

# 郊外部における公民連携の取組及び 地域コミュニティの活性化等による まちづくりの取組について

～郊外住宅団地のリノベーション～  
誇りある生活環境の再生

**令和6年12月3日**

**横浜市会  
郊外部再生・活性化特別委員会**

**blue studio**

**株式会社ブルースタジオ 一級建築士事務所  
建築家・クリエイティブディレクター 大島 芳彦**

# 大島 芳彦

株式会社ブルースタジオ 専務取締役・クリエイティブディレクター

大島ビルディング株式会社 代表取締役

株式会社リノベリング パートナー

一般社団法人 リノベーション協議会 副会長 理事

一般社団法人 日本まちやど協会 理事

武蔵野美術大学造形学部 建築学科 客員教授

大阪工業大学工学部 建築学科 客員教授

国土交通大学校 住宅総合政策/都市行政 講師

国土交通省 観光庁

歴史的資源を活用した観光まちづくり専門家会議 専門委員

**WE**  
**are**  
**blue studio**

The **25th**  
*anniversary*

  
Narrative creations ; by design

まちのつかいこなし方をデザインする会社



# 地域社会におけるポジション を失った建築・空間・場





空間資源を活用した  
地域課題の解決



# まちをつかいこなすための **3** つのデザイン

マーケティング・リサーチ  
ブランディング

ソフトウェアデザイン

マーケティング ブランディング  
企画・コンセプト立案  
マーチャンダイジング  
広告販売戦略立案

事

blue studio

ハードウェアデザイン

アセットマネジメント  
技術コンサルティング  
建築設計・監理

物

時間

システムデザイン

不動産コンサルティング  
リーシングマネジメント  
不動産仲介業務

建築設計・監理  
エンジニアリング

不動産仲介・管理  
コンサルティング

会社名称	株式会社ブルースタジオ 一級建築士事務所
本社所在地	東京都中央区築地4-5-9 築地安田第2ビル4 階
福岡オフィス	福岡県福岡市中央区清川2丁目4-29 新高砂マンション1F 清川ロータリープレイス
社員数	45名 一級建築士 8名 二級建築士 4名 宅地建物取引士 4名
登録免許	一級建築士事務所 東京都知事登録 第48462号 宅地建物取引業事務所 東京都知事免許 (3) 第90248号
加盟団体	一般社団法人リノベーション協議会 一般社団法人日本まちやど協会 公益社団法人 全日本不動産協会 一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

# クライアント

**【鉄道・交通】** 小田急電鉄、小田急バス、神奈川中央交通、JR東日本、JR九州ビルマネジメント、株式会社東急、南海電気鉄道等

**【エネルギー】** JXTG エネルギー、関電不動産開発、東電不動産、中部電力等

**【開発・不動産】** 双日新都市開発、中央日本土地建物、トータテ都市開発、福岡地所、総合地所湘南ユーマーまちづくりコンソーシアム、大英産業等

**【メーカー】** 良品計画、住友林業、大建工業、パナソニック等

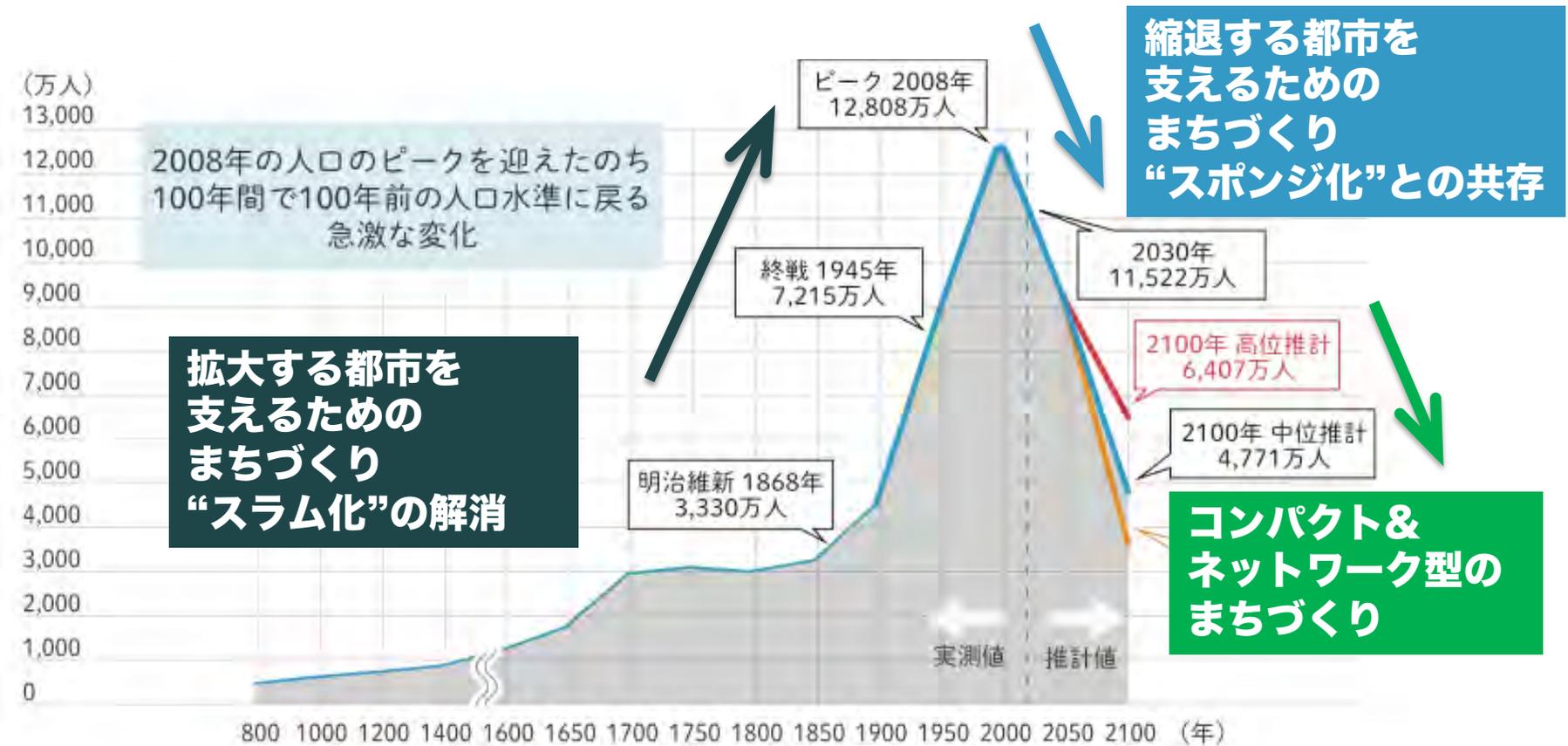
**【教育・保育】** 根津育成会武蔵学園、ナチュラルスマイルジャパン、クオリス等

**【行政機関】** 国土交通省、関東財務局、九州地方整備局、九州経済産業局、福島県、大阪府、兵庫県、佐賀県、白河市、双葉町、流山市、伊勢崎市、草加市、金沢市、生野区、大東市、堺市、神戸市、和歌山市、松江市、呉市、南関町、鹿島市等

**【公的団体】** UR 都市機構、国土交通大学校、横浜市立大学、東京大学、一般社団法人公民連携機構、大東公民連携まちづくり事業株式会社、大阪市立住まい情報センター、水戸市芸術振興財団等

**【その他】** シルクホースクラブ、松竹、リクルートホールディングス、佐藤商会、たなべ物産、宗教法人須賀神社、栄太樓總本舗等  
※ 他に個人不動産オーナー（地主等）多数

# 日本国民が有史以来経験した事のない 人口減少の時代 根本的な変化を必要とする「まちづくり」



**過去に上手くいっていた  
まちづくり  
の手法・常識  
が通用しなくなっている**

# 新しい常識を 発明する時代

Development  
つくる時代



つかいこなす時代  
マネジメント・編集の時代

Management

**まちづくり**



**まちをつかいこなす**



**「地域経営」**

不動産価値の本質とは

敷地に価値なし

地域に価値あり

**What is “Renovation”**

**「リノベーション」**

**とは**

**保守・営繕・修繕**

**Re Form**



**経営改革・マネジメント**

**Re Innovation**

# 鬱積する 都市・地域課題

自治体の財政危機（税込・地方交付税減少×支出増）

産業（特に地場産業）の疲弊

質の高い雇用（務めたい職場）の喪失

人口（特に生産年齢人口）の減少

医療・介護費、生活保護費の増大

公共施設の維持管理更新費の増大（第4の義務的経費）

中心市街地の業務・商業の衰退

遊休ストックの増大（空き家、空きビル、空き店舗、空き地など）

農業用地の遊休化、管理できない山林の増大

災害の危険性の増大、安心・安全の危機

コミュニティの崩壊

公・民ともに自立心の欠如（交付金・補助金依存体質）

社会変化への対応力（マネジメント）の欠落

# 鬱積する 都市・地域課題

自治体の財政危機（**税収・地方交付税減少×支出増**）

産業（特に地場産業）の疲弊

質の高い雇用（務めたい職場）の喪失

人口（特に生産年齢人口）の減少

医療・介護費、生活保護費の増大

公共施設の維持管理更新費の増大（第4の義務的経費）

中心市街地の業務・商業の衰退

遊休ストックの増大（空き家、空きビル、空き店舗、空き公共施設）

農業用地の遊休化、管理できない山林の増大

災害の危険性の増大、安心・安全の危機

コミュニティの崩壊

公・民ともに自立心の欠如（交付金・補助金依存体質）

社会変化への対応力（マネジメント）の欠落

**目前の地域課題は  
新しい  
不動産価値の卵**

**空間資源=点**

**を活用し**

**エリア=面**

**の課題を解決する**

# リノベーションまちづくりとは

**空間的資源**のみならず  
潜在的にまちに存在する  
**人的資源・文化的資源**  
**環境的資源・歴史的資源**  
を**発掘し再編集**し

新たな地域価値を生じさせる  
**都市経営戦略**の一手法

**「公」主導  
消費者のための  
つくることによる  
大きなまちづくり**



**「民」主導の官民連携  
当事者たちによる  
つかいこなすことによる  
小さなまちづくり**

The logo consists of three horizontal blue bars of varying lengths, stacked vertically. A vertical blue line descends from the left side of the middle bar, forming a stylized 'R' shape.

**RENOVATION  
SCHOOL**  
リノベーションスクール



**市内の空き家・空き店舗・空き地を対象**

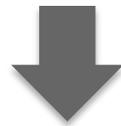
**事前講演・オンラインEラーニング**

**2泊3日のワークショップ・講義**

**地域に変化を育む 「事業計画」 を作成**



**不動産オーナーに提案**



**事業化**



# リノベーションスクール開催都市

# 105都市

105都市・地域

(海外13都市・地域を含む)

# スクール卒業生

6,550人

(スクールなどの卒業生のべ人数)

# 6,550名



2024年3月現在

25

御宿とカフェ

ミーナヒー平

豊島区

椎名町

# 「消滅可能性都市」

2014年、日本創成会議が発表した、  
2040年に向けて20-39歳の女性の数が半分以上減少し  
消滅する可能性のある都市を指定













# 椎名町の商店街には無縁の マンション子育て世代









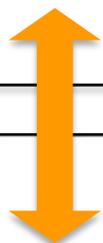


妙法湯

サウナ付  
SAUNA

Japanese public bath house

宿



ミシンカフェ  
Sewing cafe

**【2階】**  
椎名町の魅力・特性を生かした  
宿泊施設

**【1階】**  
高齢者、子供と親、旅人が集う  
ミシンコミュニケーションカフェ















とんかつ 一平支店

電話 957-7018























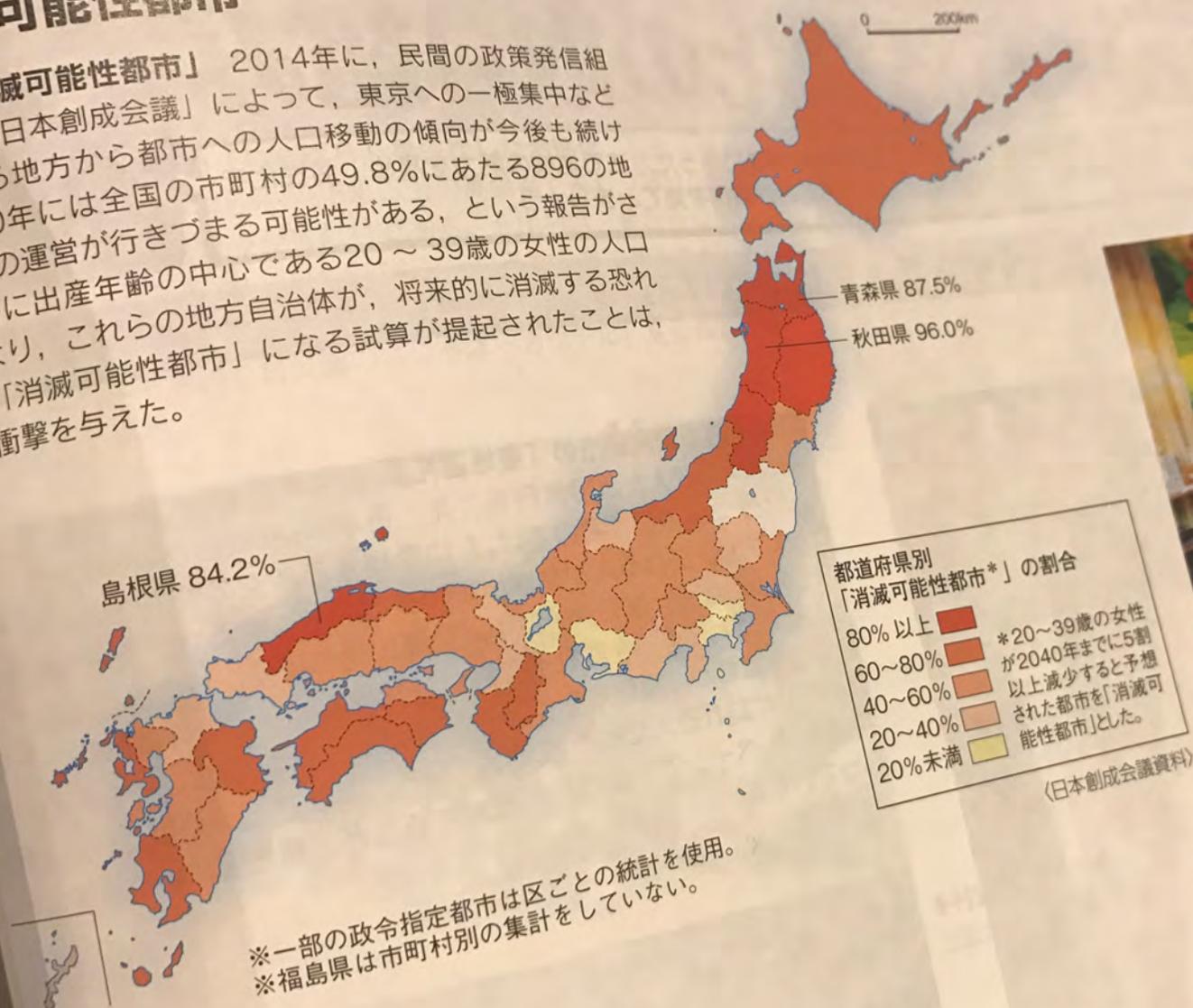






### 3 消滅可能性都市

**解説** 「消滅可能性都市」 2014年に、民間の政策発信組織である「日本創成会議」によって、東京への一極集中などにみられる地方から都市への人口移動の傾向が今後も続けば、2040年には全国の市町村の49.8%にあたる896の地方自治体の運営が行きづまる可能性がある、という報告がされた。特に出産年齢の中心である20～39歳の女性の人口流出により、これらの地方自治体が、将来的に消滅する恐れのある「消滅可能性都市」になる試算が提起されたことは、大きな衝撃を与えた。



↑古い建物を改修したカフェの外観(上)と店内のようす(下) 東京都豊島区は、23区唯一の「消滅可能性都市」とされた。これを受けて、まちなかに存在する空き家、公園・道路、公共施設などを活用し、「住んで子育てし、働きながら暮らし続けられるまち」を実現するための取り組みを行っている。

### 4 地方交付税の支給

地方交付税 少子高齢化や大都市ごとの財政に格差がある自治体の財政を補うための財政

















料理レシピ本大賞  
in Japan  
～食は本能の言葉 / 文字は心の叫び～  
2021

第8回【お菓子部門】  
**準大賞**

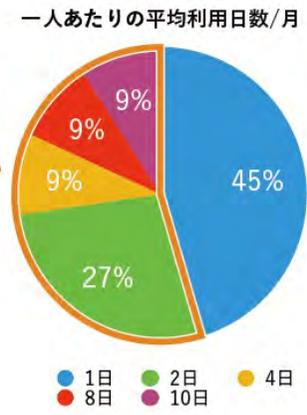


旅するパティシエが現地の人々から習得した、世界36カ国のレシピ100点を収録!



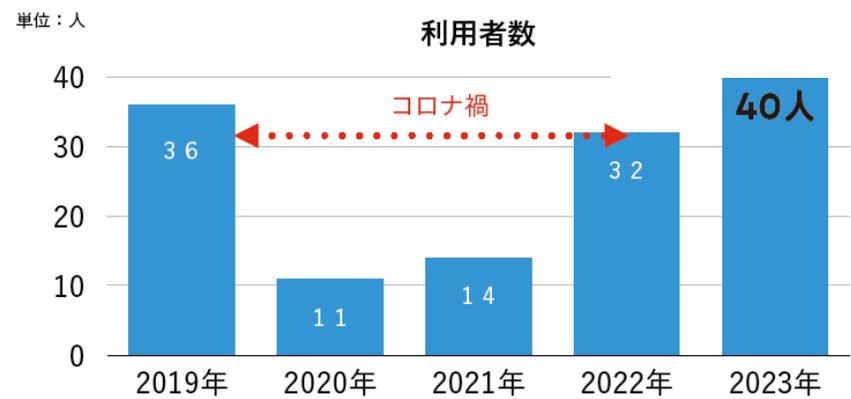
# シェア菓子工房としての稼働率 (R5・1月現在)

月2日以上利用  
約**55%**



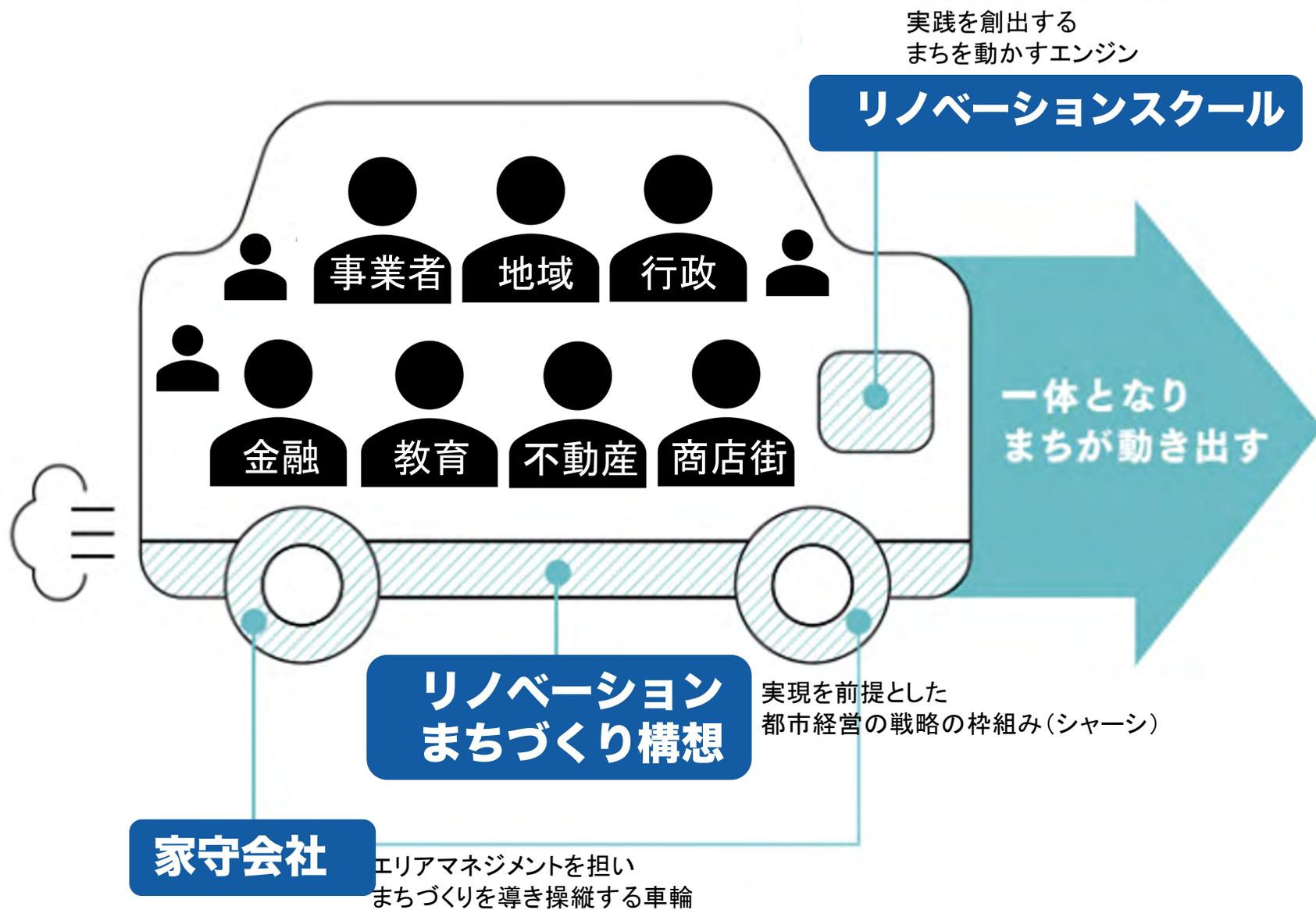
24年1月の稼働率  
**92%**

※キッチン利用含む・年末年始休みを除く



年間稼働率  
約**80%**

# ■リノベーションまちづくりの仕組み



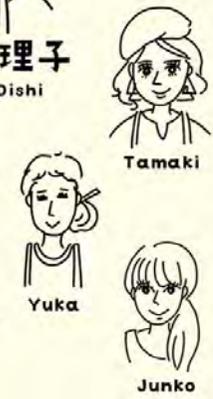
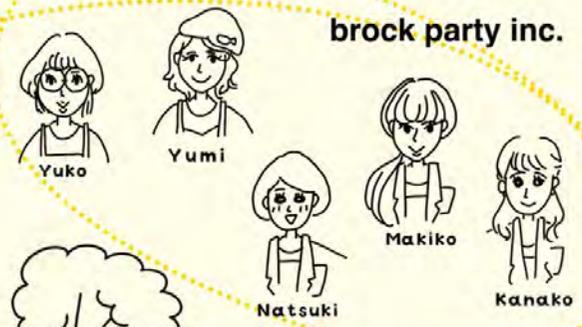


# 家守会社：株式会社シーナタウン

シーナタウンが

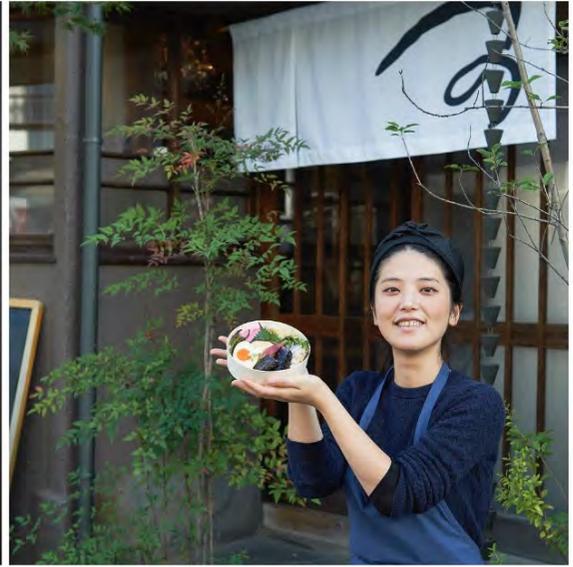


がっなぎします!



世界の、おやつ。

シーナヒーロー



るぽろり  
ごはんとおまつり



**CYCAD MUSIC LOUNGE**  
2/10(SAT)  
LIVE 17:00 - , 20:00 -  
DONATION STYLE

LIVE  
KAMEJU & SOUND

VOCAL GUITAR :  
KAMEJU

CONTREBASSE :  
SATORU ISOBE

KEYBOARD AND SOUND :  
HIROYA ABE

DJ  
GUEST: SUNSHINE LOVER  
TAISHI  
KASE

LUNCH BEER

FOOD  
CHOCHING TOKYO



**OPENED**  
足立  
EXHIB



NishiikeMart



# いま「里」へと変貌をとげる「ベッドタウン」

2020年

9/15 火

19:00-20:30 ZOOMにて無料開催

主催 神戸市都市局都市計画課

講師



大島芳彦

(株) ブルースタジオ専務取締役  
(一社) リノベーション協議会理事副会長  
建築家 / クリエイティブディレクター

パネリスト



松本修治

神戸電鉄(株) 経営企画部長



山田大輔

神戸市都市局都市計画課長





事前講演会 Renovation School @ 明舞団地

テーマ リノベーションの発想による地域価値の再生

2019 **11.13** / 水  
18:30~ | 受付開始 18:00~

会場 | 松が丘ビル3階 大会議室  
(明石市松が丘2丁目3-7)  
定員 | 100名 (事前申込み制・先着順)  
参加費 | 無料  
講師 | 大島芳彦氏 (株) フォースタジオ



主催 | 森屋建設 企画 | 株式会社リノベリング



第2回 事前講演会 Renovation School @ 明舞団地

テーマ 好きなことしてまちづくり

2020 **2.2** / SUN  
15:00~ | 受付開始 14:30

会場 | 松が丘ビル3階 大会議室  
(明石市松が丘2丁目3-7)  
定員 | 100名 (事前申込み制・先着順)  
参加費 | 無料  
講師 | 田中元子  
(株) グランドレイアウト(株)代表取締役



主催 | 森屋建設 企画 | 株式会社リノベリング



第3回 事前講演会 Renovation School @ 明舞団地

テーマ 公共空間の使い方が変われば、ひょっとしたらまちが変わるかもしれない。と想っている今日この頃のお話

2020 **9.9** / WED  
19:00~ | 受付開始 18:30

会場 | 松が丘ビル3階 大会議室  
(明石市松が丘2丁目3-7)  
定員 | 100名程度 (事前申込み制・先着順)  
参加費 | 無料  
講師 | 西村 泰  
(株) ワークワジヨンズ代表取締役



主催 | 森屋建設 企画 | 株式会社リノベリング



第4回 事前講演会 Renovation School @ 明舞団地

テーマ 郊外ではじめる、小さなリノベを始めた暮らし

2021 **8.25** / WED  
19:00~ | 受付開始 18:30

会場 | 明舞団地3丁目2番1-1  
(明石市松が丘2丁目2-6)  
定員 | 60名程度 (事前申込み制・先着順)  
参加費 | 無料  
講師 | 山田 啓吾  
(株) マイクシー  
代表取締役



主催 | 森屋建設 企画 | 株式会社リノベリング



団地だからできること、  
明舞だからできること。

**Renovation School @ 明舞団地**

2020 **3.20** FRI - **22** SUN

団地を舞台にしたリノベーションスクール 初開催！  
あのリノベーションスクールが、団地を舞台に初開催。  
神戸・明石に広がる大規模ニュータウン、明舞団地で開催します。  
まちびらきから55年、課題もあるけどいろんな魅力が詰まったこの団地をリノベーションの方で変えていく。  
そんな心意気をもった挑戦者をお待ちしています。

主催：兵衛康 協力：兵庫県住宅供給公社・神戸市 企画：株式会社リノベリング

団地だからできること、  
明舞だからできること。

**Renovation School @ 明舞団地**

2021 **11.12** FRI - **14** SUN

団地を舞台にしたリノベーションスクール 第3回開催！  
神戸・明石に広がる大規模ニュータウン、『明舞団地』でリノベーションスクールを開催します。まちびらきから57年、課題もあるけどいろんな魅力が詰まったこの団地をリノベーションの方で変えていく。そんな心意気をもった挑戦者をお待ちしています。

受講生募集中！  
11月22日まで！定員に達し次第締め切り

主催：兵衛康 協力：兵庫県住宅供給公社 企画：株式会社リノベリング

**RENOVATION SCHOOL  
MEIMAI DANCHI Vol.3**

第3回リノベーションスクール@明舞団地

受講生募集中

**meimai**

公報プレゼン  
見学申込  
同時受付中！

申込ページ  
QRコード

10/10  
月  
まで  
申込受付中

考えよう！明舞団地で働く暮らし、楽しい未来について。  
リノベーションスクールとは？  
空き店舗などの遊休不動産を新しい方法で活用・再生し、地域課題を解決していく担い手を育成するための実践的な講座。専門家の指導を受けながら、遊休不動産の利活用案を不動産オーナーに提案、事業化を目指します！

**2022.11.4 | 金 | ~ 11.6 | 日 |**

●受講料：一般10,000円(神戸市・明石市在住8,000円 / 学生5,000円) ●定員：24名  
●会場：松が丘ビル3階大会議室

●主催：兵衛康 ●協力：兵庫県住宅供給公社 ●企画：株式会社リノベリング

https://re-re-re-16.renovation.jp/school/meimai03

リノベーションスクール 申込期間延長 検索







雨にも負けず...

2024.3.24

# 初めての芝生張り体験

参加者 : 団地住人、大学生、私たち  
そしてプロの造園屋さんたち



消費者を**当事者**へ  
烏合の衆を尊厳ある個の集合へ

ないものねだり  
の  
消費者・生活者を



あるものみつけ  
の  
当事者へ

Sympathy

# 共感の環が

当事者のコミュニティを育み

持続可能な

不動産価値・地域価値を創る

# 共感

Sympathy

bluestudio's Point of view

# 倫理的不動產

## Ethical realestate

衣 · 食 · 住

**共感**を育む  
オンリーワンの  
暮らしのビジョンを  
デザインする

あなたでなければ

ここでなければ

いままでなければ

**あなたでなくても**

**ここでなくても**

**いままでなくても**

**人の価値**

**場所の価値**

**時間の価値**

**キャスト**

**シーン**

**シナリオ**

物語

Narrative

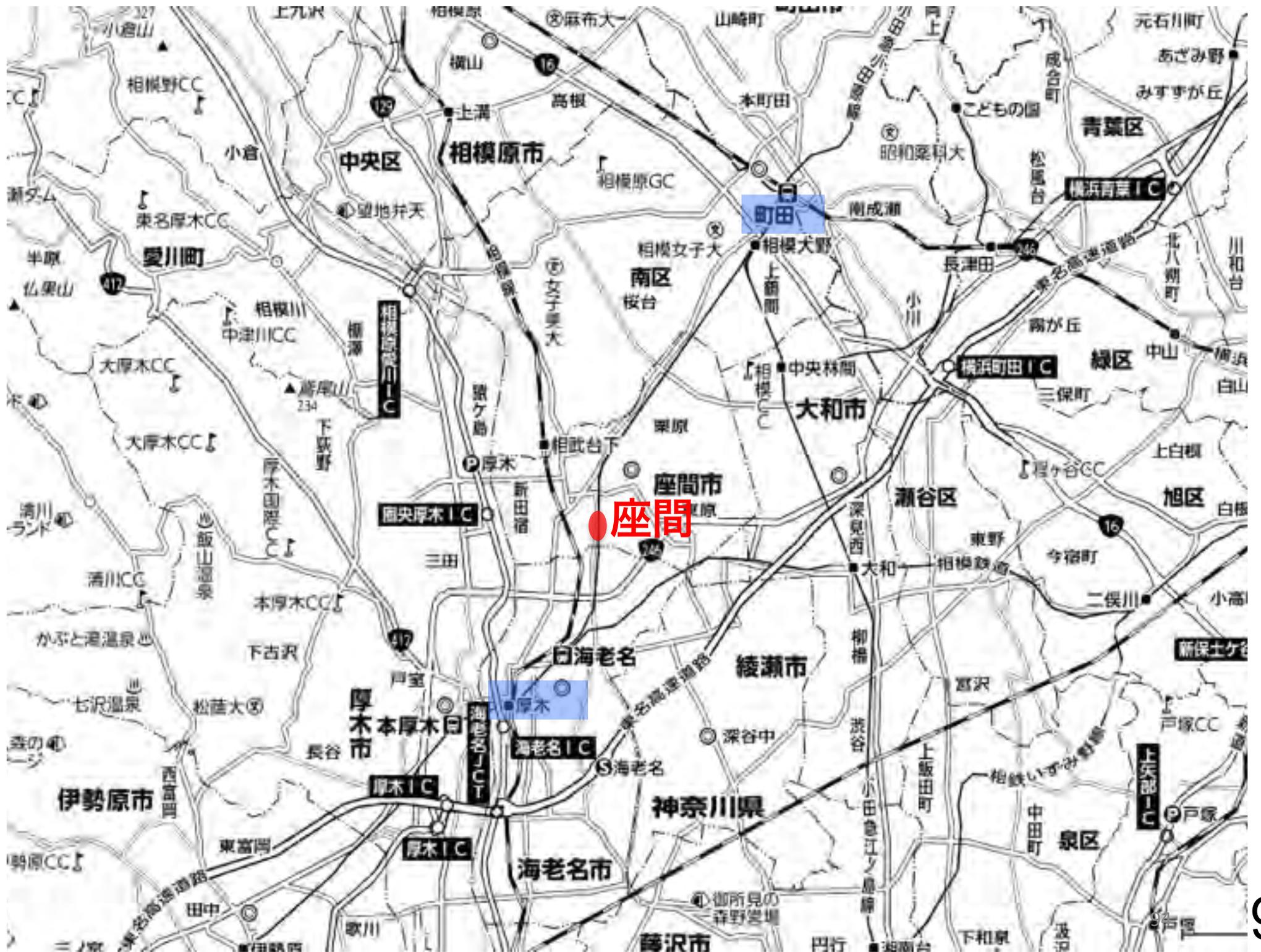
# \*ホシノタニ団地

H O S H I N O T A N I D A N C H I



**blue studio**

2016年度グッドデザイン賞ファイナリスト 金賞(経済産業大臣賞)  
リノベーションオブザイヤー2015 総合グランプリ







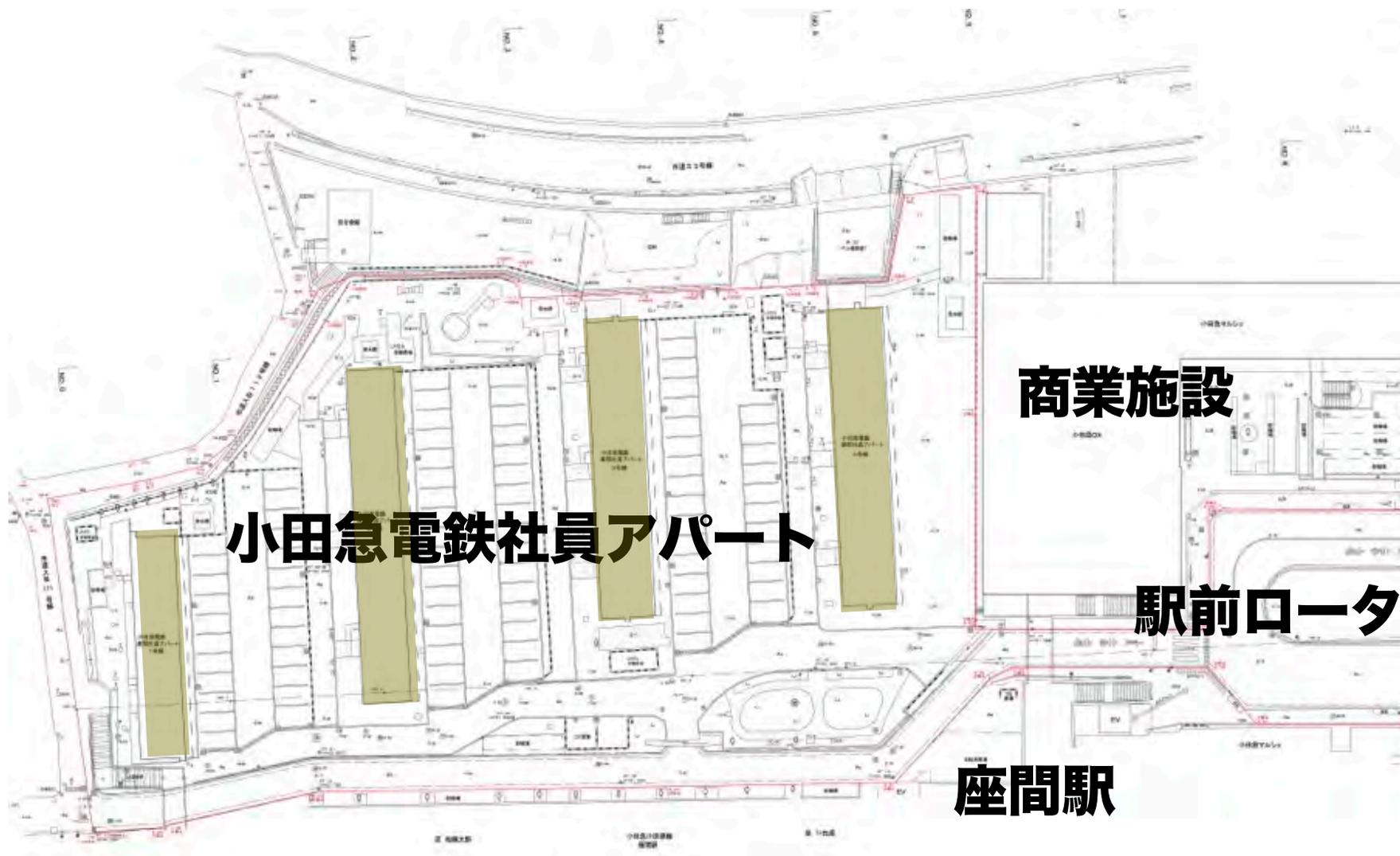
座間

神奈川県立  
座間谷戸  
山公園

# エリアの近未来を 予測させるビジョン

こどもたちのための駅前広場  
のあるまち  
座間



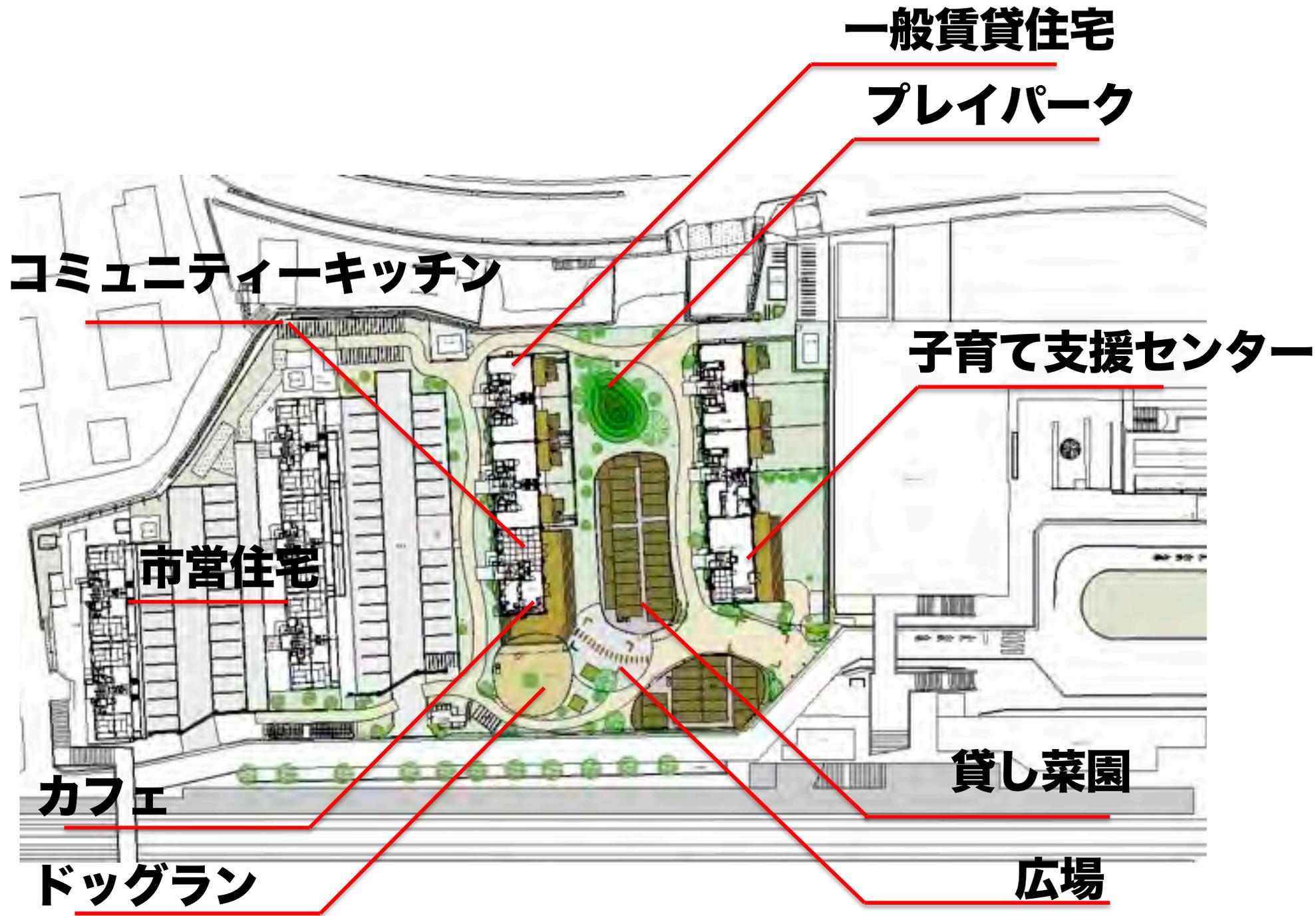


**小田急電鉄社員アパート**

**商業施設**

**駅前ロータリー**

**座間駅**





















喫茶ランドリー













まちの庭を育ててみませんか？

第2回

# ナチュラリスティックガーデン講座

## 参加者募集中

# 6/15 (火) 15:00~

座間駅前「(仮称) みんなのひろば」が誕生しました。ここは日頃、大人たちの憩いの場や子供たちの遊び場として、また、お祭りやイベントの会場としても利用していただきたいと思っています。広場の種数は種えられたばかりで、これから少しずつ成長しながら変化をしていきます。是非、あなたの「まちの庭」を育てていきませんか？

今回、庭の草花のデザインを担当したガーデナー平工詠子さんを講師としてお招きして、ガーデン講座を開催いたします！あなたのご参加をお待ちしています。



申込みフォームはこちらから！

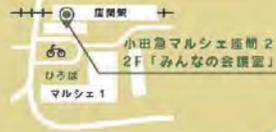


### 講師 平工詠子氏 (ひらくえいこ)



東京農業大学卒。横浜で園芸・造園の企業で経験を積み、2007年~2011年渡英。イギリスのガーデンデザインを学んだ後、現地企業にガーデナーとして勤務。帰国後、独立 (GARDENER - 独 -)。その後、オランダの国際園芸博覧会「フロリアード 2012」に派遣され、その時に経験した環境に配慮し自然体で美しいナチュラリスティックな植栽の考え方がこれからの私たちの暮らしに大切と感じ、国内で実践を通して活動を続けている。現在、香川県綾歌町「みんなで作る綾歌花壇プロジェクト」総合アドバイザー、南町田グランベリーパーク「ナチュラリスティックガーデン」のデザイン・植栽管理監修、東京農業大学グリーンアカデミー講師、NHK 趣味の園芸講師など。

日時 2021年6月15日 (火) 15:00~ ※雨天決行  
集合場所 小田急マルシェ座間 2F 座間市観光協会内「(仮称) みんなの会議室」  
持ち物 園芸用ハサミ・手袋・移植コテ ※持っていない方にはお貸しいたします。  
参加費 500円 (税込)  
募集方法 申込みフォームより  
問い合わせ先 小田急 SC ティベロップメント 担当: 塚 odakyuzama@gmail.com  
備考 定員になり次第締め切り、先着 10名 (結果はメールでご連絡します。) 汚れても良い服装でお越しください。



## POINTS OF VIEW

### あなた

- ・ 鉄道会社のもつ公共性、公益性
- ・ 小田急電鉄林間都市構想・座間遊園の記憶

### ここ

- ・ 駅前の公共性
- ・ 建ぺい率20%弱
- ・ 沿線最安値の賃料
- ・ 地理的・歴史的文脈

### いま

- ・ 子育てしやすい生活環境ニーズ
- ・ 地域社会の高齢化



**NEST  
ING  
PARK**  
KUROKAWA



**blue studio**

2020年度グッドデザイン賞

**郊外「新興住宅地」  
多摩ニュータウン  
小田急多摩線沿線**

**少子・超高齢社会  
地域社会の分断  
住民の孤立**



画像 ©2019 Google、Landsat / Copernicus、Data Japan Hydrographic Association、Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO、地図 20 m  
データ ©2019 Google、ZENRIN



**この場所だけの  
世代をつなぐ  
ストーリー**

**豊富なキャリアと経済力**

**時間的ゆとりのある**

**団塊世代**

**+**

**ダブルインカム、チャレンジ精神旺盛な**

**ミレニアル子育て世代**

**+**

**都市型農業の**

**イノベーションに取り組む**

**地元若手農家**

# 里山に暮らしを育む巣をつくる

多摩丘陵の豊かな自然環境に広がる住宅街は人々の暮らしを育む「巣 (Nest) 」

自分らしい働き方や好奇心をカタチにし育てるNest には人生を楽しむ人たちが「Nesting (つどい) 」ます。

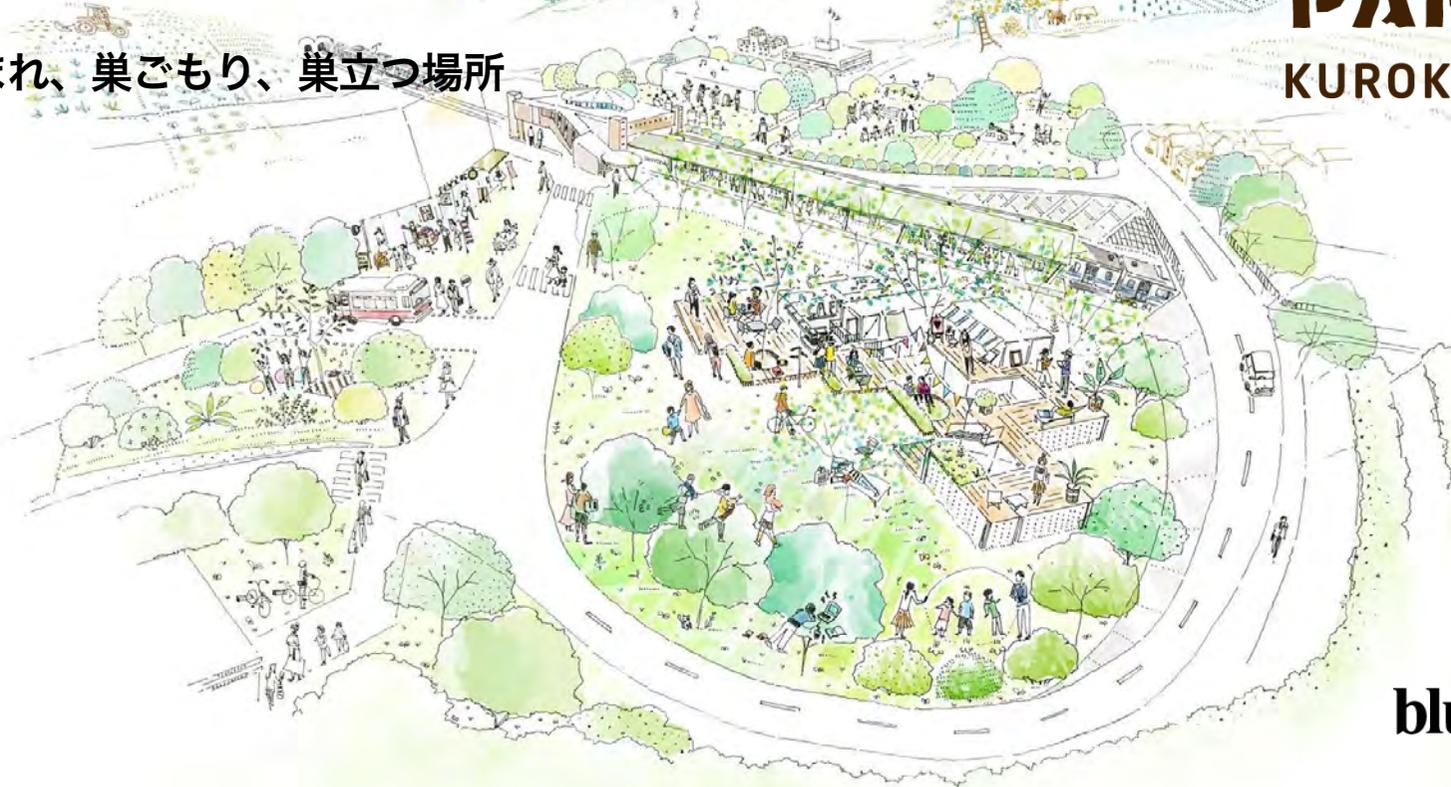
## 働く・遊ぶ・暮らすのあいだ

生まれ、巣ごもり、巣立つ場所



NEST  
ING  
PARK

KUROKAWA























**With/Postコロナの生活環境  
から生まれた  
新たな暮らしの視点**

# 住居系地域 のポテンシャル

	用途地域	内 容	建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)	共同住宅
住居系地域	第一種低層住居専用地域	低層の住宅専用地域	30 40 50 60	50・60・80・100・150・200	○
	第二種低層住居専用地域	低層の住宅専用地域 (小規模な店舗であれば立地が認められている)			○
	第一種中高層住居専用地域	中高層の住宅専用地域		100・150・200・300	○
	第二種中高層住居専用地域	中高層の住宅専用地域 (必要な生活施設の立地が認められている)			○
	第一種住居地域	住宅を主とした地域 (小規模な店舗・事務所の立地は認められている)	60	200・300・400	○
	第二種住居地域	住宅を主とした地域 大規模な店舗・事務所の一部制限している)			○
	準住居地域	一部事業施設と住宅地が調和する地域			○
商業系地域	近隣商業地域	近隣住民の利便性を図る地域 商業施設・事務所他、多用途の建築物を計画可能	80	200・300・400・500・600・ 700・800・900・1000	○
	商業地域	商業等の業務の利便の増進を図る地域 近隣商業地域同様、多用途の建築物を計画可能			○
工業系地域	準工業地域	環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域 住宅や商店も建てることできる	60	200・300・400	○
	工業地域	工業の業務の利便の増進を図る地域 どのような工場も建築できる			○
	工業専用地域	工業の利便の増進を図るための専用地域 工業団地	30・40・ 50・60		×

**住宅地には  
時にプロを超える**

**「表現者（当事者）」としての生活者**

**と、その**

**「ファン・仲間・共感者」**

**が存在する**

Info  
同日開催!  
暮らしのマルシェ

四箇田団地  
マルシェ

2022. 10.29 (土)  
10:00-15:00  
四箇田団地17号棟前広場

主催 大東市民連携まちづくり事業株式会社(コーモン)

HOSHINOTANI MARKET  
2019年11月30日(土)  
AM10:00-PM3:00 @座間駅前

ひらがくマルシェ  
2017 5/21 (日)  
am 10:00 - pm 4:00  
家具の集まる家具団地にて

MAMA MARCHÉ

IN 調布駅前広場

8月15日(土) 16日(日)  
8月22日(土) 23日(日)  
9月26日(土) 27日(日)  
10月 4日(日)

主催 大東市民連携まちづくり事業株式会社(コーモン)  
お問合せ Tel:072-800-5360 Mail:zunchaccha@daitoyochi.com

大東  
ズンチャッチャ  
夜市

Good Food & Music

出店者  
出演者  
募集中

美味しいごはんと音楽と。  
ちょっとステキな  
マジックアワー。

毎月最終水曜夜のナイトマーケット  
3/27(水), 4/24(水), 5/29(水), 6/26(水)  
16:00~21:00 @大東市 | JR住道駅前デッキ

主催 大東市民連携まちづくり事業株式会社(コーモン)  
お問合せ Tel:072-800-5360 Mail:zunchaccha@daitoyochi.com

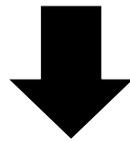
洋光台  
クラフト  
マルシェ

2022 6/25(土) 26(日)  
10:00-15:00  
洋光台中央広場 北会場 / 南会場

クラフトマルシェ

主催 大東市民連携まちづくり事業株式会社(コーモン)  
お問合せ Tel:072-800-5360 Mail:zunchaccha@daitoyochi.com

# Work-Life Balance



# Work-Life Integration

# 街における商業

あきない

仕事・起業・責任・稼ぎ

# 家における生業

なりわい

暮らし・生きざま・自己表現・趣味

# 生活者の潜在力

「なりわい」の可視化

「なりわい」のシェア

が育む住居系地域の地域価値

# なりわい+暮らし

なりわい

生きざまをシェアするまちづくり

地域で最も価値ある社会資源

「人的資源」を活かす



住宅地のバスターミナル「生活者」が育む  
「なりわい長屋」



**blue studio**

国土交通省 第1回地域価値を共創する不動産業アワード  
イノベーション部門優秀賞

2022年度グッドデザイン賞  
BEST100 特別賞(グッドフォーカス地域社会デザイン部門)

画像 ©2019 Google、Landsat / Copernicus、Data Japan Hydrographic Association、Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO、  
データ ©2019 Google、ZENRIN

hocco敷地

バスターミナル 「団地上水端」

高度経済成長期の  
開発による戸建住宅地  
= 高齢化する戸建住宅地

バスターミナル  
「団地上水端」

近年の団地建て替えによる  
大規模マンション群  
= 若年子育て世帯

## 高齢化する 戸建住宅地

孤立する単身高齢者

買い物弱者

民生委員の負担増

## 若年子育て世代 マンション群

孤立する核家族子育て

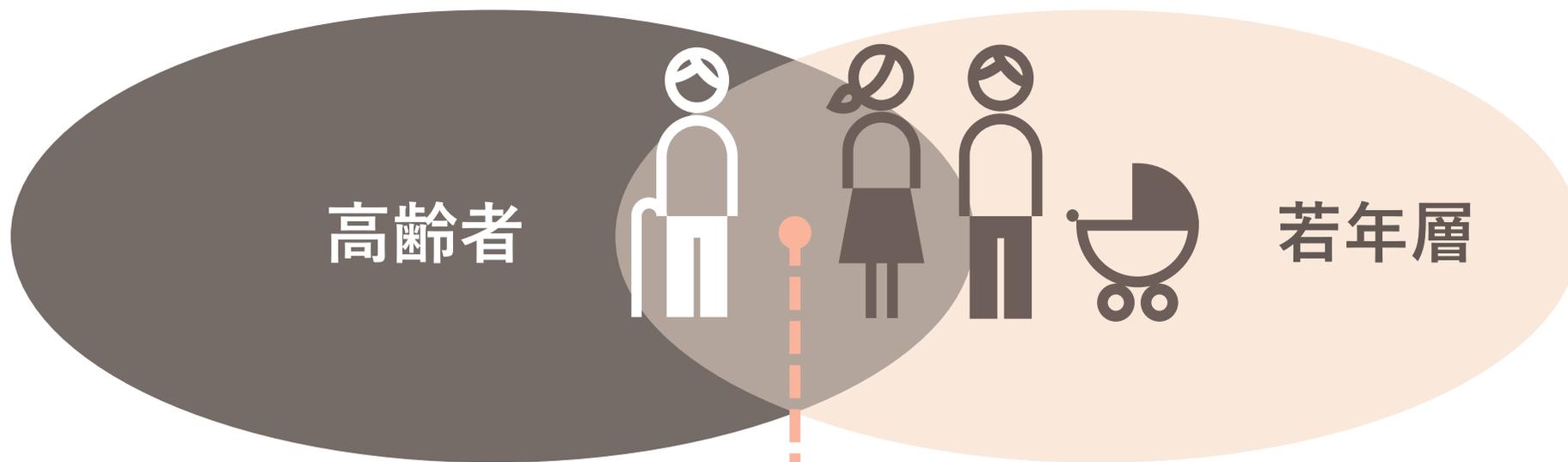
地域社会との没交渉

多忙な共働き世帯



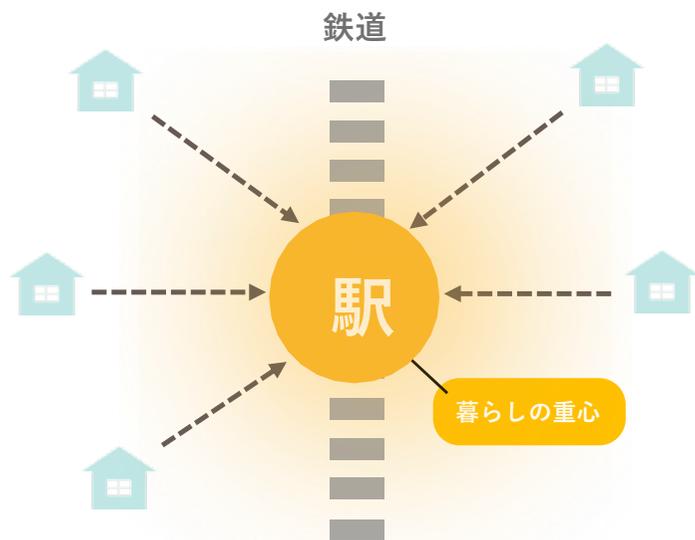
# 住宅地に蔓延する 孤独・孤立・閉塞感

住宅地のバスターミナルに  
地域住民同士の  
コミュニケーションのきっかけとなる  
HUBをつくる



居場所・サードプレイス・よりどころ

# 住宅地のバスターミナルになりわいの集積を核とした 「もうひとつの地域暮らしの重心」をつくる

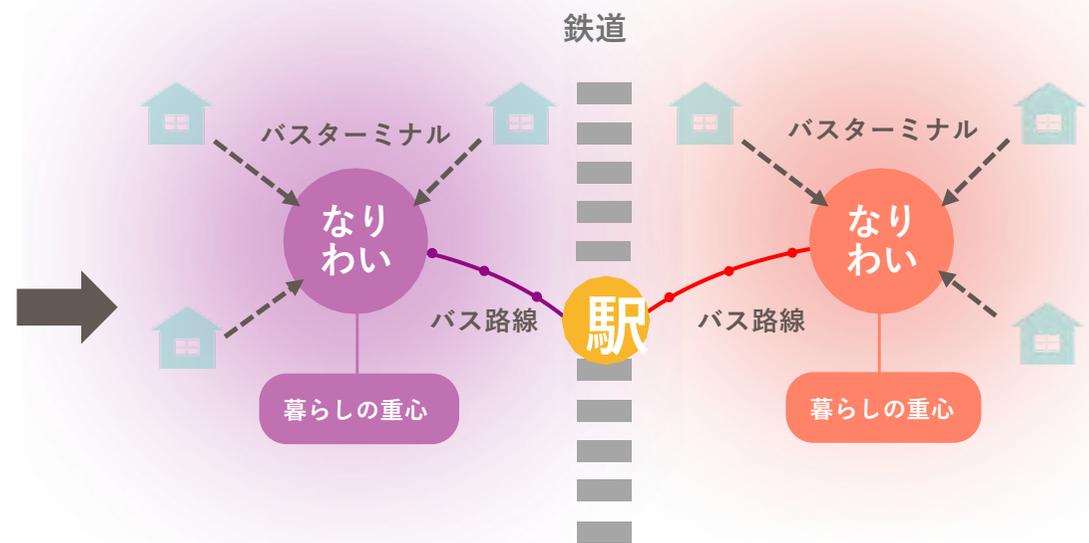


“駅前商業地”

商業

「あきない」

の集積



“住宅地のバスターミナル”

生業

「なりわい」

の集積

# 住宅地のバスターミナル 地域生活環境のHUBとなる 「なりわい長屋」



# BEFORE



AFTER

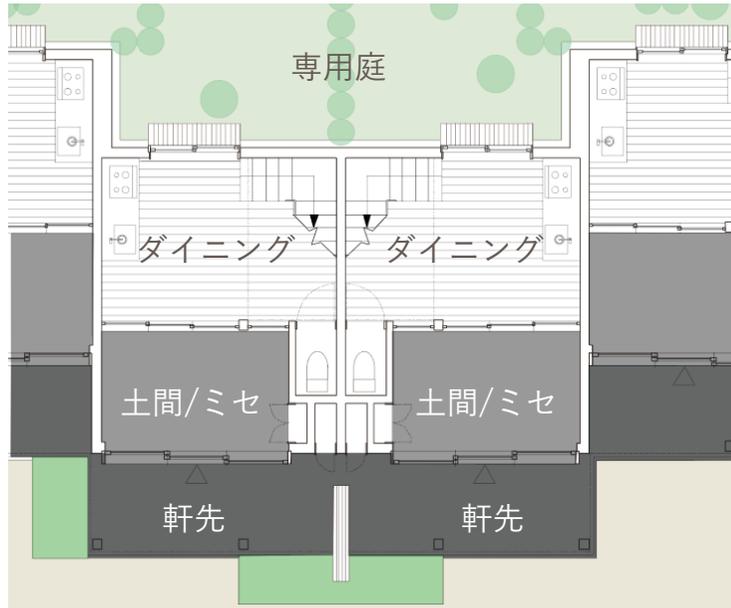


hocco





# 暮らしと街をつなぐ中庭・軒先・土間/ミセ





ほっこ  
hocco





HOCCO



hocco





ほっこ  
hocco



ほっこ  
hocco





The logo for 'hocco' features a stylized illustration of a house with a chimney and a person, with the word 'hocco' written in a lowercase, sans-serif font below it.

好きなきに  
受







hocco



## POINTS OF VIEW



### あなた

- ・バス会社のもつ公共性、公益性
- ・住宅地の面的な交通利便性を担うバス会社

### ここ

- ・バス路線終着点（住宅地のハブ）
- ・かつての住宅団地の中心
- ・大規模分譲マンション群の中心
- ・都市公園・公開空地・緑道など公的緑地が多い地

### いま

- ・高齢化する戸建住宅地（孤立・孤独・買物難民）
- ・多忙な共働き子育て世代が暮らす分譲マンション



morineki project

ver.1.0

## 大東市北条まちづくりプロジェクト

- ・ 令和4年度 都市景観大賞 都市空間部門大賞(国土交通大臣賞)
- ・ 2024年 日本建築学会賞 業績賞
- ・ 第41回 大阪都市景観建築賞 大阪府知事賞

## morineki プロジェクトとは

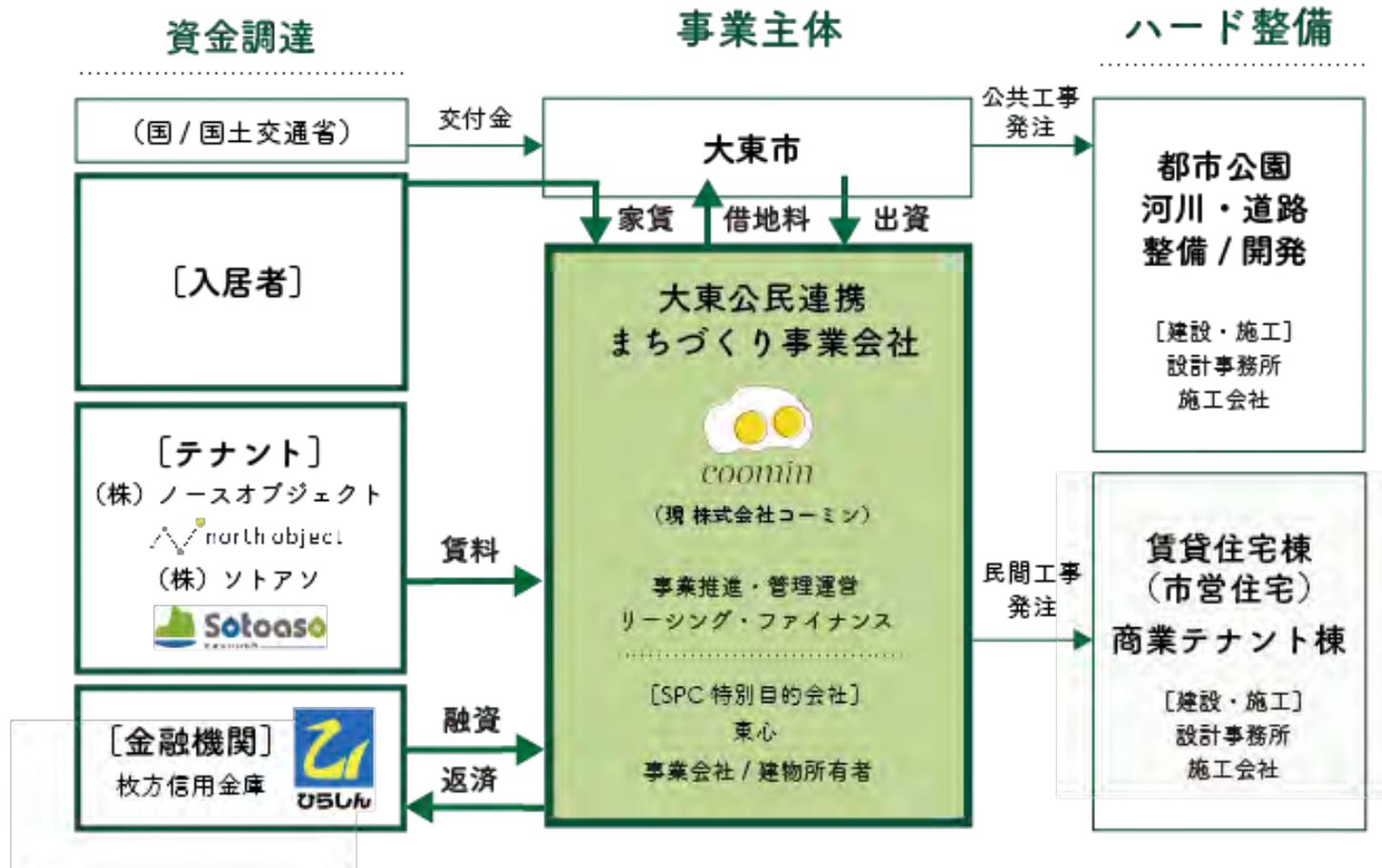
大阪府大東市は、大東市公民連携基本計画において、能動的なまちづくりによりまちへの矜持を再構築するために、「自分でつくったまちに住む」を開発理念とし、大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまちを目指しています。この計画のリードプロジェクトである「北条まちづくりプロジェクト」は、次世代につながる住宅地域の再生をはかるために、エリアに点在する公的資産を活用して一体的、段階的にエリア開発を進めるものです。「morinekiプロジェクト」はそのスタートアップ事業として、市営飯盛園第二住宅の跡地に、全国で初めてPPP手法を用いて、借上げ公営住宅・民間賃貸住宅の住宅棟、生活利便施設等の整備を行うものです。







# エージェント型PPP方式による 公営住宅建て替え



民間の融資制度を活用した事業モデル。  
明確な事業計画のもと、採算性と透明性を担保した持続的なまちづくりが可能となる。

# YYY morineki

四条堰駅から飯盛山に向かう道を登り、権現川にかかる大正橋を渡ると、そこには昭和40年代に建てられた市営の飯盛園第二住宅がありました。高度経済成長期に多くの家庭を温かく見守ってきたこの団地エリアが、まるで公園のなかに店舗や事務所、住宅が建っているかのような、新しいエリアへと再生します。ここでは日常的に「住む人」「働く人」「憩う人」のさまざまなアクティビティが感じられ、コミュニケーションが生まれる場となります。飯盛山のそばで暮らしを営むことに愛着を持つ人たちの輪が広がっていくことを願っています。

## 住宅エリア



中庭に面したボーチから引き戸を開けるとそこにはリビングがあります。訪れる人を迎え入れるようなつくりの木造の民間賃貸住宅(74戸)です。  
※当館は借り上げの市営住宅となります。

## 公園エリア



もりねき広場は、自分らのスタイルで大切な人との豊かな時間を楽しむための、「環境の器」としてデザインされた芝生広場です。親水空間では権現川のきれいな水に触れることができます。

## 民間事業エリア



レストラン、アウトドアショップ、ベーカリー、アパレルショップなどが軒を連ねます。2階は株式会社ノースオブジェクトの本社事務所となり、ここで新たな事業やデザインが生まれます。

## 設計コンセプト

飯盛山の自然と権現川の清流にまもられた、大東市北条のmorineki。ここはかつて東高野街道の教照寺門前に形作られた農村集落。生駒の山並み、飯盛山の森に寄り添ういしへの暮らしに思いを馳せ、木造低層の住宅群を木々が生い茂る川辺に配し、「もりねき広場」から始まり緩やかに蛇行しながら森にのびる「もりねきのみち」沿いには、人々が集い活気溢れる家並みを配した。  
ブルースタジオ 大島 芳彦

## 名称とロゴ

morinekiの名称は、飯盛山や森を表す「もり」と、河内弁で「近く」を表す「ねき(根際)」が合わさっています。ロゴマークはmの字形と3本の新芽で表現し、まちの変化がこの場所から始まり、成長していく様子を表しています。



## 周辺環境



### 市道北条12号線

大正橋から東に延び、古くから地域の軸となっている道路。飯盛山の緑が目前に迫る。教照寺への参拝の道であった。



### 教照寺

地域の心の拠り所として親しまれている浄土真宗本願寺派の寺院。江戸時代後期に地域の人々の信仰道場として建立された。



### 飯盛山

生駒山系、標高314.3m。頂上まで約1時間のハイキングコースが整備されており、山頂からは大東を一望できる。



## 事業概要

住居  
大東市大東市北条三丁目1900-1 牧  
事業主  
東心 株式会社  
敷地面積  
約7,850㎡  
(都市計画公園部分約3,100㎡は除く)  
延床面積  
約9,270㎡  
構造  
木造 平屋～3階建て  
標準単価  
約16万円(都市計画公園の整備費は除く)

四条堰駅

四条堰駅

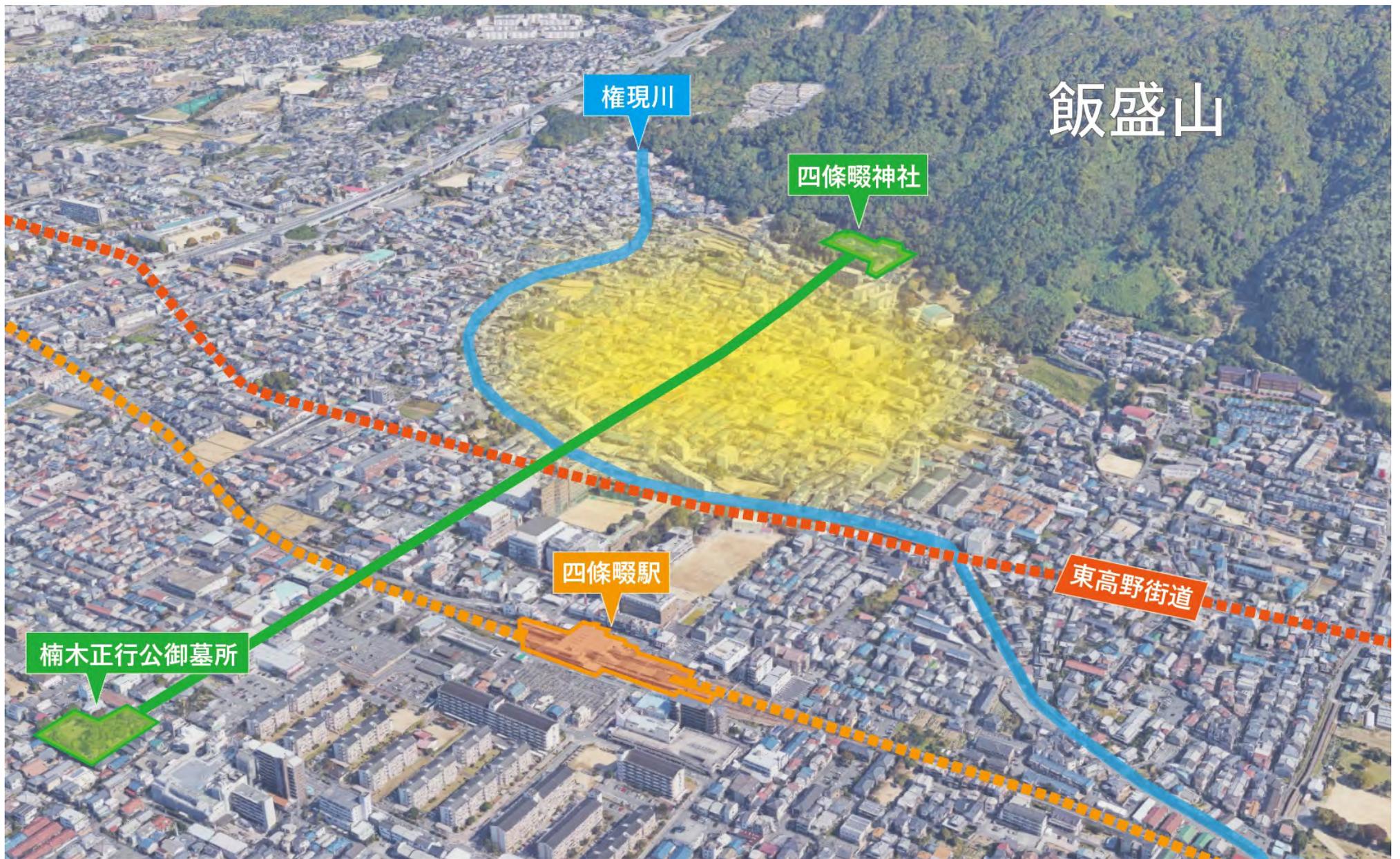
▲飯盛山

市道北条12号線

大正橋

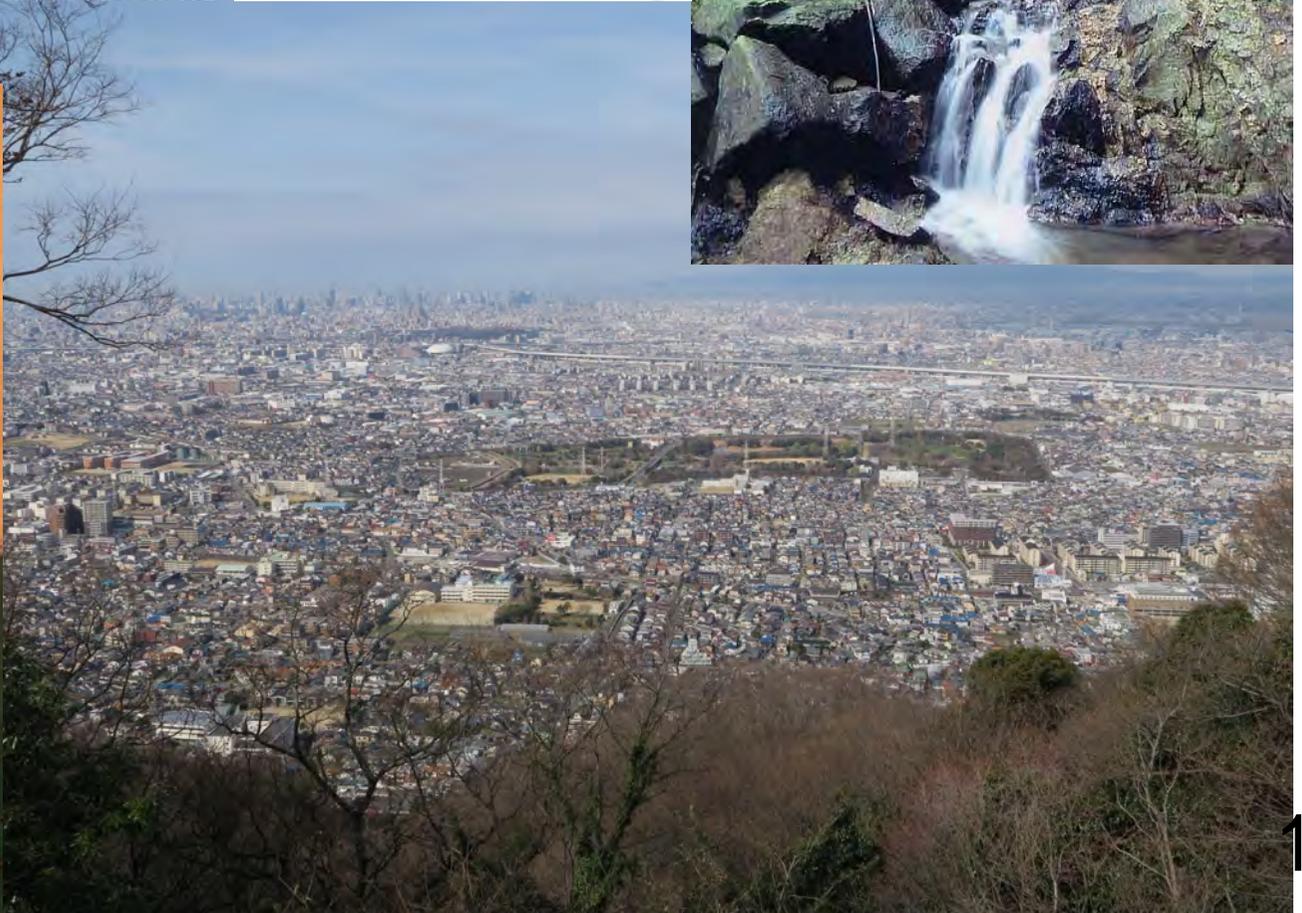
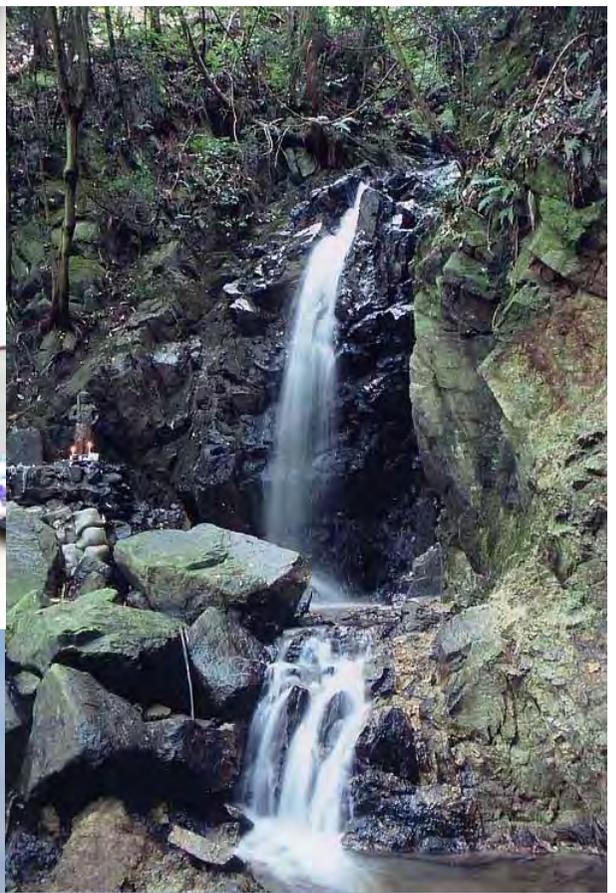
※公開時の名称については、変更あり、今後の変更の可能性あります。各イメージは2019年7月現在のものです。

# 北条というエリアを 見立てる



北条地域は **飯盛山** と **権現川** に護られたまち

blue studio



大阪都心から20分  
権現川と飯盛山の恵みから  
実り多き暮らしの大樹を育む



## 北条の樹



























**最大の社会資源**

**人**

**を活かす**

# エリアビジョン

Area vision • Grand design

から育む共感の環と

仲間あつめからはじまる

まちづくり

消費者を**当事者**へ

物件を物語へ

Narrative design

**誇りあるまち**

**Civic Pride**

**誇りある不動産**

**Property Pride**

**を目指して**

**blue studio** <http://www.bluestudio.jp> ©b