

築 100 年を目指すビンテージビル「冷泉荘」における FM の取り組み

“リノベーションミュージアム” 冷泉荘

多くのイベントで賑わい、年間 2 万人以上が訪れるまちの拠点。築古を逆手に取った運営で、安定した賃貸経営を実現している。その秘訣は、建物と入居者、利用者、管理者、所有者、建物に関わる全ての人々が、より良い関係を保つ仕組みづくりがポイントである。

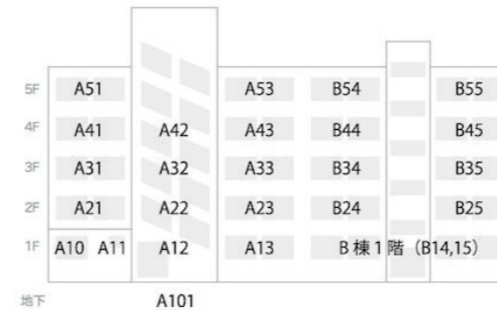


見学者に自ら部屋の説明をする入居者



博多の伝統的なお祭りのはじまりを告げる「稚児舞」奉納を受ける

築年：1958年7月竣工
 構造：鉄筋コンクリート造地上5階地下1階
 総戸数：25戸
 所在地：福岡市博多区上川端 9-35
 用途：事務所ビル（共同住宅の転用）



冷泉荘のあゆみ

1958～2005
新築～老朽ビルへ
 建物の老朽化により、年々空室が増加。スラム化寸前の経営難に陥る

2006
新しい道を探る
 3年間限定の実験期間。若手クリエイターのチャレンジの場として提供

2009
建物の需要を見出す
 実験終了後、1棟全体をつかったイベントを積極的に開催。建物の可能性を探る。

2010
賃貸ビルとして再出発
 文化発信拠点「リノベーションミュージアム冷泉荘」としてリニューアル

2011
築 100 年を目指し耐震補強
 収入改善により耐震補強工事が実現。建物のユーティリティも大幅に向上

2012～現在
最先端で実験し続けるビルに
 活動の実績が認められ第 25 回福岡市都市景観賞活動部門を受賞

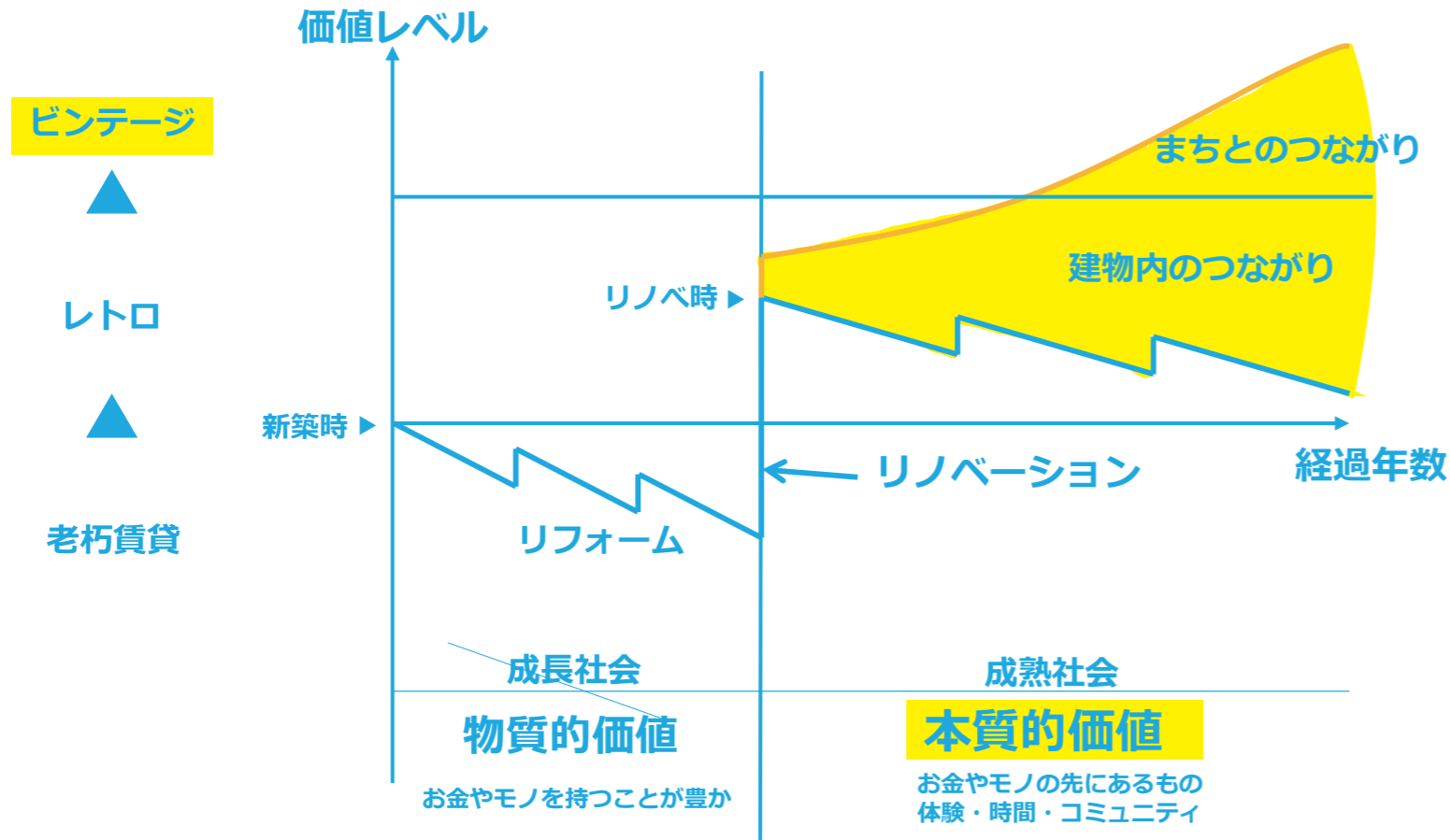


ビルの屋上を活用し、都市で稲作に触れるプロジェクト「たのしイネ」開催



ビンテージビル創育プログラム

「新しい」という新築が持つ価値に対して、古い建物には今まで積み重ねられてきた個別の歴史や物語が蓄積されている。それらが醸し出す趣が人々を惹きつけ、時が経つほど価値が高まっていく。古さの中に価値を見出す「ビンテージ」の考え方は賃貸ビル経営にも当てはめることができる。



冷泉荘ならではの「3つ」のユニークポイント

1 部屋のデザインは使い手が主役



原状回復を不要とし、あえて内装を引き継ぐ。現状をどう活かすかは新しい入居者に委ねられる。歴代の入居者も冷泉荘をつくってきた大事な一員である。

2 市場を捉えたスペース運営



利用状況をリアルタイムに把握。レンタルスペースを高稼働させ広告宣伝効果を高める。広さのバリエーションとそれに応じた価格設定、管理人の丁寧なサポートで、口コミ力もUP。

3 入居者の顔が見える建物



建物や入居者1人1人のことを誰よりも知っているのが常駐の管理人。入居者とのコミュニケーションやまちとの接点となる重要なキーマンである。

つながりが生まれる仕組み

「リノベーションミュージアム」構想を打ち出し
市民にひらく意思を表現



定期的にオープンアパートイベントを開催し、管理人の解説付きで1棟をめぐる見学ツアーを開催。



冷泉荘への賛同者の口コミによる
コミュニティ型の情報発信ネット
ワークが構築されていく



収入が安定することで、計画的な
建物メンテナンス工事が実施可能
入居者により良い環境を提供できる



入居者も自身のアトリエでイベントを
開催。入居者、イベント参加者、レン
タルスペース利用者、と多方面から冷
泉荘のことが広まっていく



耐震工事により、建物のユーティリティ
を向上させるレイアウト変更も可能に。

ビルオーナーとワンストップ再生コンサル会社の協働運営

吉原住宅はビルオーナー同士が情報交換できるネットワークをつくり、経年ビル経営に関する多様な課題を顕在化させる。スペースRデザインは実際の現場においてビル経営再生を実践する。建物が置かれている状況は年代やエリア、持ち主など、条件の組み合わせによってそれぞれ異なる。次の世代によりよいストックを引き継いでいくためには、より多くの事例を作り選択の幅を広げることが重要である。



個性を活かす管理人雇用



吉原住宅有限公司



事例をつくる

場をつくる

思想を広げる



勉強会や見学会、事例報告会を開催



ミュージアムのための「復元部屋」

● 冷泉荘での実践を細かくパッケージ化



● 福岡市内を中心に経年賃貸ビルを再生

