

令和元年6月21日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K06654

研究課題名(和文) 創造的不動産情報提供システムの研究 -メディアミックスとオープンナガヤ大阪

研究課題名(英文) study on the creative providing system of real estate information -media-mix &amp; open nagaya osaka

研究代表者

藤田 忍 (FUJITA, Shinobu)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・客員教授

研究者番号：50190038

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,400,000円

研究成果の概要(和文)：オープンナガヤ大阪の狙いは、大阪長屋と長屋暮らしの魅力という情報を、多くの人に提供し、それを通して長屋に関わる人々の直接的な情報交流の場を作り、長屋の保全と活用を一層進めることであり、このイベント自体が1種的不動産情報提供システムと言える。加えて、その企画、準備のプロセスにおいて、様々なメディアを、多角的、立体的に駆使し、融合させることによって(メディアミックス)、システムとして創造的なものになりその効果は飛躍的に高まる。これは、3年間のイベントの規模、来場者の評価、長屋改修事例数、社会的評価(受賞)といった指標により確認できた。

研究成果の学術的意義や社会的意義

まちづくりに関わる大規模な社会実験調査を、継続的に実施し、その発展要因の一つとして、メディアを複合的に捉え、分析している点、さらに創造的な不動産情報を提供することによって、関係主体、特に不動産所有者、入居希望者への動機付けが進むことを明らかにした点に学術的意義がある。同時に、南海トラフ地震の危険性が叫ばれる中で、木造長屋の耐震補強を進め、都市を減災化・安全化し、また賑わいのある魅力的なまちにすることで都市の再生に大きく貢献するという社会的意義がある。

研究成果の概要(英文)：The aim of Open Nagaya Osaka is providing attractive information of Osaka Nagaya and life in Nagaya to many people, in the event we make direct interchange places for relevant people, and advance preservation and practical use of Nagaya. In short this event is one kind of providing system for real estate information. In addition, through the process of planning and preparation, full use and fusion of various media make this system more creative and effective. These have been confirmed by following indexes, scale of event, evaluation by participant, the number of renovation units, and social evaluation.

研究分野：建築学、都市計画学、まちづくり、住居

キーワード：大阪長屋 創造的不動産情報 オープンナガヤ大阪 オープンナガヤスクール オープンミーティング  
長屋人 メディアミックス

令和元年 6月17日現在

機関番号： 24402

研究種目： 基盤研究(C) (一般)

研究期間： 2016 ~ 2018

課題番号： 16K06654

研究課題名 (和文) 創造的不動産情報提供システムの研究 -メディアミックスとオープンナガヤ大阪

研究課題名 (英文) Study on the creative providing system of real estate information  
- Media-mix & Open Nagaya Osaka

研究代表者

藤田 忍 (FUJITA Shinobu)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・客員教授

研究者番号： 50190038

交付決定額 (研究期間全体) : (直接経費) 3,400,000円

研究成果の概要 (和文) :

オープンナガヤ大阪の狙いは、大阪長屋と長屋暮らしの魅力という情報を、多くの人に提供し、それを通して長屋に関わる人々の直接的な情報交流の場を作り、長屋の保全と活用を一層進めることであり、このイベント自体が1種の不動産情報提供システムと言える。加えて、その企画、準備のプロセスにおいて、様々なメディアを、多角的、立体的に駆使し、融合させることによって(メディアミックス)、システムとして創造的なものになりその効果は飛躍的に高まる。これは、3年間のイベントの規模、来場者の評価、長屋改修事例数、社会的評価(受賞)といった指標により確認できた。

研究成果の学術的意義や社会的意義

まちづくりに関わる大規模な社会実験調査を、継続的に実施し、その発展要因の一つとして、メディアを複合的に捉え、分析している点、さらに創造的な不動産情報を提供することによって、関係主体、特に不動産所有者、入居希望者への動機付けが進むことを明らかにした点に学術的意義がある。同時に、南海トラフ地震の危険性が叫ばれる中で、木造長屋の耐震補強を進め、都市を減災化・安全化し、また賑わいのある魅力的なまちにすることで都市の再生に大きく貢献するという社会的意義がある。

研究成果の概要 (英文) :

The aim of Open Nagaya Osaka is providing attractive information of Osaka Nagaya and life in Nagaya to many people, in the event we make direct interchange places for relevant people, and advance preservation and practical use of Nagaya. In short this event is one kind of providing system for real estate information. In addition, through the process of planning and preparation, full use and fusion of various media make this system more creative and effective. These have been confirmed by following indexes, scale of event, evaluation by participant, the number of renovation units, and social evaluation.

研究分野： 建築学、都市計画学、まちづくり、住居

キーワード： 大阪長屋 創造的不動産情報 オープンナガヤ大阪 オープンナガヤスクール メディアミックス  
オープンミーティング 長屋人

## 様式 C-19、F-19-1、Z-19、CK-19（共通）

1. 研究開始当初の背景(1) 建築、住宅ストックの保全・活用に関する学術研究が求められているが、決定的に重要なのは、不動産所有者の保全・活用に向けた物心両面の条件づくりであり、それを支える社会的なサポート体制にある。具体的に言い換えれば、有効な情報提供システムである。

(2) 大阪市内に残っている六千数百棟といわれる戦前長屋の多くは、所有者が今後の経営についてどうして良いか分からずに悩み、手をこまねいているのが厳然たる事実であり、その所有者たちの所在を把握することすら困難な状況であることも、これまでの研究の中で明らかとなった。すなわち、構築してきた大阪市大の長屋再生モデルを活用しつつ、関係者とりわけ長屋所有者へ情報提供し普及していくことが、緊急で重要な社会的責務として求められていた。

### 2. 研究の目的

本研究は、社会実験オープンナガヤ大阪を実施する中で、メディアミックス（ソーシャルメディア、ウェブ1.0、マスメディアなどの双方向的連携システム）を活用し、両者を統合した不動産情報提供システムを開発する。オープンナガヤ大阪は危機に直面している大阪の優良な長屋を救うために、長屋を一斉公開し、長屋所有者、入居希望者、専門家、行政など関係各主体に対し、長屋の保全、利活用に関するリアルな情報を提供し情報交換する場である。ソーシャルメディアとしてはSNS:Facebook、Twitter、LINE、Youtube を、ウェブ1.0としては大学及び本イベントの公式ウェブサイト（HP）、マスメディアとしては新聞、雑誌、TV を、またリアルなメディアツールとしてはフライヤー的なチラシ、ガイドマップを想定している。関係者とりわけ長屋所有者の動機付けを大きく進め得る情報システム（創造的コンテンツ、情報提供者、場の設定、メディアの組み合わせ、使い分け）を構築することを目的とする。

### 3. 研究の方法

- (1) 不動産情報提供者へのヒアリング
- (2) 長屋所有者へのヒアリング
- (3) 長屋居住者へのヒアリング

①上記(1)～(3)を進めるため、研究協力者を中心に、大阪長屋居住文化研究会を組織し、長屋居住者、長屋所有者、不動産情報提供者を招き、以下の座談会、研究会等を開催することによって、報告、討論を行い、報告書にまとめた。

「長屋暮らしを語る」

「大家さんが語る大阪長屋の魅力・経営・これから」

「京（みやこ）と浪速の不動産屋さんー住まいとまちの価値を高める」

②以下の(5)オープンナガヤ大阪、オープンナガヤスクールの開催の中で、アンケート調査を実施し、イベント前後での評価の変化、メディアの効果を測定した・・・(4)を含む。

- (4) メディアミックスによる情報発信
- (5) オープンナガヤ大阪の開催
- (6) 大阪長屋保全ネットワークの拡大、強化、長屋保全システム構築

③上記(4)～(5)を進めるためオープンナガヤ大阪を、研究期間中、毎年3回開催した。また当初計画にはなかったオープンナガヤスクールを、計13回開催した。実行委員会をオープンミーティングとし、計12回開催し、団体内外の情報交換の場とし、口コミ広報による参加者の増加を図った。

④同時に(6)のネットワーク構築を進めた。さらに最終年度は参加会場長屋間のコミュニケーションを円滑にするために、エリア別のグルーピングを行い、情報交流の密度を高めた。

⑤ソーシャルメディアとしてはSNS:Facebook、Twitter、LINE、Youtube、Instagram を、ウェブ1.0としては大学及び本イベントの公式ウェブサイト（HP）、マスメディアとしては新聞、雑誌、FMラジオを、それぞれ活用した。マスメディアについては計27件の掲載があった。イベントの告知、広報だけでなく、随時情報発信し、メディアにおいても通年化を進めた。またリアルなメディアツールとしてはフライヤー、ガイドマップ、活動記録集を各年度ごと、計9種類を発行し、普及した。通年のオープンナガヤプロジェクト、リアルメディア、ソーシャルメディア、マスメディアを、相互応答的にクロスさせ、いわば立体的なメディアミックスを進めた。

#### 4. 研究の成果

社会実験として、オープンナガヤ大阪を、それ以前の5回からの延長として、第6回2016年から第8回2018年まで3カ年開催した。その会場数、のべの来場者数が以下の表である。

表 オープンナガヤ大阪の推移 会場数 来場者 (のべ)

回	1	2	3	4	5	6	7	8
年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
会場 (件)	3	15	20	18	28	40	41+4	42+2
来場者(人)	31	約500	約700	約1,100	1,928以上	3,244	3,500以上	4,800以上

まちづくりを「本物」にするには、不動産所有者の心を掴み、背中を押すことが決定的に重要である。賃貸の長屋の場合、大家さんと呼ばれるが、多くの大家さんは、空家が徐々に増えていく長屋に対して、いずれは潰して駐車場にするか、マンション開発業者に売るということを考えている。

しかし、将来の経営の見通しが立った時、すなわち入居希望者が列をなして待つ状況がイメージできた時、大家さんは、例えば空き家を潰すのではなく、改修しようと決断する。そういう事例を実際に見て、体感し、納得する、そんな情報が得られる場が必要不可欠である。

入居希望者は、当初から長屋にこだわっている人はそう多くはなく、仕事や生活のために、安くて、使いやすく、立地も便利な物件を探しているうちに、長屋にたどり着いたというケースが多かった。住んでみて、その魅力に気がつき、今は満足している人が増えている。しかしここ数年、お洒落な長屋の暮らし、商い、そして心地好きそうなコミュニティに触れ、こんな長屋に住んでみたいと最初から考える人も増えている。

大家さん、入居希望者に対して、安心で、ワクワクする情報、いわば「生き生きした長屋情報」の提供することが、その心をつかみ、動かす。これは暮らしが、人生がどう展開するか、どう夢が叶うかという生き生きとしたイメージを沸き立たせる、創り出す情報であるので、本研究では一般化して「創造的不動産情報」と呼ぶ。これを提供する仕掛け、システム、いわば創造的不動産情報提供システムについて、オープンナガヤ大阪の取り組みが果たしてこのシステムとなり得るかという仮説を、3年間の社会実験によって、検証した。

オープンナガヤの実行委員会は、会場長屋を公開してくれる居住者、大家さんで構成されるが、その多くの人々には、ある共通性がある。伝統的な木造の長屋を愛し、そこで周りの人々へ居場所をオープンに提供し、アートや福祉の力で小さな幸せのおすそ分けをするというミッションを持ち、さらに人をつないで広げていくネットワークである・・・このような人々を、本研究では長屋人（ながやびと）と名付けた。彼らの生き方、暮らし方、人との接し方は、創造的と言っていいだろう。こうした傾向は、毎回の実行委員会での交流、数回の大阪長屋居住文化研究会座談会における、報告、討論によって、確認された。

未だ長屋人ではない悩める大家さんや、長屋入居を希望しているが逡巡している人たちが、美しく改修された長屋を訪れ、長屋人たちに出会い、話を聞くことによって、本物の「いきいき大阪長屋情報」を得て、背中を押されることになる。

不動産屋、専門家、各種メディアは、こうした出会いのきっかけを与える「間接的な」機能を持っている。マスメディアは一方向だが強力な情報発信力を持つ。ソーシャルメディアは、双方向的だが、マスメディアなどの動きを受けて、爆発的な発信力を持つことがあった。

それに対して、オープンナガヤ大阪それ自身は、長屋と長屋暮らし、そして長屋人、それぞれの魅力が伝わる出会いの場を提供するという「直接的な」機能もっていることが、特徴である。具体的には、来場者はガイドマップを手に、長屋を廻り、内覧、相談会、ワークショップ、ギャラリー、飲食、お茶会、コンサート、まち歩き、講演会、シンポジウムなど様々な体験のなかで、実行委員である長屋人と直接対話する。しかし、これは2015年度までは年一回のイベントであったため、その情報発信力には限界があった。そこで、本研究を開始した2016年度には、オープンナガヤ・スクールを立ち上げ、その後3カ年で計13回のべ約300人参加の講座を開講した。これは、長屋を会場に、20～30人の少人数、予約制で、テーマを決め、数時間の密度の濃い実践的な講座であるところに特徴がある。DIY、福祉、リノベーション、耐震、お風呂などの、テーマを立てたことにより、長屋以外のテーマに関心のある来場者への幅が広がり、結果的にオープンナガヤの来場者の幅も広げることにつながった。

並行して、実行委員会をオープンミーティング形式にして、新規参加者を広げていった。これによって、長屋の所有者、居住者に限らない関係者も参加し、多くの新たな出会いが発生し、多様な立場の人々のネットワーキングが進んだ。

スクール、オープンミーティング、加えて通年使用可のガイドマップによって、いわばオープンナガヤの通年化を実現し、情報発信力が高まった。ネットワーキングが進むことにより、新たな出会いや動きが発生し、より創造的になっている。メディアも、マスメディア、ソーシャルメディアともに、通年で情報発信が行われるようになった。

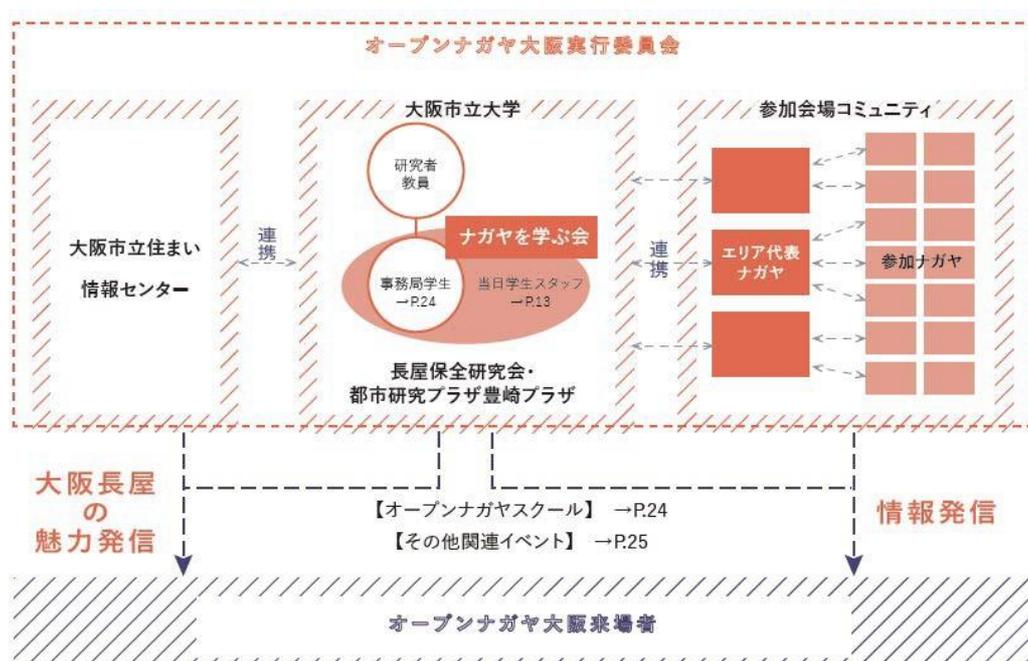
通年化を実現した2016年度の第6回では会場数、来場者数とも、前年度の約1.5倍と急増し、その後会場数は40件超と高止まりだが、来場者は17年度3,500人、18年度4,800人と着実に増加している。数字で見ると、右肩上がりである。年度ごとに、本イベントの組み立て、すなわち運営、体制を、修正、改善してきたことが、現時点では功を奏していると言えるのではないかと。

このイベントの本来の目的は、大阪長屋の良い、魅力的な事例を、情報発信することによって、大阪長屋の保全・活用を推進することにある。これを機にどれだけ保全・活用が進んだのか。厳密にはその量はつかめておらず今後に残された研究課題であるが、大阪市大による、改修事例は2007年から2017年までで、6箇所20戸である。並行して数人の建築家による数戸から十数戸の改修事例が見られる。

オープンナガヤ、スクールの来場者の、参加の前後の長屋に対する評価は、総じて「暗い」「古い」「住みにくそう」から、「明るい」「お洒落」「住みやすそう」と変化が見られる。会場長屋が、他人に見てもらいたいという高いレベルの建物である事の反映であるが、大阪長屋が持っている可能性を示唆しているといえよう。

すなわち、一般に不動産情報提供システムは、メディアと場と、情報の発信者（人）の3要素により構成される。情報の発信者が創造的であるときシステムは創造的となる。このシステムはメディアと場を、多様化、融合化（メディアミックス）し通年化することによって、情報発信力が高まり、並行してオープン化することにより、情報の発信者のネットワーキングが進む。ネットワーキングが進むことにより、新たな出会いや動きが発生し、より創造的になるとまとめることができる。

- ①2018年3月第5回福祉住環境サミット・福祉住環境アワード「住まいづくり部門」優秀賞、「大阪長屋の保全活用とネットワーク形成に関する研究」、大阪長屋居住文化研究会（代表：藤田）
- ②2018年度日本建築学会著作賞「いきている長屋 大阪市大モデルの構築」共著
- ③2019年度都市住宅学会業績賞、都市住宅学会会長賞5月受賞「大阪長屋の保全・活用情報を発信する「オープンナガヤ大阪」の連続開催」、オープンナガヤ大阪実行委員会、大阪市立大学長屋保全研究会、（代表：藤田）



## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 (計 8件)

- ① 行田夏希,小伊藤亜希子,小池志保子,藤田忍,綱本琴,中野茂夫: 改修を伴う大阪長屋の賃貸活用のしくみ -コーディネーターの役割に着目して-, 日本建築学会近畿支部研究報告集 第 59 号計画系, 査読無, 2019.
- ② 藤田忍: 暮らしを開いてまちづくり -オープンナガヤ大阪, 造景 2019,6 査読無
- ③ 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, 査読有, 第 83 巻 第 750 号, pp.1381-1389,2018.8
- ④ 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み方 -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 第 57 号計画系, 査読無, 2017.6.25, pp.77-80
- ⑤ 皆川ゆり・上野智博・藤田忍: 大阪長屋の保全活用に関する研究-社会実験「オープンナガヤ」を中心に-日本建築学会近畿支部研究報告集・第 57 号計画系. (2017.6)
- ⑥ 藤田忍「まちづくりの鍵を不動産所有者が握っている-背中を押す創造的不動産情報」、月刊不動産流通2017年3月号、依頼論文、不動産流通研究所、(2017/2/5)
- ⑦ 藤田忍「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~」、UIIまちづくりレター集~まちを元気にする18話~, pp. 65~73、依頼論文(公財)都市活力研究所、(2016.6)
- ⑧ 上野智博・藤田忍・野村充応: 大阪の空家長屋の保全・活用条件に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集・査読無・第 56 号計画系、(2016.6)

〔学会発表〕 (計 6 件)

- ① 行田夏希,小伊藤亜希子,小池志保子,藤田忍,綱本琴,中野茂夫: 改修を伴う大阪長屋の賃貸活用のしくみ -コーディネーターの役割に着目して-, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2019
- ② 行田夏希,小伊藤亜希子,小池志保子, 峯崎瞳, 藤田忍: 新規入居者による大阪型近代長屋の住み方-続き間、土間、庭、ユカ座に着目して-, 日本家政学会関西支部第 39 回研究発表会, 研究発表要旨集 p.15, 2017.10.15, 同志社女子大学
- ③ 皆川ゆり・上野智博・藤田忍: 大阪長屋の保全活用に関する研究-社会実験「オープンナガヤ」を中心に-その 1、日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) F-1 分冊、(2017.8)
- ④ 藤田忍・上野智博・皆川ゆり: 大阪長屋の保全活用に関する研究-社会実験「オープンナガヤ」を中心に-その 2、日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) F-1 分冊、(2017.8)
- ⑤ 上野智博・藤田忍: 大阪の空家長屋の保全・活用条件に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(九州) F-1 分冊、(2016.8)
- ⑥ 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 日本建築学会大会, 日本建築学会大会(福岡大学) 発表番号 5020 2016.8.26

〔図書〕 (計 1 件)

藤田忍「大阪の長屋保全まちづくり-この10年の振り返り」、大阪市立大学都市研究プラザ/阿部昌樹他編『包摂都市のレジリエンス 理念モデルと実践モデルの構築』水曜社、pp. 141~156、(2017.3)

〔産業財産権〕

○出願状況 (計 0 件)

○取得状況 (計 0 件)

〔その他〕

大阪市大学術機関リポジトリ

1. 藤田忍編著「大阪長屋の保全活用とネットワーク形成に関する研究報告書」

[http://dlisv03.media.osaka-cu.ac.jp/il/meta\\_pub/G0000438repository\\_111H0000010-1-01](http://dlisv03.media.osaka-cu.ac.jp/il/meta_pub/G0000438repository_111H0000010-1-01)

2. 藤田忍編著「大阪長屋の保全活用とネットワーク形成に関する研究(その2)」

[http://dlisv03.media.osaka-cu.ac.jp/il/meta\\_pub/G0000438repository\\_111H0000010-2-01](http://dlisv03.media.osaka-cu.ac.jp/il/meta_pub/G0000438repository_111H0000010-2-01)

6. 研究組織

(1) 研究分担者:無し

(2) 研究協力者

研究協力者氏名:小池志保子

ローマ字氏名: KOIKE Shihoko

研究協力者氏名:小伊藤亜希子

ローマ字氏名: KOITOH Akiko