

www.pwc.com

奈良少年刑務所赤れんが建造物の保存及び活用 並びに未決区等の整備方法に関する調査業務

平成28年3月25日

PwCアドバイザリー合同会社

pwc

目次

1. 業務の概要	…p1
2. 本建造物の保存に係る調査	
(1) 歴史的価値の整理	…p2
(2) 耐震強度の検討	…p3
(3) 耐震改修方法の検討	…p4
(4) 耐震改修費用の検討	…p13
3. 本建造物の活用に係る調査	
本建造物を文化財指定した上で活用する仕組みの整理	…p14
4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査	
(1) 文化財建造物及びその敷地の評価方法の検討	…p16
(2) 本件建造物並びに奈良少年刑務所及び奈良少年鑑別所の土地の評価	…p17
(3) 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所のモデル・プラン	…p20
(4) 既存の土地を処分財源として活用した未決区及び少年鑑別所の整備手法の検討	…p21
5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討	
(1) 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する事業計画の検討	…p22
(2) 本建造物を活用した事業の可能性に関する市場調査	…p25
(3) 本建造物を活用するに当たっての課題	…p30
(4) 本建造物を活用した事業による経済波及効果	…p31
6. その他	
海外において刑事施設であった施設を転用した事業	…p33

※本報告書は、PwCアドバイザリー合同会社(以下、「PwC」という。)が法務省との間で締結した業務委託契約書に基づき作成したものです。
PwCの業務は、本報告書に記載された特定の手続や分析に限定されており、業務委託契約終了日までに入手した情報にのみ基づいて実施しております。従って、平成28年3月以降に環境や状況の変化があったとしても、本報告書に記載されている内容には反映されておられません。
また、PwCは、本報告書について、第三者に対していかなる契約上またはその他の責任を負いません。
なお、PwCの業務は、日本公認会計士協会その他会計基準委員会によって制定された基準に従って監査、レビュー、証明、その他の保証をするものではありません。

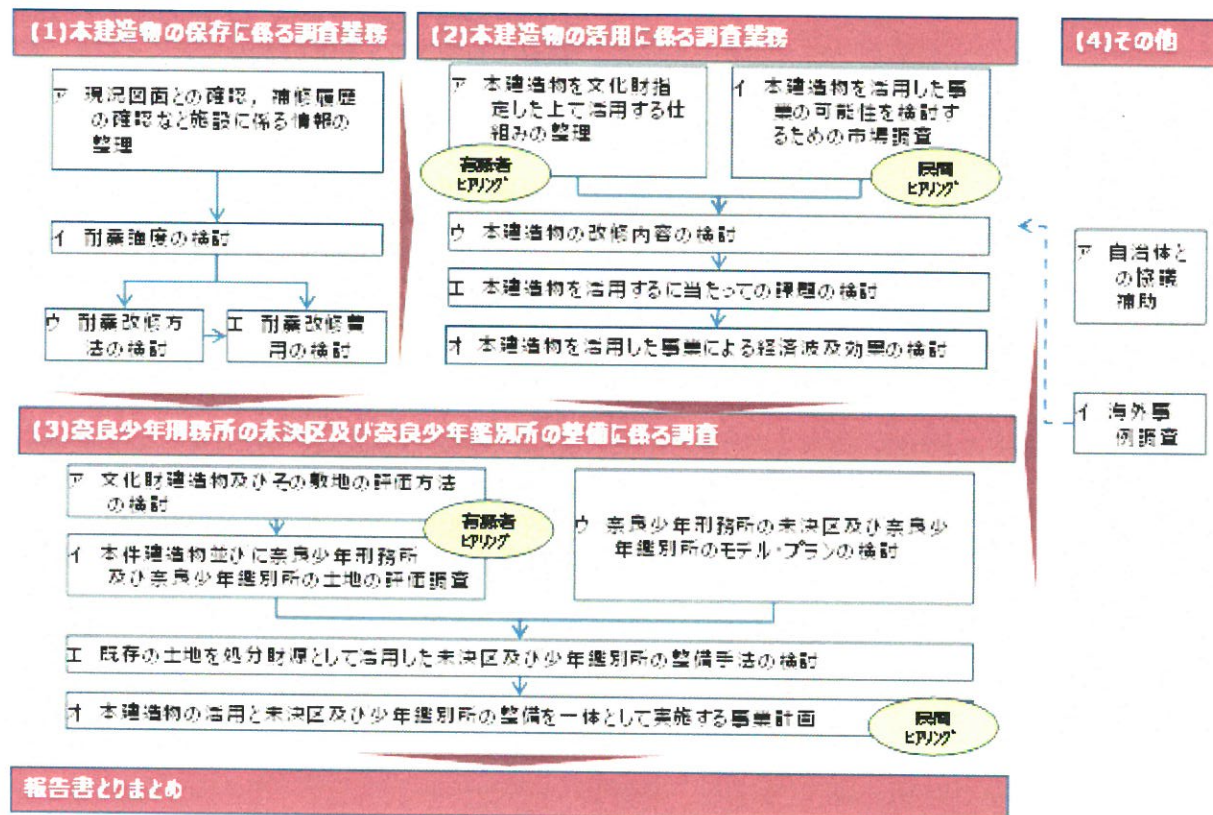
1. 業務の概要

(1)業務の背景・目的

- 明治期に築造された奈良少年刑務所の赤れんが建造物（以下「本建造物」という。）は築100年を超え、経年による老朽化が著しく、地震防災上の補強を行ったとしても、刑事施設の利用には保安警備及び矯正処遇実施上支障を生じかねない状況である。
- その一方で、歴史的・芸術的価値が高い近代建築であるとして、その保存に外部の関心が高まっているが、大規模な建造物群である本建造物を保存するためには、他の用途に転用し、活用できることが条件となる。
- 本建造物の保存及び活用の在り方を定めるに当たっては、同建造物の耐震改修の方法及び費用、同建造物の文化財指定の方法及び効果、自治体や民間事業者に移譲しての活用の可能性などを検討するとともに、改築が必要となる同刑務所の未決区等を既存の土地、建物を処分財源とするなどして効率的に整備する方法も併せて検討し、総合的に判断する必要があることから、そのため必要な調査を実施するものである。

(2)業務内容

- 本業務は下記の手順に沿って実施した。



2. 本建造物の保存に係る調査

(1) 歴史的価値の整理

本建造物の保存のあり方を検討するに当たり、現存する設計図書等（国有財産台帳、奈良監獄建築配置図等）の収集、及び日本建築学会建築歴史・意匠委員会委員である東京工業大学山崎鯛介准教授による調査結果に基づき、現状施設の歴史的価値を整理した。

■れんが建造物（右図青枠）

- ・ 司法省営繕課長技師の山下啓次郎が設計した一連の建造物であり、明治期の奈良監獄建築配置図に既に記載があることなどから、開所当時から現存する建物と考えられる。
- ・ 内部の仕上げや間仕切りに一部改変がみられるものの、特に目立った増改築は無く、**当時の状態が極めてよく維持され、歴史的価値は高い**と考えられる。

■第1・2実習場、4・5実習場（右図赤枠）

- ・ 文献調査の結果、第1・2実習場及び第4・5実習場の建物も明治期の奈良監獄建築配置図に記載があり、開所当時から現存する建物であると考えられる。
- ・ **建物配置や規模、他施設との位置関係、構法や意匠等についてれんが建造物とともに建築されたことを示唆する特徴**を数多く有しており、**歴史的価値は高い**と考えられる。

※別紙に、有識者による評価レポートを添付

【配置図】

保安上の理由により、掲載できません。

（出典：奈良市都市計画情報公開システムHPより入手した地形図に加筆）

2. 本建造物の保存に係る調査

(2) 耐震強度の検討

本建造物の強度について、株式会社文化財保存計画協会による現地確認（目線調査）と、国立研究開発法人建築研究所の長谷川直司氏へのヒアリングに基づき、以下の状況を確認した。

■れんが面の補修について

- ・れんが表面の剥離が確認されており、凍結融解によるれんがの劣化進行を防止するために適切な補修を行う必要がある。

■建物の耐震性・改修について

- ・ 庁舎や収容棟などの主要な建物は一般的なれんが倉庫に比べて相当壁厚があることから、耐震上の問題は比較的少ないものと考えられる。
- ・ 耐震補強では、①必要最小限性、②可逆性、③デザイン性、の3つのバランスを重視すべきである。②について、可逆性の観点から湿式の鉄筋コンクリート補強は難しく、鉄骨フレームであれば可逆性の観点から問題は少ない。ただし、床板を鉄筋コンクリートにするとその部分の可逆性はなくなる。③について、鉄骨補強の場合でもデザイン性の観点から、見た目をきれいに仕上げる必要がある。
- ・ 舎房は縦長の建造物であり、地震の際にねじれが問題となる可能性がある。対策として、①両端と中間部をコアで固める方法、②中間部を切断する方法、が考えられるが、芸術的価値のある建物ということを勘案すると、①が望ましい。
- ・ 全体の倒壊防止のために鉄骨で補強し、れんが補強を部分的に使うことが考えられる。
- ・ れんが補強として鉄筋挿入工法とアラミドロッド工法がある。鉄筋挿入工法は可逆性がある方法とは言えないが、アラミドロッド工法では損傷するのは目地のみであり、許容範囲であると考えられる（目地部分はかやぶき屋根の営のように消耗品と考えることも可能）。
- ・ れんが補強を行う場所は、解析を行って割れそうな箇所を特定し、重点的に行うことが考えられる。

■活用に伴う改変について

- ・ 活用を前提とした場合、重要文化財に指定したときは建築基準法の適用が除外されるが（建築基準法第3条）、人が24時間立ち入るのであれば建築基準法の最低水準の耐震性を確保しておく必要がある。
- ・ 収容棟の構造は外壁と廊下側の壁の4つの柱で構成されている。第5寮が2スパン毎の部屋割りであることから、第1～4寮についても2スパン毎に壁を残す（間の壁を取る）ことは可能と考えられる。
- ・ 既存の開口部は上部がアーチ状になっている部分は安定しているため、その下を開口することは可能である。ただし、新たに壁面を開口する場合は、荷重を受け止める工夫が必要となる（開口上部にれんが又はアーチ、水平まぐさを挿入する等）

2. 本建造物の保存に係る調査

(3) 耐震改修方法の検討

基本的な考え方

文化財としての価値を保存するために、不可逆的な工法は可能な限り用いないこととする。また、規模が大きく構造的な特徴も異なるため、複数の補強手法を組み合わせることで、施工費用を抑制しつつ、必要な耐震補強を行うこととする。

想定される耐震工法

文化財建造物の耐震補強で用いられる以下の3種類の工法を想定し、特徴に応じた適用条件等を整理する。

■耐震工法の概要と特徴

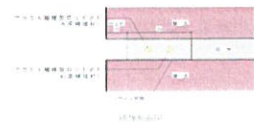
工法	概要	可逆性	費用	摘要箇所
れんが目地補強	れんがが内部や目地に補強材を挿入して強度を保つ	高	大	主に開口部のひび割れ防止や荷重伝達能力不足箇所などに限定して使用
鉄筋コンクリート補強	れんがと一体で挙動するコンクリート壁で壁面等を補強	低	中	可逆性が低いため、文化財として価値の高い箇所では適用せず
鉄骨補強	れんがと一体で挙動する鉄骨部材で壁面等を補強	高	小	可逆性があり、費用面でも優位。基本的な補強方法に採用

【れんが目地補強】

○引張補強材挿入工法



○アラミドロッド挿入工法



【鉄筋コンクリート補強】

保安上の理由により、
掲載できません。

耐震要素は、れんがと一体で挙動するように、あと施工アンカーと後打ちコンクリートにて結合させた鉄筋コンクリート部材で負担させる工法である。
壁と床をコンクリート部材で一体として施工し、水平剛性を確保する。
煉瓦壁に面する部分は、開口部を除いて、コンクリートにて補強を行う。

保安上の理由により、
掲載できません。

【鉄骨補強】

保安上の理由により、
掲載できません。

耐震要素は、れんがと一体で挙動するように、あと施工アンカーと無収縮モルタルにて結合させた鉄骨部材で負担させる工法である。
建物と一体で挙動するように、各フロアの床を鉄筋コンクリートスラブ等の水平剛性の高い部材で補強する必要がある。

保安上の理由により、
掲載できません。

2. 本建造物の保存に係る調査

主要施設ごとの補強方針

主要なれんが建造物として、舎房、庁舎、外塀、廊下及び倉庫、医務所及び病監、表門、倉庫、拘置監がある。これらを対象に、耐震補強の考え方を整理した。

保安上の理由により、掲載できません。

2. 本建造物の保存に係る調査

■ 舎房

- れんが壁を補強する区画を限定し、耐震要素を分散配置することで効率的に耐震補強が行えるように計画する。
- 赤枠の区画毎に鉄筋コンクリート又は鉄筋補強を計画する。
- 床補強を全面的に行うことで、地震時の伝達能力を確保し、区画毎の補強計画を行うことができる（主に水平剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う。）

保安上の理由により、掲載できません。

舎房2階平面図

保安上の理由により、掲載できません。

舎房1階平面図

2. 本建造物の保存に係る調査

■ 表門

- れんが壁を補強する区画を限定し、耐震要素を集約することで効率的な耐震補強とする。
- また、赤枠の区画毎に鉄筋コンクリート又は鉄骨補強を計画する。
- 更に、床補強を全面的に行うことで地震時の伝達能力を確保し、集約補強を行う（青枠と赤枠共に、水平剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う。）

保安上の理由により、掲載できません。

保安上の理由により、
掲載できません。

R 階平面

2 階平面

（出典：法務省提供資料に加筆）

■ れんが堀

- 敷地外に凸形状のれんが壁が連続しているため、敷地内にある程度の間隔（3,300mm程度）でバットレスを設けることで、地震に対する面外方向の転倒に対する補強を行う。
- 地上1m程度に立ち上がり基礎を設けて、鉄骨による方杖又は鉄筋コンクリート壁によるバットレス形状の補強部材を設ける。左右のバットレスは、上下に取り付く梁で結合するものとする。
- 部分的に基礎が深い所があるため、地盤改良を行い（緑枠）、補強部材の支持力を確保する。
- 面内方向に関しては、十分な壁量があるものとして、ひび割れに対する補修程度を計画する。

保安上の理由により、掲載できません。

2. 本建造物の保存に係る調査

■ 拘置監

- れんが壁を補強する区画を限定し、耐震要素を集約することで効率的に耐震補強を行う。
- 赤枠の区画毎に鉄筋コンクリート又は鉄骨補強を計画する。なお太い赤線は、妻壁補強（鉄筋コンクリート壁）を示す。
- 床補強を全面的に行うことで地震時の伝達能力を確保し、集約補強を行う（青枠と赤枠共に、水平剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う。）

保安上の理由により、掲載できません。

2. 本建造物の保存に係る調査

■ 倉庫、医務所及び病監

- れんが壁を補強する区画を限定し、耐震要素を集約することで効率的に耐震補強を行う。
- 赤枠の区画毎に鉄筋コンクリート又は鉄骨補強を計画する。
- 床補強を全面的に行うことで地震時の伝達能力を確保し、集約補強を行う（青枠と赤枠共に、水平剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う。）

保安上の理由により、掲載できません。

保安上の理由により、掲載できません。

2. 本建造物の保存に係る調査

■廊下及び倉庫

- れんが壁を補強する区画を限定し、耐震要素を集約することで効率的に耐震補強を行う。
- 赤枠の区画毎に鉄筋コンクリート又は鉄骨補強を計画する。
- 床補強を全面的に行うことで地震時の伝達能力を確保し、集約補強を行う（青枠と赤枠共に、水平剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う。）
- なお、柱の横を補強している部材は独立れんが柱が崩れないようにするためのものであり、隣接する柱は梁部材（オレンジ点線）で結合する必要がある。

保安上の理由により、掲載できません。

廊下及び倉庫(庁舎南)1階平面図

保安上の理由により、掲載できません。

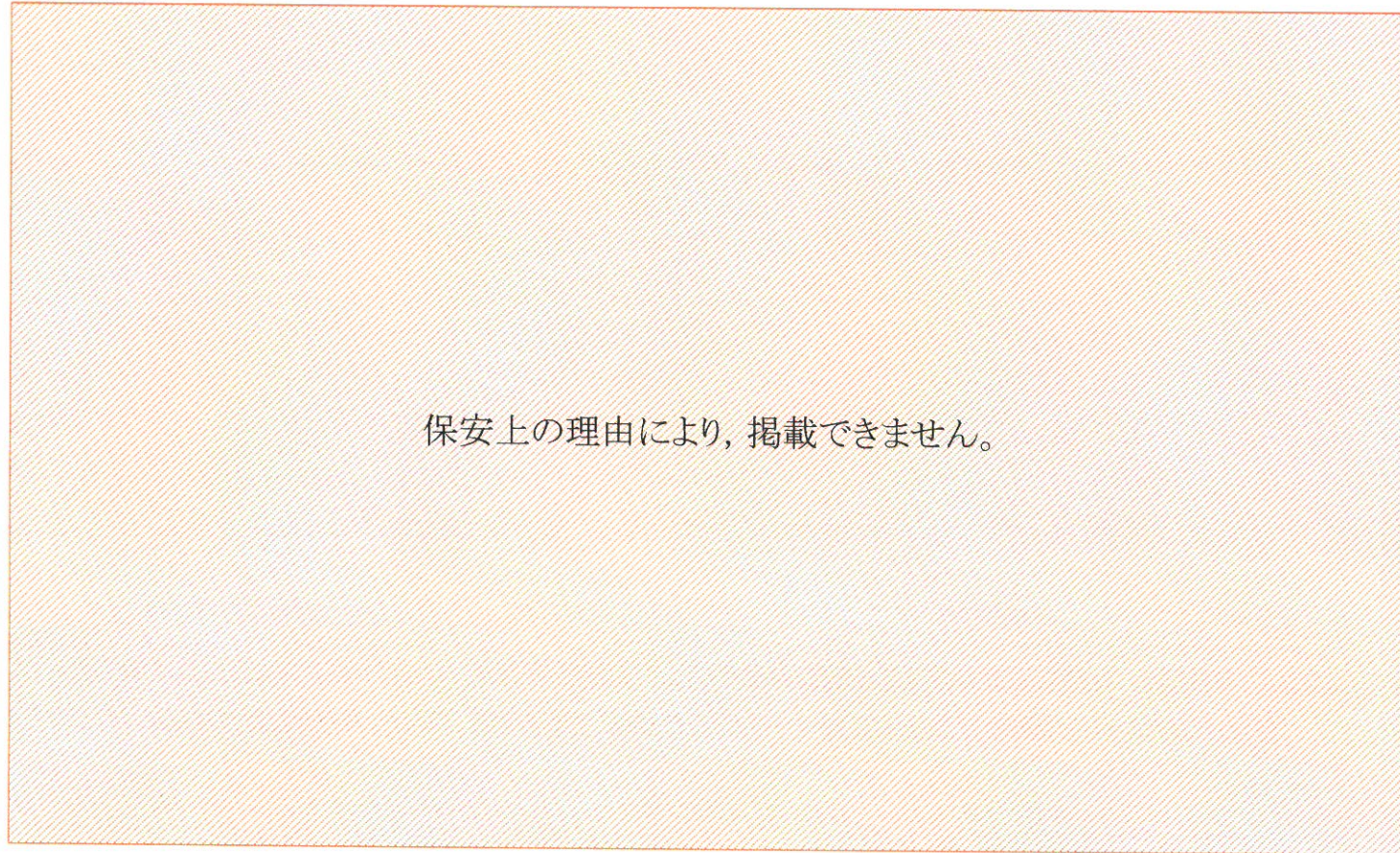
廊下及び倉庫(庁舎北)1階平面図

（出典：法務省提供資料に加筆）

2. 本建造物の保存に係る調査

■ 庁舎

- れんが壁を補強する区画を限定し、耐震要素を集約することで効率的に耐震補強を行う。
- 赤枠の区画毎に鉄筋コンクリート又は鉄筋補強を計画する。
- 床補強を全面的に行うことで地震時の伝達能力を確保し、集約補強を行う（青枠と赤枠共に、水平剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う。）



B1階平面図

2. 本建造物の保存に係る調査

- 屋上階部分についても水平剛性確保のため、剛性の高い鉄筋コンクリートスラブ等により補強を行う必要がある。
- なお、屋上階に床スラブを設けるのに伴い、大空間を形成している床を支持するための鉄骨梁部材（両端部ピン形状の小梁）を設ける必要がある。

保安上の理由により、掲載できません。

（出典：法務省提供資料に加筆）

2. 本建造物の保存に係る調査

(4) 耐震改修費用の検討

試算の前提条件

躯体の耐震改修費用の算定は、以下の条件で行った。

■面積の設定

前記の検討資料に基づき工種ごとの面積を計測し、数量を算出

- ・床コンクリート補強：延べ床面積×厚さ150mmで設定
- ・壁要所を鉄骨補強：図面計測により鉄骨量を設定（680t）
- ・れんが補修（れんがの一部補修（取換え）、目地埋め、セメントスラリー注入、エポキシ注入）
：外装面積（12,000㎡）×30%として設定

■単価の設定

- ・工法ごとに実勢価格を積み上げて単価を設定

【参考】類似施設の事例による検証

■旧金澤陸軍第九師団兵器支廠

対象となる3棟の耐震改修工事費は下表の通りである。本施設との類似性を考慮しつつ単価「245千円/㎡」とし、本建造物の延床面積（約15千㎡）を乗じると、耐震改修費は約36.8億円となり、詳細な積算結果と概ね整合することが確認できた。

建物	工法	面積 (㎡)	総事業費 (千円)	単価 (千円/㎡)
第一棟	鉄筋コンクリート	2,640	646,800	245
第二棟	鉄骨造	2,640	575,520	218
第三棟	れんが+鉄骨補強	2,640	498,960	189
採用値※				245

※本施設では床補強として全面的に鉄筋コンクリート工法を用いる想定であり、安全側として第一棟の値を採用

$$245\text{千円/㎡} \times 15\text{千㎡} = 3,675,000\text{千円}$$



（出典：国指定文化財等データベース）

試算結果

左記の条件に基づき、建物ごとの耐震改修費を試算した。

	耐震補強		構造	延面積(㎡)	延面積(㎡)	延面積(坪)
【建築物】	(坪単価)					
第一寮	363,000,000	900,000	煉瓦-2F	692.05	1,384.11	418.69
第二寮	363,000,000	900,000	煉瓦-2F	692.05	1,384.11	418.69
第三寮	317,000,000	900,000	煉瓦-2F	605.10	1,210.20	366.09
第四寮	364,000,000	900,000	煉瓦-2F	692.46	1,384.93	418.94
第五寮	403,000,000	900,000	煉瓦-2F	768.06	1,536.12	464.68
庁舎及び中央看守所	726,000,000	900,000	煉瓦-2F	1,030.08	2,766.94	837.00
庁舎南北伝廊下及び倉庫	279,000,000	1,600,000	煉瓦-1F	591.71	591.71	178.99
構置場	228,000,000	1,200,000	煉瓦-1F	639.65	639.65	193.49
医務課	72,000,000	900,000	煉瓦-1F	272.72	272.72	82.50
病舎	75,000,000	900,000	煉瓦-1F	281.81	281.81	85.25
倉庫(南)	112,000,000	1,400,000	煉瓦-1F	272.72	272.72	82.50
倉庫(北)	112,000,000	1,400,000	煉瓦-1F	272.72	272.72	82.50
合 計	3,414,000,000	900,000		6,811.13	11,997.74	3,629.32
【工作物】						
表門	29,000,000		煉瓦造	—	—	—
煉瓦塙(左)	90,000,000		煉瓦造	—	—	—
煉瓦塙(右)	90,000,000		煉瓦造	—	—	—
合 計	209,000,000					
総合計	3,623,000,000					

耐震改修費は36.2億円となる。

3. 本建造物の活用に係る調査

本建造物を文化財指定した上で活用する仕組みの整理

文化財建造物の活用の仕組み

- 重要文化財の指定手続は、文化庁による事前調査と文化審議会への諮問・答申を経て、文部科学大臣が指定する（文化財保護法第153条1号）。
- 重要文化財の所有者には文化財保護法に基づく管理義務が課せられ、修理、管理、公開等の責任が生じる一方で、改修、維持管理等に係る国庫補助や固定資産税の非課税措置等の優遇措置が講じられる。
- 文化庁長官は、重要文化財の所有者による管理が著しく難しい場合※1、又は国の所有に属する重要文化財の保存のため特に必要があると認めたときは※2、適当な地方公共団体その他の法人を指定して保存のため必要な管理を行わせることができる（※1：文化財保護法第32条の2、※2：同法第172条1項）。
- 管理団体として指定を受けた地方公共団体は、重要文化財を自ら管理するか、民間事業者を指定管理者に指定して管理させることができる。

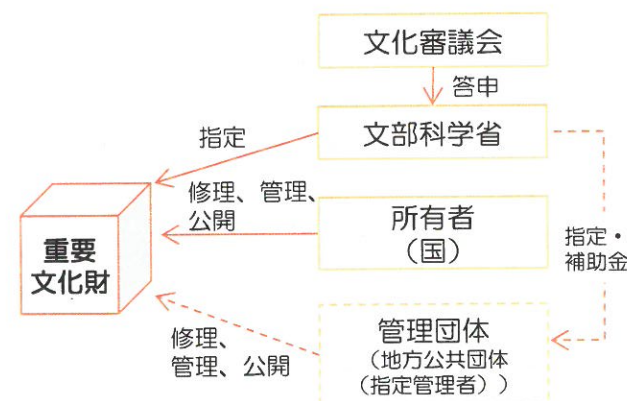
■所有者及び管理団体の義務

- 重要文化財の所有者や所在の変更に伴う届出
- 修理、管理、公開の実施責任
- 第三者への有償譲渡の制限（文化庁長官への売渡しの申出）

■国庫補助の概要

【対 象】文化財の保存・公開に必要な改修（耐震補強等）
 【補助率】所有者（地方公共団体及び営利法人）：原則50%
 国有文化財の管理団体（地方公共団体）：65%

■関係主体イメージ（国所有、地公体管理の場合）



活用に係る前提条件

- 本施設は明治期に建築された五大監獄の一つであり、保存状態も良好であるため、施設の歴史的価値に鑑みて文化財として指定した上で、保存することが適当である。
- ただし、大規模な建造物群であるため、維持管理のために収益確保が可能な建物へ転用し、有効活用することが必要である。
- 既存施設の余剰敷地や近年整備された建物及びその敷地については、現行法規に則った上で有効活用することが可能だが、接道要件等を考慮すると、主要幹線道路から敷地までの道路幅員が4m以上であるという開発行為の許可基準を満たさない懸念があるため、開発行為に該当しない範囲（土地の区画形質を変更せず、市街化調整区域を含まない範囲）での建築行為とする必要がある。

■対象敷地、施設の概要

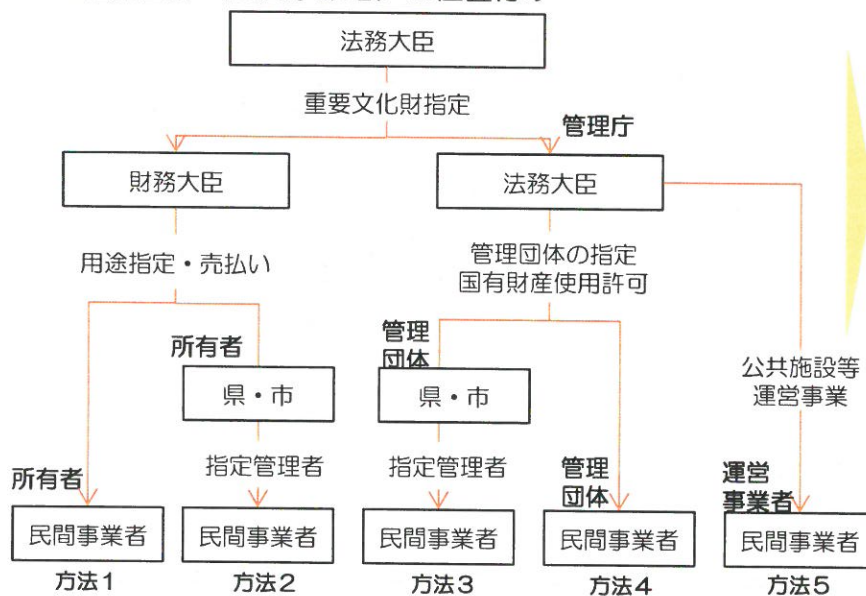
敷地面積		約10.6万㎡
延床面積		庁舎：2,800㎡ 収容棟：1,400㎡×5棟
都市計画	地域地区	第2種住居地区、歴史的風土保存地区、第3種風致地区
	建蔽率/容積率	60% / 200%
	最高高さ	10m、15m

3. 本建造物の活用に係る調査

本建造物での実施可能性

- ・ 本施設は法務省が所管する刑事施設であり、重要文化財としての指定後、保存・活用までの手続としては下記の5つの方法が考えられる。
- ・ この5つの方法について、保存の確実性や活用の自由度、自治体・民間の対応可能性等について整理した。

■活用主体（民間事業者）の位置付け



※奈良県内の大規模公共事業計画

- 県営プール跡地賑わい検討：ホテル、コンベンション施設、駐車場、バスターミナル、温浴施設等（31,192㎡）
- 文化会館・美術館周辺整備：文化会館（音楽ホール設置、エントランスホールリニューアル、耐震改修）、美術館（耐震改修、北別館新築）
- 旧裁判所跡地の土地利用計画：旧裁判所跡地を宿泊、交流・飲食、庭園の3つのゾーンと庭園鑑賞エリアに区分（約1.3ha）
- 登大路ターミナル建設工事：県庁東側に複合施設を計画（団体バス交通ターミナル、飲食・物販、展示施設）（延床約7,900㎡）
- 西の京県有地活用事業：西の京自動車学校跡地と警察職員住宅跡地、五条山荘跡地を合わせた土地の活用事業（約17,620㎡）
- 橿原公苑の再整備：野球場、陸上競技場、体育館、テニスコート、弓道場等
- その他：平城宮跡歴史公園公園施設等管理運営事業、天理市芸術村計画、知事公舎ホテル利用計画等

■比較表

	方法1 民間所有	方法2 自治体所有	方法3 国所管 (自治体管理)	方法4 国所管 (民間管理)	方法5 公共施設等 運営事業
所有者	民間事業者	県・市	国	国	国
管理団体			県・市	公益法人等	
民間の位置付け	所有者	指定管理者	指定管理者	管理団体	公共施設等運営権者
国庫補助率 (文化財保存事業費)	50%	50%	65%	50%	
評価	保存の確実性	△：撤去された事例もあり、確実性は劣る。 ○：公共が関与することで、保存の確実性が担保。			
	活用の自由度	○：活用の自由度が高く、収益性も期待できる。	△：公共施設としての用途制限が課せられ、収益性の高い事業実施は困難。	○：管理団体としての制約はあるが、自由度は比較的高い。	○：公共施設等運営権者としての制約はあるが自由度は比較的高い。
	自治体による対応可能性	(該当なし)	△：公共利用の意向なし。 △：既に多数の大規模公共事業が進行中で、優先度は低い※。	(該当なし)	(該当なし)
	民間のリスク負担	△：施設の修繕・活用に係るすべてのリスクを負担。	○：委託条件により、適切なリスク分担も可能。	△：管理リスクを負う(民所有に比べると影響は限定)	○：契約条件により、適切なリスク分担も可能。
	単年度予算の制約	△：単年度の補助金額の予算上限があり、大規模な建造物群の保存・活用には適さない。			



民間所有や、県・市が管理団体となる可能性は低い。
公共施設等運営事業の可能性を追求。

4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査

(1) 既存の土地を処分財源として活用した未決区及び少年鑑別所の整備手法の検討

1) 売払い又は貸付けによる財源確保

- 土地の民間への貸付けによる借地料（権利金）を財源に整備を行う手法については、国の財産（及びそこから得られる権利）を支払い手段として使用できないという制約があり（財政法第9条第1項例外規定なし）、**既存の土地の貸付けによる権利金を財源とすることも不可。**※

※自治体では借地料（権利金）を施設整備費に充当している事例はあるが、地方自治法において、議決を経た場合は当該議決に基づき認められるとの規定があるためである（地方自治法96条1項6号、237条2項）

2) 特定国有財産整備計画に基づく整備

- 次に、庁舎法に基づき特定国有財産整備計画を策定し、移転再配置事業で新たな施設を整備する手法について整理する。（右を参照）
- まずは「特定国有財産整備計画の選定に係る審査基準について（平成27年3月30日理財1562号）」において、『文化財に指定されている若しくは指定される可能性がある土地、建物』は売却が困難となり得るものとして、処分に際して留意することとされている（処分の確実性）。
- また、処分価格の設定においては「**評価の確実性**」の観点から**不動産鑑定評価（又は意見評価）を徴すること**とされているが、前項のとおり文化財である土地、建物の評価については留意が必要である。

■国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法（庁舎法）

（特定国有財産整備計画）

第五条 財務大臣は、庁舎等その他の施設の用に供する国有財産（特別会計に所属するもの、公共用財産その他政令で定める国有財産を除く。）について、その使用の効率化及び配置の適正化を図るため、次に掲げる取得及び処分をすることが適当であると認めるときは、政令で定めるところにより、関係の各省各庁の長の意見を聴いて、当該取得及び処分の基本的事項に関する計画（以下「特定国有財産整備計画」という。）を定めるものとする。

一 庁舎等とする目的をもつて政令で定める耐火構造の高層な建物若しくはその附帯施設又はこれらの敷地を取得し、これに伴つて不用となる庁舎等の処分（国の内部において有償で行う所管換及び所属替を含む。以下同じ。）をするための当該国有財産の取得及び処分

二 （以下略）

4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査

(2) 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所のモデル・プラン

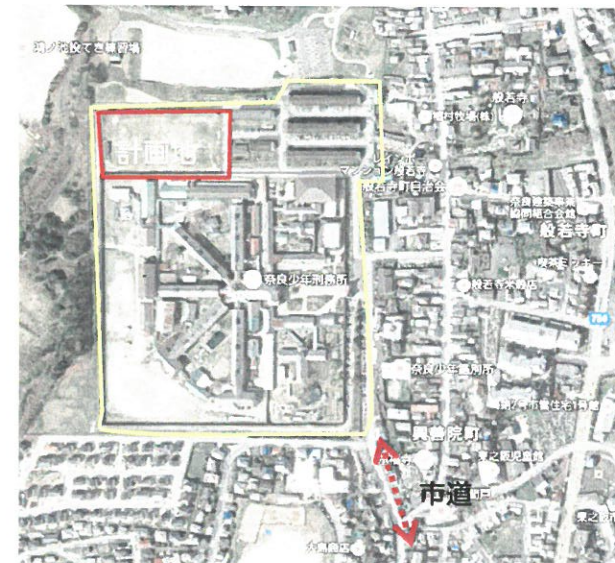
前提条件

- 未決区と少年鑑別所の移転に伴い、これら2施設を一体的に整備することで、調理場や機械設備、事務室など両施設で共有可能な機能については共有とし、整備費用や維持管理費用の低減を図る。
- ただし、成人と少年の被収容者が交わることがないよう、保安区域については構造的に分離することとする。また入退所時や面会者の動線もすべて区分する計画とする。
- なお、立地については、現奈良少年刑務所に隣接する職員グラウンドとする。当該敷地は現在接道していないが、将来的に市道（または認定市道）との接続が必要である。

モデルプランの検討

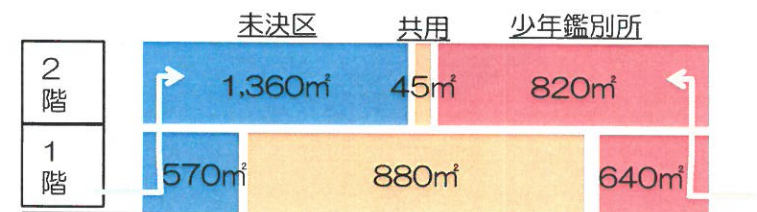
- 現状の未決区及び少年鑑別所の諸室構成や面積規模を踏まえて、諸室リストを作成し、階層ごと、施設ごとの面積表を作成した。
- また、未決区と少年鑑別所の独立部分及び共有部分の配置を検討するためにゾーニング計画を策定し（右図）、各種法令に基づき平面レイアウトを検討した（次頁）。

■計画地位置図



(出典：Googlemapに加筆)

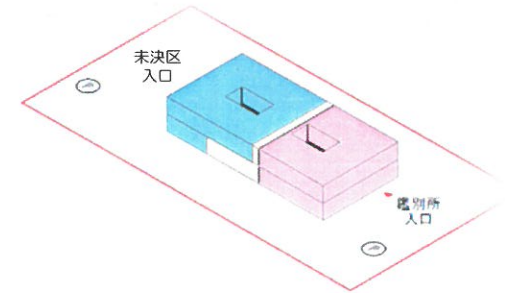
■ゾーニング（断面図）と延床面積



4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査

■未決区と少年鑑別所の合築モデルプラン（案）

保安上の理由により、掲載できません。



2F未決区ゾーン
有効面積：730㎡
延床面積：1,360㎡

2F全体共用ゾーン
有効面積：
延床面積：25㎡

2F共用ゾーン
有効面積：
延床面積：20㎡

2F鑑別所ゾーン
有効面積：410㎡
延床面積：820㎡

2F小計
有効面積：1,140㎡
延床面積：2,225㎡

2F平面図

保安上の理由により、掲載できません。



1F未決区ゾーン
有効面積：370㎡
延床面積：570㎡

1F全体共用ゾーン
有効面積：
延床面積：160㎡

1F共用ゾーン
有効面積：500㎡
延床面積：720㎡

1F鑑別所ゾーン
有効面積：430㎡
延床面積：640㎡

1F小計
有効面積：1,300㎡
延床面積：2,090㎡

1・2F計
有効面積：2,440㎡
延床面積：4,315㎡

4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査

未決区等の整備費の考え方

- 未決区等の整備費は、延べ床面積に整備単価を乗じて算出することとする。
- 延べ床面積については、前頁のモデルプランに基づき整理した結果 4,315㎡ となる。
- 整備単価については、未決区は防音対策や被収容者用の居室の確保（すなわち壁面の多さ）という特殊事業があり、**一般的な庁舎と比べて割高な単価となることから、他の未決区の整備費を参考に設定**することとした。

他の拘置支所事例に基づく整備単価の設定

- 近年整備された拘置支所の整備費を整理すると右表の通りとなる。
- このうち、離島に位置する大島拘置支所と、収容定員が少なく相対的に整備単価が高額となる七尾拘置支所を除き、3施設の㎡当たり単価の平均を参考値とすることとした。
- 3施設の整備費を延床面積で割って㎡当たり単価を算定した結果、38.4万円/㎡となった。

■他事例における拘置支所の整備費

支所名	費用(百万円)※	庁舎延床(㎡)	定員	㎡単価	備考
大島拘置支所	1,640	2,321	24	707千円/㎡	離島のため高額
七尾拘置支所	1,200	1,752	16	685千円/㎡	定員が少なく相対的に高額
小倉拘置支所	5,286	14,776	485	358千円/㎡	
津山拘置支所	785	2,146	38	366千円/㎡	
石巻拘置支所	911	2,129	37	428千円/㎡	
平均				384千円/㎡	大島、七尾除く

※小倉、津山、石巻についてはH24整地のため、建設工事費デフレータ（1.0467）を乗じてH27時点の整備費に調整。

整備費の試算結果

- 上記の整理結果に基づき、未決区等の整備費を算定すると下記の通りとなる。

■本事業における未決区等の整備費

$$\text{未決区等整備費} = \text{施設面積 (4,315㎡)} \times \text{新設工事単価 (38.4万円/㎡)} = 165,734 \text{万円}$$

未決区等整備費は約16.6億円

4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査

(3) 文化財建造物及びその敷地の評価方法

評価方法

- 既存施設を文化財に指定した上で土地建物を一体として活用することを前提とすると、2種類の評価方法が考えられる。
- 1) 本建物のように文化財指定がなされるなど市場性の無い建物が付着した土地で、かつ建物に使用価値が残存している場合には、以下の方法で評価する（特殊価格）。

■特殊価格

評価額 = 土地価格（開発法と取引事例比較法を併用） + 建物価格（残存価値）

※この方法で鑑定評価を行う場合、土地の評価は正常価格と同じ手法で算定するが、建物価格は建物の新築再調達原価に経年による原価修正を行うこととなる。

- 2) 既存建物を他の用途で活用することを前提とした場合は、次の2つの方法を併用して評価を行う。改修費が莫大な場合は、相当低額（又はマイナス評価）もあり得る。

■正常価格：既存建物の収益化を前提とした価格

評価額① = 当該事業から得られる企業収益（又は当該事業者が建物賃借する場合の賃料をベースとした収益価格）
－ 事業に必要な建物改装費用

評価額② = （土地価格 + 建物価格）× 市場性修正 － 事業に必要な建物への改修費

※この方法で鑑定評価を行うためには、事前に、①活用改修後の施設形態（モデルプラン（用途、室数、配置））、②活用改修後の施設に関する事業計画の見通し（収入：稼働率、附帯事業収益等、支出：光熱水費、人件費、維持管理費（一般建物＋文化財建物として））、③活用改修費用、が必要となる。

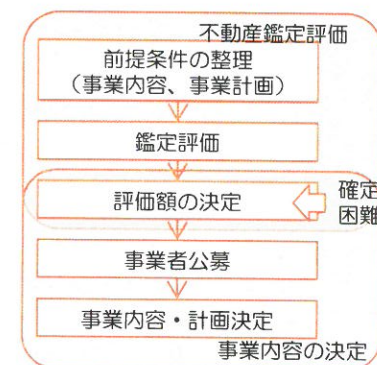
4. 奈良少年刑務所の未決区及び奈良少年鑑別所の整備に係る調査

(4) 本件建造物並びに奈良少年刑務所及び奈良少年鑑別所の土地の評価

既存施設の土地建物を事業化を前提として売却し、未決区等の整備財源に充てることを想定した場合における鑑定評価額の考え方について、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会佐藤裕人主任研究員へのヒアリングに基づき以下のような見解を得た。

既存施設全体の事業化

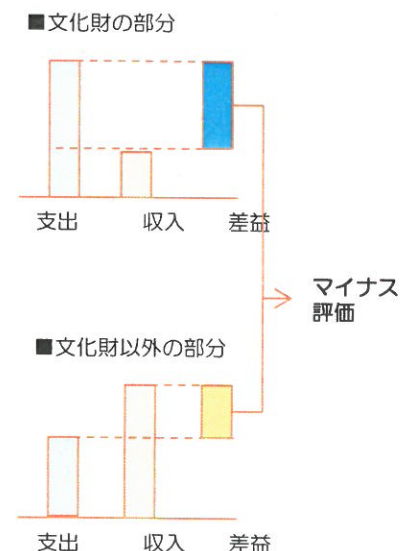
- 対象物件の売却価格について事業化を前提とした鑑定評価を行う場合、前提条件として、**事業内容や事業計画といった具体的な条件が必要**とされる。
- しかし、本件建物は歴史的建造物としての特殊性が高く、これを活用してどのような事業が成立しうるのかは一般化することが難しく、**現段階では具体的な条件を事業者の個別の提案に依拠せざるを得ない**。
- 提案された事業計画を前提とした場合の試算は不可能ではないが、試算結果の妥当性は事業計画の妥当性・信頼性に依拠することとなる。また、当該計画が、いわゆる最有効使用を前提としたものと言えない可能性も高く、**試算結果が「鑑定評価額」と言えるかは不透明**である。結果として、現状において、**事業化を前提とした鑑定評価額の算出は困難**と考えられる。



既存施設の保存活用と残地開発

- 既存の土地建物は「建造物である重要文化財およびその敷地」と「それ以外の建物およびその敷地」に区分される。前者は文化財として保存・活用し、後者は開発用地として利用することを想定した場合、本土地建物の売却価格は、これらの2種類の不動産評価額を合算することで算定される(※)。
- 前者については、文化財として活用(博物館等)することで得られる収入から、建物を保存するための耐震改修費や維持管理・運営費を差し引いて算定することとなるが、**支出を賄えるだけの十分な収入確保が難しく、単独での収益性確保が期待できず、鑑定評価額はマイナスになる可能性がある**。
- 一方、後者については、**開発・新規に建築した建物の利用により得られる収入から、既存建物の撤去費や新規整備費、新規建物の維持管理費等を差し引くことで収益を算定する。鑑定評価額はプラスになる可能性が高い**。
- ただし、**前者のマイナス評価額が、後者のプラス評価額を上回る場合には、全体としての鑑定評価額は0円になってしまう**。

※ なお、一体で運用することにより、画地条件等が変化する可能性、相互の収支に影響する可能性、又は相互の収支に影響がなくても、合算して総額が大きくなることで、需要者が限定されて価格が低下する可能性も考えられる。



➡ **鑑定評価額は0円となる可能性が高いため、既存の土地の売払いや貸付けにより処分財源を確保し、未決区等を取得することは困難である。**

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

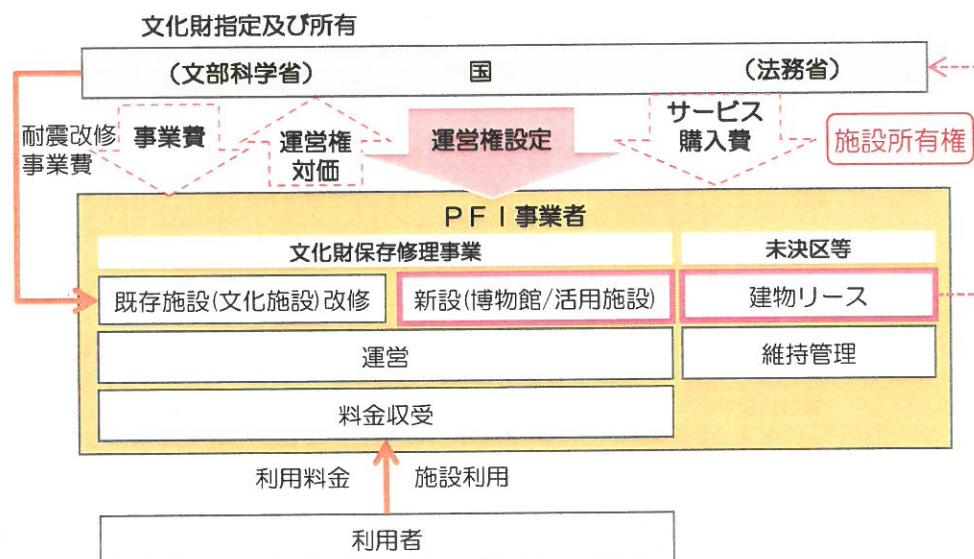
(1) 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する事業計画の検討

前項までの整理を踏まえ、未決区の整備財源確保策として「公共施設等運営事業」を想定し、運営権行使により民間が得られる収益の一部により、未決区等を整備するための仕組み（運営権対価相当額≧整備費）を検討する。

事業条件

施設所有・管理	国	
事業手法	PFI (RO) + コンセッション	
既存施設	位置づけ	本体事業（文化財保存、活用事業）
	権限	土地 建物
	土地	国所有（行政財産）
	建物	国所有（行政財産）
	想定用途	■公共施設（文科省所管） 文化財としての広報施設 ■附帯事業 宿泊施設、商業施設等
	業務範囲	■PFI (RO)：耐震改修＋維持管理 ■コンセッション：文化施設の運営（独立採算）
	法人要件	文化財保護法172条1項の規定により指定を受けた法人
財源	料金の位置づけ	文化財保護法172条5項の規定において準用する同報47条の2第3項の規定により、公開する場合に徴収できる「観覧料」を、PFI法2条6項の「利用料金」と位置付け
	耐震改修の財源	・文化庁補助事業費 ・博物館入館料 ・観覧料（宿泊料及び飲食施設利用料の一部）
新規施設	位置づけ	附帯事業
	権限	土地 建物
	土地	国所有（行政財産）
未決区	建物	民間所有（借地）
	財源	独立採算
未決区	位置づけ	本体事業（建物リース事業）
	権限	土地 建物
	土地	国所有（行政財産）
未決区	建物	民間所有（借地）
	財源	収益等

■スキーム図



■権利関係

	文化財保存修理事業		未決区等
用途	赤れんが建造物		新棟ホテル
	賑わい施設	博物館	一般 博物館利用者
建物	ホテル		
	国所有（行政財産）		民間所有
土地			
	国所有（行政財産）		法務省所有（行政財産）

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

未決区整備財源として活用できる料金

①博物館の観覧料を運営権対価の財源にすることの可否

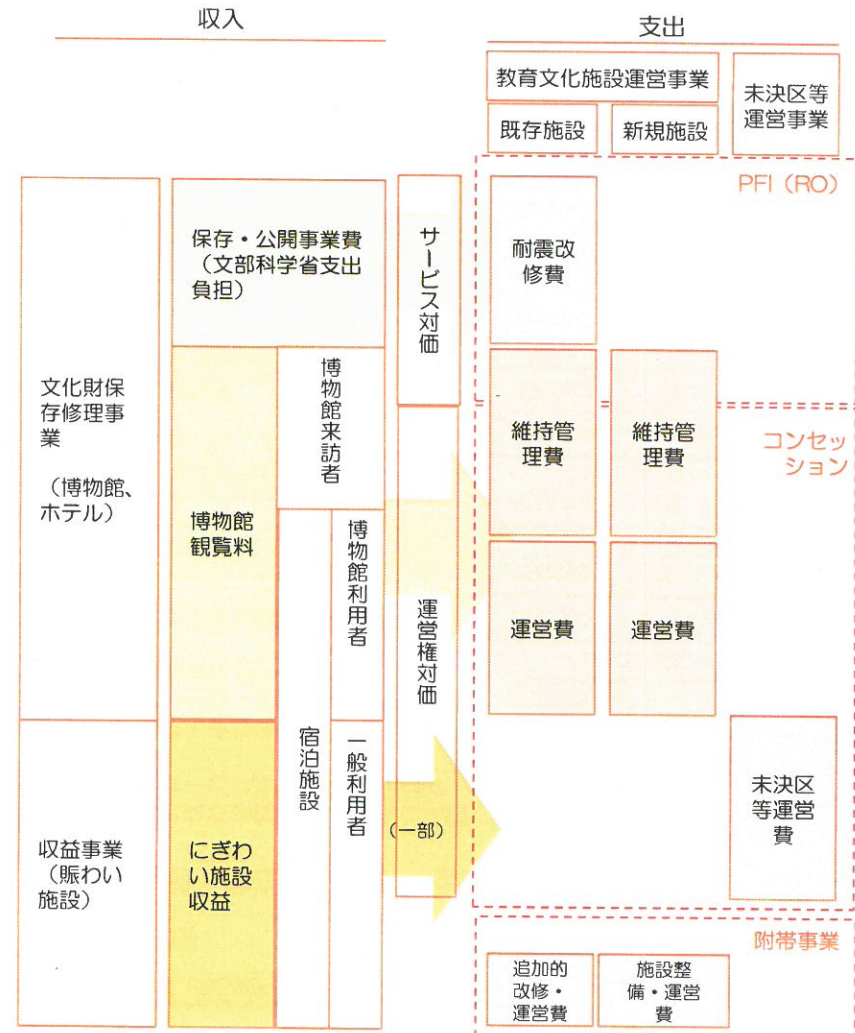
- 文化財保護法第172条5項の規定において準用する同法47条の2第3項の規定により、公開する場合には「観覧料」を徴収できることとなっている。
- この観覧料は、PFI法第23条の利用料金と位置付けることで、運営権対価の財源とすることは可能である。
- ただし、観覧料は本来、文化財の管理団体が当該文化財を維持管理するために必要な費用を充当する仕組みであり、**観覧料を文化財の維持管理以外に充当することは認められず、未決区の整備財源とは区分する必要があるものと考えられる。**

②民間収益事業（一般ホテル等）を運営権事業に位置付けることの可否

- 他事例において同様の仕組みが導入されている。
 - 関西国際空港では、**運営権の範囲にホテル等の運営も含めており**、当該公共施設の運営上必要と認められる機能の運営は可能と考えられる。
 - 仙台空港でも、**空港告示区域内での土地の有効活用は運営事業に含められており**、これを前提に運営権が設定されている
 - 国立女性会館では、**一般向け宿泊施設の運営で得られた収益も運営権事業として位置づけて運営権対価の原資としている。**

収支構造のイメージ

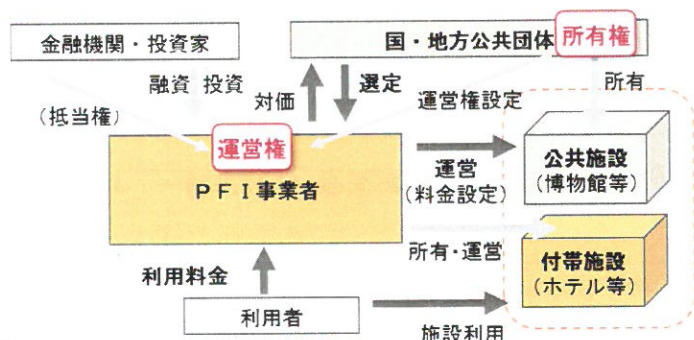
左記を踏まえ、想定される収支構造は以下の通り。



5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

【参考】公共施設等運営事業とは

- ▶ PFI法に基づき、利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式
- ▶ 運営権とは、所有権から運営・収益する権利を切り出したもの
- ▶ 利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い運営を可能とすることにより、民間事業者の創意工夫が活かされ、公共施設等の利用促進が図られることが期待される



■導入実績

事業名	事業主体	施設	期間
(仮称) 国立女性教育会館公共施設等運営事業	(独) 女性教育会館	教育施設	10年
但馬空港運営事業	兵庫県	空港	5年
仙台空港特定運営事業等	国土交通省	空港	65年
関西国際空港及び大阪国際空港特定空港運営事業等	新関西国際空港(株)	空港	45年
愛知県有料道路運営等事業	愛知県	道路	—
浜松市公共下水道終末処理場(西遠処理区)運営事業	浜松市	下水道	20年

■株式会社民間資金等活用事業推進機構（平成25年設立）

- 独立採算型（コンセッション方式を含む。）に対する出融資を目的とした官民ファンド
- 出資金額 政府100億円（産業投資(財政投融资特別会計投資勘定)から出資)
民間100億円（銀行、生保、損保から出資）

■事例

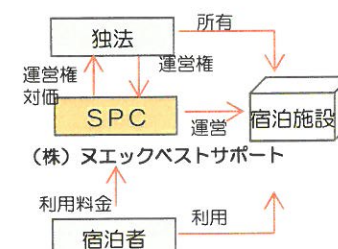
(仮称) 国立女性教育会館公共施設等運営事業

- ▶ 国立女性会館の有効活用と利用者サービス水準の向上を目的
- ▶ 宿泊・研修施設等の管理運営事業と施設・設備に係る長期維持管理業務を一体的に行う



(出典：施設概要パンフレットより)

▶ H27年事業契約締結



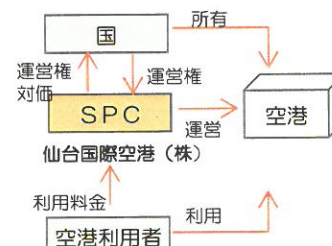
事業主体	(独) 国立女性教育会館
施設規模	敷地面積：10.3万㎡ 延床面積：2.7万㎡
業務内容	宿泊施設等の管理運営 施設・設備の維持管理
期間・類型	10年・独立採算型
運営権対価	約4億円
事業者	代表：(有) 戸口工業

仙台空港特定運営事業

- ▶ 空港本来の機能の最大限発揮と民間の資金及び経営能力の活用による一体的かつ機動的な空港経営を目的
- ▶ 地域の活性化や内外交流人口拡大等による東北地方の活性化
- ▶ H27年事業契約締結



(出典：仙台空港HPより)



事業主体	国土交通省航空局
施設規模	敷地面積：230万㎡
業務内容	空港運営、空港保安施設運営、駐車場運営等
期間・類型	最長65年
運営権対価	22億円
構成企業	代表：東急電鉄(株) 構成：前田建設工業、東急不動産、豊田通商、東急I-ディック、東急建設、東急J&Jコー

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

(2) 本建造物を活用した事業の可能性に関する市場調査

公共施設等運営権者が本建造物を活用して実施する事業について、旧刑事施設という特殊性の高い施設であり、一般的な商用利用は難しい一方、海外では刑事施設を宿泊施設として活用している事例があることや、奈良県が滞在型観光を積極的に推進していることを踏まえると、想定される用途として宿泊施設の可能性が考えられる。

このため、ホテル業者を含む民間事業者数社にヒアリングを実施し、利活用の可能性及び実施に当たっての課題を把握した。

民間事業者へのヒアリング

- 調査時期：平成28年1月～3月
- 調査対象者：ホテル運営事業者－3社、開発事業者－2社、建設会社－2社、その他－4社 計11社

民間事業者の意見

業種	意見
ホテル運営事業者	- 海外では刑務所を活用したホテルもあり、利用者の評価も総じて高い。日本初の元監獄ホテルとなり、利用者の関心は高い可能性あり - 奈良の歴史や観光資源と既存施設とは直接的な関係がないため、ホテルとして実施する場合のプロモーション方法には工夫が必要 - 潜在的な魅力はあるが、開発、維持管理に一定の費用を要するため、これらの投資回収が可能なスキームが組めるかどうかポイント - ホテルを軸として、社会や地域に貢献できる施設を含めるなど複合施設として様々な可能性あり - 奈良の中心地化から外れており、集客に工夫が必要。また、本施設はいわゆる“奈良らしさ”とは異なる個性があるため、顧客目線での捉え方を考える必要あり
開発事業者	- 奈良駅から距離があり立地的に必ずしも恵まれているとは言えないこと、重要文化財が含まれるため維持管理費が膨大になること、更に建物形状から運営費用もかかることから、積極的に購入できる民間は限定的 - 敷地面積が広いためホテル単独の利活用は難しく、飲食・商業機能等をはじめとした複合施設化や、施設の一部を見学施設とする等との対応が必要
建設会社	- 歴史的建造物であり耐震工事など技術的な難しさはあるが、施設の状態も良く、非常に魅力的 - 敷地が広いため、複数の企業と開発を行う必要がある。誰がどのように全体計画を描くかがポイント

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

民間事業者の意見（続き）

業種	意見
その他	・ 主要顧客の絞り方やマーケティングがポイント ・ インバウンド客は連泊が多いため、滞在型の施設は集客力が高い。また、事業性の観点から閑散期に修学旅行を誘致することも想定 ・ 海外の刑務所ホテルや、国内の歴史的建造物を活用したホテル（金屋ホテル、奈良ホテル、東京ステーションホテル等）と同様の位置づけになることが想定 ・ 飲食・物販の他、展示施設を含めた複合施設化も可能 ・ 最近は会員制ホテルの利用者も増加しており、このようなスタイルの可能性もある

総合評価

※奈良県・奈良市との協議において、公共利用の可能性なしとの見解を得ている

- ・ 現段階での市場調査の結果では、海外に刑務所を活用したホテルとして事業が成り立つ例がいくつもあること、旅行サイト運営会社によると、このような海外の元監獄ホテルにおける利用者の満足度評価が高いこと、また、滞在型観光を推進する奈良県の客室数が全国最下位であり、ホテル整備の意向が高まっていることなどから、**本建造物の活用事業としては、ホテルに改修して利用することが可能性がある**と考えられる。
- ・ 文化財建造物の活用という点に加えて、刑事施設の転用という事業の困難性があるにも関わらず、**高い関心を示すホテル事業者も現れている**。
- ・ 一方で、敷地面積が相当広く（10万㎡）、赤れんが建造物の規模が大きい（建築面積）ため、ホテルのみで活用することは困難で、**飲食・物販・商業等の施設を含めて、不動産開発事業者や大手ゼネコンによる開発計画が必要**。
- ・ 今後、具体的な事業構想が公表された後には、民間事業者から関心も高まると思われ、ホテルをはじめとする導入機能の検討やチーム組成の動きが始まることが想定される。

■元監獄ホテルの事例



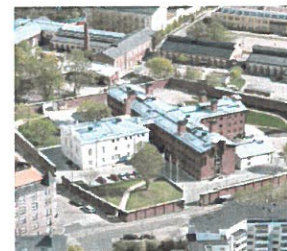
フォーシーズンズ ホテル イスタンブール
アット スルタンアフメット （トルコ）

（出典：施設HP）



ザリバティアー スターウッド ラグジュアリー
コレクション ホテル （米国、ボストン）

（出典：施設HP）



ベストウェスタンプレミアホテル
カタヤノッカ （フィンランド）

（出典：施設HP）



マルメゾン オックスフォード
キャッスル （英国）

（出典：施設HP）

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

活用を想定した収益の試算条件

民間事業者へのヒアリングを行い、既存施設の活用方針として以下の通り整理した。

- ・ 施設全体が広大なため、単一用途でなく複合用途とする。
- ・ 現状で被収容者が生活する舎房については、ホテルとしての活用が考えられる。
- ・ それ以外の施設は、れんが造の雰囲気を活かした商業系施設としての活用の可能性あり。
- ・ 更に、れんが造建物は活用に制約があり高い収益が期待できないため、余剰地を活用することで（新築ホテル等）全体的な収益性の向上を図る。

上記を踏まえ、ホテルとして活用した場合の収益について、以下の条件で試算を行った。

<試算条件>

- ・ 部屋数、客室単価については、民間ヒアリングでの提案に基づき設定
- ・ 稼働率及び経費率については、各種統計資料及び民間ヒアリングに基づき設定
- ・ 初期投資費については、統計資料や設計会社ヒアリングに基づき延べ床面積×単価で算定
- ・ 投資回収期間は20年と設定
- ・ 既存施設のみでは収益性が厳しいため、余剰敷地を活用して新築ホテルも整備

■収益の算定

【稼働率】

- ①H25の奈良市内ホテル稼働率は60%（奈良県観光統計「エリア別・業態別定員稼働率」よりAエリア（奈良市）、ホテル、H26平均値）
- ②関西圏内のホテル稼働率は平均85%（ジャパン・ホテル・リート投資法人の投資対象ホテル平均）
- ③ホテル運営事業者ヒアリングより、長期的に見て稼働率が低下する見込みとのことで、70%程度が妥当との見解

①の統計データに基づく稼働率は多様な規模や事業形態、低収益のホテルの稼働率も含まれていることから、本事業では②、③に基づき稼働率を想定する。

また、②については直近のホテル不足が影響して高稼働になっていると思われるが、長期的には安定化するものと考えられる。

このため本検討では、③ホテル運営事業者の意見を参考に、稼働率は70%と設定する。

【経費率（1-GOPで算定）】

- ①黒字旅館のGOPは11.5%（日本旅館協会「営業状況等統計調査」表4-6 経費・利益の状況（主要経費構成比）の黒字旅館平均GOP）
- ②客室単価1～4万円水準のホテルのGOPは28.2%（ジャパン・ホテル・リート投資法人HPより、右表参照）
- ③ホテル運営事業者へのヒアリングより、運営特化型ホテルのGOPは概ね50～30%程度

①の統計データには減価償却費も含まれており、除外することができないため、本検討で採用することは適切ではない。

このため本検討では、②及び③を参考に、安全側として30%のGOPを見込むこととし、経費率は70%と見込む（ただし減価償却費は含まない）

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

活用を想定した収益の試算条件（続き）

■初期投資費の算定

既存施設のホテルへの改修費と、新築ホテルの整備費について、以下の条件を設定して試算した。

【既存施設のホテル改修費】

- ・改修面積は、庁舎棟及び舎房3棟とした。
- ・工事費単価は、以下の2種類の費用の合算値とした。
 - ①耐震補強後の設備、内装費として、安価なホテルの整備費相当額（躯体含む）
 - ②屋根や外壁の劣化補修費

【新規ホテル整備費】

- ・整備面積は、民間提案に基づき客室面積4,000㎡に共用面積を加えて（レンタル比で除して）延べ床面積とした。
- ・工事費単価は、設計会社へのヒアリングにより設定した。

区分	項目	数量	単位	備考
既存施設の改修ホテル	①ホテル改修面積	6,967	㎡	庁舎(2,767㎡)、懲役監3棟(1,400㎡×3)
	②工事費単価	150	千円/㎡	「JBCI2013」の『シティホテル』下限値
	③既存ホテル改修費	1,045,050	千円	
	④劣化補修費(屋根、外壁)	10.5	億円	
	④劣化補修費(屋根、外壁)	13.6	億円	積算に基づき設定
	合計	24.1	億円	③+④
新築ホテル	①客室面積	4,000	㎡	
	②レンタル比	60%		想定
	③延べ床面積(想定)	6,667	㎡	①÷②
	④工事費単価	455	千円/㎡	設計会社ヒアリングによる
	ホテル新築費	3,033,333	千円	③×④
	ホテル新築費	30.3	億円	

収益の試算結果

以上より、活用を想定した場合の収益は下記の通りとなった。

区分	項目	細目	数量	単位	備考
既存施設の改修ホテル	①収入	部屋数	150	室	民間提案を基に設定
		客室単価	12,000	円	〃
		稼働日数	365	日/年	
		稼働率	70%		
		想定収入	459,900	千円/年	
	②経費	経費率	70.0%		
		想定経費	321,930	千円/年	
	③収支		137,970	千円/年	想定収入－想定経費
	④投資回収期間		20	年	実質利回り 5%
	⑤収益(20年間)		2,759,400	千円	
新築ホテル	①収入	部屋数	100	室	民間提案を基に設定
		客室単価	30,000	円	〃
		稼働日数	365	日/年	
		稼働率	70%		
		想定収入	766,500	千円/年	
	②経費	経費率	70.0%		
		想定経費	536,550	千円/年	
	③収支		229,950	千円/年	想定収入－想定経費
	④投資回収期間		20	年	実質利回り 5%
	⑤収益(20年間)		4,599,000	千円	
宿泊施設の場合の収益	⑥初期投資額		27.6	億円	
	⑥初期投資額		24.1	億円	ホテル改修費
	⑦事業収支		3.5	億円	⑤-⑥
	⑦事業収支		15.7	億円	⑤-⑥
宿泊施設の場合の収益			19.2	億円	

活用（宿泊施設）による収益見込みは19.2億円

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

(3) 本建造物を活用するに当たっての課題

本建造物の活用に向けて、今後の課題として以下が挙げられる。

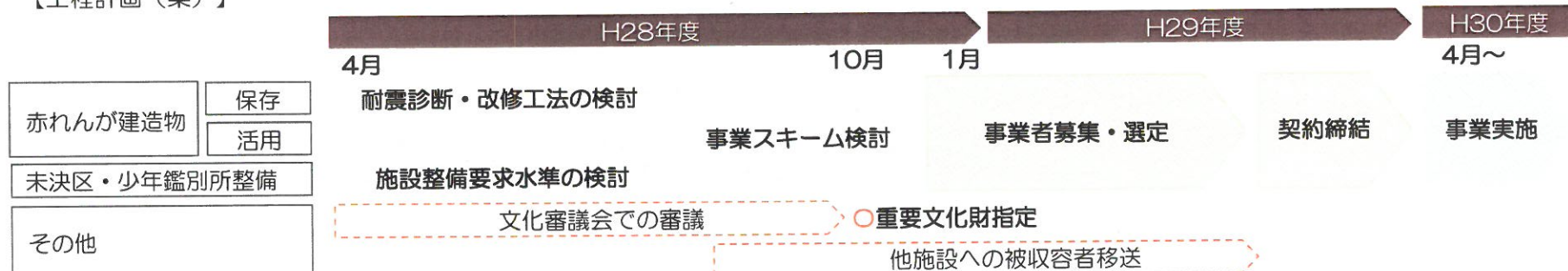
①民間参画の前提となる事業条件の具体化

- ・ 本検討では、民間ヒアリングや収益性の試算を通じて、民間活用の可能性があることを確認できた。今後は官民連携スキームの具体化に向けて、より具体的な活用方策や民間参画の条件を整理していく必要がある。
- ・ ただし、本施設は老朽化が進行したれんが造建築を重要文化財指定して活用するものであり、民間事業者にとっては、既存施設の安全性（耐震性）や、建造物の保存方針及び適用可能な改修工法等の条件が明確でなければ、どのような活用が可能か見極めが難しく、参画可能性を判断することが困難と考えられる。
- ・ このため、来年度の早い段階において既存施設の耐震診断や改修工法、保存範囲について検討を行うとともに、事業者に対する積極的な情報提供や官民対話を通じた意見集約により、民間にとって参画しやすい事業条件の整理を行っていく必要がある。
- ・ なお、保存範囲の検討については、通常、重要文化財の所有者等が作成する「重要文化財（建造物）保存活用計画」の中で保存範囲が規定されることから、官民対話を通じて得られた民間事業者の活用意向を踏まえて範囲設定を行うよう留意が必要である。

②関連スケジュールを考慮した工程計画

- ・ 下記は現段階の想定スケジュールであるが、本事業の進捗と上述のスケジュールとが綿密に関係していることが分かる。
- ・ 文化財指定については、平成28年10月の文化財審議会での重要文化財指定を目指しているため、それまでに改修の前提となる耐震診断や宿泊施設への転用を前提とした民間活用の可能性について、予め整理しておくことが必要となる。

【工程計画（案）】



5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

(4) 本建造物を活用した事業による経済波及効果

本施設の活用に伴う地域活性化効果を把握することを目的として、産業連関表を用いた経済波及効果分析を行った。

前提条件

■入込客数の想定

- 前項で整理したホテル利用者の推計は年間127,750人となる。
- 本分析では、これらの利用者がすべて県外からの来訪者と仮定し、**年間127,750人の入込客数が増加**するものと設定する。

■年間消費額の設定

- 奈良県統計資料によると、平成25年度の1人当たり観光消費額（宿泊客）は26,577円である。
- この内訳を、「交通費」「宿泊費」「飲食・物販費」に区分し、それぞれ以下の条件で金額を設定した。
 - 宿泊者消費額：事業者提案の室料を1人当りに按分
 - 交通費：県内を鉄道で移動することを想定して設定
 - その他消費額：上記以外の費用を、飲食や物品購入費として計上
- 上記の1人当たり消費額に、年間入込客数を乗じて、費目ごとの消費額を算定した。

分析結果

- 上記の条件をもとに、産業連関表を用いて分析を行った結果、奈良県内の経済波及効果は **2.4億円** となった。

【分析結果】

	直接効果(1)	第1次間接波及効果(2)	第2次間接波及効果(3)
生産誘発効果	164	41	39
県内総生産誘発効果	84	17	26
雇用者所得誘発額	50	7	8
営業余剰誘発額	6	4	5

雇用誘発数(人)	25
----------	----

【年間ホテル利用者数の想定】

	客室数	営業日数	稼働率	人数	年間利用者数
既存ホテル	150	365	0.7	2	76,650人/年
新規ホテル	100	365	0.7	2	51,100人/年
合計					127,750人/年

【奈良県観光客動態調査報告書 平成25年(1月～12月)】

(単位:円)

	奈良県		全国平均	
	宿泊客	日帰り客	宿泊客	日帰り客
平成25年	26,577	4,009	27,689	5,823
平成24年	22,549	3,703	27,061	5,496
対前年比	17.9%	8.3%	2.3%	5.9%

平成26年7月31日とりまとめ時点

【費目ごとの消費額算定(想定)】

一人当たり	① 宿泊者消費額	9,600 円/人	事業者提案より、1室2人利用と想定
	② 県内交通費	5,000 円/人	JR等での移動を想定
	③ その他消費額(飲食・物販)	11,977 円/人	観光消費額-(①+②)

人数	127,750 人/年
----	-------------

年間消費額	① 宿泊者消費額	122,640 万円/人	
	② 県内交通費	63,875 万円/人	
	③ その他消費額(飲食・物販)	153,006 万円/人	

総合効果(1)+(2)+(3)
243
127
65
15

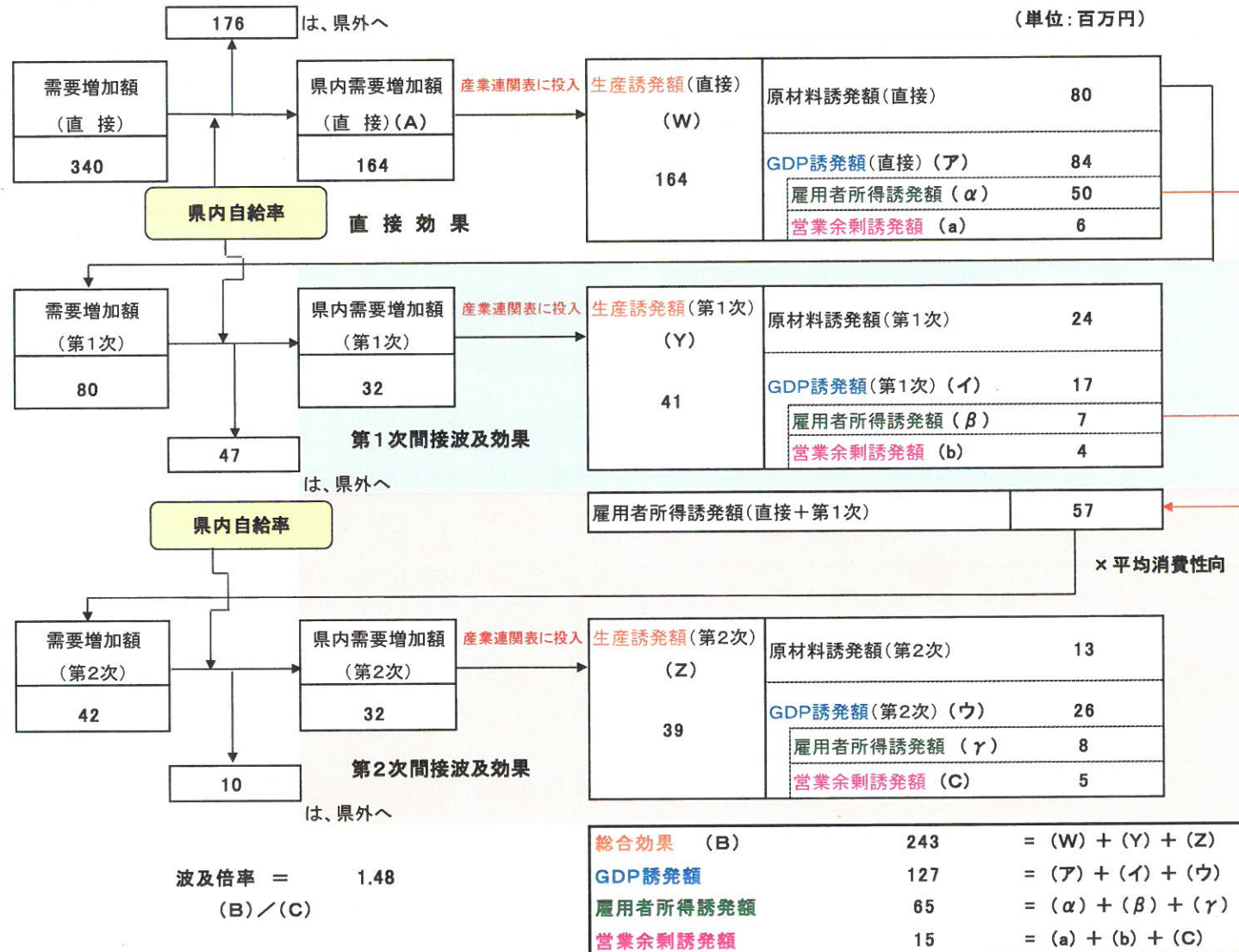
(単位:百万円)

**活用(宿泊施設)による
経済波及効果は
2.4億円**

※奈良県「産業連関分析ツール(平成23年表)」に基づき試算

5. 本建造物の活用と未決区及び少年鑑別所の整備を一体として実施する手法の検討

経済波及効果のフロー



6. その他

海外において刑事施設であった施設を転用した事業

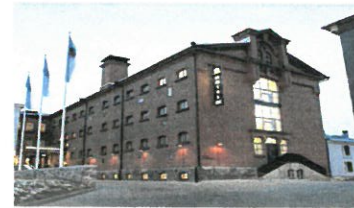
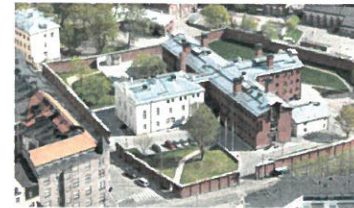
① スウェーデン、フィンランドにおける事例

ホテル名	ラングホルメンホテル (スウェーデン) Långholmen Hotel
所在地	Långholmsmuren 20 117 33 Stockholm, Sweden (ストックホルム市庁舎、ストックホルム宮殿から 5 km 圏内)
ホテル開業年	1989年
運営主体	スベンスカ ツーリストフォアニングン、ホステリング インターナショナル
部屋数	123 室
付属施設	・Prison Musium(大人:sek 25、子供:sek 10、ホテル宿泊者は無料) ・レストラン ・ミーティング(会議)ルーム
特徴等	・Långholmen Hotelは、ストックホルムのLångholmen Islandに立地する19世紀の刑務所の建物を使用しているホテルで刑務所の数部屋の客室を活用。 ・ホテルは、ジョギングコースのある公園に隣接。 ・館内の中央には1866年以降のトリウム・ギャブリーがあり、刑務所博物館は毎日オープンしており、週末にはガイド付ツアーを実施。 ・刑務所のエントランスホールは、現在では24時間営業のカフェテリアとして利用。
ホテルランキング	30/161 (ストックホルム)
参考価格 (2016年4月1日)	エコノミー ツインルーム 共用バスルーム:7,765円 4 人部屋 (Linen and towels not included):17,472円



(出典：施設HP、TripAdvisor、Expedia、Hotels.com、Booking.comより)

ホテル名	ベストウェスタンプレミアホテル カタヤノッカ (フィンランド) BEST WESTERN PREMIER Hotel Katajanokka
所在地	Merikasarminkatu 1a, Helsinki, 00160, FI 小さな半島に位置するヘルシンキ地区のカタヤノッカ(Katajanokka)に位置している。ウスベンスキー大聖堂や港までは歩いて数分。ヘルシンキ大聖堂のあるフィンランドの首都中心部まで、徒歩もしくはトラムにて簡単に行くことが可能。
ホテル開業年	2007年
運営主体	Best Western International, Inc.
部屋数	106 室
付属施設	・レストラン ・フィットネス施設 ・ミーティング(会議)ルーム
特徴等	・改装済みの1837年築の刑務所を利用した趣きのあるホテルで、ヘルシンキ中心部のカタヤノッカ島に位置する。 ・Hotel Katajanokkaに滞在中はサウナ(週末の朝は無料)、24時間営業のジムを利用可能。 ・Best Western Hotel Katajanokkaのすぐそばにあるトラム停留所から、ヘルシンキの市内中心部へ10分以内のアクセス。
ホテルランキング	掲載なし
参考価格 (2016年4月1日)	スタンダード ツイン/ダブル ルーム:15,355円 プレミア ツインルーム:17,736円 ジュニアスイート キングサイズベッド 1 台 サウナ:26,068円



(出典：施設HP、Expedia、Hotels.com、Booking.comより)

6. その他

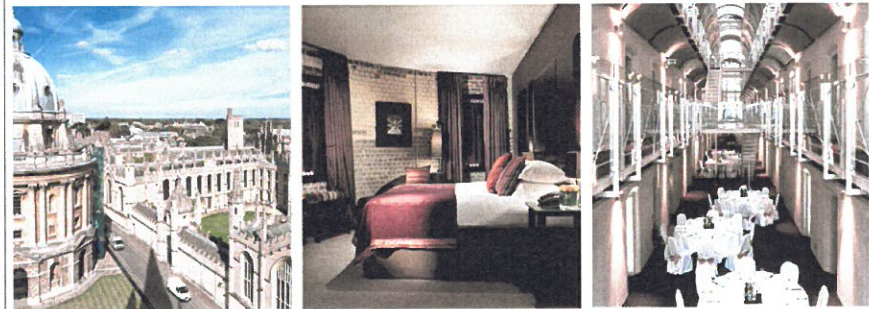
② オランダ、英国（オックスフォード）における事例

ホテル名	ヘット アレストウッシュ (オランダ) Het Arresthuis
所在地	Pollartstraat 7 6041 GC Roermond 大聖堂およびマルクトから徒歩 5 分圏内。セントクリストファーの大聖堂およびデザイナー アウトレット ルールモントから15 分圏内。
ホテル開業年	1989年
運営主体	VAN DER VALK HET ARRESTHUIS
部屋数	40 室
付属施設	・レストラン ・ミーティング(会議)ルーム (Boardroom 28 pers.) (Reception 150 pers.) ・サウナ ・フィットネス ・ツアー案内施設
特徴等	・ヘット アレストウッシュは、4つ星ホテルであり、Museum Back in Time、Steinerbos と Attractiepark Tooverlandからわずかに離れたところに位置している。 ・1863年にオープンし、2011年に全面的に改装された。 ・歴史的な地区の中心ルールモントは、Roermond駅から歩いて5分。パリは、車で約30分、また Maastricht/aachen 空港から車で約40分。
ホテルランキング	掲載なし
参考価格 (2016年4月1日) 2人/1室	Cell Comfort: 18,320円 Deluxe Cell: 18,950円 The Jailer Suite: 27,260円



(出典：施設HP、Expedia、Booked.jpより)

ホテル名	マルメゾン オックスフォード キャッスル (英国、オックスフォード) Malmaison Oxford Castle
所在地	3 Oxford Castle, オックスフォード, イギリス Located in a converted prison in a medieval castle, this boutique hotel is in Oxford Castle Quarter, one of the oldest, busiest and trendiest spots in the city.
ホテル開業年	2005年
運営主体	マルメゾン
部屋数	95 室
付属施設	・レストラン ・ラウンジバー ・スパ&フィットネスセンター
特徴等	・ビクトリア時代の旧刑務所を利用したブティックホテルである。 ・当時のまま建物を残しており、ブラスリー、2つのバーを提供している。 ・かつての独房を改装し、バスタブ、ムーブのある照明、CDおよびDVDプレーヤー、衛星テレビなどの設備を整えた客室となっている。 ・オックスフォード城、アッシュモolean博物館及びクライスト・チャーチ (オックスフォード大学)へ徒歩5分圏内、またRAF空港から10分、車で10分、Oxford駅までは徒歩圏内。 ・ホテル内のスパセンターでは、健康センター、モンスーンシャワーとサウナの設備がある。
ホテルランキング	ホテルクラスメツ星 ホテルのスタイル: オックスフォードで第 5 位の ビジネス ホテル オックスフォードで第 6 位の 高級ホテル オックスフォードで第 9 位の ロマンティックなホテル
参考価格 (2016年4月1日) 2人/1室	ダブル: 31,867円 Cell ダブル: 38,240円, Cell Superior Double: 42,224円 Junior Suites: 53,377円, Junior Suites: 59,751円



(出典：施設HP、TripAdvisor、Expedia、Booking.comより)

6. その他

③トルコ、米国（ボストン）における事例

ホテル名	フォーシーズンズ ホテル イスタンブール アット スルタンアフメット (トルコ) Four Seasons Hotel Istanbul at Sultanahmet
所在地	Tevkîfhanec Sokak No. 1 34122 Sultanahmet-Eminönü, Istanbul スルタンアフメットに位置しており、Sultanahmet Squareおよびハギア ソフィア大聖堂から歩いて数分。バシリカ シスタンおよびブルー モスクから10分圏内
ホテル開業年	1989年
運営主体	Four Seasons Hotels Limited
部屋数	65 室
付属施設	・レストラン (3 Dining) ・ミーティング(会議) ルーム (6 meeting and event spaces) ・スパ ・フィットネスセンター(12,000 sq ft)
特徴等	・イスタンブールの旧市街中心部に位置しており、ネオクラシック様式の元刑務所を利用した3階建てのホテルである。 ・Four Seasons Hotel Istanbul at Sultanahmetからトプカプ宮殿まで350m、アタテュルク国際空港まで19km。
ホテルランキング	掲載なし
参考価格 (2016年4月1日)	スーペリア ルーム キングサイズベッド 1 台: 72,671円 デラックススイート キングサイズベッド 1 台: 294,611円



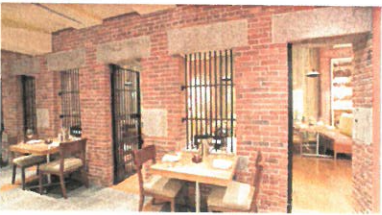




(出典：施設HP、Expedia、Booking.comより)

ホテル名	ザ リバティー スターウッド ラグジュアリー コレクション ホテル (米国、ボストン) The Liberty a Starwood Luxury Collection Hotel
所在地	チャールズストリート215番地 ボストン市、マサチューセッツ州 ボストン市のビーコンヒルの中心に位置している。チャールズ川遊歩道やエスプラナード公園は歩道橋を渡ってすぐであり、ボストン中心街などへのアクセスも簡単である。
ホテル開業年	2007年
運営主体	スターウッド ザ ラグジュアリー コレクション
部屋数	298 室
付属施設	・レストラン ・ミーティング(会議) ルーム (6000平方フィート(560平方メートル相当)) ・フィットネスセンター
特徴等	・リバティホテルは、チャールズストリート刑務所を1億5000万ドル(160億円相当)で買収、改装したものである。 ・リバティホテルは、刑務所の特色を数多く残しており、その代表としては、かつて刑務所の独房であったロビーのバーなどがあげられる。 ・館内に2つあるバーのうちの1つであるアリバイ (Alibi) バーは、レンガ造りの独房の壁で囲まれた、かつて「犯罪者保護室」だった場所にある。
ホテルランキング	掲載なし
参考価格 (2016年4月1日) 2人/1室	スーペリア (ダブルベッド2台): 64,787円 (400 sq ft / 37 m) スイート(キングベッド): 111,241円(550 sq ft / 51 m) プレステージシニビュー(キングベッド): 674,868円(2,200 sq ft / 204 m)



(出典：施設HP、Booking.comより)

6. その他

④ ドイツ、英国（ロンドン）における事例

ホテル名	アルカトラズ ホテル アム ヤバーニッセン ガルテン (ドイツ) ALCATRAZ Hotel am Japanischen Garten
所在地	67657 Kaiserslautern Morkauterer Str. 1
ホテル開業年	2010年
運営主体	ALCATRAZ HOTEL
部屋数	56 室
付属施設	-会議室(最大10タイプ、200人まで収容可能)
特徴等	-1867年築のAlcatraz Hotel am Japanischen Gartenは、ドイツ初の刑務所を改装したホテルで、独房スタイルの客室と通常の客室がある。 -カイザーズラウテルン市内中心部の日本庭園のそばにあり、プフェルツァーヴァルトの森の近くに位置している。 -独房スタイルの客室には、鉄格子の窓や実際に囚人が使用していたベッド(囚人による製作)、室内には洗面台とトイレもあり、刑務所の中の暮らしを体験できる仕様となっている。 -宿泊客の希望に応じて、朝食は建築当時から残る刑務所のドアの小さな窓からも提供できる。
ホテルランキング	掲載なし
参考価格 (2016年4月1日)	セル ダブルルーム: 9,044円 ジュニアスイート: 19,530円



(出典: 施設HP、Booking.comより)

ホテル名	コートハウス ホテル ロンドン (英国、ロンドン) Courthouse Hotel
所在地	19-21 Great Marlborough Street, London, W1F 7HL Soho, Central London, Regent Street ソーホーに位置し、ロンドン パレディウム劇場およびピカデリー サーカスから徒歩 10 分圏内。トラファルガー広場およびハー マジェスティーズ シアターから15 分圏内。
ホテル開業年	1989年
運営主体	Courthouse Hotel London
部屋数	128 室
付属施設	-レストラン -バー -スパ&ヘルスクラブ -シネマ -スカイトラス
特徴等	-1792年にロンドンに警察裁判所として建てられており、ジョン・レノンやミック・ジャガー等を審判した裁判所としても有名である。 -コートハウス ホテル ロンドンは、2005年にオープン以来、ロンドンの代表的ホテルとして有名となっている。 -ロンドン市の中心部から2キロ離れており、モニュメント、劇場及び宮殿が近くにあり、ホテルの隣にはシネマ、バーとブティックがある。 -ロンドン・シティ空港から車で15分、Charing Cross駅まで徒歩圏内。 -蒸気風呂、サウナ、サニールーム、ドライブ、射撃用施設、ジム及びフィットネスクラスを提供している。 -ダイニングは裁判所当時の施設を用いており、バーでは拘留房を個室席として利用している。
ホテルランキング	掲載なし
参考価格 (2016年4月1日)	スタンダード ダブルルーム: 23,810円 スイート 1 ベッドルーム: 47,283円



(出典: 施設HP、Expedia、Hotels.com、Booked.jpより)

6. その他

⑤ スロベニアにおける事例

ホテル名	ホステル セリカ (スロベニア) Hostel Celica
所在地	メテルコバ 8, 1000 リュブリャナ, スロベニア メテルコヴァから500m圏内、ドラゴンブリッジから5 km 圏内。 5km圏内には、聖ニコライ大聖堂、GR - リュブリャナ エキシビション アンド コンベンション センターなどがある。主要駅&バスステーションのすぐ近くで、市内中心部から700m。
ホテル開業年	2003年
運営主体	Souhostel is a non-profit organisation founded by Student Organization of University of Ljubljana (SOU) in 2003 to run Hostel CELICA and promote and develop youth tourism in Slovenia.
部屋数	29 室
付随施設	・バー、レストラン、カフェ ・庭園 ・礼拝堂 ・独房の部屋 ・ホテルアートギャラリー
ホテルへの変更の経緯	1882年にオーストリア・ハンガリー軍がリュブリャナ市のメテルコヴァに兵営を建てたことが始まりである。その後100年以上刑務所として使用された。1991年にスロベニアが独立し、ユーゴスラビア国軍がメテルコヴァから離れていったことを契機にリノベーションの問題が出てきた。1993年までの2年間は官営的な経営が続いていたが、ついに市がこの兵営を壊そうとした。しかし芸術家たちがサポーターを集め、これを阻止した。そして10年にもおよぶ計画により軍事刑務所がユースホテルに生まれ変わり、これをリュブリャナ市とリュブリャナ大学の学生団体が承認した。またこのリノベーション計画に80以上の地域での国際的な芸術家が加わっている。2003年7月にホステルセリカとしてオープンした。
特徴等	・Hostel Celicaは、ロンリープラネットの「最もトップなホステル」の1位にリストアップされているほか、スロベニアのホステル第1位を受賞したホステルである。 ・バー&レストランでは、1週間毎日イブニングイベントが開かれている。 ・リュブリャナ城、Metelkova及びLjubljana Cathedralは徒歩5分圏内。
ホテルランキング	ホテルクラス2つ星
参考価格 (2016年4月1日)	ダブルまたはワインルーム: 6,017円



(出典：施設HP、TripAdvisor、Hotels.com、Booking.comより)

