

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第498回

## 【学生の目】

日本初の大規模ニュータウンで知られる大阪の千里ニュータウンで団地再生事業が進んでいるというニュースを目にした。自分の足で歩いて街の雰囲気を感じたいと思い、現地に行った。今まで横車で通ることがあり、いわゆる「団地」のイメージがあった千里ニュータウンだが、建て替えられた建物を見て驚かされた（写真）。

## ニュータウン再生のポイント

観である。一方で、目立ち過ぎるわけでもなく、周囲の伝統的な「団地」風の建物と調和がとれている。第二の理由は、周囲の自然にも溶け込み、千里ニュータウンの特徴である緑豊かな住環境とも調和している。60年かけて熟成した緑は新規開発では得られない貴重な資源で、それを生かして承継する「環境との対話」が成立している。

事前に行政資料やUR都市機構の

出入りする住民を見ると、他の建物はほぼ高齢者に限られる一方、この建物は高齢者のみならず幼い子供連れ家族や遊びに出かける子供も見受けられる。建物は周りと調和して異質感がないことと対照的に、住民の雰囲気についてはこの建物にタワーマンションのような明るさを感じた。

中層団地の中に立つ高層の建物に違和感がなく、明るさを感じるのは、建物の立面構成の巧みさも関係している。低層、中層、高層で表情を変え、かつ左右も細かく変化させ

# 住宅供給にプラスα

資料を読み、建物を高層化して住戸数を増やし、若年層の入居を促すデザインを取り入れて新陳代謝を促すという再生方針を把握していた。資料から、良くも悪くも目立つ建物だらうと想像していたが、60年の月日

で形成された住環境や既存建物との調和を崩すことなく、老朽化した建物を建て替え、新たに若年層を呼びこむ建物が出来上がっている。

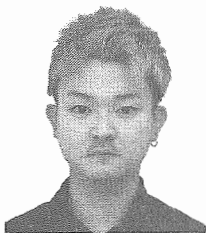
ている。下層階は地面の土をイメージさせ、上階は空の雲と呼応するように白を基調とした上で一部を曇天の灰色にしている。更に、端部の手すりを青色のガラスにして青空に溶け込むようにしている。初期に建てられた周囲の建物がどれも全く同じ表情をしているのと対比的な点も好感の要素だ。

## 【教員のコメント】

第一の理由は、「団地」のイメージから連想する建物と異なり、一般の市街地にある高層住宅のような外観である。一方で、目立ち過ぎるわけでもなく、周囲の伝統的な「団地」風の建物と調和がとれている。第二の理由は、周囲の自然にも溶け込み、千里ニュータウンの特徴である緑豊かな住環境とも調和している。60年かけて熟成した緑は新規開発では得られない貴重な資源で、それを生かして承継する「環境との対話」が成立している。

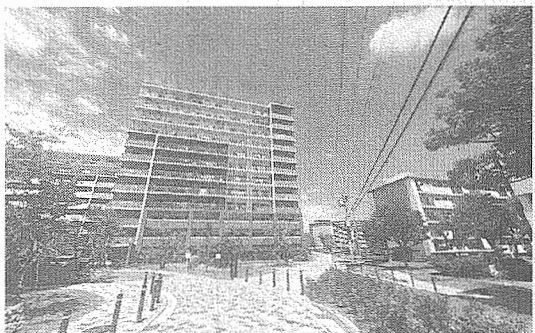
中層団地の中に立つ高層の建物に違和感がなく、明るさを感じるのは、建物の立面構成の巧みさも関係している。低層、中層、高層で表情を変え、かつ左右も細かく変化させ

る。住宅供給プラスαがニュータウン再生のポイントである。  
ニュータウンは英国の田園都市構想に学んだ。構想は20世紀で最も影響力をもった都市計画理念の一つで世界各国に影響を与え、世界遺産もある。日本では60年を契機に建て替えが進むが狭さや古さの克服は世界視野で考える必要がある。



長谷川 理音

不動産学部4年



外観も魅力を増し、若年層を呼び込む