

# 奈良市名勝大乘院庭園文化館の運営方法についてのサウンディング型市場調査 結果概要

奈良市 市民部 文化振興課

## 1 サウンディング実施の経緯

奈良市名勝大乘院庭園文化館は、市民の文化の向上を図るとともに、市民及び本市を訪れる観光客の観覧と利便に供することを目的として平成8年に設置されました。現在は奈良公園やならまち、高畑地区を訪れる方々の観光の拠点として、年間約3万人の方が訪れています。

しかしながら、平成22年に5.7万人以上あった来場者も、少子高齢化や近年の新型コロナウイルス感染症の流行以来、来場者数は減少傾向にあり、ハード面においても老朽化が目立ってきています。また、令和6年度の奈良市市政モニターに対するアンケート調査においても76.4%の方がこの施設を利用したことがないという回答であったことから新たな施設の在り方を考えるべき時期を迎えています。

施設の特色である美しい名勝庭園のポテンシャルを活かした民間事業者のノウハウをより発揮しやすい条件や、時代の変化に対応した施設運営について調査・検討し、令和8年度以降のさらなる施設の活用策を見出すために、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。

### ○既存建物の概要

|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| 所在地  | 奈良市高畑町 1083 番地の 1                       |
| 開館日  | 平成 8 年 4 月 1 日                          |
| 敷地面積 | 1017.04 m <sup>2</sup>                  |
| 延床面積 | 377.94 m <sup>2</sup>                   |
| 構造   | 木造 瓦葺 地上 2 階                            |
| 施設内容 | 1 階 事務室、資料室、エントランスホール、休憩室、茶室（貸館）、和室（貸館） |
|      | 2 階 事務室、会議室（貸館）、展示室（貸館）                 |
| 駐車場  | 1 台                                     |

## 2 実施経緯

| 内 容            | 期 日                        |
|----------------|----------------------------|
| 現地説明会参加申込の期限   | 令和7年8月1日（金）午後5時            |
| 現地説明会の開催       | 令和7年8月8日（金）                |
| 質問申込の期限        | 令和7年8月12日（火）午後5時           |
| サウンディング参加申込の期限 | 令和7年8月15日（金）午後5時           |
| サウンディングの実施     | 令和7年8月21日（木）・22日（金）・25日（月） |

## 3 サウンディングの参加事業者

### （1）現地説明会参加事業者数

8団体

### （2）サウンディング参加事業者数

8団体

#### 4 サウンディング結果の概要

##### 【各社からのご提案、ご意見等】

- 施設規模が小さいため、メインは庭園になる。施設は展示・休憩スペースとする。
- 現在の施設の問題点（認知度の低さ、施設の経年劣化・バリアフリーの未整備、設備投資）
- 同様の日本庭園は訪日外国人に需要あり。小規模な飲食・物販等で収益は望める可能性もあるのではないか。
- 貸館事業の収益向上は見込めないが、空間としては良いため継続し、利用のないときは開放する。
- 夜間稼働率は現状低いため、人件費高騰等の観点から夜間利用を限定するほうがよいのでは。
- 現在の施設の問題点（周知度・集客力）はあるが、ポテンシャルはある。
- ウォークイン客向けのカフェ案や、近隣ホテルとの連携案、自営調理を生かしたメニュー案等をご提案。
- 現在の庭園・館のしつらえ・雰囲気等を大きく変えずに、コアなファン層を取り込む多様な事業案をご提案。
- 自店舗の他、ネームバリューのあるカフェ店舗を誘致し、訪問客が庭園の魅力に気づく仕掛けづくり。
- 貸館事業はニーズがあれば継続。空いているときは自主企画。奈良市民の利用時の割引等で、市民が優先して使えるように。
- 模型や展示パネルは存置し、庭園・館の歴史や成り立ちの話題作りに。
- 子ども園での施設利用案、寺社との事業連携案、就労支援案等をご提案。
- 文化館の運営において必要なことは、名勝旧大乘院庭園についての歴史的価値の認知を広げ、利用者を拡大することと、ならまち・高畑エリアの魅力向上への貢献であるということ。
- 現在の施設の問題点（集客、建物の外観、内装、ソフト事業、サービス等）のご指摘。
- 市民が文化的に交流する庭園カフェの機能について、又それらの視覚設計のご提案。
- 売上増が事業者、市ともにメリットを感じることができる収益向上策のご提案。
- 貸館事業で近隣の公共施設で機能を集約できる部分は、統合再編することも必要。
- 管理運営する場合は、5年程度の契約期間を望む。
- 名勝旧大乘院庭園は、貴重な資源であるが、来館者層が中高年層中心で、若年層、外国人観光客への訴求が弱い。
- 夜間・季節限定イベントやデジタル体験により、来館動機を強化することが必要。
- 庭園の手入れを見学・体験する等、体験型イベントのご提案。
- 常設カフェ、限定貸し切りスペースとしての活用方法などのご提案。
- 文化施設よりも、観光施設もしくは宿泊施設としての可能性のご提案。
- 庭園管理の受託業務については、金額、条件によって請け負うことは可能。
- ならまちに対して人が来てもらえるよう、文化館はその拠点とすべき施設である。
- 大学生や若い人たちも巻き込み、産官学で考えるとおもしろい案が生まれる。
- 見晴らしのよい部屋ではケータリングの活用や、カフェ運営はよいのではないか。
- なによりも運営者のマインド、意欲が大切。そこから何ができるのか、考えていくべき。
- 展示資料が老朽化しており、読みたくなる工夫がない。外国語対応が十分にできていない。
- プロジェクションマッピングや、AR/VR 技術を使ったイマーシブミュージアムをご提案。来館者に向けて展示内容の知的好奇心を高める。

- スマートフォンを活用し、庭園や模型をベースとした AR／VR 作品のご提案。
- カフェと AR を活用したセットのご提案。
- 現状のままでは活用は難しい。
- トイレから会館の中に入れる、階段が両側から上がれる、段差が多い、車いすでは利用しにくい等、建物の構造が複雑すぎる。
- 茶室もかまの切り口や畳の大きさ等、構造に問題がある。
- 資料室も古く、暗い。模型も汚い。全てきれいにして構造を変えるくらいにしなければ新たな運営は難しい。
- 現状の設備のままでは収益事業は難しい。
- 飲食業をするならば、席数、単価もよく考えなくてはならない。
- 資料室の展示内容や模型もブラッシュアップが必要。
- 年間を通じて開館するのではなく、夏と冬は土日のみ等、メリハリをつけて開館するのはどうか。
- 庭園への入園料の徴収もまずは簡易に入園できる方法を考えてみるのもよいと思う。
- 庭園に季節ごとに楽しめる花を植える等、何度も訪れたいような庭園にしてみてもどうか。

#### 【奈良市への要望】

- 指定管理の形式を継続するのであれば、仕様書に物価上昇に係る指定管理料の見直しの協議項目を追記するなど、時勢に応じた指定管理料・業務の見直しが検討要。
- 事業費も、現状の 10 倍以上必要と考える。
- 庭園の維持管理等については、費用・業務量の程度を明確にしてほしい。それにより参入を検討する。
- 庭園を活用した事業提案は、今後庭園協議会と協議の上、落としどころを見つけながらさまざまな事業を実現させていきたい。
- 事業を行う際に、休館日はない方がよい。
- 管理運営をする場合は 10 年程度の契約期間を望む。
- ならまちのライトアップや周辺の店舗と連携する仕組みづくり。エリアの持つ課題解消も見据えてほしい。
- 文化館外観の再設計。
- 館内 1 階、2 階でのカフェ空間の展開。
- 館内空調、キッチン設備の整備。
- 提携駐車場の確保。
- 2 階や和室へ上るためのバリアフリーを検討が必要。
- 地元の人も来てもらえるようにトイレをきれいにしてほしい。
- トイレは外から入れないようにすべき。
- 建物の老朽化が進み、カビのにおい等、このままでは飲食では使えないのでスケルトンにして完全リフォームが必要。1 階は駐車場とトイレ、2 階は飲食スペース等。
- 駐車場は考慮すべき事項。
- 設備が老朽化しているので、空調はじめ、全体的な設備改修をお願いしたい。

## 5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査でいただいたご提案・ご意見を参考に、今後、施設の在

り方の方向性や実現性のある管理運営方法について検討を進めてまいります。