

【PICK UP】住宅セーフティネットの「今」、そして将来は？

■公営住宅の再編と民間住宅の活用による重層的なセーフティネットをどのように構築するか

- ・公営住宅の建替えや再編、改善・修繕などを計画的に推進するための「公営住宅長寿命化計画」などの策定に取り組んでいます。
- ・公営住宅は、住宅の確保に配慮を要する高齢者、障がい者、子育て層等の方々が安心して暮らすために必要な「住宅セーフティネット」の中核的施設であり、その円滑な再生を実現するための提案を行っています。
- ・今後は、新たな住宅セーフティネット制度に基づき推進されている「登録住宅」などの民間賃貸住宅の活用を含め、住宅ストック全体でセーフティネットを構築する手段を推進することを目指し、民間の不動産事業者や借家オーナー、福祉事業者等との連携を促進する仕組みを提案していきます。

住宅セーフティネットを実現する仕組み（居住支援協議会）の設立促進に関する取り組み



■住宅セーフティネットは「重層化」から「複合化」へ

- ・住宅の確保に配慮を要する方々は、住宅の確保だけでなく、安心できる暮らしを安定的に維持するための支援を要する方も多く含まれます。
- ・そのため、住宅セーフティネットを構築する上で、「コミュニティ」「健康」「就労支援」「介護」「子育て支援」などの機能が複合化された環境を形成することが必要であると考えます。
- ・私たちは、公営住宅の再生事業や、空き家の利活用に向けた提案、住生活基本計画等における政策立案等において、複合型の住宅セーフティネットのスキームや実現に向けた仕組みを提案しています。

空き家等対策計画における住宅セーフティネットへの空き家活用の提案



■2020年度のおもな業務

- 【公営住宅の再生】
- 公営住宅長寿命化計画等（奈良県・京都市・八尾市等）
- 【空き家対策】
- 京都市空き家相談員支援
- くらしき「空家とまちづくり」車座ミーティング実施
- 【ニュータウン・団地の再生】
- ニュータウン地域のまちづくりの推進支援（京都市 洛西・向島）
- 千里ニュータウン及び周辺団地におけるストック再編検討（UR）
- 【市民による場のマネジメント】
- IBALAB広場を活用した市民活動の活性化に向けたワークショップ
- 榎原本陣活用ワークショップ
- 【地域コミュニティ支援】
- 丹波市市民活動支援センター（仮称）開設準備及び運営業務
- 京都市地域コミュニティ活性化推進計画
- 【ライフスタイル】
- 岐阜県ライフデザインを考える啓発冊子制作
- 【建物の耐震促進】
- 次期神戸市耐震改修促進計画

【TOPIC】

IBALAB広場を活用した市民による活動の活性化
市民会館の整備に向けて現れた暫定広場を活用し、新施設でのコミュニティ形成を意識した活動やルールづくりを支援しました



【TOPIC】

向島ニュータウン地域の活性化に向けたアフタービジョンは地域主体で

2017年～4年間を期間とした向島の活性化にむけたまちづくりビジョン。その最終年度はコロナ禍で多くの制約もある中、地域が主体的にアフタービジョンも地域づくりに取り組める体制づくりや道筋づくりを支援しました。



【TOPIC】

働き方や家族形態、生活価値観が多様化している中で子どもたちが自分らしい生き方を想い描くライフデザイン教育の啓発
岐阜県の中学生向けと高校生向けのライフデザイン啓発冊子を作成。統計データや様々な価値観を持ったロールモデルを紹介することで、今後の自分自身のライフデザインを想像するヒントにもらえるようにしました。



■チームメンバー

- 嶋崎 雅嘉（執行役員、地域再生デザイン①グループ長 技術士（建設部門・都市及び地方計画））
- ・榎原町家灯籠会として、本陣遺構の活用プロジェクトにチャレンジ中！
- 岡崎 まり（主任 一級建築士）
- ・価値観の多様化や人生100年時代に向けたライフデザイン系の業務にもチャレンジしています。
- 竹内 和巳（主任）
- ・今年度は、自身が整備に関わった公園の活用に向けて、有志で子どもの遊び場づくりにチャレンジします！
- 太田 雅己（研究員）
- ・業務外でも地元の淡路島や大阪市大正区などで、空き家活用に向けた活動に取り組んでいます！
- 戸田 幸典（技術参与）
- ・NPO法人丹波ひとまち支援機構代表理事としてもコミュニティ支援にまい進中！
- 橘 千香子（デザインスタッフ）
- ・読み手に近い立場から、伝わりやすいデザインを心掛けています。



“まち”は、常に社会変化への対応を求められている

- 1998年に中心市街地活性化法が制定されてから、すでに四半世紀を迎えようとしています。
- 当初、郊外化や車社会への対応が主題でしたが、急速に人口減少、少子高齢化が進む中、高齢者福祉や子育ての重要性が問われるようになってきました。
- また、地域の歴史の再評価やグローバル化から、インバウンドへの対応も求められるようになりました。
- 今後、DXの進展や、アフターコロナやニューノーマルへ対応できる地域づくりが求められます。我々は、社会変化に柔軟に対応できる地域づくりに拘ったアプローチを続けます。

“つくる”から“つかう”視点でのまちづくり

- 社会の変化に柔軟に対応するため、計画から事業化に加え、マネジメントにコミットすることが、プランナーにも求められると考えています。
- 昨年、中心市街地活性化計画、街並み環境整備事業をお手伝いした東近江市の新地の町家を借り、滋賀営業所を開設しました。
- 単なる営業所としてだけでなく、まちのプレイヤーとして何ができるのか、試行錯誤しながら、これからのプランナーの役割を模索する拠点と考えています。



2020年度の主な業務実績

【市街地再生計画】

- 中心市街地活性化基本計画策定支援 (松山市(3期)、東近江(2期)、徳島市(1期))

【商店街再生事業・計画】

- 町家リニューアル事業 (滋賀営業所開設(東近江市))
- 商業ビルリニューアル (銀座街(彦根市)、ショップレイ(田原市))

【街並み再生計画】

- 景観形成・保全促進業務 (茨木市)

【PFI事業】

- 公営住宅に係るPPP/PFI導入推進事業 (奈良市、美里町：国交省)
- 公営住宅PFI導入可能性調査 (神奈川県、静岡市)
- PFI維持管理・運営業務モニタリング支援 (清水文化会館(静岡市))

【PPP事業(公有地活用)】

- 駅前市有地での官民連携事業 (八日市駅前(東近江市))
- 公営住宅集約に伴う余剰地活用事業 (楽只住宅団地(京都市))
- 中心市街地空地への文化交流施設整備事業 (中町プロジェクト(八王子市))
- 暫定広場利用におけるエリアマネジメント (茨木市)

【公園整備・P-PFI事業】

- 民間事業者による公園整備事業 (安威川ダム(茨木市))
- P-PFI事業化検討 (狭山池公園(大阪狭山市)、スケートパーク(川崎市))

【健康・スポーツ施設整備】

- スポーツ振興計画策定支援 (京都市)
- スポーツ施設整備/再整備・適正管理計画策定支援 (国体主会場(奈良県)、運動公園等スポーツ施設(橿原市)、体育館等社会体育施設(彦根市))

【集客施設整備】

- 道の駅整備基本計画策定支援 (姫路市)

【中山間地再生】

- 地域資源発信事業 (木地師(東近江市))
- 集落づくり支援事業 (黒滝村等奈良県南部・東部地域(奈良県))

●チームメンバー

- 三木健治 (執行役員、グループ②長兼地域プロデュースチーム長)
 - ・技術士
 - ・認定都市プランナー
- 石井努 (チーム長)
 - ・技術士補
- 堂本健史 (チーム長)
 - ・宅地建物取引主任者
- 木下博貴 (主査)
- 羽田拓也 (主査)
 - ・技術士
- 山本貴子 (主査)
 - ・技術士
 - ・土地区画整理士
 - ・認定准都市プランナー
- 浅田麻記子 (主査)
- 小川直史 (研究員)
- 高瀬咲 (研究員)
2021年入社

地域再生デザイングループ（市街地整備チーム）

地域で次代につなぐまちのカタチづくり支援

地域とともに考える「暮らしやすいまち」「ずっと誇りに思えるまち」へ

地域が求める「幸せ」を皆で“カタチ”にしていくプロセスを大事にしています

- 「まちづくり」といっても、道路や建物をつくるハードだけでなく、福祉や市民活動といったソフトまで非常に多岐にわたります。そして、残念ながら「ハード」には抵抗があり、いわゆる“事業反対”など、地域の理解を得られないケースが多くなってしまいました。
- しかし、私たちは決して「整備」に拘るわけではありません。そこで地域がどんな暮らしを望んでいるのか、その求める「幸せ」をみんなでカタチにしていく、その“プロセス”が重要と考えています。
- そうした中で、自然に地域から“つばやき”を引き出し、一つ一つ丁寧に一緒に積み上げていく。そんなまちづくりを目指しています。

地域が“ずっと誇り”に思えるまちづくりを目指します

- よく“百年の計”といいますが、実際、社会ニーズは時代とともに変化し常に追従していく必要があり、何が正しく、悪いのか、正直、誰もわかりません。
- しかし、はっきりしていることは、地域もまち（行政）も、みな“ずっと誇りに思えること”。
- 私たちは、そのために、次代につなげ、地域を支え続けていくまちづくりを目指しています。



業務実績

【面整備事業等及び共同建替え支援】

- 市街地再開発事業（山科駅前、太秦東部、長浜駅東、美濃太田駅南、京成小岩、JR芦屋駅南、明石駅前南、JR津久野駅、長崎浜町）
- 土地区画整理事業（浜寺公園駅前、川西市中央北地区、泉北高倉台）
- 連続立体交差事業（南海本線堺市）
- 住宅地区改良事業（大阪長橋地区、南阿蘇村）
- 優良建築物等整備事業（豊田市桜町、長浜北地区、岩国駅東口元町地区、近鉄寺田駅前地区）
- 円滑化法でのマンション建替（堺市下野池団地）

【密集市街地整備】

- 大阪市密集、神戸市密集、高石駅西地区、庄内・豊南町地域、豊島区長崎地区

【駅周辺整備】

- 枚方市駅周辺、野崎駅周辺、服部駅周辺、守口市駅周辺、名古屋駅南周辺地域、金町駅北口周辺、徳山駅周辺、寺田駅周辺、長池駅周辺 等

【都市核ビジョン及びまちづくり構想等】

- 枚方市、守口市、京都駅東部、周南市、加古川市、堺市、黒滝村丹生川地区 等

【公的用地土地活用】

- 守口市庁舎跡、川西中央北、宝塚ガーデンフィールズ、NTN跡地、尼崎市内小学校跡地、京都市内中学校跡地、摂津市公有地 等

【災害復興事業】

- 大規模震災復興（南阿蘇村、西原村、阿蘇市、大津町）
- 大規模災害復興（奈良県南東部）

【集落再生】

- 奈良県十津川村、熊本県南阿蘇村

【街並み再生計画】

- 街並み環境整備事業（御所市、加西市）

【PFI、PPP・公民連携事業】

- 川西市中央北整備事業PFI、門真市駅周辺、茨木広場、周南市中心市街地

■チームメンバー

○山本 昌彰（市街地整備チーム長）

- ・技術士（総監）、技術士（都市及び地方計画）、一級建築士、土地区画整理士、再開発プランナー、再開発コーディネーター、マンション建替えアドバイザー

プロフィール：関西圏を中心に広く、ビジョンづくりなどの初動期から市街地整備事業に携わり、地域目線から“地元とまちのWIN&WIN”を支援。近年は東京圏、中国地方圏を含め、幅広く支援。

○松尾 高志（主幹）

- ・技術士（都市及び地方計画）、土地区画整理士、再開発プランナー、再開発コーディネーター、マンション建替えアドバイザー

プロフィール：関西圏を中心に多くの市街地整備事業の事業化に関わる。

○西村 創（主査）

プロフィール：地域の課題解決に向けて、事業化に向けた構想・計画づくりから、合意形成・計画調整、事業完了まで、地域に入り込みサポートする。

○山道 未貴（研究員）

プロフィール：上位計画やまちづくりビジョンなどの計画策定からWSを通じた合意形成、市民活動支援など幅広く取り組む。

○馬場 正哲（顧問・主席研究監）