

羽曳野市旧オキナ酒造場 利活用プロジェクト



CM選奨 2026
HCM PROJECT REVIEW

右1点・下4点の写真：©石田篤
竹内街道から見た長屋門と蔵

プロジェクトの基本情報

- プロジェクト基本情報
 - PJ名称 - 羽曳野市旧オキナ酒造場 利活用プロジェクト
 - 所在地 - 大阪府羽曳野市
 - 種別 - 改修/複合施設
- CM業務発注者
 - 委託者名 - 羽曳野市
- 応募者に関する情報
 - 所在地 - 大阪府大阪市（代表）
 - 応募者名 - 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社（代表）
+ 特定非営利活動法人京町家再生研究会
+ 合同会社デロイトトーマツ
+ 関西大学環境都市工学部建築学科都市設計研究室
 - 種別 - CM専門会社、他
 - 契約期間 - 2022年7月～2025年10月
- CMRの参画時期
 - 参画段階 - 事業構想段階/基本計画段階/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 - プロポーザル



長屋門正面

ミセ東の内部

竹内街道から見たミセ東

蔵と長屋門に囲まれた中庭

プロジェクト概要

旧オキナ酒造場は、世界遺産の古墳群と日本遺産の竹内街道に隣接する歴史的建物で、羽曳野市が2018年に取得した。2020年には老朽建物を解体し、2022年からはCMRが参画、その跡地と主屋・長屋門・蔵・ミセ東の利活用が検討された。建物調査と地域住民・民間事業者へのヒアリングを踏まえ、**観光振興・地域交流・防災拠点**として活用する方向性が決定し、第I期として**広場整備と長屋門・蔵・ミセ東の耐震・内外装改修**を実施することとなった。耐震は**許容応力度計算**による工事を選択し、屋根は土葺きから軽量の瓦葺きとし、奈良の古民家の瓦も再利用した。内装はヒアリング結果を踏まえ、長屋門・ミセ東を**飲食・物販、蔵をトイレ・ギャラリー**とし、広場は社会実験を基に**多様なイベントに対応**できる仕様とした。主屋は当面現状のまま**見学施設**として公開することとした。



- 鳥瞰バス
- 敷地位置：大阪府羽曳野市
- 敷地面積：2549.74㎡
- 延床面積
・長屋門/蔵：111.16㎡ ・ミセ東：232.10㎡
- 構造規模：木造伝統工法
- 主な用途：店舗・トイレ・倉庫・広場
- 設計期間：R6年2月～R6年9月
- 工事工期：R6年10月～R7年9月

テーマ01・02 CMRへ求められたこと/CMRが目指したこと

旧オキナ酒造場を**新たな文化・観光の拠点**とすることを目的とし、地域住民及び観光客の両方にとって**魅力的な利活用計画の策定とその実現のマネジメント**をCMRに求めた。

プロジェクトの目標

- ①市外からの観光と周辺地域との連携を両立させる
- ②官民連携によって、長期にわたる安定的な施設の運営・管理を実施する
- ③文化的資産である本施設を、次世代に引き継ぐために必要な改修を効果的に実施する

CMRの業務目標

- ①地域住民との多様なレベルでの接点を構築し、施設への意見聴取や地域活動との連携を図る
- ②運営・管理事業を担う民間事業者と羽曳野市との最適なマッチングを実現する
- ③運営方針を反映し、改修計画を最適化する

CMRの業務スコープ

- ①だんじり祭りを通じた自治会との連携と、地域住民からの意見聴取
- ②幅広い業種へのサウンディングと運営方針検討
- ③耐震改修方針を含む要求条件の最適化と、古民家改修に通じた設計者・施工者の選定支援

テーマ03 CMRがとった手法

01 地域住民からの意見聴取と地域活動との連携

- ①多様な市民参加機会の企画と実施支援
- ②だんじり祭りと連携した各種イベントの実施
- ③イベント時に運営・管理事業者が参加した実証実験の実施

CMRは、本施設を観光拠点とするためには**地域住民との連携**が不可欠と考え、事業参画当初から**意見聴取**を開始した。当初は事業情報が十分に伝わっておらず地域住民は懐疑的であったが、自治会青年団が進める「**軽里だんじり祭り**」との連携イベント検討を契機に関係が深まり、**曳行ルートに本敷地が加えられる**など祭りとの連携が実現した。また関西大学と協働したWS支援に加え、2024年には**国土交通省の先導的官民連携支援事業**に採択され、社会実験や民間事業者との実証を実施し、そのアンケート分析結果が設計に反映された。

開催年月日	イベント名	意見聴取	運営実験						
			祭	飲食	防災	音楽	観光	他	
2023/03/21	みんなの居場所づくり意見交換会	●							
2023/07/11	みんなの居場所づくりWS/峰塚中学校	●							現地見学会
2023/10/07	古市・軽里だんじり祭り	●	●	●	●	●	●	●	
2024/05/19	軽里BOSAIフェス	●	●	●	●	●	●	●	アート教室
2024/10/06	河内町家BBQフェス	●	●	●	●	●	●	●	落語会等
2024/10/12	古市・軽里だんじり祭り	●	●	●	●	●	●	●	設計案展示
2024/10/26	軽里MUSICフェス	●	●	●	●	●	●	●	設計案展示

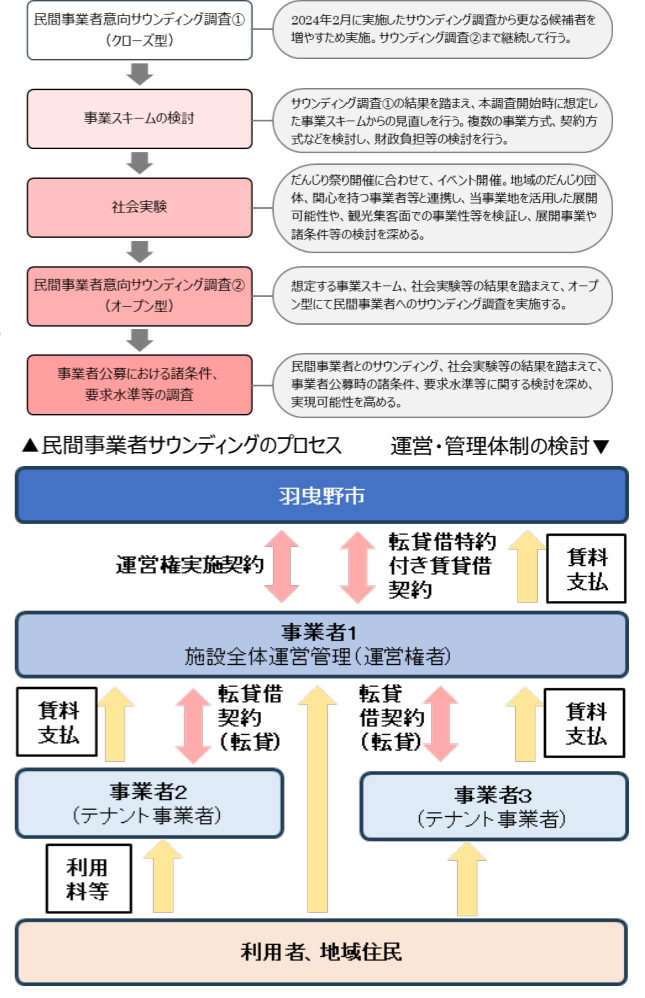


▲実施した市民参加支援一覧 市民参加イベントの様子▼

02 運営・管理事業者と羽曳野市との最適なマッチング

- ①CMRのネットワークを活かした幅広い業種の事業者へのサウンディングの実施
- ②国土交通省による「令和6年度先導的官民連携支援事業」への採択による社会実験の実施
- ③シンクタンクとの協働による事業者との具体的な役割分担の協議

事業開始時は本施設改修後の用途が不明確だったため、CMRは参画直後から**多様な業種へのサウンディングを実施し、用途の可能性を整理した**。対象はCMRのネットワークに加え、市民や市の紹介も含めて幅広く設定し、**基本計画や運営体制案を提示しながら具体的な協議を行った**。さらに参画可能性の高い事業者には**社会実験にも参加**してもらい、運営上の課題や役割分担を整理し、設計・施工に反映した。



03 運営方針を反映した改修計画の最適化

- ①運営・管理事業者ヒアリング結果の設計への反映
- ②古民家改修を得意とする設計者・施工者への事前ヒアリングと選定要件への反映
- ③町家再生コンサルタントとの協働による改修工事内容の事前検討と仕様の最適化



▲WSで出た施設の利活用についての要望の整理

テーマ04 CMRがアピールしたいこと

国を挙げて公共施設のPPP/PFIが強力に推進されている昨今、建設事業完了後の**運営・管理計画へのCMRの関与**はますます重要になると考える。本プロジェクトではさらに、専門的な設計・施工の知識が必要な古民家利活用事業であったが、**大学の研究室や専門コンサルタント、シンク**

整備時期	建物名	活用想定・要望	活用にあたっての課題
第I期	ミセ東	■ 物販、飲食スペース ■ ビール販売（麦酒販売事業者の希望）	■ 飲食提供するための環境整備にあたっての資金調達 ■ 事業者だけで実施できない不透明である。 ■ 入居条件（契約、賃料、内装工事施工区分等）の調整が必要。
	長屋門・蔵	■ 物販、飲食スペース、展示スペース ■ 飲食子カブ・ランチ提供（焼肉事業者の希望） ■ 公衆トイレ	■ 飲食提供するための環境整備にあたっての資金調達 ■ 事業者だけで実施できない不透明である。 ■ 入居条件（契約、賃料、内装工事施工区分等）の調整が必要。
	芝生広場	■ イベントスペース ■ だんじり祭りの活用（だんじり設置、焼き出し） ■ 畑（麦酒販売事業者、福祉関連事業者の希望） ■ ペットカフェ（麦酒販売事業者の希望） ■ BBQ利用（焼肉事業者の希望） ■ 神社移設 ※未定	■ 利用条件の整理が必要。
第II期	主屋	■ ※未定 ■ 歴史資産のガイド ■ 市民等の交流スペース ■ 歴史文化体験（事業者の希望） ■ 蕎麦の提供（事業者の希望） ■ 小規模多機能施設（事業者の希望）	■ 第I期での整備だが、早期の活用を事業者から希望が出ている。また、活用イメージと事業者の要望が完全に合致しているか確認が必要

▲活用想定・要望の整理
高い専門性が必要であるため、広域の設計事務所・施工会社に対してサウンディングを実施した。そのうえで**競争環境のもと最適な設計者・施工者を選定**。設計監修では京町家再生研究会と協働し、**耐震性能確保の方針や仕様決定を支援**するとともに、**ワークショップや社会実験の成果を設計に反映**した。

タンクと協働して事業全体のマネジメントにあたった。CMRだけでなく、多様なプレイヤーとの協働体制で業務を行う「**ファシリテーター型CMR**」の先駆的な取り組みであるといえる。