

# 島本町立歴史文化資料館等の利活用に関するサウンディング型市場調査

## 結果概要

島本町では、島本町立歴史文化資料館及び史跡桜井駅跡史跡公園（以下、歴史文化資料館等）のさらなる活用促進に向けた新たな民間活力の導入等を目指しています。本調査では、歴史文化資料館等の今後の活用アイデアや事業化に向けた課題、進め方等に関する官民での対話を通じて、今後歴史文化資料館を利活用していただける町のパートナーを探すプロセスの一環として、対象施設に対するご提案を募集しました。

このたび対話に参加いただいた民間事業者との意見交換の内容について、概要を公表します。

### 1. スケジュール

実施要領の公表	令和7年1月8日（水）
現地説明会の参加申込	令和7年1月9日（木）～1月22日（水）
現地説明会の開催	令和7年1月24日（金）
質問受付	令和7年1月9日（木）～1月27日（月）
質問に対する回答の公表	令和7年1月29日（水）
サウンディング参加申込	【期間①】令和7年1月9日（木）～1月31日（金）16時まで 【期間②】令和7年2月19日（水）～2月25日（火）16時まで
提案書の受付	令和7年2月26日（水）
ヒアリングの実施	令和7年3月13日（木）～3月24日（月）

### 2. 民間事業者との意見交換のポイント

本サウンディングでは歴史文化資料館等における民間事業の実現可能性を把握し、今後の事業化に向け、以下の項目を主なポイントとして対話を実施しました。

- 歴史文化資料館等のポテンシャル
- 利活用の方向性
- 事業のスキーム
- 事業スケジュール

### 3. 提案書提出事業者数

2事業者（法人または法人のグループ）

### 4. 事業者からの提案概要

サウンディング参加事業者からの提案概要は以下のとおりです。

表 サウンディング参加事業者の提案概要

意見交換のポイント	提案
歴史文化資料館等のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録有形文化財ならではの地域性を有する</li> <li>・大空間の維持・活用が望ましい</li> </ul>
利活用の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・唯一無二の場所づくりに向けた試行に取り組むことが望ましい</li> <li>・感性を刺激するデザインの活用が望ましい</li> <li>・ターゲットを絞らず、誰に対してもオープンな場所が望ましい</li> <li>・展示物の活用と民間利用の両立の可能性を有する</li> </ul>
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参画の条件として機運醸成のための社会実験の機会があることが望ましい</li> </ul>

※事業者のノウハウに関する内容等一部非公開の情報がございます

## 5. 提案書提出事業者の主な意見（行政に期待することなど）

- ・商業地としては、町の知名度不足を解消する必要がある。
- ・歴史文化資料館の活用に向けて、住民や民間企業の機運醸成や実現性の検証として、社会実験を行いたい。自由度をもって社会実験を行うためには、一時的に展示を移設してほしい。
- ・歴史文化資料館の魅力である大空間を保つ耐震改修としてほしい。
- ・契約から事業開始まで期間は短い方がよい。

※事業者のノウハウに関する内容等一部非公開の情報がございます

## 6. 事業者の主な意見まとめ

提案書提出2事業者とあわせて、本サウンディング調査において、現地説明会への参加又は参加表明を提出し、最終の提案書を提出するにいたらなかった事業者に対し、提出にいたらなかったご意見を伺うための対話を依頼しました。対象事業者合計3者のうち2者と対話を実施した結果、提案書提出事業者2者とあわせて、合計4者と対話を実施しました。

サウンディング調査に係るヒアリングの結果を踏まえ、歴史文化資料館等の活用に対する民間事業者の評価・意向等を以下のとおり整理しました。

歴史文化資料館のポテンシャルについて、民間事業者は登録有形文化財としての地域性や雰囲気の評価していた一方、提案書提出を見送った事業者の一部は、現在の資料館の利活用を前提とするのではなく、更地として自由度高く検討したいと考えていることが分かりました。

利活用の方向性について、誰にでも開かれた場所でありながら、デザインの力を重視する等、唯一無二の場所をつくる提案がありました。テナント事業者としては、資本力・信用をもつ大手企業が望ましいと考える事業者が複数いました。また、展示機能と利活用を併設する場合、収益性を確保できるか否かについては、事業者間で評価が分かれました。

事業のスキームについて、提案書を提出した事業者の一部は、提案内容に沿った他事業者の参

入状況によって、耐震改修を含め事業者側で負担する場合もあるとの認識を示しました。一方、提案書を見送った事業者は、耐震改修や維持管理・修繕に要する費用負担を懸念しており、それらを行政が負担することや抜本的に条件を変更することを提案しました。

事業スケジュールについて、民間事業者にとって事業参画の検討においては、契約から事業開始までの期間が短い方が望ましいとする意見が多くありました。一方、社会実験によるトライアルを重ねながら、徐々に事業の実現性を高めていく提案もありました。

表 事業者の主な意見まとめ

区分	ヒアリングで得られた知見
歴史文化資料館のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業地としては、町の知名度不足が課題である</li> <li>・ 事業参画の判断は、人の熱意や町とのつながりといった定性的な指標が理由になることもあり、歴史文化資料館でもそれを作っていく必要がある</li> <li>・ アンケート調査だけではポテンシャルを測れない。実証実験で来場者の属性やニーズを把握することが望ましい</li> <li>・ 登録有形文化財としての建物の雰囲気はよいと感じるが、更地であれば、もっと自由度をもって考えやすかった</li> <li>・ 登録有形文化財の利活用のために改修費をすべて民間側で負担することは、工事費高騰のため難しい。現存する敷地を民間で高度利用する方が良いと考える</li> </ul>
利活用の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 様々な利活用のトライアルを重ねながら唯一無二の場所を作りたい</li> <li>・ デザインにより感性を刺激する利活用を展開したい</li> <li>・ ターゲットを絞らず、誰に対してもオープンな場所としたい</li> <li>・ 事業範囲・収支・期間を想定できる状態ではなく、社会実験により機運醸成が必要である</li> <li>・ 出店事業者を大手飲食チェーンと個人・小規模事業者のどちらとするか、地域の独自性と収益性のバランスをとることは難しい</li> <li>・ 展示空間としての活用は収益性が低く、カフェなどの収益事業を併設した場合でも運営段階で一定の行政負担が必要となる</li> <li>・ 基本方針のみの段階で、利活用事業を提案することは難しい。町としての中長期的なビジョンを踏まえた活用対象・用途の絞り込みを行うべき</li> </ul>
ヒアリングで得られた知見、事業のスキーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利活用用途が決定する前に島本町が耐震改修を行う場合、歴史文化資料館の魅力である大空間を保つ改修であれば問題ない</li> <li>・ 飲食店の出店ニーズは高く、飲食店が出店条件を選んでいる状態である。条件がもう少し固まった段階の方が、事業参画の可能性を検討しやすい</li> <li>・ 利活用の自由度が小さくても整備に対する行政の負担割合を高くし、民間の負担を下げる方が参入はしやすい。耐震改修は町有建物のために必要不可欠であり、町側で実施するのが望ましい</li> <li>・ 史跡公園を事業範囲に含むと参画しづらい</li> <li>・ 歴史文化資料館のような歴史的建造物については、維持管理・修繕費用が大きく増加傾向になる点がネックである</li> </ul>

区分	ヒアリングで得られた知見
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政が耐震改修を負担し、テナントを誘致する方法はあるが、それは民間活力導入とはいえない</li> </ul>
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民や企業の機運醸成のため社会実験を行い、アンケート結果を踏まえて検討を進めたい</li> <li>・ 社会実験時に町内立地企業へ参画・視察を呼びかけ、カジュアルに接点を持つことで、予想もしないアイデアの発掘・組み合わせにつなげることができる</li> <li>・ 社会実験による機運醸成のためには、歴史文化資料館をある程度自由に活用試行できる環境とするため、一定期間展示施設を移設したい</li> <li>・ 事業公募の際、公告から提案書提出までの公募期間は長い方がよい</li> </ul>

※事業者のノウハウに関する内容等一部非公開の情報がございました

## 7. サウンディング調査結果を受けた本町の考え方等

今回実施した民間事業者からの提案と意見交換により、歴史文化資料館等の利活用について、民間事業者の事業参画の可能性を確認できました。一方、利活用に関する課題も確認できました。今後の進め方や事業スキーム等に対しては、歴史文化資料館等における固有の利活用の方向性を検討するための社会実験の提案や、耐震改修等の初期投資と利活用事業運営におけるリスク・費用等を行政・民間で適切に分担して進める提案がありました。

本町としては、これらのご意見を踏まえながら、今後の利活用方針を検討してまいります。

## 8. 今後の予定

今回の結果を参考に令和7年度中に歴史文化資料館等の今後の利活用方針に関する計画を取りまとめてまいります。