昭和初期の長屋で職住一体の実践

伴 現太（ばん・げんた）
連・建築舎
新建大阪支部

日本一のノッポビル「あべのハルカス」のふもと、大阪・阿倍野区の昭和8年築の長屋で設計事務所を構えています。以前は大阪城のある官公庁街からほど近い中央区の谷町六丁目で仕事をしていましたが、2011年秋に結婚と出産予定を機にこの地にやってきました。妻が営む飲食店と私の事務所、さらに住居となる物件を探していたところ、この長屋にたどり着きました。住みながら一年ほどかけて自主改修して飲食店も開店、現在に至ります。

四軒長屋の桃ヶ池長屋

移り住んだ四軒長屋、隣人同士は世代も近く、私たちと同じようにここに住みながら商いを営んでいます。作家ものの器屋、カフェバー、洋裁店、そして私たち設計事務所＋飲食店が入ります。町名の桃ヶ池町から「桃ヶ池長屋」と名づけています。

桃ヶ池長屋の住人たちと年に一、二回、無農薬の野菜や手づくりクラフト、美味しいものを揃えた「むすびの市」を企画しています。当初は小さな市でしたが、向かいの二軒長屋（造園屋さんと焼き菓子店）も加わって今では四＋二軒の長屋を会場として、毎回のべ三〇店舗ほどが出店しています。回数を重ねることで定番の市として地域の人たちにも浸透してきており、地方の生産者やモノづくり人と町をつなぐ場にもなっています。

4軒長屋の桃ヶ池長屋（左端がわたしの事務所兼住居）

昭和町～田辺界隈の近代長屋

ここ阿倍野区・昭和町～田辺界隈は昭和初期、大阪が日本一の大都市として賑わった大大阪時代、田畑の地に土地区画整理が行われ、商都大阪のベッドタウンとして開発、長屋がたくさん供給されました。前庭や後庭、坪庭により風や光が通り、玄関脇には漆喰で塗られた立派な洋風応接間が配置され、二階には、床の間や書院などが設えられており、庶民向けでありながら当時の栄華を感じることができます。大阪の他地域の長屋に比べて床面積も広く、空間がゆったりしていることなども特徴です。

むすびの市の風景。道路へのはみ出し、町につながる

小商いの町への取り組み

個人が気軽に情報発信できるツールを手にした近年、三〇・四〇代を中心にこのような長屋を活用して自己実現の手法として小さな飲食店やこだわりの商いをしたいという人が増えました。リノベーションという言葉も一般化してきて、ここ昭和町界隈でも小商いの器として、人通りのある都心や駅前という選択ではなく、身近な生活圏にある長屋などの木造ストックを選択する動きがあります。昭和町～田辺界隈に魅力的な長屋が残っていること、環状線の外側で家賃が比較的安いということも、この町が選ばれやすい理由として挙げられます。

このような社会背景の後押しもあり、この地域に暮らしながら、建築の仕事をしていると小商いの空間づくりの仕事が増えました。これまで事務所近辺で大小含めて三〇件ほどのプロジェクトの設計に関わってきました。新築や住宅の仕事もありますが、木造ストックを改修しての小規模店舗の設計依頼が半数を超えています。店ができ上がっても、その後も彼らと同じ町の住人として、町の小商いの仲間として、公私にわたり関係が続きます。

桃ヶ池長屋を拠点とした活動、地域社会との交流も重なり、仕事と暮らしがシームレスにつながり町と密接になることで、点から線、そして面的な広がりが生まれています。次にご紹介するバイローカル運動もそんな流れのひとつです。

昭和の町のバイローカル運動

この町に実際に生活者として

近隣の仕事マップ。円中心の★印が事務所のある桃ヶ池長屋

建て主たちが空間づくりに関わることも積極的に応援する

居住する、建築、都市計画、不動産、工務店、造園などの専門家とともに、任意団体であるビーローカルパートナーズ（以下ＢＰ）を結成し活動しています。活動の中心は、町の良質な商いを応援するイベント「バイローカルの日」の企画・運営です。

身近なお店や事業所は、安全安心な食の提供、地域の助け合いや子育ての応援、地域経済や働く場、古い建物の再利用など、いろんな形で地域に貢献し、私たちの暮らしを豊かにしてくれているという理念のもと、そんなお店や事業所と地域住民との出会いの場をつくろうと始めた運動がバイローカルです。

毎年11月に地元の公園を借りてマーケットを行っています。

当日来場者に配る店舗の情報MAP

新しくできたお洒落なお店、老舗のお茶屋さんや漬物屋さんなど、新旧の町の商いのなかから実行委員で町の人たちに紹介したいお店を五〇店ほどピックアップします。若い世代はイベント慣れしていますが、老舗の年配の方はそう簡単ではありませんのでフォローアップも必要です。当日の売り上げを目的とした一過性のイベントではなく、参加店舗には明日からの日常でお店に再訪していただけるよう、来場された方とのコミュニケーションを大切にしてくださいとお願いしています。来店しやすいように店舗情報やこだわりを掲載したマップも来場者に配ります。お店どうしでマップを置きあってもらい、また駅や施設にも置いてもらっています。それを片手に地元のお店目当てに町を巡っている人の姿も良く見るようになってきました。

長池公園の緑の木々に囲まれた「バイローカルの日」の会場。お客さんもピクニック気分で一日中家族と過ごす姿も

「どこからきましたかMAP」。来場者の家をプロットしてもらう。近所からのお客さんが大半

このコロナ禍で、流行を追う経済優先の価値観の脆さを感じざるを得ませんでした。と同時に身近な小さなコミュニティの強さを感じる機会でもありました。ＢＰでもこれまでのネットワークを活かして、各店舗の営業状態やテイクアウト情報をウェブサイトで発信したり、営業再開に際しては換気対策として各店舗ができることを分かりやすくペーパーでまとめて配信するなどして、町の小規模店の支援も行いました。お店どうしでも他店舗の情報を積極的に流したり、お客として利用するなど、互いを助け合うような自然な動きもありました。バイローカル運動でお店のネットワークの構築を丁寧に時間をかけて取り組んできたことが、コロナの非常事態にあって強みになりました。

三角屋根の五軒洋風長屋の再生

ＢＰでは専門性を活かし、事業提案もおこなっています。地元で三代続く不動産屋さんもＢＰのメンバーであり、地主さんや家主さんからの情報が入りやすく、未利用空地や空き家活用の提案が可能です。

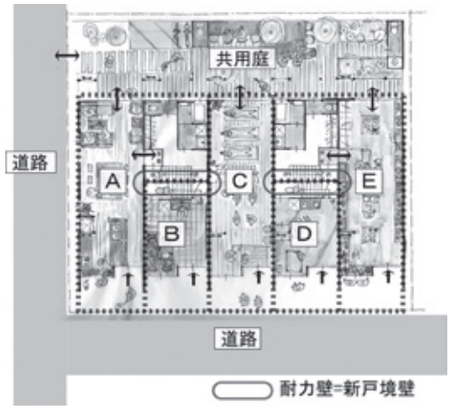
昨年、三角屋根が並列するファサードが印象的な五軒洋風長屋を五戸の店舗兼住宅として再生しました。老朽化したこの洋風長屋を再生したいという地主さんからの相談を受け、近年のこの町の潮流を念頭に賃貸住宅ではなく、住居兼小商いの店舗としての再生を提案しました。兼用とするほうが専用住宅より

も家賃が高く設定できます。店舗部分はスケルトン渡しとすることで、仕上げや設備などの地主の費用負担が抑えられ、事業的にもメリットが大きくなります。傷んだ躯体を入れ替え、減築によって共用庭を設け、耐震補強・断熱強化なども施しました。

設計技術でハード（建築）の再生はできますが、それを利用するソフト（人）がなければ絵に描いた餅です。単なる仲介にとどまらず、借り手の意向をつかむために、ＢＰメンバーの協力も得ながらリーシングをおこない、着工前から借り手を募集しました。ユーザーへのヒアリングを経て、五区画を大中小三パターンとして多様なニーズを受け入れられる区割りとしました。長屋改修ではＸ方向に耐力壁が取りづらいのが難点ですが、区画にバリエーションをもたせることでＸ方向の戸境壁が配置でき、それを耐力壁とすることで構造的解決にもなり一石二鳥です。

計画初期の募集チラシ。ユーザーのニーズを探った会場。お客さんもピクニック気分で一日中家族と過ごす姿も

三角屋根が並ぶ姿が印象的なアベノ洋風長屋。草屋根を新たにつくってキャッチーな外観に



工事中は構造見学会などもおこない、建築ができ上がっていく様子も直に感じてもらいました。本体工事が終わる頃には五区画中四区画は借り手がつき、募集期間のロスなしでテナント工事に移行できています。最後の一区画も無事パン屋さんが決まり今春に開店。現在は五軒それぞれ順調に営業しています。小商いの場所がこの町にまたひとつできました。

減築して各戸の裏庭を一体化して共用庭を設けた。テナントによるイベント利用などに使われる

町で建築の仕事をするということ

生活者として、この町に暮らしながら仕事をしていると、つくり手の顔が見える良質な小さなお店があること、人も建物も新旧が混在して多様で重層的であること、気心の知れた人たちが近くにいること、そんなことが自分の暮らしを豊かにしてくれる町の魅力であることを実感します。周囲に暮らす人たちの小さな想いに応えることにやりがいを感じ、建築専門家として職能を活かし、自らが暮らすこの町でキラリと光る空間づくり、場所づくりをこれからもしていきたいと考えています。