

1 . 住まい・まちづくり活動団体の実践的な取り組みに関する調査報告書

大阪市船場地区を対象に、子育て世帯が快適に生活できる

都市住居を実現するための調査研究とそのモデルの提案

1) 活動の背景と経緯・目的	1
2) 活動の内容	3
3) 活動の成果	17
4) 今後の展開	18
5) 活動のポイント	19
2 . アンケート調査 回答	20
3 . 活動報告	22

1) 活動の背景と経緯・目的

(1) 対象地域のまちづくりの概要

嘗て、大都市地域の都心部においては地価負担力の高い業務機能が居住機能と置き換わり、その結果として人口の空洞化や、虫食い状態・中小規模の低未 利用地、大規模工場跡地などが生じた。

こういった状況の中、通勤・通学時間の短縮、文化施設・サービスの充実などの都市における利便性を求めたライフスタイルを望む人々が増加し、これらのニーズに応え、都心居住を推進するために、都心部における住宅戸数の不足、居住環境の改善の遅れ、近隣商業施設などの不足、住宅価格・賃貸料の高さなどの現在の状況への適切な対処が求められるようになった。

このため国土交通省は、都心共同住宅供給事業・住宅市街地総合整備事業等の推進などにより、三大都市圏の都心地域を中心とした、安全かつ快適な住環境の実現を因り、良好な住環境が形成され、ますます多くの人々が都心居住へ魅力を感じ、居住者として充実した時間と生活を送れるよう施策を講じている。

このような施策に呼応し、我々は大阪・船場地区を都心居住のモデルとして取り上げ、「都心で暮らすこと」のひとつの型を提案したいと考えた。

大阪・船場地区(210ha)は、江戸時代から商都大坂の中心として賑わっており、現在に至るまで大阪を代表する「まち」として繁栄し、1950年には約2万人の人々が居住し生活していた。

まさに職住近接のまちで、昼夜を分かたず、活気に溢れていた。その後も経済の発展と共に地区人口は増え続けていたが、60年の2.8万人をピークに急激に減少に転じ、75年には8千6百人と1万人を切り、減少傾向に歯止めは掛からなかった。

一方、業務・商業用ビルは活発に建築され、就業人口は僅かずつではあるが増加傾向に転じたが居住人口は2000年には約4千人にまで落ち込み、就業人口30万人との落差は更に拡大した。働く場であり、暮らしの場でもあった「まち」が何時の間にか暮らしが抜け落ち、働くだけの場所になっていったのである。

時を同じくして大阪では都心部の空洞化回避が叫ばれ始め、都心に住む人を呼び戻す施策も提案されたが、効果を表すまでには至っていない。都心の空洞化には、周辺部での住宅供給の活発化などいくつかの原因はあろうが、本会は都心に安心して住める住宅が十分に供給されていないことが大きな要因であると考えている。

特に、子育て世帯が満足して住める広さを持った住宅が、彼らの取得可能な適正価格で供給されていないという問題がある。

子育て世帯を中心とした幅広い年齢層が住む街には活気が感じられる。多くの人が生活するようになれば、船場が元気になるであろう。大阪の中心の船場が元気になれば、大阪市全体が元気になろう。それはまた、東京に比べて元気がないと言われている関西を活気付ける起爆剤になるのではないか。

(2) 対象地区に関わり始めた時期、契機など

十数年前から、住宅に関心を持っている学識者、官民の企業に所属する有志が、都市居住についての調査・研究を行なったが、その一環として欧米のいくつかの都市における居住実態調査が行われ数多くの報告がなされた。それによるとニューヨークやパリといった大都市の都心で、多くの幅広い年代の人達が日常生活を楽しんでいる様子を実見し、夜間には普通の生活者や子供の姿が見られなくなる大阪の都心地区との大きな差異を感じた。

そこで我々は、小規模ではあるが、大阪、神戸、京都3都市の居住実態調査を行ない、その結果、他の地域に比べ大阪・船場地区の空洞化傾向が顕著であったので、人々を生活者として呼び戻せないかとの調査・研究及び提案を行なうことにした。

その後、メンバーに多少の入れ替わりはあったものの、一貫して調査・研究活動を継続、モデル設計やケーススタディなどを実施して来たが、その成果を広く社会に情報発信するには至らなかった。

この度、特定非営利活動法人として認証を受けたことを契機に、これからの住まいを都心で実現し、多くの人達が都心に帰って、快適な生活をおくることが出来る住環境形成を船場地区をモデルとして提案することとした。

(3) これまでの活動の概要

NPO法人KSKの活動は、平成15年9月22日に兵庫県知事から認証を受けたところなので、これから本格化するわけであるが、前項でも記述したように十数年前から有志により国内外の都市居住実態調査やケーススタディなどを行うなど、都心居住の問題に取り組んできた。しかし、その成果は狭い範囲の報告会や報告書の配布に止まっていた。

NPO法人KSKは認証取得を平成13年から準備を進めながら、問題点の抽出などを行い、会員を募ると共に本年初めから部会として研究開発に係わる活動を開始した。

2) 活動の内容

(1) 活動は部会「これからの住まい実現のために」を中心に進められた。

(2) 活動に当たっては、既往の資料を活用して大阪・船場地区の居住実態や居住ニーズの把握などを下記のように行なった。

船場地区の居住実態調査 人口、世帯数、世帯構成、住居の実態
(広さ、居住性能など)

この地区に居住して欲しい人達(子育て世帯が中心)の居住環境に対するニーズ調査

この地区及び周辺でここ1,2年の内に供給された集合住宅の居住者特性も含めた実態調査

船場地区全体の住環境についてのグランドデザインとガイドラインの提言

(3) 上記の活動と併行して以下の課題について調査を行った。

スーパーブロック地区をモデルとした住環境整備計画の作成

子育て世帯が住めるようにするために必要な都市施設の提案

子育て世帯の住まい 住居の型、広さ、プラン、性能など

新しい住戸プランの提案 ライフスタイル、ライフステージの変化への容易な対応

これからの都市居住についての設計手法としてスケルトン・インフィル型住棟構成の提案

供給方式の提案 区分所有方式からの脱却：定借方式、スケルトン賃貸、コーポラティブハウスなどの手法を用いた供給方式

いくつかのケースに対するシミュレーション

(4) 情報発信

成果を会報、ホームページで公開する準備作業

本調査と提案を基に報告書として編纂、関係先に配布するとともにホームページ公開の準備を行った。

シンポジウム、講習会等を開催するため本調査と提案を基に、配付資料の作成、印刷した。

関係官公庁や団体への提案資料の作成

、)を基に関係官公庁や関係団体に提案するための資料の整理を行った。

(5) 実現に向けて

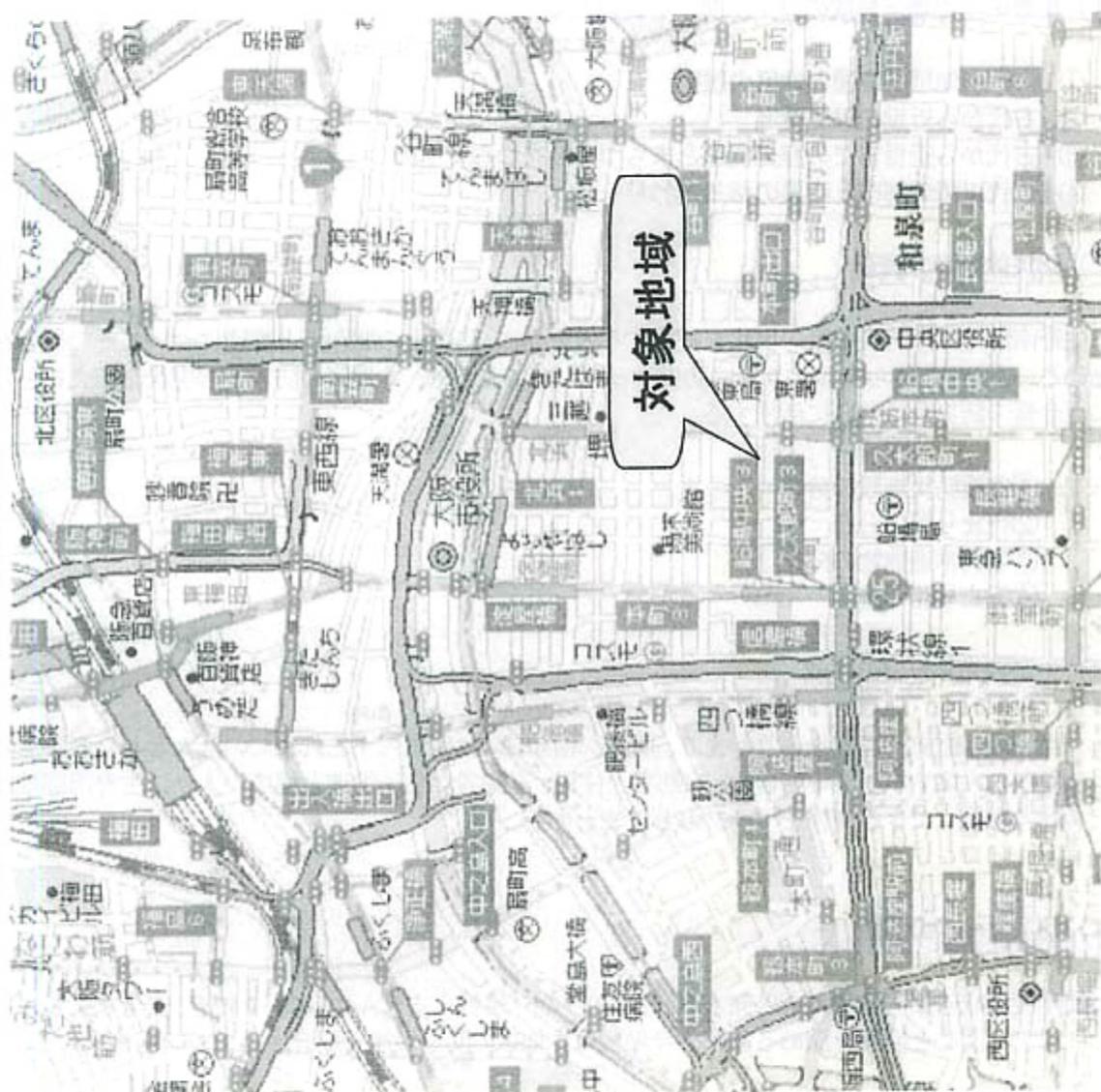
本調査によって明らかにされた、船場居住の阻害要因の究明と対応策の検討

「(仮)船場にすむ会」を立ち上げるため、本調査と提案に基づいた居住希望者の募集と組織化のための啓蒙資料の作成

この計画に賛同する個人及び企業等供給者で構成する協議会の立ち上げの準備

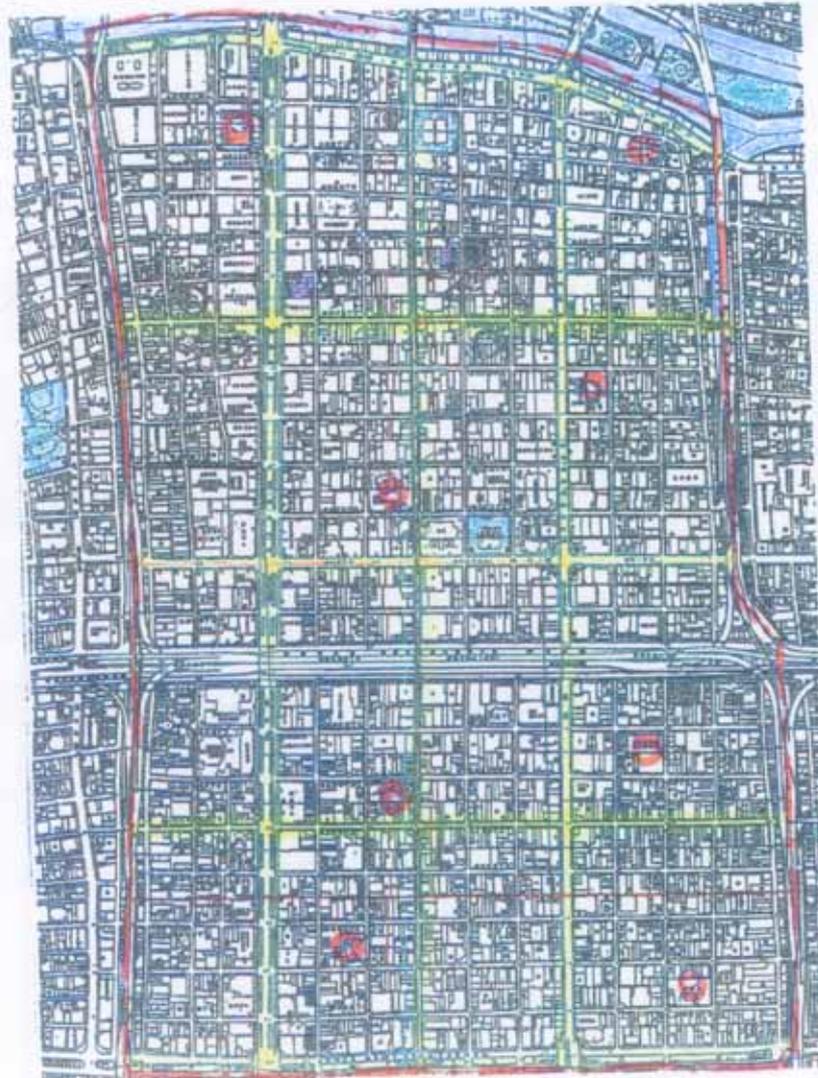
「(仮)船場にすむ会」と供給者協議会のコーディネート

調査研究の対象地域の付近図



調査研究の対象とした地域の詳細図

都心・船場の人口と密度					
年度	'60	'75	'00	'25	目標
都心 2,440ha	35.3万人 145人/ha	20.7 85	21.1 86	26.6 110	30.0万人 120人/ha
船場 210ha	2.8万人 130人/ha	0.9 40	0.4 18	0.5 25	1.5万人 75人/ha



N
↑

1:10,000

ケーススタディの一例（想定敷地；南船場）

南船場の中に具体的な敷地を想定し、前項で設定した基本方針、空間作りの手法に基づき、業務機能が卓越した地区に居住機能を再生する計画を行なった。

（１） 街区の現状

船場の商業の伝統を受け継いで、卸売・販売業が多く見られる。幼稚園・保育所、小・中・高等学校、スーパーマーケット・コンビニエンスストアなど生活支援施設、教育施設、購買施設なども都心としては比較的整っている。

（２） 外部環境

道路はほとんど幅員 6 m 以上で都市基盤としては整備されているが、歩道は未整備で歩車混在の所が多く、駐車スペースも不足している。建物が敷地境界まで迫り、一部を除くと空地や緑地が非常に少なく居住環境としては良好とはいえない。建物の高さやデザインもばらばらで街並みの統一感には欠ける。

（３） 現在の居住者

ヒアリング調査の結果から見ると次の 2 つのタイプに大別される。

先祖代々の土地に職業的必然性から店舗付き住宅あるいは事務所ビルの一部を住宅として使用している。

都心の利便性・先端性を期待して自ら選択して居住している層。賃貸・分譲集合住宅に居住している人が多い(アパレル関連の会社経営者やデザイナーなどが代表的)。

（４） ケーススタディ モデル計画 （図 1 - 3）

提案のコンセプト

- ・業務と居住機能の共生 比較的小規模な業務機能、住宅機能を単位とした複合都市空間のイメージ。その中に業務、居住両機能をサポートする施設が混在しながら有機的に結びついているまち
- ・小規模・自立的な主体によるまちづくり 現状の敷地単位程度のまとまりで建替えを行ないつつ、それぞれの敷地が最小限のルールを守って、将来的には良好な都市環境が保たれるような仕組みを想定

施設整備

様々な生活サポート施設が必要とされ(例；保育所、ハウスクリーニング・サービス)、業務支援施設も必要。さらに従来住戸内で行なわれていた、接客、食事や宿泊の外部化に対応出来るホテル的な施設も必要になる。これらの施設は街に開かれたものとして整備されることが望ましい。

サービス動線

これらの施設に対するサービス動線は、裏動線として居住者の通過動線とは別に整備する。駐車場への車の動線も同様。かつて太閤下水が果たしていた役割の復活。

空間構成のイメージ

正方形の街区形状を生かし、通り側のオープンスペースを整備しながら、街区単位で背割り線側に中庭型の空間を形成する。

全体のイメージ

中庭型の街区形状を基本としながら、空中レベルでは街区内の各建物や街区周辺の街路から通路・階段・EVなどにより通り抜け可能とする。生活関連サービスを提供する施設も分散して配置され職住混在の都市空間づくりとなる。

空間づくりのルール

2段階の壁面線を設定し、道路側の空間確保と街並みの統一感を演出する
共用空地の整備

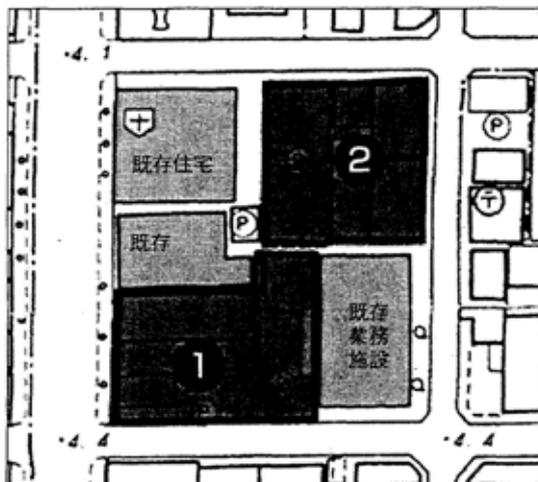
街区中央に中庭型のオープンスペースを創出する手法としての共用空地の整備。既存の公開空地を見直し、外来者の歩行空間アメニティ向上を促す空地と共に、敷地の背割り線側に中庭的な空地を提供し、容積緩和も受ける。

断面イメージ

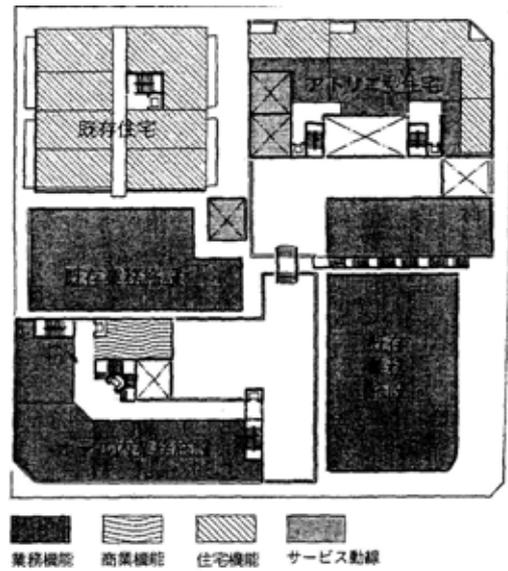


図 1 - 3 ケーススタディ

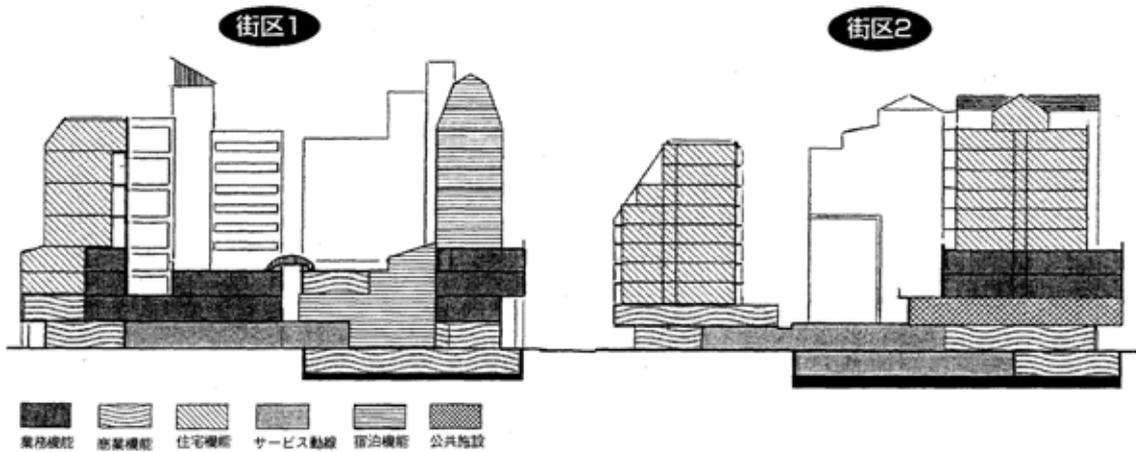
街区 1 (設備整備イメージ)



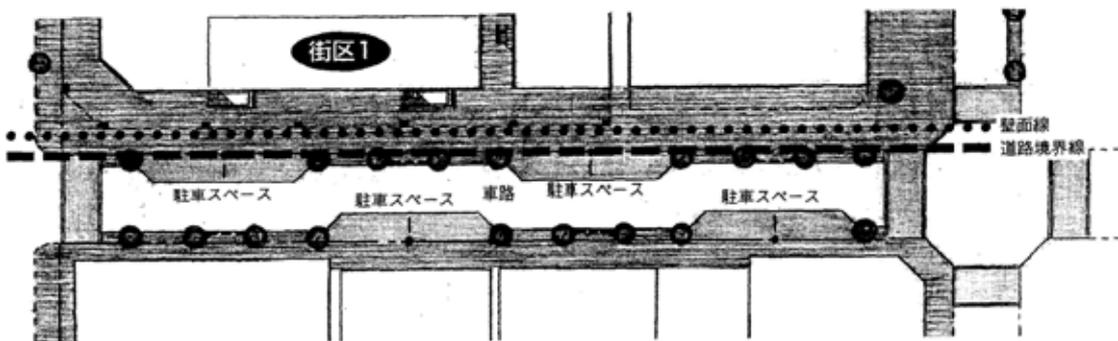
街区 1 (4階)



断面図



街路整備イメージ



船場地区の位置づけ

船場地区の魅力の創出 緑のネットワーク

大阪の中心部・船場地区の活力を取り戻すためには郊外からの人たちを市内に呼び戻す必要がある。その為には、現在の立地環境を最大限に活用し居住地としての魅力を高めることが不可欠である。

大阪は昔から川の都と言われており、リバーサイドとしての環境に恵まれている。多くのプロジェクトはリバーサイドを再開発し、超高層等が建設されているが、船場地区での計画は未だ少ない。リバーサイドの魅力は水と緑である。川沿いから緑のネットワークを市内に張り巡らすことが住環境を改善し魅力創出になる。

船場地区ではまとまった緑が少ないのが現状である。具体の対応策としては、新築にあたっては建物を道路から後退させて緑地を設けている例が見受けられ、道路沿いに緑地帯がリニヤーにつながり環境の改善が図られつつあるが未だ充分とは言い難い。当地区には船場後退線があることや、大阪市内では総合設計制度の普及により公開空地が多く見られることから、これらの制度等を積極的に活用して緑の増設を図る必要がある。

当地区での緑のネットワークを考える場合、広域的観点からも捉える必要がある。ここでは大阪城公園から靱公園に至る大グリーンベルトの建設を提案する。以前、井池の再開発により船場ビルを建設し、その屋上に高速道路を造り中央大通を完成させた大阪人のエネルギーと、大阪駅前を再開発した経験を船場再開発に生かしたい。

緑は住宅を主体にした再開発地で生み出すこととし、更にこのグリーンベルトから道路沿いにリニヤーな緑を取り、ペDESTリアン・パーク・ウェイのネットワークを構成する。また、大阪市内には点々と名所、旧跡が多く存在するがそれらをこのネットワークの上に載せて歩いてまたは自転車で巡ることが出来るようにする。何よりも美しい公園路を健康的で楽しく歩いて通勤できることが都心居住の魅力の一つである。この大ペDESTリアン・パーク・ウェイは

大阪城公園 府庁前 谷町2 大手橋 淡路町・瓦町 靱公園
と考えているが一直線である必要はない。

船場地区再開発の視点

船場の再開発は出来れば一ブロック毎に実施するのが望ましいが、現実的には一ブロック丸ごとの更地は学校跡地ぐらいしか考えられない。ブロック単位のまとまった貴重な更地は、再開発の種地として活用し、順次ブロック毎に権利調整を進め、営々と継続的な再開発が可能な仕組みを構築する必要がある。

再開発の課題としては、各ブロック毎に種々様々な問題を抱えていることがあげられる。土地が細分化されて権利が錯綜していること、又その上に建つ既建築ごとの建設時期、用途も異なっており権利関係も複雑である。各ブロックの中で権利関係が解決したところから順次建設を進めていく方法が現実的である。

船場にはどういう人たちに住んで欲しいか

そこでわれわれが提案するのは、都心復活のために都心居住の中心であった船場に、子育て世帯の呼び戻しである。2025年における大阪市の人口280万人、都心の人口30万人とすると、その5%の1.5万人を船場の目標人口とする。

そのためには、

働き盛りの子育て世帯の呼び戻し 居住施設の充実 船場に活気、という循環をもたらそうというのがわれわれの狙いである。そして、それは大阪の元気 近畿の元気につながると考えている。

次に、われわれの提案する供給主体としての役割から、所得分位と供給主体との関係で位置付けると、第 分位は公社、第 分位は公団とすると、提案する住居の役割は第 、 分位である。

そこで、われわれが想定する住居の想定する居住者像は年収1000万円、一世帯平均3.5人40代前半の子育て世帯となる。

そして、働き盛りの子育て世帯を中心に、さまざまな経済レベルの人々や、さまざまな年齢の人々がバランスよく、同じコミュニティ内に住むことによって、われわれの理想とする老中青少の語らいと賑わいのある緑の街を創出できると考えている。

働きざかりの住める住宅

モデル住宅（プロトタイプ）の提案

船場で働く働きざかりの住める住宅・子育て世代の未来の住宅のイメージとしてモデル住宅・住棟案を提案する。今後の展開として、実際にモデルとして造り、多くの人に実感していただき、批判を得たいと考えている。具体のモデルを示すことにより、今後再開発を進めるのに地主さんの協力も得られやすい。

実現に当たっては、限られた条件の中で、住戸のプランニング、街の景観、すっきりした街づくりなど課題も多い。都市内に住みたいと言う人たちの階層、職業、家族構成、ライフスタイル等種々多様であり、年々変化して行く。これらに対応出来る建築として、住居、オフィス、店舗等に自由に交換可能で、生きている街に常に対応できるS I住宅を提案する。

ガイドラインとプロトタイプ

(1) ガイドライン

明るく風通しのよい、緑の中の広い住まい
限りなく戸建に近く、ときに戸建をこえる共同住宅

- ・環境共生の全室自然採光換気
- ・家族団欒のリビングアクセスL A
- ・生活層別の真のP・P分離
よきコミュニティのための老・中・青・少の語らいの「しつらえ」
- ・地域の社会性を高める語らい広場を囲む積層近隣 PAT.

(2) プロトタイプ

計画諸元

大阪・船場

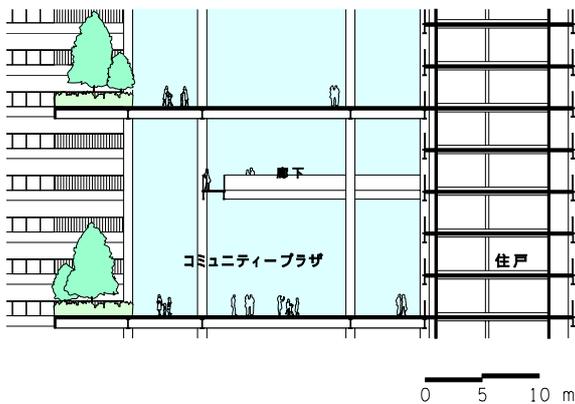
敷地	6,000 m ²
緑地	3,000 m ²
住戸	400戸 100 m ² / 戸
延床面積	70,000 m ²
容積率	900%
構造	S造 50階
防災	5,000 m ²

街 まちづくりへの貢献

近隣 仲間との共感

超高層住宅と緑豊かなオープンスペースにより土地利用の高度化をはかり、豊かな生活空間「コンパクト・グリーン・シティ」を創出します。

5層毎にヒューマンスケールのコミュニティプラザをもつ積層住宅とし、老・中・青・少 各世代の交流による、いきいきとしたコミュニティの形成を目指します。



3) 活動の成果

各方面から数多く提案されている都心居住は、提案・提言に終止し、具体化についての方策が講じられているものが少なかったが、本調査により都心居住実現のための条件が明らかにされ、船場居住の具現化が多くの人によって語られ、大阪・関西の活性化につながるものと確信する。

大阪市船場地区を対象に、子育て世帯が快適に生活できる都市住居を実現するための調査研究とそのモデルを次のように提案し、以下の報告書をまとめた。

大阪市船場地区を対象に、子育て世帯が快適に生活できる 都市居住を実現するための調査研究とそのモデルの提案

平成 15 年度 住まい・まちづくり団体の実践的な取組みに関する調査

目 次

はじめに

第 1 章 先行調査の紹介及び既存データの分析と考察

- 1 - 1 都市居住に関する先行調査の概要紹介及び既存データの分析
- 1 - 2 欧米の都市居住者調査
- 1 - 3 関西の都市居住者調査
- 1 - 4 複合型都市居住研究会の提案
- 1 - 5 調査結果のまとめと課題
- 1 - 6 人口、世帯数、住居規模など統計データの分析と考察
- 1 - 7 住まいの需要の現況と供給

第 2 章 船場居住のためのグランドデザインとガイドライン

- 2 - 1 これからの都市居住
- 2 - 2 船場地区の位置づけ
- 2 - 3 船場で働く働き盛りの住める街
- 2 - 4 働き盛りの住める住居 ガイドライン設定とプロトタイプの提案

第 3 章 都市居住を実現するためのまちづくりと組織

- 3 - 1 都市居住のためのまちづくり
- 3 - 2 都市居住を実現するための機能
- 3 - 3 都市居住のための供給システム
- 3 - 4 船住倶楽部 実現に向けて、コンソーシアムの構築

おわりに

4) 今後の展開

(1) 提案内容の検証

都心居住を推進するために、NPO 法人 KSK では、ひとつのモデルとして大阪市船場地区をとりあげて、先行・既往調査結果を活用し、さらに現状を分析、考察して、問題点・課題の抽出を行い、解決に向けてのいくつかの提案及び都心居住に相応しい新しい住宅供給方法などの提案を行なった。しかし、これらのことについてはかなり短期間で作業したので、十分に議論を尽くしたとはいえない面もある。また、一般論的に住宅供給にまつわる事柄についても論じている。

平成 16 年度では、報告書の内容を再度吟味しながら、さらに KSK 内部での討議や外部の関係者などとの意見交換も重ねながら提案内容をより充実させることを考えている。

(2) 「船住倶楽部」立ち上げへの準備

私達が提案する都心住宅のあり方に、理解を示し賛同してくれるそれぞれの立場の人達を集めることから実現への第一歩が始まる。KSK は住宅に関する調査・研究、企画、計画・設計、供給、事業化に何らかの形で、永年関わってきた人達の集まりであるので、それぞれのメンバーが様々なネットワークを持っている。それらの幅広いネットワークも活用すると共に、「情報発信」の項でも述べたような会報、ホームページなど情報の発信、シンポジュームの開催などを通じて、この企ての主旨を十分理解した上で参加を希望する人、企業、団体を集め組織化を図る。

(3) 公的機関との協議

今回の提案には、現在の法制度にはなじまないものや、不足していることも含まれている。提案を実現していくためには、法制度の改正や整備、及びそれ以外にも住環境や施設整備、事業化の段階でも、公的機関や団体にいろいろな支援

が求められる。それらのことに関して、関係官公庁や団体との協議も併行して進める。

5) 活動のポイント

活動の人材

本調査の実施に当たっては以下の特定非営利活動法人K S Kこれからの住まいを考える会の会員が支援をした。

片山正美、吉田譲次、巽和夫、

山中孔、立岡弘、油谷稔、城戸義雄、小林昭夫、澤田悠紀夫、住田昌二、東郷武、富安秀雄、藪内幸雄、福山克己、

赤崎盛久、奥田尚爾、片山曠太郎、加茂みどり、河崎敦子、木下昌晴、小林千恵、瀬戸口正樹、高橋幸朗、立岡太平、田中秀和、中原文雄、

中村暢秀、古川博司、松江安巨、宮岸一郎、

活動のための資金調達

本調査の業務委託、会費によるものの外特に資金調達は行っていない。

活動のネットワーク・支援

報告書記載の各委員会より資料提供等の支援を受けたほか、住宅問題懇談会よりアドバイスを受けている

提案を実施するため、次年度以降引き続き大阪市はじめ関係官公庁、関連団体と連携を深め、実現を図りたい。