

【調査名】CM方式を活用したスモールコンセプションによる大型町家群再生利活用の推進

【実施主体】阪急コンストラクション・マネジメント株式会社/大阪府富田林市

① 調査概要

本調査は、歴史的建造物や既存公共施設を対象としたスモールコンセプションを現実的に事業化するために、有効な考え方や検討プロセスを整理・可視化することを目的として実施した。富田林市寺内町地区および旧東奥谷家住宅を対象に、事業方針やエリアの捉え方、官民連携の枠組み、バンドリングの考え方に着目し、サウンディングと技術的検討を通じて検証を行った。本調査は特定の事業手法を結論づけるものではなく、検討が停滞しがちな歴史的建造物活用において、どのような視点と手順が事業化判断を前進させたかを整理するものであり、今後の富田林市の判断や他自治体の検討にも資することを意図している。

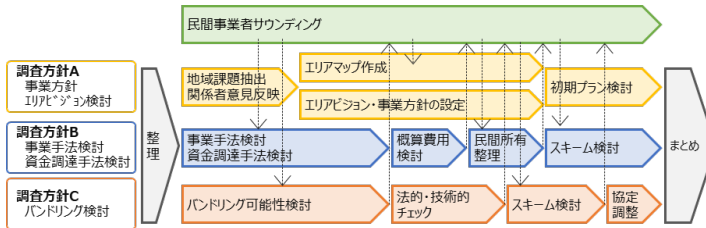
② 実施方針・フロー

実施方針

スモールコンセプションの事業化を見据え、構想段階における検討の進め方に重点を置いて実施した。事業方針・エリアビジョン、官民連携手法・資金調達手法、バンドリングの考え方といった主要論点を整理し、それぞれが事業成立に与える影響を検証対象とした。検証にあたっては、**CM方式を活用**し、民間事業者への**サウンディングと技術的検討を同時並行で実施**した。旧東奥谷家住宅および周辺施設を対象に、改修条件や法規制、概算コストを整理しつつ、事業構想・事業性・実現可能性を往復させる形で検討を深化させた。

実施フロー

右図のように、民間事業者サウンディングと調査方針検討を同時並行で実施した。



④ 調査内容のポイント

■ CM方式の活用

- CMRが企画段階から参画し、設計・発注・施工を見据えた技術的検討を先行して実施
- サウンディング、建物調査、法規整理・概算算定を同時並行で実施
- 条件整理と対話を反復し、検討精度を段階的に向上
- 初期段階から具体的条件を共有し、手戻りを抑制

■ CM方式導入による効果

- 建物条件・法規・コストを踏まえた実効性の高い事業検討が可能
- 事業手法・資金調達・バンドリング検討の精度向上
- 後工程での大幅な手戻りの抑制

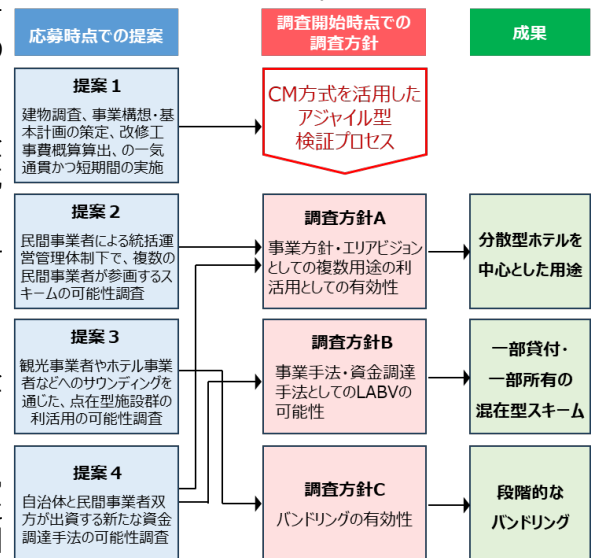
■ CM方式を用いた本調査のプロセス

CMRによる技術的検討を踏まえた条件整理と民間事業者へのサウンディングを繰り返し更新しながら検討を深化させるアジャイル型の検証プロセスを採用。

この反復により、  
 ・行政は具体的事業像を前提とした早期合意形成が可能  
 ・民間は具体条件を踏まえ参画可否を判断可能といった環境を整えた。

■ 本調査の方針と概要

大型町家群再生利活用を推進するための方策として、右図の4つの提案を行った。調査の開始にあたり、上記の4つの提案を検証するための調査方針として、右図の3つの方針を設定した。



▲応募時の提案・調査開始時の調査方針・成果の対応表

③ 自治体概要

- 大阪府富田林市
  - ・人口：10.6万人
  - ・面積：39.7km<sup>2</sup>
- 富田林地区「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されている



課題

- ① 市に寄贈された旧東奥谷家住宅(伝統的建造物)の**持続可能な利活用策**を検討する
- ② 保存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)の**老朽化対策**や、今後の**利活用方針**を検討する必要がある
- ③ 個人所有の大型町家について、**所有者の高齢化や後継者不足**により維持困難となっている



問題点

市が直面している課題は単一施設の保存問題にとどまらず、寺内町全体を一体的に維持・活用していくための仕組みづくりに帰結している点に特徴がある

【調査名】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

【実施主体】阪急コンストラクション・マネジメント株式会社/大阪府富田林市

⑤ 調査結果

本調査ではスモールコンセッション推進に向け、調査方針A～Cを設定し、CM方式を活用して、民間事業者へのサウンディングと技術的検討を通じて検証を実施した。

調査方針A：事業方針・エリアビジョンとしての複数用途の利活用としての有効性

旧東奥谷家住宅単体ではなく、周辺施設と連携した分散型ホテルを核とする複数用途での利活用が有効と確認できた。公益性と収益性の共存、地域住民との調和が重要となる。

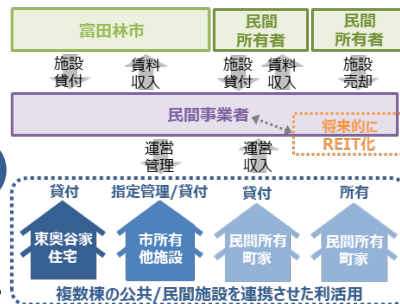
調査方針B：事業手法・資金調達手法としてのLABVの有効性

現時点ではLABV方式よりも、**混在型スキーム**（一部貸付・一部所有）が有力。市の関与を維持しつつ民間の自由度を確保することが可能である。民間事業者からは将来的なREIT活用も示唆。

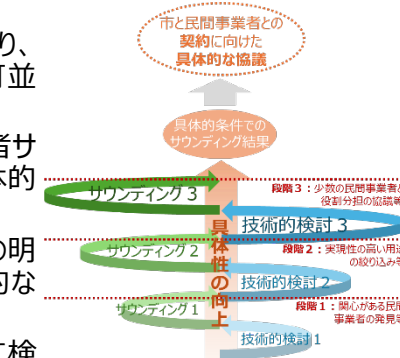
調査方針C：バンドリングの有効性

複数施設を面的に捉えた段階的なバンドリングにより、事業収支の安定化と規模拡大が可能。歴史的町並みの保全と活性化の両立に寄与。

- ◆ **アジャイル型検証プロセス**を採用し、民間事業者サウンディングと技術的検討を繰り返すことで、具体的かつ現実的な事業イメージと制度設計を形成。
- ◆ 課題として、宿泊用途の法的整理や改修条件の明確化、公益性担保、協定締結後の市の具体的な対応が挙げられた。
- ◆ 用途や事業スキームを早期に固定せず、柔軟に検討を進めることが事業化成功に重要と確認した。



▲一部貸付・一部所有のスキーム図



▲CM方式を活用したサウンディング

他団体への汎用性

本調査で整理した検証結果は、城下町や旧市街地など、歴史的建造物が集積する他自治体においても応用可能な官民連携モデルである。

① 複数用途の利活用の有効性

単一用途に固執せず、**公益性と収益性を組み合わせた複数用途**を前提に事業方針やエリアビジョンを検討することで、事業成立の可能性を高めることができる。用途を柔軟に捉える姿勢は、地域特性に応じた持続的な利活用につながる。

② 事業手法・資金調達手法の多様性

LABVに限らず、貸付と所有の組み合わせや単独事業者による事業化など、**複数の事業スキームを並行して検討**することが有効である。事業手法を一つに固定しない姿勢が、民間事業者の参画可能性を広げる。

③ バンドリングの有効性

単体施設での事業化にこだわらず、エリア全体を見据えたバンドリングを前提に、**段階的に事業化を進める**ことで、初期投資の抑制や事業リスクの低減が可能となる。

④ 展開にあたっての課題

- 複数用途による事業検討を進めるにあたっては、収益性の確保だけでなく、公共施設としての**公益性をどのように担保するか**が共通の課題となる。
- 事業スキームや資金調達方法は民間事業者ごとに異なるため、行政側には多様な提案を受け、比較・整理する**柔軟な対応力**が求められる。
- 公共と民間では検討や意思決定の時間軸が異なることから、民間の関心が高いうちに、**実施可能な部分から段階的に事業を進めていく工夫**が重要である。

⑥ 事業化に向けた展望

本調査で整理した事業方針および官民連携の方向性を踏まえ、協定を締結した民間事業者から提示される寺内町の保存・活性化に関する事業構想を起点として、旧東奥谷家住宅の活用方針（長期貸付等）について庁内で検討を進めていく。その後、関係部局との調整や地域住民への説明を段階的に実施し、合意形成を図りながら具体的な事業化へと移行することが想定される。将来的には、民間投資を呼び込みつつ、寺内町全体を面的に捉えた持続可能なエリア経営モデルの確立を目指す。



⑦ 自治体からのコメント

本調査を通じて、歴史的建造物を活用したスモールコンセッションについて、民間との対話と段階的な検証を重ねることにより、事業化に向けた具体的な可能性と検討の方向性を整理することができた。今後は、本調査で得られた成果を踏まえ、市としての方針を整理しつつ、関係者との調整を図りながら、実現に向けた検討を着実に進めていきたい。