民間事業者意向サウンディング調査Ⅰ　クローズ型

サウンディング結果　実施期間：2022年9月～11月

No.	会社名	ヒアリング日 手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
A　宿泊事業者						
1	A社 (古民家宿泊)	対面	2022/10/14	・周辺に古い町並みが残っていない。そうなるとここを目的となる宿となるように方策を考えないといけないが、１建物だけだと難しく、周辺複数建物を使った施設することが必要。１～２日過ごす非日常感を作ることが必要。 ・羽曳野市として古墳などの資源をどう使うかを考えながら、この施設の位置づけを決めてほしい。 ・民泊だと日数制限があり、ビジネスが成立しない。宿泊施設とする場合、用途地域の変更がどうなるか。 ・庭は重要であるため、フリースペースの活用方針は重要。その他、婚礼場の建物を作るなどが考えられる。 ・率直に宿泊施設とするには、現状では難しいと考えている。	×	
B　飲食関連						
1	B社 (大手ｺｰﾋｰﾁｪｰﾝ)	対面	2022/9/22	９月現地確認後のコメント。「住宅地とかなり隣接しており、洗濯物が見えるなど、非日常感が薄いと感じます。近隣の板金屋さんの音が気になりました。	×	
2	C社 (大手ｺｰﾋｰﾁｪｰﾝ)	対面	2022/10/4	古民家に関しては、C社としてなかなか参画は難しい。 エリアとしては駐車場、特にドライブスルーが必須。	×	
3	D社 (ﾌﾞﾗｲﾀﾞﾙ系飲食)	K社を通じて ヒアリング	2022/10/13	・宿泊と客数が取れそうにないと感じる。 ・古民家なので改装費用が掛かる。 ・一方、リスクがない業務委託のような形であれば面白い。 ・案件がこれからであれば、意見交換も可能	△	
4	E社 (梅酒製造販売)	対面	2022/9/21	旧浅野家には訪問したこともあり、個人的には保存、活用をして欲しい。近隣利用など、飲食の可能性はあるのではないか。地産のものを売る物販は必要ない。宿泊施設は喜ぶとは思うが、入るだろうか。繋がりのある企業を紹介できないか検討してみる。	△	随時意見交換
5	F社 (地元ワイン製造販売)			１１月１２月は繁忙期のため、決まった時間を確保することは難しいとのこと	×	
6	G社 (地元飲食店)	対面	2022/10/19	・モールの小さいものをしてもダメ。この施設だけを活用を目指しても民間はついて来ないのではないか。白鳥通りを含めた全体のエリアブランディングが見えないと、ここだけに民間が参加する可能性は低いと思う。 ・羽曳野だけでなく、松原、藤井寺との差別化を考え、歴史や文化の特色をだした方向性をまとめ、それを踏まえた施設計画を作った方が良いのではないか。	×	
7	H社 (地元飲食店)	対面	2022/10/19	地域のチャレンジショップが集まる場所が必要。キッチンカーや、キャンピングカー（宿泊施設として）などもフリースペースで利用できれば良い。（舞鶴のレンガ倉庫が参考になるのでは？https://akarenga-park.com/） ・E社に頼めば、何か考えてくれるのではないか？地元の代表企業が代表として使い、その他小さな店舗が１週間や１カ月で変わっていくことで、地域が盛り上がることにも貢献できるのでは？ ・カルチャーとして小さなライブハウスやスペースも周辺に少なく、駅から近い立地を活かして必要とされるかもしれない。LIC羽曳野でも活用されていないスペースも多く、周辺の市施設含めた全体として検討を行うべき	△	随時意見交換

民間事業者意向サウンディング調査Ⅰ　　クローズ型

サウンディング結果　　実施期間：2022年9月～11月

No.	会社名	ヒアリング日 手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
C　情報連携先						
1	I社 (都市銀行)	対面	2022/10/4	・連携可能性のある事業者について、紹介可能か検討依頼中。 （11/14）羽曳野市店にて検討したが、目ぼしい意見、紹介先は無かったとのこと。	×	
2	J社 (地元団体)	対面	2022/10/20	・観光に弱いエリアで世界遺産も起爆剤になっていない中、古墳や竹内街道を押しても来る人は増えないと思う。 ・羽曳野市はウィーン市と姉妹都市をしており、ウィーン出身の画家クリムドをテーマにした美術館など、何かここを目的となるような施設になることが必要だと考える。欧州をはじめ、世界中から来てくれる可能性があり、来館する過程で白鳥陵や竹内街道にも触れてもらえるし、民間も参画しやすくなるのではないか。 ・宿泊施設は欲しい。徳島の市が運営するゼロウェイストのホテルがあり、ゴミ分別をテーマに体験、宿泊ができる。 ・市としてはE社が参画することが最も望ましいとは思う。 ・立地上、イベントには駐車場が必要となり、イベント開催には不向きな場所。	×	
3	K社 (大手飲料ﾒｰｶｰ)	対面	2022/9/29	・飲食としては、相当強いコンテンツが無いと、成立は難しい。関西でブライダルレストランや、ブックカフェなど、取引先にヒアリングを行う。 →（居酒屋業態経営者にヒアリング）物販中心ではなく、あくまで飲食中心でないと話題化が難しそうだと感じる。 ・基本的にはメインターゲットを若者とし、風情を活かしつつ、昼は城下町的なランチやお土産屋、夜は屋台や横丁エリアにするなど、あくまで計画地周辺エリア全体のブランディングが必要となる。	△	取引先ヒアリング後に順次、回答受領予定
4	L社 (地元製材所)	WEB	2022/11/18	・羽曳野市と地域のコミュニケーションが十分に取れているかが懸念される。公民館機能は必要とは思わない。 ・大きい事業者が参画してくれるなら、市は関与せず、土地建物から全て渡してしまった方が良い。 ・周辺が住宅街であるため、近隣の地主から借りるなどして、複数建物、エリアとして取り組まないと、本建物だけでは非常に厳しい印象がある。 ・レンタサイクル事業を考えた場合は、周辺のリック羽曳野を活用した方が良い。	×	

民間事業者意向サウンディング調査①　　クローズ型

サウンディング結果　　実施期間：2024年6月5日～2024年10月24日

No.	会社名	ヒアリング手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
A　統括事業者						
1	a社 (地元商業施設運営)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
2	b社 (地元商業施設運営)	TEL	2024/6/5	距離があるため興味なし	×	
3	c社 (地元商店街組合)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
4	d社 (商業施設運営,松原市)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
5	e社 (商業施設運営,松原市)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
6	f社 (商業施設運営,松原市)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
7	g社 (商業施設運営,堺市)	TEL	2024/6/5	距離があるため興味なし	×	
8	h社 (大手不動産管理)	対面	2024/6/19	・管理している施設から距離があるため難しい。常駐管理をするには施設規模が小さすぎる。 ・何かしらの目玉となるコンテンツを持ってこないと難しいかもしれない。 ・場所柄、駐車場が確保できないことが厳しい。	×	
9	i社 (地元商業施設運営)	対面	2024/7/2 2024/8/6	(7/2) 地元ショッピングセンター ・地域として協力はしたいが、自社のショッピングセンター(SC)でも運営が厳しいためリスクをとることは難しい ・駐車場は172台止められるため、駐車場を貸し出すことは可能 ⇒例えば、インバウンドのお客様のバスを当社駐車場に止め旧浅野家へ移動していただく。当社ではインバウンド向けのフェアを組む等が考えられる ・イベントの際にSCで使える割引券を配るなどの協力は可能、お客様に施設間を行き来していただける方法を検討したい ・地域連携であれば、「四天王寺大学 地域連携推進センター 地域連携・研究推進課」が協力をしてくれるかもしれない (8/6)　ケ社 ・事業体制：商業施設の運営(不動産・テナント)、イベント・催事、フォードトラック、文化事業等 ・興味あり・前向きに検討したいが、リスクを取ることは難しい、イベント企画は難しい ⇒契約スキーム案、社会実験の企画書をHCMより提出予定	△	・契約スキーム案を提示予定
10	j社 (地元企業3社(印刷・飲食))	対面	2024/7/18 2024/7/30 2024/8/28	(7/18)市より事業の説明 ・旧浅野家が酒造業をやめられた際に、あの場所でパンの販売、飲食等ができればとイメージをされ、土地・建物の売買を検討されていた。 <やりたいこと> ・そば打ち（羽曳野市内の野菜を使い「かき揚げそば」をメインに） ・主屋等をフードコートのように使う ・ピザ作り体験（生地を用意し、羽曳野の野菜などをトッピングし、焼くだけ） ・犬と一緒に過ごせる場所（ご自身の店舗の問い合わせにペット同伴可か聞かれることと、ご自身も犬と一緒に入れる店舗やホテルをよく利用するため） <懸念事項> ・駐車スペースの確保（小さいお子さんを連れてくるためには車が必要なため） (7/30) ・旧浅野家で何かするとすれば、部分的にテナントを入れるのではなく、施設全体を使って人を呼べる施設にするべき、との考え。 (8/28) ・広場を「てんしば」のミニ版にしたい ・古墳の成り立ちを勉強す場所とし、広場に入れる古墳を作ればどうか。教育委員会や大阪府と連携し、子どもたちの古墳の学習の場となればよい	？	引き続き意見交換

民間事業者意向サウンディング調査①　　クローズ型

サウンディング結果　　実施期間：2024年6月5日～2024年10月24日

No.	会社名	ヒアリング手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
B　主屋						
1	k社 (地元焼肉店)	対面	2024/5/14	・長屋門・主屋の利用について非常に前向きに検討中。 ・駄菓子パフェ、飲食店(肉)のランチ営業、地域のボランティアを集めての寺子屋等。羽曳野市の人が集まって地域の活性化ができる場所としたい。 ・まずは長屋門にて、駄菓子パフェ+ランチからスタートさせたい。ターゲットは地域のファミリー層。 ・土日だけでなく、平日も定期的にオープンさせ、毎日何かをしているようにしたい。 インバウンドのツアー+日本人へのイベント。 ・河内ワインと5/26にワインとお肉のイベントを予定しており、60人集まる。こういったイベントをすれば採算がとれる。 ・複数の事業者が集まって何かをしたい。企画することは可能。 ・(運営管理の座組イメージを簡単に説明)市と直接契約でなく、施設全体運営の事業者が入ることは特に問題なし。統括事業者となるかは検討が必要。	◎	
2	l社 (地元福祉関連会社)	対面	2024/9/12	・主屋・広場の利用について非常に前向きに検討中。 ・主屋で小規模多機能施設をやりたい。 ・多世代交流、外に向けて開けた介護を目指しておられ、小規模多機能に来られた方に、畑仕事や草刈り、清掃などで働いてもらうことを考えておられる。(畑で作ったものはミセ東でクラフトビールの材料にしてもらう等) ・改修費用を出すことも含めて検討するとのこと。	◎	10/6・10/21に現地見学予定 事業者より提案書を提出予定
C　長屋門・蔵						
1	k社 (地元焼肉店)	対面	2024/5/14	B-1と同様 ■(7/4)設計打合せ(長屋門のみ)　⇒設計よりプラン提案	◎	
D　ミセ東						
1	m社 (地元麦酒店)	対面	2024/4/24	・ミセ東の利用について非常に前向きに検討中。 ・具体的なレイアウトを考えておられる。(タップルーム(角打ち)併設、キッチンカー横づけでのフード提供、麦や野菜を育てる等) ・市と直接契約でなく、施設全体運営の事業者が入ることは特に問題なし。(運営管理の座組イメージを簡単に説明) ・スケジュールが問題。(タンクの発注、保健所許可、税務署許可等) ⇒2025年10月にタンクが座っている状態にするには、 2024年内：事業者決定→2025年1～2月：契約 →2025年3月：タンク発注・税務署申請 で動く必要あり。 ■(7/4)設計打合せ　⇒設計よりプラン提案	◎	

民間事業者意向サウンディング調査②　オープン型　個別対話

サウンディング結果　実施期間：2024年12月11日～2024年12月17日

◇サウンディング項目		k社 (地元福祉関連会社)	i社 (地元商業施設運営)	n社 (ビルメンテナンス)	h社 (大手不動産管理)
No.	サウンディング内容	2024/12/11	2024/12/11	2024/12/16	2024/12/17
1	統轄事業者として、下記業務範囲を想定しています。 対応可能な領域についてお聞かせください。 ①使用者の契約管理 ②出納管理 ③緊急対応 ④小修繕 ⑤メンテナンス ⑥運営管理および企画提案 ⑦リーシング	・③⑤⑦⑧は可能 ・費用のバランスが取れるのであれば、⑤は是非やりたい。トイレ、芝生のメンテナンスもやらせてほしい。	・①～⑦まで可能 ・すぐ近くにショッピングセンターがあり、テナントの管理をしているため	①～⑦まで可能	①～⑦まで可能
2	借地借家権の伴わない貸し付けにて使用権を付与する予定ですが、過去に類似業務のご経験はございますか。	・借地借家権を伴わない事例はなし。転貸借もなし。 ・レンタルルームとしての事業は行っているが1日貸しのみ。 ・スキームを組んでいただき、契約ややり方等を指定いただいたら対応可能。	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・駐車場の契約等、借地借家法に伴う転貸は有。	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・古民家の指定管理有	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・公共の施設の転貸借有。 ・指定管理有。 ・民間のマスターリースや運営代行は多数有。
3	入居者からの入金管理や各種支払いの出納管理は対応可能でしょうか。 またその場合、レポーティング業務も対応可能かお知らせください。	・スキームを組んでいただき、契約ややり方等を指定いただいたら対応可能かもしれない。	・対応可能	・売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり可能	・売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり可能
4	24時間体制での緊急対応は可能でしょうか。もし24時間対応が難しい場合は、対応可能な時間帯と対応可能な項目について教えてください。	・小規模多機能は泊りも想定しているので夜間も有人。ただし必ず宿泊が必要なわけではないため365日ではない。 ⇒見回り・点検は可能。	・機械警備の発注が前提であるが、対応可能 ・自社ではショッピングセンター営業時間しか人がいないので対応不可	・自社の２４時間センター有。 ・地元の協力会社とのネットワーク有。	・機械警備の発注が前提であるが、対応可能
5	対価を伴わない小修繕業務について、対応可能な範囲を教えてください。	・月のメンテナンス費が運営事業者の費用の中でメンテナンス費を捻出できるのであれば可能。できることはしたいが、難しいこともあり相談したい。 ・取り決めの中で、業者リストがあればそこに連絡であればできる。	・依頼しているので業務が発生したらコストはかかる。常に実費精算を希望。	・部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば可能	・部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば可能
6	広場などの運営企画を含む、集客に関する企画立案は可能でしょうか。	・ぜひともやりたい。かなり前向き。	・自社の施設内でイベントはしているが、広場で定期的にイベント開催となると企画はできない。自社でのイベント企画は難しい。 ・広場でイベントがある場合に参加は可能。 ・定期的なイベントや、ショッピングセンターでのイベントとのコラボは可能。相互集客は大歓迎。ただし、数か月前から相談してほしい。⇒統括事業者にならなかった場合の方がアイデアは出しやすい。	・古民家の指定管理などでイベント実施実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると指定管理として赤字にならないような配慮が欲しい。	・企画立案は商業施設運営の実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると黒字化するのは困難。
7	使用者に空きが出た場合、新たな使用者の誘致は可能でしょうか。	・経験はないがネットワークはあるので活動は可能である。ただ、広く募っての経験はない。 ⇒仲介業者が連れてきたもののアテンドも可能。	・自社にリーシング担当がいるため誘致は可能。ただし当社が得意な分野等でのリーシングになってしまう。 ・市外からも人が集まる場所であればリーシングしやすいが、地域の拠点となると難しい。	・協力会社が多数あるので、声かけ可能。	・テナント誘致業務を行っているので可能。ただし、入居者の採算性を考慮すると、困難と予想する。
8	その他、ご要望や気になる点がございましたら、ぜひご質問ください。	・統括事業者としても前向きに検討しているが主屋の事業者として参入できた場合に限る。 ・防災活動にも力を入れているため、統括事業者となれば地域防災の拠点としても検討したい。 ・統括事業者となった場合、テナントとのやり取りが専門知識がないためなかなか難しい。 ・適切に運営すれば採算はとれると考えている。いかに小規模多機能の登録者数を増やせるか。９人のケアマネを持っているので登録者数を稼げるのではと考えている。 ・遅くとも3月には主屋の方向性を定めていきたい。 ・地域密着型となるため、小規模多機能できるか介護課に確認が必要。審査会もある。 ⇒指定申請は2～3ヵ月程度。	・地域活性として興味はあるが前向きに考えたいが、統括事業者や当社にリスク(特に金銭面)がかかることは避けたい。 ⇒表面的なコストだけでなく、自社の人件費等が担保されないとか。 ⇒出納管理の委託であればリスクが少ないため対応可能。 ・未知の領域に踏み込む形になるので、慎重にならざるを得ない。文化財の扱い、近隣住民との関係等、慎重になっている。金銭的な面を含め、リスクを負わないスキームであれば参加しやすい。	・原則として社会貢献ととらえて積極的に参加したいが、リスクをとっての運営は難しい。 ⇒当初は指定管理で赤字にならないようにしていただきたい。軌道に乗ってからの収益還元という考えであれば参加しやすい。	下記の条件がないと検討できない。 ・来客数を想定できる情報開示 ・市の想定する使用料還元額

住民参画による地域資源としての木造建築とそれに伴う広場の利活用計画に関する研究

—羽曳野市旧浅野家住宅を事例として—

Research on the utilization planning of wooden buildings and open spaces as local resources with the participation of local residents

— The Former Asano Family Residence in Habikino City as a Case Study—

大崎　百夏——　*1

Momoka OSAKI　——*1

キーワード：
住民参画，ワークショップ，社会実験，木造建築，広場，保存利活用

Keywords:
Resident participation, workshop, social experiment, wooden architecture, plaza, preservation and utilization

Even wooden buildings that are not designated as cultural properties are expected to play a role as local resources by being preserved and utilized as local exchange and tourism centers.
This study focuses on one such wooden building, the "Former Asano Family Residence" in Habikino City, which involves an open space, to clarify what efforts were made in its development plan, and how the residents' participation affected the overall process.

１．はじめに

1.1　研究の背景と目的

日本全国において、伝統的構法による木造建築物は多数の都市に現存する。中田ら[1)]の研究で、地域資源として古民家を再生し活用することへの課題と可能性が明らかにされているように、財政面や手続きの複雑さの面で課題は多いとされているものの、その動的活用を行うことで、地域の交流拠点あるいは観光拠点等としての役割を果たし、地域資源として、まちづくりの有効な手段となることが期待されている。また近年、建物の保存や利活用の計画に関しては、住民の理解や合意を得るための重要な手法として、ワークショップ(以下、WS)などの市民参画の取り組みが注目されている。これらの WS や参加型事業等の住民参加による手法や効果の研究は多数あるが、これらは独立した研究であり、地域資源としての木造建築物を保存活用するために、住民参画を通してどのような取り組みを行い、どのような影響を与えたのかを分析した研究はない。

こうした背景から、本研究では、文化財としては指定されていないが、木造伝統構法で建設され、歴史的価値を持つ羽曳野市旧浅野家住宅における住民参画の取り組みに着目し、実際の整備計画にどのような影響を与えたのかを明らかにすることで、残された地域資源としての木造建築物が地域社会にとっていかに最大限活用され得るか検討することを目的とする。本研究では、関西大学環境都市工学部建築学科都市設計研究室(以下、研究室)が阪急コンストラクション・マネジメント株式会社(以下、HCM)の委託業務として、2022～2024 年に関与した旧浅野家住宅基本構想策定等支援業務(以下、旧浅野家住宅整備事業)の全体のプロセスと取り組みをまとめ、分析する。

1.2　旧浅野家住宅整備事業と研究対象

研究対象敷地は、羽曳野市軽里 3 丁目 6 番 5 号に位置する旧浅野家住宅である。主屋の建築は、1874 年頃酒造業に転じるため建て替えられたとされており、2003 年に酒造業を廃業後、建物の手入れがされない状態が続いていたため、2020 年に北側部分の建物が撤去され、現在の状態となった。また、羽曳野市は 2018 年 11 月に旧浅野家住宅の土地の取得および建物の寄贈を受けており、2023 年 3 月に「羽曳野市旧浅野家住宅　基本構想・基本計画」[2)]を策定した。[注 1)]

旧浅野家住宅の整備方針は、建設当初の優れた景観や意匠等が残る主要な部分を中心に確実な保存・保全を図るという保存活用方針と併せて、観光情報等の発信の場、市民の交流の場、歴史遺産学習の場という 3 つの場を整備するという施設整備方針を掲げている。また保存活用方針では、1950 年以前に建てられた既存不適格建築物であるため、建築基準法の規定に適合しない箇所については、法 3 条適用の指定を受け目標達成を試みている。[注 2)]そのほか、旧浅野家住宅の整備を第Ⅰ・Ⅱ期に分けて行うことを計画しており、官民連携を含めた多様な整備手法を検討している。(図 1)

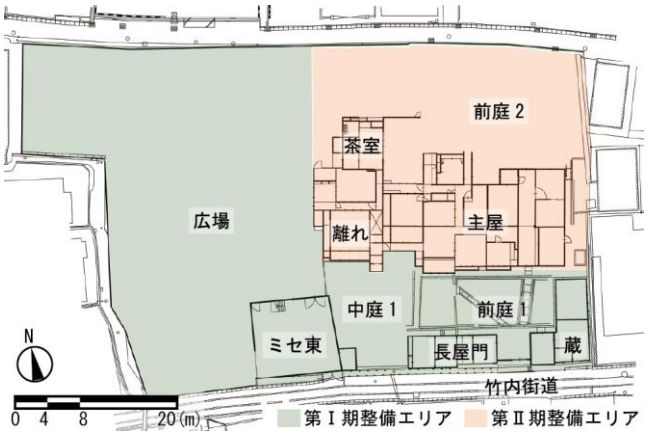

図 1　旧浅野家住宅の現平面図と各部の名称

*1 関西大学大学院理工学研究科環境都市工学専攻建築学分野
博士課程前期　大学院生
（〒564-8680 大阪府吹田市山手町３丁目３－３５）

*1Graduate school of Science and Engineering, Architecture, Kansai Univ.

		市民WS	中学生WS
ワークショップ概要	名称	みんなの居場所づくり 意見交換会	みんなの居場所づくり ワークショップ
	日時	2023年3月21日(火・祝日)	2023年7月11日(火)
	時間	13：30～17：00	14：00～17：15
	場所	旧浅野家住宅 羽曳野市役所内会議室	旧浅野家住宅 峰塚中学校図書室
	主催	羽曳野市役所魅力づくり推進課	
	協力	阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 京町家再生研究会 関西大学都市設計研究室	
	対象者	周辺住民(事前申し込み制)	峰塚中学校生徒(事前申し込み制)
	参加人数	地域住民10名＋関係者12名	中学生35名＋関係者16名
	実施内容	現地見学会・意見交換会	現地見学会･意見交換会･茶話会
	現地見学会	1. 現地見学 2. 旧浅野家住宅から市役所へ移動	1. 中学校から旧浅野家住宅へ移動 2. 現地見学 3. 旧浅野家住宅から中学校へ移動
	意見交換会	1. 現地見学会の感想を述べあう 2. 感想を付箋に記入し、図面上に貼付する 3. 旧浅野家住宅の未来について、意見を聞き、図面上に貼付する 4. 必要に応じて模型に旗立てする 5. 各班で発表	1. 現地見学会の感想を述べあう 2. 感想を元にアイデアを引き出す 3. 引き出したアイデアの中から、深堀りできそうなものをファシリテーターが判断し、各班のテーマとする 4. 決定したテーマに対して、それをいつ、どこで、どのようにするのかなどを深掘りし、図面上にアイデアを自由に記入する 5. 必要に応じて模型を確認する 6. 各班で発表
	茶話会		アンケートの配布と記入
当日の記録	現地見学会	市民WS：現地見学会	中学生WS：現地見学会
	意見交換会	市民WS：意見交換会	中学生WS：意見交換会
	コメント抜粋	ステージが設置される イ フェスが行われる イ 屋台を並べてお祭りをする イ トイレを設置する 防 緊急車両が入れるようにする 防 芝生にする 設 雨天時、屋根がかかる 設 だんじりを置く 祭 祭りの日の昼休憩で使う 祭	ゲストを呼んで演奏会 イ ダンススタジオを設置 イ 体験イベントの開催 イ トイレを置く 防 裸足で走れる人工芝生 設 キッチンカーで買って食べる 食 屋根とその下の飲食スペース 食 BBQをする 食 広場でだんじりを見る 祭

カテゴリ凡例) イ＝イベント 防＝防災 設＝設え 食＝飲食 祭＝だんじり祭り

図 2　WS の内容と当日の記録

2．ヒアリングと WS の実施

2.1　事業初期段階における住民ヒアリング

旧浅野家住宅整備事業の前計画が休止されてから、改めて基本計画の策定に向けて住民ヒアリングが羽曳野市商工会議所、観光ボランティア団体、軽里町の区長を対象として 2022 年 8 月の 2 日間で開催された。住民からは旧浅野家住宅を羽曳野市の情報発信の場にしたいという声は挙がったものの、2020 年に撤去された建物部分について周辺住民への事前説明が無かったことや、前計画が白紙となっていることに加え、市長交代による事業への影響に関して懸念が示され、事業進行に対する住民の不安や不信感が窺えた。

2.2　2 つの WS の実施とその位置付け

地域住民への旧浅野家住宅整備事業の周知とともに、整備後の旧浅野家住宅を高い利用率とするための計画の条件設定を目的として、WS による地域住民の参画が検討された。多様な立場のアイデアを聞くという狙いから、2023 年に 2 つの WS を実施した。2023 年 3 月のみんなの居場所づくり意見交換会(以下、市民 WS)では、対象者を周辺住民とし、2023 年 7 月のみんなの居場所づくりワークショップ(以下、中学生 WS)では対象者を中学生として実施した。図 2 はその内容と当日の記録を示す。市民 WS は現地見学会の後、市役所内の会議室で意見交換会を行った。現地見学会では京町家再生研究会 U 氏の案内説明のもと建物内部を見学し、地域住民 1～3 名に対して研究室 1～2 名がファシリテーターを務め、4 つの班ごとに図面や模型を用いて意見交換会を行った。中学生 WS は、旧浅野家住宅校区内の羽曳野市立峰塚中学校(以下、峰塚中学校)の中学生を対象として、峰塚中学校から旧浅野家住宅へ移動して現地見学会を行った後、峰塚中学校内の図書室で意見交換会を行った。意見交換会では、中学生 6～7 名とファシリテーターである研究室 1 名で構成される班毎に行い、図面や模型を用いて意見交換を行うだけではなく、現地見学会の感想を元に班毎にテーマを決め、アイデア出しを行った。[注 3)]

2.3　当日集められたアイデア

5 つの社会実験の具体的な内容を決める上でヒントとなった 2 つの WS で得られたコメントをカテゴリで分類し、図 2 に示す。「イベント」としてはステージの設置や演奏会等、「防災」としては緊急車両の搬入やトイレの設置、「設え」としては雨天時の屋根や人工芝生、「飲食」としてはキッチンカーや飲食スペース、「祭り」としてはだんじりを置くというアイデアを社会実験で活かした。図 3 に、2 つの WS と社会実験の関係と、それらの関連での HCM および研究室の周知活動と報告作成の取り組み、旧浅野家住宅整備事業の内容を併記して時系列で示す。社会実験を実施する上で、羽曳野市、HCM、研究室は複数回にわたり軽里青年団(以下、青年団)や峰塚中学校と打ち合わせを通して内容をまとめ、周知活動としてフライヤーのパネル掲示や近隣住民へのポスティング、Instagram の運用を行った。さらに、研究室は社会実験の記録や分析を報告書としてまとめ、羽曳野市や峰塚中学校に提出することで、複数回に及ぶ持続的な社会実験の実施を可能にした。

3．社会実験の取り組み

3.1　5 つの社会実験の取り組みとその位置付け

整備後の旧浅野家住宅を、地域住民が実際にどのように利用するのかを明らかにすることで旧浅野家住宅の整備計画への参考とすることを目的とし、2 つの WS 実施後、2023 年と 2024 年に 5 つの社会実験を実施[注 4)]した。図 4 はその内容を示す。

1)　古市・軽里だんじり祭り

古市・軽里だんじり祭り(以下、だんじり祭り)は、毎年 10 月の第 2 土曜日と日曜日に開催される古市地区 6 町と軽里町の計 7 町による合同の祭りであり、その運営組織は青年団が中心となり担っている。2 つの WS において「だんじりを置く」等というアイデアが挙げられたことに加え、軽里町の山車の曳行進路の一部には旧浅野家住宅の南側道路を含むため、軽里町の山車を旧浅野家住宅の広場に曳き入れることを目的として、2023 年だんじり祭りと同日に社会実験を企画した。[注 5)]図 3 に示すように、青年団との複数回にわたる調整[注 6)]の中で曳行進路とそれに伴うタイムスケジュールを例年のものから変更し、山車の曳き入れが成功した。それを受け、2024 年だん

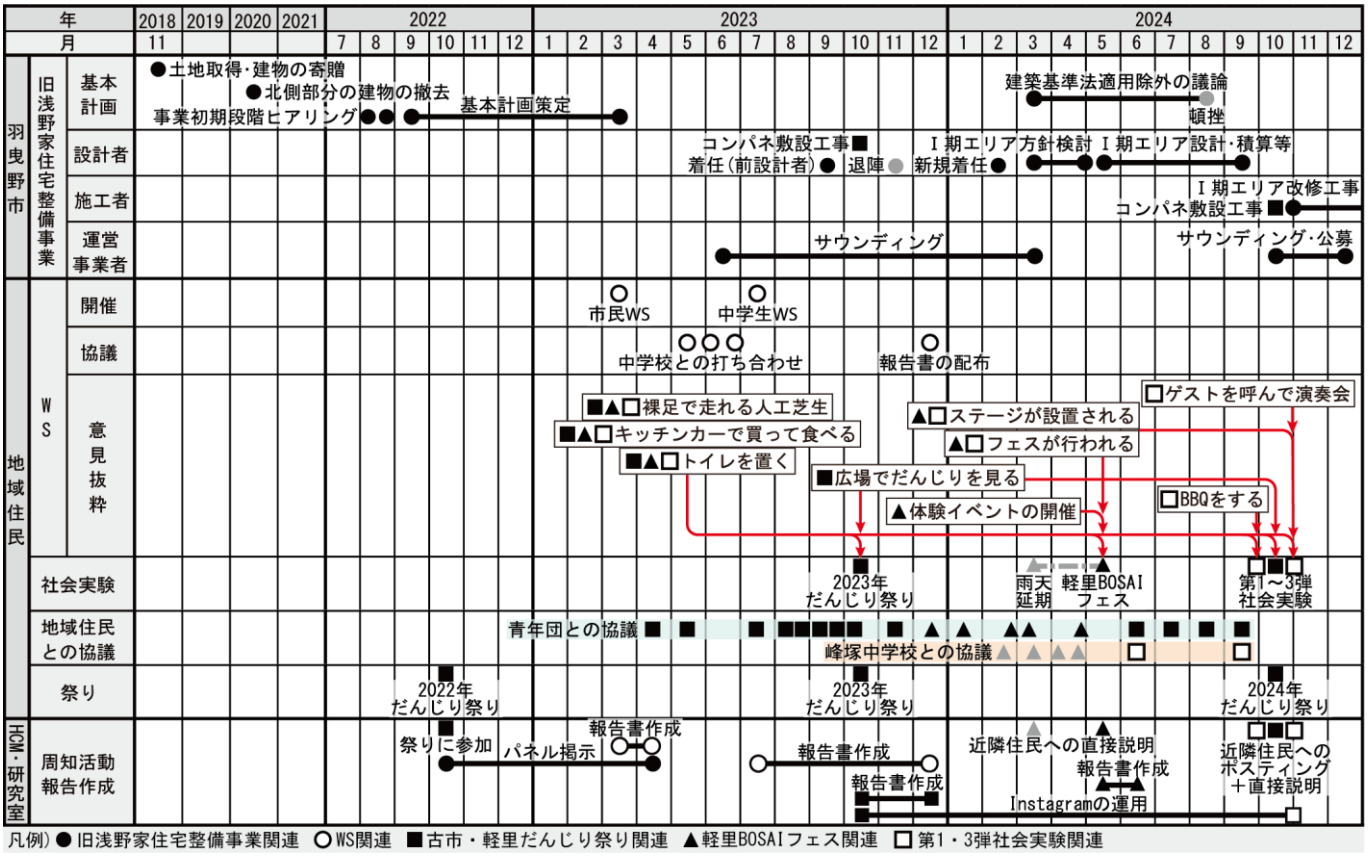

図３　住民参画の取り組みとその他の取り組みの関係

	2023年古市・軽里だんじり祭り	軽里BOSAIフェス	第1弾社会実験	第2弾社会実験 ：2024年古市・軽里だんじり祭り	第3弾社会実験
日程	2023	2024			
	10/7(土)-8(日)	5/19(日)	10/6(日)	10/12(土)-13(日)	10/26(土)
時間	7日(土) 11:00～17:00 8日(日) 10:30～15:00	11:30～16:00	11:00～16:00	12日(土) 10:00～16:00 13日(日) 10:00～15:00	11:00～15:00
企画趣旨	市民WS・中学生WSで挙げられた「だんじりを据える」というアイデアを元に、地域のだんじり祭りに併せて社会実験として開催した。アイデアを実現する場にしたと共に、意見集めを行った。	日常だけでなく、非日常においても地域住民によって旧浅野家住宅広場が活用されることで、広場が”みんなの居場所”として重要な役割を果たすために、防災の観点から開催した。	先導的官民連携支援事業 運営事業者を公募する際の参考とすることを主な目的に、第1～3弾社会実験として企画・実施した。地域住民による広場部分の使いこなし方を見る一方で、旧浅野家住宅整備後の集客性や収益性の可能性を見るという目的も加えられた。 地元企業のビール醸造所と焼肉店が共催で実施し食のイベントとして開催した。	前年度の曳き入れ口の施工確認と共に、祭の日の使い方に着目することを目的とし開催した。	中学生WSから繋がりのある峰塚中学校の吹奏楽部と協力し、音楽のイベントとして開催した。

実施内容 分類	実施詳細	担当	実施詳細	担当	実施詳細	担当	実施詳細	担当	実施詳細	担当
祭	山車を広場内に据える	②					山車を広場内に据える	②		
飲食	キッチンカーでの飲食販売	①'	キッチンカーでの飲食販売	②'	調理テントでの飲食販売	①	キッチンカーでの飲食販売	①'	キッチンカーでの飲食販売	①'
			屋台での飲食販売	①	テントでのゼリー販売	①'			マルシェとして飲食販売	④
防災			消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験	②'						
			豚汁の炊き出し	①						
音楽			パフォーマンス(ダンス)	④					峰塚中学校	①'
			紙芝居読み聞かせ	③					パフォーマンス(チアダンス)	④
			鳴り物演奏	①					SAXアンサンブル	③
観光					竹内街道PRブース	①	竹内街道PRブース	①	竹内街道PRブース	①
その他	コメントとしての意見・アイデア集め	③	石ころアート教室	④	落語の演目	①	設計案の展示	③	設計案の展示	③
					抽選会	①				
					旧浅野家住宅見学会	③	来場者アンケート	③	来場者アンケート	②
					来場者アンケート	②				

図４　社会実験の内容

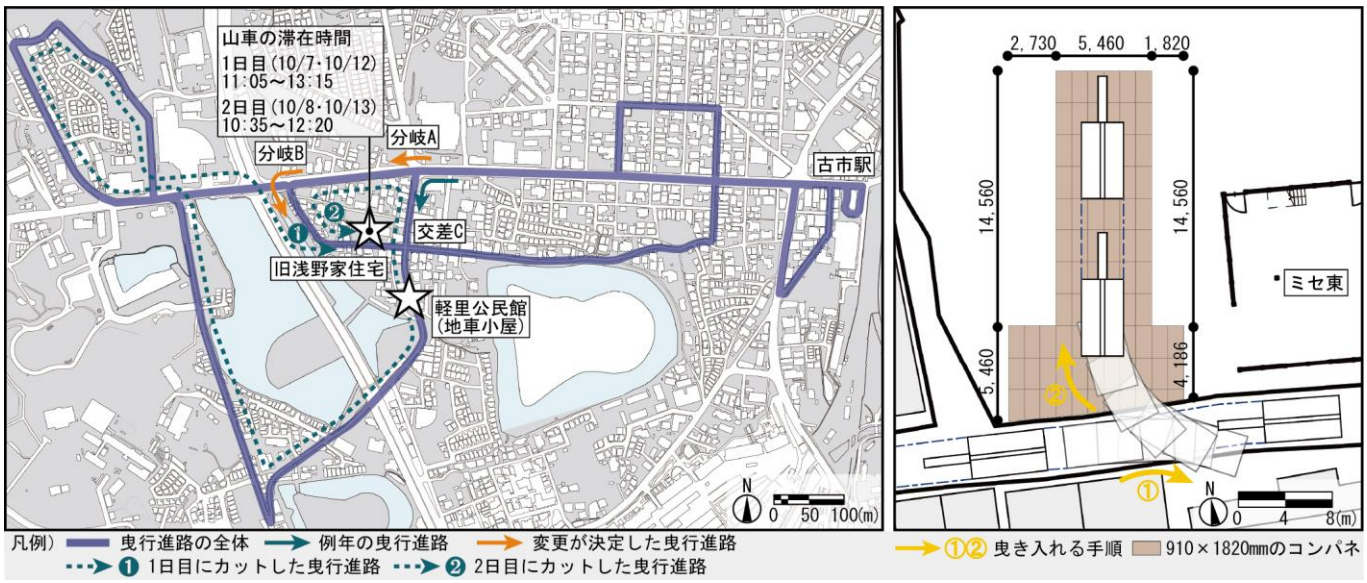

図 5　曳行進路の変更と当日の山車の曳き入れ方法

じり祭りでも同様に社会実験を行った。図 4 より、山車を広場内に据える他、キッチンカーでの飲食販売、2023 年だんじり祭りでは付箋による意見集め、2024 年だんじり祭りでは竹内街道 PR ブースの設置と設計案[注 7)]の展示を実施した。

2)　軽里 BOSAI フェス

2023 年だんじり祭りでの社会実験を受けて広場の活用方法の一つが明確になったことに加え、日常だけでなく、非日常においても地域住民による広場の利用が「みんなの居場所」としての役割を果たすことの重要性が再認識された。これを踏まえ、防災の観点から、2024 年 5 月 19 日に軽里 BOSAI フェスを社会実験として企画[注 8)]した。当日は図 4 より、キッチンカーと青年団屋台での飲食販売、消防車と煙霧テントの搬入、炊き出しによる防災イベント、地域のダンスチーム(K Dance Studio)によるパフォーマンスと青年団による演奏のステージプログラム、大学生(関西大学ボランティアサークルあかとんぼ)による紙芝居の読み聞かせと、羽曳野市外在住の講師による石ころアートの体験イベントを実施した。

3)　先導的官民連携支援事業(第 1～3 弾社会実験)

広場の利活用方法の検討と整備後の旧浅野家住宅の運営事業者を公募する際の参考とするため、先導的官民連携支援事業として第 1～3 弾の社会実験を企画し、来場者アンケートを実施した。[注 9)]図 4 より、第 1 弾社会実験(以下、第 1 弾)は飲食販売を主体とした食のイベントとして、第 3 弾社会実験(以下、第 3 弾)は中学校の演奏を主体とした音楽のイベントとして実施した。図 3 に示すように、第 3 弾の中学校の演奏は、中学生 WS から繋がりのある峰塚中学校と協議[注 10)]を重ね、実現に至った。その他、第 1 弾では高校生によるゼリー販売[注 11)]、竹内街道 PR ブースの設置、落語、抽選会、旧浅野家住宅見学会を実施し、第 3 弾ではキッチンカーとマルシェでの飲食販売、大学生(関西大学吹奏楽サークル Bis)の演奏、地域のチアダンスチーム(はびきのオールスターチア SWANS)によるパフォーマンス、竹内街道 PR ブースの設置、設計案[注 7)]の展示を実施した。

3.2　5 つの社会実験から得られた知見

1)　だんじり山車の曳き入れ

2023 年と 2024 年だんじり祭りでの社会実験では、山車を広場に曳き入れた。図 5 は、実際に 2023 年と 2024 年だんじり祭りで実施した曳行進路の変更と山車の曳き入れ方法を示す。南側道路から広場に曳き入れる際に約 80㎜ の段差があり、そのままでは曳き入れることが出来ない状態であったこと、また、未整備の広場は砂利敷きであり、山車のコマが滑る恐れがあったこと、そして、山車は 4 トンの重量があり、コマが沈み込む恐れがあるという課題があった。これらの課題を解消するために、当時の設計者[注 12)]および青年団と協議し、曳き入れ部分を 910㎜×1820㎜ のコンパネ敷設で、曳き込み間口は約 10m、山車設置エリアは間口約 5.5m、奥行約 14.5m の仮設床を施工した。結果、図 6(a)と(b)に示すように、当日無事に、2 日間とも山車の曳き入れに成功した。以上のことから、幅 2300㎜、長さ 5400㎜ の寸法、重量 4 トンの山車を広場南側の竹内街道側から広場中央部に曳き入れるために、段差なしのフラットな床の必要性が確認された。

2)　ステージの活用と客席スペース

軽里 BOSAI フェスと第 3 弾でも、コンパネ敷設による約 5400㎜×約 7200㎜ のステージで、図 6(j)と(k)に示すように、ステージプログラムを実施した。峰塚中学校の演奏は、吹奏楽部員約 40 名で行ったため、コンパネでステージを拡張し、約 9100㎜×約 7200㎜ とした。[注 13)]ダンスやチアダンスのパフォーマンスでは、ステージ上にテープの加工やマットを設置した。これらステージプログラムの実施から、ステージの有効性と客席スペースの確保の必要性が確認できた。

3)　駐輪エリアと大型車両の搬入

第 1・3 弾では、想定よりも自転車での来場者が多く、図 6(g)に示すように、当日臨時的に設けた駐輪エリアにピーク時には第 1 弾で 15 台、第 3 弾で 12 台の自転車が確認され、駐輪エリアの必要性が明らかとなった。また、図 6(e)と(f)に示すように、軽里 BOSAI フェスでは消防車両を、第 3 弾では楽器運搬に必要な 3t トラックを広場北側の仮囲いを開放し、北側道路より搬入できたことから、大型車両の搬入においては広場北側の接道部分を開放状態にする必要があることが明らかとなった。[注 14)]

4)　飲食エリア

図 6　社会実験の当日の記録

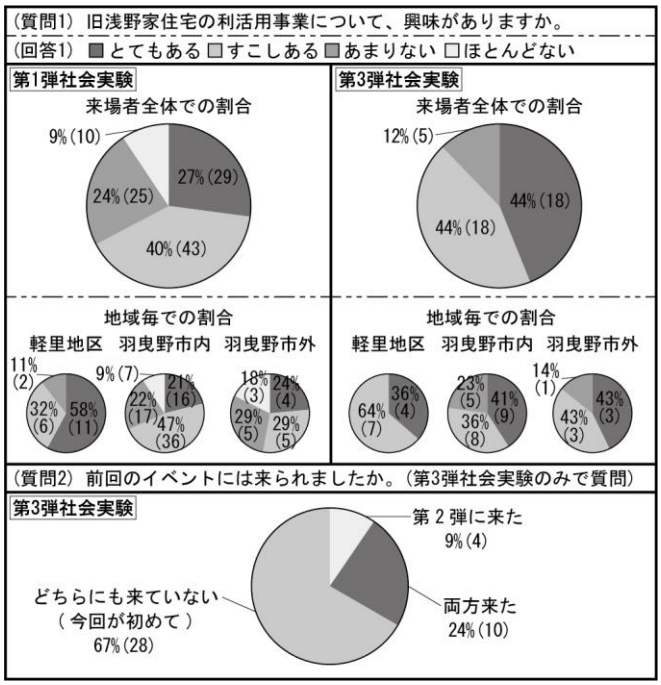

図 7　旧浅野家住宅整備事業への興味

5 つの社会実験の全てで、飲食エリアを設けた。特に食のイベントとして実施した第 1 弾では、5 つの社会実験の中で最多の 84 席を用意し盛況であったが、足りなかった。これらのことから、テントやテーブル、椅子を数多く用意しそれらを用いることで、柔軟にレイアウトが管理できる平坦な広場の空間構成の必要性が確認できた。

5)　テントの活用

全ての社会実験でテントを設置し、図 6(d)、(h)、(i)に示すように、軽里 BOSAI フェスでは煙霧体験、第 1 弾では調理販売、第 3 弾ではマルシェ等の様々なプログラムはテントを活用することで実施した。軽里 BOSAI フェスと第 1 弾では社会実験の途中、天気に応じてテントを移動させ、雨よけや日よけの屋根として有効に機能した。このことから、仮設のテントは椅子とテーブルと共に広場近くで保管ができれば、イベント開催をより容易にすることがわかった。[注 15)]

4．来場者アンケートの分析

来場者アンケートから第 1・3 弾での回答に着目し、集計と分析を行う。第 1 弾で 117 件、第 3 弾で 43 件の回答があった。[注 16)]

4.1　旧浅野家住宅整備事業への興味

図 7 の質問 1 より、来場者全体に対して「とてもある」「すこしある」と答えた人の割合は第一弾で 67%と第三弾で 88%であり、過半数以上の人が旧浅野家住宅整備事業について好意的な意見を持つこと、来場者の在住地域毎で着目しても、軽里地区・羽曳野市内・羽曳野市外のどの在住地域の来場者も過半数が興味を持つことが明らかとなった。図 7 の質問 2 より、過半数が第 3 弾のみの来場であるが、24%の第 3 弾参加者が第 1 弾にも来場していたことから、第 1 弾の後に実施した第 3 弾がより好意的な意見の割合が増加し、連続して実施した効果が表れたといえる。

4.2　広場の使い方

表 1 は、回答者 160 人のうち、有効な回答 97 件の中から広場の使い方に関する 92 件を分類し、そのコメント数を示す。コメントを日常と非日常のカテゴリに分類し、それらを回答者の在住地域で軽里地区・軽里地区外で、また、年齢層毎に若年層、中年層、高年層[注 17)]に分類し、まとめた。日常のカテゴリは「子供・みんなの居場所」「散歩」のように幅広い世代からコメントが寄せられた他、「休憩」は若年層と高年層から、「スポーツ・遊び場」は中年層以下から、コメントが寄せられた。非日常のカテゴリは「各種イベント」「建物見学」のように特に軽里地区外の幅広い世代からコメントが寄せられた他、「マルシェ・BBQ」「ピクニック・キャンプ」は軽里地区外の中年層以

表１　広場の使い方に関する質問の集計と結果

		広場の使い方※							
		日常				非日常			
		子供･みんなの居場所	散歩	休憩	スポーツ･遊び場	各種イベント	マルシェ BBQ	ピクニック キャンプ	建築見学
高年層	軽里地区	4	1	1		1			1
	軽里地区外	9	3			6			4
中年層	軽里地区	1	1		1	1			1
	軽里地区外	6	7		2	4	3	4	5
若年層	軽里地区	2	2	1					
	軽里地区外	7	3	4	3	1	2		1

※「この広場を芝生広場に整備した場合、どんな使い方がしたいですか」という質問に対して寄せられたコメントから、広場の使い方に関するものを抜粋し、示す。

下の世代から、コメントが寄せられた。「各種イベント」について、具体的な言及はないものの、広場で仮設的なイベントを実施することに対して肯定的な意見が寄せられた他、「マルシェ・BBQ」については、第１・３弾のようなイベントに対して一定の理解が得られたと思われる。「建物見学」は、旧浅野家住宅の建物への関心を示すものであり、文化財ではないが、地域資源としてこのような伝統的な木造建築物をどのように活かすかが重要であることが明らかとなった。

５．結論

5.1　広場の整備計画のための与条件

2023 年と 2024 年だんじり祭りで、仮設のコンパネ敷設工事から、山車の曳き入れに必要な寸法や床性能が明らかとなった。軽里 BOSAI フェスと第１・３弾で、多様な住民活動をステージプログラムとして実施するために、ステージの設置が有効であるという知見も得られた。第１・３弾で、駐輪エリアの必要性、大型車両の搬入に対する条件が整理され、全ての社会実験から飲食エリアの設置やテントの活用は、整備後の広場でイベントを実施する上で有効であるといえる。また実施したこれらの広場の活用方法は、持続的な社会実験を重ねることで、来場者アンケートより地域住民は肯定的に捉えられ始めていることが明らかとなった。

5.2　まちづくりの担い手としてのステークホルダー

2023 年と 2024 年だんじり祭りでは青年団、軽里 BOSAI フェスでは青年団や地域のダンスチーム、第１・３弾では峰塚中学校の中学生と地域のチアダンスチーム、羽曳野市からの紹介であるキッチンカーが社会実験を構成するプログラムの主要なプレーヤーとして参加し、地域住民や羽曳野市民がまちづくりの重要な担い手になり得ることが明らかとなった。さらに、全ての社会実験を実施する上で、青年団や峰塚中学校を含む地域住民との調整だけではなく、プログラムのプレーヤーとしても、関西大学の学生が地域と協働した。このような多様なステークホルダーの協力によって実施した 5 つの社会実験を通して、来場者アンケートより、地域住民が旧浅野家住宅整備事業に対する関心が増していることも明らかとなった。

5.3　おわりに

旧浅野家住宅整備事業の計画プロセスとは、文化財ではない木造建築物の保全と活用に関する約２年半にわたる持続的な取り組みである。事業初期段階の住民ヒアリングと２つの WS に続いて実施した５つの社会実験は、広場の整備計画の与条件整理とまちづくりの重要な担い手としての地域住民を参画させる観点において一定の役割を果たした。さらに、事業開始当初は懐疑的な声が多かった地域住民のリテラシーがこの取り組みによって、高まったといえる。

補注

注1）当初の予定では、2020 年度から老朽化した建物の撤去工事を終えるほか、改修や新築工事等の整備を行う予定であったが、新型コロナウイルス感染症の影響から、整備スケジュールを見直すこととなり、旧浅野家住宅整備事業はいったん休止し、再検討されることとなった。[2)]

注2）羽曳野市は、計画会議の当初より法３条適用の指定を受けて旧浅野家住宅を整備することを目標としていたが、審査会の準備から指定を受けるまでに時間がかかり、改修予定の旧浅野家住宅の建物部分のオープンの日程が当初の想定より大幅に遅れることが懸念され、2024 年７月の会議にて、現行の建築基準法に基づく用途変更による改修が決定された。

注3）中学生 WS では意見交換会後、茶話会による交流を行った。

注4）軽里 BOSAI フェスを除き、主催は羽曳野市都市魅力部魅力づくり推進課である。軽里 BOSAI フェスは 2023 年だんじり祭りでの社会実験の際、青年団発案の屋台を実現するため青年団が主催した。しかし、2024 年だんじり祭りでは、祭り関係者の多くが山車の管理運営等に従事するため、人員確保が困難であることから青年団による屋台は見送られた。

注5）社会実験を行っていないものの、HCM と研究室は 2022 年だんじり祭りに参加し、基礎資料となる曳行のタイムスケジュールを入手した。

注6）青年団との調整は、2023 年 4/28, 5/22, 7/26, 8/8, 9/8, 9/18, 9/26, 9/28 に軽里公民館にて行われる青年団の寄合に研究室が参画して協議した。

注7）旧浅野家住宅の第Ⅰ期整備エリアの設計案を示す。

注8）軽里 BOSAI フェスは、当初 2024 年３月 24 日開催予定であったが、悪天候により屋外での実施が困難と判断し、開催日を延期した。

注9）2024 年だんじり祭りは、先導的官民連携支援事業の一環である３つの社会実験として位置づけているため、第２弾社会実験としている。

注10）峰塚中学校とは、2023 年 5/24, 6/6, 6/26, 7/29, 9/26, 9/28 に教頭のⅠ氏と協議し、調整した。本来は、ステージプログラムにおいて、延期前の軽里 BOSAI フェスで協働する予定であったが、延期日程の都合では実現には至らず、第３弾での協働となった。

注11）大阪府立富田林高校から協力依頼を受けた羽曳野市からの紹介で、高校生による B-on ゼリーの販売ブースを設置することとなった。

注12）2023 年だんじり祭りは設計者選定直後のため、選定された設計者にコンパネ敷設工事を依頼した。諸事情により前設計者が辞め、2024 年２月より現設計者が担当しているため、ここでは当時の設計者とする。

注13）2023 年と 2024 年だんじり祭り、第１弾については、ステージプログラムを実施しなかったため、ステージに人工芝生を敷設した。

注14）南側道路である竹内街道は日本遺産であるため、拡張等はできない。

注15）仮設のテント、椅子やテーブルは羽曳野市役所や軽里青年団が社会実験の際にトラックで広場に搬出入し、HCM や研究室も加わり設営した。

注16）来場者アンケートは QR コードの読み込みによるオンラインフォームでの回答方式と、紙配布による回答方式を用意した。第１弾と第３弾では株式会社宇治森徳の協賛により、回答と引き換えにお茶の配布を行ったことで、アンケートの回収率の向上に繋がった。

注17）20・30 代を若年層、40・50 代を中年層、60 代以上を高年層とする。

参考文献

1)　中田悟・金田綾佳・勝又英明：関東地方を中心とした１都９県における古民家の転用に関する研究 -地域資源としての古民家の公共的利活用に関する研究-，日本建築学会計画系論文集，Vol.606，p.79-84

2)　羽曳野市旧浅野家住宅 基本構想・基本計画 (https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001767692.pdf)