IN THE CASE of RENOVATION MUSEUM -REIZENSOU-

ただ古いビルからビンテージビルへ。

リノベーションミュージアム冷泉荘 進化のプロセス

1958年 ― 東京タワーが完成し、フラフープが大ブームになったこの年、福岡市博多区上川端に冷泉荘が誕生した。RC造地下1階、地上5階建ての賃貸共同住宅で、階段でつながる2つの棟には全25室が展開。建物の西側には上川端商店街が通り、西日本一の繁華街・中洲へも歩いてすぐ。都市の賑わいの只中にそのビルはあった。しかし、2000年当時は、老朽化により外観も内装も荒み、ほとんど空室に。借り手もつかずスラム化寸前の状況で、経営難に陥っていた。

2006年、すでに山王マンションでリノベーションの手応えをつかんでいた私たちは、冷泉荘でも新たな可能性を探り始めた。企画したのは東京・青山の「同潤会アパート」をモデルケースにした、3年間限定のプログラム。それは冷泉荘を1棟まるごと若手クリエイターたちに貸し出し、チャレンジする場として活用してもらおうという試みだった。一室の広さは約25〜 70㎡で、賃料は月3万5000円、敷金や礼金はなし。水廻りなど最低限の整備まではこちらで行ったが、内装は入居者自身の手で自由にリノベーションしてもらった。

この試みが想定外の方向へと動き出す。独自のネットワークを持つ若手アーティストが冷泉荘をオフィスやショップとして活用することで、いつしか小さなコミュニティやビジネスが自然発生し始めたのだ。リノベーションに着手する前はただ古くて人も寄り付かなかったようなビルだったのに。それは新鮮な発見にも似た喜びだった。

3年間の企画が終了した後、私たちは改めてビルのリノベーションプランに着手。再度の空室化のタイミングを見計らい、ビル1棟を使ったイベントを積極的に開催した。「冷泉荘って知っとぉ?」「おもしろいイベントやっとるみたいよ」。イベントを開くたびに認知度は高まり、冷泉荘の名はこの頃、街の動きや流行に敏感な人々の間で一気に広まった。さらに同年開催された「福岡アジア美術トリエンナーレ2009」の館外美術館にも指定され、わずか3カ月で3500人もの人たちが冷泉荘に足を運ぶという想像以上の記録も打ち立てた。

いつしか冷泉荘は、私たちだけのビルではなくなっていた。このビルを動かしていたのは、ここの入居者であり、この街に遊びに来る人々だったのだから。2010年春、私たちはまた新たな冷泉荘のビジョンとプロジェクトを掲げ、ビルの名称も[リノベーションミュージアム冷泉荘]へと改変した。「まち」に根付き、「ひと」が集まり、そして「文化」を育んでいく。冷泉荘がこの先もずっと、そんなビルであり続けたらうれしい。これはスペースRデザインの願いであり、目標でもある。まちに根付くということは、末永くここにあり続けるということ。躯体の強度を確かなものにするため、2011年には耐震補強に踏み切り、本格的にビンテージビルとしての一歩を踏み出した。

1950 ≫ 2014 繰り返す挑戦。冷泉荘、最先端への歩み。

ここに集まり、繋がった人々が生み出した、新たな文化が街へと広がるまで。

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。スラム化寸前の状況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年間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。福岡アジア美術トリエンナーレ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]と改変。古いものやことを大切にする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性へとシフトした。

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。耐震ブレースを見せるデザインにより、冷泉荘がこれからも在り続ける意思表明を発信。

PHASE 06

まちに広がる
[2012-13]

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。

REIZENSOU / PROCESS OF EVOLUTION

冷泉荘 研究結果発表歴

2011年度

→九州大学　統合新領域学府修士論文　『地域におけるアートプロジェクトの生成と展開 ~「触媒」としてのアート』九州大学統合新領域学府ユーザー感性学専攻・上野春菜

2012年度

→文化経済学会2012熊本大会での口頭発表『福岡市の創造都市展開における先導的クリエイティブクラスターの評価と課題〜冷泉荘、紺屋2023、FUCA[Fukuoka Urban Community of Art]への展開を通して〜』九州大学大学院芸術工学府芸術工学専攻博士後期課程・馬麗郡

→日本建築学会第52回九州支部研究報告会・投稿論文『「リノベーションミュージアム冷泉荘」における事業の特徴と入居者の意識』　九州工業大学・徳田光弘准教授　徳田研究室・眞鍋匠、武田誠

2013年度

→第53回 日本建築学会九州支部 研究発表会『「リノベーションミュージアム冷泉荘」におけるテナントリーシング手法の特徴』九州工業大学・徳田光弘准教授　徳田研究室・眞鍋匠、武田誠

→第53回 日本建築学会九州支部 研究発表会『RC造共同住宅から複合用途ビルへのコンバージョンを成立させる経済的な仕組み - 福岡市における「冷泉荘」「紺屋 2023」を事例として -』九州大学工学部建築学科 末廣研究室 前田清貴

→第53回 日本建築学会九州支部 研究発表会『建築物ストックの再活用における価値向上に関する研究』九州大学芸術工学部環境設計学科 永田正明

冷泉荘 受賞歴

2012年度

『第25回福岡市都市景観賞 活動部門』受賞

「ひと」と「まち」、「文化」を育む場。

1人ひとりが主役のビルストック活用。

リノベーションは建物を再生するだけの仕事ではない。スペースRデザインがリノベーションを通して手掛けていきたいのは、これから50年、100年と世代を越えて大切に受け継がれていき、味わいを増していくビンテージビルだ。そのためには、建物を外へと開かれた存在にし、様々な人々が足を運ぶきっかけづくりが必要なのではないだろうか。建物は人の気配が絶えると、みるみるその魅力が衰えてしまう。その空間を愛し、慈しみ、メンテナンスをする人の存在こそが、建物を生かし続ける力になるのだ。

冷泉荘のリノベーションを考えた時、エリアの特徴も踏まえ、何かを表現したり発信したりしたい人たちに向け開かれた場にしてはどうかと考えた。そして私たちが想像していた以上の活気が生まれた。さらに、冷泉荘に集う人々の自発的な働きかけによりユニークなイベントが開催され、情報はどんどん街へと流れ、街からもまた人が集まり始めた。こうして自然にゆっくりと、冷泉荘のまわりには新しいコミュニティが生まれ、その輪はまだまだ広がる予感をはらんでいる。

2012年に[リノベーションミュージアム冷泉荘]は「第25回福岡市都市景観賞 活動部門」を受賞した。これは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んでいくという活動そのものへの評価だと私たちはとらえている。これからも魅力あふれるビンテージビルで街や人々を元気にし、新しい文化を育む土壌づくりをし続けたい。

イベントでファンを増やす。

冷泉荘の入居者やそれぞれの活動を多くの人に知ってもらうために。冷泉荘では入居者と協力して様々なイベントを開催している。代表的なのが「れいぜん荘ピクニック」や「あおぞら市」だ。どちらも一般の人々がショッピングやワークショップを楽しみながら、部屋の主と直接話をし、部屋の見学もできてしまうという盛りだくさんな内容。また、入居者が発起人となりアートや季節を感じるイベントを開くのも、冷泉荘では大歓迎。主催者のネットワークで集まった人と近所の住民の方々がみんなで仲良くお茶を飲んでいる。そんな微笑ましいコミュニティを育めるのも、きっと冷泉荘がまちに広く開かれている場所だからだ。

築100年へ。だから、耐震補強。

それは2011年、冷泉荘が52歳になる年のことだった。当時、スタッフ全員が「この建物を長く大切にする」「築100年まで続くビンテージビルにする」という強い思いを持っていたが、実際に建物の寿命がいつ来るのかが分からないという不安も抱えていた。そこで建物全体の耐震診断を行ったうえで耐震補強に踏み切ったのだ。

耐震補強はかなり大がかりな工事だ。費用もかかるし、投資に見合う利益を確実に得られるという保証もない。ビルのオーナーにとっては慎重にならざるを得ない材料が多いと思う。しかし、冷泉荘は満室。しかも、ブランドが経営を良好にしている。私たちが耐震補強に踏み切ったひとつの理由は、入居者の方々はもちろん街の人々にも私たちの思いを伝えたかったから。ガッチリとした耐震ブレースが入るのを目の当たりにすることで建物の安全性を再確認し、安心してほしかったからだ。実際に、この補強により冷泉荘の寿命は確実に延ばせ、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も実現できるようになった。

今も耐震ブレースは管理人室で、誰にでも見ていただけるような状態にしてある。カラフルな小物が飾られたそれは、ちょっとユニークなインテリアにも見えるけれど、実はこの建物と冷泉荘の活動をこれからも続けていくという私たちの決意表明のようなものなのだ。