プロジェクト概要

（１）ヨリドコ大正メイキンの概要

①ものづくりの街・大正に作られた工場労働者向け賃貸住宅(図 1)

・大阪市の西部に位置する大正区は川と海に囲まれた独特の地形であり、近代からは水路を活かし、中小工場が数多く立地する「ものづくり」の街として発展した。昭和 30 年代～高度経済成長期にかけて、工場労働者の受け皿とし木造賃貸住宅（長屋、共同建）が数多く建てられた。現在では産業構造の変化により工場地域が衰退し、労働者人口も減少する中、木造賃貸住宅では思うように更新が進まず、老朽化が進み空き家が増加している。また、オーナーの世代交代も見られる。

・当該建物は大正駅から徒歩約 15 分の住宅地に立地する重層長屋であり、工場労働者の受け皿住宅として建設された。北棟と南棟があり、築６０年を超えるが、このうち北棟を再生した。

②新しいものづくりの場＋住まいを再生のコンセプトに(図 2, 3)

・オーナーは３０歳代の世代交代した方であり、古い長屋を「かっこいい」と感じたという。ハウスメーカーなどに相談すると一応に建替えや更地で駐車場利用という回答がかえってきて疑問に感じ、大正区役所に相談し、一般社団法人 大正・港エリア空き家活用協議会を紹介された。

・このようなオーナーの意思を尊重し、「古くてもカッコよく」「安心して住み・働ける建物」「地域に開かれ、ものづくりの街・大正」を将来に受け継ぐ建物として、一社）大正・港エリア空き家活用協議会、オーナー、区役所が連携して事業化に取り組んでいった。

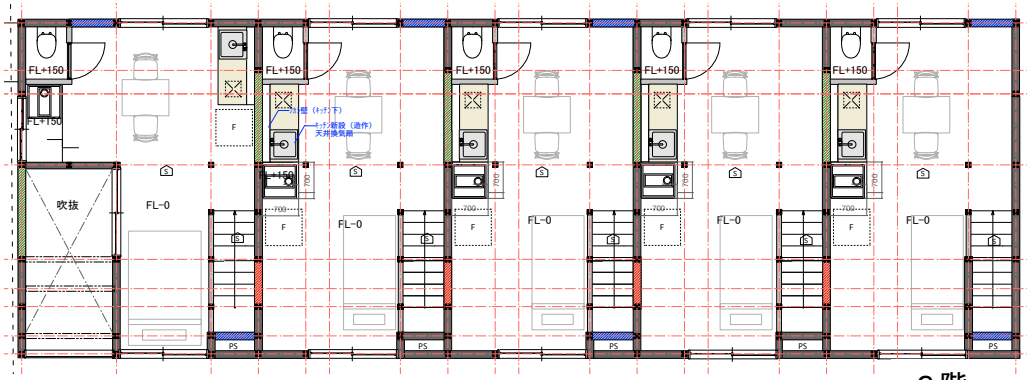
・プランは「ものづくりの街・大正」における新しい働き方と住まいを提案するものとし、１階はクリエイターの製作と試作販売の共有アトリエ、２階はクリエイターの住まいとした。現在、Tシャツ＋刺繍作家、切り絵作家、つまみ細工作家、レザー作家、洋服作家、画家等が在籍する。

・小学校に隣接し、通学路にもなっているので、大きな開口を作り、小学生が日々の製作を眺めることができるようにした。

図１　ヨリドコ大正メイキンの位置

Before
昭和 34 年建設の重層長屋
南側住棟も同じオーナー所有

図２　ヨリドコ大正メイキン
ビフォー・アフター



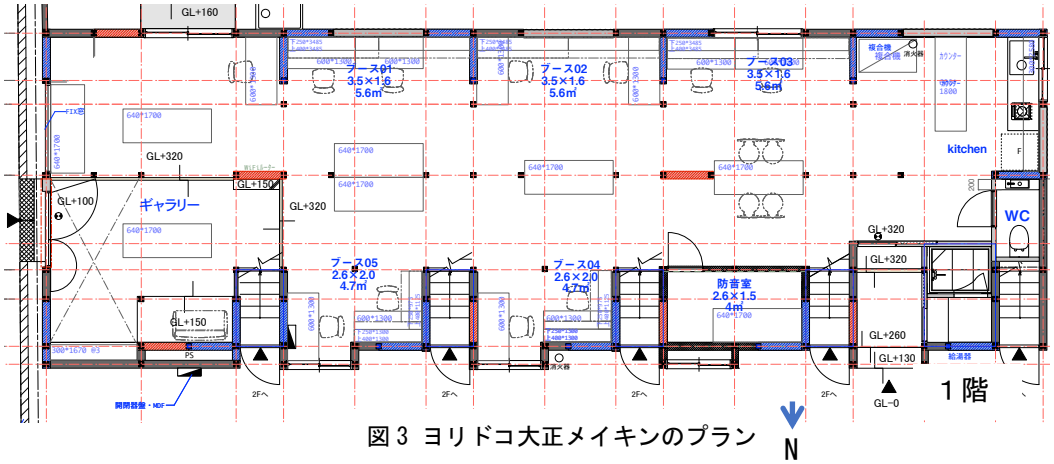


図３ ヨリドコ大正メイキンのプラン

(2)具体的内容（特徴を含む）

①ワンストップで空き家再生を実現し、公民連携により政策課題への対応や地域のまちづくりに貢献（図4）

・本プロジェクトの再生は（一社）大正・港エリア空き家活用協議会（通称WeCompass 以下、WeCompass表記とする）が担っている。
・2016年秋に大正区役所を通じオーナーに相談を受け、2016年秋～2017年春まで企画・設計・収支検討・見積調整を重ね、2017年1月にインスペクションの実施、7月より工事着工し、11月末に竣工した。
・WeCompassの特徴は、ワンストップで相談から空き家再生まで取り組めるように、様々な職能が連携していること、政策課題への対応、法規制アドバイス、公報支援には、行政（大正区役所、港区役所）が参画していることにある。

図４ 一社）大正・港エリア空き家活用協議会（WeCompass）の体制

・さらに、融資相談や金融商品の開発のため金融機関の参画、古い建物の良さ生かし建物持続性を高め、オーナーや利用者が建物に愛着を持つようDIYを普及するため、大阪市立大学や近畿大学と連携している。
・このような組織体制のもと、事業収支計画（建替と再生の収支比較）、先進事例見学会の開催、再生ビフォー・アフターによる不動産の資産価値比較、インスペクションなどを経て、事業化となった。
・事業決定後はオーナー側運営会社と連携し、コンセプトを具現化するため、プロジェクトを周知し市民に普及する様々な取り組みや広報を計画し協働で実施した。また、工事前から竣工までに留まらず、現在の維持管理時点でも継続して取り組んでいる。

②インスペクションに基づく耐震改修工事と耐震安全性の普及(図5～9)

・インスペクション（耐震診断、劣化診断）に基づき、耐震改修（Iw値1.0)を行った。大正区、港区および大阪市立大学に広報協力を呼びかけ、日頃見る機会の少ない既存住宅での耐震改修の様子について、躯体が見える時期に市民に対し、見学会を行った。
・約60名の応募があったため、少しでも近くで見てもらおうと、耐震化の内容の説明（隣棟での座学）と現場での説明を組み合わせ、計４回行った。若い人の参加が多く興味があることがわかった。また、耐震安全性について、市民がより短かに感じてもらえる機会になった。

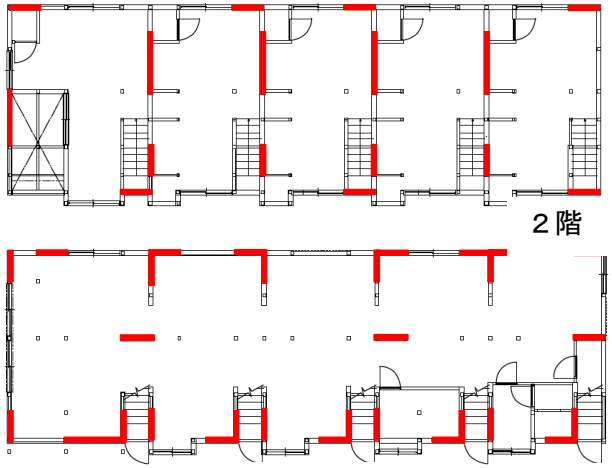


図５　補強平面計画

（右図）補強箇所の柱・梁・土台の劣化や普及をチェックし、部材の差し替えや補強を適宜行った上で、接合金物による柱脚・柱頭部の緊結、構造用合板による壁補強を行った。構造用合板の四周を柱、梁、土台に釘打ちにより一体化し、構造耐力壁を構築した。

土葺き瓦屋根からスレート屋根に改修、併せて土壁を部分撤去することによる建物の軽量化と耐震壁補強によって、構造耐力の向上を図っている。

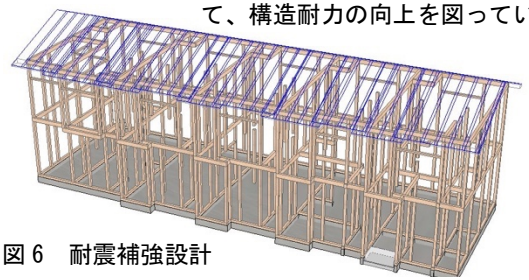


図６　耐震補強設計

図７　耐震補強計画

図８　耐震改修見学会
躯体の見える時期に、現地で施工担当による耐震改修方法の説明を行う会を催した。

図９ 耐震補強計画の説明を耐震設計者と工務店が説明。併せて、隣棟住民が長屋暮らしや大正の良さをお話しした。

③古い建物の良さを生かした計画とDIY技術の普及啓発(図10)

・古い建物の良さを生かすため、「既存躯体現し」とし、建具・トタン波板・床板・撤去後の土壁といった廃材の再利用を行った。また、古い建物の持続性を高め、良さを引き出すDIY工事として、柱磨きなど基本のDIY技術の普及、床板の壁材への再利用や古材に合うエイジング塗装などのワークショップを開催した。

④５つのグループがDIYすることでバリエーションのある内装を実現

・デザインの異なる内装を実現し、また、今後の空き家再生でのDIYサポーターを育成するため、公募により内装の企画とDIYを実施するグループを集った。インテリアコーディネーター仲間、建築系大学生、DIY好き社会人等が集まり、個性豊かな５住戸を完成させた。

・２階住戸は、ベース部分のみ WeCompass で設計し、内装は公募グループが計画し施工（DIY)した。（＊ベース部分：躯体、窓位置、トイレ、洗濯機パン、キッチン）(図 12)

・工事費用は、オーナーから各団体に３０万円を支給。３０万円の使途は、内装材料と工具とした（工具は６万円まで）。

・賃貸住宅としてのクオリティを担保するため、WeCompass が DIY 工事内容、工程、工法などをチェックし、アドバイスをした。各グループが不得意とするところは、求めに応じて DIY サポーターを派遣した。また、３０万円の使徒のチェック、経理処理や調整業務も担った(図 11, 13, 14)。

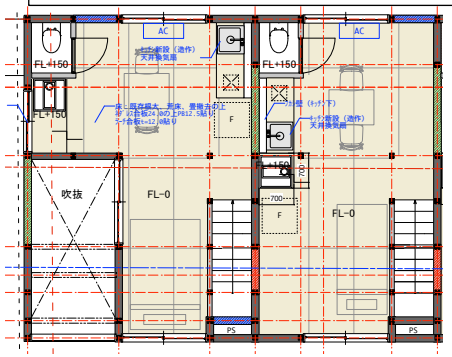


図 12　２階スケルトン工事の計画

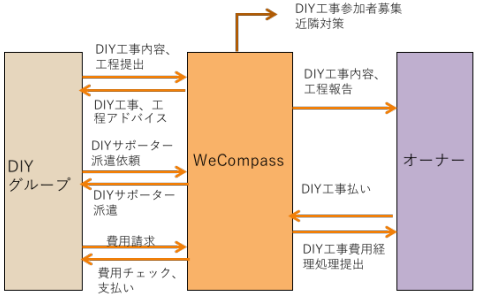


図 13　DIY グループの参加サポート体制

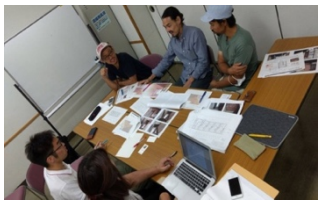


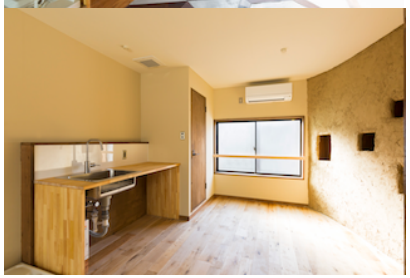
図 14 DIY グループと WeCompass との工事内容の打ち合わせ

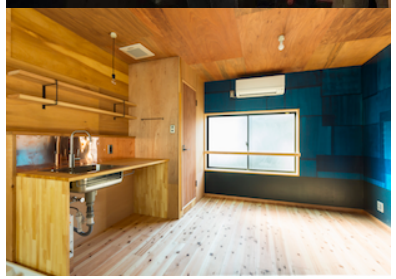
左上、右上：古材活用ワークショップ

左下：DIY 工事期間中は南側住棟（長屋）のお部屋を提供いただき、WeCompass がまかない料理を提供。ワークショップ市民参加者、DIY グループ、大工、サポーターの交流のを通じ、アイディアや技術の交換や伝達の場となった。

右下：古い建物に合うデニム風内装ワークショップの開催

図 10　一般向け DIY ワークショップの様子





左上：インテリアコーディネーター協会関西による内装。
右上：近畿大学「あきばこ家」による内装。

左中：steelo(社会人 DIYer)による内装。古建具、古道具を内装にうまく活用し、人気投票第１位に。

右中：竣工レセプション時の steelo の表彰の様子。

左下：大阪市立大学工学部建築学科横山研究室による内装。土壁撤去で排出された土をリユース。

右下：WeCompass による内装デニム柄の塗装ワークショップを一般参加者と DIY

図 11　２階住戸の DIY 工事完成後の様子

⑤新しいものづくりの場と住まいとコミュニティに配慮した入居者募集方法の試行(表1, 図17, 18, 19, 21, 22)

・シェアアトリエ＋共同住戸が、適切に運営されコミュニティが形成されていくため、入居者募集には、建物コンセプト、雰囲気、運営スタイルを十分に伝えるため、着工前から漫画、FB、ブログなど様々な媒体やイベントを通じて広報活動を進めた。また、広報の体制も、物件オーナー運営会社オルガワークスとWeCompassが協働し実施している。

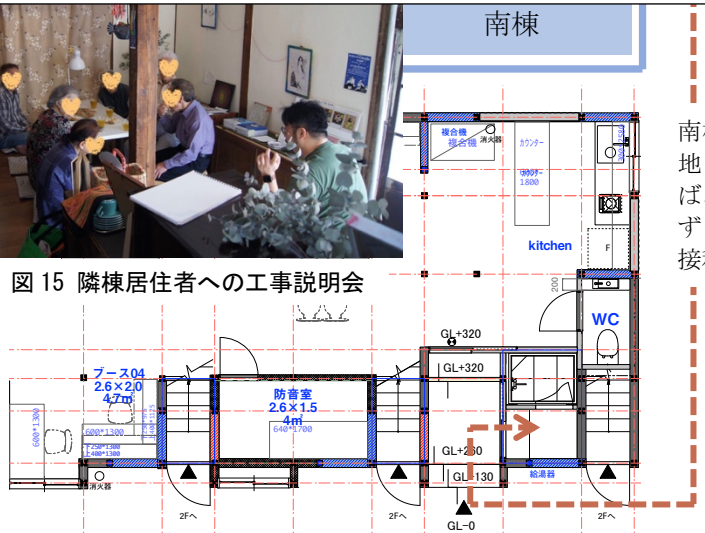
⑥従前居住者（隣棟居住者）への負担軽減の配慮(図15, 16)

・南棟居住者の中には北棟から転居した者もおり、大半が後期高齢者である。退去を求められるのか不安に思う者もいたため、オーナーは工事前に居住者を集め、工事内容や継続居住してもらっていい旨を伝える説明会を開催した。また、現在お風呂がないため、北棟のシャワー室を利用できるよう配慮した。また、井戸端会議が日常化しているため、路地には古材の井戸端用ベンチを創作し設置した。

⑦地域のまちづくりへの貢献(図20)

・空き家再生による地域活性化が目的の一つであることから、現在も継続してイベントを開催し、地域の人々、行政、空き家再生に興味のある人々等に開き、賑わいの創出を試みている。また、ものづくりとの連携（オープンファクトリーへの参画）、地元学校等の連携も進めている。

図 15 隣棟居住者への工事説明会



南棟住戸からは路地に沿って歩けば、入り口を介さずシャワー室を直接利用できる

図 16 隣棟居住者に配慮したシャワー室の配置

表 1　入居募集方法の実施スケジュール

2017年	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
漫画での事業の様子を発信	←	―	―	―	―	―	→
オーナーと WeCompass協働でフェイスブック、ブログで事業の様子を発信	←	―	―	―	―	―	→
クラウドファンディングの実施（２階DIY工事費用）			←	―	→		
●プロジェクトお披露目 トークショーの開催					●		
●耐震改修見学会			●				
一般参加者向けワークショップの実施				←	―	→	
2階住戸DIY工事の実施					←	―	→
●オープン長屋への参画 DIY住戸人気投票 大正自転車ツアーの実施 マルシェの開催						●	
●着工		●					
●竣工							●

図 17 「ヨリドコ大正メイキン」の再生後の中身を伝えるトークイベント（オーナーと WeCompass の協働主催）

図 18　オープンナガヤでのマルシェ開催（オーナーと WeCompass の協働主催）

図 19　WeCompass 主催による物件内でのものづくり関連トークイベント(別添 3)

図 20 区役所主催の一般市民向けものづくりの場の見学（オープンファクトリー）

図 21 隣棟イラストレーターによる工事の様子を漫画で発信

図 22 WeCompass 主催による空家相談会