

### プロジェクトの基本情報

プロジェクト基本情報	PJ名称	■鞍手町庁舎等建設プロジェクト
	所在地	■福岡県鞍手郡鞍手町
	完了時期	■2024年10月
	種別	■新築/非住宅建築
CM業務発注者	委託者名	■鞍手町
	所在地	■福岡県鞍手郡鞍手町
応募者に関する情報	応募者名	■阪急コンストラクション・マネジメント(株)
	所在地	■大阪府大阪市
	種別	■CM専門会社
CMRの参画時期	契約期間	■2020年3月～2024年12月 ※2024年10月31日竣工にて工事監修業務完了
	参画段階	■基本設計段階/実施設計段階/工事発注段階/工事段階/完成後
CMRの選定方法		■プロポーザル
設計と施工の発注方式		■設計・施工分離
設計者の選定方法		■プロポーザル
施工者の選定方法		■価格競争
設計施工者選定時期		■基本計画完了時(設計者選定) / 実施設計完了時(施工者選定)



### プロジェクト概要 "公共ステーション" による公共施設再構築プロジェクト

■鞍手町役場等再構築の意義  
現在の役場庁舎は、一部の棟で建築後68年が経過し耐震化も未実施で、将来、大規模な地震が発生した場合には崩壊の危険性があるため、町民の生命と財産を守る防災拠点としての役割を果たすためには**建替が急務**であった。



(写真：鞍手町庁舎等建設基本計画改訂版より)



■建設地  
建設地の選定については、ハザードマップでの防災の観点の他、人口減におけるこれからの日本のスタンダードである**公共施設の集約、再構築が事業方針として掲げられた**。主要な公共施設が集まる文化・体育総合施設内北側用地に決定し、町役場を中心に新たな町の文化・行政拠点となる**"公共ステーション"**を形成することとした。既存施設と合わせ様々な施設要素の連携により新たな施設活用と町の活性化が期待されるエリア開発プロジェクトとなった。

■課題の整理  
"公共ステーション"形成のための課題をCMにより洗い出し、プロジェクトを推し進めた。

■新庁舎建設に伴う宅地造成→開発行為・新設町道
■博物館別館として機能集約→機能集約に伴う調整
■こども広場の設置→近接文化体育施設との連携
■くろて病院との連携強化→土地利用計画の再編

発注者	鞍手町
CMR	阪急コンストラクション・マネジメント
設計者	佐藤総合計画
監理者	佐藤総合計画
施工者	戸田建設
展示設計	
施工者	乃村工務社

### テーマ04 CMRが受けた評価 "5つのマネジメント手法"の中でも特に"ワンストップCMR"を評価



阪急CMから提案のあった"ワンストップCMR"による合意形成体制を構築して頂き、本プロジェクトを無事に完遂することができた。様々な機能を集約することで、人々が集い、賑わうエリアの創出"まちづくり"が実現したと考えている。本プロジェクト支援発注以降、包括連携協定の締結や、新庁舎の近隣敷地における小学校統合整備事業の発注者支援も阪急CMに発注して、本事業における発注者支援に対して評価している。

本事業は単なる建て替えではなく公共施設を集約する一大プロジェクトであった。阪急CMは工期の遵守・予算内での竣工・品質の担保、この3本柱を確立しながら**継続的なマネジメントを実施することで本プロジェクトを成功に導いた。**

### テーマ01 CMRへ求められたこと

様々な関係者が係わる複雑なPJに対して、**新庁舎建設等を成功に導く"合意形成の実現"**へ。鞍手町庁舎等建設プロジェクトは、新設町道を境に南北に分かれた約16,500㎡の敷地に対して、くろてばし(ブリッジ)を架けて一体的に計画する、延床面積約6,600㎡の新庁舎等建設事業である。新庁舎は脱炭素化を標榜したまちづくりの実現のためNearly ZEB認証を目標とし、北側の敷地には新庁舎(保健センター等含む)、車庫棟、各駐車場など、南側の敷地には鞍手町歴史民俗博物館本館と一体的に計画された博物館別館、こども広場、多目的駐車場などを整備する。**様々な新旧公共施設が集約された新庁舎等建設プロジェクトの推進におけるあらゆる課題に対して、情報の集約と問題解決の提示を求められた。**



### テーマ02 CMRが目指したこと

設計者選定段階から竣工・引渡しまでCMRが繋ぎ役となる**"地域や人を繋ぐCMR"**を目指した。問題解決に際して、建設に関する各種専門技術者による技術支援だけでなく、徹底した情報の一元化とCMRによる**"地域や人を繋ぐCMR"**を目指した。合意形成に向けて多くの関係者からの要望をできる限り漏れなく計画に反映するための**連携体制の構築**を目指した。

プロジェクトを推進させる**"5つのマネジメント手法"**を実施した。  
01:「ワンストップ体制」の構築  
02: 要求事項の整理と計画への着実な反映  
03: 意見聴取と合意形成支援  
04: まちづくり計画への総合的な支援  
05: CMRとして与件整理とアクション

### テーマ03 CMRがとった手法

#### 01 徹底した情報の一元化と、CMRによる"ワンストップ体制"の構築

庁舎等建設推進係との緊密な連携のもと、様々な専門技術スタッフと外部協力チームとが連携し、町議会特別委員会や庁内他部署との協議調整支援、町内の活動団体や町民、町内企業からの意見聴取を行った。



また、各工事の設計者や施工者への発注者要望の伝達と協議、技術的な監修などを実施し、**施設要素が多数ある複雑な本プロジェクトに対して、統括CMRが行政、議会、町民、そして事業者など様々な関係者を繋ぎ、プロジェクト推進に必要なあらゆるアクションを一元化する"ワンストップ体制"を構築した。**

#### 02 各種専門技術者による要求事項の整理と計画への着実な反映

複数の公共建物を含む一体的計画となる本プロジェクトにおいて、町の要求事項を実現するためには、**多様な専門的検討要素が存在した。社内の様々な経歴と専門分野を持つ技術者が、客観的な視点に立った技術的・運営的側面からの監修と提案を行い、計画への着実な反映を達成した。**

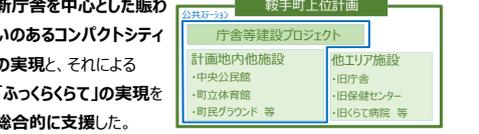
諸元整理	建築計画専門技術者による新庁舎施設の諸元に対する客観的な整理
安全	安全・V/Aリアー計画の技術監修
都市計画	都市計画専門技術者による都市計画法(開発許可)等への反映支援
設備	設備環境専門技術者によるB/C計画との整合支援やZEB化に向けた計画支援
コスト	コストマネジメント専門技術者による厳密なコストモニタリングと補助金やリースパック等の資金面での検討支援

#### 03 庁内関連部署や町民関係各団体からの"ワンチーム"構築による意見聴取と合意形成支援

庁舎としての執務空間の快適性や効率性の確保はもちろん、保健センター、多目的ホールや交流スペース、待合ロビー、屋外広場、公民館の諸室、体育館、博物館などを利用した町民活動の活性化による「まちの賑わい」の創出と、町民同士の交流の促進による「まちづくりの拠点化」が重要だと考えた。**施設要素の複数あるプロジェクトが同時進行で進む中、統括CMRも含めCMRとして庁内関連部署など様々な関係者とワンチーム(一枚岩)となり、施設利用方法を促すための町民への情報発信と様々な関連イベントによる機運づくり、意見聴取を行った。高い品質の庁舎であると同時に、町民から愛される新庁舎となるために、ソフト・ハード両面での合意形成支援を実施した。**

#### 04 鞍手町の未来を見据えたまちづくり計画への総合的な支援を実施

"公共ステーション"形成により、本エリアがこれからの鞍手町の様々な機能が集約された中心となるために、鞍手町の未来を見据えた**町全体のまちづくり計画との総合的な連携は必須**と考えた。



#### 05 施工や運営開始に向けて様々な課題へCMRとして与件整理とアクション

CMRとして与件整理とそれに対するアクション	
・工事着手後の発注者別途工事発注の準備期間や本体工事との調整	・ZEB補助対象工事と本体工事の棲み分け、発注者への事前準備意識づけ
・博物館別館工事との工事幅縁予見と回避策	・施工を通して、建築やランドスケープの安全対策や運営管理の準備