

【参考資料】エリアリノベーションのポイント

- ① 大規模開発の推進による地元商店街の活力低下。都心でも必要とされるまちの活性化
- ② 沿線活性化へのエリアリノベーション手法の導入
- ③ 注目されつつあるエリア「昭和町」に隣接する「西田辺」「長居」「あびこ」
- ④ 上記エリアに絞った重点的な遊休不動産への投資。

(まずは近畿大学建築学部と連携した遊休不動産の有効活用による暮らし方提案)

①大規模開発の推進による地元商店街の活力低下。都心でも必要とされるまちの活性化

地方創生が叫ばれる昨今、それは地方だけの話ではなく、今回のエリアのような大阪市内都心部も同じです。商店街は活力が低下し、地域は上向きの力を探っています。

今回取り組む3駅のエリアにおいては、巨大商業エリアに多くの人はひかれ、自分たちが住む足元の商店から足が遠のいています。

2018年に公開された「ジェイン・ジェイコブズ ニューヨーク都市計画革命」(マット・ディルナー監督)という映画があります。彼女はニューヨークという大都市にも関わらず、地元の個店など近隣商業やコミュニティに着目し、商売人の目がまちを守り、地域に安全安心な空間を作り出していることを指摘。これは、現在の都市計画では常識となっている一方、都心部の駅を中心とした重点的な開発を進めてきました。

これからは、日本の大都市でも、まさにこのジェイン・ジェイコブズの視点による活性化が求められているのです。

②沿線活性化へのエリアリノベーション手法の導入

エリアの活性化においては、駅前再開発のような単純な点ではなく、多様な要素が織りなす面的な生態系としてエリアを捉える手法が全国で注目されているところです。そういった中で、エリアの丁寧な読み解きを基本としつつ、遊休不動産の活用、エリアの特徴ある魅力要素の発掘と発信、暮らし方の提案といった複合的な手段を用いてエリア全体の価値向上に取り組むエリアリノベーションが、現在全国に普及し多くの成功事例が生まれつつあります(参考:『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』 2016年・学芸出版社・馬場正尊他著)。

そこで当社では、全国各地のまちづくりのアドバイスを行いつつ、関西を中心に複数の地域で実践と実績がある株式会社サルトコラボレイティヴ(所在地:大阪市阿倍野区、代表:加藤寛之 上記共著者)の協力の元、エリアリノベーション手法を用いた沿線活性化に取り組めます。

③注目されつつエリア・阿倍野「昭和町」に隣接する「西田辺」「長居」「あびこ」

(1) バイローカルムーブメント

地域の有志(上記加藤氏を含む)により2013年からスタートした「バイローカル」は、年1回のマーケットイベントの開催と、メディア運営、マップ制作によって、御堂筋線「昭和町」駅から「西田辺」駅周辺で、近隣商業を地域で守り育てるムーブメントを仕掛けています(上記書籍に詳しく記載・著者は株式会社丸順不動産・大阪市阿倍野区・代表:小山隆輝及び加藤氏)。

バイローカルマーケット(地域の店約50店が参加・集客3,000人) →



(2) 雑誌にも注目のエリアとして掲載

2019年9月に発行された『歩いてめぐる大阪本』には、バイローカルで取り組むエリアが取り上げられ、「いよいよブレイク前夜の気配」と注目されています。これまで情報誌等に取り上げられなかった地域が、お店や施設紹介のような点では無く面として掲載されることで、エリアの価値向上に寄与していると言え、エリアリノベーション手法の有効性が実証されています。「西田辺」「長居」「あびこ」は阿倍野・昭和町エリアと隣接しており、注目エリアの拡大として、沿線活性化が面的に広がっていくことをめざします。

④上記エリアに絞った重点的な遊休不動産への投資。

(まずは近畿大学建築学部と連携した遊休不動産の有効活用による暮らし方提案)

(1) 暮らし方提案型リノベーション

エリアリノベーションにおいては、単なる点の遊休不動産活用ではなく、活用によって組み込まれる要素や機能、地域との関係性が、エリアの価値向上に寄与することが重要です。「西田辺」駅周辺において、上記丸順不動産株式会社小山隆輝氏に物件所有者とのコーディネート依頼しつつ、遊休不動産を活用したエリアの暮らし方提案を含む建築リノベーションを行う予定です。

同氏がリーシングとコミュニティづくりを担当した「アベノ洋風長屋」は、5軒長屋をリノベーションした住居と店舗の複合施設。カフェ・アパレル・古本屋などが営業しており、2階に住みながらお店ができるという提案型の物件です。

アベノ洋風長屋 所在地：大阪市阿倍野区 →



(2) 大学ゼミとの連携：近畿大学建築学部

「西田辺」駅周辺エリアですでに複数の実績をもつ近畿大学建築学部 建築・都市再生デザイン研究室（指導教員：宮部浩幸准教授）と連携し、対象エリアでの遊休不動産の活用を通じて、エリアの価値向上につながる取り組みを行っています。宮部ゼミでは、単なる建築計画ではなく、出来上がった後のマネジメントや地域への影響を含めた総合的な建築計画を実践的に学べる教育を行っています。学生が、この地域のまちづくりを先導している人たちとコラボレーションし、地域の方が望む暮らし方に沿ったリノベーション計画を提案します。完成した物件は実際に賃貸物件として貸し出す予定です。

(写真上) THE MARKET 所在地：大阪市阿倍野区 代表：加藤寛之
宮部ゼミによる提案・DIYにより事業化「ご近所の特別な場所づくり」

(写真下) STAY Local 所在地：大阪市阿倍野区 代表：加藤麻理子
宮部ゼミによる提案・DIYにより事業化
一組限定貸切宿 「地元で暮らすように旅を楽しむ」がコンセプト

