

# 長屋・町家のリノベーションによる歴史的まちなみ保全 のあり方に関する研究

久 隆浩<sup>1</sup>

<sup>1</sup>正会員 近畿大学教授 総合社会学部環境・まちづくり系専攻(〒577-8502 大阪府東大阪市小若江3-4-1)

E-mail: hisa@socio.kindai.ac.jp

歴史的まちなみの保全には、町家や長屋といった古建築の活用が重要である。建物だけを残そうとしても無理がある。以前にくらべ、古建築をカフェやギャラリーなどにリノベーションする事例は増えており、とくに若年層がこうした新たな暮らし方や働き方を選択する度合いが高くなってきた。本研究では、大阪市阿倍野区昭和町界隈で展開するリノベーションまちづくりを事例に、長屋や町家の現代的活用によって歴史的まちなみを保全する手法を分析、考察することによって、生活が景観をつくる構造について検討する。昭和町界隈では、寺西家阿倍野長屋のリノベーションを契機に、丸順不動産の小山社長を中心に、長屋や町家のリノベーションを進めてきた。幹線道路から一筋入ったところに残る老朽建築物であるから低家賃で貸すことができるが、安価だからこそ女性起業者が集まり、カフェやギャラリー、雑貨店など魅力的な店舗を営業し、まちの魅力を向上させている。こうした地域経済に根付いたまちづくりの展開について検討する。

**Key Words:** preservation, conservation, renovation, townhouse, townscape

## 1. はじめに

歴史的まちなみの保全には、町家や長屋といった古建築の保全が必要である。しかし、間取り等が現代のライフスタイルになじまない点や都心部では高度利用ができない点など不都合な点も多く、なかなか保全されてこなかった。しかし、近年、カフェやギャラリーとしてリノベーションするなど、古建築の持つ魅力を活用したユニークな活用事例が増えてきている。これらを展開している人々は40歳代以下の若い層が多く、従来の価値観とは異なる新たなライフスタイルを指向している人が多い。こうしたユニークな生き方・暮らし方をする人々のニーズを受け止め、不動産仲介を展開している「東京 R 不動産」が注目され、R 不動産が全国に広がっている。

小林重敬氏は『都市計画はどう変わるか』の中で、次のように指摘している。「我国では、20世紀末から21世紀にかけて都市のあり方が大きく変化しており、都市計画も対応を促されている。このような状況は、19世紀末から20世紀初頭にかけて、近世都市から近代都市への変化に対応して、近代都市計画の仕組みが成立していった状況と似ている。近代都市計画の仕組みは、先進諸国では20世紀半ばまでに一応の完成を見たが、その後、1980年代後半になると都市のあり方が変化し、新しい都市計画の仕組みが模索されるようになった。」「20世紀

初頭の近代都市計画の成立は、ヨーロッパ諸国における産業革命を契機として進行した工業化の中で、その工業化を支える中枢管理機能の成長と深く関係している」

「近代都市計画が直面した都市の構造転換とは、一言でいえば「都市化」である。都市への人口集中に伴い、市街地が拡大していった。新規に形成される市街地を、新たな開発方式によって、新たに台頭してきた新中間階層、日本でいえばサラリーマン階層の要求を満たす市街地を秩序をもって形成してゆくことが、近代都市計画の課題であった。」

しかし、これからは「近代都市計画が19世紀末から20世紀初頭の都市構造の転換に対応するために掲げたキーワードが「近代化」であったように、新しい都市構造の転換には対応するには新たなキーワードを見つけ出す作業が必要になる。」「21世紀特有の新しい「生き方」を見つけること、そのことによって21世紀を支える新しい社会階層によって支持される都市計画の仕組みになると考える」と指摘している。サラリーマンが暮らすための郊外住宅地を開発してきた近代から、新たな生き方をする社会階層が新たな都市計画を求めるポスト近代への転換点に来ている。既存市街地の町家や長屋を活用する若年層は、まさしくこうした新しい生き方を求める層のひとつとして位置づけることができる。

こうした背景のもと、本論文では、大阪市阿倍野区昭

和町界隈で展開するリノベーションまちづくりを事例に、長屋や町家の現代的活用によって歴史的まちなみを保全する手法を分析、考察する。

## 2. 昭和町界隈のリノベーションまちづくり

大阪市天王寺区昭和町界隈は、近年、長屋のリノベーションで地域活性化を図っている。大阪の大動脈である大阪市営地下鉄御堂筋線で天王寺駅の次の駅が昭和町駅である。まさに大阪の都心部にある地域であるが、戦災にあわなかったということもあって、地域には多くの町家・長屋が残っている。そうした古建築の活用事例が近年次々とあらわれている。この契機となったのは「寺西家阿倍野長屋」である。この長屋は昭和8年に寺西興一氏の祖父が建てられたもので、それを受け継いだ寺西氏は、当初長屋を取りつぶして容積率いっぱい活用した鉄筋コンクリート造の賃貸集合住宅を建築する予定だったという。しかし、戦前の良質な長屋であり、建築的な価値が高いということで専門家の何人かが保存の話を申し出てきた。また、地域の人々に愛着を持たれていることも分かり、長屋を活かしていこうという気持ちが高まっていく。大阪市教育委員会に相談すると「長屋が登録文化財になると、日本初になる」とのことで、長屋の保全活用を決断したという。現在は4軒のレストランがテナントとして入居している。寺西氏はホームページでも公開しているが、賃貸マンションへの建て替えと長屋の活用、どちらが収益性が高いかを試算している。その結果、長屋の活用にはメリットがあると結論している。また、地域資産としての長屋を保全することで、地域の魅力向上にもつながる。

寺西家阿倍野長屋の事例に触発されて、長屋の活用が目覚めた丸順不動産小山隆輝社長は、戦前長屋が多く残る昭和町界隈の特徴を活かしたまちづくりをすることで、まちの魅力が向上し、本業である不動産業にも利益になるという思いもあって、積極的に長屋の活用を始める。長屋の所有者を説得し、女性を中心とした魅力的なテナントに借りてもらうことで、まちの魅力を創造していこうとするものである。

寺西家阿倍野長屋の改修は寺西氏自らが行ったが、テナントの仲介は丸順不動産が担当した。寺西家阿倍野長屋のテナントがオープンした翌年の2005年、寺西家阿倍野長屋から徒歩2分くらいの別の長屋のオーナーから仲介の依頼があった。長屋のままで借りてくれるオーナーを探して欲しいとのこと、小山社長は魅力的な店をつかって欲しいとの思いでカフェを出店したいとの女性を仲介する。「金魚カフェ」という名前で営業しているこの店は、金魚をモチーフとしたおしゃれな内装への改装費用のテナントの負担を軽減するため、再契約を前提とし



写真-1 寺西家阿倍野長屋

た5年間の定期借家契約をオーナーに持ちかけ、その間は家賃を大幅に下げる約束を取り付けた。こうしたアイデアを思いつくのは、不動産業ならではの。

## 3. 女性を核としたリノベーションまちづくりの展開

その後、小山氏は次々と長屋のリノベーションを手がけていく。それらはカフェやブティック、雑貨店など、ほとんどが女性の経営である。女性のセンスでまちの魅力を創造し、女性客が集まることでさらなる魅力向上が起こる。小山氏曰く「まちの魅力向上にはフォトジェニックな女性がいい」とのことである。昭和4年に建てられた4軒長屋である「桃ヶ池長屋」には、カフェバー、料理店、洋服アトリエ、陶器雑貨店が入っている。2013年からは4店が連携して、春と秋に「むすびの市」が開催されている。ネット社会の今、ネットによる口コミによってイベントにたくさんの人が集まってくる。

長屋のリノベーションからユニークなまちづくりを始めた丸順不動産は、長屋だけでなく次々とおもしろい物件を生み出していく。そのひとつが昭和33年建築の「昭南ビル」の活用である。一室あたり10㎡強の空き室を月2万円程度で貸すことで、起業にチャレンジしたい女性陣が集まってきた。手作り雑貨の店、スタンドグラスのアトリエ、アロマセラピーなど女性向けの店舗が集まっている

昭南ビルにしろ、桃ヶ池長屋にしろ、家賃を低廉に抑えることで起業しやすくする。桃ヶ池長屋は住宅兼用で



写真-2 桃ヶ池長屋の店舗

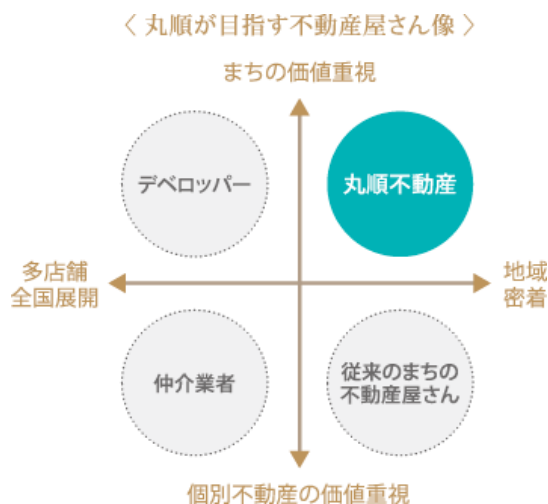


図-1 地域価値を重視した地域不動産の展開

月 8 万円程度という。初めて事業を始める人にとって、無理なく始められる範囲の価格と言える。元気な人が自分の夢を実現するためにがんばる、それがひいてはまちの元気になっていく。小山社長の戦略はここに鍵がある。長屋のリノベーションというハードな側面が目立つ事例だが、じつはそれ以上に重要なのはこうしたソフトのしかけなのである。

地下鉄御堂筋線で天王寺駅へ一駅の昭和町駅、そこから徒歩数分の好立地で低家賃に抑えられるのは、築年数が高い建築物だからである。また、あびこ筋や松虫通といった幹線道路沿いではなく、そこから入った生活道路沿いの物件だからこそ、家賃を抑えることができる。こうしたビジネスモデルを構築したことが、昭和町の活性化につながっている。

また、丸順不動産はまちの不動産屋ならではの密な地域情報を駆使してビジネス展開を図っている。地域に根をはっているからこそ、オーナーの信頼を得、きめ細かく的確にニーズに応えることができる。こうした地域密着の一方で、ブログや Facebook 等を通じた PR で巧みにテナントを見出してくる。丸順不動産のホームページには図 1 のように、大手デベロッパーや従来の地元不動産業との違いを説明している。

#### 4. おわりに

J. ジェイコブスは自らが暮らすニューヨークのグリニッジ・ビレッジに起こった高速道路の建設とそれに伴う地区再開発に疑問を持ち、近代都市計画がめざす方向性

に棹さすために『アメリカ大都市の死と生』を著した。効率性や利便性を追求するやり方に対して、人間らしいまちづくりを指向したジェイコブスは、一見猥雑に見えるダウントウンの持つ魅力に着目し、アンチ近代あるいはポスト近代的な都市計画・まちづくりのあり方に示唆を与えてくれた。

彼女は都市には多様性が必要であると述べているが、都市が多様性を持つための条件として、混在地域の必要性、小規模ブロックの必要性、古い建物の必要性、集中の必要性の 4 つを挙げている。昭和町界限は、まさしくこの 4 つを持っている。とくに、今回紹介した事例は「古い建物の必要性」を実践したものである。

ジェイコブズは、再開発によって新しい建物になると家賃が高騰し、収益性の高い事業しか展開できなくなると考えた。そこで古い建物を残すことで、地域の多様性を高めていくことが重要と指摘した。やる気はあるけれど投資できる資金が十分でない、そうした人でも家賃を抑えることができる古い建物があれば、夢を実現できる。

歴史的まちなみの保全は 1960 年代あたりからこつこつと実績を積み重ねてきた。その成果のひとつが 1975 年の伝統的建造物群保存地区制度の創設である。その後、着実に保全活動の成果は出てきたが、ここ数年の展開はそれに拍車がかかっている。それは、本論文で指摘したように、新しい生き方・暮らし方を模索する人々の増加とあいまった展開として位置づけられる。そこで重要なのは、長屋・町家の建物保全やリノベーションといったハードな対応だけでなく、カフェやギャラリー、雑貨屋といった起業支援というソフト対応とのセットで行われてこそ展開が可能になるといえる。また、テナント希望者と建物所有者をつなぎ、情報発信を行う「まちの不動産業」の存在も重要である。さらに情報発信を支えるインターネットの普及も社会を変革していく重要な役割を担っている。このようなさまざまな要素や手法の組み合わせによって、歴史的まちなみ保全の新たなフェーズへの転換が行われていることを、本論文を通じてあきらかにできたと考える。

#### 参考文献

- 1) 小林重敬：都市計画はどう変わるか、学芸出版社、2008
- 2) Jacobs, J. B., *The death and life of great American cities*, Vintage Books, 1961. (邦訳『アメリカ大都市の死と生』山形浩生訳、鹿島出版会、2010)

## A STUDY ON THE HISTORIC TOWNSCAPE PRESERVATION BY THE RENOVATION OF TENEMENT-TOWNHOUSE

Takahiro HISA