

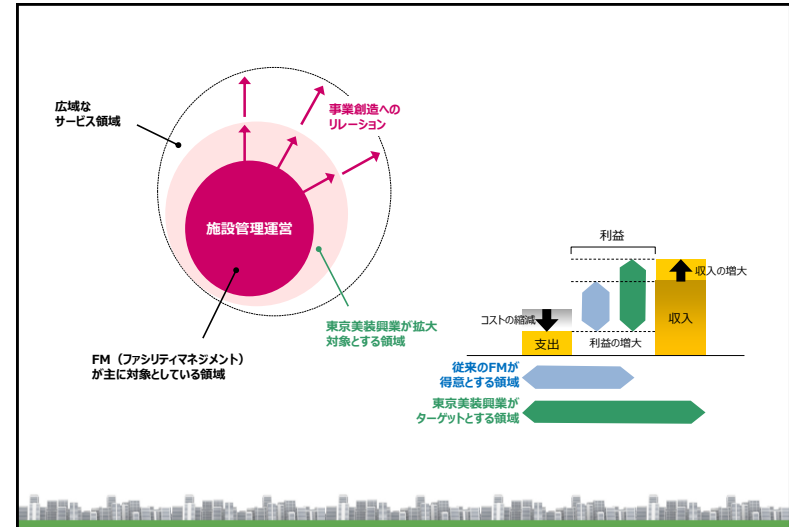
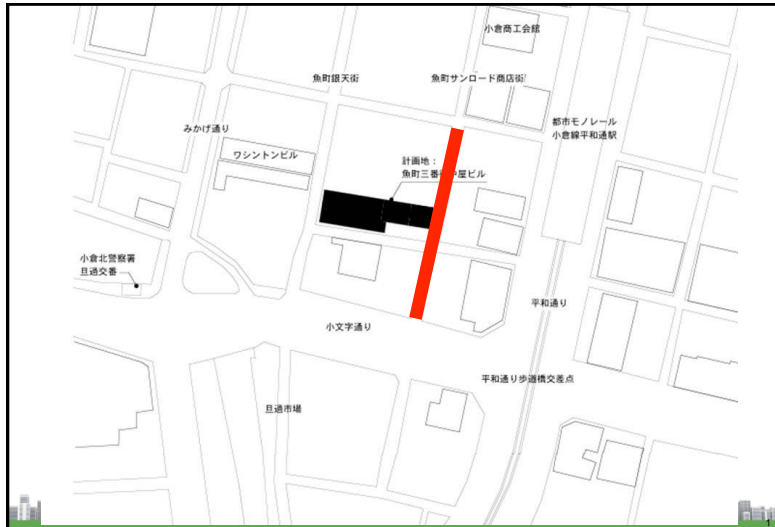
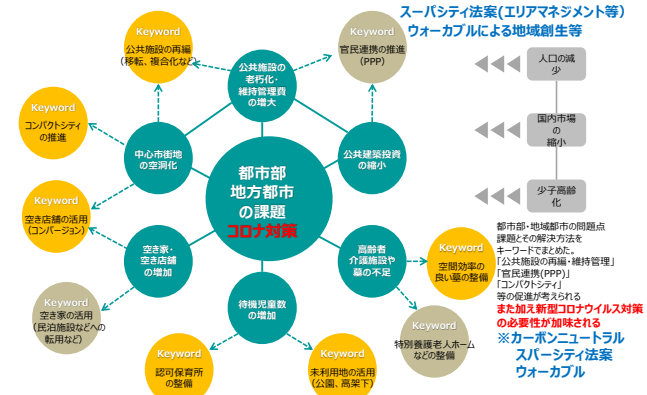
令和5年度 日本環境管理学会研究発表会

ビルメンテナンス事業からの創造・進化 社会課題解決・まちづくり支援事業へ

(北九州市小倉魚町サンロードまちづくり支援事業事例)
JFMA賞受賞

東京美装興業株式会社
ものつくり大学非常勤講師
安藤 秀徳 (アソヒデリ)

建築及び不動産開発における今後の課題を解決する手段 加え新型コロナウイルス対策の必要性が加味され ※2050年カーボンニュートラル



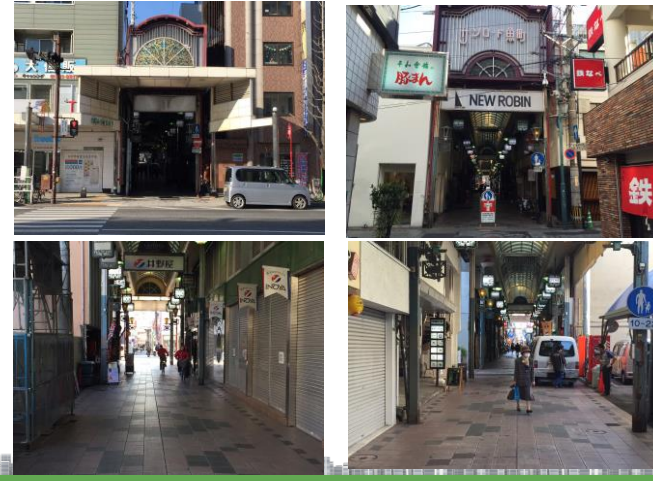
まちの価値を公民連携で高める

公が税金を投資し、民がエリアを活性化する仕組み

エリマネ活動は「新たな公」を担い、公がこれまで担ってきた「大公共」とは異なる側面で公共性を発揮する活動である。しかもこれからの日本の都市を考えると、これまでのようにディベロップメント（開発）を中心にまちを再生してゆくことだけでは限界があり、マネジメント（運営管理）をあらかじめ考慮してまちを再生してゆくことが重要になってきている。したがって公が担ってきた開発に対応する役割とコントロールという役割に加えて、エリアの単位で絆を結んだ民と連携してまちを再生してゆくことも公の重要な役割になると考える。ディベロップメント（開発）が中心の時代には、公は都市全体を考え都市の基盤を整備するという「大公共」の役割を中心に担ってきたが、マネジメント（運営管理）も重視しなければならぬ時代には、エリアを絞って公共投資を行い、その公共投資が確実に活かされるように、民によるエリマネ活動によって「小公共」を実現することが重要である。すなわち対象とするエリアの民がエリマネ活動によって積極的にまちの価値を高めようとしているエリアを中心に公共投資する時代に移行しなければならないと考える。それは結果的に公共投資が、エリア価値の上昇により、公の税収に好影響を生み出すものである。と考える必要があるからである。

94

アーケード撤去前



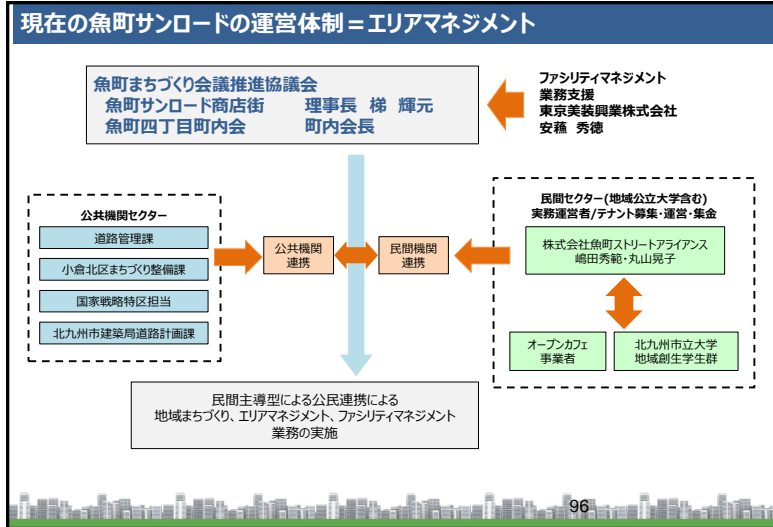
北九州市小倉魚町商店街におけるエリアマネジメントにおけるFM

商店街の衰退の活性化を目的として、アーケードの撤去を行うと同時に地域のリノベーションまちづくり遊休化した不動産に新しい構造・ソフトを入れつつ改修し、再生を目指し国家戦略特区の認定により色々な手法を使い、空き店舗を再生させて、民間の力のみでエリアで稼ぐシステムを構築し、公共施設たるアーケードの撤去費をまかなっていくという方法を用いている。また特にエリアマネジメント、まちづくりに関し、ただ「つくること」だけではなく「育てること」その後の地域の管理、活性化の為、経営への貢献、商店街内の空地を活用してのコンテナカフェを設置し、商店街の収益として入れるシステム、ファンリティの利用者への貢献、エリアマネジメント事業を行う事により商店街内の店舗の売上が飲食店中心に2倍になった等、魚町エリアの未来まちづくりを民間団体と共同で公共道路を活用し「リノベーションによるまちづくり」を進めて「小さく始めて大きく育てる」を基本に活動している。また地域の多彩な人たちが女性の活躍を引き出して交流・対話をしながら地域の課題解決を果たして行くスタイルが生まれている。アーケード撤去から始まったリノベーション「つくること」から「育てること」、エリアマネジメント、ヒト、モノ、カネ、情報、文化、ストリートのFMの思考がPDCAサイクルエリアマネジメントのFMが動き始めている。

95

アーケード撤去後 にぎわいづくり





小倉魚町サンロード商店街におけるリノベーションまちづくり事業

小倉魚町サンロード商店街の背景

アーケード撤去前

小倉魚町サンロード商店街はJR小倉駅南口から南へ巨過市場へ向かって徒歩10分程度の場所にある。アーケード建造後、魚町サンロードアーケードは商店組合費が低額であったため、建築以来一度も改修工事等される事も無かったため屋根材は汚れ、看板は錆び、いつ落下してもおかしくない状況。また商店内は暗い状況、空き店舗は10店舗を超えていた。2013年8月アーケード撤去計画が議論される中、アーケード撤去後の地域管理運営に関し、学識経験者含め地域住民との検討が始まり、リノベーションまちづくりが始まった。

サンロードアーケード撤去前

アーケード撤去後(現在)

魚町サンロード商店街の事業を目的とするまちづくり会社「(株)鳥町ストリートアライアンス」の設立により「歩いて楽しい公園のような通り」をテーマにエリアマネジメント・ファシリティマネジメント事業の展開へ

エリア内のエリアマネジメント事業(空地の活用による事業展開)

夕方のエリア内夜市

97

小倉魚町サンロード商店街エリアマネジメント・ファシリティマネジメントの概要

現在までの流れ

- アーケードの撤去
 - アーケードの撤去費用が調達出来ない
 - アーケードを取ったら商店街が(ただの道路)

アーケード撤去前から地域のその後の管理運営に関し、学識経験者含め地域住民と検討
- 国家戦略特区の認定を受ける
 2016年5月小倉魚町サンロードは、夜市をエリアマネジメント事業として、オープンカフェ事業、また夜市だけで無く、野菜などの販売する朝市を行っている。
- エリアマネジメント活動
 小倉魚町サンロード通りを活用し、多彩な人々により賑わい、地域の管理運営を行っている。

解決方法

- 「道路」と「公園」を重ねる (PPP)
 「道路」と区分されている土地に「公園」という区分を重ねる
- 商店街の有志が集まり、(株)鳥町ストリートアライアンスの設立により、エリアマネジメントによる地域の活性化
- 民間が稼いでインフラを維持する仕組みをつくる
 - 敷地空間を活用してコンテナ店舗の事業
 - 通りは稼げるインフラへ
 - (株)鳥町ストリートアライアンスの売上の一部をアーケード撤去費の返済に回し「稼ぐインフラへ生まれ変わった」

「特区制度を活用した道路での賑わいづくり」
 幼稚園保育園児の七夕

「北九州市ドーロサボーク事業」による鳥町町内住民による清掃活動

98

小倉魚町サンロード商店街を核にしたエリアマネジメントとファシリティマネジメント

小倉魚町サンロード商店街の担う役割と可能性

エリアマネジメント	ファシリティマネジメント
長期にわたって街の魅力を発展させる手法	長期にわたって施設、地域を経営資源として有効に使っていく手法
街のつながりを強固する	PPPによる自由度の高い運用
街のコンセプト作り	既存公共・民間サービスとの連携
良好な景観形成	稼働率の高い運用
ソフトから街へ呼び込む仕組み	地域住民による活動
行政との維持管理協定の締結	財務を圧迫しない維持管理
地域リノベーション教育	インターイメントの高い施設へ改修
地域活動の拠点	他施設との包括管理
店舗等即体誘致	周辺と統合した防災・保安計画
周辺を含めた開発の代理人	地域災害対策

無理な投資をしない
 豊かな美しい街並みの維持
 安心・安全な街暮らし
 地域全体の連携
 複数の活動をする事で相乗効果を発揮し、その際に、様々な手法が適用され多くの関係性が生まれる
 推進する取組みがエリアマネジメントのさらなる発展へ
 エリアマネジメントからファシリティマネジメントへ
 さらなるまちづくりへ

地域住民によるまちづくりの拠点・新しい機能、ファシリティマネジメントへ

業務流れ (PDCAサイクル)

99

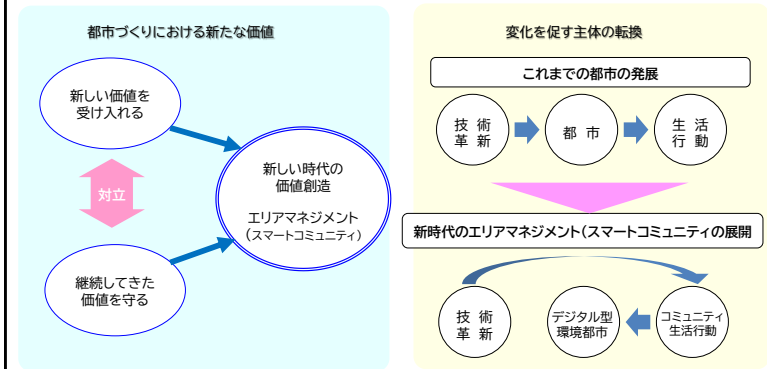
日本版BIDシステムとは

BIDとは、「Business Improvement District」の略で「ビジネス活性化地区」と呼ばれる。街のにぎわいを生み出す手法としてニューヨークやロンドンなど欧米では幅広く普及している。

日本版BIDは、受益者負担の原則に立って、自治体の補助金や住民の自治会費に依存してきた従来の地域活性化策からの脱却し、都市再生整備推進法人などの枠組みを利用し、地権者から分担金を徴収、同法人などがエリアマネジメントを行うという仕組みである。

エリアマネジメント（スマートコミュニティ）に基づくまち・都市づくりについて

変化する都市づくりの価値は



スマートコミュニティ・エリアマネジメント進展イメージ

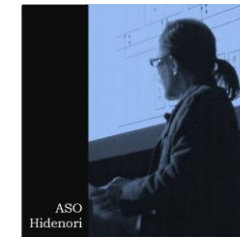


スマートシティ・エリアマネジメントの開拓と確立

スマートコミュニティ・エリアマネジメントは地域施設、設備（共用装置）を含めた進展である。同時にその施設、設備の都市システムが地域、街の生活の質、環境性能、防災性能などの向上を目指すことである。各建物、地区のシステム、環境設備計画の新たな分野として街区・地区・都市のフィールドにおいて、都市デザインの開拓や確立において同時並行して、都市管理、施設維持管理に關しての開拓、開拓の確立が必要である。
 （維持管理会社としての役割、責任でもあると考えている）

ご清聴ありがとうございました

本日の発表が『**未来のファリティマネジメント**』思考に繋がれば幸いです



ASO Hidenori

東京美装興業株式会社
 のつくり大学非常勤講師
 顧問 安藤秀徳 (アソヒデノリ)
 TEL: 03-5322-2724
 mail: h-aso@tokyo-biso.co.jp

Team7043 (JF3YFE)
 全国アマチュア無線非常通信
 ボランティア団体 メンバー (JA1LIQ)
 1st副団長 非常通信担当
Team7043
 今後発生する災害を想定して、アマチュア無線を災害に備える非常通信として社会貢献する目的の団体です