

3-3 長屋集積地区の近年の状況

本節では、主として1990年代以降の長屋集積地区の状況を、既往文献をもとにまとめる。

3-3-1 居住者および住居の状況

大阪市の長屋集積地区を対象として、近年の居住者および住居の実態を把握した研究としては、後藤裕司ら（1999）^{*9}、北條蓮英（2004）がある^{*10}。以下、それぞれの要点をまとめる。

（1）居住者および住居の実態と隣居・近居の状況

後藤裕司ら（1999）は、大阪市福島区の長屋集積地区^{*11}を対象として、アンケート調査を実施し^{*12}、居住者、住居、隣居・近居の実態を把握している。

まず、国勢調査により、事例対象地区の人口動向をみると、1985年から1995年の10年間に夜間人口は13.9%減少しているが、人口密度は、1995年時点でも198人/haと高い水準にあること、年齢別人口構成割合をみると、年少者（15歳未満）人口の割合は、1985年の14.4%から1995年の10.9%に減少し、高齢者（65歳以上）人口の割合は、1985年の16.7%から1995年の20.8%に増加し、高齢化が進んでいることがわかる。

アンケート調査にもとづき、居住者の状況をみると、「65歳以上の高齢者がいる」世帯が、全体の45%を占め、「18歳以下がいる」世帯は19%である。また、世帯を、「世代」^{*13}と「65歳以上の世帯構成員の有無」、「18歳以下の世帯構成員の有無」に着目して、5つの世帯タイプに分類すると、「65歳以上有り一世代」世帯が26%、「65歳以上無し一世代」世帯が28%、「18歳以下無し二世帯」世帯が24%、「18歳以下有り二世帯」世帯が15%、「三世帯」世帯が7%となっ

^{*9} 筆者も連名者のひとり。

^{*10} 大阪の事例ではないが、近年の居住動向に関連した研究として、松本暢子（1994）は、松本暢子（1985）をふまえ、東京の墨田区東向島地区における、その後の10年間の建築更新と高齢者を含む家族の居住状況変化を把握しており、結論として、「家族の居住スタイル（同居、近居、親族ネットワークの形成）が、高齢者の居住継続を支えている。そして、仕事や地域社会のつながりが子どもの居住継承の要因となっており、結果として地域社会を安定したものとしている」が、一方で、「高齢者の居住継続（子どもによる居住継承の可能性の低い場合）が住宅の更新の進まない要因となっている」とも述べている。

また、真野洋から（2003）は、墨田区一寺言問地区を対象に、近年の市街地更新と居住動向の実態を把握している。そのなかで、松本暢子（1985, 1994）が事例とした東向島1丁目を対象に、1980年から2002年までの20年間の市街地更新状況を分析し、全建物の2割強の更新が行われていること、近年は専用住宅の占める割合が増加しており、とくに2000年以降は、建築面積50㎡未満のミニ戸建て住宅の増加が顕著であり、「木造密集市街地が「再生産」され」ていることを指摘している。また、地域内の居住動向では、20年以上同じ場所に住んでいる世帯を「長期定住層」、20年以内に墨田区を中心に住み替えを行っている世帯を「循環層」、区外から初めて転入する世帯を「新規転入層」と定義し、「長期定住層が5割を超え、循環層の3割強と合わせたほぼ9割が地域と密着した居住動向を示している」こと、「新規転入層は回答者全体の2割であり、そのうち6割を占める30世帯が分譲マンションに居住しており、他地域からの居住のフローは規模の大きい分譲マンションに依存している」ことを指摘している。

^{*11} 具体的な町名は、福島区野田2,3,5丁目、大開1,2丁目、海老江7丁目である。

^{*12} アンケート調査は、1998年10月30日から11月30日にかけて実施している。アンケートの有効票は331票で、有効回収率は68%である。

^{*13} 「世代」の判断は、親子は「二世帯」、夫婦、兄弟は「一世帯」、おじ、おば、甥、姪の関係は「二世帯」とした。

ている。

住居への入居時期を、最初に入居した人を基準に集計すると、「終戦前」が23%と多く、最近10年間の「1989年から1998年」に入居した世帯も27%と多い。なお、「自営業」世帯が25%となっている。

居住者の土地・建物に対する権利関係をみると、多い順に、「戸建てまたは長屋建ての持ち地・持ち家」世帯が44%、「共同住宅の借家」世帯が25%、「戸建てまたは長屋建ての借家」世帯が15%、「戸建てまたは長屋建ての借地・持ち家」世帯が12%、「共同住宅の持ち家」世帯が4%となっている。住宅取得方法別にみると、多い順に、「借りた」が39%、「中古住宅を買った」が23%、「建替えた」が15%、所有地に「新築した」が10%、「相続・贈与」が7%、「新築の住宅を買った」が6%となっている。また、過去に「増改築をした」世帯は35%で、全体の1/3強を占めている。

住居の状況をみると、住宅形式では、「戸建て」が34%、「長屋建て」が38%、「共同住宅」が28%となっている。「木造」住宅に居住する世帯が64%を占め、建築時期が「終戦前」の「木造」住宅に居住する世帯が28%となっている。建築時期と住宅形式をみると、とくに、建築時期が「終戦前」の「長屋建て」が22%と多い。最近10年間の「1989年から1998年」に建築された住宅は18%で、「戸建て」が8%、「共同住宅」が10%となっている。

なお、5つの世帯タイプと建築時期・住宅形式をクロス集計すると、「65歳以上有り一世代」世帯は「終戦前・戸建て」、「終戦前・長屋建て」に、「65歳以上無し一世代」世帯は「終戦時～1970年・共同住宅」、「1989年～1998年・共同住宅」に、「18歳以下無し二世帯」世帯は「終戦時～1970年・戸建てまたは長屋建て」、「1981年～1988年・戸建て」に、「18歳以下有り二世帯」世帯は「1970年～1980年・共同住宅」、「1981年～1988年・共同住宅」、「1989年～1998年・戸建て」に、「三世帯」世帯は「1981年～1988年・戸建て」、「1989年～1998年・戸建て」に居住する世帯が多い傾向にある。

住宅の居住室の数をみると、3室から6室が多く、「3室」が15%、「4室」が16%、「5室」が16%、「6室」が16%と、ほぼ同じ割合になっている。居住室の面積を畳数に換算し、12畳ごとに分類すると、「12.1畳～24畳」が37%と多いが、「24.1畳～36畳」が22%、「12畳以下」が18%となっており、バラツキが大きい。

さらに、親族世帯^{*14}の隣居・近居の状況をみると、親族世帯の所在地は、「隣り」が5%、「同じ町内」が16%、「福島区内」が20%となっている。近くに住む親族世帯の所在地までの所要時間を、交通手段にかかわらず集計すると^{*15}、「5分以内」が31%、「5分から10分以内」が9%となっている。近隣親族世帯の世帯主との続柄では、「子ども（婿・嫁を含む）」が27%、「兄弟姉妹（配偶者の兄弟姉妹も含む）」が21%、「親（配偶者の親も含む）」が20%となっている。近隣親族世帯との間で最も頻繁に行き来する人を対象にその訪問頻度をみると、「ほぼ毎日」が20%、「週2回以上」が10%、「週1回程度」が9%、「月2回以上」が9%、「月に1回程度」が16%となっている。

^{*14} 「親族」とは、六親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族をさす。

^{*15} 所要時間にかかわらず、交通手段をみると、「徒歩」が33%、「自転車」が12%となっている。

以上の結果から、長屋集積地区では、長屋が多く、高齢者世帯が多い、という特徴はあるが、親族世帯との近接居住も多くみられ、地区全体でみると、居住者属性の多様性は、1990年代後半においても、なお維持されていると判断できる。とくに、近年では、戸建て住宅や共同住宅が増加しており、建築年代と住宅形式の多様性が進行しており、それが居住者の多様性と相互に関係しているといえる。

(2) 居住者・住居の実態と住宅改善の状況

北條蓮英（2004）は、大阪市阿倍野区の長屋集積地区^{*16}を対象として、アンケート調査を実施し^{*17}、居住者および住居の状況、居住者の住宅に対する評価、住宅改善に対する意識などを把握している。以下、その概要をまとめる。

まず、世帯の特性をみると、平均世帯員は1.8人で、65歳以上の高齢者のいる「高齢者世帯」が、世帯全体の56%を占めている。「高齢者世帯」の入居時期は1954年以前が46%と多く、逆に、高齢者のいない「無高齢者世帯」の入居時期は1991年以降が47%と多くなっている。

住宅タイプをみると、「戸建て」が40%、「長屋建て」が37%と多く、「文化住宅・木造アパート（以下、「文化住宅等」）」は4%と少ない。「分譲マンション」は13%である。世帯類型別みると、「高齢者世帯」では「長屋建て」が47%、「戸建て」が41%となっている。「無高齢者世帯」では「戸建て」が43%、「分譲マンション」が26%、「長屋建て」が25%となっている。

住宅規模（平均床面積）をみると、「戸建て」が83㎡と最も大きく、「長屋建て（持ち家）」と「分譲マンション」はともに69㎡、「長屋建て（借家）」が54㎡、「賃貸マンション」が48㎡、「文化住宅等」が34㎡となっている。住宅の所有関係をみると、持ち家率は68%と高く、長屋建ての持ち家率も69%と高い。なお、「併用住宅」は16%である。

「住宅の不都合、困っている点」を集計し、住宅に対する「困窮率」^{*18}をみると、「高齢者世帯」では、「建物老朽」が54%と最も高く、「延焼不安」、「階段不安」、「日照通風」が続く。「無高齢者世帯」では、「収納不足」が37%、「建物老朽」、「延焼不安」がともに36%と高く、「設備不良」、「日照通風」が続く。住宅タイプ別では、とくに、「長屋建て（借家）」は、「建物老朽」が71%と非常に高くなっている。部位別にみた「困窮率」では、「便所」が64%と最も高く、「浴室」が58%、「台所・食堂」、「玄関・廊下」が5割台、「居間・寝室」、「階段」が4割前後となっている。

住宅全体の評価として、「非常に満足」～「非常に不満」の5段階評価をみると、「非常に満足」が17%、「やや満足」が40%で、この両者をあわせた「満足率」は57%となっている。一方、「やや不満」は13%、「非常に不満」は5%で、この両者をあわせた「不満率」は18%となっている。住宅タイプ別には、「分譲マンション」の「満足率」が72%、「戸建て」が70%と高くなっている。

^{*16} 具体的な町名は、阿倍野区王子町2,3丁目、阪南町2,3丁目である。なお、北條蓮英（2004）は、「大阪圏内部市街地」の典型地区として位置づけているが、典型的な長屋集積地区でもある（第4章4-1節、4-3節を参照）。

^{*17} アンケート調査は、2002年1月から2月にかけて実施している。アンケートの有効回収数は1,395名で、有効回収率は36.6%である。

^{*18} 北條蓮英（2004）は、「困窮率」を、「「特に困ることはない」という回答者を除くサンプルに対する各項目別回答率である」としている。

る。「賃貸マンション」と「長屋建て（持ち家）」はともに48%で、「長屋建て（借家）」が40%、「文化住宅等」が30%となっている。

今後の居住意向をみると、「積極定住型（住み続けたい）」が61%、「消極移転志向型（住み続けたいが、多分引っ越す）」が8%、「消極定住型（引っ越したいが、このまま住み続ける）」が14%、「移転志向型」が2%である。「積極定住型」と「消極定住型」をあわせると、定住志向は75%と高いことがわかる。とくに、「高齢者世帯」では7割程度が「積極定住型」となっている。「積極定住型」の割合を住宅タイプ別にみると、「戸建て」が69%、「長屋建て（持ち家）」が66%、「長屋建て（借家）」が56%、「分譲マンション」が50%、「賃貸マンション」と「文化住宅等」は3割台となっている。

過去10年間の住宅改善実績をみると、「高齢者世帯」では、「改修（住宅内部の改修）」が38%、「増改築」が9%、「建替え」が5%で、この3つをあわせた「改善」の実施率は52%となり、「無改善（特に改善をしていない）」の27%よりも多い。一方、「無高齢者世帯」では、「無改善」が47%で、「改善」の35%よりも多い。実施率の高い改修箇所は、「高齢者世帯」では、「便所」が48%、「浴室」および「台所・食堂」が41%で、「無高齢者世帯」では、「台所・食堂」が48%である。

「改修（住宅内部の改修）」に要した工事費総額（以下、「改修費」）の平均額は、「戸建て」が201万円、「長屋建て（持ち家）」が212万円、「長屋建て（借家）」が143万円となっている。「長屋建て」の場合、持ち家と借家で「改修費」に差があることがわかる。改修工事にあたり他者に相談した世帯は63%で、その相談先は「建築の専門家（大工、工務店、建築士）」が34%と最も多く、「別居の家族・親戚」が12%となっている。住宅改修実施者からみた改修にたいする評価をみると、「大変よくなった」が27%、「まあまあ良くなった」が48%で、あわせて75%が良い評価をしている。

今後の住宅改修意向をみると、「改修の予定なし」が41%と最も多く、ついで「改修困難（改修したいが困難）」が28%となっている。一方、「改修予定（近々改修を予定）」は4%にすぎない。住宅改修の困難理由をみると、「資金難」が62%、「老朽化」が35%と多い。住宅の所有関係別にみると、「持ち家」では「資金難」が69%と最も多く、「老朽化」と「住宅狭隘」が続く。

「借家」では「老朽化」が46%と最も多く、「家主の協力困難」と「資金難」も4割前後と多くなっている。介護保険による住宅改修制度の活用意向については、「わからない」が23%と最も多く、「是非活用」と「活用を検討したい」はともに17%で、この2つをあわせた活用志向は34%となっている。

借家の改修では家主（住宅所有者）の承諾が条件となるが、家主の対応の可能性に関する意識をみると、「了解は得られると思う」が24%と最も多く、「条件しだいで了解は得られると思う」が22%と続き、この2つをあわせて45%は、家主の承諾が可能であると認識している。一方、「了解が得られないと思う」は1割強となっている。「高齢者世帯」と「非高齢者世帯」を比較すると、「高齢者世帯」のほうが、家主承諾が可能とみる世帯が多い。なお、家主の承諾条件では、「家主の費用負担がない」が72%と最も多く、「改修の程度が小規模」が47%と多くなっている。

以上、北條蓮英（2004）の内容は多岐にわたるが、全体として、居住者の住宅に対する満足度

は高く、住宅の個別改善、とくに「住宅内部の改修」は、近年においても活発になされていることがわかる。ただし、「持ち家」では「資金難」、「老朽化」、「住宅狭隘」の問題から、「借家」では「老朽化」、「家主の協力困難」、「資金難」の問題から改修が困難と考えている世帯も多く、今後、高齢化がさらに進行した場合、改修の需要が高まる一方で、改修の実施がさらに困難になることが予想される^{*19}。

3-3-2 人口減少と空き家化

大阪市の長屋が集積する地区は、1970年代より、ブライト地区としてその改善の必要性が指摘されていたが、北條蓮英（1997）は、「長屋建住宅地区」の地域社会の衰退が、1980年代後半に至るまで大きな問題となってこなかったとして、その理由を、以下のように説明している（同、p.238）^{*20}。

人口減少傾向にもかかわらず、地域社会の衰退化がこれまで表面化しなかったのは、もともと人口密度が高い（300～500人/ha）上に、世帯当たりの家族規模（1世帯当り世帯数）が大きかったことが、人口減少がただちに世帯数の減少に結びつかなかった要因といえる。このことが、多少の人口流出程度では地域社会の活力に影響を与えるほど危機的狀態に至っていないと考えられる。例えば、長屋建住宅地区では空家が発生しても、あえて募集しなくても近辺の居住者が入居待機しているといわれる。住宅はなるほど老朽化しているが、日常生活や交通の利便性が大きく評価されているためである。一方、木賃アパート型密集市街地でみられる「人口減少」→「世帯数減少」→「空家多発」→「地域活力低下」といった悪循環は、長屋建住宅地区では昭和50～60年代ではあまりみられなかった。

関連して、北條蓮英（2003）は、21世紀の「大阪圏の密集地をとりまく環境の変調」のなかで、既往統計から、大阪圏の人口動向を分析し、「大阪市の一部の区で人口増加がみられるものの市全体として減少し、加えて大阪市外延部のいわゆるインナーエリアに減少帯が拡大している。大阪都市圏全体の人口の伸びが3大都市圏の中で最も弱く、絶対的社会減の段階に入っているといえる。これの意味することは、今後内部地域の人口動向はゼロサムゲームが続くとみなければならない」と述べている。

将来推計人口でも、「全国人口が2006年をピークにして減少に入るとは周知のことであるが、同推計では21世紀初頭（2020年）は2000年より282万人減少し、大阪府については00年の6%、54万人減少と推計している。府の減少分の全国減少量に占める寄与率は19%で都道府県別にみ

^{*19} こうした点をふまえ、北條蓮英（2004, p.66）は、「住宅改善ニーズが現に存在し、費用負担の面で潜在力のある高齢期の直前世代（50歳代～60歳前半）において、介護予防的観点からバリアフリーとあわせて居住性能の向上を視野にいたした住宅改修支援が課題といえる。住宅改善の内容は居住性改善型とバリアフリー対応型とがあるが、両者は切り離せない。（中略）内部市街地における住宅は老朽性のため、改修レベルを超えて根本的な改善（建替え、住替え等）を組み合わせた総合的な改善支援策を視野に入れることが重要である」と述べている。

^{*20} ただし、1980年代後半頃より、大阪市内における戦前長屋など老朽木造住宅密集市街地の環境改善は、その政策上の優先度が高まっていく。とくに、1995年の阪神・淡路大震災以降は、防災性の向上が重要な政策課題として位置づけられるようになる（第1章1-3節を参照）。

て最高である」と指摘している。

また、定住人口を支える雇用構造についても、「関西ではもともと多業種にわたる活力のある都市型中小企業が集積していたが、近年の急成長する東アジアなどの海外生産拠点の移転で国内生産は弱まり、第2次産業従業者は激減した。その雇用減を3次産業でカバーしきれずに、また2次産業の情報化の遅れにより3次産業の伸長に結びつけられない等の構造的問題が横たわっている」と指摘している。

さらに、北條蓮英（2003）は、住宅・土地統計調査（1998年）をもとに、賃貸住宅の空き家率について触れ、「密集地を構成する主要素の木造共同住宅の空家率は、京阪神都市圏平均31%、大阪府下32%で、これは京浜葉大都市圏の1.5倍も高く、目を覆うばかりである。ただし、大阪市の長屋に限っていえば三大都市圏の中で最も低い値（17%）である。まともな民間賃貸住宅経営では数%以下が常識とされるが、これでは経営が成り立つわけがない」と述べている。

そして、「今後の経営意向は、積極経営型はごく一部で、大半は、「いつそのこと居住者つきで売却したい」といった「転売指向型」、退去者が出て埋めないで空家を徐々に増やし最終的には除却していく「経営後退（あきらめ）型」などの選択肢しかない。つまり、経営の地殻変動が地鳴りをして押し寄せているといえる。現実にはこうした動向が地域的に偏在して起ることから、地域コミュニティの懸念材料としては、高齢単身世帯や高齢者夫婦世帯が残留（沈殿）し、空家が散在した状態の賃貸住宅棟では実は防犯、防火上のリスクを抱えることになる。まわりまわって自治体の福祉サービス、消防行政需要リスクとして跳ね返ることが想像される」と指摘している*²¹。

ただし、北條蓮英（2003）は、密集市街地の土地利用更新の実態に触れ、統計上は空き家が増加しているが、「現実の地域社会に目を向けると、単身高齢者、高齢夫婦世帯にとっては家賃もお手頃で（継続賃借者の場合、家賃更新も小幅もしくは据え置き）、住み慣れて暮らしやすいことが評価されている。とりわけ、長屋建住宅の場合は、持家化されていることもあり高齢者の居住評価はすこぶる高い。この点で、木賃が一斉に消滅し解消するわけではなく、種々の住宅形式や空地の混在化したモザイク状土地利用を経ていく可能性が高いといえる」と指摘している。

*²¹ 関連して、岡田富博ら（2001）は、東京都墨田区京島地区（京島2,3丁目）を対象に「空き家」（99軒）の実態を調査し、「全体的に虫食い状態に「空き家」化が進行しており、内部の幅員の狭い場所（幅員4m未満）や建物が密集している場所ほど空き家が多く存在していること」を指摘している。また、「空き家」の建物形態をみると、「長屋に代表される建物形態が古いものほど空き家となるケースが多いことを示している。また、木造長屋住宅や以前、長屋であったものを切断して戸建にした木造戸建住宅等の狭小で老朽化した建物が特に「空き家」化の進行が著しい」こと、建物用途をみると、「専用住宅として使用されていた空き家の数が圧倒的に多いが、近年の産業衰退の影響からか住商併用として使用されていた空き家が目立ち始めている」ことを指摘している。「空き家」の所有形態については、「大部分の空き家の所有形態は「借地持家」のケースが多い。特に長屋に関しては大部分がその所有形態である。所有者の所在に関しては、所有しているものの京島地区外に住んでいるケースが少なくない。これは相続などにより、近隣区県に流出した子供世代に所有権が相続されたためだと考えられる」と述べ、「空き家はその所有者から定期的な管理はなされておらず、状態は劣悪なものが多い。このような空き家が長期的に使用されない理由は様々である。老朽化して人が住めない、所有者が賃貸する意思がない、（法律・資金上）建て替えが出来ない、税金対策で放置する、所有者自体が不明等である」と述べている。以上より、岡田富博ら（2001）は、木造密集市街地における「空き家」化は、「住宅の老朽化、居住者の高齢化、産業の衰退化等」の地域の空洞化と密接に関係していると結論づけている。

そして、大阪圏の悲観論としてのシナリオとして、「自然増を上回った社会減が押し寄せる予測からすると、人口の引張りあいの結果、土地利用は、当分の間、木賃の歯抜け的空地化、最終形に至る中間的利用（更地、駐車場）状態が長期に続くとも予測される。（中略）そうした町は夜間、街灯が点灯していても女性が安心して歩けそうもない町になる。空室が多く維持管理の手薄な木賃住宅は、防犯上も不安がられる。加えて地域そのものが超高齢化していくので、コミュニティを支える体力が弱くなる」と指摘している。

一方、楽観論として、木賃住宅の更新後に建設されることが多い、狭小戸建て住宅、とくに3階建て住宅を積極的に評価する見方があることにも触れている。ただし、小規模敷地での3階建て住宅は、階段勾配、上下移動、介助用車いすの移動の確保が充分できないことから、「高齢者にとって安心できる住まいとはいえない、つまり老後の安心居住空間とはなりえないことを示唆している」と述べている。

以上の記述のなかで、大阪市の長屋は、あくまでも相対的なものではあるが、空き家率が比較的低く、高齢者の居住評価も高いことが指摘されている。人口減少や空き家率の増加による地域社会の衰退は、大阪市の長屋建住宅地区でも進行しているが、大阪府下の木造賃貸共同住宅が集積する地域よりは、ややその程度が低いといえる。

3-3-3 3階建て戸建て化

すでに、3-2-6 項および 3-3-2 項で北條蓮英（1997, 2003）が触れているように、長屋集積地区では、長屋の1住戸を切断して、3階建て戸建て住宅へ建替える事例、長屋1棟を除却して、敷地を再分割して狭小な3階建て戸建て住宅として分譲する事例が多くみられ、地区全体として、狭小敷地での3階建て戸建て化が進行している^{*22}。

大都市圏における3階建て戸建て化の進行に関する既往研究をみると、3階建て戸建て住宅の特性、発生・変容過程、地域性、居住者特性・意識などの実態に関するものとして、澤井敬昌ら（1997a, 1997b, 1998）、勝又済（1998）、平山洋介ら（1998）、山口圭二ら（2000）、宮嶋学ら（2000）、ヨム・チョルホら（2001）の研究がある。

これら既往研究は、必ずしも密集市街地に限定されるものではないが、3階建て戸建て住宅は、1) 総じて敷地面積が狭く、容積率や高さ制限などの建築規制が厳しくない地域や地区で増加していること、2) 構造種別（木造、鉄骨造、混構造など）や形状（平面、立面、駐車スペースなど）が、法規制や地価水準を反映して、時代あるいは地域によって差がみられること、3) 世帯類型では、「夫婦と子」世帯の割合が高いこと、4) 3階建て化によって、自己および隣接敷地での相隣環境（日照、通風など）が悪化していること、などを指摘している。

また、林正珉ら^{*23}（2004）は、大阪府下の密集市街地を事例としたアンケート調査をもとに^{*24}、新築戸建て住宅およびその居住者の実態を調査・分析しており、結論として、「引越し・建

^{*22} 長屋集積地区の3階建て戸建て化の実態については、第4章4-2項および4-3項で詳細に検討する。

^{*23} 筆者も連名者のひとり。

^{*24} 事例地区は、門真市石原・大倉地区、豊中市庄内地区、堺市湊・湊西地区の3地区である。アンケート調査の対象住宅は、おおむね、平成3～12年の10年間に建築確認申請がなされた「戸建て住宅」である。このうち、堺市湊・湊西地区については、後述する井上太裕ら（2004）と同一の調査データを使用してい

替えの理由が住宅改善と持ち家取得であり、さらに住宅購入の要因が立地条件、価格、広さ・間取りに志向されている」ために、居住後の居住者の評価において、防災性や住環境に対する評価がとくに低くなっていることを指摘している。

同様に、井上太裕ら^{*25}（2004）は、大阪府下の長屋集積地区の典型地区といえる堺市の湊・湊西地区を事例として、アンケート調査を実施し^{*26}、居住者の住宅および相隣環境に対する評価をもとに、敷地面積が70㎡未満の狭小敷地における3階建て戸建て住宅の特性を、敷地面積が100㎡以上の2階建て戸建て住宅と比較しながら把握している。

井上太裕ら（2004）の概要は、以下のとおりである。

まず、住宅の概況について、「2階・100㎡以上」と「3階・70㎡未満」を比較すると、延床面積では、「2階・100㎡以上」の方が広い傾向にある。駐車場の有無とその形態をみると、「2階・100㎡以上」では「独立駐車場」が多いが、「3階・70㎡未満」では「1階部分に駐車場」が多い。前面道路幅員をみると、「2階・100㎡以上」では「4.0～6.0m」が多いが、「3階・70㎡未満」では「4m未満」の細街路が多い。

世帯類型をみると、「2階・100㎡以上」、「3階・70㎡未満」とともに「夫婦と子」の世帯が最も多い。家族人数をみると、「2階・100㎡以上」では「5人以上」が、「3階・70㎡未満」では「4人」がやや多い。世帯主年齢をみると、「2階・100㎡以上」では「55～65歳」が最も多く、「3階・70㎡未満」では「35～45歳」がやや多い。

定住意向をみると、「2階・100㎡以上」では「今後も住み続けたい」という積極的定住意向の方が多く、「3階・70㎡未満」では「当分住み続けると思う」という消極的定住意向の方が多い。

従前住宅の種類をみると、「2階・100㎡以上」、「3階・70㎡未満」とともに「共同住宅」が多い。入居方法をみると、「2階・100㎡以上」は「注文住宅を購入した」がやや多いが、「3階・70㎡未満」では「建売住宅を購入した」がやや多い。また、住宅の所有関係をみると、すべて（100%、無回答6名を除く）持ち家である。

住宅に対する評価として、0を中位点とする5段階評価の平均をみると、評価項目のすべてにおいて、「3階・70㎡未満」は「2階・100㎡以上」よりも低く、特に「庭の広さ」については差が大きかった。また、「3階・70㎡未満」の住宅では「押し入れなどの収納スペース」、「ベランダ・バルコニーの広さ」、「住宅のいたみ、劣化の具合」、「地震や風の揺れに対する安全性」、「階段の昇り降りのしやすさ」、「住宅内部での移動のしやすさ」、「庭の広さ」、「住宅にかかる費用」、「住宅の資産価値」に対する評価が0以下であり、不満側の傾向を示している。

相隣環境評価として、「火災の延焼に対する安全性」、「日当たり・風通し」、「隣家・隣室などの遮音性」、「外部からのプライバシーの確保」に着目すると、全ての項目において、「3階・70

る。なお、本調査は、都市住宅学会・関西支部「大都市密集市街地の再生に関する研究委員会」（主査：福井県立大学・北條蓮英教授）の研究プロジェクト（2003年度）の一環として行ったものである。筆者は、本調査全体の担当責任者として参画している。

^{*25} 筆者も連名者のひとり。

^{*26} アンケート調査は、2003年3月27日～4月15日に実施し、回収率は43.9%（246部配布の108部回収）である。

m²未満」は「2階・100 m²以上」よりも低くなっている。

相隣環境評価が満足の傾向を示した事例の敷地周辺の状況を見ると、空地が隣接していること、隣接する住宅が低層であること、幅員が比較的広い道路に接していることが特徴として挙げられる。また、相隣環境評価が不満の傾向を示した事例の敷地周辺の状況を見ると、狭隘道路に面していることや隣接する住宅により建て詰まっていることが特徴としてあげられる。

以上をふまえ、井上太裕ら（2004）は、結論として、以下のように述べている（同，p.40）

まず、住宅単体の評価をみると、狭小敷地における3階建て住宅の居住者の住宅評価は、敷地が狭小ではない2階建て戸建て住宅の居住者と比較して、総じて低いことが明らかになった。また、狭小3階建て戸建て住宅は、世帯主の年齢が比較的若い、消極的な定住意向の世帯が多い、居住者の住宅の資産価値に対する評価が低い、といった傾向がみられ、将来的に、現居住者が、住宅の維持管理や改善行為を十分しないままに、転居する可能性が高いことが示唆される。

相隣環境評価については、周辺敷地条件によって評価に差が生じているが、特に、敷地が狭隘道路に面している場合や、隣接する住宅により建て詰まっている場合に、不満の傾向が強くみられた。また、現状に特に不満を感じていない場合でも、将来、隣接する狭小敷地で3階建て化が進むと不満傾向になる可能性が高いことが示唆された。したがって、現状のまま、狭小敷地での戸建て3階建て化が進行すれば、地区全体の相隣環境がますます悪化することが懸念される。

以上、各既往文献にみる3階建て戸建て住宅およびその居住者の実態は、大阪市の長屋集積地区を直接調査対象としたものではないが、共通する内容は多いものと推察される。

3-4 大阪長屋の再評価と長屋再生の動向

21世紀になって、大阪の長屋を、取り壊して建替えるのではなく、積極的な意図をもって改修を行う、いわゆる「長屋再生」の事例が各種メディアで取り上げられ、注目されつつある。また、大阪長屋の再生が、まち（特定の地区）全体に波及する事例もみられるようになってきた。本節では、大阪長屋の再評価の視点と長屋再生の動向を、既往文献をもとにまとめる。

3-4-1 都市住宅としての長屋

中谷礼仁（2004，聞き手：北浦千尋）は、二間という長屋の最低間口寸法を積極的に評価し、次のように述べる（同，p.77）。

長屋の平面計画はすぐれている。それが一番わかりやすいのは、二間という長屋の最低間口寸法の理由である。二間とは、ちょうど畳二枚を長手に敷き詰めた寸法である。この寸法は、家の基本要素である「通るところ」（通り庭）と、「いるところ」（座敷）と、「しまうところ」（押入れと階段）という三つの帯によって構成されている。それぞれに半間（約90 cm）、一間（約180 cm）、半間の寸法をわりふっている。これは大阪の長屋において普遍的に見られる基本平面であり、要求された条件を規定の面積に押し込むには、誰が吟味しても同じになるような平面である。奥行きに応じて部屋が追加されることはあるが、その基本的な考え方は同じである。

これらはいかに多くの住戸を、同じ条件で、道路に接して建てることができるかをめぐってつきつめられた寸法であった。長屋の平面計画には以上のように都市住居特有の普遍性が控えているのである。

また、中谷礼仁（2004，聞き手：北浦千尋）は、長屋がもつ「長く存続した都市特有の豊かさ」をつぎのように説明する（同，p.78）。

これらの長屋は、増改築を繰り返しながら、100年以上もの間建ちつづけているものも多い*²⁷。この長寿命の秘訣は「小規模性」と「小資本性」と「蓄積性」の上に成り立っていると彼は言う。「小規模性」とは、工事が部分的であり、比較的小規模であるということ、「小資本性」とは、その時代時代に多く流通した安価な材料が用いられていたこと、「蓄積性」とは、暫時的な更新であり、かつそれらが連結され蓄積されることである。大規模に一回で家を更新するのではなく、お金が少し貯まったらそのつど家を部分的に変えていく。そうすることによって長く存続した都市特有の豊かさが生まれる。

中谷礼仁（2004）がいう「小規模性」「小資本性」「蓄積性」は必ずしも長屋に限定されるもの

*²⁷ 「100年以上もの間建ちつづけているものも多い」という記述は、やや誇張があるが、大阪の近代長屋が大量に建設された時期が、1900年代から1930年代であることをふまえると、現存する戦前長屋の多くは、築70年から100年が経過していることは確かである。

ではないが、「大規模に一回で家を更新するのではなく、お金が少し貯まったらそのつど家を部分的に変えていく」長屋の増改築という行為を、「長く存続した都市特有の豊かさ」を生むものとして積極的に評価する視点は、増改築を相隣環境の悪化要因ととらえる視点とは異なる視点を与えており、示唆に富んでいる*²⁸。

3-4-2 コミュニティ・ランドスケープ

赤澤宏樹（2004）は、「居住者が共有する空間、すなわち‘共’空間とは、利用が規定される機能空間ではなく、居住者の多様な利用が重層する中で一定のゆるやかな作法に基づいて居住者が主体的に維持する空間と呼ぶことができる」とし、「コミュニティ・ランドスケープ」とは、「‘共’空間での居住者の主体的な‘生活’と人間の根源的な欲求としての‘自然との接触’から形成され、これらが時間的に積層されることによって生み出される環境総体を視覚的に捉えたものである」と述べている（同、p.1）。

そして、大阪市の「戦前長屋地区におけるコミュニティ・ランドスケープの原型」を探る調査を行い、以下のようにその成果を要約している（同、pp.1-2）。

明治後半から昭和初期にかけて整備され時間的な積層を持つ集住空間の代表として、自然発生型、耕地整理型、土地区画整理型の空間構造を持つ大阪市内の野田地区、梅南地区、阪南地区を抽出し‘共’空間のしくみを探った。次に、最も‘共’空間が発達していた野田地区において、路地園芸を中心とした景観と住民の生活史を把握することによって、‘共’空間における自然との接触および生活の相互の関わりを整理し、コミュニティ・ランドスケープを発現させる仕組みを探った。

自然発生的に形成された野田地区では、地区の骨格道路から通過道路、路地といった多段階の空間構造が存在し、特に路地が生活空間として強く認知されるとともに骨格道路も地区の祭事空間や挨拶圏域として認知されており、重層した‘共’空間が発達していること。一方、計画的に整備された梅南地区と阪南地区では、空間構造が単純であるために自宅が面する街区街路だけが強く認知されるというように、狭い領域の‘共’空間だけが発達し地区全体としての‘共’空間が未発達であることが明らかとなった。従って、同等の時間的な積層を持つにもかかわらず、空間構造の違いによって‘共’空間の発達に明確な差異があることを明らかにした。

そして、赤澤宏樹（2004）は、「重層した‘共’空間が発達した野田地区」を対象に*²⁹、コミュニティ・ランドスケープの特性を分析して、以下のようにまとめている（同、p.2）。

*²⁸ 関連して、中谷礼仁ら（2002）は、大阪市北区菅原町旧長屋群の調査・分析をふまえ、長屋が、都市的な外的要因（「軒切り」など）と内的要因（生活様式など）の両方の要因によって増改築が繰り返され、その形態が複雑化していった経緯を明らかにするとともに、そうした変容を可能にしているのは、「日本の伝統的構法の柔軟性」であり、また、そうした変容をもたらしているのは、「近代における内外からののびきならない与条件に、小資本によって対応せねばならなかった所有者ならびに住まい手の合理的な知恵」であると述べている。

*²⁹ 「野田地区」は、本論文の第5章でも事例対象とする。

重層した‘共’空間が発達した野田地区において路地園芸を中心とした景観を捉えると、地区全体を認知させる骨格道路では、敷き際に整然と配置された鉢植え園芸が発達し、人工的な景観の中に路地園芸という自然が一部導入されていること。近隣を強く認知させる路地では、敷き際からあふれ出す鉢植え園芸に加え、コンテナによる高木植栽や壁面棚での立体植栽も発達し、生活密度に比例して緑量を増加させた多様で生活感のある自然が導入されていることが明らかとなった。従って、本地区では、重層する‘共’空間ごとに路地園芸を中心とする自然が導入され、多様で生活感のあるコミュニティ・ランドスケープが発現していることを明らかにした。生活史から‘共’空間の利用を捉えると、骨格道路では過去において商業・生活・交通の利用が合一された生活のしくみが、車社会への進行に伴い「地区内外の通過交通を優先させながらも住民が‘共’空間の手入れをする」という作法が継承されており、整然とした自然の配置というコミュニティ・ランドスケープが維持されていること。一方、路地では「自らが属する‘共’空間を他の空間と区別し、その内部では同一空間に属する他者の生活のあふれ出しを生活形態にあわせて容認する」という作法が継続されており、ゆるやかな統一性の中で個々人の嗜好性が容認され多様性に富む自然の配置というコミュニティ・ランドスケープが持続されてきたことが明らかになった。

また、以上の知見を、「共’空間を媒介としたコミュニティ・ランドスケープの形成方策」という観点から、以下のようにまとめ直している（同、p.4）。

時間的な積層を持つ戦前長屋地区では、路地から骨格道路に至る近隣レベルから地区レベルに符号した重層的な‘共’空間の存在と路地園芸という自然の導入、生活の継続性がコミュニティ・ランドスケープを形成する基本的枠組みであることが確認できた。また、長屋での生活形態を反映した路地園芸という緑化活動、‘共’空間の特性を反映した鉢植え園芸という緑化形態、生活の継続性によって育まれる作法によって、一定の統一感の中にも多様性を許容した地域の固有性を持つコミュニティ・ランドスケープが発現されることを明らかにし、コミュニティ・ランドスケープの形成には‘共’空間、自然、生活の3要素の存在とそれぞれの要素を結びつける緑化活動、緑化形態、作法といった仕組みが重要であることを明らかにした。

以上のように、赤澤宏樹（2004）は、コミュニティ・ランドスケープの形成という点から、戦前長屋地区における‘共’空間の存在を高く評価している。そして、‘共’空間の多くが、長屋と道路の境界領域や長屋の路地において、「時間的な積層」によって生み出されており、そこでの緑化活動なども長屋の生活形態を反映していることをふまえると、間接的には、長屋の存在形態そのものを高く評価しているものともいえる。つまり、コミュニティ・ランドスケープという視点でも、中谷礼仁（2004）が言う「長く存続した都市特有の豊かさ」が生じており、そこに長屋の普遍性をみることができる。

3-4-3 長屋の資源循環システム

巽和夫（2002）は、「ストック重視の建築社会へ」という節のなかで、「伝統的な木造住宅システムに学ぶ」ことの意義を以下のように述べている（同，pp.226-227）。

伝統的な木造住宅システムが支配的であった 20 世紀前半の都市住宅社会では、21 世紀にわれわれが現代の建築活動を対象として構築しようとしている循環型システムが、かなり高い水準で実現していた。

第二次大戦が終結した頃、いわば 20 世紀の前半期まで、わが国の東京・大阪・京都などの大都市の市街地住宅の大部分は、伝統的工法による木造戸建・長屋建であり、しかもその 8 割程度は賃貸（借家）であった。

伝統的な軸組木構造は、柱・梁など主要構造部材は外面露出で高床構造とし、住戸内空間は開放的なしつらえがなされていた。現代の観点からすれば住宅計画的に問題点が少なくないものの、わが国の高温多湿の気候には優れた適応をなしていた。関西では、毎年、春・秋の 2 回、もしくは梅雨明けの夏季に特定日を設けて、町内一斉に「大掃除」を実施した。畳を上げて屋外で日光を当てて干し、床板をはずして床下を乾燥させるという一日ないし数日をかけてのこの作業は、居住者の健康維持のための衛生的活動であるとともに、住宅メンテナンスの貴重な社会的慣行として定着していったのである^{*30}。

真壁は露出的構造なので構造物の腐食の進行はゆるやかであり、容易に目視可能であった。腐食部分は、根継ぎなどの部分的な補修で対応できた。住宅を除却する場合は「こぼちや」の手によって、瓦を一枚ずついねいに降ろし、木構造はジョイントをはずして解体した。瓦も木材も貴重な古建材として再度の利用に供された。材料の価格が高く労働賃金が安かった時代の見事な住宅システムであった。持家が普及して建築行為に未経験の建築主が多い今日の状況とは異なり、当時の持家所有者や借家家主は建築経験も豊かであり、新築・保全・改修をめぐって地域の大工・棟梁との間で日常的に適切なコミュニケーションやサービスが行われていた。優れた木造建築社会が成り立っていたといえよう。

巽和夫（2002）は、さらに、大阪の貸家の「裸貸し」^{*31}の慣行について触れ、以下のように述べている（同，P.227）。

また大阪には、貸家に「裸貸し」のシステムが存在していた^{*32}。これは、家主が住宅の屋根および主要構造分（スケルトン）のみを賃貸するもので、畳、建具など（インフィル）は借家人が持込むという貸家方式である。「裸貸し」の意義は、畳・建具など消耗度が大きく個別性も強い財を借家人持ちとすることで、入居者自身が居住用や店舗用などのさまざまなしつらえに自由に対応するとともに、退去時の経済的なトラブルを避け、家主の投資

^{*30} この記述は、山崎古都子（1998：『住居の社会的管理に向けて』，都市文化社）にもとづく。

^{*31} 「裸貸し」については、3-1-2 項の寺内信・和田康由（1989）を参照。

^{*32} この記述は、谷直樹（1993：「裸貸し」，『現代ハウジング用語辞典』，彰国社）にもとづく。

負担を低く押えるといった多くのメリットが存在した。「裸貸し」が社会的に成立つためには、少なくとも、①畳・建具と造作との間にモジュラーコーディネーションがなされていること、②畳・建具を売買する市場が存在していることが不可欠である。実際、わが国の木造建築には古くから設計・施工の技術体系としての「木割」システムが確立しており、庶民住宅においてさえもモジュラー・コーディネーションが確立していた。大阪のまちなかには、新・古の畳・建具を売買し賃貸する道具店が多数存在していた。19世紀から20世紀にかけてのこの時代に、このような先進的な建築社会システムが存在していたというのは、世界にも誇りうるおどろくべき事実である。

以上のように、巽和夫（2002）は、「伝統的木造住宅の循環システム」、特に大阪の「裸貸し」システムを高く評価していることがわかる。そして、戦前のおおさかの貸家のほとんどが長屋であったことをふまえば、資源循環システムという点にも、長屋の普遍性をみることができる。

ただし、一方で、巽和夫（2002）は、「伝統的木造住宅の循環システムをそのまま使えるわけではない。重要なことは、今日の建築物と建築活動の水準を前提とした上で、どのような循環型社会システムを構築するか」であると述べている。

つまり、循環型社会システムを構築するうえでは、伝統的木造住宅を残すことや、その循環システムを再生することよりも、現代の建築物に適した循環システムを再生することのほうが重要であるということを指摘しており、この点には留意する必要がある。

3-4-4 大阪長屋の再生

21世紀になって、大阪の長屋を「再生」する事例が各種メディアで紹介され、社会的な関心が高まりつつある。こうした背景について、橋爪紳也（2004）は、次のように述べる（同、pp.18-20）。

東京や京都では、庶民の借家の多くは独立家屋である。どうしても裏長屋のイメージがついてまわるから、長屋に対する印象はよいとは言えない。けれども大阪では事情が異なる。近代における大阪型の長屋は、そもそも一戸一戸の規模が大きく、他都市の町家に匹敵するものも少なくない。二階建てや三階建てのもの、二戸で一棟のタイプもある。質の高いタウンハウスであった。

大阪に建設された長屋は、伝統的な町家建築の系譜を引き継ぎつつも、近代的な生活様式に改善されたものが多い。20世紀初頭の西欧の建築運動の影響を受けたデザインが採択された例もある。昭和初期になると前庭をもつタイプ、独立した門を設けて塀で囲うものなど、大阪独特の長屋建住宅が登場する。マンサード屋根の洋風長屋も建設される。大阪にあって長屋住宅による独自の生活文化が開花したといってよいだろう。私は「京町家」などの先例を意識しつつ、これらを総称して「大阪長屋」と呼んでみたいと考えている。もっとも私たちは懐かしさの対象としてのみ、「大阪長屋」に目を向けるべきではない。90年代の不況を受けて、この国においてもスクラップアンドビルドを前提とした都市建設から、既存のストックを有効に使うまちづくりへの転換がすすみつつある。町家や近代建築などを転用し、今日の必然性に応える店舗や住まいとし再利用する風潮が、各都市にひろ

まっている。同時に巨大な再開発でも、地域の歴史や文化性に対する配慮をしている例が少なくない。都市や街は「造る」だけではなく、「使いこなす」ことがより重要であることに、私たちも気がついたのだ。

大阪にあっても同様の動きがある。その中で京都の町家に対して、独自の個性を持つ「大阪長屋」に注目する人も多い。手頃な家賃や、自分たちの好みに改修することが比較的しやすいなど、長屋の魅力にひかれる若者も少なくない。戦災を免れた長屋に部分的な改修を施して、小さな店を開こうとする人も増えてきた。またそのような動きを技術的に応援し、地域の活性化に結びつけようとする建築関係者も現れてきた。

橋爪紳也（2004）は、「大阪長屋」の再生を、たんに「大阪長屋」の歴史的・文化的価値を保全するという意味だけでなく、「スクラップアンドビルドを前提とした都市建設から、既存のストックを有効に使うまちづくりへの転換」という社会的要請への応答として位置づけることの重要性を指摘していることがわかる。

3-4-5 大阪における長屋再生の展開

弘本由香里（2004）は、長屋再生がまち全体に展開している先駆的な事例として、大阪市の空堀商店街界限と中崎町界限の事例を紹介している。

空堀商店街界限は、豊臣秀吉の築造した大阪城の外堀にその名の由来をもつ歴史ある地区である。大阪のJR環状線内にあって戦災を免れた数少ない地区のひとつであり、現在でも明治時代以降に建築された長屋が地区内に集積している^{*33}。

2001年に、地元在住の建築家の六波羅雅一が、「空堀商店街界限長屋再生プロジェクト（からほり倶楽部）」を有志で立ち上げ、長屋の所有者と入居希望者を結ぶ長屋物件説明会の開催、長屋再生のモデル的事業の実施（図3-4-1）、アート・イベントの開催など、「古いまちのよさを残しながら新しいまちの魅力を育てる取り組み」を進めている^{*34}。

中崎町界限は、JR梅田駅の近傍に位置しながら、戦災を免れた長屋が部分的に集積している地区である。ここでは、とくに組織的な動きはないが、長屋を店舗などに再生する事例が増加している。

弘本由香里（2004）は、それぞれの地区で活動する建築家を紹介しているが、その中で、建築家の六波羅雅一の以下の発言は、市街地の環境改善という点でも示唆に富む（同、pp.24-26）。

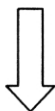
現行の建築法規のため、道路に接していない家屋は建て替えることができない。放置されて廃墟と化していったり、解体されて更地のままになることも少なくない。老朽化した長

^{*33} 「空堀商店街界限」を含む「空堀地区」は、2004年度から、大阪市の「HOPEゾーン事業」地区に位置づけられている（第2章2-1-8（4）を参照）。

^{*34} 柴田和子ら（2004）は、「からほり倶楽部」の活動目的を、「空堀地区の古い町並みの魅力や空長屋の活用を地域内外に紹介し、老朽化した危険度の高い空家のリノベーションを促進するとともに、町の活性化につなげていくこと、地域の橋渡し役として既存の地域住民と新しい流入層とのコミュニティを円滑にすることである」と述べている。



改修前



改修後

図注：六波羅雅一（2004）の掲載写真をもとに編集している。

出典：六波羅雅一（2004， p.46）

図 3-4-1 大阪市空堀地区の長屋再生の事例

屋でも、柱や梁さえしっかりしていれば、改修して十分に住み続けることができる。大掛かりな解体工事をして駐車場をつくるくらいならば、環境のためにも建物本来の魅力を活かして、残していくことができないものかと考え始めた。

長屋の改修工事全体を大工さんに頼むと、そうとうな金額になってしまう。長屋の再生を経済的に成り立たせようとする、構造や設備など安全上プロの技術が不可欠な部分は建築士や大工さんに頼み、その他の自分でできることはできるだけセルフビルドでやろうというのが有力な手法になる。

ここでは、改修の意義が、建替えに対してではなく、建物の解体と比較して述べられている。また、改修工事の費用を補う方法として、セルフビルドが提唱されている。

中崎町界限で活動する建築家の久保昌徳の次の言葉も示唆に富む（同、p.42）。

終身雇用も保証されない時代になって、今の若い人たちは自分で自分の生き方を模索なくてはいけない。まちの中であって家賃も安い長屋は、そんな若者の成長のプロセスを引き受ける役割を果たしている。

行政施策や従来の市街地整備計画論が基本とするのは、長屋を建替えて、そこに新たにファミリー層（中・高所得階層）向けのマンション（耐火造の共同住宅）の建設を誘導し、防災性を向上させるとともに、まちを活性化させるというものである。

しかし、空堀商店街界限と中崎町界限の事例は、そうした発想とは異なるものを提起している。つまり、長屋を低コストで改修する、長屋の荒廃や除却による空き地が減る、家賃が安いので若い人や新規事業の起業者が集まる、長屋やまちの魅力が再評価される、といった構図から、まちが活性化していくシナリオがみえてくる。

なお、巽和夫（2002）が指摘するように（3-4-3 項）、マクロ的にみれば、建築物ストックに占める割合が小さい長屋を再生しても、その資源節約効果は微々たるものといえる。しかし、資源を再利用することで改修コストや家賃の低下をもたらすのであれば、それは、資源節約の「量」とは別の「質」的な効果をもたらしているものといえる。

3-4-6 長屋再生によるまちづくり

柴田和子ら（2004）は、大阪市の空堀商店街界限（以下、空堀地区）の活動（3-4-5 項）を、長屋再生による密集市街地のまちづくりの先駆的な事例としてとらえ、その評価と課題を述べている。

柴田和子ら（2004）は、「からほり倶楽部」の活動の影響について、「空堀地区は老朽住宅密集市街地でありながら、新規住民が入居し、大阪の古くて新しいスポットとして注目されている。「からほり倶楽部」の行った長屋再生事業が起爆剤となり、実際に新規住民が入居したり、新しい店がオープンしたりすることになった。それによる地元周辺地域の直接の環境変化は大きい。しかし、それ以上に、新聞、雑誌、テレビなどのマスコミによる記事掲載の影響による周囲の認識の

変化が大きい」と述べる。

そして、「からほり倶楽部」の活動がマスコミにたびたび紹介される理由として、「からほり倶楽部」が、毎年、新たな長屋再生による店舗を創出するとともに、アート・イベントの開催など、各種イベントを継続的にしかも活発に実施していることをあげ、「空堀地区や「からほり倶楽部」の活動をマスコミが掲載するにつれて、徐々に地域が有名となり、地域のブランドイメージを向上させることとなった。その効果は、外部者を空堀地区に誘う役目だけでなく、地元住民が地域に誇りを持ち、暮らしていくきっかけも与えることになっている」と述べている。

また、柴田和子ら（2004）は、「からほり倶楽部」の活動を、「従来負の遺産であった老朽化した密集市街地を、大阪の歴史・文化を継承する特別な地区と捉え直す価値の転換の過程に寄与した」と評価し、「この価値観の転換には、地元に住んでいない外部者や新規住民の果たした役割は大きい」と述べる。

そして、その理由として、「からほり倶楽部」のメンバーは、その8割が地元以外の住民であり、「古くからその地域に住む住民ではなかったからこそ長屋に新しい価値を発見することができたようである」と考察するとともに、「入居希望者にはかつての長屋＝狭く、住みにくいイメージはない。「人とは違った住まい」「創意工夫が可能な住まい」「比較的広くて安価な住まい」「人間としてほっとすることができる住まい」として、長屋住宅に新しい価値観を見出している」と述べている。

一方、「からほり倶楽部」の活動の問題点については、以下のように述べている（同、p.130）。

しかし、「からほり倶楽部」の活動も問題点が多い。まず、サブリース方式^{*35}で会を運営するには、莫大な資金が必要である。立ち上げて間もない会である為、軌道に乗るまでは個人に負担を強いる形が続いている。しかし、今後さらに住宅を借り上げ、店舗を管理・運営していくならば、現在の方式では行き詰る可能性がある。会を存続させるならば、個人に負担のない借り上げ方式を開発する必要があるだろう。

また、長屋を再生する際に、個別の住宅に関しては、防災面への配慮はされているが、面として地域の防災面への配慮はまだである。依然として行政が想定する防災都市には程遠い。今後どのような方向で活動を続けていくか、また、流行に押し流されない活動を続けていけるかは大きな課題として残るであろう。

つまり、長屋再生に関する資金の問題、地域の防災面への配慮の問題が、長屋再生によるまちづくりの大きな課題としてあげられている。

^{*35} 柴田和子ら（2004）によると、「空堀地区では、長屋所有者の高齢化により資金難等が生じ、空家の修繕や改築が滞るケースがあった」ため、「からほり倶楽部」は、「地主が新たな投資をすることなく長屋を修繕することができるように、組織がいったん借り上げ、テナントを集めて管理・運営するサブリース方式」を採用している。

3-5 第3章一結

本節では、第3章の結びとして、長屋集積地区の形成と変容についてまとめる。

長屋は、「社会の底辺層の住宅」としてとらえる見方がある一方で、とくに大阪の近代長屋は、都市住宅の原型としてその存在意義を評価する見方もある。

大阪では、戦前の住宅の主流は、長屋の借家であり、人口増加とともに長屋が集積する地区が広範に形成された。そのなかには、土地区画整理や建築線により、整然としたまちなみを形成する地区もあった。ただし、戦後、非戦災の長屋集積地区は、借家の持家化の進展などにより、長屋の住戸単位での増改築や建替えが進行し、相隣環境の悪化が進んだ。

長屋集積地区における居住者の居住環境評価では、日常生活の利便性、近所づきあいなどを高く評価する反面、住宅の広さや設備、防災面や交通安全面などで、評価が低い傾向にある。

長屋集積地区の典型地区で近年実施された調査をもとに、改修や建替えの実態をみると、過去に「増改築」を実施した世帯は、全世帯の35%、「建替え」を実施した世帯は15%、所有地に「新築」した世帯は10%となっている。また、65歳以上の高齢者がいる世帯のうち、過去10年間に「住宅内部の改修」を実施した世帯が38%、「増改築」を実施した世帯が9%、「建替え」を実施した世帯が5%というデータもある。

世帯属性をみると、高齢者世帯が全世帯の半分程度を占めるが、親族世帯が隣居・近居している世帯も多い。人口減少や空き家率の増加による地域社会の衰退は、大阪市の長屋建住宅地区でも進行しているが、大阪市の長屋は、木造賃貸共同住宅よりも空き家率が低く、持家率も高く、高齢者の居住評価も高い。

また、長屋集積地区において近年増加している3階建て戸建て住宅は、階段による上下移動の問題から高齢者に適した住宅とはいえないこと、建て詰まりによる相隣環境の悪化をさらに助長する傾向にあることなどの問題も指摘できるが、居住者に「夫婦と子」の世帯が多いことから、地区内の人口構成のバランスに寄与する効果ももっている。

以上より、長屋集積地区における住宅の個別の改修や建替えは、住宅の性能や相隣環境の面で改善すべき課題はあるが、住宅形式および居住者属性の多様性を維持し、それが地域の衰退を一定程度は防止する役割をはたしているともいえる。

一方、近年、大阪の長屋を「再生」する（建替えずに積極的な意図をもって改修する）事例が増加している。こうした長屋再生の社会的背景として、「大阪長屋」の都市住宅としての歴史性・文化性を再評価する動きに加え、長屋などの古い建物の再生が、地域社会や地域経済の活性化につながる可能性を評価する動きがあることも指摘できる。ただし、長屋再生をまちづくりとして展開するうえでは、長屋再生に関する資金の問題、地域の防災性への配慮の問題が、大きな課題といえる。

第4章では、第3章での既往文献の整理をふまえ、既往文献で得られた知見を確認・補充する目的から、大阪市における長屋集積地区の分布状況、人口特性および住居系土地利用の実態、近年の市街地更新動向を詳細に把握する。

第4章 長屋集積地区の分布と近年の更新動向

第4章では、第3章での既往文献の整理をふまえ、既往文献で得られた知見を確認・補充する目的から、国勢調査や土地利用現況調査などの既存データをもとに、大阪市における長屋集積地区の分布状況、人口特性および住居系土地利用の実態を包括的に把握する。また、大阪市における長屋集積地区の典型地区を事例として、現地調査および既存データをもとに、近年の市街地更新動向を即地的に把握する。

第4章の構成は、以下のとおりである。

4-1 大阪市における長屋集積地区の分布

4-1-1 大阪市における長屋建て住宅のストック推移

4-1-2 戦前長屋特化地区

4-1-3 長屋集積地区の抽出方法

4-1-4 長屋集積地区の分布

4-2 人口特性と土地利用の実態

4-2-1 典型地区の人口特性

4-2-2 典型地区の住居系土地利用の状況

4-2-3 住宅形式別にみた土地利用の状況

4-2-4 階数・構造別にみた土地利用の状況

4-3 近年の市街地更新動向

4-3-1 事例地区の概要

4-3-2 近年の更新動向

4-4 第4章一結

4-1 大阪市における長屋集積地区の分布

本節では、本論文が対象とする「長屋集積地区」の現況を概括的に把握する目的から、既存データと地図情報を用いて、大阪市における「長屋集積地区」を抽出し、その分布状況をまとめる。なお、本節での「長屋集積地区」の抽出の目的は、厳密な抽出方法を検討することではなく、本論文が対象とする「長屋集積地区」の分布の現状をおおまかに把握することである。

4-1-1 大阪市における長屋建て住宅のストック推移

「長屋集積地区」の抽出を行う前に、まず、大阪市における長屋建て住宅戸数の近年の推移を、住宅・土地統計調査をもとに把握する*¹。

弘本由香里（2005）は、昭和33年（1957年）住宅統計調査をもとに、「大阪市では人の住んでいる住宅の52.6%が長屋建ての住宅であり、全国での16.6%、東京都区部での16.2%、名古屋市での33.6%、京都市での37.9%など、他都市を遥かに上回っている」ことを示している*²。

大阪市の長屋建て住宅は、その後、年々減少し、平成15年（2003年）住宅・土地統計調査によると、長屋建て住宅の総戸数は88,400戸であり、大阪市の住宅総数（1,186,900戸）に占める長屋建ての比率は、7.4%にまで低下している*³。平成10年（1998年）住宅・土地統計調査では、大阪市の住宅総数は1,102,700戸であり、その12.0%の132,000戸が長屋建てであったことから、5年間で長屋建てが43,600戸（33.0%）減少し、住宅総数に占める長屋建ての比率も減少していることがわかる。

なお、平成15年（2003年）住宅・土地統計調査での長屋建て88,400戸のうち、防火木造を含む木造*⁴が83,700戸（長屋建ての94.7%）であり、同様に、平成10年（1998年）住宅・土地統計調査では、長屋建て132,000戸のうち、木造が125,800戸（長屋建ての95.3%）であり、長屋建てのほとんどが木造であることがわかる。

平成10年（1998年）住宅・土地統計調査にもとづき、木造の長屋建てを建築時期別にみると、木造の長屋建て125,800戸のうち、終戦前（1945年以前）が36,600戸（木造の長屋建ての29.1%）と多いが、終戦後～1960年が28,800戸（22.9%）、1961年～1970年が24,300戸（19.3%）、1971年～1990年が29,000戸（23.1%）となっており、戦前だけでなく、戦後に建築された長屋も多く存在することがわかる。

大阪市の木造住宅について、昭和63年（1988年）、平成5年（1993年）の住宅統計調査と、

*¹ ここでは、長屋建て住宅戸数の近年の推移をおおまかに把握することが目的であるため、住宅・土地統計調査の推定誤差については考慮しない。

*² 弘本由香里（2005）は、住宅戸数の実数を示していないが、昭和33年（1958年）住宅統計調査によると、大阪市の住宅総数は613,200戸であり、そのうち、人が居住している住宅は579,600戸である。住宅総数に対する住宅形式別の内訳をみると、「戸建て」が198,700戸（32.4%）、「長屋建て」が298,100戸（48.6%）、「共同住宅（アパート）」が103,100戸（16.8%）となっている。

*³ 平成15年（2003年）住宅・土地統計調査の速報によると、住宅総数に占める長屋建て住宅の割合は、全国で3.2%、東京都区部で1.2%、名古屋市で3.6%、京都市で5.2%となっており、大阪市の7.4%は、相対的にみて依然高い水準にある。

*⁴ 以下、とくに断らないかぎり、「木造」には「防火木造」を含める。

平成10年（1998年）の住宅・土地統計調査にもとづき、近年の推移をみると、木造の長屋建て住宅の総数は、1988年の174,910戸から1998年の125,800戸へ、10年間で49,110戸（28.1%）減少している（図4-1-1）。うち、戦前の木造の長屋をみると、1988年の72,710戸から1998年の36,600戸へ、10年間で36,110戸（50.3%）減少し、約半分になっている（図4-1-2）*⁵。

一方、終戦後～1970年（終戦後～1960年と1961年～1970年の合計）に建築された長屋をみると、1988年の74,080戸から1998年の53,100戸へ、10年間で20,980戸（28.3%）減少しており、戦前の木造の長屋よりは減少率が小さいことがわかる。

平成10年（1998年）住宅・土地統計調査において、1991年以降に建築された木造の長屋は、5,000戸にとどまり、以上のことから、将来的には、大阪市における長屋建て住宅は大幅に減少することが予測される。しかし、現在の減少率がそのまま維持されとしても、戦後の長屋も含めると、今後、10年～30年という期間では、なお、一定量の長屋が存在し続けることも明らかである。

4-1-2 戦前長屋特化地区

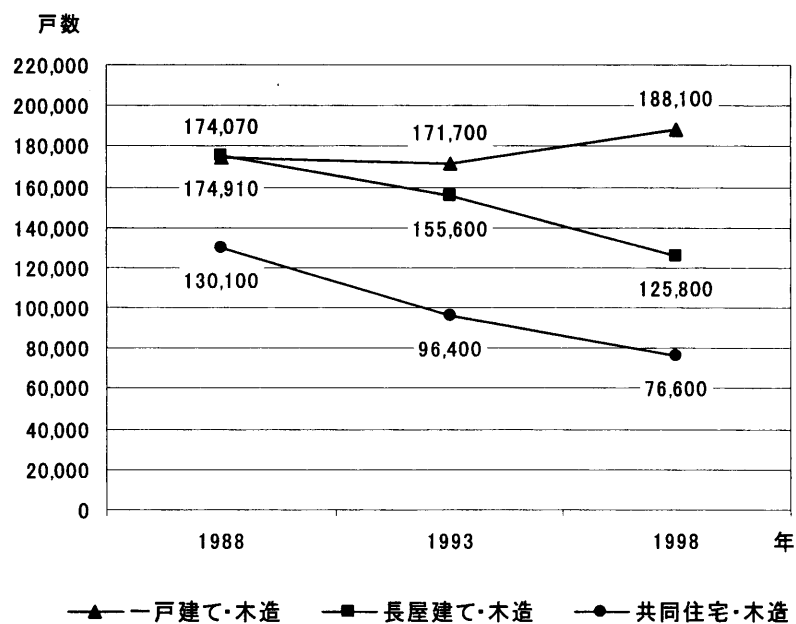
北條蓮英（1997）は、密集地の諸類型を、「密集地を構成する住宅タイプに注目すると、①. 長屋型、②. 木賃（木造賃貸共同住宅）型、③. 零細一戸建（ミニ開発）型に大別できる」としたうえで、「ただ、わが国の現実の住宅系市街地では、住宅タイプや密度は、ゾーニング（用途地域制）の規制対象とされていないことから、実に多様なタイプが混じり合って、モザイク状を成している。密集地は、スプロールにより生成したことから、街区といった宅地割が明確にみられない。通常、長屋建住宅、一戸建住宅、木賃等が混じり合っている場合が少なくない。それは、市街地形成の沿革、宅地開発の手法とも関連している」と補足している（同、P.6）。

そして、密集市街地のマクロ分布とその特性を明らかにするため、大阪市を対象に、市街地の基盤条件と建物条件（土地利用、住宅の種類）に関する指標をもとに、密集市街地の抽出と類型化を行っている（同、pp.33-48、初出：アーバンプランニング研究所（1982））。

基盤条件は、主に道路の整備状況から、以下の8タイプに分類している。

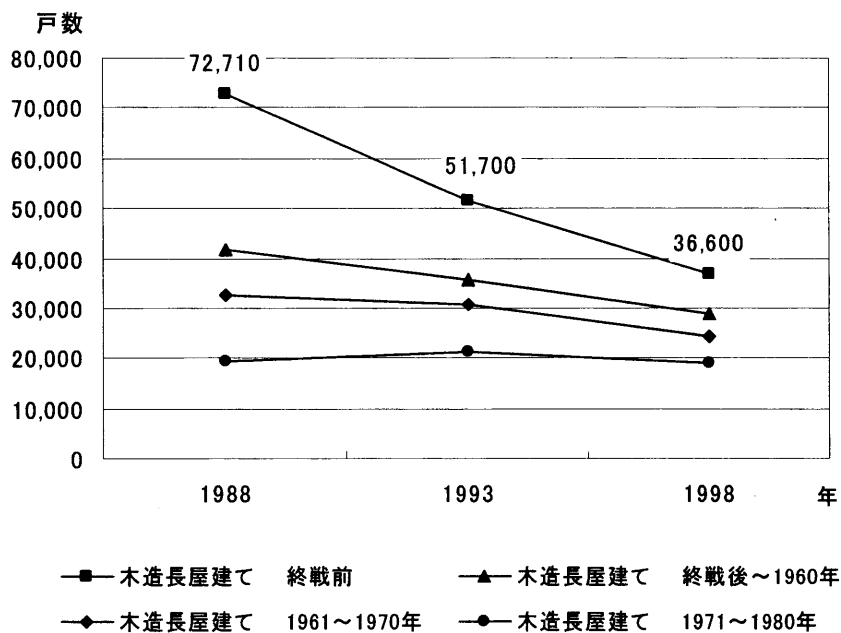
- i) 戦後土地区画整理地区
- ii) 戦前土地区画整理地区
- iii) 戦前土地会社経営地区
- iv) 耕地整理6m以上地区（道路幅員6m以上のネットワークが形成）
- v) 旧集落
- vi) 旧市街（船場・島の内等）
- vii) 耕地整理4m未満地区（道路幅員4m未満が主体）
- viii) 基盤未整備地区
- ix) その他地区（事業中地区、公的住宅地区、臨海埋立地区等）

*⁵ 平成15年（2003年）住宅・土地統計調査では、建築時期の区分に「終戦前」がないことから、正確に比較はできないが、建築時期が「1950年以前」の木造の長屋建て住宅は、24,000戸となっている。



資料：住宅統計調査（1988年，1993年），住宅・土地統計調査（1998年）

図 4-1-1 大阪市における住宅形式別にみた木造住宅戸数の推移



資料：住宅統計調査（1988年，1993年），住宅・土地統計調査（1998年）

図 4-1-2 大阪市における建築時期別にみた木造の長屋建て住宅戸数の推移

ここで、タイプ i) ~ vi) を「基盤整備済地区」、vii) 耕地整理 4m 未満地区（道路幅員 4m 未満が主体）と viii) 基盤未整備地区をあわせて、広義の「基盤未整備地区」としている。

建物条件に関しては、以下の基準を設定している。

- i) 土地利用型については、住居系地域、住工混在地域、その他の地区の3分類とする。
- ii) 住宅の種類については、250mメッシュデータをもとに、戦前長屋住宅および木造アパートの床面積量の組み合わせによって、次の4タイプに分類する。
 - ・「戦前長屋特化地区」＝戦前長屋床面積 10,000 m²以上、かつ木造アパート床面積 5,000 m²未満のメッシュとする。
 - ・「木造アパート特化地区」＝戦前長屋床面積 10,000 m²未満、かつ木造アパート床面積 5,000 m²以上のメッシュとする。
 - ・「戦前長屋・木造アパート重複地区」＝戦前長屋床面積 10,000 m²以上、かつ木造アパート床面積 5,000 m²以上のメッシュとする。
 - ・「その他の地区」＝戦前長屋床面積 10,000 m²未満、かつ木造アパート床面積 5,000 m²未満のメッシュとする。

なお、北條蓮英（1997）は、「戦前長屋床面積 10,000 m²および木造アパート床面積 5,000 m²という基準は概ね「メッシュ当りグロス建蔽率 30%（ネット地区建ぺい率は 60%に相当）以上、人口密度 200 人/ha 以上」という高密度市街地に対応している」と述べている。

そして、以上の基準にもとづき、「高密度市街地（4,737ha）のうち、いわゆる密集市街地」として 2,020ha を抽出し、「これは高密度市街地の 43%に相当し、対象とした大阪市域（219 km²）の 14%に相当している。基盤の整備されていない市街地 4,505ha のうち、密集市街地として抽出されている割合は 45%であり、残りの 2,485ha の市街地は、基盤は整備されていないが、建て詰まりや人口の集積度が比較的低い地域である」という結果を提示している。

また、密集市街地について市街地類型を行った結果を、以下のようにまとめている（同、pp.45-46、図 4-1-3）。

ア) 戦前長屋特化地区

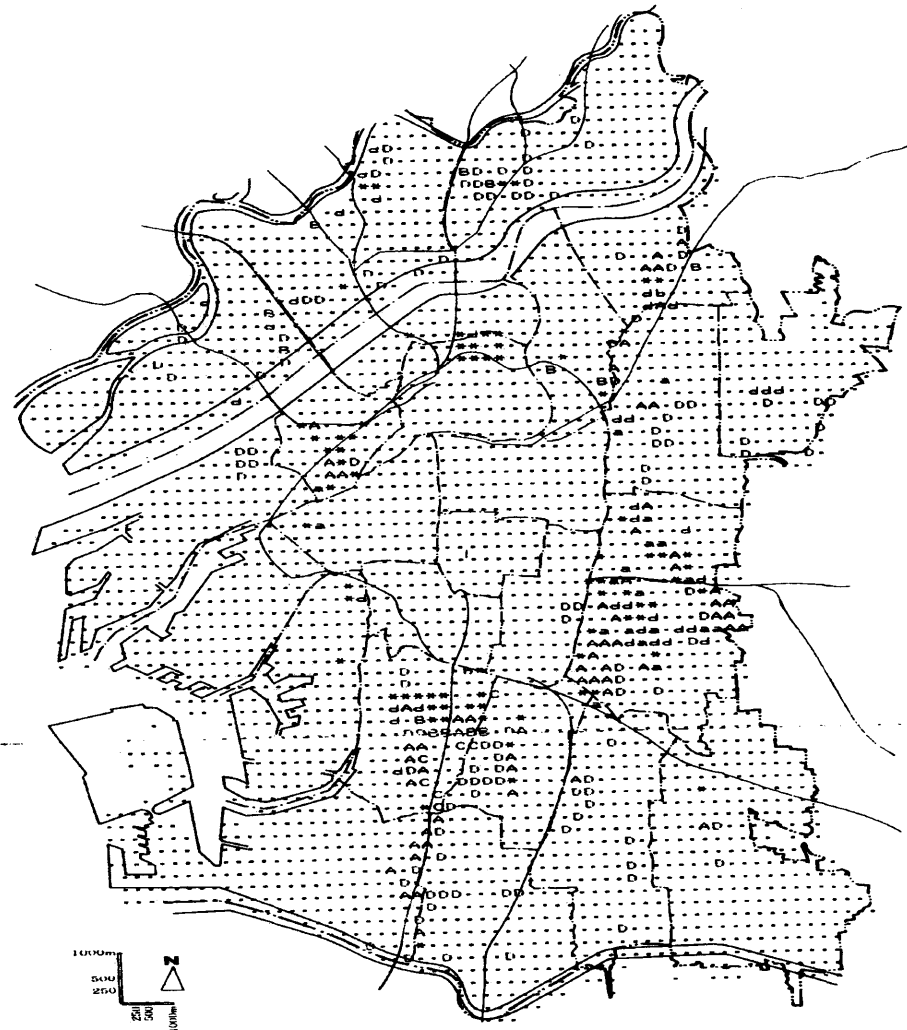
戦前長屋住宅が高密度に集積している地域は、「耕地整理 4m 未満地区」に 130ha、「基盤未整備地区」に 368ha、あわせて 498ha であり、密集市街地全体の 25%を占めている*⁶。そのうち住工混在地域は、「耕地整理 4m 未満地区」に 55ha、「基盤未整備地区」に 63ha あり、あわせて 118ha である。「戦前長屋特化地区」は、大部分（380ha、76%）が住居系の「基盤未整備地区」に分布しており、密集市街地全体の中でも大きな部分を占めるタイプの地域である。

イ) 木造アパート特化地区

「木造アパート特化地区」は、全体で 93ha であり、密集市街地の 15%の面積を占めてお

*⁶ この「戦前長屋特化地区」の面積は、大阪市域全体の約 2.3%に相当する。

- A 住居系地域・戦前長屋特化地区
- B 〃 ・木造アパート特化地区
- C 〃 ・戦前長屋・木造アパート重複地区
- D 〃 ・その他地区
- a 住工混在地域・戦前長屋特化地区
- b 〃 ・木造アパート特化地区
- c 〃 ・戦前長屋・木造アパート重複地区
- d 〃 ・その他地区
- ＊ その他地域



図注：アーバンプランニング研究所（1982）の掲載図（「密集市街地の基本類型」）
をもとに、東西方向の縮尺を編集している。

出典：アーバンプランニング研究所（1982，p.103）

図 4-1-3 大阪市における密集市街地の類型化

り、面積的には「戦前長屋特化地区」に比べてかなり少ない。この特化地区は、87%（耕地整理4m未満地区に31ha, 33%, 基盤未整備地区に50ha, 54%）が住居系地域に分布しており、住工混在地域での分布はわずかなものである。また、「戦前長屋特化地区」の分布に比べ、「耕地整理4m未満地区」で「木造アパート特化地区」の分布の割合が高いことが特徴的である。

ウ) 戦前長屋・木造アパート重複地区

戦前長屋住宅と木造アパートが重複して高密度に集積している市街地は44haであり、密集市街地全体のわずか7%である。その殆ど（38ha, 86%）は、住居系地域の「基盤未整備地区」に集中している。

本論文が対象とする「長屋集積地区」は、北條蓮英（1997）の「戦前長屋特化地区」や「戦前長屋・木造アパート重複地区」、つまり、「長屋型の密集市街地」に近い。

ただし、北條蓮英（1997）の市街地類型は、現時点（2005年）からみて30年前の1975年の土地利用現況調査にもとづいており、使用しているデータが古くなっていること、戦後60年が経過し、戦前の長屋だけでなく、戦後に建設された長屋も老朽化が進んでいると予想されること、基盤未整備であっても細街路が少ない地区や、逆に土地区画整理がなされていても、細街路が多い地区も一部存在すること、などの理由から、本論文では、次項において、大阪市における「長屋集積地区」の抽出を、独自に試みたい。

4-1-3 長屋集積地区の抽出方法

大阪市の既存データおよび地図情報を用いて、「長屋集積地区」を抽出し、さらに、道路基盤の状況をもとに、「長屋集積地区」を分類する。

(1) 長屋集積地区の抽出

「長屋集積地区」は、大阪市土地利用現況調査（2000年）をもとに、以下の基準で、長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」が高い町丁目を抽出する。

- ・長屋建て住宅は、戦前に建設されたものに限定せず、戦後のものも含める。平成15年（2003年）住宅・土地統計調査により、長屋建て住宅の約95%が木造であり、また、データの制約もあり、木造と非木造の区別はしない。
- ・長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」は、地区内の「全建築物の総敷地面積に占める長屋建て住宅の総建築床面積の割合」であり、その値が高いほど、長屋の集積度が高いといえる。具体的には、町丁目ごとに、「長屋建て住宅の1階建築床面積の合計」を、「全建築物の建ぺい地（敷地）面積の合計」で割った値とする。
- ・長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」が15%以上の町丁目を「長屋集積地区」とする。なお、「ネット地区建ぺい率」15%という値は、筆者が経験的に、長屋が集積していると実感できる地区が含まれるかどうかを根拠としている。同様に、「ネット地区建ぺい率」が25%以上の町丁目を、「特に長屋が集積する地区」とする。

(2) 基盤整備状況による分類

基盤の整備状況は、北條蓮英（1997）のように、土地区画整理の施行の有無など、市街地の履歴をみるのが一般的である。しかし、現実には、基盤未整備であっても細街路が比較的少ない地区もあり、また、耕地整理や土地区画整理が施行されていても、細街路や通路が多い地区も存在している。

そこで、大阪市建設局作成の「大阪市都市開発図」（2003年3月作成）を参考にしつつ、地形図（1/2500）を用いて、町丁目内の道路（幹線道路を除く）あるいは通路のうち、道路幅員4m未満の道路あるいは通路が占める割合を目測し、以下の基準で基盤整備の状況を把握した。

- ・基盤未整備：幅員4m未満の道路（通路）がおおむね1/2以上を占める。
- ・基盤一部未整備：幅員4m未満の道路（通路）がおおむね1/4～1/2程度を占める。
- ・基盤ほぼ整備：幅員4m未満の道路（通路）がおおむね1/4以下である。

以上をもとに、「長屋集積地区」および「特に長屋が集積する地区」を、「基盤未整備」地区、「基盤一部未整備」地区、「基盤ほぼ整備」地区に分類する。

4-1-4 長屋集積地区の分布

「長屋集積地区」を抽出した結果は、以下のとおりである。

(1) 長屋集積地区の抽出

大阪市の町丁目総数は1,897地区について、長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」を算出し、その結果を5%きざみで集計したのが、図4-1-4である。「ネット地区建ぺい率」の最低値は0%で、最高値は43.9%である。

長屋建て住宅が全く存在しない、「ネット地区建ぺい率」が0%の町丁目は、381地区（大阪市の町丁目総数の20.0%）である。

「ネット地区建ぺい率」が15%以上の「長屋集積地区」に該当する町丁目は、合計で195地区あり、その建ぺい地面積の合計は1,099haである（図4-1-5）。これは、大阪市の町丁目総数の10.3%、建ぺい地総面積11,851haの9.3%に該当する。つまり、大阪市の町丁目の約1割が、「長屋集積地区」ということになる。

抽出基準では「長屋集積地区」に含めていないが、「ネット地区建ぺい率」が10%以上15%未満の地区も193地区（町丁目総数の10.2%）と多く（図4-1-4）、「長屋集積地区」と同数程度存在する。

また、「ネット地区建ぺい率」が25%以上の「特に長屋が集積する地区」に該当する町丁目は、合計で34地区あり、その建ぺい地の面積の合計は182haである（図4-1-7）。これは、大阪市の町丁目総数1,897地区の1.8%、建ぺい地総面積11,851haの1.5%に相当する。

なお、「ネット地区建ぺい率」の最高値（43.9%）は、生野区小路東1丁目である。

(2) 基盤整備状況による分類

長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」が15%以上の「長屋集積地区」に該当する町丁目195

長屋建て住宅の
ネット地区建ぺい率

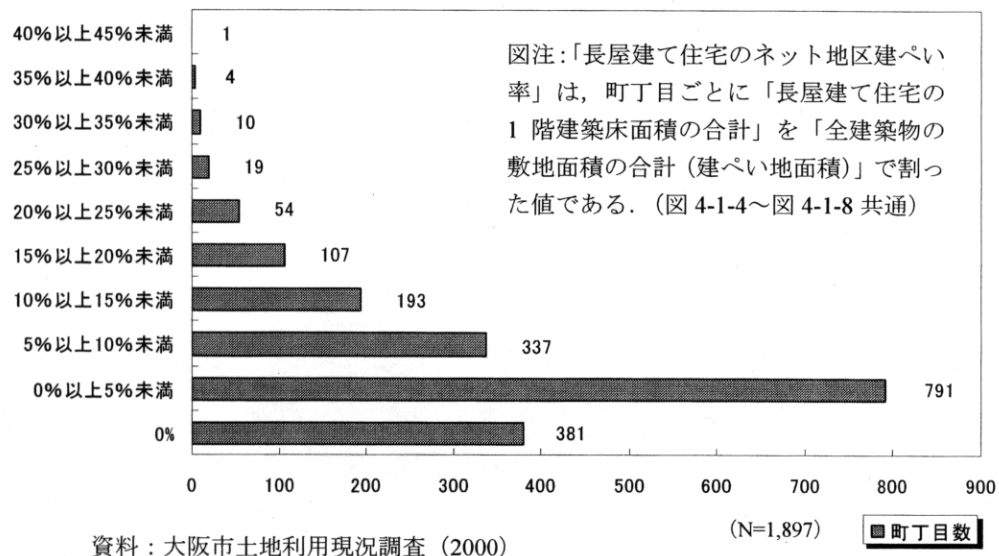


図4-1-4 大阪市における「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」別の町丁目数

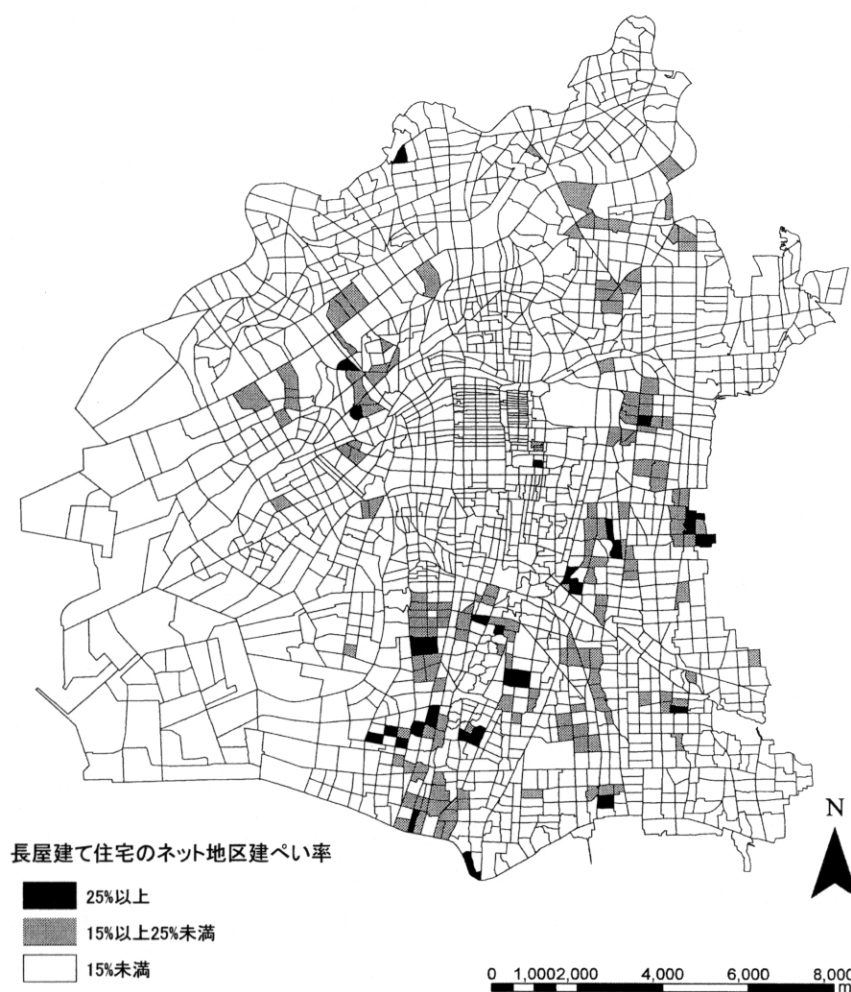
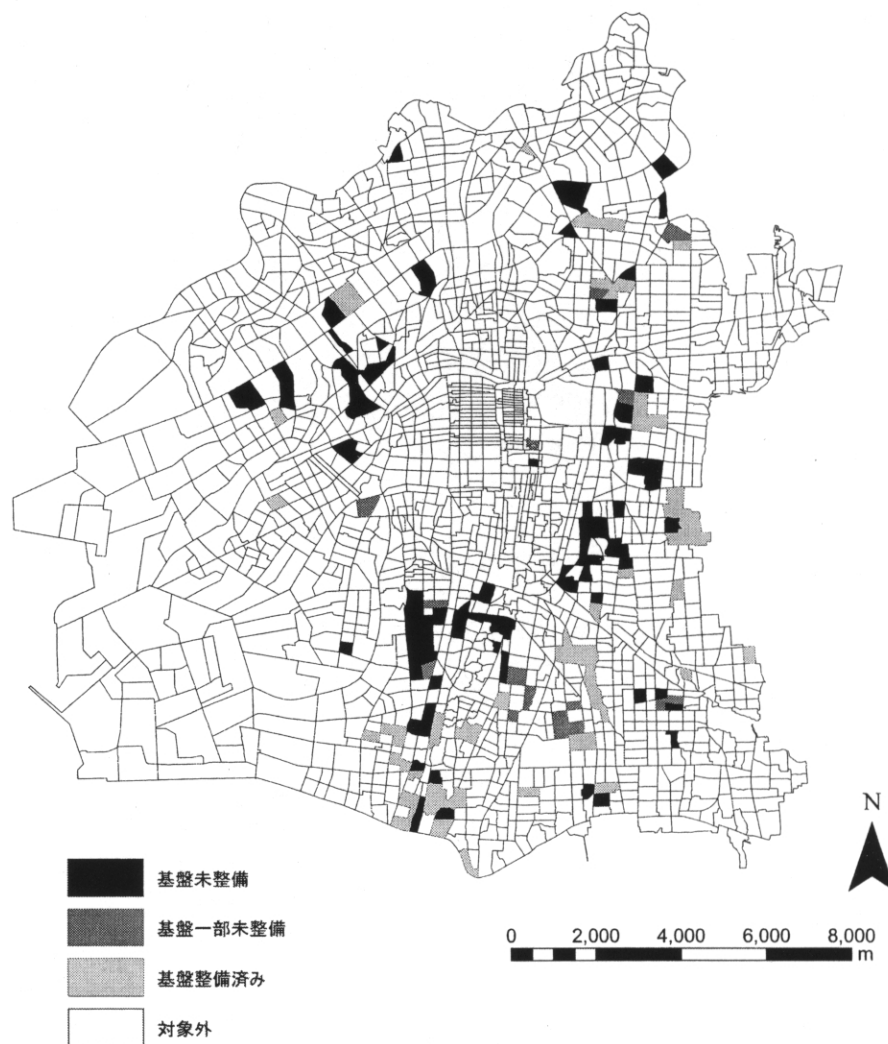


図4-1-5 長屋集積地区に該当する町丁目の分布



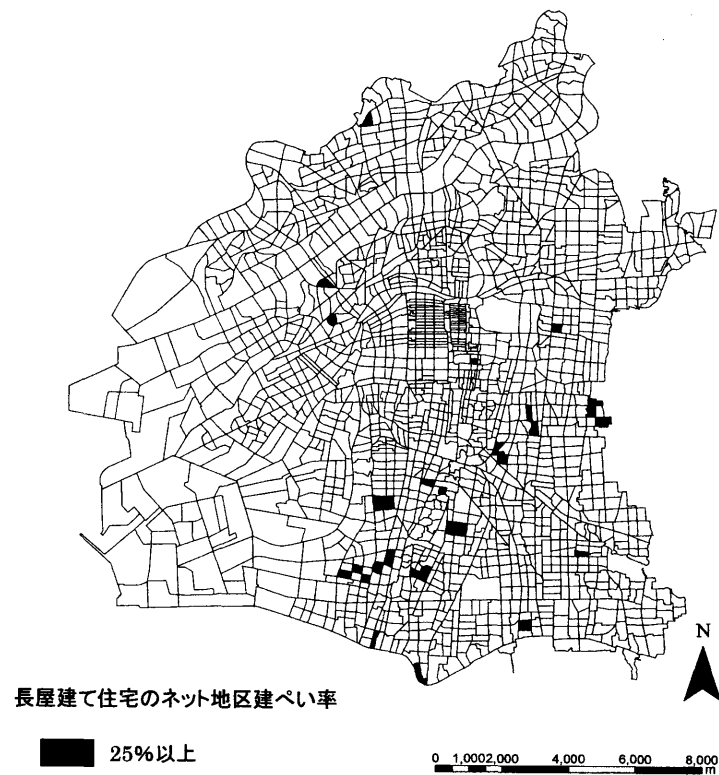
- ・図注1：「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」が15%以上の町丁目のみを対象としている。
- ・図注2：基盤整備状況は、市街地開発事業などの実施状況よりも、市街地の実態を優先して判別している。
- ・図注3：表示は、町丁目境界を基準にしているため、町丁目境界が淀川水面上にある町丁目は、実際の建ぺい地面積よりも大きく表示されている。

資料：大阪市土地利用現況調査（2000）

大阪市都市開発図（2003）

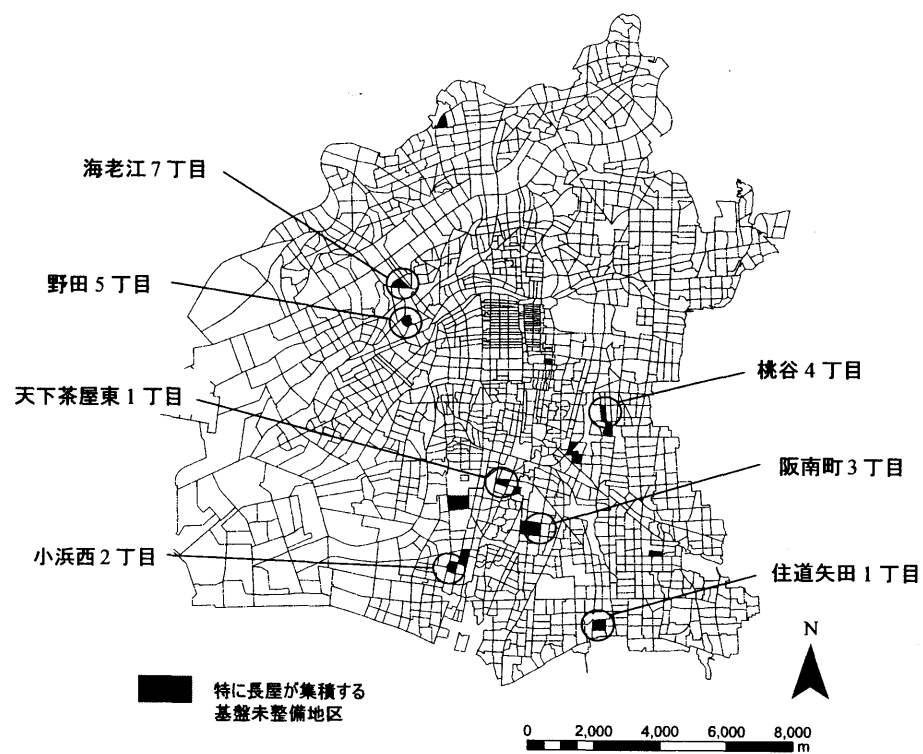
大阪市地形図（1/2500）

図 4-1-6 基盤整備状況別に見た長屋集積地区の分布



資料：大阪市土地利用現況調査（2000）

図 4-1-7 特に長屋が集積する地区に該当する町丁目の分布



資料：大阪市土地利用現況調査（2000）

図 4-1-8 特に長屋が集積する基盤未整備地区の分布

地区、建ぺい地面積 1,099ha のうち、「基盤未整備」が 100 地区 (51.3%), 581ha (52.9%), 「基盤一部未整備」が 21 地区 (10.8%), 120ha (10.9%), 「基盤ほぼ整備」が 74 地区 (37.9%), 398ha (36.2%) となっている (図 4-1-6)。「長屋集積地区」のうち「基盤未整備」の地区が 5 割強を占めていることがわかる。

「ネット地区建ぺい率」が 25%以上の「特に長屋が集積する地区」に該当する町丁目 34 地区、建ぺい地面積 182ha のうち、「基盤未整備」が 18 地区 (52.9%), 106ha (58.2%), 「基盤一部未整備」が 1 地区 (2.9%), 13ha (7.1%), 「基盤ほぼ整備」が 15 地区 (44.1%), 63ha (34.6%) となっている。

「特に長屋が集積する地区」のうち、「基盤未整備」地区と「基盤一部未整備」地区を合わせた 19 地区、119ha は、密集市街地としての長屋集積地区の典型地区とみなすことができる。以下、この 19 地区(町丁目)を「特に長屋が集積する基盤未整備地区」と総称することにする (図 4-1-8)。

(3) 防災性向上重点地区との関係

「長屋集積地区」に該当する町丁目 195 地区、建ぺい地面積 1,099ha のうち、大阪市の「防災性向上重点地区」*7に含まれる地区は、145 地区(町丁目) (74.3%), 建ぺい地面積 844ha (76.8%), 含まれない地区は、50 地区(町丁目) (25.6%), 建ぺい地面積 255ha (23.2%) となっている。つまり、「長屋集積地区」の約 4 分の 3 が、「防災性向上重点地区」に指定されていることがわかる。

逆に、「長屋集積地区」であっても「防災性向上重点地区」に該当しない地区が約 4 分の 1 程度あるが、この理由として、「長屋集積地区」は、「ネット地区建ぺい率」を用いて抽出しており、グロスの地区面積を抽出の指標に用いていないこと、また、「防災性向上重点地区」の抽出に用いられている「防災街区」は、避難路や主要河川などの延焼遮断帯で囲まれた区域であり、「長屋集積地区」の抽出に用いた「町丁目」よりも面積が広いことがあげられる。つまり、「防災街区」内の一部のエリアが防災上危険であっても、「防災街区」全体として比較的安全であれば、「防災性向上重点地区」には該当しないことになる。

また、「特に長屋が集積する地区」に該当する町丁目 34 地区、建ぺい地面積 182ha のうち、大阪市の「防災性向上重点地区」に含まれる地区は、32 地区(町丁目) (94.1%), 建ぺい地面積 177ha (97.3%), 含まれない地区は、わずか 2 地区(町丁目) (5.9%), 建ぺい地面積 5ha (2.7%) となっている。なお、「特に長屋が集積する基盤未整備地区」は、そのすべてが、「防災性向上重点地区」に含まれている。

*7 第1章 1-3-3 項を参照。

4-2 人口特性と土地利用の実態

本節では、密集市街地としての長屋集積地区の典型といえる「特に長屋が集積する基盤未整備地区」を事例として、既存データをもとに、人口特性と住居系土地利用の実態を把握する。

4-2-1 典型地区の人口特性

「特に長屋が集積する基盤未整備地区」(図 4-1-8)の 19 地区(町丁目)について、その人口密度、年齢別人口構成比、近年の人口の動向を、平成 7 年(1995 年)と平成 12 年(2000 年)の国勢調査をもとに分析する。

平成 12 年(2000 年)の国勢調査をもとに、夜間人口のネットの世帯密度をみると(表 4-2-1)、「特に長屋が集積する基盤未整備地区」19 地区平均で 152 世帯/ha、最高が 214 世帯/ha、最低が 101 世帯/ha となっている。また、ネットの人口密度をみると(表 4-2-1)、19 地区平均で 350 人/ha、最高が 484 人/ha、最低が 256 人/ha となっている。

年齢別人口構成比をみると(表 4-2-1)、まず、14 歳以下の年少者比率は、19 地区平均で 10.7%、最高が 14.9%、最低が 8.3%となっている。また、65 歳以上の高齢者比率は、19 地区平均で 24.3%、最高が 32.9%、最低が 18.0%となっている。

平成 7 年(1995 年)と平成 12 年(2000 年)の人口増減率をみると(表 4-2-2)、19 地区平均で 6.0%減、最高が 5.6%増、最低が 15.7%減となっている。世帯増減率をみると、19 地区平均で 0.5%減、最高が 7.5%増、最低が 11.3%減となっている。14 歳以下の年少者人口の増減率をみると、19 地区平均で 6.2%減、最高が 38.1%増、最低が 27.3%減となっている。65 歳以上の高齢者人口の増減率をみると、19 地区平均で 7.4%増、最高が 16.0%増、最低が 13.2%減となっている。

以上のように、同じ「特に長屋が集積する基盤未整備地区」であっても、地区によって人口構成や人口動態に大きな差があることがわかる。参考として、14 歳以下の年少者比率と 65 歳以上の高齢者比率の関係、14 歳以下の年少者人口の増減率と 65 歳以上の高齢者人口の増減率の関係を散布図で表すと(図 4-2-1、4-2-2)、そのバラツキの大きさが明瞭にわかる。

4-2-2 典型地区の住居系土地利用の状況

「特に長屋が集積する基盤未整備地区」19 地区(町丁目)について、住居系土地利用の状況を把握するため、平成 12 年(2000 年)大阪市土地利用現況調査をもとに、住宅形式別および住宅と非住宅に分けて「ネット地区建ぺい率」を算出する(表 4-2-3)。

長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」は、19 地区平均で 30.1%、最高が 37.6%、最低が 25.3%となっている^{*8}。戸建て住宅の「ネット地区建ぺい率」は、19 地区平均で 20.9%、最高が 30.5%、最低が 10.9%、共同住宅の「ネット地区建ぺい率」は、19 地区平均で 7.4%、最高が 16.7%、最低が 2.2%となっている。

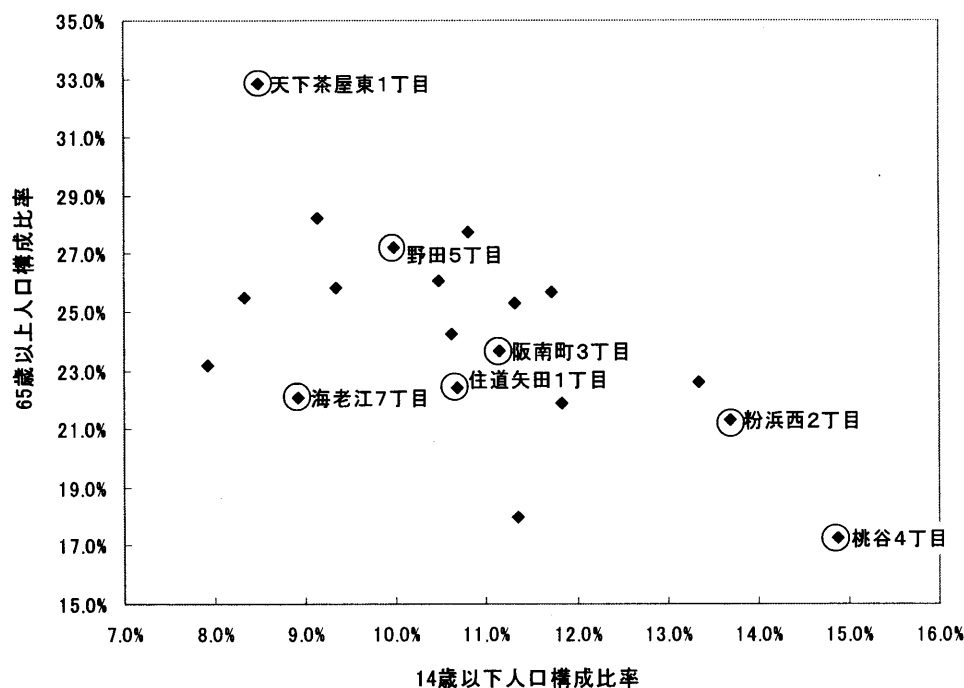
^{*8} 「特に長屋が集積する基盤未整備地区」は、定義上、長屋建て住宅の「ネット地区建ぺい率」が 25%以上となっているため、典型地区(19 地区)の「ネット地区建ぺい率」の最低も、25%以上になる。

表 4-2-1 特に長屋が集積する基盤未整備地区の人口・世帯密度および年齢階層別人口構成比

- ・表注1:「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」が高い順番に並べている。
- ・表注2: ネット密度の算出には、「建ぺい地面積」(全建築物の敷地面積の合計)を用いている。

資料: 国勢調査(2000), 大阪市土地利用現況調査(2000)

区名	町名	長屋建て住宅 ネット地区建ぺい率	建ぺい地面積 (㎡)	2000年 夜間人口ネット密度		2000年 年齢階層別人口構成比率		
				世帯密度/ha	人口密度/ha	14歳以下	15~64歳	65歳以上
西成区	天下茶屋東1丁目	37.6%	54,812	208.0	393.7	8.5%	58.7%	32.9%
生野区	桃谷4丁目	35.9%	57,661	159.7	424.6	14.9%	67.9%	17.2%
西成区	千本北2丁目	35.8%	82,321	180.3	439.1	11.7%	62.6%	25.7%
住之江区	粉浜1丁目	33.2%	95,835	142.2	325.4	10.6%	65.0%	24.2%
福島区	海老江7丁目	32.7%	53,530	185.3	387.4	8.9%	68.9%	22.1%
生野区	生野西4丁目	31.3%	75,274	129.7	320.3	11.3%	63.4%	25.3%
東住吉区	住道矢田1丁目	30.6%	80,649	151.0	342.3	10.7%	66.9%	22.4%
生野区	生野西1丁目	30.4%	53,393	170.8	373.1	9.3%	64.9%	25.8%
福島区	野田5丁目	30.0%	59,505	121.5	299.6	10.0%	62.8%	27.2%
西成区	潮路2丁目	29.5%	42,608	179.8	395.7	9.1%	62.6%	28.2%
阿倍野区	阪南町3丁目	29.4%	133,071	132.9	311.4	11.1%	65.2%	23.7%
西成区	千本北1丁目	28.3%	54,633	214.0	484.0	10.5%	63.3%	26.1%
阿倍野区	王子町3丁目	27.9%	46,374	119.9	277.5	10.8%	61.5%	27.7%
淀川区	西三国3丁目	27.9%	69,627	141.6	283.1	7.9%	68.9%	23.2%
住之江区	粉浜西2丁目	27.5%	59,750	117.7	313.0	13.7%	65.0%	21.3%
中央区	上本町西2丁目	27.1%	26,071	183.0	392.0	11.4%	70.6%	18.0%
生野区	勝山北5丁目	26.6%	69,362	136.1	338.7	11.8%	66.2%	21.9%
平野区	平野本町5丁目	25.3%	45,156	101.4	255.6	13.3%	64.0%	22.6%
阿倍野区	共立通1丁目	25.3%	38,327	112.7	300.8	8.3%	66.2%	25.5%
(19町丁目平均)		30.1%	63,050	152.0	350.4	10.7%	65.0%	24.3%



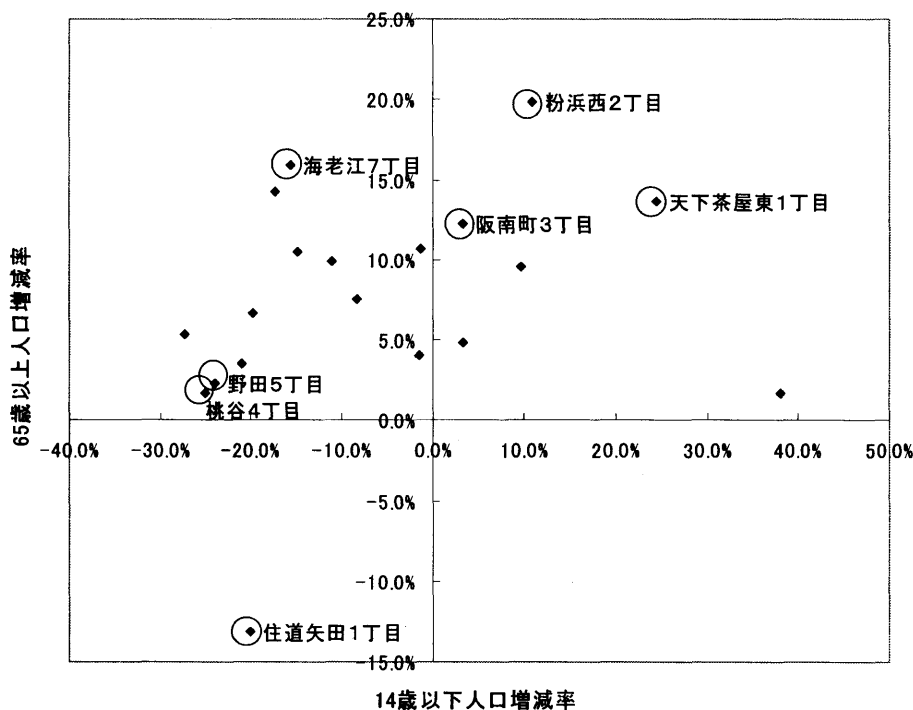
資料: 国勢調査(2000)

図 4-2-1 特に長屋が集積する基盤未整備地区における
年少者人口構成比率と高齢者人口構成比率の関係 (2000年)

表 4-2-2 特に長屋が集積する基盤未整備地区の人口・世帯増減率
(1995年～2000年の5年間の増減率)

資料：国勢調査（1995，2000）

区名	町名	基盤整備履歴	基盤実態	世帯総数	人口総数	14歳以下人口	15～64歳人口	65歳以上人口
西成区	天下茶屋東1丁目	戦前－耕地整理	基盤未整備	-5.6%	-7.6%	24.5%	-19.1%	13.6%
生野区	桃谷4丁目	戦前－耕地整理	基盤未整備	-2.8%	-10.8%	-24.9%	-9.9%	1.7%
西成区	千本北2丁目	基盤未整備	基盤未整備	-0.9%	-7.4%	-14.9%	-11.8%	10.5%
住之江区	粉浜1丁目	基盤未整備	基盤未整備	5.5%	2.2%	9.6%	-1.5%	9.6%
福島区	海老江7丁目	基盤未整備	基盤未整備	7.5%	-3.8%	-15.5%	-7.3%	15.9%
生野区	生野西4丁目	基盤未整備	基盤未整備	-3.7%	-7.7%	-11.1%	-12.5%	9.9%
東住吉区	住道矢田1丁目	戦後－耕地整理	基盤未整備	-9.0%	-22.1%	-20.1%	-24.9%	-13.2%
生野区	生野西1丁目	基盤未整備	基盤未整備	7.3%	-2.6%	-8.4%	-5.3%	7.5%
福島区	野田5丁目	基盤未整備	基盤未整備	-11.3%	-13.2%	-23.9%	-16.7%	2.3%
西成区	潮路2丁目	基盤未整備	基盤未整備	-5.9%	-15.7%	-21.0%	-21.5%	3.5%
阿倍野区	阪南町3丁目	戦前－区画整理	基盤一部未整備	5.0%	1.6%	3.4%	-1.9%	12.2%
西成区	千本北1丁目	基盤未整備	基盤未整備	0.6%	-6.8%	-19.7%	-9.3%	6.7%
阿倍野区	王子町3丁目	基盤未整備	基盤未整備	-2.6%	-8.0%	-1.4%	-13.6%	4.1%
淀川区	西三国3丁目	基盤未整備	基盤未整備	-5.6%	-5.1%	-1.3%	-9.5%	10.7%
住之江区	粉浜西2丁目	基盤未整備	基盤未整備	6.8%	5.6%	10.8%	0.7%	19.9%
中央区	上本町西2丁目	基盤未整備	基盤未整備	-1.4%	1.6%	38.1%	-2.6%	1.7%
生野区	勝山北5丁目	戦前－耕地整理	基盤未整備	5.8%	-3.4%	-17.3%	-4.9%	14.2%
平野区	平野本町5丁目	基盤未整備	基盤未整備	5.8%	-0.5%	3.4%	-3.0%	4.8%
阿倍野区	共立通1丁目	基盤未整備	基盤未整備	-5.3%	-10.5%	-27.3%	-12.7%	5.4%
(19町丁目平均)				-0.5%	-6.0%	-6.2%	-9.9%	7.4%



資料：国勢調査（1995，2000）

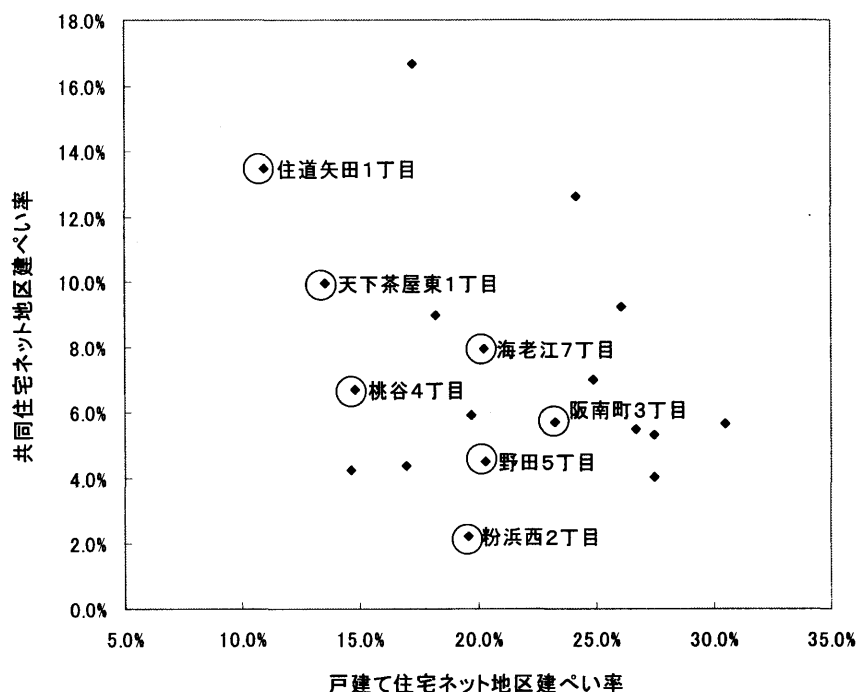
図 4-2-2 特に長屋が集積する基盤未整備地区における
年少者人口の増減率と高齢者人口の増減率の関係（1995年～2000年の増減率）

表 4-2-3 特に長屋が集積する基盤未整備地区のネット地区建ぺい率

- ・表注1:「長屋建て住宅のネット地区建ぺい率」が高い順番に並べている。
- ・表注2: ネット地区建ぺい率は、「1階建築床面積の合計」を「建ぺい地面積」(全建築物の敷地面積の合計)で割った値である。

資料: 大阪市土地利用現況調査 (2000)

区名	町名	建ぺい地面積	長屋建住宅ネット地区建ぺい率	戸建住宅ネット地区建ぺい率	共同住宅ネット地区建ぺい率	住宅(合計)ネット地区建ぺい率	非住宅ネット地区建ぺい率	建物合計ネット地区建ぺい率
西成区	天下茶屋東1丁目	54,812	37.6%	13.5%	10.0%	61.1%	19.2%	80.3%
生野区	桃谷4丁目	57,661	35.9%	14.8%	6.7%	57.4%	24.7%	82.1%
西成区	千本北2丁目	82,321	35.8%	26.7%	5.5%	68.0%	18.7%	86.7%
住之江区	粉浜1丁目	95,835	33.2%	18.2%	9.0%	60.4%	12.5%	72.9%
福島区	海老江7丁目	53,530	32.7%	20.3%	7.9%	60.9%	21.5%	82.4%
生野区	生野西4丁目	75,274	31.3%	19.7%	5.9%	57.0%	24.1%	81.0%
東住吉区	住道矢田1丁目	80,649	30.6%	10.9%	13.5%	55.0%	21.3%	76.3%
生野区	生野西1丁目	53,393	30.4%	24.9%	7.0%	62.3%	21.2%	83.5%
福島区	野田5丁目	59,505	30.0%	20.3%	4.5%	54.8%	22.2%	77.0%
西成区	潮路2丁目	42,608	29.5%	26.1%	9.3%	64.8%	19.2%	84.0%
阿倍野区	阪南町3丁目	133,071	29.4%	23.3%	5.7%	58.4%	19.8%	78.2%
西成区	千本北1丁目	54,633	28.3%	17.2%	16.7%	62.2%	23.4%	85.7%
阿倍野区	王子町3丁目	46,374	27.9%	14.6%	4.3%	46.8%	33.6%	80.4%
淀川区	西三国3丁目	69,627	27.9%	17.0%	4.4%	49.2%	24.4%	73.6%
住之江区	粉浜西2丁目	59,750	27.5%	19.6%	2.2%	49.3%	28.1%	77.4%
中央区	上本町西2丁目	26,071	27.1%	24.2%	12.6%	63.9%	19.4%	83.3%
生野区	勝山北5丁目	69,362	26.6%	27.5%	4.0%	58.1%	28.9%	87.0%
平野区	平野本町5丁目	45,156	25.3%	27.5%	5.3%	58.0%	15.0%	73.1%
阿倍野区	共立通1丁目	38,327	25.3%	30.5%	5.7%	61.4%	11.7%	73.1%
(19町丁目平均)		63,050	30.1%	20.9%	7.4%	58.4%	21.5%	79.9%



資料: 大阪市土地利用現況調査 (2000)

図 4-2-3 特に長屋が集積する基盤未整備地区における
戸建て住宅と共同住宅のネット地区建ぺい率の関係 (2000年)