

西成特区構想有識者座談会 2012.9.15

西成リノベーション特区

居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

地域資源を活用して新たな価値を創出する
レジリエントな（打たれ強い
しなやかな回復力をもった）まちづくりへ

近畿大学建築学部 寺川政司

提案にあたって考慮した5つのPOINT

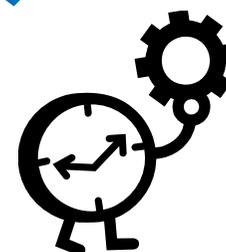
1. 地域資源の再価値化



2. マイナス(イメージ)をプラスへ



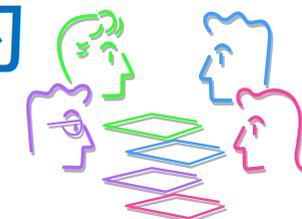
3. 漸進的開発による再生



4. チャレンジ型まちづくりの推進



5. 区民・当事者参画機会の継続的
確保とエリアマネジメント体制構築



コレクティブタウンとは...

CORRECTIVE TOWN



- ◆ コレクティブタウンとは、まち全体が一つの「家」というイメージをもち、地域で相互の安心が担保され、かつ多様な居場所（機会）が確保された、地域が住まいの続きのように機能する協同居住のまちを指す。
- ◆ その構成要素としては、住まいとまちの間に所有から共用（利用）の概念が再構築され、地域資源が緩やかにつながってできた選択可能な出会いの機会（居場所）と複層的な地域資源ネットワークがあることである。
- ◆ 新しい家族像と多様な住まいが求められる現代社会において、多様で魅力的な居場所は、まちのあらゆる隙間を究極的に活用しながら、まち魅力を創出し、まちの「レジリエンス」（打たれ強い・しなやかな回復力）を高めてくれる。これは災害や社会的ストレスなどの「いざ」という時に強いまちづくりは今後の居住地形成における新たな社会システムでもある。
- ◆ 本地域の「居場所」と地域資源ネットワークの潜在力は高く、西成のイノベーションに活路を与えてくれるだろう。



コレクティブタウン

「コレクティブタウン」は、元来日本のまちやコミュニティがもっていた自然な姿でもある。長屋(借家)、ろうじ、屋台、井戸端会議、講、銭湯、めしや、御用聞き等々、いわば住まいとまちの間に所有から共用(利用)の概念を再構築し、地域の資源を生かして、緩やかにつながる選択可能な出会いの機会(居場所)+複層的な地域関係資源ネットワークが確保できているまちの姿である。

この概念は、もとは北欧スウェーデンではじまった「コレクティブハウジング」に依拠したものである。これは、個人や家族の自由でプライバシーのある生活を基本に、複数の世帯が日常生活の一部を共同化して生活の合理化を図り、共用の生活空間を充実させ、そのような住コミュニティを居住者自身がつくり育てていく住まい方。アメリカなどでは、「Co-Housing」と呼ばれている。

日本では、東京の日暮里にある民間型多世代コレクティブハウジング『かんかん森』が、公営住宅としては、阪神淡路大震災後に災害復興住宅において、孤独死の問題を解消する手法として導入され、多様化する新たな住まいとして注目されている。

コレクティブハウジング



このまちにみる

西成リノベーション特区：居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

コレクティブタウンの様相と可能性

多様な居場所



このまちにみる

西成リノベーション特区：居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

コレクティブタウンの様相と可能性

多様な低未利用施設・空間



このまちにみる

西成リノベーション特区：居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

コレクティブタウンの様相と可能性



多様な福祉ネットワーク



もうひとつの縁



究極のECOタウン

このまちにみる

西成リノベーション特区：居場所を紡ぐコレクティブタウンPROJECT

コレクティブタウンの様相と可能性

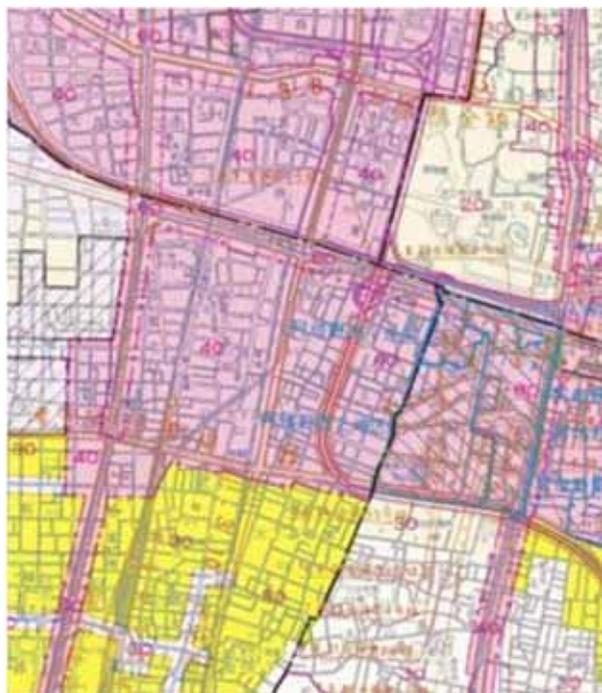
許容容積と路線価

あいりん地域は、商業地域で容積率／建蔽率が400／60%で43号線及び26号線沿いが600%と許容容積のポテンシャルは高い。

一方、路線価は、駅前周辺地域にも関わらず周辺と比較して低いことから、開発機運の高まりと同時に乱開発の可能性。

区画(ブロック)別許容面積

区画1	16,800
区画2	91,840
区画3	154,400
区画4	450,060
区画5	634,200
区画6	434,700
合計(m ²)	1,782,000
区画面積(m ²)	441,600



都市計画図(用途地域・容積率)



区画(ブロック)の許容面積



路線価