

点検の不動産利活用

一般財団法人日本不動産研究所

第22回

釧路市は、北海道の東部道

東」と呼ばれるエリアのうち太平洋岸に位置し、「釧路湾」阿寒摩周」の2つの国立公園をはじめとする雄大な自然に恵まれた街である。道東の中核・拠点都市として社会・経済、文化の中心的な機能を担い、総面積は1362・92平方メートル、05年に旧釧路市、旧阿寒町、旧音別町が合併して、現在の釧路市となった。主な産業は、酪農を主力とする豊かな農業、豊富な森林資源を有する林業、そして国内有数の水揚げ量を誇る水産業等のほか、大規模な食品・製菓工場や製紙工場、全国唯一の石炭製業所が操業し、地域の主力産業となっ



市内中心部にあるJR「釧路駅」

いる。また、東北復道の玄関口として道内地方空港には珍しく成田空港や関西国際空港との就航便がある。しかし、釧路市の人口は1984年以降は減少に転じ、少子高齢化の影響を受けている。釧路市の商業地の地価も1993年(平成5)年以降下落の一途をたどった

空き物件を上質な空間に再生 北海道釧路市

利活用に成功した「釧路倶楽部」

地元が共同で行い、その代わりに商業施設を設けた駅として残っている。また、駅前付近にある「釧路フィッシューマンズフーフMOO(ムー)(以下「MOO」)は、「民法法」(民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法)適用第1号として1989年に開業する。しかしその後、中核である大手百貨店の小型売店等の撤退を機に徐々に本州資本のテナントが抜ける中、地元資本や公共施設を中心に稼働を維持している。



②釧路市大町にある「釧路倶楽部」外観
①店舗内。窓の外には美しい夜景が広がる



釧路港は水産基地として全国北方海域の漁船の水揚げ港として機能してきたが、この影

響を受け水揚げ高は大きく減少した。この社会的背景を受け、本建物の日ソ友好会館としての機能は失われ、しばらく利用されることがなく大きな椅子や調度品が残置され、立派な赤絨毯(じゅうたん)も誰の目にも触れることなく数十年の月日が経過した。

絶景を生かす

が、近年インバウンドによる観光需要の影響で地価は上昇には至らないものの、二重に年換率が伸びている。そんな中、空き店舗の活用で地域の話題となっているお店がある。「釧路倶楽部」だ。釧路市の中心部はJR「釧路駅」と「幣舞橋」を結ぶ北大通りにある。その起点はであるJR「釧路駅」は1961年に建設され、「札幌駅」をはじめ道内有数のターミナル駅が新駅舎に建て替えられる中、道内に現存する最後の「民衆駅」(駅舎の建設を国鉄と漁業は大きな打撃を受けた。

二の由緒ある建物の価値を生かしたフルリニューアルは17年に始められた。外国を思わせる絶景を受け入れるため、建築的に可能な限り窓を大きくし天井を抜いた。もともと残されていた大きな椅子は張り替えられ、窓際ソファ一帯として格別の特等席とした。赤絨毯はオールナットの無垢(むく)のフロアリングに生まれ変わり、テーブル、椅子もオールナットの重厚感のある設(じつら)えとなった。その結果、釧路市内には今までになかった上質な空間が誕生した。お店の片隅に目をやると不動産に関する難い書籍が山積みとなっている。オーナーは30年以上にわたり不動産再開発のコンサルタントとして全国の再開発事業に携わってきた経歴を持つ。そついうオーナーの「釧路倶楽部」に空き店舗の活用成功事例を見た。釧路を訪れる際にはぜひ立ち寄ってみたいお店である。(北海道支社、不動産鑑定士・加瀬康士)