大阪市空堀地区における路地単位特性と 接道不良長屋所有者の居住改善実態

－木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に関する研究－

CHARACTERISTICS OF ALLEY UNITS AND OWNER IMPROVEMENTS OF ROW HOUSES WITH ROAD CONTACT FAILURE IN KARAHORI, OSAKA

－ Study of upkeep and renewal of the living environments utilized the regional resources
in densely built-up area with wooden buildings －

原 田 陽 子*

Yoko HARADA

This study clarifies the characteristics of alley units and owner improvements of row houses with road contact failure in the Osaka Karahori area. The following are major findings.

- 1) The alley units which have small shrine or Jizo, ups and down, and blind alley, have tendency there are many individual regional resources. And small shrine and Jizo is important resource to continue the community within the alley unit.
- 2) Owners of row houses with road contact failure realize the living improvement by five classified methods on the basis such as individual spatial terms and living demands.

Keywords: *Densely built-up area with wooden buildings, Row house with road contact failure, Characteristic of alley unit, Regional resource, Improvement dwelling, Upkeep and renewal*

木造密集市街地, 接道不良長屋, 路地単位特性, 地域資源, 居住改善, 保全的更新

1. 研究の背景と目的・方法

1-1. 研究の背景と目的

空堀地区は大阪市中央区に位置し、商業・工業・住宅が混在する交通面でも利便性の高い地区である。一方で地区内には戦災を免れた長屋が数多く残り、起伏に富んだ地形条件であることから石畳の階段や坂等も多く変化に富んだ景観を持ち、長屋が面する路地沿いには祠や地蔵、冠木門などが点在し大都市都心部でありながら歴史的な地域資源が数多く残る。2001年以降、地元まちづくり団体による長屋等を活用した複合商業施設やアートイベントなど様々な活動が行われ、このような動きと共に、近年ではまちづくり団体とは別に、個人で大家と契約した新規流入者による長屋等を活かした店舗やギャラリー、事務所、住居としての利用も地区内に増加してきている。

しかし一方で空堀地区では近年、居住者の高齢化と共に長屋の老朽化や空き家、空地が目立ち、幹線道路沿いのみならず街区内部にある長屋群や路地の取り壊しによる高層マンション建設が進行している。さらに空堀地区には、いわゆる裏長屋と呼ばれる「接道不良の長屋」^{注1)}が数多く存在する。このような長屋では、建設から数十年を経て隣戸と壁を共有したまま切り売りされ住戸単位での所有も多く、また狭小でかつ4m以上の道路に接していないため世帯単位で建替をすることが難しい状況にある。

以上のように空堀地区では、高層マンション建設など空間面での大きな変化や新規流入者による長屋の活用など新しい動きが見られる一方で、街区内部の接道不良長屋では多くの問題を抱えた状態で

ある。また空堀地区は場所によって様々な条件の違いを持つため、接道不良長屋の住環境の改善を考えるにあたっては、地形条件や街路形態、地域資源の分布など路地ごとの特性（以下、路地単位特性）を把握すると共に、接道不良長屋所有者の居住実態や意向を把握する必要があると考えられる。

本研究に関連する既往研究としては、これまでにいくつもの有益な研究が行われている。まず関西での路地特性に関する研究として、大阪・谷町における長屋街区形成過程に関する増井らの研究¹⁾、京都の路地空間や街区の特性に関する高木ら²⁾の研究、空堀地区における町屋と祠の変遷に関する川窪による研究³⁾、祠や地蔵などを含めた路地でのコミュニティに関する吉野による研究⁴⁾がある。

また歴史的なまちなみを持つ密集市街地などでの保全的更新の可能性を示すものとして、東京都月島地区において路地保全を目指し3項道路型地区計画の実績と効果を考察した川崎の研究⁵⁾や、街なみ環境整備事業が適用された長野県木曽町を対象に効果的な路地空間の保全を可能とする要件を考察した丸登らの研究⁶⁾、良好な住環境整備や地区計画策定などのためのデザインガイドのあり方を考察した高野らの研究⁷⁾がある。

一方、木造密集市街地における市街地特性や居住実態に関する研究として、墨田区向島地区における市街地更新実態と地域内住み替え実態との関係性を考察した真野らの研究⁸⁾や建築更新活動と家族の居住継承に関する松本の研究⁹⁾がある。

さらに密集市街地の更新手法の可能性に関する研究として、連担

* 福井大学大学院工学研究科 助教・博士(芸術工学)

Assistant Prof., Graduate School of Engineering, University of Fukui, Dr. Design Research

建築物設計制度の運用に関する金らの研究¹⁰⁾や協調的個別更新の可能性を考察した田中の研究¹¹⁾、協調建替に関する小林らの研究¹²⁾、神戸市の複数地区を対象に協調的住環境改善手法の適用条件を考察した藤井らの研究¹³⁾などがある。また近年の新規流入者による既存の建物活用等の可能性に関連するものでは、大阪市中崎町における長屋等を利用したコンバージョン事例に関する研究¹⁴⁾などがある。

しかし木造密集市街地において、路地単位特性や街区内部の接道不良長屋に着目し、接道不良長屋所有者の居住改善実態などを通して、地域資源を活かした住環境の保全的更新の課題について考察した研究は無いのが現状である。

そこで本研究では大阪市空堀地区における「①空間特性と路地単位特性」「②接道不良長屋所有者の居住改善実態」「③接道不良長屋所有者の今後の改善・継承意向と新規流入者の長屋等の利用概要」の把握を通して、木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた課題と可能性を探ることを目的とする。

1-2. 研究の方法

このため本研究では以下のように論を進める。

第1に、空堀地区における路地と接道不良長屋の分布、高層建築物の建設状況、空地・空き家の分布から、空堀地区全体の空間特性の把握を行う。そして大阪市のHOPEゾーン事業策定の際に設定した55の路地単位を対象として（図1）^{注2)}、長屋数、地形条件、祠・地蔵など地域資源の分布の把握を行なうと共に、「①地蔵・祠の有無」、「②坂・高低差の有無」、「③袋小路の有無」の3つの視点から55の路地単位の類型化を行う。そして類型の異なる複数の路地単位を抽出して以前と現在のコミュニティの状況を把握し、これらをもとに路地単位特性の把握を行う。

第2に、55の路地単位内における接道不良長屋所有者へのヒアリング調査により、増改築など居住改善実態の把握を行なう。そして、居住改善手法の分類を行い、分類ごとの改善の動機や利用内容、接道条件や路地単位特性との関係などを考察する。

第3に、接道不良長屋所有者の今後の長屋の改善・継承意向の把握と、新規流入者による流入動向と長屋等の利用の概要把握を行ない、最終的には上記1～3の結果を基に、地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた課題と可能性の考察を行なう。

1-3. 用語の定義

なお本研究では、以下のように用語を定義する。

【地域資源】：「地域資源」には人的資源など様々な資源が考えられる

図1 設定した55の路地単位的位置

が、本研究における「地域資源」とは、立地条件や地形条件、長屋や路地、地蔵、祠、冠木門、石畳や石階段など、空堀地区の固有性を特徴付けている特に空間に関する資源を指すものとする^{注3)}。

【保全的更新】：現況の路地の幅員やしつらえの尊重、耐震防災を前提にしつつ地域資源による歴史的風情を継承した既存の木造建物の改修・増改築や耐火建築物による中低層高密度住宅への建替も含まれる。また建物の更新だけでなく路地など屋外空間の整備も含まれる。

【地域資源を活かした住環境の保全的更新】：立地条件、路地や長屋の持つ風情等その建物を取り巻く地域資源を活かすことにより、既存の路地や地域にとって新たな価値が付加されるような更新を指す。

2. 調査と対象地の概要

2-1. 調査の概要

本研究では以下の3つの調査を軸に分析を進めた。

(1) 空堀地区の空間特性と路地単位特性に関する調査

現地での目視調査、住宅地図や人口統計資料、道路台帳、大阪市のHOPEゾーン事業の関連資料等を通して、空堀地区における街路種別、接道不良長屋の分布、土地利用の状況、高層建築物の建設状況などの把握を行なった。また、空堀地区の町会役員やHOPEゾーン協議会役員へのヒアリングを行なうと共に、55の路地単位の中から、地形条件や街路形態、長屋や個別の地域資源の分布などにおいて特徴を持つ20の路地単位を抽出し、各路地単位の居住者59人に対し、路地単位内でのコミュニティ活動に関するヒアリング調査を行った（2009年10月～2009年12月、補足調査2011年2月）。

(2) 接道不良長屋所有者の居住実態に関する調査（表1）

空堀地区内において長屋を所有している107人（所有長屋数合計132戸）へのヒアリング調査を実施した（2008年12月～2009年1月、補足調査2009年10月～11月）。なお本研究ではこの内、所有者自身が接道不良長屋を利用している85人と、その85人が所有している接道不良長屋99戸を対象に分析を行なう。

(3) 新規流入者の長屋等の利用概要に関する調査（表2）

さらに接道不良長屋の今後の保全的更新の可能性を考えるにあたり、近年空堀地区内の長屋を利用した新規流入者77人に対し、建物利用の動機など物件入手のプロセスに関するヒアリング調査を実施した（2010年6月～2010年8月、補足調査2010年11月～2011年1月）。なお本研究では接道不良長屋の保全的更新の可能性に着目するため、分析対象を新規流入者の定義に合致し、かつ既存建物を個人で大家と直接契約し活用している合計45件に絞って分析を行う^{注4)}。

2-2. 空堀地区の概要

本研究対象地である空堀地区は図2に示す面積約36haの範囲で、人口8281人、4617世帯となっている（H22年度国勢調査）。上町台地に位置し起伏に富んだ地形条件であることから、地区内には石畳の階段や坂等も多く変化に富んだ景観を持つ。まちの中心には東西

表1 長屋所有者へのヒアリング調査概要

	接道不良 長屋所有者	接道長屋所有者	計
所有者が利用	85人	17人	102人
所有者以外が利用	4人	1人	5人
計	89人	18人	107人

表2 新規流入者に関するヒアリング調査概要

	独立店舗	兼用住居	専用住居	萌練惣	合計
ヒアリング調査実施数	22	22	8	25	77
分析対象物件	21	16	8	-	45

図2 空堀地区内の地域資源の分布の現状

に伸びる空堀商店街があり、長屋が面する路地沿いには祠や地蔵、冠木門などが点在し、大都市都心部でありながら歴史的地域資源が数多く残る地域である^{注5)}。

その一方で、2004年度からは地域の魅力を活かしたまちなみ修景事業である大阪市の「空堀 HOPE ゾーン事業」が地元 HOPE ゾーン協議会により取り組まれており、これまでにモデル路地の整備など様々な成果を上げているが、接道不良長屋の居住改善や路地保全については、勉強会などを重ねつつも模索している状態にある^{注6)}。

3. 空堀地区の空間特性と路地単位特性

本章では、空堀地区全体としての空間特性を把握すると共に、図1で示した55の路地単位ごとの特性の概要把握を行う。

3-1. 空堀地区全体の空間特性

図3は空堀地区内における幅員4m未満の路地の分布を表している。空堀地区内には2項道路や通路が数多く分布しており、地区内の道路・通路を合わせた総延長の内、約6割が幅員4m未満となっている。

また調査路地ブロック内の接道条件別の長屋の分布を見ると(図4)、「道路に面する長屋」は20.8%、「接道不良長屋」は79.2%となっており、全体の約8割が接道不良長屋であることがわかる^{注7)}。

図5は1989年から2009年までの20年間ににおける5年ごとの空堀地区内の高層建築物(6階以上)の建設状況を表したものである。ここから、幹線道沿いを中心として高層建築物が継続的に建設されている状況がわかる。

次に空地と空き家の分布(図6)を見ると、空地と空き家は地区全体に点在していることがわかる。また表3は未利用地の接道状況、表4は空き家の接道状況を表している。ここから、未利用地の62.2%は4m未満の路地のみに面し、また空き家の75.5%は4m未満の路地のみに面している。このような状況からも、特に4m未満の路地のみに面する街区内部の未利用地や空き家は対策がとれないまま放置されている状況が伺われる。

3-2. 路地単位ごとの空間特性の類型化

空堀地区の路地単位特性を考える上で重要な空間条件として考えられる「①地蔵・祠の有無」、「②起伏(坂・高低差)の有無」、「③袋小路の有無」の3つの視点から55の路地単位について類型化を行い、その結果、表5に示すa~hに示す8つの類型タイプにまとめることができた。また表6に類型タイプごとの55の路地単位の空間

図3 空堀地区内の幅員4m未満の路地の分布

図4 調査路地単位内の接道条件別の長屋の分布

図5 空堀地区における高層建築物(6階建以上)の建設状況

図6 空堀地区における空地(未利用地・駐車場)と空き家の分布

表 3 未利用地の接道状況

建物種類	4m未満の路地のみに接道			4m未満の路地＋道路に接道		道路のみに接道	合計
	通路のみ	2項道路	通路＋2項道路	道路＋通路	道路＋2項道路		
小計	12	9	2	0	0	14	37
合計	23(62.2%)			0		14(37.8%)	37

表 4 空き家の接道状況

建物種類	4m未満の路地のみに接道			4m未満の路地＋道路に接道		道路のみに接道	合計
	通路のみ	2項道路	通路＋2項道路	道路＋通路	道路＋2項道路		
長屋	16	17	6	2	0	10	51
長屋以外	32	9	0	1	0	14	56
小計	48	26	6	3	0	23	106
合計	80(75.5%)			3(2.8%)		23(21.7%)	106

条件の概要を示す。

表 6 を全体的に見ると、①～③の空間条件の内、2 つ以上が該当する類型タイプでは個別の地域資源を複数持つものが多いと言え、特に①～③の全ての空間条件を持つ a タイプ（地蔵又は祠あり／起伏あり／袋小路あり）では個別の地域資源が多数分布している。なお、表 5 に示す「路地単位内の平均長屋数」を見ると、同じく①～③の空間条件が 3 つとも揃っている a タイプが 19.1 戸と最も多く、これらの 3 つの空間条件は長屋をはじめ、地域資源の保全に繋がる要因であると考えられる。

また、「②起伏」の無い c、d、g、h の路地単位の中には、接道不良長屋の割合が 0% となっている路地単位が複数見られ、これらは起伏のある路地単位に比べて建物更新が容易であること示しており、長屋の取り壊しによる駐車場化やミニ戸建住宅、高層マンションなどに変化しているものもある。

3-3. 路地単位ごとの空間特性とコミュニティ活動との関係

次に路地単位ごとの空間特性とコミュニティ活動との関係を考察するため、各類型タイプの中でも特に地形条件や個別の地域資源の分布に特徴を持つ 20 の路地単位を抽出した^{注9)}。そして表 7 に 20 の路地単位の類型タイプごとの「以前と現在のコミュニティ活動の状況」を日常と非日常に分けて示し、以下考察を行っていく^{注10)}。

(1) 現在は行われていないコミュニティ活動

「以前あったが現在は行われていないコミュニティ活動」の主なものとして、日常では「井戸端会議」、非日常では「日帰り旅行」、「冠婚葬祭の手伝い」、「食事会」、「入院時のお見舞い」等となっている。このような背景としてヒアリングによると、近年の居住者の高齢化や子供の減少、物騒になり玄関の扉を閉めるようになったこと、外で仕事をする人が増えたこと、冠婚葬祭は自宅ではなく集会所や会館でするようになったことなど、社会的な要因が多く影響している。また路地単位内での空間的な環境の変化もコミュニティ活動の減少の大きな要因であると言え、例えば No. 23 の路地単位では借地が多く、高層マンション建設に向けた立ち退き地区になっているため、高齢者が多く空き家や空き地が増え、個人的な交流はあっても、路地単位内での行事的な活動は減少しているという。

(2) 現在も行われているコミュニティ活動

一方で「現在も行われているコミュニティ活動」の主なものとしては、日常では「祠の共同管理」、「地蔵の共同管理」、「路地の共同清掃」、非日常では「お稲荷さんの祭り」、「地蔵盆」などとなっている。

なお、類型別のコミュニティ活動の状況を全体的に見ると、「①地

表 5 路地単位特性の類型結果

空間条件			類型タイプ	類型の該当数	路地単位内の平均長屋数
①地蔵又は祠あり	②起伏あり	③袋小路あり	a	7(12.7%)	19.1
		③袋小路なし	b	4(7.3%)	9.6
	②起伏なし	③袋小路あり	c	12(21.8%)	17.3
		③袋小路なし	d	2(3.6%)	16
①地蔵又は祠なし	②起伏あり	③袋小路あり	e	7(12.7%)	15.3
		③袋小路なし	f	4(7.3%)	8.4
	②起伏なし	③袋小路あり	g	9(16.4%)	9.9
		③袋小路なし	h	10(18.2%)	10.4

表 6 路地単位ごとの空間特性の概要^{注8)}

類型タイプ	路地単位番号	建物状況			個別の地域資源の分布						地形条件・街路の特徴	
		建物数	長屋数	接道不良長屋の割合	①地蔵	①祠	井戸	冠木門	石畳	石階段	②起伏 (坂・高低差)	③袋小路
a	4	56	17	59%	●						●	●
	9	56	50	68%		●	○			○	●	●
	15	10	6	33%		●			○		●	●
	16	36	21	86%	●		○	○	○		●	●
	31	17	6	83%	●		○			○	●	●
	40	43	24	100%		●	○			○	●	●
	41	19	10	50%		●				○	●	●
	5	17	10	100%	●				○		●	
b	44	33	16	50%	●						●	
	52	10	3	33%		●				○	●	
	7	46	27	59%	●							●
	14	6	0	0%	●							●
	17	36	36	92%		●	○	○				●
	29	15	15	73%	●							●
	35	18	6	50%		●	○		○			●
	38	37	23	100%	●	●						●
c	45	42	19	100%		●						●
	46	18	1	0%	●							●
	49	15	10	80%	●							●
	51	43	36	72%		●						●
	30	18	12	83%	●				○			
	53	33	20	95%		●						●
	1	10	7	100%					○		●	●
	8	43	19	100%			○			○	●	●
d	10	19	12	50%					○		●	●
	11	33	31	87%					○		●	●
	12	21	12	92%						○	●	●
	23	25	25	96%							●	●
	25	20	1	100%						○	●	●
	2	12	1	100%						○	●	
	3	32	15	93%							●	
	32	37	12	83%							●	
e	39	28	12	83%					○	○	●	
	48	4	2	0%							●	
	13	34	17	82%								●
	20	41	17	100%								●
	21	22	20	90%								●
	24	17	6	0%								●
	33	29	2	100%								●
	34	12	2	0%								●
f	37	44	25	88%								●
	42	27	0	0%				○				●
	47	18	8	100%								●
	54	11	1	100%								●
	55	31	13	77%								●
	6	8	3	100%								
	18	1	0	0%								
	19	32	22	90%								
g	22	19	9	100%								
	26	30	21	38%								
	27	21	14	86%				○				
	28	8	2	100%								
	36	19	8	88%								
	43	17	0	0%								
	50	18	15	93%								
	合計				12 22%	11 20%	7 13%	4 7%	9 16%	12 22%	22 40%	35 64%

※網掛けしている路地単位は 3 章 3-3. で対象にしている 20 の路地単位。
※「接道不良長屋の割合」とは、「長屋数」を母数とした接道不良長屋の割合を示している。

蔵又は祠の有無」で大きな差異が見られ、地蔵又は祠を持つ a～d の路地単位では以前と現在共にコミュニティ活動が多く見られる。

以上のことから、全体的に現在は行われていない活動も多いが、祠や地蔵の存在が、現在でも路地単位内でのコミュニティ活動を継続させている重要な資源であるといえる。

(3) 新しく出来たコミュニティ活動

さらに以前は無かったが現在行われている「新しく出来たコミュニティ活動」として、表 8 に挙げるような活動が見られる。特に No. 1 と No. 19 の路地単位では地蔵や祠を持たない路地単位であるが、新規流入者の存在が地区内での新たな交流を生み出し、防災や高齢者福祉の面においても重要な役割を果たしつつあるといえる。

表7 以前と現在の路地単位ごとのコミュニティ活動状況
(上段●：以前行われていた活動、下段○：現在行われている活動)

類型タイプ			路地 単位 番号	日常					非日常						
				祠(稲 荷)の 共同 管理	地蔵 の共 同管 理	路地 の共 同清 掃	井戸 端会 議	お稲荷 さんの 祭り	地蔵 盆	冠婚 葬祭 の手 伝い	入院 時のお 見舞い	食事 会	日帰り 旅行		
①地蔵又は祠あり	②起伏あり	③袋小路あり	a	9	●	-	●		● ○	-	●				
			15	● ○	-	● ○	●	● ○	-	●		●			
			31	-	● ○			-	● ○						
			40	● ○	-				-						
			41	● ○	-			● ○	-	●		●			
	③袋小路なし	b	52	●	-			●							
		②起伏なし	③袋小路あり	c	17	● ○	-	● ○	●	● ○	-	● ○	● ○	● ○	●
				29	-	● ○			-	● ○	● ○				
				35	● ○	-			●	-				●	
				38	● ○	●			●	○	●		●		
51	● ○			-				-							
①地蔵・祠両方なし	②起伏あり	③袋小路あり	e	1	-	-			-	-	●		○		
			23	-	-			-	-	●				●	
			③袋小路なし	f	2	-	-			-	-				
				39	-	-	● ○		-	-	●				
			②起伏なし	③袋小路あり	g	20	-	-			-	-			
	37	-			-			-	-						
	③袋小路なし	h			19	-	-			-	-	●	●		●
		27			-	-			-	-	● ○	● ○	○	●	○
	現在は行われていない割合				1/8 12.5%	0/4 0.0%	2/5 40.0%	2/2 100.0%	0/6 0.0%	0/4 0.0%	8/11 72.7%	2/4 50.0%	3/5 60.0%	4/4 100.0%	
	現在も行われている割合				7/8 87.5%	4/4 100.0%	3/5 60.0%	0/2 0.0%	6/6 100.0%	4/4 100.0%	3/11 27.3%	2/4 50.0%	2/5 40.0%	0/4 0.0%	

表8 新しくできたコミュニティ活動

路地 単位	活動テーマ	活動内容の概要
1 (eタイプ)	路地でのバーベキュー	新規流入の複数の賃貸者(多くがアーティスト)による、大家(ギャラリー経営者)を交えての交流会。
19 (hタイプ)	新規居住者歓迎会	新規居住者を歓迎し地域に溶け込むように、同じ班(路地単位と一致)の複数の既存住人が企画。
38 (cタイプ)	防災マップづくりと高齢者の見守り	複数の班(路地単位と一致)の居住者による企画。新規流入の比較的若い世代の居住者が中心になって活動。高齢者への日常的な見守りと共に、防災時に備えて、路地単位内のどの高齢者を助けに行くのかを示したマップづくり。

4. 接道不良長屋所有者と所有長屋の概要

次にここから接道不良長屋所有者の居住改善実態を把握するため、まず接道不良長屋所有者 85 人と所有長屋 99 戸の概要把握を行う。

4-1. 接道不良長屋所有者の概要

表9に接道不良長屋所有者の年齢と職業を示す。年齢構成では、70代が32.9%と最も高く、次いで60代が24.7%であるなど、全体の8割が60代以上となっている。また長屋所有者の職業では、無職が46人(54.1%)と最も多く、次いで自営業者が27人(31.8%)となっており、特に60代以上で自営業を営んでいる世帯が27人中21人(77.8%)と多いことが特徴的である。

長屋所有者の年齢別の家族構成を見ると(表10)、「夫婦のみ」と「単身」が約3割、「夫婦+子」が約2割でその大半が60代以上であり、高齢世帯が多い様子が伺われる。

また長屋所有者の年齢別の入居時期を見ると(表11)、1940年代に入居し始めた世帯が圧倒的に多いが、2000年代以降の入居に増加

傾向が見られ、30代や40代など比較的若い世帯の入居が目立つ。

4-2. 接道不良長屋の建築時期と接道状況

調査世帯が所有する接道不良長屋の建築時期では(表12)、「不明」の34戸を除く65戸の内、明治以前が41戸(63.1%)、大正〜第2次世界大戦中が22戸(33.9%)で、大半が戦前に建設されている。また接道不良長屋の接道状況では(表14)、99戸の内、通路のみに面する長屋は57戸(57.6%)、2項道路のみは34戸(34.3%)、通路と2項道路の両方は8戸(8.1%)となっている。

5. 接道不良長屋所有者の居住改善実態

5-1. 居住改善手法の類型化

接道不良長屋の保全的更新を考える上では特に、住戸規模の拡大や外観上の変化を伴う居住改善が重要になると考えられる。そこでここでは、設備の向上や内装の改修など住戸の規模や外観に変化の無い軽微な改善手法を除いて、接道不良長屋所有世帯の居住改善手法について類型化を行ない(図7)、その結果、以下のA〜Eの5つの改善手法に整理することができた。なお表14に改善手法ごとの組み合わせを示しているが、5つの改善手法は1つの世帯においても複数組み合わせられる場合があり、一方軽微な改善や改善を行っていない世帯など5つの改善手法に当てはまらない世帯も23件存在する。「A. 駆体の一部を残した全面的増改築タイプ」(35世帯/85世帯、41.2%)：建て替えという位置づけにしないために、前面道路に面する部分や柱など駆体の一部を残し全面的増改築を行っているタイプ。「B. 複数戸利用タイプ」(16世帯/85世帯、18.8%)：空堀地区内に

表9 接道不良長屋所有者の年齢と職業(n=85)

	その他	会社員	自営業	無職	合計
30代	1	1	1	0	3(3.5%)
40代	0	1	4	1	6(7.1%)
50代	1	2	1	4	8(9.4%)
60代	0	2	11	8	21(24.7%)
70代	0	1	8	19	28(32.9%)
80代以上	2	0	2	15	19(22.4%)
合計	4(4.7%)	7(8.2%)	27(31.8%)	46(54.1%)	85(100.0%)

表10 接道不良長屋所有者の年齢別の家族構成(n=85)

	単身	夫婦のみ	夫婦+子	3世代	その他	無回答	合計
30代	0	1	2	0	0	0	3(3.5%)
40代	2	2	1	0	0	1	6(7.1%)
50代	1	0	5	0	1	1	8(9.4%)
60代	6	6	6	1	0	2	21(24.7%)
70代	3	15	4	1	4	1	28(32.9%)
80代以上	11	4	0	1	1	2	19(22.4%)
合計	23(27.1%)	28(32.9%)	18(21.2%)	3(3.5%)	6(7.1%)	7(8.2%)	85(100.0%)

表11 接道不良長屋所有者の年齢別の入居時期(n=85)

	1920年代	1930年代	1940年代	1950年代	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代
30代									3
40代					2		2		2
50代				3		1	1	2	1
60代			6	4	2	3	4		2
70代	1	5	10	3	3	2	1	2	1
80代以上	3	1	11	2			2		
合計	4	6	27	12	7	6	10	4	9
	4.7%	7.6%	31.8%	14.1%	8.2%	7.1%	11.8%	4.7%	10.6%

表12 接道不良長屋の建設時期(n=99)

明治以前	大正〜第2次世界大戦中	戦後すぐ	不明	合計
41	22	2	34	99

表13 ヒアリング調査長屋の接道状況(n=99)

通路のみ	2項道路のみ	両方(通路+2項道路)
57(57.6%)	34(34.3%)	8(8.1%)

において、建物どうしが住戸内部で連結しない複数の建物を利用し、その内の1つ以上が接道不良の長屋であるタイプ。

「C.n戸1化タイプ」(14世帯/85世帯、16.5%)：隣接する長屋を増改築によって統合・連結又は分割しているタイプ。

「D.2・3階の増築タイプ」(8世帯/85世帯、9.4%)：平屋や2階だった長屋を増築によって2階又は3階建にしているタイプ。

「E.拡張又は別棟による増築タイプ」(7世帯/85世帯、8.2%)：既存建物を拡張する形での増築や別棟での増築を行なっているタイプ。

5-2. 類型別の居住改善実態

類型別の居住改善の動機を表15、類型別の長屋の利用内容を表16に示す。全体的傾向を見ると、居住改善の動機(表15)では「老朽化への対応」(53.8%)、「設備の向上」(51.3%)、「狭さの解消」(50.0%)が多く、利用用途(表16)では「住居専用」が72.7%と圧倒的に多いが、兼用住宅、倉庫、店舗、工場などの住居以外の利用も見られる。以下、類型ごとに居住改善の動機と利用内容を見ていく。

(1) 「A. 駆体の一部を残した全面的増改築タイプ」

「A. 駆体の一部を残した全面的増改築タイプ」では、「老朽化への対応」「設備の向上」の割合が圧倒的に高い一方で、特に「耐震性の向上」「防災の向上」「防犯の向上」「修景」「バリアフリー」など、他のタイプではほとんど見られない動機が複数該当していることが特徴的である。また、このタイプの利用内容は専用住居や兼用住居など住居系に利用されており、様々な用途の兼用住居が見られる。

(2) 「B. 複数戸利用タイプ」

「B. 複数戸利用タイプ」では、家族の成長や独立に伴う「近居」や、「機能の追加・変更」が他のタイプに比べ高い。利用用途を見ると、住居以外の単独の用途に使われている割合が高いことが特徴であると言え、これは複数の長屋を所有していることを活かし、1つは住居、もう1つは店舗や工場としての利用するなど建物ごとに利用用途を変えているためであると考えられる。また表17は、「B. 複数戸利用タイプ」の建物どうしの位置関係を表している。ここから、16件の内、隣接が2件(12.5%)、向こう3軒が7件(43.8%)、同じ路地単位内が6件(37.5%)であり、ほとんどの世帯がごく近い位置関係で複数の長屋を利用していることが分かった。

(3) 「C.n戸1化タイプ」

「C.n戸1化タイプ」では、「狭さの解消」が92.9%と圧倒的に高く、次いで「家族構成の変化」と「機能の追加」が28.6%となっている。

利用用途を見るとこのタイプでは、2戸1で専用住居として利用するだけでなく、2戸1の片方を住居、もう片方を工場やその他の用途として利用している世帯が複数見られることが特徴である。

(4) 「D.2・3階の増築タイプ」

「D.2・3階の増築タイプ」では、「狭さの解消」や「家族構成の変化」が主な動機となっている。利用用途を見ると、このタイプでは全てが住居系の利用であることが特徴で、中には増築した3階部分をアトリエとして利用するなどの事例も見られる。

(5) 「E. 拡張又は別棟による増築タイプ」

「E. 拡張又は別棟による増築タイプ」では、「狭さの解消」(7件

A. 駆体の一部を残した全面的増改築タイプ (35/85世帯、41.2%)	B. 複数戸利用タイプ (16/85世帯、18.8%)	C. n戸1化タイプ (14/85世帯、16.5%)	D. 2・3階の増築タイプ (8/85世帯、9.4%)	E. 拡張又は別棟による増築タイプ (7/85世帯、8.2%)

図7 増改築など居住改善手法の5つのタイプ

表14 調査世帯における改善手法タイプの組み合わせ

Aのみ	Bのみ	Cのみ	Dのみ	Eのみ	A+B	A+C	A+D	B+C	D+E	該当なし	合計
22	6	9	2	4	7	5	4	1	2	23	85

表15 類型別の増改築など居住改善の動機 (n=80)

		A.駆体の一部を残した全面的増改築	B.複数戸利用	C.n戸1化	D.2・3階の増築	E.拡張又は別棟による増築	合計
空間による動機	老朽化への対応	30/35 85.7%	4/16 25.0%	5/14 35.7%	1/8 12.5%	3/7 42.9%	43/80 53.8%
	狭さの解消	10/35 28.6%	5/16 31.3%	13/14 92.9%	5/8 62.5%	7/7 100.0%	40/80 50.0%
	耐震性の向上	7/35 20.0%	0/16 0.0%	1/14 7.1%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	8/80 10.0%
	防災の向上	6/35 17.1%	0/16 0.0%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	6/80 7.5%
	防犯の向上	3/35 8.6%	0/16 0.0%	1/14 7.1%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	4/80 5.0%
	設備の向上	30/35 85.7%	4/16 25.0%	2/14 14.3%	1/8 12.5%	4/7 5.7%	41/80 51.3%
	修景	2/35 5.7%	0/16 0.0%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	2/80 2.5%
	居住者による動機	家族構成の変化	6/35 17.1%	0/16 0.0%	4/14 28.6%	4/8 50.0%	5/7 71.4%
家族の成長や独立に伴う近居		0/35 0.0%	9/16 56.3%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	9/80 11.3%
バリアフリー		8/35 22.9%	0/16 0.0%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	1/7 14.3%	9/80 11.3%
機能の追加・変更		6/35 17.1%	8/16 50.0%	4/14 28.6%	1/8 12.5%	1/7 14.3%	20/80 25.0%

表16 類型別の長屋の利用内容(世帯数n=80、長屋数n=99)

	A.駆体の一部を残した全面的増改築	B.複数戸利用	C.n戸1化	D.2・3階の増築	E.拡張又は別棟による増築	合計
住居専用	28/35 80.0%	25/35 71.4%	7/14 50.0%	6/8 75.0%	6/7 85.7%	72/99 72.7%
兼用住宅	住居兼店舗	2/35 5.7%	0/35 0.0%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	2/99 2.0%
	住居兼工場	2/35 5.7%	1/35 2.9%	3/14 21.4%	1/8 12.5%	8/99 8.1%
	住居兼アトリエ・ギャラリー	1/35 2.9%	0/35 0.0%	0/14 0.0%	1/8 12.5%	2/99 2.0%
	その他の兼用	1/35 2.9%	0/35 0.0%	2/14 14.3%	0/8 0.0%	3/99 3.0%
	住居	1/35 2.9%	0/35 0.0%	2/14 14.3%	0/8 0.0%	3/99 3.0%
店舗	0/35 0.0%	3/35 8.6%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	3/99 3.0%
工場	0/35 0.0%	2/35 5.7%	0/14 0.0%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	2/99 2.0%
倉庫	0/35 0.0%	3/35 8.6%	1/14 7.1%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	4/99 4.0%
その他	1/35 2.9%	1/35 2.9%	1/14 7.1%	0/8 0.0%	0/7 0.0%	3/99 3.0%

表17 「B. 複数戸利用タイプ」の建物どうしの位置関係

隣接	向こう3軒	同じ路地内	空堀地区内	合計
2	7	6	1	16
12.5%	43.8%	37.5%	6.3%	100.0%

中7件)や「家族構成の変化」(7件中5件)が多いのが特徴であり、利用用途は、7件中6件が住居専用で1件は住居兼工場となっている。

5-3. 接道状況と居住改善実態との関係

次に類型別の接道状況を見ると(表18)、全体的には「通路のみ」の接道条件が最も多いが、一方で「B. 複数戸利用タイプ」では、道路に面する長屋を所有する世帯も20.0%見られる。これは図8に示すように、道路に面する長屋を店舗として利用し、路地沿いの長屋

は住居や倉庫として利用するなど、所有する複数の長屋を接道条件ごとにその利用用途を工夫しているためであると考えられる。なお、A～Fの居住改善は個人の敷地内での改善に留まっており、避難路の確保など屋外空間に関する課題は改善されないままの状態にある。

5-4. 路地単位特性と居住改善実態との関係

次に具体的な路地単位特性と居住改善実態との関係の例として、地形条件や街路形態、個別の地域資源の分布などに特徴を持つ2つの路地単位の居住改善手法の実施状況を考察していく（図9）^{注11）}。

(1) 複雑な街路形態で地形条件に特徴を持つ路地単位での実態

図9の①に示すこの路地単位では、商店街沿いに店舗を持ち、街区内部の別の建物である接道不良長屋を住居や倉庫にするなど「B. 複数戸利用タイプ」による居住改善手法が複数見られる。このような背景としてこの路地単位では、同じ路地単位の中でも商店街沿いと街路内部とは3mほどの高低差があり、このように平面的に拡張することが難しい立地条件においては特に、「B. 複数戸利用タイプ」は居住改善を実現する有効な手段であると考えられる。

しかし一方でこの路地単位は、祠や多数の長屋といった地域資源を持ちつつも、起伏が大きく建物数も多く、また商店街沿いの店舗と住居など用途の混在、賃貸と所有物件の混在、多数の袋小路と2項道路と通路による複雑な街路構成である。したがって、屋外空間を含めた根本的な居住改善のためには居住者どうしの連携や協力が必要不可欠であり、同じ路地単位の中でも、状況に応じていくつかのグルーピングを設けるなどの必要性を示している。

(2) ループ状の街路で地域資源の多い路地単位での実態

一方、図9の②に示す路地単位では、長年住み続けている高齢者が多く、祠の日常的な共同管理と共に、祠のお祭り、入院時のお見舞いなど濃密な交流が行われており、また図9に示すように、路地単位内では「A. 躯体の一部を残した全面的増改築タイプ」を中心とした様々な改善手法が行われている。このような背景として、路地単位内の建物の内、92%が長屋で構成されるなど各世帯は似た空間条件を持ち、さらに路地単位の入り口には冠木門を持つと共に、街路形態がループ状で袋小路になっており、路地単位内での一体感に繋がっていると考えられる。また祠を管理する単位が路地単位と一致しており、祠に伴う様々な行事と同じ神様に守られているという意識が強い結束を生み出し、以上のような状況が居住改善手法に関する情報共有にも繋がっていると考えられる。

しかし一方でヒアリングによると、この路地単位の持つ強い一体感や結束は閉鎖的な印象も生み出しており、冠木門や祠などの地域資源を継承しつつも、開放的な空間構成や新規流入者の受け入れ、他の路地単位との関係性の再構築などの必要性も示している。

6. 接道不良長屋所有者の今後の意向と新規流入者の流入動向

最後に本章では、接道不良長屋所有者の今後の長屋の改善・継承意向と新規流入者の流入動向を見ていく。

6-1. 接道不良長屋所有者の今後の意向

(1) 長屋の改善・継承意向と後継者の状況

長屋の改善・定住意向では（表19）、「今のままで良い」が64.7%、「改修したい」が17.6%で、「建て替えたい」は4.7%となっており、全体の87.1%が定住意向を持っている。

また現在所有している「長屋の後継者の有無」では（表20）、「後

表 18 類型別の接道状況

	A.躯体の一部を残した全面的増改築	B.複数戸利用	C.n戸1化	D.2・3階の増築	E.拡張又は別棟による増築	F.該当無し
通路のみ	26/45 57.8%	11/30 36.7%	8/15 53.3%	6/8 75.0%	4/7 57.1%	14/23 60.9%
2項道路のみ	16/45 35.6%	18/30 60.0%	7/15 46.7%	1/8 12.5%	2/7 28.6%	8/23 34.8%
通路+2項道路	3/45 6.7%	1/30 3.3%	0/15 0.0%	1/8 12.5%	1/7 14.3%	1/23 4.3%
道路(※)	- -	6/30 20.0%	- -	- -	- -	- -

※「道路」に面する長屋は接道不良長屋の対象99戸からは外しているが、「B. 複数戸利用タイプ」では接道不良長屋と共に「道路」に面する長屋を所有する人がおり、このような実態も重要であると考え、表18には「道路」の欄も加えた。

戦後間もなく親が①の場所で店舗を営む。
1967年に①の長屋の店舗を親から引き継ぐ。
1978年に、②の現在住居としている長屋を隣の家の
人から買って欲しいと言われ購入。
その後、店舗の商品の倉庫として、③の長屋を購入。
高齢になってきたので、1998年に①の店を閉め、
その後は賃貸の店舗として貸している。
(70代、夫婦のみ)

図8 複数戸利用タイプの建物活用プロセス

①路地単位番号：9（3章aタイプ） ②路地単位番号：17（3章cタイプ）

■ 路地単位 ■ 長屋・伝統的建物 ■ 2項道路 ■ 非道路
⊙ 祠 段差 ▲ 袋小路

（図中のアルファベットは、5-1で示した居住改善手法の類型タイプを示しており、複数あるものは複数の改善手法を持つことを示している）

図9 路地単位ごとの居住改善状況の例

表 19 所有長屋の改善・定住意向（n = 85）

定住意向(87.1%)				非定住意向(4.7%)		不明(8.2%)
今のままで良い	改修したい	増改築したい	建て替えたい	売却したい	貸したい	分からない
55/85 64.7%	15/85 17.6%	0/85 0.0%	4/85 4.7%	4/85 4.7%	0/85 0.0%	7/85 8.2%

表 20 長屋の後継者の有無（n = 85）

後継者はいる	後継者はいない	わからない	無回答
22/85 (25.9%)	20/85 (23.5%)	41/85 (48.2%)	2/85 (2.4%)

継者はいる」は25.9%、「後継者はいない」は23.5%、「わからない」は48.2%であり、多くの長屋所有者にとって今後の長屋の継承については不明瞭な状況であることが分かった。

さらに表21は、長屋の後継者の状況・意向に関する居住者意見を表している。ここから、前述の図20で「後継者はいる」と答えた所有者の中でも、①～⑨のように後継者が県外に住んでいたりと、後継者の意向はわからない場合、あるいは後継者が相続しても住むつもりはないと思っている場合が複数存在しており、所有者が「後継者はいる」と思っていることと長屋を継承することは必ずしも一致しないことを示している。

(2) 長屋を維持していく上での問題と必要な支援

次に「長屋を維持していく上での問題」では（表 22）、「耐震・防火が不安」（61 人）が圧倒的に多く、続いて「高層マンションによる影響（日照やビル風など）」（24 人）、「構造的に改修が困難」（16 人）といった空間的課題が多い。また、「健康上の不安」（18 人）、「維持修繕費」（15 人）など居住者側の課題と共に、4m 未満の接道条件では建替できないといった「建築基準法上の問題」（制度的課題）が（10 人）となっている。なお表 23 の「a. 空間的課題」には、「①構造的に改修が困難」など世帯や建物単位での課題から、「②耐震・防火が不安」など路地単位での改善が必要な課題、さらに「③高層マンションによる影響」といった街区や地区レベルなど広域な範囲に及ぶ課題というように、段階的な課題があることを示している。

さらに「長屋を維持していく上での必要な支援」では（表 23）、「補助金」が 39 人と最も高く、続いて「特になし」が 34 人となっている。「特になし」が多い要因としては、居住者の年齢が全体的に高く、既に改善を行なっていたり、これ以上の改善の必要が無いと捉えている世帯が多いこと、さらに接道条件や隣戸と壁を共有しているという状況から建替や増改築は難しいとして諦めている世帯も含まれていることが推測される。

一方で表 23 の中で「隣近所との協力体制」が 14 人となっていることが注目される。つまり表 24 に示す居住者意見からも、路地に面し隣戸と壁を共有する長屋において、増改築や耐震改修、避難路の確保など、長屋の改善を行う際には隣近所の協力が必須であることを居住者は生活の中で痛感してきたものと考えられ、長屋を維持するにあたっては、隣近所との協力関係づくりが重要であるといえる。

6-2. 新規流入者の長屋等の利用概要

以上のように接道不良長屋所有者においては長屋の後継者の不明瞭さや長屋の維持に関する課題である一方で、空堀地区では近年、長屋を店舗やギャラリー、事務所や住居として活用する動きが増加している。そこで以下、個人で長屋等を利用している新規流入者へのヒアリング調査結果をもとに、長屋等の利用概要を把握していく。

表 21 長屋後継者の状況・継承意向に関する居住者意見

①息子は埼玉にいる。たぶん戻ってこない（70 代、夫婦＋子、1936 年～）		
②息子が売却するのか住むのか分からない（80 代、単身、1945 年～）		
③車が通れないところには息子は住むつもりはないと思う（70 代、夫婦のみ、1945 年～）		
④息子と同居しているが、息子は建て直すかもしれない（60 代、夫婦＋子＋親、1965 年～）		
⑤息子が売却か賃貸にする予定（70 代、夫婦のみ、1954 年～）		
⑥後継者が売却する予定（60 代、単身、1987 年～）		
⑦弟に相続し、弟は売却する予定（80 代、単身、1945 年～）		
⑧息子は近くでマンションを購入しているため後継者はいない（60 代、夫婦のみ、1941 年～）		
⑨息子は地区外で持家に住んでおり、賃貸にすると思う。（60 代、単身、1984 年～）		

表 22 長屋を維持していく上での問題
（複数回答可、n = 85）

a.空間的課題	①構造的に改修が困難	16
	②耐震・防火が不安	61
	③高層マンションによる影響（日当り、ビル風）	24
b.制度的課題	建築基準法上の問題	10
c.居住者側の課題	①維持修繕費	15
	②健康上の不安	18
	③ライフスタイルに合わない	3
d.その他		7
e.特になし		14
合計		168

表 24 改修時の隣近所との協力に関する居住者意見

・長屋全体で耐震改修することは難しい。	
・2 軒が繋がっているので工事が困難。	
・改修などをするときは、迷惑をかけるから協力体制が必要。	
・協調で増改築したいが、隣の世帯と年齢が違い過ぎてなかなかできない。	
・隣との隙間がないから工事ができない。	
・協力体制は工事する時には必要。できたら修景を隣と一緒にしたい。乱開発が行なわれないように地域がもっと連携したら良い。	

表 23 長屋を維持していく上での必要な支援
（複数回答可、n = 85）

補助金	39
協力体制	14
建築基準法の緩和	10
アドバイス・提案	7
その他	5
特になし	34
合計	109

(1) 新規流入者の概要

新規流入者の年齢(表 25)を見ると、全体 45 人の内の 36 人(80.0%)は 20 代～ 40 代の比較的若い世代であることがわかる。また利用物件の所有関係を見ると（表 26）、住居系では所有物件も見られるが、多くが賃貸物件である。次に建物利用開始時期を表 27 に示す。新規流入者を 1990 年以降と定義して調査を行ったが、結果的に 62 件全てが 2000 年代以降の利用開始であった^{注12)}。さらに調査物件の建築形態を見ると（表 28）、どの建物用途でも「長屋」の利用が 7 割以上と高くなっている。また表 29 の調査物件の接道状況からも、路地に面する割合は住居系の建物用途で多いことがわかる。

(2) 新規流入者の長屋等の利用の動機

次に表 30 は、新規流入者の長屋等の利用の動機を示している。これを見ると、全体的には「まちなみの風情が好き」（16 件）が最も

表 25 新規利用者の年齢

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上	合計
独立店舗	3	11	4	3	0	0	0	21
兼用住居	2	3	5	4	2	0	0	16
専用住居	2	3	3	0	0	0	0	8
合計	7	17	12	7	2	0	0	45
	15.6%	37.8%	26.7%	15.6%	44.5%	0.0%	0.0%	100.0%

表 26 調査対象者の利用物件の所有関係

	独立店舗	兼用住居	専用住居	合計
賃貸物件（土地・建物とも）	21/21	11/16	6/8	38/45
所有物件（土地・建物とも）	0/21	5/16	2/8	7/45

表 27 新規利用者の利用開始時期

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	合計
独立店舗	1	0	2	2	0	3	1	3	1	7	1	21
兼用住居	1	3	1	2	2	3	0	1	1	2	0	16
専用住居	0	1	0	1	0	0	0	0	3	2	1	8
合計	2	4	3	5	2	6	1	4	5	11	2	45

表 28 調査物件の建築形態

	独立店舗	兼用住居	専用住居	合計
長屋	17/21(81.0%)	13/16(81.3%)	6/8(75.0%)	36/45(80.0%)
伝統的木造建築	3/21(14.3%)	3/16(18.8%)	2/8(25.0%)	8/45(17.8%)
その他	1/21(4.8%)	0/16(0.0%)	0/8(0.0%)	1/45(2.2%)

表 29 調査物件の接道状況

		独立店舗	兼用住居	専用住居	合計
接道	道路(4m以上)	14/21 (66.7%)	7/16(43.8%)	1/8 (12.5%)	22/45 (48.9%)
	2項道路	3/21 (14.3%)	1/16 (6.3%)	3/8 (37.5%)	7/45 (15.6%)
	通路	4/21 (19.0%)	8/16 (50.0%)	4/8 (50.0%)	16/45 (35.6%)

表 30 建物の利用の動機（複数回答あり）

利用の動機		独立店舗	兼用住居	専用住居	合計
建築(58)	オリジナルな空間が作れる	9	2	2	13
	家賃が安い	5	3	0	8
	古い建物、風情ある建物が好きだから	3	2	2	7
	長屋の空間自体が好き	3	1	3	7
	住みながらお店など仕事ができるから	2	5	0	7
	木造が良かった	2	2	2	6
	利用用途と建物の雰囲気が合っている	3	2	0	5
	物件規模や建物作りがちょうど良かった	1	3	1	5
まち(37)	まちなみの風情が好き	9	6	1	16
	買い物が便利	1	2	1	4
	地元の人が良い	2	1	1	4
	集客しやすい立地	1	2	0	3
	静か、のんびり、ゆったりしている	1	0	1	2
	交通が便利	1	0	1	2
	客層が良い	1	1	0	2
	面白い場所だと思った	2	0	0	2
その他(3)	路地が好きだから	0	0	2	2
	親族、友人・知人から譲り受けたから	1	1	0	2
	親族の家に近いから	0	0	1	1

多く、次いで「オリジナルな空間が作れる」(13件)となっており、歴史あるまちの風情や独自の空間づくりを行えることが大きな魅力になっている。また、「家賃が安い」(8件)など経済面での動機と共に、「古い建物、風情ある建物が好きだから」(7件)、「長屋の空間自体が好き」(7件)など、伝統的な木造建築ならではの空間が魅力になっている。さらに、「買い物が便利」(4件)、「集客しやすい立地」(3件)、「交通が便利」(2件)など立地面での利便性も新規流入者の長屋活用を促している重要な要因の一つであると言える。

(3) 建物改修に関する契約内容

さらに建物改修に関する契約内容を見ると(表31)、どの建物用途でも「自由に改修できる」が高い割合を示している。このような背景として不動産業者へのヒアリングからも、物件の多くは設備や耐震など様々な問題を抱えた老朽化した建物であり、また大家の多くは高齢者で改修に伴う費用を出すことは負担であることから、物件を貸すにあたり大家自身が改修しない代わりに賃貸者による自由な改修を認めているケースが多いことが明らかになった^{注13)}。

7. まとめ

7-1. 調査結果の整理

以上、本研究を通して明らかになった内容をまとめると次のようになる。

- 1) 55の路地単位の類型結果から、「①地蔵又は祠」「②起伏」「③袋小路」の3つの空間条件を持つ路地単位では個別の地域資源が多数分布している。また「②起伏なし」のタイプの中には接道不良長屋の割合が0%となっている路地単位が複数見られることから、起伏のある路地単位は接道不良長屋を残しやすくしていると言える。一方、類型別のコミュニティ活動の状況から、「①地蔵又は祠」を持つ路地単位では、以前と現在共にコミュニティ活動が多く見られ、祠や地蔵の存在が現在でも路地単位内でのコミュニティ活動を継続させている重要な資源であるといえる。また近年では新規流入者の流入による新たな交流や防災・高齢者福祉に関する活動なども生まれている。
- 2) 接道不良長屋所有者は、路地に面し建替が難しいことや隣戸と壁を共有するなどの「制度的・空間的制約条件」のもと、老朽化への対応、狭さの解消、設備の更新、家族構成の変化、機能の追加・変更などの「個人的な住要求の条件」が重なり、5つに分類される居住改善が行われている。しかし一方で、これら5つの居住改善手法はあくまでも個人の敷地内での改善に留まっており、避難路の確保など屋外空間に関する課題は改善されないままの状態にある。
- 3) 接道不良長屋所有者は長屋の後継者について不明瞭である場合が多く、長屋の維持に関しては耐震・防災面等で不安を抱える人が多いが、同時に隣近所との協力の必要性を認識している居住者が複数存在する。一方、近年増加している長屋等を活用している新規流入者の多くは、風情あるまちなみと共にオリジナルな空間づくりができることが気に入り建物利用を行っている。このような背景には利便性の高い立地条件や家賃の安さと共に、全体的に建物改修に関する規制が緩く利用者自身による空間づくりの意向を反映しやすい状況が長屋の利用と更新を促している重要な要因であると考えられる。

7-2. 地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた可能性

以上を踏まえ、木造密集市街地における地域資源を活かした住環境の保全的更新に向けた課題と可能性を以下の4点にまとめた。

表31 建物改修に関する大家との契約内容(持ち家7件を除く)

契約内容	独立店舗(21)	兼用住居(11)	専用住居(6)	合計(38)
自由に改修できる	21(100%)	10(91.0%)	5(83.3%)	36(94.7%)
大家と相談して改修方法を決めている	0(0%)	1(9.1%)	1(16.7%)	2(5.3%)

1) 接道不良、起伏、袋小路といった空間条件は、居住改善を行う上では制約条件であると同時に、その空間条件が路地単位の特徴をつくり出したり、コミュニティを育んだり、あるいは長屋や個別の地域資源を残しやすくしている要因であるとも言える。したがって、地域資源を活かした保全的更新にあたっては、単に街路の拡幅、起伏や袋小路を無くして建物更新や避難をしやすくするというのではなく、路地や既存の地形、街区形態が作り出す風情を継承しつつ、一時避難所となる空地を点在させたり、袋小路はいざという時には通り抜けられるようにするなどの工夫が考えられる。

2) また居住改善手法の中で最も多い「A. 駆体の一部を残した全面的増改築タイプ」は、老朽化や耐震、防災などの改善に関する動機が多く、現在の法制度では違法とも捉えられる手法であるが、一方でこのような手法は前面道路側の建物ファサードを残し既存の路地の持つ風情が保たれるなど、結果的に地域資源の保全にも繋がっているとも言える。したがって今後は、即時性が求められる場合での居住者自身による改善を活用した法制度の弾力的運用も重要である。

3) 一方で場所ごとに多様な空間条件を持ち、歴史・文化、用途や新旧住人など様々な要素が混在する空堀のような地区においては、この「混在性」こそが地区のポテンシャルを支えているとも言え、地域資源を活かした保全的更新に向けて地区全体を一律の手法によってルール化を行おうとするのではなく、個人レベルと地区全体を繋ぐような新しいシステムづくりが重要であると考えられる。

具体的には、従来の地区計画などで定められている敷地範囲の基準よりもさらに小規模なスケールでの対応を可能にすることや、地形条件や街路形態、長屋や個別の地域資源の分布などが異なる中で、同じ地区内でも複数の範囲が異なるルールや基準によって同時並行で住環境改善の活動を行えるようにすることが重要である。つまり、祠や地蔵、路地などによって育まれてきたコミュニティや、地形や街路条件などを共有する居住者や権利者が集まり、路地単位ごとの特性に応じた将来像や保全すべき地域資源、居住改善手法、路地の管理に関するルールなどを協議していく必要があると考えられる。

4) さらに、居住者の多くが高齢化し長屋の後継者についても不明瞭であることから、今後次の世代に相続する際に、長屋等の地域資源が消滅し駐車場化や高層マンション化など大きな空間的变化が地区内で連鎖的に起こることが予想される。このような状況の中、近年、比較的若い世代がまちなみの風情やオリジナルな空間づくりが行えることなどを評価して長屋を創造的に活用しており、これらの新規流入者の存在が、今後、世代間交流や防災、福祉など、地域が抱える課題の改善にも重要な役割を果たす可能性を持つと考えられる。

したがって、これまで負の遺産として捉えていたような老朽化した物件や接道不良長屋も、利用者自らが手を加え創造性が発揮できる資源として価値を見い出すと共に、建物内だけでなく路地整備など「屋外空間と一体になった」様々な改善手法を柔軟に受け入れ、後継者のいない長屋への若年世帯の利用を支援するような新たな仕組みづくりも重要であると考えられる。

謝辞

空堀地区内の居住者や事業者、HOPE ゾーン協議会役員、地元不動産業者、空堀住環境魅力づくり研究会、からほり倶楽部、大阪市役所をはじめ、本研究にご協力頂きました方々に心より感謝致します。また本調査にあたって山本延行氏（CASE まちづくり研究所）、田中順己氏（福井大学）のご協力を得ましたことを記し感謝いたします。

注

- 注 1) 本研究における「接道不良」とは、4m 以上の道路に接していないことを指し、4m 未満の街路を「路地」と呼ぶことにする。また本研究における「接道不良長屋」とは、4m 未満の路地のみに接する長屋を指すものとする。
- 注 2) 「HOPE ゾーン事業」とは、大阪市が 2004 年度から地域の魅力を活かしたまちなみ修景事業として取り組んでいる事業で、これまでに空堀地区を含め大阪市内の 6 つの地区が選定されている。また本研究における 55 の路地単位は、基本的には 2003 年度に大阪市が空堀地区で HOPE ゾーン事業の整備方針を策定する際に選定されたものを取り入れており、空堀地区の中でも特に長屋や個別の地域資源が多く残る路地単位を中心に選定されている。なお、路地単位の範囲設定の基準としては、基本的には 4m 以上の道路に到達するまでの連続した路地を一つの単位としている。また、現時点では既に長屋が取り壊され空地化やマンション化が進行している路地単位もある。
- 注 3) なお本研究では、地蔵、祠、冠木門、石畳や石階段などの個別に分布する地域資源を便宜上、「個別の地域資源」と呼ぶことにする。
- 注 4) 本研究における「新規流入者」とは、1990 年以降に空堀地区内の建物利用を始めた人のことを指す。また表 2 の「萌練惣」とは、地元のまちづくり団体である「からほり倶楽部」によって長屋等を活用した 3 つの複合施設で、これらの物件はからほり倶楽部が大家からいったん借り上げ、建物内を小さく区切り転貸先を募集するという形で運営されている。したがって、本研究では個人契約による長屋利用者を対象とするため「萌練惣」を除き、「独立店舗」、「兼用住居」、「専用住居」の 3 つを調査対象事例として分析を行う。そして本研究では、事務所やアトリエ、ギャラリーなど、住居以外の建物用途を持つもの「店舗」と呼び、これに基づき店舗のみの用途を持つものを「独立店舗」、店舗と共に居住機能を持つものを「兼用住居」と呼ぶこととし、居住機能のみを持つものを「専用住居」と呼ぶことにする。
- 注 5) 空堀地区内の建物棟数は 7328 棟、その内、長屋数は 1450 戸、調査を行ったブロックでの長屋数は 722 戸、その内の接道不良長屋数は 572 戸である。また調査を行った接道不良長屋のうちの 63% が築 100 年以上であり、老朽化が進行していることが推測される。さらに空堀地区内では、高層マンションの建設などにより比較的若い世代の新規世帯も多く流入しており、近年、地区内の世帯数と人口は増加傾向にある（H12 年度：3282 世帯・6984 人、H17 年度：4390 世帯・8224 人、H22 年度：4617 世帯・8281 人、国勢調査）。しかし一方で、特に街区内部の接道不良長屋では居住者の高齢化が進行しており、空堀地区内の 65 歳以上の居住者割合は 21.8%（中央区全体 18.2%、大阪市全体 20.1%、H17 年度国勢調査）となっている。
- 注 6) これまでに HOPE ゾーン協議会では部会を立ち上げ、路地保全や秩序ない大規模開発を防ぐためルールづくり等を進めようとしてきたが、複雑な状況が絡む中、現時点ではルール制定等の目処は立っていない。
- 注 7) 長屋戸数では大阪府が全国の都道府県の中で最も多く、また空堀地区は大阪市内や中央区内の中でも特に長屋が多く残る地区であり、空堀地区内の建物の内、約 2 割が長屋で構成されている。
- 注 8) 本研究では長屋を棟単位でカウントせずに住戸単位でカウントしている。
- 注 9) 路地単位の選定について、本来なら 55 の路地単位全てを分析すべきであるが、居住者の不在や拒否等によりヒアリングが困難な路地単位もあり、ここでの分析は路地単位でのコミュニティに関する内容であることから複数の居住者から話を聞くことができた路地単位を対象としている。また類型ごとの傾向を把握するため各類型タイプから少なくとも 1 つ以上を抽出している。さらに予備調査を行った結果、特に「①地蔵又は祠あり」の路地単位でコミュニティ活動に特徴があることが分かったため、「①地蔵又は祠あり」で母数の多い a と c の路地単位を中心に選定している。
- 注 10) 空堀地区のコミュニティ活動に関する基本的な組織として、10 軒程度を一つの単位とし回覧板等を回す「班」、班が複数集まって構成される「町会」、町会が複数集まって構成される「連合振興町会」がある。なお路地単位の中には班の範囲と一致するものも一部見られるが、班の設定範囲は複雑であり、複数の班と路地単位が一致するものも多い。またコミュニティ活動の単位としては、班で独自に行っているものもあれば、複数の班で行っているもの、

あるいは町会単位や連合振興町会、有志による単位など様々である。このような状況の中、本研究では、空間条件を共有する居住者間での交流に特に着目しているため「路地単位」から考察を行う。

- 注 11) なお各路地単位の状況は複雑でどれも個別であると言え、路地単位特性と居住改善実態との関係を考察しその因果関係や全体的傾向を明確に示すことは極めて難しいといえる。しかしここで取り上げる 2 例は、8 つの類型タイプの中でも特に地域資源を多く残す a と c タイプであり、袋小路や地形条件等によって空堀地区の空間面での特徴を分かりやすく示すと共に、空間条件による路地単位としての纏まりがあり、路地単位特性との関係から居住改善を考えることが特に有効であると考えられるため、この 2 例を取り上げる。
- 注 12) 地元のまちづくり団体である「からほり倶楽部」による長屋再生活動が開始されたのは 2001 年であり、空堀地区内での近年のこうした新規流入者の集積には、からほり倶楽部の活動が促進の役割を果たしていると考えられる。なおこの団体は、空堀地区界限の良さを活かし住みやすく魅力あるまちの創造を目差し活動しており、これまでに長屋等の再生による複合施設の運営やアートイベントなど空堀地区を拠点に様々な活動を展開している。
- 注 13) ただし住居として貸し出している物件の中には、屋根や躯体など必要最低限の部分は大家が改修しているものもある。なお「自由に改修できる」となっている物件の殆どは、退去時に元の状態に戻すことも不要となっている。

参考文献

- 増井正哉・西川幸治・谷直樹・太田潤・内村俊彦・大倉克仁：長屋街区形成過程の史的考察：大阪・谷町の長屋と路地の研究その 1、日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系、pp. 469-472、1988
- 高木真人・森田孝夫・阪田弘一：京都東山における路地の空間特性と安心感からみたセキュリティ空間としての可能性、日本建築学会計画系論文集、No. 652、pp. 1349-1354、2010. 6
- 川窪広明：空堀商店街周辺の町屋と祠の変遷：1977 年と 2003 年の調査に基づく比較、日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系、pp. 69-72、2004
- 吉野国夫：コミュニティの原風景—大阪で発見した濃密な路地の近所付き合い、『路地からのまちづくり』、2006、学芸出版社
- 川崎興太：路地保全を前提とした木造密集市街地における居住環境整備方策に関する研究—東京都中央区月島地区における 3 項道路型地区計画の初動的な実績と効果—、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 41-3、pp. 1013-1018、2006
- 丸登健史・浦山益郎・松浦健治郎：路地保全を前提とした路地と沿道建築物が一体となった路地空間のマネジメントに関する研究—街なみ環境整備事業が適用された長野県木曽町「福島宿周辺地区」を事例として—、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 43-3、pp. 463-468、2008
- 高野哲矢・野澤康：既成住宅地における良好な住環境形成に資するデザインガイドのあり方に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 44-3、pp. 439-444、2009
- 真野洋介・武田友佑・小林愛佳・佐藤滋：墨田区一寺言間地区における市街地更新、住宅供給実態と地域内の住み替えの関係性—木造密集市街地における住環境整備と居住支援プログラムの連携に向けての基礎的研究—、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 38-3、pp. 37-42、2003
- 松本暢子：東京下町の住宅密集地域における建築更新活動と家族の居住継承に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、pp. 445-450、1994
- 金胃錫・高見沢実：密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 40-1、2005
- 田中友章：連担建築物設計制度の活用による協調的個別更新の可能性、日本都市計画学会都市計画論文集 273 巻、pp. 59-64、2008
- 小林由佳・高見沢邦雄・饗庭伸：密集市街地における建替え動向と協調建替え概念の検討—墨田区京島地区での考察を中心に—、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 38-1、pp. 13-24、2003
- 藤井一成・三輪康一・安田丑作・末包伸吾・栗山尚子：密集市街地における協調的住環境改善手法とその評価に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 42-1、pp. 87-92、2007
- 脇田祥尚：コンバージョンによる長屋と路地の空間更新—中崎町界限（大阪市北区）を事例として—、日本建築学会計画系論文集、No. 660、pp. 287-294、2011. 2
- 野澤千絵・小浦久子・鳴海邦碩：被災地の住宅の個別再建による街区内細街路の変化に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No. 33、pp. 847-852、1998
- 空堀地区 HOPE ゾーン整備方針策定調査報告書、大阪市、2004. 3

（2011 年 5 月 6 日原稿受理、2011 年 8 月 12 日採用決定）