

上六 うえほんまちハイハイタウン

大阪府
大阪市

組合施行（1.20ha）昭和55年10月工事完了

大阪の私鉄ターミナル駅前で 商店街近代化と都市型住宅の整備を目的とした初期の代表事例

地区選定の主旨

当地区は私鉄ターミナル駅前ででありながら、戦後長らく老朽化した低層非耐火の住宅併用店舗等が密集して建ち並び、戦災復興土地区画整理事業の施行区域にも指定されていた。そこで土地の高度利用と商店街近代化を目指し、大阪市内では初の組合施行事業であり土地区画整理事業との同時施行ともなる本事業が行われた。また日本住宅公団（現UR都市機構）が参加組合員となり分譲住宅を供給するなど、様々な手法が活用された事例である。

再開発の目的と概要

当地区は復興土地区画整理事業地区内にあり、戦後まもなくの昭和22年1月に都市計画公園に指定されていた。しかしながら、第2次大戦終戦直後より闇市が乱立するような状況であり、事業施行前に既に密集した娯楽、飲食店街が形成されていた。そのため、計画通りに公園を整備しようとする各店舗がバラバラに換地され、形成されていた商店街が崩れ、それぞれが個々に営業するのは困難であるとの声が多く上がることとなった。一方で、現地で商店街近代化の声が高まっていたことや、昭和44年に組合施行の市街地再開発事業が制度化されたことを契機として、地元から大阪市および建設省に対して、当地区の公園計画の廃止と市街地再開発事業の促進を内容とする陳情書が提出された。当時の建物は、戦後すぐに建てられた低層の老朽木造建築物がほとんどであり、防災上も、環境衛生上も、整備が必要であることから、再開発により建築物の整備を進める方向となった。本事業は土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行であったため、本組合設立時に従前権利者の全員同意が必要であったが、地区住民は再開発実施以前より結束していたこともあり、合意形成は円滑に行われた。また本事業は、土地の高度利用を図ることにより、環境改善や商店街の近代化を図り、あわせて利便性の高さにも恵まれた当地区に住宅の供給を行うことを目的として、店舗、事務所、共同住宅、駐車場からなる複合建築物を整備したものであるが、日本住宅公団が参加組合員となったことで、住宅部分の分譲もスムーズに行われた。



従前街区



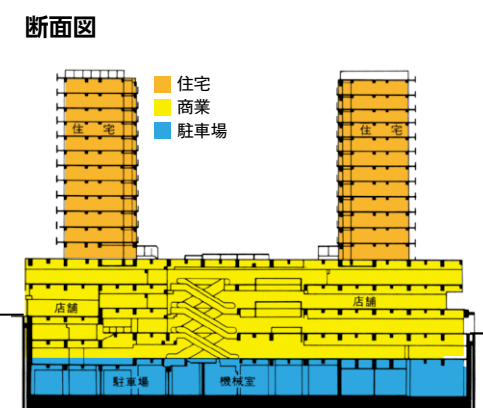
完成写真



従前地区



従前状況図



再開発後から現在までの状況

施設建築物は、完成以来「うえほんまちハイハイタウン」として親しまれ、飲食、物販サービス、クリニックなど多様なテナントが入居している。地下1階から地上3階までの商業施設は地域の利便性を高め、地上4階より15階までの住宅施設（一部クリニック）は快適な居住環境を提供し、都心ターミナルの立地を生かして今日まで賑わいを維持してきている。周辺を含めた地域は利便性と住環境に恵まれた住宅地としての評価を確立し、近年の20年間で地域の世帯数も増加している。

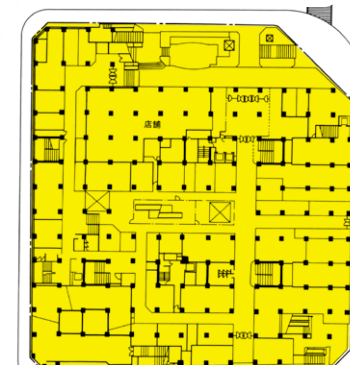


現況写真（新歌舞伎座方面より望む）

事業の評価

近鉄線や市営地下鉄（現大阪メトロ）千日前線・谷町線の駅が近くに位置していたが、本事業により街区周辺道路整備も合わせて行ったことから、交通の利便性はさらに向上した。当地区は本来文教地区であり、加えて商業施設が充実したことで、より快適な都心居住ができるようになった。こうした背景も相まって周辺地域においても高層、高級マンションが急増することとなり、特に近隣の百貨店をはじめとする商業施設の改築高層化が進むこととなった。

1階平面図



8階平面図



商業 事務室 住宅



現況写真



建物内地下店舗