

# 地方都市中心市街地におけるデザイン・アートワークの役割

## A Case Study on a Function of Design and Art Work at the Central Area of a Domestic Cities

遠藤 良太郎

ENDO Ryotaro

池田 光宏

IKEDA Mitsuhiko

澤田 雅浩

SAWADA Masahiro

山田 博行

YAMADA Hiroyuki

キーワード：空き店舗、中心市街地、アートワーク

Keywords：Empty Space, Downtown, ArtWork

There is a lot of empty space in the center of a local city in recent years in Japan.

On the other hand, some people want to work in these area.

A variety of activities to improve the vitality of the city.

Design and artwork is good compatibility with the space of the city.

By performing the design and artwork in the empty space, to study whether there is any impact on the town.

### 1. はじめに

長岡市の中心市街地ではアオーレ長岡やまちなかキャンパス長岡の設置など、中心市街地の再生が進んでいるが、一方で再開発等の大規模事業対象地域外では空きスペースは増大している。それらの一部はテナント募集などを進めているが、そういったマーケットに出てこない低未利用の空間も増えている。

また、今日の美術／芸術領域では、作品が作られるコンテキストとしての都市や街などの風土文化を足場とするサイトスペシフィック（場所の特性を考慮するという意味）な創作は、従来の美術／芸術領域の枠を超えて様々な取り組みが為されている。さらに“関係性の美学”という概念により、リレーショナル・アート（関係性をその作品行為のコンセプトとするアート）は、これも同様に多様な展開を見せており、これら二つの潮流は、様々な地域や場所を舞台としたアート・イベント（ビエンナーレ、トリエンナーレ等）においてや、個々の作品のなかで取り込まれ一定の評価を得ている。

これらの取り組みは、“関係性を築くことそのものがアートだ”という位相を開拓し、そうした活動の根底を支えるアーティストの有機的な連携や、組織化は単なる共同作業場を超えたオルタナティブな拠点として、また人の意識や場の意味の変革を促す契機として様々な形態を取りながら社会的なコンテキストとして街の中に定着し始めている。

本研究ではそれらを背景としながら、長岡の中心市街地でデザイン・アートワークが果たす役割を検証するため、実際に空き物件を賃借し、具体的な活動を実験的に展開するものである。

### 2. 研究の方法

研究期間としては3年間を予定しており、平成27年度はそのキックオフ期間に当たる。実際に研究対象となる長岡市中心市街地における商業系業務用途空間のうち、長期間にわたり未活用が続く物件に関しての現地調査等を進め、研究プロジェクトとして利用する物件の選定を行う。また、物件の所有者およびその仲介に入る主体とともに調整を進め、利用実験を行う当事者が、現場の状況を踏まえつつ今後の利用を想定しながらできる限り自らによって、改修を実施する。その上で、その空間を活用したデザイン・アートワークを中心としたイベント等を企画、開催する。近年ほとんど利用されてこなかったこれらの空間に新たな役割や機能を付加する試みによって、他の利用希望者の掘り起こしや新たな主体間の連携、そして中心市街地の賑わい創出やスモールビジネスへの展開の可能性を検討するとともに、比較的築年数の経過したこういった空間をどのように手軽に活用できるようになるのかについての検討も進めていくものである。

次年度以降はそこでの知見を踏まえつつ、さらにデザイン・アートワークの可能性を検討するための制作活動や様々なイベントの計画および実践、さらにはその成果の発信を通じた関心を持つ層の拡大、等へと展開していくことを想定している。

### 3. 長岡市中心市街地における拠点の選定

#### 3-1. 候補のピックアップと評価

研究を進めるにあたり、様々な実験的取組の拠点を選定する必要がある。今回は当該地域の低未利用空間に関する情報を有しつつ、所有者とのさまざまなやりとりを支援してくれる主体として、地元の不動産業者、建設業者等が連携して平成26年10月に立ち上げられた特定非営利法人すまいるらいふサポート（以下「すまいるらいふサポート」）と連携して選定作業に当たった。

当初は空き店舗が多く存在する大手通やスズラン通り、セントラル通り沿いの2階以上の物件を選定対象として検討を進めた。スズラン通りの交差点に面した角地にある建物の2階を当初は拠点として活用することとし、現地視察および契約に関する物件所有者との話し合いを進めた。ところが、実際の賃貸借契約を結ぶ際には、原状復帰義務は免除されるものの、利用計画期間終了後そのまま業務用途に転貸できるように設備を更新することが要望として出された。研究を進めるに当たっては、賃借する空間については必要最低限の改修にとどめつつ、企画内容に応じて柔軟

に構成や内装等を変更することを想定していた研究グループとしては、利活用の幅が制約されるという判断からここでの契約は行わないこととし、改めて物件選定を行うこととした。

アオーレ長岡のオープンによって、中心市街地を訪れる人や働く人が増加したこともあり、アオーレ長岡を中心とした一部のエリアにおいて飲食店の新規出店が増えている。その多くは1階部分の出店であり、従来からの1階部分も含めたシャッター商店街化のスピードはある程度鈍化している。とはいえ、賃料自体が安くなることが出店の要因ではなく、あくまでも中心市街地で働く人や訪れる人の増加によるビジネスチャンスを見込んだ上での出店であるといえる。賃料の高止まりは中心市街地全体の傾向である。テナントビルをはじめとして中心市街地のそういった賃貸用の物件所有者は、通常であれば収益を得るために、多少賃料を下げても入居率の向上を指向するはずであるが、低未利用空間を有する物件所有者は、すでに建設から年月が経過していることなどもあってすでに投資資金の回収が終わっていることが多い。その場合、煩雑な契約行為や、それに伴って貸主に生じる設備更新等の新たな出費を嫌い、場合によっては貸物件として情報提供も行わない状況にある。これらは長岡市中心市街地に限ったことではなく、地方都市中心市街地でも同様の傾向にある。高度経済成長期に建設されたものに関してこの傾向は高いと思われるが、その点については今後の調査等を進める中で明らかにしたい。なお、これらの建物の中には建築基準法改正以前のいわゆる「旧耐震」構造のものが多く含まれており、実際に賃貸に供する場合には巨額の費用が必要となる耐震補強工事が必要となることも想定される。

そういった状況下において、あらためて選定候補とした物件の位置を図1に示す。どの物件もいわゆる物置として使われている場合はあるものの、空間としては長期間使われないままにされている。ただし、すまいるらいふサポートによって事前にある程度所有者意向が確認され、柔軟な利活用に関する理解がある程度得られている物件が候補に挙げられている。

候補物件に関する現地視察を研究グループ全体で行った。2階以上に位置する物件に関しては、空間としての活用可能性は認められたものの、活動が外部空間ににじみ出

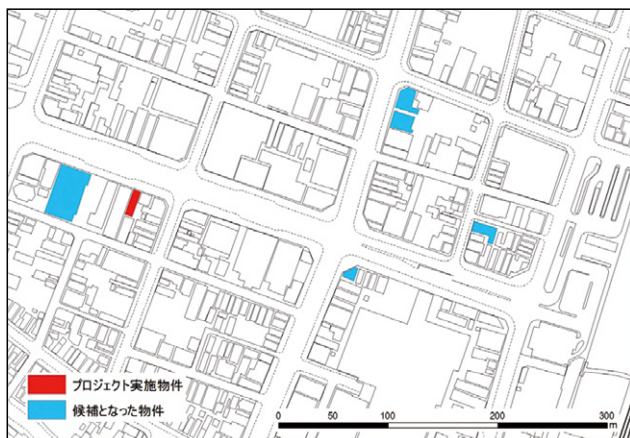


図1 選定候補とした物件

すような効果が得られにくいことも併せて確認された。候補物件の中で唯一1階にあるものが第一安達ビルであった。飲食店が退去してから約10年が経過していた空間であるが、間口および奥行きバランス、そして奥まったエリアに少し床高が上がっている構成、そしてかつては基会所やオフィス等で利用されていた2階、さらには管理人および賃借人の住居として使われていた3階と4階部分から構成された、昭和34年11月に完成、鉄筋コンクリート造陸屋根、5階建ての建物である。一階部分の床面積は174.14㎡、延床面積としては675.49㎡である。

空間としての利用価値については第一安達ビルが最も高いと判断をしたものの、結果としてビル一棟を丸ごと賃借する必要もあり、賃料負担としては特別研究費の予算では収まらないことも明らかとなった。

### 3-2. 長岡市と連携した賃貸借契約

長岡市がまち・ひと・しごと創生法に基づく地方版総合戦略「長岡リジュベネーション（長岡若返り戦略）」を平成27年10月に策定した。そこで掲げられた3つの処方の一つとして「若者自身が参加、企画、実現し、魅力を生み出すまちに」が掲げられた。それを受ける形で、ながおか・若者・しごと機構（以下「若者機構」）が設立され、長岡市内外の若者が参画し、多彩なテーマで議論を重ね、実行に移すことを期待した「若者会議」という場が設けられた。そこでの議論の中でわかものの居場所が必要であるという意見があり、若者機構の事務所と併せて具体的な検討が本研究プロジェクトと並行して進められていた。

長岡市中心市街地の低未利用空間を活用したいという方向性が本研究と一致していること、また学生の地方創生への参画を期待するといった思いがあったことなどもあり、若者機構と本研究プロジェクトが応分の費用負担をすることで、同じ空間を共有しながら活動を展開する可能性が検討された。アートスペースとして利用する場合、「ホワイトキューブ」とよばれるような、どちらかという固定された家具等のない、真っ白な空間を準備し、プロジェクトの内容に応じて必要な改修を施すだけでよいとする考え方で、居場所として機能させるためには集客可能な設備や空間構成をある程度固定する形で準備するべきであるという考え方は相当の齟齬があるようにも思われたが、結果として第一安達ビルを共同で賃借することになった。

事業用賃貸借契約書としては、物件オーナーから借り受けたすまいるらいふサポートによるサブリースの形式を取り、長岡市と長岡造形大学が共同で借主になるという構図である。なお、当初の契約においては3階、4階についてはこの契約における貸主（すまいるらいふサポート）、および所有者が賃借希望者を見つけてきた場合には賃借料を応分で減額することを特記事項として定めることとした。特記事項以外の件についても、必要に応じて三者間で話し合いを行いながら進めていくという形を取ることにした。

### 4. オープニングの準備

若者機構の正式な設立が平成27年12月1日と設定されたことに合わせ、デザイン・アートスペースとしての利用開始についても同日付ではじめることとした。そのために

専門的な技術が必要な設備系の工事等についてはすまいるライフサポートが担当した上で、内装の改修等については学生有志を募った上でセルフ・リノベーションの形式を採用した。また、同時に2階部で執務をはじめめる若者機構事務所の改修についても、意向を踏まえつつこちらで作業を担当している。

長岡造形大学内に平成26年度に学生有志によって立ち上げられた建築サークルの協力を得て、11月から改修作業を始めた。実際に教員と学生によって作業を実施するためには、授業時間等の合間を縫う必要があること、また約4キロ離れた大学キャンパスと今回の物件の移動手段の確保が課題となった。公共交通機関の運行頻度が低いこの二点間の移動は結果的に自家用車に依存することになったが、中心市街地での駐車には当然料金負担が発生する。今回は研究費および長岡市の予算で費用弁償が行われたが、やはり中心市街地でさまざまな活動を継続的に進めていこうとする場合、車での往来もある程度想定した上で、それを可能にする仕組みが必要となることが明らかとなった。

建物構造や給排水、電気系統の工事など、専門的な技術なくしては機能確保が困難であることに比べ、セルフ・リノベーションは空間の質を高める作業として、そこまでの専門性を要求しない。たとえば床板を張り替える場合に水平を確保することが求められるが、これらに関しても専門家のアドバイスを受けつつも学生などの力で整備を進めることができている。また壁面の塗装についても同様である(写真1)。収まりに関してはプロの仕事にはとうてい及ばないが、限りある予算で空間の質をある程度高めることが可能であることは、先行する他都市での事例と同様、明らかにできたといえる。

また、実際に活動をはじめるとに当たり、同居しながらも指向の違う動きが重層的になることが想定された。ただし、空間としての名称は統一することで、場所の認知度は高まることから、この場所の名称を本研究プロジェクトおよび若者会議で協議して決定することになった。いくつかの提案がなされたが、暫定的に「プリン長岡」という名称を利用することとした。

## 5. オープニングおよびイベントの開催

平成27年12月1日に第一安達ビルを会場として長岡造形大学のアートスペースプロジェクトおよび若者機構のオ



写真1 (上下) 対象物件のリノベーション作業



写真2 リノベーションで完成した事務所空間



図2 プリン長岡のロゴ(暫定)



写真3 オープニングパーティーの様子

フィス兼イベント空間のオープニングイベントを開催した。若者会議にもうけられたワーキンググループから今後の活動計画についてのプレゼンテーションが行われ、それに併せて本研究の今後の取組についてもプレゼンテーションを行った。当日の来場者は200名を超え、大手通まで人があふれ出す状況となり、空間としての周知活動としては十分な効果があったといえる。周辺の飲食店のオーナーなども参加し、今後の動向についての情報共有が行われた。

その後は年末年始にかけて遠藤による公開制作なども実施し、アートのスペースとしての活動を徐々に来街者に発信するべく取り組みを進めている。

平成26年度より取組がはじめられた旧大和デパート(現カーネーションプラザ)を主会場として実施されている「ヤング・アート・ディスプレイ」が平成27年度末から名称を「ヤング・アート・長岡」と変更しながらも実施されることになり、その会場としてプリン長岡も利用することになった。そこでは、各部屋の特長を生かした展示や、映画上映などが行われたほか、仮設のカフェなども設けられ、空間としての利用可能性の広がりを確認しただけでなく、建物の上部にも来場者が足を踏み入れることで、まちなかの低未利用空間の存在および可能性を実感してもらう機会となった。

## 6. まとめと今後の展開

平成27年度は本研究を進める拠点の選定、そしてそこでの利用実験を行った。契約に至る一連のプロセスを通じて、長岡市中心市街地における低未利用空間の実態が、建物構造や設備だけでなく所有者の動向も含めて包括的に把握できたことは、これらの取組を広く展開していくことを考える場合、重要な成果となっている。また空間の改修に関しても、プロとアマチュアのできる領域と仕上がりの質の差を定性的ではあるが把握することができたことで、今後、他都市で取り組まれているような改修費用の回収を踏まえた身の丈リノベーションによる空間の質向上に向けた仕組みづくりへの重要な知見が得られたといえる。

ただし、当初からも懸念していた通り、教員も学生も大学の授業等本来業務と並行しながら持続的かつ刺激的な空間利用を進めることは物理的に困難であること。目的が異なる空間利用が重層的に進められることによる場所の認知が曖昧になることなどは課題として残っている。平成28年度以降の取組においてこれらの課題をどう解消していくかも含め、検討を進めていくことになる。



写真4 (上中下) ヤング・アート・長岡での展示



写真5 ヤング・アート・長岡 オープニング