

令和7年度 民間提案型官民連携モデリング事業

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

成果報告会資料

2026.05.13

調査委託先民間事業者：阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
導入検討先地方公共団体：大阪府富田林市

01. 自治体が抱える課題

保存地区内の現状と課題：東奥谷家住宅



写真01-2：旧東奥谷家住宅の外観

敷地および建物概要	
所在地	富田林市富田林町24-25
敷地面積	892.56 m ²
延床面積	715.11 m ²
建築年代	主屋：文政12年（1829年）
建築当初用途	油屋（家業は材木商）
構造	木造厨子二階平屋建瓦葺
地域・地区用途地域	第一種住居地域 準防火地域
特徴	大阪府唯一の重要伝統的建造物群保存地区内に所在する、市が指定する伝統的建造物

図01-3：敷地および建物概要

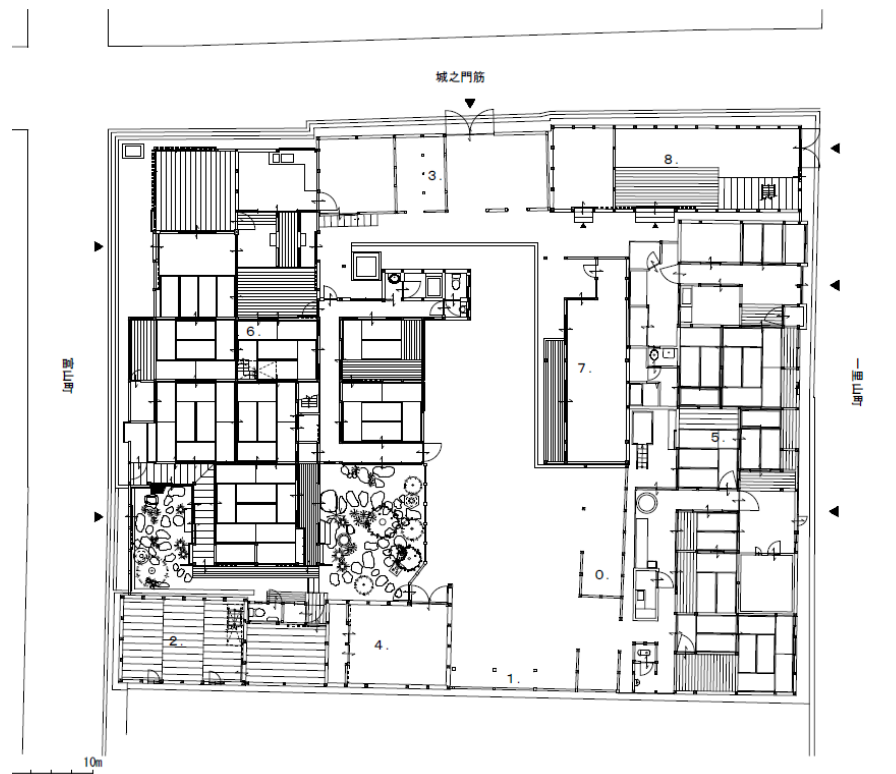


図01-4：旧東奥谷家住宅1階平面図



写真01-3：劣化状況

出典：富田林市HP（図・写真とも）

01. 自治体が抱える課題

保存地区内の現状と課題：富田林市所有施設・民間所有施設

■ 富田林市所有施設

- ▷ 旧田中家住宅 : 2012年から、見学及び各種催し会場として活用。
- ▷ 旧杉山家住宅 : 国の重要文化財。1985年から、企画展や各種イベントの会場として活用。
- ▷ じないまち交流館 : 2006年から、観光・交流・学習機能を担う施設として活用。
- ▷ 寺内町センター : 1991年から、来訪者の滞在支援や学習活動の場として活用。
- ▷ じないまち展望広場 : 2010年から、眺望を楽しめる観光施設及び休憩場所として活用。

■ 民間所有施設

- ・所有者の高齢化や後継者不足が進み、修理や日常的な維持管理の負担増
- ・個別に民間事業者へ相談し活用を検討している所有者もいるが、いずれも事業化や利活用には至っていない。

1. 旧東奥谷家住宅の未活用・老朽化と持続可能な利活用方針の不在
2. 保存地区内に点在する既存公共施設群の老朽化と機能の重複
3. 個人所有の大型町家の維持困難化と将来的な空洞化リスク
4. 事業化推進のための課題

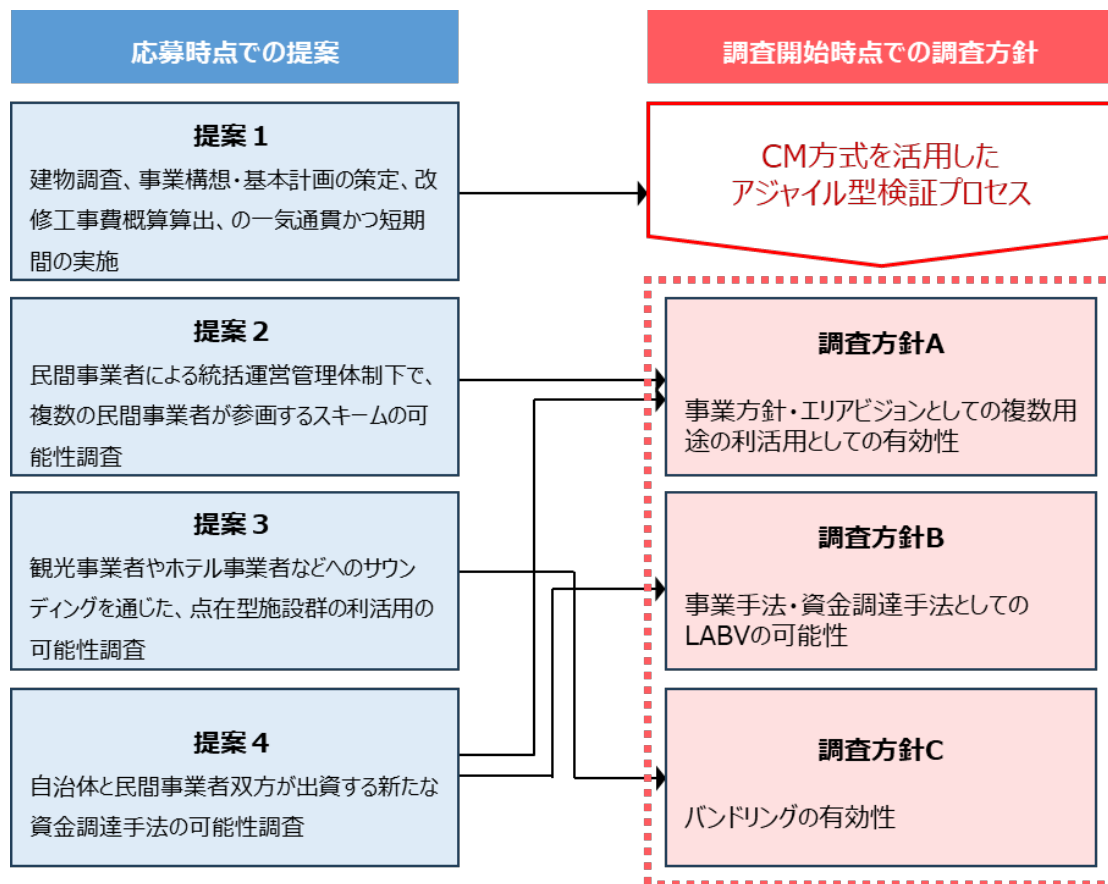
02. 当該課題に対する民間事業者からの提案内容

本モデリング事業応募時の提案

- 提案1**：建物調査、事業構想・基本計画の策定、改修工事費概算算出
の一気通貫かつ短期間の実施
- 提案2**：民間事業者による統括運営管理体制下で、複数の民間事業者
が参画するスキームの可能性調査
- 提案3**：観光事業者やホテル事業者などへのサウンディングを通じた、点在
型施設群の利活用の可能性調査
- 提案4**：自治体と民間事業者双方が出資する新たな資金調達手法の
可能性調査

02. 当該課題に対する民間事業者からの提案内容

提案を検証するための調査方針



調査方針A：事業方針・エリアビジョン

としての複数用途の
利活用としての有効性

調査方針B：事業手法・資金調達

手法としてのLABVの
有効性

調査方針C：バンドリングの有効性

+

**CM方式を活用した
アジャイル型検証プロセス**

図02-1：応募時の提案と調査開始時の調査方針の対応表

02. 当該課題に対する民間事業者からの提案内容

本業務における調査フロー

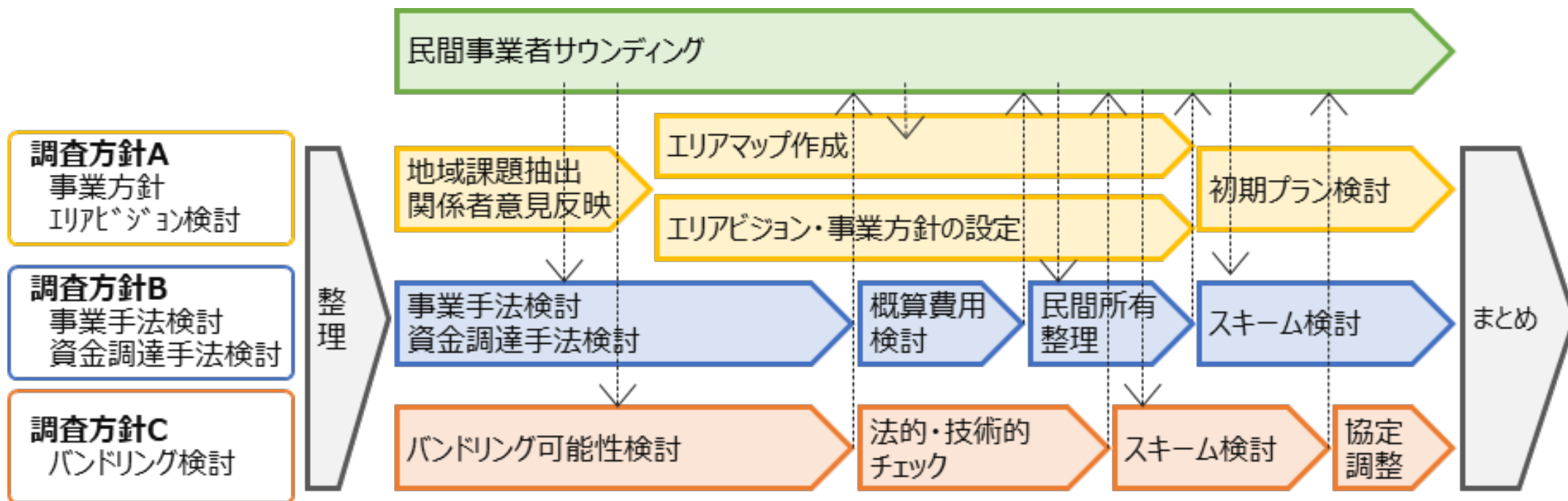


図02-2：本調査のフロー図

02. 当該課題に対する民間事業者からの提案内容

CM方式を活用したアジャイル型検証プロセス

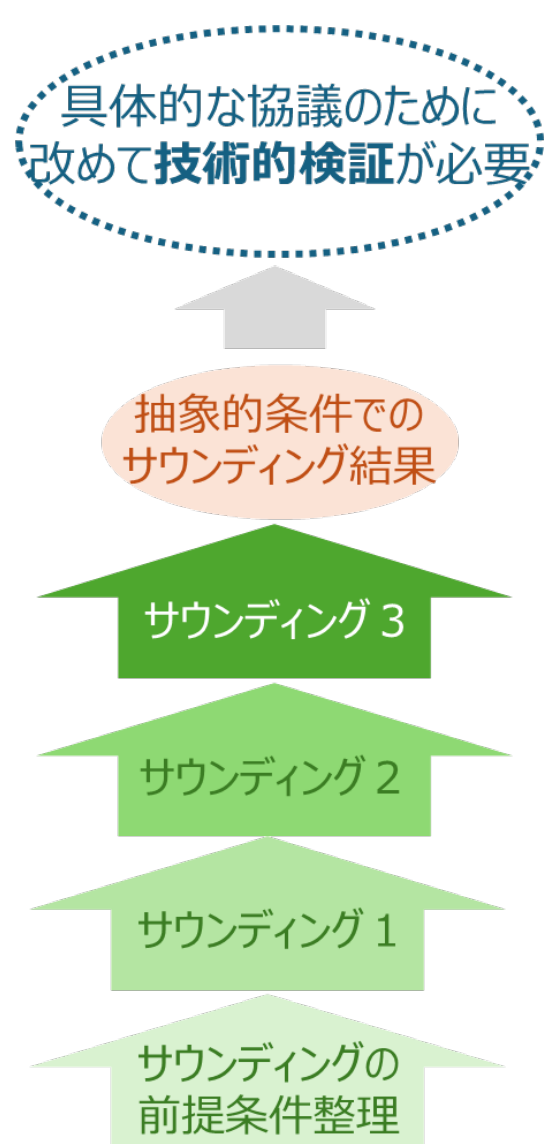


図02-3：一般的なサウンディング

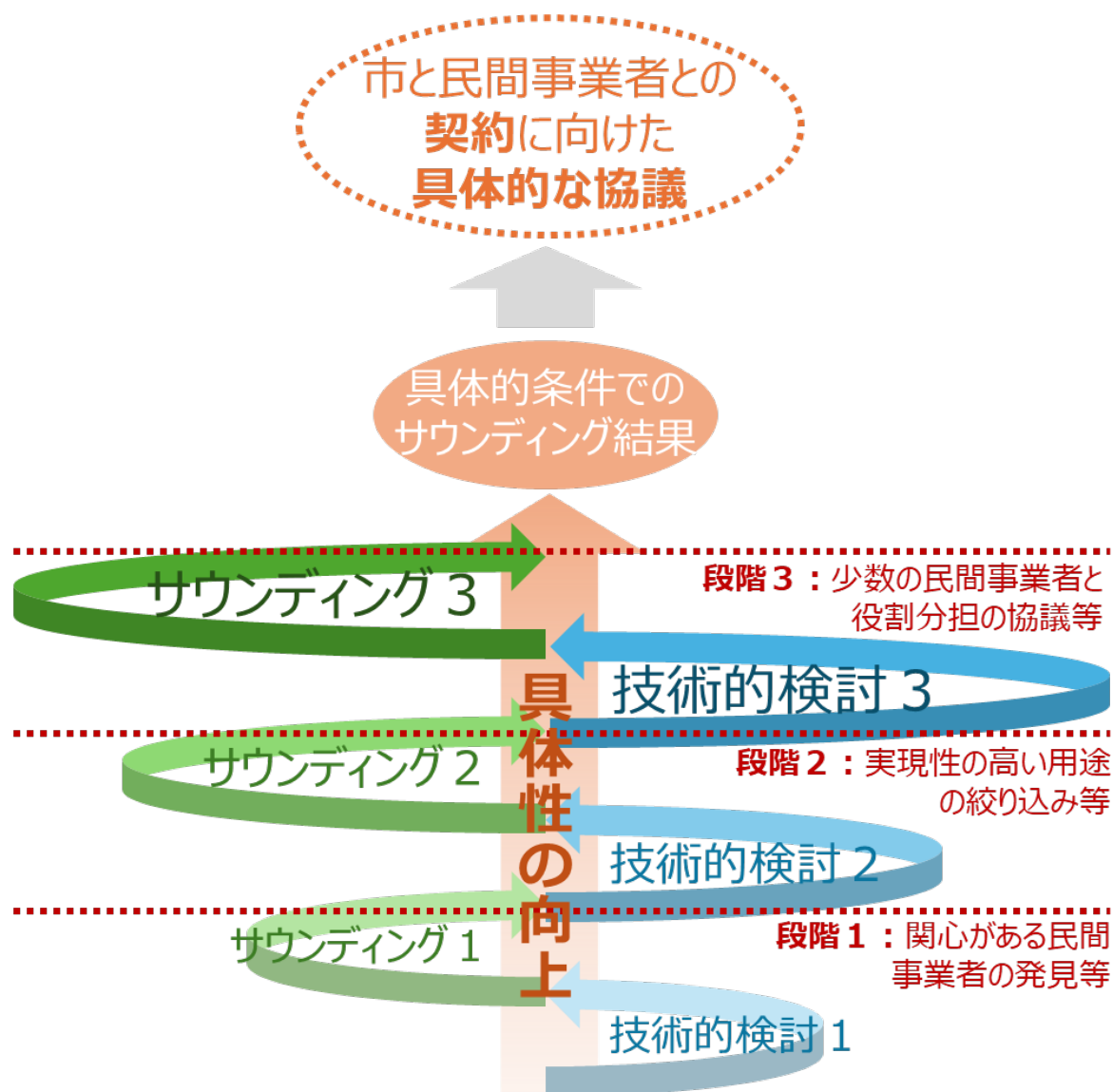


図02-4：CM方式を採用したサウンディング

■ **実施期間**：令和7年6月23日～令和7年9月9日

■ **実施方法**

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社を通じ、メール・電話・対面により意見聴取を行った。

■ **サウンディング先企業の分類**

・レンタルオフィス、不動産管理 ： 4社

・飲食、ウェディング ： 4社

・ホテル運営、資産運用会社 ： 7社

計15社

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：サウンディング 1

区分	内容
実施目的	<ul style="list-style-type: none">各業種・業態における民間事業者の参入意向の確認本事業に関心を持つ民間事業者の発掘想定用途ごとの市場性および初期的可能性の把握
対象業種	飲食、ウェディング、ホテル運営
主なヒアリング内容	旧東奥谷家住宅への関心の有無、参画可能性、市場性の確認
主な結果	<ul style="list-style-type: none">飲食、ウェディング、ホテル運営：一定の関心あり歴史的建造物の特性を活かした活用可能性が示唆
整理された成果	<ul style="list-style-type: none">参入意向のある業種の方向性が明確化今後の検討における重点分野を整理

図03-1：第一段階サウンディング結果概要

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：技術的検討 1

整理の観点	主な内容	目的
広域アクセス	最寄駅から寺内町までの動線	来訪者の導線把握、回遊性の検討
主要建築物の分布	旧東奥谷家住宅、市所有施設、民間所有の大型町家	拠点候補・結節点の抽出
公共空間	公園、公共施設	滞留・交流機能の把握
交通・受入環境	市営・民営駐車場	受入容量・アクセス課題の整理
文化資源	重要文化財、寺院	歴史的価値の集積状況の把握
商業機能	寺内町内の飲食店情報（市より提供）	にぎわい・滞在機能の現状把握

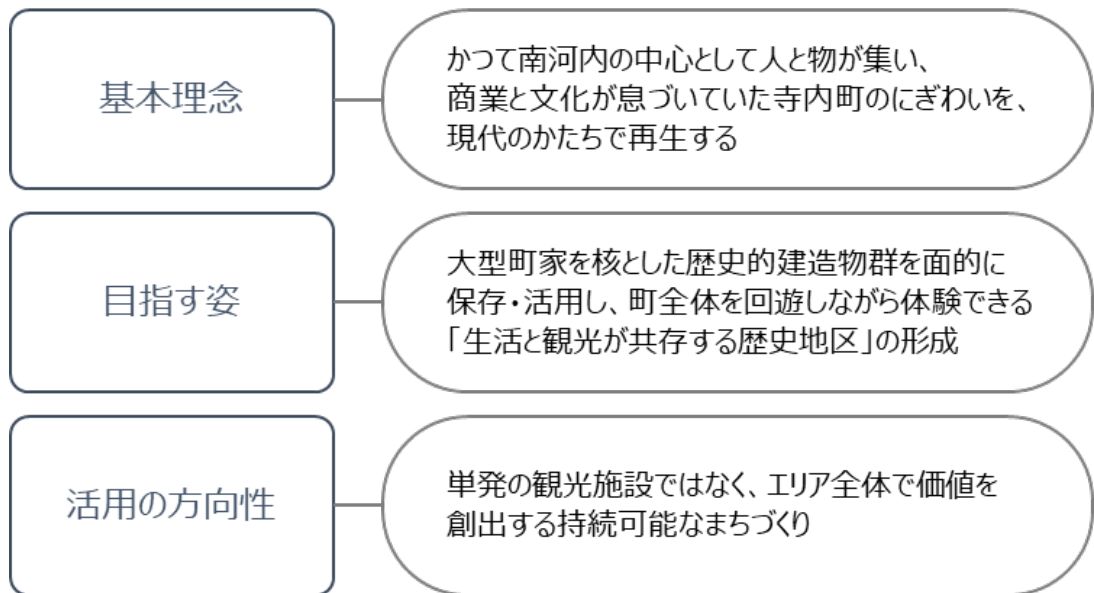


△図03-2：エリアマップ作成にあたっての情報整理

◁図03-3：エリアビジョン検討

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：技術的検討 1



△図03-4：エリアビジョンの設定

▽図03-5：事業方針の設定

区分	方針内容
① 旧東奥谷家住宅の活用	文化財価値を最大限尊重しつつ、事業収入により維持管理費を賄う「 歳入と歳出の均衡が取れた運営 」を目指す
② エリア一体活用	寺内町全体を面的に捉え、歴史的建造物群を核とした 回遊性のある利活用 を推進
③ 地域との調和	観光偏重とせず 、住民の暮らしと調和し、 地域に受け入れられる活用 を前提とする
④ 持続可能性	南河内の文化を後世に継承 しつつ、現代のビジネスとして成立するコンテンツを導入
⑤ 推進モデル	民間活力を導入し、旧東奥谷家住宅を起点に 寺内町全体の再生と持続的運営 を図る

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：サウンディング 2

観点	コワーキング シェアオフィス	飲食店／ウェディング	宿泊施設
参画 条件	<ul style="list-style-type: none"> 安定したビジネス需要の確保が前提 ターゲット層の明確化が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模の集客力が必要 住宅地であることへの配慮が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 複数事業者から積極的関心あり 一定規模（客室数）の確保が前提
事業 スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 単独施設での運営を想定 エリアとの連動性は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> 単独店舗型では成立困難 他用途との組合せや面的展開が前提 	<ul style="list-style-type: none"> 旧東奥谷家住宅単体では規模不足 民間町家を含めたエリア内バンドリングが必要
収益性	<ul style="list-style-type: none"> 顧客人口が少なく需要限定的 安定収益確保は困難 	<ul style="list-style-type: none"> 単体での継続的集客は難しい 安定収益モデル構築に課題 	<ul style="list-style-type: none"> 客室数確保により採算性向上の可能性 面的展開により事業成立の現実性向上
総合 評価	事業化可能性は低い	単独用途での実現可能性は低い	バンドリング前提で実現可能性が高い

図03-6：第二段階サウンディング結果概要

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：技術的検討 2

Front of Office	概要	必要サイズ
Check In - Lounge	バックオフィスに隣接されており、荷物の預かりやスタッフ対応が最短動線ができる。等	6-8 名が同時使用可能
Dining	席はカウンター・パーテーションで区切った半個室、大人数向けの個室の3タイプを採用。等	約 45 席を確保
その他	Bar、SPA 等	
Back of Office	概要	必要サイズ
Back Office	6 名着席できるデスク・会議室 1・従業員更衣室男女別・トイレ男女別・仮眠休憩室 1 室	1 日のスタッフ数は約 10 名程度
厨房	参考図提供予定	
メインリネン庫・リネン庫	メインリネン庫を設けること。 各区画にシートやタオルを収納できるリネン庫を設ける。	2 m ² 程度の鍵付き収納棚
機械室	設備音や外観が客室や住民被害にならない場所を選定	



東奥谷家 5室 定員14名

図03-7：ボリュームプラン検討要件（抜粋）

図03-8：サウンディングの為に検討した初期プラン

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：サウンディング 3

- 2社から寺内町の歴史的景観を活かした**高付加価値型宿泊事業**に対する強い関心が示された。
- 町全体を一つのホテルと見立て、点在する町家をフロントや客室としてネットワーク化する「**分散型ホテル**」の可能性が提案された。
- 単なる観光地化ではなく、地域住民の生活の質の向上と両立する滞在体験を重視し、**住民も利用可能**な飲食・カフェ・ギャラリー等を組み合わせる展開が期待された。
- 初期プランは事業化可否の判断材料として提示し、具体的なプランニングは**各宿泊事業者が行う**こととなった。

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性の検証：検証結果

検証プロセス	検討内容	成果 (明らかになったこと)	課題
サウンディング (第一段階)	市場性・参入意向の確認	飲食、ウェディング、ホテル運営の各分野からは一定の関心が寄せられた	サウンディング先のリスト作成に時間を要した
技術的検討 (第一段階)	エリアマップ作成による空間構成の整理	寺内町エリアの位置づけを整理し、エリアビジョンと事業方針を設定	サウンディング先の関心領域に合わせたエリアマップ整理が必要
サウンディング (第二段階)	エリアビジョン提示による追加意見の徴収	宿泊需要は一定程度見込める一方、単体施設のみでは客室数が不足し、収益規模が限定的であることを確認	寺内町エリア内の民間所有の空き家・町家も含めた活用可能性の検討が必要
技術的検討 (第二段階)	初期的な事業プランの検討	複数棟を宿泊施設として活用する初期プランと想定課題を確認	各種法令要件への適合、客室数の確保、施設間距離への対応
サウンディング (第三段階)	民間所有の空き家・町家も含めた面的活用の可能性の確認	分散型ホテルとしての展開可能性を確認	公共施設の長期貸付に関する条件整理
検証結果	-	宿泊を基盤に、飲食等を組み合わせた複合展開の可能性を確認	公共性を確保する仕組み（利用条件・地域還元策等）の制度設計

図03-9：検討プロセスを踏まえた成果と課題

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：サウンディング 1

	ホテル運営・資産運用 A	ホテル運営・資産運用 C	コワーキング・シェアオフィス P
活用方法	分散型ホテル	分散型ホテル	中長期滞在施設
LABV 方式 適応の可能性	○	◎	△
	検討可能	対応可能	検討可能
他の官民連携 スキーム	<ul style="list-style-type: none"> SPC を組成してのスキーム 開発期間に特定社債を出すことも可能 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的柔軟に対応可能 地域住民が SPC を組成して地域で保持する方法 ファンドの組成 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約
参加条件	採算性、利回りの確保	市側での耐震改修	採算性の確保

図03-10：第一段階サウンディング結果概要

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：技術的検討 1

	官民間の契約形態	資金調達	業務範囲				施設の所有者	事業期間 (契約期間)	民間ノウハウ	財政負担 軽減効果		
			設計 (D)	建設・改修 (B)	維持管理 (M)	運営 (O)						
公設公営 (通常の公共事業)	—	公共	公共	公共	公共	公共	公共	単年度	×	×		
PPP 手法	指定管理者制度	指定 (行政処分)	公共	—	—	民間	民間	公共	10年以内	△	×	
	DBO	請負契約 (設計・改修) 事業契約 (維持管運営)	公共	民間	民間	民間	民間	公共	長期 (15~20年)	○	○	
	行政財産 目的外使用	使用許可 (行政処分)	公共 民間	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	民間	民間	公共	単年度	△	△	
	普通財産貸付	定期借家 契約	公共 民間	公共(躯体) 民間(内装)	公共(躯体) 民間(内装)	民間	民間	公共 民間(運営中)	10年以内	△	△	
	PFI	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間	公共	長期 (15~30年)	○	◎
		RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間	公共	長期 (15~30年)	◎	◎
		公共施設等 運営権 (コンセッション)	事業契約	公共	—	—	民間	民間	公共	長期 (15~30年)	◎	◎
		O	事業契約	公共	—	—	民間	民間	公共	長期 (15~20年)	◎	◎
LABV	—	LABV	LABV 民間	LABV 民間	LABV	LABV	LABV	長期 (20~30年)	◎	◎		

図03-11：従来型の公設公営と主なPPP手法の比較

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：技術的検討 1

項目	市 (出資者)	民間事業者 (出資者)	LABV (官民共同事業体)
事業への立場	公共性を担保	収益性を追求	事業を実行
出資	古民家（公有資産）の 現物出資	資金出資	出資金を原資に事業実施
事業目的の 設定	まちづくり方針・用途 ・地域貢献条件を提示	実現可能な事業計画を提案	両者合意の事業計画を 具体化
改修・整備	文化財・景観・法令面の条件 整理	技術的検討・コスト精査支援	設計発注・工事発注 ・品質管理
資金調達	補助制度の活用支援	融資交渉・資金アレンジ	必要資金の借入・返済主体
運営	モニタリング・政策連携	運営ノウハウ提供・人材確保	宿泊・飲食・物販等の 運営実施
地域連携	地元合意形成支援 ・行政調整	地域資源を活かした企画	地域と連携した事業展開
経営意思 決定	出資者として 重要事項を議決	出資者として経営判断に参画	取締役会等により日常的な 経営を実施
収益の扱い	出資比率に応じた配当 ・地代収入	出資比率に応じた配当	収益管理・配当原資の確保
事業終了時	資産の帰属・活用方針決定	継続参画または撤退判断	清算または事業継続手続き

図03-12：LABV方式における役割分担の整理

項目	市 (出資者)	民間事業者 (出資者)	LABV (官民共同事業体)
需要変動 リスク	直接負担なし (出資範囲内)	出資範囲内で負担	売上減少の 直接影響を受ける
運営リスク	原則負担しない	経営責任として関与	運営主体として直接負担
改修費増額 リスク	原則負担しない	出資者として間接負担	発注者として直接負担
資金調達 リスク	原則負担しない	信用補完を求められる 場合あり	借入主体として返済責任
法制度変更 リスク	主に対応主体	間接影響	事業条件変更の 影響を受ける
政策変更 リスク	発生源となり得る	間接影響	事業計画修正が必要になる
災害 ・不可抗力	公的支援の 検討主体	保険加入等で備える	施設復旧・事業継続の 直接対応
資産価値 下落	出資資産の価値毀損	出資金価値毀損	財務悪化として影響
事業破綻 リスク	出資額の範囲で責任	出資額の範囲で責任	債務超過・清算の当事者
風評・地域 調整リスク	行政調整責任	運営面での配慮責任	クレーム対応・改善実行

図03-13：LABV方式におけるリスク分担の整理

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：サウンディング 2

	ホテル運営・資産運用 A	ホテル運営・資産運用 C
活用方法	分散型ホテル	分散型ホテル
LABV 方式への対応可否	<ul style="list-style-type: none"> 直ちに LABV/SPC を設立することには慎重 	<ul style="list-style-type: none"> SPC 組成による対応は可能
具体的な事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> まずは開発事業者 1 社による事業化を先行 	<ul style="list-style-type: none"> 検討中
出資・事業主体の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 初期段階では単独主体で事業推進 運営安定後に REIT 等の活用を検討 	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民も参画する SPC を組成し地域一体で推進
エリア展開への考え方	<ul style="list-style-type: none"> 民間所有建物を含めたエリア一体での活用に支障なし 	<ul style="list-style-type: none"> 民間所有建物を含めたエリア一体での活用に支障なし
LABV の実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達等を検討した結果、SPC は組成せず 1 による事業化とする 	<ul style="list-style-type: none"> 検討中 地域と一体となった事業推進を重視

図03-14：第二段階サウンディングの結果概要

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：技術的検討 2

比較項目	売却	土地建物貸付	PFI 方式	LABV 方式
活用方法の概要 (いずれも必要な手続を経ていることを前提とする)	所有する公有財産を民間に売却し、民間が自ら資金調達を行い開発する方法	所有する公有財産について定期借地権や定期借家権を民間に設定し、民間が自ら資金調達を行い開発する方法	所有する公有財産について民間資金やノウハウ等を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理運営を行う手法	所有する公有財産の現物出資と民間の資金出資により設立するLABVが、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を連鎖的に行う手法
市による事業者への公有財産処分	所有権の移転	貸付 (定期借地や借家権設定)	なし (所有権・貸付ともに市に留まる)	所有権の移転 (現物出資)
土地建物の所有権	民間	公共	公共	共同事業体 (市・民間の出資による)
市の事業者に対する関係	売主	賃貸人	発注者	出資者
事業者が公有財産取得に係る資金調達	必要	必要な場合もある(賃借料)	不要	不要
公有資産活用に係る資金調達方法	アセットファイナンス	アセットファイナンス	プロジェクトファイナンス	プロジェクトファイナンス
事業資金の回収先	事業収入	事業収入	公的資金、事業収入	事業収入
市への配当	なし (固定資産税)	なし (賃借料)	なし (コンセッションの場合は運営権対価あり)	あり (配当金)

図03-15：主な公有財産活用方針の比較

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：技術的検討 2

前提条件	・構造：木造・地上2階建 ・延床面積：656㎡<約198坪>(1F：531㎡、2F：125㎡)、敷地面積：892.56㎡ ・元の状態へ改修のうえ、一般公開することを想定
------	--

①設計施工費（再整備に係る初期投資）

	概算事業費 (円)	備考
設計監理費	48,800,000	・技師C単価は令和7年度(40,300円)で計算 ・告示8号算定式を用いて計算 ・建物用途は文化・交流・公益施設とし、新築の80%で計算
申請手数料	565,000	・民間審査機関(加算手数料なし) ・構造判定書等なし
施工費	247,500,000	・劣化状態を考慮し、坪単価を125万円で想定 (150万/坪とした場合：297,000,000円) ・什器備品は含まない
合計	296,865,000	

②維持管理費（単年度）

	支出 (円)	備考
維持管理費	3,960,000	・別紙参照
運営費	0	・維持管理費に含む
人件費	12,000,000	・管理人(月100万円×12ヵ月)
合計	15,960,000	

③大規模改修費

	支出 (円)	備考
大規模改修費	164,000,000	・維持管理・運営期間を25年と仮定し、期間中1回の大規模改修を想定 ・再調達価格(656㎡×50万円×2%)×25年

④利用料金収入（単年度）

	収入 (円)	備考
入館料	1,460,000	・入館料200円、20人/日で想定 (旧杉山家住宅入館料：400円)

図03-16：旧東奥谷家住宅概算事業費検討

	項目	業務内容	頻度	金額 (円/月)	金額 (円/年)	備考
1	巡回点検	検針・不具合確認・コールセンター対応	1回/月	30,000	360,000	別途緊急出動 30,000円/回
2	清掃	トイレ・共用部塵払い・灌水 2H/日	毎日	120,000	1,440,000	回数減により比例減額
3	機械警備	防犯	終日	50,000	600,000	別途設置工事費必要
4	植栽管理	施肥・剪定	2回/年	120,000	240,000	
5	廃棄物処理・雑費		-	10,000	120,000	消耗品含む
6	水光熱費・その他	水道、電気、その他予備費	-	100,000	1,200,000	
	合計			430,000	3,960,000	

図03-17：旧東奥谷家住宅維持管理費検討

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：技術的検討 2

民間所有の建物6棟について、

所有者、居住の有無、建築年代、当初用途、文化財種別、町家形式、建物の特徴等を整理

	A家	B家	C家	D家	E家	F家
建物用途	ホテル・旅館	ホテル・旅館	ホテル・旅館	ホテル・旅館	ホテル・旅館	ホテル・旅館
確認申請 (平家かつ 200㎡以下不要)	必要	不要	必要	不要	不要	不要
排煙設備 (500㎡を超える)	全館不要 (居室必要)	全館不要 (居室必要)	全館不要 (居室必要)	全館不要 (居室必要)	全館不要 (居室必要)	全館不要 (居室必要)
スプリンクラー (200㎡以上)	必要	不要	必要	不要	不要	不要
小屋裏隔壁 (300㎡超える)	確認	不要	不要	不要	不要	不要
構造設計 ・耐震補強	実施	実施	実施	実施	実施	実施

図03-18：民間所有物件概要の整理（抜粋）

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：サウンディング 3

	ホテル運営・資産運用 A	ホテル運営・資産運用 C
活用方法	分散型ホテル	分散型ホテル
混在型スキーム (一部貸付、 一部所有) 成立可能性	<ul style="list-style-type: none"> 実務上、大きな支障はないとの見解 	検討中
資金調達の考 え方	<ul style="list-style-type: none"> 所有権を有する建物は土地・建物を担保に金融機関からの融資が可能 自己資金＋金融機関融資による一般的な不動産投資・事業融資スキームが現実的 	検討中
金融機関融資 の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 担保設定が可能であれば、通常の融資枠組みで対応可能との認識 	検討中
エリア一体活用 との整合	<ul style="list-style-type: none"> 民間所有建物を含めたエリア一体活用を前提としても、貸付方式と所有方式の混在は事業推進上支障なし 	検討中
総合的見解	<ul style="list-style-type: none"> 混在型スキームは実務的に成立し得る選択肢であり、今後の具体的事業スキームとして検討可能 	回答待ち

図03-19：第三段階サウンディングの結果概要

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：検証結果

検証プロセス	検討内容	成果 (明らかになったこと)	課題
サウンディング (第一段階)	LABV方式の適用可能性確認	LABVは制度上構築可能であり、対応可能な事業者も存在	出資構造・配当スキーム等について詳細な確認が必要
技術的検討 (第一段階)	PPP・PFI・コンセッション等の比較	PFIやLABVといった手法では、一定の財政負担軽減効果が見込まれる可能性がある	耐震補強・大規模修繕費の負担整理
サウンディング (第二段階)	LABVの具体化・代替案の把握	LABVやSPCを直ちに設立するのではなく、開発事業者1社先行型が現実的との方向性を確認	段階的事業化における制度設計
技術的検討 (第二段階)	事業手法・概算費用・民間所有建物の整理	LABV方式または土地建物方式の可能性、市が建物改修主体となる場合の概算費用を把握	耐震補強・大規模修繕費の負担による財政負担
サウンディング (第三段階)	混在型スキームの成立可能性確認	一部貸付・一部所有の混在型スキームが実務上成立可能であることを確認	所有区分が混在する場合の権利関係整理・長期契約条件の明確化
検証結果	-	市所有建物と民間所有建物を組み合わせ、一部を貸付・一部を所有とする混在型スキームが有力	公益性の担保、改修費負担の整理、長期契約条件や権利関係の明確化

図03-20：検討プロセスを踏まえた成果と課題

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性の検証：検証結果

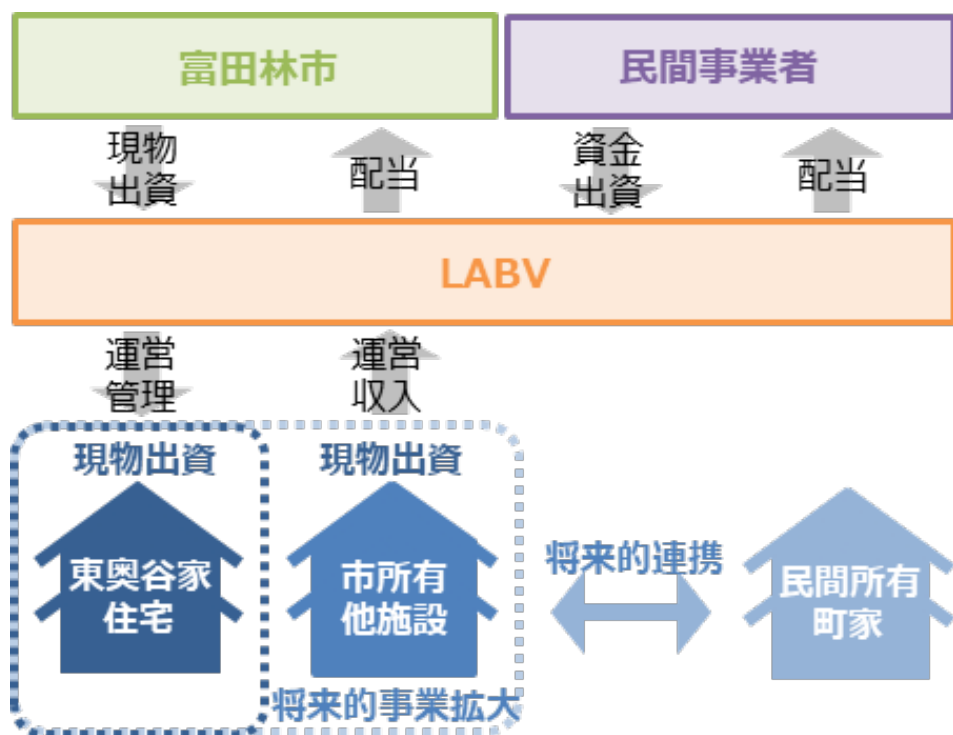


図03-21：事業開始当初のスキーム図

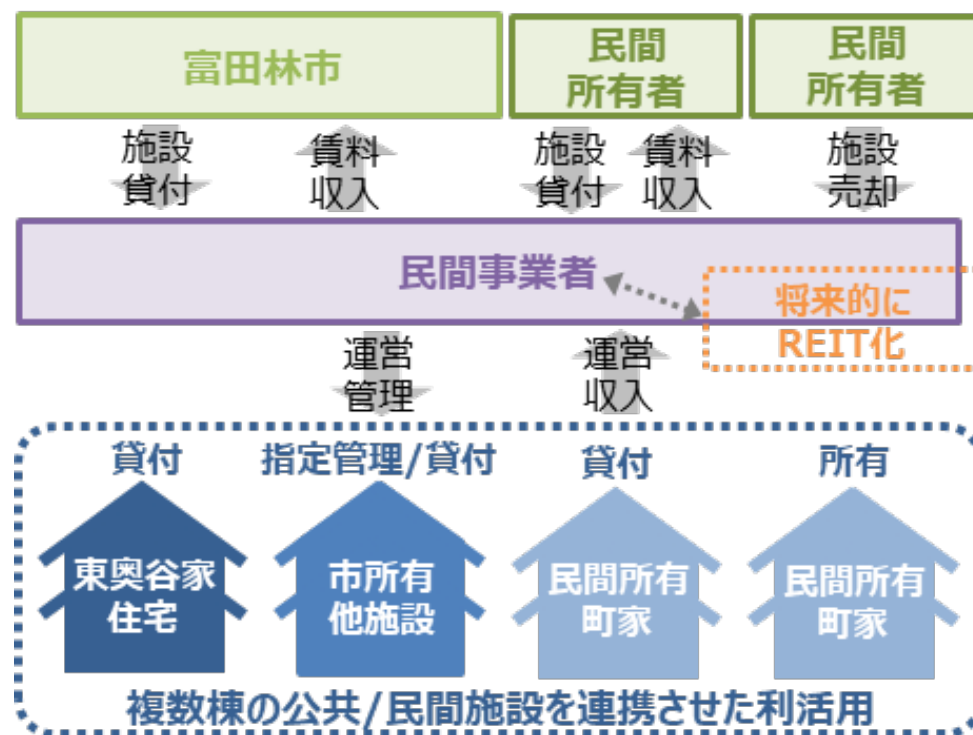


図03-22：調査後のスキーム図

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

C. バンドリングの有効性の検証：技術的検討 1

	施設名	財産区分	管理方法	条例の有無	用途	一般公開
1	旧東奥谷家住宅	普通財産	検討中	なし	検討中	×
2	旧田中家住宅	行政財産	直営	富田林市立 旧田中家住宅条例 (平成 24 年)	明治期住宅の保存・ 文化活動・交流の場	○
3	旧杉山家住宅	行政財産	指定管理	重要文化財 旧杉山家住宅条例 (昭和 62 年)	重要文化財建造物の 保存・展示	○
4	じないまち交流館	行政財産	指定管理	富田林市立 じないまち交流館条例 (平成 17 年)	寺内町の歴史文化情 報提供・交流スペース	○
5	寺内町センター	行政財産	指定管理	富田林市立 寺内町センター条例 (平成 3 年)	歴史・文化展示、 休憩・学習スペース	○
6	じないまち展望広場	行政財産	指定管理	富田林市立じないまち 展望広場条例 (平成 22 年)	眺望・休憩 ・展示スペース	○

図03-23：寺内町内の市所有施設一覧

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

C. バンドリングの有効性の検証：技術的検討 2

	東奥谷家住宅	旧田中家住宅
建築年代	江戸後期	明治初期
文化財種別	伝統的建築物	登録有形文化財
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域
防火指定	準防火地域	準防火地域
敷地面積	892.56	770.37
1F延床面積	610	233
施工面積 (㎡)	610	233
施工面積 (坪)	185	70
用途変更面積	499 (蔵除く)	233
建物用途	ホテル・旅館/飲食店	文化活動・交流施設
確認申請 (平家かつ 200㎡以下不要)	必要	不要
排煙設備 (500㎡を超える)	全館不要 (居室必要)	全館不要 (居室必要)
スプリンクラー (200㎡以上)	必要	不要
小屋裏隔壁 (300㎡を超える)	確認	不要
構造設計 ・耐震補強	実施	実施済み
客室数合計	5	-
定員数合計	14	-

図03-24：市所有施設の物件概要

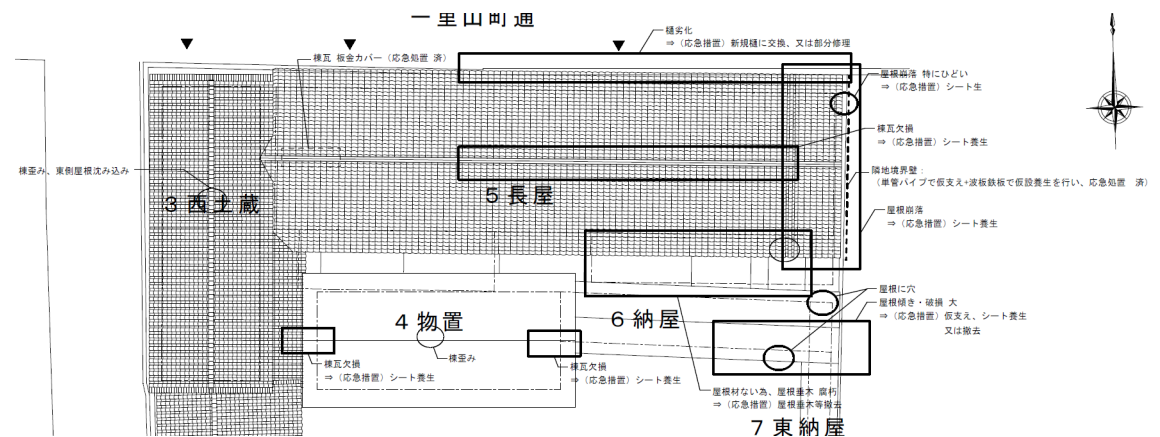


図03-25：東奥谷家住宅の劣化状況の確認

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

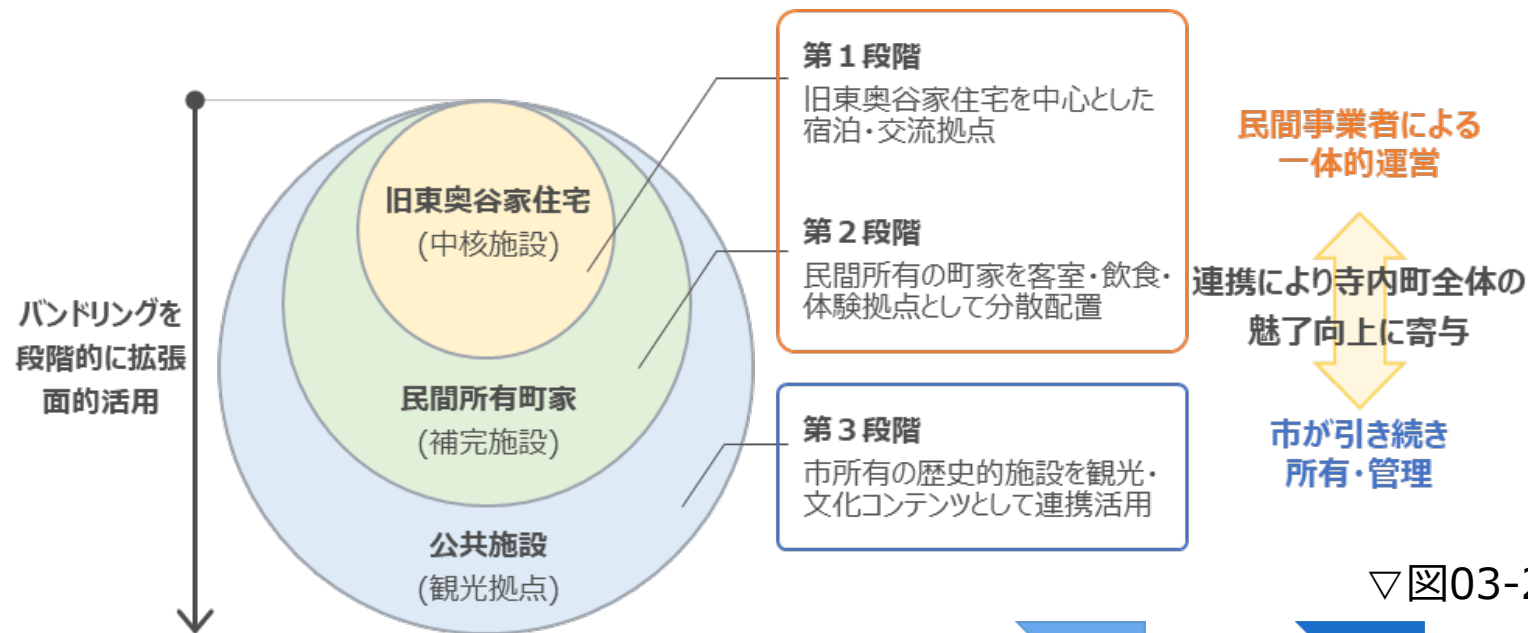
C. バンドリングの有効性の検証：サウンディング 1

	ホテル運営・資産運用 A	ホテル運営・資産運用 C	コワーキング・シェアオフィス P
活用方法	分散型ホテル	分散型ホテル	中長期滞在施設
複数施設 一体活用の 可否	◎	◎	×
主な理由	<ul style="list-style-type: none"> 2 施設を併せた活用自体は事業スキーム上可能 	<ul style="list-style-type: none"> 2 施設を併せた活用自体は事業スキーム上可能 民間所有建物と併せての活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> まずは 1 施設から活用を検討したい
運営面の課題 条件	<ul style="list-style-type: none"> 両施設間に距離があり、運営効率に課題 フロントを置くコア施設から徒歩 10 分以内で行ける必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 両施設間に距離があり、運営効率に課題 	-
収益性に関する 見解	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊事業として採算性を確保するために必要な客室数が不足 5~6 棟を併せて活用できるのであれば事業化の可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> 事業化には客室数が 10 室程度必要 	<ul style="list-style-type: none"> 1 施設からスタートし、採算性が確保できれば拡張は可能

図03-26：第一段階サウンディングの結果概要

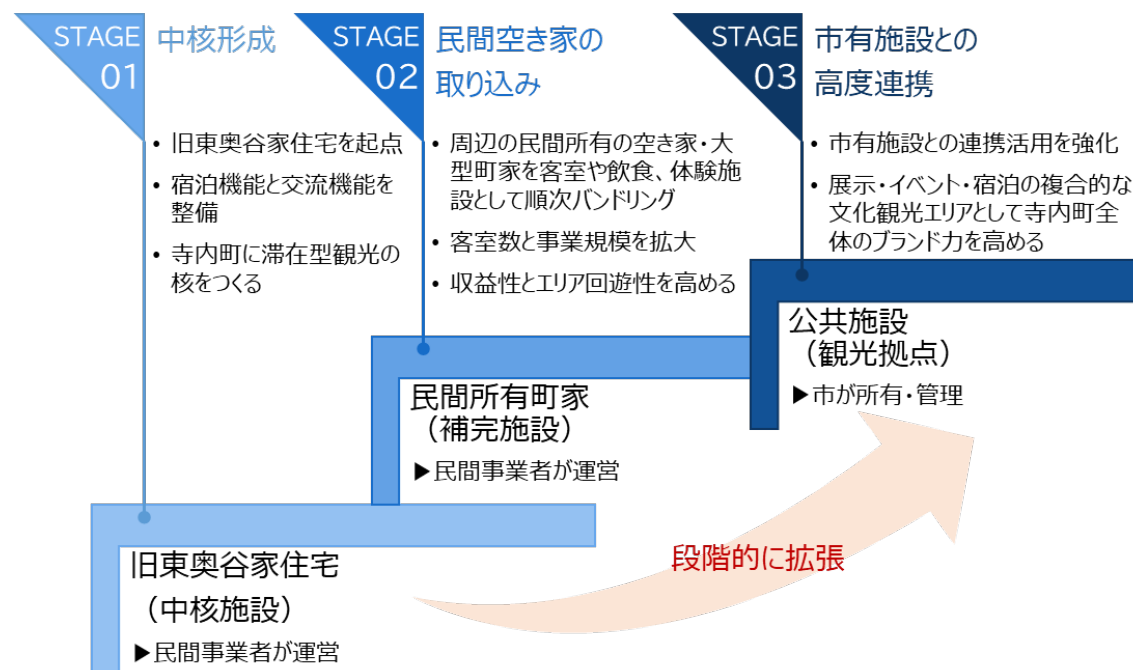
03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

C. バンドリングの有効性の検証：技術的検討 3



△図03-27：バンドリングのイメージ図

▽図03-28：段階的バンドリングのイメージ図



03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

C. バンドリングの有効性の検証：サウンディング 2

	ホテル運営・資産運用 A
活用方法	分散型ホテル
民間所有建物を含めた 事業化の可能性	<ul style="list-style-type: none">• 事業化の検討は可能• ただし、詳細判断には追加調査が必要
必要条件	<ul style="list-style-type: none">• 建物の構造状況、劣化状況、改修範囲等の把握が不可欠• 現地調査の実施が前提

図03-29：第二段階サウンディングの結果概要

■ 富田林市と民間事業者との協定の基本方針

- ・寺内町の歴史的町並みの保全を前提とすること
- ・文化財的価値と事業性の両立を目指すこと
- ・市と民間事業者が相互に情報共有しながら検討を進めること



市は公共性・景観保全の観点を担保しつつ、民間事業者は事業性検討を継続できる環境が整備

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

C. バンドリングの有効性の検証：検証結果

検証プロセス	検討内容	成果 (明らかになったこと)	課題
技術的検討 (第一段階)	市所有 6 施設の制度条件・管理状況の整理	指定管理施設は短期転換困難、旧東奥谷家住宅・旧田中家住宅は検討余地あり	各施設の制度制約を踏まえた活用順序の整理
技術的検討 (第二段階)	旧東奥谷家住宅・旧田中家住宅の法的・構造的な条件確認	旧東奥谷家住宅の宿泊用途導入は技術的に可能	改修コスト・設備要件への対応
サウンディング (第一段階)	市有 2 施設の一体活用可能性確認	複数施設の一体運営は制度上可能	旧東奥谷家住宅のみでは客室数不足・距離による運営課題
技術的検討 (第三段階)	民間所有町家の調査、バンドリングのスキーム案整理	民間所有町家を組み込むことで規模拡張と事業性向上の可能性を確認	民間事業者による所有者合意形成・取得条件整理
サウンディング (第二段階)	民間建物を含めた面的活用の事業性確認	面的展開により収支安定性向上の可能性 町並み価値への高い評価を確認	民間建物調査の実施条件、市の関与範囲の整理
検証結果	-	中核形成→民間空き家取込み→市有施設高度連携という段階的バンドリングの方向性を確立	公共性確保と民間リスク負担の線引き、将来的事業化スキームの具体化

図03-30：検討プロセスを踏まえた成果と課題

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

調査成果

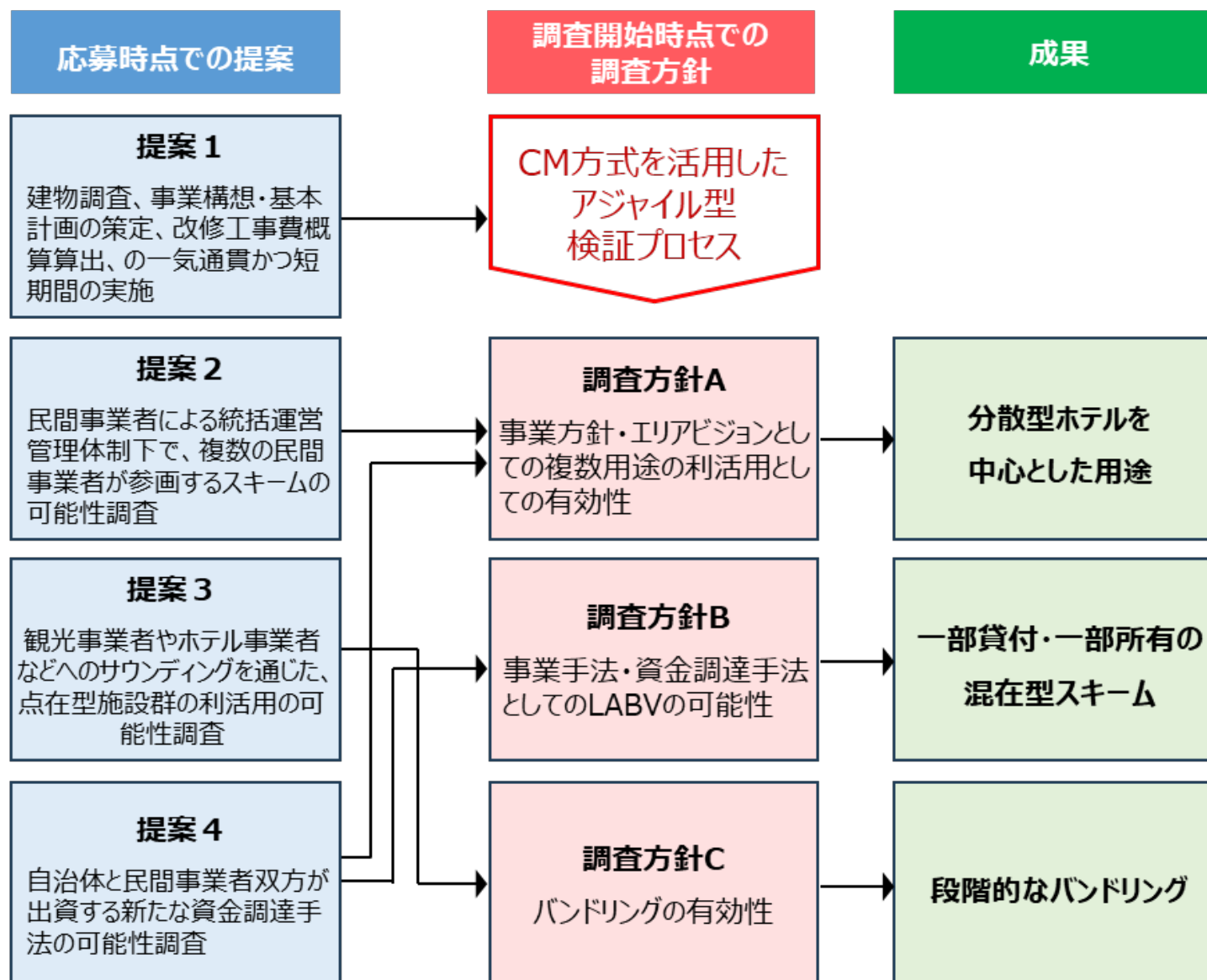


図03-31 : 応募時の提案・調査開始時の調査方針・成果の対応表

A. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用の有効性

1. 分散型ホテルを核とする事業構成の有効性
2. 歴史市街地特性を踏まえた用途構成の方向性

B. 事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性

1. 現時点での最適なスキームの整理
2. 混在型スキームの合理性
3. 将来的な資本政策の可能性

C. バンドリングの有効性

1. 面的展開による事業安定化
2. 段階的バンドリングの考え方
3. 市にとっての効果

03. 実際の調査における検討内容・検討結果および今後の事業化に向けた課題

今後の事業化に向けた課題

区分	主な課題	具体的な論点	解決に向けての方向性
分散型ホテルを中心とした用途	宿泊用途に係る法的整理と改修条件の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法の適用除外・既存不適格の整理 ・防災・避難計画の考え方 ・改修範囲・概算コストの不確実性 	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊用途を前提とした法的整理の早期実施 ・行政内部での判断基準の明確化 ・想定改修モデルと概算コストの提示
	事業判断に必要な前提条件の不透明さ	<ul style="list-style-type: none"> ・改修主体の想定 ・市と民間の費用負担範囲 ・行政協議に要する期間 	<ul style="list-style-type: none"> ・改修主体の基本方針を事前整理 ・負担区分の基本的考え方を明示 ・協議プロセスと標準スケジュールの可視化
一部貸付・一部所有の混在型スキーム	民間所有者との合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権移転の考え方 ・長期貸付条件の整理 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期段階から民間所有者と協議開始 ・選択肢（売却・貸付）の比較整理
	公益性の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・長期貸付中の公共性確保 ・景観保全・地域還元の担保 ・市の関与範囲の線引き 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約・協定による公益性条件の明文化 ・評価・モニタリングの仕組み構築 ・関与範囲の明確化
段階的なバンドリング	協定締結後の具体的推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想提出後の検討体制 ・庁内部局の役割分担 ・次フェーズへの移行手順 	<ul style="list-style-type: none"> ・協定締結後のロードマップ作成 ・庁内横断体制の整備 ・役割分担と意思決定プロセスの明確化

図03-32：スモールコンセッション推進にあたっての課題整理

1. 事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用の有効性
2. 事業手法・資金調達手法の柔軟な検討の有効性
3. 段階的なバンドリングの有効性
4. CM方式導入による自治体負担軽減と意思決定支援の有効性
 - ① 期間短縮と民間関心の維持
 - ② ソフト・ハード一体型検討による精度向上
 - ③ 庁内合意形成・予算確保の円滑化
 - ④ リスク管理

05. 導入検討先自治体から検討成果の活用に向けた予定、所感

2026年度以降の進め方

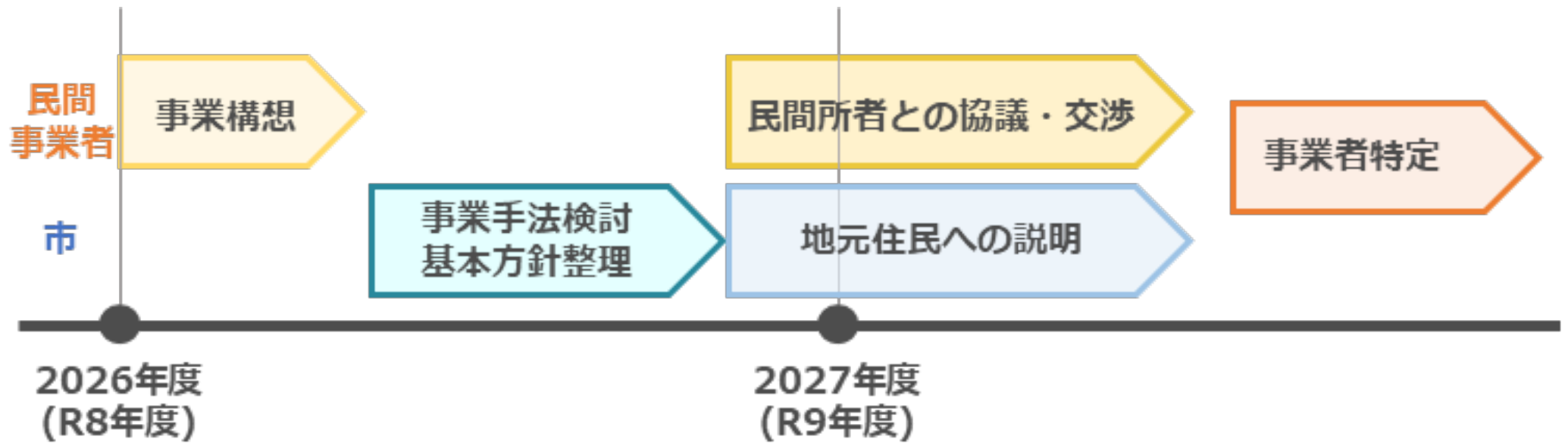


図03-33：今後の想定スケジュール



阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

©2026 Hankyu Construction Management, Inc.