

平成28年度 先導的官民連携支援事業

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

報告書

平成29年2月

朝来市  
一般社団法人ノオト

## 目次

1章. 調査の目的	2
2章. 文化財等を活用したエリア開発の基礎理論	4
(1) 対象とする施設	4
(2) 文化財等の活用	5
(3) コミュニティをベースとした面的な開発	6
(4) 滞在機能の創出	6
(5) 開発コンセプトとプレイヤー	8
(6) ビークル	8
(7) 官民連携	9
3章. 文化財等活用における官民連携手法の現状	10
(1) 官民対話の導入	10
(2) 文化財活用の時代へ	12
4章. 先行事例の検証	16
(1) 旧木村酒造場EN	17
(2) 吉城園周辺地区	22
(3) 奈良少年刑務所	25
5章. 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	30
(1) 朝来市の文化財	30
(2) 基幹施設となる文化財等の整理	35
(3) エリア開発手法	36
6章. 基幹施設整備のための官民連携手法	41
(1) 基本的な考え方	41
(2) エリア開発を前提とした官民連携手法	41
(3) 官民の役割分担	43
(4) ビークルの育成支援	43

## 1章. 調査の目的

朝来市には、地域資産となる文化財等が多数存在しており、その一部は既に文化財としての保存措置を講じて公開施設等として活用されている。しかしながら、(地方に位置する自治体の一般的な傾向に漏れず、) 厳しい財政状況のなか、今後、このような施設の維持管理費(指定管理料等)の持続的な確保は厳しい状況であり、ましてや新たな建造物の文化財指定は難しく、保存のための物件取得は、寄付であっても困難な状況にある。

また、文化財指定・登録には至らない町屋、古民家等の歴史的建築物は、(これも他の自治体と同じように、) 保存・活用の措置が講じられないまま、所有者の意向に任せられ、多くが空き家となり、放置されているのが現状である。結果として、庄屋や酒蔵、町屋、古民家など地域の重要な建築物が次々と取り壊されている。

一方で、近年は文化財等の活用価値が見直され、単なる史料館や公開施設といった活用ではなく、カフェ、レストラン、ブライダル等の収益施設としての活用も見られるようになってきた。政府が平成28年3月に策定した「明日の日本を支える観光ビジョン」のなかでも、文化財の本格的な活用の方向性が示されている。

本調査では、朝来市におけるこのような文化財等の状況や活用可能性を整理したうえで、当該文化財等の保存・活用とともに、当該文化財等を核とした官民連携によるエリア開発の手法について取りまとめるものである。

※「エリア開発」については、6ページの(3)を参照

調査に際しては、①既に、朝来市が独自に官民連携手法を導入して平成25年11月に開業している「たけだ暮らしの交流館」(国登録有形文化財)、②現在、朝来市が官民連携による保存・活用を検討している「旧和田山機関庫」(文化財未指定・未登録)を事例として、具体的に検討を進めることとする。



## ◎調査のフロー

朝来市においては、上述のとおり、既に、先導的な官民連携手法で登録有形文化財である建築物の再生活用を行っている事例があるが、全国を見渡しても文化財等の活用やこれをエリア開発につなげる事業の実施事例は限られている。事業手法についても確立されたものは見当たらない。

このため、2章では、まず、文化財等を活用したエリア開発について、最新の知見を集約し、現時点における基礎理論として整理する。

次に、3章では、文化財等の公的不動産に適用できると考えられる官民連携手法について整理したうえで、4章では、その先行事例を選定し、調査分析する。

さらに、5章では、3章と4章で整理した公的不動産活用の官民連携手法を組み入れたエリア開発手法を、モデル地区にも適用しながら具体的に検討し、整理する。

最後に、6章では、地域の文化財等を活用したエリア開発を前提に、エリア開発に資すると考えられる公的不動産の官民連携手法について取りまとめる。

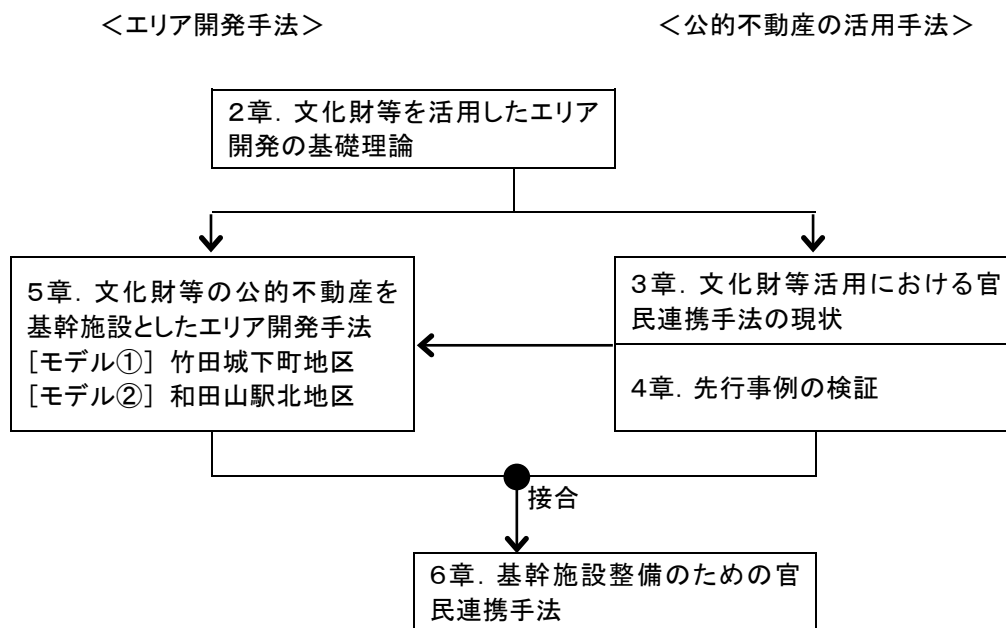


図1-1 エリア開発と公的不動産活用の関係(調査フロー)



## 2章. 文化財等を活用したエリア開発の基礎理論

### (1) 対象とする施設

一般に、文化財とは、「我が国の長い歴史の中で生まれ、はぐくまれ、今日まで守り伝えられてきた貴重な国民的財産」(文化庁ホームページ)であり、文化財保護法や自治体条例に基づいて指定、選定、登録された文化財のことである。そのなかでも、本調査において検討の対象とするのは、このような文化財のうち「有形文化財」の「建造物」に該当する建築物である。

表2-1 国宝・重要文化財(建造物)種類別・時代別指定内訳(出典:文化庁ホームページ)

平成27年8月1日現在

	分類	件数	棟数									
			近世以前						近代			計
			奈良	平安	鎌倉	室町	桃山	江戸	明治	大正	昭和	
近世以前の分類	神社	(39) 570		(2) 4	(14) 46	(6) 310	(14) 163	(29) 681	*2			(65) 1,206
	寺院	(155) 856	(26) 28	(23) 35	(55) 147	(29) 349	(12) 128	(18) 478	*9	*1		(163) 1,175
	城郭	(9) 53					(12) 115	(5) 119	*1			(17) 235
	住宅	(14) 95				(2) 7	(7) 25	(11) 121				(20) 153
	民家	351				3	1	738	*94	*12		848
	その他	(3) 193	1	12	122	54	(1) 10	(2) 61	**1			(3) 261
	小計	(220) 2,118	(26) 29	(25) 51	(69) 315	(37) 723	(46) 442	(65) 2,198	107	13	0	(268) 3,878
近代の分類	宗教	29						**1	23	16	4	44
	住居	(1) 87						**17	(1) 193	96	35	(1) 341
	学校	41							57	6	17	80
	文化施設	36							23	24	14	61
	官公庁舎	25							21	7	2	30
	商業・業務	21							19	4	5	28
	産業・交通・土木	(1) 75						**1	(3) 157	56	39	(3) 253
	その他	5							15	2		17
小計	(2) 319						19	(4) 508	211	116	(4) 854	
合計	(222) 2,437	(26) 29	(25) 51	(69) 315	(37) 723	(46) 442	(65) 2,217	(4) 615		224	116	(272) 4,732

註1) ( )内は国宝の数で重要文化財数の内数

2)\*印は、複数棟から構成され、中心となる建物が近世以前に建てられたもの

3)\*\*印は、複数棟から構成され、中心となる建物が近代に建てられたもの

2016年12月現在、国指定の有形文化財(国宝を含む重要文化財)の件数は13,110件。このうち建造物は2,456件(4,825棟)である。

さらに、表2-1によると、建造物のうち大半が社寺及びこれに付属する建造物であり、本調査において活用を検討する「住宅、民家、学校、文化施設、官公庁舎、商業・業務施設」(表2-1の着色部分)は656件(1,541棟)であり、重要文化財件数全体の5%程度である。

また、都道府県・市町村指定の有形文化財は、2016年5月現在64,648件であり、このうち建造物は11,952件である。建造物の内訳で公表された統計はないが、国指定有形文化財と同様に、大半が社寺及びこれに付属する建造物であり、対象とする文化財の件数、棟数は限定的であると考えられる。

※この点については、第5章で朝来市の文化財を対象に詳細に分析する。

ただし、一方で、文化財の指定等に至らない民家等は、現在でも全国で150万棟が存在していると言われている。これらは地域文化を表現するうえで貴重な歴史資産であるが、文化財指定等の法的保護もなく、現代社会の価値観では不要なものとして放置され、社会から捨て去られてきたのが実情である。

本調査では、これら文化財と文化財の指定に至らないがこれに類する「歴史的建築物」の総体を「文化財等」と呼称することにする。

## (2) 文化財等の活用

これまでは、文化財の「活用」と言えば、「復元保存した文化財建造物を活用」することを意味しており、施設の公開、イベント利用などの「活用」に限定されていたのが実情である。

これに対して、近年では、全国で、「文化財ではない歴史的建築物」を宿泊施設やレストラン、カフェ、工房、オフィス、住宅等として活用する事例が多く見られるようになった。これに呼応して、文化財についても「活用することで保存」することが見直されるようになった。

最近では「活用することで保存」の気運が高まり、平成28年3月に政府が取りまとめた「明日の日本を支える観光ビジョン」において「『文化財』を、『保存優先』から観光客目線での『理解促進』、そして『活用』へ」との方針が示されるに至っている。文化財についても、いよいよ本格活用の時代に入ったと言える。

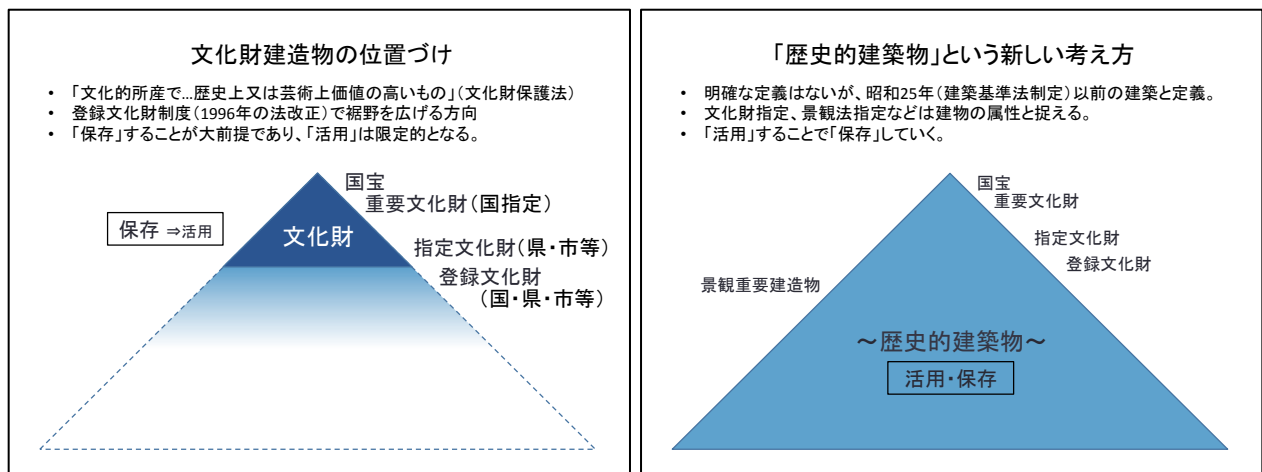


図2-1 文化財等についての概念の転換

### (3) コミュニティをベースとした面的な開発

文化財等の活用に際しては、個々の建築物の活用に留まらず、当該建築物の位置する一定のエリアについて、面的な開発を考えることが重要であると考えられる。その建築物は、歴史的にも文化的にも、その「地域コミュニティ」の環境や社会に依存し、ともに存在してきたからである。

換言すると、一個の有機体である地域コミュニティや町並みから、ひとつの文化財建造物だけを取り出して取り扱うことには限界がある、ということになる。例えば、社寺や住宅を文化財として立派に保存しながら、その地域や町並みが衰退して、そこに生活の息吹が失われるのであれば、その文化財の維持も適わなくなるし、そもそも文化財指定、登録の意味を失うことになる。

他方で、地域再生や町並み再生には、文化財の指定や登録がなされていない歴史的建築物の活用が有効であると考えられる。ひとつの「文化財」の周辺には、その数百倍の「文化財に指定、登録されていない歴史的建築物」があって、その多くが空き家となっている実態がある。それらは、文化財的な価値は低位であっても、逆にそのことにより自由度の高い改修が可能となり、多様な用途への再生活用によって地域や町並みに移住者や事業者を呼び込み、新しい生業や雇用を生み出すことができる。文化財の保存工事に比べると、改修費も驚くほど安価である。

以上により、一定のエリア（コミュニティ圏域）において「文化財等」を「群」で活用して、エリア開発を行うことを、本調査の基本的な考え方とする。

従来の「開発」行為とは、規制市街地の一画の土地を集約し、あるいは一団の土地を新しく造成し、新しい施設を建築するものであった。これに対して、ここでいう「エリア開発」とは、文化財等を現在の場所でそのまま活用する「分散型の開発」と言える。

### (4) 滞在機能の創出

地区再生のためには、その地区に関わる人（関係人口）を増やすこと、人の行き交い（交流人口）を創出することが重要であると言われている。このため、エリア開発によって、観光（1泊～数泊の滞在）から短期滞在、さらには、中期滞在から移住（一生の滞在）までの多様な滞在機能を地域に埋め込んでいくことが有効であると考えられる。

文化財等を再生・活用した物件は、ひとつひとつが手作りの唯一無二の空間となり、長い時間が造り出した趣や風合いを湛えた空間となる。このような空間を選んで出店する事業者は、やはり「手作り」「風合い」を大切にするクリエイターであることが多い。オーガニック食材のカフェやレストラン、伝統工芸やアートの工房、ユニークなホテル（ゲストハウスやラグジュアリーホテル）、IT企業やデザイン事務所のサテライト・オフィスなどである。

つまりは、クリエイティブな人材（しっかりとした技術とプロの魂を持った現在の職人たち）が地域に入り込んでくる。このような人材によって、地域の文化財等とともに地域の「食文化」「生活文化」が一体的に再生される事例が全国で散見されるようになっている。そこに小さな雇用が生まれ、内発型の小さな産業（食文化産業、クラフト産業、観光産業）が生まれている。そして、地域の工務店、左官、屋根、畳、建具、設備などの仕事生まれ、修復産業が育っている。



## (5) 開発コンセプトとプレイヤー

政府が取りまとめた「明日の日本を支える観光ビジョン」を見ると、歴史文化が地域の持続性に貢献する時代が到来しつつあると受け止めることができる。歴史文化のオリジナリティを説明できることが地域の魅力となり、経済的価値も生むことになる。

つまり、他の地域と差別化される資産とは、その土地の歴史文化であることから、開発計画の策定に際しては、まず、地区住民が地区の歴史文化を掘り起こし、地区の現状を理解し、そのうえで地区の未来像や夢を描くことが重要である。言い換えると、そのエリアの歴史文化に根ざした開発コンセプトを抽出することが重要であると考えられる。

そして、その開発コンセプトに沿って、どのような観光客や移住者・事業者（プレイヤー）に訪訪してほしいのか、ターゲットを明確にしたうえで、地区の空き家群を活用して、宿泊施設、店舗、住宅などを順次整備していくことが肝要であると考えられる。

## (6) ビークル

このようなエリア開発において最も重要となるのは、その地区に愛着を持ち、コンセプトに沿ったエリア開発の実現に強い意思を有する「ビークル」の存在となる。ビークルは、株式会社、NPO法人、一般社団法人等の民間法人であり、地区の不動産の保有管理とエリアマネジメントを担う開発事業者（中間事業者）の役割を果たすものである。

地域のステークホルダーが集結した地域協議会等は、情報共有やコンセプト形成の場にはなっても、意思決定の主体（事業体）にはならないので、ビークルとして適当ではないことが多い。迅速に意思決定し、機動的に活動するビークルは、

- ① 地域（＝コミュニティ）の有志たちが、
- ② 乗り合わせるビークル（株式会社、NPO法人、一般社団法人等）を作って、
- ③ 地域に認知されながら、
- ④ 自分たちの責任で事業を展開する。

ことが要件となる。なお、このビークルには外部者が乗り合わせているほうがよいことが一般に知られている。地区に新しい価値をもたらす、新しい風を吹かせるのは、常に外部者のようである。

エリア開発のエリア（地区）とは、集落や小学校区といったコミュニティ単位の規模が一般的となる。こうした小規模エリアにおいて、迅速かつ機動的、持続的に分散型の開発を展開することを考えても、ビークルは民間事業者である必要がある。

民間事業者であれば、特定の地区に密着し、地区の状況を把握してきめ細かに対応しながら、持続的に地区に関わることができるが、行政の場合は、特定の地区にだけ関わるのが問題視されること、熱意のある担当者がいても人事異動があつて数年間しか活動が継続しないこと、現行の予算制度、議会制度のもとでは緊急的な土地取得等への対応が難しいことなどが、その理由として挙げられる。

ただし、熱意のある行政職員のビークルへの参画の道が閉ざされている訳ではない。行政職員がビークルに参画することが想定される場合は、NPO法人や非営利型一般社団法人を組織することで対応が可能である。さらに積極的に行政からビークルに人材派遣をする方法も考えられる。

また、官民がそれぞれ対等な立場に立ち、良好な連携を図るためには、ビークルの独立性を確保することが重要であり、行政からビークルへの出資等は避けたほうがよいと考えられる。

## (7) 官民連携

行政の役割は、各種助成制度も含めた制度設計にある。基本的なインフラ整備や法規制を伴うルールづくりを含め、ビークルが活動しやすい環境を用意することが行政の基本的な役割となる。

まず、行政が、エリア開発におけるビークルの必要性和重要性を認識することが重要である。また、ビークルと行政が連携することが持続的なまちづくりに有効であると認識することが重要であると考えられる。行政が、ビークルに向き合うワンストップの窓口を設けたうえで、官民が連携してエリア開発を展開することが望ましいと考えられる。

官民で景観ルールを作り、官が規制して民が創造する。行政が設置する史料館、観光案内所、文化センター、美術館、文化センターは、文化財等の活用と官民連携を基本とする。民が文化財等を活用して設置する宿泊施設、レストラン、カフェ、工房、オフィス、住宅等の整備運営を官が必要に応じて政策的に支援することが基本となる。

官民双方が、事業の特性に応じて、自ら担うべきリスクを明確にし、信頼関係を築きながら、互いに創意工夫して協力して事業に取り組む姿勢が重要である。

特に、本調査では、自治体が所有する、または利用権を有する文化財等を、エリア開発のための基幹施設として活用する官民連携手法の導入について検討する。また、その基幹施設を核としてエリア開発を展開する官民連携手法について検討する。このとき、国土交通省所管事業に関連して、民間提案の自由度が高く、民間ノウハウを最大限引き出せる官民連携手法の構築を指向していく。

### 3章. 文化財等活用における官民連携手法の現状

PFI/PPP 等において、より効果的、効率的な官民連携スキームを構築するためには、官民対話手法の導入検討が重要となる。また、文化財等の活用に関しては、その「活用」の概念が、大きく転換しつつある。

本章では、現時点で大きなトピックである、この2点について現状を整理する。

#### (1) 官民対話の導入

公的施設を民が運営する PPP 事業（指定管理者制度、PFI 等）は、一般に、官が策定した事業計画に基づき、その計画枠組みのなかで民が事業提案する官民連携の手法と捉えられている（「官⇒民」連携）。しかし、民間の知見やノウハウを最大限活用するのであれば、事業計画そのものを官民連携で策定すること（「官⇄民」連携）が重要となる。

このため、千葉県流山市、我孫子市などの先進自治体において、事業計画段階で民間の知見やノウハウを活用する手法の構築が試みられてきた。このような試みは、政府（内閣府、総務省、国土交通省）が平成28年10月に取りまとめた「PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」（以下「運用ガイド」と記述）において、3種類の「民間提案・官民対話方式」として整理されている。すなわち、「マーケットサウンディング型」「提案インセンティブ付与型」「選抜・交渉型」の3つの手法である。

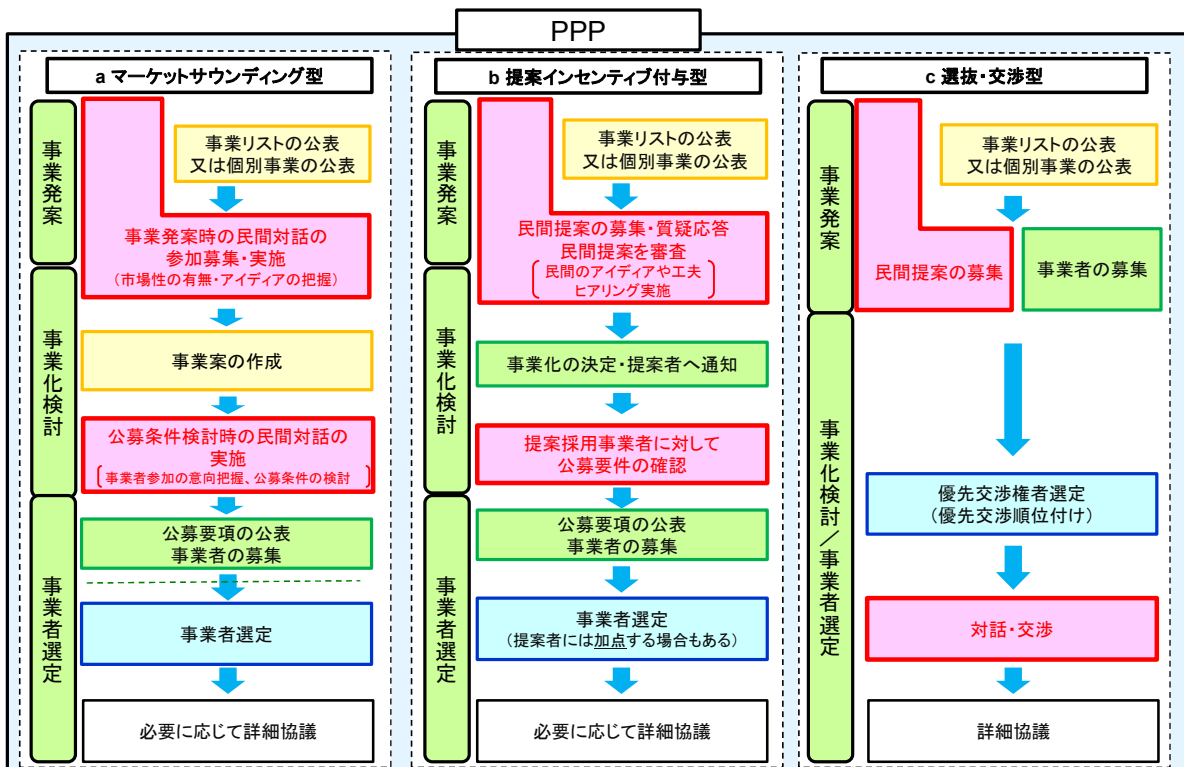


図3-1 民間提案及び対話方式の概要

※出典: PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド(10ページ)

ここで、「マーケットサウンディング型」とは、「事業案の作成前において、参加事業者を募り（任意・無償が原則）、指定の場所に来てもらい、一定の時間の意見交換・対話を行う個別ヒアリング又はワークショップ等によって、様々なアイデアや意見を把握する調査

(マーケットサウンディング)を実施し、事業案の策定及び事業者選定への手続きへ移行する」手法である。「提案インセンティブ付与型」とは、マーケットサウンディング時の提案採用事業者に対して、事業者選定時にインセンティブを付与する（例えば、評価点を5%付加する）手法である。

また、「選抜・交渉型」とは、具体の案件について、「民間事業者のアイデアと工夫を含む提案を募集し、提案内容を審査して優先順位付けを行い、事業内容について競争的対話による協議を行い、協議が調った者と契約する」手法である。

多くの実施事例が付録されたこの運用ガイドを見ると、「官⇒民」連携ではなく、「官⇄民」連携の重要性が理解できる。事業計画段階での民間対話や民間提案がなくては事業そのものが発想されず、成立していないものも多く見受けられる。

本調査の目的のひとつは、自治体が所有権や利用権を有する「文化財等」を保存・活用する官民連携手法を検討することにある。現時点で、このような施設に適用できる官民連携手法を下表のように整理した。

表3-1 文化財等の保存・活用に関する官民連携手法

手法	官設官営方式	指定管理方式	DBO 方式	PFI 方式	
				コンセッション方式	BOT 方式
事業の実施方針	■	■	■	■	■
施設所有権	■	■	■	■	○
事業計画 (官民対話の場合)	■	■ (○提案)	■ (○提案)	■ (○提案)	○
資金調達	■	■	■	(■負担金等) ○	(■負担金等) ○
設計	■	■	○	○	○
施工	■	■	○	○	○
管理運営	■ ○一部委託	○指定管理	○委託	○運営権	○
民間の関与	小	小↗	中↗	大↗	最大
公共性の担保	大	大↘	中↘	小→	最小
初期投資抑制効果	—	—↗	中↗	大↗	最大
管理費抑制効果	—	中↗	大↗	大↗	最大

※凡例： ■官 ○民

※矢印は、事業計画を(○提案)した場合の変化を示す。(凡例： ↗増大 →横這 ↘低下 )

官設官営方式は、行政が自ら整備・運営を行う官の直営方式で、民間事業者の関与は管理運営業務の一部委託に留まる。

指定管理方式は、このうち管理運営の部分について、指定管理料をもって民間事業者に行わせる官設民営方式で、民間ノウハウの導入により、管理費の削減とサービス向上を図るものである。現在、自治体が所有する文化財等の保存・活用事業には、これらの手法が一般に用いられている。



指定管理方式において、事業計画策定時点で官民対話を導入すれば、さらに、初期投資、管理運営費の抑制や施設の魅力向上が期待できる。全国的に実施事例は極めて少ないが、本調査で取り上げる「たけだ暮らしの交流館（旧木村酒造場 EN）」がこの方式である。

DBO（Design Build Operate）方式は、民間事業者に設計・建設・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法である。自治体が所有する文化財等の保存・活用事業においても、管理運営を行う民間事業者が自ら設計・建設工事を実施することで、初期投資、管理運営費の削減とサービス向上が期待できる有力な手法であると考えられる。ただし、現時点では、実施事例は見当たらない。

コンセッション方式は、民間事業者が PFI 事業の契約に基づいて、公共施設等の運営権を取得し、公共施設等の運営等の事業を長期的・包括的に行う手法である。資金調達も民間事業者が主体的に行うことが一般的で、民間事業者の自由度を大きくすることで、初期投資、管理運営費を大幅に削減できる。後述する「奈良少年刑務所」がこの方式で、かつ官民対話が導入された先進事例であり、ほかには実施事例は見当たらない。

BOT（Build Operate Transfer＝建設・運営・移転）は、民間が施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後に公共へ所有権を移転する手法である。原理的には、民間が所有する文化財等を将来自治体に移管することを前提に、自治体が費用を負担する場合が想定できるが、実施事例はなく、今後も実現性は低いと考えられる。

## （２）文化財活用の時代へ

文化財保護法第 1 条に「文化財を保存し、且つ、その活用を図り、もつて国民の文化的向上に資するとともに、世界文化の進歩に貢献することを目的とする。」と法の目的が示されている。ただし、これまでの文化財の「活用」は、保存した文化財を公開施設（見学施設）として「活用」することが一般的であった。

その「常識」に大きな方向展開を告げたのが、2016年3月30日に、同名の構想会議において閣議決定された「明日の日本を支える観光ビジョン」である。そのなかの「視点 1 観光資源の魅力を極め、地方創生の礎に」では、『文化財』を、『保存優先』から観光客目線での『理解促進』、そして『活用』へ」としている。

これを受けて、同年 5 月に観光立国推進閣僚会議が決定した「観光ビジョン実現プログラム 2016」においては、『文化財活用・理解促進戦略プログラム 2020』を本年度当初に策定し、これを踏まえ、文化財単体ではなく地域の文化財を一体とした面的整備や分かりやすい多言語解説など、以下の取組を 2020 年までに 1000 事業程度実施し、日本遺産をはじめ、文化財を中核とする観光拠点を全国 200 拠点程度整備する。」とした。

そして、2016年4月に文化庁が取りまとめた「文化財活用・理解促進戦略プログラム 2020」において、「文化財は専門家のためだけのものではなく、一般の人や外国人観光客に『見られて感動し、その価値を知ってもらって初めて真価を発揮するもの』であるという意識改革を現場へ浸透させることが重要である」として、

- ・ 宿泊施設やユニークベニュー利用に適した文化財等をリストアップし、観光庁と連携して PR する。
- ・ 国宝・重要文化財を会議レセプション等のユニークベニューとして積極的に活用するための設備・施設等を整備する。
- ・ 文化財をユニークベニューとして活用した文化イベントを積極的に実施する。

など、「新たな用途への活用等」の方針を打ち出している。

さらに、古民家等の「文化財等」について、「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」が、2016年12月に取りまとめた「中間とりまとめ」において、「民間を中心とした地域の観光まちづくりの取組を、異業種からなるワンセットの専門家チームが、継続的に伴走し、地域毎にオーダーメイドで支援」することとし、2017年1月に、内閣官房に「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」と「同専門家会議」が設置された。文化財等の活用推進のため、早速、人材育成、金融支援、規制緩和等の取り組みが始まっている。

このようにして、2016年は文化財活用元年と言って良い年となった。時代を画した年として、記憶されることになると思われる。

#### ◎明日の日本を支える観光ビジョン（2016. 3. 30）抜粋

### 文化財の観光資源としての開花

- 従来の「保存を優先とする支援」から「地域の文化財を一体的に活用する取組への支援」に転換（優先支援枠の設定など）。
- 「文化財活用・理解促進戦略プログラム2020」（仮称）を策定し、文化財単体ではなく地域の文化財を一体とした面的整備や分かりやすい多言語解説など、以下の取組を2020年までに1000事業程度実施し、日本遺産をはじめ、文化財を中核とする観光拠点を全国200拠点程度整備。
  - ・ 支援制度の見直し
    - ◇ 地方自治体等の文化財活用事業の支援に際し、観光客数などを指標に追加
    - ◇ 地域の文化財を一体的に整備・支援
    - ◇ 適切な修理周期による修理・整備
    - ◇ 観光資源としての価値を高める美装化への支援
    - ◇ 修理現場の公開（修理観光）や、修理の機会をとらえた解説整備への支援
  - ・ 観光コンテンツとしての質向上
    - ◇ わかりやすい解説の充実・多言語化
    - ◇ 宿泊施設やユニークベニュー（※）等への観光活用の促進  
（※）歴史的建造物や公的空間等、会議・レセプション・イベント等を開催する際に特別感や地域特性を演出できる会場
    - ◇ 学芸員や文化財保護担当者等に対する文化財を活用した観光振興に関する講座の新設、質の高いHeritage Manager（※）等の養成と配置  
（※）良質な管理を伴う文化財の持続的活用を行える人材
    - ◇ 全国の文化財や文化芸術活動を発信するポータルサイトの構築
    - ◇ 美術館や博物館における参加・体験型教育プログラム等への支援、ニーズを踏まえた開館時間の延長
    - ◇ 文化プログラムをはじめとする文化芸術活動との連携 等
- 文化庁について、地方創生や文化財の活用など、文化行政上の新たな政策ニーズ等への対応を含め、機能強化を図りつつ、数年の内に全面的に京都に移転。
  - ・ 地域の文化資源を活用した観光振興・地方創生の拡充に向けた対応の強化
  - ・ 我が国の文化の国際発信力の向上

◎観光ビジョン実現プログラム 2016 (2016.5) 抜粋

文化財の観光資源としての開花	
【観光ビジョン】	【観光ビジョン実現プログラム2016】
<p>○従来の「保存を優先とする支援」から「地域の文化財を一体的に活用する取組への支援」に転換(優先支援種の設定など)。</p> <p>○「文化財活用・理解促進戦略プログラム2020」(仮称)を策定し、文化財単体ではなく地域の文化財を一体とした面的整備や分かりやすい多言語解説など、以下の取組を2020年までに1000事業程度実施し、日本遺産をはじめ、文化財を中核とする観光拠点を全国200拠点程度整備。</p>	<p>・「文化財活用・理解促進戦略プログラム2020」を本年度当初に策定し、これを踏まえ、文化財単体ではなく地域の文化財を一体とした面的整備や分かりやすい多言語解説など、以下の取組を2020年までに1000事業程度実施し、日本遺産をはじめ、文化財を中核とする観光拠点を全国200拠点程度整備する。【新規】</p>
・支援制度の見直し	—
◇地方自治体等の文化財活用事業の支援に際し、観光客数などを指標に追加	・我が国の歴史・文化を体現する文化財の価値・魅力を外国人旅行者に対して多言語で伝える事業の支援に際し、地方自治体が策定する事業計画の審査指標に観光客数などを追加する。【改善・強化】
◇地域の文化財を一体的に整備・支援	・地域の文化財について、指定・未指定を問わず、その周辺環境も含めて一体的に保存・活用を図るための基本的な方針である「歴史文化基本構想」の地方自治体による策定を支援する。また、地域の歴史的魅力や特色を通じて我が国の文化・伝統をストーリーで表現する日本遺産について2020年までに100件程度認定する。さらに、ストーリーを語る上で不可欠な、魅力ある有形・無形の文化財群を、地域が主体となって総合的に整備・活用し、国内外に戦略的に発信するとともに、日本遺産のブランド化を推進することにより地域活性化を図る。【改善・強化】
◇適切な修理周期による修理・整備	・国宝・重要文化財建造物、登録有形文化財建造物、重要伝統的建造物群保存地区の建造物の価値を損なうことなく次世代へ継承するため、適切な修理周期による保存修理を行う。【改善・強化】
◇観光資源としての価値を高める美装化への支援	<p>・2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会までの間、重要文化財建造物の美装化を重点的に図るための「美しい日本探訪のための文化財建造物活用事業」を実施し、国内外の人々に美しい日本の旅を提供する。【改善・強化】</p> <p>・文化財建造物等の快適性や安全性を高めるための施設・設備を充実させる「公開活用事業」を実施し、ユニークメニュー等の観光利用の促進を図る。また、宿泊可能な登録有形文化財建造物に関する情報を広く提供する等の事業を展開する。【改善・強化】</p>
◇修理現場の公開(修理観光)や、修理の機会をとらえた解説整備への支援	・国宝・重要文化財建造物、登録有形文化財建造物、重要伝統的建造物群保存地区の建造物の価値を損なうことなく次世代へ継承するため、適時適切な保存修理や、防災施設整備、耐震対策等の充実を図るとともに、修理現場の公開(修理観光)や修理の機会をとらえた解説整備への支援を行う。【改善・強化】
・観光コンテンツとしての質向上	—
◇わかりやすい解説の充実・多言語化	・美術館・博物館等の文化施設において、展示解説や館内案内板における外国語表示、ICTを活用した情報提供、外国人向け体験メニューの充実等に対する支援を行い、多言語化対応を進めるとともに、「文化財の英語解説の在り方に関する有識者会議」における、ICTの活用や、英語でのわかりやすい解説表示の在り方・ポイント等に関する検討結果を踏まえ、文化財の日本語・外国語での情報発信に対する支援を行う。【改善・強化】
◇宿泊施設やユニークメニュー(※)等への観光活用の促進(※)歴史的建造物や公的空間等、会議・レセプション・イベント等を開催する際に特別感や地域特性を演出できる会場	<p>・2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会までの間、重要文化財建造物の美装化を重点的に図るための「美しい日本探訪のための文化財建造物活用事業」を実施し、国内外の人々に美しい日本の旅を提供する。【改善・強化】&lt;再掲&gt;</p> <p>・文化財建造物等の快適性や安全性を高めるための施設・設備を充実させる「公開活用事業」を実施し、ユニークメニュー等の観光利用の促進を図る。また、宿泊可能な登録有形文化財建造物に関する情報を広く提供する等の事業を展開する。【改善・強化】&lt;再掲&gt;</p>
◇学芸員や文化財保護担当者等に対する文化財を活用した観光振興に関する講座の新設、質の高いHeritage Manager(※)等の養成と配置(※)良質な管理を伴う文化財の持続的活用を行える人材	<p>・本年度から、学芸員・文化財保護担当者等を対象とする、文化財を活用した観光振興に関する講座を新設する。【新規】</p> <p>・質の高いHeritage Managerの養成と配置に資する取組を行い、良質な管理を伴う文化財の持続的活用を行える体制づくりを支援する。【新規】</p>
◇全国の文化財や文化芸術活動を発信するポータルサイトの構築	・全国で展開される文化プログラムに関する情報を多言語で国内外に発信する文化情報プラットフォーム(ポータルサイト)を本年秋頃に構築する。【改善・強化】
◇美術館や博物館における参加・体験型教育プログラム等への支援、ニーズを踏まえた開館時間の延長	・美術館・博物館における観覧者の満足度を向上させるため、参加・体験型教育プログラムの充実や障害者を対象とした鑑賞支援を推進するとともに、ニーズを踏まえた開館時間の延長を促進する。【新規】
◇文化プログラムをはじめとする文化芸術活動との連携 等	・全国で展開される文化プログラムをはじめとする文化情報を多言語で国内外に発信する。【改善・強化】
○文化庁について、地方創生や文化財の活用など、文化行政上の新たな政策ニーズ等への対応を含め、機能強化を図りつつ、数年の内に全面的に京都に移転。	・文化庁について、今後一層の取組強化が求められる地方創生や文化財の活用など、文化行政上の新たな政策ニーズ等への対応を含め、京都という土地柄も活かして機能強化を図りつつ、数年の内に全面的に京都に移転する。【新規】
・地域の文化資源を活用した観光振興・地方創生の拡充に向けた対応の強化	・関係省庁及び京都をはじめとする関西地域の地方自治体、産業界、大学、地域コミュニティ等の官民挙げた協力により、地域の文化資源を活用した観光振興・地方創生の拡充に向けた対応を強化する。【新規】
・我が国の文化の国際発信力の向上	・我が国の文化の国際発信力の向上を図るための手法を本年度中に検討し、実行に移す。【新規】
<p>&lt;関連施策&gt;</p> <p>○世界文化遺産の観光への活用</p> <p>・2015年度からスタートした「世界文化遺産活性化事業」により、多言語によるガイドツアーや文化財保存修理の見学会、保存修理作業の模擬体験プログラム等の企画、情報発信等の取組を支援し、世界文化遺産が所在する地方への誘客により地域の活性化を図る。【改善・強化】</p> <p>○観光地域魅力創造の推進</p> <p>・「地域資源を活用した観光地魅力創造事業」により、文化財、国立公園、食文化、農業体験等、地域の魅力的な観光資源や学び・体験プログラムを活かした観光地づくりの取組を支援する。【新規】</p> <p>○文化芸術資源を活用した地域活性化</p> <p>・芸術祭開催等の文化芸術活動による観光振興、地域の名産品と文化芸術との融合による新たな商品開発・販売促進を通じた街おこしなど、産学官及び劇場、音楽堂等の連携による地域経済活性化の取組や、それを担う人材育成を行う。【新規】</p>	

**アクションプログラム**

**I. 世界遺産や日本遺産、文化芸術活動など、地域の文化資源の一体的な整備・活用、国内外に向けた情報発信（解説・多言語化を含む）への支援**

**【新たな用途への活用等】**

- ・宿泊施設やユニークベニュー（※）利用に適した文化財等をリストアップし、観光庁と連携してPRする。  
 ※ 歴史的建造物や公的空間等、会議・レセプション・イベント等を開催する際に特別感や地域特性を演出できる会場
- ・国宝・重要文化財を会議レセプション等のユニークベニューとして積極的に活用するための設備・施設等を整備する。
- ・文化財をユニークベニューとして活用した文化イベントを積極的に実施する。
- ・美術館・博物館のニーズを踏まえた開館時間の延長を推進する。

註）ユニークベニュー：歴史的建造物、文化施設や公的空間等で、会議・レセプションを開催することで特別感や地域特性を演出できる会場のこと

**歴史的資源を活用した観光まちづくりTF 中間とりまとめ（案）（別紙）**

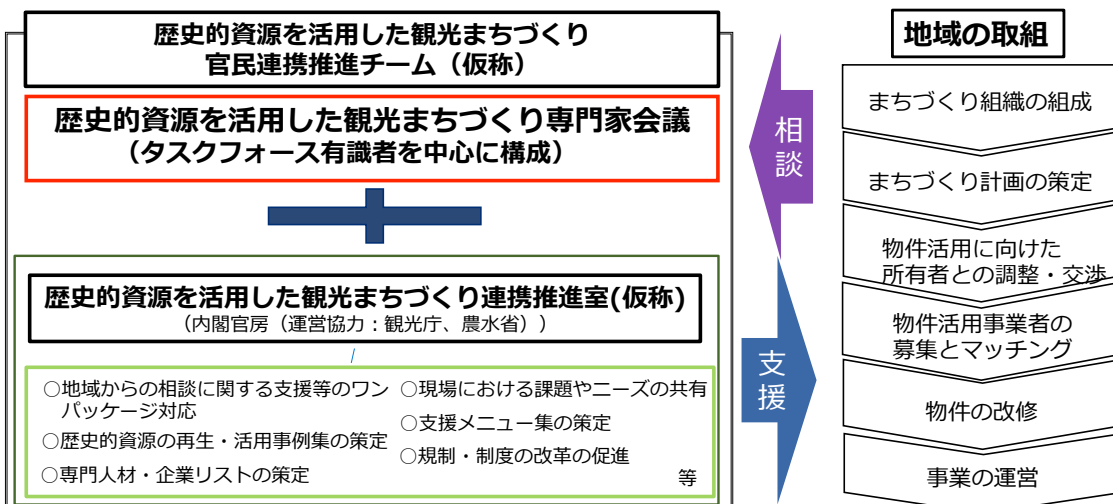
民間を中心とした地域の観光まちづくりの取組を、異業種からなるワンセットの専門家チームが、継続的に伴走し、地域毎にオーダーメイドで支援



2020年までに全国200地域での取組を目指す

このため、新たに（2017年1月）

- 民間人材による「歴史的資源を活用した観光まちづくり専門家会議」を設置
- 内閣官房に「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」（仮称）を設置し、意欲ある地域の相談・要望に国がワンパッケージで対応し、官民が連携した支援体制を構築



#### 4章. 先行事例の検証

ここまで述べてきたとおり、文化財等の活用は緒に就いたばかりであり、先行事例は多くない。そこで、まず、「3. 文化財等活用における官民連携手法の現状」においても、「官民対話の導入」「文化財等の活用」を組み込んだ先行事例として取り上げた朝来市の「旧木村酒造場 EN」を検証する。

また、現在公募手続き中であるが、奈良県の「吉城園周辺地区」と「旧奈良監獄」の公募型プロポーザルが、文化財等活用の時代に先鞭をつける案件であるため、これらについて検証する。

表4-1 先行事例の調査一覧

	旧木村酒造場 EN	吉城園周辺地区	奈良少年刑務所
所有者	朝来市	奈良県	法務省
種別	登録文化財	県指定文化財等	重要文化財
敷地面積	2,458 m <sup>2</sup>	31,038 m <sup>2</sup>	106,307 m <sup>2</sup>
建築年	明治中期	江戸末期～昭和初期	明治後期
官民連携手法	指定管理	設置管理許可	コンセッション
官民対話	マーケットサウンディング型	－	選抜・交渉型
管理期間	5年	最大20年	30年

各事業の手法については、次ページ以降に要点を示した。これを総括すると、表4-2のように整理できる。この表においては、実施主体を官■、民○のマークで表示しているが、官民対話の導入により、出来るだけ民の役割を大きくしようとする工夫が見て取れる。

表4-2 文化財等活用の官民連携手法(先行事例)

地区名	竹田城下町	吉城園周辺地区		奈良少年刑務所
実施主体	朝来市	奈良県		法務省
施設名	旧木村酒造場	知事公舎等	吉城園茶室等	旧奈良監獄
事業期間	5年	20年		30年
公募期間	H24.5.1～5.28	H28.12.14～H29.2.24		H29.1.20～4.17
候補者選定	H24.6.26	H29.3 中旬～下旬		H29.6
官民連携手法	指定管理	都市公園法 設置管理許可	公設公営	PFI 法 コンセッション
実施方針	■暮らし交流館	■宿泊施設等	■公開施設	■史料館
施設所有権	■市	■県	■県	■国
事業計画	■サウンディング ○提案	■サウンディング ○提案	■	○提案 ■競争的対話
事業者選定	■指定管理者	■優先交渉権者	－	■優先交渉権者
資金調達	■躯体等 ○什器備品等	○	■	■文化財補助金 ○
設計	■ ○協力	○	■	○
施工	■ ○施工監理協力	○	■	○
管理運営	○	○	■県管理運営 ○活用提案	○

※凡例: ■官 ○民

※競争的対話: 事業者選定のプロセスで、官民が対話しながら計画内容を取りまとめる手法

## (1) 旧木村酒造場

兵庫県朝来市の竹田城下町に位置する「木村酒造場」は、1625年創業の酒蔵で、現在の建物は明治10年（1877年）の大火の後、再建されたものである。近年廃業となり、腐朽が進んだものを市が取得したうえで、平成24年度に独自の官民連携手法を導入して、ホテル・レストラン・観光拠点施設「たけだ暮らしの交流館」（通称：旧木村酒造場EN）として再生し、平成25年11月に開業している。その後、平成27年11月に、国の登録有形文化財となっている。

その官民連携手法とは、①民間事業者の活用計画案に基づき、②朝来市が改修工事を実施し、③当該民間事業者が指定管理料ゼロ円で指定管理を行う方式で、「活用提案型指定管理方式」と呼ばれている。朝来市が全国に先駆けて発案し、事業提案を募集、事業者選定を行ったものである。

当初は、表3-1のうち、一般的な指定管理方式を想定しており、毎年の指定管理料2千万円程度を予定していた案件であったが、官民対話によるサウンディングを実施したうえで、「事業計画」をプロポーザル方式にしたことにより、大きな「管理費抑制効果」が発現（指定管理料ゼロ円）するとともに、「民間の関与」が大きくなり、賑わいを創出する施設として機能している。

一方で、「公共性の担保」は小さくなるが、この施設では、敷地の南側半分をパブリックスペース（山城資料館、イベント広場等）とすることで、公共性の確保にも配慮した計画となっている。このうち、山城資料館は募集要項において市が設置を義務づけた施設、イベント広場等は事業者が計画提案した施設である。

本事業は、官民連携により登録有形文化財の保存・活用を図った先導的な事例であると考えられるが、既に、公民の役割分担、指定管理期間の設定、収益の配分等について、以下のとおり、改善点が明らかになっている。

### ～「たけだ暮らしの交流館」事業における官民連携手法の改善点～

#### ① 官民の役割分担

平成24年4月に、朝来市が公表した「(仮称) たけだの暮らし交流館指定管理者募集要項」では、

- ・「山城資料館」と「観光等に関する施設」（観光案内所）について「①市が全面的に主体性を持って対応」
- ・「主屋（内蔵を含む）」について「②市が一部主体性を持って対応」
- ・「蔵、広場等」について「民間活力の導入で対応」としている。

「山城資料館」と「観光案内所」については、要項のとおり、「①市が全面的に主体性を持って」整備し、管理運営を和田山町観光協会に委託している。ただし、要項では、敷地内に施設を新設する計画であったものを、選定事業者の意見を取り入れ、「蔵」の一部を活用して整備することとなった。

「主屋（内蔵を含む）」については、「②市が一部主体性を持って対応」するのではなく、事業者の計画提案に従って、一部を収益施設（ホテル客室）、一部を公益施設（イベントス

ペース) とするなど、「民間活力の導入」と民間提案による公共的利用の提案の承認によって対応している。

また、募集要項において「主屋2階部分については、法令等により倉庫程度の利用しかできません。」となっていたが、事業者は、法令上の課題をクリアし、ホテル客室、セミナールームとして利用する計画を提案し、これが実現している。

「蔵」(製造蔵、舟蔵、寝具蔵、精米蔵、玄米蔵)については、レストラン、ホテルの風呂、物販施設とするなど、「③民間活力の導入で対応」しているが、一部の「蔵」(製造蔵)は、上述のとおり、「山城資料館」と「観光案内所」として「①市が全面的に主体性を持って対応」している。

以上のように、市が想定して、要項に規定した使い方とは異なるアイデアや法令への対処が実現している。このことを踏まえると、自治体は施設の整備運営に関する基本的な方針については明確にしつつ、空間配置に関する制約を設けることを出来るだけ避け、施設の用途や官民の役割分担について出来るだけ自由度を与えて計画提案を募集することが望ましいと考えられる。

#### ◎募集要項(抜粋)

### 3. 対象となる施設の概要

- (1) 名称 (仮称) たけだ暮らしの交流館
- (2) 所在地 朝来市和田山町竹田字上町西側363番
- (3) 敷地面積 2,458.18㎡
- (4) 指定管理の区分(添付図面1参照)
  - ① 朝来市が全面的に主体性を持って対応する施設
    - ・山城資料館については、市が直営にて運営を行います。
    - ・観光等に関する施設については、観光等に関する団体に市が業務委託等を行います。
    - \* 上記の施設の建設位置は、添付図面1のとおり予定していますが、場合によっては、変更など相談に応じます。
  - ② 朝来市が一部主体性を持って対応する施設
    - ・主屋(内蔵を含む)については、基本的には用途の制限を致しませんが、建築基準法等、関係法令に準拠し、かつ周辺の景観及び歴史のある建物としての外観を保つなど配慮した計画として下さい。
    - また、主屋2階の部分については、法令等により倉庫程度の使用しかできません。
  - ③ 民間活力の導入で対応する施設(蔵、広場等)
    - ・施設の外観については、景観保全の観点から大きな変更はできませんが、その他については、指定管理者の意見を可能な限り反映します。
    - \* 指定管理者が管理をする施設(以下、「施設」という。)は、上記②及び③である。

#### ② 指定管理期間の設定

同募集要項では、通例の指定管理案件に倣って、指定管理期間の終期を募集開始の5年後(平成29年3月31日)と規定していた。そして、指定管理の手続き、工事入札手続き、改修工事を経て平成25年11月に開業したため、実際の営業期間は3年5ヶ月とな

っている。

本事業は改修工事費の大半を市が負担する事業スキームであったが、事業者側にも、計画提案、地元調整、工事調整、テナントリーシング、オペレーションの体制構築、プロモーション等に関する sunk cost、什器備品費などの開業準備費など一定の初期経費が発生している。

また、施設が周知され、入込客数が安定するまでには一般に数年を要することから、民間事業者にとっては、1期5年（実質3年5ヶ月）で投資に見合った収益をあげることは難しい。指定管理期間は、最低でも10年、できれば20年以上に設定することが望ましいと考えられる。

本事業では、選定事業者が、基本協定締結の官民対話のなかで、2期目の指定管理に際しては、「1期目の事業内容を評価したうえで5年間の自動更新とする」ことを主張し、現在、その方向で、2期目（平成29年4月～平成34年3月）の指定管理者選定手続きが進められている。

#### ◎募集要項（抜粋）

##### 4. 指定管理の期間

指定管理者の決定の日から平成29年3月31日まで

##### 5. 指定管理者が行う業務

###### (1) 施設整備計画の立案

交流館設置の目的に合致した利活用方法の検討を行い、検討結果を実現させる施設整備計画を立案してください。

なお、建物の外観については、景観保全の観点から、大きな変更はできません。また、主屋については、内装等についても大きな変更はできません。

###### (2) 施設の整備設計協議への参画

施設整備計画に従い、市が指定する建築士が交流館整備設計を実施します。指定管理者の思いを設計に反映するため、設計協議に参画し、工事発注に必要な施設設計に協力してください。

###### (3) 交流館の整備工事中の現場立会について

市が実施する交流館整備工事の工事期間中、市が現場立会を依頼した時は、立会をしてください。

###### (4) 施設の管理・運営について

指定管理者は、施設の管理・運営に当たり、関係法令等を遵守し、適正な施設管理を行い、地域貢献も視野に入れた運営も行ってください。

#### ③ 収益の配分

同募集要項には、指定管理料については「ゼロ」であることが募集要項に記載されており、計画提案の前提条件が明確である。



その一方で、賃貸料等については、「経営状況等により」「賃貸料を徴収する場合」があるとの曖昧な表現となっている。市議会からも収益の一定割合を徴収するよう意見があり、実際に、市と選定事業者の間で調整も行われた。募集要項において、事前に支払額の算定方法を明確に設定するか、賃貸料等についての審査基準を明確にしたうえで、支払額や支払額算定方法の提案を求めるほうが、民間事業者としては企画提案しやすく、審査の公平性も確保できたと考えられる。

しかし、本事業のように一定の公共性を担保することを期待する公募型プロポーザルであれば、賃貸料の多寡を企画競争させるのではなく、賃貸料等を固定額で提示して競争条件を明確にしたうえで、「どのような公共性を提供できるか」を企画競争させる方法が事業目的に、より合致するものと考えられる。

本事業では、計画提案時点で、選定事業者が、「賃貸料等は支払わないこと」「本事業の収益施設（ホテル、レストラン等）から得た収益で、公益施設（イベント広場等）の維持管理と活用を実施するとともに竹田城下町の空き家活用等のまちづくりを展開すること」を提案し、同内容で基本協定を締結されている。

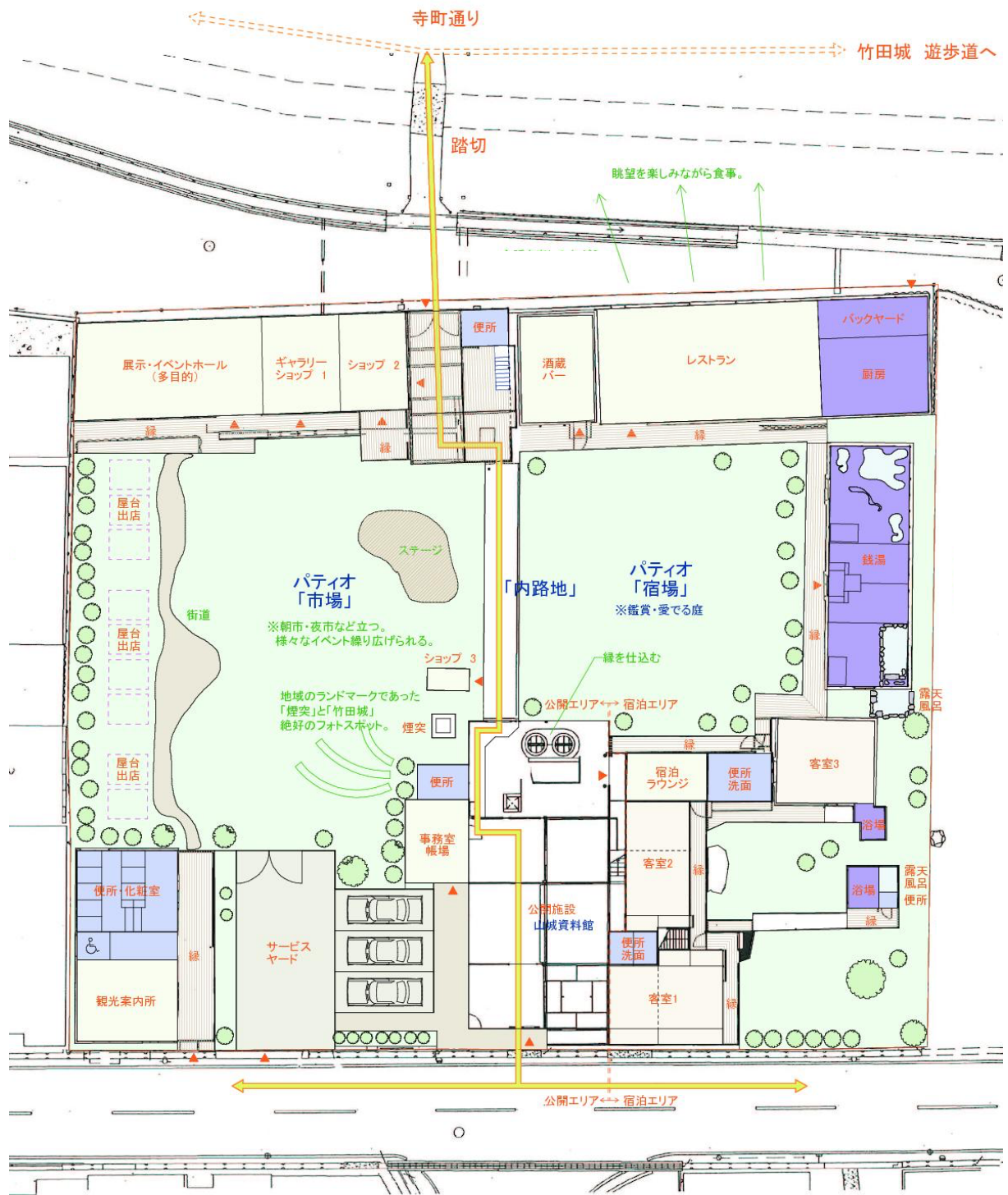
なお、これまでは基本協定どおり、イベント広場等の維持管理とマルシェ等の開催、近隣の空き家活用、人材育成拠点の整備等の事業が展開されており、地域への利益還元がなされている。

#### ◎募集要項（抜粋）

##### **6. 指定管理料について**

指定管理料については、お支払いしません。また、経営状況等により、協議の上、市は指定管理者から施設の使用に伴う賃貸料を徴収する場合があります。

◎たけだ暮らしの交流館（旧木村酒造場 EN）の事業計画提案図



## (2) 吉城園周辺地区

### ①経緯

吉城園周辺地区は、名勝奈良公園の西端で、興福寺、東大寺、春日大社など世界遺産「古都奈良の文化財」に囲まれた位置にある。奈良県は、「奈良公園へ国内外から多くの来訪者が訪れる一方で、短い滞在時間の観光スタイルが主流となっており、宿泊も含め、ゆったりと滞在し風致景観を満喫できる場所がなく、奈良公園の価値を十分に活用できていない」として、2016年12月14日、「吉城園周辺地区保存管理・活用事業」の事業者を募集する募集要項を公表した。

### ◎募集要項（抜粋）

所在地	奈良県奈良市登大路町（別紙1参照）	
敷地面積	31,038m <sup>2</sup>	
道路条件	敷地北側：市道北部第91号線 敷地西側：国道369号 敷地南側：奈良公園1号線 ※計画地内を通過する市道北部第362号線は廃道予定。	
既存建築物	知事公舎：671.48m <sup>2</sup> （木造平屋造） 国際奈良学セミナーハウス：440.88m <sup>2</sup> （鉄骨造2階建） 旧世尊院：307.46m <sup>2</sup> （木造平屋造） 副知事公舎：293.25m <sup>2</sup> （木造瓦葺き2階建） 奈良県警本部長秘書官宿舎：81.36m <sup>2</sup> （木造平屋造） 旧青少年会館：483.91m <sup>2</sup> （木造平屋造） 吉城園主棟：691.05m <sup>2</sup> （木造平屋一部2階建） 吉城園茶室：187.58m <sup>2</sup> （木造平屋造） きんでん健康保険組合奈良保養所 ：584.04m <sup>2</sup> （鉄筋コンクリート造及び木造2階建）	
用途地域等	用途地域指定	市街化調整区域※
	他都市計画	都市公園区域（奈良公園）※
	容積率	指定無し
	建ぺい率	20%
	建築高さ	8m
	緑地率	40%
風致地区指定	春日山風致地区第一種風致地区	
周知の埋蔵文化財包蔵地指定	「遺跡名：奈良公園」、「遺跡名：奈良町遺跡」に指定されている	
その他	文化財保護法（昭和25年法律第214号）、古都保存法、奈良市風致地区条例（平成24年奈良市条例第66号）の規制を受ける（次頁表を参照） 世界遺産「古都奈良の文化財」の緩衝地帯（バッファゾーン）に含まれる	
交通・アクセス	鉄道：近鉄奈良駅から東に約800m	

※現状では、吉城園及び松林が都市公園法に規定される都市公園に位置づけられているが、今後、計画地全体を都市公園（県立奈良公園）に指定する予定である。

知事公舎、旧世尊院、吉城園等の文化財等が現存する31,038㎡の区域を、「“世界に誇る奈良公園”の一画として、公園内に立地する吉城園周辺地区にふさわしいゆつたりとくつろげる宿泊施設を中心とした整備をする」こととしている。

官が所有する文化財等の活用案件であること、同地区を新たに都市公園として都市計画決定したうえで、都市公園法に基づく設置管理許可による官民連携手法を採用していること、保存部分と活用部分を明確に区分して要項となっていることなど、文化財活用の時代の先導的な事例と考えられることから、検証の対象とする。

なお、今後、2017年2月に民間事業者からの提案を受け、3月に優先交渉権者の決定、基本協定の締結等を経て、6月に文化庁へ現状変更許可申請を行う予定となっているため、あくまで募集要項段階の分析となる。

## ②分析

募集要項公表の約5年前、2012年2月に奈良県が取りまとめた「奈良公園基本戦略」においては、「22. 吉城園周辺地区の整備」の項で「吉城園主棟及び周辺施設を改修し、奈良の文化に触れる品格の高い空間づくりを行う。」としており、既存建築物も含めた宿泊施設としての活用は、まだ想定されていない。

※ 同戦略で、「高畑町裁判所跡地」については「奈良公園にふさわしい歴史と文化の香りが漂う上質の宿泊施設等の検討を行う。」としているのとは対照的である。なお、この「高畑町裁判所跡地」についても、2017年2月現在、奈良県が、宿泊施設等の整備を内容とする提案募集を行っている。

2012年2月の「基本戦略」と2016年12月の「募集要項」は、2010年12月に奈良県が設置した「奈良公園地区整備検討委員会」での検討成果を踏まえて作成されている。基本戦略が策定されたのは第5回検討委員会の前であることから、この時点では、対象施設は、吉城園、副知事公舎、奈良県警本部長秘書官宿舎、古都買入地に限定されており、文化事業や休憩施設としての「活用」を想定していたと考えられる。

その後、2013年の第5回及び第6回検討委員会で、対象施設がきんでん保険組合奈良保養所以外の全ての施設に拡張され、宿泊施設、レストラン等の便益施設が想定されるようになっていく。

さらに、2016年10月の第12回検討委員会で、全ての施設について便益事業等として活用することが位置付けられることになった。そして、同年の募集要項では、その便益事業等とは「宿泊施設等」であることが明記されており、一気に宿泊施設整備の方向に進化したものと考えられる。

現在、事業計画地全体が「名勝奈良公園」に指定されており、吉城園主棟及び茶室が県有形文化財に指定されている。また、一部が都市公園区域に指定されているが、募集要項では、今後、地区全体を都市公園区域に指定することを前提に、この事業が「都市公園法第5条に基づき既存建築物及び民設民営施設を宿泊施設等として使用することを民間事業者に対して許可（設置・管理許可）」する官民連携事業であると規定している。

都市公園区域に指定することで、官が必要なインフラ整備や庭園の維持管理を実施しながら、宿泊施設等について民のノウハウを導入する官民連携手法として注目される。なお、募集要項には、文化財保護法に関する文化庁の現状変更許可申請は奈良県が「主たる分担者」となり、事業者が「従たる分担者」となるとの役割分担が示されている。

また、6年間で計12回に渡る検討委員会のなかで検討された「古城園周辺地区の価値の整理」を基に、募集要項に「江戸末期から昭和初期の『和を基調とした風情の中に洋を感じる近代建築物』と庭が織り成す空間のあり方と、往時を偲ばせる邸宅の雰囲気醸し出す空間美を保全しながら、ゆったりとくつろぐことができ、また宿泊することができる空間をつくりあげる」との基本コンセプトが示されている。

表4-3 古城園周辺地区の建築物等活用計画の変遷

施設名	2010/12/20	2013/7/31	2013/11/3	2016/10/31	2016/12/14
	奈良公園地区整備検討委員会				募集要項
	第1回	第5回	第6回	第12回	
知事公舎	-	-	公開施設	(保存) 便益事業等	(保存) 宿泊施設等
旧世尊院客殿	-	-	活用	(保存) 便益事業等	(保存) 宿泊施設等
国際奈良学セミナーハウス	-	-	改修	(解体) 新規整備	(解体・新設) 宿泊施設等
旧青少年会館	-	撤去	体験型歴史ミュージアム	(一部保存) 便益事業等	(一部保存) 宿泊施設等
きんでん保険組合奈良保養所	-	-	-	(解体) 新規整備	(解体・新設) 宿泊施設等
古城園(主棟)	文化発信施設	改修	迎賓館	(保存) 便益事業等	(保存) 宿泊施設等
古城園(茶室・庭園)	(公開中)	(公開中)			(県管理) 一般公開
副知事公舎	解体	便益施設	宿泊施設 レストラン等	(一部保存) 便益事業等	(一部保存) 宿泊施設等
奈良県警本部長秘書官宿舎				(解体) 新規整備	(解体・新設) 宿泊施設等
古都買入地				休憩施設	新規整備

註)第2回～4回、7回～11回委員会については、古城園周辺地区の計画に変化がなかったため、記載を省略した。

そして、既存建築物ごとに、「保存・解体等」「保存・活用方針」についての「基本的な考え方」が示されている(表4-3を参照)。このなかでは、特に、奈良県の指定文化財である古城園主棟を「宿泊事業等に活用」する方針であるところが注目される。

その他、景観計画、動線計画、建物の配置、バリアフリー化、県産材の活用等についても明記されている。古城園茶室・庭園・樹林地、松林等の管理・運営は官の役割であることも明記されている。全体として、この募集要項は、時代を画し、奈良の観光まちづくりに新たな地平を拓こうとする意図が感じられる内容であると言える。

以上のように、この事業で採用された手法は、文化財等の価値を綿密に調査・評価し、その保存・活用の基本方針を明示した上で、都市公園区域の設置管理許可(都市公園法第5条)を用いる先導的な官民連携手法であると考えられる。今後は、官民対話手法の導入により、より付加価値が高く、公募手続きにおける官民双方の負担が軽減できる手法として成熟させていくことが望まれる。

### (3) 奈良少年刑務所

#### ①経緯

奈良少年刑務所は、奈良市般若寺町十八番地に位置する法務省所有施設である。法務省は、「(仮称)旧奈良監獄は、明治政府が監獄の国際標準化を目指して計画したいわゆる五大監獄の希少な遺構として歴史的価値が高く、また外観をれんが壁で統一した建物群が左右対称に整然と配置され、意匠的にも優れているとして、平成28年10月21日、文化審議会から重要文化財の指定答申を受けたところである。」として、平成29年1月16日、法務省は「(仮称)旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業」の事業者を募集する「募集要項」を公表した。

旧奈良監獄の保存及び史料館としての運営を効果的に実施するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)に基づく公共施設等運営権制度を活用」し、「競争性のある随意契約(公募型プロポーザル)による事業者の選定」を実施することとしている。

官が所有する文化財等の活用案件であること、文化財施設についての公共施設等運営権制度(コンセッション)であること、先例がなく事業化実現に向けた不確定要素が多いため、事業者選定から事業化に至るプロセスの各段階で官民対話手法を広く導入していることなど、文化財活用の時代の先導的な事例と考えられることから、検証の対象とする。

なお、今後、2017年2月からの競争的対話を経て3月に提案書を提出、6月までに優先交渉権者の選定と基本協定書の締結、8月に運営権の設定と改修工事の開始、平成31年供用開始の予定となっているため、あくまで募集要項段階の分析となる。

また、募集要項の公表に先立って、平成28年8月には「奈良少年刑務所赤れんが建造物の保存及び活用に係る情報提供依頼書」(RFI:Request For Information)が、平成28年12月18日には「(仮称)旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業」の「実施方針」が公表されている。

#### ②分析

まず、募集要項の概要を以下に整理する。法務省所有施設を重要文化財に指定したうえで、これを「史料館」として整備運営する事業者を募集する内容となっており、史料館として利用しない部分で「付帯事業」を提案できることとなっている。

ただし、一方で、施設の耐震補強や未決施設(拘置所及び鑑別所)の移転費用等を運営事業者が負担するよう求めていることから、相応の収益が見込める付帯事業を計画する必要がある。

※付帯事業の内容については、手続き当初の情報提供依頼の段階から、ホテル等として活用した場合の収支等を検討した調査業務レポートが参考資料として公表されており、新聞やテレビのニュース番組においても「ホテルに転用」との報道がなされたところである。しかし、実施方針、募集要項には使用用途に関する記載はなく、特に制限は設けられていない。

本事業は、どのような耐震補強工法が適切か、その工事費をどの程度見積もっておけばよいか、施設活用に必要な改修について文化財の現状変更許可を受けることができるか、

そもそもどのような活用が可能かなど、計画時点で未確定な部分が多く、それだけリスクの高い案件であると考えられる。組積造の重要文化財を民間活用するという、施設所有者（法務省）にとって構造設備面でも施設運営面でも不明確な部分が多い官民連携事業であると考えられる。

このため、ここで採用された手法は、計画の初期段階からの官民対話手法の導入、途中退出の道も用意した事業者の選定（優先交渉権）などにより、民間のノウハウと創意工夫を引き出そうとする意欲的な取り組みであると言える。国所有の重要文化財を民間が本格活用するという時代を画する事業に、文化財の保存と活用を両立させる民間事業者の知恵が期待される。

◎募集要項の概要（※2017年1月に法務省が公表した募集要項を基に、要点を整理）

第1 事業内容

1. 事業名称

（仮称）旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業

2. 公共施設の名称（住所）

（仮称）旧奈良監獄（奈良市般若寺町十八番地）

3. 契約行為担当官

法務省大臣官房会計課長 小出邦夫

4. 事業目的

- ・（仮称）旧奈良監獄は、明治政府が監獄の国際標準化を目指して計画したいわゆる五大監獄の希少な遺構として歴史的価値が高い。また、外観をれんが壁で統一した建物群が左右対称に整然と配置され、意匠的にも優れているとして、平成28年10月21日に文化審議会から重要文化財の指定答申を受けた。
- ・旧奈良監獄（法務省所有の史料館）の保存及び史料館の運営を効果的に実施。

5. 事業方式

- ・PFI法第16条の規定により、公共施設等運営権を設定（コンセッション方式）。
- ・選定事業者は、独立採算により本施設の耐震改修等を行うとともに、史料館の維持管理及び運営を行う。
- ・本施設を文化財保護法の規定により重要文化財に指定した後、選定事業者を同法に基づく管理団体に指定。

6. 事業概要

（1）事業の範囲

- ・本事業の遂行を目的として設立した株式会社（SPC）と公共施設等運営権実施契約を締結。
- ・本施設の所有権は国が保有。
- ・事業者が設置した設備、什器・備品等は事業者が保有。事業期間終了後、実施契約に定めるところにより原状回復し、又は国に無償で譲渡。
- ・事業者は、「別紙2 文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」、「別紙3 重要文化財(建造物)耐震診断指針」に準拠して耐震改修を行うとともに、本施設の公開活用に資する設備の整備を実施。
- ・事業者は、史料館の維持管理業務及び運営業務（史料整理・保存業務、広報・展示・案内業務、施設利便性向上業務）を実施。

- ・事業者は、史料展示業務として直接利用しない部分を活用し、文化財の保存に支障がない範囲で「付帯事業」の提案を行う。
  - ・文化財施設以外は撤去可能。ただし、大正時代から戦前期までの建築である第3工場、教室（旧陸軍から移設したもの）、修練（若草理容所）を撤去する場合は、記録作成、部材保存など配慮。
- (2) 業務要求水準
- ・「(仮称)旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業要求水準書」が同時に公表されている。
- (3) 利用料金の収受
- ・事業者は、文化財保護法第172条第5項において準用する同法第47条の2第3項の規定により、本施設の観覧料を自らの収入として収受。
- (4) 費用負担
- ・事業者は、本事業の実施に係る全ての費用を負担。
  - ・保存修理、耐震改修等については、国庫補助事業の対象となり得る。
  - ・関係規定  
重要文化財(建造物)耐震対策工事事業取り扱い要領  
重要文化財建造物修理工事主任技術者承認基準  
文化財保存事業費関係補助金交付要  
国宝・重要文化財建造物保存修理補助事業実務の手引き(平成27年6月)  
文化財保存事業費関係補助金交付要綱  
文化財保存事業費関係国庫補助実施要領  
重要文化財(建造物・美術工芸品)修理,防災事業費国庫補助要項  
重要文化財(建造物)耐震対策工事事業取り扱い要領
- (5) 事業期間
- ・実施契約を締結した日から、平成62年3月末日まで（約30年間）。
  - ・事業者が、運営事業終了日の5年前までに期間延長を希望する旨の届出を行った場合は、30年以内であって事業者が希望する期間について、事業期間を延長できる。
- (6) 事業者が有する権利・資産
- ・PFI法第19条第1項の規定に基づく運営権。
  - ・国有財産使用貸借契約に基づく本施設及びその敷地である土地の使用権。ただし、国が引き続き使用する土地及び建物については、国に貸付又は使用させる。
  - ・事業者が第三者との間で土地及び建物の貸付契約を結ぶ場合には、国の承認が必要。
- (7) 更新投資等
- ・事業者は、要求水準を満たす場合に限り、更新のための投資を行うことが可能。
  - ・事業者が本施設（本施設の敷地で重要文化財に指定された土地を含む。）の現状変更を行うときは、文化財保護法の規定により文化庁長官の許可が必要。
  - ・事業者は、増築を行うことはできない。
  - ・国又は事業者が更新投資を行った場合においても、本施設は国の所有。
  - ・事業者は、要求水準を満たす場合に限り、自らの判断で新規投資（建物の建築）が可能。
- (8) 事業者が支払う対価
- ・運営権の設定に対する対価は0円以上で提案。



- ・ 実施契約締結後、事業者は国に対して国が指定した期日までに一括払いで支払う。
- ・ 事業者は、事業期間の延長の有無にかかわらず、対価の追加的支払請求を受けない。

(9) 事業スケジュール (予定)

基本協定書の締結	平成29年 6月
運営権の設定,実施契約の締結	平成29年 8月
本施設の耐震改修期間	実施契約締結～平成31年10月
本施設の供用開始	平成31年10月
事業終了	平成62年 3月

(10) 事業期間終了時の措置

- ・ 運営権は事業期間終了日に消滅。
- ・ 事業期間終了日又はその日以降の国が指定する日において、事業者は、本施設を国又は国の指定する第三者に引き渡す。
- ・ 国又は国の指定する第三者は、事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。
- ・ 国が本事業の実施者を新たに公募により選定する場合は、国は当該実施者をして、当該資産の全部又は一部を時価にて事業者又は事業者の子会社等から買い取らせることを公募の条件とすることが可能。
- ・ 本事業の実施のために事業者が保有する資産（国又は国の指定する第三者が買い取る資産を除く）については、全て事業者の責任において処分。
- ・ 本施設の敷地である土地については、事業期間終了日に国有財産無償貸付契約が解除され、事業者は自らの費用負担により更地にして国又は国の指定する第三者に引き渡す。ただし、国又は国の指定する第三者が買い取る資産が本施設の敷地上に存在する場合は、現状で引き渡す。
- ・ 国又は国の指定する第三者への業務の引継ぎは原則として本事業期間内に行う。事業者は自らの責任及び費用負担により、本事業が円滑に引き継がれるように適切な引継ぎを行う。

## 第2 事業者選定

### 1. 応募者の構成等

- ・ 応募者は、複数の企業によって構成される応募グループとする。
- ・ 代表企業が応募手続を行う。
- ・ 応募者のうち、SPCに出資することを予定している企業等を「構成企業」、構成企業以外で、SPCから直接業務を受託若しくは請け負い、又は付帯事業を担当することを予定している企業等を「協力企業」という。
- ・ 応募者は、構成企業及び協力企業が本事業の遂行上果たす役割等を明らかにする。
- ・ 構成企業は、SPCに出資して株主総会における全ての決議裁について議裁決権を有する普通株式（本議決権株式）全ての割当てを受ける。
- ・ 一のグループの構成企業及び協力企業は、他の応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。
- ・ 審査書類の提出から事業契約締結の間は、構成企業及び協力企業の変更は認めない。
- ・ 事業契約締結後については、構成企業及び協力企業の変更を認める予定。

### 2. 応募者の要件

- ・ 全ての構成員が次の要件を満たすこと。
- ① 予算決算及び会計令第70条及び第71条の規定に該当しない者であり、かつ同令

第72条に規定する資格を有する者

- ② 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てをしていない者又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをしていない者
- ③ 国からの委託に基づき、事業者の選定に係るアドバイザリー業務を行う者（PwCアドバイザリー合同会社、株式会社文化財保存計画協会、アンダーソン・毛利・友常法律事務所）又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと
- ④ 事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと
- ⑤ 資格審査書類の提出期限の日から優先交渉権者の選定の時まで、法務省から指名停止措置を受けていないこと

- ・ 設計監理に携わる構成企業又は協力企業は、次の要件を満たすこと。
  - ① 建築士法第23条に基づく一級建築士事務所の登録を行っている
  - ② 設計企業及び設置予定技術者は、組積造の文化財建造物である建築物に係る保存及び活用事業に関する調査・設計業務の実績を有している
- ・ 改修工事に携わる構成企業又は協力企業は、次の要件を満たすこと。
  - ① 建設企業及び配置予定技術者は、組積造の文化財建造物である建築物に係る保存及び活用事業に関する施工実績を有している
  - ② 複数の企業が分担する場合には、SPC から直接受託する企業が上記要件を満たしている
- ・ 史料館運営業務に係る維持管理・運営業務に携わる構成企業又は協力企業は、次の要件を満たすこと。
  - ① 歴史的資料を取り扱う文教施設の維持管理又は運営に関する実績を有している。
  - ② 複数の企業が分担する場合には、SPC から直接業務を受託する企業が上記要件を満たしている。

### 3. 公募手続

項目	期限	備考（提出方法等）
募集要綱の説明会	平成29年1月20日	電子メール申込
募集要綱に対する質問	平成29年1月23日	電子メール提出
競争的対話への参加表明	平成29年1月31日	法務省に持参
競争的対話	平成29年3月31日	法務省で面談
・ 参加表明書・資格審査書類の提出	平成29年2月24日	法務省に持参
・ 提案審査書類1の提出	平成29年3月21日	
・ 提案審査書類2の提出	平成29年4月17日	
事業者選定委員会のヒアリング	平成29年4月4日	法務省で開催
優先交渉権者の決定、通知、公表		法務省 Web サイトで公表
基本協定の締結	平成29年6月	決定後概ね7日以内
SPC の設立		
運営権設定書の交付	SPC 設立後速やかに	
実施契約の締結、公表	運営権設定後速やかに	法務省 Web サイトで公表

## 5章. 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

3章と4章では、「文化財等の公的不動産」を活用する官民連携手法について整理した。本章では、「文化財等の公的不動産」を単体として活用するのではなく、これをエリア開発のための基幹施設として活用する手法を検討する。

まず、(1)と(2)で、朝来市において検討対象となる「文化財等の公的不動産」を明確にしたうえで、(3)において、モデル地区(竹田城下町地区、和田山駅北地区)での具体的なエリア開発計画の検討も進めながら、その手法を取りまとめる。

### (1) 朝来市の文化財

表5-1に、文化財指定、選定、登録の件数を整理した。全国合計で142,571件、うち有形文化財(建造物)は25,932件である。朝来市合計で182件、うち有形文化財(建造物)46件である。

同表右欄の「指数」は、朝来市の文化財件数と、市町村の平均文化財件数(全国合計件数を市町村数1,718で単純に除した値)を比較したものである。朝来市合計の指標は2.19であるから、朝来市は全国平均と比較して文化財件数が多く、2倍程度であることが分かる。このうち有形文化財(建造物)の指数は3.05であり、特に件数が多いことが分かる。

次に、表5-2に、朝来市の文化財の一覧を整理した。第2章においても述べたように、本調査が対象とするのは有形文化財(建造物)であるが、このうち活用を検討する「住宅、民家、学校、文化施設、官公庁舎、商業・業務施設」に該当するものは、表5-2中に網掛けをした15件であった。

※ 15件のうち11件(日下家住宅、進藤家渋滞、旧木村酒造場等)が国登録文化財であり、全国的にも突出した実績となっている。また、15件のうち10件が生野町口銀谷(くちがなや)に位置しており、生野銀山関係の産業遺産群である。

※ 15件のうち5件(旧神子畑鉦山事務舎、旧生野警察署、甲社宅、旧吉川家住宅、旧木村酒造場)は既に交流施設として活用されている。ただし、そのうち一部の施設は管理運営手法の見直しが必要となっている。

その他の有形文化財(建造物)は、社寺及びこれに付属する山門、灯籠等が26件、坑口、鑄鉄橋等の産業遺産が6件である。有形文化財(建造物)以外の文化財としては、有形文化財(美術工芸品)、民俗文化財、記念物(史跡、天然記念物等)、文化的景観がある。  
※ 本調査では、これらをまとめて「その他文化財」と呼称する。

その他文化財は、基幹施設としての活用の対象とはならないが、文化体験プログラム造成の舞台やテーマとなるもので、エリア開発の重要な資産として把握し、基幹施設とともに活用を検討していくことが重要となる。

表5-1 全国と朝来市の文化財指定・選定・登録件数

種別	記号	区分	件数(全国) A	件数(朝来市) B	指数 B/(A/1718)
有形文化財(建造物)	■■■	重要文化財	2,456	2	1.40
	■■	都道府県指定	2,487	7	4.84
	■	市町村指定	9,465	22	3.99
	◎◎◎	登録有形文化財	10,881	11	1.74
	◎◎	都道府県登録	107	4	64.22
	◎	市町村登録	536	0	0.00
			小計	25,932	46
有形文化財(美術工芸品)	■■■	重要文化財	10,654	1	0.16
	■■	都道府県指定	10,243	15	2.52
	■	市町村指定	42,453	78	3.16
	◎◎◎	登録有形文化財	14	0	0.00
	◎◎	都道府県登録	38	0	0.00
	◎	市町村登録	1,777	0	0.00
		小計	65,179	94	2.48
無形文化財	■■■	重要無形文化財	104	0	0.00
	■■	都道府県指定	166	0	0.00
	■	市町村指定	641	0	0.00
	◎◎◎	登録無形文化財	0	0	
	◎◎	都道府県登録	0	0	
	◎	市町村登録	93	0	0.00
		小計	1,004	0	0.00
民俗文化財	■■■	重要有形民族文化財	217	0	0.00
	■■	都道府県指定	745	2	4.61
	■	市町村指定	4,876	3	1.06
	◎◎◎	登録有形民族文化財	0	0	
	◎◎	都道府県登録	12	0	0.00
	◎	市町村登録	745	0	0.00
	■■■	重要無形民族文化財	296	0	0.00
	■■	都道府県指定	1,651	1	1.04
	■	市町村指定	6,264	6	1.65
	◎◎◎	登録有形民族文化財	42	0	0.00
	◎◎	都道府県登録	70	0	0.00
◎	市町村登録	253	0	0.00	
		小計	15,171	12	1.36
記念物	■■■	史跡	1,773	2	1.94
	■■	都道府県指定(遺跡)	2,984	2	1.15
	■	市町村指定(遺跡)	12,891	10	1.33
	◎◎◎	登録史跡	0	0	
	◎◎	都道府県登録(遺跡)	0	0	
	◎	市町村登録(遺跡)	521	0	0.00
	■■■	名勝	400	0	0.00
	■■	都道府県指定(名勝地)	276	1	6.22
	■	市町村指定(名勝地)	878	1	1.96
	◎◎◎	登録名勝	0	0	
	◎◎	都道府県登録(名勝地)	1	0	0.00
	◎	市町村登録(名勝地)	15	0	0.00
	■■■	天然記念物	1,022	2	3.36
	■■	都道府県指定(動物・植物・地質鉱物)	2,993	2	1.15
	■	市町村指定(動物・植物・地質鉱物)	10,886	9	1.42
	◎◎◎	登録記念物	97	0	0.00
	◎◎	都道府県登録(動物・植物・地質鉱物)	6	0	0.00
◎	市町村登録(動物・植物・地質鉱物)	120	0	0.00	
		小計	34,863	29	1.43
文化的景観	■■■	重要文化的景観	50	1	34.36
	■■	都道府県指定	10	0	0.00
	■	市町村指定	20	0	0.00
		小計	80	1	21.48
伝統的建造物群	■■■	重要伝統的建造物群保存地区	112	0	0.00
	■■	都道府県指定	1	0	0.00
	■	市町村指定	109	0	0.00
		小計	222	0	0.00
文化財の保存技術	■■■	選定保存技術	70	0	0.00
	■■	都道府県指定	28	0	0.00
	■	市町村指定	22	0	0.00
		小計	120	0	0.00
		合計	142,571	182	2.19

凡例／■■■■：国指定 ■■■：都道府県指定 ■■：市町村指定 ◎◎◎：国登録 ◎◎：都道府県登録 ◎：市町村登録

表5-2 朝来市の文化財一覧

種別	区分(記号)	区分	名称	種別	場所	備考
有形文化財 (建造物)	■ ■ ■	国指定文化財	赤淵神社本殿	建造物	朝来市和田山町枚田	
	■ ■ ■	国指定文化財	神子畑鑄鉄橋	建造物	朝来市佐裏(神子畑)	
	■ ■ ■	県指定文化財	石造宝篋印塔	建造物	朝来市和田山町岡田(法宝寺)	
	■ ■ ■	県指定文化財	大同寺開山堂	建造物	朝来市山東町早田	
	■ ■ ■	県指定文化財	石鐘	建造物	朝来市山東町諏訪(慈照寺)	
	■ ■ ■	県指定文化財	石造七重塔	建造物	朝来市山東町諏訪(慈照寺)	
	■ ■ ■	県指定文化財	石造九重塔	建造物	朝来市山東町森	
	■ ■ ■	県指定文化財	羽瀧鑄鉄橋	建造物	朝来市羽瀧	
	■ ■ ■	県指定文化財	旧神子畑鉱山事務舎	建造物	朝来市神子畑	ム一七旧居
	■ ■ ■	市指定文化財	大明寺(方丈・庫裡・開山堂)	建造物	朝来市生野町黒川	
	■ ■ ■	市指定文化財	生野鉱山正門門柱	建造物	朝来市生野町小野(生野銀山)	
	■ ■ ■	市指定文化財	金香瀬坑口	建造物	朝来市生野町小野(生野銀山)	
	■ ■ ■	市指定文化財	恩賜記念碑	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	■ ■ ■	市指定文化財	旧生野警察署	建造物	朝来市生野町口銀谷	1区公民館
	■ ■ ■	市指定文化財	浄願寺の山門	建造物	朝来市生野町奥銀谷	
	■ ■ ■	市指定文化財	甲 7,8,9,19号社宅および土塀、 カラム土塀	建造物	朝来市生野町口銀谷	志村喬記念館
	■ ■ ■	市指定文化財	生野義拳碑	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	■ ■ ■	市指定文化財	石造宝篋印塔	建造物	朝来市和田山町藤和	
	■ ■ ■	市指定文化財	彫像板碑	建造物	朝来市和田山町西土田	
	■ ■ ■	市指定文化財	おかげ燈籠	建造物	朝来市和田山町宮	
	■ ■ ■	市指定文化財	粟鹿神社勅使門	建造物	朝来市山東町粟鹿	
	■ ■ ■	市指定文化財	當勝神社古宮	建造物	朝来市山東町粟鹿	
	■ ■ ■	市指定文化財	當勝神社隨身門	建造物	朝来市山東町粟鹿	
	■ ■ ■	市指定文化財	大同寺山門	建造物	朝来市山東町早田	
	■ ■ ■	市指定文化財	寿賀神社本殿	建造物	朝来市山東町柵木	
	■ ■ ■	市指定文化財	足鹿神社本殿	建造物	朝来市八代	
	■ ■ ■	市指定文化財	岩屋観音石灯籠	建造物	朝来市上岩津(鷲原寺)	
	■ ■ ■	市指定文化財	善隆寺石灯籠	建造物	朝来市納座(善隆寺)	
	■ ■ ■	市指定文化財	佐中宝篋印塔	建造物	朝来市佐中	
	■ ■ ■	市指定文化財	赤淵神社勅使門	建造物	朝来市和田山町枚田	
	■ ■ ■	市指定文化財	赤淵神社楼門	建造物	朝来市和田山町枚田	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	旧海崎医院	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	桑田家住宅	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	日下旅館	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	松本家住宅母屋	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	佐藤家住宅別邸	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	今井家住宅	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	旧吉川家住宅	建造物	朝来市生野町口銀谷	生野まちづくり工房井筒屋
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	綾部家住宅	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	日下家住宅	建造物	朝来市山東町粟鹿	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	進藤家住宅	建造物	朝来市佐裏	
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	旧木村酒造場	建造物	朝来市和田山町竹田	旧木村酒造場 EN
	◎ ◎ ◎	国登録文化財	大蔵神社	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	県登録文化財	東西寺	建造物	朝来市生野町口銀谷	
	◎ ◎ ◎	県登録文化財	常光寺	建造物	朝来市和田山町竹田	
	◎ ◎ ◎	県登録文化財	観音寺	建造物	朝来市和田山町竹田	
有形文化財 (美術工芸品)	■ ■ ■	県指定文化財	絹本墨画白衣観音図	絵画	朝来市山東町早田(大同寺)	
	■ ■ ■	県指定文化財	絹本着色仏涅槃図	絵画	朝来市山東町楽音寺(楽音寺)	
	■ ■ ■	県指定文化財	絹本着色両界曼荼羅図	絵画	朝来市山東町楽音寺(楽音寺)	
	■ ■ ■	県指定文化財	絹本着色仏画十二天像	絵画	朝来市上岩津(鷲原寺)	
	■ ■ ■	市指定文化財	明治初年の生野町絵図	絵画	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
	■ ■ ■	市指定文化財	但州生野銀山絵巻	絵画	朝来市生野町口銀谷	
	■ ■ ■	市指定文化財	乃木將軍肖像	絵画	あさご芸術の森美術館	
	■ ■ ■	市指定文化財	黒潮	絵画	朝来市生野町口銀谷	
	■ ■ ■	市指定文化財	朝(横たわる男)	絵画	朝来市生野町口銀谷(生野小学校)	
	■ ■ ■	市指定文化財	芍薬	絵画	あさご芸術の森美術館	
	■ ■ ■	市指定文化財	峠の茶屋	絵画	あさご芸術の森美術館	
	■ ■ ■	市指定文化財	秋郊	絵画	あさご芸術の森美術館	
	■ ■ ■	市指定文化財	夕	絵画	朝来市生野町口銀谷(生野小学校)	
	■ ■ ■	市指定文化財	武蔵野の朝	絵画	朝来市生野町口銀谷(生野小学校)	
	■ ■ ■	市指定文化財	明治初年の猪野々絵図	絵画	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
	■ ■ ■	市指定文化財	但州生野銀山絵巻	絵画	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
	■ ■ ■	市指定文化財	當麻曼荼羅	絵画	朝来市生野町口銀谷(来迎寺)	

種別	区分(記号)	区分	名称	種別	場所	備考
		■ 市指定文化財	牡丹の襖絵	絵画	朝来市八代(無量寺)	
		■ 市指定文化財	仏画十三仏	絵画	朝来市上岩津(鷲原寺)	
		■ 市指定文化財	仏画青面金剛像	絵画	朝来市納座(善隆寺)	
		■ 市指定文化財	當勝神社絵馬群	絵画	朝来市山東町粟鹿	
	■	■ 県指定文化財	木造薬師如来坐像	彫刻	朝来市和田山町岡田(法宝寺)	
	■	■ 県指定文化財	金銅菩薩立像	彫刻	朝来市和田山町和田山(円龍寺)	
	■	■ 県指定文化財	鷲原寺石仏群	彫刻	朝来市上岩津(鷲原寺)	
	■	■ 県指定文化財	石造阿弥陀如来坐像	彫刻	朝来市上岩津(鷲原寺)	
		■ 市指定文化財	家康の尊像と歴代将軍の位牌	彫刻工芸品	朝来市生野町口銀谷(東西寺)	
		■ 市指定文化財	大用寺十六羅漢	彫刻	朝来市生野町新町(大用寺)	
		■ 市指定文化財	石造延命地藏菩薩像	彫刻	朝来市和田山町宮(円明寺)	
		■ 市指定文化財	木造阿弥陀如来坐像	彫刻	朝来市和田山町枚田(赤淵神社)	
		■ 市指定文化財	木造阿弥陀如来像	彫刻	朝来市山東町野間(国清寺)	
		■ 市指定文化財	木造月庵宗光坐像	彫刻	朝来市山東町早田(大同寺)	
		■ 市指定文化財	五智如来坐像	彫刻	朝来市石田(金剛院)	
		■ 市指定文化財	木造千手観音立像	彫刻	朝来市上岩津(鷲原寺)	
		■ 市指定文化財	木造馬頭観音立像	彫刻	朝来市物部(高峰寺)	
		■ 市指定文化財	木造大日如来坐像	彫刻	朝来市石田(金剛院)	
		■ 市指定文化財	木彫狛犬	彫刻	朝来市物部(物部八幡神社)	
		■ 市指定文化財	木彫狛犬	彫刻	朝来市八代(足鹿神社)	
		■ 市指定文化財	殉節忠士之墓誌銘原本木版	彫刻	朝来市山口	
		■ 市指定文化財	牛王宝印	彫刻	朝来市上岩津(鷲原寺)	
		■ 市指定文化財	粟鹿神社木造著色隨身倚像	彫刻	朝来市山東町粟鹿	
		■ 市指定文化財	粟鹿神社木造著色狛犬像	彫刻	朝来市山東町粟鹿	
	■	■ 県指定文化財	金蔵寺銅鐘	工芸品	朝来市生野町口銀谷	
	■	■ 県指定文化財	鰐口	工芸品	朝来市山東町大月 91 番地 2	(朝来市埋蔵文化財センター)
	■	■ 県指定文化財	鰐口	工芸品	朝来市桑市(日輪寺)	
		■ 市指定文化財	成徳旗	工芸品	朝来市生野町口銀谷(生野小学校)	
		■ 市指定文化財	浅田貞次郎翁銅像	工芸品	朝来市生野町口銀谷	
		■ 市指定文化財	金剛界礼賛版木	工芸品	朝来市和田山町岡田(法宝寺)	
		■ 市指定文化財	転輪経蔵	工芸品	朝来市和田山町竹田(観音寺)	
		■ 市指定文化財	鞍・鎧	工芸品	朝来市多々良木(多々良木八幡神社)	
		■ 市指定文化財	無準師範墨蹟	書跡	朝来市和田山町寺内(光福寺)	
		■ 市指定文化財	勅賜号允許書	書跡	朝来市和田山町寺内(光福寺)	
		■ 市指定文化財	潜淋法有墨蹟	書跡	朝来市和田山町寺内(光福寺)	
		■ 市指定文化財	大愚宗築墨蹟	書跡	朝来市和田山町寺内(光福寺)	
		■ 市指定文化財	大愚宗築墨蹟	書跡	朝来市和田山町宮(円明寺)	
		■ 市指定文化財	生野銀山孝義伝	典籍	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■ 市指定文化財	銀山旧記	古文書	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■ 市指定文化財	掛屋市兵衛御用留日記	古文書	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■ 市指定文化財	内山寺安堵状	古文書	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■ 市指定文化財	西園寺中納言が但州府中裁判所総督に任命された旨の伝達	古文書	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■ 市指定文化財	和田上道日記	古文書	朝来市和田山町宮(円明寺)	
		■ 市指定文化財	山崎家古文書	古文書	朝来市山東町喜多垣	
		■ 市指定文化財	大同寺古文書	古文書	朝来市山東町早田(大同寺)	
		■ 市指定文化財	田路大和守系図原本	古文書	朝来市新井(神照院)	
		■ 市指定文化財	山内城文書	古文書	朝来市市内	
	■	■ 国指定文化財	但馬城ノ山古墳出土品	考古資料	朝来市山東町大月 91 番地 2	(朝来市埋蔵文化財センター)
	■	■ 県指定文化財	金銅装頭椎太刀	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
	■	■ 県指定文化財	春日古墳出土遺物一括	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
	■	■ 県指定文化財	銅鏡	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
	■	■ 県指定文化財	経瓦	考古資料	朝来市山東町楽音寺(楽音寺)	
		■ 市指定文化財	久田和春の木田古墳群出土遺物一括	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
		■ 市指定文化財	金梨山古墳出土装身具	考古資料	朝来市山東町迫間	
		■ 市指定文化財	大同寺観音山出土陶棺	考古資料	朝来市山東町早田(大同寺)	
		■ 市指定文化財	方格規矩鏡	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
		■ 市指定文化財	子持勾玉	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
		■ 市指定文化財	礎石(立脇庵寺)	考古資料	朝来市立脇(大通院)	
		■ 市指定文化財	三町田古墳出土品	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
		■ 市指定文化財	コモ井・釣坂遺跡出土品	考古資料	朝来市山東町大月	(朝来市埋蔵文化財センター)
		■ 市指定文化財	灰吹銀	歴史資料	朝来市生野町口銀谷	
		■ 市指定文化財	灰吹銀	歴史資料	朝来市生野町小野(生野銀山)	
		■ 市指定文化財	但馬南鑛(合計 4)	歴史資料	朝来市生野町口銀谷	

種別	区分(記号)	区分	名称	種別	場所	備考
		■市指定文化財	但馬南隼	歴史資料	朝来市生野町口銀谷	
		■市指定文化財	但馬南隼	歴史資料	朝来市生野町小野(生野銀山)	
		■市指定文化財	測量器	歴史資料	朝来市生野町小野(生野銀山)	
		■市指定文化財	神武必勝論	歴史資料	朝来市生野町口銀谷	
		■市指定文化財	御下賜金達書・目録共	歴史資料	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■市指定文化財	但馬国地図	歴史資料	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■市指定文化財	高札	歴史資料	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■市指定文化財	生野県の印鑑	歴史資料	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
		■市指定文化財	制札	歴史資料	朝来市和田山町岡田(法宝寺)	
		■市指定文化財	南八郎奉献額	歴史資料	朝来市山口(山口八幡神社)	
		■市指定文化財	神領制札	歴史資料	朝来市山口(山口八幡神社)	
		■市指定文化財	多々良木八幡社棟札	歴史資料	朝来市多々良木(多々良木八幡神社)	
		■市指定文化財	神子畑愛宕神社護摩札	歴史資料	朝来市佐囊(愛宕神社)	
無形文化財		なし				
民族文化財	■	■県指定文化財	表米神社相撲棧敷	有形民俗文化財	朝来市和田山町竹田	
	■	■県指定文化財	旧井上家住宅	有形民俗文化財	朝来市多々良木	歴史民俗資料館
		■市指定文化財	見石飾幕	有形民俗文化財	朝来市生野町小野(生野銀山)	
		■市指定文化財	見石飾幕	有形民俗文化財	朝来市生野町小野(生野銀山)	
		■市指定文化財	見石飾幕	有形民俗文化財	朝来市生野町口銀谷(生野書院)	
	■	■県指定文化財	寺内ざんざか踊り	無形民俗文化財	朝来市和田山町寺内	
		■市指定文化財	生野踊り	無形民俗文化財		
		■市指定文化財	宮神楽	無形民俗文化財	朝来市和田山町宮	
		■市指定文化財	山東町盆踊り(音頭 7・踊り 5)	無形民俗文化財	朝来市山東町末歳	
		■市指定文化財	多々良木扇子踊	無形民俗文化財	朝来市多々良木	
		■市指定文化財	羽瀧獅子舞	無形民俗文化財	朝来市羽瀧	
		■市指定文化財	立脇獅子舞	無形民俗文化財	朝来市立脇	
記念物	■	■国指定文化財	竹田城跡	史跡	朝来市和田山町竹田	
	■	■国指定文化財	茶すり山古墳	史跡	朝来市和田山町筒江	
	■	■県指定文化財	小丸山古墳	史跡	朝来市和田山町岡田	
	■	■県指定文化財	船宮古墳	史跡	朝来市桑市	
		■市指定文化財	延応寺	史跡	朝来市生野町口銀谷	
		■市指定文化財	生野城跡	史跡	朝来市生野町口銀谷	
		■市指定文化財	摩崖仏	史跡	朝来市生野町口銀谷	
		■市指定文化財	露天掘り跡	史跡	朝来市生野町小野	
		■市指定文化財	第八代酒井奉行の墓所	史跡	朝来市生野町口銀谷(延応寺)	
		■市指定文化財	筒江・城ヤブ 1号墳	史跡	朝来市和田山町筒江	
		■市指定文化財	久田和 1号墳	史跡	朝来市和田山町久田和	
		■市指定文化財	池田古墳	史跡	朝来市和田山町平野	
		■市指定文化財	石積双室古墳	史跡	朝来市山東町迫間	
		■市指定文化財	南八郎殉難之地	史跡	朝来市山口(護国神社)	
	■	■県指定文化財	円明寺庭園	名勝	朝来市和田山町宮	
	■	■市指定文化財	護念寺庭園	名勝	朝来市和田山町玉置	
	■	■国指定文化財	糸井の大カツラ	天然記念物	朝来市和田山町竹ノ内	
	■	■国指定文化財	八代の大ケヤキ	天然記念物	朝来市八代(足鹿神社)	
	■	■県指定文化財	応寺大ケヤキ	天然記念物	朝来市生野町口銀谷	
	■	■県指定文化財	ウツギノヒメハナバチ群生地	天然記念物	朝来市山東町楽音寺(楽音寺)	
		■市指定文化財	断層と鉱脈	天然記念物	朝来市生野町小野	
		■市指定文化財	久世田の大イチョウ	天然記念物	朝来市和田山町久世田	
		■市指定文化財	大將軍スギ	天然記念物	朝来市和田山町藤和	
		■市指定文化財	諏訪のボダイジュ	天然記念物	朝来市山東町諏訪	
		■市指定文化財	社叢林	天然記念物	朝来市山東町粟鹿(粟鹿神社)	
		■市指定文化財	社叢林	天然記念物	朝来市山東町粟鹿(當勝神社)	
		■市指定文化財	西谷のフジ	天然記念物	朝来市山東町粟鹿	
		■市指定文化財	神子畑のサルスベリ	天然記念物	朝来市佐囊	
		■市指定文化財	金香瀬のヒカゲツツジ群落	天然記念物	朝来市生野町小野	
文化的景観	■	■国選定重要文化的景観	生野鉱山及び鉱山町	重要文化的景観	朝来市生野町	
伝統的建造物群		なし				
保存技術		なし				

凡例／■：国指定 ■：都道府県指定 ■：市町村指定 ◎◎◎：国登録 ◎◎：都道府県登録 ◎：市町村登録  
 ※朝来市ホームページを基に再整理した。

## (2) 基幹施設となり得る文化財等の整理

前節(1)で整理した有形文化財(建造物)15件を表5-3に整理した。そして、施設の現況から、現時点で基幹施設として検討が可能であると判断できる施設は朝来市所有の有形文化財5件である(「現況」欄の★印)。

旧神子畑鉱山事務舎(県指定有形文化財)、甲7,8,9,19号社宅(市指定有形文化財)、旧吉川家住宅(国登録有形文化財)の3件は、それぞれ、ムーセ旧居、志村喬記念館、生野まちづくり工房井筒屋として、既に活用されているが、基幹施設機能の付加や変更について検討が可能である。旧井上家住宅(県指定有形民族文化財)は現在閉館しており、基幹施設としての活用検討が可能である。旧木村酒造場は、既に基幹施設として活用している。

★印を付けなかった個人等が所有する施設についても、今後、所有者や市の意向によっては基幹施設になり得ると考えられる。さらに、市担当者へのヒアリング調査を基に、現時点では文化財指定等には至っていない歴史的建築物のなかで、基幹施設となり得る施設5件を同表に加えた。

表5-3 基幹施設と成り得る文化財等の抽出

記号	区分	名称	時代	所有者	場所	現況
■■■	県指定	旧神子畑鉱山事務舎	明治	朝来市	神子畑	★ムーセ旧居(公開中)
■	市指定	旧生野警察署	明治	生野1区	生野町口銀谷	1区公民館(活用済)
■	市指定	甲7,8,9,19号社宅	明治	朝来市	生野町口銀谷	★市の指定管理施設(公開中)
◎◎◎	国登録	旧海崎医院	明治	個人	生野町口銀谷	個人所有であるが公開は可能
◎◎◎	国登録	桑田家住宅	江戸	個人	生野町口銀谷	居住中、玄関先までは公開可能
◎◎◎	国登録	日下旅館	明治	個人	生野町口銀谷	居住中、不在多し
◎◎◎	国登録	松本家住宅主屋	明治	個人	生野町口銀谷	居住中、玄関先までは公開可能
◎◎◎	国登録	佐藤家住宅別邸	江戸	個人	生野町口銀谷	居住中、玄関先までは公開可能
◎◎◎	国登録	今井家住宅	江戸	個人	生野町口銀谷	居住中、玄関先までは公開可能
◎◎◎	国登録	旧吉川家住宅	江戸	朝来市	生野町口銀谷	★生野まちづくり工房井筒屋
◎◎◎	国登録	綾部家住宅	江戸	個人	生野町口銀谷	居住中、玄関先までは公開可能
◎◎◎	国登録	日下家住宅(17棟)	江戸	個人	山東町粟鹿	空き家、部分的な公開は可能
◎◎◎	国登録	進藤家住宅	江戸	個人	佐囊	居住中、撮影スポット
◎◎◎	国登録	旧木村酒造場	明治	朝来市	和田山町竹田	★旧木村酒造場 EN(活用済)
■■■	県指定	旧井上家住宅	江戸	朝来市	多々良木	★歴史民俗資料館(活用検討可)
	未指定	旧和田山機関庫	明治	JR西日本	和田山町東谷	★活用検討可
	未指定	田中家	江戸	個人	和田山町白井	★活用検討可
	未指定	垣尾家	大正	個人	和田山町野村	★活用検討可
	未指定	太田家	江戸	個人	和田山町和田山	★活用検討可
	未指定	秋山家	明治	個人	和田山町宮田	★活用検討可

本調査では、これらのうち、「旧木村酒造場」と「旧和田山機関庫」について、その「エリア開発手法」と、エリア開発に有用な「官民連携手法」を具体的に検討する。

旧木村酒造場は、既に官民連携事業により再生・活用されているため、基幹施設整備後のエリア開発検討のモデルとして適していると考えられる。旧和田山機関庫は、現在は市の所有物件ではないが、JR西日本とその有効活用を継続して協議してきた経緯があり、長年の懸案である駅北広場や自由通路整備の進展にもつながると考えられる。



生野町口銀谷地区には、10件の文化財があるが、居住の用に供しているものも多く、現時点では新しく活用できそうな物件が見当たらない。

#### ◎モデル地区と基幹施設

地区名	基幹施設
竹田城下町地区	旧木村酒造場(登録有形文化財)
和田山駅北地区	旧和田山機関庫(未指定)

### (3) エリア開発手法

前節(2)で設定した2地区を対象に、第2章の基礎理論を用いて、エリア開発計画の手順に従い、整備内容と整備手法を整理する。

#### ①対象地区の設定

基幹施設となる公的不動産を中心として、集落(自治会)、小学校区などの地域コミュニティのエリア、または、城下町、宿場町など歴史的に形成されたエリアを開発地区として設定する。

#### ◎モデル地区での検討結果

地区名	地区の設定
竹田城下町地区	・天空の城「竹田城」を守り続けてきた竹田区(竹田小学校区の中心部)
和田山駅北地区	・駅北の機関庫跡地と住宅市街地、駅南の中心市街地 ・鉄路でつながっているコミュニティ

- ・空き家の実態やコミュニティ圏域を念頭に、歴史性や市街地としてのまとまりを勘案してエリアを設定した。

#### ②地域資産の調査

歴史文化基本構想等の既存資料や現地調査により、基幹施設となる公的不動産のほか、文化財建造物、その他文化財を含む歴史文化資産について調査し、整理する。特に、空き家となった文化財等はエリア開発にとって重要であるため、ヒアリング調査、現地調査を実施し、建物概要や分布を把握する。

#### ◎モデル地区での検討結果

地区名	地域資産
竹田城下町地区	・旧木村酒造場(登録有形文化財)、竹田城(史跡)、町屋群、漆器、祭など
和田山駅北地区	・旧和田山機関庫、その他鉄道施設

- ・文献調査、ヒアリング調査、現地調査から、地域資産を選定した。

#### ③開発コンセプトの設定

文化財等の公的不動産を基幹施設とした分散型開発によって、当該地区がどのような未来を描きたいのかを明確にする。地区の歴史文化に根ざして、現在を見つめ直し、新しい視点や技術を付加し、未来に新しい描線を引くことを基本的な姿勢とする。

特に基幹施設となる「文化財等の公的不動産」が持っている歴史性・文化性が、地区の開発コンセプトとメインターゲットを方向づけるものと考えられる。

#### ◎モデル地区での検討結果

地区名	開発コンセプト
竹田城下町地区	・コンセプト: 生業の創出、常に時代の一步先を行く城下町 ・メインターゲット: 外国人(欧米等)観光客、クリエイティブワーカー
和田山駅北地区	・コンセプト: 鉄道の旅の楽しみを伝える「但馬のターミナル」 ・メインターゲット: 鉄道ファン、外国人(欧米等)観光客

- ・ 地域資産の持つ強みを活かしたコンセプトとメインターゲットを設定した。
- ・ 竹田城下町は、度重なる水害や火災を乗り越えて、時代に沿って生業(産業)を変えながら、町衆が町を維持し、竹田城を守ってきた歴史がある。次の時代の生業を「インバウンド観光」と設定した。
- ・ 和田山駅北地区は、残された鉄道遺産を最大限に活かす計画とした。

#### ④ビークルの組成

開発コンセプトに沿って、エリア開発事業を実施するビークルを組織する。エリア開発の意思を有する地区関係者及び外部者で構成することが基本であり、地区の不動産の保有管理とエアリアマネジメントが主たる業務内容となる。

#### ◎モデル地区での検討結果

地区名	ビークルの組成
竹田城下町地区	・本調査のなかで、地区の人材を選定 ・新しいビークル(一般社団法人)設立を準備中
和田山駅北地区	(今後設立を検討)

- ・ 竹田城下町地区では、既に基幹施設の指定管理者が存在し、ビークルの機能を担っている。ただし、このビークルは外部者で構成されているため、地元関係者で構成され、将来的に業務を継承する新しいビークルの組成に取り組んだ。
- ・ 和田山駅北地区のビークル組成については、今後、事業化のなかで検討することとなる。

#### ⑤基幹施設の整備

地区の開発コンセプトに沿って「文化財等の公的不動産」を活用して整備する基幹施設について、用途、資金、運営、事業収支等を計画する。所有者である自治体が整備し、ビークルが運営する官設民営方式を基本として事業スキームを構築する。

エリア開発のなかで基幹施設に求められる機能は、引き続き展開するエリア開発とそのマネジメントに資する交流拠点機能であると考えられる。交流拠点機能とは、具体的には、ビークルが活動拠点とするビークルオフィスのほか、来訪者(ビジネス客、視察者、学生、料理人等)が滞在して活動できるコワーキングスペースや宿泊施設、来訪者(観光客、移住希望者等)を受け入れるレセプション機能等である。その他、地区の特長を表現する店舗等の機能を付け加えることが考えられる。

[機能A] 基幹施設に求められる交流拠点機能

- ・ 交流機能(ビークルオフィス、コワーキング、レセプションなど)
- ・ 滞在機能(宿泊施設、レジデンスなど)

[機能B] 地区の特性に応じて基幹施設に付加する機能

- ・ 飲食機能(レストラン、カフェ、バーなど)

- ・ 文化機能（アートギャラリー、クラフト工房、温泉など）
- ・ 交通機能（交通ターミナル、サイクルステーションなど）

立地条件にもよるが、基幹施設が一般に大規模物件であることを考えると、まずは「機能A」（交流機能、滞在機能）を組み込み、これに適宜「機能B」を付加した複合施設とする方向で検討することが基本となる。これらの機能を、複数の物件に分散配置する計画とすることも可能である。

#### ◎モデル地区での検討結果

地区名	基幹施設の計画内容
竹田城下町地区	・旧木村酒造場:ホテル、レストラン、観光案内所など(平成25年11月開業済み) ・竹田保育園等:ビークルオフィス、大学連携拠点、クラフト工房等を計画
和田山駅北地区	・旧機関庫、乗務員宿舎等:ビークルオフィス、レジデンス、レストラン、ホテルなど ・その他:駅前交通広場、駅北改札口等

- ・ 竹田城下町地区では、既に「旧木村酒造場」に滞在機能を整備しているため、基幹施設の機能を補完する施設として「竹田保育園等」を選定し、未整備の交流機能の整備を計画した。
- ・ 和田山駅北地区では、ここに交流拠点機能を整備することで、合わせて駅北の交通機能向上を図る計画とした。

#### ⑥エリア開発事業の展開

エリア開発のためのビークルが組成され、地区のシンボリックな空間である「文化財等の公的不動産」にその活動拠点（基幹施設）が整備できたとして、いよいよビークルは、本来のミッションである、地区の文化財等の空き家を活用したエリア開発を展開することになる。

エリア内の文化財等のなかから、所有者の意向、建物の活用可能性（腐朽の状態）等を勘案しながら、再生・活用に適当な物件を選定し、地区全体のマネジメントの観点から、それぞれの物件の用途、改修費、事業収支、資金調達、想定される事業者（プレイヤー）等に関する「エリア開発事業計画」を策定する。

空き家活用は多様な事業展開の可能性を持っているが、以下に、地域再生につながると考えられる、「テナントの誘致」（カフェ、工房、サテライト・オフィス等）、「分散型ホテルの拡充」、「地方回帰住宅の整備」への事業展開について例示する。

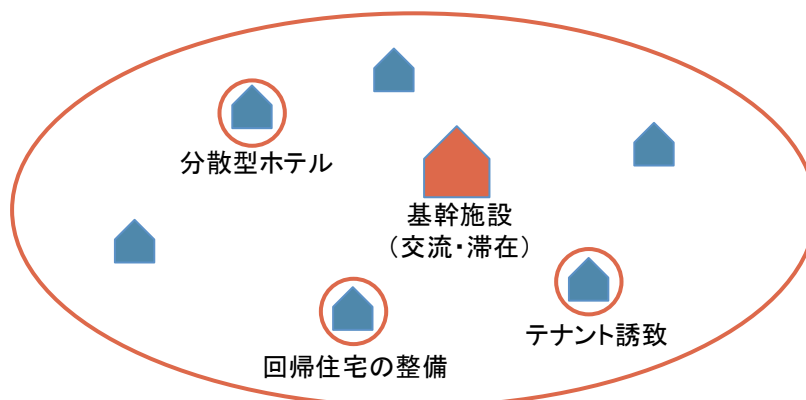


図5-1 エリア開発の事業展開(概念図)

[テナントの誘致]

- ・ ビークルが、空き家の利用権を取得（買取または定借）して、交流拠点に来訪する移住希望の事業者を空き家にマッチングしていく。
- ・ エリアマネジメントにより、地区に各種テナントを配置していく。
- ・ 民（ビークル）による独立採算の運営を基本とする。
- ・ 官は、空き店舗対策等の観点から、必要に応じて、ビークルの改修費に対する助成、事業者の開業資金や家賃に対する助成を行う。

[分散型ホテルの拡充]

- ・ ビークルが、空き家の利用権を取得（買取または定借）して、順次、地区に客室を配置していく。
- ・ 滞在拠点にフロントを置き、宿泊施設を一体的に運営する。
- ・ 豊かな歴史文化や美しい自然環境を生かし、トレッキングやグランピング等の滞在型のアクティビティも充実させる。
- ・ インバウンド観光にも訴求するストーリー性のある文化体験プログラムの造成や交流イベントの企画運営等を実施する。
- ・ 地区のアイコンとなるイメージの拡散や商品の開発を実施する。
- ・ 民（ビークル）による独立採算の運営を基本とする。
- ・ 自治体は、都市農村交流促進等の観点から、必要に応じて、ビークルの改修費に対する助成を行う。

[地方回帰住宅の整備]

- ・ ビークルが、空き家を買って再生し、一棟貸しの宿泊施設として活用する。
- ・ 1日の観光宿泊から、1週間の短期ステイ、1ヶ月の滞在、さらに長期のお試し居住にも対応する。
- ・ 上述の分散型ホテルの1室や民泊施設として運営しながら、住宅へ転用することも考えられる。
- ・ 基幹施設では、移住希望者の受付や案内を実施する。
- ・ 一定の滞在を経て、移住を希望する者については、地域の合意のもとで受け入れる。
- ・ 民（ビークル）による独立採算の運営を基本とする。
- ・ 自治体は、買い取り資金や改修資金を貸し付ける基金の造成を行うなど、新しい住宅政策として必要な支援を行う（下図の事業スキームを参照）。

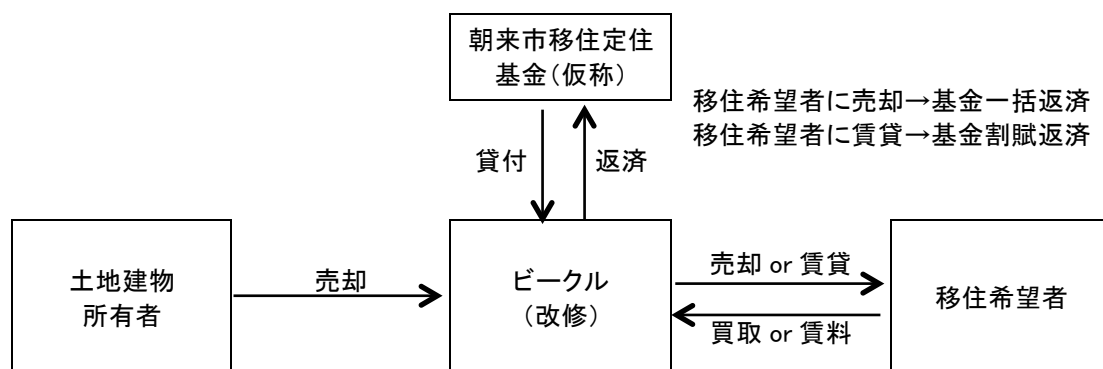


図5-2 移住定住基金による地方回帰住宅の整備スキーム

### ◎モデル地区での検討結果

地区名	事業展開の内容
竹田城下町地区	・宿泊施設(一棟貸し)1棟、インキュベート施設等を整備 ・宿泊施設(町屋、2室)を計画 ・インバウンド事業の体験プログラムとして、竹田城登城とグランピングを試行
和田山駅北地区	・駅北区画整理区域、駅南地区における事業展開について今後検討

- ・ 竹田城下町において、新規テナント誘致、ホテルの客室の追加、地方回帰住宅の整備、体験プログラムの充実等を検討した。

### ⑦活用計画の作成と改修工事の実施

エリア開発事業計画に沿って、資金調達、事業者マッチング等を進め、条件が整ったものから活用物件の改修に着手する。このとき、実際に改修物件に入居するマッチング事業者は計画と異なる場合があるが、事業者の特性を見極めて柔軟に計画修正する姿勢も必要である。

改修に際しては、創建時の意匠(オリジナル)を尊重し、作家性を持ち込まない改修が基本となる。文化財改修に倣って、文化財等においてもミニмумインターベンションに徹し、活用の都合上付加した部分は調和を図りながら明確にしておく(可逆性、区別性の確保)などの工夫が重要である。

また、不特定多数が日常的に利用する施設となることから、建築基準法の規定の有無に関わらず、耐震安全性、防火安全性を確保することが基本となる。

### ◎モデル地区での検討結果

地区名	活用計画
竹田城下町地区	・6件を選定、うち2件について建物調査を実施し、うち1件は活用計画を策定
和田山駅北地区	・駅北区画整理区域、駅南地区において今後検討

- ・ 竹田城下町において、町屋1棟(ホテル客室2室)の活用計画を取りまとめた。

## 6章. 基幹施設整備のための官民連携手法

一般に、「文化財等の公的不動産」の活用は、その施設単体で使用用途が検討され、事業計画が取りまとめられる。官民連携による事業者の決定も、その施設単体での運営が前提となっている。

これをエリア開発の基幹施設と位置付けると、施設の使用用途や運営事業者選定の考え方も異なってくる。本章では、5章の「(3) エリア開発手法」において、「⑤基幹施設の整備」を実施するための官民連携手法、事業者の選定手法について整理する。

### (1) 基本的な考え方

5章「(3) エリア開発手法」に示したように、「⑤基幹施設の整備」の前段で、エリアの「③開発コンセプト」の検討とともに、当該基幹施設の運営事業者となる「④ピークルの組成」のサウンディングを先行させ、これらを前提に「⑤基幹施設の整備」の事業計画を検討することになる。

換言すると、「エリア開発計画策定の段階で『官民対話』が実施され、運営事業者となるピークルが『選抜・交渉』される」のであり、このため、基幹施設整備の段階では、ピークルとの随意契約が基本となる。

一般的には、自治体を中心となって公開で実施する「①対象地区の設定」「②地域資産の調査」「③開発コンセプトの設定」のプロセスのなかで、ピークルを構成する人材が順次発見され、組成されていくことになる。既に地域で活動している人材がピークルを組成してエリア開発に着手するケース、既に活動している NPO 法人等がピークルとなってエリア開発に着手するケースも想定される。

まちづくりの成果は、最終的にその事業に取り組む「人」の資質や能力に依存するので、ピークルの選定は、地区の将来を託す極めて重要な決定である。サウンディングの過程で、官民が十分なビジョンの共有や信頼関係の構築を図ることが重要である。

### (2) エリア開発を前提とした官民連携手法

表3-1（文化財等の保存・活用に関する官民連携手法）と表4-2（文化財等活用の官民連携手法（先行事例））の検討を踏まえ、エリア開発を見据えた「基幹施設整備の官民連携手法」は表6-1のとおりとなる。

「文化財等の公的不動産」を行政財産として活用する場合は、「指定管理方式」「DBO方式」「コンセッション方式」の3方式が考えられる。このうち、指定管理方式とDBO方式は「官」が資金調達するスキームであり、官設民営の場合に採用されるのが一般的である。設計・施工を「民」に委託することに問題がなければDBO方式が優れている。

これに対して、コンセッション方式（運営権付与）は「民」が資金調達するスキームであり、「民」の自由度が高まる分、「官」の初期投資、管理費を低く抑えることができる。同等のスキームとして、「文化財等の公的不動産」を普通財産として活用する「都市公園方式」「定期借家方式」が考えられる。

※ 定期借家方式は、表3-1、表4-2に記載のない方式であるが、普通財産として活用する手法として有効と考えられることから表6-1には追加記載した。

表6-1 基幹施設整備の官民連携手法

手法	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
エリア開発計画	■○官民対話				
ビークル組成	○	○	○	○	○
事業の実施方針	■	■	■	-	-
施設所有権	■行政財産	■行政財産	■行政財産	■普通財産	■普通財産
事業計画	■○官民対話				
資金調達	■	■	○	○	○
設計・施工	■	○	○	○	○
管理運営	○指定管理	○委託	○運営権	○許可	○定借
民間の関与	中	中	大	大	大
公共性の担保	中	中	中	小	小
初期投資抑制効果	小	中	大	大	大
管理費抑制効果	中	中	大	大	大

※凡例： ■官 ○民

事業期間の設定は、「民」の初期投資額に依るところが大きい。初期投資を伴わない官設民営のスキーム（指定管理方式等）であれば、指定管理期間は5年程度とし、指定管理期間中に特段の問題がなければ、順次指定管理契約を更新する方法が考えられる。

逆に、多額の初期投資が発生するコンセッション方式等の場合は、事業期間を20年～30年程度として、安定的、持続的な経営環境を担保する必要がある。ただし、「民」の経営が行き詰まった場合や事業目的が達成されない場合に備えて、事業評価の実施や中途解約の条項を定めることが考えられる。

◎モデル地区での検討結果

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	■交流拠点施設
機能	・交流機能(観光案内所) ・滞在機能(ホテル) ・飲食機能(レストラン)	・交流機能(オフィス) ・交流機能(コワーク) ・文化機能(クラフト工房)	・交流機能(オフィス等) ・滞在機能(ホテル) ・飲食機能(レストラン等) ・交通機能(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

- ・竹田城下町地区では、既に基幹施設として「旧木村酒造場」が整備され、運営されていることから、基幹施設として不足している機能を新たな補完施設に配置することとし、市が所有する「竹田保育園」及びその周辺の空き施設(自治会所有)を補完施設に選定した。そのうえで、今後、地区の開発を担っていくビークルの育成を視野に「DBO方式」を選定した。
- ・和田山駅北地区では、対象施設として選定した旧和田山機関庫及びその周辺施設について、あくまで収益性を求めることで市の財政負担を軽減することとし、民主導で開発する「定期借家方式」を選定した。
- ※ なお、これとは別の方式としては、第4章の先行事例で検証した「吉城園周辺地区」にならって、機関庫跡地を都市公園区域に指定し、都市公園法に基づく設置管理許可で施設整備をする「都市公園方式」とする方法も考えられる。

### (3) 官民の役割分担

表6-1は、手法の違いを明確にするため、ある程度割り切って各項目の整理を行っている。実際には各手法において多種のバリエーションがあり、創意工夫の余地があるものと考えられる。例えば、各項目の官民の役割分担(■or○)については、最終的な責任を負うものを表示している。実際には、以下のとおり、各項目について官民連携が実施されると考えられる。

#### [ビークル組成]

- ・「民」が主導して実施するが、「官」の人的支援や資金助成が想定される。

#### [資金調達]

- ・指定管理方式、DBO方式では、「官」が資金調達の責任を負うが、収益事業のための設備投資や什器、備品類の整備費用など「民」の負担も想定される。
- ・コンセッション方式、都市公園方式、定期借家方式では、「民」が資金調達の責任を負うが、「官」も文化財保存のほか、地域振興、観光振興、移住定住等の観点から政策的に助成することが想定される。

#### [設計・施工]

- ・指定管理方式では「官」が設計・施工を行うが、施設を管理運営する「民」も設計・施工に常時関わる必要があり、これもサックコストになっている。
- ・これを解消し、施設の管理運営を実施する「民」が、「官」とも協議しながら、直接に設計・施工を行うのがDBO方式である。
- ・その他の方式においても、「民」が、「官」と協議しながら、直接に設計・施工を行うことになる。

#### [施設の管理運営]

- ・いずれの方式でも、施設の管理運営は「民」が実施することになる。
- ・指定管理方式では「指定管理」、DBO方式では「包括委託」、コンセッション方式では「運営権付与」、都市公園方式では「設置管理許可」、定期借家方式では「定期建物賃貸借」に関する協定や契約を締結することになる。

### (4) ビークルの育成支援

ビークルは、地区の不動産保有管理とエリアマネジメントを生業として、自走する法人であることが基本であるが、その地区において、まだ再生物件が稼働していない創業時(概ね事業着手から2~3年)は収入が見込めないため、官による支援が必要となるケースが



多いと考えられる。

実際に、全国の先行事例を見ると、企業や個人が他の業務において収益、収入を得ながら、社会貢献事業としてエリア開発の立ち上げに取り組んでいるところが多い。ビークルになる傑出した企業や個人が存在しなければ、エリア開発を起動させることは難しいと考えられる。

このため、地区の再生を担うビークルを育成する観点から、基幹施設の整備と合わせて、ビークルの拠点機能を整備するための支援を実施することが想定される。具体的には、指定管理者方式、DBO方式での官設民営を前提として、創業時の人件費や経費に対する財政・金融的支援を実施することなどが想定される。

文化財等の公的不動産を有効活用して、地区の開発や観光まちづくりを担う民間のビークルの拠点形成を支援し、自由に活躍する環境を用意することが、地区の歴史文化や人に根ざしながら、持続的で活力あるエリア開発につながると考えられる。