

第3回ふくまちエリア価値創造フォーラム

【日時】 2024年（令和6年）1月23日（火）14：00～16：00

【場所】 まなびの館ローズコム 4階中会議室

【テーマ】 減じない商店街づくり
～北九州市小倉魚町の取組～

【参加者】 約90人（オンライン参加を含む）

【内容】 講師レクチャー・質疑応答



講師レクチャー

1 商店街による先進的な取組

- 昭和26年、小倉魚町に日本初の公道上に屋根を設置したアーケード商店街が生まれた。公募で決まった愛称は、銀に輝く屋根という意味の「魚町銀天街」。
- 商店街近くの小倉城では、夜に天守閣最上階をバーとして使ったり、企業協賛で学生を含むボランティアと一緒に地元の竹で作った竹灯籠を飾るイベントの「小倉城竹あかり」を開催している。
- 自身が所有するビルを中心に13回開催したリノベーションスクールや、公共空間を活用したエリアマネジメント事業は、既にある資産を有効活用することによってエリア価値向上をめざすもの。
- 魚町銀天街では、持続可能な社会の実現をめざしてSDGsに繋がる様々な活動を行い、2019年の「第3回SDGsアワード」で内閣総理大臣賞を受賞した。
- 高校生が修学旅行で視察に来るが、大人数でのまち歩きは難しいため、商店街をメタバース化し、事前学習などに活用している。
- 特に韓国や台湾からの観光客に焦点を当てたインバウンド需要の取り込みを図るため、スマートフォンによる消費税免税カウンターを商店街単独で設けている。
- 北九州市全体の「NewU（あたらしいことをはじめやすい都市。福岡県北九州市。）」というブランドコンセプトにも、魚町商店街のテーマが反映されている。

2 リノベーションまちづくり

- リノベーションまちづくりでは、都市経営課題の検討から始め、遊休不動産の調査、セミナーの開催やキーマンの発掘をし、尖ったイベントで尖った人を集めるなどのフェーズを踏みながら進めていく。
- 次の段階のリノベーションスクールでは、様々なプロセスを経て、リノベーションまちづくりに対する意欲や熱気を高め、行政、不動産オーナー、民間事業者を巻き込んで最初のステージを作っていく。
- 民間事業者（商店街）が主体的に取り組むことで、他都市に比べて短期間でリノベーションスクール開催までこぎつくことができた。
- 小倉魚町では、リノベーションにより20店舗ほどが起業するなど、民間事業者が官・民の不動産を活用していき、賑わいが回復して人が集まった。
- 小倉魚町から始まったリノベーションスクールは、全国に広がり、100を超える都市で開催されるようになった。
- 地価・家賃が上昇すると認められてきたら、新築などの新しい投資が始まり、魅力的な都市空間が創造される。
- 投資がさらに生まれることで、賑わいを生み、好循環が生まれて、エリアが再生する。
(次頁に続く)



講師/梯 輝元さん
魚町商店街振興組合理事長

- 公共空間の活用では、勝山公園の一部を利用して、日本で初めてのPark-PFI事業を実施している。ただし、地元のプレイヤーが運営するという理想の形になっていない。
- ホテル跡地を市が整備してできた広場を無料で借りて、キッチンカーを入れたりイベントをして、周辺の地元デパートと一緒に賑わいを創出している。
- 黒崎地区の寿通り商店街では、通りを形成する個人所有の空き家で、「トム・ソーヤ大作戦」と名付けたシャッターの色の塗り替えをしたり、個別のリノベーションによって2階部分をゲストハウスやシェアハウスとして再生しており、商店街の中に人が住む文化を作っている。
- 商店街再生においては、不動産オーナーの理解と協力が不可欠であり、オーナーの度量の大きさが成功に繋がる。

3 商店街支援とまちづくり

- イベントやミニ講座のほか、商店街が集めた空き店舗を見て回る「貸店舗ツアー」を開催し、物件の選び方や改修の費用のかけ方などの具体的なことを学べるセミナーを開催するなどのアフターフォローもしている。
- 空き店舗の改装費や1年間の賃料に対する市の補助制度があり、商工会議所を中心にアフターフォローもすることで、補助期間が終わってからも営業を続ける店が増えている。
- 大きな店舗のテナントリーシングは難しいため、市がリーシング会社を呼んで、商店街と連携して大きいスペースを埋める支援事業がある。

4 ウォークアブル構想

- 魚町サンロード商店街では、老朽化が進み維持費が高額になったアーケードの撤去が2013年に決まった。
- 撤去の方針を固めるにあたり、関係者全員参加の意思決定システムの構築、撤去後のイメージの明確化、キャッチフレーズの作成、収益事業の種まき、民間まちづくり会社の設立やワークショップをしてきた。
- アーケード撤去に伴う舗装や水道管の改修、受電設備の移設などのインフラ整備を進めるにあたり、行政や関係機関

と話し合いを重ねることで、地元の思いを反映させた。

- パリの5区・6区のような若者が集まるクリエイティブなカフェや雑貨店のあるまちをめざした「魚町サンロードカルチュラタン構想」を打ち出し、屋台の出店や音楽イベントを実施した。
- 国家戦略特区に指定されることで、公道上でカフェを出したりイベントを行うことができた。
- 再開発と商店街が同じ場所で共存しており、「センシユアス・シティ【官能都市】」をコンセプトに、超高層ビルの足元に屋台街が広がるような混沌とした都市像をめざす。

5 再開発のステージへ

- 小倉・黒崎地区の再生を目指す「小倉・黒崎リビテーション構想」が発足。2050年にめざすまちづくりの方向性を示し、各種規制の緩和を行い、まちの魅力向上を図る。
- 再開発事業に対する補助制度が用意され、インテリジェントビルの建築を後押ししている。
- 魚町3丁目では、SDGsやウォークアブルの視点を持った事業者による複数の再開発事業が進んでいる。
- 火災による被害を受けた旦過市場では、公開空地の整備やSDGsに対応した環境への配慮を考えながら、立体換地による区画整理事業でローリング方式による段階的な建替えが進んでいる。

質疑応答

- 商店街の再生に必要な条件は？
→パブリックマインドを持ったオーナー、有能なプランナー、リノベーションの専門家の3つがそろうことで事業者が参画してくる。
- 進路に悩む若者に地元に残ってもらうためには？
→起業や社会貢献したいと思っている人をつなぎとめる魅力をまち側が持っているかどうかが大変だ。
- 空き家を貸すことに消極的なオーナーを説得するには？
→オーナーは自分のような不動産オーナーにしか口説けない。説得には自分と市職員や大学の准教授の方などと一緒にいく。家賃収入が入ることのメリットを伝えたり、契約等の困りごとがないようにサポートしている。