

羽曳野市旧浅野家住宅
官民連携事業導入可能性調査

報 告 書

令和 7 年 3 月

羽曳野市

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

目次

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的.....	1
1-2 本市の概要.....	1
(1) 位置.....	1
(2) 地勢・特色.....	2
1-3 本事業発案に至った経緯・課題.....	2
(1) 本市が抱えている課題.....	2
(2) 上位計画との関連性.....	4
(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	5
(4) 当該事業の発案経緯.....	6
(5) 当該事業の必要性.....	7
1-4 検討体制の整備.....	10
(1) 庁内の検討体制.....	10
(2) 民間の関係者との協力体制.....	10
2. 本調査の内容.....	11
2-1 調査の流れ.....	11
3. 前提条件の整理.....	13
3-1 対象施設及び対象地の概要.....	13
(1) 対象施設の状況.....	13
3-2 施設機能の検討.....	17
(1) 地域住民や関係者のニーズ等の整理.....	17
(2) 施設機能等の整理.....	19
4. 本調査での実施内容.....	20
4-1 民間事業者意向サウンディング調査①.....	20
(1) これまでのサウンディング調査.....	20
(2) 民間事業者意向サウンディング調査①.....	21
4-2 事業手法・スキームの整理.....	23
(1) 官民連携事業手法の導入必要性の明確化.....	23
4-3 参考にした類似事例.....	24
4-4 事業手法・スキームの整理.....	25
4-5 社会実験（実証実験）、テストイベント.....	31
(1) 目的.....	31
(2) 実施概要.....	31
(3) 来場者へのアンケート結果.....	35

(4) まとめ・調査結果.....	39
(5) 社会実験の効果について.....	40
4-6 民間事業者意向サウンディング調査②.....	41
(1) 実施概要	41
(2) 調査結果概要.....	41
(3) 意向調査のまとめ.....	43
5. 今後の進め方.....	44
5-1 ロードマップ	44
(1) 事業化に向けてのスケジュール.....	44
(2) 今後の検討事項等.....	44
5-2 想定される課題	45
(1) 運営事業者選定段階での課題	45
(2) 主屋改修の資金調達.....	45
6. 検討結果・結論	46
6-1 本件調査の結果得られた示唆.....	46
6-2 調査結果及び示唆に基づく結論.....	46
7. 参考資料.....	48

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

旧浅野家住宅は、世界遺産に登録された古墳群に囲まれ、さらに日本遺産に登録された日本最古の官道である竹内街道に面する敷地に位置している。本施設は、2018年に市が取得し、観光振興、地域交流、防災拠点としての活用を目指して改修を進めている。

本施設は、南河内全体の観光スポットの拠点として期待されているが、観光客だけでなく市民にも受け入れられ、周辺住民と観光客が共存できる施設を目指す必要がある。しかしながら、伝統的な建築物であるため、維持管理には通常以上の費用がかかり、市の財政だけで支えることには限界がある。

こうした課題を解決すべく、本施設を観光客が河内文化を体験できる観光施設として整備し、かつ広場を含む本施設を周辺地域の様々な活動の拠点としても整備することで、恒常的に収益を生む施設とし、その収益を維持管理費用に充当することを目標としている。

この目標を達成するには、民間事業者の参画が不可欠である。官民連携による持続可能な運営と収益確保のため、具体的な事業スキームや役割分担を検討する必要がある。そのため、周辺住民や事業者へのヒアリング、さらにテストイベントの実施といった実証的な取り組みを通じて、具体的な運営方針や事業内容を検証することが重要である。ただし、こうした取り組みを進めるための実施主体や費用の確保が課題となっている。

本調査では、観光促進および施設の運営管理を担う民間事業者との最適な事業方式や運営方針の検討を行うとともに、事業者選定に必要な諸条件を整理する。

多方面の機能における公共と民間の役割整理等を明確化するため、事業者ヒアリングや条件整理を行うほか、地域住民とのワークショップを実施する。さらに、地域の伝統行事である「だんじり祭」に合わせた社会実験（実証実験）を実施し、施設の活用可能性や運営方法を検証する。これらの多角的な調査検討を通じて、本施設の最適な運営方針や事業スキームを導き出し、持続可能な官民連携モデルの構築を目指す。

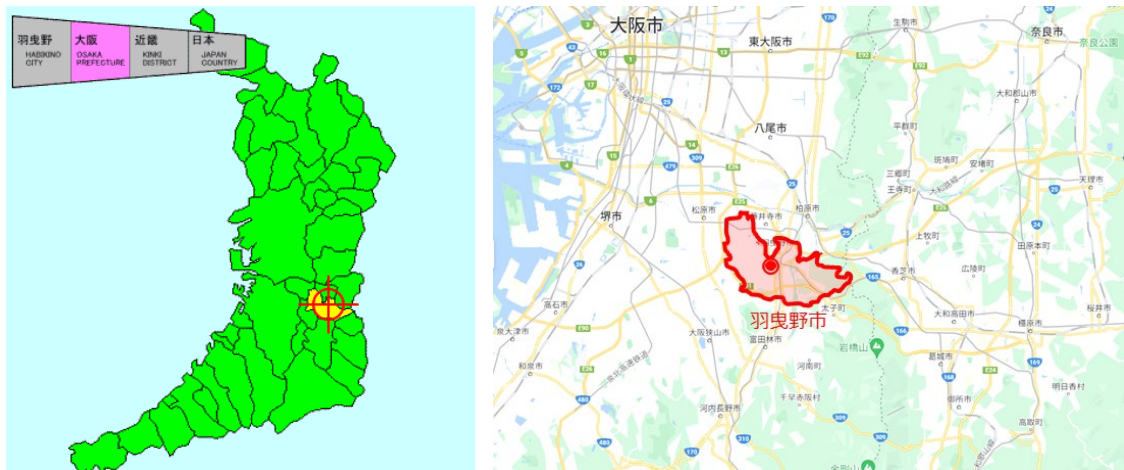
1-2 本市の概要

(1) 位置

羽曳野市は大阪府の南東部に位置し、生駒、信貴、金剛、葛城山系に囲まれた河内平野の中にあり、東は二上山系を隔てて奈良県香芝市に接し、西は堺市および松原市、南は富田林市および太子町、北は藤井寺市および柏原市と隣接している。

交通面では、羽曳野市内を近鉄南大阪線および近鉄長野線が通り、市内に5つの駅を有している。また、阪和自動車道、西名阪自動車道、南阪奈道路、大阪中央環状線、大阪外環状線といった広域的な幹線道路が市内を通過しており、交通の利便性が高い。

大阪市中心部からは約20km圏内に位置し、大阪市内への所要時間はおおよそ30分程度となっている。



図表 1 本市の位置

(2) 地勢・特色

羽曳野市の東部には二上山系の斜面を利用した広大な果樹園が広がっている。南西部には羽曳野丘陵地帯があり、なだらかな丘陵や山麓地が連なる自然豊かな地域である。この地は古くから農産物の栽培に適しており、夏の味覚である「ぶどう」や、関西地区で最も多い生産量を誇る「いちじく」が特産品として知られている。また、近年ではこれらの農産物を活用したワインや食肉といった加工品が注目されており、これらを通じて地域経済の活性化を図るとともに、羽曳野市の PR にも力を入れている。

羽曳野市周辺に人が住み始めたのは、今から約 2 万 8 千年前の旧石器時代である。以来、歴代の皇族や氏族などの有力者が活躍し、多くの墳墓や寺院が造られた。現在、世界文化遺産に登録された「古市古墳群」や、日本遺産に認定された「竹内街道」といった貴重な歴史遺産が数多く残されている。

羽曳野市は、大阪都市圏へのアクセスが良好な郊外住宅都市であると同時に、自然が多く残る地域でもあり、歴史と自然が調和した魅力的な環境を有している。

1-3 本事業発案に至った経緯・課題

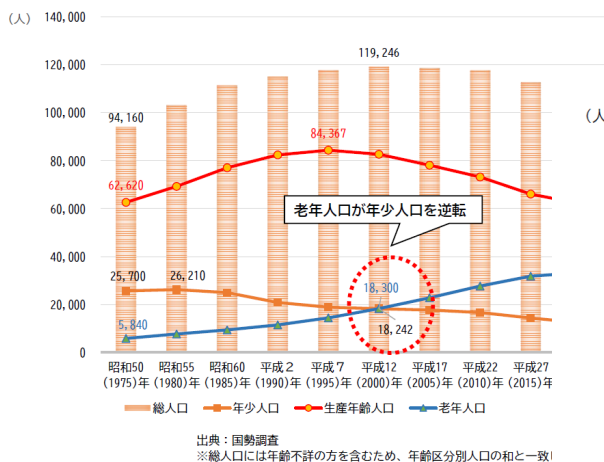
(1) 本市が抱えている課題

1) 社会面の課題

国勢調査による本市の総人口は、平成 12 年（2000 年）の 119,246 人をピークに、以降減少が続いている。平成 27 年（2015 年）と令和 2 年（2020 年）を比較した人口移動状況を見ると、平成 27 年（2015 年）の 15～24 歳および 60 歳以上の人口が、令和 2 年（2020 年）には大きく減少しており、人口減少の大きな要因の一つとなっている。

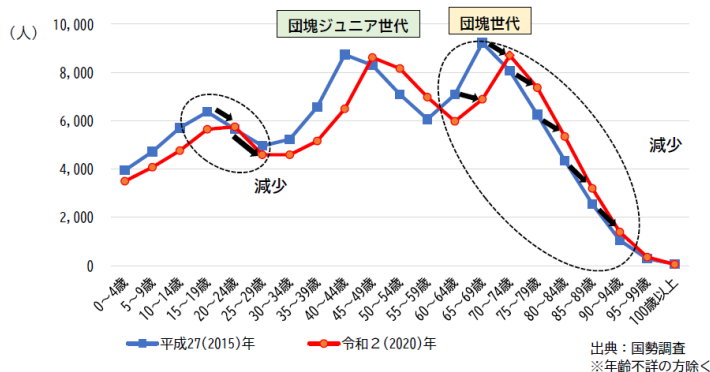
このような急速な人口構造の変化や人口減少は、経済、産業、社会保障制度といった社会全体に大きな影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの衰退や地域活力の低下、さらには税収の減少による行政サービスの低下を引き起こす懸念がある。

こうした課題に対応するため、本市では、人口減少問題を克服し、成長力を確保することを目指して、地方創生に向けた取り組みを積極的に進めている。



図表 2 羽曳野市の人口推移

出所：第2期羽曳野市まち・ひと・しごと創成総合戦略



図表 3 年齢5歳階級別人口の移動状況

2) 財政面の課題

地方自治体の財政状況は、自主財源である税収の減少に加え、国からの地方交付税や補助金の削減、さらには社会保障費の増大などにより、非常に厳しい状況にある。

高度経済成長期に集中的に整備された社会資本は、近年急速に老朽化が進行している。しかし、厳しい経済状況の中、公共施設の整備や維持管理に必要な財源を確保することは容易ではない。

本市も例外ではなく、羽曳野市本庁舎は築50年が経過し、現在、建て替え整備が進められている。庁舎の建て替えなど行政サービスの維持に関わる施設整備が優先されるため、事業規模が小さい本施設の整備に充てられる財源は非常に限られているのが現状である。

今後、公共施設の整備と維持管理を進めるにあたっては、社会経済情勢の変化や新たな課題を踏まえ、より一層効率的かつ効果的な行財政運営が求められる。それに加え、都市整備や地域経済のあり方についても総合的に検討する必要がある。

3) 民間活力の活用

多様化・複雑化する公共サービスの需要に対し、公共の力だけで対応していくには限界がある。そのため、民間にできることはできるだけ民間に委ねることを基本とし、サービス向上やコスト削減の観点から PPP、PFI、指定管理者制度の導入、外部委託及び民営化等による民間ノウハウを活用することが重要である。

公共施設の維持管理においても、民間活力により、サービス向上やコスト削減等が期待できる。施設の維持管理について、市が直接行うべきか、あるいは民間活力の導入が期待できないか等を検討し、それぞれの施設にとって最適な管理運営形態を採用する必要がある。

また、本市には、旧浅野家住宅と同種の文化財認定までは至らないものの、歴史的価値を

有する古民家が複数現存している。これらの古民家は、空き家のまま放置すれば老朽化が進み、最終的には朽ち果ててしまう。しかし、景観形成上で重要な役割を果たしているため、単に取り壊すのではなく、利活用を進めていく必要がある。

本事業をモデルケースとして、官民連携を含めた有効な活用手法や活用策の検討をしていきたい。ただし、官民連携を進めるにあたっては、事業規模が小さいことに加え、新設ではない既存施設をどのようにコントロールしていくかが大きな課題である。

(2) 上位計画との関連性

本市では、令和 3 年から令和 7 年までのまちづくりの指針となる「第 6 次羽曳野市総合基本計画 後期基本計画(以下「後期基本計画」という。)」を策定している。後期基本計画において、まちづくりの長期的な指針として、まちの将来像やまちづくりの戦略が示される中で、観光振興・都市間交流においては、『人の交流が盛んで、活気と賑わいのある魅力的なまちをめざします』と掲げ、羽曳野市の多種多様で特色のある観光資源を有効に活用するとともに、観光客を受け入れるための環境整備や新たな観光資源の創出、観光振興を推進する仕組みづくりなどの方向性を記している。

また、地域社会の課題解決に向けた取り組みを加速化・深化させるため、令和 5 年 3 月に「第 2 期羽曳野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。第 2 期総合戦略の基本目標として、『地域ブランド力 を向上させる資源の発掘・整備による地域経済の発展』や『地域の活性化・賑わいの創出による都市魅力と地域愛の向上』の推進を挙げている。

その他、本事業を進めるにあたり、以下の上位計画、関連計画との整合性を図る。

上位・関連計画	概要
第 6 次羽曳野市総合基本計画 (令和 3 年 3 月(後期))	まちづくりの長期的な指針として、まちの将来像である「ひと、自然、歴史文化を育み 笑顔輝く はびきの ～みんなでつくる だれもが住みたいまち～」の実現に向けて、各種まちづくりを総合的に推進することを目的として定めた計画。
第 2 期羽曳野市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和 5 年 3 月改訂)	人口減少社会に適切に対応し、まちの発展を支えていくため、「はびきの」ならではの自然や歴史・文化的な地域特有の資源を活用し、賑わいと交流を創出するとともに、住み心地の良い魅力あふれるまちを創出し、「訪れてみたい」、「住んでみたい」、「ずっと住み続けたい」まちとして、持続的に発展させることを目的として定めた計画。 社会情勢の変化や国・大阪府の動向とこれまでの間に実施してきた取り組みの成果や課題を踏まえ改訂。
大阪はびきの観光プロモート戦略(平成 30 年 2 月)	交流人口の増加と地域経済の持続的な発展が構築できるように、観光地としての魅力の向上、羽曳野市の賑わい創出と住み心地の良いまちの創成を目指している。

羽曳野市都市計画マスタープラン(令和 3 年 12 月)	都市計画法に基づき、都市計画に関する基本的な方針として、第 6 次羽曳野市総合基本計画や、南部大阪都市計画区域マスタープランの示す都市像との整合性、一体性の確保を行い新たな社会経済情勢へ対応するとともに、市民・事業者等との協働による円滑な施策展開を推進することを目的として定めた計画。
羽曳野市景観計画(平成 26 年 10 月)	「羽曳野市特有の景観資源を活かした良好な景観の形成」と「世界文化遺産登録に向けた取り組みのさらなる推進」を図ることを目的として、景観法に基づいて定めた計画。
史跡古市古墳群整備基本計画(第 1 次)(平成 30 年 3 月)	古墳群の一体的な整備に必要な基本的事項について方針を定め、史跡の本質的価値の継承と魅力あるまちづくりに資することを目的として定めた計画。
羽曳野市バリアフリー基本構想(平成 21 年 3 月)	高齢者や障害者をはじめ、誰もが安全・安心で快適な日常生活を営むことができるよう、公共交通機関や歩行空間の移動の円滑化、公共施設をはじめとする施設のバリアフリー化を推進するため、行政はもとより市民や関係機関が連携、協力を図りながら、高齢者や障害者をはじめ、あらゆる人が暮らしやすいまちづくりの実現に向けた取り組みを進めることを目的として定めた計画。
羽曳野市公共施設等総合管理計画(令和 3 年 3 月)	人口減少による公共施設等の利用需要の変化、更新時期の集中や更新費用の増大などに対応し、公共施設等の最適な配置を実現することを目的として定めた計画。
羽曳野市地域防災計画(令和 2 年 3 月)	羽曳野市の地域に係る防災（災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興対策）に関し、市及び市の区域内の公共的団体その他防災上重要な施設の管理者等が処理すべき事務又は業務の大綱及び住民の役割等を定め、防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、もって本市の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的として定めた計画。

図表 4 上位計画・関連計画

(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

世界遺産に登録された古墳群に囲まれ、さらに日本遺産に登録された日本最古の官道である竹内街道に面した敷地に建つ旧浅野家住宅は、2018 年に市が取得後、老朽化が進んでいた施設を解体撤去し、主屋と長屋門、酒造の作業場として利用されていたミセ東を改修し、観光拠点として利活用することを目的として、2022 年度に基本計画の策定と設計者の選定を実施し、2023 年度からは基本設計を開始した。

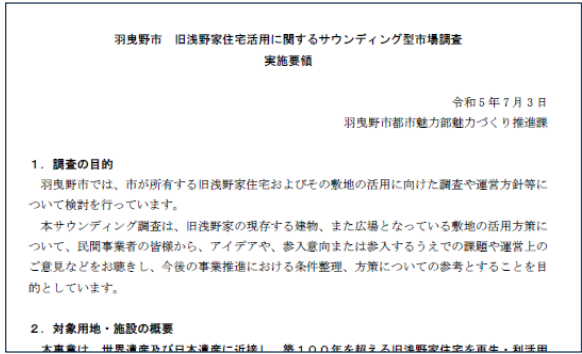
本事業は、第 2 期羽曳野市まち・ひと・しごと創生総合戦略における取り組みの一つとし

て伝統的な河内町家を観光拠点及び地域交流拠点として整備することを目標としており、現在までの検討経緯は以下となる。

年度	検討経緯
2022 年度	既存建物調査、基本構想・基本計画の策定及び住民ワークショップ（WS）の開催
2023 年度	住民 WS と事業者サウンディングの開催及び設計者選定と基本設計の実施
2024 年度	実施設計の実施と本調査実施及び長屋門・蔵の工事
2025 年度	ミセ東と広場の工事

図表 5 これまでの検討経緯

2023 年度（令和 5 年度）に実施したオープン型ヒアリングでは、すでに地域の事業者 2 社から検討可能性についての打診を受けている。本調査では、さらに事業候補者を増やすことを目指すとともに、これら 2 社をはじめ、地域事情に精通した事業者を中心に、市、観光局、民間事業者が有機的に連携する体制の構築を目指し、サウンディング調査を実施した。観光産業を基軸としながら、地域や防災面におけるさまざまな課題の解決および発展に寄与する、先導的な施設を目指している。



図表 7 事業者サウンディングの公募



図表 7 だんじり祭ワークショップ

（４） 当該事業の発案経緯

本市にはかつて、江戸時代の両替商であった「銀屋」という大型古民家が存在していた。しかし、この建物は売却され、2001 年に解体、跡地は建売住宅となった。歴史的価値を有する建築物は、観光・産業・交流の促進において重要な要素である。そのため、建築物を保存し活用することが地域の発展に寄与すると考えられる。

本市では、このような歴史的建築物の消失を重く受け止め、日本遺産となった竹内街道沿いに隣接している歴史的価値の高い家屋である旧浅野家住宅を観光、移住、交流の拠点として再生するため、平成 28 年度（2016 年度）より、当該建築物等の取得に向けた調整を進めた。また、平成 30 年度（2018 年度）に策定した地域再生計画が内閣総理大臣により認定さ

れたことを契機に、同年 11 月に土地の取得及び建物の寄贈を受けた。

旧浅野家住宅は、白鳥陵古墳と峯ヶ塚古墳の間に位置し、竹内街道に隣接したロケーションにあることから、羽曳野版DMOの活動拠点として整備を図ることとし、令和 2 年度（2020 年度）から順次整備を行う予定であった。

当初の計画では、令和 2 年（2020 年）7 月末までに老朽化した建物の撤去工事を完了し、その後、既存建築物の改修や新築工事等の整備を行う予定であった。

しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により、整備スケジュールの見直しを余儀なくされた。老朽化して危険度が高い建物を撤去するなどの安全確保を図った上で、一旦整備を休止し、今後の施設整備のあり方等について再検討することとなった。

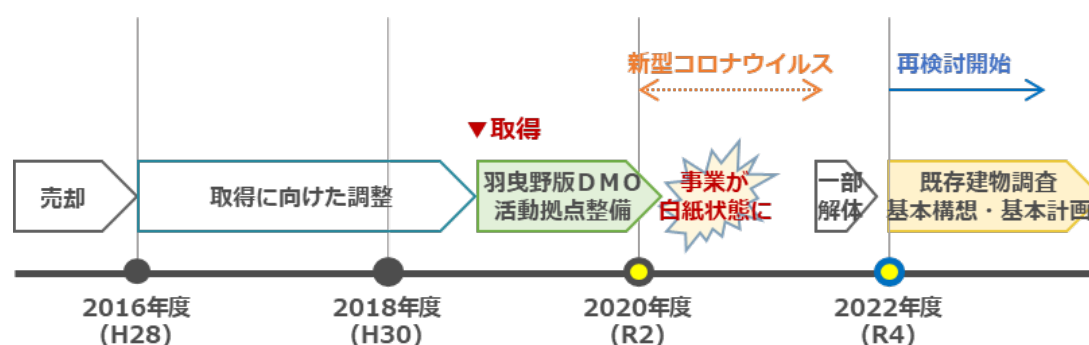


図 8 当該事業開始までの流れ

(5) 当該事業の必要性

1) 当該建物の必要性

旧浅野家住宅の必要性については、以下の 4 点が挙げられる。

① 歴史的価値と規模

天保 3 年（1832 年）に建築された部分が残されており、羽曳野市史にも記載されている市域最大規模の建物である。また、江戸時代から羽曳野の地で営まれてきたその歴史は、後世に継承すべき重要な文化的遺産である。



図表 9 旧浅野家住宅の外観（竹内街道から）



図表 10 古墳群との位置関係

③ 利便性と交流機能

本市の玄関口である古市駅近郊に位置している。このため、多くの人々に歴史的価値を広く知ってもらいながら、交流を促進する場として活用できる。また、市外からの観光客を呼び込むとともに、地域ネットワークの拠点として賑わいを創出する役割を果たすことが期待される。

④ 防災拠点としての活用可能性

当該エリアは古くからの住宅街であり、建物が密集している。当該敷地は広場を設けることが可能であり、地域の防災拠点としても利用できる。このような機能を持つことで、地域住民の安全に貢献する施設となる。

2) 先導性・汎用性

本事業は、文化財指定までに至らず維持管理費が捻出できずに解体されてしまう多くの伝統的建築物を、民間事業者の参画によって積極的に利活用するものである。この取り組みは、特に伝統的建築物が多く残る関西において高い汎用性を持つといえる。

また、本事業は単なる観光拠点としての利活用にとどまらず、地域の文化的行事である「だんじり祭」の拠点としての活用や、密集住宅地に対する防災広場としての役割、高齢化が進む周辺地域の住民同士の交流の場としての利用など、地域の多様な課題解決に寄与することを目指している。このように、観光資源としての活用と地域課題の解決を両立させる点において、本事業は先導的な取り組みであるといえる。

3) 実現可能性

本事業を地域の活動拠点とするため、周辺住民へのヒアリングは既に複数回実施している。民間事業者の参画を促すための事業者ヒアリングも実施済みであり、本調査の開始前の段階で 2 社が興味を示している。本事業を次のフェーズへ進めるためには、周辺住民への追加のヒアリングや事業者ヒアリングのさらなる実施が必要である。また、周辺住民や事業者と協力し、試験的に実施するテストイベントなどを通じて、地域の理解と期待を高めることが重要である。これらの取り組みによって、本施設の官民連携での実現可能性がさらに高まり、事業の成功につながると考えている。

4) 有効性

本事業が実現することで、本市の観光促進や経済の活性化が期待されるだけでなく、防災拠点としての機能を兼ね備えることにより、地域の安全・安心の確保や課題解決にもつながると考える。さらに、民間事業者による収益事業が軌道に乗ることで、事業が自立し、継続的かつ発展的な取り組みとなる可能性がある。このように、長期間にわたり安定した事業運営が可能になる点で、本事業の有効性は高いといえる。

本事業は、観光活性、地域活性、防災拠点という 3 つの目標をあえて掲げることで、発展的かつ安定的な事業運営を目指している。この取り組みを通じて、魅力ある地域づくりを実現し、有効性の高い事業へと発展させることを目標としている。

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業における庁内の検討体制は、以下の表に示すとおりである。

担当部署である魅力づくり推進課は、まちの魅力向上や観光施設・拠点に関する業務を所管しており、本事業に必要な検討を迅速に進めることが可能である。また、その他の検討が必要な事項については、随時関係部署に確認を行いながら進めている。

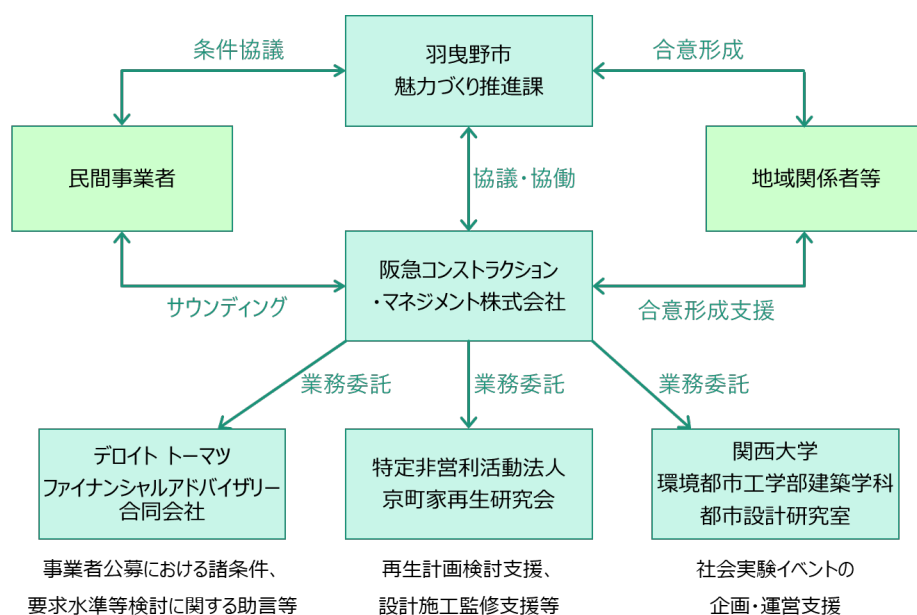
担当部署	都市魅力部 魅力づくり推進課
担当部長	都市魅力部長
担当者	課長（1名）、主幹（2名）、主任（1名） ※担当者は全て兼務
関係部署	①施設整備関連：文化財・世界遺産室
	②法令関連：建築指導課、都市計画課、文化財・世界遺産室
	③施設管理関係：行政改革課、管財用地課

図表 11 庁内検討体制

(2) 民間の関係者との協力体制

技術系職員の人材不足や、各種プロジェクト推進に必要な経験・知識の不足に加え、入札不調や参加者確保といった発注課題への対応が課題となっている。このような状況を踏まえ、本事業では CM 方式を導入し、効率的かつ効果的な事業推進を図っている。

民間関係者との協力体制については、以下の図に示すとおりである。

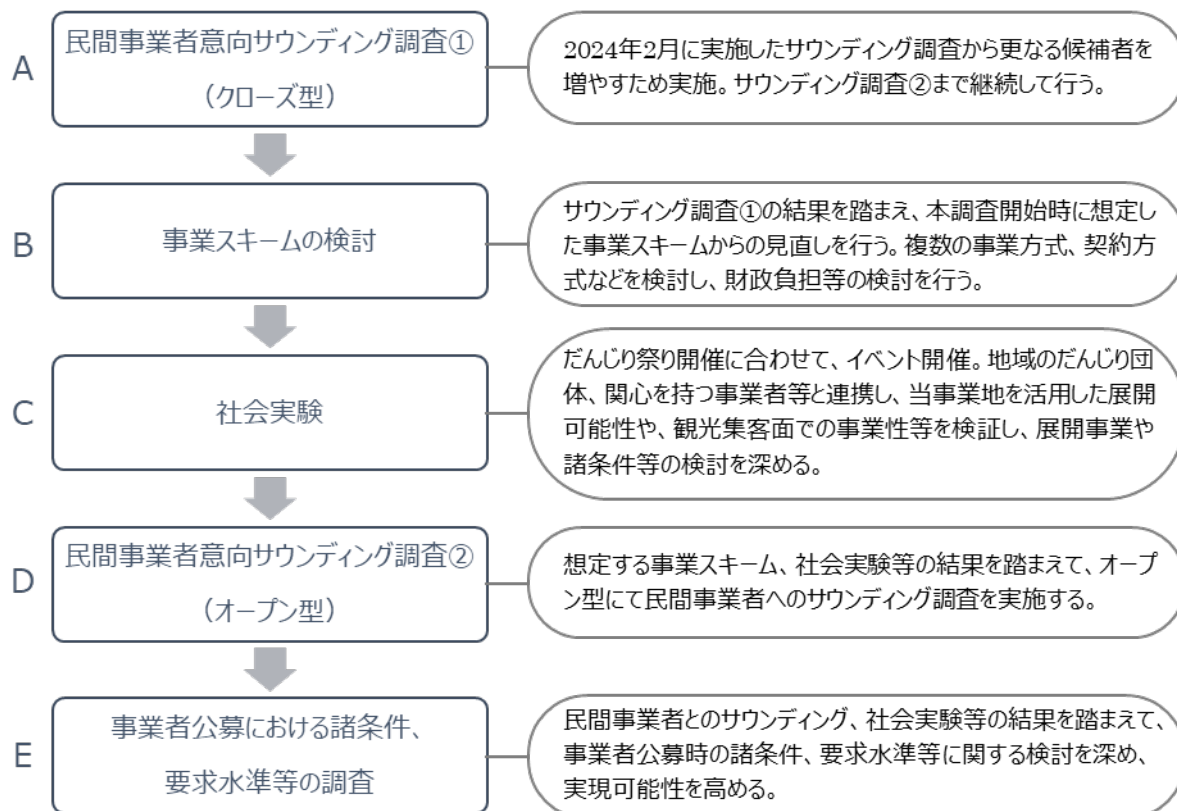


図表 12 民間関係者との協力体制

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査は、以下に示すフロー図にて実施した。



図表 13 本調査のフロー図

A：民間事業者意向サウンディング調査①（クローズ型）

本事業では、当市の観光スポット案内や情報発信、さらには南河内全体を視野にいれた観光事業を担う一般財団法人大阪はびきの観光局（以下「観光局」という）と連携し、観光客向けの河内文化体験の提供、周辺住民の交流を促進するサービスの提供、そして施設全体の運営管理を担う最適な民間事業者を選定し、その実施体制を構築することが必要である。

そのために、まずは事業者へのサウンディング調査を実施した。2024年2月に実施したオープン型サウンディング調査では、事業受託候補者は2社に留まったが、さらなる候補者を増やし、多様な事業提案を受けることで、より最適な事業内容とその実施体制を検討すべきであった。

B：事業スキームの検討

民間事業者へのサウンディング調査の結果、施設全体を統括して運営を担う事業者

候補が複数社現れた。これを受けて、当初想定していたスキームから見直しを行った。

C：社会実験

事業の効果を高めるため、サウンディング調査対象事業者の協力を得て、現地での社会実験やテストイベントを実施した。だんじり祭との連携イベントなどを通じて、地域住民や観光客の反応を収集し、事業内容の具体化を検討した。

D：民間事業者意向サウンディング調査②（オープン型）

事業スキームの見直しや社会実験結果をふまえ、さらなる意見を収集するため、再度サウンディング調査を実施した。

E：事業者公募における諸条件、要求水準等の調査

これらのサウンディング調査、ワークショップ（WS）、意見交換会、社会実験やテストイベントの結果を基に、公募における諸条件や要求水準の検討を行った。また、長屋門・ミセ東・広場の設計内容を調整し、事業内容や事業体制に即した最適な施設整備を実現するための調整を行った。

3. 前提条件の整理

3-1 対象施設及び対象地の概要

(1) 対象施設の状況

1) 立地について

① 位置

- ・令和元年（2019 年）7 月に世界遺産登録された「百舌鳥・古市古墳群」の構成資産である白鳥陵古墳と峯ヶ塚古墳の間に位置する。
- ・平成 29 年（2017 年）4 月に日本遺産に認定された「竹内街道」に接道している。
- ・江戸時代における軽墓村（現軽里）の中心部に位置している。このことは、その当時の所有者が、村の年寄を務めていたこと等によるものと考えられる。¹



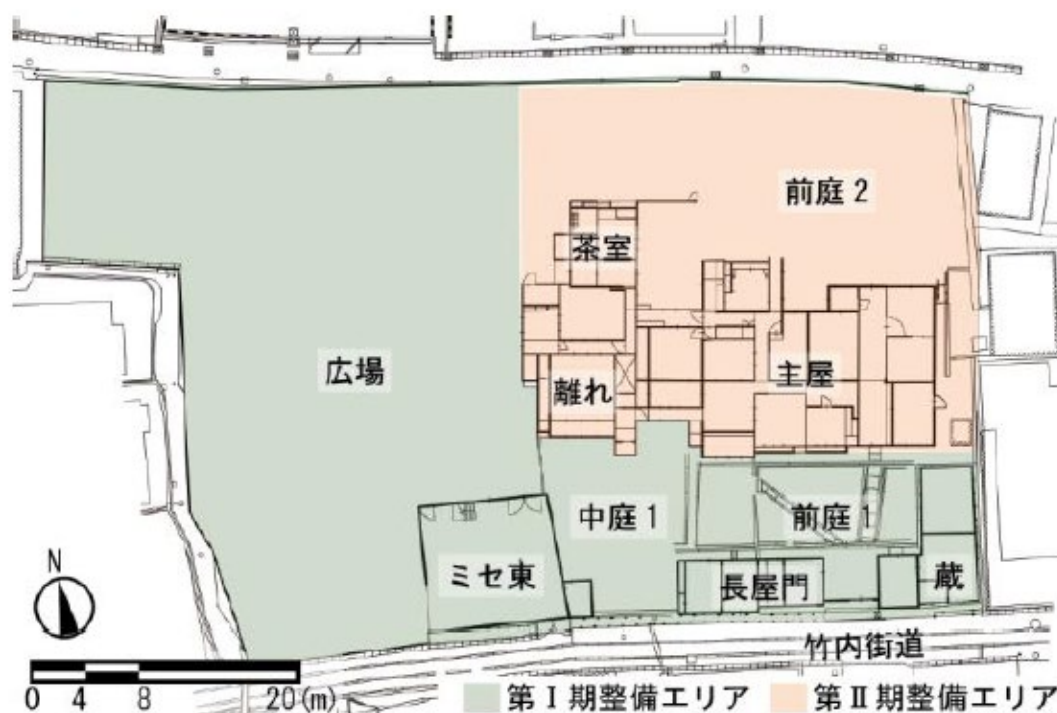
図表 14 施設位置図

② 敷地及び建物概要

- ・敷地場所（地名地番）：大阪府羽曳野市軽里 3 丁目 530 番 2、503 番 4、504 番 3
（住居表示）：大阪府羽曳野市軽里 3 丁目 6 番 5 号
- ・交通情報：近鉄南大阪線 「古市駅」下車、徒歩 10 分
- ・敷地面積：2,636.91 m²
- ・建築面積：614.583 m²
- ・延床面積：649.337 m²
- ・地域・地区用途地域：第 1 種中高層専用住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
景観地区（古墳群周辺地区）

¹ 羽曳野市市史編纂室編 青山賢信『紀要 羽曳野史 羽曳野市の神社・寺院・民家』羽曳野市史編纂室，平成 11 年，p. 218

- ・建蔽率・容積率：建建蔽率 22.77%、容積率 23.45%
- ・主体構造：木造伝統工法
- ・財政負担平準化のため、本事業は第Ⅰ期と第Ⅱ期に分けて整備を行う。



図表 15 敷地配置図

	建物名称	階数	建築面積	床面積		
				1階	2階	延べ
第Ⅱ期	主屋	地上1階(ツシ2階)	298.452 ㎡	298.452 ㎡	- ㎡	298.452 ㎡
	茶室	地上2階	38.022 ㎡	38.022 ㎡	23.323 ㎡	61.345 ㎡
	離れ	地上1階	48.546 ㎡	48.546 ㎡	- ㎡	48.546 ㎡
	検査室	地上1階	16.942 ㎡	16.942 ㎡	- ㎡	16.942 ㎡
第Ⅰ期	長屋門・蔵	地上1階	115.423 ㎡	115.423 ㎡	- ㎡	115.423 ㎡
	ミセ東	地上2階	97.198 ㎡	97.198 ㎡	11.431 ㎡	108.629 ㎡
延床面積 合計						649.337 ㎡

図表 16 施設面積

2) 建物の概要について

① 建物全体について

旧浅野家住宅は、江戸時代から油絞業が営まれていた建物であり、明治時代には酒造業に転じるために酒蔵の建築が行われた。時代の変遷とともに増改築が繰り返されているものの、主屋や長屋門などには江戸時代の伝統的な建築様式がいまだに残されている。

この建物は、当時の建築技術によって建てられたものであり、長い年月を経て現在に至るまで地域の景観を構成する上で非常に重要な要素となっている。

② 保存する建築物について

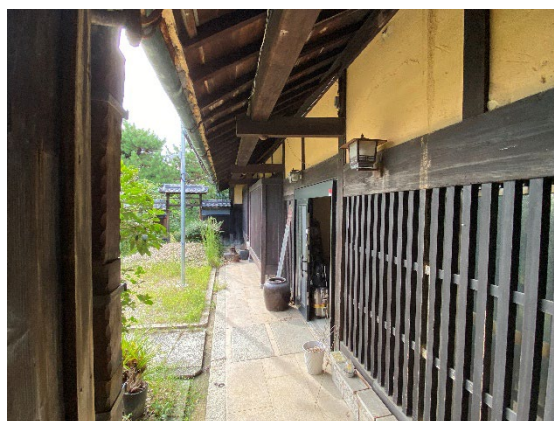
本市発行の「紀要 羽曳野史 羽曳野市の神社・寺院・民家」²に旧浅野家住宅についての記載がある。羽曳野史によると、旧浅野家住宅は「市域で最大規模に属する屋敷地を有している」とされている。

主屋は明治7年（1874年）に建築されたものであり、同時期に酒造業を営むために建て替えられたとされている。その建物は切妻造、棧瓦葺（前面庇のみ本瓦葺）であり、煙抜きの小屋根を備えている。また、改築以前は草葺であったと記録されている。さらに、主屋には江戸時代から明治時代まで主流であった書院造の座敷や茶室などが設けられており、当時の風情を色濃く残している。

長屋門については、「桁行九間（約16m）、梁行二間（約3.6m）」と記されており、「門の左手には下男部屋があり、その表を二・五間（約4.5m）にわたって太い格子構えとした造りは珍しい」とされている。



■主屋 外観



■主屋 外観



■主屋 内観 玄関土間



■ミセ東 内観

図表 17 旧浅野家住宅の写真

² 羽曳野市市史編纂室編 青山賢信『紀要 羽曳野史 羽曳野市の神社・寺院・民家』羽曳野市史編纂室，平成11年，p.218～p.220

3) 旧浅野家住宅の課題について

① 建物の老朽化

平成 15 年（2003 年）に酒造業が廃業されて以降、酒蔵・麹蔵・作業場・ミセ西については長期間にわたり手入れが行われない状態が続いていた。このため、建物の内外装や設備などの老朽化が進行していた。

安全性を確保するため、令和 2 年（2020 年）に北側部分の建物を撤去する措置が取られた。

しかし、現存する建物にも以下のような老朽化が確認されている。

- 屋根や窓面からの雨漏り、外壁の剥離が発生している。
- 床のたわみや壁、床の仕上材部分にひび割れや剥がれが見られる。
- 電気配線が古く、漏電の危険性が高いことが確認されている。

このような現状から、今後の利活用に向けて適切な修繕や改修が必要である。



■ミセ東 外観（竹内街道から）



■長屋門 外観（竹内街道から）



■敷地西側部分



■敷地北側 土塀



■主屋 内観 玄関土間

図表 18 老朽化した旧浅野家住宅

② 耐震性能

当該建物は、伝統的な木造建築であり、歴史的および工法的な価値を持つ後世に残すべき建築物である。

旧浅野家住宅は伝統工法によって建てられており、在来工法のように「硬さと強さ」で

地震に耐える構造ではなく、「柔軟性と粘り強さ」で地震に耐える構造となっている。そのため、現在認められている耐震基準を満たしていないことから、このような建物の特性に適した耐震改修を施すことが必要である。

③ バリアフリーへの対応

観光および交流の拠点として、多くの地域住民や観光客が訪れる場所とするためには、障害のある人や高齢者を含むすべての人が快適に利用できる環境づくりが求められる。そのため、施設のバリアフリー化を進め、誰もが親しみやすい空間を整備する必要がある。

④ アクセス

周辺道路幅が狭く、駐車スペースも限られていることから、アクセス及び施設への出入りに課題がある。

⑤ 維持管理費

観光スポットの拠点となることが求められているが、維持管理に通常以上の費用がかかる伝統的な建築物を市の財政だけで支えることには限界がある。

3-2 施設機能の検討

(1) 地域住民や関係者のニーズ等の整理

施設の整備を市民の積極的な参加を得ずに進めた場合、市民の関心が高まらず、愛着を持ってもらえない施設となり、竣工後も利用率の低い施設になってしまう懸念がある。当該施設は観光スポットの拠点としても機能させることを目指しているが、観光客を温かく迎え入れる施設とするためには、市民や地域住民による施設への愛着と、地域住民が主体となった賑わいづくりが不可欠である。

旧浅野家住宅は、これまで市民・地域住民の認知度が低かったこともあり、事業の周知や竣工後の利用率向上を目的として、2022 年度から 2023 年度にかけてワークショップと社会実験をそれぞれ 2 回実施した。これらの取り組みを通じて、施設の利活用や使い方に関する具体的な意見を収集した。ワークショップで挙げられた意見やアイデアは、「学び・芸術/運動/憩い/飲食/その他」に分類し整理した。

これらのワークショップでの意見を基に、当該施設の広場部分で実現可能なアイデアを抽出し、本調査における社会実験で試行した。その結果、さらなる意見を募ることができ、施設の具体的な利用方法や運営の方向性を検討するための貴重なデータを得ることができた。

ワークショップの概要や意見は下表のとおりである。

市民WS		中学生WS		
名称	みんなの居場所づくり 意見交換会	みんなの居場所づくり ワークショップ		
日時	2023年3月21日(火・祝日)	2023年7月11日(火)		
時間	13:30~17:00	14:00~17:15		
場所	旧浅野家住宅 羽曳野市役所内会議室	旧浅野家住宅 峰塚中学校図書室		
主催	羽曳野市役所魅力づくり推進課			
協力	阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 京町家再生研究会 関西大学都市設計研究室			
対象者	周辺住民(事前申し込み制)	峰塚中学校生徒(事前申し込み制)		
参加人数	地域住民10名+関係者12名	中学生35名+関係者16名		
実施内容	現地見学会・意見交換会	現地見学会・意見交換会・茶話会		
現地見学会	1. 現地見学会 2. 旧浅野家住宅から市役所へ移動	1. 中学校から旧浅野家住宅へ移動 2. 現地見学会 3. 旧浅野家住宅から中学校へ移動		
意見交換会	1. 現地見学会の感想を述べあう 2. 感想を付箋に記入し、図面上に貼付する 3. 旧浅野家住宅の未来について、意見を聞き、図面上に貼付する 4. 必要に応じて模型に旗立てする 5. 各班で発表	1. 現地見学会の感想を述べあう 2. 感想を元にアイデアを引き出す 3. 引き出したアイデアの中から、深掘りできそうなものをファシリテーターが判断し、各班のテーマとする 4. 決定したテーマに対して、それをいつ、どこで、どのようにするのかなどを深掘りし、図面上にアイデアを自由に記入する 5. 必要に応じて模型を確認する 6. 各班で発表		
茶話会		アンケートの配布と記入		
当日の記録	市民WS：現地見学会 	中学生WS：現地見学会 		
	市民WS：意見交換会 	中学生WS：意見交換会 		
コメント抜粋	ステージが設置される	イ	ゲストを呼んで演奏会	イ
	フェスが行われる	イ	ダンススタジオを設置	イ
	屋台を並べてお祭りをする	イ	体験イベントの開催	イ
	トイレを設置する	防	トイレを置く	防
	緊急車両が入れるようにする	防	裸足で走れる人工芝生	設
	芝生にする	設	キッチンカーで買って食べる	食
	雨天時、屋根がかかる	設	屋根とその下の飲食スペース	食
	だんじりを置く	祭	BBQをする	食
	祭りの日の昼休憩で使う	祭	広場でだんじりを見る	祭

カテゴリ凡例) イ=イベント 防=防災 設=設え 食=飲食 祭=だんじり祭り

カテゴリ凡例) イ=イベント 防=防災 設=設え 食=飲食 祭=だんじり祭り

出典：大崎百夏，修士論文『住民参画による地域資源としての木造建築とそれに伴う広場の利活用計画に関する研究—羽曳野市旧浅野家住宅を事例として—』

図表 19 ワークショップの内容 (2 回分)

(2) 施設機能等の整理

令和 5 年 3 月に策定された基本構想では、旧浅野家住宅の現状と課題、上位および関連計画の内容を踏まえ、施設整備の基本理念を以下のように定めている。

基本理念

「世界遺産・日本遺産に近接した立地を最大限活かした観光・交流拠点」

また、基本方針としては以下の内容を掲げている。

- ✧ 基本理念の実現のため、旧浅野家住宅の歴史とあわせて「世界遺産と日本遺産のあるまち」羽曳野の魅力を発信できるよう、現状の建物を可能な限り保存しながら、市民、地域の方々や来訪者が新たに出会い、交流が生まれる取り組みや、多世代が集える空間づくりを行います。

この基本構想・基本計画を踏まえた施設整備方針を以下のとおり定めている。

1) 保存活用方針

① 保存活用の目標

当該建物は昭和 25 年（1950 年）以前に建てられた既存不適格建築物であり、現代の建築基準とは異なる木造伝統工法で建築されている。また、建物を構成する主な素材として、木、土、石が使用され、屋根には粘土瓦、建具には紙を用いるなど、伝統的な素材で作られている。伝統工法および伝統的な素材を用いた改修を基本とし、建物の来歴をたどることで、最も魅力的な姿を維持していた段階に戻すことを目指す。

② 保存活用の方針

建物の活用にあたっては、当初より残る優れた景観や意匠などの主要な部分を中心に、確実な保存・保全を図る。さらに、本市の歴史と新たな文化を発信できる場として、安全性を担保した上で適切に活用する。

2) 施設整備方針

新たな観光・交流拠点の実現を目指し、以下の 3 つの場を整備する。

① 観光情報等の発信の場

本市の観光情報発信の場として、市内の観光資源やイベントの情報等の発信を行い、来訪者や市民が知りたい情報を適切に提供できるような場所を目指す。

② 市民の交流の場

子どもからお年寄りまで、誰もが気軽に立ち寄り、憩える場を整備する。また、羽曳野市への誇りを感じ、いつまでも住み続けたいと思えるような場所を目指す。

③ 歴史遺産学習の場

世界遺産や日本遺産に近接する立地を生かし、郷土資料の展示や伝統的建造物を通じて、昔の暮らしを学べる場を提供する。また、先人たちが歩んだ歴史や培った知恵を次世代へ継承することを目指す。

4. 本調査での実施内容

4-1 民間事業者意向サウンディング調査①

(1) これまでのサウンディング調査

本調査までに3回サウンディング調査を実施している。実施概要は以下のとおりである。

No.	時期	サウンディング方式	サウンディング数	概要
I	2022年 9月～11月	クローズ方式 (意見徴収)	11社	地元企業だけでなく全国展開している企業にもサウンディングを実施した。
II	2023年 7月～9月	オープン方式	0社	商工会議所等にも周知依頼をおこなったが参加企業はなかった。
III	2024年 1月～2月	オープン方式	2社	非常に参画意欲の強い地元企業2社からの参加があった。

図表 20 これまでのサウンディング調査

I 基本構想における事業方針を策定するにあたり、活用可能性について民間企業からの意見を聴取することを目的にサウンディング調査を実施した。この調査では、活用や連携に関する具体的な意見を収集することを目指した。限られた時間の中で短期間かつ効率的に実施するため、任意参加による意見聴取の形式を採用した。対象は、宿泊業、飲食業、その他金融機関などの関連企業をカテゴリごとに分け、地元企業に加え、全国規模で展開する企業にも声をかけた。結果として、計11社を対象に調査を実施した。

【結果】 イベント利用など、民間活用の可能性については一定の声があったものの、特に全国規模で展開する企業からは、本事業敷地のみでの展開について否定的な意見が見られた。周辺エリアや複数の敷地を含めたブランディングや展開の必要性を求める意見が多く寄せられた。

II 建物や敷地の活用方策について、アイデアや参入意向、参入にあたっての課題、運営上の意見を求めた。市のホームページだけでなく、市の商工会議所を通じても告知を行ったが、サウンディング調査への参加企業は0社であった。

III 前回のオープン方式では参加企業がなかったため、市のホームページに加え、PR TIMES などを活用して幅広く告知を行った。

【結果】長屋門およびミセ東については、それぞれ1社ずつ非常に参画意欲の高い事業者から意見が寄せられた。しかし、統括事業者や主屋に関しては積極的な意見は見受けられなかった。今回参加のあった2社とは、引き続き意見交換を行う。

(2) 民間事業者意向サウンディング調査①

これまで3回実施したサウンディング調査の結果をふまえ、さらなる候補者を増やし多様な事業提案を受けるため、クローズ型にてサウンディング調査①を実施した。

1) 実施概要

本施設を観光の拠点とするためには、民間事業者の参画が不可欠である。そのため、アイデアや参入意向、参入時の課題、運営上の意見などを収集し、今後の事業推進における条件整理や方策の検討に役立てることを目的に、これまでの調査内容をふまえ、民間事業者意向サウンディング調査①を実施した。その結果、複数の事業者から興味・関心があるとの回答を得た。サウンディング調査の実施概要は以下のとおりである。

① サウンディング目的

旧浅野家の現存する建物および広場となっている敷地の活用方策について、民間事業者からアイデアや参入意向、参入の際の課題、運営上の意見などを収集し、今後の事業推進における条件整理や方策の検討に役立てることを目的とした。

② サウンディング項目

- 旧浅野家住宅の市場性の有無
- 活用アイデアに関する提案
 - ・旧浅野家住宅で実施可能な民間機能(事業)についての提案
 - ・主屋の活用方法等に関する提案
- 想定される民間収益事業について、
 - ・施設の整備から管理運営まで独立採算での事業運営が可能か、または市が整備した施設にテナントとして入居が可能か
 - ・実現可能な前提条件等の提案。
- 事業実施に当たり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項

③ サウンディングの概要

- スケジュール
 - ・令和6年6月5日(水)～令和6年10月24日(木)
- サウンディング事業者数
 - ・クローズ方式：11社

2) 調査結果概要

各サウンディング項目について、民間事業者から以下意見が寄せられた。

- **事業の用途**

以下内容で主屋の活用についての提案があった。

- ・主屋：飲食店（そば打ち、ピザ作り）、観光文化体験（インバウンド層へのツアー）、小規模多機能型居宅介護

- **公共側の費用負担**

多くの事業者が、公共側での費用負担を望む意見を示した。具体的には、A 工事（本体工事）は公共側が負担し、C 工事（内装工事など）は事業者が負担する形が望ましいとの回答が多かった。

- **事業参画の可能性**

公募を実施した場合、以下の 3 つの用途で事業者の参画可能性があると考えられる。

- ①飲食店
- ②観光文化体験
- ③小規模多機能型居宅介護

特に、③小規模多機能型居宅介護の事業者は非常に参画意欲が高く、提案書の提出もあった。

- **統括事業者について**

サウンディングの結果、2 社から統括事業者としての興味・関心があるとの回答があった。

- ・地元商業施設運営者：自社施設との相互集客を目的としており、地域として協力する意向を示した。今後、契約スキーム案などを提示し協議を進める予定。
- ・地元企業共同体：飲食店での利活用案を提示。部分的にテナントを入れるのではなく、施設全体を活用して集客可能な施設とする提案があった。引き続き意見調整中。

3) 示唆・可能性

サウンディング調査の結果を踏まえ、以下の示唆が得られた。今後、旧浅野家住宅の活用方策を検討する際には、これらの可能性を具体化し、事業者や地域住民との協働を進めることが重要である。

①多様な活用の可能性

主屋に関して、飲食店、観光文化体験、小規模多機能型居宅介護といった多様な用途が提案されており、多目的に活用できる可能性が示唆される。特に観光文化体験は、インバウンド層をターゲットとしたアイデアであり、地域の観光資源としての発展性が期

待できる。

また、小規模多機能型居宅介護に関しては、事業者から非常に高い参画意欲が示されており、地域福祉の向上にも繋がる可能性がある。高齢化が進展する中で、地域に根差した古民家を改修した建物を福祉施設として活用することは新しい試みでもあり、地域密着型の需要を満たす有効な手段となり得る。

②地元企業の積極的な関与

地元商業施設運営者および地元企業共同体が統括事業者としての興味を示していることは、地域全体の相乗効果や持続可能な運営の可能性を高める要素である。特に、地元企業共同体が提案する「施設全体を活用し集客可能な施設とする」というアイデアは、地域活性化や長期的な経済効果をもたらす可能性が高いと考えられる。

③公共側の費用負担に関する条件整理の必要性

多くの事業者が、公共側で本体工事（A 工事）の費用負担を希望しており、本体工事を市が担うことで事業者の参画意欲を高められる可能性がある。一方で、公共側が負担する範囲や条件を明確にする必要があり、事業者との協働を進める上での重要なポイントとなる。

④契約スキームの具体化の必要性

統括事業者として関心を持つ事業者との協議を進めるためには、契約スキーム案の具体化が不可欠である。特に、地元商業施設運営者が自社施設との相互集客を目的としていることから、地域全体の経済効果を高めるような包括的なスキームを検討する必要がある。また、民間事業者が収益性を確保できるよう、自由度の高いスキームを設計することが求められる。

⑤地域住民と観光客の双方を対象とした施設の可能性

提案された用途には、地域住民向け（小規模多機能型居宅介護、飲食店）と観光客向け（観光文化体験、飲食店）の両方が含まれる。このことから、地域住民の日常生活を支えると同時に観光客を呼び込むハイブリッド型の施設として運営できる可能性がある。

4-2 事業手法・スキームの整理

(1) 官民連携事業手法の導入必要性の明確化

1) 民間活用を導入する目的

本事業における民間活用の導入目的は以下のとおりである。

①市が所有する古民家の有効活用と保存

- ・歴史的・文化的価値の高い古民家を適切に保存・活用するため、民間事業者が有する運営や維持管理に関するノウハウを最大限活用する。

- ・老朽化や維持管理の課題を、行政だけでなく民間の力を借りて解決する。

②賑わい創出及び地域活性化の促進

- ・古民家を活用し、民間事業者が事業を展開することで、地域に賑わいを生み出す。
- ・地域資源としての古民家を活用し、地域ブランドの向上を図る。
- ・地元住民や観光客にとって魅力的なコンテンツ提供することで、地域の魅力を高める。

③持続可能な運営体制の構築

- ・行政の限られた予算や人的リソースを補完するため、収益性のある運営を実現可能な民間事業者を活用する。
- ・長期的な視点で古民家の維持管理を可能にするため、安定した運営体制を目指す。
- ・民間事業者の自由な発想や専門性を取り入れることで、施設に新たな魅力や価値を付加する。

④市民参加と地域協働の促進

- ・民間事業者による運営を通じ、市民や地域住民との協働を促進し、地域コミュニティの強化につなげる。

2) 期待される効果

本事業における民間活用の導入による期待効果は以下のとおりである。

①古民家の保存・再生

- ・民間の資金や技術を活用することで、古民家の適切な修繕や再生を実現し、歴史的な価値を維持しながら継続的に利用することが可能となる。
- ・古民家を活用することで、地域の伝統文化や歴史を保存・発信し、次世代への文化継承を図るとともに、その価値を国内外に広めることができる。

②地域経済の活性化

- ・古民家を活用した観光や商業活動（飲食店、体験型プログラム等）を展開することで、地域経済が刺激され、地元企業や住民の雇用創出につながる。
- ・地域外からの観光客を呼び込むことで、地域全体の消費が拡大する効果を期待できる。

③財政負担の軽減

- ・維持管理費や運営費を民間事業者が担うことで、市の財政負担を軽減することが可能となる。

④官民連携による相乗効果

- ・行政と民間事業者が連携することで、双方の強みを活かした相乗効果が生まれ、事業成功の可能性が高まる。
- ・地域住民や地元企業も巻き込むことで、地域全体での一体的な取り組みが可能となる。

4-3 参考にした類似事例

本調査では、古民家活用やコンセプション方式に関する以下の事例を参考にし、事業スキームの検討を行った。

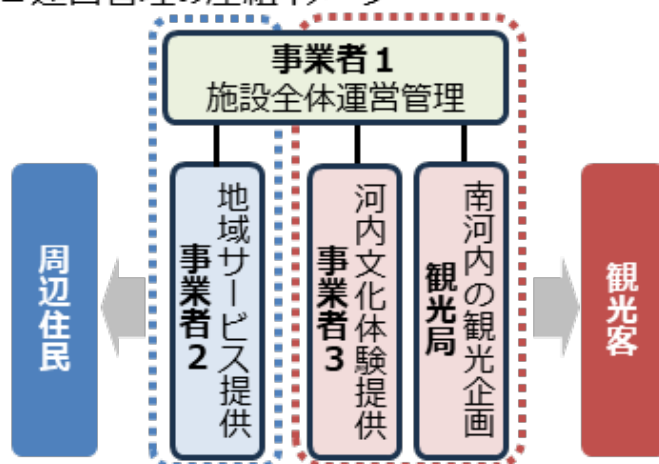
No	事業名	事業主体	事業方式	事業期間	運営事業者	施設概要
1	旧徳永家住宅活用事業	大阪府 守口市	定期建物賃貸借契約	10年	コンサルタント企業 <SPC>	管理運営業務、維持管理・保全業務
2	旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業	岡山県 津山市	PFI (コンセッション方式)	20年	宿泊運営企業 <SPC>	運営業務(宿泊業務)、維持管理・保全業務
3	五個荘近江商人屋敷外村宇兵衛邸の管理運営事業	滋賀県 東近江市	PFI (コンセッション方式)	20年	宿泊運営企業 (市が出資)	運営業務(宿泊業務)、維持管理・保全業務
4	浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業	山口県 萩市	PFI (コンセッション方式)	20年	出版社	運営業務(まちづくり)、維持管理・保全業務
5	宮崎白浜オートキャンプ場施設運営事業	宮崎県 宮崎市	PFI (コンセッション方式)	10年	コンサルタント企業 <指定管理>	運営業務(オートキャンプ)、維持管理・保全業務
6	旧吉川小学校跡地の公共施設等運営事業	福岡県 宮若市	PFI (コンセッション方式)	30年	スーパーセンター(小売業)	運営業務(AI 開発センター)、維持管理・保全業務

図表 21 参考事例

4-4 事業手法・スキームの整理

本調査の開始段階では、市の外郭団体である観光局を含むコンセッション方式による官民連携事業手法を検討していた。

■ 運営管理の座組イメージ



図表 22 運営管理の座組イメージ

しかし、調査を進める中で、観光局は施設に入居せず、広報などの協力にとどまる形となった。そのため、数回実施したサウンディング調査の結果もふまえ、事業者から提案のあった活用想定を参考に、事業手法やスキームの整理を行った。

サウンディング調査結果を基に事業概要を改めて整理したところ、本事業における事業スキームとして、以下の3案が想定された。

- 市と個別に契約するスキーム（パターン①）
- 主たる事業者が全体統括を実施するスキーム（パターン②）
- 全体統括を担う企業などを選定するスキーム（パターン③）

また、本事業スキームの検討は以下の条件を前提として行った。

■スキーム検討の前提条件

(ア) 原則として、設計・改修は市が実施し、業務範囲を以下のように分担する。

- 市：A 工事（躯体などの本体工事）
- 民間事業者：C 工事（内装工事）

民間事業者は運営事業者として、設計・改修後の維持管理および運営のみを担当する。

(イ) 施設の所有者は市とする。

(ウ) 令和7年10月に供用開始を目指す。

(エ) 想定される PPP/PFI は民間ノウハウによる独立採算事業が想定されており、従来型手法と比較、VFM 算出が難しい。そのため、定性評価での検証を行う。

各事業スキームの整理は以下のとおりである。

◆ 事業概要の整理

旧浅野家住宅を構成している各施設で想定される各活用イメージと活用にあたって想定される課題などのフレームを整理

整備時期	建物名	活用想定・要望	活用にあたっての課題
第Ⅰ期	ミセ東	■ 物販、飲食スペース ■ ビール販売（麦酒販売事業者の希望）	■ 飲食提供するための環境整備するにあたっての資金調達 - が事業者だけで実施できるか不透明である。 ■ 入居条件（契約、賃料、内装工事施工区分等）の調整が必要。
	長屋門・蔵	■ 物販、飲食スペース、展示スペース ■ 駄菓子カフェ・ランチ提供（焼肉事業者の希望） ■ 公衆トイレ	■ 飲食提供するための環境整備するにあたっての資金調達 - が事業者だけで実施できるか不透明である。 ■ 入居条件（契約、賃料、内装工事施工区分等）の調整が必要。
	芝生広場	■ イベントスペース ■ だんじり祭り時の活用（だんじり設置、炊き出し） ■ 畑（麦酒販売事業者、福祉関連事業者の希望） ■ キッチンカー（麦酒販売事業者の希望） ■ BBQ利用（焼肉事業者の希望） ■ 神社移設 ※未定	■ 利用条件の整理が必要。
第Ⅱ期	主屋	■ ※未定 ■ 歴史資産のガイダンス ■ 市民等の交流スペース ■ 歴史文化体験（事業者の希望） ■ 蕎麦の提供（事業者の希望） ■ 小規模多機能施設（事業者の希望）	■ 第Ⅰ期での整備だが、早期の活用を事業者から希望が出ている。また、活用イメージと事業者の要望が完全に合致しているか再確認が必要

図表 23 事業概要

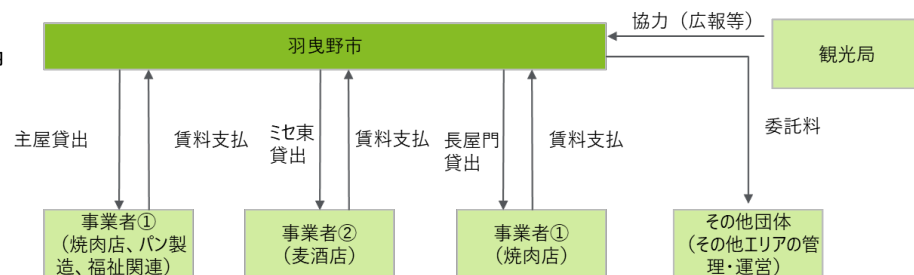
◆ 事業スキーム（パターン①）※市と個別に契約するスキーム

羽曳野市が各施設の運営者と個別に貸し出しを行い、芝生広場や駐車場などのその他エリアの管理は市が実施するスキーム案を想定

施設名	活用想定	改修	運営	維持管理	全体統括
ミセ東	物販・飲食（麦酒販売）	市or事業者	事業者②	事業者②	－
長屋門	■ 物販・飲食（焼肉） ■ 展示スペース ■ 公衆トイレ	市	事業者①	事業者①	－
芝生広場	イベントスペース	事業者	市	市	－
主屋	歴史文化体験 蕎麦の提供 小規模多機能施設	事業者	事業者①	事業者①	－
その他（駐車場など）	－	市	市	市	－

※課題

1. 羽曳野市で契約出納などの管理が必要
2. 建物部分を除く管理対象が小さいので、その他エリア運営者の担い手探しが困難



図表 24 事業スキーム（パターン①）※市と個別に契約するスキーム

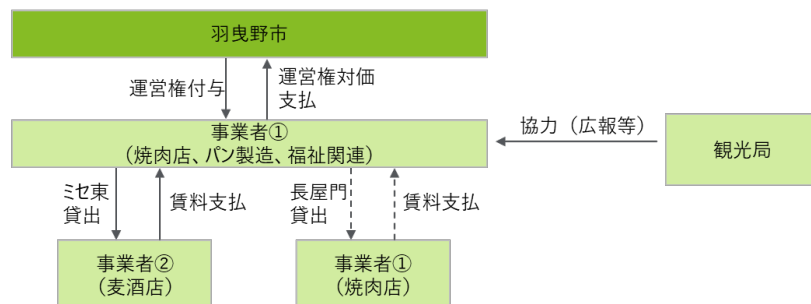
◆ 事業スキーム（パターン②）※主たる事業者が全体統括を実施するスキーム

活用割合が多い地元焼肉店または小規模多機能施設を全体統括兼運営事業者として選定し、ミセ東と長屋門を全体統括から貸し出し、その他全体の施設運営を行うスキーム案を想定

施設名	活用想定	改修	運営	維持管理	全体統括
ミセ東	物販・飲食（麦酒販売）	市	事業者②	事業者②	事業者①
長屋門	■ 物販・飲食（焼肉） ■ 展示スペース ■ 公衆トイレ	市	事業者①	事業者①	
芝生広場	イベントスペース	市	事業者①	事業者①	
主屋	歴史文化体験 蕎麦の提供 小規模多機能施設	市or事業者①	事業者①	事業者①	
その他（駐車場など）	－	市	事業者①	事業者①	

※課題

1. ①が個別事業者
自社以外の管理と企画が可能か
2. 安定継続に不安（与信など）

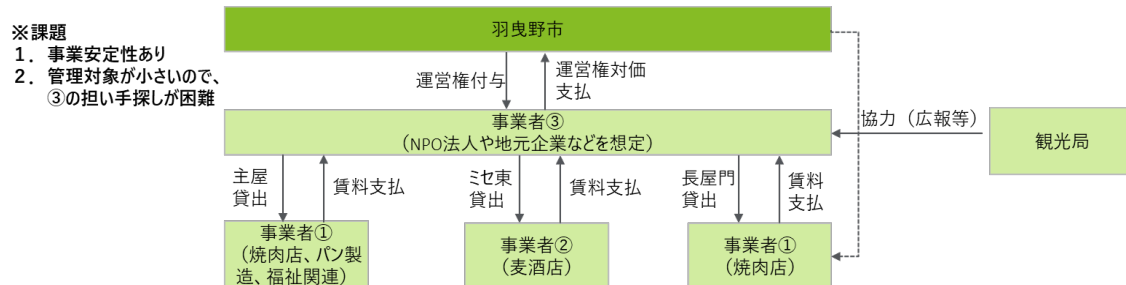


図表 25 事業スキーム（パターン②）※主たる事業者が全体統括を実施するスキーム

◆ 事業スキーム（パターン③）※全体統括の企業などを選定するスキーム

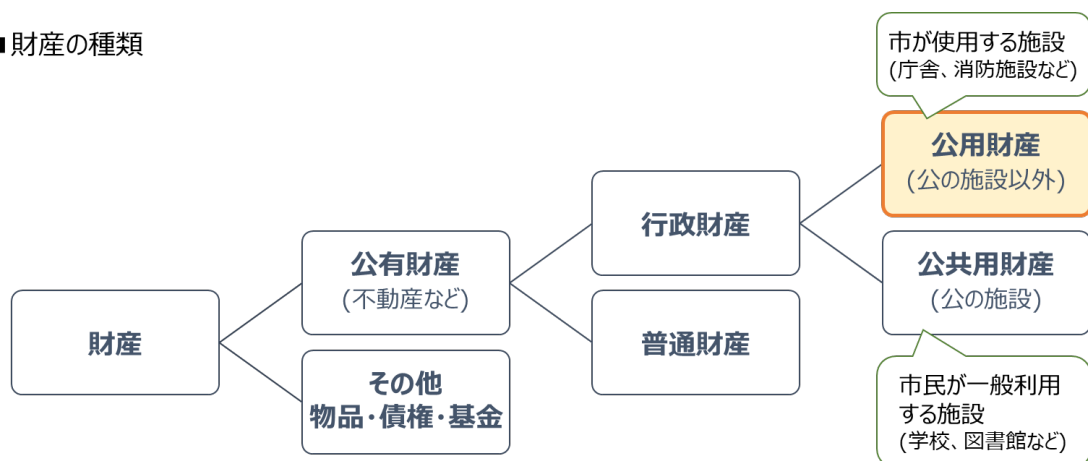
NPO 法人や地元企業などの全体統括企業を選定し、焼肉店や麦酒店などと個別に賃貸契約等を行うスキーム案を想定

施設名	活用想定	改修	運営	維持管理	全体統括
ミセ東	物販・飲食（麦酒販売）	市	事業者②	事業者②	事業者③
長屋門	■ 物販・飲食（焼肉） ■ 展示スペース ■ 公衆トイレ	市	事業者①	事業者③	
芝生広場	イベントスペース	市	事業者③	事業者③	
主屋	歴史文化体験 蕎麦の提供 小規模多機能施設	市or事業者①	事業者①	事業者①	
その他 （駐車場など）	－	市	事業者③	事業者③	



図表 26 事業スキーム（パターン③）※全体統括の企業などを選定するスキーム

■ 財産の種類



■ 財産の管理と処分

関連法令：地方自治法第238条、地方自治法第238条の4

① 行政財産

市において、公用又は公共用に供した（供することを決定した）財産。
一部の場合を除き、原則 貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資の目的とすること、私権を設定すること、信託することができず、これに違反する行為は無効となる。

② 普通財産

貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資の目的とすること、私権を設定すること、信託することができる。

図表 27 地方公共団体の財産分類

■制約となる法令等の解釈

事業スキーム（パターン①）では、市と民間事業者が賃貸借契約を締結する必要がある。しかし、個別の契約となるため、市において契約や出納管理が複数発生し、業務が煩雑となる。広場や駐車場などのその他エリアの管理も市で行うこととなる。

また、旧浅野家住宅は財産区部が行政財産の公用財産に位置づけられているため、このままでは賃貸借契約を結ぶことができない。

民間連携を行う場合、行政財産を普通財産に変更のうえ、民間事業者に貸付ける手法が考えられるが、本市では前例がこれまでになく、手続きに時間を要する可能性があり、目標としている供用開始時期に間に合わない可能性がある。

		官民間の契約形態	資金調達	業務範囲				施設の所有者
				設計 (D)	建設・改修 (B)	維持管理 (M)	運営 (O)	
公設公営 (通常の公共事業)		—	公共	公共	公共	公共	公共	公共
PPP 手法	指定管理者制度	指定 (行政処分)	公共	—	—	民間	民間	公共
	DBO	請負契約 (設計・改修) 事業契約 (維持管運営)	公共	民間	民間	民間	民間	公共
	行政財産 目的外使用	使用許可 (行政処分)	公共 民間	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	民間	民間	公共
	普通財産貸付	定期借家 契約	公共 民間	公共(躯体) 民間(内装)	公共(躯体) 民間(内装)	民間	民間	公共 民間(運営中)
	PFI	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
		RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
		公共施設等 運営権 (コンセッション)	事業契約	—	—	民間	民間	公共
		O	事業契約	—	—	民間	民間	公共

図表 28 PPP/PFI 手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲、施設の所有者

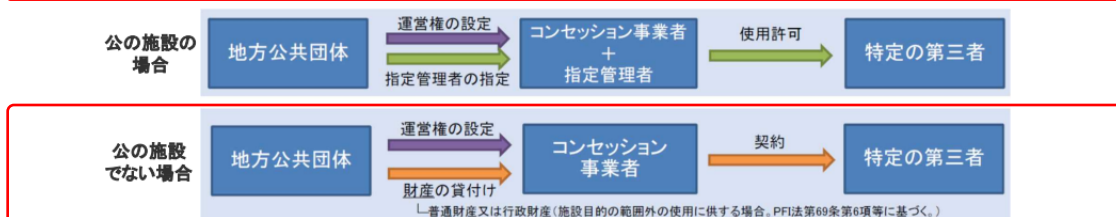
事業スキーム（パターン②）および（パターン③）は、市と全体を統括する民間事業者が契約をするスキームである。

市は統括事業者とマスターリース契約を結ぶことが困難である。統括事業者を指定管理者制度に基づいて選定する場合、第三者への転貸が認められない。また、統括事業者と長屋門・ミセ東の事業者が当初から共同事業体として参加するか、あるいは事業者ごとに個別に指定管理者として選定する必要がある。さらに、指定には議会の議決や有識者による審議会が必要であり、これには約 2 年程度の時間を要する。

このような理由から、指定管理者制度は本事業には適していない。そのため、運営事業者に対して PFI 法に基づくコンセッション方式（公共施設等運営権の設定）を採用することが望ましいと考えられる。

コンセッション方式において第三者に施設を利用させる場合の手続き

- コンセッション方式における公共施設等運営権はあくまで、利用料金の収受の権利のみ認められていることから、公の施設の第三者に対する使用許可にあたっては、別途指定管理者の指定が必要である。
- また、公共施設等運営権は、行政処分的一种であることから、第三者への転貸等はできず、公の施設でない場合でも、第三者の使用にあたっては、別途財産の貸付等が必要である。



運営権者が、運営事業の一環として、管理者等の所有する建物の一部をテナント等特定の第三者に貸し付けるためには、PFI 法第 69 条又は地方自治法第 238 条の 4 第 2 項等に基づき、管理者等と運営権者との間で、**実施契約と併せて、例えば賃貸借契約等をあらかじめ締結し、運営権者が当該建物の賃借権等を得た上で当該賃借権等を権原として当該第三者に転貸する必要があると考えられる。**

出典：内閣府

図表 29 第三者に施設を利用させる場合の手続き

パターン②は、活用割合が最も多い主屋の事業者を全体統括兼運営事業者として選定し、ミセ東と長屋門は全体統括事業者が貸し出しを行うスキームである。ただし、主屋の個別事業に加え、施設全体の管理運営や企画立案が可能かどうかについては、サウンディング調査での確認が必要である。

一方、パターン③は、NPO 法人や地元企業などを全体統括企業として選定し、ミセ東と長屋門の事業者と個別に賃貸契約等を結ぶスキームである。この場合、パターン②と比べ事業の安定性は高いと考えられるが、施設規模が小さいため、統括事業者の担い手を見つけることが困難であると想定される。

事業スキームはパターン②またはパターン③を想定し、民間事業者へのサウンディング調査②の意見を踏まえて検討を進める。

4-5 社会実験（実証実験）、テストイベント

(1) 目的

にぎわいのある施設を維持するためには、施設周辺住民の理解と協力が不可欠である。まずは周辺住民にとって有益で楽しめる施設となるよう、ワークショップやアンケート等を通じて市民の意見を収集し、それを参考にして施設の在り方を検討する。その上で、市外から訪れる観光客にとっても有益な機能を導入し、周辺住民と観光客の双方が楽しみを共有する接点となるように計画する必要がある。また、本施設の運営においても、周辺住民の理解と協力が重要である。

社会実験の目的は以下のとおりである。

- 地域活性化に向けたにぎわいづくりや公共空間の利活用の可能性を検証する。
- 市外からの来場者が周辺住民に受け入れられるかどうかをイベントを通じて確認する。
- 事業手法を検討する際の課題や問題点を明確化し、運営事業者を公募する際の参考とする。
- 旧浅野家住宅の認知度を拡大する。

(2) 実施概要

本調査期間内に、「食」「祭」「音楽」をテーマとして、改修前の広場を利用した社会実験を3回実施した。実施にあたり、地元町会や協力企業・団体と複数回の協議を行い、供用開始後の利用方法を意識した形でイベントとして社会実験を行った。

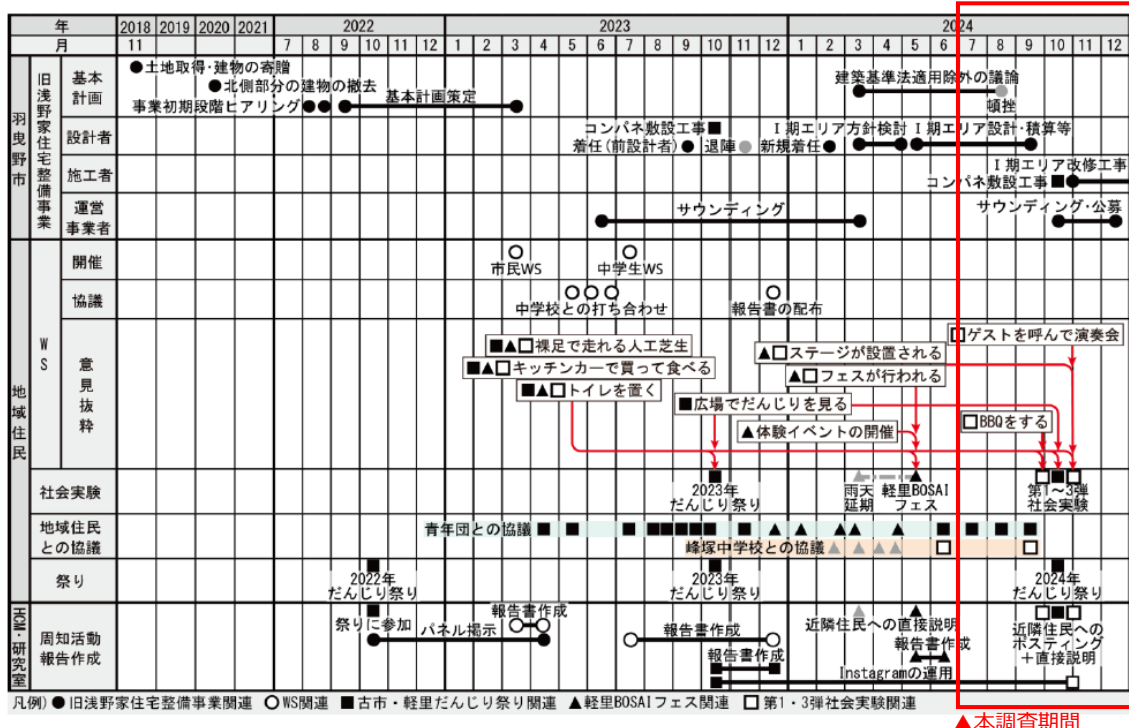
また、中学生ワークショップで挙げた「芝生がほしい」「キッチンカーで購入したものを広場で食べる」「広場でだんじりを見る」「ステージを設置する」「BBQをする」などの意見については、改修前の広場でも実施可能であると考えられたため、社会実験を通じてその検証を行った。

社会実験の概要は以下のとおりである。

名称	A 河内町家 BBQ フェス (第1弾社会実験)	B 軽里だんじり祭イベント (第2弾社会実験)	C 軽里 MUSIC フェス (第3弾社会実験)
日程	2024年10月6日(日)	2024年10月 12日(土)、13日(日)	2024年10月26日(日)
内容	・焼肉とクラフトビール4種類の飲み比べ(チケット制) ・落語 ・改修前の建物見学会 ・I期整備エリア設計案展示 ・竹内街道PRブース ・ぶどうゼリー販売 ・あそびば(大学生と遊ぶ) ・抽選会	・軽里だんじり(山車の曳き入れ) ・キッチンカー ・I期整備エリア設計案展示 ・竹内街道PRブース	・MUSICイベント(吹奏楽、チャリディング) ・かるさとマルシェ ・キッチンカー ・I期整備エリア設計案展示 ・竹内街道PRブース

協力 企業	・ 焼肉販売：焼肉牛王羽曳野本店（地元企業） ・ クラフトビール販売・抽選：大阪渋谷麦酒（地元企業） ・ ぶどうゼリー販売：グレープチャーム（富田林高校 模擬企業） ・ 広報・抽選：(株)エイチ・ツー・オー商業開発（地元企業） ・ 抽選協賛：(株)宇治森徳（地元企業） ・ チケット販売：(一財)大阪羽曳野観光局	・ キッチンカー・広報：(株)エイチ・ツー・オー商業開発（地元企業）	・ キッチンカー・広報：(株)エイチ・ツー・オー商業開発（地元企業） ・ はびきのタータン参加企業（地元企業 5 社） ・ 抽選協賛：(株)宇治森徳（地元企業）
イベント 協力 団体	・ 落語：ふじいでら素人噺 我楽多亭（地元団体） ・ 改修前の建物見学会：京町家再生研究会、阪急コンストラクション・マネジメント ・ あそびば：関西大学サークル	・ 山車の曳き入れ：軽里町会青年団（地元町会）	・ 吹奏楽：羽曳野市立峰塚中学校吹奏楽部（地元中学校） ・ チアリーディング：はびきのオールスターチア SWANS（地元活動団体） ・ 吹奏楽：関西大学吹奏楽サークル Bis
告知 方法	・ 市の広報誌 ・ フライヤー配布：2,000 部 ・ 協力企業でのポスター掲示 ・ 市・観光局 HP ・ 教育委員会・校長会 ・ Instagram、X(旧 Twitter)	・ 市の広報誌 ・ フライヤー配布：2,000 部 ・ 協力企業でのポスター掲示 ・ 市 HP ・ 教育委員会・校長会 ・ Instagram、X(旧 Twitter)	・ 市の広報誌 ・ フライヤー配布：2,000 部 ・ 協力企業でのポスター掲示 ・ 市 HP ・ 教育委員会・校長会 ・ Instagram、X(旧 Twitter)
アンケート 回答数	117 件	74 件	43 件
検証 内容	・ 情報の入手経路 ・ チケット販売方法の確認 ・ イベント時の誘導、給排水、外構仕上げ等の確認 ・ 施設整備に対する意見 ・ 旧浅野家住宅への興味・関心があるか ・ 周辺住民からの意見・苦情等 ・ イベントでの課題	・ 情報の入手経路 ・ だんじり祭時の広場の使い方、外構仕上げ等の確認 ・ 施設整備に対する意見 ・ 旧浅野家住宅への興味・関心があるか ・ 周辺住民からの意見・苦情等 ・ イベントでの課題	・ 情報の入手経路 ・ イベント時の誘導、外構仕上げ等の確認 ・ スピーカーの音の確認 ・ 施設整備に対する意見 ・ 旧浅野家住宅への興味・関心があるか ・ 周辺住民からの意見・苦情等 ・ イベントでの課題

図表 30 社会実験概要



図表 31 住民参画の取り組み関係図

		A 河内町家 BBQ フェス		B 軽里だんじり祭イベント		C 軽里 MUSIC フェス	
		第1弾社会実験		第2弾社会実験		第3弾社会実験	
日程		2023		2024			
時間		10/7(土)~8(日)		10/12(土)~13(日)		10/26(土)	
企画趣旨		2023年古市・軽里だんじり祭り		2024年古市・軽里だんじり祭り			
実施内容		軽里BOSAI フェス		先導的官民連携支援事業			
実施詳細		担当		担当		担当	
祭典		山車を広場内に据える		調理テントでの飲食販売		山車を広場内に据える	
飲食		キッチンカーでの飲食販売		キッチンカーでの飲食販売		キッチンカーでの飲食販売	
防災		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し	
音楽		パフォーマン(ダンス)		パフォーマン(ダンス)		パフォーマン(ダンス)	
観光		紙芝居読み聞かせ 囃子物演奏		紙芝居読み聞かせ 囃子物演奏		紙芝居読み聞かせ 囃子物演奏	
その他		コメントとしての意見・アイデア集め		コメントとしての意見・アイデア集め		コメントとしての意見・アイデア集め	
運営体制		①主催 羽曳野市		①主催 羽曳野市		①主催 羽曳野市	
		②協力 軽里青年団		②協力 軽里青年団		②協力 軽里青年団	
		③協力 H20商		③協力 H20商		③協力 H20商	
		④協力 地域住民		④協力 地域住民		④協力 地域住民	

▲本調査期間内での社会実験

図表 32 社会実験の内容 (5 回開催)

図 31・32 出典：大崎百夏，修士論文『住民参画による地域資源としての木造建築とそれに伴う広場の利活用計画に関する研究—羽曳野市旧浅野家住宅を事例として—』

A 河内町家 BBQ フェス（第 1 弾社会実験）



B 軽里だんじり祭イベント（第 2 弾社会実験）



C 軽里 MUSIC フェス（第 3 弾社会実験）



図表 33 当日の様子

(3)来場者へのアンケート結果

社会実験では、来場者にアンケートを実施した。アンケートは、QR コードを用いたオンラインフォームでの回答方式と、紙配布による回答方式の 2 種類を用意した。第 1 弾および第 3 弾のアンケートでは、回収率を高めるため、回答者が抽選会に参加できる仕組みを導入した。

■アンケートの結果概要

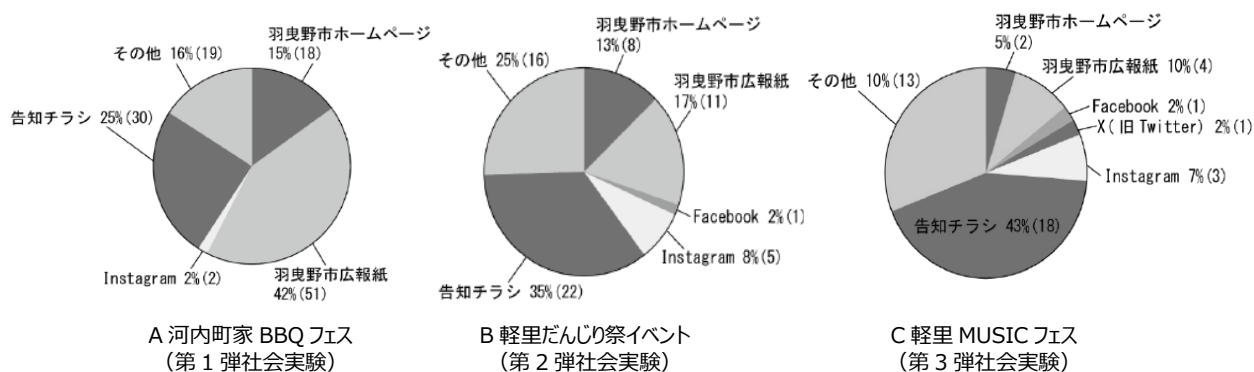
来場者アンケートの結果概要は以下のとおりである。

(詳細なアンケート調査結果は参考資料を参照)

◆ 情報の入手経路

イベント情報の入手において、市広報誌への掲載や公告チラシの配布が一定の効果を示していた。

- 市広報誌に掲載するには、少なくとも開催日の 2 ヶ月前までに掲載内容を決定する必要があった。このため、第 1 弾社会実験では、ある程度の紙面スペースを確保し、詳細な情報を掲載することができたが、第 2 弾および第 3 弾ではプログラムの決定が遅れたため、締切時には大まかな情報しか掲載できなかった。
- 公告チラシは各 2,000 部を用意し、以下の方法で配布や掲示を行った。
 - ・地元町会の回覧板を活用
 - ・近隣地域へのポスティング
 - ・地元の保育園、小学校、中学校の全生徒への配布
 - ・近隣商業施設への設置およびポスター掲示

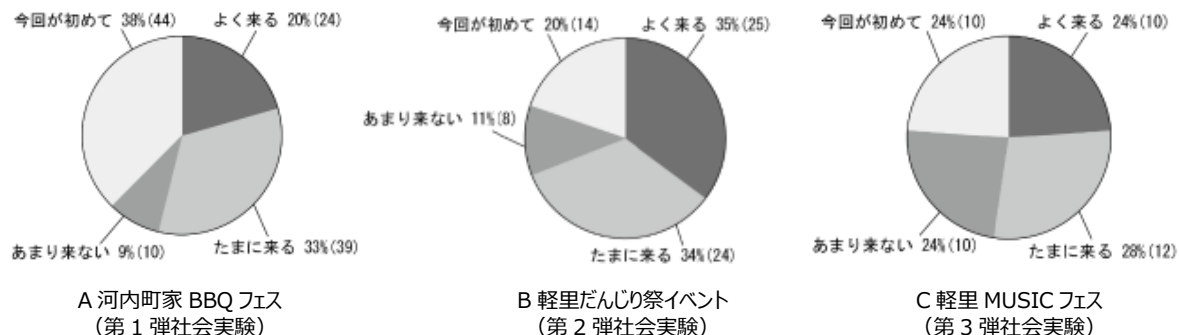


図表 34 アンケート結果：情報入手経路

◆ 施設周辺への来訪頻度

第 1 弾社会実験では、「今回初めて施設周辺を訪れた」という回答が多く見られた。このことから、イベント内容に興味を持ってもらうことができれば、近隣住民以外の集客も可能であることが分かった。

- 観光局のホームページで事前にチケット販売を行ったことで、天候に左右されることなく、来場予定人数をある程度事前に把握することができた。

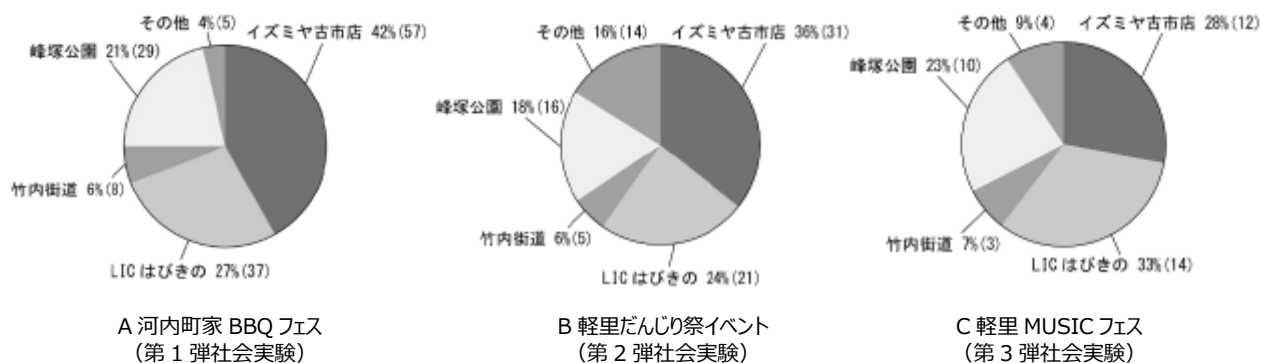


図表 35 アンケート結果：施設周辺への来訪頻度

◆ 施設周辺への来訪目的

施設周辺の来訪頻度について、「よく来る」または「たまに来る」と回答した方に、その目的を尋ねたところ、「イズミヤ古市店（ショッピングセンター）」と「LIC はびきの（羽曳野市立生活文化情報センター）」との回答が多かった。

- イズミヤ古市店や LIC はびきのは当該施設から徒歩 5 分程度の距離に位置しており、来館者が両施設を行き来することが可能であるため、相乗効果が期待できる。

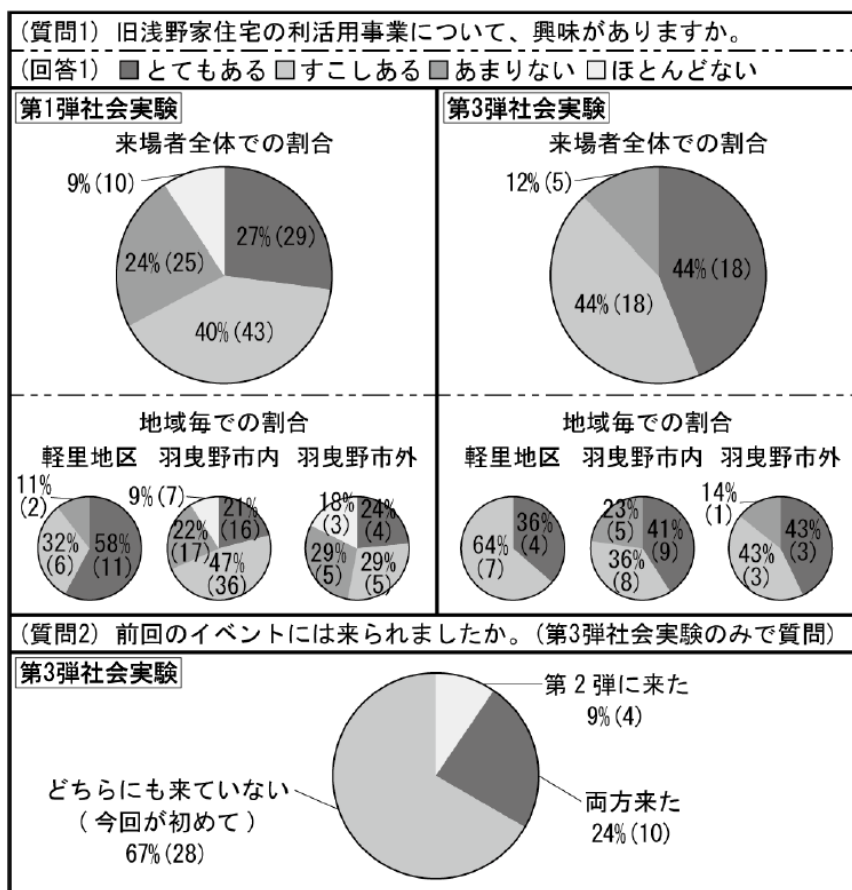


図表 36 アンケート結果：施設周辺への来訪目的

◆ 利活用事業への興味関心

- 本事業への興味について、「とてもある」または「すこしある」と回答した方の割合は、第 1 弾社会実験で 67%、第 2 弾社会実験で 76%、第 3 弾社会実験で 88% と、いずれも過半数以上が本事業に興味関心を持っていることが分かった。
- 来場者の在住地域別に見ても、どの地域の来場者も過半数が本事業に興味を持っていることが明らかとなった。なお、第 2 弾社会実験では来場者の大半が軽里地区（地元地区）であったため、第 1 弾および第 3 弾社会実験の結果に着目している。

- 第3弾社会実験では、初めて施設を訪れた来場者が多かったにもかかわらず、本事業への興味関心が高い傾向が見られた。このことから、丁寧な広報活動を行うことで、旧浅野家住宅の認知度をさらに拡大できる可能性があると考えられる。



図表 37 アンケート結果：利活用事業への興味

1. 基本情報

性別	☐ 男性 ☐ 女性 ☐ 未回答
年齢	☐ 10代 ☐ 20代 ☐ 30代 ☐ 40代 ☐ 50代 ☐ 60代 ☐ 70代 ☐ 80代以上
お住まい	☐ 羽曳野市軽里地区 ☐ 羽曳野市内(地区) ☐ 羽曳野市外()

2. イベントについて

何をご覧になってこのイベントを知りましたか。
☐ 羽曳野市ホームページ ☐ 羽曳野市広報紙 ☐ Facebook ☐ X(旧 Twitter) ☐ Instagram ☐ 告知チラシ ☐ その他()
参加して、どこが良かったと感じましたか。(複数回答可)
☐ BBQ ☐ ビール ☐ 落語 ☐ キッチンカー ☐ 旧浅野家住宅見学会 ☐ 抽選会 ☐ 子どもの遊び場 ☐ イベントの雰囲気 ☐ アクセス、立地 ☐ その他()
参加して、どのような工夫や配慮が欲しいと思いましたか。
自由記入

3. 広場の利用について

この会場周辺に来られる頻度はどのくらいですか。
☐ よく来る ☐ たまに来る ☐ あまり来ない ☐ 今回が初めて
上記で「よく来る」「たまに来る」と答えた方に質問です。どちらを利用するために来られますか。(複数回答可)
☐ イズミヤ古市店 ☐ LIC はびきの ☐ 竹内街道 ☐ 峰塚公園 ☐ その他()
旧浅野家住宅の利活用事業について、興味がありますか。
☐ とてもある ☐ 少しある ☐ あまりない ☐ ほとんどない
この広場を芝生広場に整備したら利用されますか。
☐ はい ☐ いいえ
上記で「はい」と答えた方に質問です。どんな使い方がしたいですか。またはあれば良いと思うものや設備はありますか。
自由記入
旧浅野家住宅の建物を利活用する場合、なにがあるといいと思いますか。
「はい」と答えた方は、あるといいものをご記入ください。
☐ 特になし ☐ はい()
主屋の用途(活用方法)として希望するものはありますか。「はい」と答えた方は、希望する用途(活用方法)をご記入ください。
☐ 特になし ☐ はい()

4. その他感想など

--

ご協力ありがとうございました。ご回答いただきました内容は、旧浅野家住宅の利活用の検討の参考とさせていただきます。

図表 38 第1弾社会実験のアンケート

(4) まとめ・調査結果

■ 来場者からの感想

- ・アンケートでは、今回の社会実験に対して多くの好意的な意見が寄せられた。実施したプログラムに対する評価だけでなく、「皆が集まる良い場所になりますように」「浅野家の完成が楽しみです」といった旧浅野家住宅の整備事業に期待を寄せる声が多く見られた。

■ 課題

- ・事前周知の不足

地元エリア以外に在住の方から、事前周知が足りていないとの意見が多く寄せられた。特に、SNS を利用しない年配の方をターゲットとする場合、地元エリア外への効果的な周知方法を検討する必要がある。

- ・音量に関する苦情

第3弾社会実験において、近隣住民からスピーカーの音量について苦情があった。音量を下げたうえで説明を行ったところ、理解を得ることができた。しかし、イベントを実施する際には、当日の事前説明に加え、早い段階からイベントスケジュールを周知し、近隣住民の理解を得ることが重要である。

■ 広場の設計への反映事項

- ・第1弾社会実験は10月に開催されたが、気温が30度を超え、屋外は非常に暑かった。テントを設置したものの日陰が足りず、来場者への配慮が不十分であった。このため、イベント時に簡易に日陰を確保できる方法を、広場および外構計画時に検討する必要がある。
- ・若い世代の来場者の多くが自転車を利用しており、想定以上の駐輪スペースが必要であることが明らかになった。広場・外構計画に反映をさせる必要がある。

■ 社会実験により分かったこと

- ・周辺地域以外から来場を促すためにキッチンカーを設置したが、地域住民の方が楽しみに買いに来られていた。
- ・第1弾社会実験で行った改修前の建物見学会では、先着15名で3回開催の予定だったが、予想を大きく上回り初回に40名以上の希望者が集まった。このため、説明者を増員して対応することとなった。旧浅野家住宅への関心の高さがうかがえた。
- ・第3弾社会実験では、地元中学生による催しが行われたことから、中学生の保護者の来場が多く見られた。社会実験後、社会実験に協力いただいたイズミヤ古市店へヒアリングを行ったところ、第3弾社会実験が実施された日の駐車台数が半期で最も多かったとの意見があった。記録はないものの、本施設には駐車場が設けられていなかったため、多くの来場者がイズミヤ古市店に駐車し、その後本施設を訪れたと考えられる。この結果から、本施設とイズミヤ古市店で同時にイベントを開催することで、人の往来が促進され、相乗

効果を生む可能性が高いと考えられる。

(5) 社会実験の効果について

3回の社会実験の結果をふまえて全体を総括する。

- 新たなにぎわいの創出や公共空間の利活用の可能性について
 - ・テーマやコンテンツの異なるイベントを3回行ったが、その内容によって多様な属性、幅広い世代の来場者を呼び込めることが分かった。
 - ・公共空間の利活用にあたっては、新しい使い方、使われ方の「ルール」を整理する必要がある。
- 地域を巻き込んだまちづくりについて
 - ・来場者アンケートの結果、イズミヤ古市店やLIC はびきのを目的に施設周辺を訪れる方が多いことが分かった。このため、これらの施設と連携してイベントの同時開催を行うことで、エリア全体の回遊性を高めることが可能であるといえる。
 - ・イベントの集客力の向上には、現地のみでなく会場周辺にポスターやチラシを事前に掲示、周辺店舗にもポスターやチラシを設置してもらうなど、まちや周辺事業者との連携が重要である。
- 持続可能な施設および事業者の事業運営について
 - ・今回の社会実験では、まず施設で事業を行う際のイメージを事業者に持ってもらうため、使用料の支払いを免除とした。そのため、社会実験で使用したテントなどの機材は市から貸し出し、スタッフの人件費は本調査費から捻出した。
 - ・施設の利活用や管理運営を実施するためには、出店者としての事業者だけでなく、出店者を取りまとめ、出店者間をつなげるコーディネート役が必要である。また、ブランディングを含めた企画、デザイン、広報などの役割を担う人材や体制の整備も重要である。市が取りまとめを行うことは難しいため、これらの役割を担う統括事業者の存在が不可欠である。
 - ・社会実験を行った一部の事業者は収益が黒字だった。このことから、使用料免除など行政からの補助に頼ることのない、事業者の事業継続が可能である場合があると確認できた。今後、市の財政状況がさらに厳しくなることが予想される中で、イベント時の使用料について、統括事業者と慎重に協議を行い、持続可能な運営体制を構築する必要がある。

4-6 民間事業者意向サウンディング調査②

想定する事業スキームや社会実験等の結果をふまえ、オープン型で民間事業者へのサウンディング調査を実施。統括事業者を公募する際の諸条件を整理するため、可能な業務範囲や要望などを確認した。

(1) 実施概要

① 調査目的

市が所有する旧浅野家住宅およびその敷地の活用に向けた調査や運営方針等について検討を行っている。本サウンディング調査は、旧浅野家の現存する建物、また広場となっている敷地の活用方策について、民間事業者の皆様から、アイデアや、参入意向または参入するうえでの課題や運営上のご意見などをお聴きし、今後の事業推進における条件整理、方策についての参考とすることを目的としている。

② 実施期間

資料公表日 令和6年11月18日（市ホームページにて公表）

個別対話 令和6年12月11日から令和6年12月17日

③ 実施方法 個別対話 4社

④ 羽曳野市参加部局 魅力づくり推進課

⑤ 実施方法

市庁舎会議室にて、民間事業者と市の担当部局職員が対話式により、意見交換等を行った。

(2) 調査結果概要

各質問について、民間事業者から以下意見があった。

① 統括事業者として、以下の業務範囲を想定しています。対応可能な領域についてお聞かせください。

使用者の契約 A 管理 B 出納管理 C 緊急対応 D 小修繕 E メンテナンス F 運営管理および企画提案 G リーシング

- A～G まですべて対応可能。（複数意見）
- C, E, F, G は対応可能。
- 費用のバランスが取れるのであれば E は是非やりたい。共用部やトイレの清掃、芝生のメンテナンスをやらせてほしい。

② 借地借家権の伴わない貸し付けにて使用权を付与する予定ですが、過去に類似業務のご経験はございますか。

- 借地借家権を伴わない事例はなし。（複数意見）
- 公共の施設の転貸借、指定管理、民間のマスターリースや運営代行は多数経験あり。
- 古民家の指定管理の経験あり。

- 駐車場の契約等、借地借家法に伴う転貸は経験あり。
 - レンタルルームの貸出事業(1日のみ)は行っている。スキームを組んでいただき、契約や運用方法等を指定いただいたら対応可能。
- ③ 入居者からの入金管理や各種支払いの出納管理は対応可能でしょうか。またその場合、レポーティング業務も対応可能かお知らせください。
- 対応可能。(複数意見)
 - 売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり対応可能。
 - スキームを組んでいただき、契約や運用方法等を指定いただいたら対応可能。
- ④ 24 時間体制での緊急対応は可能でしょうか。もし 24 時間対応が難しい場合は、対応可能な時間帯と対応可能な項目について教えてください。
- 機械警備の発注が前提であるが、対応可能。(複数意見)
 - 自社の 24 時間センターがあるため対応可能。地元の協力会社とのネットワークもあり。
 - 小規模多機能では職員の夜間常駐を想定している。ただし常駐が必須なわけではないため 365 日ではない。自社では見回り・点検は対応可能。
- ⑤ 対価を伴わない小修繕業務について、対応可能な範囲を教えてください。
- 部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば対応可能。
 - 月々のメンテナンス費を運営事業者の費用内から捻出できるのであれば対応可能。ただし、可能な限り対応はしたいが、難しいこともあるため相談したい。
 - 取り決めの中で、業者リストが用意されていれば連絡することは可能。
 - 修繕は依頼をしているので業務が発生したらコストはかかる。常に実費精算を希望。
- ⑥ 広場などの運営企画を含む、集客に関する企画立案は可能でしょうか。
- ぜひともやりたい。
 - 広場でイベントがある場合に参加は可能。自社イベントとのコラボは可能。
 - 古民家の指定管理などでイベント実施実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると指定管理として赤字にならないような配慮が欲しい。
 - 企画立案は商業施設運営の実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると黒字化するのは困難。
 - 自社の施設内でイベントはしているが、広場で定期的にイベント開催となると企画はできない。自社でのイベント企画は難しい。
- ⑦ 使用者に空きが出た場合、新たな使用者の誘致は可能でしょうか。
- 協力会社が多数あるので、声かけ可能。
 - 経験はないがネットワークはあるので活動は可能。ただ、広く募っての経験はない。

仲介業者が連れてきたもののアテンドも可能。

- 自社にリーシング担当がいるため誘致は可能。ただし当社が得意な分野等でのリーシングになってしまう。
- テナント誘致業務を行っているので可能。ただし、入居者の採算性を考慮すると、困難と予想する。
- 市外からも人が集まる場所であればリーシングしやすいが、地域の拠点となると難しい。

⑧ その他、ご要望や気になる点がございましたら、ぜひご質問ください。

- 出納管理の委託であればリスクが少ないため対応可能。
- 統括事業者としても前向きに検討しているが主屋の事業者として参入できた場合に限る。
主屋の運営事業者として参画できれば、適切に運営すれば採算はとれると考えている。
- 防災活動にも力を入れているため、統括事業者となれば地域防災の拠点としても検討したい。
- 以下の条件がないと検討できない。
A.来客数を想定できる情報開示、B.市の想定する使用料還元額
- 原則として社会貢献ととらえて積極的に参加したいが、リスクをとっての運営は難しい。
- 当初は指定管理で赤字にならないようにしていただきたい。軌道に乗ってからの収益還元という考えであれば参加しやすい。
- 地域活性として興味はあり前向きに考えたいが、統括事業者や当社にリスク(特に金銭面)がかかることは避けたい。
- 未知の領域に踏み込む形になるので、慎重にならざるを得ない。文化財の扱い、近隣住民との関係等、慎重になっている。金銭的な面を含め、リスクを負わないスキームであれば参加しやすい。
- 統括事業者となった場合、テナントとのやり取りの専門知識がないためなかなか難しい。

(3) 意向調査のまとめ

調査結果のまとめは以下のとおり。

- ① 本計画の大筋は理解し、事業参入意欲は持っている事業者があった。
- ② 統括事業者の業務範囲については、幅広い業務に対応可能な事業者が多く見られた。特に費用面が適切であれば、メンテナンス(清掃や芝生管理等)に積極的に取り組みたいという意見があった。
- ③ 借地借家権を伴わない貸し付け事例の経験は少ないものの、公共施設の指定管理や民

間施設の運営代行、古民家管理の実績を持つ事業者が多く、類似業務への対応は可能との意見が多かった。

- ④ 入金管理や出納業務の対応は概ね可能であり、会計業務の実績を持つ事業者も多かった。
- ⑤ 24 時間対応は可能とする事業者が多いが、機械警備の導入や地元協力会社との連携が前提となる場合が多かった。また、夜間も常駐についても対応可能な事業者がみられた。
- ⑥ 部材を伴わない作業や簡易な修繕であれば対応可能と回答があった。ただし、実費精算を希望する事業者が多く、小修繕の範囲や費用負担についての明確な取り決めが必要との意見があった。
- ⑦ 広場でのイベント開催や集客企画には積極的な姿勢の事業者があった。一方、事業収支が赤字にならないような配慮が必要という意見が多かった。
- ⑧ 新たな使用者の誘致は、協力会社やネットワークを活用して対応可能との意見があった。ただし、入居者の採算性に課題があることが示唆された。
- ⑨ 金銭的リスクを負う形での運営は難しいとの意見があった。民間事業者側のリスクを抑えたスキームの検討が事業者の参入を促進する鍵となると考えられる。

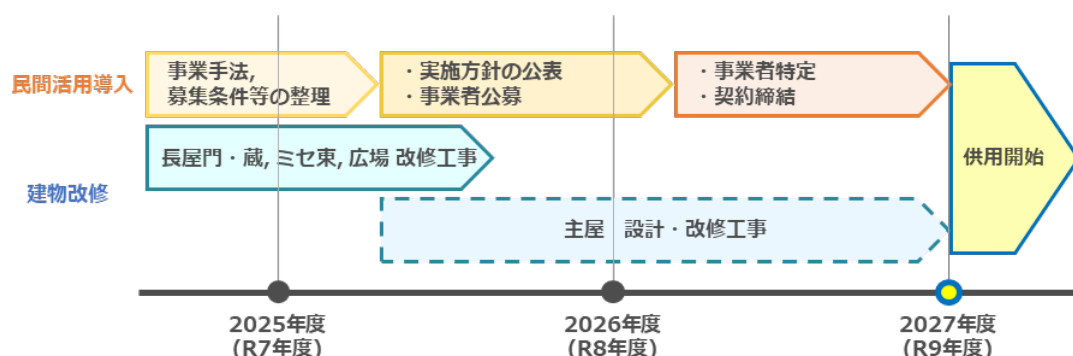
5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本調査の検討結果を踏まえ、令和 7 年度も引き続き運営事業者の選定に向けた検討を進める。主屋改修費の財源が確保でき次第、実施方針を公表し、運営事業者の公募準備を開始する予定である。本事業は、令和 9 年度に本格的に開始できるよう進めていく想定である。

想定される事業スケジュールは以下のとおりである。



図表 39 想定される今後のスケジュール (案)

(2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けた今後の検討事項を整理した。本施設の運営事業者を公募し事業を実施するにあたり、以下の作業項目が必要となる。

◆ PFI 法に基づくコンセッション方式を採用するための手続き

- 実施方針条例を策定、議会議決
- 実施方針書の作成
- 運営権設定に係る議会議決
- 基本協定の締結

◆ 運営事業者の選定

- 事業スキームの整理
 - ・事業者が実施する業務の範囲
 - ・官民間の役割分担、リスク分担
- 募集条件の整理
 - ・事業期間、貸付条件（賃料）、保証金、支払方法、賃料などの改定条件等、その他貸付などの条件
 - ・導入可能な機能、または導入を認めない機能等
 - ・自主事業やイベント収入の条件
- 参加資格に関する事項の決定
- 提案の選定に関する事項の決定
 - ・選定委員会の設置
 - ・選定方法
 - ・申請に係る必要資料（提案書、事業計画書等）
 - ・評価基準

5-2 想定される課題

今後の検討において、本事業を実施する上で特に課題となることが想定されるものを以下に挙げる。

（１） 運営事業者選定段階での課題

運営事業者を選定する際、選定基準をどのように設定し、どのような提案を求めるのか、またそれをどのように評価するのかといった評価基準を明確にする必要がある。

引き続き、参考事例の収集や運営事業者候補へのサウンディングを実施し、評価基準を具体化していく。

（２） 主屋改修の資金調達

工事費等の高騰により、庁舎の建て替え工事や他の事業で事業費が増額となったため、本事業への財源が確保できず、第Ⅱ期（主屋）の改修工事が延期となった。再開するには、主屋改修費の財源を確保し、議会での承認を得る必要がある。

現在、主屋改修工事の財源として、内閣府の「新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）」を申請中である。

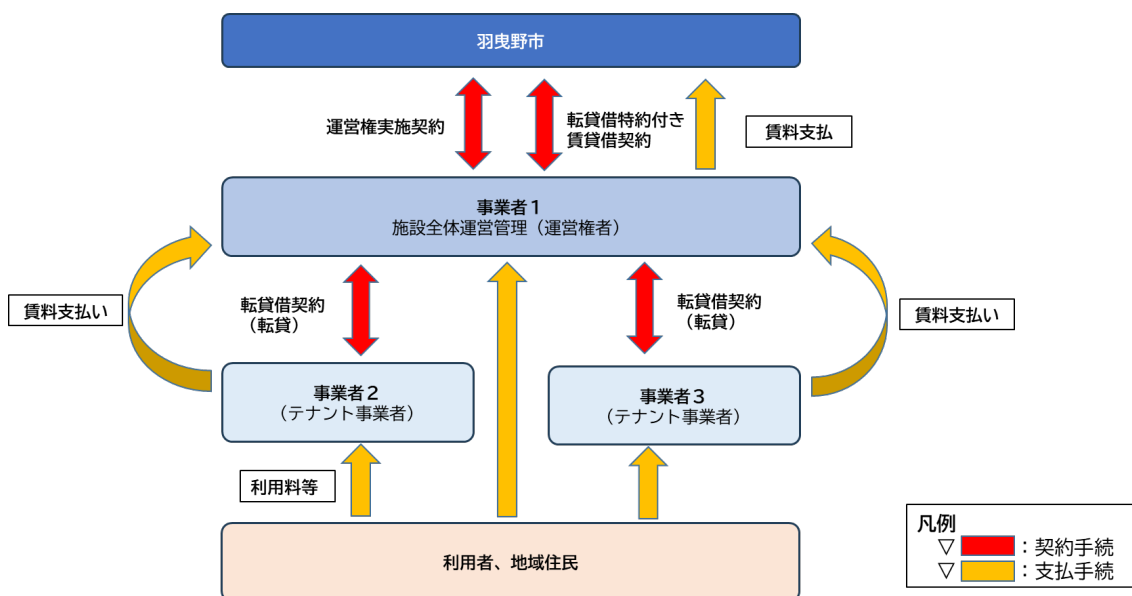
また、交付金の取得が難しい場合を想定し、「RO+コンセッション」などのスキームの再検討も進めている。

6. 検討結果・結論

6-1 本件調査の結果得られた示唆

サウンディング調査の結果をふまえ、本施設の最適な活用を目指す運営・管理体制としては、PFI 法に基づくコンセッション方式を採用することが望ましいと考えられる。

想定する事業スキームは以下のとおりである。



図表 40 想定する事業スキーム

サウンディング調査の結果、管理対象の規模が小さいことから、全体を統括する企業を選定するスキームは採算性に課題があり、民間事業者の参画が難しいことが判明した。このため、主たる事業者が全体統括を実施するスキームを想定し、今後の運営事業者の選定を進めていきたい。

6-2 調査結果及び示唆に基づく結論

◆ 民間事業者の参画について

- ・興味を持つ民間事業者を見つけるには時間がかかるため、常にアンテナを張り、サウンディング調査や見学に迅速に対応できる体制を整える必要がある。
- ・HP での公表だけではサウンディング調査への参加者を集めることが難しい。

◆ 全国展開する企業の参画の課題

- ・本施設単体だけでは参画が難しいとの回答であった。

- ・住宅街に位置し、駅から距離があるため、駐車場の確保が課題である。
- ・古民家1件だけでは観光客を引き込むのは難しく、周辺の景観や観光・アクティビティ等との相乗効果が重要である。
- ・観光客の集客数が不確定であり、周辺住民だけでは採算が取れない可能性がある。
- ・本施設単独での統括管理は規模が小さく、コスト面から常駐スタッフの確保が困難である。

◆ 地元企業の参画の可能性

- ・地元企業は地域活性化や地域貢献への意欲が強い。
- ・地元ネットワークを活用し、興味を持ちそうな人材やサウンディング調査に参加する可能性のある事業者を探すことが有効である。
- ・事業スキームや業務範囲については、市が複数のパターンを提示し、それに基づいて事業者の対応可能性を確認する方がスムーズである。特に中小企業は官民連携の経験が少ないため、事業スキームの提示が困難である。
- ・費用面での課題があるため、事業者側のコスト負担軽減も検討する必要がある。

◆ 地域住民との関係構築の重要性

- ・社会実験やイベント、ワークショップなどを通じた地域住民との交流は早期に実施することが重要である。地域との関係性を築くには時間がかかり、短期間では難しい。
- ・地元との関係性が構築されていない状態で民間事業者が参画すると、地域住民からの反発を招く可能性がある。市が事前に関係性を築いておくことで、民間事業者が参画しやすい環境を整える必要がある。
- ・地元ネットワークを持つ人物や団体の参画が有効である。

◆ サウンディング調査の進め方

- ・通常、「オープン型サウンディング調査」、「スキームの検討」、「クローズ型サウンディング調査」の順で進めることが一般的である。しかし、本事業では、初期段階でオープン型サウンディング調査を実施しても、興味を持つ事業者が現れない可能性があった。そのため、まず「クローズ型サウンディング調査」を実施し、その結果をもとに「スキームの検討」を行った。その後、ある程度事業者から意見を得られることを確認した段階で「オープン型サウンディング調査」を実施する方法を採用した。

◆ 財源の確保

- ・財源の確保は本事業における最大の課題である。工事費はもちろんのこと、それに付随するその他の関連費用の調達が非常に困難である。「RO方式」のように民間事業者が工事費を調達するスキームも検討しているが、中小企業が参画する場合には資金調達が非常に難しいという問題がある。また、官民連携事業の導入に向けた検討調査の調査費だ

けでなく、建物調査や改修工事費への助成があれば、事業を中断することなく円滑に進めることが可能であった。

6-3 他事業へ展開する際の検討事項・課題

本調査の結果を基に、他事業へ展開する場合の検討事項や課題としては、以下が考えられる。

- 民間事業者のサウンディングの早期実施
地方自治体で規模の小さい施設の場合、興味を持つ民間事業者を見つけるには時間がかかる。そのため、事業開始後は迅速にサウンディング調査を開始することが重要である。また、地元ネットワークを持つ人材を事業に参画させることが有効である。
- 地元企業へのサウンディング手法
地元企業を対象とするサウンディングでは、民間事業者から提案を受けるのではなく、事業スキームや業務範囲について、市から複数のパターンを提示する方がスムーズに進めることができる。
- 建物改修や建設に関する条件整理
建物の改修（建設）を行う場合、事前に関連法令や諸条件を整理しておく必要がある。民間事業者を交えた検討が円滑に進むだけでなく、事業の後戻りを防ぐことができる。
- 地元住民との関係構築の重要性
地元住民との関係構築は非常に重要である。イベントやワークショップの開催が難しい場合でも、定期的に事業の進捗状況を説明する場を設けることで、地域住民の理解と協力を得やすくなり、事業の円滑な進行が期待できる。
- 事業費の把握と財源確保の検討
初期段階から事業全体にかかる事業費を把握し、財源の確保方法を検討するべきである。事業が中断してしまうと、再開には時間と余分な費用がかかるため、スケジュールと併せて綿密に計画を立てる必要がある。

7. 参考資料

- ◇ 民間事業者意向サウンディング調査Ⅰ・①・② サウンディング結果
- ◇ 社会実験（実証実験）、テストイベント 参考資料
大崎百夏，関西大学大学院，修士論文（梗概）『住民参画による地域資源としての木造建築とそれに伴う広場の利活用計画に関する研究—羽曳野市旧浅野家住宅を事例として—』

以上

民間事業者意向サウンディング調査Ⅰ

サウンディング結果

クローズ型

実施期間：2022年9月～11月

No.	会社名	ヒアリング日 手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
A 宿泊事業者						
1	A社 (古民家宿泊)	対面	2022/10/14	・周辺に古い町並みが残っていない。そうなるとここを目的となる宿となるように方策を考えないと いけないが、1建物だけだと難しく、周辺複数建物を使った施設することが必要。1～2日過 ごす非日常感を作ることが必要。 ・羽曳野市として古墳などの資源をどう使うかを考えながら、この施設の位置づけを決めてほし い。 ・民泊だと日数制限があり、ビジネスが成立しない。宿泊施設とする場合、用途地域の変更が どうなるか。 ・庭は重要であるため、フリースペースの活用方針は重要。その他、婚礼場の建物を作るなどが 考えられる。 ・率直に宿泊施設とするには、現状では難しいと考えている。	×	
B 飲食関連						
1	B社 (大手コヒーション)	対面	2022/9/22	9月現地確認後のコメント。「住宅地とかなり隣接しており、洗濯物が見えるなど、非日常感が 薄いと感じます。近隣の板金屋さんの音が気になりました。	×	
2	C社 (大手コヒーション)	対面	2022/10/4	古民家に関しては、C社としてなかなか参画は難しい。 エリアとしては駐車場、特にドライブスルーが必須。	×	
3	D社 (フライタル系飲食)	K社を通じて ヒアリング	2022/10/13	・宿泊と客数が取れそうにないと感じる。 ・古民家なので改装費用が掛かる。 ・一方、リスクがない業務委託のような形であれば面白い。 ・案件がこれからであれば、意見交換も可能	△	
4	E社 (梅酒製造販売)	対面	2022/9/21	旧浅野家には訪問したこともあり、個人的には保存、活用をして欲しい。近隣利用など、飲食 の可能性はあるのではないか。地産のものを売る物販は必要ない。宿泊施設は喜ぶとは思 うが、入るだろうか。繋がりのある企業を紹介できないか検討してみる。	△	随時意見交換
5	F社 (地元ワイン製造 販売)			1 1 月 1 2 月は繁忙期のため、決まった時間を確保することは難しいとのこと	×	
6	G社 (地元飲食店)	対面	2022/10/19	・モールの小さいものをしてダメ。この施設だけを活用を目指しても民間はついて来ないのでは ないか。白鳥通りを含めた全体のエリアブランディングが見えないと、ここだけに民間が参加する 可能性は低いと思う。 ・羽曳野だけでなく、松原、藤井寺との差別化を考え、歴史や文化の特色をだした方向性をま とめ、それを踏まえた施設計画を作った方が良いのではないか。	×	
7	H社 (地元飲食店)	対面	2022/10/19	地域のチャレンジショップが集まる場所が必要。キッチンカーや、キャンピングカー（宿泊施設とし て）などもフリースペースで利用できれば良い。（舞鶴のレンガ倉庫が参考になるのでは？ https://akarenga-park.com/） ・E社に頼めば、何か考えてくれるのではないか？地元の代表企業が代表として使い、その他小 さな店舗が1週間や1カ月で変わっていくことで、地域が盛り上がることに貢献できるので は？ ・カルチャーとして小さなライブハウスやスペースも周辺に少なく、駅から近い立地を活かして必要 とされるかもしれない。LIC羽曳野でも活用されていないスペースも多く、周辺の市施設含めた 全体として検討を行うべき	△	随時意見交換

No.	会社名	ヒアリング日 手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
C 情報連携先						
1	I社 (都市銀行)	対面	2022/10/4	・連携可能性のある事業者について、紹介可能か検討依頼中。 (11/14) 羽曳野市店にて検討したが、目ぼしい意見、紹介先は無かったとのこと。	×	
2	J社 (地元団体)	対面	2022/10/20	・観光に弱いエリアで世界遺産も起爆剤になっていない中、古墳や竹内街道を押しても来る人は増えないと思う。 ・羽曳野市はウィーン市と姉妹都市をしており、ウィーン出身の画家クリムドをテーマにした美術館など、何かここを目的となるような施設になることが必要だと考える。欧州をはじめ、世界中から来てくれる可能性があり、来館する過程で白鳥陵や竹内街道にも触れてもらえるし、民間も参画しやすくなるのではないかと。 ・宿泊施設は欲しい。徳島の市が運営するゼロウェイストのホテルがあり、ゴミ分別をテーマに体験、宿泊ができる。 ・市としてはE社が参画することが最も望ましいと思う。 ・立地上、イベントには駐車場が必要となり、イベント開催には不向きな場所。	×	
3	K社 (大手飲料メーカー)	対面	2022/9/29	・飲食としては、相当強いコンテンツが無いと、成立は難しい。関西でブライダルレストランや、ブックカフェなど、取引先にヒアリングを行う。 → (居酒屋業態経営者にヒアリング) 物販中心ではなく、あくまで飲食中心でないと話題化が難しそうだと感じる。 ・基本的にはメインターゲットを若者とし、風情を活かしつつ、昼は城下町的なランチやお土産屋、夜は屋台や横丁エリアにするなど、あくまで計画地周辺エリア全体のブランディングが必要となる。	△	取引先ヒアリング後に順次、回答受領予定
4	L社 (地元製材所)	WEB	2022/11/18	・羽曳野市と地域のコミュニケーションが十分に取れているかが懸念される。公民館機能は必要とは思わない。 ・大きい事業者が参画してくれるなら、市は関与せず、土地建物から全て渡してしまった方が良い。 ・周辺が住宅街であるため、近隣の地主から借りるなどして、複数建物、エリアとして取り組まないと、本建物だけでは非常に厳しい印象がある。 ・レンタサイクル事業を考えた場合は、周辺のリック羽曳野を活用した方が良い。	×	

民間事業者意向サウンディング調査①

クローズ型

サウンディング結果

実施期間：2024年6月5日～2024年10月24日

No.	会社名	ヒアリング 手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
A 統括事業者						
1	a社 (地元商業施設運営)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
2	b社 (地元商業施設運営)	TEL	2024/6/5	距離があるため興味なし	×	
3	c社 (地元商店街組合)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
4	d社 (商業施設運営,松原市)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
5	e社 (商業施設運営,松原市)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
6	f社 (商業施設運営,松原市)	TEL	2024/6/5	興味なし	×	
7	g社 (商業施設運営,堺市)	TEL	2024/6/5	距離があるため興味なし	×	
8	h社 (大手不動産管理)	対面	2024/6/19	・管理している施設から距離があるため難しい。常駐管理をするには施設規模が小さすぎる。 ・何かしらの目玉となるコンテンツを持ってこないといけないかもしれない。 ・場所柄、駐車場が確保できないことが厳しい。	×	
9	i社 (地元商業施設運営)	対面	2024/7/2 2024/8/6	(7/2) 地元ショッピングセンター ・地域として協力はしたいが、自社のショッピングセンター(SC)でも運営が厳しいためリスクをとることは難しい ・駐車場は172台止められるため、駐車場を貸し出すことは可能 ⇒例えば、インバウンドのお客様のバスを当社駐車場に止め旧浅野家へ移動していただく。当社ではインバウンド向けのフェアを組む等が考えられる ・イベントの際にSCで使える割引券を配るなどの協力は可能、お客様に施設間を行き来していただける方法を検討したい ・地域連携であれば、「四天王寺大学 地域連携推進センター 地域連携・研究推進課」が協力してくれるかもしれない (8/6) ケ社 ・事業体制：商業施設の運営(不動産・テナント)、イベント・催事、フードトラック、文化事業等 ・興味あり・前向きに検討したいが、リスクを取ることは難しい、イベント企画は難しい ⇒契約スキーム案、社会実験の企画書をHCMより提出予定	△	・契約スキーム案を提示予定
10	j社 (地元企業3社(印刷・飲食))	対面	2024/7/18 2024/7/30 2024/8/28	(7/18)市より事業の説明 ・旧浅野家が酒造業をやめられた際に、あの場所でパンの販売、飲食等ができればとイメージをされ、土地・建物の売買を検討されていた。 <やりたいこと> ・そば打ち（羽曳野市内の野菜を使い「かき揚げそば」をメインに） ・主屋等をフードコートのように使う ・ピザ作り体験（生地を用意し、羽曳野の野菜などをトッピングし、焼くだけ） ・犬と一緒に過ごせる場所（ご自身の店舗の問い合わせにペット同伴可か聞かれることと、ご自身も犬と一緒に入れる店舗やホテルをよく利用するため） <懸念事項> ・駐車スペースの確保（小さいお子さんを連れてくるためには車が必要なため） (7/30) ・旧浅野家で何かするとすれば、部分的にテナントを入れるのではなく、施設全体を使って人を呼べる施設にするべき、との考え。 (8/28) ・広場を「てんしば」のミニ版にしたい ・古墳の成り立ちを勉強す場所とし、広場に入れる古墳を作ればどうか。教育委員会や大阪府と連携し、子どもたちの古墳の学習の場となればよい	？	引き続き意見交換

No.	会社名	ヒアリング 手法	ヒアリング日	議事メモ	可能性	今後の対応
B 主屋						
1	k社 (地元焼肉店)	対面	2024/5/14	・長屋門・主屋の利用について非常に前向きに検討中。 ・駄菓子パフェ、飲食店(肉)のランチ営業、地域のボランティアを集めての寺子屋等。羽曳野市の人が集まって地域の活性化ができる場所としたい。 ・まずは長屋門にて、駄菓子パフェ+ランチからスタートさせたい。ターゲットは地域のファミリー層。 ・土日だけでなく、平日も定期的にオープンさせ、毎日何かをしているようにしたい。 インバウンドのツアー+日本人へのイベント。 ・河内ワインと5/26にワインとお肉のイベントを予定しており、60人集まる。こういったイベントをすれば採算がとれる。 ・複数の事業者が集まって何かをしたい。企画することは可能。 ・(運営管理の座組イメージを簡単に説明)市と直接契約でなく、施設全体運営の事業者が入ることは特に問題なし。統括事業者となるかは検討が必要。	◎	
2	l社 (地元福祉関連会社)	対面	2024/9/12	・主屋・広場の利用について非常に前向きに検討中。 ・主屋で小規模多機能施設をやりたい。 ・多世代交流、外に向けて開けた介護を目指しておられ、小規模多機能に来られた方に、畑仕事や草刈り、清掃などで働いてもらうことを考えておられる。(畑で作ったものはミセ東でクラフトビールの材料にもらう等) ・改修費用を出すことも含めて検討すること。	◎	10/6・10/21に現地見学予定 事業者より提案書を提出予定
C 長屋門・蔵						
1	k社 (地元焼肉店)	対面	2024/5/14	B-1と同様 ■(7/4)設計打合せ(長屋門のみ) ⇒設計よりプラン提案	◎	
D ミセ東						
1	m社 (地元麦酒店)	対面	2024/4/24	・ミセ東の利用について非常に前向きに検討中。 ・具体的なレイアウトを考えておられる。(タブルーム(角打ち)併設、キッチンカー横づけでのフード提供、麦や野菜を育てる等) ・市と直接契約でなく、施設全体運営の事業者が入ることは特に問題なし。(運営管理の座組イメージを簡単に説明) ・スケジュールが問題。(タンクの発注、保健所許可、税務署許可等) ⇒2025年10月にタンクが座っている状態にするには、 2024年内：事業者決定→2025年1～2月：契約 →2025年3月：タンク発注・税務署申請 で動く必要あり。 ■(7/4)設計打合せ ⇒設計よりプラン提案	◎	

民間事業者意向サウンディング調査②

サウンディング結果

オープン型 個別対話

実施期間：2024年12月11日～2024年12月17日

参考資料

◇サウンディング項目		k社 (地元福祉関連会社)	i社 (地元商業施設運営)	n社 (ビルメンテナンス)	h社 (大手不動産管理)
No.	サウンディング内容	2024/12/11	2024/12/11	2024/12/16	2024/12/17
1	統括事業者として、下記業務範囲を想定しています。 対応可能な領域についてお聞かせください。 ①使用者の契約管理 ②出納管理 ③緊急対応 ④小修繕 ⑤メンテナンス ⑥運営管理 および企画提案 ⑦リーシング	・③⑤⑦⑧は可能 ・費用のバランスが取れるのであれば、⑤は是非やりたい。トイレ、芝生のメンテナンスもやらせてほしい。	・①～⑦まで可能 ・すぐ近くにショッピングセンターがあり、テナントの管理をしているため	①～⑦まで可能	①～⑦まで可能
2	借地借家権の伴わない貸し付けにて使用权を付与する予定ですが、過去に類似業務のご経験はございますか。	・借地借家権を伴わない事例はなし。転貸借もなし。 ・レンタルルームとしての事業は行っているが1日貸しのみ。 ・スキームを組んでいただき、契約ややり方等を指定いただいたら対応可能。	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・駐車場の契約等、借地借家法に伴う転貸は有。	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・古民家の指定管理有	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・公共の施設の転貸借有。 ・指定管理有。 ・民間のマスターリースや運営代行は多数有。
3	入居者からの入金管理や各種支払いの出納管理は対応可能でしょうか。 またその場合、レポーティング業務も対応可能かお知らせください。	・スキームを組んでいただき、契約ややり方等を指定いただいたら対応可能かもしれない。	・対応可能	・売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり可能	・売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり可能
4	24時間体制での緊急対応は可能でしょうか。 もし24時間対応が難しい場合は、対応可能な時間帯と対応可能な項目について教えてください。	・小規模多機能は泊りも想定しているので夜間も有人。ただし必ず宿泊が必要なわけではないため365日ではない。⇒見回り・点検は可能。	・機械警備の発注が前提であるが、対応可能 ・自社ではショッピングセンター営業時間しか人がいないので対応不可	・自社の24時間センター有。 ・地元の協力会社とのネットワーク有。	・機械警備の発注が前提であるが、対応可能
5	対価を伴わない小修繕業務について、対応可能な範囲を教えてください。	・月のメンテナンス費が運営事業者の費用の中でメンテナンス費を捻出できるのであれば可能。できることはしたいが、難しいこともあり相談したい。 ・取り決めの中で、業者リストがあればそこに連絡であればできる。	・依頼しているので業務が発生したらコストはかかる。常に実費精算を希望。	・部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば可能	・部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば可能
6	広場などの運営企画を含む、集客に関する企画立案は可能でしょうか。	・ぜひともやりたい。かなり前向き。	・自社の施設内でイベントはしているが、広場で定期的にイベント開催となると企画はできない。自社でのイベント企画は難しい。 ・広場でイベントがある場合に参加は可能。 ・定期的なイベントや、ショッピングセンターでのイベントとのコラボは可能。相互集客は大歓迎。ただし、数か月前から相談してほしい。⇒統括事業者にならなかった場合の方がアイデアは出しやすい。	・古民家の指定管理などでイベント実施実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると指定管理として赤字にならないような配慮が欲しい。	・企画立案は商業施設運営の実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると黒字化するのは困難。
7	使用者に空きが出た場合、新たな使用者の誘致は可能でしょうか。	・経験はないがネットワークはあるので活動は可能である。ただ、広く募つての経験はない。 ⇒仲介業者が連れてきたもののアテンドも可能。	・自社にリーシング担当がいるため誘致は可能。ただし当社が得意な分野等でのリーシングになってしまう。 ・市外からも人が集まる場所であればリーシングしやすいが、地域の拠点となると難しい。	・協力会社が多数あるので、声かけ可能。	・テナント誘致業務を行っているので可能。ただし、入居者の採算性を考慮すると、困難と予想する。
8	その他、ご要望や気になる点がございましたら、ぜひご質問ください。	・統括事業者としても前向きに検討しているが主屋の事業者として参入できた場合に限る。 ・防災活動にも力を入れているため、統括事業者となれば地域防災の拠点としても検討したい。 ・統括事業者となった場合、テナントとのやり取りが専門知識がないためなかなか難しい。 ・適切に運営すれば採算はとれると考えている。いかに小規模多機能の登録者数を増やせるか。9人のケアマネを持っているので登録者数を稼げるのではと考えている。 ・遅くとも3月には主屋の方向性を定めていきたい。 ・地域密着型となるため、小規模多機能できるか介護課に確認が必要。審査会もある。 ⇒指定申請は2～3ヵ月程度。	・地域活性として興味はあるが前向きに考えたいが、統括事業者や当社にリスク(特に金銭面)がかかることは避けたい。 ⇒表面的なコストだけでなく、自社の人件費等が担保されないとか。 ⇒出納管理の委託であればリスクが少ないため対応可能。 ・未知の領域に踏み込む形になるので、慎重にならざるを得ない。文化財の扱い、近隣住民との関係等、慎重になっている。金銭的な面を含め、リスクを負わないスキームであれば参加しやすい。	・原則として社会貢献ととらえて積極的に参加したいが、リスクをとっての運営は難しい。 ⇒当初は指定管理で赤字にならないようにしていただきたい。軌道に乗ってからの収益還元という考えであれば参加しやすい。	下記の条件がないと検討できない。 ・来客数を想定できる情報開示 ・市の想定する使用料還元額

住民参画による地域資源としての木造建築とそれに伴う広場の利活用計画に関する研究

—羽曳野市旧浅野家住宅を事例として—

Research on the utilization planning of wooden buildings and open spaces as local resources with the participation of local residents

— The Former Asano Family Residence in Habikino City as a Case Study—

大崎 百夏 — *1

キーワード：
住民参画，ワークショップ，社会実験，木造建築，広場，保存利活用

Keywords:
Resident participation, workshop, social experiment, wooden architecture, plaza, preservation and utilization

Momoka OSAKI — *1

Even wooden buildings that are not designated as cultural properties are expected to play a role as local resources by being preserved and utilized as local exchange and tourism centers.

This study focuses on one such wooden building, the “Former Asano Family Residence” in Habikino City, which involves an open space, to clarify what efforts were made in its development plan, and how the residents’ participation affected the overall process.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

日本全国において、伝統的構法による木造建築物は多数の都市に現存する。中田ら¹⁾の研究で、地域資源として古民家を再生し活用することへの課題と可能性が明らかにされているように、財政面や手続きの複雑さの面で課題は多いとされているものの、その動的活用を行うことで、地域の交流拠点あるいは観光拠点等としての役割を果たし、地域資源として、まちづくりの有効な手段となることが期待されている。また近年、建物の保存や利活用の計画に関しては、住民の理解や合意を得るための重要な手法として、ワークショップ(以下、WS)などの市民参画の取り組みが注目されている。これらのWSや参加型事業等の住民参加による手法や効果の研究は多数あるが、これらは独立した研究であり、地域資源としての木造建築物を保存活用するために、住民参画を通してどのような取り組みを行い、どのような影響を与えたのかを分析した研究はない。

こうした背景から、本研究では、文化財としては指定されていないが、木造伝統構法で建設され、歴史的価値を持つ羽曳野市旧浅野家住宅における住民参画の取り組みに着目し、実際の整備計画にどのような影響を与えたのかを明らかにすることで、残された地域資源としての木造建築物が地域社会にとっていかに最大限活用され得るか検討することを目的とする。本研究では、関西大学環境都市工学部建築学科都市設計研究室(以下、研究室)が阪急コンストラクション・マネジメント株式会社(以下、HCM)の委託業務として、2022～2024年に関与した旧浅野家住宅基本構想策定等支援業務(以下、旧浅野家住宅整備事業)の全体のプロセスと取り組みをまとめ、分析する。

1.2 旧浅野家住宅整備事業と研究対象

研究対象敷地は、羽曳野市軽里3丁目6番5号に位置する旧浅野家住宅である。主屋の建築は、1874年頃酒造業に転じるため建て替

えられたとされており、2003年に酒造業を廃業後、建物の手入れがされない状態が続いていたため、2020年に北側部分の建物が撤去され、現在の状態となった。また、羽曳野市は2018年11月に旧浅野家住宅の土地の取得および建物の寄贈を受けており、2023年3月に「羽曳野市旧浅野家住宅 基本構想・基本計画」²⁾を策定した。^{注1)}

旧浅野家住宅の整備方針は、建設当初の優れた景観や意匠等が残る主要な部分を中心に確実な保存・保全を図るという保存活用方針と併せて、観光情報等の発信の場、市民の交流の場、歴史遺産学習の場という3つの場を整備するという施設整備方針を掲げている。また保存活用方針では、1950年以前に建てられた既存不適格建築物であるため、建築基準法の規定に適合しない箇所については、法3条適用の指定を受け目標達成を試みている。^{注2)}そのほか、旧浅野家住宅の整備を第Ⅰ・Ⅱ期に分けて行うことを計画しており、官民連携を含めた多様な整備手法を検討している。(図1)

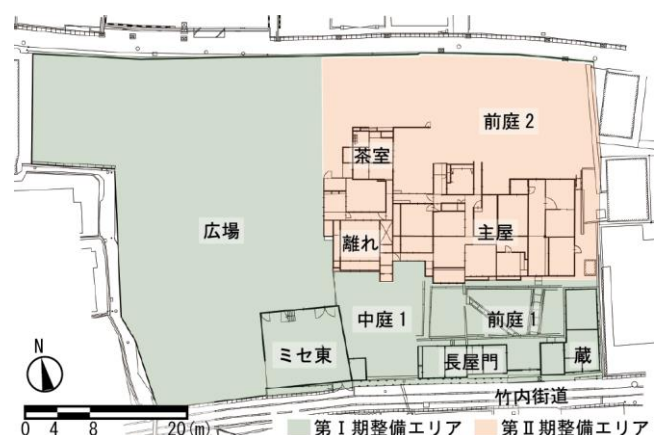


図1 旧浅野家住宅の現平面図と各部の名称

*1 関西大学大学院理工学研究科環境都市工学専攻建築学分野
博士課程前期 大学院生
(〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3-35)

*1 Graduate school of Science and Engineering, Architecture,
Kansai Univ.

		市民WS	中学生WS
ワークショップ概要	名称	みんなの居場所づくり意見交換会	みんなの居場所づくりワークショップ
	日時	2023年3月21日(火・祝日)	2023年7月11日(火)
	時間	13:30~17:00	14:00~17:15
	場所	旧浅野家住宅 羽曳野市役所内会議室	旧浅野家住宅 峰塚中学校図書室
	主催	羽曳野市役所魅力づくり推進課	
当日の記録	協力	阪急コンストラクション・マネジメント株式会社 京町家再生研究会 関西大学都市設計研究室	
	対象者	周辺住民(事前申し込み制)	峰塚中学校生徒(事前申し込み制)
	参加人数	地域住民10名+関係者12名	中学生35名+関係者16名
	実施内容	現地見学会・意見交換会	現地見学会・意見交換会・茶話会
	現地見学会	1. 現地見学会 2. 旧浅野家住宅から市役所へ移動	1. 中学校から旧浅野家住宅へ移動 2. 現地見学会 3. 旧浅野家住宅から中学校へ移動
当日の記録	意見交換会	1. 現地見学会の感想を述べあう 2. 感想を付箋に記入し、図面上に貼付する 3. 旧浅野家住宅の未来について、意見を聞き、図面上に貼付する 4. 必要に応じて模型に旗立てする 5. 各班で発表	1. 現地見学会の感想を述べあう 2. 感想を元にアイデアを引き出す 3. 引き出したアイデアの中から、深掘りできそうなものをファシリテーターが判断し、各班のテーマとする 4. 決定したテーマに対して、それをいつ、どこで、どのようにするのかなどを深掘りし、図面上にアイデアを自由に記入する 5. 必要に応じて模型を確認する 6. 各班で発表
	茶話会	アンケートの配布と記入	
	現地見学会	市民WS：現地見学会	中学生WS：現地見学会
	意見交換会	市民WS：意見交換会	中学生WS：意見交換会
	コメント抜粋	ステージが設置される フェスが行われる 屋台を並べてお祭りを トイレを設置する 緊急車両が入れるように 芝生にする 雨天時、屋根がかかる だんじりを置く 祭りの日の昼休憩で使う	ゲストを呼んで演奏会 ダンススタジオを設置 体験イベントの開催 トイレを置く 裸足で走れる人工芝生 キッチンカーで買って食べる 屋根とその下の飲食スペース BBQをする 広場でだんじりを見る

カテゴリ凡例) イ=イベント 防=防災 設=設え 食=飲食 祭=だんじり祭り

図2 WSの内容と当日の記録

2. ヒアリングとWSの実施

2.1 事業初期段階における住民ヒアリング

旧浅野家住宅整備事業の前計画が休止されてから、改めて基本計画の策定に向けて住民ヒアリングが羽曳野市商工会議所、観光ボランティア団体、軽里町の区長を対象として2022年8月の2日間で開催された。住民からは旧浅野家住宅を羽曳野市の情報発信の場にしたいという声は挙がったものの、2020年に撤去された建物部分について周辺住民への事前説明が無かったことや、前計画が白紙となっていることに加え、市長交代による事業への影響に関して懸念が示され、事業進行に対する住民の不安や不信感が窺えた。

2.2 2つのWSの実施とその位置付け

地域住民への旧浅野家住宅整備事業の周知とともに、整備後の旧浅野家住宅を高い利用率とするための計画の条件設定を目的として、

WSによる地域住民の参画が検討された。多様な立場のアイデアを聞くという狙いから、2023年に2つのWSを実施した。2023年3月のみんなの居場所づくり意見交換会(以下、市民WS)では、対象者を周辺住民とし、2023年7月のみんなの居場所づくりワークショップ(以下、中学生WS)では対象者を中学生として実施した。図2はその内容と当日の記録を示す。市民WSは現地見学会の後、市役所内の会議室で意見交換会を行った。現地見学会では京町家再生研究会 U 氏の案内説明のもと建物内部を見学し、地域住民1~3名に対して研究室1~2名がファシリテーターを務め、4つの班ごとに図面や模型を用いて意見交換会を行った。中学生WSは、旧浅野家住宅校区内の羽曳野市立峰塚中学校(以下、峰塚中学校)の中学生を対象として、峰塚中学校から旧浅野家住宅へ移動して現地見学会を行った後、峰塚中学校内の図書室で意見交換会を行った。意見交換会では、中学生6~7名とファシリテーターである研究室1名で構成される班毎に行い、図面や模型を用いて意見交換を行うだけでなく、現地見学会の感想を元に班毎にテーマを決め、アイデア出しを行った。^{注3)}

2.3 当日集められたアイデア

5つの社会実験の具体的な内容を決める上でヒントとなった2つのWSで得られたコメントをカテゴリで分類し、図2に示す。「イベント」としてはステージの設置や演奏会等、「防災」としては緊急車両の搬入やトイレの設置、「設え」としては雨天時の屋根や人工芝生、「飲食」としてはキッチンカーや飲食スペース、「祭り」としてはだんじりを置くというアイデアを社会実験で活かした。図3に、2つのWSと社会実験の関係と、それらの関連でのHCMおよび研究室の周知活動と報告作成の取り組み、旧浅野家住宅整備事業の内容を併記して時系列で示す。社会実験を実施する上で、羽曳野市、HCM、研究室は複数回にわたり軽里青年団(以下、青年団)や峰塚中学校と打ち合わせを通して内容をまとめ、周知活動としてフライヤーのパネル掲示や近隣住民へのポスティング、Instagramの運用を行った。さらに、研究室は社会実験の記録や分析を報告書としてまとめ、羽曳野市や峰塚中学校に提出することで、複数回に及ぶ持続的な社会実験の実施を可能にした。

3. 社会実験の取り組み

3.1 5つの社会実験の取り組みとその位置付け

整備後の旧浅野家住宅を、地域住民が実際にどのように利用するのかを明らかにすることで旧浅野家住宅の整備計画への参考とすることを目的とし、2つのWS実施後、2023年と2024年に5つの社会実験を実施^{注4)}した。図4はその内容を示す。

1) 古市・軽里だんじり祭り

古市・軽里だんじり祭り(以下、だんじり祭り)は、毎年10月の第2土曜日と日曜日に開催される古市地区6町と軽里町の計7町による合同の祭りであり、その運営組織は青年団が中心となり担っている。2つのWSにおいて「だんじりを置く」というアイデアが挙げられたことに加え、軽里町の山車の曳行進路の一部には旧浅野家住宅の南側道路を含むため、軽里町の山車を旧浅野家住宅の広場に曳き入れることを目的として、2023年だんじり祭りと同日に社会実験を企画した。^{注5)}図3に示すように、青年団との複数回にわたる調整^{注6)}の中で曳行進路とそれに伴うタイムスケジュールを例年のものから変更し、山車の曳き入れが成功した。それを受け、2024年だん

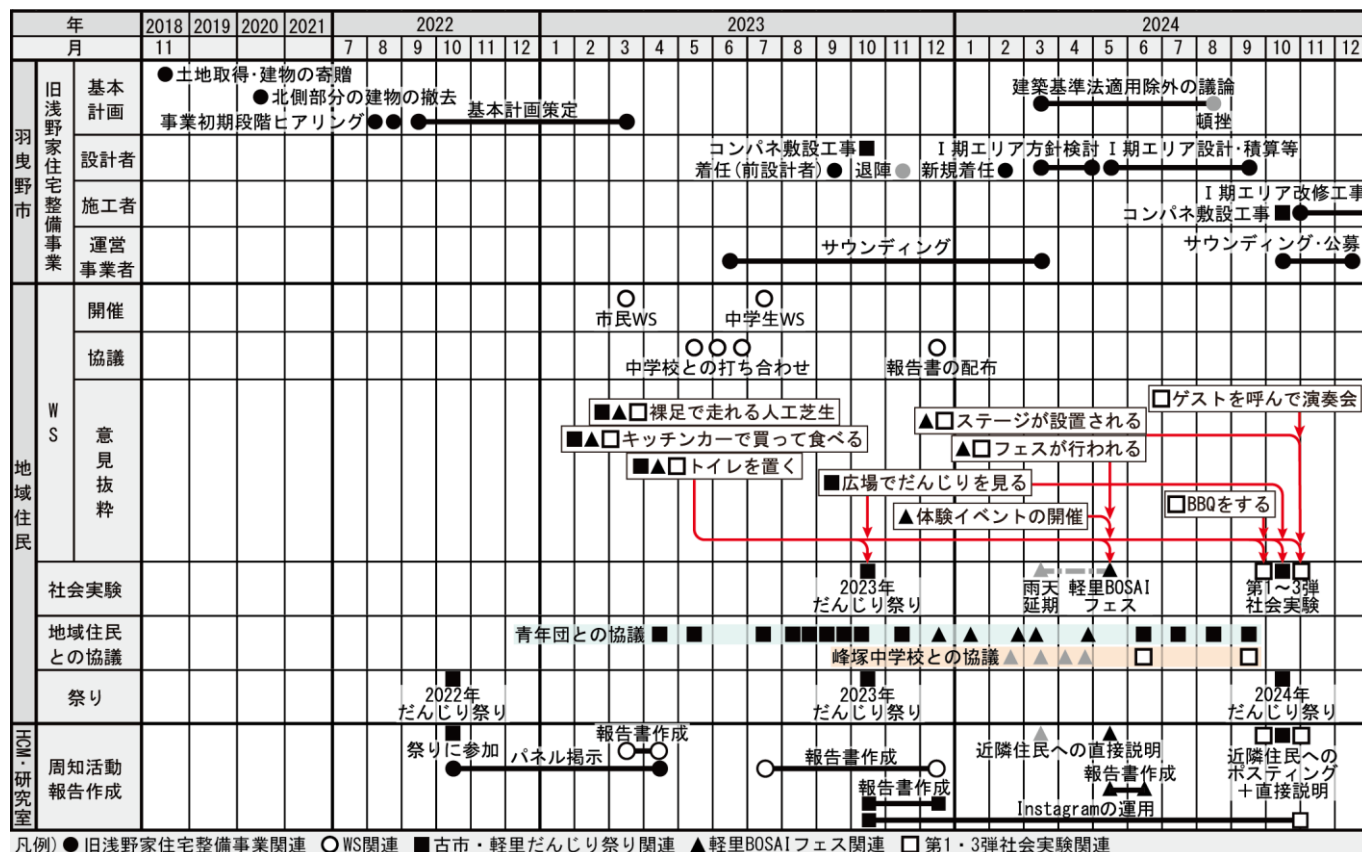


図3 住民参画の取り組みとその他の取り組みの関係

2023年古市・軽里だんじり祭り		軽里BOSAIフェス		第1弾社会実験		第2弾社会実験 ：2024年古市・軽里だんじり祭り		第3弾社会実験	
2023						2024			
10/7(土)～8(日)		5/19(日)		10/6(日)		10/12(土)～13(日)		10/26(土)	
7日(土) 11:00～17:00 8日(日) 10:30～15:00		11:30～16:00		11:00～16:00		12日(土) 10:00～16:00 13日(日) 10:00～15:00		11:00～15:00	
企画趣旨		先導的官民連携支援事業		運営事業者を公募する際の参考とすることを主な目的に、第1～3弾社会実験として企画・実施した。地域住民による広場部分の使いこなし方を見る一方で、旧浅野家住宅整備後の集客性や収益性の可能性を見るという目的も加えられた。		中学生WSから繋がりのある峰塚中学校の吹奏楽部と協力し、音楽のイベントとして開催した。			
分類		実施詳細		実施詳細		実施詳細		実施詳細	
祭		山車を広場内に据える		調理テントでの飲食販売		山車を広場内に据える		キッチンカーでの飲食販売	
飲食		キッチンカーでの飲食販売		キッチンカーでの飲食販売		キッチンカーでの飲食販売		キッチンカーでの飲食販売	
防災		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し		消防車撮影 消防服着用体験 煙霧体験 豚汁の炊き出し	
音楽		パフォーマンス(ダンス) 紙芝居読み聞かせ 囃り物演奏		パフォーマンス(ダンス) 紙芝居読み聞かせ 囃り物演奏		パフォーマンス(ダンス) 紙芝居読み聞かせ 囃り物演奏		パフォーマンス(ダンス) 紙芝居読み聞かせ 囃り物演奏	
観光		竹内街道PRブース		竹内街道PRブース		竹内街道PRブース		竹内街道PRブース	
その他		落語の演目 抽選会 旧浅野家住宅見学会 来場者アンケート		落語の演目 抽選会 旧浅野家住宅見学会 来場者アンケート		落語の演目 抽選会 旧浅野家住宅見学会 来場者アンケート		落語の演目 抽選会 旧浅野家住宅見学会 来場者アンケート	
運営体制		①主催 羽曳野市 ①'紹介 HCM ②協力 軽里青年団 ③調整 ④探索 研究室		①主催 羽曳野市 ①'紹介 HCM ②協力 軽里青年団 ③調整 ④探索 研究室		①主催 羽曳野市 ①'紹介 HCM ②協力 軽里青年団 ③調整 ④探索 研究室		①主催 羽曳野市 ①'紹介 HCM ②協力 軽里青年団 ③調整 ④探索 研究室	

図4 社会実験の内容

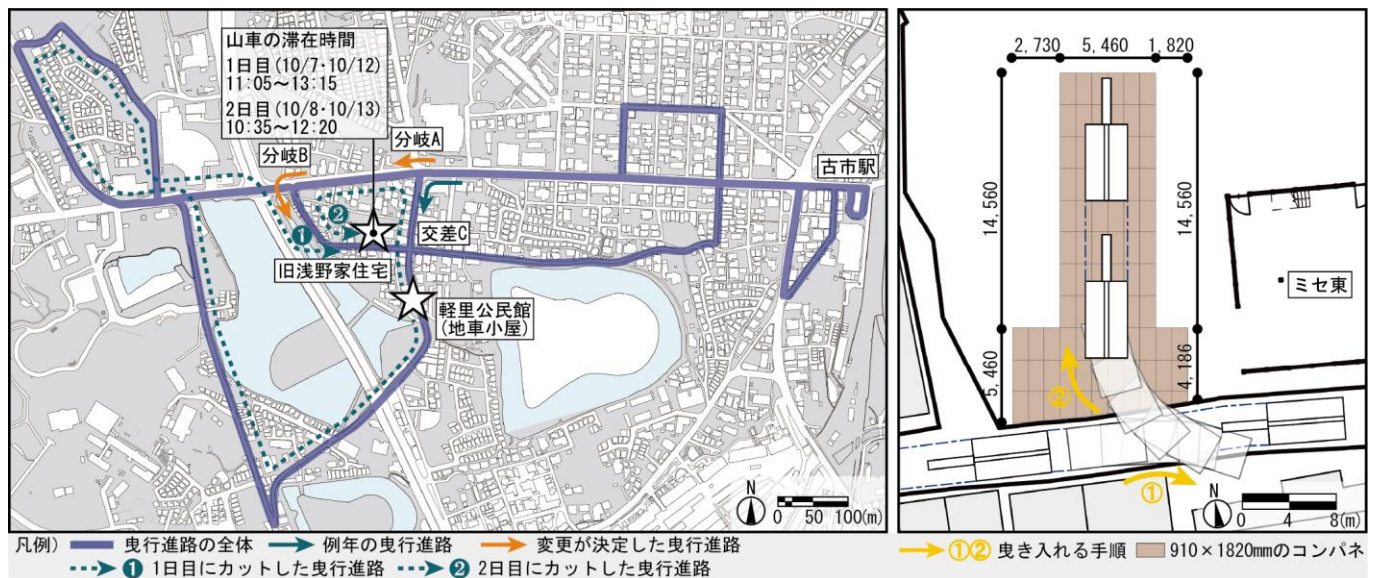


図5 曳行進路の変更と当日の山車の曳き入れ方法

じり祭りでも同様に社会実験を行った。図4より、山車を広場内に据える他、キッチンカーでの飲食販売、2023年だんじり祭りでは付箋による意見集め、2024年だんじり祭りでは竹内街道PRブースの設置と設計案^{注7)}の展示を実施した。

2) 軽里 BOSAI フェス

2023年だんじり祭りでの社会実験を受けて広場の活用方法の一つが明確になったことに加え、日常だけでなく、非日常においても地域住民による広場の利用が「みんなの居場所」としての役割を果たすことの重要性が再認識された。これを踏まえ、防災の観点から、2024年5月19日に軽里 BOSAI フェスを社会実験として企画^{注8)}した。当日は図4より、キッチンカーと青年団屋台での飲食販売、消防車と煙霧テントの搬入、炊き出しによる防災イベント、地域のダンスチーム(K Dance Studio)によるパフォーマンスと青年団による演奏のステージプログラム、大学生(関西大学ボランティアサークルあかとんぼ)による紙芝居の読み聞かせと、羽曳野市外在住の講師による石ころアートの体験イベントを実施した。

3) 先導的官民連携支援事業(第1～3弾社会実験)

広場の利活用方法の検討と整備後の旧浅野家住宅の運営事業者を公募する際の参考とするため、先導的官民連携支援事業として第1～3弾の社会実験を企画し、来場者アンケートを実施した。^{注9)}図4より、第1弾社会実験(以下、第1弾)は飲食販売を主体とした食のイベントとして、第3弾社会実験(以下、第3弾)は中学校の演奏を主体とした音楽のイベントとして実施した。図3に示すように、第3弾の中学校の演奏は、中学生WSから繋がりのある峰塚中学校と協議^{注10)}を重ね、実現に至った。その他、第1弾では高校生によるゼリー販売^{注11)}、竹内街道PRブースの設置、落語、抽選会、旧浅野家住宅見学会を実施し、第3弾ではキッチンカーとマルシェでの飲食販売、大学生(関西大学吹奏楽サークルBis)の演奏、地域のチアダンスチーム(はびきのオールスターチアSWANS)によるパフォーマンス、竹内街道PRブースの設置、設計案^{注7)}の展示を実施した。

3.2 5つの社会実験から得られた知見

1) だんじり山車の曳き入れ

2023年と2024年だんじり祭りでの社会実験では、山車を広場に曳き入れた。図5は、実際に2023年と2024年だんじり祭りで実施した曳行進路の変更と山車の曳き入れ方法を示す。南側道路から広場に曳き入れる際に約80mmの段差があり、そのままでは曳き入れることが出来ない状態であったこと、また、未整備の広場は砂利敷きであり、山車のコマが滑る恐れがあったこと、そして、山車は4トンの重量があり、コマが沈み込む恐れがあるという課題があった。これらの課題を解消するために、当時の設計者^{注12)}および青年団と協議し、曳き入れ部分を910mm×1820mmのコンパネ敷設で、曳き込み間口は約10m、山車設置エリアは間口約5.5m、奥行約14.5mの仮設床を施工した。結果、図6(a)と(b)に示すように、当日無事に、2日間とも山車の曳き入れに成功した。以上のことから、幅2300mm、長さ5400mmの寸法、重量4トンの山車を広場南側の竹内街道側から広場中央部に曳き入れるために、段差なしのフラットな床の必要性が確認された。

2) ステージの活用と客席スペース

軽里 BOSAI フェスと第3弾でも、コンパネ敷設による約5400mm×約7200mmのステージで、図6(j)と(k)に示すように、ステージプログラムを実施した。峰塚中学校の演奏は、吹奏楽部員約40名で行ったため、コンパネでステージを拡張し、約9100mm×約7200mmとした。

^{注13)}ダンスやチアダンスのパフォーマンスでは、ステージ上にテープの加工やマットを設置した。これらステージプログラムの実施から、ステージの有効性と客席スペースの確保の必要性が確認できた。

3) 駐輪エリアと大型車両の搬入

第1・3弾では、想定よりも自転車での来場者が多く、図6(g)に示すように、当日臨時的に設けた駐輪エリアにピーク時には第1弾で15台、第3弾で12台の自転車が確認され、駐輪エリアの必要性が明らかとなった。また、図6(e)と(f)に示すように、軽里 BOSAI フェスでは消防車両を、第3弾では楽器運搬に必要な3tトラックを広場北側の仮囲いを開放し、北側道路より搬入できたことから、大型車両の搬入においては広場北側の接道部分を開放状態にする必要があることが明らかとなった。^{注14)}

4) 飲食エリア

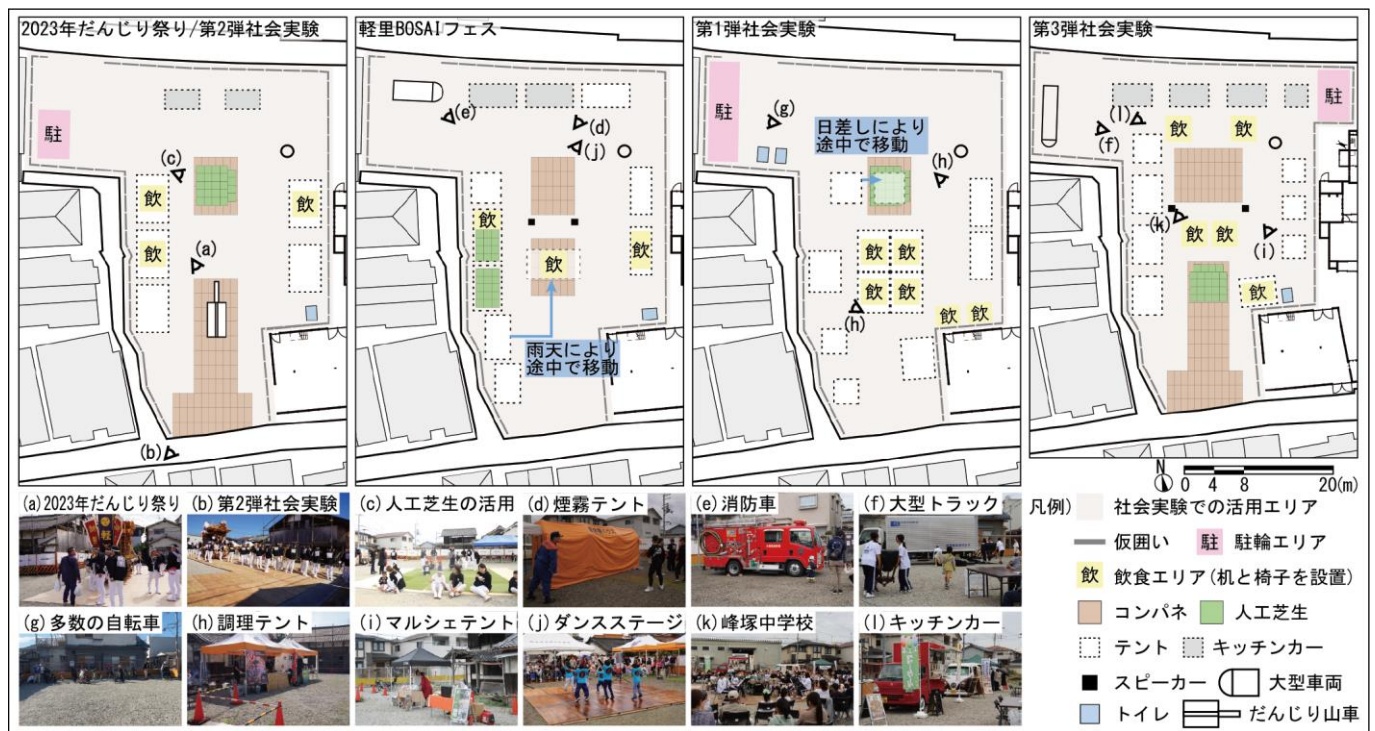


図6 社会実験の当日の記録

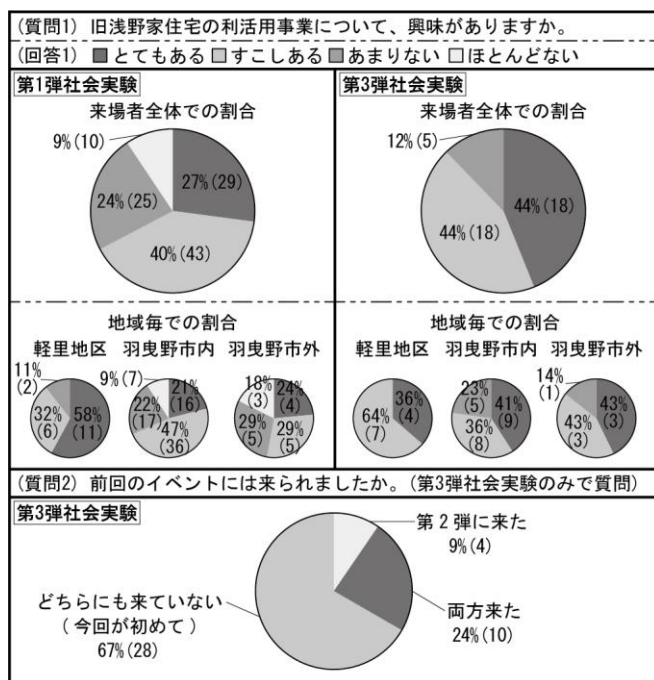


図7 旧浅野家住宅整備事業への興味

5つの社会実験の全てで、飲食エリアを設けた。特に食のイベントとして実施した第1弾では、5つの社会実験の中で最多の84席を用意し盛況であったが、足りなかった。これらのことから、テントやテーブル、椅子を数多く用意しそれらを用いることで、柔軟にレイアウトが管理できる平坦な広場の空間構成の必要性が確認できた。

5) テントの活用

全ての社会実験でテントを設置し、図6(d)、(h)、(i)に示すように、軽里BOSAIフェスでは煙霧体験、第1弾では調理販売、第3弾ではマルシェ等の様々なプログラムはテントを活用することで実施

した。軽里BOSAIフェスと第1弾では社会実験の途中、天気に応じてテントを移動させ、雨よけや日よけの屋根として有効に機能した。このことから、仮設のテントは椅子とテーブルと共に広場近くで保管ができれば、イベント開催をより容易にすることがわかった。^{注15)}

4. 来場者アンケートの分析

来場者アンケートから第1・3弾での回答に着目し、集計と分析を行う。第1弾で117件、第3弾で43件の回答があった。^{注16)}

4.1 旧浅野家住宅整備事業への興味

図7の質問1より、来場者全体に対して「とてもある」「すこしある」と答えた人の割合は第一弾で67%と第三弾で88%であり、過半数以上の人が旧浅野家住宅整備事業について好意的な意見を持つこと、来場者の在住地域毎で着目しても、軽里地区・羽曳野市内・羽曳野市外のどの在住地域の来場者も過半数が興味を持つことが明らかとなった。図7の質問2より、過半数が第3弾のみの来場であるが、24%の第3弾参加者が第1弾にも来場していたことから、第1弾の後に実施した第3弾がより好意的な意見の割合が増加し、連続して実施した効果が表れたといえる。

4.2 広場の使い方

表1は、回答者160人のうち、有効な回答97件の中から広場の使い方に関する92件を分類し、そのコメント数を示す。コメントを日常と非日常のカテゴリに分類し、それらを回答者の在住地域で軽里地区・軽里地区外で、また、年齢層毎に若年層、中年層、高年層^{注17)}に分類し、まとめた。日常のカテゴリは「子供・みんなの居場所」「散歩」のように幅広い世代からコメントが寄せられた他、「休憩」は若年層と高年層から、「スポーツ・遊び場」は中年層以下から、コメントが寄せられた。非日常のカテゴリは「各種イベント」「建物見学」のように特に軽里地区外の幅広い世代からコメントが寄せられた他、「マルシェ・BBQ」「ピクニック・キャンプ」は軽里地区外の中年層以

表1 広場の使い方に関する質問の集計と結果

		広場の使い方※							
		日常				非日常			
		子供・みんなの居場所	散歩	休憩	スポーツ・遊び場	各種イベント	マルシェ BBQ	ピクニック キャンプ	建築見学
高 年 層	軽里地区内	4	1	1		1			1
	軽里地区外	9	3			6			4
中 年 層	軽里地区内	1	1		1	1			1
	軽里地区外	6	7		2	4	3	4	5
若 年 層	軽里地区内	2	2	1					
	軽里地区外	7	3	4	3	1	2		1

※「この広場を芝生広場に整備した場合、どんな使い方がしたいですか」という質問に対して寄せられたコメントから、広場の使い方に関するものを抜粋し、示す。

下の世代から、コメントが寄せられた。「各種イベント」について、具体的な言及はないものの、広場で仮設的なイベントを実施することに対して肯定的な意見が寄せられた他、「マルシェ・BBQ」については、第1・3弾のようなイベントに対して一定の理解が得られたと思われる。「建物見学」は、旧浅野家住宅の建物への関心を示すものであり、文化財ではないが、地域資源としてこのような伝統的な木造建築物をどのように活かすかが重要であることが明らかとなった。

5. 結論

5.1 広場の整備計画のための与条件

2023年と2024年だんじり祭りで、仮設のコンパネ敷設工事から、山車の曳き入れに必要な寸法や床性能が明らかとなった。軽里BOSAIフェスと第1・3弾で、多様な住民活動をステージプログラムとして実施するために、ステージの設置が有効であるという知見も得られた。第1・3弾で、駐輪エリアの必要性、大型車両の搬入に対する条件が整理され、全ての社会実験から飲食エリアの設置やテントの活用は、整備後の広場でイベントを実施する上で有効であるといえる。また実施したこれらの広場の活用方法は、持続的な社会実験を重ねることで、来場者アンケートより地域住民は肯定的に捉えられ始めていることが明らかとなった。

5.2 まちづくりの担い手としてのステークホルダー

2023年と2024年だんじり祭りでは青年団、軽里BOSAIフェスでは青年団や地域のダンスチーム、第1・3弾では峰塚中学校の中学生と地域のチアダンスチーム、羽曳野市からの紹介であるキッチンカーが社会実験を構成するプログラムの主要なプレーヤーとして参加し、地域住民や羽曳野市民がまちづくりの重要な担い手になり得ることが明らかとなった。さらに、全ての社会実験を実施する上で、青年団や峰塚中学校を含む地域住民との調整だけではなく、プログラムのプレーヤーとしても、関西大学の学生が地域と協働した。このような多様なステークホルダーの協力によって実施した5つの社会実験を通して、来場者アンケートより、地域住民が旧浅野家住宅整備事業に対する関心が増していることも明らかとなった。

5.3 おわりに

旧浅野家住宅整備事業の計画プロセスとは、文化財ではない木造建築物の保全と活用に関する約2年半にわたる持続的な取り組みである。事業初期段階の住民ヒアリングと2つのWSに続いて実施し

た5つの社会実験は、広場の整備計画の与条件整理とまちづくりの重要な担い手としての地域住民を参画させる観点において一定の役割を果たした。さらに、事業開始当初は懐疑的な声が多かった地域住民のリテラシーがこの取り組みによって、高まったといえる。

補注

- 注1) 当初の予定では、2020年度から老朽化した建物の撤去工事を終えるほか、改修や新築工事等の整備を行う予定であったが、新型コロナウイルス感染症の影響から、整備スケジュールを見直すこととなり、旧浅野家住宅整備事業はいったん休止し、再検討されることとなった。²⁾
- 注2) 羽曳野市は、計画会議の当初より法3条適用の指定を受けて旧浅野家住宅を整備することを目標としていたが、審査会の準備から指定を受けるまでに時間がかかり、改修予定の旧浅野家住宅の建物部分のオープンの日程が当初の想定より大幅に遅れることが懸念され、2024年7月の会議にて、現行の建築基準法に基づく用途変更による改修が決定された。
- 注3) 中学生WSでは意見交換会後、茶話会による交流を行った。
- 注4) 軽里BOSAIフェスを除き、主催は羽曳野市都市魅力部魅力づくり推進課である。軽里BOSAIフェスは2023年だんじり祭りでの社会実験の際、青年団発案の屋台を実現するため青年団が主催した。しかし、2024年だんじり祭りでは、祭り関係者の多くが山車の管理運営等に従事するため、人員確保が困難であることから青年団による屋台は見送られた。
- 注5) 社会実験を行っていないものの、HCMと研究室は2022年だんじり祭りに参加し、基礎資料となる曳行のタイムスケジュールを入手した。
- 注6) 青年団との調整は、2023年4/28、5/22、7/26、8/8、9/8、9/18、9/26、9/28に軽里公民館にて行われる青年団の寄合に研究室が参画して協議した。
- 注7) 旧浅野家住宅の第I期整備エリアの設計案を示す。
- 注8) 軽里BOSAIフェスは、当初2024年3月24日開催予定であったが、悪天候により屋外での実施が困難と判断し、開催日を延期した。
- 注9) 2024年だんじり祭りは、先導的官民連携支援事業の一環である3つの社会実験として位置づけているため、第2弾社会実験としている。
- 注10) 峰塚中学校とは、2023年5/24、6/6、6/26、7/29、9/26、9/28に教頭のI氏と協議し、調整した。本来は、ステージプログラムにおいて、延期前の軽里BOSAIフェスで協働する予定であったが、延期日程の都合では実現には至らず、第3弾での協働となった。
- 注11) 大阪府立富田林高校から協力依頼を受けた羽曳野市からの紹介で、高校生によるB-onゼリーの販売ブースを設置することとなった。
- 注12) 2023年だんじり祭りは設計者選定直後のため、選定された設計者にコンパネ敷設工事を依頼した。諸事情により前設計者が辞め、2024年2月より現設計者が担当しているため、ここでは当時の設計者とする。
- 注13) 2023年と2024年だんじり祭り、第1弾については、ステージプログラムを実施しなかったため、ステージに人工芝生を敷設した。
- 注14) 南側道路である竹内街道は日本遺産であるため、拡張等はできない。
- 注15) 仮設のテント、椅子やテーブルは羽曳野市役所や軽里青年団が社会実験の際にトラックで広場に搬出入し、HCMや研究室も加わり設営した。
- 注16) 来場者アンケートはQRコードの読み込みによるオンラインフォームでの回答方式と、紙配布による回答方式を用意した。第1弾と第3弾では株式会社宇治森徳の協賛により、回答と引き換えにお茶の配布を行ったことで、アンケートの回収率の向上に繋がった。
- 注17) 20・30代を若年層、40・50代を中年層、60代以上を高年層とする。

参考文献

- 中田悟・金田綾佳・勝又英明：関東地方を中心とした1都9県における古民家の転用に関する研究－地域資源としての古民家の公共的利活用に関する研究－，日本建築学会計画系論文集，Vol.606，p.79-84
- 羽曳野市旧浅野家住宅 基本構想・基本計画
(<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001767692.pdf>)