

都市政策・地域経済ワークショップⅡ 講義録

【演題】歴史まちなみ整備と修景型まちづくり

－大阪府下有数の歴史まちづくり地区富田林の取組み－

【日時】令和3年10月15日（金）18:30～21:10

【講師】有限責任事業組合 富田林町家利活用促進機構（略称 LLP まちかつ）

代表 佐藤康平 様、組合員 桑平麻由子 様

【場所】大阪市立大学文化交流センターホール

はじめに

＜LLP まちかつ（正式名称：有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構）について＞

- 寺内町と商店街が連なる富田林駅南地区にて、空き家等の活用希望者の相談・サポート窓口、所有者との橋渡し等の役割を担う組織として、2009（H21）年に設立。
- スタッフは8名で、地域住民と外からの人とはほぼ半々で構成されている。任意団体。
- 町家所有者からの相談（どのくらいの不動産だと貸せるか、修理すると貸せるかなど）や、借りたい人からの相談（若い人だと、自分達で修理するから安く貸してほしいなど）を、不動産の専門家を交え、相談会をおこなっている。
- その他、国や府の補助金等を獲得した町家の活用の検討も行っている。
- イベントとして、着物ファッションショーやコンサートも実施している。映画祭は毎年開催している。

第1部 重伝建地区富田林寺内町の概要とまちなみ整備・修景について

（佐藤様より説明）

＜寺内町の歴史・沿革＞

- 16世紀半ばの戦国時代に寺内町が作られた。興正寺別院が建立され、碁盤の目の町割りがされた。織田信長との関わりが強く、石川（大和川の支流）を活用した流通で、商業都市として発展した。
- 東高野街道と千早街道が交わる交通の要衝であり、江戸時代に入ると宗教自治都市というより在郷町として栄え、多くの商人が集まった。酒造業、材木商、木綿問屋などがあつたが、特に酒造業が盛んで、5軒ほどの造り酒屋があつた。
- 江戸時代に、大型町家を中心として、それに付随する小さな商家が立ち並ぶという形でできた町割りには、今もほとんど変わっていない。
- 町人文化が花開き、能楽、茶の湯、浄瑠璃が盛んに行われ、南河内の経済、文化の先進地として発展した。
- その後、明治、大正、昭和と時代を経て、鉄道が整備され、駅前に商店や銀行が建っていった頃から、寺内町の商店は徐々に閉めるところが出て、さらに1930（昭和5）年の

大恐慌の影響を受け、富田林の商人はかなり体力を失った。続いて1945（昭和20）年の敗戦後の農地改革で、寺内町はとたんに活気を失った。

<寺内町のまちなみ>

- 黒い瓦屋根が軒を連ね、背割り水路により下水が完備していた。道幅は昔と変わらず狭く、軽自動車がようやくすれ違えるほどの広さである。
- 建物の特徴として、むしこ窓、厨子二階（つしにかい）、板暖簾などがある。
- 大型町家の旧杉山家住宅、仲村家住宅は両方とも造り酒屋だった。旧杉山家住宅は国の重要文化財に指定され、富田林市が買い取って一般開放している。仲村家住宅は大阪府指定文化財であり、仲村さんが所有、管理されている。
- 寺内町の公共施設として、旧杉山家住宅、寺内町交流館、展望広場、寺内町センターの4つがある。

<寺内町におけるまちなみ保存の歴史>

- 1973（昭和48）年にごく少数の地元住民により「寺内町を守る会」が結成されたが、大きな広がりにはならなかった。1970（昭和45）年に大阪万博が開催され、さらなる発展をという風潮だったことも影響し、道を広げろ、角を曲がりやすくという声が大きく、守る会は自然消滅した。
- 1974（昭和49）年に市の寺内町保存対策調査が行われた。その後、旧杉山家住宅が不動産業者に買い取られ、建売住宅が3、4軒建つというニュースを聞き、当時の市の英断で、1983（昭和58）年に市が不動産業者から旧杉山家住宅を買収し、修景された。それがランドマークになって、住民が多少盛り上がった。

寺内町の人間にとっては、生まれてからずっと見慣れた風景で、これが普通という感覚で見ているが、外から来た人にとっては、すごいという感覚だった。この後、外部の人間の影響でどんどん発展していくことになる。

<寺内町保存の取り組みの方向付け>

- 「点の整備」（保存の拠点となる町家の保存…旧杉山家住宅の解体修理）、「線の整備」（電柱移設、道の美装化等）、「面の整備」（寺内町全体の町家の修理、修景。地元保存会の再編）の3点である。
- 橋下知事の時代に「大阪ミュージアム構想」が始まり、真っ先に富田林寺内町に来られて、この町は飛騨高山にも劣らない、立派な町だとおっしゃった。住民も非常に喜んだのだが、その後ミュージアム構想はどこかに消えてしまって、一体どうなったのかというのが、住民の偽らざる実感である。

<富田林重要伝統的建造物保存地区（重伝建）の概要>

- 富田林市富田林町の一部で、面積は約13ha（東西約400m×南北約350m）。

<町家の実質的な保存に向けての取り組み>

- 1973（昭和48）年に一部住民で「守る会」が結成されてから、1994（平成6）年に「寺内町をまもり・そだてる会」として再結成されるまで、なんと20年ほど経っている。

ようやく住民の間で、この町を守っていこうという機運が生まれた。

<修理・修景補助金制度（主なもの）>

- 補助金制度について、重伝建は文化庁の事業で、伝統的建造物の外観の修理に対して適用され、上限 600 万円、補助率 8/10 である。伝統的建造物以外の建築物については、国交省の事業の街なみ環境整備事業がある。新築物件や増築、修景に適用でき、上限 500 万円、補助率 7/10 である。
- これらの制度を活用し、寺内町全域で、修理 186 件、修景 89 件の合計 275 件が実施された。1 軒の家で何度も補助制度が使えるケースもある。

第 2 部 まちなみ修景と連動したまちづくり活動（桑平様より説明）

<富田林寺内町での主な活動団体と役割>

➤ ◆住民組織

- ①町総代会（町会。寺内町全体を総括し、住民の暮らしを守る）
- ②富田林じないまちをまもり・そだてる会（まちなみ保存の視点。寺内町燈路を主催。住民の約 2/3 が加入）

◆住民有志と外部協力者で組織

- ③LLP まちかつ（空き家活用の促進）
- ④富田林じないまち文化トラスト（じないまち雛めぐり・後の雛まつりを主催）
- ⑤寺内町四季物語実行委員会（寺内町鍋めぐりを主催。寺内町四季物語事務局）
（④、⑤の役割は、イベント等を利用した地域活性化、新規店舗との連携）
- ⑥富田林寺内町シネマプラス映画祭実行委員会（寺内町シネマプラス映画祭を主催）

◆行政

富田林市、大阪府（まちなみや伝統的建造物の保存整備）

- これらの団体が町総代会と協力して、空き家調査や交流イベントを実施し、新規住民や起業・開業する人を誘致。これまでに新規開業した店舗や事業者は 40 件を超え、新規住民も増えつつある。イベント参加がきっかけで、出店、移住を決める方が多い。

<ハード整備とソフト事業の相乗効果>

- 1997（平成 9）年に重伝建に選定されたが、建築行為に対する縛りが大きく、所有者の理解が必要だった。まもり・そだてる会と市が 1 軒ずつ地区内を回り、説明をおこなった。その後、街並み環境整備事業などで改修が進むにつれ、ソフト事業が活発になってくる。
- 重伝建で寺内町の認知度がアップし、訪れる方も増えたが、休憩する場所がなかった。そこで 2001（平成 13）年に陶工房飛鳥が（地域外からの初出店）、2006（平成 18）年に寺内町交流館がオープンした。
- 2007（平成 19）年に、じないまち雛めぐりはスタートした。当時は予算がなく、住民参加でできるもの、女性に来てもらえるものと考えた結果、住民が持っているひな人形を

しいということを正直に説明している。なので、週末お店を開けて、平日は働きに出ている人が多い。

毎日開けているお店もあるが、お客さんがちゃんとついている。天然酵母のパン屋は、コロナの時のほうが、お客さんが増えたと言っていた。各店舗個性的で、お客さんをつかむ努力をされていて、そうしないと生活が成り立たない。

- 店舗の2/3は週末しか開けていないので、平日来られたお客さんは、お店が全然空いていないとおっしゃることもある。そのことは、私たちの課題でもある。いつ行ってもレストランが開いていて、お土産もちゃんと買えて、時間を過ごす場があって、そのうえで経営も成り立って、というのが理想だが、現実はそうになっていない。

<LLP まちかつでマッチングした事例>

- 複合店舗／自家焙煎のコーヒー店／切り絵アーティストの工房＋教室
- イタリアンレストラン (oasi)。南河内の食材を活かしたこだわりの料理で、ランチ6,000円くらい。ランチ、ディナー各3組限定。
- 木くま館。河内材活用の拠点施設。林野庁の改修補助金を使って改修・耐震補強したが、2019年に契約により大家さんに返還した。今は住宅として使われている。
- 泊や (女性専用ゲストハウス)。元パソコン教室を改修。5名まで宿泊可能。大阪芸大のスクーリング受講生や、地元の方で親戚が来られた際などに宿泊されている。宿泊施設は耐震基準が厳しく、改修費約600万円のうち、かなりの部分を事業者側で負担された。
- 屋根付き駐車場を改装した店舗。賃貸料が安く、若者に人気。空きを待っている人もいる。

<新規出店者等意見交換会>

- 新規出店者が増え、このまちが好きでお店を構える人がほとんどであるが、やはり市としても住民としても、守ってほしいルールがある。派手な看板は出さない、道路に出して商品を並べない、まちなみに合うような色使いをすることなど。そのようなことを伝えるために、新規出店者等意見交換会や店主交流会ということで、LLP まちかつと、新規出店者の窓口として文化トラストが協力して、今は店主会と名前を変えて活動している。新規出店者は横のつながりがなく、情報共有ができないので、出席率はよかった。会議に市役所の方が来て、自治会の情報を伝えたりしていた。
- 以前は、月1回店主会を開催していたが、20人以上になってからは皆の予定が合わないで、今は、店主会という集まりは解散して、イベント情報、市役所からの情報、町会からの情報などを、回覧形式で店主に回している。
- 今、コロナでお店は厳しいが、ほとんど撤退されていない。

現状と課題 (佐藤様より説明)

- LLP まちかつが発足して10年以上経つが、その間で30店舗ほど増えた。LLPがマッチ

ングしたのは 50 m²ほどの小規模な店舗がほとんどで、大型町家がそっくりそのまま手つかずで残っている。大型町家は、瓦を吹き替えるだけで何千万円とかかるので、サラリーマンでは修理修景まで手が回らない。今、私たちは、大型町家をどのように活用しようかを考えている。中央官庁の様々な事業を引っ張ってきて、なんとか活用できないか研究している。

- 高齢化によって、例えば私の家の周りでも、年に1人くらいの割合で亡くなっている。そこが空き家のまま放置されることになって、空き家対策、高齢世代からの引継ぎが全くできていないということが課題になっている。
- 3年前に大きな町家が1軒火事になって、周辺も含め5軒丸焼けになった。道が狭いため、消防車が入ってこられず、木造が建て込んでいたので、あっという間に燃えてしまった。耐震化を含め、防災対策をどうするかということも課題になっている。
- 寺内町の活性化も課題である。寺内町をまもり・そだてる会を発足した時は、住みやすい住環境を主眼において活動していたが、高齢化により空き家が増えていって、いつの間にか、向かいも隣も空き家ということで、危機感を持った。そのたびに住民に対して、そろそろ観光地化を考えてもいいんじゃないかと説明した。観光地化について非常に難しい問題があって、5年前に行った時は素晴らしいまちだったけれども、久しぶりに行ったらつまらないまちになっていた、というのがいくつかあると思うのだが、それだけは避けたいと思っている。LLPは不動産業ではなくて、寺内町で何かやりたいという方を審査して、この人なら大丈夫だという人を大家さんに紹介するという、ひとつのハードルとして機能している。
- 周辺部との調和について、南河内は歴史の宝庫で、古墳もあるし、安藤忠雄さんの建物が2つある（大阪府立近つ飛鳥博物館、大阪府立狭山池博物館）。そういったものを活用して、富田林だけでなく、周辺とも調和を取りながら、南河内全体をどう考えていくか、周辺部の人達とも話すようにしている。
- 一番の問題は、後継者の育成である。私自身、寺内町に関わって20数年経つが、なかなかサラリーマン世代の方に参加してもらえない。どうしても60歳を過ぎた、定年を迎えた人が中心になっていて、それもどんどん高齢化している。私もそろそろ引退して後継者に譲ろうと思うのだが、その辺りが課題である。

質疑応答

【質問】 空き家の仲介について、市はあまり深入りできないという説明があったが、京都市は市が空き家の仲介をしているというように聞いている。行政主導の空き家仲介と、民間が行う空き家仲介で、入り込める部分の違いというのはどのようなものか？

【回答】 LLP まちかつという民間組織もあるし、富田林市役所の空き家バンクという行政組織もある。ただ、仲介は泥臭い部分がある。家主さんと交渉して、買いたい方と交渉して、何回も交渉しなければならないので、行政がなかなかそこまで立ち入れないという事情

がある。行政の空き家バンクは、何軒空き家があるといった調査を中心にやっていて、実際のマッチングは、寺内町に関しては、ほとんどLLPがやっている。

【質問】 イベントをする時、はじめはよそ者を除外するというのはよくあることだが、地元の人にはなぜよそ者を嫌うのかというところを伺いたい。

【回答】 (佐藤様) 古い家は、2代も3代も契約書なしで貸しているという事例がいっぱいある。ややこしい関係になっていて、家賃も上げられず大家さんが辟易している。そんな中で新たに貸すと、また揉めるんじゃないかと、二の足を踏まれる方が多い。私自身、当初、LLPは何をするのかと、非常に疑問に思っていたが、借りたい人の審査をすることで、厳選している。大家さんとの契約の際も、不動産屋を通じてしっかりと結んでほしいと伝えている。

(桑平様) LLPのメンバーも、よそ者だけでなく、趣旨に賛同していただける地元の人に入ってもらうことで、ここに声をかけた方がよいなど、地域の事情をアドバイスしてもらえたことが、とても役に立った。よそ者が入ることで、地元の方も見る視点が変わるので、しんどいけれども、よそ者が関わる必要性があると感じている。

【質問】 土日やイベント時等、来訪者の車はどう処理しているのか？

【回答】 寺内町に駐車場はなく、駅前などの周辺部に有料駐車場がある。イベント時には「駐車場はありません。公共交通機関でお越しくください」と案内している。石川の河原に大阪府の駐車場があり、イベント時に開放してもらっている。大型バスが来るような観光ではなく、個人が三々五々訪れるようなまちを目指している。寺内町内の車両進入禁止は行っていない。

【質問】 豊田市足助の雛めぐりを何人くらいで視察されて、なぜこれなら寺内町でもうまくいくと感じられたのか？

【回答】 足助には、文化トラストのメンバー8人中7人で、日帰りで視察に行った。雛めぐりイベントについては、身の丈にあっていると感じたことが大きい。あまりお金をかけず、皆の家にあるひな人形を軒先などに出してもらうことで、住民も参加できる。手書きのマップが素朴で、そこには住民目線の注意事項が入っていた(勝手に庭に入らない、写真撮影時は声をかける、ゴミは持ち帰るなど)。私たちもこれなら出来ると感じたので、やってみた。町会の協力を得て、住民にお雛様を飾ってもらうよう声をかけ、回覧にも載せた。そうしたら、やってもいいよという声が40件あった。あくまでまちなみが主人公であって、そのまちなみを引き立てるためにイベントをしようということで、四季物語のイベント内容も考えてきた。人が集まってもまちなみに合わないイベントはしないという考えをベースに持っている。

【質問】 団体活動者の高齢化のことで、サラリーマン層の参加を促すため、何か取り組まれていることはあるか？

【回答】 寺内町で活動している団体は6つあるが、メンバーは当初からほとんど変わっておらず、新しい人が入ってきていない。ただ、新規に開業する店舗は95%が女性である。女性は男性と違って、横のつながりを構築するため、女性が入って企画したイベントは長続きする。

【質問】 重伝建の指定は規制が厳しく、地元をまとめるのは大変だと思うが、どのようにしてまとめたのか？

【回答】 行政の人が1軒ずつ訪問して説得した。非常に苦勞したと思う。重伝建自体がどういふものなのか、我々も理解しておらず、それによるメリット、デメリットが問題になった。重伝建に指定することによる住民のメリット、行政のメリットを、私も行政と一緒に説明した。

【質問】 寺内町を「じないちょう」でなく「じないまち」と呼んでいるのはなぜか？

【回答】 寺内町という町名はない。富田林町が正式な町名。門前町や城下町などになって、そのように呼ぼうとなった。呼び方を間違える人が多いので、イベントも「じないまち」とひらがなで書くようにしている。

【質問】 古いまちなみで電柱、電線が気になってしまうまちがあるが、寺内町では移設されたということで、合意形成などご苦勞されたと思うが、移設する側、される側で住民の意見があると思うが、どうだったか？また、移設費用はどうなっているのか？

【回答】 その辺りはあまり詳しくないが、メインの城之門筋は電柱を移設している。寺内町は面として広がっているので、全てを地中化するのには莫大なお金がかかる。関西電力もそこまでは出来ないということで、城之門筋のみ移設した。これも行政が関電と打合せして実現したのだと思う。

【質問】 富田林市は意外に農業大国で、大阪南部ではトップクラスで、トマト、ナス、海老芋が最高で、泉州と同じくらい美味しい。地産地消のレストランは最高で、町家が好きな人はそのようなレストランも好きである。サバーファームを新しい農の拠点として、農観光と組み合わせて、寺内町も自然な農と食でやっていけるのではないかと思う。

大型町家をどうするのかということだが、がんこなどの料理屋さんや、志の高いホテル業などが活用できればいいのではないかと思うのだが、その辺りの可能性はどうか？

【回答】 がんこのようなチェーン化されたところは、あまり歓迎していない。私たちが目指しているのは NIPPONIA（篠山などで歴史的建築物を活用したホテルを展開）である。バ

リユーマネジメント㈱と色々話し合っ、建物をサブリースして、新しい会社を作っ、国からの資金を投入して、町家再生に対して行政の色々な補助金があるので、足りない部分を銀行から調達して、家主に対しては定期借地権をつけて提供してもら。運営に関してLLP まちかつは全く素人なので、プロに運営してもら。そういうプログラムで3、4年前から研究していたが、あいにくコロナで冷え切ってしまっ、それから進んでいない。

女性の宿はあるが、旅行客は女性だけではないので、NIPPONIA が運営しているような宿泊施設を作りたいというのが悲願である。

【コメント】高級な上質な旅を楽しむためにも、食材を活かせるのではないかと思う。オープンエアーの観光は、コロナの影響をそんなに受けていない。少人数でオープンエアーのまち歩きはいい。

【回答】おっしゃるとおり、最近若い方が多い。小さな子供連れの家族がコロナで増えた。都会の混んでいるところに電車に乗って行くのは怖いので、そういえば近くに寺内町があったねと、あそこはいつも空いているから大丈夫だろうということで来られて、そぞろ歩きをされている。ただ、それが消費にはあまり結びついていない。飲食の方は入っもらっているようだが。コロナで、まちを歩く人が若くなっという印象は強い。

その他（ロケ情報）

○2021/10/15 公開 映画「燃えよ剣」興正寺前でロケが行われた。

○2021 年度後期 NHK 連続テレビ小説「カムカムエヴリバディ」旧杉山家住宅でロケ中。ぜひチェックしてほしい。

以上