

# 国土交通省PPPパートナー

# (個別相談パートナー)

法人名	阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
住所	大阪府大阪市北区梅田二丁目2番22号
会社URL	<a href="https://www.hankyu-cm.jp/">https://www.hankyu-cm.jp/</a>
担当部署	ビジネスデザイン部
担当者名	まき のぶひろ 牧 展弘
電話番号	06-6147-3059
メールアドレス	<a href="mailto:maki-nobuhiro@hankyu-cm.jp">maki-nobuhiro@hankyu-cm.jp</a>
対象地域	全国
対象分野	PPP/PFI総論・公的不動産・公共施設マネジメント・スマートコンセッション
問合せ可能時間	月曜日～金曜日 9:00～17:00 電話やメール、ZOOMなどのオンラインでの対応に加え、訪問相談も行います。 (原則旅費等は不要です。)

## パートナー紹介文

当社は業歴29年を迎えます。阪急電鉄株式会社100%出資の子会社で、鉄道、商業ビルを始め、公共事業を含めた各種施設の建設プロジェクトにおいて計画策定、事業スキーム検討、工事発注、維持管理等のプロジェクトマネジメント、コンストラクションマネジメントのノウハウを持ち、創業以来幅広い業種のプロジェクト推進をサポートしてきました。

PPP/PFIについて、[大阪府様と公共施設等の管理・運営の推進に関する連携協定](#)を締結し、府内自治体様に官民連携や施設マネジメントに関するセミナーを開催することや、全国の自治体様からの建築プロジェクトや建物に対するご相談に対して、アドバイスなどを行っております。官民連携スキームやスマートコンセッションに類するノウハウや、長年培った様々な建築プロジェクトに関する専門性、データを活かし、机上の計画ではない、計画から実際のプロジェクト完了までをサポートすることで、自治体様にとって実のある課題解決に貢献できればと考えています。みなさまお気軽にお問合せ下さい。

## 活動実績

### 主なPPP／PFI事業の受注実績 ※別紙参照

#### 【観光・伝統的建築物】

・津市神原自然の森温泉保養館整備事業 モニタリング支援業務※

・羽曳野市旧浅野家住宅官民連携事業導入可能性調査業務/C M業務※

#### 【庁舎】

・柏原市庁舎施設整備事業支援業務※

・羽曳野市本庁舎建替整備基本構想・基本計画策定及び設計者選定支援業務

#### 【小学校・プール】

・鞍手町立小学校建設事業発注者支援業務

・岸和田市屋内プール整備運営等に係る基本計画策定及び事業者選定支援

・箕面市室内温水プール整備事業者選定アドバイザリー業務

#### 【地域活性化に向けた取組み】

・福岡県鞍手町と「地域の発展及び活性化に向けた連携協定」2022締結

・大阪府と「公共施設等の管理・運営の推進に関する連携協定」2022締結

### PPP／PFI普及啓発に関する活動

#### 【大阪府下自治体対象説明会開催】

・大阪府「公共施設マネジメント推進に関する説明会」

#### 【CM協会セミナー開催】

・公共CM活用セミナー「津市神原自然の森温泉保養館整備事業」

# 観光施設整備を担う地域振興課への

## プロジェクト全般支援



Sightseeing  
観光

### Case 1. 三重県津市/榎原自然の森温泉保養館整備事業

基本構想・  
基本計画

事業者発注

基本設計

実施設計

工事施工

維持/  
運営管理

事業者選定支援

設計監修

工事監修

開業支援

アドバイザリー支援

モニタリング支援

#### 概要

津市が所有、運営管理を行う温泉施設「津市榎原自然の森温泉保養館・湯の瀬」は観光振興及び地域振興を目的に建設されましたが、築40年以上が経過し老朽化による修繕維持管理費が大きな財政負担となっていました。また、榎原温泉は枕草子に「七栗の湯」として登場し、地域に長年愛される歴史ある温泉地であり、本事業は地域の活性化の起爆剤として期待されていました。

そのため本事業では民間ノウハウを活用するDBO方式<sup>※</sup>による事業実施が採用されることが決定していました。

#### 目標設定と成果

施設竣工後、利害関係の異なる「行政」「民間」「地域」の3者がwin-win-winの関係を保ちながら本事業をスムーズに実施できる体制作りを目標に設定しました。それぞれの役割分担や強み弱みを理解し、相互に連携できる体制を構築することで期待される、より高い相乗効果や地域全体の魅力向上に繋がる事業の土台作りをサポートしました。

#### 市と地元のWin-Win

地元住民への行政サービス  
(予防医学、アンチエイジング、体质改善など)

榎原温泉への県外から集客  
各種体験プログラム  
(農泊、トレーラーガイド、ウォーキングイベントなど)

健康  
増進

観光  
振興

地域  
振興

榎原温泉振興協会  
榎原温泉旅館組合  
榎原の地域振興を考える会  
津市地域振興課

#### CMrとしての主な役割

施設建設に必要な技術支援だけでなく、施設運営管理を円滑に推進するための中長期的な仕組み作りに対する支援等、事業全体にわたるサポートを担当しました。

##### 具体的な業務支援

- ・津市関係各課(財務、営繕、契約等)との調整・意見集約
- ・各種事業者(設計、建設、運営各社)との計画、施工内容の管理監督、協議調整、指示等

CM発注方式	プロポーザル方式
設計・施工の発注方式	DBO方式
CM契約期間	2019年4月~2022年8月(予定)
発注者	津市
所在地	三重県津市榎原町
建物用途	公衆浴場、宿泊施設
延床面積	2,133.14m <sup>2</sup>
構造	S造
階数	地上3階建、一部平屋建

#### Manager's voice

私が担当  
しています

当時の受託業務は建築技術者のいない担当課への技術的なサポートでしたが、プロジェクト推進するにあたり、運営管理等に対するソフト面でのサポートの必要性を強く感じ、協議の上、方針を大きく変更しました。

結果として、施設の品質向上だけでなく、行政サービスと民間サービスの垣根を超えた各関係者の利害関係を築くことができ、本事業(DBO方式)本来の目標である官民連携、地域活性化に貢献できたのではないかと考えています。

担当者：  
CM部 マネジメントリーダー 岡田 学



※ DBO方式…Design(設計)-Build(建設)-Operate(運営管理)の略で、公共団体が資金調達し、民間事業者に設計・建設・運営管理を一体的に委託して実施する官民連携のひとつ。

# 設計・施工一括発注方式のリスク回避支援、 多忙な発注者の円滑なコミュニケーションを全面フォロー。



Government building

庁舎

## Case 2. 大阪府柏原市/柏原市庁舎



### 概要

柏原市の中央部に流れる大和川の河川敷に沿った長い敷地に立つ市庁舎は、築50年を迎え、建物や設備の老朽化、耐震性能の不足、バリアフリー等に課題を抱いていました。

2018年に基本構想・基本計画を策定、市民の利便性や防災拠点としての役割を考慮し、現敷地内で建替えされることとなりました。市町村役場緊急保全事業による地方債を活用するため、**決められた期間内に事業を進める必要があり、発注期間の短縮や施工者の早期参画が望める**設計・施工一括発注方式を事業方針とされました。



### 目標設定と成果

図面が何も決まっていない基本設計段階からの設計・施工一括発注方式では、早期に施工者が参画するメリットがあるものの、施工者側にイニシアティブを取られ、発注者の要望が十分に反映されないリスクがあります。加えて、設計者、工事監理者、施工者が同一事業体のため、**品質やコストの面で適切な管理が機能しなくなる恐れ**があります。そのため、**阪急CMがCMRとして、設計、施工段階を通し専門的かつ客観的な監視を行い、事業リスクの低減に取り組みました**。また、今回はスケジュールが重要となる事業のため、特に設計から工事着手に至るまでは、設定したマイルストーンに対し細かく管理を行い、事業の遅延なく円滑な事業推進に貢献いたしました。

### CMRとしての主な役割

柏原市では大規模建設事業に対するノウハウや経験がなく、限られた担当者で事業を進めなければならないことが課題でした。阪急CMは発注者の技術的、人的不足を補う役割として、事業の一貫した意思決定、品質・スケジュール管理、各段階でのコスト精査、什器備品や付帯工事との調整等について、ご支援をさせていただきました。

#### 具体的な業務支援

- ・設計施工者選定支援業務
- ・設計監修業務
- ・工事監修業務

CM発注方式	プロポーザル方式
設計・施工の発注方式	設計・施工一括発注方式
CM契約期間	2018年8月～2021年6月
発注者	柏原市
所在地	大阪府柏原市
建物用途	オフィス・庁舎
延床面積	10,960m <sup>2</sup>
構造	S造
階数	地上5階建

### Manager's voice

事業を推進するためには、発注者を主体とした各関係者間のコミュニケーションとそのマネジメントが重要になります。本事業では当初コミュニケーションに課題がありましたが、改善策を隨時提案、実施することで意思決定のための発注者によるコミュニケーションが円滑に進行できるようになり事業全体の推進とスムーズな運営に貢献できたと感じています。

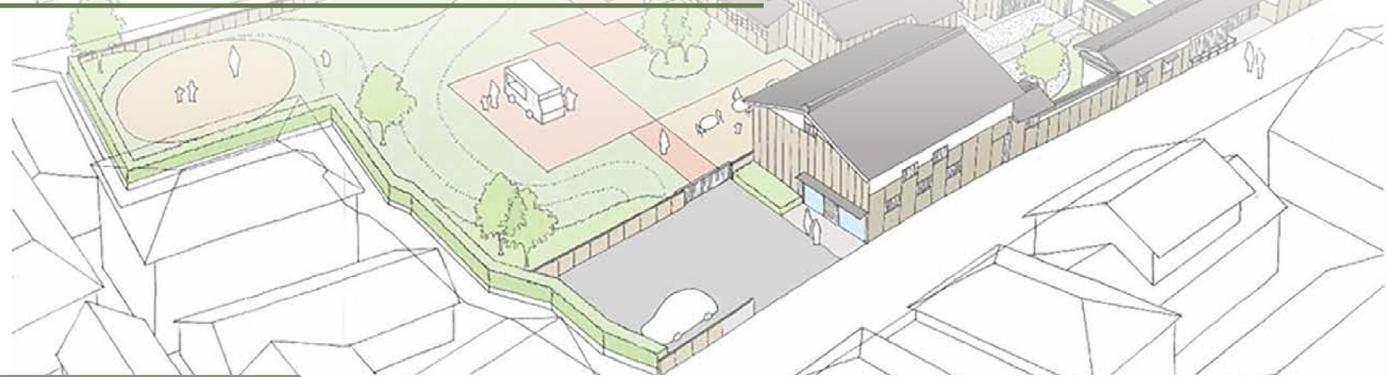
担当者：  
CM部 マネジメントリーダー 谷部 昌史

私が担当しました



# 周辺住民との合意形成支援により

## 伝統的な建築物での地域活性化へ



Tourism Exchange Locations  
観光交流拠点

### Case 2. 羽曳野市／旧浅野家住宅保存利活用事業

▼現在のフェーズ



#### 概要

旧浅野家住宅は明治16年から酒造業を営んでましたが、2003年に廃業。2018年、羽曳野市が敷地と施設群を取得し、市は当初、DMO（観光地域づくり法人）の拠点として2020年から整備開始の予定でしたが、新型コロナウイルス感染症の影響から一旦休止となりました。2022年に改めて基本構想策定等業務の公募型プロポーザルが実施され、**観光の拠点となるだけでなく、周辺住民にとっての交流の場となることに重点を置いた提案**で阪急CMが事業者として選定されました。

#### 目標設定と成果

まず敷地エリアの自治会と協議し、周辺住民の意見を汲み取るための方法を模索しました。当該自治会のだんじり祭りに参加して整備事業再開のお知らせや周辺住民との対話、また建築系の大学研究室と協働してワークショップも実施。施設の利活用方法についての意見を集めました。施設運営については事業者候補へのヒアリングで参考しやすい計画に調整し、また複数の設計事務所や施工会社へのヒアリングを通じて最適な発注方式の検討を行って、これらを基本構想・基本計画としてまとめました。

CM業務に移行した今年度は**近隣中学校の生徒を対象としたワークショップ**を実施し、**本施設の利活用方法についての意見を集めました**。また、地域のだんじり祭り開催時に本施設を活用し、広場の社会貢献として周辺住民や中学生ワークショップで得られたいいくつかのアイデアを試験的に実行しました。

#### CMrとしての主な役割

自治会をはじめとした周辺住民とのヒアリング結果をふまえ、活用策を検討するとともに、伝統的な建築物の施工経験のある施工会社と設計事務所との協働を前提とした公募型プロポーザルを実施しました。



周辺住民や地元中学生の意見を実現したワークショップ

#### 具体的な業務支援

● 基本構想・基本計画策定支援    ● 設計者選定支援    ● 設計監修

CM発注方式	プロポーザル方式
設計・施工の発注方式	設計施工分離方式
CM契約期間	2022年7月～2024年3月予定
クライアント	羽曳野市
所在地	大阪府羽曳野市輕里
建物用途	予定：集会場・飲食・事務所
延床面積	予定：649.337m <sup>2</sup>
構造	木造 / 平屋建
階数	一部地上2階建

Manager's voice

地域活性を目標とした伝統的建築物の保存利活用事業に必要なマネジメントのポイントは3つ

#### ① 伝統的建築物への理解

伝統的建築物はもはや新たに作ることが困難で、次世代に引き継ぐ文化資産としては極めて重要です。さらに地域活性のコンテンツとして積極的に利活用していく意識を持つことが重要です。

#### ② プロジェクトチームの組成

伝統的な工法や材料についてコンサルティングができる専門家を早期に参画させることが必要です。特にコストや工期の見通しは新築以上に立ちにくいため、発注方式の工夫が必要となります。

#### ③ 公共事業での周辺住民との合意形成支援

地域活性のコンテンツとなるためには周辺住民の理解と協力が必須です。ワークショップや意見交換会、各種イベントの実施を通じた周辺住民との合意形成にも、CMrのマネジメント力が有効です。