

富田林でのまちづくりとLLP組織による空き家活用の取り組み

府下唯一の重要伝統的建造物群保存地区「富田林寺内(じない)町(まち)」を擁する富田林駅南地区において、弊社は市民協働プログラムの策定(旧まちづくり交付金事業を活用)からまちづくりの企画・支援に携わり今年で9年目となる。住民、商業者、まちづくり団体、行政等の連携による歴史資源を活かしたまちづくりは、まちに関わる様々な主体が同じテーブルで一つのプロジェクトに取り組む経験がなかったため、当初3、4年は何度も衝突を生み苦労を重ねたが、現在は各主体が緩やかに繋がり、必要な時に連携できる関係性が構築されている。

市民協働プログラム策定時から、少子高齢化、市域における中心性の低下等による歴史的建造物等の空き家が地区全体で問題となっており、平成21年9月、地元有志により空き家活用支援組織「有限責任事業組合富田林町家利活用促進機構(以下LLPまちかつ)」を立ち上げ、『アートと工場のまちづくり』をテーマに活動を行っている。運営を行政に頼らない、民主体の組織であり、弊社は立ち上げの支援から関わ

り、現在は自身もメンバーの一人である。この5年程(設立～平成25年度末)で、LLPまちかつは歴史的建造物等を活用した店舗等の新設37件に携わり、今年度も来春開業予定の店舗やゲストハウス等の支援を続けている。また、弊社が事業主体となり、寺内町内で空き家となっていた大正期(推定)の町家を、京都大学生存研研究所の開発した新たな耐震構法を導入し整備した林業の拠点施設「富田林じないまち・木くま館」(平成23年度大阪府森林整備加速化・林業再生事業)は、翌年からLLPまちかつが運営を行っている。

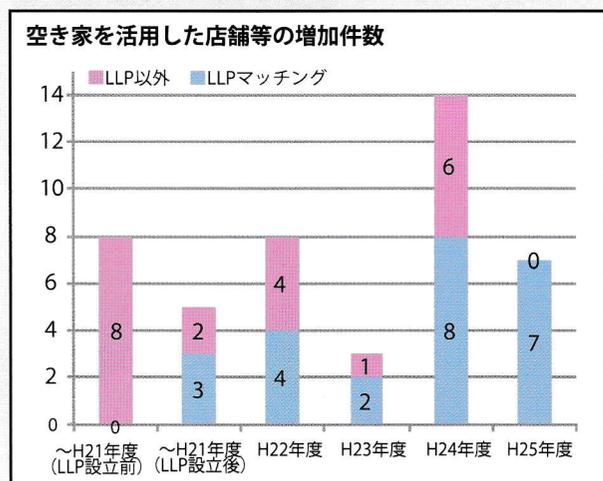
アートと工場のまちをテーマとしたのは、富田林寺内町を含めた周辺が居住地でありいわゆる観光地化を望んでいないことや、富田林寺内町が近世に在郷町として、酒造りや河内木綿等で発展した「ものづくりのまち」であった歴史に由縁する。また、当地区の空き家活用の先駆けとなった10年以上前にオープンした陶芸工房が与えた影響も大きい。

新たな課題

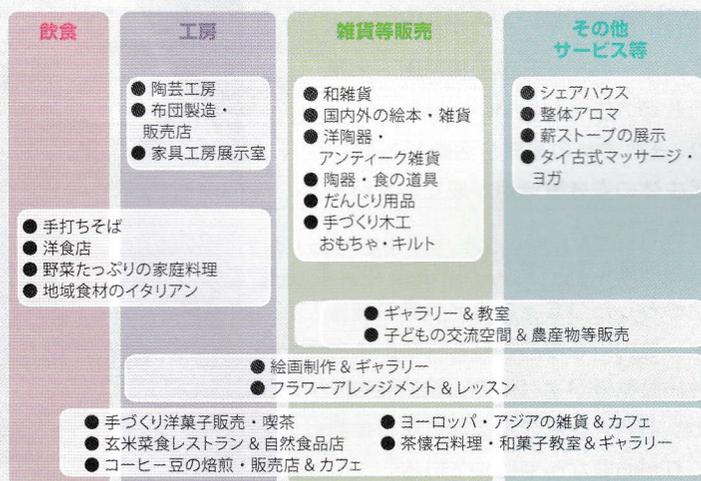
～大型町家、空地の活用～

LLPまちかつの地道なマッチング活動により空き家活用の機運は醸成されてきたが、依然として空き家は潜在的にあり、特に街区の半分以上を占める堀・庭付きの大型町家等の長期的な空き家化や、老朽化した町家・長屋等の除却による空地の増加も近年問題となっている。

これまで、LLPまちかつがマッチングに関わった物件の多くは延100㎡前後の比較的規模の小さい町家等の賃貸借であり、外観や構造にかかわる部分は所有者が、内装は利用者が改修費を負担する事例が多い。富田林寺内町は伝建地区であり、富田林市により伝統的建造物の保存修理事業(80%補助・600万上限)や、街並み環境整備事業によるそれ以外の建物の改修・新築の修景整備事業(70%補助・500万上限)があるため、所有者の費用負担は抑えることが出来るが、大型町家のような規模が大きく、また長期間利用されておらず老朽化が進行している場合、現状の補助額では十分とはいえない。また、利用者にとっても、そういった建物の内部改修にかかる費用は個人で負担



LLP まちかつ活動実績



富田林駅南地区の空き家活用用途の一例