

《そうつきまわれる》 福博回遊のポイント

路地の町 春吉

吉原住宅 / スペースRデザイン /

NPO法人福岡ビルストック研究会

吉原 勝己



ヒアリング調査 25名

晴好実行委員会・春吉地区店舗・春吉小校長・
清川交番・東京スター銀行
シノケン・黒木建設



まちの半分が再開発

フォーラム福岡 創刊2号 04 11月

春吉と大名は、福岡駅から
同距離の路地のまち

【地価 大名 84万円/㎡
春吉 23~30万円/㎡】

低地価の理由

幹線道路不足。
歓楽街のイメージ。
まちが知られてない。

春吉路地の特性

空襲を受けてない。
土地の利用度は高い。

一方で、不動産情報は少なく
不動産の流動性は低調。

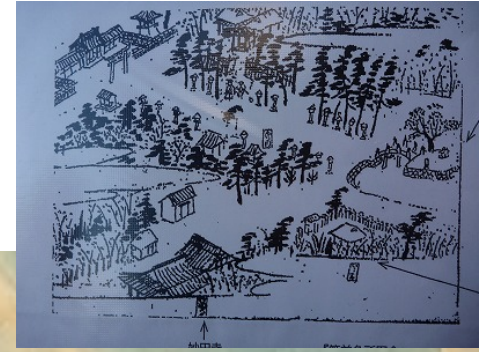
土地利用

住居系は戸建とアパート、
マンション。
事業系は飲食・商店がメイン。

渡辺通・春吉地区の位置



1) まちの魅力の再発見 《古地図》



低層老朽アパート型ロジ 33% (5/15)
道路計画

春吉ロジマップ

ゴール

中層マンション型ロジ 29% (4/14)
県道へのアクセス良好、元駐車場多い

スタート

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

春吉2丁目

投資型低層アパート型ロジ 50% (5/10)
建設用地は広いが道が狭い

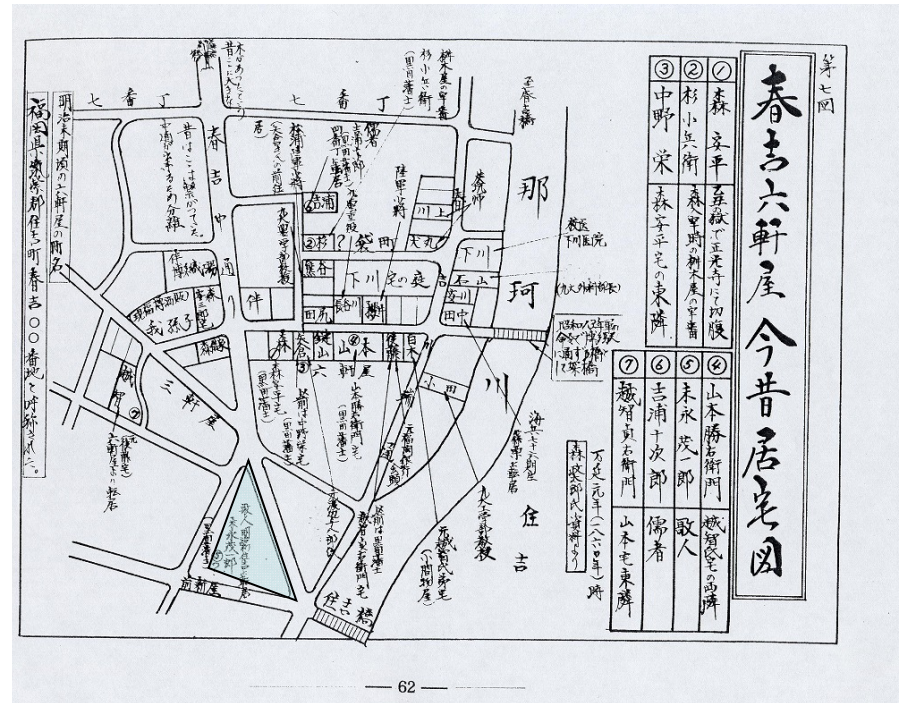
春吉1丁目

戸建て住居型ロジ 54% (13/24)
近くに柳橋商店街

店舗型ロジ 37% (7/19)
道幅広い

春吉
公民館前

1) まちの魅力の再発見 《「春吉三大路地」巡り》



春吉・清川今昔物語

1) まちの魅力の再発見

IMAGE

福博
路地遺産
世間遺産
スタンプラリー

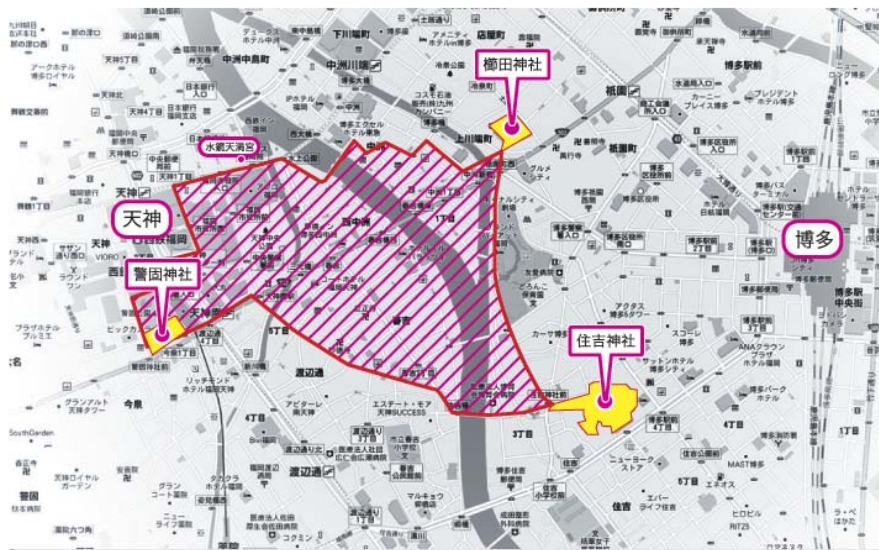
《世間遺産マップ》



アナタもスタンプを貯めて
路地遺産登録に参加しよう!!

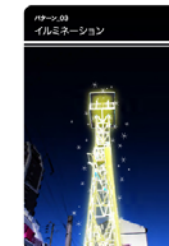
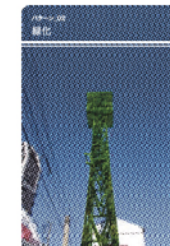
《江戸時代の道で「福博三社参り」》

新三社参り



IMAGE

春吉スカイツリー
(火の見櫓活用)



2) まちの“しつらえ”の再構築

「路地園芸」「路地カフェ」「路地蚤の市」「給茶スポット」

IMAGE

まちのしつらえ



2) まちの“しつらえ”の再構築 路地尊

道を確保するための 耐震鳥居



3) 春吉の魅力の 見える化

「晴好実行委員会」の活動 2004 2月スタート

- 「晴好HP」(HP作成)
130件のHPサイト 1件1万円
- 「晴好夜市」(イベント)
サンセルコ広場 2000人の参加
- 「弥平バーガー」「晴好の風」
オリジナルブランド
- 「晴好夜学」
- 「とことこツアーリスト」
- 「番町筋 復活」
-

独自の組織・広報・収益スタイル



3) 春吉の魅力の 見える化

地域コミュニティづくりのヒント



- **ひとづくり** **クリエイティブな発想**
店主・IT・ライター・カメラマン・の異業種プロ集団のコラボモデル。
- **組織づくり** **フリーでフラットな組織**
市は自治協議会推進。しがらみのないフリーな組織
- **発信** **メディア戦略**
メディアとの共存 HP SNS
- **拠点と事務局の確保** **まちの信頼**
代表 第一酒販会議室 / 事務局 友添ギャラリー FB
- **資金の確保** **補助金がない自由**
コミュニティビジネスのモデル。HP作成・弥平バーガー・晴好の風

3) 春吉の魅力の 見える化

IMAGE

路地の駅

友添本店 さんでイメージ



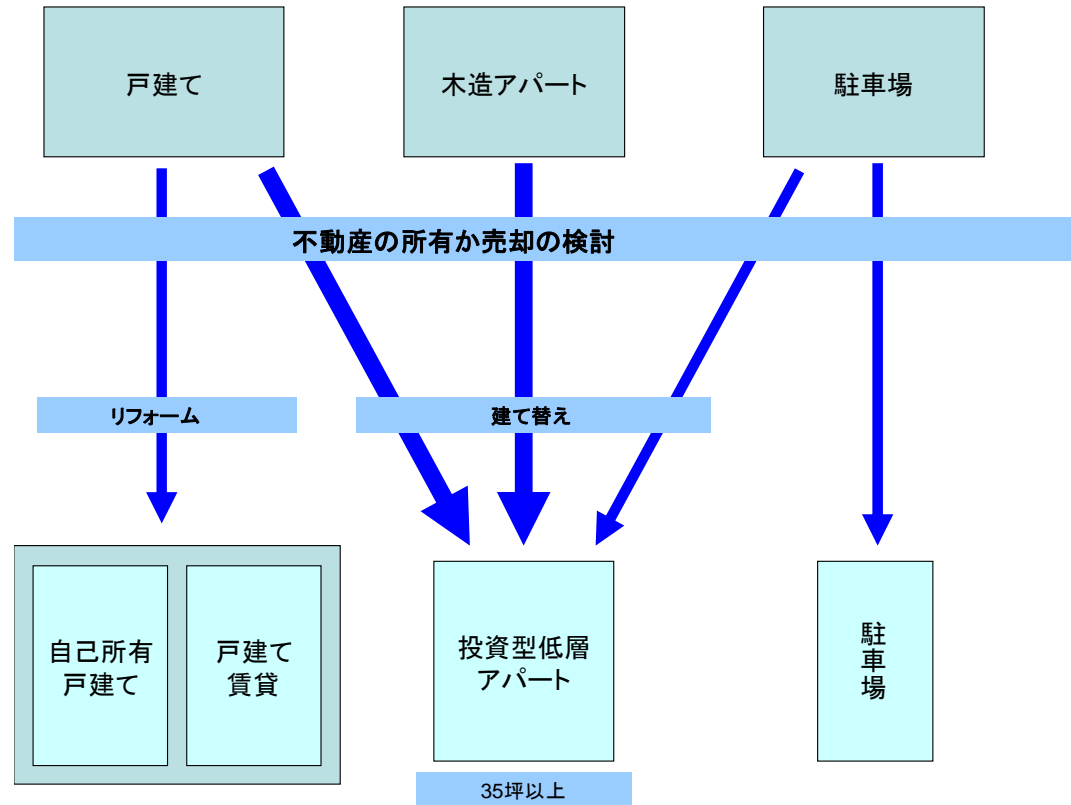
路地不動産の変遷



味のある戸建て



老朽アパート



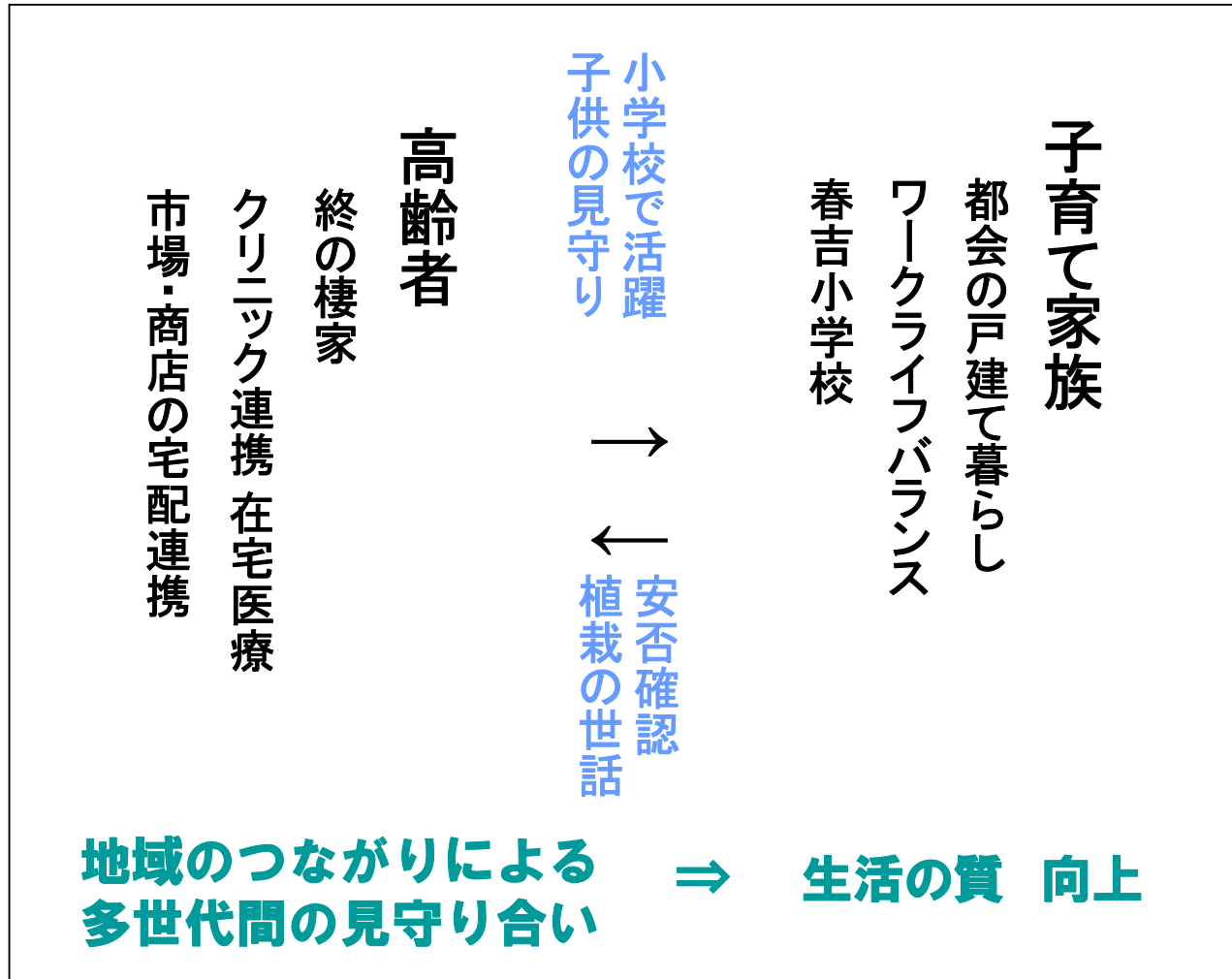
投資型アパート



廃墟

投資型アパートへの流れであるが、それさえ止まると廃墟などまちの力が衰える懸念
春吉の原型は住居であったはずなのに戸建てを活かすモデルが不足。

4) まちなか多世代 路地居住 “はるよし ぐらし”



4) まちなか多世代 路地居住のまち “はるよしぐらし”

社会的価値が経済的価値に影響を与える報告

- **犯罪率と地価** (東京都 年間犯罪数/ha) 大阪大学准教授の沓沢隆司氏グループの報告より

【犯罪率 10%↑ 住宅地地価 1.7%↓
低層住宅 3.3%↓ 中低所得地域 3.2%↓】

福岡の犯罪率政令指定都市3位、低下傾向であるが街頭犯罪数は大名・警固の次、
春吉ロジ戸建1000万円 8.5万/年

ボランティアに資産価値低下抑制の付加価値 「月7時間の防犯活動」

- **教育と賃料** (足立区)

【成績評価 5%↑ → 家賃 8%↑】

春吉ロジ戸建家賃87,500円で8%=7,000円/月

ボランティアに資産価値向上の付加価値 「月7時間の子供教育支援活動」

小中学校の区の違いは大きな損失

- **コミュニティ型SOHOマンション** (博多区冷泉荘 吉原住宅資料)

【賃料 76.5% ↑】

年間賃料(税前CF)の変化 340万円 → 600万円



写真：冷泉荘



IMAGE 渡辺通春吉線 日曜日

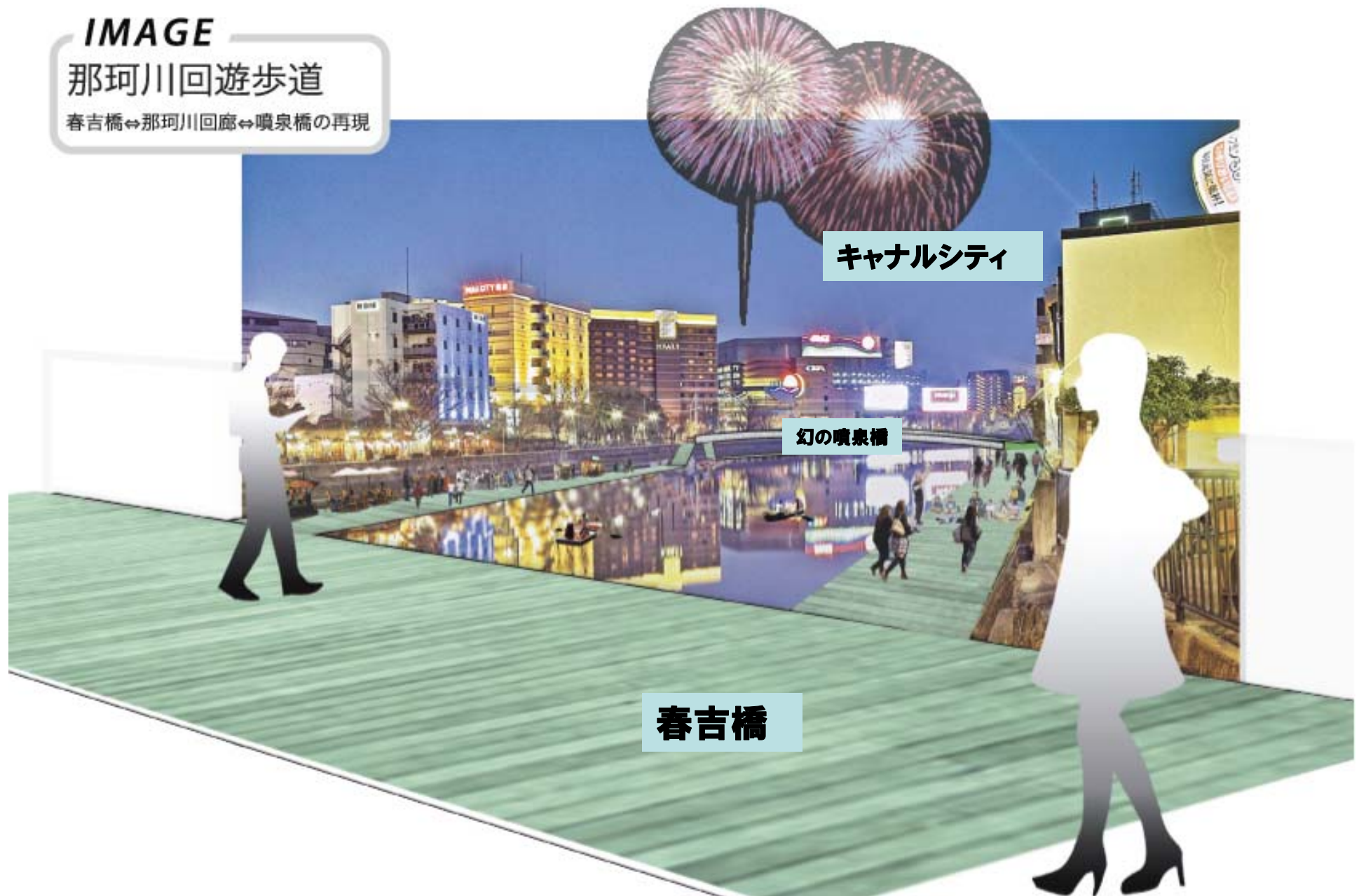


5) 《そうつきまわれる》 福博回遊のポイント 春吉

IMAGE

那珂川回遊歩道

春吉橋⇄那珂川回廊⇄噴泉橋の再現



那珂川を生かした春吉、住吉、中洲を巡る 「那珂川回遊歩道」

那珂川回遊歩道

春吉橋⇔那珂川回廊⇔噴泉橋の再現

