

事業名称	地域のマーケット（空き商店街）再生から始まる「エリア再生」とその手法の拡散
事業主体名	北九州未来づくりラボ
連携先	北九州市、小嶺台町内会
対象地域	福岡県北九州市
事業の特徴	①「ワークショップしながらDIYリノベーション」の実施 ②新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散 ③専門家招へい、地域コミュニティ創生にかかる先進事例の調査 ④空き家・空き店舗・空き商店街等の調査
成果	①「ワークショップしながらDIYリノベーション」による小嶺マーケットの再生 ②マーケット再生を通じた地域コミュニティの課題、解決策の検討 ③専門家招へい、先進事例調査による当該事業へのフィードバック ④空き家・空き店舗・空き商店街等の実態把握
成果の公表先	小嶺マーケットホームページ

1. 事業の背景と目的

(1) 事業の背景

北九州未来づくりラボは、北九州市の未来づくりに関する活動（事業）を行うことにより、北九州市の発展に寄与することを目的に結成された任意団体で、以下に該当する活動（事業）を実施することとしている。

- ① 北九州市の未来づくりに資する活動の企画、実施
- ② 北九州市の空き家・空き資源の活用に向けた研究、活動の展開
- ③ その他本会の目的を達成するために必要な事項

今回の事業対象となる小嶺台団地は、北九州市の西部に位置しており、開発から約50年が経過し、いわゆるシルバータウン化が顕著となっている。その過程で人口減少、少子高齢化、団地の老朽化など多くの問題を抱えているのが現状である。

一部では若い世代による建替え、住み替えが進んでいるものの、約1,000戸の団地全体に好影響を与えるほどの動きとはなっていない。

当団地の中心に位置する小嶺マーケットは、かつては精肉店、鮮魚店、青果店など地域の台所として賑わっていたが、地域の衰退とともに精肉店のみになってしまい、地域コミュニティの場としての地位を失っている。

加えて、北九州市は人口減少で全国ワーストとなっており、オールドタウン化した類似の団地が多数存在している。

北九州未来づくりラボでは、こうした状況を踏まえ、小嶺マーケット再生を通じた小嶺台団地の活性化を図り、これを市内で横展開していくことで街全体に好影響を及ぼしていく

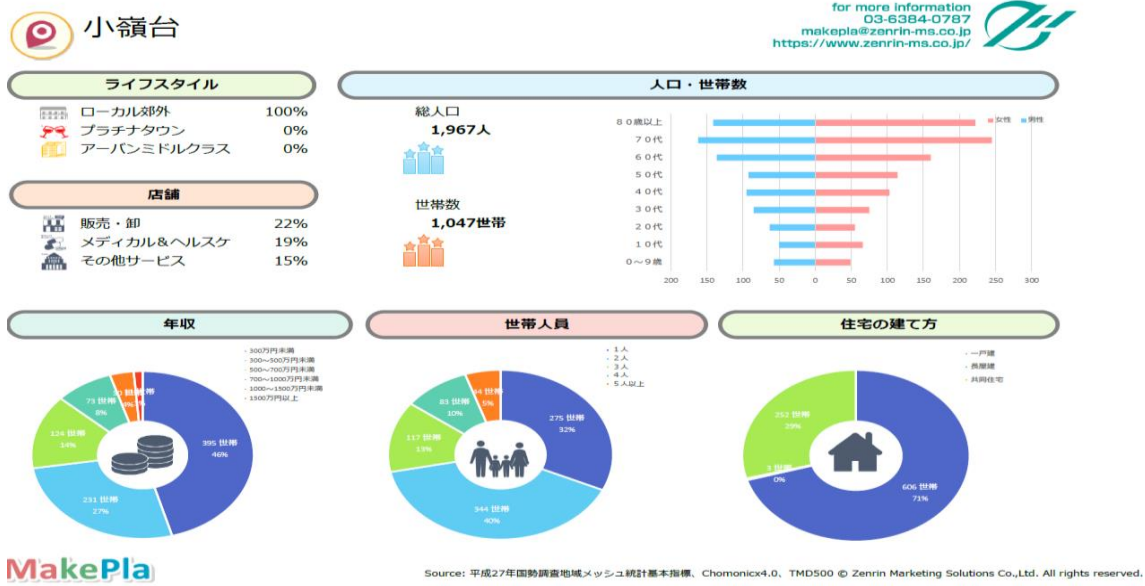
ことを目指していくものとする。

【現状】

- 団地開発から約50年が経過し、世代交代が進んでいない。
- 人口・世帯数をみると、核家族化及び高齢化が進展している。
- 人口減少に伴って商店が激減し、買い物難民化が顕著。
- 高齢の単身世帯が年々増加している。

【課題】

- 団地内に精肉店1軒のみで地域コミュニティの核が乏しい。
- 近隣のスーパーも閉店となり、タクシー利用の買い物も散見。
- 世代間の交流がほぼ皆無。
- 地域課題の解決に向けたコミュニティ醸成が出来ていない。



(2) 事業の目的

「小嶺マーケットの再生」を起点に団地内の暮らしの向上を図ることで団地内物件の価値を向上させ、住宅市場における空き家取引の活性化を図っていく。あわせて、今回の取組モデルを次年度以降に横展開していくことで、「北九州モデル」としての団地再生手法を確立させ、全国の事例にも応用できるよう（仮称）エリア再生マネージャーの養成などにも中長期的に取り組んでいく。

※北九州未来づくりラボが目指す「北九州モデル」とは・・・

以下の手順でオールタウン化した団地の再生モデルの周知・拡散を図る。

- ① 小嶺台団地での再生に向けた取組、再生事例の組成
- ② WEB、SNS 等を通じた上記事例の発信、拡散
- ③ 空き家、空き商店街、老朽化した団地等の調査
- ④ 再生意欲のある空き商店街等の発掘・協議
- ⑤ 上記商店街等での再生に向けた取組、再生事例の組成

【具体的な取組内容】

- ① 「ワークショップしながらDIYリノベーション」の実施
- ② 新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散
- ③ 専門家招へい、地域コミュニティー創生にかかる先進事例の調査
- ④ 空き家・空き店舗・空き商店街等の調査

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【役割分担表】

具体的な取組内容	担当組織（担当者別）の業務内容	担当組織（担当者）
(1) 小嶺台マーケット再生に向けた調査、再生プランの策定	物件の調査、現テナントとの調整	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 宮下 真嗣
	自治会のニーズ把握、調整	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 宮下 真嗣
	再生プランの策定	大英産業(株) 森山 聖
(2) 空き家・空き店舗・空き商店街等の調査	北九州市、商店街等へのヒアリング	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 岩田 健
	現地ヒアリング、調査	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 宮下 真嗣
	次年度以降の対象エリアの選定	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 岩田 健
(3) ワークショップの実施	参加者の募集、体制づくり	合同会社ポルト 菊池 勇太
	ワークショップの企画、関係者調整	社会福祉法人もやい聖友会 権頭 喜美恵
	クラウドファンディング等の活用	合同会社ポルト 菊池 勇太
(4) 取組内容の発信・拡散	ホームページ、SNSの整備	合同会社ポルト 菊池 勇太
	発信する内容の調整、決定	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 岩田 健

	情報の発信	合同会社ポルト 菊池 勇太
(5) 地域住民との対話、調整	自治会長ほか役員との調整	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 宮下 真嗣
	地元説明会等の開催	大英産業(株) 森山 聖
(6) 地方創生に向けた取組の加速	北九州市地方創生推進室との連携	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 岩田 健
	移住促進策との連携	合同会社ポルト 菊池 勇太
	その他部署(空き家対策室ほか)との調整	一社) 自治体マーケティングパートナーズ協会 宮下 真嗣

【進捗状況表】

事業項目	具体的な取組内容	令和3年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	(1)小嶺台マーケット再生に向けた調査、再生プランの策定	■	■	■							
①	(2)空き家・空き店舗・空き商店街等の調査						■	■	■	■	
①	(5)地域住民との対話、調整	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
②	(3)ワークショップの実施体制の構築			■	■	■					
②	(3)ワークショップの実施					■	■	■	■	■	
②	(3)クラウドファンディング等を活用したリノベーションの実施						■	■	■	■	
③	(4)ホームページ、SNSの整備				■	■					
③	(4)取組内容の発信・拡散			■	■	■	■	■	■	■	
④	(6)地方創生に向けた取組の加速	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

(2) 事業の取組詳細

① 「ワークショップしながらDIYリノベーション」の実施

市内には空き店舗ばかりになった老朽化した商店街が数多く存在するが、その多くがテナント撤退後の改修が進まず、さらに老朽化が顕著となることで来店客も漸減し、テナントの撤退が相次ぐという悪循環に陥っている。

こうした状況を踏まえ、小嶺マーケット再生に当たっては北九州未来づくりラボが先頭に立って、「ワークショップしながらDIYリノベーション」という形で極力、自らの手で

一歩一歩リノベーションをしていくことで、地域住民にも日々の変化を実感してもらいつつ、地域とも連携して団地の活性化に取り組んでいくことで、団地内の課題解決に向けた取組を支援していき、ひいては同団地の価値向上に努めていくものとする。

【事業実施前の小嶺マーケット】

<老朽化した外観>



<長期にわたって開閉していない錆びたシャッター>



<精肉店のみとなっている内観・テナント撤退後、放置されたままのスペース>



- 団地内の世帯構成の変化、高齢化の進展により、商店の撤退が相次ぎ、5年以上前から精肉店1店舗のみの状態が続いている。
- テナントの撤退後、什器や在庫等が放置されていて、特に錆びて開閉が困難なシャッター一回りは何があるかさえ不明な状態が続いていた。
- 建物の老朽化も顕著で、新しい住民からは「暗くて怖い」、「誰が何をしているのか分からない」といった声すら挙がっていた。

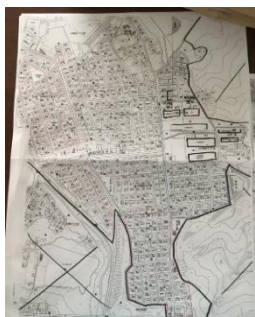
<メンバーによる現地調査・改修に向けた議論の様子>



<シャッターの取り壊しと旧テナントの放置物の数々>



<「マーケットに灯りと彩りを」チラシの手配りによる地域住民からの家具等の寄付>



<意見箱等、グリーンの設置>



<DIYリノベーションの内容>



改修前のスペース

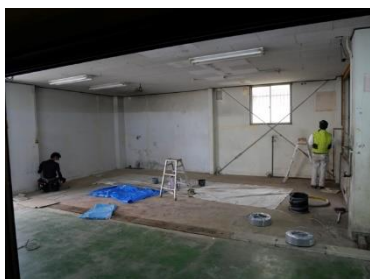
改修中の様子

改修後のスペース



メンバーによる清掃・改修作業の様子

チラシの掲出



改修前のスペース

メンバー、ボランティアによる塗装作業



意見箱の設置

グリーン、地域住民から寄贈された家具の配置

人が集まる仕掛けづくりを目指したワークショップ（子ども大工・月1小嶺マーケット）

【子ども大工】

小嶺台団地は高齢化が進んでいるものの、一部では若い世代による建替え、新規分譲も見受けられる状況にある。

今回、ファミリー層の認知度向上、新たな交流スペースに確立に向けて、「子ども大工」を実施し、参加した家族へのヒアリングも行った。



当日の様子

新型コロナの影響で小規模の開催を余儀なくされたが、参加した家族からは「楽しかったので、ぜひ続けてイベントを開催してほしい。」「久しぶりに訪れたが、以前の暗くて古いイメージから変わっていてビックリした。今後は楽しみ。」等の声が寄せられた。

【月1小嶺マーケット】

2022年2月11日(祝)、小嶺マーケット再生の第一歩として、月1小嶺マーケットを開催した。オミクロン感染拡大を考慮し、小規模開催、イベント要素なしという条件での実施だったが、予想以上に地域住民の期待度は高く、「来月も必ず来る」「パンやスイーツが買える場が欲しい」といった生の声が多く寄せられた。



また、今回の月1小嶺マーケットの開催をきっかけに、新たな出店希望の声も寄せられている。加えて、SNSでの発信を起点に読売新聞からの取材が続いており、近日中に小嶺マーケット再生の取組が記事化されることになっている。

＜月1小嶺マーケット開催で分かったこと＞

地域住民は、日常的な買い回り場所を求めていることは確かだが、それ以上に「ライトなコミュニティーの場」を求めていることが見えてきた。

買い物のついでに他の住民と触れ合う場、ちょっと休憩してお喋りできるような場を望む声は多いが、現状ではそのような居場所づくりは行われていない。当日頂いたメッセージも参考にしながら、月1が月2、週1と進化していけるよう、取組を進めていきたい。



②新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散

小嶺マーケット再生の事例を多くの方に知っていただき、再生に関与する人材・知見を増やしていく、そして当該事例の横展開の対象地なる老朽化した商店街等の関係者への理解を促していくという観点から、北九州未来づくりラボが目指す「北九州モデル」の発信、拡散は非常に重要であると考えている。

今回の事業実施において、ホームページの新設に加え、FaceBook、Instagramでの情報発信を行うことで、当該事業の認知度は少しずつ向上していることを実感している。実際、「次の月1小嶺マーケットに出店したい」、「この取組をお手伝いするにはどうしたらいいか」、「街の活性化の起爆剤として期待している」といった声が寄せられるようになってきている。

今後も市内での横展開を目指し、継続的な情報発信に努めていく。

●小嶺マーケットの新設されたホームページ

(<https://kominemarket.info/>)



● ホームページ内に設置されたリアルタイム活動記録「ひびの小嶺マーケット」



記事をもっとみる

● INSTAGRAM 小嶺マーケットの新設・情報拡散

(https://www.instagram.com/komine.market/?utm_medium=copy_link)



● FaceBook 小嶺 dio マーケットの新設・情報拡散

(https://www.facebook.com/DoItOurselfFromKitakyushuMiraiDukuriLabo/?ref=py_c)



●北九州の情報メディア「行こう住もう」に掲載された記事

(<https://iko-sumo.jp/kominemarket/>)



③先進事例視察、専門家招へい

【先進事例視察】

地域再生、地域コミュニティ創生にかかる先進事例調査として、そらや（福岡県久山町）、ひのさと48（福岡県宗像市）、野七里テラス（横浜市）、ブラウシア（千葉市）を訪問し、現地の調査、関係者からのヒアリングを行うことで、当該事業へのフィードバックを図った。



ひのさと48



野七里テラス



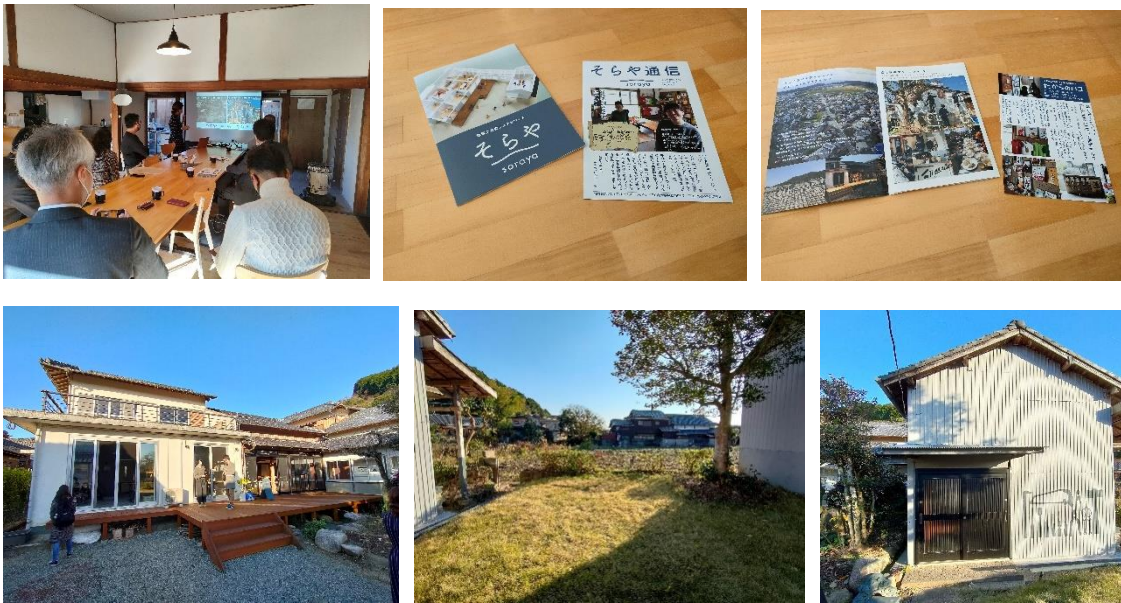
ブラウシア

●そらや（福岡県久山町）2021年12月

福岡県久山町は福岡市の通勤圏に位置することもあり、近年人口増加が続いている。ただ、新興住宅地やマンション等の整備と並行して、既存住宅の空き家化、再建築不可の物件増加なども問題を抱えている。

こうした課題解決に向けて、空き家を久山町が引き取ってリノベーションを施し、新たなコミュニティの拠点化を目指す取組を進めている。

当日は久山町長にもお越しいただき、活発な意見交換を行った。



●ひのさと48（福岡県宗像市）2021年12月

当ラボの構成団体でもある西部ガス等が手掛ける既存団地の再生プロジェクト。地域住民を巻き込むための仕掛けが多数用意されており、現在もコワーキングスペースの新設などの新たな取組が順次進められている。

保育園や高齢者向けの事業など地域のニーズに即した取組が展開されており、団地再生を考えていく上で非常に参考になる事例となった。



●野七里テラス（神奈川県横浜市）2022年2月

大和ハウス工業などが参画して団地再生に取り組んでいる事例。バスのロータリーに野七里テラス（ローソン併設）が設置され、地域住民のコミュニティー形成の場となることを目指している。残念ながらオミクロンの拡大で直接話を聞くことはできなかったが、現場の様子を拝見することで今後の取組へのヒントを得ることができた。



●ブラウシア（千葉県千葉市）2022年2月

住民参加型の管理運営で定評のあるブラウシアを訪問し、関係者からのヒアリング、現地案内を受けた。マンション内の全戸に配布する「ブラウシア通信」を住民主体で発行したり、共用スペースで BBQ や各種イベントを開催したり、コロナ禍を考慮してキッチンカーをマンション入口に配したりと様々な取組を展開していることが分かった。住民参加を促すヒントも多数いただき、大いに今後の参考としたい。



【専門家招へい】

2021年10月、リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長の池本洋一氏を招へいし、全国

事例の紹介、小嶺台団地再生のアドバイスを受けた。豊富な他都市の事例に触れることができ、セミナー参加者からは「今後の取組の参考になった」等の声が寄せられた。

2021年12月には、山根製作所の山根俊輔氏を招へいし、福岡県内の先進事例視察にも同行いただきながら、小嶺マーケット再生に向けたコンセプト作り等の提案を受けた。

いずれもその後の活動の参考とすべく、継続的にアドバイスを受けているところ。



セミナー（池本氏）



セミナーの様子



④空き家・空き商店街等の調査

新型コロナの影響で当初予定どおりには調査を進めることができなかったが、複数の商店街の事例を調査し、課題等を発掘することができた。来年度以降、他の商店街への更なる情報提供、関係強化に努め、当該事業の横展開に向けた取組を加速させていく方針。

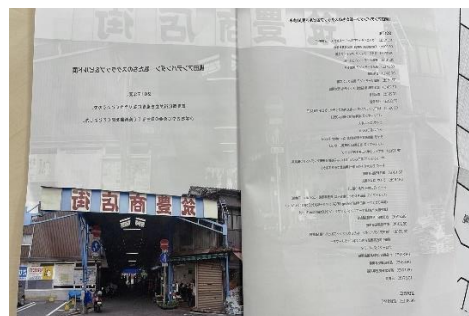
●筑豊市場

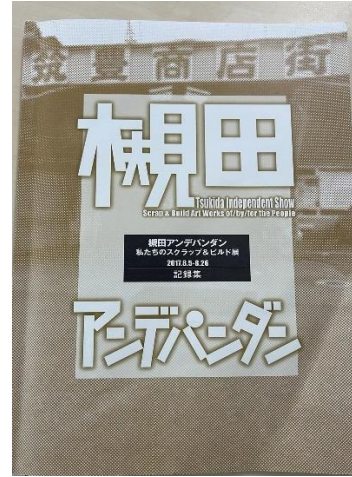
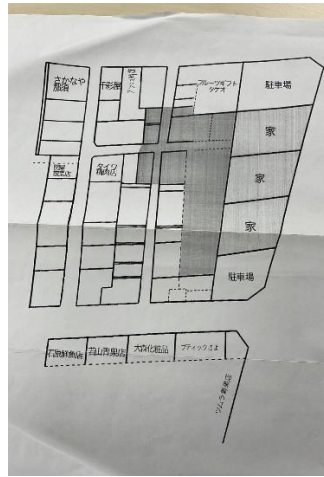
商店街の中で精肉店をしている精肉の代表と面談し、ヒアリングを行った。

商店街としては、老朽化、プレイヤー不足、駐車場がない等の問題を抱えている。

地主も複数にまたがっており、非協力的な地主も居る思うように再生に向けた取組が進まないのが現状。

2017年に予算を投じて「槻田アンデパンダン」という催し（展示等）を行ったが、あまり効果は上がらなかった。北九州未来づくりラボに協力要請あり。





●日明商店街

日明商店街を訪問し、同商店街内のテナントからヒアリングを行ったところ、かなり以前からテナントの撤退が相次ぎ、現在では6店舗のみの営業となっている。テナント募集も行っているが、商店街全体が老朽化しており、閑散とした状況なので、問合せすらほとんどない状況。再生に向けて取組みたいという意欲はあるが、商店街全体でまとまっているわけではない様子。



(3) 今後の進め方について (まとめ)

【今後の方向性】

今回の事業実施によって、小嶺台団地再生の核としている「小嶺マーケットの再生」はハード面で大きく進展したと考えている。しかしながら、新型コロナウイルスの影響でたびたび人流抑制が求められるなど、ソフト面の取組が大きく規制される状況にあったため、テナントの充実、住民参加の促進などは今後の課題となっている。新型コロナウイルスの感染状況も踏まえつつ、団地

再生事例の組成、他の団地・商店街等への拡散、ひいては北九州未来づくりラボが掲げる「北九州モデル」の実現に向けて、以下のとおり取組を進めていく方針。

- 月1小嶺マーケットを順次充実させていき、地域に根差したマーケット、ひいては地域コミュニティーの場となることを目指す。
- マーケット再生を進める中で、地域住民のニーズ把握を行い、行政にもフィードバックすることで、更なる活性化を図る。
- 新型コロナの影響で自治会との協議が進んでいないが、感染状況の推移を見ながら順次進めていく。
- 先進事例調査、専門家招へいで得た知見を参考にしつつ、地域の取組に活かしていく。
- 地方創生施策との連携については、新型コロナの影響で具体化できていないが、今後も連携を図っていくこととする。

【他の商店街等への拡散】

今年度は新型コロナの影響もあり、他の商店街の現状把握及び関係者へのヒアリングまでしか実行できなかった。

ただ、どの商店街も共通の課題を抱えていることが判明したことから、来年度以降、順次活動を拡げていく方針。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和2年6月29日		
代表者名	宮地 弘行		
連絡先担当者名	岩田 健		
連絡先	住所	〒803-0845	福岡県北九州市小倉北区上到津 4-15-1
	電話	093-482-6377	
ホームページ	https://kominemarket.info/		