

# 旧東奥谷家住宅活用に関するサウンディング型市場調査 結果概要

## 1.調査概要

### ■調査目的

令和7年度及び8年度において、富田林市が所有する旧東奥谷家住宅はじめ、旧杉山家住宅、旧田中家住宅などの既存の公共施設の役割の見直しや運営について調査を実施していきます。

現在の寺内町地区では少子高齢化の進行に伴い、旧東奥谷家住宅と同様に、歴史的町並みを構成する大型町家(伝統的建造物)の維持管理が困難な状況にあります。こうした状況を踏まえ、はじめに、旧東奥谷家住宅についてサウンディング型市場調査を実施し、歳入と歳出のバランスが取れた持続可能な保存体制の構築を目標とし、民間事業者を対象に、旧東奥谷家住宅の活用に関する参入意向や事業実施上の課題、運営に対する意見・提案を収集しました。

これらの結果を踏まえ、今後の事業推進に向けた活用条件の整理および実現可能な方策の検討を進めることを目指しています。

### ■実施期間

令和7年6月23日～令和7年9月9日

### ■実施方法

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社を通じて、民間事業者15社を対象に以下の方法で意見聴取を行いました。

- ・メールによる調査 :10社
- ・電話による調査 :1社
- ・対面またはオンラインによる個別対話 :4社

## 2.調査結果まとめ

### ■コワーキングスペース、シェアオフィスとしての活用

旧東奥谷家住宅をコワーキングスペースやシェアオフィスとして活用する可能性は、現時点では低い。主な理由は以下の通り。

- ①顧客となるビジネスマン等の人口が少なく、ターゲット層が不明確である。
- ②富田林市の立地が、ビジネス層を対象とする事業モデルに適さない。
- ③コワーキングスペースやシェアオフィスでは、寺内町や町家のポテンシャルを十分に活かしきれない。

### ■飲食店、ウェディング施設等としての活用

飲食店やウェディング施設としての活用についても、立地条件が適切でない点が指摘され、現段階では実現可能性が低い。

### ■宿泊施設としての活用

宿泊施設としての活用には2社から関心が寄せられ、特に株式会社星野リゾート・アセットマネジメントは、寺内町の景観や文化的価値を高く評価され、「重要伝統的建造物群保存地区」としての魅力が観光資源として活用できると判断されています。また、立地条件についても「関西国際空港から車で50分」「大阪市内から1時間以内」とアクセス面で優位性があると評価されています。旧東奥谷家住宅単体では商業規模が小さく、今後、さらに事業展開を検討する必要があると考えられています。