

## 第67回 建築士会全国大会 おおさか大会 景観まちづくりセッション [ 記録詳細 ]

### テーマ「地域資源としての大阪長屋の再生と景観まちづくり」

- 運営 : (公社) 日本建築士会連合会 まちづくり委員会 景観まちづくり部会
- 日時 : 令和7年9月19日(金) 9:30～11:30
- 会場 : グランキューブ大阪 10階 会議室1008
- パネラー : 小池志保子氏 (大阪公立大学生生活科学研究科教授)  
小山 隆輝氏 (丸順不動産株式会社 代表取締役)  
寺西 興一氏 (大阪府登録文化財所有者の会 会長)  
六波羅雅一氏 (六波羅真建築研究室 代表)
- コーディネーター : 豊永 信博氏 (日本建築士会連合会景観まちづくり部会 部会長)  
森崎 輝行氏 ( // 副部会長)
- 司会進行 : 永井 雅規氏 ( // 委員)

### ■ 開会

永井雅規 委員

皆様、定刻となりました。ただ今から、「第67回 建築士会全国大会 おおさか大会 景観まちづくりセッション」を開会させていただきますと思います。

私は本日、司会を務めさせていただきます北海道建築士会の永井と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

それではまず、開会にあたりまして、景観まちづくり部会長の豊永よりご挨拶いただきたいと思います。

### ■ 景観まちづくり部会長挨拶およびパネラーの紹介

豊永信博 部会長

皆さん、おはようございます。今日はちょっといつもより早い9時半集合ということで、皆さん大変だったと思いますが、お集まりいただきましてありがとうございます。

今日の景観まちづくり部会、タイトルとしましては、「地域資源としての長屋」、そしてそこに1つ「町家」を入れて、「再生と景観まちづくり」というタイトルでございます。

後で段々のご紹介があると思いますが、大阪には地域資源としてかなりの量の長屋というような、江戸の長屋とはちょっと全然違う長屋があります。

その長屋がまだ残っておりまして、それを保存しておられる方々、保存活動しておられたり、使っておられる方々に今日おいでいただいております。

それぞれ別の立場の方々においでいただいておりますと、こちらから言いますと、丸順不動産の小山さんですね。順不同ですけども、不動産の方。それから、大阪公立大学の小池さん、学ということになります。設計もされておられます。それから、大阪府の登録文化財所有者の会の寺西さん、オーナーということになり

ます。それから、設計事務所をしておられます六波羅さんということになります。設計とそれから、長屋の運営もしておられます。

そういうそれぞれのお立場で今日はお話をいただきながら進めていきたいと思います。

私も初めて現地に行かせていただくなど、詳しく、今年になっていろいろさせていただいたんですが、なかなか奥が深いし、いろんな要素が詰まっています。

景観まちづくり部会ですけども、景観だけではなくて、建築技術の話とか、環境の話とか、もういろんな話が入っております。それから、地域活性化っていう話も出ている。

そういうふうな重層的な活動というようなことになりますので、今日、2時間でどの程度、皆さんにご理解いただけるか分かりませんが、ご紹介していきたいと思います。

よろしくお願いいたします。

まず、本日ご登壇の皆さんに前もって現地でインタビューしております。それをご紹介いただきます。

## ■ 本日のプログラムについて

永井雅規 委員

今ご紹介がありました、インタビューを取っているのでご紹介するのですが、本日のプログラムの1つ手前に、「まず大阪な長屋とはなんだ、」というところをご紹介させていただきたいと思います。それがまず1番目です。2番目に、今ご紹介ありました今日の4名の方のインタビュー動画、各5分程度放映させていただきます。それから3つ目に、各パネラーの皆様4名の方に10分程度プレゼンをしていただきます。

その後、5分間休憩取りまして、全体でフリーディスカッションに入っていきたいと思っております。

フリーディスカッションの前に、5分程度休憩を取らせていただきます。

今、質問票を皆様にお配りしております。プレゼンテーションを4名の方にさせていただく間に、聞いていていろいろ疑問とか質問とか湧いてくると思うので、よろしければ質問票の方にご記入いただいて、5分間のトイレ休憩の時に事務局の方で回収させていただいて、それを全体のフリーディスカッションのところで、その質問見ながらディスカッションできればと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

### 1. 大阪長屋の概要解説「大阪の長屋とは―都市に残る暮らしと合理的なシステム」

大阪公立大学生活科学研究科教授 小池志保子 氏

永井雅規 委員

それではですね、まず大阪長屋というものについて共通理解を得るために基本的な事柄を解説いただきたいと思います。大阪公立大学生活科学研究科教授小池様よりお願いしたいと思います。

小池志保子 氏

皆様、おはようございます。大阪公立大学の小池と言います。

ちょっと冒頭に、大阪の長屋を紹介するお時間をいただけるということで、「大阪の長屋とは。」っていうお話を少しさせていただきます。5分っていうことなので、ちょっともし5分過ぎていたら教えてください。

### 【「大阪の長屋とは―都市に残る暮らしと合理的なシステム」】

今これ、大阪の地図を、前に映しております。皆さんここにいます。今、グランキューブ大阪ですね。これ、今現在の地図になっています。



### 【現在】

こちら、今の航空写真で、中之島があって、凄く密集した都市になっています。



### 【1936年～1942年頃】

これが戦前のこの地域ですね。今、私たちここにいて、戦前のお阪の様子になっています。

こっちの南の方は、都心部で、建物が建て詰まっています、こっちも凄く密集して、建物建っているのが分かると思うんですけど、この1つ1つの、ちょっと芋虫みたいな、屋根が繋がっているやつっていうのは、実はこれ、長屋になっています。この長屋で人々が暮らしていたということになります。

この長屋がちょっとどういう長屋なのかっていうのは後でお話ししますが、この時、大阪っていうのは、「大大阪時代」って呼ばれるような、人口が凄く増えて、都市の中でお給料をもらって都市生活をする人たちのために、憧れの住まいとして長屋が供給されているっていう、そんな側面があります。





### 【1945年～1950年頃】

これが戦争の後ですね、  
戦後で焼けてしまっているところっていうの、たくさんあるんですけど、この辺りに長屋が残っていて、  
そういったものが今、築100年ぐらいの大阪の長屋として都市の中にあります。  
もちろん、開発圧力とかで建て替わったりしているんですけど、今、福島って結構、夜に飲みに行くと楽し  
い街になっていますけれど、実はそういう街の魅力みたいなのも、こういった長屋が作り出しているとい  
うことになります。



### 【大阪市長屋分布図】

私、ちょっと今日冒頭お時間いただけたのは、大阪公立大学は前身、大阪市立大学だったんですけど、そこでずっと都市の研究をされていて今日この会場におられる藤田先生とか、あと今日隣の会場でお話されている竹原義二先生とか、いろんな先生たちと一緒に大阪の長屋の研究をして来ているという背景があります。

これは、都市計画の研究室の博士課程の学生さんが今作っている図で、ちょっとこの辺に土地区画整理事業の分類があるんですけど、そういう都市の開発と一緒に、そこに長屋が建てられて来たという歴史があります。

この赤い分布っていうのが、現在の残っている長屋っていうことになります。

### 【狭間ハウス 登録有形文化財】

その区画整理された区画の中に、どういう建物が建っていたかっていうと、本当に面白くて。これは「狭間ハウス」という登録有形文化財になっている長屋で、大川のほとりに建っているんですけど。ちょっと地下室があって、洋風の外観をしていたりというような、そんな長屋もあります。



### 【狭間ハウス 登録有形文化財】

中は、こういう洋室があって、大川沿いにベランダがある。

### 【狭間ハウス 登録有形文化財】

立派な書院付きのところもあったりとか。



### 【狭間ハウス 登録有形文化財】

地下室ですね。

鉄筋コンクリート造の地下室があったりってような、そういう創意工夫が施された長屋っていうのが建っています。

### 【アベノ洋風長屋】

この後、たぶん、小山さんがお話しされると思いますが、昭和町の辺には、こういう洋風の長屋っていうものも建っていたりして。

それぞれ個性があって、そういったものも楽しめるようになっています。



アベノ洋風長屋 (大阪市阿倍野区 改修：連建築舎)



### 【1941年「住宅・土地統計調査」借家率】

ちょっとデータの的なものを見ると、1941年の日本の借家率、今よりもっと高いんですけど、全国平均より大阪は9割ぐらいの人が借家に住んでいて。

これは全部長屋だったかどうか分からないですけど、かなりの割合で大阪の人たちは長屋に住んでいたと言えます。

### 1941年「住宅・土地統計調査」

借家率 **76%** (Japan total )  
rental housing rate

**91%** (Osaka)

### 【2018年「住宅・土地統計調査」持家率】

現在も、都心部って借家率高いんですけど、4割ぐらいの方が賃貸に大阪だと住まれていて、そういう賃貸暮らしの知恵とか文化っていうのが大阪に根付いているんじゃないかなというふうに思いますし、合理的に住まいを楽しむっていうのがあるっていう、そういった側面も長屋と繋がっています。

---

2018年「住宅・土地統計調査」

持家率 **61%** (Japan total )  
homeownership rate

**40%** (Osaka)

### 【改修のデザイン】

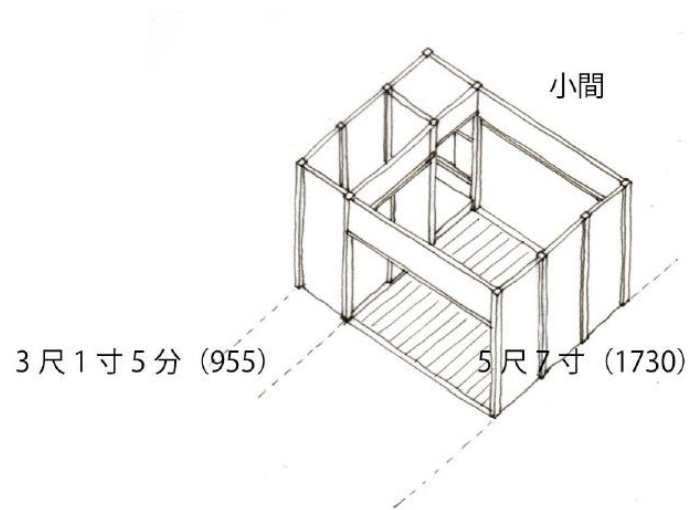
ちょっと「裸貸し」っていうキーワードを書かせていただいているんですけど、大阪の長屋って、都市の区画の中に建っていて、その中に建っているものも凄く合理的で、内のり寸法ですね。

柱と柱の芯々じゃなくて、内のりが3尺1寸5分っていう京間のモジュールを持っています。

なので、こっちの長屋からこっちの長屋に引っ越す時に、畳とか襖とか障子とか、場合によっては欄間とか、そういったものを全部、家財道具一式を持って、次の長屋に引っ越せるっていうふうな、そういうシステムを江戸時代から持っています。現在、それが引き継がれているかっていうとそうではないですけど、割とリノベーションにおいて古建具の採用っていうのは普通にされています。

## 改修のデザイン

土壁、素材、ふかし壁 / 小間、つづき間、モジュール / 減築



### 【改修後の住戸・賃貸中】

こういったものを「裸貸し」と言っています。  
中にはこんな形で襖があって。



改修後の住戸・賃貸中

### 【改修後の住戸・賃貸中】

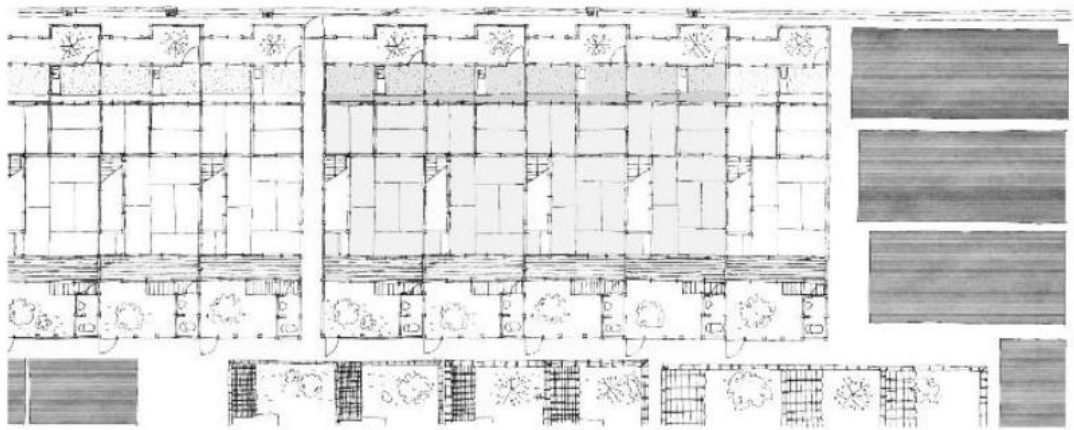
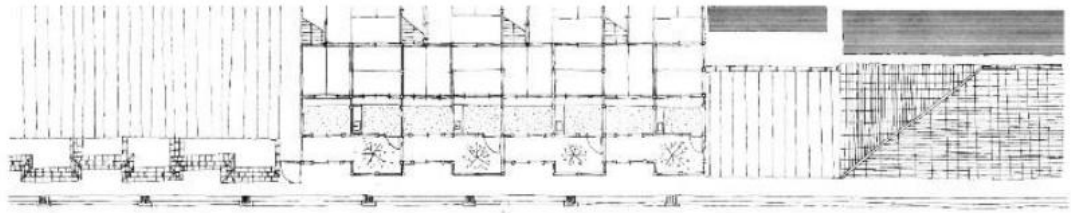
こっちからこっちにいったというふうに、襖を移動させられるっていうような、そんな暮らしが長屋の中では展開しています。



### 【通りの両側の長屋の平面図】

実際建っていると、これ、あの通りの両側の長屋の平面図をちょっと書いたもので、ちょっと画像が粗くなっていますけれども。あんまり通りに関係なくそれぞれが建て詰まっていますが、前庭があって、裏庭があって、あと背割りの路地があってというような、ちっちゃな長屋の1住戸なんですけど、それが、都市を形成して、都市の区画をして作っているっていう、なんかちっちゃなものから大きなものまで繋がっているっていう、そういうところも凄く大阪の中からの面白いところじゃないかなというふうに思います。





【第15回オープンナガヤ大阪2025】

私たち、そういうことやしながらも情報発信したいってことで、こういう大阪の中に実際触れてもらうイベントを15年ぐらいやっています、今度10月の4日、5日にもありますので、今日のお話を聞いていただいて、興味持っていていただいて、ぜひ実際の長屋も訪問していただければなというふうに思っております。

はい、以上です。ありがとうございました。

## 第15回 オープンナガヤ大阪

2025

大阪ナガヤライフを一斉公開！

10.4 sat - 10.5 sun



永井雅規 委員

小池さん、どうもありがとうございます。

## 2. インタビュー動画放映

永井雅規 委員

続きまして、本日のパネラー4名の方の事前インタビュー動画を見ていただきたいと思います。

※インタビュー動画は、景観まちづくりセッション「事前動画視聴」をクリックしてご視聴ください。

## 3. パネラーによるプレゼンテーション

永井雅規 委員

皆様には事前に、インタビュー動画を見ていただいております。このきっかけとか魅力、5分程度の動画ですけれど、ここまで来て、皆さんなんかいろいろ気になることがたくさん出て来たかと思います。

ここからはですね、インタビュー動画だけでは語りきれなかったところをですね、各パネラーの皆様方に各10分、プレゼンをしていただきたいと思います。

質問用紙を配っているのですが、この間になんか聞きたいことあればメモっていただいてもいいですし、この後、皆さんのプレゼンの後のディスカッションの間、5分休憩取りますので、その間に質問票出していただければと思います。それでは、各パネラーの皆様にはプレゼンテーションいただきます。

(1)「近代長屋を活用して、まちの価値を高める」

丸順不動産株式会社 代表取締役 小山隆輝 氏

建築士会全国大会大阪大会  
景観まちづくりセッション

近代長屋を活用して、まちの価値を高める

丸順不動産株式会社・小山隆輝

永井雅規 委員

まずは、丸順不動産の小山様からのプレゼンでございます。

【近代長屋を活用して、まちの価値を高める】

## 【自己紹介】

会社名：丸順不動産株式会社

所在地：大阪市阿倍野区昭和町5丁目（西田辺駅前）

歴 史：

1924年(大正13年)城東区で「小山商店」として創業

1933年(昭和 8年)東住吉区山坂2丁目に移転

屋号を「丸順」に変更

1945年(昭和20年)阿倍野区桃ヶ池町2丁目に移転

1952年(昭和27年)西田辺駅開業に伴い現在地に移転

1972年(昭和47年)丸順不動産株式会社を設立

1977年(昭和52年)現在の自社ビルを建設

2012年(平成24年)代表に就任

2024年(令和 6年)創業100周年

業 態：創業100年たっても変わらない、  
まちの小さな不動産屋さん

小山 隆輝 氏

はいはい。皆さんこんにちは。丸順不動産の小山と申します。

限られた時間ですので、ちょっと手短にお話をさせていただきます。どうぞよろしくお願いします。

まずですね、簡単な自己紹介ですけども、大阪市の阿倍野区の昭和町、今日は寺西さんと同じ地域なんですけども。はい、やってまいりました。会社の歴史は古くてですね、大正13年に創業してまして、昨年実は100周年を迎えることができました。ただ、100年経っても家族だけでやっている小さな小さなまちの不動産屋さんでして、続けることが唯一の得意って感じで続けております。



## 【大阪メトロ路線図】



これは、大阪の方は良くご存じですけども、真ん中に赤いラインがあります。

これ、地下鉄の大阪メトロですね、御堂筋線と言いまして、新大阪、梅田、本町、心斎橋、なんば、天王寺でありまして、今日お話しさせていただいて、私がやっているのはこの西田辺、昭和町の南の端の方ですね、この地域のお話をさせていただきます。

## 【阿倍野駅】

昭和町の1駅北側の隣の駅には天王寺、阿倍野駅がありまして、いわゆる「あべのハルカス」、今、日本で2番目の高さになってしまいましたけども、こういうものがある。

長屋の話とはちょっと似つかわしくない、そういう大阪の南の玄関口がすぐ隣の駅にあります。



### 【昭和町・西田辺エリアの歴史】

その昭和町西田辺なんですけども、大正時代の末から昭和の初めにかけて、大阪が「大大阪」と言われた時代があるんですね。当時の東京市よりも人口が多くて、名実ともに日本でナンバーワンの都市だったという時代が、短い期間でしたけどありました。その時に、急増する人口を、住む場所を作っていないということで、農村部でした昭和町西田辺界隈を土地画整理ですね。

それを行うことによって街を切り開いて、民間投資で長屋を建てていって、先ほど小池先生からも借家率の話がありましたけども、借家に都市部で働く、主にサラリーマン層ですね、それを、住む場所を作っていくということで作られた街です。

## 昭和町・西田辺エリアの歴史

大正時代の末から昭和初期にかけて、大阪が大大阪と言われ、経済が飛躍的に発展した時代がありました。

急増する人口に対応するため、それまで農村部だった地域を区画整理によって町割りを行い、そこに民間の投資で長屋を建築した地域です。

### 【昭和町・西田辺エリアの歴史】

ニュータウンと言いますか、千里ニュータウンとか泉北ニュータウンとか、大阪にありますけども、昭和になってから作られた感じで、元祖ニュータウンじゃないのかなと思っています。

■千里ニュータウンや泉北ニュータウン、多摩ニュータウンなどの先駆け

■昭和になってから開かれた街なので昭和町

■日本で最初に区画整理が実施された地域のひとつ

■当時、区画整理の法律が施行されたばかりで、役人に実務経験が無かったため、区画整理の法律に基づきながらも、施工は耕地整理の手法で行われました

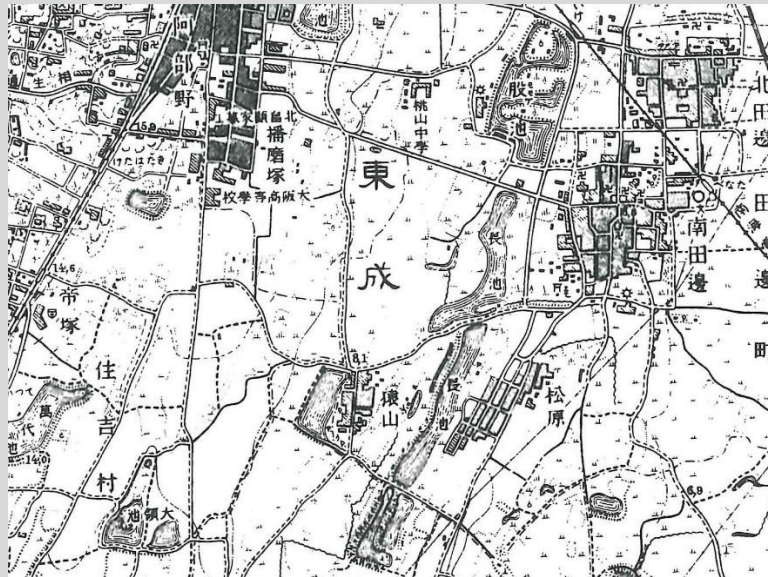
### 【大正10年の阿倍野区・東住吉区】

これが大正10年、区画整理が始まる前ですね。

私の事務所が西田辺、この辺で。寺西さんのうちのある寺西家、この辺ですね。

本当に住んでいるのは阿倍野村という地域、それから阿倍村という地域、松原、そういった地域が、人が住んでるだけで、真ん中の、今日お話しさせていただく近代長屋がたくさん建っているエリアは本当にこの通り、農村部でした。

### 大正10年の阿倍野区・東住吉区



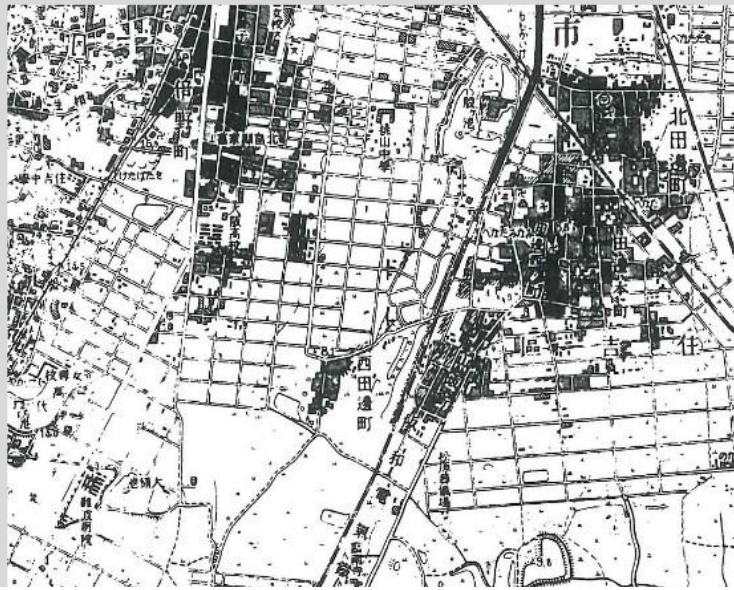
### 【昭和7年の阿倍野区・東住吉区】

それが昭和7年、区画整理がどんどん進みまして、街がこういう形で変わってきて、これ、まだあまり黒く塗られていません。

ちょうどこの昭和7年ぐらいが建築のピークで、地図に表されていませんけども、この白くなっている区画のところでは、もう大工さんがどんどん長屋を建てていた時期になっていたと思います。



## 昭和7年の阿倍野区・東住吉区



### 【その後の阿倍野区・東住吉区の歴史】

そういう長屋は大阪も良かったんですけども、段々時代とともに地域が衰退してきまして、現在のご存じの通りです。

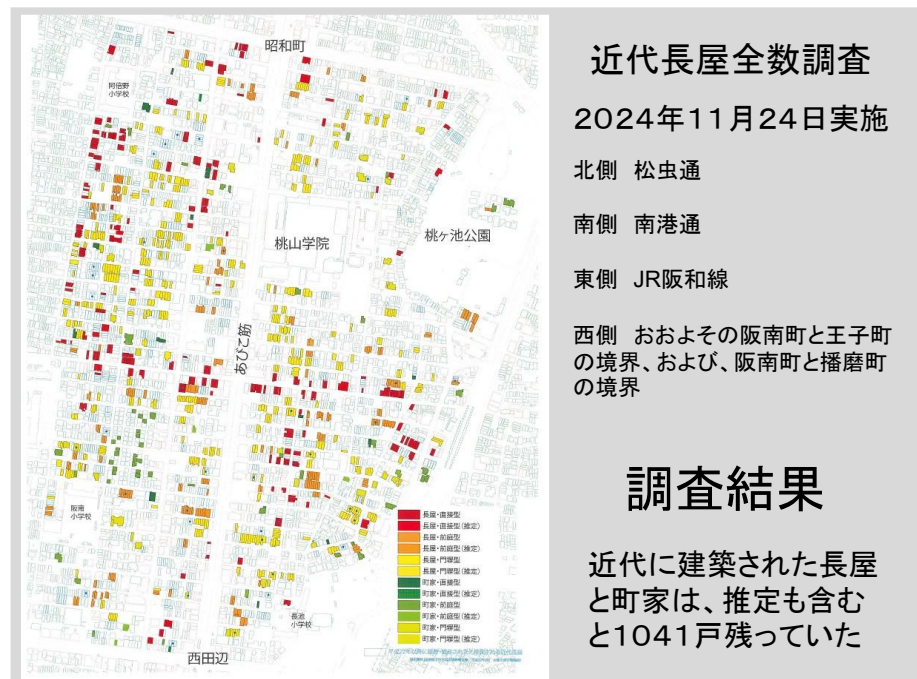
大大阪の時代に栄華を誇ったこの街も、少しずつ人口が減少し、長屋も建て替えられていきます。

その過程で、引き継ぎに失敗した土地や建物が、空き地や空き家となり、街の中に見られるようになりました。

## 【近代長屋全数調査】

これ、実はですね、昨年の11月に有志で地域の長屋がどれくらい残っているのか、近代長屋ですね、大正の末から昭和の初めにかけて造られた建物がどれくらい残っているのかという調査をしました。

もう全数調査です。一軒一軒調べてまいりました。北は昭和町の駅から、南は西田辺駅の間ですね。この間を一軒一軒しらみつぶしに見ていきまして、もう、長屋のリフォームをされていて、痕跡が分からないものも、おそらくこれは長屋に違いないってところ。一生懸命基礎の部分見たりとか、裏側から回ってみたいとか、Googleで空から見てみたいとかしながら調べました。推定ですけども、昨年の11月の現在で1,041戸の近代の建物が残っているというのが確認されました。分類なんかいろいろ、「前庭型」とか、「台所型」とか、「洋風」とか、いろいろあるんですけども、そういうのも分類して調べております。



## 【長屋の典型的なスタイル（前庭型、門塀型）】

これが典型的な、その近代、昭和初期に建てられた、長屋の昭和町にある典型的なスタイルですね。「前庭型」、「門塀型」と言う。



### 【長屋の典型的なスタイル（店舗型、直接型）】

これは「店舗型」ですね。このように、「直接型」って言いますけども。



### 【長屋の典型的なスタイル（門塀型）】



こういうものもあります。こういうが残っているようなお家もあります。



### 【上質な下町】

そういうものを含めています。

「上質な下町」と言いながら、まちづくりに取り組んでおります。

上質な下町

### 【寺西家阿倍野長屋】

寺西家阿倍野長屋。

寺西家阿倍野長屋

### 【寺西家阿倍野長屋（長屋全景（改修前））】

これはもう寺西さんがお話しされますので、あと譲りますけども、登録文化財になった当時の姿、こんな感じでした。



長屋全景（改修前）

### 【寺西家阿倍野長屋（長屋全景（改修後））】

それが外観の改修工事、寺西さんがされて、こうなったわけですね。  
今日は景観まちづくりということなんで、ビフォーアフターの写真がたくさん用意してきました。



## 【金魚カフェ】

次、私がインタビュー受けた金魚カフェですね。

# 金魚カフェ

## 【金魚カフェ（全景（改修前））】

これも大正14年の建築の建物なんですけども。



## 【金魚カフェ（全景（改修後））】

なくなったのは、ここの真ん中にありました道路標識ですね。  
一方通行の道路標識がなくなったぐらいで、あんまり大きくは変わってないんですけども、今年の11月で20周年。とても長い間続いている人気のカフェになっております。





### 【桃ヶ池長屋】

桃ヶ池長屋。

桃ヶ池長屋

### 【桃ヶ池長屋（全景（改修前））】

これは何年やったかな、昭和4年に建築された長屋ですね。これもビフォーです。



### 【桃ヶ池長屋（全景（改修後））】

これがこういう形で家主さんの方で開館、改修されまして、お弁当屋さんとか洋服のオーダーメイドするお店とか、カフェとか、お店なんかが並んでおります。



### 【佐野家住宅】

佐野家住宅。

## 佐野家住宅

### 【佐野家住宅（全景（改修前））】

これも登録有形文化財ですね。

昭和5年に建築されたもので、元々海洋航路の船員さんが自分の引退した時のために作られたおうちです。



### 【佐野家住宅（全景（改修後））】

あまり大きくは変わってないんですけども、ここの部分がちょっと変わっていますね。

今現在は、美容室のシザーケース、美容室の人が使っているような、そういうはさみを入れたりするような、そういうシザーケースを作るアトリエ兼事務所になっております。

【アベノ洋風長屋】



はい。

アベノ洋風長屋

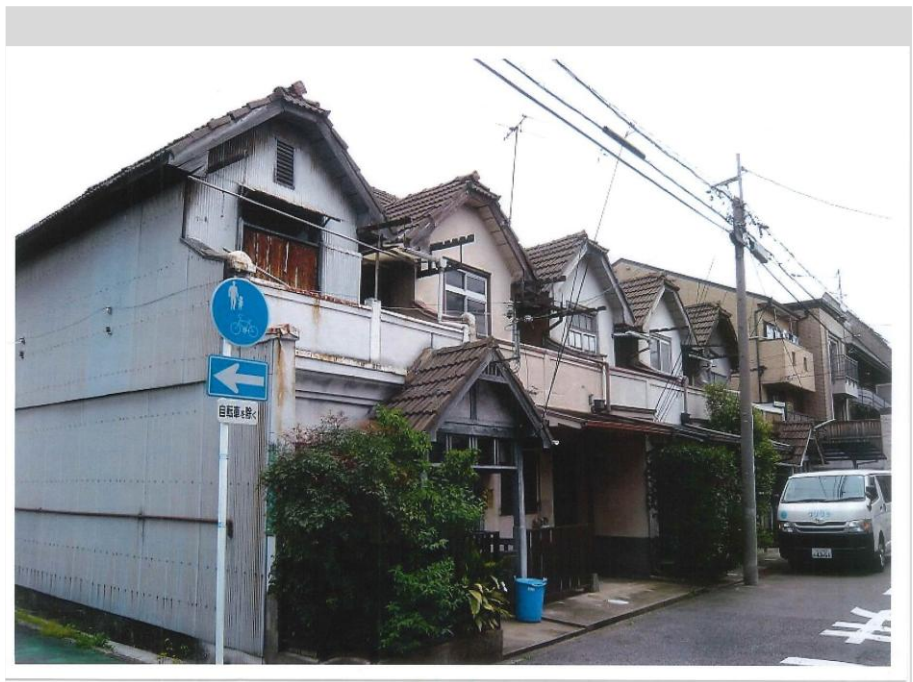
【アベノ洋風長屋（全景（改修前））（全景）】

これはね、地域では珍しい、ほとんどが和風の長屋が多いんですけども、ごくわずか洋風の長屋が残っております。

昔はたくさん残っていたような感じが古い航空写真を見ると伺えるんですけども、現存している洋風長屋というのは本当に数が限られていまして、貴重な建物です。

こちらの方は、家主さんがなんとしてでも残したいということで、外観も含めてリノベーションしました。





### 【アベノ洋風長屋（全景（改修後））（全景）】

これがアベノ洋風長屋ですね。

本当はファサードをもうちょっと丁寧に残したかったんですけども、工事の途中でちょっと外壁が崩れるというような事故がありまして、怪我人とか何もなかったんですけども、ファサードを残すというのを諦めて、一旦ファサードを取って、昔の写真とか図面を参考にしながら再現したという形で、これ5軒の店舗になります。





駆け足でちょっとお話をさせていただきましたけども、元々ですね、私はあまり長屋に興味がなかったんですが、寺西さんの寺西家阿倍野長屋との出会いでこういうことにちょっと興味を持って、この20年ほどずっと取り組んで来ております。

それから15年ほど前にですね、たまたま地域を歩いていると、中学校の時の同級生とバツと会いまして、その友人から、「おい小山、お前どんな仕事してんねん。」って言われたんで、面倒くさかったんで、「長屋の活用してんねん。」っていう感じで、もう一言で済ませたんですね。

そしたら、もう子供の時からその地域で暮らしている友人が「長屋ってどこにあるんや。」っていうんですよ。

ちょうど私たちが立ち話している右にも左にも長屋が建っているんですけども。

地域に住んでいる人間は長屋があるとか、長屋というものを全然認識なかったんです。ごくごく普通にあった。

ところが、私も寺西さんに会える前はそんな感じだったんですけども。寺西長屋に出会って、長屋の価値に気付いて、そして今日見ていただいたような外観を綺麗にリノベーションしたり、活用することによって、やっぱり今ではもう地域の人もこの昭和町西田辺が長屋の街であるということを良く分かっていただいていますし、やっぱりその外観を綺麗に整えて、そして地域の方々に知ってもらって、地域の方たちのアイデンティティと言いますか、この街はこういう街なんだっていうことを知らしめるっていうことが街づくりにつながっていくっていうことを、この20年間の歩みの中で感じたような次第です。

はい。ちょうど時間となりました。ありがとうございました。

永井雅規 委員

はい、ありがとうございました。

(2)「大阪の都市のかたちと長屋暮らし100年」

大阪公立大学生活科学研究科 教授 小池志保子 氏



永井雅規 委員

続きまして、2 番目、大阪公立大学小池様よりプレゼンをいただきたいと思います。



## 【「大阪の都市のかたちと長屋暮らし100年」】

小池志保子氏

私の方からまた自分たちの活動について、お話しさせていただければと思います。

今、小山さんのお話も聞いたり、六波羅さんとか寺西さんのお話聞いていて、皆さん20年、30年ずっと長屋に関わっておられて、なんかそういう蓄積が今に繋がっているんだなって、ちょっと改めて聞きながら思っていました。

私たち大阪公立大学では、北区にある豊崎長屋、今、写真映っていますけれど、ここを拠点にずっと研究活動をして来たりしています。

## 【長屋のリノベーション】

学生たちと一緒に長屋をリノベーションするっていうことをしていて、長屋を実際に生きた教材として使わせていただいています。



### 【長屋の改修（空き家の改修）改修前】

これ改修前ですね。ちょうどこれ、1番最初に改修した長屋の改修前の写真です。  
「ちょっとお化け屋敷みたいやな。」って言いながら、学生たちと調査をしていました。



### 【長屋の改修（空き家の改修）改修前】

こういう、なんか住めるのかな、みたいな状態なんですけれど、良く見ると柱と梁とか木造の軸組みっていうのはしっかり残っていて、木造の長屋っていうのは改修できるんだなっていうのは思っています。



### 【長屋の改修（空き家の改修）改修後】

これ、アフターの様子ですね。

同じ長屋のビフォーアフターですけど、基本的にはなるべく間取りを変えないようにして、元々の長屋の良さっていうのはどうやって引き出せるかっていうようなことを考えながら改修をしています。





### 【豊崎長屋・北区（改修前・空き家）】

こちらもビフォアの様子で、長い間住まれ、100年ぐらい住まわれているうちに家族の数が増えたりとかして、どうしてもちょっと床面積増やそうみたいなリフォームされていることが多いんですけど、その余分な部分を減らしていった。



豊崎長屋・北区 改修前・空き家

### 【豊崎長屋・北区（改修後）】

こういう形で整えていく。  
今現在のもう1回賃貸住宅として直していくっていうふうなことに取り組んでいます。  
いろんな余分なものそぎ落としていくと、やっぱり都会の中で、空が近かったり、季節の移り変わりが見れたり、そんなふうな長屋になっていきます。



豊崎長屋・北区（撮影：多田ユウコ 改修：ウズラボ+大阪市立大学小池研究室）

### 【構造補強が見える化する】

最初の時に大事にしていることいくつかあるんですけど。

ひとつは、構造補強したよっていうことを見えるようにしようってということで、構造家の人たちと一緒に、大工さん、構造家、学生、私たち、いろんな人と毎回、議論を重ねながら、基本やることは一緒なんですけど、それぞれ状況が違うので、応用問題みたいって言いながら改修しています。

ただ、凄く特別なことをしているわけではなくて、この辺の土壁を綺麗に作ろうとか、ちょっと小屋裏で、柱がどうしても屋根と繋がってなかったりすることが多いので、その辺に筋かい、雲筋かいを入れていって、長屋全体の粘り強さっていうのを引き出すって、それを無理に隠さずに、住んでもらう人にも見える形で補強しようみたいなことをやっています。

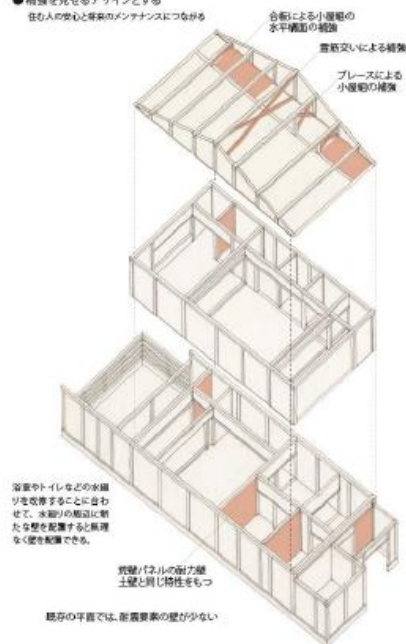
## 構造補強に見える化する

丁寧に繕って補強する、時間をかけた補強の考え方

長屋の耐震化の配慮には費用負担や合意形成の難しさなど、課題が多い。

- チーム「建築家・建築士・職人」で取り組む
- 伝統技法に選んだ補強を選択
- 補強を見せるデザインとする

住む人の安心と暮らしのメンテナンスにつながる



浴室やトイレなどの水漏れを改善することに努めて、水漏れの被害に類した壁を配管すると無理なく壁を配管できる。

瓦葺い2階の耐力壁土壁と同じ特性をもつ

既存の平面では、耐震要素の壁が少ない

1住戸のアクセノメトリック図 耐震要素を示す

時間をかけた補強

①長屋1棟全体の構造計算をする → ②住戸ごとに必要な補強を検討する → ③1住戸のリノベーションと補強を行う → ④順次、できるところから住戸ごとの補強を行い、最終的に耐震補強が1棟で完了する。



小屋裏補強をみせる

天井を撤去して、小屋裏の現状のデザインミックスをあらかじめしつづつ、補強工事を容易にする。



ふかし壁

ふかし壁と呼ばれるパイルを土壁の上に重ねること、土壁を重なることなく設備を設けることができる。



土壁を丁寧に繕う

柱と壁のつなぎ目を丁寧に繕いつつ、既存の壁はそのままだが、柱の向かい側の壁が補強部分。



小屋裏の補強：梁つなぎと筋交い

屋根の水平構造と柱や梁による軸組を一体化するために、小屋裏に梁や筋交いを新設した。



耐震要素の壁の新設

壁パイルという土壁に似た性能を持ったパイルを用いて壁を施工



土壁や柱の補修

土壁を耐震要素として有効にするために、柱と壁に囲まれた土壁を丁寧に補修することが重要である。

ふかし壁を施工

設備の配管を土壁の中に通す。土壁を弱めることになるため、土壁の裏に設備を施工。

構造補強に見えるようにした竣工後の写真と構造補強の施工写真

## 【時間をかけた補強】

こちらが実際に補強しているもので。

これ、小屋裏に新しく付け出された補強材が見えたりとか、あと土壁も補修と、わざと残して、それを上手く活かしてもらったりとか、そんなふうにして改修しています。

あと、ふかし壁って呼んでいるんですけど、こういう設備ですね。

和製のパイプスペース、配管スペースみたいなのを付けて、土壁を痛めないようにして、電気とか水道、ガスの配管をしています。

### 時間をかけた補強

①長屋1棟全体の構造計算をする → ②住戸ごとに必要な補強を検討する → ③1住戸のリノベーションと補強を行う  
→ ④順次、できるところから住戸ごとの補強を行い、将来的に耐震補強が1棟で完了する。



#### 小屋裏補強をみせる

天井を撤去して、小屋裏の既存のダイナミックな梁をあつむしにしつつ、補強工事を容易にする。



#### ふかし壁

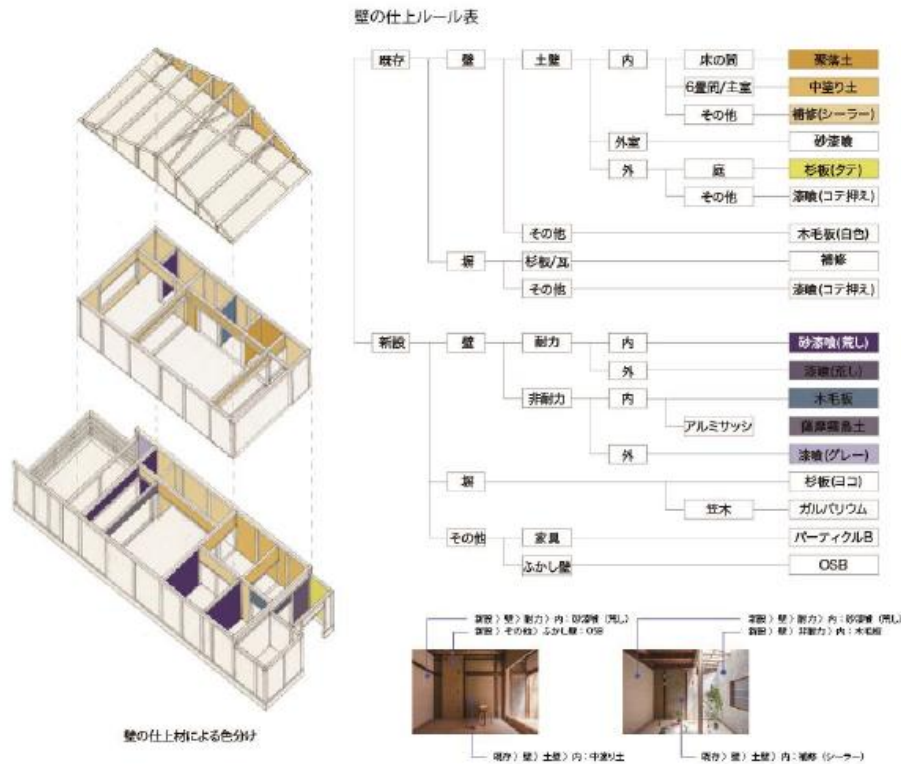
ふかし壁と呼んでいるパイルを土壁の上に重ねることで、土壁を痛めることなく設備を設けることができる。



#### 土壁を丁寧に繕う

柱と壁のちりぎわを丁寧に繕いつつ、既存の壁はそのまま活かす。柱の白っぽい箇所が補修部分。

表面の仕上を見れば その壁の役割や性質までわかるように



仕上げのルール 既存のものと新設のものの扱いを変える



### 【表面の仕上げを見れば、その壁の役割や性質までわかるように】

あと、材料を選択する時にも、あるものに馴染みつつ、新旧どれが元々のもので、今回どれを出したか分かるようにできればいいなってことで、こっちが古い材料ですね。

こっちが新しく足した材料になっているんですけど、なんかそのレイヤーの重ね合わせみたいなのが見えるデザインにしようっていうようなことをやっています。

### 【大阪の長屋は魅力的（須栄広長屋）】

これ、さっきちょっとグダグダしたインタビューだったんですけど。その、あの時に案内していた須栄広長屋です。



### 【須栄広長屋】

須栄広長屋自体はこちらですね。2013年に最初1つ目を改修させてもらって、で、住んでおられる方もいますので、空き家が出るたびに、2期工事、3期工事っていうことで、ずっと継続して関わらせてもらっています。この間、ずっと長屋も改修していて、1回工事したら終わりっていうよりも、ずっとなんか一緒に修繕工事して街並み作っていついてるっていう、そういう時間をかけた改修っていう面白さも凄くあるなっていうふうに思っています。なので、オーナーさんとか大工さんと喋っても、「今回はここまでしかできないけど、次回こんなことできたらいいね。」みたいなことを喋って、で、またそれを4、5年後に改修するみたいな。そういう時間軸の長さみたいなのが凄く面白いなと思っています。

### 【須栄広長屋2期（2016）】



先ほどちょっと見せていましたが、こういう土壁の面白さみたいなのを上手く活かしてくれる住民の方がおられたりとか。

### 【長屋に暮らす】

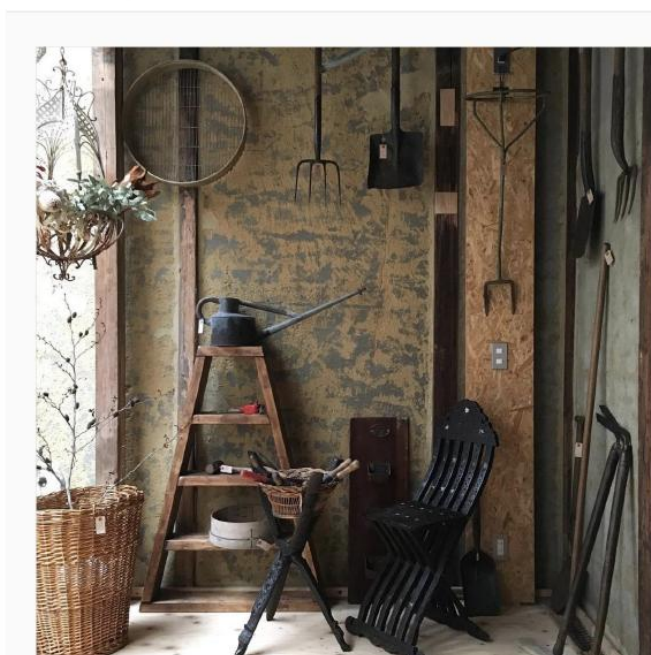
そこで、長屋暮らしで軒を連ね合う、なんとなく期待感を持って、ご飯食べに集まってくれるような人たちがいたりとか、そういう長屋暮らしっていう、楽しんでくれる人がいて、それで私たちも、まだいろいろ手間が掛かる大変な長屋っていう面もありますけれども、また改修しようっていうふうに思えるという、そんな循環が生まれています。

### 【須栄広長屋】

この須栄広長屋、さっき映したものですけれど、こっちが1番最初に改修した長屋で、この辺が2期工事で改修した長屋っていうふうなことで、通りもあんまり変わってないようで、ちょっとずつ手を入れることで、自分たちでも20年前の写真見たら、こんなに変化しているのかっていうのが分かったりして、そういう積み重ね

Instagram

検索



須栄広長屋 2期 (2016)  
antique tutto <https://antique-tutto.com/>

たいなのを楽しんでいます。

### 【第15回オープンナガヤ大阪2025】

あとちょっとこれが改修の話だったんですけど、改修するだけだと、どうしても住んでくれる人が、使ってくれる人がいないと、長くは残っていかないっていうのが凄く実感としてあったので、先ほどから何度かお話ししている「オープンナガヤ大阪」というイベントをして、実際に住んでいる長屋を「暮らしびらき」してもらっているのをやっています。

## 第15回オープンナガヤ大阪



10.4 sat - 10.5 sun

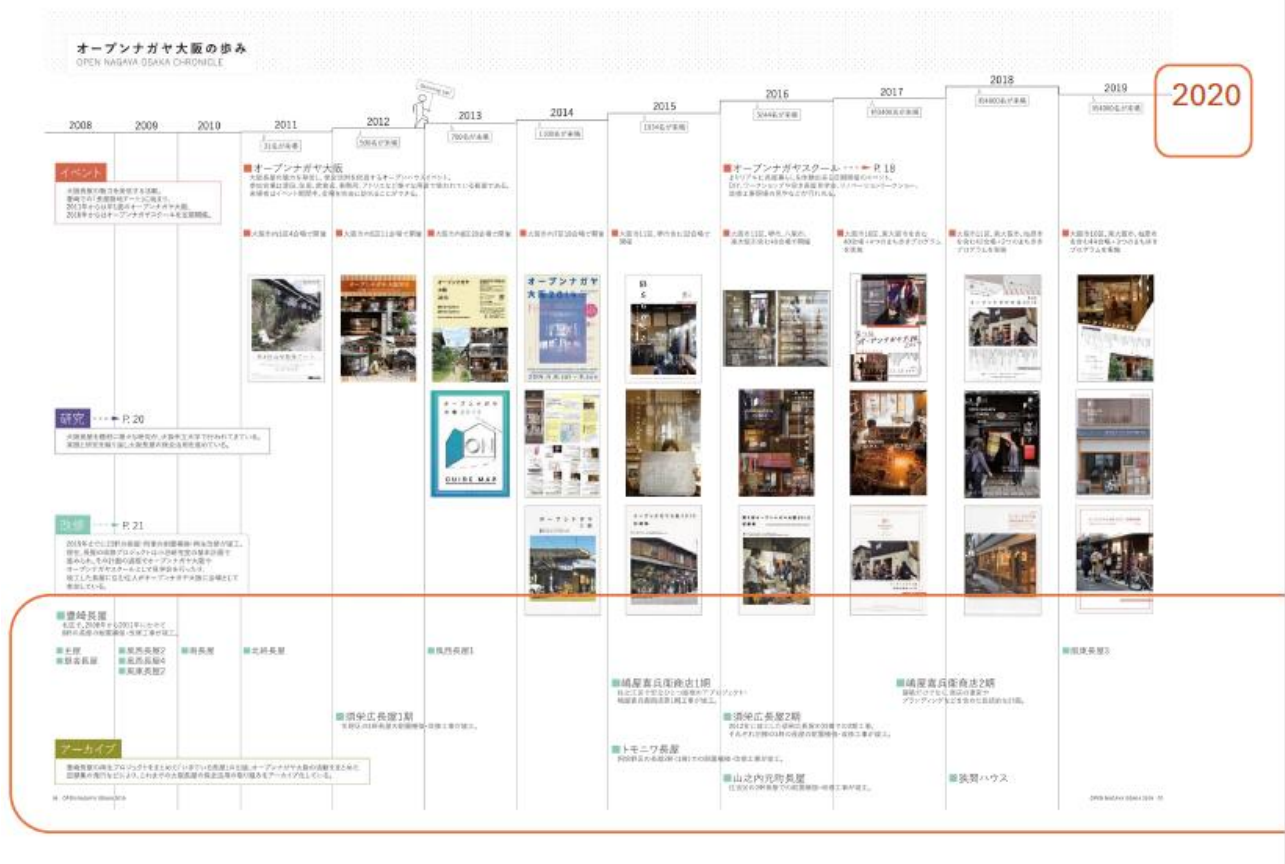
大阪ナガヤライフを一斉公開！

「オープンナガヤ大阪」は、大阪長屋と長屋暮らしの魅力を発信する「暮らしびらき」をテーマに掲げたオープンハウスイベントです。

「オープンナガヤ大阪」では長屋を活用した暮らしびらき、改修のノウハウを公開。それぞれの長屋の空間の魅力はもちろん現代の「ナガヤライフ」を楽しむ様々な立場の人たち（長屋人）と出会い、会合することで、きっと新たな長屋文化に触れることができます。

現代の長屋にはどのような魅力的な暮らしが隠れているのでしょうか？

### 【オープンナガヤ大阪の歩み】



これも15年ぐらやって来ている、ガイドマップ片手に長屋巡りしてもらおうんですけど。

### 【オープンナガヤ大阪2022の様子】

これは実際の須栄広長屋でオープンナガヤしている時の様子ですね。ここにオーナーさんがいて、住人の方のスペースを開いてもらって、見学者の方に長屋暮らしの苦労と楽しさとか語ってもらって、リアルに体験してもらっている、なんかそんなイベントをしています。そういうことも含めて、改修と両輪だなというふうに思っています。

ちょっとさっき時間切れであまり宣伝できなかったんですけど、ちょっと戻ってもらってもいいでしょうか。



オープンナガヤ大阪2022の様子



## 【第15回オープンナガヤ大阪2025】

これ、「オープンナガヤ」ですね。

## 第15回オープンナガヤ大阪

2025

大阪ナガヤライフを一斉公開！

10.4 sat - 10.5 sun



「オープンナガヤ大阪」は、大阪長屋と長屋暮らしの魅力を発信する「暮らしびらき」セミナーに特化したオープンハウスイベントです。

「オープンナガヤ大阪」では長屋を活用した暮らし方や、改修のノウハウを公開。それぞれの長屋の空間の魅力はもたらん現代の「ナガヤライフ」を楽しむ様々な立場の人たち（長屋人）と出会い、会話をすることで、きっと新たな長屋文化に触れることができます。

現代の長屋にはどのような魅力的な暮らしが隠れているのでしょうか？



### 【オープンナガヤ大阪2025（会場全体マップ）】

これが今年参加される長屋さんたちで、実行委員会形式で、長屋に住んでおられる方、使っておられる方と一緒にやっています。

これ大阪市内の地図で、市内30か所超えですね。

長屋の軒数的には45戸ぐらいの、5軒ぐらいの長屋の数を見られるっていうような、そんなイベントになっています。

さっき、小山さんがお話しされた昭和町は南の方ですし。後で喋られる六波羅さんは真ん中辺の空堀で活動されているってことになります。

### 【オープンナガヤ大阪2025（プログラムタイムテーブル）】

これがタイムスケジュールで。



# PROGRAM TIMETABLE

プログラム情報をチェックして  
長居のぐりの準備をしましょう！

10.4 Sat 10 11 12 13 14 15 16 17 18 10.5 Sun 10 11 12 13 14 15 16 17 18

P.09 01 昼時長居 車長居 1  
02 昼時長居 車長居 3  
03 SACRI 昼時長居  
04 Re:Toyosaki (予約制)  
05 NO-DO  
P.11 06 玉三郎座  
P.12 07 磯ノ路 (雲城再生協会施設 中)  
P.13 08 はちふ (文化 GAMO-4)  
P.14 09 家屋西 染め色遊び  
10 ながやのながや  
P.15 11 須原広長居 (予約制)  
12 林寺二丁目長居 1  
13 林寺二丁目長居 2  
P.16 14 カエルハウス  
15 松虫通り 3 丁目長居  
P.17 16 奥池の長居

10.4 Sun 10 11 12 13 14 15 16 17 18 10.5 Sat 10 11 12 13 14 15 16 17 18

P.17 17 アベノ河原長居  
P.18 18 アバアてももの文庫  
19 もものきながや  
20 供・池長居  
21 逢ヶ谷ガヤ 46  
P.19 22 田舎ガヤ  
P.20 23 西住之江美居 1 (外観のみ)  
24 西住之江美居 2 各居期間に集合、詳しくは p.25 をご確認ください。  
25 西住之江美居 3 各居期間に集合、詳しくは p.25 をご確認ください。  
P.21 26 レンタルスペースおれび  
27 komanebi plants  
28 アトリエ戦  
29 美田辺 3 丁目長居 各居期間による、詳しくは p.22 をご確認ください。  
P.23 30 にしきのながや  
31 水原庵  
32 ろねじ  
33 海鈴長居

OPEN NAGAYA OSAKA 2025

方、下の方でこういうこともやっていますので、もし興味あれば来てみてください。

会場になっているこの大阪市立住まい情報センターの10階に、「大阪くらしの今昔館」というミュージアムがあるんですけど、そこに長屋のミニチュアが展示されていて、今日私がお話したような区画整理の話とかが模型で確認できたりもします。

# ジャパンオープンハウスサミット

2025/10/03 Fri. 18:00-20:00

## 【開催概要】

大阪市北区天神橋6-4-20

大阪市立住まい情報センター3階ホール定員

定員：150名（事前申込不要）

参加費：無料

## 【開催概要】

建築公開に取り組む団体が大阪のナガヤに集結  
日本で建築公開イベントのネットワークを広げて  
いこうと2022年に結成された「オープンハウス・ネットワーク・ジャパン」。今年は全国各地から長屋のまち・大阪にメンバーが集結し、各地の紹介とともに、取り組みを広げていく方策やその意義などについて話し合います。

## 【参加団体】

倉方俊輔（東京建築祭）

法澤龍宝・相川知輝（なめりかわ建築フェス）

笠原一人（京都モダン建築祭）

松原永孝（神戸モダン建築祭）

高田真（ひろしまたてものがたりフェスタ）

板野純（福岡建築ファウンデーション）

和田菜穂子（東京建築アクセスポイント）

橋爪紳也（生きた建築ミュージアム大阪）

中野茂夫・吉永規夫（オープンナガヤ大阪）

オープンナガヤ大阪2025実行委員会

<https://www.omu.ac.jp/life/opennagaya/>

連絡先：大阪公立大学長屋保全研究会

opennagaya@gmail.com

## 【登録有形文化財 北浜長屋/豊崎長屋/寺西家阿倍野長屋/西川家長屋/狭間ハウス】

登録有形文化財、これ、別に私たちが全部関わっただけじゃないんですけど、大阪の長屋で、登録有形文化財になっているものを集めてみました。

でも、私、さっき小山さんのお話を聞いていて気が付いたんですけど。

佐野家住宅の長屋で登録有形文化財、本当は6戸あるってことですよっていうのを今日ちょっと発見したんですけど。

大阪でこんな形で登録される長屋っていうのが増えて来て、私たちが支援させてもらえることもありますし、こういうのを登録されるっていうことも、なんか1つの長屋を残していく原動力になるのかなというふうに思っています。

## 【地域の文化資源である 建築ストックの保存・活用は国際的な研究テーマ】

あとは、韓国とか、あと台湾にも日本式の長屋が残っていたりして、そういう海外の人たちとの長屋っていうのを軸に交流したりとか、そんなこともやっています。

地域の文化資源である  
建築ストックの保存・活用は国際的な研究テーマ



1. Busan Architecture Festival (釜山建築祭) にて、Invitation to NAGAYA Lifeとして、大阪長屋群のリノベーション事例とオープンナガヤ大阪を展示。(韓国,2019.9.19-29)
2. 南オーストラリア大学との共同デザインワークショップ「Transforming Yamanouchi Nagaya into new housing types and densities」を実施(大阪,2018.9.18-26)
3. 台湾の嘉義にある長屋(日本植民地時代)と大阪長屋との国際交流ワークショップ「長屋的国際交流: 豊崎長屋vs. 高松長屋」を実施(台湾,2017.11.6)

## 【1970年代・80年代ニュータウンに建つタウンハウス団地】

あと、さっき小山さんがニュータウンの話していたんですけど、

長屋が今、地区100年、大阪の長屋地区100年ぐらいだとすると、実はニュータウン各地のニュータウン地区、50年くらいの長屋団地が残ってしまして。

これは神戸市の名谷に須磨ニュータウンにあるタウンハウス団地長屋なんですけど、これはこれで、なんかいろんな面白いことがあって、最近はちょっとこういうものにも関わっていたりします。





1970年代・80年代 ニュータウンに建つタウンハウス団地

### 【何年たっても住み続けられる 改修後、十年目の様子】

最後ですけど、ずっと長屋改修して来て、賃貸住宅なんですけれど、これ、マンションとは全然違う暮らしの面白さがあるなっていうのは、いつも思っていて。

これ、地区な改修して10年ぐらい経った時に、入居者さんが入れ替わる時に撮らせてもらった写真です。



何年たっても住み続けられる  
改修後、十年目の様子

豊崎長屋  
南長屋 (2008)



### 【何年たっても住み続けられる 改修後、十年目の様子】

あのマンションだと、クロスを張り替えて出ていくみたい。新品にして、「はいどうぞ。」って感じですけど。

こっちの長屋の場合は、前の入居者さんが、「ちょっとこのオブジェを置いていってもいいか。」って次の入居者さんに聞いて、「それ使います。」とか、そんな会話して、綺麗に磨き上げて、お掃除して、出ていってもらって、また次の人が入るっていう、そういうのは凄く魅力だなと思っています。



### 【何年たっても住み続けられる 改修後、十年目の様子】

これもちょっと草生えていますけど、10年目ぐらいで。



豊崎長屋南長屋 (2008)

### 【何年たっても住み続けられる 改修後、十年目の様子】

今さらにもうちょっと、15年ぐらい経って、その引き継いだ入居者さんが庭を育てておられるとか、そういう暮らしの魅力っていうのがあるんだなっていうふうなことが、長屋暮らし、賃貸暮らしとしての面白さだと思っています。

ぜひ多く長屋大阪とか、機会があれば大阪の長屋巡ってみてください。ありがとうございました。



豊崎

夢田ユウコ 改修：ウズラボ＋大阪市立大学竹原・小池研究室

永井雅規 委員

小池様、ありがとうございました。

(3)「寺西家阿倍野長屋の再生へ」 大阪府登録文化財所有者の会 会長 寺西興一 氏

第67回 建築士会全国大会 おおさか大会  
「地域資源としての大阪長屋の再生と景観まちづくり」  
(景観まちづくり部会)

## 寺西家阿倍野長屋の再生へ

講演 寺西 興一

(国登録有形文化財 寺西家阿倍野長屋等所有者)

(大阪府登録文化財所有者の会 会長)

(国登録有形文化財全国所有者の会 会長)

2025年 9月 19日(金) AM 9:30～

グランキューブ大阪 10階1008号室

永井雅規 委員

続きまして、寺西長屋の寺西様にプレゼンをお願いしたいと思います。

### 【寺西家阿倍野長屋の再生へ】

寺西興一 氏

はい、寺西でございます。



どうもおはようございます。

私はですね、当時は所有者の会というのに関わってまして、ということでございます。

### 【寺西興一プロフィール】

私自身は今の寺西長屋の向かいに住んでいまして、そこで、ずっと生まれて、今も住んでございます。

大学時代は建築学科で、出まして、建築で勉強したんですけども、大阪府庁に就職しまして。

その時はですね、府庁の時には再開発事業というのをやっていまして、古い建物を潰してですね、再開発ビルを建てるという仕事をしていました。

それがですね、定年の1年前なんですけども、長屋として国の登録文化財に登録をさせていただいてですね。

それから私の人生が変わったということになってございます。

## 寺西 興一 プロフィール

- 昭和20(1945)年 大阪市阿倍野区に生まれる
- 昭和45(1970)年 大学の建築学科を終了し、  
大阪府に就職(再開発事業に従事)
- 平成15(2003)年 長屋として全国初の国登録文化財に登録  
(寺西家阿倍野長屋)
- 平成16(2004)年 大阪府を退職
- 平成17(2005)年 「大阪府登録文化財所有者の会」の設立、
- 平成17(2005)年 寺西家住宅を国登録有形文化財に登録
- 平成18(2006)年 長屋が大阪都市建築賞で大阪市長賞を受賞
- 平成29(2017)年 登録文化財 吉村家住宅(貝塚市)を購入
- 令和 1(2019)年 「国登録有形文化財全国所有者の会」の設立
- 令和 6(2024)年 吉村家住宅を民宿「つなぐ古民家」の開業



【昭和7年建築で70年経過した長屋〈2003年撮影〉】

今さっきも出ましたが、これがその、今から22年ほど前になりますかね、もう潰そうというのを思った時の長屋でございます。



【寺西家長屋のマンション建替え計画】

潰してですね、こういうマンションを建てようということで契約をしかけていたんですけども、それを長屋を残そうということになったんですけども。

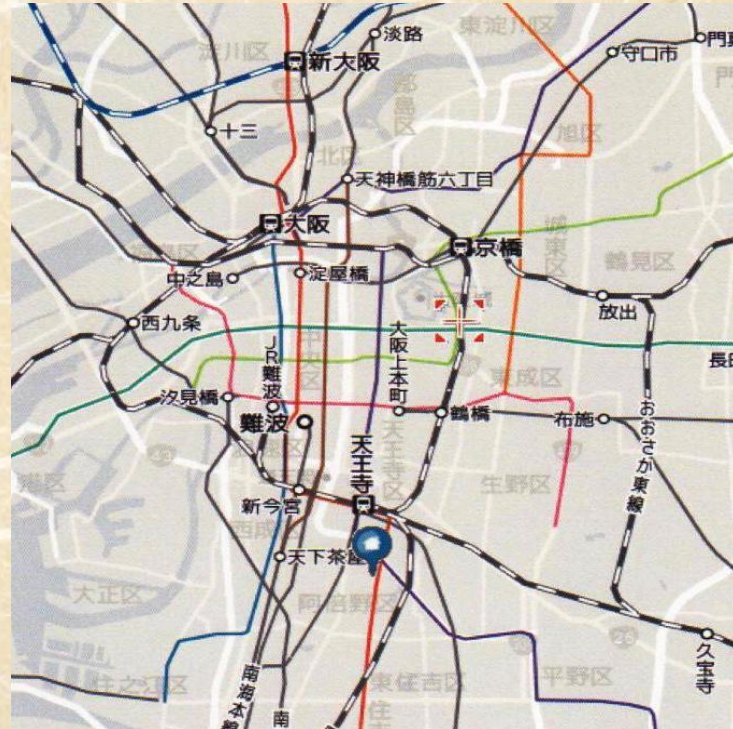
## 寺西家長屋のマンション建替え計画



【寺西家阿倍野長屋の位置】

これ、今さっきもうちょっと小山さんの方で報告がありましたけども、ちょうど地下鉄御堂筋線の昭和町という駅からですね、わずか1分ぐらい、非常に効率の良いところがございます。

## 寺西家阿倍野長屋の位置



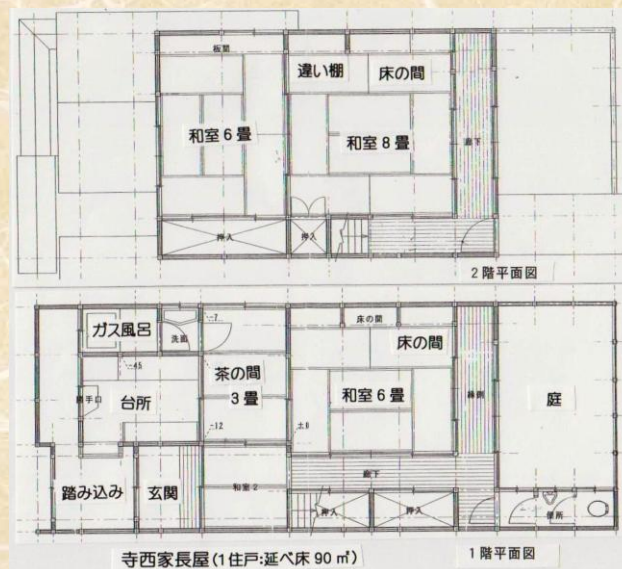
### 【寺西家阿倍野長屋 平面図 1階 2階】

長屋の平面図ですけれども、今で言いますと、4Kの玄関付き、裏庭があるというようなことでございます。

特に、当時、昭和7年に建っているんですけども、都市ガスは通っていますね、この地域。ガス風呂まであったと、ガスの施設とがあったという地域でございます。



## 寺西家阿倍野長屋 平面図 1階 2階



### 【何故、長屋が残るようになったか？登録文化財への道】

ほんで、それがですね、なぜマンションをやめたかというのは、ちょっと今さっきのインタビューの中でも出てきましたけれども、建物をですね、ああいうマンションを建てるということを、口を滑らしたもんですから、そのまた「潰す前に見せてや。」という人が現れました。

「見るだけやで。残すと言ったらあかんで。」という話をしきりにしたんですけども。見てもらって、それからですね、その中で1人しつこい人がおりましたね。「1軒だけでも残らへんか。」ということで私のところに直談判に来ました。「そんな構造的にあかん。」という話をしたら、またその人ねえ、しつこい人で、西澤先生という構造の専門家の先生を呼んできました。で、見てくれたんですね。

ほな、また。西澤先生、上手いことですね、長屋、褒めているんですね。

私も「こんな長屋。」と思ってたんですけども、褒めていただくとまあまあ悪い気はしないもので、「そんなもんかな。」ということで思ったんですけど、その時に、「登録文化財になるのと違うか。」というような話をされました。

当時、私、登録文化財という言葉は知りませんでしたので、文化財保護課に行ってですね、「それなんや。」ということを聞くと、「いやいや、実は大阪の文化財で長屋というのをですね、残したいな。ところが、所有



者の方をいろいろあたってんだけど、誰もうんと言ってくれない。」で、私がその時に飛び込んだもんですから、それが、私の家は全国で最初の長屋の登録文化財になるということと言われたんですね。それが非常に、私自身が残すのはですね、残せてもですね、一旦潰しちゃうとですね、もう元に戻らないということもありまして、まあな、登録文化財にしようかという話をしました。家族全体反対でしたけどね。親父だけ「まあまあおもしろいか。」という話をしてくれたんですけど、一応その長屋を登録文化財にするということにしました。

## 何故、長屋が残るようになったか？ 登録文化財への道

2003年1月

- ・長屋を研究している先生方が、マンションに建替え前に長屋を見学に来られる。
- ・見学に来られた人から「長屋文化の大阪から多くの長屋が消えていくので、残せないか」との提案を受けるが、構造上の問題で断る。

すると建築構造の専門家である西澤英和先生が長屋を訪問され、昭和初期の長屋は、大工の腕も良く立派な長屋だとほめていただき、さらに長屋を登録文化財にしてはどうかと提案される。

- ・私が大阪府文化財保護課の林義久氏を訪ね、長屋の登録文化財は、全国で最初になると聞き、乗り気になる。

5月

- ・私は、長屋を登録文化財とすることを林氏に伝える。

9月

新聞各紙に「全国初の長屋の登録文化財」として、公養れ見学者が来られ、「なんやこれ、古いだけや」と口々言い、写真撮っていかれた。

12月

「寺西家阿倍野長屋」として、官報告示される。

### 【全国初：登録文化財の長屋が誕生】

これはですね、ちょっと私も思ってたんですけど、こういう新聞に載ったんですね。登録文化財。そうすると、その長屋の好きな人が集まってきて、うちの前にですね、写真撮ったり、「なんやこれ、古いだけや。」って言ってですね、あんまり良い反応、全然なかったんですけど、まあまあ確かにこれは、この時点で70年経っていますから、もう外観なんかは一切手を入れてなかったということがございましたから、当然やなということでございます。

## 2、全国初：登録文化財の長屋が誕生



### 【長屋の改修工事】

なんとか人に借りてもらおうと思うとですね、「改修工事せないかん。」ということで。

# 長屋の改修工事

## 【長屋改修前】

これが現状です。

## 長屋改修前



### 【長屋改修前】

はい。これも現状ですね。もうだいたい70年で、痛んでたんですけれども。



## 長屋改修前



### 【長屋改修前】

これも現状ですね。

## 長屋改修前



### 【屋根工事の改修工事】

こういう屋根の改修とかですね。

## 屋根工事の改修工事



### 【屋根の改修工事】

瓦とかですね、銅板で溝をちゃんと付けてくれたり、そういうのします。

## 屋根の改修工事



### 【柱・土台の補修工事】

この人が非常にお世話になったんですけども、川人さんと言う大工さん。

お寺とかですね、それから神社なんかも手掛けている宮大工さんに巡り会ったということが大きいかと思います。



## 柱・土台の補修工事



### 【門の底の補修工事】

こういう形ですね。

## 門の底の補修工事



### 【塀の改装工事】

こういう鑿と鉋とかですね、この辺を持ちながらいろいろ、修理してくれました。

## 塀の改装工事



### 【物干し場の再現工事】

物干しも、元々なかったんですけども、一応長屋ということで、こういうのを、付けてと言ったら、勝手に付けてくれました。



### 【肘掛すり補修工事】

肘掛すりね、これも左上が元になっているんですけど、こういう新品で付けてくれています。



## 肘掛手すり補修工事



### 【寺西家阿倍野長屋の構造】

これが、隣との境界もですね、その屋根裏からずっと床下までちゃんと音が漏れないようにしてくれてました、当初から。



## 1、寺西家阿倍野長屋の構造



### 【登録文化財のサイン】

そうということで、こういう登録文化財になったということでございます。

## 登録文化財のサイン



### 【寺西家阿倍野長屋の再生】

これは5、6年前の写真です。こうすることで、みんなに使っていただいています。

## 寺西家阿倍野長屋の再生



### 【寺西家阿倍野長屋の再生】

はい。


## 1、寺西家阿倍野長屋の再生



### 【長屋のテナント（2025年現在）】

改修したからにはですね、テナントに入ってもらわないかんいうのでございますので。





## 長屋のテナント (2025年現在)

### 【レストランバー 混】

これは「レストランバー混」。

## レストランバー 混



### 【チャイニーズレストラン AKA】

それから、「AKA」というところがございますね。

今言った2つはですね、もう20年以上だいたいそのまま引き継いで使っていただいております。

## チャイニーズレストラン AKA



## 【焼肉 三谷家（みたにや）】

これは「三谷家」さん、焼肉屋さんになっています。

## 焼肉 三谷家（みたにや）





## 【しのぶ庵】

それから、これはお蕎麦屋さん「しのぶ庵」という、今現在お蕎麦屋さんになってございます。





## 【私の思い込み】

### 私の思い込み

1 古い建物を保存することは、所有者にとって経済的負担が大きい。

⇒ マンション建設より儲かった寺西家長屋再生。

2 古い建物を、高容積に建替えればそれだけ収益があがる。

⇒ 収益は、建替え費用との関係で決まる。

3 建築の技術は、年々、進歩しているので新しい建物程長持ちする。

⇒ 建築当初の質と後の維持管理で決まる。

「私の思い込み」って書いていますけれども、要するに古い建物を残すとですね、所有者にとってはですね、ろくでもないというのをずっと思い込んでいました。ところが、ある時ですね、講演、そういう長屋を活用していることで、講演してくれへんかという話がございまして。

## 【長屋改修とマンション新築の収益比較】

### 長屋改修とマンション新築の収益比較

建築費	自己資金	マンション新築	長屋改修
	借入金 計	2000万円 1億5000万円 1億7000万円	1700万円 0 円 1700万円
年間収入	月額賃料 (入居率 95%) 計	12万円 * 12戸 1368万円	20万円 * 4戸 912万円
年間支出	税金(建物)	135万円	3万円
	税金(土地)	15万円	44万円
	返済金	800万円	0万円
	修繕積立金等 計	18万円 1068万円	37万円 84万円
年間収支		300万円	→ 828万円 2.76倍

その時にですね、マンションに建てようと思っていましたから、その時の事業費を出すそうですね、長屋と比較したんですね。

その時は、どっちかというと、ほんまにマンション建てたら、こんだけ儲かったのかというのを証明しようと思ったんですけど、「あにはからんや。」ですね。「マンション建てよると、年間の収支が300万ぐらい入りますよ。」ということで聞いていたんですけども、店舗で貸すそうですね、2倍から3倍ぐらいのお家賃をいただいています。そういうことで、「あれ。」と思ったんで、こういうのは、「あんまり文化財持っているとですね、大概もう大変や大変や。」ということしか聞かないんで、こういうのをいろいろ皆さんに報告すると、マスコミなんかですね、「お、面白い。」ということで取り上げてくれたりします。

### 【なぜ、長屋が消えていくのか？】

#### なぜ、長屋が消えていくのか？

##### ① 所有者がその価値を認めていないし、改修方法がわからない。

数十年経った長屋で、古いということは、汚い、そして不便ということに通じ、**古い、汚い、不便**ということで、できれば建替えたいと考えている所有者がほとんどであろう。それに、その建物をどのように改修していいのかわからないので、建設業者に相談することになる。

##### ② 建設業者にとっては、建替える方が利益は大きく、工事も簡単である。

既存の建物を改修しようとする、ノミやカンナで現場合わせ等ができる大工等の職人が必要であるが、そのような職人さんを確保するのが困難になっている。それより、解体して、新たに新築する方が、建築工事費も高くなるので、そちらの方に誘導することになる。そして、殺し文句があり「**修繕してもいつまでもつかわからないし、修繕費も建替えるぐらいかかる。いっそのこと、今、借金してでも建替え、今の基準建ての方が、丈夫になり、安全で安心できる。**」ということをいわれるとその方向になってしまう。

##### ③ 生活様式の変化に対し、対応ができない。

取り壊される一番大きい要因は、生活の変化に対応できるかどうかであろう。水洗便所への切り替えや風呂場の設置などは、それぞれの既存の建物内で対応できたが、車社会になり、敷地内に**駐車場を確保**することは、建物がそのままであれば、困難なことであった。これを解決するために階に駐車場と玄関および風呂場等、そして、2階、3階が生活の場となるような住宅に建て替えられていった。

### 【阿倍野区の戦後のまちづくりの変化】

あと、景観ということはあまり考えてなかったんですけど。

こういう場でお話をするということで、私どもの街並みをですね、見ていただきたいと思います。

## 阿倍野区の戦後のまちづくりの変化

### 1.長屋建住宅の除却

#### ① 地上げされた敷地

⇒ マンション建設(一定の規模が必要)

⇒ 建売住宅の建設(1階駐車場付3階建)

#### ② 個人所有の長屋

⇒ 1階駐車場付き3階建て住宅の建設

### 2.空き地の活用

「文化」住宅や「文化」アパート等の建設

## 【戦災を免れた阿倍野区は長屋一色（1953）】

これはですね、28年。阿倍野区はですね。

戦災にあってないんですよ。

だから、これ28年から、それから、だいたい昭和40年ぐらいまではこういう長屋、こういう街並みです。このずっと並んでいるの、全部長屋です。



## 戦災を免れた阿倍野区は長屋一色(1953)



### 【戦後、空き地に建てられた「文化住宅」】

それがですね、変わって来たのは、RCなんかに、こういう大阪流文化住宅なんかが建ったりですね、マンションが建ったりしましたですね、40年以降に。



## 戦後、空き地に建てられた「文化住宅」



### 【建替えられた住宅と戦前長屋】

そういうことで、右が長屋ですけれども、左側もこういう長屋があったんですけれども。

こういう建て替える時にこういう形になってくるだろうというのは、これ1番大きな原因はですね、モータリゼーションなんですよ。

一軒家に1台の車を持つということになってございまして、そうすると、長屋はどうもいかんということ

で。

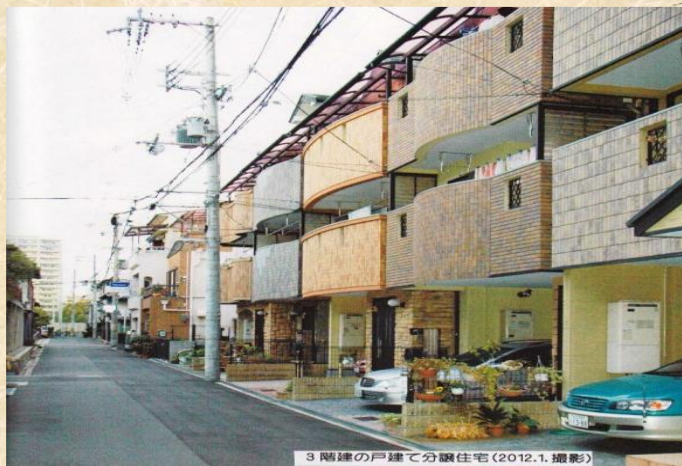
## 建替えられた住宅と戦前長屋



### 【1階駐車場に建替えられた住宅】

例えばこういう3階建てにしてですね、1階に車庫を作って、2、3階がその生活の場という建物にずっと変わっていきます。

#### 1階駐車場に建替えられた住宅



### 【景観から見たまちづくりについて】

そうすることで、阿倍野区なんか、どっちかいうと長屋文化の街並みだったんですけども、そういうマンションは、あるいはその文化住宅、あるいはその3階建てに建て替わった住宅に、混沌とした景観になっているんですけども、こういうのをどう見ていくかというのは、皆さん方、お話が聞かせていただけたと思いますので、今後ともよろしくお願いします。



## 景観から見たまちづくりについて

長屋一色の街並みから混沌とした街並みに変化したことをどう見るか？

同じ建物が延々とつながっていくのも個性がなく面白くないともいえる。

一つのまとまりがある区画の建物群で評価することもある必要ではないか？

町並みがバラバラの建物で構成されるのも困るが、隣接する建物が、どこか一つでも、関係性があれば、違和感を感じないのではないか？

はい、どうも。どうもありがとうございました。

ご清聴ありがとうございました。

永井雅規 委員

寺西様、どうもありがとうございました。

(4) 六波羅真建築研究室 代表 六波羅雅一 氏

## 建築士会全国大会おおさか大会 景観まちづくりセッション

六波羅真建築研究室 代表  
からほり倶楽部前代表理事  
長屋すとおくばんく理事  
直木三十五記念館運営委員  
六波羅 雅一

永井雅規 委員

続きまして、六波羅真建築研究室、六波羅様よりプレゼンをお願いしたいと思います。

【建築士会全国大会おおさか大会 景観まちづくりセッション】



六波羅雅一 氏

六波羅でございます。よろしく  
お願いいたします。

### 【空堀商店街界隈のまちなみ】



空堀商店街界隈、地名では谷町6丁目とか上町という名前ですが、空堀商店街っていうのがございまして、その界隈がですね、戦争で焼け残った地域になります。

下のこの丸いのが環状線です。(図示)

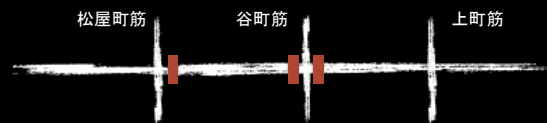
環状線の内側で長屋の長屋群が残っているのは珍しいかなと思っております。

### 【商店街】

これから空堀商店街(図示)で、松屋町筋から上町筋まで約800メートルぐらい、東西800メートルぐらいがだいたいの活動範囲になっております。

## 商店街

活



## 【まちなみ①】

これは今もうすでに、なくなっている屋もたくさんあります。こんな街並みですね。

## まちなみ①

活



長屋のまちなみ



町家



長屋



長屋



長屋の食堂



蔵

## 【まちなみ②】

今は、先ほどの写真は大きな道路に面したところですが、こういう長屋門ですね、路地。(図示)  
ここにも昔はもしかしたら長屋門があったかもしれません。

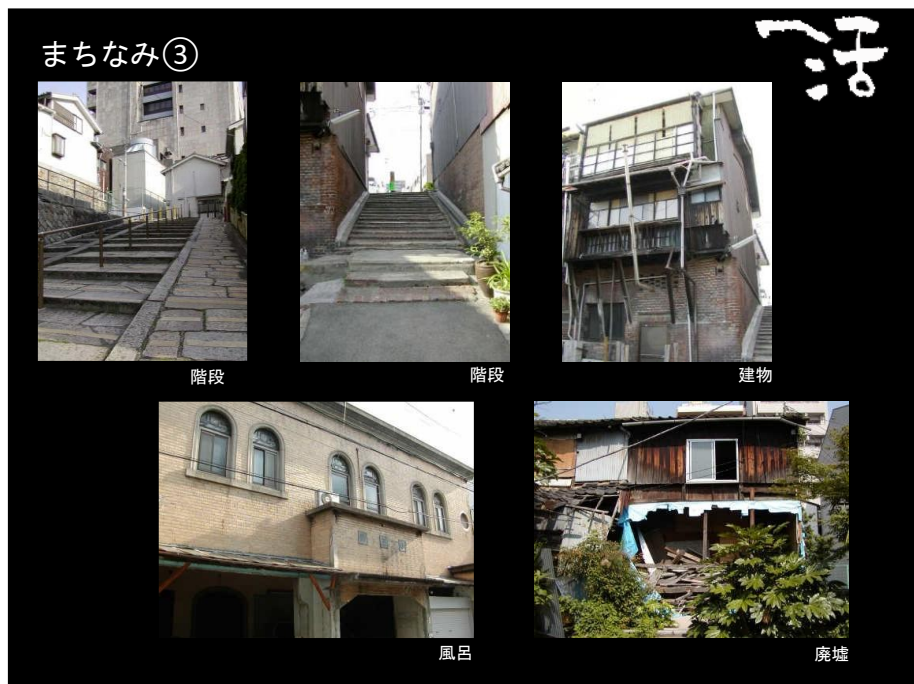
石畳の路地ですね、祠。井戸。祠なんかは路地ごとにあったり、もちろん井戸も路地ごとにあったりします。こんな、こういうところがちょっと他とは違うのかなと思います。



## 【まちなみ③】

それと、上町台地ですね、坂道が、たくさんあるんですね。

ここなんかは、表が商店街で、地下1階、レンガ造の地下1階があって、上に木造の2階建てが建ったりしています。これは銭湯の、これももうとっくになくなっているんです、あとですね、この廃墟もね、使われずに廃墟になってしまって、今もそのままのところもあります。



### 【からほり倶楽部 再生複合施設】

2001年にですね、私たちは「この街、なんとかしようや。」ということで始めました。

正式名称は「からほり商店街界隈長屋再生プロジェクト」と言いますが、「からほり倶楽部」という愛称で、始めました。

3つのテーマを持って活動しております。実際に古い長屋を再生してですね、自分たちで運営していく羽目になったんですね。

まず、「惣」という、長屋、2階建ての長屋ですが、これはちょっと段地があってですね、この、この左にも長屋が連なっていた形跡があるんですが、段地になっているところがね、ちょっと面白いかなと思います。

先ほどから話題になっている登録文化財ですね。

大阪府の職員の方が来られてですね、見に来たんですけど、屋根も穴が開いているし、ボロボロの状態ですね、もう箸にも棒にも掛からんような、、無言で帰っていかれました。

そんな状態ですが、このその次に始めたのは「練」ですね、これはかなり建物も大きくてですね、これは今は登録文化財になっております。

3つ目、「萌」、それまでは商業施設でございました。

ここはですね、空堀の街に店舗ばかり増やすのではなくて、この街の文化を伝えていこうということですね。

直木賞の直木三十五って、これ名前なんですね。

直木賞は直木三十五賞で、人の名前なんです。直木三十五がこの地域で生まれたので、私たちはちょっとかなり背伸びをしてですね、直木記念館を作りまして、それを核にですね、店舗を配置しております。



## からほり倶楽部 再生複合施設



からほり倶楽部 活動目的  
(空堀商店街界隈長屋再生プロジェクト)

美しく歴史あるまちの保存・再生  
イキイキした活力のあるまちづくり  
新旧世代、文化の共生

これらの考えをもとにして“まちのあり方”を  
問い直そうとしています



## 【龍造寺Lab. シェアオフィス造】

先ほどビデオで出ました「造(みやつこ)」。他にも住宅とかいろいろあるのですが、これはですね、路地奥の長屋の再生事例となります。

2001年に始めてからですね、これはもう7年ぐらいかな、ちょうど借り入れ返したところなんで、7年ぐらいになるかと思います。

それまでですね、この路地の長屋をどうどう再生していったらいいかっていうのは、もう悩んで悩んでできなかった。

で、ついにですね、会員制のシェアオフィスということのを思いつきまして、それで路地裏の地域の方に説明に行ってですね、半分渋々ですけど、一応皆さんオッケーをいただいてですね、で、再生したという事例になります。

これは、これ月決めの家賃です。共用部だけ使うのは、月5,000円ですね。

で、「POCKET」というのは、このロッカーみたいなものがあるんです。

ロッカー1つ借りるのが1万円で、「DEN」というのはちっちゃな部屋ですね、小さな部屋があります。

それが3万ということで、これで会員を募集してやっております。


この辺は場所が決まっているのですが、実は「STATION会員」というのはいくらかでも増やし放題なんです。

ここは満員になってくれば私たちが募集は止めるつもりですが、まだそこまで至ってないの。


ただ、運営、これ初めてのことで、運営が果たして上手く行くかというところだったのですが、まあま

あなんとかやっていたらって感じです。

路地奥の長屋をコワーキングスペースに再生し  
入居・利用する会員相互により創造活動の増進を目指す



RYUZOJI Lab.MIYATUKO 1F




龍造寺Lab.  
シェアオフィス

※STATION 会員はすべての共用部、  
テラス、キッチンを利用可能

②会費（月額・税別）

STATION 会員	5,000円
POCKET 会員	10,000円
DEN 会員	30,000円



RYUZOJI Lab.MIYATUKO 2F

### 【龍造寺Lab. シェアオフィス造】

これが外観。共用のキッチンになります。



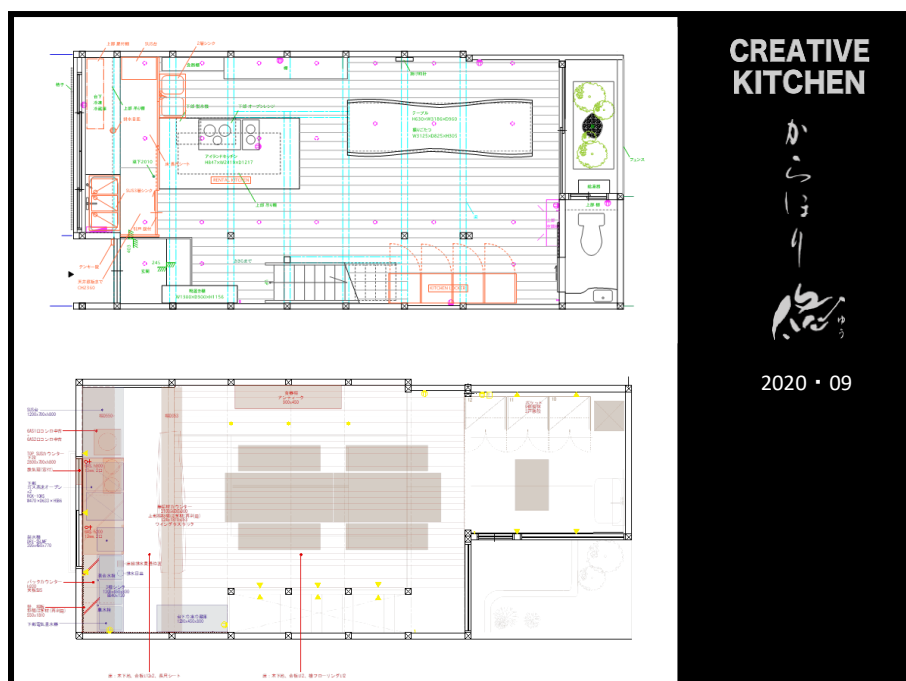
## 【CREATIVE KITCHEN からほり悠】

もう1つ路地型の再生事例なんですが、上が1階ですね。(図示) 左側が路地になります。

1階はシェアキッチンになっています。2階はですね、当初は、シェアオフィスでした。

その後にね、コロナがあったんですね。オープンしてすぐコロナになりました。

実は1階のシェアキッチンは、コロナで逆に調子良かったんですね。で、2階のシェアオフィスは全然ダメだったんで、2階もまたシェアキッチンに変えてですね、今は運営しております。



## 【CREATIVE KITCHEN からほり悠】

こんな状態ですね。



### 【からほり悠 1F、2Fクリエイティブキッチン料金表】

これが家賃になります。

1日をの2つに分けてですね、前半と後半に分けてで、月4回分ですね。

月の契約としてですね、運営していこうと。

いちいち予定を何月何日というような予定でやっていくと手間が掛かるので、それと、やっぱり、借りていただく方の出代をしっかりとしようかなと思ってですね。



会員制としております。

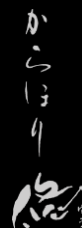
## 1F、2Fクリエイティブキッチン料金表

(税込表記)	8:00～14:00	15:00～21:00
Mon.	19,800円 (月4回分)	19,800円 (月4回分)
Tue.	19,800円 (月4回分)	19,800円 (月4回分)
Wed.	19,800円 (月4回分)	19,800円 (月4回分)
Thu.	19,800円 (月4回分)	19,800円 (月4回分)
Fri.	19,800円 (月4回分)	19,800円 (月4回分)
Sat.	25,300円 (月4回分)	25,300円 (月4回分)
Sun.	25,300円 (月4回分)	25,300円 (月4回分)

各会員は曜日と時間が固定性。  
改修決まった曜日と時間のみご利用。

午前8時～午後9時までご利用可能。

1Fのみ  
鍵付きロッカー使用料=3,300円/月額  
冷蔵機能付きロッカー使用料=5,500円/月額



### 【鯛よし百番 改修工事】

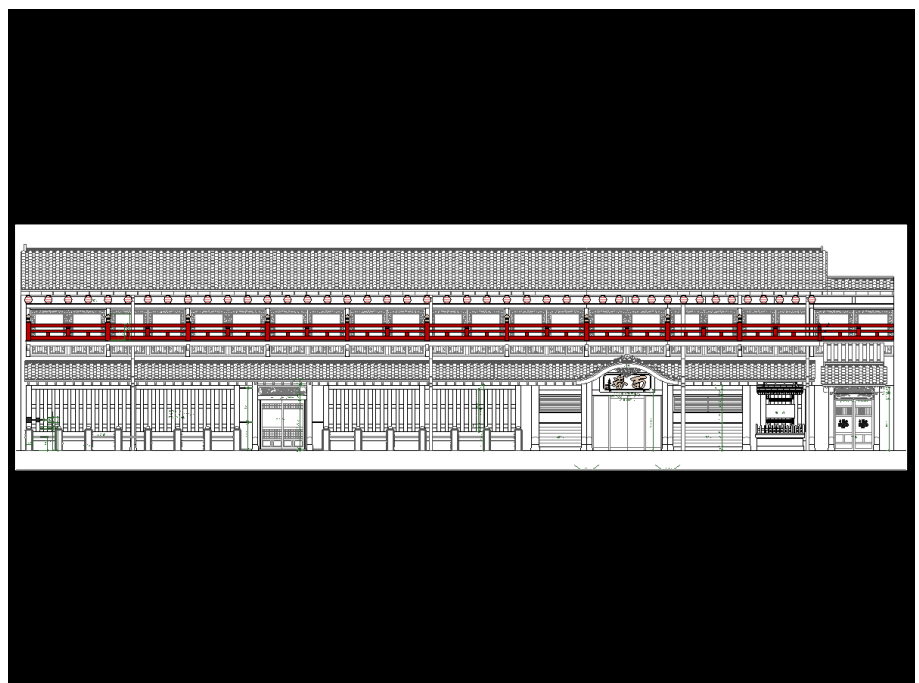
阿倍野区に飛田ってところがあるんですが、昔の、ここはずっと食堂というかね、宴会場になっているんですが、そういう地域です。あれ、分かるかな。

そんな中でですね、大正時代の建物なんですが、戦後に大改修がありまして、それらしく作られています。その改修にあたりました。



# 【鰯よし百番 改修工事】

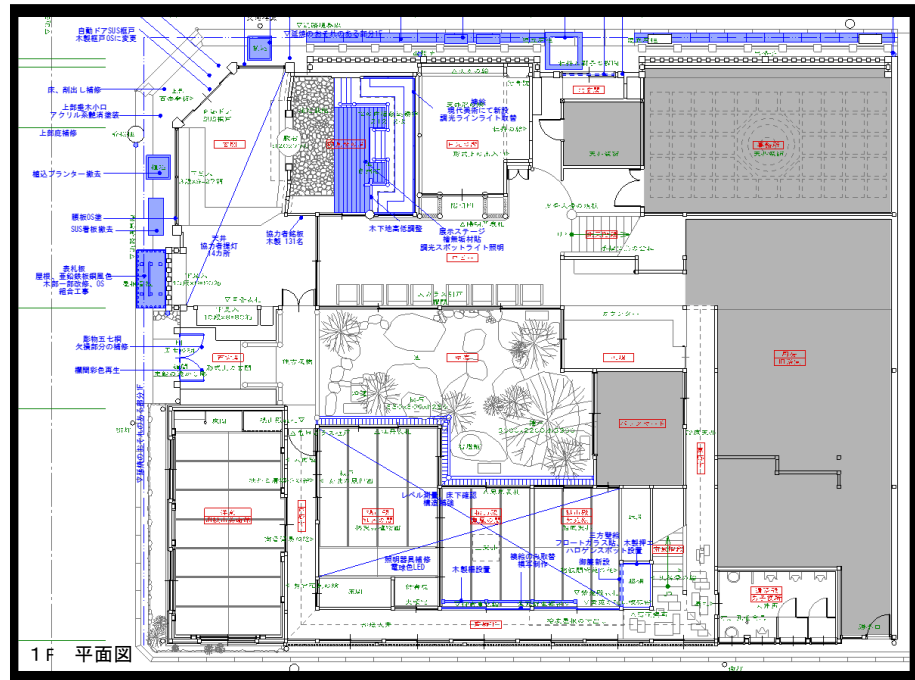
立面。隅切りの建物なんで、一応、立面を広げたような絵になって。



## 【鯛よし百番 改修工事 1F 平面図】

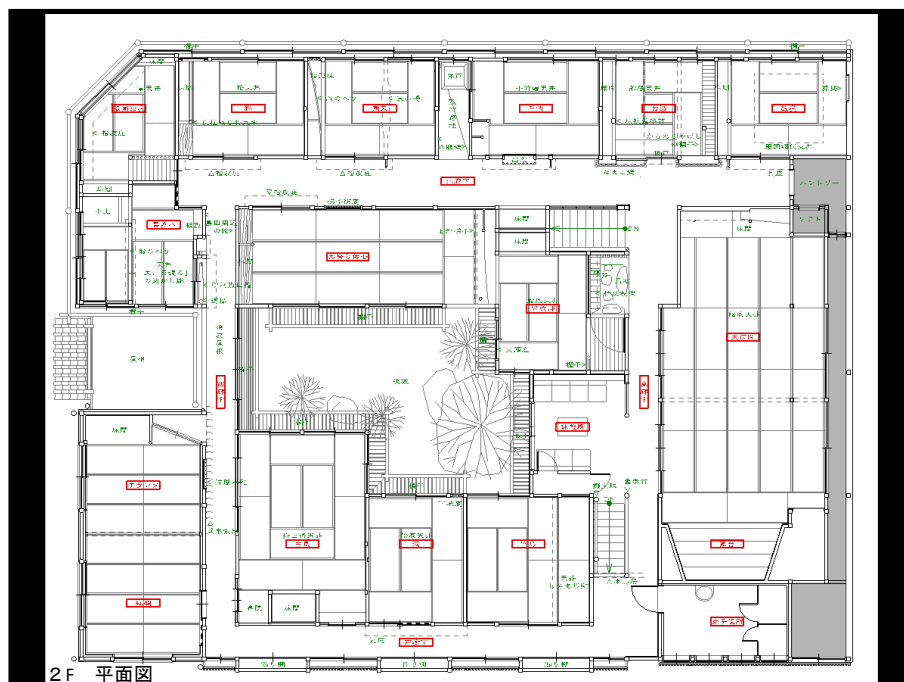
左斜め上が入口になっています。昔は、エントランスホールのあたりはピロティになっていて、外部になっていたようですね。どんどん改装しているとですね、いろんなことが分かってきます。

入口から入ってすぐ左に顔見せの間っていうのがあってですね、中へ案内されると、大きな中庭があって、太鼓橋があったりしてですね。下の部屋なんかは比較的大きい部屋で。(図示)



## 【鯛よし百番 改修工事 2F 平面図】

2階は小さな部屋ね、並んでいます。1つ1つとても個性的で、面白いです。



### 【鯛よし百番 改修工事 外観改修前】

これは改修前ですね、欄間なんかは、上の写真2枚ですね、欄間なんかは真っ白になっていますが、これは元々彩色されていたものでして、今日その彩色なんかをやっています。1番下の左なんかは、この襖絵を今回の令和の改修でですね、ここだけちょっと変えています。この辺りは補修やったりですね、ここも掘り直しました。(下中央) 割れていましたので、掘り直したりしています。で、ここも銀箔を貼って、漆なんかをね、塗り直したりしています。





### 【鯛よし百番 改修工事 外観改修後】

先ほどの欄間、元々どんな色であったかっていうのは、これ、専門の方は「色がだいたい決まってるねや。」ということですので、もっと苦労するのかなと思ったけど、割と簡単につて言ったら怒られますが、もう十分理解しているようで、やっていただきました。これもそうですね、形見ただけで、だいたいどこにどんな色が施されているかっていうのが分かっている様です。



### 【鯛よし百番 改修工事 襖絵取り替え】

ここは大広間の襖だったんですが、これは修復するよりも、模写、書き直す方がコスト的にも良いということで、ここは書き直しております。

だから、古いのは保管してありますが、書き直して、元々の襖の枠を使ってですね、差し替えております。右下の赤い、これ「顔見せの間」っていうんですけど、ここはこの令和時代の改修の痕跡を残したいなという

ことで、これ、真っ赤なんですけど、結構でこぼこがあるんですね。

元の絵の鷹が飛んでいたりですね、してたんですが、その絵を1回描いて、その上から立体的に施すような、過去の痕跡をなんかイメージで残したようなことをされています。これで終わりたいと思います。



永井雅規 委員

はい、それぞれのプレゼンはここまでとなります。

豊永信博 部会長

今さっき冒頭で流しましたインタビュー動画、これは建築士会連合会の全国大会のホームページからいつでもご覧いただけますので、見ていただけたらと思います。

景観まちづくりセッションというところから入れますので、よろしくお願いいたします。

#### 4. フリーディスカッション

永井雅規 委員

それでは、そろそろやっていきたいとは思いますが、かなり質問票の方が集まって、皆様の関心の高さが非常に伝わっています。

さらにお出しいただいて結構ですし、たぶん、ここから11時半までしか会場使えない予定ですので、残り30分の中でディスカッションして取り上げられなかったものに関しては、少し事務局の方で、それぞれのパネラーの皆様への、個別の質問とかもあるので、少し整理をしてご回答を得て、後で、例えばホームページに何らかの形で報告できるような形で考えてみるとかっていうのを事務局でちょっと検討してみたいと思いますので、取り上げられなかった、本日取り上げられなかった方の分も後ほどなんとか整理したいと思います。それでは、よろしいでしょうか、ここからは。

それでは、リーディスカッションということで、豊永副会長と森崎副部会長の進行のもと、残り30分ほど進めさせていただきたいと思います。よろしくどうぞお願いいたします。

森崎輝行 副部会長

はい。森崎でございます。連合会のまちづくり委員をやっております。景観部会に所属しております、その副部会長を今、仰せつかっております。

ちょっと質問をいろいろいただいて、今から答えていただこうと思うんですけど、その前に1つですね、私の方から深掘りをするということになっているので、時間がどうなのかなと思ったりしているんやけど、1番骨子というか深いところから行きたいと思いますけど。

今日のテーマは地域資源と景観資源という、地域資源は景観資源ですけど、昔なんか、景観重要建造物とかいう言い方をしてたんやけど、神戸市でもこの頃、景観資源という言い方になって登録するようになってるんですね。

そういう意味もあるんですけど、景観の資源としてのこの長屋というのがあるかなと思います。

ここの質問にもあるんですけど、ちょっと私たちが見て来たというか、これどこの人やったかな。「立派やと。この大阪は、なんでこんだけ立派やねん。」ということが、これ名前を書いてはらへんねんけど、「普通、長屋と言うと安普請やと思っとったんやけど、なんで大阪だけがこんだけ立派なんやろと。」

入母屋なんかあったりしてみたいな。僕も初めてではないですけど、見た時にちょっと、「神戸の長田とはちゃうな。」と思ったことがあります。

で、そこでちょっと質問したいというか、2つほど。それともう1つは、「都市の豊かさというところに貢献しているんじゃないかということがあるのではないか。」というのがこれまでの私たちの景観部会としての考えであります。

ちょっと皆さんに、四方にお尋ねしたいんですけど、僕ちょっとって、オーナーさんの、寺西さんもいらっしゃるんですけど、オーナーさんとの繋がりというんですかね。

で、どうも見学させてもらったり、オーナーさんと話してもらっていたら、オーナーさんの方が熱意あったりするんですよね。凄く好感の持てているオーナーが多い。

ですけど、これはいかがなものかということとか、このオーナーさんをどういうふうに守りしてはるかかっていうとおかしいけど、上手く関係性を保っているか、これ1点ね、寺西さんは自分自身で頑張らしてんねんけど、それで終わりかも分からないですけど、そういうようなオーナーさんとの繋がり、日常でのその繋がりですか。それをちょっと教えて欲しい。

もう1つ、2つ目ですけど、やっぱりテナントさんとか入居者とか入れる時には、これニーズがあると思うんですね、入居者のニーズというのが。

それをどういうふうに把握してはんのかなと。で、さっきちょっとちらっと言うてはったシェアキッチンなんかでもそうですけど、なんか流行っている方で、行ってもらう方が早いかなとかね。

いろいろあると思うんですが、それは僕は聞いて勝手に思っただけで、ちょっと、順番にその2つのことをですね、手短に、ちょっと時間もないので、まずお答えいただきたいなと。寺西さんから言ってもらったらどうかなと思うんですけど、よろしく。

(1) 寺西興一氏

**「オーナーとの日常での繋がりを、どのように保っているのか。」**

はいはい、すいません。オーナーとしての立場なんですけどね。

だけど、長屋についてね、その話しましたけど、今、西澤先生って来られて、「ええ長屋やな。」って言われたんですけどね、その時は全然ピンと来てないですね。

もう外観見たらね、70年ほったらかしの長屋でしたから、ボロボロやしね。

うちの子どもたちもですね、自分とこの家の前にある長屋やけども、あれはうちのものと違うというね、なんかそういう雰囲気だったんですね。

だから、「もう早く潰して、新しいものに建て替えなあかん。」ということがありました。

そういうことで、私どもがですね、文化財にしたんですけども、文化財っていうのがきっかけで、残ったんですけども。

それでからですね、かなりの長屋を地域の人も見る目が変わったかなと。

こんなもんが文化財になるんだということで、私らも登録までする時にですね、いろいろインターネット見るとですね、やっぱり商屋屋敷とかね、そういうのしかなかったんですね。

当然、長屋で最初やということになりますから。

そういうことなんですけれども。そういうことで、オーナーとしてもですね、その長屋の価値を全然気付いてなかったということがあります。

**「入居者のニーズをどのようにして把握しているのか。」**

それと、テナントはね、私ども、そういう古い長屋を改修したら、「こういうところでいっぺん商売してみたいね。」ということ、改修途中にですね、言ってきはったんで、ほんで私自身はですね、綺麗に改修してから公募してと思ったんですけども、家内がですね、「借りたいっていう人がおんねんから、はよう、貸し。」というような感じでですね、

順番に貸していったというのが現状でございます。はい。

森崎輝行 副部長

小池さん。

**(2) 小池志保子氏**

**「オーナーとの日常での繋がりを、どのように保っているのか。」**

はい、今どうですかね。私、今1番若輩ものだと思うんですけど、それでも20年ぐらやっていて、20年前より今の方が「長屋いいね。」って言ってくれる人たちは凄く増えて来ているので、そういうものが醸成されて来ているのかなっていうのと、やっぱりなんか床の間があったり、皆さん、そもそも建てられているオーナーさんが2階のガラスに凄くお金かけて通りを明るくしたかったとか、なんかそういう思いがあって、結構長屋ずっと語ってられるみたいな面白さをみんなで共有しているっていうのは凄くあるなと思います。



す。

ただ、やっぱり古くて住む気はやっぱり覚悟があるので、住んでいる人のところに遊びに行って、そういう経験からまた何年後かにその来た人が長屋に住んでいるみたいなことってあったりするんで、やっぱりなんか暮らしている人たちの口コミの力とか、そういうのも凄くあるんじゃないかなとふうに思っています。

**「入居者のニーズをどのようにして把握しているのか。」**

ニーズは捉えられているとはあんまり言えないので、小山さんに渡したいと思います。

(3) 小山 隆輝 氏

**「オーナーとの日常での繋がりを、どのように保っているのか。」**

はい。森崎先生の方からオーナーさんが凄く熱いというお話ありましたが、私の実感で言いますと、この22年この仕事やってきまして、10回戦ったとしたら1勝9敗。

もうほとんどね、やっぱオーナーさんは実は理解ないです。

もう長屋というものは潰すという感じで。

で、もうこちらが一生懸命説明してもなかなか理解してもらえなかったり。

例えば、お父さんは残したいと思っても、それを将来受け継ぐ予定のご家族、若い息子さんとか娘さんたちが、「もうお父さんそれ堪忍して。」とか、逆に将来受け継ぐ息子さんや娘さんは残したいと思っても、お父さんは、「そんな長屋なんてお前苦労するだけやから、わしの代で潰すんや。」みたいな、そんなこともたくさんありました。

たまたま今残っているのは、そういう思いに共感してくださった方が残っているだけで、やっぱり全体としては非常に厳しい関係になるかなと思います。

先ほども11月、去年の11月で1,041戸残っているっていう調査をしましたけども、もうすでに今年に入ってから20数戸取り壊されていますので、もう間もなく、あと数ヶ月もしたら1,000戸切ってしまうのかなという、それくらいの勢いでなくなっています。

その中でも、やっぱり寺西さんとか一部の家主さんは強い思いを持って残してくださっているということに私たちは寄り添って、宅建業者というか管理会社ですので、寄り添って、いろんなことにやっぱりお応えしていくような仕事をしております。

**「入居者のニーズをどのようにして把握しているのか。」**

で、ユーザーさんのニーズですけども、これについてはですね、ちょっと私もなかなか分からなくて。

六波羅さんなんかは、設計者とか運営者として、こういうテナントを入れたいとか、こういう運営の仕方をしたいっていう思いを持って、たぶん、デザインされてやってられると思うんですけども。

私の場合はそうではなくて、とりあえずこれ、ここに面白い箱があるよと、それをブログとかSNSをどんどん使って発信をしていって、で、その中で共感してくれる方と色々なお話をしながら、この方やった

らここを上手に使ってくださるなという方の思いを汲みながら、そこを上手に活用していくっていう、そういうアプローチの仕方をしています。

それで、私自身がそのユーザーさんのニーズを汲み取ったりとか、何かこうデザインしてアプローチしていくっていう方法は取っていません。はい、以上です。

#### （４）六波羅雅一氏

##### 「オーナーとの日常での繋がりを、どのように保っているのか。」

はい。オーナーの繋がりでですね。僕らがやっているのは、サブリース。空堀でやっているのは、建物を借り切ってますね。

で、それを運営していく。で、改修費用が自力で出したり、半分为オーナー、半分为私たち。いろんなパターンがあるんですね。

で、事務所にうちの事務所単独で設計をやってくれと。

例えば、空堀でない地域、堺とかですね。そういう地域に関してはですね、基本的にはオーナーさんが運営するということでやっているんですね。

で、オーナーさんがどうもやっぱり運営はできないっていうことになれば、うちの事務所が借りて運営したりですね。

で、その時の費用はいろいろです。オーナーさんが出し、半分出したり、その代わり家賃もちょっと高くなるとか、そんないろんなパターンがあるんですが、その堺の物件なんかは、オーナーさんにも勉強してもらいます。

地域コミュニティのこと、これ、先生呼んで来てですね、テナントさんと一緒に勉強してもらったり。

あと、その活動助成金のやり方ですね、僕が中心になって申請行ったりするんですけど、これ、みんなでですね、教えながらやっていく。そうすると、また２回目、３回目で自力でできるやと。

そういうふうな関係が上手く行けばですね、その後も上手く行っているんです。

でも、そうとは限らないですね。なんか不満があってですね、上手く行かないことがあったりもします。

で、ひどい言うたらあれやけど、僕は運営していてですね、最初はそういうふうに、建物に興味なかったのに、小山さんに言われる通りで、全然なかったのに、１０年もやって、お店が繁盛してからですね、なんか僕ばかり儲かっているみたいに見えてですね、「出て行ってくれって。」言われるんですよ。「自分でやらしてくれ。」と。それはそれでね、興味持ってくださいって良かったのかなと思うんですけどね。

こっち、苦勞ばかりしてねっていうのもあります。

##### 「入居者のニーズをどのようにして把握しているのか。」

入居者のニーズに関しては、その、先ほどの「からほり悠」というね、２階は最初はシェアオフィスでしたが、動向を見て、やっぱりシェアキッチンの方がいいなというふうなことで、途中でやっぱり改装したりですね、そんなことはやっています。

当初はですね、うちのだいたい１０年でですね、最初の初期投資を返すようなプランを作るんですね。

とっても建築費が少ないんです、最初の建築費は。

まあまあ運営しながら改修やったりするんですけど、共用に最初はクーラーが入ってないのをやっぱり入れたりですね。

やっぱり入居者さん、そして、その、そこに来るお客さんのことを考えてですね、どんどん良くしていかと、やっぱり今年なんか猛暑やったし、そうやってメンテナンスや、追加の設備や、そんなん、入れていって、お客さんのためにね、そうやっていかんと、なかなか続かんってというような気がします。

森崎輝行 副部長

はい。ちょっと1番最初にこれ聞かせていただいたのは、皆さんがね、こういうことをしようと思う時の、1番困ったことが出ていると思うんですよ。なかなか普通ではできないことが長屋に関係しているとかね、自分でサブリースするとかいう、小山さんもおっしゃっていましたが、10%ぐらいの方しか、まあ残そうとかなんかいюの思わん。10人から9人はあかんやと。

そう言っている中にも、先代から、いろいろ、孫に至るまでの世代が、いろんな考え方があるわけやから、だから上手いこと行ってへんなと。

それを突破しているというのが、魅力がなんかその10%の人に感じているわけですね。

で、今の経済の話であったり、例えば都市のコミュニティの話であったり、景観的にこれはやっぱりこの地区としての風景を残したいとかね、思いがある方が10%になったのかなと僕は今思っていました。

で、皆さんもそういう管理する時にその10%の人を見つけたら勝ちやという感じがします。

ということで、次、話題を変えたいと思います

豊永信博 部長

今の話と繋がるんですが、質問の中で、寺西さんのマンション建てるよりもはるかに利回りが良かったというような話があって、それでびっくりしましたというようなご意見がいただいています。

で、長屋の改修のメリットっていうのは、新築しなくていいということだとは思いますが、本当にその投資とリターンというか、そこら辺のところは皆さんどんなふうにお考えになっているかと。

今、六波羅さんからはお聞きしたんですけど、質問にもそういうのがありますので、投資とリターンということで、もうそんなのはもうマンション建てずに全部長屋やった方がいいじゃないかっていう話も当然出てくるかもしれないんですけど、寺西さんとこは地の利があったと、非常にね、場所的なのがあったということもあると思います。

それと、商業店舗という場合と、それから小池先生の場合は住宅という場合、そこら辺で、投資とリターンとか、そこら辺のオーナーさんを説得する時にどんなふうな話をされるのかなということも含めて、ちょっとお1人ずつ、ちょっと小山さんまでお願いいたします。

「投資とリターンについて、どのように考えているのか。」

(1) 寺西興一氏

ちょっと詳しく説明しなかったんですけど、私のところは今言われたようにね、御堂筋線の昭和町から歩いて1分ぐらいだから、店舗として、飲食店としては成り立つ地域だということがあったのが1つと。

もう1つはですね、あの当時の建物自身がね、かなり後で分かったんですが、しっかり建ててくれてたんですね。

というのは、写真でもありましたように、天井裏から床下まで全部漆喰で、壁でですね、覆うってたもんですから、隣の飲食店のですね、BGMが隣に聞こえるということはないですね。

そういう建て方をちゃんとしてくれていたということと、それから、経済的に言いますと、店舗というかね、飲食店で貸すのと、住宅で貸すのは全然違うんですね。

飲食店に貸すとですね、当然厨房とかですね、それから便所なんかもですね、含めて全部向こうが改装するんですね。

で、改装すると、後もですね、「自分たち改装したら自分ところでせなあかん。」ということを思ってくれるんで、後も、メンテナンス費用は掛からない。

木造ですから、その屋根とかですね、それから、躯体の部分、もう一旦ちゃんとしとけばですね、何十年間は別にそこに手入れなくていいということになります。

屋根瓦にしたってね、70年間ほったらかしで来ていましたから。

そういうことで、店舗というか、飲食店で貸したというのは非常に経済的には良かったということでございます。

## （2）小池志保子氏

はい。店舗より住宅の方が設備がいるし、家賃は高くないっていうところがあるんで、そんななんか投資とリターンっていう、あんまりいいお話ができないんですけど。

でも、オーナーさんとは家賃を10年ぐらいで工事費で回収しようっていうあたりで、どこまでできるかってお話をして、次のもうあと100年残すために、本当はやりたいこととか、もっといろいろあるんですけど、その中でどれぐらい修繕して、どれぐらいちょっと現代的にしてっていうバランスを取りながら、毎回苦労しているっていうのが正直なところですね。はい。

ただ、やっぱり投資とリターンって言っちゃうと、なんかそのリターンが返って来た時点で、建物のなんか価値がなんかなくなってしまうような気もするので、もうちょっと、なんか100年ぐらいのスパンで借家経営した時に、凄く儲からないけど成り立つみたいなの、なんかそんな感じでオーナーさんと寄り添っているところなんです。はい。

## （3）小山 隆輝氏

はい。私の場合もあまり損得の話はしません。

元々も古くから長屋を経営されている方は、皆さんやっぱり困り事がとか、とても多いんですね。

入居者と裁判で争ってられる方もたくさんいらっしゃったし、知らない間に入居者が転売されているとか、あと増築するとか、あと家賃は全然上げてくれないとか、クレームの嵐とか、そういうこと、とっても苦労されているんですけども。

やっぱり長屋を長屋として魅力をちゃんときちんと整備をして、それを物件として出すと、やはりそういう不便であったり長屋暮らしなりの楽しさもあるんですけど、苦労もある。

それを分かった上で借りてくださる。そうするとやっぱりクレームにならないんですよ。

隣の音がするとか、天井裏をネズミが走っても、それは最終的にはクレームになるかもしれませんが、入口のところでは笑い話で済ましてくれるみたい感じで。



やっぱりそういう好きな方に入っていただけるっていうことが、結果としてオーナーさんの喜びであったり、あと、私の場合はテナントに飲食店とかそういう店舗に変えることが多いんですけども、やっぱりそこのお店が繁盛して、オーナーさんも喜んでいただく、またそこへ通っているお客さんも笑顔で喜んでいただくというところを見ていただくことによって、喜びであったり、あと名誉であったり。

地域話題になっているお店のオーナーは私なんですって、口には出しはりませんが、やっぱりそこは喜びに変わっていると思います。

そういうところをくすぐりながらというか、失礼な言い方ですけども、良く理解してもらって、感じてもらいながら、共に伴走していくというのが私のやり方です。

#### （４）六波羅雅一氏

少しね、先ほど喋らせてもらったので、その中で、計画通りに行かないこと、これがそのメンテナンスなんですね。

雨漏りしたり、雨漏りが多いんですけど、設備追加とかですね、そういうことが凄く多くてですね。

うちも設計事務所のはずなのに、木製建具のストック、もう大工さん並みに工具が全部あります。ペンキもあるし。

もうちょっとしたことやったら、自分で直さんと、いちいち職人さん呼んでたら、えらいね、かさむので、そういうことをしながらですね、運営をやっていますね。はい。

#### 森崎輝行 副部長

そういう中でね、質問2つ、3つもあるんですけど、建築基準法への対応なんですよ。

ここに書かれてあるのは、外壁のね、木はどうすんの、とかね。

たぶん、大阪で1番賑やかなところで全部やってはるから、防火地区とか、間違っても準防火ぐらいまでは絶対なっていると思うので、その辺の対応。

それと基準法対応ですよ。例えばコンバージョンやる時の用途変更とかね、いろいろあると思うんですけど、それぞれの事例として、こうやって上手いこと行ったというやつを、ちょっともぐりでやったとか、ちょっとその辺をちょっとね、1つ、1人ずつ何かうまくいった事例を教えて欲しいなど。いつも僕が逆と言う時困っているんですよ。

ということをお願いします。なあ、六波羅さんから行きましょうか。

### 「建築基準法への対応をどのようにしているのか。」

#### （１）六波羅雅一氏

1番言いにくいところからですね。用途変更が200㎡になりましたので、そこはだいぶ僕らにとっては有利なこととなっています。

それと、空堀の地域でですね、HOPEゾーン、10年間の修景事業ですね、入りました。

その時に、外観をどうするの時に、大阪市と打ち合わせをするわけですね。

で、やっぱり木の部分が多いと。

なんやかんや言われてですね、やっぱり不燃材料ということもあるんですけど、その欄干とかですね、そう

いうふうな部分はまあ良しとしてくれるんですけど、それでだいたい見てくれるんで、「これぐらいやったらいいんやな。」というので、その後もね、させていただいています。

#### (2) 小山 隆輝 氏

はい。私は建築士じゃないんで、宅建業者で、あまり詳しいことは分かりません。  
こういう話題に触れると、ほんま寝られなくなるんで、あまり触れられません。

#### (3) 小池志保子 氏

大阪市内全部準防火地域なんで。

ただ、やっぱり今、法律的に木が使いやすくなって来ているので、漆喰下地きちっとやる上に木が使えるとか、そういう意味でやりやすくなっていますし、建具を改修する時は防火サッシに変えたりとか、あと防火雨戸を作ってみたりとか、なんかその都度、法律の中でどうするかでチャレンジとかも、ちょっとなんか地味なチャレンジを重ねたりで直して来しています。

あと、住宅なんで用途変更はあまり関係がないので、その中で大規模修繕に至らない範囲で改修して、耐震補強とか修景は大阪市の補助金もいただいたりしても、大阪市とお話しながら直しているところになります。

ただ、今、法改正、この4月にしたあとをどうするかっていう話は、結構長屋ばかり直しているオープンナガヤのプラットフォームの中でも、なんかどういう対応になるのかっていうのを、みんなでちょっと話していますけど、まだなんかこれといった事例が出て来てないので、もう少し先にみんなで事例共有しようみたいなことになっています。はい。

#### (4) 寺西興一 氏

はい、すいません。実は私ですね、建築主事の資格を持っていたことがあるんです。

基本的にはね、外装とかね、そういうのは、今、新築する場合はそうですけど、元に戻すのはね、別に関係ないという。

ほんで、建築確認で、その大規模な修繕とかですね、模様替えというのがあるんですけども、それは主要構造部という部分の話ですから、ほとんど関係がないということと。

それから用途変更、もうですね、私が長屋を改修したんですけども、当時、今もそうだと思うんですけども、その変更がですね、今まで100㎡以内だったらですね、要らないということになっていましたよね。

要らないということは、建築確認の手続きが要らないだけで、中身はちゃんとやってくださいというみたいな話があるんだとは思いますが、でも。

そういうことで、たまたまですね、順番にね、その、一遍に店舗が入ったわけじゃないんで、何軒かずれて入っていますので、大阪府から私の後輩来てですね、「あ、100㎡以下ですね。さよなら。」言って帰って、そういう状況です。はい。

#### 森崎輝行 副部会長

はい、ありがとうございます。

柏原さんと宮川という方から、千葉の宮川さんという方からのご質問だったんですけど、これでよろしかっ

たですか。

宮川さんってどこにいらっしゃいます。千葉から。良かったですか、この答えて。

宮川氏

精一杯答えていただいて。

おっしゃった通り、今年のやっぱり法改正でやっぱり困ってらっしゃるっていうのはやっぱり共通認識だったのかなと思ってて。

仕様規定を満足しなきゃいけないとか、それはやっぱり2階建てとなると凄く障壁になるのかなっていうところを、皆さんと疑問点として、改善点として共有できたらなとは思いました。

豊永信博 部会長

いいですね。はい。あと1つですね。これはたぶん、寺西さんと小池先生への質問だと思うんですが。

登録文化財っていう話で。登録文化財、質問の内容はですね、たぶん、登録文化財って、なんかこういう保存したりとか再生したりする時に役に立ちますか、みたいな話と。

それから、登録文化財、非常に登録自体の申請書の、誰が書くんだとか、誰が調査するんだとかいう話も当然出てくるんですが、そこら辺で、登録文化財ではこういうふうなものを保存していく時に効果と課題みたいなことがあったら、お2人、ちょっとお答えいただけたらと。

### 「登録文化財は、建物の保存や再生の役に立つのか。効果と課題はどうか。」

#### (1) 寺西興一氏

一応私、登録文化財所有者の会というのの会長をやっていますので、お答えをしたいと思います。

あまりですね、最近ではちょっとね、制度も改善はされて来ているんですけども、基本的にはあまり登録というのは、一般の重要文化財と違いましてね、改修したりそういうのはその文化財を活用して、で、その活用の資金でその保存してくださいというのが原則なんですね。

最近、バンクの関係で、外装とかですね、そういうのは一部公開の部分に対して補助金を出しましょうというのがありますけれども、基本的にはそういうことで登録が、下から言って重要文化財の場合はですね、ある意味ではほとんどその改修事業というのは税金で賄われるんですけども、登録文化財はそういうんじゃないんで、なかなか厳しいかなということでございます。

基本的には、重要文化財なんかと違ってですね、内部の改修を自由にしてくださって結構ですよということになっています。

最近ちょっと、内部の方もですね、「残せるものは残して欲しい。」というようなことを文化庁なんかは言っていますけれども、そういうことで、登録にしたいというのは、それでもね、非常に人気がありましてね、どんどん増えているんですね。

年間、国全体で500軒ずつぐらい増えているのかな、5・600軒ずつ増えています。

それは、親の代から大事にされて来たもの、なんとか自分の代で潰さなくてですね、ちゃんと子供や孫たちにも残せるようにとの例としてみたいな感じでだと思うんですけど、そういうことだと思います。はい。

(2) 小池志保子氏

そうですね。実利的なものはあまりないと思うんですけど、先ほど小山さんのお話にもあった、オーナーさんの誇りとかち、周りの人にこういう文化財があるんだなって認めてもらえとか、そういう効果って実は小さいようで大きいなっていうふうには思っています。

それこそ寺西家長屋が登録有形文化財になったから、それを見て、私たちが関わっている豊崎長屋のオーナーさんも、登録文化財にして長屋を残すって決心されたりとか、結構折に触れて寺西家に行ってお話を聞いて、文化財でしたりとか、そういうこともありますので、やっぱりなんか分かりやすいラベルとしての力っていうのは凄くあるんじゃないかなというふうに思います。

登録については、たぶん、ヘリテージの方々が詳しいと思うんですけど、図面を残して、時間はかかりますけど登録したいっていうようななんか準備をしていて、登録につなげるみたいなことに長屋はなっていくのかなというふうに思います。はい。

豊永信博 部会長

小山さん、なんかありますか。

(3) 小山 隆輝氏

そうですね、私、気付いたんですけども、大阪市内にある登録有形文化の長屋が6軒ありまして、そのうち4軒、私に関わらせていただいているってことで、ちょっと今初めて気付いたんですけども。

そうですね、登録有形文化財、やっぱり今小池先生おっしゃったみたいに、オーナーさんはとってもやっぱり誇りですね。

国から認めてもらえた、やっぱり苦労をひっくるめて認めてもらえたっていうところが凄く喜びになっていると思いますし、地域の方たちにとっても、うちの近所にこんな文化財あるんだよっていうのはやっぱり語られたりとか、そういういろんな副次的な効果はたくさんあると。

(4) 六波羅雅一氏

僕もそういう形でいろいろオーナーの方にね、進めるんですね。

建築の話、改修の話をした時ですね。

で、寺西さんとこの長屋がされた時は、本当にメリットがなかったんです。

制限は付けられるのに、メリットが、建物の固定資産税が安くなる。建物ってもう何十年も経っているから、ほとんどあらへんの。

そんな感じやったんですけど、今メリットが増えていますよね。

僕、ちょっと内容詳しくないんですけど。

そんなんで、今そうやって乗ってくる方は、言い方変かもしれんけど、そういうのにやっぱり乗って来たださる方はね、なんか、縁があって乗ってんだなと思ってね。うん、一応進めようかなとはね、思いますね。

豊永信博 部会長

これはレアケースなんですけども、熊本で地震があってですね、地震があった時にかなり家屋が倒れました。特にその民家の場合っていうか、営業は何もしてない。



これはね、住んでるだけの家屋っていうのはどっからも補助金が出ないんですよね。

で、ただ、その登録文化財は補助金が出ました。

それから、登録文化財にはまだなってないけど、「登録しますよ。」いうことを手を挙げて言われた建物に関しても補助金が出ています。

なので、これはたぶん、必ず出るっていうわけじゃなくて、熊本の場合は出たというような話ですけども、そういうふうな登録文化財になることで何らかの価値があるということで、公が補助を出すということにきっかけになるというようなこともありました。そこらへんは。

あと、今さっき小池先生がおっしゃったように、耐震改修ね、このお金も使えるとか、少しいろいろ、公の補助なんかも組み立てながら改修していくとか、そんなふうな話も出来るのかなってということもお聞きしながら思っています。

で、なかなか、残すのは大変だろうと思うんですけども。

そうですね、もうあまり時間がなくなって来ていますけども、長屋っていうのは非常にその、景観的にはいいなと思っています。

もう最初から景観を形成しているわけですね。繋がっているというところですね。

これは非常に財産っていうか、凄い財産になっていて、それが1つ、非常に今回、大阪の長屋を見せていただいて面白いなと思ったんですけども。今さっき寺西さんが、「景観的に言ったら、何か要素が繋がってればそれが景観ではないか。」みたいなことをちょっとおっしゃったと思うんですけども、例えば、何か要素ってどんなイメージを持っておられるんでしょうか。少し景観の話ですけど。

## 「長屋が持つ景観形成に寄与する要素とは何か。」

### (1) 寺西興一氏

街並みをね、今はその、それぞれ所有者がですね、自分の思い通りやっているんですけども、例えばね、その高さが揃っているとかね、それから外観がですね、そんなに違和感がないとかね。

そう、別にそんな難しいことじゃなくて、なんか1つでもですね。

そういう街並みを隣の家と見て、これぐらいやったらいいんじゃないかというね、個性があるんで、それぞればやってもらったらいいんですけども、そういう、なんか1つね、でもあれば、かなり景観に良くなるんじゃないかなという感じは思っています。はい。

### 豊永信博 部会長

そうですね。小池先生、そこら辺、景観っていう話、もちろんなん何回もおっしゃっていますけど、もう1回、景観の話ということで、皆さんにお聞きますので。

### (2) 小池志保子氏

そうですね、長屋、やっぱり棟続きなので、自分ちだけじゃなくて全体でどうするかっていうところが難しいことでもあり、魅力でもあって景観作っていると思いますし、やっぱり現代よりも、なんか悪く言えば見栄っ張りというか、プライド持って建てられていて、なんかその辺りが、なんか、とりあえず前庭を作って街並みを作るとか、外観にこう整えるとか、なんかそういう思いって現代より昔の方が強くて、なんかそう

いうことを楽しめるとか、面白がって、それが景観に繋がるっていう、そういう意味もあるのかなっていうふうに思っています。

### (3) 小山 隆輝 氏

今日、何度か紹介していましたが、阿倍野洋風長屋っていう、昭和4年かな、建築された長屋が残っているんですけど。

それをリノベーションする時に、足場を組んでいる状態の時に、外で建築士さんとかと一緒に打ち合わせをしている時にですね、腰の曲がったおばあさんが、私たちの横にずっと来てですね、小さな声で呟くんですね。

「ああ、この家もついに潰すんか」。ところが、リノベーションする予定やったんで、私の方が、「いいえ、違いますよ。この建物はきちんと綺麗にしてこれからも使い続けるんですよ」という話をした時に、その腰の曲がったおばあさんが飛び上がったんですよ。

凄く喜んでくれはったんですよ。

やっぱりそれだけやっぱり景観というか、街にある古い建物というものは、地域の人たちにとって、とてもそんな建築なんかに興味あるようなおばあちゃんではなさそうなんですけども、やっぱり自分の子供の頃からずっと見慣れて来たんだ、景色が変わってしまうっていうことに対しての郷愁というのはそういうものがある。

それに対して、残していくことに対して、おばあちゃんが飛び上がるくらい喜んでくれたっていうのが、やっぱり景観まちづくりの基本かなと思っています。

### (4) 六波羅雅一 氏

僕はですね、その長屋の連続性ですね、連続性。とっても魅力かな、木製の格子とかですね、そういったものの連続性ですね。

これ、そのマンションのバルコニーの連続性とはまた全然違うのは何かないか思ったりもするんですね。

やっぱり素材であるのかなとか、もうちょっと複雑なんかなとか、そんなんをね、ちょっと考えながらもやるんですけど。

もう1つは、路地があって、石畳があって、その長屋を取り巻く環境が面白いんですね。

井戸があったり、で、空堀やったら長屋門があったりね、そういうところがね、非常に魅力の1つやなっていうふうに感じています。

### 豊永信博 部会長

非常になんかこの長屋、連続性って言いましたが、それだけじゃなくて、アクセントがずっと付いているんですね、1つ1つね。

表に門があってみたりとか、非常に、ちょっと今まであまり見ない街の風情と言いますか、街並みの風情と言いますか、そういうのがあって、非常に魅力的だなというふうに思っております。

これは景観の話でもありましたけども、こういうふうにそのまま町家を残していくということは、その地域の中で地域資源と言いますか、資源をどんどん大事にして、その地域の、なんていうかな、歴史とかその風情とか、そういうものが残っていくということを一生懸命努力しておられる方々が今日の皆さんだというよ

うなことですけども、この今減りつつあるっていうことですから、「オープンナガヤ」なんかを通して、また片一方ではどんどん残していきたいとか、長屋の魅力を知るといった人たちが増えているということもあるだろうなと思っております。

で、こういうふうなことを参考にしながらですね、今日皆さんお持ち帰りいただいて、また地域の資源を発掘していただきながら、そしてまた、まちづくりに取り組んでいただきたいなと思っております。

森崎輝行 副部長

最後に、これもう時間が来たようなので、「はよ帰れ。」って言われましたんで、終わりますけど。

大阪の長屋っていうのは、僕、さっきもちょっとちらっと言ったんですけど、東京とかこちら、僕らが住んでいる神戸の長田とは質が違うんですよ。

だいたい質が高いというか、固有性があるというか、特徴があるというんですかね。

なんか、品があると言うたらおかしいやけど、そこ言ったら褒めすぎかもしれないけど、ただ連続性があるというだけではね、景観的にいいとは言えないと思うんですよ。

例えば、新築の建売りがバーッと並ぶと、ええ景観かって言うと、全然ええ景観じゃないんですね。

マンションのバルコニーもそうですけど、1番大事なのは生活感が出ているかどうかなんですよ。

生活の匂いがするかどうか。それで固有性がちゃんとあるかどうか。

この2つがあって初めて長屋というか、連続性があるっていうのが美しくなってくるという。

なんでも全部そうですよね。美しい景観って言ったら、そういうようなところがあるので、それをこの大阪の長屋は特徴的に表していると。

だから、いい景観になっているので、これはぜひ守っていただきたい、こういうようなことで締めたいと思います。

豊永信博 部長

どうもありがとうございました。

最後にですね、質問で、この帰りにどっか行きたいという方がおられました。

ここから1番この地の利っていうか、行きやすい場所ってどこでしょうか。

ご紹介いただけたらなと。長屋でどっか。

徒歩圏ではなく、電車でもいいと思うんですけどね。

六波羅雅一 氏

近所なら、福島とかね、野田とかね、ございますね。

小池志保子 氏

福島。ここから歩いて、さっき1番最初に航空写真をお見せした街ですね。

福島にも長屋が。

豊永信博 部長

皆さん、検索すると何と検索すればいいですか。福島長屋でね、出てきますか。

六波羅雅一 氏

J R福島駅の周辺。

豊永信博 部会長

J R福島駅の周辺、そこですね。

ということで、もし、見に行かれる方はそこが1番近いそうですので、よろしくお願いいたします。

## ■ 閉会

豊永信博 部会長

今日は、パネラーの皆さん、本当に熱のこもった発表をしていただきまして、ご意見をいただきまして、ありがとうございました。

これで、ちょっと時間押しましたけども、景観まちづくりセッション、終わらせていただきます。

ありがとうございました。