

# 大阪長屋を活かすまちづくり

## ～大阪市大豊崎モデルを中心に～

大阪市立大学大学院 生活科学研究科 居住環境学講座  
教授 藤田 忍

### 1. 大阪長屋を保全し、利活用する・・・えっ？

建築学会などでこういう発表をすると、東京あたりの方々から「えっ！長屋なんか残す価値があるの？」という反応が返ってくることもある。

江戸時代の裏長屋のようなイメージを持たれているのではないかと思う。

現代の大阪にも、老朽化して、狭くて、貧しい長屋はあるにはあるが、広くて、伝統的な意匠が美しく、立派なお屋敷といえる長屋まであるのだ・・・と、私は声を大にして叫びたい。なおかつ、棟単位の長屋建築に留まらず、緑と花が豊かな路地を挟み、複数棟の長屋が対面し、連続しているそんな・・・いわば長屋スポットとでもいえる場所があることも、この際全国の専門の方々を知っていただきたいという気持ちで、この原稿の依頼を引き受けた次第である。

### 2. 大阪型近代長屋スポット



写真1 大阪型近代長屋スポット (阿倍野区)

写真2 同 (福島区)

写真3 同 (北区中崎町)

大阪には、全国レベルの市街地建築物法（大正8年：1919）に先立ち、明治19年（1886）には「長屋建築規則」、その後明治42年（1909）には「大阪府建築取締規則」が制定され、独自の長屋、長屋街が形成されて来たという歴史がある。ここでは前面道路幅、セットバック、1棟当たりの戸数制限などの空間的特徴がみられ、また明治、大正、昭和戦前期特に大大阪といわれる昭和一期など、時代ごとに材料や意匠などの差異があることも大きな特徴となっており、これらが大阪型近代長屋と呼ばれている長屋である。

この大阪型近代長屋が上述したように路地を挟んで軒を連ねている街区を、大阪型近代長屋スポットと名付け、建物1戸から改修をはじめ、つぎに1棟まるごと、さらに複数棟へと、点から線、線から面へと、改修工事、利活用をまちづくり的に進めて行こうと考えた。

### 3. 大阪市内における長屋再生の動き・・・中崎町、空堀、昭和町

大阪で近年長屋を活用する動きが目立ってきている。豊崎に隣接する中崎町は、大阪駅から徒歩10分という立地でありながら、大大阪時代の銅板拭き箱軒が立派な長屋などが残っており、それらがお洒落で可愛

いカフェや雑貨屋になっている。狭い路地をさまようと、お店が突然現れる。いわば隠れ家を探すような不思議な感覚である。マップや雑誌を持った若い女性たちが歩いている。

2001年に築130年の長屋を、JUNさんという一人のアーティストが改修工事をパフォーマンスとして行い、カフェ「Salon de AManTo 天人」を開店した。これを機に中崎町は昭和レトロな長屋と路地の面白いまちへと変貌することとなった。天人は中崎町の長屋再生まちおこしの火付け役といえる。その後 Salon de AManTO 天人グループは拡大を続け、現在では十数軒の店舗を30人のアーティストが日替わりで店長を勤めるといった、アーティストたちの生活と芸術活動を支え合うネットワークを作り上げている。



写真4 中崎町の「Salon de AManTo 天人」



写真5 中央区空堀の店舗「惣」



写真6 阿倍野区「どっぶり昭和町」

天人と同じ2001年に、中央区空堀に「からほり倶楽部」という長屋再生グループが建築家六波羅雅一氏を中心に立ち上がった。ここも、戦災を免れた長屋が狭い路地を挟んで立ち並んでいる。壊され駐車場に変わる寸前の3軒長屋をサブリース方式で蘇らせ、複合店舗「惣」と名付けた。その後、同様な再生事業によって「練」「萌」と続いている。

長屋、古民家の再生というハードな事業と併行して、空堀まちアートというアートイベントを10年間開催し、毎年数十人のアーティストと数十人のボランティアスタッフによって、1万人を超える来場者を獲得してきた。大規模なアートイベントの舞台として長屋、古民家、路地を使いその魅力を多くの市民に体感してもらおうという成果を上げてきたと評価できる。

地下鉄御堂筋線昭和町駅の、殆ど真上とっていい場所に、寺西家阿倍野長屋が四軒並んでおり、お洒落なレストラン街となっている。この長屋は2003年に、長屋としては全国で初めて登録文化財となったことで有名であるが、その後改修工事を完成させ、2006年以降ここを拠点に「どっぶり昭和町」を開催してきた。これは「昭和町」で毎年4月29日の「昭和の日」に「昭和の文化財」で「昭和の文化」を味わうというキャッチコピーを掲げるお祭であり、今や2万人を超える来場者を集め、まち全体で老若男女が楽しむ大イベントとなっている。

これら3地区を筆頭に、長屋や路地空間を大切にしている取り組みが、大阪のいたる所で展開されつつあるが、課題はまだあり、その第一は上述した長屋は多くは商業店舗であり、居住用とりわけ借家としての再生、利活用モデルが殆ど見られないことである。豊崎長屋ではその課題に正面から取り組むことになった。

#### 4. 都会のオアシス、豊崎長屋・・・大阪市大豊崎プラザ

JR大阪駅から徒歩15分に位置する主屋と長屋群からなる長屋スポット・豊崎長屋である。およそ300坪の敷地の中央を路地が南北に貫いている。路地の西側には本宅（主屋・一戸建て）が建っている。主屋の北、東、南には、長屋建ての6棟20戸の貸家がある。建物群の間にある幅3メートルの路地は地道のまま残され、植栽が路地を彩りまち並みが形成されている。

主屋と長屋はどちらも明治末から大正末にかけて建築されたもので、木造軸組構造による建物となっている。庭と一体となった居住空間を持ち、長屋は四畳半の寸法を基準とした空間となっている。

豊崎地区は、明治期から大正期にかけて近代大阪の発展とともに開発された新開地である。江戸時代は近郊農村であったが、近代になって新淀川沿岸部に染工場が立地したことから工場労働者の住宅需要が激増し、

さらに明治42年（1909）に始まる阪神電鉄の沿線開発、同年の北区の大火による住宅の確保等の要因が重なり、急速に宅地化が進んだ地区である。

大阪市内の伝統的木造住宅は、戦災によって大半が焼失し、さらに、近年は老朽化による建替えやマンション開発によって急速に姿を消しつつある。このような状況にもかかわらず、ここでは主屋と長屋建ての貸家、地道の路地（ろーじ）が一群として存続し、他にはみられない魅力的な景観を保っている。



写真7 北区 豊崎長屋の路地



写真8 豊崎長屋の鳥瞰

## 5. 「いきている長屋 大阪市大モデルの構築」

これは、豊崎のプロジェクトのリーダーである谷直樹氏と竹原義二氏による共編著で大阪公立大学共同出版会（OMUP）より2013年3月に出版した豊崎長屋の再生を中心とした取り組みをまとめた本である。これを読んで頂けば、大阪市大の我々のグループがどういった経過で豊崎長屋に関わったのか、どんなことをしてきたのか、その成果と今後の展望について、つまり全体像が詳細に涉ってご理解いただけると思う。歴史、生活、デザイン、構造、教育、福祉的活用、まちづくりといった、それぞれの専門の立場から、多角的に論じている。是非手に取ってお読みいただきたいと考え、紙数を取るが以下に目次を紹介させていただきます。

### 「いきている長屋 大阪市大モデルの構築」目次

#### 序章 直して住むデザイン改修術 / 古いものに新しいものをあてがう

##### 1部 豊崎長屋の歴史と暮らし

- 1章 豊崎長屋再生への道のり—大阪市大モデルの構築
- 2章 豊崎長屋の誕生と吉田家の貸家経営
- 3章 持続的長屋居住と生活文化の継承

##### 2部 豊崎長屋のデザインと構造

- 4章 豊崎長屋の再生と改修のデザイン
- 5章 木造住宅における耐震改修
- 6章 教育の現場としての豊崎長屋

##### 3部 豊崎長屋の活用に向けて

- 7章 民家・長屋を再生した介護拠点の魅力と効果
- 8章 まちづくりからみた大阪長屋の再生戦略

##### 4部 図面集/豊崎長屋年表/豊崎長屋関連受賞リスト審査講評集



写真9「いきている長屋 大阪市大モデルの構築」

(撮影：豊浦英明)



## 6. プロジェクトの全体像

大阪における長屋再生の課題をどうとらえ、研究としてどう取り組んできたのか整理する。

1) **長屋、長屋スポットの価値を再認識する課題**：大阪型近代長屋の建築的な価値は京町家等と比べて意外と知られていない。豊かな戦前のおおむねの時代を反映して、柱や梁等は外観からは伺い知れないほど贅沢な部材を使っている。まず、建築史的な詳細な調査がもとめられ、その情報をもとに活かし残すべき部位、改善すべき部位といった保全、改修の方針が慎重に検討されなければならないと考えた。同時に建物としての物的な価値のみならず、居住者の住生活上の守るべき価値と、逆に改善・向上が求められるべき問題を整理し、さらに長屋スポットとしては地域コミュニティとしての価値の再評価が重要であった。

2) **耐震補強、改修の技術的課題、法制度的課題**：耐震補強に関わる技術的な問題はコストの問題、現行の建築基準法との関係等と複雑に絡んでいる。特に、主要構造部に触れる大規模な改修工事を行う場合や用途変更を伴う場合の問題は容易ではない。現行法制度の枠内ですなわち「大規模の修繕」の範囲内で改修を行うとして、限界耐力計算法による耐震補強が一つの解として浮かび上がってきた。さらにこれを実現するために、耐震リブフレーム、荒壁パネル、免震ダンパーといった技術を組み合わせ用いることとした。こうした技術は、まずは個々の長屋建築についての改修の技術であるが、棟単位で安全性をどう高めるか、棟単位での一斉改修工事をどう実現するか、複数棟すなわちスポット単位で連鎖的にどう進めていくかということになると、技術的な問題をより総合的に展開することがもとめられるが、それと併行して、所有者、居住者の条件を解きほぐす合意形成の問題と直面せざるを得なかった。

3) **不動産経営的課題**：所有者、居住者の条件の最大の問題は、借家の場合その不動産経営上の問題である。現状の借家としての長屋はおおむね家賃は廉価であり、居住者にとってはそれが第一の魅力であることは言うまでもない。しかし、当然大家である所有者にとってはそこが借家経営上の隘路であり、かつ相続時の重い負担ものしかかっている。商業用途に変更できる場合は、まだ条件は有利だが、住宅として将来に渡って安心な事業企画があつて、はじめて所有者の保全しようという意欲を後押しすることが出来た。

4) **所有者の条件づくり**：所有者も時代の動きの中で、長屋・長屋スポットの価値を再認識し、何とかこれを保全・利活用したいと考え始めているが、実際は多くの方々には必要な情報や相談相手も少ない中で、手をこまねいている。そして、日常の維持管理、地震時の耐震性、相続時の税金対策、その後の資産運用・・・悩みは尽きない。そして、長屋の再生にはここが一番の鍵を握っているのだった。

5) **居住者の同意、合意形成**：空家の住戸で上記の課題をクリアすれば改修工事は可能であるが、棟単位で工事を実施するためには、実際に現に居住している住戸を含まねばならない場合も多く、その居住者の合意を得ることが不可欠の課題となる。そのためには、耐震補強による安全、安心の向上を理解してもらうと同時に、工事期間中の引っ越し、仮住まいなどの負担をいかに軽減するか、改修による間取りの変更等が住生活上マイナスにならないための設計検討、逆に住生活の向上を見込めるような設計提案などが求められる。当然、既存居住者にとっては家賃上昇を出来るだけ押さえることが第一の要求となる。いわばアフォーダブル・ハウジングとしての長屋再生モデルの創出が求められた。

以上の課題に対して、以下のように研究の枠組みを組み立てて取り組んだ。

### 1) 再生モデルをつくる：

- ①長屋再生の課題を実践的に解決するために、具体的に一ヶ所長屋スポットを選び、実際の再生プロジェクトを立ち上げ、実現する。・・・豊崎長屋である。
- ②敷地、建物の実測調査を行い、登録有形文化財として登録し、所有者、居住者、関係者に対して価値の再確認を狙う。
- ③耐震診断にもとづき、耐震設計、工事を行う。併せて住生活向上を狙った意匠設計、改修工事を行う。

- ④居住履歴を調査し住生活からみた長屋、長屋スポットの価値を再確認する。
- ⑤今後の豊かな居住可能性を切り開くために、スポット単位すなわち路地コミュニティ単位でのアートイベント、防災訓練等を実施する。居住者の合意形成に資する。
- 2) **長屋スポットの実態把握と分析**：大阪の現状では、個々の長屋、長屋スポットがバラバラと適当に残存しており、長屋スポットがいかに残っているか、どこから優先的に保全していくべきか、戦略を立てるための調査を先行して実施した。その後、大阪市都市整備局により、残すべき優良長屋を発掘するという市内全域にわたる調査が実施されることとなった。
- 3) **再生モデルの普及**：モデルが実現し、市全域のスポットの分布が把握でき、スポット保全の優先順位等の戦略が立てば、長屋再生モデルの普及が進むことになる。
- 4) **長屋所有者の意向調査、ネットワーク化**：市全域のスポットの分布が把握できても、さらにその所有者の意向を把握するためにはもう一段階飛躍が求められる。京町家等と異なり大家である所有者の多くは当該の長屋スポットやその近隣には居住しておらず、遠隔地に住んでいて、その所在を掴むことさえ難しい。予想されるのは、所有者も個々バラバラであり、孤独に考え、悩んでいるということである。再生モデルの情報を普及するためには、長屋所有者同士の情報交換、支え合いのネットワーク構築が求められている。
- 5) **サポートシステムの構築**：そして、そのネットワークを支える人的、組織的、行政制度的なサポートの仕組みが求められる。若い学生、アーティスト、建築士や研究者等の専門家、NPO、行政・・・大阪長屋再生のネットワークである。

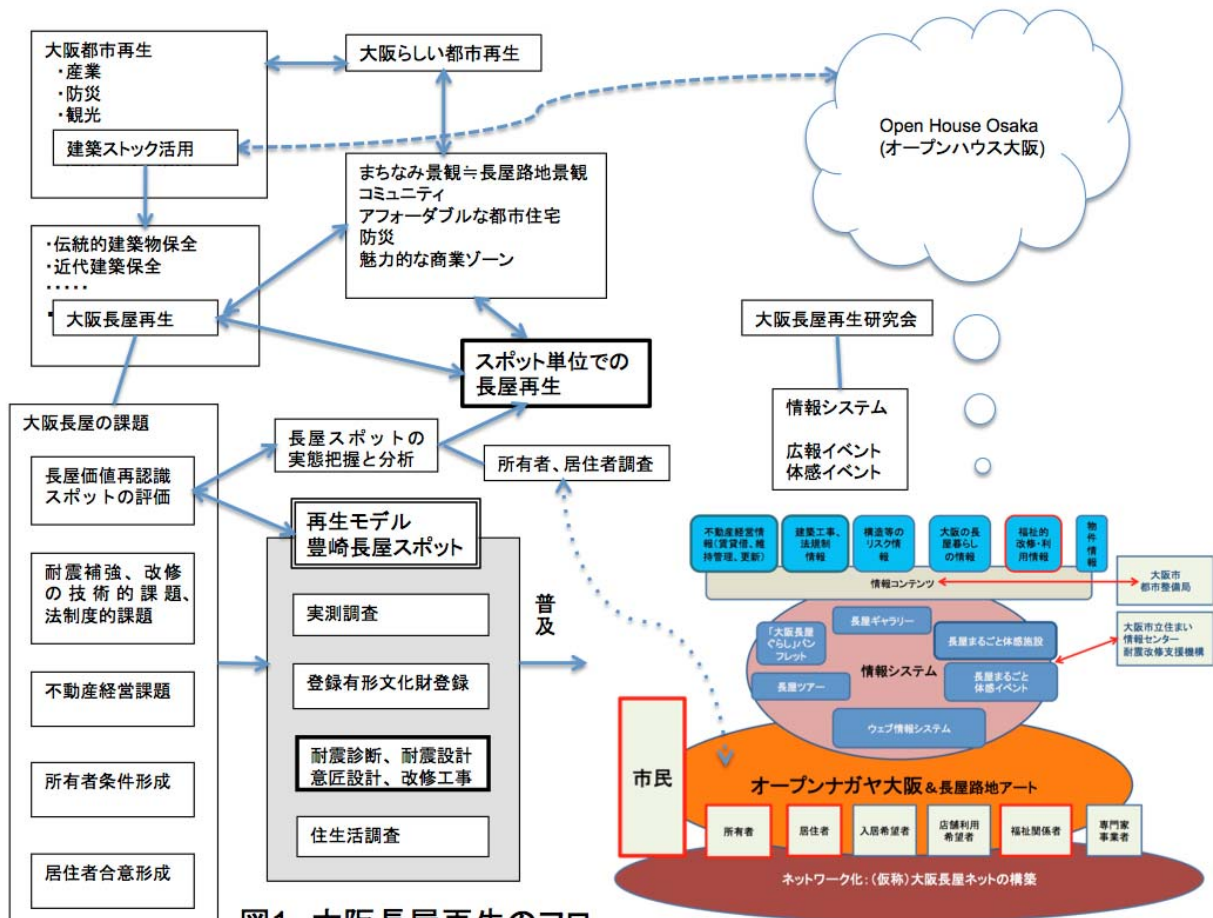


図1 大阪長屋再生のフロー



図2 豊崎長屋スポットにおける耐震補強・改修工事実績



写真10 豊崎銀舎長屋



写真11 豊崎風東長屋1階



写真12 豊崎南長屋2階



写真13 オープンナガヤ大阪2013 チラシ

## 7. 社会的評価

豊崎における長屋再生プロジェクトについては、建築界を中心に驚くほど評価を得ている。以下にその受賞歴をご紹介させていただく。それほどこういったタイプの、古いものを活かすプロジェクトが如何にこれまでなかったかという証左であろう。

### ●豊崎長屋関連受賞リスト●

2008年：日本建築学会大会建築デザイン発表会「木造建築の可能性」発表顕彰／第25回住まいのリフォームコンクール(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞

2009年：リジェネレーション建築再生展第8回設計アイデアコンテスト・環境賞／第11回関西まちづくり賞／第8回芦原義信賞／第31回INAXデザインコンテスト・銅賞

2010年：第23回大阪市ハウジングデザイン賞・特別賞／住まいの環境デザインアワード2010・グランプリ／2010年日本建築学会教育賞(教育貢献)／2010年都市住宅学会・業績賞

2011年：グッドデザイン・サステナブルデザイン賞(経済産業大臣賞)

## 8. 豊崎の現在

豊崎では主屋1棟長屋5棟14戸の耐震補強、改修工事を順次行って来たが、それらの住戸には工事に関わった卒業生を中心とした若者たちと、福祉関係者、陶芸作家・画家などの芸術家、建築家などが入居している。静かな住宅地という雰囲気を損ねない居住形態に限定している。空家が出そうになると、ロコミで次の入居希望者が訪れる。若者たちは二人で1戸を借り、いわゆるシェアをして家賃を節約していることが多い。「隣のおばあちゃんが料理やお酒を持って来てくれた」とある学生は笑顔で語った。

主屋を中心に、大学の都市研究プラザとしてのイベントや見学会なども開催されている。リーダーの建築家竹原義二氏による「長屋塾」も昨年度2回、(公社)大阪府建築士会によるヘリテージマネージャー育成講座の現場講座会場としても一回利用された。工事しっ放しではなく、長屋は生きていることが大事なのである。

## 9. モデルの普及とネットワークの構築・・・オープンナガヤ大阪

豊崎でモデルは出来た。次はこれをいかに広めるかという課題に対して、オープンナガヤ大阪というイベントを企画した。世界的に見ると2013年に第21回を数えたオープンハウス・ロンドンが嚆矢だが、ここ大阪でも対象とする建築は長屋を中心にしぼってはいるが、建築一斉公開イベントによる建築環境デザインの価値の共有、啓発という点では、狙いは良く似ている。いわば世界の大きな流れに呼応したイベントである。

これまで、3回のオープンナガヤ大阪を開催してきて、今はまだ滑走路を走っている最中で、離陸はこれからだという印象を持っている。1回目は土砂降りの雨の中を3カ所30人のバスツアー、2回目は11カ所でのべ約500人、3回目の今回は20カ所でのべ約700人の参加・・・と、ご協力いただいた方々の輪の広がりによって、飛躍とは言えないまでも、やや定着してきているのではないかと感じている。

かつ、このイベントを機に、長屋の改修工事も1件、2件・・・ポツリポツリと広がりつつある。豊崎について生野区の須栄広長屋という第2の改修事例も生まれた。

大阪長屋ファンを幅広く増やすことと、長屋関係者(大家さん、居住者、専門家、事業者、行政・・・)のネットワークを作り、広げていくこと、さらに上で述べているような長屋の実際の改修工事の事例を着実に増やしていくことが、当面の課題である。

大阪長屋全体を対象とした大規模なプロジェクトとして広げていくには、行政との本格的な連携が欠かせない。京都には京町家の保全を進める京町家netというネットワーク組織がある。京町家再生研究会、京町家作事組、京町家友の会、京町家情報センターという4団体によって構成されており、これを(公財)京都市景観・まちづくりセンターが支えるという仕組みが出来上がっている。これが一つのモデルであり、この大阪長屋版を作る・・・というのが分かりやすい目標である。



オープンナガヤ大阪以外にも、現在、船場博覧会、オープン台地など大阪における他の建築物などの魅力的な一斉公開イベントも幾つか開催されている。これらとの協働も今後の課題である。そのつぎには、大阪のすべての価値ある空間、デザイン的に優れている環境を対象とした市民への一斉公開イベント・・・オープンハウス大阪の開催であり、さらには目を世界に広げ Open House Worldwide への参画が課題として浮かび上がって来る。もちろんオープンハウス・ジャパンということもあり得ると考えている。

---

■筆者略歴

1953年生まれ、1977年京都大学工学部建築学科卒業、1979年同修士課程修了、1985年大阪市立大学生活科学研究科後期博士課程単位取得退学、その後国立小山高専、建設省建築研究所を経て、1996年大阪市立大学生活科学部助教授、2002年大阪市立大学大学院生活科学研究科教授、現在に至る。専門分野：住まい、まちづくりの計画論、職能論

---

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所  
〒530-0011 大阪市北区大深町3番1号  
グランフロント大阪 ナレッジキャピタル タワーC 7F  
TEL 06-6359-1322/FAX 06-6359-1329