

千里ニュータウン新千里東町における住環境変容と居住者の住まい方の経年変化に関する研究

5. 建築計画-1. 住居・住環境

千里ニュータウン 住環境形成 住まい方  
住環境変容 コミュニティ

1. 研究の背景・目的

千里ニュータウン（以下、千里NT）新千里東町は開発から約40年で地域活動が活発化し、地域として「成熟」\*1してきた（図1）。しかし集合住宅団地では少子高齢化・建物の老朽化が問題となり、民間企業による建替えが進み新しい街へと生まれ変わりつつある。そこで危惧されるのが歴史の消滅である。千里NTは日本初の大規模ニュータウンとして開発され、当時の行政や研究者によって斬新な構想が計画された実験都市であるにも関わらず、この40年間で居住者が築いたコミュニティやライフスタイルが一気に失われる可能性がある。そこで本研究では、居住者が築いてきた住環境形成の歴史の記録と住環境形成過程を把握し、これからの千里NTの住環境計画に有効な知見を得ることを目的とする。

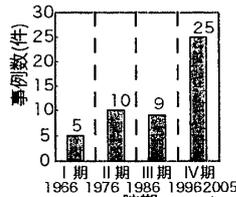


図1. 東町における各時代の新しく生じた地域活動の事例数

来、少子高齢化が進んでいる（図3）。

住まい方調査対象は大阪府営住宅団地とした。選定理由は他の団地に先駆けて街開きと同時に入居が始まったこと、そして住区内の団地では増築や駐車場増設が行われ、最も空間変容が顕著なことである。また囲み型配置が計画され、オープンスペース（以下、OS）内にはプレイロットなどの居住者のコミュニケーションの場が配置されていること、各住棟へは階段室によるアクセスなどが特徴である（図4）

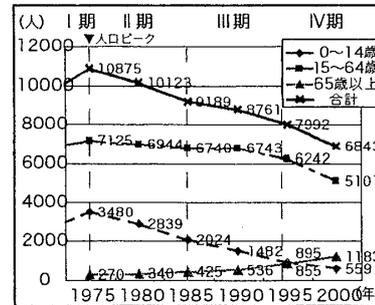


図3. 新千里東町の人口推移



図4. 府営住宅地計画概要

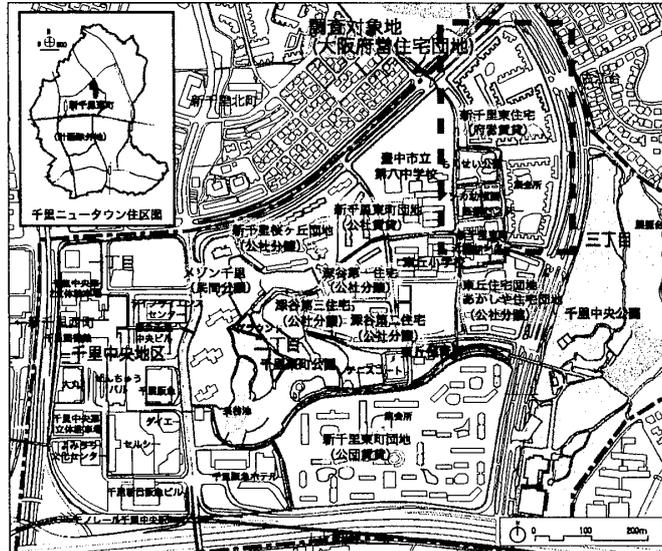


図2. 新千里東町住区図

2. 研究対象地

本研究では研究対象地を豊中市新千里東町（以下、東町と略す）とした（図2）。選定理由は集合住宅10団地中6団地が建替え完了もしくは検討中であり、今後新住民の入れ替わりなど住環境が大きく変わりつつあることである。また、東町は千里NT12住区中唯一戸建住宅地がなく、1975年に人口のピークを迎えて以

3. 研究方法

調査方法として、東町の住環境変容と居住者の住環境形成過程を把握するために表1を調査した。分析にあたり、時期を東町が街開きした1966年から2005年までの40年を10年ごとに時代区分を行った（表2）。なお、住環境・働きかけ・住まい方を表3に示すように定義した。

表1. 調査方法

調査項目	調査内容
ヒアリング調査	新千里東町 居住者20人 ○近隣関係(近所付き合い) ○オープンスペース内の活動 ○各時期の生活
住まい方調査	府営住宅 居住者11人 (初期入居者7人) ※居住者属性図7 ○家族構成・仕事・社会活動 ○地域内での交流、利用場所 ○間取の変化 (・家具配置・間仕切り・部屋の使い方・個室、共有領域 などの変化)
文献調査	千里の歴史 ○過去37年間の新聞記事に記載された話題の分類 空間変容把握 ○地図、航空写真の読み取り (・各種建物の発生状況・住宅の増築、建替状況・駐車場増設・QSの変化 など) 地域活動 ○新しく生じた施設、団体、行事 など
現地調査	空間変容把握の補足 ○植え込み、植栽、駐車場などの位置確認

表2. 分析対象時期

時期	第I期	第II期	第III期	第IV期
年代	1966~1975	1976~1985	1986~1995	1996~2005

表3. 語句の定義

住環境	居住する場をとりまく物理的環境を含む自然・社会現象
働きかけ	ある問題に対して住環境に手を加え解決する行為
住まい方	居住者の住戸内での過ごし方に加え屋外における交流などの活動を含む生活行為

The change of residential environment and residents' home at Shinsenrihigashi-machi neighborhood in Senri new town.

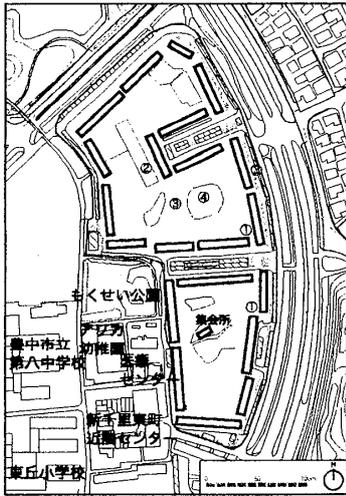
SHIMOWATARI Junji, SUZUKI Takeshi, OKU Toshinobu, KITA Michihiro and MATSUBARA Shigeiki

#### 4. 府営住宅地における住環境変容

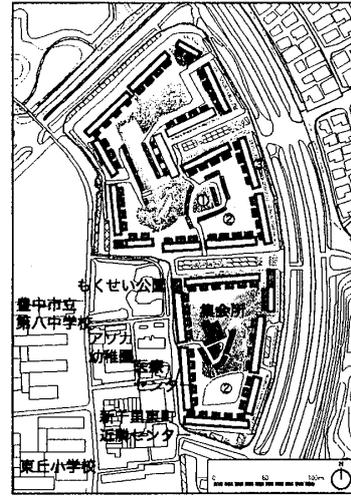
住区内の団地の中で最も空間変容が顕著であった府営住宅地の住環境変容を図5に示す。第Ⅰ期は、OS内はプレイロットやバレーコートなどが配置され広々としており、入居世代は若く子供も幼かったことからOS内での活動や交流が盛んであった。また草刈や階段室周りの掃除など住環境の維持管理も同じ階段室の隣近所で行っており、居住者同士が触れ合う機会が多かった。第Ⅱ期には集合住宅の増築、Ⅱ期からⅢ期にかけて駐車場の増設が行われOSが削減したこと、そして子供世代の転出、両親世代の高齢化によって交流活動

が減った。このころから草刈は業者に委託し、階段室の掃除だけの自主管理が行われていた。Ⅳ期以降はプレイロットの利用者がいなくなりOS内側は通行にしか使われなくなった。またOS外側の住棟の足元に居住者が自主的に植栽を置き始め、居住者の交流はOS外側中心となっていることがわかる。以上を整理すると、増築・駐車場増設によるOS削減により交流の場が内側から外側が変わっていること、年齢増加、人口流出が交流活動を左右していることがわかる。

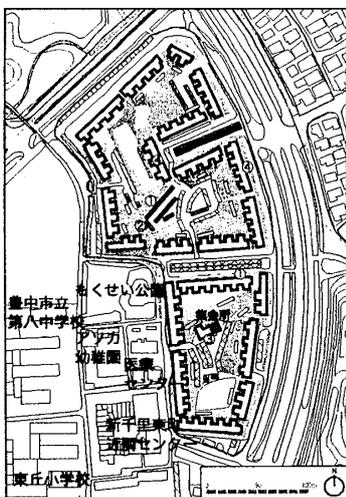
第Ⅰ期 (1966~1975年)



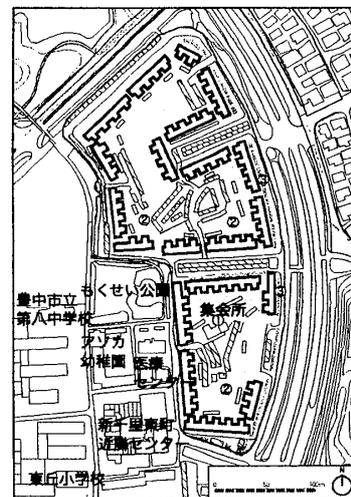
第Ⅱ期 (1986~1995年)



第Ⅲ期 (1986~1995年)



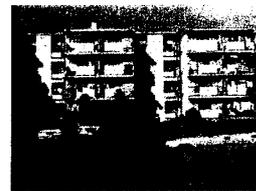
第Ⅳ期 (1996~2005年)



第Ⅰ期  
 ・OS内はプレイロットやコートがあり広い  
 ・居住者同士の交流が盛んであった  
 ・維持管理は居住者自身で行われていた(OS内の草刈、階段室周りの掃除)



第Ⅱ期  
 ・集合住宅の増築がOSに対して起こる  
 ・OS内に駐車場が増設される



第Ⅲ期  
 ・駐車場がさらに増設された  
 ・子供世代の多くが転出しプレイロットが使われなくなる  
 ・OSの草刈を業者に委託し階段室の掃除だけ続けている



第Ⅳ期  
 ・視線を確保するためにOSの植え込みが刈り取られた  
 ・OS外側の住棟の足元に居住者が植栽を置き始めた

凡例	植え込み	芝生等
	既存建物	建替・増築建物
	駐車場(既存)	駐車場(新規)
	①-④各期の住民による住環境への働きかけ、交流	

図5. 府営住宅地の住環境変容過程

#### 5. 住環境変容に伴う居住者の住まい方の経年変化

##### 5-1. 府営住宅の平面計画概要 (図6)

府営住宅の入居当初の間取りは2DK(626/796戸)と3DK(170戸)であったが、生活水準の向上により浴室がないこと、住宅の狭さが問題となり、1981年から1985年にそれぞれ一部屋・二戸一増築、浴室増築が行われた。

##### 5-2. 居住者属性の経年変化 (図7)

住まい方調査対象全11世帯の家族の年齢、職業、社会活動の変化などの属性の変化を各時期で分析した。第Ⅰ期の子供世代は幼児、児童が中心で両親世代は30

歳前後と入居世帯全体が若い。Ⅱ期には子供が成長とともに転出し始め、Ⅲ期になるとほぼいなくなり(7/11世帯)、同時に母親がパートを退職し始める。Ⅳ期は父親が定年退職を迎えるなど時間を持て余した両親が社会活動に参加し始めている(10/11世帯)。

##### 5-3. 家具配置と部屋の使い方からみた住まい方 (図8)

各世帯に共通して得られた傾向について2事例を紹介する。「家族の交流空間の変遷」をみると、初期入居者7件中5件が文化住宅<sup>\*-2</sup>から移住してきた世帯で、家具を持ち込んでいるのでダイニングを使わず床座の生活をしており、子供の成長とともにダイニングと和

室の使い分けが起り次第に洋風な生活に順応してきていることがわかる。子供が転出した後はダイニングを使わなくなり、再び床座の生活に戻っている。次に「浴室の変遷」をみると、府営住宅には浴室がないことは前述したが、居住者はホクサンバスオール<sup>※-3</sup>をダイニングやバルコニーに置いて対応していた。そして増築が行われ住戸内に浴室が設置された。

5-4. 個室領域、交流領域分布からみた住まい方 (図9①)

各時期の家族各個人の個室領域と家族や他人との交流に使う交流領域の分布から、各世帯にみられた傾向を図9①-② (IB氏)、③ (全体の事例) を典型例として示す。第I期の初期には個室はなく、できたときはOS外側に配置され交流領域は内側にある。II期の増築部は個室になっており交流領域は広がっていない。III期に子供が出た後の領域は予備室にされ、交流領域には使っていない。IV期は両親が高齢化し自宅には人を呼ばなくなっており、II期までは交流領域が確保されていたがIII期以降減少している。

5-5. 親と子供の個室領域分布からみた住まい方 (図9②)

家族の個室領域の分布をみると以下の傾向がみられた。第I期は両親の領域はなく拠点を中心となっており、子供中心の領域構成になっている。両親はII期に増築が行われたときに始めて領域を持っており、III期は子供の転出が起っても両親の領域は広がらず、IV期以降も家具配置や領域構成に変化がみられず住まい方が固定されている。

5-6. 交流場所の分布からみた住まい方 (図9③)

調査対象者全11世帯の住区内外での利用場所と交流場所をプロットすると各時期は、第I期は子供、両親ともに交流は団地内中心で、II期に子供の成長とともに交流範囲が広がるにつれて両親の交流範囲も広がっている。III期に子供が転出した後も両親の交流は継続され、IV期は地域活動が活発化し、交流が住区全体に広がっている。

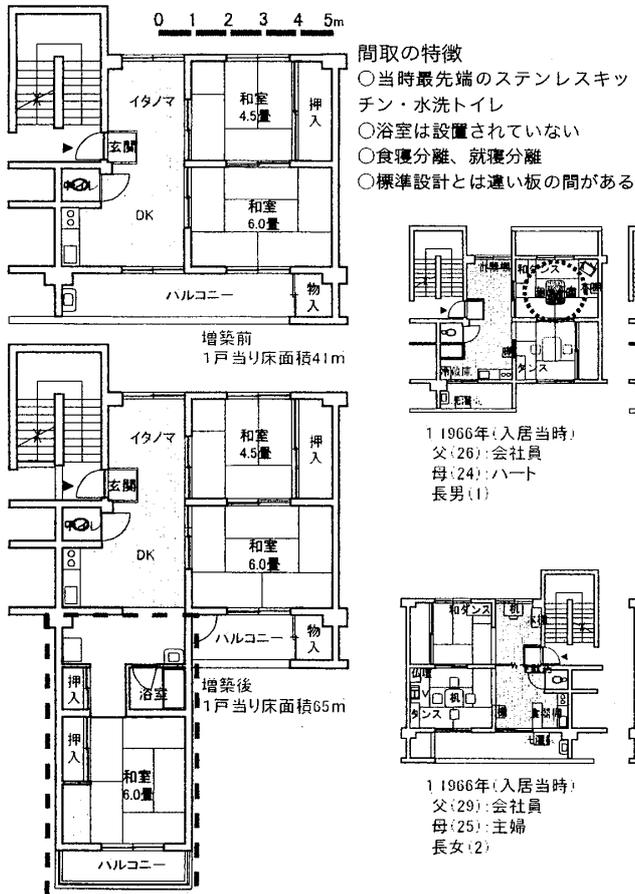


図6. 府営住宅の間取りの変化 (一部屋増築)

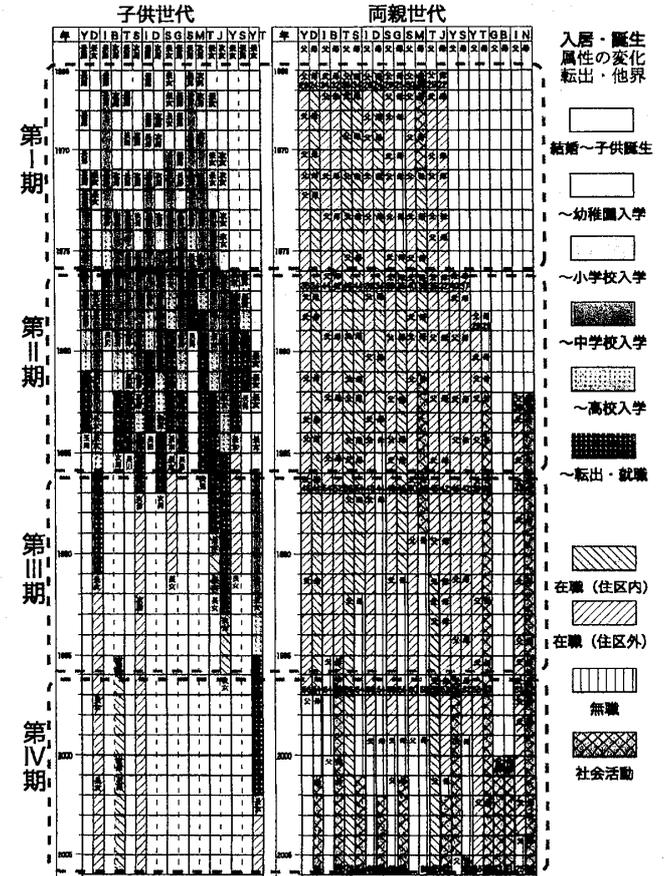


図7. 居住者属性の経年変化

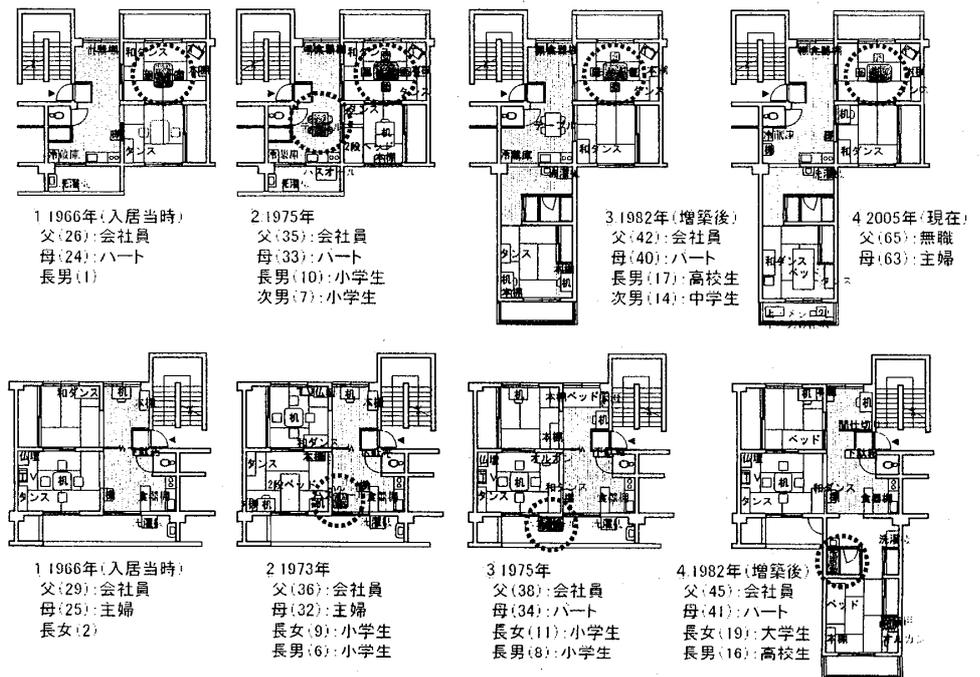


図8. 家族の交流空間 (ID氏・上)、浴室 (SG氏・下) の変遷

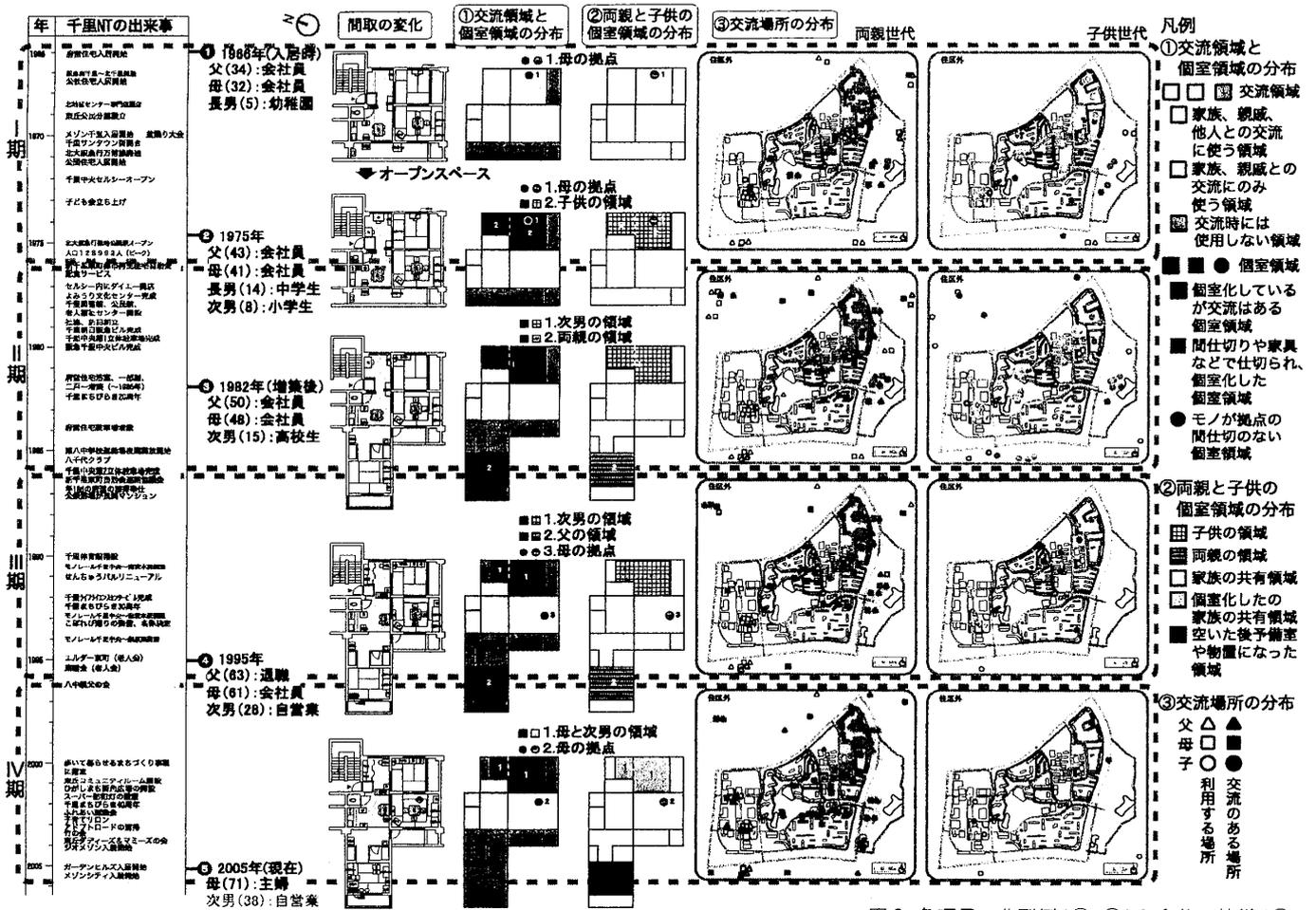


図9. 各項目の典型例(①, ②)と全体の特徴(③)

6. 結論

これまでの結果を模式図として図10に表す。また以上の分析から得られた知見を以下に示す。

- ①地域コミュニティに参加するきっかけ
  - ・同世代であった初期入居者は「子供のつながり」での結びつきができていた。また「社会活動」や「同じ階段室などの隣近所」といった共通点が地域コミュニティに参加できる要因の一つである。

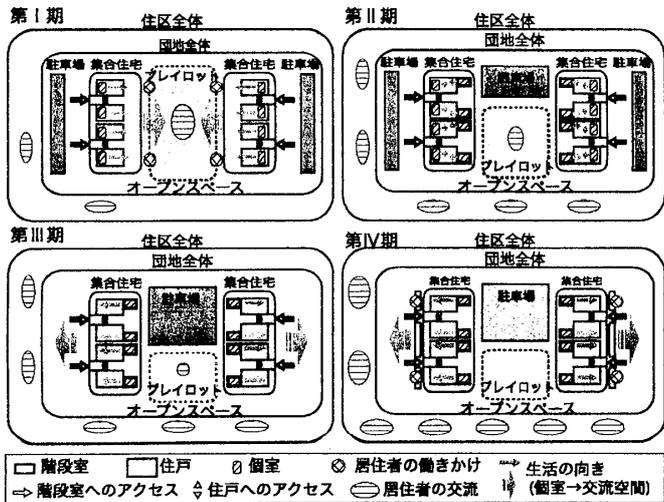


図10. 住環境変容に伴う居住者の住環境形成過程の模式図

- ②空間変容によって生活の向き\*<sup>-4</sup>が逆転したこと
  - ・初期は住環境を居住者の手で維持されており活動が発達であった。駐車場増設後はOS外側でしか手を加える余地がなくなり、交流の場所が変わってしまった。
  - ・住戸内でも増築と子供の転出が重なり、生活の向きが逆転し外側が意識されるようになった。
- ③居住者が築いてきた住環境形成の蓄積
  - ・初期居住者は住環境に対して改善意識が高く、各時期で様々な働きかけを行い住環境を形成してきた。それ自体が「生きられた歴史」と呼べる。またその歴史が現在の地域全体の交流へとつながっている。

注  
 ※-1 河本は地域住民によって住環境を維持・改善する仕組みが整うことと定義している。成熟の過程で地域活動が活性化し、住民同士のコミュニティや自治会組織同士のネットワークが築かれてきた。  
 ※-2 関西地方で主に1950～60年代の高度成長期に建設された集合住宅の呼称。瓦葺きの木造モルタル2階建てで、各階に長屋状に住戸が並んでいる。  
 ※-3 株式会社「ほくさん」が1963(昭和38)年に簡易設置型浴室ユニット「バスオール」として発売された。日本発のユニットバス。  
 ※-4 個室領域から交流領域を向いた方向を生活の向きとした。  
 参考文献  
 大阪府企業局:「千里ニュータウンの建設」(1970)  
 大月敏夫:「集合住宅における住環境形成過程」『人間環境系のデザイン』(彰国社、1997)  
 佐藤雄正:「ニュータウンの40年とその今後」『都市住宅学30号』P.34-42 (2000)  
 安田綾香:「公団賃貸生活 2DKに凝縮された「モノ」、「住空間」、「人間」模様」『10+1 2002年no.26』P.85-100 (INAX出版、2002)  
 河本真希:「千里ニュータウン新千里東町における住環境課題の解決・展開プロセスからみた地域の成熟について」(大阪大学修士論文、2005)

\*1 株式会社佐藤総合計画・工務  
 \*2 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 助教授・工博  
 \*3 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 教授・工博  
 \*4 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 助手・博士(工学)

AXS SATOW INC., M. Eng.  
 Assoc. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.  
 Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.  
 Research Assoc., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.