

港湾の倉庫空間を活用した臨海部の活性化

——大阪・川口安治川地区活性化運動を通じて——

金井 萬造

為国 豊治

(地域計画建築研究所)

目 次

- はじめに
- 地区の歴史的背景、地区の問題点
- 川口安治川地区活性化の構想
- 倉庫再利用のニーズ
- 倉庫等の活用事例の検討
- 倉庫利用にかかる立場別の検討
- まとめと今後の課題

1. はじめに

近年、ウォーターフロント開発が活発となり、特に東京では都心部の地価高騰がこうした動きに拍車をかけている。大阪をはじめとするその他の都市では、むしろ都市のアメニティ向上の視点から、ウォーターフロント開発が積極的に取り組まれている。こうした大規模な再開発、あるいは埋立地における新規の開発に対して、既存の臨海部に数多く残る港湾倉庫を活用する動きが現れている。このような倉庫の活用がどういうねらいで進められているのか、また臨海部の活性化などまちづくりとどう関連をもっていくのかということについて、大阪港の川口安治川地区活性化運動を通じてみていくこととする。

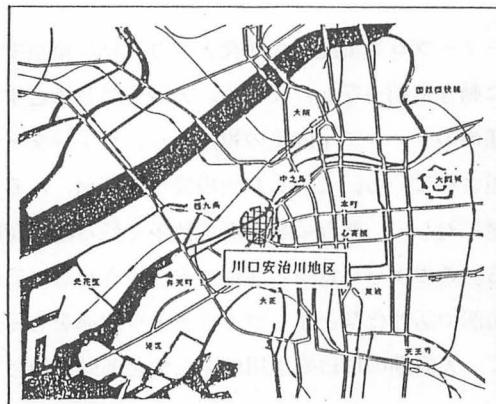
2. 川口安治川地区の歴史的背景と問題点

1) 地区の歴史的経緯

川口安治川地区は、堂島川と土佐堀川が合流した先の安治川沿いの約22ヘクタールの港湾倉庫が建ち並ぶ地区である。¹¹⁾周辺も含めたこの地域一帯の歴史をふりかえると、次の通りである。

この川口安治川地区を含めた木津川と安治川にはさまれた九条地区は、江戸時代は大阪の市街地の西のはずれに位置しており、船番所などがあって港としての機能を果していたが、大阪市において重要な位置づけがなされるようになるのは明治元年にこの地で大阪港が開港し、居留地（川口居留地）、難居地が置かれたことに始まる。海と都市との接点であったこの地で、大阪港が開港したわけであるが、当時はやはり外国人に対する警戒心から、居留地はいわば町のはずれに置かれたという理由もあるようである。この居留地にはガス灯、下水道、道路舗装などが設置され、ラムネなどもこの地から広がるなど大阪における文明開化の中心となっていた。さらに、隣接する江之子島には明治7年に大阪府庁が置かれ、また、明治20年に市制がしかれると市役所もこの江之子島におかれるなど、近代大阪の中心地、発祥の地となったわけである。

図1 川口安治川地区の位置



その後、この居留地内の商社等は、港の条件などで神戸に移るものもみられ、やや衰えをみせるが、その跡地には大阪女学校、プール学院などキリスト系の女学校が設けられ、その発祥の地となる。また、住友倉庫や旧大阪商船などの港湾関連の企業がこの地において設立されている。

さらに、この地区の人口が増え、最も活気を帯びるのは高度経済成長で港湾の荷役活動が活発になった昭和30年代である。しかし、その後船舶の大型化等に伴い、水域の狭い川口安治川地区の利用は低下し、港湾活動の中心は南港をはじめとする沖合へと移っていった。したがって、この地区の倉庫は、これ以前に建てられたものがほとんどであり、老朽化が進んでいるものが多くみられる。

2) 地区の問題点

この川口安治川地区の周辺も含めた、地域の問題点としては、次のような点が指摘できる。

- ①人口の減少に伴い、地域活力が低下し、商業その他都市活動に影響がみられる。
- ②歴史的な蓄積があるにもかかわらず、埋もれており、市民から遠い存在となっている。
- ③流通倉庫地帯となり、生産的な活動が低下しつつある。
- ④公共交通の利便性が低い。
- ⑤住民のレクリエーション機能が弱い。

また、構想の対象としている港湾地区に限定して、港湾活動からみた問題点を列挙すると次のとおりである。

- ①船舶の大型化に水域・岸壁などの施設が対応していないため、物流機能が低下している。
- ②輸送革新により、この地区的倉庫地区のもつ機能が変化してきている。
- ③更新が行われていないため、倉庫・クレーン等施設の老朽化が進んでいる。
- ④広い水域・荷さばき地をもった沖合いの埋立地へ港湾のウェイトが移った。
- ⑤都市に隣接しているため、都市交通と港湾交通の混在がみられる。

⑥臨港地区の指定により、土地の利用に制限がある。

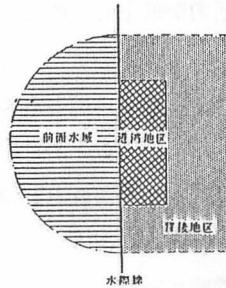
3. 川口安治川地区活性化の構想

このような地区の活性化を図るために、やはり人の集まる場とする必要があり、その人も消費する人ではなくて、何かを生み出す人であり、そのためには魅力的な場にする必要がある。

その際の視点としては、

- ア) 流通機能や空間としての倉庫など地区のストックを活かす。
- イ) 歴史性や個性、立地条件など地区のポテンシャルを活かす。
- ウ) 都市型産業や文化など、ヒューマンスケールの新たな要素をもたらす。
- エ) 港湾地区だけでなく背後のまち、あるいは前面の水域も含めた整備、更新を考える。

図2 背後地、前面の水域を含めた活性化



というようなことが重要である。川口安治川活性化構想は、こうした視点をふまえた内容をもっているといえる。

1) 構想の背景

構想の背景として、次の諸点があげられる。

①港湾空間の活性化

高度経済成長以後、港湾空間は物流活動の場として専用的に利用され、ガントリークレーンやフォークリフトなどの荷役機械が活躍する場となり、一

般の人々から意識の上でも遠ざかった存在となってしまった。水深の浅い、また水域面積の狭いような古い施設では、こうした荷役活動も低下しているためその活性化が求められている。

②大阪の文化的不毛性

大阪は文化に対する評価が低く、デザイナー、アーチストなど文化の担い手はほとんどが東京へ出ていってしまうという状況に対し、大阪のまちに愛着をもち、その発展・振興を考えた場合、こうした人材の活躍の場を確保して、大阪に情報発信機能を持たせていくことが必要と考えられている。

③水の都・大阪の再生

大阪はかつて、網の目のようにはりめぐらされた水路があって、貨物の運搬等に利用され、水の都とまで称されていたが、自動車交通の発達に伴い、こうした水路は埋め立てられ道路となり、今日の大阪を支えている。しかし、道頓堀をはじめとする数少ない残された水路、水辺は市民に親しまれる貴重な空間となっており、より親しめる形での利用が望まれる。

④まちづくりの模索

大阪は自治の精神が強く、まちづくりも住民の話し合いによって進めてきていることが多い地域である。しかし、最近商業を中心としたハードとしてのまちの整備が進められる中で、こうした面が弱くなっている。現代的なつくりあげるまちづくりが、どういう方法によってなし得るかという試みが必要となってきている。

2) 構想の概要

①構想の3つの柱

- ア. 大阪租界……新しい文化を生む「るつぼ」、あらゆる可能性を含み込んだ「カオス」としての空間
- イ. 生活遊芸工房……倉庫を活用した新しい仕事空間、生活供給基地としての九条地区、ウォーターフロントとしての木津川・安治川、職・住・遊が一体化した空間
- ウ. 川口安治川異人町……外なる異人としての「外国人」、内なる異人

としての「アルチザン（都市遊民）」がある。2つの異なる異人がモザイク的に棲み分けた空間。

②構成要素

ア. 安治川アルチザン（新しい職人町）

アーチストやクリエーターなど生活と文化・芸術の橋渡し役を果たす人=アルチザンを新しい“町づくり”的手として、多様な都市型産業の創出と新しい地域産業の育成を図る。

イ. 川口安治川アミューズメントフロント

生活の中における親水性の復活を通して新しい“町づくり”をすすめる。「水の都・大阪」のウォーターフロントの再生と活性化がテーマ。

ウ. 川口エスニック・タウン（外国人居住区）

都市内における国際的コミュニティを試行し、国際都市・大阪での外国人居住区の提供を行う。

エ. 川口・安治川アニバーサリー（イベント）

大阪開港120年、川口居留地開設120年（ともに1987年）を記念して忘れ去られた大阪の中心区、川口安治川地区の「RE-INCARNATION」を図る。

③地区活性化のコンセプト

ア. 「まちは生活工房」…アルチザン（都市遊民）による新しい職人町ギルドタウンの創生をはかる。

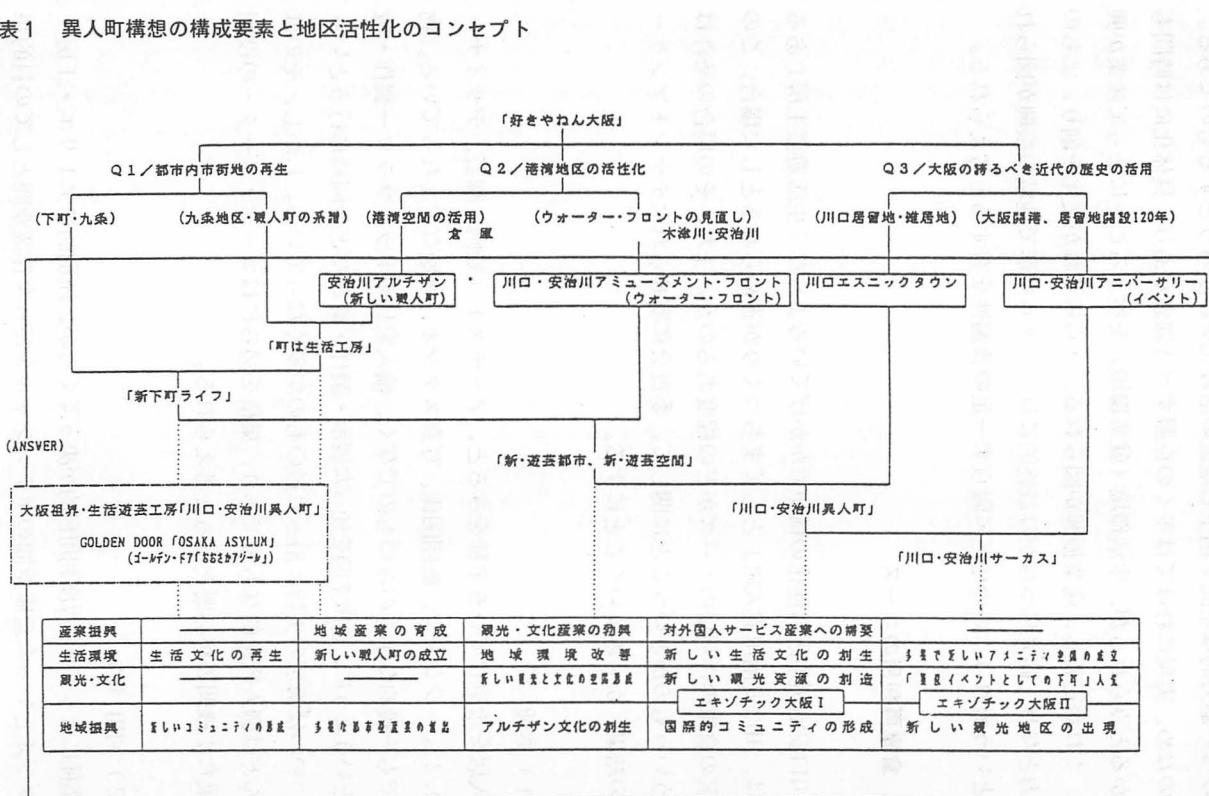
イ. 「新下町ライフ」…隣接する九条地区とも連携して、川口安治川の地区、コミュニティと生活文化の再生をはかる。

ウ. 「新・遊芸都市、新・遊芸空間」…安治川アルチザン文化とでもいえるような職・住・遊の一体化した都市空間の創出をはかる。

エ. 「川口・安治川異人町」…国際的コミュニティの形成と異人達による新しい生活文化の創生の地とする。

オ. 「川口・安治川サーカス」…“疑似イベントとしての下町”をめざす。このように、構想の内容はメンバーであるさまざまな分野の人たちの議論

表1 異人町構想の構成要素と地区活性化のコンセプト



をへてまとめられたものであり、単なる倉庫空間の利用に留まらず、他に例をみない魅力的な空間を創生し地区の活性化をはかろうとするものである。このため、実現にむけては多くの克服すべき課題があり、具体化には時間もかかるとみられるが、生活環境（就業環境）を整えることによって産業が興り、これが定着し、産業振興が図られる。さらにこれが文化を創り、まちの魅力となり、観光につながり最終的にはトータルな形で地域の振興が図られるという流れは、この地区に限らず一定の普遍性を有すると考えられる。

4. 倉庫再利用のニーズ

川口安治川地区活性化の構想でかかげているような「生活遊芸工房」あるいは、川口安治川異人町」としてまちづくりが進められるとした場合、この地区の倉庫の再利用のニーズがどの程度あるのか。また、その場合の条件はどういうものかということに関して、委員会に寄せられたテナントアンケートの結果^②からみていくことにする。

1) 業種

入居を希望している業種をみると、アーチスト（絵画、陶芸、デザイナー等）、ミュージシャン、劇団関係、写真スタジオ、物販などとなっている。物販でも一般的な小売のみのものでなく、輸入家具やドライフラワー製作・販売というように、倉庫空間を使った展示・製作・修理などを同時に行うといった。いわば構想の主旨に沿った形のものが多くなっている。しかし、そのほとんどは個人経営的なものであり、集積を図るにはコーディネーターの役割を果たす機関等が必要となると考えられる。

2) 利用目的

業種によってある程度利用目的が決ってくるが、圧倒的にアトリエ・工房・スタジオといった倉庫空間のポテンシャルを使った作業空間としての目的が多くなっている。付随して事務所あるいは居住スペースをあげているものが

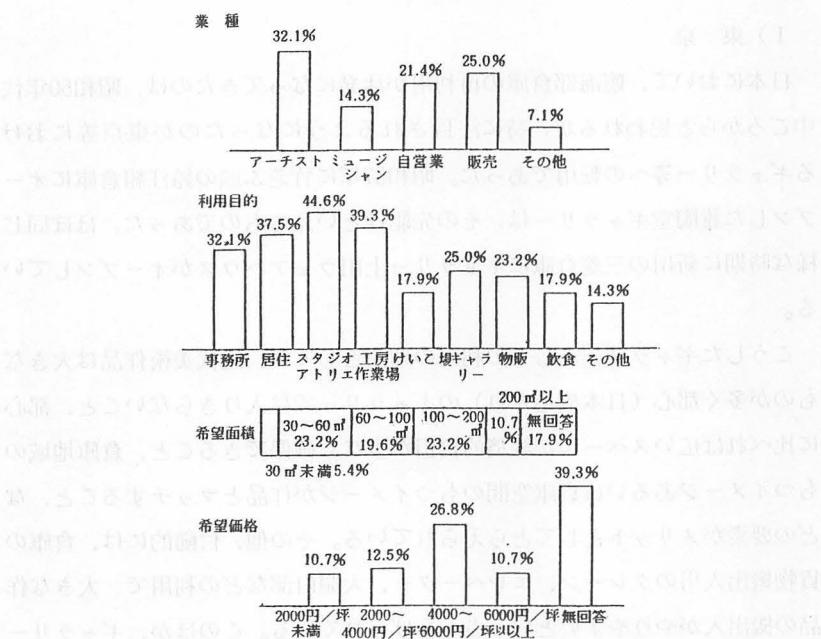
多くなっている。特徴的なのは芸術関係においてアトリエと同時に居住と答えているものが多く、アトリエと居住空間を兼ねることによって経済的負担を少なくしようとする姿がうかがわれる。このほか、ギャラリーなどの倉庫のもつイメージを活用するような利用もみられる。

3) 希望面積

アトリエ・工房等の個人的な利用では30~60m² (10~20坪) 程度が多くなっている。これに対し、販売や展示など事業的な利用のものでは100~200m²程度が多くなっている。

その他、教室・けいこ場などでは150m²前後が多くなっている。いずれにしても川口安治川地区にみられる多くの倉庫の1フロアー3000~5000m²に比べて小さくなっている。このため、実際の利用に際しては共同利用あるいは区画化が必要と考えられ、この点からもコーディネーターの存在が必要とい

図3 入居希望者アンケート結果



える。

4) 床レンタル料の希望

床レンタル料の希望としては3000～5000円／坪程度が最も多くなっている。この価格は、大阪の都心部の業務ビルのテナント料に対して半分程度であり、やはり倉庫空間の安さということに期待していることがうかがえる。逆にこうしたレンタル料を維持していくためには、物販を中心とする商業的な利用では矛盾を引き起こすこととなり、生産・流通機能としての位置づけが必要である。

5. 倉庫等の活用事例の検討

ここでは、川口安治川地区より一步先に、具体的に倉庫等の臨海部の既存建築物の再利用が進んでいる事例について、その実態をみていくこととする。

1) 東京

日本において、臨海部倉庫の再利用が活発になってきたのは、昭和50年代中ごろからと思われるが、特に注目されるようになったのが東京等におけるギャラリー等への転用であった。昭和57年に竹芝ふ頭の鈴江組倉庫にオープンした雅陶堂ギャラリーは、その先駆けといえるものであった。ほぼ同じ様な時期に新川の三菱倉庫にギャラリー上田ウェアハウスがオープンしている。

こうしたギャラリーとしての利用の理由としては、近代美術作品は大きなものが多く都心（日本橋あたり）のギャラリーでは入りきらないこと、都心に比べれば広いスペースが経済的負担が少なく確保できること、倉庫地域のもつイメージあるいは倉庫空間のもつイメージが作品とマッチすること、などの要素がメリットとしてとらえられている。その他、付随的には、倉庫の貨物搬出入用のクレーン、エレベーター、大開口部などの利用で、大きな作品の搬出入がやりやすいという点もあげられている。このほか、ギャラリー

以外の利用としてショールーム、実験スタジオ、写真スタジオなどの利用がなされている。

これに対し、昭和60年ごろから社会全般でウォーターフロント開発が話題となるようになって現れてきたのは、インクスティック芝浦ファクトリーなどに代表される、いわば第2次倉庫利用である。この第2次倉庫利用の特徴は、最近のレトロ（懐古）ブームにも似た、若者を中心とする一つの流行、あるいはファッションとしての利用であり、倉庫地域のもつ独特のイメージが利用客の感覚にマッチしていることが重要であるということである。したがって、利用の形態も商業に特化したもので、レストラン、ライブハウス、ディスコ、喫茶店といったように短期的な形でも入居しうるものが多くなっている。

いずれにしても、東京ではじまっている倉庫利用は事業所単位のものであり、川口安治川構想のような個人的な利用のものはみられない。

表2 東京における倉庫等の活用事例

| 名 称 | 所有会社 | 所在地 | 面 積 | 用 途 |
|----------------|-------|--------|------|------------|
| 1.雅陶器ギャラリー竹芝 | 鉢江組倉庫 | 港区海岸 | 87坪 | ギャラリー |
| 2.ライティング・ラボ | 〃 | 〃 | 100坪 | 実験スタジオ |
| 3.スタジオV | 〃 | 〃 | 250坪 | ショールーム兼事務所 |
| 4.10BAN STUDIO | 〃 | 〃 | 250坪 | 貸スタジオ |
| 5.北京総通センター | 〃 | 〃 | 250坪 | ショールーム、保管 |
| 6.ギャラリー上田 | 三菱倉庫 | 中央区新川 | 100坪 | ギャラリー |
| 7.佐賀町150'アスハース | 食糧ビル | 江東区佐賀 | 80坪 | イベント |
| 8.インクスティック芝浦 | 東海倉庫 | 港区芝浦 | 250坪 | 貸ライブハウス |
| 9.TANGO(タンゴ) | 〃 | 〃 | 80坪 | レストラン |
| 10.ベニサンピット | 紅三 | 江東区森下 | 100坪 | 劇場、けいこ場 |
| 11.T33ビル | 寺田倉庫 | 品川区東品川 | 110坪 | 多機能ビル |

表3 海外の倉庫活用事例

| 港 名 | 地 区 名 | 具体的利用目的 |
|----------|------------------|-----------------------------------|
| バンクーバー | グランビル島 | シアター、工房(ガラス、陶芸、木工)マーケット、文化教室、オフィス |
| トロント | ハーバーフロント地区 | シアター、専門店、住宅、オフィスギャラリー、マリーナ |
| ボストン | ファニルホールマーケットブレイス | レストラン、アパート、マーケット専門店、オフィス |
| サンフランシスコ | フィッシャーマンズワーフ地区 | 土産品販売、レストラン、ブティック、文房具販売、マリンショップ |

2) 海外の事例

海外では、特に北米を中心として1970年代になって港湾再開発が積極的に進められ、そうしたなかで古い倉庫を外観はそのままに活用している事例が多くみられる。各港別に具体的な利用目的を整理すると前表のとおりである。

3) 事例のまとめ

以上の倉庫活用事例をみると、倉庫を活用するに当っては、次の5つの要因が抽出できるようと思われる。

①空間ポテンシャル

高い天井高、あるいは広い無柱空間といった倉庫のもつ空間ポテンシャルに着目した利用のパターンがある。

②地域イメージ

港湾の倉庫地帯がもつ、異次元感覚、あるいは非日常感覚といったものに着目した利用のパターンがある。

③経済性

都心から一步離れているために、地価が比較的安く、このため地価に連動する床代が低いため、特に大きなスペースを必要とするような利用には大きなメリットとなる。あるいはベンチャービジネスや、芸術家の卵など社会的な評価がまだ現れていない段階の産業、人材にとってのいわば成長の場となりうる。

④物と人の流通機能

港湾本来がもつ物と人の流通機能を活用していく倉庫の利用パターンが考えられる。

⑤臨海性

臨海部の倉庫は、その整備目的から当然のことながら岸壁、あるいは物揚場に隣接しており、海に面しているため、この臨海性を生かした形での利用がある。

こうした倉庫活用の要因と、実際の利用の機能から具体的な利用目的を整理

したのが次の表である。これまでみてきた、倉庫利用のニーズおよび倉庫活用の事例はおおむね下表のように整理できる。

表4 倉庫活用の要因と具体的利用目的

| 要因 | 機能 | 生産 | 商業 | レクリ | 文化 | コミュニティ |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------|
| 空間ボテンシャル (高い天井など) | 工房 アトリエ スタジオ | 家具販売 城壁販売 | ブール ミューズルーム | ライブハウス ギャラリー 劇場 ハイアスヘルス | ライブハウス ギャラリー 劇場 ハイアスヘルス | イベントスペース |
| 地域イメージ (異次元感覚) | 工房 アトリエ | レストラン ショッピング 喫茶店 | ブール | ライブハウス ギャラリー | | 住宅 |
| 経済性 (インキュベーション) | 工房 アトリエ スタジオ | マーケット ガレージヒューズ 家具販売 | | けいこ場 ギャラリー ハイアスヘルス | 工芸教室 文化教室 専修学校 | |
| 物と人の流通機能 | 業務 | 家具販売 城壁販売 配送センター | | 劇場 | | マリン教室 |
| 臨海性 (ウォーターフロントの活用) | 修理工場 オート製作 業務 | リリジョンズ フィットーマンズ ワーフ、ホテル | マリーナ | 水族館 海洋博物館 | マリン教室 住宅 | |

6. 倉庫利用にかかわる立場別の検討

表5 立場別倉庫利用のねらい

| 立場 | 倉庫利用のねらい |
|-------|---|
| 入居者 | <ul style="list-style-type: none"> ・空間ボテンシャル ・地域イメージ ・経済性 ・物と人の流通機能 ・臨海性 |
| 倉庫所有者 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業、空間利用の多角化 ・流通センターを核とした展開 ・土地の高度利用 ○物流機能との調整 ○防火、安全性 |
| 行政 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市構造からみた地区的位置づけ、コンセプト ・新たな魅力づけ、都市機能の付加 ・民活型再開発の推進 ・環境整備、基盤整備での役割の発揮 ・波及効果による周辺の活性化（地域、商店街） ○転用に伴う用途、消防など法制度上の問題 |
| 地元生活者 | <ul style="list-style-type: none"> ・にぎやかさの復活 ・アメニティの向上 ・アイデンティティの確立（地域の誇り） ・商店街の活性化 ・地価の上昇 |

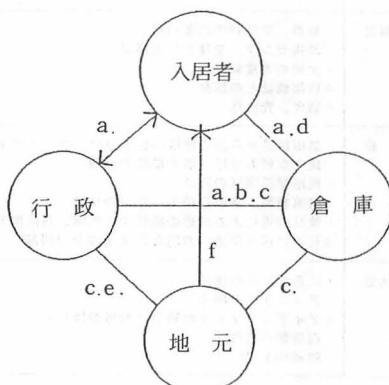
港湾倉庫の利用にかかる立場としては、貸し手としての倉庫所有者、借り手としての入居者、地域の担い手としての地元生活者、地域振興の牽引力としての行政の4つが考えられる。こうした4つの立場による倉庫利用のねらいは前表のように整理できる。

また倉庫利用を進めていく場合の各段階における関係する立場の整理、および各段階での問題点は次のように整理できる。

図4 倉庫利用の各段階にかかる立場および問題点



図5 各立場の関連図



7.まとめと今後の課題

商業や観光などの倉庫地域のもつイメージを消費的につかって、一時的にたくさんの人々が集まってにぎわっても、時流（ブーム）が過ぎれば以前にも増して沈滞化するというのでは、問題があるわけで、倉庫活用が本当の臨海部の活性化につながるためには、以上の検討より次のようなねらいをもって進めること、あるいは条件が満たされることが必要と考えられる。

- ①ストックの活用を図る（建物と機能）
- ②生活基盤（就業基盤）の整備から産業振興、文化振興につながっていくこと
- ③個性をもつことと、自己発展型であること
- ④地域に新たな魅力を付加し、地域ストックと相乗効果を発揮すること
- ⑤文化、情報の醸成・発信基地となること
- ⑥行政の適切なバックアップ（基盤整備、誘導）

まちづくりにはやはり5～10年が必要と考えられるが、こうした点からはまだ、この構想は始まったばかりである。しかし、一步づつではあるが、具体化に向けて確実に進みつつある。こうした中で、新たな課題の発生も予想されるが、目先の経済性のみの追求ではなく、長い目でみた地域、さらには大阪の活性化を考え、関係者の理解と協力があれば、これまでに例のないねらい（コンセプト）と方法論をもったまちづくりが実現する可能性がある。

一方、東京の事例を調査する中で、倉庫所有者の側における新たな事業展開、あるいは空間利用のニーズへの対応として、新たな空間を整備し、レンタルスペースとして提供する動きがみられた。こうした動きでは、先に整理した倉庫活用の要因に着目しているものと考えられるが、これまでの本社機能は都心に、流通機能は港湾をはじめとする倉庫地帯にという図式があてはまらない事業所もでてきている。このような動きが活発化すれば、臨海部は新たな機能が加わることとなり、活性化も図られると考えられる。こうした倉庫事業者の新たな展開と、それによる臨海部の都市構造からの位置づけの

変化については今後の研究課題としたい。

最後に、地区の活性化の中心となって活躍されている國本喜之氏ならびにご協力いただいた関係者、関係機関の方々に感謝する次第です。

注(1) 地区の約50%が臨港地区（商港区）に指定されており、容積率が200%に設定されている。

(2) 昭和61年7月から62年6月までに寄せられた56票の集計結果。

(参考文献)

- 1) 川口安治川地区活性化協議会設立準備委員会：GOLDEN DOOR OSAKA ASYLUM 大阪租界・生活遊芸工房「川口・安治川異人町」構想、1986年7月
- 2) 金井萬造：港湾再開発の計画論および実証的研究、京都大学博士論文、1986年3月
- 3) 抽稿：地域活性化をめざした港湾づくりに関する一考察、港湾経済研究No.22、1984年
- 4) ダグラス・M・レン著、横内憲久監訳：都市のウォーターフロント開発、1986年
- 5) 大阪市港湾局：新しい“みなと”をめざす大阪南港、1983年