

第12回

住まいと

コミュニティ

づくり

活動助成



活動地域：大阪府大阪市

概要：

大阪市中央区空堀地区は、都心部にありながら空堀商店街を中心に長屋や路地、石畳など、昔ながらの魅力的な町並みが残っています。からほり倶楽部は、これらを活かし、住みやすく魅力あるまちの創造をめざして活動をしています。長屋ストックバンクネットワークはその下部組織であり、助成対象活動では、近年増加している空き長屋を再生・活用するために、地域の不動産会社と連携した空き長屋の紹介や定期的な見学会の開催、魅力ある活用方法の提案、修繕・管理の助言などを行いました。複数のプロジェクトを進めましたが、地域の文化拠点をコンセプトとした「複合文化施設『萌』」が8月に竣工し、その核テナントである「直木三十五記念館」は、町内会の人たちを中心に市民の手づくりで立ち上げました。ほかに8つのゾーンにテナントを誘致しましたが、空堀という地域に広がる可能性をもったテナントを募集しました。

〔からほり倶楽部 / 長屋ストックバンクネットワーク〕

- ・ 代表者：松富 謙一
- ・ 連絡担当者：松富 謙一
- ・ 連絡先：〒540-0012 大阪市中央区谷町6丁目
六波羅真建築研究室内
- ・ TEL：06-6767-1906
- ・ FAX：06-6767-1904
- ・ E-mail：karahori01@aol.com
- ・ ホームページ：<http://www.eonet.ne.jp/~karahoriclub/nsbn/>

1 団体の目的と経緯

目的：

長屋等の防災力・防犯力・耐震性の向上と長屋コミュニティの円滑化を図ること

経緯：

空堀商店街界隈の長屋や町屋の再生を展開してきたからほり倶楽部の下部組織として設立された。単体を扱うだけでなくハード・ソフトを含めたまちづくりをしている。

大阪市中央区にある空堀地区は、都心部にありながら空堀商店街を中心に戦災を免れた長屋や路地、石畳、また旧街道といった歴史ある町並みを残す魅力のある町である。近年、居住者の高齢化や空き家に伴う家屋の老朽化が進行し、すばらしい立地でありながら地域力の減退が問題とされている。そんな中、「美しく歴史のある町の保存、再生」「イキイキした活力あるまちづくり」「新旧世代、文化の共生」の3本柱をミッションとしたからほり倶楽部を組織して地域と連携した様々な活動を展開中である。長屋ストックバンクネットワークはこうしたからほり倶楽部の活動の趣旨に沿い、長屋など再生に係る不動産・建築的事業側面を支援する目的のために設立された下部団体である。空堀地区(木造密集地域)に残る戦災を免れた古き町並みの魅力や空き長屋の活用を地域内外に紹介し、老朽化して危険度の高い空き家のリノベーションを促進する。また、地域との橋渡し役として既存地域住民と新しい流入層とのコミュニティを円滑にする。地域課題でもある防災力・防犯力の向上をめざすと同時に新しい流入層を受け入れる弾力性のあるまちづくりとして先駆的なモデルケースを創造する。

2 活動の内容

地域の紹介、広報業務

物件収集、紹介誘致業務



空堀商店街

住民への橋渡し、活用支援業務

建物改善への相談等の業務

地域への貢献

これらの5つの項目に添って、活動を行いプロジェクトで事業を遂行している。取り組んできたプロジェクト単位でその活動の内容を以下に報告する。

(1) 複合文化施設「萌」

2003年12月より複合文化施設の企画を行っている。目的はこれまで、からほり倶楽部として行われてきた再生複合施設の商業施設を主に誘致してきたプロジェクトとは別に、地域の文化資源を核としながら地域の老若男女が集える場所をつくろうということが目的とされた。

地域の活性化に役立つのであればという家主さんの意向を受け、桃園公園を隣地にする空き家屋を借り受けている。企画は9つに区割りしたゾーンにテナントを誘致し、そのうち一つを地域から輩出した文豪「直木三十五」の記念館とした。また、テナント誘致に際しては空堀のまちづくりに相応しい、地域に広がる可能性をもった特徴あるテナントを募集した。

2004年8月21日に竣工式を迎えた。オープニングに際しては、2003年から復活した空堀商店街の夜店縁日(地蔵盆)に合せ、地域での位置づけを明確にし、連携したイベントの取組みを行っている。イベントは人形劇市民グループによる子供向け人形芝居と若手落語家2名によるお喋りと楽器演奏のユニークな漫談を夜店終了後に催した。午前中のセレモニーでは町内会や商店街からの参集を頂戴し、地元チンドン屋(東西屋)の協力をもとに町内が賑わう一日となった。



複合施設「萌」

(2) 市民でつくる記念館立上げ支援活動

「萌」の核テナントである直木三十五記念館は、町内会の人々を中心にし我々も含まれる、作家や文化人などの広い枠組で記念館準備会が平成16年2月の直木の命日に発足された。平成16年10月のプレオープンから翌年2月のグランドオープンに至るまでの、地域ぐるみとなったイベントなどの支援を行っている。

- ・プレオープンセレモニー
- ・「大大阪小唄」上田伽奈代朗読会
- ・「有栖川有栖インありす」有栖川有栖講演会
- ・「直木と落語」桂小米朝講演会
- ・直木三十一（直木三十五の最初のペンネーム）月間<企画展示>- プラントンの栄華 他

(3) 路地 瓦屋町蔵計画

他地域にお住まいになる家主さんから、路地中で所有する蔵を路地再生のきっかけ作りとして活用してほしいとの依頼で企画・募集をしたものである。2004年2月、路地コミュニティが促進できる施設空間づくりを提案し、近隣の方々と積極的に集えるグループを誘致の対象とした。

落ち着けるサロンとしての喫茶店・小物雑貨物販店・貴金属製作と販売などのテナント希望を受け付けてきたが、改装金額面で断念。

その後、知的障害者のデイサービスセンターの活動施設として誘致を進め、近隣や町内会長とともに施設計画の了承を求める打合せをもち、交渉を進めたが、路地住民からの不特定者の出入りや、路地の構造障害について懸念されたため計画を中止するに至った。

募集は継続して行っている。

(4) 長屋改装計画 釜戸ダイニング「縁」

新規事業を長屋で始めたいとの相談で長屋探しから事業アドバイス、セルフビルドでの建築サポートをした物件である。釜戸で炊く銀シャリをメインコンセプトに昼はランチサービス、夜はお酒を中心に



長屋の改装工事(セルフビルド)の様子

した業態の店である。地域への繋がりを考えた事業でもあることから、五十軒通りの名で親しまれる前面道路への空間の広がりを工夫している。その店先オープンスペースは誰もが立ち寄れるコミュニティスペースに変貌し、飲食サービスだけでなく、気軽にお話のできるスペースにも活用している。またその通りが旧熊野街道であり、ちなむメニューの開発にも力を入れている。先々の計画では、地域デイサービスセンターなどへの銀シャリサービスもコミュニティビジネスとして展開予定である。

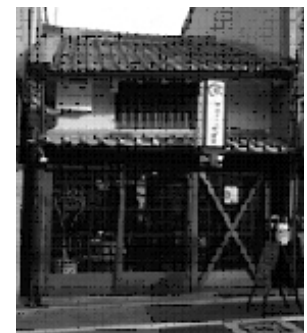
・改装工事では長屋借主のこだわりの意向から、工務店まかせにせず自分たちも積極的にかかわり、建築学科の学生などもボランティアとして携わった。

・秋の「からほりまちアート」の時には工事途中を展示場所として使い、長屋建築の面白さをPRした。

(5) 長屋改装計画 「茶盆(sabon)」

昭和初期から残っている古い長屋である。倉庫としての利用しかできていなかった状態で家主より申し出があり、空堀界隈の活性化と複合ショップ「練」や空堀複合文化施設「萌」にも近い好条件である長屋を継承して大事に使っていただける入居者の募集、あっせんに至る。お茶(主に中国茶)と盆栽の店舗兼住宅計画として、長屋の利用できるものは有効活用し、塗装工事(天井・壁・床)はすべて入居者の姉妹や友人と一緒にやって行っている。

・1階は従前の土間スペースを残し、厨房・客席・テラスの構成で無垢材の温かみのある落ち着いた雰囲気とテラスを眺めながらの中国茶サービスのカフェの利用としている。土間には、物販の展示・販売スペースとし、陶芸の作家さんの作品を置き色々な方との交流をもった空間としている。



長屋を改装した釜戸ダイニング「縁」

また、盆栽教室などを開催できるスペースとして
いる。

(6) 長屋改装計画 企画住宅

手狭になったこの家屋を離れ、家主は長い間使い
ようのない空き家として放置していた。家主からの
相談は、路地長屋を継承して大事に使ってくれる方
への売出しであった。

この計画は家主や近隣住民との住み手の橋渡しを
するほか、建築計画は路地に面する玄関部分を前庭
と土間のオープンな雰囲気づくりとして、家屋から
は広がりのある空間を生み出し、内部と外部の繋が
りのある工夫を行うことにしている。空間の繋がり
は路地コミュニティの再生であり、防犯や防災とい
った路地に必要な特有の性能を生み出すものと考
えられる。

都心の居住であるからこそ、路地コミュニティが
見直されるべき重要な環境計画であることをこの長
屋から提言している。内部の改装にあたっては、若
い世帯層のファミリーやアトリエと兼用できる住宅
として利用できるようにできるだけオープンな設え
でフレキシブルな空間づくりとしている。また、浴室
などの水廻りを新設しているが、外気を防ぐことな
く、南側からの光の採り入れや風通しに配慮した家
屋の本来持つ性能が充分生かせられるよう計画して
いる。

(7) 松屋町Mビル コンバージョン企画

空堀商店街の西端に直交する通りに松屋町筋があ
る。人形の町として栄えた通りであるが、近年、人
形の売れ行きとともに商売の下降、空きビル・店舗
の増加が目立つ地域となりつつある。依頼のあるビ
ルオーナーもかつて玩具おろしの商売として大きな
商いをしていたが、大型おもちゃの人気からコン
ピューターゲームへの需要が変化の煽りを受け、数年
前権利ごと売却してしまっている。

現在ビルは数年空きビルの続くままである。われ
われは地域の子どもたちをまきこんでのおもちゃ博

物館の提案を現在行っているところであり、昔なが
らの張子の虎や竹細工、ベーゴマ、ビー玉遊びと
いった子供向けあそびを得意とするNPO法人が運
営管理を行い、有名おもちゃ企業ブランドがサテラ
イトショールームとして活用する経済支援を組める
企画を模索中である。豊かな想像性と感受性を育て
る「おもちゃ」のあり方について、地域の方々、お
父さんお母さん方と一緒に考えることができる施設
づくりに努めたいと考えている。

3 活動の成果

複合文化施設「萌」の企画では、地域で親しめる
拠点をめざして文化施設を中心に企画が行われた。
文化施設の区画を含め9つのテナントのリーシング
を行ったわけであるが、地域の文化拠点といったコ
ンセプトから、相応しい特徴あるテナントのリー
シングを収めたといえる。 地域在住料理人のパスタ
店、 自家製天然酵母でつくる焼立てパン屋、 元
気な高齢者を支援する鍼灸院、 立ち飲み感覚で気
軽に立寄れるBAR、 福祉作業所製作の小物を販売
する雑貨店、 お気軽ギャラリー等として貸出す2
坪フリースペース、 市民団体に運営を行う「直木
三十五記念館」、 デザイン事務所、 フラワーア
レンジメントを中心に展開する教室である。公園を隣
地とすることから、乳幼児などの遊び場、その親世
代の交流のスペースとして展開できる施設運営を計
画の骨子としている。テナントの一部は地元公園愛
護会に協力を得て、公園側に大きな開口を設けた。
直木三十五記念館の文化施設を中心にイベントの仕
掛けや運営体制から地元で親しまれる施設になるこ
とは大きく期待される。大阪市のHOPEゾーン事
業が6月から実施されることから、まちづくりの面
的な整備に向けて地域からの気運が感じ取られる。



長屋を改装した店舗兼住宅「茶盆」

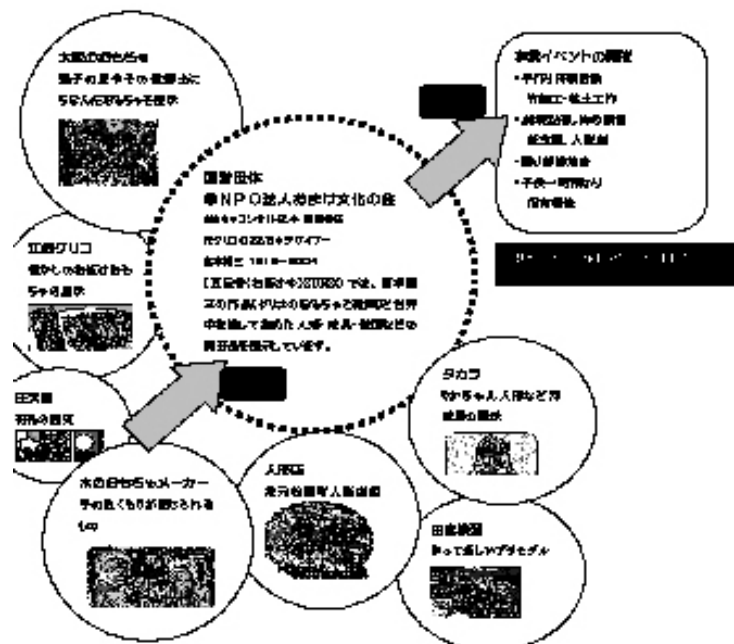


改装前の「茶盆」外観

4 今後の取組み

商業ベースでの情報誌媒体での宣伝効果が大きく、粗悪な長屋再生への取組みも目に付くようになってきた。需要が大きくなりつつあるため家賃の釣り上がりが今後気にかかる動向である。不動産物件の確保のため、更なる地元不動産業者との連携をシステム化していきたい。地域、商店街との信用あるネットワークが必要とされている。高齢者向けへの建築改善サービスの情報が行き届いておらず、模索されるところである。これらの活動は、木造密集地域のまちづくりで汎用性のあるモデルケースとして、他地域への提言、実践取組みを行っていきたい。長屋ストックバンクネットワークの事業を大阪市のHOPEゾーン事業との連携により、地域のインターメディアリー的な役目として位置づけていきたい。

■ 運営イメージ



おもちゃ博物館運営イメージ



「萌」館内の直木三五記念館



空堀商店街界隈の路地