

# ヨリドコ大正メイキン&るつぼん

## 築70年の双子長屋を改修して誕生した、福祉とモノづくりの拠点

YORIDOKOTAISYOMEIKIN RUTSUBON

A base for welfare and manufacturing, created by renovating a 70-year-old twin rowhouse

岩瀬巧<sup>\*1</sup>, 山田あすか<sup>\*2</sup>  
IWASE Takumi and YAMADA Asuka

A base for welfare and manufacturing that was created by renovating a 70-year-old twin rowhouse. "Taisho Rutsuson" has the theme of "a mutual aid community tenement house where multiple generations interact," and creates multigenerational exchange through art and small businesses. "Taisho Meikin" has an atelier, store, and residence all integrated into one space, and is a hub for creators to gather, with the theme being "a manufacturing base that transmits products from the Taisho in Osaka to the world."

*Keywords : Renovation, Terrace houses, Welfare, Manufacturing, Mutual aid*  
改修, 長屋, 福祉, ものづくり, 相互扶助

### 1. 広義の福祉用途での歴史的建築物利活用の意義と本稿の概要

歴史的建築物や地域の文化、景観の一部を成す建築物のうち従前の用途では構造的不安や設備の陳腐化、利用規模との不一致（一族で住んでいたような大きな屋敷を現在の家族規模では利用しきれないなど）、維持費用（利用規模との不一致も関係し、使い続けるための構造・設備の再投資がペイしない）などの観点で利用継続が困難になった建物を、福祉事業用途で改修利用する動きがこの数十年で進んでいる。これは、福祉事業によって「小さく稼ぐ」資金の流れを取り込みつつ、再び用を為すことで建物の保存再生が可能となるスキームである。この種の転用として障害者や高齢者等の福祉事業を行う場所として活用する例は、グループホームや就労支援事業所などで数多くあるが、近年では広義の福祉とコミュニティ密着型のビジネスを融

合した形での発展、複合的な用途での利活用事例も見られる。この場合、建物の利活用やコミュニティに対する場の提供がビジネスにとってのブランディングや社会貢献の意図と両立されていることに特徴がある。

新築によらず、地域の歴史的建築物や必ずしも建築的に価値が高いわけではないがコミュニティの愛着対象となってきた建物や地域のなじみの景観の一部を成してきた建物が、こうした「コミュニティにとっての広義の福祉」の観点で利活用されることは、地域の固有性や文化を残し、コミュニティの維持や醸成に資する大きな価値を有する。

本稿では、大阪市内で「ものづくりの街」として知られる大正区において、築70年の双子長屋の改修により誕生した、福祉とモノづくりの拠点である、ヨリドコ大正メイキンとヨリドコ大正るつぼんの建築的特徴、運営方法および、設立に至るまでのオルガワークス株式会

\* 1 東京電機大学大学院未来科学研究科建築学専攻 修士課程

\* 2 東京電機大学未来科学部建築学科 教授・博士（工学）

\*1 Master Stud., Architecture and Building Engineering, Graduate School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ.

\*2 Professor, Dept. of Architecture, School of Science and Technology for Future Life, Tokyo Denki Univ., Dr.Eng.

社の取り組みを報告する。

訪問日：2023年6月22日

#### ■お話を伺った方

小川拓史氏（オルガワークス株式会社 代表取締役）、  
川幡祐子氏（一般社団法人 大正・港エリア空き家活用  
協議会 代表理事）

## 2. 施設情報

所在地：大阪府大阪市大正区泉尾 2-21-7

施設種別：複合商業・居住施設

運営主体：オルガワークス株式会社

設計・施工：株式会社 SHU 建築

敷地面積：不明

建築面積：不明

構造・階数：木造 2 階建

構成：隣り合う二棟によって構成され、主要接道から向かって右に「ヨリドコ大正メイキン（2017）」と左に「ヨリドコ大正るつぼん（2023）」がある。個々の二棟の間の中庭もまた、地域に対して緑を提供しつつ二棟の向かい合いの関係を調整する重要な空間である。

この施設には就労支援、福祉事業テナント、小商いテナント、コミュニティスペース等を含むが、建物自体が「福祉施設」として作られているわけではないことが特徴的で、福祉用途での利用を呼び込む「テナント施設」として、そのプラットフォームを提供している点が特徴的であると言える。

## 3. 運営概要

ヨリドコ大正メイキンは、2017年に開設した「大阪の大正から世界に発信するモノづくり拠点」であり、アトリエ・店舗・住居が一体であるシェアアトリエである。シェアアトリエでクリエイター同士が意見交換を行い、着想したアイデアをカタチにし、販売するまでの体制が整っている。

ヨリドコ大正るつぼんは、2023年に開設した「多世代が交流する相互扶助コミュニティ長屋」である。民間主体で地域内相互扶助の仕組みづくりを行う場となることを目的としている。「行政」と「自ら相談できない要支援者」のクッションとしての機能を目指しており、「行政」がカバーしきれない地域の困りごとを、月二回開催される様々な担い手が集まる「ミナの語り場」で相談したり、ヨリドコ大正に集う小商いテナント、訪問介

護・看護ステーション利用者、従事者たちからのつぶやきを一つ一つ拾って把握し、解決につなげる。

以上のコンセプトを実現するために、大正るつぼんを中心に主に4者が協力体制を構築している（図1）。大正るつぼんは、双子長屋の一棟を示すと同時に、実質的にはここに作られた「るつぼ」のような複合的な場でありコミュニティのコンセプト・ワードともなっている。主たる関係先（コミュニティ運営への参加者）は以下の通り。

### (1) オルガワークス株式会社

大正るつぼんの運営事業者であり、隣接するヨリドコ大正メイキンに集まるクリエイター、外部のカウンセラー・クリエイター、民生委員や地域住民などの周辺地域のパートナーを、要支援者につなげる役割をもつ。アパレル事業や飲食事業、不動産業を営む多角経営の会社で、事業を通じた地域貢献を積極的に行っている。

### (2) ナンクルナイサーケアネット

大正るつぼんに入居する、訪問介護・就労継続支援B型の事業者である。テナント募集の呼びかけに応じて入居した。就労支援による小商い事業を通じて地域に高付加価値の商品を提供している。

### (3) 地域福祉コーディネーター

行政側のCSW（コミュニティーソーシャルワーカー）と連携する、行政と大正るつぼんを拠点とする地域団体兼地域活動「ミナの語り場」の橋渡し役となる重要なポジション。行政と一体化することなく（それによって活動の自由度を制限されることなく）、地域に必要な行政的支援や許可を得たり、大正るつぼんでの活動実践を他の地域に普及・連鎖させていくためのつなぎ手となる。

### (4) 大阪公立大学 野村恭代教授

野村恭代氏は、居住福祉、地域社会学の専門家であり、福祉施設によって地域に発生する対立や摩擦について研究している。地域との繋がりを重要視する本事例において、運営の妥当性を検証するとともに、専門的なアドバイスを行う。大学から学生を地域活動に呼び込むためのリンクともなっており、教育実践での地域活動の連携や、学生の地域福祉・社会活動への興味関心の萌芽や醸成の機会となる点も注目できる。

## 4. 建築概要

### (1) ヨリドコ大正メイキン

1階はシェアアトリエとショップスペースで構成されている。シェアアトリエは、作業机や材料置き場が仕切



る。

2階は就労支援B型作業スペース, 福祉事業テナント, 「福祉交流の場」と名づけられたフリースペースで構成されている。フリースペースはキッチンが備えられているほか, 道路に面し, 軽食を楽しみながらまちの様子を眺めたり, 相談会を開ける(図3)(図4)。

改修には, 大阪市立大学建築学科, 生活環境学科の学生も参加し, 若い年齢層も巻き込んで取り組みが行われている。



図3 大正るつぼんの平面図

出典: オルガワークス株式会社, 「ヨリドコ 大正るつぼん」, p9-10



図4 配置図

北側に大正メイキン, 南側に大正るつぼんが建てられている  
出典: 地理院地図, (参照日 2024. 5. 7)

### 5. 設立経緯 (表1)

本事例の運営企画者であるオルガワークス株式会社の会社設立年は2017年であるが, 2013年からまちの活性化に関する活動を行っていた。

2013年には, 「テングマルシェ」を始めた。大阪府北区大淀に所有するビルを活性化する目的で開催したイベントで, 駅から徒歩10分, 築35年の立地と設備共に恵まれていないビルに人を呼び込んだ。第1回は1日間の開催で6ブースが参加し, 来客は30名にとどまった。しかし, 来場客と積極的に会話し, 次の出店者探しや, リピート客になるような関係づくりを行った結果, 2018年の第17回は2日間の開催で40ブースが参加し500名が訪れた。2014年には大き目体型で悩む男性に向けたアパレルブランド「TENG STORE OSAKA」を開店した。続いて, 個人事業主が人や場をシェアしながら成長できる場として, 「ヨリドコワーキン」を開設した。以上のように活動は多種多様な業種にわたり, オルガワークスは幅広い経験を持っていた。

2017年には「ヨリドコ大正メイキン」を設立し, 大

表1 オルガワークスの事業の変遷

出典: オルガワークス株式会社, 「ヨリドコ 大正るつぼん」, p1



写真1 バー「テンチョス」

出典: オルガワークス株式会社, 「ヨリドコ 大正るつぼん」, p6



写真2 改修工事前の建物の状態

出典：オルガワークス株式会社、「ヨリドコ 大正るつぼん」, p8



写真3 一部に長屋の面影が残る大正メイキンの外装



写真4 入り口側から見たシェアアトリエ



写真5 階段横に設けられた個室ブース

正区でクリエイターに向けたシェアアトリエを運営した。2018年から2022年までは「テンチョス」というダイニング&バーを運営し、福祉関係者と関わる機会が増えた（写真1）。

活動を行うメンバーは、若いころに皆からは共感されにくい何かしらの理由で社会での孤立を感じた経験があった。これまでは、一見「普通と呼ばれる人々」の悩みを解決する活動を行ってきた。しかし、福祉の「ラベリング」から脱却し、どちらかが助け、どちらかが助けられる関係性ではなく、全ての人々が互いに「助ける・助けられる」両面を持つ相互扶助の取り組みを民間主体で行う必要性を感じた。そのため、2023年に「ヨリドコ大正るつぼん」を設立した。

## 6. 建築的特徴

改修前の長屋は、工事時点で築年数が70年に達し、建物の老朽化も進んでいた。また、生活状況に応じて、住民が自らの手で洗濯機置き場や水回りの設備が増築されているという状況でもあった。60年ほど住み続けた住民もいたが、バリアフリー対応が難しく、住み替えが勧められていた。運営者であるオルガワークスは、この建物の所有者（大家）から、その権利を受け継いで不動産事業を行っているものである。

2018年9月には、本州に上陸した台風によって屋根の一部が破損し、居住空間としての快適性が大幅に低下した。応急処置にブルーシートで対応したが、劣化が早く速やかな解体・改修が望ましい状態に陥った（写真2）。

改修工事に関する苦情は特段発生しなかった。元の建物の面影・情景を壊さなかったために地域の住民たちも異物感を感じず、受け入れられやすかった。

### 6.1 ヨリドコ大正メイキン

#### ■外装・ファサードデザイン

ヨリドコ大正メイキンの外壁の、中庭側とシェアアトリエとなっている1階部分は大正るつぼんとは対照的に白を基調としたデザインとなっている。一方で、2階部分の一部は改修前の姿が残っており、以前のまちの雰囲気・情景を残している（写真3）。

ヨリドコ大正るつぼんも道路に向かって大きな開口部を設けており、通行人が内部の様子を見られ、来客につながると考えられる。

#### ■シェアアトリエ

1階はクリエイターのためのシェアアトリエであり、

改修によって壁が取り払われ一体的な空間となっている。建物の構造材である木材がむき出しなのに加え、作業テーブルやイス等の家具も木材でできており、調和のとれた室内空間になっていた。改修前の長屋の各居室の境界が、そのまま現在入居する各アトリエの境界となっていた。一体的な空間である一方で、異なる業種が並んでおり、同じ形の空間が並んでいてもそれぞれの趣向に合わせて雰囲気が変わっている（写真4）。

入口から入って左側はクリエイターの作品が並ぶ展示・販売スペースであり、完成品だけでなく制作している様子も見られる。

右側には小さく区切られた個室ブースが設けられ、集中して作業を行うことも可能である（写真5）。個室ブースとシェア空間が隣り合い、「1人で集中して取り組む時間」と「他のクリエイターと関わる時間」の異なる2つの環境を生み出している。

突きあたりには冷蔵庫・レンジ・ポット・ウォーターサーバーを完備したシェアキッチンがあり、入居者に軽食をふるまったり、一緒に調理をして親睦を深めることを可能にする仕掛けとなっている（写真6）。

## 6.2 ヨリドコ大正るつぼん

### ■地域交流の庭

用途が異なる改修物件が隣接する本事例であるが、建物の間には「地域交流の庭」と名づけられた中庭空間が広がっていた。「多世代が交流する相互扶助コミュニティ長屋」である大正るつぼんと、「大阪の大正から世界に発信するモノづくり拠点」である大正メイキンをつなげ、なじませる機能を持っている。

木材が多く使用された建物の外壁と、鮮やかな緑色の植栽が組み合わさって心地よい空間となり、人々の滞留を促している（写真7）。

この中庭には大正メイキンと大正るつぼん双方から開口部が面し、往来が可能である。特に、大正メイキンの小商いテナント側には、店舗の出入口や来客対応が可能な窓口があり、小商いテナントの機能を中庭まで拡張できる（写真8）。

中庭ではマルシェが開催され、月に1度は屋台が出店し、小商いテナントと外部事業者のつながりの形成が誘発されている。

### ■外装・ファサードデザイン

外壁は黒を基調としたデザインであり、1階の建具は木材を使用し、黒い外壁の中でアクセントになっている。また、1階は出入口や窓など開口部を多く設け、外部と



写真6 シェアキッチン



写真7 地域交流の庭



写真8 中庭から見た大正メイキン側のテナント



写真9 小商いテナントと食品販売店舗



写真 10 フリースペース「福祉交流の場」



写真 11 構造材がむき出しになっている様子



写真 12 福祉事業テナントが入居予定の居室

の関係性・連続性を高めている。

2階は建具と外壁を黒で揃え、周辺の建物とのコントラストを生み出していた（写真9）。

#### ■むき出しの構造材と照明

改修するにあたり、壁や天井を取り払ったことにより、建物の内部には構造材がむき出しになっている。加えて、共用部やフリースペースではむき出しである構造材に様々な種類の照明設備を角度を変えながら設置し、光の具合が単調にならず、ぬくもりある空間が演出されている。

#### ■フリースペース「福祉交流の場」

フリースペース「福祉交流の場」は、2階に上がり、福祉テナントの廊下を抜けた先にある。この居室は、ヨリドコ大正が面する交差点を眺められる位置に配置されているのに加え、キッチンが備え付けられ、「軽食を楽しみながらまちの様子を眺める・話し合う・相談する」といった利用が想定されていると考えられる。また、ここは他の共用部と比べて特に構造材がむき出しとなっており、この建物の「長屋を改修している」という特徴をフリースペースを訪れた人々に表現するような印象を受ける（写真10）（写真11）。

#### ■福祉事業テナント

共用部とは対照的に、2階の福祉事業テナントが入居する予定の居室には、一般的な居室と同じような照明設備を用いたり、天井面に構造材をむき出しにせず、業務に集中しやすい執務空間となっている（写真12）。

### 7. まとめと考察

事業者であるオルガワークス株式会社は、本事例の計画前から、地域の活性化を目的とした事業や社会的マイノリティ・なにがしかの困難を有する人々に対する善隣活動を行ってきた。このような経験に基づく知見と、専門家のアドバイスに基づいて計画された本事例は、効果的に問題解決に寄与できると言える。建築的に見て直接の注目すべき点としては、まずは景観の保全への価値が上げられる。既存の建築物の改修は、地域住民が新たな建築物に対して感じる「異物感」を軽減し、改修工事や運営への住民の協力・理解が得やすい。また、気軽に利用できる雰囲気づくりにもつながり、地域に根差した活動を行う上で有効に働く。

次に、両棟のコミュニティスペースにキッチンが設けられていることが上げられる。コミュニティスペースとキッチンの連続については、ちょっとした集まりごとや

イベントを行いやすくすると共に、かつてよりコミュニティカフェや〇〇食堂など、食を介したコミュニティ形成が実践されてきた経緯を踏まえても注目すべきポイントである。また、「開かれた中庭」があることも、他からは分節された利用者らが自分たちの場所と感ずることができ、地域利用の呼び込みとも両立する空間として機能している。また、街区の角に当たる場所に「顔」となるテナントショップを設け、そのテナントショップが立ち寄りやおしゃべりの場所になっている点も地域特性を活かした特徴と言える。

運営者である小川氏は、大正メイキン&るつぼんの経営について、「儲けようと思ってやっていない、好きだからやっている」という。オルガワークスは前述したような多くの経験を持つが、同時に現在も多様な業種で事業を継続している。そのため、ヨリドコ大正単体での採算性に固執せず、「どれだけ地域社会のためになるか」「これからの大正にどんな影響を与えられるのか」を優先して活動することができており、社会貢献部門としてのコミュニティビジネスのモデルとしても注目できる。事業者自身がその事業所（会社）の一部を地域に開くオフィスの住み開きは事例があるが、テナント型商業施設においてもこうした住み開きに相当する社会貢献スペースが置かれていることも本事例を特徴付けている。

築年数が深い空き物件をテナントスペースに改修し、不動産業者にほとんどの管理を任せるのではなく、本事例のように所有者自身が自ら不動産事業として積極的に仕組みづくりを行うことで、地域のコミュニティを継続・発展することに貢献する事例の一つであると位置づけられる。

## 謝辞

本研究にご協力いただきました皆様に、篤く御礼申し上げます。なお、本調査は、科学研究費補助金（基盤B）（22H01668）「ケア中心型社会の基盤となる持続的な「共在の場」とケアの関係構築に関する包括的研究（研究代表者：山田あすか）」の一環として行われました。

## [参考文献]

- 1)オルガワークス株式会社, "大正ヨリドコマルシェ", <リーフレット>, 2023年
- 2)オルガワークス株式会社, "ヨリドコ大正るつぼん", <説明スライド>, 2023年
- 3)オルガワークス株式会社, "ヨリドコ大正メイキン", <リーフレット>, 2023年

4) Google, "大阪府大阪市大正区泉尾二丁目".google map, 入手先<<https://www.google.com/maps/@34.6598138,135.4712923,56m/data=!3m1!1e3?entry=tту>>, (参照 2024. 3. 4)

5)オルガワークス株式会社, "INTERVIEW 野村恭代教授（大阪公立大学）", ORGAWORKS, <<https://orga-works.co.jp/taisuyomakin/sos/>>, (参照 2024.2.29)