

平成30年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構				
対象地域	富田林寺内町及び富田林市内				
事業概要	歴史的建物等を富田林市の地域資源と捉え、利活用が一定進む富田林寺内町及びその周辺をリーディングエリアとし、富田林市内の歴史的建物等、特に大型町家の空き家利活用を進めることで、富田林市の住宅地としてのブランディングに繋げる。				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	12件	2件	10件	0件	24件
セミナー参加者	38名				
相談会参加者	4組(対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数に含む)				

1. 事業の背景及び目的

富田林寺内町を中心に点在する大型町家(一敷地内に主屋の他、複数の建物を有するものと定義。)は、地域のシンボルとなる歴史的景観を形成し、地域魅力を創出する資源であるが、所有者の高齢化、不在等により長期間空き家となっているものが多く、将来解体される懸念も有している。

加えて、所有者に利活用の意思がある場合においても、改修費用の投資・回収や権利関係の複雑化等により利活用が進まず、空き家のまま放置され劣化が更に進行するといった悪循環に陥っている。

本事業は、歴史的建物等を富田林市の地域資源と捉え、利活用が一定進む富田林寺内町及びその周辺をリーディングエリアとし、富田林市内の歴史的建物等、特に大型町家の空き家利活用を進めることで、「歴史・農・食」をコンセプトとした住まい、滞在拠点づくりを進める。それらの利活用を進めることで富田林市の住宅地としてのブランディングに繋げる。

上記を進めるために、これまでの歴史的建物等の利活用に係る実績・ノウハウを活かし当団体がワンストップの相談窓口となり、行政や専門性の高い事業者等と連携することで、円滑に利活用を進める体制を構築する。また、新たに大型町家の利活用スキームを構築することで、市内に存在する同種の歴史的建物等の利活用促進を図る。

2. 相談体制整備等に係る事業(総合相談窓口の設置及び相談業務の実施)

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

ア 相談窓口の設置 * 場所は、従来通り当団体の事務所(富田林じないまち・木くま館2階)。

●行政との連携による相談体制の整備:

所有者の相談について主に公的窓口(歴史的建物の保存・活用を扱う富田林市文化財課、市内の空き家全般の相談対応を行う住宅政策課)が受け、希望する所有者に対して当団体を紹介する体制を整備。行政との連携により、所有者が安心して相談できる環境づくりを心掛けた。

●民間事業者・専門家との連携による提案・マッチング精度の向上:

新たに不動産((大丸ハウジング(株)他)、建築(株)NOTE 他)、ファイナンス(地元銀行他)等の民間事業者・専門家と連携し、主に所有者に対して専門性の高い提案・助言を行い、課題解決に向けた支援を行った。

イ 相談業務の実施

●潜在的ニーズ(所有者)の掘り起こし

富田林寺内町内・富田林市内に周知チラシ配布(10月)、空き家利活用に係るセミナー・相談会開催(12月8日開催)により、利活用意向を有する所有者の掘り起こしを進めた。

●相談しやすい環境づくり

HPに、これまでにLLP まちかつが関与しマッチングが成立した物件の所有者、利活用者それぞれの声を掲載。

2) 事業の手順

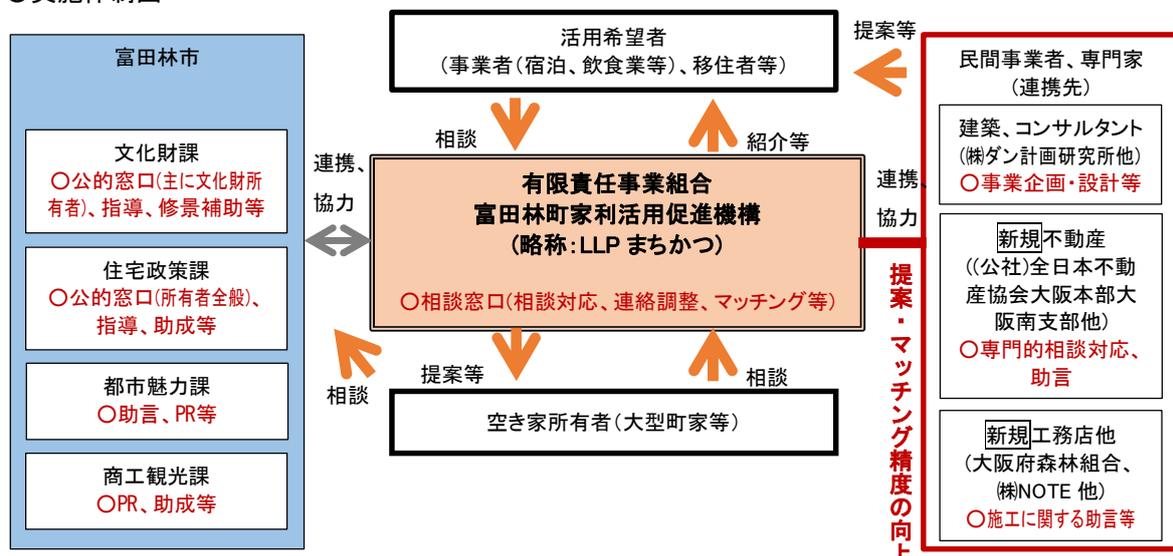
(所有者)

①課題把握、発掘	当団体が関った過年度までの事例では、建物所有者からの相談依頼は市を経由して入ることが多く、今回の事業では所有者の相談について主に公的窓口(富田林市文化財課、住宅政策課)が受け、希望する所有者に対して当団体を紹介する体制を取った。
②相談聞き取り	市とLLP まちかつの担当者が所有者の元を訪問し、相談内容をヒアリング。その場で今後の進め方を共有。
③提案、具体的対応	相談内容に応じて建築、不動産等の専門家、事業者と共に再度訪問し、具体的な対応策の提案を行う。所有者の合意の元、解決に向けた具体的作業、手続きを進める。
④報告	作業、手続きの進捗・結果報告を行う。

(利活用希望者 ※賃貸が基本)

①意向把握、発掘	従来のコンセプトを踏襲し富田林寺内町を中心とした歴史あるまちで文化・芸術活動を行う工芸作家・アーティスト・クリエイターおよび地区にふさわしい商いを目指す方を募集。主にHPや知人からの紹介、直接の来訪等によりLLP まちかつへ利活用希望者からの問い合わせが入る。
②相談聞き取り	LLP まちかつ担当者が面談を行い、利活用の具体的意向をヒアリング。
③物件紹介	具体的希望に応じて物件を2~3件紹介。LLP まちかつ担当者と共に物件を見学。
④所有者の紹介	見学後入居を希望する物件の所有者を紹介。金額等契約内容に関わる調整には基本関与せず、所有者と利活用希望者間で契約を行う。必要に応じて建築、不動産等の事業者を紹介。

○実施体制図



3) 事業内容

①相談体制の整備、関係主体との連携

- ・ 富田林市文化財課・住宅政策課においては、歴史的建物等の空き家所有者から利活用等に関する相談・問合せがあった場合、当団体を紹介頂き、相談を取り次ぐ体制を整備。(市からの紹介3件(全て所有者))
- ・ 所有者からの相談の概要を聞き取り、それに応じた建築、不動産、法律等に関する専門家をつなぎ、相談に対する適切な助言、解決に向けた連携体制を整備した。

②相談窓口の周知

○リーフレット作成・配布他

- ・ 富田林市内・富田林寺内町内の歴史的建物所有者・住み手を対象とした相談窓口周知チラシ(図1)を富田林寺内町全戸へポスティング、じないまち交流館、富田林市市教育委員会生涯学習部文化財課・まちづくり政策部住宅政策課に配架した。
- ・ 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構HP(<http://machikatsu.jp/>)で相談窓口を紹介。

③富田林市内・富田林寺内町内の歴史的建物所有者・住み手を対象としたセミナー・相談会の開催(平成30年12月8日)

- ・ セミナー参加者：38名、相談会参加：4組(5名)
- ・ 富田林寺内町を中心とした大型町家等の建物所有者や住民を対象に、大型町家等を活用した拠点づくり、それによるまちの活性化について理解を深め、富田林寺内町を中心とした歴史的建物等の利活用に向けた所有者等の意識向上を図ることを目的にセミナーを開催し、セミナー後に事前予約制の相談会を開催。(写真1)



図1 相談窓口周知チラシ



写真1 セミナー実施風景

タイトル『未来に向けた歴史あるまちの役割～歴史的建物等の利活用によるまちの拠点づくり～』

第1部:講演会「歴史的街並みとその持続的保存について」講師:西田 庸平氏(建築家、YNY 主宰)、石橋 輝一氏(「吉野杉の家」ホスト、「Re: 吉野と暮らす会」会長、吉野中央木材株式会社専務取締役)、南 達人氏(ゲストハウス三奇楼経営、株式会社南工務店、「吉野杉の家」施工会社、「上市まちづくりの会リターンズ」代表)

第2部:講演者との対談

登壇者:西田 庸平氏、南 達人氏、石橋 輝一氏、佐藤康平・桑平麻由子(LLP まちかつ)、進行:上岡文子(LLP まちかつ)

④相談しやすい環境づくり

- ・ LLP まちかつによるマッチング成立事例について紹介するインタビューページの新設(図2)。1件の所有者、利活用者のヒアリング内容をHPで公開。

⑤所有者の意向把握

- ・ 富田林市文化財課の協力を得て、相談や問い合わせのない大型町家所有者に対しても、今後の意向を把握するため、ヒアリングを実施した。
- ・ 2物件の所有者に対して実施。うち1物件については建物実測調査を実施。



図2 利活用者のインタビューページ

4) 相談業務の実績

ア 個人住宅等の所有者等からの相談

(ケース1)

相談内容	富田林市経由での相談依頼。所有の3物件の利活用を考えたいが、うち1物件の建物は、登記上別の所有者で10年程度空き家となっており、利活用をするにはどうしたら良いのか。
対応・経過	・連携機関の不動産事業者へLLP まちかつメンバーから相談。具体的助言をもらう。 ・市、所有者と相談し、該当物件と隣接する1物件と連携した利活用を想定し、利活用希望者が現れた段階で再度検討することとなる。 ・残り2物件は、賃貸物件として需要があると判断し、LLP まちかつサイトに物件情報を掲載。

(ケース2)

相談内容	築100年程度の木造2階建て文化住宅について、現在の入居者が退去後、売却、建替え、現状の建物を利活用するかで迷っている。
対応・経過	・不動産の専門家を交え、以下の2案を提案。 ①建替えず貸家とし、その運営を外部に委託もしくは転賃する。DIYで改装可の物件にする等も考えられる。 ②現状のまま売却。解体費用は200万円程かかる。 ・建物の査定を希望。必要であればまた連絡すること。

(ケース3)

相談内容	父親が亡くなった後、数年前から空き家。台風21号の被害で屋根が被害を受け、ブルーシートで養生している。家の中に昔の荷物が多く残っていて、処分に困っている。
対応・経過	・不動産の専門家を交え、保険会社に台風被害のことを報告し、修理を行うことを提案。対応を進めるとのこと。

イ 入居希望者（転居、住替、移住等）からの相談

相談内容	現在市内に住んでいる芸術家から、現在の住まいを出ることになったので、住居兼アトリエ（作品制作、倉庫、ワークショップ、物販、作品展示のギャラリー）を半年～1年以内探している。歴史的建物で賃貸5～7万円の物件を希望、改装費未定。
対応・経過	・住居兼アトリエとして利活用可能な物件2件を紹介し、うち1件について入居が決定。

ウ 事業への利活用を検討する者からの相談

(ケース1)

相談内容	以前富田林寺内町で飲食店舗を経営していたが、健康上の理由から閉店。健康面での問題が一定解決したので再度新たに店舗を開店したい。
対応・経過	・飲食店舗として利活用可能な物件を1件紹介し再オープン。 ・今後の利活用希望者の後押しになる事例と考え、再オープン後インタビューを行い経過や今の思いを聞き取りHPで公開。

(ケース2)

相談内容	富田林市からの紹介。富田林市出身の建築士で東京に事務所を構えているが、地元富田林寺内町内で分散型の宿を展開したい。
対応・経過	・同様の企画を当団体においても数年前から検討しており、今後連携してい

	<p>くことで合意。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ これまでに関わった宿の事例等を 12/8 のセミナーで発表頂く。
--	---

エ その他

相談内容	住民組織より、富田林寺内町において「富田林寺内町空き家バンク」を設立したため、当団体へ参加・協力の打診。空き家を地域で把握し、住民を増やすことを目的とした空き家利活用を行いたい。
対応・経過	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当団体と活動趣旨・内容が重なる部分があり、今後連携予定。 ・ 活動の棲み分けについては今後の話し合いにより検討。

(2) 事後評価

●相談件数 計 24 件

- ・ 所有者等からの相談：12 件(当初目標 5 件)
- ・ 活用希望者（事業者、住替え及び移住等相談者）からの相談：12 件(当初目標 15 件)

●利活用件数 計 3 件

- ・ 移住・住替え：1 件(当初目標 1 件)
- ・ 他用途活用：1 件(当初目標 2 件)
- ・ 具体的に検討段階：1 件(当初目標 2 件)

(3) 今後の課題

所有者については、今年度富田林市との連携により大型町家を中心に所有者の掘り起し・意向把握が一定進んだが、具体的な利活用にまでは至らなかったケースが大半であり、相談を受けた後の継続的なフォローの仕組み・体制整備が今後の課題である。

今年度は主に所有者の相談対応を重点的に進めたため、利活用希望者からの相談は当初目標よりも少ない結果となったので、今年度作成したウェブページ(物件紹介、マッチングコンセプト、利活用事例インタビュー)を活用し情報発信を進めるほか、大型町家の利活用者は主に事業者が中心になると想定されるため、ターゲットとなる事業者の意向把握、事業者向けの情報発信の方策検討、実践を次年度以降進める必要がある。

(4) 今後の展開

今年度の事業により市との情報共有、連携体制が整備されたことは大きな成果であり、更に本事業を実施期間中に、住民による「富田林寺内町空き家バンク」(以下、空き家バンク。)が設立し、今後、市、空き家バンクと連携して、継続的な所有者の掘り起こしやきめ細かいフォローが可能になると考える。

また、専門家や事業者と連携した相談体制を維持していくために、今後当団体がマッチングを行い利活用が実現した物件の設計や工事、仲介等に関与した事業者から、報酬の一部を協力金等として徴収し運営に充当する等の資金確保の方策を次年度以降検討予定。

3. モデル的取組みにかかる事業

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

ア 住宅の流通促進に資する取組み

- ・ HP の充実によるマッチングの促進(既存サイトの拡充)。
- ・ マッチングにより達成したい「目指すまちの姿」(コンセプト)をPRするページを既存 HP 内に新設。

イ 住宅等を新たな観点で活用することに主眼を置いた取組み

- ・ 富田林寺内町及び周辺を対象に、点在する大型町家等空き家を宿泊施設として活用し、ネットワーク化することで、町全体を一つの宿泊施設としてPRし、地域活性化につなげる取組み。

2) 事業のスキーム

- ・ 富田林寺内町を核とした利活用可能な歴史的建造物の物件情報、利活用事例、コンセプト等を LLP まちかつの HP で新たに公開し、事前に利活用希望者(移住・事業者)がそれらの情報を把握した上で相談、見学を行うことができ、マッチングを円滑に進めることができるスキームの構築。(図 3)
- ・ 現状利活用が進んでいない大型町家等の歴史的建造物について、富田林寺内町、富田林市内、南河内エリアの周遊、滞在のための観光拠点施設(宿泊施設等)として位置付け、ネットワーク化することで富田林寺内町を含めた周辺エリアが活性化していくことを目指し、事業主体・体制、拠点整備計画等の検討を実施。(図 4)



図 3 HP を活用したマッチングスキーム

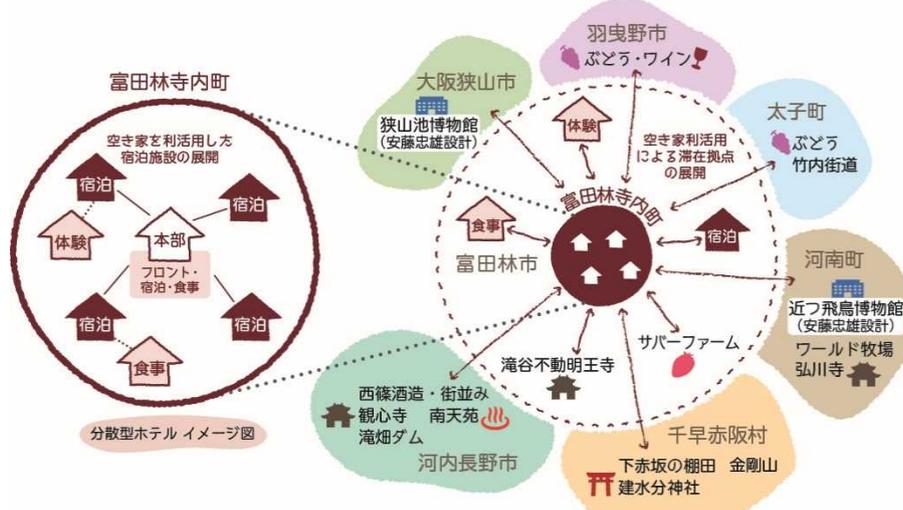


図 4 大型町家の利活用によるネットワーク化(概念図)

3) モデル的取組みの実績

① マッチングのコンセプトの明確化

- ・ 今後の大型町家等の観光拠点化(宿泊施設等)等を含め、「滞在するまち」、「何度も来なくなるまち」、「住みたくなるまち」を目標としたマッチングコンセプトのPR。
- ・ 富田林寺内町だけでなく、南河内エリアの資源についても紹介し、滞在・周遊できるエリアであることを訴求。(図 5)

② マッチング促進に向けたホームページでの物件紹介

- ・ 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構 HP(<http://machikatsu.jp/>)に、所有者から相談のあった利活用可能物件の紹介ページを新設(図 6)。
- ・ 5 件を掲載、うち 1 件は成約となり現在は削除。



図 5 マッチングコンセプトページ



図 6 HP 内での物件紹介ページ

③大型町家利活用の事業スキームの検討

- ・ 富田林寺内町にある 1 件の大型町家をモデル物件とし、歴史・文化を体感する上質な宿泊拠点の整備・利活用(用途変更を伴う利活用)に係る計画、スキーム検討。
- ・ 今後まちの中に複数の宿泊施設が点在することを前提に、モデル物件はそのフロント機能を担う宿泊施設として計画。

(建物整備)

- ・ 伝建地区内に所在する建物であり、外観は保存が前提である他、内部についても大阪府、富田林市からの指導や助言を踏まえ、改修計画を検討。
- ・ 現状住宅用途の建物であり、宿泊施設とするためには、既存不適格建築物の用途変更(建基法 87 条 3 項)の手続きを経る必要がある。排煙設備(「避難安全検証法」による緩和有。)、スプリンクラー、小屋裏の隔壁設置が必要。
- ・ 現状の建物状況を把握するため構造調査を実施。躯体部材の蟻害、腐朽や傾斜、土壁(漆喰仕上げ部)のせん断破壊箇所、躯体仕口の外れ・施工危険箇所等を確認。不特定多数が出入りする施設となるため、一定の耐震性を確保した補強計画を検討(用途変更申請に伴い、法第 20 条(構造関連)への遡及なし)、費用の概算を行った。
- ・ 同種の歴史的建造物を利活用した宿泊施設運営事業者等に、事業費やスキームに関するヒアリングを実施し、施設整備費を含めたイニシャル・ランニングコストを算出。

(推進組織)

- ・ 本事業を推進するため、地域の住民等の出資によるまちづくりを目的とした特別目的会社(SPC)等を組成し、所有者とマスターリース契約を結び、宿泊事業運営会社に賃貸するスキームを検討。契約期間は 10 年間程度を想定。

(費用)

- ・ 事業費については、事業組織の出資金、銀行からの融資だけでは賅うことが困難であり、富田林市と協議を進めており地方創生推進交付金等の公的資金の導入を検討している。

(2) 事後評価

今年度は、マッチングの円滑化に向けたスキーム構築が進み、これまで訴求できていなかった利活用希望者(移住、事業等)の掘り起こしが可能になると考える。

また、モデル物件の大型町家利活用のスキーム検討を進める中で、行政との連携の可能性が新たに見いだされた他、他の大型町家所有者から利活用の相談があり、宿泊施設としての利活用へ前向きな意向を示される等、具体的な事業展開に向けた素地が整いつつある。

(3) 今後の課題

今年度作成したマッチングコンセプト(目指すまちの姿)をより多くの利活用希望者、潜在的な層へ周知するためのプロモーション活動が必要。周辺や市域への周知は一定成果が得られているためより広域への周知ルート開拓が必要。

大型町家等の歴史・文化を体感する上質な宿泊拠点の整備に向けては、資金確保が懸案事項であり、趣旨に賛同する出資者の確保や融資に向けた銀行との交渉に加え、公的資金導入に向けた市との協議を今後進める。

(4) 今後の展開

大型町家の利活用を進めるにあたり、当団体メンバー等が参画する新たな事業組織の組成が必須であり、その準備を次年度以降は進める予定である。事業組織が歴史的建造物の空き家を直接所有者から賃貸（もしくは購入）し、活用希望者・事業者へサブリース(もしくは賃貸)する仕組み・体制を構築することで、相談から一歩進んだ、具体的提案、展開が可能となることから、本年度のスキーム検討の具体化を進める。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構(略称：LLP まちかつ)	
団体設立年月日	平成 21 年 9 月 1 日	
連絡先担当者名	上岡文子(事務局)	
連絡先	住所	大阪府富田林市富田林町 22-32
	電話	06-6944-1173
電子メールアドレス	kamioka@dan-dan.com	

表1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 30年 6月 15日

		相談方法					計
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理				1		1
	売買						
	賃貸	1		2		3	6
	解体						
	上記以外※1					2	2
	複合※2				2	1	3
	小計	1		2	3	6	12
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買						
	賃貸	1	1				2
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	1	1				2
地域内で事業を実施しよ うとする活用検討者	管理						
	売買						
	賃貸	1		8			9
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2			1			1
	小計	1		9			10
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
合計	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	3	1	11	3	6	24

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1（2）4）に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表2 その他の相談方法の内訳別相談件数

(表1中のその他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。)

		相談方法					
		市を經由	訪問相談				計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						
	売買						
	賃貸	1	2				3
	解体						
	上記以外※1	2					2
	複合※2		1				1
	小計	3	3				6
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
地域内で事業を実施しよ うとする活用検討者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
合計	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	3	3				6

