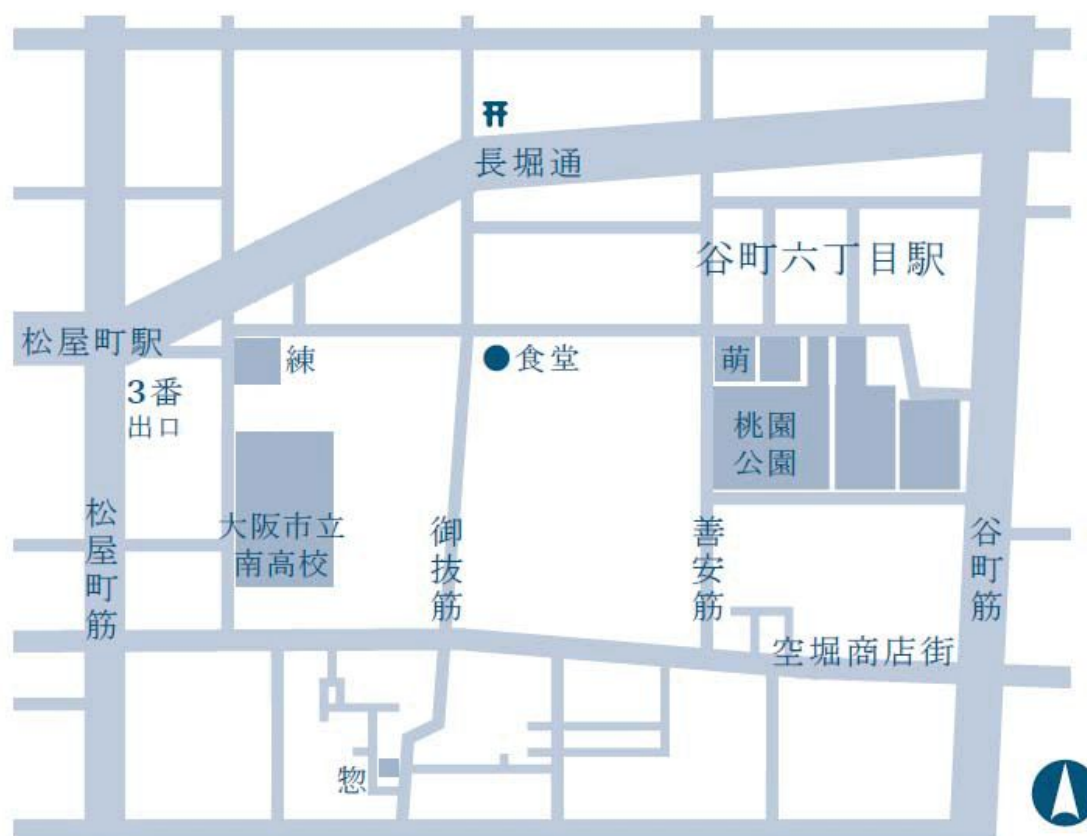


事例番号 099 長屋空間の魅力を生かしたまち再生（大阪府大阪市・空堀地区）

1. 背景

大阪市内を南北に走る上町台地の西斜面、谷町筋から西へ下る坂道（大坂城の外堀）に「空堀商店街」がある。この周辺は戦災で焼け落ちることがなかったため、大阪市内の中心でありながら土地の勾配をたくみに利用した町屋や、路地に面して立つ古い長屋等の昔ながらの風景が残っている。しかしながら、老朽化した長屋等については、建築基準法の制限や土地の細分化等により、路地のような狭小道路にしか面していない敷地には新たに建築ができないなどの問題があり、それがまちを再生するための障害にもなっていた。そのような状況下、既存長屋等を壊さず維持・再生することでまちに活気を取り戻す試みが、地元有志の人々中心に「空堀商店街界限長屋再生プロジェクト」（略称「からほり倶楽部」、2001年設立）として開始された。



空堀商店街の位置（資料：大阪商工会議所ホームページ掲載図を加工）

2. 目標

「からほり倶楽部」は、空堀商店街界限の良さを活かし、住みやすく魅力のあるまちの創造を目標とし、以下の活動を展開している。

○ 美しく歴史のあるまちの保存、再生

空堀界限の特徴である「住みやすい、魅力あるまち」というイメージは、歴史ある建築物

や長屋を中心とする町並み環境から来ている。それらを保存・再生することにより、まちの持つ魅力を将来にわたって保存・再生していくまちを創造する。

○ イキイキした活力あるまちづくり

空堀商店街を核として発展してきたこの界隈の魅力は「交流」である。幸いにもこのまちで商いをしたいという人が多くいるため、このまちを理解し、受け入れられるエネルギーを持った人たちに集まってもらい、もともとある魅力的な商店を含めて、ワクワクするようなまちを創造する。

○ 新旧世代、文化の共生

ただ古いものが良いわけではなく、それらの持つ他にはないまちの魅力を継承し、新しい世代や文化の中でさらに意味のあるものにしていく。古いものの持つ良さを新しい時代や生活の中に位置付けることで、新旧世代・文化の共生するまちを創造する。

「からほり倶楽部」は、これらの考え方をもとにして「まちのあり方」を問い直そうとしている。



空堀商店街入口

3. 取り組みの体制

大阪の歴史ある町並みを残しながら、住みやすく、魅力あるまちとして保存・再生することを目的に、理念を共有した建築家など地元・空堀商店街周辺に暮らす有志が、2001(平成)年に「空堀商店街界隈長屋再生プロジェクト」(略称「からほり倶楽部」)を立ち上げ、長屋物件説明会、まちあるきワークショップ、アートイベント「からほりまちアート」などを相次いで実施し、地元の町再生の機運の醸成と所有者の理解を深めていった。2003年に理事制を敷き、行政とも連携しながら、現在に至るまで住民主体のまち再生事業を展開している。



空堀商店街

4. 具体策

「からほり倶楽部」は、有志によるワークショップやまちあるきを重ねながら、からほりまちアート(イベント)などを実施し、次第に仲間を増やしながらか屋の再生事業につなげていった。

(1) 「からほり倶楽部」の取り組みの経緯

2001年	4月	「空堀商店街界隈長屋再生プロジェクト」として発足、第1回総会
	7月	第1回「まちあるきワークショップ」
	10月	下町のフランス料理店『からほり亭』オープン
	11月	「第一回からほりまちアート」開催 (参加アーティスト35組、両日で2500人集客)
2002年	1月	空堀長屋再生、「六波羅真建築研究室」オープン
	7月	長屋再生複合ショップ「惣-so-」オープン
	10月	「第二回からほりまちアート」開催 (参加アーティスト70組、両日で10,000人集客)
2003年	2月	お屋敷再生複合ショップ「練 Len」オープン
	6月	からほり倶楽部新組織第1回総会
	9月	「上町アートツーリズム」協力
	10月	「第三回からほりまちアート」開催 (参加アーティスト90組、両日で12,000人集客)
2004年	1月	「新・長屋暮らしのすすめ」出版協力
	8月	複合文化施設「萌」オープン、 直木三十五記念館イベント「有栖川有栖インありす」
	10月	「第三回からほりまちアート」開催
2005年	2月	直木三十五記念館オープン

(2) 長屋再生複合テナントショップ・文化施設整備事業

遊休化した長屋をテナントとともに改装・再生して複合店舗「惣」をオープンした。その後、お屋敷再生複合店舗「練」を立ち上げた。これらの拠点はいずれも今ある魅力的な建築空間や素材を生かしつつ現代的な味付けが施されている。入居している事業者は、革製品の工房&ショップなど創造性溢れるテナントが多い。これらの拠点を活用した街づくりセミナーや落語会の開催なども行われており、空堀商店街周辺にはこれまで見られなかった若者などの姿も増えてきている。

① 「惣」

老朽化して傾き雨漏りもひどくなった坂道の長屋が、入居者の退去を機に除却されて駐車場にされかかった。そうなる寸前に「からほり倶楽部」がいったん借り切り、補強や雨漏り修理をした上で小さく区切って店舗として転貸先を募集する案を所有者に持ちかけて了承してもらい、再生プロジェクトをスタートさせて複合店舗「惣」をオープンさせた(2002年7月)。「惣」は、昔の大阪の自治組織の呼び名にちなんで名付けたものである。入居者の募集に際しては多くの反響・賛同があり、当時の状況下では珍しく5店全部の入居がすぐに決定した。二軒の長屋の中央に共用のオープンスペースを設けるなど、空間に新たな魅力を付加したことが高く評価された。

② 「練」

マンションやビルなどの大規模建築物が建ち、昔の面影が少しずつ消えつつあったまちの一角に、蔵付きの屋敷があった。この屋敷は大正末期に神戸の舞子から移築されたものであり、老朽化が進んでいた。からほり倶楽部は、それを商業テナント建築として再生し、運営している(2003年2月オープン)。からほり倶楽部は、そこではチャレンジショップの運営も行っており、「自分の作品を見てもらいたい」、「手作りの洋服や小物を販売したい」という若者が、その場所と機会を活用している。1日単位でスペースを提供中である(平日 1,500 円/日、土日祝日 3,000 円/日)。

③ 「萌」

先の2拠点は建築後約90年を経過した建物であったが、「萌」は昭和に入ってから建築物であり、コミュニティの中心的役割を果たしていた桃園小学校の移転跡地の公園に隣接していた。同小学校は、地元出身で直木賞に名を残した直木三十五が通っていた小学校であった。からほり倶楽部は2004年8月にこの建物を複合店舗として再生しオープンした。また、「直木三十五記念館」を設けるための記念館準備会が2004年2月の直木の命日に発足し、2004年10月に「萌」の中にプレオープンし、2005年2月にグランドオープンした。これは地元住民の誇りを再生する事業でもあった。現在、複合店舗のなかには、心臓病などの障害者の作業所で制作されたオリジナル手づくり製品を販売する店や、地元商店の跡継ぎで他所に出店していた人の里帰り店舗などがある。

(3) 「からほりまちアート」をはじめとするイベント事業

このまちの魅力である「まちなみ」を楽しみながらアート作品を見て、その作家とふれあえるイベントである。地域の魅力を外部に発信するだけでなく、地元住民にまちづくりの重要性を再認識してもらおうきっかけにもなっている。からほり倶楽部は、地元商店街の子供向けの「ふれあいイベント」にも毎年協力している。



改築前の長屋と、改築後生まれ変わった「惣」（写真提供:からほり倶楽部）



「練」入口



「練」1階のショップ



「萌」の「直木三十五記念館」（写真提供:からほり倶楽部）

(4) 「長屋ストックバンクネットワーク」の設立

からほり倶楽部は空堀商店街界隈の長屋や町屋の再生に力を入れてきたが、これまで以上に長屋の再生を促進するために「長屋ストックバンクネットワーク」を設立し、2006年1月に「長屋すどつくばんくねっとわーく企業組合」(大阪府指令地産第 2337 号)として正式に法人化された。その目的は、まちづくりの視点から地域の人々と協力を計りながら、老朽化して危ない空屋の改善を促進すると共にまちの活性化に繋げていくこと、また、地域との橋渡し役として既存の地域住民と新しい流入層とのコミュニティを円滑にしていくことにある。

「長屋すどつくばんくねっとわーく企業組合」では、空家のリノベーション(再生)を進めるとともに、木造住宅密集地域の課題でもある防災力・防犯力の向上を目指し、他地域での汎用性のある先駆的事例をつくることも目指している。今後は、以下の事業を展開していく予定である。

- 災害危険度の高い建物のリノベーションを促進し、防災力・防犯力・耐震性の向上を図る。
 - ① 改修に際して、技術的な観点からアドバイスを行う。
 - ② 居住してからの管理や運営といった要望にこたえる。
 - ③ バリアフリー化などの高齢者の要望への窓口になる。
- 長屋の既存住民と新しい流入層との橋渡しの役目を担い、長屋コミュニティの円滑化を図る。
 - ① からほり界隈のまち案内をする。

- ② 住民に長屋の良い所・悪い所を語ってもらう。
- ③ 長屋の新しい活用の方法を紹介する。
- ④ 長屋への入居希望者などを募る。
- ⑤ 既存住民や新しい入居者を紹介する。
- ⑥ 町のイベントなどを紹介する。

5. 特徴的手法

地域の資源である長屋等の建築物を大切に扱い、それらをまちづくりの活動の場として再生させている点が大きな特徴である。その活動を地元有志中心に住民の目線で行い、地元商店街や不動産所有者も巻き込んだ地域全体の活動へと仲間の輪を広げている。不動産事業としても一定の成功を収めている。また、チャレンジショップや大学・専門学校などとの連携も図っており、町への集客効果、経済的波及効果も大きい。

6. 課題

再生可能建築物の所有者との連携強化が課題となっている。

(参考・引用文献)

からほり倶楽部ホームページ