

第I章 大阪長屋の今日

第 I 章 大阪長屋の今日

1. 大阪長屋パトロール

(1) はじめに

ここでいう長屋パトロールとは、戦災を免れた地区で、明治期、大正期、昭和初期の長屋が集団的に現存しているところを見回ることである。この見回りは、1974（昭和 49）年夏からはじめた外観の目視や写真による記録保存の状況などと現在の状況を比較する作業として実施している。

大阪の近代長屋の特徴とはと質問されても、その答えは容易ではない。それは、近代法制の発展や明治期、大正期、昭和初期およびスプロール地区、耕地整理地区、土地区画整理地区で街区や長屋の表情が異なり、さらに、長屋の所有者や建設に携わった建築技術者によってもさまざまな姿が創り出されているからである。大阪の長屋は、他府県と異なり多種多様で変化に富んでいるのが特徴といえる。2016（平成 28）年現在の長屋数は、総務省統計局『平成 25 年住宅・土地統計調査報告 その 27 大阪府』では 1 万戸を下回っている。パトロールをしても解体のスピードは、今まで以上に加速しているように見られる。建設業者などが、地主などにアパートや新築などの営業をかけるなどさまざまな動きをしているようである。今後、建てられた当時の長屋が見られなくなるのもそう遠くないといえる。

(2) 方法

- ①主に路上から外観を目視する。
- ②外観および変容状況を記録する。
- ③1974（昭和 49）年夏からはじめた記録とほぼここ 1 年の状況とを分かる範囲で比較する。
- ④防火改修の状況を分かる範囲で確認し記録する。

(3) パトロール地区の選定

パトロール地区は下記①～④を参考に選定し、機会ある毎にパトロールを実施した。

- ①1974（昭和 49）年夏からはじめ、随時パトロールしているデータを基にすること。
- ②パトロール地区は明治期、大正期、昭和初期およびスプロール地区、耕地整理地区、土地区画整理地区を含めること。
- ③下記の地図と空中写真を用いてパトロール地区選定の参考とすること。
 - 1) 日本地図株式会社『大阪市戦災焼失区域図』昭和 21 年 4 月 15 日、
 - 2) 空中写真『昭和 23 年米軍撮影』著作権者国土地理院 発行者財団法人日本地図センター大阪事務所、
 - 3) 大阪市役所『大阪市戦災復興誌』昭和 33 年 3 月
- ④下記の図書などを参考とすること。
 - 1) 「防火改修特輯号」『建築と社会』日本建築協会発行 昭和 17 年 10 月
 - 2) 大阪建築法制 100 周年記念誌編集委員会・編『建築のルール・大阪 100 年の歩み』昭和 62 年
 - 3) 財団法人大阪市都市整備協会編『一まちづくり 100 年の記録－大阪市の区画整理－地区資料一』平成 4 年 11 月
 - 4) 財団法人大阪市都市整備協会編『一まちづくり 100 年の記録－大阪市の区画整理』平成 7 年 3 月

5) 大阪市の1975(昭和50)から実施している様々な密集住宅市街地整備事業の取組み。

(4)主に2016年にパトロールした地区

パトロール地区はスプロール地区、耕地整理地区、土地区画整理地区の3地区をそれぞれ区単位で分け、耕地整理地区は「〇〇耕地」、土地区画整理地区は「〇〇土地」と記した。

①「スプロール地区」

福島区：海老江7丁目、鷺洲1・2丁目、大開1・2丁目、吉野1～3丁目、玉川4丁目、野田2～5丁目、福島2・3・5・8丁目

西区：川口4丁目、九条2・3丁目、本田3・4丁目

中央区：龍造寺町、安堂寺町、南久宝寺町、谷町6丁目

北区：浮田1丁目、黒崎町、本庄東1丁目、中崎町1丁目、中崎西4・3丁目、浪花町6、西天満3丁目、天神橋6丁目、南森町1丁目

城東区：鳴野西1丁目、東中浜3丁目

東成区：東小橋3丁目、東中本1丁目、大今里3・4丁目、大今里南1～3丁目

大正区：三軒家西1・2丁目、泉尾1・4・5丁目

西成区：千本北2丁目、千本中1・2丁目、千本南2丁目、聖天下1・2丁目、天下茶屋東2丁目、天下茶屋1～3丁目

生野区：生野西1・4丁目、生野東1・3丁目、勝山北1～5丁目、林寺1丁目、新今里1・2丁目

旭区：今市1丁目、千林2丁目

阿倍野区：松虫通1～3丁目、阿倍野筋4・5丁目、王子町1～3丁目

住之江区：粉浜1丁目、浜口西1丁目

住吉区：東粉浜1～3丁目、帝塚山西2・4丁目、帝塚山中5丁目、帝塚山東3丁目、墨江3丁目

②「耕地整理組合事業地区」

淀川区：「神津耕地」十三東3丁目、木川西2丁目

生野区：「鶴橋耕地」鶴橋4丁目、勝山南4丁目、中川西1・2丁目・「小路耕地」小路東2・4丁目、小路1・2丁目

住吉区：「住吉第2耕地」万代2～4丁目

西成区：「今宮第1・2耕地」梅南1丁目、松1・2丁目、橘1・2丁目

東住吉区：「田辺耕地」南田辺3丁目、東田辺2・3丁目

③「土地区画整理組合事業地区」

此花区：「大阪北港(株)」春日出北2丁目、西島2丁目・「同潤会」西島6丁目

生野区：「生野土地」勝山南4丁目、林寺2～5丁目、舍利寺1・2丁目、田島1～6丁目

旭区：「城北土地」赤川2丁目、生江3丁目、高倉町1丁目・「大宮土地」中宮4丁目、大宮4丁目・「森小路土地」清水2・3丁目、新森4・5丁目・「北船場土地」中宮5

阿倍野区・東住吉区：「天王寺土地」文の里1～4丁目、美章園1・2丁目、西今川2～4丁目、駒川1・2・4丁目、北田辺3・4・6丁目、天王寺町南3丁目、天王寺北2丁目

阿倍野区：「阪南土地」阪南町1～5丁目、播磨町1丁目、昭和町1・2丁目

住之江区：「住之江土地」西住之江1・2丁目

「墨江第1土地」清水丘1丁目・「墨江第3土地」清水丘2丁目

東住吉区：「大阪住宅経営(株)経営地鶴ヶ丘住宅地」山坂3・4丁目、

「西平野土地」（市営杭全住宅など）杭全 6～8 丁目、

(5) 長屋の年代の見方と外観

長屋の年代は、概ね産業や工業の発達、インフラの整備、近代法制、防火対策などの変化から読み解くことができる。近代法制の影響を受けて概ね、スプロール地区では明治期は塗込め①、耕地整理や土地区画整理地区では大正期は出桁②、昭和初期は箱軒③、垂木④、大壁（洋風）⑤が見られる。軒廻りと間取りを見れば、塗込めは通り庭型、出桁は通り庭型と台所型、箱軒は台所型と店舗型、洋風の大壁は台所型めずらしいところでは洋室＋玄関＋台所などが見られる。

表 I-1-1

地区	No	軒など	軒廻り写真	全体写真	備考
スプロール	①	塗込め 漆喰 明治期			近世末から受け継がれた防火対策の塗込めで漆喰仕上げ、明治期や大正期ごろに見られる。
耕地整理 区画整理	②	出桁 素木 大正期			明治42年公布大阪府建築取締規則から長屋間に3尺の路地を設けることで登場する。袖壁も素木になる。
区画整理	③	箱軒 大壁 昭和初			洋風建築の軒蛇腹の影響や近代法の金属などで防火対策を図ることで昭和初期から見られる。
区画整理	④	垂木 素木 昭和初			明治42年の法制と、外観にガラスを嵌めた木製建具が盛んに用いられた昭和初期から見られる。
区画整理	⑤	大壁 (洋風) 昭和初			欧米のテラスハウスなどの影響を受けた長屋で、大正期末から昭和初期に見られる。西住之江などに多い。

(6)長屋と道路の関係：直接型、生垣型、門塀型

ここの長屋は車社会にあつてその影響をあまり受けずに保たれていることから何を学ぶか考えてみたい。直接型は道路から直接玄関に出入する建て方。市内全般に見られるが特に明治期、大正期のスプロール地区①②に多い。生垣型は道路から開放的な庭を通過して玄関に出入する建て方。区画整理地区に多く分布し、特に平家は耕地整理地区に多い③④。現況では生垣の空地に増築か駐車場にしているところが多い。門塀型は道路から伝統的な和風の門塀を潜って、閉鎖的な庭を通過して玄関に出入する建て方で洋風の門塀も見られ区画整理地区に広く分布する⑤⑥。現況では前庭の空地に生垣型と同じく増築か駐車場にしているところが多い。



表 I-1-2

地区	No	住所	写真	備考
スプロール地区	①	帝塚山西 4丁目 鷺洲 1丁目		生垣型 (左) 直接型 (右) 生垣のすき間から長屋の雰囲気を感じるのが良い。この直接は出格子の趣がある。
	②	粉浜 1丁目 玉川 4丁目		直接型 (左) 直接型 (右) 台所 (炊事場) を道路側 (通路) に面する大阪で最も多い長屋。
耕地整理	③	鶴橋 2丁目 木川西 2丁目		直接型 (左) 生垣型 (右) 同じ耕地整理地区でも鶴橋は密集しており木川西は少しゆとりの生垣である。
	④	南田辺 5丁目 東田辺 2丁目		直接型 (左) 生垣型 (右) 田辺耕地はゆとりがあるが一方は直接、他方は生垣の扱い建築主の趣向か。
土地区画整理	⑤	阪南町 1丁目 舍利寺 2丁目		門塀型 (左) 直接型 (右) 阪南町は和風の立派な門構え、舍利寺は商店街に面する店舗型。
	⑥	新森 5丁目 清水丘 2丁目		門塀型 (左) 門塀型 (右) 土地区画整理地区には街区奥行の関係もあって表前栽を門構えにする例が多い。

(7) 近代法制と長屋 通路（路地）第 63 条

明治 42 年大阪府建築取締規則第 63 条では「裏屋には通路を設け 2 方面以上においてこれを道路または通路に接続することを要する①～③。ただし 6 戸以下の場合において他の方面に交通し得る非常通路を設くるときは 1 方面に減することを得る④。通路の幅員は 9 尺以上とす。通路の地盤は防水材料を以て之を築造することを要す」とある。ここでは、この第 63 条の現存と思われる通路と長屋を表 I-1-3 に示す。この空間は都会のポケットパークのような小住宅地としての活用を望みたい。

表 I-1-3

地区	No	住所	写真	備考
スプロール	①	九条 3 丁目		石畳（写真左）から入り、右手に折れると右側（写真右）に出桁の長屋に面する L 字形の路地。石畳の左側が建替えられて、当初の風情が一変したのは悔やまれる。
スプロール	②	川口 4 丁目		コの字形の路地。表通りから一歩中に入ると車に気を遣わずに遊べる落ち着いた佇まい。井戸が 4 ヶ所あり、猫も 4 匹たむろする。緑もあり癒されるオアシス。
スプロール	③	三軒家西 1 丁目		E 字形の路地。建て替えが進み凸凹である。道路から一歩踏み入ると落ち着いた空間があるが、建て替えが進み、建築物の表情はさまざまである。
スプロール	④	文の里 1 丁目		I 字形袋小路。大正期の長屋。格子窓や石畳から往時を偲べる。はじめてこの路地と出会ったころ、奥の住宅は建て替えられる前の木造で、松園と刻まれた車止めが中央に据えられていた。出格子窓が懐かしい。

(8) 長屋の木製建具とガラス

今でも一部の長屋では木製の建具が活用されている。その木製の建具にはほとんどガラスが嵌められている。ガラスは大正末から昭和にかけて、産業と技術の発達に伴って安価になり庶民に表 I-1-4 のように普及した。近代法の採光（大阪府建築取締規則第 30 条）などの影響によりさまざまなガラスの建具①～④によって長屋の室内を今までになく明るくした。特に高級といわれた長屋では 2 階の道路側に廊下を設けて、その側柱の柱間装置にガラスを強調した木製建具を用いた例⑤⑥も見られる。このような長屋が戦時中の防火改修なども行われず今まで現存していたことに驚かされる。ここでは、今も生き続ける木製建具を通して外観を見ておきたい。




表 I-1-4

場所	No	建具と住所	写 真	備 考
1 階	①	格子・出窓 三軒家西 2 丁目 千本南 1 丁目		平格子、出格子、出窓と町家の雰囲気留める。格子の軒は出桁、出窓は箱軒に概ね対応する。
		片引き戸 引き違い戸 九条 3 丁目 川口 4 丁目 鷺洲 1 丁目		片引き戸（左）と引き違い戸（右）は、片引き戸の方がやや古い。この片引きのデザインは当初ではない。
		店舗 吉野 1 丁目 三軒家西 2 丁目		店舗型は、間口全面に建具を設けるのが一般である。建具が当初かどうかは難しい。
2 階	④	窓 鷺洲 1 丁目 阪南町 2 丁目		軒が出桁の窓（左）の例、垂木の窓（右）の例で窓の種類が多く、興味深い。
		戸 美章園 2 丁目 南田辺 3 丁目		8 枚組のガラスを嵌めた戸。手摺り子の形や僅かな彫刻が面白い。⑥の窓より古いタイプと思われる。
		中敷居の窓 文の里 2 丁目 万代 2 丁目		中敷居の上には大きい 1 組のガラスを嵌めた窓、下には 4 枚組のガラス窓で高級である。

(9) 1974（昭和 49）年～1990（平成 2）年代と現況の長屋を比較

長屋の建替えが進む中、1974（昭和 49）年～1990（平成 2）年代の長屋とその長屋の現況を比較できるものを表 I-1-5 に取上げた。以前撮影した長屋の痕跡がまったく分からないものは、ひとまず省いたが長屋の変容の過程を少しでも探る一助にしたい。

表 I-1-5

地区	No	住所	1974～1990	2015・2016	備考
スプロール	①	野田 2 丁目			大正末の長屋が一瞬に消えて幅員 6 尺の路地が立体駐車場に変容した。
スプロール	②	天下茶屋 1 丁目			1974 年 12 月撮影した長屋が更地の後、分割、分譲後住宅に変容？
スプロール	③	粉浜 1 丁目			昭和 4 年築の長屋はすでに 87 歳もうすぐ卒寿大事にしたいものです。
阪南土地	④	阪南町 2 丁目			門構えが大坂の長屋には当たり前。この迫力が商人の町、大坂の力。
住之江土地	⑤	西住之江 2 丁目			20 代から見ていた立派な洋風長屋、まさかこんな姿に分割されるとは！

(10) 長屋の凸凹状況

長屋とは明治42年8月18日制定大阪府建築取締規則によると、第7条では「本則において長屋と称するは2戸以上連続する建物をいう」とある。長屋の間口は第62条では木造間口は15間を超えることを得ずとあり、1住戸間口1間半であれば10戸建まで可能である。さて、現況を目視すると表I-1-6のような凸凹状況にある。この②～④の状況をどの程度長屋と認識できるであろうか。長屋が長屋であるための姿とはどう解釈すればよいのだろうか。

表 I-1-6

地区	No	住所	写 真	備 考
スプロール	①	吉野 1丁目		長屋の街並をマンションの上から眺めると建替えや解体で凸凹になる。1974年に出会ったこの地区には、隣の長屋の改築などや今年は中央の1住戸が解体され小規模の企業に売却された。
スプロール	②	泉尾 1丁目		長屋の真中あたりに飛び出た1住戸によって、長屋のイメージが崩れた。周辺は駐車場に占められ始めている。大阪市内では一部解体長屋と駐車場のセットが多く見られる。いやマンションと駐車場と長屋のセットかな。
墨江 第3 土地	③	清水丘 2丁目		4戸建の両側が建替えられて2戸建?に縮小された。この生垣とバルコニーをもつ洋風長屋は、4戸建で正面をデザインした建物であるが無残に壊されている。
天王寺 土地	④	天王寺北 2丁目		長屋の建替えや前面の増築で凸凹になっている。軒高が揃っていたのが長屋の良さ。それが凸凹に変身かな。この長屋の向かいには駐車場か個人住宅が建設されるようである。

(11) 長屋と駐車場

長屋の各1住戸に駐車場を設ける現象は1960(昭和35)年ごろから始まっている。当初は表前栽の一部を駐車場に改築する程度であったが、さらに進んで長屋の道路側を1戸ないし2戸解体して駐車場にするようになった①②。また、田辺耕地整理地区では、大正8年4月公布市街地建築物法第8条の建築線指定された南北通路に向かい合って建てられた長屋が、解体されて駐車場になった例③や長屋を数棟解体してマンションが建てられそれに近接して大規模な駐車場にしている例④などもある。長屋の解体は、駐車場のためかとも思われる例があまりにも目立っている。

表 I-1-7

地区	No	住所	写真	備考
スプロール	①	九条 2丁目		中央大通りや地下鉄に近いこのあたりは戦災に免れたところがあり、建替えや駐車場化が進んでいる。手前の長屋も奥の長屋も隅の部分が駐車場に変容。
スプロール	②	千本北 2丁目		ここは戦前の密集住宅市街地である。道路側から敷地の奥まで駐車場に変容する程度で小規模な例である。
田辺耕地	③	南田辺 3丁目		田辺耕地整理地区で街区の短辺が深いので、建築線指定された南北道路に面する長屋を解体して駐車場に変容。人のための石畳が今や車が通る。
天王寺土地	④	美章園 3丁目		両隅が駐車場に変容。近いうちに隣接する大規模マンションの駐車場になりそう？2戸建て長屋の今後の動向を見守りたい。

(12)再生

ここでいう再生とは当初の長屋に多少手を加えて、用途変更して活用することとしている。このように考えると結構、再生し活用している長屋は多いようである。ここでは表 I-1-8 の①～⑥の様な比較的小規模な再生を見ておきたい。

表 I-1-8

地区	No	住 所	写 真	備 考
スプロール	①	文の里 1丁目		袋小路の奥にある大正期の長屋の1住戸を改装して陶芸教室を営んでいる。大壁仕上げの壁面を飾りとしているのが新鮮である。
スプロール	②	鷺洲 1丁目		軒が出桁の大正末か昭和初期の長屋の改装を行い筋交いをハーフティンバー風にあしらった可愛らしいお店にしている。
スプロール	③	千林 2丁目		昭和12年築の4戸建と5戸建の長屋。両棟の間に所有者の居宅がある。住民の1人が長屋の雰囲気を保ちながら喫茶店を営む。
スプロール	④	西天満 3丁目		西天満3丁目の路地の一角には、戦災を免れた昭和初期の長屋が数棟あり、割烹などが営まれている。周囲は駐車場に囲まれている。
スプロール	⑤	浮田 1丁目		この長屋の界限には黒崎商店街や天六商店街があり立地がよいため、商店などになっている長屋が多い。2階の軒高がやや低いので大正期かな。
スプロール	⑥	帝塚 山西 4丁目		左側に駐車場を有し、古民家再生モデルハウスを唱い町屋カフェを営んでいる。周辺は落ち着いた佇まいの住宅地である。軒は出桁である。

(13)再生 — 面的な —

戦災を免れた地区で梅田など都心に隣接している福島①、中崎町②や阪南町④などはサラリーマンや若者のレトロな居酒屋や喫茶店などに生まれ変わっている所があり独特の発展を遂げている。中崎町のまちを歩いているとアジア系の観光客と出会うなど歴史の厚みが新しい発見を見いだせる。また、九条、三軒家、王子、文の里、空堀③などの商店街には、前面の増築や看板を取り除くと当初の姿がよみがえる長屋や当初のまま活用している長屋もある。大正期や昭和初期の商店街を再現できれば、魅力ある生活空間を作り出せるのではと思う。

表 I-1-9

地区	No	住所	写真	備考
スプロール	①	福島 1～3、5、8 丁目		阪神電鉄や環状線福島駅周辺には塗込めの長屋が点在し、独特の飲食店街をつくり出している。夜はサラリーマンや若者でにぎわっている。
スプロール	②	中崎西 1・3・4丁目、 中崎 3丁目		都心に近接する井戸のあるトンネル長屋などのある市街地であるが、その路地が街の魅力で、お店めぐりとともに人々を惹きつけている。観光客も訪れる。
スプロール	③	空堀商店街 谷町 6・7丁目		部分的に塗込め長屋が商店として現存している。また、あえて漆喰仕上げを施した商店も再現され独特である。また商店街に隣接する路地にも再生が残る。
阪南土地	④	阪南町 1・2丁目 昭和町 1丁目		毎年4月29日の「昭和の日」に合わせて数年継続して実施。当初は寺西家長屋を中心としていたが文の里商店街など参加する人々が年々増えている。

(14) 大阪北港（株）、大阪住宅経営（株）と同潤会の長屋の当初と現況

大阪北港（株）は、住宅難解消に向けて住宅建築資金の低利資金 20 年賦の貸付を受けた住宅会社 3 社の内の 1 社で大正 8 年 12 月 24 日設立、社長湯川寛吉（住友系）である。経営地は此花区春日出北 2 丁目と西島 2 丁目で、住宅は洋風長屋で 2 戸建が多いが当初のものはほとんど現存しない。大阪住宅経営（株）も 1 社で大正 9 年設立社長山岡順太郎である。経営地は鶴ヶ丘と千里山である。鶴ヶ丘は現在東住吉区山坂 4・5 丁目で、住宅は改良住宅 4 戸を除いて全て 2 戸建てである。関東を住宅供給の拠点としていた同潤会が、大阪市西部工場地帯の此花区西島 6 丁目に同会考案の立体長屋などを昭和 16 年に建設する。それらの変容は多いがほぼ現存する。これらの長屋が大阪の近代長屋に与えた影響は大きく、都市住宅史を考える上で極めて意義深い。

表 I-1-10

地区	住所	当初	現況	備考
工場地帯	此花区春日出北 2 丁目と西島 2 丁目			大阪北港（株）昭和 4 年では 445 戸建てられていた。総て洋風の長屋建である。
住宅地	東住吉区山坂 4・5 丁目	 鶴ヶ丘住宅地		大阪住宅経営（株）は昭和 4 年に 183 戸建て、2 戸建がほとんどである。写真は 1 住戸のみ。
工場地帯	此花区西島 6 丁目			同潤会は大正 13 年 5 月設立。大阪に昭和 16 年同会考案の立体長屋など約 130 戸建設する。

参考文献

- ①小笠原祥光「大阪北港株式会社経営の住宅に就いて」『建築と社会』日本建築協会 大正 11 年 1 月
- ②郊 邨「住宅 千里山の新しい邑より＝土地住宅会社行脚（A）＝」『建築と社会』日本建築協会 大正 12 年 9 月
- ③加藤善吉「都市と住地と住宅」『建築と社会』日本建築協会 昭和 6 年 7 月
- ④「同潤会此花住宅」『建築と社会』日本建築協会 昭和 16 年 4 月

(15) まとめ

大阪市内では、明治期～昭和初期の長屋が1万戸を下回っている。長屋が現存する地区をパトロールしていてもひしひしと寂しさを感じる。大規模なマンション（写真1）、小規模なアパートや3階建の個人住宅などが建てられているところに、大小の駐車場が点在する。パトロール中まさに、長屋の解体中（写真2）に遭遇してしまうこともたびたびである。



写真1 大規模マンションに埋没



写真2 解体中の長屋に遭遇

終戦後すでに70年以上が経つ。長屋の平均寿命は日本人の女性と同じ80歳を超えている。長生きである。しかし、老朽化、空き家などで解体のスピードは増すばかりである。

また、大阪市は、1975（昭和50）年からさまざまな密集住宅市街地整備事業を実施し、最近では大阪市狭隘道路拡幅促進整備要綱：制定2003（平成15）年9月1日・改正2015（平成27）年4月1日と大阪市密集住宅市街地重点整備事業・重点整備エリア（写真3）を2014（平成26）年6月設立をし、安全・安心で防災に強いまち造りに取り組んでいる。



写真3 重点整備エリア（進行中）



写真4 狭隘道路に面する長屋

狭隘道路（写真4）とは4m未満の道路のことで、大阪府建築取締規則に用いられている通路や江戸時代から用いられている路地はほとんどこれに含まれる。

戦災を免れた地区の中で特にスプロール地区は、大阪市の整備事業の対象地区が多い。スプロール地区には区画整理地区にない路地（狭隘道路・通路）文化が根付いている。これもスプロール地区の長屋の特徴でもある。このように大阪の長屋は明治期、大正期、昭和初期およびスプロール地区、耕地整理地区、土地区画整理地区で街区や道路の幅員などが異なり、それらの姿はさまざま一言で表現することは容易ではない。いずれにしても、パトロールに訪れるたびに、たぶ

んないであろうと思っていた地区の長屋は案の定、姿を消していることが多いのに落胆しきりである。大阪の住文化を支えてきた長屋が見られなくなる日が近いと感じる今日この頃である。なお、密集住宅市街地整備事業については大阪市都市整備局に、不動産情報については丸順不動産株式会社代表取締役小山隆輝氏にご助言いただきましたことを記して感謝の意を表します。

2. 東住吉区のまちづくりと長屋

(1) 東住吉区の現況

東住吉区は大阪市南部に位置し、東は平野区、西は阿倍野区・住吉区、北は生野区に接して、南は大和川をはさんで松原市に隣接する（図 I-2-1）。区域の約 90%は閑静な住宅地域で、JR 阪和線、近鉄南大阪線、地下鉄谷町線が走る都心へのアクセス性が高い居住地域として発展してきた。

しかしながら、近年は人口減少が続き、最近では空き家率が 23.8%と増大しており（H25 大阪市の空き家率は 17.2%）、住宅地としての活力減退が懸念されている（図 I-2-2,3）。



図 I-2-1 東住吉区の位置

資料：東住吉区ホームページより

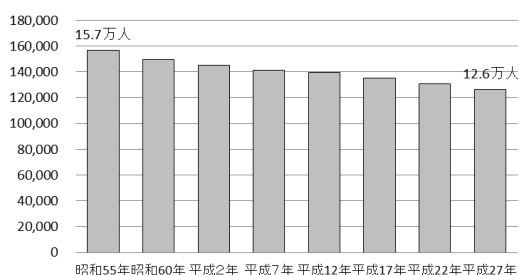


図 I-2-2 東住吉区の人口推移

資料：各年国勢調査

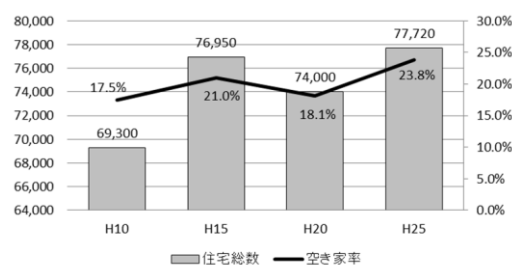


図 I-2-3 東住吉区の住宅総数と空き家率

資料：各年住宅土地統計調査

東住吉区は安全で安心して暮らせるまちをめざして、まちづくりを推進しているところである。昨年度までのオープンナガヤ大阪への参加はご縁がなかったともいえるが、今年度からは区が旗振り役となって、第 6 回オープンナガヤ大阪 2016 において「大阪市東住吉区役所連携プログラム ―東住吉まちあるきツアー―」が実現した。

当研究会事務局（UR リンケージ；以後 URlk）は、第 6 回オープンナガヤ大阪 2016 開催に先立ち、まちづくりと住宅について東住吉区役所政策推進課（課長 齋藤直樹氏、課長代理 天満正一氏）にお話をお伺いし、まちあるきツアーに参加した。それらに基づき、区のまちづくりと空き家対策等について以下にまとめる。

インタビュー実施日：平成 28 年 11 月 1 日（火）

東住吉まちあるきツアー：平成 28 年 11 月 13 日（日）

(2) 空き家対策とまちづくり

—URlk： 大阪市立大学の先生方と大阪長屋居住文化研究会をはじめて 2 年目になり、大阪長屋の問題などについて研究してきました。東住吉区では、区内の長屋分布などについて把握されていますか？

—区： 区で改めて分布状況を詳しく把握できてはおりません。むしろ、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されてから、空き家についての相談や市民からの通報が増えました。老朽化した空き家情報が多いのですが、当然空き家ですので、対応は所有者を探すと

ころから始まります。空き家ですから、長屋とは限りません。大阪長屋の保全・活用をうたっておられますが、長屋に保全・保存価値があるかどうかの判断は難しいと思います。耐震、権利関係も正確にわからない物件が多いことが実態です。

—URIk： 当面の課題は、空き家対策ということですね。

—区： 空き家対策の肝は、その利活用だと考えます。イメージでいえば阿倍野区の昭和町のようなまちでしょうか。まちの賑わいを取り戻すことが本来の目的で、文化財として残っても賑わいがなければ建物だけを保全しても、それをまちづくりと呼べるでしょうか？ 古い家を取り壊して建て替えるより、リノベーションで活用する方がまちづくりの一環になると思います。もちろん景観としての価値も大事ですが、その建物で生活や商売が行われていないと、まちづくり、まちの賑わい創出にはつながらないということです。

空き家や長屋ありきではなく、元気なまちにしたいと思ってまちに出てみると空き家や長屋がカフェなどになったりしていることが観察されました。それらをつないだルートが今回のまち歩きコースなのです（図 I-2-4）。

大阪長屋ということであれば、これは京町家のようなものとは少し趣きが異なるかもしれませんが。好きな人は好きですが、その魅力は一般的に知られていません。その魅力を広めるためにもまちづくりに活用できたらと思いますし、この度のまちあるきツアーがその一助になれば幸いです。

○東住吉まちあるきツアー

～オープンナガヤ大阪プログラム～

ルートマップ

図 I-2-4 東住吉区まちあるきツアー・マップ
資料：東住吉区
写真：URIk

このツアー・マップを作成するのに、大きな原動力となったマップがあります。区内に「うめだ印刷株式会社」という印刷会社がありまして、独自のマップを作成されているのです(図 I-2-5)。今回、マップづくりに協力して下さることとなり、カフェや長屋などまちの見どころを紹介したこのマップづくりの取り組みが、先日 NHK の朝の番組で紹介されたところでした。うめだ印刷さんのような、まちの魅力を発掘し、紹介する視点を持った地域密着型の事業者さんはまさにまちの財産なのです。

(3) 空き家対策や定住促進のために

—URik: 人口減少や空き家に戻りますと、若い人たちに住んでもらうことが大事だと思いますが。

—区: 東住吉は「住むまち」が基本です。住まいを見た時、若い人がそこに魅力を感じるかが課題となります。あるセミナーで藤田先生が長屋の紹介をされているのを聞き、ナガヤという切り口は今までなかったもので、これはいけるなと思いました。

最近若い人たちが自分の生活や活動のステージとして空き家、長屋を選ぶケースが増えて、そういう動きがまちを元気にしていると思います。東住吉にもそういった動きはあるのですが、知られていないのが実状です。これまでのオープンナガヤ大阪でも東住吉はあまり知られていませんでした。今回、区との連携プログラムで東住吉にも注目してもらうようにツアーを企画しました。

—URik: 若い人たちに実際、入ってきてもらうためにはどのようなツールや情報が必要でしょうか。

—区: ひとつは、大家さんにどう考えていただくか、やる気になっていただくかです。複雑な権利関係など大家さんの悩みも様々です。物件をたくさんお持ちで活用しなくても暮らしには困らない大家さんも少なくないようです。

大家さんの意向と入居希望者とのマッチングが簡単ではありません。リノベーションしてカフェをしたい人がいても、大家さんは建て替えたいと思っていればマッチングは成立しません。

例えば古い家の価値をわかって住みたい人、住むまではいかなくてもカフェをやってみたい人など、入居希望者の意向を汲み取って相談できる窓口があればよいと思います。しかし、素人がDIYなど気軽にできるかという、やはり技術的アドバイスは必要です。カフェなり、なんなり成功モデルを作らないと、漠然とやっけては広がりません。

大家さんに対しても、種々の悩み相談をワンストップで受けられる窓口が必要でしょう。大家



図 I-2-5 東住吉区まちあるき地図
(うめだ印刷株式会社)

さんと入居希望者双方の情報を駆使してマッチングにつなぐことが求められます。

マップにあるように、東住吉区にも「点」は確かに存在します。決して少なくはありません。「点」の取り組みが集積しているところで大家さんを探してアプローチする、こうした積み重ねが「面」に広がると思います。

町家などの保存も大事ですが、カフェなど商売をやりたい人とのマッチング、ちょっとしたビジネスに広がればよいと思います。保存するだけでなく、まちの価値を高める視点が必要と考えます。

(4) 今後に向けて

—URik: マッチングにはコーディネーターが必要です。どういった方がコーディネーターになれるでしょうか。

—区: まちの価値を高めるという視点で活動されている不動産屋さんは、まだまだ見えてきていないと思います。

大学の先生は、紹介するまでの情報はお持ちと思いますが、まちおこしの仕掛け、プロデュースまでなかなか手が回らないのではないのでしょうか。誰と相談したらよいか、そこが知りたいところです。

これからも、人探し、場所探しを引き続き行っていきます。このムーブメントを支援するお金の仕組み、鑑定評価、具体的にはクレジットとファイナンス、こういう情報があれば、情報発信していきたいと思っています。

以上

【インタビューとまち歩きを終えて】

東住吉区役所は、空き家対策を単なる空き家解消ではなく、そこに人が住み、商い等をするなどしてまちの活性化につなげていくことを主眼としている。これは長屋について保全が目的ではなく、そこに住まう人が夢を実現し幸せであることを願う本研究と相通じるものがある。こうしたお考えの東住吉区役所に第6回オープンナガヤ大阪2016にご参画頂き、オープンナガヤの舞台も個別の長屋からまちへと広がるものとなった。

ネットワーク形成の視点からは、本研究会へは大阪市都市整備局HOPEゾーン事業グループのオブザーバー参加を得ているが、それに加えて実践の場に行政の参加を得ることができ、より強力なネットワークが拡充できたと考える。

長屋の保全活用をまちづくりの視点から見ると、今後とも居住者、家主、市民団体等とは無論、行政、民間企業等とのネットワーク拡充を視野にいたした活動の展開が望まれる。(K)

東住吉区は、住宅地として発展し従前から居住する人達が、自ら「わが町の誇り」を持って居住されていると感じました。行政としても住民の思いをくみ取り、住民活動に出来るだけ参加しながら支援に取り組んでおられる姿が見えました。

東住吉区役所が第6回オープンナガヤ大阪2016に連携プログラムとして参加された。「まち歩き」により東住吉区のまちづくりへの新たな参加者による取り組みが生まれることに期待したい。

(H)

3. 大阪長屋減少傾向の分析（阿倍野区王子地区を例として）

本節は、大阪市「密集市街地整備推進方策の検討調査報告書」（平成28年3月）のデータ及び調査結果を参考とし、阿倍野区王子地区の長屋と住宅の建て替えの動向に考察を加えることを目的とする。なお、ここでは統計処理上、王子地区を阪南町2～5丁目、王子町2～4丁目、播磨町1丁目としている。

（当該報告書データの活用をご快諾頂いた大阪市都市整備局にこの場で謝辞を申し上げます。）

(1) 阿倍野区王子地区の状況

①立地

阿倍野区王子地区は、JR天王寺駅・地下鉄御堂筋線の南約2～3kmに位置する地区で（図I-3-1）、地区の東側（あびこ筋）には地下鉄御堂筋線が走り、北東端は昭和町駅、南東端は西田辺駅である。さらに地区西側には阪堺電軌上町線が走るなど公共交通至便の住宅地である。地区内王子町4丁目にはUR都市機構阪南団地があったが建て替えが終了、UR賃貸「サンヴァリエあべの阪南」（平成21年完成、総戸数408戸）が立地した。後、民間譲渡地にミキハウス子育て総研の“子育て環境が充実したマンション”という認定評価を取得したマンション「ブランズシティあべの王子町」（平成27年完成、総戸数318戸）が立地、沿道にはスーパーマーケットが開業している。

地区内には大阪市立阪南小学校があり、地区に隣接して桃山学院中学校・高等学校、また徒歩圏内には、大阪市立工芸高校、大阪府立住吉高等学校など、多数の学校があり、地区南東部には大規模な緑、長居公園もあり、優れた居住環境の地域であるといえる。



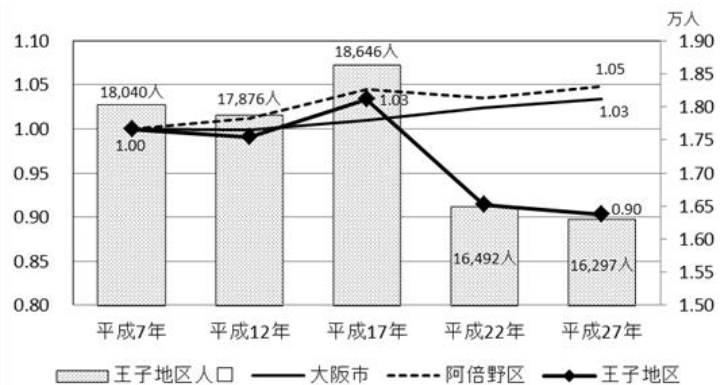
図 I-3-1 王子地区の位置

②王子地区の人口

王子地区の人口は、16,297人（平成27年国勢調査速報値）で、阿倍野区（107,750人）の約15%を占める。

平成7年を1.00とする人口増減率をみると、大阪市および阿倍野区の人口は増加傾向にあるのに対し、王子地区では平成17年から22年にかけて大きく減少、平成27年には平成7年の約9割の人口となった。これは、UR阪南団地建て替えの影響が大きいと考えられる（図I-3-2）。

UR阪南団地跡地の王子町4丁目に限れば、平成17年から22年にかけて人口は約800人減少し、その後平成27年に



注) 各年国勢調査。H27年は速報値。

図 I-3-2 王子地区の人口と増減率

かけて約 300 名の増加となっている。従って王子地区では、王子町 4 丁目以外の町丁は人口が減少していることがわかる。

③王子地区の成り立ちと住宅状況

本地区は地下鉄御堂筋線で都心に直結する利便性の高いエリアであり、大正末期、戦前、昭和 20 年代中期に市街化が進展した。旧都市計画法による第一号大阪市阪南土地区画整理事業（設立認可：大正 13 年 1 月、換地処分：昭和 4 年 3 月、解散：昭和 6 年 2 月）が施行された（図 I-3-3）、大正時代から都市住民の生活を支えてきた居住地域であり、今もその面影、長屋等が残っている。

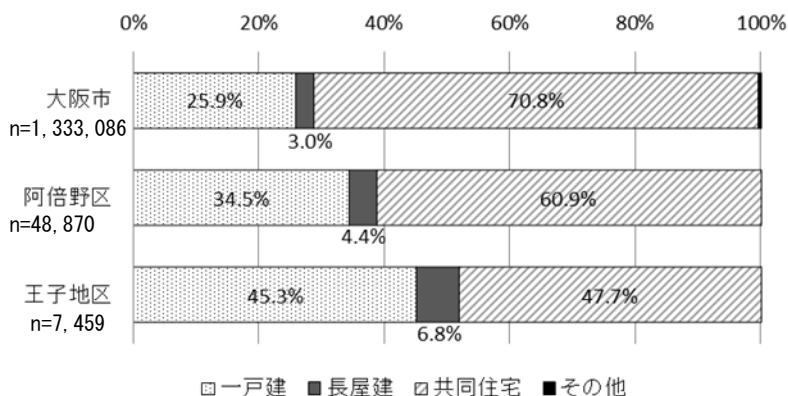
地区の周囲を走る幹線道路沿いは高層マンションや商業業務ビル等が連立するが、一步内部に足を踏み入ると、低層住宅等が穏やかな住宅街を形成するエリアとなっている。

ちなみに、国勢調査（平成 27 年）によると、王子地区の一般世帯のうち、45.3%は一戸建て住宅に住み、共同住宅に住む割合は 47.7%、長屋は 6.8%である。これを一戸建てに住む大阪市の世帯割合（25.9%）、阿倍野区のそれ（34.5%）と比べると、王子地区では戸建てに住む割合が高く、長屋についても同様の結果となっている（図 I-3-4）。これは、環状線の外側に沿う形で長屋が分布する大阪市の低層住宅街の一端をなすことを裏付けている（図 I-3-5～9）。



図 I-3-3 第一号大阪市阪南土地区画整理事業区域

資料：大阪市土木部計画課『大阪市土地区画整理図輯』昭和六年六月



注）各年国勢調査。H27 年は速報値。

図 I-3-4 住宅の建て方別世帯割合

以下に、王子地区の特徴を表す住宅写真を示す。



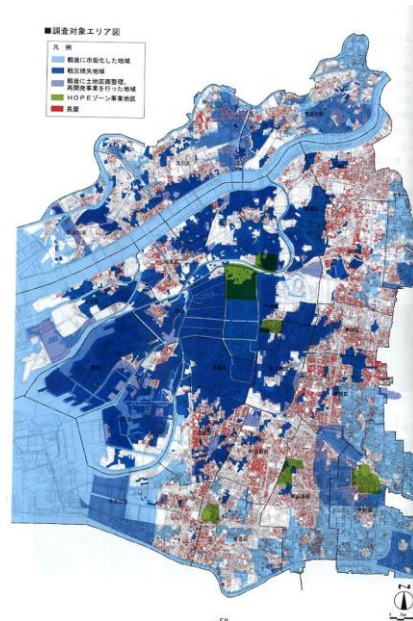
		
写真④ 今なお残る文化住宅	写真⑤ 北島住宅*	写真⑥ 北島住宅*
		
写真⑦ 手入れの行き届いた木造戸建	写真⑧ 緑をうまく取り入れて	写真⑨ 二世帯住宅
		
写真⑩ 訪問介護ステーションとなった長屋	写真⑪ ヘルプステーション (写真⑩の隣)	写真⑫ ミキハウス「子育てにやさしい住まいと環境」認定を取得した民間マンション (UR 阪南団地跡地)
		
写真⑬ 比較的新しい3F建て戸建てに建替え	写真⑭ 長屋全戸空き家化 (改修中)	写真⑮ 比較的新しいテラスハウスに建て替え
(写真⑬～⑮は、2005年住宅地図では戸別名が空欄で当時空き家と目されたところ)		

*北島住宅：大正15年に建設、入居開始された、中産階級層を対象とする大阪市営月賦住宅。戸当たり敷地25坪、延建坪18.5坪、木造2階建（浴室有）、植樹付き。3タイプが供給された。
 参考資料：「住総研 研究年報 No.29 研究 No.0111 「大正・昭和期の大阪市営月賦住宅における住環境の変遷について」
 「大阪市営月賦分譲小住宅に就いて」（佐々木荘一）『建築と社会』日本建築協会昭和6年4月
 注）写真⑥は和田康由氏提供。

④大阪市における密集市街地としての位置づけ

王子地区は、大阪市の密集市街地のなかで面的な災害の可能性が高い市街地、「防災性向上重点地区（約3,800ha、アクションエリア）」に指定されており、その中でも「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地（約1,300ha、優先地区）」に指定されている（図I-3-7）。加えて、大阪府の「地震等に著しく危険な密集市街地」にも含まれている（図I-3-8）。

一方、「大阪型近代長屋に関する研究—優良長屋の分布について—」（春山梨乃：卒業論文（2014））によると（図I-3-9）、大阪市では、王子地区に限らず、防災上の課題を抱えた地区に保全活用の価値があるとみられる優良長屋が多く存在すると考えられる。



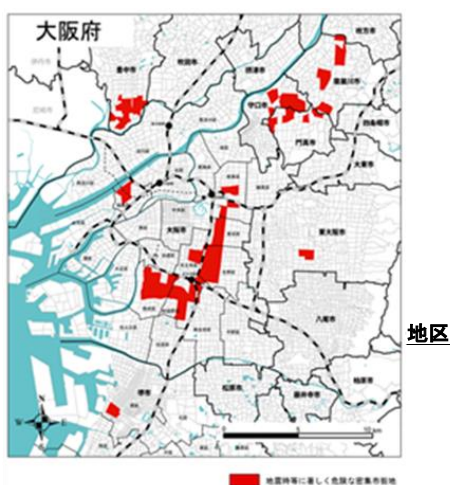
図I-3-5 大阪市内の長屋分布
赤の部分が長屋
(大阪市都市整備局 2010, 3)



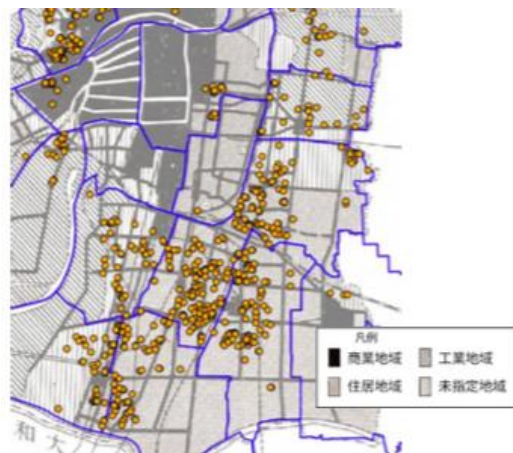
図I-3-6 第6回オープンナガイア
大阪2016
参加会場の位置



図I-3-7 アクションエリア・優先地区
出典：大阪市ホームページ



図I-3-8 大阪府の「地震等に著しく危険な密集市街地」
出典：国土交通省報道資料H24.10.12



図I-3-9 旧用途地域と優良長屋の分布
出典：春山梨乃：「大阪型近代長屋に関する研究—優良長屋の分布について—」、卒業論文（2014）

(2) 王子地区の建て替え内容

①新築活発度

「密集市街地整備推進方策の検討調査報告書」によると、平成 22 年～26 年の新築確認申請件数から、王子地区の建物数 100 棟当たり新築数（新築活発度）は 6.38 で、優先地区のそれ 4.17 に比べ王子地区では建て替えが活発に行われていることが示されている（以下、物件数は、確認申請件数による）。

②住宅の建て方（建て替え従前・従後）

従前（平成 19 年時点）と建て替え後住宅の建て方変化をみる（図 I-3-10）。

従前が戸建て住宅の場合、建て替え後も約 9 割（87.8%）は戸建て住宅に建て替わり、残り約 1 割強（12.2%）が共同住宅に建て替わっている。

従前が長屋の場合（56 物件）でも、約 8 割（79.6%）は戸建てに建て替わっており、共同住宅に建て替わっているのは 16.1%にとどまる。これは、長屋一棟が一斉に建て替わるわけではなく、一戸一戸の建て替えが個別に行われているためと考えられる。また、長屋から長屋に建て替え替わったケースが 2 件みられる。長屋に建て替わるケースでは、従前の建て方は長屋以外みられない。

共同住宅の場合、物件数 6 件中 4 件は、従前と同じく共同住宅に建て替わっているが、残り 2 件は戸建てへの建て替えである。共同住宅に建て替わる場合は、建て替え後の戸数は従前を上回るものになると考えられる。

王子地区の場合、非住宅が住宅に建て替わる場合も含め、戸建て住宅への建て替えが多い（全体の 78.9%）ことがわかる。これは敷地が細分化され、まとまった土地が発生しにくいと考えられ、現在のところ戸建住宅街としての性格を保ってはいるものの、本章 1. 大阪長屋パトロールで観察された凸凹化、まちの景観的課題をはらむことになっている。

③確認申請の建築主

確認申請の建築主は、個人が 65.2%を占めている。共同住宅の場合でも、法人は 40%に満たず、従前所有者（個人）が建築主になっているケースが多いと考えられる（図 I-3-11）。長屋の場合、物件数は 2 件のみだが、建築主はいずれも個人である。

④確認申請物件の用途

平成 22～26 年度の確認申請物件の用途

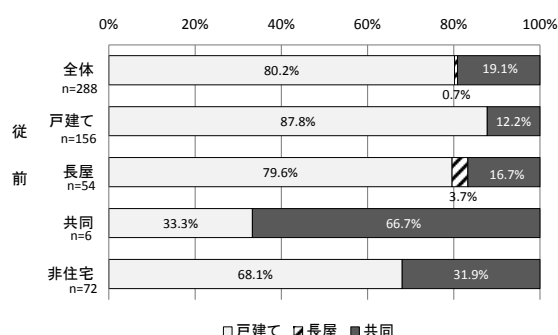


図 I-3-10 従前と新築住宅の建て方変化

資料：密集市街地整備推進方策の検討調査報告書
（以下、グラフ同）

注）従前用途が複数ある場合、変化の件数を複数カウント

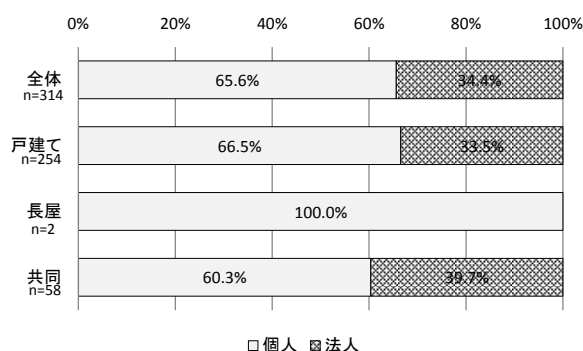


図 I-3-11 新築住宅の建築主

を大阪市、優先地区と比較する（図 I-3-12）。

大阪市全体と優先地区では、確認申請物件の用途は約 70%が住宅である。次に多い用途は業務で、大阪市では 20.4%、優先地区ではやや割合が多くなって 22.8%となる。

これに対し、王子地区の確認申請物件の用途は住宅が 78.9%と多く、業務の割合は 15.1%と、優先地区や大阪市全体に比べて小さい。本地区では、建て替えが行われても住居系地域としての性格は大きく変わっていないということが示されている。

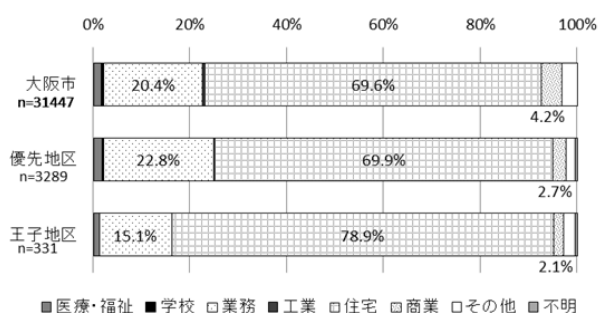


図 I-3-12 確認申請物件の用途 (H22~26)

⑤建て替え後の耐火割合

王子地区における平成 24~26 年の建て替え物件の耐火割合（耐火・準耐火）は、80.1%で、優先地区全体（78.6%）を上回った。

(3) 考察

王子地区には今日なお、建物としても価値があり修景上保存価値があると考えられる伝統的木造住宅や長屋等が多く残っている。交通利便性が高く都心へのアクセスが良好である立地でありながら、なおかつ良好な居住環境を保っているエリアであるといえる。

大阪市内の密集市街地のなかでも新築（建て替え）が活発な地区であり、建築確認件数では戸建てへの建て替えが約 8 割を占め、その建築主の 2/3 は個人となっている。戸建てへの建て替えが多い理由としては、持ち家の建て替えが多い、個別の敷地面積が小さく、まとまった土地が発生し難い、北畠、帝塚山に近接する地域イメージから潜在的に戸建てニーズがある地区である、等の理由が考えられる。長屋は減少しているが、テラスハウスに建て替わったり、空き家化した長屋を改修して市場に出されようとしているケースがあることも、こうした潜在ニーズによるものと考えられる。

とはいえ幹線道路沿道にはマンション等が林立しているように、まとまった空地が発生すれば、内部にもマンション等が立地すると予想され、それは防災性等の面からは安全なまちづくりにつながるようになるとの見方もできる。

まちの将来を決めるのは地区住民であるべきで、今変わりつつあるまちの姿を観察すると、当地区の人々は、高密高層の住宅街か高密低層のヒューマスケールのまちへの岐路に立たされているように思われる。近年、大阪市の人口、阿倍野区の人口はともに増加しているが、近い将来には減少基調となり高齢化が進むと予測されている。本地区が、人口減少期・少子高齢化社会において、『大都市の死と生』の“生”、人が幸せに暮らすまちへとなり得るか、見守りたい。

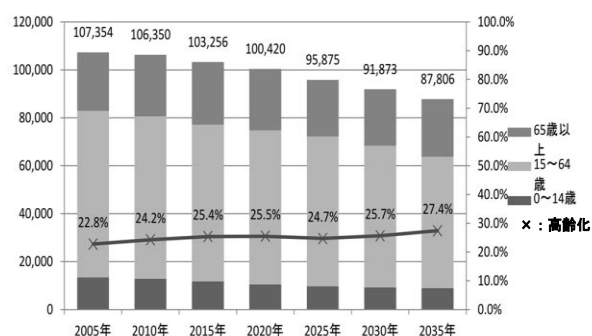


図 I-3-13 阿倍野区の将来推計人口 (2010-2035)
資料出典：大阪市政策企画室

4. 現代に生かされている長屋 -住生活上の課題と可能性-

本節では、昨年に引き続き訪問調査を行った現代の長屋住まい事例について、住生活の視点から分析する。調査対象は、おおむね10年以内に新しく入居した居住者が住む大阪型近代長屋である。昨年度に調査した14件のうち非居住の2件を除く12件と、今年度に追加調査した6件を合わせた18件を分析対象とする。調査対象事例一覧を表I-4-1に示す。

(1) 伝統的住空間を生かした住み方

戦前に建てられた近代長屋は、戦後に在来工法で建てられ洋風化した空間構成を持つ現代住宅とは質的に異なる空間的特徴を持っている。なかでも大阪型近代長屋は、表通りに面して規模も大きく、質的にも優れているものが多いことが知られている¹⁾。中には庭を挟んで離れを有する規模のものもあり、町家にも通じる空間的特徴を持っている。今回はそのうち、土間、庭、連続性のある間取りに着目し、新しく入居した居住者によって、こうした伝統的住空間が現代の暮らしにどのように生かされているかを検証する。

① 土間空間の活用

長屋に特徴的な空間のひとつは、広い土間があることである。戦前より、土間は炊事や作業空間として、また店空間として使われてきた。京町家をはじめ全国の町家や長屋に多い通り庭は主に炊事場としての土間空間である。大阪では大正期以降に、通り庭をなくして間口を切り詰め、台所を前面に配置する前炊事場・二一列型と呼ばれるタイプの長屋が増加した²⁾。

表 I-4-1 調査対象事例一覧

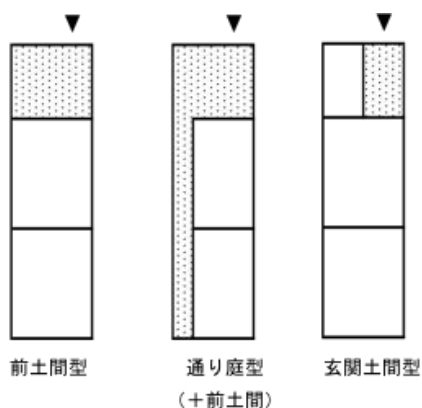
事例番号	所在地	住宅種別	所有関係	入居者年齢/性別 (取材対象者)	長屋で行われている営業、活動	家族構成	入居年
事例 a	阿倍野区	併用住宅	賃貸	40代/女性	お直し屋経営	単身	2012年
事例 b	阿倍野区	併用住宅	賃貸	30代/男性	飲食店(ランチ、夜はバー)、着物販売	単身	2011年
事例 c	阿倍野区	併用住宅	賃貸	40代/女性	飲食店(カフェ)、グラフィックデザイン	夫婦と子1人	2014年
事例 d	阿倍野区	併用住宅	賃貸	30代/男性	設計事務所、飲食店(ごはんや)、カステラ製造販売	夫婦、子2人	2012年
事例 e	住吉区	併用住宅	賃貸	30代/女性	設計事務所・家具制作	夫婦、子1人	2013年
事例 f	北区	併用住宅	賃貸	30代/男性	グラフィックデザイン・音楽ユニット	夫婦	2014年
事例 g	平野区	併用住宅	賃貸	30代/男性	設計事務所	夫婦	2014年
事例 h	住之江区	併用住宅	賃貸	40代/女性	着付け教室、図書館	本人と母	2007年
事例 i	阿倍野区	併用住宅	賃貸	40代/男性	飲食店(弁当屋)	夫婦と子2人	2007年
事例 j	中央区	併用住宅	賃貸	30代/男性	整体院	単身	2014年
事例 k	城東区	専用住宅	持家	30代/男性	-	夫婦と子1人	2015年
事例 l	北区	専用住宅	持家	30代/男性	-	夫婦	2014年
事例 m	阿倍野区	併用住宅	賃貸	30代/男性	ヘルパーステーション	夫婦	2015年
事例 n	西成区	併用住宅	賃貸	20代/女性	写真スタジオ、アトリエ	本人と父	2014年
事例 o	住之江区	専用住宅	賃貸	30代/男性	服飾・紙製品の制作	単身	2016年
事例 p	天王寺区	専用住宅	賃貸	20代/女性	-	シェア	2014年
事例 q	阿倍野区	専用住宅	賃貸	40代/女性	-	単身	2005年
事例 r	阿倍野区	併用住宅	賃貸	30代/女性	シェアハウス、貸しスペース	夫婦と子1人	2014年

今回の調査対象の間取りを土間形状で分類すると、前土間型（5件）、通り庭型（3件）、玄関土間型（10件）の3つに分類される（図I-4-1）。玄関土間型の多くは、前述の前炊事場・二一列型に相当するもので、今回の調査対象でも最も数が多かった。通り庭型の事例は3件だけであったが、前土間型のうち2件は、もともと前土間+通り庭型の通り庭に床を張ったものである。3件の通り庭型もすべて前土間のある間取り形状であった。

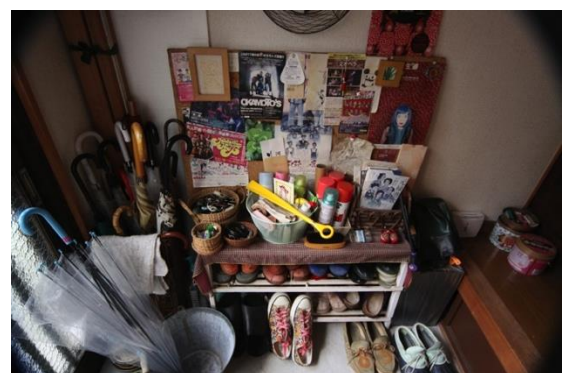
玄関土間型の土間の大きさの平均は4.6㎡で、1畳程度（約1.8㎡）から2畳程度（約3.6㎡）のものが多い。玄関土間型は基本的には入り口としてのみの機能を持つが、少し広いものでは自転車や工具等の置き場になっているほか、イベントのチラシやつながりのある店のフライヤーなどが並べられ、訪問した人への情報提供やコミュニケーション空間として設えられている例が多く見られた（写真I-4-1）。玄関土間型のなかでも、13.1畳の広い土間を持つ事例hは、土間空間に絵本を並べて子どもむけの図書館として地域に開いている（写真I-4-2）。

前土間型の土間面積の平均は11.8㎡、通り庭型の土間面積の平均は17.5㎡である。これらの事例では、広い土間を利用して仕事を始めとした様々な活動が行われている。両者合わせた8件のうち7件で活動が行われており、飲食店が3件、物販店舗2件、写真スタジオ1件、地域に開かれたシェアスペースが1件であった。通り庭型の通り庭は飲食店の厨房として、また物販店では商品が展示される店舗の延長として使われていた（写真I-4-3）。表通りに面した土間空間は、飲食店をはじめ併用住宅として様々な店を開くのに適しており、入居した居住者の仕事空間として活用されている。また、これら多くの店においてもネットワークのある他店のフライヤーなどが並べられており、また共同購入の仕分け場所として使われたり、馴染みの客が立ち話をするなど、仕事空間として以外にも地域の人が気軽に出入りする開かれた交流の場となっていた。事例rは唯一仕事空間ではない使われ方がされていた事例である。事例rは2階部分を主に個室とした長屋3軒のシェアハウスであり、土間空間は1階に居住するオーナー家族を含む住人のシェアスペースとなっている。この空間には、テーブルとベンチが置かれ、連続する床上の和室と合わせて、町内会の寄り合いに使ったり、ピアノも置かれているため合唱の練習に貸し出す等、多様な使い方がされていた^{注1}。

以上のように、通りに面して大きく開くことができ土足のまま立ち入れる土間空間は、併用住宅として利用するのに最適であり、土間のまま残すことで、店として、また地域のつながりの拠点になる空間として、新規居住者に活用されている。



図I-4-1 土間形状による間取りの分類



写真I-4-1 情報提供の場となっている玄関土間



写真 I-4-2 図書館として開かれた玄関土間



写真 I-4-3 物販店の通り庭土間

②庭に親しむ暮らし

今回の調査対象 18 件のうち 15 件の長屋に庭があった。長屋では基本的に間口方向には開口がとれないため、庭は採光や通風に欠かせないものである。

事例 f のように減築によって庭を再生した事例もある。一方、庭がなかった 3 件（事例 j,k,l）についても、もともとは庭があったと思われるが、増築によってなくなっている。事例 j は角地にあり庭がなくても一定の採光が可能であり、事例 k と l はスケルトン状態にして全面改修した事例であるが、k は階段の吹き抜けに設けたトップライトから採光し、l は 2 階に主な居住室を配置することで庭がなくても一定の室内環境を担保している。

庭には、表に位置する前庭（前栽）、離れとの間に位置する中庭、奥に位置する裏庭の 3 種類がある。調査事例では、中庭のみが 5 件、裏庭のあるものが 10 件のうち 5 件には前庭もあった。調査事例の庭の位置と面積を表 I-4-2 に示す。5 件中 4 件の前庭は、3.6 m² から 4.5 m² の広さで、門をくぐって玄関までが 1 軒程度の奥行きの前栽であり、洋風長屋の事例 o のみは家屋がセットバックしオープンな広い前庭を持つ。中庭と裏庭は 2.7 m² のごく小さいものから 12.1 m² までであるが、7~11 m² 程度のものが多い。多くの庭には樹木が植えられ丁寧に手入れされている。中には玉石を敷き手水や庭石を置いたり、ライトアップしたりとこだわりの設えがされている。

表 I-4-3 は、1 階の居室空間からの庭の見え方を一覧にしたものである。1 例を除くすべての事例で、居住空間である食事空間やくつろぐ空間から庭が眺められ、特にくつろぐ空間は、庭のある 14 例のうち 10 例で、庭に直接面しているあるいは縁側程度の空間を介して見える(◎)位置に配置されている。長屋における暮らしのなかで、庭が見えることが重視され、心地よい室内環境を作り出していると言える。店舗は通りに面した空間に配置されることが多いため、奥にある庭からは最も遠くなりがちで

表 I-4-2 庭の位置と面積

事例記号	a	b	c	d	e	f	g	h	i	m	n	o	p	q	r	平均面積
面積 (m ²)	前庭									4.5		17.1	4.5	3.6	3.6+4.5	6.3
	中庭	10.8	9	5.4	8.1			8.1								8.3
	裏庭					7.2	2.7	8.7		8.1	12.1	10.8	10.8	7.2	6.7	7.5+5.4

*2軒をつなげた事例rの庭の面積は別々に計算している。

表 I-4-3 1階の各居室からの庭の見え方（前庭を除く）

		a	b	c	d	e	f	g	h	i	m	n	o	p	q	r	◎ 該当率	◎◎△ 該当率
生活空間	食事空間	◎	-	◎	△	△	◎	○	○	x	◎	◎	○	○	◎	○	43%	93%
	くつろぐ空間	◎	-	-	-	△	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	71%	100%
	寝る空間	△	△	-	-	-	-	x	-	-	-	-	◎	◎	-	◎	50%	67%
仕事場空間	製作・販売	○	-	△	-	-	-	-	-	x	-	-	x	-	-	-	0%	50%
	事務・作業	-	-	x	△	x	○	◎	-	-	○	-	-	-	-	-	17%	67%
	飲食	-	◎	◎	△	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	50%	75%
	サービス	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-	-	-	0%	100%
	その他	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	○	0%	100%

凡例：◎：直接あるいは縁側などを介して見える、○：他室を介して遠景として見える、△：建具を開放すると見える、x：見えない、-：空間なし、2階



写真 I-4-4 飛石が配された中庭

あるため、庭が見える割合がやや低くなっている。それでも、中庭を介して離れがある間取りの場合は、1階の奥までを飲食店として使うことで庭を臨める格の高い飲食スペースを設えることができています。

③連続性のある続き間の空間構成

長屋の空間構成の特徴は、奥行き方向には壁を作らずに小間を連続させ、建具を開けると表から奥までの部屋が繋がる続き間配置になっていることである。このことにより側面に開口がとれない中でも、居室内の通風と採光を確保してきた。

それぞれが改修をして入居している今回の調査事例における室のつながりをみると、多くの事例で室を連続させた使い方をしていた。建具を撤去して全体をワンルームとして使用していた事例は18件中5件、一部の建具を残しつつ、一部をつなげてワンルーム化した事例（併用型）が7件であった。

もとの室単位をそのままにして用途ごとに室を分けていたのは6件だけであったが、これらの事例においても建具を開放すると全体が繋がり、建具の開閉によって全体をつなげたり区切ったりして柔軟に使い分けていた（表 I-4-4）。このように、居住人数も少なくなり、細かく室を分けるよりも室を連続させて広々と暮らしたいという現代の住要求に、長屋の空間は柔軟に対応していると言える。

一方で、ワンルーム型や併用型のワンルーム化された空間においても、室と室の境界には既存の垂れ壁や梁が残されており（12件中11件）、ワンルーム化された空間のなかで、これらを頼りに領域分けがされているのが特徴的である。リビング、ダイニング、キッチンがワンルームとしつつ、垂れ壁を頼りに領域分けがされ家具が配置されている例などが見られた（写真 I-4-5）。



写真 I-4-5 垂れ壁によって領域分けされたワンルーム空間

表 I-4-4 室の連続の仕方

室の連続の仕方		該当事例	該当数
室連続型	用途ごとに室を分け、建具を開放すると全体が繋がる	a, c, e, f, m, p	6
ワンルーム型	建具を撤去して全体をワンルームとして使用	g, l, n, o, q	5
併用型	両者を併用し、一部の建具を残しつつ、一部をワンルーム化	b, d, h, i, j, k, r	7

(2) 起居様式からみた住み方

①フローリング化と畳室の減少

現代の住宅では畳室が減少し、畳室のまったくない住宅も珍しくなくなっているが、もともと畳が基本であった長屋においても、多くの新規入居者は改修によって畳室をフローリング等に変更している。特に、食事やくつろぎ空間のある1階の多くはフローリング化しており、1階に畳が残っているのは、18件のうち5件のみであった。一方、畳をまったくなくしている長屋は5件に留まり、多くは2階を畳のまま残している。2階の畳室は寝室のほか、仕事の作業場や物置として利用されていた。

②ユカ座とイス座

表 I-4-5 は、食事空間、くつろぎ空間、寝る空間それぞれについて、床の状態と起居様式を整理したものである。食事空間はほとんどがイス座化しており、フローリングにテーブルとイスが多い。一方くつろぎ空間をイス座にしているのは食事空間と兼用している5事例だけで、そのほかの事例のくつろぎ空間は、畳室は少ないものの、フローリングであってもユカ座、あるいはソファやローテーブル等の低いイス座家具を置きながらも床に座ってくつろぐ暮らし方をして人が多いことが分かる。また寝る空間については、イス座（ベッド）とユカ座（布団）に二分され、面白いことに、これは床の状態とはほとんど関係ない。つまり、フローリングに布団を敷いて寝たり、畳にベッドを置いていたりする事例も少なくなく、床の状態にかかわらず、起居様式が選択されている。寝る空間での起居様式は、むしろ家族構成との関係が強く、夫婦のみ世帯では3件すべてがベッド、単身者は7件中4件がベッドに対して、夫婦と子ども（全員小学生以下）の世帯では5件中4件が布団で就寝していた^{注2)}。

このように、新規に長屋に入居した人達は、改修によってフローリング化しているものの、完全イス座化することなくユカ座を併用しながら暮

表 I-4-5 用途別、床の状態と起居様式

	起居様式\床の状態	フローリング	畳	土間(内履き)	計
食事空間	イス座 (テーブル、椅子等)	11	1	2	14
	ユカ座 (ちゃぶ台、座布団等)	2	1		3

1例は未確認

	起居様式\床の状態	フローリング	畳	計
くつろぎ空間	イス座 (テーブル、椅子等)	5 (5)		5(5)
	折衷座(ソファやローテーブルとユカ座)	3 (1)	1 (0)	4(1)
	ユカ座 (ちゃぶ台、座布団等)	3 (2)	4 (2)	7(4)

() 食事空間との兼用 1例は設定なし 1例は未確認

	起居様式\床の状態	フローリング	畳	計
寝る空間	イス座(ベッド)	7	2	9
	ユカ座(布団)	4	4	8

1例は親子別 2例は未確認

らしている。

(3) 長屋で暮らすこれからの課題

以上のように、長屋の伝統的住空間の特徴は新しい居住者にも引き継がれ、ワンルーム化やフローリング化等、現代の住要求に応じて改修されながらも、そのよさが生かされている。

一方、住生活上の今後の課題としては次のことがあげられる。ひとつは、連続性のある室構成が生かされている反面、各部屋の独立性は確保されにくいことである。今回の調査では子どものいる家族が住んでいる事例も少なくなかったが、子どもたちはほとんどが幼児などまだ小さかった。今後子どもたちが成長し、個室の確保が必要なライフステージに移行した時に、その住要求にどう対応するのかが課題である。もう一つは、フローリング化した床は、冬季にはかなり冷たいということである。畳室をフローリング化しながらもユカ座的な生活をしている事例も少なくなかったが、冷たくて辛いという声も聞かれた。合板フローリングよりも無垢材では冷たさはかなり緩和されるものの、今後は床の断熱や床暖房の設置なども課題になってくると思われる。

参考文献

- 1) 藤原玄明：長屋の近代都市大阪－模索する都市計画から「近代長屋」の成立へ－、法政大学大学院デザイン工学研究科紀要 Vol.2 (2013)
- 2) 西山卯三『すまい考今学－現代日本住宅史』彰国社 (1989)：西山が1925年に大阪で行った建設住宅の調査では、85%が二一列型だった。

注

- 注1) 事例 r は、もともと土間であったところに板を敷き下足は脱いで過ごす空間であるが、床レベルは変更しておらず、土間的な空間であったため含めている。
- 注2) その他世帯1件、未確認2件