

平成28年度  
URひと・まち・くらしシンポジウム  
UR技術・研究報告会  
特別講演  
「大阪長屋再生による創造的まちづくり」

【講師】

大阪市立大学大学院 生活学科研究科 教授  
藤田 忍 先生



平成28年10月27日（木）

テイジンホール

## — 大阪の長屋について —

大阪市では戦災の結果、長屋が市域の中でUの字型に分布して焼け残り、現在1万戸弱の戦前長屋が存在しています。昭和一桁台は「大大阪」と言われ、大阪が日本で一番経済力があり、人口も多く、世界で第6位の大都市だったのですが、その頃に大阪独特の法制度のもとで近代長屋と呼んでいるきちとした長屋が建築されました。

中崎町にはガタガタッと軒が箱になっている青銅の箱軒があって、斜めにセットバックしているのですが、防火上の性能が高い立派な長屋があります。住之江区に行きますと、洋風長屋があります。大阪の方でもなかなか知らない方が多く、全国的には本当に知られていません。福島区は長屋の博物館、アーカイブのような町で、石畳の路地もあります。でも、放っておくと、なくなります。阿倍野区では門と塀、前庭、後庭を持つようなお屋敷風の長屋があり、道路から一尺五寸セットバックする等の決まりがありました。一方、建物自体は平屋で小さい長屋なのですが、住んでおられる方々がこの空間を自分たちのものだ、とても愛しているというのがよくわかる長屋街もあります。6月に行きますと、アジサイがきれいに咲いています。長屋に囲まれていて、なかなか通り抜けできそうもないような空間ができ上がっています。



写真1 大阪の長屋  
上段左から 中崎町、中央区、福島区／下段右から、福島区、阿倍野区

### — 大阪型近代長屋スポット —

路地を挟んで、複数戸の大阪型の近代長屋が1まとまりの街区を形成している地区を私は大阪型近代長屋スポットと名付けています。

4区で長屋スポットの調査をしたところ、長屋の数は生野区が一番多い結果となりました。大多数の長屋では老朽化、耐震性、防火性の問題、空き家の増大といった問題が起きていました。居住者は安いし、住み心地に満足しているのですが、大きな不安も持っています。また、

残したいという気持ちがあるが、手をこまねいて呆然としているという悩める大家さんがほとんどです。

阿倍野区の阪南町で2008年に十数戸の長屋が群をなしていた長屋スポットに、4年後の同じ時期に行ったら、ちょうど取り壊しの工事をやっている最中で、無理とわかっていても「やめてください」と言いたかったです。

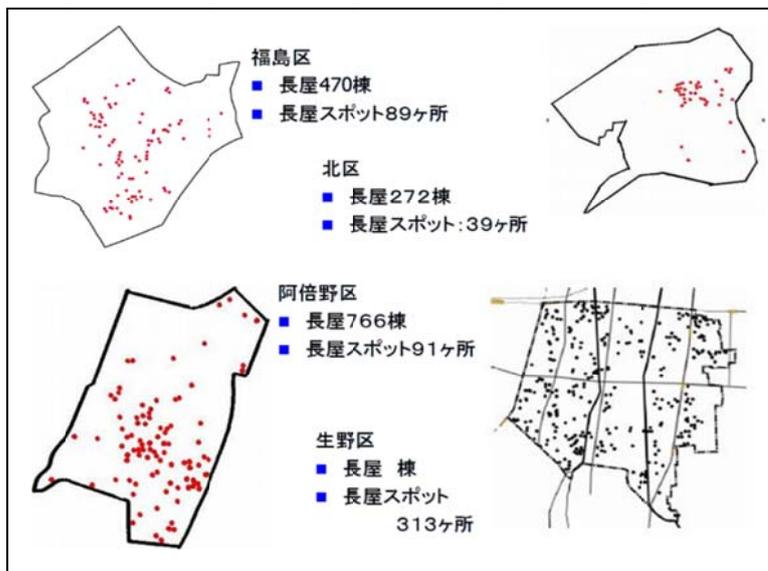


図1 大阪型近代長屋スポット

この10年、阿倍野区の昭和町、中央区空堀、北区中崎町などで、おしゃれなレストラン、カフェ、雑貨店等に活用され、アートやまちに開かれた福祉の場所づくり、生活の文化、暮らしとかが豊かに展開されています。伝統的な居住文化に対して現代的で魅力的なライフスタイルがマッチしていて、かわいいお店ができたりしています。



写真2 おしゃれなレストラン、雑貨店など店舗の活用事例



写真3 豊崎プラザ

中崎町ではアーティストのJunさんという方が、十数年ほど前に、築140年の長屋の改修工事をしました。延べ1,000人の方が手伝ってくれて、ここから中崎町で長屋を活用しようという動きが始まりました。十数人のアーティストが暮らしを支え合いながら、アートの活動のビジネスモデルをつくってきました。

梅田から歩いて15分のところに、私が関わっている「豊崎プラザ」というところがあります。土のままの路地が残っていて、木があり、プランターがあって、ヒューマンスケールで奇跡のような都会のオアシスだと思いました。10年程前、ここに初めて足を踏み入れた時、

「何だ、これは」と驚きました。それまでは長屋の「な」の字も知らなかったのですが、これは残さなければいけないと一瞬にして思い、この活動から抜けられなくなりました。大阪市立大学では「都市研究プラザ」※1という全学的な組織を持っていて、現場プラザというものが幾つかあ



図2 都市研究プラザの位置付

ります。豊崎をそのうちの一つに位置づけました。「ごちそうさん」というNHKの朝ドラがあり、主人公の相手役の男性の大阪の実家はこの家がモデルになりました。NHKが来て、実測してそっくりなものをつくったそうです。私はドラマを見ていて、「床の間の位置がちょっと違っている」、「階段の3段目のかっこうがちょっと違う」と威張って家族に解説していました。つまり昭和一桁くらいの典型的な大阪の仕舞（しもた）屋に当たります。

※1：都市活動の現場に、「モバイルな（動く）研究施設」を持ち、そこを舞台に市民・企業・行政のみならずと共同研究や、まちづくりの活動を行う仕組み。

### － 長屋の耐震補強工事、改修工事 －

2007年から2012年まで、それ以降も少しずつやっていますが、主屋1棟、長屋6棟20戸のうち主屋1棟、長屋5棟14戸の耐震補強と改修工事をしました。基本的に大家さんが費用を出すのですが、私どもも研究と称し、いろいろな実験的なことについては費用をかけ、使用料を払ってイベントもやらせていただき、これだけの実績を上げました。



主屋1棟、長屋6棟20戸のうち 主屋1棟、長屋5棟14戸の耐震補強、改修工事

図3 豊崎プラザにおける耐震補強、改修工事

思わず大丈夫かなと云うような老朽化した長屋も、建築家の教授に骨組みはしっかりしているので大丈夫と言われ、昔の土



写真4 復元力のある住宅

壁に戻し、新しいボードを開発し、床も補強しまして、1階も、2階も本当にきれいになりました。これを見た大家さんの一族が、それまではすごく不安そうに、本当にできるのかなという顔をしていましたが、改修したのを見て、顔がパッと明るく笑顔になりました。きれいなものをしっかりつくるというのはものすごく大事であると、つくづくそう思いました。

耐震補強工事ですが、限界耐力計算法というのに基づき、震度6強まで大丈夫というところまで行いました。耐震リブフレームというもので、土壁のような性能を持った荒壁パネル、仕口ダンパー、こういった技術力を駆使し、一部ですが大阪市の補助も使って工事を行いました。この長屋はフランス人の画家の方が住んでいて、欧米人の方は木造だとペンキを塗るものだと思いついて、全部ペンキを塗って、なおかつ畳の上に板を敷いていてびっくりしました。これをきれいに改修しました。耐震リブフレームというのは、スギの集成材ですが、壁1枚分に相当するので、口の字型で4枚分の壁があるのと同じ性能です。長屋というのは、長手方向は壁があるので、しっかりしていますが、短手方向は壁が少なく耐震的には弱いのです。そのため、これだけの壁をつくる方法を用いました。この部屋はわりあい広かったのですが、リブフレームが部屋の中に出るので、最初、邪魔になるのではないかと思ったのですが、いざやってみると、棚になって、インテリアとして、とてもおもしろい部屋になりました。きれいに耐震補強して、それが見えることが大事ですね。見た方が、耐震補強を行っ

て安全になったという安心感が生まれるということがわかりました。見えないところでは、仕口ダンパー、免震リングとなど、古い木材と新しいものを繋ぐのも特徴です。



写真5 風東長屋 耐震リブフレーム

学生の実習も卒業設計を行いながら、大工さんに教えてもらいました。天井をはがしていくと直径40~50センチの立派な梁と桁が出てきて、学生にはしっかりと見てもらいました。屋根裏の断熱材を貼ったり、築90年分のほこりがたまっていた梁を冬の寒いときに冷たい水で洗ったり、非常に苦労しました。また、襖を貼る作業も行いました。耐震補強の学習会や耐震診断も学生が手伝いました。

住みながら長屋の工事をする場合、大家さん一族や住んでいる方との連携が大事で、空家がないと大規模な工事はできません。今、日本では問題になっていますが、空家があることはチャンスです。住んでいる人の所は押し入れ1枚分だけリブフレームの工事を3カ月でやらせていただき、少しでも家賃を上げる。空家の大規模な工事の場合は、水回り等の設備もきれいにし、家賃を倍ぐらいにする。そのようにバランスを取り、住み続けながら改修工事を行う。

このように、私たちはとんでもなく残す価値がないのではないかとされている長屋を再生し、復活させることができるということを証明したと思っています

福祉的な活用では、車椅子で入る方のために、豊崎プラザの一番北の外れの明治期の一番ボロボロ長屋を改修しました。大正のものが玄関の框のところで床が40センチくらい上がっているのと比べて、この明治の長屋は床の高さが数センチでバリアフリーがすごくやりやすかったです。福祉的な活用にぴったりで、厚労省の補助をもらい自立支援事業所となりました。

2007年からプロジェクトが始まって、最初の1年で三つ賞を取り、2014年までに計12の賞を取りました。一般的なまちづくりではみんなの笑顔が増えたとか、元気になったとか、お店が儲かるようになったぐらいのことが多いのですが、実際に建物がきれいに完成するということは、ものすごく説得力があったようです。こういった受賞は私には想定外でした。

長屋に住んでおられる方、ご近所の方に自分たちのまちづくりの研究成果を紹介して、お礼をするために「長屋路地アート」というのを1年目から始めました。大阪



写真6 長屋路地アートの様子

の伝統的な町家でおめでたいときに張る幔幕を借りて長屋路地アートを行いました。落語の上演を中心に、その合間にキーボード、チェロ、尺八、琴などでアメイジンググレイスの演奏。また、夜は竹灯籠を置くなど、色んなことをやりました。第2回路地アートでは夏祭りもやりました。浴衣姿で、学生たちがおもちゃの金魚釣り、冷たいお菓子、しゃぼん玉で路地アートをやりました。

第5回はグッドデザイン賞のサステナブルデザイン賞受賞の報告会と第1回の「オープンナガヤ」というのを兼ねてやりました。グッドデザイン賞を受賞してデザインというものはこれが欲しいと思われたものを形にして使えるようにすることだと知りました。私たちの場合は何も売りませんが賃貸長屋のサステナブルデザインをつくり、これは真似できますよということなのです。グッドデザイン賞を頂いてから、よいデザインとは何かという勉強をしました。

## ー オープンナガヤの活動 ー

さまざまなタイプの長屋の保全活用事例を多くの人に公開するというこで、オープンナガヤ大阪というのを始めました。第1回は住宅で、オープンにできないため、完全予約制のバスツアーをやりました。参加者は33人でした。第2回は15会場で、住宅は予約制にしましたが、店舗が多数参加したので、それは公開し、その結果来場者はのべ500人ぐらいになりました。去年は28会場で、延べで 2,000人をちょっと超えたようです。今年は40会場ですので、何人になるのか楽しみにしております。

それから東住吉区が主催しているまち歩きというのが定員20人で予定されています。私はこの長屋関係で去年ちょっとしたシンポジウムをやりましたら、東住吉区役所の方が来られて、こういう仕事がしたいと思ったそうです。今年は区役所としてオープンナガヤに参加するというこで、「夢がかなった」と言われ、私はとても感激しました。



写真7 オープンナガヤの様子

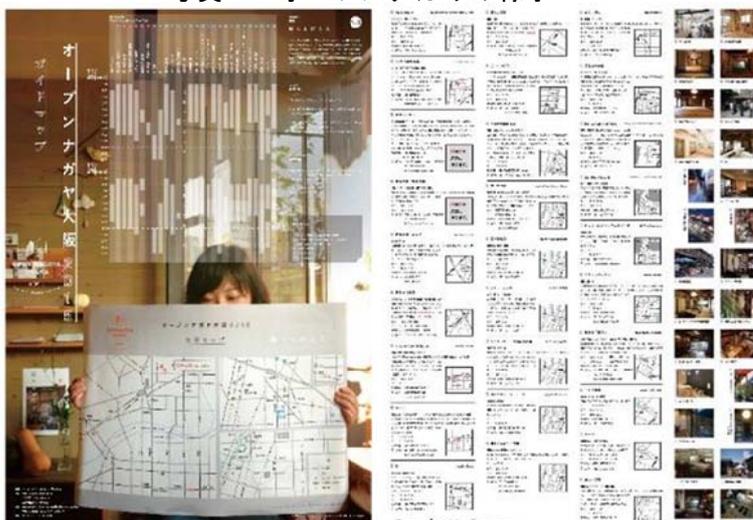


写真8 オープンナガヤ大阪2015 ガイドマップ

こういうことをやってみたいという人が増えてきているというのはすごくうれしいです。大学一回生も手伝ってくれまして、オープンキャンパスで来たときに長屋の話を聞いて「私もそういうのをやってみたいと思っていました」と言いまして、それもすごく嬉しかったことです。

オープンナガヤ大阪のモデルはオープンハウスロンドンです。もう25回目ぐらいになりますが、ロンドンじゅうで 700カ所、20万人が参加する、そういうすごいイベントです。それを見に行きまして、これはすごいと思い、私は自分ができる範囲で日本でもオープンナガヤを始めました。第4、5回では長屋の方たちが勝手に自分たちで企画していろんなことをやり始めるようになりました。来場者の評価ですが、参加前は、長屋について、古い、暗い、住みにくいという印象だそうで、参加後は、明るい、おしゃれ、住みやすそうということで、評価が大きく向上しました。これは一番の成果だと思います。

これまでやってきて、年に1回では長屋を体感するチャンスとしては少ない。そこで、「いつでもオープンナガヤ」をつくりました。1カ月に1回のオープンナガヤスクールを学生が自主的に始めてくれて、毎回20人くらい集まっています。空き家めぐりツアー、DIYなどテーマを決めて、トークショーや勉強をします。それから大阪市立住まい情報センターにオープンナガヤギャラリーというブースをつくっていただいております。オープンナガヤ大阪の実行委員会はこの間、第3回目を実施しました。52人集まり、これが限界かなと思っています。

新しい人がどんどん増えていますが、リアルメディア、フライヤー、ガイドマップ、マスメディアの影響が非常に大きいです。それからソーシャルメディア、フェイスブック、ツイッターなどの影響で、東京からも来る人がいます。こんな感じでイベントをやる場合はこういうツールが必要だと実感しています。

オープンナガヤでは、実行委員の方がそれぞれ、「おふくいち」、「むすびの市」というのを1月に2回ぐらいやっていて、店舗も20程参加して、来場者は700人くらい来ます。それから、大阪には「生きた建築ミュージアムフェスティバル」、「オープン台地」、「船場博覧会」など、オープンハウスのイベントがあります。この辺と緩やかに連携を取り、市民による自発的構築型のネットワークというのができつつあるのではないかと考えています。

## 一 今後の方向 「長屋人」と「大家」 一

今後の方向ですが、長屋保全の事例を増やしていく地道な努力と、長屋という伝統的な木造住宅に暮らしていて、それを愛していて、かつ芸術的な技を持っていて、周りの人々に居場所、小さな幸せを提供するというミッションを持っている人が多く、ネットワークも広げてくれるのですが、こういう人たちを私は「長屋人（ながやびと）」と呼んで、この言葉をはやらそうと思っています。オープンナガヤを発展、通年化させ、大阪の長屋ネットワークを作って大阪の都市再生に繋げて行くことを考えています。「長屋人」たちはすごくフットワークが軽く、非常に軽やかな人生を送っている人が多いです。

それから、大家さんは大事です。大家さん、不動産所有者がその気になって動かないと、ほんもののまちづくりにはならないと思っています。そのためには大家さんに安心してもらう、何とかなると思ってもらおうということが大事です。それだけではなくて、自分はこの人たちとこういうふうに生きていきたいと気づいてもらう、そういう場をつくるということ、寄り添うことが大事だと思っています。オープンナガヤに来てくれた大家さんがS長屋という4軒長屋をきれいにしました。うちの卒業生が多いのですが、若者が入って、コモンのリビングに、

みんなで集まってワイワイしながら楽しい生活を送っています。そうすると、周りのお年寄りたちも若者が来て明るくなったと喜んでいただける。ある方は自分はこれを求めていたのだと気づいたと言ってくださいました。オープンナガヤの時に長屋の取り扱いに悩んでいるよその大家さんが相談に来たのですが、その方が材料とか、構造とか、専門家顔負けの解説をされまして、それを聞いて私はまた感激しました。大家さんがその気になるには、入居希望者が列を成して待っているという状況が必要です。入居希望者も単なる立地とか、家賃とか、広さとか、設備とか、それだけではなくて、この長屋に入ると、こんな人たちとつながって、こんなことができて自分の夢がかなうのでここに住もうと考える。そういうことがあれば、入居者が絶えることはないのです。それを見て大家さんも、よし、やろうということになると思っています。

去年、「京（みやこ）と浪速の不動産屋さん 住まいとまちの価値を高める」というシンポジウムをやりましたところ、80人ぐらいお客さんが来てくれました。京都で町家を商品化し、いい町家を提供し、町家を愛してくれる人にしか売らないという不動産屋さんの西村さん(注)にお話を伺いました。大阪の小山さん(注)はエリア、まちの価値を高めるには、キラッと光る人がそこに住んでくれること、そこで商いをしてくれることが鍵で、そうじゃない人はお断りするそうです。売ればいい、貸せばいいではなくて、そのまちが輝くような、価値を高めるような人を連れてくるのが大切です。そういう入居希望者が大家さんに事前に会うと何か起こったときにも、クレームではなくて、一緒になって考えてくれるような関係ができるのだそうです。これは目から鱗でした。私はいろんな人にこの方達のことを宣伝していますが、ミッションを持った不動産屋さんがすごく大事です。

自分の夢がかなうという情報は創造的不動産情報と呼んでいます。生き生きとした長屋情報など、そういうものを皆さんに知ってもらおうということは大事だと考えています。都市再生にはいろいろな側面があり、大阪らしい都市再生として、こういうものを実現することもあると思います。

注：(株)八清 代表取締役 西村孝平さん、丸順不動産(株) 代表取締役 小山隆輝さん

## － URに求めること －

都市再生というのは全体としてURが得意な分野だと思っています。色々な取り組みをされているので、今のまま、ずっとやっていって頂いたら良いと思いますが、日本一の大家さんとしてどんな夢を持っているのか、それをどうやって叶えようとしているのかということを考えて頂きたい。公団の時代からいろんな専門家、いろんな方を輩出されて来ましたから、今の時代も

パイオニア的なことをやっておられるという自覚があると思います。新しいことを切り開いていくという組織の中で人を育てて頂きたい。非常に抽象的ですが、そんなことを考えています。ご静聴、どうもありがとうございました。(了)