

大田区らしいユニークベニューについて

1. 調査の趣旨

日本政府観光局（JNTO）によれば、ユニークベニューとは『歴史的建造物、文化施設や公的空間等で、会議・レセプションを開催することで特別感や地域特性を演出できる会場』とされている。この定義をふまえ、第2回 MICE 推進会議では、他自治体の代表的なユニークベニュー活用事例を参照し、今後ユニークベニューとしての活用が考え得る一般的な資源として、区内の文化施設および公園を例示した。

また、近年は『特別感や地域特性を演出できる会場』の範囲が多様化し、さまざまな建築物や都市空間が、ユニークベニューとして意識されはじめている。区の強みを活用することによる『大田区らしいユニークベニュー』について検討するため、下記の視点から事例調査を行った。

図表 1 『大田区らしいユニークベニュー』検討の視点

強み	項目	ユニークベニュー化の検討の方向性	調査区分
区 の 持 つ メ ッ セ ー シ 性 を 代 表 す る 資 源	ものづくり	区を代表するイメージとして全国的にも共有されている。MICEの発信力向上のため、ユニークベニューとしての町工場などのものづくり関連施設の活用について検討を行う。	ものづくり 関連施設
	IT・先端技術	東京都区内という立地特性に加え、ものづくりの技術力のイメージから先端技術が連想され、盛んなイメージが持たれている。	
	交通・物流関連の施設	区には特色ある交通・物流関連施設が立地しており、交通関連では、代表的施設の羽田空港で様々な取組が行われている。物流施設は倉庫や市場等があり、ものづくり関連施設と性質が近い。	
高 い 資 源 区 民 の 評 価 が	水辺空間などの自然	区民は区内の自然を資源として認識しており、様々な公園や多摩川、海岸などが活用できると考えられる。	屋外空間や 路上空間
	商店街、ご当地グルメを提供する飲食店や居酒屋	区民は商店街やご当地グルメを資源として認識している。MICEの魅力向上のため、下町の活気を感じられる商店街や路上空間の活用を検討する。	
活 か し た 資 源 区 内 の 集 積 を	小規模なMやIに適したユニークベニュー	区では中小規模のMやIをターゲットとして検討していることから、通常「ユニークベニュー」としては取り上げられてこなかった古民家や映画館などの小規模スペースの活用による、MICEの魅力向上に関して検討する。	小規模ユニ ークベニ ュー

2. 大田区らしいユニークベニユーのとらえ方

『大田区らしいユニークベニユー』検討の視点をふまえ、先行事例の収集分析を行った。

(1) 大田区らしいユニークベニユーの区分別整理

①ものづくり関連施設

区内にも、工場や倉庫などのものづくり関連施設を再活用した見学型施設があり、これらの利活用の検討により、「大田区らしい」ユニークベニユー実現の可能性を検討できる。

他都市のものづくり関連施設は、機械の危険性や作業への影響の観点から、稼働中の施設を活用することは非常に稀であり、既に現役ではない施設を主として活用している。

稼働中の施設を活用する場合は見学空間の切り分けや時間外の見学を許可している。

今回は、稼働中の製造施設を併設したMICE施設である神戸酒心館に対する訪問取材を行った。

②屋外空間や路上空間

区内の水辺空間の利活用は注目されているほか、国家戦略道路占有事業の取組として、蒲田駅周辺街路（さかさ川通り）がエリアマネジメント特例の認定を受けており、路上空間の利活用の検討からも、「大田区らしい」ユニークベニユーの実現可能性を検討できる。

商店街や親水空間等をユニークベニユーと称している事例はいくつかあるが、屋外空間につき会議機能を有していないため、アフターMICEとしての活用が主となっている。今回は、全国的に著名な福岡市の川端通商店街に対する訪問取材を行った。

③小規模ユニークベニユー

区では、周辺都市との棲み分けと、強みを活かす観点から、数十人程度のMIを意識した展開を想定している。そのような中、先導的なユニークベニユーの多くは、大規模なCEでの利用が意識されており、これらは規模が大きすぎるため、参考にし難い。

収容可能人数が数十名規模の小規模ユニークベニユーについては新たな概念であるため、その特性を、「空間を貸し出す目的で整備された施設」、「他の目的で利用されている施設の空き時間を活用しているもの」に分けた上で、区内類似事例を取り上げつつ整理を行った。

図表 2 調査実施対象

調査区分	類似する代表事例	調査対象
ものづくり 関連施設	神戸酒心館（神戸市）：見学可能な現役の酒蔵に、貸しホールを併設。	○
	トヨタ産業記念館（名古屋市）： 大正時代の赤レンガ造りの工場内部を改装し、複数のホールを用意。	—
屋外空間や 路上空間	晴海親水公園（周南市）：アフターMICEの訪問先として活用実績有り。	—
	川端通商店街（福岡市）：国際学会のレセプションでの活用実績有り。	○
小規模でユニークなスペース	（区内の類似事例を文献から整理）	○

資料）各自治体資料および電話取材より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

3. 調査結果

ものづくり関連施設、屋外空間や路上空間、小規模ユニークベニユーについて、関連した区内事例や他自治体の事例を紹介し、活用にあたって区内で想定される課題についてまとめた。

(1) ものづくり関連施設

①区内事例（ART FACTORY 城南島）

区内では、倉庫建物を再利用した ART FACTORY 城南島などが存在する。ここでは、稼働を終了した施設をリノベーションし、スタジオや鑑賞スペースとして活用しており、アート作品の制作と展示が同じ施設内で行われている。

図表 3 ART FACTORY 城南島の施設概要



2019年10月12日(金)～11月3日(日) ART FACTORY 城南島4階3F
 OCTOBER 12 (FRI) - NOVEMBER 3 (SUN) 3F & 4F ART FACTORY JOHANNESBURG KE MUNTU ZEPHORE 3F&4F
 ART FACTORY JOHANNESBURG KE MUNTU ZEPHORE 3F & 4F
 ART FACTORY JOHANNESBURG KE MUNTU ZEPHORE 3F & 4F
 ART FACTORY JOHANNESBURG KE MUNTU ZEPHORE 3F & 4F



- ・ 株式会社東横インが社会貢献活動の一環として提供する芸術・文化振興のための施設。
- ・ 城南島の倉庫建物を再利用。
- ・ 館内にはアーティストが作品制作を行うスタジオ（アトリエ）やアート作品の鑑賞スペースを有する。

資料) ART FACTORY 城南島HPより三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

②他自治体の事例（神戸酒心館）

酒蔵、飲食施設、物販施設と貸しホール全体を株式会社神戸酒心館が運営している。ホールは酒蔵見学や試飲体験により認知度向上や購買促進に繋げる意図で建設し、当初は自主開催のイベントを行っていたが、採算に見合わず現在は貸しホールやウェディング利用が主となっている。MICEについては、キーパーソンが酒蔵を見学したことがきっかけでアフターMICE等における活用に繋がっている事例が多い。

酒蔵見学は、衛生面や時間効率から、ガラス越しに実施できる形としている。

図表 4 神戸酒心館の概要やMICE活用の実態

<p><施設概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ガラス越しに見学可能な現役の蔵の隣に、かつての酒蔵関連の廃材を活用し建設したホールを備えている。その他、レストランおよび売店も併設しており、全て自社で運営している。 ・ アフターMICEやウェディング、社員研修、海外からの学生の視察等に使われている。全体の1割未満だが、バザー等地域貢献のための無料開放や自主開催のアニバーサリーイベントも行っている。 ・ ホールは立食200人、着席120人規模。16言語でパンフレットを制作し、Wi-Fiも整備している。
<p><MICE活用事例></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 80~100人程度の医療系学会での利用が多い。 ・ MICE利用のうち8割程度はアフターMICE。 ・ MICEのうち国際MICEは3、4割で、以前は欧米が主であったが、近年はアジア系が多い。 ・ アフターコンベンションでは、落語家や有馬の芸子を呼んだり、利き酒クイズを行ったりしている。
<p><MICE活用に至った経緯></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中小規模で生産量が限られていることから、全国に出荷して認知してもらうのは難しいと判断し、蔵に来てもらうことで市場に出回らない酒を楽しんだり様々な催し物を通じて知ってもらったりすることが酒蔵の存続に繋がると考え、平成7年に計画を立て、ホールやレストラン等を建設した。 ・ 元々ホールでは自主開催のイベントを主に行っていたが、採算に見合わず、近年では貸しホールやウェディングでの利用が中心となっている。 ・ 特に外国人の場合、酒蔵見学に来た人が興味を持ち、学会や研修、大学の講義のためのホールの利用に繋がる場合が多い。
<p><MICE活用の際の障壁></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設に外部の人間を入れることについて、以前は蔵人の理解が得られなかったが、約12年前に杜氏制度から社員制度に変えて以降、「ただ造るだけでは買ってもらえない」との認識が高まり、意識が変わりつつある。 ・ 以前は衛生面の問題を解決するため、土足からスリッパに履き替えてもらい、蔵の3階で酒造りをしている様子を4階から見学できるようにしていたが、時間短縮のため、約2年前にガラス越しに見学できるよう整備した。メディア関係者等、撮影目的の場合は白衣を着て中へ入れる。

資料) 2019年9月24日(火) 9:00~11:00に実施した訪問取材を元に三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

③他自治体の事例にみる区内での活用における課題

1)製造工程を見せる上での安全面の確保

特に神戸酒心館の事例は食品製造業であるため、衛生面の管理が厳しく、外部の人間が見学できるような仕組み作りが非常に困難であった。以前は履物を替えて同じ空間で見学できるようにしていたが、時間短縮のためにガラス越しに見学できるよう整備が行われた。

区内のものづくり施設においては、安全面の確保の点で、受入の際に同様の課題が生じ

ると考えられる。見学可能な工程や受入可能人数の検討、安全な見学スペースの確保などを行う必要がある。

2) 製造業従事者（職人等）の理解を得るための取組

現場に外部の人間が入ってくることに對して、当初は職人の理解が得られなかったとのことであるが、区において実施する場合も、ものづくりの現場で外部の人間が見学や施設を利用するために、現場の人々の理解を得る必要がある。

図表 神戸酒心館の様子

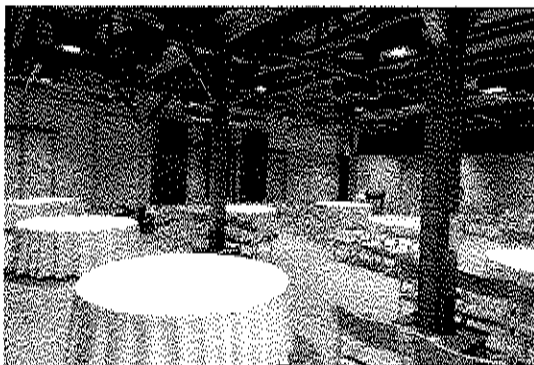
◇製造施設



◇販売施設



◇ホール



資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング撮影

(2) 屋外空間や路上空間

①区内事例（さかさ川通り）

区内では、国家戦略道路占有事業の取組として、蒲田駅周辺街路（さかさ川通り）がエリアマネジメント特例の認定を受けており、JR蒲田駅の西口及び東口と京急蒲田駅を結ぶ一部区間となる通りにおいて、季節ごとに様々なイベントを開催している。

ここでは屋外空間を活用したイベントの開催実績があり、来街者がまちの雰囲気や賑わいを感じられる空間の創出が行われている。

図表5 さかさ川通りの国家戦略道路占有事業の取組概要

蒲田駅周辺街路(さかさ川通り)
実施主体:さかさ川通りーおいしい道計画ー
イベント例:「おいしい収穫祭」(H27.10開催)等



- ・ 蒲田駅周辺街路は、平成 27 年 6 月にエリアマネジメント特例の認定。
- ・ 実施主体は「さかさ川通りーおいしい道計画ー」。
- ・ 「さかさ川通り」は、観光と人・文化の交流の源泉として、蒲田駅周辺のエリアマネジメントにおける「にぎわい」の拠点と位置付けられ、JR蒲田駅の西口及び東口と京急蒲田駅を結ぶ魅力的な回遊路の創出を目指す。
- ・ 平成 27 年 10 月には、秋の収穫祭（おいしい収穫祭 2015）というイベントが開催され、地域の飲食店有志の特設店舗やマルシェが展開された。

資料) 東京都政策企画局調整部 国家戦略特区推進担当『「東京都における国家戦略道路占有事業の取組」～世界をリードするグローバル都市の実現に向けて～』（「道路行政セミナー」、一般財団法人道路新産業開発機構、2015年12月、1～6頁）より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

②他自治体の事例（川端通商店街）

MICE主催者の要望からユニークベニューとしての活用に至ったとのことであるが、同商店街は全国的にも特色ある商店街として知られており、魅力がある。また、アーケードがあり道幅が広く、福岡市内の他の屋外空間と比較しても活用し易いことが指摘されており、MICE施設との近接性も評価されている。

課題として、商店街が経済的効果を得られる仕組みの構築が挙げられている。

図表 6 川端通商店街の概要やMICE活用の実態

<施設概要>
<ul style="list-style-type: none"> 博多リバレイン、博多座からキャナルシティ博多までをつなぐ、およそ400mのアーケードに約100店舗が並ぶ商店街。 商店街の一角にある「川端ぜんざい広場」には年間を通して山笠が展示されている。博多人形や博多銘菓のお店、豚骨ラーメンなど博多の味の飲食店の他、近くに寺社が多いため仏壇・仏具店も多い。
<MICE活用事例>
<ul style="list-style-type: none"> 商店街でのアフターMICEは年2～3回ほど行われており、2,000人規模で受入可能。 市は同商店街を含めた4か所のストリートを国家戦略道路占用事業の施設として指定しており、全ての場所をMICEで利用している。
<MICE活用に至った経緯>
<ul style="list-style-type: none"> 平成24年開催の国際泌尿器科学会の誘致競争において、学会の国際本部による福岡への視察があり、ユニークベニューとなり得る様々なスポットを案内していたところ、偶然通った川端通商店街を活用したいとの意向があったことから、市や県と調整を行い、2,000人規模での開催にこぎ着けた。 このアフターコンベンションが大変好評であったことをきっかけに、市が4か所のストリートを国家戦略道路占用事業の施設として指定した。
<MICE活用の際の障壁>
<ul style="list-style-type: none"> 他のストリートもユニークベニューとして活用しているが、中でも川端通商店街はチェーン店が少なく、日本らしさを感じられる店舗が多く、アーケードがあるため悪天候に対応でき、アクロス福岡という県のMICE施設に近いといった理由から、最も利便性が高いが、一般の方の通行スペースを確保する必要があり、他のストリートは道幅が狭く往来が多いため、確保が困難である。 アフターMICEの実施がショッピングに結びつかない。場所代をMICE主催者から徴収するなどの工夫をしなければ、今後、商店街からの協力を得られなくなる可能性がある。 警察の担当者が数年で交代するごとに、認可が厳しくなったり、詳細な説明を求められたりする。

資料) 2019年9月12日(木) 10:00～11:40 に実施した訪問取材および「博多の魅力(博多観光専門サイト)」(<http://hakatanomiryoku.com/>) を元に三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表 川端通商店街の様子



資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング

③他自治体の事例にみる区内での活用における課題

1)魅力ある屋外空間や路上空間の活用

川端通商店街の場合は、店舗の特性などから商店街自体に魅力があり、参加者の評価にも繋がっている。商店街の活用事例はいくつか存在する中で、商店街自体の魅力を兼ね備えている必要がある。

2)十分な道幅の有無の確認

商店街を完全に封鎖することはなく、一般の方が通行できる道幅の確保が必要であり、十分な広さがなければ活用が困難であることが事例から示されている。

3)天候の影響の確認

早ければ数年前に日程を決めるMICEにおいて、アーケードのない、開放型の商店街の活用は困難である。全天候型でない場合は、時期を選び、代替案を用意するなどの必要性が生じる。

4)主要交通拠点やMICE施設への近接性の確認

川端通商店街は、福岡市地下鉄の中洲川端駅を降りてすぐの場所に位置しており、アクロス福岡というMICE施設も徒歩圏内である。このアクセスの良さも評価のポイントであると考えられ、アクセス面の検討が必要である。

5)商店街店舗への経済効果の創出

商店街を占有する場合、通常の買い物客を遠ざけてしまう。また、MICE客の購買行動は期待される水準になく、商店街店舗に経済的なメリットがないことが指摘されている。主催者からの場所代の徴収など、商店街にお金が落ちる仕組みづくりが求められる。

(3) 小規模ユニークベニューの掘り起こしと活用

区では小規模なMやIをターゲットとすることから、収容人数が数十名規模の、小規模なユニークベニューに関して、検討の余地があると考えられる。

小規模なユニークベニューとして、その空間を貸し出す目的で整備された施設と、他の目的で利用されている施設の空き時間を活用しているものに分けて区内事例の紹介を行う。

①空間を貸し出す目的で整備された施設

小規模なユニークベニューのうち、空間を貸し出す目的で整備された施設の事例として、区内池上の古民家カフェ蓮月が挙げられる。1階はカフェで、2階の3部屋がそれぞれレンタルスペースとして貸し出されており、連結利用も可能である。HP上では、イベントスペース、ギャラリー、レッスン教室、会議室、打ち合わせ場所、パーティー会場としての利用が提案されている。

図表 7 古民家カフェ蓮月の概要



- ・ 池上本門寺のすぐそばにある木造の古民家。
- ・ 昭和初期に建てられ、古くから池上本門寺の参拝客に親しまれてきた。近年までは、そば屋「蓮月庵」として営業していたが、2014年、蓮月庵主人の引退後、地元有志が今後の活用方法を検討し、建物の改修や掃除をすすめ、2015年秋に「古民家カフェ 蓮月」として再開した。
- ・ 一階は落ち着いた空間のカフェとして、二階は純和風の座敷をレンタルスペースとして展開。

資料) 古民家カフェ蓮月HPより三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

②空き時間を活用して空間を貸し出している施設

普段は他の目的で利用されているものの、空き時間を活用して空間を貸し出している施設として、営業時間外の店舗や娯楽施設等を活用している事例がある。近年は個人や企業が保有する資産を他人に貸し出して有効活用するシェアリングエコノミーの概念が浸透しつつあり、このような事例の一般化が進んでいる。

区有施設で空き時間を活用しているものとして、200名以上収容可能なため規模は大きいですが、本庁舎10階及び11階の本会議場の活用事例があり、このような施設をMICEのユニークベニューとして貸し出すことについても検討の余地があると考えられる。

図表8 大田区議会議場の多目的活用の概要



- ・ 本会議場の有効活用のため、平成13～15年にかけて、議場ジャズコンサート、議場コンサート（和楽器アンサンブル）等を開催している。
- ・ 大田区議会の本会議場は元々プールとして造られたため天井が高く、屋根の開閉が可能であるという建物の特殊性がある。

資料) 大田区HPより三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

③区内での活用における課題

下記のような観点を課題とし、区のターゲットとする小規模なMICEに適したユニークベニューを開発していくことが有効だと考えられる。

1)小規模施設のユニークベニューとしての認識の定着と掘り起こし

空間を貸し出す目的で整備されたユニークな施設は区内にも複数存在するが、従来「ユニークベニュー」としては扱われていないものであることから、これらをユニークベニューとして認識するほか、遊休資産の活用という観点で新たに掘り起こすことが必要であると考えられる。

2)小規模ユニークベニューの取りまとめと発信

ユニークベニューとして抽出された施設について、MICE利用できる体制を整備し、取りまとめと発信を行うことで、区のターゲットとするMICEにおける活用が進んでいくと考えられる。

以上