



## 大阪・関西のまちづくりは 「創造的再生」を目指そう

大阪市立大学大学院 創造都市研究科  
都市政策専攻 都市経済政策研究分野 准教授  
瀬田 史彦

### 1.はじめに

世界経済の動きは不透明感を増し、日本、そしてとりわけ大阪・関西は停滞局面からの具体的な打開策を見いだせずにいる。しかしそんな中でも、自分たちの地域を良くしていこうと自ら知恵を出し体を動かす人々が多くいる。とりわけ、衰退する地区で地味だがキラリと光る活動を続ける彼らの動きは大手のメディアではあまり注目されないものの、着実にその芽を伸ばし続けている。後に挙げるようなそうした活動を、ここでは「創造的再生」の取り組みと呼んでおこう。

### 2.人口減少で空間が余っていく

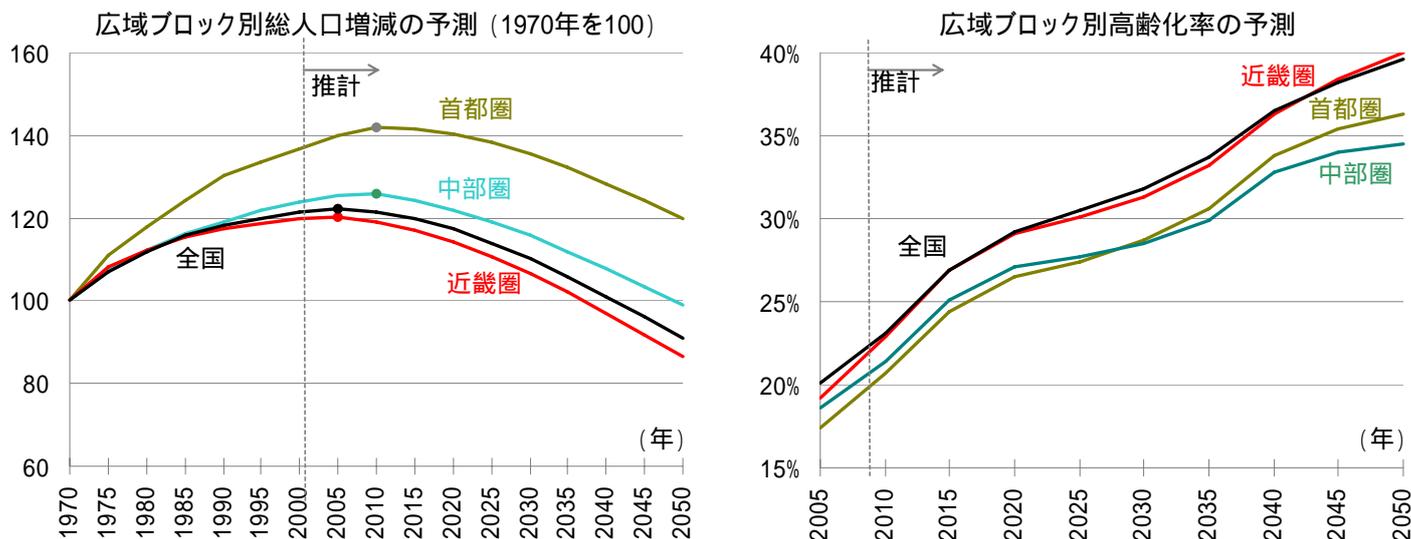
関西大都市圏は、近年、首都圏、名古屋圏と比べてもその退潮傾向が明らかだ。国土審議会政策部会長期展望委員会が2011年2月にまとめた『「国土の長期展望」中間とりまとめ』によれば、人口減少のトレンドは大都市圏と地方圏で大きく異なり、大都市圏の中でも関西圏だけが全国平均よりも早い速度で減少していく。高齢化は、首都圏・名古屋圏が全国を大幅に下回るスピードで推移するのに対し、関西圏は地方圏も含めた全国平均とほぼ同じ水準で推移していく。

人が少なくなり、老いて活力が弱まるということは、いままでにぎわっていた空間に人がいなくなり余ってくることに繋がる。住宅の空き家率は、関西圏(大阪府 14.4%、京都府 13.1%、兵庫県 13.3%など)は首都圏(東京都 11.1%、神奈川県 10.5%、埼玉県 10.7%など)や愛知県(11.0%)に比べて水準が高く、地方圏も含めた全国平均(13.1%)に近い傾向にある(平成 20 年住宅・土地統計調査)。オフィスの空室率は、震災直前の 2011 年1月に東京都心5区で 9.0%だったのに対し、大阪市中心部は 12.0%、名古屋中心部は 13.0%となっているが、大阪市中心部はリーマンショック以降、次第に東京から水をあけられ、名古屋に近い水準に近付いている(三鬼商事調べ)。こうした指標をみなくても、関西の街を歩くと、テナント募集の看板が目立つオフィスビル、駐車場だらけと

なった駅前、閑古鳥の鳴く商店街、空き住戸と高齢者の目立つ郊外団地など、余っていても有効に使われそうもない空間が、身近にあふれるほど出てきている。そしてこうした余った空間はこの先もっと増えるのだろう。

しかし「余ってくる」イコール「衰退」と捉えるのは早計だ。余っている空間は、あくまでこれまでの、

### 圏域別の人口減少と高齢化



出典 国土審議会長期展望『国土の長期展望』中間とりまとめ、公表データより作成

既存の用途で使われる価値がなくなったことを意味するだけで、アイデア次第ではこれからいろんな使い方が出てくる。そうした「創造的再生」の事例は、すでに大阪・関西でとても多くみられるものだ。

### 3. 余った空間を活かす数々の事例

たとえば関西圏の大都市の都心部では多くのオフィスが、従来は想定されていなかったような方法で活用されている。かつて高度成長期からバブル期には、情緒ある近代建築が次々に建て替えられ、現在は大阪都心のランドマークとなっている大阪府立中之島図書館ですら建て替えの対象になったほどだった(「中之島東部再開発構想」)。しかし特にバブル崩壊以降、近代建築を中心に旧オフィスビルの価値が見直され、様々な形で活用されるようになってきている。

転用された形での利用の代表格は、淀屋橋にもほど近い古い消防署を改装してイタリアンレストラン・ワインバーにした例(旧今橋消防署「アンティカ・オステリア・ダル・ポンピエーレ」)や、金融街北浜の銀行跡を改装してカフェ・洋菓子店にした例(旧報徳銀行大阪支店「五感 北浜本館」)などがある。御堂



カフェ・レストランとなった旧今橋消防署 (出典：筆者撮影)

筋や土佐堀通りから一步中に入ったエリアには、とりわけオフィスから異なる機能への転用が多い。

またこうした動きは大阪市都心部だけではない。大阪大都市圏の縁辺にあり、かつ播磨地方の中心都市である姫路の中心市街地も、バブル崩壊やオフィス立地の再編成の動きで空きオフィスが目立ってきているが、近年、重厚な構造と荘厳な装飾を持つ近代ビルを結婚式場に転用する事例がいくつか見られる(旧逓信省姫路別館「姫路モリス」や旧三和銀行姫路支店「アルモニーアッシュ アット ステイト ヒメジバンク」)。

同じオフィスでも、近代建築のような付加価値がつきにくい中小の中古オフィスビルは、創造的な活用がなかなか難しいと考える向きもあるかもしれない。しかし実際にはすでにいろんなチャレンジが行われている。大阪都心部の本町駅西に位置する阿波座・立売堀一丁目界隈は、かつてはネジなどの中小工場が立ち並び、その後は小規模企業の中小ビルが林立していったが、その後の需給の変化で工場・オフィスとも空きが多く見られるようになってきている。しかし同時にそうした空きスペースに、交通の利便性に対してリーズナブルな賃料と界隈の落ち着いた雰囲気などが好まれ、デザイン等のオフィスやこだわりのモノを扱う店舗、ギャラリーが入居し、自由な改装によって個性豊かな空間が生まれている。また近年は、デザイン等、クリエイティブ関連オフィスが集積したビルが生まれ、建物や地区内での交流をはじめ、地区外の来訪者との交流も活発化し、新たな創造界隈が生まれつつある(「ACDCビル」など)。大阪におけるクリエイティブ関連企業の活性化の草分けといえるコーディネート施設「メビック扇町」も、かつては旧大阪市水道局扇町庁舎の一部を間借りして運営され、そこから多くのクリエイターや個人創業者が巣立っていった。



ACDCビル外観  
(出典:大阪市立大学都市研究プラザ)

産業の空洞化に伴って、大阪ではオフィスだけでなく工場の空き家・空き地も目立っている。しかし工場跡地も単に最近はやりの都心高層マンションに建て替わるだけでなく、より創造的な方法で、周辺の街とともに再生が目指される例が出てきている。その代表格が「北加賀屋クリエイティブビレッジ構想」だ。中心となる名村造船所は約20年前に操業を終えて土地が不動産業者に返還されたままになっていたが、その後、スタジオのリハーサルやアートイベントの会場として利用され始める。2000年代後半になると、経済産業省から近代化産業遺産に認められるとともに、より多くのイベント活動に貸し出されるようになる。同時に周辺の北加賀屋地区の空き家、空き事務所、空き旅館などを店舗、オフィス、アトリエ、ギャラリーなどとして活用する動きが、同構想に基づく総合的なムーブメントとして計画されている。北加賀屋クリエイティブビレッジ構想は、2011年のメセナ大賞(公益社団

法人企業メセナ協議会)も受賞している。

密集市街地問題は、大阪のまちづくりの中でも長年の懸案だ。地震・火災などの災害リスクに加えて、近年は貧困層が地理的に集中するセグレーション(都市内の階層化・地区間の格差拡大)の恐れが高まっている。都市更新が進まない地区が貧困や犯罪の温床となり、徐々に周囲の地区をむしばんでいく。しかし長年問題の解決が先送りされている密集市街地でも、スクラップアンドビルドによらない新たな手法で解決しようとする動きがある。大阪府中央区「空堀」のまちづくりはすでに有名だが、長屋住居の現代的な利用のあり方を示した同北区豊崎の「吉田家(豊崎プラザ)」が2011年度グッドデザイン賞特別賞を受賞するなど、再利用の動きが広がりつつある。

一方、郊外団地は、大阪府内より周辺県での疲弊が目立っている。疲弊が顕著になってくると、抜け出す資力のある者から都心など利便性のよいところに脱出してコミュニティが崩壊し、取り残された者、あるいは動きたくない者だけが、多数の空き地・空き家とともに露命をつなぐ悲惨な状況となる。郊外団地の人口減少はすでに各地で問題とされ、住民や自治体による対策が積極的に取られているところも多いが、新規の入居による人口増加が見込めない以上、長期的な解決は望めない。神戸市と明石市にまたがる「明舞団地」は、公営住宅の目的外使用を国に申請し地域再生計画として認められ、その一部を地域活力の向上に資する学生向け住宅として使用させることを定めた。主に近隣に立地する大学の学生を対象としたもので、住民と学生、あるいは学生の所属する研究室やサークルとの交流を通じて、団地の再生・活性化を目指したものである。またこうした大学による活動が地域に根付くようする工夫としてセンター施設に「明舞団地まちなカラボ」を開設している。さらにこうした学生向け住宅以外に、子育て・高齢者生活サービスを担う地域活動団体へのオフィスとして、住宅用途以外での使用も認める施策を行っている。



明舞団地の地域活動の様子  
(出典:兵庫県庁ご提供)

#### 4.空間の「創造的再生」とは？

上記のような先進事例は、いずれも余った・空いた空間に新たな価値を見出し、それを具現化する取り組みである街のニーズをより広い視点で見渡し、空間の使い方・活かし方を考え、そのアイデアを実行に移す、「創造的再生」の取り組みといえるのではないか。

右肩上がりの高度成長の時代は、人口増加や経済拡大に伴い、空間を増やすこと自体がまちづくりの大きな目的となっていた。空間を増やしても、多くの場合、需要がそれについていっただので、

街のにぎわいや活性化についてそれほど強く心配する必要はなかった。しかし今後は人口減少によって空間が余ることが確実だ。これからのまちづくりは、空間をどう増やすかではなく、どう使うかが重要になってきている。まちづくりを、これまでのようにまえがかりに進めることで十分な成果が得られる地区は限られている。多くの場所ではむしろ、アイデアを持ち寄って空間の使い方を真剣にマネジメントしていくことが求められる。

「創造性(Creativity)」という言葉は、世界各国のまちづくりにとって重要なキーワードになっている。この言葉の定義やその指し示す方向については、現在、多くの学者や実務者の間で様々な議論が行われており、必ずしも確定された形で普及しているわけではない。しかし、特に工業化によって経済成長を遂げ、成熟段階を迎えた各国・各都市にとって、次の一步が今、「創造性」という言葉で模索されている。

ただ、今回紹介したような大阪・関西の「創造的再生」の取り組みを聞いて、特に関西でまちづくりに携わる方々はどう感じるだろうか。人口・世帯の増加や経済の回復とともに新規需要がまだ見込みやすい東京や名古屋のまちづくりに比べて、「地味だなあ」と感じる向きもあるかもしれない。

しかし最初に示した人口減少や高齢化の図をもう一度よく見てほしい。首都圏や名古屋圏の人口減少や高齢化は、関西圏よりも時期は遅いものの、やがて確実に同じように押し寄せてくる。時期の違いだけなのである。さらに、出生率が日本より低い韓国、一人っ子政策を長く続けた中国、都市化によりライフスタイルが激変したタイなど、周辺のアジア諸国でも将来の人口減少・高齢化によって同じような形での衰退が見込まれている。

むしろ関西圏は、この状況を乗り越えるような「創造的再生」のモデルを構築することができれば、人口減少大都市圏の先進地となることができるはずだ。

---

#### 筆者略歴

1972年生まれ、東京都荒川区出身。東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修士課程を修了、博士課程を中退の後、財団法人日本総合研究所客員研究員、東京大学先端科学技術研究センター都市環境システム分野助手、ドイツ・シュトゥットガルト大学客員研究員などを経て、2005年より現職。主な著作は、「都市工学からのアプローチ 戦略的環境アセスメント」(共著、ぎょうせい、2010年)、「創造の場と都市再生」(共著、晃洋書房、2010年)、「広域計画と地域の持続可能性<東大まちづくり大学院シリーズ>」(共著、学芸出版社、2010年)、「創造都市と社会包摂 文化多様性・市民知・まちづくり」(共著、水曜社、2009年)。

---

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所  
〒530-0001 大阪市北区梅田 1-12-39 新阪急ビル 9階  
TEL 06-6344-2665/FAX 06-6344-2668