

【実施主体】阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

CM方式を活用したスモールコンセッションによる大型町家群再生利活用の推進（導入検討先自治体：大阪府富田林市）

①調査概要

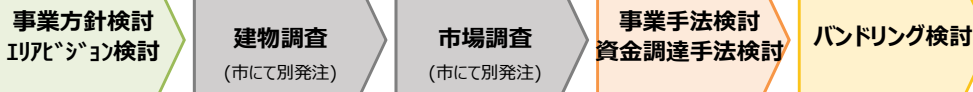
コンストラクション・マネジャー(CMR)がヒアリングに必要な最低限の簡易な事業構想・基本計画の策定し、運営管理事業者への事業開始直後からのヒアリングを経て、旧東奥谷家住宅の利活用方法と運営管理体制を確定させ、さらに周辺の市所有他施設や個人所有の大型町家を合わせた、寺内町全体に展開する施設群としての利活用を進める。

②実施方針・フロー

実施方針

- 旧東奥谷家住宅の利活用について、事業者ヒアリングに必要な事業構想・基本計画を早期に策定し、短期間で運営管理を含む全体方針を決定したうえで、事業者ヒアリングに十分な時間を確保する。
- 旧東奥谷家住宅をコア施設と位置づけ、既存の5施設をサテライト施設として連携させる広域的な点在型施設群を構築。スモールコンセッション方式での利活用を目指す。
- 既存6施設の運営管理実績を踏まえ、地域住民の理解を得ながら、将来的に個人所有の大型町家を施設群に組み込む方策を検討する。

実施フロー



③自治体概要

- 大阪府富田林市
 - ・人口：10.6万人
 - ・面積：39.7km²
- 富田林地区「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されている



課題

- 市に寄贈された旧東奥谷家住宅（伝統的建造物）の**持続可能な利活用策**を検討する
- 保存地区内にある既存の公共施設（伝統的建造物を含む5施設）の**老朽化対策**や、今後の**利活用方針**を検討する必要がある
- 個人所有の大型町家について、**所有者の高齢化や後継者不足**により維持困難となっている



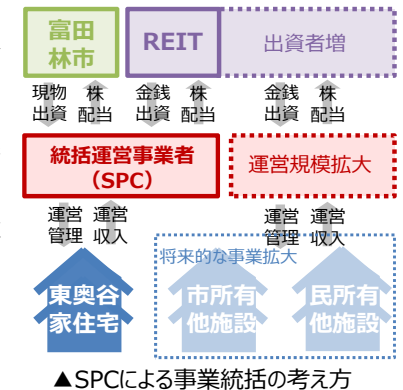
▲旧東奥谷家住宅

検討状況

2025年度
・建物調査業務を発注予定
・利活用事業者へのサウンディングを実施予定

④スキームの概要

- 改修計画や資金計画などの具体的な検討結果を踏まえて運営管理事業者へのサウンディングを早期に実施し、スモールコンセッション方式での民間事業者による統括運営管理のもと、複数の事業者が参画するスキームの可能性を調査する。
- 新たな資金調達手法として、富田林市と民間事業者の双方が出資するSPC(特別目的会社)による事業統括の可能性を調査し、バンドリングによる広域の観光コンテンツとしての発展を目標としたより大きな民間資本の参画の可能性を検証する。



- エリアの特性を活かし、まちなみ全体を重要な観光資源と捉え、旧東奥谷家単体だけではなく、市所有の他施設や、個人所有となっている町家を含め、**広域に点在する施設群としての利活用**について、観光事業者やホテル事業者を中心に広くサウンディングを実施する。

