

平成 30 年 6 月 29 日現在

機関番号：24402

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K16184

研究課題名(和文)住宅ストックの活用に向けた大阪長屋によるつながりを育む賃貸居住モデルの構築

研究課題名(英文)Rental Housing Model of Osaka NAGAYA for Utilization of Housing Stock

研究代表者

竹内 志保子(小池志保子)(KOIKE, SHIHOKO)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・准教授

研究者番号：10433294

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：住宅ストックの賃貸活用の視点から大阪長屋の流通を促す居住モデルの構築と事例集の公開を目的として研究を遂行した。現在、良質な住宅ストックの形成とストックを円滑に流通させるための住宅市場の整備が求められている。そこで、地域固有の住宅ストックである大阪長屋に見られる地域や人がつながった新たな居住スタイルに着目し、一般的な中古住宅とは異なる大阪長屋の賃貸住居としての特徴を検証した。また、台湾をはじめとする海外のリノベーション事例との交流を行い、建築ストックに関する比較を行った。

研究成果の概要(英文)："Nagaya" is the Japanese word for "row house" and, in Osaka, the rich housing culture of the prewar Dai-Osaka Era that they represent is preserved for posterity. Young residents opened charming cafes and sundry stores, enjoying Nagaya Life. There are the rich space and life nagaya offers, as well as fashionable small businesses operating. The objective of this research is to clarify the characteristics of rental housing model of Osaka NAGAYA for utilization of housing stocks.

研究分野：居住空間デザイン

キーワード：住宅ストック 大阪長屋 リノベーション 居住モデル

1. 研究開始当初の背景

(1) 住宅ストックの有効活用

現代の日本社会は、建てられた住宅をどう使っていくのかということを考えざるを得ない時代へと変化している。住宅ストックの量の充実、空き家の社会問題化、少子高齢化や人口・世帯数減少という社会構造の変化を受けて、国土交通省が2006年に「住生活基本法」を施行し、フローからストック重視への住宅政策に転換した。

住宅ストックを活用するという観点から、シェアハウスや二地域居住など、新しい住まい方への注目が高まっている。住宅ストックをリノベーションすることで、住まいの形式は、より多様で自由な暮らし方へと変化している。

(2) 地域固有の居住スタイル

各地には地域固有の歴史を持つ住文化が残っている。近年、移住者や若年者による地域の住文化と結びついた伝統的、かつ、新しい暮らしに注目が集まっている。伝統的な床座や素材、四季の設えなどの住文化の利点の再認識、伝統技能の継承と育成を図ることを重要視した取り組みが、和の住まい推進関係省庁連絡会議(文化庁、農林水産省、林野庁、経済産業省、国土交通省、観光庁により構成)により進められている。

大阪には大阪長屋文化がある。江戸時代の大坂は町人の町であり、元禄2年(1689年)における借家世帯は84%だったという。これらの長屋は路地奥の裏長屋ではなく、表通りの町並みをつくる表長屋が主であった。ついで、明治時代から昭和初期にかけては、大阪府建築取締規則(1909年)の交付により、規則に則った一定の水準を確保した長屋が建設されている。この時代の大阪の都市の大半は長屋建築によって形成された。現在も大阪長屋は大阪市内に一定数残りっている。住宅土地統計調査によると、大阪市内の長屋は、平成5年には約63,600戸存在したものが、平成25年には約43,700戸(住宅全体の3.3%)になっていて、19,900戸が減っている。戦前となる昭和25年以前に建てられた長屋は、平成25年の調査では、約9,600戸となっていて、1万戸を下回っている。

こうしたことから、今後の社会において、住宅ストックを活かしていく時に、地域固有の住文化に根ざした現代の居住スタイルの解明とストック活用の手法の確立が必要である。

2. 研究の目的

(1) 住宅ストック・大阪長屋の活用

本研究では新しい住まい方として、地域固有の住文化に根ざした賃貸住居である大阪長屋に着目し、ストックの活用を重視する社会における流動的で創造的な住まい方である賃貸居住の可能性と伝統を受け継ぐ大阪長屋による地域に根ざした居住スタイルの

可能性を探る。

大阪では、伝統的な住まいである大阪長屋を賃貸住居として創造的に活用する動きがみられる。また、大阪長屋を「暮らし開き」と称して年に1回内覧できるオープンハウスイベント「オープンナガヤ大阪」が2011年から継続的に実施されている。このイベントでは、40会場以上の伝統的な住宅ストックが公開され、その大半が大阪長屋の住宅ストックをリノベーションして活用する事例である(2017年実績)。このような大阪長屋の住宅ストックのリノベーションは「再開発では決して実現できない、繊細な下町の雰囲気を残しながら、現代の生活、耐震性、防災の確保にも取り組んだ意欲的なリノベーションの試みである。大阪下町の長屋の再生計画として、ひとつの可能性を示した、プロトタイプカルな提案」(「豊崎長屋」に関するグッドデザイン賞経済産業大臣賞講評)などと評価されている。

(2) 大阪長屋の居住モデル

大阪長屋の新たな長屋入居者は、地域文化に根ざした居住を形成しつつも、暮らし方に適したリノベーションを施し、地域や人のつながりのある暮らしを営んでいる。本研究では、明治時代から昭和初期に建てられた大阪長屋に近年入居し、地域や人とつながりながら暮らす入居者の居住スタイルの特徴を調査によって明らかにし、伝統を引き継ぎながらも新しい居住モデルとして事例をアーカイブし、賃貸住居として伝統的な住宅ストックの流通を促進することにつながる手法をモデル的に構築することを目指している。

現代の社会では、既存の住宅や建物を活かすだけに留まらず、その建築ストックを活かすことで、地域の拠点づくりや福祉的な活用につながるなどの持続的なまちづくりへの効果を、建築ストックの活用に期待している。

本研究では、そのような広がりに着目し、これまでは住宅ストックとして一括りに中古住宅として扱われてきた近代大阪長屋について、地域固有の住文化を引き継ぐ居住スタイルとして捉え直し、新たな展望を示そうとしている。

3. 研究の方法

(1) 居住スタイルの調査

本研究は、大阪長屋に関する継続的な研究の成果を引き継ぎながら行うものであり、大阪長屋の持続的な活用につながる活動を行う「大阪市立大学大阪長屋保全研究会」および「オープンナガヤ大阪実行委員会」の協力を得て進めた。

オープンナガヤ大阪のネットワークを活用し、最近10年間を目処に新規に長屋に入居した居住者を対象に現地調査とヒアリング調査を実施した。現地調査では、間取りを採取した。ヒアリングの主な内容は、住まい方などの居住の実態に関するものと、長屋に入

居することになった経緯などを含む長屋居住の仕組みに関するものの2つである。

これらの現地調査とヒアリング調査に基づいて、大阪長屋の新規入居者の入居経緯、改修内容、住生活について分析を行った。

(2)台湾と韓国における伝統的建築ストックの活用

台湾や韓国には、日本の伝統的建築物と類似の構法で建てられた木造建築物が各地に残っており、これらの建築ストックをリノベーションして観光地などにする活用が進められている。これらの地域で進められている建築ストックの活用と大阪長屋の活用を比較・分析した。

4. 研究成果

(1)継続的な大阪長屋に関する研究

これまでの研究で明らかになったことは、近代大阪長屋が100年近くに渡って、多様な居住形態を受け入れてきたこと、その一方で、近年は世代を超えた住み継ぎが行われなくなり、空き家や老朽化した長屋が増えていること。しかし、大阪長屋をリノベーションすることにより、レトロな都心の住まいとして若年世帯に人気があること、人や地域のつながりを重視して、長屋居住を選択する入居者がいることなどである。

大阪長屋の住み継ぎ

戦前の大阪長屋では、住まいとして利用されるだけでなく、家族で営む製造業の職場としても利用され、住み込みの従業員を含む10人ちかいの住人が暮らしている例などが見られ、伝統的な続き間を使いながら工夫した暮らしが営まれていた。

さらに、2階建の長屋の上下階を分けて使うなどして、二世帯の住人が長屋に暮らすなど、世代を超えての住み継ぎが見られたが、近年はそれが減少し空き家となっている。その空き家に若年入居者が入居する仕組みが有効である。

長屋の新規入居者について

「オープンナガヤ大阪」は、主に戦前に建てられた近代長屋を公開する社会実験で、2018年で8回目である。2017年の参加会場は40以上で、その大半が新規入居者による長屋を活用した事例である。

本研究では、これらの研究と社会実験の成果をふまえて、大阪長屋の新規入居者の居住について調査を行った。

(2)大阪長屋の居住モデル

本研究においては、大阪長屋の新規入居者の間取り調査と住まい方のヒアリング調査を行った。ヒアリングでは、主に、入居経緯、改修内容、住生活について調査し、その結果を分析したところ、次のような知見を得た。

近年、大阪長屋に新たに入居した住人

は、物件を探している当初から長屋への入居を希望していた人は少数であり、立地や家賃、間取りを考慮して選んだ物件が結果的に長屋であったという傾向がみられた。

賃貸住居への入居という観点から大阪長屋をみると、マンションなどの一般的な賃貸住居の契約の場合には当然である退去の際には原状回復しなければならないという意識を持っている住人はほぼみられなかった。また、株式会社リクルート住まいカンパニーによる「2014年度賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査(関西版)」によると、2014年度に賃貸住居の入居の選定に関わった437人のうち「入居後のリフォーム・カスタマイズ」実施経験者は、12.1%に留まっている。しかし、本調査の大阪長屋の入居者は、ほぼすべての事例で改修工事が行われていた。

入居する物件を探す過程では、情報サイトを検索している場合もあるが、入居した長屋の情報は、不動産情報サイトで検索した物件ではなく、知人の紹介による入居が多数を占めている。

家賃や入居にあたっての改修工事の有無、工事費の負担について調査したところ、貸主が工事費を負担している場合、入居者が負担している場合、折半している場合の3つのケースが見られた。

入居後の改修工事の有無については、入居者自身が専門知識を持っている場合や知人に専門知識のある人がいる場合に、改修工事の規模が大きくなる傾向がみられた。

耐震補強については、賃貸長屋の場合にはほぼ実施されておらず、購入された長屋の場合には実施されている。なお、壁や柱を撤去するなどの、強度が大幅に低減される改修を行っている事例はみられなかった。

長屋での住まい方の調査の結果、職場と住まいを兼ねる事例が過半数であり、職場としての活動は1住居につき1種類ではなく複数に渡っている。仕事の担い手も複数であり、広いとは言い難い長屋の住居の中で、高密度に多様な活動が行われていた。

改修の傾向としては、伝統的な長屋の特徴である続き間、床座、小壁、真壁などの意匠を残している事例がある一方、天井を撤去して小屋裏の丸太の梁を現したり、間仕切りを撤去して1室空間にしたりする大規模な改修を施している事例の二極化がみられた。また、いずれの事例においても、長屋に設けられている裏庭はそのまま活用されていた。

以上のように大阪長屋の新規入居者の住まい方に着目した。一般的な賃貸住宅の入居とは大きく異なる独自の入居経緯や改修と

活用の傾向が明らかになった。これらを踏まえて、オープンナガヤ大阪参加会場を含む大阪長屋の活用事例を居住モデルの参考事例として、web サイト「オープンナガヤ大阪アーカイブズ」(<http://nagaya.link>)にて公開した。

(3)台湾と韓国におけるストックの活用

台湾各地には、日本統治時代に建築された木造の長屋建築が残り、それらの活用が進んでいる。

「リノベーションまちづくり学会 in 台湾 2016」(2016年11月5日-7日台南)に参加し、パネルディスカッションに参加するとともに、台湾と日本のストック活用の研究者や実践者と意見交換を行った。その翌年、嘉義市の木造長屋の活用に関するワークショップを南華大学の陳正哲助理教授と共に実施した(2017年11月6日-8日)。

嘉義市では少子高齢化の影響で、空き家が増加している。南華大学では、政府や民間企業と連携して木造長屋群である嘉義旧監獄寮を木文化の生息地として確立することを目指している。この長屋は、「舊監 134」「矯正塾 1921」と名付けられ、「経営、教育、修繕」をテーマに活用されている。台湾での空き家問題に対し、政府主導で始まった林業政策と組み合わせた活用を目的としている。

具体的には、長屋の修復のための情報開示や、市民向けのワークショップ、大学生に対しての設計演習など、市民に開かれた産業プロジェクトであるという特徴がある。また、材料銀行という試みもはじまっている。建物のリノベーションでは、床から天井までの高さを確保することや2つの長屋をつなげて広い部屋を確保することなど、大空間を作り出そうという傾向がみられた。大阪長屋のリノベーションにおいて、ワンルーム化するという事例が複数見られるが、このような縦横両方向に大空間をつくり出そうとする傾向はあまり見られなかった。これは、台湾では、日本の伝統的な居住様式とは切り離された文脈で長屋の空間を捉えるためであると考えられる。

外部空間においては、複数の事例で、長屋の住戸間の塀が撤去されており、棟単位の長屋のまとまりが強く構成されている。

現地の長屋では政府から配られたランダムな色味の防腐剤を使用するといった風習があったため、改修された長屋でもキッチンカウンターにエメラルドグリーンや水色など明るい色使いの木材が所々で用いられていることが確認できた。また、全体として内装は綺麗に改修されているが長屋の中で一番古い蔵や屋根の一部分は残すといったように、新旧を共存させることにより相互が映える空間となっているのは日本と同じだと分かった。

2018年には、韓国の釜山の東亜大学とワークショップを実施した。大阪市立大学におい

て、「地域遺産を生かした事例に関する研究交流発表会(2018年1月25日)を実施し、東亜大学(釜山)において、「地域遺産を生かした再生デザインシンポジウム」(2018年2月7日)を開催し、東亜大学校デザイン環境建築学科(釜山)金基守教授等と意見交換を行った。

嘉義と釜山での日本式の木造建築物の事例と大阪長屋の事例を比較すると、個別の建物のリノベーション工事の規模は同程度であるが、嘉義や韓国では公的期間を含めた多様な機関がプロジェクトに参加している点、リノベーション後の建物が公共的な用途に使われているという点が特徴であり、大阪長屋の民間主導である点、多くは住居として使われている個別の事例が集積している点とは大きく異なることが明らかになった。

以上のような現地調査とヒアリング調査、そして、国際比較を通して、大阪長屋に特有な居住モデルの存在を検証することができた。今後は、継続的にオープンナガヤ大阪のネットワークや大阪ナガヤアーカイブズのサイトを活用し、大阪長屋の歴史資料の整理、長屋の暮らし方と温熱環境の調査、長屋だけではなく大阪町家の活用実験などを通して、居住モデルの充実を図っていく予定である。

<引用文献>

いきている長屋 - 大阪市大モデルの構築 -、谷直樹・竹原義二ほか、大阪公立大学共同出版会、2013.03
木造長屋建築の保全・再生と持続的居住に関する実践的研究-豊崎長屋における耐震改修工事と住生活の評価-、小伊藤亜希子・小池志保子・榎田洋子・綱本琴、住宅総合研究財団研究論文集 No.37 2010年度版、pp.273-284、2011年3月

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計5件)

小伊藤亜希子,小池志保子,行田夏希,峯崎瞳,藤田忍:新規入居者による大阪近代長屋の住み方 オープンナガヤ大阪のネットワークを通じた事例から,日本建築学会計画系論文集第83巻第750号,査読有,2018.8

小池志保子:大阪長屋・町家の耐震化,特集2 進化する木造住宅の耐震化,住宅会議102号,査読無,pp.14-18,2018.2

行田夏希,小伊藤亜希子,峯崎瞳,小池志保子,藤田忍:新規入居者による大阪型近代長屋の住まい方 その2 起居様式と特徴的空間の使い方に着目して,日本建築学会近畿支部研究報告集57計画系,2017年,査読無,pp.81-84

峯崎瞳,小池志保子,行田夏希,小伊藤亜希子,藤田忍:新規入居者による大阪型近代長屋の住まい方 その1 平面構成に

着目して, 日本建築学会近畿支部研究報告集 57 計画系, 査読無, 2017 年, pp. 77-8
小池志保子, 小伊藤亜希子, 藤田忍: 近年の大阪近代長屋住宅の入居経緯・改修内容・住生活, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系 (56), 査読無, pp. 17-20, 2016.6

〔学会発表〕(計 4 件)

小池志保子: 長屋ストックとまちをつなぐ 大阪長屋のリノベーション, 地域遺産を生かした再生デザインシンポジウム, 東亜大学(釜山), 2018 年 2 月 7 日

出口敦, 小池志保子, 泉山壘威: 魅力ある“場”をどう創るか 関西における新たなアーバニズムの可能性をさぐる, 日本建築学会近畿支部創立 70 周年記念行事, 大阪工業大学, 2017 年 12 月 9 日

小池志保子: Renovating and utilizing modern nagaya (row houses) in Osaka, 都市研究プラザ 10 周年記念国際シンポジウム/復元力(レジリエンス)のある都市をめざして, 2016 年 9 月 23 日, 大阪市立大学都市研究プラザ

小池志保子, 小伊藤亜希子, 藤田忍: 近年の大阪近代長屋住宅のリノベーションと住生活, 日本建築学会学術講演梗概集/建築計画, pp. 1367-1368, 2016.8

〔図書〕(計 1 件)

小池志保子: 豊崎長屋/住まいを受け継ぐ 達人たち 継承するための多様な試み, 住総研「受け継がれる住まい」調査研究委員会, 受け継がれる住まい/住居の保存と再生法, pp. 24-25, 2016.9

〔産業財産権〕

出願状況(計 0 件)

取得状況(計 0 件)

〔その他〕

ホームページ等

<http://nagaya.link>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

小池 志保子 (KOIKE, Shihoko)

大阪市立大学・生活科学研究科・准教授

研究者番号: 10433294