

大阪府富田林市

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / **その他（地域内の伝統的建造物）**
 【事業方式】 コンセッション / その他のPFI / 包括的民間委託 / **その他（活用計画策定・伴走支援）**

伝統的建造物の活用と地区の活性化

富田林市の伝統的建造物群保存地区内の課題（伝統的建造物の維持管理・地区内の公共施設の役割の見直し・個人所有の町家の維持管理）を解決するために、それぞれの建造物の活用を検討していく。

①解決したい課題

【本事業により解決したい課題】

- ・富田林市に寄贈され、今後の使い方が定まっていない大型町家（伝統的建造物）について、持続可能な利活用を探る。
- ・地区内にある既存の公共施設（5つ）の老朽化やさらなる利活用の必要がある。
- ・個人所有の大型町家について高齢化や後継者不足により維持困難となっている。

【富田林市について】

富田林市は大阪府の南部、南河内地域に位置している。今回課題解決を図る大型町家については大阪府で唯一の重要伝統的建造物群保存地区内に位置している。富田林市は人口105,715人（令和6年12月31日現在）で面積は3,972haで大阪府域の約2.1%をしめている。

【本事業の対象としたい公共施設】

名称：旧東奥谷家住宅 木造2階建て（床面積398.7㎡ 敷地面積892.56㎡）市の特定する「伝統的建造物」221件のうちの1件 現在は市に寄贈され空き家となっている。

②課題解決の方向性等

【景観への配慮】

旧東奥谷家住宅の位置する富田林市富田林地区は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、市では保存のための条例を制定し、建築物などに基準を設けて町並みの保存している。

【伝統的建造物】

旧東奥谷家住宅は、保存地区内で特性を維持していると認められる「伝統的建造物」に特定されており、所有者である市はこの建物の特性をいかしたまま保存に努める責務がある。伝統的建造物の修理には文化庁の補助金があるため、今後の修理には活用も検討する。

【旧東奥谷家の現状】

旧東奥谷家住宅は現在、空き家状態となっている。また屋根瓦や土塀等の劣化が著しく崩落している部分もあり、活用や整備の方向をさだめつつ、早期に対応が必要となる可能性がある。

【保存地区内の状況】

保存地区内には旧東奥谷家住宅と同様の伝統的建造物が複数あり個人の所有者により維持管理・保存されているが、所有者の高齢化や後継者の不足により、維持管理に苦慮されるケースが見受けられるようになってきている。

【公共施設】

保存地区内には旧杉山家住宅、じないまち交流館、寺内町センター、じないまち展望広場、旧田中家住宅といった公共施設がすでに5つ存在している。旧東奥谷家住宅の利活用を探る中で、これら既存の公共施設の役割の見直しも必要となってくる。

【課題解決の方向性】

現時点で求めるアイデアは旧東奥谷家住宅を伝統的建造物として保存しつつ、その建物の特性を生かし、運営権を設定し事業者で持続可能な運営体制を確立したい。

保存地区内で町家の維持管理に苦慮する所有者に対しても、モデルケースとなるような維持管理体制を確立する。



③課題解決のイメージ・効果

【富田林市の効果】

市の所有となった旧東奥谷家住宅を歳入を確保しつつ「伝統的建造物」として保存していく。

【事業者の効果】

事業者は市所有である旧東奥谷家住宅の「伝統的建造物」の趣きや建物特性を生かした事業展開ができる。

【住民の効果】

住民は旧東奥谷家住宅で展開される事業での雇用や事業の利用ができる。また町家所有者にとっては維持管理のモデルケースとなる。

その他

【建物調査】

旧東奥谷家住宅は現在空き家状態で、屋根瓦や土塀に劣化がみられる。活用の際には、劣化状況などの基礎調査を行い改修個所の洗い出しも必要。

【コスト算出】

旧東奥谷家住宅の建物調査の結果も踏まえ、改修費用や今後の運営のためのコスト算出をしつつ、建物の維持管理体制の確立に向けたスケジュール作成も必要。