

RENOVATION MAP

KITAKYUSHU

[北九州]



moji-loji



Bloomy Days Vintage



シェアハウス三角フラスコ



秘密基地



comichi かわらぐち



ポポラート三番街



PORTO

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

2010	7月 小倉家守構想検討委員会 設置 ●	小倉家守構想の検討開始	
	10月 第1回小倉家守講座		
	11月 第2回小倉家守講座		
2011	3月 「小倉家守構想」 策定	リーディングプロジェクト	
	6月 「メルカート三番街」「フォルム三番街」 オープン ●	リノベーションスクール初開催	
	8月 第1回リノベーションスクール @ 北九州 開催 ●		
2012	2月 第2回リノベーションスクール @ 北九州 開催	初の家守事業者	
	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	スクール案件事業化	
	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		
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	他地区展開スタート	
	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 「旧アタゴ書店」 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・ディ・トリオン」 オープン まちづくり団体「ワカマツグラス」 設立 ●		
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 且過まちなか 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
	12月	第2回まちづくりエリア再生塾@門司港 開催
2018	3月	第13回リノベーションスクール@北九州 開催
	7月	「ZATTA ZISSE」 オープン
	12月	第3回まちづくりエリア再生塾@門司港 開催
2019	3月	「門司港ゲストハウスポルト」 オープン
	7月	「船場広場」 オープン
	8～11月	黒崎リノベーションまちづくり構想検討会（全4回）
2020	2月	第1回リノベーションスクール@黒崎 開催
	3月	第4回まちづくりエリア再生塾@門司港 （新型コロナウイルス感染症拡大により中止）
	5月	株式会社寿百家店設立
	6月	「四稀カフェ」 オープン
2021	2～3月	小さいお店をはじめめるスクール in 黒崎 開催
	3月	第5回まちづくりエリア再生塾@門司港 開催
	3月	「あんどめん」 オープン
	4月	「シェアハウス三角フラスコ」 オープン
		「Bloomy Days Vintage & Café Gallery NUTOPIA」 オープン
2022	6月	第6回まちづくりエリア再生塾@門司港 開催
	8月	「VISUALIST」 オープン
2023	1～2月	「KIKKAKE INDUSTRY」 開催 (in 黒崎)

To be continued.

01 What's renovation?

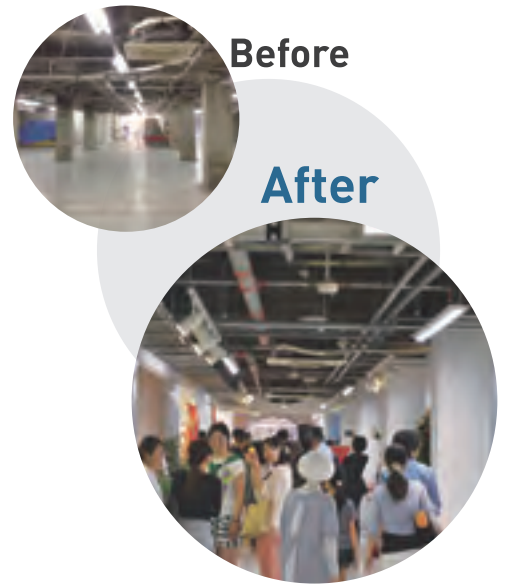
▶ リノベーションとは？

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、使いやすいレイアウトに変更することを「リノベーション」と呼ぶことがありますが、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コンテンツを生み出します。



▶ 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。

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。

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。

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。



「家守(やもり)」とは？

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。

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 \leq ② × 1/2 かつ、
 - ⑥ \leq 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	1. 基本型	2. 入居事業者投資型	3. 転貸型	4. 複合投資型
(投資する主体)	物件オーナー	入居事業者	家守事業者	・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。スクール後は家守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



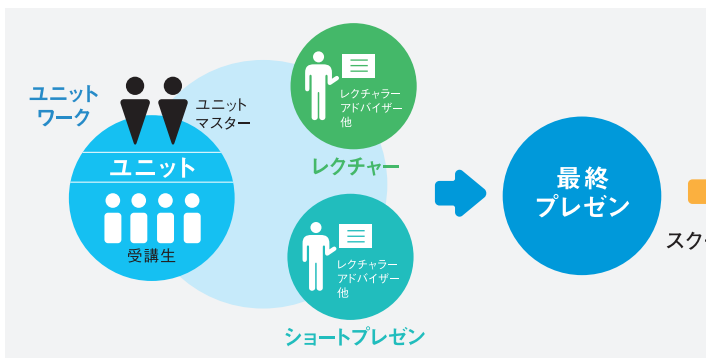
2



3

1 ユニットワーク 2 レクチャー（ライブアクト） 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、家守事業者によってブラッシュアップ

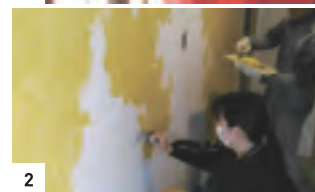
[身の丈サイズのまちづくり まちづくりエリア再生塾]

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。地域のま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 安全に使えば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。

商店街の再生を目指し、リノベーションに取り組むことで、黒崎に変化を生ん

でいるシェアハウス三角フラスコ。

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。



「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です。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？

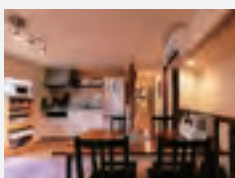
A. 全国の受講生が様々な視点からリノベーションの案を検討してくれるため、非常に参考になりました。

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。



「シェアハウス三角フラスコ」オーナー
福岡 佐知子 氏



Q. リノベーションに取り組むきっかけは何ですか。

A. 空き店舗になったままで数年が経過したことで、建物自体の老朽化や小動物の侵入が起これ、借り手が見つからない状況でした。以前から商店街の再生を目標に活動や事業を行っていたなかで、協力してくれる仲間ができたことをきっかけに取り組みをはじめました。1階のテナントだけでは投資回収が難しいことが分かったので、2階をシェアハウスに改装しました。

Q. 取り組んだ結果、街の様子は怎么样了か。

A. それぞれに魅力的なテナントが増えたことによって、お店に立ち寄る方だけ

でなく用事がなくても商店街を通り抜ける方がふえました。また、2階のシェアハウスにはまちづくりに興味のある若者が入居するなど、街の仲間づくりにも一役買っています。

Q. リノベーションを検討中の不動産オーナーに向け、アドバイスをお願いします。

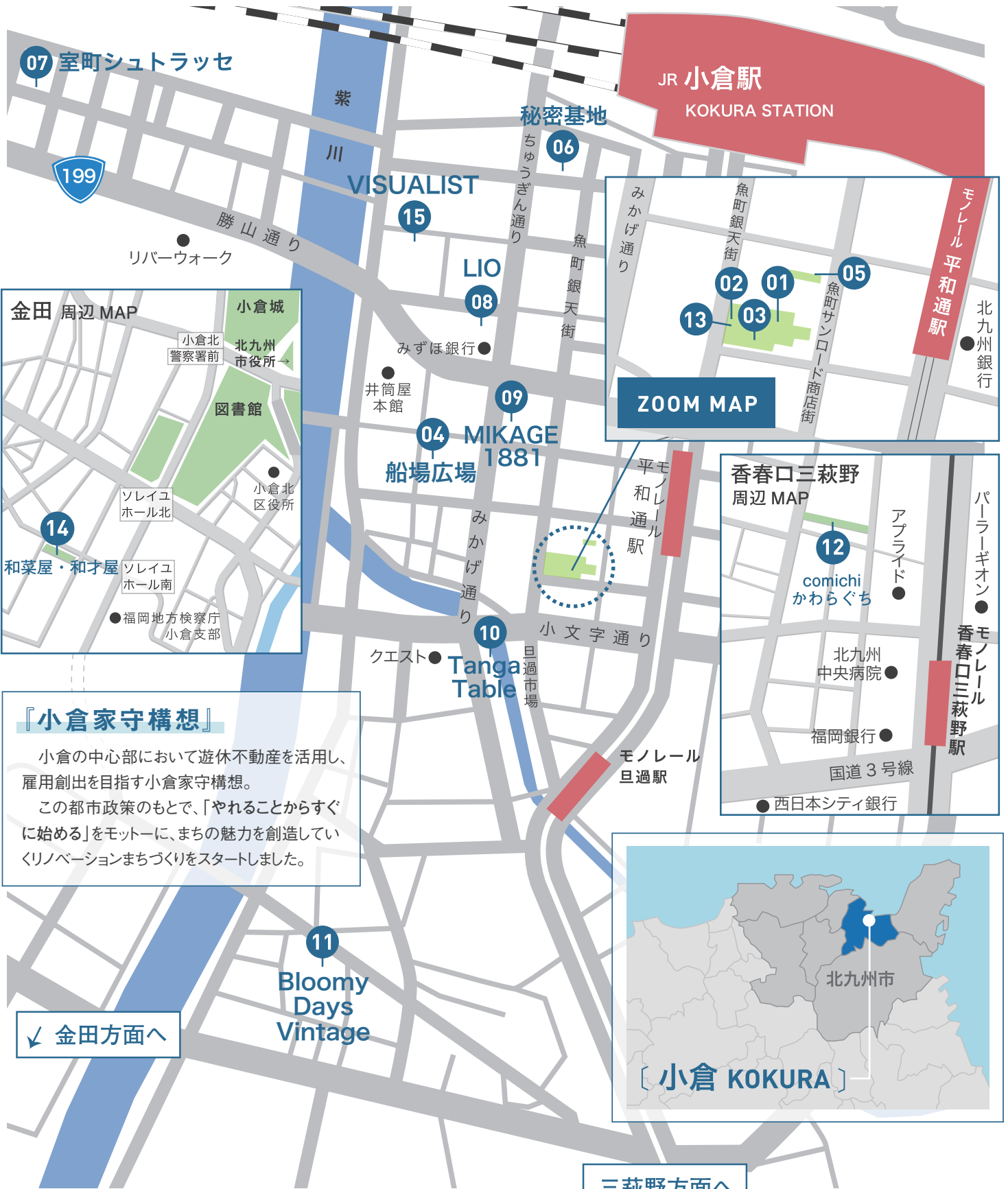
A. 建物は空き店舗のままにしておくと、自然と状態が悪化します。大きく投資ができない場合でも、目に触れる部分を綺麗にしたり、置きっ放しの荷物を片付けたり、などご自身ができることをすることで借りたいという人につながる可能性は増えるという実感はあります。



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。

↙ 金田方面へ

三萩野方面へ

小倉駅魚町周辺 MAP



01 | メルカート三番街

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

第3回 スクール

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・昼の物販・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)

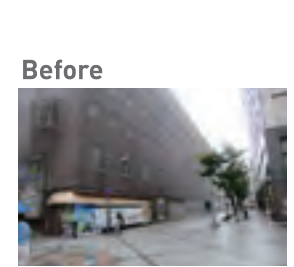
- ① 婦人服店(雑居ビルの2階部分)
- ② 入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、自宅で活動をしていた作家たちが入居しやすい条件を実現した工房付きの店舗
- ③ 19店舗、1つの集合工房からなる

04 | 船場広場

船場広場



After



Before

小倉北区船場町3-10 (2019年7月オープン)

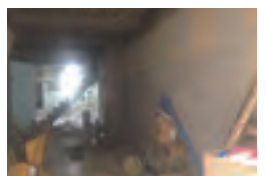
- ① 旧小倉ホテル跡地
- ② 小倉都心部ににぎわい創出や地域の活性化等に寄与することを目的とした広場
- ③ 広場を使った事業の「収益」を「運営管理費」へ充当することで、独立採算で「持続可能」な運営管理を実現

05 | 旧アタゴ書店

第4回 スクール



After



Before

小倉北区魚町3丁目3-8 (2014年7月オープン)

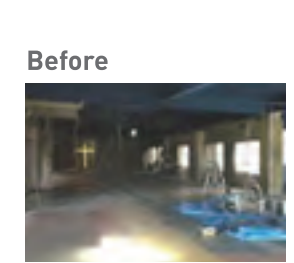
- ① 古書店兼住居(3階建てビル1棟)
- ② 1階はワインバー、2階は美容室、3階はスポーツジムとデザイン事務所、屋上はワインバー
- ③ 建物の外観の趣を残しつつリノベーション

06 | 秘密基地

coworking space
秘密基地



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り組む

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



After

Before



小倉北区室町2丁目11-4 (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、歴史あるエリアに個性的な店舗を集める

08 リンク・ド・オフィス LIO



After

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



After

第2回 スクール

Before



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 ク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

10 TangaTable [タンガテーブル]



After

第6回 スクール

Before



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 Hostel & レストラン
- ③ 北九州のまちの「あじわい」を届ける

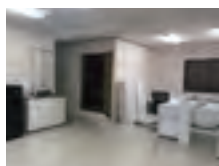
11 Bloomy Days Vintage & Café Gallery NUTOPIA

[ブルーミー・デイズ・ヴィンテージ & カフェ・ギャラリー・ヌートピア]



After

Before



小倉北区中島1丁目3-5 (2021年4月移転オープン)

- ① タクシー会社の車庫兼事務所
- ② 1階:カフェギャラリー兼イベントスペース 2階:古着店
- ③ 車庫だった1階にはカウンターを設置し、事務所だった2階はDIYで改装。畳の部屋は宇宙船のような空間に

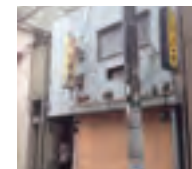
12 comichi かわらぐち



After

第7回 スクール

Before



小倉北区香春口1丁目5-21 (2016年5月オープン)

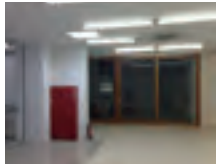
- ① 店舗付き集合長屋
- ② 女性の働きかたを応援する集合型ショップ
- ③ 子育て世代の女性が輝く場所へ

[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]

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 マッサージ店
- 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、一時預かりやママ同士の交流ができる「子育てひろば」

14 | 団らん処 和菜屋・デイサービス 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総菜+デイサービスの新しい業態で運営

15 | VISUALIST [ヴィジュアルリスト]



Before



小倉北区京町1丁目2-10 京町プレイス 2F (2022年8月オープン)

- ① 中華料理店等が入っていた約130坪の空きテナント
- ② 美容系独立体験モール
- ③ 全24室の個室を美容従事者に貸し出す。美容従事者の北九州定着を図り地方創生を目指す



戸畑 周辺 MAP



TOBATA

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クトなまち。九州工業大学のすぐそばで、新たなまちづ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 - JR 九州工大前駅へ 約 6分

16 | 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

[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]



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、整備されているレトロ地区のすぐそば。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 - JR 門司港駅へ 約 14 分



門司港 周辺 MAP

AREA

清滝エリア

空き物件を用いて、セルフリノベーションの手法やまちづくりに関するノウハウを学ぶ「まちづくりエリア再生塾」をきっかけに、リノベーションが進んでいます。隠れ家的な雰囲気が魅力です。

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

17 ZATTA ZISSE

[ザッタ ジッセ]



After

Before



門司区東港町4-68 (2018年7月オープン)

- ① 本社ビル
- ② 私設公民館のような雑多な実践の場を提供するフリースペース(及び税理士事務所)
- ③ 建物全体を誰もが自由に利用できるスペースにするため、空間づくりとデザインにこだわり

18 門司港ゲストハウスポルト



After

Before



門司区東門司1丁目10-6 (2019年3月オープン)

- ① ゲストハウス(それ以前は呉服店)
- ② ゲストハウス
- ③ 和洋折衷な建築様式で門司港レトロらしいゲストハウス

19 moji-loji

[モジ・ロジ]



After

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・手漉き和紙アトリエ・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

20 四稀カフェ



After

Before



門司区清滝4丁目4-7 (2020年6月オープン)

- ① 民家
- ② 1階:カフェ、2階:カフェ兼コワーキングスペース
- ③ 築100年以上の物件をリノベーション。季節を感じる空間と商品で稀な時間を提供



KUROSAKI

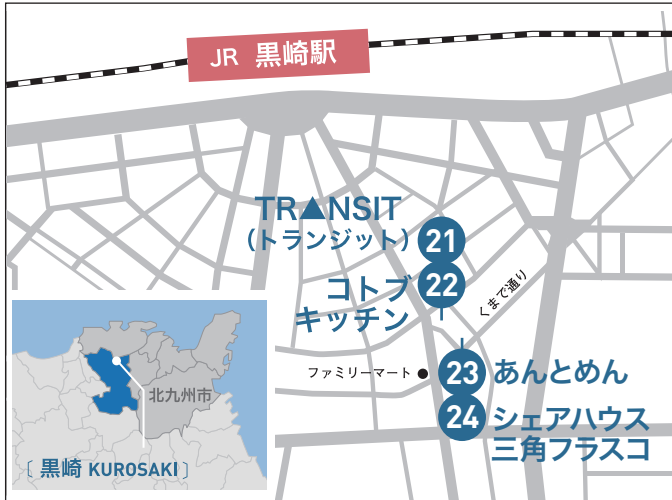
黒崎のリノベーション事例

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 - 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マ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」の入口が見えてきます。通りに入ると、小さなお店やギャラリーなどが営業しています。

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

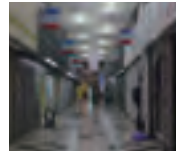
21 | TRANSIT [トランジット]

第 6 回 スクール



After

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 オフィス
- ③ 地域の活性化を目指し、まちづくりに取り組む株式会社三角形の拠点

22 | コトブキッチン



After

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 デリカテッセン (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

23 | あんとめん



After

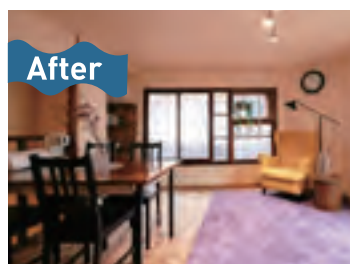
Before



八幡西区熊手1丁目1-20 (2021年3月オープン)

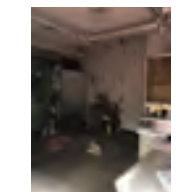
- ① 時計店
- ② ラーメンと人形焼きの店
- ③ 客席が屋外にあり、商店街で屋台気分を味わえる

24 | シェアハウス三角フラスコ



After

Before



八幡西区熊手1丁目1-20 (2021年4月オープン)

- ① 時計店、呉服店、美容室の2階部分
- ② シェアハウス
- ③ 商店街に住むという体験ができる。商店街や近所の人と顔を合わせることで安心に繋がる

RENOVATION MAP

Vol.5

◎本マップに掲載されている物件の視察を希望される方や、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】

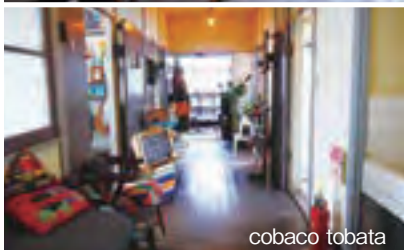
北九州市 産業経済局 商業・サービス産業政策課
TEL093-582-2050



TANGA TABLE



リンクドオフィス LIO



cobaco tobata



TR▲NSIT



室町シュトラッセ



VISUALIST



船場広場