

総括

総 括

2015 年度の到達点と 2016 年度の課題

1 統計調査により近代長屋が 1 万戸を切っている。長屋、長屋地区の特徴、動向を仔細に分析し、今後を予測することが求められる。

2 シェルトン先生の講演より、欧米の市街地が階層化しているのに対し、日本の市街地は雲のような状態でフレキシブルな秩序がある。その典型的な市街地のひとつが古い長屋が路地を挟んでポツポツ残る大阪のまちであり、後述するケーススタディの対象である阿倍野区王子地区は、それに該当する。

3 長屋保全活用事例については、ヒアリング調査や公開研究会により、こだわりのライフスタイルで仕事や暮らしを実現しようとする人が結果的に長屋にたどりつき、豊かな生活を享受しているという、長屋人（ながやびと）の姿が見えてきた。事例を増やし、知見を深め、内容を発展させ、長屋の住生活の特徴をまとめ、直面している課題を整理する研究課題が浮かび上がっている。

4 そこには、家主の勇氣ある決断があり、家主たちの背中を押した我々専門家や不動産屋、行政等がいて、それぞれの役割を果たしてきている。

5 そしてこだわりの家主、こだわりの入居希望者へ「大丈夫ですよ」と、安心してワクワクする不動産情報を伝えるということが鍵であり、それを「創造的不動産情報」と名付けた。そういった情報の提供が家主や入居希望者の心をつかんで動かす。これは自分の暮らし、人生がどう展開するか、夢がかなうかという生き生きとしたイメージを沸き立たせる情報である。

ここにまちの価値を高めるというミッションをもった不動産屋さん、小山さんや京都の西村さんのような存在は非常に大事だ。

6 「創造的不動産情報」を提供するという役割をオープンナガヤ大阪は果たしてきたが、年 1 度のイベントなので、日常的に家主や入居希望者の背中を押す仕掛け、住まいにこだわりを求める人に対して、創造的不動産情報の入り口にリアルに引きこむしかけが必要である。2016 年度は「オープンナガヤの通年化の仕掛け」を試みる。

7 大阪は現在、市民による自発的構築型、自己増殖型の長屋ネットワークである。京都や奈良の町家ネットワークを参考に、行政や幅広い NPO へとネットワークを広げることが課題である。

8 福祉的な活用面では、長屋 1 戸を小規模なデイサービスに、長屋 2 戸以上で 1 階 110 m² 以上で小規模多機能型居宅介護として福祉転用できる。長屋は認知症などに優れた効果をもたらすとともに、土地、建物のイニシャルコストを抑えられることから、大きな可能性を持っていることが明らかとなった。

9 大阪長屋をめぐる技術的、法制度的課題の整理と克服の現実的方策の検討は避けて通れ無い。耐震補強、防火技術上の課題、法的問題（2 項道路等既存不適格、大規模の修繕など）、空家問題、相隣問題、所有者店子関係などの整理が求められる。

2016 年度の到達点（各章の要約）

I 大阪長屋の今日

I-1. 大阪長屋パトロール

現在の大阪長屋、長屋街は以下の特徴を持っている。

戸別の払い下げ後は3階建住宅などへの建替えがバラバラにすすむと、棟の高さもバラバラになり凸凹化する。長屋が解体、除却され駐車場化すると、さらに激しい凸凹化となる。綺麗な洋風長屋も数多く分割され、無残な状況となっている。

一方で、ヒューマンスケールで風情のある路地や袋小路が残存している長屋街も見られる。

建築時代別、エリア別に、長屋平面に特徴があり、明治期、大正期のスプロール地区には直接玄関型、区画整理地区には生垣型や門塀型（洋風門塀も）が多く、平屋は耕地整理地区に多い。

ガラスは大正末期から昭和にかけて生産量が増え、庶民にまで普及した結果、2階廊下を道路側に持つ長屋に、木製建具の大きなガラス窓が残されている。

ファサードを保存するのではなくオシャレに再生し、店舗利用をしている例も見られる。

長屋建て替えの主体別の傾向として、大手企業はまとまった長屋をマンションに、中小企業は1、2棟の長屋を建売住宅に、個人は払い下げ住戸を除却し戸建住宅へと、それぞれ建て替えることが多い。行政は、上記したように、アクションエリア、優先地区で大規模な建て替え促進、整備を進めている。

1-2. 東住吉区のまちづくりと長屋

大阪長屋の保全が目的ではなく、空き家問題を解決するまちづくりに取り組んでいる。その一環で、区役所として今回オープンナガヤの連携プログラムのまち歩きを企画し、実施した。地域密着型の印刷屋さんとの協力も得て、マップを作成している。

オープンナガヤでは、2日間で延べ220名の来場者があった。オープンナガヤが行政のまちづくりとコラボし、そこがハブになり市民へのネットワークが広がったといえる。

1-3. 大阪長屋減少傾向の分析（阿倍野区王子地区を例として）

長屋が多く残っている地区は、大阪市の中でも「防災性向上重点地区（約3,800ha、アクションエリア）」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）」に重なる。同時に大阪市による優良長屋の分布とも重なる。さらに我々が取り組んでいるオープンナガヤの参加長屋の多くも、当然これらの地区内にある。すなわち、防災上危険な密集住宅市街地の中に、外観が良い優良長屋が点在していることになる。

阿倍野区王子地区：幹線沿道の高層マンション、オフィスの壁に囲まれた低層の住宅地であり、バリー・シェルトン氏による「グローバル道路に囲まれたスーパーブロック」の街区という、わが国の大都市の典型的な住宅市街地である。また上記したアクションエリアの中のさらに優先地区という位置付けであり、長屋が多いことが防災上問題視され、行政上は長屋の不燃建築への建て替えを課題としている。

しかし、ここでは大阪市が認めた外観上優良長屋も数多く残っている。その一方で、統計データによれば、長屋は払い下げ後居住者個人が戸建住宅に建替えるケースが多く、長屋パトロールの項で指摘されている「高さが不ぞろいの凸凹化」が進んでいる。

1-4. 現代に生かされている長屋 —住生活上の課題と可能性—

建物人も暮らしも「オープン」が最大の特徴である。つまり、建物の中を光と風が抜け、人付き合いもオープンで、路地で暮らしがつながる。

土間を暮らしや仕事に使いこなし、続き間によって暮らしを切り替え、光と風と季節をとりい

れる庭を大切にしている。つまり伝統的空間を生かしている。

起居様式は、畳からフローリングへの変化が大きな流れであり、基本イス座だが、ユカ座も部分的に併存している。

住生活上の課題は、子どもの成長と個室の確保、温熱環境の改善、進まない耐震化である。

II 大阪長屋をめぐる技術的、法制度的課題と克服の方向

II-1. 話題提供①：HOPE ゾーン事業と長屋との関わり

大阪市独自の HOPE ゾーン事業はガイドラインに沿った外観修景が中心である。家主にとっては、借り手を見つける意味で、外観は重要である。まちなみ景観はまちの魅力、まちの価値を高める意味でも重要である。平野地区や住吉大社地区、空掘地区で、長屋の改修事例がある。

II-2. 話題提供②：長屋の活用・保全にまつわる法律問題

長屋は4号建物であるので、「大規模の修繕」は確認申請が不必要なため、既存不適格は既存不適格なままで、違法状態にはならない。長屋の改修工事について「確認申請はどうなっているのか」「違反ではないのか」という疑念の声を時々聞くことがあるので、この点は特に強調しておきたい。

他に長屋に関わりがありそうな法的な問題点を以下に列挙する。

- ①リノベーションと有益費償還請求、造作買取請求権と一方で原状回復請求の問題。
- ②国交省のDIY賃貸では、借主が改修費を負担する分、賃料を安くすることになり、これはこれまでのURのDIY賃貸と同じ考え方である。ここでは、固定資産税、賃貸借の期間などの問題を契約で明記する必要がある。
- ③用途変更、民泊の問題
- ④他の住戸、隣の住戸との関係では、切り離し問題、隣からの雨漏り問題、区分所有法の適用問題、相続問題（相続放棄の場合は相続財産管理人の件）、空き家問題（大阪市は建築基準法10条による代執行）等がある。

II-3. 台湾老街のまちづくり

歴史的建造物の保全・活用は、日本においては歴史、建築、景観、社会・経済の各面から語られるが、日本統治時代を経験した台湾においては、これらに加えて政治的な意味合いが強く、市民意識は複雑であり、その合意形成は特有の困難さを持っている

II-4. 建築制度のあり方とストック活用 —イギリスとの比較を通して—

建築のストック活用において多大な労力がかかることは、日英に共通だが、日本の法律の画一的な適用に対して、プロフェッション社会である英国では、行政担当者の裁量やエコロジストなどの各種専門家の意見の重視などの特徴がある。そのため、古い建物に今日の基準は無理がある場合などは、柔軟で現実的な解決が可能となるが、その分情報は公開する必要もあり、時間がかかるが、より良いものとなり得る。

我が国の建築関連制度は戦後の焼け野原から如何に早く建物を作るかという枠組みであった、英国では建築に時間と手間をかける仕組みとなっている。ストック活用の今日、英国の制度と文化に学ぶことは大いにあるといえる。

Ⅲ 大阪長屋の耐震化

Ⅲ－１．長屋の耐震改修・補強

①長屋特有の問題を以下に述べる。

合意形成は、権利関係の輻輳とともに、居住者、地主、家主の高齢化によって、困難である。

家賃収入による回収が困難であるので、改修工事費が大きな負担となる。

構造上の問題として、1)間口方向の壁が少ない。これをいかに増やすか、2)土壁が天井の裏側までで止まっていて耐力が不十分な場合がある、3)和小屋で剛性不足な場合は雲筋交などで補強が必要である、4)屋根は土で重い、5)住み手による無秩序な増改築も多い。

②課題

- ・ 伝統構法の構造設計者には施主（家主、借り手）に説明できる能力が求められるが、そもそも数が少ない。
- ・ 耐震改修は1棟の中での、バランスが大事である。
- ・ 長屋の耐震補強には限界耐力計算が最適である。
- ・ 短期間でできる工法が良い。
- ・ 行政の耐震補助制度には手続きの簡略化と迅速化が望まれる。
- ・ 先進的な技術をケースによって組み合わせ使っていくことの重要性。（例：荒壁パネル、仕口ダンパー、耐震リング、耐震リブフレーム、j.Pod 耐震シェルター）

Ⅲ－２．大阪長屋の耐震補強のための設計・施工

大阪市大グループは、これまで10年取り組んで4地域9棟18戸の長屋の実績がある。現在3棟3戸を工事中。

耐震改修を実現できた要因は、耐震改修の費用の負担を軽減することは難しいが、具体的にどのような補強を行うために費用が必要なのかを分かりやすく伝えることができたこと。耐震補強の方法を選択する際には長屋の状況に応じた柔軟な取捨選択をする。耐震補強を隠さずに施すことと大阪近代長屋の真壁仕様はよく馴染む。

耐震改修の施工の要点は、1階の床の水平構面の剛性、メーターモジュールと京間寸法の相性、水廻りの周辺に新たな壁を配置することによる間口方向の壁の追加、耐震要素となる壁に梁や火打梁、際根太などの補強部材を足すこと、小屋裏に水平構面や筋交いを設けることで母屋および屋根面を一体化すること、柱と梁に囲まれた土壁を丁寧に補修することで土壁を耐震要素として効かず、土壁の前に設備を施工し、ふかし壁と読んでいるパネルを化粧で重ねることで、土壁を痛めることなく設備を設けること等である。

第Ⅳ章 大阪長屋の魅力を発信するオープンハウスイベントとネットワーク形成

1. 第6回オープンナガヤ大阪2016とオープンナガヤスクール

第6回オープンナガヤ大阪2016を11月12,13日と開催した。

前回28会場30数戸から、今回会場は大阪市内9区と八尾、堺に広がり、計40会場、50戸以上オープンされ、来場者ものべで3,244人という過去最大の規模となった。これは市大の広報、マスコミ、ソーシャルメディアの力も大きかったが、年一回のイベントにとどめず通年で使えるガイドマップを

早々と作ったり、事前に5回に渡るオープンナガヤスクールを開催したり、実行委員会をオープンにしたこと、すなわち、「オープンナガヤの通年化の仕掛け」が大きな要因と考えられる。

13日のクロージング・イベントで、来場者から「ガイドマップが凄い。見ただけで歩きまわった気になる」「スタッフが楽しそう」「長屋に住みたい」「大家だが、これから耐震の勉強をしたい。若々しいデザインの改修を見て衝撃を受けた。ビジネスとしての未来を感じた」「古いものと新しいものが上手く会っている」等々の嬉しい感想が出された。

アンケートによっても、長屋と長屋暮らしに対する好評価、保全・活用に対する積極的評価が特徴的であり、この「オープンナガヤの通年化」の仕掛けは、長屋情報を、多面的、継続的、体感的・・・すなわち立体的で生き生きとした情報、いわば創造的不動産情報へと飛躍させ、長屋所有者と入居希望者のマッチングの場を増やし、両者の背中を押すことによって、長屋保全と活用をすすめる効果をもつといえる。

2. 大阪長屋のネットワーク形成

同時に、今回は40もの会場の実行委員、数十人の大学の教員と学生、行政関係者、大工工務店、不動産業者といった、大阪長屋ネットワークが形成され、さらに少なくない実行委員がその周辺にネットワークを広げ、いわば創造的不動産情報を共有するネットワークの形成が進んでいる。

また今回は東住吉区、建築士会、中崎町の市民団体が、それぞれまちづくり的な連携プログラムを企画実施した。このことによって、行政や職能団体のまちづくり支援施策、市民団体のまちづくり活動へとネットワークも立体的に拡大したと評価でき、大きな成果といえることができる。

今後の展望

この1月20日のNHK「おはよう日本」で「エリアリノベーション」の全国の10事例の中に、オープンナガヤの本拠地である豊崎と、会場の一つである昭和町が取り上げられていた。いわばベストテンのうちの2つである。今年会場となった計40件それぞれでリノベーションの輪を一回り二回り広げていくと、オープンナガヤは「エリアリノベーション」のネットワークを作っていくことにつながっていき、大阪はいわば「エリアリノベーション」のメッカとなる。大阪の都市再生に寄与するまちづくりが、こうして進んで行くことになる。