

# 北九州小倉魚町のリノベーションまちづくり



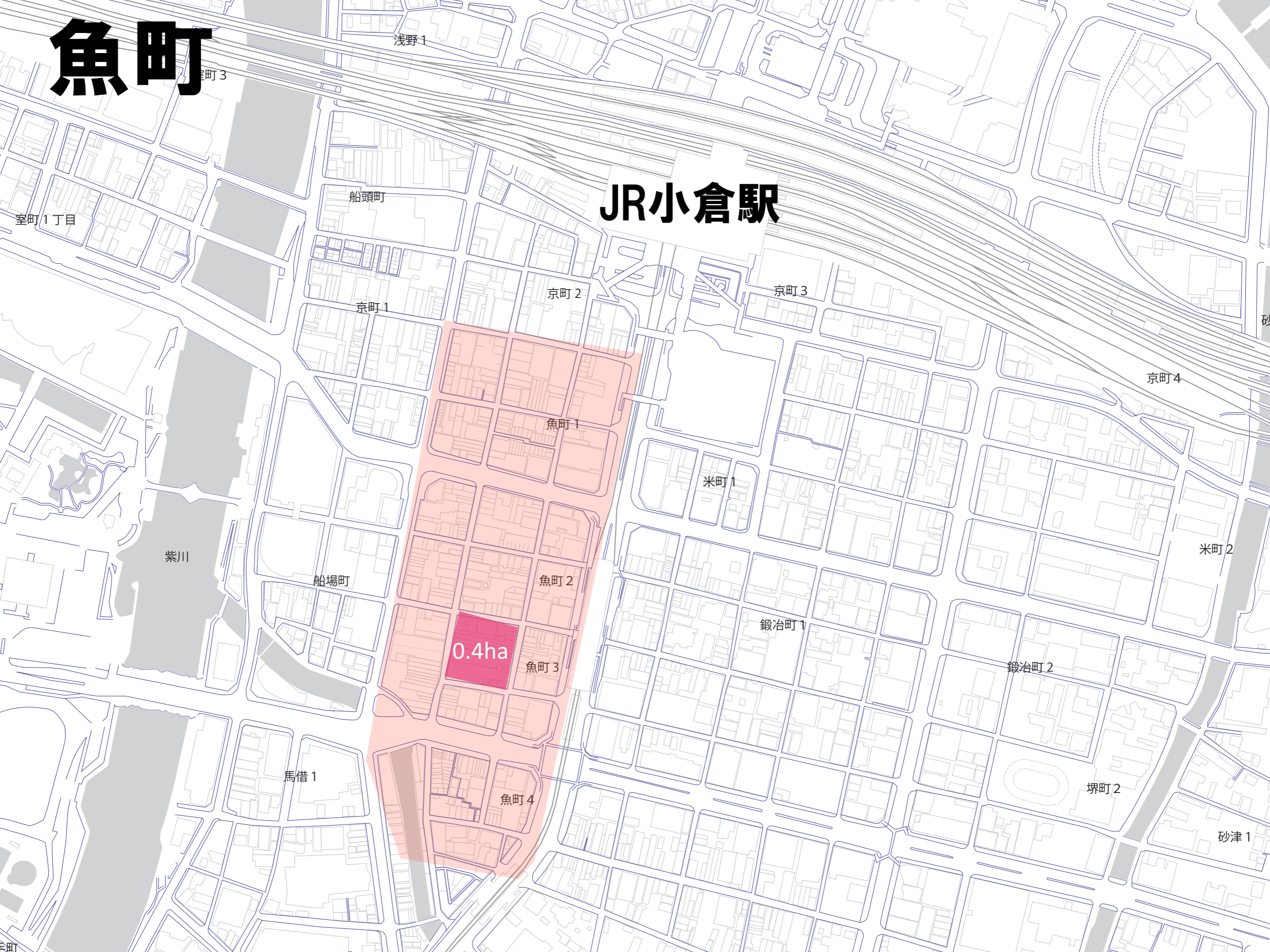
北九州家守舎  
KITAKYUSHU TAMORIDAMA

**合言葉**

**補助金に頼らない**

# 魚町

## JR小倉駅



浅野1

京町3

船頭町

JR小倉駅

室町1丁目

京町1

京町2

京町3

京町4

魚町1

米町1

米町2

紫川

船場町

魚町2

0.4ha

魚町3

鍛冶町1

鍛冶町2

馬借1

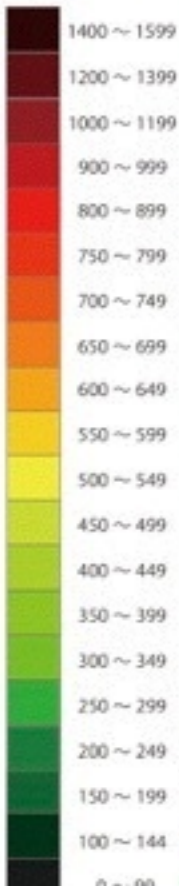
魚町4

堺町2

砂津1

2000年

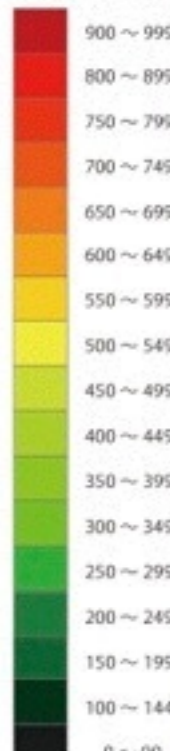
凡例(単位:千円)



# 2005年



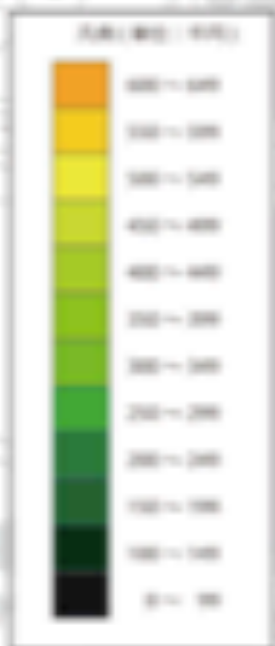
凡例(単位:千円)



# 2010年



2013年



# リノベーションまちづくり

戦略的都市マネジメント政策の下に縮退エリアの課題解決となり、波及効果を与えるリノベーションプロジェクトを次々に生み出す「リノベーションスクール」を開催し、対象案件の実事業化の推進役を「民間自立型まちづくり会社(家守会社)」が担う。

みんなが乗れるのりもの



エンジン リノベーションスクール

シャーシ 小倉家守構想  
(戦略的都市政策)

車輪 家守会社  
(リノベ事業推進民間事業者)



# 小倉家守構想 2011 概要①

# ～北九州リ・イノベーション～

小倉家守構想は、経済活動、都市活動の停滞の末、増え続けている小倉都心部の遊休不動産や公園・広場などの都市施設をどんどん活用し、その空間を楽しく、心地よく、活気ある空間にリノベーションする。そして、そこに面白い人と様々な新しいまちのコンテンツを集積させることにより、小倉の中心部のまちを雇用創出エンジンに変えようとする試みである。

## ☆小倉の中心市街地の経済活動停滞原因の大元に迫る

中心市街地の商業活動の衰退原因を表面的になぞることでは、根本的な問題解決にならない。本構想では、商業活動が衰退する原因の基となっている産業の疲弊という現象に着目し、これを解決することを目指す。

- ・大規模製造業の本社機能の転出
- ・大企業支店の転出
- ・良い所得階層の転出
- ・生産年齢人口の減少

### <挽回策>

**住んで楽しく、稼いで楽しい、都市型産業がぎっしり詰まった“日本版コンパクトシティ”を目指す**

- ・産業・業態転換、起業支援
- ・採算ぎりぎり維持している店舗・企業等のテコ入れ黒字化
- ・遊休不動産活用、不動産事業の採算性向上
- ・中小企業を中堅企業化
- ・中堅企業を大企業化
- ・本社誘致（工場誘致でなく）

- これらが根本原因となって
- ・中心市街地の経済活動の停滞  
→遊休不動産の増加
  - 店舗だけでなくオフィスビルにも大量の空きビルが発生

## テーマ

**遊休不動産活用 × 質の高い雇用創出  
= 産業振興・コミュニティ再生**

## ☆エリア・産業クラスター・コミュニティのイメージ

—小倉の中心部らしいエリア、産業とコミュニティづくりを目指す—

エリアイメージ	産業クラスターイメージ	コミュニティ再生
ゴチャゴチャのままを保ち、スモールエリアごとにキャラクターをはっきりさせる	ユニーク、雑多、かつ先端的な産業クラスターをプロデュースする仕組みを構築する > 新しいサービス産業の集積 > サブカルチャー関連産業の集積 > 医療・介護関連産業の集積 > Eco なライフスタイル	多様でエネルギーが交流するかつ世代間が交流するソーシャルネットワークを作り上げる

## コンセプト

## 北九州リ・イノベーション

このコンセプトは、100年前から日本の製造業をリードするイノベーションがこの地で行われてきたことに根ざしている。時代は変わり、製造業とは異なるより生活に密着したジャンルでイノベーションを行っていくことが必要になっている。

目指すものは、まちの中に点在する遊休不動産の再生と、その中身となるコンテンツの創造・更新のイノベティブな実行である。

## ☆リード役と施策化

- ・小倉家守構想づくりは北九州市がリード役
- ・実際のプロジェクトは、民間が手を挙げ、これを北九州市がサポート (ex: 社会実験として助成金を獲得 etc.)
- ・民間主導の公民連携する方式を主体とし、多種多様なプロジェクトを同時並行で進める

## ☆北九州リ・イノベーションプロジェクト 2011

- ・KTQ リノベーションスクールの創設
- ・リーディングプロジェクトの立ち上げ
- ・持続的な人材輩出、連続的なプロジェクトの創造

## ☆やれることからすぐに始める

- Hop 空きビル、遊休資産を活用し、小、中、大まで多様なプロジェクトを並行して進めていく。
- Step すると、まちに変化が少しずつ現れてくる。
- Jump そして、まち全体の魅力が高まっていく。

スモール  
エリア

空き物件

地域資源

人  
チーム

# 小倉家守構想 2011 概要② ～リノベーションスクールと将来像～

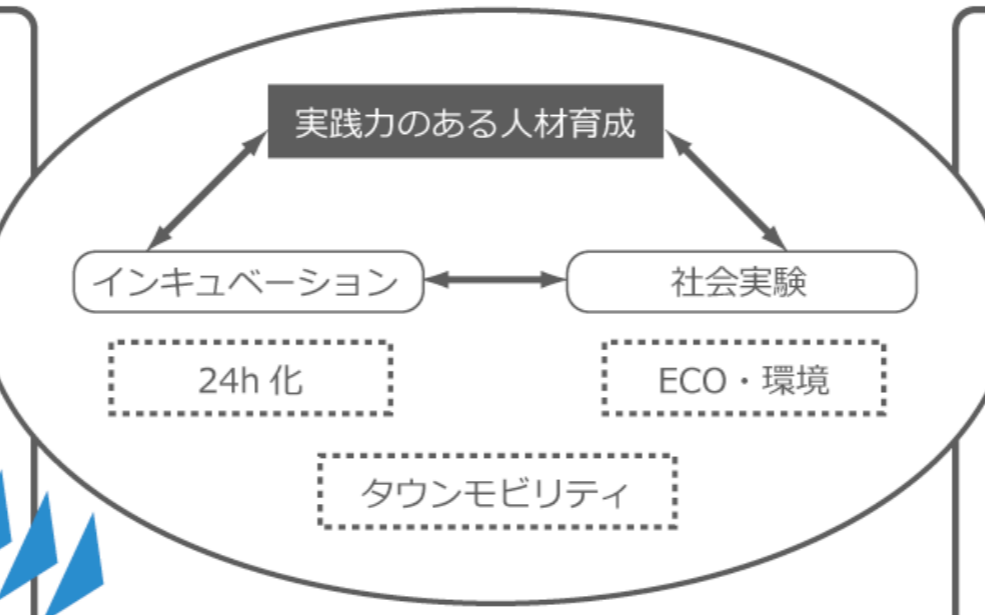
## ☆ 動的に考え実行するプロセスをつくる

リノベーションスクールでは、実際の空き物件を題材にして、実践力のある人材を育成する。

- 小倉中心部の遊休不動産を活用する
- 空きビル
- 空き店舗
- 空き家
- 空き地
- 低利用の公園など
- 不動産オーナー (民間/公共)



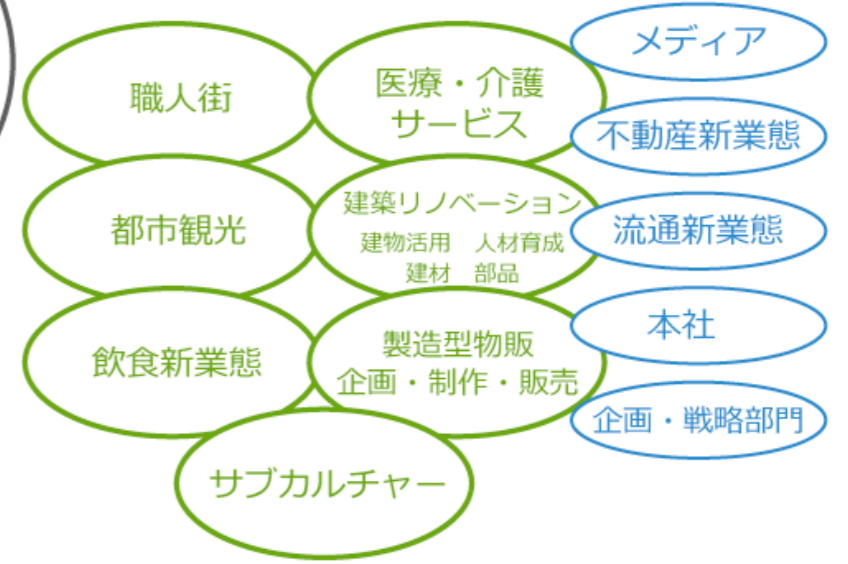
**リノベーションスクール**  
 建築を学んだ人たちが、地域ごとに新しい仕事を起こしていける力をつけ、地域に事業家として継続的に活躍できる新しい事業・構築ネットワークのモデルを創り出す



**環境改善と雇用創出の同時実現**

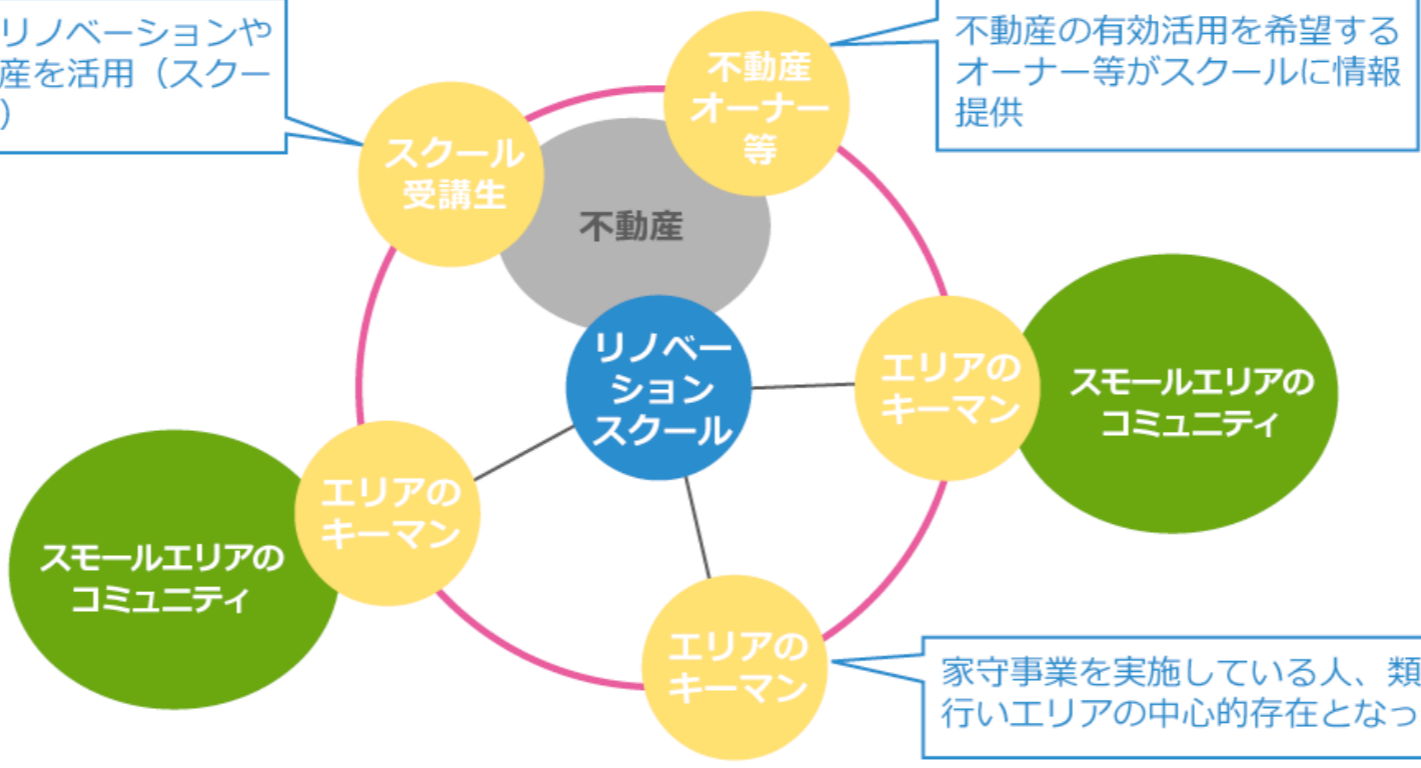
## ☆ 多様な都市型産業集積を目指す

都市型産業とは、都市内に立地するのが適している産業のこと。そのまちらしい暮らし方、まちの個性を決める大事な要素である。



スクールを中心とした  
 ソーシャルネットワーク形成

スクールの受講生が実践（リノベーションや家守事業）の場として不動産を活用（スクールが実践の場をマッピング）



不動産の有効活用を希望するオーナー等がスクールに情報提供

家守事業を実施している人、類似の事業等を行いエリアの中心的存在となっている人物

持続的な人材輩出  
 連続的なプロジェクトの創造

図 4-1 小倉家守構想の概要（※北九州市の情報を編集）

# リノベーションまちづくりの登場人物

民間・行政  
不動産オーナー

遊休不動産  
遊休化した公共施設  
道路・公園

この二つをつなぐ役割



ビジネス  
オーナー

まちの新しいコンテンツ

民間家守会社

エリアマネジメント  
リノベーションディベロッパー

# 北九州市小倉魚町の場合は北九州家守舎が担っています



北九州家守舎  
KITAKYUSHU YAMORISHA

不動産オーナー

所有ビルを使ってま  
ちに貢献したいが、、、

企画できない  
投資できない

北九州家守舎

事業企画立案  
転貸・投資  
不動産マッチング  
インキュベーション  
他

ビジネスオーナー

市街地でのビジネス  
に挑戦したいが、、、

丁度良い場所がない  
賃料等が高い



**徳田光弘**  
九州工業大学  
准教授

**建築計画学研究者**



**嶋田洋平**  
らいおん建築事務所  
代表取締役

**設計事務所**



**遠矢弘毅**  
ユナイトヴィジョンズ  
代表取締役

**飲食店オーナー  
インキュベーター**



**片岡寛之**  
北九州市立大学  
准教授

**まちづくり人材育成**



北九州家守舎  
KITAKYUSHU YAMORISHA

## 家守型のまちづくり会社の特徴

- **それぞれ守備範囲の違う3～4人で構成されたチーム**
- **パートナーには本業があり、家守会社は副業**
- **意思決定が迅速・フットワークが軽い**
- **まちづくりで稼いでまちに再投資**
- **事業を通じてまちの人材育成**

## 家守型のまちづくり会社の問題点

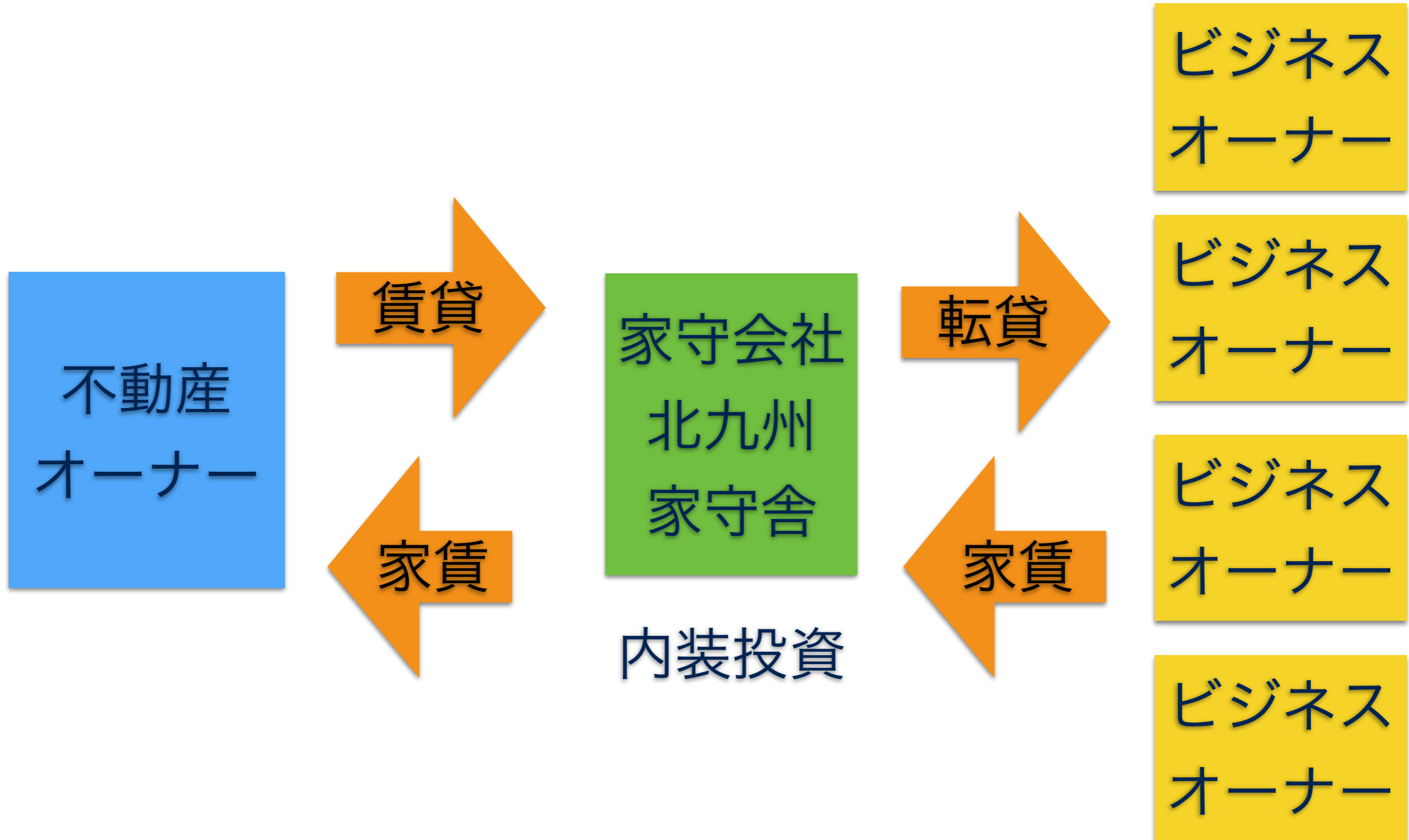
- **実績が無い**

- **不動産を持っていない**

- **ビジネスモデルに前例が乏しい（まちづくりのビジネス）**

- **資金調達能力がない**

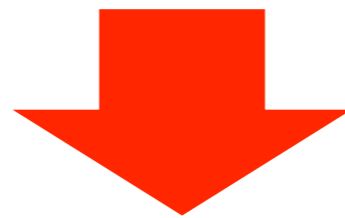
# プロジェクト スキーム





# リノベーションプラン評価事業

- ◆行政からの補助金等の支援を行わない。
- ◆不動産所有者（オーナー）自らの資金でリノベーションを行う。



民間力による持続可能なまちづくりを目指す！！

そこで行政として、

**融資が受けやすい仕組みづくり**

## **行政の役割**

**縮退地域の都市経営課題を解決するための都市政策を策定し、ヒューマンリレーションづくりのための場、地域課題を解決するためのプロジェクトを生み出す場、である「リノベーションスクール」を開催する。**

## **民間の役割**

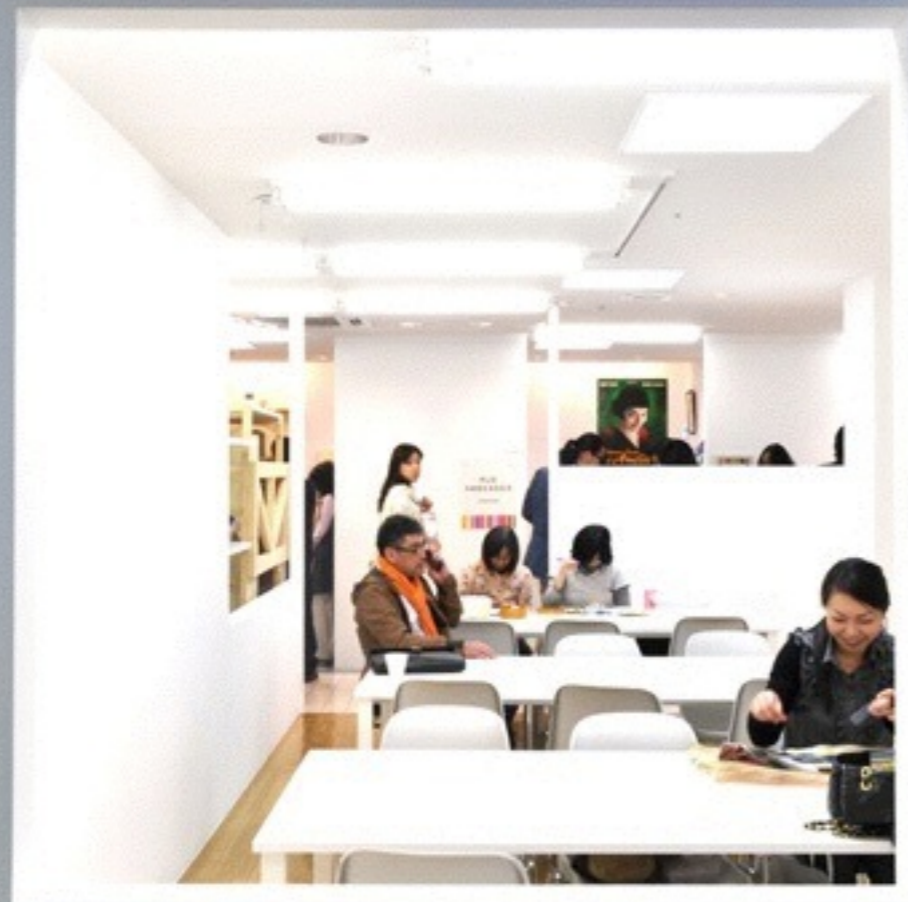
**自立して継続可能な、民間のリノベーションプロジェクトを民間の資金だけで行う。個別のプロジェクトは補助金に頼らない。**

**補助金にたよらない  
自立するまちづくり**



メルカート三番街 10事業者

# ポポラート三番街 17区画 50名



# ビッコロ三番街アーケード街をつなぐインナーストリート





MIKAGE 1881



**MIKAGE1881 7事業者**







コクラス 5部屋のシェアハウス



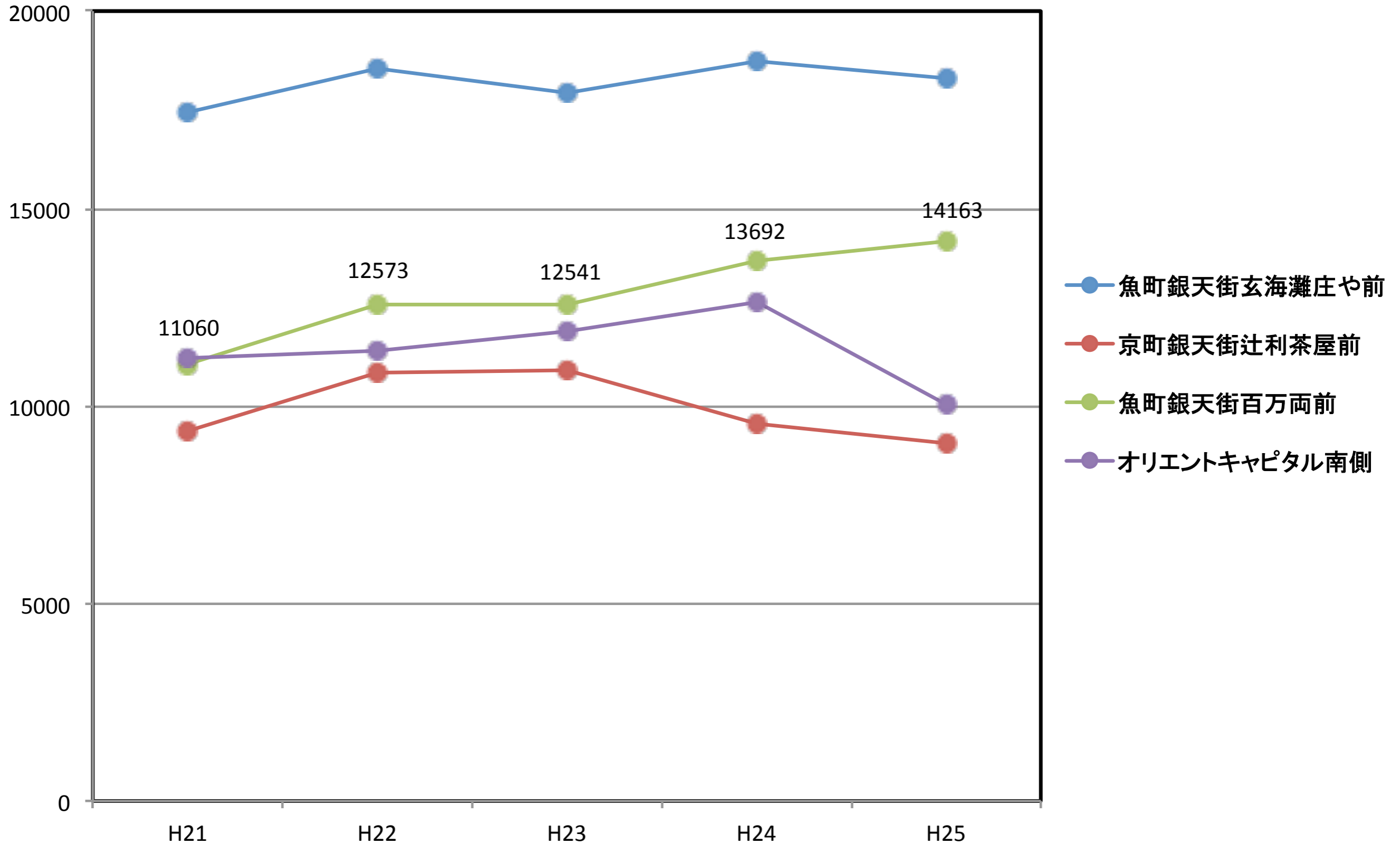


**まちづくり会社によるコンテナ店舗での再建**

# 第6回スクールまで

実現	11件
工事中	1件
検討中	3件

# ■小倉都心での歩行者数の推移



★商店街通行量(1日平均)が、H21からH25で、約3,000人増加！！

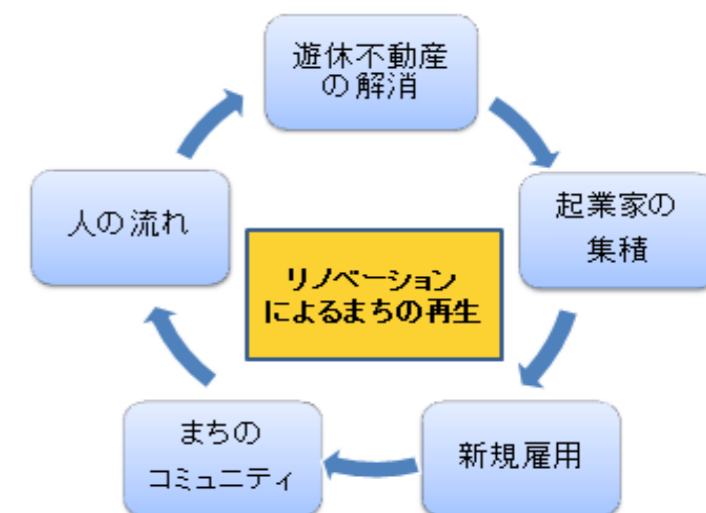
# ■小倉都心でのリノベーションによる創業・新規雇用者数

## リノベーションによるまちの変化

都心部の遊休不動産がリノベーションにより再生することで起業者が集積し、新しい雇用が生まれる。

また、集積した起業者等によるスモールコミュニティが形成され、それまでにはなかった人の流れが生まれる。

このように、リノベーションは建物の改修にとどまらず、地域全体に波及効果を生むなど、様々な変化を連鎖的にもたらし、都心部の再生と活力あるまちづくりを実現できる。



施設名称	所在地	創業・雇用者数
メルカート三番街	小倉北区魚町 3-3-20	28人
フォーム三番街	小倉北区魚町 3-3-20	16人
ポポラート三番街	小倉北区魚町 3-3-20	61人
ビッコロ三番街	小倉北区魚町 3-3-20	50人
サンリオ小倉ビル	小倉北区魚町 2-2-11	45人
M KAGE1881	小倉北区魚町 2-1-17	17人
三木屋	小倉北区魚町 3-2-5	5人
Rocota cafe	小倉北区京町 4-3-10	1人
まなびとESDステーション	小倉北区魚町 3-3-20	30人
中屋興産 (自由市他)	小倉北区魚町 3-3-20	28人
その他		16人
合計		297人

★現在、リノベーション物件のからの波及効果や、その後の入れ替わりを合わせると 300人を超える雇用創出！

**補助金より規制緩和！**

**お金は銀行にあります！**

**規制緩和は国土交通省  
にしか出来ません！**



**立地適正化計画**

**公共施設のマネジメント**

**大きいリノベーションまちづくり**

**家守型リノベーションまちづくり**

**小さな民間不動産を同時に動かす**

**小さいリノベーションまちづくり**

駅

立地適正化  
計画  
コア施設

立地適正化計画(大きいリノベーションまちづくり)

×

民間不動産(小さなリノベーションまちづくり)