

一般財団法人大阪科学技術センター 住宅産業フォーラム21
平成26年度 第2回フォーラム活動記録

テーマ：『利用者からの構想力-開かれたデザイン-』

趣旨：最近注目されるセルフリノベーション。なぜセルフリノベーションが注目されるのか、なぜセルフリノベーションでなければならなかったのか。仕掛け人の立場から、実践者の立場から、登壇者に事例報告をいただき、利用者の構想力の原動力と可能性について考えたいと思います。

開催日時：平成26年9月26日(金) 13:30～17:00

開催場所：大阪科学技術センタービル4階 404号室

時間	プログラム・内容
13:30～ 13:40	開催挨拶 住宅産業フォーラム21 座長 柏原 士郎氏 / 大阪大学 名誉教授
13:40～ 15:35	第1部 事例報告 ①「リノベーションによる大正区のまちづくり」(25分) 筋原 章博氏 / 大阪市 大正区長 人口減少が進む大正区において特にその状況が顕著な平尾エリア。商店街は約半数が占めるような状況です。この商店街とその周辺のエリアの活性化を目的に、リノベーションスクールによる再編の取り組みをご紹介します。 ②「大阪市住宅供給公社によるカスタマイズ賃貸の取り組み」(15分) 川幡 祐子氏 / 大阪市住宅供給公社 3年前より始めたリノベーションプロジェクトは、現状復帰義務を課さずに、住戸内の一部を居住者がカスタマイズできるという試みです。合わせて1年に1度実施するDIYイベントをご紹介します。 ③「コーシャハイツ港居住者によるセルフリノベーション事例」(25分) 溝口 真一郎氏 / コーシャハイツ港・カスタマイズ賃貸住戸居住者 従前の居住賃貸住宅においても、壁・天井・床に傷をつけないで、住戸を改造する技を、自己の住宅で実践しながら習得。その歴史は大学時代の自宅の勉強部屋に始まります。現在進行中の、コーシャハイツ港で実践中の様子をお見せします。 ④「松虫エリアの戸建住宅でのセルフリノベーション事例」(25分) 太田 光昭氏 / 松虫エリア戸建住宅居住者 長屋や戸建が多い密集地区42項道路にある住宅。この土地を購入し、戸建を建設しようとした際、できるだけ安く上げるため、一部を除き中は知人とともにセルフビルドを実施。また、法規制面においては周辺の長屋に配慮して、建蔽率や容積率、窓の位置などは、元の建物と変わらない状態で建設(法定建ぺい、容積は未消化)。また、道路を拡幅しつつ、7世帯による話し合いで自動車の通行禁止の取り決めを実行。現在はこの道路は車両通行がなく、近所も含めた子どもたちの安全な遊び場になっています。自らのコミュニティによって、子どもが育てやすい住宅地として、住民同士でつくりあげた様子をお話しします。 ⑤「セルフリノベによる食堂とシェアハウスによる人のつながり」(15分) 西牧 妙子氏 / おん食堂ご主人 空堀エリア内にある3戸連長屋の1戸をセルフリノベし、1階はおん食堂、2階はシェアハウスにしています。オーナーは、若い人や地域の役に立つためにこの家を役立てたいと、ゆっくりと住民や関係者と協力し、つくりかえていかれました。おん食堂の西牧さんはオーナーの知人で、ギフトでつなぐおん食堂のアイディアは、オーナーです。人とのつながりでその使われ方にどのような広がりがあったかお話しします。
15:35～ 15:50	休憩
15:50～ 16:50	第2部 パネルディスカッション「利用者からの構想力-開かれたデザイン」 パネリスト 筋原 章博氏 / 大阪市 大正区長 川幡 祐子氏 / 大阪市住宅供給公社 溝口 真一郎氏 / コーシャハイツ港・カスタマイズ賃貸住戸居住者 太田 光昭氏 / 松虫エリア戸建住宅居住者 西牧 妙子氏 / おん食堂ご主人 コーディネーター 加茂 みどり / 大阪ガス株式会社 エネルギー・文化研究所
16:50～ 17:00	まとめと閉会の挨拶 住宅産業フォーラム21 副座長 高田 光雄氏 / 京都大学大学院工学研究科 教授

(1) ■ 開会挨拶

住宅産業フォーラム21 座長 柏原 士郎氏

○本日のテーマ

本日の第二回目のフォーラムは、「利用者からの構想力」をテーマにお話して頂く。第一回目は、「脱産業化時代における箱の産業はどう変身するか」というテーマで開催した。これまでの住宅産業はハードを中心とした箱の産業であったということについて、東大の松村先生にお話頂いた。また、人口問題を研究している西村先生には人口の変貌についてお話いただいた。その流れを受け、本日は「利用者からの構想力」をテーマとして、コミュニティのリノベーションやDIY型のリフォームの取り組みについて紹介して頂く。現在、従来の産業主導型のリフォームからDIY型のリフォームへと、大きく変貌する時期にある。では住宅産業はどのようにあるべきか、ということをお話したい。住宅産業は社会的に存在する空き家問題にも密接に関係すると考えられる、非常に重要なテーマであると思う。



写真1：柏原氏による挨拶



写真2：当日の会場の様子

(2) 事例報告

■ 講演①

「リノベーションによる大正区のまちづくり」

講師：筋原 章博氏（大阪市 大正区長）

○大正区の概要と特色

大正区では今年になってからリノベーションによるまちづくりを行なっている。なぜまちづくりを行う際に「リノベーション」ということに至ったのか、その経緯、現状、今後どのような展開を期待しているかということが本日本話の内容である。

大正区の特徴の1つ目としては川と海に囲まれた地域

であり、地理的には大阪の西端に位置する。大阪市内に8つある渡船のうち7つが大正区の周りである。海、川のまちであり水辺空間を持っているということが大正区の特徴である。駅前では尻無川と道頓堀川と木津川の3つの河川が交差していて、河川空間としては全国でも他に例を見ないロケーションである。また、駅前には大阪ドーム球場があり、毎年200万人の集客力を持っている。現在進めているプロジェクトとしては、3つの川の交わる場所の前に広がる芝生敷の尻無川河川広場を特区として申請して、常設でお店を開けるようにしようとしている。

特徴の2つ目は「ものづくりのまち」である。大正区はかつて鉄工所などが立ち並び最先端のものづくりの場所であった。現在は残念ながら産業構造の変化によって元気がなくなってきているが、長年操業している木工や鉄関係の技術力のある会社がずいぶん残っている。

3つ目は「沖縄と大阪の文化が融合するまち」である。大正区には、だいたい大正時代の初期、つまり約100年前、沖縄と大阪を結ぶ航路があった。当時、大正区に東洋紡の前身である大阪紡績の大工場があったので、そこで働くためにたくさんの方が沖縄から来ていた。現在は人口67,000人のうち4分の1が沖縄出身者、またはその家族である。移住がはじまって100年が経ち、大正区では沖縄と大阪の特色が融合した独自の文化が発展している。沖縄のおおらかさと大阪のいちびりと合わせてまちを元気にする「おきなニワンプロジェクト」も展開し、沖縄と大阪の食材を合わせたおきなニワンフードを作る、というような取り組みもある。大正区には普通の家の玄関先にシーサーがあったり、お守りの石敢當があったりする。また、15,000～20,000人の集客力が見込まれる、関西では大規模のエイサーが行われている。

4つ目として「昔ながらの温かい人情」という点がある。大正区には古いまち並みや商店街、居酒屋などが多く残っていて、昭和の昔ながらの気風がいまだに残っている。

○大正区の抱える課題

大正区内が抱える最大の課題は、区内の人口が減少し続けている、ということである。平成2年に約80,000人いた人口が平成23年には約67,000人にまで減っている。人口の減少と同時に、商店の数も平成3年から平成19年にかけて1600を超えていた店舗が16年間で986店舗と、40%も減っている。また、工場の数も同様に減ってきている。この人口減を止めるためにどうするか、と考えたときに、大正区は地味なまちだったので、イメージチェンジを行わなければならない、という結論に至った。

○大正区の特徴を活かしたイベントの開催

2年前に大正区がNHKの連続ドラマ「純と愛」のロケ地になったことを機に、沖縄の3大綱引きのひとつと那原の大綱曳き（全長90mで3,000人で引き合う綱引き）を行ない、また、大規模なエイサー祭りも行なった。IKEAがある鶴浜には港湾局の売れずに残っている土地が5haあり、その土地を使って「大正ポセイドン」という名前で海と音楽の祭典を行ない、最後には花火大会も開催した。他にはT1グランプリというアマチュアミュージシャンを応援するイベントも行なっている。T1グランプリは今年5年目であり、今年になって優勝者によりやくプロが出た。沖縄の特色を活かした「おきなニワンプロジェクト」や、大正の水辺を使った「大正リバーサイド物語プロジェクト」など色々なプロジェクトを行なってきた。また商店街では沖縄色を活かして、高校生たちがシャッターにシーサーのかわいい絵を描いたり、100円商店街やバルを開いたり、連ドラに結びつけた商店街の街角のライブや商店街ツアーを行なったり、色々な活動をしてい

る。ちょうど連ドラをしていた頃は、沖縄の料理屋さん
は行列ができて入れない、というくらいの賑わいを一時
的には見せていた。ところが残念ながらその賑わいも収
束してきている。

○イベントの成果と課題

集客イベントは今まで2年間やってきて一定の成功を
収めてきたように思う。「綱・ちゅら・エイサー祭り」
では2日で約5万人、また、「大正ポセイドン」や花火
大会では来場者約3万人、エイサー祭りは約2万人の集
客があった。これらの甲斐もあり、この一年間でテレビ・
新聞・ラジオなどのメディアには100回以上取り上げて
いただいた。また観光情報誌では、以前は阿倍野や、梅
田、難波ばかりが取り上げられていたが、最近になって、
1ページや半ページと少ないかもしれないが大正区のこと
を書いてもらえるようになった。何か大きなイベント
を行えば数万人単位の集客数があったことから、イメージ
チェンジはできたと思われる。イメージチェンジの結果、
外部から大正区に来たという方も休日には見られる
ようになった。しかし問題は、来ていただいても集客イ
ベントをしていない平日の大正区には足を止めてもらう
場所がない、という点である。せっかく大正区へ来たの
に時間をつぶす場所がなく、玄関にシーサーを置いてい
たりと沖縄の感じは味わえるが、結局イベントもやって
おらず、「なにか違うな」と失望して帰られることもある。
結局これだけ集客できていても人口減少は止まらず
に今も年間800人ずつ減っている。そこで、まちの日常
のなかに他の人と時間を共有できる場所がどうしても必
要だ、という結論に達した。

○ストックを活用したまちづくりへ

今までの大規模イベントはイメージチェンジとしては
よかったが、それだけではなく、新たな取り組みとして、
「水辺・ものづくり・人情・沖縄と大阪が融合する文化」
といったまちの魅力も活かして遊休化したストックを活用
するまちづくりを行いたいと思っていた。そのような
ときに北九州市でリノベーションを使った有効な取組み
をされていると聞いた。「リノベーションスクール」
という名前で取り組まれていて、簡単に説明するとテレ
ビの「劇的ビフォーアフター」に近い形のものになる。
古い家屋を、いわゆる匠に該当する専門家がスクール形
式で、スクール生を募り、ビフォーアフターのアフター
の形にすることを目指している。リノベーションスクール
では、ハードだけを変えるのではなく、そこでどのよ
うな事業プランをするか、どれだけの収益を得られるの
か、ということを考えたり、そこで実際に事業を運営す
る、といった活動を展開していて、実際に九州の小倉で
空いている商店街などにテナントを誘致して成功させて
いる。例えば、築60年の古い木造住宅を必要最低限な改
修のみを行い、元の形も活かして地域の方が集うレンタ
ルスペースにして地域交流の場として事業化し、運営も
されている、という例がある。これと同様の取組みを
是非大正でも行いたい、ということで実際に職員も北九
州に赴き勉強させていただいた。

○リノベーションのねらい

大正区でリノベーションを用いて何をしたいか、とい
うことだが、一つは人口減少を止めるために住み続けて
いただきたい、ということが挙げられる。大正区で「住
み」、「稼ご」、「遊ぶ」でいただきたい。住みながら
稼ぐ人を集めるために、賃料の安い古い空き物件に対し
て、リノベーションによる、必要最小限のできるだけ安
い初期投資をして、収益性を確保する、という「住む」
「稼ぐ」「遊ぶ」の中でもっとも重要な「稼ぐ」ことの

ハードルを下げることを目標にしている。

二点目に、「会いたい人」のいる店や施設を作りたい
と考えた。そのために新しいことをはじめたいという元
気な事業者を求めている。「新しいことをはじめたい」、
という人はどこか「自分のセンスを活かした改修をやり
たい」というような気持ちを持っているように感じるの
で、たとえばセルフリノベーションなどもそのような人
には合っていると思われる。そのような人に入居してもら
うためには初期投資を安くする、ということが必要と
考えられるので、リノベーションによる安い初期投資や、
賃料の安い古い空き物件を探すなどの取り組みをして、
同時に、人を引きつける求心力のある人を大正区内でも
大正区外でも発掘して大正区に来てもらおうと考えてい
る。最終的にはまちに愛着をもつ人を育てることを目標
としている。

結局、集客イベントで、いくらたくさんの方が来て、
その人達はイベントを楽しみに来ているだけにとどまっ
ている。まちに愛着を持ってもらえないとリピーターに
なってもらえず、更には住んでいただくというのは難し
いと考えられる。ということで大正区の人、店または施
設のファンを育てていきたいと思った。外から人が来て
いただくのも大事だがまず大正区民に大正区のことを好
きになってもらいたい、という思いがあり、リノベーシ
ョンの取り組みを始めた。

○リノベーションの具体的な取り組み

具体的に大正区でどのようなリノベーションの取組み
を行ってきたかを説明する。そもそも「リノベーシ
ョンとはなにか」を知らない区民のために、リノベーシ
ョンの講演会を5月と8月に、Open Aの馬場正尊さん
をはじめ色々な専門家の方に来て頂いて行なった。また11
月にも行う予定である。また、沖縄の方が大勢住ま
れている平尾という地域において、その商店街周辺で空
き物件調査を行なった。その上で8月にも一部行なった
が、リノベーションのセミナー内で平尾の物件を使った事
業化のプランを専門家にアドバイスをいただきながら実
際に考えていきたいと思っている。

8月のセミナーで、京都大学の高田先生の研究室が考
えてくださったプランでは元々和菓子屋さんだった店
をタイムシェアリングを用いて、朝・昼・晩と時間帯を
区切って違うお店に入ってもらおう、というようなプラン
で、大阪市立大学の横山研究室が考えてくださった
プランは、古い理髪店に中庭を活用した縁側やデイベ
ル施設、若い方用のボールドリング施設をつくることで、
多くの世代が集まる施設にする、というプランや都市型
サイクリングの中心となる施設にする、というプランと
なっていた。この他には、実際にお店を出す前に、出
店のチャレンジができる場をつくる、という目的で毎月1
回商店街を使って軒先マーケットを行なおうと考えてい
る。これらのような取組みでファンを掴み、そのファン
が店を出店していただけたら、と思っている。

一人実際に、平尾エリアで中華料理屋の店舗を使っ
てお洒落なからあげ屋をしたい、というような女性もお
られる。軒先マーケットは枚方で「枚方宿くらわんか五六
市」で成功した加藤さんにアドバイスをいただく形で
行おうと考えている。また、DIYワークショップや物件の
紹介を同時に行なって、大正区内にチャレンジできる場
を作っていきたいとも思っている。継続的にリノベーシ
ョンを行ない、平尾エリアから先ほどの水辺エリアまで
リノベーションのエリアを広げていって、大正区全体の
価値を上げていきたいと考えている。以上が大正区のリ
ノベーション計画プランである。



写真3：筋原氏の講演風景

■ 講演②

「大阪市住宅供給公社によるカスタマイズ賃貸の取り組み」

講師：川幡 祐子氏（大阪市住宅供給公社）

○はじめに—カスタマイズ賃貸導入の背景

大阪市住宅供給公社で取り組んでいる、コーシャハイツ港のカスタマイズ賃貸の取り組みについて紹介する。3年前の平成24年度から、空き家解消を主目的として取り組みを開始した。その年の2月ごろに大阪市の子育ての家賃補助の制度がなくなり、空き家がぐっと増えた時期があったので、公社でも危機感があった。リノベーションをやりようと思っていたので、OpenAに住戸改修の設計をお願いしたのが始まりだった。

○カスタマイズ賃貸による住戸改修の特徴

OpenAから、「カスタマイズできる壁」をリノベーションのひとつの目玉として提案してもらった。一旦間仕切りを取り、新しく木造で壁を部分的に組み立てている。木造にしたのは、素人でも加工しやすく、棚を付けたり色を塗ったりできるためである。少なくともこの壁に関しては、住まい手が自分でDIYできるもの、というコンセプトで取り組んだ。コーシャハイツ港は平成7年の建物で設備はそんなに古くなっていないので、主室だけをリノベーションして他の部分は補修程度にしている。リノベーションプランは何種類もあり、カスタマイズできる壁の位置などが違っている。また、特に若い女性は自然素材のものを好むらしいので、フローリングを無垢の板にしたり、一部を躯体あらわしにしたりしている。1年目はOpenAに設計していただいたが、2年目からは、特徴を踏襲する形で公社の企画事業課でプランニングを行っている。

カスタマイズできる範囲を限定したことには理由がある。OpenAからは、当初は全ての壁をDIYできるようにすることや、DIYした棚や塗ったペンキ、壁紙については次の住まい手に継承する提案をいただいた。しかし公社の内部では、個性的な変更をされたら次に貸す人を限定してしまうのではないかとという危惧があった。それに対して説得できるデータもなかったため、限定的にDIYできる壁を設定した。付けたものはその居住者が外して持っていくのだが、塗った色や、空いたネジ穴などはそのままにしておく、原状復帰のお金はいただかないという折衷案で「カスタマイズできる壁」を提案した。

○DIYワークショップの取り組み

しかし、居住者の方は本当にDIYをやってくれるのか、という課題があった。このことについては京都大学の高

田研究室と大阪市立大学の横山研究室に調査に入ってもらった。その結果、デザインが気に入っているのに壁を使ってDIYする気はないという方や、DIYのやり方がよくわからないという方や、この部屋に入ることによってDIYに興味が出たという方などがいた。結果的に、2年目時点ではカスタマイズできる壁はあまり使われていないことが分かった。そこで、公社と市大・京大で連携してDIYのワークショップを行った。1年目はのこぎりの使い方や、壁に色を塗るときに大事な養生のやり方を教えた。2年目は、次に入居募集をする住戸でDIYをした。ペンキ塗りやブリックタイル貼り、簡単な棚の製作などをし、作業した部屋はそのまま貸した。



写真4：DIYワークショップの様子

○リノベーションの社会的な背景

平成25年の住宅土地統計調査では、大阪市の空き家率が17.2%で、かなり増えてきている。そのうち賃貸住宅の割合は67.6%であり、持ち家の55%、借家の45%という比率に対し、特に賃貸で空き家が増えているような状態といえる。従って、弊社も空き家に対して策を講じていく必要があると考えている。家賃に関しては、名古屋や東京に比べて、大阪の都心部では家賃が下がってきている。公社も家賃を下げたいのではないかと話があるが、経営が悪くなるし、将来の維持保全の費用を確保する必要があるため、いたずらに家賃は下げられない。そのようなことから、リノベーションをして需要を喚起していくということが、公社としてのひとつの大きな命題になっていると思う。

○公的主体によるリノベーションの意義と現状

空き家が増えて、入居者本意の展開が迫られており、公的な事業主体は今までのような不特定多数の人をターゲットとした平均値といえるような間取りを提供することから転換をしないといけないと考えている。カスタマイズできる賃貸住宅の事例を見ると、今は民間が先行している。理由のひとつとして、小回りがきいて管理戸数も少なく、組織としてセクションで業務が別れていないことがあると思う。逆に、公的事業主体が実行するのはなかなか難しい時代にあると思う。平成24年度の時点では、公的リノベーションをやっていたのはURの観月橋団地だけだった。地方住宅供給公社ではゼロで、私どもが第1号だった。その後、例えば東京都、愛知県、神奈川県、住宅供給公社など、色んなところが空き家対策としてリノベーションをやっている。大阪府の住宅供給公社でやっているのは、壁紙を選べるという簡易なリノベーションタイプ。市営住宅はなかなかリノベーションをやらない状況にあったが、神戸市では空き家が増えたと

ここで、リノベーションをやっている。

○民間主体による特色あるリノベーションの取り組み

青木純さんというオーナーさんのメゾネット型の賃貸住宅の事例がある。おもしろいのは、入居者とピザ釜づくりや豆まきや夜店をするなど、コミュニティを生み出す取り組みをされていること。あわせて、各住戸のタイルを好みのものにしたたり、壁紙を変えたりするなどしている。

福岡の吉原住宅では、入居する時に社員さんと居住者さんが一緒に壁紙を貼ったり、ペンキを塗ったりしている。さらに、入居者にお任せするのではなく、社員が手助けしてリノベーションするという、「リノっしょ」が出ている。

○今後の展開にむけて

大阪市住宅供給公社でも、いよいよセルフリノベーション出来る賃貸住宅を出す。設備など、やってもらおうとまずいところを除いて、改装申請を出してもらい承認されれば全て改装できる。具体的には間仕切りの撤去、既存壁紙や床の剥がしは公社でやり、床貼りや壁塗り、クロス貼り、棚設置は居住者自身でやっていただく。床や壁については、次の居住者に継承していくということも新しく始める。工事期間中は、居住者がもうひとつの家に住みながらリノベーションしていくという、家賃の二重払いが発生することがあるので、工事期間中の3ヶ月間はフリーレントにしようと考えている。公社職員は、手を動かさないが相談を受けたり、改装の検査をしたりする。これを、コーシャハイツ港の1戸で、まずモデルとして展開する。今後は、体制的にも他部署でできることが必要だと思っている。そうしないと公社の中でも色々な団地で取り入れることができないと思う。

最後に、DIY ワークショップを今年も開催するのだが、2年間やってみて居住者の参加が少ないこともあり、今回は居住者向けと一般向けは別々に開催しようと思っている。一般向けは集会所を使って、壁紙のガーランド作りと、集会所の壁塗りをやろうと思っている。居住者向けは、まずアンケートで自宅で行いたいことの希望を聞いて、それから私たちと市大・京大、次の登壇者の溝口さんと一緒に相談を受けながら、各自宅のリノベーションをやろうと考えている。さらに、溝口さんが自宅で行ったセルフリノベーションを見せていただけるので、オープンハウスをやろうと思っている。

空き家対策が一番の目的ではあるが、居住者との距離を縮めて、自分好みに住宅を作り変えられるような賃貸住宅にしていきたいと思っている。

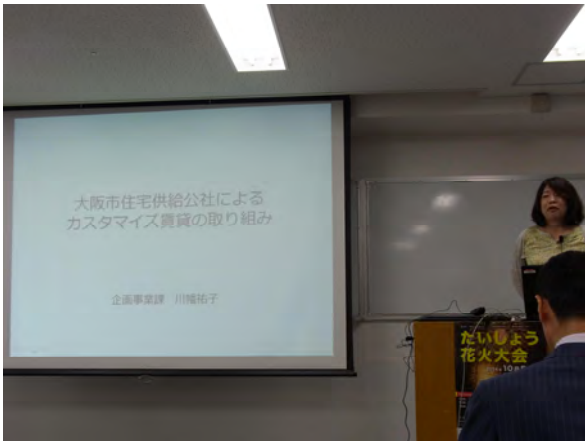


写真5：川幡氏の講演風景

■ 講演③

「コーシャハイツ港居住者によるセルフリノベーション

事例」

講師：溝口 真一郎氏（コーシャハイツ港・カスタマイズ賃貸住戸居住者）

私は家具を作るのが単純に好きな、ただの一般人の素人。今日は今まで自分がしてきたことの紹介だが、家具作りがなぜ好きなのかを探りながら話していきたい。

○学生時代—実家での家具作り

最初は、実家の自分の部屋を模様替えすることから始まった。自分の部屋として、木造2階建ての2階の6畳の部屋と、ベッド、勉強机、洋服ダンスを親が与えてくれた。しかし、与えられたものをそのまま使うのはどうしても性に合わない。そこで、勉強机の上の棚をのぎりで切ってテーブルと棚に分けた。更に、作業する空間と寝る空間を分けたかったので、その空間を自分で作るということを決めた。

大学に入ってから、机の周りに自分の好きなものと一緒に飾りたいので、100円ショップにあるものを使ってカスタマイズした。大学は建築のデザイン系だったのでどんどん材料が増えていくのだが、制作の材料を置く場所がなかったので、単管を組んでベッドの上を資材置き場にした。それだけではもの足りず、テレビをどうしても吊りたくなかった。こうやってちょっとずつ自分が住みたい空間を自分で作りながらデザインしていった。

大学を卒業するころには、最終的に机と棚が一緒になって収納をかねたものが出来上がった。学生時代に、自分が住みたい空間を自分で演出してきたことが、ものづくりや家具作りが好きなことに繋がっているのだと思う。

ところが、これを見たおふくろは、「柱に釘打ったやろ！」とすごく怒った。これは、この後に行く賃貸の部屋の原状復帰と同じことで、壁や床を傷付けない、穴を空けてはだめ、ということだった。賃貸のように、自分の部屋でもこれをやると怒られた。この出来事をもとに、自分で家具を作るときには、壁などに傷を着けないようにするのが、まずひとつ自分の中での決めごとになった。

○大学卒業後—東京のアパートでの家具作り

実家で大学を卒業したあと、東京に引っ越して設計事務所で働くことになった。初めて一人暮らしを始めたのは軽量鉄骨の2階建てで、全4住戸のアパート。僕が住んだのは1階の通路の真横の部屋で、6畳と4畳半の和室、水回りがある2Kの間取りだった。この部屋を自分なりのものにするにあたり、まず家具を作ろうと思った。

自分の中での決めごとは、壁には絶対に釘を打たないで止めることと、家具を作るときには後で分解して持ち運びができるように、ねじ止めで組み立てるということ。ねじを外すと次の物件で材料として持っていけるので楽だし、ゴミを出さなくて済む。

ここで作った家具は奥行きが35センチしかない。6畳の部屋の長手を全面使うので、あまり奥行きがあると部屋が狭くなるからだ。おかげで6畳の部屋の割には、ソファを置いてもそんなに狭く感じない空間になった。家具は突っ張らせて倒れないようにした。家具と壁はくっついていないので、家具を解体したあとも、復旧費がかからずに退出することができた。こういう経験をすると、自分でももつとなにかできるのではないかと思った。

○横浜の古い物件での家具作り

次は横浜の関内の駅の近くに住んだ。築50年ぐらい経っている古い建物で設備も悪いが、間取りに惹かれて住むことにした。住宅ではあまり使われない逆フジ型の蛍光灯の照明があったので、もともとオフィスとして使っていたのかもしれない。普通は、生活感がないので住め

ないと思うかもしれないが、僕はやったぞと思った。大きい空間で、生活するための最低限の設備はついているので、大胆なことをして自分なりの部屋に改造できると思った。駅前にも関わらず家賃がそこそこ安かったということもあり、内見してすぐに入居を決めた。

部屋の真ん中に梁が一本あったので、ふたつの部屋に分けて使おうと思った。一方にフローリングを貼ったが、自分でやってみると案外大変だった。でも自分でやってみるとすごく愛着がわく。居ながらの工事なので片一方の部屋を作っているときには片一方は散らかる。間仕切りはエアコンの風が通るものにしたかったので、骨組みだけを作って、ブラインドで風や視線が通るようにした。次に作った本棚は、2つの案を作って、SNSで友人にどちらの案がいいか意見をもらった。もう一点、玄関から入ってすぐのところに、部屋が見えないようにカウンターを作った。カウンターの材料は、東京で壁面に使っていた材料。ビスを使って組み立てれば、こうやって次に使うことができる。サイズが合わない部分はカットして微調整しているが、リサイクルだと思う。

横浜の住宅は自分では居心地がよかったし、内見したときのただ広い部屋を自分の思い通りにできたことが、自分の中では非常によかったと思う。これだけのことをやってみて、やっぱり家具で間仕切りを作ったりしたい、家具も既製品ではなくて、部屋に合ったものを自分で作るほうが良い、と思った。

○コーシャイツ港での家具作り

今住んでいるのは、大阪市住宅供給公社のコーシャイツ港の1階。一番魅力的なのは17.3畳の部屋があること。コーシャイツ港はDIYできる壁が売리だと思いが、自分としてはこの空間でなにかおもしろいことができるのではないかと思った。

引っ越して1年ぐらい経ち、材料を買ってきたり、図面を用意したりしている。靴箱を作ったのだが、靴の量やサイズなどを考えて、自分に合ったものを作った。住宅のくぼみの中に納まる形で作っていて、自分のアイデアでベンチなどを付けている。フックは家具の中の壁に付けている。公社さんの意向とは外れるかもしれないが、今までもそうだったように、壁になにか付けたいと思えば、自分はその壁を作ると思う。その流れでいうと、家具というよりも間仕切りを作って、その間仕切りに色んなものを貼付ける方が自分は向いているのかもしれない。部屋に来た方に好評なのはトイレで、模造の植物を天井にかけてジャングルのようにしている。壁紙は何種類かの中から選べたものを公社さんに貼ってもらい、床には人工芝を敷いている。これからやっていきたいのはキッチン周りで、カウンターと屋根を付けようと計画している。こういった形で、自分なりのDIYをしている。



図1：溝口氏のDIY構想

○DIYを通したコミュニケーション

自分がものを作ることが好きで、特にこういった形の

住まいとしての空間を作ることが好きなので、この経験や、自分が好きな気持ちを他の人にも伝えたいと思っている。今回の11月のイベントもそうだが、居住者の方々のコミュニケーションのひとつとしてDIYが使えないかな、と公社の人とも話をした。昔であれば、近所でちょっとお米貸して、という話があったかもしれないが、多分僕らの場合は、ちょっと電動ノコギリ貸してとか、ビス1,2本ちょうだいとか、そういった関係性がこのマンションの中でひとつのコミュニティとして生まれてくる。そうすると面白い関係性ができて、このマンションに僕も住んでよかったと思えるような空間になると思う。ただ自分が楽しんで作るだけではなくて、他の方と一緒に作れる経験をこれから進めていきたいと思う。



写真6：溝口氏の講演風景

■ 講演④

「松虫エリアの戸建住宅でのセルフリノベーション事例」

講師：太田 光昭氏（松虫エリア戸建住宅居住者）

天王寺から3つめの駅に松虫という駅があり、その密集市街地で暮らしている。なぜここに住むようになったのかを説明したいと思う。

○まちづくりの仕事に関わって

もともとマスコミにいたり都市計画みたいな事務所にいたりしていたが、大学に入り直した。その後に入った設計事務所がまちづくりをしている会社だった。17,8年前にそこで働いていたが、住民さんと色々話しながら、西成のまちの課題を考えていくという仕事だった。西成には色んな社会的な課題があるが、中でも大阪市さんからいただいた仕事は密集市街地の調査や改善がメインだった。

一番中心にやっていたのは住宅地区改良事業で、面的な整備による密集市街地の改善であった。古い家を大阪市の買収して、そこに新たに公営住宅を建てるといった制度だった。そこで問題だったのは、今までは古い町並みだったのが突然市営住宅に変わってしまうことや、住民が自分たちの意見をなかなか言えないということだった。そこで、国の方がその制度を変えて協議会制度を作った。国が1/3、大阪市の1/3、地元が1/3というお金を出してつくる協議会で、そこでどんな住まいが良いかを考えるお手伝いもしていた。

僕自身も密集市街地の生まれで、下町で長屋が続く、非常にコミュニティの濃いところだった。そうした自分の経験も踏まえると、密集市街地では建物の更新が非常に難しいと思う。そこで、密集市街地の中で住んでいる人の能力を活かしながら住み続けるということができないか、と考えるていた。

○三つの宿題—松虫エリアに住み始めたきっかけ

僕の中には3つの宿題があった。

ひとつは、国が密集市街地のことを「20世紀の負の遺産だ」と2001年に言ったこと。果たして本当に密集市街地というのは20世紀の負の遺産なのか、と考えた。

ふたつめは、まちづくりをしていると、住民さんから色んな苦情があったりして、事業を進める上でもなかなか前に進めない状況があったこと。オールクリアランス型のまちづくりでは、今までの友達関係も思い出も切られるし、全然違うところで暮らさないとイケなくなる。そういう居住者の思いをわかっていない、と言われた。それで実際に居住者になってみようと思った。

みつめは、住まい公社に「収入がない」と言われたこと。5年間新婚家賃の補助制度を受けて弁天町に住んでいたのだが、子供が生まれたことをきっかけに、民間すまいりんぐの住宅で暮らせないと住まい公社に相談した。すると、「あなたの収入だと市営住宅ですよ」と言われた。じゃあ市営住宅も探そうかと何件か行ったが、それだけでいいのだろうか、と思った。そのことが、今回、松虫エリアに住むきっかけになった。

○密集市街地の抱える問題

密集市街地なので、道路に面していない、敷地が狭い、権利関係が複雑している、といった問題がある。こういう状況では、住宅が古くなって若者もどんどん出て行ってしまい、高齢化の進行やコミュニティ活力の低下などの負のスパイラルが起こってしまう。こういった密集市街地をどうするのかという課題がある。大阪市の中では特に優先的な取り組みが必要な密集市街地のエリアがあり、松虫もこのエリアに入っているが、なかなか取り組みが進まないのが現状である。平成14年から21年まで、国の方ではなんとか密集市街地をなくしていこうとしているが、進捗率が平成21年で37%しか進んでいない状況だった。その次の年に新たに計画を立てて、国の方でもいろんな制度を活用しながら検討している。

○密集市街地の土地の購入

仕事の関係上、1300haある密集市街地には全部訪れた。大阪市の場合、老朽している密集市街地、おしゃれた密集市街地、伝統的な密集市街地がある。たまたま回っているときに、阿倍野の方で今の敷地を見つけた。住もうととっても、住まい公社からは収入がないと言われたので、じゃあどんな家を作ろうかと考えた。

お金がなくても楽しく住むような暮らし方はできないかと考えたときに、「住まい作りはイニシャルじゃなくてランニングだ」という考えにたどり着いた。例えば、最初に太陽光を付けたら、1万円の太陽光発電ができ、電気代が7000円とすると、3000円浮くことになる。金利で払うお金も含めたら、将来的にはランニングでカバーできるのではないかと、言う考え方で家を作った。

前の道は1.5~1.6mだが、二項道路なので道路という扱いになる。非常に圧迫感があって、建て売り業者と話をすると、車も入らないしなかなか売れず困っているということだった。そこで、土地だけ売ってくれるように交渉した。

○家づくりで考えたこと

その土地で、家を買うのではなくて自分で作るという発想のもと、具体的にどんな家を作ってようかと考えた。密集市街地は非常に圧迫感があって窓を開いたら隣の家なので、まずは自分の空を確保しようと考えた。

次に、突然3階建てがくるのではなくて、周辺にとけ込んだ家を作りたいので2階建てで計画した。圧迫感があるので、僕の家は玄関は2階に設定している。

あとは、家族の周期に対応できる住宅にこだわりたい

ということや、なるべく素材の良さを表に見せようということを考えている。あらかしの良さは、構造体を見せることで、後でなんとでも住まいの変化ができるということだと思う。1階でも梁と柱を見せて、わざと間仕切りを作らなかった。子供が大きくなればユニットを作って家具を入れていったり、ロフトを作ってみたが生活によってはどんどん広げていったりできる。階段なんかも溶接そのままにすることで、素材そのものの良さを大切にしている。

ユニバーサルデザインで持続可能な住まいも目指している。アプローチをスロープにして、玄関の高さも抑えている。余白を残した庭のところには将来エレベーターを設けることができる。1階に付けたトイレは車椅子が入る寸法に設計した。

防犯については、コミュニティでなんとかできないかと思い、今回は民間の会社の警備とは違うものと考えている。

太陽光発電を付けたが、当時は国と市の補助金が50万円ぐらいあったのでイニシャルコストで言うとかかなり助かった。あとは、空気循環の仕組みを考えたり、床の中に自分で買った炭を入れるなど、色々実験をしている。

キーワードは人力という表現だった。工務店から業者見積もりをとると、至るところに人力と書いている。車が入らないから全て人力という表現で見積もりが上がってきて、運搬費が倍以上高くなっている。そこでよくよく考えると、人力というのは密集市街地のキーワードになるんじゃないかという考えを持った。

○引き渡し後の家づくり

2010年にプラスターボード止まりでの引き渡しがあった。ここから友達を集めてきて壁に珪藻土を塗ったり、自然素材の塗装を塗ったりした。家具もほとんど自分で作ったし、庭の木も業者のところに買いに行ったりした。内装も安く仕上げた。建物は敷地が24坪で、延べ床が86㎡、建築面積が50㎡ぐらいの広さ。

1階は、部屋によっては将来的には間仕切ることができるが、現状ではオープンスペースのような形で使っている。オープンスペースが多いので、子供たちが集まることできる。

○町会の関わりと取り組み

家を建てる時には町会長さんのところに挨拶に行った。そこで言われたのは、戸建ての住宅だが住民に対して説明会を開いてほしいということ。普通はマンション建設なら説明会をするのだが、この町会では戸建てや新築・改築も全て、業者や設計事務所を入れて説明会をしないとイケないそうだ。説明会をして承認もらったのだが、そのやりとりをする中で住民と親しくなった。それで1年目に町会の班長を、2年目に副会長をやることになり、今も副会長をしている。

松虫エリアの町会には大体180世帯が属している。阿倍野の再開発やハルカスができたことで、相続税の関係もあり最近非常に建物の更新が早くなったと感じる。空き地や、アパートを潰して建て売りを建てるごとに、住民さんが集まって、町会として説明会をしてもらっている。今一番大きい議論は、松虫通に建つ7階建てのマンションに関する事。もう十何回ぐらい説明会をしていて、その中で住民の合意形成を取っていくというような状況になっている。

おもしろい取り組みとして、町内の親睦旅行などの行くために空き缶潰しをしていることがある。また、松虫エリアの管理が出来ていない住宅を、町会の住民さんか

らボランティアを集めて掃除をしている。そういう住宅は何ヶ所もある。あとは清掃活動や防災の会議などを今の町会でやっている。

○住民同士でのルールづくり

1.5mの道路のところにある家が家族の関係で売却することになったのだが、二項道路なのでセットバックする必要が出てきた。そうすると、今まで入れなかった車が入れるようになる。そこの住民さんたちは、大体月2万円ぐらいの駐車料金を払いながら暮らしているが、道路が通ることによってそのコストが抑えられる。じゃあ本当に車が入れるようにしていいのか、という話し合いをまわりの居住者も含めて何回もした。僕自身も家に車を停めたい。だが、子供に家の前で遊ぶように言っていたのが、ある時からは車に気をつけるように言わないといけなくなる。それがいいのか、という話し合いをして、車を入れないということに決まった。ただし、緊急時やリフォームの搬入、介護の車は緊急時には構わないというルールを決めた。

ルールを決めると暮らしが豊かになるというか、新旧の住民が集まる場ができるようなことが生まれている。

突然地震が起きたときにすることについては、全くルールがなかったので、これも話し合いを進めている。班長さんという機能があるので、その方が安否確認をまず全員にして、次に役員や地域防災の方が把握して、必要なら家を潰しにいたり助けにいたりする、というような仕組みを今作っている。

これからやりたいことだが、町会の会館が築100年以上のぼろぼろの長屋なのでなんとかしたい。トイレのリフォームは去年している。独居の高齢者の方が多かったり、新しい住宅も増えてきたり、子供たちのお母さん方が集まれる場所がないという課題もある。今、コミュニティ財団や全労済など、色んな制度を調べながら、喫茶店みたいなものにできないかと検討している。

○密集市街地の暮らしの魅力

3つの宿題に関して、実際に住んでみてどうかということだが、密集市街地は便利で楽しむことができる。車社会で暮らせなくなり、ニュータウンから百貨店や病院に近い都市にどんどん移動していることもあるが、その中で密集市街地が今改めて見直されているのではないかなと思う。車に合わせているニュータウンに比べ、寸法が全部ヒューマンスケールで作ってあるので非常に暮らしやすい。

ただ、町会でも話しているのだが、高齢者がこれだけ多くなると本当に暮らし続けるのは非常に難しいのが現状である。仕事でまちづくりや、改良事業などに関わっていると、防災の観点では絶対に人は動かないということがわかる。やはり災害時の不安よりも慣れ親しんだコミュニティや思い出を優先していくものだし、人と人との関係性を切ってまで耐震性の高いところには住まないということだ。

○まちのリノベーション

「建物のリノベーション」があるなら、「まちのリノベーション」もあると思う。リノベーションやコンバージョンした建物のように、まちの中で見えるものもあるが、見えないなにかもある。それはなにかはつきりとはわからないが、まちの歴史とか風土とか風景とか、そういったものが、なにか新しい価値を生み出して活性化させるのではないだろうか。

今現象として起こっているのは、住まいに暮らしを合わせるのではなく、暮らしに住まいを合わせるような時代になってきているのではないかなと思う。しかし、不

動産と建築の関係がもっと親密にならないと難しい。不動産屋がOKと言わなければ、この住宅も建たなかったのが現状だ。

最後に、密集市街地は「負の遺産」ではなくて、暮らしてみると「富の遺産」ではないかと思う。スクラップアンドビルドで新築に高い価値を置いてきた日本から、リノベーション、コンバージョンの時代に入ってきたのではないかな。僕は人力ということばになにかヒントがあると思う。密集市街地の中で暮らしてみると、そこには人の役割があった。その役割を引き継いで、次の世代にバトンタッチするのが今の僕の役割かなと思っている。

まちの歴史を引き継いで、価値を高めていくのが「まちのリノベーション」ではないかと思う。

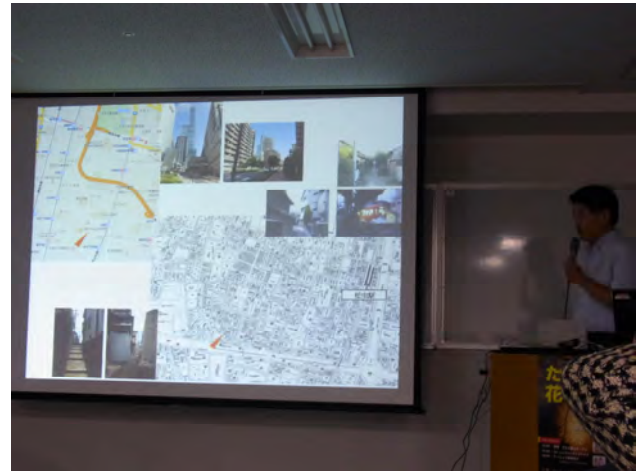


写真7：太田氏の講演風景

■ 講演⑤

「セルフリノベによる食堂とシェアハウスによる人のつながり」

講師：西牧 妙子氏（おん食堂ご主人）

今まで発表された方やここに来られている方とは違い、私は建築や都市といった話はまったく分からないが、本日は分からないながらも大阪の谷町6丁目にある「おん食堂」というお店を開いた話をさせていただく。

○おん食堂ができるまで

おん食堂は大阪の谷町6丁目のL字型路地の一番奥に位置する長屋にあり、目の前には車が入れないような狭い道路がある。その長屋には、昔働いていた会社の上司が両親と一緒に住まわっていた。思い出の詰まった場所であり、長屋なので自分だけの意志で潰すこともできないが、自分是他の土地に引っ越してしまった、といった理由から、縁のあった建築事務所の方に代々上の階をシェアハウスという形で住んで頂きながら改築を行ってきた。シェアハウスには3名が10年ほど前から各部屋を個人で工事しながら住まわっている。下の階は、今はお店になっているが、元々は何もない広々とした空間が広がっていただけだった。一度写真展をされたきりで何も活用されていなかったこの空間に、私がおん食堂というお店を開きたい、と言ったことをきっかけに、自分たちで工事をしてお店をつくることになった。

○DIYによる食堂づくり

道具の名前も知らない素人状態の私だったが、教えてもらいながら、インパクトなどの工具を使いキッチンを解体していった。このような解体作業や壁塗りなどの作業を、家主や上に住まわれている建築家の方、まったくド素人の私、「今日〇〇するから手伝って」と言って集まってくれた友達とで、かなりの低予算で一から行なった。

キッチンブロック塀を積んでいき、そこにステンレス製の板を敷き IKEA のシンクを置くというふうなつくりになっている。言葉でいうとすごく簡単なつくりだが、排水口の工事など DIY の領域を超えてるのでは、と思われるようなところまで自分たちで行なった。作業中には、「留め具が足りない。留め具を支えているからその間にホームセンターに行って買って来て！」というような現場もあった。冷蔵庫も普通と少し違うように見えるのも、これは黒板ペンキを塗ったからだ。この黒板ペンキだけは私がやりたいと言って行なった、唯一自分が DIY でやったと言える場所でもある。しかしこれを塗るにも、下地がいるということさえも知らない、何を塗ったらいいかわからないという状態からはじまった。長屋の外壁には、鋼でできた看板がある。これは Facebook で知り合った長崎の鉄工所をやっている鋼屋さんが余ったもので作ってくれた看板だ。重さが 5kg もあり、長屋の構造上こんな重たいものを付けられるはずがない、と言われ、みんなで必死に考えた結果、ボンドとコンクリートビスを駆使して玄関先にやっと付けることができた。

○おん食堂のコンセプト「ギフトエコノミー」

このおん食堂のコンセプトが「ギフトエコノミー」というものでメニューには一切値段が書かれていない。おん食堂は、「食べた分や飲んだ分は今までおん食堂に来られた方からのプレゼント、ギフトとなるので今からのお代は 0 円です。ですので、あなたの出来る形で、お金でもけっこうですし食材やホームページを作る技術でも何でもけっこうなので次の方に何か繋げてください。」というコンセプトのお店となっている。

二階に住んでいた建築家の方がそのコンセプトを聞いた上で、「みんなの顔が見える、なにかつながりが持てる空間になればいいな」と考えて、大きな机を作ってください、キッチンもあえて空間が切れなように少し角度を振って設計してくださった。営業中は階段を物置代わりにしたり、上の階にはキッチンがないので下の階のキッチンを使ったり、というような日常生活とお店が一体化するような場所になっている。

先日はオープン当初からどうしてもしたいと言っていた店の中から外へと続くそうめん流しもすることができた。このそうめん流しは、まったく関係ない方々が「竹用意できるよ」、「そうめん用意できるよ」と言って集まってできたもので、今年の 8 月 31 日に「フリーそうめん」と名づけて行なった。相席できるような大きな机にしたことで自然と全員がしゃべっているような空間になった。また、長屋なので冬はすごく寒いので必然的にストーブの周りに人が集まり、そこで勝手に芋を焼いたり、ということが自然と起こる。北海道から来てくださる方もいれば、地元で慣れ親しんだ方もいる。また、幅広い年齢層の方々が来てくださる。いつの間にかそのような方々が全員しゃべっている不思議な雰囲気が広がっているのは、このように作った空間のおかげと思う。

○セルフリノベーションを経て

何か壊れたりシンクが外れたりしたが、「これはこうしたら直るよね」、という想像がまったくの素人だった私でもできるようになったというのは、やはり自分たちで作った経験によるところが大きいと感じた。このような経験のおかげで本当に何も知らなかった私が「何でもできるようになるな」と思えるようになった。

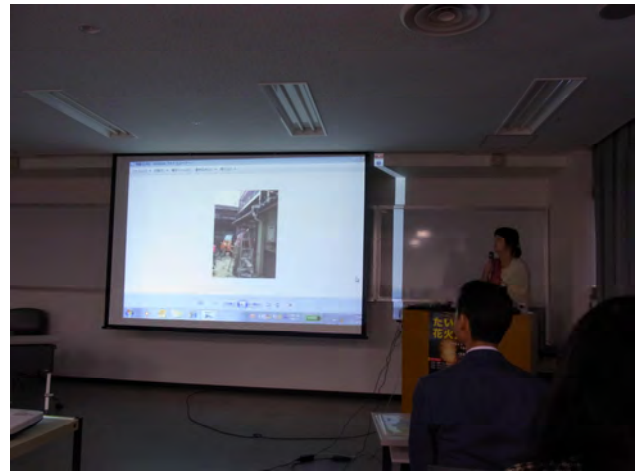


写真 8：西牧氏の講演風景

■ パネルディスカッション

「利用者からの構想力—開かれたデザイン」

コーディネータ：加茂 みどり（企画 WG 委員）

○「セルフ」リノベーションの意義

加茂：本日のテーマはセルフリノベーションということで、筋原区長と川幡さんは仕掛け人の立場からの参加であった。セルフで行うことの意味とは何だと考えているのか。

筋原：目指すところは、「会いたい人がいる店」「仲間が集まる店」を作りたいということ。実際に大正区内をみると、すでにセルフリノベーションを行なっている店がいくつかある。そういう場所には面白いことを考える人や感性の鋭い人が明らかに集まっている。セルフリノベーション自体がそういう力を持った手法なのではないだろうかと思っている。

川幡：公社の団地では、1 年目は設計者のデザインが気に入って入居した人が多かったが、2 年目辺りからそこで商売をしたいという人がでてきた。壁が緑に塗ってある部屋の入居者で、部屋からインスピレーションをうけて、仕事をしながら寝泊まりしたい、とのことだった。別の場所に家も持っている人で、仕事場として部屋を使って、週末には家に帰るといった生活をしている。このような想定していなかった使い方をみた時に、こちらが用意してあらかじめ作っておくよりも、手を加えずに入居者に引き渡し、セルフリノベーションをしてもらったほうが、使い勝手がいいのではないかと考えるようになった。

加茂：当初の目的は空き家改修だったと思うが、それに関してもセルフリノベーションは有効な手段だったということですね。実践者としての 3 人の話について、溝口さんは自分で作ることからくる愛着という話があり、太田さん、岸本さんからも同様の意見があった。具体的にはセルフリノベーションによってどの様なライフスタイルを実現、確立できたと思っているか。

溝口：自分は人と違うことをする、ということが好きなので、人と違う空間を作ることができ、それを人から評価してもらえることに喜びや達成感を感じている。他の人が驚くような、想像できないような空間を自分で作り出すことができることが一番の面白みだと思う。自分が良いと感じる空間を作る、ということだけで完結するのではなく、それを他の人が体感して良いと感じてもらえる。そのように自分だけで完結せずに、価値観を他人と共有できること

がセルフリノベーションの面白い点ではないかと思う。

太田：セルフリノベーションをすることで時間軸が生まれると感じている。完成ではなく「ing」、現在進行形というふうに。作り続けることができるのがセルフリノベーションであり、普通に家を買うのとは違う時間の流れが生まれてくると考えている。

岸本：様々な人に店のセルフリノベーションに参加してもらうことで、建物に愛着が生まれ、輪が広がっていくように感じた。セルフリノベーションをすることで、みんながそこを自分の場所だと思ってくれたことが一番の宝物だと思う。

○企画者としての今後の展望

加茂：皆さんのお話を聞いていると、愛着という点と、時間を生み出しているという点がポイントになっていると思う。また、やはりセルフリノベーションそのものが人を集めるきっかけになっていると言える。筋原区長と川幡さんに改めてお伺いするが、今後の展開として具体的にどの様なことを考えているのか。

筋原：大正区で行うリノベーションイベントとして、北九州で行われているリノベーションスクールの要素を用いて、1月末から2月初めにかけて二泊三日くらいで行うものを企画している。専門家の方に来てもらい、参加者には実際の物件を見学してもらう。そこで事業を始めたいという具体的なイメージを持っている方に集まってもらい、実践的な事業プランと一緒に考えていく。スクールというより事業化指導のような、実践につなげた形でのリノベーションイベントを開催したいと思っている。なぜ平尾地区かという点、大正区には南に年間400万人の集客力をもつIKEAと、北の駅側には大阪ドーム球場がある。それらの集客力を活かし、大正区内に人の流れを作ることを目標にしている。そこで両者の中間点であり沖縄文化という特色のある平尾地区をターゲットにした。さらに駅周辺では、セルフリノベーションによる店舗が立ち並ぶ川沿いの地区に特区申請をかけ、大正区ならではの町並みの特色を活かせるような取り組みも行なっている。そのようなことが好きな人に集まってもらえれば面白い街になるのではないかと思う。

川幡：私自身も遊休不動産アドバイザーという形で、大正区の取り組みに関わっており、大阪市立大学、京都大学と連携して空き家の調査も行なった。大正区では空き家が多いにもかかわらず、外部に対して物件の賃貸・売買がほとんど行われていない。一般仲介を行なっている物件はたった1件だった。現状では魅力的な遊休不動産があったとしても、街が変わる要素になかなか成り得ない状態になっている。そこで先日、大学との連携の中で物件のリノベーション案の提案を行ってもらったので、その事業収支を専門家に作ってもらい一度オーナーに対して働きかけをしようと考えている。今後の取り組みとしては、スクールを開催して事業収支のブラッシュアップをしていくことと、その一方で家主へのアプローチも行なっていきたいと考えている。また大阪市住まい公社の団地に関しては、モデルとしてコーシャハイツ港だけでリノベーションの取り組みを行っており、他の団地では展開できていない。他の団地で展開していくためには、リノベーションにかかる費用の効果などを検証した上で動き出したいと

考えている。現在企画事業課では、設計を行いながら居住者ともイベントを行うというように、一つの課ですべてを行なっている状態になっており、それではうまく回っていかないと感じている。私達の組織は企画部門、管理部門、修繕部門、相談・クレーム対応などを行うセンターなどに細かく分かれており、それは現在に至るまでの大量の住宅を効率的に運営管理していくための枠組みだった。しかし今回のリノベーション住戸の取り組みを行うためには、違う枠組みが必要だと感じている。個人的な意見として、コーシャハイツ港の外構のリノベーションも行なってみたいと思っている。コーシャハイツ港の共用部は緑も多く敷地も広いので、周辺住民も参加できる形で、住民が使いやすいような空間になるような外構のリノベーションも行ってみたい。

○セルフリノベーションの課題

加茂：セルフリノベーションを行う上での課題や越えて行かなくてはならない障壁について、他に何か感じていることはあるのか。

川幡：今まで公社が居住者と関わりをもつのは、主に住まいや暮らしに問題点が生じた時だったが、セルフリノベーションをする際には従来とは違う感覚で居住者と関わらないといけない。そのような意味でも体制を変える以前に、職員の意識を変えるということも大事になってくると思う。

加茂：逆にセルフリノベーションを実践している立場からは、何か課題を感じている部分はあるのか。

溝口：セルフリノベーションを行う際には、振動や音の問題、さらに専有部だけでなく共用部の利用についての問題などが起こる。それに関して周りの居住者の理解が必要になってくる。そのようなことを公社側に一方的にお願いするのではなく、居住者とDIYイベントなどを通じてコミュニケーションを取ることで、協力的な関係を築けると思う。賃貸マンションでセルフリノベーションを行う際には管理者だけでなく、周りの居住者を含めて協力体制を作ることができれば、セルフリノベーションを実行しやすくなると感じている。

太田：セルフリノベーションをやりたい人を支える仕組みがないことが課題ではないか。今後セルフリノベーションに取り組みたいと考えている人や、継続したいと考えている人が具体的にどうすればいいのかが分かりづらい。そのようなときに支える仕組みがあればセルフリノベーションはより普及していくのではないかと思う。具体的には、壁材の材料はどの様なものがあるか、それはどこに買いに行ったらよいか、などの情報やセルフリノベーションの手順の指針などが共有できるような仕組みがあれば良いと感じる。

○住宅産業とセルフリノベーション

加茂：住宅産業がセルフリノベーションとどのように関わるのか、ということについてご意見がある方がいればお聞かせいただきたい。

柏原：川幡さんに質問なのだが、公社住宅がセルフリノベーションに関する取り組みを進めていく際に、セルフリノベーションに関心のない居住者についてはどのように考えているのか。おそらくセルフリノベーションを積極的に行いたいと思う居住者の方が一般的には少ない。セルフリノベーションの取り組みと従来通りの住宅供給の比率はどれくらいで考えているのか。

川幡：割合についてははっきりとは分からないが、リノベーション住戸の入居者に関しては、すでにリノベーションが行われている住宅が気に入って入居した、という人が大半だった。そのことから考えると、自分の手ですべてやりたいと考えている人はごく少数であると思う。ただセルフリノベーションを行う意味としては、空き家問題と関連して、従来のターゲットである核家族だけではなく、新たな層を居住者として獲得したいという側面もある。またリノベーションを通じて居住者との関わり、区役所との連携、周辺店舗をはじめとする地域との繋がりなどが生まれる。そのようにリノベーションをすることで公社が地域に貢献するきっかけにしたいと考えている。

○リノベーションのターゲット

兵藤：筋原区長にお聞きしたいが、大正区は心齋橋に近いこともあって、非日常的な消費者を呼びこむのはなかなか難しいと思う。日常の情景として魅力のある地域にしていけないと難しいのではないか。そこで現在務めているサラリーマンが住みたいと思えるようなまちづくりが必要なのではないか。具体的には、共働きで子育て中の夫婦が住みたいと思える「子育てのできる街」になっていけば、住民も増え、商店街も活性化していくのではないかと思います。今後の展開としてそのような考えがあるのかお聞きしたい。

筋原：おっしゃる通りで、私どもも外部からの非日常の消費者の獲得には限界があると感じていて、ターゲットの転換をはかっている。先程も述べた平尾地区は大正駅から遠いにもかかわらず、多くの飲食店が地域住人だけの集客で営業しているという特徴がある。そのようなことも含めて、子育て世代として20代から40代の女性をターゲットにしたイベントを行っている。大正区の今後を考えていく上では、都市部とは違った特色を打ち出し、子育て世代を積極的に取り込めないと大正区は生き残っていけないと考えている。

兵藤：東京では東急電鉄が顧客の活性化をはかって、トレジャーキッズランドという学童保育を展開しており、なかなか上手くいっている。そこではただの学童保育ではなく、習い事などの様々なオプションを付けた事業を行なっている。阪急電鉄では学童保育に英語塾をつけるという試みが行われている。そのような展開を大正区でも行えたら良いのではないかと思います。

筋原：今のご意見に関連して、平尾地区の南側の南恩加島地区では地域の集会所で学童保育の代わりとしての習い事教室「天空のもり」を設けている。この天空のもりプロジェクトでは、地域の会館を持っている町会に運営委員を設立してもらい、町会がプロジェクトに参加する事業者と連携することで会館の空きスペースを活用し収益をあげる、という仕組みになっている。内容としては英語や書道などで、レベルの高い講師を招き、周りとの違いを出すために少し高めの料金設定にしている。しかし大正区は住民の所得もあまり高くなく、一方で学童保育が安い値段で行われていることもあり、実際にフタを開けてみると相当苦戦を強いられている。そのようなことから考えても、先ほどのご指摘は大正区の問題点そのものだと認識している。



写真9：パネルディスカッションの様子

■ まとめ閉会の挨拶

住宅産業フォーラム21 副座長 高田 光雄氏

○「リノベーション」とは

今日は「セルフリノベーション」がテーマだったが、特にここ2,3年、セルフリノベーションも含めて、「リノベーション」という大きな波がきていると思う。その「リノベーション」とはなんなのかということ、みなさんのお話を聞きながら改めて考えていた。今日は特にセルフリノベーションということだったので、その点が強調されたと思うが、自分らしさというか、ひとりひとり個人が住まいあるいは環境に関わっていくという事柄が、リノベーションという概念を作っているように思う。

リノベーションというものに、住宅産業フォーラムとしてどのような意味があるのかということ、今日の話聞いて、少なくとも2つの側面があるように思った。

○ストック活用手段としてのリノベーション

ひとつは、比較的ストレートな話だが、ストックを再生・活用して、我々の生活環境、住環境を改善していくという、一般的なリノベーションの意味があると思う。これはもちろん、空き家が出てきたという話が何回も出たが、要するにストックがそれだけでできてきたということだ。これを活用するという、極めて必然性の高い話であり、同時に環境問題のことが考えられる。一方で産業社会が徐々に変化してきて、与えられたもののみで満足するのではなく、そこに何らかの形で自ら関わって自分の環境を整えていくという、人間の本性にかなり関わった要求が出てきている。そのようなものが、いろんな形でリノベーションというものに結び付いているように思う。この問題は、先ほど柏原座長から指摘があったように、特別の人たちのニーズというわけではない。社会全体として、社会のマジョリティの問題としてどういう風に考えていけばいいのかということ、本来考えなければいけない。

○イノベーションとしてのリノベーション

リノベーションのもうひとつの側面には、イノベーションとしてのリノベーションというような側面がある。今日の筋原さんのお話では、まさにそういうことを行政として活用しようとしていると思う。今日私はみなさんのお話を聞いて、みなさん非常に魅力的な暮らし方や働き方をしていると思った。暮らし方、働き方を含めたライフスタイルが、なんらかの意味で新しい刺激、価値観を提示しているということで、社会に対して何らかのインパクトがある。最初に筋原さんがお話をされていたのは、それを行政的に活用できないか、というお話だった。こ

これは、本当は、ストックをどう活用するかという話よりも、リノベーションというところで現れてきている新しい価値観、あるいはそれを実践する方々の問題だと思う。イノベーターという視点でいうと、昔ロジャーズのイノベーション理論というのが流行ったことがあり、市場の中での16%程度の人はいノベーション自体を引っ張っていく人たちで、その16%を超えるか超えないかによって、それで終わってしまうかどうかが変わってくるという話がある。まさにそのような、先鋭的な人々が新しい価値を提示している。これが、リノベーションのもうひとつの意味合いだと思う。

○「社会」と「個人」のあいだにある溝

ところが、先ほどのディスカッションの中でみなさんから出た意見や、加茂さんから提示された意見を聞くと、いくつか大きな溝があり、この先どうしていくのかを考えなければいけないように思える。今日も個人の問題のように見えて、実はまちの問題、地域の問題だ、という風に言われたが、「個人の問題（せいぜい家族だとか、小さな社会問題）」と「もっと大きな公共性のまち全体との関係」は必然的に結び付いている。社会学者等の議論でよく「親密圏と公共圏の同時的再編」と言われるが、まさにそのような、小さいところだけをなんとかしようと思っても上手くいかないし、大きいところだけやろうと思ってもうまくいかない。そのような社会と個人との関係の問題としてかみ合わせるのはなかなか難しい、という溝があるように思う。

政策的な溝と、産業的な溝をどのように超えていくのが大事だと思うが、それを考えようと思うと相当深い問題で、リノベーションの話はますます難しくなってくると思うが、今日の話を聞いていて、少なくとも思ったことを3つぐらい話させていただく。

○生活に関わる価値の育成と共有

一つは、せっかく生まれた新しい価値観を、見過ごさないように育てていくというように考えないといけないと思う。育てるのはどういうことかということ、みなさんのお話を聞いて考えた。例えば溝口さんがやられていることや、西牧さんの働き方の話のようなことで、住環境や建物ということをはるかに超えていて、生活全体の話に関係している。価値観というものを生活のシステム全体(食生活の問題、住まい方、生活の問題、暮らし方、働き方など)に広げていくという風にならないと新しい価値はやはり定着しない。それがあちこちでいろんなものと接点があるので、それを広げていくことが重要である。価値観を育てるということは、より総合的な生活全体の問題として考えていかないといけない。特に暮らし方だけではなくて、働き方の問題も含めて考えないといけないし、それを応援する仕組みもないといけない。先ほど、川幡さんからリノベーションした住宅だから入った、という意見が結構多かったという話があったが、私はそこが大事だと思う。溝口さんのようなDIYが好きならばばかりが集まるのではなくて、溝口さんのような方もいれば、ほとんど自分ではなにもしないような方も入っている、そのようなところにひとつの価値の共有がある。そのような人たちも含めて、色んな人たちが新しい価値観を持って、それを生活全体のシステムに広げていけるようにしなければいけないと思う。

○まちと結びつけた生活環境の改善

二つ目は、先ほど、特に太田さんが、まちとの関係ということでお話されていたことだが、暮らし方とまちを結びつけるという点。暮らし方とまちの間で関係が切れてしまうのではなくて、もう少しこのような関係を先ほ



真 10：高田氏による閉会の挨拶

どのDIYの話と同じ様に、リノベーションと結びつけ写るといふことを考えると、もっと色々なやり方があるし、それをサポートする仕組みがないと、もっと難しいと思う。なによりも、行政あるいは公的な事業者と、個別の市民の活動の間、あるいは産業との間にもう少し関係性が出てこないといけないと思うが、それが生活環境の改善や価値づくりにつながっている、ということを考えないといけない。要するに、リノベーションしたからいいというわけではなくて、それが最終的に生活環境の改善に結び付いているかということが大事なので、そういう

ことを慎重に見ていかないといけないと思う。

○小さなものの積み上げによる社会の変革

三つ目は、以上のことを考えていくと、もう少し市場と行政を含めた社会システムを見直していかないといけないという点。この問題を大局的なところから呼応するのはなかなか難しく、小さいところから始めていくということ積み上げていくしか、おそらくないだろうと思う。今日のお話を伺って、大正区が先陣を切ってひとつの地域の行政のあり方を変えていっていただけたらいいな、と強く思った。ぜひこのようなムーブメントを広げていきたいと思う。先ほど柏原座長が言われたように、大正区の中でも色んな多様性があり、あまり色んなことをやりたくないような人もちゃんと住めるようになっていなかったら、結局は新しい価値観は定着しない。そのような多様性、選択性というものを重視した自由があるまちづくり、すまいづくりをやっていかなければならない、というように感じた。

(以上)