

湖誠会 会派視察報告書

令和2年2月6日（木）

「リノベーションのまちづくり」について

（遊休不動産の再生施策）

福岡県北九州市 北九州市役所 産業経済局 商業・サービス産業政策

【はじめに】

大津市においては、平成30年10月に第1回、令和元年10月に第2回目となる「リノベーションスクール@おおつ」が開催され、公開プレゼンテーションが行われました。本市では、更なる事業の推進に向け、独自の取り組みを進めていく必要があると考え、全国で最初にリノベーションスクールを行い、実在するリノベーション化された物件を視察コースに設定されている北九州市を視察しました。

【北九州市概要】

人口約95万人（H30.4）、面積491.95㎡。北九州市は九州の北東端、福岡県の北部に位置し、関門海峡に面した九州最北端の都市。九州の玄関口として栄えた歴史があり、1963年（昭和38年）に、門司、小倉、若松、八幡、戸畑の5市の対等合併を経て、三大都市圏以外で初の政令指定都市として誕生しました。現在、門司区を含めた7区で構成され、人口規模は、全国の市では13位、九州地方では、福岡市に次ぐ2位で、非都道府県庁所在地では神奈川県川崎市に次ぐ2位です。同市の産業は、1901年（明治34年）に、官営八幡鉄作所が設置され、国内最大の鉄鋼供給地として工業化が進展しました。戦後は、鉄鋼・金属などの重工業を中心に発展し、高度成長期の原動力となりましたが、2000年代にはサービス業が逆転し、産業構造の転換が進行しています。また、北九州エコタウン事業の推進など、エコビジネスも集積されつつあります。そして、同市では、SDGsの取り組みにおいて国内外からも高い評価を受けており、「SDGs推進に向けた世界のモデル都市」や「SDGs未来都市」に選定され、シビックプライドの醸成に努められています。また、次世代育成環境ランキングでは8年連続で政令指定都市1位となり、2019版住みたい田舎ランキングでは、シニア部門で2年連続の全国1位を獲得しています。

北九州市の リノベーションまちづくり



北九州市 産業経済局 商業・サービス産業政策課

北九州市の概要

1963年（S38年）2月10日発足

5市（小倉、八幡、門司、戸畑、若松）の対等合併により誕生。

- 人口：約95万人（H30.4）
- 面積：491.95km²



【調査項目】

《北九州市「リノベーションのまちづくり」について》

1. リノベーションのまちづくりについて

まず、北九州市において、リノベーションとは、今あるもの（例えば遊休不動産）を活かし、新しい使い方をすることによって、新しい人を呼び込むものとして捉えられています。

そして、同市のリノベーションのまちづくりは、近年の人口減少により、縮退する社会の中で疲弊した地域（エリア）を再生し、①ある物件そのものだけでなく物件のある地域（エリア）の価値を向上させること、そして、②遊休不動産の活用により質の高い雇用を創出することにより、産業の振興とコミュニティの再生が図れることを主眼に取り組みされたものです。

2. 同市のリノベーションのまちづくりの3つの基軸として、

↓

① 民間主導の「官民連携」を図れていること

(行政と民間が連携し役割分担を行い、まちづくり事業者や不動産オーナーなどと連携

した事業の展開を図り、民間事業者が主体になっています。)

② ビジネススペースでまちづくりを進めています。

③ リスクを抑えた投資で計画を立案し、堅実をモットーにされています。

2. リノベーション事業着手の背景について

政令指定都市である北九州市の人口推移として、1979年をピーク（人口約106万人）に、人口減少が続き、2005年に100万人を割り込み、2019年4月には約95万人になっています。

人口減少の推移の背景には、新日鉄をはじめ製鉄業の産業が衰退し、地価の下落により、オフィス空室率が高くなりました。2008年リーマンショックの影響を受けた時期より、空室率が増加し、しかも新規の利用者もないままに空室率が高まっていく状況であり、行政としては、企業誘致施策の取り組みを図られたが難しく、同市産業経済局 商業・サービス産業政策課がリノベーション事業のへ着手を始められました。

テナントが撤退し空き物件が増加し、まちなかの人が減り、まちなかに人が来なくなり、にぎわいが減っていくと、さらに、テナントが空いていく。この悪循環が進行していきました。そのような状況の中、同市担当部署が他都市のリノベーション事業を調べられ、その中で、2002～2003年 東京都千代田区神田駅前での千代田区SOHOまちづくり検討会による「中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」（遊休施設オーナーのネットワーク化と家守によるSOHOまちづくり施策の展開）に着目されました。

これは、神田駅前における老朽化した空きビルを利活用した「家守方式」による地域活性化を図られたコンサルタント清水義次氏の提案にされたSOHOまちづくり構想の具現化プロジェクトを参考にされたものです。

●CET（セントラル・イースト・東京）

空きビル・空き家・空きスペースを活用し 10 日間のアート・デザイン・建築イベントを 2003 年から 9 年間、毎年秋に開催されました。

多数のアーティストとボランティアが参加されデザイングッズを制作し、CET ショップを開設されました。また、シンポジウム、ワークショップなどの開催を企画し、CET ブックを発刊され、多くのメディアにも掲載されました。

空き店舗等が増加したことは、言い換えれば 豊富な「ストック」が存在していることとなります。

地価価値が下落したことは、言い換えれば家賃が格安で手に入りやすい。

空き室（今あるもの）をうまく活用して、東京都千代田区神田駅前では新たな産業（ビジネス）を集めていくことが、コンサルタント清水義次氏が提案された家守方針による街なかの再生づくりでした。

3. 北九州市が東京・神田駅前のリノベーション事業（家守方式）を参考にし、

取り組んだ施策について

- 構想（方向性）策定の支援として、
「小倉家守構想」づくり

「小倉家守構想」のポイント（方針）

- 「行動する」の計画（旗印）を立案し、やれることから初めて、地域を限定し

「スモールエリア」からリノベーション事業の展開を掲げられました。

（例）小倉駅前、約 80ha に「スモールエリア」を設定。

◇ 小倉家守構想検討委員会の特徴

- 【機動力】

商店街関係者、学識経験者、行政関係者等の 14 名で構成し、行動すること。
※権威ある人でなく、若手のやる気のある人、学識者の教授でなく準教授レベル。

「権威」でなく、「フットワークの軽い人による「動ける委員会」であることが機動力を発揮することになります。

- 【スピード感】

(2010. 7. 28～2011. 1. 14)

約半年間に4回開催して2011. 2月に小倉家守構想が完成

●人材登用、人材育成を図る

志の高い（パブリックマインドを持つ）不動産オーナー、家守事業者を発掘されました。

●事業化に向けた仕掛けづくりとして、全国初のリノベーションスクールの開催をされました。

小倉家守構想 2011 概要

（北九州市リノベーションとは）

〈趣旨〉

小倉家守構想として、小倉都心部の遊休不動産や公園・広場などの都市施設を活用し、活気ある空間にするためにはリノベーションし、集まってくる面白い人と様々な新しいまちのコンテンツを集積させ、小倉の中心部のまちで雇用を創出しようとする試みです。

★小倉の中心市街地の経済活動が停滞し、疲弊している産業の現象に着目し、問題解決を目指すものでした。

具体的には、大規模製造業の本社機能が転出、大企業支店の転出、高所得者層の転出、そして、生産年齢人口の減少などが原因となり、中心市街地における経済活動の停滞が発生し、店舗だけでなくオフィスビルなどの遊休不動産が増出する現象でありました。

そこで、この現象の挽回策として、北九州市においては、単に、業種、業態転換、企業支援、採算ぎりぎりの店舗・企業のコ入れによる黒字化を図り、遊休不動産を活用し、不動産事業の採算の向上を目指し、中小企業が中堅企業化し、そして大企業化していくことでしたが、本社誘致は、根本的には無理、無駄でありました。同市には、100年前からある日本の製造業をリードするイノベーションが根ざっていて、時代が移り変わる、製造業とは異なるより生活に密着した部門でイノベーションが求められました。

つまり、同市では、まち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が創造したイノベティブな実行力でありました。

では、実行力の発揮として、

★やれることからすぐに始める

空きビル、遊休不動産を活用し、小、中、大まで多様なプロジェクトを並行して進行すると、まちに少しずつ変化が発生し、まち全体の魅力が高まってくる現象がでてきました。

★スモールエリアに限定し、空き物件を活用し、そして地域資源を見直し、人・チームとしてまちおこしをめざしていく。

◎リード役と施策化の推進

本市が小倉家守構想づくりのリード役となります。そして、実際のプロジェクトは、民間が手掛けて、行政がサポートします。(例えば、社会実験として助成金を獲得していくなどです。)

言い換えれば、民間主導の公民連携方式を主体として、多種多様なプロジェクトを同時並行で進行していくものです。

その結果として、
北九州リ・イノベーションプロジェクト 2011 となりました。

K T Q リノベーションスクールの創設やリーディングプロジェクトの立上げ、そして、
持続的な人材輩出、連続的なプロジェクトの創造でした。

4. 北九州市のリノベーションスクールと将来像について

● リノベーションスクールでは、実際の空き物件（小倉中心部の遊休不動産を活用するため、空きビル・空き店舗・空き家・空き地・低利用の公園など）を題材にし、実践力のある人材育成をします。実行力のある不動産オーナー（民間／公共）がリノベーションスクールにかかわります。

● リノベーションスクールでは、建築を学び、地域ごとに新しい事業を起こしていける力をつけた人たちが、継続的に活躍できる地域の事業者として、「新しい事業・職業ネットワークのモデル」を創り出していきます。

同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チング）しています。

● リノベーションスクールでは、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を提供し、リノベーション化したスモールエリアのキーマン（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人物）がコミュニティの場として活用されています。

● リノベーションスクールとしては、約 4 日間の実施で、受講生は 10 人程度のユニット単位で活動されています。

そして、最終日には、公開の場で、物件オーナーへプレゼンテーションを実施しています。（※各ユニットには、ユニットマスター（全国リノベーション実践者）を配置し、ユニットワークを手助けしています）

5. リノベーションのまちづくりにおける成果について

● 2011 年～2017 年 6 年間で 13 回のリノベーションスクールを開催され、受講生は 1,032 名でした。

● これまで、大小約 50 件のリノベーションスクールの案件が事業化されました。

600名超の雇用創出が関連物件やまちづくり会社などでありました。

●平成22年から平成26年において、商店街の歩行者通行量が約3割の増加となりました。

●路線価が下げ止まり、上昇に転じました。

●まちに新たなコンテンツが誕生しました。(下記 ①)

小倉魚町のリノベーション物件(中屋ビル)

※メルカート三番館、ポポラート三番館、ピッコロ三番館

※MIKAGE1881(松永ビル) 小倉北区魚町



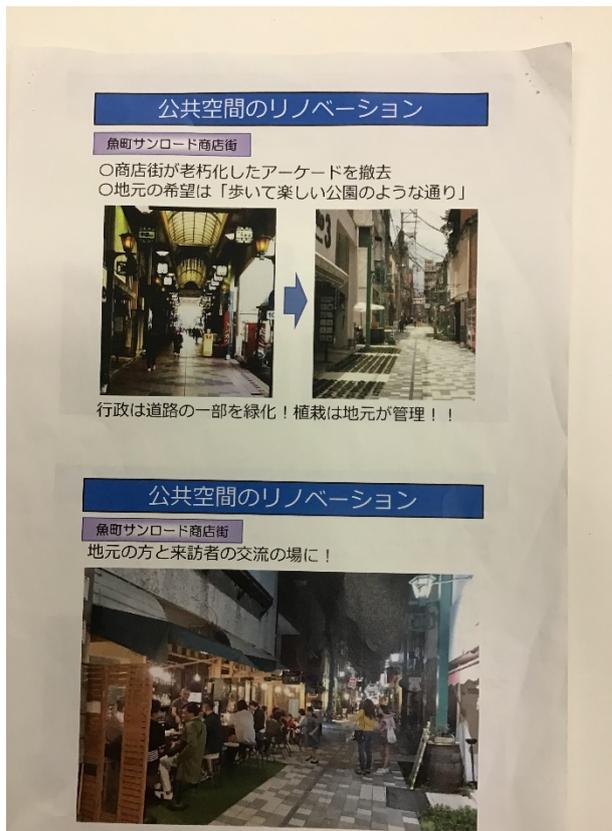
(①)

6. 公共空間のリノベーション事例について

●魚町サンロード商店街 (下記 ②)

○老朽化したアーケードを撤去し、「歩いて楽しい公園のような通り」になりました。

○地元の方と来訪者の交流の場になりました。

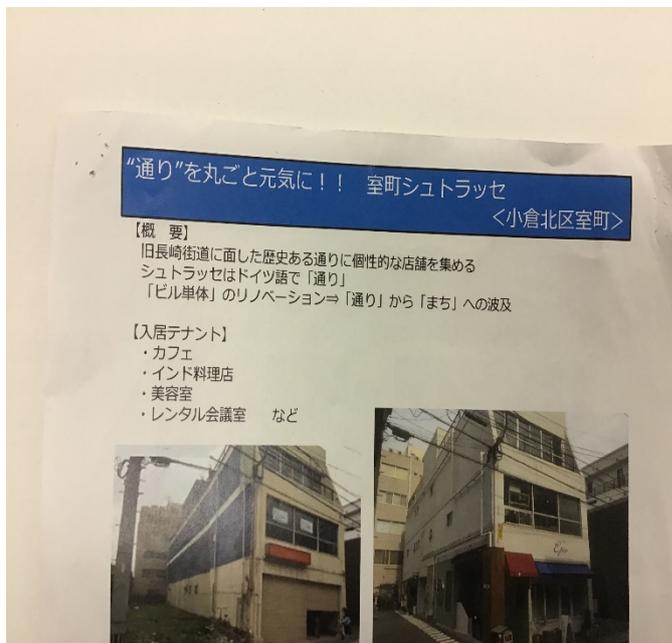


(②)

●小倉北区 室町シュトラッセ（ドイツ語でシュトラッセ「通り」）
（
（下記③）

○「ビル単体」のリノベーションが、「通り」から「まち」への波及となりました。

入居テナントとして、カフェ、インド料理店、美容室、レンタル会議室などがあります。



（ ③ ）

●小倉北区京町 コワーキングスペース秘密基地

○約 100 坪コワーキングスペース&シェアオフィスに、人と人をつなぐ
「集めて、混ぜて、繋げる尖らせる」施設となりました。

主な取り組みとして、公共空間リソース利活用勉強会、北九州フードフェスティバル

北九州検定、創生塾があります。

●小倉北区京町 LINKED OFFICE LIO（リンクドオフィス）
（次頁 ④）

○プロがリンクする場所として、単にオフィスだけでなく、事業も協働する環境をつくることにより、さまざまなプロジェクトを生み出しています。

入居企業としては、一級建築士事務所、グラフィックデザイナー、フォトグラ

ファー、起業コンサルタントなどです。

- 小倉北区馬借 ホラヤビル TANGO TABLE
- キッチン付きホステル&レストランとして活用されています。(次頁 ⑤)

コワーキングスペース秘密基地 <小倉北区京町>

人と人をつなぐ
“集めて混せて繋げる 尖らせる”

【おもな取組】
「公共空間リソース活用勉強会」
「北九州フードフェスティバル」
「北九州検定」
「創生塾」

【施設概要（面積：約100坪）】
コワーキングスペース&シェアオフィス



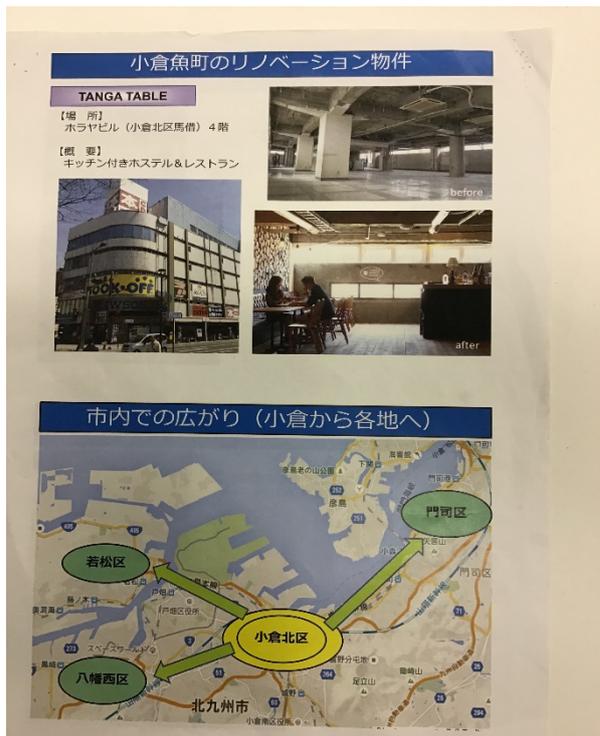
プロがリンクする場所 LINKED OFFICE “LIO” <小倉北区京町>

【リンクドオフィス】
・オフィスだけでなく、事業も協働する環境をつくることにより、さまざまなプロジェクトを生み出す。

【入居企業】
・一級建築士事務所
・グラフィックデザイナー
・インテリアデザイナー
・フォトグラファー
・起業コンサル



(④)



(5)

7. 北九州市のリノベーション施策における今後の展望について

- 小倉地域は終了し、小倉北区から門司区、若松区、八幡西区へ広がりをもっています。

※ 当面としては、八幡西区黒崎町のリノベーション検討会をしているところです。

小倉地域ではない黒崎地域において、独自のリノベーションを検討されています。

8. 全国のリノベーションスクール、セミナーについて

- 北九州市のリノベーションスクールをモデルに全国 30~40 都市でスクールまたはセミナーが 50~60 件ほど行われています。

9. まとめ

- 北九州市のリノベーションによるまちづくりの視察から学んだこと

近年は人口が減少していますが、同市は製造産業の歴史を有するところであり、時代の移りかわりに対する社会の環境変化、とりわけ小倉駅中心地において、特定地域の空き施設がリノベーション化された状況について視察したポイントを記載します。

○リノベーションの取り組みに対して、民間と行政が連携を図る。

民間主導で、空き施設の利活用によるエリア価値の向上、雇用を創出し、人と人とのかかわり、活気づくりにより、従前の歴史ある製造業産業とは異なった生活空間を生かした産業振興、まちづくりによるコミュニティの再生を展開されています。

○行政が、小倉家守構想を立案して、民間のやり手事業者と連携し、人材育成のサポートをされています。事業者は補助金をあてにせず、堅実に事業計画を立てて行動されていることを学習しました。

○できることからやれる事業者、オーナーの人材育成のイノベーションスクールのネットワークを最大限に活用され、実績が挙げられています。

○同市のリノベーションスクール、セミナー等、全国の市町村では参考にされています。

○大津市においては、近年、リノベーションスクールを2回開催していますが、事業化にむけた取り組みに対して、北九州市のリノベーション施策によるまちづくりを参考に、大津市の特定地域の、独自のリノベーション施策にむけたブラッシュアップした提案を行政、民間と連携により活発にしていくのが緊喫の課題と思われまます。

【所感】

北九州市では、リノベーション事業の推進体制として、まちづくり事業者、不動産事業者、学識経験者、行政などで構成する産・学・官連携の団体「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」を組織し、それぞれが連携を図りながら事業推進に取り組まれています。本市においても、産・学・官が緊密に連携した体制を構築し、事業の展開をはかっていくことが必要だと感じました。

次に、行政と民間との役割分担を明確にしていくことも必要と考えます。行政は、構築物の用途変更や消防法の適用を確認する各種手続きのワンストップ相談、広報PR、不動産オーナーへの啓発などを行い、民間事業者はリノベーションを通じて雇用の創出や新しいコンテンツ収集などの役割を担い、不動産オーナーをサポートしながら事業計画の組み立てを担当されることをしていくことの認識が必要であると思いました。

最後に、北九州市の「やれることからすぐに始める」というコンセプトを積極的に取り入れ、本市におけるリノベーション施策を推進していくことが重要であり、今後の本市の取り組みを注視していきたいと強く感じました。

以上