

都心近郊エリアにおける鉄道沿線まちづくり研究

連続セミナー「私の資産をまちの資源に」開催報告

2023年3月

公益社団法人都市住宅学会関西支部

公益財団法人都市活力研究所

## 連続セミナー「私の資産をまちの資源に」開催報告

2022年11月から2023年1月にかけて公益社団法人都市住宅学会関西支部と公益財団法人都市活力研究所の主催で4回開催した連続セミナー「私の資産をまちの資源に」の概要は下記の通りです。

### (1)連続セミナー「私の資産をまちの資源に」第1回

#### 「二代目オーナーのための建物活用術」

##### ◆開催趣旨

1970年代、仕事場として、子育ての場として、生活の場として賑わっていたあのまちが、今は閑散としています。でもそんなまちにある「物件」を相続してしまいました。とりあえずは駐車場に、そのうちデベロッパーに売るのでしょうか？それより、建物ごと活用してみませんか？そんな事例の現場見学を行いました。またビンテージ物件の可能性を考えるパネルディスカッションも行いました。

◆日時 2022年11月05日(土)15時～18時

◆開催場所 本庄西施工地区(コムウト事務所)大阪市北区本庄西1丁目6-25

◆プログラム 15時 本庄西施工地区(コムウト事務所) 集合

- ・物件説明 岡絵理子(都市住宅学会関西支部長)
- ・物件見学
- ・講演「生き続ける現場としてのオフィス」太田翔氏
- ・講演「工務店の使いみち」船橋耕太郎氏
- ・休憩
- ・パネルディスカッション  
「二代目オーナーのための建物活用術」  
太田翔氏・船橋耕太郎氏・末村巧氏  
コーディネータ 岡絵理子
- ・質疑応答

##### ◆講師プロフィール

<使う人・設計事務所>

太田翔 SHO OHTA /一級建築士 /大阪

1989 兵庫県神戸市生まれ

2011 京都工芸繊維大学工芸科学部造形工学課程卒業

2013 同建築設計学専攻修了

2013-2019 株式会社昭和設計

2019- 株式会社 OSTR

2022- 摂南大学非常勤講師

<使う人・工務店>

船橋耕太郎 KOTARO FUNAHASHI

1982 大阪府生まれ

2005 大阪市立大学工学部卒業

2007 同大学大学院修士課程修了

2007~13 LLP 吉川の鯰(現 鯰組)

2013~ 船橋工務店 主宰

2021~ コムウト主宰

<繋ぐ人>

末村巧 TAKUMI SUEMURA

合資会社マツシテイ

(みんなの不動産/水辺不動産)

◆参加費 一般:視察+セミナー 2,000 円

学会員:視察+セミナー 1,000 円

◆参加者数 23 名

◆実施結果

①今回の物件紹介について【岡 絵理子】

・診療所と居宅（実際は住んでいない、3階建鉄骨造）、倉庫に使っていた長屋（2階建長屋）、その続きの長屋+汲み取り道+長屋（平家長屋）を一つにして使っていたお好み焼きやと居宅の3つの敷地が連続した物件のうち2物件の活用状況を見学していただいた。パネルディスカッションでは、見学した2物件を「使う人」と、その2人と「持っている人」を結びつけた「繋ぐ人」の3人に登壇していただく。

②生き続ける現場としてのオフィス【太田 翔氏】

・設計にあたっての3つのテーマがある。まず、今後転用が可能な状態を止めること、2つ目は町と場所をつなぐ開かれた余白を作ること、3つ目は手を加え続けてアップデートすることである。これらの意味を込めて「現場」と呼んでいる。  
・これ以降の建築作品もこのようなことを考えながら進めている。船橋さんがきたことで、ものづくりが町のファサードとなる、開かれた工務店ができてくると面白いとおもう。

③工務店の使いみち【船橋 耕太郎 氏】

・新築が多く、また特殊解のような複雑な物件依頼に答える工務店である。  
・建築主・建築家・工務店の3社の関係を常に考えている。  
・工務店は、一軒の建物を施工する場合30種類の工事業種の方々と関係する。  
・納め方の提案、DIY 業務、メンテナンス工事などを行う新しい工務店像を考えている。  
・豊中市内からこちらに拠点を移した理由は、立地が良かったこと、床面積が広いこと、

オーナーの理解があったことが挙げられる。

・1階は材料や消耗品の保管場所と仮置き場、作業場、2階は工具や道具の保管場所と事務所スペース、3階も含めいろんなことに使えるスペース、今は写真家の大竹さんと事務所をシェアしている。ワークショップもできる。余白の場は、DIY講習などをする場所、建築資材の活用、そして建築の施工勉強会を企画していきたい。

・そこで、「本庄西施工地区」と名付けた。

・空き家活用の5つのプロセス；「何かできることはないか?」、「具体的に何をするのか」、「誰がするのか」、「物理的に使えるのか」、「いくらかかるのか」

#### ④パネルディスカッション

##### ◎「繋ぐ人」の考え方

・この建物と付き合える借り手かを見定めることが大事。(末村)

・リノベ物件を賃貸住宅にするには相当投資しなければならないので、この物件の場合、そのようには考えていない。(末村)

◎お金に困っている学生たちに、空き家になっている物件を使って安く貸したいと思うのだが、うまくいかないのだが。

・学生は安ければ入ると思うが、物件がなかなか出てこないのが事実。

・潜在的な売り物件がたくさんあるが、表にはでていない。

##### ◎建築法規上難しい物件などは、どのように扱うのか？

・リノベだから安いのではない。わからないこと、調べなければいけないことが多いので、手間もかかるし、お金もかかる。オーナーと仲介者の借り手が同じゴールのイメージを持っていることが必要。リノベーションは安くないことを伝えている。(太田)

・適性のある建築家に渡すことが大事。これまで、建築家は新築だったが、リノベーションにも参加するようになった。だが、建築家が入ることでダメになる話も多い。行政が空き家の活用をしようというけれど、実際はできないこともある。このことについては、考えていかなければならない。(末村)

◎太田さんが入られるタイミングと契約のタイミングは？また、仲介者としては、安い物件は仲介手数料も安くなるので、嫌がられると思うのですが。

・はじめは設計者として入っている気持ち。誰が来ても使えるようにしておこうという気持ちで設計した。(太田)

・その間は、免責期間のつもり。賃貸料は発生しておらず、契約前だった。賃貸契約して工事を始めた。(末村)

・手数料をさけるような手数料が苦にならないと、安い物件は動かなくなる。それでも、仲介者としての責任は問われる。リスクを考えるととても合わない仕事になってしまう。1戸5万円の物件であれば、不動産屋は動くけれど、それ以下になるとなかなか難しいので、地域でまとめて、など工夫がいる。この物件は三つあるし、自分としても思

いを乗せているエリアなので小さな物件でも足を運んでいる。(末村)

◎持っている場所を活用したいが、どのようにして人と繋がればいいのか？

- ・自分から声をかけて、そのつながりで広げていくしかないのでは。
- ・人が集まる場をしかけて、つながっていく。

## (2) 連続セミナー「私の資産をまちの資源に」第2回

「シャッターを開けて気付いた、空間のチカラと所有者の思い」

### ◆開催趣旨

最近シャッターが閉まっているあのお店。場所も雰囲気もいいのに、このままではつぶれてしまう。自分にできることは何だろうか。

ラテアートとコッペパンで有名だったカフェが突如閉店し、半年後に再開するも、お店は開いてたり閉まっていたり。みんなでシャッターを開けようと始めたのが、珈琲・ベーグルを提供する日替わり店長のカフェ。会社員・市職員とフリーランスの人たちが交わる朝活・満月バー。紹介制コワーキングスペース。

様々な実験を繰り返した2年間を振り返りつつ、それを可能にした空間のチカラと所有者の思いを探りました。

◆日時 2022年11月26日(土)午前10時～12時

◆開催場所 奈良県生駒市元町1丁目8-3 元南都銀行元町出張所 1階会議室

### ◆プログラム

・物件説明

萩巣友貴(世話人)(都市住宅学会員・生駒市職員)

・講演「閉まっているカフェをみんなで開けてみた」

小林牧子さん・田村康一郎さん

・講演「Kininaluの知られざる物語」

小倉宏史さん・萩巣友貴

・パネルディスカッション「シャッターを開けて気付いた、空間のチカラと所有者の思い」

小林牧子さん・田村康一郎さん・小倉宏史さん コーディネータ 萩巣友貴

・質疑応答

・終了後、希望者でkininaluを見学しました。

### ◆講師プロフィール

<空間に集う人・繋ぐ人>

小林牧子 MAKIKO KOBAYASHI

兵庫県西宮市出身

1995 印刷会社に就職

2003 結婚を機に生駒市へ転居

2004 退社後、フリーランスとして活動

2022 合同会社ココデザイン設立

<空間に集う人・繋ぐ人>

田村康一郎 KOICHIRO TAMURA

宮崎県出身

2017~ 一般社団法人ソトノバ

2019 Pratt Institute プレイスメイキング修士課程修了

2020~ 株式会社クオル

<所有者の思いを繋ぐ人>

小倉宏史 HIROSHI OGURA

奈良県生駒市出身

2000 大阪の大手美容室入社

2013 生駒市で独立開業

2015 合同会社 Rewpe lab 設立

2017 カフェ Kininalu 開業

◆参加費 一般:1000 円

都市住宅学会 学会員:500 円

◆参加者数 29 名

◆実施結果

① 閉まってるカフェをみんなで開けてみた (1) 【小林牧子氏】

- ・カフェ kininalu の使い方を紹介。定期的なものとして、月 2 回珈琲を振る舞う朝活、曜日によらず満月の日に開かれる満月バー、コワーキングスペース、カフェ営業、不定期のものとして、ギャラリー、カレー教室、パーラーほか各種イベントがある。
- ・kininalu の輪の広がり方、人物相関図を説明。朝活を 3 人で始め、満月バーで少しずつ顔馴染みが増え、コワーキング利用者、カフェチームに加えて、イベントへの参加者が増えたことで、多くの人が集う場となった。kininalu は、繋がって何か楽しいことをしたいという人の思いで動いている。

② 閉まってるカフェをみんなで開けてみた (2) 【田村康一郎氏】

- ・リモート勤務時の作業場としてコワーキング利用を始め、イベント企画 (coke & chips) などを通じて kininalu への関わり方が変化してきた。
- ・小商人的に使われているのが特徴。小さなトライアルが可能な空間・運営方法・仲間と、自由に生まれることで生まれる当事者意識が、活動の広がりを生んでいる。

③ kininalu の知られざる物語 【小倉宏史氏・荻巣友貴】

- ・カフェオーナーの小倉氏より、kininalu オープンの経緯を説明。足を止めてゆっくりする場所が生駒に欲しいという思いから、物件を探し始めた。美容師の経験から、良い立地か見定めるために、交通量、通行人の年齢層、周辺環境等を調査した。
- ・物件は、昭和 40 年代に建てられた、鉄骨造地下 1 階地上 2 階建て。元フランス料理店・喫茶店。アーチ形状の窓やレンガを敷き詰めたポーチを残しつつ、内装は木の温かみと柔らかい白で包み込むイメージで改修した。
- ・物件の所有者と話す中で、所有者の物件に対する愛情を知り、借りることへの責任、事業を行うことへの責任を感じると共に、建物が活躍するところを所有者に見ていただくことが大事だと考えた。

④ パネルディスカッション

- ・小倉氏は、一時閉店時に、(改修工事により)所有者の思い出を壊して自分のお店に変えたことへの責任を感じた。「待ってあげるから」という所有者の温かい思いを受けて、仲間の力を得てお店を維持する方法に見直した。
- ・kininalu を利用するメンバーは、できるだけシャッターを開ける時間を長くしたいと考え、いろんな使い方を考えた。お金が入ってこないと潰れてしまうのではないかという心配が、メンバーの方にあった。
- ・kininalu でお弁当を販売する二人(参加者)から、「まちの方々と繋がる拠点になっていること、普段と違うチャレンジができていることが有難い」とのコメントが寄せられた。
- ・参加者からの「場の運営を利用者がしているところが斬新、実際には大変なのでは」という感想に対し、小倉氏は「全く大変ではない」、kininalu を利用するメンバーは「嫌にならない。嫌になることはしない。」のがモットーと話された。



### (3) 連続セミナー「私の資産をまちの資源に」 第3回

「空き家・空き地を活用した地域共生の拠点づくり ～豊中のコミュニティソーシャルワーカーの実践から～」

#### ◆開催趣旨

地域でのつながりが薄れていっています。そのような中、豊中市社会福祉協議会は、空き家や空き地を活用して、コモンズ=人と人がつながって多様な活動ができる拠点づくりに取り組んでいます。

空き地を活用して定年後の男性の居場所と仲間作りとなっている都市型共同農園「豊中あぐり」。買い物困難地域にある空き店舗で引きこもりの若者たちが運営しているお店「びーの×マルシェ」。文化住宅の一室や古民家を活用して子ども食堂・認知症カフェ・外国人との交流など多様な活動拠点となっている「和居輪居」。

これらの活動について、勝部麗子さんにお話ししていただきました。

◆日時 2023年01月21日(土)午前10時～12時

◆開催場所 地域共生ホーム「和居輪居」(豊中市岡町南1丁目13-1)

#### ◆プログラム

10時～ 勝部麗子さんによる講演

11時30分～ 質疑応答

コーディネーター 神吉優美

終了後、「豊中あぐり」をご見学いただきました。

#### ◆講師プロフィール

勝部麗子さん Reiko Katsube

大阪府豊中市生まれ。

1987年に豊中市社会福祉協議会に入職。2004年に地域福祉計画を市と共同で作成、全国で第1号のコミュニティソーシャルワーカーになる。地域住民の力を集めながら数々の先進的な取り組みに挑戦。

2014年、NHKドラマ『サイレントプア』のモデルとなり同年『プロフェッショナル 仕事の流儀』にも出演。

2015年から宅地で定年後の男性のコモンズとして都市型農業を開設、現在は8ヶ所に。空き家を使った地域共生ホームで多世代や多文化交流の活動を展開している。

厚生労働省の社会保障審議会委員として生活困窮者自立支援法成立や地域共生社会、重層的支援体制整備事業制定に携わる。

◆参加費 一般:1000円

都市住宅学会会員:500円

◆参加者数 27名

## ◆実施結果

豊中市社会福祉協議会は、阪神大震災後から地域の見守り活動を本格的に展開してきた。そうすると、制度にぴったり当てはまらない問題が出てくる。例えば、ゴミ屋敷問題や引きこもり問題など。誰も対応しない狭間の問題が町の中にはたくさんある。コミュニティソーシャルワーカーがそれらをキャッチして、新しい仕組みを作るということをしてきた。「1人も取りこぼさない」ということを本気で取り組んできた。排除ではなく包摂の支援を実践している。例えば、これまでだったら「ホームレスがあの公園にいるからどこかにやってほしい」という声が地域から届いたが、今では、「夕方6時になったら来ます」などピンポイントの情報が地域から届き、「助けてあげて」というふうに変わってきた。

空き地を活用して定年後の男性の居場所と仲間作りとなっている都市型共同農園「豊中あぐり」。地域の見守り活動を担ってくれている中心メンバーは高度経済成長期に専業主婦だった人たちが、彼女たちの夫がリタイアして家にいるようになると、彼女たちが活動できなくなる。なんとか高齢男性に社会参加してもらわないと困るというのが「豊中あぐり」の出発点。しかし、男性は難しい。チラシを配っても新聞に掲載しても自らは申し込んでくれない。結局は、家族から行っておいでと声をかけられた人たちが集まってくれた。しかし、集まったもののなかなかコトが進まず、最初の頃は大変であった。今では「豊中あぐり」は市内に8ヶ所まで広がり、収穫した野菜を移動販売車で買い物困難地域に売りに行ったり、引きこもりの子たちが店番をする「びーの×マルシェ」で販売したり、シークワーサービールなど六次化に取り組んだりしている。「豊中あぐり」参加者は男性に限定している。女性が入って、「これしろあれしろ」と差配し始めると男性は面白くないんじゃないか、と。男性の活動で大切なのは、見える生産性があること、役割があること、そして社会貢献ができることだと思う。

今後の課題としては、どの分野でも言われていることだが、地域活動においても後継者問題があげられる。これまで地域活動を引っ張ってってくれた女性たちが75歳ぐらいになっており、それより若い人たちは女性も働いていたり、非正規で働いていて生活が逼迫していたりして、地域活動に参加する余裕なんかない。例えば、高学歴の引きこもりの人たちとか、何をやっていいのかわからないとか、必要とされることが見つけられないというふうな人たちを町の中に出してきて、地域活動の一端を担ってもらうなどを考えている。【勝部麗子】

#### (4) 連続セミナー「私の資産をまちの資源に」 第4回

「エリアの魅力をアップする、お宝物件の育て方」

##### ◆開催趣旨

「空き家・空き店舗」と聞くと、何を連想しますか？

泥棒が入らないか心配、火事にならないか心配、木の枝が伸びて邪魔、ゴミが捨てられる、シャッター商店街、人がいなくて暗くて怖い。まちのお荷物?いえいえ、空き家は、実はまちに眠っているお宝です。

使い方次第で、建物がよみがえるだけでなく、エリアの魅力がアップし、空き家・空き店舗を使いたい人が増えて、さらにエリアが元気になる。

そんな取り組みを続けている杭瀬で、活躍されている三人からお話を伺いました。

◆日時 2023年01月28日(土)午前10時～12時

◆開催場所 尼崎市立杭瀬小学校視聴覚室(尼崎市杭瀬北新町2丁目6-1)

##### ◆プログラム

10時～ 講演

①杭瀬エリアのこれまで【若狭健作氏】

②二号店のはなし【三鼓由希子氏】

③地域住民のきもち【宮崎健一氏】

11時～ パネルディスカッション (会場からの質問に講師が回答)

コーディネータ 相馬美津子

終了後、杭瀬のまちで飲食や買い物、散策をお楽しみいただきました

##### ◆講師プロフィール

<コミュニティもつくる古本屋店主>

三鼓由希子 YUKIKO MITUZUMI

「古書みつづみ書房」オーナー

2021年、杭瀬中市場に古本屋「二号店」をオープン。店番は、日替りで町の人達が担うというユニークなスタイルで運営され、注目が集まっている。

<地域をまとめる若頭>

宮崎健一 KENICHI MIYAZAKI

杭瀬地域まちなか再生協議会 会長

2019年から杭瀬アクションクラブに参加。

2021年4月からは協議会会長に就任。地域のまとめ役として、行政との交渉役として、公園の管理人として活躍中。

<思いを、人を、つなぐ達人>

若狭健作 KENSAKU WAKASA

(株)地域環境計画研究所 代表取締役

2002 年ごろから杭瀬との関わりがスタート。

2012 年の杭瀬アクションクラブ立ち上げから杭瀬との関わりが深まる。

2019 年、杭瀬中市場に好吃食堂をオープン。

◆参加費 無料

◆参加者数 42 名

◆実施結果要旨

①杭瀬エリアのこれまで【若狭健作氏】

- ・杭瀬地域のプラットフォームになっているアクションクラブの立ち上げから、現在まで、どのようにして多数の人が関わりながら進んできたのか、具体的な取組を紹介いただいた。

②二号店のはなし【三鼓由希子氏】

- ・杭瀬中市場に古本屋「二号店」ができるまでと、いくつかの古本屋の二号店であり、地域の人も出店できる二号店の仕組みについて紹介いただいた。
- ・特に店番は、地域の人等が自分の好きな日に店番をし、その日の売り上げの 20%をもらえるという独自のシステムになっており、「ロッキンチェアーズ」という店番同士のコミュニティが作られている。

③地域住民のきもち【宮崎健一氏】

- ・協議会会長として地域と行政との橋渡しを担う苦勞と工夫、地域住民としてまちづくりに関わる理由として、「地域のためのボランティア」ではなく「自分が楽しむために」活動することで「まちもよくなる」というお話をいただいた。

④パネルディスカッション

- ・古い空き家は物件そのものには魅力がないため、改修のプロセスや周辺環境など、物件から拡張する部分が大事である。
- ・杭瀬の取組でいうと、杭瀬アクションクラブというオープンでフラットな場があることで、誰でも受け入れ、応援するという土壌ができ、新規参入がしやすい環境にある。
- ・公園の遊具のペイントや芝生貼り、集会所や長屋の DIY などのイベントと、日常的な公園の管理、二号店の店番等を通じて、地域への愛着、人と人の繋がりが作られている。
- ・関わる人が増え、関わっている人同士の関係もできて、さらに面白いことができる、という循環ができるよう、ロジカルに考える一方で偶然が起こる余地を残し楽しむことも大事。