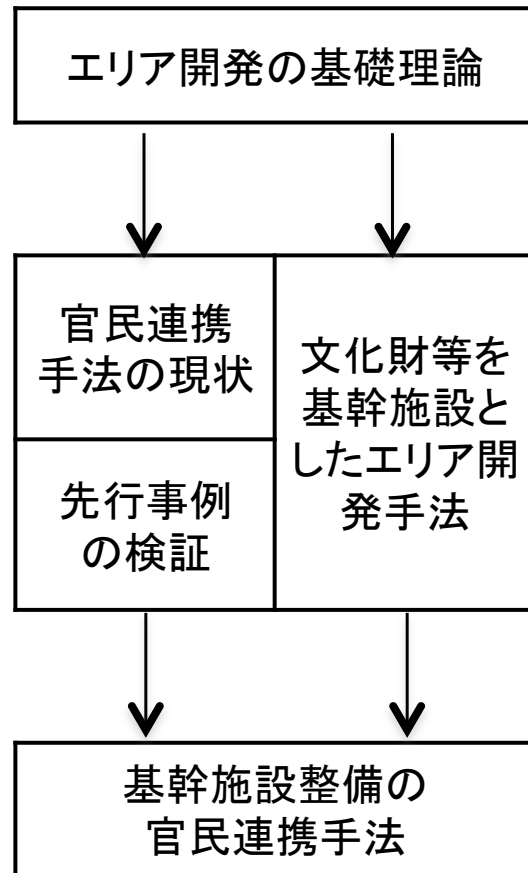


◎和田山駅北地区:かつて鉄道ターミナルとして栄えた和田山駅周辺。今もひっそりと残るレンガ機関庫を核に広域観光の拠点地区を形成。



# 【H28:先-20】文化財等の公的不動産を基幹施設としたエリア開発手法検討調査（実施主体:兵庫県朝来市）

## 調査の流れ



- <モデル地区>
- ①竹田城下町地区
  - ②和田山駅北地区

## 調査内容

- ①実施目的  
文化財等の公的不動産を基幹施設としたエリア開発手法(PPP)の構築
- ②実施内容
  - ・官民連携手法の現状整理(対話対話の導入、文化財等の活用)
  - ・先行事例の検証(旧木村酒造場EN、吉城園周辺地区、奈良少年刑務所)
  - ・文化財等を基幹施設としたエリア開発手法(手順と内容の整理)
  - ・基幹施設整備の官民連携手法
- ③調査結果
  - ・文化財等の公的不動産活用には、指定管理方式、DBO方式、コンセッション方式、都市公園方式、定期借家方式が考えられる。
  - ・エリア開発の計画段階から官民対話を導入し、ビークル(中間事業者)組成につなげることが重要。
  - ・「DBO方式」による官設民営の基幹施設整備でビークルを支援・育成。
  - ・「定借方式」で、民のノウハウと機動力を最大限生かせる。

## 事業化検討

- ・竹田城下町地区には、既に旧木村酒造城ENが整備済み。これを補完する基幹施設をDBO方式で計画。
- ・和田山駅北地区は、民主導の開発を想定し、定期借家方式で計画。

基幹施設整備の官民連携手法

ステータス	H25実施	本調査で計画	本調査で計画
地区名	竹田城下町地区		和田山駅北地区
基幹施設名	旧木村酒造場	竹田保育園等	旧和田山機関庫
事業期間	5年	5年	20年
官民連携手法	指定管理	DBO方式	定期借家方式
ビークル組成	-	○	○
エリア開発計画	-	■○官民対話	■○官民対話
実施方針	■暮らし交流館	■交流拠点施設	(普通財産)
機能	・観光案内所 ・ホテル ・レストラン	・オフィス ・コワーク ・クラフト工房	・オフィス等 ・ホテル ・レストラン等 ・駅前広場等
所有権	■市	■市、自治会	■(JRが市に貸与)
事業計画	■サウンディング ○提案	■○官民対話	■○官民対話
事業者選定	■指定管理者	-	-
資金調達	■躯体等 ○什器備品等	■公設	○民設 ■補助金
設計・施工	■	○	○
管理運営	○	○	○

凡例 ■:官 ○:民

## 今後の進め方

### 【ロードマップ】

#### 2020目標

- ・竹田城下町:宿泊5棟、回帰住宅2棟/年 など
- ・和田山駅北地区:JR協議、順次整備

### 【想定される課題】

- ・2020年までに全国で事業展開される「歴史的資源を活用した観光まちづくり」の先導的モデル事業となりうるか。
- ・ビークルの育成、JR等の関係者協議など。