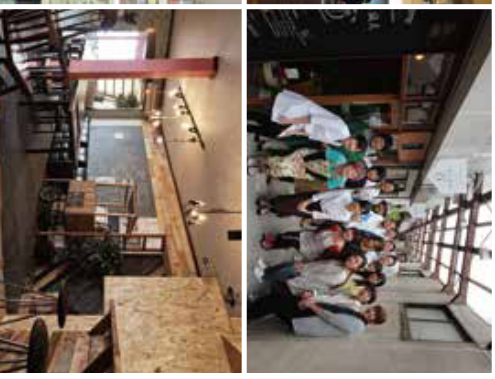
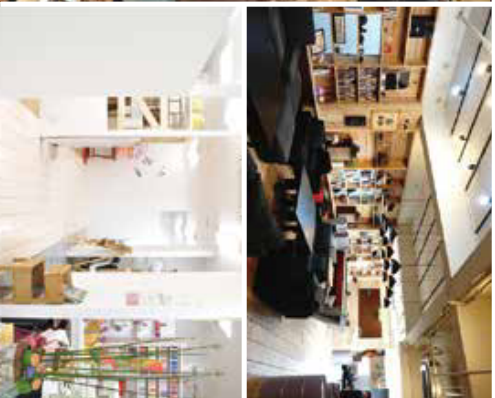


RENOVATION MAP

KITAKYUSHU

[北九州]



リノベーションまちづくりによる
エリアの再生

人が魅力を生み出し、

魅力が新たな人を呼び込み

エリアがリノベーションされる

00 History リノベーションまちづくりの沿革

2010 7月 小倉家守構想検討委員会 設置
10月 第1回小倉家守講座
11月 第2回小倉家守講座

小倉家守構想の検討開始

2011 3月 「小倉家守構想」策定
6月 「メルカート三番街」オープン
8月 第1回リノベーションスクール@北九州開催

リーディングプロジェクト

リノベーションスクール初開催

2012 2月 第2回リノベーションスクール@北九州開催
4月 北九州リノベーションまちづくり推進協議会 設立
株式会社北九州家守舎 設立
「ポポラート三番街」オープン
8月 第3回リノベーションスクール@北九州開催
9月 株式会社タムタムデザイン 設立
10月 「MIKAGE1881」オープン
11月 「三木屋」オープン

初の家守事業者

スクール案件事業化

2013 3月 第4回リノベーションスクール@北九州開催
8月 第5回リノベーションスクール@北九州開催

2014 1月 「秘密基地」オープン
3月 第6回リノベーションスクール@北九州開催
6月 「ビッコロ三番街」オープン
平成26年版土地白書に掲載(国会報告)
北九州家守舎が「まちづくり」法人国土交通大臣賞」受賞
7月 「旧アタコ書店」オープン
8月 第7回リノベーションスクール@北九州開催
10月 「クッチーナ・デイ・トリヨン」オープン
まちづくり団体「ワカマツグラジ」設立

他地区展開スタート

2015 2月 第8回リノベーションスクール@北九州開催
3月 「カフェダンジョン」オープン
4月 まちづくり団体「門司人の会」設立
8月 第9回リノベーションスクール@北九州開催
9月 「Hostel and Dining TangaTable」オープン
10月 株式会社三角形 設立

2016 2月 第1回まちづくりエリア再生塾@若松開催
旦過まちなかBBQ スタート
3月 第10回リノベーションスクール@北九州開催
5月 「comichiかわらぐち」オープン
「若松区中川町エリア再生計画」策定
魚町サンロード商店街で国家戦略特区活用スタート
7月 第2回まちづくりエリア再生塾@若松開催
8月 第11回リノベーションスクール@北九州開催

2017 2月 リノベーションまちづくりセミナー in 黒崎開催
3月 第1回まちづくりエリア再生塾@門司港開催
第12回リノベーションスクール@北九州開催
第1回まちづくりエリア再生塾@木町開催

Go be continued.

01 What's renovation?

▶ リノベーションとは?

今あるものを活かしながら、必要に応じ時代に適した在り方に変えて、新しい機能を付与することです。

古い建物をスケルトン(真っ白)の状態に戻して、使いやすいインテリアに変更することを「リノベーション」と呼ぶことがあります。北九州市の「リノベーションまちづくり」は、「建

物を改修すること」にとらわれないのが特徴です。

建物だけではなく、その空間を使う「人」やその「使い方」も含めたリノベーションで、様々な人々を巻き込みながら、エリアに新しいまちなりのコンテンツを生み出します。



Before



After

▶ 北九州市のリノベーションまちづくり

北九州市のリノベーションまちづくりは、縮退する社会の中で疲弊した地域を再生するため、現代版の家守の手法を用いて遊休不動産を再生し、都市型産業の集積を行う、新しいまちづくりの手法です。

行政は、建築物の用途変更、消防法の適用確認などの行政手続の相談窓口を一本化するとともに、広報PRや不動産オーナーへの啓発などに取り組みます。

江戸時代における長屋の大家を「家守」と呼びます。借地管理、家賃徴収、店子の生活面の面倒など、地区のマネージャー的な雑事を行っていました。

現代版家守は、行政、地域住民等と連携し、建物管理や入居者支援等により、総合的な地域づくりを行います。

取組みにあたっては行政と民間が連携し、それぞれの役割を分担して推進します。

民間事業者は、建物のリノベーションを通じて仕事を生み出し、エリアに新しいコンテンツを集めます。

Renovation Scheme

● リノベーション事業収支の考え方

リノベーション事業では、リスクを抑えた小さな投資を積み重ねていきます。不動産オーナーを家守事業者がサポートしながら、「まちのため」にエリアの価値向上につながるか、投資回収が見込めるかなどを考慮して事業計画を組み立てます。

事業成功には、おおむね 5 年以内で初期投資を回収する投資計画を立てることが重要です。

Finance

- ① 投資コストの算出
 - ② 事業期間の設定
 - ③ 年間収入の設定
 - ④ 年間支出の設定
 - ⑤ 年間純収益の設定 (③-④)
 - ⑥ 投資回収期間の算定 (①÷⑤)
 - ⑦ 事業収支の判断
- ⑥ ≤ ② × 1/2 かつ、
⑥ ≧ 5年間 (できれば3年間)

リノベーション 事業投資パターン (投資する主体)	1. 基本型 物件オーナー	2. 入居事業者投資型 入居事業者	3. 転貸型 家守事業者	4. 複合投資型 ・家守事業者 ・物件オーナー・入居事業者
---------------------------------	------------------	----------------------	-----------------	-------------------------------------

02 Action

地域再生・まちづくりの取り組み事例

【都市型エリア再生 リノベーションスクール】

地域資源を活用する 新しい都市再生の手法を実践する

リノベーションスクールでは、実際の空き物件（遊休不動産）を対象に、受講生たちが10人程度のチームを組んで、まちの未来を考えます。

受講生は、リノベーションの事業プランを練り上げ、最終日に不動産のオーナーに提案。スクール後は家主事業者が不動産オーナーをサポートし、事業化を目指します。



1



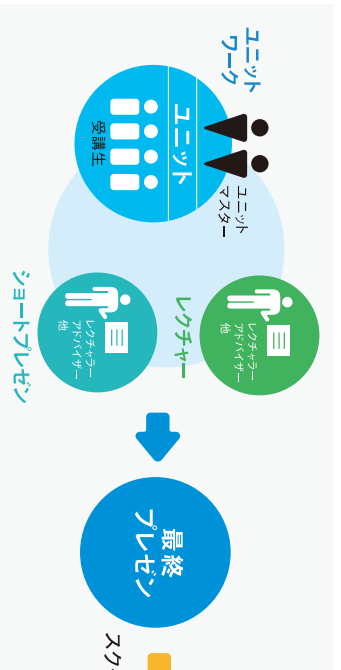
2



3

1 ユニットワーク 2 レクチャー (ライフアクト) 3 公開プレゼンテーション

【リノベーションスクールの流れ】



リノベーションスクール終了後
【スクール提案の実現化】
スクールのプランをもとに、
家主事業者によって
プランニングエプロング

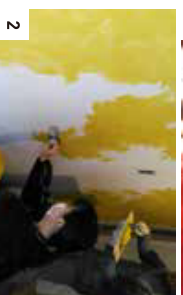
【身の丈サイズのまちづくり まちづくりエリア再生塾】

ものづくりで、ひとがつながる まちとつながるきっかけづくり

まちづくりエリア再生塾では、実際の空き物件（遊休不動産）を対象に、DIY やまちづくりに興味がある市民が参加し、DIY の手法やまちづくりの考え方を学びます。地元のみちづくり実践者や講師陣のほか、参加者たちが相互の交流を通じ、エリアに興味を持ち、まちづくりに参加するきっかけとしてもらうことを目的としています。これまでに若松区・門司区などで実施し、エリアの特色を踏まえた取り組みを進めています。



1



2



3

1 DIY 初心者でも工具を巧みに使いながら基礎を習得
2 左官作業にも挑戦 3 安全に使える便利な工具のレクチャー

Owner's Interview

【オーナーインタビュー】

リノベーションまちづくりのはじまりには、
志ある不動産オーナーたちの存在が不可欠でした。

小倉のまちで、2011年から取組みを開始した「リノベーションの元祖」中屋ビル。小倉のまちの変化をいち早く感じ、若松区中川町の変化のきっかけを作ったカフェ「ダンジョン」。

まちに住み、まちを愛し、自ら行動する。エリアの価値を守り、向上させた全ての始まりは、遊休不動産を所有するオーナーの決断でした。

小倉
魚町



「中屋ビル」オーナー
梯 輝元 氏



Q. リノベーションを行った感想は？

A. 空きビルを一棟丸ごと借りてくれる方がいればよかったのですが借り手がいなかったため、建物を小分けにリノベーションし、起業して間もない方や個人事業主に入居してもらいました。その結果、商店街に新たなコンテンツができ、にぎわいが生まれたことは良かったと思います。

Q. リノベーションの魅力は何ですか？

A. 建て替えるよりも安く改修できるため、投資改修のリスクを低く抑えることができることです。

Q. リノベーションスクールに物件を提供していかがでしたか？

A. 全国の受講生が様々な視点からリノベーションの案を検討してくれるため、非常に参考になりました。

Q. リノベーションを検討されている不動産オーナーの方へメッセージをお願いします。

A. ただ単にリノベーションすれば良いというわけではなく、まちづくりの観点からエリアの特性やどういった店舗が必要かということを考えなくてはうまくいきません。リノベーションを行うのであれば、社会的な貢献を含めて考えて頂きたいと思います。

若松
中川町



「カフェダンジョン」オーナー
末廣 要 氏



Q. まちづくりに協力するきっかけは？

A. 中川町を再生したいという想いから、行動してみたのがきっかけです。リノベーションスクールで小倉・魚町が盛り上がりつつあることを聞いていたので、実際にその様子を見ようと思いました。リノベーションスクールで中川町の空き物件を題材としてもらい、私も受講生として参加しました。

Q. 取り組み組んでみた結果、まちの様子は どうなりました？

A. カフェダンジョンを最初に動かしてみようと思いい、試行錯誤しながら、実際にやってみたら、まちづくりやリノベーションに興味のある人が訪ねてくるようになりました。そうすると、人が人を呼び、

何かやってみたいという人が自然に集まるようになってきました。スクールの多かった物件が感謝される物件に生まれ変わるなど悩みの種だった空き物件も収益を生むようになって、地域全体が良くなっ
てきています。

Q. リノベーションを検討されている不動産オーナーの方へアドバイスをお願いします。

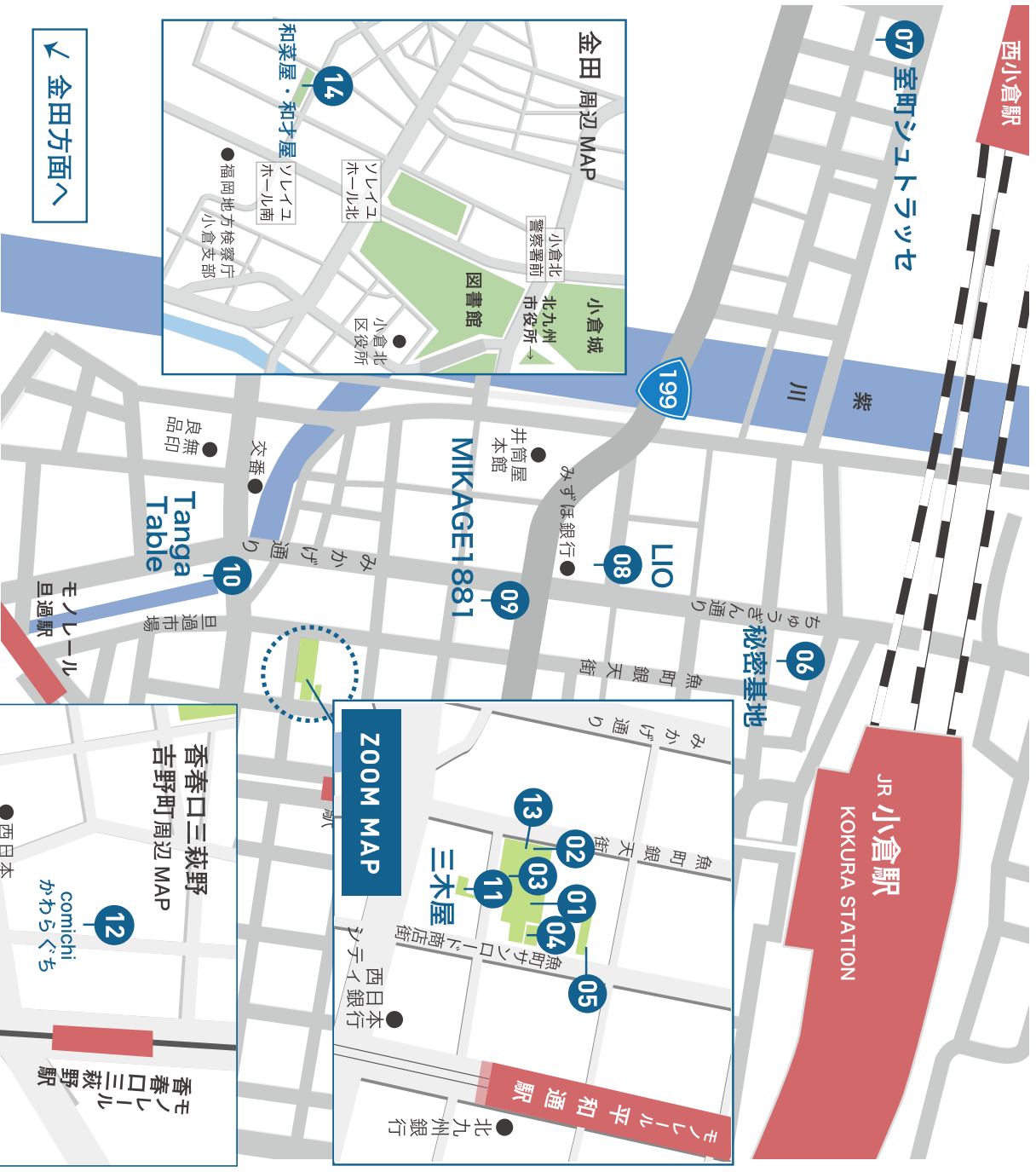
A. 地域で、何かやりたいというプレイヤーにできる限り協力することが大事だと思います。私の場合は、自分もプレイヤーになっていきますが（笑）



KOKURA

小倉のリノベーション事例

九州五街道の起点として、古くから栄えた交通の要衝。JR小倉駅を中心に商業、金融、情報等の集積地として多くの市民で賑わう商圏人口約140万人の中心市街地です。ここにある魚町サンロード商店街から「リノベーションまちづくり」が始まりました。



小倉駅魚町周辺 MAP

↓ 金田方面へ

三萩野方面へ

『小倉家守構想』

小倉の中心部において遊休不動産を活用し、雇用創出を目指す小倉家守構想。

この都市政策のもとで、「やれることからすぐに始める」をモットーに、まちの魅力を創造していくリノベーションまちづくりをスタートしました。



▲詳細はこちら！



01 | ヌルカート三番街

Mercato 3

小倉魚町 Kokura-Uomachi

After



Before



小倉北区魚町3丁目3-12中屋ビル1F (2011年6月オープン)

- 1 魚町サンロード商店街に面した商業店舗
- 2 入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、若手クリエイターが入居しやすい条件を実現したスタートアップ拠点
- 3 魚町地区のリノベーションの火付け役となった物件

02 | ビッコロ三番街

vicolo 3

小倉魚町 ビッコロ三番街

After



Before



小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル1F (2014年6月オープン)

- 1 婦人服店(雑居ビルの1階部分)
- 2 飲食や洋服の販売、占い等、あらゆる業態の方のスタートアップ拠点
- 3 特徴として、①建物内に路地を作り商店街の回遊性の向上を図り、②朝の市・星の物販・夜の屋台と朝昼晩で三つの顔を持つ

03 | ポポラート三番街

Popolato 3

Kokura-Uomachi Hand-made

After



Before



小倉北区魚町3丁目3-20中屋ビル2F (2012年6月オープン)

- 1 婦人服店(雑居ビルの2階部分)
- 2 入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、自宅で活動していた作家たちが入居しやすい条件を実現した工房付きの店舗
- 3 19店舗、1つの集合工房からなる

04 | Cucina di Toriyon

[クッチーナ・ダイ・トリヨン]

cucina di TORIYON

After



Before



小倉北区魚町3丁目3-11 (2014年10月オープン)

- 1 魚町サンロード商店街に面した空き地
- 2 コンテナを利用したイタリアンバー
- 3 ウツブツッキは、北九州市と環境モデリティ都市の連携協定を締結した熊本県小国町から提供。北九州家守舎が運営

05 | 旧アタゴ書店

秘密基地

coworking space

After



Before



小倉北区魚町3丁目3-8 (2014年7月オープン)

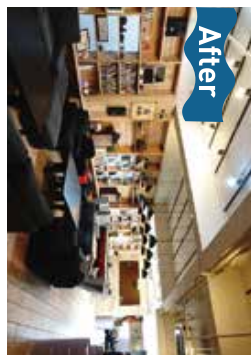
- 1 古書店兼住居(3階建てビル1棟)
- 2 1階はフインバー、2階は美容室、3階はスポーツジムとデザイン事務所、屋上はフインバー
- 3 建物の外観の趣を残しつつリノベーション

06 | 秘密基地

秘密基地

coworking space

After



Before



小倉北区京町2丁目2-19-3F (2014年1月オープン)

- 1 ビリヤードバー(雑居ビルの3階部分)
- 2 コワーキングスペース
- 3 地元のコミュニティ作りを促進するスタートアップ拠点
協創する社会を目指し、地方創生人材の育成にも取組む

【 ① リノベーション前の用途 ② リノベーション後の用途 ③ その他の特徴 】

07 室町シュトラッセ



Before



小倉北区室町2丁目1-4 (2016年8月オープン)

- 1 倉庫、事務所
- 2 飲食店等、デザイン事務所や雑貨店等が入居し、会議室も備える
- 3 旧長崎街道に面し、歴史あるエリアに个性的な店舗を集める

08 リンク・ボ・オフィスLIO



Before



小倉北区京町1丁目4-11 (2014年8月オープン)

- 1 商業施設(雑居ビル)の3階部分
- 2 シェアオフィス
- 3 建築家・グラフィックデザイナー等が連携し、仕事を作り出す空間

09 MIKAGE1881

MIKAGE 1881



第2回 スクール



小倉北区魚町2丁目1-7 5F (2012年10月オープン)

- 1 飲食店(雑居ビル)の5階部分
- 2 グリエイターのためのコワーキングスペース
- 3 北九州家守舎がリノベーションし運営

11 三木屋



第2回 スクール



小倉北区魚町3丁目2-5 (2012年10月オープン)

- 1 2階建ての日本家屋と中庭
- 2 日本家屋の良さを活かした隠れ家カフェ
- 3 リンクルスペースとして事業開始、オーナー自らカフェ営業を行う

13 ママトモ魚町



Before



小倉北区魚町3丁目3-20 中屋ビル2F (2017年10月移転オープン)

- 1 マツサージ店
- 2 一時託児とママたちの憩いの場
- 3 商店街の中でママたちがホッとできる空間として、一時預かりママ同士との交流ができる「子育てひろば」

10 TangaTable

[タンガテーブル]

Harold Dong
TangaTable



第6回 スクール



小倉北区馬借1丁目5-25 4F (2015年9月オープン)

- 1 学習塾(6階建て)の4階部分
- 2 キッチン付きホステル&レストラン
- 3 北九州のまちの「あじわい」を届ける

12 comichi かわらぐち

comichi
かわらぐち



第7回 スクール



小倉北区香春口1丁目5-21 (2016年5月オープン)

- 1 店舗付き集合長屋
- 2 女性の働きかたを応援する集合型シェアリング
- 3 子育て世代の女性が輝く場所へ

14 団らん処 和菜屋・デザイナーズ和才屋



Before



小倉北区金田1-1 UR 金田団地6号棟 (2015年7月・2017年5月オープン)

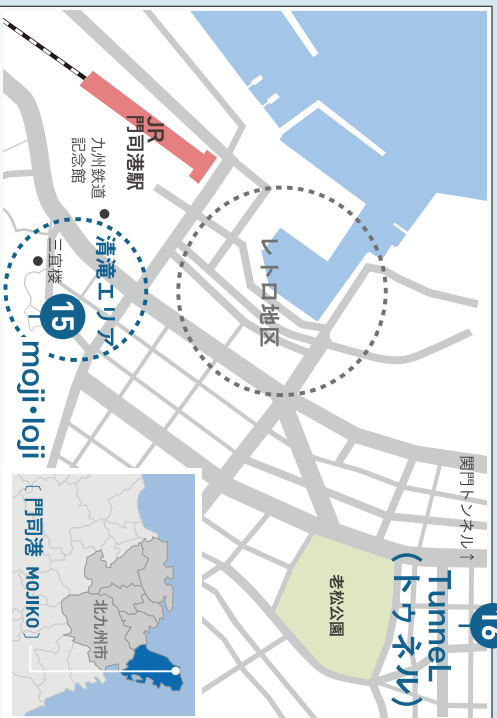
- 1 集合団地の商店
- 2 デイサービス(和才屋)＋惣菜販売(団らん処 和菜屋)
- 3 団地の一角にて隣接して惣菜＋デイサービスの新しい業態で運営



MOJIKO 門司港のリノベーション事例

貿易港として栄えた門司港地区。古い建物が保存され、整備されているトロ地区のすゝさば。観光地化されていないエリアに新しいコンテンツが生まれ始めています。

- 小倉からの ACCESS
JR 鹿児島本線 JR 小倉駅ー JR 門司港駅へ 約 14 分



門司港 周辺 MAP



TOBATATA 戸畑のリノベーション事例

北九州市のほぼ中央に位置し、早くから都市基盤が整備されたコンパウンドなまち。九州工業大学のすゝさばで、新たななまちつつくりが始まっています。

- 小倉からの ACCESS
JR 鹿児島本線 JR 小倉駅ー JR 九州工大前駅へ 約 6 分



戸畑 周辺 MAP

15 | moji・loji [モジ・ロジ]



Before



門司区清滝4丁目4-16 (2015年4月オープン)

- 1 三軒長屋の借家(住宅)
- 2 ギャラリー・手漕ぎ和紙アートエ・イベントスペース 兼展望室
- 3 <まち>の中で<いなか>を味わえる空間

16 | Tunnel [トウネル]



Before



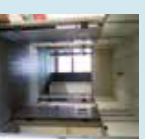
門司区東門司1丁目10-6 (2015年5月オープン)

- 1 旅館
- 2 ゲスハウス+シェアオフィス
- 3 門司港の新しい楽しみ方を提供するゲスハウス

17 | cobaco tobata [コバコトバタ]



Before



戸畑区中原西2丁目4-22 (2017年11月オープン)

- 1 産婦人科医院
- 2 複合店舗+レンタルスペース
- 3 九工大との連携によって、「学びの場」をテーマに運営されている

18 | まーくんの店



戸畑区千防1丁目5-26 (2018年2月オープン)

- 1 住居
- 2 惣菜販売店
- 3 老舗料亭から地元へ戻ってきたシェアがオープン



WAKAMATSU

若松のリノベーション事例

かつて日本一の石炭積出港として栄えた若松は、伝統的な文化・行事、歴史的建造物が数多く残り、また海岸線や緑地などの自然にも恵まれています。その若松の中で、若者が集まるエリアが注目を集めています。

● 小倉からの ACCESS

JR 鹿児島本線 JR 小倉駅ー JR 戸畑駅へ (約 14 分)
～ 戸畑渡場 (徒歩 10 分) ～ 若松渡場へ (乗船時間 3 分)



若松 周辺 MAP



AREA

中川町エリア

若戸大橋の袂、商店街に隣接したところに、「中川町」というエリアがあります。ここでは、「一般社団法人ワカマツグラフィックパートナーズ」というまちづくり団体が中心となり、DIY によるまちづくりを進めています。

19 NAKAGAWA Spoil

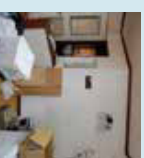
【チカガワ スギイル】

NAKAGAWA Spoil
American Drinking Bar



After

第 7 回 スクール



Before

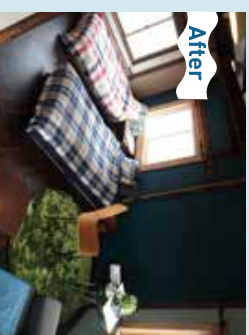
若松区中川町6-14 (2015年3月オープン)

- 1 飲食店
- 2 DIY による若松の暮らしを広げていく地域コミュニティへの玄関口であるカフェにサイクリストやランナーなどのアクティブな人々の集まる機能を併設。
- 3 一般社団法人ワカマツグラフィックパートナーズが運営

20 まちやど recoya

【まちやど リコヤ】

まちやど recoya



After



Before

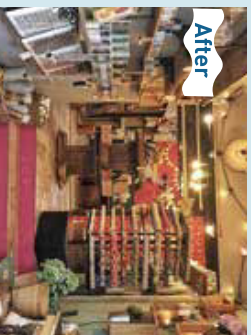
若松区中川町7-19 (2017年10月リニューアルオープン)

- 1 住宅
- 2 ゲストハウス
- 3 リトロなかわいらしさを全面に打ち出しゲストハウスとして運営

21 MATERIAL 中川町

【マテリアル中川町】

MATERIAL



After



Before

若松区中川町7-6 (2016年12月オープン)

- 1 住宅
- 2 DIY 雑貨を取り扱うインテリアショップ
- 3 夏水組プロジェクト。東京・代官山の Decor Tokyo の姉妹店としてオープン

「NAKAGAWA Spoil」を拠点にまちづくりに興味のある様々な人がつながり、活動しています。



KUROSAKI

黒崎のリノベーション事例

製鉄をはじめとするものづくりの中心であった八幡西区黒崎。アーケードの中に突如現れる小さな通りからは、夜な夜な笑い声とあたたかな光が灯されています。

● 小倉からの ACCESS

JR 鹿児島本線 JR 小倉駅ー JR 黒崎駅へ 約 22 分



黒崎 周辺 MAP

AREA

黒崎 寿通りエリア

黒崎駅から伸びるアーケードを進むと、小さな通り「寿通り」が現れます。私道であるこの通りを、2015 年に株式会社三角形が事務所を開設したのをきっかけに、小さなアーケードの中で段階的に閉じていた空き店舗をオープンさせエリアネジメントを行っています。



レトロな看板が目印の「寿通り」の入口が見えます。通りの入ると、小さなお店やキャフェーなどが営業しています。

22 TRANSIT [トランジット]

第 6 回 スクール



Before



八幡西区熊手1丁目1-21 (2015年5月オープン)

- 1 アーケード商店街の空き店舗
- 2 昼間はカフェ、夜はワイン・バー
- 3 夜になると、人が集う場へと姿を変えるカフェ空間

23 コトブキツツン



Before



八幡西区熊手1丁目1-30 (2017年12月オープン)

- 1 アーケード商店街の空き店舗
- 2 テリカタツセン (惣菜店)
- 3 黒崎の寿通りのまちづくりを進める三角形が新たに手がけ、オープン

24 フラワーショップ一花



Before



八幡西区熊手1丁目1-21 (2018年3月オープン)

- 1 アーケード商店街の空き店舗
- 2 フラワーショップ
- 3 寿通りのまちづくりを進める三角形と偶然この場所で出会った方がこだわりの花屋をオープン

25 AGITE [アジト]



Before



八幡西区熊手1丁目2-34 (2016年11月オープン)

- 1 倉庫
- 2 コーキングスペース
- 3 小倉にある秘密基地にインスパイアされ、オーナーと仲間達自ら、DIY で作った黒崎の情報発信基地

RENOVATION MAP

Vol.4

◎市内の遊休不動産をお持ちで、リノベーションに関心のある方は下記にご連絡下さい。

【お問い合わせ】



北九州市 産業経済局 商業・サービス産業政策課
TEL093-582-2050



表

6	1
7	4
	5

裏

10	8
13	11
14	12
	9

- 1 クッチーナ・デイ・トリヨン
- 2 conichi かわらぐち
- 3 NAKAGAWA Spool
- 4 秘密基地
- 5 ホボラート三番街
- 6 moji-loji
- 7 MATERIAL 中川町

- 8 Tunnel
- 9 リンクドオフィス LIO
- 10 三木屋
- 11 TR▲NSIT
- 12 AGITE
- 13 cobaco tobata
- 14 室町シュトラッセ