

中心市街地活性化における空き家の活用  
～大阪府富田林市富田林駅南地区の事例～

実査日：平成 23 年 10 月 2 日

報告者：財団法人都市化研究公室研究員岩間真二

## 1. はじめに

地方都市の中心市街地では、郊外部におけるロードサイド型商業施設の立地などに伴い、従来型の中心市街地にある商店街に空き家ができ、シャッター商店街などと揶揄されるような状況になっているような場所がある。また郊外へ住宅地もスプロール化し、中心市街地内の住宅も空いてしまってきている状況にもなっている。このような中で中心市街地内に残るストックとしての空き家活用は活性化施策の中でも重要な位置を占めるものと考えられる。

さて今回調査する富田林駅南地区は大阪市内の主要駅からおよそ 1 時間弱程度の距離にある、人口約 3500 人の地区で、大阪府内で唯一の重要伝統的建築物群保存地区である寺内町を含む地域で、「美しい日本の歴史的風土 100 選」にも選ばれている。重要文化財の住宅等の歴史的建築物や、碁盤目状のまち割りなど風情を残す地域である。

近年、戦後のスプロール開発などによる新市街地形成などにより当地区での高齢化の進行、商店街の衰退、空き家の増加などが進行している地区である。

当地区では、そのような状況の中、イベント等まちづくり活動を行っているがその活動の一つに空き家対策が特徴的である。その事業を行うための地位会組織として LLP まちかつを設立し、空き家所有者と入居希望のマッチングなどを行っている。

今回、中心市街地再生を行う中で空き家活用という面に着目し、地域実態の調査と、活動上の問題点などのヒアリングを行う。

本稿は現地調査及び、ヒアリングをじないまち交流館にて LLP まちかつの担当者へ行った。また後日まちづくりのコンサルタント携わっている方へヒアリングを行った。ものをまとめたものである。



じないまち交流館

## 2. 富田林駅南地区について

- 概要

大富田林駅南地区は大阪市内の主要駅からおよそ 1 時間弱程度の距離にある、世帯 1,700 弱、人口約 3500 人の地区で、ここ 20 年ほど人口動向は世帯数はほぼ横ばいであるが人口は減少傾向にある地区である。大阪府内で唯一の重要伝統的建築物群保存地区である寺内町を含む地域で、「美しい日本の歴史的風土 100 選」にも選ばれている。重要文化財の住宅等を含む歴史的建物（重伝建地区内の特定物件が 184 件存在する）や、碁盤目状のまち割りなど風情を残す地域である。東高野街道、千早街道と接続し高野詣の道筋でもある。

近年、戦後のスプロール開発などによる新市街地形成などにより当地区での高齢化の進行、商店街の衰退、空き家の増加などが進行している地区である。



富田林駅南地区（じないまち界隈マップ）

地区の南側にはかつては堺と繋がっており東高野街道、千早街道と接続し高野詣の道筋でもあり、石川の水運など古くからの交通の要所であった。富田林駅からその寺内町の間には個性豊かでレトロな雰囲気のある商店街も存在する。

地域の特産としては江戸時代後期より受け継がれる竹細工（すだれ、小物等）があり周辺は農業が盛んである。

元々、興正寺第 16 世証秀上人が「富田の芝」と呼ばれる荒れ地を購入し興正寺別院の建立と街割りの建設を依頼したところから始まる宗教自治都市から始まり、江戸時代には宗教性が薄まりその交通の便の良さから商業が盛んな在郷町として発展してきた。造り酒屋、みりん、醤油などの醸造や材木や河内木綿の取引などによって大商人が生まれた、昭和初期の世界大恐慌や、戦後の農地解放によって大商人は体力をそがれ、また鉄道網の発展によって大阪への交通の便が良くなる

につれ、商業がすたれていく。昭和 40 年ごろからはスーパーの進出やコンビニなどによって地場の商業もすたれていくことになる。



富田林駅前の様子

ただ、昔の街並みが残ったことによって平成 9 年に重伝建築への指定や駅前の整備が行われていった。ハード面の整備は進みつつあったが、ソフト面は住民の方で行うことになり平成 20 年に富田林駅南地区まちづくり協議会が発足することになる。

### 3. 富田林駅南地区まちづくり協議会

- 概要

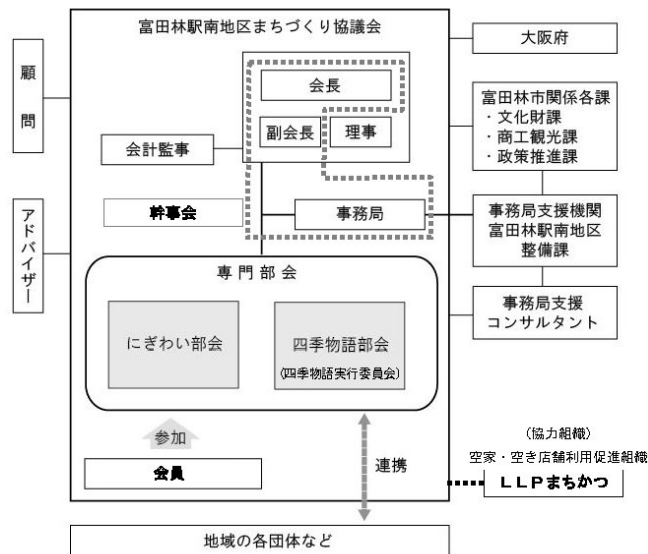
富田林駅南地区まちづくり協議会は、平成 20 年 1 月に設立される。その前段階において、平成 9 年の重要伝統的建築物群保存地区（重伝建地区）の指定、平成 17 年の都市再生整備計画に基づく「まちづくり交付金事業」採択と都市基盤整備事業と地域活性化事業のスタートにより、カラー舗装などのハード整備事業がスタートする。

翌平成 18 年には「富田林土曜市」「富田林じない市」がスタートし地域イベントも始まり、また富田林市による「市民協働プログラム基本構想」の策定に向けてワーキング会議などが始まる。

さらに平成 19 年には協議会の設立準備会が開催され翌平成 20 年 1 月に協議会の設立総会が行われ現在にいたっている。

協議会には空き家活用などについて考える「にぎわい部会」と、イベント「寺内町四季物語」の開催を行う「四季物語部会」とある。また協議会との協力組織として空き家活用を実際に行う後述する LCC まちかつがある。

重点プロジェクトとして「商店街の空き家活用」「集客ソフト・情報発信その他」「駅前整備と連動した駅前の顔づくり」「寺内町等における空き家の活用」「まちなみ形成」の 5 店が挙げられている。



協議会組織図

- まちづくり協議会の活動

協議会の活動としては、年4回の「四季物語」の開催、月1回のともしび市、第二土曜日に行われるフリーマーケットなどのイベントを行っている。



「四季物語 第5回後の離まつり」ちらし



四季物語 2011 春の様子(協議会 HP より)



またにぎわい部会では、地域のマップの作製や、なちなみづくりの検討などを行っている。また広報誌として年3回「富田林じないまち界限」を発行しており、実査日時点で11号発行されている。



富田林じないまち界限 11号

#### 4. LLP まちかつと空き家活用

- 概要

LLP まちかつは、空き家活用に関する所有者や希望者のマッチング、相談やサポートを行う窓口として、平成21年9月に設立された。正式名称は「有限責任事業組合 富田林町家時活用促進機構」



パンフレット



パンフレット

設立以前の平成 20 年度から、「富田林寺内町かいわいの「地域資源と人材」を活かした空地活用プロジェクト」として空き家調査、空き家所有者の意向調査、モデル物件でのマッチングなどが行われている。調査の結果、地区内に倉庫なども含め 80 件程度の空き家があることが分かっている。

重伝建地区ということもあり、借りたいという意向は高いが空き家所有者とのマッチングという面で既存の不動産屋では対応しきれないということもあり LPP が設立されたということである。また地域が団体客の観光地かを望まず、まちなみを散策するために有用な業種を選定しているということである。具体的には飲食店や、工房などである。

また空き家と言っても 20-30 年経っているものもあり、活用にあたって大幅に手を加える必要があるものもある。こういったものも公的資金の手当てやリフォームのアドバイスなども行っている。

- 空き家活用例

ヒアリング時点で空き家 9 件のマッチングを行い、それに 3 件程度を行おうとしているとのことである。それ以外にも設立以前からの空き家活用事例がある。

マッチング成立物件としては平成 22 年 3 月から入居する 3 店舗が入居する紅梅蔵が第 1 号となる。かつての味醂蔵であったが車庫などに使われていた。工房やギャラリーなど 3 店舗が入居できるように改修が行われた。



紅梅蔵（平成 22 年 3 月～）

そして平成 23 年 5 月より町家楽茶&ギャラリー峯風庵が入居している。



峯風庵(平成 23 年 5 月～)

## 5. 考察

空き家活用としての当地区では LLP という事業組合を設立し地域でのある程度の信用をバックに空き家所有者とマッチングを行うということは、特に古い物件を持っていることや、空き家であるがまちに誇りを持っている人が、新たな利用者に賃貸するうえで一つの安心材料としての解を示しているのではないだろうか。



地域のまちなみ

入居者にとっても、マッチングをしてくれるということは、メリットであり地域に溶け込む第一歩として LLP まちかつは大いに活用できよう。LPP が出来る前

は、入居者が直接交渉するなど寺内町で商売を行っていくことは大変な苦勞があったようである。

実査日当日は休日とはいえ午前中であったので、人もまばらで、商売上はどうかという懸念もあったが、ヒアリングによるとやはりまだ、なかなか商売としては成立していないが、趣味としてやっている面もあるということで何とかなっているようであるが、貸す方もまちの活性化という面も考慮して家賃も比較的押さえてもらっているということである。



地域のまちなみ

LLP はそれまで男性のみで構成されていたが、女性が加わったということで、マッチング希望の多い女性の入居希望者との話がしやすくなるのではないかとのことである。また、基本的に無料で行っており事業としてはボランティアに近いものということである。個人情報を含む使う都合上や地元不動産との兼ね合いでこのようになっているということである。

事業体として何故、LLP を選んだということであるが決算業務の簡便性からということである。

さて、このような取組の中で地域住民の方の意識はどうかと言えば、活動間がないこともありまだまだ関心と呼ぶまでには至っていないようである。地域内で小売店がほとんどなくなってしまったこともあり、そういうものが進出することが地域の活性化につながるという意識がなかなか浸透しないようである。

当地区は重伝建地区という地域性があり既にまちとしてのポテンシャルは他の地方都市と比べれば非常に高いと言えよう。そのと地域資源をさらに活用するために、このような空き家のマッチングは、地域内に多くのまちあるきの回遊ポイントを作るとのこと、地域内の住民の買い回り場所を提供するという面の両面においても期待される役割であり。今後の地域住民の理解向上が課題とはいえ、地域の活性化において今後とも空き家の活用と、新規入居者とのマッチングは必要とされるものである。

今回の富田林駅南地区の事例は、今後の地調都市中心市街地活性化において一つのベンチマークとして今後の活動の発展が期待されると考えられる。