発表資料

■ 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。

事業部門	部門２ 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	福岡県北九州市
背景・課題	小嶺台団地は人口減少、少子高齢化、団地の老朽化などの多くの問題を抱えている。昨年度の事業実施によって、同団地において地域のマーケット（空き商店街）を起業者向けのコワーキングスペースやワンデーショップ、コミュニティースペースへと転用することで、新たな人流を創造し、当該エリアの価値向上に繋げる第一歩を踏み出すことができたが、更なる継続的な取組が必要である。 加えて、福岡県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する。
目　　的	今年度は引き続き小嶺台団地（北九州市八幡西区）の価値向上を図りつつ、構成団体の複数の不動産事業者が空き家バンク等を活用しながら、空き家の買取・再販等を通じた空き家の再生を図った。同時に、北九州市内で類似の課題を抱える小倉南区朽網地区及び八幡東区枝光地区において、小嶺台団地での取組をベースとしつつ、各エリアのニーズや課題に則した形で団地再生に向けた取組の支援を行った。引き続き「北九州モデルの発信」に取り組み、令和５年度に想定している「（仮称）エリア再生マネージャー養成講座」の実施に向けた準備を進める。
連携する団体・役割	リクルート住まいカンパニー、㈱清川建設、北九州市

■ 取組内容と成果

【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　チラシ（両面）2022年9月～2023年1月

発表資料

◎ 月１小嶺マーケット（小嶺マーケットの活性化）

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、各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収集できている。
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。

◎ ワークショップしながらDIYリノベーション（小嶺マーケットの再生）

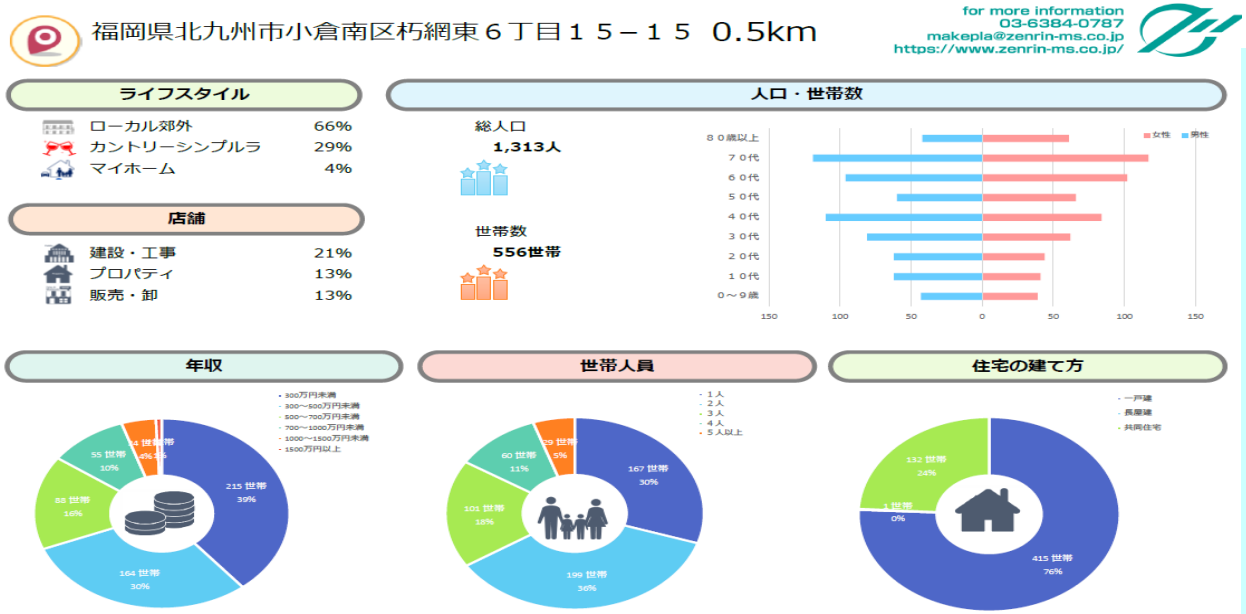
小嶺マーケット再生の第二弾として、倉庫としてしか活用できていなかった空間をDIYリノベーションすることで、作品の展示や小さな教室等が開催できるスペースへの変身させた。12月の月１小嶺マーケット開催時には、近隣幼稚園と連携し同幼稚園の園児の作品を展示することで、地域コミュニティと一体となった取組を行うことができた。また、これによって3月にも小学生を対象としたイベントで小嶺マーケットと連携したい旨の申し出が寄せられる等、確実に地域での認知度が高まってきている。

発表資料

他のエリアへの横展開

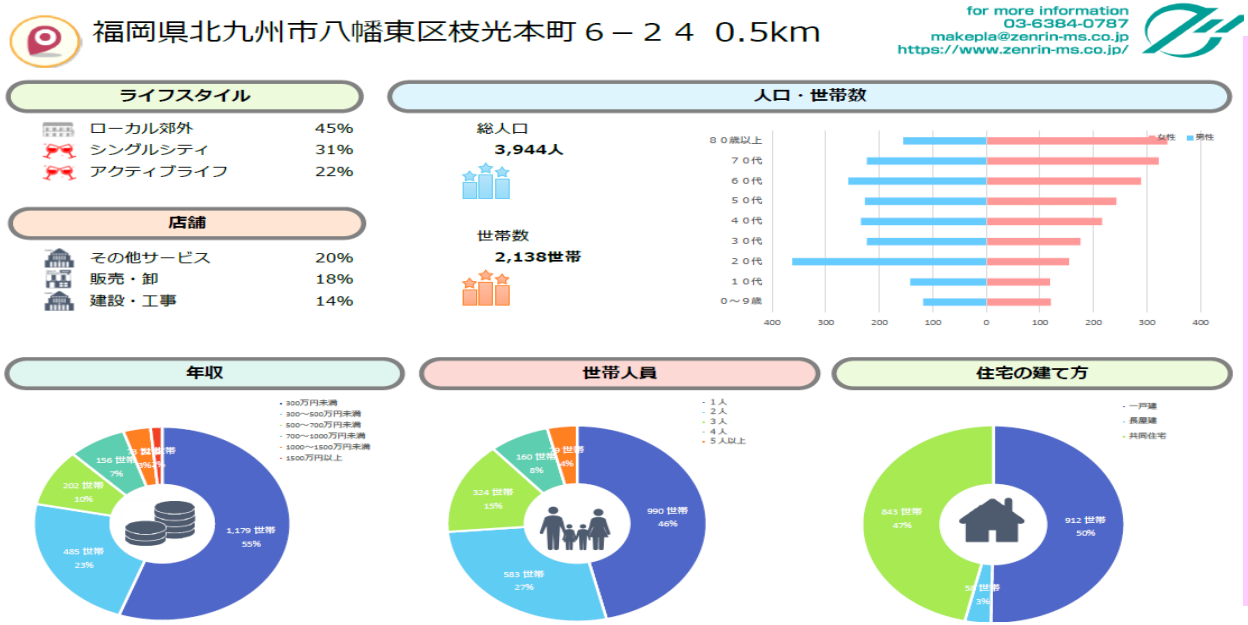
【小倉南区朽網地区】

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、**地域コミュニティの核となることができていない**。



発表資料

人が集まる仕掛けづくりを目指したマーケットの開催

【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。

【八幡東区枝光地区】

2023年2月10日、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開催を予定している。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、地域コミュニティ活性化に意欲を見せている。
当日は次世代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、ジ・アウトレットとも連携する形での事業を計画している。

1. あうる　わたあめ
2. ランプ　スープ・パン
3. 五嶋醤油　団子
4. のり燻　燻製

5. キャンディアン　カレー
6. みずま　おしるこ・団子
7. 海峡レモン　レモネード

発表資料

先進事例調査と専門家招へい

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。特にコミュニティの醸成、起業の促進等を学ぶことができた。

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）。

今後の再生に向けた取組の方向性

【今後の方向性】

○ 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。

【他のエリア（団地、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。