

第5章 今後の展開に向けて

メタデータ	言語: Japanese 出版者: 公益財団法人アーバンハウジング 公開日: 2018-03-02 キーワード (Ja): フリーディスカッション, 今後の展望と課題 キーワード (En): 作成者: 藤田, 忍 メールアドレス: 所属: 大阪市立大学
URL	https://doi.org/10.24544/ocu.20180404-006

第Ⅴ章 今後の展開に向けて

第Ⅴ章 今後の展開に向けて

1. フリーディスカッション

第4回研究会において、藤田先生の次年度企画のご説明の後、今後の展開についてフリーディスカッションを行った。以下にその記録を記す。

藤田： 「大阪長屋の保全活用とネットワーク形成に関する研究」ということで、2015年度の到達点と課題は、報告書目次案に沿った内容である。大阪長屋の現在というところでは、和田先生のお話と統計調査により、近代長屋が1万戸を切ったことがわかった。シェルトン先生のお話は、日本の市街地が欧米と比べて、欧米が階層化しているのに対し、日本は雲のような状態でフレキシブルな秩序があるとおっしゃっている。その典型的な市街地のひとつが古い長屋が路地を挟んでポツポツ残る大阪のまちということになるのかと思う。やや強引だが、このように位置付ける。

長屋保全活用事例については、ヒアリング調査や公開研究会で、こだわりのライフスタイルで仕事や暮らしを実現しようとする人が結果的に長屋にたどりついたということがみられた。その結果、予想以上に幸せな生活を享受している長屋人の姿が見えてきた。

そこには、オーナーの勇氣ある決断があり、オーナーたちの背中を押した我々専門家や不動産屋、行政等があり、それぞれの役割を果たしてきている。そしてこだわりのオーナー、こだわりの入居希望者へ「大丈夫ですよ」と、安心してワクワクする不動産情報を伝えるということが鍵だ。それを「創造的不動産情報」と名付けた。堅苦しいのでワクワク情報といっても良いが……。そういった情報の提供がオーナーや入居希望者の心をつかんで動かす。これは自分の暮らし、人生がどう展開するか、夢がかなうかという生き生きとしたイメージを沸き立たせる情報である。

ここにまちの価値を高めるというミッションをもった不動産屋さん、小山さんや京都の西村さんのような存在は非常に大事だ。これは今年度私が得たもっとも大きな成果だ。これは文字やウェブ情報では伝わらない。実際の空間を見て、住まい手の話を聞いて、笑顔を見て体感するということが不可欠で、その担い手として不動産屋さんがある。われわれもオーナーと仲良くなるということで、それに近いことをしてきた。

「創造的不動産情報」を提供するという役割をオープンナガヤ大阪は果たしてきたが、年1度のイベントなので、日常的にオーナーや入居希望者の背中を押す仕掛けが必要であると村上所長から指摘頂いた。そこで仮称大阪長屋スクールの企画を考えた。

こうした動きを担う主体として、大阪長屋保全・活用ネットワークの構築が課題であり、京都や奈良の町家ネットワークをみると、大阪で現在構築できていない分野・領域が見えてくる。まちづくりNPO、行政、金融、不動産等の主体に提案し、連携を目標としたイベント等の仕掛けが必要と考える。市民レベルではオープンナガヤで進めていくが、やはり行政の果たす役割は大きく、市から市民団体、職能団体や、業界団体等へ働きかけて頂くことが大事と考える。

研究室の卒論で不動産情報と長屋保全ネットワークをテーマとして2名にやってもらっている。不動産情報は、ウェブサイトで皆さんどのように探すかということを実際オープンナガヤに来た人に長屋をどうやって探すかと聞いたところ、ウェブサイトは1割もない。

リアルに人にきく、居住者にきく、不動産会社にきく、ということになるわけだが、そこで思い描く豊かな商売や生活ができるという面白い情報を、物件情報や画像説明文等にくわえていくと有用になるのではということである。暮らしの提案、雰囲気の説明、安心安全面の説明、紹介者ならではの視点で感想や印象をサイトで流し、オープンハウスや内覧会の宣伝も行うべきと。実際に集めたサイトから、創造的不動産情報といえそうなものを探し、イメージを引き継いでというタイトルできれいな写真や面白い話を抽出している。こだわりのある人には口コミ、イメージがわかりやすいリアルなオープンハウスや見学会の開催を知らせるなどのことをやってはどうかと提案している。住まいにこだわりを求める人に対して、創造的不動産情報の入り口にリアルに引きこむしかけが必要、ということである。

京町家継承ネットワークは、継承していく、橋渡し、補修工事、研究活用、相続といった分野で、何十という多様な業界団体、行政、市民団体、専門家、不動産業、金融機関等がネットワークされている。京都市景観まちづくりセンターが事務局としてやっているということだ。現段階では行政主導である。

奈良の方は、大和・町家バンクネットワーク協議会というのがあり、12地区のまちづくり団体、建築業、不動産業、行政等が参加している。今井町の町並み保全ネットワークなどがリーダーとなって NPO 主導である。行政もサポートしているが、少し意味合いは異なる。規模的にも京都はすごいと思うが、奈良は空き家に特化したネットワークで、その一方、アートイベント、まちづくりイベントをネットワーク的に展開しており、県が後押ししている。

大阪はどうかというと、オープンナガヤ大阪と、春むすび・秋むすびという桃ヶ池長屋がやっているイベント、安立商店街の嶋屋喜兵衛商店の 20 店舗くらい集まるおふく市がつながっている。今回は全国的なリノベーションまちづくり学会とも連携した。また HOPE ゾーンのオープン台地とも期間が重なったので、フライヤーを置き合うなど、2 会場タイアップするなど緩やかに連携した。まだタイアップできていないのは、船場博と生きた建築ミュージアムフェスタだ。これは大規模で、80 件くらいの建築物をオープンにして 2 万から 3 万人来場者がいるということである。ちなみに、オープンナガヤは 2 日間で延べで約 2,000 名の来場者であった。

ですから、大阪が今持っているネットワークの可能性というのは、長屋に特化する訳ではないが、多いにある。まとめると、京都は行政主導で経済界・金融機関まで巻き込んだ総合的ネットワークといえる。奈良は、まちづくり団体主導の交流型ネットワークといえる。大阪は市民による自発的構築型、自己増殖型だ。今“ネットワークを作っていきましょう”という動きがある。奈良や京都を目指しても絶対、同じにはならない。大阪に今ある小さな庶民のネットワークを広げていくのは、ひとつの大学では無理で、大阪市・住まい情報センター、また建築士会等のご協力を得ていくのが課題である。

次、(仮称)大阪長屋スクールの企画ということで、オープンナガヤは年一度であるが、保全・活用の波を広げていくには年一回のイベントでは弱く、日常的、恒常的に大阪長屋の可能性と長屋暮らしの魅力を所有者、入居希望者に体感してもらえる仕掛けが必要である。例えば、長屋街のまち歩き、マップ片手に長屋のお店探検、長屋暮らしの体感ツアー、改修工事の現場見学会、長屋所有・居住者のための相談会、日常的なギャラリーホールで

の長屋パネル展示等々、これらを総称して(仮称)大阪長屋スクールとしたい。

パッケージにして年に何回か、長屋暮らしの体感ツアーということで、長屋改修工事の現場見学会に行く。小池先生がやっておられるところにいいタイミングで、その改修の前後がわかるといい。で、住まい情報センターで募集をかけて頂くと。参加者は20名くらいになるだろう。その後、和田先生の長屋街まち歩きをして、長屋のお店でランチかお茶。こういうパッケージのオープンナガヤ大阪ツアーである。あと、豊崎の主屋で講座をやってもいいし、2か月に一度くらい講座かツアーを行うと。この研究会の企画として、やってはどうか。

恒常的・日常的しかけとして、オープンナガヤ大阪・ギャラリーを住まい情報センターの一画に設けてもらえないか。豊崎等のパネルは既にある。置くだけなので明日からでもできる。オープンナガヤ大阪 2015 のフライヤーなどもそこに置かせて頂いて、イベント予定の掲示板を設置する。ネット等でタブレットなど見せることができれば、オープンナガヤの公式サイトを見て頂くのもよいだろう。

ショップ、カフェ、レストラン、アトリエ等で、いつでもウェルカムだよというところがあれば、オープンナガヤ会場によびかけて、店に客として来た人に対して、店長さんが時間の余裕がある時に対応して頂くことをお願いする。これらの店をマーキングし、まずは2015の会場の中から、来場者はお客として行って店長と話ができる、という店を募集してはどうだろうか。最初はオープンナガヤ 2015 の会場からはじめて、それ以外の店も増えてきたら、別途リスト化する。営業に伴う妨害等々問題もあるだろうが、可能であればこういうことを仕掛けていきたい。

谷先生が、住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」の上質なツアーと表現されていたが、ただ見てまわるだけでなく、お茶を出す等のことも含んでいくと。3月3日前後にお雛様巡りというのもあった。

最後に、長屋問題をきちんと検討する必要がある。法的問題、空家問題、近隣問題、所有者と店子との関係だ。シビアな問題から目を逸らす訳にはいかない。長屋はどれか1戸でも居住していたら空家とみなされず、特定空家に近くても手を出せないということになる。全部空いた場合は、空家とみなされるが、戸建てとは異なる問題があるので、大きな行政的課題である。

では順にご意見をお願いする。

中田：アーバンハウジングさんの報告書は全国の図書館、大学等に配られるということなので、それを意識する必要もある。報告書のタイトルも気になるところである。

来年に向けてということで、大学の枠を超えて社会化する動きを是非イメージして頂きたい。R不動産などもコラボする余地があると思う。MUJIなどのサイトから飛び込んでくるということもあると聞き、これらの辺りで社会化していくことも考えられる。

あと、マスコミに露出して応援団として上手く使うということもある。

小池：宿題かなと思って、私も長屋スクールの案をお配りした。

ひとくくりに戦前長屋といっているが、江戸、明治、大正、昭和の長屋は異なるので、来年度整理できたらよいと考える。

「創造系不動産」という既存の本のタイトル、不動産屋さんの名前がある。誤解は避けたい。大阪市は創造都市を標榜しているが。

大阪長屋スクールは、ツアーの案が藤田先生と少し異なるが、2か月1回とすると、A江戸時代、B近代、C居住文化、D改修事例、E暮らしなどで年間5回くらいのツアーができる。

谷先生のご提案は、今昔館と豊崎のマッチングだが、誰がやるのかが問題。実際やるのは大変だ。Bは和田先生のまち歩きと改修前の見学。Cは居住文化ということで、なかなか住居は見られないが長屋カフェをめぐりながら行う。Dは工事現場などあればみてもらい、Eはオープンナガヤに参加している所有者さんにご協力頂くイメージだ。

村上： 住まい情報センターで募集をかけると、まち歩きツアーの人は集められると思うが、年5回の回数をこなせるか。

ギャラリーは、住まい情報センターでもテーマ月変わりで行っている。大きささえ限定できればスペースはあるが、あまり大きなものは難しい。

藤田： 見学やまち歩きについては、飲食店は客として来る条件であれば、受け入れてくれるであろう。オープンナガヤに参加している建築士さんの長屋なら、仕事が忙しくない限り受け入れてくれそうだ。1年中体感できる仕掛けとしては、ショップ、カフェ、ギャラリーなどだろう。

村上： 営業中の店なら、看板「長屋話あります」とかを掲示しておくというのはどうでしょう。

藤田： そうそう、そういうアイデアいいですね。お金持ってきて下さいとか（笑）。

小池： 今、市大近所に工事中の2戸一長屋があり、見学可能。DIYまでとはいかないが工事体験も可能かもしれない。

藤田： その周辺は、まち歩きするほどの長屋は少ないということだが、JRで南田辺まで移動して桃ヶ池周辺を歩くと・・・。

小池： その集落の中に長屋というより町家が残っている地区があり、交渉出来るかもしれない。

村上： 先日長屋ツアーをしていただきましたが、どんなツアーであれば参加者の目的に沿ったものになるのか。

小池： 長屋所有者と言っている人は15人中3人くらい、行政の方がおひとり、あと趣味の方だった。募集する時に、長屋に住みたい人、所有者、愛好家などでアピールできるかどうかだろう。

村上： 参加要件をあまりきつくするのはよくないと思うが、暇つぶしに来られるのも好ましくない。

小池： 昭和町の4軒長屋の2軒に耐震シェルターを入れており、1戸はお子さんのいる方、もうひとつは学生のルームシェアだ。隣の方に見てもらった。シェルターを3つ位いれて、3軒分の図面も描き、全体の合意がとれたら完成形を目指せたのだが、シェルターの安全性の検証ができていないということで、全体に推し進めていくのはハードルが高かった。

大谷： 行政がこれからどう係わっていけるか、ということを考えていきたい。居住文化を継承するとか、長屋スクール等で所有者やこれから住みたい人に情報発信することが重要だ。

こういうことを行っていくことで地域へのよい影響・効果、価値を上げ、大阪全体も良くなっていくということを訴えることが行政としても大事だ。

長屋の建物が残って、それを使う人が楽しんで、そういうことが大阪によい循環をもたらしていることを訴えることができればよいと思う。

長屋スクールはそれでよいが、そういうものをこれから増やしていくためにも、外から

来る人に大阪の魅力を知ってもらう仕掛けにつながったらよいと思う。

藤田： 行政が長屋の問題を考えると、空家の問題もあるし、外から見て残す価値のある地域、それに対して防災上建て替えや整備が必要のある地域などが課題として上がってこよう。

長屋が保全活用できるかどうかということは、長屋所有者と入居希望者のヒトによる。モノではない。豊崎長屋も大変だったが蘇った。それは所有者がその気になって金銭的負担もして、我々も協力したから蘇ったのだ。ヒトをその気になってもらうには仕掛けが必要。

例えば、伊丹市では街中でイベントをやって、引っ越したくなるようなまちにしていこうということだ。

大谷： 経済効果という言い方は誤解があるかも知れないが、建物だけでなく周りを含めた価値向上を目指すということ。そこにはお宝があるかもしれないが、それがなくなるかもしれない危機に瀕している。

藤田： イベントでまちの雰囲気を感じ、それがまちの魅力や価値を高める。

小伊藤： 効果をどのようにみればよいか。

川上： 経済効果とは少し異なるが、長屋への入居で子育て世帯、若い人が増えたということは説得力がある。

大谷： もちろん住む人が増えることはいいことで、住まなくとも長屋に住む長所が伝わっていくことはひとつの効果であろう。

長屋がなくなるかもしれない危機を向かえているこの時期に、こういう動きがあることはとても大事なことだ。

藤田： 春むすびのような動きがあちこちに出てきている。皆で繋がって支え合って長屋や昭和レトロビルなどを舞台にして周辺の店が集まって、イベントを行っている。イベントでない時はマップを持って回って下さいという方式だ。その舞台として長屋などが使われている。

目次に沿って次、長屋活用事例について。

小池： お配りしたA4の資料で、クラニスムストア、ヨシナガヤ、コメディNo1、たんぽぽ、SAORI 豊崎長屋を紹介する。分析のテーマは、住人について、長屋について、住まい方について、働き方についてで、分析キーワードは、使い方が決まっている場所、使い方が決まっていない場所、家族だけの場所、個人だけの場所、みんなの場所である。平面スケッチパース、ダイアグラム図で解説していく。

小伊藤： 今年度集めた15事例を全体的にみえてきたことを、内5事例は重点的にまとめた。次年度はさらに深掘りしたい。まとめる時の具体的な対象は5事例を取り上げる。

15事例を調べて、これが大きな動きだと感じていたが、実は小さな動きだと思い至った。自分で長屋を改修して住むということは、調査していたら誰でもできることではない、建築関係者が多い等が分かった。こういうことにたどり着いたルートも不動産屋さんの力が大きくて、しかもそういう不動産屋さんは多くないということだ。どうしたらもっと広がっていくかが課題だ。

院生がネットの大きなサイトで長屋を探してみたら、あまりなくて、あっても改修済みということだ。今まで通りの方法、大家さんが表面的な改修をして住めるようにしてサイトにあげているのが多かったようだ。入居者が改修して住むというのは、まだ一般

化していないと思った。不動産情報の中にこういう問題も取り上げたい。

D I Y賃貸は西野さんという方が博士論文のテーマとされている。マンション等の事例と聞いているが、長屋にも応用できればと思う。

小池： 私のパートに戻るが、大阪市立大学としてやってきたことが市大モデルとして「いきている長屋」としたが、まだ引き継いでいて、現在3か所16軒の改修を行っている。今4軒目の工事中である。

居住者のヒアリングを行うと、間口が狭いなかで既存の間取りを活かしながら、暮らしながら商売するという、いろいろな工夫をされて豊かな活動が展開していることがわかった。一方、調査事例11事例中、耐震補強をしているのは3住戸のみであった。賃貸としてはゼロである。

大阪市は2015年に民間住宅の耐震化率を9割達成といっているが、達成とはどういう状況だろうか。市大モデルはかなり特殊で、他の事例は入居者が負担している。賃貸としては大家さんが負担するケースが普通だが、長屋に関しては特殊といえる。

資料では、須栄広長屋の事例を紹介した。但し、報告書への掲載は所有者に確認する必要がある。

藤田： 三浦先生の福祉的活用はいかがですか。

三浦： 長屋ということであれば、面積と福祉施設への転用の可能性をまとめる。長屋のタイプによって、介護施設として使う場合、種類によっては難もあるが、事例と種別でまとめた。SAORIの場合は障害のある人が通っているだけで面積要件などはないだろう。サテライトとして事業所登録しているということだ。

三安： 次年度について、大阪のネットワークは京都や奈良に比べて小さく、長屋スクールを展開するというご提案がひとつ。

もうひとつ、長屋問題検討のところで、法的問題、空き家問題、近隣問題、所有者店子問題等は来年度具体的にどう展開するか、来年度の研究テーマの一つとして、イメージ出しして頂きたい。

藤田： 保全活用例で小さな動きがある。それに対し、所有者には多くの空家があり、相談するにしてもどこへ行けばよいか、どうしていいかわからないという状況が圧倒的に多い。長屋に関しては、いいところを拵げるといことで、困っている所有者さんに来て貰って説明する、という方法になろう。我々の研究室でも、大家さんを捕まえようとしたことがあり、長屋スポットという定義を与えた。ある程度長屋が残っているところは、一人の大家さんとその親族が所有している可能性が高いので、それらをピックアップして、そこを重点的に所有者さんを捕まえられたら進むのではないかと考えたのだが、実際は進まなかった。所有者がどこにいるのかわからず、つなげることができなかった。

京町家の場合は所有者と居住者が一致するケースが多いので捕まえやすいが、長屋の場合は、隣に住んでいるというより芦屋に住んでいるといった具合だ。所有者さんが住まい情報センターやオープンナガヤに来るという状況をつくるためには、マスコミの利用が有効と考える。ヨシナガヤさんがメディアに出たように、そういう事例が出てきているので、所有者さんらが相談にみえる状況をつくるのが大事だと考えている。このためには1年1回のオープンナガヤだけではなくて、どういう問題があるかという整理とその解決手立てを整理しておく必要がある。

店舗や設計事務所などは広がりつつあるが、住居はなかなか広がらないのが現実。可能性のある店舗などはどんどん広げていって、住居へも広がる仕組みをつくると。そのためには、金融など関連業界とのネットワークができていないと、上手く進展しないだろう。こういうことの呼びかけを是非行政にお願いしたい。

解決の方向に踏み込んだが、問題はもっと突き詰める必要がある。例えば既存不適格の問題、消防の問題。耐震補強はモデルは作ったが、広がっていない。耐震シェルターによる何百万円のレベルの工事から豊崎でやったような工事までである。メニューを作らないと、なかなか耐震補強しようとまでは至らない。

防火については、京町家では木造で防火性能の高いものを開発している。長屋改修に応用可能であろうか。改修ではなく、平成の京町家の時にそういうことをしたと聞いている。

用途変更に伴う問題や事例に則した法的問題は、市の都市整備局の方にお越しいただいて、話題提供頂けたらと思う。あと空家問題だ。

三安： 今年度の成果で見えてきたものがあり、現状の到達点と京都の事例との比較などから解決方向が見えてくればと思うが、行政の立場からどうお考えか。

大谷： 検討したいと思っており、地道な部分と打って出るようなところとを担って、誘発できるようになればいいと思う。

村上： 長屋を活用するということは普通の人にはハードルが高い。住まい情報センターには、残すとしたらどうするかという意向の人だけではなく、悩みとしてはすんなり解体して跡地を活用しようかという悩みの方もご相談に訪れる。

そうではなくて、残して活用しようとなると税金はどうなるかと、用途変更となると確認申請が必要だが・・・。

空き家は、長屋は不良資産だと直結しているところがあって、問題としての長屋という捉え方がある。ここでは長屋を財産として研究しているが、長屋は問題だという認識が一般である。そこを整理する必要がある。

藤田： 空家でないと大規模な改修ができないという事情もある。豊崎は空家であったからできたが、住んでいると大変という。特定空家のような状況で、何とかしないといけないという状況のものもある。長屋の地区でも、潰して建て替えるべきところもあれば、可能性がある限り大事に残していくべきというところもある。

この線引きというか判断は必要で、大阪市でもやってきていると思う。保全活用するものと整理すべきものと両方が必要で、目をそらしてはいけない。この考え方や条件の整理は、今のところ都市整備局は、外観から見て残す価値のある優良長屋という視点の成果を持っているが、それは空間的なものに引きずられ、所有者のことはなかなか考慮されない。所有者がその気になれば、外から見て価値がなくても保全活用は可能である。それを豊崎の市大モデルの幾つかの例が証明したが、この考え方で行かないと、大阪長屋の保全活用は進まない。

空家を資源と見るか問題としてみるかは、常に両方あり、そこを理論的に明確にして方針を整理していく必要がある。

村上： 老朽住宅をとりまくマクロな状況を書いておいて、大阪長屋を残して活用していくのであればこういうことをしていきましょう、ということが研究の対象だと思うが。長屋のおかれている状況を冒頭に整理しておく必要があると思う。

藤田： 世の中の人はいくつかの風に見ている、夢だけを追っているのではないと。

三安： そもそも保全活用を目的とする研究なので、そのためにはクリアすべき課題があり、ネットワーク、法的課題、空家問題などについて、実際の問題はこれこれであり、対策の方向性はこういうのがあるとの整理になるのかなと。

藤田： 福田先生、大阪長屋を歴史的に見るといかがですか。

福田： 今昔館で、江戸時代の感じを体験してもらった人が出てきた所にパンフレットなどを置いて、豊崎や空堀などに現代の長屋に誘導するというようなことはされているか。

村上： 豊崎も空堀も普通に住居として住まわれているので、通常そのように案内することはない。ただ、今昔館と豊崎とを組み合わせるまち歩きイベントのようなことは、過去にもやっている。

福田： 大阪の近代建築とコラボする時、豊崎は百年前ですか、例えば 1910 年の大阪とかいって、近代建築と豊崎をピックアップして時代を輪切りで見えていくことができる。

せっかく今昔館に人がきているのだから、双方向に行き来するような流れがあっても面白いし、それが歴史の異なる時代の流れでも面白いと思った。

村上： 先日、和田先生から、今昔館にある模型の実物がまだ実際に残っていると聞いて驚いた。まちに出て実物を見に行くだけならご迷惑にもならないので、構わないと思う。また時には、情報センター主催のイベントとしてまち歩きの材料になると思った。

藤田： 今昔館を見た後、4 階の長屋ギャラリーに行くと、現在残っている写真パネルをみると。

福田： イベントをやっている時に来た人に情報を流すと。それに外国人観光客はどう考えるか。とりあえず今は考えないのか。

村上： 今、今昔館には外国人観光客が多く来館するが、4 階まで誘導するのはなかなか難しい。

福田： 京都と大阪はそれぞれ異なるネットワークが形成されているということだが、せっかく大阪市立大学と大阪市と UR の方たちが一緒にやっているのだから、積極的に仕掛けを作って、大学だからこそその仕掛けは何かと考えている。

自分の専門分野になるが、中国の留学生を今昔館に連れていくと通訳もできる。大学ならではの支援ができる。

奈良と京都がネットワーク的につながるということはあるか。

藤田： 今のところはなく、個人的なつながりで京都や奈良からこの研究会に参加頂いたこともある。

議論は尽きないが、来年度の展開に期待したい。

2. 今後の展望と課題

本年度の調査・研究では、大阪の長屋と長屋暮らしについて、現状と保全活用の先進事例を調査し、その豊かな可能性と条件をつかんだ。併行して社会実験オープンナガヤ大阪 2015 を開催する中で大阪長屋保全ネットワークの芽を育てた。この過程で、長屋所有者、居住希望者へ『生き生きとした長屋情報』を、日常的かつ体感的に、かつリアルに伝えることが、大阪長屋の保全活用を進める鍵を握っていることが明らかとなった。すなわち、ここを突破口に大阪長屋の保全活用を飛躍的に推進させ、ひいては大阪の都市再生を大きく進め得ると言っても過言ではない。

以下に浮かび上がって来た課題を述べる。

1) 大阪長屋減少傾向の分析

直近の住調で市内の戦前長屋が1万戸を切ったという事実が明らかとなった。区別、地域別、経緯の分析を行い、要因を探り、今後の大阪長屋の保全活用の方向について検討する。

2) 大阪長屋をめぐる技術的、法制度的課題の整理と克服の現実的方策の検討

耐震補強（メニューの整理、普及の方策）、防火（技術上の課題）、法的問題（2項道路等既存不適格、大規模の修繕など）、空家問題、相隣問題、所有者店子関係

3) 大阪長屋の住生活上の課題と可能性の分析

実施した居住者へのヒアリング調査、分析（契約、入居契機、改修、維持管理、住み方、家族生活、仕事など）の事例を増やし、知見を深め、内容を発展させ、以下の『生き生きとした長屋情報』のコンテンツとして整理する。

4) 社会実験・オープンナガヤ大阪 2016 の開催による大阪長屋保全ネットワークの拡大・強化

5) 「長屋所有者、居住希望者へ『生き生きとした長屋情報』を、日常的かつ体感的にリアルに伝える」仕掛け作りの社会実験＝（仮称）大阪長屋スクールを開校する。以下に企画案を提案する。

（仮称）大阪長屋スクールの企画

オープンナガヤを1年に一回開催してきたが、大阪長屋の保全・活用の波を大きく飛躍的に広げていくには、年一回のイベントでは力不足である。日常的、恒常的に、大阪長屋の可能性と長屋暮らしの魅力を、所有者、居住希望者に体感してもらえる場、仕掛けが必要である。

例えば長屋街のまち歩き、マップ片手に長屋のお店探検、長屋暮らしの体感ツアー、改修工事の現場見学会、所有者・居住希望者のための相談会、日常的なギャラリーホールでの長屋パネル展示・・・これらを総称して（仮称）大阪長屋スクール、あるいは大阪長屋大学、大阪長屋塾とする。

1. 長屋暮らしの体感ツアー：長屋改修工事の現場見学会（小池大阪市大准教授＋住まい情報センター）→近くの長屋街のまち歩き（和田都島第二工業高教諭）、マップ片手に長屋のお店で買い物したり、ランチかお茶をする・・・オープンナガヤ大阪ツアー

2. オープンナガヤ大阪・ギャラリー・・・日常的な仕掛けとしてのギャラリー

大阪市立住まい情報センターの一角にパネル展示コーナー、オープンナガヤ大阪・ギャラリーを作って頂く。豊崎等のパネルは既にある。オープンナガヤ大阪 2015 のフライヤー、ガイ

ドマップを置いておく、またイベント予定などの掲示板を設置する。

3. オープンナガヤ・daily gallery

オープンナガヤ・shop

オープンナガヤ・Café

オープンナガヤ・Restaurant

オープンナガヤ・atelier（建築設計事務所）である。

オープンナガヤ大阪の各会場に呼びかけて、店に客として来た長屋見学希望者に対して、店長に時間の余裕がある時に、可能な範囲で長屋の説明を説明して頂いたり、長屋の魅力を語って頂いたりして、対応をお願いする。ガイドマップ 2015 にオープン OK 長屋のリストをつける。リストには、例えば対応可能な曜日や時間を備考として掲載する。これは、上記ギャラリーや各長屋に置いておく。

ほぼ一年を通して、見学に行ける長屋がこうして確保されることになる。