



IN THE CASE OF RENOVATION MUSEUM -SANNOU MANSION-

古いからこそその価値を信じて。

リノベの先駆け、山王マンションの10年。



ミニの女王ツィギーの来日とともにミニスカ旋風が吹き荒れた1967年。日本では高度経済成長とともに都会へ出て働き始めた若者が家族を持ち、都市部にはそれまでなかった“核家族”という家族のカタチが増えた。そんな中完成した山王マンションは、まだかぼちゃ畑が広がる博多駅の南エリアに現れた、超豪華マンションだった。

鉄筋コンクリートの6階建て。当時は最先端だったエレベーターや電話交換室も備わったこのマンションは、当時の人々にとって憧れの的。近所の子どもたちはアトラクションのようにエレベーターに乗り、大人たちもピカピカの壁や床に目を輝かせた。



そんな新しさも、時代とともに普通になり、やがて時代遅れになる。スペースRデザインが管理を始めた2000年頃は、建物は老朽化、かつての覇気は失われたかのように見えた。空室が増え、思うように補修費も捻出できない。「建物の価値は時間とともに落ちる」という賃貸マンションの常識の中、老朽マンションの維持は予想以上に難しいものだった。

しかし、私たちはこのマンションにはまだポテンシャルがあると信じていた。2003年、私たちは山王マンションのリノベーションに取り組むことを決意。世の中にはまだ“リノベーション”という言葉すらなく、建物を再生させるというマニュアルもどこにもない。私たちは建築やインテリアの専門家、学生らからアイデアを募り、あらゆる可能性を検討。そうして空室が出るたびに、彼らが提案する個性あふれるリノベーションルームを次々と発信していった。

こうした取り組みに共感したのが、ありきたりの賃貸物件に物足りなさを感じていた時代のリーダーたちだった。「築年数は経っているけど、室内のデザインが面白い」。彼らは個人的なリノベーションルームを自分なりに

受け入れ、私たちが思っていた以上に楽しい空間を自分らしく創りあげていった。おもしろいことに、入居者の思いが加わるほどに、部屋がどんどんイキイキしていくのがわかる。

そんな中で入居者と一緒に部屋をリノベーションする「リノっしょ」という活動や、入居者交流会が始まる。山王マンションに関わる人々の間にコミュニケーションが生まれるのを見て、私たちはこのマンションだけでなく、“まち”全体が変わり始める気がしていた。

「山王マンションはリノベーションによってビンテージビルへと変わる」。ちょうど世の中にリノベーションという言葉が浸透し始めた2012年、私たちはそんな思いを発表する場と



して、このマンションを舞台にした「山王リノベ文化祭」を開催。“リノベーション”や“DIY”、“ビンテージ”というキーワードに興味を持つ人々が福岡市内のみならず全国から集まった。2014年には念願だった耐震補強1st stageも無事に完了。こうしてマンション内外の人々を様々な企画の中に巻き込みながら、10年以上かけた今も山王マンションのリノベーションは続いている。

2014年2月、耐震補強1st stageが完了!

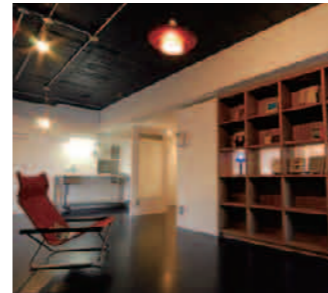


2014年2月、耐震補強1st stageが完了!

築年数40年、50年という建物がその基礎を見直さないままビンテージビルをめざすのは難しい。ただ、耐震補強はビルにとってかなりの大規模工事。費用はかかるし、慎重な検査も必要。そして何より、ビルオーナー自身の「建物をこの先も残す」という強い意志が必要だ。山王マンションは2012年にビンテージビルの思想を掲げ、築年数を重ねることに価値ある賃貸ビルとして先端を歩むという決意を発表した。その思いをかなえるには耐震補強は不可欠。スタッフ一同の覚悟のもと、2014年2月に第一段階の工事は無事完了した。通りに面した目立つ場所にあえて設置した耐震ブレースは、山王マンションがこれからまた築100年をめざして生きていくというメッセージ。ソフトとハードの両面のコンディションが整った山王マンションには、これからもビンテージビルの先駆けとしての期待がかかっている。私たちの覚悟はこの先も揺るがない。

ひとの思いが建物を再生させる。

山王マンションのリノベーションに学んだこと。



良いリノベーションに必要なもの。それは企画の段階でビル再生の全体像が見えていること。さらにビルオーナーとプロデューサーが互いに理解をし、ビルの将来をともに造り上げていくという情熱だ。

スペースRデザインでは、まずプロデュースするビルの20年後、30年後をイメージする。そのビルとビルがあるまち、そして市場を見る。どんな人が住んでいるまちか、交通手段は何か、入居する人はどんな人物か。こうしたイメージを固める作業が実はとても重要。そして社内で専門チームを組み、部屋の設計や工事、さらにはリノベーション終了後の入居者集めや不動産管理まで一貫して行っている。

山王マンションの場合も、30年後にこのビルが力強くこの地に建っていることを想定。外壁改修や配管新設、耐震補強等の大規模改修を行った。各部屋は20年後も使うことを考えてリノベーションすることに。博多区博多駅南という土地は工場なども多く、男性

的な雰囲気のエリア。そうした背景から2007年「山王Rプロジェクト」という7人の新進気鋭のデザイナーやアーティストによるグループを結成し、半年間かけて何度も話し合いを重ねながら空間づくりを行った。福岡市で賃貸マンションをリノベーションする試みはこの当時他に例がなかったが、その状況が逆に参加者たちのモチベーションを高めた。この建物を再生させるという彼らの強い使命感が、山王マンションのリノベーションを自由で個性豊かなものにしたポイントだと考える。

人のつながりを目的にビル再生を企画する。設計デザインを施す。リノベーション工事をし、入居者を募る。さらに人がつながる不動産管理の在り方を考え、ビンテージビルの市民啓発活動まで行う。こうしたワンストップの取り組みができることこそ、長年ビル管理業務に携わってきた吉原住宅から分社したスペースRデザインの強み。これまでの豊富な経験やノウハウを活かし、今後さらに質の高い空間や建物を提供し続けたい。

STEP 1: 市場調査 / 企画立案



STEP 2: 企画説明



STEP 3: 現場打ち合わせ



STEP 4: 設計デザイン



STEP 5: 工事



STEP 6: 完成



STEP 7: プロモーション / 見学会



STEP 8: 入居



1967 >> 2014 山王マンション復活の歩み。

老朽化したかつての最先端マンションに、再び人々の交流が芽生えるまで。

PHASE 01



プロジェクト前 [1967-2002]

1967年、福岡市博多区に鉄筋コンクリート造の6階建てのマンションが完成。完成当初は最先端のビルとしてもはやされたが時代を経て老朽化が進み、2000年頃には維持が困難な状況に。

PHASE 02



リノベとの出会い [2003-2007]

2003年、山王マンションで老朽ビルの再生手法を自ら研究開発することに。スクラップ&ビルドが当たり前の時代において最先端の取り組みとなった。

PHASE 03



広がる交流 [2007-2011]

山王マンションのリノベーションがメディアで話題に。入居者と管理会社が一緒にリノベーションする「リノっしょ」や入居者交流会など、入居者やリノベ関係者の交流が活発になる。

PHASE 04



文化祭開催 [2012]

山王マンションがビンテージビルをめざす宣言として、リノベーション文化祭を開催。2日間のイベントに全国から500名以上が集まり、大いに盛り上がった。

PHASE 05



ビンテージビルカレッジ [2013]

ビンテージビルを育てていくための知識や発想を学ぶ「ビンテージビルカレッジ」をスタート。1階に輸入紙壁専門店「WALPA」が入店されるなど多方面に心強い味方が増えた。

PHASE 06



耐震補強 [2014]

耐震補強1st stageが完了。山王マンションが力強く、永く、歩み続けるためのハード面の大規模改修がまた一歩前進した。今後の活動にますます期待が寄せられている。

SANNOU MANSION / PROCESS OF EVOLUTION

建物を外へと開くリノベ文化祭。

山王マンションを舞台にした、人と人、人と文化が出会うお祭り。それが「山王リノベ文化祭」だ。イベントの目玉は、ビルオーナーと次世代を担う若いクリエイターが経年ビルからビンテージビルへと熟成させる技術とともに学ぶ「ビンテージビルカレッジ」。福岡のレトロビルやビンテージビルファンはもちろん、全国から多くの聴講者が集まって一緒に学ぶ時間をもつことができる。また、部屋を見学する合間

を利用して参加できる、「建物」や「住まい」をテーマにしたワークショップもマンション内のあちこちで開催。1階の文化祭会場ではあおぞら市を開き、ご近所の方々も気軽に立ち寄れる雰囲気づくりを行ってきた。こうして建物を外へと開くイベントは、回数を重ねるほどに内容も充実。マンションの認知度を高めると同時に、入居者や地域住民の方々にとっても価値ある交流の場になっている。

