

奈良市ならまち格子の家サウンディング型市場調査 結果概要

1. 調査趣旨

奈良市ならまち格子の家は江戸時代の奈良町の町家を忠実に再現した「奈良町の典型的な町家の雰囲気を感じることができる体験型施設」として、平成4年に開館しました。

奈良町には主要な街道である上街道（旧伊勢街道）が、猿沢池から元興寺旧境内を南に通っています。当施設はその沿道の好立地にあり、世界的な口コミサイトであるトリップアドバイザーの「行って良かった無料観光スポット 2013」で、国内7位に入った実績もあります。しかしながら、その後、奈良町にぎわいの家など類似施設の充実で、当施設を取り巻く環境が変化したことにより、入館者数は平成27年度の10万人をピークに令和元年度には7万人台までに減少しております。

これらの状況を踏まえ、当施設の活用方法の見直し、奈良町のさらなる賑わいを創出するために、民間事業者等からのノウハウや知見を得ながら当施設の新しい活用を検討するサウンディング型市場調査を実施しましたので、その概要を公表します。

2. 実施経緯

| 日程 | 内容 |
|-------------------------|------------|
| 令和4年11月2日（水） | 実施要領の公表 |
| 令和4年11月2日（水）～11月16日（水） | 現地説明会の参加受付 |
| 令和4年11月21日（月）～12月1日（木） | 現地説明会の実施 |
| 令和4年11月10日（木）～12月2日（金） | 質問の受付 |
| 令和4年12月8日（木） | 質問と回答の公表 |
| 令和4年11月2日（水）～12月9日（金） | 対話の参加受付 |
| 令和4年12月14日（水）～12月21日（水） | 個別対話の実施 |
| 令和5年2月22日（水） | 結果概要の公表 |

3. 参加事業者数

(1) 現地説明会 4団体 (2) 個別対話 5団体

4. 参加事業者からの主な意見や提案等

(1) 管理運営方法に関する提案について

①指定管理について

・指定管理料の増額や減額という目先の収支や手法に左右されるのではなく、この施設に

ふさわしい物は何かの視点で考え、より大きな成果を生みだせる方法を発想することが大切。

- ・場所貸し（一部賃貸）をするなど、安定収入につなげる工夫が必要。
- ・事業の内容によっては指定管理では限界がある場合もあるため、自由度を高めることを含めて他の手法や業務委託を検討。
- ・新たな資産の取得や固定費をかけない運営が出来る点にメリットがある。
- ・自主事業による収益をレベニューシェア（収益分配）して市に還元し、市の財政負担の軽減が可能と考える。
- ・施設の維持管理としては現在の指定管理事業を継続しながら、町家の良さを活かし自主事業を追加した事業展開が必要。
- ・現在の施設内容にふさわしい事業を具体化できる管理事業者による運営が望ましい。

②賃貸について

- ・賃料の水準、条件や内容次第では有効。
- ・自由度が高くなるため事業者を求める活動内容等については十分な協議や検討が必要。
- ・施設が古いため、インフラ（施設設備）の整備は必要。
- ・収益面を考慮すると、業態が宿泊や飲食等になる可能性がある。

③売却について

- ・収益に相応の見込みが立つのであれば有効。
- ・資産を新たに取得しての事業展開はリスクが大きい。

④その他

- ・まず施設が目指す方向性を具体化し、それに応じた手法を検討すべきである。
- ・市が直轄して管理する奈良町のボランティア拠点として市が運営。
- ・市が直営で観光等の振興拠点や地域でのイベントや施設間の連携強化、町家の活用促進を行う場として活用。
- ・指定管理と賃貸の良い面を活かし合える複合案を検討。
- ・利用料収入の導入。

(2) 活用例に関する提案について

- ・インキュベーション施設に創業支援を付加した事業展開。
- ・奈良の魅力・歴史を伝える仕組みなど、ファミリー層や若年層をターゲットに事業展開。
- ・年間を通じて（四季に応じた）変化のあるイベントやフェアを活用し、リピーターの増加を目指す。

- ・観光地や施設のPRにとどまらず「食」「文化」「歴史」を通じたPRを行い、ならまち全体のPRにつなげる。
- ・開館時間を延長してナイトイベントや企業との協賛企画などのイベントを開催。
- ・土産物や駄菓子などの物販が自由に行えるようにして、収益源を確保。
- ・観光案内機能を継続するとともに、飲食の提供による観光客等の休憩の場所づくり。
- ・2階を固定した活用にもかかわらず、繁忙期と閑散期等でアレンジして活用。
- ・コワーキングスペース、個人事業主への貸し出す等のシェアオフィスとして活用。
- ・ならまちの奥まで足を運んでもらうためには吸引力のあるコンテンツが必要。
- ・コミュニケーションを生み出す機能の付加を検討。
- ・趣ある庭の有効活用と、庭に面した蔵をライブラリーとしてならまちの情報収集と発信、あるいは清酒発祥の地として日本酒に関わる物販スペースとして活用。
- ・シェア型ストア&ギャラリーとして活用。独立開業を検討される方向けには、クラウドファンディングを活用した支援も検討。
- ・空間設備・備品等の充実や改修が必要。
- ・家であることを意識した格子の家の雰囲気合う事業展開が重要。
- ・他の施設との役割分担を整理したうえで、①奈良町の総合的観光・イベント情報の発信、魅力の発掘・発信・向上などを行う観光拠点・総合調整拠点及び②町家の体験・体感や活用を啓発・促進する拠点として活用。

(3) 周辺施設との連携に関する提案について

- ・施設の特性を活かした連携で回遊性を向上させ、地域の活性化と魅力発信につなげる。
- ・当施設単独ではなく、線的ひいては面的な施設連携による活用。
- ・地域内の各施設の強みを活かし合い相乗効果を生み出す仕組みづくりが大切。
- ・奈良町全体の文化芸術を通じて奈良町の魅力を伝える。
- ・シェアモビリティ事業を活用したエリアの連携の充実と回遊性向上。
- ・シェア型ストアと市の創業支援施設の情報連携、なら工芸館との相互連携による体験イベント。
- ・機能が重複する施設の解消を図り、各施設の役割を明確化することで、エリア全体の魅力磨き上げと活性化につなげる。

(4) 地域との連携と共存に関する提案について

- ・周辺施設やお店との協働も含め、地域の発展のために定期イベントやセミナーなどを開催、さらには地域住民へ無料で貸館を行うなど地域に開かれた施設とする。
- ・住宅地域にある施設のため、近隣住民に迷惑が及ぶ音楽イベント等は極力行わないな

ど、観光客のほか住民のための施設でもあるイメージ定着も重要。

- ・地域の店舗休業日や観光客が多い曜日等の統計を取り、戦略的に施設休館日や開催イベントの検討を図る。
- ・地域の文化や歴史を後世に伝えるイベントや、地域の担い手世代の育成につながる町家文化への愛着醸成事業を行う。
- ・市民活動の支援拠点としての活用や、地域住民の集いや地域プロジェクトの拠点としての利用を呼び込む。
- ・地域の方々が施設に関わり、最終的には観光客等をもてなすことが出来る仕組みづくりが必要。
- ・地域で縦割りで行われている各種イベントに相乗効果をもたらす連携したイベントの実施やその情報発信を含め、奈良町の魅力発信拠点として活用。

(5) 奈良市への要望に関する提案について

- ・物販と飲食が可能となるような、今よりも自由度のある条例への変更を希望。
- ・(光熱水費や人件費、外国人対応等) 情勢に応じた柔軟な対応。
- ・共に新しい運営方法を模索し創造する関係性が必要。
- ・施設運営のパートナーとして、地域や関係機関との調整や合意形成、事前説明など協力体制での進行をお願いしたい。
- ・施設の運営や目的に合致する国や市の補助事業があれば、情報提供をしてもらいたい。
- ・地域に慣れ親しんできた施設の有効活用を考える場合は、参加型まちづくりの一環として自治会・住民、学識経験者、NPOと協働で進めるのがより良い。

(6) その他の意見について

- ・目先の収支・入場者数等を目標にした個別の施設ごとの調査(検討)ではなく、歴史文化観光都市としての奈良町における「歴史文化発信構想」づくりと「文化観光施設の戦略」づくりの中で、(新たな施設の設置も含め)それぞれの現施設の役割を検討することが、奈良市行政としての役割と考えます。

5. 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査で、各事業者様から、先進事例やご経験によります多数のご意見やご提案をいただきました。今後は、観光客や市民への新たなサービスの充実や当施設の有効活用について、実現性ある管理運営方法も踏まえながら検討を進めてまいります。