

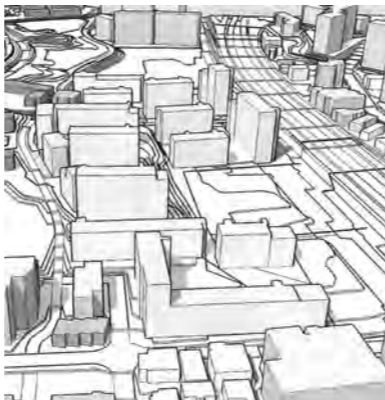
## 企画・計画室から

この1年間、企画・計画室では、大阪府営及び堺市営住宅の建替方針の検討業務、オールドニュータウンの団地再生及びセンター地区再生構想等といった住宅・団地・センター地区のリノベーションの業務と、彩都内に立地する企業の新しい施設基本構想等といったまちを創り出す業務に関わってきました。これまでの歴史の上に構築するものと、新たな歴史を作っていくもの。それぞれスタートの条件は異なりますが、未来への良質なストックを形成する点では双方とも重要です。地球環境問題への対応がますます、緊急かつ重要な課題として認識される中で、建築物に限らずまちづくりの面でも、良質なストックの創造をめざして、提案をしていきます。

企画・計画室室長 柴田明宏

### Project report 5:大阪府営豊中新千里南住宅建替方針策定調査

老朽化が進む大阪府営住宅については、将来に向けた良質なストック形成の視点から、順次、建替事業が進められています。本団地は、千里ニュータウン内の中心部、新御堂筋沿いにあり、総戸数約1,000戸の大規模な団地です。土地の高度利用により余剰地を創出し、その売却益を建替事業費に活用する、民間活力活用型の事業が目指されています。建替方針については、初期の仮移転戸数を最小限に留める工区区分や戸数配分を目指すとともに、かつて日本のニュータウン開発の魁であった千里ニュータウン内での建替えという点を重視し、半世紀にわたり培われ、継承されてきた緑や景観を大きく損なわず、周囲とも融和しやすい土地利用計画、住棟配置及び高さ計画、歩行者動線計画等を提案しました。今後、この方針案を基に、民間活力活用可能性調査や住民説明、具体的な建替事業計画の検討へと進められていきます。



(建替後のイメージCGパース)

発注者：大阪府／担当：柴田明宏

### Project report 6:明舞センター地区の再生機能等提案業務

兵庫県の神戸市と明石市にまたがる明舞団地は開発から概ね半世紀を経て、再生に向けて、住民と兵庫県の協働体制による取り組みが進められています。平成18年夏に行なわれた「明石舞子団地再生コンペ」で最優秀賞（大阪ガス様との共同提案）をいただいた当社が、センター地区の再生に向けた導入機能の抽出と建築計画イメージの作成を行ないました。導入機能については、高齢社会でのニーズに対応する事業者の動向や施設や、千里ニュータウン等のオールドニュータウンでの再生事例、現在のセンター地区内事業者等の将来意向等も考慮しつつ、明舞団地センター地区で導入すべき機能・施設内容を提案しました。また、建築計画イメージについては、循環型社会構築も考慮し、全面的な建替整備案とともに、既存建物の再活用による再整備案も提案しました。今後、これらの内容を基に、センター地区内事業者等との意見交換等を実施し、また、官民共同の再整備事業をめざし、様々な民間事業者の意向、経済状況等も勘案しつつ、再整備計画の立案、事業実施に向けた準備や手続きが進められる予定です。

発注者：兵庫県住宅供給公社／担当：柴田明宏

## 編集後記

リーマンショック、政治主体の交代、大不況、デフレの発生など、日本は大きな変化の波に翻弄されています。様々な経済活性化政策も順次展開されつつありますが、まだまだ、その効果は顕在化していません。このような時こそ、良質なストックとして、将来に渡って「生き続けられるまちづくり、すまいづくり」を意識して、プロジェクトを進めることが重要であると考えています。(柴田)

## 編集・発行

(株)PPI計画・設計研究所  
〒540-0021 大阪府中央区大手通2-2-2  
トーンアップビル7F  
TEL 06-6949-0901 FAX 06-6949-0902  
E-mail: ppi-osaka@pop07.odn.ne.jp  
URL: http://www.ppi-osaka.com  
(ホームページ上でもP-voiceが御覧になれます)

発行責任者：三好庸隆  
編集担当者：内田善久、柴田明宏

Winter Spring 2009-2010 VOL.12 PPI計画・設計研究所

# P-voice

## エリアマネジメントについて

最近とみに議論の俎上に上るキーワードのひとつに、“エリアマネジメント”という言葉があります。住宅地・都市づくりの専門事務所と自負している我々にとって、いつまでも美しく、生きられた住空間・都市空間であり続けるにはどういうハードとソフトの仕組みが必要か、といった課題は、大きなテーマと認識しており、私は30年位前から機会あるごとに、都市経営・運営管理の在り方について、計画・設計業務と並行して提言してきました。今はやりの言葉でいえば、先のエリアマネジメント、タウンマネジメントについて関心をもちつづけ、発言をしてきたということになります。

時代は、ここに至って人口減少社会・ストック重視型社会が避けて通れないことから、エリアマネジメントは喫緊の課題として認識され出してきました。

わき目も振らず、都市を造ることに邁進してきた高度成長期から時代は移り、今ある都市に手を入れ、育むことが求められる都市の成熟社会への移行に向けての課題として大きく浮上してきたわけです。

戦後のあらゆるシステム—たとえば行政機構からゼネコン、設計事務所などの産業体制まで—が、造ることに最適なシステムとして形成されてきています。都市のマネジメントの議論にむけては、ただ単に今までの運営・管理方式を向上させる、といった矮小化された視点ではなく、社会システム、産業システム、そしてワーク・ライフバランスの再構築までのパースペクティブを含んだ視点での議論・提言が必要とされていると考えています。

最近、プロポーザルで、彩都中部地区の都市環境の整備と運営に関する検討を行なう業務を受注しました。彩都はPPIにとって、ライフ・ワークとして位置づけていますので、いかなる課題であっても全力で取り組みたいと思っていました。新たな提案機会に身を引き締めています。この業務も本質的には、先のエリアマネジメントの視点を含んでいると考えています。



タウンマネジメントにより、緑豊かで美しい街並みが維持・継承されている「彩都ガーデンビレッジあさぎ」  
(事業主：阪急彩都開発、設計：PPI)

## ところで、大学人としては……、

ところで、大学専任教授という立場と、いわば二足のわらじを履きだして3年を経過しつつあり、今年は、4年目に入ります。もちろん、大学理事長から了解を得た中での動きです。三好ゼミ卒業生も、20人を越えつつあり、生活環境をしっかりと見通す力を持ちつつ、戦後主として男性社会が形成してきた生活環境システムに風穴を開けてくれれば、うれしいなと考えています。

並行して、大学人として、多様な業務を依頼されつつあり、時間の許す範囲で喜んでお引き受けしています。昨年では、市立藤井寺市市民病院施設に関するプロポーザル審査委員、都市住宅学会業績賞審査委員、兵庫県三田市景観審議会委員などをお引き受けしました。実務家としての経験、学究者としての見識を生かしつつ、閉塞する住環境・都市環境・生活環境に、提言を続けたいと考えています。

PPI計画・設計研究所 取締役会長  
武庫川女子大学生生活環境学部 教授・工学博士

みよし つねたか  
三好庸隆

## 設計室から

厳しい経済情勢のもと「政権交代」のフレーズに、長い閉塞感から抜け出す一時の光を感じたものの、それが現実化すると、水面下に潜んでいた課題ばかりが浮き彫りになってきました。

私たちも、昨年、体制を組み直し、所員一人一人のスキルUPが、事務所の活動領域を拡げ多様な社会ニーズに対応できることを目指してきました。長い間、まちづくり・すまいづくりを通して数多くのプロジェクトに関わり、それぞれに社会へのメッセージとなるテーマ性を掲げてきましたが、それが本当に価値を認められ生き続けているかを、もう一度検証する必要があります。

その課題と成果を踏まえて、少子高齢化・低炭素循環型社会に、10数名の設計集団で、未来へのビジョンの提言を発信してゆきたいと思えます。

PP I 計画・設計研究所 所長 内田善久

### Project report 1: グランフォーラム 苦楽園 二番町

17 区画 (建売 7 棟・売建 10 棟) 住宅系

3年の歳月をかけて、今春、西宮苦楽園に17邸のまちの風景が完結します。

「空の畔」をコンセプトに、恵まれた眺望と移ろいゆく空の表情を室内にまで取り込む2階リビングの大開口居住空間をモデル住宅として2年前に提案しました。その後、一戸一戸に住まい手の方々と多くの時間を費やして語り合ってきました。

人それぞれに、家族の歴史があり、好みが異なってきます。和調のしつらえからヨーロッパの古城まで、我が家に対する憧れがあります。

“緩勾配の片流れ屋根” “タイル・吹付け・サイディングの3つの外壁素材” “緑と御影石のアプローチ” と緩やかなデザインコードを守りながら、一人一人の思いを大切に、住まい造りの手助けをと心掛けてきました。その結果、そこには当初、私が描いていたイメージ以上の、17の家族で創り出した新しい景色が生まれました。

事業主：(株)コスモスイニシア / 担当：内田善久、高 恵純、綱井智子 (前社員)



### Project report 2: エルガーデン 西神中央 SEASONS HILLS

68 区画 住宅系

一昨年、神戸市土地分譲コンペに当選した「エルガーデン西神中央」が、宅地開発工事を終え、4戸のモデル住宅が建ち上がりました。現在、10戸程が設計・工事の段階に入っています。

基幹産業である『関西電力グループ』が事業者であることから、“安心・安全・快適”をコンセプトに68戸で創る街の風景(幹線沿斜面地景観・街路沿景観・コミュニティ景観)をテーマとしています。

それは、光と影の織りなす切妻屋根の深い軒の出であり、素材の異なる外壁の2ブロック雁行構成であり、コモングリーンとシンボルツリーによる緑のネットワークと光の演出であり、次世代省エネルギーの住宅品質の確保など、装飾性に依らない住まいの基本原則を守っていくことにあります。

“売立方式の分譲住宅”は、ややもすると顧客迎合型になりがちですが、街の景観コードを大切に、長い時間をかけて育むまちの品格が、住宅資産の価値に繋がるものと考えています。

事業主：(株)関電不動産 / 担当：内田善久、藤井英美、中野和夫、広清達郎、高 恵純、伊藤仁美 (前社員)

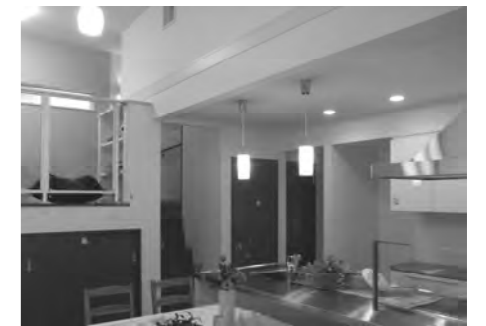


### Project report 3: プランズガーデン 王寺 スカイヒルズ

8 棟 住宅系

奈良王寺の大和川丘陵地に約590区画の大規模開発での建売分譲住宅プロジェクトです。売り手サイドの規格的な4LDK住宅に対して、多様な顧客ニーズに呼応する「ファミリーコーナーと階段書架」「スキップフロア型キッズコーナー」「への字型ブーメランキッチン」「玄関際ファミリークロック」「スカイテラス」などの住まいの空間を提案しました。

事業主：東急不動産(株) / 担当：内田善久、高 恵純、目加田裕子、綱井智子 (前社員)



### Project report 4: (仮称) ハーベスあやめ池店 + あやめ池交番新築工事

店舗系 + 施設系

近鉄あやめ池遊園地跡地において進められています土地区画整理事業地内で、PP Iでは駅北側に新しく整備される駅前ロータリーに面して、ハーベスあやめ池店とあやめ池交番の2棟の設計・監理を行っています。

ハーベスあやめ池店は鉄骨造2階建て、延べ面積約1,986㎡で来年4月オープンに向けて急ピッチで工事を行っています。

(ハーベスあやめ池店)



(あやめ池交番)

あやめ池交番は鉄骨造2階建て、延べ面積約119㎡の小ぶりな建物で、奈良県警本部と協議しながら、設計・監理を行いました。

昨年12月10日に無事、引渡しを終えて一足先に稼働しています。

風致地区や地区計画などで様々な規制が多い地域ですが、どちらも新しい街の玄関口にふさわしい建物となるようデザインしました。

また、駅前広場の植栽提案なども行って、駅前広場の景観形成に大きく貢献しています。

ハーベスあやめ池店の事業主：(株)近商ストア      あやめ池交番の事業主：奈良県  
/ 担当：田中由之、広清達郎

### 現在、計画中の主なプロジェクト

#### 泉レディースクリニック内装工事

神戸電鉄名谷駅の近くで、新しくできる商業ビル内に開業するレディースクリニックの設計・監理を行なっています。設計は、ほぼまとまり、今年1月から内装工事に入り、2月中旬には工事が完了する予定です。以前に、PP Iで設計を行なったレディースクリニックは産婦人科でした。今回は婦人科クリニックですので、幅広い年齢層の女性に親しまれ、また、心地よさを感じてもらえるような内装を心がけて設計しました。今後も、PP Iでは、このような医療系施設や、福祉系施設の設計に力を入れて行きたいと考えています。

事業主：医療法人社団恵友会 / 担当：田中由之

#### (仮称) 八尾商工会議所

平成21年夏に八尾商工会議所主催の設計コンペが行なわれ、PP I + 昭和設計の共同企業体が選定されました。『「八尾のものづくり精神」の継承』『ヒト・情報の創造的ネットワークの拠点化』『八尾産業のさらなる振興・発展と賑わいの創出』をコンセプトとし、一般市民にも開かれた産業振興ワンストップ拠点を提案しました。現在、実施設計が完了し、建設段階に移りつつあります。



(コンペのイメージパース)

事業主：八尾商工会議所 / 担当：内田善久、目加田裕子