

不動産オーナーと家守による 北九州と和歌山での実践

2017年9月25日

リノベーションまちづくりアクションミーティング



Renova Ring

リノベリング

嶋田 洋平

shimada@lion-kenchiku.co.jp

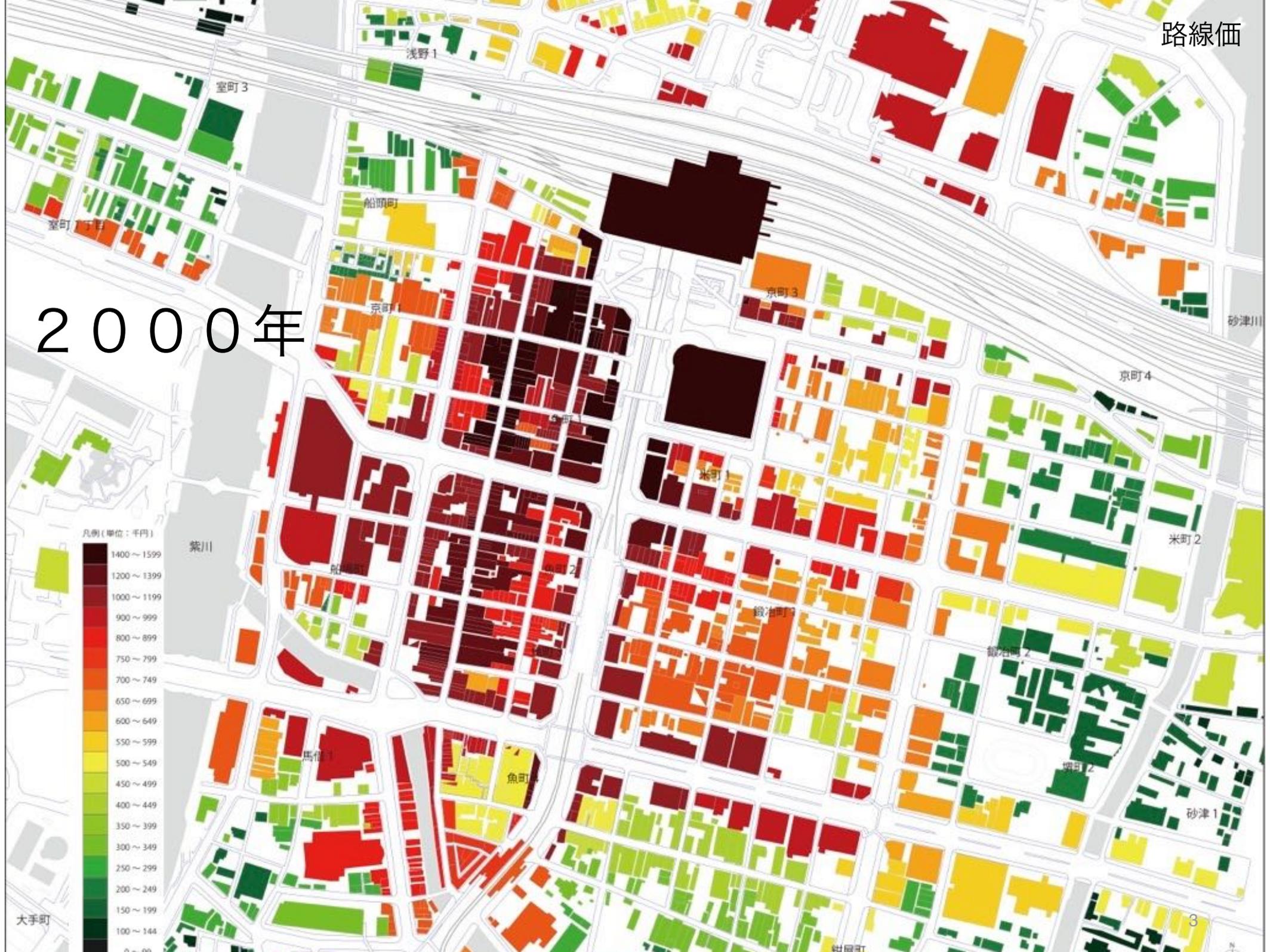
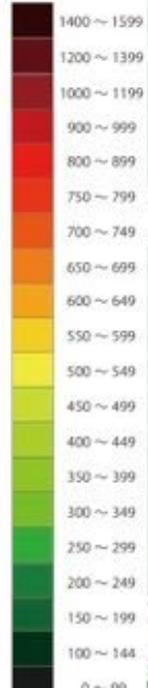
小倉魚町



0.4ha

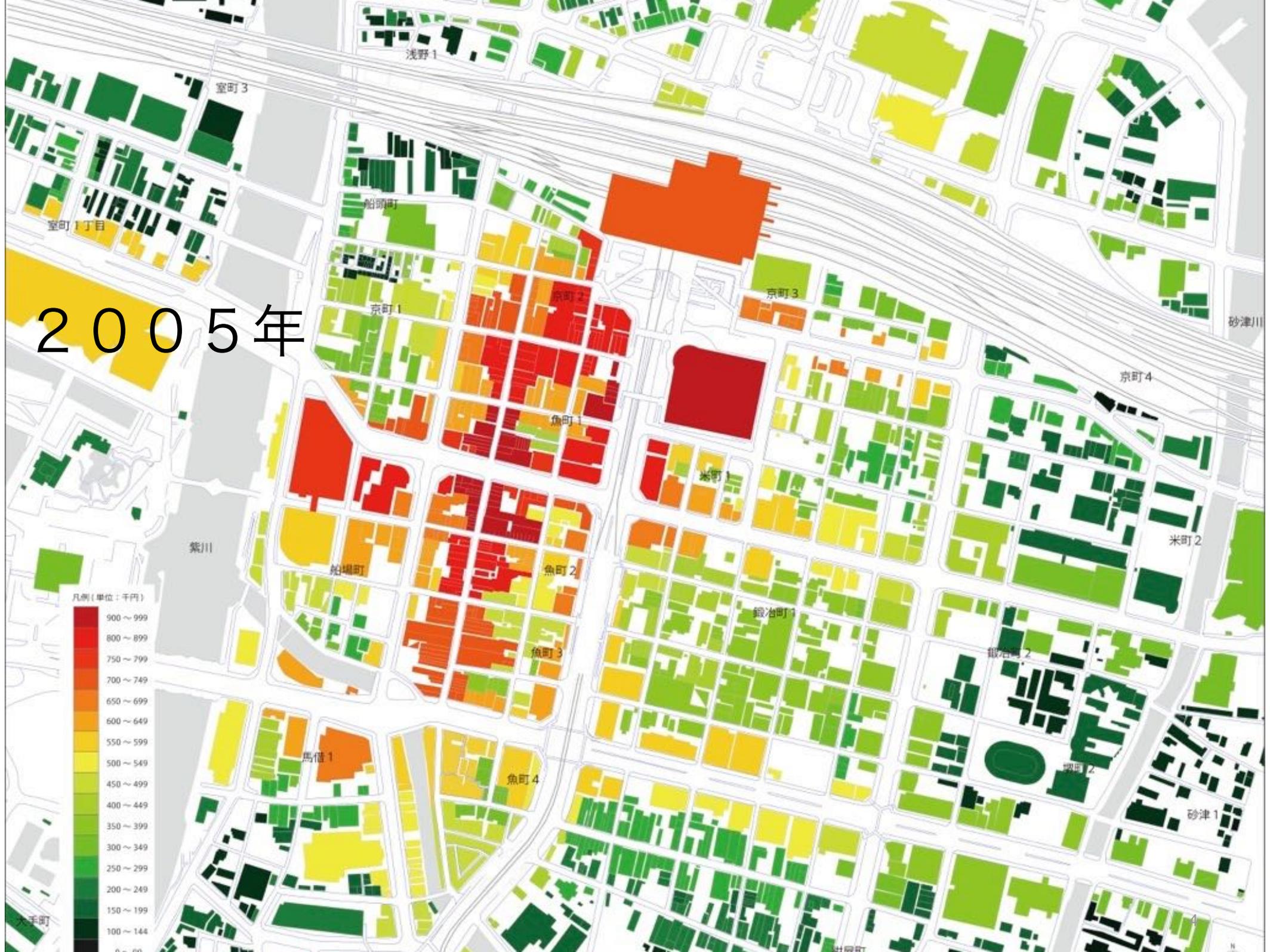
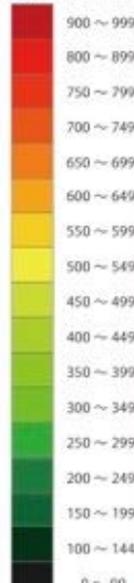
2000年

凡例(単位:千円)

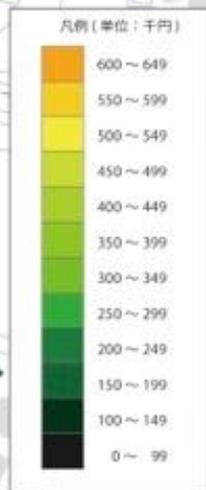


2005年

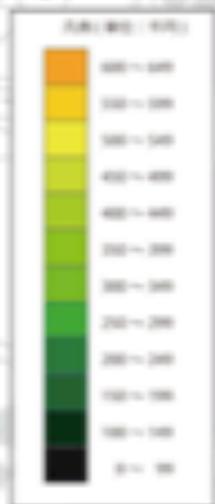
凡例(単位:千円)



2010年

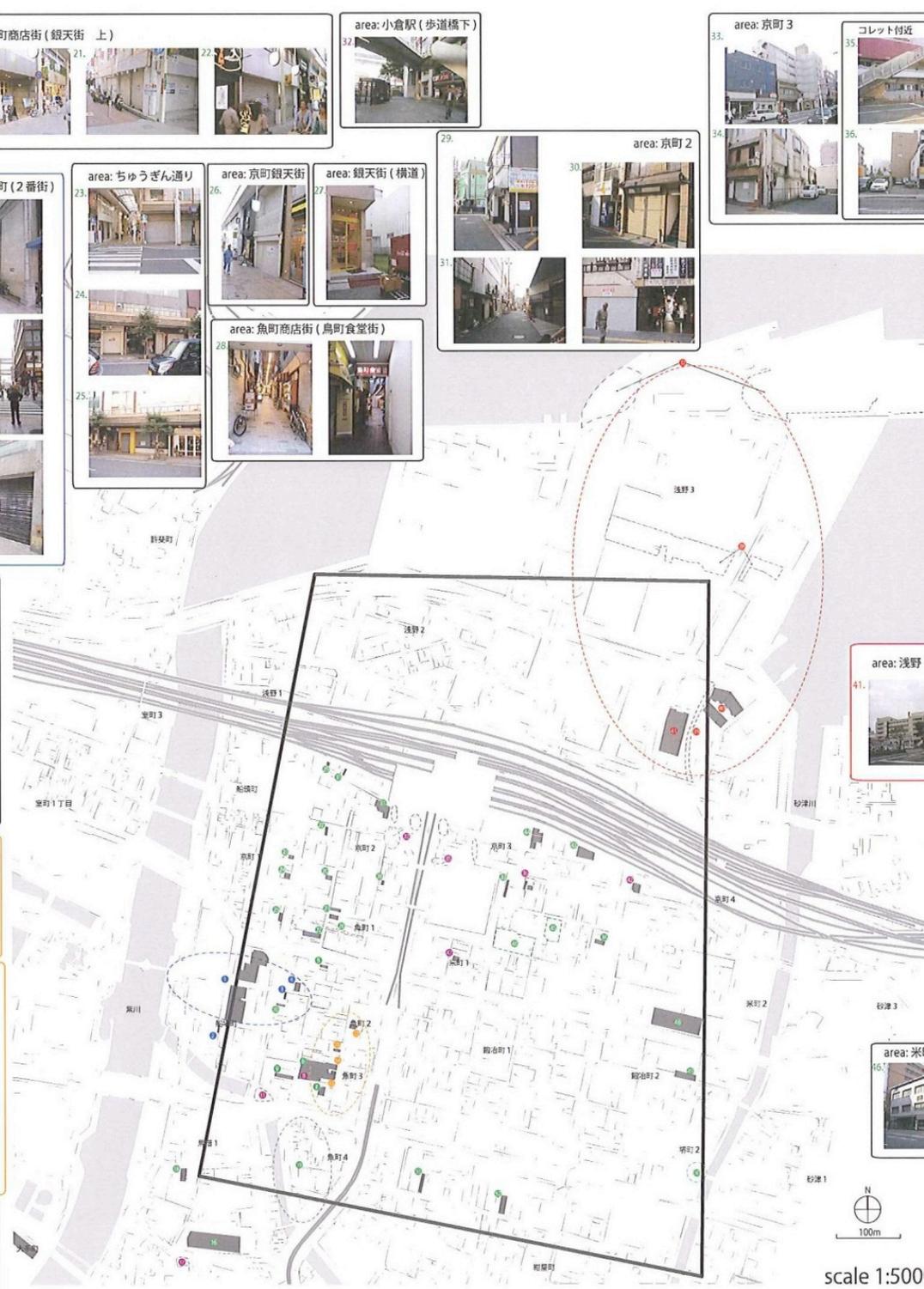
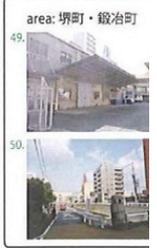
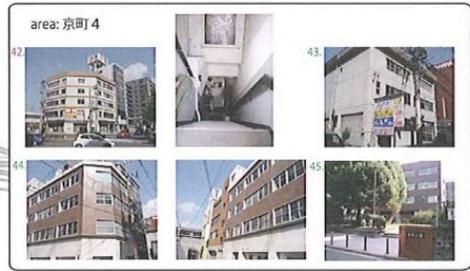
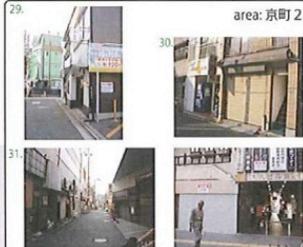
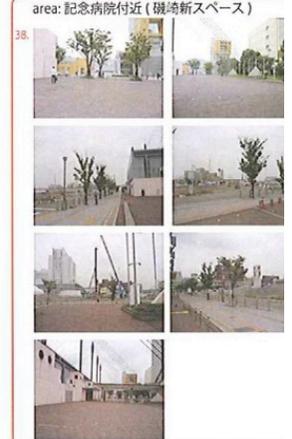
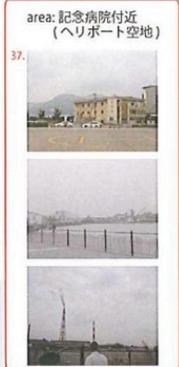


2013年



小倉ポテンシャル.map

- 小倉駅北側ゾーン
- 井筒屋通りゾーン
- サンロードゾーン
- 点在型ポテンシャルスペース
- その他



scale 1:5000

空き家・空き店舗・空き

ビルは、まちの宝物

空き家はまちのポテンシャル！

活かさない手は無い！

空き家には、まちの変化の可能性しかない

4年間の北九州の実践で得た確信

まちに**小さな変化**が生まれると
それは**必ず**伝播する

小さな変化を起こし続けると
まちは**必ず**大きく変わる

リノベーションまちづくりの三要素

1：戦略的都市政策

2：リノベーションスクール

3：家守会社

15年間 放置されたビルの5階 60坪

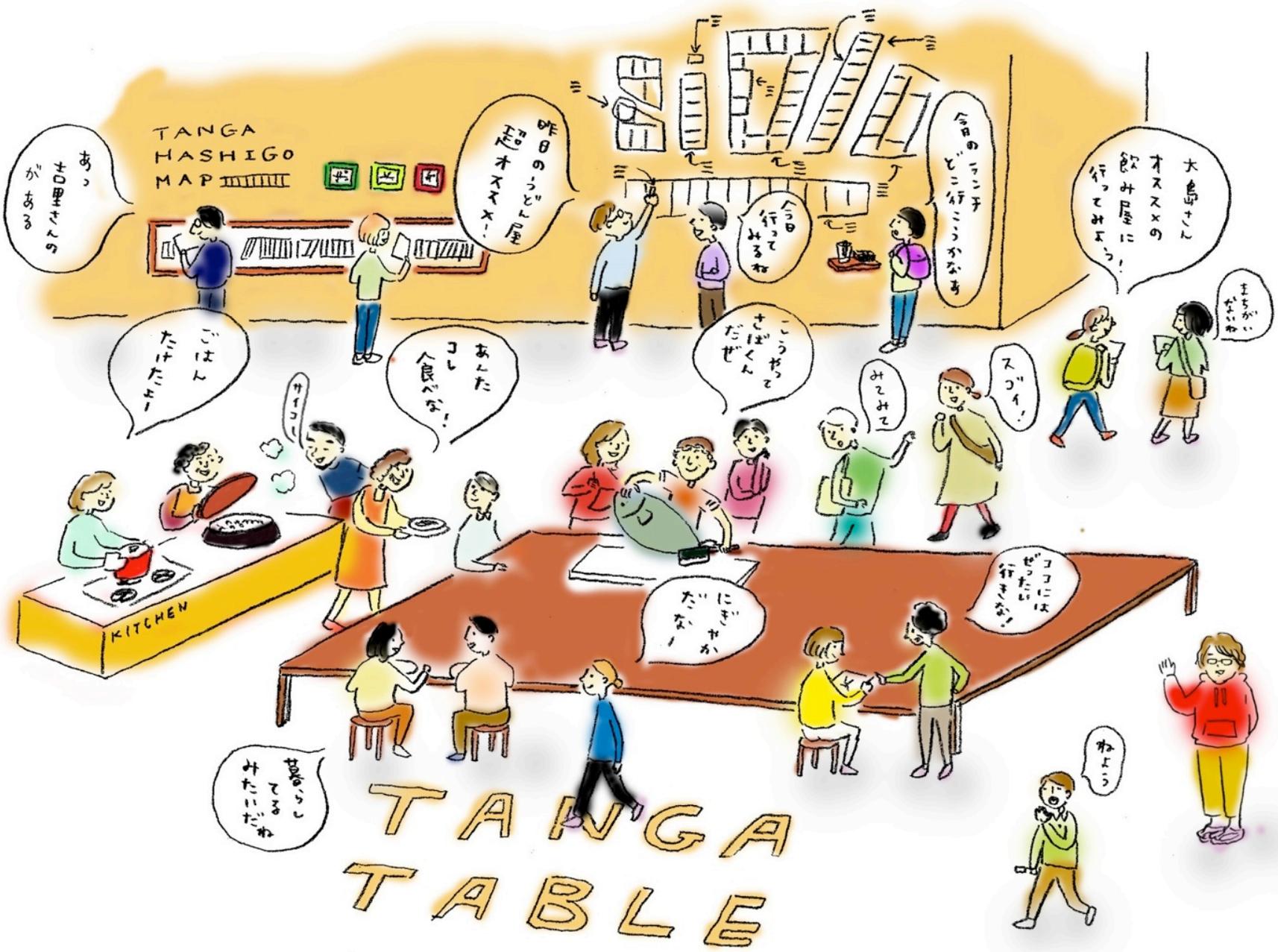
MIKAGE 1881

7組のクリエイターの集まるシェアオフィスに



現状

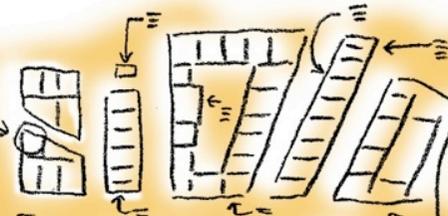




あ、
TANGAの
MAPがある

TANGA
HASHIGO
MAP

昨日の
オーストラリア



今日のランチ
どこ行くかな

大島さん
オーストラリア
の料理に
行ってみたい

まじか、
おいしい

ごはん
たけたよ

サイコロ

あなた
コレ
食べな

さくら
だんご
食べて

めろめろ

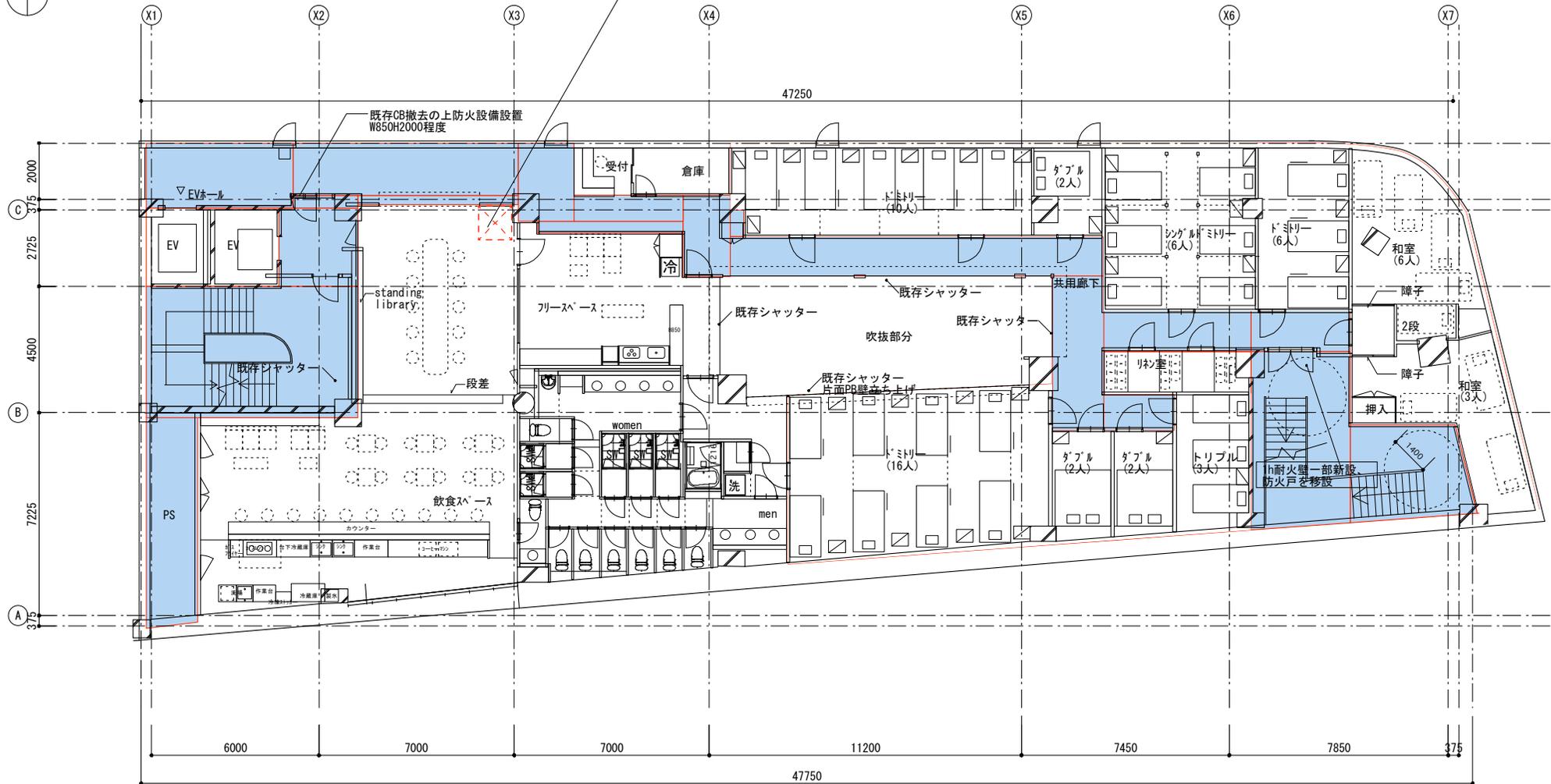
スゴイ!

ココには
行って

めろめろ
めろめろ
めろめろ

TANGA
TABLE

かよ











نساج



comichi

かわらぐち

50メートルの長屋の飲食店街



1店舗を残して15年以上空き店舗

酒 菊正宗 小料理 しろ江

しろ江

おたま

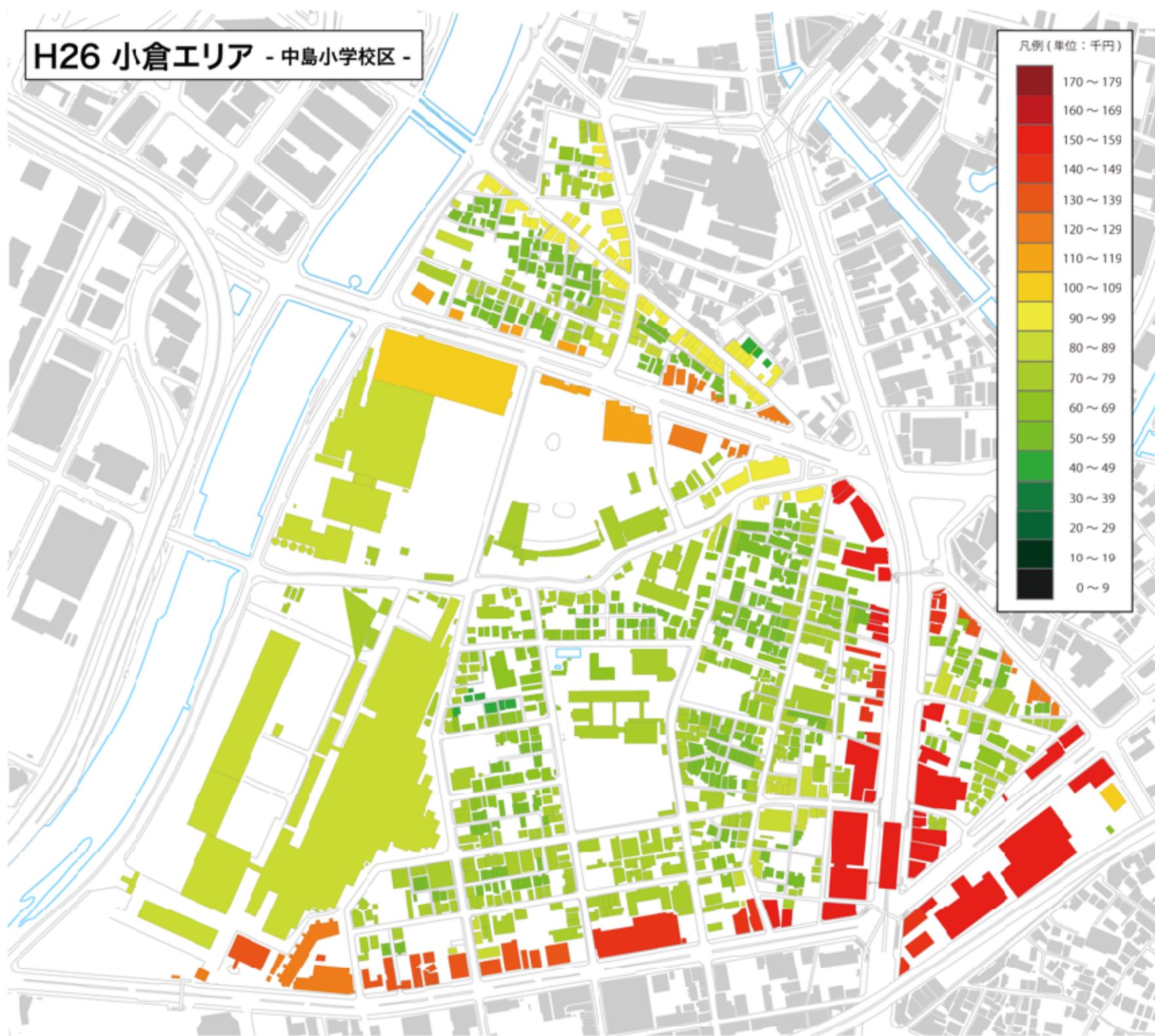
小料理
おたま
1000円



小倉中心部



H26 小倉エリア - 中島小学校区 -









スピード売買!!

不動産所

不動産所
FINDWAY
03-5555-1111

10年以上放置された木造長屋

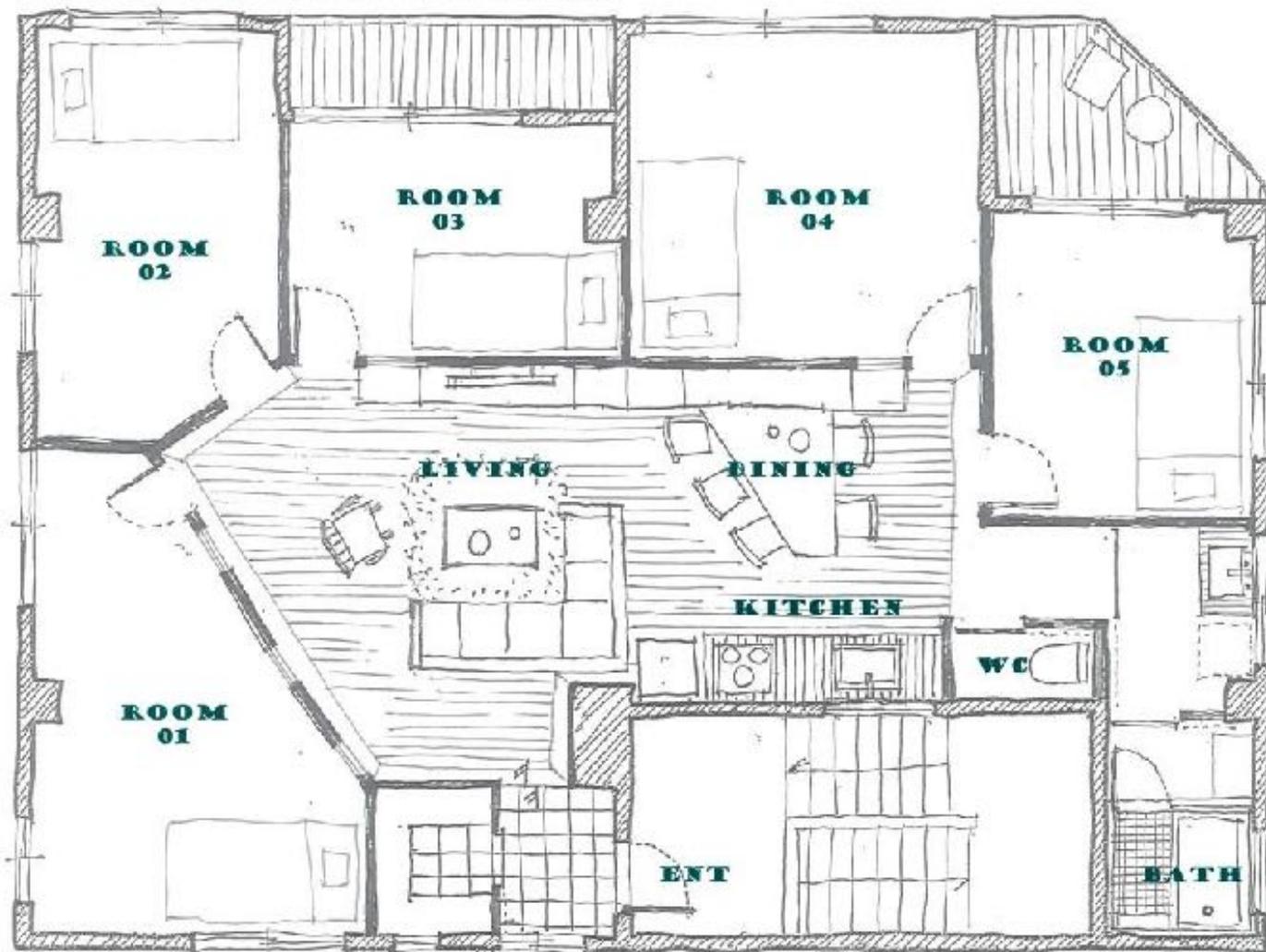




高気密高断熱でオフグリッドの部屋のある住まいに



COCULAS PLAN





コクラス 5部屋のシェアハウス

立地



google mapより

JR小倉駅より約1.5km/モノレール香春口三萩野駅より徒歩3分

かつては工場労働者が多く住む住宅地

**重工業の衰退によって雇用が失われ
住人が高齢化・激減**

接道条件の悪い木造長屋が多く残る

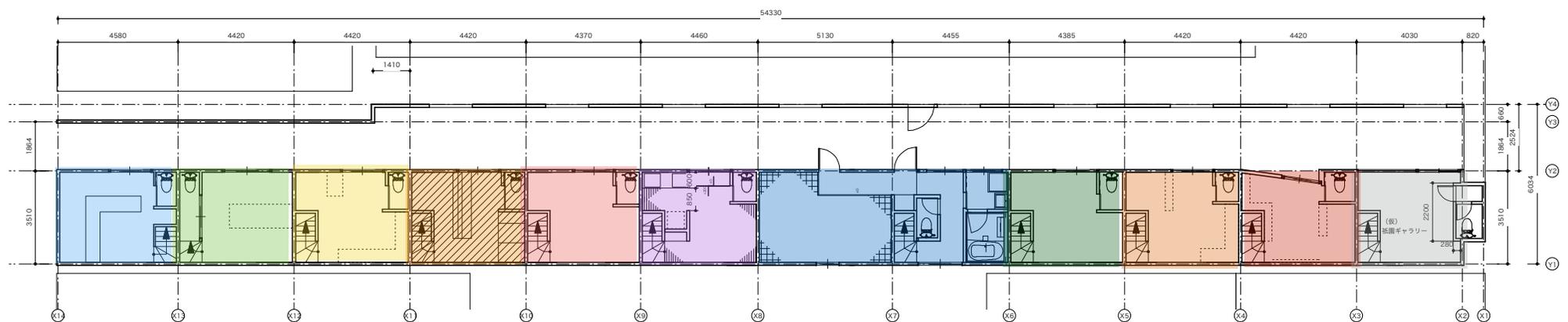
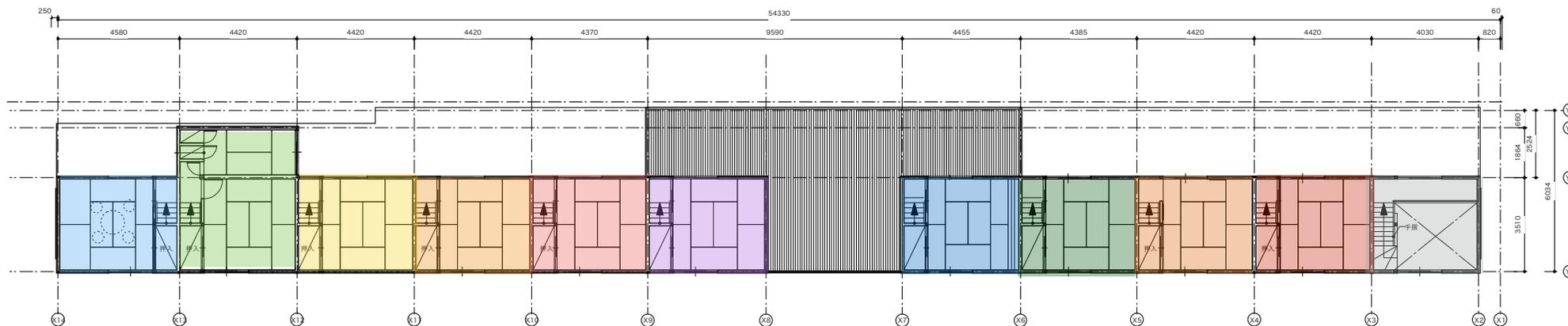


**周囲の幹線道路に面して
大規模マンション開発**

ファミリー層が都心回帰

廃校寸前の小学校の児童数が増加

周辺に住んでいる主婦が集まる場



女性がマイクロビジネスを始める場

COME
to
salon
鍼灸
RU・MI

comachi
くるみ鍼灸





老朽化したアーケード
空き店舗率
30%の
一番寂れた商店街

2010年11月始動 2011年6月オープン





70人の女性が集う手作りのクラフトの拠点に



魚町サンロード

よりみち市

Vol.2

2013.3.24(日曜日)

11:00~17:00

魚町サンロード商店街の軒先で、地元の作家が対面販売し、作品の魅力を直接お客様にお伝えするマーケットです。

魚町サンロードよりみち市
実行委員会

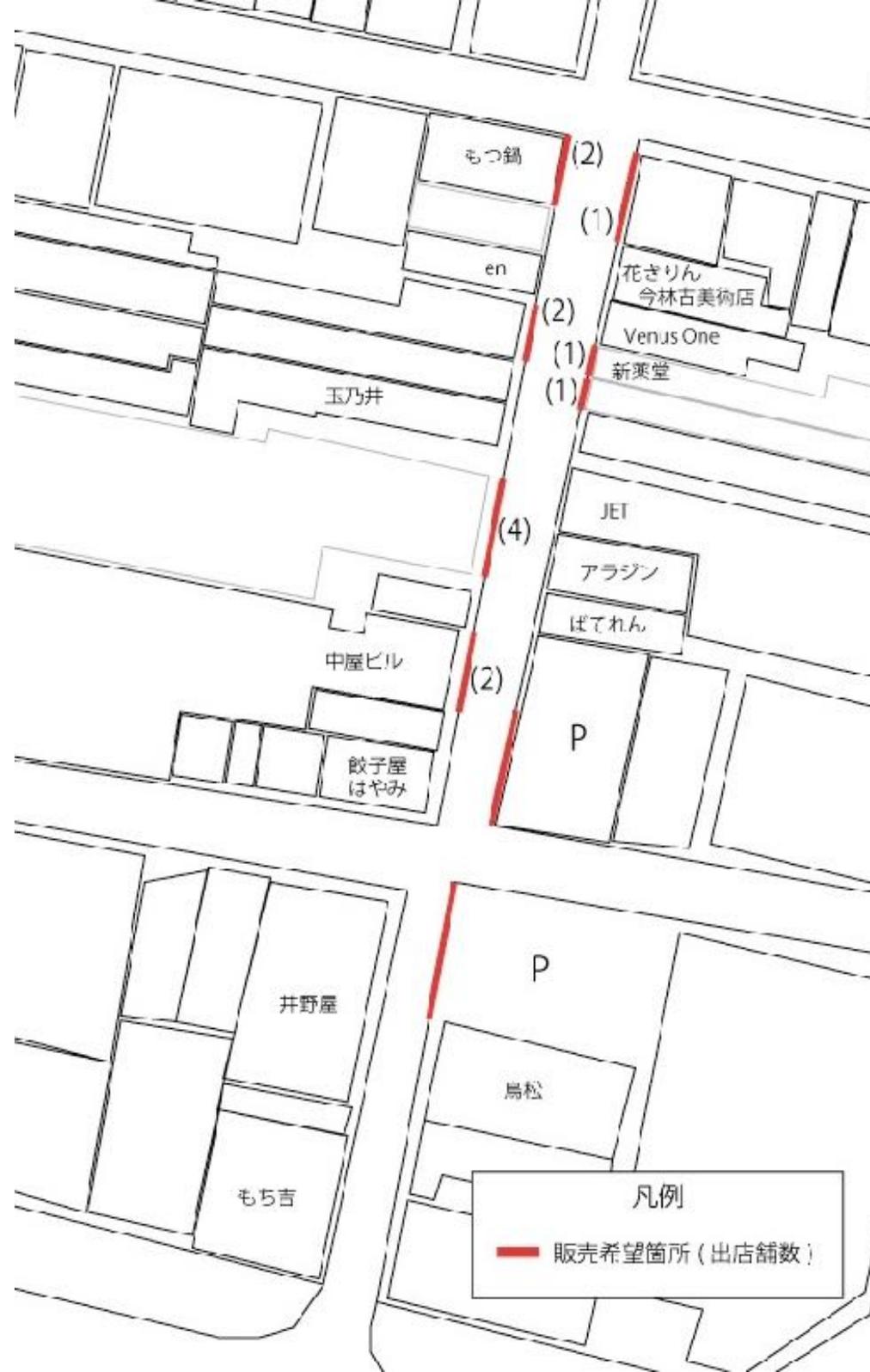
→ 093-531-0331

(中屋興産株式会社)



主催：魚町サンロード商店街協同組合
<http://www.uo-sun.or.jp/>

毎月第4土曜日,日曜日開催予定



凡例

— 販売希望箇所 (出店舗数)



民間側でできること

道路と建物・敷地の関係を根本から変える

民地側を徹底的にパブリックに開く



vicolo 3

vicolo 3

駅 宇佐新	〒837-0001 宇佐市 宇佐新 1-1-1
赤村特産物	〒837-0001 宇佐市 宇佐新 1-1-1
ふかふか産物産直所 「国産の輝」	〒837-0001 宇佐市 宇佐新 1-1-1
さわやか市 大平 (土曜市)	〒837-0001 宇佐市 宇佐新 1-1-1
わかとこ村	〒837-0001 宇佐市 宇佐新 1-1-1





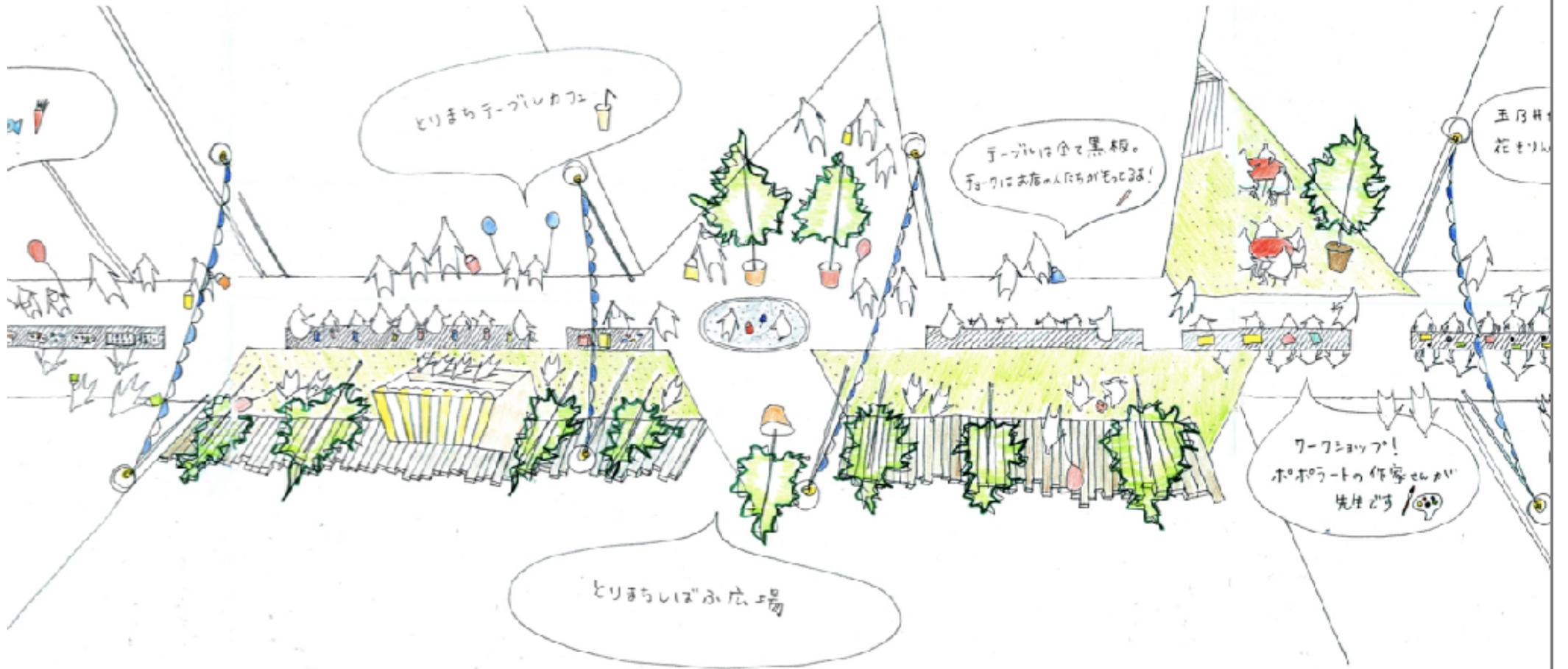
この店で稼いだ収益の一部が アーケード撤去費の借金返済に回される仕組み



行政側でできること

規制を緩和する

法律を現状に合わせて解釈する



とりまちデパルカゴ

テーブルは全て黒板。
フォークは本店の人たちがもってくる!

ワークショップ!
ホロホロートの作家さん!
先生どうぞ!

五月井花

とりまちいばふ広場





22-10

特製
キョーザン



軽車両を除く
22-10



10-22

20分 200円
30分 200円





**空き家・空き店舗の再生を
通じて、エリアの再生を行う**

**個別単体の敷地と建物に
価値はない**

不動産の価値はエリアにある

不動産オーナーの意識がかわって
建物の使い方を変える事ができれば
地域の課題解決に貢献できる

**エリアリノベーションでは
家守会社と
ビジネスオーナーたちの
ゲリラ的なアクションが
まちを変えていく！**