

にんにやかハウス

～つらってもっといで～



▲昔の平野 瓦屋根が続き遠くの寺院も見える。大念仏寺はまちのランドマークであった。

昔

＜平野にみられた共有スペース＞

町屋や長屋で街区が構成されていた
また昔から多くの寺院があった



▲長屋の裏の井戸

高い建物がなく、所々で寺院の屋根が見えた
ほとんどの長屋は二階建てだった
大念仏寺の屋根はひときわ高く、まちのランドマークとなっていた

長屋の裏には井戸やトイレなどの「共有スペース」があった



▲路地

皆助け合って生活することで地域のコミュニティが形成されていた

この「人のつながり」の強さが「平野らしさ」の原点といえる

今

◆全体として

建築物の修景事例がみられる
所々に井戸やトイレなど昔の共有スペースが残っている

行き止まりになっている路地もいくつかある



▲今も多くみられる路地

◆住戸について

規格化されたミニ開発（ミニ開発とは500・以下の計画が進みやすい開発）が多く行われている
狭い土地でも戸数が確保できる
長屋の建替えの際にもよく行われる

法律の改正によって高層マンションの建設が可能になった
現在平野の中心に12階建てのマンションが建設中
2、3階建ての建物が多い平野の景観にそぐわないのは明確である
地元住民の反対にあっているが合法のため建設中止は難しい



▲多くみられるミニ開発

＜現在の平野が抱える問題＞

安心して子供を遊ばせることの出来る場所が少ない
平野では1人の地主がまとまった土地を持っていることが多いため、今後もミニ開発やマンションの建設が多く行われることが予想される
無計画な建築行為による人のつながり、コミュニティの希薄化
「平野らしさ」が失われていっている

おもしろ平野弁
にんにやか：にぎわいつらって：集まってもっといで：戻っておいで
いかけ：カップル
ええし：お金持ち
おとんぼ：末っ子
おんずもり：体調の限界
きびしょ：急須
まめくそ：ほんのちょっと
よさり：夜遅く

参考：平野のオモロイことば一〇
発行：平野の町づくりを考える会



▲修景されたパーキング HOPE事業によってまちを修景していこうという動きがみられる。



▲完成後のマンションを含む景観を予想した模型
低層の建物が多いため、高層建築が非常に目立ってしまう。

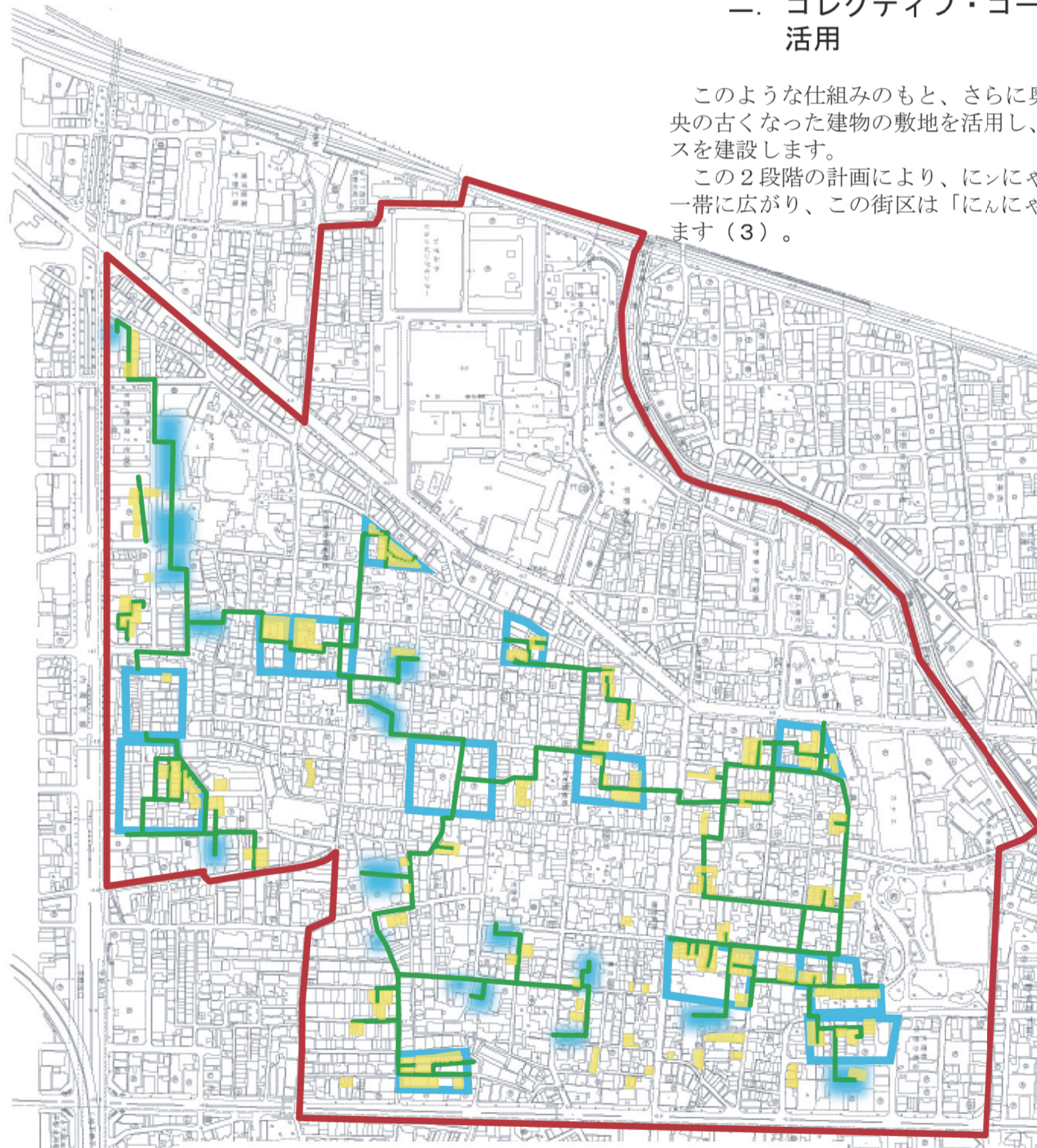
■平野の問題をにんにやかハウスで解決



▲建設中のマンション



▲行き止まりの引き込み道路



(4) 平野中ににんにやかハウス・街区が広がる。路地ネットワークの形成。平野がにんにやかに。

1 2階建て高層マンション建設中の街区。ほかにも大きな駐車場があり、さらにマンションが建てられるかも。このマンションができあがることで、もっと高層マンションを建てやすい状況ができあがってしまう！（1）

この駐車場にマンションを建てるのではなく、みんなが楽しめる住宅を建てよう！それが「にんにやかハウス」。

「にんにやかハウス」とは。

1. 町家と長屋の融合のような平野独特の居住システム
2. 共有地スペースの確保

具体的に

- A. 分譲と賃貸の融合・様々なライフスタイルの混合
- B. 路地が通っている
- C. 緑が整備されている

このオープンスペース、路地、緑を介して、マンションにはみられない、よりよい人の交流が生まれます。例えばオープンスペースで近所の人たちとお茶をしたりしてのんびり過ごしたり、子供たちが広場を走り回り、路地を駆け抜けはしゃぎ遊び、みんなで思い思いの植物を置く。共有の空間を通してマンションでは生まれない、新しい平野の人の繋がりができるのです。

にんにやかハウスができたところでは、塞がっていた路地が通じたり、新しい路地ができるので、街区の中を縦横無尽に行き来できるようになります！（2）

ここでにんにやかハウスの仕組みは、

- I. 土地を連担し、接道義務の緩和
- II. 助成金の有効利用（地権者・業者への負担軽減）
- III. 土地バンクの設立（基金・仲介的な役割）
- IV. コレクティブ・コーポラティブの活用

このような仕組みのもと、さらに奥の空地、街区中央の古くなった建物の敷地を活用し、にんにやかハウスを建設します。
この2段階の計画により、にんにやかハウスは街区一帯に広がり、この街区は「にんにやか街区」となります（3）。

居住01



(1) 大きな駐車場と行き止まりの路地がみられる



(2) にんにやかハウスによって駐車場の活用と路地が繋がる



(3) 同じ街区でにんにやかハウス広がる。路地も繋がる。

このにんにやかハウスが平野に広がり、にんにやか街区ができあがっていくことで、平野が路地で繋がり緑で繋がり、人でつながり、「にんにやか」になるのです！（4）

凡例	
	：高層マンション
	：にんにやかハウス
	：にんにやか街区
	：路地（路地ネットワーク）
	：HOPEゾーン
	：ミニ開発