

平成 26 年度 歴史的風致維持向上推進等調査

**「民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と
一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討
(有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構)」**

報告書

平成 27 年 2 月

国土交通省都市局

序章 調査概要 **1**

- 1. 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構について 1
- 2. 調査の背景と目的 2
- 3. 調査フロー 3

1章 歴史的建造物等の実態調査及び当該建造物所有者への活用等意向調査 **4**

- 1. 本章の概要 4
- 2. 歴史的建造物等の実態調査 5
- 3. 所有者へのヒアリング調査 2 2
- 4. 勉強会の開催 2 6
- 5. 調査のとりまとめ 4 8

2章 他地域における歴史的建造物等の活用事例の調査 **5 1**

- 1. 本章の概要 5 1
- 2. 事例調査 5 2
- 3. 先進的事例についてのヒアリング調査 5 5
- 4. 歴史的建造物等保存・活用の手法・体制のとりまとめ 6 5

3章 大型町家等の活用に向けた課題・方向性の検討 **6 7**

- 1. 本章の概要 6 7
- 2. 当地区での保存・活用に関わるこれまでの取り組み 6 8
- 3. 地区の課題・ポテンシャル 7 2
- 4. 所有者と活用希望者の意向整理 7 6
- 5. 今後の方向性について 7 7

4章 民間資金を活用した歴史的町並み保存・活用手法及び事業スキーム・費用の検討 78

- 1. 本章の概要 78
- 2. 事業者、専門家等意向調査 71
- 3. シミュレーション対象物件の設定 72
- 4. シミュレーションの前提条件の整理 73
- 5. モデル物件でのシミュレーション 78
- 6. 主体・手法のまとめ 88

5章 今後に向けて 89

- 1. 大型町家等保存・活用の課題等 89
- 2. 今後の展開について 90

■資料編 91

- 資料1. 他地区事例調査資料 91
- 資料2. 民間資金による空き家等活用検討会記録 96

概要資料 109

序章 調査概要

1. 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構について

有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構（以下、「LLP まちかつ」という。）は、大阪府下唯一の重要伝統的建造物群保存地区（以下、「重伝建地区」という。）である「富田林寺内町」（以下、「寺内町」という。）を擁する、大阪府富田林市富田林駅南地区に存在する、歴史的建造物を中心とした空き家等の利活用促進の仕組みの構築及び運用を行い、居住者の増加や魅力ある店舗の集積により地域の活性化と持続的発展を目指し、平成 21 年に設立した組織で、平成 26 年度で活動 6 年目を迎える。

設立の背景に、重伝建地区である寺内町を中心に伝統的建造物の保存修理事業、街なみ環境整備事業等により、歴史的建造物等の修理・修景は進み、来訪者向けの公共施設も充実していく一方、戦後の市域における中心性の低下、地域固有の産業の衰退等による人口減少、少子高齢化は進行し続け、その影響による歴史的建造物等の空き家が地区全体で問題となっていたことにある。

歴史的建造物等が空き家にならず利用されるためには、かつてのようにまちの中に産業が根付くことが必要と考え、平成 21 年 9 月、地元有志により空き家活用支援組織である「LLP まちかつ」を立ち上げ、「アートと工房のまちづくり」をテーマに、ものづくりの店舗・工房等を中心とした誘致活動を行っている。

主に以下の活動を行う。

1. 募集、面談、マッチング

寺内町を中心とした歴史あるまちで工房・拠点を構え、文化・芸術活動を行う工芸作家・アーティスト・クリエイターおよび地区にふさわしい商いを目指す方を募集し、開業・入居に向けた相談を受け、所有者との橋渡しを行う。賃貸契約行為や工事契約等は、所有者と利用者の当事者間で直接行う。

2. 建物所有者の支援

現状使われていない建物を利活用したいと考える所有者の相談を受け、実現に向けた支援を実施。景観維持、地域の活性化を考える上で重要と考える建物については、相談がない場合であっても、所有者へ活用に向けた提案をすることもある。

3. 空き家活用の周知・PR

当地区の空き家活用の状況を HP や Facebook、広報物、イベント等で地域内外に発信。

4. 空き家等利活用にかかわる調査研究

当地区の空き家活用促進に向け、定期的な空き家の現況調査や活用に向けた仕組み等の研究等を行っている。

プロジェクト例：

寺内町内で空き家となっていた大正期(推定)の町家を、京大大学生存研研究所の開発した、地域材を活用した新たな耐震構法を導入し整備した林業の拠点施設「富田林じないまち・木(こ)くま館」(平成 23 年度大阪府森林整備加速化・林業再生事業)の一連の取り組みに関わる。翌年から LLP まちかつが施設運営を行う。

2. 調査の背景と目的

大阪府富田林市富田林駅南地区は、16世紀以降に成立した寺内町と呼ばれる古い町並みを中心として、寺内町から富田林駅に続く商店街など近代的な町並みなどを含む地区である。寺内町は成立当時の町割を残すとともに、商業活動が盛んになった江戸時代以降の大規模な町家などの歴史的価値の高い建造物（以下、「歴史的建造物」という。）により構成されており、重要伝統的建造物群保存地区にも選定されるなど、本地区を代表する町並みとなっている。

一方、富田林駅から寺内町までに位置する商店街（以下、「商店街エリア」という。）は、大正から昭和初期頃の町家が点在しており、駅から寺内町へのアクセス路として寺内町と一体的な歴史的景観を形成している。

しかし、近年では新市街地の形成、少子高齢化等の影響から、本地区の中心性は低下し、商店街の衰退、空き家等の増加などにより歴史的建造物の劣化、景観の悪化が進行している。

富田林駅南地区ではこのような課題に対して地元有志による空き家活用支援組織を立ち上げ、町家の所有者と利用希望者とをマッチングさせる取り組みなどを行っており、小規模の町家については一定の成果を挙げているものの、大型町家（一敷地内に主屋の他、複数の建物を有するものと定義。）については、空き家の長期化による建造物の劣化が今なお進行している。このような状態にある大型町家は、活用のための改修費用が大きくなるため、個人による改修が進まず、空き家のまま放置されることで劣化が進行するといった悪循環となっている場合も想定される。また、商店街エリアについては、寺内町の歴史的町並みと一体的な景観形成に向けて「まちなみづくりガイドライン」を自主的に作成して啓発活動を行っているものの、景観に配慮のない建て替えなどが一部で進行している。

そこで本業務では、富田林駅南地区の大型町家などの代表的な歴史的建造物等について、実態を把握するとともに、民間貸金を活かした大型町家をはじめとした歴史的建造物等の活用手法及び事業スキーム・費用を検討する。また、検討した事業スキームを活用した民間主導の事業主体の設立等に向けた課題等を整理し、同様の問題を抱える他地域へのモデル專業として検討することで、全国の大型町家の活用及び歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存を図り、もって歴史的建造物や良好な都市景観の維持向上に寄与することを目的とする。

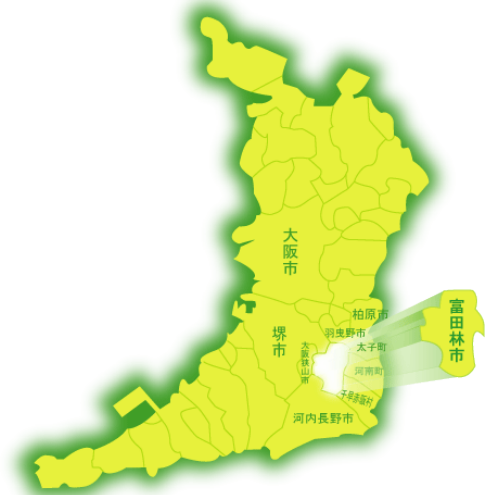


図 富田林市位置図



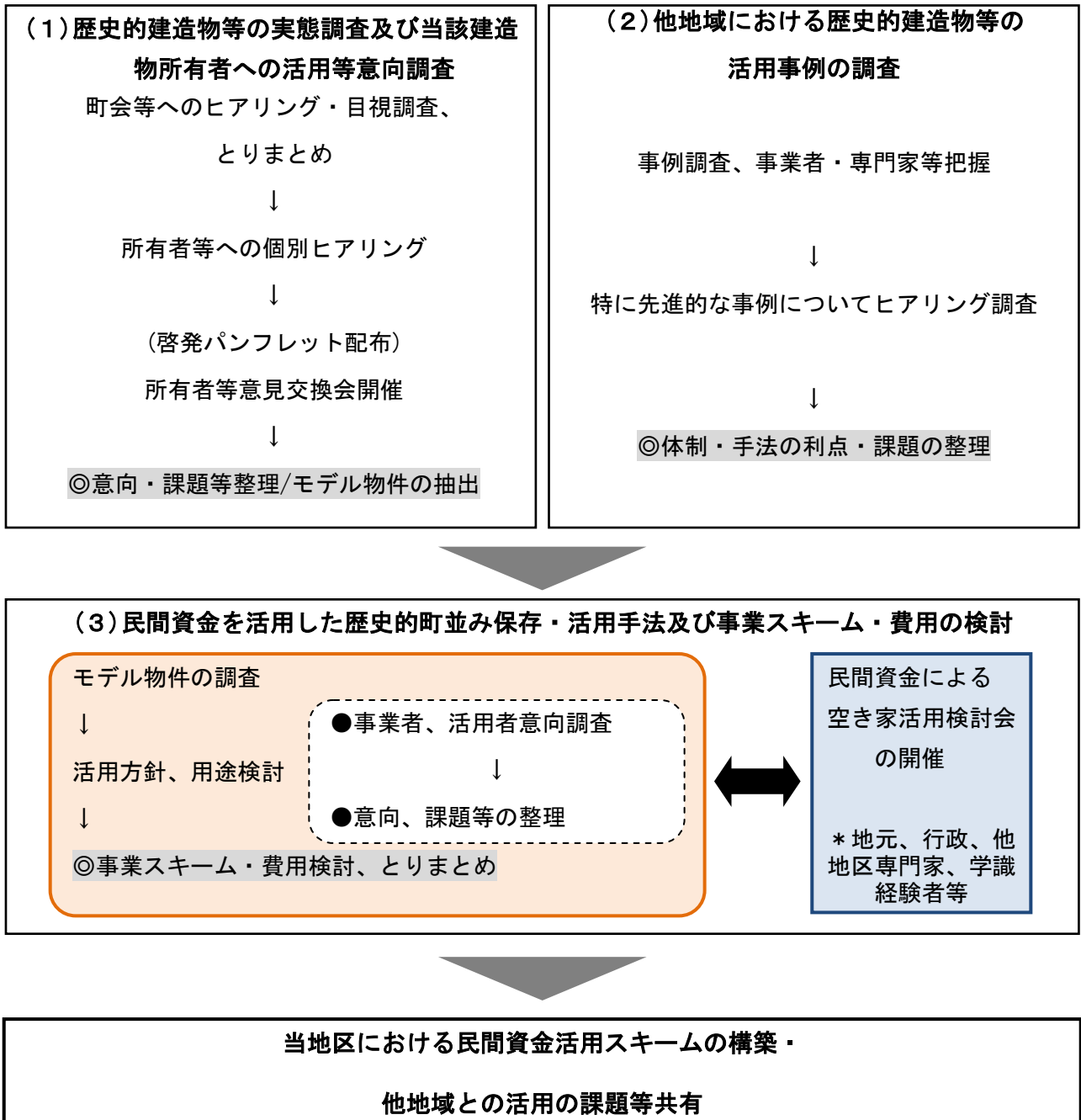
写真1 富田林寺内町の町並み



写真2 商店街エリア(駅前)の町並み

3. 調査フロー図

本調査の流れを以下に示す。



1章 歴史的建造物等の実態調査及び当該建造物所有者への活用等意向調査

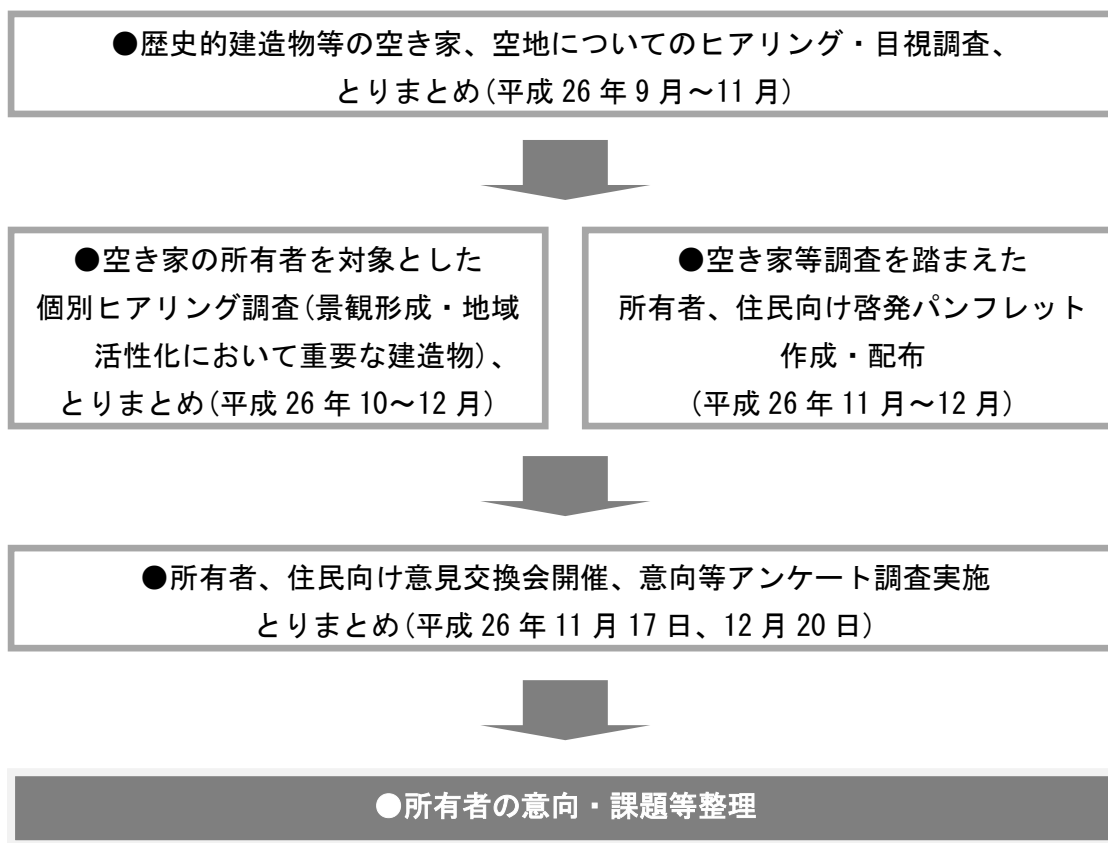
1. 本章の概要

本章では、歴史的建造物及び良好な景観形成・地域活性化において重要な建造物のうち、空き家となっている建物の分布状況、劣化状況、居住者の有無等について調査するとともに、当該建造物所有者を近隣住民や町会等へのヒアリングなどによって把握する。

また、所有者への個別ヒアリング、専門家を招いた意見交換会の実施等により、歴史的建造物等の今後の活用に関する意向、課題等を調査する。

ここで、本調査でいう空き家とは、「常時居住・利用されていない建物」と定義する。

(調査の流れ)



2. 歴史的建造物等の実態調査

(1) 調査目的

空き家等の活用や歴史的建造物等の維持管理においては、所有者の意識啓発、所有者が抱える課題に対する支援等が必要である。そのため、本調査では過去の空き家等分布調査(平成 24 年度富田林市実施)を踏まえ、当地区に存在する、空き家と歴史的建造物等の除却により生じている空き地の現況(分布・所有者)を把握し、課題整理の基礎資料とする。

(2) 調査対象・方法

当地区は、歴史的建造物が集積する重伝建地区の寺内町エリア(寺内町ゾーン：約 13ha)、駅と寺内町を繋ぐ商店街と住宅街からなる周辺エリア(駅前ゾーン・西ロゾーン・石川ゾーン：約 36ha)に大きく分けられる。本調査では、寺内町エリアの空き家、周辺エリアの空き家、地区全体の空地の分布状況等について調査を行った。なお、寺内町エリアの空き家と地区全体の空地については、富田林市により平成 24 年 9 月と 7 月に同様の調査が実施されている。

空き家の所有者に関する個人情報扱うことや、調査自体が公的な側面をもつため、富田林市教育委員会生涯学習部文化財課と連名で実施した。

① 寺内町エリアの空き家調査

富田林町 9 町会の各町総代を対象に、各町内の歴史的建造物等の空き家について(分布状況、その所有者など)ヒアリング調査を実施し、目視調査に同行の上、現地を確認した。

② 周辺エリアの空き家調査

- ・ 駅前ゾーン：本町・東本町総代、本町・中央商店会長を対象に、各町内の空き家について(分布状況、その所有者など)ヒアリング調査を実施した。後日、目視調査は当団体の調査員が実施。
- ・ 西ロゾーン・石川ゾーン：町会等へのヒアリング調査が実施できなかったため、調査員が外観からの目視調査で確認を行った。

③ 地区全体の空地調査

富田林町 9 町会の各町総代、本町・東本町総代、本町・中央商店会長等を対象に、各町内の空地について(分布状況、その所有者など)ヒアリング調査を実施した。ヒアリング調査を実施の上、現地にて確認を行った。西ロゾーン・石川ゾーンは、町会等へのヒアリング調査が実施できなかったため、調査員が現地にて確認のみを行った。

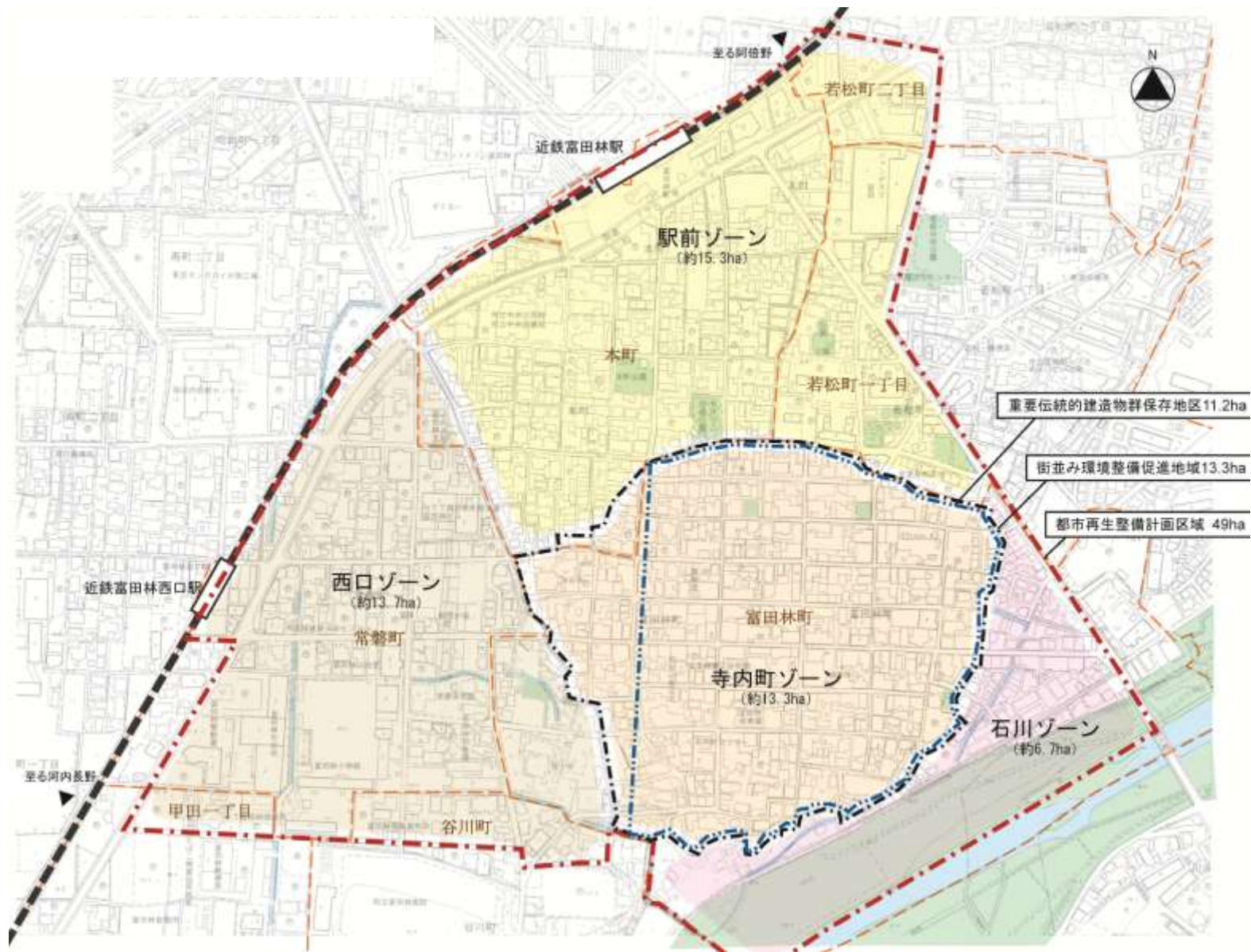


図 1-2-1 富田林駅南地区エリア図

(3) 調査時期

寺内町エリア：平成26年9月

周辺エリア：平成26年9月下旬～10月

(4) ヒアリング項目

町会等へのヒアリング調査については、現在の空き家・空地と、空き家については今後空き家になることが考えられる建物について聞き取りを行う予定で依頼を行ったが、後者については、個人情報保護の観点から、今回は情報提供を得ることが出来なかった。

表 1-2-1 想定していた項目と実際の聞き取り状況

項目	実施状況
1. 寺内町エリア、周辺エリアの各町会内の空き家の状況 ・ 場所、所有者の情報（居住地、家族等） ・ 今後の利活用等の予定（例：来年建替え予定など）	○ ・ 対象者の把握している範囲で回答を得た
2. 各町会内の空地の状況(地区全体) ・ 場所、所有者の情報（居住地、家族等）	
3. 各町会内の高齢のみの世帯の状況(空き家予備軍と考えられる建物) ・ 場所の確認、居住者の情報（年齢、家族等）	× ・ 個人情報のため、提供は不可

(5) 調査結果

① 寺内町エリアの空き家

【件数・分布状況】

現時点で空き家は44件存在する(A+B)。前回調査から変化のなかったものが全体の約7割を占める。内、大型町家5件は、全て前回調査から空き家の状態が継続する。

- ・ 前回調査以降、所有者の死亡や転居（高齢者施設への入居等）、借手の転居等で空き家になった建物も11件ある。
- ・ 分布状況をみると、エリア内で特に大きな偏りはないが、街区の半分程度が空き家となっている場所(大型町家)が5箇所ある他、連続する建物3件が空き家となっている場所が1箇所ある。
- ・ 利活用された空き家(C)は、新たな居住者や元居住者が入居し住居となったものが6件、店舗・作業場としての利用が3件であった。
- ・ 前回調査以降新築・除却された空き家(D)はすべて歴史的建造物であり、2件は老朽化の進行により除却され空地に、2件は建替えられて戸建住宅となっている。

表 1-2-2 空き家の分類と件数

A：前回調査(H24.9)以降変化なし	31件
B：前回調査以降新たに増加	13件
C：前回調査以降利活用	9件
D：前回調査以降新築・除却	4件

注：空き家の数について、機能・構造上切り離して考えることが出来ない建物(長屋、主屋に付属する蔵等)については、1件とした。

A：前回調査(H24.9)以降変化なし



B：前回調査以降新たに増加



C：前回調査以降利活用



D：前回調査以降新築・除却



写真 1-2-1 空き家の建物例

【建物分類】

空き家のうち、町家、長屋等の歴史的建造物は 41 棟であった。その中で特に単体の町家が多く 19 棟(38.8%)、次いで表長屋 8 棟(16.3%)、庭・塀付町家、蔵が各 5 棟(10.2%)である。

現代建物は 7 棟、その他は 1 棟で通りから建物について確認ができないものである。

表 1-2-3 建物分類と件数

1 町家(単体)	19 棟
2 塀・庭付町家(大型町家)	5 棟
3 表長屋	8 棟
4 裏長屋	2 棟
5 近代洋風建築	2 棟
6 蔵	5 棟
7 現代建物	7 棟
8 その他	1 棟
合計	49 軒

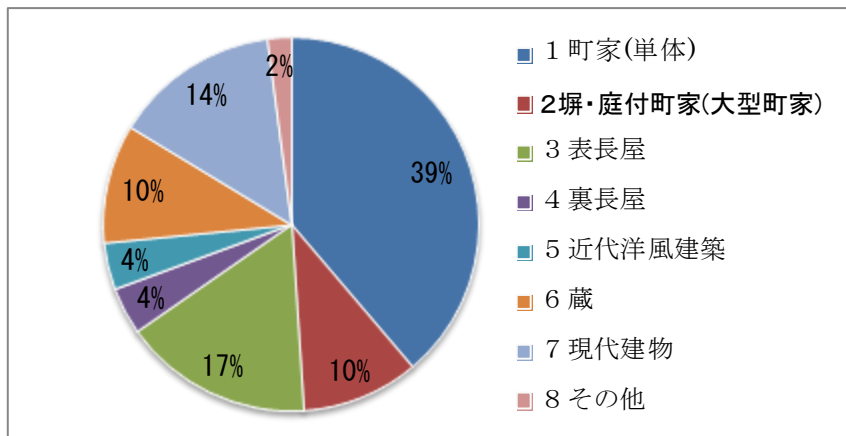


図 1-2-3 建物分類と件数(寺内町エリア)

注：1 件の中で複数の建物（母屋と付随する蔵等）がある場合は、それぞれの建物分類でカウントしているため合計は全体の空き家の件数と合致しない。

【権利関係・所有名義について】

土地・建物が同一名義であるものは 26 件で全体の 59.1%であった。現時点では別名義であるケースは少数であるが、不明なものも多い。

表 1-2-4 土地・建物名義分類と件数

1 土地・建物同一名義	26 件
2 土地・建物別名義	6 件
3 不明	12 件
合計	44 件



図 1-2-4 土地・建物名義分類と件数(寺内町エリア)

また建物・土地の名義人は一者がそれぞれ 23 件(全体の 52.3%)、27 件(全体の 61.4%)であった。これについても同様に不明の件数が多い。

表 1-2-5 土地・建物名義の人数分類と件数(寺内町エリア)

	建物	土地
1 一者	23 件	27 件
2 複数	2 件	2 件
3 不明	19 件	15 件
合計	44 件	44 件

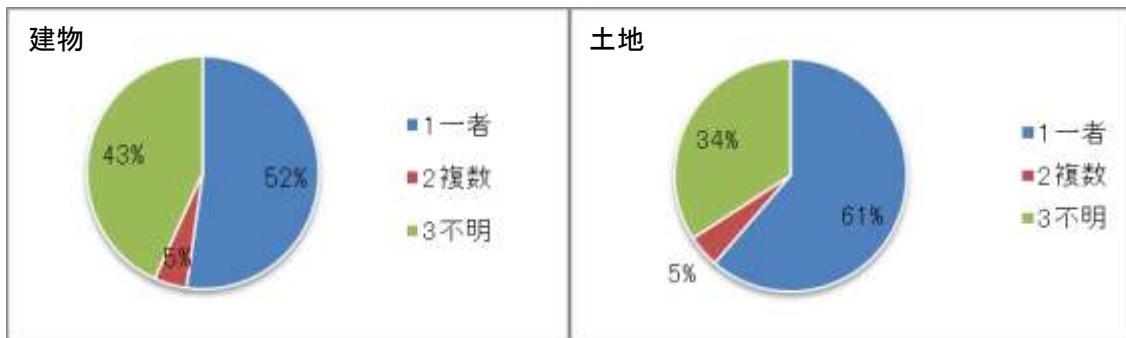


図 1-2-5 建物・土地名義の人数分類と件数(寺内町エリア)

【今後の利活用等予定について】

予定があるものは9件で全体の 20.5%を占める。うちすでに貸すことが決まっているものは2件、将来的に親族が居住予定 2 件、借り手との交渉中 3 件、除却予定 2 件である。

表 1-2-6 今後の利用等予定の分類と件数(寺内町エリア)

1 利活用等の予定あり	9 件
2 予定はないが賃貸・売買希望	6 件
3 特になし	8 件
4 不明	21 件
合計	44 件

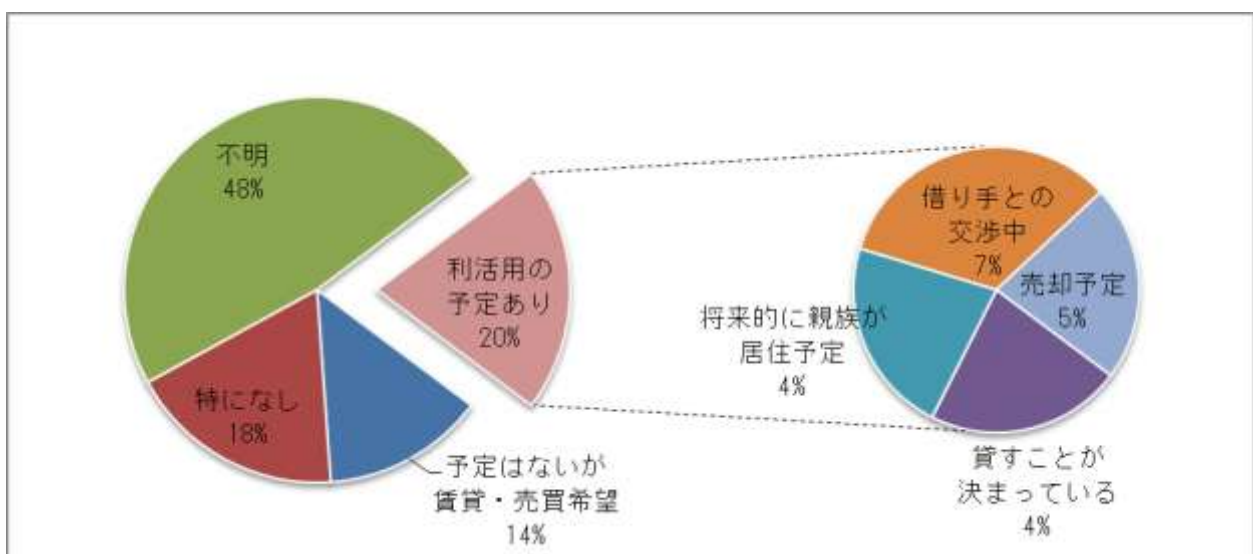


図 1-2-6 今後の利用等予定の分類と件数(寺内町エリア)

② 周辺エリアの空き家

【件数・分布状況】

現時点で空き家は55件存在する。近鉄富田林駅と寺内町の間の本町・中央通り商店街で空き家が目立つ。

- ・ 駅前ゾーンの商店街において、分布が集中している。また、旧富田林街道やその周辺の住宅地内にもまとまって分布する。



写真 1-2-2 周辺エリアの空き家の一例

【建物分類】

寺内町エリアと比べて、現代建物の空き家が多く全体の4割程度を占める。

- ・ 周辺では、町家、長屋等の歴史的建造物は31棟であった。寺内町エリア同様、その中で単体の町家が最も多く15棟(27.3%)、次いで表長屋、裏長屋がそれぞれ5棟(9.1%)、庭・塀付町家(大型町家)3棟(5.5%)であった。

表 1-2-7 空き家の建物分類と件数 (周辺エリア)

1 町家(単体)	15 棟
2 塀・庭付町家(大型町家)	3 棟
3 表長屋	5 棟
4 裏長屋	5 棟
5 近代洋風建築	1 棟
6 蔵	0 棟
7 現代建物	24 棟
8 その他	2 棟
合計	55 軒

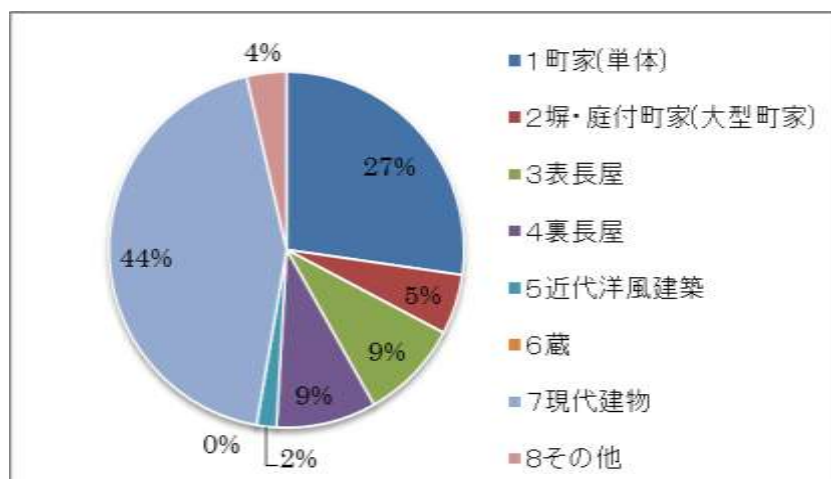


図 1-2-8 空き家の建物分類と件数 (周辺エリア)

【空き家の権利関係・所有名義について】

ヒアリング調査が実施できなかったエリアもあり、不明が大半であった。
所有者が特定できたのは、16件で全体の約3割であった。

表 1-2-8 土地・建物名義分類と件数
(周辺エリア)

1 土地・建物同一名義	3 件
2 土地・建物別名義	1 件
3 不明	51 件
合計	55 件



図 1-2-9 土地・建物名義分類と件数(周辺エリア)

表 1-2-9 土地・建物名義の分類と件数(周辺エリア)

	建物	土地
1 一者	3 件	2 件
2 複数	2 件	2 件
3 不明	50 件	51 件
合計	55 件	55 件

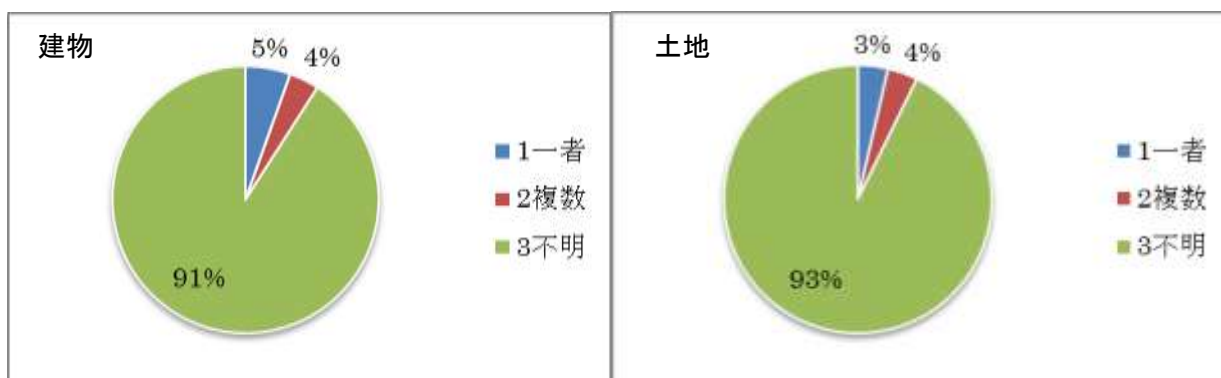


図 1-2-10 土地・建物名義の分類と件数(周辺エリア)

【今後の利活用等予定について】

不明が大半であるが、分かっているもので7件が賃貸・売買を希望している。

表 1-2-10 今後の利用等予定の分類と件数
(周辺エリア)

1 利活用等の予定あり	0 件
2 予定はないが賃貸・売買希望	7 件
3 特になし	0 件
4 不明	38 件
合計	45 軒

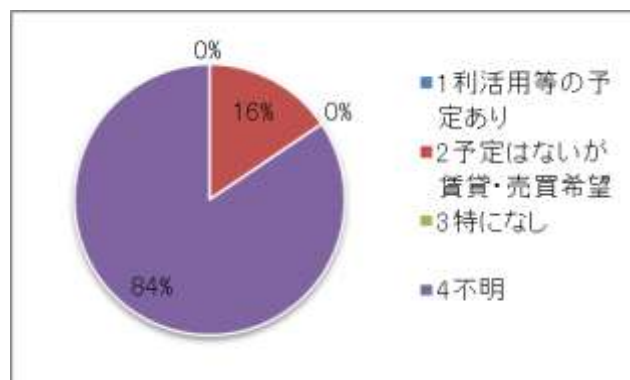


図 1-2-11 今後の利用等予定の分類と件数(周辺エリア)

③ 地区全体の空地（駐車場、低未利用地）

空地を駐車場と低未利用地(常時利用されていない未整備の土地と定義。)に分類し、その分布状況について調査を行った。

なお、前回調査(平成 24 年 7 月)では駐車場 119 件、低未利用地 31 件であった。そのうち、未整備の土地で車が置いてある場所を駐車場として扱っていたが、今回の定義で低未利用地扱いとなったものが 7 件ある。また、前回誤って 1 件の駐車場として算出していたものを、今回の調査では 2 件とした。加えて、前は低未利用地として扱っていたが、今回の定義で駐車場扱いとなったものが 2 件ある。

上記を踏まえ、前回調査の駐車場は 115 件、低未利用地は 36 件に修正する。

駐車場利用が 119 件、低未利用地が 31 件確認された。駐車場、低未利用地共に前回調査（平成 24 年 7 月）より微増している。

(駐車場)

- ・ 低未利用地であった場所が駐車場(コインパーキング)になったものが 2 件。
- ・ 建物が建っていた場所が駐車場(コインパーキング)となったものが 3 件あった。
- ・ 前回駐車場であったものが解消された場所は 1 件あった。

(低未利用地)

- ・ 前回調査から空き家が除却されて新たに 1 件増えている。
- ・ 前回から解消された場所が 6 件ある。

(全体)

- ・ 前回調査から駐車場、低未利用地が解消された場所の現在の用途をみると、住宅が 5 件(複数戸の分譲住宅 2 件、集合住宅 2 件、戸建住宅 1 件)、駐車場(コインパーキング) 2 件であった。
- ・ 解消されたものは、住宅への変更が多く 7 割以上を占める。戸数で換算すると 21 戸(内 4 戸が分譲中)増加したことになり、居住者増加に少なからず繋がっていると言える。
- ・ 一方で、歴史的建造物の住宅 2 件が除却され、駐車場、低未利用地となっている。

表 1-2-11 駐車場、低未利用地の増減と用途変更

現在の用途 (平成 26 年 10 月現在)		以前の用途 (平成 24 年 7 月)
解消された事例		
1	住宅地(分譲住宅・5 戸)	低未利用地
2	住宅地(分譲住宅・5 戸 *内 1 戸が竣工)	低未利用地
3	戸建住宅(1 戸)	低未利用地
4	集合住宅(6 戸)	低未利用地
5	駐車場(コインパーキング)	低未利用地
6	駐車場(コインパーキング *市営)	低未利用地
7	集合住宅(4 戸)	駐車場
増加した事例		
①	駐車場(コインパーキング)	事務所・工場
②	駐車場(コインパーキング)	店舗
③	駐車場(コインパーキング)	住宅(歴史的建造物)
④	低未利用地	住宅(歴史的建造物)

- ・ 駐車場の利用状況をみると、月極形態の駐車場が多く 76 件であり全体の 63.9%を占める。
- ・ コインパーキングが前回調査より増加しており、前回月極の駐車場であったものが、3 件コインパーキングとなっている。
- ・ その他は個人利用の駐車場や、行政関係の駐車場等であり、前回調査から数は変わっていない。

表 1-2-12 駐車場の利用状況と件数
(平成 26 年 10 月現在、平成 24 年 7 月との比較)

利用状況		現在 (うち新規増加)		前回	備考
a	月極	76		80	前回のうち 1 件が解消。 前回のうち 3 件がコインパーキングに変更。
b	コインパーキング	10	(5)	2	
c	その他(個人利用等)	33		33	
合計		119	(5)	115	

- ・ 低未利用地で、車や物が置かれる等使用されているのは 9 件で全体の 29.0%であった。
- ・ 低未利用地の 4 割程度は使用されていない状態であった。

表 1-2-13 低未利用地の利用状況と件数
(平成 26 年 10 月現在、平成 24 年 7 月との比較)

利用状況		現在 (うち新規増加)		前回	備考
a	使用されている	9	(1)	8	空き家が除却により低未利用地が新たに 1 件増加。
b	使用されていない	12		15	前回のうち 3 件が解消。
c	不明	10		13	前回のうち 3 件が解消。
合計		31	(1)	36	

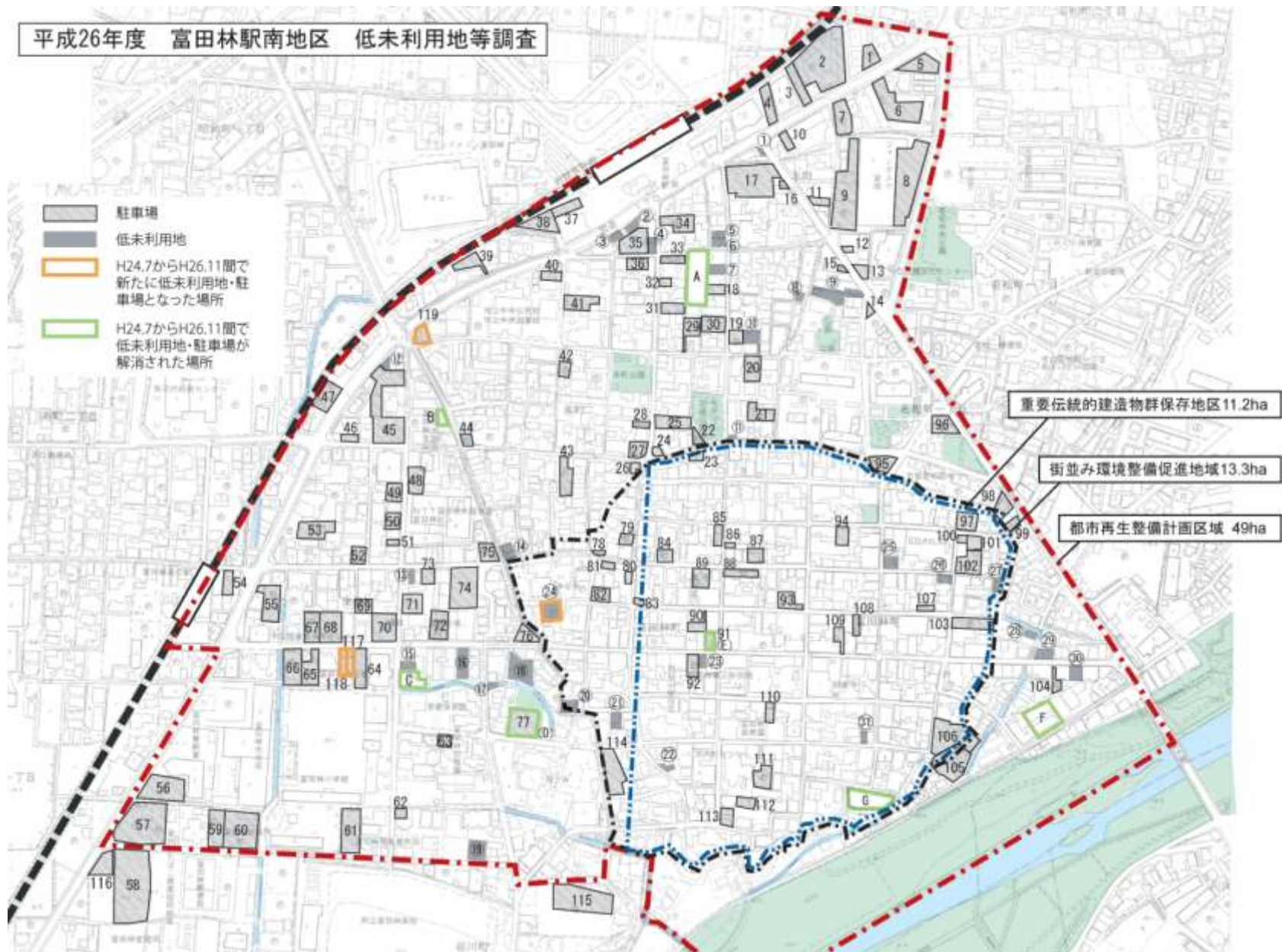


图 1-2-12 空地分布图

月極	コインパーキング	その他
		

写真 1-2-3 駐車場の例

使用されている	使用されていない	不明
		

写真 1-2-4 低未利用地の例








A	B	C
		
D	E	F
		
G		
		

写真 1-2-5 駐車場、低未利用地が解消された場所(*番号は地図と対応)

【駐車場、低未利用地の活用について】

今回の調査で、駐車場、低未利用地の解消による住宅の増加が確認されており、少子高齢化・人口減少が進む中で、空き家活用と共に駐車場、低未利用地の活用による居住者増加を図ることが有効であると考えます。

下記は、当団体設立(平成 21 年 9 月)前後に駐車場、低未利用地に新築された住宅をまとめたもので、空き家活用の進行により、駐車場、低未利用地の活用が進んでいるとも考えられる。

表 1-2-14 駐車場・低未利用地の活用による住宅の増加

時期	エリア	解消後の用途	戸数	以前の用途
平成 18 年 8 月	寺内町	寺内町まちやガーデンハウス(コポラティブ住宅・分譲)	4 戸	低未利用地
平成 20 年 12 月 ～ 平成 22 年 5 月	寺内町	寺内町まちやガーデンハウス 2(分譲)	4 戸	低未利用地
平成 22 年 6 月 ～ 平成 24 年 7 月	寺内町	戸建住宅	1 戸	低未利用地
		寺内町まちやガーデンハウス 2 (分譲)	2 戸	低未利用地
		住宅地(分譲)	3 戸	低未利用地
平成 24 年 8 月 ～ 平成 26 年 10 月	寺内町	住宅地(分譲住宅、*1 戸が竣工)	5 戸	低未利用地
		住宅地(分譲住宅、*すべて竣工)	5 戸	低未利用地
	周辺	戸建住宅	1 戸	低未利用地
		集合住宅	4 戸	駐車場
		集合住宅	6 戸	低未利用地

(寺内町エリア)



(周辺エリア)



写真 1-2-6 駐車場、低未利用地を活用した新築住宅の事例

3. 所有者へのヒアリング調査

(1) 調査目的

良好な景観形成、地域活性化において重要な物件所有者に対し、今後の活用意向や維持管理に当たっての不安・問題等についてヒアリングを実施し、課題整理の基礎資料とする。

(2) 調査対象・方法

実態調査で明らかとなった歴史的建造物の空き家所有者のうち、特に大型町家の所有者に対し個別のヒアリング調査を実施。

表 1-3-1 所有者ヒアリング実施対象

建物名称		建物概要
寺内町エリア	1	A邸・事務所等 <ul style="list-style-type: none"> ・塀・庭付町家(大型町家)の本宅を囲むように事務所棟、蔵等 7 棟の建物がある ・昭和 59 年頃に営業休業後、本宅以外は利用されていない ・本宅に所有者が居住中 ・土地、建物は同一名義
	2	B邸 <ul style="list-style-type: none"> ・寺内町の中でも規模の大きい塀・庭付町家(大型町家)であり、主屋を含め土蔵、借家等 11 棟が敷地内に所在 ・現在、所有者は地区外に住んでいるが、週の半分程度は建物の維持管理棟のため来訪 ・敷地内の借家のうち、一部建物が別名義となっている
周辺エリア	3	C邸 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に町家、現代建物等 3 棟が建つ (大型町家) ・自宅兼店舗・事務所としてかつては利用、一部は貸店舗としていたが現在は未利用 ・土地、建物は同一名義

(3) 調査時期

実施時期：平成 26 年 10～12 月

(4) ヒアリング項目

大型町家の所有者に対して下記の項目についてヒアリングを行った。

表 1-3-2 主なヒアリング項目

項目 1	改修履歴
項目 2	現在の利用状況、課題
項目 3	今後の意向

(5) 調査結果

① A邸・事務所等

1. 建物の概要、歴史

■立地 : 寺内町エリア

■敷地内の建物の状況 :

- ・ 敷地内に主屋を含め7棟の建物がある。
- ・ 主屋、蔵の歴史的建造物以外は、戦後の建物。

2. 改修履歴等

- ・ 蔵は今年度補助金を利用して、所有者が屋根葺替え・外壁補修等の保存修理を実施。内部、柱根元の蟻害や構造材に亀裂のある箇所は、部分的な補修を行った。
- ・ 戦後の建物の一つは、雨漏りのため、過去に屋上の防水のやり直しと外観の吹き付け補修を行った。
- ・ 今年敷地南側で漏水が確認されたため水道管を締めている。具体的な漏水箇所は不明。

3. 現在の利用状況、課題等

- ・ 敷地内に現在所有者が居住。
- ・ 戦後の建物は事務所棟であり殆ど利用していない。
- ・ 蔵は、地元組織や地域のまちづくり団体にイベントで貸し出している。(音楽会、フォーラム、マーケット、映画上映会等)

<課題>

- 蔵は外観修理を行ったが、内部改修の目途は立っていない。建った年代が古いため、構造的に不安がある。
- 敷地が広く、建物が複数あるためその補修・修繕にまとまったお金が必要。
- 当該敷地の他にも所有する建物等があり維持管理が必要なため、活用の目途は立っていない。

4. 今後の意向

- 戦後建築の建物の一部は、構造的に不安があり、老朽化も進んでいるので将来的には除却し駐車場にしたい。
- 蔵は改修費の目途は立っていないが、貸しホール等として利用していきたい。
- 戦後の状態の良い建物は、1階は私用駐車場、倉庫として使っていく予定であるが、2階以上については希望者次第で貸すことも考えられる。

② B邸

1. 建物の概要、歴史

■立地 : 寺内町エリア

■敷地内の建物の状況 :

- ・ 敷地内に歴史的建造物等 11 棟の建物がある。敷地全体で街区の半分程度を占める。
- ・ 古い建物では、江戸期の建物もある。
- ・ 半数程度の建物を借家としている。

2. 改修履歴等

- ・ 6～7 年前、主屋・土蔵屋根は瓦が落ちてきて危険な為、屋根の一部を下し仮屋根としてトタンで覆っている。応急処置であるがまとまった負担があった。
- ・ 同時に、主屋の柱の一部を鉄骨で補強した他、落ちかかっていた軒先・屋根を柱で補強した。

3. 現在の利用状況、課題等

- ・ 主屋で、所有者が週の半分程度生活をしている。
- ・ 日常的な維持管理に必要な費用は、電気・ガス・水道代と固定資産税等。
- ・ 借家等が一部空き家となっている。
- ・ 近年借家に雑貨店が 1 店オープンした。

<課題>

- 借家の一部が崩れかかっており危険なので、近々除却したい。
- 主屋等、急場しのぎの補強がされており、建物全体での計画的な補強がされていない。見栄えも悪く、補強のため使えない部屋もあり困っている。
- 老朽化が進み、修理修繕すべき場所はたくさんあるが、建物の規模が大きく個人ですべてを負担することは困難である。
- 一部の建物は別名義となっている。

4. 今後の意向

- 主屋は定期的に利用しており、将来的に常時住む予定はないが、先代から受け継がれてきた歴史ある建物であり、修復し保存していきたい。
- 敷地内の離れは来年度補助金を利用し外観修理を行う予定。修理をした後は、人に貸したい。
- 現在空き家となっている借家については貸すことは可能であるが、現時点では、大掛かりな改修をする予定はない。
- 土蔵は、北側の通りから入ることができ物を殆ど入れていないので貸すことは可能。

③ C邸

1. 建物の概要、歴史

■立地：周辺エリア(商店街内)

■敷地内の建物の状況：

- ・敷地内に長屋等3棟の建物がある。
- ・1年ほど前までは通りに面した一部を店舗として貸し出していたが、現在はすべて利用されていない。

2. 改修履歴等

- ・近年、特に大きな改修等はしていない。
- ・敷地内奥の建物は30年ほど前に建築しており一番新しい。

3. 現在の利用状況、課題等

- ・1年程前に退店してからはずっと利用していない。

<課題>

- 空き家の状態が継続しており、一部で雨漏り等老朽化が進行している。
- 権利者が親族複数名で構成されており、遠方に住んでいる者もいるため、合意形成に時間を要する。

4. 今後の意向

- 複数人の親族が権利者であるが、空き家にしているよりは貸したいという意見で概ね合意が取れている。
- 老朽化が進む古い建物は除却して、一番建築年代の新しい建物のみを利活用するのが良いと考えている。

4. 勉強会の開催

(1) 実施目的

空き家等の活用や歴史的建造物等の維持管理においては、所有者や住民の意識啓発、所有者等が抱える課題の把握とそれに対する支援等が必要である。そのため、当会では地区内の建物所有者や住民を対象に、専門家を招いた勉強会を実施し、課題解決に向けた専門的(建築、不動産、法律等)助言や提案を行い、歴史的建造物等の維持管理・活用に向けた所有者等の意識向上を図る。それと共に、課題を詳細把握することで、現実に即した支援策の検討を進める。

(2) 実施内容

当地区の建物所有者・住民を対象に、建築、不動産、法律等の専門家を招き、建物の維持管理、活用に向けた勉強会を2回開催した。

① 開催時期

第1回：平成26年11月17日(月) 13時半～

第2回：平成26年12月20日(土) 13時半～ *各1時間半程度

② 参加対象

富田林駅南地区の住民、建物所有者 他 各10～20名程度

③ テーマ・講師

第1回：建物を維持・活用していくための備え(耐震対策について)・

松村 和吉様 (㈱松村設計一級建築士事務所 代表取締役)

第2回：町家改修資金調達手法の提案～不動産信託の活用～・

桐生 幸之介様 (きりう不動産信託株式会社 代表取締役)

④ 開催場所

寺内町センター2階会議室

⑤ 時間構成

- ・前半はLLPの活動紹介、専門家の講演とし、後半は参加者からの質疑、意見交換等を行う。
- ・会の終了時に参加者に簡単なアンケート調査を行い、建物活用等に対する意向を把握した。

表1-4-1 勉強会タイムテーブル

時間	内容
13時半～	10分
	30分
	5分
	35分
	10分

(3) 周知・広報

勉強会に向け、本調査の結果等を踏まえた広報誌を全戸配布し、住民・所有者に周知を図った。

富田林市寺内町と調和した
「アートと工房」のまちづくり

LLP活動通信

vol 1

LLP まちかつとは

富田林町南地区の空き家等の活用希望者の相談・サポート窓口、所有者との橋渡しなどの役割を担う組織として、平成21年9月に富田林町南地区の有志により設立されました。本事業組合は住民や地域のまちづくり団体、行政等と連携して空き家・空き店舗の有効活用を行っています。（※賃貸契約行為や工事契約等は、所有者と利用者の当事者間で直接行って頂きます。）LLPのマッチングにより設立以降（平成21年9月）24件の新たな店舗・工房などが増えています。LLPがマッチングした事例以外も含めると、この5年間程で空き家活用により地区全体で合計37件の新たな店舗などが出来ています。

代表 佐藤 康平より

この度、私どもが活動通信を出すきっかけとなりましたのは、8～9月に各町総代等にご協力頂いて実施した「空き家、空き店舗」の調査結果（平成24年度に富田林市旧南地区整備課が同調査を実施）を踏まえ、その後の推移状況をつかみ、今後の活動方針の参考にしたいと考えての事でした。私どもの仲介で設立以降24件、その他の増で13件の「空き家、空き店舗」の有効活用が成され、多少は町の空家率解消に寄与出来たのではとの思いを抱いていましたが、実情は依然として13%強の「空き家、空き店舗」が有り、初ら解消されていなかった事です。この深刻な空き家問題を、寺内町や周辺にお住まいの皆様方と一緒に、取り組んでいきたいと考え本通信を作成しましたので、ご一読頂けますと幸いです。

平成26年度の取り組み

今年度、LLPまちかつでは、国土交通省委託業務「民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討」を行っております。

背景

近年寺内町を中心に歴史的建造物の活用が進む一方、未だに空き家・空き家が地区内には多く所在し、また、ここ数年の間に歴史的建造物の建替えが進み、町並み保存においても課題を有しています。加えて、人口減少、少子高齢化が今後ますます進んでいく中で、住民やまらの担い手が減り、より一層歴史的建造物等の空き家化や建替えが進むことが危惧されるためです。

平成26年9月に、富田林市教育委員会生涯学習部文化財課の協力のもと、重伝建地区に指定される富田林町地区と、駅と寺内町を繋ぐ問店街・住宅街の毛人谷地区に存在する、空き家・空地（駐車場、低未利用地）の分布調査を実施しました。

空き家

富田林町地区では、富田林市により平成24年度に同調査が実施されていますが、その調査から変化のなかった建物が全体の約8割を占めています。大規模な歴史的建造物は空き家のままのものが多くと言えます。



・前回調査以降活用された空き家の例

空地

地区全体に分布しており、歴史的町並みの連続性が途絶えていることが課題です。一方、近年駐車場や空き地であった場所に複数の住宅が建てられるケースも増えており、新たな住民の増加に寄与していると言えます。



・空地であった場所が解消された例

〔※注〕ここで言う空き家とは、単独居住・利用されていない建物指します。年に数回利用されているもの、定期的な管理・維持等されている建物も含まれますことご了承ください。〕

図1-4-1 広報誌第1号表面

歴史的建造物等の耐震化について

富田林駅南地区には、伝統構法で建てられた建物が多く所在します。

伝統構法とは？

締め固めた地面に石を置き、その上に柱を立て（石場立て）、壁は柱と柱を通し貫で繋ぎ、竹小舞に土壁が塗られています。建物全体は木の柱と梁を組み合わせた木組みで建っています。

伝統構法の課題

壁が少なく、石の上に柱を立てるだけ構造のため基礎が弱いことが挙げられます。

LHPまぢかつは、平成29年度に、

「1.耐震性が十分でない既存木造建物（伝統構法・在来軸組）の安全性を確保し、寿命をのばす」

「2.地域材等の利用促進に向け、木材を活かし、帯匠性と強さを兼ね備えた耐震補強法を生み出す」

ことを目的に、地域材（おおさか町内材）を使用した新たな耐震補強法（床下および欄間等を利用した面材指型小壁と面材指型格子壁を一体化した全体構造補強）を京都大学生存圏研究所小松幸平教授・同研究室のもと開発し、その補強法を導入したモデル施設（富田林じないまち・木くま組）を整備する事業に協力しました。

地域材を使った新たな耐震補強の開発・導入について

耐震補強構造の概念



①面材指型格子壁

格子壁の所面に、釘打ち材を施工したため。

②床下および欄間等を利用した面材指型小壁

基沙の床下、欄間部分の両面に面材を釘打ちしたため。

①・②の一体化による耐震補強（全体構造補強）

- ・床下の耐力壁と床上下の構造耐力フレームを一体化した門扉架構により、建物全体の耐震性の向上が期待される。
- ・在来軸組・伝統構法の木造建築が主な対象。
- ・空間を大きく仕切らず補強できるので、改修後の建物利用に対する制約が少ない。
- ・また、従来の耐震補強法と違い、そのもののデザイン性が保たれている。

モデル施設である富田林じないまち・木くま組（富田林町 22-32）は、この構法を実際に見ることができる施設です。歴史的建造物等の耐震化の一環として、一度ご覧頂けますと幸いです。

住民の皆さまへのお知らせ

この度、富田林町総代会等のご協力を得て、歴史的建造物等の維持管理・活用に向け、建物所有者・住民の皆さまを対象に、専門家を招いた勉強会を開催することとなりました（全2回）。お住まいの建物について、日ごろから抱えておられる不安や疑問等を専門家にお聞きできる貴重な機会ですので、是非ともご参加頂きますようお願い申し上げます。

第一回 歴史的建造物等維持管理・活用勉強会について

開催日時 平成26年11月17日（月） 13時半～（1時間半程度予定）

参加対象 富田林駅南地区の住民、建物所有者の皆さま等

テーマ 建物を維持・活用していくための備え（耐震対策について）

講師 松村和吉様（兼松村設計一級建築士事務所代表取締役）

開催場所 じないまちセンター2 開会議室

主催 LHPまぢかつ

協力 富田林町総代会

参加を希望される方はお住まいの各町総代、もしくはLHPまぢかつへお申込みをお願い致します。

お問合せ 富田林市富田林町2-2-32（富田林じないまち・木くま組2階）TEL:0990-39902・6817（佐藤）

第2回は、「建物の活用」をテーマに12月上旬の予定です！詳細決まり次第、ご案内させて頂きます。

図1-4-2 広報誌第1号裏面

有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構

活動通信 vol.2

国土交通省委託業務

「民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討」のご報告（進捗状況）

富田林駅南地区の建物所有者と活用希望者のマッチングを行うL.L.P.まちかつでは、今年度、国土省委託業務として、地区内の空き家調査や、所有者への個別ヒアリング調査等を行っております。

その一環として、建物所有者や住民の皆様を対象に、専門家をお招きした建物の維持・活用に関する勉強会を開催しております。第1回は平成26年11月17日（月）に、「建物を維持・活用していくための備え（耐震対策について）」をテーマに勉強会を開催しました。
（講師：松村和博様、徳松村設計一級建築士事務所 代表取締役）

松村先生の講演概要

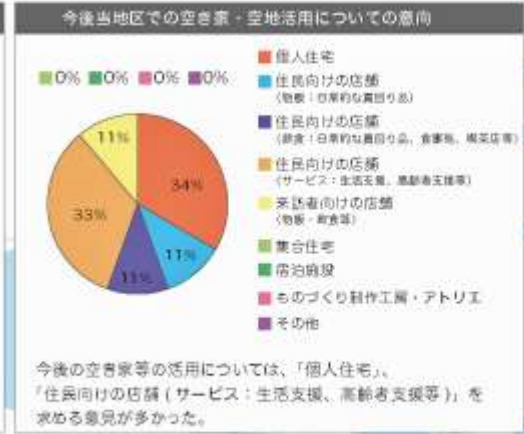
歴史的建造物の耐震化のポイント

- 歴史的建造物は建物自体が重たく、張間（奥行）方向は比較的土壁が多いが、桁行（間口）方向は土壁が少ないのが特徴
- 従来通りの耐震補強の計算（重量計算）では、現状よりも壁が多く必要になり、間取りの自由度が失われてしまう。
- そこで歴史的建造物に関しては限界耐力計算を使うことが多くなってきた。限界耐力とは、変形させて戻す（しならす）考え方で、大きな地震の際に粘り強く耐え続けるための補強を行うことです。
- 歴史的建造物は柱の倒れ、建物の傾き等の経年劣化についても留意しなくてはなりません。
- 耐震診断・補強について、一般の方ほどご相談したら良いか悩まれると思うが、設計・監理を一貫して頼み、古民家改修の設計施工を専門としている所に依頼するのが安全である。また、漏網で耐震診断・補強をした方に設計・施工者の評判と聞くのが確実である。
- 過去の震災で建物が持ったので大丈夫という考え方は危ない。過去の震災で構造に傷みがきている可能性もある。

補助制度について

- 富田林市にも耐震診断・改修補助制度がある。診断にかかる5万円/戸の費用うち、所有者は5千円程度の負担で済む。ただし、診断費用の総額は建物規模による。
- 耐震改修工事についても最高100万円、工事費の1/3まで補助が出る。ただし、改修補助は所有者の収入制限がある。
- 診断は、5千円負担で図面作成・調査をしてもらえるので、建物の現状を知る意味で、診断だけでもやる価値はあると考える。

参加者の意見等（アンケート調査より）



ご参加頂きありがとうございました。
第2回は12月20日（土）開催予定です。
+ 詳細はホームページ

図 1-4-3 広報誌第 2 号表面

平成26年12月 実行委員会 有限責任事業組合の富田林町家利活用促進機構

手法	サブリース事業	期間限定サブリース事業	不動産信託	LLP 従来型
特徴	・所有者に代わって賃借人が改修を行い、それを転賃して事業を行うもの	・サブリース事業の期間を限定したもの	・所有者に代わって信託会社が建物を管理・運用 ・賃借人は信託会社と賃貸借契約を結ぶ、改修資金を出し、サブリース事業により資金を回収する	・賃貸借契約には介入せず、所有者と利用者の仲介、マッチングを行う
メリット	・所有者は賃貸事業のリスクを負わずに済む	・利用者は通常より安い賃料で借りることができる ・短期間であれば設備投資も少なく済む	・所有者は賃貸事業のリスクを負わずに済む ・所有者が短期存在する場合に効果的 ・賃借人は不動産所有のリスクを負わない	・所有者はマッチング組織が間に入ることで安心して物件を貸すことできる ・利用者は、マーケットに流通していない物件を借り、内装の改修等を自分に合った様にできる
デメリット	・事業主体の資金投資のリスクが高い ・所有者からの無償貸与や補助金導入等により投資資金をコンパクト化することが必要	・1ヶ月程度の短期間では投資資金を回収できない ・中長期の場合、改修等費用負担が増加し、回収のリスクが高まる	・賃借人の負担、個人ではなく法人がふさわしくその組織化に時間を要する ・賃借人は一括前払い賃料等初期の資金調達が必要	・所有者は初期に大きな資金投資を要する場合がある ・利用者は内装改修の負担がある

ヒアリング対象：大和町家バンクネットワーク協議会（奈良県）、きりう不動産信託株式会社（大阪市・京都市）、衛AJインターブリッジ（京都市）、一般社団法人NOTE（藤山市）

今後の当地区での大型町家等活用に向け、保存・活用に関する先進的な取組事例についてヒアリング調査を行いました。ヒアリング調査により把握された手法は以下のようになります。当地区でも今後、大型町家等の活用に当たってこのような手法を導入していくことを検討しています。

他地区での空き家活用の事例

富田林駅南地区 住民・建物所有者の皆さまへのお知らせ （建物の維持・活用に関する勉強会の開催）

師走の候、平素は格別のお引き立てをいただき、厚く御礼申し上げます。この度、富田林町総代会等のご協力を得て、歴史的建造物等の維持管理・活用に向け、専門家を招いた第2回勉強会を当会主催で開催致します。

（第1回は11/17に開催しました）

今回は、「建物の活用」がテーマで、豊屋川市や京都で実施された、不動産信託を活用した古民家再生についてお話を伺います。

是非ともご参加頂けますようお願い申し上げます。

第二回勉強会について

開催日時 平成26年12月20日（土） 13時半～（1時間半程度予定）

参加対象 富田林駅南地区の住民、建物所有者の皆さま等

テーマ 不動産信託を活用した古民家再生

講師 相生 幸之助様（きりう不動産信託株式会社 代表取締役）

開催場所 じないまちセンター2階会議室（富田林市富田林町15の4）

主催 L.L.P.まちかつ（有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構）

協力 富田林町総代会等

申込 参加を希望される方はお住まいの各町総代、もしくはL.L.P.まちかつへお申込みお願い致します。

お問合せ L.L.P.まちかつ事務局 TEL:090-3992-6817（直通）
富田林市富田林町2-32（富田林じないまち・木くま助2階）

図 1-4-4 広報誌第 2 号裏面

(4) 開催概要

① 第1回

日 時：平成26年11月17日（月）13：30～15：00

場 所：寺内町センター 2階会議室

出席者：住民・建物所有者4名、LLP まちかつ3名、(株) ダン計画研究所1名 【計8名】

講 演：「建物を維持・活用していくための備え(耐震対策について)」

講 師：松村 和吉様(㈱松村設計一級建築士事務所 代表取締役)

【講演内容】

*耐震化の必要性について

- ・ 平成7年1月17日に行った阪神淡路大震災(震度7)を経験して、建物が原形を残さず潰れる現状を目の当たりにし、震災の被害に合った場合に、建物は原形をある程度留めて中に居る人が助かるようにするにはいけないと実感した。
- ・ また、阪神淡路大震災では、元々問題を有していた建物が倒れたといえる。バランスの良い建物は大地震でも残っていた。
- ・ 平成23年3月11日の東日本大震災(震度7)では、沿岸部のまちは津波によって一瞬にしてなくなった。ビルの3階まで津波が到達しており、想定を遥か上回る震災であった。
- ・ 現在も造成工事の段階であり、建物が建つには5年以上かかるのではないかと考える。
- ・ 国の「新成長戦略」及び「住生活基本計画」においては、住宅の耐震化率を平成32年までに95%とする新たな目標を定めているが、一般住宅では耐震診断はしても費用のハードルがあり設計、工事まではなかなか進まないのが現状である。

*耐震診断～補強工事までの流れ

- ・ 一般住宅においては、台所・トイレ・お風呂の水回りのリフォームの際や、中古住宅を購入した際に耐震診断や耐震補強をするケースが多い。
- ・ 行政が補助する耐震診断とは壁量計算を前提としている。富田林市にも、診断費用5万円/棟の内、実施者は5千円負担で済む補助制度がある。ただし、収入制限があり、工事費も最高100万で工事費の1/3までと決まっている。
- ・ 耐震診断においては、安全性の基準を評点1.0以上としているが、一般の住宅で評点1.0を超える建物はほとんどない。
- ・ 補強は、木造在来工法の住宅であれば基礎、柱、接合部の補強、屋根の葺き替えが主である。
- ・ 部分的な耐震補強であっても補強部に関連する取り付け部の改修工事も含まれることを留意しなくてはならない。

*歴史的建造物の耐震化のポイント

- ・ 耐震補強において、歴史的建造物は建物自体が重たく一番不利な建物といえる。古民家の建物重量53tと言われる。
- ・ 張間方向は比較的土壁が多いが、桁行方向は土壁が少ないのが特徴で、壁量計算では壁をある程度配置しなくてはならないため、間取りの自由度が失われてしまう。

- ・そこで歴史的建造物に関しては限界耐力診断・計算を行う。限界耐力とは、変形させて(しならず)戻す考え方であり、中規模地震で1/120、大規模地震で1/20以上の変形角であれば、倒壊しないと考えられている。
- ・診断は、建物規模によるが平均で約30~60万程度である。
- ・自身が携わった事例を参考にすると、歴史的建造物は壁1面の補強につき15~20万円掛かっている。
- ・歴史的建造物は柱の倒れ等の経年劣化についても留意しなくてはならない。
- ・耐震診断・補強について、一般の方はどこに相談したら良いか悩まれると思うが、設計・監理を一貫して頼み、古民家改修の設計施工を専門とされている所に依頼するのが安全である。また、周囲で耐震診断・補強をした方に設計・施工者の評判と聞くのが確実である。
- ・過去の震災で建物が持ったので大丈夫という考え方は危ない。過去の震災で構造に傷みがきている可能性もある。
- ・行政の補助制度があり、5千円負担で図面作成や調査をしてもらえるので、建物の現状を知るという意味で診断だけでもやる価値はあると考える。

【参加者からの質疑、意見交換】

● 耐震診断・改修の相談をどの事業者に相談したら良いのか分からない。

→まずは、市の耐震診断を担当する部署に聞くのが良い。建築士会や建築士事務所協会等の専門家からなる組織もあるので、そこに問い合わせで紹介を受けるのも良い。

大きな事務所であっても、古い建物の改修実績がない場合があるので、やはり実績がある所が一番良い。

● 自宅の壁が傾いているのだが、倒れた壁を戻すことはできるか？

→戻すこととは出来るが、傾きを戻すことで他の部分に力がかかることになるので慎重に行う必要がある。一期に戻すのは難しい。戻した際に、取り合い部分の補修等も必要になる。

● 建物全体の耐震改修は大事に感じハードルが高い。屋根の葺き替え等の部分的な補修は有効か。

→歴史的建造物は屋根に土が載っている場合が多く、それを下すことで建物自体が軽くなるので葺き替えだけでも有効である。また、建物内の一部の空間だけ安全性を確保する耐震シェルターもあるので、寝室等主要な空間に設置するのも一つの方法である。

● 当地区は古い家もあるが、新しい建物もある。新耐震(S56年)以前の建物については、耐震上弱いとされているが、伝建地区なので屋根は基本瓦で葺き替える等の景観維持と安全性の確保が相反することが悩みである。

● 耐震診断したことで、現況の建物の危険度も知る可能性もあり、実施については不安がある。



写真 1-4-1 第1回勉強会の様子

② 第2回

日 時：平成26年12月20日（土）13：30～15：00

場 所：寺内町センター 2階会議室

出席者：住民・建物所有者等8名、一般7名、富田林市3名、LLP まちかつ3名、(株) ダン計画研究所1名 【計22名】

講 演：「町家改修資金調達手法の提案 ～不動産信託の活用～」

講 師：桐生 幸之介様(きりう不動産信託株式会社 代表取締役)

【講演内容】

*不動産証券化・不動産信託について

- ・ 地方都市再生の三種の神器は人、物、金である。当地区においては、人：LLP まちかつ、物：有形では町家、無形のものでは伝統・文化、金：寄付・借入・証券・債権の発行が該当すると考える。
- ・ 資金調達について、寄付は集まりにくく、借入は調達が難しい。そこで証券、債券の発行という手段があるが、株式会社や共同組合、有限責任事業組合等の組織自体が広い意味での証券化に当たる。
- ・ 証券を発行する法人の違いは、組織として納税するかしないかである。(例：株式会社と有限責任事業組合の違い)
- ・ 不動産証券化の特徴は、倒産隔離機能とパススルー課税にある。
- ・ 倒産隔離機能とは、物件の取得費用のみを市場から調達し、たとえその事業者が倒産しても、出資者への影響を抑えることが出来ることである。不動産信託では、物件を取得することだけに特化する。
- ・ パススルー課税とは、通常株式会社は、収益から費用を差引いた純利益から納税を行い、残った税引き後利益の内から配当を行うが、信託の場合、配当原資に課税されないで100%配当することが出来る。
- ・ 不動産証券化は大きくは司法書士（所有権移転等登記）、信託銀行・会社、宅建業者（リーシング、その他等）、建設業者（改修工事）の4者だけで出来ることも利点である。
- ・ また、不動産証券化による事業は、J-REIT や特定目的会社等と比較して規模はそれ程小さくなく、事業費は自身が携わった京町家信託で約2千万円（うち改修工事費約1千万）、寝屋川古民家信託では約7千万円（うち改修工事費約1千万）である。
- ・ 不動産信託においては、倒産隔離機能とパススルー課税に加え、意思凍結機能が働く。
- ・ 不動産の共有リスクは、他の共有者が結託して共有不動産の運営から外される、共有者が強引に分割を主張、共有者の破産により共有不動産全体が競売される、自分の持分を自由に売却できない等が挙げられるが、それらを解消するのが意思凍結機能である。
- ・ これらの3つの信託機能を活かして、古民家再生不動産信託や受益権の小口化による不動産証券化が可能となる。

***事例紹介**

- ・ 東大阪市の古民家信託の事例は、規模は敷地 1216 m²、建延 242 m²、建築年代不詳の古い町家が残っており、ご高齢の所有者が管理されていた。固定資産税、植栽維持管理、建物維持修繕で年間約 186 万円程度の維持費がかかっていた。
- ・ また所有者の年収が比較的高く、所得税率が 40%で所得から年間約 310 万引かれていた。
- ・ そのため、所有者に信託を利用した賃貸を提案。10 年間の定期建物賃貸借契約で、一括前払い賃料約 1480 万を賃借人から得て、それを改修工事資金に充てた。また、入居者からの月額賃料 17 万は、建物維持費として利用されている。
- ・ この事業の場合、賃借人＝入居者であり、工事施工会社でもあるという特殊な例であった。
- ・ 京町家信託トライアル・セカンドステージは、転貸人(マスターレシー)が転借人(入居者)にサブリースする方式であった。京都市では町家の格付けを行っており、そのお墨付きを元にセカンドステージでは、保証会社である公益財団法人不動産流通近代化センター(国の外郭団体)の保証制度を利用し、金融機関から融資を得ている。
- ・ 寝屋川市の事例では、江戸時代の古民家を、信託を活用し実際に改修し、翌年度から活用(現在はヨガ教室)を行った。改修費は 1 千万円程度。
- ・ 所有者、信託会社、転貸人(資金拠出者)の 3 者で事業可能なスキームであり、今回転貸人を有限責任事業協同組合(LLP)とした。これは、出資者の有限責任、構成員課税(二重課税を防ぐ)の特徴をもつ組織であるため。LLPは大阪不動産コンサルティング事業協同組合のメンバーで構成した。

***富田林寺内町での提案**

- ・ 当地区では、住民やその親族、知人等が出資者となる、受益権を小口化した信託スキームを提案する。
- ・ 住民等が出資することで、町家等が整備された後も愛着が湧き、出資者がその施設(店舗)を利用してくれることがメリットである。
- ・ 資金調達の手順は、LLP まちかつがアレンジャーとなり、町家保存に興味を持つ層に対し、町家保存を目的とした不動産証券化商品に投資する希望者を募る。LLP まちかつと信託会社は、投資に興味を持たれる方々を対象とした「不動産証券化勉強会」を開催し、不動産証券への投資リスク、配当率の高さ等を説明する。
- ・ 所有者は、不動産の所有権と引換に取得した小口受益権を以て、物件概要と投資リスクを理解された投資家に小口受益権を投資額に応じ売渡し、資金調達を完了する。

【参加者からの質疑、意見交換】

- サブリース事業等では事業主体のリスクが課題となっているが、信託の場合どうか。

→定期賃貸借契約がポイントとなる。転貸人には契約期間中は借りてもらうことが前提となる。

- 信託を利用して改修をしたいと考えた時、どこに相談したら良いのか。

→地元精通している専門家に相談するのが一番良い。東大阪の場合は、所有者と工事会社が元々知り合いであり、工事会社から信託会社である当方に相談があった。

- 共有不動産管理信託とはどういったものか。

→複数人で建物を所有する際のリスクを回避するもので、最初に決定した事柄が決まった期間守られる。期間は 30 年まで設定できるが、実際は 10 年程度を設定する場合が多い。

- 京都の事例では、京都市による町家のランク付けにより融資を得ることが出来たとあったが、
建物によって信託できないものもあるのかどうか。

→ 抵当権が設定されている建物は難しい。それ以外では特にないが、内装を入居者の希望する仕様にすることが重要。入居者が決まっていない段階での先行投資はしない。

- 賃借人が事業期間中に出ていった場合はどうするのか？

→ 再募集するが、賃借人がもつ人脈や口コミ等で情報が広がることが多く、次の借り手を見つけるのは、これまでの事例からするとそれ程困難ではない。賃借権の売却も出来る。

- 信託会社にあまり馴染みがないが、信用できる会社なのかをどう判断したら良いのか。

→ 信託は10年程前に法律が変わるまで、銀行しか取扱いができなかった。現在国内に信託会社は14社あり、その内4社しか個人住宅を扱うところがない。大阪では当社1社のみである。信託ができる会社は、賃貸の管理が出来る所が前提となっている。

- 信託会社が倒産した場合、信託契約はどうなるのか。

→ 所有権は元々の所有者にあり守られる。信託口座は債権として押えられることはない。口座自体は銀行が潰れても守られる。

- マスターレシー（転貸人）のリスクはどの程度あるのか。また必ず必要な存在なのか。

→ マスターレシーは、日々の修繕等があるので物件の近くに居ることが前提。リスクを取るかどうかの選択はできる。

- 現在、所有の貸家には高齢単身者が多い。現時点では、最初に改修費を負担し、家賃で回収する方法で成立している。信託を利用した場合、まちに合った人に貸せなくなる不安もあるがその点はどうか。

→ 現在、従来の方で賃貸が成立する建物には信託を利用する必要はない。長期的に維持管理が必要な建物に信託を利用することが効果的である。一般的に初期投資は、借手が見つかってからするほうが良いと考える。

- 出資者が本当に見つかるのかどうか心配がある。

→ 富田林寺内町の場合は、住民やまちづくりに関わる方が出資者となるのが良いと考える。信託を進めていく過程の中で、新たな人の繋がりも生まれていく。



写真 1-4-2 第2回勉強会の様子

(5) 参加者アンケート調査結果

① 調査概要

i. 調査の目的

平成26年11月17日、12月20日に開催された、「歴史的建造物等維持管理・活用勉強会」の参加者に対して、勉強会の内容や当地区の空き家等活用への評価・意向を伺うことを目的にアンケート調査を行う。

ii. 調査の方法

「歴史的建造物等維持管理・活用勉強会」の会場でアンケートを配布しその場で回収した。

iii. 調査の対象

- ・「第1回歴史的建造物等維持管理・活用勉強会」の参加者 アンケート回収数：7票
- ・「第2回歴史的建造物等維持管理・活用勉強会」の参加者 アンケート回収数：12票

iv. 調査項目

表1-4-2 アンケート設問（第1回勉強会）

勉強会の評価	問1	勉強会の内容
	問2	建物の耐震診断・耐震補強について
所有・居住の建物についての意向	問3	耐震診断・耐震補強の希望
	問4	現在住む建物への不安や心配
当地区の空き家等活用について	問5	有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度
	問6	当地区の空き家・空地活用
	問7	今後求める空き家・空地の使い方
	問8	同様の勉強会への参加意向
回答者属性	問9	プロフィール（性別、年齢、居住地、世帯構成）

表1-4-3 アンケート設問（第2回勉強会）

勉強会の評価	問1	勉強会の内容
	問2	不動産信託の活用
所有・居住の建物についての意向	問3	現在住む建物への不安や心配
当地区の空き家等活用について	問4	有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度
	問5	当地区の空き家・空地活用
	問6	今後求める空き家・空地の使い方
	問7	同様の勉強会への参加意向
回答者属性	問8	プロフィール（性別、年齢、居住地、世帯構成）

第1回歴史的建造物等維持管理・活用勉強会 アンケート調査 LLP まちかつ

本日は、LLPまちかつ主催「第1回歴史的建造物等維持管理・活用勉強会」にご来場ありがとうございます。今後の空き家活用に向けた取組の参考にさせていただきますので、アンケートにご協力お願いいたします。

1. 本日の勉強会の内容はいかがでしたか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. とても参考になった 2. 参考になった 3. 普通 4. あまり参考にならなかった 5. 参考にならない

2. お住まいの建物の耐震診断・耐震補強に対してどのように思われましたか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. とても必要である 2. 必要である 3. よく分からない 4. あまり必要ではない 5. 必要ない

3. お住まいの建物について、耐震診断・耐震補強をしたいと思いますか？1つに○をつけてください。

1. したい 2. したいが、費用による 3. よく分からない 4. したくない・興味がない

5. その他()

4. 現在お住まいの建物について、不安・心配に思われていることがありますか？あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 建物の老朽化による改修・補修 2. 地震に対する備え 3. 火災に対する備え

4. 日常的な維持・管理 5. 建物の相続 6. その他()

●上記について具体的な内容をお書きください

5. 私たち有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構をご存知でしたか？1つに○をつけてください。

1. 良く知っている 2. 名前を聞いたことはあるが、具体的なことは知らない 3. 知らない

6. 当地区での空き家・空地活用についてどのように思われますか？1つに○をつけてください。

1. とても必要である 2. 必要である 3. よく分からない 4. あまり必要ではない 5. 必要ない

7. 今後の空き家・空地の活用は、どのような使い方をして欲しいですか？最もあてはまるもの3つに○をつけてください。

1. 個人住宅 2. 住民向けの店舗(物販:日常的な買い回り品) 3. 住民向けの店舗(飲食:日常的な買い回り品、食事処、喫茶店等)

4. 住民向けの店舗(サービス:生活支援、高齢者支援等)

5. 来訪者向けの店舗(物販・飲食等) 6. 集合住宅 7. 宿泊施設 8. ものづくりの制作工房・アトリエ

9. その他()

●上記について具体的な内容やご意見等をお書きください

8. 次回の勉強会(テーマ:建物の活用)にも参加したいと思われますか？1つに○をつけてください。

1. 参加したい 2. 分からない 3. 参加しない

9. あなたのプロフィールについてご記入下さい。

性別	男 ・ 女	年齢	20歳未満・20代・30代・40代・50代・60代・70歳以上
お住まい	①富田林駅南地区内:()町会 ②富田林駅南地区外:()都道府県 ()市		
現在の世帯構成	①夫婦のみ ②1人暮らし ③夫婦とその親 ④夫婦とその子供 ⑤夫婦とその親・子ども ⑥その他()		

ご協力ありがとうございました！

主催:LLP まちかつ

図 1-4-5 参加者アンケート票(第1回)

第2回歴史的建造物等維持管理・活用勉強会 アンケート調査 LLP まちかつ

本日は、LLPまちかつ主催「第2回歴史的建造物等維持管理・活用勉強会」にご来場ありがとうございます。今後の空き家活用に向けた取組の参考にさせていただきますので、アンケートにご協力お願いいたします。

1. 本日の勉強会の内容はいかがでしたか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. とても参考になった 2. 参考になった 3. 普通 4. あまり参考にならなかった 5. 参考にならない

2. 不動産信託の活用についてどのように思われましたか？あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. とても興味がある 2. 興味がある 3. よく分からない 4. あまり興味がない 5. 興味がない

3. 現在お住まいの建物について、不安・心配に思われていることがありますか？あてはまるものすべてに○をつけてください。

1. 建物の老朽化による改修・補修 2. 地震に対する備え 3. 火災に対する備え
4. 日常的な維持・管理 5. 建物の相続 6. その他()

●上記について具体的な内容をお書きください

4. 私たち有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構をご存知でしたか？1つに○をつけてください。

1. 良く知っている 2. 名前を聞いたことはあるが、具体的なことは知らない 3. 知らない

5. 当地区での空き家・空地活用についてどのように思われますか？1つに○をつけてください。

1. とても必要である 2. 必要である 3. よく分からない 4. あまり必要ではない 5. 必要ない

6. 今後当地区の空き家・空地は、どのような使い方をしてほしいですか？あてはまるもの3つに○をつけてください。

1. 個人住宅 2. 住民向けの店舗(物販:日常的な買い回り品) 3. 住民向けの店舗(飲食:日常的な買い回り品、食事処、喫茶店等) 4. 住民向けの店舗(サービス:生活支援、高齢者支援等)
5. 来訪者向けの店舗(物販・飲食等) 6. 集合住宅 7. 宿泊施設 8. ものづくりの制作工房・アトリエ
9. その他()

●上記について具体的な内容やご意見等をお書きください

7. 今後このような勉強会がある際は参加したいと思われますか？1つに○をつけてください。

1. 参加したい 2. 分からない 3. 参加しない

8. あなたのプロフィールについてご記入下さい。

性別	男 ・ 女	年齢	20歳未満・20代・30代・40代・50代・60代・70歳以上
お住まい	①富田林駅南地区内：()町会 ②富田林駅南地区外：()都道府県 ()市		
現在の世帯構成	①夫婦のみ ②1人暮らし ③夫婦とその親 ④夫婦とその子供 ⑤夫婦とその親・子ども ⑥その他()		

ご協力ありがとうございました！

主催:LLPまちかつ

図 1-4-6 参加者アンケート票(第2回)

② 第1回勉強会調査結果

問1. 勉強会の内容 (N=5)

「参考になった」(40.0%)が最も多く、次いで「普通」(40.0%)となっている。

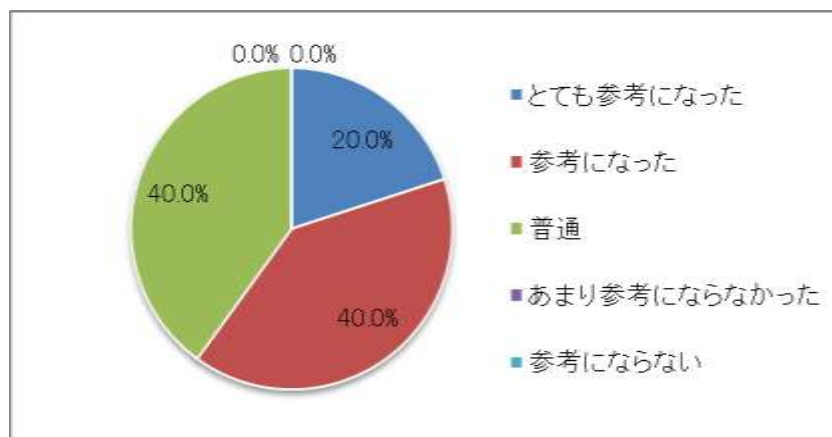


図 1-4-7 勉強の内容についての回答 (N=5)

問2. 建物の耐震診断・耐震補強の必要性 (N=5)

「必要である」(40.0%)が最も多く、「とても必要である」(20.0%)と合わせると6割になり、半数以上が耐震診断・耐震補強の必要性を感じていると言える。

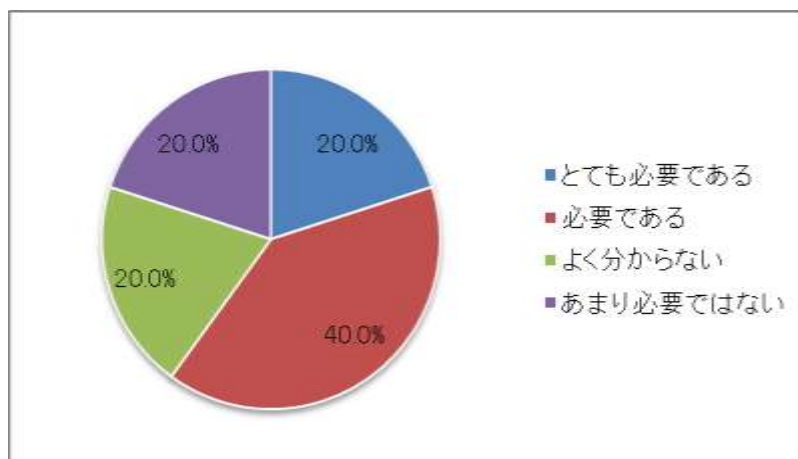


図 1-4-8 建物の耐震診断・耐震補強の必要性についての回答 (N=5)

問 3. 耐震診断・耐震補強の意向 (N=6)

耐震診断・耐震補強をしたいかをたずねると、「したいが、費用による」(33.3%)と「その他」(33.3%)が同じ割合で最も多かった。「その他」は全て耐震補強を実施した、の回答であった。

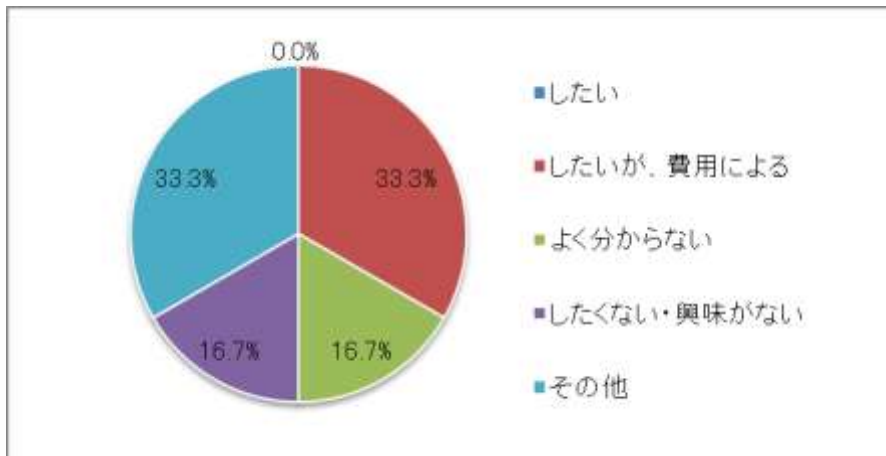


図 1-4-9 建物の耐震診断・耐震補強の意向についての回答 (N=6)

○その他の内容

- | |
|----------------|
| ・耐震補強済 |
| ・平成7年建築時に行っている |

問 4. 現在住む建物への不安や心配 (N=9) (複数回答)

現在住む建物への不安や心配については、「建物の老朽化による改修・補修」(33.3%)と「地震に対する備え」(33.3%)が同じ割合で最も多かった。

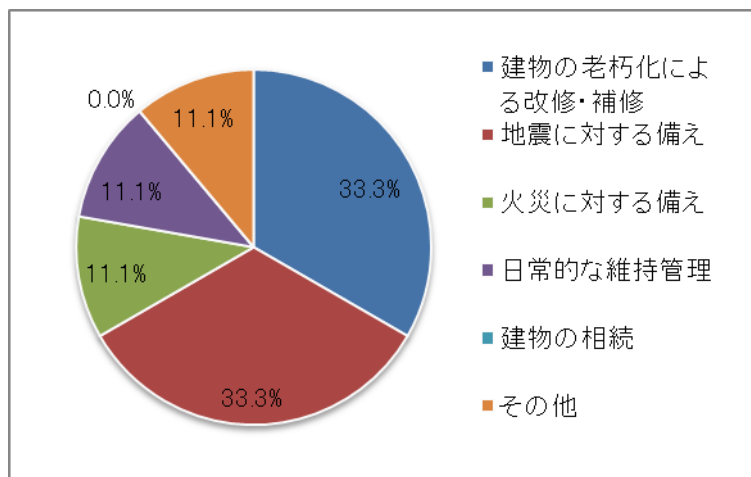


図 1-4-10 現在住む建物への不安や心配についての回答 (N=9)

問 5. 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度 (N=7)

有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度については、「名前を聞いたことはあるが、具体的なことは知らない」(71.4%)、次いで「よく知っている」(28.6%) となっている。

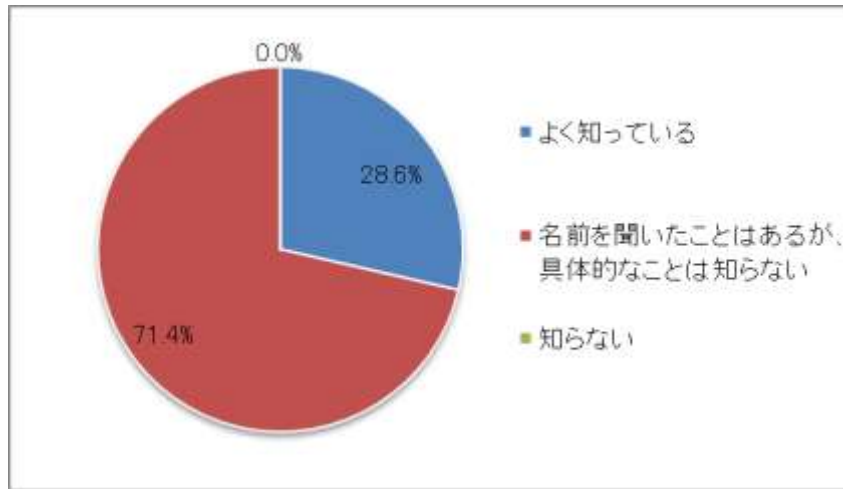


図 1-4-11 LLP まちかつの認知度についての回答 (N=7)

問 6. 当地区の空き家・空地活用 (N=7)

当地区の空き家・空地の活用については、「必要である」(71.4%) が最も多く、次いで「とても必要である」(14.3%)、「あまり必要ではない」(14.3%) となっている。「必要である」と「とても必要である」を合わせると、およそ 9 割が空き家・空地の活用が必要だと感じている。

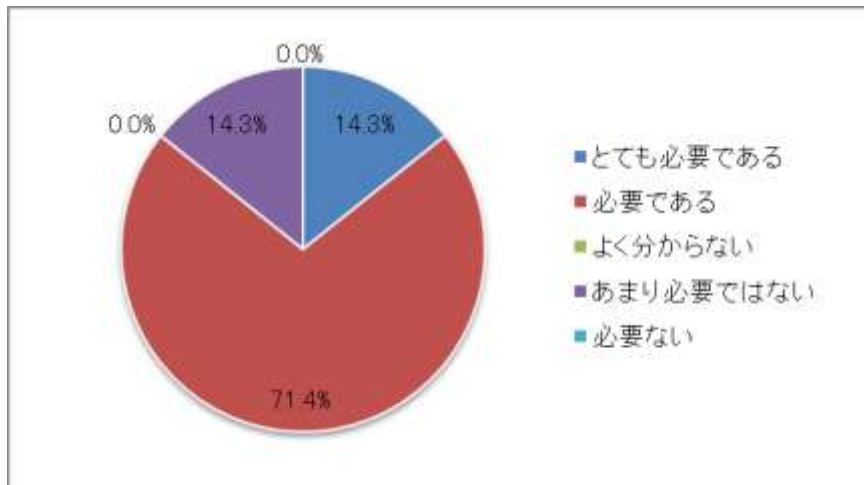


図 1-4-12 当地区の空き家・空地活用についての回答 (N=7)

問 7. 今後求める空き家・空地の使い方 (N=13) (複数回答)

今後求める空き家・空地の使い方については、「個人住宅」(38.5%)が最も多く、次いで「住民向けの店舗(サービス:生活支援、高齢者支援等)」(30.8%)、「住民向けの店舗(物販:日常的な買回り品)」(15.4%)となっている。

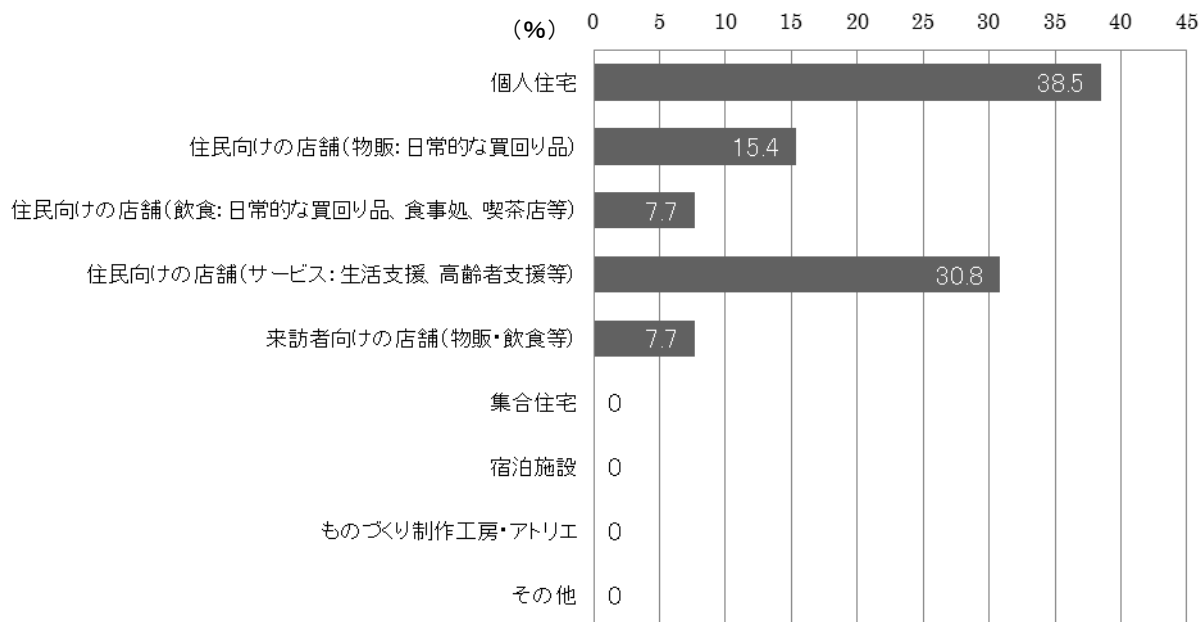


図 1-4-13 当地区の空き家・空地活用についての回答 (N=13)

問 8. 同様の勉強会への参加意向 (N=7)

今後同様の勉強会を開催する場合の参加意向については、「分からない」(42.9%)が最も多く、「参加したい」(28.6%)と「参加しない」(28.6%)が同じ割合となっている。

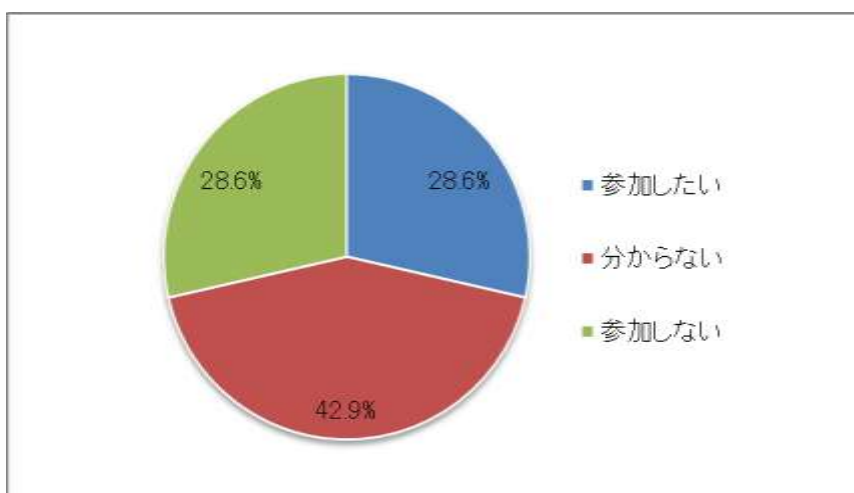


図 1-4-14 同様の勉強会への参加意向についての回答 (N=7)

問 9. プロフィール

●性別 (N=6)

男性の回答者がおよそ 8 割である。

●年齢 (N=7)

60代 (57.1%) が最も多く、次いで「70 歳以上」(42.9%) となっている。両者を合わせると 100% となり、年齢層は高いといえる。

●居住地 (N=6)

「富田林駅南地区内」(83.3%) がおよそ 8 割となっている。

●世帯構成 (N=6)

世帯構成については、「夫婦のみ」(33.3%) 「一人暮らし」(33.3%)、「夫婦とその子供」(33.3%) が同じ割合であった。

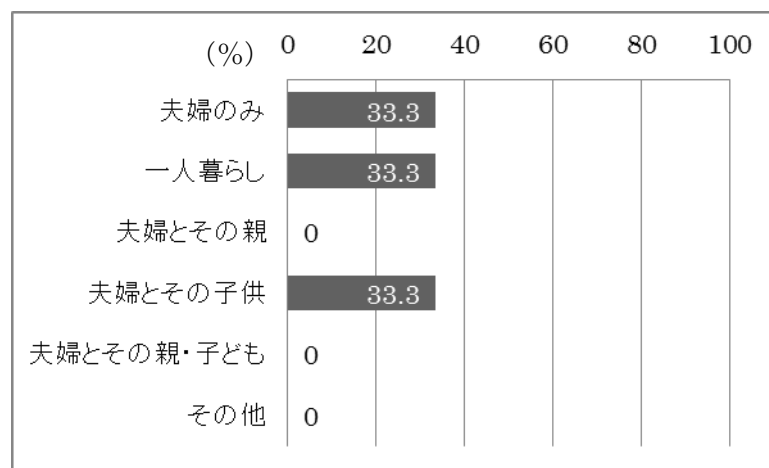


図 1-4-15 世帯構成についての回答 (N=6)

③ 第2回勉強会開催結果

問1. 勉強会の内容 (N=12)

「とても参考になった」(50.0%)が最も多く、「参考になった」(41.7%)と合わせる9割を超えている。第1回目を比較して、「とても参考になった」「参考になった」の占める割合が高くなっている。

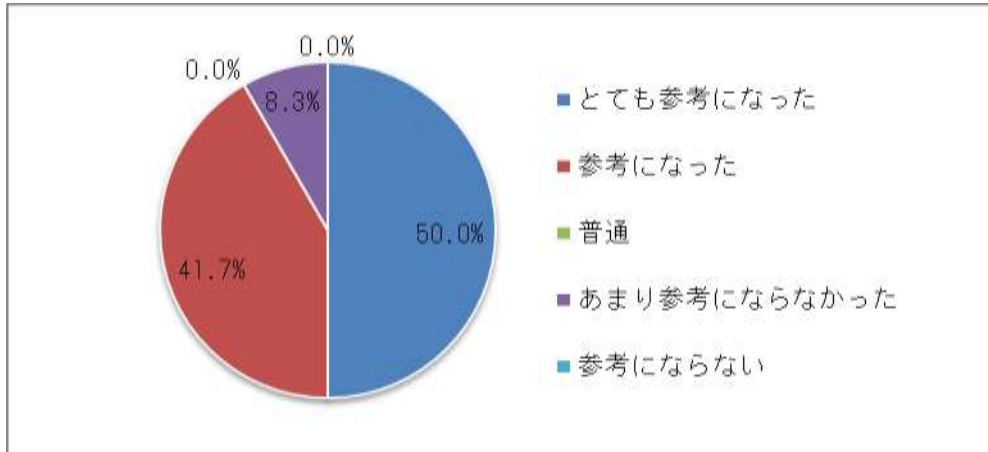


図 1-4-16 勉強会の内容についての回答 (N=12)

問2. 不動産信託の活用 (N=12)

「興味がある」(50.0%)が最も多く、次いで「とても興味がある」(25.0%)となっており、興味がある層の割合が高い。

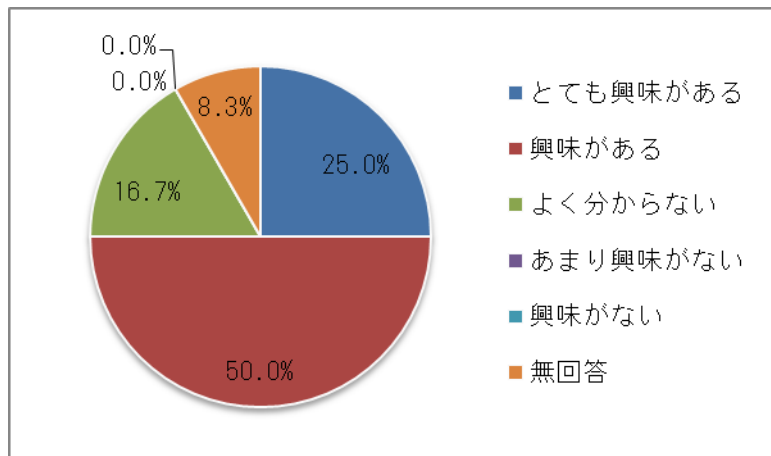


図 1-4-17 不動産信託の活用についての回答 (N=12)

問 3. 現在住む建物への不安や心配 (N=14) (複数回答)

現在住む建物に対する不安や心配をたずねたところ、「建物の老朽化による改修・補修」(35.7%)が最も多く、次いで「日常的な維持・管理」(21.4%)となっている。

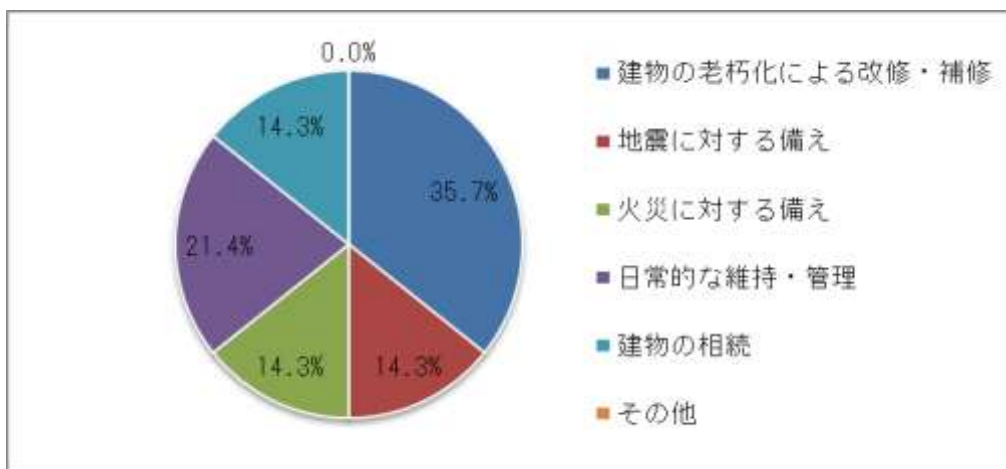


図 1-4-18 現在住む建物への不安や心配についての回答 (N=14)

問 4. 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度 (N=12)

有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度については、「良く知っている」(41.7%)が最も多く、次いで「名前を聞いたことはあるが、具体的なことは知らない」(33.3%)となっている。

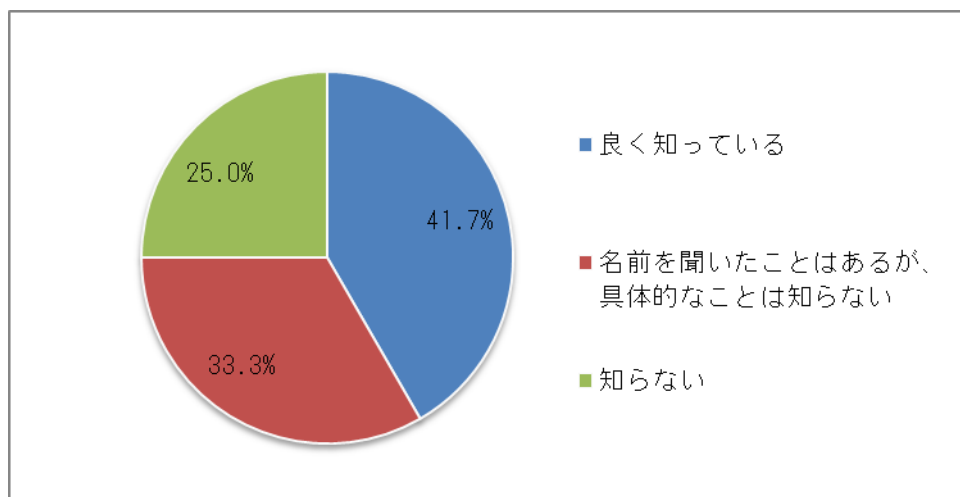


図 1-4-19 有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構の認知度の回答 (N=12)

問 5. 当地区の空き家・空地活用 (N=12)

当地区の空き家・空地の活用については、「とても必要である」(50.0%)が最も多く、次いで「必要である」(25.0%)となっており、合わせるとおよそ8割が空き家・空地活用の必要性を感じていると言える。

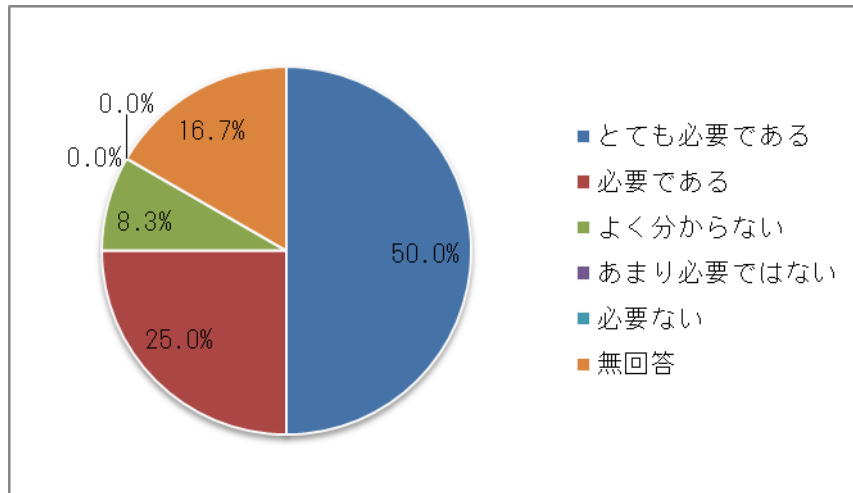


図 1-4-20 当地区の空き家・空地活用の回答(N=12)

問 6. 今後求める空き家・空地の使い方 (N=17) (複数回答)

今後求める空き家・空地の使い方については、「ものづくり制作工房・アトリエ」(29.4%)が最も多く、次いで「来訪者向けの店舗(物販・飲食等)」(23.5%)、「住民向けの店舗(飲食:日常的な買回り品、食事処、喫茶店等)」(17.6%)となっている。

第1回の回答と比べて、「ものづくり制作工房・アトリエ」「来訪者向けの店舗(物販・飲食等)」の割合が高くなっている。

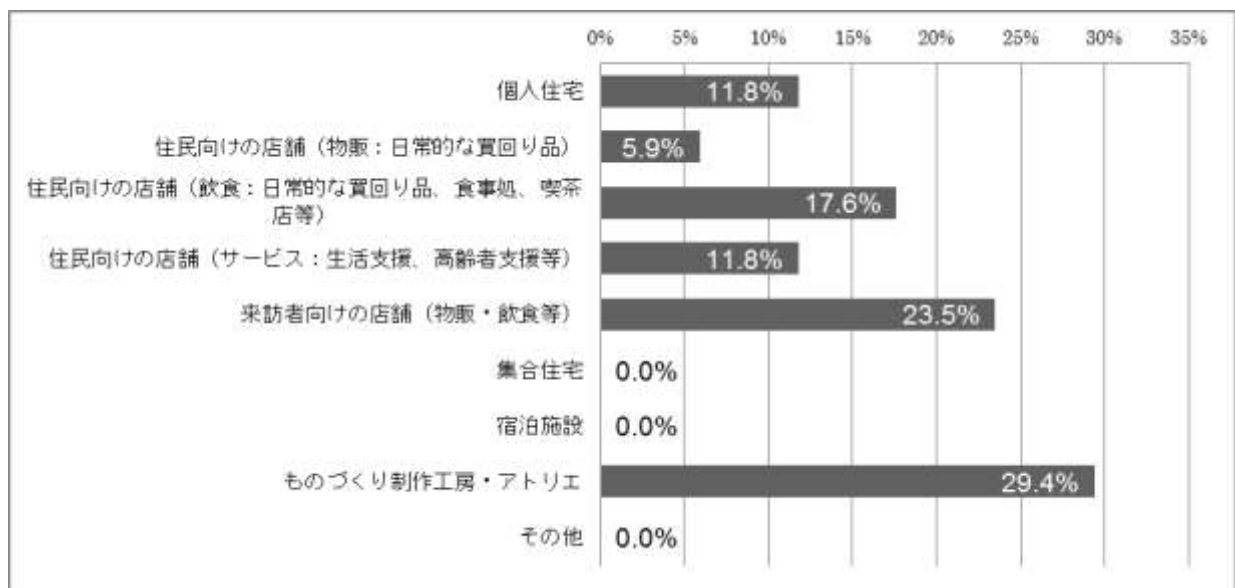


図 1-4-21 今後求める空き家・空地の使い方の回答(N=17)

問 7. 同様の勉強会への参加意向 (N=12)

「参加したい」(66.7%) が最も多く、次いで「分からない」(16.7%) と「無回答」(16.7%) が同じ割合となっている。

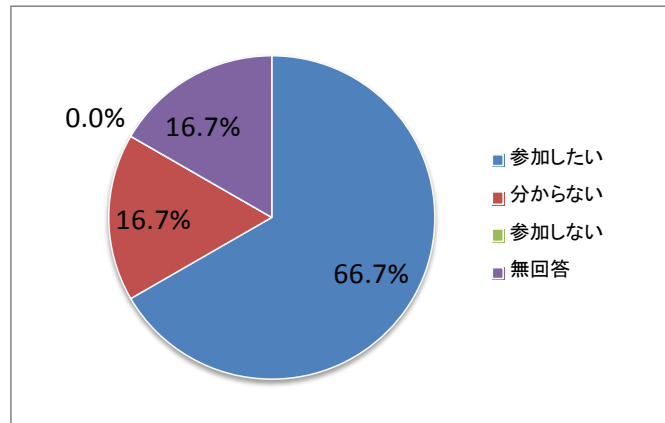


図 1-4-22 同様の勉強会への参加意向の回答 (N=12)

問 8. プロフィール

●性別 (N=12)

男性の回答者がおよそ 8 割である。前回同様、男性の割合が高い。

●年齢 (N=12)

60代 (50.0%) が最も多く、次いで「30代」(16.7%)、と「50代」(16.7%) が同じ割合となっている。前回は 60~70 代の参加しかなかったが、今回は年齢層が広がっている。

●居住地 (N=12)

「富田林駅南地区外」(58.3%) がおよそ 6 割となっている。富田林駅南地区外では大阪府大阪市 (3 人) からの来街者が最も多く、京都府 (1 人)、兵庫県 (1 人) からの来場者もあった。

●世帯構成 (N=12)

世帯構成については、「夫婦のみ」(25.0%)、「夫婦とその親」(25.0%)、「夫婦とその子供」(25.0%) が並んで最も多くなっている。

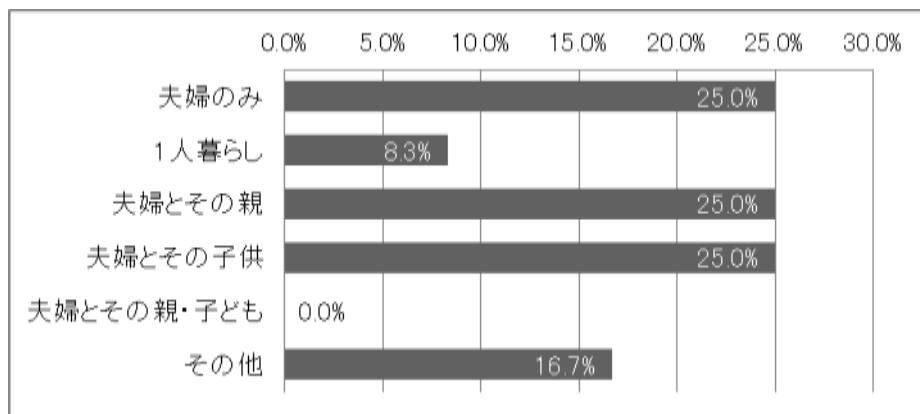


図 1-4-23 世帯構成の回答 (N=12)

5. 調査のとりまとめ

(1) 歴史的建造物等の空き家等の実態

【空き家】

- ・ 寺内町エリアには 44 件、その周辺エリアには 55 件の空き家が存在する。そのうち大型町家は寺内町で 5 件、周辺では 3 件であった。
- ・ 寺内町エリアでは、歴史的建造物等の空き家で、前回調査(平成 24 年 9 月)から継続して空き家の状態が続くものが約 7 割を占める。大型町家 5 件はすべてこれに該当することが分かった。
- ・ 周辺エリアでは、駅と寺内町をつなぐ商店街において空き家・空き店舗が集積する。(14 件、周辺エリア全体の 25.5%)

◎寺内町・周辺共に、数年以上空き家の状態が続くものが多く、老朽化が進行し、景観維持・安全性確保の両面で問題を有する。

◎大型町家は件数こそ少ないが敷地面積が大きく、良好な景観形成・地域の活性化上、空き家の状態が周辺に及ぼす影響が大きい。

【空地】

- ・ 地区内全体に分布がみられ、駐車場は前回調査(平成 24 年 7 月)から 4 件増加している。
- ・ 低未利用地：比較的近鉄富田林駅前の商店街エリアに集中しており、商店街活性化、寺内町へのアプローチの景観形成等の観点から今後の利活用が期待される。
- ・ 駐車場：建物の除却、建替えに伴い発生しており、来訪者からの駐車場設置の要望も多いため、今後も増加が予想される。駐車場の発生により連続した町並みが断絶するため、通り側の景観に配慮した塀・柵・看板等の設置が望まれる。現状では寺内町の中でも、景観に配慮した塀等が設置されている事例は少ない。
- ・ 今後、低未利用地は利活用が進むと考えられ、この 2 年間の傾向をみると、戸建住宅、集合住宅としての利活用が進む可能性を有している。

◎地区内では、この 10 年程度で、空地を利用した住宅が 35 戸供給された。低未利用地等は居住者増加をけん引する種地として期待できる。

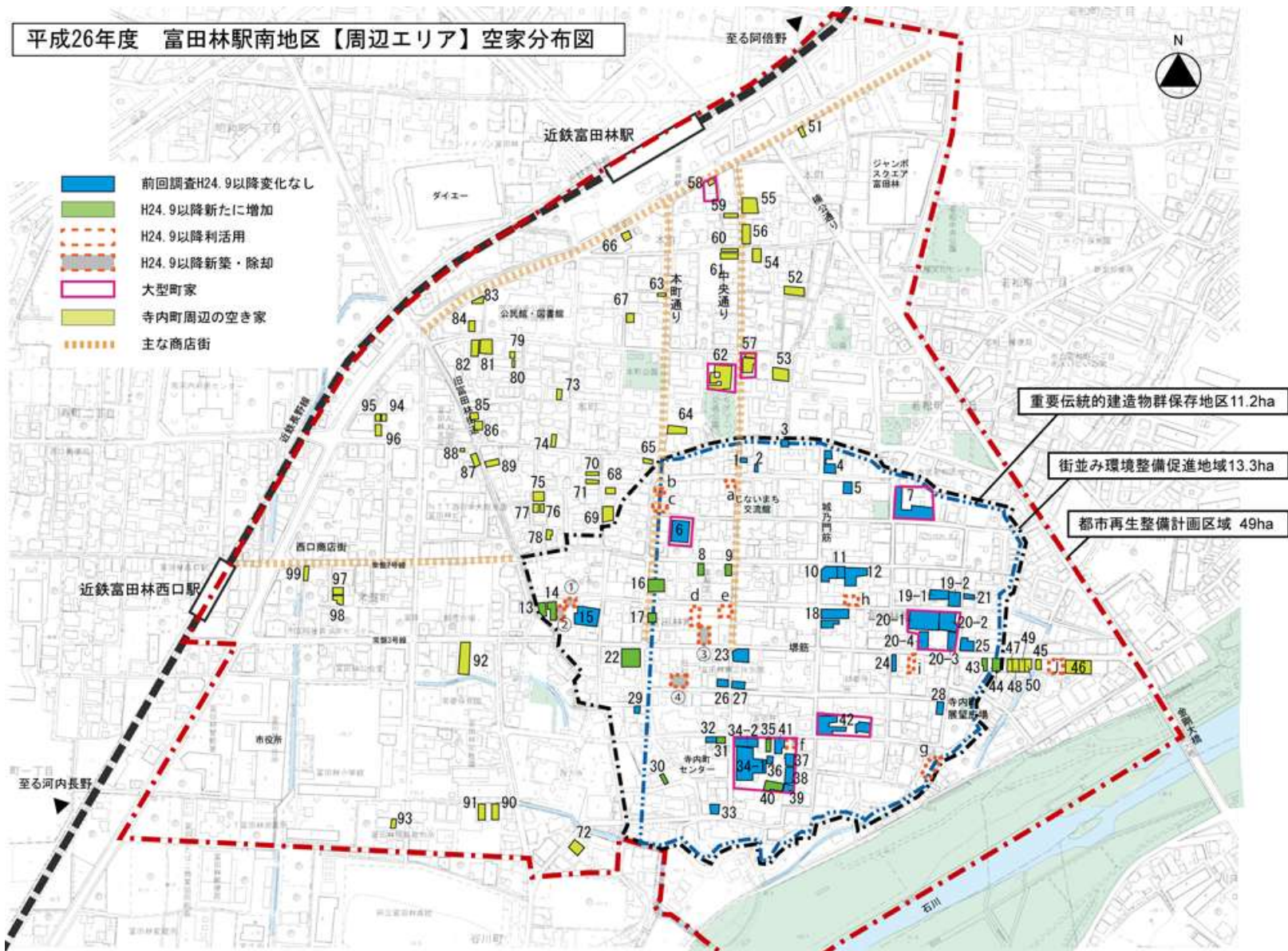


図 1-5-1 富田林駅南地区空き家分布状況

(2) 所有者の意向

【大型町家】

- ・ 敷地内の建物の数が多く、かつ老朽化の進行により修理修繕すべき箇所は多くある。
- ・ 寺内町の場合、補助があるため、外観の保存修理は比較的实施されやすいが、周辺エリアでは補助もないため、建物が長期間放置されている。

◎所有者に活用意向がある場合でも、資金面の目処が立たず利活用は思うように進んでいない。
◎内外の工事費負担を軽減するため、事業能力の高い相手に賃貸(もしくは売却)の意向がある。

【全体】

- ・ 「建物の老朽化による改修・補修」「地震に対する備え」について不安や心配を感じる方が多いものの、費用面のハードルがあり対策が十分出来ていない場合が多い。
- ・ 当地区の空き家等活用に対しては肯定的意見が多い。

◎所有者や住民は、今後の空き家等の使い方について、新たな居住者増加、居住者の生活支援の観点から「個人住宅」「住民向けの店舗(サービス:生活支援、高齢者支援等)」を望む意見が多い。

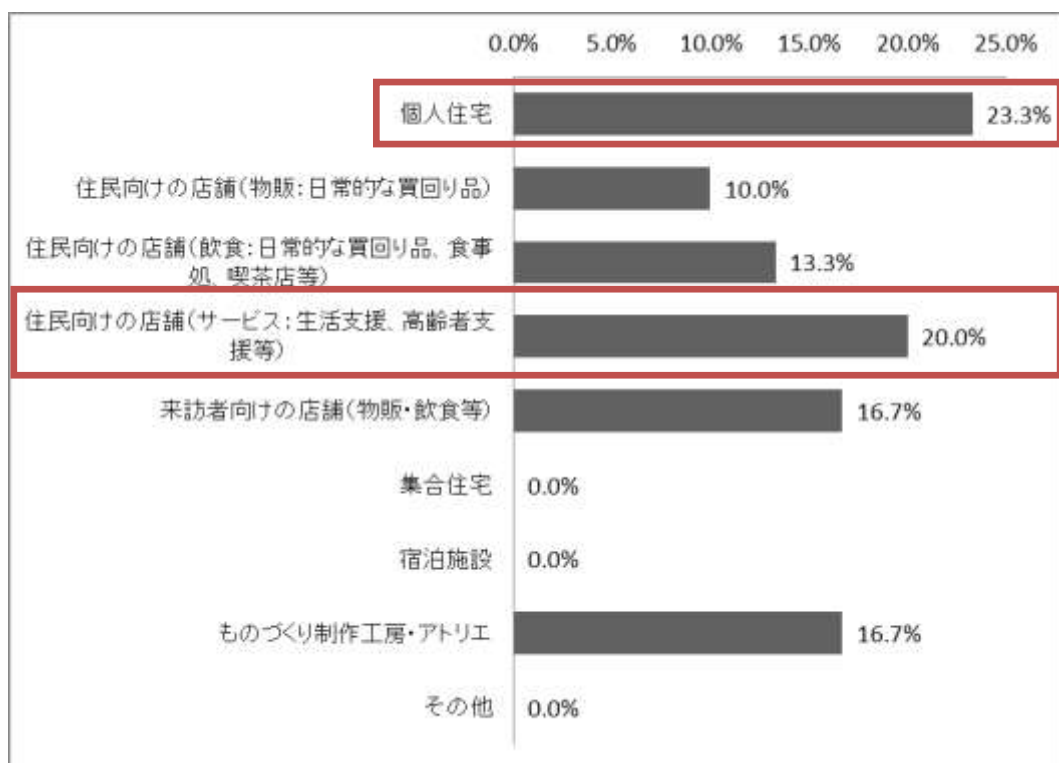


図 1-5-2 今後求める空き家・空地の使い方についての回答 (N=30)

2章 他地域における歴史的建造物等の活用事例の調査

1. 本章の概要

本章では、富田林駅南地区と同様に大型町家をはじめとした歴史的建造物等の活用及び歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存に関する課題を有する地域において、町並みの保存・活用に関する取組事例等を調査し、その経緯、手法、事業費用、課題等について整理するとともに、事業を実践している事業者、専門家（建築、不動産、法律等）等について把握をする。

それにより、当地区の大型町家等の活用において、導入の可能性のある手法、体制を整理することを目的とする。

(調査の流れ)

●事例調査、事業者・専門家等把握(平成26年8月～9月)



●特に先進的な事例についてヒアリング調査(平成26年10月～12月)



●体制・手法とその利点・課題の整理

2. 事例調査

(1) 調査目的

富田林駅南地区と同様に大型町家をはじめとした歴史的建造物等の活用及び歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存に関する課題を有する地域において、保存・活用に関する先進的な取組事例等を調査し、その手法、事業費用、課題、実践する事業者、専門家等について整理・把握することで、当地区での民間資金を活用した事業スキーム・費用の検討の基礎資料とする。

(2) 調査対象・方法

近畿圏を中心に、歴史的町並みを有するエリア(伝建地区等)において歴史的建造物等の保存・活用に関する取組を実施する団体、事業者等を過去の調査や専門資料・文献、HP 等から抽出。それぞれの活動概要・ポイント・実施エリア等についてまとめた表を作成した。公益性の高いまちづくり団体・まちづくり会社と営利目的の民間事業者とは組織の性質が異なるため、それぞれリストを分けて作成した。

(3) 調査結果

近畿圏を中心に、現在活動を継続しているとみられる団体・事業者の中で、先進的と考えられる事例を抽出した。

表 2-2-1 抽出した歴史的建造物等の保存・活用事例

○まちづくり団体・まちづくり会社等	: 25 事例
○民間事業者等	: 17 事例

① まちづくり団体・まちづくり会社等の事例

ソフト事業

- ・ 歴史的建造物等利活用の機運を醸成することを目的としたイベント、ワークショップ等の企画・運営や、HP・広報物等での情報発信を行う事例は、任意団体、大学、法人格をもつ団体まで多様な組織が実践している。

【実施例：オープンナガヤ、マチヤ・テラス、いざない湖北定住センター等】

- ・ 近年は専門家の指導・立ち合いの元、建物内部の解体・改修(リノベーション)を、一般参加を募り行うイベントやワークショップの事例が増えている。技術を学ぶための教室・講座として実施する場合は有償としている場合が多い。

【実施例：大正区平尾リノベまつり、(NPO)町なみ屋なみ研究所】

- ・ 所有者と希望者の橋渡し(マッチング)を行う組織は、住民や専門家、行政等と協力関係が構築されている場合が多く、その場合成約実績が多い。当団体も、構成員に行政は入っていないが協力関係は出来ており、同様の事例である。橋渡しは無償で行う事例が多いが、物件を見るのに運営協力金等を徴収する事例もある。

【実施例：町家倶楽部】

ハード事業

- ・ ファンドにより、改修費の一部助成や改修自体を行う事例がある。
【実施例：(公財)京都市景観・まちづくりセンター、(NPO)たんばぐみ】
- ・ 所有者から建物を借り受け(建物賃貸借契約)、改修工事を行った上で入居希望者へ転貸(建物賃貸借契約)する「サブリース事業」を実施する組織があり、その場合は、行政、事業者等と緊密な連携・協力体制が組まれている。
【実施例：大和町家バンクネットワーク、一般社団法人NOTE】
- ・ 歴史的建造物等を組織で購入し、自費で改修を行った後、希望者に販売する事例がある。
【実施例：(NPO)町なみ屋なみ研究所】
- ・ 収益が見込まれる歴史的建造物等を不動産証券化するスキームを検討・導入した事例がある。
【実施例：京都市、貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会】

② 民間事業等の事例

ソフト事業

- ・ 空き家管理事業を行う事業者は、将来的な改修工事の受注を目的にサービスの一環として行っている場合が多いとみられる。単価が安いため空き家管理だけでは事業性は低い。
【実施例：空き家管理者、(有)エステートプロモーション】
- ・ まちのブランディング、不動産価値向上等を狙い、不動産事業者と協働で空き家への店舗誘致を行う事例もある。
【実施例：がもよんにぎわいプロジェクト】
- ・ 改修の対象となる歴史的建造物等の調査・企画から工事、アフターサービスまでを一貫して支援(物件探しを含む場合もあり)を売りにする事業者が増えている。
【実施例：輝建設㈱、くろちく総合研究所】

ハード事業

- ・ 所有者から物件を借り受け、改修(リノベーション)を自社や協同事業者で行った上で賃貸(サブリース)する事例がある。京都では、このスキームを使い、宿泊施設、シェアハウスとして活用する事例が増えている。
【実施例：(株)八清、(株)中蔵】
- ・ 自社で物件を買い取った上で改修(リノベーション)を行い転売・自社で事業をする事例もある。
【実施例：(株)八清、輝建設㈱、シンプルハウス】
- ・ 大阪、京都それぞれで信託を活用した歴史的建造物の再生事業が行われている。
【実施例：大阪不動産コンサルティング事業協同組合、フラットエージェンシー】

③ 他地区での歴史的建造物等の保存・活用取り組みのまとめ

他地区のまちづくり団体、民間事業者等の事例調査より、その取り組みを分類したものが以下の表である。技術や知識といった「専門性」を表す（X軸）と、その取り組みの性格が公益的か事業的かを表す（Y軸）の観点から分類を行っている。

現在当団体は、これまで表の左上の分類に該当する活動を行っており、比較的規模の小さい町家等を対象にマッチングを成功させてきた。しかし、現在地区で課題となっている大型町家の活用に当たっては、従来の取り組みでは十分に対応することができないため、本事業では「専門性が高く」「事業性の高い」取り組みを検討していく必要があると考える。

そこで、上記に該当するサブリース事業や不動産信託等の手法に着目し、ヒアリング調査を実施する。

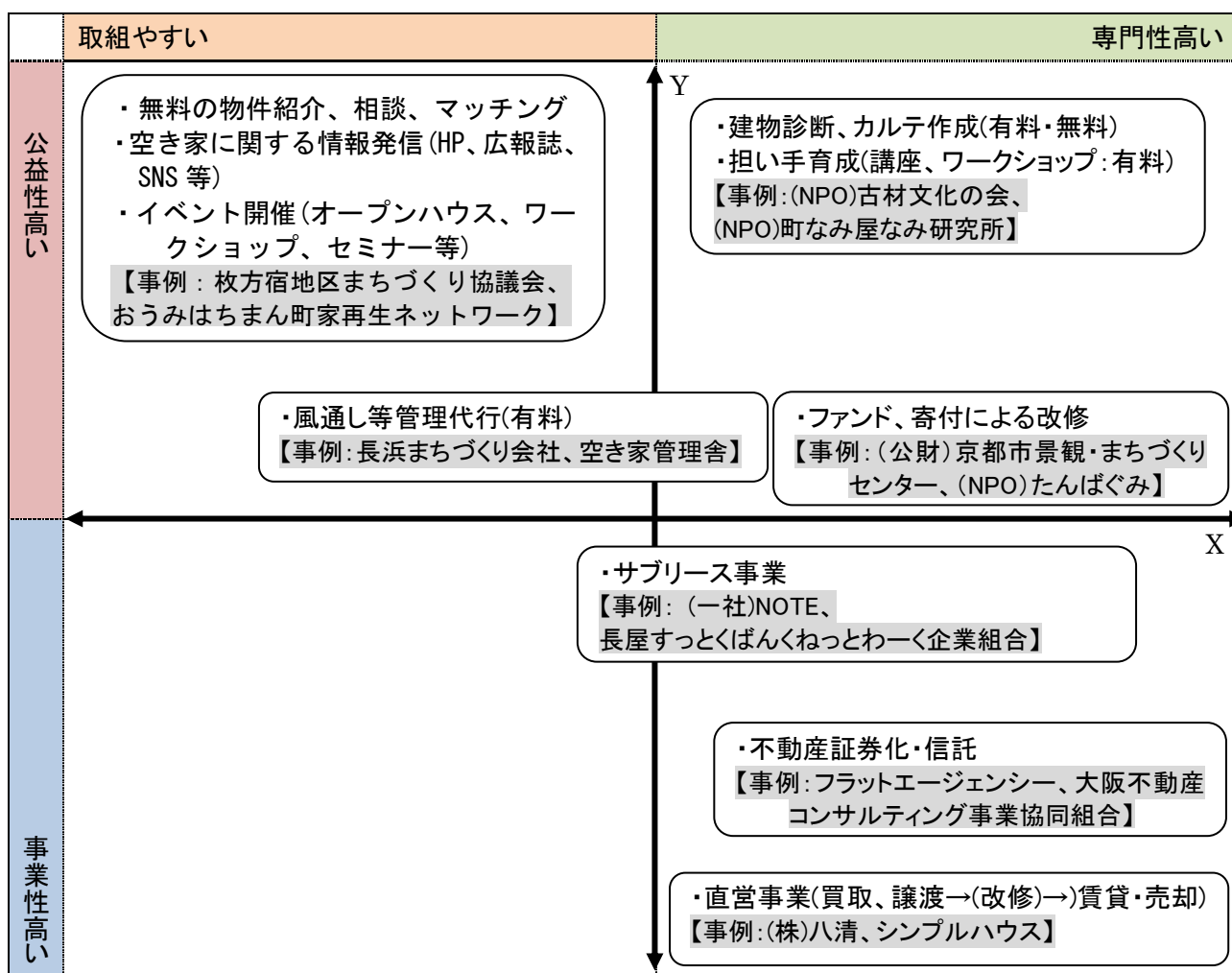


図 2-2-1 歴史的建造物等の空き家活用の取り組み座標

3. 先進的事例についてのヒアリング調査

(1) 調査対象の設定

近畿圏を中心に、歴史的町並みを有するエリア(伝建地区等)において、民間資金により歴史的建造物等の保存・活用を実践する団体、事業者等にヒアリングを行った。

対象の抽出においては、事業性が高く、当地区において今後導入の可能性の高い取り組みで、手法・体制が異なるものを選び、実施した。

表 2-3-1 ヒアリング対象一覧

団体名		ヒアリング項目	活動エリア
1	大和町家バンクネットワーク協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・期間限定サブリース「大和・町家サブリースPROJECT」(国交省委託事業)について ・期間限定サブリース事業のその後の展開、課題 	奈良県北部
2	きりう不動産信託株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産信託を利用した古民家等改修・活用事業について 	大阪府、京都市
3	株AJ インターブリッジ	<ul style="list-style-type: none"> ・京町家を利用した宿泊施設(1棟貸し)運営事業について ・当地区との連携、今後の展開の可能性 	京都市内
4	一般社団法人 NOTE	<ul style="list-style-type: none"> ・定住促進の取組、サブリースによる空き家活用について ・情報発信について 	篠山市、朝来市、豊岡市

(2) 調査時期

平成 26 年 10 月～12 月

(3) ヒアリング結果

1. 大和町家バンクネットワーク協議会(期間限定サブリース事業)

■組織概要

- ・ 奈良県内の歴史的町並み地区における、空き家情報を一元化し、その情報発信により、効果的に空き家の活用を進め、歴史的町並み地区の活性化を図ることを目的に発足。
- ・ 今年で活動4年目。現在11地区(団体)の歴史的町並み地区を対象に活動を行う。
- ・ 現在運営委員7名、事務局は今井町にある。
- ・ 奈良県の他、奈良市、橿原市、宇陀市、五條市については行政関係者の協力も得ている。

■期間限定サブリース事業について

(概要)

- ・ 期間限定サブリース事業はお店を増やし賑わいをもたらすことを目的に、国土交通省の平成24年度同調査を受託し、「大和・町家サブリースPROJECT」として実施。
- ・ オーナーに了承を得られた候補物件は5地域11物件あったが、実際にマッチングが成功し利用されたのは4地域(大和郡山、八木、三輪、五條)7物件であった。6ユーザーが営業し、うち1ユーザーが2物件を利用した
- ・ 上記のうち、1棟貸しが3件、残りが間貸しであった。
- ・ 1ヶ月限定サブリースをするに当たって、協議会で大がかりな改修はしていない。準備としてしたことは、畳の設置(リース、無償譲渡)や清掃(ボランティア、業者)等の必要最小限で、費用は平均3万円程度であった。



図 2-3-1 大和・町家サブリースPROJECT チラシ

(家賃設定・契約)

- ・ 家賃設置は、間貸しは1部屋5千円/月、1棟貸しについては上限を3万円/月に設定した。利用者が清掃をすれば、1ヶ月の家賃から5千円を割引した。
- ・ 利用者とは、1週間以上、週単位で契約。所有者とは、利用期間が決まった後、前後2週間程度を当協議会の準備期間として追加し契約をした。(最長2カ月)
- ・ 協議会会長と所有者・利用者との当事者間の賃貸契約を交わした。
- ・ 建物に対する保険は、火災保険を検討したが、年単位の契約が基本であるため、不動産専門家に相談し、施設賠償責任保険(イベント保険)を全候補物件にかけた。

(募集・審査)

- ・ 利用者の募集は、リーフレット、ウェブ(Facebook、専用ブログ)で情報を発信した。十分な告知期間ではなかったが、14組の応募があった。Facebookでの発信が効果的であった。
- ・ 審査基準は特に設けておらず、書類と面接で審査を行い決定した。
- ・ 実際に営業を行ったのは、フェアトレード雑貨の販売、ファッションブランドの展示即売会、ニット関連展示・ワークショップ、鉄道ジオラマ模型展示・販売、シェアハウス、アート展示等であった。

(設え・内装)

- ・ 店舗利用者の1組は、ディスプレイ・演出について専門家からアドバイスを受け、展示に活かした。他の利用者にも専門家を紹介したが、準備期間の短い中で都合がつかず実現しなかった。
- ・ 建物外部にサブリース物件と分かるようタペストリーを設置した。

(その後の展開)

- ・ 平成24年度後、五條の1件(鉄道ジオラマ模型展示・販売)のみが継続している。当初は協議会が間に入っていたが、五條エリアの団体が間に入っている。半年毎に契約更新を行っている。
- ・ 翌年大和郡山でも大和・町家サブリースPROJECTとしてサブリース事業を実施し、4組が営業を行った。運営団体はくらす。
- ・ 期間限定サブリース事業を行った物件のうち、他の店舗が入居したところもある。所有者が改修を実施した物件もあり、少なからず空き家活用に貢献したと言える。

■事業のポイント

①1週間～1ヶ月の期間限定

- ・所有者、利用者それぞれの利活用のハードルが下がり、物件数・応募者がある程度確保できた。
- ・元々、賃貸・売却に消極的であった所有者の活用に対する意識醸成に繋がった。
- ・所有者、活用者の本格的な利活用に向けた、お試し期間・きっかけづくりに適している。

②最低限の投資

- ・清掃、畳のリース、電気配線工事等最低限の補修等しか行わず、利活用に要する費用を抑えた。

③相場を踏まえた家賃設定

- ・地域の相場等に精通した専門家のアドバイスを踏まえ設定しており、利用者に適正な家賃であった。

■事業の課題

I 採算性確保のための事業期間の設定

- ・所有者や利用者との折りがつかなかったため、長期間のサブリース事業は出来なかった。イベント的なサブリース事業では利用者の需要は2週間程度が多く、協議会側で想定していた1ヶ月の利用は2件であった。逆に所有者側の意向としては、中長期を望む声がある。
- ・今回国費からの持ち出し(人件・補修費等)により収支が取れているが、本来であれば赤字の事業。
- ・サブリース事業は継続しないと採算が取れない。一方継続するには人手が必要となり、今回のような家賃設定で、大がかりな改修をしないことを前提とすると、初期の人件費等を回収するには平均約15ヶ月程度事業を継続しなくてはならない。(但し、ユーザーの入れ替えがない場合。)

II 設備投資

- ・1ヶ月限定であったため平均3.4万円の補修で済んだが、中長期の展開となると、トイレ等の水回りや耐震改修等が必要となり、その投資額の回収にかなりの期間を要する。(仮に工事費200～300万とした場合、家賃3万/月で回収に5.8年～8.3年かかる。)

III 事業主体(組織・人材)

- ・「所有者、利用者との契約」「候補物件探し」「利用者募集」「町家の補修等」等業務がサブリース事業では発生し、現状の協議会の組織形態がサブリースに向いていない。
- ・上記業務は、信頼を得られる公的な性格をもった組織が担うことが望ましいが、人材確保、資金調達、事業リスク等の課題があり、法人格を持った財産管理を行うことが出来る体制確立が必要。
- ・不動産だけでなく、建築、デザイン、広報、マネジメント等分野の専門家との連携体制づくりが必要。

表3-2-4 期間限定サブリース事業の事業収支シミュレーション(人件費等諸経費を含む)

物件	オーナーへの賃料			ユーザーの家賃			補修費等 合計	人件費等			事業収支			
	家賃/月	契約期間 (週間)	支払い金額	家賃/月	契約期間 (週間)	受け取り金額		人件費	消耗品通信 交通費	広報費	合計	支出	収入	物件収支
A	15,000	75	281,250	30,000	71	532,500	23,629	85,714	14,286	127,143	227,143	532,022	532,500	478
B	30,000	42	315,000	60,000	38	570,000	23,770	85,714	14,286	127,143	227,143	565,913	570,000	4,087
C	15,000	57	213,750	40,000	53	530,000	83,090	85,714	14,286	127,143	227,143	523,983	530,000	6,017
D	20,000	60	300,000	40,000	56	560,000	31,099	85,714	14,286	127,143	227,143	558,242	560,000	1,758
E	15,000	77	288,750	30,000	73	547,500	28,354	85,714	14,286	127,143	227,143	544,247	547,500	3,253
F	30,000	60	450,000	50,000	56	700,000	18,920	85,714	14,286	127,143	227,143	696,063	700,000	3,937
G	40,000	42	420,000	70,000	38	665,000	16,320	85,714	14,286	127,143	227,143	663,463	665,000	1,537
計			2,268,750			4,105,000	225,182	600,000	100,000	890,000	1,590,000	4,083,932	4,105,000	21,068
平均	23,571	59	324,107	45,714	55	586,429	32,169	85,714	14,286	127,143	227,143	583,419	586,429	3,010
		事業期間	14.8ヶ月											

図2-3-2 期間限定サブリース事業のシミュレーション
(平成24年度国土交通省同調査報告書より抜粋)

2. きりう不動産信託株式会社(不動産信託)

■組織概要

- ・ 現在不動産信託のコンサルティングを行う「きりう不動産信託株式会社」(平成 18 年に信託業登録)と賃貸・売買等の不動産業を行う「リバーサイドハウジング」の代表を務める。
- ・ 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の理事でもあり、信託による古民家再生事業(寝屋川市)や不動産証券化スキームづくり(貝塚市)等に関わっている。
- ・ 大阪以外では、京都の町家活用にも関わっている。(京町家管理信託事業研究会メンバー、町家の活用・継承事業検討調査(京都市:平成 24 年度同調査)検討会メンバー)

■古民家での不動産信託活用事例

I. 寝屋川古民家再生事業

(概要)

- ・ 平成 21 年度に大阪府寝屋川市に所在する江戸時代の古民家を、信託を活用し実際に改修し、翌年度から活用(現在はヨガ教室)を行った。改修費は1千万円程度。
- ・ スキーム構築は、大阪不動産コンサルティング事業協同組合が行い、一部国土交通省「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業(不動産信託部門)」の支援を受けた。
- ・ 信託会社としてきりう不動産信託が入った。
- ・ 所有者、信託会社、転貸人(資金拠出者)の 3 者で事業可能なスキームであり、今回転貸人を有限責任事業協同組合(LLP)とした。これは、出資者の有限責任、構成員課税(二重課税を防ぐ)の特徴をもつ組織であるため。LLP は大阪不動産コンサルティング事業協同組合のメンバーで構成した。

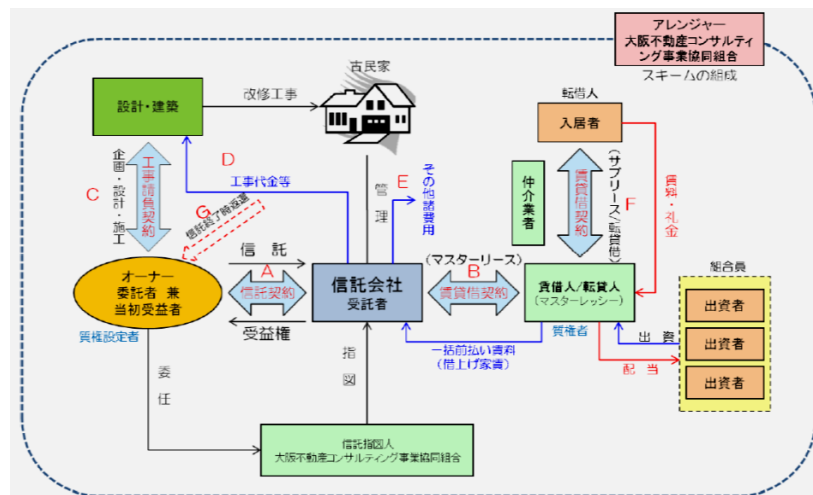


図 2-3-3 寝屋川古民家再生事業スキーム図

(ポイント)

①所有者と転貸人のリスク軽減

所有者は賃貸事業のリスクを負うことなく転貸事業を行うことができ、転貸人は不動産所有のリスクを負わないため、事業の安定性が高まり、リスクは転貸借の空き室がその大部分となる。

②転貸人を有限責任事業組合として組織化

税務上、LLP 組合員個々が転貸業を行っている扱いとなるため組織としては課税されない。また、組合員は出資額の範囲でしか責任を負わずに済む。

③信託による財産(建物)の保全

建物所有権の登記名義は信託会社に移転されるため、所有者に相続が発生しても、信託受益権が相続人に継承されるだけで、登記名義は変更なし。また所有者が倒産しても建物には影響を及ぼさない。

④フレキシブルな賃貸借契約費用の支払い

一括前払いだけでなく、月払い(年払い)賃料を併用する場合、所有者に一部工事費等の負担を求められる場合などにも対処できる。

Ⅱ. 京町家管理信託事業 “セカンド・ステージ” 「京都駅南口まちや絆プロジェクト」 西家・中家

(概要)

- 一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会（以下 KRCA）が構想する「不動産管理信託を活用した京町家保全・再生・利活用スキーム」のトライアルスキームとして平成 22 年度に実施した、「ARAKAWA プロジェクト」を受け、1 案件あたりのコスト低下による、事業の経済性の検証を目的に「セカンド・ステージ」として京町家利用合同会社、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会により、平成 23 年度に実施された事業。
- 京都駅の南側、京都市南区東九条にある連棟の長屋 2 戸で実施され、事業期間は 10 年間に設定された。
- プロジェクトの特徴は、2 戸を同時に取り扱うことで、コストダウンにつながるかを検討することであった。
- 2 軒とも延床 50 ㎡程度で各 800 万の改修工事費（設計・監理を含む）をかけ賃貸住宅に改修した。
- 対象となった長屋は、長期間空き家となっており、危険家屋の一步手前の状態にあり、このような建物の再生のモデルケースとして設定された。
- また、改修工事に要する資金調達において、今回は金融機関から融資を受ける必要があり、財団法人不動産近代化流通センターの保証制度を活用した初めてのケースであった。

(事業スキーム)

- きりう信託不動産(株)が信託会社として入り、アレンジャー兼プロジェクトマネジャーを KRCA が務めた。
- 今回は、転貸人は京町家利活用合同会社(以下京町家利活用 GK)で、KRCA の指導のもとで、転貸借事業を行った。
- 信託会社は、町家オーナーと信託契約を結ぶ(A)。また、転貸人京町家利活用 GK との間で、定期建物賃貸借契約を締結(B)。京町家利活用 GK は事業期間分の家賃を一括前払いで払う。
- 長屋の所有者は改修工事を施し(C)、信託会社は前払い賃料から、改修工事費や諸経費等を所有者の代理で各事業者を支払う。
- 京町家利活用 GK は、一括前払いに必要な資金を、社員の出資金と(公財)不動産流通近代化センターの債務保証を受けた上で(D)、金融機関の融資(E)でまかなう。
- 京町家利活用 GK は、転借人と賃貸借契約を結び(F)、転貸事業で得た収入から、借入金や利息を返済すると共に、事業経費等を確保する。
- 事業期間満了後に建物は所有者に返還される(G)。所有者は転貸事業を継続することも可能。

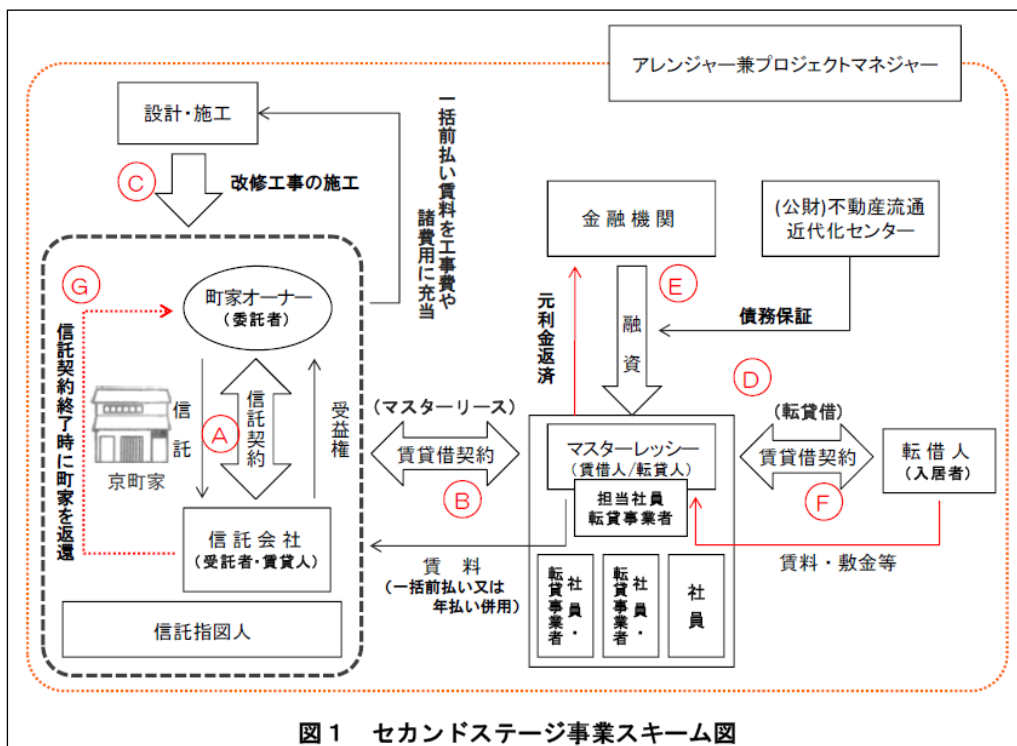


図 1 セカンドステージ事業スキーム図

図 2-3-4 京町家管理信託事業 “セカンド・ステージ” スキーム

(ポイント)

①転貸人を合同会社として組織化（京町家利活用 GK）

案件毎に担当する社員(転貸事業者)を指定し、京町家利活用 GK に対し転貸借の家賃保証を行い、実務(募集・入居者管理等)を遂行。万が一、実務担当事業者が破たんした場合、他の構成員事業者が転貸実務と家賃保障を引き継ぐことになっている。

②金融機関からの融資に対する債務保証

京町家利活用 GK は、金融機関から融資を受けるにあたって、財団法人不動産近代化流通センターが融資額の一定割合を限度として保証している。また、実務を担当する京町家利活用 GK 社員が、京町家利活用 GK の借入金債務を連帯保証する。

③所有者のリスク軽減

所有者は建物を所有するリスク以外の、京町家利活用 GK が破たんした場合などの転貸借事業のリスクは負わない仕組みとなっている。

(課題)

I 古い建物特有の問題

- ・ 従来であれば解体するような老朽化した物件であったことから、改修費用がやや高くなった(総額約 800 万円/件。請負だと 1 千万円程度)。
- ・ 長屋の密集地であり、工事の過程で土埃等のクレームが近隣から出た。

II 建物の規模

- ・ 対象物件は比較的規模が小さく、夫婦のみもしくは夫婦と幼い子どもを対象としたファミリー用の賃貸住宅を想定していたが、老朽度合いから改修費用がかかり、また所有者の初期費用負担がなかったため、月額家賃が 10 万円程度と高くなり、賃貸住宅には向かなかった。結局マンスリー契約を導入。

III 改修費用の確保

- ・ 財団法人不動産近代化流通センターの支援を受けて融資を行ったが、安定的な資金調達、及びこれに必要な証明書作成等に課題を残している。

■今後の当地区との関わりについて

- ・ 寝屋川で構築した不動産信託のスキームを導入することは可能と考える。
- ・ 出資者を地元で集め、数を集めることで小口化し、地域の人に参加できる仕組みとすることで、建物への愛着醸成や有効な活用に繋がると考える。

3. (株)AJインターブリッジ(宿泊施設運営事業)

■組織概要

- ・ 代表取締役社長が海外に10年以上在住した経験から、宿泊施設を通じて、日本の素晴らしさを世界に発信したいという目的で2009年に設立。
- ・ 事業内容は、①宿泊施設運営事業(「町家レジデンスイン」「祇園幸遊庵」他の運営)、②宿泊施設コンサルティング事業(新規宿泊施設設立上げ、既存宿泊施設再生のコンサルティング/Inbound Support Serviceの提供/インバウンド集客によるロジカルな経営戦略)、③不動産事業、④賃貸管理業、⑤翻訳事業である。
- ・ 宿泊施設運営事業は京都事務所が中心となって行っている。ここ数年、会社の事業内でも占める割合が高くなっている。
- ・ 京都事務所は、自身を含め正社員2名、その他はアルバイトスタッフで運営。宿の清掃等は外注もしくは、アルバイトを直接雇用して回している。

■宿泊施設運営事業(町家レジデンスイン等)について

(概要)

- ・ 住宅等であった建物を宿に転用するため、昭和25年(1950年)以前建築で、100㎡未満の京町家を改修し、外国人観光客をメインターゲットとした1棟貸しの宿泊施設として提供している。
- ・ 旅館業法(簡易宿泊所扱い)はクリアしており、1組限定の宿泊施設であるため、京都市の条例の特例措置で、各施設に帳場は設けていない。京都事務所で受付を行っている。
- ・ 「町家レジデンスイン」は、当社社長が企画をもちこみ不動産事業者(株八清)が開発した宿泊施設で、物件探し・仲介・設計・工事を不動産事業者が行い、所有者が工事費を負担。当社は所有者から、宿泊施設の運営部分を委託されている。基本的には企画・設計には携わっていないが、プランニングの提案程度はする。
- ・ 「町家レジデンスイン」という名称以外で、同様の1棟貸しの宿泊施設の運営事業者も複数あり、京都内では1棟貸しの宿泊施設は計20件程度展開している。
- ・ 「町家レジデンスイン」の第1号は2010年8月にオープンした「月輪こはく庵」。
- ・ 4年目となる現在、京都に14件存在し、当社は宿泊受付から運営を行っている。それ以外で、所有者が受付を行い、その他の運営を当社が請け負うケースも2件ある。
- ・ 「町家レジデンスイン」のコンセプトは、京都に「暮らすように泊まる」。それを実現するため、各町家には無料で利用できる充実した設備・アメニティを揃えており、長期滞在仕様になっている。また、内装のデザインにもこだわっている。
- ・ 改費は、備品等も含めて1棟あたり平均1,500～2,000万円程度。
- ・ 定員は各施設異なるが4～8名。定員8名の場合、ダブルベット2台と敷き布団4組で対応。



写真 2-3-1 町家レジデンスインの間取り・内部(町家レジデンスイン HP より抜粋)

(運営について)

- ・ 年間利用者は宿泊数ベースにすると外国人が 7 割を占める。利用者は日本人、外国人半々程度である。日本人は土曜利用が多い。
- ・ 台湾、シンガポール、中国等アジアからの観光客が増えている。外国人は平均 5~7 泊する。
- ・ 料金は 2 名利用を基本とし、それ以上になる場合は 1 名当たりの料金を追加となる。
- ・ 1 泊あたりの利用料金は、一番低いもので 2 万 3 千円、反対に一番高いものは 3 万 4 千円。
- ・ 集客媒体はウェブが中心で、HP には力をいれている。販売経路の 95%がウェブ経由で、このうち半数が自社 HP からである。
- ・ 外国人にニーズが高い長期滞在用施設として海外にアピールしている。海外の旅行予約専門サイトにも情報を掲載している。自社 HP 経由の予約は、英語、中国語、台湾語に対応。
- ・ 運営事業を始めて 4 年目になり、得られたノウハウや利用者の意見等を設計に反映するよう提案している。(床暖房の設置、寝室のあるフロアにトイレを設置等)
- ・ 玄関は電子ロックとなっており、ウェブで予約しそのまま現地に入ることも出来るが、利用者の確認のため、チェックインデスク(京都事務所)で手続きを行い、現地に向かう流れにしている。
- ・ チェックインデスクでは、日本語・英語の 2 カ国語のみ対応で、問題なく運営出来ている。
- ・ これまで外国人に関連するトラブルは大きなものはない。年に 1 回程度、建具や構造物に頭をぶつけた等で宿泊中に怪我をされることがあるが、保険で対応している。
- ・ 閑散期はエリアによって、稼働率の差が出てくるが、特にエリア間で人気不人気の差はない。

(その他)

- ・ 町家レジデンスイン以外で、他の不動産事業者や個々の所有者への営業も行っている。
- ・ 複数貸しの宿泊施設となると法律、条例のハードルがあり、現時点では 1 棟貸ししか行っていない。

■事業のポイント

①外国人の長期滞在をターゲット

- ・ 京都は国際的な観光地であるが、外国人に需要の高い長期滞在の宿泊施設は十分とは言えず、早い段階でニーズの開拓が出来た。
- ・ 宿泊施設運営のノウハウを活かし、新たな施設をつくる場合も外国人観光客のニーズに合った施設を計画することが出来る。
- ・ アジア系観光客は今後も増加が予想され、その受け皿としての可能性をもっている。

②建物規模と 1 組限定

- ・ 100 m²未満の京町家を対象とすることで、建築基準法上の用途変更には当たらない。
- ・ 1 組限定とすることで、京都市の条例の特例措置で、各施設に帳場は設けなくてよい。つまり、受付を各施設に設ける必要がなくなり、窓口が一元化でき最小限の体制で運営ができる。

③ウェブを中心とした集客

- ・ 自社 HP の充実力を入れており、SNS を利用し京都の日常を発信。日本の生活文化や京都での体験に対しての外国人の興味喚起に役立っている。
- ・ 海外からの自社 HP 経由の予約は、英語、中国語、台湾語に対応した海外のブッキングエンジンを利用。予約フォーム等を外国人が使い慣れた仕様にし、問合せ・チャンスロス削減を図っている。

■事業の課題

I 京都以外での展開

- ・ 現在、運営事業は京都でしか行っておらず、他地域での展開にはある程度棟数を確保できることが前提となるため、どこでも展開できるとは限らない。(観光地がメイン。)

II 収容人数

- ・ 100 m²未満の建物の 1 棟貸しのため、自ずと収容人数が決まり、団体旅行者には対応できない。
- ・ 100 m²を超える複数貸しの宿泊施設となると、改修時の建築基準法のクリア、運営人員の増加等が課題となる。

■当地区との関わりについて

- ・ 地元オペレーションは任せ、当社が海外旅行者等の予約のみを請け負うことは可能である。
- ・ また、当社の施設利用者に対して、富田林のゲストハウスを紹介することも可能である。

4. 一般社団法人 NOTE（サブリース事業）

■組織概要

- ・ 平成 15 年 1 月に法人の前身となる「株式会社プロビスささやま」が、篠山市の出資法人として設立され、文化施設等の指定管理など、行政サービスの補完代行の役割を担ってきた。
- ・ 平成 20 年度に篠山市の厳しい財政状況により、市出資法人の整理統合・民営化が実施され、平成 21 年 4 月に「一般社団法人ノオト」として生まれ変わった。
- ・ 主な事業内容：(指定管理)篠山市民センター、歴史文化施設 5 館、ポザーダ・ジャパン/(受託業務)篠山市委託業務、コンサルタント業務/(自社業務)空き家活用事業、スローフード事業、暮らしのツーリズム事業、人材育成事業、地域 ICT 事業、創造産業の創出
- ・ 「①空き家の活用」「②スローフード」「③暮らしのツーリズム」の 3 事業と、これらを支える「④人材育成と地域 ICT」の事業を一体的に展開することで、集落再生、地域再生、商店街支援、定住促進等の実現を目指す。

■空き家活用について

（概要）

- ・ 4 年間で 50 棟以上の古民家を再生。
- ・ 空き家活用が目的ではなく、地域に欲しいもの、作りたい施設を誘致してきた。主な活用用途は宿(ホテル、民宿)、レストラン、カフェ、ギャラリー、セミナーハウス、お試し滞在アパート等。
- ・ それにより人口が増加し、若手事業者の増加につながっている。

（事例①：集落丸山）

- ・ 17 戸のうち 11 戸が空き家になっていた限界集落において、空き家 3 棟を宿にリノベーションした。3 棟で改修費は 7 千万円程度。
- ・ フレンチを振る舞う店舗とオーベルジュ形式で食事を提供。1 泊 1 人 3 万円、朝・晩ご飯が付く。
- ・ 初年度から黒字で、年間 5 千人が訪れる。
- ・ 周辺の里山と共に日本の暮らしを体験できる場となっている。

（事例②：篠山ギャラリー KITA 'S）

- ・ 解体目の町家（空き店舗）をギャラリー&カフェに改修。
- ・ デザイナー喜多俊之氏と日本の工芸作家によるセミナーや、コラボレーション作品を展示販売する。

（事例③：ささらい）

- ・ 篠山の中心市街地に位置する古民家を改修し、交流施設と特産創造施設としてオープン。
- ・ 協同事業者として、芦屋ぷりん「とあっせ」等が出店。
- ・ 地域食材を使ったスイーツや食事の提供のほか、料理教室、レンタサイクル等のサービスも行っている。

（古民家再生手法：サブリース事業）

- ・ 事業スキームは、NOTE が所有者から建物を無償で借り受け、必要な改修を行った上で、事業者サブリースしている。
- ・ 事業期間は 10 年とし、その期間で投資金額を回収できるよう家賃設定を行う。
- ・ 改修費を抑えるため、直しすぎないようにしている。
- ・ エリアの中で再生箇所をバランスよく配置(分散化)することを心がけている。そうすると、自然と民間事業者も参入するようになり、良い循環が生まれる。
- ・ ターゲットをはっきりさせ、そのニーズを具体化・顕在化させることで建物の用途を決めている。
- ・ 大型物件は、篠山でも問題になっているが、活用の手法は 3 つある。1 つ目、補助金を利用することで、補助金をいくつか掛け合わせることで負担が低減される。2 つ目は、基金(ファンド)の利用。エリア単位で何棟かの建物を活用するプロジェクトがあり、この年末から億単位のファンドを利用予定である。3 つ目に金融機関からの融資がある。篠山ではこれらを、状況に応じて組み合わせている。

(地域 ICT)

- ・ 情報はTV、新聞、雑誌等各メディアに向けた発信を心がけている。新聞社、TV、雑誌の流れで情報は広がっていく。
- ・ ウェブの強化は重要である。動画は地域の雰囲気を伝えるのに特に重要。
- ・ 興味のある人に的確に情報を伝えることが大切。
- ・ 行政や商工会、観光、地域情報サイトの情報を自動的に連動させている。

(人材)

- ・ デザインやものづくりに携わるクリエイティブ人材が2009年には3人だったが、2014年現在38名に増加している。その構成は、主婦や元広告関係者が半数程度、エンジニアが数人(5人以下)、企画が10名程度。年齢は、20~40代が中心である。
- ・ 組織の関係者は当初6名であったが、現在は100名以上になっている。

■事業のポイント

①事業の多様性

- ・ 空き家活用だけでなく、それに関連するスローフード事業やツーリズム事業、人材育成・ICTにも力をいれていることで、空き家が活用されやすい循環を生み出している。
- ・ それぞれの分野のスペシャリストが組織内外におり、事業が回りやすい環境が出来ている。
- ・ 地域の目標像を明確にした上で、地域に来てほしい人材・事業者を募集しており、マッチングが成立しやすい。

②資金調達

- ・ 最低限の改修やボランティアの活用等により、投資をコンパクト化している。
- ・ 各種補助金の利用に加え市民ファンド、融資等資金調達のノウハウを有している。

③情報発信

- ・ 消費者に直接伝えるのではなく、まずメディアに対して情報を発信し、そこから効果的に情報を広げている。
- ・ ウェブのデザイン性、情報の見せ方を重視し、興味のある人に対して的確に情報発信をすることを心がけている。

地区名 (小学校区)	集落名 (自治会名)	店舗名等	内容
城北	丸山	集落丸山	宿泊施設 ※定員5名×3棟
		ひわの蔵	フレンチ・レストラン
日置	日置	ささらい 戸屋ぶりん・とあさせ	地場食材の創作料理 プリン、洋菓子など
		ワークショップ棟	料理教室など
		mokono	自然素材の服など
		ひよこ文庫	古書
		日置パンの店	天然酵母パン
後川	後川新田 原	天空農園	里山セミナーハウス 管理棟
城下町	上二階町	篠山ギャラリーKITA'S	伝統工芸ギャラリー カフェ
		(未定)	(飲食)
	下立町	ふるく	陶芸ギャラリー (離れ)
	西町	西町ブリキ玩具製作所	昭和レトロ
	西新町	岩茶房丹波ことり	カフェ
	上河原町 下河原町	旧あめや	園芸 ガラス製品
		ハクトヤ	アンティーク
		デンティ・ディ・レオーネ	ピザ
ベジワン・フーズ		有機野菜・加工品など	
	ささやまな家(ROOT)	着地型観光・交流拠点	

地区名 (小学校区)	集落名 (自治会名)	店舗名等	内容
八上	小多田	(計画中)	就農支援施設
朝来市	竹田	旧木村酒造場EN(主屋)	宿泊施設
		(寝具蔵)	風呂
		(舟蔵)	レストラン、BAR
		(裏門)	カフェ
		(醸造蔵)	山城資料館など
		(玄米蔵、精米蔵)	物販、トイレ
豊岡市	豊岡	(主屋内)	加工場
		豊岡1925	宿泊施設
		(施設)	レストラン、BAR
		(金庫)	カフェ
		(施設)	物販、トイレ
	(主屋)	加工場	

図 2-3-5 古民家を活用した店舗等(一般社団法人 NOTE 提供資料より抜粋)

4. 歴史的建造物等保存・活用の手法・体制のとりまとめ

保存・活用に関する先進的な取組事例のヒアリング調査により把握した、その手法、事業費用、課題について下記にまとめる。

表 2-4-1 各手法の比較と当地区での展開の可能性について

手法	期間限定サブリース事業	サブリース事業	不動産信託	ファンド (クラウドファンディング)	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 最低限の資金投資による、本格的活用に向けた試行的事業 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者に代わって改修を行い、事業者への転貸を行う 所有者からの無償貸与や補助金導入等により投資資金をコンパクト化 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者に代わって信託会社が建物を管理、運用する 資金拠出は転貸者 	<ul style="list-style-type: none"> 不特定多数の人から資金を募る 活用用途はアート、映画、音楽、製品開発やイベントの開催、古民家改修等多岐に渡る 近年、インターネットを活用して広がりをみせている 	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 利用者は通常より安い賃料で借りることができる 短期間であれば設備投資も小額で済む 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者は賃貸事業のリスクを負わずに済む 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者は事業のリスクを負わずに済む 権利者が複数存在する場合等に効果的 転貸者は不動産所有リスクを負わない 受益権を小口化することで転貸者のリスクも低減できる 	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容をインターネット上に提示することから、マーケティング調査、情報発信ツールとして有効 目標額に到達しなくても事業が実施出来る 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 短期間では採算が合わない 中長期の場合、建物改修等費用負担が増加し、回収のリスクが高まる 	<ul style="list-style-type: none"> 事業主体の資金投資のリスクが高い 	<ul style="list-style-type: none"> 転貸者の発掘、組織化や出資者の募集に時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 改修やまちづくり等、企画に場所的制約があると寄付者が限定される 寄付によって実現した物・サービス等の利益還元が必要 	
当地区での展開	可能性	△ * 既に実施済	△	○	△
	役割	<ul style="list-style-type: none"> 候補物件探し 利用者募集 マッチング 開業支援 管理運営 	<ul style="list-style-type: none"> 候補物件探し 利用者募集 マッチング 開業、居住支援 (・管理) 	<ul style="list-style-type: none"> 候補物件探し 利用者募集 マッチング 開業、居住支援 (・管理) 	<ul style="list-style-type: none"> 候補物件探し 活用の企画、申請・手続き 出資者への対応
	組織等	<ul style="list-style-type: none"> 所有者、利用者との契約主体 	<ul style="list-style-type: none"> サブリース事業主体 (契約主体) 	<ul style="list-style-type: none"> 信託会社 事業のアレンジャー 転貸者(管理運営) 	<ul style="list-style-type: none"> 施設等を運営する事業者
	課題	<ul style="list-style-type: none"> 改修の必要性が低い、また無償に近い貸与が可能な物件探し 現状の LLP 組織は契約主体に向いていない 運営管理スタッフの確保(人件費の捻出) 	<ul style="list-style-type: none"> 現状の LLP 組織では資金、体制面でサブリース主体になるのは難しい 無償もしくは小額家賃で貸与できる物件探し 初期の資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> 初期の資金調達(転貸者=出資者探し) 対象物件探し 事業全体のコーディネーター、信託会社との関係づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 企画、手続き、対応等のスタッフの確保(人件費の捻出) 寄付に対する利益還元(利益を生み出せるかどうか) 対象物件が限られる

表 2-4-2 LLP の従来型の手法

特徴	・LLP は賃貸借契約には介入せず、所有者と利用者の仲介、マッチングを行う(無償)
メリット	・所有者は地域に精通したマッチング組織が間に入ることで安心して物件を貸すことができる ・利用者は、マーケットに流通していない物件を借り、好きに改修等ができる
デメリット	・所有者は初期に大きな資金投資を要する場合もある ・利用者は内装改修の負担がある
役割	・候補物件探し・利用者募集・マッチング・開業支援、開業後フォロー
課題	・大型町家等規模が大きく投資金額がかかる物件の活用 ・権利者が複数存在する物件の活用 ・低未利用地の活用

それぞれの手法の比較検討を行った結果、どの手法においても資金調達のできる組織・体制(所有者、利用者でもない第3者)が必要であることが分かった。

ここで、歴史的建造物等の空き家活用(改修)における事業主体(改修等工事費用の負担者)についてまとめると、以下のパターンに分類できる。前述のどの手法もパターンⅢもしくはⅣに分類される。

表 2-4-3 空き家活用における事業主体と費用負担

事業主体 (工事費用負担者)	パターンⅠ	パターンⅡ	パターンⅢ	パターンⅣ
外観(構造補強等も含む)	所有者	所有者	第3者	第3者
内装	所有者	利用者	第3者	利用者
特徴	家賃は高くなる傾向にある	利用者は家賃の値下げ交渉がしやすくなる	所有者の負担がないため、家賃は一定期間無償もしくは低額となる場合が多い	所有者の負担がないため、家賃は一定期間無償もしくは低額となる場合が多い
当地区での実績	やや多い	多い	無	少ない

当地区の大型町家等の活用においても、パターンⅢもしくはⅣの導入が期待されるが、現時点でのLLPの組織体制(専任スタッフが居ない、規模の大きい事業の契約主体になりづらい等)や、地域の状況(地区周辺を含めマーケットが小さく第3者(事業者)を発掘、もしくは組織化することが難しい)を鑑みると、すぐに実践できる手法とは言い難い。

事例ヒアリング調査等により、不動産信託の場合、上述のように事業者の誘致や組織化が難しい場合、住民やまちづくり団体、地区に関心の高い層(地区出身者で他所に居住等)等の担い手が第3者として資金調達に直接関与する方法として、「受益権の小口化」が該当することが分かった。受益権の小口化とは、信託建物に対して期間中配当を受けることができる権利を細分化することを指し、特定の建物への出資者が複数人いることになる。

通常の不動産信託と同様に、賃貸で得た収入から出資者には元本が返還されるため、寄付やファンドより出資へのハードルは低くなると考える。

よって今回の検討においては、「受益権を小口化した不動産信託」の手法を採用する。

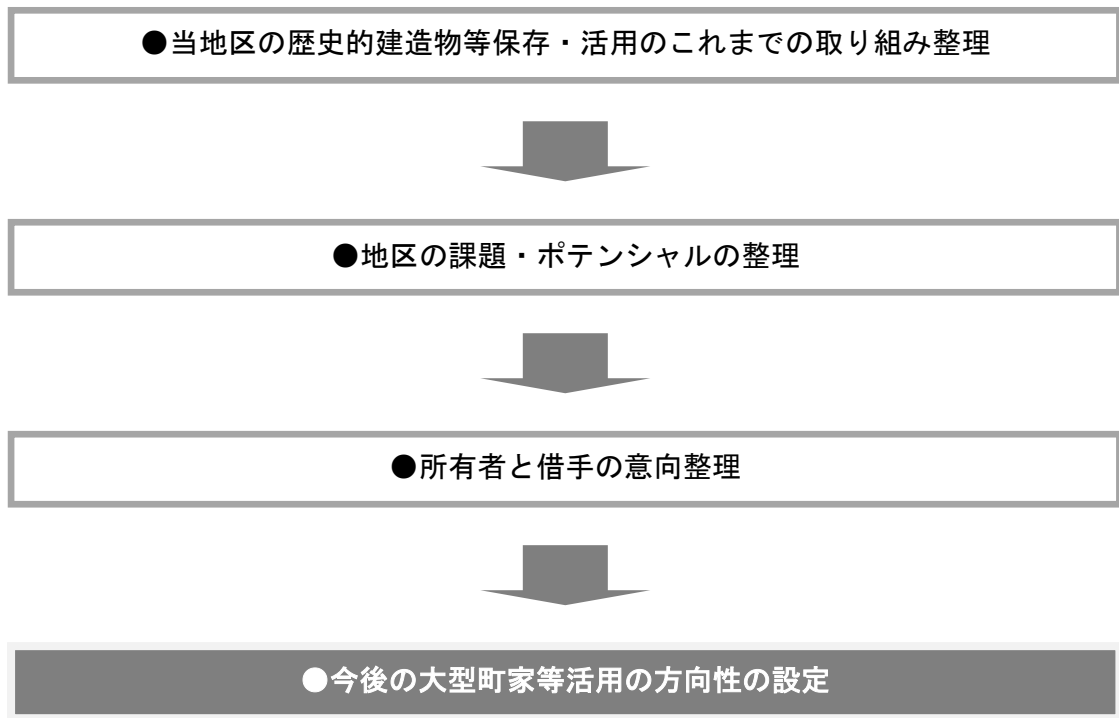
3章 大型町家等の活用に向けた課題・方向性の検討

1. 本章の概要

本章では第1章の空き家等実態調査・活用等意向調査、第2章の他地域における歴史的建造物等の活用事例調査を踏まえ、当地区における大型町家等の保存・活用の方向性について検討を行う。

方向性の設定に当たっては、当地区のこれまでの保存・活用の取り組みや、地区の課題・ポテンシャル、所有者・借手の意向を反映させるとともに、住民、まちづくり団体、学識経験者、専門家、行政、当団体等からなる「民間資金による空き家活用検討会」（本事業の検討、共有を目的に設置。）での議論を踏まえまとめた。

（調査の流れ）



2. 当地区での保存・活用に関わるこれまでの取り組み

(1) 行政による保存・修景事業等

大阪府富田林市富田林駅南地区は、重要伝統的建造物群保存地区選定(平成9年度)以降の保存修理事業、街なみ環境整備事業※(平成11年度～現在)、都市再生整備計画事業(平成22～26年度)〈旧まちづくり交付金平成17年度～21年度〉等により町並みの保存・修景事業が進んでいる。

※平成22年度以降は社会資本整備総合交付金のうちの一部

(参考：寺内町内の外観補助)

- 伝統的建造物の保存修理事業 80%補助・600万上限
- 上記以外の建物の改修・新築の修景整備事業(街なみ環境整備事業) 70%補助・500万上限

またそれらの事業により、歴史的建造物等が、住民・来訪者を対象とした展示、休憩、貸し施設等として整備されている。

表 3-2-1 行政による歴史的建造物等施設整備一覧

竣工年	場所	名称	用途	備考
昭和62年	寺内町	重要文化財旧杉山家住宅	展示施設	保存修理
平成3年		富田林市立寺内町センター	展示・集会施設	新築
平成18年		じないまち交流館	休憩・集会施設	新築
平成22年		じないまち展望広場	休憩施設	保存修理
平成24年	周辺 (本町)	旧田中家住宅	展示・集会施設	保存修理
平成27年 3月(予定)		とんだばやしきらめきファクトリー	観光交流施設	新築



写真 3-2-1 旧杉山家住宅



写真 3-2-2 旧田中家住宅

(2) 当団体の空き家活用の取り組み

当団体ではこれまで、「アートと工房のまちづくり」をテーマに、富田林寺内町を中心とした町家等に主に店舗・工房(単体・複合)、個人住宅、住宅兼店舗・工房の誘致を行い、一定の成果を上げている。

① 空き家活用件数

平成 26 年度で活動 6 年目に入った当団体では、これまで 90 件近い面談を行い、そのうち 27 件のマッチングが成立した。(平成 27 年 2 月現在。)当団体が関与していない事例も含めると、地区全体ではこの 5 年半で 40 件の店舗等が新設されている。(注：件数は、建物の棟数ではない。)

駅南地区 空き家活用マップ (平成 26 年 3 月末現在)

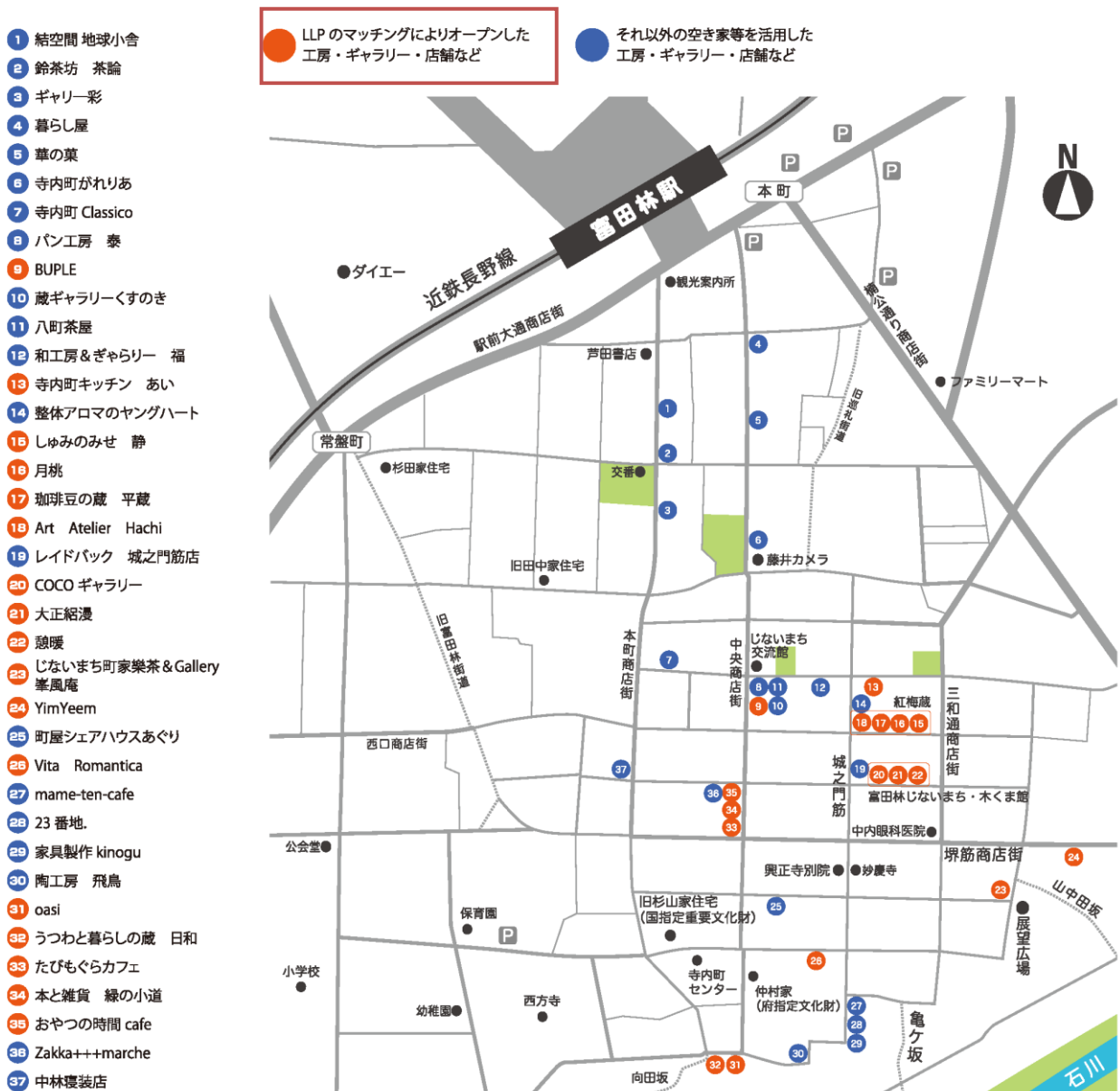


図 3-2-1 当地区の空き家活用マップ(平成 26 年 3 月末時点)

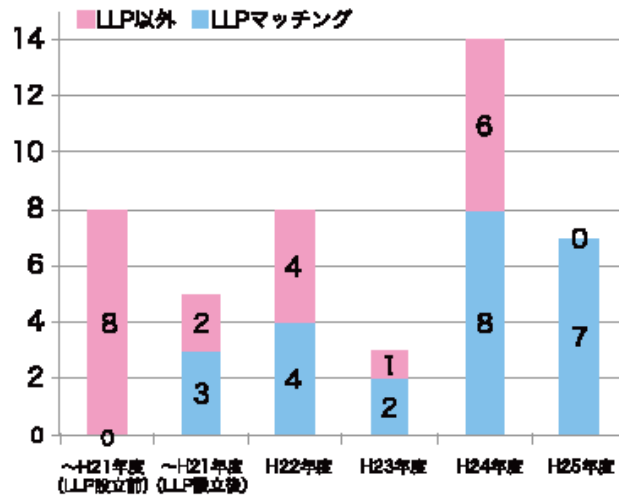


図 3-2-2 空き家を活用した店舗等の増加件数(～平成 25 年度)

② 活用用途

LLP がマッチングを行い入居に至った事例の用途をみると、店舗が約 7 割、住居、住居兼店舗、その他が各 1 割程度であり、店舗が圧倒的に多い。その他は、展示施設、宿泊施設である。

加えて、LLP への応募者の多くは、個人の新規創業者や事業者で女性が多いことも特徴である。

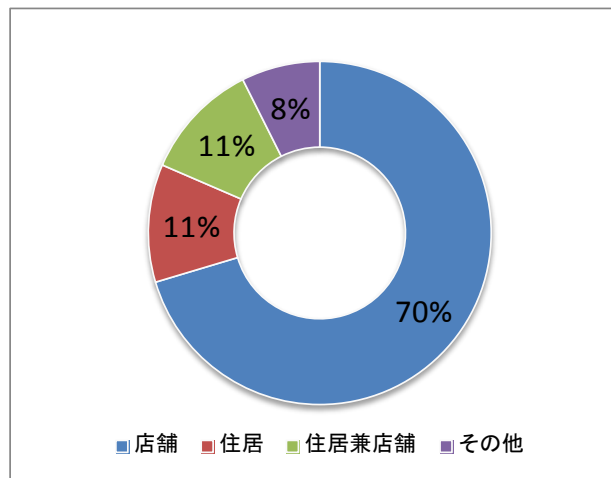


図 3-2-3 LLP マッチング事例の活用用途内訳



写真 3-2-3 店舗事例



写真 3-2-4 その他の事例

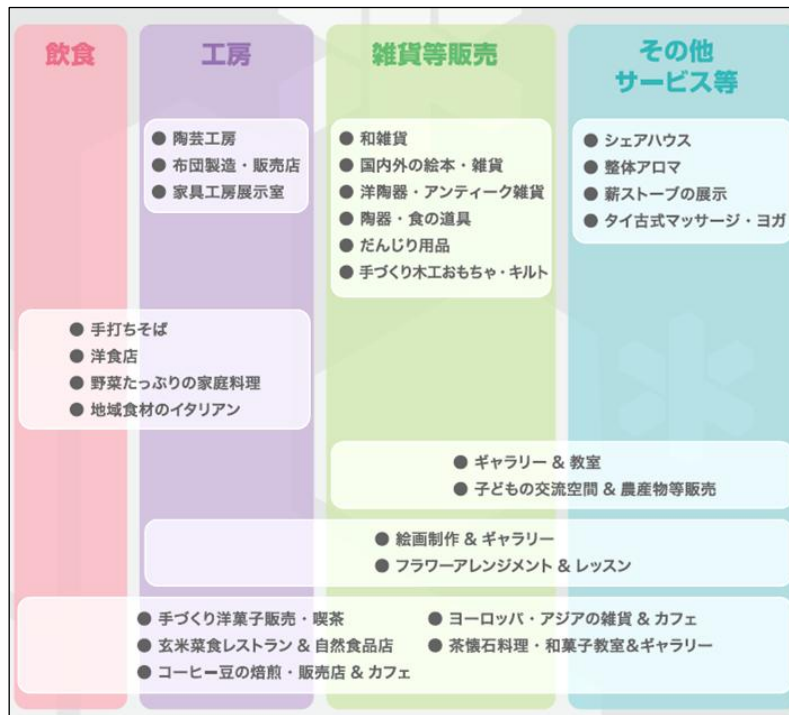


図 3-2-4 LLP マッチング事例の活用用途例

③ 活用に当たっての改修

LLP のマッチング対象の多くは、延 150 m²程度までの町家等が多い。所有者、利用者(借手) の費用負担については、マッチングに関わった物件では、外観や構造にかかわる部分は所有者が、内装・設備は利用者が改修費を負担する事例が多い。この方法は、所有者・借手の負担を低減できることが最大の利点である。

借手は内装を負担する分、家賃の減額交渉ができ、かつ自身の要望にあった内装・設備にすることが出来るため、物件に対する満足度が高まり、愛着も湧く。当団体の調査(平成 24 年 9 月実施)によると、マッチングが成立した借手の 9 割近くが継続した入居意向があることが分かっている。

所有者については、伝建地区内の場合、外観に対する補助があり、投資額は比較的抑えられる。所有者は家賃が低い金額であったとしても、投資額回収は無理のない期間を設定できる。また、借手により内装や設備改修が行われることで、物件の価値は上がり、次に賃貸の募集をする際、借手が見つかりやすくなると考えられる。



写真 3-2-5 内装改修の様子

④ その他

一方で、LLP がマッチングした事例の中で、現在までに 5 件(18.5%)が退去している。うち 3 件が自己都合で退店、2 件が事業拡大のため他地区へ移動した店舗である。

3. 地区の課題とポテンシャル

(1) 人口・人口構成

当地区における大型町家等の保存・活用の方向性の検討に当たって、背景として当地区の現況を確認する。平成 26 年 9 月現在の当地区の人口は 2,483 人であり、5 年前と比較すると地区全体で約 300 人減少している。

市、地区全体、町それぞれこの 5 年間で高齢が進行している。当地区は市内でも特に高齢化率が高く、地区全体で 65 歳以上人口の割合が 33.0%である。町単位でみると寺内町を有する富田林町が 34.5%、近鉄富田林駅周辺の本町が 35.2%と高い割合を示している。

■参考：大阪府：22.8% (平成 22 年国勢調査)、全国：25.8% (平成 26 年 8 月確定値)

反対に 0～14 歳の年少人口は、市と比較して低く、地区全体で 10%を切る。特に本町では 5 年前から 3%減少している。

空き家活用により工房・店舗等は増えているが、地区内の居住者増加には至っていない事が分かる。

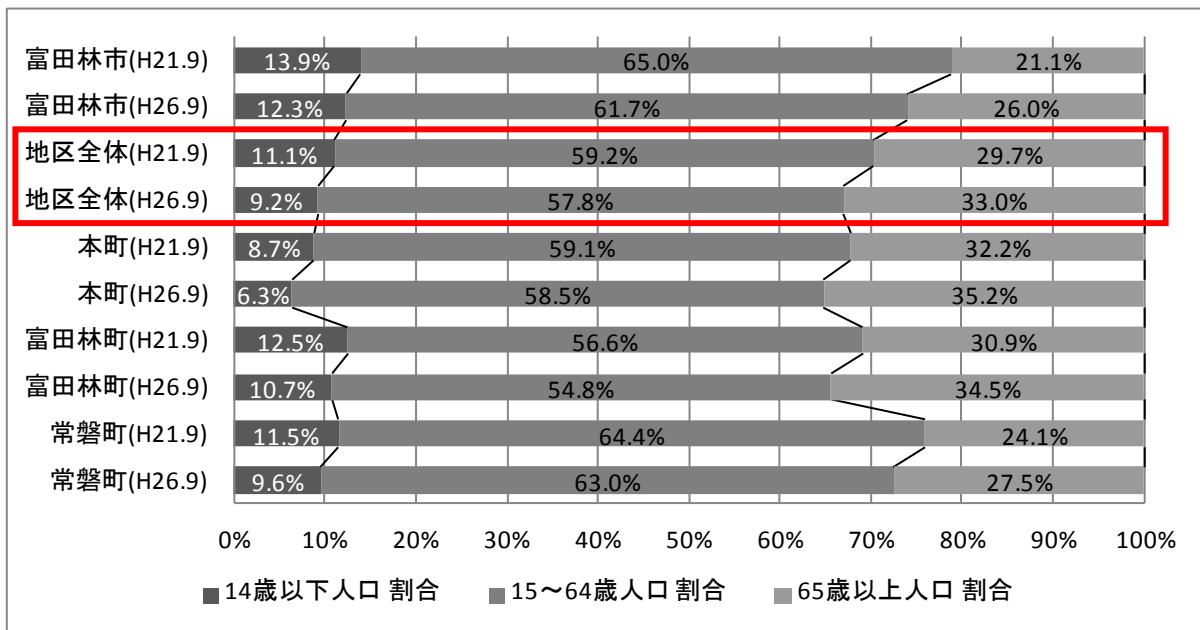


図 3-3-1 3 階級年齢構成別人口割合【富田林市、当地区、地区内の町】
(出典：富田林市統計資料)

一方で隣接する周辺では、住宅地開発やマンション建設が起こり、人口がこの5年間で増加しているエリアもある。(若町二丁目 18 人増、昭和町 1 丁目 66 人増、寿町 1 丁目 55 人増)

また、若松町西一丁目、昭和町一丁目、寿町一・二丁目、甲田町一丁目、谷川町は高齢人口が市の平均より低い。

当地区は駅近くの立地であり、かつ、大阪市内都心部との距離も電車で約 30 分と、人口減少社会においても、居住地としてのポテンシャルを有していると考ええる。

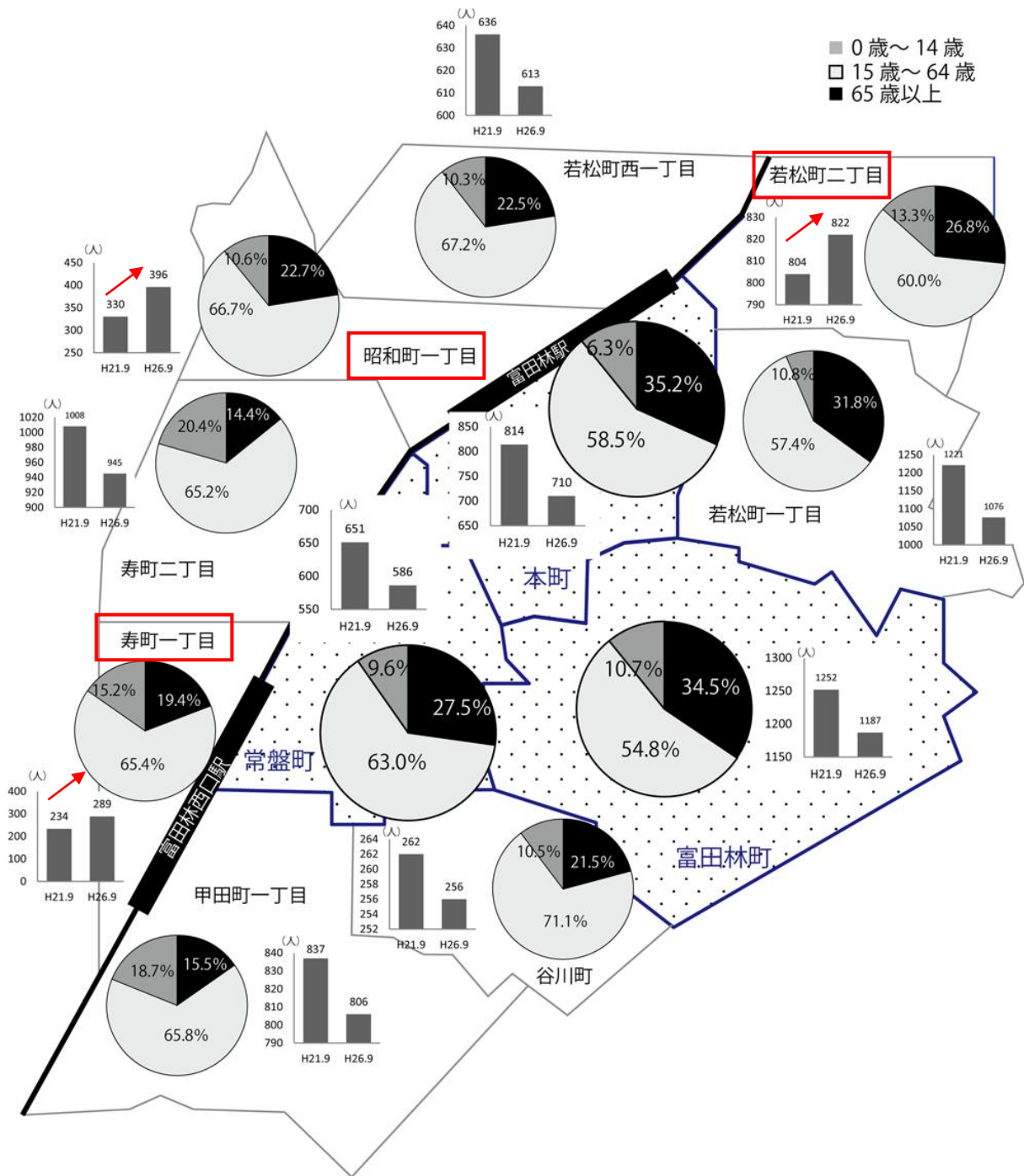


図 3-3-2 当地区と周辺地区の人口・人口構成(出典：富田林市統計資料)

(2) 観光・来訪

当地区は府下唯一の重伝建地区であり、寺内町を中心とした来訪者向けの施設整備の進行や空き家活用による店舗増加と共に、町並みを見学する来訪者が増加している。(年間3万人来訪。)また、まちづくり活動も充実しており、年4回「じないまち四季物語」(主催：寺内町四季物語実行委員会/住民組織や商業者、まちづくり団体等による組織)と銘打った、各季節の町並みを楽しむイベントが定着している。

また、新規出店者によるグループが毎月第二土曜にイベント「じないまち散歩」を開催する他、商店街でも毎月第二土曜に「軒下マーケット」を実施する等、富田林寺内町周辺の魅力を地域内外に発信するイベントがここ10年程で増加している。



写真 3-3-1 じないまち四季物語春「雛めぐり」 写真 3-3-2 じないまち四季物語夏「寺内町燈路」

一方で、当地区の最寄りの鉄道駅の乗降客数をみるとここ数年、特に富田林駅で乗車・降車ともに減少傾向にある。

表 3-3-1 近鉄長野線富田林駅・富田林西口駅乗降客数(1日平均)の推移
(出典：平成 22、24～25 年度大阪府統計年鑑)

乗車人員(前年度比較)					
	平成22年度	平成24年度		平成25年度	
富田林駅	7,839	7,565	-274	7,195	-370
富田林西口駅	3,001	3,165	164	3,055	-110
降車人員(前年度比較)					
	平成22年度	平成24年度		平成25年度	
富田林駅	7,997	7,664	-333	7,264	-400
富田林西口駅	2,883	2,970	87	2,951	-19
合計(前年度比較)					
	平成22年度	平成24年度		平成25年度	
富田林駅	15,836	15,229	-607	14,459	-770
富田林西口駅	5,884	6,135	251	6,006	-129

単位：人

また、寺内町周辺は気候の良い時期には、平日でも散策目的の来訪者が比較的多いが、夏季や冬季になると、平日の来訪者は著しく減少する。加えて、気候の良い時期であっても、土日祝日と平日を比較すると来訪者の数に差があり、常に一定数のまとまった来訪者が訪れているかというところではない。

表 3-3-2 じないまち交流館来訪者数(1日)の比較(平成 27 年 2 月ヒアリング調査)

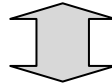
春季	平成 26 年 4 月 19 日(土)	休日	179 名(うち子ども 35 名)
	平成 26 年 4 月 16 日(水)	平日	102 名(うち子ども 4 名)
冬季	平成 27 年 2 月 14 日(土)	休日	118 名(うち子ども 6 名)
	平成 27 年 2 月 18 日(水)	平日	49 名(うち子ども 0 名)

(3) 課題・ポテンシャルのまとめ

大型町家等保存・活用用途を想定する上で、当地区の現状の課題とポテンシャルを整理すると以下のようなになる。

【課題】

- ・ 少子高齢化の進行、人口減少。それによるまちの担い手不足、固定化。
- ・ 日常的な集客が少ない。散策するエリア・箇所が限られており、地区内・周辺に宿泊施設がないため滞在型観光が出来ない。
- ・ 歴史的建造物等を活かした「アート工房のまち」のイメージが定着していない。ターゲットのものづくりの担い手に届く情報発信、ニーズにあった物件の確保が十分でない。



〈ポテンシャル〉

- 府下唯一の重伝建地区。歴史的建造物の保存・修景や公共施設整備が進み、「ものづくり」をテーマとした空き家活用も徐々に広がる。多様なまちづくり活動も充実。
- 駅近くで都心部まで 30 分の好立地であり、近年周辺で住宅地開発が進む。若い世代等新たな居住者の増加が見込まれる。
- 平成 27 年度に近鉄富田林駅前に観光交流施設、民間では初のゲストハウスが寺内町に新設予定であり、更なる観光客の呼び込みが期待される。

4. 所有者と活用希望者の意向整理

ここで、従来 LLP に応募がある活用希望者の傾向や共通する意向についてまとめる。店舗や施設(併用住宅も含む)の開業希望者が9割以上で、殆どが賃貸を希望する。

富田林市や南河内エリアの近隣市在住者の問合せが半数以上を占めるが、大阪市内も比較的多い。

希望者は、個人の新規創業者や事業者が多く、低リスク(低賃料)で借りたい意向をもつ。家賃の低減や、希望にあった仕様にするため内装・設備改修を自身が行う(負担する)ことを希望する人が多い。

表 3-4-1 従来の希望者の傾向・属性

年齢層	30～60代
居住地	<ul style="list-style-type: none"> ・富田林市、南河内エリアの近隣市が多い ・大阪市内も約2割程度 ・現在の住まいが遠方の方は富田林市や周辺の出身者であるが場合が多い(Uターン)
希望面積・家賃(店舗の場合)	10～15㎡：1～3万円/ 30～50㎡：3～7万円/ 50㎡以上：5～10万円
契約形態	賃貸希望が9割以上
その他	<ul style="list-style-type: none"> ①店舗希望：新規創業者、個人事業者が多い ②住居希望：富田林市や周辺の出身者、当地区のファン等

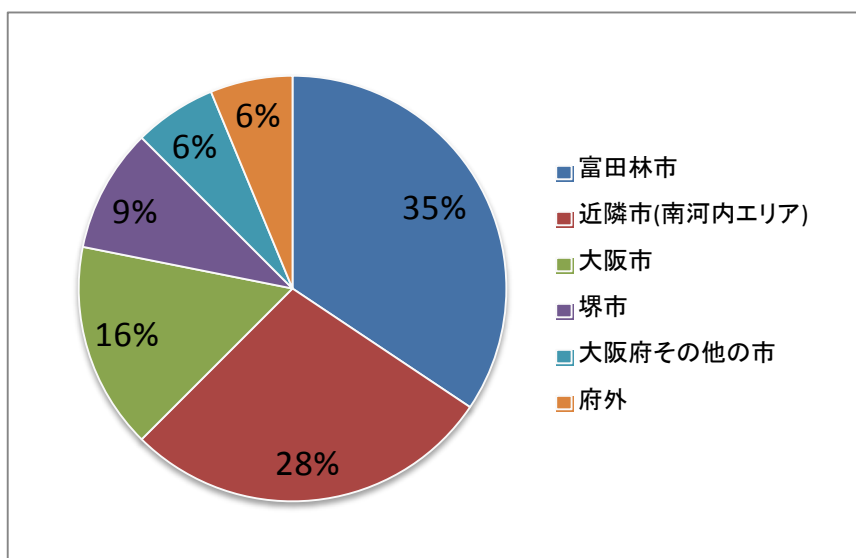


図 3-4-1 希望者の居住地の分類 (応募時)

1章の「5. 調査のとりまとめ」で記述したように、大型町家所有者は、敷地内に建物が複数あるため、1棟あたりに掛ける費用を出来る限り縮小したいと考えており、内外の改修を負担できるような事業能力の高い相手に賃貸(もしくは売却)の意向があり、従来 LLP に応募のある層との意向のギャップがみられる。

この両者の意向の差を埋め、大型町家の活用を進めるためには、

- ・内外の改修費を所有者、借手ではない第3者が負担する
- ・これまでとは違う層の担い手(異分野の事業者、居住者等)を誘致する

ことが考えられる。

5. 今後の方向性について

これまでの調査、地区の課題・ポテンシャルを踏まえ、大型町家等をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並み保存・活用の方向性を大きく 2 つの柱『住みよいまちづくり』『まちの魅力づくり』と設定し、その活用用途を以下にまとめる。

■大型町家等をはじめとした歴史的建造物の今後の活用用途

1. 子育て世代や若年世帯の住宅、交流拠点
2. 高齢者の生活支援施設
3. アートと工場の担い手の拠点
4. 新規創業者のチャレンジの場
5. 外国人等滞在型観光客の受け皿



住みよいまちづくり



まちの魅力づくり

1. 子育て世代や若年世帯の住宅、交流拠点

- ・新たな定住者増加によるまちの活性化
- ・具体的な用途案：親と子の敷地内同居(隣居)や、多世帯居住(シェアハウス)、子育て支援施設等

2. 高齢者の生活支援

- ・現在地区内に居住する单身や夫婦のみ等の高齢者が、安心して暮らせる環境づくり
- ・具体的な用途案：デイサービス、ショートステイ、ケア付き共同住宅等生活支援施設、在宅サービスの充実、多世代が交流できるコミュニティスペース等

3. アートと工場の担い手の拠点

- ・LLPまちかつがテーマとする「アートと工場のまちづくり」の促進
- ・具体的な用途案：工芸家・作家等の制作、展示、活動発表の場、併用住宅(工房・アトリエ)

4. 新規創業者のチャレンジの場

- ・従来LLPの取り組みで掘り起してきた、新規創業者のさらなる誘致
- ・具体的な用途案：試行的に営業体験のできる場(チャレンジショップ等)、併用住宅(店舗)

5. 外国人等滞在型観光客の受け皿

- ・寺内町を中心とした、歴史的建造物や町並みと地域固有の食・生活文化等の歴史・文化資源を活かした滞在型のまちづくり
- ・開拓できていない外国人観光客の当地区への集客、それによる地域経済への波及効果も期待できる
- ・「国家戦略特別区域における旅館業法規定の適用除外」の追い風
- ・具体的な用途案：1棟貸しゲストハウス、複数組滞在の旅館、長期滞在型宿泊施設

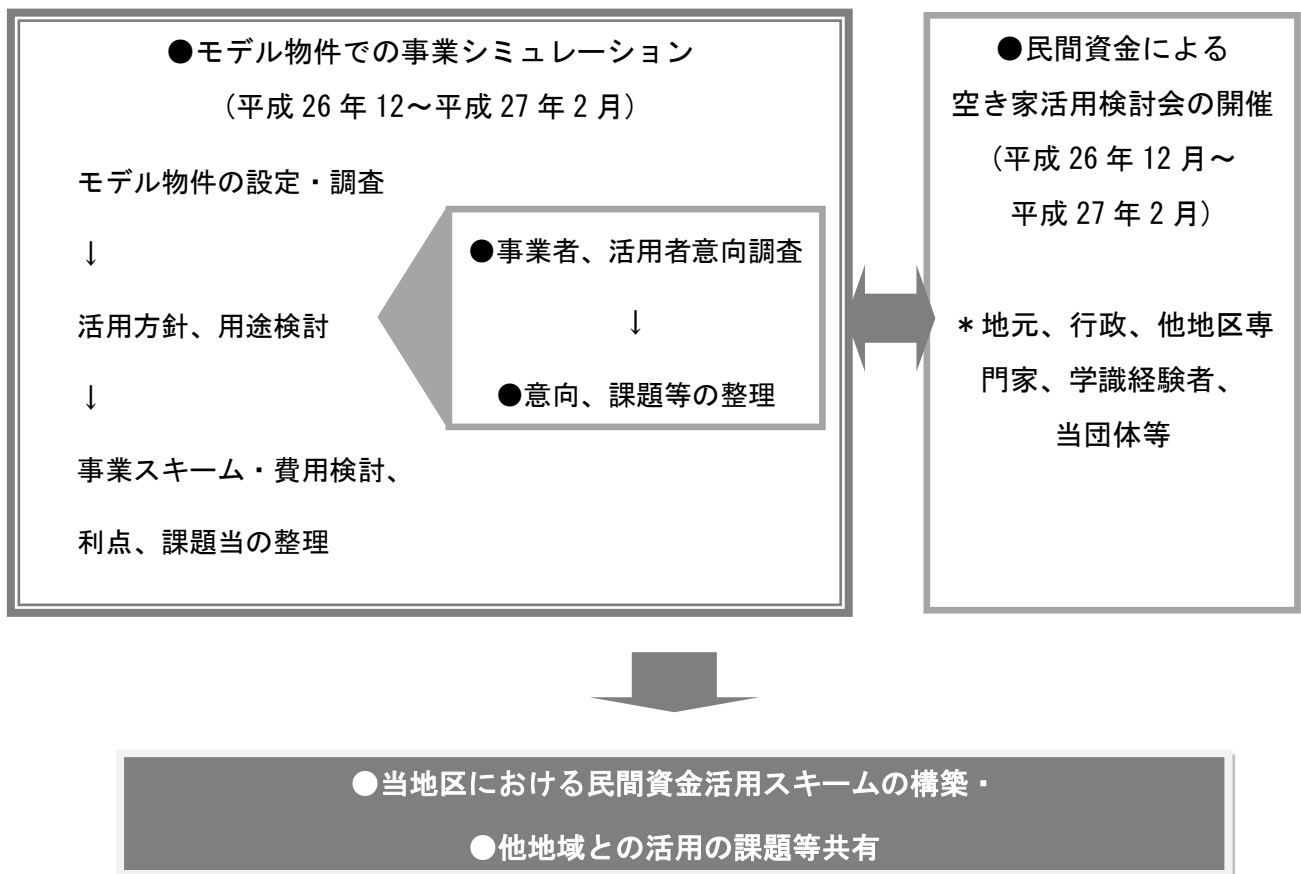
4章 民間資金を活用した歴史的町並み保存・活用手法及び事業スキーム・費用の検討

1. 本章の概要

本章では、1～3章の調査・検討を踏まえ、富田林駅南地区における代表的な建造物を整理し、モデル物件を選定するとともに、活用可能な事業スキーム・費用を検討する。

検討にあたっては、スキームの活用が想定される事業者（設計専務所、不動産業者等）、専門家等に対するヒアリング調査、検討会（地域住民、専門家、行政等）の定期的な実施により実現可能性についても留意するとともに、2章で得られた他地域の専門家等を招いた検討会を実施することで他地域での活用の際に課題となる点、留意点等を整理し検討に反映させる。

（調査の流れ）

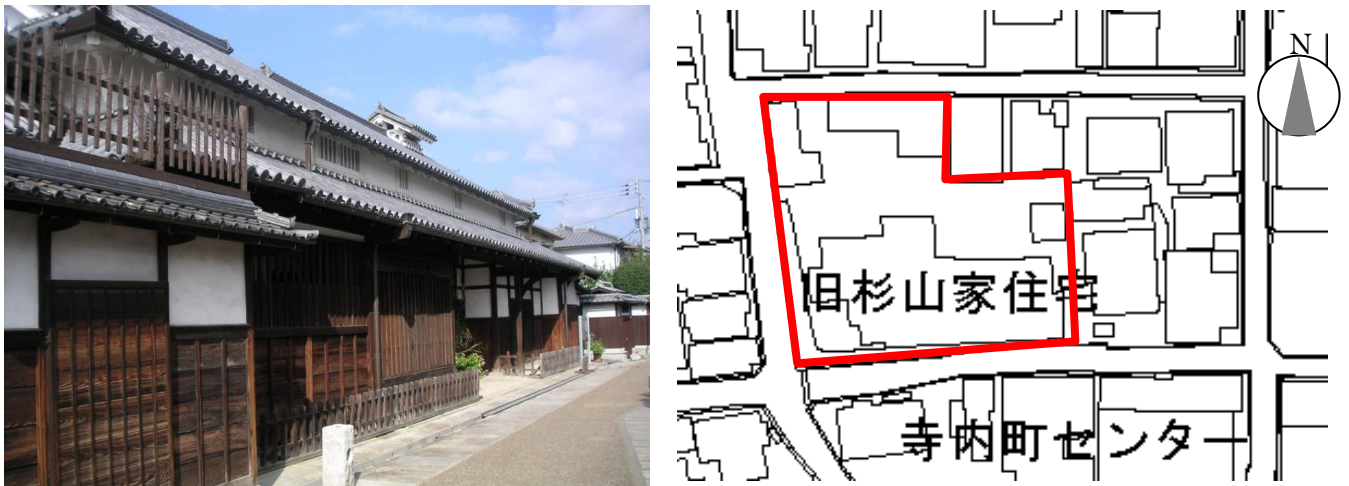


2. シミュレーションの前提条件の整理

(1) 事業主体・手法

1章、2章でみてきたように、シミュレーションの対象である大型町家は敷地内に複数の建物を有し、敷地全体で考えると活用が進みにくい。そこで、今回の検討では、大型町家を敷地内の建物毎に単体で活用を考えることを前提とする。

当地区の大型町家の特徴として、街区の半分程度を占めるものが多く、敷地の2~3方向で接道する。よって、複数方向から敷地内にアクセスできるため、個々の建物の活用が進みやすいと考える。



写真・図 4-2-1 大型町家の事例・旧杉山家住宅（国指定重要文化財）

実際に、寺内町では敷地内の蔵を店舗として貸し、主屋には所有者が居住する事例があり、実現可能性を有していると考えられる。

(従前)



(活用後)



写真 4-2-2 大型町家の個別建物活用事例

以下に、本シミュレーションで導入する手法をまとめる。

① 受益権を小口化した不動産信託

2章「4. 歴史的建造物等保存・活用の手法・体制のとりまとめ」で、今回のシミュレーションでは、住民や市民、当地区に関心の高い層等が資金調達に関与できる仕組みとして、本手法を取り入れることを検討した。これは、所有者や利用者の負担が見込めない建物や、事業を行うには不利な立地(敷地内の奥まった場所にある等)にある建物で、周辺の良い景観形成や地域活性化を考える上で重要な位置付けにあり、まちづくりに寄与する活用用途(例：高齢者の生活支援施設、子育て支援施設、コミュニティ施設)が期待される場合等に、導入を想定する。

⇒建物・立地条件等により収益性が見込まれにくい、まちづくりに寄与する用途を想定する建物において採用する。

② 従来型

当地区の実績では、所有者が主に外観を、利用者が内装や設備を負担する手法が最も多い。当事者である所有者・利用者がある程度費用負担をしながらも、それぞれの費用負担は最小限に抑えることができる。ただし、床面積の大きい建物においては成立しにくい。

⇒敷地内にある100㎡前後で、収益性が見込まれる建物に採用する。

③ 第3者実施

建物を借りる事業者等が、事業採算性があると判断し、内外の改修を負担するパターン。所有者は、大きな費用負担はないが、家賃は平均よりも低くなる傾向にある。

⇒一般的には、建物・立地条件等の良い物件でこの手法が採用されるが、本シミュレーションでは、左記の条件ではなくても、事業者へのヒアリングを元の実現可能性のある建物に採用する。

(2) 受益権を小口化した不動産信託スキームについて

① キャスト

このスキームは主に出資者、所有者、信託会社、転貸人(マスターレシー)の4者で構成される。

- 1 出資者 :**
- ・ 事業の趣旨に賛同し、小口信託受益権(配当受益権)を購入する。
- 2 所有者(委託者) :**
- ・ 所有する町家等を信託し、期間中配当を受けることができる小口信託受益権の全ての口数と、建物の所有権を示す元本受益権の双方を取得。
 - ・ 工事施工会社との間で改修工事の設計・施工に関する契約を締結する。
 - ・ 小口信託受益権(配当受益権)を出資者に売却し、売却代金をもって建築会社等に対して改修に係る設計費用・工事代金等を支払う。
 - ・ 信託期間終了後、受託者から古民家の返還を受ける。(※出資者の所持する配当受益権は、配当期間満了をもって消滅する。)
- 3 信託会社(受託者) :**
- ・ マスターレシー(LLP まちかつを想定)との間で賃貸借契約(マスターリース契約)を締結、月払い賃料を受ける。
 - ・ マスターレシーから受取る毎月払い賃料から、信託期間中の信託報酬、信託財産の保険料、修繕費用・固定資産税等の支払を行い、残金を配当原資として、小口受益権を所有する出資者に配当する。
- 4 転貸人(マスターレシー) :**
- ・ 改修後の古民家を賃貸し、賃料等の収入を得る。

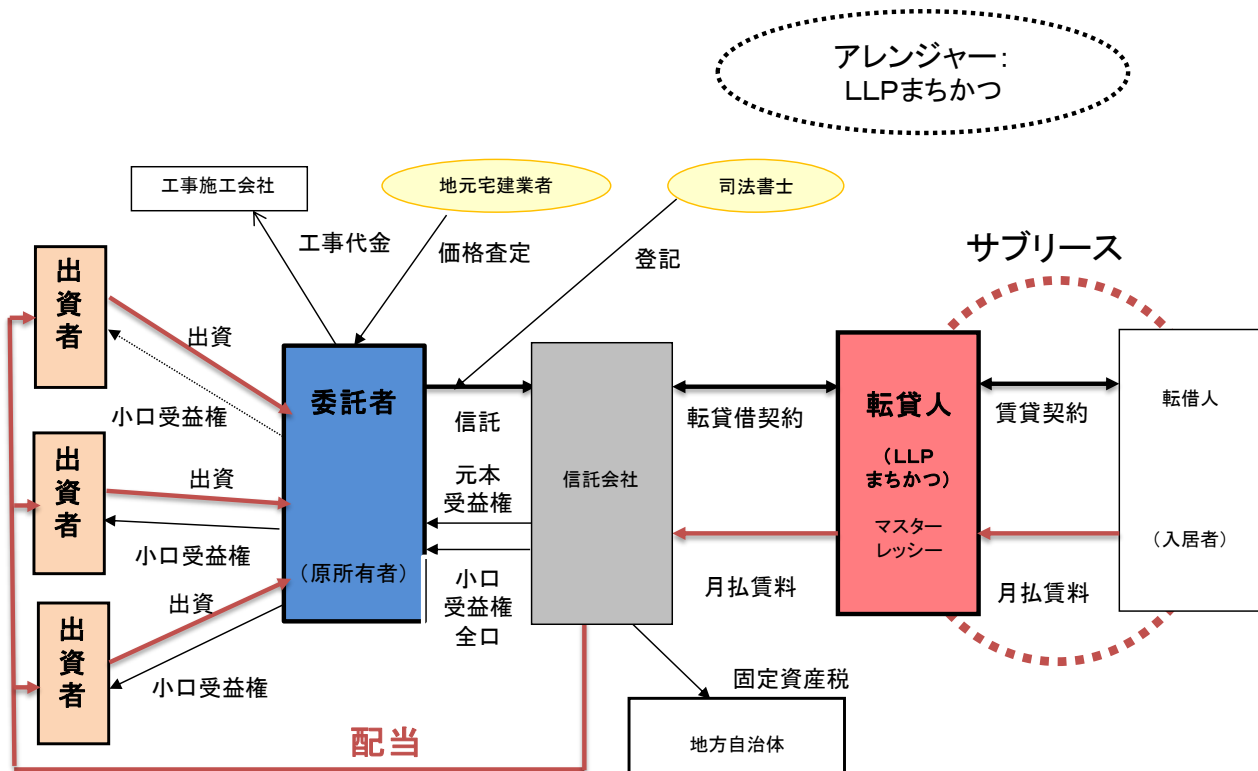


図 4-2-2 スキーム図

② 本スキームのメリット、出資者の想定

本スキームは、出資者として資金調達や財産管理が可能な事業者や組織を想定することができない場合に、出資者1人あたりの出資額を抑え、リスクを低減することで、一般の人でも参加しやすい仕組みとなっていることが利点である。

通常であれば、出資者は配当率の高さが出資の大きな要因となるが、本スキームを導入する最大の目標は、当地区の「歴史的建造物や町並みの保存」あり、出資者はその趣旨に賛同する当地区の住民やその親族・知人、まちづくり団体等の関係者、当地区の出身者、市民、当地区に関心の高い外部の層を想定する。加えて、その建物をまちづくりに寄与する施設等に活用していくことで、出資する動機が高まると考える。

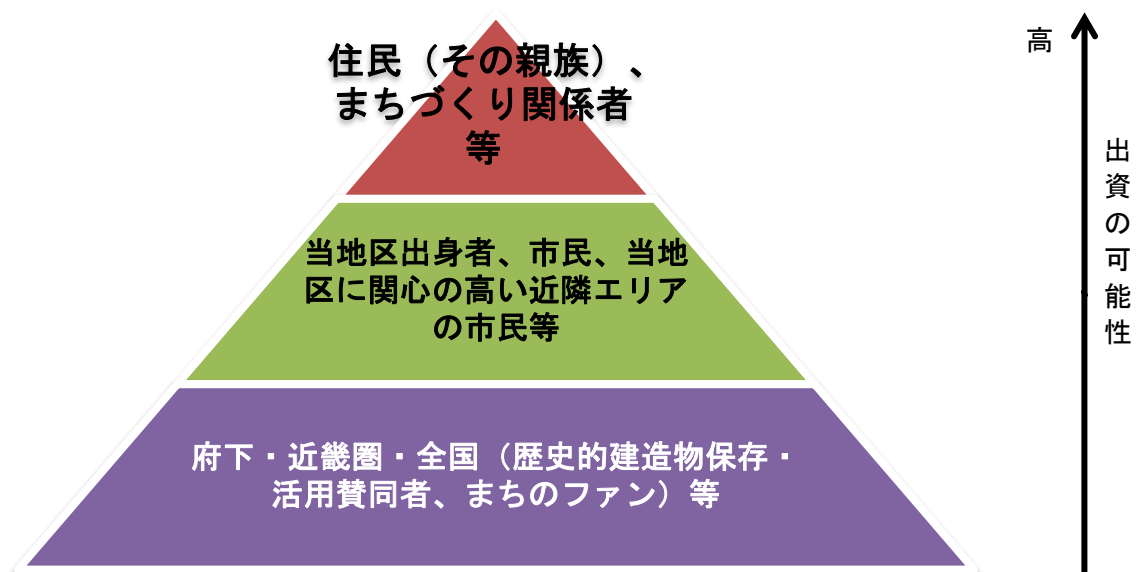


図 4-2-3 出資者の想定

建物所有者、住民を対象に平成 26 年 12 月に実施した、不動産信託をテーマとした勉強会の参加者へのアンケート調査では、回答者の 8 割近くが不動産信託の活用に興味・関心を示している。

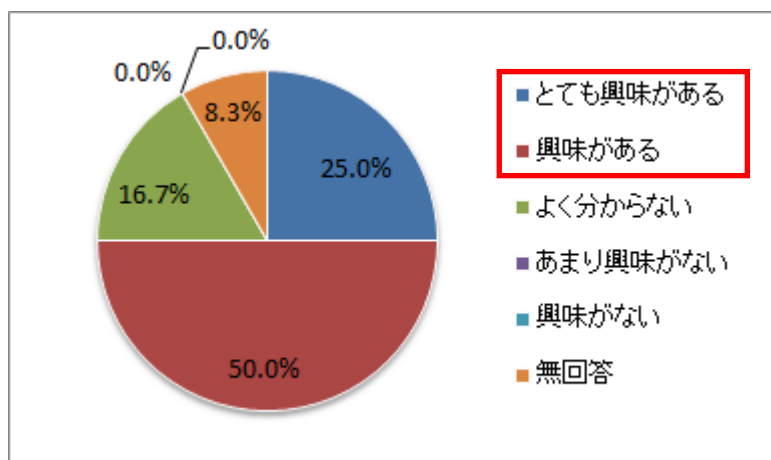


図 4-2-4 (再掲) 不動産信託の活用に対する関心 (N=12)

③ 資金調達の手順

ステップ1.

LLP まちかつは、町家保存に興味を持つ集団に対し、町家保存を目的とした不動産証券化商品に投資する希望者を募る。

ステップ2.

LLP まちかつと信託会社は、投資に興味を持たれる方々を対象とした「不動産証券化勉強会」を開催し、不動産証券への投資リスク、配当率の高さ等を説明する。

ステップ3.

LLP まちかつと信託会社は、投資対象物件の概要と予定配当率等を説明し、投資リスクの再確認を行う。

☆物件所有者は、不動産の所有権と引換に取得した小口受益権を3で、物件概要と投資リスクを理解された投資家に小口受益権を投資額に応じ売渡し、資金調達を完了する。

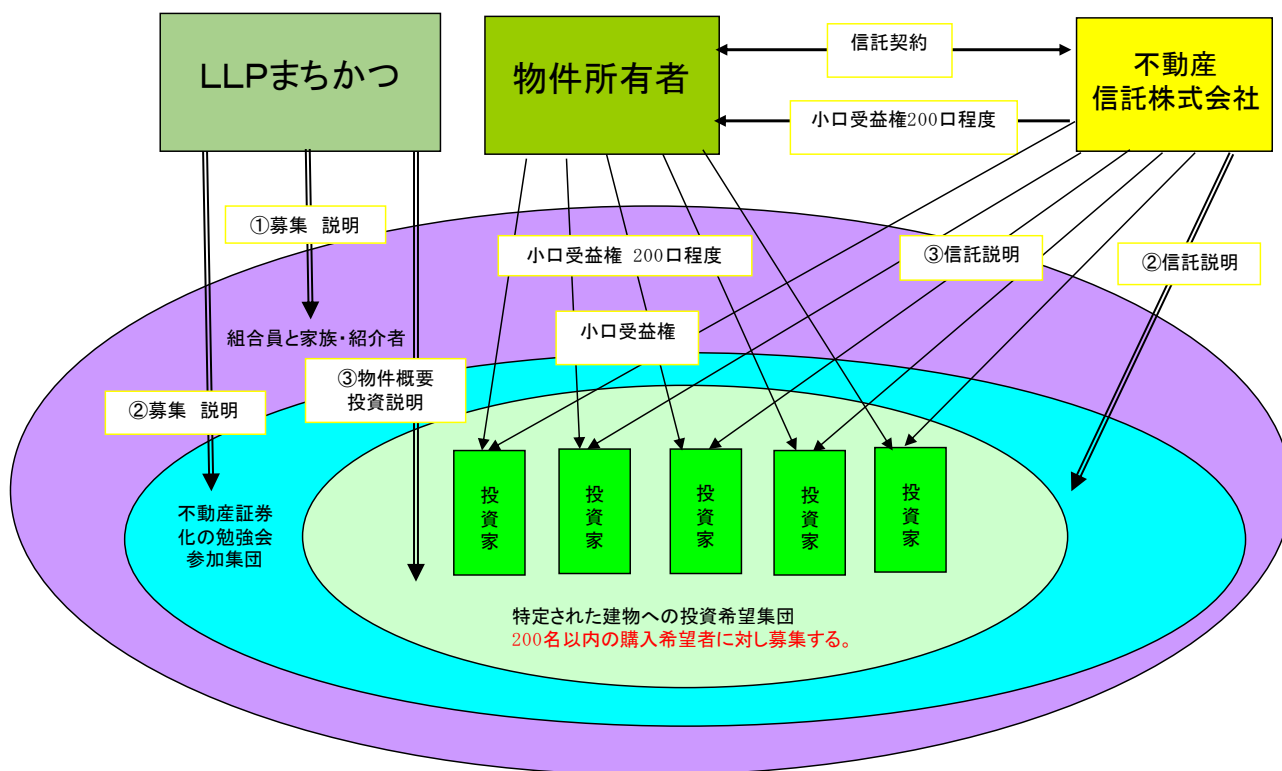


図 4-2-5 小口受益権売却の流れ

(手順に関する不動産信託専門家のコメント)

- 出資者を集めるためのアレンジャーは、地域において信頼を得ている組織や事業者が適しており、当地区では当団体が適していると考えます。
- 出資予定者に対する勉強会(不動産信託のスキーム、物件概要、配当等については)は最低3回程度実施する。各回の内容を忘れないよう、期間は4~5ヶ月以内に実施することが理想である。
- 勉強会のステップを経ることで、出資者間の一体感、保存・活用の機運が生まれると考えます。

(3) 事業費(概算)算出の根拠

ここでは、事業費算出の根拠となる内外工事費の単価を検討する。重伝建地区である寺内町を中心に、当地区で歴史的建造物の内外の改修実績を多数有する施工事業者に対するヒアリング調査や、LLP まちかつが関与した当地区の改修工事等の実績を踏まえ、工事費算出の根拠となる単価を設定した。

① 外観保存・修景

I：伝統的建造物の保存修理事業（80%補助・600万上限）の実績

(主な工事仕様)

- ・屋根瓦葺き直し（下地補修等を含む、一部本瓦、既存で使えるものは再利用）
- ・外壁漆喰塗り替え（下地補修等を含む）
- ・外壁焼き杉張り替え（既存で使えるものは再利用）

(工事費の目安)

項目	金額	備考
全体単価	約 13~30 万円/坪	・税込 ・通りに面する部分のみが補助対象のため、建物毎に実施面積の割合は異なる。
屋根葺き替え単価	約 2.7~4.2 万円/m ²	税込
外壁(漆喰+焼き杉板張り)単価	約 3.5~3.9 万円/m ²	税込

II：伝建地区外の歴史的建造物の外観修景の実績

(主な工事仕様)

- ・屋根板金葺き替え（下地補修等を含む）
- ・柱梁腐朽部挿げ替え
- ・外壁塗り替え
- ・外壁焼杉張り替え

(工事費の目安)

項目	金額	備考
全体単価	約 22.5 万円/坪	税込

② 内装・設備

I：伝統的建造物等の内装改修(店舗)の実績

(主な工事仕様)

- ・内部壁土壁塗り、補修
- ・床下地～フローリング張り
- ・水道、電気設備工事

(工事費の目安)

項目	金額	備考
全体単価	約 13~16 万円/坪	税込

Ⅱ：伝統的建造物等の内装改修(住宅)の実績

(主な工事仕様)

- ・内部壁土壁補修、内部洗い
- ・床下地～フローリング張り
- ・襖貼り替え、建て付け調整
- ・水廻り設備総入れ替え(トイレ、お風呂、キッチン)

(工事費の目安)

項目	金額	備考
全体単価	約 18 万円/坪	税込
水廻り更新	約 110 万円	税込

費用算出の方針

- 伝統的建造物の保存修理は、工事仕様は、屋根瓦葺き直し、外壁のやり替え(漆喰塗り替え外壁焼き杉張り替え)に大別でき、当地区での実績を元に平米単価で概算費用を算出する。

屋根葺き替え：3.5万円/m²、外壁補修：3.7万円/m²

- 伝建地区外の歴史的建造物の外観修景は、原状に近づけることを前提とし、実績値の坪単価を参考とする。23万円/坪程度
- 内装改修については、当地区の事例では店舗はあまりお金をかけず最低限の補修と電気・水道等設備の設置が主流である。住宅はトイレ、台所、浴室の設備更新が必要となるため店舗よりも坪単価は上がる。今回のシミュレーションにおいて内装は、基本利用者が行う。

③ 家賃設定

当団体による過去の調査(平成24年9月実施)では、当地区の店舗・住宅利用者の家賃は7万円/月が全体の2/3を占めることが分かっている。

また、家主へのヒアリング等により、内装を借手が負担する場合、家賃は1千円/m²が平均であり、内外を所有者が負担した場合は、2千円/m²近く設定しているところもあることが分かった。

家賃設定の方針

- これまでの当地区の実績値を基準とする。

外観所有者・内装借手負担の場合：0.1万円/月、内外所有者負担の場合：0.18万円/月

- 敷地一帯の整備により集客が見込まれる場所や、元々立地条件が良い場所については、実績値の1.2～1.5倍程度とする。

3. 事業者、専門家等意向調査(活用用途の検討)

(1) 調査目的

大型町家等を対象とした当地区での民間資金を活用した事業スキーム・費用の検討にあたり、大型町家等の活用用途のニーズや、活用にあたっての課題を把握するため、事業者や専門家等へのヒアリング調査を行った。

(2) 調査対象・方法

歴史的建造物等の実態調査及び当該建造物所有者への活用等意向調査、他地域における歴史的建造物等の活用事例の調査を踏まえ、導き出された当地区の大型町家等保存・活用の大きな方向性に基づき、当地区で導入が考えられる活用用途について関連する事業者・専門家等に平成 26 年 12 月～平成 27 年 1 月にかけて直接ヒアリング調査を行い、事業・活動概要や当地区での展開の可能性、課題等を伺った。

表 4-3-1 ヒアリング調査対象者一覧

保存・活用の用途	ヒアリング対象者
①子育て世代や若年世帯の住宅、交流拠点	富田林市内で活動をする子育て支援 NPO
②高齢者の生活支援施設	都心部を中心に高齢者住宅を展開する介護事業者
	関西を中心に高齢者施設・住宅、運営ソフト支援を展開する介護事業者
③アートと工房の担い手の拠点	当地区の新規出店者・ものづくり作家
④新規創業者のチャレンジの場	
⑤外国人等滞在型観光客の受け皿	当地区での宿泊業開業者

(3) ヒアリング内容

① 子育て世代や若年世帯の住宅、交流拠点について

対象：富田林市内で活動をする子育て支援 NPO

当地区は、顕在化していない在宅子育て層の一時預かりのニーズがあると考えられる。ただし、一時預かりは単独では事業になりにくい。

(活動概要)

- 富田林市の子育て支援施策の一つ、つどいの広場事業では内に 8 か所(民間施設 6 か所、保育所 2 か所)に、主に 0～3 歳までの母子が気軽につどい、交流や育児相談をする場を開設している。市の委託を受け「ほっとひろば」の名称でその内 4 か所を運営している。



写真 4-3-1 ほっとひろばの様子

(当地区について)

- 対象地域は、同様の施設はなく、駅が近いので子育て支援の拠点としてのメリットはある。
- 児童館が近くに位置しており、保育室開放事業を行っているが、月～金の午後 1 時半～5 時と限定的。また歴史的に学童事業に特化してきた経緯があり、あまり就学前の子育て層に知られていないように感じる。
- 「ほっとひろば」には毎年約 560 名が新たに登録するが、市内で生まれる子どもは平均で 800 人/年、残り約 240 名(主に在宅子育て層と推定)にはまだ支援が行き届いていないことになる。
- 子育て支援の拠点をするのであれば、最低 10 組程度が集まれる広さが必要。住宅 1 軒分程度。庭があるのも喜ばれる。
- 既存住宅等を保育所や子育て支援施設とする場合、耐震性、避難経路の確保は必須である。建物によってはアスベストにも気をつけなくてはならない。
- 乗降者数や居住層から考えて、保育所のニーズはどちらかというと南海沿線金剛駅周辺にある。
- 対象地区を含めたエリアは、親世代と同居もしくは近居している層が多く、顕在化していない一時預かりのニーズがある。母親は子どもが居るため我慢している事が多く、産後ケアから始まり健康、美容に関するニーズは高いと考える。

(一時預かりサービスについて)

- 保育所での一時預かりは、本来の保育業務に支障が出ており、保育所で一時預かり事業をしていることに限界がある。それに特化した施設が必要。
- 一方で一時預かりは単独では事業になりにくい。当団体も 2 か所で事業を行うが、年間 100 万円以下の収益(平日 1,000 円/h、休・祝日 1,500 円/h)。補助金がないと事業が成立しない。
- 一時預かりの施設をする場合は、母親のニーズを満たす店舗・施設と併設により、採算を取っていくことが望ましい。一時預かりがあることが店舗・施設にとっても付加価値となる。

② 高齢者の生活支援施設について

対象1 : 自立した生活が可能な高齢者と介護の必要な高齢者、両者の生活を支援する住宅・施設を展開する介護・福祉事業者

限られた規模の町家等でもデイサービスは開設が可能である。近隣の高齢者向け住宅と連携することが効果的である。

(組織・事業概要)

- ・ 元々は任意団体を約30年前に設立し、女性、子ども向けセミナー(女性の再就職セミナー等)や勉強会、研究活動等を実施。コーポラティブ方式の自立型シニアハウスを設置し、自主運営を行っていたことが、現在の住宅事業の発端となっている。
- ・ 身の回りのことが自身でできる方を対象とした自立型の住まいと、日常生活支援や見守りを必要としている方を対象とした介護型の住まいが併設された住宅ライフ&シニアハウス(有料老人ホーム)が、当社の事業の特徴。
- ・ 自立的な生活から介護が必要になった際、転院しなくても良いことがメリットである。

(当地区について)

- ・ 高齢者向け住宅やサービス施設を検討する上で、まず地区の人口構成、周辺の高齢者施設の分布等を知ることが必要。
- ・ 敷地、建物面積が限られているのであれば、10~15名程度のデイサービス施設が考えられる。その場合、近くに高齢者向けのシェアハウスを設置し、相互を連携させることが効果的である。
- ・ 歴史的建造物を高齢者向け住宅として利用する場合は広さと間取りの問題がある。共有スペースとなるまとまった空間と、居室となる個々の部屋が必要。
- ・ 独居の高齢者宅に学生を下宿させることも良い。高蔵寺では中部大(保健看護学科)がこのような取り組みを行っている。

対象2 : 古民家を改修したサービス付き高齢者向け住宅開設の実績がある介護・福祉事業者

古民家での高齢者向け住宅の事例は少ないが需要はある。

(組織概要)

- ・ ハード、ソフト両面のコンサルティングを行っており、医療・介護従事者の人材育成・教育もから、高齢者向け住宅・施設の開設支援まで行っている。

(古民家を活用したサービス付き高齢者向け住宅について)

- ・ 平成26年10月に当社で初めて、古民家を改修した小規模型サービス付き高齢者向け住宅を開設した。(奈良県天理市)
- ・ 施設はL字に建つ既存の町家2棟の両側に増築を行った。
- ・ 平屋建て、延床約300㎡。改修費は約4千万円程度。改修には、国交省の補助金を利用した。
- ・ 10床の小規模型で、基本的に1室に1人が入居する。平成26年12月時点の空きは1室。
- ・ 入居者は、運営事業者と賃貸借契約を結ぶ。家賃は約4.5万円～約5万円。その他共益費、食事代、生活相談等のサービス費用がかかる。
- ・ 改修費は施設を運営する事業者が負担し、当社は許認可申請等を含む開設支援を行った。
- ・ 居室の面積は約18㎡で、各室にトイレ・手洗い・収納がある。
- ・ 中庭の菜園は入居者から人気である。

- ・ 満床時の1ヶ月当たりの収支モデルでは、収入は家賃・介護保険料等で300万、支出は借入金返済25万、人件費109万、諸経費45万、合計179万で12.1万の黒字となる。年間で約145万の収益が出る見込みである。

(当地区について)

- ・ 今後、地区内で空き家を利用して介護施設を設置する場合、事業者紹介や地域の介護事業者と連携して事業を行う等の協力が考えられる。



写真 4-3-2 古民家を改修したサービス付き高齢者向け住宅

③ アートと工房の担い手の拠点について (*④と一体的にヒアリングを実施)

④ 新規創業者のチャレンジの場について

対象 : 当地区の新規出店者・ものづくり作家

店舗・工房として探すと希望する金額に見合った物件が少ない。店舗兼工房兼住居となる物件であれば、ある程度の賃料を払うことが可能となる。

(自身について)

- ・ 平成26年11月の約1ヶ月間、当地区の商店街で実施したチャレンジショップに出店。数年前から寺内町で出店場所を探していたが、希望する広さ・金額の物件はなかった。
- ・ チャレンジショップは約1ヶ月間で期間としては短かった。認知してもらい、固定客が着くまでには時間がかかるので半年~1年程度の期間は欲しい。
- ・ チャレンジショップの期間後、出店場所の所有者と元々知り合いだったこともあり、その場所で常設店舗として営業を続けている。

(物件について)

- ・ 店舗だけだと賃料はとして払える金額は限られるので、店舗兼工房兼住居となる物件が一番理想である。

(当地区の状況)

- ・ 現状では、店舗だけでは集客は難しく、大阪市内等に営業に行っている(展示会等)。体験教室もしているが、金額が少し高いこともあって利用者は少ない。

⑤ 外国人等滞在型観光客の受け皿について

対象 : 当地区での宿泊業開業者予定者

当地区には、潜在的な宿泊ニーズはある。今後宿泊施設の展開の可能性はあると考える。
--

(自身について)

- ・ 平成 27 年 3 月下旬に当地区内でゲストハウス（簡易宿所）を開設予定。
- ・ 当地区でゲストハウスを開業するため、LLP まちかつにマッチングを依頼してから 2 年半掛って現在の物件がやっと見つかった。その間 5~6 件の候補物件を見た。絶えず LLP まちかつから連絡やフォローがあり、既に出店している方から物件探しには時間がかかると聞いていたので、物件探しの期間は気にならなかった。

(当地区での宿泊業展開について)

- ・ 当地区で旅館等の規模の大きい宿も可能性があると感じる。自身が独自で来訪者に取ったアンケートでは、回答者の男性(全体の 2 割程度)の半数が当地区に泊まりたいと回答していた。
- ・ 地区内でのイベントの際、子ども連れの方や夫婦、男性からも同様の声があった。
- ・ 住宅地なので、周辺の住民の理解が得られるかどうか、事業者としては気になる。
- ・ 最近、地区内の店舗の方から、マレーシア、タイ、オーストラリア等からの外国人が来ていると聞いた。ネットが来訪のきっかけになることが多いので、情報発信は重要である。
- ・ また、町家を利用した宿泊施設をする場合、現状では建築基準法、旅館業法、消防法の適用を受けることになるため、余分に費用がかかったり、物件によっては開設が出来なかったりとハードルがあるので、規制緩和が早く進むと良い。

(4) 意向・課題等の整理

① 子育て世代や若年世帯の住宅、交流拠点

- 子育て世代が当地区に居留意向がある場合、選択できる住宅の数が圧倒的に少ない。(賃貸集合住宅、新築戸建て住宅等)
- 保育所や行政による子育て支援を受けられる施設が当地区周辺には少なく、地区周辺を含め子育て層が全くいない訳ではないので、潜在的な子育て支援のニーズはある。
- 上記については、保育所よりは在宅子育て層の一時預かりのニーズが大きいと推測される。施設を作る場合はニーズについてのより詳細な調査が必要。
- 保育所、行政による子育て支援施設はこれまでの実績や子どもの数からみて現状で充足しているとみなされており、今後増設の予定はない。そのため、今後の施設設置は民主体が想定されるが、初期投資や運営費に対する補助等がないと実現は厳しい。

② 高齢者の生活支援施設

- 当地区は市内でも高齢化率が高い地域であり(地区全体：約35%)、高齢者の生活支援に対するニーズは高い。求められるサービス内容についての具体的な調査は必要である。
- 高齢者向け住宅はある程度の建物・敷地規模が必要。寺内町は伝建地区であり、歴史的建造物を改修し活用する際、外観の修景が前提となる。該当建物が伝統的建造物に指定されている場合は、外観は復元が基本で改造は不可のため、高齢者向け住宅の対象となる物件は限られる。
- また、住宅の場合、内部については共有スペースと、居室となる個々の部屋が必要であり、10人規模で300㎡程度の建物が前提となる。
- 高齢者の送迎用や従業員等の駐車場が一定いるが、歴史的建造物は駐車スペースが無い場合が多く、近くで駐車場を確保する必要がある。加えて、当地区は道路幅員が狭いため、送迎や緊急時の導線確保に注意が必要。

③ アートと工房の担い手の拠点

- 住宅地であり、かつ木造の建物が密集するエリアなので、大きな音、匂い、火器の利用が想定される分野の工房は難しい。(ガラス、金工等)
- 工房を借りる場合、単独では高い家賃を払うことができない。住居と工房・店舗の併設により、ある程度の家賃を支払うことが可能となる。
- まちのブランディングを考えると誘致の対象は、作家ならだれでも良いのではなく、専門性の高い作家を誘致することが必要。

④ 新規創業者のチャレンジの場

- 当地区で初めて事業を行う場合、家賃が安い(2万円未満)もしくは一定期間家賃が低く設定されていると、当地区で事業を起こすきっかけとなりやすい。
- チャレンジショップのような一定期間低家賃でお店を試運転できる仕組み・場所を新規創業者は求めているが、短期間では効果を図ることが出来ないため、半年以上の期間が必要。
- 所有者から無償、もしくは低額で物件を借りサブリース事業でチャレンジショップ等を運営する場合、物件の確保、運営に要する人件費等必要経費の捻出、内部改修をどこまでするかが課題である。

⑤ 外国人等滞在型観光客の受け皿

- 現時点では地区内には宿泊施設はない。(平成27年3月末1件開設予定。)
- 当地区の観光目的の来訪者は年間約3万人とされ、滞在希望の来訪者を現時点では全て他の地域に逃していることになる。
- 地区内を含め南河内全体で見ると、歴史的町並み、自然環境、農産物、神社仏閣、体験施設等地域資源が豊富であり、また、当地区を中心とした観光ビジネス創出に向けた取り組み(農と食と観光まちづくり推進協議会)もあり、宿泊、滞在のニーズはあると考える。
- 宿泊施設設置について、基本的には住宅地であるので住民の理解を得ることが必要。
- 大阪府は国家戦略特区における旅館業法の適用除外の対象であり、関連条例が制定され次第、空き家やマンション等の空き室での外国人観光客向けの宿泊施設事業が展開しやすくなるとみられる。

⑥ 共通する課題

- 当地区の建物は住宅が基本であり、店舗や施設として活用する対象部分の延床面積が100㎡を超えると用途変更が必要。用途変更に伴い、建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良が必要となり、改修費は高くなる。
- 歴史的建造物を改修して店舗・施設等に活用する場合は、費用が高くなる傾向にあり、関係する事業者等を誘致するためには、それらの主体の費用負担を出来る限り少なくする手立てが必要。(補助金の利用、家賃の減額等)

4. モデル物件でのシミュレーション

(1) モデル物件の設定

シミュレーションに当たり、重伝建地区の寺内町エリアと周辺エリア(主要駅と寺内町を結ぶエリア)それぞれから、現時点で空き家となっている歴史的建造物で、敷地内に複数の建物を有する物件を抽出。そのうち、敷地内の調査と検討について所有者の合意が得られた物件をシミュレーション対象とした。


表 4-4-1 モデル物件概要

建物名称	Z 家住宅	Y 邸
立地エリア	寺内町エリア	周辺エリア
	伝建地区に所在。街区の角地に位置し、北と西側が道路に面する。 敷地は街区の半分程度を占める。	交通至便な駅前大通り商店街に位置する。
用途地域	第 1 種住居地域 (容積率 200%、建ぺい率 60%)	商業地域 (容積率 400%、建ぺい率 80%)
その他	伝統的建造物群保存地区	準防火地域
敷地面積	約 2,800 m ² (約 860 坪)	約 230 m ² (約 70 坪)
延べ床面積	約 1,200 m ² (約 363 坪) * 建物所有部分のみ	約 320 m ² (約 97 坪)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に主屋を含め 11 棟の歴史的建造物等、敷地内に未利用地がある。 主屋、土蔵等は江戸～明治期の建物で文化財に指定。 主屋、土蔵等を含め建物の老朽化が目立つ。 現状では敷地内建物の半数程度が常時利用されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 表棟、西棟、東棟の 3 棟の建物からなる。 通り側外観は看板建築となっている。 西棟：木造 2 階建ての建物。 東棟：表棟の奥、独立した木造 2 階建の建物。 所々雨漏りが見られ、全体的に老朽化が目立つ。
権利者	土地：1 名 建物：大部分が土地と同一の所有者であるが、一部建物は所有者が別	土地・建物：同一
所有者の意向	<ul style="list-style-type: none"> 主屋、土蔵等は江戸期の建物で歴史的価値が高く復元保存をしたい。 上記以外の建物は現状で借家にしており、空き家の建物は有効活用したい。 	空き家として放置しているよりは活用していきたいが、費用負担がどの程度必要なのかによる。

(2) 保存・活用の方針、用途の設定

これまでの調査、検討会から導き出された保存・活用の方向性を踏まえ、事業者・専門家からの助言、建物の立地・特性、所有者の意向等を踏まえ、モデル2物件の保存・活用の方向性、用途を以下に設定する。

表 4-4-2 モデル物件方針・用途案

	Z 家住宅	Y 邸
保存・活用の方針	<p>★主屋他指定文化財の建物： 歴史的価値が高く、復元し一部公開・活用を行うことが望ましい。復元にあたっては学識者・専門家等の詳細調査が必要であり、今回は検討対象外とする。</p> <p>★敷地内のその他の建物： ・伝建地区内に立地し、敷地一帯が町並みに与える影響も大きいため、伝統的建造物への指定を目指し、外観の保存修理を行った上で活用を行う。 ・上記の活用による収益は、主屋、表屋、供部屋、土蔵の将来的な復元改修費用に充てていく。 ・建物所有者が別で居住中の建物は、検討対象外とする。</p>	<p>★周辺の建物も老朽化が進むが建替えが進んでおらず、景観・機能面から考えて、将来は建替えが望まれる。 ★今後 10 年程度は暫定利用と考え、現状の建物の改修による活用を行う。</p> <p>★改修にあたっては、外観改修に対する補助が出ない、暫定的な利用であることを加味し、所有者の支出を最小限にすることを前提に、表棟 1 階の一部を改修により利用する。 ★東棟は、昭和 40 年代建築で、内外の状態も比較的良いため、最小限の改修で利用することを想定する。</p> <p>★国道に面する北側は、寺内町の景観に配慮し、また、駅前新たな町並みを先導する修景を行う。 ★駅前の立地を活かし、地域や周辺住民の生活に密着した施設を目指す。</p>
活用用途	<p>・アートと工房に関係する店舗(併用住宅) ・コミュニティ施設 ・デイサービス施設 ・イベント広場、菜園</p> <p>(イメージ)</p> 	<p>○改修による暫定利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な世代が利用できる飲食・物販店 ・子育て支援施設(一時預かり、子育て世代の交流拠点) <p>* 将来的な用途案 (全面建替え、1フロア 180㎡程度、5階建)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療モール ・低層：コンビニ(例 介護コンビニ、健康ラポステーション)、上層：住居 等 <p>(イメージ)</p> 

(3) シミュレーション1(Z家住宅)

① 現況建物配置

対象地は、街区の大半を占める大型町家であり、今回は敷地内の4棟の建物と、それらを繋ぐ、駐車場、未利用地を検討対象とする。

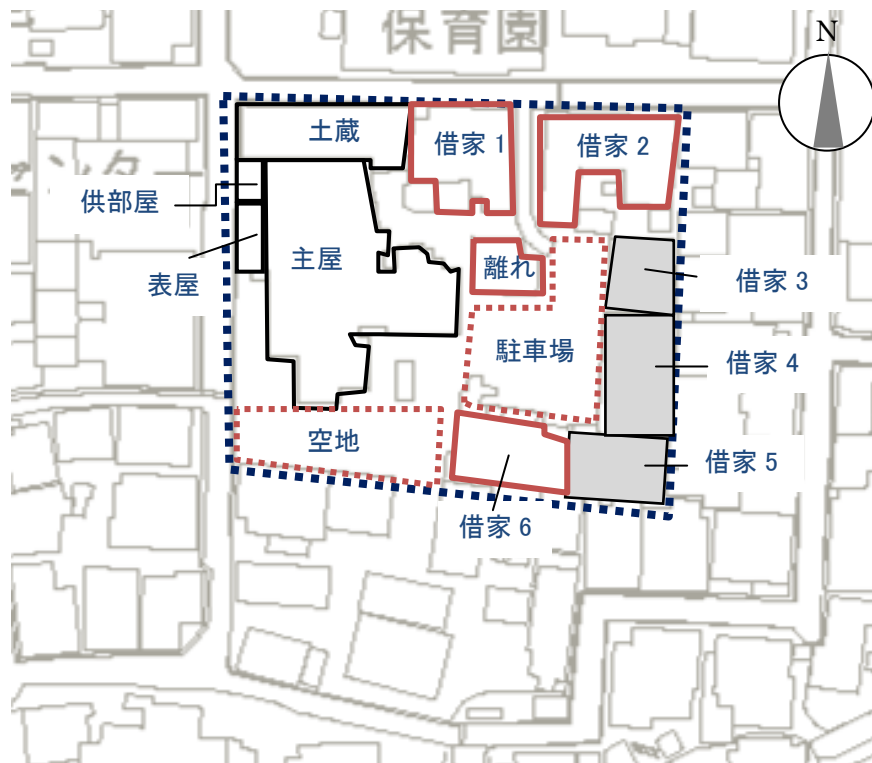
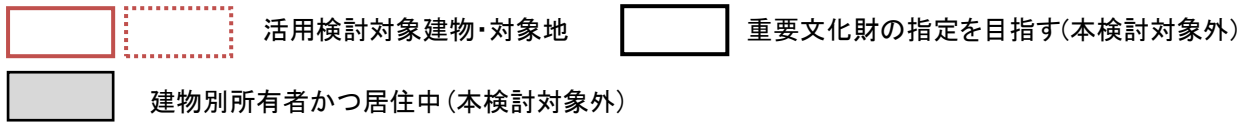


図 4-4-1 Z家住宅現況配置図

② 活用方針

- 敷地北側(借家 1, 2)は、通り沿いに文化財の土蔵や周辺にも大型町家が立地し、その町並みの連続性を確保した上で、既存店舗を含めたものづくり店舗の集積により人の流れを生み出す。
- 街区内部(離れ、借家 6)は、東側に既存住宅が位置する点、通りから奥まった場所で施設・店舗等の立地条件としては不利である点を加味し、地域住民、高齢者を中心とした、交流の場、生活支援の拠点とする。
- 主屋南の空地は、地域住民や来訪者等多世代が交流できる広場として、マーケットや仮設店舗等自由な利用を促す。
- 街区北側入り口への門設置、街区内部の駐車場整備は、敷地全体の環境整備として実施する。

③ 各建物の活用手法について

◎大方針

出来る限り短い期間で投資額を回収し、主屋等周辺建物の保存、活用のため収益を上げていく

上記の方針に基づき、各建物の活用手法について以下にまとめる。

【考え方】

・借家 1・2 :

比較的人通りのある通りに面し、店舗(併用住宅可)としての需要・事業採算性があると考え、従来型の手法を採用する。

外観改修には補助金の利用を想定。

・離れ :

地域から要望があり、まちづくりに寄与する施設を想定。賃料は利用者からの徴収等で負担できたとしても、その用途自体では収益は見込めないため、活用希望者は内部の改修費用までは負担できない。所有者としても、街区入口の門新設等持ち出し費用があり、投資額を極力抑えるため、受益権を小口化した不動産信託のスキームを利用する。

外観改修には補助金の利用を想定。

・借家 6 :

事業者へのヒアリングにより、立地・建物状況を踏まえた上で事業実現の可能性があることが確認できおり、第3者(事業者)が内外工事負担とする。

・街区北入口 :

所有者の持ち出しにより敷地の一体的な活用、景観の維持に向けた環境整備の一つとして門を新設(修景)する。

・駐車場、空地 :

所有者の初期投資により整備を行い、場所の使用料により投資額の回収を行う。

④ 各建物活用用途・工事概要・実施主体

敷地内の対象となる各建物、場所の活用用途と工事概要、実施主体について以下にまとめる。

表 4-4-3 Z 家住宅各建物活用用途・工事概要等

	名称	用途	概要	対象延床面積	工事概要	実施主体 (想定)
借家 1	(既存住宅)	住居(個人)	-	約 100 m ²	改修	所有者
	店舗(工房)1	店舗(工房)・住居	アートと工房のテーマに合ったものづくり店舗・工房、住居も可	約 55 m ²		
—	ゲート	門	-	-	新設	所有者
借家 2	(既存建物 2 戸・空き家)	-	-	約 105 m ²	除却	所有者
	店舗(工房) 2	店舗(工房)	アートと工房のテーマに合ったものづくり店舗・工房、教室も可	約 45 m ²	改修	所有者
	(既存店舗)	店舗	ハンドメイド雑貨の販売	約 55 m ²		
駐車場	駐車場	駐車場	普通車 5 台分、身障者等用 1 台分程度を予定	約 200 m ² (最低限)	再整備	所有者
	中庭	中庭	街区の内部に人を誘導する植栽・歩道の設置。	約 30 m ² (最低限)		
離れ	施設 1	コミュニティ施設等	地域住民が会議、イベント等に利用できる施設	約 45 m ²	改修	第 3 者
借家 6	施設 2	デイサービス	地区内、市内、近隣市の高齢者を対象とした 1 日利用定員が 12~18 名程度の通常規模のデイサービス。機能訓練、食事・入浴サービスの他、隣接する広場内の菜園を利用者に提供し、野菜づくり等もできる。	約 130 m ²	改修	第 3 者
空地	イベント広場・菜園	広場、貸しスペース、菜園	通常は誰でも利用できる広場としての利用を想定。一部にデイサービスで利用する菜園を設置。週末はマーケットや仮設店舗が営業できる場所として有料で提供。	約 150 m ² (全体約 300 m ² の 1/2)	整備	所有者・第 3 者

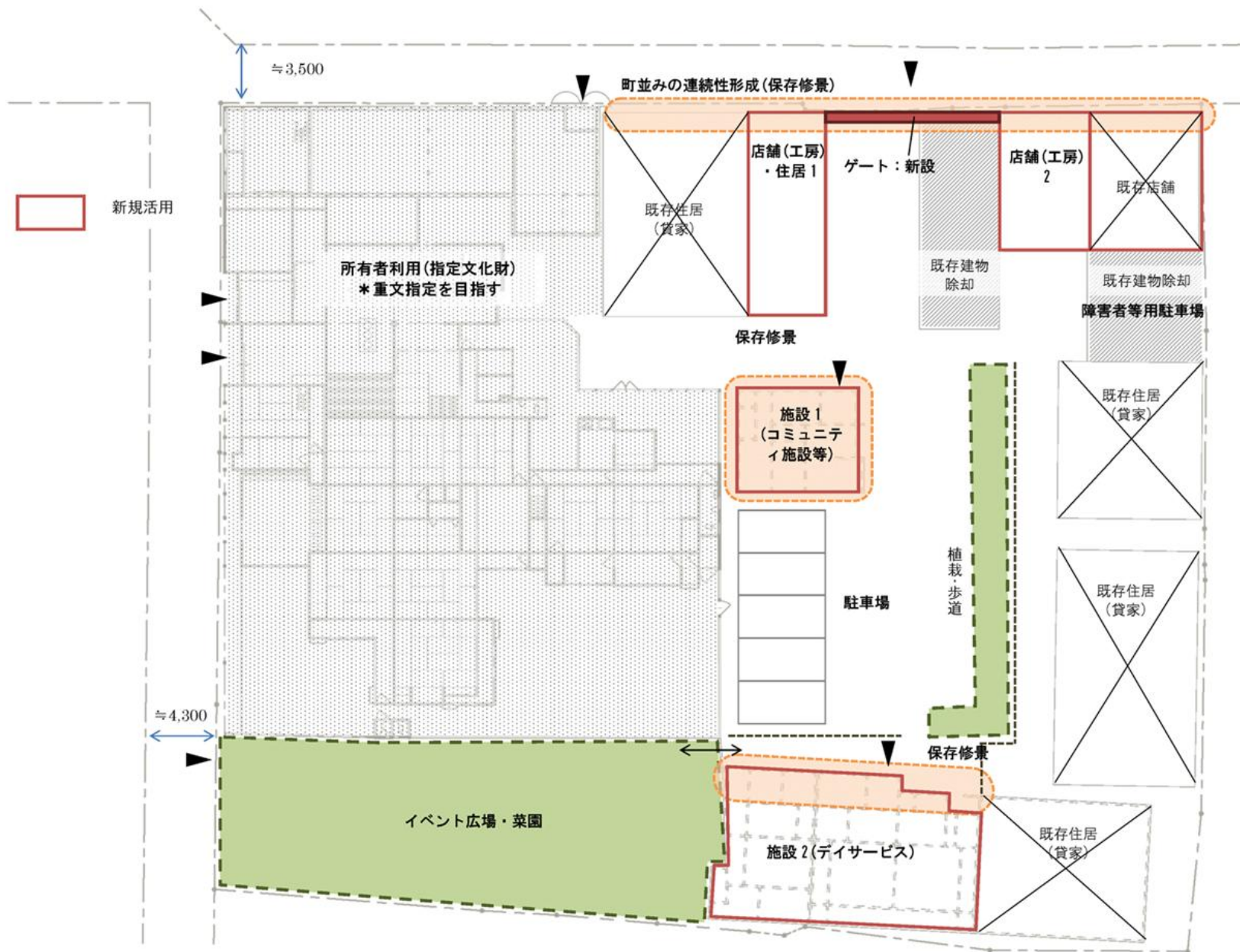


図 4-4-2 Z 家住宅活用用途ゾーニング図

⑤ 事業収支シミュレーション

□事業行程案

事業期間(全体)：10年間に設定

離れ、借家6以外は、基本的に所有者が外観改修費(補助金を利用)、整備費を負担する。所有者投資額の回収には8年間に要する。信託スキームによる離れの改修整備については、出資者への元本返済に約7年半を要す。

表 4-4-4 事業行程表 (10年)

事業主体	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
借家1 所有者			外観改修 (補助金 利用)	投資額 回収 約1年半	店舗として賃貸 * 内部は入居者が改修 (新設店舗:家賃7万/月、既存住居:改修後家賃増)					
街区北入り口 所有者			ゲート新設 (自己負担)							
借家2 所有者	一部除却 (自己負担)	外観改修 (補助金 利用)	投資額 回収 約1年	店舗として賃貸 * 内部は入居者が改修 (新設店舗:家賃5.5万/月、既存店舗:改修後家賃増)						
駐車場 所有者		整備 (自己 負担)	投資額回収 約5年半					利用者に賃貸 (8千円/台)		
離れ 第3者(信託)	内外改修 (補助金 利用)	元本返済 約7年半						コミュニティ施設 * LLP まちかつがサブリース で転貸(家賃:8万/月)		
借家6 第3者		内外改修 (事業者 実施)	デイサービス施設運営者(介護事業者)に賃貸(家賃:3万、期間:8年)							
空地 所有者			整備 (自己 負担)	投資額回収 約4年					地元組織等に 賃貸(5万/月)	

□事業収支予測

事業行程(案)に沿った10年間の事業収支をまとめる。なお、不動産信託を利用する離れについては別収支とする。

借家1、2は、伝統的建造物に指定されたと想定し、所有者が補助金を利用し外観の保存修理を行う。内部は基本的には入居者が改修を行う。借家2については、老朽化し安全性が確保できない箇所(建物西部分と南部分)を除却。工事を行った翌年から、新設店舗と従前入居者の賃料で投資額を回収する。補助金を利用しているため、回収期間はどちらも1年半程度での予定である。

借家2の一部を除却した後、町並みの連続性を形成するため、借家1・2間に門を新設する。これは所有者による自己負担を想定している。

さらに敷地一帯を活用するための環境整備として駐車場整備を所有者自己負担で行い、回収には約5年半掛る見込みである。また、現在未利用地となっている土地の半分程度を広場・菜園として所有者が整備をし、地元のまちづくり団体やデイサービス施設等に賃貸する。回収には約4年掛る見込み。

借家6は、内外改修をすべて事業者が負担することを前提に低額で賃貸し、用途はデイサービス施設を想定している。

すべての所有者投資額の回収には8年間に要し、全体で750万の収益が出る試算。

なお、この事業に、外観に対する補助金を全く利用しない場合は、所有者の投資額回収には12年かかり、事業性は低くなる。

表 4-4-5 10年間事業収支表(税込金額)

支出	工事費	24,000,000円	所有者実施分のみ
	諸経費	10,500,000円	固定資産税、維持修繕費等
	計	34,500,000円	
収入	補助金	12,000,000円	
	家賃	30,000,000円	従前入居者も含む
	計	42,000,000円	
収支差引		7,500,000円	

(補足)家賃設定について

・借家1・2は内部改修を入居者が負担としているが、敷地一帯の整備により集客の波及効果が得られると想定し、当地区の平均より1.2倍1200円/㎡とした。

・内外を事業者負担とする借家6は、敷地奥という条件も加味し、平均の1/4程度・250円/㎡に設定。

・借家1・2の家賃を従来平均の1千円/㎡と設定すると、借家1は1.8年、借家2は1.6年回収にかかり、全体の投資額回収には9年必要となる。

表 4-4-6 事業収支補足表(税込金額)

	借家1	借家2	借家6	街区北入口	駐車場	空地
保存・活用の方向性	住宅・店舗	店舗	小規模型デイサービス	(新設)	駐車場・中庭・歩道	広場・畑
改修等	外観改修(保存)	外観改修(保存)・一部除却	外観改修(修景)	門新設	整備	部分的整備
1年目 : 借家2の一部除却、離れの改修(信託・別収支)						
支出	工事費(設計監理込み)	¥1,000,000				
	諸経費			¥700,000		
	合計			¥1,700,000		
収入	補助金					
	家賃(従前入居者)	¥100,000	¥180,000			
	合計	¥280,000				
1年目収支				¥-1,420,000		
2年目 : 借家2の改修、借家6改修(事業者実施)、駐車場整備						
支出	工事費(設計監理込み)	¥7,500,000	*事業者が実施		¥3,150,000	
	諸経費			¥700,000		
	合計			¥11,350,000		
収入	補助金		¥6,000,000			
	家賃(従前入居者)	¥100,000	¥180,000			
	合計	¥6,280,000				
2年目収支				¥-5,070,000		
3年目 : 借家1の改修、借家1・2間のゲート新設						
支出	工事費(設計監理込み)	¥8,300,000	-	-	¥1,700,000	-
	諸経費				¥700,000	
	合計	¥10,700,000				
収入	補助金	¥6,000,000				
	家賃(従前～新入居者)	¥100,000	¥1,020,000	¥360,000		¥576,000
	合計	¥8,056,000				
3年目収支				¥-2,644,000		
4年目 : 空地の整備						
支出	工事費(設計監理込み)	-	-	-	-	¥2,450,000
	諸経費				¥700,000	
	建物維持修繕費				¥500,000	
	合計				¥3,650,000	
収入	補助金	-	-	-	-	-
	家賃(従前～新入居者)	¥1,440,000	¥1,020,000	¥360,000		¥576,000
	合計	¥3,396,000				
4年目収支				¥-254,000		
5年目以降: 資金回収						
支出	工事費(設計監理込み)	-	-	-	-	-
	諸経費				¥700,000	
	建物維持修繕費				¥500,000	
	合計				¥1,200,000	
収入	補助金	-	-	-	-	-
	家賃(従前～新入居者)	¥1,440,000	¥1,020,000	¥360,000		¥576,000
	合計	¥3,996,000				¥600,000
5年目以降収支				¥2,796,000		

(信託建物)

離れは、前述の信託スキームを利用し、内外改修費は地域住民やゆかりのある層、関心の高い層からの出資により捻出し、LLP がコミュニティ施設の運営者に転貸する。

対象建物は伝統的建造物に指定されたと想定し、補助金を利用し外観の保存修理工事を、内部は富田林市の補助金を使い改修するものとする。

イニシャルの差引合計が出資者から集める金額に該当し、受益権者 200 とすると 1 口 2.4 万円程度となる。ランニングの差引年間収益が配当金に該当。元本返済には 7.3 年を要し、8 年目以降、出資者に利益が生まれる予定である。配当期間を 10 年とすると配当利率は 3.67% である。

表 4-4-7 信託スキームのイニシャルコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
支出	工事費	10,500,000 円	内外改修(外観工事費は、施工会社から得た見積りを根拠とする、内装は当地区の実績値を採用。18 万円/坪)
	信託報酬	540,000 円	
	登記費用	500,000 円	
	その他費用	500,000 円	出資者説明会開催費(3 回程度)等
収入	補助金	-7,250,000 円	伝統的建造物の保存修理事業(80%・600 万上限)、富田林市補助金(1/2・200 万上限)
差引合計		4,790,000 円	出資総額

表 4-4-8 信託スキームのランニングコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
収入	年間賃料収入	960,000 円	家賃 8 万円/月 当地区での同様の実績(内外改修実施)を踏まえ 1750 円/㎡と設定。
支出	固定資産税	-180,000 円	伝統的建造物になると建物の固定資産税はかからず、土地のみ。
	信託報酬	-103,680 円	年間家賃*0.1*1.08
	配当送金費用	-21,600 円	100 円*1.08*受益権者数 200
差引合計		654,720 円	毎年の出資者への配当金

図表 4-4-9 各年の配当金と配当利率

年	配当金累計	出資総額との差額	配当利率
1 年目	654,720 円	-4,135,280 円	-86.33%
2 年目	1,309,440 円	-3,480,560 円	-36.33%
3 年目	1,964,160 円	-2,825,840 円	-19.66%
4 年目	2,618,880 円	-2,171,120 円	-11.33%
5 年目	3,273,600 円	-1,516,400 円	-6.33%
6 年目	3,928,320 円	-861,680 円	-3.00%
7 年目	4,583,040 円	-206,960 円	-0.62%
8 年目	5,237,760 円	447,760 円	1.17%
9 年目	5,892,480 円	1,102,480 円	2.56%
10 年目	6,547,200 円	1,757,200 円	3.67%

***補足** 主屋以外の建物は、主たる建物の附属建物として登記されている場合が多く、信託をする際、附属建物を独立した別個の建物として分割登記をする必要がある。その登記費用・手数料等が別途必要となる。(対象建物は、単体での登記が確認されている。)

⑥ 受益権小口化による不動産信託活用における事業採算性の比較

本スキームは、工事費の増減により元本返済期間、配当率は変わる。そこで、先のシミュレーションを基準として(以下、「基準シミュレーション」という。)、以下の4条件に着目し、それぞれ事業採算性が確保できるかどうかを比較するためシミュレーションを行った。

条件1:	コミュニティ施設以外の用途
条件2:	建物の状況(老朽具合、管理状態等)
条件3:	建物規模
条件4:	立地(重伝建地区外)

条件1: コミュニティ施設以外の用途

基準シミュレーションでは、地元からの要望が既にあつたため、用途をコミュニティ施設(集会施設)に限定し、その用途の場合使える補助金を工事費より減じていたが、同じ建物で用途がそれ以外(店舗等)の場合を想定しシミュレーションを行った。

A: 店舗等の用途に設定(コミュニティ施設に使える補助金を減額)

表 4-4-10 条件 1-A のイニシャルコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
支出	工事費	10,500,000 円	内外改修(基準シミュレーションと同様)
	信託報酬	540,000 円	
	登記費用	500,000 円	
	その他費用	500,000 円	
収入	補助金	-6,000,000 円	伝統的建造物の保存修理事業
差引合計		6,040,000 円	出資総額

表 4-4-11 条件 1-A のランニングコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
収入	年間賃料	960,000 円	家賃 8 万円/月
支出	固定資産税	-180,000 円	
	信託報酬	-103,680 円	年間家賃*0.1*1.08
	配当送金費用	-21,600 円	
差引合計		654,720 円	毎年の出資者への配当金

表 4-4-12 条件 1-A の配当利率

配当期間 9 年	-0.27%
配当期間 10 年	0.84%
配当期間 11 年	1.75%
配当期間 12 年	4.28%

この条件の場合、元本返済には約 9.2 年を要する。コミュニティ施設の場合より、約 2 年元本返済に期間を要するが、配当期間を延長することで実現性を有すると考える。(12 年で 4.28%。)

B：Aの条件で家賃を増額(基準シミュレーションの1.15倍)に設定

家賃を9万円/月、108万円/年とすると、返済期間は約7.9年となり、基準シミュレーションと同程度となる。当地区の実績と比較すると家賃はやや高いが、併用住宅であれば借手がつく可能性はあると考える。

条件2：建物の状況(老朽具合、管理状態等)

今回の対象物件は、長期間空き家の状態が続いていたとみられ、実測調査により屋根の傷みや建物全体の傾きが確認されたため、それらを改善する費用(母屋入れ替え、垂木架け替え、建ち起こし等)を計上しており、坪単価でみると当地区の実績値の2倍程度の値となっている。

●本建物工事坪単価 約57万円/坪

⇔当地区実績値(伝統的建造物の保存修理事業) 約13~30万円/坪

そこで、対象物件の状態が良好であり、純粹に外観の保存修理のみを行ったと仮定し、当地区の伝統的建造物保存修理の平均値(屋根葺き替え：3.5万円/m²、外壁補修：3.7万円/m²)を採用し工事費を算出し、その値によりシミュレーションを行った。

A：建物状態が良好であると設定

表4-4-13 条件2-Aのイニシャルコスト

項目	費用(税込金額)	備考
支出	工事費	8,600,000円
	信託報酬	540,000円
	登記費用	500,000円
	その他費用	500,000円
収入	補助金	-6,250,000円
差引合計		3,890,000円

表4-4-14 条件2-Aの配当利率

配当期間6年	0.16%
配当期間7年	2.55%
配当期間8年	4.33%
配当期間9年	5.72%

工事費が190万円減額されたことで、元本返済は約5.9年となり、基準シミュレーションよりも約1年短縮される。

B : A の条件で家賃を基準シミュレーションより低い値に設定(当地区実績値の約 75%)

家賃を当地区実績値の約 75%、1,300 円/㎡とすると、家賃は 5.85 万円/月(66.15 万円/年)となり、元本返済には約 10 年を要することが分かった。返済までの期間は要するが、実現性のある範囲といえる。(配当期間 13 年で 2.29%。)

表 4-4-15 条件 2-B の配当利率

配当期間 10 年	-0.01%
配当期間 11 年	0.90%
配当期間 12 年	1.65%
配当期間 13 年	2.29%

条件 3 : 建物規模

基準シミュレーションの場合、建物規模は比較的小規模であったため、床面積を 1.5 倍、2 倍とした場合の事業採算性について検討を行った。なお、この場合、建物状況が良いことを前提とし、条件 2 と同様、当地区の伝統的建造物保存修理の平均値を採用し工事費を算出した。

また、家賃は基本シミュレーションと同様、当地区での実績値 1,750 円/㎡を採用し算出した。

A : 床面積 1.5 倍(70 ㎡)に設定

表 4-4-16 条件 3-A のイニシャルコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
支出	工事費	13,250,000 円	内外改修(外観は条件 2 と同様の単価、内装は基準シミュレーションと同じ単価を採用)
	信託報酬	540,000 円	
	登記費用	500,000 円	
	その他費用	500,000 円	
収入	補助金	-8,000,000 円	伝統的建造物の保存修理事業、富田林市補助金
差引合計		6,790,000 円	出資総額

表 4-4-17 条件 3-A のランニングコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
収入	年間賃料	1,440,000 円	家賃 12 万円/月(1,750 円*70 ㎡)
支出	固定資産税	-180,000 円	年間家賃*0.1*1.08
	信託報酬	-155,520 円	
	配当送金費用	-21,600 円	
差引合計		1,082,880 円	毎年の出資者への配当金

表 4-4-18 条件 3-A の配当利率

配当期間 6 年	-0.72%
配当期間 7 年	1.66%
配当期間 8 年	3.45%
配当期間 9 年	4.84%

70 ㎡とした場合、元本返済期間は約 6.2 年なり、配当期間を短く設定できる。ただ、単独のコミュニティ施設としての賃料としては高く、複合施設として利用することで、この家賃設定が現実的なものになると考える。

B：床面積2倍(90㎡)に設定

表 4-4-19 条件 3-B のイニシャルコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
支出	工事費	17,500,000 円	内外改修(外観は条件 2 と同様の単価、内装は基準シミュレーションと同じ単価を採用)
	信託報酬	540,000 円	
	登記費用	500,000 円	
	その他費用	500,000 円	出資者説明会開催費(3 回程度)等
収入	補助金	-8,000,000 円	伝統的建造物の保存修理事業、富田林市補助金
差引合計		11,040,000 円	出資総額

図表 4-4-20 条件 3-B のランニングコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
収入	年間賃料	1,890,000 円	家賃 15.75 万円/月(1,750 円*90㎡)
支出	固定資産税	-180,000 円	
	信託報酬	-204,120 円	年間家賃*0.1*1.08
	配当送金費用	-21,600 円	
差引合計		1,484,280 円	毎年の出資者への配当金

表 4-4-21 条件 3-B の配当利率

配当期間 8 年	0.94%
配当期間 9 年	2.33%
配当期間 10 年	3.44%
配当期間 11 年	4.35%

90㎡の場合は、返済期間は約 7.4 年であり、ほぼ基準シミュレーションと同様である。この場合も A と同様に、コミュニティ施設単独ではなく複合施設であれば、この家賃設定でも実現可能性があるといえる。

条件 4：立地(重伝建地区外)

基準シミュレーションと同じ建物で、重伝建地区外の周辺エリアの立地であった場合について考える。既に周辺エリアには同様のコミュニティ施設が複数存在する点を考慮し、用途は店舗等を想定する。補助金は利用しないこととする。

A：用途を店舗等に想定

表 4-4-22 条件 4-A のイニシャルコスト

項目	費用(税込金額)	備考	
支出	工事費	10,500,000 円	内外改修(基準シミュレーションと同様)
	信託報酬	540,000 円	
	登記費用	500,000 円	
	その他費用	500,000 円	出資者説明会開催費(3 回程度)等
収入	補助金	0 円	
差引合計		12,040,000 円	出資総額

表 4-4-23 条件 4-A のランニングコスト

項目		費用(税込金額)	備考
収入	年間賃料	960,000 円	家賃 8 万円/月
	固定資産税	-180,000 円	
支出	信託報酬	-103,680 円	年間家賃*0.1*1.08
	配当送金費用	-21,600 円	
差引合計		654,720 円	毎年の出資者への配当金

表 4-4-24 条件 4-A の配当利率

配当期間 19 年	0.17%
配当期間 20 年	0.44%
配当期間 21 年	0.68%
配当期間 22 年	0.89%

元本返済期間は約 18.3 年となり、重伝建地区と比較すると返済に約 2 倍以上の期間を要することになる。配当期間を長く設定することで実現はできるが(20 年程度)、更に出資者が限定されることが考えられ、出資者の募集に不安が残る。

次に、建物状態が良好であり、外観工事費に重伝建地区外での歴史的建造物外観修景の実績値を採用した場合をみる。家賃は基準シミュレーションと同様とする。

B : A の条件に加え建物状況が良好と想定

表 4-4-25 条件 4-B のイニシャルコスト

項目		費用(税込金額)	備考
支出	工事費	5,630,000 円	内外改修(外観は周辺エリアの修景実績値 23 万円/坪、内装は基準シミュレーションと同じ単価を採用)
	信託報酬	540,000 円	
	登記費用	500,000 円	
	その他費用	500,000 円	出資者説明会開催費(3 回程度)等
収入	補助金	0 円	
差引合計		7,170,000 円	出資総額

表 4-4-26 条件 4-B のランニングコスト

項目		費用(税込金額)	備考
収入	年間賃料	960,000 円	家賃 8 万円/月
	固定資産税	-180,000 円	
支出	信託報酬	-103,680 円	年間家賃*0.1*1.08
	配当送金費用	-21,600 円	
差引合計		654,720 円	毎年の出資者への配当金

表 4-4-27 条件 4-B の配当利率

配当期間 11 年	0.04%
配当期間 12 年	0.80%
配当期間 13 年	1.44%
配当期間 14 年	1.99%

建物状態が良好である前提で周辺エリアでの実績値を採用すると、工事費は半額程度となり元本返済に約 11 年を要する。配当期間はやや長くなるが可能性のある現実的な値である。

家賃についても、併用住宅も可とすると借手にとってそれほど大きな負担ではないと考える。

仮に、上記の内外工事を所有者が負担して、5 年で投資金額を回収しようとする、家賃は約 9.4 万円となり本シミュレーションより高くなるため、信託のスキームを使うことが借手にとって有効であることが分かる。

□条件 1～4 の検討におけるまとめ

条件 1：コミュニティ施設以外の用途

◎対象物件の用途はコミュニティ施設以外(店舗等)でもスキーム実現の可能性は高い。

条件 2：建物の状況

◎対象物件は建物状況が良いとは言えず、構造上の大きな問題がなく良好な状態であれば、より配当期間を短く設定でき、また、家賃も当地区実績値より低い値でも実現性の高いスキームとなる。

条件 3：建物規模

◎規模が大きくなると比例して工事費が増額し、家賃も高くなる。その場合、コミュニティ施設と店舗等の複合施設が現実的な活用用途となる。

条件 4：立地(重伝建地区外)

◎周辺エリアではコミュニティ施設は充足しており、店舗等の用途が現実的である。
◎補助金の利用がない場合も、一定の外観修景・内装改修を行った上で貸すことが出来、家賃の増額を行わなくてもスキームが成立する可能性を有する。

(4) シミュレーション2(Y邸)

① 活用方針

- 敷地北側は、寺内町の景観に配慮した駅前顔となる修景(復元)を行い、駅前の新たな街並みを先導する。
- 表棟は、駅前の好立地を活かした飲食・物販店舗とし、内部が外からでも分かるオープンな作りとし、駅前の人の流れを誘導する。
- 駅前の交通至便な立地であり、周辺に子育て施設が少ないことから、東棟は、一時預かり付の子育て支援施設をめざし、貸スペース等の利用から段階的に活用を進める。
- 西棟は、表棟に増築された部分であり老朽化が進む。将来的な建替えを考え、今回は内外の改修を行わず検討対象外とする。

② 各建物の活用手法について

◎大方針

駅前の好立地であり事業採算性が高いと考え、従来型の手法で活用を進める。

上記の方針に基づき、各建物の活用手法について以下にまとめる。

【考え方】

・表棟：

比較的人通りのある通りに面し、店舗としての需要・事業採算性があると考え、従来型の手法を採用する。

外観は現在看板建築となっているが、歴史的建造物の本来の姿に復元することを方針に改修を所有者負担で行う。また、裏手に建つ東棟との一体的な活用を考えると耐震性を確保する必要があり耐震改修も所有者が行うこととする。

内装は借手側が行うものとする。

・東棟：

昭和40年代建築で、比較的建物の状態は良いと言える。不特定多数が利用することを想定し耐震改修を所有者が行う。内装は借手が行う。

・中庭：

環境整備の一環として所有者が整備を行う。

③ 各建物活用用途・工事概要・実施主体

敷地内の対象となる各建物、場所の活用用途と工事概要、実施主体について以下にまとめる。

表 4-4-28 Y邸各建物活用用途・工事概要等

現況	名称	用途	概要	対象延床面積	工事概要		実施主体(想定)	
表棟	1階	店舗	店舗(飲食・物販)	地区内、近隣エリアの住民を対象とした飲食、物販店。(パン、製菓等)	約 80 m ²	改修	屋根瓦葺き替え・外壁修景補修、構造補強	所有者 * 内装、設備はテナント負担
	2階	-	-	(利用しない)	-	-	(現状のまま)	-
西棟	1階	-	-	(利用しない)	-	-	(現状のまま)	-
	2階	-	-	(利用しない)	-	-	(現状のまま)	-
東棟	1階	施設	子育て支援施設(一時預かり付)等	一時預かりサービス付の子育て世代が誰でも利用できる交流施設、も実施。	約 70 m ²	-	構造補強	所有者 * 内装、設備は運営者負担
	2階							
中庭	中庭	-	-	店舗、施設の利用者が利用できるオープンスペース	約 35 m ²	整備	植栽整備	所有者



図 4-4-3 Y 邸活用用途ゾーニング図

④ 事業収支シミュレーション

□事業行程案

事業期間(全体)：10年間に設定

表棟の外観修景、表棟・東棟の耐震補強、庭の整備は所有者が行うと想定する。所有者投資総額の回収には約6.6年を要する。回収期間を個々にみると表棟は約8年、東棟は約2年である。

表棟は、現在看板建築となっており、屋根は金属屋根に葺きかえられているが、寺内町の景観に配慮した景観を形成していくため、歴史的建造物の元の姿に戻す方向で外観改修を行う。内装については利用者負担を想定している。加えて、表棟は内部においても建物の改造が進んでいる点、2戸1の長屋の1階部分を一体的に利用する計画である点を鑑み、安全性の確保から建物全体の耐震改修も行う。

東棟は、昭和49年建築であり、大きな傷みや老朽化が進む箇所が見られなかったが、子育て施設であることから耐震性の確保は必須であり、耐震改修を行う。内装については利用者が行うものとする。

表・東棟の耐震改修には、富田林市の耐震改修補助金を利用する。(1/3補助・上限100万円。) 表棟と東棟を結ぶ空間に、環境整備として所有者が中庭を整備する。

表 4-4-29 事業行程表(10年)

	事業主体	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
表棟	所有者	外観改修・構造補強	投資額回収 約8年						店舗として賃貸 *内部は入居者が改修 (家賃14万円/月)		
	所有者	整備									
東棟	所有者	構造補強	投資額回収 約2年	子育て施設として賃貸 *内装等は入居者が負担 (家賃5.6万円/月)							

表 4-4-30 10年間事業収支表(税込金額)

支出	工事費	16,400,000円	所有者実施分のみ
	諸経費	4,300,000円	固定資産税、維持修繕費等
	計	20,700,000円	
収入	家賃等	21,168,000円	店舗、施設、貸しスペース
	補助金	800,000円	耐震改修2件分(市1/3補助・上限100万円)
	計	21,968,000円	
収支差引		1,268,000円	

□事業収支予測

10年間の収支は約127万円の予測であり、事業採算性が高いとは言い難い。駅前の立地条件であるのに、事業採算を確保できない要因として挙げられるのは、建物の状況、外観補助、活用規模にある。

今回の対象物件は、歴史的建造物の改造が内外ともに進んでおり、良好な景観形成と安全性の確保から、工事費が寺内町の外観改修費の単価よりもやや高くなっている。(33万円/坪)

加えて、景観形成に寄与する修理修景を行ったとしても、重伝建地区外であり補助金が出ないため、すべてが所有者もしくは事業者の負担となる。耐震改修の費用は出るが十分な額とは言えない。

更に、今回は将来的な建替えにむけた10年間の暫定活用の前提があり、敷地内の建物の一部を活用する形で試算を行った。そのため、敷地内の建物に未利用の床があることから、収益を得られるモデルを提示することは出来なかった。

一方で、敷地内の建物全てを活用する場合、表棟・西棟は既存不適格で、用途によっては遡及適用があり、それにより改修費が増大する可能性を有しているため、実際の活用にあたっては、より詳細な検討による活用範囲の見極めが必要となる。

(補足) 工事単価、家賃設定について

- ・表棟の外観改修は、重伝建地区外の歴史的建造物の実績値23万円/坪を採用したが、現状の金属屋根を瓦で葺き替えることを計画しており、伝建物の屋根葺き替え単価3.5万円/㎡を加算。
- ・表棟、東棟の耐震改修は、財団法人日本建築防災協会が定める耐震改修の単位費用2.7万円/評点・㎡を採用し、床面積から算出した。
- ・表棟の家賃は、当地区の駅前周辺のテナントの家賃約0.5万/坪を参考に、駅前の正面の立地で歴史的建造物である付加価値を反映し、0.6万円/坪程度とした。
- ・東棟は敷地内の奥まった場所にあり、立地条件が良くないため、家賃は当地区の実績値1,000円/㎡の8割程度とした。

(信託スキーム導入の可能性について)

今回のシミュレーションでは、当該地が駅前で、事業採算性が高いことを想定して、従来の手法で検討を行ったが、シミュレーション1と同様に信託スキームを利用した場合をみている。

表棟のみを店舗として活用する設定し、前述の外観・耐震改修の費用に内装・設備改修費用(当地区の実績値を採用)を加算し、そこから信託報酬等を引くと、出資総額は2,100万円程度となる。受益権者数を200とすると、1口当たり10.5万円となる。設定した家賃14万円/月(168万円/年)では、元本返済に約16.1年を要する。事業期間を20年と設定すると実現の可能性はあるが、出資者を地域住民やその関係者を中心に考えると、1口あたりの額が大きく、出資金を集めることは困難であると予想する。

出資者を広く集めるには、その用途についての十分な検討が必要であり、当該建物を信託スキームを使って活用する意義(寺内町周辺の景観形成を誘導、当地区だけでなく周辺エリアの地域活性化をけん引等)を、分かりやすく出資者に提示することが大切と考える。そういった点では、本スキーム導入にあたっては、当団体だけでなく地域住民、行政等を交えまちの目指す未来像を共有した上で、出資者の対象設定、募集を戦略的に進めていく必要がある。

5. モデル物件における主体・手法のまとめ

今回シミュレーションは、大型町家を、敷地内の建物毎に活用を考えることを前提とした。それを踏まえ、採用した主体・手法の利点・課題をまとめる。

従来型の大きなメリットは所有者の負担を低減できることであり、特に寺内町の場合、外観に対する補助があり、所有者の投資額はかなり抑えることが可能となる。個々の建物でみるとは、回収期間は数年で済む。一方、デメリットは、外観補助のない寺内町周辺エリアでは、所有者の負担が増えるため、それが家賃増につながり、寺内町と比較すると家賃が高くなる傾向にあった。

そのデメリットを解消するのが、今回採用した信託スキーム(受益権小口化)である。外観の補助がない周辺エリアでも、所有者に大きな負担を求めず、借手の家賃負担も抑えることが可能となる。更に、一定の外観修景・内装改修を行った上で借手に貸すことが可能となり、良好な景観形成・地域活性化においても有効な手法である。出資者は主に住民やまちづくり関係者、寺内町に関心の高い層による出資であり、このスキームに参加することで、コミュニティの醸成をもたらすことが期待できる。

留意すべき点は、特に周辺エリアの建物においては、構造上の大きな問題がなく良好な状態であることがスキームを成り立たせる前提となる。寺内町でも同様であり、建物状況が良いと配当期間を短く設定でき、また、家賃も当地区実績値より低い値でも実現性の高いスキームとなる。

また、建物規模が大きくなると比例して工事費が増額し、家賃も上がる。配当期間は短く設定できるが、実際の家賃を単独の借手では払えない状況が想像できる。その場合、コミュニティ施設と店舗等の複合施設として、複数の借手を募ることが活用用途として考えられる。更に、建物面積が 100 m²を超えると用途変更が必要となり、それに伴う構造・設備改修費が増額されるため、家賃が高くなる可能性があることに留意しなくてはならない。

表 4-5-1 当地区従来型と受益権小口化による信託スキームの比較

	従来型	信託スキーム(受益権小口化)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有者の負担を低減できる。 ● 利用者は、希望にあった仕様で内装改修を行うことができる。 ● 寺内町は、外観に対する補助があり、所有者の投資額は比較的抑えられる。 ● 個々の建物の投資金額回収は数年。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有者に大きな負担が発生しない。 ● 外観の補助がないエリアでも、利用者の家賃増を行わず事業が可能。 ● 一定の外観修景・内装改修を行った上で借手に貸すため、良好な景観形成・地域活性化においても有効と考えられる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ■ 外観補助のないエリアでは、所有者の負担が増えるため、家賃増につながり、寺内町と比較すると家賃が高くなる。 ■ 大型町家の個々の建物の床面積が大きい場合、内装を利用者が負担することが難しくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 転貸人、またサブリース事業の場合は転借人が事業期間中に出ていく可能性もあり、空家賃のリスクがある。(配当金を払えなくなる可能性がある。) ■ 特に周辺エリアでは、建物状態が良くない(工事規模が大きい)場合は配当期間を長く設定する必要があり現実的なスキームではなくなる。

5章 今後に向けて

1. 大型町家等保存・活用の課題等

本調査では、富田林駅南地区を対象に、民間資金を活用した大型町家等の保存・活用の手法として新たに「受益権小口化による不動産信託」を検討した。同様の課題を有する他地域で、本手法を導入する際の利点や留意点、課題等を以下にまとめる。

(1) スキームについて

【大型町家活用の前提となる考え方】

- ・ 敷地内に複数ある建物を、個々で賃貸することで、保存・活用のハードルを下げる。
- ・ 個々の建物に対する所有者の費用負担を最小限とし、長期的な敷地内一帯の建物の活用・維持保全に向け収益を上げる。

●用途から出資者を設定する

- ・ 小売りやサービス等事業者の参入が期待できない地域では、コミュニティ形成や生活者支援に関わる施設等が用途として考えられる。
- ・ 上記の施設であれば、今回のように地域の担い手等が費用を負担する動機に繋がると考える。
- ・ また、立地や建物自体の価値、規模等により、地域だけでなく広く来訪者や観光客等の利用を想定する用途は、出資者は地域に近い存在だけでなく、近畿圏・全国・海外などその対象は拡大される。
- ・ 上記の場合、まちの目標像やそれを踏まえた上での歴史的建造物の活用意義等を明確に打ち出すことが、出資する動機付けになると考える。出資者が、まちづくりに参加している感覚を持てるような、情報発信、出資後のフォロー等を準備しておくことで、効果的に出資者を集めることができると思う。

●対象物件の設定

- ・ 今回のスキームは、一定の外観修景・内装改修を行った上で借手に貸すため、良好な景観形成・地域活性化において有効と考えられるが、出資者の募集や、テナントの管理等コーディネートする側にはある程度の労力が必要となる。そのため、すべての建物にこのスキームを導入することは難しく、良好な景観形成や地域活性化への波及効果が高い建物を選定して、計画的に導入していくことが望ましい。
- ・ 並行して、従来型の手法や民間事業者の参入、各種補助金の利用が見込めるものは、積極的にその方向で活用を進めることが望ましい。

(2) その他

●所有者の意識啓発と支援

- ・ 大型町家を長期間空き家として放置しておくことの問題点を所有者、住民に啓発し、未然に防ぐことが必要。
- ・ 所有者の意向把握から活用の意思決定までには、当団体のような組織の他、建築、ファイナンス等専門家、行政等による相談・支援体制が必要である。

●立地特性等

- ・ 当地区の大型町家のように、敷地が街区の大半を占めるものは2～3方向で接道しており、そこから敷地内にアクセスできるため、個々の建物の活用が進みやすいが、敷地の接道状況が1方向の場所では成立しにくい。
- ・ 活用用途により、建築基準法等の法令に適合させるために必要な構造・設備の改良が必要となり、改修費に影響を及ぼす。

2. 今後の展開について

この5年程、当団体では所有者と活用希望者とのマッチング活動により、新規店舗や居住者誘致を実現させてきたが、当地区で採用してきた従来型の手法では、当地区に存在する大型町家の活用は困難であった。加えて、これまでの取り組みの課題として、外観に対する補助金の有無により、特に利用者(借手)の負担が左右され、寺内町周辺エリアの歴史的建造物等の空き家活用が進まない状況が生じていた。

そこで、本調査では、モデル物件において民間資金を活用した事業スキームを採用した場合の、大型町家の活用、補助金がないエリアでの利用者の負担を抑える手段の検討を行い、その利点・課題等をまとめることが出来た。本検討がきっかけとなり、あるモデル物件では、本検討の事業スキームを利用して、活用を具体化させる動きが進んでおり、今回の取り組みが所有者、住民、地域のまちづくり団体、行政等の意識啓発に成果があったといえる。

今後は、今回検討したモデル物件の活用を実現させると共に、その他の大型町家等の空き家においては、老朽化の進行が懸念されるため、早急に所有者の掘り起し・意向確認等を進める必要がある。

また、活用を進めるためには、活用する側である借手へのアプローチや支援にもますます力を入れる必要がある。今回の検討でまとめた保存・活用の方向性「住みよいまちづくり」「まちの魅力づくり」を踏まえた事業者や居住者等の誘致策(効果的な情報発信、キーとなる店舗・施設の誘致等)や、費用負担を軽減するための方策(補助金、その他支援等)の検討が求められる。

今回の調査検討により、当団体の設立から現在までの取り組みの成果と課題、まちの現状を把握でき、今後取り組むべき方向性を住民や地域のまちづくり団体、行政等と共有できたことは大きな成果であった。今後も、従来の空き家活用の方向性を引き継ぎながら、来訪者だけでなく、居住者にとっても心地良い、アートと工房による「住む」まちづくりを目指し活動を進めていきたい。

資料編

資料1. 他地域事例調査資料

1. 歴史的建造物等の保存・活用取組事例(まちづくり団体・まちづくり会社等)一覽 (25 事例)

表 1-1 保存・活用取組事例(まちづくり団体・まちづくり会社等)

団体等名称	代表	事務所所在地	連絡先(電話)	連絡先(メール)	活動のポイント	活動概要	主な活動エリア	URL	
1	枚方宿地区まちづくり協議会 「町家情報バンク」五ヶ番館」	〒573-0031 大阪府枚方市岡本町7-1(ピオルネ内)	Tel/Fax: 072-846-5592		地域住民と行政、専門家の協働によるマッチング事業	・建物、土地所有者と希望者を募り、マッチングを行う。 ・物件見学会等を実施。 ・2008年時点で3件の契約が成立し店舗等としてオープン。 ・近年の活動は不明(2011年以降の情報更新なし)	枚方市・枚方宿地区	http://www.hira-aka-shuku.org/bank/concept.html	
2	貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会	ト半了 須 貝塚市中846 願泉寺内	072-422-1302(代表) 072-422-8812(事務局)		信託スキームの検討	・貝塚寺内町と紀州街道に沿った地域の歴史と伝統を守りながら、地域の活性化とより良い住環境をつくることをめざし、平成21年度から「まちの整備計画の素案づくり」に取り組み ・信託受益権の小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討(国交省H24年度同調査)	貝塚市	http://www.kaizuka-jinai.com/outline.html	
3	オープンナガヤ大阪実行委員会 「オープンナガヤ大阪」	559-8585 大阪市住吉区杉本町1-1-138 大阪市立大学生活科学研究科内		opennagaya@gmail.com	大学を中心とした長屋のオープンハウスイベント	・「暮らしびらき」をテーマに、大阪にある複数の長屋を同時多発的にオープンし、公開するもの。長屋所有者や建築・不動産関係者、入居希望者や一般の方々に対して現代の大阪長屋の活用事例と長屋暮らしの魅力を伝えることで、大阪・長屋の理解や愛着を深めることを目的とする ・実行委員会は長屋関係者と大阪市立大、大阪住まいの情報センターで構成。2013年で3回目のイベント、大阪市内20か所で内覧等を行い延700人の集客。 ・2014年も開催予定(11.8-9)	大阪市内	http://opennagaya-osakatumblr.com/	
4	大阪市立大学都市研究プラザ 「豊崎長屋」	558-8585 大阪市住吉区杉本町1-1-139 大阪市立大学生活科学研究科内			大学を中心とした長屋群の改修活用	・2007年から「長屋本来の魅力の再生」「住まいとしての改修」「耐震補強」の3つを柱とし、家主・大学・学生・地域住人が共に協力しながら継続して改修を実施 ・「豊崎プラザ」として、大阪市立大学の教育・研究の拠点としている	大阪市北区・豊崎	http://www.ur-daza.osaka-cu.ac.jp/toyosaki/	
5	大正区平尾リノベまつり実行委員会 「大正区平尾リノベまつり」		TEL 06-6537-9962 / FAX06-6537-9963 ㈱コアシステム内		民間主体のリノベーションスクールを軸とした空き家活用	・空き店舗を題材として、地域・行政など幅広い主体が協働してまちの再生を行う「リノベーション」の担い手を育成するためのリノベーションスクールを開催する(今年度) ・北九州で2011年から中心市街地活性化の一環として実施されているリノベーションスクールが原型	大正区平尾		
6	(NPO)プラス・アーツ 「此花アーツフォーム」	〒554-0013 大阪市此花区梅香1-18-28 モトパコヤ内	TEL 090-2386-0148 FAX 06-4256-6868	konohanaartsfa@gmail.com	アートを媒体とした民間主体の空き家活用プロジェクト	・高齢化が進み、空き家の目立つ大阪市此花区の梅香・四貫島エリアを舞台に、地元の不動産会社と協働してまちづくりプロジェクトを展開。「夢を持った若者を応援する街 梅香・四貫島」がテーマ。 ・お試し暮らしの運営(アーティストも対象)、インテリア改修講座の企画・運営、空き家・空き地を活用したイベントの企画・運営等を行う。 →お試し暮らしは休止中	大阪市此花区 梅香・四貫島	http://konohanaartsfarm.net/	
7	一般財団法人(非営利型) おおさか創造千鳥財団 「KCV(北加賀屋クリエイティブ・ビレッジ)構想」	千鳥土地㈱代表取締役社長 芝川能一	大阪市住之江区北加賀屋2丁目11番8号		アートを媒体とした民間主体の空き家・空地活用プロジェクト	・アーティストや、ものづくりに関わるクリエイターなど、創造的な活動を行う人々が北加賀屋に集うような取り組みを進め、国内だけでなく世界に向けて情報発信することで、エリアの魅力向上、「行ってみたい」「住んでみたい」と思われる場所になることを目指す。 ・北加賀屋エリアに点在する空き家にアーティストやクリエイターを誘致する「空家再生プロジェクト」を2009年から開始。(※実績不明) ・11年からは空き地を生かしたコミュニティ活性化の取り組みとして、アートと農を組み合わせた「北加賀屋クリエイティブファーム事業(通称:みんなのうえん)」が始まる。12年は3チームを作り、農園を運営。	北加賀屋	http://www.chi-shimatouchi.info/found/	
8	マチヤ・テラス	町家照五郎(ti-ao)	tel: 072-647-6620	fukei2009-s@yahoo.co.jp	イベントを中心とした町家情報の発信	・城下町や旧街道など歴史の面影を「たからもの」として照らし出す「マチヤ・テラス」を2006年12月から実施。毎年夏と冬に町家をキャンドルで照らす。 ・「町家・まちなみ調査」町家のデータベース・マップの作成。 ・「マチヤ・カフェ」町家情報交換窓口と交流の場の開設。	高槻市	http://fukeiweblog.jp/	
9	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター	門川 大作	〒600-8127 京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅浜町83番地の1 (河原町五条下る東側) ひと・まち交流館京都市地下1階	TEL: 075-354-8701 FAX: 075-354-8704	machiinfo@kio.machi-kyoto.ac	京町家保全のための公的サービスの提供	・平成9年度に財団法人として設立。平成24年度に公益財団へ移行(会長 京都市長、平成17年に景観整備機構に指定) ・京町家の適切な維持管理を目指し「京町家カルテ」作成を行う(申請手数料が5千円)。受付後、京町家カルテ委員会が検討し、現地調査の上作成。更にその内容を同委員会審議した上で、カルテが交付(申請者は作成料3万円を支払う) ・京町家に関する相談を無料で受け付ける ・京町家まちづくりファンド(10千円)の運営、ファンド改修助成事業(工事費の1/2、500万円以内)で支援した京町家は平成25年8月までに約70件	京都市	http://kyoto-machisen.go/fund/index_fund.html
10	NPO法人京町家再生研究会	理事長 小島富佐江	京都市中京区新町通錦小路上の百足屋町384	TEL 075-221-3340 FAX 075-231-0727	saisei@kvoanet.hiyonet	官民学の多様な連携による空き家活用の総合支援	・平成4年に発足、平成14年にNPO法人となる。住民、企業、行政、研究者、専門家等からなる。調査・研究や再生の実践、情報発信等を行う。 ・平成11年に改修工事の実践組織「京町家作事組」、12年に京町家を愛する人の親睦団体「京町家友の会」を立ち上げ、14年4月には、京町家の持主と購入・賃貸希望者を流通情報で結ぶ「京町家情報センター」を作り、4つの組織が連携を取って活動を展開する。	京都市内	http://www.kvo-machiyaset/saisei/
11	NPO法人古材文化の会	会長 永井規男(関西大学名誉教授)	京都府京都市東山区本町17-354	TEL 075-532-2103 FAX 075-551-9811	kozabunka@ybb.ne.jp kozaibunka@ybb.ne.jp	民間事業者が中心となった古材、伝統的木造建築の再生支援 所有者と専門家のマッチング	・平成6年に「古材バンク」任意団体として設立、平成13年にNPO法人格取得。 ①古建築及び古材の保存と活用を促進 ②伝統的木造建築文化と建築技能の継承と発展を図る ③資源と共存する持続可能な社会の実現を目指すをテーマとする。 ・木造建築再生に携わる建築士・工務店などの専門家からなる「利用相談部会」が相談に応じ、必要によっては設計・施工に関する建築士・工務店を紹介する。 ・同会のKOMO(伝統建築保存・活用マネージャー会)が保存・活用マネージャーの人材育成、建物調査等を行う。 ・所有者と維持管理の専門家の登録データベースの整備しマッチングするシステムを試行(国交省H25年度同調査)	京都府下	http://www.wjod.jp/bank/

表 1-2 保存・活用取組事例(まちづくり団体・まちづくり会社等)

団体等名称	代表	事務所所在地	連絡先(電話)	連絡先(メール)	活動のポイント	活動概要	主な活動エリア	URL
12 京都 町家倶楽部	理事長 財木幸太	603-8223 京都市北区紫野 東藤ノ森町11-1 藤森寮1F	075-451-4145 075-431-4977	mailto:mam@msc-hiva.or.jp	民間主体の職住一体の町家活用支援(会費制のマッチング、情報発信)	・1995年よりネットワーク西陣(NWN)の活動により、アーティスト等を中心に職住一体の機能を持った町家の入居が進み、3年間で130物件にも至った。町家活用の機運の高まりと共に町家倶楽部は「町家の有効活用を支援する団体」として、1999年7月に発足。(2003年1月で130件のお見合いの成立・100軒以上の町家が活用された一近年の実績不明) ・主に京町家の物件紹介、西陣を中心とした町家有効利用とネットワーク西陣の紹介、情報公開・コミュニティスペース「町家倶楽部」の運営、インターネットを通じて地域情報を発信をおこなう ・物件情報はHPで閲覧可、最初に運営協力金として¥2000(メールマガジン、イベント紹介等)と地図配布手数料1件につき¥500を徴収し周辺環境や外観を自身見てもらう。実際に入居を希望する人には申し込み書を提出してもらい審査の上所有者との面談を行う。入居後は、次年度から年会費2,000円を徴収している ・家財の処分、修理・改修相談にも対応	京都市・西陣エリア	http://www.msc-hiva.or.jp/
13 奈良 大和町家バンクネットワーク		〒634-0812 奈良 県橿原市今井町2 丁目10-29	TEL:070-5506-3657(代表)		行政、事業者、まちづくり団体の連携による県内空き町家情報の一元化、サブリース事業実施	・奈良県内の歴史的町並みが残る地区で活動するまちづくり団体が集まり、不動産・建築関係団体や行政と連携し、県内の空き町家情報の一元化を行い、空き家活用を進めることを目的に設立。 ・13地区の団体が参加。 ・HPで空き町家情報を発信 ・2012年に県内4地域7物件において期間限定サブリース「大和町家サブリースPROJECT」を実施(国交省委託事業)。2013年は大和郡山で城下町の看板建築/商店街の空き店舗をテーマに実施(詳細ヒアリング実施)	奈良県 北部	http://nara-machiya.com/
14 龍野地区まちづくり協議会	浅井 昌信	679-4197 たつの市龍野町大 手54-1 ヒガシマル かるちやーる一む	TEL: 0791-63-4573 FAX: 0791-62-5054		若年層の担い手育成	・平成12年設立、2004年2月現在、協議会内に4部会を設けて活動(活性化部会・イベント交流部会・自然環境観戦部会・ふれあいまちづくり部会) ・高校生・高専生・大学生等による担い手育成手法検討(国交省H24年度同調査)	たつの市・龍野地区	
15 一般社団法人NOTE	金野 幸雄	〒669-2321 兵庫県 篠山市黒岡191 篠山市民センター 内	079-552-7373		観光、食を絡めたサブリース等空き家活用事業 周辺地域との連携による事業展開	・篠山市出身法人「株式会社プロビスさやま」の再編民営化に伴い、2009年(平成21年)2月26日に設立、同年4月1日から活動を開始。 ・自主事業として空き家活用、スローフード、ツーリズム、ポサータ・ジャパン(「歴史建築」に宿泊し、地域の「食」を味わい、地域の「暮らし」を体感するツーリズム事業)等を行う。 ・空き家活用については、30棟の改修、20店舗の事業者マッチングを実施(うちサブリース12店舗)、一詳細ヒアリング実施 ・各地の歴史的建築物を再生・活用してホテルグループを形成(旧木村酒造場EN、豊岡1925)	篠山市、	http://plus-note.jp/index.html
16 NPO法人町なみ屋なみ研究所	酒井 宏一	〒669-2114 兵庫県 篠山市油井 668	tel.(079)506-3552 fax(079)595-0204	npo-machiyaken@saenet.ne.jp	民間主体、町家の再生事業 ワークショップ形式でのボランティアの活用	・空家等の町家を購入し、専門家指導の下、伝統的工法や耐震補強に配慮しつつ、ボランティア参加の共同作業で改修し、改修後の建物を希望者に販売する取組を行い、伝統的なまちなみ保全に貢献。 ・主に、古民家再生ボランティア、古民家の再生と活用、古民家再生生活技術の普及(古民家診断講習会)、西町ブリキ玩具製作所の運営を行う ・古民家再生ボランティアはワークショップとして講師の指導のもと毎月第1、3土曜日に開催、誰でも参加でき、片付け一部解体を行う。実施は200回を超す。 ・16棟の町屋や武家屋敷の再生と活用を実現。	篠山市	http://www.eonet.ne.jp/~kominaka/
17 NPO法人たんばぐみ		〒669-2212 兵庫県 篠山市大沢2丁目9番地7 KOSUGI彩華ビル1F	電話・FAX番号 079-506-3024	webmaster@tanbagumi.com	ボランティアと市民ファンドによる古民家再生	・ボランティアと市民ファンドによる取り組みを一層推進するため、NPO法人町なみ屋なみ研究所から自立する形で設立。平成14年事務所開設、15年にNPO法人格取得。 ・丹波地域で活動する個人、グループ、ボランティア、NPO、企業、行政などの接点役を担う組織として、情報誌「きのわ」の発行や人材育成に取り組み丹波塾・イベントPR活動を行う丹波産の開催、丹波産ブランドたんばるの普及振興等、丹波地域の活性化に取り組み。 ・ボランティアと市民ファンドによる丹波古民家再生プロジェクトを実施、2件の再生が実現→その後の展開は不明	丹波市	http://www.tanbagumi.com/user/bureau/school/kominka/index.html
18 長浜まちづくり会社	代表取締役社長 高橋政之	滋賀県長浜市元浜町7番5号 滋賀県長浜市元浜町8番24号(安藤家事務所)	TEL0749-65-3935 FAX0749-65-3940	info@kazetoshi.org	公益的立場での橋渡し、風通し事業	・平成21年に設立、中心市街地エリア内のトータルタウンマネジメント、行政と民間事業者との調整(中心市街地活性化協議会との連携)を主に行う ・ながはま住宅再生バンク(平成24年4月よりサイト運営)では空き家に関する情報提供、マッチング支援を行う(マッチング件数1件/平成25年度末) ・空き家を所有者に代わって維持管理するサービス(風通し事業)を昨年度試行実施、検討。(国交省H25年度同調査)有料で不要な家財道具や貴重品を整理した後、月に2回、戸を開けて風を通し、建物の傷みなどをチェックする。	長浜市・中活エリア	http://www.naga-machi.co.jp/
19 滋賀 小江戸ひこね町屋活用コンソーシアム 「小江戸ひこね町屋情報バンク」		〒522-0083 滋賀県彦根市河原二丁目2-38	TEL 0749-23-2123 FAX 0749-26-2730	info@hkone-machiya.com	産学官連携によるソフト支援 空き町屋の管理業務	・彦根商工会議所彦根農産交流研究会町屋活用委員会、彦根市、国立大学法人滋賀大学社会連携研究センター、公立大学法人滋賀県立大学地域産学連携センター、特定非営利活動法人五環生活、湖東地域定住支援ネットワーク、并橋二丁目連合自治会まちづくり懇話会の7団体による組織 ・空き町屋の情報収集・発信(小江戸ひこね町屋情報バンクの運営)、相談・コンサルティンク、空き町屋の管理業務、調査・研究、イベントの企画・開催	彦根市	http://www.hkone-machiya.com/index.html
20 いざない湖北定住センター		滋賀県長浜市朝日町8-23	TEL 0749-50-1019 Fax 0749-50-	isahaj-style@eto.eonet.ne.jp	移住・交流居住に向けたソフト支援	・滋賀県湖北地域への移住・交流居住を支援 ・田舎ぐらしフェスタ、田舎ぐらし体験、古民家再生宿等を開催	滋賀県・湖北地域	http://isahaj-style-shiga-saku.net/
21 おうみはちまん町家再生ネットワーク 「おうみはちまん町家情報バンク」		〒523-0866 滋賀県近江八幡市永原町上8	TEL 0748-47-2045 FAX 0748-47-2045	info@massej.jp	地域住民と行政、専門家の協働によるマッチング事業	・空き町家の所有者と活用希望者の情報を集約し、橋渡しを行うことを目的に、物件情報をインターネット等により発信 ・商業施設、高齢者福祉施設・文化施設、NPO法人事務所等の活用実績を有するHPでは5件成約 ・物件調査(無料)、空き家見学会も随時開催している	近江八幡市	http://8machiyacom/about/
22 高島市美しい里の景観保全・活用協議会					空き家管理・新販売ビジネスモデルの検討	・空き家管理サービス、里山等管理に伴う発生材の新販売のビジネスモデル検討(国交省H24年度同調査)	高島市	

表 1-3 保存・活用取組事例(まちづくり団体・まちづくり会社等)

団体等名称		代表	事務所所在地	連絡先(電話)	連絡先(メール)	活動のポイント	活動概要	主な活動エリア	URL
中国・四国									
23	広島	npo法人 尾道空き家再生プロジェクト	豊田 雅子	722-0031 広島県尾道市三軒家町3-23	080-6323-9921		<p>行政との協働によるマッチング事業活用の機運を醸成する多様なソフト事業の実施</p> <p>・空洞化と高齢化が進み、空き家が数多く存在する尾道・山手地区を中心に、それらの空き家を再生し、新たな活用を模索。建築、環境、コミュニティ、観光、アート の5つを柱に活動を展開。</p> <p>・尾道市が「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」における特別区域に指定したエリアを中心に、2009年10月より市と協働で「尾道市空き家バンク」をスタート。25年度までに50軒以上の活用実績。</p> <p>・尾道建築塾、尾道空き家協議、空き家再生ピクニック、空き家再生チャリティイベント、空き家再生蚤の市等を行う</p> <p>・空き家を活用したゲストハウス開設に向けた資金調達、体制確立に取り組む(平成25年度)</p>	尾道市・山手地区	http://www.onomichisaisai.com/
24	徳島	NPO法人グリーンパレー「神山町移住交流支援センター」	大南 信也	〒771-3310 徳島県名西郡神山町神領字中津132	TEL:088-676-1177 FAX:088-676-1177		<p>「空き家再生」と「若者の定住」を解決するプロジェクト</p> <p>・2004年(前身の「神山町国際交流協会」は1992年設立)設立。主な事業内容は、アートイン神山(アート制作者への滞在支援)や神山町移住交流支援センター受託運営事業(田舎暮らし 古民家 物件 不動産 に関する情報提供)等。</p> <p>・2008年から空き家になっている古民家を若い働き手や起業家に貸して神山町に住みながら働いてもらう「ワーク・イン・レジデンス」をスタートさせる。</p> <p>・「アーティスト・イン・レジデンス」から「ワーク・イン・レジデンス」への発展により、誘致対象範囲を拡大。現在は東京に本社を構えるIT企業9社がサテライトオフィスを開設。</p> <p>・サテライトオフィスの取組は空き家をクリエイターの拠点として活用することで何かを生み出す場として生まれ変わることが出来ることを証明した。</p>	徳島県・神山町	http://www.in-kamiyama.jp/top/living/realstate-2/
関東									
25	埼玉	NPO法人 空家・空地管理センター	代表理事 上田 福三	〒359-1144 埼玉県所沢市西所沢2丁目1-12 第2北斗ビル	04-2925-0250		<p>空家・空地の管理サービスの提供</p> <p>・今後予想される空家・空地問題の解決の一助となることを目指し、平成25年6月24日設立。</p> <p>・空家と空地の管理だけでなく、「直す」「壊す」「売る」「貸す」といった活用方法の相談も無料で行っている。</p> <p>・地元不動産会社と提携。</p> <p>・2014年9月1日現在、49件の管理実績。</p>	東京・埼玉	http://www.akv-a-kichi.or.jp/

2. 歴史的建造物等の保存・活用取組事例(事業者等)一覧(17事例)

表 2-1 保存・活用取組事例(事業者等)

組織名称	代表	事務所所在地	連絡先(電話)	連絡先(メール)	事業のポイント	活動概要	主な活動エリア	URL	
近畿									
1	がもよんにぎわいプロジェクト	和田欣也(山口企画 主席コンサルタント)	大阪市中央区五造2丁目16-25 大江ビル4F	06-6764-4299 (携帯) 090-21911259	info@yfweb.co.jp	地元不動産事業者と連携した民間企業主導の店舗誘致	・新規事業プロデューサー、経営コンサルティングなどを手がける山口企画が中心となり、大阪・城東区蒲生の街の活性化を狙う長屋再生事業「がもよんにぎわいプロジェクト」を進める。 ・一般の不動産屋には出回っていない空き物件を貸し出し、個性ある店舗を誘致する。2008年、105年間眠っていた米蔵を改造してオープンしたイタリア料理店「リストラッチェ・ジャルディーノ蒲生」が1号店で、2014年4月現在でこの活動により12店舗が開業。 ・和氏は構造設計士。 ・がもよんばる等のイベントも開催。	大阪市蒲生四丁目	http://www.yfweb.co.jp/rdw/ht.html
2	長屋すつとくばんくねつとわく企業組合	松富謙一	〒542-0012 大阪市中央区谷町6-17-43	06-6767-1906	karahori.nagawa@yahoe.co.jp	民間事業者からなる組織 サプリース事業による複合施設等整備・運営	・平成13年4月に立ち上げた任意組織「からほり倶楽部」を経て、家主との交渉や資金手当てなど、法人化の必要性が高まり、平成18年1月に当企業組合を設立。 ・平成14年に長屋再生プロジェクトの第1号となる「憩」、平成15年にお屋敷再生複合ショップ「鎌」、平成16年には直木三十五記念館「萌」のオープンと次々に長屋を再生した複合施設の整備を進める。	大阪市空堀地区	(閉鎖中?)
3	シンプルハウス	代表取締役 山本 武司	〒530-0041 大阪市北区天神橋4-8-27	0120-184-012 F 06-6354-8477		中古住宅×リノベーションによる転売	・自社で中古住宅を買い取り、改装して転売する事業を開始(今年9月～) ・購入希望者は契約前に試しに宿泊ができる ・大阪市空堀地区の長屋等のリノベーションを手掛ける	大阪市	http://www.simplehouse.co.jp/
4	輝建設株式会社	代表取締役 小原公輝	大阪府東大阪市東石切町5-4-54	072-987-2200 FAX 072-987-2230	info@terukensetsu.jp	古民家再生のモデルハウス兼ギャラリーの運営	・約15年前から古民家再生に取り組み工務店、古民家再生の実績が豊富であり、多い年で年間4棟を手掛ける ・石切に残る築260年の再生した古民家、築50年の離れ(某大手ハウスメーカー製プレファブ)などを中心に、「ショールーム」「イベントスペース」「事務所」の3つの役割を兼ね備えた500坪の施設「石切ヴェラージュ」を運営	近畿圏	http://www.terukensetsu.jp/
5	大阪不動産コンサルティング事業協同組合	理事長 菅野 勲	大阪市北区中之島3丁目1番8号	6-6131-9321 FAX 06-6131-9322		信託を活用した古民家再生事業	・不動産に関する相談を受け、不動産事業を企画・推進して利益向上を実現するためのコンサルティングを行う ・不動産信託と一括借り上げ方式を活用し、オーナーが費用負担せずに古民家を改修できるスキームを確立(復元川市古民家再生事業)	大阪府	http://www.rc-consul-scop.com/index.html
6	阪急不動産㈱	島田 隆史 (代表取締役・取締役社長)	〒530-0017 大阪市北区角田町1番1号 東阪急ビルディング内			中古物件の購入×リノベーション×アフターサービスをトータルにサポート	・リノベーションにかかる費用をサイトで算出できるサービスを開始(リフォームプラス、リノフルーム)、同社が扱う物件が対象	阪急沿線	http://www.hanbys-renovation.com/
7	株式会社 八清	代表取締役 西村孝平	600-8096 京都府京都市下京区東洞院通高辻上ル高橋町619番地	075-341-6321(代表) FAX075-361-0610		町家の豊富な運用実績を元にした宿泊施設・シェアハウス運営	・繊維業からスタートし、数年後に宅建業を開始。平成11年頃より中古再生住宅のブランド化を他社に先駆けて行い、京町家のリノベーション住宅開発に注力している。 ・住宅再生、宿泊施設やシェアハウス運営、京町家の証券化事業にもチャレンジしている。 ・京貸家：入居者管理の委託、購入相談、リノベーション相談を八清に依頼する形式、 ・京宿家：運営を八清に委託することで、宿泊施設のオーナーになることが可能、自社経営3棟を含め21棟が営業中 ・京だんらん：シェアハウス経営。いくつかの独立した部屋と共用スペースを作り、貸し出している。運営を八清に委託することで、シェアハウスのオーナーになることも可能	主に京都市	http://www.hac-hise.jp/
8	株式会社 中蔵	石川 耕三 青木 義照	〒604-8375 京都府京都市中京区西ノ京池ノ内町24-12	075-841-0182 FAX番号 075-822-9001		町家のリフォーム+サプリース事業	・町家のリフォーム・リノベーションを手掛ける ・持ち主から賃借した町家を旅館に改修し、旅館事業者へ運営委託。来春までに3棟を予定。	京都市	http://www.th-nakakura.co.jp/index.html
9	株式会社 京町家の宿	代表取締役 田谷隆行	〒604-8382 京都市中京区西ノ京北聖町24新二条ビル2階	TEL (075) 468-1560(代) FAX (075) 320-1388		町家宿泊施設の運営	・平成19年に個人事業、町家プランニング設立、同年㈱八清とタイアップした 城賀あかね庵開業 ・平成25年の段階で13棟の町家宿泊施設(一日一組の宿泊施設)を運営	京都市	http://www.machiya-inn.net/ja/
10	フラットエージェンシー	代表取締役 吉田 光一	〒603-8165 京都市北区紫野西御所町9-1	TEL0120-75-0669		町家の不動産証券化事業	・京町家の賃貸(住宅、テナント、マンスリー)、売買を手掛ける ・京都市景観・町づくりセンターの取組みに専門家として参加 ・2003年6月、京都で初めての不動産証券化事業を開始(事業第一号：単身者用アパート「エルミタージュ」証券発行額5千万) ・1週間からの京町家体験のできる「風呂都(ふらっと)」を現在9棟運営		http://www.flat-a.co.jp/
11	㈱AJインターブリッジ	新木 弘明	(本店) 東京都新宿区西新宿7-7-24-GSプラザ新宿502	info@aj-ib.com		訪日客をターゲットとした旅館運営事業	・訪日客をメインターゲットとした宿泊施設へのコンサルティングと運営事業を行う ・「町家レジデンスイン」「祇園幸遊庵」他の運営、運営はプロモーション・問い合わせ対応・オペレーション・接客サービスから清掃まですべてを行う ・新規宿泊施設設立上げ、既存宿泊施設再生のコンサルティング		http://aj-ib.com/
12	くろちく総合研究所	代表取締役 黒竹 節人	京都市中京区新町通三条下ル三条町349-2 くろちく六角ビル 2階	075-229-6980 FAX 075-221-7557		調査・企画から工事・引き渡しまで町家再生をトータル支援	・事業は、地域環境デザイン、町家再生、建築・設計・管理・内装、イベントプロモーション、文化財保護活動。再生した町家の販売、仲介も行う。 ・商工会議所において町家でビジネスする人の集まり「京町家はなんなり会」を構成。 ・現地調査から設計、施工、引渡まで一貫してくろちく総合研究所が行う	京都市他	http://sokuken.kurochiku.co.jp/

表 2-2 保存・活用取組事例(事業者等)

組織名称	代表	事務所所在地	連絡先(電話)	連絡先(メール)	事業のポイント	活動概要	主な活動エリア	URL	
関東									
13	神奈川県 microstay株式会社 「マイクロステイ」	川村 達也	神奈川県鎌倉市 村方崎二丁目8番3 号			移住体験プロジェクトによる未使用時期の別荘や賃貸物件の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・2013年11月、福村ヶ崎R不動産とカマコンパレーとの共同プロデュースで、実験的に「マイクロステイ」(1週間の滞在を通して実際の居住を模擬体験できるサービス)を開始。 ・鎌倉地域にある別荘の未使用時期や、売買や賃貸物件の募集中間を有効利用し、1週間の短期賃貸を行う取り組みともいえる。 ・2014年7月時点、福村ヶ崎の高台に建つ海を見下ろす1軒家と、葉山一色のテラスハウス、秋谷のリゾートマンションの3物件でマイクロステイを募集している。 	神奈川県	http://microstay.net/
14	東京都 とまれる株式会社 TOMARERU	代表取締役 三口聡之介	東京都千代田区外 神田2-17-2	03-3526-2626	support@tomareru.jp	空き室を賃貸募集+宿泊募集により活用	<ul style="list-style-type: none"> ・2013年8月20日開設。 ・国内各地の民家を紹介するマッチングサイト「TOMARERU」(宿泊予約サイト)を開設。 ・空き物件を宿泊施設に活用。 ・国家戦略特区構想に準拠したサービス。戦略特区地域より、日本全域に順次サービス地域拡大する予定。(2014年12月現在6都市) 	東京・神奈川・千葉・京都・大阪・兵庫	https://tomareru.jp/
北陸									
15	福井県 R空間工作室	代表 北山大志郎	〒919-1131 福井県 三方郡美浜町木野 21-4-17	TEL 0770-32-0529 FAX 0770-32-0522	kitayama@sitetk.com	BIM技術を空き家リノベーション工程に本格的導入 地域医療との連携でモデルハウスに注目を集める	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年8月に発足。空き家リノベーションのデザインから施工までを行う。 ・敦賀市横浜の空家を活用し、「朱種」をオープン。中村地域医療を契機に空家を再生。地域医療との連携で注目を集め、1棟貸しやスモールオフィスも展開。朱種をモデルハウスと位置付け、人集めに注力。 ・越前町茂原の空家を改修し、移住体験施設とする取り組みを進めている。平成27年6月利用開始予定。 	東京・神奈川・千葉・京都・大阪・兵庫	https://tomareru.jp/
四国・九州									
16	香川県・愛媛県 空き家管理者舎 有限会社 山下建設	山下 裕二	〒769-1601 香川県 観音寺市豊浜町姫 浜325-2	TEL 0875-52-2064 FAX 0875-52-5751		空き家管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の管理と土木・建設業を主な業務としており、空き家管理については空き家管理舎、土木・建設業については有限会社山下建設の屋号を使用 ・換気(60分程度)、通水、清掃、庭木・雨漏り・外部・権利関係のチェック、近隣訪問、台風等の有事後の巡回、郵便物の管理などを月額1万円(現在サービス期間中のため月額7,350円)、基本サービス6種類をパッケージしたおためしコースを5,250円で提供 ・全体で20軒が利用、10軒が月額1万円(現在サービス期間中のため月額7,350円)のコース、10軒が5,250円のおためしコースを利用 	香川県、愛媛県	http://akiya.shoyakoukainet/
17	福岡県 有限会社エステートプロモーション北九州	北島 達夫	北九州市八幡西区 松寿山1丁目8番8 号	093-693-0020 FAX 093-693-0021	estatepk@nifty.com	空き家管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・月々3,000円で八女市内の空き家を定期的に巡回管理するサービスを行う。遠方の場合は距離により500円~2,000円プラスされる。オプションとして、室内状況確認サービス(+500円)、室内清掃サービス(+2,500円)、除草サービス(+3,000円)が用意されている。また、単発サービスも2,000円~提供している。 ・空き家の管理は社員が対応している。 ・全体で30棟管理、約7割がオプションサービスも併用。平均利用額は1件当たり6,000円程度 	八女市	http://www.epk-takyushu.com/

資料2. 民間資金による空き家等活用検討会記録

1. 検討会概要

有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構が平成26年度国土交通省委託事業(歴史的風致維持向上推進等調査)により、富田林駅南地区を対象に民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討を進めていくにあたり、地元組織、まちづくり団体、行政に加え、まちづくりや建築・不動産流通の分野から学識経験者、専門家を招聘した検討会を設置し、事業の進捗報告や、民間資金を活用した事業スキーム、モデル物件でのシミュレーション内容等について検討を行った。

また、事業スキーム構築、シミュレーションでの用途設定等について、他地区で事業を実践する専門家等や事業者から助言を受け、展望や課題等を共有するため、第2, 3回検討会に招いて検討を行った。

第1回 LLP まちかつ「民間資金による空き家等活用検討会」

平成26年12月2日(木) 10:00~12:00

〔概要〕

- ・本事業の概要説明
- ・事業の進捗報告(歴史的建造物等の実態調査及び所有者への活用等意向調査/先進事例調査/今後の活用手法・方向性等)について説明
- ・意見交換、他地区事例紹介等

第2回 LLP まちかつ「民間資金による空き家等活用検討会」

平成27年1月27日(木) 10:00~12:00

〔概要〕

- ・前回会議内容の確認
- ・事業の進捗報告(事業者、活用者意向調査、モデル物件の調査、活用用途案、事業スキーム案等)について説明
- ・意見交換、他地区事例紹介等

第3回 LLP まちかつ「民間資金による空き家等活用検討会」

平成27年2月18日(水) 10:00~12:00

〔概要〕

- ・前回会議内容の確認
- ・事業の進捗報告(モデル物件活用用途案、事業スキーム案)、本事業のとりまとめについて説明
- ・意見交換等

表 2-1 LLP まちかつ「民間資金による空き家等活用検討会」メンバー

所属		氏 名 (敬称略)	役職	備考
地元	富田林町地区町総代連合会	神谷 光雄	総代	
	富田林寺内町をまもり・そだてる会/富田林市観光協会	橋川 光司	会長	
	(一社)富田林じないまち文化トラスト	阪本 光枝	代表	
	(一社)富田林じないまち文化トラスト	桑平 麻由子	事務局	
	富田林市観光協会	岩城 恵理子	事務局	
学識・ 専門家	大阪市立大学 商学部・大学院経営学研究科	加藤 司	教授	
	株式会社八清	西村 孝平	代表取締役	
行政	富田林市 まちづくり政策部	北野 俊夫	部長	
	富田林市 まちづくり政策部 住宅政策課	岸田 直樹	課長	
	富田林市教育委員会 生涯学習部文化財課	中辻 亘	課長	
事務局	LLPまちかつ	佐藤 康平	代表	
	LLPまちかつ	兼田 久美子	事務局	
	LLPまちかつ	上岡 文子	事務局	
	株式会社 ダン計画研究所	吉野 国夫	代表取締役	
	株式会社 ダン計画研究所	伊藤 達司	執行役所長	

2. 検討会記録

(1) 第1回

●次第

第1回 民間資金による空き家等活用検討会

〔日時〕平成26年12月2日（火）10：00～

〔場所〕寺内町センター 2階会議室

次 第

0. あいさつ：
 - ・趣旨説明
 - ・参加者の紹介

1. 本事業の概要：資料1

2. 事業の進捗報告：資料2
 - ・歴史的建造物等の実態調査及び所有者への活用等意向調査
 - ・先進事例調査
 - ・今後の活用手法・方向性 等

3. 意見交換

4. 今後の予定
 - 第2回 民間資金による空き家等活用検討会
 - 日時：平成27年 1月中～下旬予定
 - 場所：寺内町センター 2階会議室

LLP まちかつ 第1回民間資金による空き家等活用検討会 開催記録

日 時：平成27年1月27日（火）10：00～12：00

場 所：寺内町センター 2階会議室

出席者： **地元**神谷光雄・佐渡・浅野(富田林町地区町総代連合会/総代)、阪本光枝((一社)富田林じないまち文化トラスト/代表)、桑平麻由子((一社)富田林じないまち文化トラスト/事務局)、岩城恵理子(富田林市観光協会/事務局)、**学識者・専門家**加藤司(大阪市立大学商学部・大学院経営学研究科/教授)、西村孝平(株式会社八清/代表取締役)、**行政**中辻亘(富田林市教育委員会生涯学習部文化財課/課長)、岸田直樹(富田林市まちづくり政策部住宅政策課/課長)
事務局佐藤・兼田・上岡(LLP まちかつ)、伊藤(株)ダン計画研究所) 計14名

0. あいさつ：

- ・趣旨説明、参加者の紹介(佐藤)

1. 本事業の概要：

- ・資料1の説明(上岡)

2. 本事業の進捗報告：

- ・資料2の説明(上岡)

3. 意見交換、質疑：

○当地区の現状について

- ・「アートと工房」のまちづくりにより、当地区に入ってきた店舗がきちんと商売として成り立っているのかどうか、実態がどうなっているのかが知りたい。ものづくりはネット販売等を利用すれば、小売り業よりは成り立ちやすいように思う。
- ・成り立っているところもあれば、そうではないところもあり一概には言えない。自身は実際に物を見て買って欲しいので、あえてネット販売は導入していない。
- ・当地区を、二地域居住のエリアとして、都心部の居住者を誘致するのも一つと考える。
- ・これまで行政として寺内町の保存・修景等に10億円程度の投資をしており、今後それをどうやって市民に還元していくかが課題となっている。寺内町はここに来たら何かを学べる、参加できる等生涯学習型のまちづくりを今後進めていく方向性が合っていると考える。また、寺内町の住民の意向を守っていくことも大切である。観光に関しては、外国人誘致に今後取り組んでいきたいと考えており、交流館や観光案内所等で無料wifiの導入を予定している。
- ・当地区で新たに店舗を始めた人や新たな居住者と町会の接点が現状ではない。互いにどういう考えをもっているのか分からないため、意見交換等が出来る機会が必要と考える。
- ・若い作り手が、住んで作れる環境が整って欲しい。自身が当地区で出店した際は、所有者から居住は不可と言われた。町会が所有者と借手との間に入ってもらえるとう助かる。所有者は貸しやすく、出店者・入居者は借りやすくなる。
- ・出店者には、町会への挨拶を進めている。以前よりは、町会からの歩みよりもあると感じる。
- ・行政も含めて住民や新規出店者・入居者との情報共有は必要である。

- ・ 寺内町では 380 棟の伝建物以外の建物をどう活用していくかが、今後の問題である。
- ・ 最近、観光目的で来られた方から、町の人のお話を聞きたい、というニーズをよく聞くようになった。当地区への居住希望者と住民とが交流できる場があれば良いと感じる。

○事例紹介（京都での取り組み）

(株)八清・西村)

- ・ 京都市では平成 26 年 4 月に「京都市空き家の活用，適正管理等に関する条例」が施行され、市内にある空き家 5 万軒を壊すのではなく活用していく方向性が打ち出された。
- ・ 空き家を活用するための改修工事に対して、町家で 60 万円、それ以外の建物で 30 万円の補助が出る。また、空き家活用を通じた京都らしいまちづくりのプロジェクト提案に対して最大 500 万円の補助が出る。これに対して当社では、路地奥の長屋の活用をテーマに、防災のための手押しポンプの設置やコミュニティづくりに寄与する縁側や黒板設置等を提案している。
- ・ 上記以外にも、省エネリフォームや耐震改修に対しても補助が出る。
- ・ また京都市では、『京都市地域の空き家相談員』として、地域の不動産事業者を相談員として登録しており、現在 75 名の不動産事業者が登録しており自身もその一人である。事業者は相談を受けた後、工事を受けても良いことになっている。
- ・ 当社では貸家となっていた物件（路地奥の立地が多い）を購入して、ゲストハウスやシェアハウスとして提供している。
- ・ 大型町家の活用方法としては、シェアハウスがある。当社では、改修から入居者の審査、管理を担当し「京だんらん」という商品名で売り出している。現在 6 棟の実績がある。単価は 30 万円/坪程度、平均約 6 千万円で売却する。管理費は毎月の家賃・共益費の 20%程度。
- ・ シェアハウスのターゲットは 22～35 歳位の年齢層。学生は入れないことにしている。家賃は 5～8 万円/月。女性の入居者が多い。共有スペースが広いことが魅力になっていると考える。
- ・ 当社では、平均すると 7 件/月に町家の売買が成立している。

以上

(2) 第2回

●次第

第2回 民間資金による空き家等活用検討会

〔日時〕平成27年1月27日（火）10：00～

〔場所〕寺内町センター 2階会議室

次 第

0. あいさつ：
 - ・趣旨説明
 - ・参加者の紹介

1. 前回の確認：資料1

2. 事業の進捗報告：資料2
 - ・事業者、活用者意向調査
 - ・モデル物件の調査、活用用途案、事業スキーム案 等

3. 意見交換

4. 今後の予定の確認
 - 第3回 民間資金による空き家等活用検討会
 - 日時：平成27年 2月中旬予定
 - 場所：寺内町センター 2階会議室

5. 閉会

LLP まちかつ 第2回民間資金による空き家等活用検討会 開催記録

日 時：平成27年1月27日（火）10：00～12：00

場 所：寺内町センター 2階会議室

出席者：**地元**神谷光雄(富田林町地区町総代連合会/総代)、阪本光枝((一社)富田林じないまち文化トラスト/代表)、岩城恵理子(富田林市観光協会/事務局)、**学識者・専門家**加藤司(大阪市立大学商学部・大学院経営学研究科/教授)、西村孝平(株式会社八清/代表取締役)、榊原祐樹(大阪府森林組合建築事業部/主任)、引尾拓志(㈱ロマン倶楽部 医療介護コンサルティング事業部・医療介護イノベーション事業部/営業係長)、桐生幸之介(リバーサイドハウジング/代表者)、山崎音吉(山崎司法書士事務所/代表)、**行政**北野俊夫(富田林市まちづくり政策部/部長)、長橋淳美(富田林市市民人権部衛生課/課長)
事務局佐藤・上岡(LLP まちかつ)、吉野(㈱ダン計画研究所) 計14名

0. あいさつ：

- ・趣旨説明、参加者の紹介(佐藤)

1. 前回の確認：

- ・資料1の説明(上岡)

2. 事業の進捗報告：

- ・資料2の説明(上岡)

3. 意見交換、質疑

○事業主体について

- ・経産省で空き家・空き店舗活用の補助金ある【地域中小商業支援事業(中小商業活力向上事業)】。建物の一部のスペースに対して補助金を出す内容のものもある。その場合申請主体が商店街となるが、今回の場合、事業者が組織をつくることは可能か？
→寺内町内では事業採算が合わないため、事業者の組織化は難しい。駅前のモデル物件では、商店街や事業者が申請者となることができるので、補助金を受けられる可能性はある。
- ・寺内町で現在活動をしている、LLP やじないまち散歩が組織化されて、空き家活用等の事業を行っていくのが良いと考える。
- ・現在じないまち散歩は寺内町の20店舗で任意団体を組織しているが、それぞれの店舗を個人で営業しており、他の事業を行う余裕がない。

○受益権小口化による不動産信託の手法について

- ・ 京都の不動産証券化に8年程前関わった。事業期間を10年としていたが、最終年で店舗が退店し、最後の3ヶ月は家賃を当社が負担した。
- ・ 途中でテナントが出ていくリスクがあるため、最初のテナント選びは慎重にしておくべき。また、出資者の移転が多いためその管理も大変だった。
- ・ 目標額の5千万円は純粋に公募し2週間で出資者は集まった。予定よりも出資者が多く集まったため、最高出資限度額を200万円とし、最終的に出資者は200人程度となった。配当期間は5年程度で配当率は3%であった。事業後に出資者にアンケート調査をしたところ、配当率が1~2%でも出資した、という意見が多くみられた。事業期間中は元本が割れないかが心配だった。
- ・ 事業期間は5年くらいの期間が適切と考える。
- ・ 現在京都は不動産証券化から民事信託に移行している。
- ・ 当地区の場合、出資は住民やその知り合い等顔の見える相手から集めるほうが良い。

○活用用途について

- ・ 主屋南の広場について、音の問題が気になる。寺内町では広場や室内での演奏会等でも音はよく問題になり、近隣の方から指摘を受ける。住民へのもって行き方が大切である。理解を得やすいよう、住民の参加の仕組みを作っていくほうが良い。
- ・ 店舗は住居との併用でも良いのかどうか知りたい。
→店舗1、2はそれぞれ55㎡、45㎡程度で住居兼店舗としても利用可能ではある。
- ・ 家賃は低くても、内装の改修にまとまった金額が必要なので、出店者にとって新規出店する際の費用負担は大きい。
- ・ コミュニティ施設を整備するのに使える補助は市のほうであるのか？
→富田林市では集会所整備補助制度がある。改修にも使える補助金で、補助率1/2、限度額は200万円である。
- ・ 建物の固定資産税は、住居から店舗に用途変わると上がるので留意したほうが良い。京都の場合2倍程度になる。除却する場所の土地の固定資産税は上がるのではないか。
→寺内町は重伝建地区でありは、建物に指定されると建物の固定資産税は掛らない。土地に対して、一定の免除があるためそれ程上がらないと考える。
- ・ 除却費用は高いのではないか。
→建物全体の除却と建物の一部の除却では単価は変わる。後者のほうが単価は高くなる。
- ・ 富田林町会では、町会の施設を持っていなかったため、町会活動に使える施設をもちたい意向はある。ただ、町会内部では毎月賃料を払って借りる必要があるのか疑問視する意見もあり、結論は出ていない。一度、実際に借りて様子を見たい意向もある。高齢者の中には2階に上れない方もいるため、建物は平屋が希望である。

○事例紹介

(株)八清・西村

- ・ 当社では、100 m²未満の町家を対象に、投資物件として「京宿家」(宿泊施設)の名称で売っている。運営は所有者と別で、所有者が運営会社に委託する。稼働率は平均 67%、高いところは 82%である。
- ・ スキームは当社が町家を購入し、企画・設計・施工を行い、許認可(消防法、宿泊業法、京都市バリアフリー条例)を得た上で、3 ヶ月程度宿泊施設として試運営を行いその実績をもとに売る。利回り 6%程度を想定している。住宅の売買より利益は高い。
- ・ 宿泊者は関東圏が 5 割、大阪・京都が次いで多い。ビジネスマンの利用もある。宿泊費は 2 名で 1.8 万円/泊からで、3 名以上は 3~4 千円アップする。
- ・ ツインベットもあり、最大 8 名を収容できる施設もある。
- ・ 布団はリースできれいな状態を保っている。ホテルのようなサービスは出来ないが、その分備品を良いものになっている。(スチーマーなど。)
- ・ 「京宿家」は 5 年間で 25 件成約の実績がある。
- ・ その他、5 件のシェアハウスを運営している。シェアハウスは寄宿舍扱いとなるため用途変更は必要となる。
- ・ 最近では、1 件マンスリーマンションの運営も行っている。外国人の利用者多い。マンスリーマンションは住宅とみなされる。
- ・ 町家の活用においては、用途変更を出すのはハードルが高く、対象を 100 m²未満としている。
- ・ 宿泊施設は 1 棟貸しのため京都市条例の特例措置で、帳場・従業員トイレを設置しなくても良い。
- ・ 宿泊施設では事故やトラブルが起こらないかが心配なため、キッチンには IH とし、ガスは給湯器を 2 ヶ所設置している。
- ・ 外国人宿泊者は行先を決めずに旅している場合が多いので、旅先でのコンシェルジュによって行き先が左右される。

以上

(3) 第3回

●次第

第3回 民間資金による空き家等活用検討会

〔日時〕平成27年2月18日（水）10：00～

〔場所〕寺内町センター 2階会議室

次 第

0. あいさつ：
 - ・趣旨説明
 - ・参加者の紹介

1. 前回の確認：資料1

2. 事業の進捗報告：資料2
 - ・モデル物件 活用用途案、事業スキーム案 等
 - ・本事業のとりまとめ

3. 意見交換

4. 閉会

LLP まちかつ 第3回民間資金による空き家等活用検討会 開催記録

日 時：平成27年2月18日（水）10：00～12：00

場 所：寺内町センター 2階会議室

出席者： **地元**神谷光雄(富田林町地区町総代連合会/総代)、阪本光枝((一社)富田林じないまち文化トラスト/代表)、**学識者・専門家**加藤司(大阪市立大学商学部・大学院経営学研究科/教授)、西村孝平(株式会社八清/代表取締役)、**行政**北野俊夫(富田林市まちづくり政策部/部長)、岸田直樹(富田林市まちづくり政策部住宅政策課/課長)、

事務局佐藤・上岡(LLP まちかつ)、吉野(株)ダン計画研究所) 計9名

0. あいさつ：

- ・趣旨説明、参加者の紹介(佐藤)

1. 前回の確認：

- ・資料1の説明(上岡)

2. 事業の進捗報告：

- ・資料2の説明(上岡)

3. 意見交換、質疑

○モデル物件の用途、補助金の活用について

- ・ 寺内町はハード・ソフト両面のまちづくりが進んでいるが、近鉄富田林駅に降りて広がる景観に寺内町の面影が感じられないのがもったいないと常々感じていた。寺内町とその周辺エリアで住民の景観に対する意識の違いがあると聞くと、これまで多くの行政による投資があり、まちづくりも進んできた中で、駅周辺も変化していく時期に差し掛かっていると考え。
- ・ 駅前の商店街エリアであれば、経産省関連の補助金を取りやすいと思う。例えば、京都市伏見区の深草商店街振興組合では商店街の空き店舗を活用して、地域住民が気軽に立ち寄り、交流やおしゃべりを楽しむことのできるサロン「ふかふか家」を設置した。(経済産業省・平成25年度地域中小商業支援事業(中小商業活力向上事業)を利用。)1階はカフェ、無料休憩・交流スペース、キッズコーナー等で、2階は子育て支援教室、作業スペース等。カフェ、無料休憩スペースは障害者の就労支援団体(京都ふれあい工房)が運営を行い、子育て支援NPO(NPO法人京都子育てネットワーク)

が子育て支援のイベント等を行っている。地域の大学(京都聖母女学院短期大学等)とも運営面で連携している。

- ・ 京都市右京区太秦にある大映通り商店街振興組合では、同様に平成 25 年度地域中小商業支援事業を利用し商店街の空き店舗にコミュニティスペース「うずキネマ館 キネマ・キッチン」を 2013 年にオープンさせた。運営は同地区に拠点を置く子育て支援団体 (NPO 法人子育ては親育て・みのりのもり劇場)が行い、スタッフとして地域の母親達が協力している。・館内には映画の上映設備が完備されている他、年代物の映写機や映画キャラクターのフィギュアなどが飾られ、古い映画雑誌やスチール、台本を閲覧できる。
- ・ 経済産業省は商店街の新規出店に対する補助金が充実している。商店街活性化だけでなく、コミュニティ形成に寄与する要素(少子化・高齢化、安全・安心等)をもった出店企画であるとより採択されやすいと考える。当地区の商店街でも、このような補助金の利用が考えられるのではないか。
- ・ 補助金の事業主体としてよくあるのは、法人化された商店街振興組合が申請主体の要件になっており、当地区の商店街は法人化していないので手を挙げるのが難しい場合がある。
- ・ 商店街振興組合ではなくも、任意組織や事業者でも申請可能と聞いている。

○モデル物件の外観について

- ・ 建物の外観は寺内町の雰囲気とあったものにしたほうが良い。現在看板建築なのであれば、原状に戻す形で修景をすることが良いと考える。改修費用が高くなった分家賃が上がったとしても、借りる側は建物自体に価値を感じ、入居を希望する事業者は居る。内部に歴史的な建物の雰囲気が残っていないのであれば、尚更である。
- ・ これまでに、商店街でのワークショップを経てまちなみガイドラインをまとめたが、そこでは目指すまちなみ形成の方向性を「レトロモダン」としていた。ただ、レトロモダンな町並みづくりで全国的に成功している場所は数が少なく、実現していくのは難しいと感じている。
- ・ 今年 3 月に、行政により駅前に新たな観光交流施設が設置(新築)される。その建物が駅前の景観形成の誘導になることを期待している。
- ・ 駅前の景観を、背後に寺内町を控えていることが分かるようなものにしていくことに賛成である。

○家賃設定について

- ・ 新店舗をする際、月売上の 10%を家賃の目処としている。最高 15%までは払うところもあるので、モデル物件の家賃はもう少し上げて良いと感じる。
- ・ 最近まで店舗兼住宅であった部分(長屋の 1 戸、1・2 階部分)で賃料 15 万程度を所有者は見込んでいると聞いた。

○駐輪スペースの確保

- ・ 弊社で新規出店をする際は、自転車を置くスペースの確保に気を付けている。駐輪場がないと近隣からクレームが良く来る。駐輪場所は確保したほうが良い。

○子育て支援施設について

- ・ 子育て支援施設の対象となっている建物は、昭和後期の建物で建築建認申請は出しているようだが、子育て支援施設として市が認定するには、耐震性の確保、建築基準法への適合、避難経路の確保等建物への制約があり、現状では認定は難しいと考える。
- ・ 準防火地域であり、建基法が作られる以前の建物であれば適用除外される可能性もある。子育て支援施設の対象建物は、建基法が出来た後の建物であり、改修するのであれば内外の防火措置が求められる。

○本事業全体への意見等

- ・ 大型町家所有者へのアプローチは行政としても必要と考えているが、まだどのように進めていったら良いか目途が立っていない。ただ、大型町家の空き家化が進んでいくと寺内町の景観自体が崩壊していく可能性があることを、所有者や住民には伝えていかなくてはいけないと考えている。
- ・ 町会としては、居住者を増やしていくことが最大の目標である。まちづくりは、よそ者、ばか者、若者が居ないと成り立たない。当地区には親家という存在があり、そのプライドが強くよそ者を排除する流れがある。町会には属しているが、その役を親家はしないことが当然のようになっている。町会には、最近当地区の出身者以外も入ってくるようになったので、組織としてようやく成り立つようになってきたと考えている。
- ・ よそ者として自身もこのまちに入ってきた立場で、当初は自身たちでイベントを行う際、住民の方によく怒られた。10年程が経ちようやく地域との関係が出来たと感じる。関係性づくりが大切と感じる。
- ・ まちを生きた形で伝えていくことが重要。建物が無くなってしまっただけでは意味がないので、所有者の掘り起しは今後も必要である。
- ・ 京都では「京都移住計画」という移住応援サイトを若者が運営しており面白い取組と感じる。長野の善光寺周辺でも LLP のような活動をしている組織があり、若者の誘致を進めている。若い層にまちを知ってもらうことが大切である。
- ・ 当社では、京都以外の方に町家をセカンドハウスとして進めているが、セカンドハウスのローンは付きにくい。信金は融資が付きやすいが京都在住者が対象である。関西アーバン銀行は協力的であり、今後に期待している。
- ・ 市にまちづくりの大きな方向性を立ててもらうことも必要と感じる。現在、住民を含め様々な取組があるが方向性が一つになっていない。
- ・ 市にあまり期待しすぎるのも良くない。地元、まちづくり団体が行政に頼らず、自分たちでまちづくりを進める力をもつことが大切と考える。

以上

民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討

<調査概要>

■調査実施地域：大阪府富田林市

■調査実施者：有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構

○調査概要：近年問題となっている大型町家(一敷地内に主屋の他複数の建物を有するもの)の空き家の長期化に関する課題について、歴史的建造物等実態調査や所有者の活用等意向調査等により現状を知り、民間資金を利用した大型町家等の保存・活用に向け、他地区で導入されている事業手法、体制を調査検討した上で、当地区内の大型町家をモデルとして、民間資金による事業スキーム・費用の検討を行った。モデル物件は、寺内町、その周辺エリアそれぞれから抽出した。

○結果：大型町家を一体的にではなく、個々の建物で活用を考えることを前提とすると、当地区の従来の手法(外観・構造：所有者負担、内装・設備：借手負担)は外観の補助がある寺内町では成立するが、補助のない周辺エリアでは、所有者の負担増が家賃に反映され、借手に不利な状況となる。今回新たに検討した受益権小口化による不動産信託の手法では、所有者や借手に費用負担を求めず、地域住民等が出資者となって内外改修を行うもので、外観に対する補助がないエリアでも事業として成立することが分かった。

<調査内容>

●実態調査

- ・空き家の大型町家は寺内町で5件、周辺では3件。
- ・寺内町の大型町家5件は、前回調査(平成24年9月)から空き家の状態が続く。

●活用等意向調査(個別ヒアリング、勉強会)

- ・大型町家所有者は、事業能力の高い相手に貸したい(もしくは売りたい)意向がある。
- ・資金面で活用の見通しが立っていない場合が多い。

●民間資金による事業手法の比較・検討

- ・大型町家の活用を敷地全体ではなく、個々の建物で考えると当地区の従来手法(外観等を所有者、内装等を借手が負担)が採用できる。
- ・内外改修等を第三者が行う手法(サブリース事業、不動産信託、ファンド等)もあるが、当地区の現状では第三者(事業者)を発掘、もしくは組織化が難しい。

当地区の大型町家の例：
旧杉山家住宅
(国指定重要文化財)



◆大型町家等活用の方向性の検討

- 『住みよいまちづくり』：子育て支援、高齢者生活支援施設等
- 『まちなちの魅力づくり』：アートと工房の担い手の拠点、新規創業者のチャレンジの場、外国人等滞在型観光客の受け皿等

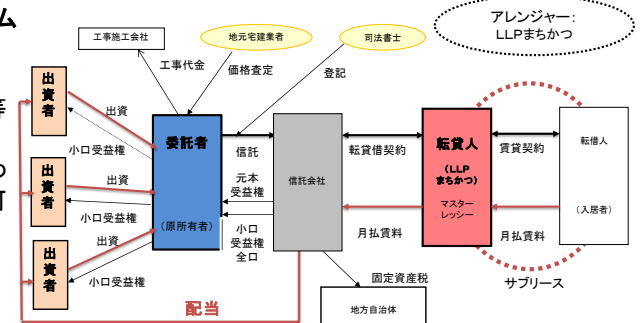
背景：少子高齢化(高齢化率33%)と人口減少(過去5年で300人減)⇔隣接地区で人口が増加(都心まで約30分の立地)、空き家活用による店舗増加



◆大型町家等活用に向けた新たな事業スキーム

『受益権小口化による不動産信託の利用』

- ・出資者の想定：住民やまちづくり団体、当地区に関心の高い層等(ポイント)
- ・補助金の利用がない場合も、家賃の増額を行わず、一定の外観・内装改修を行った上で賃貸が可能である。
- ・建物が良好な状態であれば、配当期間を短く設定でき、また、家賃も当地区実績より低い値でも実現性の高いスキームとなる。



【大型町家等保存・活用の展望と今後の課題】 ◎本スキームでは、住民等を主な出資者として設定しており、大型町家等が地域に必要な施設・店舗として活用されることが期待できる。/ ■課題：地域だけでなく広く出資者を募るためには、まちなちの目標像や歴史的建造物の活用意義等を明確に打ち出すことが必要。出資者がまちづくりに参加している感覚を持てるよう、情報発信、出資後のフォロー等きめ細やかな対応が求められる。

この報告書は、「歴史的風致維持向上推進等調査」として、調査団体である「有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構」が国土交通省に対して行った報告・提出書類をそのまま記録しているものであり、この前提に留意の上、本報告書が活用されることが望まれる。

平成 26 年度 歴史的風致維持向上推進等調査

**「民間資金を活用した大型町家をはじめとした歴史的建造物と
一体的に形成される町並みの保存・活用手法の検討
(有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構)」
報告書**

平成 27 年 2 月

国土交通省都市局