

「保護」から「持続可能な保全」へ

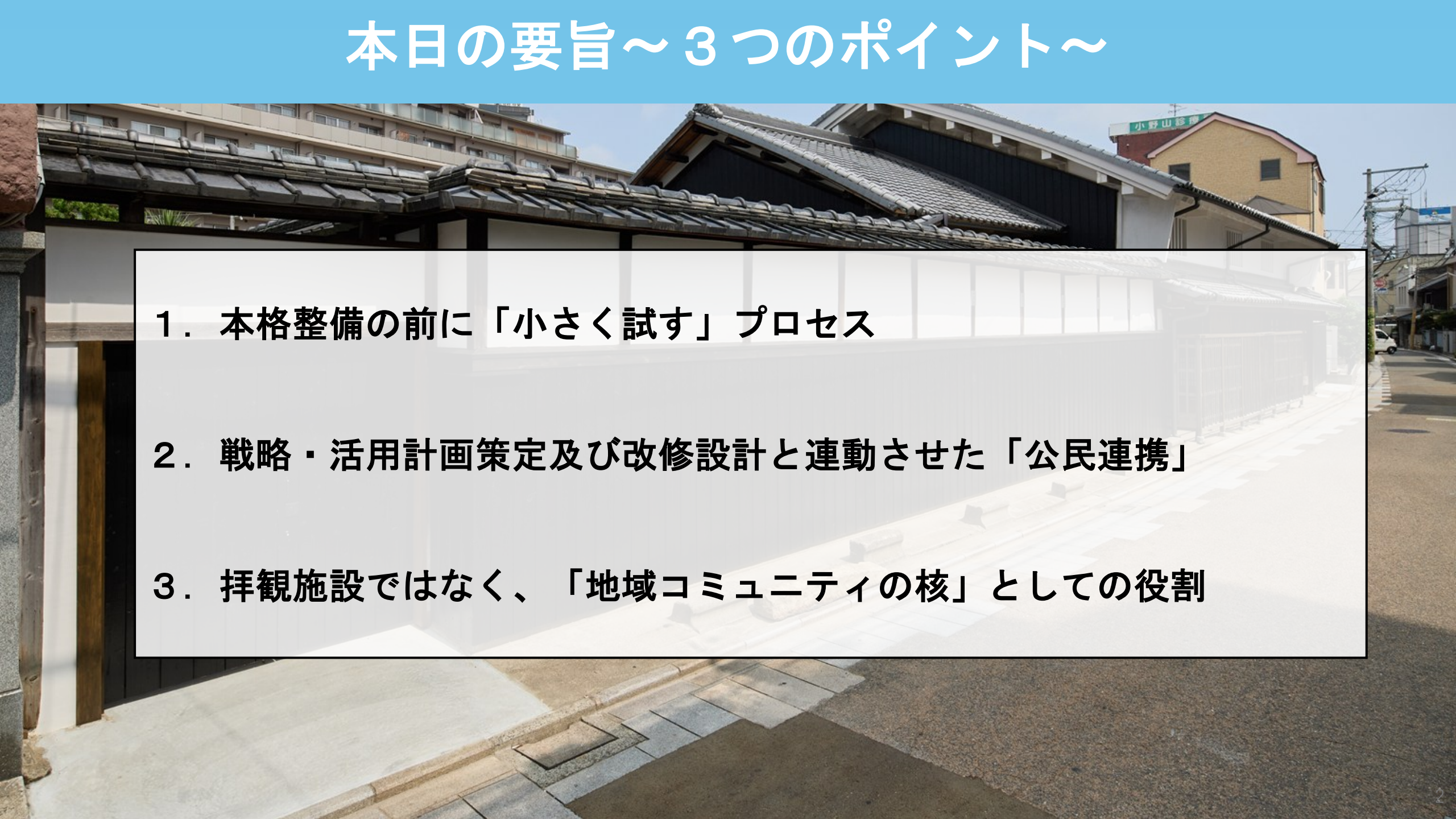
守口市におけるPPP/PFIの取組

～守口市駅北側エリアリノベーション戦略と旧徳永家住宅「燈森」～

令和8年10月27日

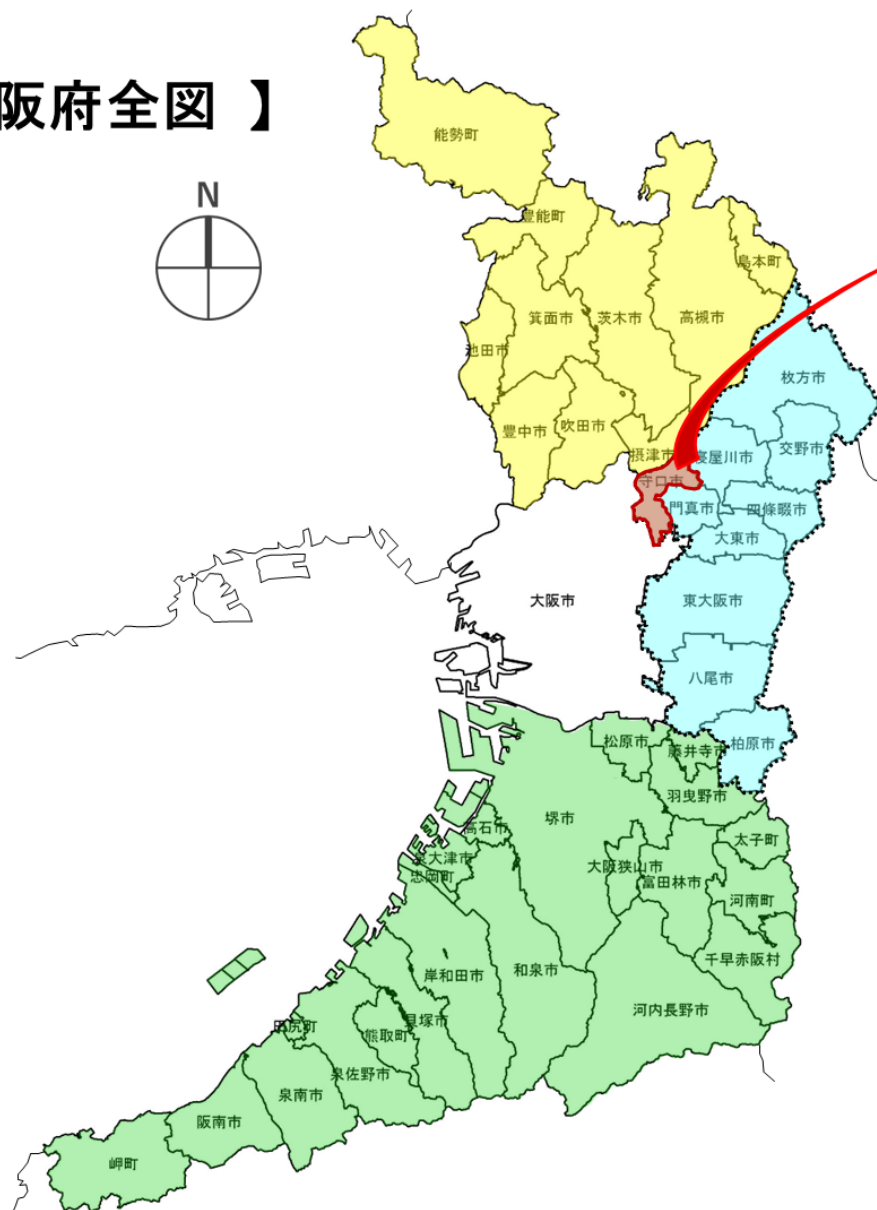
大阪府 守口市長 瀬野憲一

本日の要旨～3つのポイント～

- 
1. 本格整備の前に「小さく試す」プロセス
 2. 戦略・活用計画策定及び改修設計と連動させた「公民連携」
 3. 拝観施設ではなく、「地域コミュニティの核」としての役割

守口市の概要

【 大阪府全図 】



項 目	内 容
立地	大阪府東部地域、淀川左岸。大阪市に隣接
面積	12.71km ² (府内7番目に小さい)
人口	140,935人(令和8年9月1日現在)
人口密度	約11,259人/km ² (全域が人口集中地区)
交通	京阪本線・大阪メトロ谷町線・大阪モノレール 大阪市中心部まで約15分

都市構造の状況

守口都市核

- 京阪守口市駅及び大阪メトロ谷町線守口駅周辺地域
- 市役所、警察署などの行政機関が立地
- 守口市駅南側は昭和60（1985）年頃の再開発により、百貨店、ホテル等の民間商業施設や文化センター、市民体育館といった公共施設が立地
- 市の貴重な歴史的遺構である「文禄堤」が存在



旧市役所庁舎
（現 イオンタウン守口）



京阪守口市駅前

大日都市核

- 大阪メトロ谷町線、大阪モノレール大日駅周辺地域
- 平成17（2005）年頃以降の再開発により、大型ショッピングモールや高層マンションなどが立地
- 令和2（2020）年に市立図書館がオープン



燈森（ともり）



大日駅前

既成市街地としての課題

- ・ 高密度に成熟した市街地ゆえの新規開発余地の少なさ
- ・ 旧市役所移転・大型商業施設開業などで駅北側エリアの再編機会が到来
→ 「歴史（宿場町）」と「利便性（都市機能）」という既存資源の活かし方が鍵

歴史と伝統文化に彩られた魅力あるまち

文禄堤

- 豊臣秀吉が文禄5（1596）年に毛利家、小早川家、吉川家に築かせた淀川の堤防
- 堤防上には京都一大坂間の最短陸路となる「京街道」が通り、付近には街道の宿場「守口宿」も存在
- 現在も堤防跡として残るのは守口市の一部のみで、当時の面影が残る貴重な歴史的遺構



燈森（ともり）



もりぐち歴史館 旧中西家住宅

- 江戸時代初期に尾張徳川家と姻戚関係を結んだ旧家の邸宅跡
- 平成10（1998）年に市の有形文化財に指定し、現在は歴史館として公開



地域で伝承されてきた さまざまな祭礼行事



寺方提灯踊り



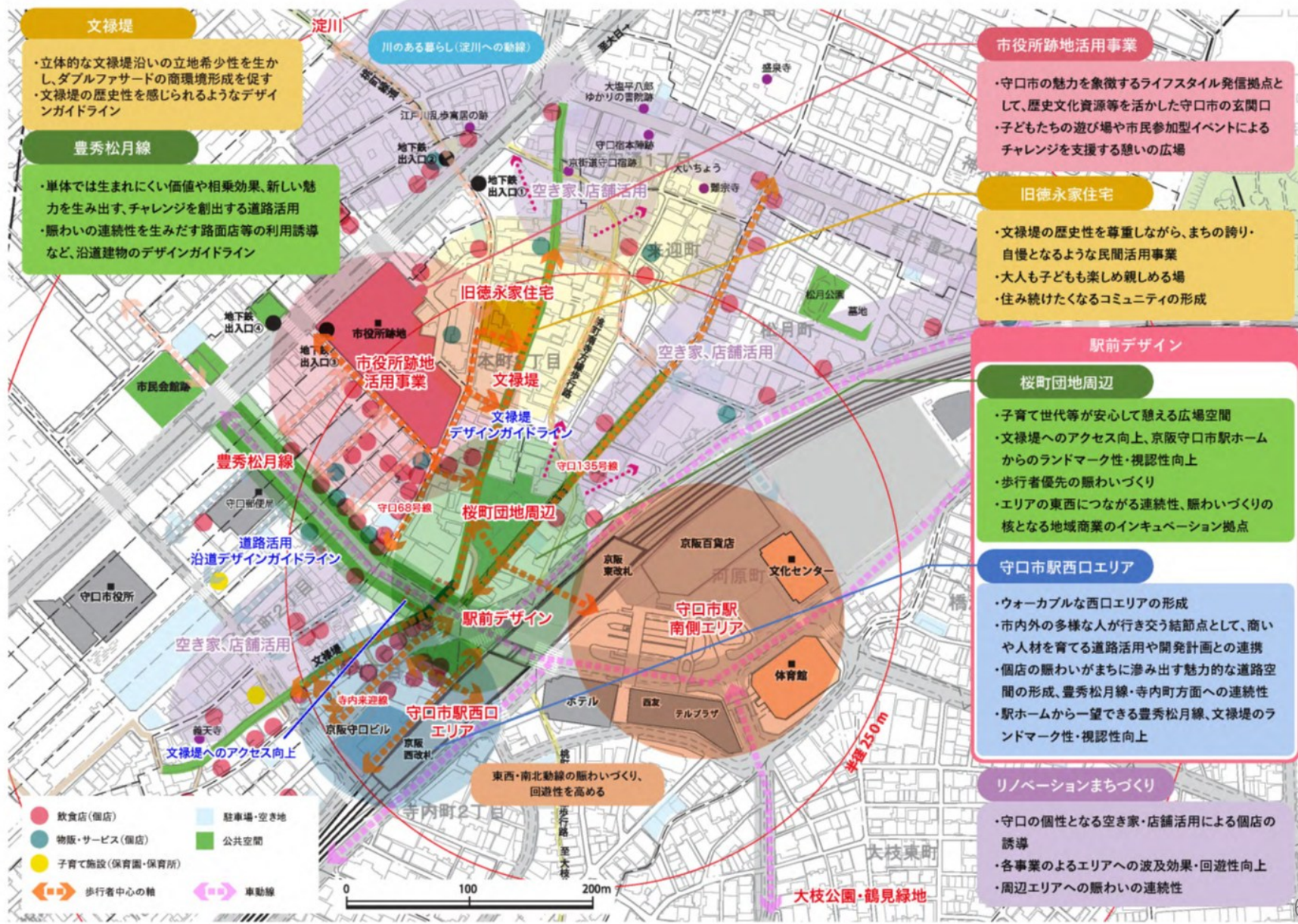
だんじり祭り



守口市駅北側エリアリノベーション戦略(各事業の取組方針)

事業の目的

本戦略は、守口市駅北側エリアを対象とし、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、市内外の多くの人を引き付ける地域のランドマークとなる都市づくり、それらの魅力の発信による都市イメージの向上など、公民が連携して、共にエリア価値向上に取り組むためのアクションプラン



旧徳永家住宅活用事業～事業の位置づけ～

守口市北側エリアリノベーション戦略における概要

歴史の尊重、まち
の誇り・自慢とな
るよう民間活用

- ・ 豊臣秀吉が整備した文禄堤
- ・ 東海道57次守口宿

大人も子どもも
親しめる場

住み続けたくなる
コミュニティの
形成

歴史・文化振興・体験 生涯学習の推進

旧徳永家住宅のこれまでの流れと取組

令和2年度

12月
・建物の無償寄贈及び
活用の申出

令和3年度

9月
・建物調査
11月
・旧徳永家住宅取得
(建物寄贈、土地購入
：295,000千円)

令和4年度

3月
・守口市駅北側エリア
リノベーション戦略策定
・守口市旧徳永家住宅
活用事業基本計画

令和5年度

4月
・改修工事設計業務
委託
7月
・活用事業者選定

令和6年度

7月
・改修工事
12月
・アリ害等への対応の
ため工期延長
3月
・ガレージ部分完成

令和7年度

4月
・ガレージ部分活用
事業開始
6月
・改修工事完成
7月
・活用事業開始

旧徳永家住宅とは



ガレージ上部 庭

主屋 文禄堤側外観

ガレージ



項 目	内 容
所在地	大阪府守口市（旧京街道沿い／守口宿・文禄堤周辺）
建築年代	江戸中期～明治初期（現存する大部分はおそらく明治初期）
来歴	徳永家は美濃国を出自とし、当地に居を構えたのは近世以前に遡ると伝わる旧家。河内木綿やなたね油を扱う上級商人の間屋であったとされる
建物構成	木造2階建ての主屋と、L字に連なる土蔵。旧京街道沿いの間口は約35mに及ぶ
建築的特徴	起りをもつ切妻造、漆喰塗込めのせがみ造りの軒下、虫籠窓、袖うだつ、高塀など、伝統的な町家の景観を今に残す
文化的価値	旧守口宿の歴史的町並みを形作る「核」。土間を裏手に深く突出させる守口宿町家特有の平面形式を伝える、数少ない貴重な遺構



主屋 土間

主屋 6畳間

主屋 緑側

[問題提起] 従来型のまちづくりの課題



現在の政策方針やまちの動向を分析し、長期ビジョンを仮説する

長期ビジョンを実現するために地元プレイヤー（事業者）や企業を発掘し集める

地域課題とビジョンを共有し、社会実験やワークショップを通じて検証

多様なプレイヤーを巻き込み、実践を繰り返す。得られた結果をフィードバック

実験が常態化することで状況に応じて変化する柔軟な環境をつくる

小さく試して反映する

仮説の設定
【基本計画・方針の検討】

暫定利用・
社会実験

分析・検証

計画・運営
方針に反映

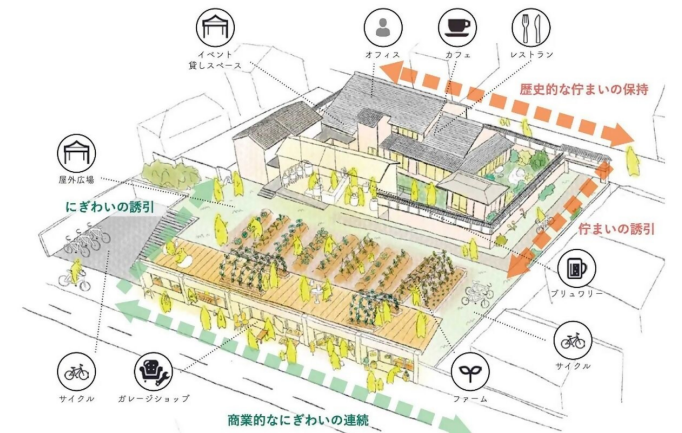
本整備・運営
(試行と修正)



基本計画時の活用イメージ



社会実験での検証



活用事業者による
イメージパースと現在

[社会実験の効果] 提案時点でのテナントの内諾

●社会実験による機運醸成



●活用事業者選定の「提案時点」で、テナントの内諾等

- ・母屋1階飲食事業者（エリア内個人事業者：約130㎡）
- ・母屋2階事務所入居者（エリア内美容室・企業内保育所等運営会社：約100㎡）
- ・蔵ブルワリー運営事業者（大阪市城東区蒲生四丁目の実績あるNPO運営法人：約50㎡）
- ・貸し農園（大阪市城東区蒲生四丁目での自社での運営実績あり：約30区画）



テナント需要等が確認できた状態で事業に着手



アドバイザーからプレイヤーへ

【戦略/活用計画の策定段階】

大阪市内（城東区蒲生四丁目）における

古民家再生の専門家からのアドバイス

- ・ 戦略/活用計画検討会議への出席など
- ・ その知見を戦略/活用計画に反映
（活用事業者選定への関わりは、一切なし）



【活用事業者の選定段階】

旧徳永家住宅の活用事業者（プレイヤー）として、応募

- ・ 選定は、学識等による市外部の専門委員会による公募型プロポーザルを実施
- ・ 要件・参加基準等の公平・公正な競争の確保



【選定結果】

審査の結果、当該専門家が代表を務める事業者が活用事業者に選定される



⇒戦略/計画への深い理解が実際の運営にも反映される

計画・改修の連動

令和3・4年度

守口市駅北側エリア
リノベーション戦略

旧徳永家住宅活用基本計画

並行して策定・整合
⇒エリアの方向性を反映した活用方針



令和5年度

公募型プロポーザルで
活用事業者を選定

旧徳永家住宅改修設計

活用事業者と設計内容及びリスク分担を協議
しつつ、定期建物賃貸借契約を締結



令和6年度

旧徳永家住宅改修設計



令和7年度

旧徳永家住宅
「燈森」オープン

燈森の全体像①



西側外観夕景



土間



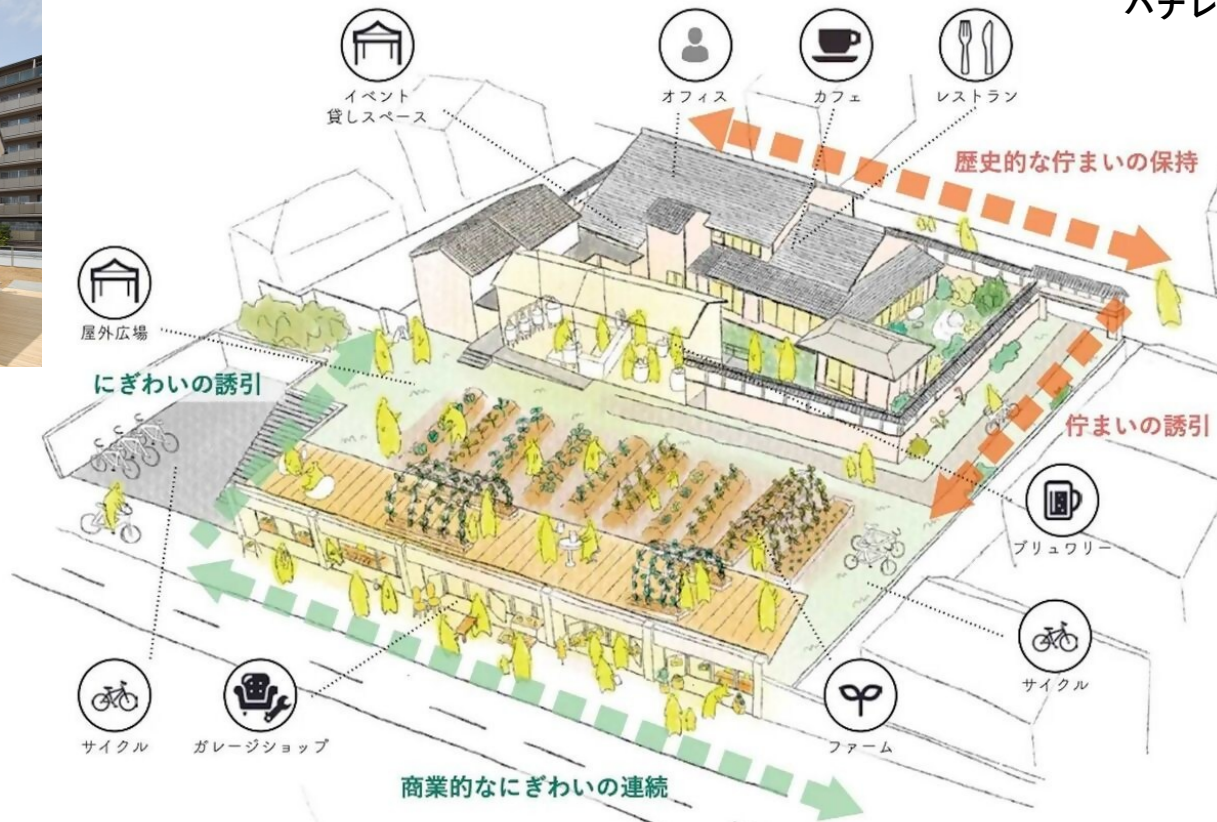
ハナレ廊下



通路夕景



土蔵外観



ガレージ



庭

燈森の全体像②

【貸し農園「文禄ファーム」】

都市部で失われつつある
「土に触れる体験」を提供。
全36区画すべて利用中。
世代を超えた情報交換が自然
発生し、守口の新しいコ
ミュニティの核として機能。



【ガレージショップ】



ACHA FLOWER 【フラワーショップ】



TEKO DESIGN 【インテリアショールーム】



穰珈琲 【カフェ・ロースタリー】

クリスマスマーケット



Christmas
ma&my
MARKET

2025.12.14 sun 10:00-15:30

📍 Moriguchi tomori.



ma&my
MAP

Follow Me!

terrace area

tomori area

garage area

tomori area

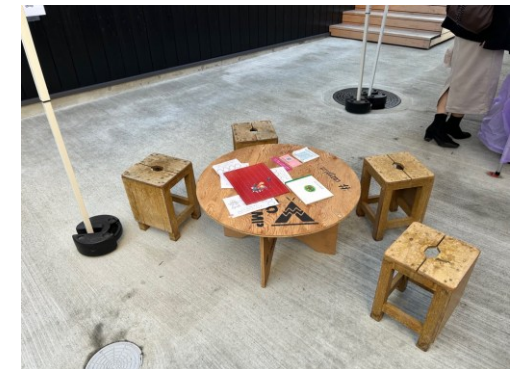
Bomi / kemo:korea:fabric / Ka:Pilina select
綴英書・造敷室 / フェルトのおもち・屋さん・fcl 1012- / きなこもち
Lucha ring / le lis blanc / zzz -ねむねむ- / ペビリック

terrace area

にこりcafe / emilycharm / memoriro.
てづくりキッシュのみせgokan./AromaAmulet
喫茶・酒場 鼓屋 そして 続 / amie

garage area

Silim / 子の服 / sunnyside closet / heanim
mint / ichi あみもの屋さん / nico / ACHA FLOWER
Pink Baby Cookies / yayoi&saki's flea market



燈森が目指す方向性

まちの灯り

地域の歴史を継承し、
「灯り」が集まる場
所として守口の顔に

サード
プレイス

家庭でも職場でもない、
気軽に立ち寄れて、自
然と交流が生まれるよ
うな空間。

価値の継承

江戸時代の面影が残
る旧徳永家住宅を、
人が集い、使われ続
ける場所に

事業成立の総括

1. 社会実験で需要を検証
⇒ 提案時点でテナント需要を把握し、事業リスク低減
2. 「躯体は公・運営は民」の役割分担
⇒ 市の負担を最小化しつつ、資産価値を維持
3. 計画段階からの専門家の伴走
⇒ 計画のアドバイザーが公募を経てプレイヤーとなり、知見が一貫
4. 実績のある活用事業者の選定
⇒ 貸し農園の運営など、専門家によるアドバイスやノウハウを活用



守口市シンボルキャラクター
もり吉

ご清聴ありがとうございました