

VI. その他

【 資 料 構 成 】

- 1. 赤煉瓦建築の再利用について**
- 2. 緑地計画**
- 3. 鉄砲町地区開発に伴う地域貢献のまとめ**

1. 赤煉瓦建築の再利用について

1-1 建物履歴等の整理

(1) 赤煉瓦建の築履歴

赤煉瓦建築は、明治41年(1908)旧堺セルロイド株式会社(現株式会社ダイセル)の工場創設時に、当時の工場建築の大家である茂庄五郎の設計により建造されたもので、我が国の近代産業の歴史を今に伝える貴重な建造物である。

同社発祥の地である堺工場が、阪神高速大和川線の事業化により2008年に廃止となり、工場施設の解体・撤去が決定されたが、地域住民や建築家の方々からの強い要請もあり、セルロイドの国産化に奮闘した当時を偲ぶモニュメントとして赤煉瓦建築が保存されることになった。日本の近代工業史という観点のみならず、1世紀を経てなお現存する煉瓦建築そのものの価値は評価されるべきものである。

(2) 使用履歴

工場閉鎖時に存在していた3棟のうち事務所棟以外の2棟においては、研究所や試験室として使用されていた履歴があり、かつ土壌から有害物質が発見されたため、保存は不可能と判断し撤去されることとなった。

一方、事務所として使用されていた1棟については、一時本社事務所として利用されていた時期はあるものの、堺工場事務所としての利用が大半であり、かつ解体工事の際の土壌調査において建屋下から有害物質が発見されなかったことから、行政、地域、跡地利用者等の関係者の意見を取りまとめた結果を踏まえ、現状のまま保存されることとなった。



1-2 赤煉瓦建築見学者への聞き取り調査結果

平成21年8月8日(土)に開催しました赤煉瓦建築の見学イベントの際に、来訪者に対して行った「赤煉瓦建築の活用について」聞き取り調査結果の概要は以下のとおりである。

来客者数等

イベントの来客者数は1,194人であったが、そのうち赤煉瓦建築の見学者は657人であり、来客者の約半数であった。

赤煉瓦建築の見学者への聞き取り調査結果

赤煉瓦建築の見学者に対してランダムに行った聞き取り調査では、赤煉瓦建築の今後の活用について以下のような回答結果が得られた。

表 赤煉瓦建築の活用についての聞き取り調査結果

赤レンガ建築の活用方法	回答数(%)
地域の集会所	13 (9.2%)
絵画や演奏などの芸術活動の場	32 (22.6%)
文化教室	11 (7.7%)
サークル活動の場	8 (5.6%)
喫茶軽食等サービス施設	27 (19.0%)
商業的な利用	7 (4.9%)
そのまま保存	20 (14.1%)
緑の空間その他	24 (16.9%)
総計	142 (100.0%)

1-3 赤煉瓦建築の活用について

(1) 赤煉瓦建築の利用の基本方針

- ・現存する赤煉瓦建築は現行の建築基準法の構造基準に適合せず、耐震補強する必要がある。耐震補強にあたっては、煉瓦壁の外観を保存しつつ、建物内側から新設の柱と煉瓦壁を一体化させ補強する。
- ・改修後の赤煉瓦建築には大型商業施設の機能・施設の一部(物販・非物販施設、事務所等)を導入する。
- ・事務所には、施設の一般開放を目的とした、地域住民・自治会等の日常的な小規模の集会施設等のスペースを確保する。(なお地域住民・自治会による大規模な集会、イベント等は、大型商業施設内に設置されるホール施設を活用する。)
- ・赤煉瓦建築の所有及び維持管理は開発事業者が担うこととし、基本的には大型商業施設及び赤煉瓦建築を一体的に管理運営する。ただし事務所スペースのうち地域住民等が利用する集会所等の管理運営のあり方については、地元自治会等と協議に基づき決定する。

(2) 赤煉瓦建築への導入機能・施設

事務所

- ・地域住民・自治会等の集会場として、自治会活動や文化活動の場
- ・事務室(警備員の詰所、商業施設管理事務所・防災センターの分室など) 従業員の文化サークル活動の場

商業施設

- ・カフェ・レストラン
- ・物販(含堺の地場産品の展示販売 ニーズに応じて)
- その他設備室 など

なお、各階レイアウトは、導入能・施設の規模の決定に併せて設定する。

(3) 地区計画における赤煉瓦建築の扱い

- ・以上に示した赤煉瓦建築の利用形態を踏まえ、赤煉瓦建築と大型商業施設は不可分であるとする。

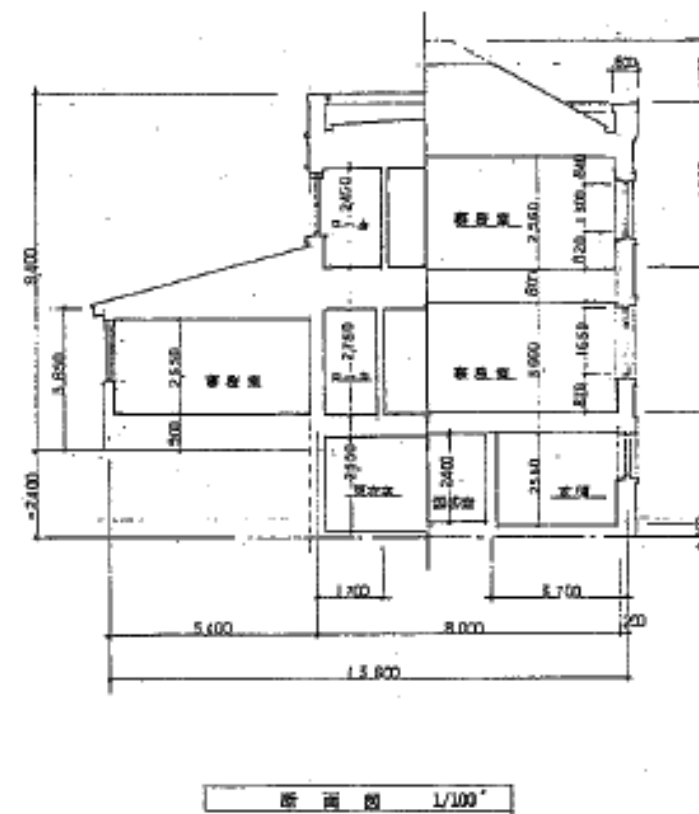
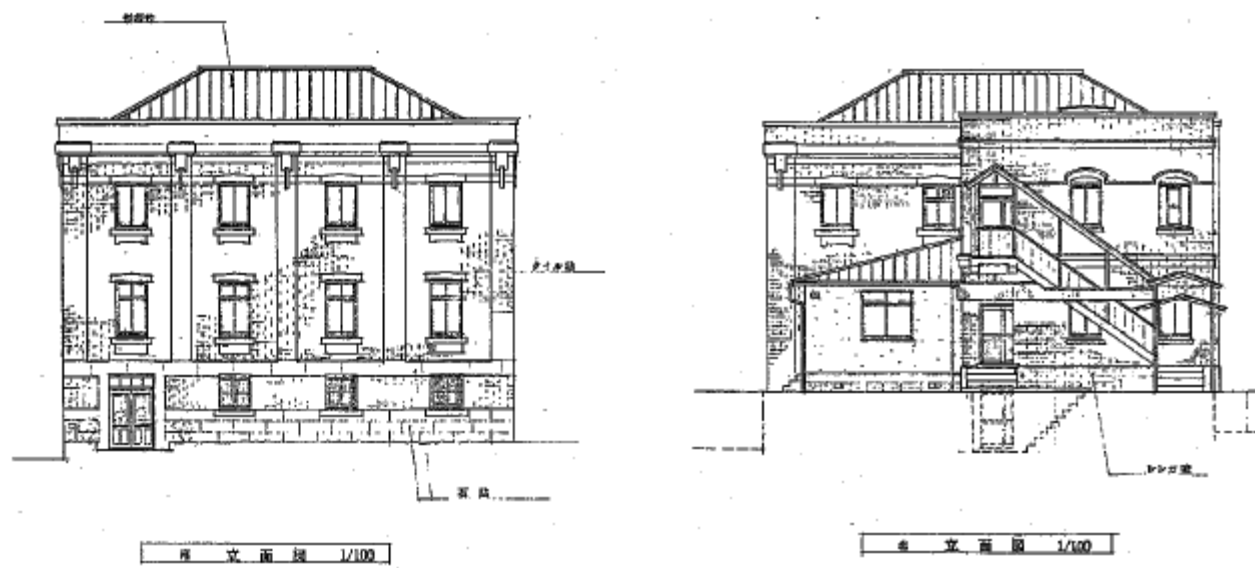


图 赤煉瓦建築の立面图

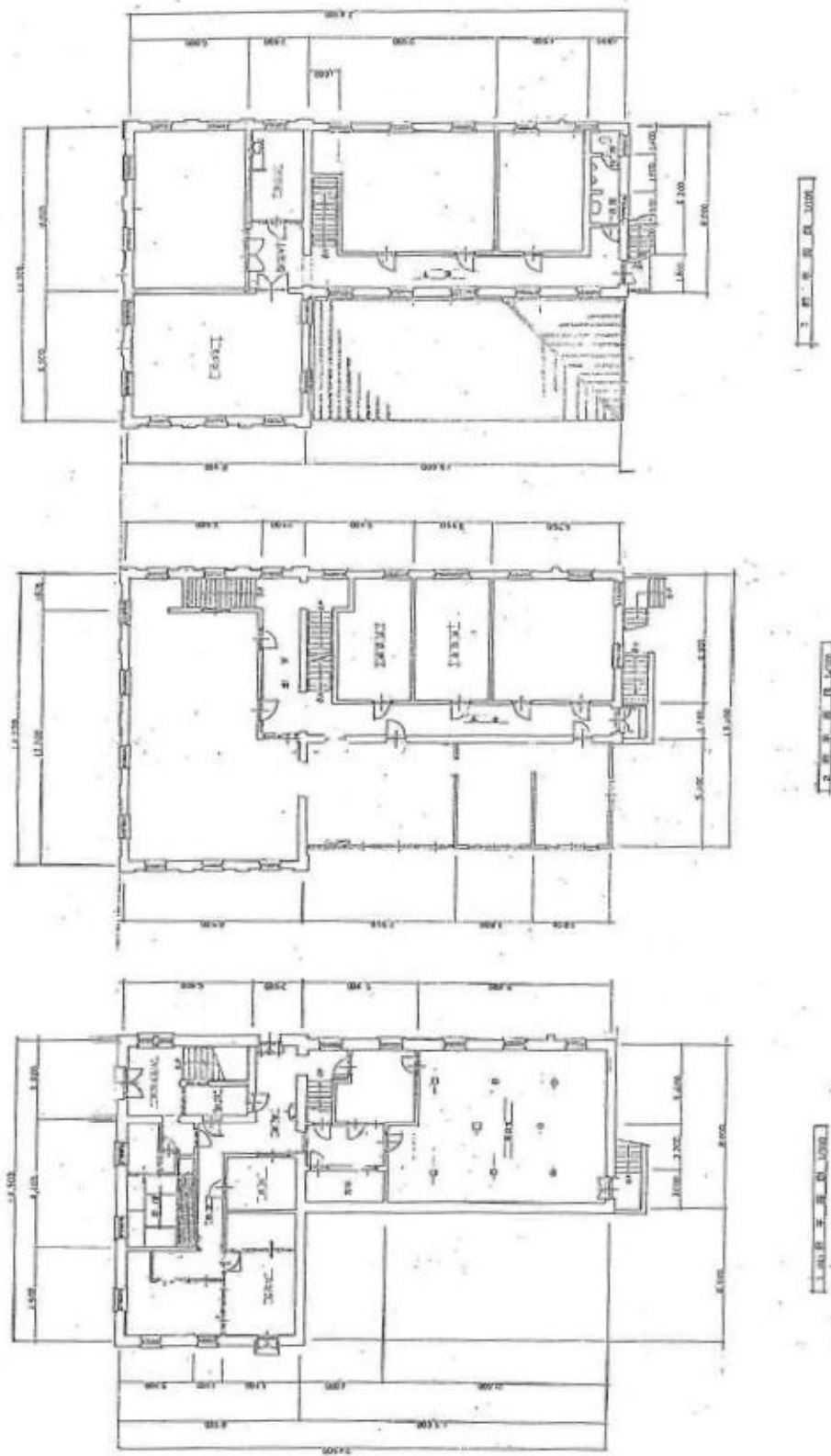


図 赤煉瓦建築の階層別平面図

2. 緑地計画

2-1 初期緑化と将来の植生

樹木（生物）多様性の確保、固有遺伝子の攪乱の軽減を目的として、以下の取り組みを進める。

- ・ 緑の保全と創出に関する条例に基づき、緑化率 15% 以上を確保する。
- ・ 簡易なシェードハウス（遮光ハウス）を設置し、大和川流域固有種を苗木より生育させ、これを敷地内の植樹に使用する。
- ・ 開発地の顔となる国道 26 号、市道三宝高須線の沿道は成木を主として、また阪神高速大和川線や南海本線の沿道・沿線では苗木と成木を織り交ぜた植栽を行う。
- ・ 樹種の選定にあたっては、野鳥などの餌となる実を持つ樹木など、自然との係わりにも配慮する。さらに緑地・広場の計画・設計にあたっては、修景の視点だけでなく自然との関わりを意識した水辺の創出も行う（バードウォッチなど）。
- ・ 限られた空間での緑化を効果的に進め、また人の目線に立って緑視量を向上させるため、垂直壁等の設置とその緑化も進める。



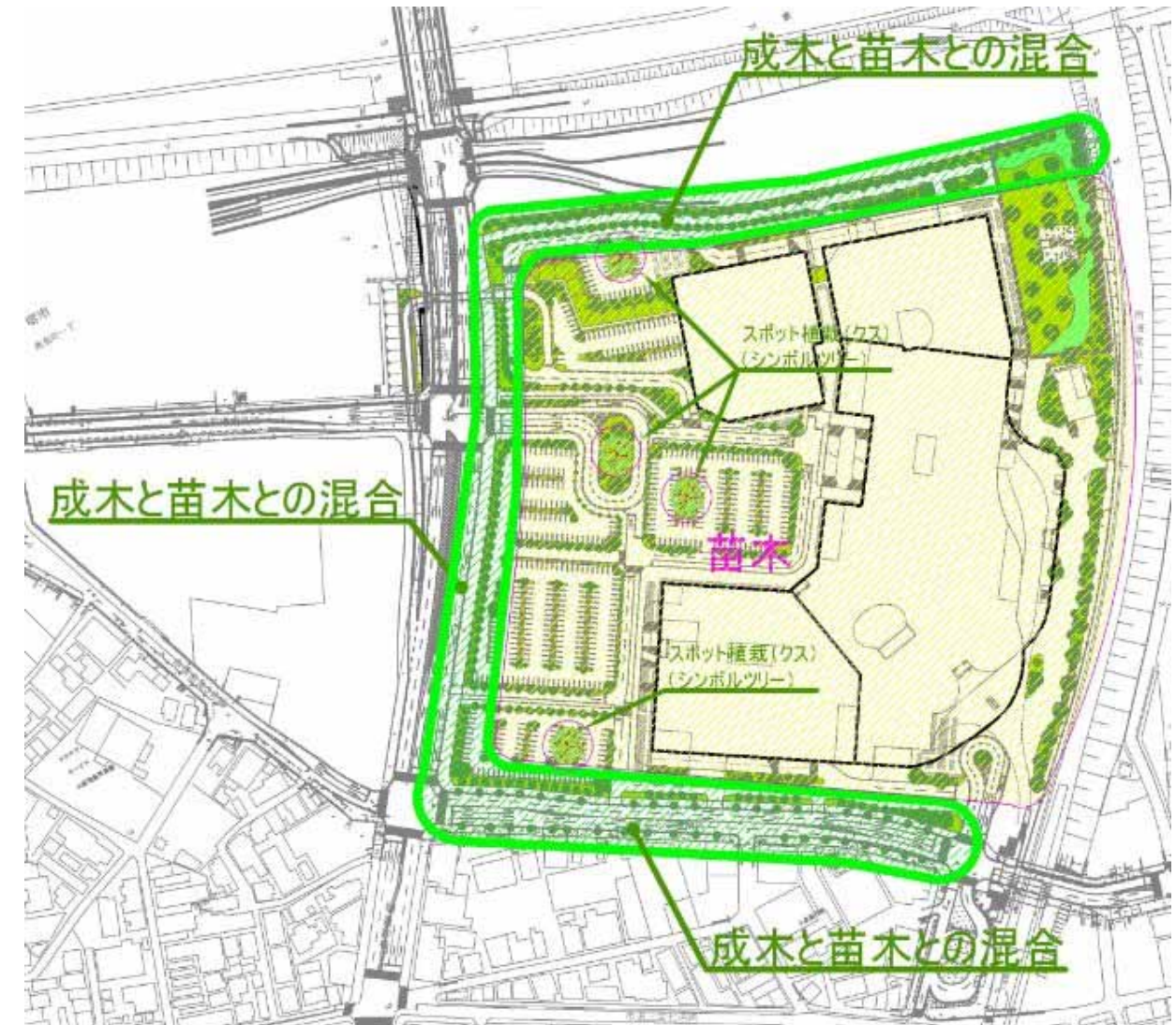
尼崎 21 世紀の森の事例（市民団体「アマフォレストの会」HP より）

2-2 屋外空間での緑化の考え方

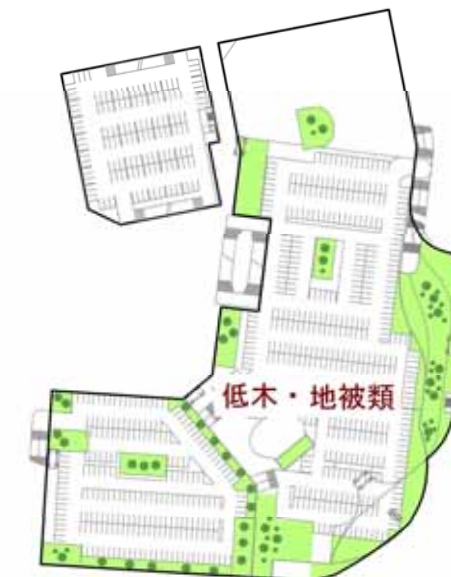
鉄砲町地区では、交通問題に対応するため余裕のある駐車台数、駐輪台数とそれに見合った駐車・駐輪スペースの確保が必須となっている。限られた敷地規模の中で緑化をより一層進めるため、屋上緑化や壁面緑化、駐車場内でのグラスパーキング整備（ヒートアイランド化に対する抑制効果）や高木のスポット的な植栽、壁式緑化などを進め、緑視ボリュームを効果的に高める工夫を行う。



屋外の緑化方針



屋上緑化の方針



壁式植栽（柵への緑化）



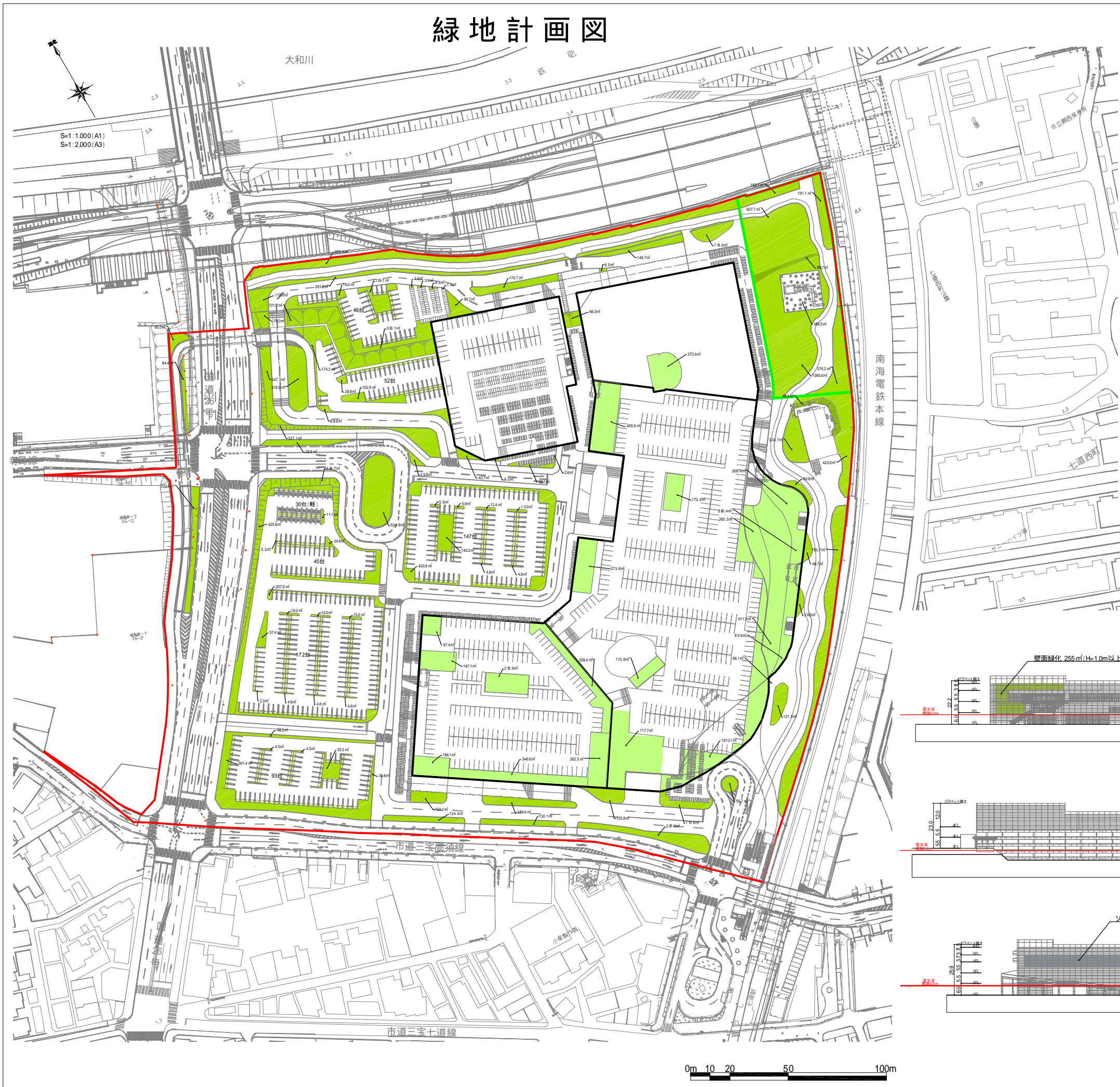
高木のスポット植栽



2-3 緑地の維持管理の考え方

- ・自然淘汰だけではアメニティの高い緑地の保全是難しいため、適切な管理を行う。
- ・地域固有種の苗木の生育は、工事着手前から先行的に着手し、開業後も苗木の生育及び植栽を継続的に行い、緑地の保全面でも樹木（生物）多様性の確保、固有遺伝子の攪乱の軽減を図る。また枯れた樹木についてはチップ化するなど、緑のリサイクルを進める。
- ・市民の理解のもとに、苗木の育成、植樹、維持管理の各段階において協働の場づくりを進める。
- ・緑地・広場の利用者が安全かつ快適に過ごせるよう、警備担当による点検などセキュリティにも配慮した管理を行う。

緑地計画図



用途地域	工業地域
地区計画区域	103,130㎡
道路後退面積	2,848㎡ …公共空地Ⅰ
〃	85㎡ …公共空地Ⅰ
〃	172㎡ …公共空地Ⅱ
〃	7,453㎡ …既存道路区域
緑化対象面積	91,802㎡
緑化面積	17,100㎡ (必要緑地面積 = 91,802.0 × 15% = 13,770.3㎡以上)
広場面積	4,137㎡ (必要広場面積 = 91,802.0 × 3% = 2,754.1㎡以上)
緑被面積	24,715㎡ (必要緑被面積 = 103,130.0 × 20% = 20,626.0㎡以上)
緑化率	18.6% (17,100.0㎡ ÷ 91,802.0㎡)
緑被率	24.0% (24,715.0㎡ ÷ 103,130.0㎡)
高木	689本以上 (13,770㎡ × 0.5本 ÷ 10㎡ = 689本以上)
中木	2754本以上 (13,770㎡ × 2.0本 ÷ 10㎡ = 2754本以上)
低木	6885本以上 (13,770㎡ × 5.0本 ÷ 10㎡ = 6885本以上)

「堺市宅地開発等に関する指導基準」による緑地面積			
種別	単位	緑地面積	備考
緑地	㎡	3,022	
広場緑地	㎡	3,097	4,187.0 × 3/10 = 1,256㎡以上
緑道緑地	㎡	2,779	
駐車場	㎡	1,601	555ます × 2.75㎡ = 1,601㎡ 30ます × 2.50㎡ = 750㎡ 13,770.3 × 1/3 = 4,590㎡以下
屋上緑化	㎡	6,565	
壁面緑化	㎡	36	壁面緑化高さ H=1.0mまでの面積
小計	㎡	17,100	
みどりの大阪推進計画による緑被率			
種別	単位	緑地面積	備考
緑化	㎡	5,023	
壁面緑化	㎡	1,342	壁面緑化高さ H=1.0m以上の面積
ソーラーパネル	㎡	839	
植樹帯	㎡	24	20箇所 × 1.20 × 1.00 = 24㎡
その他	㎡	387	稲荷社社
小計	㎡	7,615	
合計	㎡	24,715	

