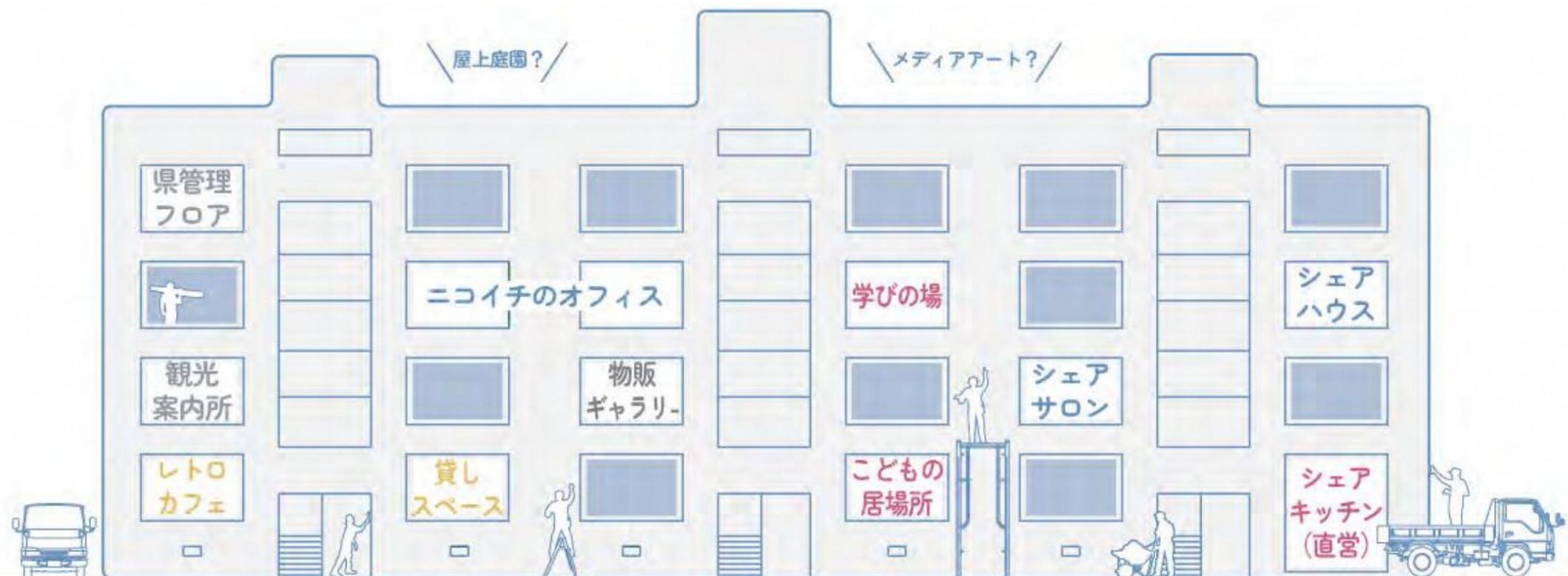


旧魚の町団地の活用ルールを
みんなで考えよう！



第2回活用ワークショップ まとめ

■ワークショップの内容について

テーマ『旧魚の町団地の活用ルールをみんなで考えよう!』

- ➡
- ・事業者による活用ルール案を入居・利用者の目線で点検
 - ・みんなで場所をつくるときにどんなルールがあるとよいか?

〈実施概要〉

場所 : (ワークショップ) 長崎市民会館 2F 第4研修室
(現地見学会) 旧魚の町団地

日時 : 令和6年8月25日(日)

参加者 : 旧魚の町団地への入居・利用希望者、プロジェクトに興味のある方々(36名)
その他(長崎県職員+長崎ペンテージビルディング+NPO法人福岡ビルストック研究所
株式会社ARCH+株式会社フジ開発+市浦ハウジング&プランニング+長崎大学)
事業者チーム(6名)

〈タイムスケジュール〉

13:00 開場・受付

13:30 挨拶・説明 : プロジェクトの進捗報告(施設名・会社設立など)

~13:50 ゲストレクチャー : NPO法人福岡ビルストック研究会 理事長 吉原勝巳氏

~14:15 イントロダクション : 活用ルール案の説明、自己紹介

~14:30 グループワーク(前半) : 魚ん町+の全体像についてアイデア出し

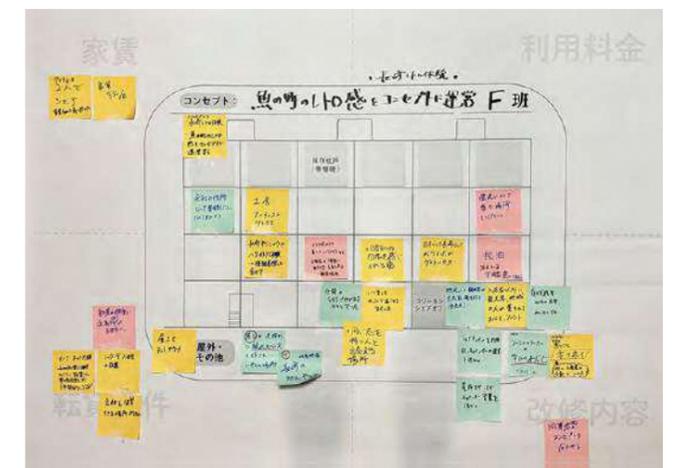
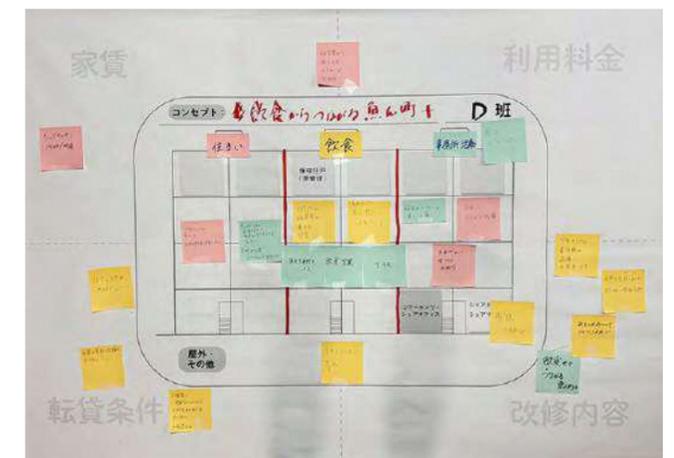
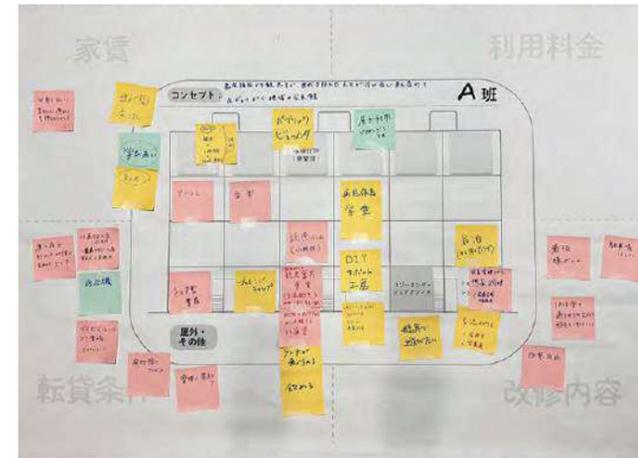
~14:45 休憩

~15:15 グループワーク(後半) : 魚ん町+の活用ルールについてアイデア出し

~15:30 発表 : グループワークの内容を全員で共有

~16:00 フリートーク : 気になることなど自由に話し合い

~17:00 現地見学



福岡の「冷泉荘」を手がけた吉原氏に、「共感」から「文化」を生み出すというビル再生における重要なポイントを話していただきました。



前半は団地の全体像について、後半は活用ルールについて具体的なアイデアを出し合い、各班ごとに熱い思いを発表しました!



前回に引き続き現地見学会を開催しました。1階の事業者改修部屋、3階の昭和再現部屋、4階の保存部屋や屋上をみんなで見学しました。

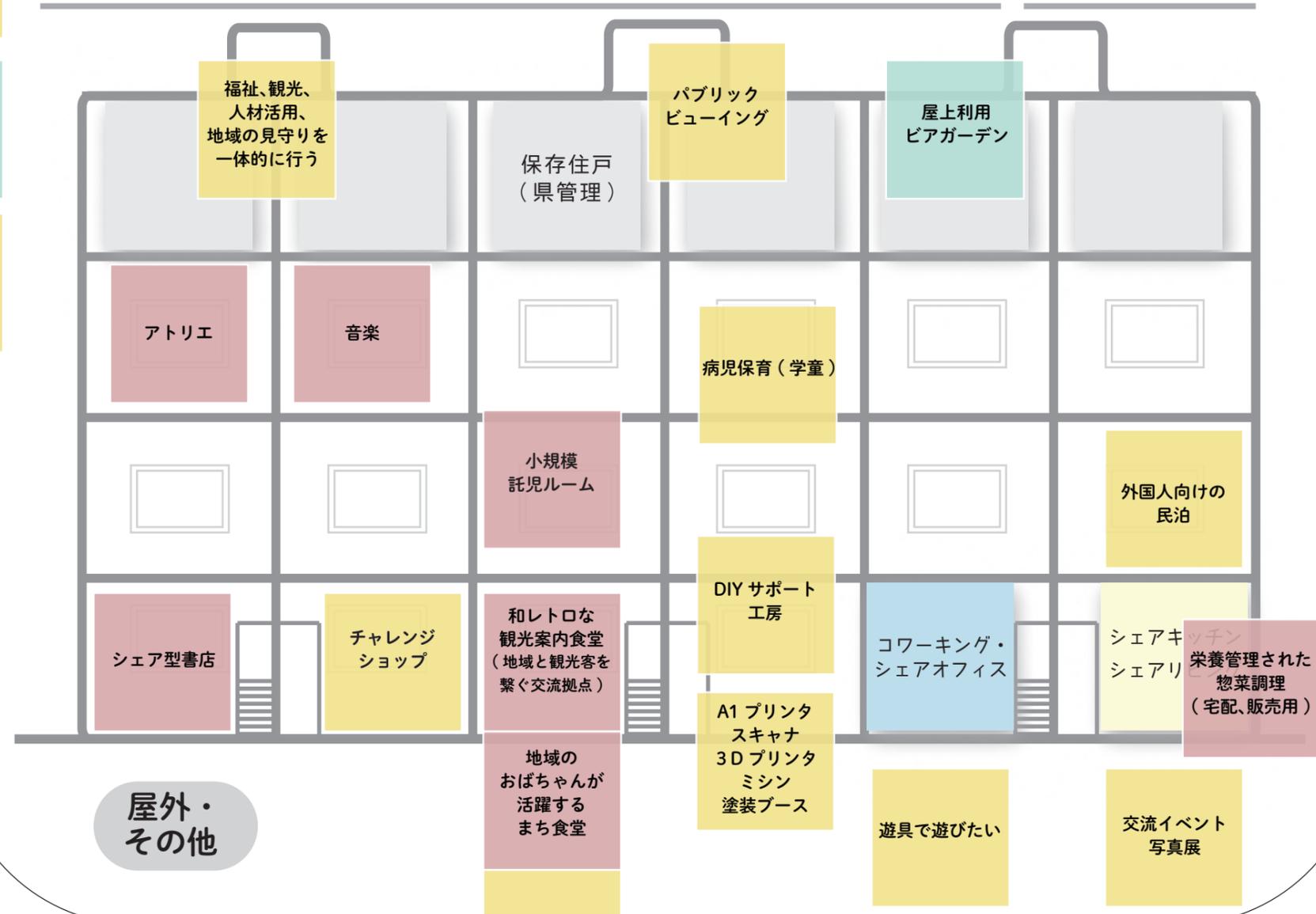
魚の町団地の活用イメージと活用ルールについて
たくさんのアイデアが生まれました!

■ グループワークの成果 (A班)

家賃

利用料金

コンセプト: 社会福祉から健康まで、世代を超えた人々が
学び合い支え合って広がっていく地域の公民館 **A班**



分割払い
(支払いが遅れても
許してくれる)

世代間交流
学び合い
支え合い

昼と夜で
別の人が
借りれる
システム

水道加入金
(一番最初に入居する人の
負担大)

複合機

ゴミ出しルール、
ゴミ置き場
管理で綺麗に

駐車場欲しい

看板、旗がいい

1階は全て通り
からの出入りを
可能として
欲しい

改装自由

転貸条件

改修内容

荷物預かり
サービス

管理人常駐

ランチが
食べられる
呑める

■ グループワークの成果 (B班)

家賃

利用料金

コンセプト：(新)魚の町団地オーナー自治会コミュニティ

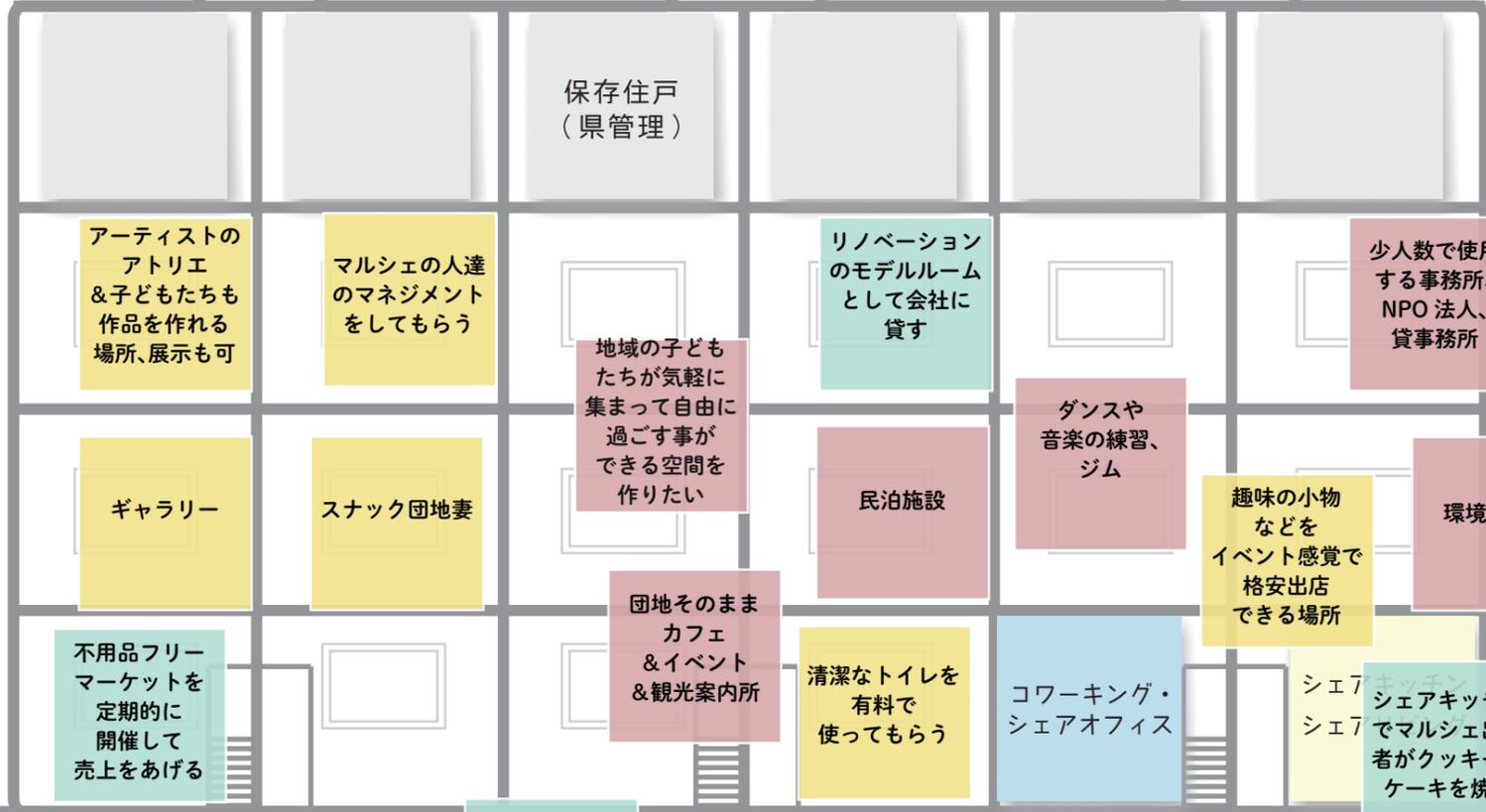
B班

スタートアップ
月1万円～
(補助金を使うか)

市民活動や
子どもの
居場所は
予算がない

共同で
家賃シェア

太陽光や蓄電は
どうですか？



みんなの自治会
市民の困り事や
やりたいこと

吉原さんの
話をもっと
聞きたい。
採算は
どうなる？

新しくした方が
良いのか
わざと古いまま
残すのか

他の方や団体と
共有することで
活用しやすく
事業として
やりやすくする

子ども預かり所
高齢者預かり所

名前も建物も
そのまま使う、
語尾もなるべく
そのままにして
文化財登録へ

助け合える仲間を
を見つけるための
フリートーク、
町内会みたいな
定例

物販やキッチンカー
マルシェを
毎週土日に開く

スター作家を
連れてくる

一日中、魚の町アパートの
歴史的価値を学ぶ
→建物の価値だけではなく
地球温暖化などの環境面
からも学べる場所になる
ようなコンセプト

朝市産直所

ビンテージビル DIY
利用再生のプロセス
を動画などの
情報発信が
できると良いですね

近隣でのイベントの時に臨時で
借りれる控え室
フリースペース

色々な縛りがあ
まりない今まで
になかった自由
な空間にして
欲しい

おくんちの庭店、
出店

外観が古くて怖いので、アーティストや
子どもに外壁に絵を
書いてもらう
(各部屋の看板でもいい)

シェアオフィスと
して使う想定を
考えると、
トイレや水周りの
DIYが大事

転貸条件

改修内容

なるべく
そのまま活用
古い価値を
育てる

■ グループワークの成果 (C班)

家賃

利用料金



転貸条件

改修内容

県はお金を取りすぎでは？ 予算や助成金や補助金

子育て支援の1つとしての予算化の提案 (家賃を実質下げる)

魚の町 (魚ん町はダメ)

不特定多数が来る

人が集まるのが大事

県→事業者の条件が悪すぎでは？

趣味の小物などをイベント感覚で格安出店できる場所

偏愛を持ち寄る

準備されるのではなく最初から子ども達だけで作りたい

大人も子供もスタンプカード式にするといいのでは？

子ども手当 (安くするシステム)

子どもは安く (もしくは無料)

学校がある時間はフリースクールなどが使え、平日の放課後は足が運べるなど住み分けをする

自分たちで遊ぶものは自分で作る！ (大人たちは手伝い)

屋外・その他

けんけんばする (道路に落書き)

動植物を育てられる部屋

中学生でも遊べる遊具

WiFi導入に関して県の意見はあるか？

シェアキッチン
シェアリビング
利用にご飯を出す人がいたらなあ

C班

家賃

利用料金

研究費から出るのでできれば低価格で

コンセプト： 飲食からつながる魚ん町+

D 班

シェアキッチン
1400円/h

住まい

飲食

事務所活動

屋上ソーラーパネル

保存住戸
(県管理)

市役所の職員等が集まる食堂

長崎の食発信
(シェアキッチン)

学生サークルの集まり場

自由にリノベーションできる場

プライバシーは守りつつ交流のある生活をしたい

魚の町+から長崎へ日本へ世界へ発信できる場所に
(長崎はその昔スペシャルな港だった)

背もたれ付きの椅子

飲食営業

グラス

事務所として長期間借りたい

学生エリアは最低限の設備で大丈夫です

住宅エリアのプライバシー

室内でも瑕疵が出た時の費用負担

家賃の更新時期も知りたい

屋外・その他

芝生

部屋の改修についてのアドバイスが欲しい

飲食から繋がる魚ん町+

転貸条件

一般的に内装にどれくらいかかるかを知りたい
(お風呂など)

改修内容

グループワークの成果 (F班)

家賃

アトリエは
2人でシェア
(家賃が少し高く
感じた)

家賃 3万 / 月

利用料金

長崎レトロ体験

コンセプト:

社会福祉から健康まで、世代を超えた人々が
学び合い支え合って広がっていく地域の公民館

F 班

〈コンセプト〉
長崎レトロ体験
魚の町の
レトロ感を
コンセプトに
運営する

会社の住所として
登録したい
(シェアオフィス)

工房、
アーティスト、
アトリエ

保存住戸
(県管理)

環境について
集う場所にしたい

長崎刺繍や
ハタ作り体験
(後継者探しも
含めて)

エステ&メイク、
着付け&
ヘアメイクなど
お客様のご要望に
合わせた美容ス
ペース相談場所

昭和の日本を
感じられる場所

日本らしさ
長崎らしさが
詰まった
ゲストハウス

民泊
(泊まれる軍艦島)

仲間や SNS で
仲良くなった
方々とオフ会

いつ来ても
ゆったり
過ごせる
スペース

コワー
シェア

地元人と観光客の
交流する場を作る
(交流会)

入居者以外に
観光客や
地域の人々が
集まれる
スペースや
イベント

子ども食堂、
みんなの食堂、
みんなの庭

部屋の個室に
洗面台が
置きたい

屋上で
テントサウナ

屋外・
その他

屋上か建物外に癒
しのスペースとな
る緑化スペースを
作りたい+長崎の
野菜を育てて地産
地消

同じ志を持つ人が
出会える場所

シェアキッチン
を利用してキッチン
カーを営業したい

ソーシャル
ワーカーの
学びのアジト
(寺子屋風)

入居者の
困り事ホイホイ
→ほかの入居者の
活動とリンク

インターネット
回線や WiFi 設置
は管理会社が
1本契約して
ほしい

シャワー室、
浴室の設置

転賃条件

食材を保管できる
場所が欲しい

屋外スペースで
キッチンカー
営業をしたい

改修内容

同業者間の
コンセプトを
合わせる

■ 各班の発表内容

A班

● 社会福祉的な観点で議論の最初のポイント

栄養管理の相談

子ども預かり事業

惣菜販売サービス

観光案内食堂

左記のようなプログラムがあるといい

● 互いに支え合い学びあう

若い世代・リタイア世代・定年退職をして地域に戻ってきた
地元の高齢の方がお互いに支えあって学び合い広がっていく地域

● 見守り公民館

地域の見守り公民館のような建物が成立していくと
これからの新しい長崎ができると思う

B班

● 収益をどうするか

プロジェクトをやりたい人同士が協力し合ったり、
共通して一つの部屋を使うことで費用を抑えることができる
例えば、少人数で使用する事務所・小さなお店など

● 既存のままでの有効活用

既存部屋をそのまま使い**カフェ**や**イベントスペース**・**観光案内所**として
利用して今の建物の価値を活かしたい

● 地域の子どもの居場所

地域の子供たちが気軽に集まる場所の充実の場所にしたい

● 朝市の開催

直接、人を集めるために**朝市**を開催できると良い

● 外壁をアート利用

外観が少し怖いので、**アーティストや子どもに絵を描いてもらう**と
楽しい居場所が作れそう

● 団地をそのまま活用して文化財に

建物の名前はそのまま使った方が良いと思う
また、団地をそのまま活用して文化財にできると良い

C班

● 子ども目線のまちづくり

まちづくりやランドデザインは大人・親子目線のものが多い
子ども目線から考えて、**ゲーム設備**が整っていたり
動植物を育てられるところがあれば嬉しい

● ルールを作らない

大人が子どものためにルールを作らず、
子どもに自由にさせて良い場所があればいいと思う

● 創業や起業のお手伝い

グループの行政書士さんが創業や起業のお手伝いをしたいと話していた

● 子ども中心の居場所

子どもが集まって魅力的な場所には大人たちの場所もできると思う
こども中心の建物にしてそこから色んな人々が集まり、創業支援や
起業のお手伝いなどの大人の仕事にも繋げていく取り組みがいいと思う

D班

● 事務所として活用

仕事の事務所にされたいという方が多かった
その中でも飲食店業に目をつけた

● 近所の人も県外からも集客をしたい

近所の方や県外からも人が集まる飲食店作りで
この場所に**人が集まる良さ**を出していきたい

● 住民エリアのプライバシーはしっかり守りたい

● 近所の人も県外からも集客をしたい

● ホットとできる居場所づくり

● ここに入居できたら飲食店を開きたい！ 学生や若者も集まれる飲食も経営したいと思う

E班

● コンセプトは文化とその発信

私設図書館や**宿泊業**・**軍艦島アパートの体験ルーム**の運営・
アーティストインレジデンス・**量り売り商店**や**ラジオ**で発信基地を作る

● 週末に島原の野菜や近海の魚の販売で集客 UP!!

● パーフェクテナ清掃員を雇って有料トイレをつくる

● 事業が安定するまで利用料金を安くする

● チャレンジショップ!!

学生さんや若い人が低料金で使える部屋を作って欲しい
若者が集まるのが1番大事だと思う

● トイレは事業者で取り付けて欲しい

● 団地を育てるスポンサーを作り、運営コストを考えると良さそう

● 全体をコーディネートする方を常駐させ相談など対応出来る環境を 作った方が良い

● 宿泊業でシャワーが必要

● 団地で夜を過ごし夜の暗闇を感じ朝焼けを感じるという1日中美味しく 勉強できる場所を作りたい

● 長崎市の課題は特に**不登校の子とか情緒が安定しない子どもが**

とても増えているので子どもが来て何か**救われる場所**になって欲しい

● ネーミングにとっても違和感を感じた

F班

● 環境や社会福祉・ウェルビーイング・民泊などの事業者が多いグループ

● 魚の町のレトロ感をコンセプトに運営するというコンセプト

魚の町のレトロ感が良いのでそれを活かした活動をしたい

● コワーキングスペースの**シェアオフィス**や**子ども食堂**・**ソーシャルワーカーの学びの場**として利用できると良い

● 入居者さんとの活動をリンクさせて何かやりたい!!

● **溢れる文化**や**日本らしさ**・**長崎らしさ**が詰まったゲストハウスで 地元の人と観光客が交流する場を作りたい

● 自分たちの好きな**街をシェアできる場所**があると良さそう

● 昭和の日本を感じられる宿ということで、**五右衛門風呂**など設置したい

● 転貸条件：お部屋の個室に洗面所の設置や管理会社が**インターネット回線** **を設置**してみんながネットが使える環境を提供してほしい

● 民泊の**シャワー室**や**浴槽**の設置をしてほしい

● アトリエとして使う場合には収入が安定するまで家賃は月3万円程度に 抑えるか、アトリエを二人で**シェアするなど金額の負担を減らした方が** 良いなどの意見が出た

● **屋上**や**外で野菜作り**や**緑化**をすることで、環境に配慮した魚の町団地の 活用をしたい!!

■ フリートークの内容

ヴィンテージな良さ

古ければ古いほど良さを感じてくれる人が集まってくる仕組みを作ってる。ヴィンテージな良さを大事にしてくれる方を集め社会的に認めてもらう取り組み。

シェアで借りる

複数人借りる時のマッチング法は、マルシェ的にイベントを開催して目的を持った方を繋げていきシェアで借りる仕組みを事業者側から提案する

災害用トイレ

災害の時にトイレは1番大事事業者が工夫して取り付けてはどうか

収益化の実例を知る

子どもたちがイベントで販売して稼げることで、学びや地域の方との繋がり・地元愛が生まれると思います。企画運営は子どもで大人はアシストするだけでも収益が挙げられる事例は既にあります。

出かけ先の安心感

まちづくりで大事なことは誰でも使えるトイレがあることで出かけ先の安心感を作ること。

ミニ四駆

ミニ四駆は子どもも大人も好き

タバココミュニティ

タバコ部屋はコミュニティが広がるので、居心地のいい場所が作れると良さそうです。

地域の可能性

遊べる部屋や自習室やみんなの使えるトイレを作るだけでも地域の可能性はあると思います。

魚ん町コンテスト

県とのプロジェクトなので、魚ん町コンテストなど魅力あるプログラムを企画してステータスをつくる

子どもたちの居場所

子どもたちが欲しいものを置くことはとても貴重な意見だと思いました。近年の子どもはオンラインゲームなどでコミュニケーション方法が変わっていき横の繋がりが薄くなってきている。シングルマザーで子どもを1人にするのが心配な親や経済的に物が買えない家庭の子どもにも楽しめる場所を作って欲しい。

ポストの貸し出し

登記ができずとも副業をする主婦などにポストを低額で貸し出す

シェアオフィス運営は難しいが、例として冷泉荘の若手大工さんが集まって作った職人シェアオフィスなどの事例もあるのでグループシェアができるといいと思います。

DIY サポート

DIY サポートをする仕組み

循環させる仕組み

稼いで支払って循環させて市や県も儲かる仕組みにしていけないと持続可能性は難しい。

子どもは地域の宝

子どもが自発的に動くと、保護者や応援者も来るので盛り上がり、子どもは地域の宝だと再確認できる。

借主がオーナーへ

事業者からサブリースする方が更にオーナーとなって事業を計画していく方針もある。

こどもの可能性

熊本の事例として、最初はコミュニティラウンジとして貸していたが子どもたちがTikTokの撮影として使い始めて大人がダメと制御してしまったので、子どもたちの可能性が広がる部屋があるといいなと思います。

改修過程を発信

改築していく途中をずっと発信していくことで集客や発信力があると思う。そのような所で手伝いたい。新しくする所と残していく所は慎重に進めて欲しい。

懐かしレトロを学ぶ

新しい建物が多いので、魚の町のレトロな感じや懐かしい感じを残して日本の歴史を子どもにも学んでもらえる場になって欲しい。

■ まとめ

〈入居や利用にかかる費用について〉

- …入居初期の負担を減らすために、柔軟な家賃システムを求める声が多かった
 - 最初は家賃を抑えて段階的に上げるなど、様々な方にフィットする方法を検討します！
- …1人では借りられないけど、シェアすることで安く借りたいという意見があった
 - 目的が似ていて一緒に部屋を借りる“仲間”を探すための仕組みつくります！
- …入居者側の改修工事にかかる費用の見える化を希望する意見があった
 - 工事内容ごとに目安となる費用をメニュー化して提示します！

〈転貸や運営の仕方について〉

- …部屋の利用以外に対するニーズがあった（浴室・屋上・駐車場・ごみ捨て場・宅配など）
 - 必要に応じて浴室部分や地下室、駐車場が使えないか県と協議します！
- …全体をコーディネートする管理者の存在を求める声があった
 - 私たちもこの場所を盛り上げるために必要だと考えていますので、前向きに検討します！

〈その他について〉

- …子どもや若者の居場所づくりに関するアイデアが多く出された
 - 営利目的だけではない活動も大切だと思いますので、プレイヤーの方々と話し合っていきます！
- …入居者のDIYに対するサポートを求める意見があった
 - 次回はみんなでDIYを学ぶワークショップを企画しますので楽しみに！