

旧柳生藩家老屋敷の 活用検討について

奈良市観光経済部観光戦略課

1. 事業概要

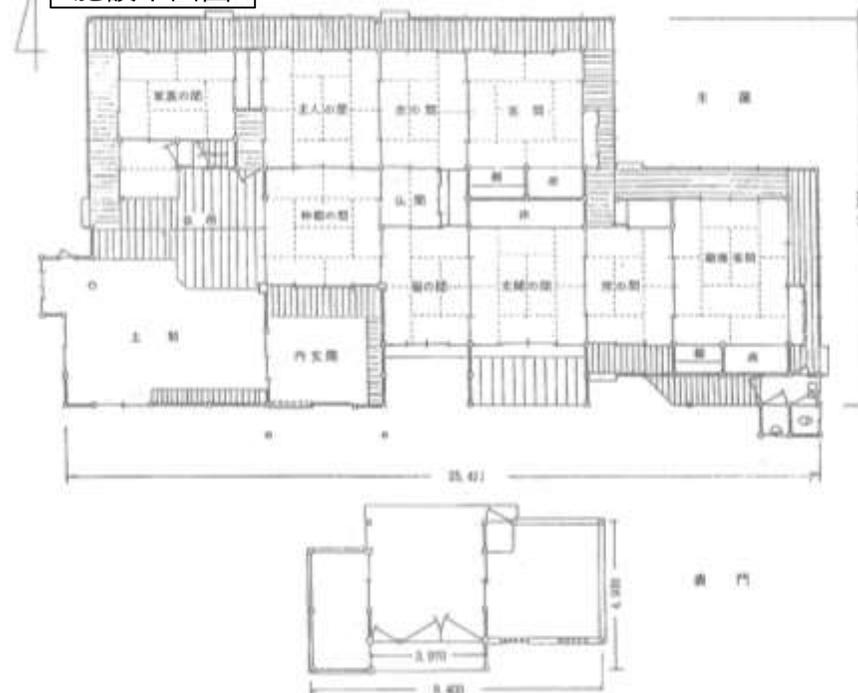
● 対象施設

旧柳生藩家老屋敷

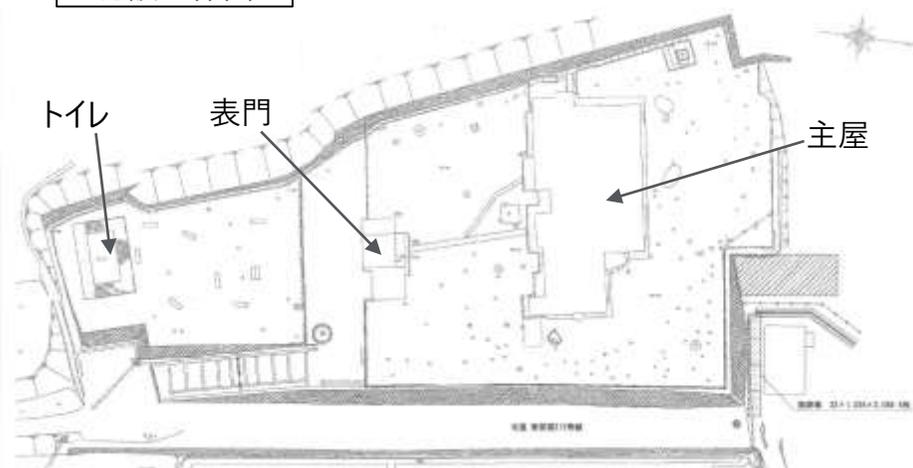
【施設概要】

- 所在地 : 奈良市柳生町155-1
- 管理形態 : 指定管理 (柳生観光協会)
- 所有者 : 奈良市
- 指定等 : 奈良県指定有形文化財
指定範囲は屋敷の主屋及び表門
- 区域区分 : 市街化調整区域
- 構造形式 : 木造 (1848年上棟)
主屋面積 287.43㎡
表門面積 19.45㎡
敷地面積3,270.72㎡
- 公開内容 : 柳生藩関連資料の展示
- 開館日時 : 午前9時～午後5時
12月27日～1月4日休館
- 使用料 : 大人350円 (団体280円)
小人170円 (団体140円)
- 館内設備
主屋、トイレ、飲料自動販売機、柳生観光協会事務局 (表門)
- その他
屋敷に駐車場無し、近隣の観光駐車場から徒歩8分

施設平面図



施設全体図



1. 事業概要

● 対象施設

旧柳生藩家老屋敷

【施設沿革】

①柳生藩の家老・小山田主鈴（おやまだ・しゅれい）が隠居後に居住した武家屋敷。

奈良県下では数少ない武家屋敷の遺構として現存する貴重な建物。また、庭園は大阪の茶人木津宗詮が作庭したという伝承あり。

②主鈴は、将軍家の剣術指南役として江戸に出掛けることが多かった藩主に代わって柳生藩南都屋敷を預かり、大阪・堂島の米相場で巨利を得て藩の財政立て直しに貢献した人物。引退後、既に藩主から賜っていた柳生の土地に屋敷を新築し、余生を過ごした。

③明治の廃藩置県で柳生家が東京に移った後も小山田家はここに留まり続けたが、昭和31（1956）年、屋敷は村人の手に渡った。同39（1964）年に作家・故山岡莊八氏の所有となり、かつて柳生ブームを引き起こしたNHK大河ドラマ「春の坂道」の原作は、この屋敷にて構想が練られた。

家老屋敷：表門



家老屋敷：主屋



年	内容
1848年 (嘉永元年)	柳生藩の家老・小山田主鈴の武家屋敷として上棟
1964年 (昭和39年)	作家・故山岡莊八氏が所有
1980年 (昭和55年)	山岡莊八氏の遺族より奈良市に寄贈
1981年 (昭和56年)	屋敷を修復し、主屋の一部に資料展示・一般公開
1984年 (昭和59年)	奈良県指定有形文化財に指定

1. 事業概要

● 対象施設

旧柳生藩陣屋跡

【施設概要】

- 所在地 : 奈良市柳生町337番地
- 管理形態 : 指定管理 (柳生観光協会)
- 所有者 : 奈良市
- 構造 : 史跡公園・休憩所 (木造)
- 敷地面積 : 10,435.66㎡
- 延床面積 : 29.16㎡ (休憩所)



柳生観光駐車場

【施設概要】

- 所在地 : 奈良市柳生下町491番地
- 管理形態 : 指定管理 (柳生観光協会)
- 所有者 : 奈良市
- 構造 : 駐車場 (普通乗用車38台収容)
管理室 (木造)
便所 (木造)
機械室 (鉄筋コンクリート)
- 敷地面積 : 1,954.04㎡
- 延床面積 : 12.25㎡ (管理室)
23.74㎡ (便所)
8.50㎡ (機械室)
- 使用料 : 乗合自動車 1,200円
普通自動車 600円
二輪自動車 200円

1. 事業概要

●これまでの経過

- 家老屋敷は、奈良市が寄贈を受けた翌年(昭和56年)に改修して以降、40年以上、大規模修繕がなく、躯体が老朽化（雨漏りや蟻害等の被害あり）。
- 建物全体が傾いてきており、抜本的な改修の必要性が見込まれるが、奈良県の指定文化財となっていることから、設計・改修に億単位の多額の費用が想定される。
- 令和6年度予算としては、文化財調査費用として計上しているが、今後の施設の活用方法や事業手法などについて方針が決まっておらず、検討しているところである。
- 令和4年度の奈良市指定管理者選定委員会では、現状維持ではなく、新たなことに挑戦し、能動的なサービスの提供をしていくことが重要であるとの指摘を受けている。
- 令和4年3月策定の「奈良市第5次総合計画」において、“東部地域の地理的特性や歴史的・文化的資源を活用し、誘客することで、観光客に奈良観光の新たな選択肢を提供するとともに、東部地域の活性化を目指す”という方針を示している。

1. 事業概要

● 施設等の利用状況

✓ 施設・財産の現況、利用状況

旧柳生藩家老屋敷 年間入館者数

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
入館者数	6,152人	6,068人	5,774人	4,399人	4,214人	2,597人	3,870人	3,235人
入館料	193万円	191万円	180万円	136万円	128万円	76万円	115万円	99万円

【参考】柳生観光駐車場 年間入場台数

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
駐車台数	1,667台	1,653台	1,608台	2,030台	7,506台	2,657台	2,571台	2,325台
駐車料	100万円	99万円	97万円	119万円	433万円	149万円	144万円	130万円

✓ 現在検討している官民連携の手法

- 現在、特定の手法については定めておらず、サウンディングの場でご意見を伺いたいと考えている。

2. 本事業において目指す姿

● 現状・課題

- ✓ 施設の老朽化が進行しており、抜本的な改修が必要であるが、県指定文化財のため設計・改修に多額の費用がかかる。
- ✓ 現状の施設を文化財保護という観点のみで、設計・改修費用を捻出することは、市の厳しい財政状況においては困難である中、今後の施設の活用方法について方針が決まっていない。
- ✓ 県指定の文化財および市街化調整区域内の施設であることから、建築行為に制限がある。



● 将来的な理想像

- ✓ 柳生の地全体として、継続的な来訪や消費を促す核となる施設となり、柳生のブランド力を生かした、地元にとっても誇りとなる施設の実現。
- ✓ 現在、指定管理者となっている柳生観光協会と連携・協力しながら、柳生エリアを盛り上げていけるような施設の実現。
- ✓ 地元の方にも自由にみていただけるようなエリアを残した施設の実現。

3. サウンディングの目的

● 目的

旧柳生藩家老屋敷の活用について、事業者の意見をお伺いし、今後の施設の活用方針を検討すること。

● サウンディングにおける意見交換事項

制限等の緩和も視野に検討しており、現状の制限を加味せず、自由な発想での施設の活用方法および事業手法について伺わせてください。

4. 参考資料

● 関連資料一覧

#	資料名	備考
1	柳生エリアの魅力について	
2		
3		
4		
5		

※資料のダウンロードは、奈良県公式ホームページよりお願いします。
PPP／PFIの推進/奈良県公式ホームページ (pref.nara.jp)