

# Annual Report 2013



## 新たな地域再生の手法へ

「不動産オーナーも、市民も、専門家も、  
同じテーブルについてコンセンサスを取りながら  
事業を構築していくプロセス。  
四日間、缶詰だけど。  
都市計画の新しい手法の発明かもな。」  
(馬場正尊)

スクールという「場」に地元から、全国から集まる人々。  
そして、スクールを起点に、  
生き生きと生まれ変わっていくヒト、モノ、コト。  
そのムーブメントは今や北九州から全国へ。  
リノベーションスクールは、もはやスクールではない。

### 都市政策としてのリノベーションスクールの役割とは



リノベーションとは、民間・公共を問わず遊休ストックを活用して、そこに新たなソフト・システムを組み込んで不動産を再生させることです。北九州市では、都市政策としてリノベーションまちづくりが取り上げられ、多様な都市型新産業の集積を通じて、質の高い雇用創出とコミュニティの再生が図られています。そのエンジン役としてリノベーションスクールがあるのです。

北九州リノベーションまちづくり推進協議会 会長  
中屋興産株式会社 代表取締役  
梯 輝元





Change

# ストック活用社会 「造る」時代から「使う」時代へ

人口減少、少子高齢、縮退経済、財政逼迫、人材不足、等々。山積する地域の課題。  
増え続ける空き家、空きビルといった遊休ストック。これら遊休ストックを「空間資源」とみなすこと。  
空間資源を活用して地域課題を解決し、豊かな地域社会を築き続けること。  
そのためのエンジンがリノベーションスクールだ。



## リノベーションスクールとは？

リノベーションスクールは、北九州市の都市政策「小倉家守構想（2011年3月～）」のコア事業に位置づけられており、2011年8月より産官学連携で半年に1回、基本的に各回4日間、これまで計6回開催されている。

スクールでは、対象案件として北九州市に散在する低利用・未利用となっている実在の遊休案件が不動産オーナーの協力によって持ち寄られる。それぞれ建物の用途や規模、構造等は様々で、オーナーも個人から法人まで、さらには官公庁所有の公共空間も含まれる。

全国から集まる受講生は、ユニットと呼ばれるグループに分かれ、1ユニット1案件を担当し、4日間で案件の再生事業計画を立案していく（ユニットワーク）。各ユニットには、業界の第一線で活躍する専門家がユニットマスターとして二人ずつ配され、立案にいたるまでのファシリテーションを務める。また、各段階のユニットワークにおいて必要な知識や技術を、ライブアクトと

呼ばれるレクチャーで学ぶ。対象案件や周辺エリアの読み解き方や見立て方、事業構想や計画、事業収支の組み立て方、効果的なプレゼンテーションの手法、等々。これらは、受講生たちが再生事業計画を進めるための道しるべとなる。

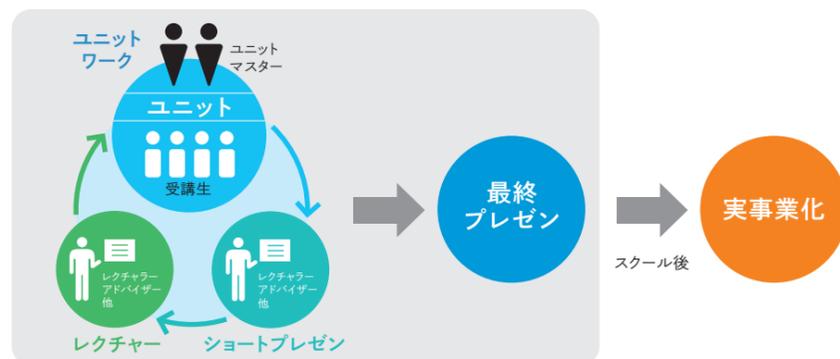
スクール最終日には、対象案件の各不動産オーナーに向けて公開でプレゼンテーションが行われる。ここで出された提案は、民間まちづくり会社である株式会社北九州家守舎が不動産オーナーの事情に合わせてサポートし、協力団体・企業とともに事業の実現化を目指していく。実現化された事業は、不動産オーナーや担当した受講生はもとより、これからスクールで学ぼうとする受講生、そして当該周辺エリア、それぞれに良い効果を生んでいく。

さらにスクールは、他地域からも開催要請を受けはじめた。2013年11月には熱海、2014年1月には田辺、2014年2月には和歌山で、それぞれ縮小版のリノベーションスクールが開催された。こ

れからも全国各地でスクールを起点としてリノベーションまちづくり事業がスタートしていく予定である。

他方、リノベーションスクール発祥の地である北九州では、スクールの更なる発展を試みている。「リノベーション事業計画コース」と名付けられた前述のカリキュラムに加え、第5回からは期間中に建物改修の施工を実際に体験する「セルフリノベーション実施コース」、第6回には公共空間の新たな利活用方法を実践する「公共空間活用コース」をそれぞれ試し盛況を博した。更には、スクールの枠組みを超えた、一般の市民も参加できる多種多様なイベントが同時多発的に開催され、街の空間資源を使い倒す一大イベント「リノベ祭り」へと発展した。

※「リノベーションによる小倉魚町の都市再生プロジェクト」として、平成25年度土地活用モデル大賞審査員長賞受賞



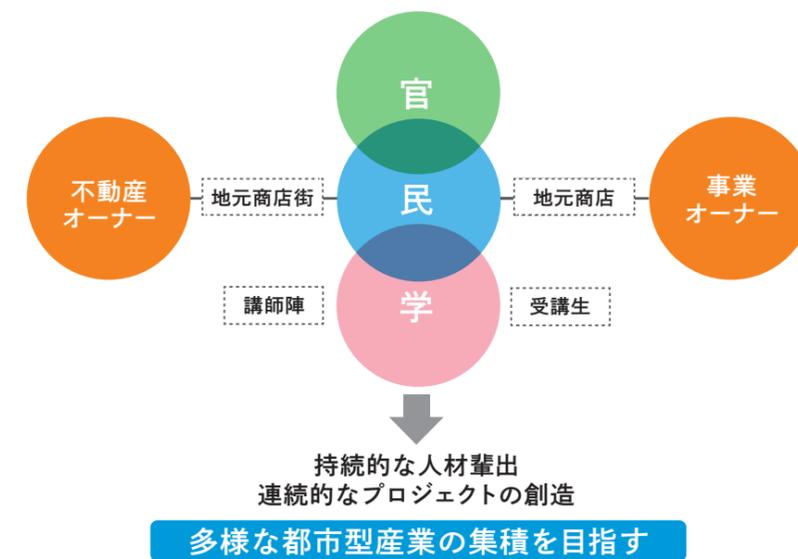
## 目的

- まちに散在する遊休ストックを活用してまちづくり事業の足がかりをつくる
- 実践に必要な知識や技術をスクール受講生に提供する

## リノベーションスクール実施体制

- 場を作る「行政」
- 事業実現する「民間」
- 体系化する「学」

スクールは、地元住民とともに産官学が連携して実施されている。都市政策を策定し、スクールという場の提供を支援する官。スクールを体系化・開発し改善・伝播させる学。そしてスクールを企画運営しスクール対象案件を実現化へ導く民。加えて不動産オーナー、空間資源を活用する事業オーナー、地元商店街の支援・協力も欠かせない。まちの人財が集集することで、はじめてリノベーションまちづくりは成功する。



【株式会社北九州家守舎】  
リノベーションスクールの対象案件を実業化するために、各物件オーナーをサポートし、場合によっては投資リスクを分担する存在として設立。スクール内の成果が机上の空論に終わることがないように、空間資源を活用するまちづくりへの橋渡し役を担う。

Create

# 街に眠る潜在力を空間資源で解き放て!

できない理由はいらない。街に眠る潜在力を発見せよ。

空間資源の新たな活用法を構想せよ。事業リスクを最小化せよ。そして行動に移す。

そうすれば実現できることをリノベーションスクールは実証する。



全6回のスクールに  
持ち寄られた遊休案件



事業化・計画中案件



実事業化した案件は9件。現在計画中・事業準備中の案件は計15件。32件の遊休案件に対して24件の実事業化もしくは事業準備中・計画中の案件を生み出している。(平成26年6月現在)



After



Before

事例  
**1**

## うおまちのにわ 三木屋

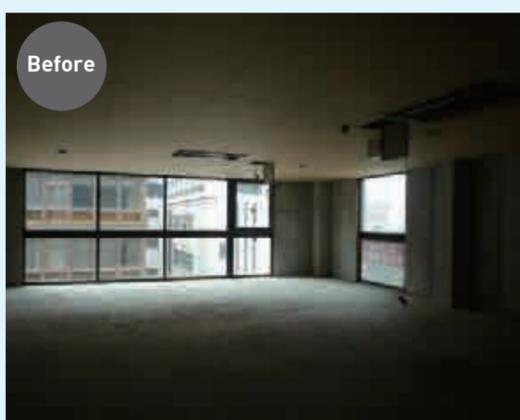
北九州市小倉北区魚町3-3-5  
【構造】木造・地上2階  
【第2回スクール対象案件】

## 静かな大人の時間を魚町でどうぞ。

小倉の中心街魚町で、約20年の間住み手を失っていた築約60年の木造家屋。この物件の主なリノベーション手法は「掃除」。補修は最小限にとどめ、建物本来の持ち味を最大限に生かした仕上がりとなった。現在は、カフェイベントスペースとして運営。通りに面した細い路地を入ると、外からは想像のできない、ぽっかりと青空の見える静かで落ち着いた空間が広がる。商業ビルに囲まれた立地というマイナス要素を見事にプラス要素へと転換させる好例となった。



After



Before

事例  
**2**

## MIKAGE1881

北九州市小倉北区魚町2-1-7松永ビル5階  
【規模・構造】鉄骨造、地上6階  
【築年】1988年(昭和63年)  
【第2回スクール対象案件】

## 心地良いワーキングスペース

小倉魚町にあるテナントビルの5階部分、約50坪のフロア。10年ほど空きテナントのままだったスペースは、入居者のニーズに合わせて空間を区切った、スモールオフィスとシェアデスクを擁する coworking space へと生まれ変わった。入居者は、ウェブデザイナーやライターなどの若手クリエイターたち。大きな窓が解放的なフロアでは、入居者自らがランチ会などのイベントを企画したり、共有スペースにソファを持ち込んでリビングスペースをつくらしたりするなど、自発的で自由な空間づくりが実現している。



Voice

何より大事なことは、人の気持ちを動かすこと  
三木屋 三木 雅晶

物件を立て壊すか、再生するか、迷っていた時期に、近所の方の紹介でリノベーションスクールの対象案件となることとなり、再生に向けてボンと背中を押される形になりました。単なる大家にとどまるのではなく、この場所が来る人にとって魅力あるものになるよう、建物単体として、そして街全体としてのフォルムを意識しながら常に新しい展開を考えています。私にとって慣れ親しんだ建物や街が、新

しく訪れた人によってまた違った視点で捉えられ、日々変化していくことは、とても新鮮な体験です。その建物を使って何をするか、事業内容も大事ですが、何より大事なことは、人の気持ちを動かすことです。リノベーションスクールには、保守的になりがち不動産オーナーの気持ちを動かし、行動に移すきっかけとなり続けて欲しいと思います。

Voice

街にとって新しい刺激  
松永不動産 松永 優子

リノベーションスクールでの提案は、従来の不動産オーナーの発想にはないものを提供してもらっていると思います。当社の長年使われていなかったスペースを、提案いただいた労働や創造の場として再生させることにより、新しいつながりや可能性を生み出す場が出来たと思っています。収益については最初は低収益ではありますが、軌道に乗れば徐々に上がることが期待されます。リノベーション事業

に参加することで、いかにして持ち物件の価値を上げるか、他に収益があげられる方法はないか、貸し手も借り手もお互いに満足のいくようにするにはどうすればよいか等、様々なことに気づかされますし、オーナー側がそれらについて取り組むことで、街へ新しい人の流れが出来ているのではないかと感じております。





After



Before

撮影：中村絵

事例  
3

中屋ビル

北九州市小倉北区魚町3-3-20  
 【構造・規模】鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造・木造 地下1階・地上5階  
 【築年】1967年(昭和42年)完成  
 1973年(昭和48年)4,5階増築  
 【小倉家守構想 リーディングプロジェクト】



ヒトとモノが集う、まちづくりの発信地

婦人服店にほぼ一棟貸していた5階建てのビル。婦人服店の撤退に伴い、空きビル同然となっていたが、2011年よりフロアごとに異なるコンセプトの元、再利用化に乗り出した。これまでに1F、4F、2F、地下1Fと順次リノベ

ションされ、業種の異なる人々が次々に入居、建物に賑わいが戻った。2014年6月には、1Fに飲食店や小売店などが集まるビッコロ三番街がオープンし、建物全体がクリエイティブな活動の発信拠点として新たな輝きを見せている。



撮影：中村絵



After



Before

事例  
4

Rocota Cafe

北九州市小倉北区京町4-3-10  
 【構造・規模】鉄筋コンクリート造(1~3階) 鉄骨造(4,5階)地上5階  
 【築年】1967年(昭和42年)完成  
 1973年(昭和48年)4,5階増築  
 【第3回スクール対象案件】

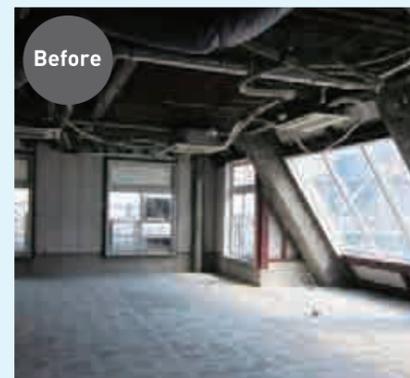
音楽好きが集まる、ロックとオタクの交流拠点

高度経済成長期を下支えした時代を終え、今はひっそりとした佇まいを見せる小倉駅からほど近い旧問屋街。そこに位置する尾崎繊維ビルは、一部をセルフリノベーションしながら、音楽好きが集うカフェへと生まれ変わった。大きなスピー

カーやグランドピアノが配され、高い天井の元、広々としたソファでゆったりとくつろげる空間が広がる。向かいのビルには新しく美容室がオープンするなど、カフェのオープンをきっかけに街並みに変化の兆しが見え始めた。



After



Before

事例  
5

サンリオ小倉ビル

北九州市小倉北区魚町2-2-11  
 【構造・規模】鉄骨鉄筋造4階建  
 【第1回スクール対象案件】

働くママを応援する、まちのキッズステーション

魚町商店街の中心部にありながら、空きテナントになっていることで街の景観に影を落としてしまっていたテナントビル。第1回スクールで対象案件になったことをきっかけに、2012年9月、親子連れが気軽に立ち寄れるコミュニティサロンと

してオープンした。託児所を併設し、親子で楽しめる講座を行うなど、多世代交流施設としての機能を持つ場所となった。1Fにはコーヒーショップが入り、ランドスケープとしての役割も果たしている。

## History

# ひろがる「場」と「輪」

北九州からはじまった空間資源を活用した新たな地域再生手法。

まちづくりの各種事業と実践型教育カリキュラムを編み込んで自立自走型の豊かな地域を目指す。

このムーブメントは着実に大きくなり、全国へと広がりを見せている。

2010	2010年 7月	小倉家守構想検討委員会設置
	2010年 10月	第1回小倉家守講座
	2010年 11月	第2回小倉家守講座
2011	2011年 3月	リノベーションシンポジウム北九州
	2011年 3月～	北九州市都市政策「小倉家守構想」
	2011年 6月	メルカート三番街オープン フォルム三番街オープン
	2011年 8月	第1回リノベーションスクール@北九州 開催
	2011年 11月	リノベーションシンポジウム金沢 [HEAD 研究会]
2012	2012年 2月	第2回リノベーションスクール@北九州 開催
	2012年 4月	株式会社北九州家守舎設立
	2012年 6月	ポポラート三番街オープン
	2012年 8月	第3回リノベーションスクール@北九州 開催
	2012年 9月	サンリオビルのリニューアルオープン
	2012年 10月	MIKAGE1881 オープン
	2012年 11月	三木屋オープン
2013	2013年 2月	リノベーションシンポジウム熱海 [HEAD 研究会]
	2013年 3月	株式会社リノベリング設立
	2013年 3月	北九州まなびとESDステーションオープン
	2013年 3月	第4回リノベーションスクール@北九州 開催
	2013年 6月	bigfoot 小倉店オープン
	2013年 6月	宇佐餅魚町店オープン
	2013年 6月	Rocota Cafe オープン
	2013年 8月	一般社団法人リノベーションまちづくりセンター設立
	2013年 8月	第5回リノベーションスクール@北九州 開催
	2013年 10月	平成25年度土地活用モデル大賞審査員長賞受賞
2013年 11月	第1回リノベーションスクール@熱海	
2014	2014年 1月	第1回リノベーションスクール@田辺
	2014年 2月	第1回リノベーションスクール@和歌山
	2014年 3月	リノベーションシンポジウム鳥取 [HEAD 研究会]
	2014年 3月	第6回リノベーションスクール@北九州 開催
	2014年 6月	ピッコロ三番街オープン
	2014年 7月	COCLASS オープン
	2014年 6月	第2回リノベーションスクール@熱海 開催
	2014年 8月	第7回リノベーションスクール@北九州 開催
2015	2015年 2月	第8回リノベーションスクール@北九州 開催予定



■北九州 ■他地域

## Voice

### 共感する人の輪を拡げ、まちを変える原動力に

2010年秋、リノベーションスクールを思い付き「小倉家守構想」に組み込みました。リノベまちづくりのためのプロジェクトを生み出すエンジンになるかもしれないと考えたからです。スクールは回を重ねる毎に生き物のように成長し進化し続け、ますます面白さを増しています。それは、リノベーションスクールの場を体験した人たちが感じていることではないでしょうか。参加する人たちの真剣な想いが力となり、何かを創り出しているのです。

北九州では先駆的なリノベ事業者と共にスクール題材の本格的なビジネス化が始まります。道路や公園という公共スペース活用の検討も行われる気配です。そして、スクールの全国展開がスタートします。全国各地の家守会社と、リノベまちづくりのノウハウ共有化がなされることでしょう。リノベーションスクールは諸都市に共感する人の輪を拡げ、それぞれのまちを変える原動力になってくれることと思います。

アフタヌーンソサエティ 清水 義次

過去、現在、未来  
past, present, future

## Voice

### リノベーションスクールよ！永遠たるな！

リノベーションスクールは麻薬みたいなものだ。一度味わったらやめられなくなってしまう濃密な時間と空間の共有体験。

リノベーションスクールは、まちのお祭りみたいなものだ。地域の人たちを巻き込んで盛り上がる、その時だけ人々が一体となって生まれる祝祭空間。

リノベーションスクールが産んだものは計り知れない。北九州家守舎もリノベーションまちづくりセンターも、増え続けるプロジェクトも、250人以上の雇用も、全国の同じ志を持つ仲間とのつながりも、魚町の人たちとの絆も、全部リノベーションスクールの産物だ。

まだまだ始まったばかりだけど、僕の目標は、リノベーションスクールをやめること。それがなくても、まちが自走して動いていく理想のまちの姿を思い描いている。市民が自由に、自分たちのまちを作り、使い、守る。これを北九州のまちで実現したい。

北九州のまちが、そうやって何十年先も豊かに人々が笑いながら暮らせる地域として残ってほしいと思っている。僕が生まれ、育ったまちだから。

北九州家守舎 嶋田 洋平



Carnival

# まちの一大イベント「リノベ祭り」へ

リノベーションスクールを、空間資源の価値を実感できるリノベーションまちづくりの現場にしよう。  
2013年夏から「リノベ祭り」へとニューアル。  
北九州の数多くの団体の熱意と協力を得ながら実施中。

クロージングパーティー



ファンタスティック・アーケード・ツアー～表現 (hyogen)～



ファンタスティック・アーケード・ツアー～book pick orchestra～



ファッションショー



小倉ヴァンダーカンマー

## 「リノベ祭り」開催 イベント参加人数もイベント数も激増中。

「リノベ祭り」はリノベーションスクール期間中に開催され、子どもからお年寄りまで気軽に参加できる各種イベントが目白押しの4日間となる。北九州に秘められていた魅力、空間資源の価値を体感してもらうために、商店街の方々をはじめ、北九州の数多くの団体の熱意と協力によって開催されている。

2013夏 イベント参加人数

約 **2,700** 人

2014冬 イベント参加人数

約 **19,000** 人



### ハタラクラス・フォーラム

小倉魚町での新しい働き方や周辺エリアでの住まい方を考えるフォーラム。



### 不動産オーナーのための リノベーションスクール

名物オーナーや賃貸の在り方を変革してきた方々をお招きし、対談形式のレクチャーを開催。



### ファンタスティック・アーケードツアー

魚町サンロードを舞台に、空き店舗や通りで体験型アート作品を展開。



### リノベスクール大同窓会

これまでのスクールを通して実現化した建物のツアーと、卒業生が小倉に集う交流会を開催。



### リノベツアー

小倉のまちのリノベーション6物件を「まち歩き」しながら巡るツアー。



### ぶっちゃけトークライブ

リノベーションや地域活性化の達人たちが、ここでしか話せない本音をぶっちゃける。



### よりみち市

地元で雑貨や服飾、アクセサリなどを手作りする人たちが出店する身近な市場。



### ファッションショー

懐かしさと新しさが融合したファッションショー。北九州市立大学ファッションサークル mArs 主催。



### 落書き! ひまわりキャンパス

ガラス窓に描いて消せるクレパスを使って子どもたちと一緒に商店街のショーウィンドウに大きな絵を描いた。

## リノベーション事業計画コース

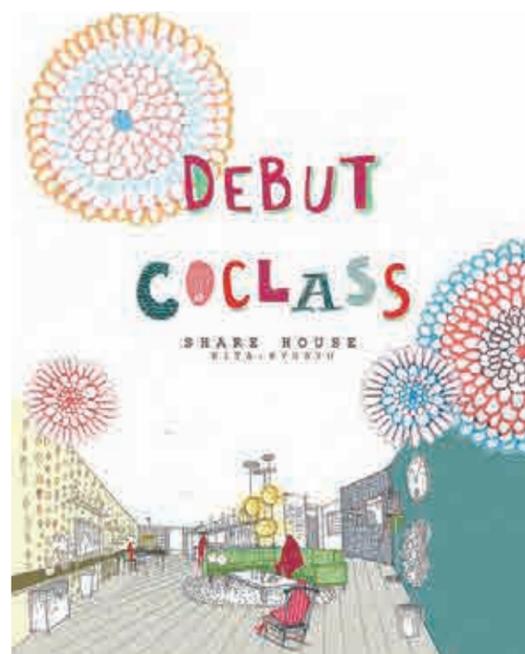
# 不動産オーナーの心を揺さぶり、突き動かせ!

最終日の公開プレゼンで対象案件オーナーの心を揺さぶり、実事業化の一步へと突き動かすことができれば成功だ。受講生もユニットマスターも関係ない。一点の目標に向かってチームが一丸となり真剣に挑む。その後には大きな達成感と感動が待っている。

## 第5回・第6回スクール リノベーション事業計画コース

北九州に実在する遊休不動産。第5回スクールでは4案件、第6回スクールでは8案件がリノベーション事業計画コースに持ち寄られた。大規模な商業ビルやオフィスビルから、小規模な木造家屋まで。路地を取り囲む家屋群一体や、小倉中心市街地で不運にも起こった火災跡地も対象となった。受講生はユニットを組み、そ

れぞれの担当案件に対峙する。目的は一つ。対象案件の「実事業化」である。たったの4日間、実質3日間程度しかない中で、全国から集まった受講生が、北九州の遊休不動産と周辺エリアの価値向上、そして未来について真剣に考え、再生事業計画を立案する。



## 喜久田マンション 第5回

対象となった第二喜久田マンション。スーパーなどが揃うなど利便性の良い幹線道路沿いから少し入ったエリアに位置する。物件は築35年。1階は店舗、2~4階は各階2戸の賃貸住宅である。この案件に対し「DIYができる居住施設(シェアハウス)」として再生するプランを提案。耐震補強、水回りの機能更新を中心に最低限の改修を行い、既存の入居者にも配慮した段階的プロジェクトを提案した。

これを元に、スクール後オーナーとのブラッシュアップを重ねながら、2014年夏、1階部分をDIY拠点「はたらこくらす」、4階部分にシェアハウス「COCLASS」をオープンさせた。



## ライブアクト

### ●第5回

- 「リノベーションスクールとは?」徳田 光弘
- 「小倉魚町で何が? マチの捉え方と育て方」嶋田 洋平
- 「裏方に徹しインナーモチベーションを盛り上げる」明石 卓巳
- 「リビタのリノベーション事業の組み立て方」内山 博文
- 「ビジネスオーナー(テナント)目線で組み立てるリノベーションの事業計画」広瀬 郁
- 「夏水組のリノベーション事業の組み立て方」坂田 夏水
- 「オーナーに届けるリノベーション事業のまとめ方」大島 芳彦
- 「魅了するプレゼンテーションテクニック」大西 倫加

### ●第6回

- 「リノベーションで仕事をつくる」嶋田 洋平
- 「エリアを凌駕して人を集めるリノベーション」青木 純
- 「逆算リノベーション事業の組み立て方」田中 歩
- 「あなたでなければここでなければ今でなければ」大島 芳彦
- 「上向きのスパイラルを生み出せ」西村 浩
- 「状況戦略と影響の和」甲斐 徹郎
- 「誘惑のプレゼンテーション」大西 倫加
- 「まちにダイブせよ!」清水 義次

## スクールで学ぶこと

- 遊休不動産を空間資源と見なし、その価値と周辺エリアの今後を「見立て」る創造力
- 空間資源がもつ潜在力をエリアに解き放つための利用の構想力
- 事業収支をシビアに組み立てることでリスクを最小化し、実現化を確固たるものにする事業の構築力



## TANGA TABLE 第6回

ホラヤビルは北九州中心市街地の一角にあるワンフロア約170坪の大規模テナントビルである。4階のワンフロアがスケルトンのまま放置されていた。ビルの目の前には北九州中心市街地の台所、且過市場が広がっている。この案件に対して出された提案は、且過市場との関係性を築きながら地元の美味しい情報、食文化に触れることができ、小倉の街自体も相乗的に元気にするゲストハウスプロジェクト「TANGA TABLE」。

事業運営の体制づくりに若干の課題は残したものの、公開プレゼンテーションに参加したアドバイザーからは「出資したい」との声まであった。



## ユニットマスター&レクチャー

### ●第5回

- 青木 純 (メゾン青樹)
- 明石 卓巳 (レイデックス)
- 内山 博文 (リビタ)
- 大島 芳彦 (ブルースタジオ)
- 大西 倫加 (さくら事務所)
- 坂田 夏水 (夏水組)
- 坂田 裕貴 (HandiHouse project)
- 嶋田 洋平 (らいおん建築事務所)
- 清水 義次 (アフタヌーンソサエティ)
- 竹内 昌義 (みかんぐみ)
- 田中 歩 (木賃デベロップメント)
- 徳田 光弘 (九州工業大学)
- 西島 昭 (市萬)
- 橋爪 大輔 (ダイズプロジェクト)
- 広瀬 郁 (トーン & マター)
- 宮部 浩幸 (SPEAC,inc.)
- 宮本 善高 (建築なんでも相談室)
- 矢部 智仁 (リクルート住まい研究所)
- 吉原 勝己 (スペースRデザイン)

### ●第6回

- 青木 純 (メゾン青樹)
- 明石 卓巳 (レイデックス)
- 荒木 伸哉 (HandiHouse Project)
- 内山 章 (スタジオA)
- 内山 博文 (リビタ)
- 江口 亨 (横浜国立大学)
- 大島 芳彦 (ブルースタジオ)
- 大谷 悠 (日本の家)
- 大西 倫加 (さくら事務所)
- 岡昇平 (仏生山温泉 番台/設計事務所岡昇平)
- 岡崎 正信 (オガールベース)
- 甲斐 徹郎 (チームネット)
- 片岡 寛之 (北九州市立大学)
- 加藤 溪一 (HandiHouse Project)
- 木下 斉 (エリア・イノベーション・アライアンス)
- 倉石 知典 (MYROOM)
- 坂田 裕貴 (HandiHouse Project)
- 塩田 大成 (ビルスタジオ)
- 嶋田 洋平 (らいおん建築事務所)

- 島原 万文 (ネクスト HOME'S 総研)
- 清水 義次 (アフタヌーンソサエティ)
- 曾我部 昌史 (みかんぐみ)
- 園田 真理子 (明治大学)
- 田中 歩 (木賃デベロップメント)
- 田村 誠邦 (アークブレイン)
- 遠矢 弘毅 (北九州家守舎)
- 徳田 光弘 (九州工業大学)
- 中田 裕一 (HandiHouse Project)
- ナカムラ ケンタ (日本仕事百貨)
- 中村 真広 (ツクルバ)
- 西村 浩 (ワークヴィジョンズ)
- 馬場 正尊 (Open A)
- 林 厚見 (東京 R 不動産)
- 本間 公 (工作社)
- 松村 秀一 (東京大学)
- 三浦 文典 (スターパイロット)
- 宮本 善高 (建築なんでも相談室)
- 宮部 浩幸 (SPEAC,inc.)

[50音順]

## セルフリノベーション実施コース

### 欲しい暮らしは自分たちでつくる!

専門業者にしかできないと思っていた建築改修工事。そんなことはない。  
道具の使い方や基本的な工事のやり方を学べば僕らにもできることは沢山。  
欲しい暮らしは自分たちの手で。四日間で実際の案件の施工を体験できるのがセルフリノベーション実施コースだ。



### forum3

第5回のセルフリノベーション実施コースの対象案件は、リノベーションスクールの行われている中屋ビル4階の「forum3(フォルム三番街)」。フリーアドレスのシェアデスクや事務所、アーティストたちのアトリエとして使用されている複合スペース。区域を分割するパーティションと壁のDIYを行った。はじめて工具を扱うという参加者も多かったが、最初は不安げだった表情も、ユニットマスターの指導の元、最終日には達成感でいっぱい笑顔とカラフルな空間に仕上がった。



## 公共空間活用コース

### お金を「使う」から「生む」まちづくりを!

空間資源はなにも民有地のみではない。各種公共施設、公園、道路、河川などの公有地も同じだ。  
利用の構想力で公共空間に秘められた可能性を再考し、実践する。  
公共空間活用コースは新しい時代の公共空間のあり方を実験する場だ。



### 風雲! 小倉城～小倉城を取り戻せ～〈市民参加型芸術祭〉

第6回からスタートした公共空間活用コースの舞台となったのは小倉城と小倉の街中。小倉城の場内を子どもたちが攻め落とす大運動会。大玉を転がしたり、忍者の妨害を避けたり、玉入れて忍者を撃退したり。他方では、シーボルト、ザビエル、森鷗外、松本清張(の妻ナヲ)など、小倉にゆかりのある歴史的な人物が各所で課すミッションをクリアしながらのまち歩き。そして目指すは小倉城。子どもたちや親子連れに、小倉の街を知りながら思いっきり楽しんでもらう企画と運営を行った。



#### 小倉城で大運動会

子どもたちが協力して小倉城に攻め入っていく大運動会



#### まちなか体験! リアル RPG

街の歴史を楽しく知りながらのオリエンテーリング



#### お城でアート! 子どもワークショップ

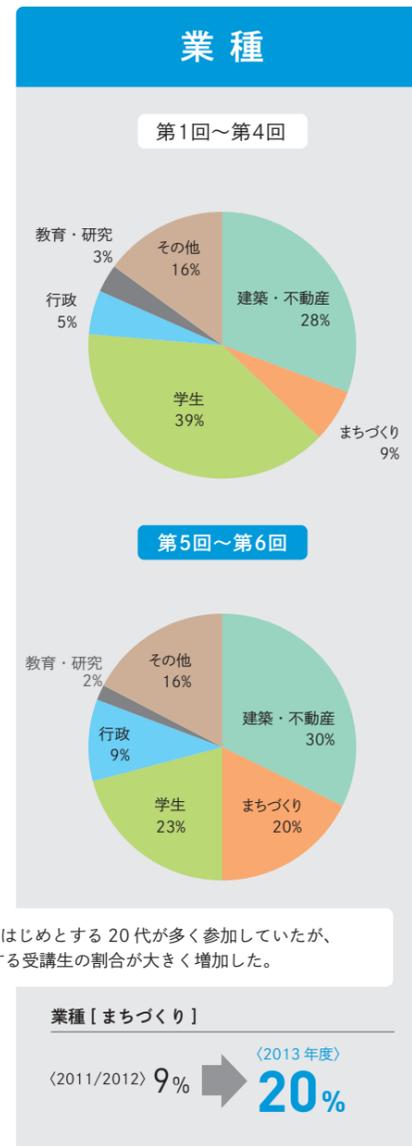
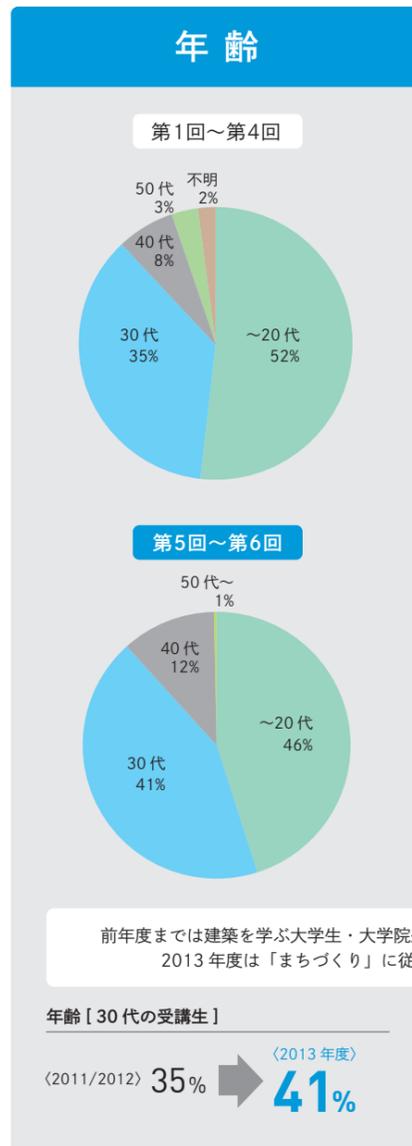
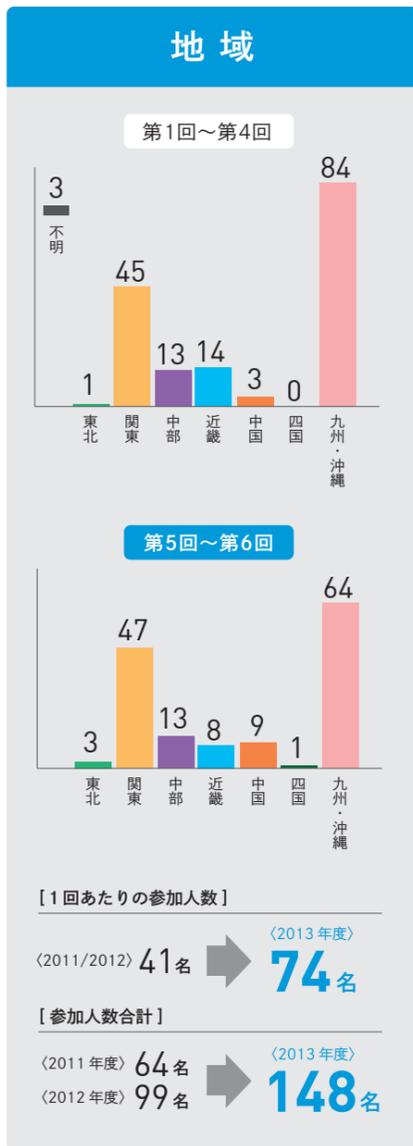
小倉場内に落ちているものを拾って使ってキャンバスにお絵描き



**Data**

## 全国から集う未来の実践者たち

リノベーションスクールには、新時代の社会を自ら切り開いていこうとする全国の志士たちが集う。志士たちの出会いが更なる躍進を生む。



**Voice**

## 受講生の声

スクール後、受講生から寄せられるたくさんのアツい言葉。受講後に、その知識や技術、体験を活かして活躍する修了生が全国に増えはじめている。

### 濃密体験

ライブアクター、ユニットマスター、事務局の方々がこれだけのことをして頂ける「スクール」があるとは思えません。事業計画コースへの参加者としては、十分な体験、知見を頂けたと思っています。

### 秀逸なプログラム

ライブアクトの構成が、事業計画プログラムの流れとリンクしていて、事業計画を考える上で非常に参考になりました。内容も然る事ながら、ライブアクターの皆さんのプレゼンテーションがやはりすばらしく、プレゼンテーションの方法についても非常に勉強になりました。



### 大満足の4日間

学ぶことが多く、仲間もでき、ユニットマスターや関係者の方と知り合うことができ充実の4日間でした！ありがとうございました！

### 伝え方を学んだ

みなさんプレゼンがすごくうまいなと思いました。シンプルなメッセージ、笑いのポイント、ユーモア。ペーパーのきれいさはあまり関係がなく、いかに伝えるかだと、どのライブアクトを聞いても思いました。知識はもちろん、伝え方を学ばせていただいたと思います。

**Voice** まちの見え方が変わった  
 有限会社 吉浦ビル 吉浦 隆紀 [第4回スクール受講生]

受講するきっかけは、自社ビルの家賃滞納や建物の老朽化による空室、賃料の下落の状況を好転させるための打開策としてリノベーションに興味を持ったことでした。リノベーションといえば「建物をおしゃれにすること」という認識しかなかったのですが、スクールを受講してその考えは大きく変わり、建物単体でしか考えていなかった自分に気付かされました。受講後は

### 事業を組み立てるきっかけに

充実のライブアクト、緊張感をもったユニットワークに大変満足。これまで建物の事だけを考えていたが、エリアのこれからを考えて事業を組み立てるきっかけになったと思います。

### スクールの域を越えている

4日間の密度の濃さに満足です。ここまで1分1秒が貴重に思える経験はなかなか無いです。リサーチ、ディスカッション、ライブアクト、プレゼン、全てにおいて密度が濃かった。真剣そのもの。それはやはり絶対的なリアリティの中で提案を組み立てていくところにあるはず。リノベーションスクールと言いつつもやはりヤスクールでない。



「まちの見え方」が大きく変わったと思います。福岡市大橋の自社ビルの空室となっていた部屋を、近くの大学の学生に企画運営に携わってもらい、イベントスペースやレンタルスペースに生まれ変わらせました。これから、まちに開かれた場所としてこのビルを育てていき発進力のある人たちにたくさん集まってもらえる場所を作っていきたいと思っています。

## Subject

# 根本的な地域の課題を解決せよ!

リノベーションスクールは目的ではない。地域社会全般、及び各地域固有の課題を解決すること。そして豊かで持続可能な地域社会を築くこと。みんなが楽しく笑顔で暮らす地域。その実現を真摯に目指すことこそが目的だ。

## 新規事業者・雇用者数

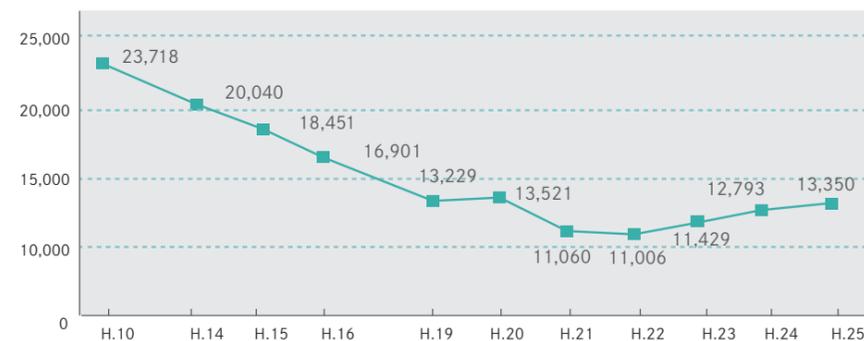
計 **247**人

メルカート三番街	28人
フォルム三番街	16人
ポポラート三番街	61人
中屋ビル	8人
まなびとESDステーション	30人
MIKAGE1881	17人
サンリオ小倉ビル	45人
三木屋/自由市/魚町うさもち店	42人
/ロコタカフェ/ビッグフット	

(2013年9月5日現在)

## 商店街通行量の変移

**+2,344**人 (2010年 - 2012年)



(出典：北九州まちづくり応援団・魚町商店街百万両前)

## Voice



ポポラート三番街 / i.mobile  
よいしい いくえ [モビール作家]

### 自分の本も出版できた「きっかけ」の場

以前は、事務職をする傍ら、休日や帰宅後の時間に、自宅でモビール制作をしていました。イベントに出店したつながりから、「ポポラート三番街」という場所ができることを知り、ちょうど自宅以外にアトリエのような場所が欲しいと思っていたので、すぐに入居することを決めました。

作業兼、販売のできるアトリエでは、同じフロアに様々なジャンルの作家さんたちが入居していて、刺激を受けながら、創作意欲も活動の幅もどんどん広がっていきました。そのような活動を続けていく中で出版社の方から連絡があり、自分の本を出版することにもなりました。今は作家活動に専念していますが、きっかけとなった「この場所」があったおかげで、モビール作家としての今があるのだと思います。

## Voice



魚町サンロード商店街 / 邦楽の店 渡辺  
丸山 晃子 [鳥町ストリートアライアンス 代表取締役]

### 変わらない温かさと、新しく生まれる価値

私は魚町サンロード商店街にある和楽器店で働いています。実家でもある店はこの場所で90年ほど商いをしています。サンロード商店街は私が生まれ育ち、この先も生活していく大切な場所です。周辺に比べてひっそりとした雰囲気ですが、昔ながらの近所付き合いが残る温かい商店街です。私はこの商店街が大好きです。

そんなサンロード商店街は第4回リノベーションスクールの対象案件に挙がり、様々な調査を経て公共空間としての利用モデルをご提案いただきました。今後この商店街はアーケードが撤去されることが決まりました。いつまでも変わらない人の温かさと、新しく生み出される価値によって、これからサンロード商店街がどんな街に変わっていくのかとても楽しみです。

## Voice



メルカート三番街 / 余白  
田村 晟一朗 [タムタムデザイン 代表取締役・建築家]

### 10年後のまちの未来につながる

私は2011年のメルカート三番街オープンと同時に設計事務所を開業しました。設計手法としてのリノベーションを活動の一つとし、リノベーションスクールには第1回の受講生として参加、第2回にはユニットマスターと呼んで頂きました。当初は運営も試行錯誤、参加者を含めたコンセンサス形成を経て、全国に評価されている現在の形があるのだと思います。参加者の増加により北九州での取り組みが広く知られるようになり、活動が各地へ飛び火し、更なる展開の中で雇用を創出しているこの事業の、街への寄与は計り知れません。

10年後の自分の街を想像した時に何が必要かを考えると、リノベーションという手法を選択肢の一つとして選ぶことは体験上、間違っていないと断言できますね。

## Voice



MIKAGE1881 / ユナイテッドヴィジョンズ  
田口 香織 [コワーキングスペース管理人]

### 都会にない魅力がこのまちにはある

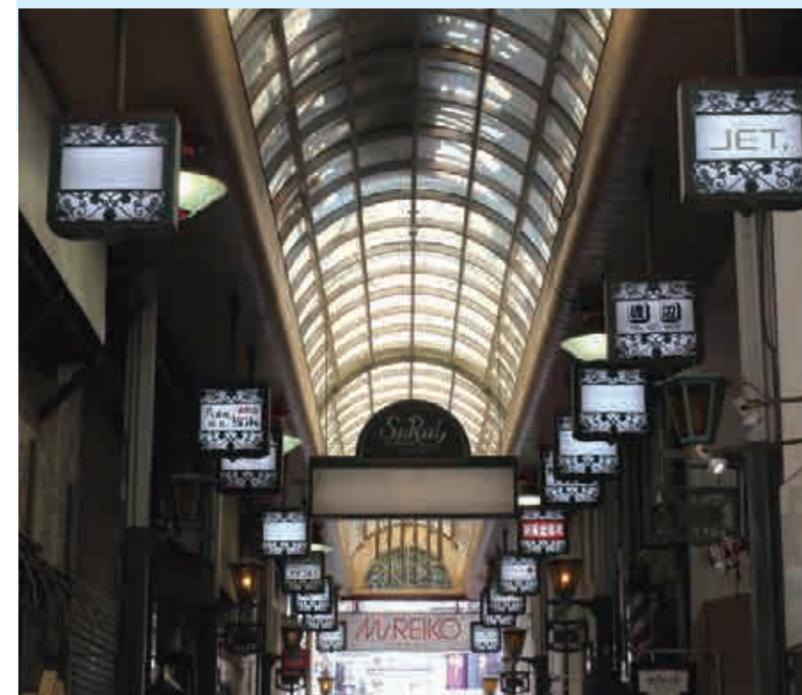
シェアオフィスであるMIKAGE1881で受付・管理を担当する傍ら、名刺やパンフレットなどの印刷物制作にも携わっています。入居者の方はWeb系のお仕事をされている方が大半ですが、みなさん専門が違うので、入居者さん同士で相談することができるのがこの場所の良いところの一つだと思います。この仕事に就いたことで、この場所を中心として友人関係が広がっていき、街と関わっている実感を強く持てるようになりました。

北九州は、私が以前働いていた大阪のように都会ではありませんが、震災や災害が少ない為市街地にも古い建物が多く残るなど、都会がうらやむような財産がたくさんあると思います。これから、街の持ち味を生かしたこの土地ならではの発展をしていってほしいです。

## Result

### 北九州で生まれた成果

これまで北九州で進めてきたリノベーションまちづくりの成果。新規事業者/雇用者数、商店街の通行量の変移。全国の地方地域が軒並み右肩下がりの数値をみせる中、北九州ではまちが活気に溢れていた時の賑わいが再び生まれようとしている。



## Renovating

# 全国の地域へ飛び火する リノベーションスクール

リノベーションスクールをコアとしたリノベーションまちづくりを、  
僕の、私の地域でもやりたい！  
過去の受講生たちを中心として、そんな声が全国から届きはじめた。  
2011年11月の熱海での縮小版スクールを皮切りに、  
和歌山市・田辺市でも開催が実現した。  
これからはより多くの地域でリノベーションスクールを基幹とした  
リノベーションまちづくりがスタートする予定である。



熱海



田辺



和歌山



### 第1回リノベーションスクール@熱海

- 開催/平成 26 年 11 月 27 日(水)~29 日(金)
- 会場/あたまシール会館
- 【対象案件】
- 丸屋ビル ○つるや質店倉庫&元スナック
- 糸川不動産
- 【スクールマスター】清水義次
- 【ユニットマスター】大島芳彦・青木純・嶋田洋平
- 【サブユニットマスター】江口亨・田島則行・市来広一郎
- 【受講人数】27 人

### 第1回リノベーションスクール @ 田辺

- 開催/平成 26 年 1 月 30 日(木)~2 月 1 日(土)
- 会場/田辺商工会議所
- [公開プレゼンは RaRa Locale (ララロカレ)]
- 【対象案件】
- かわくま空き店舗 ○トワ荘
- 【スクールマスター】清水義次
- 【ユニットマスター】嶋田洋平・坂田夏水
- 【受講人数】16 人

### 第1回リノベーションスクール @ 和歌山

- 開催/平成 26 年 2 月 20 日(木)~23 日(日)
- 会場/Wajima本町ビル
- 【対象案件】
- ポポロビル ○松風ビル ○ハウスブルーネ
- 【スクールマスター】清水義次
- 【ユニットマスター】青木純・大島芳彦・嶋田洋平
- 【受講人数】30 名

## Voice

### 熱海から社会を変える

特定非営利活動法人 atamista 市来 広一郎



2012年冬の第2回リノベーションスクール @ 北九州に参加しました。その学びを活かして7月には熱海での私たちの第一弾のリノベ物件であるカフェ、CAFE RoCA をオープンしました。スクールに参加して何よりも圧倒されたのは、その場の空気感。「熱海でもこんなスクールを開催したい。」そう思いました。そして昨年、熱海でリノベーションスクールを開催。地元でやったからこそ感じた

スクールの価値もあります。同じ意識を持ってリノベまちづくりに取り組む人たちが一気に何十人も生まれること。いまスクールの案件の事業化に向けて動いていますが、その他にも受講者の中から、新たなプロジェクトが生まれ始めています。スクールをきっかけに熱海のまちは変わり始めています。

## Future

# 地域再生のムーブメントを 北九州から全国へ

過去3年間で6回開催された北九州のスクール修了生は延べ300名を超え、他地域開催のスクールも合わせると約400名の修了生を輩出してきました。各地域・業界に戻りリノベーションまちづくりに着手している修了生も数多くいます。す

ていくつかの地域からリノベーションスクールを通じた空間資源活用型の地域再生事業に着手したいとの要請も寄せられています。箱の産業から場の産業へ、この新たな地域再生のムーブメントを北九州から全国へ。

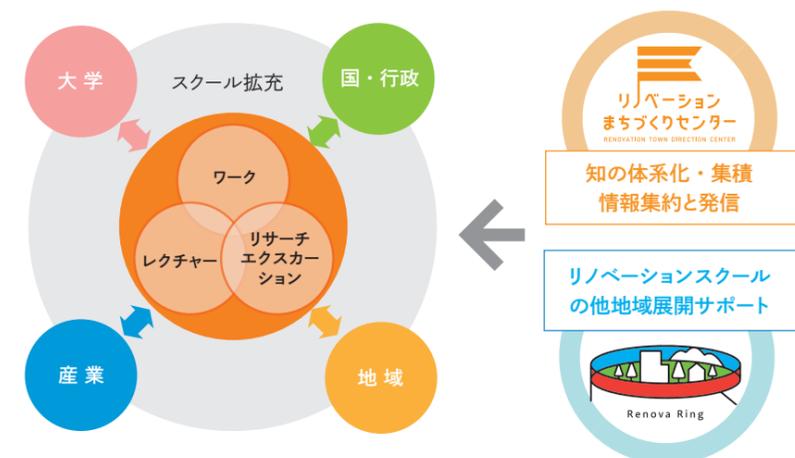
そのために、2013年8月一般社団法人リノベーションまちづくりセンター(以下、センター)は設立されました。センターでは、以下の三つを活動指針として、空間資源活用型地域再生の知の体系化と人の集積化を図っていきます。



### 地域再生のプラットフォーム

一般社団法人リノベーションまちづくりセンターは、空間資源活用型の地域再生「リノベーションまちづくり」に関して、学びの場、「知」と「実」の結合の場、人と情報が集う場を築くことで、地域再生にイノベーションを引き起こすプラットフォームになることを目指します。

株式会社リノベリングは、各地域のリノベーションまちづくりの事業化を前提に、リノベーションスクールの企画・運営をはじめとする地域再生事業をサポートする組織です。センターがスクールの教育プログラム等を充実させていき、リノベリングが全国各地に赴きリノベーションまちづくりの事業化のお手伝いをする。皆さんもリノベーションまちづくりの当事者となり、その場に集う人々と情報の交流によって、新たな地域再生のムーブメントを一緒に起こしていきましょう！



### 2013年度 リノベーションスクール年次報告書 (Renovation School Annual Report 2013)

【2014年7月発行】

【発行】九州工業大学 徳田光弘 + 一般社団法人リノベーションまちづくりセンター  
【お問い合わせ】E-mail: press@renovationschool.net

【第5回・第6回リノベ祭り開催組織】北九州市、北九州市リノベーションまちづくり推進協議会、一般社団法人リノベーションまちづくりセンター、北九州まなびとESDステーション、一般財団法人都市みらい推進機構、株式会社日本統計センター、株式会社北九州家守舎、一般社団法人HEAD研究会、九州工業大学 徳田光弘+建築計画研究室、株式会社リノベリング、株式会社ユナイトヴィジョンズ、株式会社ワークス、北九州まちづくり応援団株式会社、加賀誠人(PA)、TOBATA3rings、株式会社タウンマネジメント魚町、魚町三丁目町内会、魚町四丁目町内会、株式会社鳥町ストリートアライアンス、一般社団法人公民連携事業機構、カワデザインスタジオ 他