

民間提案型官民連携モデリング事業

(スモールコンセプションの推進 調査テーマ2-①)

CM方式を活用したスモールコンセプションによる
大型町家群再生利活用の推進

報 告 書

令和8年3月

国土交通省総合政策局

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

目次

1 章.	調査概要.....	1
1-1.	調査の目的.....	1
1-2.	調査概要.....	1
1-3.	調査項目の概要.....	4
1-4.	検討フロー.....	4
1-5.	調査体制.....	5
2 章.	調査先地方公共団体の概況.....	6
2-1.	富田林市の基礎情報.....	6
2-2.	対象エリア（寺内町地区）の特性と保存状況.....	8
2-3.	対象施設（旧東奥谷家住宅および関連施設群）の概要.....	9
3 章.	調査先地方公共団体での検討状況および抱えている課題.....	13
3-1.	これまでの取組経緯および現状.....	13
3-2.	富田林市が抱える主要課題.....	14
4 章.	調査・検討の実施内容と結果.....	16
4-1.	本調査の概要.....	16
4-2.	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.....	21
4-3.	事業手法・資金調達手法としての LABV の有効性の検証.....	31
4-4.	バンドリングの有効性の検証.....	44
4-5.	調査成果・課題・気づき.....	54
4-6.	地方公共団体にとっての有効性.....	60
5 章.	今後の進め方.....	63
5-1.	今後の事業化にあたっての検討事項・課題.....	63
5-2.	今後の事業化に向けたスケジュール.....	63
5-3.	他の自治体等への展開にあたっての課題.....	64
参考資料	65
	民間事業者サウンディングリスト.....	65

1章. 調査概要

1-1. 調査の目的

本調査は、歴史的建造物や既存公共施設を対象としたスモールコンセッションを推進するにあたり、事業化を現実的に進めるために有効な考え方や検討プロセスを明らかにすることを目的として実施した。

スモールコンセッションは、公共資産を活用しながら民間活力を導入できる官民連携手法である。一方で、歴史的建造物を対象とする場合には、建物の劣化状況や改修コストの不確実性、事業性と文化的価値の両立、事業手法や資金調達方法の選択などが課題となり、構想段階で検討が停滞し、事業化に至らないケースが少なくない。

そこで本調査では、富田林市寺内町地区および旧東奥谷家住宅を対象に、事業方針やエリアの捉え方、官民連携の枠組み、バンドリングの考え方などに着目し、スモールコンセッションを成立させるために有効となり得る方策について検証を行った。

本調査は、特定の事業手法や事業実施を結論づけることを目的とするものではなく、スモールコンセッションを検討推進する過程において、「どのような視点や手順で検討を進めることが有効であったか」を実務的に整理・可視化することを重視している。

本調査の成果が、富田林市における今後の事業化判断の参考となるとともに、同様の課題を抱える他の地方公共団体にとっても有益な知見となることを目的とする。

1-2. 調査概要

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 調査業務名称 | 民間提案型官民連携モデリング事業 |
| (2) タイトル | 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 |
| (3) 調査テーマ | 分野：スモールコンセッションの推進
②-1 バンドリング |
| (4) 履行期間 | 令和7年7月8日～令和8年2月19日 |
| (5) 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 |
| (6) 導入検討先地方公共団体 | 大阪府富田林市 |

【調査名】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

【調査テーマ】

- 2-0 バンドリング（複数施設を一括して事業化）
- 2-2 新たな資金調達手法の活用

【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/大阪府富田林市

① 調査概要

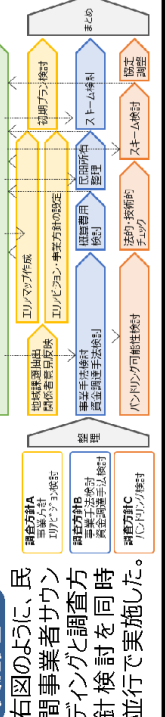
本調査は、歴史的建造物や既存公共施設を対象としたスモールコンセッションを現実的に事業化するために、有効な考え方や検討プロセスを整理・可視化することを目的として実施した。富田林市寺内町地区および旧東岡谷家住宅を对象に、事業方針やエリアの捉え方、官民連携の枠組み、バンドリングの考え方に着目し、サウンディングと技術的検討を通じて検証を行った。本調査は特定の事業手法を結論づけるものではなく、検討が停滞しがちな歴史的建造物活用において、どのような視点と手順が事業化判断を前進させたかを整理するものであり、今後の富田林市の判断や他自治体の検討にも資することを意図している。

② 実施方針・フロー

実施方針

スモールコンセッションの事業化を見据え、構想段階における検討の進め方に重点を置いて実施した。事業方針・エリアビジョン、官民連携手法・資金調達手法、バンドリングの考え方といった主要論点を整理し、それぞれが事業成立に与える影響を検証対象とした。検証にあたっては、CM方式を活用し、民間事業者へのサウンディングと技術的検討を同時並行で実施した。旧東岡谷家住宅および周辺施設を対象に、改修条件や法規制、概算コストを整理しつつ、事業構想・事業性・実現可能性を任侠させる形で検討を深化させた。

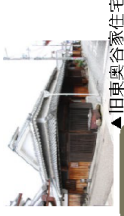
実施フロー



③ 自治体概要

課題

- ① 市に寄贈された旧東岡谷家住宅（伝統的建造物）の持続可能な利活用策を検討する
- ② 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
- ③ 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



問題点 ▲旧東岡谷家住宅

市が直面している課題は単一施設の保存問題にとどまらず、寺内町全体を一体的に維持・活用していくための仕組みづくりに帰結している点に特徴がある

④ 調査内容のポイント

■ CM方式の活用

- ・CMRが企画段階から参画し、設計・発注・施工を見据えた技術的検討を先行して実施
- ・サウンディング、建物調査、法規整理・概算定を同時並行で実施
- ・条件整理と対話を反復し、検討精度を段階的に向上
- ・初期段階から具体的条件を共有し、手戻りを抑制

■ CM方式導入による効果

- ・建物条件・法規・コストを踏まえた実効性の高い事業検討が可能
- ・事業手法・資金調達・バンドリング検討の精度向上
- ・後工程での大幅な手戻りの抑制

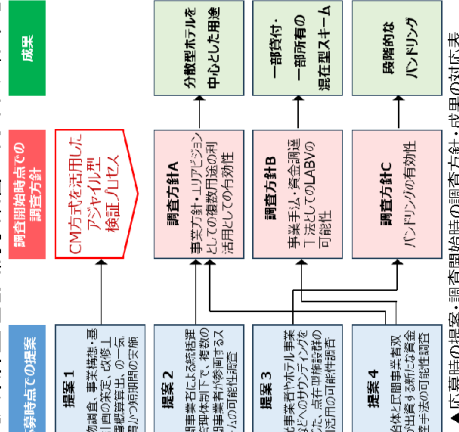
■ CM方式を用いた本調査のプロセス

CMRによる技術的検討を踏まえた条件整理と民間事業者へのサウンディングを繰り返して更新しながら検討を深化させるアジャイル型の検証プロセスを採用。

- ・行政は具体的な事業像を前提とした早期合意形成が可能
- ・民間は具体条件を踏まえ参画可否を判断可能といった環境を整えた。

■ 本調査の方針と概要

大型町家群再生利活用を推進するための方策として、右図の4つの提案を行なった。右図の開始にあたり、上記の4つの提案を検証するための調査方針として、右図の3つの方針を設定した。



▲成果時の提案・調査開始時の調査方針・成果の対応表

【調査名】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

【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/大阪府富田林市

【調査テーマ】

- 2-① バンドリング (複数施設を一括して事業化)
- 2-② 新たな資金調達手法の活用

⑤ 調査結果

本調査ではスモールコンセッション推進に向け、調査方針A～Cを設定し、CM方式を活用して、民間事業者へのサウンディングと技術的検討を通して検証を実施した。

調査方針A：事業方針・エリアビジョンとしての有効性

旧東奥谷家住宅単体ではなく、周辺施設と連携した分散型ホテルを核とする複数用途での利活用が有効と確認できた。公益性と収益性の共存、地域住民との調和が重要となる。

調査方針B：事業手法・資金調達手法としての有効性

現時点ではLABV方式よりも、混在型スキーム(一部貸付・一部所有)が有力。市の関与を維持しつつ民間の自由度を確保することが可能である。民間事業者からは将来的なREIT活用も示唆。

調査方針C：バンドリングの有効性

複数施設を面的に捉えた段階的なバンドリングにより、事業収支の安定化と規模拡大が可能。歴史的町並みの保全と活性化の両立に寄与。

◆ アジャイル型検証プロセスを採用し、民間事業者やサウンディングと技術的検討を繰り返すことで、具体的な現実的な事業イメージと制度設計を形成。

◆ 課題として、宿泊用途の法的整理や改修条件の明確化、公益性担保、協定締結後の市の具体的な対応が挙げられた。

◆ 用途や事業スキームを早期に固定せず、柔軟に検討を進めることが事業化成功に重要と確認した。

他団体への汎用性

本調査で整理した検証結果は、城下町や日市街地など、歴史的建造物が集積する他自治体においても応用可能な官民連携モデルである。

① 複数用途の利活用の有効性

単一用途に固執せず、公益性と収益性を組み合わせた複数用途を前提に事業方針やエリアビジョンを検討することで、事業成立の可能性を高めることができる。用途を柔軟に捉える姿勢は、地域特性に応じた持続的な利活用につながる。

② 事業手法・資金調達手法の多様性

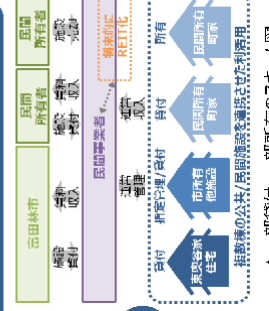
LABVに限らず、貸付と所有の組み合わせや単独事業者による事業化など、複数の事業スキームを並行して検討することが有効である。事業手法を一つに固定しない姿勢が、民間事業者の参画可能性を広げる。

③ バンドリングの有効性

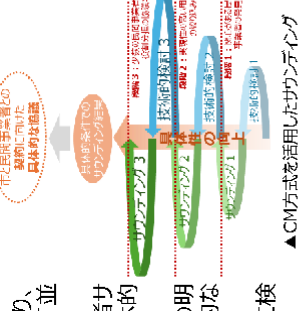
単体施設での事業化にこだわらず、エリア全体を見据えたバンドリングを前提に、段階的に事業化を進めることで、初期投資の抑制や事業リスクの低減が可能となる。

④ 展開にあたっての課題

- ・ 複数用途による事業検討を進めるにあたっては、収益性の確保だけでなく、公共施設としての公益性をどのように担保するかが共通の課題となる
- ・ 事業スキームや資金調達方法は民間事業者ごとに異なるため、行政側には多様な提案を受け、比較・整理する柔軟な対応力が求められる。
- ・ 公共と民間では検討や意思決定の時間軸が異なることから、民間の関心が高いうちに、実施可能な部分から段階的に事業を進めていく工夫が重要である。



▲ 一部貸付・一部所有のスキーム図



▲ CM方式を活用したサウンディング

⑥ 事業化に向けた展望

本調査で整理した事業方針および官民連携の方向性を踏まえ、協定を締結した民間事業者から提示される寺内町の保存・活性化に関する事業構想を起点として、旧東奥谷家住宅の活用方針(長期貸付等)について庁内で検討を進めていく。その後、関係部局との調整や地域住民への説明を段階的に実施し、合意形成を図りながら具体的な事業化へと移行することが想定される。将来的には、民間投資を呼び込みつつ、寺内町全体を面的に捉えた持続可能なエリア経営モデルの確立を目指す。

⑦ 自治体からのコメント

本調査を通じて、歴史的建造物を活用したスモールコンセッションについて、民間との対話と段階的な検証を重ねることにより、事業化に向けた具体的な可能性と検討の方向性を整理することができた。今後は、本調査で得られた成果を踏まえ、市としての方針を整理しつつ、関係者との調整を図りながら、実現に向けた検討を着実に進めていきたい。

1-3. 調査項目の概要

本調査では、スモールコンセッションの推進に向けて、事業構想段階における検討の進め方に着目し、以下の項目について調査・検討を行った。

まず、事業方針やエリアビジョン、事業手法・資金調達手法、バンドリングの考え方といった、事業化の実現性に影響を与える主要な論点について整理し、それぞれがスモールコンセッションの成立にどのように寄与するかを検証対象とした。

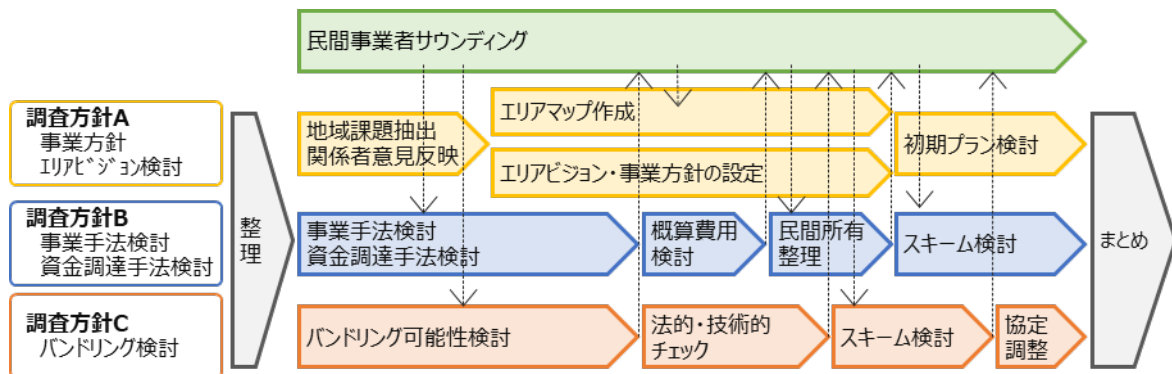
検証にあたっては、コンストラクション・マネジメント（CM）方式を活用し、民間事業者によるサウンディングと技術的検討を同時並行で進める検討プロセスを採用した。これにより、事業構想、事業性、技術的実現可能性を往復しながら検討を深化させ、構想段階における検討の精度向上を図った。

具体的には、旧東奥谷家住宅および周辺施設を対象に、改修条件や概算コスト、法規制等の技術的整理を行いながら、民間事業者との対話を通じて事業イメージや参画条件を確認し、事業成立の可能性を段階的に検証した。

なお、本調査における CM 方式の定義および検証手法の詳細については、4 章「調査・検討の実施内容と結果」において詳述する。

1-4. 検討フロー

本調査は、以下に示す検討フローに基づき実施した。



図表 1-1 本調査のフロー図

調査の実施にあたっては、調査方針 A～C を設定し、それぞれの観点から検討を行った。調査方針の詳細については、4-1 (2) にて詳述する。なお、調査方針 A～C に基づく検討と民間事業者へのサウンディング調査は、相互にフィードバックを行いながら並行して進めた。

■ 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

まず、富田林市および寺内町における現状と課題を整理するため、関係者へのヒアリング等を通じて意見を収集し、課題の抽出を行った。

その後、エリアマップの作成およびエリアビジョン・事業方針の設定を行い、その内容を

民間事業者に提示して追加的な意見を求めた。

民間事業者からの意見を踏まえ、初期的な事業プランの検討を行い、複数用途を組み合わせた利活用の可能性について具体的な検証を進めた。

■ 調査方針 B；事業手法・資金調達手法としての LABV の有効性

財政負担の軽減効果に着目し、想定される事業手法および資金調達手法の検討を行った。

市が改修や維持管理を実施した場合の概算費用を算出するとともに、民間事業者から提案のあった民間所有建物の整理を行った。

これらを踏まえ、エリア一体で活用する場合の事業スキームについて検討を行った。

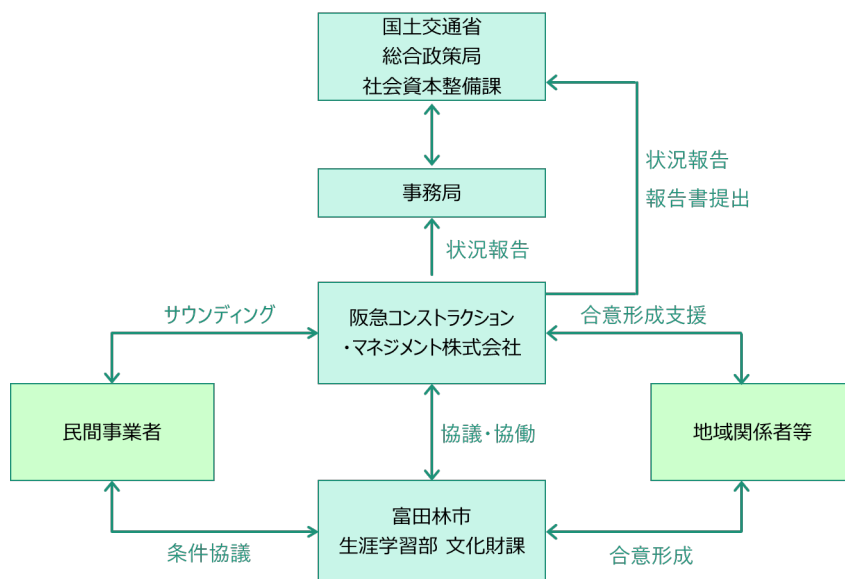
■ 調査方針 C：バンドリングの有効性

当初は公共所有建物のバンドリングを前提に検討を行ったが、民間事業者から民間所有建物を含めた活用提案が示された。

これを受け、民間所有建物を含めた法的・技術的な確認を実施するとともに、エリア全体でのバンドリングを想定した事業スキーム案の検討を行った。

1-5. 調査体制

本業務は以下の体制にて実施した。



図表 1-2 調査体制図

2章. 調査先地方公共団体の概況

2-1. 富田林市の基礎情報

本業務の調査対象の地方公共団体として、大阪府富田林市を選定した。選定の背景としては、国土交通省「令和7年度民間提案型官民連携モデリング事業」において示されたニーズに対し、CM方式を導入したスモールコンセッション手法を適用することで、公共施設の持続可能な利活用や運営体制の構築に資するモデル形成が可能であると判断したことから、調査対象とした。

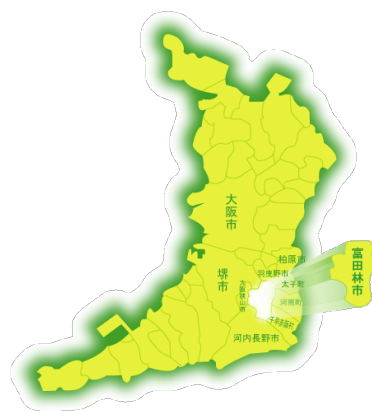
以下に、富田林市の基礎的な状況について整理する。

(1) 位置

富田林市は、大阪府の南東部に位置し、南河内地域に属する自治体である。市の北側は堺市美原区および羽曳野市、東側は太子町および河南町、南側は河内長野市および千早赤阪村、西側は大阪狭山市に接している。

市域は東西約 6.4km、南北約 10.1km に広がり、市域面積は約 39.7km²である。

市内には石川が南北に流れ、平野部と丘陵部が混在する地形を有している。また、市内には重要伝統的建造物群保存地区である富田林寺内町をはじめ、史跡新堂廃寺跡など多様な歴史・文化資源が集積しており、南河内地域における歴史的・文化的拠点の一つとなっている。



図表 2-1 富田林市の位置
(出典：富田林市 HP)

(2) 交通

富田林市は、古くから交通の要衝として発展してきた地域である。市内には、東高野街道、巡礼街道、富田林街道などの旧街道が通じ、石川を利用した水運とあわせて、物流や人の往来が盛んな土地であった。特に富田林寺内町は、これらの街道が交差する拠点として栄えてきた歴史を有している。

現在の道路交通では、石川沿いを南北に走る国道 170 号や、市域北西部から東部を結ぶ国道 309 号が主要な骨格を形成しており、これらに主要地方道（府道）が接続することで市内外の移動を支えている。

鉄道交通については、市内に近畿日本鉄道長野線の 5 駅および南海電気鉄道高野線の 1 駅が立地している。近鉄長野線の富田林駅から大阪阿部野橋駅までは約 30 分、南海高野線の金剛駅から難波駅までは約 25 分で到達可能であり、大阪市内へのアクセス性は比較的良好である。

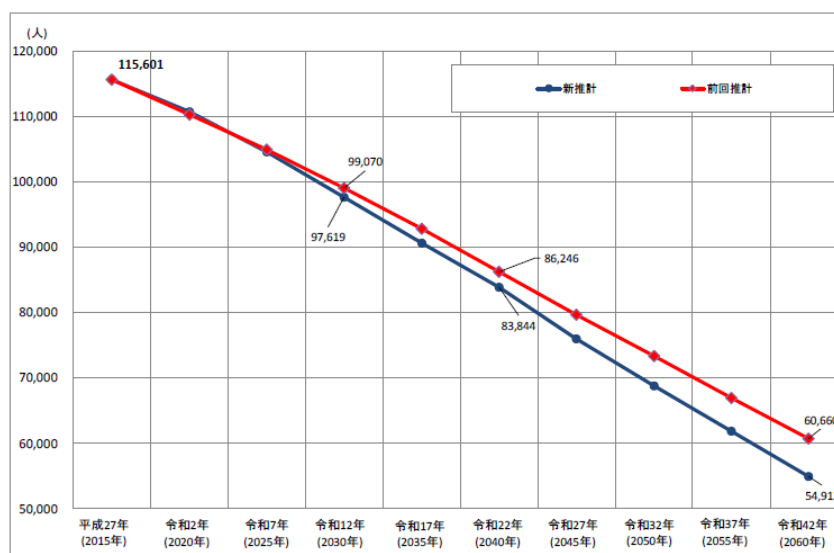
また、市内を運行するバス事業者は 2 社あり、主要鉄道駅を起点として市内各地や周辺自治体を結ぶ路線網が形成されており、日常的な移動手段として重要な役割を担っている。

(3) 人口動態

富田林市の令和 7 (2025) 年 12 月時点における人口 (外国人を含む住民基本台帳人口) は 104,806 人であり、高齢化率 (65 歳以上人口の割合) は 32.2%である。

市の人口は平成 14 (2002) 年をピークとして減少傾向にあり、少子高齢化が進行している。令和 3 (2021) 年に策定された『第 2 期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略』によると、20 歳代から 30 歳代前半の転出超過が継続しており、これが人口減少の大きな要因となっている。将来推計では、市の人口は令和 22 (2040) 年に 83,844 人、令和 42 (2060) 年には 54,913 人まで減少すると見込まれている。

また、令和 2 (2020) 年国勢調査によれば、昭和 40 年代に開発された金剛地区や、市域南部の山間部に位置する彼方地区・東条地区などで高齢化率が相対的に高い傾向が見られる。



図表 2-2 人口推計のシミュレーション

(出典：第 2 期富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

(4) 財政状況

地方自治体を取り巻く財政環境は、人口減少に伴う税収の伸び悩み、社会保障費の増大、国からの交付税・補助金の抑制などにより、全国的に厳しい状況が続いている。加えて、高度経済成長期に集中的に整備された公共施設や社会資本の老朽化が進んでおり、更新・維持管理に要する財政負担が今後さらに増加することが見込まれている。

富田林市においても同様の課題を抱えており、市庁舎の老朽化に伴う建て替え整備が進められるなど、行政サービスの維持に直結する施設整備が優先的に実施されている。このため、事業規模の小さい個別施設や歴史的建造物の改修・利活用に充当できる財源は限られているのが現状である。

今後、公共施設の整備および維持管理を進めるにあたっては、社会経済情勢の変化を踏まえ、より一層効率的かつ効果的な行財政運営が求められる。また、都市整備や地域経済のあ

り方についても総合的な視点からの検討が不可欠である。

富田林市は、人口減少・少子高齢化が進行する中で、新庁舎建設という大規模事業を抱えつつ、行財政改革を通じて財政の持続可能性向上を図っている。市民サービスを維持しながら、限られた財源の中でいかに公共施設を維持・活用していくかが、当面の大きな課題である。

2-2. 対象エリア（寺内町地区）の特性と保存状況

(1) 寺内町地区の歴史的特性

富田林寺内町地区は、大阪府富田林市のほぼ中心部に位置し、南東を石川に接する河岸段丘上に立地する歴史的市街地である。本地区は、永禄3年(1560年)、京都興正寺の証秀上人により石川北西側の荒芝地が取得され、周辺4か村の協力のもとで形成された寺内町を起源としている。



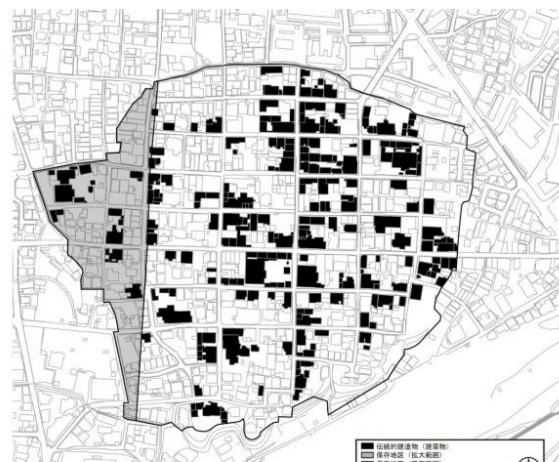
図表 2-3 寺内町地区の町並み
(出典：富田林市 HP)

16世紀中頃に興正寺別院を核として成立した寺内町は、当初は宗教自治都市として発展し、その後江戸時代以降は周辺地域の物資集積地として商業機能を担う在郷町へと展開した。東高野街道、巡礼街道、富田林街道など複数の旧街道が町内を通過しており、南河内地域における交通・流通の要衝としての役割も果たしてきた。

地区の範囲は東西約470メートル、南北約400メートルの楕円形状をなし、南北六筋、東西七町から成る町割りが現在も良好に維持されている。地区内には、興正寺別院をはじめとする寺院群とともに、江戸時代後期から昭和中期にかけて建築された町家や付属屋が数多く残されており、近世から近代に至る歴史的景観を現在に伝えている。

(2) 重要伝統的建造物群保存地区としての位置づけ

富田林寺内町は、「寺内町としての骨格の上に在郷町として発展した市街地形態が良好に維持されており、近世から近代にかけての優れた意匠の町家や寺院が連続して残る」点が高く評価され、平成9年(1997年)に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定された。



図表 2-4 富田林伝統的建造物群保存地区範囲図
(出典：富田林市 HP)

当初の選定面積は約11.0ヘクタールであったが、平成30年(2018年)には指定範囲が約1.9ヘクタール拡大され、現在では寺内町のほぼ全域にあたる約12.9ヘク

タールが保存地区として指定されている。これにより地区全体を面的に捉えた町並み保存と活用が図られている。

地区内には、旧杉山家住宅（17世紀中期・重要文化財）や仲村家住宅（18世紀後期・大阪府指定有形文化財）をはじめ、多くの伝統的建造物が現存しており、全国的にも高い歴史的価値を有する地区である。

（3）景観保全と制度的な保存の取り組み

富田林市では、重要伝統的建造物群保存地区の選定を受け、町並み保存のための条例を制定し、建築物の修理・修景、新築等に関する基準を設けている。これにより建物の外観や配置、意匠等について一定のルールのもとで景観への配慮がなされ、地区全体として調和の取れた歴史的景観が維持されている。

また、地区内で「伝統的建造物」に特定された建物については、その歴史的特性を活かしながら保存を図ることが求められている。旧東奥谷家住宅もこの伝統的建造物に特定されており、所有者である富田林市には、当該建物の特性を損なうことなく保存・活用に努める責務がある。

伝統的建造物の修理については、文化庁による補助制度が設けられており、今後の改修や修理にあたっては、これらの制度の活用を検討することが可能である。

（4）保存地区内の現状と課題

保存地区内には旧東奥谷家住宅と同様に個人所有の伝統的建造物が数多く存在し、それぞれの所有者によって維持管理・保存が行われてきた。一方で近年は所有者の高齢化や後継者不足により、十分な維持管理が困難となる事例が増加しつつある。

こうした状況の中、個別建物単体での保存・活用には限界が見られ始めており、地区全体を面的に捉えた運営体制の構築や、公共施設と民間施設を連携させた新たな利活用手法の検討が求められている。寺内町地区においては歴史的景観を保全しつつ、持続可能な管理・運営を実現するための仕組みづくりが重要な課題となっている。

2-3. 対象施設（旧東奥谷家住宅および関連施設群）の概要

本調査では、富田林寺内町地区に所在する市有施設のうち、旧東奥谷家住宅を中核施設と位置づけるとともに、寺内町エリア内に既に整備・運営されている5つの公共施設を関連施設群として捉え、将来的な利活用および施設間連携の可能性を検討対象とする。本節では、各施設の概要および現状を整理する。

（1）旧東奥谷家住宅

旧東奥谷家住宅は、富田林寺内町保存地区内に所在する木造2階建ての町家建築であり、床面積は約398.7㎡、敷地面積は約892.56㎡である。富田林市が特定する「伝統的建造物」219棟のうちの5棟が



図表 2-5 旧東奥谷家住宅 外観

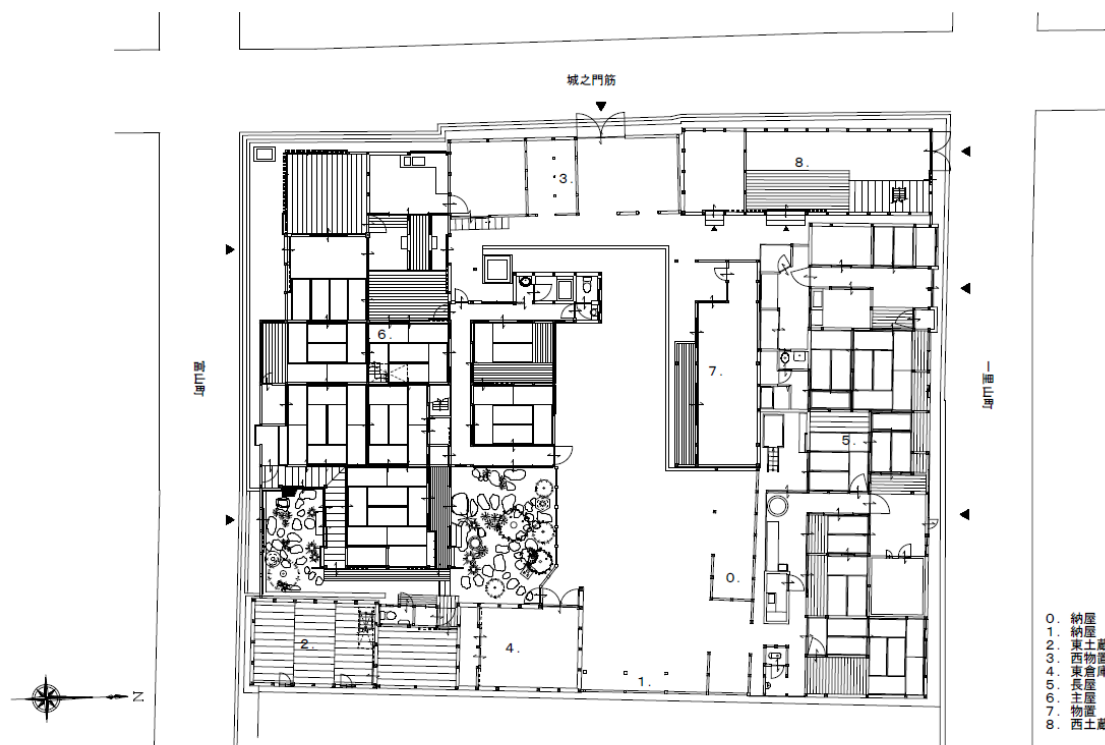
含まれており、地区の歴史的景観形成において重要な役割を担っている。

敷地および建物概要	
所在地	富田林市富田林町2-4-25
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

図表 2-6 敷地および建物概要

本住宅は、城之門筋、一里山町、富山町の三方に面し、街区の西半分を占める大規模な屋敷構えを有している。特に城之門筋においては、連続する町並みの中でも視認性が高く、景観上の重要な点景となっている。調査の結果、主屋は文政12年（1829年）に建築されたことが明らかになっており、近世後期の町家建築の特徴を良好に残している。

敷地内には、主屋のほか、土蔵や長屋棟など計5棟の伝統的建造物が屋敷地を取り囲むように配置されている。このように複数棟の建築群が一体として残されている事例は、富田林寺内町内においても限られており、近世後期の建築群として文化財的価値が極めて高い。



図表 2-7 旧東奥谷家住宅 1階平面図

旧東奥谷家住宅は、令和 3 年に所有者から富田林市へ寄贈され、現在は市有財産となっている。一方で、現状は空き家状態であり、屋根瓦や土塀等の劣化が進行し、一部には崩落が確認されている。今後の利活用や整備の方向性を定めつつ、保存の観点からも早期の対応が求められている施設である。



図表 2-8 軒裏の劣化（北側）



図表 2-9 屋根瓦の劣化（中庭）

(2) 公共施設

対象エリアには旧杉山家住宅、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。

a 旧田中家住宅

旧田中家住宅は、明治期の町家建築であり、主屋を含む主要部分は明治 25 年（1892 年）に建築された。平成 25 年（2013 年）には、国の登録有形文化財（建造物）に登録されている。

本施設は、平成 16 年（2004 年）に富田林市へ寄贈され、その後、整備工事を経て平成 24 年（2012 年）5 月から一般公開されている。現在は、開館時間を午前 10 時から午後 5 時までとし、見学利用のほか、文化的な活動や催しに活用可能な施設として運営されている。

b 旧杉山家住宅（重要文化財）

旧杉山家住宅は、富田林寺内町の創設に関わり、造り酒屋などで繁栄した旧家の屋敷であり、江戸時代中期の大規模商家建築として高い歴史的価値を有する。国の重要文化財に指定されている寺内町を代表する建造物である。

本施設は、昭和 58 年（1983 年）に富田林市が取得し、その後約 2 年 8 か月にわたる半解体修理工事を実施した上で一般公開（有料）している。現在は指定管理者制度により管理・運営されており、建物の公開に加え、企画展や各種イベントなど、多様な活用が行われている。開館時間は午前 10 時から午後 5 時までである。

c じないまち交流館

じないまち交流館は、寺内町を訪れる来訪者に対して、歴史・文化に関する情報提供や休憩の場を提供するとともに、市民の交流拠点として活用することを目的に、平成 18 年（2006

年) 4月に開館した施設である。

建物は寺内町の景観に配慮した意匠となっており、1階には交流サロンおよび展示スペース、2階には小会議室と和室を備えている。開館時間は午前10時から午後5時までであり、観光・交流・学習機能を担う施設として位置づけられている。

d 寺内町センター

寺内町センターは、寺内町の町並み散策や歴史・文化学習の拠点として整備された施設であり、重要文化財である旧杉山家住宅の向かい側に立地している。平成3年(1991年)4月に開館した。

建物は町並みに調和した外観を有し、1階には休憩所および展示室、2階には会議室と和室が配置されている。開館時間は午前10時から午後5時までであり、来訪者の滞在支援や学習活動の場として活用されている。

e じないまち展望広場

じないまち展望広場は、寺内町の成り立ちを示す坂地形や伝統的町家の景観を活かした空間として整備された施設であり、平成22年(2010年)4月に開館した。

古民家を管理棟として改修するとともに、周辺に広場を整備し、石川や金剛山・葛城山・二上山の山並みを一望できる眺望点となっている。開館時間は午前10時から午後5時までであり、景観資源を活かした観光・休憩機能を担っている。

以上の施設群は、それぞれが異なる役割を担いながら、富田林寺内町における歴史的景観の保存、文化の継承、来訪者の受け入れに寄与している。

(3) 民間所有施設

保存地区内にある複数の大型町家を含む伝統的建造物は個人所有である。しかし、所有者の高齢化や後継者不足が進む中、修理費用や日常的な維持管理の負担を個人で担うことが難しくなっているケースが増加している。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ものの、いずれも事業化や利活用には至っていない。

本調査では、旧東奥谷家住宅を核とし、これら既存公共施設との機能分担や連携を図ることで、エリア全体として持続可能な利活用モデルの構築可能性を検討する。

3章. 調査先地方公共団体での検討状況および抱えている課題

3-1. これまでの取組経緯および現状

富田林市では、「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」を最上位計画として、都市計画、観光、文化財、教育といった分野別計画を通じて、富田林寺内町の保存と活用に関する方針が段階的に整備されてきた。

総合計画では、寺内町は「歴史的資源や景観の保全」の対象として明確に位置づけられ、市のまちづくりの基盤を成す重要な歴史資産とされている。これを受けて都市計画マスタープランでは、景観形成と地域資源活用の観点から、寺内町の歴史的町並みを活かした都市の魅力向上が目指されてきた。

一方、観光分野では、富田林市観光ビジョンにおいて、寺内町を「生活空間型観光」の拠点と位置づけ、町並みや町家を観光資源として活用する方向性が示されている。これは単なる展示型の観光ではなく、実際の歴史的空間を体験できる地域づくりを志向するものである。

こうした活用を支える制度的基盤として、「富田林市富田林伝統的建造物群保存地区保存計画」が策定され、伝統的建造物の保存・修理や助成、環境整備の仕組みが整えられてきた。さらに近年では、「第3期富田林市教育大綱」において寺内町の保存と町並み継承が掲げられ、市民や次世代への継承という視点も加えられている。

また、令和6(2024)年に策定された「富田林市文化財保存活用地域計画」では、寺内町に所在する大型町家を含む伝統的建造物の活用が具体的な検討対象として位置づけられた。これにより、従来の「保存中心」の取組から、「活用を通じた持続可能な保存」へと政策の段階が進んだことがうかがえる。

旧東奥谷家住宅は、このような計画体系の中で大型町家の代表的存在として、今後の活用モデルを担うべき重要な資産と位置づけられるが、現状では未活用・老朽化が進行しており、計画と実態の間にギャップが生じている。このギャップを埋め、計画に基づく持続可能な活用を実現することが、本調査の出発点となっている。

計画名	計画期間	寺内町・文化財の保存・活用に関する位置づけ
富田林市総合ビジョン および総合基本計画	平成 29(2017)年度～ 令和 8(2026)年度	【個別施策 29】として「寺内町における歴史的資源や景観の保全」を明示し、寺内町を市のまちづくりの重要資源として位置づけている。
富田林市都市計画 マスタープラン	平成 31(2019)年度～ 令和 10(2028)年度	「景観形成・地域資源活用の方針～富田林市の魅力向上～」のもと、歴史的町並みや地域資源を活かした都市形成を進めることを掲げている。
富田林市観光ビジョン	令和 2(2020)年度～ 令和 6(2024)年度	重点施策として「歴史・文化を活かした観光振興」を掲げ、富田林寺内町において『生活空間型観光の推進』を図ることとしている。

富田林市富田林伝統的建造物群保存地区保存計画	令和7(2025)年3月改正	保存地区内の建造物等の保存方針、修理等に対する助成措置、管理施設の設置および環境整備について定め、町並み保存の制度的基盤を整備している。
第3期富田林市教育大綱	令和7(2025)年度～令和11(2029)年度	【基本方針6】に『富田林寺内町』の保存と町並み継承を掲げ、文化財を教育・学習資源として次世代へ引き継ぐ方針を示している。
富田林市文化財保存活用地域計画	令和6(2024)年12月	寺内町の大型町家を含む伝統的建造物の活用に向けた対応を検討対象とし、保存から活用へと踏み込んだ政策展開を打ち出している。

図表 3-1 主な上位計画と関連計画

3-2. 富田林市が抱える主要課題

富田林市は、富田林寺内町という全国的にも価値の高い歴史的町並みを有する一方で、その保存と活用を持続的に進めていく上で、複数の構造的な課題を抱えている。本調査の対象である旧東奥谷家住宅および周辺の公共・民間施設群に関しては、以下の三点が特に重要な課題として整理される。

(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

市に寄贈された旧東奥谷家住宅は、富田林寺内町の中でも規模や建築群の保存状態の点で極めて価値の高い伝統的建造物であるが、現在は空き家となっており、屋根瓦や土塀の劣化・崩落が進行している。文化財的価値が高い一方で、修理や維持管理には多額の費用を要することから、明確な利活用方針と財源の裏付けがなければ、劣化が進み続けるリスクが高い。

市としては、保存と活用を両立させる持続可能な事業スキームを早期に構築する必要があるが、単独施設としての利活用では事業性の確保が難しいという制約を抱えている。

(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

対象エリアには、旧杉山家住宅、旧田中家住宅、じないまち交流館、寺内町センター、じないまち展望広場の5つの公共施設が既に整備されている。これらは歴史的資産の公開や来訪者サービス、市民活動の場として一定の役割を果たしてきたが、開館から年数が経過している施設も多く、建物の老朽化や運営コストの増大が課題となっている。

また、展示、休憩、交流といった機能が分散的に配置されているため、施設間の役割分担や回遊性が十分に整理されておらず、来訪者にとって分かりにくい運営構造となっている側面もある。旧東奥谷家住宅を新たに加えるにあたり、既存施設の役割を含めて地区全体としての機能再編と効率的な運営体制の構築が求められている。

(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

寺内町保存地区内には旧東奥谷家住宅以外にも複数の大型町家を含む伝統的建造物が個人所有で存在している。しかし、所有者の高齢化や後継者不足が進む中で、修理費用や日常的な維持管理の負担を個人で担うことが難しくなっているケースが増加している。

このまま対策が講じられなければ、空き家化や建物の劣化が進み、寺内町全体の歴史的景観や観光資源としての価値が低下するおそれがある。個々の建物単位での対応には限界があり、地区全体としての利活用と運営を見据えた枠組みづくりが不可欠となっている。

このように、富田林市が直面している課題は単一施設の保存問題にとどまらず、寺内町全体を一体的に維持・活用していくための仕組みづくりに帰結している点に特徴がある。本調査は、こうした課題に対し、CM方式とスモールコンセッションを活用した新たな事業モデルの可能性を検証することを目的としている。

(4) 事業化推進のための課題

上記の課題に加え、旧東奥谷家住宅および寺内町エリアの利活用を事業として具体化していく上では、従来の一般的な検討プロセスそのものが事業化のボトルネックとなる構造的な課題を抱えている。

通常の公共施設整備・活用検討では、①基本構想・基本方針の策定、②設計・改修内容の検討、③概算事業費の算定、④事業手法や民間活用の検討、⑤事業者公募、という段階的なプロセスを踏むことが多い。

しかし、歴史的建造物の活用においては、建物条件の不確実性が高く、修理内容やコストが初期段階では確定しにくいことから、事業性が見通しが立たないまま検討が長期化しやすい。

また、民間事業者との対話が設計や事業条件の確定後に限定的に行われる場合、行政側が想定した用途や運営像と民間の事業ニーズとの間に乖離が生じ、結果として「事業者が集まらない」「構想が絵に描いた餅に終わる」といった事態に陥るリスクが高い。

さらに、単独施設ごとに検討を進める手法では、寺内町のように複数の歴史的建造物が面的に集積するエリア特性を十分に活かすことができず、収益性や運営効率の観点からも限界がある。

このように、富田林市における歴史的建造物の利活用は、個別施設・段階的検討を前提とした従来型プロセスでは事業化に結びつきにくい状況にあり、基本構想段階から技術条件、事業性、民間意向を同時並行で整理できるCM方式の導入が望ましいと考えられる。

4章. 調査・検討の実施内容と結果

4-1. 本調査の概要

(1) 本調査における検討の方法

ア CM方式の活用について

CM方式は、「CM方式活用ガイドライン」(2002年2月、国土交通省)、及び「地方公共団体におけるピュア型CM方式活用ガイドライン」(2020年9月、国土交通省)において、以下のように定義されている。

「CM (Construction Management) 方式とは、建設生産に関わるプロジェクトにおいて、コンストラクションマネージャー (CMR) が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメント業務の全部又は一部を行うものである。」

さらに、CMRの役割として、以下のように定義されている。

「発注者は、事業の実施に際して、企画や設計、施工といった各段階を通じて、一貫してコスト・工期・品質の最適化を図るため、各種のマネジメントを実施する必要がある。CM業務の発注を考える際には、(中略)、自らに不足するマネジメント能力を補うために必要となる段階について、CM業務を導入した場合の役割や求めるマネジメント領域を整理することが必要である。このため、発注者体制や個別の事業、当該事業に適用する各種発注方式等により、CMRの導入段階、役割や業務内容は異なるものである。」

本調査ではCMRが参画することで、通常であれば「設計・発注・施工の段階において」実施される「設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種マネジメント業務」を、企画段階から先行して実施することができる。そして、3-2(4)で指摘した、歴史的建造物の活用の課題となる修理内容やコストの明確化や、民間事業者との対話における設計や事業条件の柔軟な見直し、事業の収益性や運営効率を高めるための複数建物の利活用方法の検討など、様々な技術的な検討をマネジメントすることで、円滑な事業化推進を図ることを企図した。

イ CM方式導入による効果

一般的な公共事業のサウンディングでは、前提条件を設定したうえで、民間事業者の関心や意見を把握する方法が多く用いられる。しかし、歴史的建造物の活用では、改修条件やコストを事前に確定しにくく、前提条件が抽象的なまま対話が行われやすいと考えられる。

その結果、

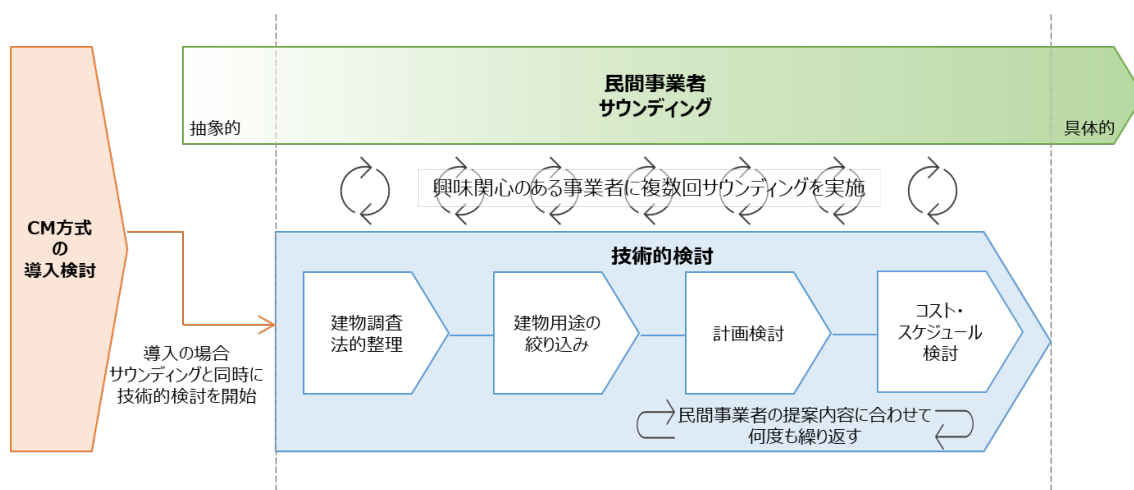
- 民間からは、条件が不明確なため抽象的な回答が多くなる
 - 行政側も、事業性のある提案であるか技術的に実現可能かを判断しにくい
- といった課題が生じやすく、初期構想が曖昧なまま進行し、後工程で技術的制約やコストが判明して再検討が必要となるなど、手戻りが発生しやすい傾向がある。

これに対して本調査では CM 方式を活用し、民間事業者サウンディングと技術的検討を同時並行で実施した。

これにより、

- 建物条件・法規制・概算コストを踏まえた具体的な事業検討が初期段階から可能
- 事業手法、資金調達手法、バンドリングに関する検討精度の向上
- 後工程での大幅な手戻りの抑制

といった効果が期待できる。



図表 4-1 CM方式を導入した本調査のフロー

ウ CM方式を用いた本調査のプロセス

本調査では、一度で結論を出すのではなく、CMRによる技術的検討を踏まえた条件整理と民間事業者へのサウンディングを繰り返し更新しながら検討を深化させるアジャイル型の検証プロセスを採用した。

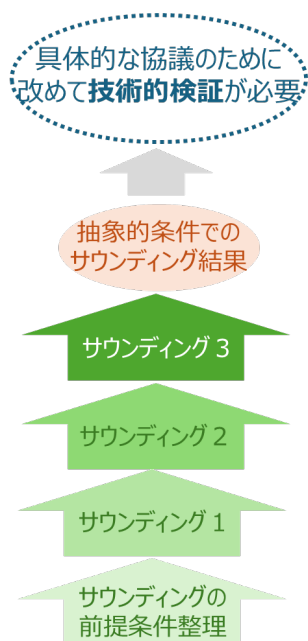
具体的には、

1. 初期段階における幅広い民間事業者へのサウンディング
2. 建物調査や劣化状況の把握、法規制・技術的制約の整理による前提条件の具体化
3. 条件を更新したうえでの再サウンディング
4. サウンディング結果を踏まえた技術的検討の見直し
5. 更新した条件に基づく追加サウンディング

という流れを繰り返しながら検討の精度を段階的に高めた。

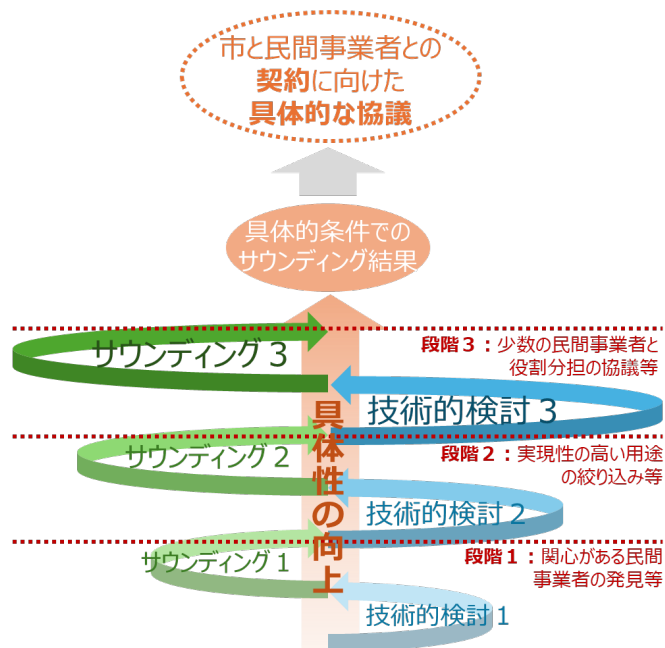
この進め方により、

- 行政側は、具体的な事業像を前提とした早期の合意形成が可能
 - 民間事業者側は、具体的な条件を踏まえて参画可否を判断可能
- といった環境を整えることができた。



図表 4-2

一般的なサウンディング



図表 4-3

CM方式を活用したサウンディング

(2) 本調査の方針と概要

ア 大型町家群再生利活用を推進するための提案と調査方針

本モデリング事業への応募にあたり、大型町家群再生利活用を推進するための方策として、以下の4つを提案した。

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、の一气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

調査の開始にあたり、上記の 4 つの提案を検証するための調査方針として、以下の 3 つの方針を設定した。

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

個別施設単体での利活用にとどまらず、官民が連携してエリア全体を一体的に捉え、公益性と収益性が共存する複数用途の利活用を事業方針・エリアビジョンとして設定することが、スモールコンセッションの推進に有効ではないか。

提案 2 の有効性を検証するにあたり、単一の用途ではなく複数の用途を複数の民間事業者が運営する体制の実現可能性と、**提案 4** の、民間事業者だけでなく自治体も出資する場合の公益性の実現可能性を、**A** を通じて検証する方針とした。

B. 事業手法・資金調達手法としての LABV の有効性

官民連携スキームの中で LABV (Local Asset Backed Vehicle : 官民共同事業体) が、歴史的建造物を対象としたスモールコンセッションにおいて有効な事業手法・資金調達手法となり得るのではないか。

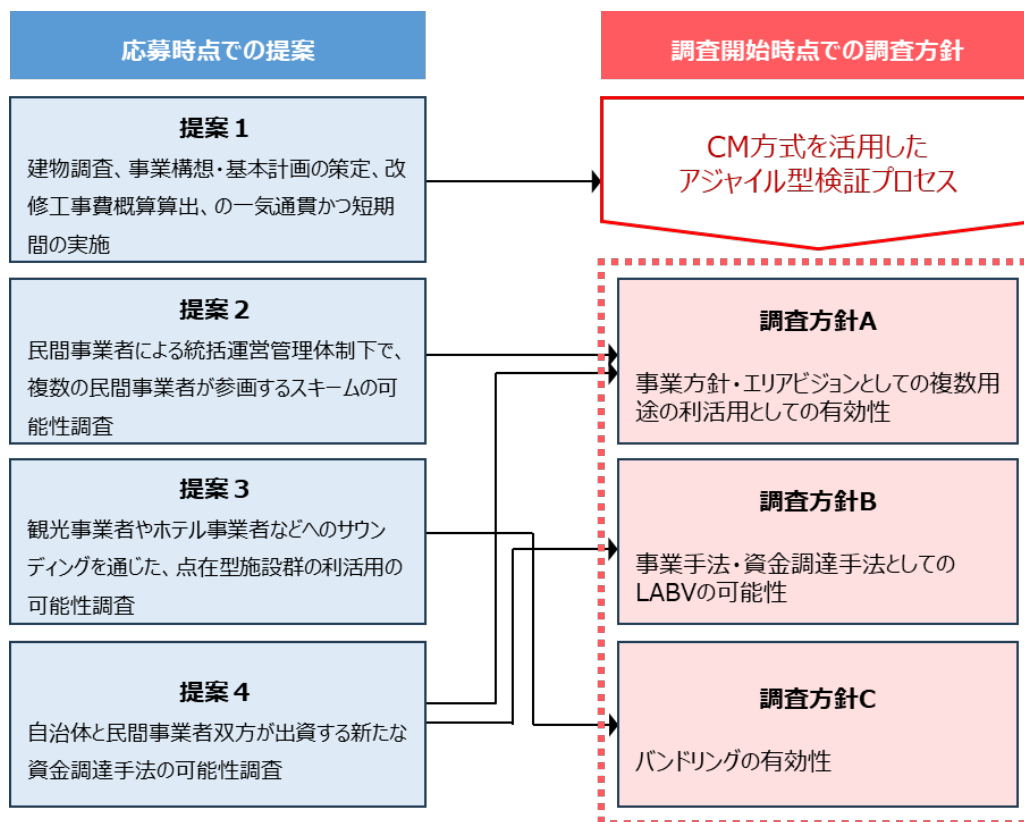
提案 4 の新たな資金調達手法として、LABV に着目し、その有効性を **B** として検証する方針とした。

C. バンドリングの有効性

複数の建物や機能を束ねる「バンドリング」により、単体では成立しにくい事業であっても、全体として事業性を確保できる可能性があるのではないか。

提案 3 の有効性を検証するにあたり、当該エリアに点在する施設群をバンドリングによって利活用する可能性を、**C** を通じて検証する方針とした。

提案 1 については、**A~C** の調査を進める上での手法として、前述した CM 方式を活用したアジャイル型のサウンディングの実施として、その有効性を検証する方針とした。



図表 4-4 応募時の提案と調査開始時の調査方針の対応表

イ サウンディング対象

本調査では、旧東奥谷家住宅の利活用に関心のある民間事業者を対象に、事業成立条件や参画意向を把握するため、クローズ型のサウンディングを実施した。

A. 実施期間：令和7年6月23日～令和7年9月9日

B. 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。

C. 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
- 福祉 : 1社

計 16 社

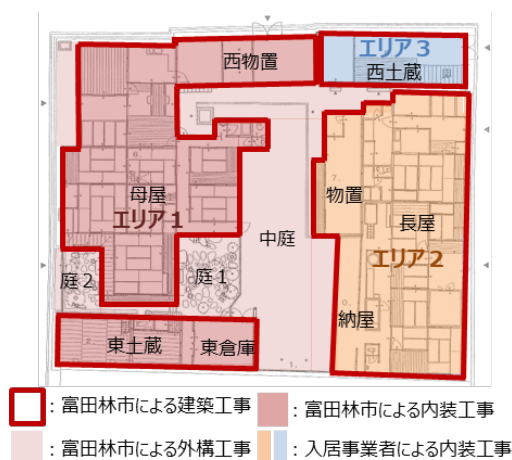
これらの事業者に逐次サウンディングを行いながら、以降の節（4-2以降）で示す各調査方針の検証を進めた。（サウンディングの内容については添付資料を参照のこと）

4-2. 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

(1) 調査方針の設定

本調査では、スモールコンセプションを推進するにあたり、単一用途による施設運営や、公益性または収益性のいずれかに偏った事業構成では、持続的な事業運営に限界があるとの問題意識に立って検討を行った。

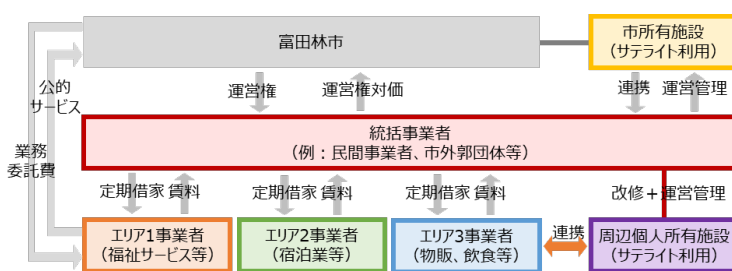
特に、旧東奥谷家住宅のような歴史的建造物を活用する場合には、**公共施設としての公益性の確保と、民間事業として成立させるための収益性の両立**が不可欠である。そのため、両者を切り分けて検討するのではなく、同一施設または同一エリア内において併存させる事業方針が有効ではないかと考えた。



図表 4-5 複数用途のイメージ

対象地である富田林市寺内町地区は、伝統的建造物が面的に残る住宅地であり、歴史的な町並みそのものが価値を有するエリアである。このため、来街者向けの観光機能に過度に偏るのではなく、地域住民の暮らしと調和し、**日常的に受け入れられる利活用を前提**とすることが重要である。単一機能に特化した施設整備よりも、まちなみと調和した多様な機能が重なり合うことで、来街者の滞在価値を高めつつ、地域にとっても無理のない持続的な利用につながる特性を有していると考えられる。この特性を踏まえ、旧東奥谷家住宅については、公共としての公益性を担う機能と、民間による収益性を有する事業を併存させる使い方を前提とすることを、事業方針として位置づけた。

具体的には、旧東奥谷家住宅を含む市所有の5棟を対象に、文化的価値の発信や地域利用といった公益性の高い用途と、宿泊、飲食、物販等の収益性を有する用途が混在する事業構成を想定した。施設単体で完結させるのではなく、**エリアとして複数用途が成立するエリアビジョン**を描くことが有効ではないかとの調査方針を設定した。



図表 4-6 本調査開始段階での運営管理のイメージ

このように、公益性と収益性、公共性と民間事業性、来街者利用と地域の日常利用が重なり合う**複数用途の利活用を前提**とすることで、施設単体では実現しにくい事業の幅や持続性を確保できる可能性があると考えた。

このように、公益性と収益性、公共性と民間事業性、来街者利用と地域の日常利用が重なり合う**複数用途の利活用を前提**とすることで、施設単体では実現しにくい事業の幅や持続性を確保できる可能性があると考えた。

本調査方針のもと、旧東奥谷家住宅および周辺の市所有公益施設を対象に、複数用途が共存する事業イメージや運営の成立可能性について、民間事業者へのサウンディング等を通じて検証を行い、複数用途の利活用を事業方針・エリアビジョンとして掲げることの有効性を検証することとした。

(2) 検証プロセス

ア サウンディング（第一段階）

第一段階のサウンディングは、具体的な事業条件を提示する前段階として、以下を目的として実施した。

【目的・狙い】

- 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な可能性の把握

これらを踏まえ、飲食、ウェディング、ホテル運営、福祉分野の事業者を対象に、旧東奥谷家住宅への関心の有無や参画可能性、市場性等についてヒアリングを実施した。

その結果、福祉分野の事業者からは具体的な関心は示されなかった一方で、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、歴史的建造物の特性を活かした活用可能性が示唆された。

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、福祉分野
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"> • 福祉分野：具体的関心は示されず • 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

図表 4-7 サウンディング（第一段階）結果概要（詳細は参考資料参照）

本サウンディングにより、参入意向のある業種の方向性が明確化されるとともに、今後の検討における重点分野を整理することができた。

イ 技術的検討（第一段階）

サウンディング結果を踏まえ、関心を示した民間事業者に対して、より具体的な検討を促すことを目的に、寺内町エリアの位置づけ整理およびエリアビジョン・事業方針の検討を行った。

a 寺内町エリアの位置づけと広域的視点

本調査では、寺内町エリアの活用可能性を検討する前提として、まず広域的な位置づけを整理した。

大阪府および南河内地域における寺内町の位置づけを把握するため、大阪府都市計画局へのヒアリングを実施した。その結果、寺内町は南河内地域の歴史・文化を象徴する拠点として、広域的な観光や地域づくりにおいても重要な役割を担い得るエリアであることが確認された。

① エリアマップ整理の観点

エリアマップの作成にあたっては、以下の観点から情報を整理した。

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

図表 4-8 エリアマップ作成にあたっての情報整理

② 可視化のプロセス

これらの情報を重ね合わせる形でエリアマップを作成し、以下を一体的に可視化した。

- 動線（駅からのアプローチ）
- 建築物の規模・分布
- 公共・民間機能の分布状況

単なる施設配置図ではなく、「拠点性」「回遊性」「滞留可能性」といった空間特性を把握することを目的とし、機能の重なりや空白地帯が把握できるよう整理した。



図表 4-9 エリアビジョン検討（主要建築物の分布）

③ 可視化によって明らかになったこと

エリアマップの整理を通じ、以下の点が明らかとなった。

- 旧東奥谷家住宅および民間所有の大型町家は、規模・立地の両面から、寺内町の回遊動線上における重要な結節点となり得る。
- 歴史的資源は面的に集積している一方で、滞在機能や拠点機能は必ずしも十分に結節しておらず、点在している。
- 駐車場や公園などの環境は一定程度整っているが、それらと歴史資源との接続性を高める余地がある。
- 飲食店等の民間機能は存在するものの、エリア全体としてのストーリー性や滞在導線の設計が十分に整理されていない。また、飲食店は伝統的建造物群保存地区内には少なく、駅とエリアとの間に点在している。

これらの整理により、寺内町は単体施設の活用ではなく、拠点となる建築物を核とし

た面的な利活用やバンドリングを前提とする検討が有効である可能性が示唆された。

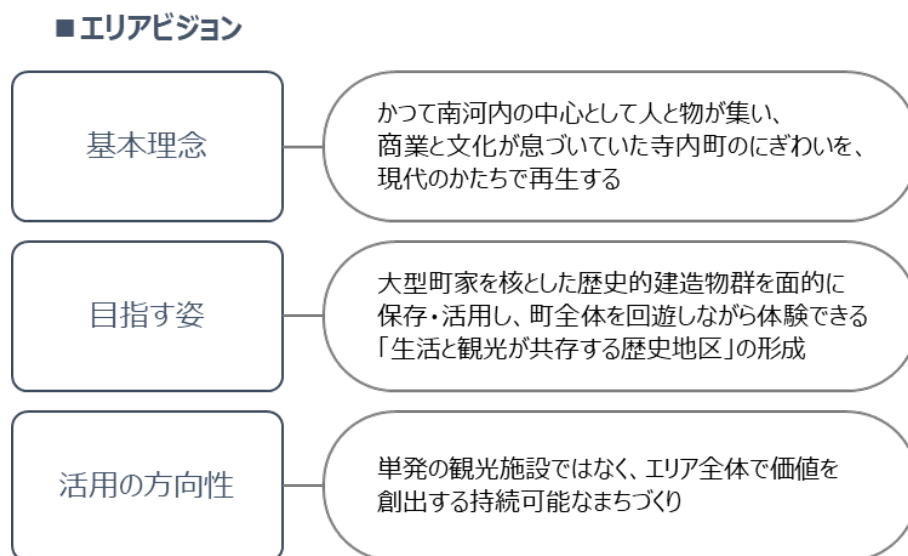
b エリアビジョンと事業方針の設定

以上の整理を踏まえ、本調査におけるエリアビジョンを、「かつて南河内の中心として人と物が集い、商業と文化が息づいていた寺内町のにぎわいを、現代のかたちで再生すること」と設定した。

その実現に向け、以下の事業方針を整理した。

- 旧東奥谷家住宅については、文化財としての価値を最大限に尊重しつつ、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。
- 寺内町エリアについては、大型町家を核とした歴史的建造物群を面的に保存・活用し、単発の観光施設ではなく、町全体を回遊しながら体験できる「生活と観光が共存する歴史地区」として再構築する。
- 観光偏重ではなく、住民の暮らしと調和し、地域に受け入れられる利活用を前提とする。
- 南河内の中心としての寺内町の文化を後世に伝えつつ、現代のビジネスとして成立する形で活用できるコンテンツを導入する。

これらを踏まえ、民間活力を導入しながら、旧東奥谷家住宅を起点に寺内町全体の再生と持続的な運営を図る事業モデルの検討を、本調査における基本的な方向性として整理した。



図表 4-10 エリアビジョンの設定

■事業方針

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

図表 4-11 事業方針の設定

ウ サウンディング（第二段階）

本段階のサウンディングは、第一段階で把握した参入意向を踏まえ、より具体的な事業化の可能性を検討することを目的として実施した。

【目的・狙い】

- ・ エリアビジョンおよび事業方針を提示したうえでの更なる意見徴収
- ・ 民間事業者の関心を一層高め、具体的な検討を促すこと
- ・ 民間事業者の事業内容とエリアビジョン・事業方針との整合性の確認
- ・ 具体的な事業化可能性の検討

これらを踏まえ、第一段階で関心を示した飲食、ウェディング、ホテル運営の事業者に対し、エリアビジョンおよび事業方針を提示した上で、参画条件や事業スキーム、収益性等に関する意見を聴取した。

あわせて、市の要望を踏まえ、新たにコワーキングスペースやシェアオフィスを運営する事業者を対象に追加ヒアリングを実施し、用途の多様化の可能性についても検討を行った。

本段階では、単なる関心の有無の確認にとどまらず、事業構想との整合性および具体的な事業化の現実性について踏み込んだ対話を行った点が特徴である。

その結果、以下のような整理となった。

a コワーキングスペース、シェアオフィスとしての活用

旧東奥谷家住宅をコワーキングスペースやシェアオフィスとして活用する可能性は、現時点では低いと判断された。

主な理由は以下の通りである。

- ① 顧客となるビジネスマン等の人口が少なく、ターゲット層が不明確である。
- ② 富田林市の立地が、ビジネス層を対象とする事業モデルに適さない。
- ③ コワーキングスペースやシェアオフィスでは、寺内町や町家のポテンシャルを十分に活かしきれない。

b 飲食店、ウェディング施設等としての活用

飲食店やウェディング施設としての活用についても、立地条件が課題として挙げられ、現段階では実現可能性は低いと評価された。特に住宅地であることから、飲食店単独（1店舗）での集客は難しいとの意見が多かった。

c 宿泊施設としての活用

宿泊施設としての活用については、複数の事業者から積極的な関心が示された。

一方で、旧東奥谷家住宅 1 棟のみでは、採算性を確保するために必要な客室数を確保できないとの指摘があり、旧田中家住宅を含めても十分ではないとの意見があった。そのため、寺内町エリア内に点在する民間所有の空き家・町家も含めた活用の可能性について、検討を進めることとした。

以上より、事業化の可能性については宿泊事業者からのみ関心が示されたため、宿泊に焦点を当てて検討を行った。

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

図表 4-12 第二段階サウンディング結果（詳細は参考資料参照）

エ 技術的検討（第二段階）

サウンディング結果を受け、宿泊事業者から、採算性確保に必要な客室数、客室規模、共用スペースの条件、想定 ADR（客室平均単価）、参考事例等に関する情報提供を受け、旧東奥谷家住宅に加え、民間所有建物も含めた初期的な事業プランの検討を行った。

■ ボリュームプラン検討要件（抜粋）

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で行える。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	

Guest Room			
面積	定員	必要室数	備考
30	2	4	コンパクトな 2 人部屋
40	3	4	コンパクトな 3 人部屋
50	3	4	コンパクトな 3 人部屋
60	4	2	スタンダードな 4 名部屋
70	4	2	スタンダードな 4 名部屋
80	4	2	リユクスな 4 名部屋
90	4	2	リユクスな 4 名部屋
100	6	1	リユクスな 6 名部屋
140	6	1	リユクスな 6 名部屋
200	6	1	ラグジュアリーな 6 名部屋

図表 4-13 民間事業者より受領した検討要件（抜粋）

■ 作成ポイント

建物名	作成ポイント
東奥谷家住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・道路から建物内に入った際の空間の広がり重視し、通常の出入口ではなく庭に面した出入口からの出入りを検討。別棟に宿泊の宿泊客もダイニングにアクセスしやすいように出入口を設置。 ・老朽化が進んでいる箇所を建替え、ダイニング・厨房を大空間で確保。 ・蔵はバーとして利用。 ・柱・壁を極力残した場合、客室を5室確保可能。 ・客室として確保できない部屋はBOHとして利用。 ・確認申請、スプリンクラーの設置が必要。

図表 4-14 ボリュームプラン作成ポイント（抜粋）

オ サウンディング（第三段階）

本段階のサウンディングは、これまでの対話を踏まえて具体化した初期プランを提示し、より実践的な事業化の可能性を検証することを目的として実施した。

【目的・狙い】

- ・ 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
- ・ 民間事業者から受領した検討要件を反映した具体的プランの提示
- ・ プランを踏まえた検討を通じ、より強い参画意向および具体的な事業化イメージを醸成すること

これらを踏まえ、宿泊事業者に対して、民間所有物件の活用も視野に入れた初期プランを提示し、再度サウンディングを実施した。

その結果、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。具体的には、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。また、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。

本段階では、抽象的な関心確認にとどまらず、具体的なプランを媒介として、より実効性の高い事業化イメージと参画意向を引き出すことができた。

(3) 検証結果

サウンディングおよび技術的検討を通じ、寺内町エリアにおいては、**分散型ホテルを中心とした宿泊用途を基軸に、エリア全体で事業展開できる可能性**があることが確認された。

エリアビジョンとして動線や施設分布の考え方を提示したことで、民間事業者が単体施設ではなくエリア全体を面的に捉えた事業イメージを具体化しやすくなった。その結果、まち歩きルートの設定や祭り・イベントと連動した活用など、地域特性を生かした提案が示さ

れた。

また、宿泊用途を基盤とすることで、飲食等の関連機能を組み合わせた複合的な利活用の可能性も確認された。すなわち、分散型ホテルを核とし、周辺施設と段階的に連動させる展開モデルの方向性が見いだされたことが本検証の主要な成果である。

一方で、宿泊事業を導入する場合、公共施設を長期間にわたり民間事業者へ貸し出すこととなるため、文化財としての価値や地域利用との両立など、公共性をどのように確保するかについては、今後の重要な検討課題として整理された。

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

図表 4-15 検討プロセスを踏まえた成果と課題

4-3. 事業手法・資金調達手法としての LABV の有効性の検証

(1) 調査方針の設定

本調査では、スモールコンセッションを実現するためには、事業方針やエリアビジョンに加え、事業手法および資金調達手法の選択とその検討の進め方が、事業化の成否を大きく左右する重要な要素であるとの問題意識のもと、検討を行った。

旧東奥谷家住宅は歴史的価値の高い建造物である一方で、改修に係るコストや維持管理負担が一定程度見込まれることから、従来型の指定管理や単独運営では市の財政負担が大きく、長期的に維持・管理していくことが難しいと考えられた。

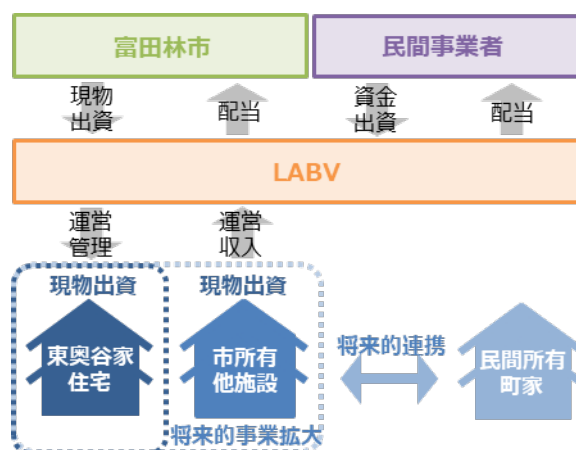
このような課題を踏まえ、自治体にとって財政負担を抑えつつ、民間のノウハウを活用した効率的な事業運営が可能ではないか、また官民が所有する複数の建物を組み合わせることで、エリアマネジメントを含めた包括的な地域活性化が図れるのではないかと考え、本調査では LABV をはじめとする官民連携スキームが、歴史的建造物を対象としたスモールコンセッションにおいて有効ではないかという調査方針を設定した。

具体的には、市と民間事業者が共同で出資する LABV を設立し、当該 LABV が事業を統括することにより、複数の民間事業者が役割分担しながら参画できる事業スキームの可能性に着目した。

また、旧東奥谷家住宅の施設特性を活かし、市外からの観光客を主なターゲットとした宿泊機能や物販、飲食等の導入を想定する一方で、地域に開かれた施設とする観点から、子どもや高齢者、障がい者等も利用可能な福祉的機能や地域向けサービスを組み合わせる可能性についても検討対象とした。このような多機能・多主体型の事業構成において、LABV 型の事業統括が有効に機能するのではないかと考えた。

さらに、旧東奥谷家住宅にとどまらず、将来的に市所有施設を同一の LABV のもとで一元的に管理・運営することで、事業規模の拡大や持続性の向上が図れるのではないかという調査方針を設定した。

本調査方針のもと、旧東奥谷家住宅の改修計画や概算コスト、想定用途等の検討結果を踏まえつつ、民間事業者へのサウンディングを早期に実施し、LABV を含む複数の事業手法・資金調達手法について、スモールコンセッションにおける有効性を検証することとした。



図表 4-16 業務開始当初のスキーム図

(2) 検証プロセス

ア サウンディング（第一段階）

本段階のサウンディングは、事業手法の方向性を見極めることを目的として実施した。

【目的・狙い】

- 調査方針で設定した官民共同事業体（LABV 方式）の適用可能性の確認
- LABV 方式が困難な場合に想定される代替的な官民連携スキームの把握
- 民間事業者の参画条件やリスク分担に対する考え方の整理

これらを踏まえ、旧東奥谷家住宅に関心を示した民間事業者を対象に、官民共同出資による LABV 方式の適用可能性や参画条件についてヒアリングを実施した。

	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

図表 4-17 サウンディング（第一段階）の結果概要（詳細は参考資料参照）

その結果、複数の事業者から「対応可能」または「検討可能」との回答を得た。また、LABV 方式が前提条件によっては難しい場合に備え、他の官民連携スキームの可能性についても意見を把握することができた。

本サウンディングにより、LABV 方式の実現可能性を確認するとともに、事業スキーム検討の方向性を整理することができた。

イ 技術的検討（第一段階）

a 従来型の公設公営と主な PPP 手法

サウンディングを実施しつつ、まずは従来型の公設公営と主な PPP 手法について、その特徴やコスト削減効果等を以下の通り整理した。

	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	LABV	長期 (20~30年)	◎	◎	

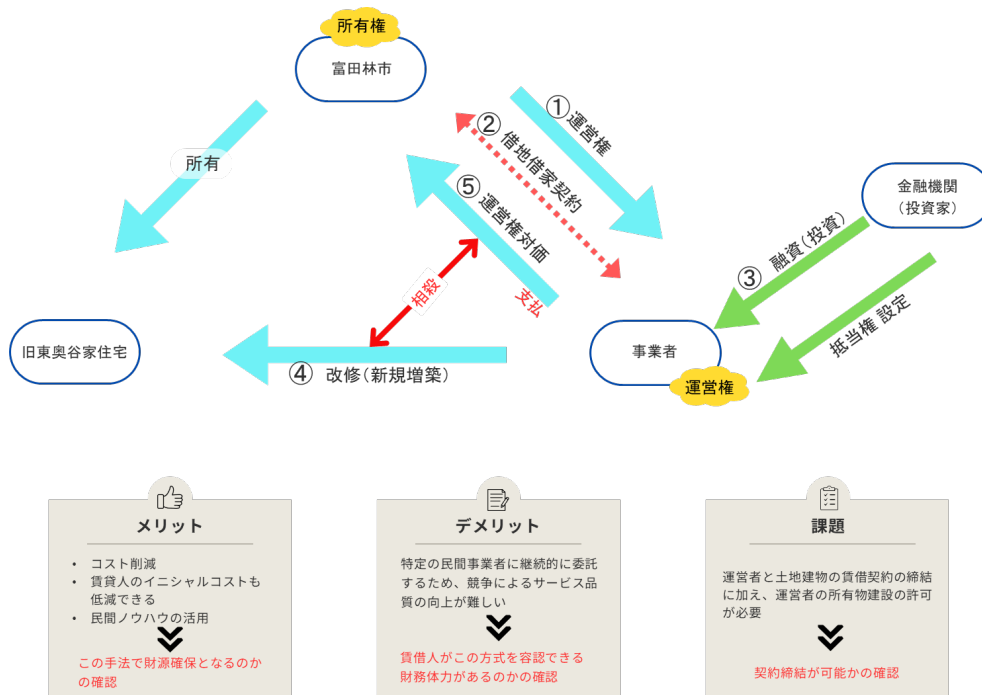
図表 4-18 従来型の公設公営と主な PPP 手法の比較

伝統的建築物の維持管理には、一般的な建築物と比較して多額の費用を要する。特に、耐震補強を含む躯体改修や大規模修繕に加え、その後の維持管理費や運営費までを市の財政のみで負担することには限界がある。

このため、財政負担の軽減効果に着目して各手法を比較検討した。その結果、従来型の公設公営や指定管理者制度ではコスト削減効果が限定的である一方、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ことが明らかとなった。

b コンセッション方式のスキーム検討

PFI手法の中でも、本事業への導入可能性が比較的高いと考えられるコンセッション方式について、富田林市におけるスキーム案を想定し、そのメリット・デメリットを整理した。



図表 4-19 コンセッション方式を想定したスキーム案

ただし、施設の所有権が市にある場合、「法的に耐震補強義務が生じない場合であっても、有事の際には行政の道義的責任が問われる可能性が高い」との考え方から、民間に貸し付ける前提であっても耐震補強を実施すべきと判断する自治体が多い。富田林市の見解は引き続き検討中であるが、耐震補強や大規模修繕などの躯体改修費については、市が一定の負担を求められる可能性が高いと整理された。

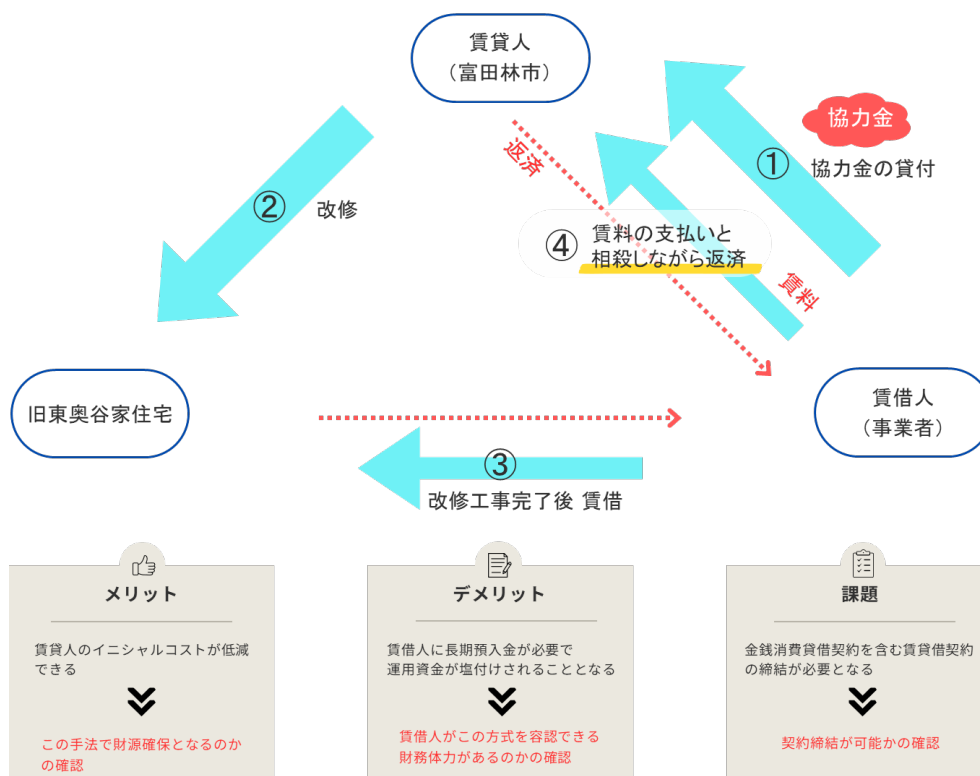
このため、市の財政負担を軽減できる方策の有無について追加検討を行い、建設協力金方式および LABV 方式の可能性についても併せて検討した。

c 建設協力金方式のスキーム検討

民間分野で活用されている建設協力金方式の本事業への適用可能性について検討した。建設協力金方式とは、一般にテナント（借主）が所有者（貸主）に対して建設協力金を融資し、所有者が賃料の中から当該協力金を返済していく仕組みである。

市との協議の結果、民間事業者から市に対して一時的に資金を拠出してもらうスキームについては、市として受け入れが難しいとの結論に至った。一方で、改修を市が実施する場合には権利関係が明確になるという利点がある。しかし、民間事業者側による資金調

達については、借入等の実現可能性が必ずしも高くはないとの見込みも示された。



図表 4-20 コンセッション方式を想定したスキーム案

1. 建設協力金とは
 賃借人が賃貸人に建物の新築や改修に必要な費用を提供する手法。
 返還方法は一定期限後の割賦返済や賃料で相殺するなどの方法が用いられる。

2. 公共での採用事例
 必ずしも建設協力金とならなくとも、その趣旨から民間事業者が費用負担して、賃料と相殺するプログラムの例です。

① **廃校活用プロジェクト**
 全国各地で行われている廃校のリノベーション事業では、廃校を地域の観光施設、宿泊施設、またはワーキングスペースとして活用するために、民間事業者が改修費用を負担し、その費用を賃料と相殺する形で契約が行われることがあります。

② **地域商業施設の再生プロジェクト**
 地方自治体が所有する老朽化した商業施設や市場の再生プロジェクトにおいて、民間事業者が施設を改修し、その費用を賃料と相殺する契約が行われる可能性があります。

3. 注意点（公共の場合）
 公共で建設協力金を採用する場合には、以下のような特有の課題や注意点があります。

① **公平性・透明性の確保**
 公共契約では、特定の事業者には有利な条件を設定することができないため、建設協力金の設定や賃料相殺の条件については、入札や公募などの透明な手続きを経る必要があります。

② **法令の適合性**
 公共契約は、地方自治法や会計法などの法令に基づいて手続きが行われる必要があります。建設協力金を賃料と相殺する仕組みがこれらの法令に適合しているか、事前に確認が必要です。

③ **財務会計の処理**
 建設協力金を受け取る場合、公的機関の財務会計上の処理が問題となる場合があります。例えば、建設協力金を負債として計上するのか、収益として計上するのかを明確にする必要があります。

④ **事業終了時の処理**
 契約終了時に未相殺分が残る場合、その取り扱いについて事前に契約で定めておく必要があります。

図表 4-21 建設協力金方式の説明

これらの検討およびサウンディング結果を踏まえ、最終的に LABV 方式を想定した場合の役割分担およびリスク分担について整理を行った。

d LABV 方式における役割分担

役割分担について、以下の通り整理を行った。

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

図表 4-22 LABV 方式における役割分担の整理

LABV 方式における市、民間事業者、LABV（官民共同事業体）の役割分担を整理した結果、以下の考え方が明確となった。

- 市は、公有資産である古民家を現物出資し、まちづくり方針や用途、地域貢献条件等を示すことで、事業全体の公共性を担保する役割を担う。
- 民間事業者は、資金出資を行うとともに、実現可能な事業計画の提案、運営ノウハウや人材の提供を通じて、収益性の確保を図る役割を担う。
- LABV（共同事業体）は、両者の出資を原資として事業を実行する主体として、設計・工事発注、品質管理、資金調達、宿泊・飲食・物販等の運営を一体的に担い、日常的な経営判断を行う。

収益については、出資比率に応じた配当を基本とし、事業終了時には資産の帰属や事業継続の可否について整理する枠組みとした。

d LABV 方式におけるリスク分担

リスク分担について、以下の通り整理を行った。

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	主に対処主体	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

図表 4-23 LABV 方式におけるリスク分担の整理

リスク分担について整理した結果、需要変動や運営リスク、改修費増額リスク、資金調達リスク等の事業リスクは、原則として LABV が直接負担し、市および民間事業者は出資額の範囲内で責任を負う構造となることが確認された。

法制度変更や政策変更については、市が主たる対応主体となる一方で、LABV は事業条件の変更や事業計画の修正を求められる立場となる。

災害や不可抗力への対応については、市が公的支援の検討主体となり、LABV は施設復旧や事業継続の実務を担う役割分担とした。

また、資産価値下落や事業破綻時の責任については、いずれも出資額の範囲内に限定される点が整理された。

ウ サウンディング（第二段階）

本段階のサウンディングは、第一段階の結果を踏まえ、LABV方式の具体的な事業スキームおよび実現可能性を検証することを目的として実施した。

【目的・狙い】

- LABV方式の具体的な事業スキームの確認
- LABV方式の実現可能性の精査
- LABV方式が難しい場合に想定される代替的な官民連携スキームの把握

これらを踏まえ、第一段階で「対応可能」と回答した事業者に対し、より具体的な事業スキームの検討を依頼し、出資体制や事業主体の在り方、エリア展開の方法等について意見を聴取した。

	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	• 直ちにLABV/SPCを設立することには慎重	• SPC組成による対応は可能
具体的な事業スキーム	• まずは開発事業者1社による事業化を先行	• 検討中
出資・事業主体の考え方	• 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	• 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	• 民間所有建物を含めたエリア一体での活用に支障なし	• 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	• 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	• 検討中 • 地域と一体となった事業推進を重視

図表 4-24 サウンディング（第二段階）の結果概要（詳細は参考資料参照）

その結果、民間所有の建物を含めたエリア一体での活用については支障がないとの回答が得られた。一方で、LABVやSPCを直ちに設立するのではなく、まずは開発事業者1社による事業化を先行させ、運営が安定した段階でREIT等の活用を検討したいとの意見が示された。

また、別の事業者からは、民間所有の建物を含め、地域住民も参画する形でSPCを組成することにより、地域と一体となった事業推進を図りたいとの意向が示された。

本段階のサウンディングを通じて、LABV方式の実現に向けた具体的な論点が明確化されるとともに、段階的な事業化や他スキームの活用といった現実的な選択肢も整理することができた。

エ 技術的検討（第二段階）

サウンディング結果を踏まえ、市において対応可能な事業手法の整理に加え、市が改修工事を行った場合の概算費用の算出および民間所有建物の情報整理を行った。

a 事業手法の整理

旧東奥谷家住宅を対象とした主な公有財産活用手法として、「売却」「土地建物貸付」「PFI・コンセッション」「LABV」の4方式について比較整理を行った。¹

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	共同事業者 (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)

図表 4-25 主な公有財産活用手法の比較

その結果、以下の特徴が明らかとなった。

- LABV 方式は、市が公有資産のみを提供し、耐震補強等の直接的な資金負担を伴わない点で、市の財政方針と整合する。一方で、市に前例がなく、公有資産の現物出資と民間購入資産が混在する所有構造や配当スキームについて、議会等への丁寧な説明が必要となる。
- PFI・コンセッション方式は、所有権が市に残るため、耐震補強や大規模修繕などの

¹ 参考文献：内閣府民間資金等活用事業推進室、事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書、令和7年6月

躯体改修費を市が負担する必要がある、市の財政制約と整合しない。

- 土地建物貸付方式は、民間事業者に一定の自由度があるものの、長期貸付の可否検討が必要であり、耐震補強は市負担となる。
- 売却方式は、民間事業者が自ら資金調達を行い、自由度の高い事業展開が可能であり、金融機関融資の観点からは現実的な手法である。一方で、文化財としての公益性をどのように担保するかが大きな課題となる。

b 市が改修主体となる場合の概算費用

旧東奥谷家住宅を市が直営で活用する場合を想定し、耐震補強や大規模修繕を含む躯体改修費、設計・施工費、将来の維持管理費の概算を算出した。

工事の着手が数年先となる可能性を踏まえ、物価上昇も加味した結果、市がこれらの費用を単独で負担することは、現下の財政状況のもとでは極めて困難であることが明らかとなった。

また、法令上は耐震補強が義務付けられていない場合であっても、災害時の安全確保や社会的責任の観点から、市が所有者である限り、耐震補強を含む躯体改修は事実上、市が実施すべきものと整理された。市が所有権を保持したまま民間事業者に運営を委ねる方式（PFI・コンセッション等）では、最もコストのかかる躯体改修を市が負担する構造となり、財政負担の軽減につながらない。

c 民間所有の建物整理

	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㎡を超える)	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

図表 4-26 民間所有 物件概要の整理 (抜粋)

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した。あわせて、市から民間所有者に対する簡易的なサウンディングを実施した。

オ サウンディング (第三段階)

本段階のサウンディングは、事業スキームの具体化に向け、一部を貸付方式、一部を所有方式とする混在型スキームの成立可能性を確認することを目的として実施した。

【目的・狙い】

- 一部を貸付、一部を所有とする混在型スキームの成立可能性の確認
- 資金調達手法および金融機関の融資可能性の把握
- エリア一体活用を前提とした場合の実務上の支障の有無の確認

これらを踏まえ、第二段階で意向を示した事業者に対し、混在型スキームにおける事業成立性や資金調達の考え方についてヒアリングを行った。

	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	・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	・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	・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

図表 4-27 サウンディング（第三段階）の結果概要（詳細は参考資料参照）

その結果、所有権を有する建物については、土地・建物を担保として金融機関から融資を受けることが可能であり、自己資金と金融機関融資を組み合わせた一般的な不動産投資・事業融資の枠組みが最も現実的であるとの見解が示された。

また、民間所有建物を含めたエリア一体での活用を前提とする場合には、貸付方式と所有方式が混在するスキームであっても、事業推進上の大きな支障はないとの回答が得られた。

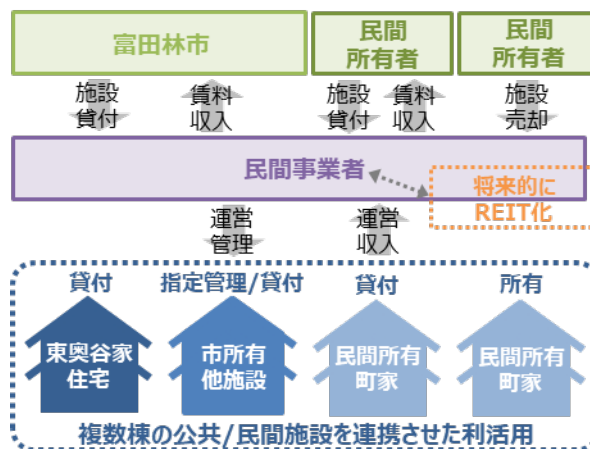
本段階の検証により、混在型スキームが実務的にも成立し得る選択肢であることが確認され、今後の事業スキーム検討における具体的な方向性を整理することができた。

(3) 検証結果

一連のサウンディングおよび技術的検討を通じ、当初想定していた LABV 方式の適用可能性を含めて多角的に検討を行った結果、現時点では開発事業者 1 社による事業化を前提とし、市所有建物と民間所有建物を組み合わせた「一部貸付・一部所有の混在型スキーム」が最も実現可能性の高い選択肢であることが確認された。

また、将来的には REIT (Real Estate Investment Trust : 不動産投資信託) 等の活用により、より大きな民間資本の導入余地が生まれる可能性も民間事業者より示唆された。

一方で、LABV 方式についても、検討を継続している事業者が存在することから、将来的な選択肢として引き続き検討の余地があると整理された。



図表 4-28 一部貸付・一部所有のスキーム図

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

図表 4-29 検討プロセスを踏まえた成果と課題

本検証の成果は、LABV 方式を含め多様な PPP 手法を比較検討した結果、現時点で最も実現可能性が高い事業手法として「一部貸付・一部所有の混在型スキーム」を具体的に導出できた点にある。

一方で、

- 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
- 将来的な資本政策（REIT 等）の検討

が今後の主要な検討課題である。

4-4. バンドリングの有効性の検証

(1) 調査方針の設定

本調査では、スモールコンセプションを成立させるためには、個別施設ごとの事業性のみならず、**複数の建物や機能を組み合わせた事業構成のあり方が重要な要素となる**との問題意識のもと、バンドリングの有効性について検討を行った。

寺内町地区内には、旧東奥谷家住宅をはじめ、伝統的建造物を含む複数の既存公共施設が点在しており、いずれも老朽化への対応と将来を見据えた利活用の方向性を検討する必要がある。一方で、これらの施設を個別・単体で活用しようとした場合、**初期投資や維持管理コストに対して十分な収益を確保することが難しく、事業化のハードルが高い**という課題が想定された。

このような課題を踏まえ、本調査では、旧東奥谷家住宅をエリアにおけるコア施設と位置づけ、その周辺に立地する既存公共施設（計5施設）をサテライト施設として連携させ、さらに将来的には個人所有の町家も含め、**広域的に点在する施設群を一体的に捉えた「面的バンドリング」による利活用が有効ではないか**という調査方針を設定した。

具体的には、各施設に個別の役割や機能を持たせつつも、運営管理や事業スキームを一体化することで、来訪者の回遊性向上や運営効率の改善を図り、**単体では成立しにくい事業であっても、施設群全体としての事業性を確保できる可能性**があるのではないかと考えた。また、こうした点在型の施設群をスモールコンセプション方式により統括的に活用することで、民間事業者にとっても参画しやすい事業環境を構築できるのではないかと想定した。

本調査方針のもと、旧東奥谷家住宅および既存公共施設の特性整理を行うとともに、民間事業者へのサウンディングや技術的検討を通じて、面的バンドリングがスモールコンセプションの成立および持続的な事業運営に与える効果について検証することとした。

(2) 検証プロセス

ア 技術的検討（第一段階）

公共施設のバンドリング可能性を検討する前提として、市が所有・管理する施設の基礎情報を整理・確認することを目的に実施した。

【目的・狙い】

- 市への基礎情報のサウンディング
- 市が寺内町地区で所有・管理している6施設について、財産区分、管理方法、条例の有無、用途、一般公開の状況等の確認
- 今後の活用方針検討にあたっての制度的・運用上の制約条件の把握

これらを踏まえ、公共施設のバンドリングの可能性を検討するにあたり、まず寺内町地区において市が所有・管理している6施設について、財産区分、管理方法、条例の有無、用途、一般公開の状況等の基礎情報を整理した。

	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	○

図表 4-30 市が寺内町で所有・管理する施設一覧

整理の結果、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の 4 施設は、いずれも指定管理者制度を導入しており、指定期間が令和 9 年度末までとなっていることから、短期的な運営手法の転換は困難であることが確認された。

一方、旧田中家住宅は直営管理であるため、比較的柔軟な活用方策の検討が可能であると整理された。また、旧東奥谷家住宅は普通財産であり、活用手法の検討余地が大きいことが確認された。

本整理により、各施設の制度的条件を踏まえた段階的なバンドリング検討の前提条件が明確化された。

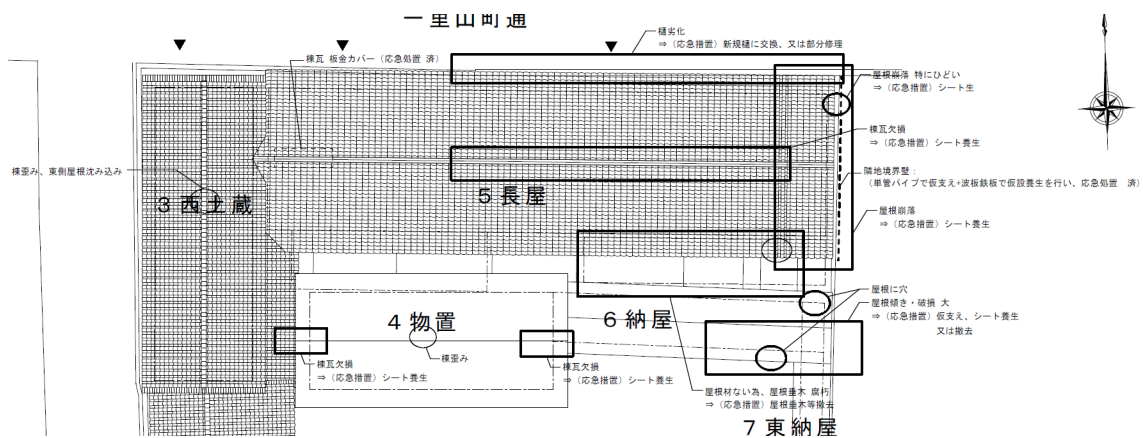
イ 技術的検討（第二段階）

上記整理を踏まえ、旧東奥谷家住宅および旧田中家住宅を対象に、建物の構造形式、劣化状況、過去の改修履歴等の把握、用途制限、建築基準法上の確認申請の要否、排煙設備やスプリンクラーの設置要否、小屋裏界壁の有無、構造設計・耐震補強の必要性等について、法的・技術的な確認を行った。

	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	-

図表 4-31 公共所有 物件概要の整理



図表 4-32 劣化状況の確認

ウ サウンディング (第一段階)

本段階のサウンディングは、市が所有する公共施設について、複数施設を一体的に活用する可能性を確認することを目的として実施した。

【目的・狙い】

- ・ 市所有公共施設の複数施設一体活用の可能性の確認
- ・ 施設間の立地条件や規模が事業性に与える影響の把握
- ・ 宿泊事業として成立させるために必要な規模・条件の整理

これらを踏まえ、旧東奥谷家住宅に関心を示した民間事業者を対象に、旧田中家住宅を含めた複数施設の一体活用の可能性について意見を聴取した。

	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

図表 4-33 サウンディング（第一段階）の結果概要（詳細は参考資料参照）

その結果、宿泊事業者からは、2 棟を併せた活用自体は事業スキーム上可能であるとの見解が示された。一方で、両施設間に一定の距離があることから運営の面で課題があること、また 2 棟のみでは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する可能性があるとの指摘があった。

本サウンディングにより、複数施設の一体活用は制度上は可能であるものの、事業性の観点からはさらなる規模確保や面的展開の検討が必要であることが明らかとなった。

エ 技術的検討（第三段階）

a 民間所有町家の調査

サウンディング結果を踏まえ、市において活用の可能性があると考えられる民間所有の大型町家を抽出し、計 6 棟について現地調査を実施するとともに、法的条件や建物特性の整理を行った。（図表 4-25 民間所有 物件概要の整理 参照）

b バンドリングのための事業スキーム案

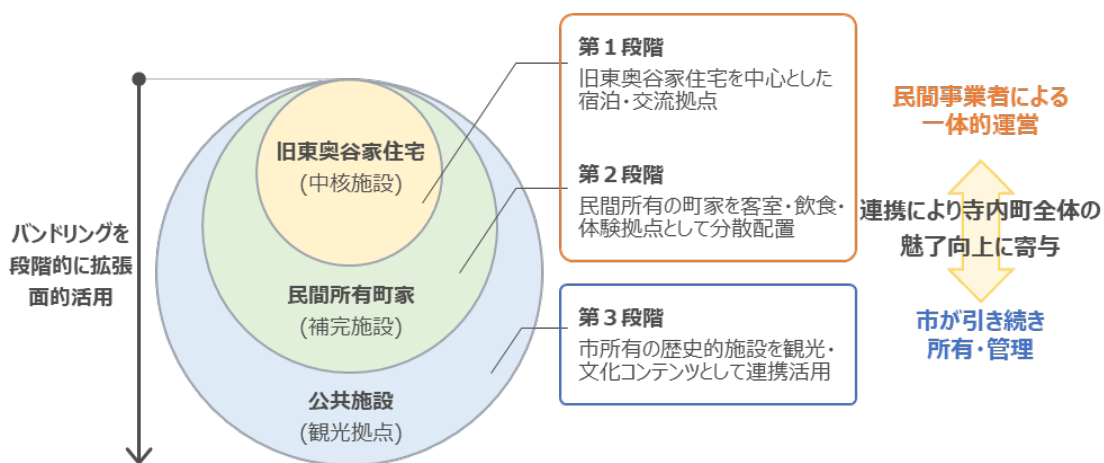
宿泊事業者から旧東奥谷家住宅だけでなく、周辺の市有施設および民間所有の町家を含めて一体的に活用する可能性が示されたことを受け、本調査で想定するバンドリング型事業スキームを以下の構造を基本として検討した。

- 中核施設：旧東奥谷家住宅を中心とした宿泊・交流拠点
- 補完施設：民間所有の町家を客室・飲食・体験拠点として分散配置
- 観光拠点：旧杉山家住宅、旧田中家住宅など、市所有の歴史的施設を観光・文化コンテンツとして連携活用

民間事業者が旧東奥谷家住宅を賃貸および参画する民間町家を取得し、分散型ホテルとして一体運営する。市は、重要文化財である旧杉山家住宅について、撮影、展示会、結婚式の前撮り等の非日常的な文化観光コンテンツとしての活用を認めることで、宿泊事業との相乗効果を創出する。

旧田中家住宅については、行政財産のため、しばらくは市が引き続き所有・管理しつつ、旧東奥谷家住宅の改修期間中のイベント利用や、宿泊事業との連携活用を通じて、地区全体の魅力向上に寄与させる。

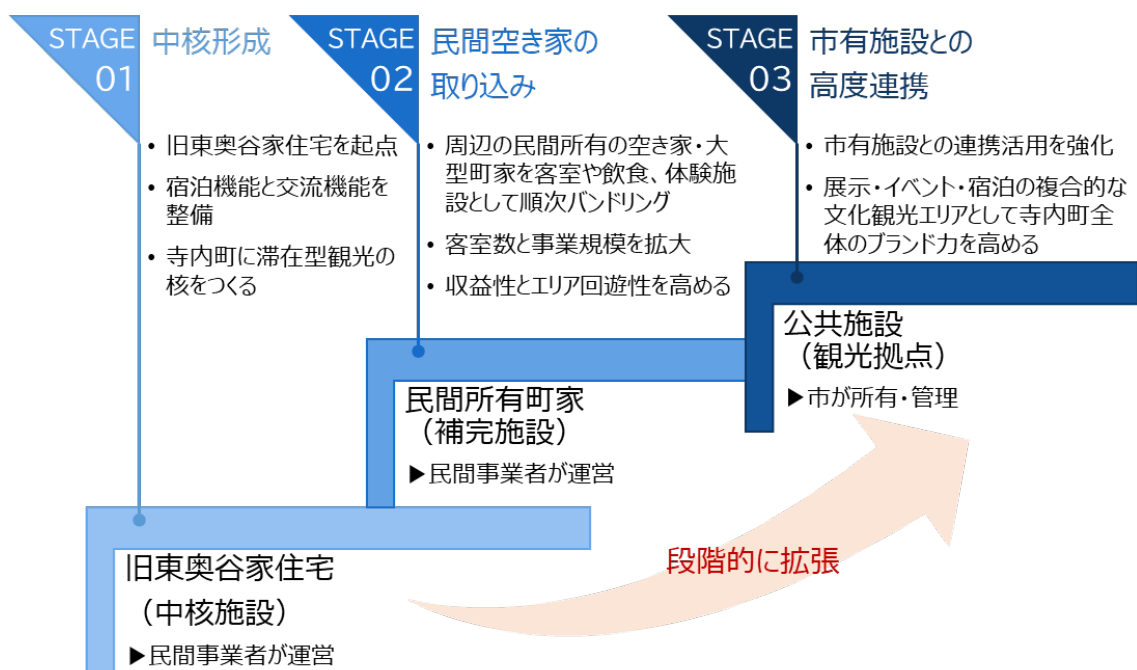
今後、寺内町内の施設についても、町並み形成において有用な建物であればバンドリングの対象として検討することとなった。



図表 4-34 バンドリングのイメージ図

c エリア内への横展開に向けた検討事項とロードマップ

バンドリングは一度での完成は難しく、段階的に拡張していくことが現実的である。そのため、本調査では、次のようなロードマップを想定した。



図表 4-35 段階的なバンドリングのイメージ図

■ 第1段階：中核形成

旧東奥谷家住宅を起点に、宿泊機能と交流機能を整備し、寺内町に滞在型観光の核をつくる。

■ 第2段階：民間空き家の取り込み

旧東奥谷家住宅の事業と同時並行で、周辺の民間所有の空き家・大型町家を客室や飲食、体験施設として順次バンドリングする。これにより客室数と事業規模を拡大し、収益性とエリア回遊性を高める。

■ 第3段階：市有施設との高度連携

旧田中家住宅など市有施設との連携活用を強化し、展示・イベント・宿泊の複合的な文化観光エリアとして寺内町全体のブランド力を高める。

市の活用検討の優先順位は、①旧東奥谷家住宅、②民間所有の空き家、③旧田中家住宅である。旧田中家住宅は耐震改修が完了しており状態も良好なため、急を要さない。

この段階的アプローチにより、市は初期リスクを抑えつつ、民間事業の進捗に応じてエリア全体の価値を引き上げることが可能となると想定した。

オ サウンディング（第二段階）

本段階のサウンディングは、民間所有建物を含めた面的活用の可能性を具体的に検討し、より具体的な事業性の検討および事業化イメージを醸成することを目的として実施した。

【目的・狙い】

- 民間所有建物の概要情報を提供し、当該建物を含めた事業検討を促すこと
- 民間所有建物を含めた場合の事業性の判断
- 市の関与範囲および役割の整理

これらを踏まえ、宿泊事業者に対し民間所有建物の概要情報を提供し、活用を前提とした事業スキームの検討を依頼した。

	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

図表 4-36 サウンディング（第二段階）の結果概要（詳細は参考資料参照）

その結果、より詳細な事業性判断を行うためには、建物の構造状況や改修範囲等を把握するための現地調査が不可欠であるとの意見が示された。一方で、民間所有建物の調査には各所有者の理解と協力が前提となるため、市が直接的に関与できる範囲には限界があることも確認された。

このことから、市の関与は伝統的建造物群保存地区としての町並み保存方針や活用の方向性を明確に示すことに重点を置くべきであるとの整理に至った。

また、本過程を通じて、民間事業者が富田林寺内町の景観および文化的価値を高く評価し、市の歴史的町並み保全の考え方と方向性が概ね一致していることが確認された。これを踏まえ、市と民間事業者との間で町並み保存に関する協定締結の可能性についても意見交換を行った。

カ 技術的検討（第四段階）

サウンディング結果を受け、市と民間事業者との間で協定締結に向けた調整および内容確認を行った。

a 協定締結に至った背景

第三段階までのサウンディングを通じ、

- 分散型ホテルを核とする事業方向性について一定の共通理解が形成されたこと
- 混在型スキームおよび段階的バンドリングの考え方について実務的な成立可能性が確認されたこと
- 市と民間事業者との間で、町並み保全に対する基本的価値観が概ね一致したことを踏まえ、今後の具体的検討を円滑に進めるため、協議の枠組みを明確化する必要が生じた。

また、民間所有建物を含めた面的展開を想定する場合、関係者間の継続的な情報共有と信頼関係の構築が不可欠であり、単発のサウンディングに留まらない継続的連携体制が求められた。

b 協定の位置付け

本協定は、

- 設計・施工・運営に関する契約ではない
- 出資や事業実施義務を伴うものではない

将来的な事業化の可能性を見据えた「検討段階における連携の基本枠組み」を確認するものとして整理した。

事業者選定や契約交渉に先立つ前段階に位置付けられる、補助的・準備的性格の合意である。

c 協定において共有された基本方針

協定では、以下の基本方針を共有された。

- 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

これにより、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された。

d 協定締結の意義

協定締結は最終成果ではなく、

- 抽象的構想段階から具体的事業検討段階へ移行したことを示す節目
- 段階的バンドリング推進のための制度的足場
- 官民の信頼関係を明文化した到達点

と位置付けられる。

これにより、本調査は構想整理にとどまらず、実質的な事業化検討へ進展する基盤を形成したと考えられる。

(3) 検証結果

一連のサウンディングおよび技術的検討を段階的に実施した結果、旧東奥谷家住宅単体での活用検討から出発し、市所有施設、さらに民間所有町家を含めた面的な活用へと検討が拡張された。

その結果、一度に全体を統合するのではなく、中核施設を起点に**段階的に対象を拡張**していく「**段階的なバンドリング**」が最も現実的かつ実効性の高いアプローチであることが明確となった。

民間所有の町家等を含めた面的なバンドリングを前提とすることで、事業収支の安定性を高めるとともに、歴史的町並みの保全とにぎわい創出を両立できる可能性が高いことが明らかとなった。

寺内町地区には、所有者の高齢化や後継者不足により維持が困難となっている大型町家や古民家が複数存在し、市への寄贈意向を示す事例も見られる。こうした建物を将来的にバンドリングの対象として取り込むことは、町並み保存と事業規模の拡張の双方にとって有効であると整理された。ただし、市の関与は景観保全および文化財保護に限定し、所有や運営に伴うリスクは民間事業者が負うことを原則とする必要がある。

また、本検討過程を通じて、市と民間事業者との間で歴史的町並み保全に関する基本的方向性が共有され、「**富田林寺内町の歴史的町並みの保全に関する連携協定**」を締結するに至った。これは特定の事業スキームや契約条件を確定するものではなく、寺内町の歴史的価値の保全と持続的な活用という基本的な方向性について共通認識を形成し、今後の具体的な事業検討を協力して進めていくための枠組みを定めたものである。

本調査では、民間事業者へのサウンディングと技術的検討を同時並行で進め、その結果を相互に反映させながら検討精度を高めてきた。このプロセスは、初期の概略的な対話から始まり、建物条件やコスト、制度条件が具体化するにつれて検討内容が段階的に深化していく「**アジャイル型**」の検討プロセスであったと整理できる。

協定の締結は、この過程を通じて、市のまちづくり方針、文化財保全に対する考え方、民間事業としての成立可能性について一定の方向性が共有されたことを示す節目であり、次段階の具体的な事業化検討へ進むための基盤が形成された成果として位置づけられる。



図表 4-37 将来的なバンドリングのイメージ

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 的条件確認	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	2 棟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

図表 4-38 検討プロセスを踏まえた成果と課題

本検証の成果は、単体活用から出発し、市有施設、さらに民間町家へと検討対象を拡張する中で、「段階的なバンドリング」という実行可能な発展モデルを導出できた点にある。

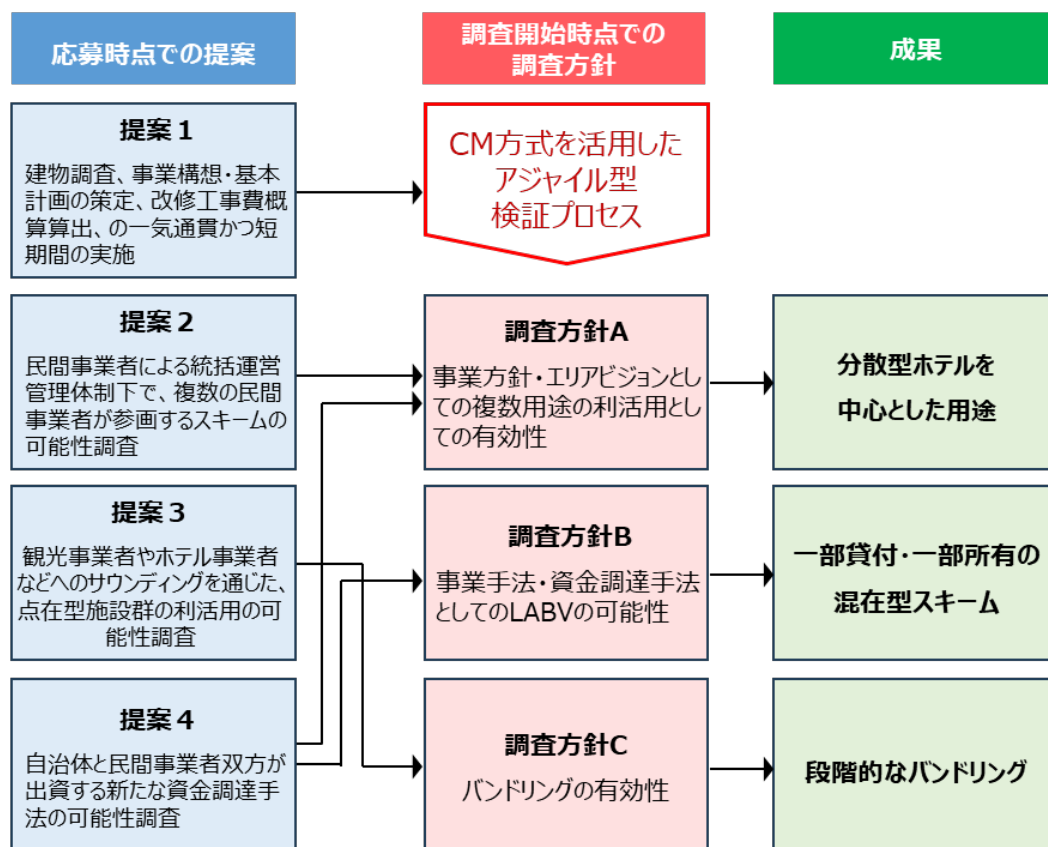
一方で、以下が今後の主要課題である。

- 民間所有者との合意形成
- 市の関与範囲の明確化
- 将来的な事業化契約の具体化

4-5. 調査成果・課題・気づき

(1) 成果

本調査では、スモールコンセッションの推進にあたり有効となり得る考え方を整理するため、調査方針 A～C を設定し、民間事業者へのサウンディングおよび技術的検討を通じて検証を行った。その結果、各調査方針は検討の進展に伴い具体化・修正され、以下の成果が得られた。



図表 4-39 応募時の提案・調査開始時の調査方針・成果の対応表

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の有効性」

1. 分散型ホテルを核とする事業構成の有効性

旧東奥谷家住宅単体での活用ではなく、周辺施設と連携した分散型ホテルを核とする事業構成が、事業性・実現性の両面から有効であることが確認された。宿泊機能を中心に、飲食、物販、地域利用等の用途をエリア内に分散配置することで、歴史的町並みとの調和を保ちつつ持続的な収益確保が可能となる点が評価された。

2. 歴史市街地特性を踏まえた用途構成の方向性

寺内町地区が住宅地である歴史市街地の特性を踏まえ、観光に偏重した利用ではなく、住民の暮らしと調和し、地域に受け入れられる用途構成を前提とすることが重要であることが、民間事業者からの提案を通じて確認された。

調査方針 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

サウンディングの結果、現時点では LABV 方式よりも、開発事業者 1 社による事業化の方が事業成立の可能性が高いことが確認された。その場合の事業スキームとしては、市所有建物と民間所有建物を組み合わせ、一部を貸付、一部を民間所有とする混在型のスキームが有力な選択肢として整理された。

2. 混在型スキームの合理性

このスキームにより、市は文化的価値や公共性の高い資産について一定の関与を維持しつつ、民間事業者は投資判断や事業運営の自由度を確保できるため、双方にとって現実的な事業構造となることが確認された。特に、初期投資負担やリスク配分を明確に整理しやすいことから、民間事業者による具体的な事業検討が進展する結果となった。

3. 将来的な資本政策の可能性

将来的には REIT 等を活用することで、事業の成熟段階に応じた民間資本の追加導入等が可能となる余地があることも、民間事業者から示唆された。

一方で、LABV 方式についても、引き続き検討を継続している事業者が存在しており、富田林市では現時点での最適解ではないものの、将来的な事業展開や資本構成の選択肢の一つとして検討を継続する意義はあると整理された。

調査方針 C「バンドリングの有効性」

1. 面的展開による事業安定化

旧東奥谷家住宅単体での事業成立を目指すのではなく、市所有施設や周辺の民間所有建物を含めて面的に捉えることで、事業収支の安定性や事業スケールの確保が可能となることを確認した。

2. 段階的バンドリングの考え方

検討の過程においては、バンドリングを一度に完成させることは現実的ではなく、**実現可能性の高い施設から順次対象を拡張していく「段階的なバンドリング」**が有効であるとの整理に至った。すなわち、初期段階では投資規模やリスクを抑えながら事業を開始し、民間事業の進捗や収益状況を踏まえて、段階的に施設や機能を追加していくアプローチである。

3. 市にとっての効果

この考え方により、市は初期投資の抑制および事業リスクの低減を図りつつ、エリア全体の価値向上を着実に進める道筋を描くことが可能となった。単体施設での成立可能性に固執するのではなく、エリア全体を見据えた段階的な事業化を進める枠組みを整理できた点こそが、本調査における主要な成果である。

なお、こうした段階的なバンドリングの方向性について市と民間事業者の間で共通認識

が形成された結果として、連携協定の締結に至った。連携協定は最終成果そのものというよりも、本成果を具体的な取組へ移行するための重要なプロセス上の到達点と位置付けられる。

これらの検証を通じて、調査方針は抽象的な考え方から具体的な事業イメージと制度設計へと深化し、現在では民間事業者による実質的な事業検討が継続的に進められている。本調査は、スモールコンセッションの実現に向け、構想段階から次の検討段階へ移行するための基盤を形成した点において、一定の成果を得たといえる。

(2) 課題

一方で、本調査を通じて、スモールコンセッションを進めるにあたっての課題も明らかとなった。

「分散型ホテルを中心とした用途」については、宿泊用途として事業化を図るにあたり、法的整理と改修条件の明確化が大きな課題として整理された。特に、歴史的建造物を宿泊施設として活用する場合、建築基準法の適用除外や既存不適格の整理、防災・避難計画の考え方などについて、行政内部での判断基準を含めた整理が不可欠である。これらを前提とした改修範囲や概算コストが不明確なままでは、民間事業者による事業性判断が困難であり、今後は宿泊用途を前提とした技術的・法的条件の明確化が求められる。

また、改修主体、初期投資の範囲、行政協議に要する期間が不透明なままでは、民間事業者が事業判断を行うことが難しい。

今後の事業化に向けては、

- 改修主体を誰と想定するのか
- 市と民間の負担範囲の考え方
- 行政協議の進め方とスケジュール感

について、事業者募集や協議の初期段階から一定の見通しを示すことが重要な検討課題となる。

「一部貸付・一部所有の混在型スキーム」については、民間所有者との合意形成と公益性担保の方法が課題として挙げられる。市所有資産と民間所有資産を組み合わせる事業を展開する場合、公共施設の長期貸付や民間所有建物の所有権移転の考え方、契約期間中における公共的利用や景観保全の担保方法を事前に整理しておく必要がある。特に、民間主体の自由度を確保しつつ、市としてどの範囲まで関与するのか、その線引きを明確にすることが、今後の事業推進において重要となる。

「段階的なバンドリング」については、協定締結自体が目的化しないよう、協定後の市の具体的な動き方が課題として挙げられる。協定を締結した民間事業者から提出される基本構想を踏まえ、どの段階で、どの部局が、どのような役割を担うのかを明確にしなければ、

事業の具体化が停滞する恐れがある。今後は、協定を起点として、事業化に向けた検討体制やスケジュールを整理し、民間事業者との役割分担を明確にした上で、次のフェーズへ移行していくことが求められる。

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

図表 4-40 スモールコンセッション推進にあたっての課題整理

(3) 気づき

本調査を通じて得られた気づきとしては、スモールコンセッションの推進には、特定の事業手法そのものよりも、事業構想段階における検討の進め方に大きく左右される点が明確になった。

調査方針 A～C はいずれも当初想定した形のまま成立したわけではなく、サウンディングと技術的検討を往復する中で、より現実的な形へと修正・具体化されていった。このプロセス自体が事業化を前進させるうえで有効であったと整理できる。

特に、用途や事業スキームを早期に固定せず、「どの考え方が成り立ち得るか」を調査方針として提示したことにより、民間事業者が自らの立場や条件を踏まえた具体的提案を行いやすくなった点は重要である。結果として、行政側が想定していなかった分散型ホテルや

混在型スキームといった、より実務的な選択肢が導出されたことは大きな成果である。

また、本調査の過程では、事業スキームの検討にとどまらず、歴史的建造物特有の技術的論点や、歴史的市街地における地域との関係性といった、より本質的な課題が浮き彫りとなった。以下に、本調査を通じて得られた主な気づきを整理する。

ア 歴史的建造物の活用に関する気づき

歴史的建造物の活用においては、単なる用途転換ではなく、文化財的価値の保存と現代的利用の両立を図る高度な判断が求められることが明らかになった。

特に以下の点が重要である。

- **建築法規・安全性の確保**

耐震補強、防火・防災対策、建築基準法への適合など、現行法規への対応は不可欠である。建物の歴史的価値を損なわない改修方法の検討が重要であり、これらの対応範囲は事業収支や改修規模に大きく影響する。

- **「価値」の特定**

当該建物の歴史的価値（意匠、工法、空間構成等）を特定し、その部分を可能な限り地域特有の技術を用いて補修・保存する。

- **可逆性（再改修の可能性）**

将来、必要に応じて改修前（当初の姿）に戻せるよう、建物に不可逆的な損傷を与えない方法を選択する視点が重要である。

このように、歴史的建造物の活用では「収益性」だけでなく、「保存原則」や「将来世代への継承可能性」といった長期的視点を組み込んだ設計思想が不可欠であることが確認された。

さらに、建物単体の検討にとどまらず、エリア全体の将来像や行政の関与スタンスを示すことが、民間事業者との建設的な対話につながることも確認された。協定の締結はその代表的成果であり、契約に先立って「何を行政が守り、何を民間に委ねるのか」を共有することの有効性を示している。これは、保存と活用の両立を実現するための前提条件であると整理できる。

イ 地域住民の理解と合意形成に関する気づき

歴史的市街地における事業推進においては、地域住民の理解と合意形成が前提条件であることが重要な論点として整理された。

寺内町地区は観光地であると同時に住宅地でもあり、以下の視点が不可欠である。

- 住宅地としての静穏性・生活環境への配慮
- 来訪者増加に伴う動線・騒音・防災面への対応
- 観光偏重とならない用途構成の検討

観光による経済効果が期待される一方で、生活環境への影響に対する懸念も生じ得る。このため、早期段階から方向性や基本方針を共有し、丁寧な情報公開と説明を行うことが、事

業の持続性確保に不可欠である。

行政が町並み保全の方針を明確に示し、その枠組みの中で民間活力を導入する姿勢を共有することが、地域との信頼関係を構築し、円滑な合意形成につながると考えられる。

ウ 技術的整理の先行の有効性

本調査の大きな特徴は、検討の初期段階から CM 方式を導入し、技術的整理を先行させた点にある。

歴史的建造物の活用においては不確実性が高く、設計・施工段階での変更や追加対応が生じやすい。そのため、初期段階から技術者の視点を導入することで、以下の具体的成果が得られた。

- 不確実要素を早期に洗い出し、設計・施工段階でのブレを最小限に抑える前提条件を整理できた
- 「今判断すべき建築的事項」と「後段階で判断可能な事項」を峻別し、検討の優先順位を明確化できた
- 法規制、耐震・防火・防災対応、改修範囲などの論点を可視化し、事業性検討を具体化できた
- 将来想定される課題やリスクについて、市に対し専門的観点から助言を行うことができた

その結果、市は抽象的な構想レベルにとどまらず、具体的な改修条件や制約を踏まえたうえで民間事業者と協議することが可能となった。これは、事業者にとっても実務的な検討を行いやすい環境を整えたことを意味する。

一般的な事業構想段階では、民間提案の受領後に技術的課題が顕在化するケースも少なくないが、本調査ではこれに先行して技術的条件を整理した点において、検討プロセス自体に先進性があるといえる。

すなわち、CM 方式の導入は単なる発注方式の選択ではなく、「構想段階から技術的現実性を織り込む仕組み」として機能した点に本質的意義がある。

以上より、スモールコンセプションの推進において、CM 方式は事業の実現可能性を高める有効な手法であると考えられる。

4-6. 地方公共団体にとっての有効性

本調査で得られた成果・課題・気づきは、富田林市固有の条件に基づくものである一方で、歴史的建造物や既存公共施設を活用したスモールコンセッションを検討する他の地方公共団体にとっても、共通的に有効な示唆を含んでいる。本章では、4-5 で整理した内容を踏まえ、地方公共団体の立場から見た有効性を整理する。

(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

「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」については、富田林市では分散型ホテルを中心とした用途が有効であると考えられるが、他の地方公共団体においても単一用途に固執せず、公益性と収益性を組み合わせた複数用途を検討することで、事業成立の可能性を高められると考えられる。

特に歴史的建造物や既存公共施設では、用途を柔軟に捉えることで、地域特性に応じた持続的な利活用の方向性を見いだしやすくなる。

(2) 事業手法・資金調達手法の柔軟な検討の有効性

「事業手法・資金調達手法としての LABV の有効性」については、富田林市では貸付と所有の混在型の可能性が見られたが、LABV に限らず、貸付・所有の組み合わせや単独事業者による事業化など、複数の選択肢を並行して検討する重要性が確認された。

事業スキームを一つに限定せず、民間事業者の関心や事業条件に応じて柔軟に対応する姿勢は、地方公共団体にとって有効なアプローチである。

(3) 段階的なバンドリングの有効性

「バンドリングの有効性」については、単体施設での事業化にこだわらず、エリア全体を見据えた段階的な事業化を進めることで、初期投資の抑制や事業リスクの低減が可能となる点が示された。段階的な検討と事業化は、地方公共団体が無理のない形でスモールコンセッションに取り組むうえで有効な考え方である。

富田林市では、CM 方式を活用したことで、旧東奥谷家住宅の利活用検討にとどまらず、民間所有建物や他の公共施設を含めた具体的なバンドリング検討までを約 1 年弱で実施できた。段階的かつ実務的な検討を短期間で進められた点は、自治体にとって大きな効果である。

(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

本調査において特に有効であったのは、CM 方式を採用したことによる、地方公共団体側の負担軽減および意思決定支援機能の強化である。

ア 期間短縮と民間関心の維持

通常であれば、基本構想策定後に技術的検証を行う流れとなるが、本調査では構想検討と並行して技術的整理を実施したことにより、全体工程を約 1 年程度短縮できた。

また、早期から建物条件・法規制・概算コスト等の具体情報を提示し、民間事業者の事業内容に即した検討を進められたため、民間事業者の興味・関心を維持したまま、より具体的な検討段階へ移行することが可能となった。

民間事業者にとって事業化までのスピード感は重要な判断要素であり、期間短縮効果は自治体にとって極めて大きなメリットである。

イ ソフト・ハード一体型検討による精度向上

サウンディング型市場調査（ソフト面）と建物劣化調査等（ハード面）を同時並行で実施し、その結果を相互に反映させることで、事業構想段階から対象建物に特化した具体的検討が可能となった。

これにより、

- 建物条件・法規制・概算コストを踏まえた事業検討が初期段階から可能
- 事業手法、資金調達手法、バンドリング検討の精度向上
- 後工程における大幅な手戻りの抑制

といった効果が得られた。

ウ 庁内合意形成・予算確保の円滑化

CM方式の活用により、市が耐震改修等を実施した場合の概算費用や想定スケジュールを構想段階から把握できたことは、庁内合意形成や予算確保のタイミングを見通すうえで有効であった。

さらに、

- 設計者・施工者の発注時期
- 公募方法の検討・考え方の共有
- 市場環境を踏まえた発注戦略

についても、中立的立場から専門的助言することができた。

CM方式は、事業構想・コスト・工程・リスク・発注・公募準備といった各要素を一貫通貫で整理し、発注者の意思決定に必要な判断材料を準備する仕組みとして機能すると考えられる。

エ リスク管理

歴史的建造物の改修では、老朽化による隠れた損傷の顕在化や、近年の物価上昇に伴う工事費の変動などが、工程や事業収支に大きな影響を与える。

CM方式の活用により、

- 初期段階で想定される主要リスクの整理
- どの段階でどの程度の予備費を見込むべきかの助言
- リスクを踏まえた工程・資金計画の検討

が可能となり、事業の安定性向上につながる。

以上より、CM方式の導入は単なる技術支援にとどまらず、

- 検討期間の短縮
- 民間事業者の興味・関心の維持
- 庁内調整の円滑化
- 後工程での手戻り抑制
- リスク管理の高度化

といった多面的な自治体負担軽減効果をもたらす手法であると整理できる。

歴史的建造物を対象としたスモールコンセッションにおいては、不確実性が高いからこそ、構想段階から技術的視点を組み込む手法が、地方公共団体にとって有効な選択肢となり得ると考えられる。

5章. 今後の進め方

5-1. 今後の事業化にあたっての検討事項・課題

本調査により、旧東奥谷家住宅および寺内町エリアにおけるスモールコンセッションの事業化に向けた方向性は一定程度整理された。一方で、実際に事業を進めるためには、以下の点について具体的な検討と対応が必要となる。

まず、分散型ホテルを中心とした用途を進めるにあたっては、建築基準法の適用除外等を前提とした法的整理が不可欠である。伝統的建造物を宿泊用途として活用する場合、改修範囲や安全確保の考え方、行政協議の進め方をあらかじめ整理し、民間事業者に一定の見通しを示すことが、事業検討を前進させるための前提条件となる。

次に、貸付と所有を組み合わせた混在型スキームを進める場合には、民間事業者による民間所有者との個別交渉に加え、公共施設を長期間にわたり民間に貸し付けることによる公益性の担保が課題となる。事業性を確保しつつ、文化財としての保存や地域への還元をどのように確実なものとするかについて、契約条件や協定内容を通じた制度的整理が求められる。

また、連携協定の締結後における市の進め方も重要な論点である。協定を締結した民間事業者から基本構想が提示されることを想定し、市としてはその内容を踏まえた評価の視点や次の意思決定プロセスをあらかじめ整理しておく必要がある。協定を起点として、事業化に向けた検討をどの段階でどのように具体化していくかが、今後の進捗を左右すると考えられる。

これらの検討事項を一つずつ整理し、段階的に合意形成を進めていくことが、スモールコンセッションの実現に向けた次のステップとなる。

5-2. 今後の事業化に向けたスケジュール

今後の事業化に向けては、民間事業者からの事業構想を起点とし、市としての政策判断、庁内調整、地域説明を段階的に進めていくことが重要である。本調査により、技術的条件や概算コスト、事業スキームの選択肢が一定程度整理されたことから、今後はそれらを前提とした実施判断のフェーズへ移行していくこととなる。

本調査結果を踏まえ、想定される主なスケジュールは以下のとおりである。

(1) 2026年度前半：民間事業者による事業構想の提示と庁内検討

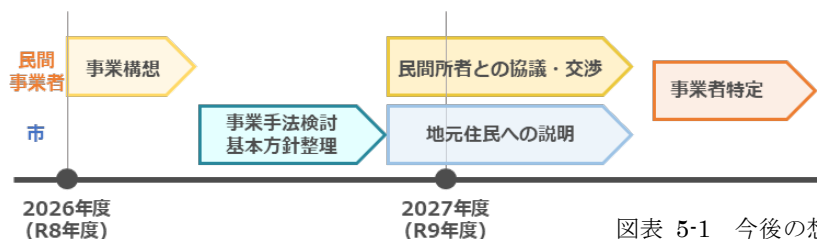
2026年度前半には、富田林寺内町の歴史的町並みの保存・活性化を目的として協定を締結した民間事業者から、寺内町全体を視野に入れた具体的な事業構想が提示される見込みである。市は、この事業構想の内容を踏まえ、旧東奥谷家住宅の取扱いについて、長期貸

付や LABV の可能性を含めた事業手法の比較整理を行い、庁内関係部署による一次的な方向性の検討を進める段階となる。

(2) 2026 年度後半：市の基本方針整理と地域・関係者への説明

2026 年度後半には、前半の検討結果を踏まえ、市としての基本方針（対象施設の位置付け、想定する事業スキームの範囲、官民の役割分担の考え方等）を整理することが想定される。その後、市においては、旧東奥谷家住宅の利活用方針について、地域住民や関係団体を対象とした説明を実施し、理解の醸成と合意形成を図る。あわせて、民間事業者においては、民間所有町家の所有者との協議・交渉を進め、バンドリングの実現可能性を具体化していくことが想定される。

これらのプロセスを通じて、官民双方の役割分担を明確化し、次段階となる事業者の決定や具体的な事業化に向けた準備を進める。



図表 5-1 今後の想定スケジュール

5-3. 他の自治体等への展開にあたっての課題

前節で整理した有効性を他の自治体へ展開するにあたっては、いくつかの課題が想定される。

まず、複数用途の検討を進める際には、収益性の確保だけでなく、公共施設として求められる公益性をいかに担保するかが課題となる。用途の自由度が高まるほど、行政としての関与の在り方や公共性の整理が重要となるため、あらかじめ方針や考え方を整理しておく必要がある。

次に、柔軟な事業スキームの検討については、民間事業者ごとに事業内容や条件、資金調達手法が異なることから、行政側には多様な提案を受け止め、比較・整理する対応力が求められる。特定のスキームを前提とせず、複数の選択肢を想定した検討体制を構築することが課題となる。

また、事業化を進める場合、公共事業特有の手続きや意思決定プロセスにより、事業実現までに時間を要する傾向がある。一方で、民間事業者は事業機会に対する時間軸が短く、検討が長期化することで民間事業者の関心を失う可能性もある。このため、公共と民間の時間軸の違いを踏まえ、民間の関心が高いうちに実施可能な部分から段階的に着手していく等の工夫が求められる。

以上

参考資料

民間事業者サウンディングリスト

事業者	実施日	手法	サウンディング内容	可能性
ホテル運営 ・資産運用 A	6/23	Web	<p>①興味関心 ・非常に高い。</p> <p>②市場性 ・寺内町の景観や文化的価値を高く評価し、「重要伝統的建造物群保存地区」としての魅力を観光資源として活用できる。 ・和の世界観を活かした唯一無二の商品化が可能と評価。 ・立地条件についても「関西国際空港から車で約 50 分」「大阪市内から 1 時間以内」とアクセス面で優位性があると評価。</p> <p>③活用のアイデアに関する提案 ・町家の雰囲気を活かした宿泊施設。</p> <p>④LABV 方式適応の可能性、事業スキーム、資金調達手法 ・LABV の経験はないが検討可能。 ・SPC を組成してのスキームが想定できる。開発期間(2~3 年)に特定社債を出すことが可能。 ・SPC は 5~7 年程度でリートに移行させたい。 ・利回りが確保できそうであれば SPC を立ち上げ工事から行う。</p> <p>⑤他施設とのバンドリングの可能性 ・活用可能。ただし、分散型ホテルとするには旧東奥谷家住宅と旧田中家住宅は距離があるのが課題。 ・採算性を確保するためには客室数が不足している。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。</p> <p>⑥市に期待する支援や配慮 ・公募型サウンディングがあればコメントしやすい。</p>	◎
	7/11	対面	<p>・旧東奥谷家住宅の所有が難しいのであれば、民間所有の建物を 3~4 棟所有できれば客室数を確保できるため、事業化できる可能性が高い。 ・興味関心のある開発事業者・運営事業者の候補をあたっている。</p>	
	7/21	メール	<p>・寺内町の歴史的景観を活かした高付加価値型の分散型ホテルとして検討したい。 ・旅館業法の関係上、フロントを置クコア施設から徒歩 10 分以内で行ける必要がある。 ・大阪南部の郷土料理をレストランで出せないか、飲食店プロデュース会社にて検討中。</p>	

<p>ホテル運営 ・資産運用 A</p>	<p>8/4</p>	<p>Web</p>	<p>■参画条件について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リート投資法人であるA社は、プロジェクトの企画・運営を通じ最終的な黒字化を目指す。通常のSPCは、出口とし売却を前提に検討している。事業の初期段階でリート会社が参画することは少なく、売却段階で関与する機会が多い。 ・開発期間中は、ディベロッパーやファンドと協力しつつ、A社が長期的視点を取り入れることで持続可能性や地域貢献を目指す。ディベロッパー等は短期的な収益性を重視することが多いが、A社が参画することで長期的なプロジェクトが可能となる。 ・プロジェクトマネジメントが可能な事業者や運営事業者の協力を得て、リート組み入れまで伴走する。 ・1プロジェクトとして、20～30室程度の客室+パブリック区画(ダイニング・フロント・BOH・温浴エリア等)程度は収支のために必要。旧東奥谷家住宅のみでは5室程度しか確保できないため、民間所有の古民家を取得したい。 ・リート組み入れには、所有権や使用权(利用権)の整理が重要であり、公共と民間の割合や権利関係を明確にする必要がある。 ⇒銀行やファンドに出資を求める場合、使用权だけでは難しい。使用权だけだとリートに入れることはできない。売却できることが前提となる。 ⇒公共(旧東奥谷家)が使用权のみになるのであれば、民間の土地または建物を所有したい。その場合、市が所有し、運営だけをSPCに業務委託する等の形式も考えられる。 <p>■SPC組成、資金調達について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPCの設立にはプロジェクトファイナンスを活用する方向で検討中。 ・ディベロッパー(開発事業者)として有力候補あり。場合によってはSPCを組成せずに、ディベロッパー1社での対応が可能かもしれない。 ・最終的にリートに入れる場合、耐震工事費が必要。建物評価など、具体的な条件整理が今後の課題。 ・金融機関への声掛けはディベロッパー中心に行うが、A社でも金融機関への声掛けをサポート可能。 <ul style="list-style-type: none"> ・事業スキームについて、資金調達等を検討した結果、SPCは組成せずディベロッパー会社1社での開発を行う方針となった。 ・詳細な事業性の判断は、民間所有の建物の現地調査を実施しないと難しい。 	<p>◎</p>
<p>ホテル運営 ・資産運用 B</p>	<p>8/8</p>	<p>メール</p>	<p>①興味関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営については手探り中であり、リスクが大きいため協力は難しい。 ・基本的には直接の運営はせず、地域の運営者、運営会社を育てる方向で活動している。上手くいかない場合に自社で運営をする場合もある。 ・他に興味を持ちそうな会社があれば情報提供する。 	<p>×</p>
<p>ホテル運営 ・資産運用 C</p>	<p>8/4</p>	<p>メール 電話</p>	<p>①興味関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非常に高い。 <p>②市場性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間所有者から連絡があり、コロナ前から活用を検討中。現在は停滞中。 	<p>◎</p>

ホテル運営 ・資産運用 C	8/15	Web	<p>③活用のアイデアに関する提案 ・複数棟を一体的に活用した宿泊施設。</p> <p>④LABV方式適応の可能性、事業スキーム、資金調達手法 ・対応可能。スキームを検討する。</p> <p>⑤他施設とのバンドリングの可能性 ・活用可能。相談を受けている民間所有建物と旧東奥谷家住宅を併せての活用が可能。</p> <p>⑥市に期待する支援や配慮 ・民間所有者側の動きを確認する。</p>	◎
	12/23	Web	<p>・複数棟の建物を利活用して分散型ホテルを検討。1棟5～7室とれば、1棟(10室)から事業化可能。</p> <p>・耐震改修について、市が所有の場合は市にての実施がマストになると思う。</p> <p>・C社は運営をメインとしている会社のため所有権は不要。開発事業者は別会社となる。</p> <p>・地域住民がSPCを組成して地域で保持する方法を地元住民と検討中。ファンドを組成する方法もあり得る。</p>	
ホテル運営 ・資産運用 D	9/3	メール	・返答なし	×
ホテル運営 ・資産運用 E	9/3	メール	①興味関心 ・自社施設の見学後に判断いただきたい。	△
ホテル運営 ・資産運用 F	9/4	メール	①興味関心 ・当該物件の立地や規模感を鑑みると、展開する事業では魅力的な提案をすることは難しい。	×
ホテル運営 ・資産運用 G	9/9	メール	①興味関心 ・担当部署にて検討。問合せ内容は大変ありがたく、魅力的な計画ではあるが今回は見送らせていただきたい。	×
飲食 ・ウェディング H	8/26	Web	<p>①興味関心 ・展開可能な事業内容を検討する。</p> <p>②市場性 ・住宅地のため飲食店のみでの展開は難しい。</p>	△
飲食 ・ウェディング I	9/2	対面	<p>①興味関心 ・土地・建物を所有できず、出口として売却の可能性がない場合は事業展開しない。</p> <p>②市場性 ・飲食店経営の観点からは、エリアとして飲食店の顧客となる人口が少なく拡張性が低い。</p>	×
飲食 ・ウェディング J	9/3	電話	・返答なし	×
飲食 ・ウェディング K	9/3	メール	・返答なし	×

福祉 L	7/12	電話	①興味関心 ・古民家での事業に興味があるが、初期投資が難しく今回は見送らせていただきたい。	×
コワーキング ・シェアオフィス M	8/14	メール	①興味関心 ・阪急阪神沿線のビジネスパーソンに利便性の高い場所での展開を基本としているため、エリア外である。 ・古民家を活用した事業展開はしていないため、貸しオフィス（シェアオフィス）の実現可能性についての検討は難しい。	×
コワーキング ・シェアオフィス N	8/26	メール	・返答なし	×
コワーキング ・シェアオフィス O	8/26	メール	・返答なし	×
コワーキング ・シェアオフィス P	9/2	対面	①興味関心 ・ワークプレイスとしては興味なし。 ・中長期滞在施設としては町家に興味がある。 ②市場性 ・ワークプレイスとしては、顧客となるビジネスマン等の人口が少なく、ターゲット層が不明確であるため、実現は難しい。 ③活用のアイデアに関する提案 ・空き家を活用し、インバウンドのデジタルノマドのための中長期滞在施設としたい。 ・デジタルノマドはファミリーで転々とされており、日本の文化や教育に興味がある。自宅感覚での滞在を望まれている。 ・シニア層を現地採用しコンシェルジュにできないかと考えている。 ・別件では中長期滞在施設と関連させ保育園留学を進めている。 ④LABV 方式適応の可能性、事業スキーム、資金調達手法 ・見学してからスキームは検討したい。 ⑤他施設とのバンドリングの可能性 ・まずは 1 棟からスタートし、採算性を確保できれば拡張は可能。 ⑥市に期待する支援や配慮 ・ワークプレイスとしては、当該物件の立地では、企業誘致等の助成金や市の具体的な施策がなければ事業化は困難であると考えられる。	○