

## BRIDGE

元旅館の建物が、チャレンジルームや  
コワーキングスペースを備えたシェア  
&ゲストハウスに生まれ変わった。

before

リノベーション前

after

リノベーション後

# RENOVATION

問 共創イノベーション課  
(☎ 231-5838)

# リノベーション まちづくり

今あるものを活かし  
新しい使い方でまちを変える

主要産業であった水産業の衰退  
や、社会経済構造の変化に伴う近  
隣大都市への企業流出、人口減少  
や高齢化などにより、空き家や空  
き店舗などが増加し、都市機能や  
まちのにぎわいの低下が懸念され  
ています。

下関市は、公民連携の下、まち  
に雇用と産業を創出し、にぎわい  
を生むための取り組みとして、リ  
ノベーションまちづくりを進めて  
います。

リノベーションまちづくりは、  
昔ながらの建物や低利用の空き地  
が多く存在する下関市に適した、  
まちの活性化の手法です。今回は、  
昔の趣を残す建物を活かし、新し  
い使い方でもちを変えていく取り  
組みを紹介いたします。

### 下関市の取り組み

- 関係者がフラットに集まれる場・活動しやすい環境づくりの支援
- リノベーションまちづくり実践ワークショップの開催
- 担い手の発掘・育成
- 不動産オーナーへの啓発
- 家守会社や民間プレイヤーのフォローアップ
- 公共施設の民間事業者による利活用検討・創出・実現

### リノベーションまちづくりのイメージ



### 「家守(やもり)会社」とは…

テナント貸し付けといった単なる  
不動産仲介ではなく、補助金にで  
きる限り頼らず、民間自立型の事  
業をコーディネートして、エリア  
の価値や魅力を高め維持する役割  
を担ったまちづくり会社のこと。  
江戸時代、不在地主に代わり長屋  
の管理をしていた  
者を「家守」と呼ん  
だことにちなむ。  
家守は長屋の維持  
管理や家賃徴収だ  
けでなく、住人の  
職のあっせんなど  
も行ってた。



最初は半信半疑  
でした



## 廃業した旅館 のお話

### 霧島旅館とは？

駅前の中心地。その名の通りかつては昼も夜もにぎわっていたグリーンモール。その一角に昭和47年創業の霧島旅館がありました。廃業後、経営者の相続人から「どうか活用してもらえないか」と相談を受け、譲り受けることにした合田さんでしたが…。



不動産オーナー

合田 良秀さん  
霧島旅館オーナー



ビジネスオーナー

松名 那奈美さん  
All hand Esthetic Q



### リノベーションのきっかけは？

合田 令和4年に、市が主催したワークショップがあつて、そこで建物を見てもらいました。皆さんが活用方法を考えてくれて、結果として、家守会社であるらいおん建築事務所の嶋田洋平さんが協力してくださることになりました。建物は、各部屋にトイレだけが付いている素泊まり旅館。廃業時の間取りのまま、至る所が傷んでいて雨漏りもしていました。しかし、駅から近くて、駐車場もあつて、外観のレトロな雰囲気も良くて、旅館の間取りを利用した小分けのスペースが作りやすいという強みを活かし、KIRI:SOMとして生まれ変わることができました。

スがあれば十分。使いたいだけのスペースが借りられて、初期費用も押さえられ、本当に私にぴったりでした。**手掛けてみてどうですか？**



2階に入居した女性ビジネスオーナーの皆さん。「小さな花屋」にて、みんなでイベントの相談。

### KIRI:SOMの魅力は？

合田 下関駅の近くで自分のお店を持つことができてうれしかったですね。それと、私の他にも女性オーナーさんたちが同じフロアに入居していたのもポイントです。セキュリティの面でも安心ですし、何より、一緒にできて楽しいです。私は一人でエステをしています。ベッドが置いて、お客様の着替えができて、お化粧ができるスペー

### これからの希望や展望は？

合田 KIRI:SOMと一緒に、グリーンモールが活気づいていったらいいなと思います。

### 松名 グリーンモールには魅力的

なお店がたくさんあるので、気に入ってもらえるきっかけになれたらうれしいです。KIRI:SOMをきっかけに、挑戦する人を応援する雰囲気広がっていくといいなと思っています。

スがあるだけで十分。使いたいだけのスペースが借りられて、初期費用も押さえられ、本当に私にぴったりでした。

合田 KIRI:SOMと一緒に、グリーンモールが活気づいていったらいいなと思います。



古びた宿泊部屋が、華やかなエステサロンに生まれ変わった。入居希望者と相談しながら最小限の改修を進めていくことで、高いコストパフォーマンスを実現。

### 霧島旅館プロジェクトのポイント！

- 必要かつ最小のスペースを手頃な賃料で借りられる。
- 2階の花屋・整体・エステ・占い鑑定に加え、1階には飲食を想定。KIRI:SOM全体でにぎわいを生む。



気軽にスモールビジネスを始められるKIRI:SOM1972、コンセプトやプロジェクトを詳しく！



10年後が  
楽しみやのう

## 入居者のいない教員住宅 のお話



### 滝部ってどんなエリア?

豊北町の真ん中に位置し、生活に必要な施設が徒歩圏内にあるコンパクトなまち・滝部。かつては多くの人が集まり、商いでにぎわっていました。そんな滝部エリアの中心部にある旧教職員住宅。活用する見通しが立たないまま、最後の入居者が退去し、5年が経とうとしていました。



不動産オーナー



岡部 智之<sup>主査</sup>  
豊北総合支所地域政策課



家守

中野 和孝<sup>代表理事</sup>  
たきびれっじ

今の滝部はどう感じますか?

中野 人通りがないですね。昔は高校も一学年に180人いて、結構な人数が滝部駅から中通りを歩いていました。商店街の店もほとんど開いていて。衰退する地域を見て危機感があります。

たきびれっじの発足は?

中野 滝部には人と関わる場所が少ない。一方で、空き家が多い。空き家など地域にあるものを活かして、新たな人の流れや人が滞在する仕組みをつくれれば、角島に行く年間100万人のうちの1%でも滝部に呼び込めるのではないかと考え、昨年6月、地元の仲間と一緒にたきびれっじを立ち上げました。

旧教職員住宅とは?

岡部 令和4年度に地域再生計画を立てて、リノベーションによるまちづくりを進める中で、滝部のまち歩きを行いました。活用できる物件は何かと考えた時に、最初に目に付いたのが、旧教職員住宅

4棟あるうちの3棟は、10年以上使われておらず、どうにかできないかと思っていました。

どこから着手しましたか?

岡部 このまま置いていても建物

は傷むばかり。まず、

未来への投資の意味を込めて2棟を住める状態に改修し、貸し付けの

公募をしました。たきびれっじから応募があり、残りの2棟と併せて活用していくことに。市が支出できるようになっていきます。

中野 このまち一番の不動産オーナーは市です。使われていなかった市の建物に、猟師を目指す方や学習塾など地域に関わってくれる人が入居し、にぎわいの兆しが見えてきました。

将来の滝部への思いを

中野 にぎやかなまちになったらと思います。地域のの人に喜んでもらえることをするのが第一。これからも動き続けていきたいです。

岡部 たきびれっじのような存在はありがたいです。民間事業者が活動しやすいよう、市もしっかり支援して、一緒に、明るい未来を描いていきたいです。



ゲストを招き豊北町への想いを語り合う「焚き火会」。鮎やジビエなど地元の食材を振る舞う。



活動は週末。平日は本業。ワークショップ形式で、たきびれっじファンと一緒に作業。



7月に入居した井川展彰さん。「狩猟免許を取ってジビエの活用で地域に貢献したいです」

### 旧教職員住宅のポイント!

- 市の遊休不動産を活用した事例。
- 家守が管理・運用することで、市は負担する維持費がなくなり、家守は活動資金の確保ができ、持続可能な仕組みが実現した。



滝部の中通りがかつての賑わいを取り戻したイベント「1軒まるごと蚤の市」など、手掛けるプロジェクトを詳しく!



目に映る人の  
生活を守りたい

## 港町に残された空き家 のお話



### 特牛ってどんなエリア?

かつてはイワシ漁が盛んで、活気があった港町。たくさんの船が入港し、飲食店や映画館など歓楽街はにぎわう。銀行や病院もあり、暮らすにも便利なまちでした。時代とともに人は減り、目立つのは空き家。「このままだと誰もこのまちに住めなくなる」と、代々商店を営む田中さん親子が立ち上がります。



家守

田中 彩季さん 田中 利明<sup>代表</sup>  
うみまちスタイル うみまちスタイル

### 活動を始めたきっかけは?

**利明** 両親が住んでいた実家の隣の空き家が崩れてきて、市に相談して、相続人を探して取り壊していただきました。ありがたいことですし、時間がかかるのは仕方がないことなのですが、4年もの時間が経っていました。災害時の避難経路沿いにもたくさんさんの空き家。やっぱり、住んでいる人が動かないといけないと感じました。

**彩季** 新しく何かを作る、というありきたりなことではなく、まちのためにできることは何だろうと。

**利明** いきなり豊北町全域は荷が重いので、特牛に絞って、まずは空き家の見守りから始めました。

### どんな活動をしていますか?

**利明** 新聞やテレビで取り上げていただいたこともあって、空き家など困り事の相談を受けることが増えてきました。不動産業者ではないので、できることは限られませんが、ここは放っておいて大丈夫、とかアドバイスはしてあげられます。

**彩季** 市のセミナーに参加した時、地図アプリ「リ・アース」を紹介してもらいました。これに空き家情報

### 報を落と

し込んでいけば、移住先やビジネスで空き家を探している人とつながることができず。

**利明** 出口があるから空き家の管理ができるのです。ひたすら改修するだけでは持ちません。

### 民泊を始めた経緯や思いを

**利明** 住宅を手放したいという方から建物を譲り受け、とりあえず少しずつ改修していました。市のワーケーションツアーの参加者に来てもらった時、「おしやれな古民家のようにする必要はない。これでいいっていう人から、これならっていう料金をもらえばいい」と言われ、なるほどと思いました。

**彩季** 観光以外にも、里帰りにも使ってほしいです。「大勢でホテルに泊まると負担が大きい」とか「帰ると高齢な母に布団を干させてしまう」とか気にしなくてもいい。近くに泊まれると、夜もゆっくり一緒に過ごせますよ。



移動販売車じゃ人は住まない、近くに歩いて買い物できるお店が必要と、Yショップを開店。

### リノベーターズ サミット in 豊北

リノベーションまちづくりの手法は、建物や空間だけではなく、産業や働き方、教育の分野にも活用可能！  
まちの潜在資源を活用して課題解決に取り組む実践者に会えるイベントを開催します！

詳しくは  
13ページへ



壁塗りの回数など、部屋によって改修の程度に差をつけ、モデルルームとしても活用。

### 民泊施設「海月館」のポイント!

- 昔の建物の趣を残しながら、力を入れすぎず、無理なくできる範囲で改修。
- 里帰りや仕事での滞在にも。



海月館やYショップ特牛うみまち店に込められた思い、空き家の調査や管理などの取り組みを詳しく!