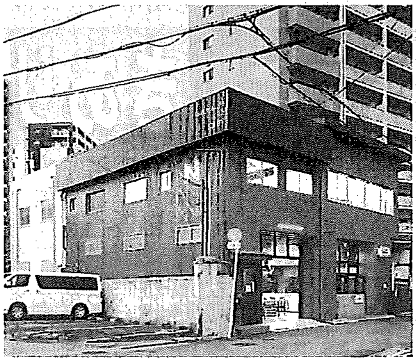
空き工場が街を変える核に

大阪・中津に見る空き物件活性化と街づくりの親和性
～ノットコーポレーションの事例から～

大阪には「天六（てんろく）」や「上六（うえろく）」、「谷六（たにろく）」など、「〇〇ろく」と呼ばれる地域がいくつかある。天神橋筋6丁目、上本町6丁目、谷町6丁目などの略称だが、いずれも繁華な一帯として認識されている。「〇〇ろく」という響きに、人が行き交う賑やかな場所というイメージを持つ大阪の人は少なくない。大阪市北区中津6丁目に誕生した複合施設「N6（エヌロク）」。その名前には、建物のワクを超え中津エリア全体へと賑わいが広がっていく、そんな未来予想が込められている。


▶昨年11月に改装を開始、今年3月に開業した

街に新機能・テーマは つくる、つなぐ、つどう

今年3月31日にオープンした「N6」は、元自動車部品工場をリノベーションした複合施設だ。その名前は、中津6丁目に人とコトをつなぐ場所をつくる「N6プロジェクト」の核として機能させたいという思いから付けられた。中津6丁目一帯を、「てんろく」や「うえろく」とならぶ賑やかなエリアにしたい。そんな思いも込められている。

建物は1968年竣工、敷地面積329㎡、延床面積643㎡、中2階つき3層（2階）の鉄骨造。ボイラー工場などを経て大手自動車メーカーの下請け工場として稼働してきたが廃業し、空き工場となっていたところをノットコーポレーション（大阪市中央区）が借り受け、自社運営の複合施設として生まれ変わらせた。

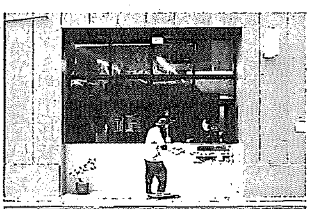
施設構築にあたってのテーマは「つくる、つなぐ、つどう」。ノットコーポレーションのグループ企業がそれぞれのテーマに沿ったコンテンツを盛り込み、賑わい創出を後押ししている。

「つくる」を担うのは、THE GUT'S（大阪市北区、ザ ガッツ）とカラークリエイト（大阪市北区）。内装用の特殊フィルムや化粧板などのデザイン、施工業務を主業とするザ ガッツは1階奥の約200㎡を専有し、フィルムや化粧板の作業用スペースや倉庫として使用する。2階の98㎡にオフィスを構えるカラークリエイトは、商業施設の看板や装飾品、販促用品、ユニフォームなどの製作、施工、デザインを展開する。専有スペース内では製作・デザイン作業などの通常業務のほか、ワークショップの開催も構想。大型の業務用印刷機や転写用プリンターを活用したオリジナルグッズ製作体験などを計画しており、人と人を「つなぐ」役割も担う。

計算外・想定外も 街づくりの楽しみ

1階の112㎡と2階の46㎡には、「KNOT MARKET PLACE」がオープンした。ベーカリーカフェとセレクトストア、ギャラリーにもなるイベントスペースからなる「つくる、つなぐ、つどう」を具現化した空間だ。

それぞれの専有部は、ガラス窓などを設けて内部がのぞけるようになっている。3社の機能を有機的につなげたゾーニングで、ノットコーポレーショングループの理念を具体的に提示したものといえるだろう。


◀開口部を生かしたつくり

4mの天井高をもつ1階のベーカリーカフェは、賑わいの拠点となる空間。提供するメニューは店内のオープンで焼くパンや、「No Border」をテーマにした無国籍でカジュアルなものだ。手軽な食品をアレンジし、日常的でありつつ非日常感も味わえる。そんな、「毎日をちょこっと豊かにする」存在になることを目指している。コロナ禍もあって積極的な宣伝はせず、日中のみの営業だが、徐々に利用客も増えつつある。セレクトストアやギャラリーのオープン、イベントの開催など本格的な稼働を控え、まずは近隣から認知されつつあるようだ。

しかし計算外もあった。利用客は想定していた層ではなく、「SNS映え」を意識した写真を撮りに来る人が多いという。しかしノットコーポレーションの代表取締役CEO・河内道生氏は、そんな想定外にこそ、この施設を開設した「面白さ」を感じ取っている。

「大阪には、東京にあるような『感度の高い人が集う街』がありません。犬を散歩させる道すがら、ベーカリーによって軽い朝食をとるような、中津をそんな感覚を持った街にしたいという思い。それがこの施設のひとつの方向性でもあり、そのためのコンテンツも提供していきます。でも、どうなるかはあくまで街の人たちの受け取り方次第。結果は変わっていくと思っています」（河内氏）

中津は梅田からも近くマンションが立ち並び、住宅エリアとしての機能が強まっている。一方、ランドマークが不在で、発信できるほどの個性もなく、アイデンティティも薄い。ところが河内氏は、「そこがかえって面白い」といい、「感度の高い人々にどう訴求するか。それがどう受け取られ、どう発展していくか。構想はありますが、どんな風に街が発展していくかは未知数です」と話す。

ベーカリーカフェはあくまで「N6」の入口であって、本質ではない。河内氏は、開設のきっかけを次のように話す。「よく勘違いされるのですが、カフェやショップの運営が目的でオープンしたのではありません。もともとはザ ガッツの作業場を探しており、『N6』の建物も以前から知っていました。それが空くことになり、縁あって紹介してもらったのが始まりです。以前から、街のため、エリアのためになるような活動をしたいと考えていたこともあって、ちょうどいい機会でした」。

▶1階カフェ。奥は作業場

▶多用途な2階スペース

リノベ事業を進化 空き物件活用事業へ

もう一つ、今回の取り組みの成果として期待されているのが、空き物件活用事例の確立だ。前述のとおり、「N6」は空き工場を活用した施設。ノットコーポレーショングループは初の自社運営施設を開設するにあたり、これまでに培ってきたリノベーションやブランディング、さらにはカフェ運営などのノウハウを結集させた。「N6」はいわばグループの集大成といえ、グループの持つ力や進むべき方向性などを直接見られる施設としてショールーム的な役割も担う。これまでの内装構築を中心としたリノベーション事業を進化させ、空き物件活用を軸にした街づくりに乗り出す。その一歩目として、注目度も高い。

「N6」はそこに内包する機能と、その機能を活用し楽しむ人々がいてはじめて成り立つ場所だ。ベーカリーカフェだけでも、ザ ガッツだけでも、カラークリエイトだけでも成り立たない。そこで生まれるコトを楽しみ、喜びを感じる人々がいてはじめて成り立つ。そのために「ワクワクするようなコンテンツをどんどん提供していきます」（河内氏）。しかしその結果として生まれる街は、それを受ける人たちのなかから自然と方向性が決まっていくのだろう。

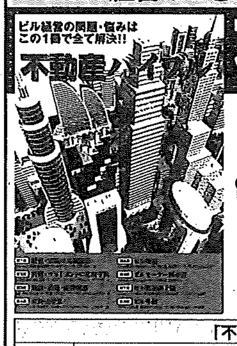
「この辺り、なぜか『エヌロク』って呼ばれてるよね」。将来、中津の街を歩く人からそんな言葉が聞かれるときこそ、「N6」が役割を果たしたときといえるのかもしれない。

目的は街の活性化、いずれ別のエリアでも

ノットコーポレーション 代表取締役CEO 河内 道生氏

当社は内装業から出発しましたが、人材を確保するのは簡単ではありませんでした。そこで、グループ会社で内装用フィルムのデザインなどを展開するザ ガッツの本社ビル1階にカフェをオープンし、SNSで発信したところ風向きが変わったのです。かなりの反響があり、人材も確保できるようになりました。内装業をはじめとする職人の仕事を「格好良い」と言ってくれる人も増え、近隣だけでなく遠方からも利用客が来るようになったことで、街にも変化を及ぼしました。今回の事業も最低限の収支ラインはありますが、収益が目的ではありません。街に賑わいの発信地をつくり、活気を溢れさせたい。空いているビルや工場、倉庫などをその拠点として活用できれば、メリットはさらに増します。条件が合えば、いずれは別のエリアでも展開できればと考えています。

ビル経営のことならこの1冊で全て網羅できる!!



不動産バイブル

定価22,000円（税込）のところ、
価格11,000円（税込）

発行・販売元（株）ビル経営研究所
メール：soumu@biru-mall.com
TEL：03-3543-7421 FAX：03-3543-5839

「不動産バイブル」 購入申込書

御社名		TEL	
お名前	様	FAX	
ご住所			
メールアドレス		ご希望冊数	冊

※特別価格は直接お申し込みいただいた場合のみとなります。