

[II] 地方から始まる新しい活用のかたち ~ 企業・団体による活用事例集 ~

1. 地域貢献・地域活性化に寄与する活用事例
2. 従業員の福利厚生を目的とした利活用事例
3. 防災・B C P（事業継続）を目的とした利活用事例

1. 地域貢献・地域活性化に寄与する活用事例

- ◆ 市民のサードプレイスを創る アルファコート株式会社（北海道恵庭市）
 - ◆ まちに開かれ愛される場をめざして 吉原住宅有限会社（福岡県福岡市）
 - ◆ 地域に根ざした賑わい創出（シェアハウスへのリノベーション） 株式会社アイワ不動産（静岡県静岡市）
 - ◆ 官民連携による復興公営住宅の整備 日鉄興和不動産株式会社（岩手県釜石市）
 - ◆ 「ノキサキ貢献」で一石三鳥 西日本電信電話株式会社（大阪府大阪市）

市民のサードプレイス を創る

北海道恵庭市の「えにあす」は、有効活用されていない駅前の市有地を、事業者が借り受けて、図書館やフィットネスクラブやコンビニなどを整備し、公共施設を市へ賃貸する官民連携の公共施設整備事業。自宅でもなく、学校や会社でもない第三の自分の居場所、市民が集まるサードプレイスを創り、市民の活動・憩いの場所となっている。

多世代が心地よく過ごせる場所づくり

— 恵庭市におけるサードプレイスの必要性を教えてください

本事業は、市有地を事業者が借り受けて、図書館などの公共施設や民間が提案する施設を整備し、公共施設を市へ賃借する事業スキームにより、官民連携の公共施設整備を行うものです。

恵庭地区まちづくり市民委員会の提言には、「サードプレイス＝自宅でもなく、学校や会社でもない第三の自分の居場所」が掲げられています。「サードプレイス」は、家と社会の間にあって、ほっと息をつけるような寄り道場所です。そこで、本事業に求められるものは、多世代が心地よく過ごせる場所を、公民連携でつくること、縦割りで計画される行政施設を横断的に効率よく利用できる施設として提案することだと考えました。

核となるテナントについて頭を悩ませていたところ、フィットネスクラブに並ぶ高齢者の長蛇の列に出会いました。

その時、市民がクラブ活動のように仲間を増やし、健康のために汗を流した後に、読書やカフェでお茶をする時間こそ、サードプレイスではないかとの着想を得ました。

本事業で整備する公共施設は、図書館の他に、学童クラブ・保健センター・市民活動センター・夜間・休日急病診療所があります。スポーツ系の施設は、学童の習い事や保健センターが担う市民の健康サポート等の公共施設と、相性が大変良いことに気付きました。早速、複数の企業に打診したところ、多目的コートを運用するスポーツクラブにパートナーになって頂き、また、ご当地コンビニがイートインカフェを併設させる話を聞き、参画して頂くようになりました。「えにあす」は、図書館を中心に、「健康新聞」「交流」「知育創造」の3つの要素を融合させ、施設全体を使った様々なプログラムを開展していきます。たくさんの市民が集まる、「そこへの場所」をつくることを目指しています。



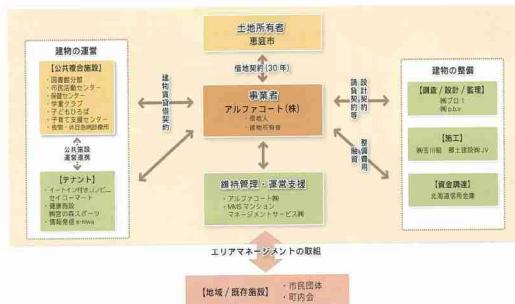
「えにあす」の事業の取組

「えにあす」は公的不動産(PRE)を活用した官民連携事業です。事業者である弊社が、土地の所有者である恵庭市から30年間土地を借地して建物を整備し、市と民間テナントへ賃貸しています。

さらに、市民団体や町内会などの地域や既存施設と一緒に、エリアマネジメントの取組を行っています。

地方都市に根ざして事業を行う当社には、「地域の事業を地域の人材や資金を活用して実現したい」との思いが強くあります。そのため、本事業の設計・施工は、札幌市や地元の事業関係者に担って頂きました。

また、資金調達においても、道央を拠点とする信用金庫に調達いただきましたこと、すべての事業関係者が道央圏を拠点とする顔ぶれになっています。



— 官民連携において、ユニークな取組はありますか

公共、テナントなどの連携のため、全体運営会議を定期的に開催しています。そこでは、施設全体の運営上の課題や市民からの意見・要望の共有解決はもちろん、各公共担当部署とテナントのイベント共有や新たな取組への情報交換の場となっております。

事業を開始した本年度も、駐車場と隣接地の公園を一体利用した商店街主催の夏祭りや、シンボルツリーイルミネーション点灯式、市民参加型手作りキャンドル設置等のイベントを開催しています。

今後も新たな取組として、駐車場でのクレープ販売、市民参加型の物販販売などを計画しています。更に、広告物などの配布協力もあり、子育て世代の方々の利用も多いことから、コンビニエンスストアのクリスマスケーキの売上が目標を大きく上回ったなど、思わぬ相乗効果もありました。



市民参加のイベント風景(アイスキャンドルの設置)

— 長期にわたり安定的な事業とするために、工夫していること

「えにあす」はプロポーザル方式の事業でしたので、事業を長期にわたり安定的なものとするため、提案前の段階で、テナント誘致や経済条件の調整、金融機関の支援を纏める必要がありました。

また、選定された後は、公共施設が集約されることから行政の担当部署が多岐に渡り、各所の合意形成に躊躇することもありました。しかし、恵庭市の府内を横断的に取り纏める「まちづくり推進課」の方々のお力のおかげで、良い空間が生まれました。

そのほか、建物配置や内部のゾーニングの設計に時間を費やしました。公共部分の利用する方の多くは、車での来場となります。そこで、駐車場100台以上を確保しつつ、各テナントにも配慮して、隣接地の公園との連続性も生まれる現在の建物配置としました。また、ゾーニングについては、公共部分とテナント部分が分離されず一体となることが重要と考えました。結果的に全体の動線及び視認性を確保したこと無駄な共用部なく、全体事業費も圧縮され、効率の良い計画となりました。

施設の仕組み、居心地の良い空間づくりの工夫

面白い部品が集まると、面白さは足し算ではなく、掛け算になります。「えにあす」に立ち寄られる方が、つい回りたくなるように、様々な種類のテナントを「まぜてつなげる」ことで、静かすぎず、うるさすぎない、ほどよい距離を感じながら過ごせる空間を目指しました。

玄関を入ると、本棚や階段、絵本ハウス、コンビニ、FM スタジオがあります。右へ行くと図書館へ、左へ進むと遊び広場とフィットネスクラブへ続きます。

「えにあす」の中心に配置された図書館は、コーヒーを飲みながら本を、運動後のクールダウンのために本を読むことができます。民間との連携により、図書館の新たな魅力を発揮しています。

また、民間と公共機能が持っている魅力をつなぐ連携役を担っています。市民活動センターでは、町内会や NPO、サークル活動などの市民活動団体の活動拠点となっています。

学童クラブや子ども広場、子育て支援センターでは、こども達の新たな居場所をつくりています。友達を遊んだり、読書をしたり、地域の子供たちが集まつて、「えにあす」はいつも賑やかです。民間と連携した親子の体力づくりのプロジェクトも魅力です。



1階の内観風景(玄関から本棚や階段、絵本ハウスへ続く)



緊急時にも地域を支える施設

— 平成 30 年 9 月の北海道胆振東部地震の際にも効果を発揮

「えにあす」は、体育館やフィットネスクラブ内にある室内テニス場などの大空間を備え、テナントのコンビニエンスストアでは食料品、日用品の取り扱いがある施設です。

そこで、災害時に市民の方が避難してくることを計画段階で想定し、緊急時にも市民の皆様のための施設となるよう、特徴的な試みを取り入れました。

例えば、空調機の熱源をプロパンガスとし、敷地内にバルケタンクを設置することとしました。これは、有事の際に、バルケタンクからガスの供給を受け、発電機を稼動させることで電源の確保ができるからです。

しかし、この試みが、まさかオープンからわずか半年後に利用されるとは誰も予想していませんでした。平成 30 年 9 月 6 日の胆振東部地震の時は、避難してきた方に対し、最小限の照明確保、携帯電話の充電などでご利用していただいております。常日頃からの防災意識を持つことをあらためて認識させられた次第です。



災害時の屋内風景



バルケタンクと発電機

地域への効果について

当社は不動産業を本業としておりますので、地域の発展に寄与したいという思いは以前からありました。不動産の開発や運用自体が本業の持続及び成長となりますが、地域のニーズに応える開発をすることにより、北海道のディベロッパーとして地域の役に立ちたいと考えています。

不動産とまちづくりは密接な関係にあり、未利用地の存在はエリアの価値を下げることにも繋がる恐れがあります。所有している企業の理論だけでなく、所有者はまちに対して責任を負っているという気持ちを持って運用するべきと考えます。

前述のとおり、北海道胆振東部地震では、「えにあす」に避難してきた100名超の市民の方を受け入れることができました。

また、「えにあす」では、地域FMがテナントに入居していたことから、情報の受発信の場にもなりました。有事に、市民の役に立つことができたのは、不動産を保有する企業として大変誇らしいことだと感じています。



テナントFM局の災害時風景

今後の活動について

— 時代とエリアに求められる不動産の活用を行うために必要なこと

不動産をどのように活用すべきかについては常に意識しています。社内の人才も対応していますが、数年前に高齢者住宅開発の機運が高まり、昨今はホテル開発のピークを迎えるなど、不動産開発のニーズは短期間に大きな変化があると感じています。

その時代とエリアに求められる不動産の有効活用を行うには、取り組む企業の経営者の意識と資金調達が重要です。

官民連携可能な活用を推進するための連携を途切れなく行うこと、資金調達のための金融機関との協力体制を構築することが必要だと考えます。また、どのような取組がより効果的に社会や地域に寄与するのかについて、マクロな視点で情報提供やアドバイスを受ける機会があれば役立ちます。



アルファコート株式会社 <http://www.alphacourt.jp/>

◇ 本社所在地 : 〒060-0061 札幌市中央区南1条西7丁目1番地3
アルファ南1条ビル5階

◇ 従業員数 : 33人

◇ 事業内容 : 不動産開発事業、ビルマネジメント業、不動産証券化／流動化、
都市開発、コンサルティング、不動産仲介業

まちに開かれ愛される 場をめざして

博多区上川端町で築60年を迎える昭和のレトロビル、リノベーションミュージアム冷泉荘。「福岡の古い建物を大切に活かす(ビルストック活用)」を基本理念に、「ひと」「まち」「文化」を大切に思う人たちが集まっている。当該施設を所有・管理する吉原住宅有限会社、代表取締役吉原勝己氏に話を聞いた。

老朽アパートから”ミュージアム”へ

—「築古」を付加価値に変えるために「ピンテージ」の考え方を応用

弊社で所有する賃貸ビル「冷泉荘」(管理は関連会社の(株)スペースRデザイン)において、「リノベーションミュージアム」というプロジェクトを展開しています。

これは、建物築100年を目指すとともに、その過程で実施した耐震補強や補修工事、室内の改変などの履歴を視覚的に残し、市民の皆様に開かれたものとして記録していくというコンセプトです。

冷泉荘が築古によって経営悪化に陥った際に、「ひと」「建物」「まち」の関係を改めて考えることとなり、地域に根付いた開かれた建物にしていく方針を固めました。というのも、新築建替えという選択肢もありましたが、必要となる費用や労力、利益等を長期的な目線で考えると、現在の建物を長期維持し、継続的に経営するほうが、メリットが大きかったためです。

「築古」を付加価値に変えるために「ピンテージ」の考え方を応用し、歴史や背景、「まち」や「ひと」との関係等、冷泉荘独自のブランドを作り上げることができたと思います。2012年には、「福岡市都市景観賞」活動部門を受賞することができました。

建物全景(築古であることを付加価値に変えた)



裏庭から外観を見る



「リノベーションミュージアム」の取り組みと効果

— 「ひと」「まち」「文化」のコンセプトを掲げ、クリエイターが集う場へ

建物の用途を「住居」から「事務所」へコンバージョンしました。そして、セルフリノベーション、かつ原状回復義務を課さない条件で入居者を募集し、当該施設に係る市場を「住まい手」から「クリエイター」へシフトさせました。

さらに、ビルのコンセプトとして「ひと」「まち」「文化」を掲げ、これに共感してくれる入居者を募りました。加えて、当時福岡市内にはあまりなかった小規模レンタルスペースを運営し、常駐の管理人を設定しました。こうすることで、表現や創作の場を求めるクリエイターの集まる場所となり、管理人により、利用者同士や地域の人との関係性が生まれました。

より地域に開く施策として、年に2回オープンアパートイベント「れいぜん荘ピクニック」を開催しています。ここでは、入居者によるイベントも開催され、アトリエもオープンとなっています。管理人の解説付き一棟見学ツアーもあり、冷泉荘をまるごと楽しめるイベントとなっています。

— 管理人が常駐していることで様々な効果が出ているようですね

冷泉荘では管理人が常駐しているため、普段から入居者とのコミュニケーションがしっかりととられています。そのため、入居者は比較的の自由に部屋を改装したり、アトリエでのイベント開催ができ、地域の人はもちろん、遠方からの来訪者も多いです。

管理人に会いに来られる方もいらっしゃるほどで、こうして「リノベーションミュージアム」として日常的に地域と関係性をもつ建物となったことで、地域の伝統的な祭事の会場としてお声掛け頂いたり、福岡市から賞を頂いたり、研究者や行政の方が視察に来られたりなど、不動産経営だけでは普通は繋がれない分野とのネットワークが生まれています。

それによって、冷泉荘をさらに良い建物にしていくための投資が可能となっています。

れいぜん荘ピクニックの様子



管理人室



地域に開き、まちと良好な関係を築く

— 「リノベーションミュージアム」の意義・メリット等を教えてください

地域に開き、まちと良好な関係を築くことで、不動産の長期経営が可能となります。また、賃貸ビルは満室になると、宣伝や広報活動ができません(しようにもするための素材がありません)が、イベントやレンタルスペース利用を通じて、常に冷泉荘の存在を発信することができます。

そうすることで、冷泉荘の認知度を向上させ、潜在顧客を獲得することができ、空室がそれでもそのネットワークの中から、次の入居者が生まれてきます。そしてまた、冷泉荘のストーリーが紡がれ価値が付加される、という無理のない営業活動のサイクルが形成されています。そのようにして歴史ある建物が残ることで、地域の文化継承にも繋がるものと思います。

耐震補強工事の際、取り付けられたプレース



リノベーションミュージアムとして、耐震補強や補修工事、室内の改変などの履歴を視覚的に残し記録していく。

地域への効果について

— 「リノベーションミュージアム」が出来たことで地域にはどのような効果が生まれましたか

同じく建物を地域に開きながら、自らまちづくりを実践している福岡県内の団体と各地の事例を結んだ地域間連携イベントである、「福岡 DIY リノベWEEK」を開催しています。

2014年からスタートし、今年で6年目を迎えますが、毎年福岡県外から400~500名ほどの来訪が各地にあり、リピーターも多いです。

何もイベントがなければ、郊外の衰退都市と言われるような場所もありますが、各自が実践して運営している拠点は、確かな観光資源・地域の魅力となり、新たな移住者も生まれています。

稚児舞の様子



今後の活動について

— 「リノベーションミュージアム」のような施設が誕生するために何が必要だと考えますか

必ずしも、すぐに利益に繋がるものではなく、長期的・継続的な活動が必要であると考えます。

ボランティアや善意的な意識では、普遍性を持ちませんし、次世代や人員交代のなかで継承が難しいと思います。

そのため、目的や意義を社内やチームで共有し合い、自身の事業と結びつけて取り組むことが必要と考えます。



歴史ある建物が残ることで、地域の文化継承に繋がる



吉原住宅有限会社

<http://www.tenjinpark.com/>

- ◇ 本社所在地 〒810-0041 福岡市中央区大名 2 丁目 8-18 天神パークビル
- ◇ 従業員数 10名（関連会社（株）スペース R デザインを含む）
- ◇ 事業内容 福岡都市圏でオフィスビル・駐車場
・賃貸住宅のプロパティマネージメント（経営管理）※
・カフェ経営

※「リノベーションミュージアム冷泉荘」以外のビル経営の取り組み

◇「山王マンション」

リノベーションはここから始まった、福岡初リノベ賃貸マンション

<http://www.tenjinpark.com/sannou/>

◇「天神パークビル」

仕事スペースだけでなく、自然や憩いの場も共有できるコレクティブなオフィスビル

<http://www.tenjinpark.com/tenjinpark/>

◇「新高砂マンション」

昭和レトロの風情ある街、清川ロータリーに面する古き良さを兼ね備えたマンション

<http://www.tenjinpark.com/shintakasago/>