

図 4-3-10 阪南地区における新築「戸建て住宅」の階数別の分布
(1991 年～2003 年に建築されたもの)

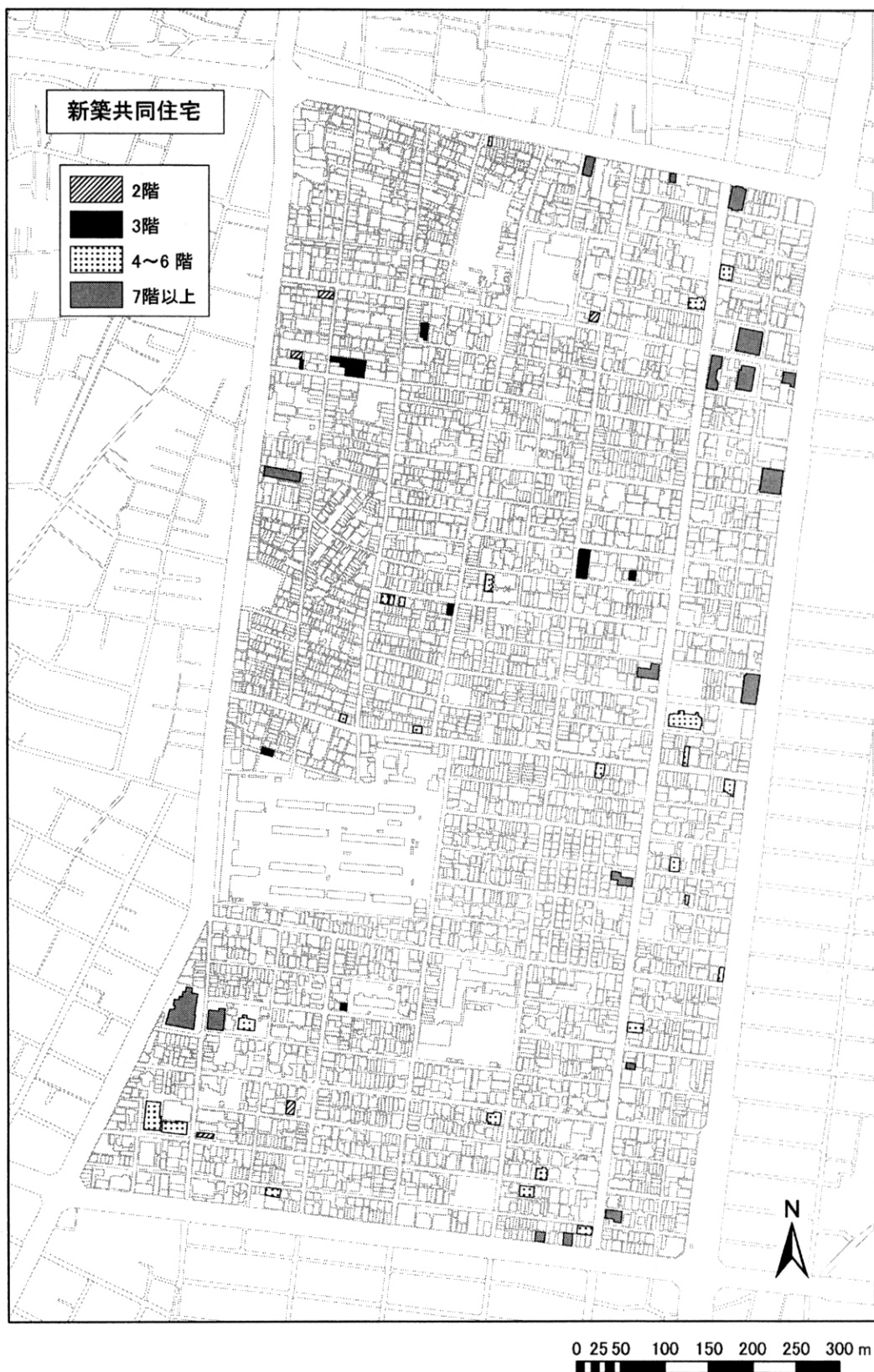


図 4-3-11 阪南地区における新築「共同住宅」の階数別の分布
(1991年～2003年に建築されたもの)

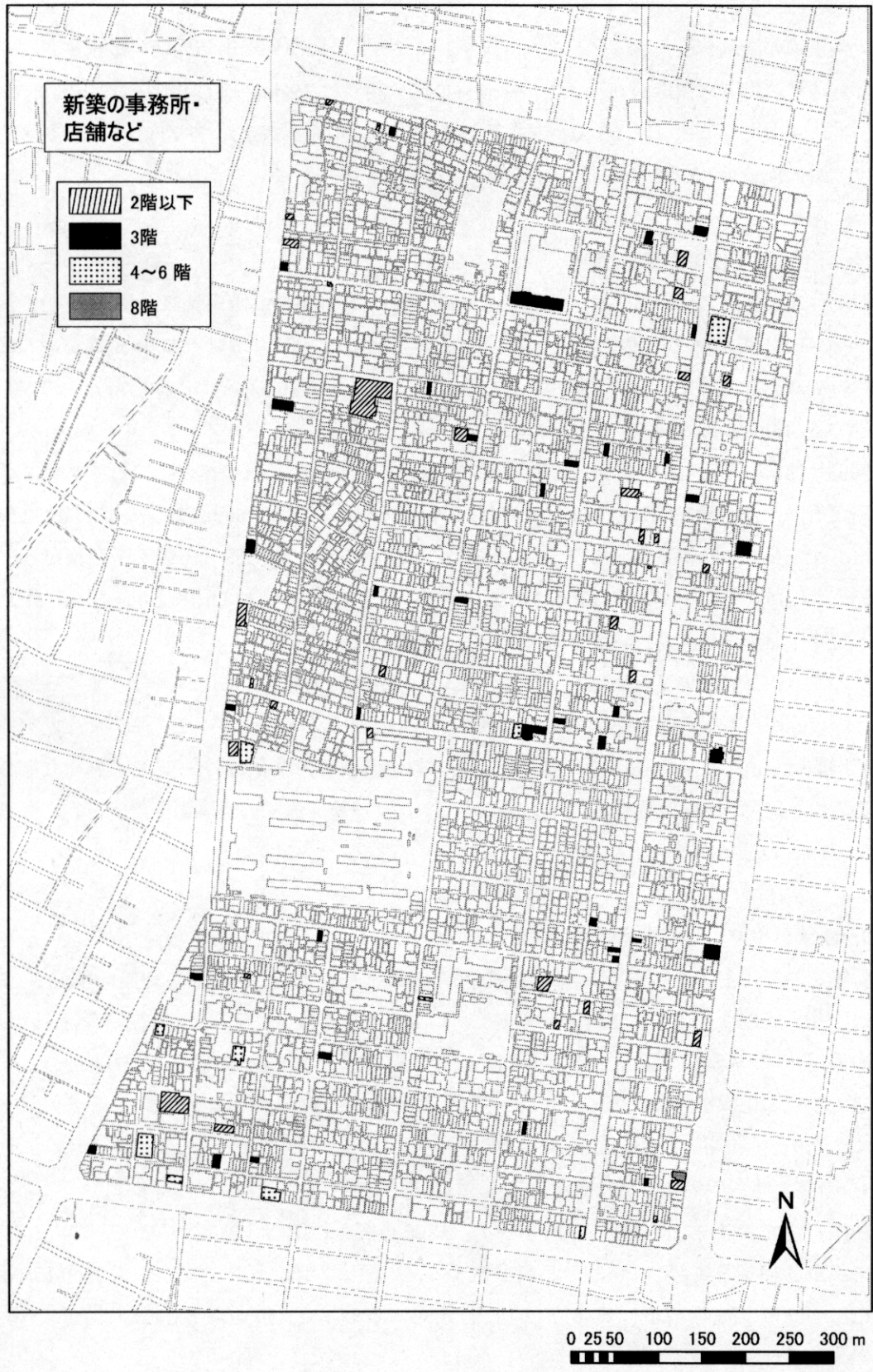


図 4-3-12 阪南地区における「事務所・店舗など」の新築建物の階数別の分布
(1991年～2003年に建築されたもの)

(6) 新築建物の防火・耐火構造

新築建物の防火・耐火構造をみると（表 4-3-5），地区の大部分が準防火地域に指定されていることもあり，準耐火構造が 66.1%と最も多い．防火構造は 19.4%，耐火構造は 14.6%である．

住宅形式別にみると（表 4-3-5），新築戸建て住宅は，準耐火構造が 72.2%と多く，新築共同住宅は，耐火構造が 70.7%と多い．

(7) 新築戸建て住宅の建築面積

新築戸建て住宅について，その建築面積をみると（表 4-3-6），阪南地区全体では，30 m²以上 70 m²未満のものが多く，カテゴリーを 10 m²ごとに区切ると，40 m²以上 50 m²未満が最も多く，全体の 21.5%となっている*²⁵．次いで，50 m²以上 60 m²未満が 16.5%，60 m²以上 70 m²未満が 16.1%，30 m²以上 40 m²未満が 13.9%となっている．

町丁目別にみると（表 4-3-6），建築面積の構成比率が，阪南地区全体と比較して明確に高い*²⁶といえるのは，阪南町 2 丁目の 30 m²未満（12.5%），阪南町 3 丁目の 60 m²以上 70 m²未満（20.5%），阪南町 4 丁目の 60 m²以上 70 m²未満（25.6%），60 m²以上 70 m²未満（16.7%），阪南町 5 丁目の 100 m²以上 150 m²未満（17.0%），150 m²以上（4.5%），王子町 2 丁目の 30 m²以上 40 m²未満（34.2%），王子町 3 丁目の 30 m²以上 40 m²未満（44.8%）となっている．

このことから，土地区画整理が施行されている阪南町 3～5 丁目に比べ，未施行の王子町 2～3 丁目のほうが，新築戸建て住宅の建築面積が小さい傾向にあることがわかる．ただし，土地区画整理が施行されている阪南町 2 丁目において，敷地面積が 30 m²未満と，非常に狭小なものが多いことから，土地区画整理の施行の有無のみが，新築戸建て住宅の建築面積の大きさに影響を及ぼしているわけではないことがわかる．

(8) 新築戸建て住宅の建築面積と階数

新築戸建て住宅について，建築面積と階数の関係をみると（図 4-3-13），建築面積が 90 m²未満では，基本的に 3 階建て以上の割合が多く，8 割前後を占めている．とくに，建築面積が 50 m²未満の場合は，3 階建て以上の比率が 85%程度と高い．一方，建築面積が 90 m²以上になると，3 階建て以上の比率が 6 割以下になり，2 階建ての比率が 4 割台まで高まることがわかる．

(9) 新築戸建て住宅の延べ床面積

新築戸建ての延べ床面積*²⁷を，カテゴリーを 20 m²ごとに区切って集計すると，120 m²以上 140 m²未満が 17.3%と最も多く，以下，構成割合の高い順に，100 m²以上 120 m²未満が 15.4%，80 m²以上 100 m²未満が 12.4%，140 m²以上 160 m²未満が 11.7%，60 m²以上 80 m²未満が 8.4%，180

*²⁵ これを，敷地面積に換算すると，建ぺい率が 60%の場合は，66 m²～83 m²程度，建ぺい率が 80%の場合は，50 m²～63 m²程度の敷地面積のものが多くことになる．

*²⁶ カイ 2 乗検定（独立性の検定）の残差分析で，ほぼ 5%有意の差がみられるもの．

*²⁷ ここでの延べ床面積は，建築面積に階数を乗じたものであり，1 階部分に駐車場などがある場合も面積に算入される．逆に，地階や屋根裏部屋などは含まれない．

表 4-3-6 阪南地区における新築戸建て住宅の建築面積 (1991 年～2003 年に建築)

表注：表中のグレー部分は、 χ^2 検定の残差分析による調整化残差が「+2」以上の項目で、阪南地区全体と比較して、比率が明確に（ほぼ 5% 有意で）高いといえる項目を表す。

| 新築戸建て (N=棟数) | 30㎡未満 N=29 | 30㎡- 40㎡ N=102 | 40㎡- 50㎡ N=158 | 50㎡- 60㎡ N=121 | 60㎡- 70㎡ N=118 | 70㎡- 80㎡ N=62 | 80㎡- 90㎡ N=38 | 90㎡- 100㎡ N=32 | 100㎡- 150㎡ N=64 | 150㎡ 以上 N=11 | 合計 N=735 |
|--------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|-------------|
| 阪南地区全体 N=735 | 3.9% | 13.9% | 21.5% | 16.5% | 16.1% | 8.4% | 5.2% | 4.4% | 8.7% | 1.5% | 100.0% |
| 阪南町2丁目 N=88 | 12.5% | 12.5% | 9.1% | 18.2% | 15.9% | 9.1% | 4.5% | 3.4% | 12.5% | 2.3% | 100.0% |
| 阪南町3丁目 N=220 | 2.7% | 12.3% | 24.5% | 15.0% | 20.5% | 9.5% | 5.5% | 3.2% | 5.0% | 1.8% | 100.0% |
| 阪南町4丁目 N=90 | 2.2% | 2.2% | 8.9% | 18.9% | 25.6% | 16.7% | 6.7% | 7.8% | 11.1% | 0.0% | 100.0% |
| 阪南町5丁目 N=88 | 0.0% | 6.8% | 27.3% | 19.3% | 8.0% | 4.5% | 5.7% | 6.8% | 17.0% | 4.5% | 100.0% |
| 王子町2丁目 N=38 | 2.6% | 34.2% | 28.9% | 10.5% | 10.5% | 5.3% | 2.6% | 2.6% | 2.6% | 0.0% | 100.0% |
| 王子町3丁目 N=67 | 7.5% | 44.8% | 28.4% | 11.9% | 1.5% | 1.5% | 1.5% | 0.0% | 3.0% | 0.0% | 100.0% |
| 王子町4丁目 N=11 | 0.0% | 9.1% | 9.1% | 18.2% | 36.4% | 9.1% | 9.1% | 9.1% | 0.0% | 0.0% | 100.0% |
| 播磨町1丁目 N=133 | 3.0% | 9.0% | 24.8% | 18.0% | 15.0% | 7.5% | 6.0% | 5.3% | 10.5% | 0.8% | 100.0% |

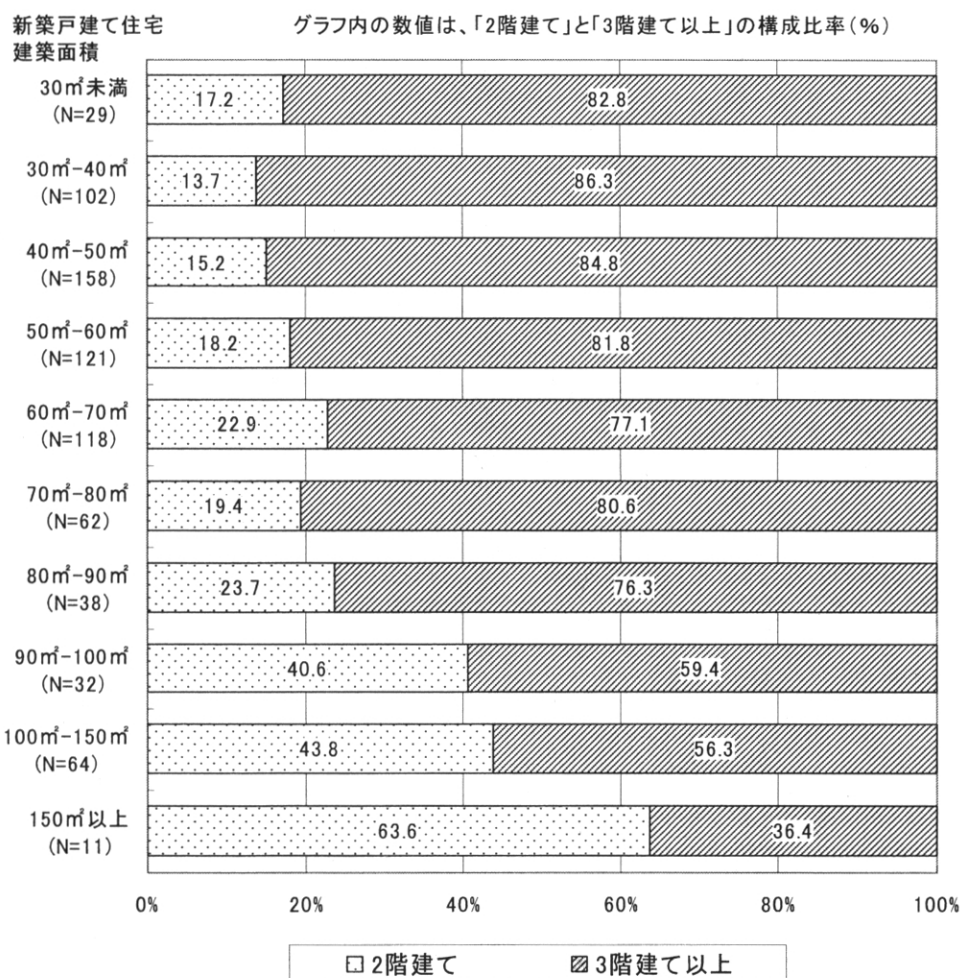


図 4-3-13 阪南地区の新築戸建て住宅の建築面積別にみた階数 (1991 年～2003 年に建築)

㎡以上 200 ㎡未満が 6.8%，160 ㎡以上 180 ㎡未満が 6.0%となっている。

また、カテゴリーを 20 ㎡ごとに区切っていないが、延べ床面積が 200 ㎡以上の新築戸建て住宅の割合も 17.3%と多い。一方、延べ床面積が 60 ㎡以下の狭小なものは 4.8%である。

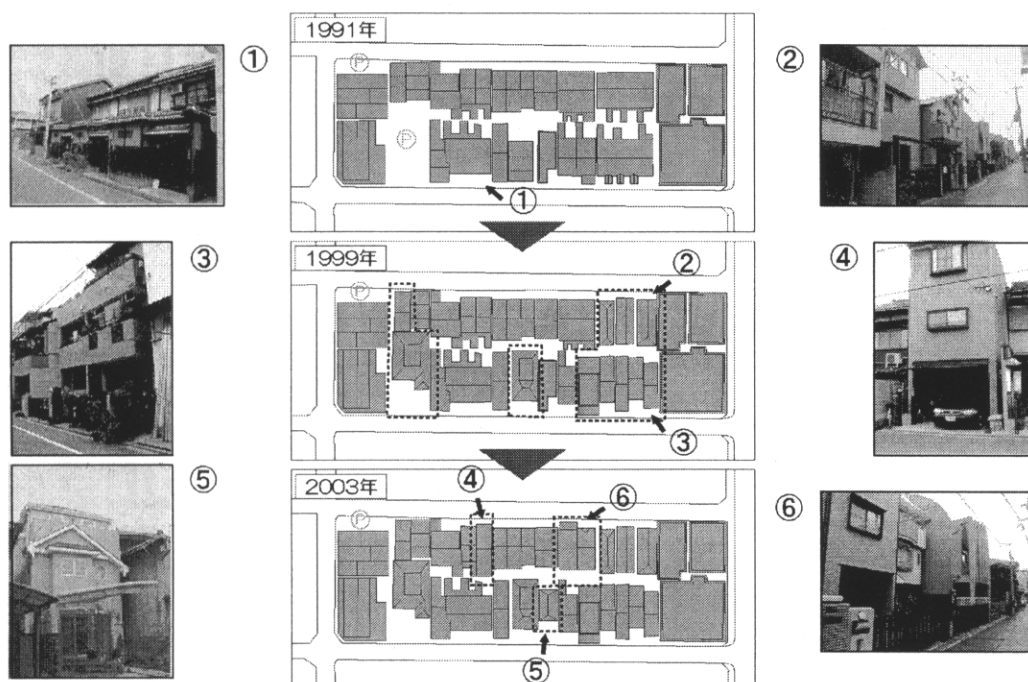
以上より、新築戸建て住宅の延べ床面積のバラツキが大きいことがわかる。

(10) 典型的な更新事例

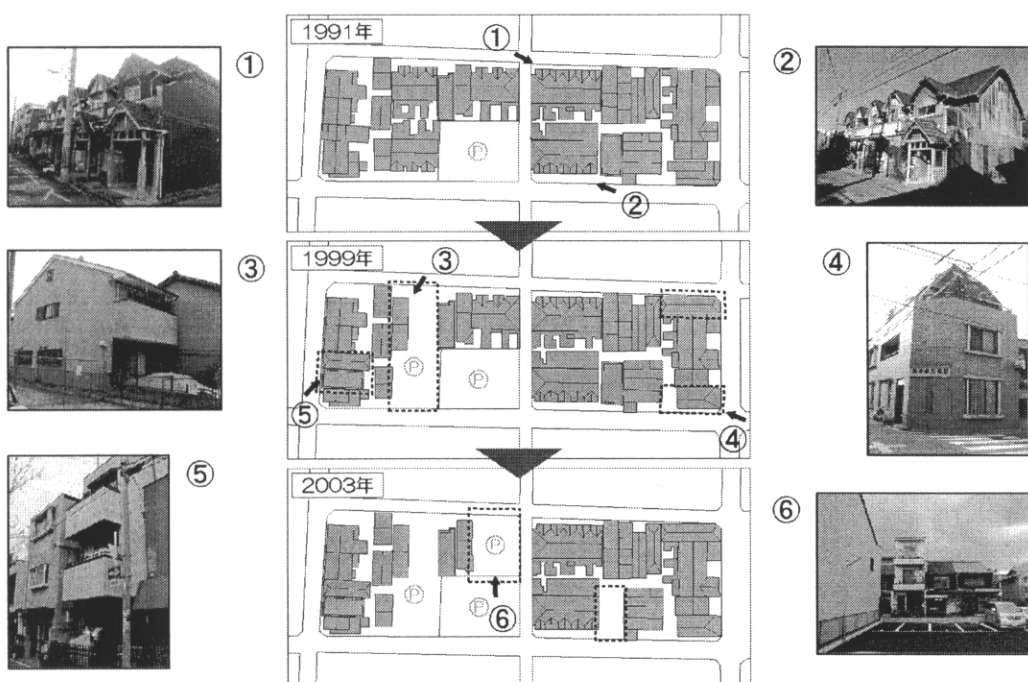
阪南地区において、以上の更新動向が典型的にみられる街区を事例として、1991 年から 1999 年まで、1999 年から 2003 年までの更新の変遷を例示する（図 4-3-14）。事例 1）は、戦前長屋の個別（戸別）建替えが多くみられる事例である。事例 2）は、戦前長屋の除却により駐車場が増加している事例である。

事例 1）では、戦前長屋の裏庭が連続することで街区内部（背割り線側）に存在していた空地面積が、建替えによって狭くなっていることがわかる。また、2 階建ての戦前長屋が 3 階建ての戸建て住宅に建て替わることにより、高さ方向の圧迫感も増しているといえる。



事例 2）では、駐車場が増加することで、密集性が緩和され、また、近隣の駐車場需要に応じることができるという利点はあるものの、写真⑥でみるような殺伐とした景観を生み出している。



1) 戦前長屋の個別（戸別）建替えが多くみられる事例



2) 戦前長屋の除却により駐車場が増加している事例

| | | | |
|---|------------------|---|-----|
|  | 除却または建替えが生じている場所 |  | 駐車場 |
|---|------------------|---|-----|

- ・図注1：1991年と1999年の図面は、空中写真をもとに、2003年の図面は、現地目視調査をもとに作成している。
- ・図注2：図中の写真は、すべて2003年9月に撮影。

図4-3-14 阪南地区における典型的な更新事例

4-4 第4章－結

本節では、第4章の結びとして、長屋集積地区の分布と近年の更新動向の実態をまとめる。

平成15年（2003年）住宅・土地統計調査によると、大阪市における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%となっている。長屋建て住宅の総戸数は、年々減少しているが、現在でも、大阪市には、長屋建て住宅が集積する「長屋集積地区」が広範に存在している。

一定の抽出基準を前提にすると、大阪市の建ぺい地面積あるいは町丁目総数の約1割が「長屋集積地区」に該当する。「長屋集積地区」の過半は、道路などの基盤が未整備の地区であり、「長屋集積地区」の多く（約4分の3）は、大阪市の「防災性向上重点地区」に位置づけられている。

「長屋集積地区」の典型地区（19地区）の年齢別人口構成および近年の人口動態をみると、地区によって差が大きいですが、必ずしも人口が減少し、高齢者のみが滞留するという状況ではなく、逆に、年少者人口が増加している地区もみられる。

「長屋集積地区」の典型地区（19地区）の土地利用の状況をみると、住居系の土地利用が主体であり、地区によって差はあるが、長屋建て住宅以外に、戸建て住宅も多く存在する。また、共同住宅の割合が比較的高い地区もある。

「長屋集積地区」の典型地区（7地区）の住居系土地利用の分布状況を把握すると、地区によって分布状況に多少差はあるが、長屋建て住宅、戸建て住宅が、地区内に広範に分布している。構造は、木造がほとんどであるが、非木造も分散してみられる。また、共同住宅は、小規模なのは地区内に分散してみられ、規模の大きなものは広幅員道路沿いに多くみられる。

さらに、「長屋集積地区」の典型地区（大阪市阿倍野区阪南地区）の近年の更新動向を詳細にみると、道路基盤の整備状況や立地条件に関わらず、近年新築された建物が広範に分布している。一方、新築建物に比べれば数は少ないが、建物が除却され、駐車場や空地として利用されている土地も広範に分布している。

「長屋集積地区」の典型地区（大阪市阿倍野区阪南地区）の新築建物の住宅形式を棟数単位でみると、その大部分（8割以上）が戸建て住宅である。同様に、新築建物の階数をみると、3階建てが7割程度と多く、2階建ては2割程度となっている。新築建物の主流は、3階建て戸建て住宅であり、全体の6割以上を占めている。新築戸建て住宅の約7割は、準耐火造である。

新築建物の分布状況を住宅形式別にみると、新築の戸建て住宅は、地区内に広範に分布しているが、新築の共同住宅は、広幅員道路沿いに立地する傾向がみられる。

典型的な更新事例をみると、長屋の個別（戸別）建替え、戸建て分譲住宅のミニ開発、長屋除却後の駐車場利用が多い。

以上、第4章では、長屋集積地区の近年の更新動向を中心に、その実態を把握したが、第5章では、第3章3-4節でまとめた長屋再生の動向をふまえ、長屋集積地区を特徴づける「戦前長屋」の耐震改修を促進することの意義、可能性、課題を、多面的に考察する。

第5章 戦前長屋の耐震改修の意義と課題

第5章では、第3章3-4節でまとめた「長屋再生」の動向と課題をふまえ、長屋集積地区を特徴づける「戦前長屋」の耐震改修の可能性に着目し、長屋集積地区の典型地区（大阪市福島区野田地区）を事例として、現地調査、建物調査、アンケート調査、ヒアリング調査、まちづくりワークショップの開催などを通じて、戦前長屋の耐震改修を促進することの意義と課題を多面的に考察する。

第5章の構成は、以下のとおりである。

5-1 事例地区の概要

- 5-1-1 野田地区の概要
- 5-1-2 市街化の経緯
- 5-1-3 都市計画上の規制
- 5-1-4 土地利用の状況
- 5-1-5 建物の状況
- 5-1-6 幅員別にみた道路基盤の状況
- 5-1-7 人口・世帯の状況

5-2 まちづくり活動の展開

- 5-2-1 まちづくり活動の経緯
- 5-2-2 野田まちづくりアンケート調査
- 5-2-3 野田まちづくり憲章
- 5-2-4 野田まちづくりハンドブック（まちづくり構想）
- 5-2-5 野田地区の魅力資源

5-3 地震時に被災危険性の高い居住者の特性

- 5-3-1 道路閉塞発生の危険性
- 5-3-2 アンケート調査の概要
- 5-3-3 住宅形式別にみた住宅および世帯の特性
- 5-3-4 住宅形式別にみた道路閉塞による被災危険性

5-4 戦前長屋の耐震性能と補強案の検討

- 5-4-1 調査の概要
- 5-4-2 戦前長屋の基本的な構造形式
- 5-4-3 耐震性能評価の検討方針
- 5-4-4 対象建物の概要
- 5-4-5 耐震性能評価
- 5-4-6 耐震補強の方針と方法
- 5-4-7 耐震補強の評価と課題

5-5 耐震改修に対する住民の意向と課題

5-5-1 まちづくりワークショップの流れ

5-5-2 住民と専門家の意見交換

5-5-3 参加住民の意見・感想

5-5-4 まちづくりワークショップの成果と課題

5-5-5 耐震改修を実施するうえでの課題

5-6 第5章一結