

守口市旧徳永家住宅活用事業
基本計画

令和5年3月

守 口 市

目 次

第1章 事業の背景と目的	2
1 事業名称	2
2 建物概要	2
3 敷地設定	3
4 事業の背景	4
5 事業の目的	9
第2章 事業の実施方針	10
1 旧徳永家住宅の歴史	10
2 旧徳永家住宅の歴史的意匠性	12
3 旧徳永家住宅の文化的価値	16
4 旧徳永家住宅の活用方針	17
第3章 旧徳永家住宅の改修方針	18
1 旧徳永家住宅の整備方針	18
2 耐震診断・耐震補強計画	23
1. 主屋.....	23
2. 土蔵.....	25
3. ガレージ.....	27
3 その他の整備方針	28
第4章 旧徳永家住宅の運営方針	29
1 運営における地域との協働・連携	29
2 運営時間	29
3 安全性の確保及び警備	29
4 活用事業の内容、テナント構成	29
5 事業方式	30
6 事業スケジュール（予定）	31

はじめに ―本計画の位置づけ―

守口市（以下、「市」という。）は、大阪市に隣接し、かつ交通利便性も高いという条件に恵まれているにも関わらず、昭和45年以降の長期にわたって人口の減少傾向が続いています。人口減少は、消費・経済力の低下をもたらし、これにより、生活関連サービスの縮小など生活利便性が低下することで、地域の魅力が低下し、さらなる人口減少を招くこととなるため、この悪循環に歯止めをかける必要があります。

そのためには、特に若い世代の定着が重要な課題であることから、若い世代における市へのイメージを高め、「守口市に住みたい」「守口市で子育てしたい」「守口市で働きたい」「守口市に行ってみたい」と思われるまちになっていく必要があります。

そこで、令和3年3月に策定した「第6次守口市総合基本計画」では、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、市内外の多くの人を惹きつける地域のランドマークとなる都市の顔づくり、それらの魅力の発信による都市イメージの向上に向け、中心市街地のエリアマネジメントの推進に取り組むこととしています。また、令和3年3月に策定した「第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、交通利便性の高い職住近接の便利で住みやすいまちというだけにとどまらず、本市に愛着を感じるきっかけとなる取組を推進するため、「魅力拠点と来訪者の滞在環境の整備」の一環として、東海道五十七次の宿場町「守口宿」であることを示す文禄堤を貴重な歴史的資源として保存に努め、市内外の人たちがまちへの愛着を高める拠点として積極的に活用することとしています。

こうした経緯を踏まえ、現在、守口市駅北側を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むためのアクションプランとして、令和5年3月に「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」（以下、「戦略」という。）を策定しました。

戦略の一環として、旧徳永家住宅については、この伝統的な家屋を単に「保存」するだけでなく、市民が日常的に訪れることができ、文禄堤の歴史性を誇りに感じる、地域コミュニティの核になるような場として、民間事業者等に貸し出し「活用」することとします。当該建物に係る外観、耐震補強、屋根の防水工事などの躯体性能に関わる改修を市が行い、市が事業者に対して土地及び建物を貸付け、事業者自らが運営する施設による収益をもとに、内装等をはじめとする市が実施する以外の施設整備や管理運営を行うこととして、事業を行う民間事業者の選定には、広く優れた提案を求める公募型プロポーザルを実施する予定です。

活用にあたり、事業の概要や整備方針等を明示するものとして、「守口市旧徳永家住宅活用基本計画」を位置付けます。

第1章 事業の背景と目的

1 事業名称

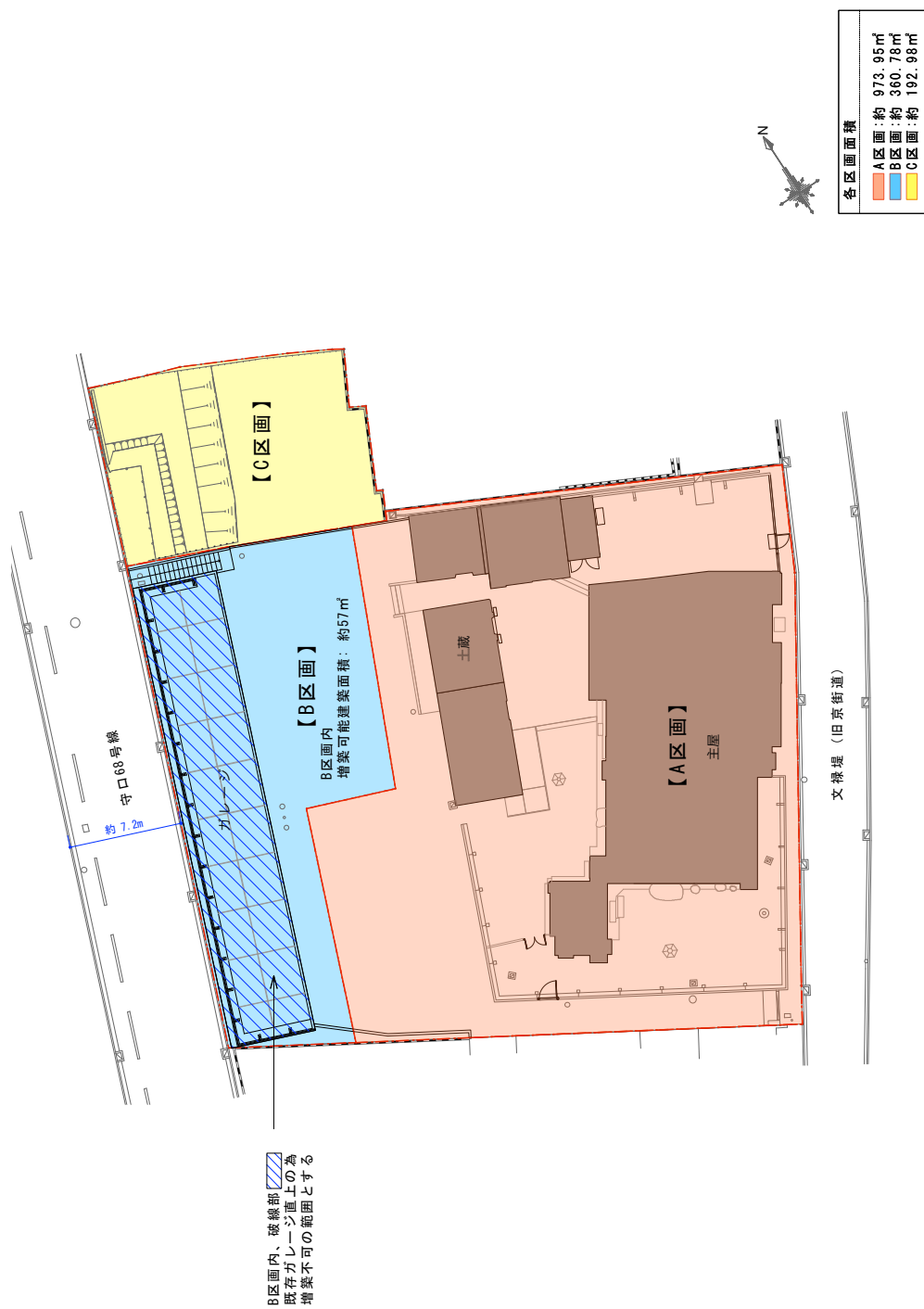
守口市旧徳永家住宅活用事業（以下、「本事業」という。）

2 建物概要

本事業において活用する建物（以下、「建物」という。）の概要は、次に示すとおりです。

所在地	守口市本町2丁目5番38号		
敷地面積	A区画（主屋・土蔵）：	約 973.95	m ²
	B区画（ガレージ）：	約 360.78	m ²
	C区画（空き地）：	約 192.98	m ²
建築面積	A区画（主屋・土蔵）延床面積：	約 449.38	m ²
	内訳：主屋1階：	約 196.78	m ²
	主屋2階：	約 101.43	m ²
	屋外トイレ：	約 17.96	m ²
	土蔵1階：	約 133.21	m ²
	B区画（ガレージ）	約 127.28	m ²
構造	A区画（主屋）：木造2階建て （土蔵）：木造1階建て B区画（ガレージ）：鉄筋コンクリート造1階建て		
所有者	守口市		
法規制	・用途地域：第二種住居地域 ・防火・準防火地域：準防火地域 ・建ぺい率：60%、容積率：200%		
その他	・埋蔵文化財 埋蔵文化財包蔵地に該当		

3 敷地設定



4 事業の背景

(1) 活用に関する基本的な考え方

① 第6次守口市総合基本計画（令和3年3月）

総合的かつ計画的に市政運営を行うための市の最上位計画として「第6次守口市総合基本計画」を令和3年3月に策定しました。

この計画では、「いつまでも住み続けたいまち守口～暮らしやすさが、ちょうどええ♪～」を本市の将来都市像に掲げ、その実現に向けた様々な施策が描かれています。

ここでは、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、市内外の多くの人を惹きつける地域のランドマークとなる都市の顔づくり、それらの魅力の発信による都市イメージの向上に向け、中心市街地のエリアマネジメントの推進に取り組むこととしています。

本市の課題 ④市民の守口への愛着・都市イメージの向上

市民アンケートによると、（中略）守口市での暮らしに満足している方は約7割、守口市に愛着を感じている方は約6割と高くなっていますが、一方守口市民であることを誇りに感じている方は約3割にとどまっています。年齢階層別にみれば、20歳代及び30歳代の「誇りに感じる」割合が相対的に低く、この階層をターゲットにした戦略的なまちづくりの必要性も感じられます。

また、あらゆる人々にとって、生活の利便性に加えて、守口の様々な人や店、活動と出会い、仲間や友人、なじみの店、自分らしく活躍できる居場所を得ることが、守口への愛着や、守口市民としての誇りにつながると考えられます。そのためには、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、京阪守口市駅など、市内外の多くの人を惹きつける地域のランドマークとなる都市の顔づくりも課題です。また、それらの魅力を発信して、都市イメージの向上につなげていくことも課題となります。

まちづくりの目標 目標4 市民が誇れる魅力あるまち

大都市に近いという利便性に加えて、地元で心豊かな「守口ライフ」をおくることができる環境を整えていくことが必要です。まちのあちこちに、ワークライフバランスの下で時間をゆったりと過ごせる居心地のよい場所があり、地域をぶらぶらと巡り、あるいはアクティブに活動に参加することで、守口の魅力ある様々な人やお店、イベント等との出会いがある「市民が誇れる魅力あるまち」を目指します。

施策18 都市空間 中心市街地におけるエリアマネジメントの促進

エリアマネジメントについての市民・企業等の理解を深め、まちづくりのビジョンを市民・企業等と共有するために、シンポジウム、ワークショップ、イベント等を行います。

まちづくり会社等のエリアマネジメント組織設立に向けて、新規出店に意欲のある事業者や不動産事業者、金融機関等との対話を通じ、公民の連携を深めます。

守口都市核におけるにぎわいや交流を創出するため、民間活力の活用により守口市旧本庁舎等跡地に魅力ある空間を創出するとともに、ホール機能をはじめとする施設の誘導を念頭に、その最適な配置の考え方や、公民連携の導入も含め、将来の財政負担に十分配慮した効果的、効率的な事業化手法等について検討します。

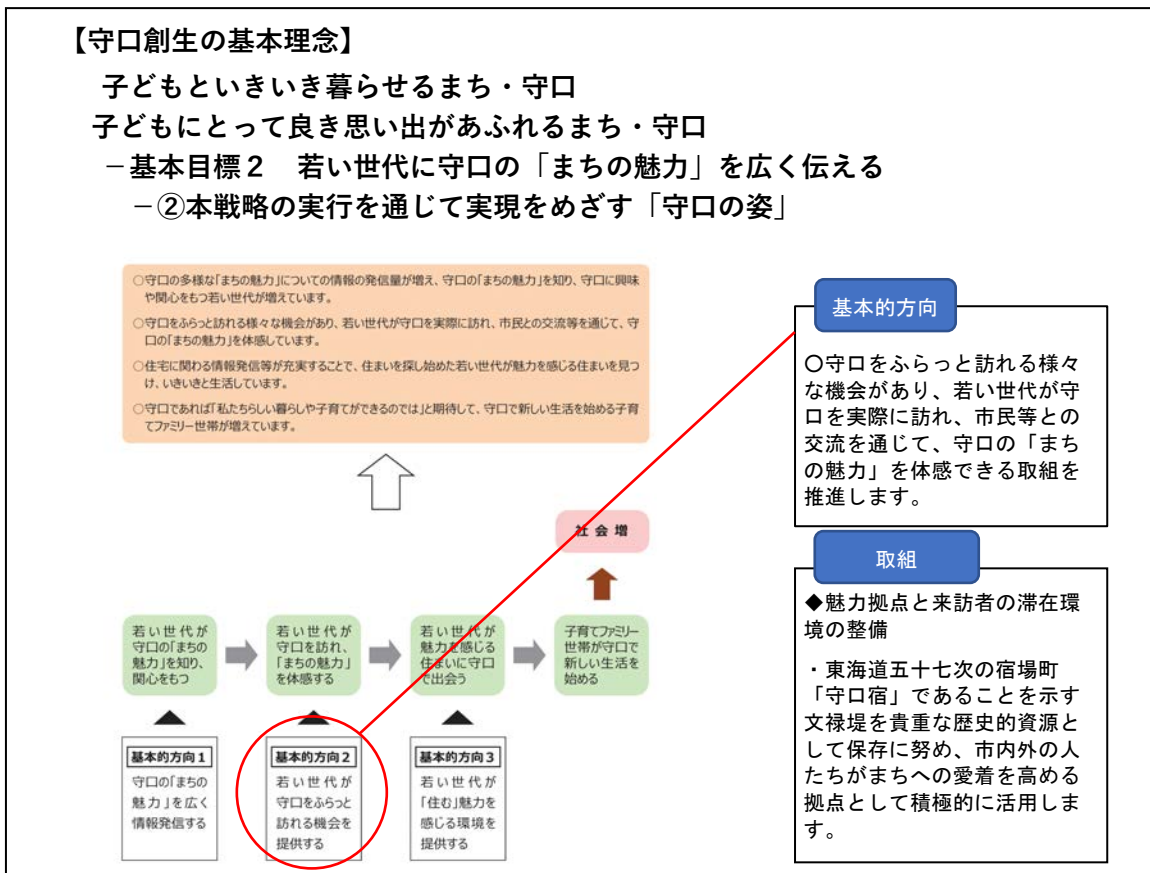
資料) 「第6次守口市総合基本計画」 令和3年3月

② 第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月）

市では、平成28年3月に「守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、令和3年3月に「第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しています。0歳児からの幼児教育・保育の無償化の取組等をはじめとして、市の地方創生につながる新たな政策の創造を推し進めてきた結果、本市の人口動態は、平成28年以降「社会増」に転じるなど、人口減少にやや改善の兆しがあります。

しかしながら、今後も少子高齢化や人口減少に歯止めをかける取組を継続し、成果を上げ続けることができなければ、本市の税等の自主財源の減少や扶助費のさらなる増加等に対応した持続可能なまちづくりや市民サービスの更なる向上を見通すことはできません。

本戦略は、「第6次守口市総合基本計画」としっかりと連動し、守口創生を、引き続き徹底した行財政改革とともに、「選択と集中」による新たな政策の創造に努め、市民サービスのさらなるレベルアップを図ることで、人口減少に歯止めをかけ、持続可能なまちづくりをめざそうとするもので、その中では、守口に実際に訪れたことがない若い世代が、守口を訪れる機会を創出し、若い世代が実際(リアル)の守口の魅力にふれることを通じて、守口についてのより良いイメージを形成することが、将来、転居を考える時に、転居先の候補として「守口」が含まれるためには有効であるとしています。



資料) 「第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」 令和3年3月

③ 守口都市核周辺における将来都市ビジョン（平成 29 年 3 月）

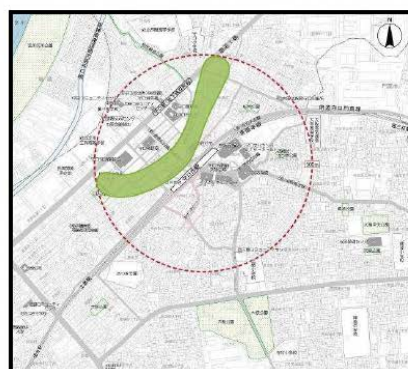
今後 20～30 年後の将来を見据え、建物を含む守口都市核周辺（京阪守口市駅を中心とする概ね半径 500m 圏内範囲及びその周辺）のまちづくりの指針として、平成 29 年 3 月に策定しています。

文禄堤を中心とした歴史文化ゾーンにおいては、京街道沿いの一体的なまちなみ形成に取り組みながら、個性のある店舗や施設の立地を誘導していくなど、「守口の個性」を継承し、新たに創出していくゾーンとしています。

歴史文化ゾーンの将来イメージ

5 歴史文化ゾーン

文禄堤（京街道）を中心としたエリアについては、京街道沿いの一体的なまちなみ形成に取り組みながら、個性ある店舗や施設の立地を誘導していくなど、「守口の個性」を継承し、新たに創出していくゾーンとします。



●方向性

歴史文化ゾーンは、現況は、文禄堤などで高低差があり、ややもすると市街地の歩行者動線を分断する要因ともなっていますが、市の歴史を継承し、「守口の個性」をつくりあげていくための重要なエリアです。

今後は、文禄堤（京街道）の高低差をメリットとして活かすとともに、歴史文化資源として積極的に整備活用しながら「守口ならではの」という「らしさ」を演出していきます。



資料) 「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」 平成 29 年 3 月

④ 守口市駅北側エリアリノベーション戦略（令和5年3月）

守口市駅北側を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むためのアクションプランとして、「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」（以下、「戦略」という。）を策定しました。

本市の課題として、1.子どもの成長とともに子育て世代が市外に流出、2.分譲マンションの増加に伴う地域コミュニティや地域への愛着の希薄化、3.空き家・空き店舗の増加などを掲げ、定住促進、まちのイメージ転換を図るため、守口市駅北側を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むこととしています。

「守口の個性」を形成し、界隈性や魅力、まちの回遊性を高めるものとして、文禄堤周辺に個性ある店舗を掲げ、店舗ごとに異なるコミュニティが生まれ、多様な世代・コミュニティが交わるまちを目指しています。

居心地のよいサードプレイスとしての個店が集積することで、守口に住み続けたい魅力や地域への愛着、若年世代の転出抑止、エリア価値向上につなげることを戦略に位置づけています。

5 事業の目的

「旧徳永家住宅」は、守口宿の景観を今に残す、伝統的家屋として令和3年度、市が取得しました。そのような往時の建物は、文祿堤上には数少なく、その歴史性を継承する貴重な資産です。

守口市駅北側エリアリノベーション戦略の核のひとつとして、この伝統的な家屋を単に「保存」するのはではなく、文祿堤の歴史性を尊重しながら、まちの誇り・自慢となるようなシビックプライドとコミュニティを育てる場として整備します。文祿堤に面する主屋、中庭に面する土蔵、守口68号線沿いに立地するガレージを賑わい施設とし、文祿堤へのアクセス性や回遊性を高め、文祿堤沿いの歴史的景観を保存・継承しながら、守口市民や守口を訪れる人などにも文祿堤・守口宿の歴史の認知を広げ、住み続けたいくなるコミュニティを形成することで、歴史的価値を後世に伝え、周辺エリアにも賑わいの波及効果を生み出すための拠点とします。

第2章 事業の実施方針

1 旧徳永家住宅の歴史

徳永家住宅は、江戸時代における京街道の宿場、守口宿に位置しています。旧京街道に沿って東に面する敷地の間口は約35mに及び（図2-1）、間口のほぼ中央に主屋を配してその南北両側には高塀が続いています。隣地境界に接した間口の南端には、敷地の西奥へと続く間口2mほどの通路が設けられており、ガレージとなっている守口68号線側にも接道しています。

旧徳永家住宅は、河内木綿やなたね油など、上級商人の間屋であったと言われています。木造2階建ての主屋、L字に連なる土蔵からなり、起（むく）りをもつ切妻造や漆喰を塗り込めたせがい造りの軒下、虫籠窓、袖うだつ、高塀など、特徴的な景観を今に残しています。

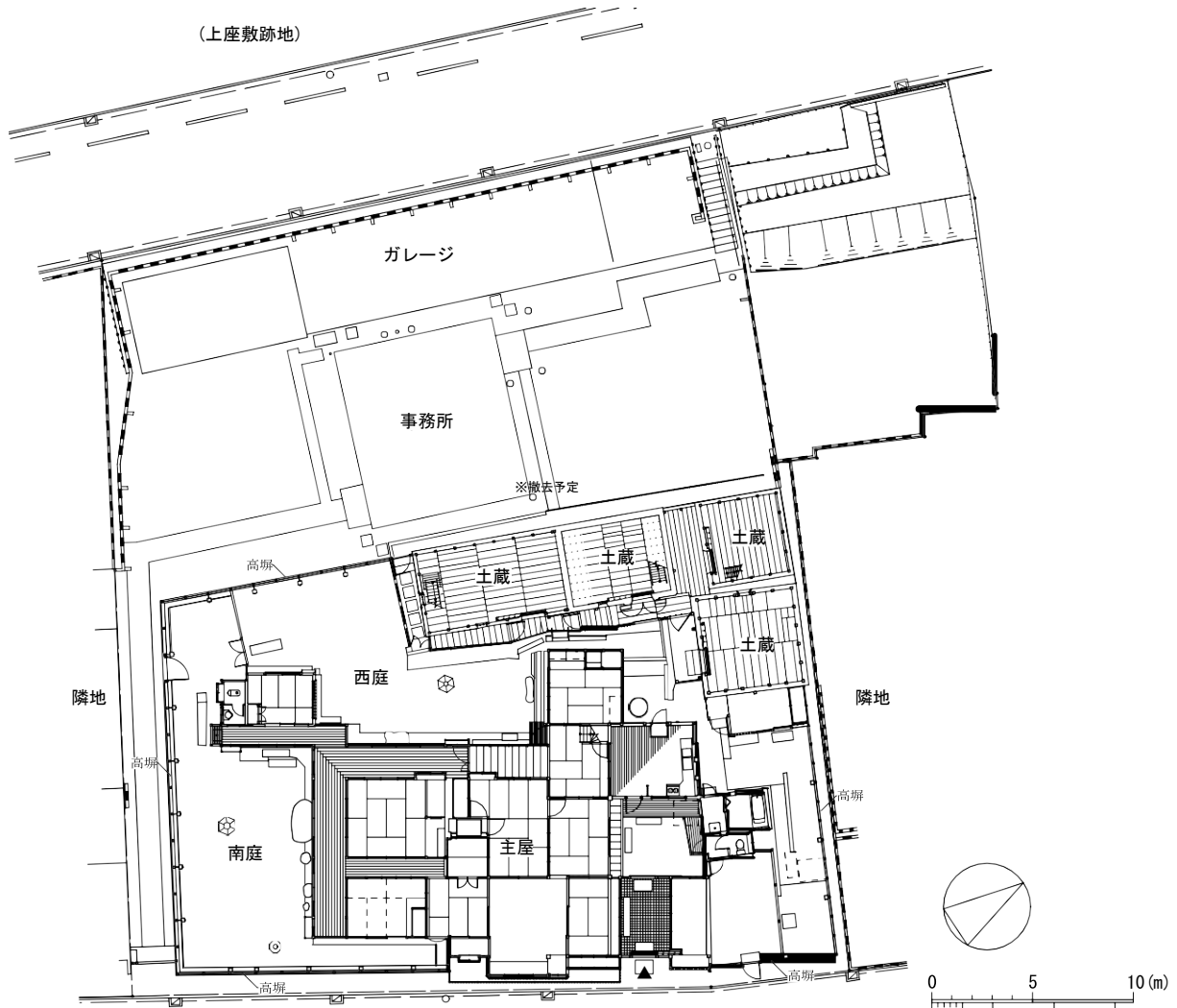


図2-1 旧徳永家住宅全体配置図（現状）



主屋 土間

主屋 6畳間

主屋 縁側



2階平面図 (現状)



主屋 2階

主屋 中庭

蔵3



ガレージ上部 庭

主屋 文禄堤側外観

ガレージ

2 旧徳永家住宅の歴史的意匠性

旧徳永家住宅建物調査報告書（令和3年9月）及び現地調査、文献調査等により歴史的意匠や建築的特徴を残す部分として、以下にまとめます。

[敷地]

・豊臣秀吉によって淀川の左岸に築かれた「文禄堤」の上に立地する旧徳永家住宅（以下、「当家」という。）の敷地は、明治期までは敷地の西側で付け替え前の旧淀川に近接し、河川との深いつながりを有していました。明治後期の流路変更により、淀川との地理的に近い関係は失われたが、文禄堤の敷地（主屋や土蔵の建つ敷地東部）と西側道路との高低差は現在でも残されています（図2-3）。

当家の伝えによると、かつて上座敷は川を利用した舟行遊山の拠点にもなっていたといえます。こうした民間の伝承には人々の日常の暮らしに舟運が息づいていたことをうかがわせます。

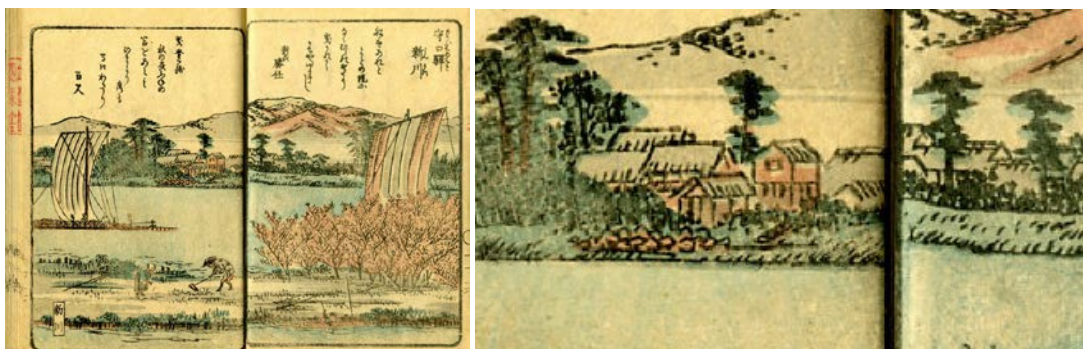


図2-3 『澱川両岸一覽』（1863年）に描かれた「守口駅新川」と守口宿部分

[主屋]

(外観)

・高塀が連続する文禄堤側から見た主屋の外観は、伝統的な意匠をおおむね良好に残しています。主屋北寄りにつくられた出入口には、内側に格子戸、外側に板戸という2枚の片引きの大戸をそなえ、大戸両脇の壁は腰に縦板を張り、上部が漆喰塗りになっています（図2-4）。

・棧瓦葺きの通り庇は腕木と出桁によって支持され、厨子2階は白漆喰で垂木や出桁ほか、軒裏を塗り込め大壁としたせがい造りの軒下に虫籠窓を設け、両端には袖うだつを備えています。こうした外観の構成は、江戸時代の大坂に見られる町家の一般的な特徴に類似し、それを継承するものです。

・「シモンベヤ（下部屋）」に設けられた台格子やミセ前面の出格子、その外側にたつ

駒寄せなどから構成される1階では、外壁の一部がモルタル塗りの大壁に改変されていますが、かつての所有者への聞き取りによると、この部分はかつて揚げ見世（ばったり床几）と半蔀の装置がそなわり、日中は開放的な構えをみせていたといえます。

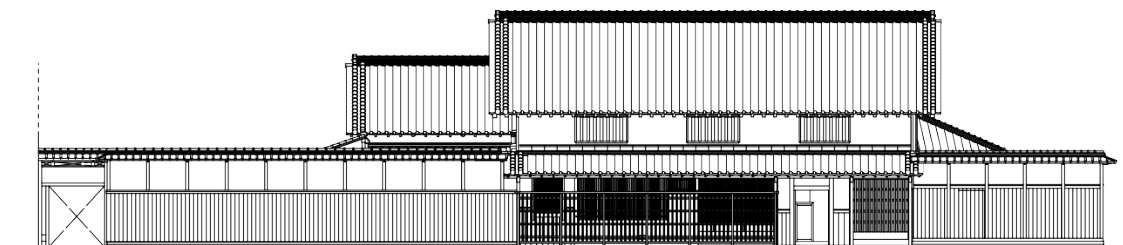


図2-4 主屋 東側（文禄堤側）立面図

（土間）

・かつて1階は主屋の北寄りに土間をおもてから裏（現DK）まで通し、南寄りには間口4間の居室が配される形式であったといえます（図2-5）。大黒柱筋より西奥の土間と居室は後年にDKに改造されていますが、当家のように居室部分よりも土間部分の奥行を深くし、棟位置より裏手の大屋根を葺き下ろす形式は、「守口宿」の町家に特有の平面形態であることが指摘されており※、現存する数少ない遺構とともに当地の地域的特色を伝えるものとして貴重です。

※大場修・田啓子「旧京街道守口宿の都市変容と町家形式の特質」／『平成四・五年度 有形文化財・無形文化財等総合調査報告書』大阪府教育委員会

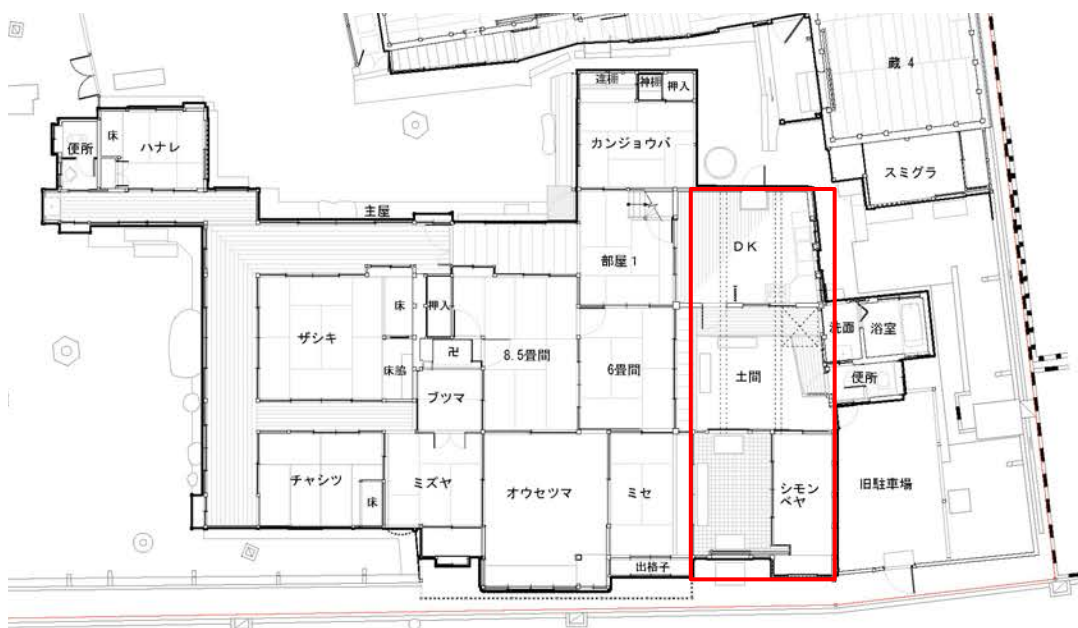


図2-5 主屋 1階平面図

(屋根)

・起(むく)りをもつ切妻造、棧瓦葺きの大屋根は、南に接続する平屋部分と共に1994年(平成6年)頃瓦の葺替えが行われています。それにともない野地板より上部の部材は刷新されましたが、垂木などはほぼ当初の材を残しています。また大屋根背面側につくられていた土間上部の煙出しの越屋根も、撤去することなく保存されています(写真2-1)。



写真 2-1 大屋根の垂木、煙出し

(高塀)

・主屋の南北両側には文禄堤に面して高塀がたち、敷地に沿って折れ曲がり区劃をなしています。文禄堤側をはじめ敷地外側では伝統的な意匠が保たれ、主屋と共に当時の歴史的景観の形成に寄与しています(図2-4)。

[土蔵]

・主屋の北西に位置する土蔵は複数の棟から構成され、全体としてL型に配されています。このうち、南寄りに位置する最も規模の大きい土蔵はかつて「イショウグラ(衣装蔵)」として使用され、境壁と棟を共有した連棟につくられます(以下、南から順に「土蔵1」「土蔵2」)。その北側には一段棟を落とした相の間を隔てて「ドウググラ(道具蔵)」(以下「土蔵3」)が位置し、その東には独立した「コメグラ(米蔵)」(以下「土蔵4」)が建っています。土蔵4のさらに東には、片流れの下屋を設けて「スミグラ(炭蔵)」と称された薪置きが付属しています。これらの土蔵はすべてが同時期に建てられたものではなく、それぞれの架構も異なっています(図2-6)。

・部材の古さや配置関係などから、当家に現存する土蔵のなかで、「土蔵4」が最初に建てられたと推定されます。

・土蔵3は、唯一置き屋根の形式をとり、北面と西面の外壁は舟板を縦張りとして、かつて近接していた淀川とのつながりを留めています。この土蔵3は、東に接する土蔵4が建てられたあとにわずかな隙間をもってつくられており、そのため土蔵4の西側に設けられた窓が塞がれています。

・現状では土蔵1と2は棟を揃えて共通の屋根をかけ、鉢巻きを含めた外壁も一体化していますが、本来は先に土蔵2が独立して建てられており、その後土蔵1を連結して新築し、外壁や屋根に変更を加えたと推定されます。

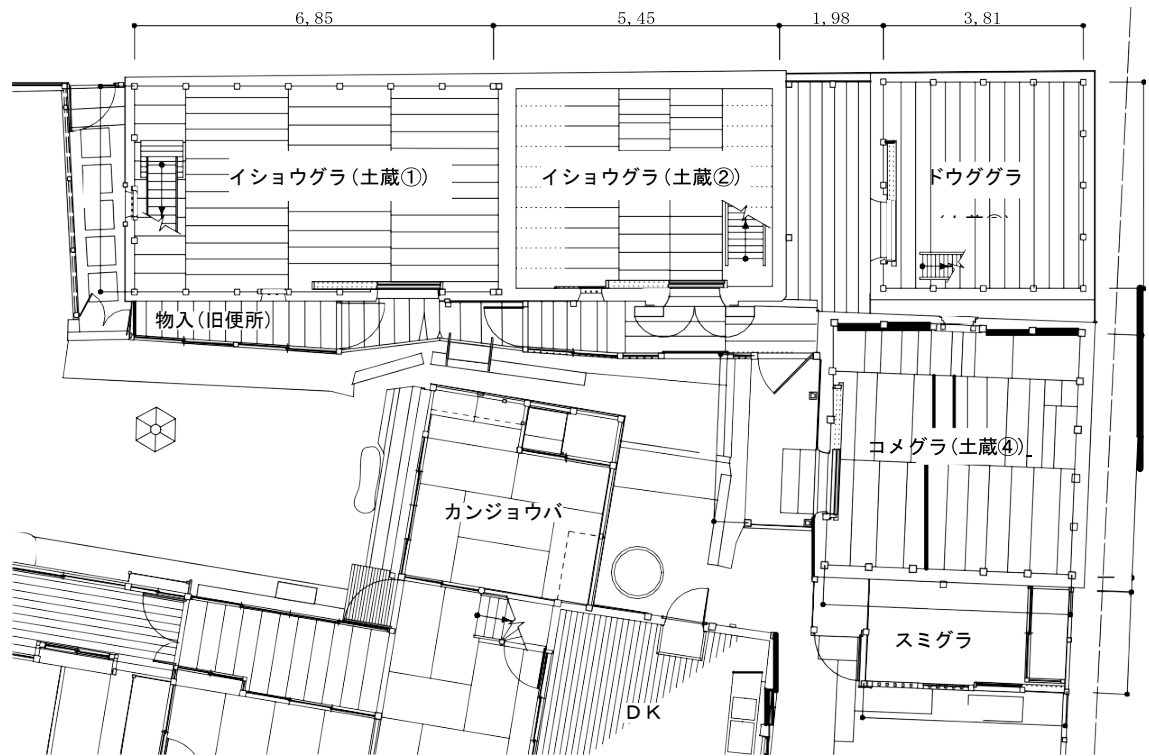


図 2-6 土蔵 1 階平面図

3 旧徳永家住宅の文化的価値

旧徳永家住宅の文化的及び歴史的価値について以下にまとめます。

徳永家は美濃を出自とし、当地に居を構えたのは近世以前に遡ると伝えられる旧家です。京街道に面して約35mにおよぶ規模をもって、近世から近代にかけての大阪の町家にみられる伝統的構成を継承した主屋と高塀が続いています。その景観は、旧守口宿の歴史的町並みを形作る核として、きわめて重要な役割を果たしています。(写真2-2)



写真 2-2 かつての旧徳永家住宅周辺の風景

主屋は土間部分の奥行を居室部分よりも深くって裏手に突出させる構成をとっています。先述したように、この平面形式は守口宿の町家特有とされ、現存する数少ない遺構とともに当地の地域的特色を伝えるものとして貴重です。

当家では、戦後の急速な生活様式の変化に対応するべく1960年に大規模な改修が行われています。それにともない水回りや居室の一部が改変されましたが、街道側の外観への影響は小さく、豪壮な土間の吹抜や厨子2階の構成なども旧状をよく残しています。また敷地内においても、主屋とほぼ時期を同じくする土蔵やそれに続く高塀が良好に残され、富裕な地主層の営んだ大規模な居宅の姿をとどめています。

かつての淀川の堤上に築かれ、表を街道筋に向けて敷地の背面で川面にのぞむという特異な立地のもと、当家は河川との密接な関係を保ってきました。明治期の淀川改修によって地理的な結びつきは薄れ、元は中州にあったという上座敷などは失われていますが、現存する土蔵の外壁や縁板など各所に舟板が用いられ、土蔵の出入口上部に川とゆかりのある鰻絵を施すなど、往昔の繋がりを示す要素は様々な所にみられます。

農作地の広がる淀川の低湿地帯だった一帯では、1910年(明治43)の京阪電気鉄道開業などによって市街地化が急速に進行しました。流路の変更にともない河川跡は埋め立てられて住宅地へと変貌し、旧街道沿いの伝統的町家も建て替えが進み、現存する遺構も数少なくなっています。そうしたなか、大坂と京を結ぶ街道の宿場として発展してきた当地の様相を今に伝える当家住宅の文化的価値は高く、今後の適切な保全と活用が望ましいと考えます。

4 旧徳永家住宅の活用方針

守口市駅北側エリアリノベーション戦略の基本方針及び第2章1～3 旧徳永家住宅の歴史性を踏まえ、この伝統的な家屋を単に「保存」するだけではなく、市民が日常的に訪れることができ、文禄堤の歴史性を誇りに感じる、地域コミュニティの核になるような場として「活用」することが望ましいと考えます。

活用にあたっては、民間の運営事業者の創意工夫によって恒常的に魅力的な活用が行われるよう、民間事業者に貸し出すこととし、民間提案に求める活用事業の目的、内容等について、次のとおり基本方針を設定します（図2-7）。

- ・「守口の個性」を象徴する、街のシンボル、自慢できる場など、まちづくりの象徴となるような活用を目指す。
- ・子育て世代等の居場所となる場づくりと、高質な雰囲気大人の居場所、庭園を生かす複合的な活用を目指す。
- ・文禄堤による立体性のある都市空間、立地希少性を活かし、ダブルファサードによる商環境形成を促し、文禄堤の歴史性を継承する。



図2-7 旧徳永家住宅の活用イメージ（改修イメージ図とは一部異なります）

第3章 旧徳永家住宅の改修方針

1 旧徳永家住宅の整備方針

1. 主屋・土蔵 1階

① 平面計画

主屋・土蔵1階の整備にあたって、第2章での旧徳永家住宅の建築的特徴や文化的価値を踏まえ、以下に改修のポイントをまとめます。

「守口宿」の町家に特有の平面形態であるおもてから裏まで通す「土間」を、建築当時の姿に復元し、大屋根を支える大黒柱、大梁、垂木、漆喰壁など歴史的意匠を継承します。

内装についても、歴史的意匠性を尊重した改修施設計画、意匠設計とします。

また、土蔵や庭へのアクセスしやすさを考慮し、後世に増築された「カンジョウバ」や浴室部の増築部の解体、スロープやウッドデッキ等による段差解消、誰でもトイレ等の設置などを行い、誰もが利用しやすい施設計画とします。文禄堤と守口68号線側の東西道路に接しているという敷地特性を生かし、文禄堤から庭、ガレージ棟に抜ける動線計画を行い、文禄堤への回遊性を高めるような日常利用を促す施設活用とします（図3-1～3-3）。

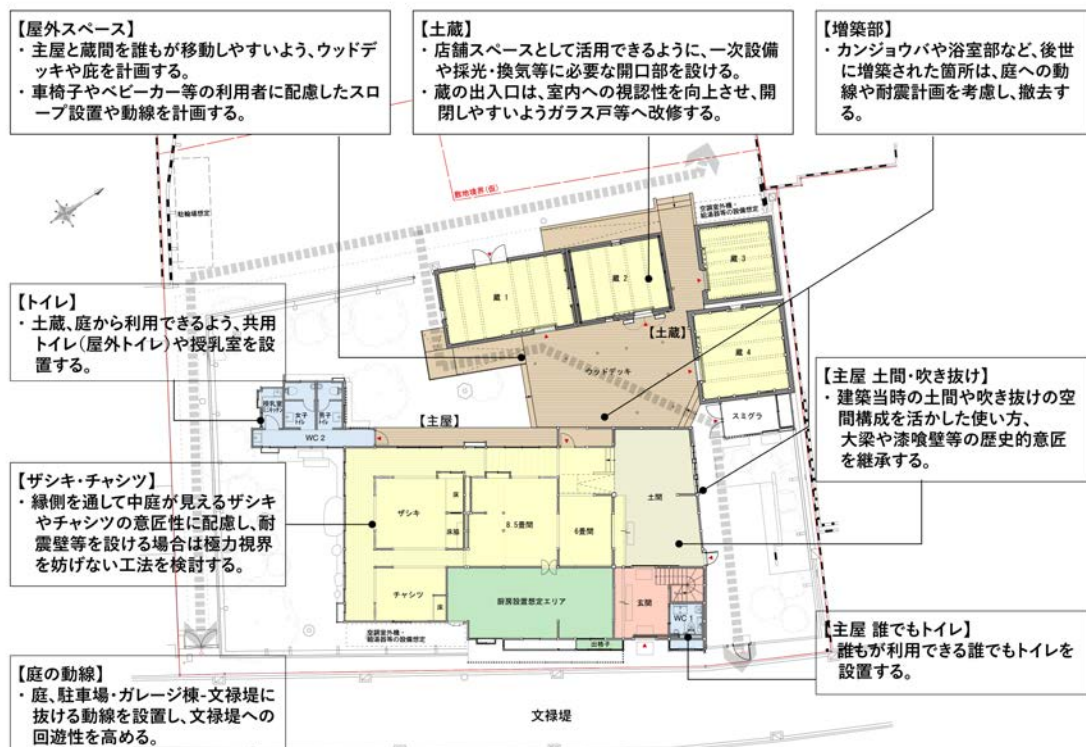


図3-1 主屋・土蔵1階 改修イメージ図



図 3-2：主屋 1 階土間 歴史的意匠性を継承する吹き抜け空間と土間空間を生かす活用イメージ



図 3-3：主屋 1 階ザシキ 地域の人々が気軽に訪れ、コミュニティを育む飲食店等への活用イメージ

② 立面計画

文禄堤沿いの高塀が連続する主屋、土蔵の外観は、伝統的な意匠をおおむね良好に残しています。せがい造りの軒下や虫籠窓、袖うだつなどその建築的特徴を継承し、できる限りの外観保存に努めます（写真3-1）。



写真 3-1 文禄堤側の外観（現状）

また、文禄堤から施設内の賑わいが見えやすくなるよう、後世に改修されたオウセツマの出窓、格子塀のある箇所にはガラス窓などの開口部を新たに設けます。

土蔵については、土蔵1・2の屋根が崩落する危険性があるため、全面的に掛けかえますが、歴史的意匠性を継承した形状に復元します。活用にあたって採光や排煙等の規定を満たすため、出入口や排煙窓等の開口部を新たに設け、土蔵の歴史的意匠をできるだけ保存しながらも活用しやすいように改修を行います（図3-4、3-5）。

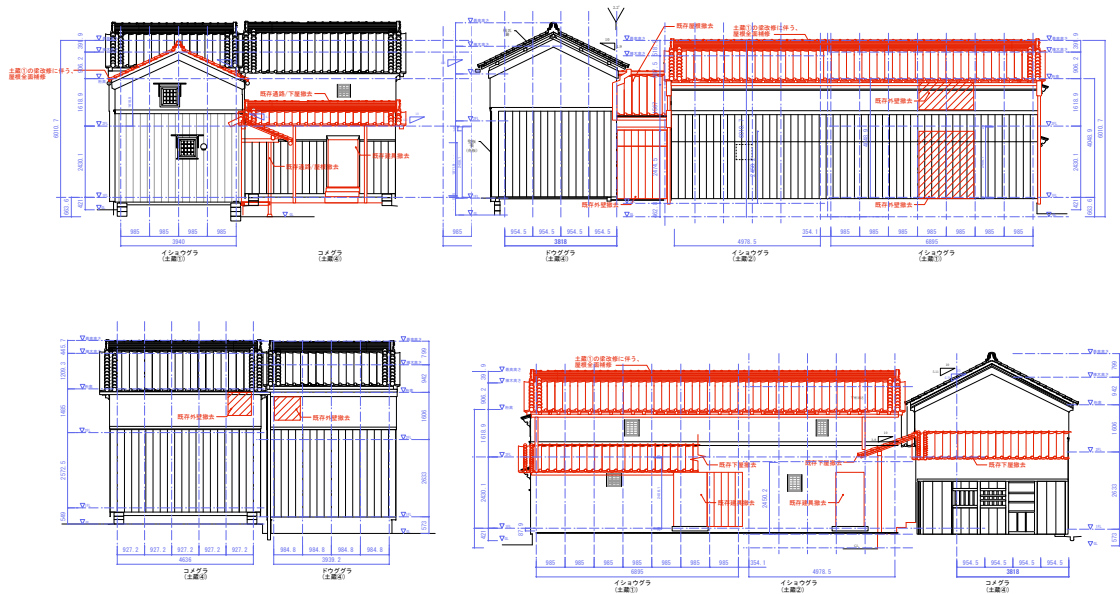


図3-4 土蔵 立面改修イメージ



図 3-5 土蔵と中庭が一体的につながり、賑わいを生む活用イメージ

2. 主屋 2階

① 平面計画

主屋2階については、次項の耐震補強計画や建物の保存の観点から、飲食店や物販店舗等の特定用途への活用は不可とし、非特定用途での活用を見込みます。排煙等の規定を満たすための開口部や階段の移設・改修などを行い、土間上部の吹き抜けや虫籠窓のあるシツなど歴史的意匠は継承することとします（図3-6）。

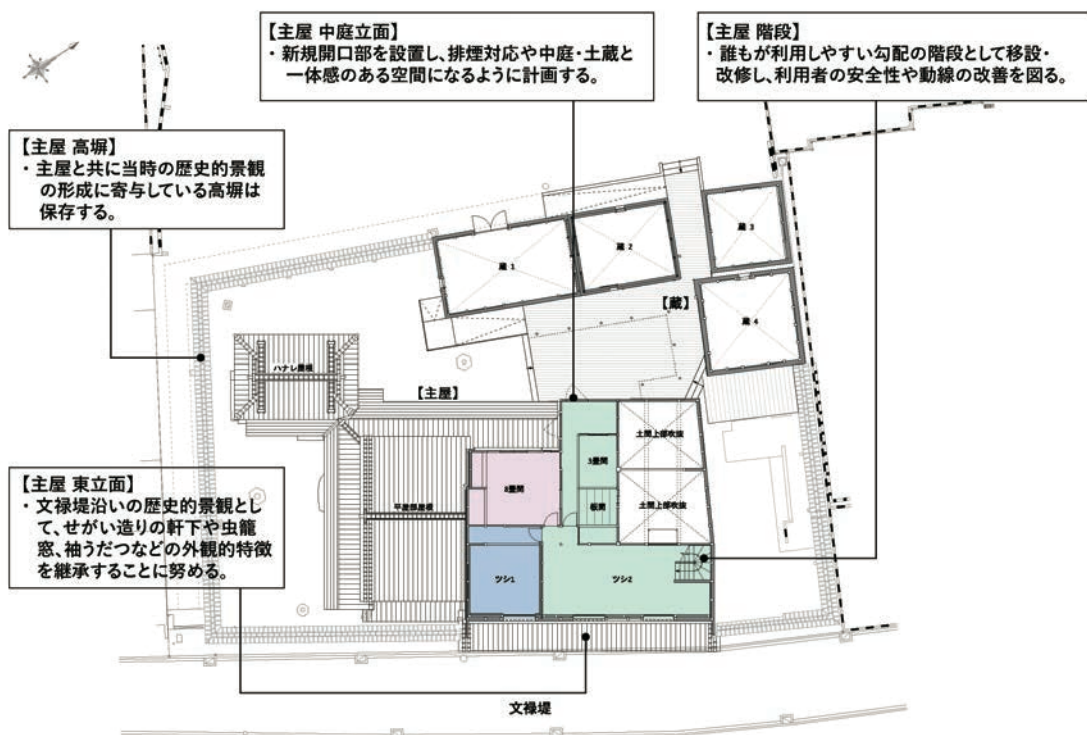


図3-6 主屋2階改修イメージ図

3. ガレージ

① 平面計画

市役所跡地活用事業や周辺エリアと連続した店舗等への活用、賑わいづくりに寄与するため、店舗・飲食店等としての活用を見込みます（図3-7、3-8）。文禄堤への回遊誘導を意識し、主屋・土蔵の活用用途と相乗効果を図る活用計画とします。

守口68号線沿いは、歩行者や施設利用者の安全性を確保するため、出入口をセットバックさせ店舗前スペースを確保し、また、自転車による来訪者に対する駐輪場、施設用の荷置き場や搬出入等の一次駐車スペースを設け、守口68号線の車道の通行に支障をきたさないよう配慮します。



図3-7 ガレージ改修イメージ図



図 3-8 「守口さんぽ」での2週間限定のポップアップショップの取組

2 耐震診断・耐震補強計画

1. 主屋

<耐震診断結果（概要）>

- ・地震に対して、X方向・Y方向の耐力はいずれも評価性能を満たさず、地震の際に倒壊する恐れがある。
- ・暴風に対しては現状でも評価性能を満足する。
- ・主屋1階に関しては、必要耐力の約20～25%にしか達していないため、大掛かりな補強が必要不可欠になる。
- ・主屋2階に関しては、大規模な補強は必要ない。

<耐震補強計画>

- ・12mm厚（片面）の構造用合板を増設補強する場合、主屋+新座敷の範囲において、以下の補強壁が必要となる（図3-9、3-10）。
 - 1階X方向：32m
 - 2階X方向：8m
 - 1階Y方向：31m
 - 2階Y方向：8m
- ・離れについては、各面に構造用合板1mずつ配置できれば耐力を概ね満足できる。
- ・今後の基本設計段階で、土壁や小屋根組等、2階への立ち入り人数制限など荷重の軽減等を図るなどにより、補強壁の減らすことを検討する。

特記なき限り下記による

1. 補強材の各寸法は実測に基づき決定すること
2. 構造用合板は、特記なき限り大臣認定仕様FM-0337によること
3. 構造用合板の大壁部分は、FMR-0415によること
4. 新規柱は既存壁に圧ぞ差しか、コーナー金物（20kN用）により接合すること
5. プレースは、神鋼鋼線工業株式会社製「垂釣めっき鋼線（φ7mm）」同等品とすること

【凡例】

- : 補強壁（構造用合板 厚12mm片面 真壁）
- : プレース補強（φ7mm垂釣めっき鋼線同等品）
- : 既存土壁（構造厚75mm、大壁部は100mm）
- : 既存土壁の重壁および隠壁
- : 新設柱（□105以上） 梁まで

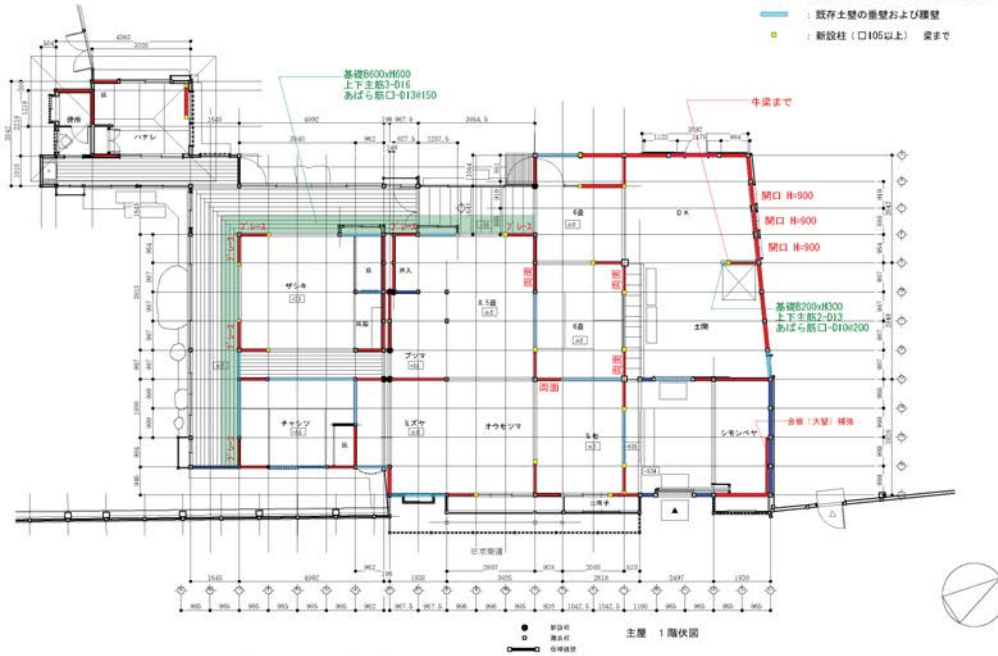


図3-9 主屋1階 耐震補強計画案

特記なき限り下記による

1. 補強材の各寸法は実測に基づき決定すること
2. 構造用合板は、特記なき限り大臣認定仕様FM-0337によること
3. 構造用合板の大壁部分は、FMR-0415によること
4. 新規柱は既存壁に圧ぞ差しか、コーナー金物（20kN用）により接合すること

【凡例】

- : 補強壁（構造用合板 厚12mm片面 真壁）
- : 既存土壁（構造厚75mm、大壁部は100mm）
- : 既存土壁の重壁および隠壁
- : 新設柱（□105以上） 桁・母屋まで

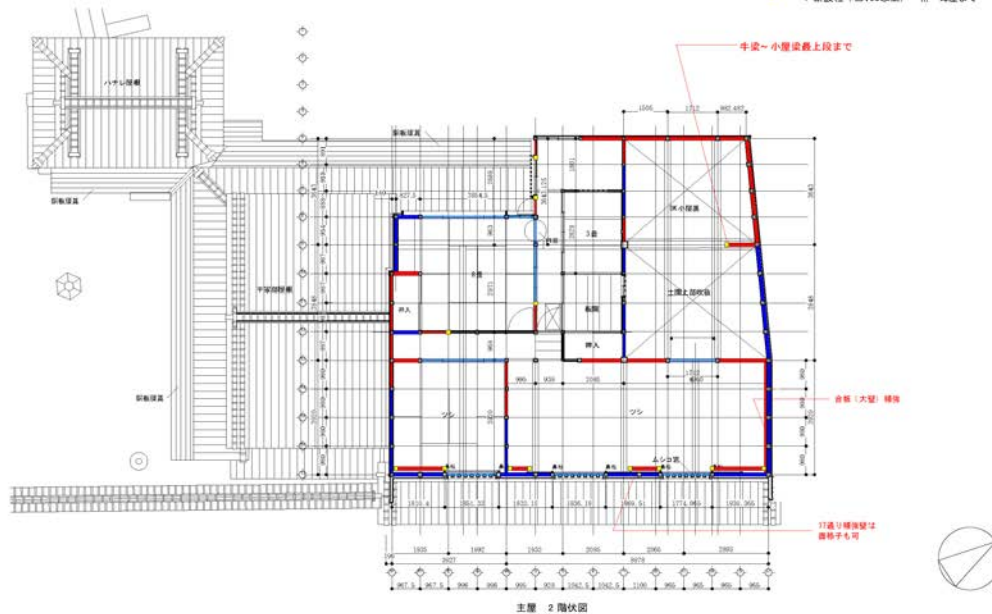


図3-10 主屋2階 耐震補強計画案

2. 土蔵

<耐震診断結果（概要）>

- ・地震力に対して、現状ではいずれの建物も X 方向（南北方向）、Y 方向（東西方向）共に評価性能を満たしていない。
- ・暴風時に対して、現状ではイショウグラの Y 方向（東西方向）で評価性能を満たしていない。

また、診断には直接影響しないが、以下の点についても調査・対策が求められる。

- ・診断の前提条件にもあるように、土壁の状態は健全であることを仮定しているため、イショウグラ①の西面南側の壁や、イショウグラ②の北側の壁、及びドウググラの南側の壁など土壁の健全化が要求される。
- ・イショウグラ 2 棟については、接合部分が不明なため、2 棟を一体化させることが必要である。
- ・イショウグラ②とドウググラの間にかかる屋根については、その部分のみで独立させるまたは架け替えにより接続する建物に影響をできるだけ与えないようにするなどの措置が必要である。

<耐震補強計画>

以上を踏まえ、安全限界時の評価性能を満たすような補強を構造用合板 $t=12$ を用いて行った場合の必要補強量（概算）の補強壁位置を平面図に示したものを図3-11に示す。

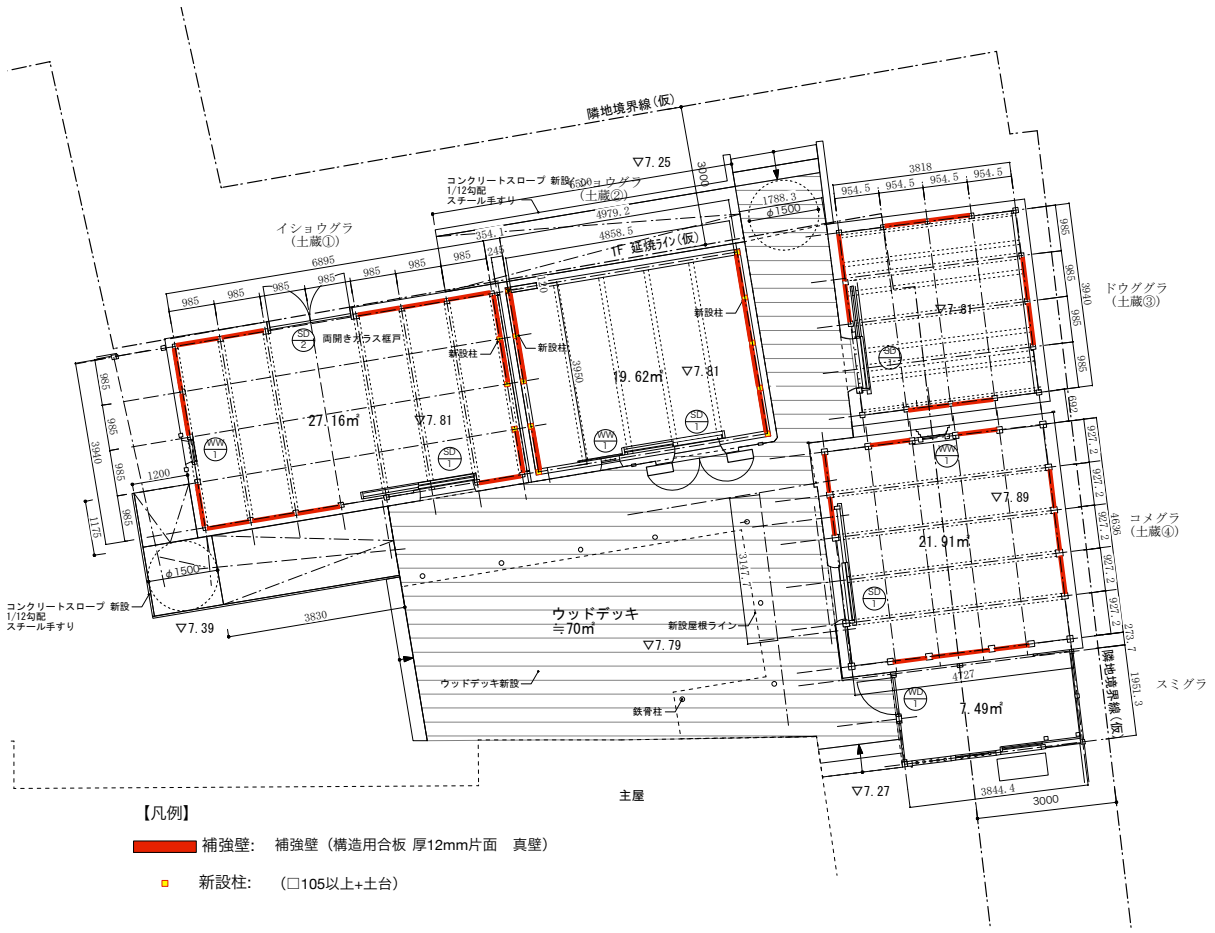


図 3-11 土蔵 1 階 耐震補強計画案

3. ガレージ

<耐震診断結果（概要）>

- ・壁量・柱量について、壁量・柱量の比較的多い建物であると評価される。
- ・本建物の平面形状は整形ではあり、偏心はあるものの、 I_s の値は $I_{so} \geq 0.6$ と非常に高くなっているため、二次診断の規定の値は満たしており、「耐震性に問題はない」と判断される（表3-1）。
- ・X方向にてSD指標は0.66と低い値となっているが、Y方向は0.98と高い値となっている（表3-2）。
- ・X・Y方向共の耐震性能は、構造体の粘り強さ、建築物の平面・立面形状等から求まる耐震性能に係る指標（形状指標SD、経年指標T）による低減はあるものの、 I_s 及びSD・Tが評価基準値を大きく上回っており、「安全（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保している）」と評価される。

表3-1 I_s 値

階	I_s				I_{so}
	X-正	X-負	Y-正	Y-負	
1	2.39	2.39	4.41	4.41	0.60

表3-2 SD値・T値

階	形状指標SD		経年指標T	
	X	Y	X	Y
1	0.66	0.98	0.95	0.95

<耐震補強計画>

- ・一部ブロック壁の箇所が存在し、安全性を保つために撤去を考慮することが望ましい。
- ・また建物の劣化等が進行しており、補修・補強を検討する。
- ・柱は、剥離が著しく、鉄筋露出箇所が存在するため補強が必要。
- ・壁は、仕上げ材の剥離等は見受けられなかったが、コンクリートの劣化が考えられるため、一度剥離の上で状況を確認することが望ましい。
- ・垂れ壁は、鉄筋露出が存在するため、補修が必要。
- ・屋上スラブは、仕上げ材の剥離・スパンの大きさからスラブ自体の補強が必要と考えられる。（小梁を設ける・炭素繊維を貼る等）

3 その他の整備方針

- ・歴史的意匠の保存及び活用事業が行いやすいよう、耐震補強工事、屋根防水工事、断熱工事及び一次設備（電気、都市ガス、水道、雨水排水、公共下水道、通信等の引込・メーター・ブレーカー等の設置）や共用部の設備工事など、躯体性能に関わる整備は市が行うこととします。二次以降の接続等にあたっては、市や関係機関等と協議の上、活用事業者にて適切に実施することとします。
- ・出入口やトイレ、歩行空間、案内情報など施設全体にユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民・来訪者すべての人が利用しやすいと感じられるよう配慮することとします。
- ・原則、民間活用事業者による増築は不可とします。ただし、庭部分（ガレージの建屋以外の部分）のみ、提案内容により増築を可とします。
- ・主屋は、建物の耐震性能上、特定建築物（飲食店、物品販売業を営む店舗等）への用途変更は1階部分のみに限ることとします。
- ・緑地・庭園の整備については、基本設計段階及び活用事業者の提案を加味した上で、外構整備を行います。緑化面積については「守口市植さい指導基準」に従うこととします。

第4章 旧徳永家住宅の運営方針

1 運営における地域との協働・連携

1. 地域経済への配慮

活用事業者は、地域の企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、地元の雇用創出、地産地消の取組に配慮することとします。

2. 周辺の地域活性化の取組との連携への配慮

活用事業者は、守口市駅北側エリアプラットフォームへの参画、各種団体が実施する守口都市核における地域活性化の取組と連携した施設運営に配慮することとします。

2 運営時間

深夜の時間帯（午後10時～午前6時）については、周辺地域の住環境への配慮と対策を行った上、事業者の責任により、施設の運営の可否を判断します。

3 安全性の確保及び警備

- ・ 集客拠点として、平常時の防犯性及び災害時・非常時の安全性に配慮することとします。
- ・ 夜間等における不法侵入防止のために、事業者が管理運営する敷地及び施設の保安・管理に留意することとします。
- ・ 必要に応じて夜間照明など適切な防犯設備を整えることとします。

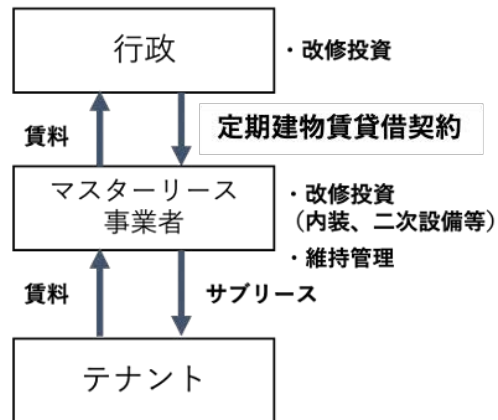
4 活用事業の内容、テナント構成

- ・ 「守口の個性」を高める機能として、地域の商店事業者、企業、市民等との連携、守口の魅力と出会える場、コミュニティ醸成など、地域ニーズに合わせた計画とすることとします。
- ・ 市民が「守口の誇り」と思うようなシビックプライド醸成に資することとします。
- ・ 文禄堤周辺の歴史・文化的価値性を尊重し、市民が誇りに思うような計画とすることとします。
- ・ 基本方針に従った活用事業の内容、テナント構成とすることとします。

5 事業方式

1. 契約形態

市は、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借によることを基本として、建物を事業者に貸し付けるとともに、原則、建物の利用（活用）に必要な範囲として、庭等を含む敷地全体の利用を認めます。



2. 貸付期間

- ・ 貸付期間は、原則として10年以上20年以下とします。
- ・ 貸付期間には、建物の内装工事及び原状回復工事期間を含みます。

6 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、次のとおり予定しています。

日 程	内 容
令和5年4月	募集要項等の公表
令和5年6月	事業提案書受付の締切
令和5年7月	優先交渉権者等の決定
令和5年8月	基本協定の締結、証拠金の納付
令和5年7月～令和6年3月	基本・実施設計
令和6年1月	定期建物賃貸借契約の仮契約締結、 保証金の納付
令和6年4月頃	定期建物賃貸借契約の本契約締結 （賃貸借契約の賃料発生は、2期引き渡し 時点とする）
令和6年7月～ 令和7年3月	市による改修工事
令和7年2月～	市からの一部引き渡し（1期工事分） 活用事業者による工事（1期工事）
令和7年4月頃	施設の供用開始（1期工事）
令和7年4月～	市からの一部引き渡し（2期工事分） 活用事業者による工事（2期工事）