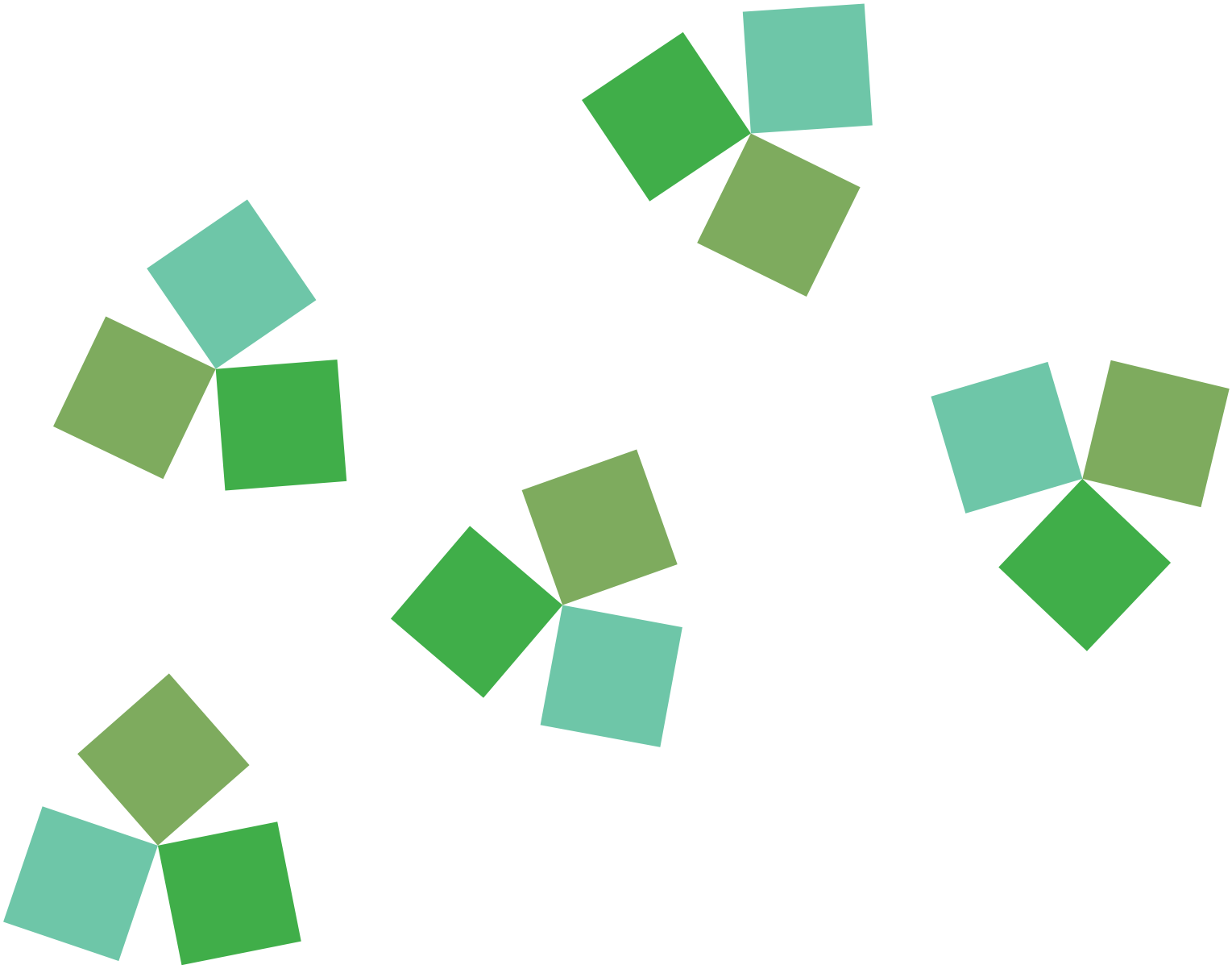


ICHIURA

HOUSING & PLANNING

2020

市浦ハウジング&プランニング

ICHIURA HOUSING & PLANNING Associates Co.,Ltd.

2020.10

ごあいさつ
Message

市浦ハウジング＆プランニングは、1952年に市浦健（1904～81年）によって創設されたハウジング分野を専門とする計画・設計組織です。以来68年、団地・ニュータウンの計画・再生支援から自治体住宅政策や住宅・建築関連諸制度の策定支援に至るまで、居住に関わる諸問題の解決を主な業務としてきました。

人口減少、少子高齢化、低炭素社会への転換といった社会潮流のもと、わが国はいま本格的な都市再生、ストック活用・再生の時代を迎えています。私たちは1990年代のはじめから、このテーマに焦点をあてて研究・実践をすすめてきました。
東日本大震災や熊本地震、西日本豪雨、令和元年東日本台風（19号）、令和2年7月豪雨等の災害の経験は、あらためて防災対策や住宅・住環境問題を再認識する契機となりました。安全・安心が人間居住の根幹であることを強く認識し、既成市街地のまちづくり、住宅ストック対策、ニュータウンや団地の再生計画、住戸・住棟リニューアル設計あるいは民間マンション建替事業支援等の取り組みを地域の方々と力をあわせてすすめていきます。

今後とも私たち所員一同は、ハウジング分野における専門コンサルタントとして、「人間居住の向上と居住環境における新たな価値創造への貢献」をめざして、業務に取り組んで参りたいと存じます。

2020年
代表取締役社長
川崎直宏

Ichiura Housing & Planning Associates is a planning and design organization specializing in housing business that was established 68 years ago in 1952 by Ken Ichiura (1904-81).

Japan is facing an era of urban redevelopment by reforming housing stock due to the shrinking population, declining birthrate and aging, and shift to a low-carbon society. Since the beginning of the 1990s we have focused on this theme in our research and practical applications.
The Great East Japan Earthquake, The Kumamoto Earthquake, The West Japan Heavy Rains, The East Japan Typhoon 2019 (No.19), and Heavy Rains in July 2020 reminded us of the importance of measures for disaster preparedness/prevention and housing and living environments.

Firmly believing that safety and security are an essential foundation for housing and Human Settlements, we are promoting urban development in built-up areas, measures for the housing stock, drawing up plans for apartment complex and "New Town" revitalization, drafting renewal plans for houses and residential complexes, and supporting renovations of private apartment complexes hand-in-hand with local communities.

2020
Naohiro Kawasaki
President

業務内容と組織の特徴
What We Do

当社は、多様化·多角化、領域横断化する住宅·住環境にかかわる時代のニーズを的確に捉え、計画設計技術力と提案力を高め、社会の期待に応える質の高い成果を提供することを目指しています。

業務遂行にあたっては、都市スケールの計画から地区·街区設計、建築設計、及びそれらの事業実施に至る一連の過程に一貫して取り組むこととし「計画部門」「住宅事業技術部門」「建築部門」が連携しながら業務をすすめています。(下図)
支店を東京、大阪、名古屋、福岡の4カ所に置き、あわせて約70名の技術職員が業務に取り組んでいます。

一人ひとりが専門家として自立し、かつ連携·協力しながら総合力を発揮するハウジング分野における専門家集団からなる組織を目指しています。そのうえで、組織の永続的な成長を確かなものとすべく、右記の3つの取り組みをすすめています。

継続的な人材育成
蓄積された組織の知識を継承しつつ専門家としての素養と資質を磨くための人材育成に取り組んでいます

ワークライフバランスの確立を支援
仕事のやりがいと働き方の多様化に対応する業務·労務環境の構築に取り組んでいます

品質管理
1999年12月にISO(JIS Q 9001:2015)の認証登録を行い、現在も継続して品質管理に取り組んでいます

計画部門
Research & Planning

- 豊かな社会·生活の実現につながる総合的な空間計画としての都市計画·都市設計
- 地域の個性やコミュニティを重視したまちづくりの支援
- 少子高齢社会、老朽住宅ストック、衰退する郊外住宅地、遅れている住宅地管理等の問題に関する調査·研究
- 国及び自治体の住宅政策や公共住宅計画の立案

住宅事業技術部門
Project Promotion & Technology Research & Development

- 住宅の建築·改修等の事業推進の支援
- 住宅供給に係る官·民の事業主体の支援
- PPP事業等の推進に関連する業務
- 住宅の建築·改修等の技術(耐震性能、環境·省エネ、長寿命化、木造住宅等)に関わる研究開発及び計画策定
- 住宅生産·ストック活用等の技術に関する調査研究
- 建築·住宅に関する法制度及び運用に係る仕組みや体制の検討

建築部門
Architectural Design

- 都市再生、団地再生、ニュータウン再生、持続可能な社会、少子·高齢化等に配慮した共同住宅及び住宅団地その他の計画·設計·工事監理
- 住宅建築ストックの有効活用に向けたリノベーション、コンバージョン等の計画·設計及び技術開発支援
- 海外における共同住宅及び住宅団地その他の計画·設計(内装設計を含む)

目次
Contents

ごあいさつ
President's Message

業務内容と組織の特徴 ····· 04
What We Do

主要業務 ····· 07
Main Projects

1 | まちづくり、都市及び地域の再生
Urban Development/ City and Regional Regeneration

1-1 | 都市開発、大規模住宅地プロジェクト ····· 08
Urban Development/ Projects for Large Residential Areas

1-2 | ニュータウン・郊外住宅地の再生 ····· 09
Regeneration of "Newtowns" and Suburban Residential Areas

1-3 | 都市拠点の再生 ····· 12
Revitalization of City Bases

1-4 | 公共施設再編を軸としたまちづくり ····· 14
Urban Development by Reorganizing Public Facilities

1-5 | 地方創生 ····· 15
Regional Revitalization

1-6 | 密集市街地の整備 ····· 17
Reorganization of Densely Built-up Areas

1-7 | エリアマネジメント ····· 18
Area management

2 | 住宅団地の再生
Regeneration of Housing Complexes

2-1 | 公的団地の再生 ····· 19
Regeneration of Public Housing Complexes

2-2 | 公的住宅事業へのPPP/PFI導入 ····· 22
Introducing PPP/ PFI into Public Housing Business

2-3 | 分譲マンションの再生・維持管理 ····· 23
Renovation/ Maintenance of Condominiums

2-4 | 空き家・空き地の管理・利活用 ····· 24
Maintenance/ Utilization of Vacant Houses and Lots

2-5 | ストック活用技術 ····· 25
Utilization of Housing Stock

3 | 住宅政策の充実
Fostering More Robust Housing Policies

3-1 | 住生活基本計画等 ····· 27
Basic Program for Housing

3-2 | 住宅確保要配慮者への対応 ····· 28
Addressing the Needs of Persons Requiring Special Assistance in Securing Housing

3-3 | 高齢社会対応 ····· 29
Measures for the Aging Society

3-4 | 公的賃貸住宅のマネジメント ····· 30
Management of Public Rental Housing

3-5 | 良質な住宅の供給と中古住宅流通 ····· 32
Supplying High-Quality Housing and Distribution of Used Houses

3-6 | 木造振興、環境配慮 ····· 34
Promoting Wooden Buildings and Eco-friendliness

4 | 安心・安全な社会の構築
Construction of Relief, Safe Society

4-1 | 建築設計技術及び報酬基準 ····· 35
Architectural Technology and Standard on Remuneration

4-2 | ストック型社会に対応した建築規制 ····· 36
Building Regulations for a Stock-based Society

4-3 | 災害復興支援 ····· 38
Disaster Recovery Support

4-4 | 災害への事前準備 ····· 40
Preparation for Disasters

5 | 建築設計
Architectural Design

5-1 | 都市再生・再開発 ····· 42
Urban Regeneration

5-2 | 官民連携型プロジェクト ····· 45
Public-private Partnership Projects

5-3 | 都市型共同住宅・公的団地再生 ····· 51
Regeneration of Urban Housing & Public Housing Complexes

5-4 | 環境共生・低炭素社会対応 ····· 55
Environmentally Symbiotic Housing

5-5 | 木材利活用 ····· 57
Lumber Utilization

5-6 | ストック再生、リノベーション ····· 58
Housing Stock Renewal and Renovation

5-7 | 海外プロジェクト ····· 59
Overseas Projects

歩み(創立1952年―) ····· 61
History (1952)

組織概要 ····· 79
Organization

名称、所在地、所属団体等 ····· 80
Organization & Membership

組織の構成とその特徴 ····· 82
Corporate Organization Structure and its Features

役員及び執行役員の経歴 ····· 83
Career profile of Directors & Operating Officers

主要業務

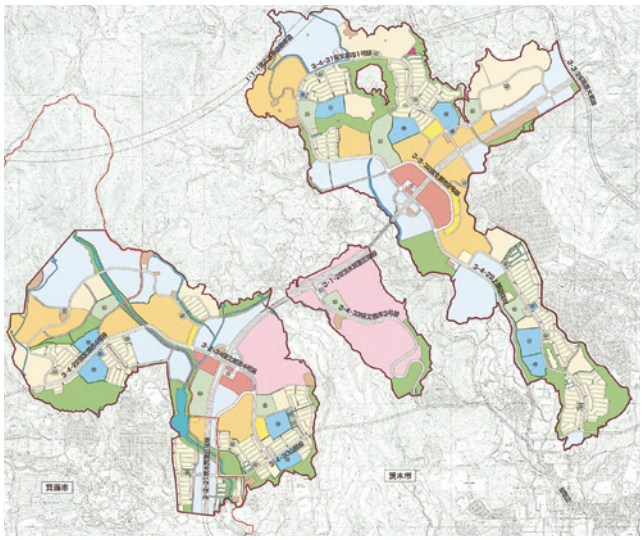
Main Projects

1 まちづくり、都市及び地域の再生
Urban Development/ City and Regional Regeneration

1-1 都市開発、大規模住宅地プロジェクト
Urban Development/ Projects for Large Residential Areas

当社は千里ニュータウンや多摩ニュータウンをはじめとして、各地のニュータウン計画を主導してきた。
近年は、大規模用地・公共用地の土地利用転換、住宅団地の機能更新などのプロジェクトを中心に取り組みを展開している。
ニュータウン計画等で培ってきた計画構想力、都市・住宅の設計技術、地域マネジメント能力等を活かして、豊かな都市基盤や魅力的な生活環境の創造に貢献している。

彩都（国際文化公園都市）
1985−99年｜（独）都市再生機構、彩都（国際文化公園都市）建設推進協議会、大阪府、他



土地利用計画図

HAT神戸灘の浜（神戸市東部新都心住宅地）
1995−98年｜神戸市、（独）都市再生機構、兵庫県

HAT神戸灘の浜全景

幕張ベイタウン（幕張新都心住宅地）
1988−2009年｜千葉県企業庁

幕張新都心住宅地基本計画（1988年）

吉林省吉林市松花湖リゾート住宅地全体計画
2017−18年｜吉林万科｜（株）山設計工房、（株）IAED建築・環境設計との共同

全体計画図

1-2 ニュータウン・郊外住宅地の再生
Regeneration of "Newtowns" and Suburban Residential Areas

初期に建設された千里・泉北・多摩等の大規模ニュータウンを中心に、開発から半世紀以上が経過し、急速な少子高齢化、住宅・施設の老朽化、多様化する生活ニーズ等への対応が求められている。
当初の開発に携わってきた経験と知見を活かしつつ、地域の住民、事業者、行政等との協働により、次の半世紀を見据えた都市基盤や拠点の再生、住宅地としての魅力・価値を高めるプレイスメイキング等に取り組んでいる。

多摩ニュータウン再生 諏訪・永山まちづくり
2013年ー｜多摩市

多摩ニュータウンは、入居開始から約50年が経過した。進行する人口減少・高齢化の進行、住宅施設等の老朽化等の問題に対して、地元自治体が再生を牽引、フォローする動きが加速している。
多摩市では、多摩ニュータウン再生の道しるべとなるよう、初期入居地区の諏訪・永山地区において、コンパクトな都市構造への再編に向けた将来像を示した「諏訪・永山まちづくり計画」を17年に策定した。この計画の重点課題に掲げられた駅前再構築、団地再生、尾根幹線沿道開発の具体化に向けた検討を現在すすめている。

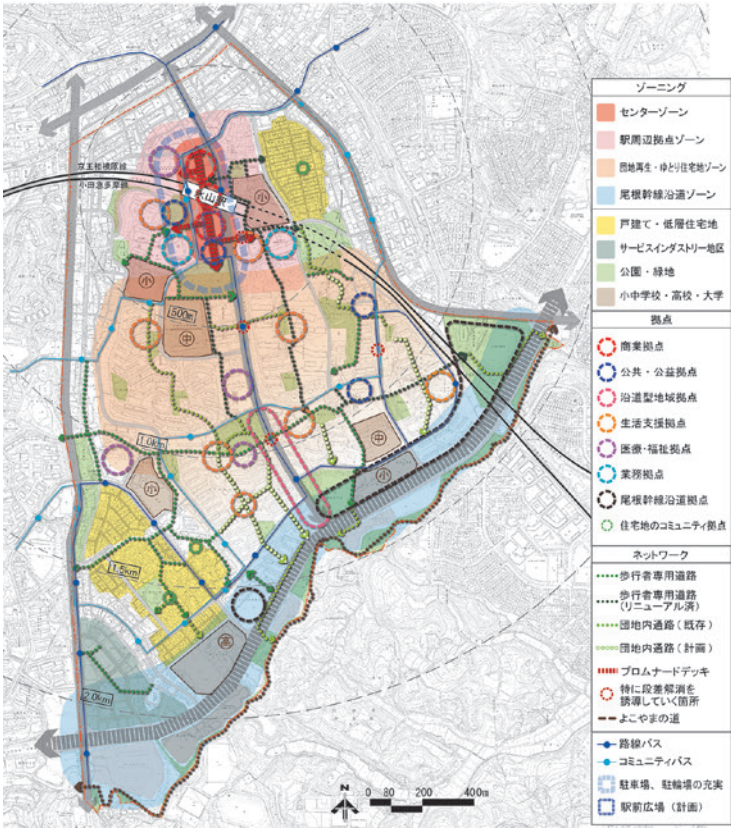
八王子市多摩ニュータウン まちづくり
2016ー18年｜八王子市

八王子市では、市内の多摩ニュータウン区域において持続可能なまちづくり方針を19年3月に策定した。この中で、まちづくりの主体となる地域住民、企業、大学等多様な主体との連携・協働による取り組みを強く打ち出している。地域毎のワークショップを重ね、これをきっかけとして地域主体のまちづくり活動を活発化させつつある。

［多摩ニュータウン全体　約2,883ha／計画人口34.2万人］

駅周辺拠点ゾーン

尾根幹線沿道ゾーン



諏訪・永山地区　2040年代の都市構造

地域毎のテーマに沿ったワークショップ開催

団地再生ゾーン

ゆとり住宅地ゾーン

千里ニュータウンの再生

2001年ー | 大阪府豊中市、吹田市

当社は、01年の住宅地再整備向けた提言（豊中市）、02年の再生ビジョン推進事業（吹田市）等の再生の全体像から関わりを始めた。その後、南センターリザーブゾーン再整備事業（07～09）、藤白台、竹見台、佐竹台等の建替団地の設計、団地再生基本計画、千里中央地区活性化ビジョン策定とその推進業務（13～15）等に携わってきた。

千里ニュータウンは、その恵まれた立地と住環境から、10年間で7,300戸の新たな住宅供給があり人口が増加している。17年には、過去10年間の再生事業を点検・評価・分析し、新たに「千里ニュータウン再生指針2018」を取りまとめた。

この指針では、地域の持続的発展や北大阪の核として広域的な展開の新たな方針を打ち出した 。

［約1,160ha／47,000戸／97,000人］

新たな再生の視点

① 「健康」と「イノベーション」をテーマとしたまちづくり
② 使える・楽しめる「みどりとオープンスペース」のネットワークづくり
③ 広域および周辺との「つながり」を重視したまちづくり
④ 多様な組み合わせのパートナーシップによるまちづくり

建替え後の大阪府営吹田藤白台団地

泉北ニュータウンの再生

2011年ー | 大阪府堺市

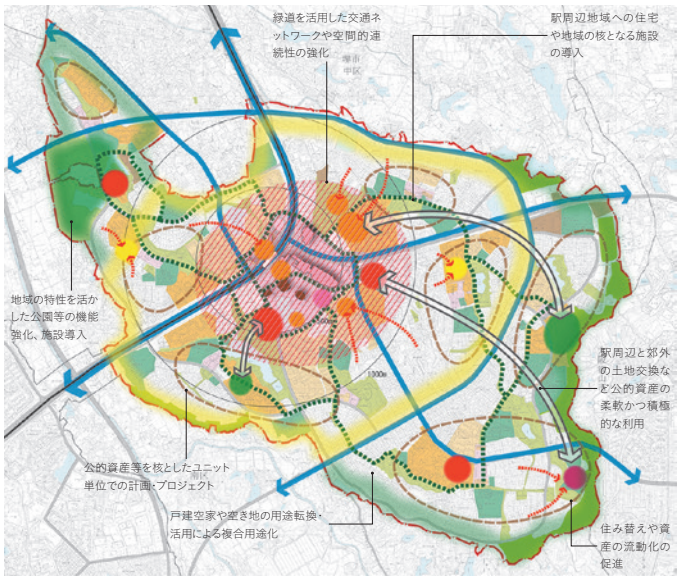
67年にまちびらきした西日本最大規模のニュータウンである。

12年の再生に向けたグランドデザイン検討では、大幅な人口減少が予測されるなか、住民、行政、公的賃貸住宅事業主体、各種事業者が協調して取り組む「新たな公共」としてのマネジメント組織（自律的PPP組織）の運営を検討した。

この議論を受けて、14～15年の泉ヶ丘駅前地域の活性化ビジョンおよびアクションプラン策定、近畿大学医学部等の移転立地をはじめとしたセンター地区の再生プロジェクトが始動した。

また、11年、16年には、29,000戸に及ぶ公的賃貸住宅について、事業主体を横断した協議会による「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」の策定を行った。

［約1,557ha／54,000戸／14万人］



駅周辺地域
新規住民を呼び込む良質な都市型住宅や活動場所、地域の核となる施設の導入

中間地域
ストック活用・リノベーション等の推進

郊外地域
公園や泉ヶ丘緑地、大学、運動施設などの機能強化・連携
健康や農、福祉 など テーマ型ライフスタイル実践

泉ヶ丘駅前地区まちづくり構想

金剛地区再生

2015−17年｜富田林市

UR賃貸住宅（約5,000戸）と戸建住宅等からなる高度成長期に整備された郊外住宅団地である。
まちびらきから約半世紀を迎え、「ベッドタウン」から「一人ひとりが煌めき続けられるまち」への転換を目指した指針並びに取り組みを、住民、住宅・鉄道・商業等の事業者および学識経験者による検討を重ねてとりまとめた。
この指針に基づき、地区住民が参加する「金剛地区まちづくり会議」がイベント、居場所づくり、担い手育成などに継続的に取り組んでいる。
［約216ha／8,700戸／16,000人］

金剛地区の目指す将来像

■まちの将来の目標像
- 一人ひとりが煌（きらめ）き続けられるまち
- 閑静な趣（おもむき）を育み続けるまち

■実現を目指す、「まち」と「暮らし」の姿
- 「地域力」で支え合うまち
- 誰もが「居場所」を持てるまち
- 多様な人々が暮らし集い「交流」するまち
- 「愛着と誇り」を育てるまち

将来像の実現に向けた取り組み項目

1 地域の連携による「サービス」と「支え合い」の展開

いきいきサロンでの多世代交流の様子

2 多様な「住まい」の供給・流通の促進

UR賃貸住宅のリノベーション（他地域の事例）

3 豊かで多機能な「空間・施設」の充実

寺池公園

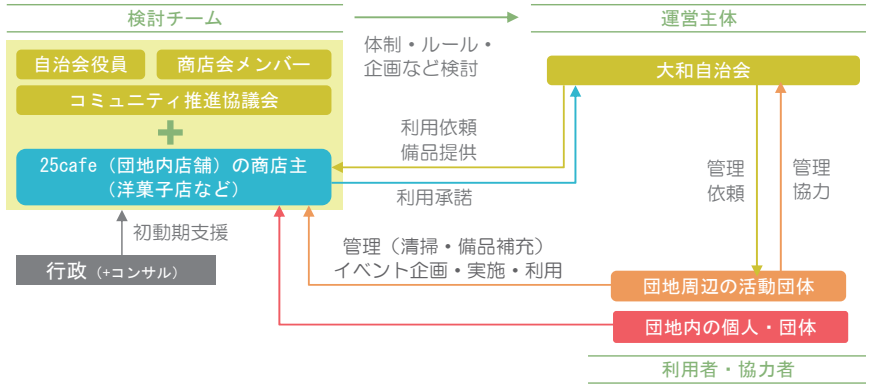
4 まちを運営する「仕組み」の構築

「金剛バル☆WinterLand」

川西ニュータウン再生

2011年ー｜兵庫県川西市

60年代後半から70年代に実施された3つの民間開発団地の再生に向けた調査である。調査の枠にとどまらず、市・地域住民組織との協働によるモデルプロジェクトの実践支援も行った。
そのうちの大和団地では店舗の空きスペースを活用した居場所づくり、多田グリーンハイツでは高齢者をスーパーまで送迎するお出かけ支援、清和台では防犯パトロール＋まち歩きを試行した。
それぞれ継続的な展開につなげるためのしくみ・体制を構築している。
［大和団地：約173ha、多田グリーンハイツ：約230ha、清和台：約172ha］



大和団地における活動と組織の関係

住民による活用の様子

兵庫県ニュータウン再生

2014−16年｜兵庫県

当社の知見を活用して県下にある大規模ニュータウン全般を対象とする「再生ガイドライン」の策定を支援した。
このガイドラインでは、住民組織、地域活動団体、民間事業者、行政等が連携を図りながら効果的な再生が行われるよう、段階的な「再生のすすめ方」に力点を置いた。
はじめに「団地カルテ」を作成することとし、住民組織などがまちの現状を把握したうえで課題や目標を主体的に認識してもらえるようにアピールしている。

1-3 都市拠点の再生
Revitalization of City Bases

高度経済成長期等に形成された大都市近郊や地方都市の駅前において、インフラの老朽化や駅前拠点機能の低下などから、再生ニーズが高まりつつある。
当社では、モビリティ革命や、コンパクト+ネットワークの推進を見据えた交通機能の再生、良質なパブリックデザインの形成、地域ニーズを踏まえたマネジメントの推進等に向けて、地域の関係者・関係団体との協働により、拠点再生の企画・構想・計画および実践に取り組んでいる。

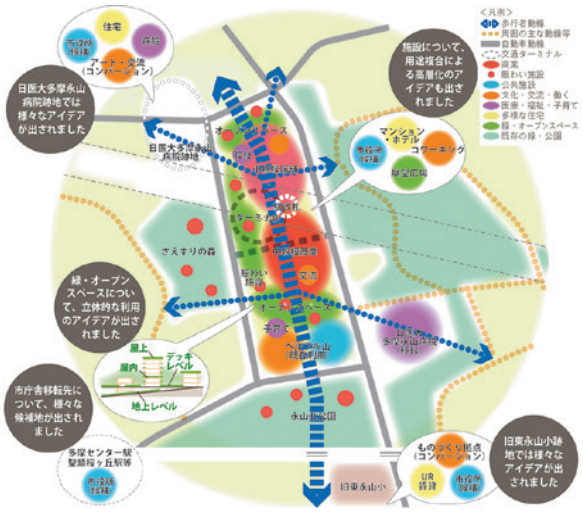
永山駅前再構築ビジョン
2018年 | 多摩市

諏訪・永山地区は多摩ニュータウンの初期入居地区である。永山駅前再構築をリーディングプロジェクトとしてまちづくりが本格化しようとしている。
市民が将来の永山駅に求めるニーズをとりまとめるにあたり、公募市民とのワークショップを重ね、永山らしい駅前の緑と商業施設やオープンスペースが有機的に連携・融合することがまず重要であることを確認・共有した。
住民のアプローチをもっと容易にするために地区が抱える大きな高低差に対して、駅と周辺をスムーズにつなぐ小型の新交通システムの導入等による再整備を永山駅前再構築ビジョンに盛り込む提案とした。
その後、本ビジョンを踏まえて多摩市や駅前権利者との勉強会を支援しながら、事業化に向けた検討をすすめている。
[約14ha]

永山駅前でのイベントの様子

ワークショップの様子

現状の永山駅



永山駅再構築ビジョン

東京都市圏駅周辺地区まちづくり
2016年ー | （独）都市再生機構

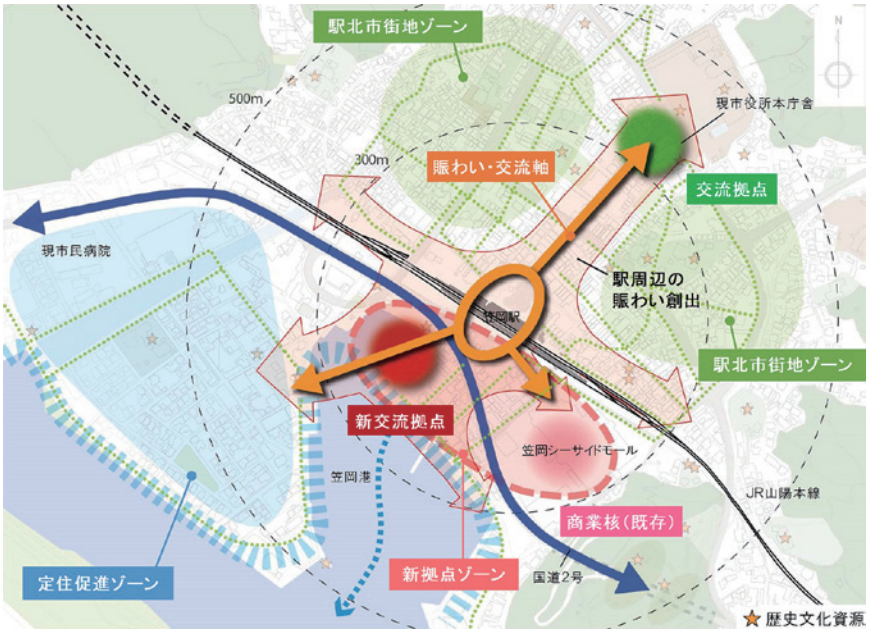
都市再生事業は、今後、東京都心部から徐々に周辺部へ展開していく。
複数の東京都市圏の駅周辺地区を対象に、UR賃貸住宅再生と駅前広場等の公共施設再編を連携させてすすめるまちづくり計画やその実現に向けた事業手法の検討を行った。
駅前広場は、車を中心としたものから人を中心とした広場に転換させる。あわせて、公共空間と建物敷地内のオープンスペース、低層施設等を連携させる。これらを基本に、賑わいや回遊性を創出する計画のあり方等を検討し、エリアマネジメント計画を含めてとりまとめた。

都市再生事業と公共施設再編が連携した駅前再構築イメージ

笠岡駅周辺整備基本構想

2016–17年｜岡山県笠岡市

JR笠岡駅周辺地区は古くから交流·交通の拠点であったが、中心市街地の人口減少·高齢化、商店街の空洞化などの問題が深刻化している。
市の核となる駅周辺の拠点性向上に向け、将来の駅南側の大規模な交流拠点整備を見据えながら、「居心地の好さ」をキーワードに基本構想を取りまとめた。構想のなかでは、実現性を念頭において段階的·波及的なプロジェクト展開のシナリオを描いた。



泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン

大阪府堺市｜2014年–｜泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

泉北ニュータウンの地区センターである泉ヶ丘駅前における公民連携の大規模土地利用転換に向けた構想である。
まちづくりのテーマとして「子育ち·子育て」「健幸」「創造」を掲げた。
そのうえで活性化のインパクトを生み出す機能拠点（コア）を戦略的に配置し、20年後の将来像を描いた。
翌年にはこの構想に基づくアクションプランを策定し、再生プロジェクトがすでに始動している。
［約200ha］

黒崎地区中心市街地活性化計画等の効果分析

2012–13年｜北九州市

黒崎地区は北九州市の副都心に位置づけられている。駅前の中心市街地の活力低下などの課題に対し、中心市街地活性化基本計画に基づくハード·ソフト両面の取り組みがすすめられてきた。

それら取り組みの効果を客観的に検証し、同基本計画および都市再生整備計画の効果的な見直し方策を提案した。
［約160ha］

アーケードを利用したイベントの様子

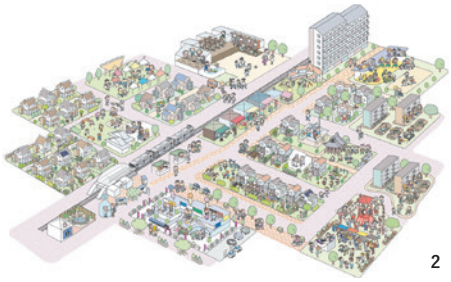
1-4 公共施設再編を軸としたまちづくり
Urban Development by Reorganizing Public Facilities

人口減少、公共施設の老朽化、厳しくなる財政負担のなか、公共施設再編計画の策定がすすめられている。
公共施設の再編は、コンパクトシティの考え方を踏まえたエリア全体の再生を推進する機会になると期待される。
官民の様々な事業の効果的・合理的な連携により公共施設の複合化と適正配置をすすめ、将来に向けた土地利用転換を図りながら、地域に新たな付加価値を生み出すことを支援している。

富秋中学校区等まちづくり
2017年ー | 和泉市

市の公共施設総合管理計画に基づく、公共施設再編をきっかけとしたまちづくりプロジェクトである。
人口減少・少子高齢化がすすむ和泉市富秋中学校区等において、地域住民主体の会議体を組成し、30回を超える意見交換を行い「まちづくり構想」の策定を支援した。
構想段階から行政と地域が密接に協働している。この結果、すでに多世代交流拠点整備や施設一体型義務教育施設の導入、多様な住民の居場所づくりなど地域の魅力・活力・安心を高めるプロジェクトの具体化がすすみつつある。
［140ha/約1.1万人］

1


2

3

4

1 まちを動かすしかけとなる「まちの核」| 2 20年後のまちのイメージ
| 3 住環境・コミュニティ部会の様子 | 4 構想づくりの過程で取り組みがスタートした居場所づくりプロジェクト

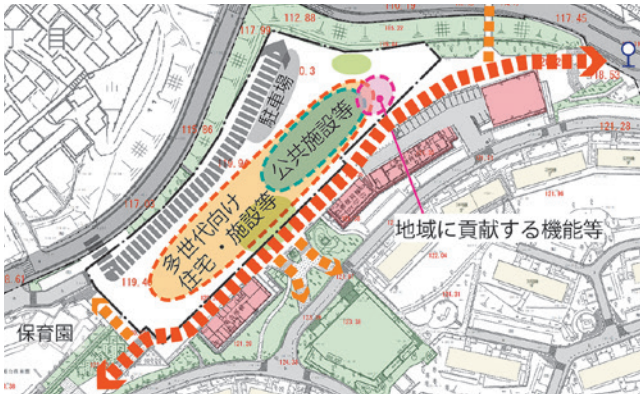
高幡台団地地区まちづくり
2015年ー | (独)都市再生機構

70年に整備された高幡台団地では、未利用地となっているセンター街区の早期利活用と周辺の公共施設老朽化が課題となっている。まちづくり協議会への支援を通して地区まちづくり計画をまとめた。
現在、民間事業者によるセンター街区への公共施設の集約と多世代向けの住宅・施設等を複合整備する事業スキームについて実践につながる検討を行っている。
［約37ha／1458戸］

鶴川団地活性化に向けた図書館のあり方検討
2018年 | 町田市

鶴川団地全体の再生計画検討と並行し、センター再編に伴う鶴川地域の図書館の今後のあり方を検討した。ワークショップを開催し住民とともに地域活性化に向けた実践的方策をとりまとめた。
［約17ha／1682戸］

ワークショップの様子



センター街区の活用イメージ

拠点と緑のネットワークイメージ

1-5 地方創生
Regional Revitalization

過疎化と高齢化がすすむ山村等の貴重な歴史・風土・文化及び絆を尊重しつつ、地域の人々と力をあわせて村づくり計画や個別の具体プロジェクトの推進に協力している。
生涯活躍のまち（全世代活躍のまち）に関わるプロジェクトは、高齢化がすすんでいるわが国にとってこれからの重要な取り組みのひとつである。
当社ではそのさきがけとして、マニュアルづくりから先導的プロジェクトの推進支援に携わっている。

十津川村復興集落づくり計画・総合計画

2013年ー｜十津川村、奈良県

日本一大きな村として知られる十津川村は、村の96％が森林である。過疎と高齢化が顕著なうえ、55の大字、200超の小字（小集落）が険しい山間地に分散している。
11年の紀伊半島大水害後、当社は奈良県による村の復興支援業務である、「復興集落づくり計画」の作成に携わっている。
はじめに、災害復興住宅の建設が重要なテーマになった。地形や歴史・暮らし方等の集落特性を踏まえた空間・環境づくりを実現するために住宅づくりの原則を集落の作法としてまとめた。あわせて村が掲げる「心身再生の郷づくり」の方針のもと、福祉や移住定住の計画も見込んで集落づくりの方向性についてもとりまとめた。
16年からは引き続き、総合計画策定支援業務を行っている。むらづくりの基本的な考え方、将来像等を示し、行政内で分野横断的かつ総合的に取り組む戦略的プロジェクトをまとめ、それらを実現するための村の総合的体制の構築方針を示した。
業務は一貫して村のアドバイザー兼務総合計画審議会会長である蓑原敬氏（都市プランナー）および村の活性化に向けたコンサルティングを務める（株）環境設計研究所の協力を得ながらすすめた。
[約672㎢]

山々に囲まれ自然と共生する村

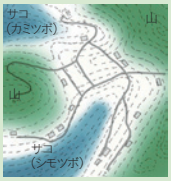
世界遺産・熊野参詣道小辺路が通る果無集落

1

2

1 復興住宅（谷瀬集落）｜2 復興住宅（猿飼（高森）集落）

二つのサコ（小さい谷）
- 「2つのサコ」という地形の中に集落を織り込む



住宅と一体化した緑
- 塀で囲われた空間ではなく、周囲の緑も含めた生活空間であることを前提にする
- 生産・交流の場となる菜園（小さな畑）を設ける
- 時間の経過を感じる既存の緑を活用する
- 住宅と周囲の緑を行き来できるように配慮する

集落空間における原則を示した「作法」（高森集落）

【体制】蓑原敬（十津川村村づくりアドバイザー）/㈱環境設計研究所（取組みの全体マネジメント）/奈良県（住宅に関する復興事業の総合コーディネート支援）
㈱アルセッド建築研究所（設計）/十津川大工（施工）/当社（県委託業務における計画作成支援）

住み続け住み了える暮らしプロジェクト
- ○ 在宅医療・介護（予防）プロジェクト
- ○ 高齢者のやりがい生きがいづくりプロジェクト
- ○ 定住の住まい・環境づくりプロジェクト
- ○ へき地集落の暮らし再生プロジェクト
- ○ 庁舎再生プロジェクト
- ○ 交通環境再編プロジェクト

村ならではの子育て・教育環境プロジェクト
- ○ 地域内子育てプロジェクト
- ○ 十津川ならではの教育確立プロジェクト
- ○ 十津川高校と連携した生業の継承プロジェクト

村内外から呼び寄せ、つきあい・ふれあう場プロジェクト
- ○ 文化財再考プロジェクト
- ○ アート回遊観光プロジェクト
- ○ 村外から人を呼び寄せる移住誘致プロジェクト
- ○ 公共施設再編プロジェクト
- ○ 土捨場跡地の活用プロジェクト

生き続ける森林の育成プロジェクト
- ○ 森林再生プロジェクト
- ○ 林業6次産業化プロジェクト

村から生み出すエネルギー源プロジェクト
- ○ 地域内のエネルギー循環プロジェクト

神秘性ある秘境への旅人招致プロジェクト
- ○ 十津川温泉郷の回遊できる温泉街づくりプロジェクト
- ○ 十津川温泉郷湯治プロジェクト
- ○ 十津川食材を活かす“十津川もん”づくりプロジェクト
- ○ 十津川の自然体験型観光の確立プロジェクト
- ○ 村民“おもてなし”型観光確立プロジェクト

むらづくりの戦略プロジェクト
（「むらづくりの羅針盤」～第5次十津川村総合計画～）

「生涯活躍のまち」構想

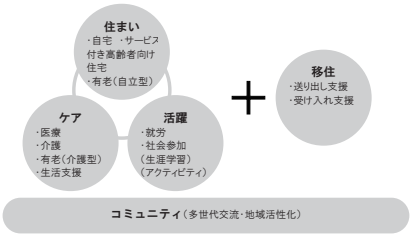
2016年 | 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部

「生涯活躍のまち」構想は、地方への新しい人の流れをつくり出すきっかけとなる施策である。そこではあらゆる人が役割や生きがいを持って、活躍できるコミュニティが生み出される。当社は、こうした「生涯活躍のまち」構想の具体化に向けたマニュアルの策定を支援した。

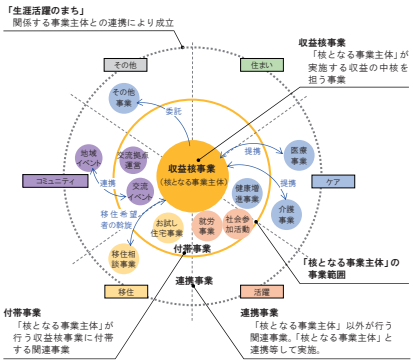
マニュアルでは、「生涯活躍のまち」構想を推進する自治体等の取り組みが一層円滑に進み、構想が実現・普及することを目指した。このために基本的なすすめ方や必要な専門人材、ビジネスモデルの考え方等を先行する取り組み等を交えながら具体的に解説した。検討に際しては、(一社)生涯活躍のまち推進協議会メンバーの協力のもとにすすめた。

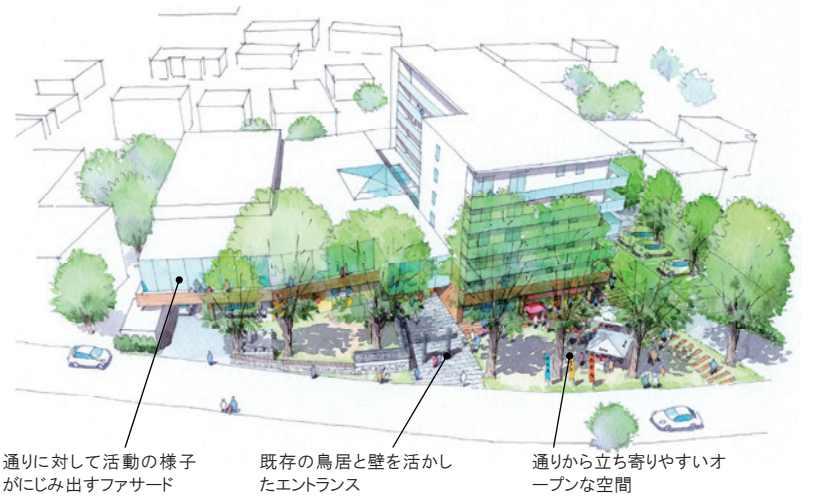
移住・定住促進に向けた取り組みをすすめる三浦市では子育て地域優良賃貸住宅と市民センターの複合施設の計画および事業化に向けたPFI導入可能性調査、鳥取県湯梨浜町では公共賃貸住宅を活用した移住・定住用住宅の提案等、同構想の実現に向け、実践的な取り組みも継続的に実施している。

■「生涯活躍のまち」構想の基本構成要素



■ビジネスモデルの関係模式図





三浦市の複合施設の基本計画検討

豊能町すまいと暮らし多様化プロジェクト

2016年ー | 大阪府豊能町

豊能町は、5つのニュータウンで町の大半が形成されている。しかし、一方で棚田などの豊かな自然環境に恵まれた町でもある。

16年度に、このような特性を踏まえて豊能町の住まいと暮らしの多様化に向けたプロジェクト計画を立案した。

計画策定後は、ここで打ち出したプロジェクトのなかから異世代ホームシェアや空き家活用等に係るプロジェクトの事業化支援に実践的に取り組んでいる。

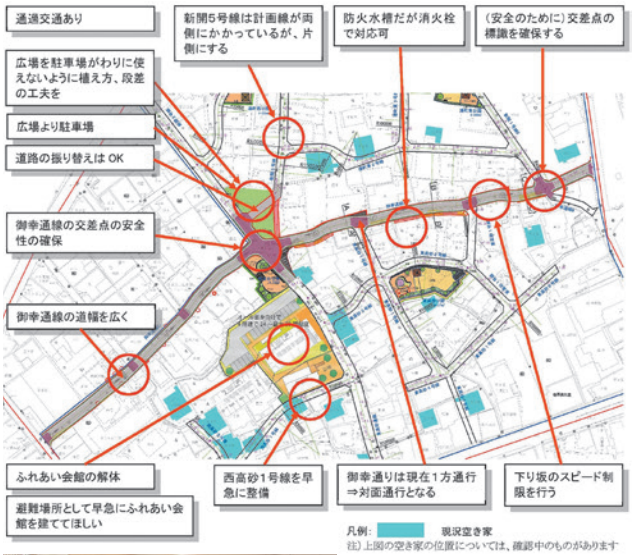
1 豊能町の棚田 | 2 トライアルステイで活用した古民家 |
3 異世代ホームシェア　ホストファミリー説明会 | 4 トヨノノ異世代ホームシェア(試行時)

1-6 密集市街地の整備
Reorganization of Densely Built-up Areas

大都市部では高度成長期に形成された木賃地区や戦前長屋地区などのほか、地方部では、中心市街地、漁村集落など、多様なタイプの密集住宅市街地が存在する。
当社では、重点密集市街地の解消を目指した防災性能向上のための方針、プログラム作成や制度設計、面的整備事業の事業計画策定に取り組んでいる。さらにコミュニティに根差した防災力向上や住宅市場の活性化など地域の実情に応じたプロジェクトの支援に力を注いでいる。

東高浜地区整備計画見直し
2018年｜島根県江津市

江津市の駅前に立地する東高浜地区（中活区域内）においては11年以降、住宅市街地総合整備事業（密集型）に基づき、生活道路や不良住宅の除却、新たな宅地整備や都市再生住宅の建設等をすすめてきた。
しかし、高齢化の著しい進行や空き家の発生、一方で周辺地域における整備の進展など地区を取り巻く環境が変化してきた。これを踏まえて住民懇談会を重ね、道路整備等の優先順位変更や整備路線線形の変更等に力を入れて整備計画を見直した。
［約6.2ha］



1

2

1 整備計画の見直しにかかる検討課題箇所｜2 住民懇談会の様子

大阪市における密集住宅市街地整備
2007−17年｜大阪市、生野区

JR大阪環状線外周部を中心に広がる約1,300haの重点密集市街地において、街区の防災性能の分析、住宅整備方針の策定や防災コミュニティ道路整備等の制度設計に係る業務等に携わってきた。
14年には重点整備エリアを設定した「密集住宅市街地重点整備プログラム」の策定を支援した。
さらに、生野区では、15-16年に地域事業者と連携した建替え支援のモデル事業をすすめ、地域でのセミナーや勉強会、「建替えの手引き」のとりまとめなどを通じて継続的に密集住宅市街地の環境改善に取り組んでいる。

1

2

1 住民勉強会の様子｜2 住民向けの啓発セミナー

1-7 エリアマネジメント
Area management

地域住民や各種団体が地域のパブリックスペース等を維持管理し、運営するエリアマネジメントの取り組みが各地で展開されている。当社では初期に各地の取り組みを分析・評価して今後の参考になる推進マニュアルをとりまとめた。
現在は、各地の住宅地整備、再生事業などを契機としたエリアマネジメントに、企画、コーディネート、および運営支援という役割で直接関わり続けている。

エリアマネジメント推進調査

2007年 | 国土交通省

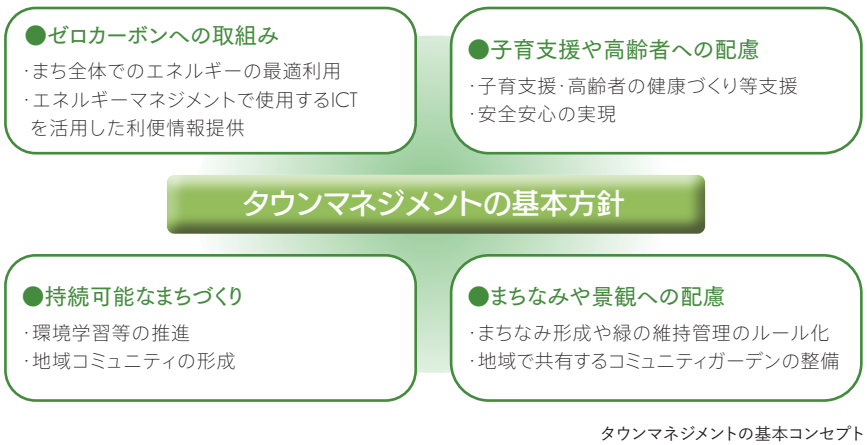
近年、各地の住宅地で地域固有の課題に対し、自治会、NPO法人、任意の協議会等により、住民や土地所有者等による地域の維持・管理（エリアマネジメント）に関する様々な取り組みがすすめられている。
こうしたエリアマネジメント活動の萌芽期において、より効果的に推進していくために、各地の状況を探り、その成果をエリアマネジメント推進マニュアルとしてとりまとめた。

城野タウンマネジメント推進調査

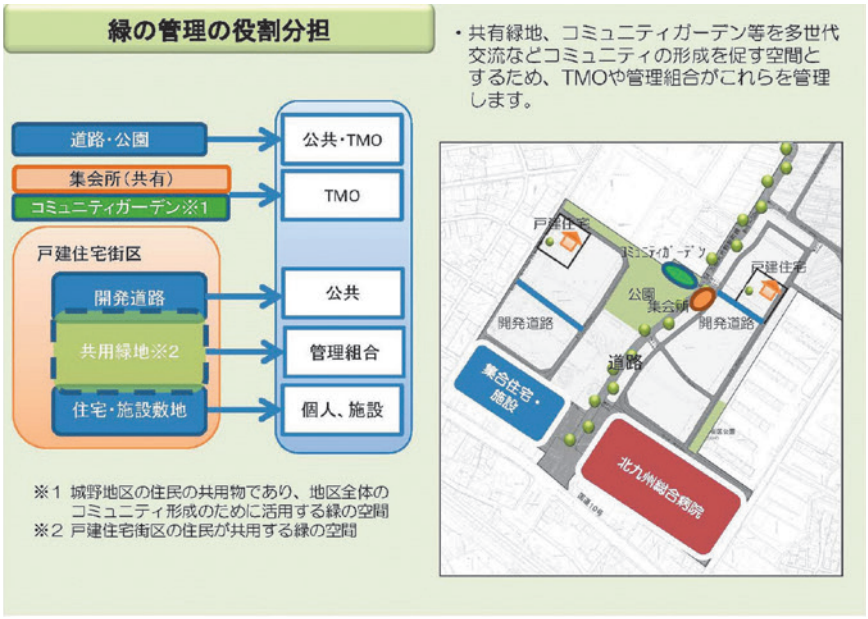
2014−15年 | （独）都市再生機構

城野駅北地区（北九州市小倉北区）において市とURによるタウンマネジメントが実践されている。
当社はその組織設立にあたり、民間事業者・市・URからなるプラットフォームの設立および具体的な事業の検討や活動事項等の提示、会議進行のコーディネート等を担った。
このタウンマネジメントの仕組みや活動内容等を居住世帯に紹介することを主な目的として冊子に取りまとめた。

「一般社団法人　城野ひとまちネット」の取り組み紹介冊子



タウンマネジメントの基本コンセプト



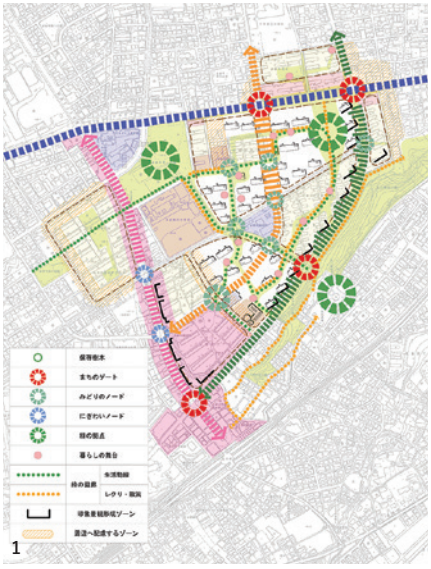
タウンマネジメントの一例：緑地等の管理の役割分担

2 住宅団地の再生
Regeneration of Housing Complexes

2-1 公的団地の再生
Regeneration of Public Housing Complexes

当社はこの30余年にわたって多くの大規模公的住宅団地の建替えに関わりノウハウを蓄積してきた。現在、昭和40(1965)年代に建設された大量の公的住宅の再生に関わっている。再生にあたっては周辺地域を含めたまちづくりを考えて、団地の枠を越えたまちづくりへの展開を基本に多世代の交流・融合による新しい地域コミュニティの醸成や、少子高齢化に対応した医療福祉拠点づくり、身近な歴史・伝統・文化や環境資源等に配慮した土地利用更新・空間デザイン等を通じて豊かな環境の継承と生活世界の創造を提案している。

多摩平の森(旧多摩平団地)の再生
1990年ー｜(独)都市再生機構、日野市



1

2

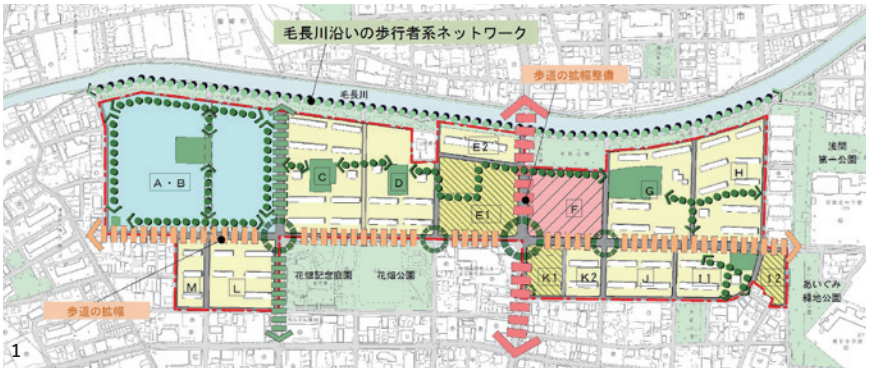
3

1 まちづくりマスタープラン｜2 緑を生かしたUR建替｜3 医療福祉等の拠点(令和元年度土地活用モデル大賞)

UR都市機構の多摩平団地を中心とした約48haの区域について、「多摩平の森地区の重点地区計画」を策定した。
持続可能なまちづくりに向けた目標とそれに係わる8つのテーマをはじめに設定した。それに基づき通りと広場における景観・環境形成施設、周辺地域と調和する建物の高さと規模、貴重な地域資源である既存の緑の継承、環境との共生等を誘導指針に盛り込んだ。
民間事業者による整備敷地の特性に対応した住宅や医療福祉施設に関する導入方針を示し、当該敷地における良好な景観形成を誘導するためのガイドラインも作成した。

花畑団地周辺地区まちづくり
2015ー18年｜(独)都市再生機構、足立区

花畑団地は64年に管理開始された大規模団地である。再生にあたり、「花畑団地周辺地区まちづくり計画」を策定した。
団地再生計画においては、建替事業、改善事業、民活余剰地活用等を複合させ、地域の生活中心を形成するよう商業・子育て・高齢者福祉等の機能を導入することとした。あわせて周辺地域とのネットワークを形成する道路・緑道・広場の具体的な整備計画も提案した。
その一環として、隣接する川沿いの公園を地元協議会と協議して、地域交流の場、健康・憩いの場、歩行者ネットワークの一部等となるよう再整備を検討し、計画を提案した。さらに「足立区エリアデザイン」の位置づけのもと大学の誘致活動も支援した。
[約19.8ha／従前2,725戸]



1

2

3

1 地区まちづくり計画｜2 センター商業施設｜3 川沿い公園の再整備検討案

草加松原まちづくり

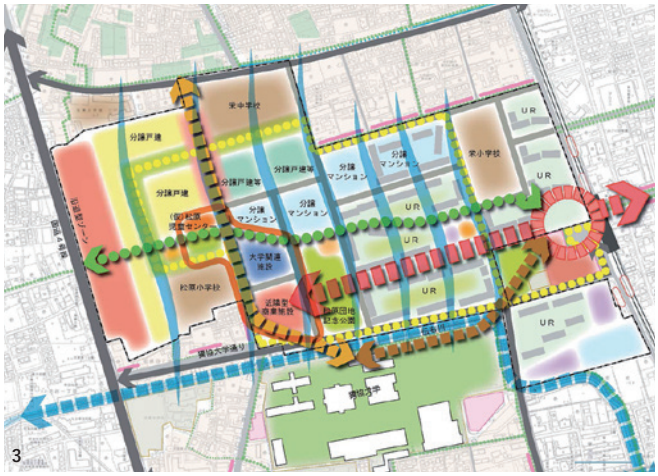
2009–17年 | (独)都市再生機構

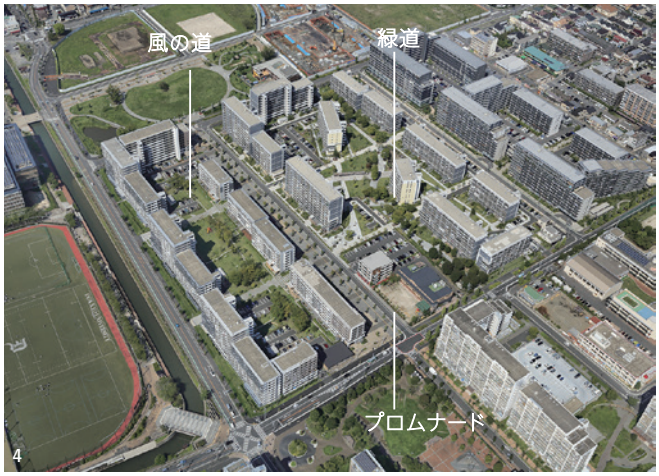
本団地は62年入居当初「東洋一」といわれたマンモス団地である。
09年から再生の検討に携わり、全体計画では駅と公園·生活交流拠点を結ぶ緑のプロムナードや既存の環境資源を活かし提案を行った。とくに散策·交流の緑道、風の道、都市計画公園、川沿いと住宅地内の2つの交流軸などが街の基本的な骨格となるように構成した。
その後、建替え団地の一部について建築設計を担当した。そこでは隣接する大学や市·URと多機能複合型のまちづくりを協働してすすめることとした。その一環として敷地内への大学機能や生活支援施設の導入等を都市計画変更のもとに実現させた。
［約54ha／従前5,927戸］

17年度第9回彩の国みどりのプラン賞受賞

1

2


3

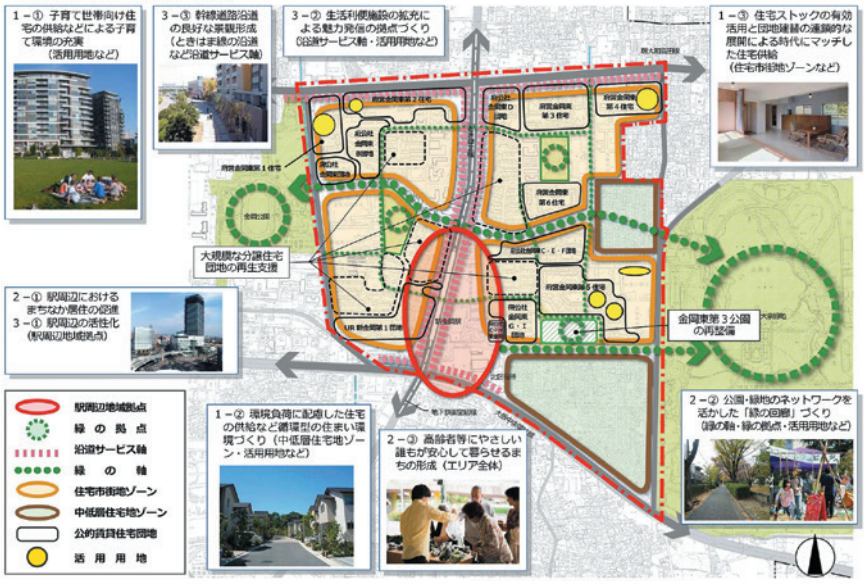


4

1 緑道 | 2 風の道 | 3 再生マスタープラン | 4 建替え後の様子

新金岡地区住まいまちづくり

2016–18年 | 大阪府住宅供給公社



住まいまちづくりの基本方針図

地下鉄御堂筋線沿いに広がる新金岡地区（金岡東ニュータウン）は、当社が計画に携わり、66年にまちびらきした大規模住宅地である。
公的賃貸住宅の再編やセンター地区の再整備などを見据えた地区全体のまちづくりの基本方針を堺市、大阪府、大阪府住宅供給公社、URとともに策定した。
当社は地区全体のまちづくりについて、都市としての発展や居住者の変化および生活様式の変化·多様化に応じた各種の提案を行い、基本方針のとりまとめを支援するとともに府公社住宅の具体的な再編·再生計画の検討を行った。
［約138ha／10,437戸／21,199人］

千葉幸町団地地域医療福祉拠点化プロジェクト

2017−19年｜(独)都市再生機構

69年に建設された幸町団地のセンター地区の再生に向けて、自治会と意見交換をしながら、高齢者·子育て世帯に配慮したまちづくり計画をまとめた。
計画作成と並行して特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、訪問看護ステーション等の誘致活動をすすめた。

地域医療福祉拠点

ミクストコミュニティ・プロジェクト

2013−15年｜(独)都市再生機構

1

2

3

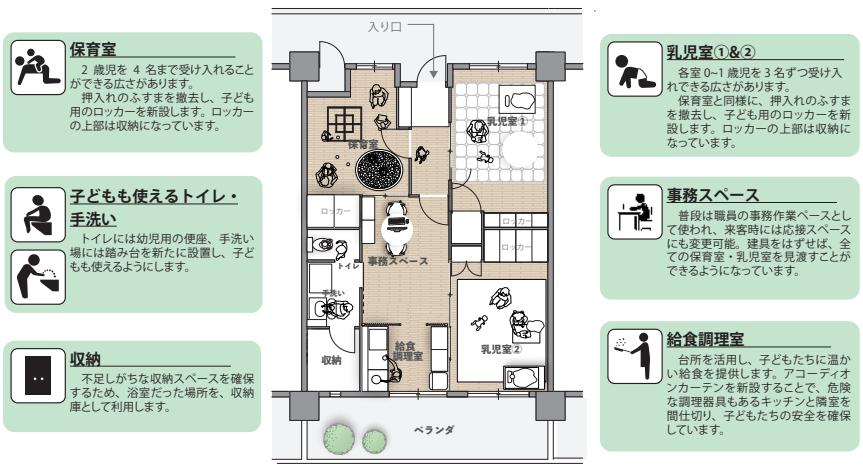
1 コミュニティ醸成空間の設計手法ガイドブック｜2 みさとイベントシェアスペース｜3 高根台コミュニティカフェ

団地内未利用空間を活用してコミュニティカフェ等の企画、運営支援、改修設計を行い、コミュニティ醸成のための場づくり等を推進した。
コミュニティカフェやイベントシェアスペースが日常的に多くの住民に活用されるよう、住民の生活行動や地区の環境、居心地のよい空間のあり様などを考察しながら計画·設計をすすめた。

大阪府営住宅地域資源化プロジェクト

2015年｜大阪府

府営住宅の空室を「地域資源」と捉え、子育て支援等に資する先導的プロジェクトである。
当社は、初動期にモデル団地で事業者候補へのヒアリング、活用アイデア、改修プランおよび広報資料作成を担当した。
その後、府内各地で活用事例が多数展開されている。



神戸市営住宅ストックの若年・子育て世帯誘導プロジェクト

2016年｜神戸市

高齢化による自治会活動の停滞や地域活力の低下が見られる市営住宅において、若年·子育て世帯の入居促進や団地内のコミュニティ活性化に係わる方策を検討した。
入居者や自治会のニーズを把握分析する一方、子育て支援等の担い手となりうる事業者やNPO等の市営住宅での活動展開の可能性を把握し、若年·子育て世帯が参加·利用したいと思えるコンテンツとそれらの導入に向けた戦略と手順を提示した。
これらに基づいて、団地の空き家等への子育てサービス導入がすすんでいる。

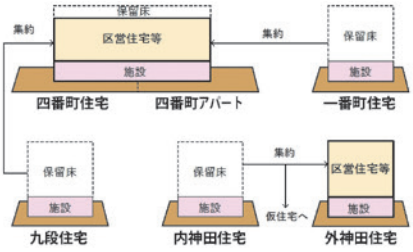
2-2 公的住宅事業へのPPP/PFI導入
Introducing PPP/ PFI into Public Housing Business

市区町村における公営住宅ストックを活用したまちづくり構想等を検討するとともに、PPP/PFI事業の豊富な知見を活かして、同プロジェクトの立ち上げ段階における企画・構想から、基本計画レベルの組み立て、設計業務まで取り組んでいる。
さらに、導入可能性調査による事業化方針の決定まで、事業主体となる公共団体の支援に力を注いでいる。

事業経験のない地方公共団体等への初動期支援（公営住宅に係わるPPP/PFI導入推進事業など）

2013−15年｜国土交通省／2015年｜愛知県、川崎市など

13年、国交省における地方公共団体での公営住宅再編等に係わる事業推進方策の検討に参画し、全国的な事業化支援の立ち上げに携わった。
15年から始められた公営住宅のPPP/PFI導入推進事業では、全国15の市町において、地元事業者との研究会やセミナー等を実施し、初めて体験する事業の企画·構想づくりを支援している。
愛知県営住宅、川崎市営住宅のほか、各地の住宅供給公社等においても、民活事業の取り組み方針や事業化団地の選定などに携わっている。



集約·再配置のイメージ／千代田区営住宅PPP/PFI事業化支援

PPP/PFI導入推進事業のセミナー

建替基本計画＋民間活力導入可能性調査（京都府、高槻市、福知山市、三浦市ほか）

2017年｜京都府、福知山市／2017−18年｜高槻市／2018年|三浦市

三浦市における複合施設整備イメージ

F地区における土地利用基本計画の基本方針

大規模な公営住宅等の建替民活事業においては、基本計画と導入可能性調査を同時に実施して、民活事業を見据えた計画（土地利用方針、事業手順、工区別整備戸数など）を定めることが有効である。大規模団地特有の開発許可や一団地認定などの法令規制の整理もこの段階での重要事項となる。当社では、的確な事業手法選定はもとより、上記のような複合要素を手順を追って整理し、PPP/PFI事業の円滑な事業化を支援している。
三浦市では子育て地域優良賃貸住宅と市民センターの複合施設、鳥取県では湯梨浜町営住宅に取り組むなど、地方創生につながるPPP/PFI事業の事業化支援も展開している。

2-3 分譲マンションの再生・維持管理
Renovation/ Maintenance of Condominiums

わが国の築30年を超える分譲マンションは、約200万戸に達し今後さらに急速に増えていく。これら大量の分譲マンションは、建替えや大規模改修を必要とする時期を順に迎えることになる。しかし、団地型分譲マンションは老朽化、高齢化、空き家の発生などの問題が大きいにもかかわらず、建替え・改修に向けたハードルが高い。
当社は国交省が実施した新たな建替手法に係わる調査に継続的に協力してきており、かつ実践面においても、建替えの初動期から、建替え決議、住宅設計・工事監理まで一貫した計画・設計コンサルティングを行っている。

マンション敷地売却制度や団地型マンション再生に関する検討
2014−18年｜国土交通省

国交省が行うマンション再生に向けた新たな制度·手法の検討を協働してすすめてきた。その一環としてマンション敷地売却制度の創設·拡充にあわせて、マンション敷地売却ガイドラインの作成·改定作業を支援した。
団地型マンションの再生にあたっては、国の有識者会議である「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」に係る運営支援·調査検討を担った。
この成果は、マンション再生への行政支援のあり方や、再生手法の多様化·柔軟化に向けた取り組みについて一定の方向性を示した。

建替検討のコンサルティング
M団地の建替えコンサルティング
2014年−｜M団地管理組合

賃分混合団地(3組合と公的賃貸)の建替えに向けたコンサルティング業務である。団地の建替えに向けて建物の計画·設計や住民との話し合いを重ねるとともに都市計画一団地の住宅施設の地区計画への移行、建築基準法86条の一団地認定の見直し等をあわせて実施している。
［約10ha／賃分約2,000戸］

共同建替えのコンサルティング
2018年−｜自治体

郊外駅の近隣に立地する老朽マンションとスーパーの共同建替プロジェクトである。
まちづくり協議会を立ち上げ、地域ニーズを把握しながら街区の機能や環境について考察した。このために建替えに関する地権者の学習会を主導し、共同化に関わる再生手法の比較研究などを行った。

建替えに関する勉強会の支援
2018−19年｜町田市(藤の台住宅管理組合)

丘陵地に立地する大規模賃分混合団地の再生に向けて勉強会を行った。
再生は長期にわたる事業となることからコミュニティの活性化に向けたソフト面の対策が課題と考えた。
市支援のもと団地が目指すまちの活性化方策と短期中期の取り組みテーマを住民とまとめることができた。
［約46ha／賃分3,440戸／約5,000人］

建替実績
スカイグランデ汐留
1999−2004年｜シャルム浜松町管理組合

東京都汐留土地区画整理事業による街区整備として、換地先での隣接敷地との共同事業により、再開発地区計画を活用した超高層マンションへの建替えをコンサルティングした。

ガーデンフラッツ豊中旭が丘
1998−2006年｜旭ヶ丘第二住宅管理組合

公的賃貸団地の敷地を活用して仮移転なしの分譲建替えを実現した事例である。

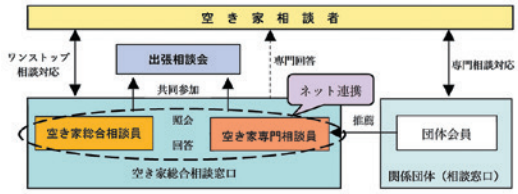
2-4 空き家・空き地の管理・利活用
Maintenance/ Utilization of Vacant Houses and Lots

空き家・空き地の増加が社会問題化して久しい。近年では大都市の郊外部においても空き家・空き地が増加している。今後、わが国全体の人口・世帯の減少がますます加速することで、空き家・空き地問題は大きな都市問題になってくる。
当社の取り組みもこれまでは実態調査や施策提案、空き家対策計画づくりが中心であったが、多種多様な利活用を促進する具体的なプロジェクトの構築とその推進支援へと展開しつつある。

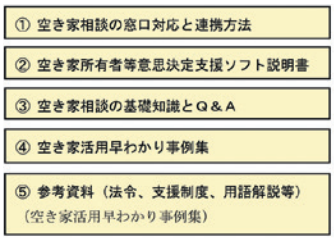
松江空き家対策担い手

2018年 | 国土交通省

①空き家相談窓口連携体制の構築



②空き家相談支援ツールの作成

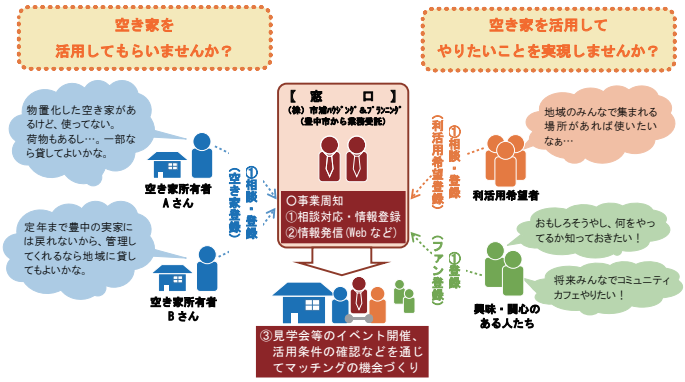


島根県建築住宅センターと共同で国交省の空き家対策のモデル事業に応募した。松江市をモデルとして、
①関連団体等と連携した空き家相談窓口連携体制の構築
②空き家相談業務支援ツールの作成（所有者等意思決定支援ソフト相談員支援ガイドブック）
③空き家相談員登録・研修制度の整備に取り組み、基盤づくりに結びつけた。

空き家の多様な利活用を目指すマッチング支援事業

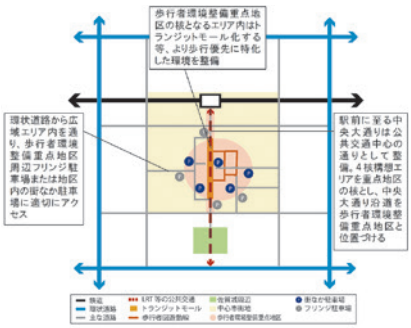
2016−19年 | 大阪府豊中市

豊中市では、空き家を地域資源と捉え、空き家の住宅以外への利活用促進をすすめている。その端緒として所有者と利活用希望者のマッチングの機会をつくる相談窓口「とよなか　空き家と人の縁づくり」を16年8月に設置した。
当社は窓口開設当初より、19年3月までこの運営業務を担い、様々な対応を行った。

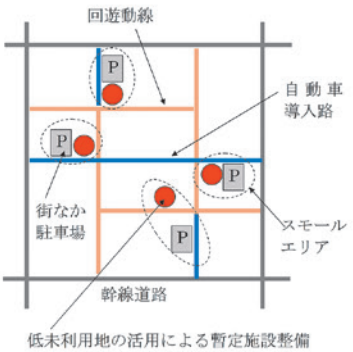


地方都市における低未利用地の活用

2016年 | 国土交通省



歩行者優先のまちづくりを実現する上での交通の考え方



地区プラン

青空駐車場等の低未利用地が散在する地方の中心市街地において、低未利用地の再編活用による新たな街づくり手法の検討を行った。
自動車交通を地区内に計画的に引き込み、あわせて歴史的基盤の再生と暫定施設によるプレイスメイキング、さらにプレイヤーの発見・育成までS市でのケーススタディを通じて検証した。

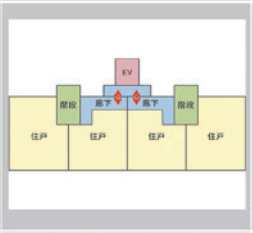
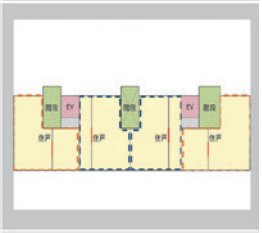
2-5 ストック活用技術
Utilization of Housing Stock

高度成長期以降に供給された共同住宅が更新期を迎えつつあるが、建替えによる更新は困難なものも多い。住棟・住戸の性能が向上していることや経年により団地環境の魅力が高まっていることなども含めて、団地の既存の価値を保全し健全に維持していくための改修技術が求められている。とはいえ、住棟改修にあたってはまだ法規制への対応や入居者への配慮、費用対効果などの諸課題が存在する。
当社は、効率的・効果的なストック活用のための技術開発や団地改修事業のトータルなコーディネートのフロントランナーとして蓄積したノウハウを傾注しつつ住棟改修の課題に取り組み続けている。

階段室型住棟のエレベーター設置に係わる手法の検討

2018年｜(独)都市再生機構

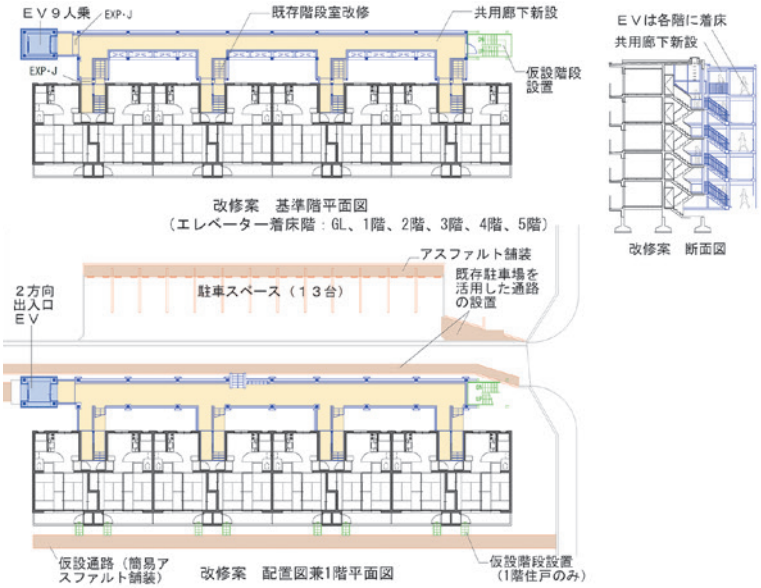
既存の中層階段室型住棟へのエレベーターの増築方法に関しては、公的賃貸住宅を中心に、様々な手法が提案されてきた。しかし、コスト、法の適合性、屋外空間への影響等の面で課題が多く、建替えに代わる新たな決定的再生手法には成り得ていない。
本業務では、想定しうるエレベーター設置方法を整理・類型化し、「効率性」、「影響範囲」、「法の適合性」の観点から比較評価した。この結果を踏まえて、新たなバリアフリー化手法となり得る改修タイプの候補を選定して、試設計を行った。
加えて、現行法令への適合条件を整理するとともに概算工事費を算出し、事業化検討への手がかりとした。

タイプ	④		⑪		⑬-2	
平面図						
平面計画の特徴	・北面外部ＥＶ＋構面内廊下 ・１基４戸の効率性 ・ひばりが丘サ高住で実績		・現行中層ＥＶの埋め込み版 ・東綾瀬の増築判断版 ・効率性は低いものの改修範囲小		・ＥＶ/廊下構面内 ・３戸２改修のため効率性は変わらず	
1基あたりの効率性	○	4戸で1基 （2階段）	△	2戸で1基 （現行と同じ） （3戸2改修の場合も1登り1基）	△	2戸で1基 （現行と同じ） （3戸2改修の場合も1登り1基）
北側空間への影響大小	△	構面内廊下のためＥＶ部分のみ外部	◎	ＥＶ・廊下を構面内埋め込み 外部空間への影響なし	◎	ＥＶ・廊下を構面内埋め込み 外部空間への影響なし
バリアフリー化	○	2階～：改修無（構面内廊下） １Ｆ：2方向出入り口で処理	○	2階～：改修無（構面内ＥＶ） １Ｆ：両側にリフトで対応	△	2階～：改修無（構面内ＥＶ） １Ｆ：北面スロープ面積大
住戸専用部の改修範囲	○	2階段4戸中、中央2戸のみ改修	○	1階段2戸中、片方1列のみ改修	△	3戸2改修のため、壁開口の上、全戸改修
汎用性	△	3、5階段室の場合に1登り別対策必要	◎	問題なし	△	4階段室の場合、プランニング検討必要

エレベーター設置手法の比較検討

住みながらを前提とした階段室型住棟のバリアフリー改修の検討

2017年｜東京都住宅供給公社



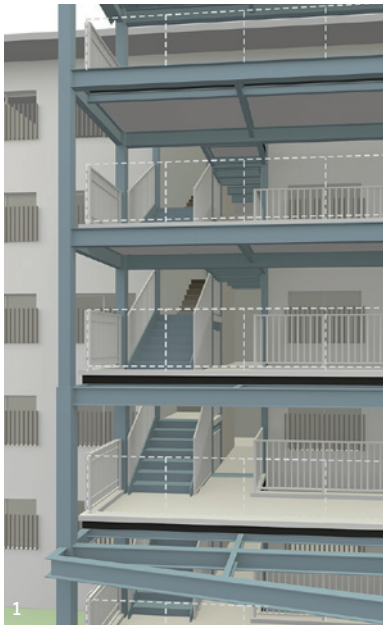
住みながら改修検討案

入居者が居住している賃貸住宅では、改修を理由とした移転または仮移転について入居者の合意を得ることは容易ではない。住んだまま改修することを条件とせざるを得ないのが実態である。
このため階段室型住棟に、完全バリアフリー化したエレベーター配置は難しいと考えられている。
しかしながら、本業務では、これまでの研究開発で得た経験から、工程の工夫と既存階段の段階的撤去によって、住みながらの改修は可能であるとの想定のもと、「住みながら改修」の試案検討を重ね、新たな改修計画案をとりまとめた。

ミラクル構法の普及に向けた技術開発支援

2011–14年 | (株)みらい

既存の中層階段室型住棟に、共用廊下とエレベーターを増設して完全バリアフリー化を図る共用部分改修は容易ではない。
これは、改修工事費が高額となるためで、とくに構造設計におけるアスペクト比(塔状建物の基準)への対応によるコスト増の問題等が大きい。このため実施例は非常に少ない状況にある。
本業務では、この問題を効率的に解決するために検討を重ね、改修目標に応じて「オーバールーフ型」、「北フレーム型」の2タイプの工法開発案を提案した。



1 施工の簡素化による「居ながら施工」の検討 | 2 住棟北側のみに架構を設置する「北フレーム型」 | 3 エントランスホール設置(オプション対応)の例

1 吊り構造の共用廊下内観 | 2 吊り構造の共用廊下外観 | 3 エントランス

バリアフリー改修技術の共同開発

2003–08年 | 日鉄エンジニアリング(株)、(独)都市再生機構

中層階段室型共同住宅のバリアフリー化と、画一的な住棟デザインや団地景観を魅力あるものに再生することを目指して技術開発を行った。
日鉄エンジニアリングと共同で、吊り構造による廊下・エレベーター増設技術としてハングコリドー(HC)システムを開発した。
ベターリビングやUR都市機構の協力を得て、規格化や実証的な取り組みについても検証を加えている。

外壁大規模修繕工事に合わせた色彩計画変更等の検討

2014–18年 | (独)都市再生機構中部支社

35ヶ所のUR賃貸住宅団地を対象に、外壁大規模修繕工事に合わせた色彩計画、サイン計画、照明改修を含む共用部・屋外改修計画等の提案を一体的・総合的に行った。
外壁の色彩は、団地ごとに入居者ターゲット像を想定し、統一コンセプトのもとに団地ごとの個性を表した色彩計画を考察し提案した。

改修後の外壁

3 住宅政策の充実
Fostering More Robust Housing Policies

3-1 住生活基本計画等
Basic Program for Housing

当社は、国の住宅政策や公的賃貸住宅の供給・管理問題に関わり、様々な計画や制度づくりに協力してきた。
06年の住生活基本計画（全国計画）策定の際には、それまでの蓄積を活かして、施策展開の方針作成に協力し、その後も同計画の評価・分析および計画改定に継続して関わっている。
また、各地の都道府県計画や市区町村計画の策定においては、地域の実情をふまえて、先進的な施策提案を行っている。

住生活基本計画（全国計画）
2005–15年、2019年｜国土交通省

06～08年に従来の住宅需要実態調査が、居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査する「住生活総合調査」に移行した。
その移行に際して、調査項目の見直しによる成果の充実と調査方法の改善に向けた検討を行った。
08年には住宅確保要配慮者の住宅事情把握のための調査方法や必要な施策の検討に協力した。この検討は「住宅セーフティネットの構築に向けた施策の企画立案マニュアル」の策定につながっている。
10年には06年計画で設定された成果指標の進捗状況の分析を行った。新たな成果指標や目標値の推計手法の改良につながっている。
15年にはさらなる計画改定に資する基礎データを提供するため、近年の住環境上の課題となっている空き家や最低居住面積水準未満世帯の発生状況・要因の分析、考察を行った。
19年には20年度の改定に向けて、成果指標の見直しや、都道府県計画策定に係る技術的支援のあり方等について検討を行っている。

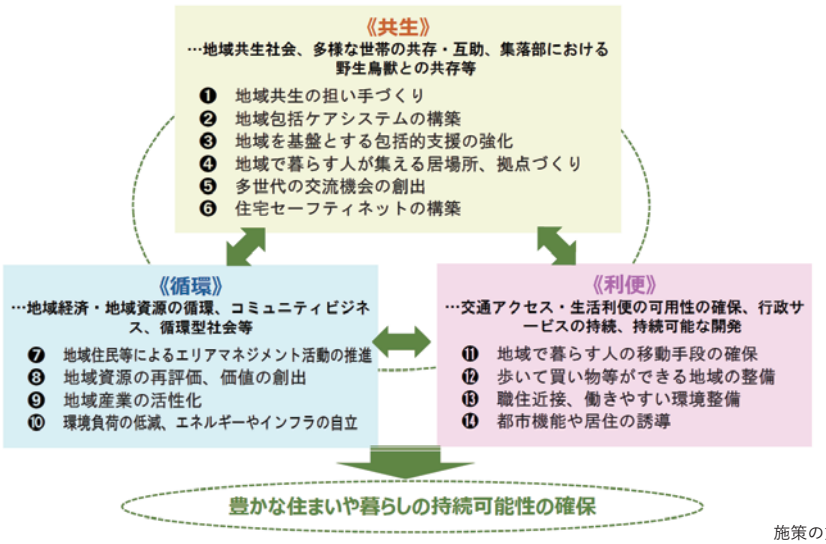
住生活基本計画（都道府県計画等）
2006年–｜各都道府県、市区町村等

多くの都道府県（千葉、埼玉、岩手、兵庫、奈良、山口、島根、佐賀、鹿児島県等）や市町村（川崎市、相模原市、日野市、長崎市等）において、全国計画を踏まえつつ、地域の実情に沿った住生活の実現に資する計画策定を支援してきている。
例えば岩手県では、既存住宅ストックの有効活用に力点を置くとともに、地域性を反映した岩手型住宅（木造）の普及等の施策を位置づけた。
千葉県においても地域性を重視して、県域を5ゾーンに区分し、ゾーンごとの特徴を反映させた施策を強く打ち出した。
日野市では、空き家対策と居住支援の取り組みが喫緊の課題であると考え、既存の住宅地における住環境の維持管理体制の組織構築の仕組み等を提案した。

日野市住宅マスタープラン

群馬県住まい・暮らしのあり方検討
2017–18年｜群馬県

群馬県は、人口減少社会における持続可能なまちづくりのためには、住宅政策と関係部局との横断的な連携が必要であると強く考えている。
このために、関係部局とともに住まい・暮らしに係わる施策を協議する検討会を立ち上げた。
当社は同検討会での検討および、関連部局をはじめ市町村、事業者、県民等の行動指針となるガイドラインの策定等を支援した。



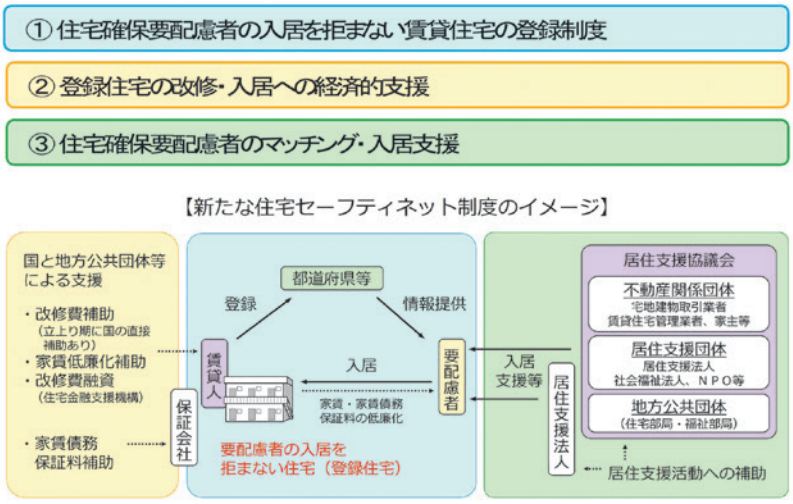
施策の方針

3-2 住宅確保要配慮者への対応
Addressing the Needs of Persons Requiring Special Assistance in Securing Housing

民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者の居住支援を充実させる取り組みが全国的にすすめられているところである。
当社では17年の法改正にあたって国の関連調査に携わり、その後は市区町村の賃貸住宅供給促進計画策定、居住支援協議会の設置等を支援している。
さらに、地域の住宅セーフティネットの構築に向けて、賃貸住宅オーナー、不動産および福祉事業者などとの協力関係の醸成が不可欠であるため、これらの仕組みや体制づくりを含めて多角的・総合的なコンサルティングを行っている。

新たな住宅セーフティネット制度
2016年–｜国土交通省

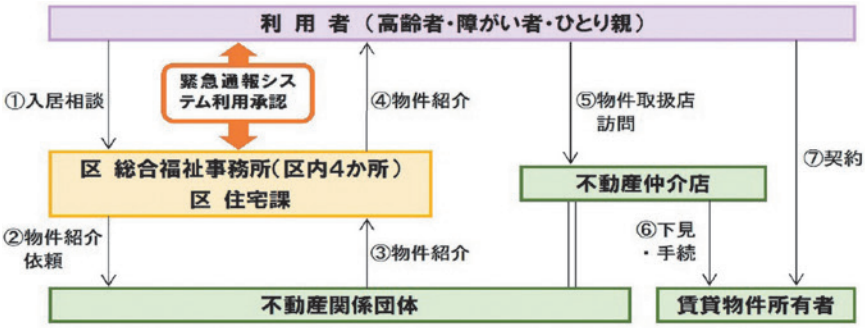
17年の住宅セーフティネット法改正により、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的支援、及び居住支援を柱とする新たな住宅セーフティネット制度が創設された。
当社は制度設計に協力し、さらに制度の普及に向けた活動を継続的に行っている。



制度の枠組み

練馬区における居住支援等の施策調査
2018年｜練馬区

19年度の居住支援協議会の創設にあわせ、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた施策づくりに協力した。
とくに、高齢者等に対する民間賃貸住宅の空き室情報の提供と入居時の緊急通報システムの利用をあわせた事業の創設等を支援した。



事業の仕組み

岡崎市における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画
2018–19年｜岡崎市

新たな住宅セーフティネット制度の創設を受けて、住宅確保要配慮者の住まいの確保と居住支援に関する目標や取り組み方策を盛込んだ賃貸住宅供給促進計画を策定した。このために住宅確保要配慮者、家主および居住支援団体の実態調査を行い、その実情や意向を反映した賃貸住宅促進計画案の作成を支援した。

岡崎市住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画

3-3 高齢社会対応
Measures for the Aging Society

高齢者が住み慣れた環境で健康に住み続けられる住まい・まちづくり、それらを支える仕組みづくりはますます重要となっている。
当社では、長年にわたって高齢者の住まいの充実化に向けた取り組みに係わってきた。
近年では、高齢社会に求められる住まいの改修ガイドラインの策定や、サービス付き高齢者向け住宅のあり方等、住民自らの改修投資や民間事業者の取り組みを的確に後押しする制度づくりをすすめてきた。さらに、高齢者が地域社会で生きがいを持って暮らし続けられるようなしかけづくりや、多世代交流を促す計画、プロジェクト支援に今後とも一層力を注いでいく。

高齢期の住まいの改修ガイドライン
2015–18年｜国土交通省

すべての人が高齢になっても健康で快適な暮らしを送ることができる住まいの確保は、重要な政策課題である。当社は国に協力して高齢期に備えた既存住宅（自宅）の改修に関するガイドラインを策定した。さらに引続き、現状の住宅の実態を踏まえてガイドラインの普及策を検討し、効果的な対応策を提案した。

ガイドラインが目指す住まいのイメージ

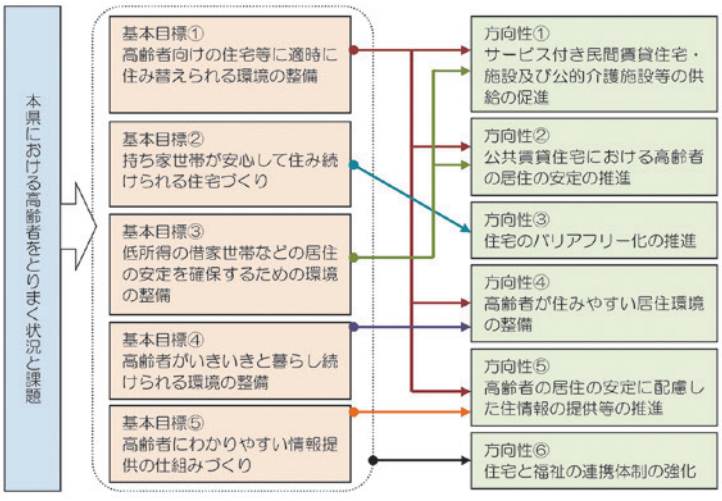
サービス付き高齢者向け住宅のあり方検討
2012–18年｜（一社）高齢者住宅協会

サービス付き高齢者向け住宅制度の創設以降、当社は制度が抱える課題やさらなるニーズの把握に努め、参考となる先進事例の収集分析等を行っている。
17年から18年には、住宅の類型化や地域連携事例の調査に基づいて「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」の運営を補佐して、今後の施策展開の方向性に関する検討の推進に係わった。

CCRを目指すサービス付高齢者向け住宅の例

高齢者居住安定確保計画
2009年–｜国土交通省、岩手県、埼玉県、兵庫県

09年の高齢者住まい法改正により、高齢者居住安定確保計画が位置づけられた。当社は国による同計画の策定マニュアルの作成に協力した後、岩手、埼玉、兵庫等の計画策定業務を直接手掛けた。
このなかで地域の実情に沿った高齢者を取り巻く住まいの課題を深堀りし、居住の安定に向けた目標と施策のあるべき方向を示した。



高齢者居住安定確保計画のための目標と施策の方向性

3-4 公的賃貸住宅のマネジメント
Management of Public Rental Housing

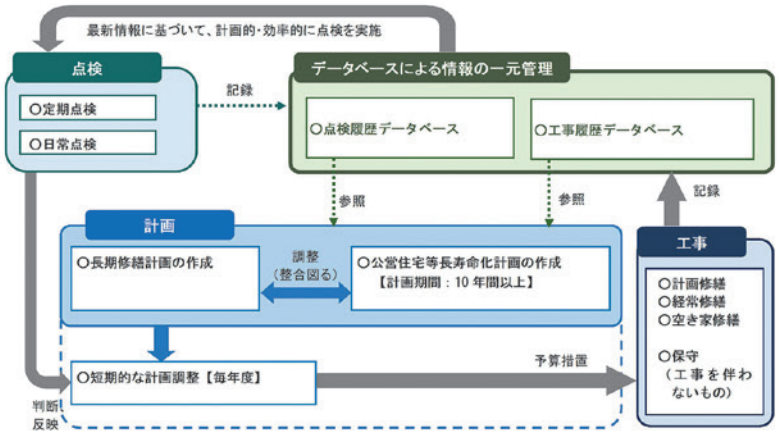
全国に約300万戸ある公的賃貸住宅のなかには、高度経済成長期等に大量供給され、老朽化等の課題に直面しているものが多い。
当社は、人口減少社会における諸課題等を踏まえ、公営住宅等のストック活用・マネジメントに関する国の技術的な指針等の検討を行うとともに、多くの都道府県や市町村における公営住宅等の長寿命化計画の策定を支援してきた。引続き、財政負担の軽減等を考慮した合理的な再生プログラムの作成、建替え・改修等の技術的知見に基づく新たな更新手法の提案や、地域固有の課題への対応とあわせて都市戦略の実現に寄与する公的賃貸住宅ストックの活用支援に取り組んでいく。

公営住宅等長寿命化計画策定指針
2009–16年 | 国土交通省

公営住宅の点検の強化および適切な維持管理と修繕による更新コスト削減が強く求められている。このために、各事業主体は09年より「公営住宅等長寿命化計画」の策定を推進することとなった。
当社は、国の策定指針作成と改定の支援を行うとともに、事業主体による計画策定の推進を支援するため、将来のストック量推計の考え方の整理、事業量算定プログラムの開発、長期的な管理の見通しプログラムの作成、LCC算定プログラムの改良等を行った。

公営住宅の点検マニュアルと管理データベース
2015年 | 国土交通省

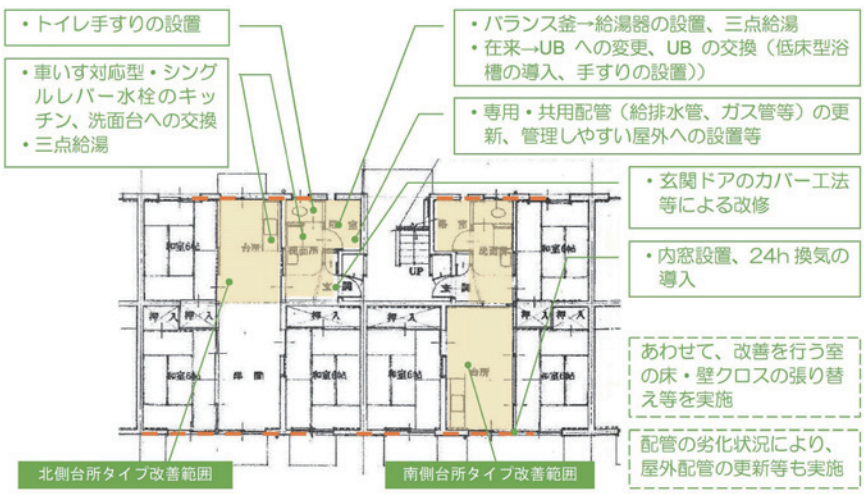
公営住宅等の維持管理は、点検結果に基づき、必要な時期に着実かつ効率的・効果的に修繕を実施することが求められる。このために点検や修繕等の情報を的確に記録して一元管理し、次の計画に活用するという「メンテナンスサイクル」を構築・運用することが重要である。
これを受けて、地方公共団体が適切に公営住宅の点検を実施するための点検マニュアル、点検・修繕・改善の履歴を蓄積し管理するためのデータベースのひな形およびそのマニュアルを作成した。



公営住宅等におけるメンテナンスサイクル（イメージ図）

地方公共団体における公営住宅等長寿命化計画
2016年– | 各都道府県、市区町村等

当社は、国の策定指針の改定を踏まえつつ、地域の実情にあわせて、群馬県、島根県、横浜市、江東区等の多くの計画策定に携わってきた。
群馬県においては、地域ごとの特徴に基づく都市域を想定し、これらの都市域ごとに、県営住宅の中長期的な管理方針を設定するとともに、具体的な住戸・住棟改善プランを提案した。

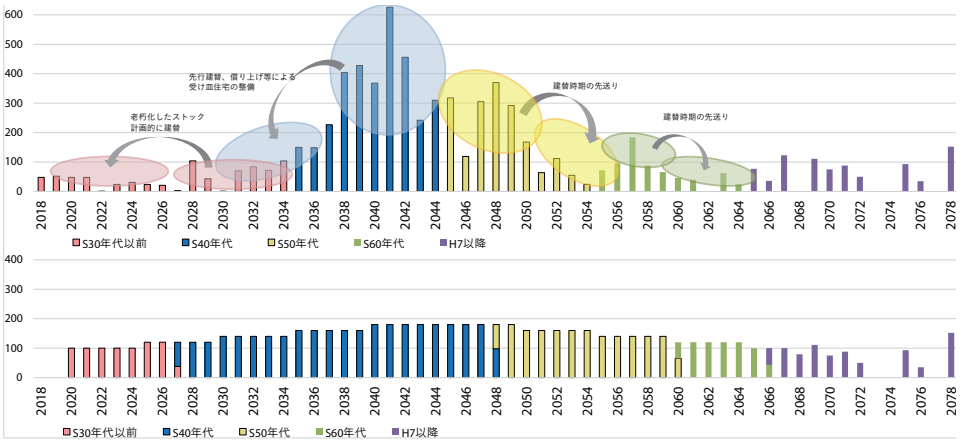


長寿命化改善のイメージ

公的賃貸住宅の長期活用計画に関する検討

2017年｜国土技術政策総合研究所

公的賃貸住宅ストックを、合理的かつ効率的に維持管理し、地域の安心居住を支える資源として有効活用する手法の開発をすすめた。
具体的には、自治体の協力を得て、公営住宅等ストックの現状把握に基づく課題整理、建替事業および改善事業量の試算を行い、平準化案を作成する等総合的な長期マネジメント計画のとりまとめ等を行った。



建替事業量平準化のイメージ

公営住宅の標準建設費に関する検討

2018年｜国土交通省

公営住宅については、国土交通省が示した標準建設費や、自治体が条例で定めた整備基準に基づく整備が行われている。

本調査では、初めに公営住宅の整備に係わる工事内容や費用等に係わる実態を調査･整理した。
そのうえで構造･地域別のモデルを設定して建設費用の積算を行い、現行の標準建設費との比較により、標準建設費の妥当性の検証および見直しに係わる検討等を行った。

公的賃貸住宅長寿命化モデル事業の評価

2014–17年｜国土交通省

14年に公的賃貸住宅を長期にわたり維持管理･活用していくことを目的に、「公的賃貸住宅長寿命化モデル事業」が創設された。
当社は評価等を行う事業者として、評価委員会による評価等を実施し、この結果、計28事業がモデル事業に採択された。
17年には、効果的かつ実効性のある公営住宅等の改善事業の促進を図るため、採択事例の調査に基づいて、地方公共団体等が改善事業の計画検討をすすめる際に参照できる情報を『公営住宅等の長寿命化に向けて－改善事業の円滑な実施に向けたポイント集－(案)』としてとりまとめた。

改善事業を成功に導くために必要な3つの配慮事項

- 団地再生･コミュニティ活性化
- 入居者負担の軽減･合意形成の円滑化
- 合理的かつ効果的な改善事業の実施

【主な住戸改善方法】

改修方法	台所･水廻り室を中心とした改善	住戸全体の間取り改善	規模変更を伴う改善
概要	浴室 便所 和室 押入 DK 和室 改善範囲	DK 和室 和室 和室 LDK 洋室 洋室 改善範囲 全面的な間取り改善	開口 2戸1化等 ※耐力壁に開口を設ける場合は、開口部を補強する等の配慮が必要
仮移転等	なし、もしくは短期間の仮住まい	あり	あり

【主な断熱改修工法】

改修工法	外壁･屋根外断熱改修	内断熱改修	開口部の断熱改修
概要	断熱材(ホリスチレンフォーム等)の施工 屋外 既存躯体 室内 外装仕上材を施工	既存躯体 屋外 断熱材(ウレタン吹付等)の施工 室内 内壁を新設	改修工法(サッシ交換、複層ガラス化、内窓設置等)は、同時に行う断熱改修工事、生戸改善の工事内容と併せて採用する工法を検討
仮移転等	なし	あり	なし

(参考資料:管理組合･実務者のための改修によるマンション再生マニュアル(監修国土交通省国土技術政策総合研究所))

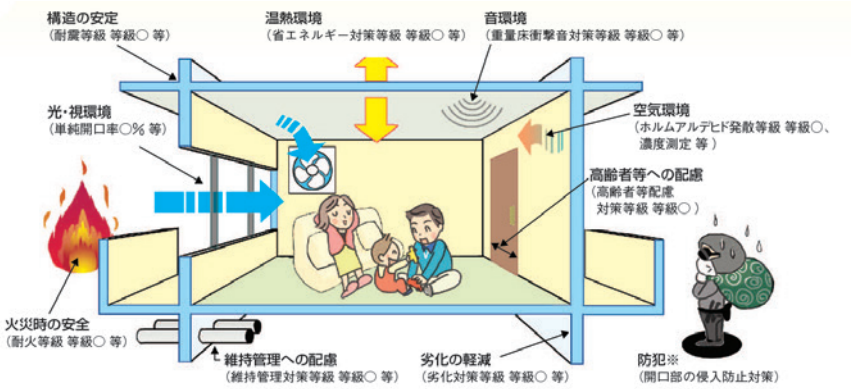
公営住宅等の長寿命化に向けて －改善事業の円滑な実施に向けたポイント集－

3-5 良質な住宅供給と中古住宅流通
Supplying High-Quality Housing and Distribution of Used Houses

当社は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために00年にスタートした「住宅性能表示制度」について、技術的な基準等の検討を行った。その後は制度見直しなどに係わる調査に取り組む一方、良質な住宅の供給を目的とした「長期優良住宅認定制度」の創設や、住宅の長期利用に関する調査研究などに取り組んできている。
これらの制度創設や調査研究をベースに、履歴情報の蓄積・活用に関する仕組みづくり、地域における既存住宅の流通促進にも取り組んでいる。

住宅性能表示制度に関する調査
1998–2009年 | 国土交通省、(一財)ベターリビング、他

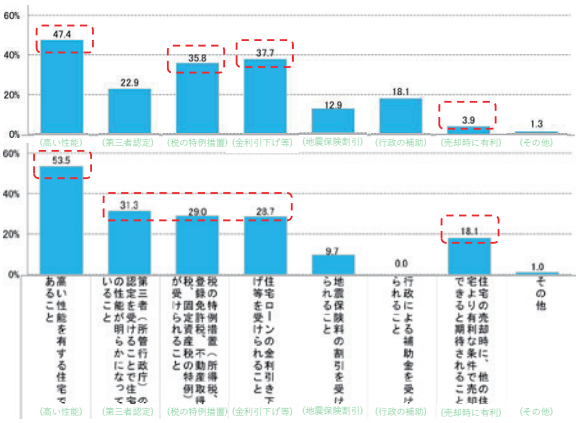
住宅性能表示制度は、消費者による住宅性能の相互比較を可能とするために、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき創設された。00年には新築の制度が、2年後には既存住宅を対象とする制度が運用開始された。
当社は、住宅表示制度の創設時より住宅性能の表示方法・評価に関する技術検討に係わり、評価のためのマニュアル作成や評価員講習等への支援を行っている。制度創設後も利用実態調査やさらなる普及に向けた取り組みや、社会的ニーズの変化に対応した基準の見直しに携わっている。



住宅性能表示のイメージ

長期優良住宅に関する調査等
2014年–| 国土交通省

09年にスタートした長期優良住宅認定制度は、一定の普及はみられるものの在来木造戸建や共同住宅等では普及が進んでいない。このため継続的に普及に向けた検討等を行っている。
18年には、制度創設から10年の節目を迎えたことから、幅広い分野の学識経験者からなる検討会を開催し、広い観点から、制度普及を図るための議論を重ね、対応すべき課題を整理した。
検討会のために、消費者、工務店、行政庁等へのアンケートを実施したほか、認定住宅が一般住宅に対し価格優位性をもつことについて定量的評価を試みた。



取得した住まいを長期優良住宅とした理由
(上段:戸建(n=310)、下段:共同(n=310))

既存共同住宅の多世代利用検討調査
2008–10年 | 国土交通省、国土技術政策総合研究所

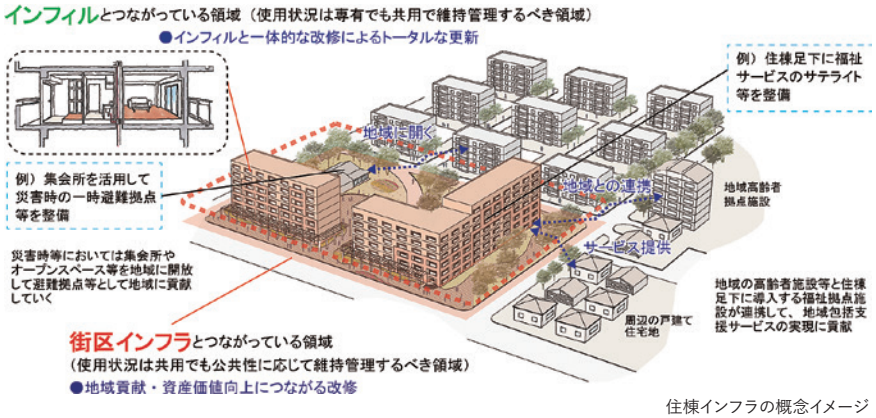
国の総合技術開発プロジェクトとして「多世代利用型超長期住宅および宅地の建設・管理技術の開発」をテーマに実施された調査の一つである。
診断・改修技術部門に属する調査は、08年度から3カ年、既存共同住宅の多世代利用に向けた改修および持続的なマネジメントの普及促進を目的とした。
既存共同住宅の躯体性能の評価基準案の作成、既存共同住宅の2戸1改修化への実施ルールの作成、多世代利用に向けた持続的な管理および改修指針の作成等を実施している。

新構造システム建築物研究開発・住棟インフラ検討調査

2004–09年（一社）新都市ハウジング協会／11年｜（一社）長寿命建築システム普及推進協議会

新構造システム建築物は、「革新的構造材料（高強度鋼）」による超耐震・高耐久性能を有する。
200年にわたる複合利用の実現に向け、SI住宅の概念を広げたシステムを提言した。スケルトン（S）を震度6強～7に耐える基盤構造（200年耐用）と従来の建築物に相当する構造とに分けた3段構成のハードシステムにしたうえで、その運用のあり方等に関する検討を行った。
住棟インフラの検討調査は、住棟インフラの概念を「共用部分」だけでなく「インフィル」や「街区」とつながっている領域までを包含するものと初めに定義した。そのうえで、先進事例等をもとに具体的な改修方法を分析し、評価するとともに、改修テーマに応じたマネジメントのあり方について考察した。

複合機能集積モデルのイメージ



住棟インフラの概念イメージ

住宅履歴情報活用調査

2015–18年｜住宅履歴情報蓄積・活用推進協会

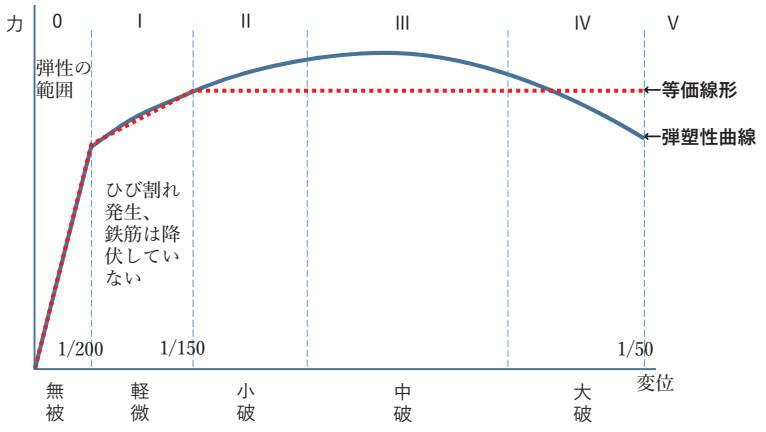
09年に整備された長期優良住宅認定制度を踏まえて、住宅履歴情報の蓄積・活用に係わる指針を検討し、その担い手となる情報サービス機関の活動を示したハンドブックの内容等を検討した。
その後、住宅履歴情報のさらなる普及を目指して、インスペクションから始める住宅履歴情報の蓄積・活用の仕組みについて検討した。さらに既存住宅の売買時への対応を図るために、一覧表として提供サービスの内容とサービスの手順やポリシー等を検討して、マニュアルにまとめ一覧表として提供した。

一覧表提供サービスマニュアル

地震計モニタリング調査

2018年–｜東京大学地震研究所

地震計等を用いて建築物の構造の健全性を把握するモニタリング技術がある。
本調査では、既に開発されているモニタリング技術やサービスを行っている事業者をリストアップしたうえで、公開されている技術情報を収集し整理した。
この結果に基づいて技術開発者にアンケートを行い、研究グループの議論に供するため、今後モニタリング技術がどのように社会で利用され、活用され得るかを検討するための資料をまとめた。



被災時の変位と被害の相関関係のイメージ

淞北台既存住宅流通促進モデル事業

2013–15年 | 島根県松江市

高度成長期に開発された松江市郊外の高台に立地する戸建団地において、住宅の流通と賃貸化を促進するためのコーディネート業務を行った。
地元まちづくり団体と専門家からなる再生協議会において、県住宅供給公社と協働で空き家の売買や賃貸化に向けた買取再販に関する相談会等を行った。

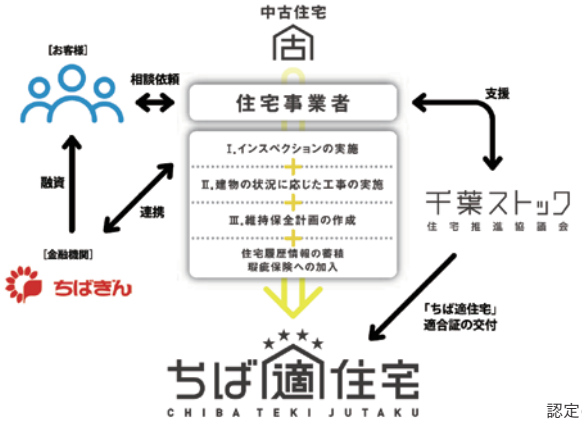
買取再販モデル住宅

団地内の空店舗を活用した朝市の開催

千葉エリア住宅ストック維持・向上に関する検討

2016年– | (一社)団地再生支援協会

住宅事業者、設計事務所、宅建業者、検査業者、金融機関、大学等と協議会をつくり、中古住宅の流通促進に向けてインスペクションや修繕等に基づく独自基準「ちば適住宅」による認定を行う仕組みを構築した(国土交通省「住宅ストック維持・向上促進事業」採択事業)。



認定の仕組みの概要

3-6 木造振興、環境配慮
Promoting Wooden Buildings and Eco-friendliness

循環型社会の構築に向け、さらなる省エネルギー化の推進や木造振興に資する取り組みはますます重要になっている。
当社は、住宅の省エネルギーや環境共生への取り組みに資する技術の検討、技術開発支援等を実施するとともに、地域の住宅生産体制のもとで住宅や公共建築物等の木造化・木質化を実現するために必要な技術の活用支援に実践的に取り組んでいる。

木造公共建築物等の整備に係わる設計段階からの技術支援

2011年 | (一社)木を活かす建築推進協議会

地域にふさわしい木造公共建築物の整備を地元の力で成し遂げようとする動きが高まっている。当社は、公共建築物の木造化・木質化の検討をすすめている右記のような地方公共団体等に対して、その基盤づくりに焦点を置いて技術的支援を行った。

支援事例(支援対象)

- 児童数増加に伴う新設小学校の建設(岩手県滝沢村)
- 庁舎の建替(長野県長和町、長野県朝日村)
- コミュニティセンターの建設(三重県木材協同組合連合会)
- 保育所の建設(三重県いなべ市)
- 県立高等学校の格技場の建設(和歌山県)
- 酒蔵(築80年)の集会場への改修(九州大学タウン・オン・キャンパスまちづくり推進協議会)
- 町庁舎の木造化・木質化(宮城県女川町)
- 児童館の木造化・木質化(石川県能美市)

木造化先進事例の視察風景

4 安心・安全な社会の構築
Construction of Relief, Safe Society

4-1 建築設計技術及び報酬基準
Architectural Technology and Standard on Remuneration

建築物には新築か既存か、用途が何であるか、等の様々な状況に対応したバリアフリー化や省エネルギー化が求められる。
したがって、利用者や建築主の求める要求は多様であり、かつ徐々に高度化している。このため建築士の業務もまた拡がり、複雑化している。
当社では、バリアフリー化や省エネルギー化など建築物の基本的な性能を高めるための調査研究や基準等の整備・見直し、関連する設計ツールの検討に取り組んできた。これらの業務内容に係わる変化によって、多様化・複雑化する建築士事務所の業務内容に即した報酬のより所となる基準の見直しなどの支援もあわせて行っている。

バリアフリー建築設計標準の改訂等に係る検討
2014、16–18年｜国土交通省等

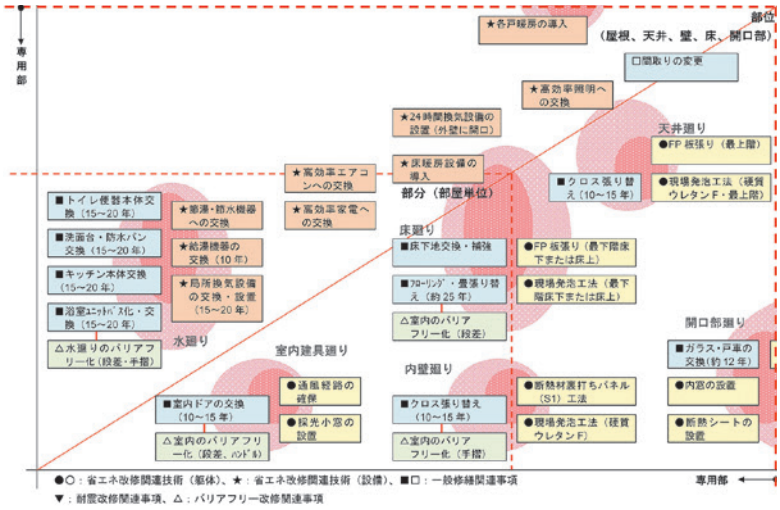
東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、14年に劇場、競技場等の客席・観覧席を有する施設のバリアフリー化のあり方を検討した。
具体には車椅子席等の確保、音声や画像情報提供等に関する検討を行い、建築設計標準追補版の策定に協力した。

16年にはホテル又は旅館の客室・大浴場等のバリアフリー化を中心に建築設計標準の記述の充実化を図った。
17～18年には、ホテル又は旅館の車椅子使用者用客室数に係わる基準の見直しを行い、ホテル又は旅館を対象とする建築設計標準の追補版を作成した。

ホテル又は旅館における高齢者、障害者等の
円滑な移動等に配慮した建築設計標準追補版

既存住宅の省エネルギー性能値及び設計技術関連検討
2012年｜国土技術政策総合研究所

既存住宅の建て方、構造、建設時期等に対応した改修効果の評価手法を確立するため、既存住宅の躯体と設備の省エネルギー性能等に関する整理を行った。
これらの検討を基に「既存住宅の省エネルギー改修に関する技術資料」をとりまとめた。
((株)岩村アトリエとのJV)



集合住宅の一般的な修繕項目と、関連する
省エネルギー改修技術の整理

業務報酬基準の全体構成

業務報酬基準の改正に係わる検討
2019年｜国土交通省

当社は、09年の業務報酬基準(告示第15号)改正に続けて15年の耐震診断・耐震改修業務報酬基準検討に取り組んだ。
近年、建築物の設計・工事監理等の業務の多様化・複雑化や建築主等からの要求水準の高まりから、建築士事務所の業務環境には大きな変化と負担が生じている。

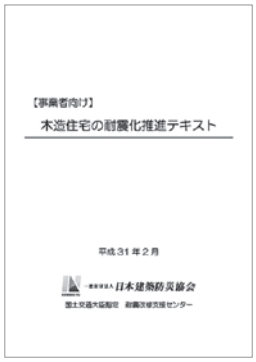
19年に公布された新しい業務報酬基準(告示第98号)では略算表の全面的な刷新、難易度補正方法の充実、追加的業務の明確化等が行われている。
当社は、改正の方向性の整理、業務量の実態調査と分析、略算表改正案の作成、難易度補正方法の検討等を行った。

4-2 ストック型社会に対応した建築規制
Building Regulations for a Stock-based Society

新規建築着工数が減少し、既存ストックの比率が増大傾向にあるなか、ストック型社会に対応した建築規制のあり方や内容の見直しが強く求められている。
当社は、建築規制の見直しと連携した耐震化の促進に向けた検討、まちなみ景観に配慮した防火改修に関する先進事例の調査・分析、定期報告制度の見直し等に関する調査、さらには建築基準法改正等に係わる審議会運営補助など様々な課題を抱える既存建築物の活用に資する業務に取り組んでいる。

耐震改修促進に関する支援
2005年– | (一財)日本建築防災協会、国土交通省

13年に耐震改修促進法が改正された。それ以降、当社では(一財)日本建築防災協会が提供する建築物等の耐震改修促進や安全確保に向けた住民向けの普及啓発ツール、事業者向けの耐震化推進テキスト等のとりまとめに協力してきている。
木造住宅のみならず、非住宅建築物も対象とし、さらには、天井やブロック塀などの建物の一部や外構設備までを対象として耐震改修促進に向けた普及啓発ツールも作成している。



木造住宅の耐震化推進テキスト

耐震改修等の普及啓発パンフレット

まちなみ景観に配慮した防火改修に関する調査
2018年 | 国土交通省

歴史的まちなみ景観を損なうことなく改修を行うためには、規制緩和に伴う代替措置を定めた条例を制定する等、地方公共団体毎に工夫が求められている。
本調査では、安全対策を講じた独自の代替措置等を定め、総合的な防火上の安全性を確保しつつ、歴史的まちなみの保全・継承を図った事例を調査し、その詳細を分析し今後の取り組みに資する事例集としてとりまとめた。

臼杵市旧城下町地区のまちなみ

京都市祇園町南側地区のまちなみ

階段構造規制のあり方に関する検討

2012、16–18年｜国土交通省

少子化による学校統廃合に伴い、中学校校舎を小学校の校舎として活用する際に、建築基準法の階段構造規制が妨げになるケースが生じていた。
こうした状況を踏まえ、12年度には検討会を設置して昇降実験を含めた基礎情報の収集と整理を行い、建築基準法における「小学校の児童用の階段のけあげ寸法」に関する規定の見直しに向けた検討を行った。

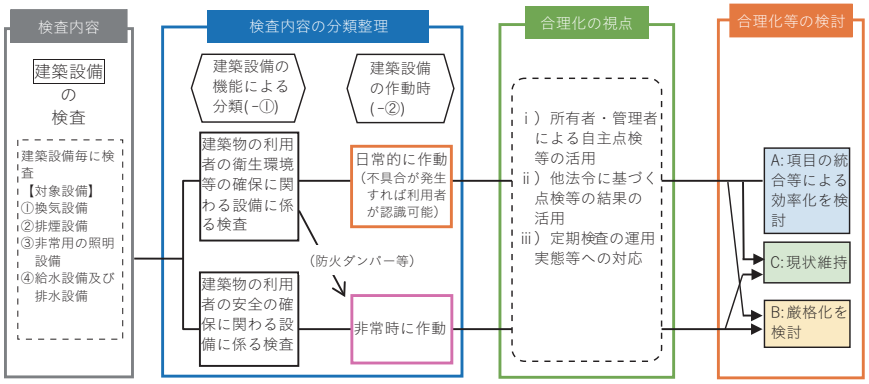
16～18年度には、ストック有効活用のニーズに応えてさらに次のような検討を行った。
ひとつは既存戸建住宅の空き家をグループホームやシェアハウス等に用途変更することを想定した規定の見直し検討である。
もうひとつは、小規模な既存建築物を用途変更することを想定した規定の見直し検討である。

昇降実験に用いた実大階段

定期報告調査・検査項目の見直し検討

2016–17年｜（一財）日本建築設備・昇降機センター

建築基準法第12条に基づく定期報告制度の見直しに関する調査である。
特定行政庁における本制度の運用実態の把握、都内の特定行政庁で受け付けた定期報告の内容の分析等を通し、調査・検査項目、手法、報告時期等の運用改善等に係わる提案を行った。
（国土交通省「建築基準整備促進事業」）

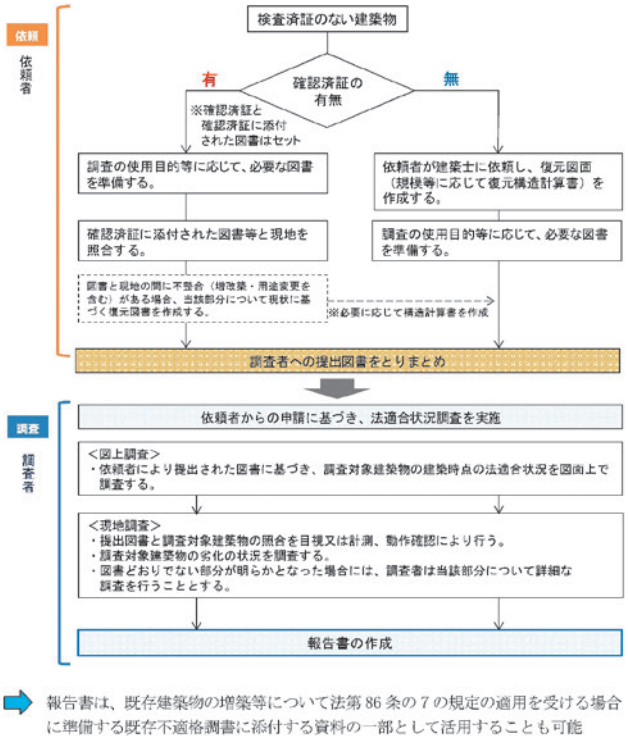


調査・検査の合理化に向けた検討フロー（建築設備定期検査）

遵法性調査ガイドライン

2013年–｜（一社）新・建築士制度普及協会

既存建築物の流通の活性化につながる増改築や用途変更へのニーズが高まっている。しかし、検査済証がないために、新築時の遵法性を公式に確認できず、ストック活用の障害になっているケースが多い。
本調査では、既存建築物を有効に活用する観点から、検査済証のない建築物の流通に向けて、増改築や用途変更を円滑に進める際に必要な調査や手続き等に関して遵法性をチェックするためのガイドラインを検討した。
調査にあたっては特定行政庁や指定確認検査機関が参加した検討委員会を設けた。既に始められていた任意の遵法性調査があることから、その知見も取り込みながら検討をすすめ、本調査の成果をとりまとめた。



調査フロー

4-3 災害復興支援
Disaster Recovery Support

当社は、災害への事前準備の取り組み支援とあわせて、大規模災害発生後の住まい・集落の復興支援に積極的に取り組んできた。
東日本大震災では岩手県野田村において、津波復興計画策定から様々な支援を行った。熊本地震においては、被災者による住宅再建促進のため、地域型復興住宅の供給支援に取り組むなど、多くの地方公共団体の災害公営住宅の供給に係わった。
これまでの課題を踏まえ、発災直後の供給フレームの検討、工事発注に向けた支援、基本計画から実施設計、災害公営住宅のストックマネジメントのあり方まで、災害公営住宅の供給から管理までを円滑に行うためのプログラムに係わる様々な検討と提案を行っている。

岩手県野田村の復興計画策定、復興支援プロジェクト
2011–16年 | 国土交通省都市局・住宅局、野田村

東日本大震災で被災した岩手県野田村において、復興村づくり計画を立案した。多重防災型の津波防災構造と中心部の新たな魅力づけとなる土地利用計画および施設整備計画をまとめた。
続いて高台に災害公営住宅の4団地を造成し、中心部のコミュニティセンター（津波避難ビル兼保健センター）の整備に係る発注支援業務を行うなど、多岐に渡る業務を復興事業の概成までの約6年間実施した。
国交省の復興計画立案から事業化までを（株）オオバ、（株）復建技術コンサルタントと連携することで、計画が順調に実現に至り、村より感謝状を授与された。

中心部の再生イメージ

復興に向けた村民の参画

城内高台団地

コミュニティセンター

「復興に向けた木の暮らし創出支援事業」（岩手県・宮城県・福島県地域型復興住宅推進協議会

「くまもと型復興住宅」普及啓発ガイドブック・パンフレット

地域型復興住宅推進協議会の活動支援
2012年– | 岩手県、宮城県、福島県地域型復興住宅推進協議会、2016年– | 熊本県地域型復興住宅推進協議会

岩手県・宮城県・福島県では、地域型復興住宅の供給を通じて一日も早い被災地の復興を目指し、地域型復興住宅推進協議会を設置した。
当社は、同協議会の活動を支援するとともに、地域住宅生産者グループによる地域型復興住宅の供給促進に向けたPR資料の作成をはじめとする各種取り組みを実践・提案した。
熊本地震では、熊本県地域型復興住宅推進協議会が設置され、当社は東北3県で得られた知見を活かし、「くまもと型復興住宅」の供給促進に向けた活動支援を現在もなお継続的に行っている。

災害公営住宅の発注支援
2011年 | 国土交通省、2012–13年 | 岩手県田野畑村、2012年 | 岩手県、2014年 | 岩手県大槌町、2017年 | 熊本県益城町

岩手県田野畑村において、早稲田大学古谷研究室と共同し、災害公営住宅の供給を支援した。供給方式から、買取事業の基本設計とスキーム検討、全4団地の事業者公募と選定の支援および完了検査補助を実施した。地域の力を活かして住まいの復興が早期に実現し、買取事業者、早稲田大学とともに、当社は村より感謝状を授与された。
さらに岩手県では敷地提案型買取事業。山田町では買取事業のスキーム検討と事業者公募・選定の支援を実施した。
熊本地震後は、熊本県益城町において、災害公営住宅の発注方式や公募条件等の検討を行い、災害公営住宅の適切かつ円滑な供給に貢献した。

災害公営住宅の供給に向けた調査・検討

2011–14年｜国土交通省（岩手県内8市町村）/16年｜国土交通省（熊本県内3町）/18年｜国土交通省（愛媛県内3市）

災害公営住宅の供給推進に向け、岩手県内の8市町村、熊本県内の3町、愛媛県内の3市での調査・検討を実施した。
住まい・集落等の復旧を目的に、対象地の現況や地域特性の整理、住民意向調査、住民意向等を踏まえた基本コンセプトの立案や災害公営住宅の基本計画案・整備手法等をとりまとめた。
計画案（右図）は身近な近隣同士の付き合いを促すコモンスペースを持った小グループを基本単位に構成している。

災害公営住宅のケーススタディの検討例

岩手県田野畑村災害公営住宅

気仙沼市災害公営住宅の供給計画、ストックマネジメント計画

2013、18年｜気仙沼市

気仙沼市では、災害公営住宅約2,160戸が計画され、既存市営住宅とあわせた管理戸数は震災前の5倍を超えることとなり、将来的な修繕費等のライフサイクルコストの増大、空家の有効活用等の課題が想定された。
本業務は、民間活用を含めた最適な管理手法の検討とともに、将来的な空家戸数や公営住宅階層の需要量推計、財政シミュレーションによる中長期的な財政の見通しを示し、その上で、市営住宅の長寿命化および再編・活用計画を検討した。
さらに、19年には災害公営住宅を含めた市営住宅ストック全体の計画的な更新に向けて、市営住宅全体の長寿命化計画をとりまとめた。

岩手県大槌町災害公営住宅

2015–17年｜（独）都市再生機構

岩手県大槌町の中心部（御社地）に建つ災害公営住宅の基本設計である。1階に店舗があり、屋上は津波時の避難スペースとなっている。
［RC造6階／住宅24戸、商業施設］

宮城県女川町災害公営住宅

2012–17年｜（独）都市再生機構

宮城県女川町の中心部（8地区）および離半島部（14地区）における木造戸建災害公営住宅の基本設計である。
漁業従事者の入居が想定されるため、漁具や濡れた衣類が干せる土間や勝手口から浴室への直通動線を確保した。
2DKから3LDKまでは1階プランを統一して設計の合理化を図った。
［平屋・2階／56～86㎡/戸／合計300戸］

熊本県益城町災害公営住宅

2017–20年｜（独）都市再生機構

熊本県益城町内の災害公営住宅整備において4団地の基本計画および2団地の基本設計を行った。住棟間をつなぎ、団地内を回遊できる歩行者動線を設け、エントランスホールや玄関脇には住民同士の交流を促すベンチを設置している。
集会所は木造とし、半屋外空間を広く設けた。
［RC造5階／2団地：93戸、108戸］

4-4 災害への事前準備
Preparation for Disasters

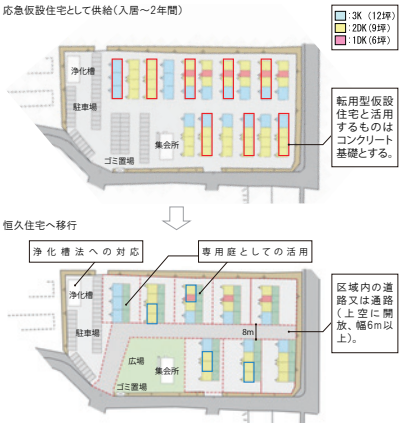
国や地方公共団体には、今後、高い確率での発生が懸念されている「首都直下地震」や「南海トラフ地震」などの巨大地震や台風、集中豪雨等による風水害に対する備えが求められている。
当社は、東日本大震災等の大災害からの教訓を踏まえた応急仮設住宅やその他被災者住まいのあり方等に関する調査、災害時における過去の住まい・集落の復興事例等の調査、さらに被災地における災害の教訓・記憶を継承する活動支援など、今後の災害に備えるための取り組みを多岐にわたって展開している。

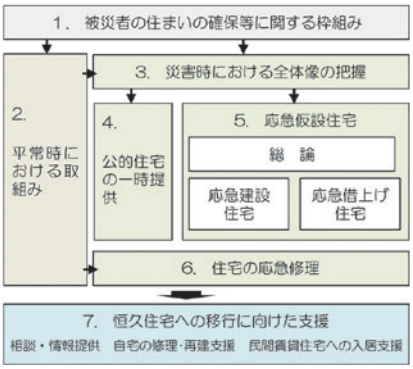
応急仮設住宅のあり方に関する調査

2011–12年 | 国土交通省

東日本大震災で多数建設された応急仮設住宅は、地理的、社会的条件の制約があり、従来の仮設住宅とは大きく異なる性能や環境をもつことになった。
本調査ではその実態や課題を検証するべく関係者への聞き取り調査を行い、「応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ」の作成に協力した。

この成果に基づいて仮設住宅の中期的な活用を想定し、「(仮称)転用型仮設住宅」を提案した。
このなかで応急仮設住宅が当初より備えるべき性能や仕様、法令制度上解決すべき課題、供給システムのあり方等の要件を明らかにし、恒久住宅への移行に関する課題についても整理した。





被災者の住まいのあり方に関する調査

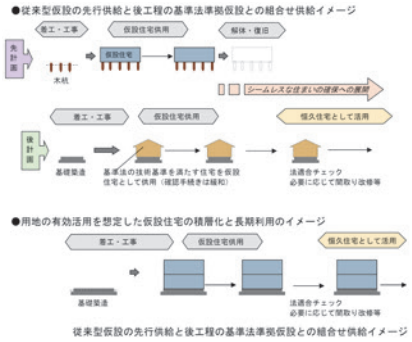
2013–14年、19年 | 内閣府

内閣府では、被災者の資力やニーズを踏まえた公平で効率的・効果的な住まいの確保方策の検討が行われている。
有効な方策の一つとして、避難所から応急仮設住宅へ移る流れに加えて、自宅の自力再建支援、災害公営住宅の整備、民間賃貸住宅の活用等を組み合わせることが考えられる。
当社は、この検討の基礎資料とすべく東日本大震災以降に発生した災害を中心に、被災者の住まいの確保に関する取り組み事例を「被災者の住まいの確保に関する取組事例集」としてとりまとめることに協力した。

応急仮設住宅に係る技術的検討調査

2018年 | 国土交通省

内閣府では、学識経験者などによる検討会の結果を踏まえ、大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する課題や今後の方向性に関する「論点整理」を17年8月に公表した。
このなかでは、応急対応段階における応急仮設住宅の供給の迅速化・多様化のための技術的検討や応急対策から復旧・復興対策までをシームレスに実施するための技術的検討の必要性が指摘されている。
当社は過去の災害における教訓や取り組み(応急仮設住宅の積層化、恒久住宅への転用、プレハブ以外の構造、コンテナユニットの活用等)を踏まえ、技術的・実務的観点から応急仮設住宅の的確な供給方策について調査・分析を行った。

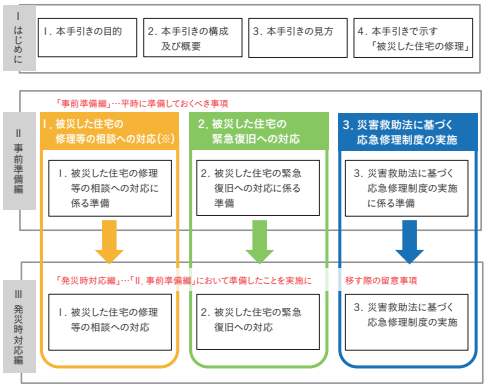


大規模災害時における応急対策から復旧・復興対策までのシームレスな住まいの確保方策のイメージ

被災した住宅の修理に係る手引きの策定に関する調査

2018年｜内閣府

近年、様々な種類・規模の災害が各地で頻発し、多くの住宅が被災している。
このため、災害救助法に基づく応急修理制度を初めとする被災住宅の修理について、自治体が迅速かつ的確に対応することが重要である。
当社はこのような課題に対応するための調査に参画し、被災住宅への対応に係る自治体向けの手引きを作成した。

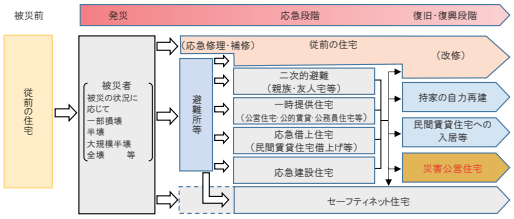


手引きの構成

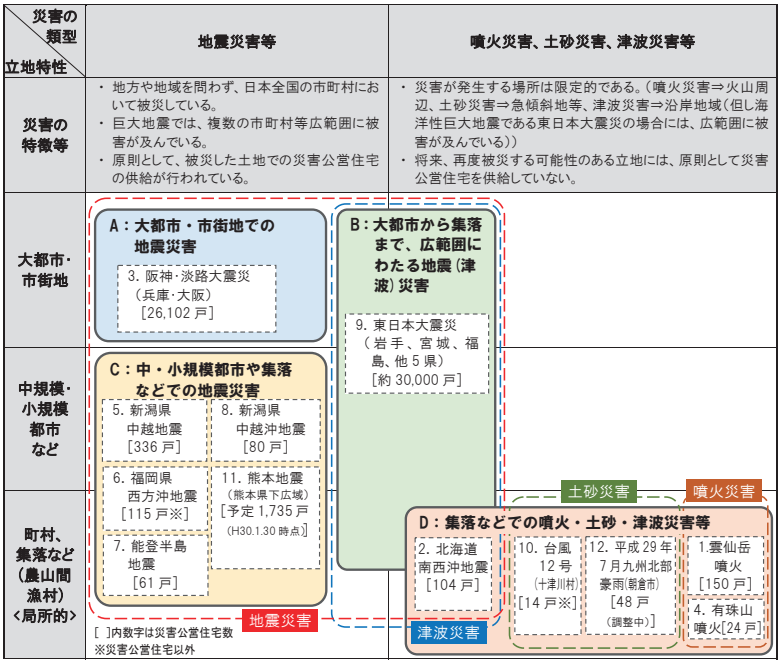
大規模災害時における災害公営住宅等の円滑な供給に関する調査

2015、17年｜国土交通省

大規模災害時には、迅速かつ適切な災害公営住宅の供給が求められる。
こうした課題の解決に向けて、供給の実態データおよび供給にあたっての検討事項と留意点、過去の災害時における災害公営住宅供給の具体的な取り組み内容等を整理した。そしてこれを「大規模災害における災害公営住宅供給の基本的な考え方と取組事例(案)」としてまとめた。



発災から住宅復旧・復興までの流れ



災害の特徴と立地特性との関係からみた過去災害の分類

野田村における震災の教訓・記憶の継承

2016–18年｜岩手県野田村

記念碑

展示室

記録誌

津波被害とその復興に関する記憶を継承するため、「野田村復興記録誌」の作成、「野田村復興記念碑」のデザイン、「野田村復興展示室」の企画・コンテンツ整備を実施した。
「野田村復興記録誌」では多分野に渡る復興の過程を整理し、「野田村復興記念碑」の建設では、震災後に生まれた村の子ども達が小石を埋め込むイベントを実施した。「野田村復興展示室」には復興の過程や考え方をパネル展示し、かつての村の中心部の模型も展示している。

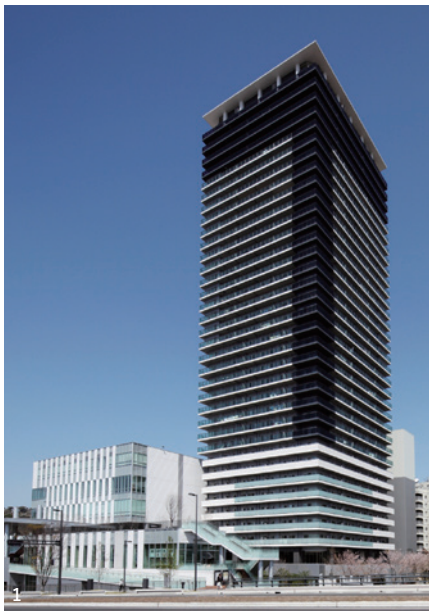
5 建築設計
Architectural Design

5-1 都市再生・再開発
Urban Regeneration

地方創生事業や立地適正化計画を契機として、活力が低下している中心市街地の再生をすすめようという動きが少しずつ顕在化している。しかし、地方都市の駅前や商店街など、厳しい商業環境の中で事業を成立に導くことは決して容易ではない。当社は自治体、地元建設会社、保留床取得者、再開発コンサルタント、商業コンサルタント等と緊密に連携し、持続可能なまちづくりをテーマに地域の活性化・再生を目指して各地でプロジェクトに取り組んでいる。

くまもと森都心―熊本駅前東A地区第二種市街地再開発事業
熊本市｜2012年｜熊本市（特定建設代行ABILITY11グループ）

JR熊本駅東口の正面に位置する再開発プロジェクトで、市施行による第二種市街地再開発事業としてすすめられた。
熊本の知の拠点となるように情報交流施設『森都心プラザ』（情報センター、図書館、ホール、会議室）を導入した。加えて、生活利便性を高める商業・業務施設、早朝から夜間まで生活の明かりや彩りを感じさせる超高層住宅を導入することにより、賑わいと活気を持った熊本の玄関口とすることを目指した。
［7,304㎡／36階／民間分譲住宅：225戸、商業施設、公益施設等］



1 建物外観｜2 アトリウム（夜景）｜3 屋上庭園とパティオ

西富久地区第一種市街地再開発事業
新宿区｜2010年｜戸田建設（株）の設計協力

1 建物外観｜2 低層部屋上のペントハウス住棟｜3 街角広場と施設

西富久地区は、新宿駅から靖国通りに沿って東へ1.2kmの場所に位置している。当該地区はバブル崩壊後に不良債権化して、虫食い状の空き地となってとり残された敷地である。
ここに市街地再開発事業を導入して住宅、商業施設、事務所、駐車場等を建築することとなり、当社は住宅部分の設計を担当した。
その住宅として、地上55階の超高層住棟、沿道に面した板状住棟、施設棟屋上に配置した庭付き戸建住宅のあるペントハウス住棟など、需要に応じて多様な形態の住宅を全体がバランスよく調和するように配置しデザインした。
［敷地約1.6ha／延床約14万㎡／計画戸数1,240戸／建物高さ180m］

藤枝駅前一丁目8街区第一種市街地再開発事業

静岡県藤枝市｜2018年｜藤枝駅前一丁目8街区第1種市街地再開発組合（戸田建設（株）、（株）池田建築設計事務所との設計JV）

東海道本線藤枝駅北口広場に隣接する市街地再開発事業の建築計画・設計である。
全体は商業棟、高齢者施設棟、住宅棟および駐車場棟で構成される。駅前商業機能の強化とあわせて医療、福祉、子育て支援など暮らしを支える諸機能の充実を図り、街なか居住の中核サービス拠点の形成を目指した。
それとともに、駅北口の顔に相応しい魅力ある都市景観、快適な都市空間の創造に力を入れた。
［約0.9ha/17階/110戸］

1 住宅棟外観写真｜2 高齢者施設棟外観写真｜3 商業棟外観写真

沼津市町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業

静岡県沼津市｜2013–18年｜沼津市町方町・通横町地区市街地再開発組合

1 メインストリートのイメージ｜2 建物外観イメージ（B街区）｜3 メインストリートのイメージ

戦後の都市の不燃化促進の先駆けとして、53年に防火建築帯として誕生したアーケード型名店街の再開発プロジェクトである。
ライフスタイルセンターの創造をコンセプトに掲げた。このためメインストリートを緑と賑わいあふれる快適な空間に再生し、住宅、福祉・医療施設および文化施設が複合したまちづくりを目指している。
当社は基本設計を担当し、引き続き実施設計・施工予定者グループの一員に選定されている。
［約1.1ha／10階／148戸］

京橋町地区第一種市街地再開発事業

広島市 | 2014年 | 広島市

54年に建設された市営住宅および市営店舗の建替えについて、個人施行による市街地再開発事業の同意施行者として参画した。
都心居住区の超高層複合タワーとして、クリニックや保育所、分譲住宅、高齢者対応の賃貸住宅、デイサービス、シルバーハウジングなどの施設や住宅を有している。当社は、高齢者対応住宅としてのシルバーハウジングや分譲住宅等の企画・計画に主に携わった。

［約0.2ha／地上21階地下1階／共同住宅72戸、シルバーハウジング（市営住宅）29戸］

外観パース

高松丸亀商店街G街区第一種市街地再開発事業

香川県高松市 | 2012年 | 高松丸亀町商店街G地区市街地再開発組合（戸田建設（株）の設計協力）

丸亀商店街は、400年の歴史を持つ延長470mの商店街で、活性化に向けて既に7つの街区（A～G）で再生計画が作られ、一部が実現している。
当社は先行するA・B・C街区に続いてすすめられたG街区の第1種市街地再開発事業において、街の広場づくりや街並みの賑わいと調和を意識して、集合住宅、ホテル、商業施設の設計に携わった。

［敷地面積約0.9ha／集合住宅96戸］

1

2

3

1 建物外観 | 2 大屋根のかかった中庭空間 | 3 エントランス

アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー

神戸市 | 2007年 | 戸田建設（株）の設計協力

神戸三宮駅南約800mに位置し、三宮旧居留地建物や神戸市立博物館などの歴史的洋風建築物の立ち並ぶ街路に面する35階建ての超高層住宅を設計した。
ゲストルームやカフェ等を併設し、快適な都市生活を送ることのできる居住環境の提供をテーマとした。
低層部には街角広場に面して商業施設を設け、旧居留地に続く都市の趣きや活力を引き継ぐ設えとした。

［敷地面積0.4ha／地上35階／計画戸数271戸］

建物外観パース

5-2 官民連携型プロジェクト
Public-private Partnership Projects

官民連携型プロジェクト(PFI/PPP方式)による公営住宅の建替事業が増えている。当社が実施した最初のPFIプロジェクトは沼津市営自由ヶ丘団地で、これ以降、全国各地で多数のPFI/PPPプロジェクトに参画している。
公営団地の建替えによって、住宅・住環境の改善や快適な公共空間の形成を図り、余剰地を活かして、地域の魅力や価値向上に資する施設の導入をすすめている。加えて、参画事業者のマッチングから地域コミュニティの形成支援、さらにその活動を支援する事業に至るまで、地域のまちづくりにつながる一連の取り組みを先導している。

神戸市営桜の宮住宅(2期)

神戸市北区｜2023年｜長谷エコーポレーション(代表企業)

神戸電鉄北鈴蘭台駅周辺の丘陵地に立地する市営住宅のPFI方式による建替事業の計画である。
市営住宅の建替えとあわせて、道路·公園等の整備、一般住宅ゾーンおよび沿道利用ゾーンからなる余剰地の活用事業等を行った。
高低差の大きい敷地において中央にバリアフリー化したプロムナードを設けるように住棟を配置した。このプロムナードは周辺地域とつなぐシンボル空間として機能する。表側の幹線道路にあたる明宝線沿道には暮らしにあわせた生活利便施設や賑わい施設を誘致することとした。これらがまちの顔となる街並みをつくるとともに、周辺を含めた地域の魅力の向上と住民の暮らしの充実につながることを目指している。
[約11ha(市営住宅3.5ha)／10階／市営住宅800戸]

鳥瞰パース

高低差の大きい敷地においてバリアフリーを実現したプロムナード

横須賀市営本公郷改良アパート

神奈川県横須賀市｜2025年(予定)｜青木あすなろ建設(代表企業)

鳥瞰パース

JR横須賀線衣笠駅の東に位置する本公郷改良アパートのPFI方式による建替事業の計画·設計である。
70–72年建設の老朽住宅4棟の建替えだけではなく、生活利便施設および福祉系NPO拠点施設の整備を行う余剰地活用も提案している。
各敷地にシンボルツリーと集会所を有する広場を設け、四季折々の自然を楽しみながら、入居者同士さらには周辺住民とも憩える場を創り、地域コミュニティ活性化の仕掛けとした。
[約1.0ha／9階／260戸]

京都市八条市営住宅

京都市南区 | 2020年 | 長谷エコーポレーション(代表企業)

62～65年に建設された市内で最も古い市営住宅のPFI方式(BOT)による建替事業の計画·設計である。
市営住宅用地、付帯事業用地(分譲マンション)および公園用地を一体的に計画して、オープンスペースのネットワーク化と総合的な景観形成を図った。
さらに、コミュニティ活性化の支援事業として、市営住宅、分譲マンション、周辺地域も含めた交流の場づくりを意図して、分譲マンション集会所の一部を利用した「まちライブラリー」を計画している。これらの企画·提案にあたっても、地域に根差した地元企業等の発掘·連携を主導するなど、事業全体をリードする役割を果たしている。
[約1.1ha／7階／230戸]

1

2

3

1 鳥瞰パース | 2 市営住宅内広場および集会所 | 3 みんなの広場

神戸市営東多聞台住宅

神戸市垂水区 | 2020年 | 長谷エコーポレーション(代表企業)

1

2

1 鳥瞰パース | 2 市営集会所およびシンボルロード

67～73年に建設された市営住宅のPFI方式(BT)による建替事業の計画·設計である。
市営住宅は敷地面積約1.9haに425戸を整備し、敷地後背の学が丘緑地と前面道路をつなぐ歩行者専用の幅広のオープンスペース「シンボルロード」を敷地内に創出している。これにより、連坦する中·高層板状建物によって隠れていた後背の林の緑を周辺から眺められるようにし、まちと貴重な緑地資源をつないだ。
余剰地は戸建住宅地と医療系施設で構成した。高齢化が進む地域におけるコミュニティミックスと生活支援サービスの提供を通じて、地域に貢献するまちづくりを目指している。学が丘緑地沿いには公園を再整備し、団地内外の住民の交流空間としている。
[全体約5.9ha／10階／425戸]

大阪府営吹田藤白台住宅

大阪府吹田市｜第1工区：2012年、第2工区：2014年｜長谷工コーポレーション（代表企業）

千里ニュータウンの北千里駅近くの丘陵地に立地する府営住宅のPFI方式による建替事業の計画·設計である。
中央広場を中心に敷地の南北と東西をつなぐコミュニティ空間を整備し、周辺地域の人々も利用できる安全で快適な歩行者空間とした。
高低差の大きい敷地において、住棟エレベーターを利用したバリアフリー動線を確保するなど、団地全体の合理的バリアフリー化をすすめた。
景観形成の面では府営住宅と分譲マンションの調和に配慮したデザインとして、用地は分かれるが「一つのまち」と感じられるように設計した。
［約3.5ha／13階／府営住宅：527戸、民間分譲マンション：126戸］

1 建物外観｜2 コミュニティ空間｜3 団地全景

大阪府営吹田竹見台住宅

大阪府吹田市｜1期：2013年、2期：2015年｜長谷工コーポレーション（代表企業）

団地全景

千里ニュータウンの桃山台駅近くの丘陵地に立地する府営住宅のPFI方式による建替事業の計画·設計である。
府営住宅と分譲マンションによる4つの街区という、小さい単位の集まりでまちをつくることを意図した。敷地の中央には東西·南北に貫通する幅広の歩行者空間をつくり、バリアフリー化もすすめた。この空間は地域の人々も利用できる交流·憩いの場となった。近隣センターの将来計画も考慮した配置計画、狭隘な周辺道路に配慮した施工計画などにも力を入れた。
［約2.7ha／14階／府営住宅385戸·民間住宅157戸］

大阪府営堺南長尾住宅

大阪府堺市｜1期：2013年、2期：2014年｜長谷工コーポレーション（代表企業）

堺市の市街地に立地する府営住宅のPFI方式による建替事業の計画·設計である。
とくに高齢者の転居に伴う負担を軽減するため、団地外への仮移転をなくすとともに、団地内の仮移転数も最小限に抑えるように配置計画を工夫した。そのため、建設中は新築住棟と既存棟が併存するなどの特徴があり、団地内外の安全対策を講じた施工計画を重視した。
余剰地は、成熟した市街地でのソーシャルミックスを目指して分譲マンションと戸建住宅の両方を導入した。景観面では事業用地全体の統一感を感じられる意匠·色彩等に配慮してデザインした。
［約3.6ha／14階／443戸］

団地全景

西宮市営甲子園九番町団地

兵庫県西宮市｜1期:2011年、2期:2014年｜東急建設(代表企業)

市営住宅のPFI方式による建替事業の計画･設計である。
コの字型の住棟を組み合わせることで、前面の水路･遊歩道に開かれた広場と親密感のある中庭という性格の異なるオープンスペースをつくり、これらをネットワークさせた。
2期事業では、風環境シミュレーションを用いた配置計画、CASBEE-Sランクなど、当社の環境配慮設計のノウハウを活かして設計した。
住棟･住戸は、広い浴室や遮音性の高い躯体などにより高齢者や子育て世帯に配慮したものとした。
[約2.3ha／6階／448戸]

1 ゲート広場｜2 プレキャスト部材を活かしたシャープな意匠

沼津市営住宅自由ヶ丘団地

静岡県沼津市｜2011年｜沼津自由ケ丘PFI

市営住宅のPFI方式による建替事業に、当社が初めて参画して設計を行った事業である。
周辺の街並みとの調和、連続性のある街並み形成、子供や高齢者が安心して利用できる中庭をつくることを目指し、街区型の住棟型式とした。
緑豊かで回遊性のある歩行者空間を周辺に整備し、動線に沿ってコミュニティガーデンや集会室を設けて、地域における賑わいや交流を促す仕掛けとした。
地震対策にも留意して、高齢世帯が多い1期住棟には免震構造を採用した。
[約1.1ha／7–9階／214戸]

建物外観

西宮市営甲子園春風町団地

兵庫県西宮市｜1期:2016年｜東レ建設(代表企業)

市営住宅のPFI方式による建替事業において、1期と2期エリアの基本設計と1期の実施設計･工事監理を行った。
敷地中央を東西、南北に貫く、緑豊かな幅広の歩行者空間を計画し、団地エントランスや集会所、児童遊園をこの歩行者空間沿いに配置した。公営住宅で初めてCASBEE-Sランクの第三者認定を取得した。
[1期:約0.6ha／7階／158戸]

1 建物外観｜2 東西方向の幅広歩行者空間

静岡県営住宅東部団地

静岡市｜第1工区：2013年、第2工区：2015年、第3工区：2016年｜東部団地パブリックサービス

事業コンペによる県営住宅の建替事業に参画して設計工事監理を行った。
2～5階建の住棟を混合して配置し、身近に多様なコミュニティスペースを創出した。これらは地域住民に開かれたパブリックな空間から、主として入居者が利用する空間まで段階的に構成した。大きく成長した既存の桜を広場に残して記憶の継承の手がかりとした。
住棟・住戸は、玄関先をコミュニケーションの場として共用廊下に開いて、日常の挨拶や入居者の交流につなげることを意図した。玄関土間に窓を設け、ダイニングキッチンとは格子戸で優しく仕切っている。
住戸には県産材を全面的に使用し、共用部のベンチや外構材料の一部にも採用し、団地全体で県産材利用を積極的にすすめることができた。
［約1.5ha／5階／176戸］

1 団地全景｜2 コミュニティガーデンの入口｜3 住戸内観（3DKタイプ）

吹田市営新佐竹台住宅

大阪府吹田市｜2016年｜長谷工コーポレーション（代表企業）

1 団地全景｜2 エントランス広場｜3 シンボルロード

敷地は幹線道路の交差点に面している。従前は四周を擁壁・法面で囲まれていたため周辺との関わりが希薄で、さらにバリアフリー上も大きな課題を持っていた。そのため、団地を地域とつなぎ、まち全体の魅力を高める団地に転換することをテーマとしている。その象徴として、北西交差点から後背の住宅地に抜ける「シンボルロード」を創出した。この動線は、周辺とのバリアフリー化をすすめ、要所にはベンチ等のレストスポットも配置されている。
あわせて沿道には良質な住棟景観や豊かな斜面緑地が展開し、魅力的な団地空間となっている。
住戸は、自然採光・通風等の環境性能の向上を大切にするとともに、ゆとりある水回りなど高齢期の介助・介護のしやすさも重視して設計した。
［1.1ha／11階／240戸］

尼崎市営時友住宅・蓬川住宅

兵庫県尼崎市｜時友1工区・蓬川：2016年、時友2工区：2018年｜柄谷工務店（代表企業）

時友と蓬川の2つの事業用地におけるPFI方式による市営住宅の建替事業の計画・設計である。
時友住宅では、住棟と隣地の離隔距離を現状より拡げ、周辺に対する圧迫感の軽減、開放性とプライバシー等を確保した。まちかど広場やコミュニティ広場等を外周部に配置し、周辺住民と居住者との交流の場となるように計画した。
蓬川住宅では、隣接する蓬川緑地・明倫公園の緑に敷地内のオープンスペースをつなげて連続性のある緑空間を形成した。隣接するマンションや図書館に面してコミュニティ広場を設け、周辺住民との交流が活発になるように配慮した。
［時友住宅：約8,687㎡／8階／260戸、蓬川第2住宅：約3,599㎡／8階／130戸］

1 道路に面したコミュニティ広場（時友住宅）｜2 時友住宅全景（航空写真）｜3 東側のコミュニティ広場（蓬川第2住宅）｜4 蓬川第2住宅外観

静岡県営住宅今沢団地

静岡県沼津市｜第1工区：2018年、第3工区：2019年、第3工区：2020年（予定）｜今沢団地パブリックサービス（株）

静岡県における県営住宅団地の建替計画・設計である。低中高層の組み合わせと立面デザインの分節化等により、ヒューマンスケールで変化のある街並みを形成した。
鉄道駅やバス停に近い計画地南側には、耐久性と更新性を備えた鉄骨造・平屋建住棟を配置した。高齢者や子育て世帯向けの戸建感覚の住空間を提供し、あわせて将来の住棟改修や生活支援サービスの拠点にも転用できるなどの柔軟性を備えた計画とした。
住戸玄関アルコーブには、県産材を用いた木格子手摺や花台、ベンチを設けて暖かい雰囲気を持った公私の混じり合う中間領域の創出を図った。壁・床下地や造り付け家具、天井仕上等にも県産材を積極的に使用している。
［約1.8ha／8階／220戸］

1 今沢コモンストリート｜2 鉄骨造平屋建住棟｜3 県産木材を用いた内装

5-3 都市型共同住宅・公的団地再生
Regeneration of Urban Housing& Public Housing Complexes

55〜75年頃に建設された公的大規模団地が、本格的な建替えの時期を迎えている。
当社は建替事業の全体計画、建物配置設計、住棟設計、デザインガイドライン策定などの業務に継続的に係わり、長期間にわたる事業に一貫して携わってきている。あわせて、都計法29条(開発許可)や建基法86条(一団地認定)、環境アセスメントの対応など、大規模団地の建替えゆえに求められる法令規制要求事項への対応についても多くの経験を積み、ノウハウを蓄積しており、これらを活かした業務にも強みを発揮している。

コンフォール松原(草加松原団地)
埼玉県草加市｜2015・2018年｜(独)都市再生機構

草加松原団地は敷地約54ha、6,000戸の規模を誇り、62年入居当初、"東洋一"といわれたマンモス団地である。
本団地の建替事業のII期2BLとB2街区の建物配置基本設計を行った。
両街区ともに、住棟は既存の大きな樹木群を取り囲むゆったりとした囲み配置としたことに特徴がある。豊かな自然環境を保存・再生しながら、風環境シミュレーションに裏付けられた顕著な「風の道」の確保による環境性能の向上を達成した。
[II期2BL:約3.1ha／686戸]
[B2街区:約4.3ha／843戸]

1 団地全景｜2 既存の樹木群を残した中庭｜3 緑道沿いの住棟外観

ヌーヴェル赤羽台(赤羽台団地)
東京都北区｜2010年｜(独)都市再生機構

1 住棟外観｜2 集会所群(夜景)｜3 イチョウ通りと集会所群

50年代にスターハウスや囲み配置を取り入れて建設された名作「旧赤羽台団地」建替事業の一部である。
街区ごとに建築家、ランドスケープアーキテクトおよび照明デザイナーの連携により計画・設計がすすめられた。
当社は、(株)シーラカンスアンドアソシエイツとJVを組み、5号棟とイチョウ通りを挟む集会所群の設計を担当した。住宅地の中心軸となるイチョウ通りのシンボル性を高めるとともに、住民の様々な活動を誘発させる仕掛けとして、5号棟の足もとに変化と魅力を与える集会室、音楽室、多目的室、自治会室およびリサイクルセンターの5棟の平屋建て集会室を設計した。
[5,243㎡／12階／207戸]

港区営住宅シティハイツ芝浦

東京都港区｜2014年｜港区

田町駅前立地の区営住宅の建替事業。
駅南側の運河沿いに立地し、近隣にはマンション、大学とオフィスが立地している。街並みとの調和、運河沿いの印象深い景観形成に配慮し、白色を基調とした表裏のない軽快でシンプルなファサードデザインとした。
内陸側から運河沿いの歩道へと通り抜けできるキャナルプラザと集会所を設け、地域交流の場となることを期待している。
都心部でニーズの高い障がい者グループホーム5室を1階に併設している。
［約1ha/14階/76戸］

1 建物外観｜2 集会所内観｜3 外観パース（夜景）

カナルサイド高浜

東京都港区｜2018年｜港区

品川駅周辺土地区画整理事業区域の一画にある港区の共同住宅、福祉ホームおよび特別区人事·厚生事務組合厚生部の施設による複合施設の建替基本実施設計業務である。保育所、老人ホーム、児童福祉施設等を新たに加えることとなり、地上19階建ての大規模複合施設として再生を目指した。
新幹線に隣接し、高輪ゲートウェイ駅からも目立つ位置に立地しており、フレームを基調としたデザインとした。
［約0.17ha／延床面積9,200㎡］

鳥瞰イメージパース

エントランスイメージパース

千代田区立麹町仮住宅

東京都千代田区｜2020年（予定）｜千代田区

区営住宅の建替えにともなう仮住まいとして、旧保健所跡地に住宅53戸を整備する計画·設計である。
特定道路の容積率割増しや天空率などを適用し、都心部の狭小敷地を適切に有効活用した。将来の利用のために、地下鉄への通路も併設している。加えて、仮住まいの利用終了後は、施設等への用途変換が容易にできるよう様々な工夫を行っている。
［約718㎡／12階／53戸］

外観パース

(仮称)新千里東町団地

大阪府豊中市｜2014–16年｜(独)都市再生機構

鳥瞰パース

千里中央地区における大規模団地の一部建替プロジェクトの基本設計である。70年の大阪万博の宿舎として建設された団地全30棟(高層4棟、中層26棟)のうち、高層4棟の建替計画を作成した。「恵まれた立地特性を活かした市場価値の高い住環境の創出」「将来にわたりクオリティ·オブ·リビングを創造し続ける仕組みの導入」をコンセプトに掲げた。中高層の多様な住宅の組み合わせ配置や賑わいを創出する施設·オープンスペースの効果的な配置を行っている。

[約2.7ha／6–14階／UR賃貸／647戸]

コンフォール浜見平

神奈川県茅ケ崎市｜2019年｜(独)都市再生機構

浜見平団地建替第Ⅲ期のD-1街区の住棟および中央集会所の実施設計である。住棟付帯施設(ごみ置き場、自転車置き場等)では新しい木質構法のCLT構造を採用し、環境に配慮するとともに、柔らかな親しみのある街並みを形成している。

[住棟:約0.6ha／119戸]
[中央集会所:約0.16ha／約770㎡]

1 住棟外観｜2 中央集会所

洋光台北団地

横浜市｜2020年(予定)｜(独)都市再生機構

郊外型大規模団地の建替モデル事業で設計を担当した。「ルネッサンスin洋光台」と銘打ち、横浜市とURが協力して事業をすすめている。

隈研吾氏と佐藤可士和氏が全体監修を行うなか、当社は第2弾のプロジェクトにおいて、耐震性を高めるための高層住宅の建替えと、カフェ機能を加えた集会所の改修設計を行った。一団地の認定申請や市街地環境設計制度に係わる業務も担当している。

[約5.2ha／727戸／5階–11階]

1 住棟の外観パース｜2 集会所夜の外観｜3 集会所内部

ハートアイランドSHINDEN

足立区｜1997–2008年｜(独)都市再生機構

1 建物外観｜2 企画型住宅の内観｜3 荒川からの景観

都心型大規模住宅地開発プロジェクトの計画·設計である。
当社は98年から、全体マスタープランの作成、民間事業者街区を含むまち全体のデザインガイドラインの作成、担当住棟の基本·実施設計等を行ってきた。
「荒川の川辺の立地を活かした魅力的な川の手景観の創出」「環境共生型のまちの創出と育成」をコンセプトに、UR賃貸住宅、民間賃貸·分譲住宅、小中一貫校、保育園、都市計画公園、商業施設等を計画的に配置し、デザインコントロールにも協力している。
［約20ha／6–14階／UR賃貸住宅·民間分譲住宅：約3,000戸］

アーバンラフレ鳴子6、7号棟

名古屋市｜2014年｜(独)都市再生機構

名古屋市郊外の団地建替計画である。
まちづくりの考え方に基づいて景観ゾーンや景観軸配置等の方針を立て、街路景観や住棟立面等をデザインした。
コミュニティの核となる集会所に関しては隣接する広場とのつながりに配慮して計画している。
［約0.6ha／6階／114戸］

1 建物外観｜2 集会所と広場

コンフォール柏豊四季台(豊四季台団地)

千葉県柏市｜1期:2011年｜(独)都市再生機構

1 集会所|2 建物外観

産官学の協力により、医療介護福祉拠点を形成することを目指すUR大規模団地のモデル建替事業の計画·設計である。
デザインガイドラインや色彩計画の作成、1期部分の街区型配置設計および住棟設計を担当した。中高層をミックスさせた住棟配置、1階住戸へのダイレクトアクセス計画など、多様なニーズに対応しつつ空間形成面でも遠景から近景まで配慮して配置計画を行っている。
［約6.7ha(1期)／6–14階／UR賃貸住宅：約1,350戸、福祉施設等］

5-4 環境共生・低炭素社会対応
Environmentally Symbiotic Housing

まちづくりや住宅地計画にあたっては、「環境共生」や「低炭素社会」への対応が必須となっている。このような観点からとくに力を注いだプロジェクトとして、戸建住宅地では、神戸・三田国際公園都市カルチャータウンのワシントン村・兵庫村プロジェクト、集合住宅では、世田谷区深沢環境共生住宅が代表事例にあげられる。このほかにもこれまで多くのプロジェクトに参画してきたが、最近では、気象観測データ・環境シミュレーションソフトの活用などにより、とくに風や熱の流れの傾向に計画的に対応したパッシブデザインを行うことで、ヒートアイランド対策や省CO2化をすすめるとともに、快適性・景観性に秀でた高質な住環境の創造を目指すプロジェクトを多数手がけている。

ワシントン村・兵庫村
兵庫県三田市｜1988–2001年｜兵庫県

ワシントン村

神戸・三田国際公園都市のカルチャータウン内に建設された住宅地である。
住宅には米国ワシントン州の木材を活用した。全体計画は①視覚的効果に配慮した緩やかな曲線道路とアメニティ空間の配置②広幅員道路（10.0m）、ゆとりある宅地（平均490㎡）、十分なセットバック、緩やかなスロープ造成、垣根のない芝生を中心とした外構、道路と宅地を一体とした緑地設計③クルドサックの導入④電線類の全面地中化⑤多様な住宅タイプの導入など、アメリカのランドスケープ手法をわが国に的確に導入した先駆的かつ高品質な住宅地である。
［約11.4ha／170戸］

1

兵庫村

隣接するワシントン村とは対照的に県産木材の活用による在来工法木造住宅による家並みの形成を図っている。電線を地中化し道路境界から2.5mのセットバック緑地を確保した。
住民が環境を共有し、共同で環境を守り育てるまちを基本理念として、維持管理計画が策定された。ビレッジ（120～200戸）ごとに団地管理組合が設立され、ビレッジセンターの管理、街並み協定及び緑化ゾーンの共同管理に関する協定の運営にあたっている。
［530戸］

2

1 ワシントン村サイトプラン｜2 ワシントン村　　兵庫村

世田谷区営深沢環境共生住宅
1997年｜世田谷区

公営住宅における環境共生の実践をテーマにした建替事業のリーディングプロジェクトである。緑・水・風との共生を強く意識して、中央にビオトープ、菜園等を有するコモンを設け、これを囲む形で住棟を配置・設計している。緑が豊かに成長し、都会の杜として地域の貴重なオアシスになっている。（岩村アトリエとのJV）
［約0.7ha／3–5階／70戸］

1

2

1 団地全景（航空写真）｜2 建物外観

朝田ヒルズ

山口市｜1996年｜山口県住宅供給公社

「地球にやさしい住宅団地」をテーマとし、環境共生住宅市街地モデル事業およびまちなみ環境整備事業を導入した住宅地計画である。
水・緑に恵まれた斜面地の地形を活かしながら「鎮守の森」などの敷地に点在していた既存の資源を極力保全・活用した。このため歴史・風土・地域の自然と一体になったふるさとを感じさせる穏やかな雰囲気をもった住宅地が生み出された。
［約7.3ha／戸建76区画　集合72戸］

集会所外観

全体配置図

ヒルサイドテラス若葉台

東京都稲城市｜2017年｜アキュラホーム

多摩ニュータウンの外れに立地する戸建住宅地の民間事業者による意欲的な開発計画である。
設計では、中央に住宅地の基幹軸となる緩やかな曲線道路を設け、沿道にコモンスペースを囲む戸建住宅のユニットを配置した。住宅は2〜5戸程度のクラスター構成とし、コモンアクセス形式をとっている。集会所は、約100㎡の木造平屋建にした。無柱大空間をラミナ張弦梁構法で生み出し、外壁をガラス張りとして建物をまちの灯りとした。
グッドデザイン賞、ウッドデザイン賞受賞
［約1.2ha、51戸、集会所1棟］

コモンスペース

全体配置図

千里円山の丘住宅地計画

大阪府吹田市｜2015–17年｜大林新星和不動産

千里丘陵南端に位置する戸建住宅地の開発計画である。
通風や日照の条件がよい環境を活かし、さらに現地観測の気象データを用いた環境シミュレーション等を踏まえて、街区から住宅のスケールまで一貫性を持ったパッシブデザインの街を計画した。
大規模な戸建住宅地の開発として全国で初めてのサステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）に採択された
［約7.8ha／303戸／集会所1棟］

鳥瞰イメージパース

総合計画図

5-5 木材利活用
Lumber Utilization

当社が開発した新木質構法(RH構法、AKジョイント)を用いた共同住宅の設計を各地で行っている。耐震性、耐火性、遮音性、耐久性に優れた点を活かして、主に木造三階建て共同住宅(木三共)に採用してきた。神戸市営押部谷住宅を皮切りに、鹿児島県営江口住宅、長崎県西海町営丹納第2団地、秋田県営手形山第一住宅、群馬県営・高崎市営金井淵団地などである。
国の木造住宅総合対策事業においては、AKジョイント技術を用いた試作住宅の制作や生産供給体制の整備に協力している。

山口県営美祢・来福台住宅
山口県美祢市｜2007年｜山口県

山口県美祢市の郊外に立地する県最大の木造住宅団地である。外装に暖かみを感じさせる木材を積極的に活用し、構造材に杉集成材を使うなどして、全木材の約6割に県産材を使用している。
[約1.2ha／2、3階／72戸]

団地全景

高崎市営山名団地
群馬県高崎市｜2011年｜高崎市

軟弱地盤地における木造2階建の準接地型住棟による建替計画・設計である。配置計画ではコミュニティ形成と防犯性を重視し、北入り・南入り住棟の組み合わせによる囲み型配置を採用した。
[約2.8ha／2階／148戸]

高崎市営金井淵団地
群馬県高崎市｜2002年｜高崎市

木造建築の魅力に着目した木造3階建への市営住宅の建替事業である。シルバーハウジング・プロジェクトにより高齢者の生活にも配慮した計画としている。住棟は木の温もりを感じさせ、屋外は緑豊かでうるおいのある団地とすることを目指した。(群馬県建築設計センターとのJV)
[約1.3ha／3階／196戸]

ヒルサイドテラス若葉台・センターハウス
東京都稲城市｜2019年｜アキュラホーム

約8m×11mの無柱空間を実現するために30㎜厚の杉のラミナを用いた張弦梁を開発した。
弓型の梁材が浮遊する軽快な構造が意匠デザインとしても美しいものになっている。
[延床約109㎡／木造平屋建]

1

2

1 南入住棟｜2 コモンアクセスの北入住棟

1

2

1 建物外観｜2 共用廊下

1

2

1 張弦梁｜2 集会所外観

5-6 ストック再生、リノベーション
Housing Stock Renewal and Renovation

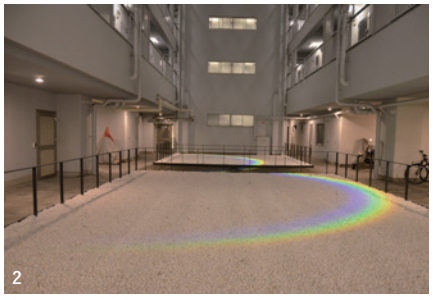
当社は公営住宅ストック総合活用計画の創設時から、基本となるマニュアル作成とともに、複数の自治体でストック活用計画の策定に係わってきている。具体的なプロジェクトの実践に関しても、トータルリモデル事業に係わる建物設計を行ってきている。このなかで、階段室型住棟に廊下を増設してエレベーター利用による住戸へのフラットアクセスを実現した。さらに吊り構造により廊下を付設するハングコリドーシステム(02年、BL部品開発コンペ入賞)を新日本製鐵(現日本製鉄)と開発し、実用化に向けた試験施工(05年)を行うなど実践・実用を目指した研究・開発を行った。現在も引き続き、ストックの有効利用に向けた種々の改修技術等の実用化に向けた研究・開発に取り組んでいる。

山口県営下関稗田団地再生計画
山口県下関市 | 1987–94年、2000–06年(基本・実施設計) | 山口県

60-70年代団地の再生計画のひとつである。
南ブロック(従前:簡易耐火構造)は90年代に建替え、北ブロック(中層耐火構造)は、現地建替え、非現地建替えおよび全面的改善の3つを並行して実施した。
再入居先の選択肢を増やすとともに直接本移転できる住戸を増やすなど、居住者の負担軽減に寄与している。
[約10ha／3–10階／987戸]

1 建替え住棟 | 2 全面的改善住棟

萱場団地
名古屋市 | 2017年 | (独)都市再生機構



1 エントランスへのアプローチ空間|2 共用廊下に面した吹抜け空間

76年に名古屋の中心部に建設されたツインコリドー型団地のバリューアップ改修計画である。
計画通知の申請を行う50㎡以下の増築を伴う改修計画で、ピロティ状のエントランスのオートロック化、雨に濡れないアプローチ空間の増設、屋外空間の再編、住戸玄関改修などを行った。
[約0.5ha／160戸／11階]

原市団地
埼玉県上尾市 | 2010年 | (独)都市再生機構

UR賃貸団地の中層住棟へのEV設置を目的とした改修設計である。①廊下型住棟への新しいEV付き廊下の設置②階段室型住棟の踊り場着床型EV整備③階段室型住棟のバルコニー側へのEV整備といった複数の手法でEV改修を実施した。
階段室踊り場着床型では、ボリューム感軽減のため色彩計画を工夫するとともに、サイン計画および屋外改修計画を作成し、北側景観の魅力向上を図った。
[エレベーター改修工事／5階]

エレベーター設置後の外観写真

5-7 海外プロジェクト
Overseas Projects

00年代初頭から、当社は中国における住宅・住宅団地開発プロジェクトへの進出に取り組み、上海(04-19)、北京(06-13)に一定期間、連絡事務所を置いて業務に対応した。
これまでに、上海、北京、武漢、天津、青島、無錫などの大都市および中核都市において多くの大規模住宅・都市開発計画に参画してきた。今後も当社の技術的蓄積を活かして、大規模住宅地の再開発を中心に、医療・福祉サービス機能を取り込み、かつ環境により強く配慮した先進的な提案を盛り込みつつ、中国を初めとする海外の諸都市において団地計画・設計のノウハウを実践的に活用していきたい。

無錫呉博園
無錫市｜2015年｜大和房屋(無錫)房地産開発有限公司

1

2

3

1 全景模型｜2 中高層棟｜3 タウンハウス

江蘇省の南部、古代「呉」の国にある無錫市の住宅開発プロジェクトである。
「呉文化博覧園」に近く、同園の“顔”となる住宅地を目指して計画、設計した。
土地条件にあわせて高層、中層およびタウンハウスを計画的に配置した。
呉文化博覧園のイメージに調和した景観をつくるために、北側はダークグレー系、南側はブラウン系の色を基調色として素材を吟味し、シンプルでモダンななかに古代呉の国のイメージに同調した落ち着きのある雰囲気を持ったデザインを展開した。
加えて日本企業が行う事業として、パッシブ型の環境共生対応や日本国内と同水準の施工性にこだわるなど、高品質・高性能の提供を目指した。
[約8.2ha／3–12階／436戸]

上海鳳凰城
上海市｜2002年｜上海好世置業有限公司

上海の都心から南西へ約18kmに位置する近郊外の大規模住宅地計画である。
4階建て中心の開発において、街並みに変化と魅力を創出するために、中層板状住棟群のなかに、南北軸のプロムナード沿い住棟、高層塔状住棟、および少数の高層板状住棟を計画的に配置した。
敷地全体は緑地軸やプロムナード軸等で空間および環境を明確に構造化した。
都市型ゾーンと田園型ゾーンの区分、塔状住棟や7階建て板状住棟の効果的な箇所への配置等により、街並みに変化と奥行きを与え、かつ屋外の動線の多様性や用途の計画的混在にも配慮した。
[約20ha／4–10階／住宅1,700戸、商業施設]

緑地軸沿いの4階建て住棟

華庄中央公園側からの外観

上海鹿鳴苑

上海市｜2009年｜上海好世置業有限公司

上海中心部から南西へ約15km、華庄駅や大型商業施設に近接した高密住宅地の計画·設計である。敷地東側の華庄中央公園や河川等豊かな自然環境を享受できる立地条件にもある。
住棟は高層主体で、住棟まわりのオープンスペースは華庄中央公園と連続するように計画した。歩行者動線は集中緑地を主軸として、街区内の各緑地をネットワークするように計画している。
［約6ha／12–19階／住宅1,095戸、商業施設］

青島魅力之城

青島市｜2010年｜青島万科房地産開発有限公司

中国最大手住宅デベロッパーである万科の青島市における初のプロジェクトのための計画·設計である。
約21haの敷地に地上5–13階建ての住棟53棟、延床面積約37万㎡を計画した。歩行者の基幹動線を重視した配置計画とし、あわせて隣接する大型公園との空間的繋がりを活かしつつ、団地内に緑溢れる歩行者ネットワークを形成した。施設は生活利便性と暮らしやすさに配慮して中心部や沿道に配置している。
［約21ha／5–13階／住宅3,235戸、商業施設］

1 プロムナード｜2 ファサードデザイン(2号棟)｜3 鳥瞰パース(全景)

外観パース(夜景)

北京雅世合金住宅

北京市｜2011年｜雅世集団

中国における内装付き住宅の先駆的なモデルプロジェクトとして日中の建築業界の協力によって実現した住宅団地である。
約2haの敷地に地上3–8階建ての住棟10棟を配置した。日本のSI住宅の設計手法および技術を多く取入れ、より品質の高い内装付き住宅づくりを目指した。内装付きの住宅供給の先鞭をつけるプロジェクトとしてその優良な品質とともに高い評価を受け、中国において数多くの住宅賞を獲得した。
［約2ha／3–8階／483戸］

歩み（創立1952年―）

History (1952)

歩み（創立1952年–）
History (1952)

はじめに

当社が設立された1952（昭和27）年は、戦災復興の末期であった。
数年を経て、高度経済成長期が到来する。人口は急増し、都市部への人口集中が始まり、深刻な住宅不足の時代が迫り、公共主導による住宅供給が本格化しようとしていた。
当社はこのような時期に発足し、公共共同住宅や団地の計画・設計を主要業務とし、60年以降はニュータウン（NT）計画も加えて、一般国民の住宅や居住環境の向上を目指した。
当社は積重ねた経験や技術を活用して、共同住宅・団地の設計の他、団地環境の再生、既成市街地の改善、住宅技術の開発、高齢者居住への対応、その他様々な住宅問題に関する調査研究や住宅・まちづくり政策の検討に業務を拡大して今日に至っている。

1｜始動期1952-64年

市浦建築設計事務所は、当初は商業業務ビルや、米軍基地の計画等、種々の業務を行った。公的共同住宅設計の最初は、54年に行った建設省の公営住宅標準設計54C（スターハウス）である。

標準設計の開発｜55年の日本住宅公団設立後は、公団住宅の標準設計を行い、並行して各地の自治体の公営住宅設計を行った。以降当社の業務は急速に公共住宅の設計が中心となっていった。55年名古屋市の委託による千種台団地の計画や東京都の桐ヶ丘団地（56年）等、各地で団地計画を行い、経験を重ね、団地計画は当社の得意な分野となった。

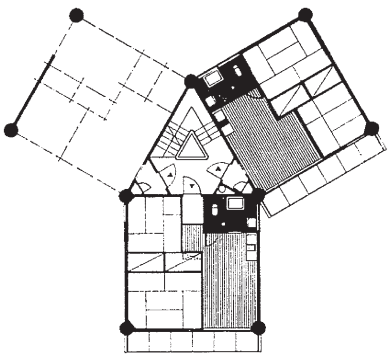
ニュータウンの誕生｜61年には、わが国初のニュータウン（以下NTと記す）である大阪府千里NTの計画に参加、豊中市全域と、吹田市域（桃山台、竹見台）の計画を行い、67年完了した。ここでは当時例の無かった自動車時代に対応するまちづくりとして、歩行者専用道路網を都市全域に実現した。

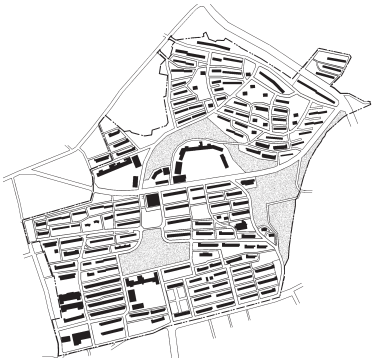
都市再開発の萌芽｜一方、高度成長期に入ったわが国は都市の骨格・機能・環境が先進諸国に大きく見劣りする状況にあった。当社は静岡呉服町防火帯計画（56年）、岡山市防火帯計画（60年）をはじめ、東京の銀座（59年、建築家協会）、青山通り（61年、日本住宅公団）、自由が丘（62年、首都圏不燃建築公社）、新宿西部（63年、東京都）等で他事務所と協同して再開発計画の検討を行った。
青山通り再開発において大通り沿いに連続する形で提案した複合型市街地高層住宅の具体的な設計にも早くから取組んだ。メゾネット住戸による万世橋高層市街地住宅（58年、東京都）はそのはじめである。

2｜大量供給時代1965-74年

ニュータウンの展開｜千里に続いて、65-67年、大阪府から泉北NTの基本構想、基本計画を委託され、あわせて全体の約6割を占める住区の基本設計を行った。千里の経験に加えて、地形や現況植生の保存活用、地区センターとの位置関係を反映した住区・土地利用・密度等の計画、緑地帯を持つ歩行者専用道（緑道と称した）の導入等の新手法を用い、わが国におけるNT計画技術の基礎を確立した。泉北NTの緑地空間は、今も住民に高く評価されている。
以降、平城・相楽NT（66年、日本住宅公団／RIA・オオバとの共同計画）、多摩NT西部地区（68-69年、東京都）、成田NT（68年、千葉県／宅地開発研究所・日本技術開発との共同計画）、西神NT（69年、神戸市）等を計画した。

団地計画の拡がり｜団地計画も数多く行うようになった。中層住宅では八田荘団地（65年、大阪府）、公団の石神井公園団地（66年）等がある。


公営住宅標準設計54C


桐ヶ丘団地配置図

千里ニュータウン（航空写真）

次第に大量の需要に応えるべく高層住宅が増加した。大阪府営塔状高層(68年)、横浜で連続して実施した公団の奈良北団地(69年)、南神大寺団地(70年)、南永田団地(70年)、都営住宅建替えの戸山ハイツ(73年)などは代表例である。中廊下型高層が多いなかにあって、いずれも住戸・住棟計画の工夫で住戸の居住性能や屋外空間との関係を良好にした例である。

3｜量から質への転換時代1975-84年

NPS(New Plan System)｜当社では、中層住宅を対象に、変化ある住棟設計を可能とするNPS(新平面体系)を開発した。これを用いて77年群馬県営下細井団地を、また2階建て低層団地として、78年佐賀県営鍋島団地を設計し、変化に富んだ団地環境を実現した。埼玉県営入間向陽台団地(82年)では、中庭を囲む5階建住棟を3階に設けた外廊下(立体街路)で連結した。このレベルに上がるエレベーターを設置して高齢者等の利用に配慮するとともに、玄関先を通る見通しのよい階段や3階に設けられた屋上庭園を組合わせて住戸間交流を促す計画とした。

高層住宅の工夫｜高層共同住宅は、65年以降急増したが、共用部分が貧弱な場合が多かった。当社は共用部分の充実を意図し、広い廊下や屋上利用を考慮した計画を各地で行っている。78年唐津市営高層、79年神奈川県住宅供給公社若葉台団地、82年大阪府営島江高層、などはこの例である。

中層住宅の増築｜この時期当社が担当した大阪府営中層住宅増築計画は、2DKの住戸に1室と浴室を増築する計画である。住民が入居したままPC工法で増床部を積重ねる画期的団地再生計画であった。大阪府下全域約3万戸を越える住戸に対して増築が行われ、住民の暮らしを豊かにした。

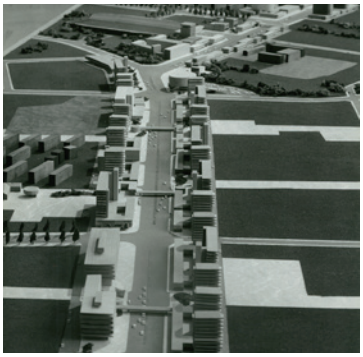
都市内部の面開発住宅地｜この時期は、都市内の工場用地を中心に遊休地が発生し、これを住宅地に転換する計画も数多く行われた。淀川リバーサイド(80-81年大阪市・住都公団)等は、その代表的例である。亀戸・大島・小松川再開発事業(83-89年東京都)は江東防災再開発構想による防災避難拠点であり、その住宅用地(約3ha・1,175戸)の高層高密住宅計画を行った。住棟計画は現代計画研究所と共同設計である。

複合機能型ニュータウン・海外ニュータウンの計画｜NT計画では、厚木NT(70-82年)、和泉NT(77-85年)、仰木NT(76-79年)、名塩NT見直し計画(84年)等、いずれも住都公団の委託で行った。75年以降は、住宅需要の変化に対応して、それまで住機能に特化していたNTを、研究・学術機能等、居住以外の機能を加え、複合機能都市に転換することが計画された。上記NT計画もこの方向で考えられた。
海外のNT計画へも参加した。マシャッドNT(73年、イラン)、カハマルカ鉱山都市(73年、ペルー)、ヨルダン北部地域総合開発計画(78年)等である。

住宅関連調査の取組み｜住宅の質や居住水準の向上に向けて、当社の実績や技術蓄積を活用して調査研究業務が75年頃から本格的に開始された。高層高密住宅居住実態調査(74年、大阪府)、大平内閣の提唱による家庭基盤の充実に資する住宅供給に関する調査研究(79年、建設省)、住要求の把握と体系化に関する調査研究(79年、住都公団)は、初期の代表的な調査研究業務である。

4｜住宅の多様化・地域性重視・高齢化対応の時代1985-94年

HOPE計画の展開｜公共住宅では、地域性の反映や地域活性化への貢献といった新しい役割が付加され、地域住宅計画(HOPE計画)が全国で展開された。当


青山通り再開発計画(模型写真)

泉北ニュータウン住宅

都松団地

1 千種台団地（スターハウス）｜**2** 奈良北団地｜**3** 八田荘団地｜**4** 下細井団地｜**5** 大阪府営塔状高層住宅｜**6** 亀戸・大島・小松川再開発事業｜**7** 唐津市営高層住宅｜**8** 大阪府営住宅増築標準設計

社は、HOPE計画制度の創設された82年以来、全国各地の市町村で研究者・地元組織等と協力して計画を作成し、その後の推進計画を行った。第1号である江津市HOPE計画(84年)以降、大阪市、和歌山市、大江町、甘楽町などで計画策定を行っている。
この頃から地域性を反映した共同住宅の設計を行っている。地場産の焼杉板を用いた都松団地(85年、大分県野津町)、桜島の降灰に対処した袴腰団地(88年、鹿児島県桜島町)等は代表例である。

2段階供給システムの取組み｜住宅供給の多様化に関する取組みとしては、京都大学巽研究室の開発した2段階供給システムの実施に協力し、大阪府住宅供給公社の亥の子谷団地(=エステ南千里、87-88年)の設計を行った。

高齢者住宅計画の研究と実践｜高齢化への対応に関しては、84年建設省の委託で高齢化社会に対応した公共住宅のあり方に関する研究を行って以来、各地で地域高齢者住宅計画に携わっている。87年には、全国初の藤沢シルバーハウジング・プロジェクトを実施し、ケア付住宅を実現した。これらの施策は、住生活基本計画に受継がれている。

CHS(Century Housing System)の取組み｜共同住宅の耐久性向上、長寿命化についても、住機能高度化推進事業の一環であるCHS(センチュリー・ハウジング・システム)に参加し、各地の公共住宅設計においてこのシステムを用いて、耐用年限の長期化を実施している。

景観形成の取組み｜都市景観形成では、高く評価された多摩NTのベルコリーヌ南大沢計画・設計(90年、住都公団)にブロック・アーキテクトとして参加し、デザインガイドラインの作成に協力しつつ担当ブロックを設計した。幕張新都心住宅地計画(88-09年、千葉県)では、全体基本計画の作成を行い、以降多くの都市プランナー・建築家・造園家等と協力して計画デザイン会議を運営した。この結果、沿道型中層住宅を主体とする斬新な都市型住宅地の景観形成に成功している。

多様な魅力を持つニュータウンの取組み｜NT計画では、大阪府の彩都・国際文化公園都市計画(85-10年、大阪府・住都公団・彩都建設推進協議会)や、関西文化学術研究都市計画(85-06年、関西文化学術研究都市推進機構他)に取組んだ。神戸・三田国際公園都市カルチャータウンでは、ワシントン村・兵庫村の計画・設計(88-01年、兵庫県)を行った。ワシントン村では、シアトルの専門家と協力して、沿道に広い緑地を持つ垣根のない住宅地を計画し、あわせてその管理方策も確立し実現している。

横浜・上海技術交流事業｜横浜市は上海市と世界で初めて友好都市の提携を結んだ(73年)。この友好交流事業の一環として、上海市内の具体地区を対象に横浜市がまちづくりの計画や技術提案を行う「まちづくり技術交流事業」が89年にスタートした。当社はその第1弾から調査・計画主体として参画し、6年にわたって都市・住宅地計画の提案を行った。

公営住宅の建替え｜団地建替えもこの時期広く行われた。当社が手がけた数多くの計画・設計のうち、横浜市営十日市場住宅(83-00年)は、市営最大の団地で36haある。計画は83-90年に行われ、その後一部住棟の設計も行った。大規模公営住宅団地再生プロジェクトとして、全国に先駆けて団地内への公団住宅の導入を実現している。大阪府営春宮住宅建替計画(87-94年)は、「東大阪新都心計画」の実現をめざすものであった。公共施設や市役所を含む行政・文化施設を取入れた都心団地建替えの典型例である。
住環境の悪化している住宅市街地の改善事業も各地で行っている。新山下地区環境整備計画(84-87年、横浜市)や大阪市の戦前長屋改善計画(83-90年)は、これらの代表例である。

木質ラーメン構法の取組み｜この時期、当社は木質ラーメン構法開発への取組みを開始した。耐震性の高い木構造住宅を実現する狙いがあった。86年建設省主催の新都市ハウジング・コンペに新都市型木造戸建て集合住宅(木質ラーメン構造による町づくり)を提案して入選。94年建築基準法第38条の一般認定を取得した。
93年社長は小林明となり、富安は会長となる。

5｜市場重視・ストック重視、都市再生の時代1995-2004年

阪神・淡路大震災の復興プロジェクト｜95年1月17日の阪神・淡路大震災からの復興に向けて、当社は被災当初の被害状況把握に始まり、神戸市復興計画や震災復興地区住宅市街地総合整備事業(六甲地区)の計画(95年、住都公団・神戸市)に携わった。さらに続けて神戸市東部新都心住宅地(HAT神戸)(95-97年、住都公団)などの震災復興住宅の計画・設計、分譲マンション再建支援やまちづくり協議会支援(芦屋西部、森南地区)などの震災復興プロジェクトに全社を挙げて取組んだ。

団地再生・都市再生の取組み｜95年以降、住宅政策における「市場重視、ストック重視」、都市政策における「都市再構築」が本格化する。住都公団は、都市基盤整備公団(99年)へ移行し、「都市の基盤整備へ」業務の重点をシフトした。都市政策面では、97年都市計画中央審議会が、コンパクトな都市構造への転換を図るべきであるとする都市政策ビジョンを公表した。国の都市再生プロジェクト(01年)や都市再生緊急整備地域の指定(02年)などが進められた。
本格的なストック再生・ストック活用の時代を迎え、当社は各地での団地再生、NT再生計画を先駆的に取組み始めた。代表的なものとして、香里団地再生計画(95-99年)、明舞団地再生マスタープラン(03-04年)、豊中市千里NT再生プラン(02年)、吹田市千里NT再生ビジョン(03-04年)などがある。

公営住宅ストック活用の取組み｜公営住宅ストック総合活用計画の制度創設にあたっては、最適改善手法を選択するためのマニュアル作成等に加わるとともに、山口県、埼玉県、日立市、港区等の各自治

体の公営住宅ストック総合活用計画の策定を行った。兵庫県では、大団地リモデル計画（01年）をとりまとめ、福島県営蓬莱団地（01年、杜設計）、山口県営稗田団地（03-04年）等において、トータルリモデル事業に関する具体の計画設計を行っている。これらのプロジェクトで、当社は階段室型中層住棟に廊下を増設しエレベーターの効率的利用と各住戸へのフラットアクセスを可能とする技術を実現した。さらに、吊り構造を用いてローコストで廊下を付設するハングコリドーシステム（02年、BL部品開発コンペ入賞）を新日本製鐵と共同で開発し、その実用化に向けて試験施工（05年）を成功させている。

公団住宅の建替え｜この時期、公団の昭和30年代建設の大規模団地の建替事業が本格的展開の時期を迎えた。当社は、多摩平団地（89年）、上野台団地（95-08年）、東久留米団地（95年）、豊四季台団地（04-11年）の各団地の建替事業の全体計画、建物配置設計、住棟設計、デザインガイドライン策定などの業務に参画し、長期にわたる事業に継続的に取組んでいる。

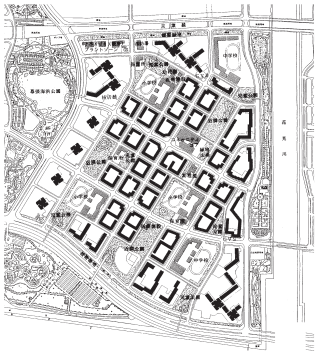
分譲マンションの建替え｜一方で、老朽化した民間分譲マンションの建替え問題も重要な課題として浮上してきた。当社は、この領域でも先行的な取組みを進め、千里NTにおける分譲マンション建替の第1号として実現した新千里西町K-A団地（フォルム千里中央：95-96年）を皮切りに、同じく千里NT内の深谷第一住宅（ガーデンヒルズ千里中央：01-03年）等のマンション建替支援業務に取組んだ。そうした経験を生かしつつ、国のマンションの円滑な建替え手法の開発（総プロ：98-01年）やマンション建替え円滑化法制定に関連する調査等に協力した。

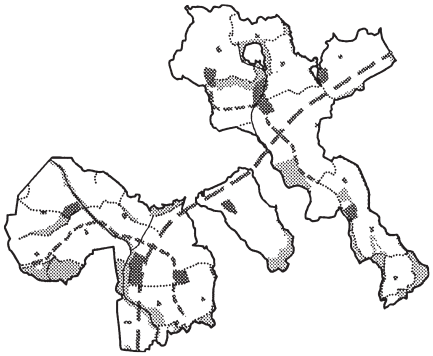
地域性を活かした住まい・高齢者に配慮した住まい｜地域性を活かした住まいづくりや、高齢社会に対応する住まいづくりなどのテーマへの取組みは、80年代の試みをさらに発展させるものとなった。鹿児島県財部町営ウッドタウン財部（89年）、名瀬市営真名津団地（90-94年）、山口県美東町営白土団地・三本松団地（91-95年）、楠町営新栄住宅（93-94年）、熊本県営堀之内団地（92-96年）、大分県野津町営戸上団地（93年）、長崎県森山町営鍬崎団地（98-99年）、青森県営幸畑団地（97-98年）、茨城県営西十三奉行団地（00-01年）などで、それぞれの地域風土に根ざしたハウジングデザインを追求し、高い評価を得た。
高齢者の住まいづくりに関しては、各地のシルバーハウジング・プロジェクトを推進するとともに、コレクティブ・ハウジングの計画・設計について、先駆的取組みを進めた。震災復興公営住宅として実現した一連の兵庫ふれあい住宅（95-98年）では、多世代居住型のコレクティブも試みた。長崎県営本原すこやか住宅（01年）では、コレクティブ形式のシルバーハウジングを実現させている。

環境共生住宅｜この時期、地球規模の環境問題を背景に、環境に責任ある環境共生型住宅へのアプローチが新たなテーマとして広まった。岩村アトリエと共同した世田谷区深沢環境共生住宅（97年）は、わが国における環境共生住宅の先駆的モデルとして高い評価を受け、01年World Habitat Awardを受賞した。当社は引続き東京都営蓮根三丁目住宅（98年）、山口県朝田ヒルズ（99年）、大分県臼杵市小郡の丘（02年）などの環境共生住宅団地への取組みを進めた。ハートアイランドSHINDEN（97-10年）は、公団が初めて「環境共生住宅団地」の認定を受けた東京都心近傍の大型団地で、街並みデザインに大きく力を注いだ。

新木質構法の開発｜住宅技術開発の側面では、新木質構法（RH構法、AKジョイント）が本格的実用段階を迎えた。耐震性、耐火性、遮音性、耐久性に優れたRH構法は、各地の木造三階建て共同住宅（木

ベルコリーヌ南大沢


幕張新都心住宅地（全体計画図）


彩都・国際文化公園都市（全体計画図）

三共）に採用され、神戸市営押部谷住宅（95年）を皮切りに、鹿児島県営江口住宅（98年）、秋田県営手形山第一住宅（02年）、群馬県営・高崎市営金井淵団地（03年）などが当社の設計のもとに完成した。国の木造住宅総合対策事業として実施された府中市備後の家推進事業（98-01年）、益田市石州の家万葉推進事業（02年）において、AKジョイント技術を用いた試作住宅の制作や生産供給体制の整備に協力した。AKジョイントを用いた木造共同住宅として、鹿児島県営牧園小谷住宅（00年）、山口県営美祢・来福台住宅（02-04年）、高崎市営山名団地（03-08年）等が完成を見ている。

98年に佐藤健正が社長に就任し、小林は会長となる。

6｜公民連携、マネジメント重視の時代　2005年

05年4月、当社は社名を「市浦ハウジング&プランニング」と改めた。創設以来一貫して受け継いできた「ハウジングを通じて社会に貢献する」という当社の使命を再確認し、内外に向けてより鮮明にするねらいがあった。
08年に内田勝巳が社長に就任し、佐藤は会長となる。

06年6月に住生活基本法が公布・施行された。戦後60年を経て、初めて住宅・住生活に関する「基本法」が制定されたことによって、わが国の住宅政策も新たな段階を迎えた。公共住宅の直接供給は大幅に縮小され、「官から民へ」の転換が要請され、社会資本整備の分野における公民連携事業（PPP：Public Private Partnership）が本格化してきた。公共住宅分野においても民間資金等活用事業（PFI：Private Financial Initiatives）をはじめとする民間活用型プロジェクトが各地で展開される時代となった。当社は00年代初頭からこうした時代の変化に合わせて、従来の公共セクターを中心とするハウジング・都市開発プロジェクトに加えて、新たな分野への進出を図ってきた。

PPP・PFI型プロジェクト｜沼津市（PFI）市営自由ヶ丘団地整備事業（06-11年）は、当社で最初のPFIプロジェクトとなった。引続き07年には、東京都目黒区青葉台1丁目アパート建替事業、11年には（仮称）新宿区弁天町コーポラス整備事業等の事業者公募プロジェクトに応募し、事業者選定を受けている。06年10月には、熊本市がわが国で初めて実施した第二種市街地再開発事業建設業務代行者募集提案競技（熊本駅前東A地区：くまもと森都心）に、事業グループ（ABILITY 11）の設計担当社として参加し事業者選定を受けた。さらに大阪府営吹田藤白台住宅（09年）、西宮市営甲子園九番町団地1・2期（09年、11年）、静岡県営東部団地（11年）等の民活型建替事業についても公募型プロポーザルに参加し、いずれも共同事業者として選定された。

中国プロジェクトの展開｜00年代初頭から、海外プロジェクト（主として中国）への進出にも取組んできた。中国での業務展開に対応するため、04年に上海、06年に北京に連絡事務所を開設した。これまでに、上海、北京、天津、瀋陽、唐山、煙台、青島、蘭州、武漢、蕪湖、無錫、寧波、鎮江、合肥など、各地の住宅・都市開発プロジェクトに参画している。
上海市郊外の田園都市鳳凰城（99-01年、上海ハウス）は、その最も初期のもので、「全国人居建築計画方案コンペ総合大賞」を、同じ上海市内の鹿鳴苑（05-07年、上海ハウス）は、「上海市優秀住宅銀賞」を受賞した。北京市で行ったスケルトン・インフィル方式の共同住宅設計プロジェクト、北京合金団地（08-10年、雅世集団）も全国建築計画設計賞の金賞をはじめ多くの賞を受賞した。このほか上海市では、旗忠森林体育城住宅都市計画設計国際コンペ（04年）、浦江鎮基地住宅都市計画設計国際コンペ（04年）、天津市では大

フォルム千里中央

真名津団地

春宮地区建替計画

1 神戸市東部新都心住宅地（HAT神戸）| **2** 多摩平団地 | **3** ウッドタウン財部 | **4** 戸上団地 | **5** ワシントン村 | **6** 白土団地 | **7** 鋤崎団地 | **8** 深沢環境共生住宅

寺新家園居住区計画設計国際コンペ(07年)に参加し、いずれも最優秀作品に選ばれている。

住宅団地再生の取組み｜住宅団地再生手法の検討も引続き当社における重要なテーマとなっている。05年からは、国土交通省、都市再生機構、建築研究開発コンソーシアムの共同研究既存共同住宅団地の再生に関する総合検討調査(05-08年)に参画し、計画手法、事業手法、技術開発等の幅広い研究を行っている。都市再生機構の賃貸住宅に関しては、昭和40年代のモデル団地における新たな団地再生手法検討調査(06年)、幸町団地ストック再生・活用調査(06年)、花畑団地まちづくり計画(08-10年)、草加松原団地まちづくり計画(09年)、高根台団地再生・活用調査(09年)等を通じて、これらの問題に関して継続的に取組んでいる。

居住者組織によるまちの運営・管理｜21世紀を迎えて、住宅・都市計画分野の重要なテーマとして、「エリアマネジメント」が浮上してきた。中心市街地等において、これまでの「都市づくり」から「都市をつくり、育てる」視点への転換が不可欠となってきた。郊外住宅地においても、地域の衰退や環境の悪化を防止していくために、地域が主体となった取組みが必要とされている。当社は、CTM(コミュニティベースド・タウンマネジメント)に関する調査(02-04年、国土交通省)、エリアマネジメントの推進に関する調査(07年、国土交通省)等を実施し、居住者組織による居住環境の維持・向上方策に関して、継続的な取組みを進めている。

住生活基本計画｜06年の住生活基本法に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」が策定され「市場重視」「ストック重視」「地方分権」の方向が明示された。当社は「住生活基本計画(全国計画)」策定に関与し、千葉、埼玉、京都、長崎、鹿児島等の県計画策定作業に取組んできた。11年からは「住生活基本計画(全国計画)」の改訂作業に関わっている。また、これらの方向づけに基づく政策検討作業の一環としてリフォーム関連業務、総合的リノベーション、耐震改修・省エネ改修等の基礎調査、中古流通関連調査等の業務を実施している。

住宅の長寿命化検討｜わが国の住宅の寿命が先進国のなかでも際だって短いことはかねてより指摘されてきた。06年の住生活基本法の制定、住生活基本計画の策定を機に、新たな取組みが開始されることとなった。08年には「長期優良住宅先導的モデル事業」が創設された。当社は、国土交通省の設置した長期優良住宅検討委員会(07-08年)への参画等を通じて、長期優良住宅ガイドラインの策定等の検討に取組み、その後も様々な施策づくりに協力している。

分譲マンション改修等｜分譲マンションの建替えについては制度整備が進んだものの実現に至ったものはわずかである。このため、分譲マンションを長期使用するための修繕や改修も現実の課題となってきた。12年に国土交通省は「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」(ストック再生勉強会)でマンションの改修等の方向づけを示した。これに基づくマンションの計画修繕、省エネ改修、耐震改修、その市場効果、耐震診断・改修業務報酬基準の作成など種々の調査・分析に関わってきている。

建築基準法関連調査｜05年に発覚した耐震偽装事件に端を発する建築基準法関連やマンション関連の調査も受注している。建築士制度の改正にかかる基礎調査を初め、設計・建築業務の体制や仕組みに踏込んだ多くの基礎検討に関わっている。

高齢者対応施策｜高齢者関連事業については、09年、11年の「高齢者住まい法」の改正を機に大きく転換しつつある。当社は「高齢者安定確保計画」の受注や「サービス付き高齢者向け住宅事業」制度の検

ハートアイランドSHINDEN

手形山第一住宅

熊本駅前東A地区:くまもと森都心

討等に関わってきた。10年以降「高齢者居住安定化推進事業」や「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」（さつき）の補助金交付・審査事業者の事務業務を受注し、新たな業務領域となった。これらの安定的普及に向けてのフォローアップ調査等も行い、都市再生機構の「Aging in DANCHI」プロジェクトにも協力している。

東日本大震災・熊本地震復興支援｜11年3月11日東日本大震災が発災した。当社は、国土交通省のプロポーザルに応募し、岩手県野田村・普代村における市街地復興パターン概略検討および同詳細検討を実施した。続けて岩手県北部等における災害公営住宅の計画・供給手法に係る検討、官民連携による地域特性を踏まえた災害公営住宅等の整備に係る検討、応急仮設住宅に係る研究を行った。
「官民連携手法による災害公営住宅の整備」として災害公営住宅の買取り事業の進め方や地域型復興住宅の生産体制の検討、これに続く生産者グループ支援と災害公営住宅の指定管理等の管理体制の在り方等を検討しガイドラインを作成した。岩手県田野畑村では買取り公営住宅事業を支援し、岩手県では敷地提案型買取り公営住宅制度のとりまとめと実践支援を行った。東日本大震災や熊本地震、さらには頻発する豪雨災害等は、わが国が直面する国土形成及び都市と住宅地が抱える問題の深刻さを明らかにした。人口減少、少子・高齢化、地場産業の衰退、地域コミュニティの弱体化、基幹インフラの老朽化、防災対応力の不足、エネルギー・環境対策の脆弱性等に広く関わり、一方で、支える側の地域医療・福祉体制、公共交通基盤、公的財政の問題も大きい。

住生活基本法後の住宅政策の取り組み｜住生活基本法に基づいて住宅政策の市場化が進められたが、その後、シェアハウスや違法貸しルーム、貧困ビジネスなども話題となり、居住格差の広がりと共に新しいセーフティネット方策の検討も始まった。人口減少が現実のものとなり、空き家問題が住宅政策の最重要課題となり、国・地方公共団体の各種調査が進められ、これらの調査、検討に協力している。

ストック活用等への制度的対応｜老朽化したストックの活用に向けて、公共住宅の長期活用や建築規制の見直し、改修技術支援、改修マネジメント、分譲マンション建て替え支援など課題が山積し、そのコンサルとしても協力している。09年にスタートした長期優良住宅の制度設計や普及、これに関連して住宅履歴情報システムの活用や普及の各趣調査に協力している。

ニュータウン再生・団地再生、地方創生事業の展開｜少子高齢、人口減少時代に入り、NT、団地、地方の再生事業がまちづくりの最重要課題である。福祉政策が地域包括ケアシステムを志向する中、当社は、計画・建築・事業技術総力を上げて各領域が協働して取り組んでいる。NT、団地において福祉や生活機能の複合再編に取り組んでいる。特に公共住宅団地は、PPP・PFI事業による建て替え等における事業費の低減や余剰地活用、民間活用による創意工夫や活力の導入等の再生事業に事業企画から事業実施、設計監理との各段階に協力し事業支援を行っている。また、地方都市の再生に向けては、CCRCのガイドとなる「生涯活躍のまち」構想などの包括的・先導的研究や事業に取り組み、実践的事業展開にも協力している。

当社は「人間居住の向上」をテーマに培ってきた専門力、総合力を活かして、かかる難題に取組み、今後とも社会に貢献していく所存である。
16年に川崎直宏が社長に就任し、内田は会長となる。

上海鳳凰城

コンフォール草加松原

宮城県女川町災害公営住宅内覧会

組織概要

Organization

名称、所在地、所属団体等
Organization & Membership

名称

株式会社市浦ハウジング＆プランニング
ICHIURA HOUSING & PLANNING ASSOCIATES Co.,LTD

所在地

[本社]
〒113-0033 東京都文京区本郷1丁目28-34 本郷MKビル4階
TEL: 03-5800-0901 | FAX: 03-5800-0902
[東京支店]
〒113-0033 東京都文京区本郷1丁目28-34 本郷MKビル4階
TEL: 03-5800-0925 | FAX: 03-5800-0926
[大阪支店]
〒530-0047 大阪市北区西天満1丁目7-20 JIN・ORIXビル4階
TEL: 06-6361-8480 | FAX: 06-6361-8788
[名古屋支店]
〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル6階
TEL: 052-249-8037 | FAX: 052-249-8038
[福岡支店]
〒812-0017 福岡市博多区美野島1丁目2-8 NTビル2階
TEL: 092-472-1935 | FAX: 092-451-7408

創立:1952(昭和27)年

組織:株式会社・払込資本金:10,000,000円

取締役・監査役

内田勝巳[代表取締役会長]
川崎直宏[代表取締役社長・執行役員]
西郷裕之[専務取締役・執行役員]
田中純一[専務取締役・執行役員]
奥茂謙仁[常務取締役・執行役員]
小倉啓太[取締役・執行役員]
篠原みち子[監査役]

執行役員

荒井一弘
岡阪浩
村田浩之
渡壁克好
菊地建生
高屋宏
森岡憲祐

登録

一級建築士事務所
東京都知事登録　第000291号
大阪府知事登録　(ワ)第2476号
愛知県知事登録　(い一30)第13568号
福岡県知事登録　第1-11791号
建設コンサルタント
都市計画及び地方計画部門　建01第2446号

所属団体

一般社団法人日本建築学会
公益社団法人日本建築家協会
一般社団法人東京建築士会
公益社団法人大阪府建築士会
公益社団法人福岡県建築士会
公益社団法人日本都市計画学会
一般社団法人都市計画コンサルタント協会
公益社団法人全国市街地再開発協会
一般社団法人再開発コーディネーター協会
一般社団法人日本住宅協会
公益財団法人都市計画協会
一般財団法人日本建築防災協会
一般社団法人環境共生住宅推進会議
公益財団法人日本不動産学会
一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
NPO木の建築フォラム
集合住宅研究会
日中建築住宅産業協議会
一般社団法人団地再生支援協会
一般社団法人新都市ハウジング協会
一般社団法人長寿命建築システム普及推進協議会
一般社団法人木を活かす建築推進協議会
一般社団法人東京都建築士支店協会
東京商工会議所

有資格技術者数(2020年10月)

工学博士	4名
一級建築士	27名
技術士	19名
再開発プランナー	8名

Company name

ICHIURA HOUSING & PLANNING ASSOCIATES Co., LTD.

Offices

Head Office

Hongo MK Building 4F, 28-34 Hongo 1-chome, Bunkyo-ku,
Tokyo 113-0033, Japan
Tel: +81-3-5800-0901 | Fax: +81-3-5800-0902

Tokyo Office

Hongo MK Building 4F, 28-34 Hongo 1-chome, Bunkyo-ku,
Tokyo 113-0033, Japan
Tel: +81-3-5800-0925 | Fax: +81-3-5800-0926

Osaka Office

JIN-ORIX Building 4F, 7-20 Nishitenma 1-chome, Kita-ku,
Osaka City 530-0047, Japan
Tel: +81-6-6361-8480 | Fax: +81-6-6361-8788

Nagoya Office

Showa Building 6F, 4-3-26 Sakae Naka-ku, Nagoya City, Aichi
460-0008, Japan
Tel: +86-52-249-8037 | Fax: +81-52-249-8038

Fukuoka Office

NT Building 2F, 2-8, Minoshima 1-chome, Hakata-ku,
Fukuoka City 812-0017, Japan
Tel: +81-92-472-1935 | Fax: +81-92-451-7408

Establishment: 1952

Incorporation: Stock company, paid-in capital: 10 million yen

Directors

Katsumi Uchida [Representative Director Chairman]
Naohiro Kawasaki [Representative Director President, Operating Officer]
Hiroyuki Saigo [Senior Managing Director, Operating Officer]
Jyunichi Tanaka [Senior Managing Director, Operating Officer]
Kenji Okumo [Managing Director, Operating Officer]
Keita Ogura [Director, Operating Officer]
Michiko Shinohara [Auditor]

Operating Officers

Kazuhiro Arai
Hiroshi Okasaka
Hiroyuki Murata
Katsuyoshi Watakabe
Takeomi Kikuchi
Hiroshi Takaya
Kensuke Morioka

License

First-class registered architect office
Registered by Tokyo Metropolitan Governor, No. 000291
Registered by Osaka Prefectural Governor, No. (ワ)2476
Registered by Aichi Prefectural Governor, (い-30)No. 13568
Registered by Fukuoka Prefectural Governor, No. 1-11791
Construction Consultant
Registered for urban planning and local planning, No. ken01-2446

Membership

Architectural Institute of Japan
The Japan Institute of Architects
Tokyo Society of Architects & Building Engineers
Osaka Association of Architects & Building Engineers
Fukuoka Association of Architects & Building Engineers
The City Planning Institute of Japan
Planning Consultants Association of Japan
Urban Renewal Association of Japan
Urban Renewal Coordinator Association of Japan
Japan Housing Association
City Planning Association of Japan
The Japan Building Disaster Prevention Association
Environmentally Symbiotic Housing Promotion Council
Japan Association for Real Estate Sciences
The Remodeling Promotion Committee for Condominium
Forum for Wood Architecture
Complex Housing Research Association
Japan - China Association for Building and Housing Industry
Association for Supporting Housing Complex Regeneration
Association of New Urban Housing Technology
Association for Sustainable Building Systems
Association for Timber Utilization in Buildings
Tokyo Association of Architectural Firms
The Tokyo Chamber of Commerce and Industry

Qualified employees (OCT. 2020)

Doctor of engineering	4
First-class architect	27
Professional engineer	19
Redevelopment planner	8

組織の構成とその特徴
Corporate Organization Structure and its Features

当社の業務実施体制は、以下の3つの部門によって構成される。

計画部門｜Research & Planning
- 豊かな社会・生活の実現につながる総合的な空間計画としての都市計画・都市設計
- 地域の個性やコミュニティを重視したまちづくりの支援
- 高齢化、住宅ストック、郊外住宅地、住宅地管理等の住宅・居住問題に関する調査・研究
- 国及び自治体の住宅政策・住宅計画の立案

住宅事業技術部門｜Project Promotion & Technology Research & Development
- 住宅の建築・改修等の事業推進の支援、技術（耐震性能、環境・省エネ、長寿命化、木造住宅等）研究開発及び計画策定
- 住宅供給に係る官・民の事業主体の支援
- PPP/PFI事業等に関連する業務
- 住宅生産・ストック活用等の技術に関する調査研究
- 建築・住宅に関する法制度・仕組みや体制の検討

建築部門｜Architectural Design
- 都市再生、団地再生、ニュータウン再生、持続可能な社会、少子・高齢化等に配慮した共同住宅及び住宅団地その他の計画・設計・工事監理
- 住宅建築ストックの有効活用に向けたリノベーション、コンバージョン等の計画・設計及び技術開発支援
- 海外における共同住宅及び住宅団地その他の計画・設計（内装設計を含む）

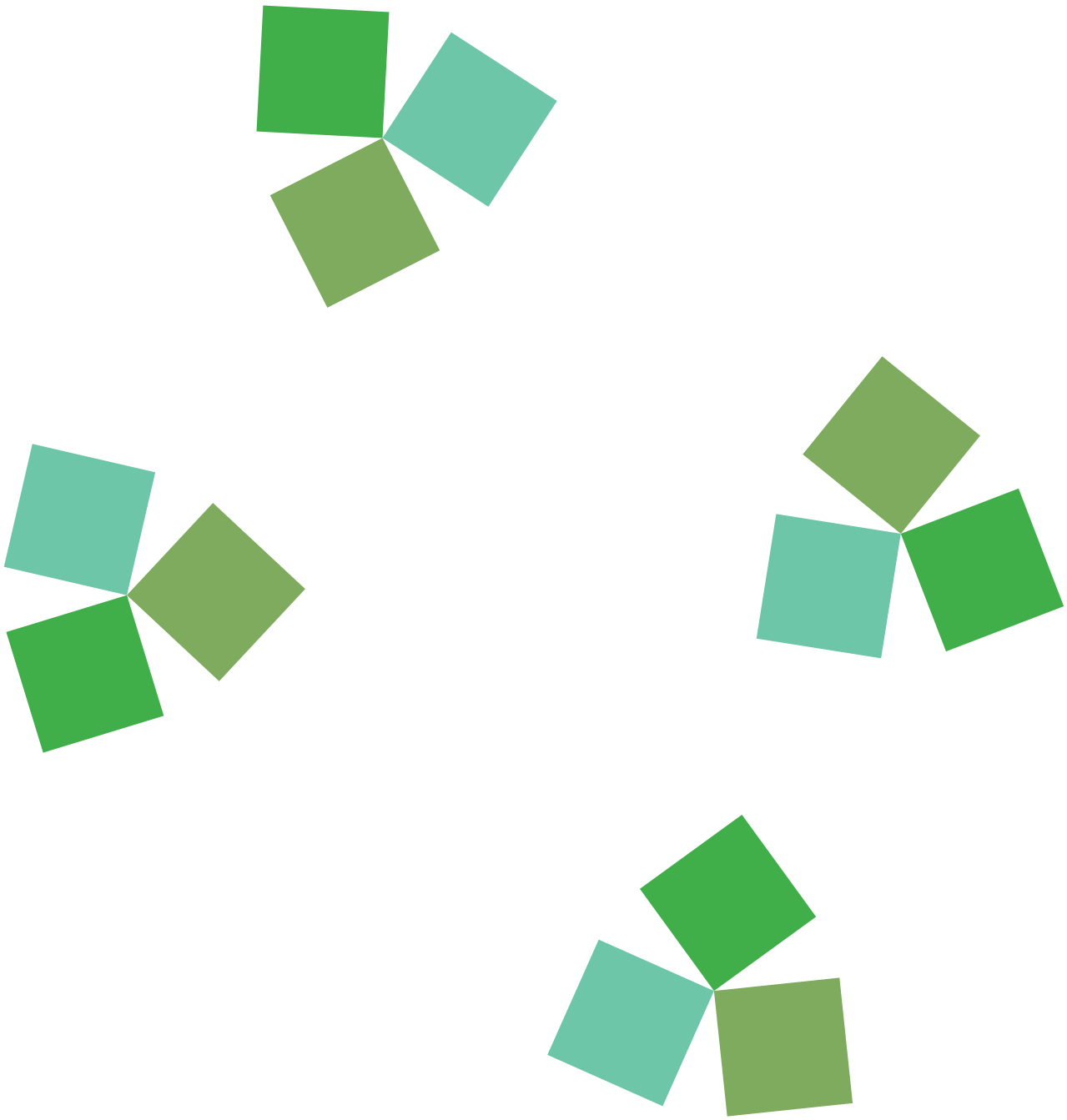
組織運営を担うため、本社には経営企画部と企画・業務情報管理室を置く。前者は組織運営の中核となる方針、企画、監視、確認、評価を担当する。後者は、業務遂行上の種々の連携・協力や情報共有等の業務支援、業務品質管理（ISO9001）等を担当する。

業務運営を担う前記3部門には担当責任者を置く。東京、大阪、名古屋、福岡の4支店間の情報・技術交流を深め、業務の質の向上を図っている。あわせて、業務内容に応じて全社横断的なプロジェクトチームを速やかに編成して対応できるようにしている。
このような体制により、研究開発と計画設計に一体的に取り組み、都市スケールの計画から地区設計さらに建築設計に至る一連の過程に一貫して取り組むことを可能としている。この点に当社の組織としての特長がある。
さらに当社には、住宅・都市開発プロジェクトに係わるソフト・ハードの幅広い専門分野の計画組織との長期にわたる連携実績がある。業務展開にあたっては、常にプロジェクトの性格やクライアントの要請に応じつつ必要に応じて、これら専門組織と協力して業務を推進している。

組織構成表（2020年10月）

株式会社市浦ハウジング&プランニング
ICHIURA HOUSING & PLANNING Associates Co.,Ltd.

経歴書

発行 2020年10月
企画・編集 市浦ハウジング＆プランニング
佐藤由巳子プランニングオフィス
印刷 啓文社
デザイン 青木 正 (Thomas Alex)

www.ichiura.co.jp