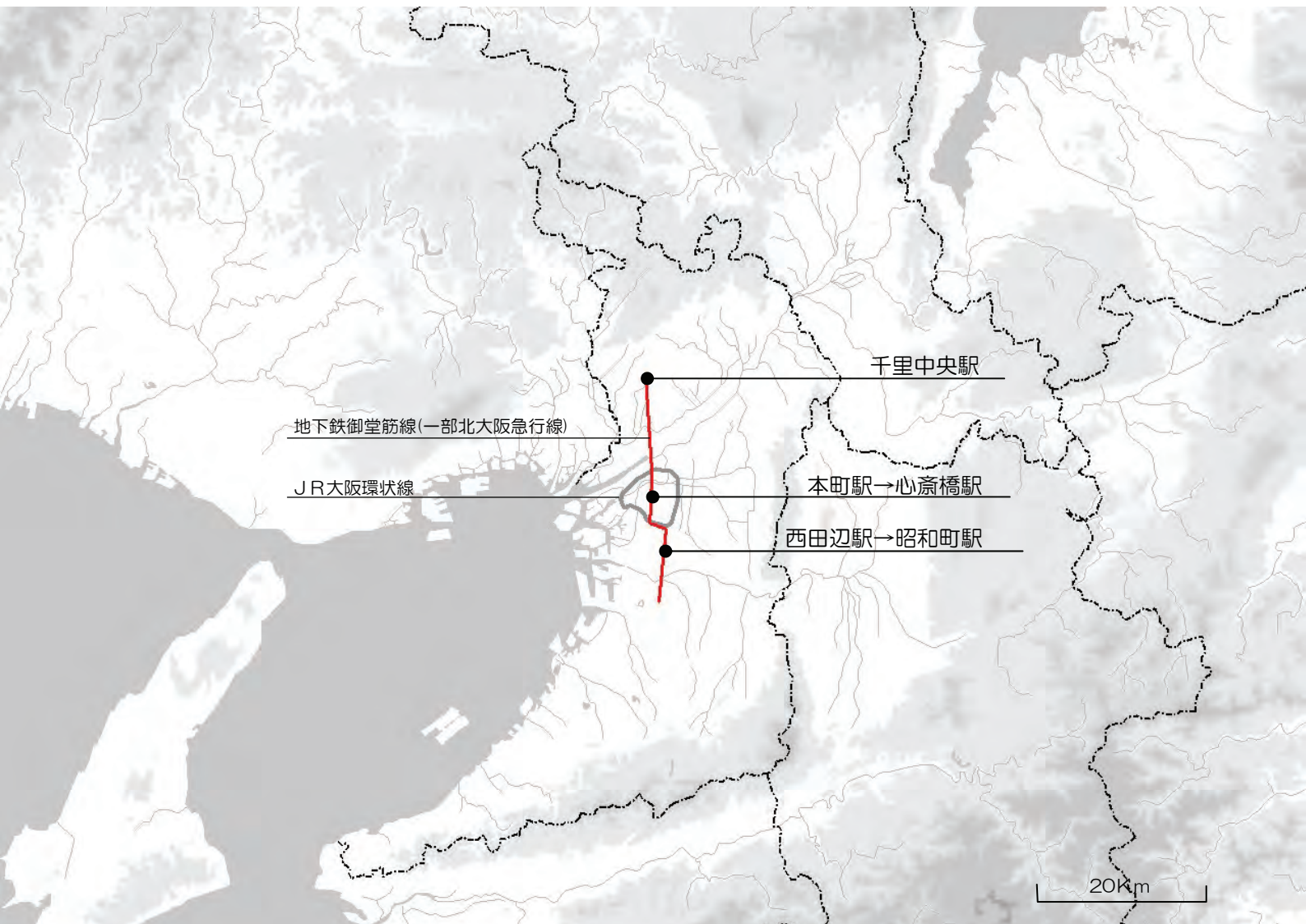


住宅地計画小委員会

@大阪2



2009年11月7日(土)

コーディネーター

千里ニュータウン: 伊丹
大阪都心マンション: 三谷
昭和町・阪南町: 徳尾野

「大大阪」と呼ばれた大正末から昭和の初めにかけて、大阪都心の南のはずれに、日本初の土地
区画整理事業により開発された昭和町・阪南町。大阪万博が開催された昭和 45 年前後、大阪北
部の丘陵地に、日本初の大規模ニュータウンとして開発された千里ニュータウン。16 世紀終わりに
秀吉がつくった(?)町割り(現繊維問屋街)に、雨後の筍のごとく建設されているタワーマンシ
ョン。大阪の南北の中心軸、地下鉄御堂筋沿線の新旧住宅(市街地)を見学します。

スケジュール

- 10:00 JR 新大阪駅 中央出口集合
- 10:00～10:30 (新大阪駅から千里中央駅へ移動 地下鉄御堂筋線・北大阪急行線にて)
- 10:30～12:30 千里ニュータウン見学
- 改修で存続する団地(深谷第三住宅)
 - ・最高裁まで建て替えを争った新千里桜ヶ丘住宅
 - ・建替えられたマンション群
 - ひがしまち街角広場
 - ・囲み型配置の団地(新千里東町住宅)
 - ・中央地区センター内のマンション群
 - 府公社建て替え街区(新千里西町)
- 12:30～13:30 昼食(千里朝日阪急ビル 22 階のレストランでニュータウンを眺めながら)
- 13:30～14:00 (千里中央駅から本町駅へ移動 地下鉄御堂筋線にて)
- 14:00～15:00 本町駅から心斎橋駅まで徒歩で移動しながら最近の都心マンションを見学
- 繊維問屋街の文脈を断ち切るタワーマンションの公開空地ほか
- 15:00～15:30 (心斎橋駅から西田辺駅へ移動地下鉄御堂筋線にて)
- 15:30～17:30 昭和町・阪南町長屋街見学(和洋折衷長屋、お屋敷風長屋他)
- お屋敷風、戸建ミニ開発風、洋館風、和洋折衷風など様々な長屋バリエーションとまち並みを見学
 - 和洋折衷長屋(川浪邸)の内部見学(座敷にて議論)
 - 日本初の登録文化財となった長屋(寺西長屋)の内外を見学後、そのまま懇親会
- 18:00～20:00 懇親会「SHIRO」(寺西長屋の一軒をコンバージョンしたお店)
(<http://blogs.yahoo.co.jp/shiro270268/folder/302248.html>)

* 懇親会場最寄(徒歩 45 秒)の昭和町駅から東京、名古屋、博多への最終は以下の通りです。

- 昭和町(20:32)→東京(23:45) のぞみ
- 昭和町(20:40)→関空→羽田空港(23:20) 日本航空 194 便
- 昭和町(21:46)→名古屋(23:21) のぞみ
- 昭和町(20:48)→博多(23:57) のぞみ

参加者

阿部、安原、郷田、今田、寺川(午前のみ)、初見、森永、杉山、田上、田中、横山、伊丹、三谷、
徳尾野

名称：千里NT. 南久宝寺界限都市型マンション・昭和町の長屋

概要

戦前の大阪の都市型住宅であった木造長屋の状況、郊外のニュータウン開発内の住棟改修・建替え状況、そして現在都心に回帰する高層マンションの状況を概観する。

コメント

大阪市阿倍野区昭和町・阪南町の長屋街

表通りに面した塀・台所の構え、玄関からのアクセス等で造られる表の顔<図-1>。汲み取り路に面する中庭や便所で構成された裏の顔<図-2、3>。完成された関西の都市型住宅・木造長屋が今なお残存している。戦前の大阪の住まいのほとんどが木造長屋の借家住まいであった。にもかかわらず防火性の欠如、高度利用に不適という理由で、この住宅形式が大阪の町から長姿を消してしまったのは残念。この長屋が細々とした活動ですが、生活空間やレストラン等に改修され現在も使われているのがすばらしい。

千里ニュータウンと新千里東住宅

急増する大阪の人口の受け皿として千里ニュータウンが開発された。その千里の集合住宅が建替え時期を迎えている。本来自分の住まいは自分の費用で建替えるのが当然だが、市場性の高い千里中央周辺には、他力による大規模・高層マンションへと建替えが進んでいるのは気になるところです。一方南面を優先する住棟配置の時代に、囲み型の住宅地計画を実現させた新千里東住宅が、囲まれた広場側に向けて一部屋増築することで、今日まで生きながらえてきた姿を見て感激です<図4、5>。この計画には、囲み型から沿道型住宅へと、集合住宅による街づくりに展開する貴重な「計画・設計の手法」が詰め込まれています。この新千里東住宅もまた、高度利用のために建替えせざるを得ないのは誠に残念です。

南久宝寺界限の都心型のマンション

地価が下がり、都心の住宅が庶民の手の届く売値になってきた大阪の町が、住宅を交えた複合的な土地利用に再び転換していくことは望ましい方向です。しかし高層のマンションが既存の街の文脈を無視して乱暴に建設される状況には大いに問題がる。<図-6、7、8>

①本来住宅系土地利用を想定していない地域での分譲マンションの立地していること。

・教育施設の不足、・生活関連施設の不足・既存コミュニティとの乖離

②連続するアーケード空間を分断するなど既存の町の秩序を壊しながら、混乱する方向に変貌しつつある空間的課題があること。

③都心のゾーニングが住宅を受け入れる土地利用になっていない、にもかかわらず都心居住が始まろうとしていること等々。

大阪を住宅都市として再生するのであれば、早急に都心の土地利用のあり方を再検討する必要がある。たとえば京都市のように、住宅を受け入れない商業業務専用地と住宅を受け入れる住職混在地との色分けが不可欠だ。特に住宅を受け入れる地域においては、立地する住宅環境が担保できるゾーニング規定に抜本的に改めていく必要があると考えている。

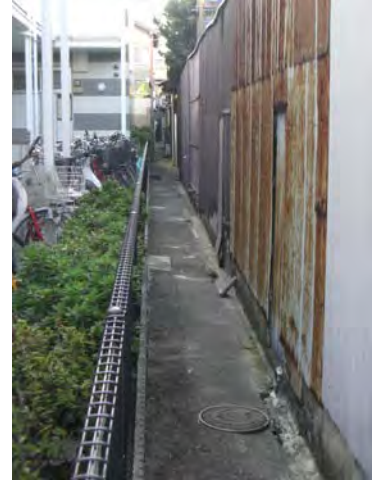
①大阪市阿倍野区昭和町・阪南町の長屋街



【図1】長屋の表の顔



【図2】中庭と便所



【図3】裏の汲み取り路

②新千里東住宅



【図4】



【図5】囲み広場に面して一部屋増築

③都心マンション



【図6】セットバックして建つ



【図7】超高層マンション



【図8】住環境は期待できない

氏名 三谷幸司

名称:千里 NT 深谷第三住宅と阪南町・昭和町の長屋

概要

深谷第三住宅は、千里中央駅から徒歩5分の建替計画が進行中の5階建住棟で構成される団地である。阿倍野区阪南町・昭和町では、戦前に建設されたお屋敷風、洋風、和洋折衷といった各種長屋建住宅を散見できる。

コメント

〈深谷第三住宅〉

交通至便な立地と容積にゆとりがあるつくりから、改修して使い続けるより建替が選択され、その方向で動いている団地である。近隣に既に建て替わったマンションがあり、それを眺める団地住民にとっては、大きな負担なく新築マンションに住めることは魅力、と思われてもしょうがない。

しかしながら、容積いっぱい建設された新しいマンションの圧迫感のあるヴォリュームを見ると、このクラシックな団地の低層住棟に囲まれた緑豊かでゆったりした広場【図1】、接地性の高さ、身体感覚にフィットするスケールはなんと私には魅力的に見える【図2】。この団地には誰がどこに住んで、どのような生活をしているのか、住まい手の空気が漂ってくるようなアットホームさがある。このゆったりしたつくりは得がたいもので、経済効率性を追求すれば、もう二度と手に入らないような貴重な環境である。

住民が、そして市場が、この環境に価値を見出さないのは何故だろうか。必要な設備を更新しながら使い続ける、という選択肢がなかったのだろうか。@大阪2参加者が隣のごついマンションにため息をついたが、この感覚と団地住民の感覚との乖離はなぜ生じるのだろうか。建築の教育に関わる者として、私は何ができるだろうか。ひたすら頭を抱えてしまった事例であった。

〈阪南町・昭和町の長屋〉

戦前建設の長屋建住宅が今でも使い続けられていることに、まず驚いた。お屋敷風長屋【図3】、洋風長屋【図4・5】、和洋折衷長屋とバリエーションがあり、その個性的な外観に度肝を抜かれた。「〇〇風」という、ある種のイミテーションで、規模も本来のお屋敷や洋館のイメージからすると、ミニチュア化されている。キッチュをすれすれで回避し、悪趣味と切り捨てることができない、ある種独特の魅力と風格さえ有しているのは、長年使用され続けている存在感故だろうか。

これらの長屋の外観に、私は「商品としての住宅」というコンセプトを感じた。人が欲しがらるデザイン、売れるデザインを売れる値段でつくったら、こうなったという感じである。売る方も買う方も正直である。

東京育ちの人間の偏見かもしれないが、見学地のそこそこで感じられたのは、見栄を張らず実利を優先するセンスであった。それは意外に痛快であった。日本も広くて地域によって様々だと感心した。高速道路の下の商業ビルは、東京でも見られるが、大阪のそれ【図6】はなんだか堂々としていて、長屋建住宅の正直さと共通しているように思えた。整然とした美しさだけではない、奇妙な魅力をたくさん知ることのできた@大阪2であった。

写真・図面等



【図1】深谷第三住宅住棟間広場



【図2】建替予定住棟と新築マンション



【図3】お屋敷風長屋



【図4】洋風長屋(阪南町)



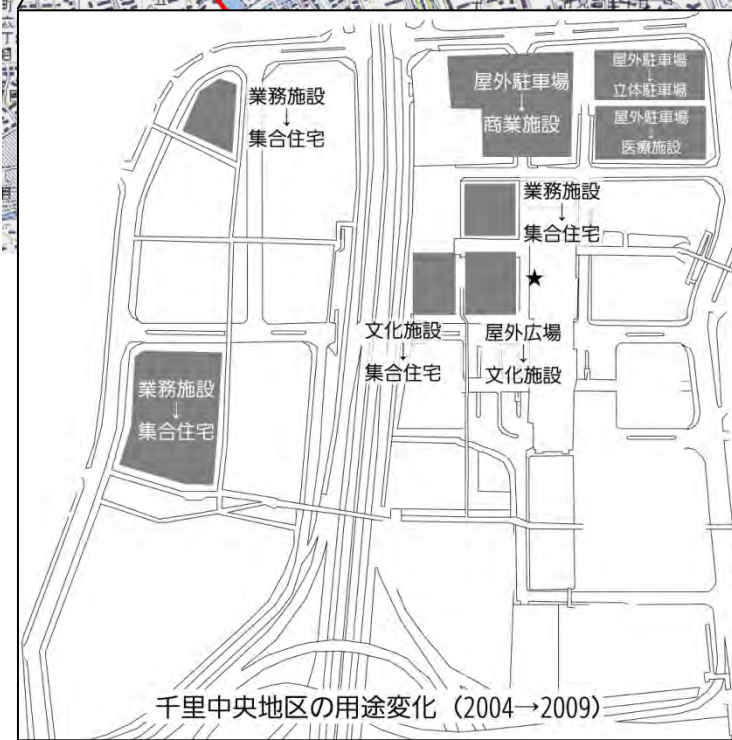
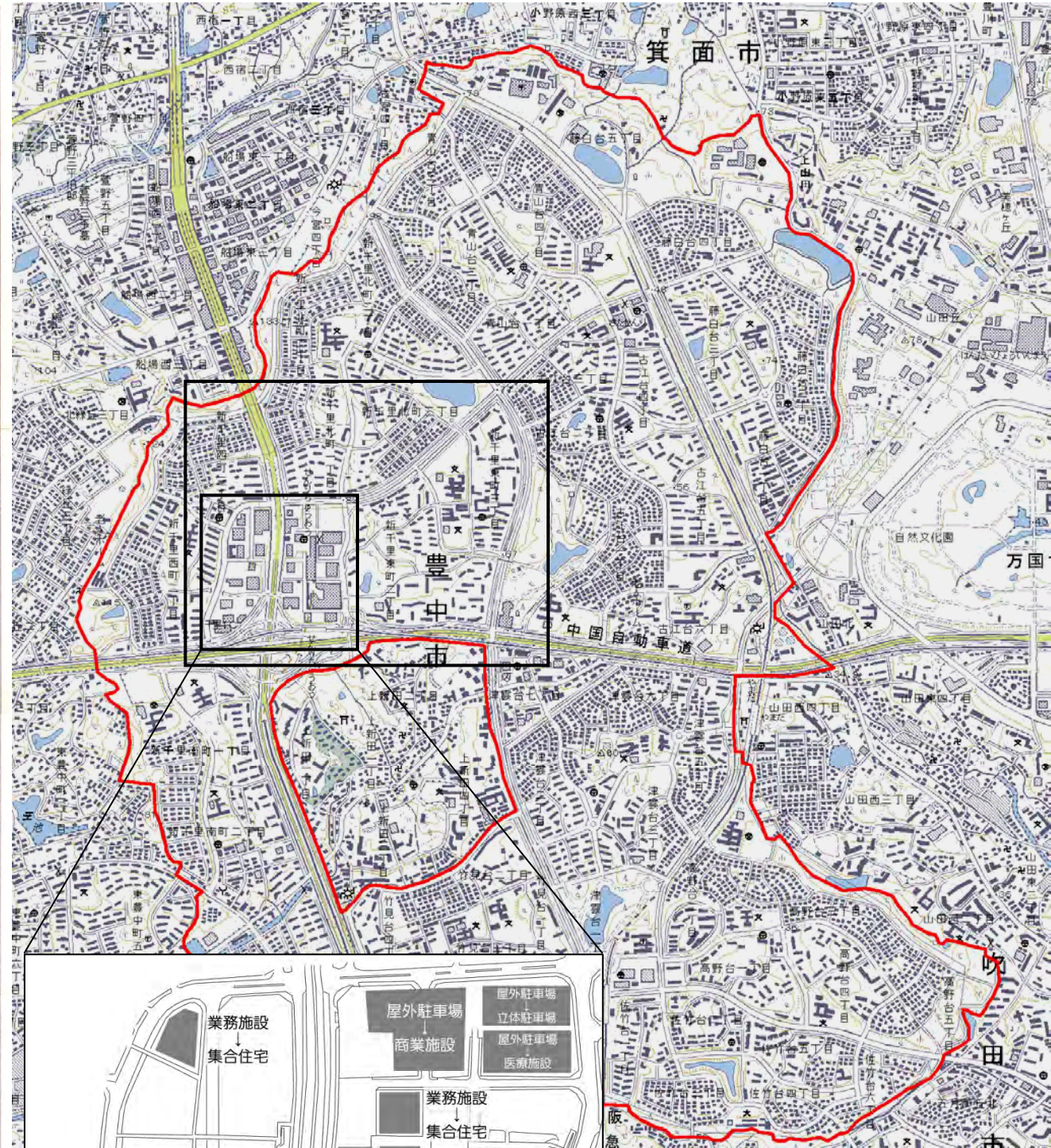
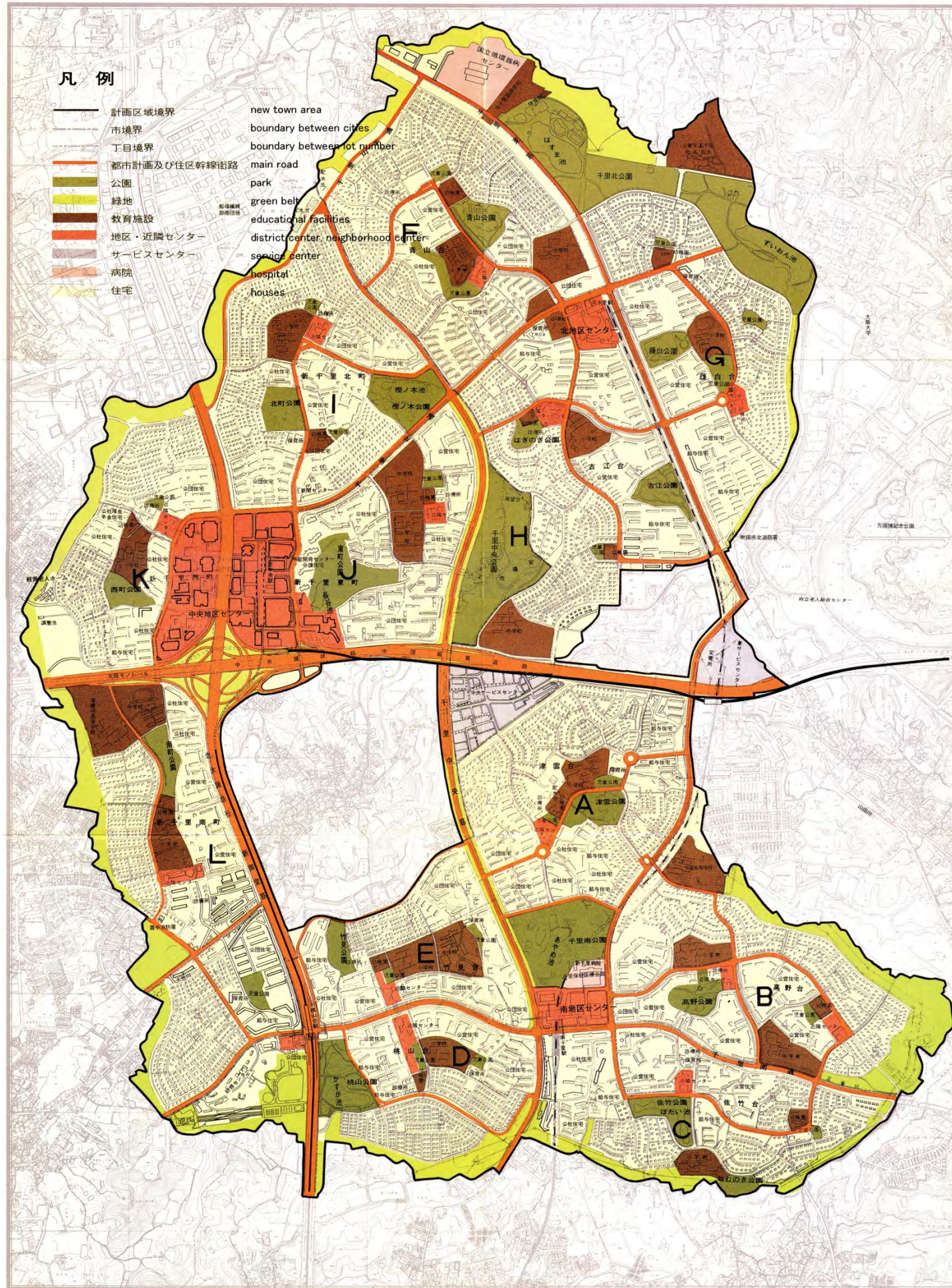
【図5】洋風長屋(阪南町)



【図6】船場センタービル

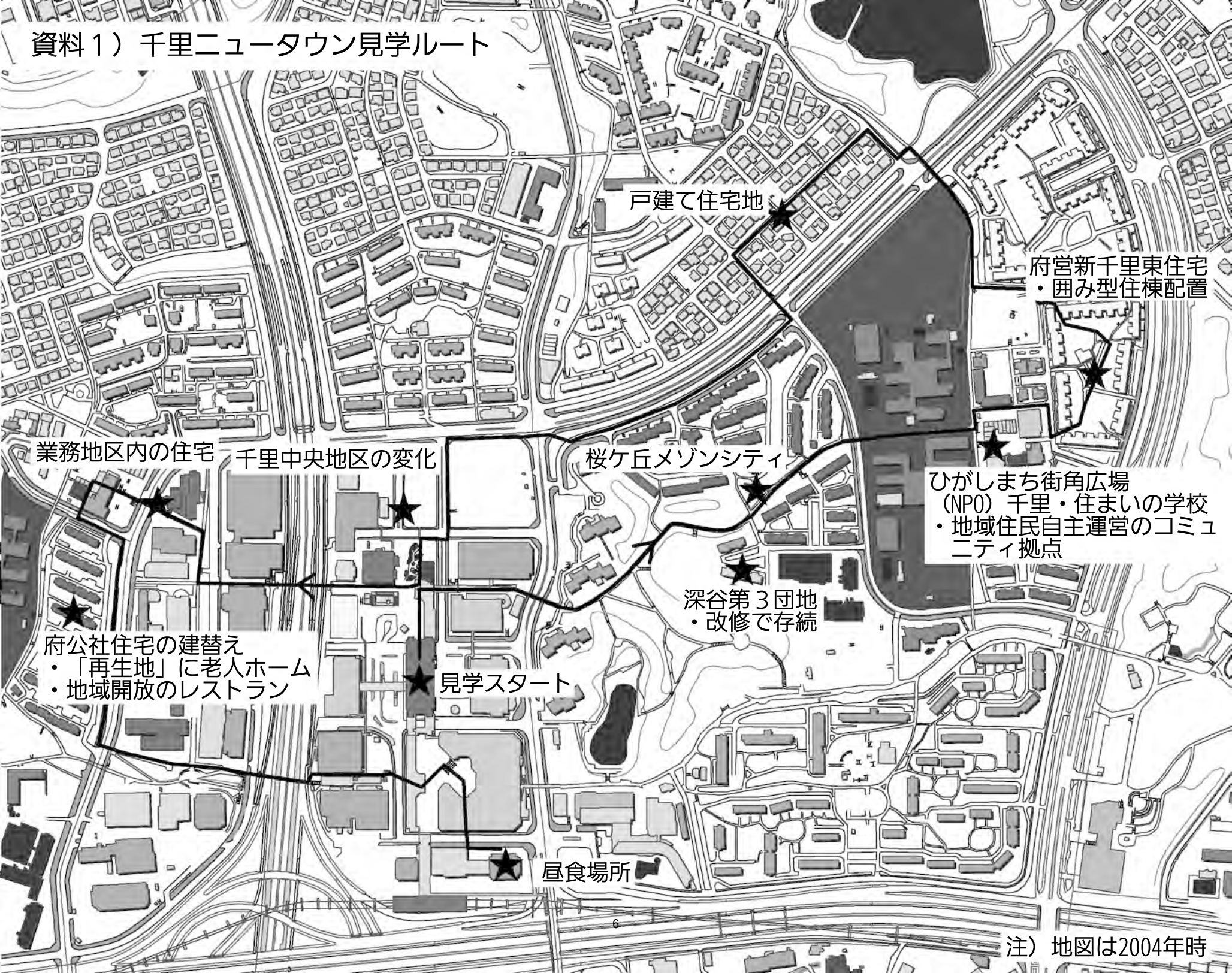
氏名

阿部順子(眉山女学園大学)



- 今回の主な見学地域の概要と特徴
- ・ 大阪府豊中市新千里東町
 - ・ 千里中央地区（地区センター）に隣接
 - ・ 戸建て住宅がなく、すべて集合住宅
 - ・ 人口：7774人（2009.10 住民基本台帳）
 - ・ 高齢化率：28.8%（同上）

資料1) 千里ニュータウン見学ルート



戸建て住宅地

府営新千里東住宅
・囲み型住棟配置

ひがしまち街角広場
(NPO) 千里・住まいの学校
・地域住民自主運営のコミュニ
ティ拠点

桜ヶ丘メゾンシティ

深谷第3団地
・改修で存続

見学スタート

昼食場所

業務地区内の住宅 千里中央地区の変化

府公社住宅の建替え
・「再生地」に老人ホーム
・地域開放のレストラン

注) 地図は2004年時

資料2)新千里東町付近の集合住宅の建替え状況(2004年時の地図をもとに作成)

① 中央センタービル
↓
ザ・千里タワー
入居開始:2009年
戸数:356戸
容積率:600%

⑤ 新聞配送所など
↓
サンメゾン新千里北町ELDO
入居開始:2010年予定
戸数:73戸
容積率:200%

④ 新千里北町第三団地住宅(公団分譲)
入居開始:1967年
戸数:162戸
容積率:53.1%
↓
「未定」
入居開始:2012年予定
戸数:363戸
容積率:149.99%

② 新千里桜ヶ丘住宅(府公社分譲)
入居開始:1966年
戸数:272戸
容積率:60%
↓
新千里桜ヶ丘メゾンシティ
入居開始:2005年
戸数:524戸
容積率:195.75%

③ 新千里東町団地(府公社賃貸)
入居開始:1965年
戸数:110戸
↓
OPH新千里東町
入居開始:2007年
戸数:72戸
+
新千里東町アーバンライフ(民間)
入居開始:2006年
戸数:59戸

④ 深谷第一団地(府公社分譲)
入居開始:1968年
戸数:128戸
容積率:92.7%
↓
ガーデンヒルズ千里中央
入居開始:2005年
戸数:222戸
容積率:189.94%

① 千里文化センター
↓
ザ・千里レジデンス
入居開始:2011年予定
戸数:132戸
容積率:不明

⑦ 第一生命ビル
↓
千里中央アインス
入居開始:2006年
戸数:158戸
容積率:570.12%

⑧ 新千里西町B団地(府公社賃貸)
入居開始:1966年
戸数:340戸
容積率:不明
↓
OPH新千里西町(府公社賃貸)
入居開始:2007年
戸数:246戸
容積率:不明
+
介護付有料老人ホーム(民間)
「ライフ&シニアハウス千里中央」
室数:109室
+
千里中央プライムステージ(民間)
入居開始:2010年予定
戸数:157戸
容積率:不明

⑨ 新千里西町K-A団地(府公社分譲)
入居開始:1970年
戸数:150戸
容積率:約90%
↓
フォルム千里中央
入居開始:1999年
戸数:263戸
容積率:194%

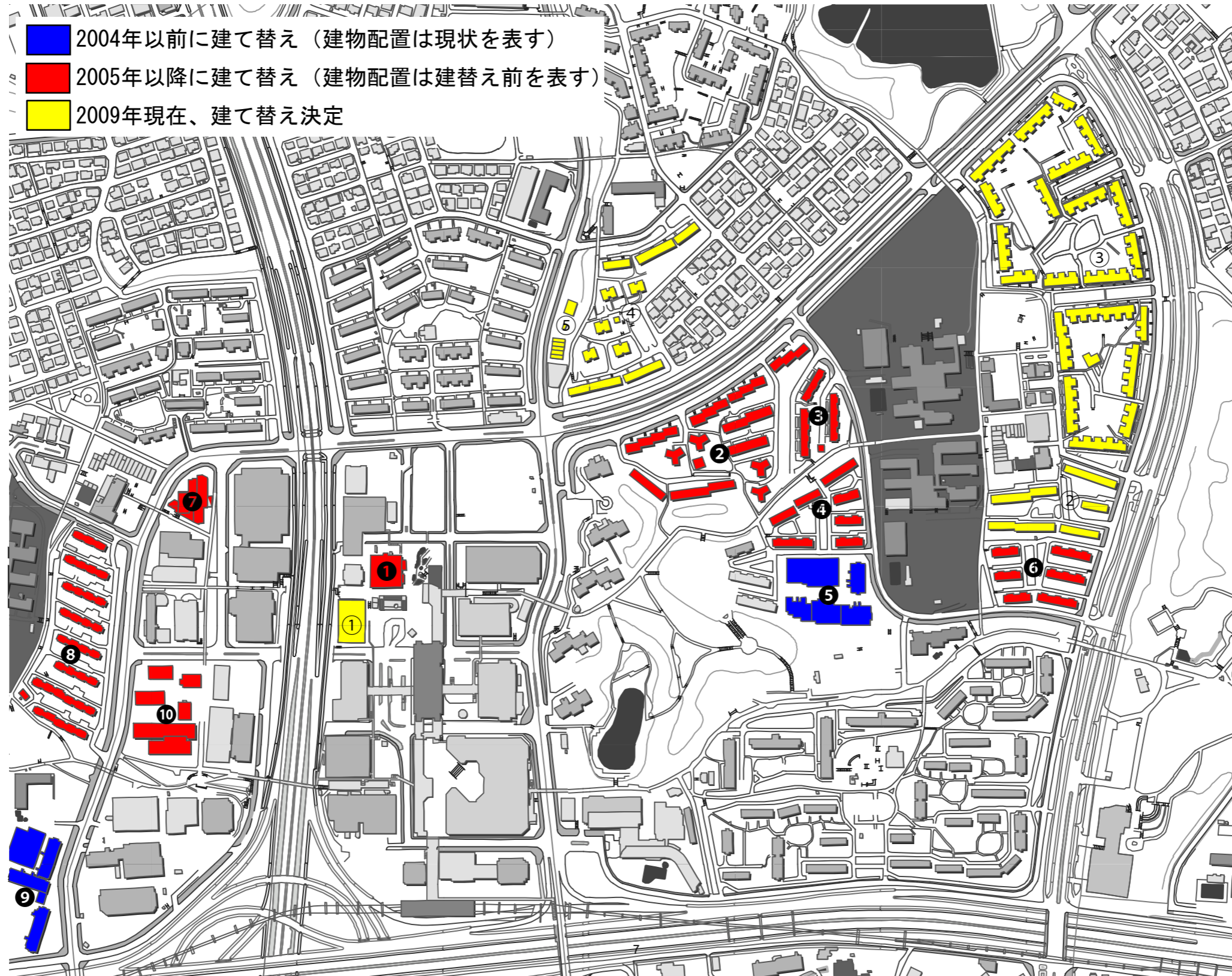
⑩ ジブラルタル生命ビル
↓
ディーグラフォート千里中央
入居開始:2007年
戸数:587戸
容積率:762.29%

⑤ 深谷第二団地(府公社分譲)
入居開始:1968年
戸数:120戸
容積率:82%
↓
ジオメゾン新千里東町
入居開始:2003年
戸数:218戸
容積率:184.63%

③ 新千里東住宅(府営)
入居開始:1965年
戸数:781戸
容積率:不明
↓
新千里東住宅(府営・PFI)
+
民間活用用地

② 東丘住宅(府公社分譲)
入居開始:1968年
戸数:152戸
容積率:88.06%
↓(移転準備中)
「未定」
入居開始:不明
戸数:不明
容積率:不明

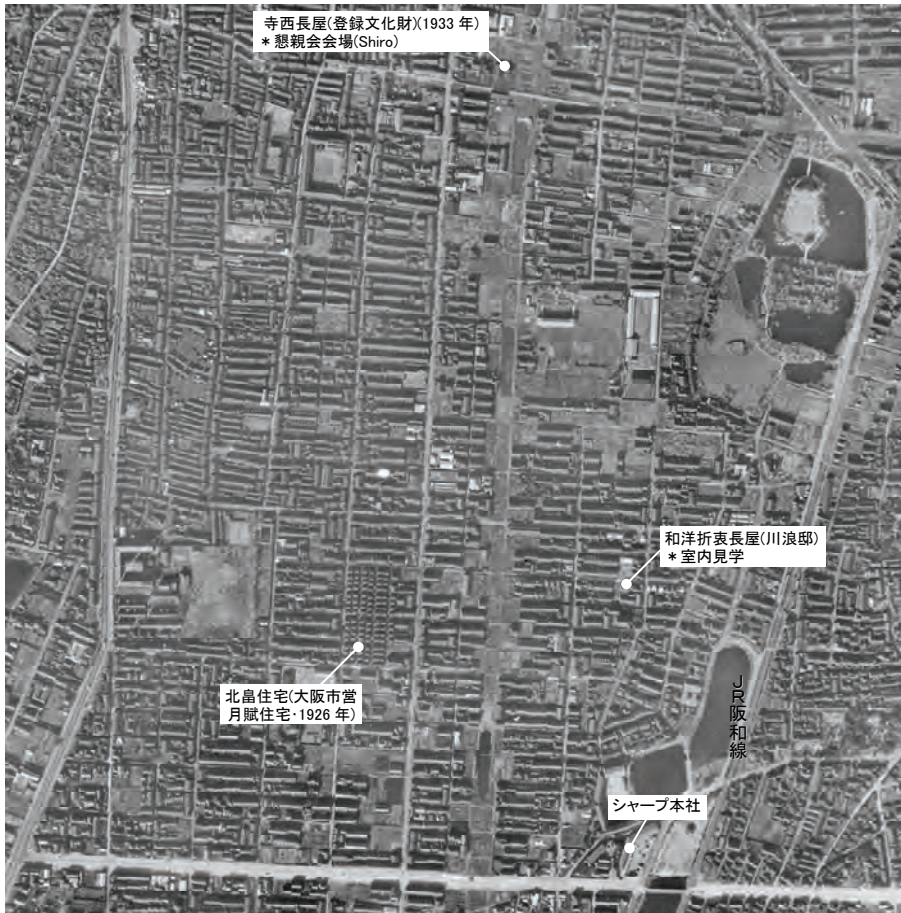
⑥ 千里あかしや住宅(府公社分譲)
入居開始:1968年
戸数:120戸
容積率:84.3%
↓
ローレルコート新千里東町
入居開始:2006年
戸数:221戸
容積率:180%



南久宝寺町繊維問屋街マンション開発の状況見学ルート



大阪市阿倍野区昭和町・阪南町の長屋街



1948年

大阪府阪南土地区画整理事業
 設立認可: 大正13年(1924)1月
 換地処分: 昭和4年(1929)3月
 解散: 昭和6年(1931)2月



和洋折衷長屋(川浪邸) * 元は2戸一長屋



和洋折衷長屋(川浪邸) 2階座敷



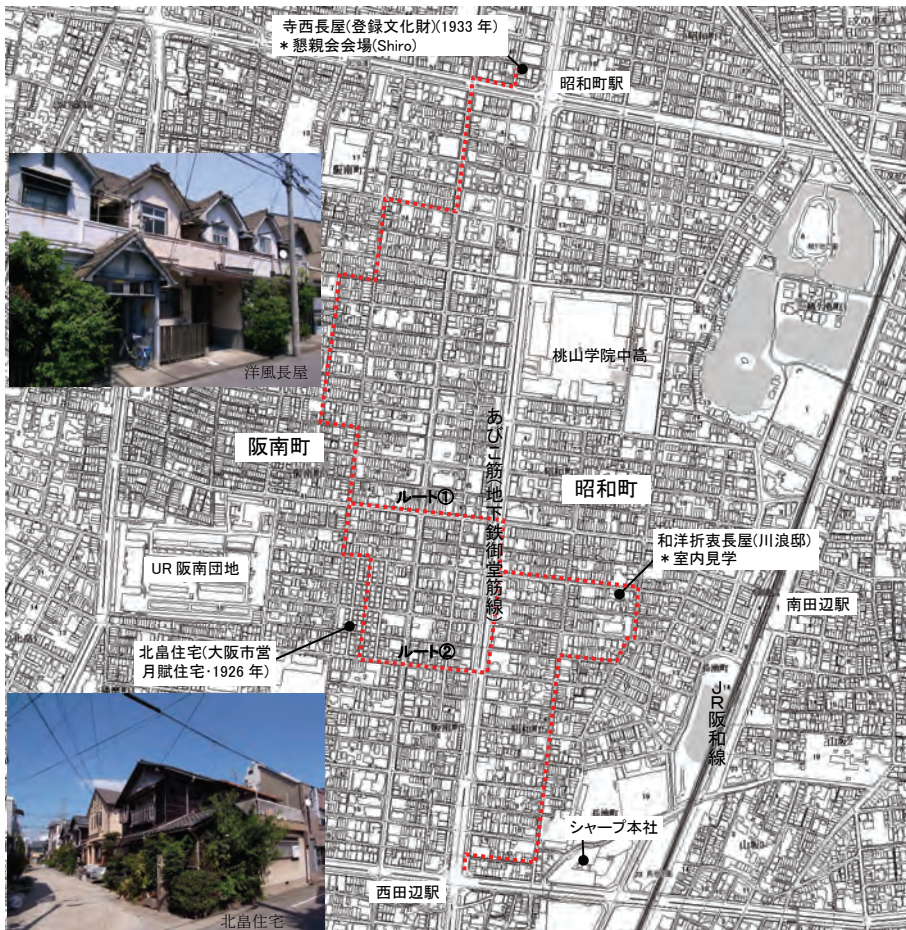
戸建ミニ開発風長屋



お屋敷風長屋



寺西長屋(懇親会会場)



2008年

第一號 大阪市阪南土地區劃整理組合 現況并整理圖

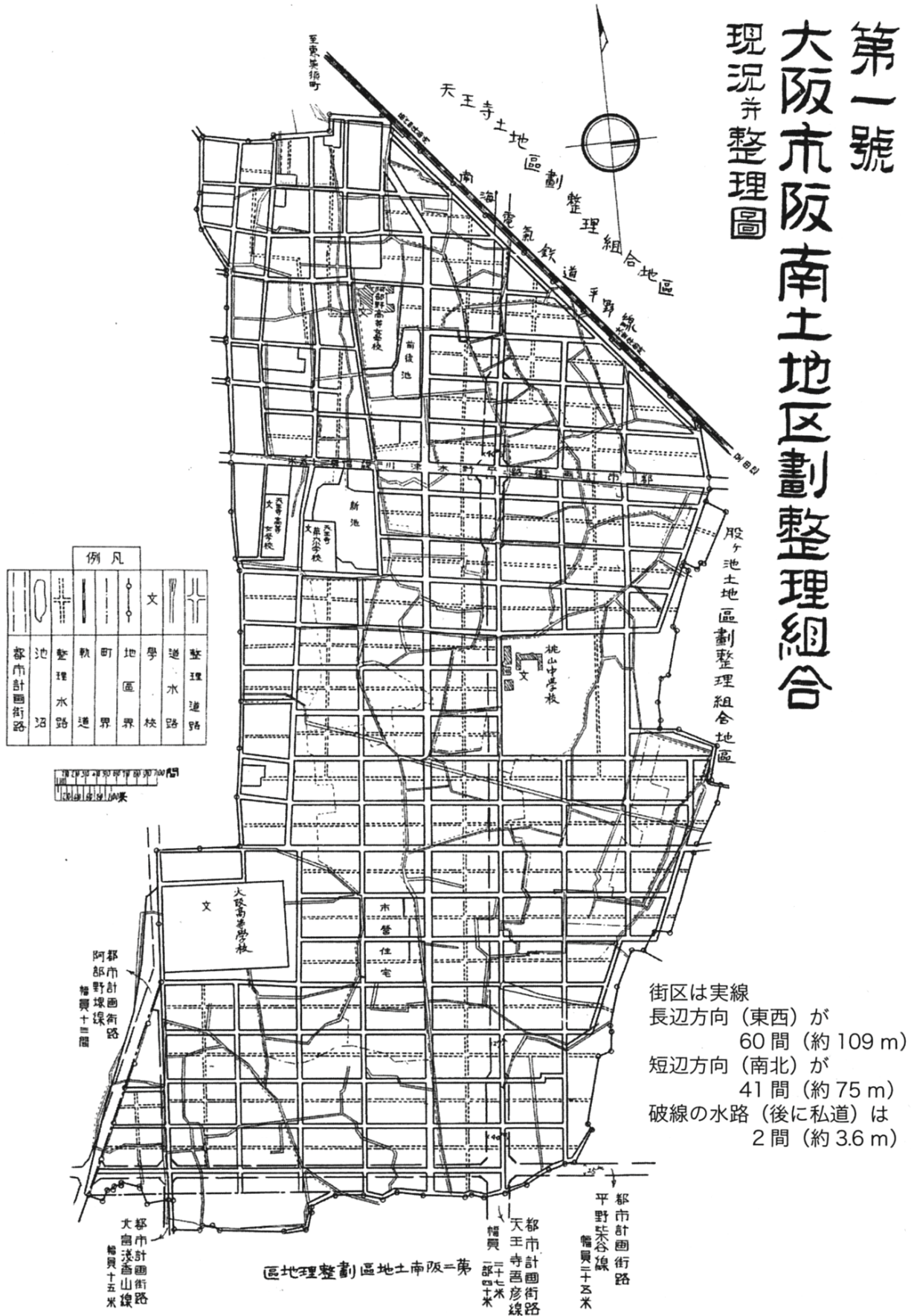
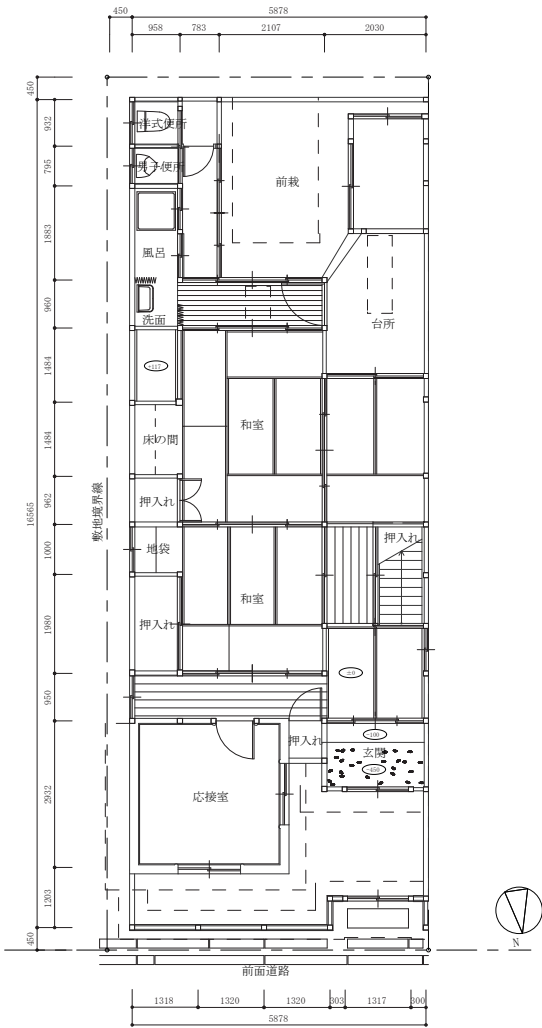
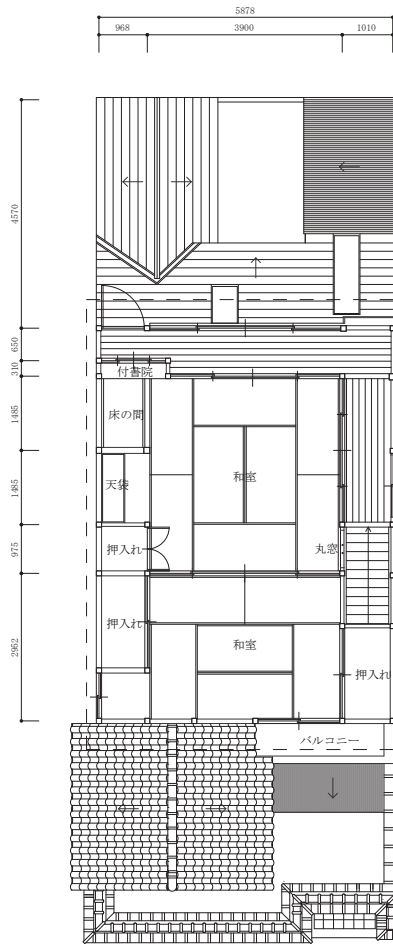


図1 阪南土地区画整理設計図（破線は水路敷で後に私道になる）（出典：大阪市土木部計画課『大阪市土地区画整理図集』1931）

「生活景」（日本建築学会編、学芸出版社、p59）



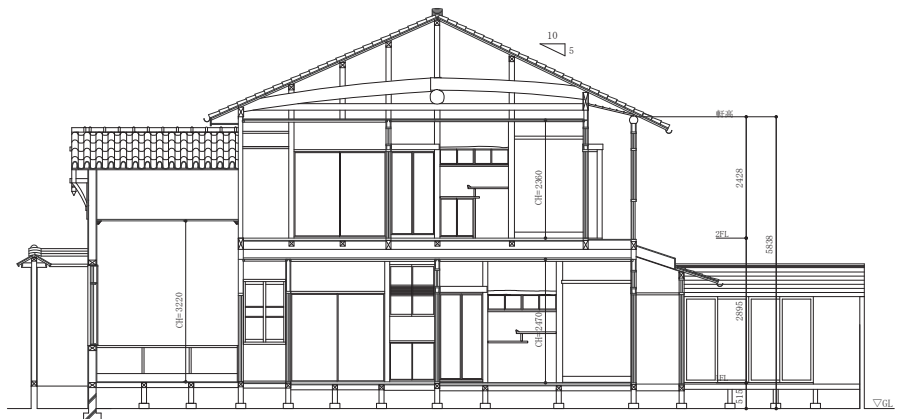
1階平面図 1:150



2階平面図 1:150



北側立面図 1:150



断面図 1:150

和洋折衷長屋（川浪邸）
 実測：大阪市立大学建築計画研究室

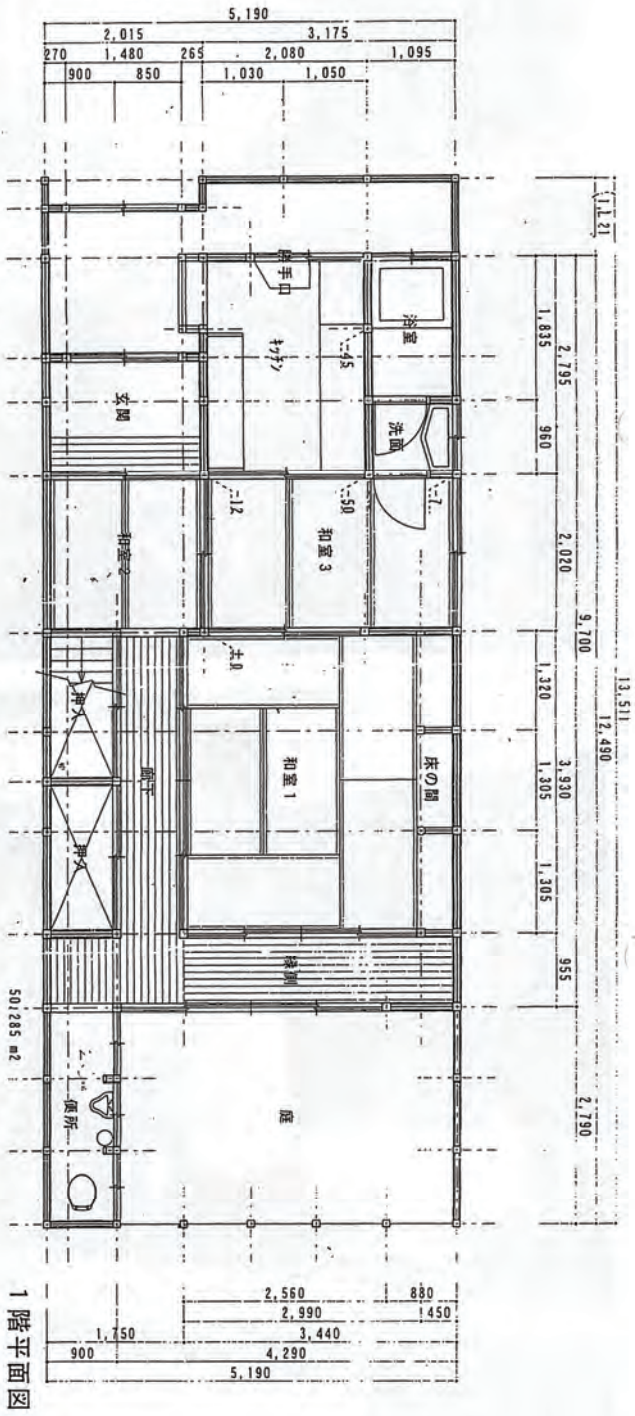
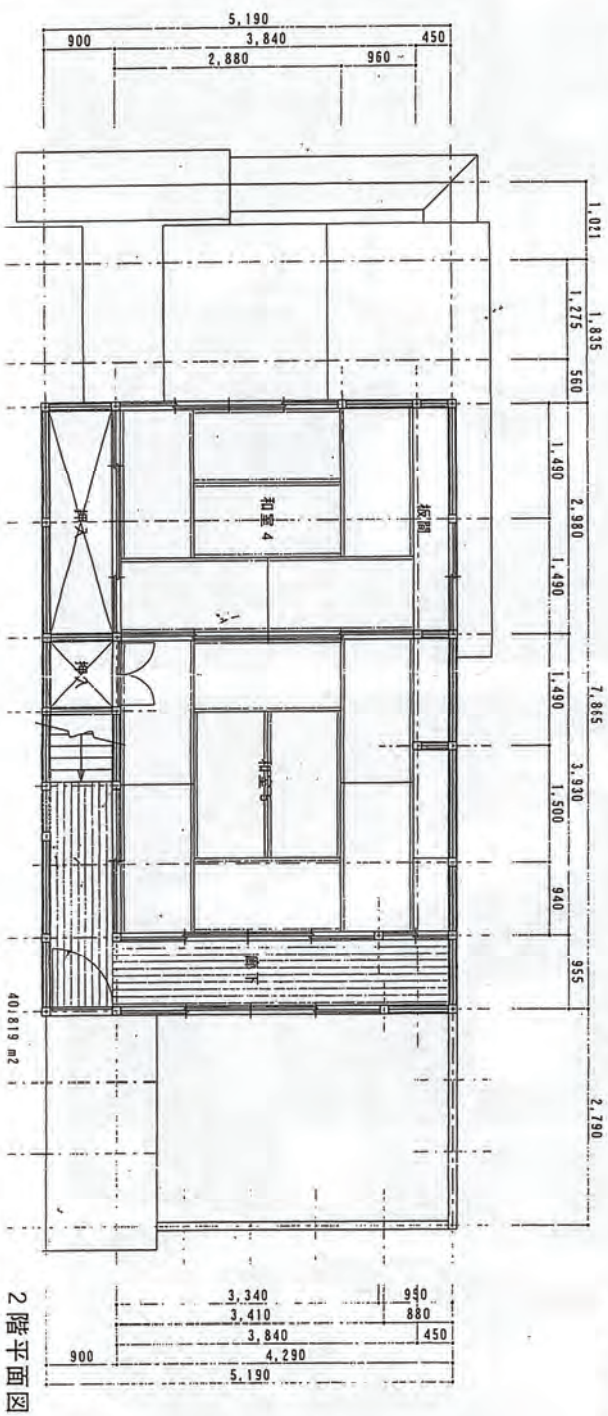
寺西家 阿倍野 長屋

名 称	寺西家 阿倍野 長屋	備 考
形 式	長屋建て 1棟4軒 木造瓦葺2階	
所 在 地	大阪市阿倍野区阪南町 1-50-52	
年 月 日	建築許可 昭和7年5月3日 竣 工 昭和8年9月3日	
設 計 者	朝永 國次郎 住所 大阪市東区空堀通り 1-86	
敷 地	115坪 (建築許可面積) 玄関前踏み込み、裏に坪庭あり	
建 築 概 要	用途 住宅 1階 玄関(2畳)、茶の間3畳、 和室6畳、台所、浴室、便所 2階 和室8畳、和室6畳	
	建築面積 60坪7合8勺	
	延床面積 1階 60坪7合8勺 (建築許可) 2階 49坪2合 合計 109坪9合8勺	(1戸当り 延床面積) 実測 1階 50㎡ 2階 41㎡
管 理 者 等	住 所 大阪市阿倍野区阪南町 1-50-25 管理者 寺西 興一 電 話 06-6624-7618 (FAX 共) 交 通 地下鉄御堂筋線 昭和町駅下車 徒歩1分 (4番出口右へ1辻目を右折)	

当初予算 4軒で800万円(外観だけ)

↓

最終的に 4軒で1600万円(内外装含めて)



寺西長屋平面図



長屋の小屋組(Y 長屋)



長屋の床組(Y 長屋)

『床の間』—昭和町・阪南町の長屋の必須アイテム—



川浪邸 2階



中井邸 2階



白谷邸 2階



川浪邸 1階



中井邸 1階



大槻邸 2階



西浦洋風長屋 1階



米田長屋 1階



姉妹屋 1階



大槻邸 1階



姉妹屋 2階



米田長屋 2階



大喜多長屋 1階



米田邸 1階



Koids café 2階