

(1) 事業名称等

- 【事業名称】 富田林寺内町に唯一残る酒蔵(旧万里春酒造)の管理活用プロジェクト
 【実施団体】 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)
 【事業経費】 1,401,891円

(2) 事業目的



上：写真1 富田林寺内町の町並み
 下：写真2 万里春酒造酒蔵の外観

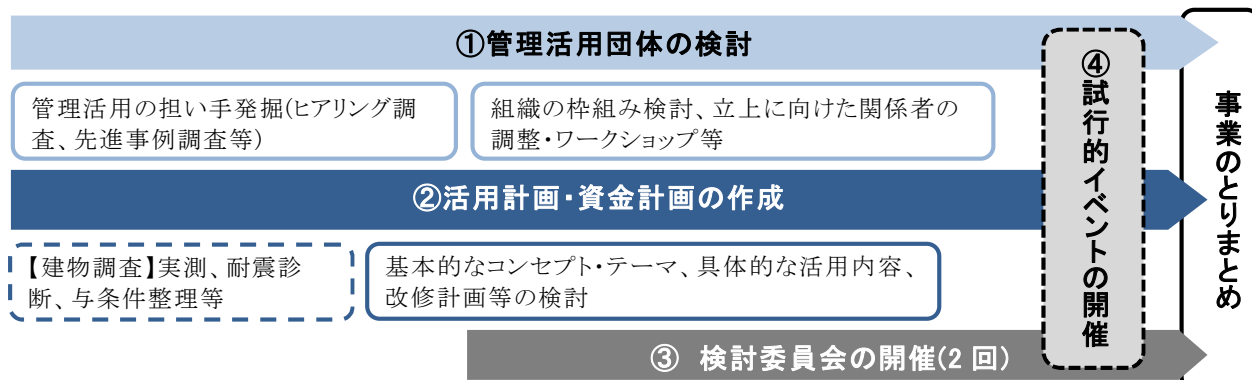
大阪・南河内地域を中心に銘酒“万里(ばんりの)春(はる)”で知られた元造り酒屋「万里春酒造」の明治時代の建築と推定される酒蔵(以下、旧万里春酒造酒蔵)と言う。)は、府下唯一の重要伝統的建造物群保存地区である富田林市富田林伝統的建造物群保存地区に所在する。

富田林寺内町では、石川の水運と金剛山の豊かな伏流水をもとに、江戸時代から酒造業が栄えた。しかし、昭和初期に多くの蔵元が廃業し、酒蔵が取り壊された。万里春酒造は戦後まで続いた唯一の造り酒屋で、酒蔵は保存地区内に唯一残る貴重な建物である。万里春酒造が昭和 50 年代末に事実上廃業した後、今日までの約 30 年余りは、積極的な活用はなされておらず、当地区唯一の酒蔵の有効かつ持続的な活用は、地域の歴史・文化継承と地域活性化につながるものである。

本事業では、所有者、地域のまちづくりの担い手、専門家、行政等により旧万里春酒造酒蔵の活用を検討し、平成 27 年度以降の活用開始に向け、管理活用体制の構築を図るものである。

当団体は平成 21 年設立以降、歴史的建造物等の空き家活用の支援(マッチング)を実施しており、この 5 年程で当団体が直接関わっていない事例も含め、活用に至った空き家は約 40 件程度ある。しかし、本件の酒蔵(建築面積約 260 m²)のような大規模な歴史的建造物の修理・活用を民間主体で進めるとは、当地区で初めてであり、パイロット事業としての側面をもつ。

(3) 事業活動の内容



①管理活用団体の検討

(ヒアリング調査・事例調査 : 平成 26 年 8 月～10 月中旬)

- 酒蔵を民設民営の集客・文化発信拠点とすることを目標に、協力者となり得る人・団体の活用意向や、施設運営の参考となる先進事例をと対象にヒアリング調査を実施。
- 活用候補団体(市内・近隣市)5 団体、先進事例(近畿圏)4 件、学識経験者 4 名を対象に実施。

(ワークショップの開催 : 平成 26 年 12 月～平成 27 年 3 月、全 5 回)

- 地区内を中心に、施設運営の協力者となり得る人・団体を対象に実施。(参加者: 地元まちづくり団体、観光協会、地元設計者、新規出店者、富田林市、当団体)
- 活用方針や具体的な用途等を検討。ワークショップで平成 27 年 3 月開催の試行的イベントの実施内容を検討し、実施体制を構築した。

②活用計画・資金計画の作成

(現況調査 : 平成 26 年 7～9 月/ 耐震診断 : 平成 26 年 12 月)

i : 建物概要

延べ床面積 509.98 m²、建築面積 257.87 m²、伝統的木造軸組構法、2 階建、明治期建築(下屋増築)、構造階高: 1 階 4.253m(平均)、2 階 1.990m

ii : 敷地内の建物

- 当該酒蔵を含め敷地内には 5 つの建物が建つ。(主屋、元事務所棟、RC 造酒蔵等)
- 酒蔵西・南側に木造の下屋が、東側に昭和 49 年建築の RC 造 3 階建酒蔵が付属。

iii : 構造上の特徴と状況

- 大きな改造はなく原状をよく残す。礎石及び延石に建ち、長ホゾ・込栓・土壁などを耐震要素とする伝統的な木造軸組構法。
- 屋根北半分は、今年度富田林市伝建地区補助金を利用し屋根葺替えを実施し、空葺きとなっているが、南半分は葺き土が残っており、葺き土の緩み等により瓦のずれがある。
- 随所に蟻害、腐朽、雨漏りが見られる。また、



写真3 雨漏り、腐朽箇所の例

柱の傾斜、不動沈下もあり、それに伴い土壁の亀裂・変形が見受けられる。

iv : 耐震診断結果

- 限界耐力計算法を採用。建物の構成部材が健全であることを前提に計算、診断を行った。(構造部材等を取り替えたと想定。)
⇒極めて稀に発生する大地震時(震度 6 強)に被害が発生する恐れがある。老朽化が進み主要な構造材の腐朽、蟻害が進行しており問題を有する。

(活用計画・資金計画の作成 : 平成 26 年 10 月～平成 27 年 2 月)

i : 基本コンセプト

富田林寺内町の近世の伝統を継承する
アート&クラフトの新しい“こと・ものづくり”の蔵

II：具体的な活用内容

- 貸しホール(1階の一部約160㎡)：物販・展示/演奏・公演/公益的活動/その他
- テナント貸し(1・2階の一部約200㎡)：飲食提供(1階)/シェアオフィス・工房(2階)

III：資金シミュレーション

- 整備方針：酒蔵のもつ特性(大空間、構造材の現し)を大きく損なうことなく建物の安全性を確保した上で、外観・内装は原状復元を基本とする。当初は施設として必要最小限の設備整備を行う。
- 主な工事仕様：耐震補強南面屋根葺き替え(空葺き)、構造部材等の取り替え、外観南・西面漆喰塗り替え、外壁焼き杉張り替え、内装漆喰塗り替え、床補修、設備空調設備・厨房設備・衛生器具新設、照明配線やり替え・器具取り替え等
- 概算費用：約7千万円(今年度当該酒蔵(主に建物北面)で実施した外観保存修理、当地区での伝統的建造物の内装改修の実績値、施工事業者へのヒアリングにより算出。)
- 費用負担(想定)：複数の事業者からなる組織が所有者から建物を借り上げ、整備費を負担。一部補助金(文化庁、内閣府、国交省等)の利用や所有者の負担も想定。

IV：整備・活用体制(案) 事業期間：10～15年程度

整備

事業者等による投資に特化した法人を設立(SPC等)、もしくは不動産信託等による一般からの出資により所有者が整備を実施し管理活用組織に賃貸。

管理活用

事業者、まちづくり団体、LLPまちかつ等による組織(一般社団法人、協議会等)もしくは事業者が管理運営を実施。

③検討委員会の開催(平成26年10月、平成27年3月)

- 地域の声を反映し、幅広い観点で検討を行う場として、所有者、有識者、専門家、住民、地域のまちづくり団体等のメンバーによる「万里春蔵活用検討委員会」を実施(2回)。

④試行的イベントの開催(平成26年10月、平成27年3月)

活用計画・資金計画を踏まえ、酒蔵でイベントを試行し、その実現可能性を確認した。また、酒蔵の文化財としての価値や活用しながら保存することの意義を広くPRした。

試行的イベント① 平成26年10/11(土)11時～16時

「『暮らしの蔵市』と上映会」：

- 一般社団法人富田林じないまち文化トラストと共催、寺内町の店舗等によるマーケットと映画上映会を開催。当団体は、広報、アンケート・来場者調査を担当。
- 来場者から入場料：500円(蔵内の買い物、飲食に使える金券と引き換え)を徴収。

試行的イベント② 平成27年3/14(土)・/15(日)11時～16時

「万里春酒造 春の蔵祭」：

- 当団体主催。ワークショップ参加者(一般社団法人富田林じないまち文化トラスト、富田林市観光協会、新規出店



上：写真4 「『暮らしの蔵市』と上映会」の様子
下：写真5 「万里春酒造 春の蔵祭」の様子

者等)と内容について企画検討を行い、実施に向け準備を進めた。イベントでは、ヒアリング対象者の協力も得た。(音響、座談会出演等)

- 14日(土):春の花生けこみライブ、着物ファッションショー、15日(日):地元音楽家の演奏会、座談会「万里春酒蔵のこれからを考えませんか?」、両日:南河内の食&クラフトマルシェ、寺内町ものづくり展を開催。

(4) 事業の成果

- ◇ 平成27年3/14、/15開催の試行的イベントには562名が来場。来場者アンケート調査(N=67)では、イベント全体について9割近くが評価をしている。今後酒蔵で実施を希望するイベント内容は、「コンサート・演奏会」が35.7%、「古典芸能」13.4%、「演劇・芝居」12.5%の順に多かった。
- ◇ 2回の試行イベントには、当地区のまちづくり団体や新規出店者、行政の他、ヒアリング調査実施団体・事業者等の41組、約60名の協力を得ており、活用に向けた関係性づくりに繋がった。管理活用体制の具体的構築に向けた良いテストケースとなった。
- ◇ 当地区では前例のない民間による大型の歴史的建造物の整備・活用に当たって、イニシャルとランニングコストの負担主体を分離しそれらの主体を複数人で形成することにより、所有者を含め事業に関与する各主体の負担を軽減するスキームを検討した。

(5) 事業実施後の課題

- 構造上の課題を有しており、今後早い段階での詳細な補強設計、補強工事が必要である。
- 費用負担のスキーム検討は進んだが、上記の耐震化にかかる費用に加え、整備全体の費用捻出については具体的見通しが立っておらず、出資者や利用できる補助金の特定、組織化を進める必要がある。(キャストの具体化。)
- 管理活用においては、収益を上げるには、貸しホールだけでは難しく、テナント貸しによる家賃収入確保が必須である。加えて、酒蔵1階に予定の飲食提供スペースは集客の核となるため、活用コンセプトと合ったテナントリーシングが重要である。

(6) 今後の展開

次年度以降は、整備費用捻出の具体的検討・準備を進め、建物の安全確保を最優先で行う必要がある。今年度管理活用組織の立ち上げまでには至らなかったが、試行的イベントを通じて体制のシミュレーションは出来ており、連携・協力先の具体的な対象が特定された。今年度構築された連携・協力体制を維持し、更に酒蔵の存在を周知していくためにも、関連イベントや活用検討の場を継続して設ける検討を行っている。

(7) その他

空き家活用の進展に伴い、当団体では特に不特定多数が長時間利用する用途(ゲストハウス、集客施設等)や大規模な歴史的建造物に対して耐震診断・補強設計を勧めている。一方で、入居者に対する防火についての注意喚起や取り組みは不十分であり、今後は耐震化と共に防火対策(入居者の自主防災組織への参加促進、勉強会等)を町会・行政と連携し進めていきたい。