事　業　名　称	地域のマーケット（空き商店街）再生から始まる「エリア再生」とその手法の拡散
事業主体名	北九州未来づくりラボ
連　携　先	リクルート住まいカンパニー、㈱清川建設、北九州市
対　象　地　域	福岡県北九州市
事　業　概　要	北九州未来づくりラボは、福岡県北九州市において、空き家・空き商店街の活性化を通じてオールドタウン化した団地・エリアの再生を図ることを目的に、対象エリアにおいてリノベーション及びコミュニティー再生を目的としたマーケットの開催等を行った。これによって、団地内でのコミュニティーの活性化が図られるとともに、空き家の買取・再販等の動きも見受けられるようになっている。
事業の特徴	①空き家・空き店舗・空き商店街等の調査、活性化策の展開 ②「ワークショップしながらＤＩＹリノベーション」の実施 ③新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散 ④専門家招へい、地域コミュニティー創生にかかる先進事例の調査 ⑤北九州市が推進する定住・移住促進などの地方創生事業との連携
成　　果	①空き家・空き店舗・空き商店街等の実態把握と活性化策の展開により、団地再生に向けた知見を積み上げることができた。 ②「ワークショップしながらＤＩＹリノベーション」により小嶺マーケットの再生が図られた。 ③「北九州モデル」の発信、拡散により事業への共感が増えた。 ④専門家招へい、先進事例調査による他事例の理解が進んだ。
成果の公表方法	小嶺マーケット WEB サイト、北九州未来づくりラボ WEB サイト
今後の課題	①団地再生の取組加速に向けた機運の醸成、人材の育成 ②リノベーション経験のある人材の確保、育成 ③行政や民間企業と連携した空き家有効活用に向けた検討 ④持続可能な団地再生支援の在り方の検討

１．事業の背景と目的

（１）事業の背景

北九州未来づくりラボは、北九州市の未来づくりに関する活動（事業）を行うことにより、北九州市の発展に寄与することを目的に結成された任意団体で、以下に該当する活動（事業）を実施することとしている。

① 北九州市の未来づくりに資する活動の企画、実施

② 北九州市の空き家・空き資源の活用に向けた研究、活動の展開

③ その他本会の目的を達成するために必要な事項

今回の事業対象となる小嶺台団地は、北九州市の西部に位置しており、開発から約 50 年

が経過し、いわゆるシルバータウン化が顕著となっている。その過程で人口減少、少子高齢化、団地の老朽化など多くの問題を抱えているのが現状である。

一部では若い世代による建替え、住み替えが進んでいるものの、約 1,000 戸の団地全体に好影響を与えるほどの動きとはなっていない。

当団地の中心に位置する小嶺マーケットは、かつては精肉店、鮮魚店、青果店など地域の台所として賑わっていたが、地域の衰退とともに精肉店のみになってしまい、地域コミュニティーの場としての地位を失っている。

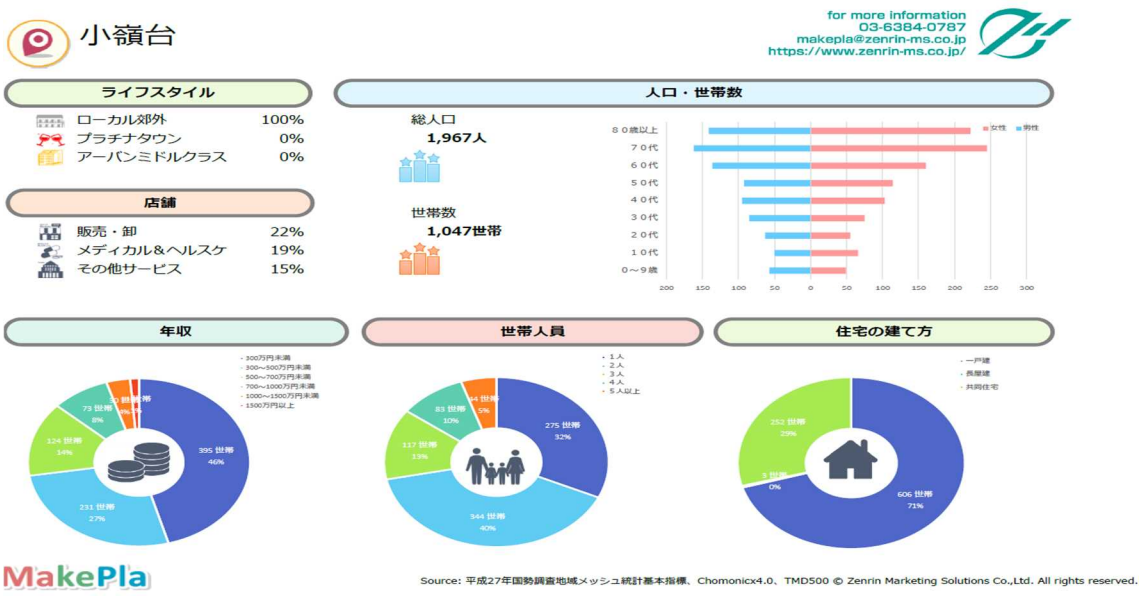
加えて、北九州市は人口減少数で全国ワーストとなっており、オールドタウン化した類似の団地が多数存在している。

北九州未来づくりラボでは、こうした状況を踏まえ、小嶺マーケット再生を通じた小嶺台団地の活性化を図り、これを市内で横展開していくことで街全体に好影響を及ぼしていくことを目指していくものとする。今年度は横展開の第一弾として、小倉南区朽網地区及び八幡東区枝光地区の２地区において、小嶺台団地での取組をベースとしつつ、各エリアの現状・課題に則した取組を行った。

【八幡西区小嶺台地区】

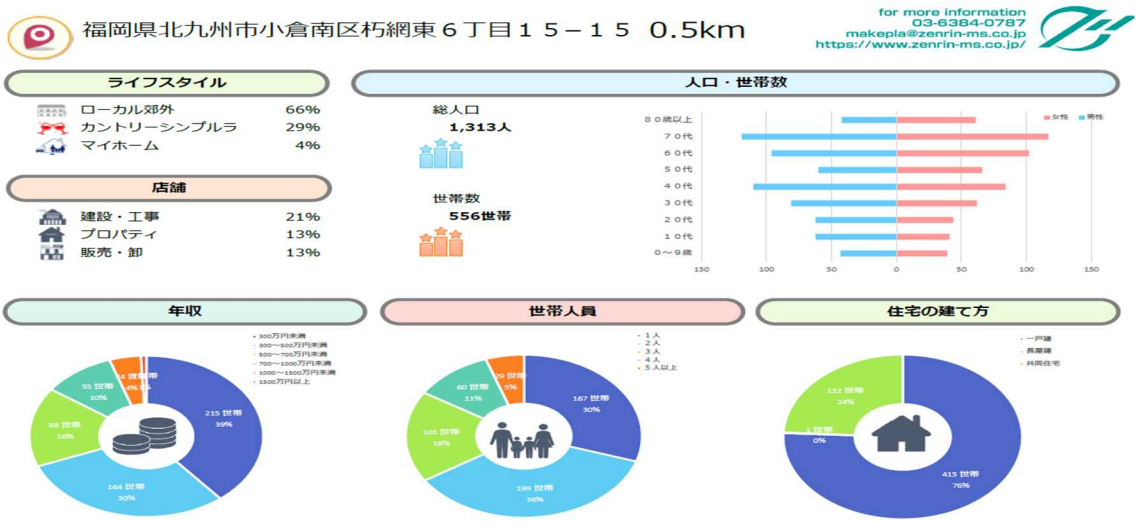
【現状】
- ○ 団地開発から約50年が経過し、世代交代が進んでいない。
- ○ 人口･世帯数をみると、核家族化及び高齢化が進展している。
- ○ 人口減少に伴って商店が激減し、買い物難民化が顕著。
- ○ 高齢の単身世帯が年々増加している。

【課題】
- ○ 団地内に精肉店1軒のみで地域コミュニティの核が乏しい。
- ○ 近隣のスーパーも閉店となり、タクシー利用の買い物も散見。
- ○ 世代間の交流がほぼ皆無。
- ○ 地域課題の解決に向けたコミュニティ醸成が出来ていない。



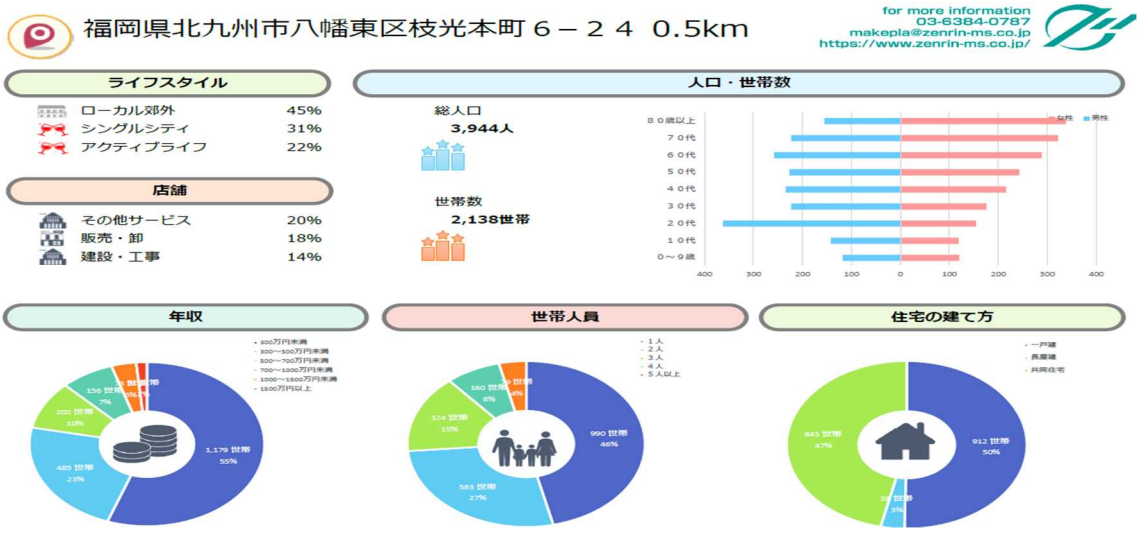
【小倉南区朽網地区】

朽網地区に位置するスワロータウン、日豊ニュータウンは**40 年以上が経過した大規模団地で高齢化が進展**している。
近隣にスーパーが立地しておらず、**高齢世帯の買い物場所に課題**を有している。
新型コロナの影響で**コミュニティー活動も低調**となっており、今後発生が見込まれる**空き家問題に関して、自治会は危機感**を持っている。



【八幡東区枝光地区】

八幡製鉄所の労働者が住宅を構えるエリアとして栄えてきた枝光地区は**高齢化が顕著**となっている。**特に傾斜地の住宅が多いため、代替わりや住み替えが進まず、空き家リスクが高いエリア**となっている。枝光商店街は昨年 4 月に開業したジ・アウトレットに程近い立地にあるが、同施設の来店客を誘導することができておらず、**地域コミュニティーの核となることができていない**。



（２）事業の目的

「小嶺マーケットの再生」を起点に団地内の暮らしの向上を図ることで団地内物件の価値を向上させ、住宅市場における空き家取引の活性化を図っていく。あわせて、今回の取組モデルを横展開していくことで、「北九州モデル」としての団地再生手法を確立させ、全国の事例にも応用できるよう（仮称）エリア再生マネージャーの養成などにも中長期的に取り組んでいく。

※北九州未来づくりラボが目指す「北九州モデル」とは・・・

以下の手順でオールドタウン化した団地の再生モデルの周知・拡散を図る。

① 小嶺台団地での再生に向けた取組、再生事例の組成

② WEB、SNS 等を通じた上記事例の発信、拡散

③ 空き家、空き商店街、老朽化した団地等の調査

④ 再生意欲のある団地、空き商店街等の発掘・協議

⑤ 上記団地、商店街等での再生に向けた取組、再生事例の組成

【具体的な取組内容】

①空き家・空き店舗・空き商店街等の調査、活性化策の展開

②「ワークショップしながらＤＩＹリノベーション」の実施

③新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散

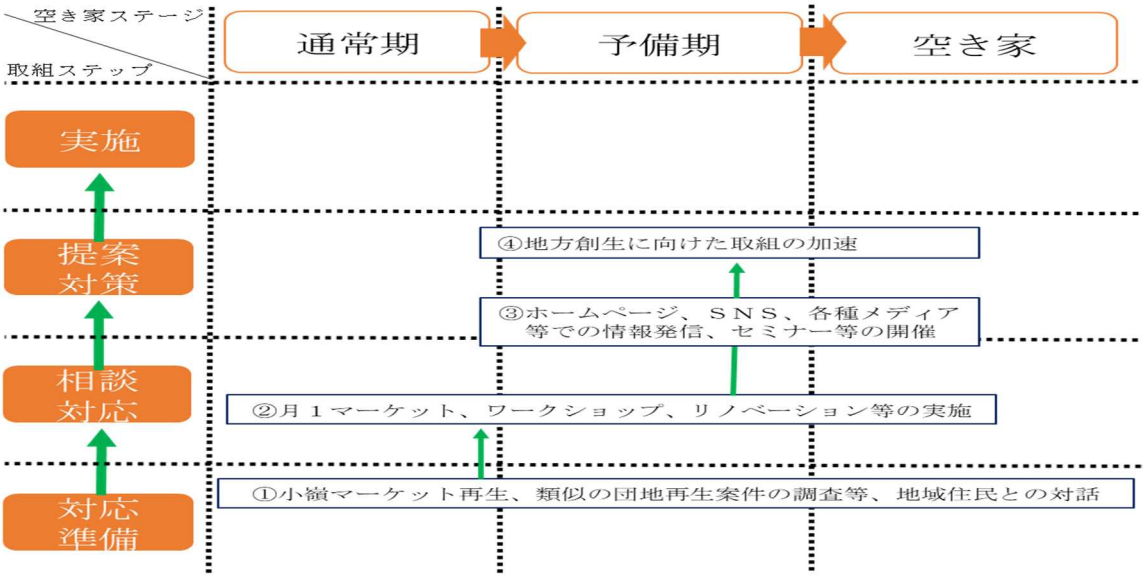
④専門家招へい、地域コミュニティー創生にかかる先進事例の調査

⑤北九州市が推進する定住・移住促進などの地方創生事業との連携

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

【取組フロー図】



【役割分担表】

具体的な取組内容	担当組織（担当者別）の業務内容	担当組織（担当者）
（１）小嶺台マーケット再生に向けた調査、再生プランの策定・展開	物件の調査、現テナントとの調整	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　宮下真嗣
	自治会等、地域ニーズの把握、調整	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　宮下真嗣
	再生プランの策定・展開	大英産業㈱　森山　聖
（２）類似の団地再生案件の調査、組成	北九州市、商店街等へのヒアリング	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　岩田健
	現地ヒアリング、関係者調整	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　宮下真嗣
	対象エリアの選定、事業実施	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　岩田健
（３）月１マーケットやワークショップ等の実施	参加者の募集、体制づくり	合同会社ポルト　村田　真知子
	当該事業の企画、関係者調整	合同会社ポルト　村田　真知子
	クラウドファンディング等の活用検討	合同会社ポルト　菊池 勇太
（４）取組内容の発信・拡散	ホームページ、SNS での発信	合同会社ポルト　村田　真知子
	各種メディアへの露出	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　岩田健
	セミナー等の開催	大英産業㈱　森山　聖
（５）地域住民との対話、調整	自治会長ほか地域住民との調整	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　宮下真嗣

	地元説明会等の開催	大英産業㈱　森山　聖
（６）地方創生に向けた取組の加速	北九州市地方創生推進室との連携	一社）自治体マーケティングパートナーズ協会　岩田健
	移住促進策との連携	合同会社ポルト　菊池 勇太
	その他部署（空き家対策室ほか）との調整	大英産業㈱　森山　聖

【進捗状況表】

事業項目	具体的な取組内容	令和4年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①	(1)小嶺台マーケット再生に向けた調査、再生プランの展開									
①	(2)類似の団地再生案件の調査、組成									
①	(5)地域住民との対話、調整									
②	(3)月1マーケットやワークショップ等の実施体制の構築（小嶺台団地以外）									
②	(3)月1マーケットやワークショップ等の実施									
②	(3)クラウドファンディング等を活用したリノベーションの実施									
③	(4)ホームページ、SNSでの情報発信									
③	(4)各種メディアでの露出									
③	(4)セミナー等の開催									
④	(6)地方創生に向けた取組の加速									

（２）事業の取組詳細、（３）成果

①空き家・空き商店街等の調査、活性化策の展開

新型コロナの影響もあって当初予定どおりには調査を進めることができなかったが、複数の団地、商店街の事例を調査し、課題等を発掘するとともに、今年度は小嶺マーケットでの事例の横展開を実施することができた。こうした取組の結果、各エリアの課題、ポテンシャル等を十分把握した上で活性化策を展開すれば、一定の成果を得られることが検証できたことから、来年度以降も引き続き他の団地・商店街への更なる情報提供、関係強化に努め、当該事業の横展開に向けた取組を加速させていく方針。

●小嶺マーケット

【小嶺マーケットの現状】

○ 団地内の世帯構成の変化、高齢化の進展により、商店の撤退が相次ぎ、５年以上前から精肉店１店舗のみの状態が続いている。

○ 昨年度の事業実施により、マーケット自体がリノベーションされたことで明るい雰囲気となり、再び地域の方々の集いの場となりつつある。

○ しかしながら、依然として後継テナントの入居には至らないなど、月１小嶺マーケットの開催による継続的な取組が必要な状況にある。

【月１小嶺マーケットの開催】

前年度に引き続き、月１小嶺マーケットを定期的に開催することで同マーケットの活性化を図った。

今年度はチラシの配布エリアを拡大させたほか、毎回ごとに趣向を凝らした内容となるよう努めることで、来場者の幅が拡がってきたと感じている（毎回、200～300 名が来場）。また、地域の声を把握するため、福引に連動する形でアンケートを行うことで、回答数が格段に増加し、事業の参考となる貴重な意見が数多く収集できるようになっている。

町内会からも「一緒に子ども食堂のようなものができないか」との相談を受けるなど関係性が非常に強くなってきており、確実に次の事業ステージへと向かっている。

＜開催時の風景＞

＜開催時のチラシ＞

●スワロータウン（小倉南区朽網地区）

2023 年 1 月 29 日（日）、本事業の横展開（団地型）の第一弾として、スワロータウン青空市を開催した。当日は予想を上回る 600 名を超える来場者が訪れ、自治会関係者が豚汁をふるまい、自らブース出展する等、地域コミュニティーの活性化が図られた。キッチンカーが軒並み売り切れになる等、大盛況の結果となり、継続開催を望む声も多く寄せられている。

●枝光商店街（八幡東区枝光地区）

2023 年 2 月 10 日（金）、本事業の横展開（商店街型）の第二弾として、枝光商店街ナイトマーケットを開催した。外部からのブース出展に加え、商店街の店舗自身も営業時間を延長する等、地域コミュニティーの活性化が図られた。

当日、普段は商店街をあまり利用しない家族連れに加え、近隣の会社員なども見受けられ、再び地域コミュニティーの場となる可能性が感じられた。昨春開業した近隣のジ・アウトレットとも連携する形で開催し、次世代 EV の体験乗車、夜の乗合ジャンボタクシー特別運航による夜景観賞なども行った。

●筑豊市場

前年度に引き続き、商店街の中で精肉店をしている精肉の代表と面談し、ヒアリングを行った。商店街としては、老朽化、プレイヤー不足、駐車場がない等の問題を抱えており、新型コロナの影響もあって状況はさらに悪化していた（鮮魚店の店主急逝による閉店など）。

地主も複数にまたがっており、非協力的な地主も居て思うように再生に向けた取組が進まないことから、今年度の具体的事業の実施は見送った。

②　「ワークショップしながらＤＩＹリノベーション」の実施

小嶺マーケット再生の第二弾として、倉庫としてしか活用できていなかった空間を DIY リノベーションすることで、作品の展示や小さな教室等が開催できるスペースへと変身させた。12 月の月１小嶺マーケット開催時には、近隣幼稚園と連携し同幼稚園の園児の作品を展示することで、地域コミュニティーと一体となった取組を行うことができた。また、これによって 3 月にも小学生を対象としたイベントで小嶺マーケットと連携したい旨の申し出が寄せられる等、確実に地域での認知度が高まってきている。

市内には空き店舗ばかりになった老朽化した商店街が数多く存在するが、その多くがテナント撤退後の改修が進まず、さらに老朽化が顕著となることで来店客も漸減し、テナントの撤退が相次ぐという悪循環に陥っている。

こうした状況を踏まえ、小嶺マーケット再生に当たっては北九州未来づくりラボが先頭に立って、「ワークショップしながらＤＩＹリノベーション」という形で極力、自らの手で一歩一歩リノベーションをしていくことで、地域住民にも日々の変化を実感してもらいつつ、地域とも連携して団地の活性化に取組んでいくことで、団地内の課題解決に向けた取組を支援していき、ひいては同団地の価値向上に努めていくものとする。

③新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散

小嶺マーケット再生の事例を多くの方に知っていただき、再生に関与する人材・知見を増やしていく、そして当該事例の横展開の対象地なる老朽化した商店街等の関係者への理解を促していくという観点から、北九州未来づくりラボが目指す「北九州モデル」の発信、拡散は非常に重要であると考えている。

昨年度に引き続き、ホームページ、FaceBook、Instagram での情報発信を行うことで、当該事業の認知度は確実に向上していると実感している。特に Instagram のフォロワーが 1,000 人を突破し、来場者の中にも遠方から Instagram を見て来場したという方が一定程度見受けられるようになってきている。
また、「月１小嶺マーケットに継続的に出店したい」、「この取組をお手伝いするにはどうしたらいいか」、「街の活性化の起爆剤として期待している」「自分の住む地域でも同様の取組ができないか」といった声が寄せられるようになってきている。
今年度実施した横展開の成果・課題を検証しながら、複数のエリアでの実施を目指し、継続的な情報発信に努めていく。

●小嶺マーケットのホームページ
（https://kominemarket.info/）

●ホームページ内に設置されたリアルタイム活動記録「ひびの小嶺マーケット」

●Instagram 小嶺マーケットの新設・情報拡散

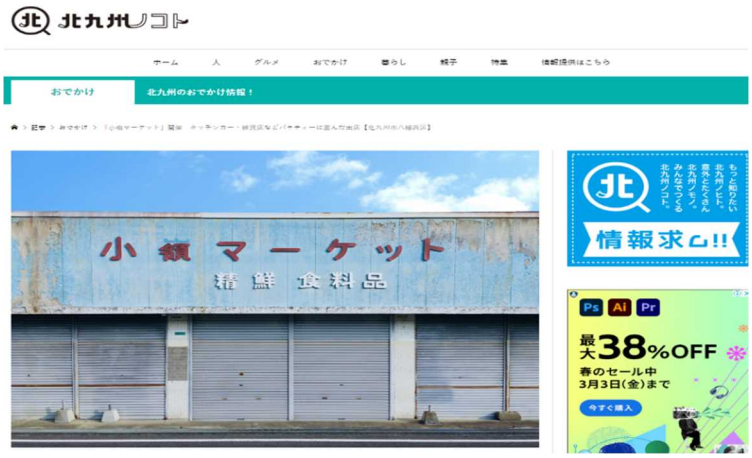
(https://www.instagram.com/komine.market/?utm_medium=copy_link)

●FaceBook 小嶺 dio マーケットの新設・情報拡散

(https://www.facebook.com/DoItOurselfFromKitakyushuMiraiDukuriLabo/?ref=py_c)

●ネットメディアに掲載された記事

北九州ノコト　https://kitaq.media/42206/



●新聞に掲載された記事

シャッター街の市場再生

八幡西・小嶺マーケット

「月1」屋台 新たなにぎわい

ナイトマーケットにぎわう

枝光本町商店街 魅力再発見の機会に

ちょうちんが飾り付けられ、屋台が並んだ枝光本町商店街のアーケード

2022 年 4 月 18 日 読売新聞　　2023 年 2 月 11 日 西日本新聞

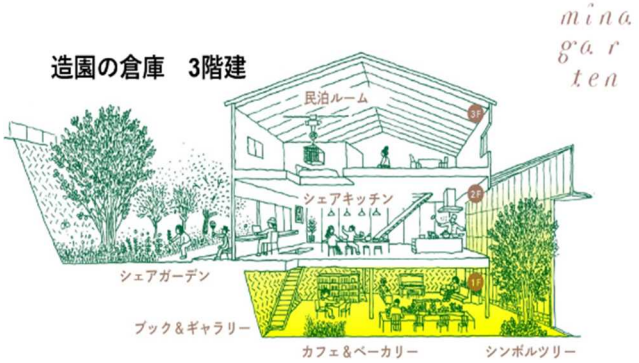
④専門家招へい、地域コミュニティー創生にかかる先進事例の調査

【専門家招へい】

2022 年 11 月、リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長の池本洋一氏を招へいし、全国事例の紹介、小嶺台団地再生のアドバイスを受けた。今年度は町内会関係者、当該事業に関心を持つ民間人も参加を募り、意見交換会で活発な議論を行うことができた（参加者：32 名）。その後の活動の参考とすべく、継続的にアドバイスを受けているところ。

【先進事例視察】

2023 年 1 月、地域再生、地域コミュニティー創生にかかる先進事例調査として、ミナガルデン（広島県広島市）を訪問し、現地の調査、関係者からのヒアリングを行うことで、当該事業へのフィードバックを図った。特にコミュニティーの醸成、起業の促進等を学ぶことができた。今回は先方の受入れ人数の関係もあり、一部の構成員のみの視察となったため、ラボの構成員に対しては、より詳細な内容の伝達を行うこととしている。



⑤北九州市が推進する定住・移住促進などの地方創生事業との連携

新型コロナの影響もあって、予定通りの連携には至っていないが、取組状況の共有、情報発信などの面で連携を図っている。あわせて、小倉南区朽網地区での取組においては、自治会加入促進キャンペーンとの連携を図ることで、他の自治会関係者も数多く来場し、当該事業についての理解が進み、具体的な相談が寄せられるようになっている。

３．評価と課題

①空き家・空き商店街等の調査、活性化策の展開

新型コロナの影響もあって当初予定どおりには調査を進めることができなかったが、複数の団地、商店街の事例を調査し、課題等を発掘するとともに、今年度は小嶺マーケットでの事例の横展開を実施することができた。こうした取組の結果、各エリアの課題、ポテンシャル等を十分把握した上で活性化策を展開すれば、一定の成果を得られることが検証できたことから、来年度以降も引き続き他の商店街への更なる情報提供、関係強化に努め、当該事業の横展開に向けた取組を加速させていく方針。

八幡西区小嶺台団地については、月１小嶺マーケットが定着してくるにつれて町内会との結びつきも強くなっており、今後さらに団地再生に向けた機運が高まってくるものと期待している。

小倉南区朽網地区での取組は緒に就いたばかりだが、自治会長の熱意・危機感が非常に強いこと、近隣の団地関係者も注目していることから、事業の横展開という意味では大きな効果があったと考えている。

八幡東区枝光地区での取組は、空き店舗が目立ってきた商店街の活性化、地域コミュニティ

ーの核としての再生などの点で横展開のモデルになり得ると言える。
こうした取組を継続し、横展開を図っていくには、人材面及び資金面の両面をいかに確保していくかが大きな課題であると認識している。

② 「ワークショップしながらＤＩＹリノベーション」の実施

小嶺マーケット再生の第二弾として、倉庫としてしか活用できていなかった空間を DIY リノベーションすることで、作品の展示や小さな教室等が開催できるスペースへと変身させた。12 月の月１小嶺マーケット開催時には、近隣幼稚園と連携し同幼稚園の園児の作品を展示することで、地域コミュニティーと一体となった取組を行うことができた。また、これによって 3 月にも小学生を対象としたイベントで小嶺マーケットと連携したい旨の申し出が寄せられる等、確実に地域での認知度が高まってきている。
ＤＩＹリノベーションの実施に当たっては、やはり素人のみでは限界があることから、職人経験のある人材に継続的に関わっていただける仕組みづくり等が重要となってくる。

③新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散

小嶺マーケット再生の事例を多くの方に知っていただき、再生に関与する人材・知見を増やしていく、そして当該事例の横展開の対象地なる老朽化した商店街等の関係者への理解を促していくという観点から、北九州未来づくりラボが目指す「北九州モデル」の発信、拡散は非常に重要であると考えている。
今年度は新聞、ネットメディアに取り上げていただき、一定以上の反響があったと考えている。また、Instagram や Facebook を見て来場したという方も増えてきており、市外からも視察者が訪れるなど、「北九州モデル」としての発信は確実に進んでいると認識している。
今後は定期的にプレスリリースや市政記者クラブへの投げ込みを行うなど、さらにメディア露出が図られるよう取組を加速させていきたいと考えている。

④専門家招へい、地域コミュニティー創生にかかる先進事例の調査

2022 年 11 月、リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長の池本洋一氏を招へいし、全国事例の紹介、小嶺台団地再生のアドバイスを受けた。今年度は町内会関係者、当該事業に関心を持つ民間人も参加を募り、意見交換会で活発な議論を行うことができた（参加者：32 名）。その後の活動の参考とすべく、継続的にアドバイスを受けている。
また、2023 年 1 月、地域再生、地域コミュニティー創生にかかる先進事例調査として、ミナガルデン（広島県広島市）を訪問し、現地の調査、関係者からのヒアリングを行うことで、当該事業へのフィードバックを図った。特にコミュニティーの醸成、起業の促進等を学ぶことができた。
こうした専門家の招へい、先進事例の調査を通じて得た知見をいかに実際の事業で活かしていけるかを考えながら、今後の事業運営に取り組んでいきたい。

⑤北九州市が推進する定住・移住促進などの地方創生事業との連携

新型コロナの影響もあって、予定通りの連携には至っていないが、取組状況の共有、情報発信などの面で連携を図っている。あわせて、小倉南区朽網地区での取組においては、自治会加入促進キャンペーンとの連携を図ることで、他の自治会関係者も数多く来場し、当該事業についての理解が進み、具体的な相談が寄せられるようになっている。

今のところ、当ラボは定住・移住促進の場となる拠点を有していないことから、来年度以降はこうした拠点を運営する事業者との連携も視野に検討を進めていきたいと考えている。

４．今後の展開

【今後の方向性】

昨年度及び今年度の事業実施によって、小嶺台団地再生の核としている「小嶺マーケットの再生」はハード、ソフトの両面で大きく進展したと考えている。しかしながら、新型コロナの影響でたびたび人流抑制が求められるなど、まだまだソフト面の取組が十分に進んだとは言えず、結果としてテナントの充実、住民参加の促進などは今後の課題となっている。新型コロナの状況が収束しつつある中、団地再生事例の組成、他の団地・商店街等への拡散、ひいては北九州未来づくりラボが掲げる「北九州モデル」の実現に向けて、以下のとおり取組を進めていく方針。

- ○ 月１小嶺マーケットを順次充実させていき、地域に根差したマーケット、ひいては地域コミュニティーの場となること、地域再生のモデルとなることを目指す。
- ○ マーケット再生を進める中で、地域住民のニーズ把握を行い、地域の要望に合う形で連携していくことで、地域活動の核となることを目指し、行政にもフィードバックすることで更なる活性化を図る。
- ○ 他のエリアからの問合せにも積極的に対応することで、市域全体への波及を目指す。
- ○ 先進事例調査、専門家招へいで得た知見を参考にしつつ、地域の取組に生かしていく。
- ○ 地方創生施策との連携も進めていくことで、移住者、起業者等への情報発信を加速させていく。

【他の商店街等への拡散】

今年度は小嶺マーケット再生をベースとした横展開事業を二つのエリアにて実施することができた。

特に小倉南区朽網地区での事業では、近隣の町内会関係者も多数来場し、今後相談したい旨の申し出も頂いている。令和５年度に計画している（仮称）エリア再生マネージャー養成講座の実施に向けての手ごたえも感じている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		令和 2 年 6 月 29 日	
代表者名		宮地 弘行	
連絡先担当者名		岩田 健	
連絡先	住所	〒803-0845	福岡県北九州市小倉北区上到津 4-15-1
	電話	093-482-6377	
	メール	k.iwata@imakoso-local.com	
ホームページ		https://kominemarket.info/	