

18RA112 菊池 諒
 指導教員 野原卓准教授 高見沢実教授

1. 序論

1.1. 研究の背景と目的

近年、都市の魅力や地域の価値を高めるために、文化的な「創造性」に着目した都市再編手法である「創造都市」(クリエイティブシティ)の概念が注目されている。横浜市では2000年代初頭、都心部の歴史的建造物が開発の中で失われる、オフィスの空室率が上昇するなど、都市としての求心力が低下していた。そこで2004年より、都心再生戦略として「文化芸術創造都市構想」を掲げ、文化芸術と観光振興による都心部の活性化を目的とした政策を進めてきた。中でも特に創造界隈^{注1)}の形成を具体的に進めてきた。これまでに創造界隈拠点の整備や芸術不動産事業^{注2)}の推進など官民連携による不動産活用が進められてきた。近年では、民間事業者が不動産オーナーと手を取る形で防火帯建築^{注3)}等の活用が行われており、民間へのさらなる波及が期待されている。しかし、遊休不動産活用の事業手法は今なお整理されていない。

そこで本研究では、横浜関内地区において民間主導によって遊休不動産の創造的活用^{注4)}がなされた拠点(以下、創造活動拠点)を対象として、活用実態を比較分析し、その事業手法と連鎖の特徴を明らかにすることで、今後の創造界隈における遊休不動産の活用方策についての示唆を得ることを目的とする。

1.2. 研究の対象

創造都市政策の初期から創造界隈における重点地区として位置付けられ、近年ではクリエイターやアーティストが特に集積する関内地区を対象とし、民間主導による遊休不動産の創造的活用の中でも事業手法に特徴的な点を持つ事例を研究対象とする。

1.3. 研究の構成と方法

2章では文献調査から横浜市の創造都市政策におけ

る不動産活用事業について整理する。3章では選定した創造活動拠点に対し、不動産オーナーや建築家など事業関係者ら11名へのヒアリング調査から、その活用実態を個別に整理し、事業手法を分析する。4章では創造活動拠点の展開と事業関係者の移転の動きから活用の連鎖を分析する。5章ではこれまでの分析から今後の遊休不動産の活用方策について考察する。

2. 横浜創造都市政策における不動産活用

横浜市では、歴史的建造物の活用実験から中間組織(NPO法人BankART1929(以下、BankART))への事業委託、外郭団体(アーツコミッション・ヨコハマ(ACY))と協力した民間支援へと展開され、民間を巻き込むかたちで不動産事業が行われてきた(表1)。

表1 創造都市政策における不動産活用

年次	事業	関係主体			
		市	BankART	ACY	民間
2004	歴史的建造物の創造的活用実験 旧第一銀行横浜支店、旧富士銀行横浜支店の活用(BankART事業)	○	○		
2005~	創造界隈拠点の整備 ①BankART Studio NYK(~2018)、②急な坂スタジオ、③初黄・日ノ出町文化芸術振興拠点、④ヨコハマ創造都市センター、⑤象の鼻テラス、⑥ZAIM(現THE BAYS)の整備と指定管理または業務委託による拠点運営	○	○		(○)
2005~	BankART1929 拠点運営(BankART Studio NYK、BankART Homeなど) の取り組み 自主事業による創造空間の管理運営(BankARTくら荘など)				(○)
2008~	ACY事業 クリエイター・アーティスト事務所等開設支援助成(2008~) 芸術不動産リノベーション助成(2010~2014)	○		○	○

3. 創造的活用における不動産事業手法の分析

3.1. 創造的活用の活用実態

遊休不動産活用の事業手法に特徴があるものを選定するために、行政資料、横浜文化芸術振興財団やBankARTが発行する資料、関内外OPEN!パンフレットに記載のある創造活動拠点を洗い出した。その中でも、①ひとつの拠点に対しクリエイター・アーティストが集合入居していること、②活用事業において不動産オーナーと建築家をはじめとした関係者との間で体制が構築されていることを条件として、北仲BRICK&WHITE、本町ビルシゴカイ、宇徳ビルヨシカイ、泰生ビル、泰生ポーチ、トキワビル^{注5)}、住吉町新井ビル、弁三ビルの8事例を選定した(図1)。

A study of utilization and chain of idle estate led by private sector initiatives vicinity of creation.-case of Kannai in Yokohama.-

Ryo KIKUCHI (Supervisor: Taku NOHARA, Minoru TAKAMIZAWA)

KeyWords: creative city, idle estate, utilization, Yokohama

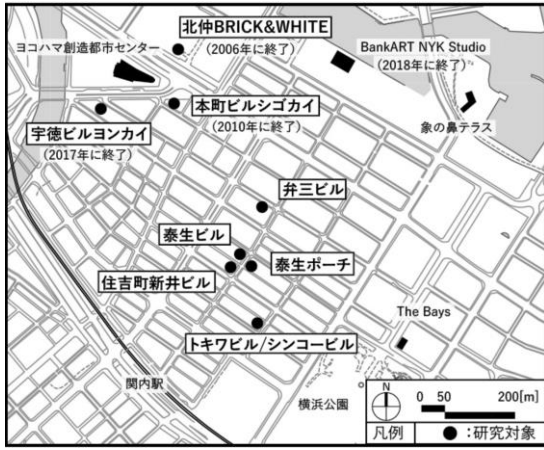


図1 研究対象の創造活動拠点の立地

これらを①活用契機、②改修、③事業体制、④経営手法、⑤入居者の活動の5つの要素から活用実態を明らかにした(表2)。8事例を比較すると、事業体制としてBankART、建築家、ヨコハマ芸術不動産推進機構準備会^{注6)}(以下、準備会)と事業関係者が異なりその役割に大きな違いがあることがわかった。一方、現状有姿で賃貸とする点や現状復帰義務をなしとする点、入居者による自治活動やイベントは多くの拠点で共通していることがわかった。

3.2. 創造的活用における不動産事業手法の特徴

事業におけるオーナーや事業関係者、入居者など各主体の役割と主体間の関係性に着目すると、8拠点を中間コーディネート型、オーナーサポート型、ファッション型に分類できる(表2)。

リテート型の3タイプに分けられる(表2)。

(1) 中間コーディネート型(図2)

中間組織(BankART)が遊休不動産をもつ企業に直接、活用の打診を行ったことで、期限付きで倉庫や事務所の活用が実現した。企業は以前から中間組織の取り組みやクリエイターの活動を知っており、事業を任せることに信頼を置いていた。中間組織は所有者とのマスターリース契約と入居者とのサブリース契約を結んだ。これはクリエイターやアーティストの社会的保証がないため賃貸借契約が困難であることから、中間組織が間に入り社会的担保を担っていたことが理由の1つとして挙げられた。中間組織は入居者に対し、物件へのアテンドから活動のサポート、入居者会議への参加、自治活動の促進等を行っており、入居者との信頼関係を構築していた。このタイプでは、中間組織がもつ経験やクリエイターとのネットワークを基盤としたコーディネートが大きく作用しており、属人的な事業手法と言える。したがって、同等の経験とネットワークをもつコーディネーターの存在がなければ、創造的活用を行うことは難しいと考えられる。

(2) オーナーサポート型(図2)

積極的オーナー(泰有社)はクリエイターとのネットワークを構築しながら、防火帯建築(泰生ビル)の

表2 創造活動拠点の活用実態

	北仲BRICK&WHITE	本町ビルシゴカイ	宇徳ビルヨソカイ	泰生ビル	泰生ポーチ	トキワビル	住吉町新井ビル	井三ビル
基礎情報	森ビル 竣工 1926/1928 改修年 2005-2006	八精 竣工 1929 改修年 2006-2010	宇徳 竣工 1971 改修年 2010-2017	泰有社 竣工 1966 改修年 2012	泰有社 竣工 1965 改修年 2014	泰有社 竣工 1958 改修年 2016	新井清太郎商店 竣工 1961 改修年 2016	原地所 竣工 1954 改修年 2017
階数	地下1階付4階建/4階建	6階建	地下3階付11階建	5階建	4階建	4階建	4階建	4階建
活用前の状況	遊休化	4階5階は倉庫、事務所として使用	4階は倉庫、事務所として使用	2階~5階の18部屋ほどが空室(2012年頃)	2階~4階の12部屋が空室(2014年)	2階~4階の20部屋が空室(2016年頃)	3階4階の13部屋が空室(2016年頃)	3階4階の20部屋が空室(2017年頃)
活用後の状況	53組が入居	15組が入居	19組が入居	27部屋に入居	12部屋に入居	23部屋に入居	14部屋に入居	20部屋に入居
契機	再開発まで空間の有効活用をしたい	再開発まで空間の有効活用をしたい	CSR業務の一貫	空室解消のため、ACYへ相談	クリエイター需要に対応するためビル取得	クリエイター需要に対応するためビル取得	横浜市からの防火帯建築活用の打診	横浜市からの防火帯建築活用の打診
改修	入居者セルフリノベーション	入居者セルフリノベーション	入居者セルフリノベーション	入居者セルフリノベーション	泰有社内装リノベーションと入居者セルフリノベーション	入居者セルフリノベーション	入居者セルフリノベーション	ルーヴィス内装リノベーション、入居者セルフリノベーション
設備	電気錠の設置、非常用設備の設置、危険部分の補修	—	内壁の設置、空調設備の導入	配管更新、屋上防水、外壁部分改修、給水管ライン工事業	内壁改修工事、照明・サイン改修	光回線配管工事、各部屋のドア塗装	給水排水設備の撤去、電気系統の整備、屋上と外壁の防水	照明の改修、ドアと欄の塗装
事業者	BankART1929池田氏	BankART1929池田氏	BankART1929池田氏	横浜市コミュニティデザイン・ラボ杉浦氏	泰生ポーチ運営委員会/オンデザイン西田氏	オンデザイン西田氏	ヨコハマ芸術不動産推進機構準備会/みかんくみ首我部氏	ヨコハマ芸術不動産推進機構準備会/佐々木設計事務所 佐々木氏
事業体制	事業のコーディネート	事業のコーディネート	事業のコーディネート	リーシング	企画/リーシング/管理運営	事業検討/リーシング	事業提案/リーシング	事業提案
経営	1000円/nf	1000円/nf	2000~2300円/nf	2000円/nf	3000~3500円/nf	1600円/nf	700円/nf	2500円/nf
特徴	現状有姿で賃貸、現状復帰義務なし	現状有姿で賃貸、現状復帰義務なし	現状復帰義務あり	現状有姿で賃貸、現状復帰義務なし	借地、運営委員会へ事業委託、現状復帰義務なし	現状有姿で賃貸、現状復帰義務なし	現状有姿で賃貸、現状復帰義務なし、水道とガス設備は使用不可	一部ルーヴィスへ事業委託、現状復帰義務なし
自治	入居者代表会運営サポート	入居者会議:シゴカイギ	入居者会議:ヨソカイギ	—	入居者会議	入居者自治会	入居者の自治的活動	—
イベント	北仲OPEN!	シゴカイOPEN!	関内外OPEN!	関内外OPEN!	関内外OPEN!	関内外OPEN!	関内外OPEN!	関内外OPEN!
事業手法のタイプ	中間コーディネート型			オーナーサポート型			ファッション型	

創造的活用をビジネスモデルとして成立させた。さらに周辺に立地する遊休化した防火帯建築（泰生ポーチ、トキワビル）を取得し活用事業を拡大した。積極的オーナーは活用の事業検討、設計、施工、リーシング等様々な段階で、建築家などの専門家と協働した。専門家らは専門的技術・知識を用いてオーナーをサポートした。このタイプは積極的オーナーの存在が必要不可欠である。積極的オーナーが現れたことで、遊休化する防火帯建築の創造的活用は空室の解消に繋がる可能性があることが明らかになったと考えられる。

(3) ファシリテート型 (図3)

創造的活用に関わりのあった建築家らが市から防火帯建築活用のモデル事業に関する事業委託を受け、専門家チーム（準備会）を組織し不動産オーナーに働きかけたことで活用が推進された。専門家チームは遊休不動産の状態やオーナーの意向などに適した事業提案を行った。住吉町新井ビルではクリエイターを誘致する際に、老朽化したインフラ設備を撤去し水道やガスを使用不可とすることで、改修にかかるイニシャルコストを削減した。弁三ビルではリノベーション専門業者にマスターリースをして改修や管理を委託することで、オーナーが投資する部屋数を減らし業務的負担を軽減した。また、弁三ビルには会社員などの一般賃借者が入居しており防火帯建築への入居が一般化してきていることがわかった。このタイプは、専門家チームが活用事業を推進したことで、これまで創造的活用に関心の薄かったオーナーの活用事業を可能としたことが分かった。専門家チームを含む組織的なシステム

により、不動産の諸条件に合わせて柔軟に事業手法を選択することが可能となったと考えられる。

3.3. 創造的活用における不動産事業手法の広がり

分類は時系列に対応しており創造的活用における不動産事業の手法は蓄積されてきたことが明らかになった（図3）。中間コーディネート型にオーナーサポート型、ファシリテート型が加わったことで、徐々にオーナーや事業者、不動産など対象の幅が広がり、事業手法における選択肢の自由度が増したと考えられる。

	中間コーディネート型	オーナーサポート型	ファシリテート型
体制	(オーナー) 遊休化不動産をもつ企業 BankART1929 (事業関係者)	積極的オーナー 遊休化不動産をもつ企業 BankART1929 建築家、クリエイター	一般オーナー 積極的オーナー 遊休化不動産をもつ企業 BankART1929 建築家、クリエイター 専門家チーム
建築	倉庫、事務所	倉庫、事務所 防火帯建築	倉庫、事務所 防火帯建築 [老朽化がひどいもの インフラ設備使用不可]
空間	1棟または1フロアから	1棟または1フロアから 空室1部屋から	
期間	期限付き	期限なし	
改修	入居者 セルフリノベーション	入居者 セルフリノベーション オーナー投資 内装リノベーション	入居者 セルフリノベーション オーナー投資 内装リノベーション リノベーション業者 内装リノベーション

図3 事業手法の広がり

4. 創造的活用をもたらす連鎖の分析

4.1. 創造活動拠点の展開

創造活動拠点の展開を明らかにした（図4）。BankARTのアテンドにより北仲 BRICK&WHITE、本町ビルシゴカイ、宇徳ビルヨンカイ、トキワビルへと期間終了に伴い移転した。また、宇徳ビルヨンカイ、泰生ビル、泰生ポーチは芸術不動産リノベーション助成制度を利用して活用された。泰生ビル、泰生ポ

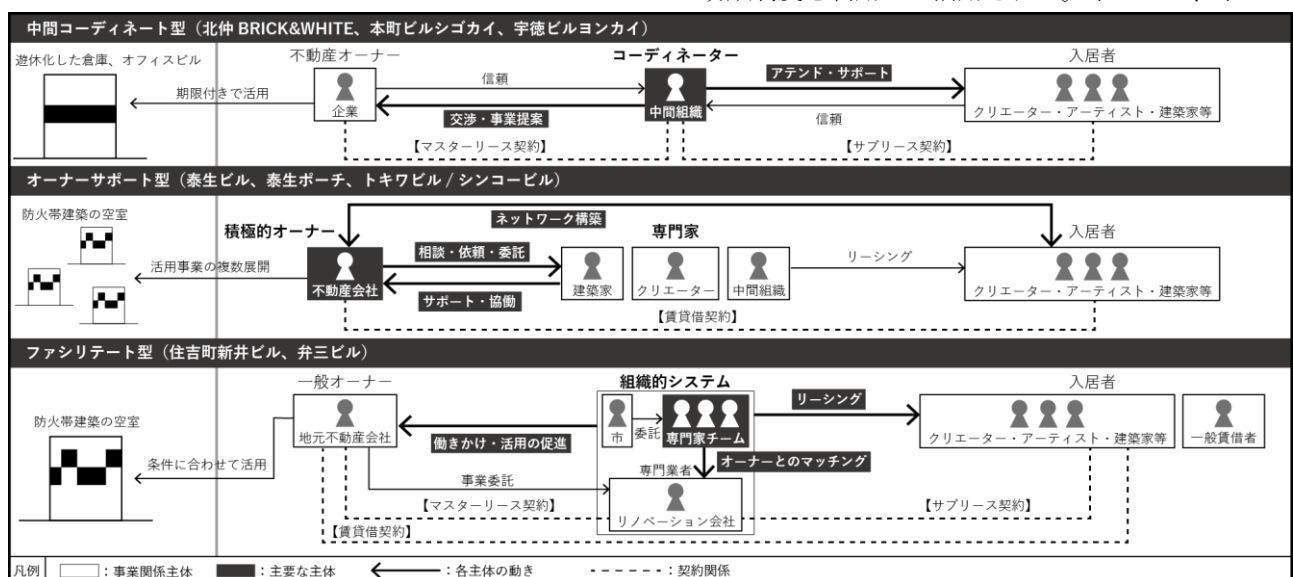
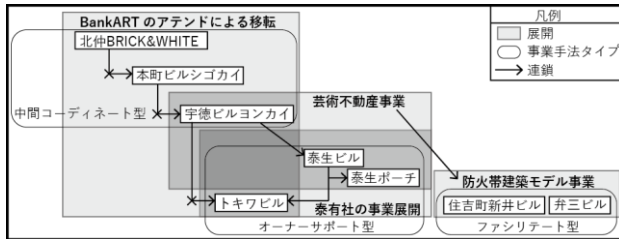


図2 創造的活用における事業手法の仕組み

一、トキワビルは泰有社の事業展開によるものである。そして、住吉町新井ビルと弁三ビルは先行事例をベースに防火帯建築モデル事業として展開された。3つの事業手法のタイプは連鎖してきたと考えられる。

図4 創造的活用の展開



4.2. 事業関係者がもたらす連鎖

各拠点の事業関係者の移転の動きを明らかにした(図5)。中間コーディネート型において、建築家らは入居者の中でも中心的な立場として自治活動を牽引してきた。その後、オーナーサポート型では、オンデザインや横浜コミュニティデザイン・ラボが専門家として積極的オーナーと協働した。ファシリテート型では、みかんぐみ、佐々木設計事務所、櫻井計画工房は専門家チームとして活用を促進した。専門的知識・技術と経験を活かすことで活用の事業手法や自治活動やイベントなどの入居者の活動は受け継がれてきた。拠点から新たな拠点へと活用の仕組みが連鎖してきたと考えられる。また、櫻井計画工房やオンデザインのように拠点から次なる拠点へ移転したものとみかんぐみのように近隣のオフィスビルに移転したものがいる。そのどちらも関内をフィールドとして活動しているため、この地区に留まり続けている。それらの入居者同士はかつて同じ拠点に入居していたり、別の拠点の活用事業で関係していたりと、ネットワークから拠点同士に繋がりが見えることが明らかになった。

5. 結論

5.1. 遊休不動産の創造的活用

横浜関内地区における民間が主体となって遊休不動産の創造的活用を行った8事例から、その事業手法は中間コーディネート型、オーナーサポート型、ファシリテート型の3タイプに分けられる。それぞれ、中間組織によるコーディネート、積極的オーナーとサポートする専門家の体制、活用を推進する専門家チームと組織的な事業システムが重要な要素であると考えられる。これらのタイプは時系列と対応しており、創造界隈の形成と共に創造的活用の手法は蓄積されてきた。徐々に事業手法の幅が広がってきたと考えられる。今後の活用方策として先行事例をベースに不動産オーナーと専門家の協働による活用事業推進が重要であると考えられる。

5.2. 創造的活用の連鎖

創造活動拠点は、BankARTのアテンドによる移転、芸術不動産事業、泰有社の事業展開、防火帯建築モデル事業によって波及的・連鎖的に展開されてきた。中間コーディネート型における中心的な入居者は、オーナーサポート型・ファシリテート型における活用を仕掛ける立場になり、次なる活用事業を仕掛けた。建築的な専門性や経験を活かし活用の仕組みが受け継ぎ、拠点から新たな拠点へと連鎖してきたと考えられる。また、事業関係者の多くは関内に留まり続けており、これまでに形成された入居者同士の繋がりによって、拠点同士の連鎖が起きていると考えられる。

[補注]
 注1) 横浜都心部の歴史的建造物や倉庫、空きオフィスなどを創造的活動の場に転用し、アーティストやクリエイターが創作・発表・滞在することで街の活性化を図ることを目指す地区のこと
 注2) 関内外エリアの民間の空きビル等をスタジオやアトリエなどに転用することで、民営民設型のアーティスト・クリエイターの活動拠点を形成する事業
 注3) 戦後復興期に、都市の防火を目的に建てられた耐火建築促進法指定の防火建築帯内の建築
 注4) 歴史的建造物や倉庫、空きオフィスなどを改修しアーティストやクリエイターが創作・発表・滞在などの創造的活動を行う場として活用すること
 注5) トキワビルの増築部分がシンコービルである
 注6) 関内・関外地区の遊休不動産のオーナーと協働し、民営民設の活動拠点を創出する芸術不動産事業を進めている組織

[参考文献]
 1.野原卓,他4名:アーバンデザイン講座,彰国社,2018.5
 2.野原卓,鈴木伸治:都市経営時代のアーバンデザイン,学芸者出版社,2017.2
 3.鈴木伸治:創造性が都市を変える クリエイティブシティ横浜からの発信,学芸者出版,2010.3.31

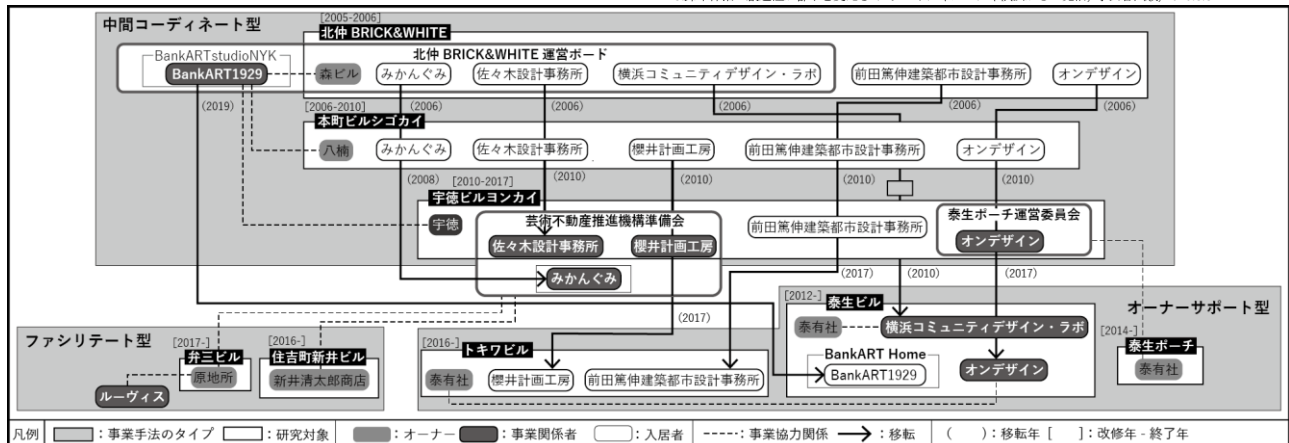


図5 事業関係者の移転