

名張市旧細川邸やなせ宿の利活用に係る事業者の募集について

1. 検討の背景

名張市旧細川邸やなせ宿（以下「やなせ宿」といいます。）は、初瀬街道の宿場町の面影を色濃く残す「まちなか」エリアに位置する歴史的建造物（国の登録有形文化財）です。江戸時代末期から明治初年に掛けて、宇陀市の薬商細川家の支店として建てられた建物を本市が細川家から譲り受け（土地は30年の地上権設定により賃借）、名張地区既成市街地再生計画「名張まちなか再生プラン」に基づき平成19年に改修工事を実施し、平成20年6月に観光交流施設としてオープンしました。伝統的な町家空間を生かした貸館やワンデイレストラン、やなせ祭りなどにより、一定の集客と賑わいを創出してきましたが、近年は入館者数の伸び悩みや運営委託料の増加などが課題となっています。

まちなか全体としても、求心力の低下や空き家の増加による空洞化に歯止めが掛かっていない状況にあります。そのような課題がある一方で、やなせ宿周辺では空き家を活用した新たなまちづくりの動きが進みつつあります。こうした状況を踏まえ、観光交流施設としてのやなせ宿の再生をまちなかで進む民間事業者の取組と連動させ、有機的につなぐことで、まちなか再生を加速させていくことが有効です。

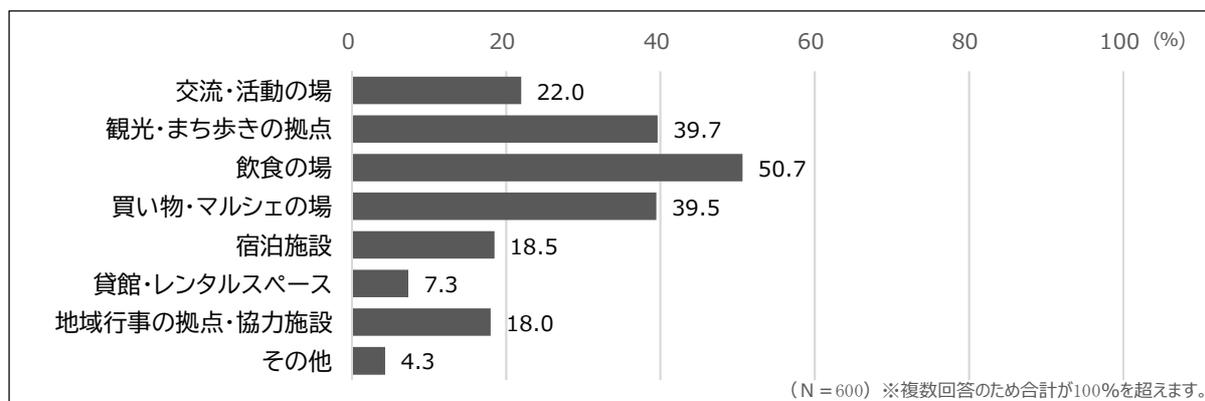
また、まちなかに隣接する名張川では、国が実施する引堤等の河川改修事業と併せて、親水広場や左岸背後地の地域振興拠点が一体となった新たな空間を創出する「かわまちづくり」が進められており、その管理及び運営には民間活力の導入が予定されています。かわまちエリアの管理運営とやなせ宿再生に係る民間活力の導入について、一体的に検討し、実施していくことで、まちなかへの誘導やネットワーク・回遊性を高め、かわまち・まちなか双方にとってのメリットが期待できます。

2. 民間活力導入の検討

このような背景から、これまでの運営形態を見直すこととし、その検討に係る調査業務を委託して検討を進めてきました。なお、この調査委託に当たっては、国の先導的官民連携支援事業補助金（10/10）を活用しています。

(1) ニーズ調査

本市及び周辺都市に居住する住民に対し、インターネットによるアンケートを実施し、やなせ宿に必要な機能等の意見聴取を行いました。



(2) 関係団体へのヒアリング

一般社団法人名張市観光協会（市全体の観光振興）のほか、まちなかでまちづくり活動を行っている近畿大学工業高等専門学校（まちなかでの研究事業）、ランドブレイン株式会社（まちなかにおける空き家利活用事業）、一般社団法人つなぐ（まちづくり団体）の計4団体に個別にヒアリングを実施しました。

(主な意見)

- ▶ 主要な観光資源である赤目四十八滝は年間12万人が訪れるものの、日帰り客が中心であり、まちなかで引き留める方策が必要である。
- ▶ 外国人による建築見学の需要があるため、散策イベントに取り入れてはどうか。
- ▶ 江戸川乱歩生誕地ミュージアムの完成を機に、空き家利用の機運を高めるべきだ。
- ▶ まちなかは観光よりも生活がベースにあると思うので、暮らしの視点を大切にしながら、人を呼び込む賑わい創出に取り組むことが大事である。
- ▶ 近大高専として、作成中のまちなかのマップの管理及び更新について、やなせ宿を新たに担う事業者と共に行いたい。

(3) やなせ宿に求められる機能

前述の背景、ニーズ調査及びヒアリングの結果を踏まえ、やなせ宿に次の四つの機能を付加することが、まちなかの再生・活性化に寄与すると考えます。また、これらの機能を発揮しながら自らも収益を得ることで、自立した施設となることを目指し、持続可能な運営形態の構築を図ります。

- まちなかをはじめとする地域を回遊するための拠点機能
- かわまちとまちなかをつなぐ結節点としての機能
- 飲食、買い物、宿泊など、まちなかへの滞在を促す機能
- 子どもをまちなかへ呼び込むための機能

(4) 運営形態の比較

(3) のやなせ宿に求められる機能を最大限発揮するために、新たな運営手法として、次の3手法を検討しました。

項目	指定管理者制度	コンセッション	賃貸借
制度概要	公共施設の管理権限を民間事業者に委任し管理運営を行わせる。	所有権を市に残したまま運営権を民間に設定し事業を行う。	市有財産を民間に貸付け
所有権	市	市	市
管理権	民間（範囲限定）	民間（包括的）	民間（貸付）
契約期間	3～5年	10年以上	柔軟に設定可
市の関与度	高	中	低（委託で補完）
柔軟性	△ 制度制約が多い	○ 包括管理可	◎ 契約設計で調整可能
公共性	◎ 高い	○ 中程度	○ 委託で確保
収益性	△ 限定的	◎ 高い	○ 民間発意で確保
適合度	△	△	◎ 施設規模・性格に適合

- 指定管理者制度は、公共性の確保に優れている一方で、自由度が低く、収益はあまり見込めません。
- コンセッションは、施設の包括的な運営に適した手法ですが、施設規模や事業リスクの観点から、やなせ宿のみではやや過大といえます。ただし、かわまちづくり事業が完了し、創出される親水空間や地域振興拠点等の維持管理と合わせて包括的に管理する段階においては、コンセッションを検討する余地があります。
- 賃貸借は、民間の柔軟な経営を活かすことができ、収益構造を確立しやすい手法である一方で、公共的役割を担保する仕組みが必要となります。その点については、公共的役割（まちなか案内、地域との連携等）を業務委託として発注することにより、その役割を明確に担保するとともに、市の政策的意図を反映させることが可能となり、地域・観光事業者等との連携を促進することができます。

(5) 総合判断

これらのことに加え、やなせ宿は「登録有形文化財」であるとともに「まちなかにおける観光拠点」かつ「かわまち・まちなかの結節点」という複合的な要素を有しており、さらに、かわまちエリアの供用開始が令和10～11年度から段階的に進むことから、

一律的な制度では十分に対応しきれません。そこで、公共性を確保しつつ、収益性の向上など民間活力を最大限発揮できる手法として、「賃貸借+業務委託」が最適であると判断しました。

3. 賃貸借と委託内容に係る諸条件について

(1) 賃貸借部分（収益事業）

- ・（例）宿泊、レストラン、物販、レンタサイクル等
- ・収益性を確保し、民間の創意工夫を発揮できる領域

契約期間	令和8年7月1日から5年以上9年未満 施設改修後、遅くとも令和9年4月1日までに事業開始。
賃料	月額12万円（固定資産評価額等の6%。ただし、屋外トイレ部分は公衆利用を想定しているため4%を適用（名張市公有財産未利用地貸付基準）） ※ただし、賃料は施設改修完了後から発生し、事業開始から令和11年度末までは半額免除
改修・修繕に係る費用分担	【貸借人の負担】 光熱水費、清掃、保守、その他維持管理、小規模修繕、収益事業実施に係る施設改修費（構造躯体の改修は不可） 【名張市の負担】 構造躯体に係る修繕費

(2) 委託部分（公共機能）

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

4. 導入スケジュール（案）

時期	内容	備考
令和7年 12月22日	やなせ宿運営事業者選定委員会	募集要項確認
令和8年 1月	庁内合意	

2月	議会への説明	
令和8年 2月9日	活用事業者募集開始（～3月末）	
3月	3月定例議会に関連補正予算を提案	
4月上旬	やなせ宿運営事業者選定委員会	運営事業者選定
6月	6月定例議会に現条例廃止を提案	
7月～	貸付開始・改修	
令和9年4月	事業開始（改修が完了次第）	
令和10年度～	運営実績や利用者評価を踏まえ、かわまちエリア供 用・やなせとの一体運営開始（コンセッション化） 検討	発展段階