

北九州・門司の土地区画整理事業と工場建築の保存活用について

～旧帝国麦酒工場群から門司赤煉瓦プレイスへ～

北九州市門司麦酒煉瓦館 館長 市原 猛志



1. はじめに

近代化遺産とひとくくりされることの多い近代の構造物であるが、その用途と機能は多岐にわたる。従って保存といってもその形態は地域事情も相まって様々と言えよう。当初の姿に復元される形で保存される、あるいは使用停止の状態での保存するという形式をとることが多かった遺産も、文化財制度そのものによる資金的な補助が年々難しくなっている現在、全国的に活用しながら、運用益を上げる形での維持管理を求められており、各地で試行錯誤の状態が続いている。とりわけ産業遺産分野の場合、その機能的な部分を確認できる状態で保存活用

を図る必要があり、美的要素を重視される一般的な近代建築よりも活用に対するハードルは高く、活用事例の蓄積とその検証が必要となっている。

本稿では、活用事例として土地と建物とをそれぞれ分割所有しているにもかかわらず積極的な保存活用が図られた顕著な事例¹⁾として、北九州市大里本町土地区画整理事業とその成果である門司赤煉瓦プレイスを取り上げ、産業遺産が持つ固有の問題について整理を行うことによって、区画整理事業当初の効果と現在抱える課題、その中で建物の管理側としての取り組みの経過について紹介する。

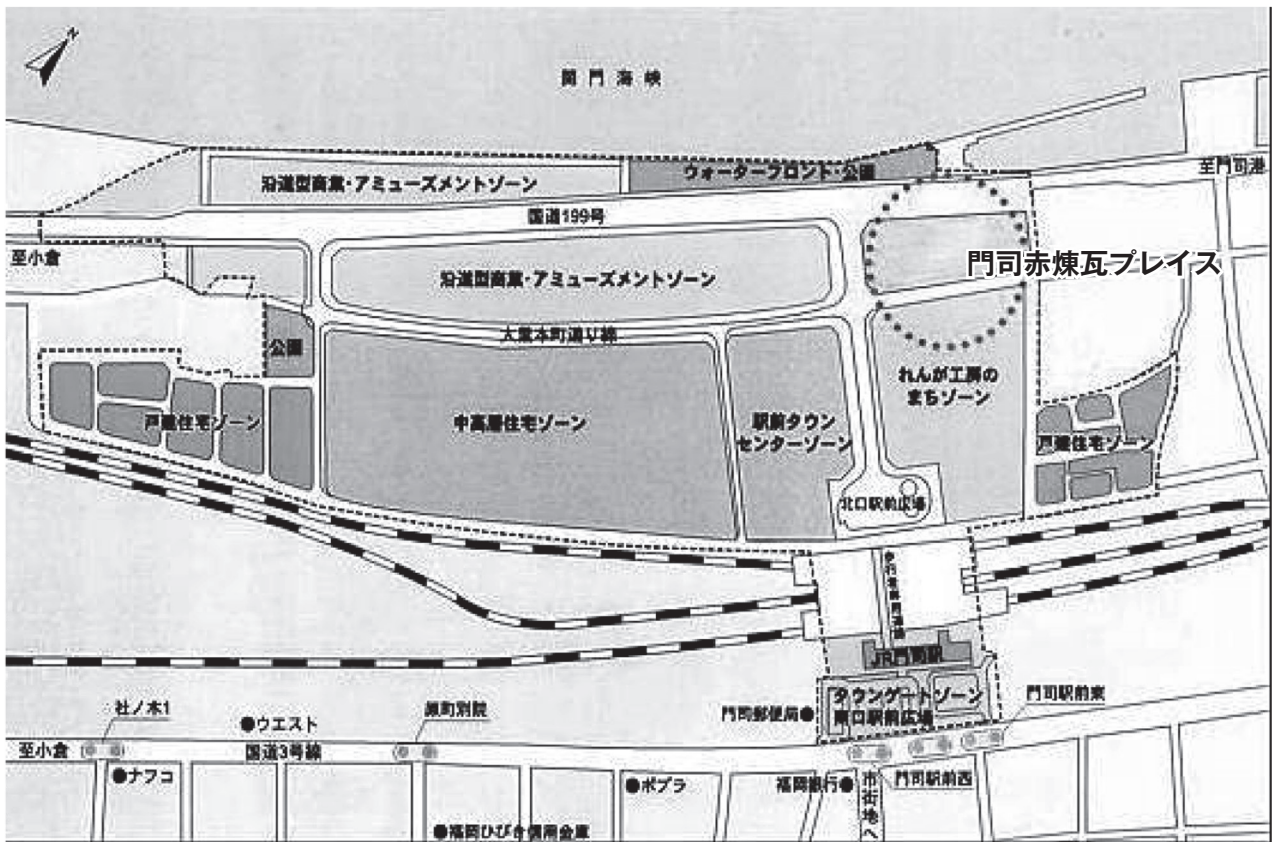


図 大里本町土地区画整理事業の当初ゾーニング

2. 大里本町土地区画整理事業について

2-1. 事業の概要

大里本町土地区画整理事業は、1913（大正2）年に操業を開始した旧帝国麦酒門司工場（戦時中の企業統合等を経て、サッポロビール九州工場として2000年に工場移転閉鎖）の跡地を中心とする約22.1ヘクタールの土地を整備し、商業施設などが入居する複合都市空間に整備する事業として、2000（平成12）年から2006年にかけて施行された（表1）。この事業の中で注目される部分は、かつて事務所・醸造施設・倉庫などの目的で使用された煉瓦造建物群が、一部を商業利用する形で保存されたことである。これら建物群は、産業遺産の積極的な保存活用事例として広く紹介され、保存された建物4棟がそれぞれ国有形文化財として登録、また経済産業省より近代化産業遺産として認定を受けるなど、一定の評価を受けている。

2-2. 本事業の経緯

この区画整理事業は、前記したサッポロビール九州工場跡地及び JR 門司駅構内の遊休地を中心とした約22.1ヘクタールの敷地内に、1,500人の新規居住者と都市型商業施設を誘致する目的で、工場が閉鎖された2000年から事業開始された。サッポロビールはこの事業までの間に恵比寿ガーデンプレイス（東京都渋谷区）やサッポロファクトリー（北海道札幌市）など、既に産業施設を活用・復元する形での都市再開発事業の経験があり、ここ門司区大里地区での事例においてもかつての経験を活かした試みが行われた。

この事業の中では、かつての工場施設に関して保存・解体を巡り周辺住民を交えた議論が積み重ねられた結果、1913年に竣工した事務所棟・醸造棟・倉庫棟、1917年に竣工した変電所（後に労働組合棟）の4棟が近代化遺産として保存されることが決定した。この計画に基づいて、これら遺産管理のための特定非営利活動法人門司赤煉瓦倶楽部が2004年5月に設立。2005年にはかつ

ての事務所棟が門司麦酒煉瓦館としてオープン（5月21日）、また倉庫棟が赤煉瓦交流館としてオープン（12月26日）する³⁾など、事業計画の進展とともに産業遺産の保存のための体制作りは進んでいき、2006年度に土地区画整理組合は解散した。

3. 管理運営の現状と諸問題

3-1. 土地区画整理事業の理想と現実

区画整理事業内で保存が決まり、地域のシンボリック施設として改修が行われた煉瓦造建物群は、その後の経済状況や産業遺産に関する状況の変化によって、運営などにも移り変わりが見られた。区画整理事業によって作られた当初のゾーニング計画は、他地域の例に漏れず商業施設の区画が縮小される形に変更され、戸建て住宅や集合住宅がシンボリック的存在であるはずの煉瓦造施設の隣地まで進出する格好となり、かつて門司駅から明確に目視確認できたビール工場の建物群は見えにくくなった。それぞれの建物群にも8年間の紆余曲折が見られる。ここでは個別の建物が抱える現状の問題について、今までの経緯を踏まえた上で、述べていく。

3-2. 近代化遺産の管理と活用

a. 北九州市門司麦酒煉瓦館（旧事務所棟・写真1）

当該施設は、区画整理事業の中で当初より改修の上で



写真1 門司麦酒煉瓦館

表1 大里本町土地区画整理事業の概要²⁾

項目	内容
事業主体	北九州市大里本町土地区画整理組合（組合員13名）
事業年度	2000年5月～2007年3月（清算事務期間1年を含む）
施行面積	約22.1ヘクタール
総事業費	146億5800万円
計画人口	約1,200人（500戸）

の資料館としての活用が想定されていた。所有会社により建物改修工事が行われ、自治体に建物及び土地がともに寄贈されると、その開業当初より指定管理者制度導入による建物の管理運営が行われている。指定管理は三期目を迎え、2013年度より指定管理者の変更が行われた結果、NPO 法人による施設群の管理一元化がなされるようになった。資料館の運営は指定管理の中でセットとなっている駐車場収入及び入館料によって成立している。

b. 赤煉瓦交流館（旧第一・第二倉庫・写真2）

区画整理事業のなかで設立されたNPO 法人（前記）によって開業当初から管理が行われている。利用者・団体数及び売上高は年を重ねるごとに順調に伸びているが、NPO 法人所有物件内の中で一番の収益施設であったこの交流館内のレストランが、一時撤退した影響もあり、建物の不動産としての管理運営自体は必ずしも順調であったとは言えない。このように産業遺産を含めた歴史的施設の運営に当たっては、事業体の規模と運用実績に応じて、困難な状況にも直面することがあり、今後他地域に当てはめる際は注意が必要と言える。



写真2 赤煉瓦交流館

c. 旧サッポロビール醸造棟（写真3・4）

現在の建物は、元々精麦を含めた醸造設備が置かれていたものと考えられている⁴⁾が、大正中期に行われた設備変更に伴う複式醸造設備（糖化槽など複数の釜による仕込み作業）が遺されており、現在もなお当時の工場空間を彷彿とさせる。区画整理事業の中ではシンボリック施設として位置づけられた醸造棟ではあるが、敷地面積1,000平方メートルを超える土地の中で全面的な活用を行うには資金的・また構造上の問題も多くあるため、現在は建物の構造に影響のない形で敷地の一部をテナント

に貸出すことで、所有NPO 法人の運営をより安定したものとしている。イベント時には建物内を一時的に使用し、また建物内の特別公開を定期的実施するなど、より柔軟的な活用を目指す方向にあり、各種法規や安全性との兼ね合いが必要となっている。また当該建物は定期借地権が設定されており、2020年には土地を買い取る、または更地返還することが求められており、これに関してどのように対応をとっていくべきか、所有法人の一番の課題となっている。



写真3 旧サッポロビール醸造棟



写真4 旧サッポロビール醸造棟内部（仕込室）

d. 赤煉瓦写真館（旧変電所→組合棟・写真5）

門司赤煉瓦プレイスのオープン当初は、「赤煉瓦物産館」という名称で、観光客向けの土産物店を営んでいた。その施設の性格上、観光施設である門司麦酒煉瓦館との相互補完機能を担っていたが、こちらもテナント撤退の後、現在は写真スタジオが入居している。かつて倉庫施設として利用していた地下空間を写真展などにも使用することが出来、不定期ながら、一般住民にも見学の機会がある。

表2 門司赤煉瓦プレイス産業遺産群の土地及び建物所有関係

施設旧名	土地所有	建物・上屋所有	備考
事務所棟	北九州市	北九州市	恵比寿ガーデンプレイス（当時）より寄贈。
醸造棟・組合棟	サッポロビール不動産	NPO 法人門司赤煉瓦倶楽部	土地は15年の定期借地。
倉庫棟	北九州市	NPO 法人門司赤煉瓦倶楽部	
（駐車場）	サッポロビール不動産	北九州市	



写真5 赤煉瓦写真館

それぞれの施設については、土地及び建物の所有関係が入り組んでおり、将来に向けた課題は異なっている(表2)。雨漏りや建物自体の劣化など他地域の産業遺産に共通する課題も多いが、ここではこの地域特有の課題についてとりまとめた。

4. 将来に向けての課題

本稿では、産業遺産が持つ固有の問題について整理を行い、その中で区画整理事業当初の効果と現在抱える課題、その中で建物の管理側としてどのような取り組みを行っているか紹介した。2012年度時点での門司赤煉瓦プレイス全体の交流人口は約200,000人、うち門司麦酒煉瓦館の入場客が16,000人、赤煉瓦交流館が35,000人となっている。門司港レトロ地区の延長としての観光施設の位置づけに関しては、周辺地域の宅地化が進行していった(写真6)結果、オープン当初と比較すると明らかにその比重が下がっている。門司駅前大里赤煉瓦タウン(大里本町区画整理事業によって形成された周辺地区の名称)における生活エリアの中での煉瓦造施設、その価値について論じる段階に来ていると言える。

産業遺産施設群の管理がNPO法人に一元化されたことによって、施設の方向性の一体化は進んだものの、既述したように運営基盤は必ずしも安定しているとは言

ない。また外部資金の導入なくしては、これ以上の施設の利活用は不可能と言っても過言ではない。今求められていることは、市民の煉瓦造施設群に対するこれまで以上の理解と関心、そして将来に向けた施設の中長期ビジョンの確立にあると言える。課題は多く、未だやるべき事は多く遺されている。



写真6 土地区画整理事業施行地域内のマンション群

【参考文献】

- 1) 市原猛志『九州における近代化遺産の現存状況及び調査・活用に関する研究』、2009年、九州大学博士論文
- 2) 大里本町土地区画整理事業誌、2006年、北九州市大里本町土地区画整理組合
- 3) 北九州地域史研究会編『北九州の近代化遺産』、2006年、弦書房
- 4) 堀勇良「サッポロビール門司工場(旧帝国麦酒株式会社)について」、文化庁文化財保護部建造物課

Profile 市原 猛志 (いちばら たけし)

1979年福岡県北九州市生まれ。大学学部生の頃より近代建築を中心とした近代化遺産・産業遺産の研究活動を続け、2009年九州大学大学院博士後期課程修了、博士(工学)。九州大学大学文書館、九州産業大学景観研究センター勤務を経て、現在は北九州市門司麦酒煉瓦館館長(NPO法人門司赤煉瓦倶楽部指定管理)職。同時に九州国際大学客員研究員と非常勤講師を務める。2012年より中間市文化財専門委員。2013年度より産業考古学会理事。NPO活動としては、北九州工場夜景ツアー監修のほか、旧小倉警察署庁舎の国有有形文化財登録に際して協力している。主な著書として『産業遺産を歩こう』(共著・東洋経済新報社)、『日本炭鉱都市』(邦題・ライブ出版社(韓国))、『北九州の近代化遺産』、『福岡の近代化遺産』(共著・弦書房)など多数。