

# 神仏習合の祈りの聖地、石清水八幡宮での空中茶室「閑雲軒」の復活と 男山四十八坊の賑わい創造にかかる調査事業（対象地域：京都府八幡市）

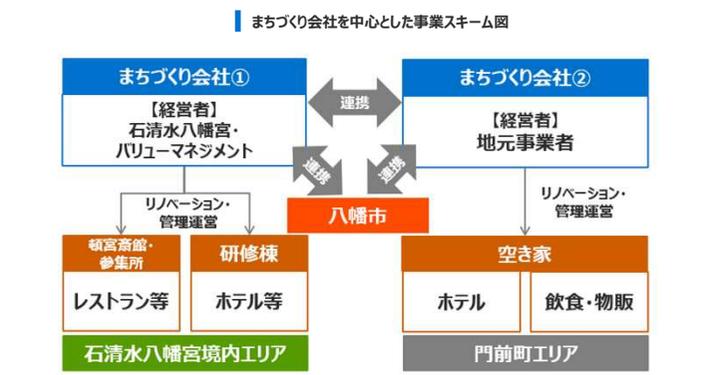
## 1. 事業概要

- 本事業が対象とするエリアは、国内有数の歴史的・文化的資源が集積しているものの、「神仏習合」の歴史など唯一無二の価値の発信が不十分で、また地域一体となった観光まちづくりが十分に展開されておらず、観光誘客力や観光消費額は低い水準に留まっている。
- 地方都市での成功事例を参考に、歴史的建造物を包括的・面的に活用する観光まちづくり事業を事業化・成功させるため、資源を持続可能に再生・保全していく観光誘客力の高いレガシー形成の実現を目指す。
- 今年度については、令和4年度事業において策定した6つの事業プランの実現に向け、令和5年度に行った調査結果と、八幡市が策定した「新・空中茶室創造基本構想」を踏まえ、引き続き必要な調査を行うとともに、官民連携で行うまちづくりの運営体制の構築を図った。本業務では、全ての事業プランに関連性はあるものの、①境内への入口を形成する門前町の物件活用、③門前町沿いの重要物件の活用、⑥新・空中茶室プロジェクト、を事業の中心として検討した。



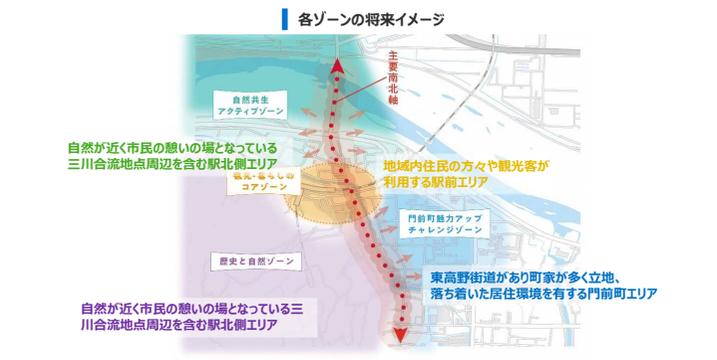
## 2. 事業者へのサウンディングの実施

- 地域一体的な事業展開の可能性を見据え、民間企業者や地元事業者、地域団体を対象としたサウンディングを実施した。
- 民間事業者へのサウンディングから得られた結果、まちづくり会社を中心とした下図のスキームが想定される。
- 石清水八幡宮境内エリアと門前町エリアではターゲットや運営施設も異なるため、それぞれ個別の事業主体で実施することが望ましいことを踏まえ、石清水八幡宮エリアでは高付加価値を付与した宿泊施設等の運営、門前町エリアでは地域事業者が中心となり賑わいを創出することが想定される。
- また、まちづくり会社と八幡市については包括連携協定の締結も視野に入れつつ、全体のエリアマネジメントを行う。
- 石清水八幡宮・地元事業者・民間事業者が連携しまちづくり会社を設立することで運営が可能であり、DMOを設立するコスト、事業スピードの観点からも現時点では改めてDMOを設立する必要はないと考える。



## 3. 境内への入口を形成する門前町の物件活用について

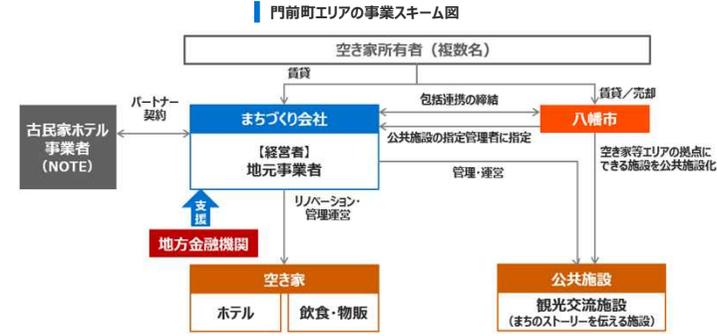
- 現在八幡市は「石清水八幡宮駅周辺グランドデザイン」を策定中。
- 門前町としての発展やまちの成り立ちを踏まえながら石清水八幡宮駅前を中心に地域の特徴に合わせてゾーン分けを行い、それぞれの将来イメージを設定している。「境内への入口を形成する門前町の物件活用」は駅前エリアにある。他にも、本調査では、石清水八幡宮エリア、門前町エリアが該当している。
- 駅前エリアは「観光・暮らしのコアゾーン」という方向性を定めており、地域の魅力を発信する拠点や子育て支援施設などの整備が想定されている。
- 門前町エリア、石清水八幡宮境内エリアを運営するまちづくり会社が先行して事業を展開する。長期的には松花堂庭園・美術館までの面的な広がりが必要であり、商業集積やエリアの街並みについては石清水八幡宮駅周辺グランドデザインと連動するエリアマネジメントが必要となる。



## 4. 「門前町沿いの重要物件の活用」について

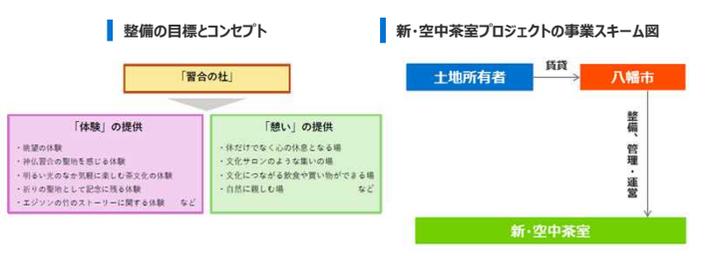
- 先のヒアリング調査の結果から、「門前町沿いの重要物件の活用」について、地元の意欲的で地域のまちづくりに対して理解のある人材の抽出を行った。
- また、第一期活用物件については5つの物件を抽出。事業が軌道に乗れば、第二期以降の開発を進めていく。
- 門前町エリアでは、宿泊施設や飲食施設といった収益施設のみならず、観光まちづくり・エリアマネジメントのために必要な施設（まちのストーリーを伝える観光交流等）を設置し、まち全体としての発信の強化を行うといった取組も必要である。八幡市も、地域の歴史的・文化的な価値が極めて高い物件については地域の魅力・情報の発信拠点、地域住民や観光客の交流拠点等、事業性が高いとは言えないものの地域の観光まちづくりに必要な観光交流拠点として活用することも想定される。

施設名	活用用途	運営主体
物件A	宿泊	まちづくり会社
物件B	宿泊	まちづくり会社
物件C	宿泊	まちづくり会社
物件D	フロント/宿泊/飲食	まちづくり会社
物件E	観光交流施設	所有者：八幡市 運営者：まちづくり会社



## 5. 「新・空中茶室プロジェクト」について

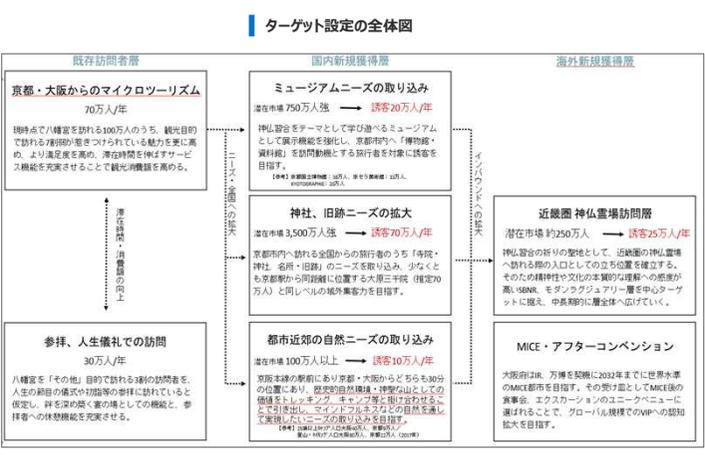
- 八幡市は令和6年3月に「新・空中茶室創造基本構想」を策定しており、新・空中茶室の活用・検討内容について整理した。
- 整備の目標とコンセプトでは、石清水八幡宮への来訪者が男山展望台に行けば、眺望に加え石清水八幡宮の歴史や文化に関する「体験」の提供と、広い史跡境内散策のなかでの「憩い」の場を提供することとする。
- 管理・運営については、すでに市民活動団体等民間により賑わい創出の取組が行われていることから、さらなる観光誘客のため、行政だけでなく、NPO法人八幡たけくらぶと連携するなど、市民活動団体等民間が主体的に関われるようにした、効果的かつ持続的な運営・マネジメント組織を構築することが検討される。
- 「新・空中茶室」については、八幡市が土地所有者と土地の賃貸契約を締結し、施設については八幡市が整備を行う。
- 整備後の施設については当面の間、八幡市と現在使用中のNPO法人八幡たけくらぶが連携して、運営・維持管理することも想定される。



## 6. 石清水八幡宮を中心とした地域ブランドの強化

### 6-1. ターゲットの設定

- ターゲットの設定において、令和4年度の調査を整理した結果、改めて石清水八幡宮は国内市場・海外市場の両方で高いポテンシャルを秘めていることが、再確認された。
- 本業務は令和4年度に事業コンセプトを策定し、令和5年度、令和6年度でその調査内容を掘り下げてきた一連の連続性をもった事業であることから、このターゲット及び目標人数を踏襲した。



6-2.各プロジェクトの要点

**「境内への入口を形成する門前町の物件活用」について**

- 八幡市の石清水八幡宮駅周辺グランドデザインにおいて、「境内への入口を形成する門前町の物件活用」は駅前エリアにあたる。
- 同グランドデザインにおいては、駅前エリアは「観光・暮らしのコアゾーン」として方向性を定めており、地域の魅力を発信する拠点や子育て支援施設などの整備が想定されている。
- 門前町エリア、石清水八幡宮境内エリアを運営するまちづくり会社が先行して事業を展開する。長期的には松花堂庭園・美術館までの面的な広がりが必要であり、商業集積やエリアの街並みについては石清水八幡宮駅周辺グランドデザインと連動するエリアマネジメントが必要となる。

**「門前町沿いの重要物件の活用」について**

- 対象物件については、現時点では5棟の物件が候補となり得る。
- 事業スキームとしては、まちづくり会社が空き家所有者から物件を賃貸して、修繕を行う。修繕した物件については、飲食・宿泊施設として運営を行う。NOTEは古民家ホテルの運営にあたり、まちづくり会社へ伴走支援を行うため、会社とパートナー契約を締結する。
- まちづくり会社のビジネスとしては、改修した空き家等をホテルや飲食店等のテナントへ転貸するマスターリース事業が基本となり、その他に対象とする地域のエリアマネジメント等も担うことが想定される。
- まちづくり会社は地元事業者が中心となり、地域のまちづくり活動の一環として実施することが望ましい。

**「新・空中茶室プロジェクト」について**

- 運営対象エリアについては、展望台の下段エリアは、現在も個人所有の施設を住居として利用されているため早期に活用可能なエリアとしては上段エリアに限定される。
- 独立採算による管理運営が困難であることが想定されるため、八幡市が公園の整備を実施する必要がある。
- 事業スキームとしては八幡市が石清水八幡宮と土地の賃貸契約を締結し、施設については八幡市が整備を行う。整備後の施設については、石清水八幡宮境内エリアの事業者と門前町エリアを運営する事業者が連携して事業を行うことが想定される。

・八幡市・石清水八幡宮・石清水八幡宮境内エリアを運営するまちづくり会社、門前町エリアを運営するまちづくり会社の4者間で包括連携協定を結ぶことが望ましい。

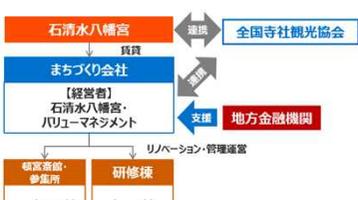
6-3.石清水八幡宮境内エリアの事業スキーム

- 民間事業者へのヒアリングの結果、石清水八幡宮境内エリアと門前町エリアではターゲットや運営施設も異なるため、それぞれ個別の事業主体で実施することが望ましいことが示唆された。
- 「石清水八幡宮エリアの活用」については、本事業における重要プロジェクトであり、ここでは前項で示した3つの事業プランと同様に、プロジェクトの要点を整理した。

「石清水八幡宮境内エリアの活用」について

- 対象エリアのポテンシャル、運営事業者の強み等を鑑み、「石清水八幡宮境内エリア」、「門前町エリア」とそれぞれ事業を分けることが望ましい。
- 「石清水八幡宮境内エリア」については高付加価値でラグジュアリーな宿泊施設やウェディング、飲食店、MICE施設等が望ましい。
- 石清水八幡宮とバリューマネジメントが対象エリアのエリアを運営するまちづくり会社を設立し、対象施設の改修と活用を行う。
- 宿泊・飲食事業のノウハウに加え、事業のコンセプトである「神仏習合の祈りの聖地」を表現できる事業者として、バリューマネジメントが望ましいと考える。「神仏習合の祈りの聖地」を石清水八幡宮境内エリアで表現し、他のプロジェクトでも一貫したイメージづくりが必要となる。
- 全国寺社観光協会は種々の相談に応じたり、石清水八幡宮側の経営をサポートを行う。

石清水八幡宮エリアの事業スキーム図



6-4.石清水八幡宮境内エリア施設の活用方策の検討

- 各施設ともに、石清水八幡宮、まちづくり会社が主体となり宿泊施設や飲食施設を運営することを想定する。
- 第一期では事業の柱となる清峯殿、藍峯館の開発を進める。第二期以降で頓宮齋館、頓宮齋館の開発にも取り掛かる。

施設名	活用用途	運営主体
清峯殿	飲食／バー 婚礼 会議室	石清水八幡宮・まちづくり会社
藍峯館	宿泊	石清水八幡宮・まちづくり会社
頓宮齋館	飲食	石清水八幡宮・まちづくり会社
頓宮参集所	宿泊 貸し切り個室	石清水八幡宮・まちづくり会社

6-5.本事業に期待される八幡市の役割

**「境内への入口を形成する門前町の物件活用」について**

- 石清水八幡宮駅周辺を、歴史を感じることができる、魅力のある拠点とする。石清水八幡宮駅や門前町エリアへの集客につながると考えられる。
- そのためには、石清水八幡宮駅周辺グランドデザインを策定し、地域の魅力を発信する拠点を整備する必要がある。
- また、石清水八幡宮駅前エリア単独目線で整備を行うのではなく、他エリアを含めて全体で八幡市の魅力向上となる施策等が求められる。
- 長期的には面的な広がりが必要であり、商業集積やエリアの街並みについては石清水八幡宮駅周辺グランドデザインと連動するエリアマネジメントが求められる。

**「門前町沿いの重要物件の活用」について**

- 八幡市も観光交流施設（まちのストーリーを説明・発信する施設）といった、ビジネスとしては難しいが観光まちづくりとしては必要な施設を所有し、運営していくといった関わりが必要である。
- 旧中皇店等、文化財としては未登録であるが、八幡宮が使用されているなど歴史的価値の高い存続意義のある物件である。そのような施設を活用して地域の情報を発信することも想定される。
- 石清水八幡宮やまちづくり会社との連携協定を締結し、公共施設の指定管理者に指定する。
- 物件所有者への交渉・説明、事業をする上で近隣住民への説明を行う。
- 対象施設の修繕や改修にかかる各種補助金情報等の取得、文化財指定など、運営に対するサポートを行うことが望まれる。

「新・空中茶室プロジェクト」について

- 石清水八幡宮への来訪者が男山展望台に行けば、眺望に加え石清水八幡宮の歴史や文化に関する「体験」の提供と、広い史跡境内散策のなかでの「憩い」の場を提供することを最終目標とする。
- 現状既存建物の所有者と住民の意向により全体の整備の目的が立っていない。そのため、現時点で民間事業者の参入を促すことは収益面の観点から難しく、まずは市が主導で整備を行う。
- 眺望に加え石清水八幡宮の歴史や文化を周知する場として、整備可能な場所から本事業の先導事業として着手する。

- 環境整備を含めた公共事業等への要望を、地元事業者や民間事業者へヒアリングを実施した結果、八幡市へ寄せられた意見・要望を整理した。

意見内容

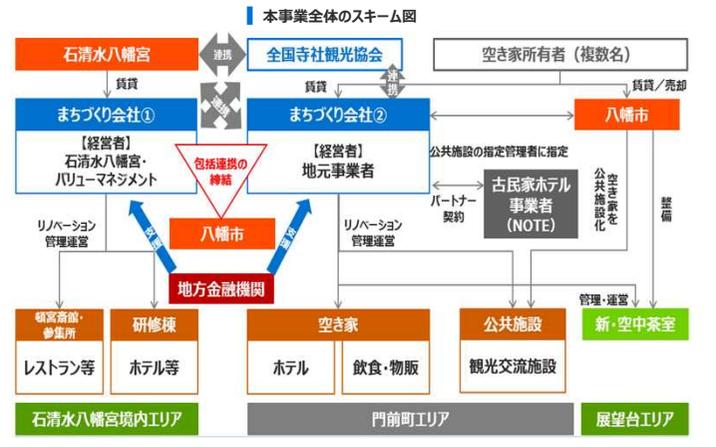
- 門前町エリアでは東高野街道など道幅が狭いのに両側通行の歩道が多いので、住民が暮らしやすく、観光客が安心して歩くことができる交通規制等があることが望ましい。
- 歴史・景観をそこねる開発や歴史上重要な古民家を壊して新築がどんどん進むことは望ましくないので、景観条例を含め街道の景観向上に動いてほしい。
- 石清水八幡宮・石清水八幡宮境内エリアを運営するまちづくり会社、門前町エリアを運営するまちづくり会社を支援する体制を整えてほしい。
- 石清水八幡宮から松花堂庭園・美術館までは範囲が広く、エリアマネジメント・面的な広がり課題である。
- まちづくりを担う人材が少なく、人材の育成と発掘が必要である

八幡市への提言

- 【具体策】
- 東高野街道の一方通行・時間帯規制の導入などの交通規制
  - 石清水八幡宮駅周辺と街道沿いの景観計画策定など具体策を伴う景観向上
  - 八幡市・石清水八幡宮・石清水八幡宮境内エリアを運営するまちづくり会社、門前町エリアを運営するまちづくり会社の4者間で包括連携協定の締結
  - まちのステークホルダーで構成される八幡市文化観光まちづくり協議会等が本事業の活動をサポートできる仕組みづくり

6-6.本事業全体の事業スキーム

- 調査の結果から、まちづくり会社を中心とした下図のスキームが想定される。
- 運営については、八幡市・石清水八幡宮・石清水八幡宮境内エリアを運営するまちづくり会社、門前町エリアを運営するまちづくり会社の4者間で包括連携協定を結ぶことが望ましい各施設ともに、石清水八幡宮、まちづくり会社が主体となり宿泊施設や飲食施設を運営することを想定する。



7.事業スケジュール

7-1.これまでの調査経緯

**令和4年度将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業**

- 対象エリアの基礎調査
- コンセプトと全体像の設定
- ターゲットの設定
- 運営対象物件の候補地および、整備方法の検討
- 事業計画の策定（整備に必要な経費の試算など）
- 各課題の整理と対応検討

**令和5年度将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業**

- 令和4年度将来にわたって旅行者を惹きつける地域・日本の新たなレガシー形成事業のブラッシュアップ。
- 境内への入口を形成する門前町の物件活用に関する調査
- 門前町の賑わいの中心となる頓宮の活用に関する調査
- 坊舎跡・仏教施設跡の活用と散策路網としての再生に関する調査
- 「新・空中茶室プロジェクト」に関する調査
- 各課題の整理と対応検討

八幡市の主な取組

- 歴史的資源を活用した文化観光まちづくり未来戦略の策定（令和5年3月）
- 八幡市観光基本計画の策定（令和6年3月）
- 「新・空中茶室基本構想」の策定（令和6年3月）
- 石清水八幡宮駅周辺グランドデザイン（策定中）

7-2.事業スケジュール表

- 今年度の調査結果から、対象施設の利活用事業について、観光消費額増加に対する高付加価値なサービスが提供できる観光事業（古民家ホテル、飲食店、情報発信・交流機能等）が示唆されたため、次年度以降ではこれらをさらに精査し、具体的な事業化に向けて事業条件の詳細等を検討する。
- また、今年度の調査で本事業に対して意欲的であった地元事業者や地域外事業者との対話を重ね、本事業の設立に必要な諸条件を検討し、事業主体（まちづくり会社）の設立を行う。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度
対象施設の選定・事業条件の詳細等検討			
事業主体（まちづくり会社）の設立			
対象施設の改修			
対象施設の管理運営			