大阪近代長屋における改修を伴う新規入居の仕組みと改修の傾向

ー オープンナガヤ大阪のネットワークを通じた事例から ー

MECHANISM OF NEW RESIDENCE AND TREND OF RENOVATION
IN OSAKA MODERN NAGAYA

A case study through the network of OPEN NAGAYA OSAKA

小池 志保子^{*1}, 小伊藤 亜希子^{*2}, 峯 崎 瞳^{*3}, 行田 夏希^{*4}, 藤田 忍^{*5}

Shihoko KOIKE, Akiko KOITO, Hitomi MINESAKI,

Natsuki YUKITA and Shinobu FUJITA

This study summarizes how new dwellers move into Osaka Modern Nagaya, and how these row-houses are renovated, based on field surveys of seventeen cases of recent new dwellers, and consequently arrives at the findings described below. New dwellers move into rental row-houses normally through connections mediated by community-based real estate agencies or acquaintances. The owned houses have gone through relatively pricey renovations, including seismic retrofitting, while it has costed the tenants of the rented houses an average of 2.76 million yen to have their houses renovated. After the renovations, most cases retain the original planar composition.

Keywords: Osaka Modern Nagaya, Renovation, Mechanism of new residence, Open House event

大阪近代長屋, 改修, 入居の仕組み, オープンハウスイベント

1. はじめに

1-1 研究の背景・目的

本研究は、近代の都市居住者のために建てられた大阪長屋を改修した住宅の新規の入居を対象に、大阪近代長屋が流通・活用される際の入居の仕組みと改修の傾向を明らかにする。

大阪近代長屋とは、大正から昭和初期に大阪の郊外住宅地の開発とともに主に建てられた長屋建て住居のことで、明治 19 年に施行された大阪府の「長屋建築規則」や明治 42 年に制定された「建築取締規則」といった法制度の下に建てられた。住宅土地統計調査によると、大阪の長屋は、1993 年には約 63,600 戸存在したものが、2013 年には約 43,700 戸になり、約 19,900 戸が減少している。なお、昭和 25 年以前に建てられた長屋は、2013 年の調査では、約 9,600 戸となっていて、1 万戸を下回っている。戦前に建てられた大阪近代長屋は、郊外住宅地開発の過程で高級な住宅地を目指して建築されたものが少なくなく、生垣のあるものや前塀や前庭のあるもの、

洋風デザインが取り入れられているもの、床の間や付け書院を備えているものなどの凝った意匠がみられる。

近年、各地に残る伝統的木造住宅に新規入居し、建物を活用しながら地域交流や起業を行う事例が全国的にみられ、大阪近代長屋においても新規に入居して地域交流する事例が現れている¹⁾。加えて、建物や工場、文化遺産などの地域資源を一斉公開するオープンハウスイベントの試みが広がっている。オープンハウスイベントは多様な主体が関わって建物を公開することによって、情報発信や集客に加えて、建物への愛着の育みや地域のつながりをつくりだす動きとして注目されている²⁾。大阪近代長屋を公開するオープンハウスイベントとしては、2000 年から開催されているオープンナガヤ大阪という試みがあり、毎年 11 月に大阪の長屋を公開し延べ 3000 名ほどの来場者がある。このイベントの実行委員会の会議は誰でも参加できるオープンミーティング形式を取っており、大阪近代長屋に関わる所有者や入居者、建築関係者、愛好家らの交流の場となっている。

*1 大阪市立大学生活科学研究科 准教授・博士(工学)

*2 大阪市立大学生活科学研究科 教授・工博

*3 積水ハウス(株) 修士(生活科学)

*4 (株)藤木工務店 修士(生活科学)

*5 大阪市立大学生活科学研究科 名誉教授・学博

Assoc. Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr.Eng.

Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr.Eng.

SEKISUI HOUSE Co., Ltd., M.Life Science

Fujiki Komuten Co., Ltd., M.Life Science

Prof. Emeritus, Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Ph.D.

1-2 研究の位置付け

大阪近代長屋に関する研究としては、近代の都市形成の中で長屋建て住居が果たした役割をまとめた寺内ら³⁾によるもの、土地区画整理事業や住宅地経営による大規模な長屋建て住居の開発に関する和田ら⁴⁾によるものなどがある。ここでは都市における住宅の近代化の過程の中で大阪近代長屋を評価している。

伝統的木造住宅を改修して活用する事例の研究としては、中國真人らによる一連の定期借家方式による民家再生システムに関する研究⁵⁾があり、地方都市の民家再生の実践を通じた空き家の改修や活用に関する調査を通して、民家再生の計画方法論を明らかにしている。特に入居者の負担による民家改修の事例に着目した研究⁶⁾では、10年程度の長期居住を前提とする借家需要の存在、長期居住を前提とすることで、300-400万円の改修費の調達が可能となり満足度の高い住まい方が実現していることを明らかにしている。

大阪近代長屋を活用する事例研究としては、筆者らによる一群の大阪近代長屋を対象に持続的な居住のための耐震改修工事と住生活や住み継ぎの実態を明らかにしたもの⁷⁾、新規入居者による住み方調査をもとに長屋空間の有効活用について論じた研究成果⁸⁾がある。そこで明らかになったことは、世代間の住み継ぎが行われなくなり空き家になった大阪近代長屋が職住を分離しない、あるいは、仕事以外の趣味などの活動を積極的に実践する人々にとって、多様に活用されていることである。

しかし、大阪近代長屋を活用するにあたっては、適切な不動産情報が入手しにくいこと、老朽化した長屋の改修費用を負担しなければならぬこと、柱を隠してビニルクロスで壁を覆ったりプラスチック製の廻り縁と天井で仕上げたりなど、安価な賃貸マンションやアパートと同じような意匠の改修が長屋に施され、自然素材が使われているという長屋の特性が失われていること、新築のマンション・アパートと性能面を比較すると劣ること、これらの理由で長期間空き家になっている長屋が見られるなどの入居に至る仕組みに課題が存在する。

本研究では、このような課題が研究対象事例ではどのように解決されているのかについて整理した上で、大阪近代長屋に新規に入居する仕組みの展望と課題について考察を加える。本研究の特徴としては、都心の住まいである大阪近代長屋に新規に入居する場合において、事業用ではなく住宅あるいは併用住宅として個人が伝統的な木造の長屋を活用する仕組みについて調査・分析したこと、入居にあたって一定の改修工事を必須とする大阪近代長屋において、改修を伴う新規入居の仕組みを検討したこと、オープンナガヤ大阪というオープンハウスイベントを通じた地域交流を志向する活用事例に着目したこと、なかでも、オープンナガヤ大阪を通して、公開に耐える一定水準の改修を実現した事例を対象として、その仕組みを解明したことがあげられる。

1-3 研究の方法

本研究では、オープンナガヤ大阪というイベントのネットワークを通して、現地調査およびヒアリング調査が可能な長屋で、おおむね10年以内に新しく大阪近代長屋（以降、長屋とする）に入居した住宅、もしくは、併用住宅の事例を対象とし、物件情報の入手方法、改修コスト、改修内容、長屋の伝統的意匠の継承を分析し、その評価と課題を論じる^{注1)}。おおむね10年以内に入居した事例を研

Fig.1 Plan of Osaka Modern Nagaya: case p
改修された大阪近代長屋の平面 Fig.（事例 p）

Photo 1 Exterior and interior view of Osaka Modern Nagaya: case p
改修された大阪近代長屋の外観、内観（事例 p）

Fig. 2 Search method for real estate information
不動産情報検索方法

Fig. 3 Reasons for choosing to move into Osaka Modern Nagaya
(all seventeen cases. Multiple answers allowed.)
新規入居の選択理由（全17事例、複数回答）

究対象とすることで、建築ストックを活用したリノベーションやまちづくりへの関心が高まっている近年の入居の仕組みと改修の傾向を明らかにしようとする。

Table 1 に調査事例一覧を示す。調査事例は 17 事例である。調査項目は、①物件情報の入手方法、②入居の選択理由、③家賃、④改修内容、⑤改修費用である。調査期間は 2015 年 5 月～2016 年 12 月であり、個別訪問によるヒアリング調査と問取り調査を行った。

2. 調査事例の概要

調査した 17 事例のうち、持家が 3 事例、賃貸が 14 事例であった。また、専用住宅が 4 事例、併用住宅が 13 事例であった。持家と賃貸の違い、専用住宅と併用住宅の違いに拘らずに事例を収集したが、結果として賃貸住宅かつ併用住宅である事例が全体の 8 割近くを占めた。専用住宅の事例においても、自宅での来客の受け入れを重視した住まい方や不定期に住み開きをするなどのオープンな暮らし方がみられた。長屋に新規入居する入居者の多くは賃貸物件に住み、そこで仕事や趣味の活動を地域に開きながら行っている。このような活動的な暮らし方については、既報³⁾で詳しく報告した通りであ

る。

入居者の家族構成は、単身が 5 事例、夫婦が 3 事例、友人と同居が 2 事例、成人親子が 2 事例、夫婦＋子 1 人が 3 事例、夫婦＋子 2 人が 2 事例であり、家族構成は多様である。世帯人数は少なめで、平均 2.12 人であり、1 人世帯が 5 事例、2 人世帯が 7 事例、3 人世帯が 3 事例、4 人世帯が 2 事例である。

調査対象事例はすべて戦前長屋であり、大正末から昭和初期に建てられている。例えば、「固定資産税家屋評価証明書」に記載されている築年数より、事例 f は大正 14 年（1925 年）建築、事例 g は昭和 14 年（1939 年）建築、事例 p は昭和 13 年（1938 年）建築と分かるが、詳細な築年数については不明な事例が多い。

調査対象事例の建物規模は、木造 2 階建てが大半で、1 事例のみ平屋建てである。間取りタイプは、土間の位置と台所の位置で分類すると、「通り庭＋前土間」（3 事例）、「前土間」（5 事例）、「前土間＋玄関土間」（6 事例）、「玄関土間」（3 事例）の 4 タイプ^{注 2)}である。延床面積の平均は 83 m²で、最大のものは 106 m²、最小のものは 46 m²とばらつきがみられる。

Fig. 1 および Photo. 1 に調査対象事例の一つを参考に示す。間口

Table 1 List of objects surveyed
調査対象事例一覧

		Location	Kind of dwelling	Ownership pattern	Age/ Gender of respondent	Family structure	Number of family members	Year of residence	Building structure	Floor plan at the time of searching	Search method for real estate information	Total floor area (m ²)	Renovation cost (Value in 10 thousand yen)	Rent (Value in thousand yen)	Rent (some thousand yen per 3.3 square meters)	Distance from station (km)	Use district
		所在地	住宅種別	所有関係	入居者年齢/性別 (取材対象者)	家族構成	家族人数	入居年	構造・階数	調査時の間取り	不動産検索の方法	延床面積 (m ²)	改修費用 (万円)	家賃/月 (千円)	家賃/坪単価 (円)	駅までの距離 (km)	用途地域
1	Case a 事例 a	Abeno-ku 阿倍野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	40s/Woman 40代/女性	Single 単身	1	2012	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With courtyard and front earthen floor 通り庭＋前土間	Specific real estate agency 選択的な不動産情報	88	150	80	3,005	0.2	Neighborhood commercial district 近隣商業地域
2	Case b 事例 b	Abeno-ku 阿倍野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Single 単身	1	2011	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With courtyard and front earthen floor 通り庭＋前土間	Specific real estate agency 選択的な不動産情報	88	300	80	3,005	0.2	Neighborhood commercial district 近隣商業地域
3	Case c 事例 c	Abeno-ku 阿倍野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	40s/Woman 40代/女性	Couple and a child 夫婦、子1人	3	2014	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With courtyard and front earthen floor 通り庭＋前土間	Specific real estate agency 選択的な不動産情報	88	400	80	3,005	0.3	Neighborhood commercial district 近隣商業地域
4	Case d 事例 d	Abeno-ku 阿倍野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Couple and 2 children 夫婦、子2人	4	2012	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front earthen floor 前土間	Specific real estate agency 選択的な不動産情報	89	150	80	2,982	0.2	Neighborhood commercial district 近隣商業地域
5	Case e 事例 e	Sumiyoshi-ku 住吉区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/Woman 30代/女性	Couple and a child 夫婦、子1人	3	2013	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front kitchen and earthen floor entrance 前土間＋玄関土間	Introduced by an acquaintance 知人の紹介	138	300	80	1,916	0.4	Category 1 residential district 第1種住居地域
6	Case f 事例 f	Kita-ku 北区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Couple 同居	2	2014	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With courtyard and earthen floor entrance 玄関土間	Introduced by an acquaintance 知人の紹介	46	–	85	6,176	0.6	Commercial district 商業地域
7	Case g 事例 g	Hirano-ku 平野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Couple 夫婦	2	2014	Single-storied, Wooden structure 木造平屋	With front kitchen and earthen floor entrance 前土間＋玄関土間	Introduced by an acquaintance 知人の紹介	63	75	20	1,049	0.3	Category 1 residential district 第1種住居地域
8	Case h 事例 h	Sumiyoshi-ku 住之江区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	40s/Woman 40代/女性	Woman and mother 本人、母	2	2007	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front earthen floor 前土間	Introduced by an acquaintance 知人の紹介	102	400	65	2,107	0.2	Category 1 residential district 第1種住居地域
9	Case i 事例 i	Abeno-ku 阿倍野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	40s/man 40代/男性	Couple and 2 children 夫婦、子2人	4	2007	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front earthen floor 前土間	Common way 一般的な方法	92	750	120	4,324	0.3	Commercial district 商業地域
10	Case j 事例 j	Chuo-ku 中央区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Single 単身	1	2014	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front kitchen and earthen floor entrance 前土間＋玄関土間	Introduced by an acquaintance 知人の紹介	66	200	69	3,456	0.4	Category 2 residential district 第2種住居地域
11	Case k 事例 k	Joto-ku 城東区	Used exclusively for living 専用住宅	Owned 持家	30s/man 30代/男性	Couple and a child 夫婦、子1人	3	2015	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With earthen floor entrance 玄関土間	Common way 一般的な方法	82	800	–	–	0.8	Category 1 residential district 第1種住居地域
12	Case l 事例 l	Kita-ku 北区	Used exclusively for living 専用住宅	Owned 持家	30s/man 30代/男性	Couple 夫婦	2	2014	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front earthen floor 前土間	Common way 一般的な方法	67	860	–	–	0.6	Quasi-industrial district 準工業地域
13	Case m 事例 m	Abeno-ku 阿倍野区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Couple 夫婦	1	2016	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front kitchen and earthen floor entrance 前土間＋玄関土間	Local real estate agency 地元不動産会社	99	30	90	3,007	0.7	Category 2 medium-to-highrise exclusive residential districts 第2種中高層住居専用地域
14	Case n 事例 n	Nishinari-ku 西成区	Used also for other purposes 併用住宅	Owned 持家	20s/Woman 20代/女性	Woman and father 本人、父	2	2015	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front earthen floor 前土間	Common way 一般的な方法	80	350	–	–	0.2	Category 1 residential district 第1種住居地域
15	Case o 事例 o	Suminoe-ku 住之江区	Used also for other purposes 併用住宅	Rental 賃貸	30s/man 30代/男性	Single 単身	1	2016	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front kitchen and earthen floor entrance 前土間＋玄関土間	Specific real estate agency 選択的な不動産情報	106	–	103	3,215	0.4	Category 2 medium-to-highrise exclusive residential districts 第2種中高層住居専用地域
16	Case p 事例 p	Ikuno-ku 生野区	Used exclusively for living 専用住宅	Rental 賃貸	20s/Woman 20代/女性	Woman and a friend 本人、友人	2	2014	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With earthen floor entrance 玄関土間	Introduced by an acquaintance 知人の紹介	57	–	89	5,136	0.5	Category 1 residential district 第1種住居地域
17	Case q 事例 q	Abeno-ku 阿倍野区	Used exclusively for living 専用住宅	Rental 賃貸	40s/Woman 40代/女性	Single 単身	1	2005	Two-storied, Wooden structure 木造2階建	With front kitchen and earthen floor entrance 前土間＋玄関土間	Local real estate agency 地元不動産会社	69	–	75	3,594	0.3	Category 1 residential district 第1種住居地域

約4メートル、奥行き約12.2メートルの木造2階建て、4軒長屋のうちの端の1軒を改修したものである。前庭と裏庭があり、1階には6畳サイズの部屋と2畳サイズの部屋があり、2階には長押が回り、床の間と付け書院のある6畳サイズの部屋と4畳サイズのダイニングキッチンがある。

3. 入居の経緯・選択理由

3-1 調査事例の不動産情報検索方法

長屋に入居した際の不動産情報の取得方法について着目し、Fig. 2と以下にまとめる。

① 一般的な検索（4事例）

大手不動産情報サイトにより物件を検索した上で、不動産業者から物件情報を入手するという一般的な方法で長屋に入居した事例は4事例に留まった。賃貸と持家の別で不動産情報の入手方法を比較すると、3事例の持家の事例のすべてが、一般的な方法で情報を入手していた。

② 知人の紹介（6事例）

知り合いを辿って長屋所有者である貸し主に行き着いた例や友人の親族から借りた例など、知人の紹介による入居が17事例中の6事例と全体の約3分の1を占めた。知人から得た情報は入居者にとって信頼できるものであり、長屋所有者にとっても、知人を介することで入居者と所有者の間に信頼関係が生じ、契約が円滑に進むと考えられる。

③ 特殊な不動産業者（7事例）

不動産業者を介した入居方法の内訳をみると、入居した長屋のある地元の不動産業者を介してインターネット上の検索サイトに載っていない長屋を紹介してもらった事例が2事例あった。また、長屋を積極的に紹介するなどの独自の視点により選択的に物件を扱う不動産業者を介した事例が5事例みられた。このうちの2事例はインターネットによる検索ではなく、不動産業者によるブ洛克経由で物件情報を入手していた。長屋という特殊な建物や地域の事情に詳しい不動産業者のインターネット上のネットワークや人脈を介して物件情報が入居者に届くことは、入居者と所有者双方にとって、信頼できる情報に基づいて契約できるという利点がある。

つぎに個別の事情をみていく。不動産業者の立場からすると、長屋を賃貸物件として不動産流通させる情報として掲載するための手間と費用が見合っており、長屋は割に合わない物件である。そのため、入居希望者が一般的な検索サイトを利用しても長屋の物件情報に巡り合わないという事情や、不特定多数の人に長屋を賃貸する意思が長屋所有者になく、知人を介することで賃貸が可能となった事例がみられ、長屋の不動産情報の入手方法が限定されていることが明らかになった。

以上により、(1)売買により長屋に入居する場合は一般的な方法によるが、(2) 賃貸の長屋情報については、大手不動産検索サイトを利用するという方法では情報が入手しにくく、一般的な不動産流通のネットワークに載っていない状況であること、賃貸の長屋に入居する場合には、知人の紹介などの口コミや長屋に特化した情報を発信する不動産業者の情報や地元の不動産業者を介した物件情報を入手していることが明らかになった。このことは、長屋入居への障害になっている可能性がある。

3-2 調査事例の選択理由

つぎに長屋を選択した理由について着目する。対象事例の選択理由をまとめると、Fig. 3と以下になる。

①一般的な不動産物件としての条件

長屋に限らない一般的な不動産物件の選択条件である立地や家賃、価格、広さを評価して入居した事例が多数を占め、一般的な不動産物件として長屋が評価されていることがわかる。立地条件や価格は7割以上の事例で入居の選択理由とされており、半数近い事例で広さも選択理由となっている。

立地条件を詳細に見ていくと、これまでの生活圏内に位置することや最寄り駅が近いことが評価されている。各事例は最寄り駅からすべて0.8km以内に位置し、平均0.4kmである。徒歩圏内に異なる経路の駅が複数立地する事例がみられ、戦前の市街地開発とともに建てられてきた長屋は鉄道駅までの利便性が高いことがわかる。

併用住宅に併用する店舗や事務所としての立地を考慮した場合、一般的には商業系の用途地域に立地することや大通りに面していることが重視される。しかし、いずれの事例も長屋という特性から道路に直接面しているが、片面2車線以上の大通りに面している事例は事例iの1事例に留まり、対面通行が困難な道路に面している事例が9事例みられる。そのうち、幅員4m以下の道路に面している事例が6事例あった。なお、持家の購入物件の3事例すべてが幅員4m以下の道路に面していた。

各事例の用途地域について調べたところ、Table 2のようになった。第1種住居地域に立地する事例が最も多く、住居系の地域に立地する事例は11事例である。商業地域と近隣商業地域に立地する事例は合計6事例であり、商業系の地域に立地している長屋は3割程度に留まる。

以上のことから、長屋入居者が重視する立地条件は、交通の便や長屋のある地域が評価されたものであり、道路幅員が狭いことや商業地域に立地していないことは併用住宅の場合であっても低評価の理由にはならないことがわかった。

Table 2 Categorization of districts where the cases were collected by land use
調査対象事例のある地域の用途地域

category 1 residential district 第1種住居地域	7	neighborhood commercial district 近隣商業地域	4
category 2 residential district 第2種住居地域	1	commercial district 商業地域	2
category 2 medium-to-highrise exclusive residential districts 第2種中高層住居専用地域	2	quasi-industrial district 準工業地域	1

②不動産物件としての長屋の建築的特徴

併用住宅の事例13事例のうちの7割以上の10事例で、併用住宅として使えることが入居の選択理由とされ、全17事例のうちの4割の7事例で自由に改修できることが選択理由とされている。マンションやアパートの上層階とは異なり長屋は道路に直接面しているため店舗などの併用住宅に適している点、老朽化が進行している物件が多いため改修が自由である点が長屋の建築的特徴としてあげられる。そして、これらが入居の選択理由として評価されている。

③長屋らしさの魅力

長屋であることを理由に入居した事例は2事例に留まる一方、建

物の雰囲気が入居したことを入居の選択理由としている事例は全17事例のうちの7割の12事例である。当初は長屋に入居することを意図しておらず、物件探しの過程で長屋に巡り合い、結果として長屋の建物の雰囲気が気に入って入居している事例が大半を占めている。

長屋の建物の雰囲気が気に入ったという選択理由の詳細をみていくと、改修の施されていない長屋の雰囲気が気に入ったという事例がある一方で、大規模に改修された状態を気に入ったとしている事例があり、長屋らしさには幅があるが、いずれも長屋のもつ独特の雰囲気を評価している。庭があることが4事例で評価されている。

持家の選択理由に着目すると、持家3事例では、立地条件は入居の選択理由とされていなかったが、すべての事例で価格が安いこと、自由に改修できることが理由とされていた。

以上のことから、(1)長屋を不動産物件として捉えた場合に一般的に評価される駅近の利便性や価格、あるいは、自由に改修可能である点や路面店舗が可能であるといった実利面で有利な条件が長屋にはあること、(2)併用住宅の店舗や事務所として捉えた場合には、大通りや商業地域に立地していないことが必ずしも低評価にはならないこと、(3)長屋が道路に面している点や改修が自由である点が併用住宅としての利用に結びついていること、(4)入居者の多くは長屋であることを選択理由としていないが、長屋の雰囲気や庭があることは選択理由となっていることが明らかになった。

4. 改修費用・費用負担・家賃

4-1 入居する際の改修費用と費用負担

長屋に入居した入居者が負担した改修費の平均は368万円で、賃貸の場合に入居者が負担した改修費の平均は276万円である。改修費と費用の負担について Fig.4 の左側に整理した。改修費の負担に基づいて事例进行分类すると、以下の4つのタイプに分類できる。

①持家型（3事例）

17事例のうち、持家の事例は3事例である。いずれも購入による入居であり、改修費用は購入後に入居者が負担している。改修費用の平均は670万円であり、賃貸の物件と比較すると高額になる傾向がある。改修の内容は設備から内装までを含む、フルリノベーションといえる内容である。3事例のうち2事例では、構造計算に基づく耐震改修が行われている点が特徴といえる。

②改修費折半型（8事例）

賃貸物件の14事例のうち、所有者と入居者の双方で費用を負担する折半型が8事例と全体の6割を占める。このタイプの入居者が負担した改修費の平均は298万円であり、持家型と比較すると安価ではあるが、賃貸物件にも関わらず、一定の費用をかけて改修していることが分かる。長屋所有者は、設備や屋根などの基本的な部分に対する改修費を負担し、入居者は照明やエアコン、建具や壁の塗り替えなどの好みのインテリアにする部分や店舗にするための設備や内装部分の改修費を負担する傾向がある。所有者と入居者の間で、費用の負担を調整することで、築年数の古い長屋が現代の需要にあった物件へと改修されている。工事範囲の調整は個々の事情に応じて行われている。

③所有者改修費負担型（4事例）

所有者が改修費を負担して改修した物件に、入居者がそのまま入

居している事例は全体のうちの4事例であった。このタイプは、入居者による改修費用の負担がないため、入居者にとっては入居までの障害が少なく、一般的に入居しやすい物件と考えられるが、調査事例の中では2割程度に留まっている。すぐに入居できるような現代のニーズに合致するように予め長屋を改修するには費用がかかること、改修後に入居者がすぐに決まるかどうかの保証がないため長屋所有者が改修に乗り出せないことが、このタイプの長屋の流通が少ない要因となっていると考えられる。

④入居者改修費負担型（2事例）

賃貸物件であるにも関わらず、入居者が改修費の全額を負担している事例が2事例あった。トイレやキッチン、浴室といった設備や開口部の改修費を入居者が負担しており、特殊な事例といえる。このタイプの入居者が負担した改修費の平均は188万円であり、全額負担にも関わらず、②改修費折半型より安価となっている。この2事例の入居者はいずれも建築関係者であり、専門知識を用いながら、老朽化が進行したり、浴室等の設備がなかったりする長屋を工夫して改修し、一般的な価格より工事費を安く抑えることができています。

以上のことから、賃貸の場合の改修費用の負担について、②から④の3つの分担方法が明らかになった。賃貸住宅であれば、所有者が改修してから入居者を募集する方法が一般的であるが、このタイプの③所有者改修費負担型は調査対象の中では少数派であり、所有者と入居者が費用を折半する負担方法が最も多くみられた。3章の入居理由で明らかにした通り、自由に改修できることが長屋に入居する理由として評価されていることから、所有者が改修をすべて完了させずとも長屋を貸し出すという選択肢がある。

Fig. 4 Renovation cost, cost allocation and rent (per 3.3 m²)
改修費用と費用負担および家賃(坪単価)

つぎに、各事例の原状回復義務についてヒアリングしたところ、原状回復義務について留意している入居者は事例jの1事例のみで

あり、他の事例では、改修工事の際にこのことが意識されていないようである。事例 j では、原状回復できるように留意しながら内装工事を行っていた。しかし、伝統的な木造構造である長屋の場合、構造要素である土壁がそのまま内装の仕上げになっているなど、RC の場合のようなスケルトンとインフィルの区別が明確ではなく、事例 j のように区分しながら改修工事することが困難な場合が多い。

一般的な賃貸物件と長屋の賃貸の場合を比較して Table 3 にまとめた。一般的な賃貸物件では、原状回復義務があるため、入居者が改修工事を行うことは稀である。一方、店舗物件の場合には原状回復義務があり、退去時には原状回復することを前提に店舗部分の内装については入居者が改修工事を行うのが一般的である。賃貸物件において、入居後の改修工事を容易にするための指針が 2014 年に国土交通省から「個人住宅の賃貸借や管理に関するガイドライン」として出され、入居者が負担して DIY を行う「DIY 賃貸」という形態が提示されている。一方、築年数が古く老朽化が進んでいる長屋において、原状回復することの有益性が低いこと、入居後に改修しなければ浴室やキッチンが使えずに住むことができない場合があることなどから、Table 3 に示した通り、DIY 賃貸に近似した特殊な状況となっており、いずれの事例においても、所有者と入居者間の信頼関係の中で改修が行われているといえる。3-1 で明らかになった通り、知人や特殊なネットワークを介して一定の信頼関係の中で長屋に入居した入居者と所有者の間には工事費負担においても特殊な状況がみられた。

Table 3 Comparison of rental agreement types and conditions for renovation
賃貸契約と改修工事の可否についての比較

	Regular rental house 一般の賃貸住宅	Shop for rent 賃貸店舗	DIY rental house DIY 賃貸	Osaka Modern Nagaya 大阪近代長屋
Obligation to restore site to original condition 現状回復義務	necessary 有	necessary 有	No obligation in principle 原則なし	Nominal 有名無実化
Renovation after moving in 入居後の改修	Non-permission 不可	Permission 可	Permission 可	Often necessary 必要な場合が多い
Bathroom and other water facilities improvement 水回りの整備	Done in advance 整備済み	To be done by tenant 入居者が設置	Done in advance 整備済み	Usually done in advance 概ね整備済み

4-2 入居する際の家賃と改修費負担

賃貸の 14 事例の家賃の坪単価の平均は 3,824 円で、家賃の平均は 8 万円である。改修費の負担と家賃の坪単価との関係について Fig. 4 の右側に示した。以下、改修費の負担方法と家賃の坪単価の関係について整理した。

②改修費折半型（8 事例）

所有者と入居者の双方で改修の費用を負担した事例の家賃の平均坪単価は 3,111 円であり、全 14 事例の平均より 713 円安価である。

③所有者改修費負担型（4 事例）

入居者が改修費を一切負担せず、入居時には改修済みで、その後も改修の手を加えなかった事例の家賃の坪単価の平均は 4,530 円であり、全賃貸事例の家賃の平均坪単価より 706 円高くなっている。これらのうちの 3 事例については、入居後の改修は不可となっていた。賃貸の専用住宅の事例のすべてである 2 事例がこのタイプにあてはまる。事例数は少ないが、賃貸で長屋を住まいとしてのみに活用する場合に、入居者が改修費用を負担せずに住むことのできる改

修済みの物件を選択している傾向が読み取れる。一方、併用住宅として長屋を活用する場合には、改修費を自ら負担してでも、入居の選択理由になっていた自由に改修できることを選択している。

④入居者改修費負担型（2 事例）

所有者が改修費を負担しておらず、入居者が浴室や台所などの設備を含めて改修費を負担した 2 事例の家賃の坪単価の平均は 1,483 円であり、全事例の平均より 2,000 円以上安くなっている。これらの物件はそのまま使える見込みがないことからジャンク物件と入居者から呼ばれていた。この 2 事例の入居者はいずれも建築関係者であり、専門知識を用いながら、老朽化が進行したり、浴室等の設備がなかったりする長屋を自ら改修する一方で、比較的安価な家賃の物件として長屋を活用している。

以上のことより、つぎのことが明らかになった。

改修費の負担額と家賃の坪単価には相関関係はみられなかったが、改修費の負担方法と家賃の坪単価では、改修費を入居者が負担することによって家賃が減少する傾向がみられた。

持家型では耐震改修を含む比較的高額な改修工事が行われている。賃貸では、今回調査した大阪近代長屋の家賃の坪単価の平均は 3,824 円である。入居に際しては、入居者が改修費を一定額負担する改修費折半型の事例が多く、賃貸物件としては特殊な状況であるといえる。改修費折半型では平均 300 万円ほどの改修費による改修が行われており、設備や内装工事が施されている。入居者が改修費を負担することで、自由に改修できるというメリットにつながっている。一般的な賃貸方法である所有者改修費負担型は 2 割に留まり、今回調査した長屋の賃貸方法としては少数派であった。入居者が改修費用を負担しない場合は、家賃が高くなる傾向がある。入居者が全額の工事費を負担するという入居者改修費負担型の特殊な事例も 1 割みられた。所有者が改修費を一切負担せずに老朽化した長屋を入居者が全額負担して改修した場合には、家賃が大幅に減額するが、改修には専門知識が必要である。

5. 性能向上のための改修と伝統的な意匠の継承

5-1 性能向上に関わる改修

性能向上に関わる改修の有無と改修後の長屋における伝統を継承する空間構成と意匠について Table 4 左側と以下にまとめた。

①設備の改修

水回りなどの設備の改修は 17 事例中 15 事例で実施され、未実施の 2 事例については、今回の入居に際しての改修はなかったが、それ以前に設備改修がされていた。持家の事例ではすべて設備の改修が実施されていた。長屋入居の際には、設備の改修は必須項目であるといえる。

②耐震改修について

耐震改修の実施率は低い。各事例で柱を抜くなどの性能が大きく低下する改修はほとんどみられず、金物の追加や梁の追加、壁の追加などが随時行われていた。しかし、安全を計算によって検証している事例は 4 例（事例 f, k, l, p）に留まる。そのうちの 2 事例は持家の事例で、入居者が耐震改修費用を負担している。残りの 2 事例では、所有者による耐震改修が行われている。

事例 f, k, p は限界耐力計算を用いた耐震改修を実施しており、大阪市や国の助成金を活用している。事例 l においては、現行法規を

満たす補強が行われている。長屋の耐震改修は1軒だけでは成立せず、1棟全体で実施する必要がある、合意形成や費用負担といった問題から先送りにされることが多い。事例f, pにおいては、所有者の費用負担に加え、補助制度の活用、住人の理解や協力があり実現していた。事例kは2軒長屋で、隣人の理解があり、1軒で1棟分

Table 4 Details of renovation work for Osaka Modern Nagaya
(Improvement of functionality and preservation of traditions)
大阪近代長屋の改修内容（性能の向上と伝統の継承）

	Basic information				Improvement of functionality				Preservation of tradition																	
	Used also for other purposes		Used exclusively for living		Owned	Rental	Facility renewal	設備更新費用の自己負担	Seismic retrofitting	耐震改修費用の自己負担	Insulation retrofitting	断熱改修費用の自己負担	Gardens	庭 A	Exterior walls (including shin-kabe walls)	外装 B	Shin-kabe (walls with exposed timber pillars)	真壁 C	Tokonoma (built-in recessed spaces)	床の間 D	Tatami mats	畳 E	Existing saobuchi-tenjo (rod ceilings)/beamed ceilings 既存竿縁天井・既存梁天井 F	No major floor plan changes 間取りの大きな変更なし G	Exposed loft storage/roof space beams 小屋裏梁あらわし H	Number of traditional items preserved 伝統の継承項目数
Case f	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	8
Case p	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	8
Case m	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	7
Case a	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	7
Case h	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	7
Case o	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	6
Case q	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	6
Case n	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	6
Case c	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5
Case b	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5
Case d	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5
Case i	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5
Case e	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5
Case j	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	2
Case g	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	2
Case k	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1
Case l	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1

の補強をほぼ負担することで耐震改修を実現していた。事例 l は、切り離された長屋であり、入居時点で1戸建てとなっていたため1住戸で耐震改修を実施している。このように、耐震改修は長屋1棟全体を所有する所有者が実施するか、1棟のうちの一部分である一住居を購入した入居者が実施する4事例のみであった。長屋は棟続きであるという点でも耐震改修に困難さを伴う。

耐震改修を実施するには、入居者の意思だけではなく、改修にかけられる費用という課題が考えられる。賃貸物件であれば、入居者が耐震改修を実施することは困難であり、所有者にとっても高額の費用は負担になる。所有者が耐震改修の費用を捻出できるかどうか安全確保の鍵となるようだ。

③断熱改修について

断熱改修の実施率は低く、部分的に断熱材を入れる改修はある程度行われているが、建物全体を断熱層で包む断熱改修を実施してい

る事例は3事例（事例 g, k, l）のみである。これらの3事例では、長屋の伝統的な意匠の特徴である真壁仕様が変更されて大壁仕様の内装となっている。断熱改修においては、費用面に加えて、意匠面で真壁仕様を断念しなければならないという障害がある。

つぎに、入居者が改修費を負担した13事例の改修費について、耐震改修費用と負担の有無、設備改修費用と負担の有無、断熱改修費用と負担の有無について Fig. 5 に整理した。

内装のみの改修費用を負担した場合の改修費の平均は133万円である。内装・設備改修の費用を負担した場合の改修費の平均は417万円である。内装・設備改修に加えて断熱改修も行った改修の費用については該当事例が1事例のみであり、この事例は建築の専門知識を持つ入居者による改修のため、他事例と比較すると安価な改修費用となっている。耐震改修および内装・設備の改修、断熱改修の費用を負担した場合の改修費の平均は830万円である。

Fig. 5 Renovation cost borne by tenant and renovation work items
入居者が負担した改修費用と改修項目

以上のことより、改修に際して、設備改修と耐震改修にかかる費用が高額となっており、その費用を入居者が負担するかどうかによって改修費の額が変化するといえる。持家の場合にのみ、設備の改修、耐震改修、断熱改修のすべてを実施している事例が2事例あり、賃貸物件よりも改修後の長屋が高性能となっている。一方、賃貸の事例の場合には、耐震改修および断熱改修の実施率は1から2割程度と低い。この2点を所有者が負担することができれば、長屋の性能が向上する。

5-2 伝統的な意匠の継承

各事例において、長屋の伝統的な意匠がどのように継承されているのかについて、次のAからHの項目を判断してTable 4右側にまとめた注3)。A 庭：前庭や裏庭、中庭などの庭が残っているかどうか（Photo. 2左）。B 伝統的なファサードの継承：一部でも真壁の外観が残っている、かつ、庇がある場合を伝統的なファサードを継承しているとする（Photo. 2右）。C 真壁仕様：室内において、真壁仕様の壁があるかどうか。D 床の間：床の間が残っているかどうか。E 畳：畳の部屋があるかどうか。F 竿縁天井と梁をあらわしにした天井：既存の竿縁天井や土間部分などで梁がそのままあらわしになっている既存の天井を継承しているかどうか。G 間取りの継承：4畳半や6畳間などの比較的小さな部屋を襖や小壁で仕切るという平面構成を大きく変更していないかどうか。以上の7項目に加えて、伝統的な長屋では天井の裏に隠れていて、天井を撤去するとあらわれる小屋裏の梁や天井裏の梁をあらわしにして表現するデザインの

有無についても判断した（H 小屋裏や天井裏の梁のあらわし）^{註4)}。

8 項目すべてを満たしている事例は、事例 f と事例 p の 2 事例に留まったが、H 小屋裏や天井裏の梁のあらわし以外の 7 項目すべてを満たしている事例は、全 17 事例のうちの 5 事例であり、全体の 3 割以上が該当する。8 項目のうち、5 項目以上を満たしている事例は 13 事例となり、全事例のうちの 7 割以上の事例では伝統的な意匠が概ね継承されているといえる。

伝統的な意匠を継承している事例の詳細をみていくと、13 事例すべてにおいて、間取りの大きな変更が見られず、庭も継承されていた。しかし、4 割近い事例では、床の間や畳の部屋が失われていた。外観の一部が変わってしまっているもの、竿縁天井がなくなっているもの、真壁仕様の壁がないものが少数もみられた。

一方、8 項目のうち 2 項目ないし 1 項目しか満たしていない事例が 4 事例みられた。これらのうちの 3 事例では、大幅な間取り変更が行われて大きな 1 室空間がつくられていた。その一室空間を見上げると、いずれの事例でも天井が撤去されて小屋裏の梁があらわしになっていた。この 3 事例について、Table 4 の性能を向上させる改修内容と照らし合わせると、3 事例のうち 2 事例が持家であり、設備更新に加えて耐震改修と断熱改修を実施している事例であった。残りの 1 事例についても、耐震改修は実施されていないが断熱改修が施されていた。これらのことから、これら 3 事例では比較的大幅な改修が実施されていると言える。伝統的な意匠や空間構成を継承するというよりは、伝統的な木造住宅のダイナミックな梁や小屋裏の意匠を現し、新しく長屋をデザインしようとする傾向が読み取れる。

Photo 2 Example of a nagaya garden/Example of a row-house retaining the traditional nagaya style

長屋の庭の例・伝統的な外観を継承している長屋の例

6. 結論

本研究では、大阪近代長屋に近年に新規入居した 17 事例の現地調査をもとに、入居の際の不動産情報の検索方法や入居の選択理由、改修費用の負担方法と金額、家賃、改修項目、性能向上と伝統的意匠の継承に関する改修内容について整理し、入居の仕組みと改修の傾向について以下の知見を得た。

1) 大阪型近代長屋の賃貸物件に入居する場合には、一般的な不動産検索ウェブサイトには情報が流通しておらず、地域や個人的つながりによる紹介、あるいは選択的に不動産情報を扱う事業者を通じて入居に至っている。このようなつながりや選択的な情報を介して長屋に入居するという特殊な状況が、入居者と貸主の間の信頼を担保している。一方で、このことは賃貸情報へのアクセスの障害になっている。

2) 長屋を一般の不動産物件としてとらえた場合、立地の利便性、広さに対する低廉な価格という有利な条件で長屋が流通している。加えて、併用住宅として使えること、改修が自由であるという長屋独自の特性により、そうした条件を重視する入居者に高い評価を得て選択されていることが明らかになった。また、当初から長屋そのものを探していた入居者は少数であったが、長屋の雰囲気に対する評価は高く、改修にあたっては長屋の雰囲気を継承するデザインとすることが長屋を選択する入居者の嗜好に添う可能性が高い。

3) 長屋の改修費用とその負担について整理すると、持家型、改修費折半型、所有者改修費負担型、入居者改修費負担型の 4 つのタイプに分類でき、所有者改修費負担型、改修費折半型、入居者改修費負担型の順で家賃が下がる傾向がみられた。持家型では、耐震改修を含む比較的高額な改修工事が行われ、賃貸の場合には、入居者と所有者が改修費用を折半して負担し、入居者が平均 276 万円を負担する改修が行われている。この場合、入居者にとって費用の負担があるが自由に改修できるというメリットにつながっていた。

4) 改修内容では、設備の改修の実施率は高く、所有者または入居者によって実施されているが、耐震改修、断熱改修の実施率は低く、持ち家の場合か一部の所有者による実施に留まっている。

5) 改修における伝統的意匠の継承については 8 項目を設定して検証した。床の間や畳の部屋が 4 割近い事例で失われている一方で、庭があり、小さな部屋が建具や小壁で仕切られながらも繋がっているという平面構成はほとんどの事例で継承されており、その他多くの項目でも伝統的意匠が概ね引き継がれていた。

他方、持家を中心に耐震や断熱改修を含めて大規模改修した事例では、伝統的意匠の多くが失われる一方で、小屋裏の梁をあらわしにする大胆な改修を施すことで、伝統的空間構造の新しい見せ方を工夫する事例がみられた。

本研究では調査対象として、オープンナガヤ大阪のネットワークを通じて、イベントに参加している長屋やその周辺の事例を扱っており、長屋で暮らすことに特に積極的な事例を取り上げているといえる。今後は、消極的な事例や、オープンナガヤ大阪のネットワークを介して入居に至った事例についても研究を深めていく予定である。

謝辞

調査にあたっては、多くの長屋居住者の方にご協力をいただきました。お礼を申し上げます。なお、本研究は JSPS 科研費 JP16K00788, JP15K16184, JP16K06654 の助成を受けたものです。

参考文献

- 1) Koike, S. Miyabe, H. Hanada, Y. Kawakita, T. Yamanouchi, M. and Mori, K.: Rinobeshon no kyokasho : kikaku dezain purojekuto (Renovation Textbook), Gakugeishuppansha, 2018.04 (in Japanese)
小池志保子：長屋・町家のリノベーション，都市の木造住文化から始めるまちづくり，リノベーションの教科書，pp.52-60，学芸出版社，2018.04
- 2) Okamura, Y. Nohara, T. Tanaka, A. and Ōpun Shiti Kenkyūkai.: Machi o hiraku gijutsu : tatemono, kurashi, nariwai chiiki shigen no issei kokai (Way to Open City), Gakugeishuppansha, 2017.09 (in Japanese)
岡村祐，野原卓，田中暁子：まちをひらく技術，建物・暮らし・なりわい，地域資源の一斉公開，学芸出版社，2017.09
- 3) Terauchi, S.: Osaka no Nagaya (Row Houses in Osaka; Modern city and housing), INAX, 1992.09 (in Japanese)

- 寺内信：大阪の長屋，近代における都市と住居，INAX，1992.09
- 4) WADA, Y. and TERAUCHI, M.: THE HOUSING MANAGEMENT BY LAND READJUSTMENT IN SUMINOE DISTRICT BEFORE THE WORLD WAR II: In the case of Takenaka Suminoe tochi-bu and Tujie jyuutakukeiei-bu, Journal of Architecture, Planning and Environmental Engineering (Transactions of AIJ), Vol. 63, No. 508, pp.185-192, 1998.06 (in Japanese)
- 和田 康由，寺内信：戦前期の住之江土地画整理地区における住宅地経営について，竹中住之江土地部と辻榮住宅経営部の場合，日本建築学会計画系論文集，63，508，pp.185-192，1998.06
- 5) NAKAZONO, M. OHUCHI, Y. and YAMAMOTO, S.: THE PROPOSAL OF LONG-TERM RENTAL HOUSING CONTRACT AND THE PLANNING PROCESS BASED ON THE IMPROVEMENT: Study on the renovation system of traditional wooden house by the fixed-term rental housing contract, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 70, No. 594, pp.147-154, 2005.08 (in Japanese)
- 中園真人，大内裕子，山本幸子：改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案：定期借家方式による民家再生システムに関する研究，日本建築学会計画系論文集，70，594，pp.147-154，2005.08
- 6) NAKAZONO, M. YAMAMOTO, S. and MURAKAMI, K.: STUDIES VACANT HOUSES' RENOVATION IN WHICH THE COST IS BORN BY THE TENANTS: Study on the renovation system of traditional wooden house by the fixed-term rental housing contract, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 71, No. 609, pp.115-122, 2006.11 (in Japanese)
- 中園真人，山本幸子，村上和司：入居者の費用負担による賃貸住宅への民家改修事例，定期借家方式による民家再生システムに関する研究，日本建築学会計画系論文集，71，609，pp.115-122，2006.11
- 7) KOITO, A. KOIKE, S. MASUDA, Y. and TSUNAMOTO, K.: Practical study on the refurbishment and preservation of wooden row houses as well as sustainable living within them: to evaluate the seismic retrofit method and improved living-lifestyle at Toyosaki row houses, JOURNAL OF THE HOUSING RESEARCH FOUNDATION (JUSOKEN) ; 37, pp.273-284, 2011.03 (in Japanese)
- 小伊藤亜希子，小池志保子，樹田洋子，綱本琴，木造長屋建築の保全・再生と持続的居住に関する実践的研究，住宅総合研究財団研究論文集 No. 37 2010 年度版，pp.273-284，2011.03
- 8) KOITO, A. KOIKE, S. YUKITA, N. MINESAKI, H. and FUJITA, S.: LIVING STYLES OF RECENT SETTLERS IN OSAKA MODERN NAGAYA: A case study through the network of OPEN NAGAYA OSAKA, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol. 83, No. 750, pp.1381-1390, 2018.08 (in Japanese)
- 小伊藤 亜希子，小池 志保子，行田 夏希，峯崎 瞳，藤田 忍，新規入居者による大阪近代長屋の住み方，オープンナガヤ大阪のネットワークを通じた事例から，日本建築学会計画系論文集，83，750，pp.1381-1390，2018.08

注

注1) 調査対象事例はオープンナガヤ大阪のネットワークを活用して収集した。これらの事例のうち、長屋に入居して改修を行った後に、長屋暮らしを開くというイベントの趣旨に共感して集まった事例が多数を占め、オープンナガヤ大阪のネットワークを介して入居や改修に至った事例は事例 p の1事例に留まる。なお、オープンナガヤ大阪は2001年開始のイベントであり、近年は、オープンナガヤ大阪のイベントやネットワークを介して入

居や改修に至る事例がみられるようになってきた。

調査対象事例のうち、9 事例は現在もオープンナガヤ大阪の実行委員として年に1回、長屋を公開している。5 事例は、過去にオープンナガヤ大阪の会場として公開したことがある事例である。残りの3 事例には、オープンナガヤ大阪に会場として直接は参加していないが、実行委員の知り合いが入居する長屋である。

注2) 長屋の間取りタイプについては、参考文献8にて、土間の形状と台所の位置によって長屋の間取りを分類したものを踏襲して用いている (Fig. 6 参照)。

注3) 大阪近代長屋の面積や間取りには多様性があり、庭の大きさや数、床の間の数、洋室(大壁)の有無、天井ふところの有無などには、長屋ごと、部屋ごとにばらつきがみられるが、A 庭、C 真壁、D 床の間、E 畳、F 既存竿縁天井・既存梁天井の5項目については、いずれの長屋にも備えられている特徴とみなせる。一方、洋風長屋と呼ばれる戦前長屋の中にはBの外装が大壁である事例も見られるが、今回の調査対象事例に洋風長屋は含まれていない。また、H 小屋裏梁あらわしについては、新築当時には見ることのできなかった意匠であるが、新築当時から存在する特徴的な構造である丸太梁を見せる意匠であるという点で、伝統を継承しているとみなす。

注4) 長屋の伝統的な意匠が現代の暮らしにどの程度受け入れられているのかについて明らかにするために、伝統の継承について、入居前に失われていたもの、あるいは、入居者が復元したものを含め、A-H の項目について、同等の形状のものが現時点で残っているかどうかで判断をした。

Fig.6 Classification of floor plan based on earthen floor forms
土間形状による間取りの分類

MECHANISM OF NEW RESIDENCE AND TREND OF RENOVATION IN OSAKA MODERN NAGAYA

A case study through the network of OPEN NAGAYA OSAKA

Shihoko KOIKE^{*1}, *Akiko KOITO*^{*2}, *Hitomi MINESAKI*^{*3},
Natsuki YUKITA^{*4} and *Shinobu FUJITA*^{*5}

^{*1} Assoc. Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr.Eng.

^{*2} Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr.Eng.

^{*3} SEKISUI HOUSE Co., Ltd., M.Life Science

^{*4} Fujiki Komuten Co., Ltd., M.Life Science

^{*5} Prof. Emeritus, Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Ph.D.

Many of the Osaka Modern Nagaya row-houses were constructed in the Taisho (1912–1926) period and the early years of the following Showa period, when housing development spread to Osaka's suburbs to form high-end residential areas. This study summarizes how new dwellers move into Osaka Modern Nagaya, and how these row-houses are renovated, based on field surveys of seventeen cases of recent new dwellers, and consequently arrives at the findings described below. The subjects of this study are Osaka Modern Nagaya row-houses that can be studied through field surveys and interviews by taking advantage of the network of the OPEN NAGAYA OSAKA event and that new dwellers have settled in recently, mainly within the past ten years, to be used exclusively for living or used not only for living but for other purposes as well. Of the seventeen cases, three are owned and fourteen are rented, while four are used exclusively for living and thirteen are used also for other purposes.

Below is a summary of the findings of this study:

- 1) Almost no information about Osaka Modern Nagaya row-houses available to let is available to general property seekers who adopt the common way of searching real estate information and it is thus necessary to find special real estate websites or agents to move into them, which can pose a hurdle for potential dwellers. At the same time, however, this special condition, under which new dwellers move into these row-houses almost only through connections mediated by community-based real estate agencies or acquaintances, guarantees trust between tenants and landlords.
- 2) When these row-houses are regarded as general real estate properties, it can be said that they are available under advantageous conditions, in terms of convenience of location and price per square meter. In addition, it has been found out that these houses have been highly appreciated and selected for their characteristics that are peculiar to nagaya row-houses, namely that they allow dwellers to use them not only for living but also for other purposes, and freely renovate them, by property seekers who particularly value such conditions. Although only a few of the dwellers had row-houses in mind from the beginning, the atmosphere of the traditional row-houses is very much loved by them.
- 3) The study sums up row-house renovation costs and how they are allocated. The owned houses have gone through relatively pricey renovations, including seismic retrofitting, while it has costed the tenants of the rented houses an average of 2.76 million yen to have their houses renovated. Although tenants of rental row-houses need to bear the cost of renovating their houses themselves, it gives them an advantage of being allowed to freely renovate their homes.
- 4) Bathroom and other water facilities are more likely to be renovated by the owners or tenants of the houses, while seismic and insulation retrofitting is less likely to be carried out.
- 5) Eight items have been set to examine how traditional designs are retained after the renovations. Tokonoma and tatami rooms have been lost in nearly forty percent of the cases, while most cases retain the original planar composition, which has gardens and connected small rooms partitioned with doors and horizontal walls. In cases in which the houses, mainly owned ones, have undergone major alterations, including seismic and insulation retrofitting, many of their traditional designs have been lost. In one case, however, a bold renovation has resulted in a traditional frame becoming presented in an innovative fashion by making the house's small roof open-timbered.

(2019年5月6日原稿受理, 2019年11月1日採用決定)