



IN THE CASE of RENOVATION MUSEUM -REIZENSU-

## 「ひと」と「まち」が共存し「文化」を創る。

《リノベーションミュージアム 冷泉荘》

ベーグル屋がある。酒場がある。ヨガ教室やアクセサリ教室、外国語教室がある。建築家や写真家が構えるオフィスがあり、さらに文化発信やコミュニティを深める場もある。1室1室の表情がまるで違う「リノベーションミュージアム 冷泉荘」。ここはスペースRデザインが古い賃貸集合住宅だった「冷泉荘」を拠点に取り組みビンテージビル文化発信の拠点だ。

下の進化のプロセスを見てほしい。スラム化寸前だったビルは3年限定で地元で活躍する若手アーティストやクリエイターの手によって新しい表現や情報の発信基地となり、ライブやワークショップ、講演会などのイベントを通して地域住民にも開かれていった。そして、ここをコミュニケーションの場としていた冷泉荘ファンの熱い要望により継続が決定。2011年の耐震改修工事を経て、さらに数十年使い続けることのできるタフなビルへと生まれ変わった。

変わったのは建物だけではない。このプロジェクトでは、入居者同士が顔を合わせて互いを知る機会や、入居者が自分の表現や考えを発信しビルの外の人とふれあえる機会を意識的に設け、実践してきた。ビル1階には入居者

の活動をサポートする芸術工学博士の「管理人」が常駐。彼はスペースRデザインのメンバーであり、冷泉荘の入居者と共にミニコミ誌「月刊 冷泉荘」を作り、また市民が冷泉荘を体感できるイベントのディレクションもする。つまり、冷泉荘には入居者と外の人々を結び「管理人」という頼れる架け橋があるのだ。

ビルストック活用という考えの下で、“ひと”を主役に“まち”や“文化”を育てていく。そんな活動が評価され「リノベーションミュージアム 冷泉荘」は2012年、『第25回福岡市都市景観賞 活動部門』を受賞した。

もちろんこの受賞はゴールではない。まず、現在は本物件から派生した新たなプロジェクト「サテライト冷泉荘」なる企画が冷泉公園前のレトロビルで進行中。さらに、初代管理人を勤めた元メンバーは冷泉荘を卒業後、ここで培ったノウハウを生かし、故郷・田川郡川崎町で旧炭鉱地を復興させるべく観光協会を立ち上げた。こうして、冷泉荘のプロジェクトは、もうこの街だけの話題ではなくなった。冷泉荘から飛び立った種子たちは、すでに別の土地でも根を張り、力強く芽を出し始めているのだ。



### 実験を繰り返し、進化するビル、冷泉荘。進化のプロセス。

#### PHASE 01



#### プロジェクト前 [1958-2005]

RC造地下1階、地上5階建ての賃貸共同住宅「冷泉荘」。階段でつながる2つの棟に全25室が展開。都心に近いが2000年当時は老朽化により空室が増加。スラム化寸前の状態で経営難に陥っていた。

#### PHASE 02



#### 3年限定の実験 [2006-2009]

1棟すべてを若手クリエイターのチャレンジの場として提供する3年限定のプログラムを実施。水廻りなど最低限の整備を行った約25〜70㎡の一室を、入居者自らがセルフリノベーション。

#### PHASE 03



#### まちと繋がる [2009]

3年間の企画が終了。再度の空室化のタイミングで、ビル1棟を使ったイベントを積極的に開催。福岡アジア美術館「サテライト2009」の館外美術館にも指定され、3カ月で3500名がこのビルを訪れた。

#### PHASE 04



#### 文化を発信する [2010]

ビルの名称を「リノベーションミュージアム冷泉荘」と改定。古いものやことを大切にしたい文化人や芸術家が建物をシェアし、冷泉荘のコミュニティを活かしながら文化を発信する方向へとシフトした。

#### PHASE 05



#### 耐震補強 [2011]

耐震診断のうえ耐震補強を施すことで建物のユーティリティを向上させる大幅なレイアウト変更が実現。耐震プロセスを見せるデザインにより、冷泉荘がこれからも切り続ける意思表明を発信。

#### PHASE 06



#### まちに広がる [2012]

冷泉荘を拠点にしたリノベーション活動が、第25回福岡市都市景観賞 活動部門を受賞。冷泉荘と近い位置にある蝶和ビルを「サテライト冷泉荘」と位置づけて新たなプロジェクトが派生。今後の活動にますます注目が集まる。



#### RENOVATION MUSEUM -REIZENSU- リノベーションミュージアム 冷泉荘

【構造・規模】RC造5階 地下1階  
【築年】1958年(昭和33年)  
【所在地】福岡市博多区上川端町9-35



## 「リノっしょ」= 一緒につくる。

「退出時には原状回復」が常識の賃貸業界では、リノベーションは無理だと最初から諦めている人も多い。しかし、スペースRデザインはそういう常識に「NO!」を唱え、「リノっしょ」というテーマでリノベーションに取り組んでいる。賃貸でもDIYは自由、そこに住む人々が次の人のことを考えながら手を加え、次の入居者は

前の人のDIYを受け継ぎながら自分流にアレンジする。こうして入居者たちが1本のハトンを手渡すように、ひとつの部屋を作り継いでいくというのが「リノっしょ」の提案だ。【山王マンション】では物件内の移動も可能。「リノっしょ」を通じて、入居者たちのビンテージビルへの愛着もますます深まりつつある。



IN THE CASE of RENOVATION MUSEUM -SANNYOU MANSION-

## リノベーションはここから始まった。

《リノベーションミュージアム 山王マンション》

1967年築、鉄筋コンクリート造りの6階建てマンション。博多駅南に構える「山王マンション」は、福岡の賃貸マンションで初めてリノベーションに着手したビルである。

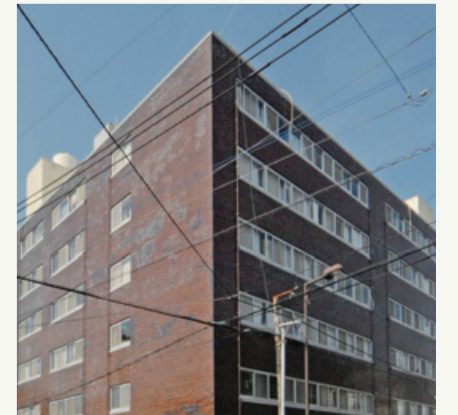
今こそ活気づく駅南界隈だが、このマンションが完成した当時はあたり一面がぼちゃ畑。のんびりとした景色が広がる中、「山王マンション」はエレベーターや電話交換機など当時最先端の設備を持つ、庶民にとって憧れの住まいとしてデビューした。しかし、時代とともに建物も設備も“新しい”から過ぎ去り、「山王マンション」は、入居者が決まりつらくなり空き家が目立つように。滞納者も増え、このまま存続させるのは難しいと思われても仕方なかった。

しかし、建物のポテンシャルは高い。「何とか再生できないか」と2003年からリノベーション事業に向けての挑戦が始まった。新進気鋭の7名の建築家やデザイナー、アーティストと組み、2007年に「山王Rプロジェクト」が始動。自由な発想と大胆な切り口で13室の部屋のリノベーションに取り組んだ。この挑戦ともいえる活動は賃貸マンションの画期的な取り組みとして大きな反響を呼び、スペースRデザインはビンテージビルの魅力を世に紹介する第一歩をここから踏み出した。2012年にはその続編として「続・山王Rプロジェクト」が始動。これにより「山王マンション」の4室が4名のクリエイターによってリノベートされ、再生している。



## ビンテージビルの魅力 みんなで楽しむ文化祭。

ビンテージビルの魅力を開花させるのは“ひと”。“ひと”こそが建物を熟成させてくれるのだ。福岡の賃貸で初めてリノベーションを施した「山王マンション」をもっと多くの人に知ってほしい。そこでスペースRデザインはこれまでのリノベーション事業の集大成として、本物件で「リノベーション文化祭」を開催した。これは古い建物が好きで大切に思う人たちが出会い、つながり、ともに楽しみながら学べる「ビンテージビル祭り」だ。部屋の見学からスタートし、ワークショップや蚤の市があり、ライブやビンテージビルに関するセミナーもありと、2日間の文化祭は内容も盛りだくさん。ファンづくりに役立っている。



#### RENOVATION MUSEUM -SANNYOU MANSION- リノベーションミュージアム 山王マンション

【構造・規模】RC造6階建て  
【築年】1967年(昭和42年)  
【所在地】福岡市博多区博多駅南4-19-5