

家主の仕事から、町が動きだす

—— 柏原・大正通りに生まれる関わりしろ

インタビュー

柏元真理子

「有限会社橋地所取締役／地主系専業家主」



協坂敦史「取材・執筆」
土里麻衣「撮影」

大正通りポケットのガーデンにて。

空き地や古い建物は、しばしば町の衰えのしるしとして受け取られる。だが、それらの借地・借家が持ち主のもとに返ってきたとき、どう受け止め、どう使い直していくかによっては、新たな活力の源にもなりうる。大阪府柏原市で多くの土地や建物を所有・管理してきた「地主系専業家主」の柏元真理子氏は、駅前商店街を中心に、リノベーションや再利用、新築を組み合わせながら、暮らしと商いの選択肢を少しずつ編み直してきた。その仕事からは、土地や建物を介して町に関わり、地域の可能性をひらいていく家主の実践が見えてくる。

奈良県との府県境に位置する大阪府柏原市。柏原駅前から国道25号へと続く古くからの商店街に、「大正通りポケット」はある。その名のとおり、「隙間」のような不思議な空間だ。通りに面した新築棟にはパン屋や和食店などの店舗が軒を連ね、テラス席を備えた細長いガーデンがある。奥のリノベーション棟を抜けると、懐かしい「空き地」を連想させる広場が広がる。この広場は、隣のコインパーキングともつながっており、さらに奥には古民家を改装したゲストハウスや大正長屋を使った料理教室もあり、店舗、ガーデン、広場、駐車場、宿泊施設が、奥へ進むにつれてゆるやかに連なっている。

ここでは月に一度、マルシェが開かれ、十数店の出店者に加え、周辺の実店舗も参加し、毎

回およそ500人が訪れるという。取材に訪れた平日の昼間、商店街を歩く人は多くなかった。それでもコインパーキングの一角にはキッチンカーのバン屋が出店し、クラフト作家が手

仕事の品を並べ、そのそばにお茶を飲めるスペースもつくられていた。人通りはまばらだが、店の人、常連客、手伝いに来た近所の人が自然に集まっている。そこで交わされる会話を見ると、誰が運営する側で、誰が客なのかも、あまりはつきりしない。町の中心部にあるこの曖昧な隙間は、人がそれぞれの距離で居合わせるところになっている。

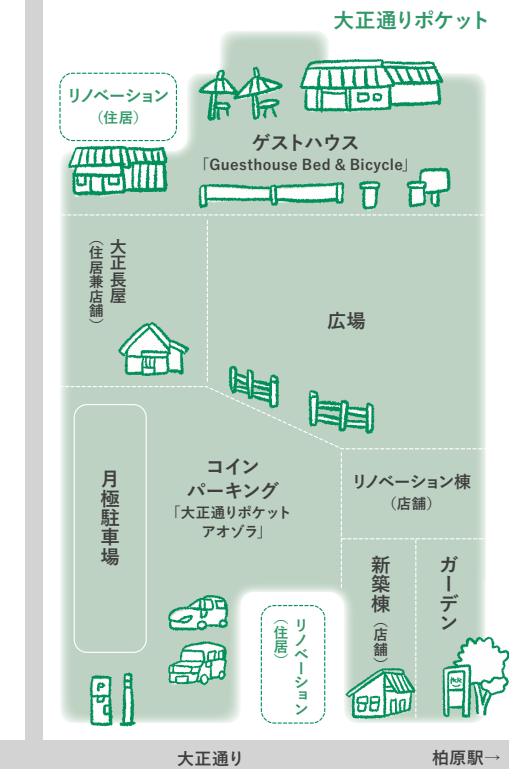
新築の店舗やガーデン、リノベーションされた建物、コインパーキング、そして広場。少しずつ様子は見えてくるものの、ひとことで説明しようとするとかみどころがない。いったい

どうしたらこんな場所が生まれるのだろうか。

育てるのではなく、育つきっかけを置く

「大正通りポケット」のオーナーである柏元真理子氏は、結婚相手の家業である不動産賃貸業に携わり、柏原駅周辺を中心に土地や建物を管理してきた。自ら所有する物件の手入れや運用を考える一方で、この場所で開かれるマルシェにも実行委員長として関わっている。そう聞くと、地域のまちづくりに積極的に取り組む人という印象をもつかもされない。けれども柏元氏自身は、その言葉に少し距離を置いている。

「実は『まちづくり』という言葉は、あまり好きじゃないんです。計画的につくるというのが、あまりピンとこないですね。所有する敷地や施設ですから、庭を手入れするように整えるこ



大正通りポケットの施設と周辺に点在する主な物件

とはします。でも、自分で全部を植え込むというより、鳥が種を運んできて、何かが育ってきたら『よしよし』と思うような感覚に近い。里山では生き物がすむための枝を組んだり、海中には魚礁となるブロックを投げ込んだりするじゃないですか。それと同じで、こちらができるのは、何かが寄ってこられるきっかけを置いておくことくらいなのかなと思います」

そう語る口調には家主という仕事への矜持が感じられた。いったん貸せば、その使い方や暮らし方は借り手に委ねられる。そこに家主はあれこれ口を出すべきではない。とりわけ賃貸住宅であれば、家主であっても部屋の内部に入出入りできるわけではないのだ。場所を整え、その先を使い手に委ねることもまた、家主の仕事なのだろう。

では、駅にも近く、商店街に面したこの土地を、なぜ商業地として使おうと考えたのか。そこには、家主としての現実的な判断もあったという。

駅前にはすでに大規模なマンションがあり、自分たちが経営する賃貸住宅もある。そこに同じような住宅をつくれれば、既存の物件と競合してしまう。商業テナントが成功する保証はないものの、駅に近く商店街に面したこの場所には、住宅とは別の使い方の可能性がある」と柏元氏は考えたのだ。詳しく話をうかがうと、「大正通りポケット」の始まりは、商店街に面した居心地のよい小さなガーデンだったそうだ。柏元氏が「リノベーション、もしくは新築で商業施設をつくりたい」という大まかな要望を伝えると、不動産活用を得意とする西村興産から、ガーデンと新築店舗棟、リノベーション棟を組み合わせた案が示された。敷地の半分を更地にし、まずは縦に長いガーデンをつくる。いきなり店舗を完成させるのではなく、ガーデンマルシェなどのイベントを開きながら、人の集まり方や場



上／大正通りポケットアオゾラで毎月第2日曜日に開催されている「をかしわらマルシェ」。柏原ゆかりの店舗や作家が集まる地域密着型のマルシェとして親しまれている。撮影／瀬ミキオ・（一社）イネットワイド 下／大正通りポケットの奥に広がる広場。ゲストハウスの発案で自然に親しめる場づくりが進められている。

所の使われ方を確かめていく。そうして少しずつ全体の形を整えていくというプランだった。

このプロセスのなかで、コインパーキングは大きな役割を果たした。

「コインパーキングは、言ってみれば場所貸しです。だったらレンタルスペースのように使えるのではないかと思いました」

そこで柏元氏は、もともととは外部事業者に任せていたコインパーキングの運営を自分たちで引き受けることにした。こうして青空レンタルスペースとしても使えるコインパーキング「大正通りポケットアオゾラ」が誕生した。冒頭でも触れたように、イベントのない土日を中心に、平日でもキッチンカーやハンドメイド作家らが出店している。軽トラックでの野菜販売、野外絵画教室、忘年会やたき火会など、使われ方は

出店料は、コインパーキングの精算システムを活用することもあるが、基本は柏元氏が現地で直接集金している。手間はかかるが、借り手と顔を合わせることから関係が生まれ、新しい出店者やテナント候補、賃貸住宅の入居者につながることもあるという。

「大正通りポケット」と「大正通りポケットアオゾラ」は、人が集まり、人と人をつなぐ魚礁のような場になっているのかもしれない。

返ってきた土地と建物に、次の役割を見つける

「大正通りポケット」の周辺には、ほかにも柏元氏に関わってきた土地や建物が点在している。2016年に「大正通りポケット」のプロジェクトが始まり、2年後には昭和初期の古民家を

さまざまだ。自主管理だからこそ、顔の見える借り手たちと話し合いながら、「こんなことをやってみたい」という相談にも応じることができる。コインパーキングが単なる車を止める場所ではなく、地域の人が新しく何かを、小さく試せる場所となったのだ。

改装したゲストハウス「Bed&Bicycle」がオープンした。ゲストハウスとその前の広場は、もともと芝居小屋の跡地だったという。ぽつかりと開けた気持ちのいい土地で、柏元氏が「何も建てたくないなあ」と思っていたところ、ゲストハウスの発案で、地域の住民と関わりながら、果樹やどんぐりなどを植え、子どもたちが野遊びや植物観察を楽しめる「遊びと学びの広場」をつくるプロジェクトが始まったという。

こうした土地や建物を、柏元氏はどうのように引き受けたのだろうか。柏元氏によれば、2000年代に入り、高齢化の進んだ貸宅地の借り主から解約の申し出があったり、建物を引き取ってほしいという相談が相次いだという。返ってきた土地や建物を、そのまま放っておくわけにはいかない。ディベロッパなど外部の業者に任せる地主もいるなかで、柏元氏は、違うやり方でこの課題に向き合ってきた。

「貸宅地を多く取り扱っていましたが、物件の自主管理は割と早くからやっていました。そうした流れから、地元の専門家や借り手とも相談しながら、物件そのものをつくりあげていく今のやり方につながっていったのだと思います」

次に、どの土地や建物が空くのかはわからない。そのため、計画を先に立て、その通りに町を変えていくことは相性が悪い。「大正通りポケット」から受ける、どこか予定調和ではない印象も、そうした成り立ちによるものだろう。返ってきた土地や建物を前に、その都度、ど

う使い直すのかを考える。その判断を支えてきたのは、家業としての賃貸管理の経験に加え、同じように土地や建物を抱え、自ら管理してきた家主たちとの出会いも大きかった。

「1990年代、パソコン入力などで舅を手伝ったのが、この仕事を始めたきっかけでした。大阪で賃貸経営を行う家主たちが情報交換をする場として始まった『がんばる家主の会』にも、2005年の発足時から参加しています。そこには、家主として自ら考え、動いている先輩たちがたくさんいて、多くのことを学びました。たとえば自主管理の重要性。あるいは土地や家屋、店舗といった資産を長く運用していくうえで、どのようなリスクがあり、どう備えるべきか。そして、家主として地域とどう関わることができるのかなど。コミュニティと関わることに積極的な先輩方と出会えたことが、今の私の仕事につながっていると感じます」

「大家さん」というと、ただ家賃の支払いを待つ人を思い浮かべるかもしれない。けれども、専業家主のなかには、日々の管理業務を委託せず、自ら行う人も少なくない。入居者や借り手と顔を合わせ、物件の手入れや更新を考え、次に返ってくる土地や建物にどう向き合うかを判断する。町に柏元氏のような「志の高い大家さん」がいるかどうかは、その町の住み心地を考えるうえで、思いのほか大きな意味をもつのではないか。

とはいえ、志だけで家主業が成り立つわけで

はない。最終的なリスクを引き受け、資金繰りを冷静に見ながら、新しい使い方を探っていく。その難しさもまた、柏元氏の話の端々から伝わってくる。

標準的な住まいの外側に、選択肢をつくる

「大正通りポケット」周辺には、柏元氏が手がけたリノベーション物件や新築物件がいくつも点在している。長屋、店舗や事務所に使えるスペースを備えた兼用住宅や併用住宅など、一般的な賃貸住宅とは少し違う物件も多い。たとえば国道沿いの古い長屋には、サンドイッチ店がカフェを構え、その横のシャッターガレージには小さな洋菓子店が入っている。

2019年に新築された同居兼店舗「Lagaa」は、ガレージハウスでありながら、住まい以外の使い方も想定した併用住宅である。土間部分には水場やガスコンセントが備えられ、車を置くだけでなく、小さな店や教室、仕事場としても使える余地がある。実際に、ボクシングジムや福祉事務所、ピアノ教室などとして使われ、商店街から少し離れた場所にも、住まいと仕事がゆるやかに重なる場所をつくっている。

「プライバシー重視、スペック重視の純住宅は、現代の住宅の基本であり、私もその恩恵を受けています。けれども、その土俵では大手の業者にかなわない。私たちがやろうとしているのは、その外側にある、もうひとつの選択肢としての

物件です。古いものが好き、長屋のような住人同士の距離の近さが好き、住まいと仕事をもう少し重ねてみたい、趣味と生活の拠点を分けて持ちたい。そうした希望をもつ人たちが求める場所は、まだ十分に用意されていないと感じているのです」

柏元氏が見ているのは、そうした標準的な住まいから少しはみ出したい人たちの存在である。店を小さく始めたい人、住まいの一部を仕事に使用したい人、古い建物の人付き合いの近さや不便さも含めて面白がれる人。柏元氏の物件は、そうした人たちに向けた、もうひとつの入り口になっている。

結果として、住宅地のなかに店舗や仕事場がぽつぽつと現れる独特の風景が生まれつつある。柏元氏も、「じゃあ、自分もやってみようか」「そんなことできるんだな」という感覚が、町の人びとのあいだに少しずつ伝わっているのではないかと話す。

ただ、こうした物件を企画し、実際に形にするには手間も時間もかかる。近隣との調整もあり、外から見るほど簡単なことではないが、「私がここで生まれた地元の人間だったら、こういうことはやっていないだろうなと思うことはあります。外から来ている『嫁』なので、空気が読めなくても、みんなあまり抵抗感がないのかもしれないね」と柏元氏は笑う。

地元の空気を読みすぎないことが、かえって新しい使い方を試す余地になっているのかもしれない。



長屋の奥まった場所にある空き地につくられたレモン園「レモン3」(上)と駐車場のブロック塀の代わりに設置された「ラミネート瓦」(下)。ともに町の何気ない風景に彩りを添えている。写真提供／KOSAKUSITU

れない。柏元氏の物件には、そんな少しずれた立ち位置から生まれる自由さがある。

外構と共用部がつくる、町との接点

手間をかけるといえば、物件の外構や共用部にも、柏元氏らしい工夫がある。塀や庭、駐輪場、私道、まだ使い方の決まっていない遊休地。柏元氏が管理する物件のまわりには、町を歩く人の目にふれる小さな設えがいくつもある。たとえば、除草剤で管理していた空き地につくられたレモン園「レモン3」は、地面に模様を描くように植栽が配置され、どこかインスタレーションのように見える。だが、それは同時に、雑草の管理をしやすくするための工夫でもある。空き物件だった店舗には、農業用の収穫コンテナをベルトでキャスター付きの土台に固定し、無人販売用の棚として置いた。

したコンテナ建築にはシェアキッチンや小さな飲食店などが入り、敷地奥のリノベーション棟にはコワーキングスペースが設けられ、自転車店も入居した。起業支援という目的を兼ねたこの施設は、「大正通りネスト」と名付けられた。「リノベーションのつもりでいたら、コンテナ建築の提案が出てきたので驚きました。ただ、やってみたいということであれば、と歓迎しました。面白いことがうまくいくように調整したくなる性分なのかもしれません」

すべてを自分で決めるのではなく、使い手や専門家の提案を受け止め、周囲との関係を見ながら形にしていく。そこにも、柏元氏の家主としての関わり方が表れている。



大正通りポケットから1区画西に開かれた「大正通りネスト」。元カメラ店の敷地に、コンテナ建築「アーキペラゴ」と、奥の木造賃貸アパートを改修した棟からなる複合商業施設。

「どうせ管理に手間と費用がかかるなら、気持ちよくメンテナンスしたいんです。もともと京都や大阪の上町台地などを散歩しながら、看板類を含めた町なかの遊び心を見るのが好きでした。通りかかった人がふと真似したくなるようなものがつくれないかと、付き合ひのある建築ユニット『KOSAKUSITU』（岩崎裕樹＋大塚薫）に相談したところ、これらの『作品』が生まれました」

柏元氏の依頼は、必ずしも細かく仕様を決めたものではない。町で見かけた工夫や、自分が面白いと感じたものを手がかりに、専門家と相談しながら形にしていく。そうした漠然としたリクエストを面白がり、応えてくれる専門家が周囲にいることも、場所に人が関わる余地を広げている。柏元氏の言葉でいえば、「関わりしろ」である。そうしてできたものには、「工作物ならぬ、考作物」として、美術館の作品のようなタイトルやキャプションも付けられている。ただ眺めて終わるための装飾ではない。身近な材料でつくられ、管理の手間も引き受けながら、通りがかる人に「これなら自分もできるかもしれない」と思わせる。人が何かを真似したり、自分の場所に取り入れたりできる余地が、こうした小さな設えにもある。

「関わりしろ」が、町を少しずつ動かしていく

「大正通りポケット」と「大正通りネスト」。求心力のあるふたつの商業施設のオープンと、集客のあるイベントの定期開催、新たな居住者層をひきつける賃貸物件の開発。これらは地域に根ざしたビジネスとしても互いに相乗効果を生むような形で成立しており、住む場所としても、商売をする場所としても、地域の可能性を広げる魅力をつくりだしている。

その動きは周囲にも広がっている。柏原駅西エリアでは物件の取得や再生が進み、柏元氏の手がけた物件だけでなく、呼応するような出店も相次いでいる。都市部の人気エリアのようなブームではないし、住宅地に埋もれつつあった商店街が「再生」したわけでもない。もともと商店街ありきの活性化プロジェクトではなく、民間の不動産活用事業として始まったものが、地主のコミュニティ志向やネットワーク、手腕によって活性化につながった。目立ちにくいし、話題にもなりにくい事例だろう。だが、拠点施設ができ、その周囲に兼用住宅や併用住宅が、住宅地のなかに点在する町のイメージは魅力的だ。店を小さく始めたい人、別の仕事をもちながら趣味を兼ねた商いを試したい人など、新たな選択肢を求める人びとが集まり、それが活気を生んでいる。「柏原はもともと、いろいろな意味で『境界の町』だと思います。市街地と農地、山の近さだ

ほかにも、駐車場の柵である「ラミネート瓦」や、ハリエンジュ（ニセアカシア）の枝を使った「枝コーン」など、思わず目を留めてしまうものがある。昔から町の人びとが行ってきた再利用や工夫の延長にありながら、少しだけ見せ方が更新されている。そうした工夫が、町の風景を小さく変えている。

人の輪を育み、商いをともにつくる

人が関わるきっかけは、日々の小さな設えだけに限らない。2018年から月に一度、有志が立ち上げた実行委員会が主催している「をかしわらマルシェ」は、出店者同士のコラボレーションや、周辺の実店舗、ボランティアの参加などを通して、町の人と人が出会う場になってきた。柏元氏も会場のオーナーとして当初から関わり、現在は実行委員長として運営に携わっている。とりわけコロナ禍以後、遠出を控える風潮のなか、月に一度、近所で楽しむ「ハレの日」のイベントとして定着してきているという。こうした動きと並行して、大正通り沿いでは次の物件活用も進んでいった。2019年には、大正通りに面した角地にあった空き家を減築し、新たなプロジェクトが始まり、「大正通りポケット」と同じ西村興産の提案により、リノベーション棟と新築のアーキペラゴ棟で構成される施設がつけられることとなった。アーキペラゴとは、建築家集団「屋根裏設計」が開発する、コンテナによる建築システム。通りに面

けでなく、文化的にも歴史的にも、新旧さまざまな要素が、ときに節操なく混ざり合っている。多様なものがコンパクトにまとまっている。建物も同じ年代のものがずらっと並ぶわけではなく、古いものから新築まで、いろいろな時代のもを住民が工夫しながら、自分の使いやすいように使ってきました。私がやっている仕事も、その延長だと感じています」

古くからこの町で商売をしている人たちからも、「最近、いろんなことの風通しがよくなった」と言われるという。柏元氏は、そのことをうれしそうに話してくれた。

その言葉を聞いて、「大正通りポケット」の広場を思い出さずにはいられない。新築と古い建物、リノベーションされた建物が周囲を囲む、あの風通しのよい場所。それは人と人が出会い、種から草が生え、「私もやってみよう」が伝わっていく余地でもあると感じる。人びとの自由が交差する町には、そうした「関わりしろ」が必要なのだろう。



柏元真理子（かしもと・まりこ）
有限会社橋地所及び株式会社滋賀建物管理取締役。大阪府柏原市を拠点に、滋賀県栗東市・草津市・京都市などでも賃貸経営を行う地主系專業家主。結婚後、1990年代末頃から家業である賃貸管理に関わる。2005年、「がんばる家主の会」に発足時から参加し、賃貸経営のノウハウやネットワークを広げてきた。2016年から、柏原駅前大正通り周辺で、リノベーションと新築を組み合わせた複合商業施設「大正通りポケット」プロジェクトを開始。その後も「大正通りポケットアオゾラ」、ゲストハウス「B&B cafe」、併用住宅「B&B」、大正通りネスト」などを手がけ、土地や建物や緑を地域の資源として活かす取り組みを続けている。