

平成 25 年 9 月 18 日
奈良市総合政策部
0742-34-4786
(内 2214)

奈良市 国家戦略特区へ提案
奈良町にぎわい特区～日本で最も古い市街地からのイノベーションモデルケース～

奈良市では平成 25 年 9 月 2 日に内閣官房に国家戦略特区に関する提案、「奈良町にぎわい特区～日本で最も古い市街地からのイノベーションモデルケース」を提出いたしました。

奈良市には江戸時代の歴史的な町並みが残る奈良町があります。この町並みを保存または町家を活かした商業施設へ活用していくにあたっては伝統的工法を活かした建築物の改修が必要ですが、現在建築基準法や消防法などにより困難な状況となっています。

本提案では町並みの保全と町家の利活用を通じた、奈良町のにぎわい創出のため規制緩和を行うとともに、町家の改築・改修の申請に係る審査のワンストップサービスを可能にする審査会の設立を記載しています。

主な規制緩和項目は以下の通りです。

「（仮称）奈良町歴史的建築物審査会」の創設と建築基準法の適用除外
屋内消火栓等の消防設備の設置緩和
旅館業法における一棟貸し形態の運用
固定資産税、法人税等の減免措置

また、9 月 9 日に永田町合同庁舎において、国家戦略特区ワーキンググループに対し同提案に関するプレゼンテーションを行い、ヒアリングを受けました。

なお、内閣官房に提出いたしました提案書は別紙の通りです。

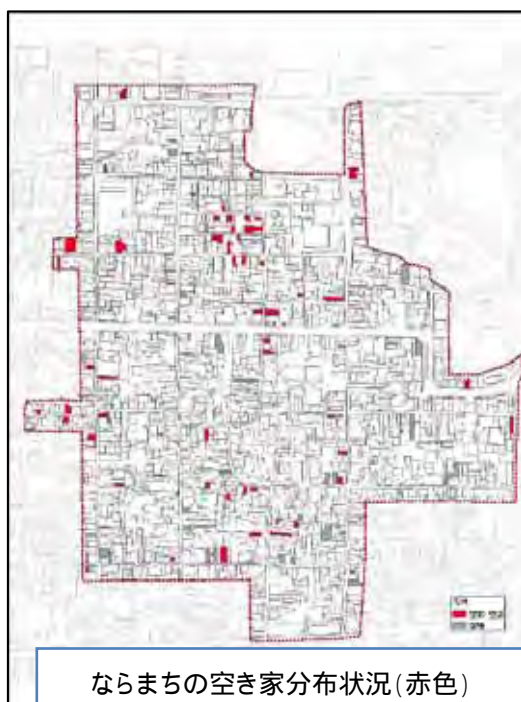
以上

奈良町にぎわい特区 日本で最も古い市街地からのイノベーションモデルケース

1. 提案のニーズや背景



- 奈良には奈良時代の歴史遺産が多数あるだけでなく、室町時代に発祥した茶の湯文化や江戸時代からの町並みが残る奈良町がある。これらの資源を相互的に活用することで新たな奈良の観光の魅力を創造することが可能である。
- 奈良町エリアは京都・金沢と並び伝統的な町家が建ち並び古き良き日本の生活様式を残す希少な町である。
- 奈良町エリアには元興寺が、奈良町の近辺には東大寺・春日大社・興福寺などの世界遺産群があり、国内外から多くの観光客が訪れる。
- 町家が現代の生活スタイルにあわないこと、高額な改修費用がかかることなどからエリアからの転出者が増加し続けている。結果、町家が老朽化し空き家が増加することで法的担保のない歴史的建造物が喪失しつつある。



的担保のない歴史的建造物が喪失しつつある。

- 奈良町から生活に密着した民間信仰等の歴史的風致が消失していくことは、生活観光拠点としての奈良町の魅力が損なわれることにつながる。

- 奈良町エリアで飲食店や旅館業等を立ち上げたいと希望する新規参入者は一定数存在するが、町家を改修し商業施設への変更をする際の法規制の煩雑さや、イニシャルコストなどが参入障壁になっている。

- 本提案では、外部資本の流入を促進するために障壁となっている諸規制を総合的に緩和するとともに、申請に係る審査の一本

化を可能にする。また、税制緩和措置や地域金融機関との連携など総合的な資金的バックアップ体制を構築する。また、奈良町エリアの町家の保存・生活文化の担い手の育成のために、町家を現代の生活スタイルに合致した形に改修する際に障壁となっている諸規制を緩和していく。

- 奈良町エリアの生活観光拠点としてのブランド力を維持・向上させ外国人観光客を誘客することにより、大阪・神戸・京都・奈良からなる関西エリアの観光地の多様性を強化し、関西全体の国際的競争力強化に資する。

2.具体的なプロジェクトの内容

(1) 町家を活用した創業エリアの形成、奈良町全体のゾーニング。

創業エリアの形成案

奈良町エリア全体を以下の3パターンにゾーン分けする。各ゾーンへの外部資本流入のモデルケースとして6件を抽出し新規ビジネスを創出する。町家をそのまま活かし、奈良町の生活文化を肌で感じることができる事業を立ち上げ、以後の奈良町での創業の呼び水とする。

【きたまちゾーン】

きたまちゾーンは歴史的建造物や趣のある商業施設などが点在している。また、主要駅である近鉄奈良駅から東大寺等への観光客動線の近辺に位置しているため、周遊型観光の展開が可能である。そこで以下の2物件を観光客が立ち寄りたくなる特徴ある店舗へと改装する。

法蓮北1丁目 候補物件D

- 町家を活用したレストランとして整備する。

西包永町 物件E

- 町家カフェなどきたまちの雰囲気を活かした商業施設として整備する。

【ならまちゾーン】

特に外国人観光客に焦点をあてて、滞在型観光のためのコンテンツを充実させる。そのため、以下の4物件をモデル的に活用する。

中新屋町 旧大西邸

- お茶の体験や町家の見学等、奈良町的生活文化を体験できる場所とする他、地域コミュニティの象徴としての地域の集会所やセミナーハウス等多様な使用方法を可能にする。
- 地域の文化と観光客が交流できる場所とする。

中新屋町 候補物件A

- 観光消費額の大きい観光客の長期滞在を促進するため、一棟貸町家宿泊所を整備する。

西新屋町 候補物件B

- 料亭や修学旅行町家宿泊体験施設として整備する。

【ならまちゾーン元林院ブロック】

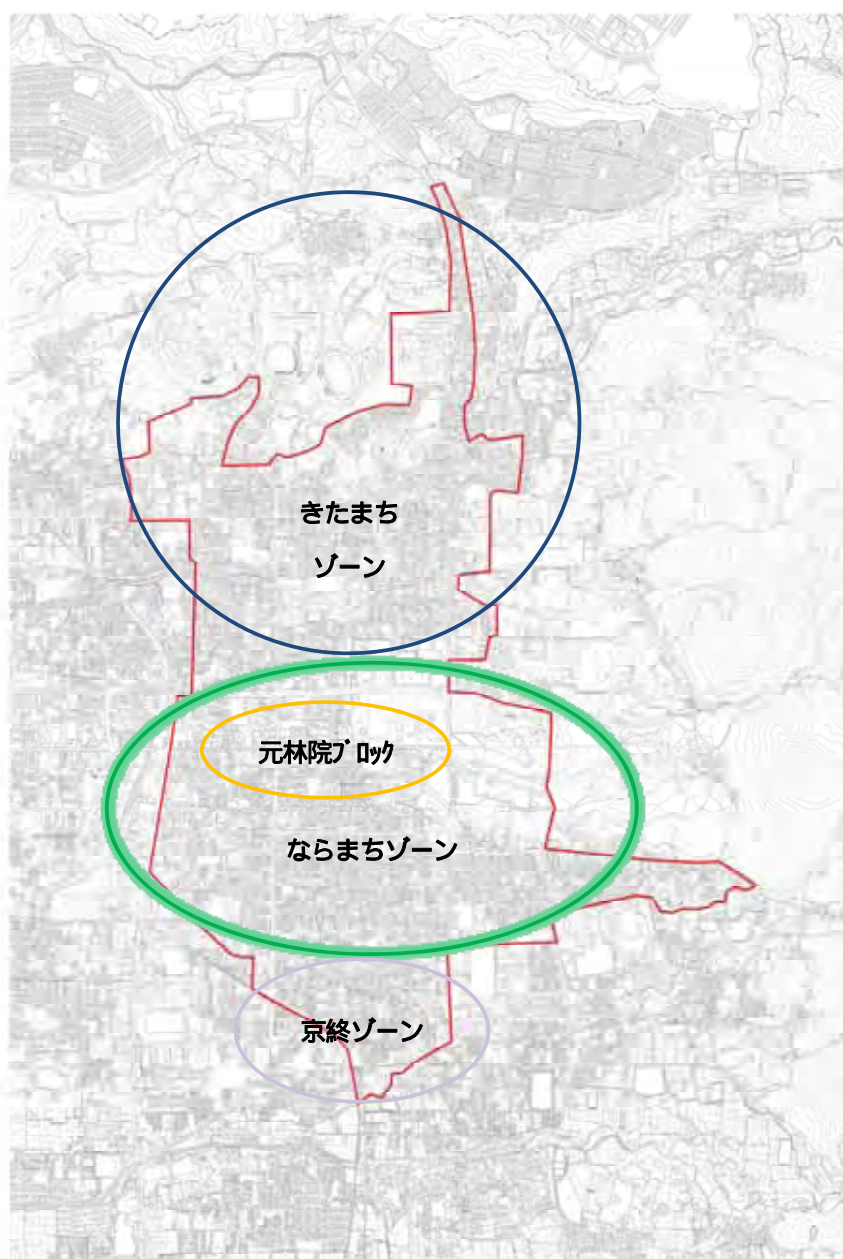
- 伝統ある花街の「元林院」周辺一帯を再興し、奈良観光の夜の魅力創造と伝統芸能の継承を図る。

中清水町 候補物件 C

- 料亭として整備する。

【京終ゾーン】

奈良町の南の玄関口として整備し、南から奈良町中心部への観光客の動線をつくる。



赤枠は奈良町にぎわい特区申請範囲である。

(2) 奈良町エリアでの事業への融資体制構築

町家を活用したビジネスを開始するには、商業施設への改修にあたり多額の初期投資が必要となり、資金基盤が脆弱な事業者が参入してくることは困難である。

そこで、地元金融機関と奈良市が連携し低利子又は無利子で初期費用を融資する制度を構築する。

(3) 空き家の調査発掘・マッチング事業

奈良町に点在する空き家の情報を一元的かつリアルタイムに把握し、参入希望事業者に対する迅速・かつ円滑なマッチングを行う。また、同時に情報を対外的に発信していくことにより空き家利用ビジネスの積極的誘致活動を展開する。

3.想定される実施主体

● 奈良市

- 空き家活用、地域生活文化の維持・継承等の観点、また新規ビジネスが起りやすい土壌形成の観点から奈良町住民の意識醸成のための取り組みと起業家支援を実施。
- 町家を維持する伝統的工法の伝承のための支援策を展開する。
- 参入希望者と地元金融機関のマッチング及び、融資後の利子補給などの資金的支援。
- 世界遺産エリアからの観光客の流入を呼び込むサイン配置などの仕掛け作り。
- 町家修景改修補助金等の定住促進のための施策を実施する。

● 民間事業者

【建築事業者等】

- 伝統的工法に関する専門技術を持って、改修工事を実施。

【観光コンサルタント、飲食店事業者等】

- 宿泊施設、飲食店等の経営ノウハウをもつ事業者が参画。
- 奈良町のブランド強化、PR 事業を展開。
- 世界遺産エリアの観光とセットで奈良町を巡る観光プランの提供。

【不動産流通事業者】

- 空き家の調査・発掘、事業者マッチングを実施するとともに、町家活用の PR 活動を展開する。

● 地元金融機関

- 新規ビジネス参入者に対する低利の融資及び事業発足後のコンサルティング等。

● 地域住民

- 地域をあげた観光客の受け入れ土壌の醸造。

- 地域のアイデンティティを活かした多様な生活観光プランの提供。

4.事業実施のために必要な規制改革等事項

(1) 「奈良町歴史的建築物審査会」の創設と建築基準法の適用除外

建築基準法第3条第1項第3号だけでは、空き町家を店舗、旅館へと改修することが困難である、また同様に現在居住中の町家において伝統的工法で改修することも困難である。また、建築物のその他の法令(消防法、旅館業法等)の審査が一元化されておらず、迅速な審議・指定を行うことの障壁となっている。

そこで、今回の国家戦略特区に基づき、奈良町にぎわい特区内においては、伝統的工法の専門家等から構成された、「(仮称)奈良町歴史的建築物審査会」を設置する。「(仮称)奈良町歴史的建築物審査会」では、木造建築物の保存及び活用に関する計画書(安全性、耐震性、防火性、活用方法等)を消防法、旅館業法などの各種規制の特例措置をも含めて審査・同意することで建築基準法を適用除外とする、

同意を得られた建築物を「(仮称)奈良町歴史的建築物」として指定する。

「(仮称)奈良町歴史的建築物」は、旅館、レストランだけではなく、定住人口増加のため住宅にも適用する。

(2) 屋内消火栓等の消防設備の設置緩和

奈良町の木造密集地域において、町家を活用するにあたり、150 m²以上に屋内消火栓の設置が義務付けされている。密集地域における消火栓設置は大幅な建物改修と巨額の費用を必要とし、新規事業者の参入障壁となっている。

このことから、木造建築物の保存及び活用に関する計画書に屋内消火栓等の消防設備に代わる措置を記載し、「(仮称)奈良町歴史的建築物審査会」で審査することで、設置緩和を可能にする。

(3) 旅館業法における一棟貸し形態の運用

現在の旅館業法に規程のない一棟貸しについては、「(仮称)奈良町歴史的建築物審査会」で、設備構造基準等を審査することで、旅館業法の許可に読み替える。

(4) 税制優遇措置

新規事業者の参入を呼び込むため、また定住促進のため、固定資産税の減免、法人税の減免、相続税の猶予等の税制優遇措置を講じる。

5.日本経済再生に向けた効果

(1) 地域再生の総合的な効果

空き家となった伝統的建築物が新規ビジネスに積極活用されること、また生活観光拠点としての奈良町が維持されることにより、奈良町の観光地としての競争力が強化され、変わる国「日本」のモデルケースとなる。また以下のような多面的な効果が期待できる。

- ✓ 外部資本の流入によってにぎわいが創出され、観光客の増加に伴いより事業者の新規参入が容易になる。
- ✓ 伝統的生活文化という地域資源を活用し、地域で資金がまわる仕組みを構築することによって、地域住民の地域への誇りを創出する。
- ✓ 創業しやすい土壌の形成と、地域の誇り創出が相互連関することにより、高い投資効果が期待できる。
- ✓ 滞在型観光の振興、移住定住の促進。

(2) 多様で自律的な国土の形成

大阪・京都・神戸・奈良の中で、奈良及び奈良町という着地型観光拠点が強化されることにより、関西エリア全域の国際的観光競争力の強化につながる。

関係する日本再興戦略 KPI

関係する KPI	数値目標等
2030 年には訪日外国人旅行者 3000 万人を超えることを目指す。	関西圏の観光において「日本らしい」観光の魅力を付加・強化することによって外国人観光客数を増加させる。平成 22 年度 629 千人であった奈良市への外国人観光客数を 800 千人規模にまで引き上げる。
2030 年には観光収入でアジアのトップクラス入りを目指す。	
2030 年には宿泊客のおよそ 6 人に 1 人は外国人となる社会を目指す。	外国人向けの長期宿泊施設を整備することにより、平成 22 年度の外国人宿泊率 2.7%を 10%台にまで引き上げる。
開業率が廃業率を上回る状態にし、米国・英国レベルの開・廃業率 10%台 (現状約 5%) を目指す。	法規制、資金双方による新規ビジネス参入の優遇措置により、エリアの開業率を飛躍的に向上させる。また、地域金融機関が融資後の事業コンサルティングを担うことにより経営の安定化を図る。

奈良町にぎわい特区

日本で最も古い市街地からのイノベーションモデルケース

狙い

- ◆ 変わる国「日本」のモデルとして、古い市街地「奈良町」が自らの資源を活用した自律的経済を創出する。
- ◆ 世界的観光エリアである関西の誘客力を観光地のゾーンの多様性を創出することで強化する。
- ◆ 地域の芸術文化を鑑賞し、歴史を学び、地域の風土に触れるなど、多様な体験を可能にする生活観光のモデルケースを目指す。

外部資本の流入

建築法等、法制度面でのサポート

- 「(仮称)奈良町歴史的建築物審査会」の創設と建築基準法の適用除外
- 屋内消火栓等の消防設備の設置緩和
- 旅館業法における一棟貸し形態の運用
- 固定資産税、法人税等の減免措置

町家のモデル活用

奈良町エリアを地域の特徴ごとにゾーニングし6件の町家を抽出し、先行的に生活文化を感じることができる事業を誘致する。

【例】

- ・一棟貸町家宿舎
- ・町家を活用したレストラン
- ・花街「元林院」の再興

新規事業への融資体制

地元金融機関と連携し低金利又は無利子での融資を行うと共に、事業体上げ後のコンサルティングを行う。

関西エリアの観光地多様性の創出

特区により従来の歴史的価値の維持とともに新しい価値を付加するための外部資本の流入双方に効果がある。

新規事業が起こることによりにぎわいが作られ観光地としての魅力向上

相乗的に地域にお金が落ちる仕組みの構築
地域への観光客の増加

定住人口増加
生活文化の担い手の育成

規制緩和による旅館業、飲食業等の新規参入

規制緩和による住みやすい町家への改修

マーケット拡大により、より新規参入が容易になる

地域資源を活用した賑わい収入が増えることで定住促進・地域の意識改革

店を出せば儲かる。

自分達の生活文化は価値がある。お金につながる。

生活観光拠点

生活観光拠点として着目される奈良町



一方、エリア全体の約7%弱が空き家となっている

問題点

- ❑ 歴史的、伝統的風景の消失の可能性
- ❑ 生活観光拠点としての衰退の危機
- ❑ 少子高齢化、空き家の増加など地域をとりまく停滞感

- 現代の生活スタイルに合致した町家改修
- 固定資産税減免、相続税猶予による町屋定住支援