

■ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

■ CM方式を活用したスモールコンセッションによる大型町家群再生利活用の推進

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他 ()
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他 ()
 【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他 ()

【提案概要】CMRがヒアリングに必要な最低限の簡易な事業構想・基本計画を策定し、運営管理事業者への事業開始直後からのヒアリングを経て、旧東奥谷家住宅の利活用方法と運営管理体制を確定させ、さらに周辺の市所有他施設や個人所有の大型町家を合わせた、寺内町全体に展開する施設群としての利活用を進める。

①提案によって解決することができる課題のイメージ



富田林市が解決したい課題

- ① 富田林市に寄贈され、今後の使い方が定まっていない大型町家（旧東奥谷家住宅、伝統的建造物）について、持続可能な利活用策を探る。
- ② 地区内にある既存の公共施設（伝統的建造物を含む5施設）について、老朽化への対応や、今後の利活用方法についての検討の必要がある。
- ③ 歴史的な価値の高い個人所有の大型町家について、高齢化や後継者不足により個人では維持困難となっているが、市の受け入れも限度があるため、このままでは開発事業者に売却され、解体される可能性がある。

提案によって解決することができる課題

- ① 旧東奥谷家住宅の利活用について、事業者ヒアリングに最小限必要な事業構想・基本計画を早期に策定し、運営管理を含む利活用の全体方針を短期間で決定したうえで、事業者ヒアリングにしっかりと時間をかける。
- ② 旧東奥谷家住宅をコア施設とし、既存の5施設をサテライトとして連携させた広域点在型の施設群として、スモールコンセッションでの利活用を目指す。
- ③ 上記の計6施設の運営管理実績から、事業に関する地域住民の理解を得たうえで、将来的に個人所有の大型町家を施設群に取り入れる。

②提案内容（1/2）

課題解決のための3つの提案

提案 01：コンストラクション・マネジャー（CMR）の参画により、事業構想・基本計画の策定から、建物調査、コスト算出、運営管理の体制方針検討及び事業者へのヒアリング、ヒアリング結果を踏まえた設計と施工、運営管理体制の構築、までを一気通貫かつ短期間に実施。

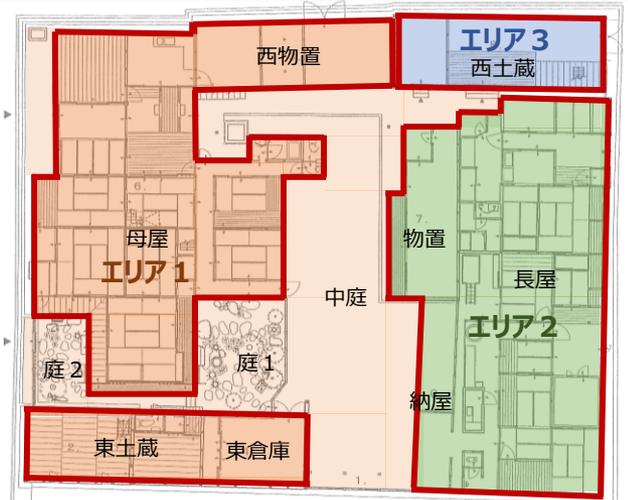
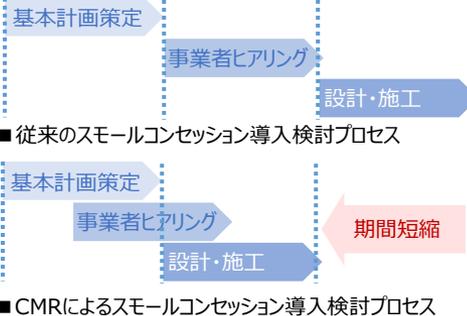
提案 02：旧東奥谷家の建物調査と簡易な事業構想・基本計画を用いて、運営管理事業者のサウンディングを早期に実施し、公的サービスと営利事業の複合用途を、スモールコンセッション方式で民間事業者が運営管理することを目指す。

提案 03：当エリア（富田林市寺内町）の特性を活かし、まちなみ全体を重要な観光資源と捉え、旧東奥谷家住宅単体だけではなく、市所有の他施設や、個人所有となっている町家を含め、広域に点在する施設群としての利活用を検討する。

▶CMRが事業構想・基本計画の策定から、設計・施工、運営管理体制の構築まで、一気通貫に実施支援

従来はスモールコンセッションの導入可能性調査に入る前段階として、事業構想・基本計画策定や建物調査の業務を発注していたが、CM方式であれば、事業構想・基本計画の策定から、建物調査、コスト算出、運営管理体制の方針検討、運営管理事業者へのヒアリング、ヒアリング結果を踏まえた設計と施工、運営管理体制の構築、までを一気通貫に実施することが可能となる。

提案 01



: 富田林市による建築工事
 : 富田林市による内装工事
 : 富田林市による外構工事
 : 入居事業者による内装工事

■ 事業者ヒアリング用の簡易な基本計画の例（旧東奥谷家住宅）

■ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

■ CM方式を活用したスモールコンセッションによる大型町家群再生利活用の推進

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）
 【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

②提案内容（2/2）

提案 02

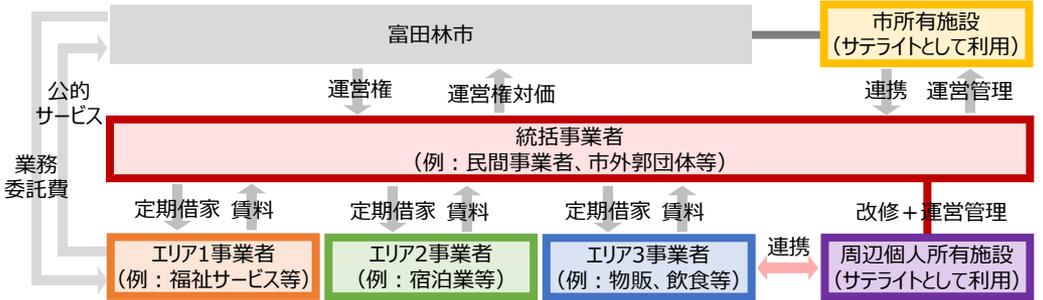
▶旧東奥谷家住宅を、福祉などの公的サービスと営利事業を含む複合施設とし、それらを統括的に運営管理する事業者によるスモールコンセッションの導入を目指す。

旧東奥谷家住宅の施設特性を活かし、市外からの観光客を主な対象とした**宿泊業や物販、飲食などが入る複合施設**として検討するが、**周辺住民も親しめる施設**とするため、子供や高齢者、障害者なども利用できる**福祉サービスの提供も合わせて検討**する。地域の公民館としての利用や、子供たちの放課後の居場所、高齢者や障害者のデイサービスの提供などを検討する。

提案 03

▶旧東奥谷家住宅をコア施設とし、周辺の市所有施設及び個人所有の大型町家を合わせて、様々なサービスを提供するエリアとしての利活用を目指す。

寺内町に多数残る個人所有の大型町家については、**将来的に統括事業者による買取や借り上げの可能性を想定**し、それらと市所有の他施設と合わせて、旧東奥谷家住宅をコア施設とする**エリア全体を使った利活用の可能性を検討**する。寺内町全体を楽しむことができる**宿泊や物販、飲食だけでなく、周辺住民が利用できる公的サービスも合わせて検討**する。



■ 旧東奥谷家住宅と周辺施設の運営管理体制案



■ 寺内町の伝統的な建築物の分布



【先進性】

従来は、スモールコンセッションの導入可能性調査を実施するために、地方自治体が建物調査や事業構想・基本計画策定の業務を発注していたが、CMRが参画することで、**建物調査や事業構想・基本計画策定、コスト試算から導入可能性調査まで一気通貫で行うことができ、事業期間短縮が可能**。また、公共が整備したコア施設の統括管理を行う民間事業者が中心となり、複数の市所有施設との連携や、個人所有の伝統的な建築物の買取や借上げによって、**施設群としての広域の観光拠点づくりに貢献**できることが、先進的であるといえる。

【有効性】

事業構想や基本計画の策定支援だけでなく、建物調査やコスト算出、入札契約方式や運営管理体制の検討、事業者へのヒアリングなどを標準的な業務としているCMRが、**これらを一気通貫で実施することによるプロセスの短縮化の有効性は明らかである**。また、コア施設のスモールコンセッションを中心として、周辺の官民所有の他施設をまとめて運営管理し、さらに**それらの施設群の機能を連携**させることによって、**エリア全体を使った様々なサービスの展開**が、インバウンドを含めた多くの観光客を誘致することへの有効性も明らかだといえる。

【汎用性】

日本には現在、文化財指定に至らない町家が各地に数多く残存しているが、修繕や維持の費用の負担を理由に、次々と解体されている。これらの**伝統的な日本の住まいを次世代に受け継ぐ**ためには、スモールコンセッションによる利活用が最も効果的であり、本事業における**CM方式での利活用推進の汎用性は高い**といえる。また、公共が所有する施設の運営管理を中心として、周辺の複数施設をまとめて民間事業者が運営管理し、エリア全体の魅力を高めるという手法についても、**日本各地に残る様々な地方の古い集落などに適用可能**である。