

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。

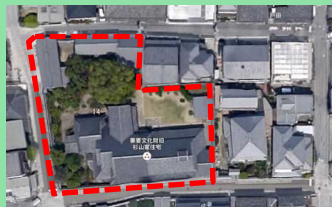
●活用等意向調査(個別ヒアリング、勉強会)

- ・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

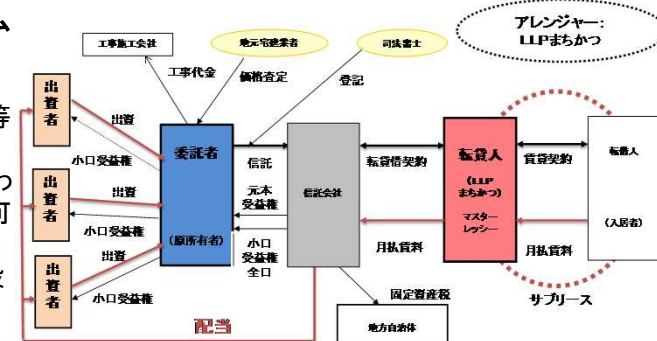
背景:少子高齢化(高齢化率33%)と人口減少(過去5年で300人減)⇔隣接地区で人口が増加(都心まで約30分の立地)、空き家活用による店舗増加



◆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。