

## 人の心を変えた、冷泉荘の魅力。



九州工業大学准教授  
徳田 光弘

1974年福岡生まれ。九州工業大学准教授 博士(技術工学)、一級建築士。九州工業大学大学院工学研究科建設社会工学研究系。各種建物の計画や設計、まちづくりに関する実践活動や研究教育活動を実施。2012年から同大学の学生と冷泉荘を通して新たなリノベーション・マネジメントの在り方を研究。北九州リノベーションまちづくり推進協議会副会長、リノベーションスクール@北九州代表も務める。

1974年福岡生まれ。九州工業大学准教授 博士(技術工学)、一級建築士。九州工業大学大学院工学研究科建設社会工学研究系。各種建物の計画や設計、まちづくりに関する実践活動や研究教育活動を実施。2012年から同大学の学生と冷泉荘を通して新たなリノベーション・マネジメントの在り方を研究。北九州リノベーションまちづくり推進協議会副会長、リノベーションスクール@北九州代表も務める。



吉原住宅有限公司  
代表取締役 吉原 勝己



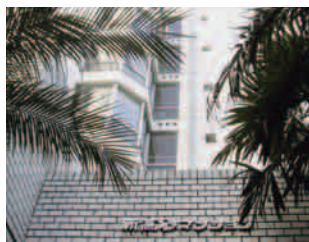
もとは高度経済成長期に建てられた築50年以上の賃貸共同住宅。2006年から取り組んだリノベーションプロジェクトにより、「ひと」、「まち」、「文化」を結び育む場として発展。その取り組みは2012年「第25回福岡市都市景観賞活動部門」を受賞。現在はビルストック活用における貴重なビジネスモデルとしての研究が進み、建築学会等で発表される内容は街づくりの分野からも注目を集めている。

RENOVATION MUSEUM -REIZENSOU-  
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



築40年以上の鉄筋コンクリート6階建。当時の最先端ビルの価値を再生するべく、2003年に福岡市で初めてリノベーションに踏み切った賃貸マンション。現在は45室中31室がリノベート。設計士やデザイナーのこだわりや想いが詰まった部屋に入居者が手を加える「リノっしょ」のシステムも好評である。2014年2月には耐震補強1st stageも完了。築100年のビンテージビルに向けて、着実に歴史を重ね続けている。

RENOVATION MUSEUM -SANNOU 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  
【築年】1967年(昭和42年)  
【所在地】福岡市博多区博多駅前4-19-5



リノベーション物件が多い福岡市中央区清川の中核ともいえる新高砂マンション。元旅館だった建物を1977年に建て替え賃貸マンションに。2004年からリノベーションに取り組み、2008年には地元のグラフィックデザイナーや日本画家ら女性アーティストとコラボした「高砂女子Rプロジェクト」が話題を呼んだ。外壁、配管改修や耐震補強、エレベーター改修などの大規模改修を経て、今も進化を遂げている。

RENOVATION MUSEUM -SHIN TAKASAGO MANSION-  
リノベーションミュージアム 新高砂マンション  
【構造・規模】RC造7階建  
【築年数】1977年(昭和52年)  
【所在地】福岡市中央区清川2-4-29



スペースRデザインの本社が入る1976年完成のビル。2004年のリノベーションを機に1階をカフェ、屋上を公園として開放、天神の「まち」に開かれたコレクティブなオフィスビルへと変身した。屋上では2011年から、大学教授や一般参加者らとペットボトルを使い一粒の種もみから米を収穫する「たのしネプロジェクト」をスタート。社内には収穫した米で餅つき大会を開く「もちつき課」も存在する。

TENJIN PARK BLDG.  
天神パークビル  
【構造・規模】S造9階建  
【築年】1976年(昭和51年)  
【所在地】福岡市中央区大名2-8-18

## 底力が違う山王マンション。



信濃設計研究所 nano Architects 所長  
信濃 康博

1965年新潟県生まれ。信濃設計研究所「nano Architects」所長。一級建築士。NPO法人福岡ビルストック研究会副理事長。福岡デザイン専門学校非常勤講師。福岡市と埼玉県上尾市を拠点に、新築、再生・リノベーション、ストック時代の研究、次世代交流をテリトリー幅広く活躍。福岡オフィスの山王マンション305号のリノベーションは、国外のWebマガジンでも紹介されるなど広く注目されている。

### 建物自体に備わる 唯一無二の存在感。

山王マンションのリノベーションに携わり、もう10年になります。歴史を調べてみると、ここは1967年、当時最先端のマンションとして誕生。1階には銀行が入り、当時はまだ珍しかったエレベーターや電話交換室もあるなど機能面も充実、周辺に木造家屋が建ち並ぶ中、ステイタスの象徴でもありました。

ところが40年以上も経つと建物の価値などなくなつたと感じるほど老朽化が進みます。これといった補修も行わなかつたため雨漏りはするし、配管は錆び、外壁もはげ落ちはする。古い間取りや設備も、現代のライフスタイルに合っていないといえず、家賃を下げてでも入居率は低いまま。負のスパイラルに陥り、どこか近寄りたくない雰囲気を感じていました。ただ、建物自体には独特の存在感がある。使われているパーツや素材も贅沢です。これは、入居者のニーズに合うよう手を入れさえず



### 古びた部屋に新しい 「価値」と「時間」を移植。

2012年に私がリノベーションの設計プランを立てた305号室は、現在自分のオフィスとして活用しています。

この部屋のリノベーションテーマは「価値」と「時間」です。以前は「価値」と「時間」を移植。2012年に私がリノベーションの設計プランを立てた305号室は、現在自分のオフィスとして活用しています。

れば、昔のような重厚感もよみがえるかもしれない。山王マンションのように圧倒的な底力を持っている建物ならば、リノベーションによって「時間が経つと建物の価値は落ちる」という常識を変えるのも可能ではないかと考えました。

の間取りは薄汚れた和室3室の3DK、かなり時代遅れです。こうした部屋を前にすると空間をスケルトン状態にしなくてはならず、よくよく見ると昔のままの木の天井や障子の窓枠には新築物件にない雰囲気があります。全部を取り壊すのではなく、私はこの1967年の空間に2012年の時代を移植しようと考えました。その結果、古いものと新しいもの、異質なものを並べてみると、それぞれが共鳴し合い、また別の表情がそこに生まれることがわかりました。

つまり、リノベーションにはリノベーションならではの可能性がある。古いからダメな建物ではないという結論にたどり着くのです。リフォームは古くなった家を新築に近づけようとする感覚ですが、リノベーションは違う。自分の生活スタイルに合わせて、住空間の新しい価値を自分自身で見つけていく感覚に近いでしょう。

山王マンションは配管更新工事を済ませ、耐震補強工事にも着手しています。ですから、自由な間取り変更が可能です。設備面も現代のニーズに合わせて変更でき、オフィスとして活用しても何の問題もありません。このマンションで暮らす住民の方も個性的な方が多く、それぞれリノベーションした部屋の暮らしを楽しんでいらつしやるよう、雰囲気ものびやかです。

新しい価値を自分で見つけていく。そういう考えが増えて賃貸空間への意識が変わっていくと、建物の寿命は伸びるうえに、建物に対するビンテージ文化も育つていくのではないのでしょうか。自分が着たい服を着るように、誰もが自分が住みたいデザインの部屋に住む。山王マンションを見てみると、そんな時代がもう来ているのだと実感します。

が魅力的に見えるのは、従来の不動産仲介会社を通さず、しかも建物自体は古いままなのに、なぜか人が集まり満室になること。

冷泉荘の部屋を利用している人に話を聞いてみると、彼らは1人ひとりがとても豊かなネットワークを持っており、新しい働き方・暮らし方・生き方に挑戦している人たちであることがわかりました。今までは働くことと生活は別々にとらえられていましたが、これからはシームレスでつながっていく時代。冷泉荘の利用者のように個性的でユニークな発想を持つ人々にとって、従来のオフィス空間は働く場としても違和感があつたはず。働くことから暮らすことまでを自分で作り上げたと思う「生き方の革新者たち」。冷泉荘はそうした潜在的なマーケットをい早く顕在化させたのです。

さらにキーマンとなるのが、管理人である杉山さん。彼は冷泉荘の利用者にとっては良き相談者。いざという時頼りになる存在です。冷泉荘全体をおおらかに見守る彼の人間味あふれるキーマンが利用者のポテンシャルを引き出している。だからこの建物をより面白い場にしていくという様々なプランが実現するのです。

こうした利用者の参画意識によって、冷泉荘の「事業企画」「マネジメント」「リシング」はバランスの良い三角形を描きながら、前へと進んでいる。つまり、大規模な改修リノベーションではない。「人の心が変わること」。それこそが真のリノベーションであると感じさせてくれた点にこの事業の本質がある。今後ますます賃貸共同住宅の空室化が増える中で、冷泉荘は1つのビジネスモデルになり得る可能性を秘めています。

## “未来のビンテージビル研究開発の現場” 4棟のラボラトリービルを紹介。

		リノベーションミュージアム 冷泉荘	リノベーションミュージアム 山王マンション	リノベーションミュージアム 新高砂マンション	天神パークビル
所在地	歴史	福岡市博多区上川端 博多文化の中心地、博多祇園山笠のまち	福岡市博多区博多駅前 日本最初の橋作遺跡地域	福岡市中央区清川 ブルーコマツも来た旅歴「いづみ荘」の地	福岡市中央区大名 黒田の殿様が創った歴史のまち
建物	特徴	黎明期の共同浴場付き和洋折衷マンション	オフィスの外観、レトロな和室。 凹型のバルコニーなし賃貸マンション	福岡初期の民間公園	立駐40台、エレベーター2基の オフィスビル
キャッチ	一言で	福岡を代表するSOHO型ビンテージビル 【福岡市都市景観賞受賞】	福岡のリノベーション発祥のマンション	公園型ライフスタイルアパートメント	コレクティブオフィスビル
最先端であること	目標	築100年を目指して	築100年を目指して	築100年を目指して	築100年を目指して
	耐震	耐震補強 完了	耐震補強1st stage 耐震ブレース設置 済	耐震補強 完了	検討中
親しみがあること	リノベーション	一棟25室すべてがセルフリノベのミュージアム	45室中31室がリノベ済のミュージアム スペースRデザイナーと「リノっしょ」が楽しめる	58室中36室がリノベ済のミュージアム スペースRデザイナーと「リノっしょ」が楽しめる	スペースRデザインのデザイナーと 「リノっしょ」が楽しめる
	管理人	サンダーさん(杉山)	大山さん	会社のみんなが住んでいます	スペースRデザインの全員で管理
開かれていること	媒体	月刊 冷泉荘	ニュースレター	ニュースレター	ニュースレター
	イベント	れいぜん荘ビクニック・あおぞら市 ビンテージビルまち歩き	山王リノベ文化祭・もちつき	入退去歓迎会、リノっしょビギナーズ	たのしネ・屋上もちつき
夢	理由	階段物件のため、一棟全員が知り合い	凹型建物で外廊のため、みんな顔見知り	知人が知人を呼ぶ、つながりのマンション	本社ビルのため、全テナントさんと知り合い
	カタチ	引力の間(シェアスペース)	空室で市民見学会・入居者さんのお部屋訪問会	空室で市民見学会・リノっしょビギナーズ	パークビルビジネスセミナーの実施
建物の変化	1F	事務局・卓球センター・ベークルカフェ「リル・ベークル」 レンタル自転車「福チャリ」がまちの立ちどころ	輸入紙店店 WAPPAに おしやれな来訪者がたくさん	ドラッグストアが町内数のお買いものどころ	エントランスカフェがまちの息抜きどころ
	スペース	2コ1多目的スペース・卓球センター	駐車場特設イベント広場	駐車場特設イベント広場	エントランスカフェ・屋上ガーデン
未来ビジョン	過去	廃墟ビル	TV取材でスリラー by MJ が流れたことも	老朽化した民間公園	ビルの1/4が空室で危険な状態
	現在	主役は輝く入居者さんたち。 年間1万人の来訪者さんへ 冷泉荘の活動がまちのビルへ広がることを目指す	リノベーションとして全国から視察の名所へ	公園デザインの再評価で、 公園リノベ手法を確立へ	活躍する企業家・NPO・地方自治体事務所が 集まる元気なビルへ
夢	未来	「サテライト冷泉荘プロジェクト」で、 冷泉荘の活動がまちのビルへ広がることを目指す	福岡を代表する住宅型ビンテージビルを目指す	まちがリノベーションタウンへ成熟するなかで、 そのランドマークを目指す	天神・大名のクリエイティブクラスの 集まるビルを目指す
	ビジョン	ビンテージビルで人がつながる 福岡のまちづくりにつながるよう	福岡にビンテージビルの住まい文化が根付くよう	民間公園の再生手法が確立できるよう	きらめく事業体が集まることで、 福岡の元気の発信源になるよう