

1. 日時

2019年12月13日（金） 18:30～

2. 場所

大阪駅前第2ビル6F 104会議室

3. 講師

LLP まちかつ 佐藤 康平 氏

4. 講義テーマ

大阪における歴史まちづくり 富田林寺内町地区とその周辺の取組み

5. 講義詳細

富田林寺内町地区は460年前につくられた町で、その町並みは行政に認められた事例として評価されている。1801年に観光目的で作られた『河内名所図会』の奥には金剛山と葛城山が連なっており、山裾には石川が流れている。石川は大和川の支流で、当時の交通は川であったため、要衝にあったことになる。その石川の近くに、富田林寺内町が出来た。現在、周辺には田畑が残っているため、大阪府下では有名な農産物の産地である。

◇寺内町の歴史

富田林の寺内町を語る上で外せないのが織田信長との関わりである。石川の河岸段丘上の富田の芝に近隣の庄屋株を持った8人の有力商人がスポンサーとなって、興正寺と町割りを建立した。織田信長は各地の戦国大名と戦ったが、一番長引いたのが一向宗との争いで、1570年から約10年間続くこととなった。大阪に城を築きたい織田信長に対し、影響を及ぼされるのを危惧した西国大名が一向宗に味方したものの、約10年の戦いの後に立ち退きとなる。一向宗の宗教都市であった寺内町は織田信長と争わなければならない運命にあったが、堺・大阪にたくさんの物資を出していた8人の有力商人は、堺の商人から信長が鉄砲貿易や南蛮貿易に興味を持っていることや人となりを聞き、敵対ではなく融和策を取り、富田林の寺内町は信長に協力することとなった。結果、争いの後に自治権・租税の免除・商いの自由という特権を獲得することになり、全国から有力商人が集まり、南河内を代表する商業都市として生まれ変わっていった。

◇寺内町とは（性格）

寺内町は交通の要衝であり、寺内町の中に東高野街道があり、奈良から大阪に抜ける竹内街道もある。当時は300世帯程の人家が立ち並んだと言われており、封建領主や国家に対する公課租が免除され、強い団結精神の元、江戸時代かなりの自治が認められていた。そういったことで、寺内町は宗教都市というより商業都市として繁栄していった歴史がある。

### ◇富田林寺内町の沿革

幕藩体制の中で宗教色は次第に薄れていって、宗派より農産物の集散場所、商業活動による在郷町として発展していった。1688年の記録によると、造り酒屋が5軒、木綿問屋が3軒、材木商が3軒ほど、あと油屋、こういった大店舗が中心に51種類・149の店舗が軒を並べた。この時の世帯数が300強で、半数が商店だったことから、如何に繁栄していたのかが分かる。こういったことで町人文化が花開き、能楽や茶の湯、浄瑠璃が盛んに町の中で寺を中心に、また大商人の邸宅で行われる。余談ではあるが、本来の大阪文化というものは人情や上品な町人文化であり、富田林の寺内町はそういう物を継承し、まちづくりをしていこうという申し入れの元に取り組んでいる。

### ◇寺内町の町割り

約13haで高台にあり、周りを土塁や竹藪に囲まれている。作られた当時は4箇所しか出入口が無く、夜には木戸を閉めてしまい、自警団が夜に詰め中を警戒していた。一つのマスが1000坪で、1000坪のマスの3分の2や半分を占める大店が12~13軒あり、他に149の小さな小売業・製造業・職人さんで作られた町である。

### ◇富田林寺内町地区の歴史沿革

明治・大正・昭和に入り鉄道が引かれた。阿倍野から河内長野に引かれた近鉄河内長野線がそうである。あと、環状線のようなものが何本か整備された。町の中に銀行も何軒があり、商店とともに駅前に移転していった。一番の衰退の原因となったのは、1930年（昭和5年）に始まった世界大恐慌で、富田林の大商人は数々の銀行や証券会社、会社、工場に出資しており、そういう所が世界大恐慌の影響で潰れてしまい、多くの資産と体力が失われてしまった。更に、それに追い討ちをかけたのが1945年（昭和20年）の敗戦で、元々近隣の庄屋さんの子孫達で作った町なので、大商人は近隣の田畠を持っていたのだが、農地解放で取り上げられた結果、戦後ほとんどの店が本業を辞めて暖簾を下ろしてしまった。

### ◇富田林寺内町に於ける町並み保存の歴史

町並み保存の歴史は1957年（昭和32年）に始まった。京都府立大学の林野全孝先生が町屋調査をされた。更に、1972年（昭和47年）に都市工学・都市計画の専門家によって、寺内町保存構想が行政に対して提案された。行政もこの頃から寺内町を守るべく本腰を入れ始めることになる。1973年（昭和48年）に極少数の地元住民によって『寺内町を守る会』が結成された。1960年代後半から1970年代にかけて日本の経済が大幅に変化し、自家用車の時代も予感されたので、地元の中小的商人は保存というより開発の方に目が向いていた。その流れで、寺内町保存構想もいつの間にか潰れてしまった。『寺内町を守る会』も大した活動も無く自然と潰れてしまった。1974年（昭和49年）に市による寺内町保存対策調査が始まった。1983年（昭和58年）には杉山家住宅を買収した。杉山家は仲村家とともに寺内町の二大名家で、どちらも造り酒屋だった。『不動産業者に買

い取られて壊され、建売住宅が建つ』という噂を聞きつけた市が英断を下し、不動産業者から買い戻した。この事がきっかけで地元の住民に町並みを守らないといけないという意識が生まれてきた。住民の多くは生まれ育った環境の中で日常的に見てきた風景だから、さほど珍しいという感覚が無かった。これだけ古い町並みが形良く残っているのは珍しい、と意識が変わってきたのがこの時代からであった。1984年（昭和59年）に歴史的町並み保全計画調査報告書が刊行され、12月に地元住民、学識経験者、行政による寺内町保全計画委員会が設置された。地元住民は行政に勧められる形で何人かの住民が参加した。1987年（昭和62年）に富田林寺内町地区町並み保全要綱が施行され、町家の修理・修景事業が開始された。まだ伝統的建造物群保存地区に指定されていなかったため、市独自の財源で屋根や瓦といった建物の外周に関して助成金を出していた。徐々に町並みが変化していった時代であった。

#### ◇興正寺別院について

興正寺別院は寺内町の中心になった寺である。2年前に国の重要文化財に指定され、3年間調査した後10年間かけて再建される予定で、総予算は23億円である。山門の前の道は城之門筋というのだが、名称は山門が伏見桃山城から移設されたことに由来している。城之門筋は電柱も撤去しており、非常に綺麗な町並みとなっている。日本の道百選に選ばれている。

#### ◇保存の取り組みの方向付け

保存の取り組みに向けての方向付けについて、『点の整備』・『線の整備』・『面の整備』の3点に従ってやっている。『点の整備』については杉山家住宅の解体修理、『線の整備』については城之門筋の整備と電柱の移設、町並みにあった街路灯への付け替え、また城之門筋以外の道の美装化、『面の整備』については寺内町全体を文化財として保存し、町家の修理修景がスタートした。この頃から『富田林寺内町をまもり・そだてる会』の再編が検討された。

#### ◇富田林重要伝統的建造物群保存地区概要

私達は『寺内町』と言うけれども、寺内町という町名は無く、富田林町の一部である。門前町や漁師町といった、一類の呼び方の一貫として呼んでいるだけである。面積は約11haだが、今はちょっと広がって13haとなっている。特定物件として伝統的建造物が181件、工作物が29件、環境物件が5件となっている。工作物は土塁や石垣が該当する。環境物件は背割水道（下水路）などが含まれている。

#### ◇実質的な保存に向けての取り組み

実質的な保存に向けての取り組みとして、1990年（平成2年）に杉山家と並び称される仲村家住宅が大阪府の有形文化財に指定され、翌年には杉山家の向かいに寺内町センターが開館した。寺内町センターでは、寺内町で発掘調査をした資料や商家に残った古文書や使った道具を展示している。1994年（平成6年）には『富田林寺内町をまもり・そだてる会』が結成された。寺内町には9町

会があり、各町会から3名の理事を出して、計27名の理事で3つの部会を作った。広報部会は寺内町瓦版と銘打って年4回ほど情報誌を会員宛に発行している。事業部会は寺内町におけるイベントを中心にしたまちづくりの中で、どういう事業をやるのかの実行を担っている。研修部会は近隣の伝統的建造物群保存地区に行って、他の地区はどのように進めているのかなど、勉強会をしている。なお、『富田林寺内町をまもり・そだてる会』の結成当時の住民の申し合わせ事項として、どういうまちづくりをしようかとの話題になった時、観光地化を目指すのではなく、あくまでも住みやすい住環境を育てる点に主眼を置いたまちづくりをしようとなった。1997年(平成9年)に『重要伝統的建造物群保存地区』に選定され、その2年後に国土交通省の『町並み環境整備事業』がスタートした。重要伝統的建造物群保存地区では、文化庁から外周りの改修に対して最大600万円の助成金が出る。年間4件の予定で重要伝統的建造物を綺麗にしていった。国土交通省の町並み環境整備事業では、重要伝統的建造物以外の建造物、例えば新築物件に対しても助成金が出るので、条例に基づいて建ててもらったら最大500万円の助成金が出る。大きな金額なので住民は喜んでいる。この頃から町並みはどんどん美しくなっていた。2005年(平成17年)には橋下大阪府知事が寺内町に来られ、「この町は飛騨高山にも劣らない立派な町だ。」と仰られた。2006年(平成18年)には寺内町交流館が休憩や食事処、情報を発信するアンテナショップとして開館した。2009年(平成21年)には『LLP まちかつ』が設立された。2005年(平成17年)の富田林駅南地区町づくり協議会は5年の制度で、行政は駅前の整備計画としていた。5年をかけて寺内町に至る2つの商店街のアクセスゾーンの美装化や石川を公園のように整備した。ハード面は行政がお金を出し整備し、ソフト面では住民から富田林寺内町をまもり・そだてる会に協力依頼があり、駅前商店街の方達と一緒に駅前から寺内町に至る全体のまちづくりを考えようということで、協議会を立ち上げた。行政の事業が一通り終わった時に協議会も解散となったが、何とか残したいということで、別の意味での協議会を作った。

#### ◇杉山家住宅と仲村家住宅

杉山家住宅は約600坪、仲村家住宅は約850坪ある。何層の棟が連なり、蔵や離れ、隠居処、茶室が含まれ、非常に豪壮なものとなっている。杉山家住宅がなぜ寺内町の歴史を作った興正寺より先に重要文化財に選定されたかということ、杉山家住宅が町家として全国的に珍しいということでは文化庁に認められたからである。一方、興正寺はわずか460年の歴史しかない寺であり、全国規模で見れば460年の歴史はそう珍しくないため、なかなか認められなかった。

#### ◇寺内町の町並み

上から見ると、黒い瓦屋根が約13haに渡って並んでいる。道路は非常に狭く、車2台がようやくすれ違うほどの細さで、2トン車までしか入れない。十字路が微妙にずれているのは、当時の寺内町ではよく見られた形であり、外敵を防ぐために障害物を設けていたためである。建物と建物の後

ろには公共下水道である背割水路が通されており、伝統的建造物にも指定されている。寺内町の特徴として、虫籠窓と厨子二階が見られるが、二階は住居のためではなく物置として利用されていた。厨子二階は大正時代にかけて高くなっていった、二階建ての建物が増えていくこととなった。虫籠窓は時代によって様々な形がある。また、各家庭に竈があったので、煙出しのための屋根があった。西に面した商家には暖簾が付けられ、床几が設けられ座って休憩したり、商品の展示が行われた。木の建物ばかりなので火災に対する用心がされており、豊かな水が流れる用心堀という開渠（現在は暗渠）を利用して消火活動がなされていた。用心堀を渡る石橋は岩永橋と呼ばれ、近くの大店の人が自らの家が永久に保つように、繁栄するように願いを込めて寄付され、これもまた伝統的建造物に指定されている。

#### ◇富田林寺内町の公共施設

寺内町には公共施設として、杉山家住宅、寺内町センター、寺内町交流館、じないまち展望広場の4つがある。じないまち展望広場は休憩施設でもあり、金剛山、葛城山、石川と眺望がいい場所にある。2020年3月から4つの建物を一括して民間業者が指定管理者として運営するが、今までは寺内町交流館は富田林寺内町をまもり・そだてる会が、杉山家住宅やじないまち展望広場は市が直営していた。

#### ◇四季物語

四季物語と銘打ってイベントを盛んに行なっている。2020年1月には初鍋めぐりが、3月には雛めぐりが開催されるが、雛めぐりは駅前から寺内町地区にかけて130ほどの雛人形が並べられ、一番大きなイベントとなっている。寺内町の御婦人が非常に頑張っておられる。8月には寺内町燈路が、10月には後の雛まつりが開催されている。後の雛まつりは歳時記にも載っている行事で、雛人形の虫干しも兼ねて秋の1日だけ菊の花とともに飾る行事である。この4つな大きなイベントがメインで、それ以外にも大小様々なイベントがある。寺内町燈路も当初は250基の燈籠で始まったが、現在は1500基まで増え、町の至る所に燈籠がある。

#### ◇取り組みに対する評価

各イベントの都度、アンケートをとっている。イベント全体の印象、当地区への来街頻度、何方から来られたか、年齢はいくつぐらいか、といった事項を尋ね、またアンケートの中で自由意見も書いてもらっている。その中で意外にも富田林寺内町地区で店舗活動をしたいという要望が非常に多かった。そういう意見を参考に、空き家と新たに商売活動をしたい人を結びつける組織が必要ということで、LLP まちかつが結成された。

#### ◇有限責任事業組合 富田林町家利活用促進機構 LLP まちかつ

LLP まちかつは株式会社や有限会社と同じように営利を目的とした事業主体である。当初はNPO法人や社団法人のような法人化でやろうかとの話もあったが、将来的には自主事業やサブリースを

念頭に置いていたので、法人化ではなく会社組織にしようとなり、LLP まちかつという組織にした。一番小さな会社組織となっており、初期費用 6 万円で作れ、構成員も 2 名以上いれば認められる。責任の範囲も出資額に見合った額しか責任を持たず、リスクが少ない形態を取った。

#### ◇活動経緯

2009 年 5 月に富田林南地区町づくり協議会総会にて空家活用推進組織の設立検討が承認され、8 月に幹事会にて活動内容が承認される。同月、設立準備会を開催し、9 月に登記申請が受理される。現在組合員が 7 名で、男 3 名、女 4 名で運営している。資本金は 10 万円で、全ての組合員が町の住民か町で店舗展開されている方となっている。当初どういう風なまちづくりをしようかとの 7 名で打ち合わせをしたのだが、富田林駅の隣の喜志駅の近くに大阪芸術大学があり、その学生達に町で工房やアトリエを作ってもらい、ものづくり、職人の町にしたいとの意向があったが、上手くいかなかった。次に目指したのが、地元の野菜を使った食事処だった。LLP まちかつは不動産業ではないので仲介に対して手数料は取らない。不動産屋が仲介すると手数料で誰でも入れてしまうが、町並みを大切にしたいという住民の意向があるので、町並みに相応しくない業種を LLP まちかつのような組織を作ることによって防ぎたかった。近年我々が留意しているのは京都で問題になっている民泊の問題で、経営母体がはっきりしている民泊は問題ないが、誰が経営しているか分からない民泊が非常に多い。何か災害が起こった時に誰に責任を問えばいいのか、夜中の騒音問題などの心配事があったので、訳の分からない民泊だけは避けたいとの思いがあった。LLP まちかつが仲介して宿泊施設は一軒出来ているが、女性だけに特化しており、旅行客はカップルや夫婦が多いので、そういう方々も対象にした宿泊施設も必要だなと感じ、そういう意向で進み始めている。

#### ◇LLP まちかつについて

LLP まちかつについてどういう活動をしているのかというと、空家等の利活用の情報の発信及び広報、地区への入居希望者の相談窓口、町家等の所有者と入居・入店希望者の橋渡し、空家等の利活用に関わる調査研究、これ以外にも中央官庁の様々な事業を受注して寺内町で事業展開する事業に力を入れており、中心的な活動となっている。店舗の仲介は年間 4 件弱程度である。調査内容はどんな事をやったかということ、空家の分布調査を踏まえデータ化をしている。調査対象・方法については、LLP まちかつは民間の会社組織なので個人情報観点からいろんな調査をする上で制約があり、各町会や商店会長を巻き込みながら各地の空家の分布や所有者への意識調査・ヒアリングを実施した。家族構成や将来空家予備軍となる高齢者の家庭をデータ化し、今それが非常に役立っている。活用に向けての社会実験を行ったり、歴史的建造物を活用した様々なコンサートや勉強会も行ってきた。

#### ◇募集面談マッチング

募集面談マッチングについては、工芸作家、アーティスト、クリエイター、地域にふさわしい商い

を目指す方を募集し相談窓口を設け、所有者との橋渡しを行っている。町家等所有者に対して情報提供・支援をし、一方で入居希望者は相談窓口登録をし、二つの情報を持って仲人的役割を果たしている。一方、地域外の市民や団体、大学、専門家、行政と連携を取り、アドバイスを受けながら進めてきた。

#### ◇活動実績

平成 21 年度以降、LLP まちかつは 10 年間で 37 件のマッチングを成立させており、一般の不動産会社と合わせると 80 件ほど駅前から寺内町地区にかけて新たな店がオープンしている。各地の行政において、まちづくりは必須の課題となっているが、文化庁や国土交通省に相談しに行くと、富田林の寺内町への見学を勧めているようで、思いもかけない所からいろんな方が来られる。パッとメンバーを見て、これは上手くいっていないなと思うのが、行政の人間と市議会議員しか来ておらず、まちの住民が誰一人も来ていないケース。まちづくりは行政の仕事でも市議会議員の仕事でもなく、まちの住民の仕事である。まちの住民が一人もいなくて、いくら行政の人間や市議会議員が旗を振っても絶対上手くいかない。まちの事はまちの住民が先頭に立って、行政や市議会議員は巧みにそれをサポートする形でやらないと上手くいかない。寺内町は LLP まちかつがほとんど仲介しており、周辺部の二つの商店街は不動産屋さんが仲介している。どういう方達が来たかという、大きく分けると飲食系、アート系、雑貨販売、その他のサービスに分かれる。飲食系に限ると、手打ちのお蕎麦屋さん、洋食屋さん、地場野菜を使った家庭料理、地場野菜のイタリアンをされている。イタリアンは評判が良く、古民家を一軒丸々借り受けて住居兼店舗として使われており、1 日 12 人のお客を対象にランチとディナーを提供されている。工房系も近年増えており、工芸家が 2 名おり、それ以外にも家具、アトリエ、布団の工場、フラワーアレンジメントのレッスン、シルクスクリーンをされる方も来られた。アート系の問い合わせが近年増えている。寺内町という住環境のいい所で創作活動をしたいのではないかと思われる。雑貨販売は 40 店舗ほど新店舗ができていますが、85% が女性で、子育てを終えたお母さん世代と 40 歳前後の世代に大きく分かれている。寺内町におけるまちづくりは女性力が発揮されてできている。その他にはシェアハウス、ゲストハウス、アロマ、マッサージがあるが、高齢者が多いのでマッサージは喜ばれている。他地区での空家活用事例の研究も、サブリースや不動産信託を富田林寺内町でやろうと進めている。イベントをする毎にアンケート調査をしており、データ化し今後の町の活動に生かしている。

#### ◇取り組み内容

取り組みとして、管理活用団体の検討、組織化アンケート調査、ヒアリングを行ったり、活用コンセプト、基本方針、体制、運営計画、整備計画、設備計画、管理や防災上の留意点、そういった物の相談窓口となっている。資金計画で一番問題になるのは皆さんお金がないということで、各種助成金の利用やサブリース、近年ではクラウドファンディングを利用するケースが増えてきた。本格的

活用に向けた試行的イベントを積極的にしており、酒蔵を使ったコンサート会場を中心に映画観賞会や落語会、演劇、コンサートを行っている。また、富田林寺内町シネマプラスというイベントを新たに立ち上げ、寺内町の3ヶ所ほどの会場で10本の映画を上映している。

#### ◇建物所有者への支援

林野庁に『大阪府森林整備加速化計画林業再生事業』という事業があり、最大3000万円を100%補助するところに1800万円で応募し、行政の600万円の補助金、そして残りの不足分に建物の借主の自己資金を加えて綺麗にした建物がある。内部は床も天井も抜けていた。大阪府森林組合、京都大学、地域の設計事務所と連携して再生した。この時の苦労が後々の参考になり、林野庁以外にも観光庁や国土交通省、文化庁の事業を取るようになった。

#### ◇その他の事業

観光庁の事業として『楽食・楽町・寺内町』を2年間に渡って各1ヶ月ずつ実施し、寺内町全体を観光資源として考え、どういう物が提供できるかシミュレーションした。イタリアから帰ってきて寺内町に店を出したいという相談者にランチを提供してもらったり、旧家に残っていた古文書にあったお正月の料理の再現を行ってもらった。無農薬のお米を作っている農家に協力いただいて、おにぎりや味噌汁を提供し、別の農家から頂いた大根で沢庵を漬けるワークショップも行った。森林組合の協力でヒノキの箸を作るワークショップや、モデルを募集して昔の結婚式を旧家で再現する取り組みも行った。

文化庁の事業として、寺内町に唯一残る酒蔵に舞台を設け様々なイベントを行った。更に、笑福亭鉄瓶さんの落語会、わかぎゑふさんの演劇祭、ジャズコンサート、マリンバコンサート、成人式で晴れ着を着たお嬢さんをモデルにしたファッションショーなども行った。

国土交通省の事業を一番数多くやっていて、5件やっている。去年、今年と2年続けて国土交通省の事業を受注しており、富田林寺内町でどういうまちづくりができるか、という事業である。その一例として、約700坪の広大な屋敷を持ち大店があるが、今手に負えないぐらいに荒れ果てていて、サラリーマンの力では修理ができない。これを何とかしないと、いくらLLPまちかつが必死になって中小の商人の町家をやっても、こういう物が一軒無くなると、とたんに景観が変わってしまい、町並みに影響が出てしまう。もう一例として、高級割烹旅館というものを計画している。どういう形でやるかという、モデル物件を設定して活用方針、事業スキームの費用の検討をする。今政府では地方創生事業としてあらゆるセクションでいろんな助成金が出ているので、そういう物を利用してできないかと検討している。足りない部分は銀行から借り入れたり、株式化して出資してもらおう。政府の公共的な費用を使っているまちづくりは、民間会社に下りないシステムになっている。まちの住民が作ったまちづくり会社にしか下りない。一方、旅館業は難しく素人にはとてもできないので、サブリースのような方式で運営の専門家を呼んできて賃貸料で借りたお金を返していく、

そういう資金計画でやっている。出資者には家賃から配当を配り、所有者には 10 年間無償で借りて、10 年後に返す予定にしている。その時点でまちづくり会社は解体して持ち主に返していく。かなり進んでいて、2~3 年のうちに実現したいと思っており、全国各地で錚々たる実績を上げている事業者との連携を考えている。

#### ◇現状と課題・展望

現状の課題について、どんどん高齢化が進んでいるので、何とかしないといけない。定年が延長され 65 歳や 70 歳まで働かれる方がごく普通に増えてきたので、まちづくりの方まで回ってきてくれないのが現状である。空家対策においては、大型町家の活用が目下の重大なテーマとなっている。加えて、木造住宅が多いので耐震の問題があり、様々な相談窓口を設けている。防災対策については、一昨年寺内町の大店が一軒焼失してしまい、広大な空地ができてしまった。消防車が入れない点が問題で、町の至る所に 60 トン水槽はあるものの、そこからホースを引っ張るのに手間取ってしまう上、ホースをどんどん増やしていったために 60 トン水槽の水が無くなってしまい、石川までホースを延長して取りにいった結果、鎮火に 2 時間かかってしまい、焼失してしまった。焼け残った建物も台風の来襲に備えて壊してしまった。空家対策をする以上に空家化もどんどん進んでいる。観光地化についても意見が出ているが、大型バスが軒を連ねてきて団体客がぞろぞろ歩くような観光地化は考えていない。ただ、ある程度のインフラの整備をしてもらう必要がある。また、大阪には外国人がたくさん来ており、大阪と高野山を結ぶ中間に富田林の寺内町があるので、様々な情報発信をして何とか呼び込みたい。後継者の育成についてはなかなか上手く進んでおらず、目下の課題である。

#### ◇その他（質疑応答に関連して）

寺内町をフィールドに活躍している団体が 8 団体あり、各団体が何をしているかを知り合う場として 3 年前に連絡協議会ができた。

富田林市で市全域の空家バンクを持っているが、寺内町に特化した町家バンクがある。

空家問題で、相続が 2 代 3 代と飛んでいると手をつけられない。全国に相続の権利者が散っているため、皆の同意を得ないと貸すに貸せないし、売るに売れない。そういった所が何軒かある。

大型物件は家主に 10 年間無償で借りて、建設にかかった費用を返していつている事例もある。

空家率は当初から変わっていない。

外部から来て商業活動している人の方が熱心にまちづくりに賛同、協力してくれている。

火事の跡地に寺内町全体の交流の館を建つ予定で、来年の 3 月からスタートする。

リタイアした人の中にもいろんな経緯をお持ちの方がいるので、どんな地域でも主になる人は見つかる。ただし、女性は上手く横に繋がるが、男性は過去の実績や肩書を引きずることがある。

まもり・そだてる会は任意団体のまま指定管理を受けていた。当初は町会と対立関係にあった。

まもり・そだてる会は結成してから一斉清掃や防災訓練、自主防災会の結成など様々な事をしてきた。一方、町会は市からの配布物を配るぐらいの活動しかしていなかった。今は世代交代などもあり、認められるようになり、非常に有効な関係にある。いろんな調査も町会が先導してやってくれている。

施設の運営は市から 460 万円の運営資金をもらっている。光熱水費と人件費となっており、市からは 2 人体制でやってくれとのことだったが、自主的にシフトを作ってもらい、3 交代の 6 人体制で月曜以外の 10 時から 17 時まで入ってもらっている。月に 5~6 万円の収入となる。

行政との関係は良好で、市の 4 つのセクション（文化財課・商工観光課・都市魅力創生課・住宅政策課）が寺内町に携わってくれている。助成金の書類も LLP まちかつで作っているが、市の担当者にチェックしてもらい、アドバイスをもらっている。LLP まちかつの認識がない中央官庁から仕事をもらえるのは、実績もあるのだが、富田林市役所や大阪府が団体の詳細や活動内容などを説明し、お墨付きのようなものを添えてくれているのが大きい。最初の林野庁の時は苦労したが、通りやすいスタイルというものがあるのが分かった。

空家のマッチングが増えた一番の要因は、イベント毎にアンケートを取ったことである。相談があった際も、面談時に審査を慎重にしている。定着率もよく、小さな店から大きな店に移った人もいる。

週末はにぎわいがあるが、月~水曜は人が少ないので、店舗を閉めて他の所にアルバイトに行っている人も随分いる。そんな人達がフルに稼働できるよう、観光地化やイベントの開催を通じて集客し、にぎわいを増やしたい。

LLP まちかつへの相談者は、イベントに参加し、どここの店で聞きました、という人が一番多い。ホームページやリーフレットを見て来る人は少ない。

小さな町で 40 店舗程開店し、条件のいい場所から開店していっているため、店舗展開はもう限界かなと感じている。ただ、空家はまだあるので、住居にしていくのが今後の課題である。

物販は苦戦しているが、飲食関係は順調に行っている。もう少しキャパを増やしたい。

行政の昼の休憩時間が短くなっていっているため、外に食べに行かず、近くの飲食店が辞めてしまっている。

修学旅行は受けていない。バスを停める駐車場がない。LLP まちかつが民間や近隣の市町村と提携していることは、まだない。

イベントをして一番儲かるのは鉄道会社。ただ、以前は無料でイベントのポスターを貼ってくれていたが、有料となってしまった。

近年、寺内町は映画のロケ地にもなっている。

駅から寺内町までの導線で、二つの商店街には以前何もなかったが、最近も改修工事でパン屋が

できるなど、飲食関係が増えている。

以上