

### 第Ⅲ章 保全活用之際しての課題と対応

### 第三章 保全活用之际の課題と対応

#### 1. 設計からみた長屋保全

大阪市立大学では、2007年より大阪長屋の再生に取り組んできた。2013年には、それまでの取り組みを『いきている長屋』という書籍にまとめ、大阪市立大学による長屋の再生を「大阪市大モデル」と名付けている。その特徴は、1) 既存の長屋の寸法体系や間取り、意匠を尊重した改修とすること、2) 耐震補強を行うこと、3) 住む場所としての長屋にこだわること、これら3点にある。大阪長屋の改修には、大胆な変更によって見事に生まれ変わっている事例や店舗に改修されてにぎわっている事例などがある。しかし、大阪市大モデルでは、長屋に住むことを重要視している。空き家になっている長屋に新たな住人が住むことによって、従前より住んでいる長屋の住人と交わりながら長屋文化を引き継ぐことができるからである。

『いきている長屋』発刊後も長屋の再生に取り組んできた。現在では大阪市内の3地域、16住戸の改修が実現している。しかし、大阪市大モデルに関する情報提供が十分な成果を上げているとは言い難く、大阪長屋の耐震補強化はほとんど進んでいない。2015年より、長屋の居住者に対するヒアリング調査を実施したが、その調査の過程で明らかになったのは、調査12事例中で耐震補強を実施しているものは4事例のみという結果であった。

##### (1) 対象の長屋

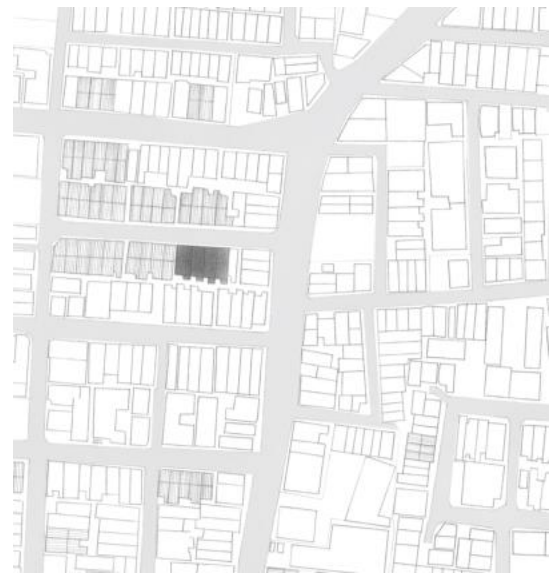
本稿では、大阪市大モデルのひとつである「須栄広長屋」を対象に、賃貸住居としての長屋建築に着目し、賃貸住居としての長屋の耐震補強計画と改修内容を整理するとともに、一般化のための課題について検証する。大阪市大モデルでは、限界耐力計算を用いた耐震補強を実施している。本稿では、その構造計算の内容の検証ではなく、長屋を改修する総合的な計画の中で、耐震補強の計画がどのように実施されているのかを検証する。

大阪市大モデルの最初のモデルである「豊崎長屋」は、長屋が一群として残る一区画を研究の対象とし、空き家を耐震補強・減築することによって住む場所として再生する取り組みであり、長屋の数少ない耐震改修事例である。高齢の住人による交流の継続、若年層と高齢者層による新規交流、障害のある人やアーティストの活動拠点の誕生など、地域に根ざして暮らすための新しい場が改修を通じて生まれつつある。

今回の調査対象である「須栄広長屋」は、「豊崎長屋」の再生事例を見学した「須栄広長屋」の所有者からの働きかけによって実現し、「豊崎長屋」の発展事例として位置づけられる。「豊崎長屋」と異なる点は、①長屋1棟全体が空き家であったため、1棟単位の耐震補強・改修を実施できたこと、②「豊崎長屋」が主屋と路地を中心にまとまった1区画を形成していたのに対して、「須栄広長屋」は同時期に建てられた長屋が並列に立ち並ぶ住宅地に位置していること、③主屋に付属しないため、家主が不在であること、以上の3点であり、「豊崎長屋」が家主を中心とした特殊な条件が揃った長屋である一方で、「須栄広長屋」はより汎用性の高い一般的な長屋建築であるといえる。

「須栄広長屋」のある大阪市生野区は、長屋が密集する地域であり、その老朽化が懸念される一方で、古くからの住人の交流が活発である。「須栄広長屋」の周辺は、図III-1-1にあるように同程度の大きさの敷地がならぶ住宅密集地であり、戦前、市街地が拡大する際に郊外住宅地として長屋が建築された地域にある。現在も長屋建物が周辺に残る低層住宅街となっている。

須栄広長屋は「第1回リフォーム・リノベーションコンクール」(大阪の住まい活性化フォーラム、一般財団法人大阪住宅センター)の長屋部門で最優秀賞を受賞し、①耐震改修を施している点、②大阪の長屋文化を残そうとした点、③現代のライフスタイルに配慮した住まい方提案をしている点、④まちの持続性を高めようとしている点、これらが評価されている。2012年11月より賃貸住居としての運用がはじまっている。

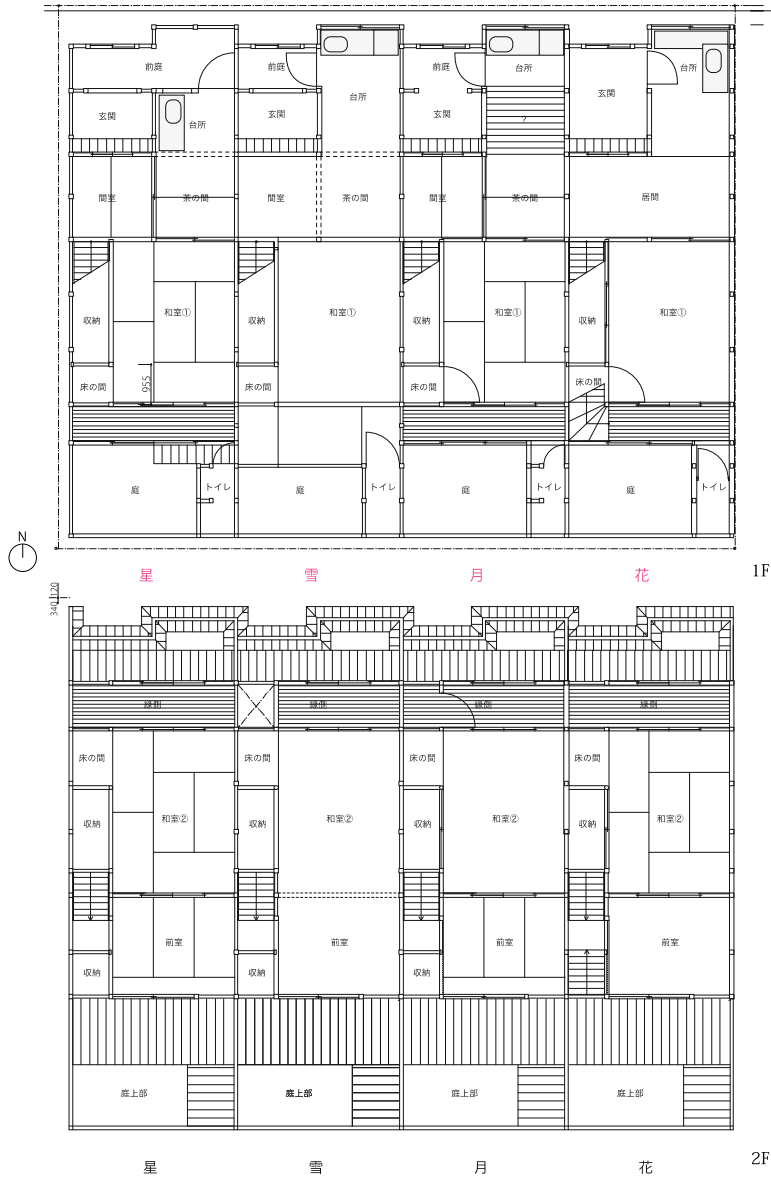


図Ⅲ-1-1 須栄広長屋の周辺図

## (2) 須栄広長屋の建築概要

所在地：	大阪市生野区	
形式：	4軒長屋(左よりA、B、C、Dとする)	
建築年：	1938年(昭和13年) (家屋の評価証明書に記載事項による)	
今回工事年：	2012年	
敷地面積：	207.79 m <sup>2</sup>	
建築面積：	141.98 m <sup>2</sup> (改修前)	138.30 m <sup>2</sup> (改修後)
1棟ごとの1階床面積：	35.07 m <sup>2</sup> (Bのみ 36.76 m <sup>2</sup> ) (改修前)	
	35.07 m <sup>2</sup> (Aのみ 33.08 m <sup>2</sup> ) (改修後)	
2階床面積：	29.50 m <sup>2</sup> (改修前) 29.50 m <sup>2</sup> (改修後)	
延床面積：	64.56 m <sup>2</sup> (Bのみ 66.25 m <sup>2</sup> ) (改修前)	
	64.56 m <sup>2</sup> (Aのみ 62.57 m <sup>2</sup> ) (改修後)	
構造：	木造、規模：2階建	
間口：	2間、奥行き：4間	

改修前平面図1/200



図Ⅲ-1-2 改修前平面図

### (3) 改修の計画

改修にあたっては、建築当初の想定復元図を作成し、既存の間取りを生かしながら、水廻りを刷新する計画とした。さらに、前庭にかかっていた簡易な屋根を撤去して前庭を作り直した。加えて、従前は各住戸が界壁で区切られていたところを、中央のBとCの間の壁を一部撤去して往来ができるようにしたり、前庭の界壁を撤去して、暗くて狭い前庭に広がりをつくり出したりした。

各住戸の特徴は次の通り。

A：既存の間取りを最も尊重した改修案。玄関は建築当初のまま残し、2階の3畳間をダイニングキッチンに変更。1階の既存の台所部分に浴室、トイレ、洗面所を設置した。トイレ位置の変更は、1階6畳間を通らずにトイレに行けるようにするためである。

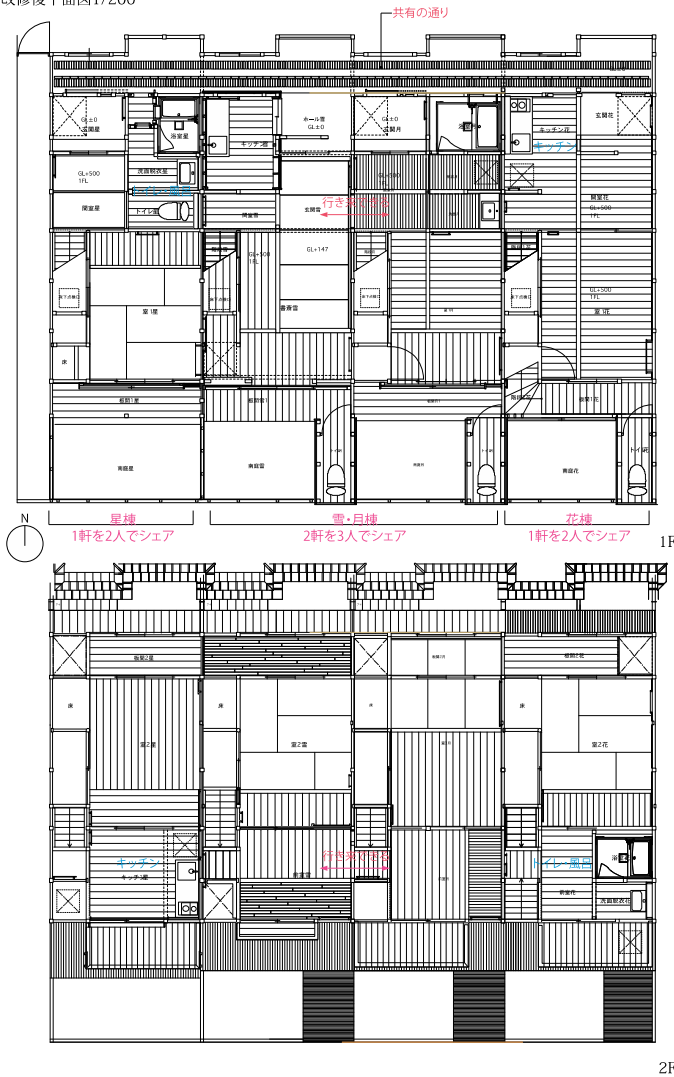
B : C と一体化して1住戸としている。既存の玄関部分にキッチンを設置。1階の6畳間は床を下げ、掘り込み式のダイニングとしている。トイレは既存の場所のまま。設備はキッチンとトイレのみで、2階には設備はない。耐震要素として耐震リブフレームを前庭と南庭に面する箇所

に設けている。

C : B と一体化して1住戸としている。玄関は建築当初のまま残し、既存の玄関に浴室と洗面所を設置した。トイレは既存の場所のまま。2階には設備はない。

D : 元台所を玄関に変更し、元玄関にキッチンを設置している。トイレは既存の場所のまま。2階に浴室を設置している。前庭に面した箇所に耐震リブフレームを2カ所設置している。

改修後平面図1/200



図Ⅲ-1-3 改修後平面図

#### (4) 耐震改修の概要

長屋を賃貸住居として継続的な住まいにするためには耐震性能の確保が重要である。本事例では伝統構法によって建てられた長屋の特性を活かした耐震設計・補強方法として、「限界耐力計算」が採用されている。限界耐力計算は、伝統工法の特徴である変形性能と減衰性能を適切に評価するための計算方法である。

須栄広長屋における耐震改修の方針をまとめた場合、1)震度6強の大地震時に大きな損傷は免れないが、倒壊させずに人命を守るという性能を目標とする、2)1階間口方向の補強を主眼とする、1棟4住戸全体をまとめて工事するため、3)耐震補強要素が偏在しないようにする、4)既存の間取りを尊重した補強方法とする、5)耐震補強要素を敢えて隠蔽しない、という5点となる。

1)は限られた予算と既存の長屋の意匠や間取りを活かすための選択であり、2)は、長屋の特性上、界壁があるため奥行き方向の壁量が多くなる一方で、間口方向の壁量が少なく、1階と2階を比較すると、1階にかかる荷重が大きいためである。3)は1棟の構造的な一体性を高めるためと1棟全体を1度に工事することによって実現可能となった。ただし、連棟の長屋の場合でも、将来的に隣接する住戸の耐震要素を増やす想定で、当該の住戸のみの補強を行うことや耐震シェルターを設置する方法が可能である。4)と5)は意匠面からの選択である。長屋の意匠を尊重することにより、長屋の伝統や歴史的価値を賃貸住居に不可できる。耐震補強要素を隠蔽しないことは、長屋の意匠である真壁仕様と同様に構造要素を表すことであり、居住者の安心にもつながるためである。

### (5) 耐震補強の計画と意匠設計

具体的な耐震補強として、2つの耐震要素を加えている。1)荒壁パネルという土壁に近似した特性を持つ壁の新設、2)耐震リブフレームという口の字型の耐震フレームの取り付けである。その他には、仕口に耐震リングを取り付けたり、小屋組みに雲筋交いを取り付けたり、壁上部を塗り足したり、小梁の新設などを実施した。ここでは、最も大きな変更である、耐震要素となるあら壁パネルによる壁と耐震リブフレームの新設について検証する。



図Ⅲ-1-4 須栄広長屋の耐震要素

(赤：荒壁パネルによる耐震壁、緑：耐震リブフレーム、  
黄：耐震要素の小壁、橙：耐震要素である小壁と腰壁)

須栄広長屋の耐震補強設計を図Ⅲ-1-4に示し、その特徴を次の通り考察する。荒壁パネルによ

る壁を約 26m 新設している。内訳は A8.5m、B4.5m、C7m、D6m である。A が 1/3 負担し、C と D がおおよそ 1/4 を負担、B は 1/6 に留まっている。耐震リブフレームについては、4 カ所に設置している。内訳は B が 2 カ所、D が 2 カ所。耐震リブフレームを設定しているのは、B と D のみである。荒壁パネルの壁長 1m を耐震リブフレーム 1 個と同等と換算して、住戸間の分担を比較する。各住戸の耐震要素の分担について、新設された壁長全体に対する各住戸の壁長が占める割合を計算すると、22%から 27%となり、概ね 1/4 ずつ等分に負担していると言える。厳密に言うと、荒壁パネルと耐震リブフレームの耐震特性は異なるが、実際の意匠設計においては、おおむね、荒壁パネル 1m と耐震リブフレーム 1 カ所を等価に扱い、設置箇所を決定し、後に構造計算で効果を検証するという手法をとっている。

つぎに、耐震要素である壁の設置場所についてみていく。6 畳間に設置された壁は 6m (内訳は A2m、B1m、C2m、D1m) で、全壁長の 23%となる。6 畳間の外周部にすべて設置されており、6 畳間の間取りには変更は加えられていない。6 畳間を間仕切る建具が壁に変わるため、6 畳間と隣接する部屋間の可変性が減少し、6 畳間の個室性が高まったといえる。

水廻りに設置された壁は 15m とリブフレームが 1 カ所。全壁長の 58%を占める。壁が必要な水廻り改修と耐震補強は兼ねやすいといえる。床の間や収納内に設置された耐震要素は 7m である。収納の中や床の間に耐震要素を設置すると、間取りに影響が少ないという利点がある。

リブフレームはすべて外壁面に設置されている。外部との接点を開口にして開放したい場合に使われるという傾向が読み取れる。

復元図から推定して、昭和初期の間取りでは、間口方向の壁は各住戸に 3m あった。そこに、各住戸に平均 6.5m の長さの壁を増やした。昭和初期から考えると、間口方向の壁長を約 2.8 倍にしたといえる。間口が約 4メートルしかない長屋にその間口寸法以上の壁を増やすことはハードルが高いが、小間が連続する長屋の間取りを生かして、小間と小間の境界に壁を設置することや水廻り改修と同時に壁を設置することで実現が可能となった。この数値は個別の事例で異なるものではあるが、長屋の特性上、間口方向に壁を増やすことは共通するため、設置箇所などは耐震補強の計画の際の目安にはなると思われる。

なお、今回工事では 1 棟を一体で改修工事したが、長屋の各住戸で所有者が異なる場合などがある。場合によっては、バランスを考慮しながら必要な耐震補強を住戸ごとに順番に実施することも考えられる。その際には、壁が必要な水廻り改修（トイレや浴室、洗面所）と耐震補強は兼ねやすい。外部に対して開放的な間取りにしたい場合には、耐震リブフレームの設置が効果的であるが、耐震費用が荒壁パネルのみの場合より高くなる。

本調査の対象は長屋 1 棟を耐震補強・再生改修するという 4 住戸を対象とした 1 事例の検証であるため、この方法の他事例での有効性を検証する必要がある。また、今回の調査では、耐震改修の費用や家賃に関する検証ができていないため今後は、この長屋改修モデルをさらに検証し、その普及方法を含めた有効性を検証していく。

注 1) 谷直樹・竹原義二編『いきている長屋/大阪市大モデルの構築』大阪公立大学共同出版会,2010

注 2) 小伊藤亜希子ほか「木造長屋建築の保全・再生と持続的居住に関する実践的研究/豊崎長屋における耐震改修工事と住生活の評価」『住宅総合研究財団研究論文集(37)』pp.273-284,2010)

## 2. 構造 ——— 榎田洋子氏による話題提供 ———

構造については、第3回研究会（平成28年1月11日開催）において、桃李舎 榎田洋子氏に話題提供いただいた。

その内容についてはさらなる精査を加え質疑応答も含めて、次年度への課題のひとつとする。

### 榎田洋子氏プロフィール

1989年桃李舎設立。建築の構造設計を専門にし、建築全般に関わる構造設計事務所として、公共建築物や住宅などの新築の構造設計、民家や社寺などの木造建築物の耐震改修のほか、木造のユニット工法「j.Pod」を共同開発している。受賞歴多数。

例) 2003年 2003年度技術部門設計競技—火災に強い高層木造建築システム優秀賞（日本建築学会主催）

2005年 ひょうご住宅耐震改修コンペティション最優秀賞（兵庫県主催）

2010年 都市住宅学会業績賞「豊崎の長屋」大阪長屋の再生—豊崎長屋における社会実験—

2011年 第25回大阪市ハウジングデザイン賞 「Courtyard House 湯里」

2015年 日本建築学会作品選奨 「行橋の住宅」第10回日本構造デザイン賞



### 3. 相談事例から見る長屋の課題

#### ——住まい情報センター所長村上朋子氏による話題提供——

大阪市立住まい情報センターの村上です。私からは住まい情報センターの相談事例から見る長屋の課題ということでお話をさせていただきます。

私ども、大阪市立住まい情報センターは、さまざまな住まいの相談をお受けしています。随時の一般相談と、土曜日に予約制の弁護士、建築士、ファイナンシャルプランナーの専門家相談を実施しています。

センターの一般相談の件数は、平成26年度では6,842件ですが、その中で、長屋の相談の状況として、蓄積されている相談データを、長屋キーワードで検索して該当する相談というのは、282件ありました。その中には、相談者がたまたま、長屋に住んでいるだけというものも含まれていますので、長屋独特の問題に関する相談となりますと、約190件となります。これは毎年同じぐらいです。住まい情報センター全体の相談件数は年間5000-7000件くらいの中で推移しているのですが、その中で200件ぐらいが長屋の相談です。

それから、予約制の専門家相談では、26年度は483件受けていました。そのうちの長屋キーワードは33件で、その中で弁護士による法律相談で23件、建築士による相談で7件、ファイナンシャルプランナーによる相談で2件、その他が1件でした。

長屋の相談内容はおおよそ以下の5つに分類できます。1点目は長屋の切り離しに関する相談です。切り離しを求める側です。切り離したいけど、お隣さんが承諾してくれない、切り離したあとの養生を過度に求められる。耐震補強を求められた。このようなご相談です。

2点目が、長屋の切り離しに関する相談で、切り離しを求められる側です。突然切り離しを求められて困ってしまった。念書や承諾書の書き方とか、その効力に関する事、切り離したあとの補修はどの程度してもらえるのかなど、勝手に切り離されてしまったけれどどうしたらいいかなどのご相談です。

3点目が、長屋の老朽化、所有者不明に関する相談で、自分は長屋にずっと住んでいるが、隣が不在で、雨漏りが発生しているんだけど、どこに話を持っていったらいいのかとか、隣も住んでいるけど、雨漏りなどメンテナンスをきちっとしてくれていないので、隣の悪影響がこっちに及ぶというようなご相談です。

4点目は、境界や排水の問題です。これは切り離しをする時の話で出てきがちなのですが、境界をどういう風に決めるのかとか、または確定したものが無いといった相談です。それから、共同の下水管の問題、共同なのに自分の敷地にばかり埋設されている、自分の土地の下を通っているというご相談。雨漏りの原因がどちらの建物にあるのかわからない。切り離した後の雨仕舞いがずさんで雨水が入ってくる。自分の建物が傾いて越境しているのだけれども、隣が建て替えることになって、越境部分の撤去を求められた。急には撤去はできないので、どうしようといった相談もあります。

最後の5点目は、建て替えやリフォームなど建築に関する相談ということで、どうやって建て替えリフォームしたらいいかという相談です。

今回の研究会というのは一番最後のカテゴリーの相談が関係してくるのかなと思います。さきほど、東京の方にとっては、長屋というのは小さくて古くて建て替えるべきものだという認識だというお話がありましたが、最初の4点の相談は、長屋という老朽化住宅を、建て替

えていく途中に発生してくる問題に対するご相談だと思います。

このような相談を日々受けていて、その中で出てくる長屋の課題というもので、3点ほどお話します。

1番目から4番目の相談のように、長屋を切り取って建て替えますとか、切り取られてしまいますという悩みの中で、建て替えられていく長屋を止めることはできません。でも、ケースバイケースだとは思いますが、残す長屋と更新されるべき長屋というのを、何か示唆できないかなと思います。

例えば、もっと漠然とした相談もあります。自分がずっと住んできた長屋だけれど、子どもたちも住みそうもない。もう年齢も上がってきて、どうやって子ども世代に迷惑をかけないでいられるのか、活用するのがいいのか、解体してしまうのか。そのまま、放っておいたら、使えない老朽家屋になってしまうので、あとあと、悔いを残したくないといった相談です。それに対して、こちらから、活用したほうがいいですよとか、解体したほうがいいですよとは言えないのですが、それでも、相談者がある方向で検討するなら、こんな相談先がありますよと、相談者が次の段階に行くための手助けができないかなと常に悩みながら対応しています。

2点目はこのまま長屋に若い人たちに住んでもらいたいなあ、住んでもらえるかもしれないなあと思った時に長屋に住むという文化というか、マナーとかをどのように伝えるかということです。何を伝えるかをセンターがどのように把握し、どういう風に伝えていくかということ。

最後に長屋活用の意向を持つ相談者に情報提供するために、私たちはどのような材料を持っておかなければならないのか。この辺りをもう少しセンターとしても勉強して、いろんな情報を仕入れておけば、長屋が単に古くて小さい老朽住宅で、更新するべきものでたまたま先に自分が更新するか、隣が更新するかのだけが問題なのではなくて、これからも使っていく財産であるという認識に少しでも変えていけたらと考えています。

長屋の可能性について、相談員にこの間ヒアリングをしました。少し話は飛びますが、私たち住まい情報センターに寄せられる相談には相隣問題がどんどん増えてきています。音の問題だとか、お付き合いの問題だとか、臭いの問題とか、両端からいじめにあっているだとか、ちょっと前だったら考えすぎなんじゃないのと判断しがちな、でも周りに相談できる人が少なくなっているのだなと思わせる相談が増えたなと感じています。法律上こうですよとか技術上こうですよというのを答えられない相談がすごく増えてきている。その時に、なぜか長屋に住んでいらっしゃる方たちからは、神経質な相隣問題は少ない。つまり、普通の近代的な集合住宅だと、音が出ないことが保証されていると、ちょっとでも騒音があると、苦情がすごい。隣が悪い家主が悪いとかいうことになる。長屋の場合はそういう苦情は少なく、逆にもっと深刻なのかもしれないですが、隣が雨漏りで崩れそうな時に、音なんてたいした問題じゃないというか。そういうところがあって、神経質な相隣問題は少ない。これはもしかしたらメリットなのかもしれないなと思います。

それから繰り返しになりますけど、活用もしくは処分の第一歩が踏み出せないというか、どんどん時間だけが経っていく、その時に私たちも、もっと効果的に背中を押す材料があったらいいと思っています。オープンナガヤのようなイベントが近々ある時なら、相談者に、じゃあちょっと行って見て、いろんな活用事例に触れてきてくださいねとご紹介できますが、

そうでないときはなかなか難しい。

もう一つは、木造の都市住宅に住むという知恵が減ってきているのではないかと感じます。住宅のメンテナンスフリー度合いに慣らされてしまっている人が多くなっているようです。この間あった相談で、長屋の一戸を使って店舗をされている、若いテナントさんがいて、火を出してしまった。火災保険にも入ってなかった。木造住宅の使い方において、火に神経質でなければならなかったとか、危険なのに火災保険に入ってなかったとか、そういうことが伝わっていない。ずっと住んでいる人にとっては当たり前のことでも、これまで近代的な工法で建てられた住宅にしか住んでいなかった人が、長屋の目新しさに惹かれて新たに移り住んできたときには、そのような情報が知る機会がなく、うまく住みこなせていないのだなあと感じさせる相談でした。

もっと建て直さずに補修して引き続いて使うことのメリットをどのように発信していったらいいのでしょうか。先ほど、梶田先生の j-pod を一時的に入れて、段階的に補修していくというのはすごくいいなと思ったのですが、どうしても単体、住戸を持ってらっしゃるといってご相談が多いので。全部賃貸で一人の大家さんが持っていれば、話は別なのでしょうけれど、基本、住まい情報センターはエンドユーザーのご相談中心ですので、自分の持っている住戸をどうしたらいいでしょうという相談、どうしても切り取る、切り取られる、建て替えるになってしまいます。伝統のあるという特徴と、合意形成されながら何かできるという策をどういう風に情報提供したらいいのか。

経過的ではあっても切り取られて残ったものも長屋とするならば、一軒になっても、途中の仮住まい的なボロボロだけど、建て替えるまで我慢して住むというのではなく、満足して住むために、建物をどう活かすかとそういう情報提供ができないかなと思います。

センターに寄せられる長屋関係の相談は、ほとんどは残すのではなく更新する相談であるというのが現実です。残す価値というのはもちろんその暮らしの知恵とか文化とか伝統を伝えていくということと、もう一つは町並み、外観上の美しさが価値だと思います。それは個人にとっての優先度合いは低い。そうじゃなくて自分の生活も快適になりながら、街全体に貢献することもやっていかないと。

そのためにはまず相談者ご自身の長屋の行く末について納得し、満足するための情報を整理して提供することが大切で、あなたの住んでいるところは価値があるんですよと、どういう風に伝えられるかが課題だと思います。センターに相談に来られるのは部分的であっても長屋の家主さんです。家主さんの情報はなかなかないと、今おっしゃいましたし、本当に大規模に持っているオーナーさんはこちらには相談に来られませんが、個々を持っている方はご相談はセンターに来られますので、その時に場所をお聞きできれば、これもしかして和田先生がパトロールして、残したいなと思っているあの長屋なんじゃないだろうかとかそういうこともあるかもしれませんね。そこを整理できたら、長屋文化保存に貢献できるのではないかと考えています。

## <<質疑応答>>

藤田： 研究会全体の課題に係るお話であったと思います。相談内容に対する回答というのはあるわけですね。

村上： そうですね。いつも手探りで相談を受けていて、十何年も経っている。切り取られる側のご相談でしたら、建築士会の有料の現地相談などご紹介して、切り取るお隣のいいなりにならないためには、自分のところも専門家を雇って対抗しないとイケませんよとアドバイスすることもあります。切り取ったあとの補修範囲もあまり過剰なことは要求できないけれども、今の生活がキープできるレベルのものをちゃんと復旧してもらおうとか、あと柱は当然残すとか。この前、柱まで半分けずられたという話を聞いたことがあって、境界は柱の中心なんですけれども、あなたが建て替える時までは柱半分相当のお隣の敷地を使う権利はありますよとお伝えはしています。

藤田： 切実な問題ですね。

榊田： 持ち主の背中を押すもの、というのは豊崎長屋をしてよかったなと思うのは、どれくらいの投資をして、改修をどのくらいに設定、9年でしたっけ、10年。10年で回収できるとか具体的なのって、次する人が10年か、と具体的にイメージを描けるのであればいいなと思いました。その後の状況はあまり公開されていないのでしょうか。

小伊藤： あの計算もちょっと甘いと言われてまして。

藤田： 借家として、あの立地でこういうシェアして住むとか想定があって、寺西さんのところはあつという間に改修しましたね。店舗にすると家賃を高くすることができるので。住宅の難しさが。圧倒的に住宅が多くて、耐震補強してあそこまでするという例がなかなかない。そういう、何段階かの改修補修のメニューと言いますか、それを提起して選べるような見える化するようなことが必要だと思います。

相談に来られた方がどこのどんな長屋ということは。

村上： 基本は個人情報なので聞きません。立地によっては改修や解体時に補助が出る時もあるので、そのような場合は別で、ご住所を聞きますが。

例えば、生野区役所は独自でセミナーをされていて、あと長屋活用コンペとかもしています。そこで住まい情報センターが出張相談をする機会がありました。すると、すごく相談が多くて、特に今長屋に住んでいる高齢の女性が多く自分が亡くなったあと家をどうすればいいかという相談が、普段の相談より高確率で来られたりします。例えば、公的な組織による現地調査サービスでもあれば、その方のご住所も聞けたかなと。

そこは、今は個人情報保護の観点からセンターから情報提供できないですね。住所をお聞きしたところで、今はご相談者に何かお伝えできるメリットがないので。

藤田： そうすると、大阪市として長屋を優先的に保全活用していくゾーンとか、それから優良長屋に手を挙げてもらって、京町屋みたいに認定するとか、そのあとにこういう制度、j-podはありましたけれども、こういう風な補助が得られますよというのが続いていると、相談来られた時にどこの長屋ですか、どうなってますかと大体聞けるわけですね。

今でも建築士の専門家相談で本当に現地に行くような場合はわかるわけですがけれども、この一般論としてこういう問題があるというところまではなかなか突っ込めていない。そのところがかみ合ってくると、あの立派なあの長屋がこういう風になっている、あと何年かすればつぶされるという生きた情報、生きたパトロール情報と言いますかね、で手を尽くすと。じゃあこういう制度使ったらイケますよとか、背中を押すことができる。

村上： 長屋には限りませんが、耐震対策については補助制度があります。耐震補助の窓口にご相談にきて、少なくとも診断されるという長屋の住所はわかると思います。

藤田： 住まい情報センターは事業者に対して相談に乗るのではなくて、エンドユーザーに対する相談で対応すると言われましたね。そのところは、我々からすると家主の背中を押すことがすごく大事ということで言いますと、本当にたくさんの長屋を持っておられる家主さんがいて、ここに住んでおられる方もありますけれども、一棟持っていてそこに住んでいるという人は事業者的な面もありますけれども。

村上： そこは実は、勉強しかけているんですけども、今はいわゆるエンドユーザーであっても、親から家を相続したりして、エンドユーザーなんだけれどもオーナー的立場になる人がすごく増えるだろうと思います。住んでいる家以外に余っている家を背負うということになるという人が増えるから、そんな人のために相談できるようにならなければと思います。大規模な事業者は対象ではなくても小さな家主さんにはもちろん対応していくべきだなと思います。

藤田： 一般論として不動産オーナーが本気にならないと、まちづくりは動かない。去年の私の収穫なんですけれども、悩んでいるオーナーの背中を押して、「よし」という風に。

中田： いくべきとおっしゃったのは、今は小規模な不動産オーナーの方の相談は受けてないということですか。

村上： いや、相談は受けているんですけども、専門家相談を予約する時に、今貸していて店子さんともめているとかになるとうちの専門家相談サービスの対象ではなく、事業者向けの専門家サービスをご紹介しますが、一次的には聞きます。

藤田： それはどこに窓口がある。

村上： 住宅には限らないのですが、大阪産業創造館の持っている事業者向けの法律相談とか。起業など事業されようとする方のサポートです。そこはすべての産業が対象なので住宅だけに限らない。自分も住んでいるとなると、その方もエンドユーザーなのでセンターで相談を受けます。専門家相談を受ければいいし、建築士会の専門家相談も受けたらいいでしょうし。

あとはリフォーム、老朽化してきたものをどうしたらいいのかとか。どうしても一つの業者を紹介できないので、大阪府のリフォームマイスターに登録している業者を紹介するとか、間接的に業者を紹介している。いい設計者に会うことが一番なので。

中田： 利活用に関する、設計的な相談案件よりは、切り離されちゃうよとか雨漏りがどうだとか切羽詰まった深刻な相談の方が多いということですね。

村上： 長屋といえば、そうなりますね。

中田： 数少ない、積極的な相談、にはオープンナガヤのようにこんないい事例がありますよとか、そういうことは一応できているということ。

村上： それしかできていない。例えば伝統建築を今の木造の耐震の計算で診断するとでは、すべてアウトになってしまいます。限界耐力計算方ができる技術者が少ないとおっしゃって、本当は先生のところに紹介したいのですが、紹介できないので、忸怩たる想いはあります。

あと、たくさんそういう技術者が増えて、適切に設計できる、さっきの意匠と構造といい大工さんそして理解ある施主のチームで進めないと成功しない。

中田： 紹介できないというのはどういうこと。

村上： 公的な機関なので。特定の設計事務所は紹介できない。団体紹介ならなんとか。

藤田： 日本の場合構造に限らず、建築の事務所、株式会社にしろビジネスとして扱っているでしょ。イギリスなんかねビジネスじゃないですからね。プロフェッショナルとして。ですからビジネスとして紹介するとなると紹介できない。

村上： うちでよくやるのは、こんな良い事例がありますよとって、設計者のデータパネル展なんかをすると、本当に行きたいなと思っている人は行きます。今の和田先生の長屋なんかも、常に閲覧できるようになったら、あれ、これはうちの長屋じゃないのということもあるかもしれないので、遠回りなんですけれども、情報提供を重ねることはできる。なかなかストレートに行かない。

川上： たしか、リフォームマイスターという制度がありましたよね。そういうのがあって伝統建築される方が何人かいらっしやればそういうマイスターか制度みたいなものができてくるのではないかと。

村上： 耐震に関しては耐震診断、改修ができる団体の登録制度を大阪市も持っている。そこからアプローチしていくこともできるのかなと。

藤田： 正確に言いますと。

村上： 大阪市耐震改修支援機構です。耐震改修のできる非営利団体が登録している。お住まいを耐震改修したい方には大阪市の補助制度を紹介するとともに実施する事業者を団体を通じて、紹介することができます。

榎田： 団体じゃないと入れないのですか？一般の設計事務所とか。

村上： いや、団体の中に設計事務所や工務店が入っています。つまり、大阪市が団体を紹介すると、その団体が設計事務所を紹介します。

藤田： 榎田さんは、グループの中で研究されていますよね。

榎田： 設計法は建築学会の方でしています。そこで作っているのはJSCAという構造技術者協会で、その協会のなかで、木構造分科会というのがあって、そこで活動している。そこは直接設計を受け持って、次誰やりますかとかそういうのではない。

榎田： いえ、自分たちそれぞれが事務所に所属している人が集まっているので、皆さんそれぞれで仕事はされています。受け皿にはなっていない。

村上： リフォームでも意匠設計、構造設計事務所のネットワークが重要です。新築だったら構造設計者が入っているけれども、リフォームの場合なかなかそこまでいきませんよね。うちに来られる相談者は、設計事務所なら全部できると思っているんですけども。デザインだけで走って行くと危ない。ちゃんと構造設計者のバックアップがあれば安心なのですが、そこまでなかなかついていけない状況です。

藤田： どうもありがとうございました。

## 4. 長屋は福祉転用できるか ―小規模デイサービスへの活用シミュレーション―

### (1) はじめに

町家を介護施設に転用した事例はしばしば見られるが、長屋の福祉転用はそれほど事例がないこと、また、1住戸面積の狭さから福祉的な活用ははじめから難しいと諦められている。しかし、認知症高齢者にとっては、施設として新築した空間より、住まいを福祉的に転用した空間の方がなじみやすく、認知症の周辺症状と言われるBPSDの緩和には、伝統的な空間の方が適している。そこで、本稿では、長屋の介護施設利用の可能性について、検討してみたい。長屋が介護施設として生まれ変わる可能性はどの程度あるだろうか。

介護施設には、多種多様な種別がある。定員が100名を超える大規模な事例もあれば、逆に定員が10人程度の場合もある。なかでも、最も長屋利用に適した種別として、認知症対応型デイサービスが挙げられる。デイサービスは、介護が必要になった高齢者でも住み慣れた自宅で可能な限り自立した生活を送ることができるように、日常生活上の支援や心身の機能訓練を行うサービスであるが、認知症の高齢者の場合、大規模デイサービスではうまく馴染めないことから、定員が10人以下という小規模なデイサービスの種別が作られた。まず、はじめにデイサービスの設置基準を概観し、次いで、長屋の福祉転用の可能性について面積の観点から分析、考察する。

### (2) デイサービスの人員基準

デイサービスの人員基準は、「指定居宅サービス等の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第三十七号）」の第九十三条、第九十四条「人員に関する基準」によって定められている。事業所はこの省令で定められた人員数または資格を有する従業員を配置する必要がある。必要な職種とその人数は、事業所の利用定員によって異なるが、表Ⅲ-4-1の通りである。介護職員は、利用者数15人が一つの基準であり、そこから5人または端数を増すごとに1名増員しなければならない。たとえば利用者の数が16人から20人なら介護職員は+1名の2名以上、利用者の数が21人から25人の範囲なら介護職員は+2名の3名以上を配置することになる。

逆に定員が10人以下の小規模なデイサービスの場合は、介護職は1名でよくなり、さらに介護職と看護職が兼務できるようになる（表Ⅲ-4-2）。認知症専門のデイサービスでは、しばしばこの小規模デイサービスの制度が活用されている。

表Ⅲ-4-1 通常のデイサービスの人員配置基準

管理者	常勤で1人以上(資格要件はなし)
看護職員	1名以上(看護師または准看護師の資格)
介護職員	1名以上
生活相談員	社会福祉士、社会福祉主事のいずれかの資格を有する者1人以上
機能訓練指導員	看護師や准看護師、理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、柔道整復師、あんまマッサージ指圧師のいずれかの資格を有する者1人以上

※介護職員：利用者の数が15人までは1名以上、利用者の数が16人以上は、15人を超える部分の利用者を5で除して得た数に1を加えた数以上

### (3) デイサービスの設備基準

次にデイサービスの設備基準について見てみよう。意外かもしれないが、デイサービスの設備基準は1人あたりの食堂および機能回復訓練のための空間が3㎡以上というシンプルな設定である（表Ⅲ-4-3）。このほか、静養室を確保しなければならないが、必要な諸室は多くない。なお、

事務室は同一フロアに設置する必要はなく、長屋を活用する場合は、事務室は2階に設置すればよいだろう。

管理者	常勤で1人以上(資格要件はなし)
看護職員または介護職員	看護職員(看護師または准看護師の資格)または介護職員のいずれか1名
生活相談員	社会福祉士、社会福祉主事のいずれかの資格を有する者1人以上
機能訓練指導員	看護師や准看護師、理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、柔道整復師、あんまマッサージ指圧師のいずれかの資格を有する者1人以上

※看護職員または介護職員、または生活相談員のうち1人以上は常勤であること

表Ⅲ-4-2 定員10名以下の小規模デイサービスの人員配置基準

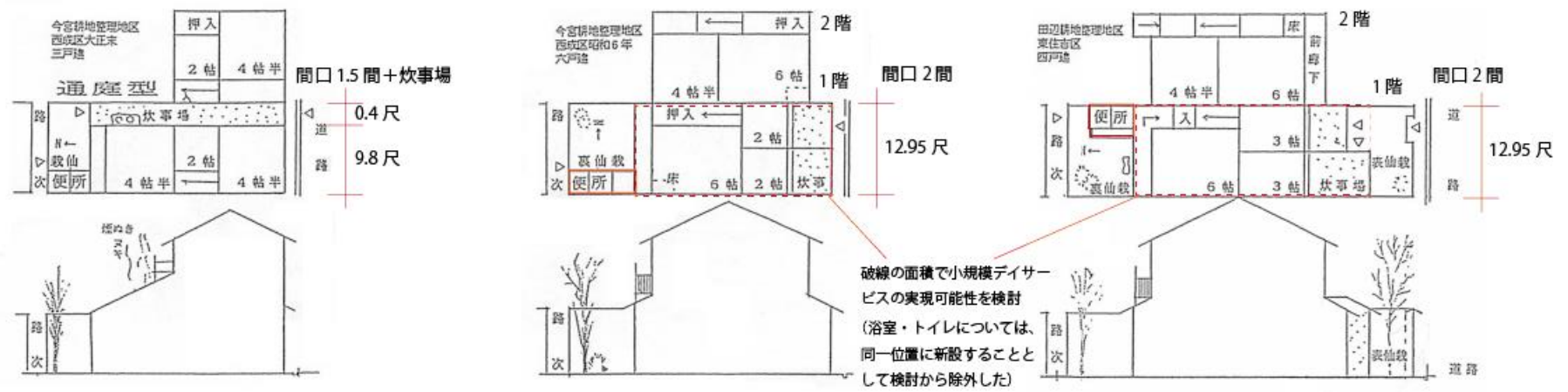
食堂及び機能訓練室 □	食事および機能訓練を行うための場所は、合計面積が1人あたり3㎡以上 ※食事を行う場所と機能訓練を行う場所は兼用可能。
静養室□	専用の部屋として確保する必要がある
相談室	利用者からの相談を受けるためのスペースでカーテン、パーティション等で区画し、内部が見えず、相談内容が漏洩しないこと
事務室□	職員、設備備品の配置できる広さを確保すること
その他必要な設備□	トイレ、厨房、浴室、脱衣室
その他設備□	消火設備その他の非常災害に際して必要な設備

表Ⅲ-4-3 デイサービスの設備に関する基準

#### (4) 定員10名のデイサービスに必要な面積

定員10名のデイサービスの場合は、「食堂および機能回復訓練のための空間」を10名×3㎡=30㎡以上、確保しなければならない。また、静養室としてベッドを設置可能なスペースが必要になる。静養室を4.5畳として7.43㎡、また、その他必要な設備として、トイレ、厨房、浴室、脱衣室が挙げられる。厨房は一般家庭のキッチン流し台でよいとため、冷蔵庫の設置を含めて3㎡、また、玄関等に必要スペースを4㎡として、以上を合計すると44㎡となる。若干の余裕をみると45㎡程度は必要になるだろう。なお、長屋の場合はトイレ・お風呂が奥の庭側(裁仙)に張り出すかたちで設置されている(図Ⅲ-4-1)。デイサービスとして使う場合は、トイレ・お風呂については、高齢者に使いやすい設備として取り替える必要がある。本検討においても、長屋の母屋とは別に奥の庭に張り出す位置にトイレ・お風呂を設置することとして、長屋の母屋のシミュレーションからは除外する(図Ⅲ-4-1)。



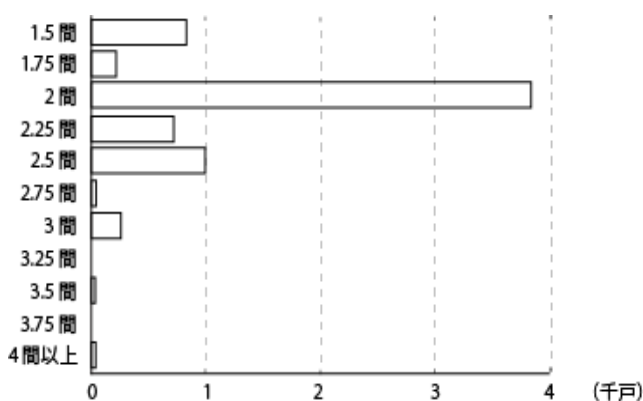


図Ⅲ-4-1 大阪長屋の事例と間口（和田康由氏作成の図に寸法を加筆）

### (5) 間口と奥行きごとにみた大阪長屋1住戸の面積

#### ① 1戸での転用

定員 10 名のデイサービスに必要な諸室面積 45 m<sup>2</sup>が長屋 1 戸で満たされるか、ここでは検討を行う。和田康由氏による大阪長屋に関する実地調査では、その間口は 1.5 間という小規模な長屋から間口 3 間という立派な長屋まで幅があるが、間口 2 間が最も多く、一般的なサイズといえる (図Ⅲ-4-2)。大阪長屋は裸貸の文化から、モジュールが統一されており、畳の長手方向が 6 尺 3 寸、柱の太さが 0.35 寸というサイズが一般的とされる。例えば、間口 2 間の長屋の場合は、その間口は 6.3 尺+6.3 尺+柱 0.35 尺=12.95 尺となる (図Ⅲ-4-1)。



図Ⅲ-4-2 大阪長屋の間口 (和田康由氏作成)

そこで、間口 1 間半から 3 間までを横軸に取り、和田康由氏から提供いただいた長屋の平面図も活用して、そこ平面図で確認できた間口幅を表Ⅲ-4-4 に記入した。

表Ⅲ-4-4 間口・奥行きごとの 1 住戸の面積と福祉転用の可能性

間口	奥行	1.5間+廊下	2間	2間+板の間	2.5間	3間
		102 尺 3.11 m	12.95 尺 3.95 m	14.35 尺 4.38 m	16.1 尺 4.91 m	19.25 尺 5.87 m
3間	22.75 尺 6.94 m	21.59 m <sup>2</sup>	27.41 m <sup>2</sup>	30.37 m <sup>2</sup>	34.07 m <sup>2</sup>	40.74 m <sup>2</sup>
4間	25.25 尺 7.70 m	23.96 m <sup>2</sup>	30.42 m <sup>2</sup>	33.71 m <sup>2</sup>	37.82 m <sup>2</sup>	45.22 m <sup>2</sup>
5間	31.9 尺 9.73 m	30.27 m <sup>2</sup>	38.43 m <sup>2</sup>	42.58 m <sup>2</sup>	47.78 m <sup>2</sup>	57.12 m <sup>2</sup>
8間	50.5 尺 15.40 m	47.92 m <sup>2</sup>	60.84 m <sup>2</sup>	67.41 m <sup>2</sup>	75.63 m <sup>2</sup>	90.43 m <sup>2</sup>

一方、長屋の奥行きに関する調査資料は見当たらない。これは、間口は長屋の前面道路から確認できるが、奥行きについては前面道路から確認できないためだと考えられる。そこで、奥行きについては、和田康由氏から提供いただいた長屋の平面図に記載されている 3.5 間、4 間、5 間、8 間の 4 種類として、表Ⅲ-4-4 の縦軸に記入した (1 尺=30.5 cm として計算)。なお、前述の通り、長屋ではトイレ・お風呂が奥の庭側 (裁仙) に張り出す。この奥の庭側 (裁仙) に張り出すトイレ・お風呂については、奥行きに加えていない。

こうして、横軸に間口、縦軸に奥行きを取り、クロス表を作成して、それぞれの長屋のトイレ・風呂を除く 1 階の屋内空間の面積を算出した (表Ⅲ-4-4)。その結果、いずれの間口でも奥行きが 8 間になると、いずれもおおむね 50 m<sup>2</sup>ちかくになり、小規模デイサービスとして活用できるほか、

間口が2.5間の場合は、奥行きが5間で、また、間口が3間の場合は、奥行きが4間でも活用の可能性があることが分かった。

### ② 2戸での転用

次に2戸での転用について検討してみたい。長屋は各戸が道路に接地しているため、複数を活用した多様な使い方が可能だからだ。

表Ⅲ-4-5は2戸を活用した場合に、それぞれの間口・奥行きで確保できる1階の屋内空間の面積である。その結果、間口1.5間・奥行き3間という一番小さなタイプを除き、全ての組み合わせで、デイサービスとしての活用が可能なが分かった。

なお、表5では、110㎡を超える面積を1階で確保できる組み合わせが5つ確認できた。一般に110㎡を超えると宿泊室を有する、小規模多機能型居宅介護を実施できる可能性が出てくる。長屋を2戸以上確保すれば、小規模なデイサービスに留まらない活用も可能なが分かった。

表Ⅲ-4-5 間口・奥行きごとの2住戸の面積と福祉転用の可能性

間口 奥行	1.5間+廊下	2間	2間+板の間	2.5間	3間
	10.2 尺 3.11 m	12.95 尺 3.95 m	14.35 尺 4.38 m	16.1 尺 4.91 m	19.25 尺 5.87 m
<b>3間</b> 22.75 尺 6.94 m	<b>43.17</b> m <sup>2</sup>	<b>54.81</b> m <sup>2</sup>	<b>60.74</b> m <sup>2</sup>	<b>68.15</b> m <sup>2</sup>	<b>81.48</b> m <sup>2</sup>
<b>4間</b> 25.25 尺 7.70 m	<b>47.92</b> m <sup>2</sup>	<b>60.84</b> m <sup>2</sup>	<b>67.41</b> m <sup>2</sup>	<b>75.63</b> m <sup>2</sup>	<b>90.43</b> m <sup>2</sup>
<b>5間</b> 31.9 尺 9.73 m	<b>60.54</b> m <sup>2</sup>	<b>76.86</b> m <sup>2</sup>	<b>85.17</b> m <sup>2</sup>	<b>95.55</b> m <sup>2</sup>	<b>114.25</b> m <sup>2</sup>
<b>8間</b> 50.5 尺 15.40 m	<b>95.83</b> m <sup>2</sup>	<b>121.67</b> m <sup>2</sup>	<b>134.83</b> m <sup>2</sup>	<b>151.27</b> m <sup>2</sup>	<b>180.86</b> m <sup>2</sup>

### ③ 3戸での活用

2戸を活用した場合は、奥行き8間以上の長屋と奥行き5間以上の長屋の一部に福祉転用の可能性が見いだされた。そこで、長屋3戸を活用した場合をシミュレーションした(表Ⅲ-4-6)。その結果、すべての組み合わせで小規模なデイサービスとして活用できること、また、20パターンの間口と奥行きの組み合わせのうち、12の組み合わせで110㎡を超えることが分かった。特に大阪長屋で最も多い2間の間口については、奥行きが5間ある場合は、3戸を組み合わせることで、小規模多機能型居宅介護として活用できる可能性が確認できた。

表Ⅲ-4-6 間口・奥行きごとの3住戸の面積と福祉転用の可能性

間口 奥行	1.5間+廊下 10.2 尺 3.11 m	2間 12.95 尺 3.95 m	2間+板の間 14.35 尺 4.38 m	2.5間 16.1 尺 4.91 m	3間 19.25 尺 5.87 m
3間 22.75 尺 6.94 m	64.76 m <sup>2</sup>	82.22 m <sup>2</sup>	91.11 m <sup>2</sup>	102.22 m <sup>2</sup>	122.22 m <sup>2</sup>
4間 25.25 尺 7.70 m	71.88 m <sup>2</sup>	91.25 m <sup>2</sup>	101.12 m <sup>2</sup>	113.45 m <sup>2</sup>	135.65 m <sup>2</sup>
5間 31.9 尺 9.73 m	90.81 m <sup>2</sup>	115.29 m <sup>2</sup>	127.75 m <sup>2</sup>	143.33 m <sup>2</sup>	171.37 m <sup>2</sup>
8間 50.5 尺 15.40 m	143.75 m <sup>2</sup>	182.51 m <sup>2</sup>	202.24 m <sup>2</sup>	226.90 m <sup>2</sup>	271.30 m <sup>2</sup>

#### (6) 結論

長屋を介護拠点として再生すれば、認知症の人に落ち着きをもたらすなどの優れた効果を有する。本稿では、デイサービスの設備基準をもとに、定員10名以下の小規模なデイサービスに必要な1階の最低面積を、風呂トイレを除き45㎡と仮定して、大阪長屋の活用可能性について、間口と奥行きの20の組み合わせについて検討した。その結果、以下の知見が得られた。

- 1) 長屋1戸を小規模なデイサービスに福祉転用する場合は、1階でおおむね50㎡を確保するには奥行きが8間になる。ただし、間口2間で8間の奥行きがある長屋はそう多くないかもしれない。間口が2.5間の場合は、奥行きが5間で、また、間口が3間の場合は、奥行きが4間でも活用の可能性があるため、1戸のみの福祉転用の場合は、少なくとも間口が2.5間以上は必要といえる。
- 2) 長屋2戸を福祉転用する場合は、間口1.5間・奥行き3間という一番小さなタイプを除き、全ての組み合わせで、デイサービスとしての活用が可能であった。また、間口と奥行きの組み合わせによっては、110㎡を超える面積を1階で確保できた。一般に110㎡を超えると夜間の泊まりにも対応した小規模多機能型居宅介護として利用できる。長屋を2戸以上確保すれば、日中のデイサービス利用に留まらない夜間を含めた福祉的活用にも道が開かれることが分かった。
- 3) さらに、長屋3戸を福祉転用する場合、すべての組み合わせで小規模なデイサービスとして活用できること、また、20パターンの間口と奥行きの組み合わせのうち、12の組み合わせで110㎡を超えた。大阪長屋で最も多い2間の間口については、3戸を活用できれば、多様な福祉転用の可能性が見い出せることが分かった。

介護事業は、報酬が要介護度ごとに定められているため、利益を出しながらケアの質を保つには、土地や建物にかかるイニシャルコストをいかに抑えるか、がポイントになる。そのため、今後の人口減少に伴い増加すると予測される空家の福祉転用が重要になる。これまで長屋は面積の

小ささから転用可能性は十分、顧みられてこなかったが、住戸が連なる特性を活かして、複数住戸を活用できれば、地域包括ケアにも資する多種多彩な福祉的活用が可能といえる（写真1, 2）。空いた長屋が空家のままだと地域にとってメリットはない。少子高齢化時代にふさわしい新しい用途としての見直しと活用が求められている。



写真1 長屋をデイサービスに福祉転用した「よってこサロン」（大阪市阿倍野区）の外観



写真2 「よってこサロン」（大阪市阿倍野区）の内観



## 5. 不動産事業者の取り組み（第3回公開研究会）

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—

日 時 平成27年9月11日(金) 18:30~20:30

場 所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

出席者 77名

話題提供者

「はんなり、まったり京町家、クールジャパンの京宿家」 (株)八清 代表取締役 西村孝平さん

「大阪長屋、人が輝くまちづくり」 丸順不動産(株) 代表取締役 小山隆輝さん

コメンテーター (独法) 都市再生機構西日本支社 副支社長 中田 誠さん

コーディネータ 大阪市立大学大学院 教授 藤田 忍さん

### 開 会（藤田先生）

今日は、大阪長屋居住文化研究会の第3回公開研究会です。京<sup>みやこ</sup>と浪速<sup>なにわ</sup>の不動産屋さん、というテーマで開催します。こんなにも多くのみなさんにお集まり頂き、ありがとうございます。私は大阪市立大学の藤田です。

大阪長屋居住文化研究会というのは、大阪市立大学生活科学研究科の教員を中心に構成していきまして、大阪長屋とその背景にある居住文化などを対象に研究を進めています。今年度は大阪長屋の保全活用に関するケースということで、大阪長屋の保全活用に関する様々な課題を研究しています。

今回の公開研究会は、不動産の視点から、大阪長屋の保全活用をどう考えていったらいいか、という方向のヒントを頂くという意図で、京都と大阪で社会的使命、ミッションを持って活躍されているお二人の不動産屋さんをお招きいたしました。

京町家と大阪長屋の保全活用によって、住まいとまちの価値を高める仕掛け、活動、ビジネス、これまでの成果や波及効果、今後の課題や展望、そういったことをお話頂けると思います。

壇上のお三方を紹介します。まず話題を提供して頂くお二人です。向こうから、丸順不動産(株) 代表取締役 小山隆輝さんです。大阪の阿倍野区で長屋などのまちの資源と魅力的な人々、二つの資源を結びつけることによって、阿倍野区エリアの価値を高める事業を展開されています。タイトルは「大阪長屋、人が輝くまちづくり」ということでお話頂きます。

壇上のお三方を紹介します。まず話題を提供して頂くお二人です。向こうから、丸順不動産(株) 代表取締役 小山隆輝さんです。大阪の阿倍野区で長屋などのまちの資源と魅力的な人々、二つの資源を結びつけることによって、阿倍野区エリアの価値を高める事業を展開されています。タイトルは「大阪長屋、人が輝くまちづくり」ということでお話頂きます。

続きまして、(株)八清 代表取締役 西村孝平さんです。京町家を活かしたいということで、様々な取り組みを行い、数多くの、みなさんどれくらいの数か想像してみてください、成果をあげられ、京町家のネットワークのリーダーの一人としてご活躍されています。最近では国際的にも注目を浴びていらっしゃいます。西村さんには「はんなり、まったり京町家、クールジャパンの京宿家」



というお話をお願いしています。

コメンテータをお願いしています、独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長の中田誠さんです。長年、都市の集合住宅、団地の企画・計画・設計の実務に携わってこられ、近年ではそのUR賃貸住宅のリノベーション、再生といったことに力を注がれています。古い住宅と既存住宅の利活用という面で共通の課題に取り組まれています。よろしくお願いします。

それでは早速、小山さんの話題提供に移ります。

### 丸順不動産株式会社代表取締役 小山隆輝さん

みなさんこんばんは。丸順不動産の小山です。今夜はよろしくお願ひします。

私の仕事は、長屋などの既存建物を活用してエリアの価値を高め、最終的に選ばれるまちになることを目指しています。長屋の保全活用が目的ではなく、選ばれるまち。それが何かということこれからお話します。

丸順不動産は大正十三年創業で、祖父の代から私で3代目になります。場所は地下鉄西田辺駅の駅前であり、昭和町、西田辺駅エリアをターゲットとしています。

西田辺・昭和町エリアというのは、大正の末から昭和の初めにかけて大阪が経済的にも活気があって周辺の郡部を吸収して市を拡大していた頃に、農村部だった阿倍野区周辺に住宅を建てなければいけないということで、区画整理を行ってつくったまちです。いうなれば今のベッドタウンみたいなもので、泉北ニュータウンや千里ニュータウンのはしりになるのかなと思います。

当時の建物というのは長屋が中心でしたので、それを建てやすいまち割りをして間口二間、奥行き十間という、うなぎの寝床状の建物を建てやすいようなまち割りをして現在のかたちになっています。これが西田辺の駅から徒歩一分にある長屋（スライド1）で、珍しいから写真を撮ったわけではなくこういう長屋がまだまだたくさん残っている地域です。外観はかなり改修されているものもありますけれど、私の感覚では、建物全体の三割ほどはこういう長屋が残っているのではないかと思います。

これが典型的な長屋で中には平屋で三角屋根のかわいらしい長屋（スライド2）も地域にはいくつかみられます。これは桃ヶ池公園という公園で都市計画に基づいて計画してつくられた日本で最初の都市公園です。そういったものも昭和町から歩いて5分ほどのところにあります。今と違って大阪が華やかな頃、いろいろな革新的な実験を都市を通じてしていた、その先進的なまちが阿倍野区になります。

ハルカスも建ちましたし、シャープ本社（スライド3）も西田



丸順不動産(株) 小山さん



スライド1



スライド2



スライド3

辺駅から2~3分のところにありますが、残念ながらここはニトリに売却が決まりまして、もう一つ大きなビルがありますがそこも高層マンションになります。そういったように大阪の中でもかなり激動の場所になっています。開発が進む一方で長屋なんかを中心にネガティブな部分も出てきてまちが劣化してきている、さびれてきているといった側面もあります。その象徴的なのが、長屋が建っていた後の更地（スライド4）がまちなかに散見されるようになってきたことです。



スライド4

非常に使い勝手の悪い土地ですので、建物を建てることもなく駐車場にするわけでもなく放置されているところが増えてきています。私たちが仕事をしている中では、人が住まなくなっただけの期間放置されているような廃屋のような長屋も目立つようになってきています。

私の住んでいる阿倍野区昭和町を象徴することとして、私が卒業した小学校ですが、これはその児童数変遷のグラフ（スライド5）です。団塊の世代の時は2000人ぐらい児童がいましたが、平成20年に324人まで減ってきてその後少し人口が増えまして、児童数も350~360人ぐらいになっています。私が通っていた昭和40年代~50年代頃は800~900人ぐらいでしたが、人口の減少が如実に表れていると思います。



スライド5

不動産業者として同じ場所で仕事をしているので、まちが衰退していくというのは自分の畑が痩せていくのと同じことで、人が住みたいと思うような人気の住宅地でなければ仕事が成り立たないと問題意識を持っていた時に会った新聞記事があります。2003年9月の読売新聞で、登録文化財に長屋が全国で初めて登録されたという記事でした。

当時、私はまだ目覚めておらず、長屋というものの価値が全然わかりませんでしたし、寺西家長屋がどこにあるのかわからない状態でした。ただ琴線に触れるものがあり、自転車で探しに行ったところ、これは改装前ですが（スライド6）、どこにでもある長屋で、この長屋が登録文化財になるのならまち中登録文化財だらけだと思い、見方を変えなければならぬと初めて気付かされました。地域資源という言葉がありますが、特に何かアクションを起こすわけではありませんでした。なにか利用しなければいけないと感じました。



長屋全景（改修前）

スライド6

あるご縁から、寺西家長屋の外観を改修して中に店舗を誘致して活用しながら興していきたいというニーズを家主さんが持っておられる話を聞き、関わっている建築士の方から丸順不動産さんでお手伝いできないかという相談を受けました。特にこれといった経験はありませんでしたが、京都では既にこういう取り組みがどんどん行われているというのは知っていましたし、大阪でも空堀とか一部の地域では行われていましたので、昭和町でもできるのではないかという軽い気持ちで受けさせてもらったところ、家主さんの投資で立派な外観に整った頃（スライド7）噂が噂を呼び、テナントの呼び込みも簡単にできました。



スライド7



今現在は四軒長屋のうち端からイタリアンのお店、和食のお店、高級なお好み焼き屋さん、中華料理屋が入ってしまっていて非常に流行っています。これが今から 11 年前の話ですが、それまで昭和町というのは長屋のまちという認識を誰も持っていませんでしたし、特に天王寺から南はこれといった話題に上るような地域でもなかったのです。これができたことで昭和町が対外的に認知されるようになりました。わざわざここのお店で食事をするために電車に乗って昭和町にきてくれる観光客が少しずつ増えて認知度が上がったという、スタートになった物件です。中も昭和建築の様式を残し過度に内装を変えないで（スライド8）、趣を上手に残すような条件でテナントさんに改修してもらっています。



スライド8

これは私が仕掛けた話ではなく、心ある建築士さんと思いの強い家主さんとの共同事業に不動産業者として関わったのですけれど、その 1 年後ぐらいに近所の長屋の相談を家主さんから受けました。それは大正 13 年建築で地域の中では最も古い建物のうちの一つでした。

ここに住んでおられたおばあさんは何十年と住んでいらしたので昭和の初めの内装のまま設備も更新されてなくて、家主さんのところに返ってきたが次貸すにはどうしたらいいかという相談でした。普通の不動産屋ならお風呂を入れ替え、台所も入れ替え、フローリングを貼ってという提案をしておそらく 1000 万円コースのリフォームプランを立てると思いますが、寺西家阿倍野長屋の成功がありましたので、ここを店舗にするという提案をし、募集をかけました。

しかし当時寺西家阿倍野長屋は有名でしたが、昭和町全体はポテンシャルの高いまちではなかったため 6 か月以上苦戦しました。ここでカフェをしたいという人をどうにか見つけてきて、入居者の投資で昔のままの雰囲気を残した改装をしたカフェになりました。それが金魚カフェです（スライド9）。昭和町を変えたのは寺西家阿倍野長屋の 4 店舗でしたけども、外部から初めて自分の投資で入ってきたのは金魚カフェです。このへんが今の昭和町の礎をつくった店舗群だと思います。



スライド9

次は桃ヶ池長屋という長屋で昭和町と西田辺の駅のちょうど真ん中にある四軒長屋です（スライド 10）。住宅、酒屋、その横に十年以上放置されて荒れ放題になっていた空き家が一軒、その横は電気屋さんです。たまたま家主さんから相談を受けまして中を見たところ、廊下は朽ち果て中庭は笹藪になって光が入らず、二階は瓦がはがれて雨漏りがするという状態でした（スライド 11）。離れもありましたが、外が見えるくらい穴が開いていました。

寺西家阿倍野長屋の成功と金魚カフェの事例を聞いたこの地に縁もゆかりもない若者がある日事務所を訪れてきて、自分も長屋で商売をしたい、空堀や福島、中崎町で物件を探したけれど家賃が高く、自分たちのやりたいことを実現できないので安い場所を探していたところ、昭和町がおもしろ



スライド10



スライド11

いので協力してくれないかと相談がありました。

家主さんは長い間放置していたし、自分が投資をしないのであればと気軽に貸してくれました。若者4人はセルフリノベーションで半年かかりましたが、カフェと古い家具をレストアして売るというお店にして話題になりました。SNSをとっても上手に使って自分たちの工事風景を発信したりして、若い人たちがまちを訪ねてきて改装に係わるなど、また自分も店を開きたいというような賛同者が現れてきました。

スタートは寺西家阿倍野長屋でしたが、それとは別に、ここが可能性を持っているエリアだということを大阪全体に発信してくれたのは、桃ヶ池長屋の改装に係わった4人の若者です。しかし残念なことにお店をつくるのに時間とお金がかかりすぎたので運転資金が底をついてしまい、オープンしてから数か月で閉店してしまいました。

家主さんも最初は気軽に貸してくれていたのですが、自分の建物をきちんと改修して地域に愛されるものにするによっていいテナントさんが来て、その建物そのものの価値も上がり、周辺の不動産の価値も上がることに気付いたみたいでした。そうしてどんどんと投資をしていただき外観も修景し、今とてもいい長屋群になっています(スライド12)。手前は、「はこべら」というとてもおいしいお料理を出す食堂です。となりはc o r o m o (スライド13)という洋服のオーダーメイドの店、次はバー「りんどうの花」、器のお店「てまり」です。お手元にオープンナガヤという資料があると思いますが、その会場にもなっているところです。

その向かい側にも、同じ大家さんですが、月の輪というカフェと、富士農造園という造園屋さんが、アンテナショップとしてお花や小さな寄せ植などを売る店を作っています。桃ヶ池長屋群ということで、6軒の店舗が活動しているのです。ただ、西田辺と昭和町の間ということで、どちらの駅にも11~12分かかります。不便な場所なので正直、商売は厳しいです。かれらも一所懸命考え、年2回お祭りをしています。秋と春に、秋むすび、春むすびという名称でイベントを行っていて(スライド14)、その様子は今日のチラシにも掲載しています。そういうイベントを行い、近隣の店舗も巻き込み、周辺の店舗にも参加してもらったり、お付き合いのある作家さんに出品してもらったりとしています。今では、これを楽しみにしている方も増えています。直近のイベント時にはパトカーが出動するくらいたくさんの方が遊びに来られまして、桃ヶ池長屋の認知度も上がっています。

次に昭和町「おうちカフェきっちゃん」というところ、ここも私が手がけたところですが、中はこのスライド(スライド15)のように荒れ放題でした。最終的にフレンチの店になったのですが、ここは家主さんにも入居者の方にも投資をしていただき、



スライド 12



スライド 13



スライド 14



スライド 15

当社の方で家主さんが負担する部分と入居者が負担する部分の切り分けを見積もりの中で行い、共同でつくったものです。私の仕事の中では家主さんと入居者の方の負担のバランスを大事にしている、その上で家主さんに若干負担が偏るということになったので、その分定期借家契約等で負担が5:5となる仕組みをとりました。

古い建物を改装するにはお金もかかるので一般の方の住宅よりはどうしても商業的になりますが、家主さんとのバランスを取りながら、こういったお店を一軒一軒まちのなかに増やしているというか、植え付けていっています。中には福祉系の事業所、登録文化財になっている佐野家住宅があります（スライド16）。これは地域の社会福祉法人さんに借り上げて頂き、居宅生活訓練事業所をやっています。中を建築家に頼んでリノベーションしてもらった分費用がかかりました。ここに関しては、



スライド 16

15年間は解約できないという契約を締結し、その分家主さんにまとまった投資をしていただいています。テナントが地域に長く続いている社会福祉法人なので倒産の心配もほぼありませんし、また万が一事業ができなくなった時のために転貸しができるという仕組みを取り入れることで、それぞれが安心して投資をしてもらえ、また長期の縛りがある契約でも使ってもらえるような工夫をしてつくったところです。

住宅もやっていますが、リノベーションで突飛なことをするのは好きではなく、できるだけ昭和初期の質の高い建物を上手に生かしながら現代の方に使ってもらいやすいような改装をすることを心がけています。そのようなことをこつこつやっているうちに、まちのなかにこういうお店がたくさんできてきました。オーガニックのお弁当やパン屋さん、妊婦さん専門の写真スタジオ、蔵を改造したお蕎麦屋さん、イベント会場的なレンタル長屋、耐震シェルターを提案するモデルルームなどです。外国の方が購入してやっているカフェもできました。

今ある商いを守り育てるということで、私一人ではなく仲間5人でやっています。BeLocal 1パートナーズという呼び方を我々はしていますが、コーポラティブ住宅の経験が深い建築士さんと、長屋やまちの再生の経験を積んでいる建築士さんと、住宅計画をやってきたまちづくりコンサルタント、地域商業再生の専門家、地域密着型不動産屋の私の5人で専門家集団をつくりました。皆、近くに住んでいる者同士ですが、5人がそろって何かをするというのはなかなか難しく、ユニットのなかでもまたユニットをつくりながら一つ一つの再生案件をこなしています。

ここから建物の話から変わりますが、新しい商業を誘致している一方で昔からある地域の商業もどんどん衰退して閉店しています。そこで新しい商業を取り入れながらも今ある商業も守っていかうという運動を5人のメンバーでやっています。BUY-LOCALという名称でやっています。1年に一回のどっぷり昭和町という地域のイベントのサテライト会場で桃ヶ池公園というところでやっています。5人が知っている範囲で地域の人たちに知ってもらいたいお店、存続してほしいお店を推薦し合います。そのお店の人に、地域の人にお店を知ってもらうため4月29日のイベントに是非出店して下さい、とお声掛けします。かっこいい新しいお店だけでなく、お年寄りが一人でやっているような和菓子屋さんであるとかです。よく、地域の老舗が閉店した時にみなさん残念がるのですが、ではあなたそこで買い物していましたかと問いたい。ほとんどしていませんよね。そういうことにならないように、地元の人達にまちのよさをもっと知ってもらうようなはたらきかけです。



イベントでは、桃ヶ池長屋の若い方が器の店が出店している一方、商店街の漬物屋さんの出店もあります（スライド 17）。スーパーでなくこういうお店で漬物を買うと種類もたくさんある、お店の人から色々なことを聞きながら商品を選ぶことができるという価値を知って頂きたいのです。この運動がBUY-LOCALです。

こういう冊子を作って（スライド 18）、イベント当日だけではなく後日まちを回遊してもらえそうな仕掛けを作っています。簡単なマップも作りました。先日、このマップを持ってまちを散策している人をたまたま見かけました。私が行っているのは、商業の集積している駅前ではなく、駅と駅の間で小さなお店をいくつも点在させているものなのでマップがないとたどり着けません。逆に言うと週末にマップをもってまちを散策してもらうことでまちのファンを増やすという地道な活動ですので、マップを持って散策している人を見かけた時は、飛び上がるくらい喜びました。新聞にも紹介されました。

何よりうれしかったのは SAVVY という女性向け雑誌に昭和町というページで（スライド 19）、おしゃれなスポットとして取り上げられたことです。このページができたのは3年位前ですので、7年くらいかかっているのですが、やっと私の目指すところのひとつの結果が出たと嬉しく思いました。

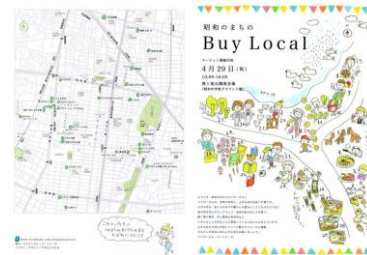
ところで、まちやエリアの価値が向上するというのはどういうことかということ、私の考えでは週末にご夫婦で楽しいひと時を過ごすことのできるお店、平日のお昼にママ友とおいしいものを食べて笑えることができるお店、彼女が遊びに来たとき自信を持って連れて行くことのできるお店、自宅でささやかなお祝いをするときに食卓を彩る食材がそろう店、お世話になった人に心づくしのお礼の品を選ぶことができるお店、古い建物を大事にして素敵に使ってくれ潤いを与えてくれるお店、地域の活動や暮らしに心配りをしてくれるお店、こういうお店が地域にできることによって住んでいる人たちがここに住んでいてよかったと喜んでくれ、住み続けたいと思ってくれる。またそういう環境に憧れた人がまちに集まってくれる、それが私の考えるまちの価値の向上です。

その中で大事にしていることは、事例で見て頂いたとおり、良き商いです。決してフランチャイズの大手やスーパーを否定しているわけではありません。阿倍野区からコンビニやスーパーがなくなったら困ります。それとは違う店主の個性が光り人間関係をつくれ、相談に乗ってくれて品を選ぶことができたりするようなお店をまちにつくることによって地域の価値が上がると思っているので、良い商いをつくるのが大事だと思っています。

もう一つ大事にしていることはまちのコンセプトです。昭和町西田辺周辺のコンセプトはどうあるべきかとずっと考えています。「上質な下町」と表現してみました。大阪の経済が非常に発展しているときにできて、文化的水準が高いまちなのです。今まちに立ってもその雰囲気はわからないのですが、そこに住んでいる方も立派な方が多いですし、かといって高級住宅街ではありません



スライド 17



スライド 18

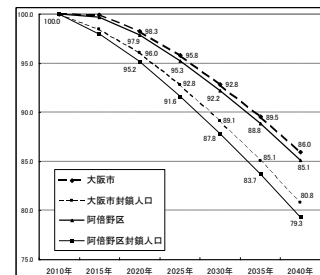


スライド 19

せん。私の家から徒歩5分圏内に、夕方になると三味線の練習をされているお宅が3軒もあります。とても上質と思いませんか？そういう雰囲気なのです。若い人が遊ぶバーももちろんあります、私も好きです。しかし夕暮れの時間帯にまちを歩いているときに三味線の音色が聞こえるまちってとても素敵だと思うのです。そういうのを上質な下町と表現しているのですが、こういうコンセプトでこのまちをずっと残していきたいなと思っていて、それに合うようなお店や人を集めるようにしています。

まちの主演はあくまでも人で、建物は目的ではなくよいまちをつくる手段だと思っています。質の高いよい商いをしてくれる人、人を引き寄せる魅力のある人、情報発信力のある人などを集めて、長屋など地域の資源とマッチングしてその人たちに入ってもらい、まちの価値を高めてもらうという活動をしています。

これは阿倍野区の封鎖人口です。転入転出が全くない状態で自然増減があった場合の人口予測です（スライド20）。今から20年後には、人口は現在の20%位まで減少するという予測です。これからは阿倍野区に限らず日本全体として人口と世帯数は減少していきます。そうすると不動産事業も縮小し、今まで足りなかった家がどんどん余ってきます。今まで人気のあったところでも空き家空き地が増えていき、不動産の値段が下がっていきます。そうすると、今までは自分の予算で住めるところを選んでいましたが、どこへ行っても安く買ったり借りたりすることができる時代がくる可能性があります。すると人はどこでも住めることになり自由に移動します。そうなった時にどうするかという問題があります。



スライド 20

特に阿倍野区の場合、二間間口の長屋が多く残っています。これは長屋の典型的間取りです（スライド21）が、玄関入って和室があり、6畳がありその奥がトイレです。全部の部屋を通らなければトイレに行けないのです。階下を夫婦の寝室とし2階を子ども部屋とすると、子どもはトイレに行きたければ夫婦が寝ている横をそおと通ってトイレに行かねばならないのです。こういうところに住みますか？ このようなところに住みたい人はいないと思います。私のやっていることは実はこういう暮らし方が価値のあることだということを今のうちに発信して、人生の一時のファッションでもいいので若い時に長屋の暮らし方を体験してもらう、住まなくても昔の趣を残したお店をしてもらうというようなことを積み重ねていかないとこのまちは苦しくなります。ですから長屋の新しい使い方と新しい価値を提案するというを今一生懸命進めています。これをするによって阿倍野区昭和町西田辺エリアが選ばれるまちになることを目指してやっています。



スライド 21

ご清聴ありがとうございました。

**株式会社八清代表取締役 西村孝平さん**

京都から来ました八清の西村です。

私の会社は不動産会社ですが売上の90%は町家で、町家以外の仕事はしていません。15年前は建売もやっていたので町家をどんどん潰していました。

1950年に建築基準法が出来て建物について規制がかかりました。それまでは大工さんが自分の力量、俗にいう伝統工法（スライド22）という建て方で建物を建てていました。今は在来工法（スライド23）、どちらかと言うと踏ん張り型の地震に対して耐える建て方です。伝統工法は耐えるというよりは力に流されるというかたちで、石の上に乗っていますから建物は移動しますが柱が折れなければ中にいる人は大丈夫であろうという感覚、昔の人は賢かったと思います。

さて、京町家の特徴です（スライド24）。先ほどの長屋よりは少し上品さがあって建物が洗練されていると思います。特に、上京、中京、下京、東山にたくさんある、もともと表側の部屋は店の間といい仕事をしていた部屋で、後ろが居住用の部屋、職住複合の建築物でした。気密性はなく、夏は暑い冬は寒く、暗いという、町家の特徴で悪いところを挙げるならこの三つです。

火袋と呼ばれる通り庭の上の大空間があります。ここが非常にいい空間で、大工さんが力量を見せるために、梁と柱を組み合わせて建物の良さを中で見せるようにしていました（スライド25）。

先程の長屋でもありましたが、看板建築というのがありまして、表から見ると町家かなと思うような建物は京都にも結構残っています（スライド26）。

京町家の現状ですが、平成20、21年にまちづくりの調査がありまして47,735軒という軒数が出ました。これが最新のデータですが、実は区画整理されているところの町家はカウントされていません。私に言わせると、狭義の町家の数がこれだけということです。都心部で12年の間に20%町家は消失していて、大阪の長屋同様どんどん潰されています。年間2%、950軒ほどの町家が潰れていく状況です。

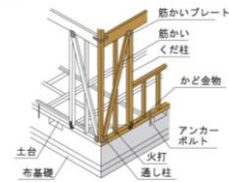
空き家は5,000戸、約一割あり、この空き家が潰される可能性の高い町家です。京都市の空き家率は14%前後ですので、町家の空き家率のほうが少ないということになります。一番多い



（株）八清 西村さん

**在来工法** 土台がコンクリート製の基礎に繋が

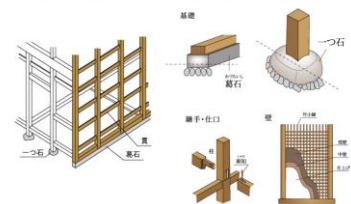
従来からある工法を継承しながら、建築基準法などの制定や技術革新により新たに生まれた工法の継承。



スライド 22

**伝統構法** 土台が基礎石と繋がっていない

建築基準法制定以前からあり、筋かいや金物に頼らず、柱や梁などの木組みにより耐力を生み出す工法。



スライド 23

**京町家の特徴**

- 市街地(上京・中京・下京・東山)に存在する
- 第二次世界大戦以前に建てられた木造住宅
- 元々は、職住複合の建築物
- 現行の建築基準法施行以前の建物のため既存不適格
- 基礎が無く、柱は石の上に置かれているだけ
- 気密性がなく、外部と空気の出入りがある

スライド 24

**京町家の特徴**

- 建物の中又は奥に道が配産されている。
- 道筋を中心とした奥側で町内が形成されている(両側町)
- 筋交いは使われないが水平の「貫」という材と、壁は「竹小舞」で構成されている。
- 「通り庭」と呼ばれる土間空間が建物の入り口から奥の庭まで貫通している。
- その天井は吹抜けになっていて「火袋」と呼ばれている。
- 気密性がなく、外部と空気の出入りがある

スライド 25

**京町家の外観**

- 母子二階
- 総二階
- 仕舞屋
- 看板建築
- 昭和初期型
- 大層造

スライド 26



のが東山区で20%近い空き家率です（スライド27）。東山区はお年寄りが多く若者が少ない。京都女子大学などがあり学生はたくさんいますが、学校が終わると出ていきます。日本全国で空き家が一番多いのは山梨県で20%ほどですが、こことほぼ同じくらいの空き家率だということです。出生率が日本全国一低く合計特殊出生率が0.77しかなく空き家が増えていくのも仕方がないです。

有効活用を私の会社は頑張っています、町家を残そうというのがうちの会社の命題です。いかに町家を残すかということは、いかに町家を大事に残せるようなものにするかということで活用が一番大事だと思っています。京貸家という貸家をつくっています。もともとは居住用として改装してきたのですが、居住用というのは住みたくない人に買う気がおこりません。居住しないけれど京町家を買いたいという人のために活用を考えています。京貸家は、ほとんどが京都の路地奥で再建築不可と言われる物件で評価は安いです。ほとんどは長屋で連棟です。こういう建物を貸家にしたら収益が高いのではないかと、路地状敷地の再建築不可といわれる物件の貸家を提案しています。

これが下京区八王子町というところの路地奥です（スライド28）。建物もかなり傾いていましたし、中もとても住む気がおこらない状態で、ずっと長い間空き家でした。これを改修しますと（スライド29）、家賃7.8万円ですぐつまりました。

ここまでお金をかけて貸す家主さんは少ないですが、改装することで商品価値があがり、すぐ入居がつまります。賃貸というのは面白くて路地奥であろうと表通りに面していようと賃料は変わりません。賃料はエリアと延べ面積で決まるので、賃料がそこそこ取れてなおかつ仕入れが安い路地奥の貸家というのは面白いなということでだいたつくりました。

そんな時にお客様からうちの町家の借家人が出たので改装してほしいという相談を受け、貸家という一つの仕事は需要があると感じました。ただ貸家はいつも物件が出てくる訳ではなく、通りに面しているとかなりいい値段なので、路地奥でないと収支が合いません。路地奥の物件であればこういう使い方ができるということです。従前3.5万円の賃料が改装後13.5万円になった事例もあります。契約はすべて定期借家です。

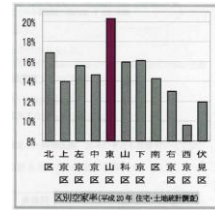
ゲストハウスもしましたが、100㎡を超えると用途変更が必要です。この場合は家主さんが2階に住んで階下をゲストハウスにするという形で100㎡以下におさめました（スライド30、31）。

貸家をやっている中で、お客様から、購入者の中に宿家に住むという方がいて、どうしているのかなということで興味を持って勉強しました。

二人のお客様にこんな宿家をしませんかという提案をし

## 京都市の現状・空家の増加

東山区は市内で最も空家率が高い



(平成20年住宅・土地統計調査より)

### スライド27

京貸家(きょうかしや)

下京区八王子町

Before



### スライド28

京貸家(きょうかしや)

下京区八王子町

After



### スライド29

ドミトリー型宿泊施設(ゲストハウス)

中京区S邸(2010年9月改修)



撮影 株式会社八景

### スライド30

ドミトリー型宿泊施設(ゲストハウス)

中京区S邸(2010年9月改修)

庭と茶室



撮影 株式会社八景

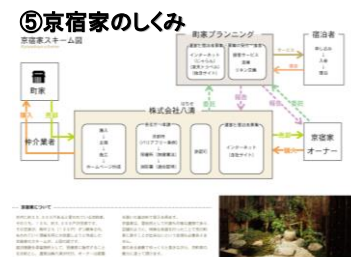
### スライド31

ましたが、これだけお金をかけて収支はどうか、八清さんは経験があるのかと、断られました。そこでまず、お客様に勧める前に自分の会社でやってみようと、京宿家という素泊まり一棟貸しを始めました。6年ほど前に始めたところ85%ほどの稼働率で、素人の私達でも宿家経営ができるという実感を持ちました。

宿家は建物の間取りをそのまま使え、変な改装をしなくて良いです。京都のカフェや飲食店で柱や壁を抜いて大きな空間をつくっている京町家がありますが、構造的に非常に弱くそのような店舗をつくるのはあまり好ましくないと思っていました。そういう意味で宿家は、構造的に柱を抜くなど変な改装をすることもなく、泊まった方が京町家を買う人になるのではないかというような気持ちもありました。

まず旅館業法をクリアし、消防の適格証明を取り京都市のバリアフリー条例をクリアしたものを京宿家と定義しました。運営は他に委託し、八清は施工と販売とメンテナンスをやります。玄関口にプッシュボタンがあり、お客様の携帯下四桁で開閉するので鍵はありません。名称にこだわっていて、京都は地域に小学校の元学区という単位があるのでその名前と古色をつけています。第一号は城巽あかね庵です。二条城の巽の方向にあるので城<sup>じょう</sup>巽<sup>そん</sup>といいます。

京宿家のスキームというものがあります(スライド32)。基本的にうちが仲介業者から古い町家を買ったらそれを旅館に仕上げています。すべてがそうではないですが、3、4か月はうちで運営します。運営した数値、だいたい売り上げと経費をお客様に伝えて、お買い上げになりませんかとお話して売ります。ですからこれは京宿家という販売商品です。約6%のネット利益が出るくらいの数値で売値を決めているので、最初のうちは販売価格を決めないで収益がだいたい固まった時点で売値を決めて売るといった形をとっています。



スライド 32

けっこう人気があり、特に最近ではゲストハウス、宿家ブームで、京都におおぜい外国人が来ていますが、その人達の泊まる場所がないということで、こういう宿家をしたいという人が増えていて、宿家をつつくとお客さんが3人か4人は購入希望者が出てくる状況です。町家プランニングという会社が運営を行っており、宿泊客をインターネットで募集し、じゃらんや楽天トラベル、海外はエキスペディアなどに登録しています。もちろん室数がある宿ではないので、個人の方を相手にやっています。

今から5年前に、商工会議所で独創性のある企業価値を高めたおもしろい事業プランだと知恵ビジネス認定第一号になり、商工会議所のバックアップを得られるようになりました。京宿家が認知されたということです。今現在26軒あり実際には京宿家のグループに入っていない宿家もありますのでそれもいれると過去に30数件施工しています。京宿家とMACHIYA RESIDENCE INN、京の片泊まりと3種類ありますがこれは運営会社が異なっていてMACHIYA RESIDENCE INNは英語対応ができるので外国人を募集しています。なぜ外国人を募集したかという、稼働率が高いのは長く泊まってくれる場合です。日本人は1泊2日が多く、外国人は3~4泊が平均なのでまず外国人を入れて隙間に日本人を入れるというかたちになっています。外国人の場合6か月ぐらい前から募集をかけ、日本人には2か月ほど前からかけています。先に日本人をいれると一番よいところを一泊二日で押さえられてしまうので、なるべく3~4泊の方を優先しています。

白竹庵ができたのがもっとも最近で、この9月9日にオープンしたところです。ホームページ



で京宿家をご覧いただくと、各宿家の宿泊状況が出てきます。これを見て頂くと、9月10月は結構つまっているのがわかると思います。今、稼働率は高くなっています。

これは請負と宿家運営を両方させてもらった物件で、足の便が悪いので料金設定を下げたのとレンタサイクルを無料で利用できるようにして貸しています（スライド33、34）。

次は築100年のしらふじ庵というところで設計はエスバイエルで、監修はうちが行い施工は協力工務店さんに頼んでいます。

自社でも新道さくら庵という物件を所有しています（スライド35）。八坂通りの京都らしい立地で、25坪で一年間で750万ほど稼ぎました。この物件のいいところは箱階段です（スライド36）。改装は社員のプランで行い、なるべくきれいに改装するというよりは古さをよく見せるように改装しています。例えば普通の手すりをわざとエイジングをかけたり、工場量産のものを使わないで手作り感のあるものを使ったりします。京都は古建具がたくさん流通しているのでそれを使うといい評価をもらえます。建具は非常に大事です。

またこれ（スライド37）は奥の座敷で、座敷からは庭が見えるようにしています。庭の横にお風呂があるのですが、浴槽につかると必ず庭が見えるようにもしています。

京宿家は、町家の良さをわかっていて遊びに行きたいけど仕事にも使うというふうな人を買ってほしいです。セカンドハウスと収益物件を兼ねた使い方をしてほしいというのが私たちの希望です。別荘と違うのは常に掃除された状態で宿家が残っているのでいつ電話してもきれいな状態のところに帰ることができ、使わないときは収益として使えることです。実は購入者はほとんど京都以外の方で、自分たちも使うし、使わないときは収益物件として回すと。例えば、居住用で貸していたら月々12万位しか稼げないが、宿家になると年間268万の利益が出るケースもあります。立地にもよりますが、宿家と貸家では、宿家の方がずっと利益が高いです。最悪、宿家が駄目な場合も貸家にすることができます。また基本的に旅館業許可をとっているのので、どこにでも掲載でき、旅館の保険もかけられます。一休.comにも掲載されています。一休は自社で選定しているので、いくらこちらから推薦しても載せてくれません。まっふる「安くてよい宿」関西の表紙も京宿家が飾りました。女性がよく読むananにも、こういう泊まり方ができるということで新道さくら庵が取り上げられました。

宿泊客が起こした建物内での事故については、施設危険、生産物危険、受託危険物といった保険が掛けられます。これも旅館業許可をとっているからです。

### ⑨京宿家の改修例

京宿家(きょうやどや) 改修例

北区 紫野しおん庵  
Before

一般層の方から、所有する京町家を宿泊施設にしたい、という要望があり、京宿家に改修した事例



スライド 33

京宿家(きょうやどや) 改修例

北区 紫野しおん庵  
After



スライド 34

京宿家(きょうやどや) 改修例

東山区宮川筋 新道さくら庵  
After



スライド 35

京宿家(きょうやどや) 改修例

東山区宮川筋 新道さくら庵  
After



スライド 36

京宿家(きょうやどや) 改修例

東山区宮川筋 新道さくら庵  
After



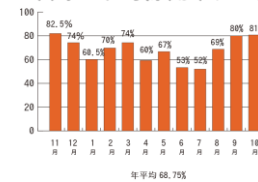
スライド 37

減価償却が興味深く、実は耐用年数を過ぎた建物は20%の耐用期間で減価償却できるので、最低4.4%で償却できます。今所得があって将来所得が少ない人は、今経費で落としたいという場合、税法上メリットがある人もいます。

これ(スライド38)は年間平均稼働率です。やはり11月が一番高く低いのは7月ですが、これは2012年のデータなので、今はもっと平均稼働率は上がっています。宿泊者は東京が最も多く、大阪の人に結構泊って頂いていて2位となっています。3位は神奈川県です。外国人はオーストラリアの人が多いです。

### ⑩京宿家の稼働状況

1年間の平均稼働率(2010年度)



スライド 38

100㎡以下の小さな町家はこういう形で活用していますが、大きな町家がどんどん潰されているのでどうにかしたいと思い、京だんらんというシェアハウスをつくりました。町家をシェアハウスにして楽しんで住んでもらおうということで、3年前に第一号、京だんらん東福寺(スライド39)をつくりました。東京でシェアハウスが流行っているということで、大きな町家をなんとか潰さない方法を検討しました。家が大きいから宿家で賃料をたくさん取れるかというそうではないし、部屋数があることで賃料が取れるシェアハウスをつくりました。

京町家のシェアハウス

#### 第1号 京だんらん東福寺

・人間土のコミュニケーションが得意とされる今の時代に人間関係で自然な交流の生まれる楽しい賃貸生活を提案する。

・シェアハウスをやることで、ご近所の方が多くなる機会が多い。近所者の多くはご近所に、若いお一人の方を歓迎し、夜の散歩も実行する。

・有用の用途に乏しい大層の町家や、古民家をシェアハウスに改装し、賃貸を行い、収益空間にすることで建物のオーナーに利益代に繋げる。



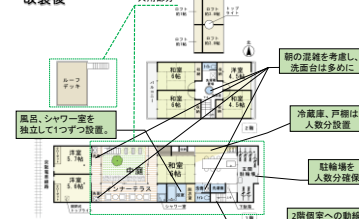
スライド 39

最初は京都にシェアハウスも少ないときだったので不安でしたが、3月初めに出して二週間ですみました。6部屋しかありませんでしたが、15名ほどの応募があったので選ばせていただきました。シェアハウスは一つ屋根の下での生活なので気の合わない人が入るとうまくいきませんし、収入や属性の問題ではなくお互いに生活に都合がいい人でないといけません。うちの決め方は担当の社員が気に入った人しか入れないという決め方で、これほど確実なことはないです。逆に言うと、シェアハウスは業者さんに頼みません。自社で募集して自社で選ばないとシェアハウスはできないということです。

これは間取りですが(スライド40)、玄関先に四畳半があって自転車置き場をしています。六畳は洋間にし、中庭は結構大きくインナーテラスがあって、上は4つ部屋があります。あまり大きくはありませんが、京だんらんは、集合する共用スペースが50%ないとつくりません。専用部分は5割以下にし、いかに共用スペースを広くして皆さんにだんらんしてもらうかということにしています。家具はほぼ中古の家具でリストアしたものを使っています。やはり新しく改装しているのでお洒落な方がよいだろうと内装しています。ポストや冷蔵庫は6台ずつ分けてあります。家具はほぼ中古、リストアした中古家具を使っています(スライド41)。この物件はCASAブルータスに掲載されました。雑誌が勝手に宣伝してくれてありがたいことです。

京町家のシェアハウス

#### 改装後



スライド 40

第一号 京だんらん東福寺

共用部：中庭・インナーテラス



撮影：金澤製本印刷研究所

スライド 41

大宮の今出川に100坪ほどの、売る気はないけれど放置していた町家があってなにかいいアイデアはないかという相談を

オーナーから受けました。そこで京だんらんをお見せしたところおもしろいということでやりました。3000万円ほどの予定が5000万円かかり、オーナーには叱られました。がやってくれました。「最強のふたり」というドラマでも使用されたことがあり話題作りになりました（スライド 42）。通り庭を歩いて中庭があり、その奥にダイニングキッチンがありまして、その奥に蔵があります。蔵の奥にまだ庭があります。ものすごく奥深い家です。部屋数は8室あって、九条ネギ、堀川ゴボウなど全て京野菜の名前をつけました。

昔の遊郭のあとに残っていた町家がありまして、京だんらん島原というシェアハウスをつくりました。ここは遊郭なので太夫さんの名前になっています。吉野、桜木、夕霧、大橋、花琴、薄雲・・・といった具合で全て太夫さんの名前で、7室つくりました。ここは開かれたシェアハウスにしようということで、地域の人も集まれるように玄関先にソファを置いています（スライド 43）。これも *AXIS* という東京の雑貨屋の雑誌、*LIVES* というインテリア雑誌に掲載されました。

また、御所東に町家があり、部屋数は少ないですが環境のよい場所にあったので、高級なシェアハウスにしようということで大人のシェア町家をつくりました。上下2室ずつ4室しかありません。大画面で映画をみられるシアタールームもつくりました（スライド 44）。小さなキッチンがあってお酒が飲めるようにもしています。最初は家賃8万7千円で、共益費を1万円にしていたのですが、誰も応募がなくて困ったので、京だんらんの条件である年齢制限23~40歳学生は不可、国籍は問わないけれど禁煙という条件から年齢を65歳まであげ、家賃設定を8万2千円に下げたところ4部屋とも入りました。共用スペースの掃除はうちの会社がおこなっています。シェアするからといって安く入ろうとする人には入れないような賃料設定です。ですが、こういう生活をしたいという方は結構おられます。おそらく京都で一番高いシェアハウスでしょう。

4番目は、聚楽第の路地奥長屋の物件でした（スライド 45）。奥に3軒と手前に2軒、5軒の長屋だったので、普通に改装するのでは面白くなかったのでシェアハウスにしました。これは表側の2軒ですが、横に専用通路があります。ここの面白いところは、玄関口が個別になっていることです。普通の長屋ですので、部屋があって奥にリビングがあるちょっと面白いシェアハウスです。皆、自分の部屋に入ってから奥の共用スペースに入るといふかたちです。

また、宿家であろうとシェアハウスであろうと、商売としては売却しています。8000万くらいです。大人のシェア町家はお客様の物件なので売却ではありませんが。

もう一つの有効活用で、京別邸というマンスリーをやっています。

第二号 京だんらん千両ヶ辻



スライド 42

第三号 京だんらん島原



スライド 43

第四号 京だんらん御所東(大人のシェア町家)



スライド 44



スライド 45



外国人の方がうちの物件を購入することが多くなっていてセカンドハウスで購入したいというのですが、セカンドハウスで使うには長い期間ではないので使わない期間をなんとか有効活用したいというニーズがありました。宿家は用途地域の関係でどこでも出来ないですが賃貸物件はどこでもできるのでマンスリーにしようと思いました。ウィークリーマンションなどマンスリーより短い期間で建物を貸してベッド等をつけると旅館業法に触れるので、賃貸としてマンスリーにしました。京都駅の近くでこういう間取りで1カ月18万円です(スライド46)。ベッドなども全て用意してありますから、来たらすぐ生活できる状態です。先日ご近所の方から、「八清さん、最近外国の人がしょっちゅう出入りしてるよ」と言われたのですが、確か日本人の方一人に貸したのに、その方がairbnbに登録していました。1泊2万5千円です。18万円で借りておきながら、20日埋まると50万円です。即刻注意して、契約違反で退去してもらいました。このほか、上京区若松町でもマンスリーをしています。



スライド 46

私達は売買をメインにしていますがどうしても進むかというやはりファイナンスが大事です。京都の金融機関を渡り歩き、最終的に京都信用金庫さんの理事長に京町家のローンを作ってもらえました(スライド47)。金利は変動金利-1.8%、実際には今もっと安くなっています。35年間OKで、再建築不可と言われる路地奥も貸してくれます。これは日本全国ここだけではないでしょうか。京都信用金庫さんは次に「活かそう京町家」という賃貸経営をする人に資金を貸してくれるものをつくりました。そこでオーナーさんに

スライド 47

「活かそう京町家」を使ってローンを組んで借家や宿屋にしませんかと提案したところ反応があまり良くなかったので、購入者でも使えて融資することが出来るように変更しました。変動金利で1.3%、固定金利で1.5%、最長25年でローンを組めます。京都信用金庫さんがどんどんローンをやるので、それを見ていた関西アーバン銀行さんが先月京町家ローンを開始しました。

京都は今どんどん京町家のローンを扱う金融機関が増えてきています。特殊なローンですので都銀には馴染むものではなく、京都の金融機関を使って頂くこととなります(笑)。実は京町家カルテというものを出示してもらわないと京町家と認定されず、金融機関は融資してくれません。

私の会社には京町家検定というものがあります(スライド48)。2006年からやっています、初級編と上級編があり、パソコンで受けてもらって50問中7割正解すると認定を受けられます。上級になると認定証と世界でひとつの鍾馗さんストラップがもらえます(笑)。少し勉強しないと受からないので勉強するとだんだん京町家に興味をもつようになり、興味をもつようになると住んでみたくなり、住んでみたくなったら八清で買いたい、という論法です。

スライド 48

京都市の空き家プロジェクトで500万円を出してくれるという応援メニューがありまして去年募集したら四軒長屋の改装で当選しました。来春完成予定なので是非ご覧ください。路地なので、子どもたちが遊べるスペース、地蔵盆に使えるスペース、防災用のスペース、井戸などを考えて

います (スライド 49)。

最後のスライドは弊社の社員です (スライド 50)。社員にはスーツやネクタイを着用するなよと言っています。何故かと言うとクリエイティブな会社だからです。

ご清聴ありがとうございました。



スライド 49



スライド 50

## 質疑応答

藤田先生： どうもありがとうございました。それではコメントの中田さんからバシバシお願いします。

中田さん： URの中田です。大変楽しいお話を期待通り聞けたと思います。短い時間でしたが盛りだくさんで、もっと聞いていたと思いました。流石に京都が先行していると思いましたが、持ち込まれる物件はさばききれないくらいですか？ 小山さんの方も注目を浴びて物件が多いであろうと聞きながら思いましたが、今のビジネスの実態をご紹介頂けますか。



UR 中田さん 藤田先生

西村さん： 私の会社はこれだけ町家に力を入れてやっていますが一般の方から町家を買って欲しいという要望が少なく、ほとんどが業者からです。15年も町家のことをやっている業者はよく知っていて、町家が出たら私の会社に情報を流してくれますので、情報量は京都で一番多いと思います。年間 80 軒くらい、毎月 6~7 件、物件を買っている状況です。

小山さん： 私は阿倍野区、小さなエリアで頑張っていますが、なかなか広まりませんで、住みたいとか活用したいという方はたくさんいますが、オーナーさん家主さんには全然広まっておらず、阿倍野区では相変わらず長屋はすごい勢いで取り壊されています。若い人たちのそういうニーズに比べると、持っている方との乖離が大きく危機的な状況になっています。

藤田先生： この研究会を始めたのは、ネットワークが広がって京都のような体制になればという思いもあったからです。

中田さん： ファイナンスの点で京都のシステムが大阪にも使えないかと思ったのですが。

小山さん： 京都は八清さん含む先行するプレーヤーが町家を残そうという組織的な取り組みがあったことで、金融機関がローンをつくってくれるという実績に繋がったのだと思います。大阪の場合、大阪市のスタンスとしては HOPE ゾーンというかたちで残そうという思いがありつつも、軸足はやはり建物を取り壊して、地震に強いまちづくりであったり、新しいものをどんどん建てることによって経済的にまちを活性化していこうというところに力を入れているのではと思います。

京都の場合は官民の連携がありそこに大学等も含まれていると思いますが、大阪の場合は一部の民間と市大などの大学研究機関が旗を振っていますが、行政との連携がまだできていないように思います。その結果金融機関の理解が進まなくて、実際大阪の長屋、町家に関して住宅ローンを組むのはほぼ不可能です。賃貸という部分では流通していますが売買に繋がらないので、手放したい家主さんにとっては、取り壊して3階建の都市型住宅やアパートを建てるという流れになってしまうのが実情です。

**中田さん：** 同じようなカルテみたいなものを用意すれば京都の銀行は大阪の案件にも貸してくれるのでしょうか。

**西村さん：** 実は信用金庫の場合信用金庫法という法律があり、営業エリアであれば貸してくれます。京都信用金庫の場合おそらく枚方市位までがエリアだと思います。ただ、京町家カルテみたいなものを大阪が用意しないと信金の職員さんも町家か町家でないかの判断ができません。そこは逆に、制度的にどうだと、信金さんに問いかけることが必要ですね。

**小山さん：** 大阪市立大学にこれが大阪長屋だというフォーマットを作っていただきたいですね。

**西村さん：** 京町家カルテを取るのに苦労しているところがあります。八清が持っている物件をカルテ申請しても取得できません。申請者は居住者か購入者しかダメなので、どうしてもカルテがない場合は、閉鎖登記簿をあげて昭和25年以前の建物だと分かる物件は戦前の建物だと証明ができます。それもできない場合は、固定資産税の建物評価調査表というものからいつから課税されているかが分かるので戦前の建物だと証明できます。ですから私もカルテが取れなかったらその証明でなんとかしてほしいと金融機関によく言います。

**藤田先生：** ありがとうございます。最初から本質的な話題になりました。大阪市都市整備局も長屋の調査を行っており、大大阪時代の立派な長屋を大阪型近代長屋と定義し、優良長屋という長屋をピックアップするなど良い長屋があることは既にわかっていますが、個人情報にあたることなので取り扱いが難しい状態です。京都のカルテは住まい手の方からの働きかけなので情報発信できる訳ですね。

京都市景観まちづくりセンターのようなものが大阪にもありますが、取り組みとしては、京都はいろいろな連携ができている一方で、大阪も努力はしていますがやはりひとつひとつネットワークを作っていかなければいけないという状態です。

**小山さん：** 西村社長にお聞きしたいのですが、大阪の場合商人のまちなので損得で動くことが大きいので、私が心がけているのは長屋を潰すより残したほうが得ですと訴えかけてお客さんの心を動かすことです。京都の場合は文化や歴史が築き上げたまちなので文化的に京町家を守らないといけないという気持ちを持っておられる家主さんが一定数おられるのかに興味があります。

**西村さん：** おられますが、全体にその話ができるかという話になると違います。例えばこの前も9人の相続人がおられる町家について、相談に来た人からは町家を残したいというご提案があったのです。最終的に兄弟で相談し合ったところ入札にしたそうで、入札にしますと町家を残す、残さないに関わらず高いところになってしまいます。それで聞くところによると、結局分譲マンションになるということです。

私の会社ではお客さんにリセールバリューは高いということを伝えます。例えば私

の会社で町家を 3000 万で改修した後何らかの理由で 10 年後売却しなければならなくなった時に、建売住宅を 3000 万で買ったものと町家を 3000 万で買ったもの 10 年後の売値はいくら違うかというとおそらく町家のほうが高いです。実は国交省が出している建物査定というのは 10 年後に約半額になります。ところが木造が解体するまでの平均期間が 27 年間なので、築 80 年の町家となると解体されていて当たり前の物件なので逆にその物件の築年数で評価ができません。毎年 2%の建物がなくなっているのので 10 年後には 20%なくなり希少性が高くなります。そうするとリセールバリューという部分でみると 10 年後の売値は町家が高いということです。

例えば、収益で貸家を町家で買うのと、マンションを収益で買うのとを比べると、最終的に売却時の価格が下がるので、町家を買う方が収益性が高いと説明します。

私の会社でもデータを出してまして、15 件データを出して経過年数が一番長い 8 年の物件でも買った時の 118%で売れています。一番条件が悪いもので 5 年後に売って 88%なので、平均すると 102%です。売却するときに町家を売却するほうが損は少ないということをお客さんに伝えています。

**小山さん：** 私も不動産屋なので、価値を高めて売却時に高く売れることや、家賃を高く出来るという損得でお客さんの心を動かせるのではと思っています。しかし、私がしているのは長屋を活用してまちのバリューアップをするということで、長屋の保全が私の目的ではないです。ただジレンマとして家賃やリセールバリューを上げていかないと、なかなか家主さんに残したい上手く活用したいと思ってもらえないので、私の中でそこがせめぎあっています。価格を上げないといけないのですが、上げるとそこを舞台にして活躍してくれる面白い人を誘致しにくいです。やはり面白いことをしようとしている人、長屋でなにかチャレンジしようとしている人はお金を持っておられない方が多く、そういう人を呼びこむためには価格を上げたくないです。そうかと言って上げなければ家主さんは魅力を感じず潰していくということで苦悩しています。

**中田さん：** 界限の人気が出るのは良いのですが、賃料を上げなければいけないというそういう局面にはまだなっていないのですか。

**小山さん：** 私の場合、分散型のまちづくりをしています。普通は、スモールエリアという小さいエリアを設定してそこを強く攻めます。そうするとはっきり可視化されたバリューアップが誰にでもわかるようになります。それが建物を活用したまちづくりの王道です。しかし私は、西田辺と昭和町の間もしくは少し広げたエリアで、できるだけ家賃をあげないようにして、分散型に建物を配置しています。

今日、ここに来る前西村社長とまち歩きをしました。まちに点在させることで家賃をあげないようにしているのです。しかしあげないと家主さんは魅力を感じてくれないので、自問自答する日々です。

**藤田先生：** ありがとうございます。まちづくりの観点になってきたところで、さて今日の会場には、いろいろな方にご参加頂いています。大正区長の筋原章博さんにもご参加頂いています。まちづくりの観点から、感想をお聞かせくださいませんか。

**大正区長：** 大正区長の筋原です。昨年からリノベーションまちづくりを小山さんにもご指導いただきながらやっていますが、大正区もどんどん長屋がなくなってきています。長屋を使っているいろいろやりたいという若い方は出てくるのですが、オーナーさんが自分の

持っている古い物件に誰かが欲しがっているということを夢にも思っていないので不動産の市場にあがってきません。あがってこないままに代わりになるといきなり売りに出して何の魅力もないような建売に変わってしまうということがあります。



大正区長筋原さん

そこで小山さんやリノベーションの専門家の方にセミナーのようなかたちでオーナーさんの心に届くようにといろいろやっていますが、物件としてはなかなか出てこない状況です。6月30日に国の閣議決定で、規制緩和でイベントの時だけ民泊が出来るようになりました。オーナーさんにイベントの時だけお試しで一泊してもらったところ、活用の可能性に気づいてもらったのでそのような取り組みも始めています。

そこでお二人にお聞きしたいのですがこの民泊の動きはこれからどうなっていくのか、民泊の動きが進んでいくと旅館の業界の方も民泊にビジネスとして参入してくるのかということの見解をお聞きしたいです。あと、大正区でゲストハウスをしたいという若い方がいるのですが、旅館業法のハードルが高いという声があるので旅館業法をクリアできるものにするためにはだいたいどれくらいの資金がいるのかお伺いしたいです。

**西村さん：** 今 airbnb がものすごい勢いです。消防法が今年かわって簡易宿泊でも自火報をつけないといけないと法律が変わりました。平成30年4月までは猶予期間がありますがつけないと営業できなくなります。消防では厳しくなる一方で airbnb みたいなものが増えていくというおかしな状況です。

airbnb はお金をかけないでやる人が多いので、私のところの宿家は改修費をかけてしまったその分賃料を高く取る差別化が必要です。先ほどのさくら庵で3万位ですが、グレードを4~5万の宿家にしていかないと、airbnb の数が増えてきて負けてしまうという状況です。

旅館業法はとても古く、畳の上にベッドをおけないなど細かいことまでいわれます。ハードルが高いのですが、先程の閣議決定の民泊など、今の流れでどんどん変わっていけばいいと思います。逆に消防はしっかりやっておかないといけないと思います。一番心配しているのは民泊の火事です。その時、必ず行政は締め付けてきます。そのところをしっかりとしないと、まじめにやっている者がバカを見るようなところがあります。そこを見ながら旅館業法は変わっていったらいいと思っています。

ゲストハウスをしたいという案件が弊社にも来ますが、旅館業法を取りますかと訊ね、その気のない方にはお断わりしています。

**小山さん：** 建物の用途変更について昨年、国土交通省が用途変更をするときのガイドラインを出していて、建築士さんを通じて話を聞いていると、ゲストハウス宿泊施設を大阪市内に作らないといけないと行政も思っているみたいで、かなり運用を緩めてやってくださっているように思います。ゲストハウスや旅館業法に触れるような用途変更に関しては思っているより大阪市はかなり民間に寄り添ってケースバイケースで取り組んでいるように思うので環境は整いつつあるような気がします。

**藤田先生：** ありがとうございます。時間がなくなってきました。京都市景観まちづくりセン



ター専務理事の寺田さんにご参加頂いていますので、最後にまとめのご感想をお願いします。

**京都市景観まちづくりセンター専務理事寺田さん：**

ただ今ご紹介いただきました公益財団法人京都市景観まちづくりセンターの寺田です。大変興味深くお話を聞かせて頂きました。

とりわけ小山社長の分散的にやっておられるという話ですが、私どもから見ると昭和町に特化してまちの不動産屋さんとして非常に頑張っている姿が京都の目指すところだと思っています。

京都の場合、町家というものの価値が認められました。実は一つ一つの不動産は非常にプライベートで、センシティブで、相続問題などかかえております。これをどう解くかというのが問題です。相続にしても、民法、税法、建築基準法と全てアゲインストです。

京町家に取り組み始めて20年近くになりますが、西村社長のような方に少しずつ賛同して頂いて、ネットワークが出来てきて、金融機関も賛同してくれて、不動産、建築の相談会、ありとあらゆる専門職能の方、例えば税理士さん、司法書士さん、弁護士さんらで、27団体で価値のあるものを継承していくことに取り組んでいきましょうというネットワークができました。これは何をやるかという、町家を持っておられる方はお年寄りが多く悩んでいる人が多いのですが、その方々に京都のありとあらゆる専門家がみんなでお困りのことを考えますよということをあちこちで言っていくという体制、とりかかりが出来たところですよ。これからそれをしっかり続けていくことが大事だと思っています。また京都の場合は、住むということ、居住しているということもしっかり続けていきたいと思います。

**藤田先生：** ありがとうございます。今日のお話から、人、どういう人にどうしてもらおうかということ、京町家を愛している人、このまちを輝かせようとしている人、それを応援する専門の不動産屋、行政等の方がつながって、このまちを輝かせていくことがわかりました。

本日はありがとうございました。



(公財)京都市景観まちづくりセンター 寺田さん

以上

大阪長屋居住文化研究会 第3回公開研究会  
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 —

日時 平成27年9月11日(金) 18:30~20:30  
場所 大阪市立住まじ情報センター 3階ホール

プログラム

- 開 会 18:30~
- 話題講演 18:35~  
★大塚長屋、人が輝くまちづくり  
おはみなり、まったり実家屋、クールジャパンの高級家  
屋八重 西村 孝彦 さん
- 意見交換 19:50~  
コーディネーター(株)都市再生機構日本支社  
副社長 伊田 隆志 さん
- 閉 会 20:30

註 上

暮ら  
びの  
ち  
な  
ら  
び

11.28.5A1 - 2F.5L0A

OPEN NAGAYA  
OSAKA

阿倍野区  
阪南町・昭和な長屋の  
見学会

日時：9月12日(土)13:00~16:00  
住所：大阪市阿倍野区阪南町2丁目24-11

丸順不動産株式会社  
大塚ハウス株式会社

大塚ハウス株式会社 第3回公開研究会  
2015.9.11  
大塚ハウス株式会社

大塚ハウス株式会社(株) 阿倍野区 第3回公開研究会

阿倍野区 第3回公開研究会 (注) 阿倍野区 大塚ハウス株式会社(株) 阿倍野区 第3回公開研究会

① 1F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
② 2F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
③ 3F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
④ 4F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑤ 5F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑥ 6F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑦ 7F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑧ 8F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑨ 9F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑩ 10F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑪ 11F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑫ 12F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑬ 13F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑭ 14F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑮ 15F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑯ 16F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑰ 17F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑱ 18F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑲ 19F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
⑳ 20F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉑ 21F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉒ 22F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉓ 23F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉔ 24F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉕ 25F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉖ 26F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉗ 27F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉘ 28F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉙ 29F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉚ 30F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉛ 31F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉜ 32F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉝ 33F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉞ 34F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㉟ 35F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊱ 36F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊲ 37F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊳ 38F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊴ 39F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊵ 40F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊶ 41F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊷ 42F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊸ 43F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊹ 44F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊺ 45F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊻ 46F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊼ 47F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊽ 48F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊾ 49F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪  
㊿ 50F 1.5坪 2.5坪 3.5坪 4.5坪

配布物

## 6. 夢が広がる大家さんライフ

実は長屋の大家さんたちは当初、皆、壊そうと思っていた。あるきっかけで長屋の価値に気が付き、徐々に、残して改修し、活用していく道筋が見えて来る。きっかけとは人との出会いが大きい。どんな人との出会いがあったのか。

寺西さんは12年前4軒長屋を壊して、新しく建替えようと考え、業者に図面を描いてもらって実現の直前まで行ったが、いよいよ建て替えようという時に、「潰す前に見せてほしい」とある建築家にいわれ、見せると、彼は「一軒でも残らないか」という。後に連れてきた建築構造を専門とする大学教授も大層褒め「良い長屋だ。これは登録文化財になる」という。

当時の勤務先であった大阪府庁の文化財保護課を訪ねると、担当のH氏は大阪の長屋を登録文化財にしたいと色々動いているところであり、「ちょうど良い所に来た。日本初の長屋の登録文化財になる」と言い、寺西さんは心を動かされ、全国初の長屋の登録文化財となった。

この長屋が新聞に掲載されると、色々な人が見に来て、その中で近隣の不動産屋の小山さんも訪ねてきて「こんなものが登録文化財になるのか」と驚き、「そうすると、このまちは文化財だらけだ」と思った。まちの価値と長屋の価値が一人の不動産屋さんの頭の中で結びついた瞬間である。その後Kさんは、「まちの価値」をあげるために「まちの資源である長屋」の保全活用をミッションとすることになる。

寺西さんは大阪府登録文化財所有者の会を設立し、事務局長を務めている。講演もこの件でよく頼まれる。長屋を登録文化財とすることによって、人生が大きく変わった、豊かになったといっている。

また寺西長屋を拠点に、毎年4月29日昭和の日に昭和町で「昭和を再現！体験！再発見！」をコンセプトにまちのイベント「どっぷり昭和町」が開催され、寺西さんはその実行委員会の会長となっている。今では1万人以上の来場者がくるまちを盛り上げるイベント、まちづくりイベントとして発展している。

須谷さんは、昭和8年建設の長屋を祖父から受け継いだが、平成元年には4軒ほぼ空き家となり、長らく放置していると近隣の人から「夜真っ暗で危ないからどうかしてほしい」といわれ、長屋を潰し、駐車場にしようと考えていた。

その時に、第一回オープンナガヤ大阪の存在を知り、参加し、見て回っているときれいになっているところがあるという印象をもつ。

寺西長屋で寺西さんに「自分も長屋を所有しており、困っている」と伝えると大阪市立大学に相談するよう助言され、見学の最後に豊崎長屋の改修事例を見学し、驚く。「長屋は年寄りに住むもので、住みにくく暗いイメージを持っていましたが、豊崎長屋は若い人も住めるようになって」と認識が変わる。翌年2012年に改修工事が着工し、2013年に竣工、その年のオープンナガヤには会場の一つとなり、見学に来た来場者に、須谷さんは、柱や壁などを指差しながら、専門家顔負けの解説をし、相談にきた長屋所有者の相談にのる、魅力的な笑顔で。

耐震補強をしっかり行い、若い感性で色々な工夫を施し、また学生がふすま張りをし、入居後は共用のリビングで賑やかにやっている。須谷さんは「長屋の改修では学生のうしろで私自身も一緒に勉強できて楽しかったです。今も若い人の感性で、すごくおしゃれに素敵に皆さん住んでくれています」と、長屋を再生し、保全・活用したことにおおいに満足している。

「改修していただくと、本当に建物が喜んでいうか、本当にやってよかったなど。なるべく、使えるところを残していただくような改修をし、昔の建物ですから、全部自然の素材、土壁や柱の木など生き返るといふか、息を吹き返すではないんですけど、綺麗になって、おばあさんが若返った感じになって、家が喜んでいう感じになりました。そこに若い人たちが住んでいただいて、お友達をたくさん呼んでくださって、そこからまた輪が広がって。本当に夢のような感じですよ」と述べている。

豊崎長屋の所有者吉田さんは、亡くなったご主人が大切にしてきた長屋と路地をなんとか残したいと思っていたが、梅田から15分という立地の良さと、主屋と6棟の長屋という敷地規模から、ディベロッパーが見逃すはずがなく、「潰して、マンションを建てましょう」と言われ、あと一歩で契約書に印鑑を押すというところで、谷直樹（当時）大阪市大教授と出会い、「相続のことも考えて、登録文化財にして、残しましょう」という言葉に、徐々にではあるが舵を切ることになった。

豊崎の長屋保全グループは、我々大阪市大の複数の教員とその研究室の学生、大学院生を中心に、構造専門家や大工工務店、前出の寺西氏等多彩な人材によって構成されている。また大阪市大の都市研究プラザの現場プラザという位置づけで豊崎プラザという看板を掲げている。大阪市都市整備局や大阪市立住まい情報センターからの協力も得ている。こうした幾重もの支えによって、悩み揺れ動く吉田さんの気持ちは保全・活用へと固まったのである。

2007年、豊崎長屋保全プロジェクトが始まって1年目は、吉田さんにも、その親族にも大きな不安があったことは否めない。この人達に任せて本当に大丈夫なのかといった表情が見て取れた。その目が輝き、笑顔が浮かび、ほとんど歓声が上がったのは1年目の耐震補強、改修工事が竣工した瞬間だったことを、私は昨日のこゝろのように覚えている。

以降2013年までに合計で、主屋一棟、長屋5棟14戸の工事が竣工している。

不動産所有者がその気になり、動かなければ、まちづくりは本物にならない。長屋の大家さんが動かなければ、長屋は保全されない、活用されない。そのためには、偶然のような人の出会い、登場が重なることによって、大家さんが段々その気になっていくというプロセスが見られる。

所有者ではなく利用者、居住者が動く場面もある。「長屋の大家さんが動かなければ、長屋は保全されない、活用されない」と上述したが、所有者に代わって利用者、居住者が改修しようと思いついた時に、少なくとも、それを許す決断を大家さんがしなければ、長屋は保全されない、活用されないのである。

## ★大家さんが語る大阪長屋の魅力・経営・これから（第4回公開研究会）

オープンナガヤ 2015 の1日、豊崎長屋において、大家さんにお集まり頂き、「大阪長屋の魅力・経営・これから」について、大いに語って頂いた。

開催日 : 平成 27 年 11 月 29 日  
会場 : 豊崎長屋主屋（吉田邸）  
語り手 : 寺西興一氏（寺西長屋オーナー）  
須谷雅子氏（須栄広長屋オーナー）

### 【寺西長屋オーナー 寺西さんのお話】

長屋の経営についてお話ししたいと思います  
が、その前に、わたしの肩書ですが、「大阪府登録文化財所有者の会」の事務局長をしています。  
それは、わたしが所有している寺西家長屋と寺西家住宅が登録文化財になっているからです。  
又、「どっぶり昭和町」というお祭りの実行委員会会長でもあります。

#### <登録文化財への道>

今から 12 年前、壊そうと思っていた長屋の改修前の写真です(スライド①)。住んでいた人の名残があります。この長屋は、姉と妹が相続し、本宅（寺西家住宅）は、わたしが相続するように父に言われていました。姉と妹は「こんなに古い長屋をもらってもどうしようもない」と戸惑っていました。わたしは、建築の仕事をしていたので「古い長屋を新しくマンションに建替えて姉と妹が相続すればいい」と考えました。そして、マンション業者に依頼しこのような絵(スライド②)まで描いてもらって契約の直前までいっていました。

いよいよ建て替えようという時に、「潰す前に見せてほしい」と言われ、菅氏という建築家に見せると「4軒長屋のうち1軒でも残らないか」と言ってきました。その時は「耐震構造を理由」にお断りしましたが、彼もしつこい人で、現在、関西大学教授で建築構造の専門家の西澤英和先生を呼んでこられました。すると、西澤先生は、「良い長屋だ。これは登録文化財になるのでは？」とまでいわれ、大変褒めて頂きました。当時、わたしは登録文化財のことを知りませんでしたので、大阪府の文化財保護課の林氏を訪ねました。彼は、大阪の長屋を登録文化財にしたいと動いておられ、私が訪ねていくと「ちょうど良い所に来た」という感じで「全国で最初の登録文化財の長屋になる」と言われました。全国初ということには、非常に心が動き、林氏に登録してもらうようお願いしました。9月には、全国初の長屋の登録文化財として寺西長屋が新聞に掲載され、色々な人が見に来ました。丸順不動産の小山さんも訪ねてこられ「このような長屋が文化財になるのか」と驚いたと聞きました。

登録文化財にしても経済的なメリットはほとんどありませんでした。相続税が3割減免になり



スライド①

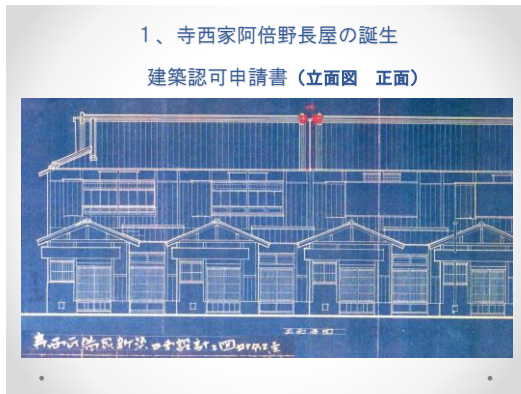


スライド②

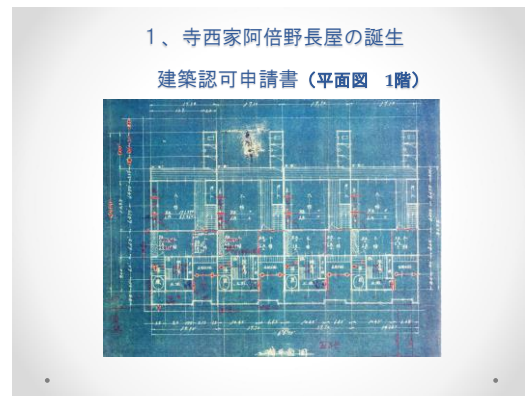
ますが、それは建物だけで土地は含まれません。古い建物はほとんど価値がありませんから、寺西長屋の場合、半分の減額分は、年間1万円した。

#### <寺西家の生い立ちと長屋経営>

寺西家は、祖父が大正時代末にこの地に引越してきて、自宅を建て、その7年後、長屋を建てました。当時の図面を残してくれています（スライド③、④）。寺西長屋は昭和7年建設され、80年ほど経ちます。長屋を色々調べていると驚くことがありました。まず工事期間が非常に短く今のプレハブと変わらない程で。5月3日に工事の確認（認可）があり、8月30日に使用許可がおりています。工期は4ヶ月です。それが一つ驚いたことでした。



スライド③



スライド④

また、この地域は、区画整理がされ、昭和7年のときに都市ガスが整っていました。だからガス風呂やガスコンロが使えました。この地域は今でいうニュータウンだったのです。また建築の明細書を見ると、当時、木材の材質が米松、米杉などアメリカからの輸入材がほとんどでした。わたしは日本の木材を使っているものだと思っていましたが、戦前からアメリカのものを使っていたことが分かりました。



スライド⑤

また家賃証書をみると、家賃は30円でした（スライド⑤）。当時の一般的な家賃は15円位だったということですから、高いといえます。先ほども話したようにガス風呂があったのと1戸当たり床面積が90㎡と若干広かったので高い家賃をとっていたと思います。この長屋の1戸当たり建設費は1700円で1か月家賃が30円ですと、単純計算で5年で建設費が回収できることになります。

#### <長屋再生への道>

70年経った長屋は朽ちていてどうにもならない状態でしたから、貸すとなるときれいにしなければなりません。「長屋を残してほしい」と言ってきた菅さんと一緒にどうしようかと考えました。

その一つは、外観を建設当初の状態に戻すことにしました。それは、たまたま宮大工の川人良明棟梁に修復してもらうことになったので、スムーズにやってくれました。又、借家人の店舗内装工事についてもプラスチックやアルミ製品は使わないようお願いしました。エアコンの室外機



の置き場は元の汲取道に置いてもらいました。店舗への改修工事なので急な階段を緩くしました。屋根もやり替え、傾いている柱の修正や腐っている部分は入れ替えました。門の庇も瓦屋根から鉄板になっていたのを瓦屋根に戻しました。ただ、素戸の棧の様子は、私がデザインしました。

当時、マンション建設と長屋改修の収益を比較すると絶対にマンションの方が儲かると思いこんでいましたが、事實は、逆でした。マンション建設の場合、事業費に1億7000万円ほどかかります。そうするとお金を借りないといけない。しかも銀行は満額貸してくれないので2000万円程度は自分でなんとかしないとイケない。一方、長屋の場合の事業費は、1700万円で1ケタ違い、借金をしなくて良い範囲です。それに、固定資産税の税金は、マンションの場合140万円、長屋の場合4万円と2ケタ違います。だから、マンションの場合、年間収入が1400万円あっても借金返済と税金等の経費を支払うと300万円しか手元に残りません。一方、長屋の場合、年間収入が700万円とマンションの半分であっても、借金が無いのと固定資産税が安いので、600万円が手元に残ることになる。

こういう話をすると、「寺西さんの話を聞いたからうちもという人がいる」のにドキッとします。というのは私の場合、住宅を店舗に用途変更ができたため、改修工事費が店子持ちということと、家賃が住宅より高くとれるという有利な条件がありました。改修後の用途を住宅となるとそうはいきません。この場合収益比較をのしてみました。改修費用が600~800万円ほどかけてしまうと、家賃を10万円としても採算が厳しいので、住宅にする場合はよく検討しなければなりません。

また、店舗のテナントをどのように選んだのかと聞かれますが、工事中から貸してほしいという人があらわれその人に貸しました。これが最初に出店したレストランバーです（スライド⑥）。これ中華料理（スライド⑦）、これが和食です（スライド⑧）。すべての店舗の内装は、同じデザイナーがしてくれました。



スライド⑥



スライド⑦

私自身、はじめは気がつきませんでした。長屋を再生にかかわって良かったなと思うことがあります。先ほどお話した長屋経営のことに、すばらしい人脈に巡り合えたことです。若い人の行動力から生まれた「どっぷり昭和町」のお祭りを生み出した人達や「大阪登録文化財所有者の会」の人たちと交流ができるようになったことです。最後にわたしの想いは、長屋再



スライド⑧

生を通じて、多くの人達が一生懸命つくってきたものの寿命を全うさせてやりたいという願いです。物を大切に心を育てることは、他人を大切する心をも育て、平和な社会を構築することにつながると信じています

### 【須栄広長屋オーナー 須谷さんのお話】

昭和8年建設の長屋を祖父から受け継ぎました。もともと写真のような状態で（スライド⑨）、だんだんと老朽化して改修しても家賃で回収できないようになってきました。そうするうちに1軒抜け2軒抜けと空き家が増えてきて、平成に入った時には4軒ほぼ空き家となっていました。その頃父は亡くなっており、母と私と妹で持て余している状態でした。



スライド⑨

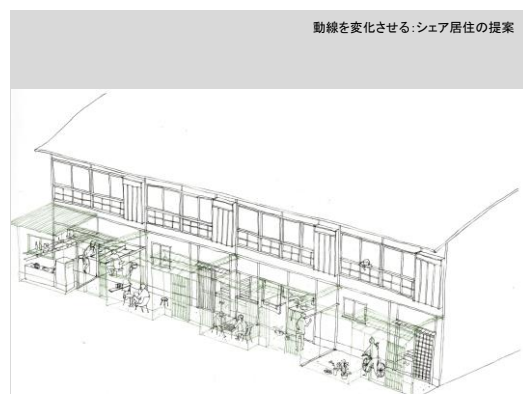
長らく放置してしまっていたので、近隣の人から「夜真っ暗で危ないからどうか

してほしい」といわれていました。駐車場にすれば少し収入が入って税金くらいは払えるだろうということで、長屋を潰す検討をしていました。その頃大阪市で、ある一定の基準を満たした古い建物は、潰すための助成金がでていたのでそれを使い駐車場にしようと検討していました。図面もできており、潰す方向に進んでいました。

その時に、妹経由で第一回オープンナガヤ大阪の存在を知り、自分の長屋を潰してしまう前に他の長屋を見てみようと考え応募しました。その頃は参加長屋の数が多くなかったので、大阪市立大学の先生と一緒に見て回るかたちでした。大雨の日に（笑）。

見て回っているときれいになっているところがあるなという印象でした。自分のところは本当にボロボロで倒れそうだったので、昭和町の長屋も見せてもらって、寺西家住宅の蔵のお蕎麦のお店で食事をしている時に、ちょうど同じテーブルに寺西さんがおられました。「自分も長屋を所有しており困っている」と伝えると大阪市立大学に相談するよう助言されました。見学の最後に豊崎長屋の改修事例を見学し、本当に驚きました。長屋は年寄りが住むもので、住みにくく暗いイメージを持っていましたが、豊崎長屋は若い人も住めるようになっていました。先生に相談したところ直せるとのことで改修をお願いしました。2012年から改修がはじまりました。

シェアする長屋を考えてくれました（スライド⑩）。個人のスペースをおかすことなくキッチンや洗面やお風呂に行けるような水回りの位置を提案してくれました。修士の方が4人いたのでそれぞれのアイデアで設計してくれました。



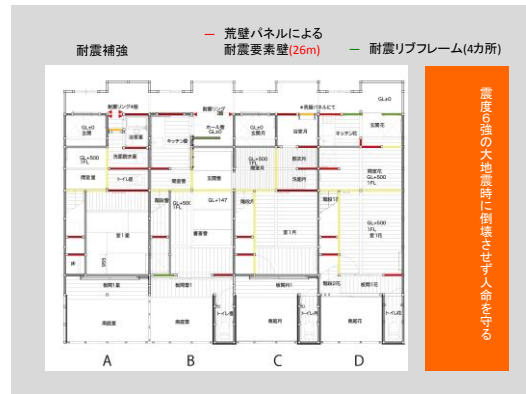
スライド⑩

もうひとつ、耐震ということを一生懸命考えて下さいました（スライド⑪）。長屋は短手の壁がないのでそれをどのように改修するかを考えてくれました。壁をいれてしまうと光や風が通らないので、風や光が通るようにフ

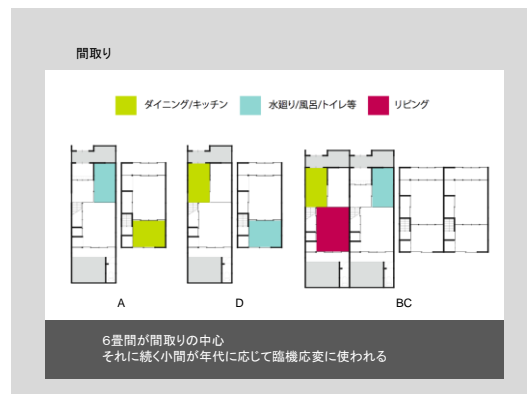
レームの耐震補強や押入れのなかの耐震補強、金具の補強を提案してくれました。長屋はピンッと固めてしまうのではなく、揺れを許容する改修が特徴だということを後で聞きました。震度6強の地震がきても大丈夫です。工事中、地域の方もその様子を見ていました。

4軒のうち真ん中の2軒をひとつの土間にしており、みんなで集まることができるので、地震が起こった時に近隣の人もここに逃げることが出来ますし、ここで行事や食事会を行うことができます。本当は8人入るところを7人（スライド⑫、⑬）にしてしまうので収益面では不利ですが（笑）、おかげで皆さんが集える場ができました。入居者の若い方は友達を呼んで毎週宴会を開いており、わたしが持っている他の長屋に自分で手を加えて住みたいと言う人ができました。今日も汚い長屋に漆喰を塗っているところです。皆で盛り上がりながら。若い人への広がり、自分で手を加えることによる愛着で楽しい町並みになると思っています。

この写真（スライド⑭）は長屋とは思えないでしょう（笑）。こういう建具も京都にある建具を売っているところで先生が見つけてきてくださいました。江戸時代からの寸法でそのまま使うことができました。床をまっすぐになおしてもらい、マジックハウスのようなだった長屋がまっすぐになりました。ふすまの貼替えは学生が挑戦してくれました。須栄広長屋の改修では学生のうしろで私自身も一緒に勉強できて楽しかったです。今も若い人の完成で、すごくおしゃれに素敵に皆さん住んでくれています。



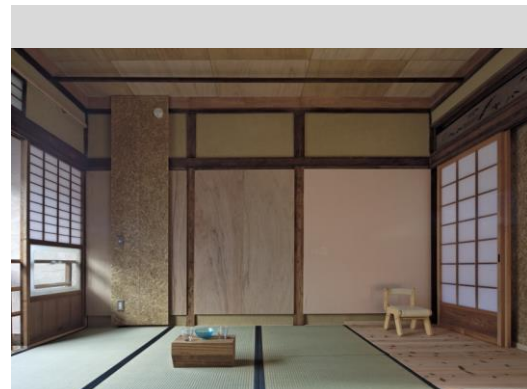
スライド⑪



スライド⑫



スライド⑬



スライド⑭



**【質疑応答】**

**大阪市立大学大学院 小池：** 大阪市大の関係者からの質問の後、会場の皆様の質問を受け付けます。藤田先生いかがでしょうか。

**大阪市立大学大学院 藤田：** 須栄広長屋は小池研究室で改修を行いました。小池研究室はふすま屋にもなれるという(笑)。このような技術は例年受け継がれています。長屋のプロジェクトも9年になります。長屋の良さが少しずつ広がっています。寺西さんのおかげですね。小山さんという良い不動産屋さんが寺西さんの長屋以降展開していき、地域の魅力を向上させるために奮闘してくれています。その不動産屋さんは人を見て売るか貸すかを決めます。儲かるかではなく良い商いをしてくれるか。大家さんと長屋に住みたい人をつないでいます。最近思うのはオーナーの方がその気になることが大切だと思います。それが本当のまちづくりだと最近つくづく思っています。

**小池：** 寺西さんも須谷さんも最後人のつながりのお話をされていました。家主さんはクレームに対応するようなことがあります。こういう活動をしていると、入居者の方と建設的な関係を築けるといことが大家さんにとっての金銭的ではない借家経営のメリットなのかなと感じています。今日は色々良い話をしてくださいましたが、困っていることはありませんか？

**寺西：** 先月消防署がきまして防煙じゅうたんでないとダメだと言われて困っています。店子さんがどうしようか考えています。最初に行ってくれば考えられたのに。色々基準が曖昧で困っています。よくわからない。

**小池：** 須谷さんいかがでしょうか。

**須谷：** シェアなので鍵がかかりません。見ず知らずの人が住むことができないところが心配です。お金を借りて長屋を改修しているので収益で回収できるまでは心配です。

**小池：** 豊崎長屋の大家さんである吉田さんにお聞きします。

**吉田：** 費用の回収が一番大変です。うちは店舗にできない立地なので、どのように店子さんを見つけていこうかなと。今は人が入っていますが、今後が不安です。

あとネズミの駆除がイタチごっこで困っているのと、ずっと住んでいる高齢の方がいなくなった時にどのように長屋を考えていけば良いのかなとすることがあります。かつて老人ホームにする案がありましたが、大阪市大と出会って大きく舵をきりました。収益とまちづくりの兼ね合いが大事だと思っています。

**小池：** 長屋が色々模索中であることが分かったと思います。会場のかたご質問どうぞ。

**質問者 A：** 寺西さんのお話の中で耐震改修のお話がありませんでしたがいかがでしょうか。

**寺西：** 店舗への改修なので壁を抜いてしまうこともあります。耐震は考えないといけないと思うのですがなかなか。今色々耐震工事もありますけど検討中です。

**藤田：** 法律は杓子定規で潰す方向に進んでいますよね。法律を大きく変えていかないと古くて良いものを残していけない。

**小池：** 今回のイベントの参加長屋にはそれぞれ格闘があり様々な事例があります。色々なところをみていただけたらと思います。あとおひと方質問いかがでしょうか。

**UR 都市機構西日本支社 中田：** 須栄広長屋のシェアの提案についてどう思われましたか。

**須谷：** 周りに住んでいる人は高齢で若い人が欲しいと思っていました。まちは若い人を望んでいるなと思っている時に須栄広長屋が完成し、お年寄りの方は喜んでくださいました。若い人

がいてくれるだけで安心。町の人が若い人を大事にしてくれます。若い人とお年寄りの助け合いができています。

中田： メリットは分かるのですが事業としてはいかがでしょう。

須谷： それはやってみないとわからないと思います。じっとしていたら進まないのです。わたしはここ豊崎長屋を見た時に若い人が住めると思いました。そういう漠然とした勘で進めました。

小池： 早くも時間となってしまいました。本日は貴重で興味深いお話ありがとうございました。

以 上