

仲
原
正
治

のまちある記

芸術不動産(リノベーション)でまちづくり編



左：改築後の横浜万国橋 SOKO（NDCグラフィクス） 右：改築前の倉庫状態の時

目次：芸術不動産事業—横浜市

P 2 ～

リノベーションで再生—北九州市小倉

P 2 2 ～

1) 芸術不動産事業—横浜市

★横浜市役所の新築と中心市街地

私が横浜市創造都市事業本部に在籍時代に最も力を入れて進めたのは「創造界隈の形成事業」だが、その中でも不動産が町の構造を変えていく要素と考え、芸術不動産事業を積極的に推進してきた。

中華街に近い関内山下地区は、県庁や市役所がある業務地区で、戦前まで商社や船会社等の本社機能を持っていたが、戦後は支店経済に変わり、バブル経済の破綻後は、支店が出張所に降格され、横浜支店が東京本社に吸収されることも多く、中心市街地の経済的な衰退は加速度的に進んでいった。

この地区の経済は貸しビル業によって成り立つ要素が強く、バブルの破綻以降、急激に町の活性化が失われてきた。不動産大手の三鬼商事の発表では比較的安定していて約 10%の空室率だが、これは 500 坪以上のオフィスの調査で、2004 年度に歩いて調査した限りでは 3 分の 1 近い空き室があったことを実感した。また、空室を抱えるビルの割合は 80%ぐらいになっていた。

2003 年 7 月頃の、横浜・関内地区の空オフィスなどの分布図
(横浜市提供)



一方、歴史的建造物は、それまでも相当数が壊されたが、21 世紀に入り、都心部のマンションブームの影響で歴史的建造物がマンションになるという現象が起きた。



三菱銀行跡地は超高層マンションに建て替えられた。
撮影：2015 年 9 月 22 日



元町中華街駅付近はいくつもの高層マンションが建てられている。
撮影：2013 年 12 月 3 日



旧富士銀行は現在、東京芸術大学映像研究科として活用されている。
撮影：2015 年 9 月 22 日

本町通りにあった旧三菱銀行の建物は銀行の統廃合の中でデベロッパーに買われて、超高層マンションに変わっている。本町通の馬車道から元町までの間、特に元町中華街駅の辺りは次々と高層マンションが立ち並んでいった。

旧三菱銀行の近くの馬車道の入り口にあったのが富士銀行だが、この銀行も統廃合でいなくなり、民間に売られるという噂を聞いて、横浜市が取得している。現在、東京芸術大学大学院映像研究科で活用されている。中区役所の隣の国が所有していた歴史的建造物も競売で売られて、高層マンションになった。スタジアム近くのストロングビルも壊され、馬車道交差点の本町ビルも壊され、2012 年には、万国橋のたもとの万国橋ビルも壊された。帝産倉庫も事務所ビルと倉庫の 3 つが壊され、また、開発でもう一つの倉庫が壊されることに決まっている。

万国橋ビルは民間開発の一環で公園を造るから邪魔という理由で壊されている。何か残す方法はあるのだが、そういう知恵を出さないのが、今の横浜市だ。

一方、横浜市庁舎の建て替え計画がある。昭和 34 年頃に建てられた市役所は、その後に市の人口が倍増し、機能も拡大して、事務所スペースが狭いため、現在周辺のビルにタコ足のように寄生していて、民間のビル 21 カ所を借りて仕事をしている。1980 年代から市庁舎の建て替えが議論されてきて、当時は現在の場所での建て替えだったが、敷地が狭いという難題があった。



現在の横浜市役所は免震構造になっている。設計は村野藤吾 撮影：2015 年 11 月 7 日

一方、バブル経済期に土地価格が高騰して、首都移転の具体的な動きがあり、1990 年に衆参両院で国会等の移転に関する決議を議決して首都機能移転を検討するという方針を確認。1992 年には国会等の移転に関する法律が成立している。

仲原正治

の

まちある記



さいたま新都心には、様々な国の出先機関が集積する。
撮影：2015年5月4日



UR都市機構の本社ビルはみなとみらい21と関内山下地区の接点の北仲地区にある。
撮影：2015年9月22日

右：北仲地区のUR都市機構本社ビルの隣接地が横浜市役所になる。
撮影：2015年11月11日

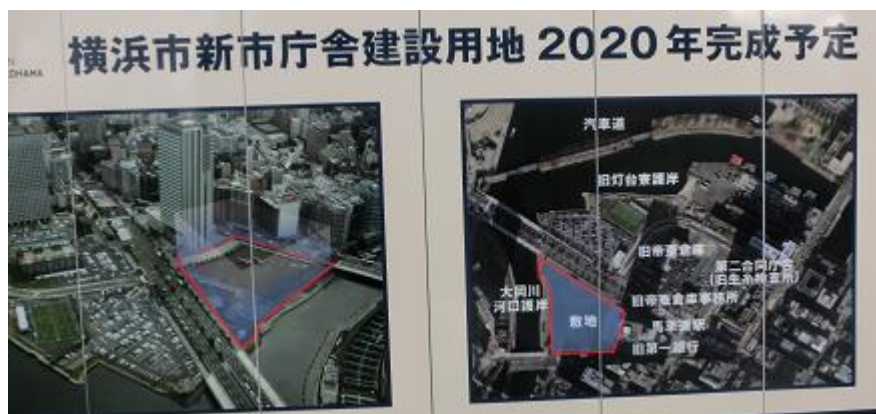
1990年には国会と移転審議会が、移転先候補地として北東地域の栃木福島地区、東海地域の岐阜愛知地区の2か所が選ばれ、移転先候補の可能性としての三重地区を指定した。常磐高速道は交通量が多くないにもかかわらず、水戸までは片側3車線だ。なぜ3車線なのかと考えた時に、福島県の阿武隈山系が、非常に地盤がいい場所で、地震に対しては強いいため、有力な首都移転の候補地で、交通量の将来を見越したのではないかとと思われる。

2011年の東日本大震災の際に原発事故でひどい被害にあっているいわき市は、阿武隈山系で、海に近い小名浜で震度5の時に内陸部は震度3ぐらいにしかない。また、栃木的那須には国有地が多く、栃木や福島のあたりが首都移転の第1候補だったというのは確かだ。

一方、部分的な省庁移転の動きでは、さいたま新都心に国土交通省の機能の一部が移転し、当時の都市整備公団、今のUR都市再生機構も横浜に本社を移している。当時手がけていた北仲北地区の再開発ビルに入居することで建設を進めて、本社となっている。また現在、文化庁や消費者庁などの組織の移転だけが議論されているが、文化庁は京都移転が有力だが、その他は具体的に決まっていない。

横浜市は、みなとみらい21地区の区画整理事業で高島駅の近接地を取得し、そこを市役所の移転候補地として考えていた。しかし、関内地区は市役所と県庁があり不動産経営で経済が成り立っているため、関内地区から市役所が離れることは地元経済界がこぞって反対にまわる。それで、みなとみらい21地区への移転は断念せざるをえなくなった。現市役所は昭和34年にできて老朽化が進んで、災害に対する設備や耐震の補強が必要なため、2年間かけて免震構造にしている。

そのため、現市役所を取り壊すという選択肢は、ほぼ無くなった。2000年当時の移転候補地は北仲地区と現庁舎の2カ所方式が有力だったため、UR都市機構にとってはお荷物になっていた北仲地区の土地を横浜市は取得している。



UR都市機構は、国の行政改革で廃止する機になっているので、現在、分譲住宅は



関内地区には、戦後すぐに建てられた防火帯建築などもあり、建て替えが難しい。
撮影：2015年11月4日

行なわず、賃貸住宅のみの業務を行なっているが、今回の東日本大震災の復興の役割を与えられていて廃止の時期は伸びそうだ。東日本大震災で区画整理や都市開発を行うに際し、東北地方の太平洋岸には、大規模な事業を進めた経験のある人が少ないため、都市機構ではOBを含めて、多くの人材を臨時に雇用して、東北地方に派遣しているのが現状だ。

私は市役所を新しく建てるよりもUR都市機構を廃止して、UR本社ビルを購入したほうが経費が極端に少なくて済むと思っている。市役所の新しい建物は当初1500億円程度（現在800億円強）と見積もられたが都市機構のビルを買えばせいぜい200億円程度で買えるのではないかなと思う。UR都市機構が廃止にしばらくならないのであれば、URには東京や仙台に本社を移転してもらい、今の場所を譲ってもらう交渉をしても良いのではと思う。

その時に、同じ敷地内の歴史的建造物、現在のヨコハマ創造都市センター（YCC）は都市機構の建物が市役所になった時には、素晴らしいシティホールの役割を担うことになる。

★地域の経済の落ち込み

市役所の移転で関内の経済状況は今以上に悪くなっていくことが予想される。関内地区のオフィスで空室率が高い物件は1940年代から50年代のものが多く、権利関係が複雑で建て替えや再開発が難しい。また、高度情報化の中で、みなとみらい21地区に多くの支店が移転する現象もあり、地域のポテンシャルが落ちている。その上、市役所が移転した場合、直接的には21カ所の貸しビルも空き室になり、オーナーの収入が減るという大きな課題が待っている。

特に政治力のあるオーナーの所有する物件も多く、そこに市役所の一部が入居しているところもある。また、市役所の職員が関内地区に5000人規模でいることで飲食店等が成り立っているし、市役所を訪ねてくる業者も多い。市民は基本的には区役所に行くが、業者は市庁舎に来る。東京都庁舎が有楽町から新宿に移転した時大騒ぎだったが、東京フォーラムという文化芸術の拠点を作ったことで、地元への利益還元は守られたが、関内から市役所が移転すると、他に集客施設がないため、地域の経済は相当厳しいことになる。

市役所が移転すると、関連企業、外郭団体、いくつかの金融機関なども移転する可能性もあり、ますます関内地区から歯が抜けたように企業がいなくなる。貸しビル業を営むオーナーが多いため、移転のダメージが深刻になり関内から移転しにくいというのが現状だろう。

市役所移転と並行して、いくつか施設の耐用年数、耐震問題で廃止する必要のある施設が周辺に3つある。



横浜市教育文化センターには市民ギャラリーやホールがあり、関内駅すぐなので利用者が多かった。
設計は前川國夫
撮影：2015年11月7日

ひとつは教育文化センターで、前川國男の設計。1974年に竣工した建物で1階から3階は市民ギャラリー、4階以上は教育委員会の視聴覚センター室があった。2階にホールもあり、現在は、港北区に移転しているが、大通り公園下を通る地下鉄の司令室もあった。この建物は耐震強度に問題があり2013年3月に閉鎖し、壊すことになる。

文化体育館は、1964年に開館したもので、東京オリンピック時にはバレーボールの競技場としても使われていた。当初は最新の施設として、さまざまな競技や成人式などで使われ、コンサート利用もあったが、最近はプロレス興行等で使われている。平沼市長という日本体育協会会長を歴任した人の功績を記念して作られた平沼記念館が併設されている。

もうひとつは横浜工業高校だ。ここは港高校、商業高校定時制と2002年に統合されて、横浜総合高校となり、2005年に工業高校は廃校している。

この3つの建物が、関内や伊勢佐木町に近い。これをどうするかが地域の活性化では非常に大きな要素となる。市民ギャラリーは2014年から伊勢山会館という紅葉丘地区に移った。市民ギャラリーの利用者は60歳以上の人が多く、自分たちで絵を持ってきて搬入する方式で、関内駅前の施設だったので便利だったが、新しい施設は坂の上であって、桜木町駅から徒歩で15分ほどかかるので、不便な場所になってしまった。

関内駅から近い教育文化センター、横浜文化体育館、横浜工業高校の3施設をいかに有効に活用できるかは、関内伊勢佐木地区のこれからの命運を握っていると感じられる。

教育文化センターは関内駅すぐそばだが、敷地はあまり大きくない。文化体育館は利用頻度が高く、同じ施設を作るべきという考え方もあるが、今後の少子高齢化や人口減、財政難のなかで、何にするのかは課題が多い。新横浜地区の横浜アリーナなどとの棲み分けも必要と思われる。

ただ関内地域には横浜スタジアム以外にスポーツ施設がない。何か、そうした施設も必要かとも思う。横浜工業高校と昨年廃校になった富士見中学校は、駅に近い創造拠点として最適だが、教育委員会が手元から離さない。といって、活用方法は何の知恵もでない。市の内部の研究会で、文化体育館を建替えて、低層部を文化体育館、上層部を市民ギャラリーにしたと提案したが、誰もとり合ってくれなかった。

現在、文化体育館と横浜工業高校を一体開発することで体育施設建設事業を進める予定となっているが、本来ならば、ここに市民ギャラリーなどの文化施設も併設させた方が良いのではと思っている。



横浜文化体育館は新しい施設になる予定だ。
撮影：2015年11月7日



横浜工業高校は、暫定的にスケートリンクで使われていたが、取り壊され、事業者を公募して、横浜文化体育館と併設して文化・スポーツ施設が造られる予定だ。
撮影：2015年11月7日



伊勢佐木町は、チェーン店が
ならび、商店街は不動産の貸
し付けで息をついている感
じだ。自転車の不法駐車も
多い。

撮影：2015年11月9日



中華街では、客引きが多くな
り、バイク形式での食事が
流行している。

撮影：2014年12月27日

バブル経済の破綻以降、日本経済の沈滞は東京以外の都市を疲弊させている。特に、地方都市の中心市街地はもう危機的状況だ。1997年に「中心市街地における市街地の整備改善及び活性化の一体的推進に関する法律」、いわゆる「中心市街地活性化法」が施行された。中心市街地というのは都市において、人や物、情報が集積する場所で、社会の核として人が住み、働き、学ぶ、遊ぶ、交流する場を形成してきた。ここが空洞化してしまい、都市活動が困難になってきている現状だ。そこで、市街地の整備改善と商業との活性化を一体的かつ総合的に推進する仕組みを創設し、地方を活性化しようこの法律が作られた。

この法律は今でも生きているが、なかなかうまく機能していない。中心市街地の法律の定義は、相当数の小売商業者や、都市機能が集積、市町村の中心としての役割を果たしていて、そこが経済活力の維持に支障を生じ、または生じる恐れがある地域と定められている。そこに、タウンマネジメント機関（TMO）を作るのだが、TMOには商会議所とか商工会とか第3セクターなどが中心になる場合が多く、TMOを作っても、既存の組織と変わらないので、何していいのか分からず、機能しないことになる。

郊外的大型店や他の商業施設の激しい競争で商業を取り巻く環境が厳しく、中心市街地の衰退が止められないとか、マネジメントの人材が乏しかったとか、個々の地権者と商店街が一緒にうまく調整できなかったとか、理由はいろいろつけられているが、結局TMO自身がほとんど機能しなかったケースが多い。横浜市もTMOは失敗している。横浜市が頼んで商会議所中心でTMOを作ったが、何をするのか分からないのか、今でもTMOは何をしたのかどこにも報告が見つからない。

特に関内伊勢佐木地区の衰退が激しく、自ら商売するのではなくて店舗を貸すという不動産業に移ってしまった。そのために商売で稼ぐという気持ちが薄く、伊勢佐木町は全国展開のチェーン店ばかりとなってしまった。こういう状況の中で、街をあげて活性化に取り組むという姿勢が感じられなくなっている。馬車道地区にもそういうところがあった。元町と中華街だけは自分たちの特徴を持った商売をやって、生き残っている。

そういうような中で市役所も中心市街地を活性化したい。しかし方法が見えないという状況が続いた。一方で市役所の移転問題もあり、どうしたら市役所の移転をうまく進められるかかという課題も付けられていた。こういう硬直状況が2000年前後の十数年続いてきた。

★文化芸術都市創造事業本部が始動した。

こうした状況下で、横浜市は「文化芸術観光で市街地の活性化」を図るため、2004

年の4月に文化芸術都市創造事業本部を立ち上げた。私が出その時に事業本部に配属されたが、最初に何をしたらよいのかわからない状況が続いた。誰も教えてくれなし、前例はなかったので、自分で開発しなければならなかった。

たとえば、文化芸術でマチを起こす、活性化させる手法としては、イベントをたくさん行うという安易な考え方に傾きがちだが、それはやっぱり違うだろうと考えていた。マチの中に日常的にいろいろな人が来てもらえる仕掛けを考えていかなければと思っていた。

事業本部ができた2004年4月当時は、バンカート事業とトリエンナーレ事業は進めていたが、その二つしか動いていない状況で、それ以外の事業は白紙だった。事業本部ができて3か月ぐらい過ぎた時に、市内の不動産業者が、事業本部を訪ねてきて、万国橋のたもとの上組（かみぐみ）が使っていた倉庫が空いたので何かに使えないかと相談にきた。



万国橋倉庫は上組が使用していたが、港近辺に倉庫を移したため、空き倉庫になった。

撮影：2004年9月



オーナーにお願いし、まずは倉庫の内部見学会を行った。

撮影：2004年9月



NDCグラフィックスの入居していた帝産倉庫事務所棟

撮影：2005年ころ

建物を見に行ったら、私が1988年に行った三菱倉庫（現県警の場所にあった倉庫）でのイベント「ヨコハマ・フラッシュ」と同じような空間があり、これは面白い、創造拠点にしたいと直感的に思った。

オーナーは新しく倉庫を借りてくれる業者を探すという認識だったので、市街地で今、倉庫業をやってもなかなかうまく動かないだろうから、これを横浜市の政策のために、使わせてくださいということを何回も話しに行った。

当時、倉庫の用途ではなく結婚式場にしたいなど、違う用途でのリクエストは来ていたようだった。しかし、オーナーはこの地域が臨港地区であり、基本的には港湾関係の業種や機能を実現する地域なので、結婚式場とか大規模な物販店はできないことを知っていて、断っていた。しかし、経営の問題もあり、早く貸したいという気持ちは大きかった。

一方、私の知り合いのNDCグラフィックスは、北仲地区の歴史的建造物の一角に事務所を構えていた。帝産倉庫所有の事務所ビルに入っていたが、地区の開発計画のためにその場所を退出せざるを得なくなり、移転する事務所を探していた。今までのビルが歴史的建造物なので、普通のビルには入りたくない意向で、この倉庫を見てぜひとも入居したいとの申し出があった。入居していたビルは、NDCが退出した後、2005年には北仲ホワイトと呼ばれ、50組のアーティスト、クリエイターの拠点として1年半利用された。

万国橋倉庫を、当初見に行ったときは、武骨で何もないがらんだ空間だった。その当時、横浜市はバンカート事業を行い、それなりの成果を得ていたが、基本的には公設民営型で行っていた。その後の「急な坂スタジオ」や「ZAIM」もそうだった。公設ばかりでは、地域への広がりは限定的になる。ポツポツと拠点はできても、面的な展開を進めるには民間の力が必要だと感じていた。

東京では民間主導でR不動産事業というのを進めており、民間のコーディネーターが建物をコンバージョンして付加価値を上げて、そこにデザイナーとかクリエイターが入ってきているというようなことをやっていた。そういうものを、横浜でも民間を含めてやっていきたいと考えた。

一方で、横浜市は創造都市のコンセプトの中に「映像都市の実現」があり、映像関係企業の誘致の一環として大規模な映像スタジオを探している企業に万国橋倉庫を見せたりしていた。また、有名な建築設計事務所が手狭で移転したいというところもあったので、そうした企業を万国橋倉庫に案内した。

倉庫を見せると、目の前が海で、天井高もあり、「この場所だったら非常にいい」という意見ばかりだった。しかし、オーナー企業は船舶関係の会社で、非常に頑固な部長がいて、なかなか進まない状況が続いた。何回か話している中で、倉庫で貸す道がなくなれば少し考えてもいいと言ってくれるので「倉庫では坪いくらで貸しているのですか」と聞くと「坪 4000 円ぐらい」と答えが返ってきた。倉庫でその賃料は高いなと思いつつも「例えばここを 3 億円ぐらいの投資をして 12 年ぐらいで採算が取れるようにすると、賃料が坪 7500 円のできるのではないですか」という提案をして、オーナーを口説いた。

また、入居者候補もこちらで探すからと話し、NDCグラフィックス、山本理顕設計工場、NHKの番組のニャッキを作ったアイトゥーンも紹介し、山本理顕設計工場の西倉さんが、全体像の絵を書いてくれた。

ただ、その時の設計構想は、倉庫を完全なオフィス仕様にするため、窓をたくさん開ける設計になってしまい、経費が掛かり、耐震上も大変なので没になった。その後は鹿島建設が加わり、設計をまとめたので、実際に入居に至るまでには、約2年かかった。オーナーは基本的な工事に約3億円かけて耐震補強、設備更新やトイレなどの共有スペースの工事を負担している。

この万国橋倉庫のコンバージョンの際に、企業誘致のために新しい助成制度を作ろうと考えた。特に映像文化都市を標榜しているので、映像関係企業の誘致については何らかのインセンティブと考え、設備投資の助成で総費用の2分の1、総額5千万までの助成制度を立ち上げた。もうひとつはクリエイターに対するもので、3.3平米あたり1万6千円の補助制度を作った。これは事務所移転費ということで、移転時に一回だけ補助金をもらえる制度で、現在は3.3平米あたり4万8千円になっている。この映像系の制度の適用第一号が、アイトゥーンだった。

いざ、工事が始まってからも、入居企業については紆余曲折があり、山本理顕さんが「今、入るのは見合わせたい」とかNDCグラフィックスは、部屋を小さめに変えたいなど、少しずつ要望が変わってきて困っていた。ところがある日突然、デザインファッション系スクールのバンタンキャリアスクールが来て、ぜひとも1フロア



万国橋倉庫は万国橋 SOKO と名称を変えた。
撮影：2006 年 12 月 5 日



NDCグラフィックスなどが内装を事務所仕様に変更して入居した。
撮影：2006 年 5 月 11 日



万国橋 SOKO のリニューアルオープンであいさつする川口良一創造都市事業本部長。
撮影：2006 年 4 月 7 日



ZAIMカフェは、g r a f が設計し、運営をお願いした。ここには毎日のようにアーティストと市民が集う、楽しい空間となった。
撮影：2005 年 10 月 24 日



バンタンキャリアスクールは内装費に1億近くかけて進出した。
(写真：バンタンキャリアスクール提供)

貸してくださいということがあった。最初は、NDCグラフィクスとアイトウーンのふた部屋しか埋まらなかったが、バンタンが入ってきて、ようやく3分の2の入居がきまり、1年後に山本理顕設計工場が入り、写真家森日出夫さんのアマノスタジオが入るなど全室入居が決まった。しかし、社会の経済状況は厳しく、5年間という定期借家契約の中で、バンタンキャリアスクールは横浜校を閉じることになり、5年後に退室した。しかし、そこには、また新たな企業が入居している。やはり、魅力ある空間を作ると、退出しても部屋がすぐに埋まることになる・

この時期に並行して進めていたのが、横浜トリエンナーレ 2005 だったが、このトリエンナーレのプロデューサーにはアーティストの川俣正さんが就任した。彼の手法は「ワーク・イン・プロGRESS方式」で進めるため、多くの作家が期間中に滞在していて部屋が必要になっていた。しかし、経費が限られ、ホテル住まいでは高額なので、ZAIMの2階が宿泊場所になったりしていた。しかし、それでも足りないので、最初は足で、次は人伝で、いろいろ泊まれる物件を探した。

私と、担当の栢原さんのふたりで、物件を探して紹介をはじめたのだが、特に地元の企業の帝産倉庫が所有する物件、東邦第一、第二ビルはZAIMや関内駅から近くて便利な場所で、それを安価で借りることに成功した。当時、横浜トリエンナーレのキュレーターの山野真悟さん(現黄金町エリアマネジメントセンター事務局長)もここを拠点にしていた。

東邦ビルの管理の人が厳しいけれども、とても優しい人で、さまざまな願いをして問題を解決していた。作家は東南アジアの人も多く、ごみ出しのルールがわからない。そのため、部屋に積んだままになっており、収集日以外にごみをだしてしまうことが多かった。

管理人はすごい人で、部屋で寝ているところに「駄目よ、こんなにゴミ出しちゃ」と言いながらズカズカと部屋に入ってくる人で、まるで長屋のような感じで昔ながらの日本的なコミュニティを大切にする方だった。僕らとしてはそれで非常に助かったのだが、何かある度に私と栢原さんが呼び出されて、お小言を頂戴し、そのたびに謝っていた。その物件の賃貸条件は敷金礼金無し、1DKタイプで家賃は6万程度。敷金礼金がないので、私がすべての連帯保証人をした。

こうしたことを積み重ねる中で、2005年にトリエンナーレに関わって横浜に来た人たちが、横浜を拠点にしたいという声が上がってきた。

北仲ホワイト&ブリックには、トリエンナーレの時期に森ビルからバンカートが一時的に1年半借りて、そこにさまざまなクリエイターやアーティスト約50組が入っていた。その人たちを、トリエンナーレ終了後も逃したくない気持ちがあり、旧

関東財務局と旧労働基準局を改装して拠点として使おうと決めた。トリエンナーレの時は、graf というクリエイティブな集団にカフェを作ってもらい、トリエンナーレステーションとして、とても良い活動場所になっていた。

こうしたアーティスト誘致（芸術不動産）を進めていくには個人的に物件を探すだけではなく、システム化していく必要が出てきて、町の不動産屋との連携なども必要になってきた。普通の企業は契約の際に不動産業を通して契約する。そうすると、必ず一ヶ月分の契約手数料がかかる。万国橋倉庫に入る入居者は全部、私（横浜市）が集めたので、不動産業者には「一ヶ月分の手数料を取るのはおかしい。何も苦労せずに契約書だけ作るのなら司法書士で構わないはずだ。1ヶ月分取るのは言語道断だ。半額に負けろ」と言って、入居者には「不動産業には1カ月分でなく0.5ヶ月分払えばよい」と決めた。しかし、実際に芸術不動産事業を町の不動産業者と連携して進めるためには、基本的には礼金、敷金の世界なので、「礼金敷金をなしで」という制度では乗り気になってこなかった。

芸術不動産の事務局は、当初からアーツコミッションの立ち上げを進めていた横浜市芸術文化振興財団に任せようと考えた。財団職員の杉崎栄介さんが1年間、横浜市に出向してきて、芸術不動産の実践にも立ち会っていて、彼と一緒に最初にこれを立ち上げたこともあり財団に任せることにした。芸術不動産という言葉もその中で生まれた。

アーツコミッションを立ち上げることもあり、アーティストなどへの移転に関する助成金や映像関係の設備等の助成も含めて、横浜市芸術文化振興財団にお願いすることにした。芸術不動産は、実際にはシステム化できず、結局は人伝てが基本で、杉崎さんがいろいろなネットワークを作って成り立っている。

現在、「関内外オープン」というイベントを毎年行っている。これは芸術不動産事業で誘致してきたアーティスト、クリエイターの事務所を市民に開放する事業だが、200名以上のクリエイター・アーティストたちが参加している。これも杉崎さんが作ったネットワークがあればこそ実現できている。

私は、今でも個人的に頼まれて芸術不動産的なことを行っているが、何回もオーナーと会って、信頼関係を築くこと。「仲原さんだから貸すよ」と言ってくれるようにしていかないと、こういうものは続いていかない。

★映像文化都市はうまく進まなかった

創造都市のひとつの柱が映像都市だが、映像系については教育機関の誘致と、それから映像企業の誘致。それから個人クリエイター、小規模企業の誘致という3つの要素で進めてきた。

川崎の百合ヶ丘にある映画学校、今村昌平氏が校長だった学校が横浜市に移転したいという話があった。評論家の佐藤忠雄さんも事業本部に来て、横浜に移転したいが校舎等を面倒見て欲しいということだったが、民間なのでうまく調整ができずに、立ち消えになった。映像系の企業でアニメやCG関係の企業を誘致しようと考え、私が狙っていたのは、ポリゴンピクチャーズという会社とアイトゥーンの二つの会社を横浜に連れてこようと思った。ポリゴンピクチャーズも非常に良い感触だったが、最終的にはアイトゥーンだけが映像の企業として横浜に来了。

アイトゥーンは、NHKの仕事をずっと受け持っていて、渋谷のNHKのすぐそばにマンションを借りて仕事をしていたが、社長の伊藤有壺さんが横浜の平沼高校出身で、故郷にスタジオを作りたいということと、芸大の映像研究科が横浜に移るため、その仕事もしたいという気持ちだったので誘致を進めた。

その後、伊藤さんは東京芸大の映像研究科のアニメーションの教授になったので、横浜にオフィスに移したのは正解だった。彼はアニメの分野で、何回か世界的な賞をもらっている。

映像系のコア企業の誘致を進め、個人クリエイター、小規模企業の集積で、個人のクリエイターが芸大やコア企業を支えるような環境を考えただけだ。インセンティブとしては、場の紹介、資材等の提供、改装改築費用の助成、映像系設備の補助、スタジオ構築の補助を行い、横浜から映像系の人飛び立っていくことを期待した。しかし、映像文化都市関係は、結局、その後もうまく進んでいないのが現状だ。原因はやっぱり、東京と横浜の違いだ。不利な面という、企業の集積が圧倒的に東京で、映像関係の仕事も東京にはあるが、横浜にはほとんどないのが現状だ。東京には、丸の内、六本木、新宿、渋谷、池袋、いくつもの町が、そのまちの個性をもって存在している。企業の集積のみならず、マーケットはほとんど東京集中で1500万人以上の購買力がある。その違いは非常に大きい。

横浜の有利な側面は、「海が近くて、イメージが良い」という、ほとんど、曖昧でおぼろげなものだ。そのため、不動産会社の調査ではいつも住みたい町のベスト10に入っている。また、東京に比べて実質的に有利なのは、オフィスの地価が安いや賃料は東京の半分以上であるということだ。ところがそう言うと、千葉とか埼玉の人はもっと怒る。うちは横浜よりも安いという。だったら千葉、埼玉で活動したいかというと、文化の集積があまり見えないため、千葉・埼玉で活動するよりも横浜の方が良いというクリエイターが多い。

当時、考えたことは、すでにメジャーになっていて価値の決まっている人で家賃を払える人は東京で活躍すればいいじゃないか。これから何かを起こそうとしている若い人をターゲットにして、横浜はやるべきではないか。黄金町では、特殊飲食店

だった店、約 25 m²程度を月 3 万円ぐらいの家賃で借りることができる。東京で同じ広さで 7 万、8 万円はあたりまえ。たとえば、東京神田にあるアーツ 3331 は、坪 2 万円ぐらいで貸しているが、黄金町は坪 4 千円。5 倍の差だ。だからクリエイターやアーティストですでに活躍している人は東京で活動してください。これから何か起こそうとしている人は横浜でがんばってください。そういうことを進めようと考えた。

当初から創造都市の中心事業は、アーティスト、クリエイターの創作・発表・滞在する界隈の形成と決めていたので、クリエイターの集積を測るために、若い人を中心に芸術不動産事業を重点的に進めた。

もう一つは、大学等の誘致によって、市街地の活性化を進めようと考えた。基本的に大学生というのは 20 歳前後だし、アーティスト、クリエイターも、これからの人というのは 20、30 代の人たちで、若い人を町に誘導するということが非常に重要だというふうに思っていた。

京都があれだけ栄えて観光客が来ているのは、古い神社仏閣があるだけではなくて、京都市内の中心市街地の周辺に昔ながらの大学が残っていて、学園都市だからだ。同志社大学や京都大学はまちなかに立地している。東京の大学はほとんどが郊外の八王子近辺などに行ってしまい、東京にはこの街で活動する若い人たちよりも、周辺の群馬・栃木・埼玉から週末に来る人が多いのが特徴だ。横浜はそうした人が観光で来ることも歓迎するが、それ以上に定着する若者を多くしたいと考えた。

また、アーティスト、クリエイターにとっては、3 年に 1 回のトリエンナーレというのが非常に重要だ。横浜に集まってきた若い人たちが、その時期に自分たちをアピールする場、見せる場をつくっていくことをトリエンナーレ期間にやっていく。これが非常に重要で、アーティストが横浜に来る大きな動機になる。そのためには、トリエンナーレが美術館などの固定した会場で行われるだけではなく、街に広がるトリエンナーレにならなければ、街全体が活性化しないと考えた。

現在、日本国内だけではなく、アジアでは都市間で文化競争が始まっている。もう何年も前から中国、韓国、台湾では国が文化芸術に投資を始めている。2011 年 3 月 11 日の東日本大震災の前まで、私は年に 20 回ぐらい中国、台湾、韓国の関係者を横浜のアートシーンの案内をした。3.11 以降、ぱったり来なくなったが、特にバンカートと黄金町を見たいと来ていた。バンカートを例にすると、仁川市の視察団がきた 2 年後にはバンカートとそっくりな施設ができていた。今の林市長が仁川市に行って、あちらの担当者から、こんなに素晴らしい施設がありますと見せられたら、「バンカートとそっくり」だったという笑い話がある。パクリが早いと

というか、すごい勢いで文化芸術に投資をしている。ただ、ディレクター、人間を育てるということだけはそんなに簡単にいかないもので、場所はできていてもうまく動いていないということがあるみたいだ。

中国は、アニメーターの養成を10年間で10万人近い規模で育成するとか、韓国ではアニメーション団地があり、高校にアニメーション科を作るとか、教育を含めて投資している。

才能のある人材を集める都市は、情報も集まって価値も高まるというのが定説で、文化の集積のある町に人は集まってくる。19世紀にパリにさまざまな芸術家が集まってきて、華の都、芸術の都になり、それがフランスの文化芸術を支えるだけではなくて、観光資源にもなってきた。東京はというと、文化都市東京を目指して訪れる観光客はあまりいないし、東京にはアートの関係者もマーケットが冷えているのであまり視察には来なくなっている。

北京、上海、ソウル、その他、他のアジアの都市に移っているのが現状だ。特に中国と韓国では、様々なアートフェアやアートイベントが開催され、世界中の人が集まってきている。

ロンドンオリンピックを見て感じたことは、スポーツは国の威信をかけて戦う。金メダルを取るために日の丸を背負って競技する。相手の国を負かした時に、ここはうちの領土だというパフォーマンスが出てくる。1位か2位か3位かで決定的に違うわけだが、文化芸術は、そうではない。芸術というのは、そこに1位とか2位という価値観が無い。アーティストの作品の価値観が好きかどうかであって、それも価値観が非常に多様化しているので、そこに1位とか2位とかの格付けは無用で、そういうところに国境という概念はないのだ。

だから、韓国とか中国に行って「あそこは中国の土地だ、韓国の土地だとか、おまえはどう思っているのだ」とか言われた時には、私には国境はありませんと答えようと思っている。それは、そういうことで競うことではなくて、お互いがお互いの価値観を認めていく。そういうようなことができるのが、文化芸術なのではないかと思う。

★芸術不動産の仕組み

芸術不動産とはアーティスト、クリエイターの創作、発表、滞在の場作りで、そのために民間の賃貸物件を開拓している事業の総称だ。「芸術不動産」は造語だ。当初、バンカートが進めたのが北仲ホワイト&ブリックで、60組のアーティスト、クリエイターが入っていた。60組入ったことによって、アーティスト・クリエイター間でさまざまな交流があり、新しい事業が始まったりしたので、これをうまく進めていけないかなということで、芸術不動産事業を考えた。



吉田町にある防火建築帯の一部を借りて、リノベーションした飯田善彦設計工房
撮影：2013年11月1日



コンテナポラリーで開催された子供向けのワークショップ（関内外オープン事業）
撮影：2015年11月7日

※事務所開設助成金

対象エリア：横浜市中区、南区、西区の一部（JR桜木町～石川町駅周辺）
対象者：アーティスト、クリエイターとして2年以上の収入実績のある方

対象物件：賃貸借物件のうち事務所部分（住居部分は除く）
助成金額：3.3㎡あたり48,000円

平成21年度実績
17団体に総額658万円交付。アーティストのほか、建築家やデザイン事務所などが多い。

万国橋倉庫もそのひとつの成功例だが、横浜トリエンナーレ2005の終了後、バンカートと森ビルとの賃貸契約が終了したが、その時、バンカートは、近くの本町ビルの4階と5階を八楠という会社から借り、建築家を中心としたクリエイターを入居させた。こうして、繋ぎとめることをしてくれたことは、その後の芸術不動産事業にとってありがたかったことだ。数年後に本町ビルは取り壊され、相鉄インというビジネスホテルに変わっている。

アーティスト、クリエイターが古い物件を借りると、自分の好きなスタイルの事務所にする場合が多い。そこがとても良い居住空間や事務スペースになる。それにより、ここを中心にして地域の周辺の価値が上がり、経済活動が動いていくというふうになる。

私が斡旋して松島ビルという古いビルの3階、4階に横浜国大の建築都市スクールを入れて、建築系の先生が学生と一緒にコンバージョンした。そこが他へ移る時に、不動産価値が上がっているのですぐに入居者が決まった。そこには現在、コンテナポラリーズという設計者が入っている。最初にクリエイターに貸すことで価値が高まることによって、次にすぐに借りてもらえるという意味では、オーナーにとっては好都合だ。クリエイターが入って、うまく経済が廻っていくとなる。

建物の賃貸借契約の方法としては、自立運営型と、マスターサブリース型、コーディネート型という3つの形がある。自立運営型というのは、自分たちで探して契約する自己責任型。サブリース型というのは、誰かが親になり建物全部を借り上げてそれをアーティスト、クリエイターに貸すという方法。たとえば本町ビル4、5階は、バンカートが一括して八楠から借りて、それを自分の責任でアーティスト、クリエイターに貸すということをやったわけで、サブリース型だ。

コーディネーター型というのは、中にひとりコーディネーターを入れる方式で、芸術不動産を進めているアーツコミッション横浜が担っている。アーティスト、クリエイターのためのワンストップ相談窓口を設けて、不動産の紹介以外にも助成制度の紹介などを行っている。現在、アーティスト、クリエイターのための事務所開設助成は、3.3平米あたり4万8千円、21年度で17団体に総額658万円。だいたい年間予算が700万弱なので、そんなに、横浜市としては大きな負担ではない。

応募者が多いと、たとえば3.3平米あたり4万8千円なので、10坪で48万円の囲場がもらえるが、予算を超えた場合は、予算の範囲内での応分のカットをするので、貰える額が、少なくなることもある。それでもせいぜい2割カットくらいだ。

2010年度(平成22年度)からは新しくの芸術不動産イノベーション助成を作った。これは、予算的にはそれまであった映像系誘致の助成金を振り替えている。映像系にだけ助成する必要が乏しくなり、というか映像系の誘致がうまくいかなかったこ

とによって予算が余ってしまうので、それを振り替えた形で進めた。築 20 年以上経過した建物を芸術不動産として活用したいという不動産オーナーを支援する制度で、物件の価値を高め、クリエイター等の増加を図るということで、150 ㎡以上の家屋のリノベーションに対する補助金だ。

アーティスト、クリエイターの活動拠点として 5 年以上利用することが義務付けられる。改修費の補助、建築家、コーディネーターと物件所有者のマッチングによる質の向上とクリエイターの増加を推進するためなので、物件所有者がやりますというのではなくて、建築などのプロの人が入って行うことになる。補助対象経費 2 分の 1 または拠点面積×3 万円のどちらか低額のほうで、1 千万円を限度としている。2010 年度は長者町アートプラネット、宇徳ビル 4 階、800 ビル（中華街）で、3 件で総額が 1,800 万円の補助を出している。全体の予算が 2 千万円程度で、2011 年度は吉田町の飯田善彦設計工房と十六夜スタジオの 2 軒で 1400 万あまりだ。

今までは創造的産業の誘致を進めてきた、産業をピンポイントで誘致するのは難しく、特に映像系は限界を感じたため、古い建物をリノベーションして、安い賃料のオフィス、スタジオを増加させて、そこにアーティストやクリエイターを誘導し、将来の創造産業につなげるという考え方になった。場所を作り、安く貸せる場所を作り、そこに入ってくださいという考え方に変えたのが 2010 年度からだと思う。

長者町のアートプラットホームはこの補助金を使っているが、なぜかここができたかということ、ここのオーナーがテレビだか新聞で、芸術不動産事業を行っているというのを見て訪ねてきた。この建物の住所は長者町だが、福富町に近接していて、多くの飲み屋や風俗、ホテルがあるような場所だ。この場所の物件を不動産屋を通して、1 階部分を貸したら 5 軒ぐらいの風俗業が入ってしまった。オーナーは横浜駅東口のすぐ近くにビルを所有していて資産家で仲の良い夫婦だが、とても頑張る方で、私は絶対にそんなの許さないと行って、弁護士を立て、その風俗店を追い出して取り戻した。彼らは取り戻したけども、このあと、どうしようか分からないと言ってきた。建物は 400 ㎡程度の 4 階建て、3 階、4 階はワンルームマンションが 4 室ずつ 8 室ある。これはレジデンスにも使えるということで、何回もオーナーと話をすると、「仲原さんだったら貸します」と言われて。「はい、借ります」と結論を付けたが、自分で運営するわけにもいかずに、黄金町エリアマネジメントセンターが借りてサブリースする形にした。家賃は月 40 万円で、㎡あたり 1,000 円という安い価格で貸してくれた。しっかりしたオーナーで、二度と風俗などには使われないように、公証人役場に賃貸借契約書を持っていき、契約を行ったが、ここを借りるときも私が連帯保証人をしている。

オーナーの所有する東口のビルは駅に近いので、様々な業種の会社が借りたいと申

まちある記



陰や事業が始まる可能性がある。

私は常々、横浜をパーティー都市にしたいと思っていて、カフェなどでアーティストやクリエイター、市民が溜まれる場、集う場をつくるということがすごく重要だと考えている。トリエンナーレ 2005 の時に Z A I M に、グラフのカフェを作って、そこに様々なアーティスト、クリエイターが来て、飲んだり、話をしたり、若い人たちが溜まる場所ができた。

2005 年のトリエンナーレで、日本全国からさまざまなキュレーターの卵やボランティアをやりたいという人が来たが、その後、横浜に残って仕事をしている人が多い。黄金町エリアマネジメントセンターで働いている人も何人かいた。実はそういう溜まり場、それからパーティーをすることで、そこが相互の交流、情報交換の場になる。バンカートで展覧会を行うときに必ずオープニングパーティーがあるとか、黄金町でも同じだが、日頃いろいろなことをやっている人たち、特に同じような問題意識を持つ人たちがひとつの場所に集まって、何かを話をするということが、クリエイティブシティを支える原動力になっている。私は公務員の現役時代には年間 30 回くらいのパーティーには出ていた。むろん、公務員なので、必ず参加費を取ってもらうことにしていた。

芸術不動産や関内外オープンの実施を進めていった結果、アーティスト、クリエイターの集積は、8 年間程度で約 200 の新しい事務所・スタジオ、1000 人以上のクリエイターの集積が実現できた。大学誘致関係では、500 人の生徒を抱えるバンタンキャリアスクールは残念ながら 5 年で撤退し、北仲スクール(大学連携サテライト)も 2012 年 3 月で撤退した。

★芸術不動産がまちを変える

市役所が移転した時に、その跡地と周辺をどうするのかという問題があり、経済局や都市整備局は、中心市街地の活性化や商店街の活性化の事業を進めようと思っているのだが、実行が上がっていないのが現実だ。事業の発想が商店街に対する助成や建物に対する規制や緩和という既存の人たちへの対策で、商店街にしてみれば既得権みたいなもので、また、市が面倒見てくれるという風潮だった。言い方は悪いが、いくつかの中心市街地の商店街に話しに行くと、どこまで面倒みてくれるのかのような議論になってしまうことが多かった。土日に商店を開けていない商店街もあって、自分で努力することをやめているところもあった。そうした意識の中では、道路の整備をして、物理的にきれいにするなど、いくら投資しても、魅力ある店舗ができないので繁栄に結びつかない。そこにいる人たちが努力をしなければ、街は全然変わって行かないことをわかっていない。そういう効果のないことを経済局や都

市整備局はいろいろやってきたのが現実だ。

事業本部が進めたことは、全く違う発想で、使っていない物件を再生して使う場合に、使う人に対して助成金を出すことで、新しくこの街に入ってくる人への支援に変えた。それにより、副次的には建物オーナーに家賃が入ってくるし、空室が少なくなれば、近くの商店も少しは潤う。また、一番の利点は、アーティスト、クリエイターの入居したビルは彼らがコンバージョンするので価値が高まる。そのことによってオーナーは少し安心できるので効果が大きくなってくる。

また都市計画局や建築局は建物に対する直接的な支援は基本的にはできない。たとえば、こんなに古い建物だから耐震補強など改築したいといっても、改築費は基本的には出せない。私有財産の対しての補助というのは基本的にできないので、東日本大震災で、家が流れた、壊れたという時に、被災地支援のために法律では300万円ぐらいは援助でき、また、被害が甚大だったので、解体費用は全部行政負担をしたところが多いが、自分で家を新築する場合、私的財産なので自分で出すのが原則で補助はもらえない。

事業本部が進めたことは、オーナーや借家人に対して文化芸術で利用して町を活性化させるという政策を進めるために、助成金を出している。使用目的をきちっと定めて出しているので、個人財産の改築等にも出せるようにしている。それでも私的財産に対する助成金なので、若干出す理由としては苦しいが、これで少しでも町の中が活性化できるのが面白い。

北川フラムさんといろいろ話している中で、彼が言うには、仲原さん成功するよと。何かと言ったら不動産へのこだわりをきちっととったからだよと。ただトリエンナーレをやっています、文化芸術を振興していますではなくて、不動産をきちっと取らえてやり始めた。だから大丈夫だよと言ってくれた。

越後妻有の大地の芸術祭の地域では、使われていない不動産がいっぱいある。そこを都心のいろいろな人たちに利用してもらうことによって、定期的にそこへ来てもらえるという姿を作っている。オーストラリア・ハウスは2011年の3月12日の地震で以前の建物が崩壊した。それで新しい建築家が入って作っているし、日比野克彦さんは舂平（あざみひら）という旧小学校でやっているプロジェクトのすぐ上の場所で、もう一軒、空き家を使ってプロジェクトを進めている。利用していないものを活用して、そこに光を与えて、定期的に来てもらう。日本大学の彫刻学科「脱皮する家」は、柱を彫刻刀で刻み込んで、素晴らしい家屋にしているが、こういうことをすることによって、町に拠点を多数作っていくことをしている。

妻有で頻繁に訪ねる場所は「うぶすなの家」だが、ここはほとんど限界集落になっている場所で、10戸ぐらいの家しかなく、追い打ちをかけられるように地震が発生



2011年3月12日の地震で崩壊した後に建てられたオーストラリアハウス。
撮影：2012年8月9日



舂平の旧舂平小学校は、校庭で朝顔プロジェクトを行っている。
撮影：2012年8月10日



柱という柱が彫刻刀で刻まれている「脱皮する家」
撮影：2006年8月25日



「うぶすなの家」昼の時間には、昼食をとる多くの客で一杯となっている。
撮影：2009年8月9日

し、もう再生もできそうもないので、みんなが村を捨てようかぐらいまでなった時に、建築家と陶芸家と一緒に家を再生した。今は、地元の人たちがレストランをやっていて、食べるものも厳選して、新潟の料理人やシェフの人たちが指導して、美味しいものにしている。参加した陶芸家は有名なひとばかりで、それを目あての人も多く、団体客も来るなど、いろいろな人が来ている。不動産を活用することによって、地に着いたことができる。不動産は不動で動かないので。動かないからこそ、すごく価値があるのだ。

だから、不動産を壊して、タイムズのような駐車場にしていくことは、都市にとって良いことではない。儲かるのはタイムズだけであって、商店街の魅力がなければ、そこにも駐車もしなくなってしまう、空き地が取り残される。

これからの創造都市の方向性としては、街の魅力を高めることを最優先し、その基盤づくりを行なっていくことが重要だ。これは、ハードの部分もソフトの部分もそう。基盤づくりを行う方法としてアーティスト、クリエイターの集積をする、そのために芸術不動産を進めてきたが、それ以前、横浜は1960年代後半から、都市デザインを含めて総合的なまちづくりをいままで進めてきた。歴史的建造物を残し、歩行者に優しいまちづくりを推進し、それが、横浜の魅力になっている。そういう魅力にプラスして、その街の魅力を高めるためにアーティスト、クリエイターというソフトを担う人を集積させる。これが、創造都市だと思っている。

だから都市デザインというものを、ここで絶対に捨てちゃいけない。横浜というのは、そういうものをずっと培ってきた。東京に対する優位性は、横浜は海と港に近いという土地の特徴だ。東京は海というのを感じられるところはほとんどない。お台場に行っても、何か作られた海みたいに見える。港になるともっと遠い。その横浜の特徴を生かした町づくりを進めて、東京ではできない場の創造を進めていくということ。それから、横浜トリエンナーレを中心として、数多くのアーティスト、クリエイター、キュレーターが3年に1回、横浜を目指して来るような目標を立てて、ソフトを作っていくこと。これがクリエイティブシティだ。

今、キュレーターをここで入れたのは非常に重要なことで、どんなものにも作る人、見る人、繋ぐ人というのがいる。作るのはアーティストやクリエイターだ。見る人っていうのは、観客や市民だ。これを繋ぐ人が存在しないとクリエイターもアーティストも観客とつながらないことになる。実はそのキュレーターとかプロデューサー、ディレクターは、この繋ぐというすごく重要な役割を持っている。こういう人たちがたくさん横浜で育つと、横浜はもっと良くなる。アーティスト、クリエイターだけでなく、繋ぐ人が市民や観客を結びつける役割だからだ。黄金町の山野さんやバンカートの池田さんは一流の繋ぐ人だ。彼らやアートNPOは繋ぐ人で、そういう人たちが、横浜に来ていろいろなことをしていくということがすごく重要だ。

そして、イベントを中心にしたまちづくりではなくて、アーティスト、クリエイターが自然と集まってくる環境づくりを進める、中心市街地というのは、実はそういういろいろな人が集まることによって、活性化されていくものだ。

私が、創造都市を進める中で最重要課題のひとつ思っている芸術不動産を推進することがこれからの横浜の都市構造を良い方に変えていく要素となるのではと思う。多分、街の中の空き室が少なくなっていく。そのことがとても重要だと思う。

地方の中心市街地で県庁所在地、札幌、仙台、福岡などはまだ大丈夫だが、前橋などは中心市街地が寂れていてシャッター商店街ばかりになっている。シャッター商店街を嘆くのではなくて、シャッター商店街はただでもいいから貸しなさい。何かする人が出てくるよと。そういうことを、実験的にやってみて、町を変えていくことをしていかないと、多分、東京、大阪を中心とした大都市以外の都市というのは、ますます衰退していくのではないかと思う。それは、東日本大震災で被災した町でもそうになっているし、東京オリンピックで東京にまた一極集中の波が押し寄せてくる。その時に、今以上に地方都市は、何かをしていかないと、日本の国は本当にダメになってしまう。

2) リノベーションで再生—北九州市小倉

筆者が初めて小倉駅に降りたのは、駅前の再開発ビル（セントシティ北九州）に「小倉そごう」が華々しくオープンした 1993 年だ。当時担当していた再開発事業関係の会議と現地視察が目的だった。しかし、「そごう」は 2000 年に破綻。その後、いくつかのデパートの進出と挫折を経て、現在はコレットという商業施設となっている。この変遷は、中心市街地衰退の歩みと重なり、不況の波は大型店舗だけではなく小倉駅付近の商店街にも影響を及ぼした。一帯に空ビル、空き店舗が多くなっている。こうした中で、地元の人達が、古い建物をコンバージョンしてまちの再生を進めていると聞いたので、さっそく小倉に向かった。



門司往還のあった場所。門司往還は現在のコレットの建物を横切っている。
撮影：2013 年 4 月 21 日



小倉城址に揭示されている旧第 12 師団司令部の概要と当時の写真
撮影：2013 年 4 月 21 日



小倉城址に残る旧第 12 師団の赤煉瓦の門
撮影：2013 年 4 月 13 日

★「軍都小倉」時代から 5 市合併へ

小倉は、江戸時代以前から九州から門司、下関や関西方面に向かう要所となっていた。長崎街道、中津街道、秋月街道、唐津街道、門司往還の 5 つを「小倉の五街道」と言い、紫川に架かる常盤橋が街道の拠点となっていた。1602 年に細川忠興が小倉城を築城。街は城を中心に形成された。明治維新後は、1871 年（明治 4 年）の廃藩置県で小倉県になり、76 年に福岡県に統合される。小倉市が誕生したのは、1900 年（明治 33 年）だ。

1871 年、小倉に西海道鎮台（陸軍）が置かれ、その後、歩兵 14 連隊が駐留した。14 連隊が熊本に移ると、98 年には新たに歩兵 12 連隊が置かれる。「軍都小倉」と言われる時代だ。森鷗外が軍医部長として 99 年から 3 年 9 か月赴任していた。後日、松本清張は、鷗外の小倉日記を探すことに生涯をかけた人物を描いた『或る「小倉日記」伝』で芥川賞を受賞している。

1925 年に歩兵 12 連隊は久留米に移ったが、33 年には現在の大手町に陸軍造兵廠（ぞうへいしょう）ができ、小型戦車、高射機関砲、化学兵器など様々な兵器を作っていた。そのためか、終戦間近には原子爆弾投下の目標地とされていた。1945 年 8 月 9 日の小倉は曇りで、米軍機は行き先を変え、長崎に原爆が落とされた。

その後、すぐに終戦となったため、福岡市や旧八幡市は大きな空襲を受けたが、小倉の被害は少なく、戦後も市街地がそのまま残っていた。1950 年 6 月 25 日に勃発した朝鮮戦争（53 年 7 月 27 日休戦）では、福岡、北九州、下関近辺は、朝鮮半島から近い戒厳体制がとられた。米軍の小倉キャンプ（現在の自衛隊小倉駐屯地）は重要拠点になり、ここから朝鮮半島へ向かう兵も多かった。50 年 7 月 11 日には 200 人規模の米兵の集団脱走事件があり、小倉の町は震撼したが、一方で朝鮮特需景気に沸き立っていた。



小倉城址にある松本清張記念館。芥川賞を受賞した清張は、「点と線」「ゼロの焦点」など推理小説の分野で次々とベストセラーを発表していった。
撮影：2013年4月21日



1998年に完成した駅ビル「アミュプラザ小倉」には、約150軒のファッション、飲食・サービス系店舗とステーションホテルが入居している。小倉の成功を踏まえ、長崎、鹿児島、福岡の駅ビルも「アミュプラザ」という名前を使っている



小倉駅前のペデストリアンデッキの上を通過するモノレールの軌道
撮影：2013年4月21日

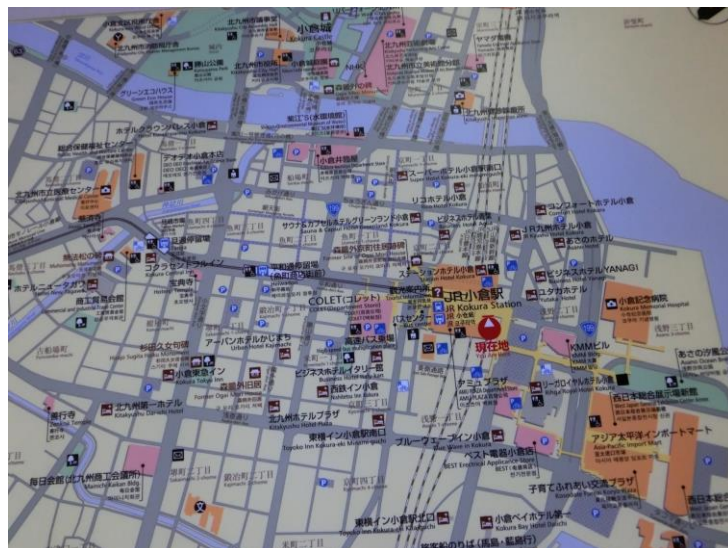


モノレール「旦過駅(たんがえき)」。近くには、小倉の台所である旦過市場がある
撮影：2013年4月21日

朝鮮戦争が終結し、1956年に経済白書は、「もはや日本は戦後ではない」と宣言。日本経済が立ち直りを見せてきた63年2月10日、小倉、門司、戸畑、八幡、若松の5市が合併して北九州市が誕生する。八幡、戸畑、若松という製鐵を中心とした工業都市と港湾都市である門司、商業都市である小倉が一緒になった。北九州市は同年4月に政令指定都市に指定され、新しい一歩を踏み出すことになる。

★日本最初のアーケード商店街（魚町銀天街）の誕生

1891年（明治24年）に九州鉄道の黒崎—門司間が開通し、小倉は博多と結ばれた。その後、小倉駅は鹿児島本線と日豊本線の分岐駅となった。当初の小倉駅は現在の西小倉駅の場所にあったが1958年（昭和33年）に現在の場所に移転している。75年に山陽新幹線が全線開通し、駅の北側に新幹線駅を開設。98年には北九州高速鉄道（北九州モノレール）駅を一体化した駅ビルが完成し、現在の小倉駅の姿になった。モノレール（胡座式）は、85年に小倉（現在の平和通駅）—企救丘（きくがおか）間が開通し、98年に現在の小倉駅まで延伸している。以前は魚町—北方間に路面電車が運行していたが、モノレール計画に伴って80年に廃止された。



小倉駅前の中心市街地の地図（撮影：2013年4月21日）

戦後の繁栄期に、「魚町」は日本最初のアーケード商店街を作るという画期的な取り組みを行う。魚町付近は戦災を免れたが、終戦2カ月前に疎開命令で多くの店舗が壊されている。終戦後、小屋を建て商店街を復活させたが、当時はモノがあれば飛ぶように売れた時代で、食料品や日用雑貨を求めて、様々な地域から買い物客が殺到した。48年には戦争で中断していた「えびす市」も復活し、他県からも買い物客が訪れる九州で1,2を争う商店街に発展していった。しかし、雨の日には魚町を

通り過ぎて井筒屋などのデパートに人が流れてしまう。そのため、商店街では“天井”のある街を目指すことになる。当時、道路に屋根をつくる前例がなかったため、「試験的に」ということで許可を得て、商店街の全額負担で建設した。全長約 130m の日本最初のアーケード商店街は、1951 年 10 月に誕生した。

銀天街という名称は 6000 通余りの公募作から選んだもので、「銀の天井に輝くまち」を意味している。その後、四国の松山市の松山銀天街、沖縄のコザ銀天街、別府の楠銀天街など、西日本では銀天街と名付けるアーケード商店街が多く登場した。魚町銀天街はその後、火事や洪水で大きな被害を受けたものの、そのたびに街の人達が立ち上がり復活し、魚町商店街全体をアーケード街にしていっていった。日本の高度成長を支える八幡製鉄などの企業が北九州市に拠点を置いていたこともあり、昭和 30 年代～40 年代は商店街の全盛期だった。

左：魚町 2 丁目の交差点近くに、「銀天街発祥の地」の碑があり、昭和 26 年当時の写真が展示されている
撮影：2013 年 4 月 21 日

右：アーケードができたころの魚町銀天街は、多くの買い物客でにぎわっていた
（魚町商店街振興組合提供）



現在の魚町銀天街（魚町一丁目）。日曜日だったこともあり、人出は多かった
撮影：2013 年 4 月 21 日



★小倉駅周辺開発と公共事業のチグハグさ

5 市合併後、北九州市は小倉地域で再開発を中心としたまちづくりを進めた。しかし、近隣に福岡市が存在することもあって、行政の仕掛けは、うまく進んでいないようだ。

例えば、20 年前に駅前再開発事業で誕生した「小倉そごう」は「小倉玉屋」になり、「小倉伊勢丹」へと変わり、そして現在の「コレット」へと経営主体が変遷している。小倉駅北口地区（新幹線口側）は公共事業によって西日本総合展示場、アジア太平洋インポートマート（AIM）、北九州国際会議場などのコンベンション施設を作った。しかし、AIM に入居予定だった「ヤオハングループ」が着工後の 1996 年に経営危機に陥るなど、スタートからつまづいた。展示場は 2 期にわたって整備され、



小倉駅小倉城口を出ると左手すぐにコレット（旧小倉そごう）がある
撮影：2013 年 4 月 21 日

仲原正治

の

まちある記

左：新幹線口から海側の配置図をみるとピンクの部分に展示場や会議室などの公共施設が立地しているのがわかる

撮影：2013 年 4 月 21 日

右：新幹線口から国際展示場や AIM に繋がる歩道は広く、動く歩道も設置されている

撮影：2013 年 4 月 21 日



小倉駅新幹線口のデッキには松本零士作品「キャプテンハーロック」の銅像があり、その先に、「あるある City」やリーガロイヤルホテルなどがある

撮影：2013 年 4 月 21 日



西日本総合展示場と隣接する AIM は日曜日にも係らず、大きなイベントは実施されていない

撮影：2013 年 4 月 21 日



磯崎新設計の国際会議場（左側）と国際展示場と AIM（右側）の海側では、誰とも出会わなかった

撮影：2013 年 4 月 21 日

約 1 万 5000m² の床面積を誇るが、福岡にも同様の施設があることを考えると過大に思える。



小倉駅は「アミュプラザ小倉」の誕生によって新幹線口と小倉城口が通路で結ばれ、利用しやすくなった。ホテルや商業施設が入り、モノレールも一体となった。「あるある City」には、2012 年 8 月に「北九州市漫画ミュージアム」がオープン。若い人で賑わっていた。しかし、西日本総合展示場、AIM は日曜日にも関わらず、催事は少なく閑古鳥が鳴いていた。展示場の先には松山とのフェリー航路港があり、その対岸には新日鐵住金小倉製鉄所の工場が煙を吐いている。駅から海が近いのに、港や水辺がほとんど活用されていない。



左：「あるある City」には漫画ミュージアムのほか、マンガ専門の古書店「まんだらけ」など、マンガ関連の店が入居している。（撮影：2013 年 4 月 21 日）

右：小倉駅北口の公共施設のすぐ先には新日鐵住金小倉製鉄所の工場が煙を吐いている。（撮影：2013 年 4 月 21 日）

西小倉駅付近は大規模な再開発で大きく様変わりした。北九州市最大の再開発「リバーウォーク北九州」には北九州芸術劇場、朝日新聞、NHK、ゼンリン、西日本工業大学など、公共施設と民間施設が同居している。建物の色彩やデザインは象徴的

仲原正治

の

まちある記



紫川対岸から撮影した小倉城周辺。天守閣は昭和30年に復元された。城の右側には色彩感豊かな「リバーウォーク北九州」があり、公園内には北九州市役所がある(左手の建物)

撮影：2013年4月21日

左：小倉城の周辺は、公園になっているが、すぐ近くの「リバーウォーク北九州」が市街地の壁になり、西小倉駅近くには超高層マンションが聳え立っている。

撮影：2013年4月21日

なものとして評価されているが、小倉城の前に壁ができてしまい、線路側から小倉城を見ることができなくなった。隣接の紫川の河川敷は公園になっているが、うまく活用されているとは言い難い。西小倉駅前の超高層マンション(小倉D.Cタワー)は、ひとつだけ突出していて、城からも見えて違和感があり、景観に対する配慮に欠ける。マンション敷地に公共空間も少なく、この敷地の容積率だけ高くして開発を許可したのだろうかとの疑問に感じた。



★中心市街地の衰退と新しい動き

日本の産業構造がハードからソフトに移行し、モータリゼーションの発達により、大型店が郊外に進出。それに伴って中心市街地は少しずつ衰退していった。特に、バブル経済の破綻による不動産価値の暴落やその後の経済衰退は全国を襲い、小倉の中心市街地も、その波から逃れることはできなかった。商店がつぶれ、デパートも撤退。オフィスは支店が出張所へと変わり、空き室、空オフィスが増えていった。小倉の商店主は昔気質で家賃をあまり下げない。そのため、進出してくるのは、家賃を支払える全国チェーンのメガネ店やドラッグストアばかりだった。本来、そこでしか買えないものやサービスがあるから買物客は足を運ぶ。チェーン店が多くなると、その商店街に行く理由は自ずと希薄になる。その結果、博多などに買い物に出かける人も増える。チェーン店が撤退すると、いよいよ空き店舗になりシャッターが下りたままになる。

北九州市は2008年に中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画の認定を受け、国道で分断されていた魚町商店街のショッピングモールをつなぐ「魚町エコルーフ」事業を実施した。しかし、以前のような繁栄がすぐに戻ることはなか



小倉駅前コレットの向かいの小倉中央商店街の入り口にあるビルは1階部分以外が使われている気配がない

撮影：2013年4月21日

った。

こうした状況の下、2010 年に魚町銀天街の一角にある、中屋興産が所有する「中屋ビル」に長年入居していた服飾系の店舗が撤退することになった。中屋興産では、どうにかしたいと考えたが、なかなか良い知恵は浮かばない。そこで、中屋興産と関わりのあった嶋田秀範さんが、東京で建築事務所を構えている自分の息子（嶋田洋平さん）に、何とかならないかと相談した。北九州市出身の嶋田洋平さんは、設計事務所「みかんぐみ」に勤めていた時代に、筆者と一緒に横浜の BankART NYK の改築を担当していた。彼は、横浜で行われているリノベーションによる地域再生について深い知識を持ち、BankART1929 代表の池田修さんが手掛けた北仲ホワイト & ブリックや本町ビルシゴカイなどのリノベーション手法や入居者選定のノウハウなども間近で見ていた。これを活かせないかと考えた洋平さんは、さっそく小倉に乗り込み中屋興産社長の梯（かけはし）輝元さんと話し合うことになる。

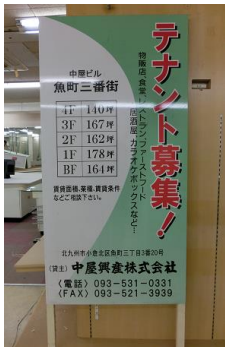
一方、2010 年に、この街のまちづくりに大きな影響を与えるもう一人の人物が東京から来ることになる。アフタヌーンソサエティ代表の清水義次さんだ。彼は遊休化した建物を使ったアートイベント「セントラルイーストトーキョー」に取り組み、東京の中心から少し東側にある神田や人形町など昔は問屋街だった場所で空きビルや空き店舗などを再生する「現代版家守事業」を推進してきた人物だ。外神田にある旧練成中学校を活用して誕生したアートセンター「3331 アーツ千代田」の生みの親でもある。

清水さんが小倉で最初に手掛けたのが「小倉家守構想検討委員会」だ。これに出席した中屋興産の梯社長は、自社ビルを建て替えるのではなく、今ある素材を有効に活用してリノベーションという手法で新たな価値観を作り出す作業を始めるのである。嶋田さんと清水さんの二人が揃ったことにより、小倉のまちのリノベーション、再生の第一歩が始まった。

★メルカート三番街の誕生

嶋田さんが考えたのは、横浜で行われてきたリノベーションの事例をいかに小倉に活かすかということだった。事業は次のようなステップで進めた。

まず、オーナーには、家賃を現在の相場の半額程度にしてもらう。それとともに工事費も負担してもらう。次に、区画を小さくして、クリエイティブな活動をしている若者が入れるような価格設定にする。また、工事費を抑えるために、使えるものは何でも使う。服飾店が残っていたものはできる限り活用することにした。そして、工事の開始までに入居者を決める。そのために、最初に 10 人程のクリエイターを人伝で連れてきた。彼らに口コミで宣伝してもらい、友人たちを連れてきてもらう。そうすることで、工事開始時には入居者も決まり、事業の全体像が見えて



中屋ビルのテナント募集看板。リノベーション以前に作られたものだが、入居者はほとんど集まらなかった
撮影：2013 年 4 月 21 日

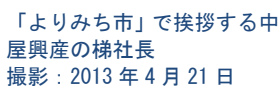


中屋ビル3階はまだ利用されていないが、そこに、服飾店が使用していた備品などが置いてある。リノベーションではこうしたものも活用している
撮影：2013 年 4 月 21 日



メルカート三番街の一階の入り口にある花屋。花を扱う店があることで季節感が感じられる
撮影：2013 年 4 月 21 日

まちある記



2F-3 小倉経済新聞 編集長室

小倉経済新聞 編集長室

小倉経済新聞は広域小倉圏のビジネスとA
 チャーニュースをお届けするインターネットの情報
 配信サービスです。

この街の生きた情報を毎日配信します。



隣接する貸ビルからの出火で中屋ビルと同様に被害を受けた丸源興産のビル。
撮影：2013年4月21日



サンロード魚町商店街の入り口。アーケードの維持費がかさむため、撤去に向けて、協議している
撮影：2013年4月21日

左：魚町銀天街に面した「旧サンリオ小倉ビル」にはチェーン店の「KALDI」と子育て支援施設「ママトモ魚町」が入居している
撮影：2013年4月21日

右：「ママトモ魚町」では、子どもの一時預かりやママトモ講座を開いて子育て支援をしている
撮影：2013年4月21日

★北九州まちづくり応援団株式会社と北九州家守舎

魚町周辺の商店は、間口が狭く奥行きがある。延べ床面積は70～80坪で、エレベーターがなく内階段だけの建物が多い。一棟丸ごとでないと使えないビルが多いため、20～30坪程度を借りたいという需要に応えられず、空き店舗が増えている。

2005年に北九州市や地元財界が出資して作ったTMO（タウンマネジメント機関）の「北九州まちづくり応援団株式会社」は、嶋田さんや清水さんの取り組みに触発されて、積極的にエリアマネジメントに乗り出した団体だ。2012年9月には魚町のサンリオが撤退して5年間使われていなかった建物をリノベーションした。1階に全国チェーン店の「KALDI」を、2階に子育て支援施設「ママトモ魚町」を入れ、遊休化した建物を復活させている。

清水義次さんが常任理事をしているHEAD研究会（Home&Environment Advanced Design 理事長：松永安光／近代建築研究所）は、内閣府の「新しい公共支援事業」の補助金を獲得して、2011年8月から、リノベーションスクールを開催してきた。スクールでは、建物のオーナーの承認の下、現地を視察。ワークショップを通じてハード、ソフト（利用方法や資金計画）両方の具体的な提案をし、発表会にはオーナーにも来てもらうことにしている。

このスクールの成果で、松永不動産が所有するビルの5階にMIKAGE1881というシェアオフィスができた。築60年を超える木造家屋をレンタルスペースとした「三木屋」などもできている。

衣料総合卸業の尾崎さんは、自社ビルの活用をまちづくり応援団に相談し、スクールで提案を受け、元の商品出荷場をカフェに変更する工事を行っている。提案を全て取り入れるのではなく、自分の身の丈に合った1階部分だけをカフェスペース（ロコタカフェ、6月にオープン予定）にすることに決めた。こうした工事には補助金はなく、みんな自腹だ。



リノベーションという手法は建築的な改修だけではなく、経済的な課題やコミュ

仲原正治

の

まちある記

左：日本家屋をリノベーションした「三木屋」は、会合やパーティ等に使われている。管理運営は北九州家守舎
撮影：2013年4月21日

右：「三木屋」の座敷は約33㎡だが、キッチンなども使えるようになっている
撮影：2013年4月21日



シェアオフィスになったMIKAGE1881の5階。名前の由来は建物のある「みかげ通り」と、松永不動産の家業だった松永家具店の創業年を組み合わせている
撮影：2013年4月21日



旧商品出荷場をカフェにするために改築が行われている「ロコタカフェ」。6月のオープンが待ち遠しい
撮影：2013年4月21日

左：旦過市場は、日曜日だったこともあり営業していない商店も多かった
撮影：2013年4月21日

右：神獄川（かんたけがわ）にせり出して作られている旦過市場は老朽化が進んでいるため、再開発が予定されている
撮影：2013年4月21日

ニティの形成など、地域を含めたエリアマネジメントを進めていかないと成功しない。そのため2012年4月、嶋田洋平さんが代表になって「株式会社北九州家守舎」を地元と一緒に立ち上げた。リノベーションした建物の管理運営や啓蒙活動、遊休不動産を活用したエリアマネジメントを進めている。リノベーションスクールの補助金は打ち切られたが、成果を評価され、北九州市の委託事業として継続している。



★リノベーションが生み出す地域コミュニティ

下関に住む友人と、魚町銀天街の先にある旦過市場を歩いた。旦過市場は卸と小売りの両方の機能を持つ市場として昭和時代を中心に大いに栄えた。現在約200の店舗があるが、火事や豪雨による浸水で被害を受けたこともあり、建物の老朽化が目立ち始めている。この地域の屋台は、酒を提供しないことで有名で、20年前に訪れた時に、楽しく過ごした記憶がある。しかし、現在は3軒程度の屋台しか残っていないと聞いた。旦過市場の近くには74年間続く「小倉昭和館」というレトロな映画館があるが、まち歩きマップには載っていない。こうした懐かしい風景も少しずつ街の中から消えていってしまうのだろうか。

銀天街や旦過市場にはいくつか路地があり、飲食店が並んでいる。そのひとつで友人と食事をしたが、彼は「下関にはこうした繁華街もなくなってきてしまい、若い人は小倉まで来て買い物や飲食を楽しんでいる。小倉には、もっと楽しい街になってほしい」と語っていた。



仲原正治

の

まちある記

左：旦過市場にある路地には飲食店を中心にした店が並んでいる
撮影：2013年4月21日

右：1939年にオープンした小倉昭和館は1と2の2館があり、2本立てを基本としている。北九州市民映画祭なども行われている
撮影：2013年4月21日



今回、中屋ビルのリノベーション事例を見て、いろいろな人に話を聞いた。その結果、クリエイティブな活動で街を活性化している仙北市や別府市、八戸市などと共通するものが見えてきた。それは、昔から居住し、商売をしてきた地元の人たちと、他所から来た人たちが、リノベーションやアートを通じて、新しいコミュニティを形成し始めているということだ。その地域に長く住んでいる人たちは保守的になりがちだが、他所から来た人は、地縁も血縁もなく、自由に発想して問題をとらえてくれる。この自由で創造的な発想こそが、これからの地域を作っていく原動力になるのではないだろうか。地元と他所の人が新しいコミュニティを形成し、若い人の居場所や仕事を積極的に作っていくことが、まちの衰退に悩んでいる地域のこれからの進むべき方向だと思う。

空ビルや空き店舗が増えている小倉だが、リノベーションによって少しずつ若い人が定着する場所が見えてきた。行政は大きな開発に予算を充てるのではなく、街を少しでも活気付けようと頑張っている地道で小さな活動にも少しの予算を振り分けてほしい。まちの人達は自分たちの責任と英知で、より良いまちづくりを進めていくはずだ。10年後の小倉の姿を楽しみにしている。

★補助金を入れない活動

この北九州を中心としたリノベーションの取り組みは、現在、日本各地に波及している。「リノベーションスクール」は、豊島区、浜松市、熱海市、和歌山市、山形市など、中心市街地の空洞化が進んでいる様々な都市で開催されている。このリノベーションスクールがすごいのは、基本的には行政の補助金をあてにしない活動を進めていることだ。その趣旨としては「利益を得るものはリスクも背負う」という姿勢で、基本的には建物のオーナーが改築費を負担することを前提としている。行政の補助金が入ると、補助金が打ち切られたときに、何もできなくなってしまう可能性があるからだ。そういう意味では、リノベーションを行いたい、それによって空き室や空きオフィスをなくしたいとする地域やオーナーが自らの創意工夫で「ま

仲原正治

の

まちある記

ち」を変えていく作業を進めることで、新しいコミュニティが醸成され、若い人たちの就業の場などができていくことになる。

仲原正治
の
まちある記

「仲原正治のまちある記—芸術不動産（リノベーション）でまちづくり」

著者：仲原正治

発行：2016 年 11 月

「仲原正治のまちある記」は日経ＢＰ社「ケンプラッツ」の記事などを加筆・訂正したものです。この文章及び写真（提供写真を除く）については、出典さえ明らかにしていただければ「著作権フリー」です。

仲原正治（なかはら まさはる）略歴

(株)MZarts クリエイティブ・ディレクター(陶磁器・現代アートギャラリー)

1949 年東京生まれ。 1974 年東北大学法学部卒業。

文化芸術によるまちづくり及びクリエイティブシティ政策の専門家。

2011 年 4 月から 2015 年 12 月まで、日経ＢＰ社の総合サイト「ケンプラッツ」に「まちある記」を連載。全国の中心市街地、東日本大震災の被災地のレポートなど、特徴あるまちづくりを紹介している。

主な著書：「横浜市創造都市事業本部 2586 日の戦い」（インターネット出版）。

現在、ＮＰＯ法人黄金町エリアマネジメントセンター理事、赤煉瓦ネットワーク通信員。