

(2) スモールオフィスとして使用する構想

スペースRデザインは、コンサル事業における仲介業務を通じて、福岡市内にはスモールオフィスに対する強い需要があることを把握していました。また、吉原住宅の保有する建物において、スモールオフィス需要に応えるオフィススペースを提供してきました。その一つの例が冷泉荘¹です。

吉原住宅は、保有物件を長期にわたり活用することを目指しており、長期にわたって収益を得続けるためには、単一のテナントに依存するのではなく、冷泉荘のようにスペースを小さく区切って複数のテナントに賃貸することが適切だと考えました。

ただその場合には、各々のテナントが専有する部分以外に共用部分が生じます。従前のテナントには月額賃料80万円で賃貸していましたが、これと同額の賃料収入を得ようとすれば、各テナントの専有部分の賃料を、従来の賃料単価よりも高く設定する必要があります。この高い賃料を支払っていただけるだけの満足度をテナントに提供することが必要になりました。

◆ 清川リトル商店街開催中の様子



株式会社スペースRデザイン提供

1 <http://www.reizensou.com/> 1958年に建てられた賃貸集合住宅をオフィスビルにコンバージョンしたもの。

(3) 暫定的な利用ー清川リトル商店街プロジェクトと小屋WEEK

清川リトル商店街プロジェクトは、2016年3月～7月まで実施したプロジェクトです。

補修工事の際にスケルトン状態にしたままのスペースに、1坪サイズのカスタマイズしたリトルモバイルショップ11店舗とカフェを配置して商店街をつくりました。店舗とその内装は各出店者がホームセンターで材料を購入して自らDIYで作りました。出店者のほとんどはDIYの初心者ですが、お互いのノウハウを共有し、オリジナルの小型店舗が次々とつくられました。店舗の賃料は月15,000円で、駄菓子屋、雑貨屋、お茶販売店、マッサージ店などが開かれました。

◆ 清川リトル商店街の全景と小屋



株式会社スペースRデザイン提供

その後2016年8月22日～28日まで、1週間の短期イベントとして小屋WEEKを行い、小屋のクリエイターがオリジナルの小屋を制作し、そこでの展示・販売などを行いました。

こうしたイベントの期間中、近所の方が立ち寄ってくださるとともに、テレビでも取り上げられ、このスペースと、清川という街に対する関心を持ってもらうことができました。