

羽曳野市旧浅野家住宅 基本构想・基本計画

令和5年3月

羽曳野市

目次

第1章. 基本構想	1
1. 基本構想の策定にあたって	1
2. 基本構想の位置づけ	1
3. 現状と課題	2
(1) 旧浅野家住宅の現状について	2
(2) 旧浅野家住宅の課題について	5
(3) 旧浅野家住宅の必要性について	6
(4) これまでの取り組み	6
4. 上位・関連計画の方向性	7
5. 基本理念と基本方針	8
(1) 基本理念	8
(2) 基本方針	8
6. 施設整備方針	8
(1) 保存活用方針	8
(2) 施設整備方針	8
第2章. 基本計画	10
1. 基本計画の位置づけ	10
2. 基本構想の具体化に向けて	10
(1) 調査	10
(2) 整備手法等の検討	13
(3) 施設整備計画の検討	15
(4) 管理運営の方針	16
(5) 事業者サウンディング	17
3. 建築基準法適法除外に向けた検討	18
4. 整備手法について	19
(1) 整備手法の基本的な考え方	19
(2) 想定される発注方式の概要とその比較・評価	19
5. 事業スケジュール及び財源	21
(1) 事業スケジュールについて	21
(2) 財務計画の考え方	22
6. 事業の進め方	22

第1章. 基本構想

1. 基本構想の策定にあたって

世界遺産及び日本遺産に近接し、築100年を超える旧浅野家住宅を再生・利活用することをめざし、調査・活用方針の検討を行い、ポストコロナを踏まえた新たな観光・交流の拠点として整備するために基本構想・基本計画を策定します。

なお、策定にあたっては、現在の建物等の劣化状況等の現状把握や再生・利活用における課題整理を行い、新施設に求める機能等を検討し、今後の基本設計の要件についても整理します。

2. 基本構想の位置づけ

基本構想は、旧浅野家住宅の現状と課題を整理し、旧浅野家住宅整備に係る基本となる指針をまとめ、施設のあり方を明らかにするものです。

さらに、この基本構想は、併せて策定する基本計画において、より具体化する際の拠りどころとなるものです。

●基本構想

旧浅野家住宅の現状把握、再生・利活用の考え方の「骨格」となるものを作成します。

旧浅野家住宅の課題等を把握し、旧浅野家住宅の必要性、基本理念及び基本方針、施設整備方針を整理したものの

●基本計画

基本構想でまとめた「骨格」に肉付けし、具体的な整備計画を作成します。

基本構想で示された旧浅野家住宅の施設整備の実現に向けて、具体的な機能、配置、動線、設備、事業費等を示したもので、その後の設計の要求事項となるもの

●基本設計

具体的な寸法を検討し、設計図の基本となるものを作成します。

基本計画で示された旧浅野家住宅の具体的な要求事項について、既存建物の条件や法令等を考慮して、平面・立面・断面等の基本的な図面としてまとめたもの

●実施設計

詳細な部分まで設計図を作成し、工事に必要な費用を算出します。

基本設計の図面を基に、実際に工事を行うために、材料・寸法・数量・費用・意匠等について、詳細な図面・積算としてまとめたもの

●建設工事

実施設計図書に基づき、旧浅野家住宅を整備します。

3. 現状と課題

(1) 旧浅野家住宅の現状について

① 立地について

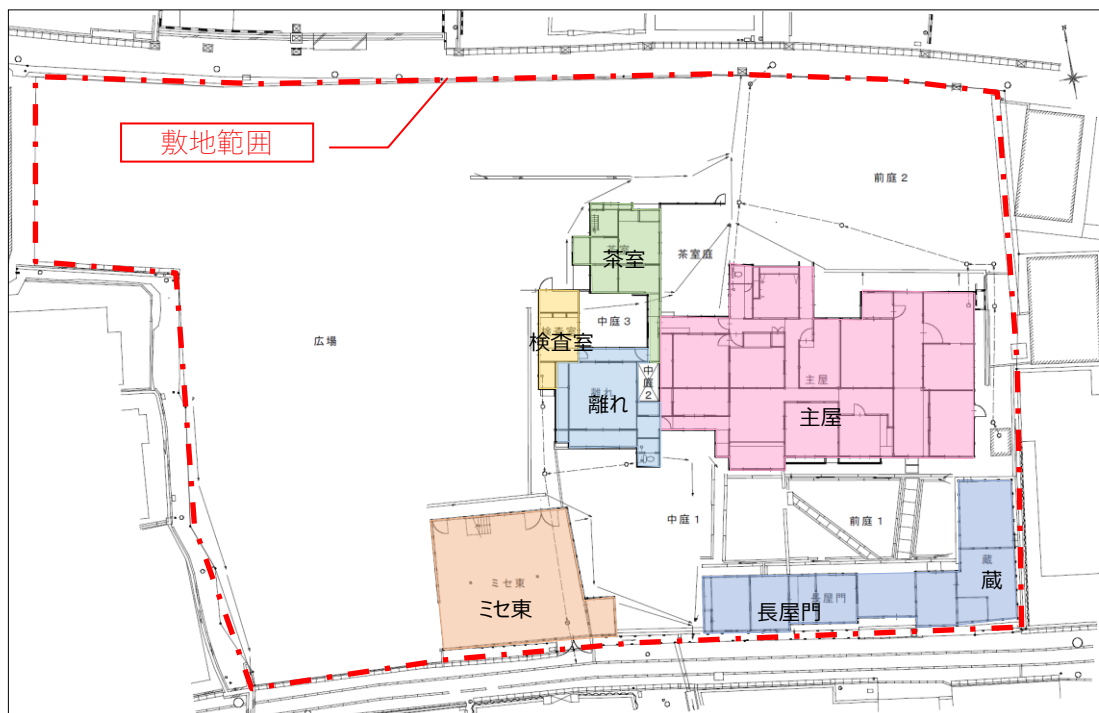
I. 位置

- ・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します。
- ・平成29年（2017年）4月に日本遺産に認定された「竹内街道」に接道しています。
- ・江戸時代における軽墓村（現軽里）の中心部に位置しています。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ます。¹



■施設位置図

II. 敷地及び建物概要



■敷地配置図

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

敷地場所（地名地番）：大阪府羽曳野市軽里3丁目503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

- ・敷地面積（現況測量面積²）：2,637.17㎡
- ・建築面積（現況調査による面積³）：614.583㎡
- ・延床面積（現況調査による面積）：649.337㎡（登記簿上の面積1,140.66㎡）
- ・地域・地区用途地域：第1種中高層専用住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
- ・現況建ぺい率・容積率：現況建ぺい率約23.30%、現況容積率約24.62%
（いずれも実測値、測量図を基に算定）
- ・主体構造：木造伝統工法⁴

【施設面積】

建物名称	階数	建築面積	床面積		
			1階	2階	延べ
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 ㎡
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 ㎡

② 建物の概要について

I. 建物全体について

旧浅野家住宅は、江戸時代より油絞業が営まれ、明治時代に酒造業に転じるため酒蔵の建築が行われています。時代とともに増改築が行われていますが、主屋や長屋門等については、江戸時代の伝統的な造りが残っています。

当時の建築技術で建てられた古くからの建築物は、当時から現在までにわたり、この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ます。



■外観（竹内街道から）

² 土地家屋調査士による測量面積。

³ 一級建築士による調査面積。

⁴ ツシ2階「厨子二階」。天井の低い2階部分がある造りのこと。「中二階（ちゅうにかい）」とも。明治後期まで建築されていた様式。2階部分は倉庫等の用途で使用される場合が多く、2階には開口部として虫籠（むしこ）窓を伴うことが多い。

II. 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」⁵に旧浅野家住宅の記載があります。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」とされています。

主屋は、明治7年（1874年）の建築で、同時期に酒造業を行う際に建て替えられとされ、「建物は切妻造、棧瓦葺（前面庇のみ本瓦葺）で、煙抜きの小屋根を付ける。改築以前は草葺であったとされています。また、江戸時代から明治時代までに主流であった書院造の座敷や茶室等が設けられており、当時の風情を残しています。

長屋門は、「桁行九間（約16m）、梁行二間（約3.6m）」であり、「門の左手は下男部屋で、その表を二・五間（約4.5m）にわたって太い格子構えとしているのは珍しい」と記されています。



■主屋 外観



■主屋 外観



■主屋 内観 玄関土間



■二階 内観

III. 歴史的な存在意義について

旧浅野家住宅は、江戸時代より本市が取得するまでの180年以上の間、当該地域の発展に寄与されてきました。

羽曳野史によると、旧浅野家住宅は「天保3年～嘉永6年（1832年～1853年）の「油方勘定帳」を残しており、天保頃には人力油絞業が始めていたことが知られ、嘉永6年（1853年）には、原料菜種を年間623石余りで、120石余りの油を搾り出している」とされ、「幕末には軽墓村（現軽里）の年寄を勤め、また狭山藩札の札元にもなっていた」と

⁵ 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

記されています。

酒造業に転じるために、明治7年頃より酒造蔵等の建築が進められ、営業許可を受けた明治16年～平成15年（1883年～2003年）までの120年間、この地で酒造りを営まれてきました。

また、当該敷地は、令和初の世界遺産に登録された百舌鳥・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とともに、市域を東西に延びる日本遺産の竹内街道が南側に隣接した場所となっています。

歴史的な資産が本地域に存在するという事は、古くからこの地を中心に集落が形成され、その時代とともに地域が発展してきた証であり、その記憶を後世に引き継いでいく必要があります。当時の変わらぬ佇まいを今なお残す旧浅野家住宅は、江戸時代から明治時代にかけて建物とともに築かれてきた歴史や文化、景観を守り、伝えていく上で本市にとって唯一無二の存在となっています。

このことから、当該住宅等を歴史的な価値を有する建築物として保存及び活用を図ります。

(2) 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）に酒造業を廃業され、酒蔵・麴蔵・作業場・ミセ西については手入れがされていない状態が続いていたため、建物の内外装や設備等の老朽化が進んでいました。

そのため、令和2年（2020年）に安全性を確保するため、北側部分の建物を撤去しました。現存する建物でも次のような老朽化が見られます。

- ・屋根、窓面からの雨漏り、外壁の剥離等が発生している。
- ・床のたわみ、壁、床の仕上材部分のひび割れ、剥がれ等が確認されている。
- ・電気の配線が古く、漏電の危険性が高いことが確認されている。



■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



■主屋内観 土間上部



■主屋内観 ツシ2階(中二階)

② 耐震性能

当該建物は伝統的な木造建築であり、歴史的、工法的にも価値があり後世に残すべき建築物です。伝統工法で建てられているため、在来工法のような、かたさと強さで地震に耐える構造ではなく、やわらかさと粘り強さで地震に耐える構造をしています。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徴に適した耐震改修が必要です。

③ バリアフリーへの対応

観光・交流の拠点として地域の方や観光客が訪れる場所とするため、障害のある人、高齢者を含むすべての人が、より快適に親しむことのできる環境づくりをめざし、施設のバリアフリー化を図る必要があります。

(3) 旧浅野家住宅の必要性について

○天保3年（1832年）に建築された部分をそのまま残し、羽曳野史にも記載されている市域で最大規模に属する建物です。また江戸時代から羽曳野の地で営まれてきた歴史は、後世に引き継いでいくべきものです。

○世界遺産の構成資産である白鳥陵古墳や峯ヶ塚古墳、日本遺産である竹内街道に隣接しており、その立地を最大限に活かした観光・交流拠点として整備することができます。

○本市の玄関口である古市駅の近郊に位置しており、多くの方に歴史的価値を知っていただきながら交流することができます。市外からの観光と地域ネットワークの拠点として賑わいをもたらすことができます。

○その敷地の広さから、地域の防災拠点としても利用することができます。

(4) これまでの取り組み

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行うとともに、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1月に土地の取得及び建物の寄贈を受けました。

旧浅野家住宅は、白鳥陵古墳、峯ヶ塚古墳の中間に位置し、また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としていました。

当初の予定では、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終え、その

後続いて既存建築物の改修や新築工事等の整備を行うこととしていました。

しかし、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し、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りました。

4. 上位・関連計画の方向性

旧浅野家住宅の整備を進めるにあたり、以下の上位計画、関連計画との整合性を図ります。

○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です。

○羽曳野市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月⁶）

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生し、「訪れてみたい」、「住んでみたい」、「ずっと住みたい」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です。

○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です。

○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です。

○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です。

○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です。

○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です。

○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

⁶ 令和4年度中に改訂予定

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です。

5. 基本理念と基本方針

(1) 基本理念

旧浅野家住宅の現状と課題、上位・関連計画の内容を踏まえ、施設整備の基本理念として次のように定めます。

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」

(2) 基本方針

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。

6. 施設整備方針

前記までの整理内容を踏まえ、本構想における施設整備方針を示します。

(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、現代の基準とは異なる木造伝統工法で建てられています。また、建物を構成する主な素材として木と土と石を用い、屋根には粘土瓦、建具には紙を用いる等、伝統的な素材でつくられています。

伝統工法、伝統的素材による改修を基本とし、来歴をたどることができ、当該建物が最も魅力的な姿を維持していた段階に戻します。

②保存活用の方針

建物の活用にあたっては、当初より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・保全を図り、本市の歴史と新たな文化を発信できるよう安全性を担保した上で適切に活用します。

なお、本計画に基づく保存活用においては、建築基準法の規定に適合しない個所について、建築基準法第3条第1項第3号（建築基準法の適用の除外）の指定を受け上記目標を達成します。

(2) 施設整備方針

新たな観光・交流の拠点の実現をめざし、3つの場を整備します。

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と考える情報を提供できるような場所をめざします。

②市民の交流の場

子どもからお年寄りまで、気軽に立ち寄り、憩える場として、また、羽曳野市を誇りに思い、いつまでも住み続けたいと思えるような場所をめざします。

③歴史遺産学習の場

世界遺産や日本遺産に近接した立地を活かし、郷土資料等の展示を行うとともに、伝統的建造物から昔の暮らしを学べる場として、また、先人の歩んだ歴史や培った知恵等について、次世代へ継承できるような場所をめざします。

第2章. 基本計画

1. 基本計画の位置づけ

基本計画では、基本構想で示された旧浅野家住宅の施設整備の実現に向けて、具体的な機能、配置、動線、設備、事業費等を整理し、今後の設計の要求事項を取りまとめます。

2. 基本構想の具体化に向けて

基本構想の具体化に向けて、調査、整備手法・施設整備計画の検討、管理運営方針、事業者サウンディングを行いました。

(1) 調査

① 調査日時

- ・令和4年(2022年)8月28日(日) 9:00-16:00
- ・令和4年(2022年)9月3日(土) 9:00-16:00
- ・令和4年(2022年)9月4日(日) 9:00-16:00

② 調査方法

既存図面を基に、平面寸法(柱寸法、柱間隔、建具、床仕上、各部造作、その他)、東西南北各立面寸法及び素材、断面寸法(床高さ、梁断面、屋根断面、天井断面、建具断面、各部造作、その他)をコンベックス、物差し、レーザー距離計等により計測し、野帳に記入。外観、内観等各部の写真を撮影記録しました。

各部の改修履歴、造作の痕跡、建具溝の現状等を調査しました。

上記記録を基に、現況平面図、現況立面図、現況断面図を作成しました。

③ 既存建物調査実施報告

各所について、次のような内容が分かりました。(詳細は別添劣化状況調査図参照)

●主屋

- ◇大屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。下方へのズレがみられる。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
- ◇煙出し屋根 : 本瓦葺き。全体に劣化が進み、瓦にズレがみられる。葺き土が残されている。
- ◇南側下屋根 : 本瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。下方へのズレが目立つ。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
- ◇北側下屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。下方へのズレがみられる。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。一部板金葺き。劣化が進んでいる。
- ◇樋 : 銅製樋。横樋、縦樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
- ◇外壁 : 漆喰塗、中塗仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。
- ◇構造 : ・柱、梁、ツシ2階床板等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では、全体に健全に保たれているとみられる。ただし、柱脚部については、床下からの点検が必要。
・屋根の野地板については、一部腐朽が進んでいる可能性もあり、再点検が必要。
・床レベルは数センチの範囲で部分的に沈下がみられる。
・建物全体の傾きは、棟通りで見ると、敷居から鴨居までの高さで、東方向に

- 14ミリ程、南方向に12～14ミリ程の傾きがみられる。
- ・土壁は表面の劣化が進み、塗り替えが必要とみられる部分もあるが、概ね修復可能の範囲とみられる。一部破損部分は下地からの補修が必要。
- ◇内部 :
- ・間取りについては、ダイニングキッチン、応接室、和室等、各部に戦後の改修による新設壁とみられる。
 - ・仏間は建築当初の造作ではないとみられるが、戦前の意匠として維持すべきと思われる。
 - ・玄関部分は南端にアルミ製建具が新設され、元の土間部分に床が張られているが、造作当初の原型を保持しているものとみられる。
 - ・木側に突出する洋室・洗面室・トイレの内部仕上は近年（数十年程度）の改修とみられるが、軸組及び屋根の造作時期は戦前に遡るともみられる。基礎はコンクリート製とみられるが、劣化状況の確認が必要。
 - ・検査室の和室部分は床が一部解体されている。基礎は一部コンクリートで補強されているとみられ、劣化状況は再確認が必要。内部の壁、各部造作はキズ等が目立つ。
- 離れ
- ◇大屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
- ◇下屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。一部板金葺きは、劣化が進んでいる。
- ◇樋 :
- ・南側：銅製樋。横樋、豎樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
 - ・北側：塩ビ製樋。横樋、豎樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
- ◇外壁 : 漆喰塗、土壁仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。
- ◇構造 :
- ・柱、梁等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では、全体に健全に保たれているとみられる。ただし、柱脚部については、床下からの点検が必要。2階の床板は一部割れ等があるとみられる。
 - ・屋根の野地板及び垂木については、一部腐朽がみられる。再点検が必要。
 - ・床レベル及び柱の傾きについては、大きな歪みは見られないが、再調査が必要。
 - ・土壁については、劣化が進んでいるが、補修可能とみられる。
- ◇内部 :
- ・間取りについては、当初の間取りを維持しているとみられる。
 - ・土壁及び各部造作には経年劣化による傷み、歪みがみられる。
 - ・トイレ、手洗いのタイル等は一部破損している。
- 検査室
- ◇屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
- ◇庇 : ポリカ波板葺き。全体に劣化が進み、一部破損している。
- ◇樋 : 塩ビ製樋。横樋、豎樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
- ◇外壁 : 漆喰塗、土壁仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。外壁の杉板は劣化が進み、一部捲れ、破損している。
- ◇構造 :
- ・柱、梁等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では、全体に健全に保たれているとみられる。ただし、柱脚部については、床下からの点検が必要。

- ・屋根の野地板及び垂木については、一部腐朽がみられる。再点検が必要。
 - ・床レベル及び柱の傾きについては、大きな歪みは見られないが、再調査が必要。
 - ・土壁については、劣化が進んでいるが、補修可能とみられる。
 - ◇内部 : ・間取りについては、当初の間取りを維持しているとみられる。
 - ・土壁及び各部造作には経年劣化による傷み、歪みがみられる。
 - ・南側の和室の床組は、一部撤去されている。
 - ・トイレ、手洗いのタイル等は一部破損している。
- 茶室
- ◇大屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
 - ◇下屋根 : 棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。一部破損、欠損がみられる。下方へのズレが目立つ。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
 - ◇樋 : 塩ビ製樋。横樋、縦樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
 - ◇外壁 : 漆喰塗、土壁仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。
 - ◇構造 : ・柱、梁等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では、全体に健全に保たれているとみられる。ただし、柱脚部については、床下からの点検が必要。2階の床板は一部割れ等があるとみられる。
 - ・屋根の野地板及び垂木については、一部腐朽がみられる。再点検が必要。
 - ・床レベル及び柱の傾きについては、大きな歪みは見られないが、再調査が必要。
 - ・土壁については、劣化が進んでいるが、補修可能とみられる。
 - ◇内部 : ・間取りについては、当初の間取りを維持しているとみられる。
 - 土壁及び各部造作には経年劣化による傷み、歪みがみられる。
- 長屋門
- ◇屋根 : ・南流れ：本瓦葺き。全体に劣化が進み、養生シートで覆われている。一部撤去されているとみられる。
 - ・北流れ：棧瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。葺き土が残されている。屋根面にうねりがみられる。
 - ◇樋 : 塩ビ製樋。横樋、縦樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
 - ◇外壁 : 漆喰塗、土壁仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。
 - ◇構造 : ・柱、梁等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では、全体に健全に保たれているとみられる。ただし、柱脚部については、床下からの点検が必要。
 - ・屋根の野地板、及び垂木については、軒先部分等に一部腐朽がみられる。再点検が必要。
 - ・床レベル及び柱の傾きについては、大きな歪みは見られないが、再調査が必要。
 - ・土壁については、劣化が進んでいるが、補修可能とみられる。
 - ◇内部 : ・間取りについては、当初の間取りを維持しているとみられる。
 - ・土壁及び各部造作には経年劣化による傷み、歪みがみられる。
 - ・西側和室2室の床組は劣化が激しい。
 - ・和室造作については、経年劣化による傷み、歪みがみられる。

- ◇中門 : ・屋根瓦：劣化が進み、大きなズレ、欠損がみられる。南蛮漆喰が雨水で流されている部分が目立つ。
 ・柱・梁：木部の各部で劣化、腐朽、破損が進んでいる。
 ・壁 : 土壁の劣化が進み、剥離、破損がみられる。
 腰壁杉板の劣化が進み、捲れ、破損、腐朽がみられる。

●葺

- ◇屋根 : ・本瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。下方へのズレがみられる。葺き土が残されている。
- ◇樋 : 塩ビ製樋。横樋、縦樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
- ◇外壁 : 漆喰塗、土壁仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。
- ◇構造 : ・柱、梁等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では全体に健全に保たれているとみられる。ただし柱脚部については、床下からの点検が必要。
 ・2重屋根の野地板等、一部破損がみられる。
 ・床レベル及び柱の傾きについては、大きな歪みは見られないが、再調査が必要。
 ・土壁については、劣化が進んでいるが、補修可能とみられる。
- ◇内部 : ・間取りについては、当初の間取りを維持しているとみられる。
 ・土壁及び各部造作には経年劣化による傷み、歪みがみられる。

●ミセ東

- ◇屋根 : 本瓦葺き。全体に劣化が進み、コーキングによる補修が施されている。下方へのズレがみられる。葺き土が残されている。大きく波打っている。北西隅は解体により斜めに切断されたまま残されている。
- ◇樋 : 塩ビ製樋。横樋、縦樋とも、腐食が進み、各部に漏れ跡がみられる。
- ◇外壁 : ・漆喰塗、土壁仕上とも劣化し、一部剥離、崩壊がみられる。
 ・外壁杉板は劣化が激しく、一部取り換えられている。
 ・トタン波板で養生されている部分は、内部の壁の劣化が激しいとみられる。再調査が必要。
- ◇構造 : ・柱、梁等の主要な木造軸組みについては、目視できる範囲では、全体に健全に保たれているとみられる。ただし、柱脚部については、蟻害、腐朽等について再調査が必要。基礎コンクリートの劣化状況は詳細調査が必要。
 ・屋根の野地板及び垂木については、軒先部分等に一部腐朽がみられる。再点検が必要。
 ・柱の傾きについては未調査。詳細調査が必要。
- ◇内部 : 間取りについては、当初の間取りを維持しているとみられる。

(2) 整備手法等の検討

本事業は、歴史的価値の高い伝統的建造物を活用した交流の拠点を実現することを目的としており、そのためには市と市民が協働し、作り上げていくことが重要となります。施設整備の手法は、設計・施工・維持管理をそれぞれ個別に発注する従来方式を含め、工程や建設業を取り巻く社会環境を鑑み、多様な発注方式の中から最適な方式を選択します。

本事業は歴史的建造物の改修であり、専門的知見、技術を必要とすること、事業費の削減を図りながら高品質な施設を整備すること、施設整備段階における市民意見等への柔軟かつ弾力的な対応、工期内に事業を完遂すること等が強く求められます。そこで、発注者、CMR（コンスト

ラクション・マネジャー)⁷が一体となってプロジェクト全般を確実に管理する、CM（コンストラクション・マネジメント）方式を導入します。

本事業は、次の整備手法に基づいて工事を行います。

① 概要

本事業は、本市に残された貴重な資産である旧浅野家住宅について、伝統的な暮らしや文化を実体験できる空間として広く市民に公開し、市民相互及び来訪者の交流の場として、また、学びと体験の場として活用することを目的とします。そのため、建物の改修にあたっては、日本の歴史に根差した木造伝統工法の技法を踏襲し、できる限り伝統的な素材と工法に則ることを基本とします。

② 建築工事、意匠、間取りについて

歴史的建築物として、建築当初から昭和戦前期にかけての暮らしと生業を反映した佇まいを受け継ぎ、実体験できる空間とすることを基本とします。そのため、伝統の意匠、素材、工法を踏襲して行われていた昭和戦前期頃までの改修部分はできる限り維持し、近年の改修部分はそれ以前の姿に戻すこととします。その上で、今後の使い勝手に合わせて間取り、間仕切り、設備等を検討します。

ひとつ石基礎・カズラ石基礎、木造軸組み、土壁、瓦屋根、木造の造作、畳、木製建具、襖等、できる限り伝統の素材と工法を踏襲することを基本とします。

③ 構造計画について

構造計画は、木造伝統工法の特徴を理解し、特性を踏まえて検討することを基本とします。伝統的な木造軸組みの継ぎ手、仕口及び土壁により柔軟に力を逃がす特性を活かし、各部の健全化を行い、その上で基礎石の補強等、必要な措置を検討します。

また、今後、建物を末永く維持していくためには、木部の腐朽、蟻害、土壁の劣化を防ぐことが重要です。そのためには、雨漏りの防止及び湿気を避けるための排水の処理及び各部の通風の確保を確実に実施します。特に、床下の湿気を逃がすため、床下の通風の確保、又は地盤からの防湿等の措置を講じるものとします。

④ 設備計画について

電気設備はすべて更新します。各室の必要に応じ、照明設備、スイッチ・コンセント設備、空調設備、通信設備等を計画します。

給排水衛生設備は、一部既存器具、既存配管を利用する他は、すべて更新します。用途に応じ、トイレ、手洗い、流し、水場等に給水、給湯設備を配置します。また、必要に応じ、汚水排水設備、雑排水設備、雨水排水設備を配置します。

空調設備は、各室の用途に応じ、電気式ヒートポンプエアコンを配置します。部分的に、補助暖房として、ガスファンヒーター等が設置できるように配慮します。

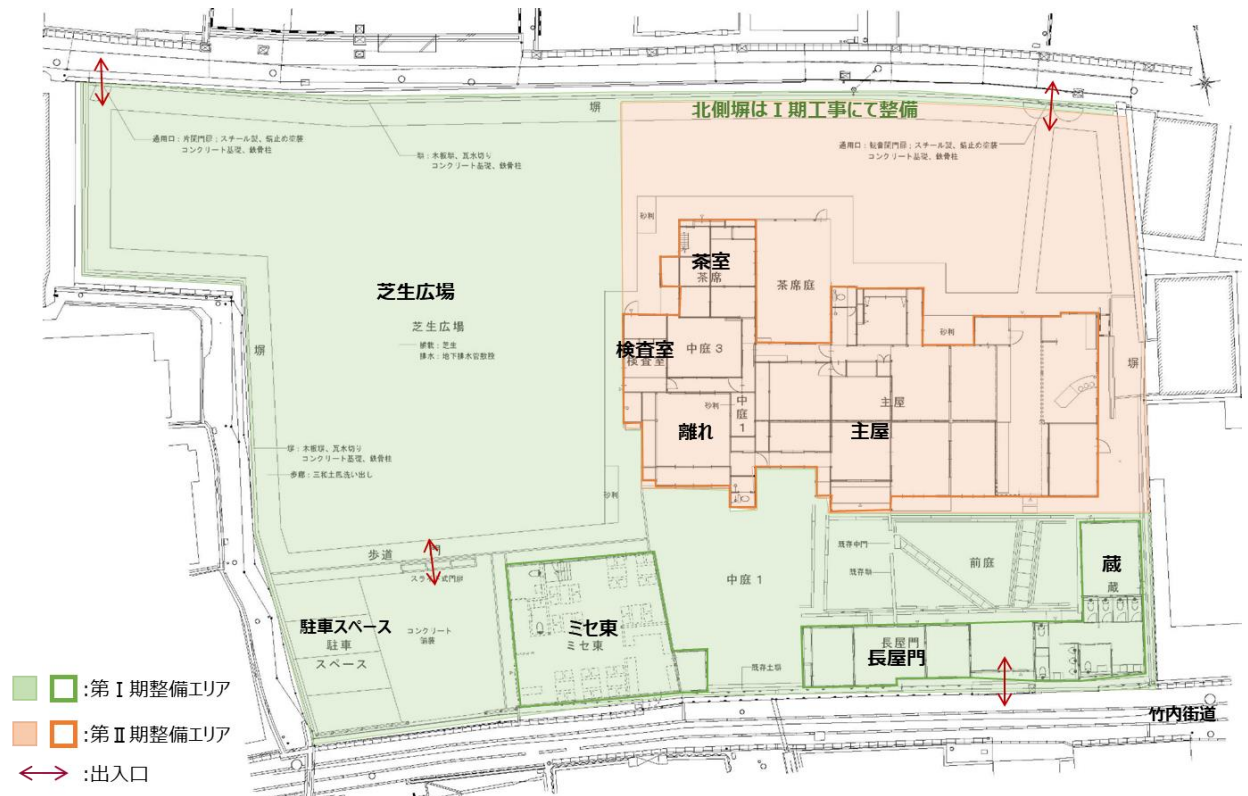
ガス設備は、主屋の流しへの給湯のためのガス給湯器及び流しのガスコンロにガスを供給する他、補助暖房としてガスファンヒーター用にガスコックを設けます。

この他、防災設備、防犯設備等を適切に配置します。

⁷ 発注者の補助者・代行者であるコンストラクションマネジャー(CMR)のこと

(3) 施設整備計画の検討

前記までの検討を踏まえ、外構や平面計画の検討を行いました。



■整備エリア 配置図

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います。

① 第Ⅰ期整備エリア

【広場】来訪者や市民が憩える空間（芝生広場）として活用

広場スペースは、催しやイベントだけでなく、子どもからお年寄りまでの多世代が集える場や、気軽に立ち寄り、休日を過ごしたいと思えるような来訪者や市民の憩いの場となることをめざします。また、子どもたちが自由に遊び場を選べるような、多様な活用ができる広場を計画します。見通しが良く、小さな子どもでも親に見守られながら安心して遊べるような場を設けます。広場の配置計画においては、北側・南側の道路からアプローチしやすい計画とし、子どもからお年寄りまで、安心して活動し、憩える場とします。

【ミセ東】特産品をはじめとした物販、軽飲食の提供等のスペースとして活用

特産品をはじめとした物販や、市民が創造したものや活動を広く発信できる場となることをめざします。また、軽飲食を提供するスペースを設け、来訪者の休憩地点として活用や、市民の交流の活性化をめざします。

【長屋門・蔵】来訪者向けトイレ、観光情報等の発信・事務所機能として活用

本市に観光に來られた方向けに来訪者向けトイレを整備します。歴史的建造物を活用し、伝統的な暮らしの文化を実体験できる空間で、未来の羽曳野市を創る場となることをめざします。また、歴史資産や特産物等の地域の魅力やイベント情報等の来訪者や市民が知りたいと考える情報を発信するための事務所を設置します。

② 第Ⅱ期整備エリア

【主屋】歴史資産のガイダンス機能、市民等の交流スペース等として活用

歴史資産のガイダンス機能を設けます。また、施設内には自由に利用できるパブリックスペースを設け、気軽に立ち寄れる施設となるよう配慮します。市民や来訪者が新たに出会い、交流ができる場となることをめざします。

また、旧浅野家住宅には、井戸⁸・かまど・広場があります。これらを災害時に活用できるように検討します。



■井戸



■かまど



■施設整備イメージパース図

(4) 管理運営の方針

指定管理者制度の導入を視野に入れながら、どのような組織・運営主体が最適かを検討します。

⁸ 井戸が利用できるかは今後調査が必要

(5) 事業者サウンディング

①サウンディング調査の目的

民間事業者との対話を通して、市場性の有無や実現可能性を把握するとともに、課題の抽出や事業効果の向上等を目的として、サウンディング調査を実施しました。

②サウンディング調査の方法

官民対話の方式には、オープン型とクローズ型がありますが、本サウンディング調査では検討の初期段階で広くアイデアを求めるオープン型ではなく、限られた期間内のサウンディング実施かつ、事業条件に直結するような具体的なアイデア・ノウハウを聴取することを主眼に置き、短時間で具体的な意見聴取が可能なクローズ型での方式を採用しました。

【サウンディングの手法】

主な方法	メリット	デメリット
①オープン方式 複数の民間事業者から意見聴取を行います	複数の民間事業者の意見を比較し、場合によってはともに議論しながら意見を聞くことが可能です	競合相手等が同席している場合もあるため、具体的なアイデア、ノウハウを開示してもらえない可能性があります。加えて、サウンディングに公募期間等、時間を要します。
②クローズ方式 民間事業者からの意見聴取等を個別に行います	民間事業者からより具体的・積極的なアイデアやノウハウを聴くことが可能です	公平性、透明性等の担保について一層の留意が必要です（特に公募条件等の検討時）
③アンケート方式 民間事業者からの意見聴取を書面やWeb等を通じて行います	短時間により多くの民間事業者から意見を聞くことが可能です	直接対話を行わないため、双方の意図が十分に伝わらない可能性があります

③実施概要

- ・実施時期：令和4年（2022年）9月21日（火）～11月18日（金）
- ・開催場所：各サウンディング先事務所・阪急コンストラクション・マネジメント本社会議室
WEBヒアリング

④サウンディング対象事業者

本事業サウンディングにおいては、基本構想での事業方針を策定するにあたっての活用可能性について、民間事業者からの活用や連携に関する意見聴取を目的としています。そのため、限られた時間の中で、短時間で効率的に実施するために任意による意見聴取の形式を採用し、宿泊、飲食、その他金融機関等の関連企業等、カテゴリに分けて、11社を対象としました。

⑤主なサウンディング事項

主なサウンディング事項としては以下のとおりです。

（詳細は別添サウンディング資料参照）

- ・本事業立地及び事業特性を加味した参入可能性
- ・想定される事業内容
- ・参入可能時の事業スキームや、独立採算の可能性
- ・その他、検討にあたっての市への要望等

⑥サウンディング調査実施報告

- ・民間事業者の主な意見（主に立地、事業性、参入可能性について）は次のとおりです。

●事業全体

- ◇地域のチャレンジショップが集まる場所として考えられないか。
キッチンカーや、キャンピングカー（宿泊施設として）等もフリースペースで利用できれば良いと考える。
- ◇地元企業が主として使用し、その他は小さな店舗が短期間で地元の企業中心に変わる等すれば、特色が出せると思う。
- ◇小さなライブハウスやイベントスペースが周辺に少なく、需要が見込めると思う。
- ◇ここしか無い特色が無いと現立地での事業は厳しいと思うので、例えば姉妹都市のウィーンと提携した美術館等特色を出すべき。そうすれば民間も参画しやすくなると思う。
- ◇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、民間が参加する可能性は低いと思う。近隣市との差別化を考え、歴史や文化の特色を出した方向性、施設計画が必要と考える。
- ◇大型のイベント開催には駐車場が必要であるため、不向きな立地と考える。
- ◇周辺が住宅街であるため、近隣の地主から借りる等して、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。
- ◇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。

●宿泊事業

- ◇本物件だけでは、周辺に古い町並みが残っておらず、1建物だけだと難しい。
複数物件を活用し、1～2日過ごす非日常感を作ることが必要。
- ◇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。
- ◇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。
- ◇宿泊では客数が立地として厳しいと考える。
- ◇民間側にリスクが無い業務委託の形であれば、方策検討は可能。

●飲食事業

- ◇当立地では、車のアクセスが弱く、駐車場、ドライブスルーが必要となる。
(全国チェーン)
- ◇物販中心ではなく、飲食を中心に話題となるようなものが必要である。

③ 今後の方向性

本サウンディング調査においては、イベント利用等で民間活用の可能性の声はあるものの、本事業敷地のみでの展開は否定的な声もあり、周辺エリアや複数敷地を含めたブランディング、展開の必要性を求める声が多くありました。本サウンディングはクローズ型での実施を行いました。今後、飲食、宿泊等に限らず、民間活用の幅広い可能性を検証するため、オープン型でのサウンディングを行うことも考えられます。

3. 建築基準法適用除外に向けた検討

不特定多数による利用に対する施設の安全性を確保しながら、既存の雰囲気を変えないように改修するためには、避難経路関連規定、防耐火関連規定、消防設備設置関連規定、バリアフリー対応関連規定等について、建築基準法の適用除外制度の活用検討が必要です。

周辺地域での法適用除外事例を参照し、基本計画段階から予想される代替措置を想定しながら計画を進めています。

設計段階では、羽曳野市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に定める保存活用計画策定を行います。

4. 整備手法について

(1) 整備手法の基本的な考え方

整備手法については、設計・施工品質の確保や建設・維持管理コストの縮減、また施設の特性や建設スケジュールへの影響等、様々な観点から比較検討を行い、より効率的で効果的な手法を選択する必要があります。直営方式による整備のほか、官民連携を含めた多様な整備手法を検討します。

一般的な官民連携手法⁹として下記手法が考えられます。

【整備手法の考え方】

官民連携手法	設計	建設	資金調達	運営	施設の所有		
					建設中	運営期間	運営期間後
公設公営	市	市	市	市	市	市	市
DB方式	民間	民間	市	市	市	市	市
DBO方式	民間	民間	市	民間	民間	市又は民間	市又は解体
PFI方式	民間	民間	民間	民間	民間	民間	市又は解体
リース方式	民間	民間	民間	民間	民間	民間	市又は解体

官民連携事業とは、公共施設等の設計、建設、資金調達、運営において、羽曳野市と民間事業者でどのような役割分担をするか、どのような民間ノウハウを活用するかによって、整備手法が選択されます。

ただし、PFI事業においては、

- ・SPC（特定目的会社）を設立する＝設立、会社維持費用、法人税等がかかる
- ・民間の資金調達を行う＝公共の調達金利と、市中金利の差により、一般的には公共調達金利の方が低廉等から、事業費が一定規模以上でないとVFM（バリューフォーマネー）が導出されにくいという点があります。

そのため、本件においては、DBO方式、DB方式を中心として、民間事業者として関与可能な程度の可能性に重きを置いた検討を行いました。

(2) 想定される発注方式の概要とその比較・評価

本事業の発注方式で採用が想定される「DB(O)」「ECI」方式に加え、従来型の「設計施工分離発注」方式の比較や評価を行いました。

主な整備手法ごとの想定スケジュールと比較検討を次に示します。

設計施工分離発注方式（従来方式）では、設計業務や建設工事を個別に発注するため、各段階で相応の期間が必要となります。設計期間は施工者選定前に完了する必要があるため、設計期間は6か月と3案の中で最も短くなります。また、設計期間中は設計者による概算工事費算出とな

⁹ ・DB方式 : Design-Build. 設計施工一括発注方式のこと。設計と施工を一括でゼネコン(施工者)に依頼する方法を指す。
 ・DBO方式 : Design-Build-Operate. 公設民営方式のこと。
 公共団体等が資金調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する方式を指す。
 ・PFI方式 : Private Finance Initiative. 民設民営方式のこと。
 公共性のある事業を、民間の資金・経営能力及び技術的能力(設計・建設・維持管理等のノウハウ)を活用して、民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に公共サービスの提供を図るという考え方を指す。
 ・ECI方式 : Early Contractor Involvement. 先行発注型三者協定方式のこと。
 プロジェクトの設計段階より施工者(建設会社)の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式を指す。

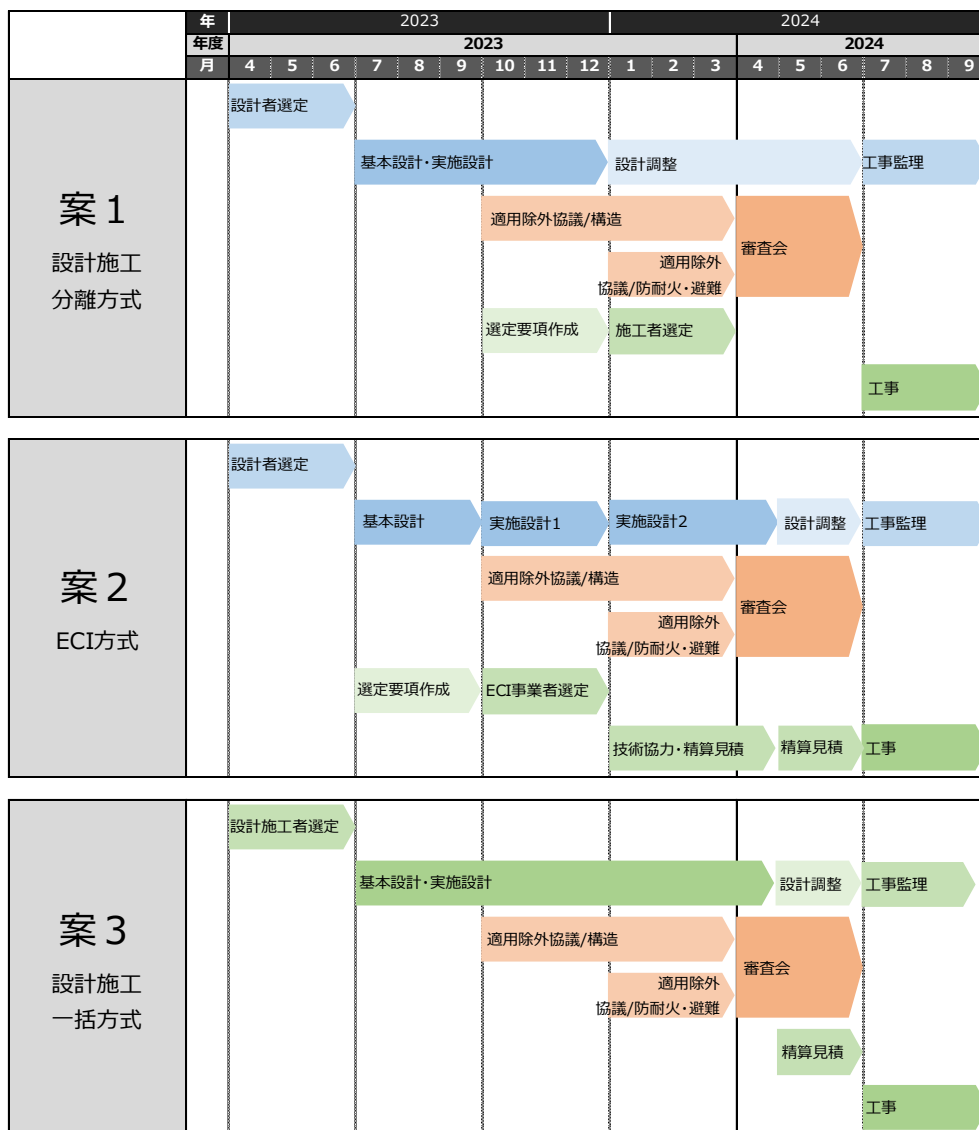
るため、施工者選定時に大幅に上振れする可能性があります。

E C I 方式では、設計期間は最も長く、また施工者も設計に参画できるため、設計の品質は高くなりますが、設計者、技術協力者、工事請負者の最大三者との契約が必要となります。

D B (O) 方式（設計施工一括方式）では、選定が D B (O) 事業者の 1 回となり、選定期間が短縮化されます。D B (O) 事業者一人による設計・監理のため E C I 方式に比べると多角的な視点からの検証はされていませんが、CMRによる監理監修で第三者性は担保されます。基本設計段階から施工者が設計を行うので工事費の上振れは少なくなり、かつ工期短縮（基本・実施設計及び施工の一体管理、工事工程の効率化）が期待できます。また、D B (O) 方式は、実際の運営を想定した設計、施工が可能となり、運営への橋渡しが円滑となる等のメリットがあります。しかしながら、早期に運営を担う事業者が設計、施工業者とともに選定される必要があり、選定の状況によっては、整備スケジュールに大きな影響が出る可能性があります。

各手法の事業手法を比較すると D B (O) 方式が工事着工段階での工事費上振れを防ぐために、最も効果が高いと言えます。

【発注方式の比較 (スケジュール)】



注：適用除外及び審査会に要する期間については、上記はあくまでも想定であり、大幅に長期化する可能性もあります。

【発注方式の比較】

	設計期間の長さ	設計者・施工者の 選定機会	工事費の変動	工事監理の 第三者性
案1 設計施工 分離方式	×	△	×	○
	設計期間は施工者選 定前に完了する必要 があるため、設計期 間は3か月と最も短 い。	設計者、施工者それ ぞれを選定する必要 がある。	設計期間中は設計者 による概算工事費算 出となるため、施工 者選定時に大幅に上 振れする可能性があ る。	設計者による工事監 理が可能。
案2 ECI方式	○	×	△	○
	設計期間は最も長 く、また施工者も設 計に参画できるた め、設計の品質は高 くなる。	設計者、技術協力 者、工事請負者の最 大三者との契約が必 要となる。	技術協力期間中に施 工者が設計に参画す るため、設計施工分 離よりは工事費の変 動は少ない。	設計者による工事監 理が可能。
案3 設計施工 一括方式	△	○	○	△
	設計期間は案2同様 に長い。DB事業者 者による設計なの で、案2に比べると 多角的な視点からの 検証はされていない。	選定はDB事業者の一 回で済む。	基本設計段階から施 工者が設計を行うの で、工事費の上振れ は少ない。	工事監理に第三者性 は低い。(但し、 CMRによる監理監修 で第三者性は担保さ れる。)

5. 事業スケジュール及び財源

(1) 事業スケジュールについて

想定スケジュールを以下に示します。

【想定スケジュール】

	2022年度			2023年度			2024年度			2025年度											
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
基本構想 基本計画	測量 実施	基本計画策定																			
事業者検討	事業者ヒアリング1		ヒアリング 取りまとめ	ヒアリング先 公募	事業者ヒアリング2		事業者 公募・選定	テナント工事設計	本体工事調整	テナント工事 /C工事											
法適用除外						法適用除外協議 /I期	審査会 /I期		法適用除外協議 /II期	審査会 /II期											
設計 施工	I期			設計者選定	基本設計	実施設計	工事費 精積算	改修工事													
	II期						設計者選定	基本設計	実施設計	工事費 精積算	改修工事										

- ・令和5年度（2023年度） 第Ⅰ期エリア設計業務
 - ・令和6年度（2024年度） 第Ⅰ期エリア整備工事（ミセ東、長屋門・蔵、広場、外構）
第Ⅱ期エリア設計業務
 - ・令和7年度（2025年度） 観光交流拠点として第Ⅰ期エリアを供用開始予定
- ＊主屋部分の整備は第Ⅱ期エリアとして時期等は今後調整します。

（2）財務計画の考え方

事業費は今後の計画・設計段階においても段階的に精査し、効率的な計画によって縮減を図ります。

① 想定事業費

概算事業費は、事業内容の詳細化を踏まえて積算を実施しました。内容は下表のとおりです。

【想定事業費】

事業内容	概算事業費 (単位：千円)	備考
令和5年度(2023年度)		
第Ⅰ期エリア 調査・設計・工事監理費等	25,424	各種調査、コンサル業務、基本・実施設計、工事監理等
令和6年度(2024年度)		
第Ⅰ・Ⅱ期エリア 調査・設計・工事監理費等	35,705	各種調査(Ⅱ期)、基本・実施設計(Ⅱ期) コンサル業務(Ⅰ・Ⅱ期)、工事監理(Ⅰ期)等
第Ⅰ期エリア 本体工事費	72,779	ミセ東、長屋門・蔵
第Ⅰ期エリア 外構改修費・塀新築工事費	51,580	外構(前庭1、中庭1、駐車場・駐輪場、広場) 塀(西・南・北)
令和7年度(2025年度)		
第Ⅱ期エリア 工事監理費等	8,445	コンサル業務、工事監理等
第Ⅱ期エリア 本体工事費	145,718	主屋、茶室、座敷、検査室
第Ⅱ期エリア 外構改修費	13,510	外構(前庭2、中庭2・3、茶室庭)
付帯設備・備品費等	-	警備関連、移転関連、備品整備、専門工事等
合計(税込)	353,161	

② 財源

改修にあたっては多額の事業費を要するため、有利な地方債等の活用により財源を確保し、可能な限り一般財源の支出を抑制するよう努めます。

6. 事業の進め方

改修工事については、内容を十分に理解し、創造性や技術性に優れ、さらには設計を行う過程において既存建物を活かす手法の一つとして、法適用除外制度の検討といった法に精通した知識が重要となります。また、既存建物の改修工事では、施工段階での手戻り発生のリスクを抑えるため、設計段階から精緻な建物調査とコスト検証が必要となります。

一方、施工面において木造伝統工法である既存建物の改修工事という施設の特異性を早期から熟知し、設計・施工品質の確保と、法適用除外制度等での設計期間が長期化した場合でもコストの上振れを最小限に抑える目的や、現在の厳しい施工業者発注環境下での事業スケジュールへの影響を考慮する上で、施工業者により適切に施工されるために、DB（O）方式を想定します。

最終的な判断については、比較評価の結果に加え、サウンディング調査結果等も加味した上で判断するものとし、最適手法での施設整備に向けた検討を進めます。