地域と社会と私たちの“今”をつたえる

vol.251
2025
summer
ISSN 2432-5295

Letters Arpak

レターズ アルパック

特集

「官民連携のにぎわいづくり」



建設中の豊中つばさ公園「ma-zika」のそばを飛ぶ飛行機

CONTENTS

特集
官民連携のにぎわいづくり

topic　地域経済・社会の活性化につながる官民連携事業を目指して　1
事例 1　豊中つばさ公園『ma-zika』 1 期開園！　2
〜大阪国際空港の飛行機撮影の聖地に公園が誕生しました〜
事例 2　久御山の水辺からはじまる、
地域の“力”が響き合う拠点づくり　4
ー住民・事業者とともに育む、フェーズフリー×かわまちづくりー
事例 3　「にぎわい」の本質を考える　5
report　指定管理者　応募者ゼロ問題　ー その原因と対策ー　6

建築からまちづくりを考える

CLT を活用した耐火木造による福祉の拠点づくり　8
ー「花みさき Ⅲ」の挑戦ー

新入社員紹介「NEW FACE」　10

適塾路地奥サロン　開催報告　12
アルパック イベントニュース　13
column　いずれ木になる、いま気になる話「AI」　13
アル散歩　「草津川跡地公園（区間 5）　de 愛ひろば」　裏表紙

今回の特集テーマ

「官民連携のにぎわいづくり」

本号の特集テーマ「官民連携のにぎわいづくり」は近年、まちづくりの界隈で広く聞かれるようになりました。公共セクターと民間セクターが連携してにぎわいをつくっていく官民連携のアプローチは多くの効果を生み出してきています。しかし少し気になるところもあります。

ひとつは「官民連携」。注意しないといけないのは両者の立場の違いによる活動目的の違いです。公共セクターは公共サービスの提供や地域の課題解決などに長期的な視点から対応していくこと、民間セクターは短期的に収益をあげることが目的です。この違いを意識しておかないと「公共リソースを民間事業者の収益のために使わせている」といった批判が出てくるでしょう。

もうひとつは「にぎわいづくり」。まちはにぎわわせないといけないのかという点。もちろんまちのにぎわいは人々の交流を生み、地域経済の面でもメリットがあります。しかし外からの来訪者を呼び込みたいのか、地域住民の活動を活発にしたいのか、どのようなにぎわいをつくりたいのかが問われるべきでしょう。まちづくりの目的に関わってくる問題です。

官と民の連携は近世以前からあったものですが、いわゆる「官民連携」は、かつてのサッチャー政権下の英国での小さな政府による市場原理重視の政策を起源とするといわれています。成果をあげた点も多いのですが、行き過ぎた新自由主義による企業主導型開発の台頭などの問題点も指摘されています。

「官民連携のにぎわいづくり」を考えるときは、こうした議論も考慮して、あまりに無批判な姿勢は戒める必要があるでしょう。

Topic

地域経済・社会の活性化につながる官民連携事業を目指して

地域再生デザイングループ　　三木　健治



参考：国土交通省PPP／PFI（官民連携）ホームページ

全国各地で、官民連携によるまちづくり事業が進められるようになり、ＰＰＰ（Pubric Private Partnership）やＰＦＩ（Private Finance Initiative）という言葉を、どこでも耳にするようになってきました。ＰＰＰ／ＰＦＩは、公共にとっては**歳出の効率化**、民間事業者にとっては**ビジネス機会の拡大等を通じた利益の創出**、住民にとっては**サービスの質の向上**等の様々な効果があり、**地域経済・社会の活性化**につながるものとして期待されています。

平成11年（１９９９年）７月にＰＦＩ法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）が制定されてから四半世紀が経過し、ＰＦＩ法に基づく事業は年々広がっています。毎年70件前後の実施方針が公表されており、今後もこの傾向は続くものと予想されます（令和６年９月６日 内閣府 民間資金等活用事業推進室）。

ＰＦＩ法に基づく事業実施にあたっては、事業者の公募選定に先立ち、実施方針の公表、特定事業選定といったプロセスが必要になることや、事業規模の大きさなどによりＳＰＣ（特別目的会社）を設立することが必要になるなど、ＰＦＩ事業の経験のない自治体や民間企業にとっては、ハードルとなる面もみられます。また、廃校などにより使われなくなった公共施設が増えている地方部などにおいては、ＶＦＭ（従来の公共事業の方式と比較して事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）を生み出すことが難しかったり、施設の立地ポテンシャルから民間事業としての収益性を見出すことが難しいといったことから、事業実施が難しいといった事例もみられます。

このような中で、内閣府が示した「ＰＰＰ／ＰＦＩ推進アクションプラン（令和７年改定版）」では、“小規模ＰＰＰ／ＰＦＩ事業には民間事業者が関心を示さない”などの課題を整理し、『スモールコンセッションの推進』や『ＬＡＢＶの普及啓発』、『フェーズフリーの視点を取り入れた官民連携の推進』など、ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の拡大が示されています。

また、コストカット型経済から新たな成長型経済への移行に応じ、民間事業者が適正な利益を得られる環境の構築に向けて、ＶＦＭだけでなく、地域人材の育成や地域資源の活用、地域企業の参画・取引拡大・雇用機会創出、にぎわい創出といった多様な効果を含めた総合的な評価の必要性を示しています。

アルパックは、持続可能な「地域経済」「地域社会」「地域環境」を一体的につくっていく「持続可能な地域づくり」への貢献をミッションに、地域のあらゆる課題に対して提案を行ってきました。ＰＰＰ／ＰＦＩ事業も、持続可能な地域づくりのための重要な手法であると考えています。

今年の５月１日には、ＰＦＩ法制定以前から積極的にＰＰＰ／ＰＦＩ事業に取り組む株式会社地域経済研究所が、当社のグループ会社となりました。両社が有する得意分野の連携により、今後さらに期待が高まるＰＰＰ／ＰＦＩ事業に取り組むことで、みなさまからの多様なご相談にご協力できればと考えております。

Profile

三木　健治　（みき　けんじ）

当社取締役、京都事務所長。2025 年 5 月より株式会社地域経済研究所の代表取締役に就任。これまでPPP/PFIを用いた官民連携のにぎわいづくりを数多く手掛けた、地域再生のエキスパート。2019 年度土木学会デザイン賞優秀賞受賞：草津川跡地公園（区間 5）。2024 年 4 月より立命館大学大学院経営管理研究科観光マネジメント専攻教授を務める。



豊中つばさ公園『ma-zika』１期開園！

～大阪国際空港の飛行機撮影の聖地に公園が誕生しました～

建築プランニング・デザイングループ　浅田　麻記子

２０２３年４月、アルパックにとって珍しい話が舞い込んできました。「公園を一緒に作ってもらえませんか?」という、民間事業者からの依頼でした。

当社はこれまで官民連携事業において行政側のコンサルタントを担うことが多く、民間事業者の立場で事業に参画するのは初めての経験。しかも、協力会社を含めた13社による大規模体制の事業全体の調整支援と、建物の設計が担当です。これまで経験してきたアルパック単独や少数の企業とのJV（共同企業体）でのコンペ参加とは異なり、事業における責任の大きさをより強く感じる一方で、皆で一つのものをつくり上げる楽しさも感じていました。

もっとも、この時点ではコンペへの参加が決まっただけで、企画が選ばれるかどうかは不透明。２０２３年の夏は、９月１日の提案書締切に向けて、議論と企画に集中する日々となりました。

当初はどのように話が進むのか、戸惑いもありました。そんな中、土木設計を担当するキタイ設計㈱の坪倉氏と、N2 LANDSCAPE㈱の野口氏から、「飛行機から見下ろしたときに形がわかる公園にしよう!」というアイデアが生まれ、飛行機の進入灯を挟んだ２つの何もない敷地にまたがる「BANK（土手）」と「BRIDGE（橋）」の形が浮かび上がってきました。現在の計画ではBANKは縮小、BRIDGEの設置は断念となってしまいましたが、提案の方向性を決めたこの議論は今でも強く印象に残っています。

全体像が見えてから、議論のスピードは加速しました。アルパックが建築設計を担当した、芝生に覆われた大きなBANKと、緑豊かな公園に調和する管理棟やカフェの設計も進行。過去の記録を振り返ると、８月初旬になってようやく提案書の原稿に着手したようで、提案書の作成・取りまとめがよく１か月で間に合ったと、自分のことながら感心します。こうして13社の知恵と経験を結集した提案書は、締切前日の８月31日に完成しました。

そして10月９日、プレゼンテーションを経て、私たちのグループが選定されました。結果を聞いたときの、あの大きな責任から解放された感覚は、今でも鮮明に覚えています。

しかし、本当に大変なのはここからでした。発注者である豊中市の各担当課との調整に加え、大阪国際空港への着陸航路直下という立地条件のため、空港を運営する関西エアポート㈱や、国土交通省大阪航空局との協議が必要でした。整備予定地の中央には飛行機の着陸誘導に使われる「進入灯」があり、これに支障が出ることがないよう、さまざまな厳しい条件が課されました。それらは、私たちの想像を超える厳しいもので、一つ一つを丁寧にクリアしていく必要があり、そのための資料作成や手続き等も当社の業務でした。BRIDGEの断念、屋根付き広場の反射検証、建物が計器進入方式に与える影響の確認……など、検討を重ねた結果、ようやく現在の計画で整備を始められることになったのです。

この時点で２０２４年９月、１期開園まで１年を切っていました。

その間、現場では造成工事が始まっていました。鬱蒼とした森のように茂る樹木、雑草が広がる敷地、土が積まれた場所…。



豊中市の企業から寄付された美しいステンドグラスのある展望スペースから見える飛行機



業務名：　原田緑地整備・管理運営事業
（設計・建設工事）
期　間：　2023年12月～2028年3月
発注元：　大阪府豊中市
担　当：　浅田麻記子、石井努、原田稔、
野溝茂、岡本寛司、三木健治

（豊中つばさ公園「ma-zika」完成予想図）

まずは伐採と整地からのスタートです。最初に現場を訪れたときは、「本当にここが公園になるのだろうか?」という思いもありましたが、何度か足を運ぶうちに、景色はどんどん変わっていきました。

アルパックが担当する建築についても、1期開園に合わせて南側管理棟の整備が進みました。図面は何度も見てきましたが、初めて建築物に関わる各種手続きを行い、実際に建物が現場で立ち上がった様子を見ると、設計に込めた皆の想いが具体化されていることに深い感動を覚えました。

ちょうどこの原稿を書いている日は、南側管理棟の建築検査日。これが終われば供用開始です。そして2025年8月12日には、私たちが2年間取り組んできた「原田緑地整備事業」が、いよいよ1期開園を迎えます。アルパックが設計を手がけた南側管理棟からは、大阪国際空港に着陸する飛行機を、これまでにない角度で間近に見ることができます。先日、着陸中の飛行機からも確認しましたが、管理棟の屋上にいる人と目が合いそうな感覚でした。

現在も日々、設計変更や工事が進行中で、全面開園は2027年3月予定です。まずは南側管理棟からの飛行機の眺めを、そしてその後も日々変化していく公園の姿をお楽しみいただければと思います。

クライアントに聞きました

豊中市・都市活力部空港課　課長
樋上　裕一氏

何もない場所だった原田緑地計画地を、「人が集まり、長時間快適に過ごせるにぎわいの場にしたい」と計画が始まったのが約6年前。当初はこの場所に人を呼ぶことへの反対や、飛行機の安全を守る空港との細かな調整など課題も様々ありましたが、一つ一つクリアし、今やっと折り返し地点まで来ました。

このプロジェクトのゴールは、周囲に空港と工場が立ち並ぶこの地を、飛行機を間近で楽しめ、老若男女、たくさんの人が集い愛される公園に変えること。ですが、最終的なゴールは、駅や空港から公園への人流ができ、その途中にも店ができるなど、この周辺全体のにぎわいや価値向上につなげることだと考えています。そのためには、この公園も周辺環境や利用者に合わせて見直しながら、日々進化し続ける必要があります。

行政だけの力では、一度作ったら終わりになりかねない。それが民間の力と組み合わせることで、いろんな人のアイデア、新しい手法を取り入れながら、人を魅了しつづける空間にすることができる。そのためにも、信頼できるパートナー企業を得られるかが重要です。

久御山の水辺からはじまる、地域の“力”が響き合う拠点づくり

―住民・事業者とともに育む、フェーズフリー×かわまちづくり―

地域再生デザイングループ　髙瀬　咲

久御山町では、宇治川の河川敷を舞台に、災害時の水防拠点と平時のにぎわい拠点の両方の機能を備えた「フェーズフリー型拠点施設」の整備に取り組んでいます。本プロジェクトは、国土交通省による船着き場の整備と連動し、官民連携によって推進される「かわまちづくり」の一環として進められています。

当社では水辺空間の利活用を通じて久御山町に新たな魅力を創出することを目的に、防災と日常利用の両立を図る拠点のあり方を検討。地域に根差し、持続可能な仕組みを構築するため、トライアルイベントや事業者へのヒアリングを重ね、昨年度には「かわまちづくり構想」の策定に至りました。

ヒアリングでは、町内の農業者や事業者に加え、アーバンスポーツ、水辺アクティビティ、キャンプ、動物とのふれあいなど、水辺と親和性の高い機能を実践する町外の事業者にも幅広く協力を依頼。地域に求められる機能や、実現可能な運営モデルを探るべく、事業性や連携可能性を柔軟に検討しています。

また、昨年12月からは、町内外の住民や事業者で、「水辺で何かやってみたい人」を対象としたトライアルワークショップを開催。農地や工場が多いという立地特性もあり、住民だけでなく、農業者や企業経営者も多数参加し、「水辺で面白いことがしたい」「久御山という地域の魅力を高めたい」という想いを出発点に、アイデアの具現化に挑戦しています。

その成果として、今年5月に開催したトライアルイベントでは、規格外野菜を活用した地域グルメ、水辺での遊び体験、自転車ワークショップ、野菜を絵の具に使ったアート企画、河川敷をステージとしたダンス体験など、多彩なプログラムを実施。万博関連の舟運イベントとも連携し、多くの来場者で賑わい、大盛況となりました。

現在は、「かわまちづくり計画」の策定に向けて、これまでのヒアリングやワークショップで連携に意欲を示してくれた農業者や企業とともに、具体的な事業化や運営組織の立ち上げに向けた準備が進行中です。

近年の公共施設整備では、「場所をつくってから使い方を考える」従来型から、「使い方や機能、運営の仕組みを先に設計し、そこから施設を形成する」実践的なアプローチへと大きくシフトしています。このプロジェクトでも、住民、事業者、関係団体と協働しながら、施設のあり方や運営スキームを段階的に検証。人と人、産業と水辺・施設が有機的に関わり合う、新たな拠点の可能性を模索しています。

久御山の水辺から始まる、未来のにぎわいづくりに、ぜひご期待ください。





（上：トライアルワークショップ当日の様子、中：規格外野菜を活用 した御当地グルメ「久御山ちゃんこ」、下：八幡市から来た舟運）

業務名：	久御山町かわまちづくり計画策定業務
期　間：	2025 年 4 月～
発注元：	京都府久御山町
担　当：	中井翔太、髙瀬咲、竹中健起、吉岡志穂、大田勇樹、三木健治

「にぎわい」の本質を考える

地域再生デザイングループ　山本　貴子

都市計画やまちづくり、施設整備に関する計画の中には、必ずといっていいほど、「にぎわい」という言葉がでてきます。「にぎわい」と聞けば、たくさんの人が集まり活気がある…そんなイメージがありますが、それだけが「にぎわい」なのか？本当に求められている「にぎわい」とは？を改めて考える業務を一昨年度より受託しています。

東京都北区では、新庁舎建設を契機に、庁舎の低層部において、〝にぎわい・交流・協働〟が相互に結び付き循環する場（にぎわい施設）の創出を目指しており、アルパックでは、このにぎわい施設の施設方針や事業スキームについて検討しています。

業務では、人流データによる来街者特性分析、オンラインアンケートによるニーズ調査、グループヒアリングやワークショップによる区民意向調査、事業者や地域団体等へのヒアリング調査等を実施し、区民等が求める「にぎわい」に加えて、公民連携の視点から事業者や地域団体等が考える「にぎわい」を探りました。また、学識者や実務経験者等による有識者会議において「にぎわい」について議論していただきました。

さまざまな調査や議論を通じて感じたことは、今回の場合、本当に望まれている「にぎわい」は、その言葉では表現しきれないものだということです。たくさんの人が集まり活気があるということは当然求められているのですが、それ以上に、排除されることなくただそこにいること、誰かとつながっていたりつながっていなかったりすること、自分の小さな可能性を発揮し育てられること…まるで小さな子ども達がいろいろなことを学びながら成長していくような、心がほどけるような温かな場所が求められているように感じました。そして、そうしたそれぞれのシーンが集まることで、結果として、たくさんの人が集まり活気が生まれるのではないかと思います。

「にぎわい」という言葉は、すっと入ってくる便利な言葉だけれども、少し曖昧で、その背景にあるものをしっかりと捉えなければいけないと改めて感じた業務となりました。これまで、私自身も、さまざまな場面で「にぎわい」という言葉を使っていましたが、今後は、より一層、その言葉の意味を探り、「にぎわい」という言葉を使っていきたいと思います。

北区の新庁舎が完成するのは、まだまだ先になりますが、いつか完成した時に、今回の調査や議論を通じて想像した「にぎわい」の姿が実現し、温かな場所となることを願っています。

業務名：　北区新庁舎低層部にぎわい創出検討等業務委託
期　間：　2024年2月～
発注元：　東京都北区
担　当：　石井努、山崎将也、山本貴子、髙瀬咲、宮英理子





Report

指定管理者　応募ゼロ問題
―その原因と対策―

建築プランニング・デザイングループ
堂本　健史

はじめに

指定管理者制度は、住民ニーズの多様化に効率的・効果的に対応し、経費節減を図る目的で2003年に導入されました。この制度により、株式会社やNPO法人など多様な団体が公共施設の管理運営に参入し、民間のノウハウを活用した住民サービスの向上と費用対効果の改善が進められてきました。導入から20余年を経た現在、制度は一定の成果を挙げていますが、一方で近年「応募ゼロ」となる事例が散見されるなど、課題も顕在化しています。本稿では、この「応募ゼロ問題」について事例、原因、対策を整理します。

1. 応募ゼロ問題の事例

「応募ゼロ問題」は、公共サービスの継続の危機に直結します。以下に示す3つの事例では、いずれも長期間指定管理を継続してきた施設が更新時に応募者を得られなかった結果、設置者が異なる対応を迫られました。具体的には、条件を変更して再公募した例、設置者の外郭団体を選定した例、直営に戻した例がありました。これらの対応によって公共サービスの停止は免れたものの、そのリスクが顕在化しました。

2. 想定される原因

前項の事例は、いずれも長期にわたり指定管理者が継続していたにもかかわらず、応募者ゼロ問題に直面しました。その原因を3点に整理しました。

(1)指定管理料の不足

指定管理料の不足が、この問題の最大の原因と考えられます。現在、公共施設の管理・運営に係る費用は様々な理由で増加しています。人件費の高騰や施設の老朽化に伴う修繕の増加は、どの施設にも共通して見られます。

一方、施設固有の要因としては、社会環境の変化に伴う利用実態の変化による業務量の増大も見られます。例えば高齢者施設において、入所者の高齢化が進行することにより、従前よりも日常生活支援のための人員が増大したケースがあります。

こうした費用増大が、指定管理料または指定管理者が受領する利用料金に転嫁されなければ、指定管理者の収支は悪化します。現状、指定管理の約7割は5年です。更新の際には、この間の費用構造の変化を把握する必要があります。

(2)リスク分担の不均衡

指定管理に関連するリスクのうち、重要なものとしては物価変動リスクと修繕リスクが上げられます。物価変動リスクについては、指定管理期間中の物価上昇が指定管理料の算定において予め織込まれておらず、かつ、上昇時の価格改定ルールがない場合、そのリスクを全て指定管理者が負担することを意味します。これは合理性にかける分担です。

指定管理では、一件当たりの修繕費が一定額以下は指定管理者が負担するという条件により、小修繕は指定管理者が負担する分担がよく見られます。この分担の問題は、施設が老朽化するほど、また、設置者が大規模修繕を見合わせるほど、小修繕の発生頻度が増加する点にあります。老朽施設の修繕リスクは大規模修繕の維持決定者である設置者こそ管理できるリスクであるため、これを事業者に転嫁することは合理的でありません。

こうしたリスク分担の不均衡は、指定管理者の費用増加につながるため、指定管理者の経営を脅かします。

(3)人材確保の難しさ

人手不足が社会問題となるなか、指定管理においても人材確保が応募の障壁となっています。指定期間が3年から5年程度の場合、経営の立場からは期限付きの雇用条件が望ましいものの、労働者側からは不安定な条件と見られます。

また、新規参入の場合、指定管理者の決定から指定期間の開始までの期間に、多くの人員を確保する必要があります。この期間は、新設施設の場合を除くと一般に数ヶ月程度であり、配置人員数が大きい施設ほど、現指定管理者以外の事業者の応募が難しくなります。

これらは指定管理の事業条件・選定手続きを変更しなければ解決できない課題です。

3. 応募ゼロ問題への対策

応募ゼロ問題への対策としては、コスト等の上昇や人件費等の高騰といった課題への対応事例の周知を図った国通知「指定管理者制度等の運用の留意事項について（令和6年4月1日総行経第9号行政経営支援室長通知）」が参考となります。本通知で紹介されている福岡市の事例は、指定管理指定の議決後に締結する基本協定書とは別に、実施協定書を毎年度締結しています。ガイドラインでは、その運用として「指定管理料については、事業者の提案した金額を基に、毎年度、施設所管課と指定管理者が協議を行うこと」としています。

福岡市の事例は、人件費については「労務単価は最新なものを使用」すること、物件費については「備品購入費は施設等の修繕費などリスク軽減に係る費用など、施設の安全確保やサービス水準の維持に必要な経費を適切な積算」することとしています。

指定管理料への具体的な反映の程度が予めわかりませんが、施設運営の実態や社会情勢の変化に対し、かなり広範な見直しをかけることが可能と考えられます。

一方、国通知で紹介された横浜市と札幌市の事例は、公共工事にみられる物価スライド条項と同種の仕組みを、指定管理費のうち人件費の精算に適用しています。スライド条項は、物価変動に対する指定管理料の変更範囲が明確である点で優れます。一方、業務量の変化など物価変動によらない費用増には対応できません。

国通知以外の事例として、福岡市では、指定管理期間が満了を迎える際に、現指定管理者の評価が高い場合は指定期間を通算10年まで延長を可能とする仕組みを設けています。また、予測が立て難く変動要素が大きい修繕費を実績払いに変更することで、修繕リスクの分担の適正化を図っています。

おわりに

応募ゼロ問題は、制度そのものの信頼性と持続性を揺るがす可能性を秘めています。本稿では、その原因として、指定管理料の不足、リスク分担の不均衡、人材確保の難しさの3点を挙げました。また、先進自治体における対策をいくつか紹介しました。これらを組み合わせることで、応募ゼロ問題への対策を講じることができると考えます。

Profile

堂本　健史（どうもと　たけし）

銀行系シンクタンク、金融系デベロッパーを経て、現職。
1999 年の PFI 法施行の頃より現在までの大半を官民連携関連業務に携わる。官民連携を伴う公共施設整備・再生事業や公有資産の利活用事業に対し、基本構想策定から事業者選定支援まで、幅広くアプローチ。近年は、公営住宅ほか公的賃貸住宅の事業化支援に係る実績多数。



CLTを活用した耐火木造による福祉の拠点づくり
―「花みさきⅢ」の挑戦 ―

建築プランニング・デザイングループ　　新開　夏織

現在、神戸市において、「花みさきⅢ」という、木造による新たな福祉施設の建設が行われてます。本施設は、特別養護老人ホーム（ユニット型29床）に加え、生活介護事業所や就労継続支援Ｂ型訓練作業室を併設した、延床面積約1，800㎡・地上3階建ての福祉施設です。私たちは、本施設の設計を担当しました。

このプロジェクトは、市が公募した福祉施設の整備運営事業者に社会福祉法人 神戸千ヶ峰会様が採択されたことから始まりました。施設は市有地を活用し、50年間の定期借地権により整備されます。地域に根差した福祉の拠点として整備されるとともに、災害時には指定緊急避難所としての機能も果たす計画です。

このプロジェクトの大きな特徴は、木造でありながら、「耐火建築物」として整備を行っている点にあります。耐火建築物とは、火災が発生しても、一定時間構造が崩壊しないこと等が求められる建築物です。木造でこのような性能を実現するためには、柱や壁などの構造部分を、石膏ボードなどの不燃材料で覆うなど、高度な設計対応が必要となります。そのための細かな部分の設計や、どのように工事を進めるかといった方法の検討は、とても難しい作業でした。設計にあたっては、メーカー等と詳細な納まりを検討したり、確認検査機







（右：完成予想図、左上：協議会の様子、左下：CLT 工場見学）

関とも協議を重ねたりし、より確実な設計を目指しました。

さらに、2・3階の床にはＣＬＴ（Cross Laminated Timber）と呼ばれる材料を採用しました。ＣＬＴはひき板を繊維方向が直交するように重ねた分厚いパネルで、高い強度と寸法安定性を持ち、木造でありながら中大規模建築物にも対応できる比較的新しい建材です。今回の計画では、居住性能の向上を目的に採用し、特に振動や遮音といった面での効果を期待しています。

また、林野庁補助事業「ＣＬＴを活用した建築物等実証事業」にも採択されており、設計の過程で得られた課題や工夫について、関係者による協議会を通じて整理・共有を行いました。他の採択プロジェクトの事例からも、多様な用途や工法でＣＬＴが活用されていることを知り、ＣＬＴの可能性を改めて実感する機会となりました。

このプロジェクトを通して、私が特に強く感じたのは、「施主と設計者が一方通行の関係ではなく、ともに学び合いながらより良いものを創り上げようとする協働の姿勢の大切さ」です。計画段階では、施主である法人の方々とともにＣＬＴ工場やＣＬＴを使った建物、そして他の福祉施設を見学させていただき、目指す施設の空間イメージを共有しながら意思疎通を深めることができました。また、構造や設備設計者、建材メーカー、確認検査機関、施工者といった多くの専門家の方々と力を合わせて計画を進めるプロセスは、私にとって大きな学びとなりました。

今回の経験で得た新しい技術への知見や、人と人との繋がりの中で生まれる協働の力を胸に、これからも持続可能な社会の実現に貢献できるような、より良い建築・計画提案を目指していきたいと思います。

業務名：　（仮称）花みさきⅢ新築工事　設計業務
期　間：　2022 年 11 月～
発注元：　社会福祉法人 神戸千ヶ峰会
担　当：　三浦健史、塗師木伸介、新開夏織

FACE

6名が入社しました
いたします！



地域と人に寄り添う

建築プランニング・デザイングループ　梅村　夏帆



愛知県出身で、就職を機に京都に引っ越してきました。新天地での就職に、初めての一人暮らしと、大変ながらも日々楽しんで過ごしています。

建築という分野には父、祖父が大工という家庭で育ったこともあり、自然と興味を持ちました。特に修士では施設計画の分野に触れ、小中学生がどのように学校図書館を利用しているかを実際の行動から分析するといった研究を行っておりました。調査の中では予想外な使い方がみられることがあり、様々な人を受け止めるため、設計より前段階の計画にも携わりたいと思いました。また、研究の一環として各地に施設を見学する機会が多く、地域に足を運ぶことも楽しみにしていました。

アルバックでも、新しい地域に足を運べることを楽しみにしながらも、地域や様々な人に寄り添った建築・まちづくりができるよう、一生懸命取り組んで参ります。

つながって、広がって

都市再生・マネジメントグループ　大田　勇樹



出身は大阪の九条というところで、近くを2つの川が流れ、町工場が多く並ぶまちで20年以上暮らしてきました。実家は材木屋なので幼い頃から木が身近にある環境で過ごしました。

大学では建築を専攻し、大学院からは都市計画研究室に入り、歴史的建造物の保全・活用をテーマに研究を行いました。全国のいくつかの都市に足を運び、実際に使われている様子をみていると、常々建物と人はセットであると思いました。文化財的な価値観でいうと、築年数や保存状態が一つの判断基準となりますが、まちとのつながりという観点でいえば意匠や用途に加えて、使い手によるところが非常に大きいと感じます。

入社後は日々の業務の中でたくさんの人に出会うと思いますが、そういった人との関わりを楽しみながら、地に足を付けて一歩ずつ進んでいければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

自然体でいられる場所を求めて

東京事務所　小宮　伊織



初めまして。この度ご縁をいただき、東京事務所で勤務することになりました小宮伊織です。

これまでに兵庫、東京、大阪、福岡と、9回引っ越しをしており、「ふるさと」がどこなのかわからないですが、どのまちも「住めば都」でした。

放浪の旅と気ままに食べ歩きをすることが好きで、にぎわいのある路地裏や飲み屋など、かいわい空間に惹かれ、路地の「にじみ出し」の空間的特徴を卒論のテーマにしました。

前職では主に交通計画分野の仕事をしていました。社会実験に関わった際に、地域の事業者の方や住民の方、自治体の方などとコミュニケーションを重ねながら少しずつまちを創っていくことに魅力を感じました。

地域で暮らす方々の営みや思いに寄り添い、誰もが自分らしくいられる場所を目指して、日々学びながら成長していきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。



地域ならでは

生活デザイングループ　森　崇太

京都府京都市で生まれ、実家の仕事柄、生業と住まいを身近に感じながら育ちました。小さい頃から町内や学区というコミュニティで育っている中で、日々変化していく町並みや薄れていくコミュニティへの違和感をもったことをきっかけにまちづくりに興味をもちました。

現在まで長く京都に住んでいますが、卒業研究では漁村集落、修士研究では地方都市という集落・都市の複数の地域の現状や課題を深く考える機会も多くありました。日常生活の中では「京都ならでは」の「生業」と「生活」が密接に関わる生活様式に触れ、研究では「集落ならでは」「地方都市ならでは」の「生業」や「住環境」と「生活」の関係を探ってきました。これからの仕事においても、「その地域ならでは」の「生活文化」を地域の重要な要素として捉え、まちづくりに活かしたいと考えています。



頑張ります！

都市・地域プランニンググループ　吉田　瑞希

神戸出身神戸在住です。とは言っても、皆さんがイメージするような山と海に挟まれた街ではなく、山に囲まれた北区の郊外住宅地に住んでいます。むしろジブリの『耳をすませば』の風景と近いかも知れません。

元々文化財政策を勉強しようと政策学部に入学したのですが、気が付けば専ら都市政策について学んでいました。修士論文は都市施設としての城がどう捉えられ、整備されてきたのかについて研究しました。学生時代を通して、先生方はもちろん、活動した地域の様々な方々から多くを学ばせて頂きました。仕事を通じて、恩返しではないですが、地域・社会へ貢献したいと思っています。

とは言え、まだ社内でも助けてもらうばかりですから、まずは目の前の仕事を一人前にできるよう努めたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

NEW

この春に新たに
よろしくお願い



面白さを見つける



地域再生デザイングループ　佐土井　達也

出身は広島県福山市で、大学から京都市の吉田山のふもとあたりにずっと住んでいます。

大学では有機合成化学の細胞分化制御への応用を研究していました。その頃からアルバイトと補助スタッフとして計5年間前職でごみ組成分析調査に関わっていました。アルパックに契約社員として入社してからの約3年間では計画策定等も含めて調査に関する業務全般に携わってきました。この調査は、材質別に分類するのに加え、調理の頻度やマイバッグ使用等生活様式に着目して品目別にも分析するという難しくも面白いものです。

これまでは他グループとほとんど関わりを持てていませんでしたが、環境問題への対応がまちづくりにおいてますます重要性を持つ状況の中で、減量可能性が高いごみを把握したり、ごみ減量施策の成果を把握したりするなど、少しずつ連携して面白く社会的価値も高い業務の創出に関わっていけたらと思っています。よろしくお願いします。

適塾路地奥サロン

第 68 回「面識経済について」

studio-L 代表　山崎　亮 氏



第 68 回適塾路地奥サロンでは、studio-L 代表で関西学院大学建築学部教授の山崎亮氏をお招きし、「面識経済」という題目で講演をいただきました。2025 年 2 月、同名の著書も出版され、多方面から注目を集める山崎氏の思想に触れる貴重な機会となりました。本稿では、その講演の要点と、これからの社会やビジネスを考える上での感想を報告したいと思います。

現代のグローバル資本主義により、私たちは日々、インターネットや大規模な商業施設で、作り手の顔を知らないモノやサービスを消費しています。それは効率的で便利な一方、地域社会の希薄化や、働く喜びの実感の喪失、そして過度な消費による環境負荷といった課題も生み出しています。

山崎氏が提唱する「面識経済」は、こうした課題に対する一つの答えです。これは、単に貨幣を介した取引だけでなく、「顔の見える関係」の中で生まれる信頼、共感、助け合いといった価値を重視する経済のあり方です。

山崎氏は、アダム・スミスやマルクス、ケインズといった近代経済学の巨人の思想を振り返りながら、彼らの理論が生まれた時代背景と、その中で「顔の見えるローカルな関係」がどのように捉えられてきたかを解説いただきました。

また「活動的」「消費的」の概念をお話しいただき、消費的な「経済活動」からいかに脱却し、活動的な「市民活動」へ移行していくかが、面識経済では鍵となるとのこと。人々が活動的になり、地域への愛着や信頼関係が深まることで、お金だけでは測れない「豊かさ」が地域に循環し始めます。

山崎氏の講演は、「豊かさとは何か」という根源的な問いを投げかけられた気がします。企業活動においても、利益追求のみならず、地域社会との「顔の見える関係」をいかに築き、貢献していくかが、これからの持続可能性を左右する重要な要素になると思いました。また、私も、日々の消費活動や時間の使い方を見直し、身の回りの「面識」を大切に育んでいきたいと思います。

（山口　泰生）

適塾路地奥サロン

第 69 回「ヘルスケアから読み解く　まちづくりへの社会的インパクト」

大阪公立大学 大学院生活科学研究科　加登　遼 氏



第 69 回適塾路地奥サロンでは、大阪公立大学大学院講師の加登遼氏をお招きし、「ヘルスケアから読み解くまちづくりへの社会的インパクト」をテーマにご講演いただきました。

JR 総持寺駅の開業が近隣エリアに与えた医療費削減効果や、泉北ニュータウンで展開された健康アプリ「へるすまーと泉北」による歩数増加効果、茨木市の文化・子育て複合施設「おにクル」の開館が居住者の歩行時間増加に影響を与えた事例など、実際の研究成果をもとに、医療データや歩行データを用いて、施設整備などのまちづくりの施策効果を「健康」という観点で定量的に評価する手法をご紹介くださいました。

質疑では、データを継続的に取得し、都市政策に活かすには、資金をどう確保するかという問いが投げかけられました。市場に出回らない医療データなどを扱う民間企業との連携や、自社サービスを通じたデータ取得の内製化が今後の可能性として示唆されました。

「ウォーカブル」や「ウェルビーイング」が注目される中、まちづくりの成果を「健康」という観点で、さらに医療費の削減など定量的なエビデンスのもと評価できるようになると、これまでと違った説得力が生まれると感じました。計画づくりをはじめ、今後の業務にも活かしたいヒントを多くいただいた回となりました。

（吉岡　志穂）



ARPAK EVENTS

2025

4

▶ **入社式**

４月に新入所員５名を迎え入れました。
所員の約２割が20代となり、また少し若返りました。

HELLO!



5

▶ **株式会社地域経済研究所（通称：CKK） グループ会社化**

代表取締役には、当社取締役の三木健治が就任。
行政の意思決定に関わる業務を多数受注する当社と、
PFIアドバイザリー等を受注するCKKが連携・協力し、
業界におけるアドバンテージを強めていきます。

6

▶ **キックオフ会議**

中核人材による、自社の中長期的な事業戦略の共有と議論を実施。
コミュニケーションを深めました。

▶ **株主総会**

今年度より決算月を８月に変更するため、６月の株主総会は今回が最後です。

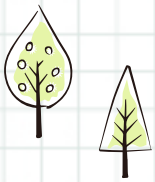
7

COLUMN



いずれ木になる、いま気になる話

「AI」



最近はAIという言葉を聞かない日が無いくらいになってきましたが、それにつれ検索もキーワードからAIに尋ねることで始まる人も増えているようです。
記憶に新しいところではジブリ風の画像を生成するのが世界的に流行して、その後しばらくは無料ユーザーは画像生成に制約がかかるほどで、そんな単純な愉しみ方でユーザーがいっそう増えてきたかもしれません。

とりあえず「AIって何から、どうすれば?」という方には、GoogleのAIリサーチアシスタントNotebookLMを試してみてください。

これはAIがハルシネーションという勝手に検索してそれらしい誤った回答をしないように信頼できるソースをアップロードして、それに基づいて回答する言わばカスタマイズして使える自分専用のAIサービスとも言えます。また少し前に話題となった音声概要の日本語サポートを活用してソースの内容を移動時に聴いて把握できる便利さも試してください。（GoogleはNotebookLMでユーザーのデータを学習する事はしないポリシーなのでセキュリティ面でも安心です）



※実際に舞鶴市では下記URLの記事のように活用されています（下図の二次元バーコードからもお読みいただけます）
https://note.com/maizuru_digital/n/n2b4d7d326541

NotebookLMはGoogleアカウントにログインしていれば下記リンクにアクセスしてすぐに使えます。
https://notebooklm.google.com/
（建築プランニング・デザイングループ　金　誠）

編集後記

レターズアルパックは、今号からリニューアルをしました。お手紙を書くように、地域の取り組みや事例、アルパックの近況を皆さんにお伝えしようというコンセプトはこれまでと変わりませんが、時代に合わせた自分達らしい発信の仕方で、読み手も書き手もこれまで以上に楽しめるものにしようと、メディア委員会で検討を重ねました。

とはいえ、レターズはまだまだ進化過程。これからはレターズをお読みいただいている皆さんの声もお聞しつつ、もっと楽しみながら企画・編集をしていけたらと思っています。つきましては、今号から裏表紙下部に読者アンケートを設けています。ぜひお答えいただけるとうれしいです。

これからもレターズアルパックをよろしくお願いします。

（メディア委員会　倉見）

アルパックが過去に業務で携わった場所や建物を
ぶらりと巡る「アル散歩」。
今回は、人々の交流や多様な文化の創出に官民連携で力を合わせた事例です。

アル散歩

草津川跡地公園「de 愛ひろば」



完成当時の写真（店舗誘致エリア）

《事例データ》
場　所　：滋賀県草津市
開業年月：2017年4月

昔、ここを流れていた旧草津川は、いわゆる「天井川」。周囲の家の屋根よりも高いところを流れており、度々水害も発生していました。そのため、平成14年に廃川。これにより生まれた広大な空間に、「川の流れを人の流れ」に変えていくことを目指して誕生したのが、この「草津川跡地公園」です。この区間5「de愛ひろば」の基本スキーム、事業者誘致に当社は携わりました。

「にぎわい」創出をコンセプトにした「de愛ひろば」では、指定管理事業の中で公園の維持管理だけでなく、市民団体の活動支援も行っています。様々な関係者が力を合わせ、公園はいつも四季に合わせた色とりどりの花や緑による上質なうるおい空間が維持され、月にいくつものイベントが開催されています。

憩いや交流の時間を過ごすご近所の方や、イベント・公園内に誘致したレストラン等に立ち寄る市内外からの来訪者などによって、公園は今も変わらぬにぎわいを見せています。当時から変わったのは周りのマンション、店舗の数。近くにこの公園があるから、と移り住んで来られる方も少なくないそうです。

これからもこの公園の存在が、周囲に好影響を及ぼし、まちの発展に寄与することを願います。

みどころ

当時はまだPFIが制度化されておらず、草津まちづくり株式会社が設置管理許可制度を活用してテナント・店舗を整備しました。指定管理事業とテナント誘致を組み合わせ、仕組み作りを行った結果、公園全体のにぎわいだけでなく地域の生活の質の向上に寄与する公益的な場として機能しており、広い視点からの市に対する利益還元につながっている点が大きな特長です。

整備中の区間6についても、当社が民間事業者誘致支援業務を受託しており、より魅力的な場所となるよう引き続き尽力していきたいと考えています。

（大田勇樹）



緑が広がり、近隣にお住まいの方にとっては庭のような存在。周辺にマンションも増えました。



にぎわいの拠点として機能する「管理棟」。休日はもちろん、平日にも様々なイベントが開催されています。

株式会社 地域計画建築研究所〔アルパック〕 Architects, Regional Planners & Associates, Kyoto
URL：https://www.arpak.co.jp　MAIL：info@arpak.co.jp

本社・京都事務所	〒600-8006 京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町99四条SETビル2F	TEL（075）221-5132
大阪事務所	〒541-0042 大阪市中央区今橋3-1-7　日本生命今橋ビル10F	TEL（06）6205-3600
名古屋事務所	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル7F	TEL（052）462-1030
東京事務所	〒101-0032 東京都千代田区岩本町3-1-9 NOVEL WORK Iwamotocho 5F	TEL（03）5244-5132
九州事務所	〒810-0802 福岡市博多区中洲中島町3-8 福岡パールビル8F	TEL（092）283-2121
滋賀営業所	〒527-0012 東近江市八日市本町9-19 SATSUKI-RO　内	TEL（090）1422-1096

「レターズ アルパック」は、ホームページからもご覧いただけます。

再エネ100宣言 RE Action
この用紙は「びわ湖の森を元気にする！kikitoペーパー」を使用しています。

感想をお寄せください！

レターズアルパックは今号より、コンテンツとデザインを一新しました！
レターズ251号のコンテンツに対するご意見、ご要望等は下記二次元コード、あるいはURLからお願いします。

https://forms.gle/FLi86CDKdetkypbw6