

地域資源としての古民家・町家の再生 —大阪南部の再生事例を中心として—

橋 本 行 史

I はじめに

建物は時の経過とともに老朽化し、次第に変化するニーズに機能が合わなくなるとともに、防火基準・耐震基準などの規制が強化された法令にも合致しなくなる。そのため文化財として保存が義務付けられたものを除き、当初の使命を終えた建物は取り壊されるか放置されて朽廃する運命にある。

古い建物が法律的にどのように扱われるかを見てみよう。日本では文化財保護法2条1項で文化財の種類は、有形文化財（建造物・美術工芸品）、無形文化財、民俗文化財、記念物、文化的景観、伝統的建造物群の6種類とされる¹⁾。このうち歴史的・文化的価値がある古民家・町家²⁾は建造物として有形文化財に該当するが、歴史、芸術、学術の観点から価値の高いものが、文化財保護法・文化財保護条例で指定等がなされ、指定等がなされたものは修理や利用に一定の義務が課されて公的な保護の対象となる。言い換えれば指定等を受けない建物は保護されずに所有者の自由な処分に委ねられる。

しかし古民家・町家を一旦壊すと、産業廃棄物としてゴミ問題を引き起こすだけでなく、復元に資材調達の高コスト、工法の不明、技術者の不在、規制への対応等に多額の費用を要することから事実上二度と元に戻すことはできなくなる。

また失われるのは建物という有形のものだけではない。グローバル化と人口減少社会の下で、東京一極集中と地方の過疎が急速に進行しており、成長戦略

の一つとして地方創生³⁾が国と地方の重要な政策課題となっている。地方創生の核とされるものが地域内で昔から続いてきた産業と地域固有の歴史や文化である。地域の歴史や文化のうち人々がその土地の中で繰り返し広げた生活の記憶は建物や町並みに残されており、建物や町並みを失うことは土地の思い出を辿ることを妨げ、心の拠り所を失うことになる。それだけでなく昔から変わらぬ自然と建物が一体となった土地の景観は、地域固有の歴史・文化資源として地域の魅力を形成しており、建物や町並みが失われると土地の記憶とともに地方創生に不可欠な地域の魅力まで失われてしまう。

古民家・町家を中心とする建物や町並みは、地域経済の再生、観光客誘致、文芸復興、コミュニティ再生等の各方面で、地方創生の資源として重要な役割を担っている。当初の機能を失って取り壊されようとする古民家・町家を保存する方法はないものであろうか。しかもそれは、今日的情勢に合わせて多額の公的支援を要せずに実施できる持続可能なものでなければならない。

II 先行研究と分析枠組み

現在の日本では、古民家・町家の再生⁴⁾がブームとなっている。もっともブームになる以前から使用されなくなった古い建物を再生して活用する動きは存在していた。もっともそれらの動きは、地域のシンボルとなってきた建物を記念物や有形文化財として残す、あるいは由緒ある古い建物が残されたオールドタウンを伝統的建造物群保存地区として残し、地域住民のアイデンティティを守ろうという限られた活動であった。

しかし今日、古い建物を記念物や地域のアイデンティティとしてただ保存するだけでなく、手を加えて、現代的用途を付加して再生させようという動きが広がっている。その範囲も、歴史的・文化的な価値が認められやすい公共性の高い建物から、個人所有の一般的な民家・町家にも広がり、材質も木造に拘らず鉄骨造りやコンクリート造りにまで及んでいる。再生物件の活用用途も広が

り、住居としての再利用以外にカフェ、ショップ、ゲストハウス・シェアハウス、コミュニティスペースのほか、ものづくり工房・アトリエ、小劇場、教室等に活用される例もある。

当該建物が有する歴史文化と人々の環境保全の意識が、古民家・町家再生ブームと関係していることに疑いはないが、ただそれだけではなぜ再生古民家に人が集まり、心を惹きつけるかが明らかでない。この問題に着目した菊森（2019a, 2019b）は、再生古民家・町家に人が集う要因を心理的安定を表す安堵感に求めて、古民家・町家に触れて心が緊張から解き放されて和やかになる様を「ほっこり」として表現している。さらに文化財的な価値がそれほど高くない古民家・町家を保存するためには、ただ現状保存を訴えるだけでなく、「現代的味付け」を行って付加価値を付与する必要があることを指摘している。しかしどのような古民家・町家を再生の対象とするのか、どのような内容・程度の改装をすればよいのか、どのような事業用途を付加すればよいかはなお明らかにされていない。

本研究は、先の研究を引き継いで、古民家・町家をただ保存するだけでなく、新たな事業機能を付加して古民家・町家を再生させるとの研究意図から、一連の作業を経営学的視点でビジネスモデル⁵⁾として捉えて、古民家・町家再生の「見立て」ともいべき再生する古民家・町家の選択、改装の内容と程度、付加する新たな機能を明らかにすることを目的としている。

研究方法として、古民家・町家再生が地域的にも内容的にも多様性を持つが故に、共通の歴史的・文化的な背景を有する大阪南部とその近辺に範囲を限定してその再生事例を検証する。事例の検証においては、2018年6月、2019年6月および同年12月に行った現地調査によって得られた事実と関係者へのヒアリング、事例に関連する文献、新聞、WEB等の資料を利用する。

論述の順序は、以下、まず古民家・町家再生と密接に関連する木造住宅密集地域の解消をめぐる問題、および増大する空き家問題とその対策を採り上げる。次に古民家・町家再生の背景と機能を分析し、続いて大阪南部の事例を検証し

て掲げた課題に対する一定の推論を得る。最後に全体のまとめを置く。

Ⅲ 古民家・町家と木造住宅密集地域

古民家・町家の保存と再生を考える場合にまず問題となるのが、地震・火災時の防災上の理由から政策的に解消が求められている木造住宅密集地域⁶⁾との関係である。古民家・町家は、都市の市街地に木造住宅が密集する木造住宅密集地域、あるいは木密地域（もくみつちいき）、木密（もくみつ）と呼ばれるエリアに多く存在する。

木密地域の認定基準は、国や地方自治体によって異なるが、市街地の敷地内に狭い道路が入り組んで、古い木造住宅が建て込んでいるのが特徴となっている。木密地域は、戦前からの古い建物が残された地域や、戦後になって戦災を免れた地域に人々が移り住んで高度経済成長期に急激に拡大した地域など、土地ごとに発生理由を異にするが、戦後75年を経た今日でも東京、名古屋、大阪等の大都市を中心にして残され、都市整備の基本施策の一つとなっている。

木密地域を「地震時等に著しく危険な密集市街地」と定義して実施した国土交通省の調査（平成24年3月1日現在⁷⁾）では、全国に197地区（5,745ha）が存在し、東京ではJR山手線の外周部にドーナツ状に分布し、大阪市ではJR大阪環状線の外周部に大きな面積が残されている。同調査によれば大阪府は、大阪市などの11地区2,248haと全国の面積の約4割を占め、東京都13区の13地区1,683haを上回って全国で一番多い⁸⁾。

この木密地域に関しては、1995年1月に起きた阪神淡路大震災の際に、神戸市内で木密地域が多い兵庫区や長田区で家屋の倒壊や火災の延焼被害が多かったことが教訓となり、地震に対する防災の面で問題を抱える密集市街地の改善が都市の安全確保のために欠かせない課題であるとして、2011年3月15日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の面積約6,000haを2020年度までに概ね解消するとの目標が定め

られた。

木密地域の解消策として、建物の建て替え、公園等のオープンスペース整備、道路拡幅などが求められるが、住民の高齢化や資金不足、土地をはじめとする権利の細分化、権利関係の複雑さ等で合意形成が容易でなく、地元との意見調整に時間が掛かってその解消は簡単ではない⁹⁾。

地域の歴史や伝統、文化を守ろうとする古民家・町家の保存・再生と居住環境の近代化を目的とする木密地域の解消は両立し難い価値を含んでおり、一刀両断に問題を解決する方法はなく、ケースバイケースで最適な解決策を見つけ出すしかない。阪神淡路大震災において古い木密地域で大きな被害が出たことを顧みれば、人命の尊重が第一で防災面での重要性は言うまでもない。ただ古民家・町家の保存と再生についての考え方とその必要性の認識は最近ようやく市民権を得たばかりであり、双方の価値が改めて斟酌される必要がある。

図1 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の地区数・面積一覧（H24.3.1時点）

都道府県	地区数（市町村と地区数）	面積（ha）
埼玉県	2（川口市2）	54
千葉県	1（浦安市1）	9
東京都	113（墨田区等13区113）	1,683
神奈川県	25（横浜市23、川崎市2）	690
愛知県	3（名古屋市2、安城市1）	104
滋賀県	2（大津2）	10
京都府	13（京都市11、向日市2）	362
大阪府	11（大阪市等7市11）	2,248
兵庫県	4（神戸市4）	225
和歌山県	2（橋本市1、かつらぎ町1）	13
徳島県	8（鳴門市2ほか2町6）	30
香川県	1（丸亀市1）	3
愛媛県	1（宇和島市1）	4
高知県	4（高知市4）	22
長崎県	4（長崎市4）	262
大分県	2（大分市2）	26
沖縄県	1（嘉手納町1）	2
計	197	5,745

（出所）国道交通省HP「「地震時等に著しく危険な密集市街地」について」から一部修正して抜粋
 （<https://www.mlit.go.jp/common/000226568.pdf>、2019年12月27日アクセス）。

（注）面積は小数点1桁で四捨五入しているため合計値が一致しない。

IV 古民家・町家と空き家

4.1 空き家の状況

本格的な人口減少時代¹⁰⁾に入って空き家の数も増えている。総務省統計局が5年ごとに行う住宅・土地統計調査において、2018年住宅・土地統計調査（平成30年10月1日現在¹¹⁾）によると、2018年における総住宅数は6,242万戸（前回比179万戸増）、空き家総数は846万戸（26万戸増）、住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%（0.1%増）で、7軒に1軒が空き家となっている。

2018年の空き家数846万戸と5年前の2013年の空き家数820万戸の差は26万戸であり、年平均5.2万戸の空き家が増加していることになる。空き家の内訳は、賃貸用が431万戸（前回比2万戸増）、売却用が29万戸（2万戸減）、二次的住宅が38万戸（3万戸減）、持ち家（その他住宅）347万戸（29万戸増）となっており、転勤等で使用されなくなった持ち家が空き家増加の大きな原因であることが明らかにされている。

世帯数と住宅数の推移を見れば、1963年以前には世帯数が住宅数を上回り住宅不足が続いていたが、1968年に逆転し、それ以降は住宅数が世帯数を上回る状態が続いている。2018年には1世帯当たりの住宅数は1.08戸（2013年比0.08戸減）と世帯単位の住宅比率は減少しており、核家族化の進展による世帯数の増加が1世帯当たりの住宅比率を下げている。

国土交通省が毎月発表している住宅着工統計調査において、2014年から2018年の5年間の新設住宅着工戸数を加算すると、467万戸と年平均93万戸の増加があり、人口減少時代を迎えながらも毎年90万戸を超える住宅が供給されている事実が明らかにされている。

一方で同じく国土交通省が毎月公表している建築物滅失統計調査において、2014年から2018年の5年間の災害または除却による住宅滅失戸数を加算すると、56万戸と年平均11万戸の滅失があることがわかっている。5年間の新設住宅着工戸数467万戸から5年間の滅失戸数56万戸を引くと411万戸となり、5年間で

差し引き411万戸の住宅が増えている勘定になる。

ただ2018年の総務省の住宅・土地統計調査においては5年間で179万戸の増加となっているので、411万戸から179万戸を引くと232万戸の違いが生じており、法律で建築物除却届の提出は義務付けられているものの、届け出戸数が実際の除却戸数よりも相当少ない可能性がある¹²⁾。

空き家を増やさないためには、新設住宅の着工抑制が求められるが、法的な供給規制がなされない限り、経済原則に従って新築需要に応じて新設住宅が供給されることは防げない。所有権を絶対とする民法の原則の下で、私権を制限することに繋がる法的な供給規制の設置は容易ではない。

人口減少が進む中で、空き家を埋めるために出生率を高めて人口を増やすことも難しい。インバウンドを空き家対策に利用する方法も考えられるが、インバウンドを年間3,000万人と仮定して、1戸当たり平均3人が年間10日滞在し、なおかつ民泊割合が35%で1戸が年間200日稼働したとしても、需要は年間20万戸程度¹³⁾と限られ、現状の空き家数と年々増加する空き家の数を見れば抜本的な解決とはならない。

空き家数、空き家率の増加は、景気対策としての住宅の新規着工の側面を考慮しないならば、資源利用の効率性を欠き資源の無駄使い以外の何物でもない。こうした中で、古民家・町家の保存・再生は空き家対策の一助となる可能性を持っている。

4.2 空き家と外部不経済

空き家数の増大にともなって、住宅政策の中でも空き家対策が重要な政策課題となっている。人口減少や核家族化により、適正な管理がなされず長年放置される空き家が増えて住環境に悪影響を与え、社会問題としてクローズアップされている。自ら利活用せず売却や賃貸もできない老朽家屋を残すことは、所有者に不要な維持コストをもたらすとともに、放置すれば倒壊、不審火、不法投棄、犯罪の温床化、景観破壊等の外部不経済を引き起こす原因ともなる。高

齢化の進展とともに適正な管理がなされず長年放っておかれた空き家が増え、外部不経済を起こすケースは今後増加することが予想される。

空き家対策の3本柱は、利活用、管理、除却とされる。2015年2月26日（全面施行は2015年5月26日）、国は空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）を施行し、3条で「空き家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする」と明記して、空き家等の適切な管理の第一義的な責任が空き家等の所有者又は管理者にあることを前提としつつ、4条で市町村を地域の実情に応じた空き家等の対策を総合的かつ計画的に推進する実施主体として位置付けた。また14条で市町村長に特定空き家等に対して除去等の強制権限を与えた。

特措法の成立を受け、市町村では空き家情報バンク制度や空き家の媒介制度を設けて、空き家の流通について取り組むところも増えている。しかしながら特措法は、あくまでも住環境保全のための必要に迫られた対症療法であって、空き家問題の本質に関わる住宅新規着工の抑制や中古住宅の流通促進、住居に認められている固定資産税の減免制度の見直しなどを定めるものではない。

なお2016年3月に閣議決定された住生活基本法の新しい全国計画（旧の住宅建設5箇年計画に相当）では、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速することを目的として、空き家数に関する目標値を初めて設定し、2025年の持ち家（その他住宅）の空き家数を2013年の318万戸から82万戸増の400万戸程度に抑えるという目標値を示している（新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値として設定）。ただ具体的な施策はこれからとなる。

地域資源としての古民家・町家の再生（橋本）

図2 住宅数等の推移

	1958	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013	2018
住宅数	1,793	2,109	2,559	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063	6,242
世帯数	1,865	2,182	2,532	2,965	3,283	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726	4,997	5,245	5,801
空き家数	36	52	103	172	268	330	394	448	576	659	757	820	846
空き家率	2.0	2.5	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

(参考) 1958年、1963年、1968年は沖縄県含まず、2018年は概数集計。空き家率＝住宅数÷空き家数。
 (出所) 総務省「住宅・土地統計調査」第1章「住宅・世帯の概況」より抜粋、2018年分を追加
 (<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/kgiy01.pdf>、2019年12月27日アクセス)。

図3 新設住宅着工数

(単位：戸)

年	総計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
1999	788,410	284,631	321,470	13,473	168,836
2010	813,126	305,221	285,832	8,088	234,571
2011	834,177	305,626	285,832	8,003	201,888
2012	882,797	311,589	318,521	5,877	246,810
2013	980,025	354,772	356,263	5,059	263,931
2014	892,261	285,270	362,191	7,372	237,428
2015	909,299	283,366	378,718	6,014	241,201
2016	967,237	292,287	418,543	5,875	250,532
2017	964,641	284,283	419,397	5,770	255,191
2018	942,370	283,235	396,404	7,468	255,263

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査 住宅着工統計」(<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=dataset&toukei=00600120&tstat=000001016966>、2019年12月27日アクセス)。

図4 空き家率・空き家数ランキング

順位	市区町村	空き家率 (%)	市区町村	空き家数 (戸)
1	北海道夕張市	40.0	東京都世田谷区	49,070
2	山口県周防大島町	33.4	東京都大田区	48,080
3	北海道歌志内市	33.3	鹿児島市	47,100
4	北海道三笠市	31.6	大阪府東大阪市	44,180
5	和歌山県串本町	30.2	宇都宮市	44,050
6	高知県室戸市	29.7	東京都足立区	39,530
7	高知県土佐清水市	28.4	大阪府吹田市	38,540
8	三重県熊野市	27.8	松山市	38,360
9	岩手県山田町	27.8	岐阜市	38,320
10	大分県国東町	27.5	尼崎市	37,130

(出所) 総務省「2018年住宅・土地統計調査」、日本経済新聞2020年1月12日。

V 古民家・町家再生の背景・機能

5.1 現代人の不安と孤独

ブームとなっている古民家・町家再生の背景となる経済社会の状況を考察してみよう。日本は高度成長期を経て先進国の仲間入りをし、近代化・産業化・都市化が進んで、人々は格別の贅沢をしなければ、全国何処に住んでも誰でも一定の文化的生活を送ることができる社会を実現した。それと同時に大量生産・大量消費社会がもたらす深刻な環境問題という世界に共通する社会課題に向き合うとともに、グローバル化の下でのGDP順位の低下という日本の独自の課題にも直面している。さらに本格的な人口減少時代を迎えて生産年齢人口の減少と社会保障費の増大という不都合な現実から逃避することもできなくなっている。このような環境変化に対して「衰退をどのように受け止めるか」の準備ができないままに、日本は構造的な低成長期に入り、将来に対する漠然とした不安が国民一般に広がっている。

現在の社会状況に関して、政府や議会など民主的な手続きで選出された国民の代表者をはじめとして、巨大企業の経営者、哲学や思想の研究者に至るまで、問題の分析はなされても進むべき有効な処方箋を示せていない。学術面では生活の質(QOL)の向上が説かれ、幸福度の指標(インディケータ)の開発が進んでいる。しかし経済的豊かさから幸福度や精神的価値への視座の転換を説く主張は示唆に富むが、人間の内面的な領域の重視を唱えるだけでは曖昧さが残って人々の不安心理は拭えない。政策的には次世代を切り拓くためにイノベーション(IT、AI、ロボット、生命科学など)への期待が語られ、グローバル化への対応(多言語取得、多文化共生のほか、世界標準規格の取得、M&Aによる規模の拡大など)への試みが現在も続けられている。しかしながらこれからどのような社会が訪れるのか、それが果たして私たちを幸せにしてくれるのか、また日本がこれらの課題を克服して新しい社会に対応できるのか、こうした問題に対してまだ先が見えない。将来を模索する時期に人間の不安や孤独は

増幅する。そうした中で人々が、アイデンティティや立ち位置の確認を求め、安心で落ち着ける居場所探しをすることは自然な行いとも言えよう。

5.2 求められる「癒し」機能

再生古民家・町家の機能を考えてみよう。日本は絶対的な一神教を持たないが故に欧米諸国と比較して宗教への精神的依存が低いとされ、代わりに土地から離れない農耕民族であるので土地の自然や古くから伝わるものを敬う心が生まれやすいと言われる。それが何処まで事実であるかは別としても、巨石や古木に畏敬の念を抱き、祀ってきた例は多い。

そうした社会的な土壌を持つ日本社会において、再生された古民家・町家は、訪れる者に過去と現在、昔と今とのつながりを意識させて歴史の永遠性を実感させる。その体験は来訪者に東の間の心の安定という精神的な「癒し」を与え、納得する人も多い。そこに住んだ経験を持たない人であっても、再生古民家・町家を訪れ、それに触れることによって、自らの想像上の故郷の疑似体験が可能となっている。

土地の記憶としての古民家・町家は、一度壊されてしまったら二度と戻すことはできない。土地の記憶を失うことは、「考える葦」として思考する存在としての人間が依拠する1つの精神的な拠り所を失うことであり、内面の充実を損なわせる。日本の文化、日本人の生活の一角を形成してきた建物や町並みは、有形文化財や伝統的建造物群保存地区として指定等がなされた物件はもとより、未指定等であっても現代人の不安を鎮め、孤独を和らげる貴重な歴史的・文化的資産として再評価されるべきであろう。

このように古民家・町家を捉えるならば、日本で生まれている古民家・町家ブームは、必ずしも日本だけの現象とは限られない。実際すでに台湾では歴史的建造物の再生に火がついており、韓国にもその動きが見られる。

VI 事例¹⁴⁾

6.1 大阪南部の地域特性

現在の大阪市はインバウンドによって賑わいを増しているが、大阪中心部をビジネスのキタ、飲食・ショッピングのミナミ、そして大阪城観光のヒガシ、万博会場やIR候補地になっているニシの4つに分けると、それぞれに地域の将来的な発展が展望される。

その一方で、ミナミと呼ばれる大阪市浪速区・天王寺区よりも南側の地域および当該地域と市境を接する堺市はやや取り残された感があり、目指すべき地域ビジョンも曖昧になっている。これらの地域は長い歴史を持ち、第二次大戦以降は都心に通勤する住宅地として急激な発展を遂げた。しかしながら、高度経済成長期に郊外に大規模なニュータウン開発が進むとともに、最近では都心部の高層マンションに人気が集まり、住宅地としての魅力は減殺されつつある。インバウンドを利用して大阪中心部に宿泊する外国人観光客を呼び込む、あるいは、世界遺産登録がなされた百舌鳥・古市古墳群に興味を抱く外国人観光客・国内観光客を地域内に呼び込んで、宿泊、飲食・ショッピングに誘導して、観光消費を高める等の新たなまちづくりが求められている。

そのためにも地域資源を見直して地域の魅力を高める必要があるが、歴史や文化遺産に限らず、演劇、アニメやテーマパーク、飲食・ショッピング、ホテルなど、観光資源に厚みを持つ大阪中心部と比較すれば、内容は地味ですぐには追いつけそうにない。半面、大阪中心部と異なる自然や歴史文化を有しており、大阪観光のリピーター客や都心の喧騒とは一味違う落ち着いた雰囲気を楽しむ観光客の集客は可能であり、古民家・町家の再生事業もその一つとして捉えられよう。

大阪南部と堺を結ぶ鉄道路線は、南海本線（難波～和歌山市）、阪堺電気軌道／阪堺線・上町線（恵比寿町・天王寺駅前～住吉～浜寺駅前）、南海高野線（難波～高野山）、JR 阪和線（天王寺～和歌山）、地下鉄御堂筋線・泉北高速鉄道

（江坂～なかもず・中百舌鳥～和泉中央）と5路線がある。東西間の連絡は乏しいが、南北の交通ネットワークは充実している。

このうち阪堺電気軌道は、現存する大阪唯一の路面電車で恵比寿町・天王寺駅前から出発して住吉で合流し、堺の中心地を通って浜寺駅前まで結んでおり、全盛期には大阪市民や堺市民の参詣、レジャー、飲食・ショッピングの足として利用され、路線沿いには空き家になった古い民家や町家が多く残されている。

6.2 大阪南部の古民家・町家再生¹⁵⁾

6.2.1 駅前に点在する古民家の再生—JR西九条駅周辺・近鉄布施駅周辺

(1) SEKAI HOTEL 西九条

大阪市此花区のJR西九条周辺で、興味深い古民家再生事業が行われている。同地域は古い長屋や戸建て住宅が密集しており、広い道路に面していないなどの理由で建築基準法に抵触し、建て替え不可の物件が多い。また空き家が点在している関係から大規模な面的な開発も難しい。こうした中で、2017年6月、住宅改装を手がけるクジラ（株）が中心となって、中小企業6社が、JR西九条駅周辺の空き家を再生して地域一帯を「まちごとホテル」化する「SEKAI HOTEL 西九条」（此花区西九条1丁目19-6）を開業している。バラバラに存在する空き家9軒をリノベーションし、大阪市の特区制度にもとづく特区民泊や旅館業法の枠組みの中で営業し、地域内の銭湯や喫茶店の協力を得てまち全体を一つのホテルにすることを志向している。コンセプトを外国人観光客にとって「日本の日常にこそ体験すべき価値がある」に置き、ホテルフロントを中心にした半径200～300mのエリアに客室10室（約50人分）を設け、提携する銭湯、喫茶店、たこ焼き屋の無料パスを配布し、店舗側はホテルからその料金を受け取る仕組みを構築している¹⁶⁾。

(2) SEKAI HOTEL 布施

2018年9月、SEKAI HOTELは、西九条に引き続いて東大阪市に「SEKAI HOTEL 布施」（東大阪市足代1丁目19-1）を開業させている。近鉄布施駅前

には戦前からの商店街があるが、大型店舗の進出、人口減少・後継者不足によって、店舗数・利用者数ともに減少している。その一方で難波まで10分で行くことができ、奈良・京都、伊勢志摩へも鉄道路線が通じるなど、交通の利便性は高い。西九条のプロジェクトと同様に、コンセプトを外国人観光客に「商店街や商店街の周りの人々の暮らしを日本の日常として体験して貰う」に置き、空き家を再生して宿泊施設にし、商店街の飲食店をレストラン、銭湯を入浴施設として利用する「まちごとホテル」化を進めている。商店街の中の宿泊施設の1階には婦人服店を改装したフロント兼カフェを設け、住居部分であった2階に14人分の客室を設置するほか、「ものづくり」の街として知られる東大阪の特徴を取り入れて、「工場に泊まる」をイメージして内装の一部に近隣で実際に使われていたトタンも使用している。地域内では、他にも取り扱い物件を増やして開業の準備が進められている¹⁷⁾。

6.2.2 戦災を免れた古い町中の古民家の再生—堺区北半町西・堺市北旅籠町西

(1) 高級線香「薫主堂」

阪堺線の高須神社駅から西に徒歩3分、南海本線七道駅から東に徒歩3分のところに、高級線香の店「薫主堂」(堺区北半町西2番1号)がある。第二次大戦時の空襲で堺の市街地の大半が消失したが、北部の北半町、北旅籠町、桜之町東、桜之町西周辺は空襲を逃れた。そのため、鉄砲や刀鍛冶などのものづくりで賑わった江戸時代の町並みが残されており、地域内を散策すると、100年～200年以上前の生業や生活に想いを馳せることができる。

堺は室町時代、戦国時代に日明貿易、南蛮貿易で栄えたが、16世紀末頃に線香の原料となる香料が持ち込まれ、日本で初めて線香が作られた土地と言われ、江戸時代には線香の産地として知られるようになった。1887年(明治20年)、北村国太郎氏が薫主堂を創業、店舗と工場が当地に置かれた。それ以来、伝統的技法で高品質の線香づくりを続け、三代目店主北村欣三郎氏は、伝統工芸士、堺ものづくりマイスターに選ばれている。建物は江戸末期のもので、旧鉄砲鍛

治屋敷が残る町並みの一角にあって、建物正面に漆喰塗りの縦格子が等間隔に並ぶ虫籠窓（むしこまど）と呼ばれる中二階の窓があり、当時の建物の姿を伝えている¹⁸⁾。間口は狭く販売場所も狭いが奥行きがあり、店舗の裏には線香の製造工場と来客者用駐車場がある。建物に使用されている木材は太く黒光りし、立派な木材が使用されていたことを語っている。店舗内には、高級線香以外にも手造りの匂い袋が並べられ、観光客や若い世代のニーズにも応えようとしている。周辺の建物は徐々に壊されて新しい建物に変わりつつあるが、戦災を逃れ江戸時代の町並みが残された貴重な地域にあって、堺を象徴する線香造りが続いていることは、将来に向けて地域のポテンシャルを高めるものとなっている。

(2) 鉄砲鍛冶屋敷

阪堺線の高須神社駅から西に徒歩10分、南海本線七道駅から東に徒歩10分の場所に、「鉄砲鍛冶屋敷」（北旅籠町西1丁目3-22）がある。種子島に伝わった鉄砲の製法が堺に伝えられ、戦国時代の堺は日本一の鉄砲の生産地になったが、江戸時代の堺は、大坂夏の陣の後に新たな町割が行われ、鉄砲や包丁、織物などの製造業、そして商業のまちとして発展した。このうち北旅籠町一帯は戦災を逃れ、江戸時代の細い路地と鉄砲鍛冶屋敷を含む幾つかの建物が残されている。鉄砲鍛冶屋敷は、江戸時代から続く鉄砲鍛冶井上関右衛門の居宅兼作業場兼店舗で、鉄砲の生産現場が残され、火縄銃や懐銃、大筒やふいご、御用札などが保存されている。元禄二年堺大絵図（1689年）にも店舗が記載されており、屋敷は市指定有形文化財に指定され、町家としても日本最古の部類に属する¹⁸⁾。建物の特徴は、「切妻造り、平入り」で、切妻屋根の流れ方向に出入り口が設けられ、江戸初期の建物の様式を示している。

堺市は、建物を所有する井上修一氏から、鉄砲鍛冶屋敷の主屋と座敷棟や鉄砲23丁の寄付を受け、残りの建物や土地を購入して改修し、常時公開ができるように準備中である¹⁹⁾。週末には歴史に興味を持ち、付近を歩いて観光する人を見かけるが、限られた建物を点として見るだけでは、観光地としてはやや地

味な感が拭えない。戦災を免れた古い町並み一帯を面で捉えて、一步でも地域に足を踏み入れた観光客が非日常を体験して共感を覚えるようなストーリー造りが求められている。

6.2.3 市街地中心部の古民家の再生—堺区九間町東、堺山之口商店街

(1) 茶寮 つば市製茶本舗 堺本館

阪堺線の神明町駅の東側に「茶寮 つば市製茶本舗 堺本館」(堺区九間町東1丁目1-2)がある。2013年11月に(株)つば市製茶本舗(本店:高石市高師浜1丁目14-18)が、元禄時代の町家を購入・改装して、茶販売と日本茶カフェを一体化した店舗を構えたものである。同社は現在、浅草と難波にも同様の日本茶カフェを出店している²¹⁾。堺の納屋衆(倉庫業)の家に生まれ、わび茶を完成させた千利休の住居があったことで、堺は茶の世界では知られるが、つば市製茶はもともと堺が発祥の地で、1850年(嘉永3年)3月の創業以来約170年の歴史を有するが、1945年(昭和20年)9月、戦災によって大阪府高石市に本社を移転した経緯を持つ。

店舗のコンセプトは茶の湯の精神を表現する草庵風の茶室を示す「市中の山居」とされ、建物と外界を分けて、路面から直接店内に入らず、一旦小さな石畳の前庭を経て店内に入る仕掛けを施し、前庭には常緑の植え込みを置いて、客人を都会から山里に迎え入れる露地に見立てた工夫が凝らされている。前庭正面に掲げられた「茶」の看板は空襲を唯一逃れた看板の文字を模したもので、つば市製茶の堺での歴史を伝えている。玄関には1坪半ほどの土間(店庭)が置かれ、土間は都会と山里の結界に例えられている。正面に茶の売り場、その右手に和カフェがあり、カフェ客を物販へ、物販客をカフェ利用へと促す工夫がなされている。カフェの奥には坪庭が配され、散水が自動的に行われる²¹⁾。店内は軸組工法の梁や柱が露出させられ、それによって得られる高い天井高が屋内の閉鎖感を和らげている。照明は落とされ、店内に落ち着いた雰囲気をもたらしている。

店舗の造りは木造の古民家・町家再生の手本ともなる出来栄えとなっており、店舗も茶の購買客や和風のスイーツやカフェ利用の客で賑わっているが、紀州街道沿いに和泉利器製作所、堺刀司、つば市製茶本舗と古い町家が並んで残されており、道路の反対側から眺めればそのレトロな町並みの規模と景観の見事に改めて気付かされる。将来的には地域の魅力を高めるためにも付近一帯をレトロなまちとして保存・再整備することが望まれる。

(2) 泉州庵、まち家カフェ・Sacay

堺市の商業集積の中心地は、主要鉄道駅である南海本線堺駅前、南海高野線堺東駅前ではなく、両線の間地点を走る阪堺線の大小路（おおしょうじ）駅と宿院駅の間と、その東の筋の堺山之口商店街である。同商店街は堺駅と堺東駅を結ぶ大小路（幅員30m）とフェニックス通り（幅員50m）をつないでいる。歴史ある商店街は落ち着いた雰囲気があり、パチンコ屋等の娯楽施設は見当たらず、商店街の途中には地域の中心の場として何らかの行事のときには地元住民が集まる場となっている開口神社の入り口がある。ただ商店街までは堺駅や堺東駅から徒歩で10分を要し、阪堺線の衰退と周辺の居住人口の減少によって次第に活力を失い、空き家（店舗）や空き地が増えている²³⁾。

そんな中で元気な店舗の一つが、泉州の土産品を扱う「泉州庵」（堺区甲斐町東2丁目1-12）である。店舗の正面上の派手な看板には、店名とともに堺にゆかりのあるザビエルや千利休が描かれており、新しい風を起こして商店街を盛り上げようとする思いが伝わる。地域の情報サイトの運営会社が同店舗を経営しており、商店街の他の場所にも「堺の和菓子を楽しむ」のコンセプトで「まち家カフェ・Sacay」（堺区甲斐町東1丁目2-18）を出店している²⁴⁾。

その一方で紀州街道を挟んで商店街の向かい側、宿院駅から徒歩1分の場所に、2015年3月、堺を代表する文化人である千利休と与謝野晶子をテーマとした市立の文化観光施設「さかい利晶の杜」（堺区宿院町西2丁目1-1）がオープンしている²⁵⁾。観光物産の販売施設があるほか、茶の湯体験や刃物砥ぎの実演鑑賞、線香造りができる。商店街と顧客を取り合うのではなく、相乗効果によ

って地域の魅力を高めることが期待されている。

6.2.4 旧リゾート地の古民家の再生—西区浜寺公園町、西区浜寺諏訪森町東

(1) 南海本線旧浜寺公園駅舎

阪堺線の終着駅の浜寺駅前の近くに、阪堺線と平行に走る南海本線の浜寺公園駅がある。この浜寺公園駅の旧駅舎が駅前広場（西区浜寺公園町2丁188）に保存されている。

古くから堺市浜寺から高石市に至る海岸は、高師浜の名で万葉集にも詠われる白砂青松の浜辺であったが、1873年（明治6年）に国定公園に指定され、同年に浜寺公園が整備され、付近一帯は関西屈指の保養地となった。1906年（明治39年）、浜寺海水浴場が開設されて東洋一と呼ばれる賑わいを誇り、浜寺公園周辺や駅東側に別荘や邸宅が建設された。その後、1961年（昭和36年）6月、堺泉北臨海工業地帯の造成工事によって浜寺海水浴場は閉鎖され、沖合が埋め立てられたが、埋立地と公園の間にはボート競技用の水路が設けられた。

1907年（明治40年）に建て替えられた駅舎は、東京駅や中之島公会堂を設計した辰野金吾の設計による近代建築である。同建物は現存する最古級の木造駅舎であり、1998年、国の登録有形文化財に登録された。南海本線の高架工事が始まると工事の支障になるため、駅舎は地元の保存運動もあって新駅舎の玄関として再利用されることが決まり、2017年11月、約30m西前方に曳家工事がなされ、駅前広場に一時的に移されている。2018年4月、旧駅舎の一部が開放されたが、中央通路はイベントホール、特等客用待合室だった南側はギャラリー、駅務室だった北側はカフェとライブラリーに転用され、駅舎の昔の近隣風景の展示コーナーが設けられている²⁶⁾。建物の管理は2012年に地元が中心となって設立されたNPO法人浜寺公園駅舎保存活用の会が行っている²⁷⁾。

(2) 諏訪ノ森—遊 (yu)

2005年7月、南海本線諏訪ノ森駅²⁸⁾から徒歩5分、阪堺線船尾駅から徒歩3分、船尾駅東側の浜寺小学校の南に、別荘を改装した複合商業施設「諏訪ノ森

ー遊（yu）」（西区浜寺諏訪森町東3丁319-2）が開業している。浜寺公園の東側には、夏の海水浴を楽しむ別荘や邸宅が建設されたが、建物の中には未だ取り壊されずに残されているものがある。この屋敷もその一つで、大正時代に大阪四ツ橋の材木問屋が別荘用に建てたもので、その後、所有者が変わって近年は空き家となっていた。施設を運営するのは「諏訪ノ森ー遊（yu）」で、喫茶、雑貨ショップ、ホームメイドカフェ、フットケアサロン、額装専門店、アトリエの6テナントが営業している²⁹⁾。プロデュースは、大阪中心に町家再生を手がける六波羅真建築研究室で、代表の六波羅雅一氏は、大阪を代表する町家再生となった空堀商店街界隈長屋再生プロジェクト（からほり倶楽部）の旧代表理事（2001年4月設立、2011年11月退任）でもある³⁰⁾。

6.3 分析結果からの推論

事例の検証から明らかにされるように、古民家・町家は、立地、構造や材質、老朽化の程度・保存状態等が様々でどれ一つとして同じものがなく、再生方法もさまざまである。しかしながら限られた範囲・事例からではあるが、各事例がそれぞれの立地環境の下での再生事例の代表的なサンプルであることを考慮すれば、明らかにされた事実から、事前に設定した課題に関して一定の推論が成立する。

大阪南部は全体が都市化しているが、それでも都心部からの距離に応じて、古民家・町家に付加される現代的機能に特徴が見られた。都心部からの距離が近いところには、宿泊需要に対して格安の宿泊施設が少ないことが原因となって、民泊・ゲストハウス利用がなされていた。都市部に近いところに民泊やゲストハウスが多いのは、国内の観光客だけでなく外国から来る観光客が多いためでもある。都心部から離れるもそれほど遠くない距離では、容易に非日常を提供する町家をリノベした和カフェが人気を呼んでいた。都心部からさらに一定距離を離れると、古民家・町家を再生した施設で古着やTシャツ、装飾品などの物販や各種のサービス提供が見られた。

他方、公共的な建物は、文化財的な価値が高いことと多額の費用を要することから、大幅な用途変更を伴うリノベーションが難しく、都心部からの距離を問わず、記念モニュメント・市民ホールとしての利用が見られた。

これらの分析結果から次のことが推論される。第一に再生対象となる古民家・町家は、都市ないしその近郊という立地環境においては、観光客の集客を意識して最寄駅からの距離が近い建物が選ばれる。地方では住居利用が中心となるために交通利便性はそれほど問われない。

第二に公共性の高い建物および歴史的・文化的な価値が高い古民家・町家は、保存に重点が置かれるために大幅な改装は控えられる。これに対して一般的な古民家・町家ではオーナーの意向に従って自由な改装がなされる。

第三に付加される事業用途は、前者は具体的な用途こそ異なるものの、依然として公共の用途に供される。後者は民泊・ゲストハウス、カフェ・自然食レストラン、物販・各種サービスなど多様な範囲に及ぶ。物販・各種サービスは、衣料や雑貨などの販売のほか、教育、美容、スポーツ、娯楽などのサービスが含まれるが、生活をしていく上で一番身近な衣料関係の商品販売が中心に置かれる。

以上を前提にして、事業の種類によって内容・程度が決まる改装を除外して、再生古民家・町家の立地環境別の最適用途モデルを理念型として示すと次の通りとなる。

図5 再生古民家・町家の立地環境別最適用途モデル

立地環境	用途	[衣] 物販・各種サービス	[食] カフェ・自然食レストラン	[住] 民泊・ゲストハウス
	都市 (City)		△	○
郊外 (Suburb)		○	◎	○
田舎 (Rural)		◎	△	△

(参考) ◎はビジネスとして有効、○はやや有効、△はニーズが少ない。ただし公共が購入あるいは寄付を受けて有料・無料で利用するもの、および古民家・町家を改修した住宅利用は用途から除いている。

(出所) 大阪南部を中心とする古民家・町家再生事例の調査から理念型として作成。

Ⅶ おわりに

懐かしさを覚える再生古民家・町家は、訪れた人々に昔の建物機能やそこで繰り広げられた空間利用に想いを回帰させるが、それによって生まれる心理的安定、精神的な和みというべき安堵感が古民家・町家の魅力である。また訪れた人々は再生古民家・町家を単に宿泊の場、買物の場とするだけでなく、人と人が寄り合う場として楽しみ、古民家・町家を媒介として、店主や従業員、顧客間の交流やつながりを持つことを楽しんでいる。またそれは古民家・町家再生に関わる人も同じである。再生古民家・町家を介して生まれる事業者と来訪者、来訪者同士の交流が、表に出てこないもう一つの魅力となっている。

本研究はこのような特徴をもつ古民家・町家を地域資源として捉えて、その再生方法を学術的テーマとして採り上げた。

馴染みある建物への思慕は尽きるものではないが、人の手で作られたものはやがて朽廃する。文化財はもちろんのこと、文化財的な価値が低い建物も原型を保って保存するには相当な費用がかかる。そうした中で地域に残された古民家・町家を地域資源として再評価し、現代的用途を付与して利用すれば、空き家の発生を防ぐとともに、新たな価値を生み出す可能性がある。

本研究ではこのような視点から、古民家・町家再生をテーマにして、限られた範囲ではあるが大阪南部の再生事例を中心に、実際の再生事例がどのような古民家を、どのように改装し、どのような事業用途が付加されているかを検証した。そして検証の結果として、一定の推論を導き、立地環境別に再生古民家・町家の最適用途モデルを理念型として示した。

もっとも古民家・町家再生をビジネスとして成功させるためには、選んだ建物の立地や特性等の多様な環境を勘案して、考え得る多様な可能性の中から当該物件に最適の用途を探し出し、必要な改装を施して提供できるか否かが問われる。立地環境をはじめとして多様な条件を持つ数多い古民家・町家の利用を考える上で、再生対象の古民家・町家の選択、改装の内容や程度、新たな用途

の決定を一定の基準で決めること（モデル化）は容易でない。その意味で、本研究で示された推論も極めて限られた内容であることに留意しておく必要がある。

〔謝辞〕

本研究はJSPS研究費JP17K02054の助成を受けたものである。

注

- 1) 文化財の種類とその保存と活用を分かり易く体系図にしたものとして文化庁「文化財の体系図」を参照 (<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/shokai/gaiyo/pdf/taikeizu.pdf>, 2019年12月27日アクセス)。
- 2) 古民家あるいは古民家・町家に厳格な定義は存在しない。国の登録有形文化財の基準は「原則として建設後50年を経過した建造物」とされている。また（一社）全国古民家再生協会では「一般的に建築後50年経過した建物とされるが（一社）全国古民家再生協会での古民家の定義は、昭和25年の建築基準法の制定時に既に建てられていた『伝統的建造物の住宅』すなわち伝統構法とする」と規定している (<http://www.g-cpc.org/>「古民家」の定義について、2019年12月27日アクセス)。古民家と町家の違いは一般には都市部と郊外・田舎の立地の違いに基づくとみられるが、町家では住居のほか、商家や職人住宅として使用されたものが多い。古民家・町家の用語を流通業界から捉えたりクルートの不動産・住宅サイトSUUMO（スーモ）の住宅用語大辞典によれば、古民家は、「日本の住居のうち、建築年数がかなり経過した民家のこと。ただし、具体的かつ明確な定義は存在しない。国が制定する文化財登録制度においては、50年以上というのが対象条件になっている。一般的には、伝統的な建築工法である木造軸組工法で建てられている。茅葺屋根、草葺き屋根、日本瓦葺き屋根、土間、太い柱と梁を持つ。築年数が50年以上経っている。おおむね、これらにあてはまるものを古民家という」と定義されている。また町家は「一般に町なかにある家、商家などを指す。主に都市部や宿場町等に存在する。木造軸組工法でつくられ、壁は多くの場合、真壁で土塗り壁が用いられた。江戸時代～終戦前ごろにかけて、商業が盛んな地域で建築され、用途としては、居住しながら、商店、飲食、宿泊、手工業等が営まれた。いわゆる昔の都市型住宅で、京都の京町家などは有名。外観は、一文字瓦屋根、格子戸、出格子、虫籠窓、土壁などが特徴である」と説明されている (<https://www.suumo.jp/yougo/>の各項目、2019年12月27日アクセス)。
- 3) 国が推進する地方創生政策の直近の概要については以下のHPで知ることができる。首相官邸HP「地方創生」(<https://www.kantei.go.jp/sing/sousei/>, 2019年12月27日アクセス)。

地域資源としての古民家・町家の再生（橋本）

- 4) 古民家・町家の利活用に当たって、建物に新たな価値を付加する再生（リノベーション）と建物を元の状態に戻す修理（リフォーム）と使い分けする考え方もある。この分類に従えば、本稿で扱うテーマは前者である。
- 5) 事業の仕組みを表現する用語としては、事業システム、ビジネスモデルなどが使用されるが、衆目が一致する用語法はない。本研究では、ビジネスモデルの用語を使用し、ビジネスモデルが「価値創造と持続的な競争優位の戦略として有効である」（加護野・井上『事業システム戦略』p.45）との視点に立って分析のツールとする。
- 6) 木造住宅密集地域とは、市街地のなかで狭い敷地の木造住宅が高密度に建て込んでいる地域のことをいう。「木密（もくみつ）」「木密地域（もくみつちいき）」ともよばれる。小学館『日本大百科全書（ニッポニカ）』（<https://kotobank.jp/word/>、2019年12月27日アクセス）。
- 7) 国道交通省 HP「地震時等に著しく危険な密集市街地」について」（https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000102.html、2019年12月27日アクセス）。
- 8) 日本経済新聞2020年1月10日「木造密集地域対策遅れ」参照。
- 9) （一社）大阪府不動産コンサルティング協会会長 米田淳（こめだあつし）氏のコメント参照。『空き家対策等地域見守りに関する調査研究 RENOVATION2016』p.29-30。
- 10) 国勢調査によれば平成27年（2015年）10月1日現在の日本の総人口は、1億2,709万4,745人で、前回調査時の平成22年（2010年）10月1日現在の人口から96万2,607人減少（0.8%減）し、調査開始以来初の人口減少を記録した。この事実が、日本が人口減少社会に突入したことを明らかにしている。総務省統計局 HP「平成27年国勢調査」（<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/>、2019年12月27日アクセス）。
- 11) 総務省統計局 HP「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計結果の概要」（https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf、2019年12月27日アクセス）。
- 12) 千葉利宏「「空き家数」の増加にブレーキがかかった不可解 5年前比で空き家率は0.1%増にとどまった」東洋経済2019年5月10日（<https://toyokeizai.net/articles/-/280561?page=3>、2019年12月27日アクセス）。
- 13) （一社）大阪府不動産コンサルティング協会会長 米田淳（こめだあつし）氏のコメント参照。『空き家対策等地域見守りに関する調査研究 RENOVATION2016』p.29-30。（インバウンド人口を3,000万人、一戸当たりの利用人数を3人に修正）。
- 14) 事例研究の内容については、2019年8月30日（金）に台湾東海大学で開かれた工業経営研究学会における筆者の口頭発表「古民家再生の意義と事業の仕組み」の内容に大部分を依拠している。橋本史「古民家再生の意義と事業の仕組み」『2019工業経営研究学会国際大会論文集』pp.116-121参照。
- 15) 事例研究の対象事例の選定においては、関西大学人間健康学部浦和男准教授からアドバ

イスをいただいた。なお各事例の脚注で引用されるHPへの最終アクセス日は全て2019年12月27日である。

- 16) クジラ(株)HP (<http://www.kujira-mall.co.jp/>)、セカイホテル(株)HP (<https://www.sekai-hotel.jp/>)、注目の西日本ベンチャー100Hp (<https://www.nishinihon-venture.com/company/cujira/>)、観光経済新聞2018年3月31日 (<https://www.kankokeizai.com/>)。住宅改装を手掛けるクジラ(株)と企業連合のセカイホテル(株)の社長を兼ねる矢野浩一社長からは、2017年3月の地域活性化学会関西支部研究会で、事業構想段階から同プロジェクトの計画と内容を聞く機会があった。
- 17) 産経新聞2018年9月1日 (<https://www.sankei.com/west/news/180901/wst1809010047-n3.html>)。
- 18) 薫主堂HP (<http://www.kunsyudou.jp/index.htm>)。2018年6月の現地調査時に、北村欣三郎氏夫人から薫主堂に関わる話を聞くことができた。
- 19) 堺観光コンベンション協会HP (<https://www.sakai-tcb.or.jp/spot/detail/27>)、大阪観光局HP (<https://osaka-info.jp/page/gunsmiths-home>)。
- 20) 毎日新聞2018年3月18日地方版 (<https://mainichi.jp/articles/20180318/ddl/k27/040/210000c>)。
- 21) 茶寮 つば市製茶本舗 堺本館HP (<http://www.tsuboichi.co.jp/saryo/>)。
- 22) 茶活 CHAKATSU『お茶と毎日を楽しむ』HP (https://chakatsu.com/shop/sakai-tsuboichi_2)。
- 23) 大阪 Deep 案内HP (<https://osakadeep.info/sakai-yamanokuchi-shotengai/>)。
- 24) まち家カフェ・Sacay HP (<http://www.sacay.jp/>)、泉州庵HP (<http://senshuan.net/>)、泉州ドットコムHP (<http://info.sen-shu.com/>)。2019年12月の現地調査時に、泉州庵(株式会社堺の名物を広める会)と泉州ドットコム(株)の社長を兼ねる立花孔一氏にヒアリングする機会を得た。
- 25) さかい利晶の杜HP (<http://www.sakai-rishonomori.com/>)。
- 26) NPO法人 浜寺公園駅舎保存活用会の会HP (<http://hamaderastation.com/>)、Lmaga.jp「木造駅舎・浜寺公園駅、カフェで復活」(<https://www.lmaga.jp/2018/05/67614/news/2018/04/39384/>)。
- 27) 堺観光コンベンション協会HP (<https://www.sakai-tcb.or.jp/spot/detail/132>)。
- 28) 1919年(大正8年)に建てられた諏訪ノ森西駅舎も、国の登録有形文化財となっていたが、南海本線の高架工事によって、2019年5月に営業を終了し、曳家工事によって新駅に近い場所に移され、市民の交流施設として保存・活用される予定となっている (<https://www.lmaga.jp/new/2019/05/67614/>)。

- 29) 諏訪ノ森-遊 (yu) HP (<http://suwanomori-yu.jp/>)。
30) 六波羅真建築研究室 HP (<http://roku-hara.com/about/>)。

参考文献

- 相川眞一（2018）『ゼロからの不動産学講義』創成社。
相川眞一（2019）『相川眞一のまるかじりセミナー』TAC。
加護野忠男・井上達彦（2004）『事業システム戦略』有斐閣。
片倉佳史（2019）『台北・歴史建築探訪』ウェッジ。
菊森ともえ（2019a）「再生古民家が人を惹きつける理由」『地域活性研究』Vol.10, pp. 190-193。
菊森ともえ（2019b）『現代の味付けによる古民家再生—空堀地区を中心として—』関西大学ガバナンス研究科博士前期課程提出論文。
清成忠男（2013）『事業構想力の研究』事業構想大学大学院出版部。
小松陽一／高井透編著（2009）『経営戦略の理論と実践』芙蓉書房。
「堺を歩けば」製作委員会編（2017）『町を歩けば』140B。
塩沢由典（2010）『関西経済論／原理と議題』晃洋書房。
ジェイン・ジェイコブズ（1961）『アメリカ大都市の生と死』（*The Death and Life of Great American Cities*）（黒川紀章抄訳、鹿島出版会、1969・1977。山形浩生全訳、鹿島出版会、2010）。
ジェイン・ジェイコブズ（1984）『都市の経済学—発展と衰退のダイナミズム』（*Cities and The Wealth of Nations: Principle of Economic Life*）（中村達也・谷口文子訳、TBSブリタニカ、1986。中村達也訳『発展する地域 衰退する地域—地域が自立するための経済学』（改訂版）、ちくま学芸文庫、2012）。
（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会（2016）（『空き家対策等地域見守りに関する調査研究 RENOVATON2016』）。
橋本行史（2019）「古民家再生の意義と事業の仕組み」『2019工業経営研究学会国際大会論文集』工業経営研究学会 pp. 116-121。
橋本行史（2019）「地域経済の活性化と大阪府の観光戦略—インバウンドと再開発で変わる大阪—」安田信之助編『地域発展の観光戦略』pp. 96-126。
三谷宏治（2012）『ビジネスモデル全史』（株）デイスカヴァー・トゥエンティワン。
守屋毅（1992）『喫茶の文明史』淡交社。
米山秀隆（2019）「中古住宅、まちづくりに生かせ」日本経済新聞2019年6月6日。