

PPP/PFI推進首長会議

公民連携による  
新たな公共空間活用の可能性

公共R不動産  
— REALPUBLICESTATE —

飯石藍

公共R不動産

— REALPUBLICESTATE —

realtokyoestate

東京R不動産

東京R不動産について | 地主・貸主様へ | 仲介業者様へ | メールサービス | コラム | お問い合わせ | HOME

① 知っておいて欲しいこと

東京R不動産をご利用頂くにあたり、最初に知っておいて頂きたいことをまとめてみました。

お読みください

メールサービス

ご希望の条件にあう物件が出たらお知らせする新着お知らせと毎週配信のメールマガジンの登録はこちら。

登録ページへ

検索

詳細物件検索

- 売買物件
- レトロな味わい
- 眺望OGOOD
- 水辺/緑
- 郊外/ソラックス
- with ペット
- 夜間OK
- 戸建て/一棟
- お徳なワケあり



おすすめ 新着



NEW! 突き出した2.5畳

RENT

横浜市港北区大倉山  
25.55平米/7万円

突き出した部屋より大きなバルコニー。大倉山ののどかな住宅地が広がるこの地域。遠くの方まで見渡せます。部屋的位置的にも最上階の角なので独立感がありますね。それ以外は至って普通の...



NEW! ボカボカと、だげど敷しく「変わる」

RENT

杉並区浜田山  
36平米/12万3000円

穏やかな町「西永福」。閑静な住宅街が広がっていて、スーパーや小さい商店街もあります。ソワッ、季節にもよりますが、ボカボカしてお昼過ぎに歩いていると、どういふわけか、お昼寝したくなっちゃう町...



代々木上原3分、こっそり緑あり

RENT

渋谷区大山町  
148.5平米/45万円

代々木上原の駅からちょっと住宅街に入っていったところに存在感のある一層の集落のように見える集合住宅の一番奥。こんなところにこんな空間があったとは。。この辺りの家は確かに道を歩...

募集中

R不動産のリノベーション  
不動産コンサルティング  
売買物件募集中！  
スタッフ募集中

新着コラム

CENTRAL EAST TOKYO 2010

2010.10.26 NEW!  
「終わりは始まり」 「CET2010 / OPEN END」のお知らせ  
セントラル・イースト・トーキョー 2010、開催中!



2010.10.26 NEW!  
東京のヒガシでお茶をいっぴく  
CET2010におこしの際には、「四季」でおいしいお茶と和菓子をご用意。









BEFORI







AFTER



AFTER

**民間でやってきたことが  
公共空間／施設でも  
援用できないだろうか？**



人口減少

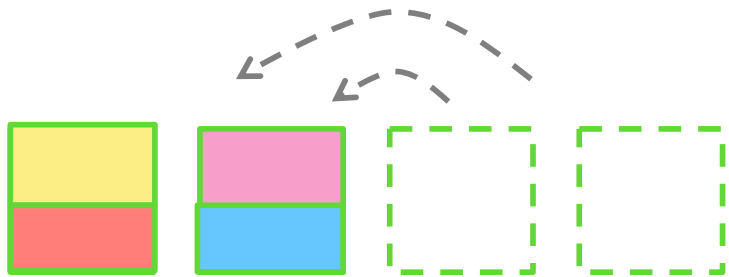
高齢化

施設老朽化

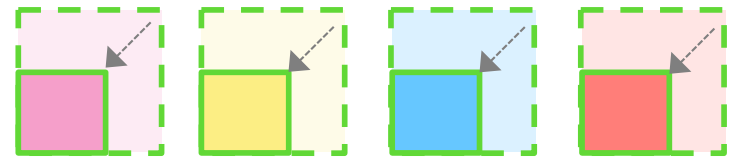
財政破綻

更新投資の増大  
収確保の困難化

施設総量の削減



更新/運営コスト  
の削減



自治体経営の改善

# RePUBLIC



## 公共空間の リノベーション

馬場正尊 + Open A

東京R不動産のディレクターが挑む  
公共空間を楽しくするための  
理論 / 実践 / アイデア。

学芸出版社

# 7つの公共空間について

公園のリノベーション

役所のリノベーション

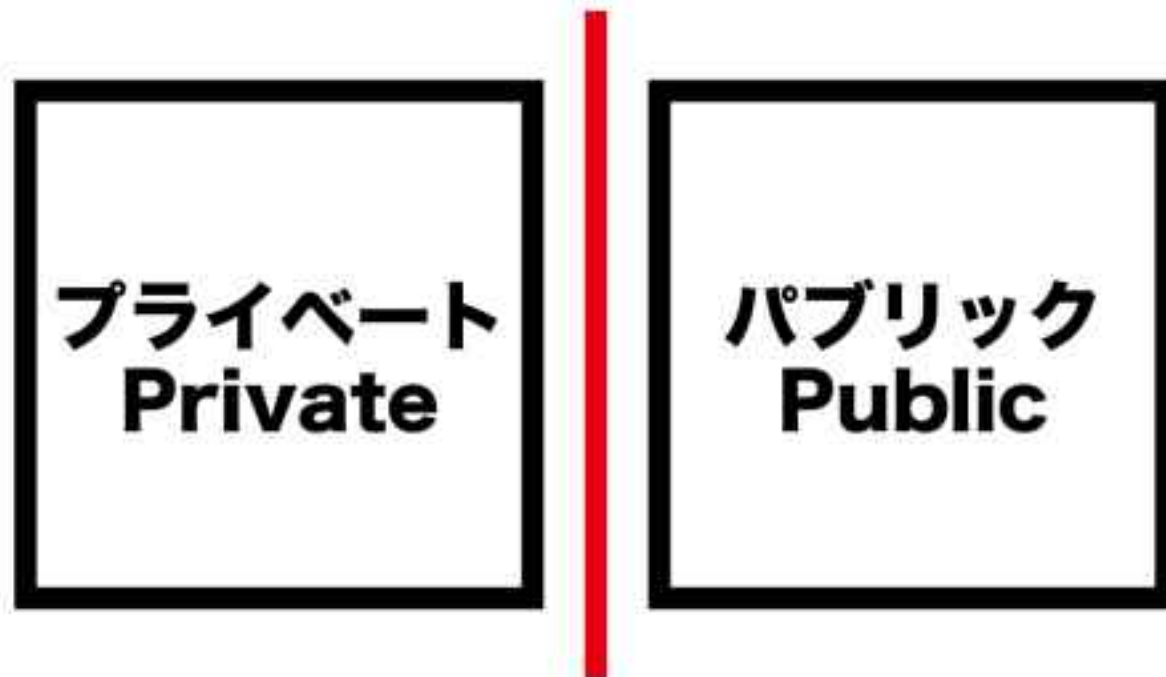
水辺のリノベーション

学校のリノベーション

ターミナルのリノベーション

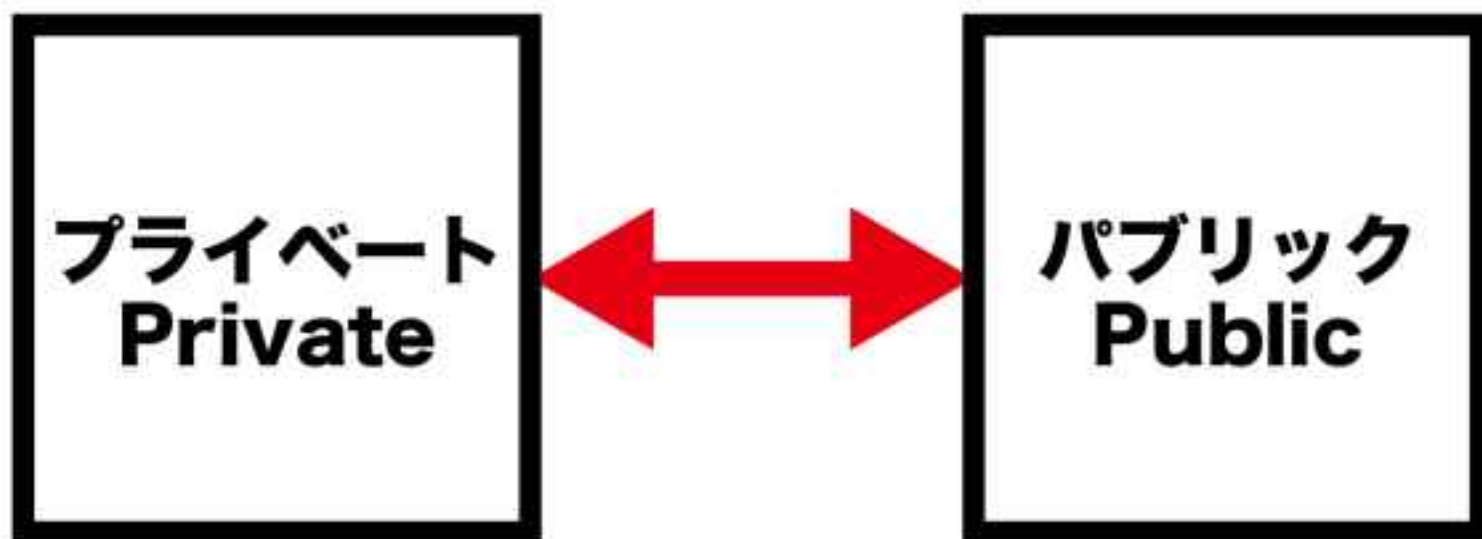
図書館のリノベーション

団地のリノベーション

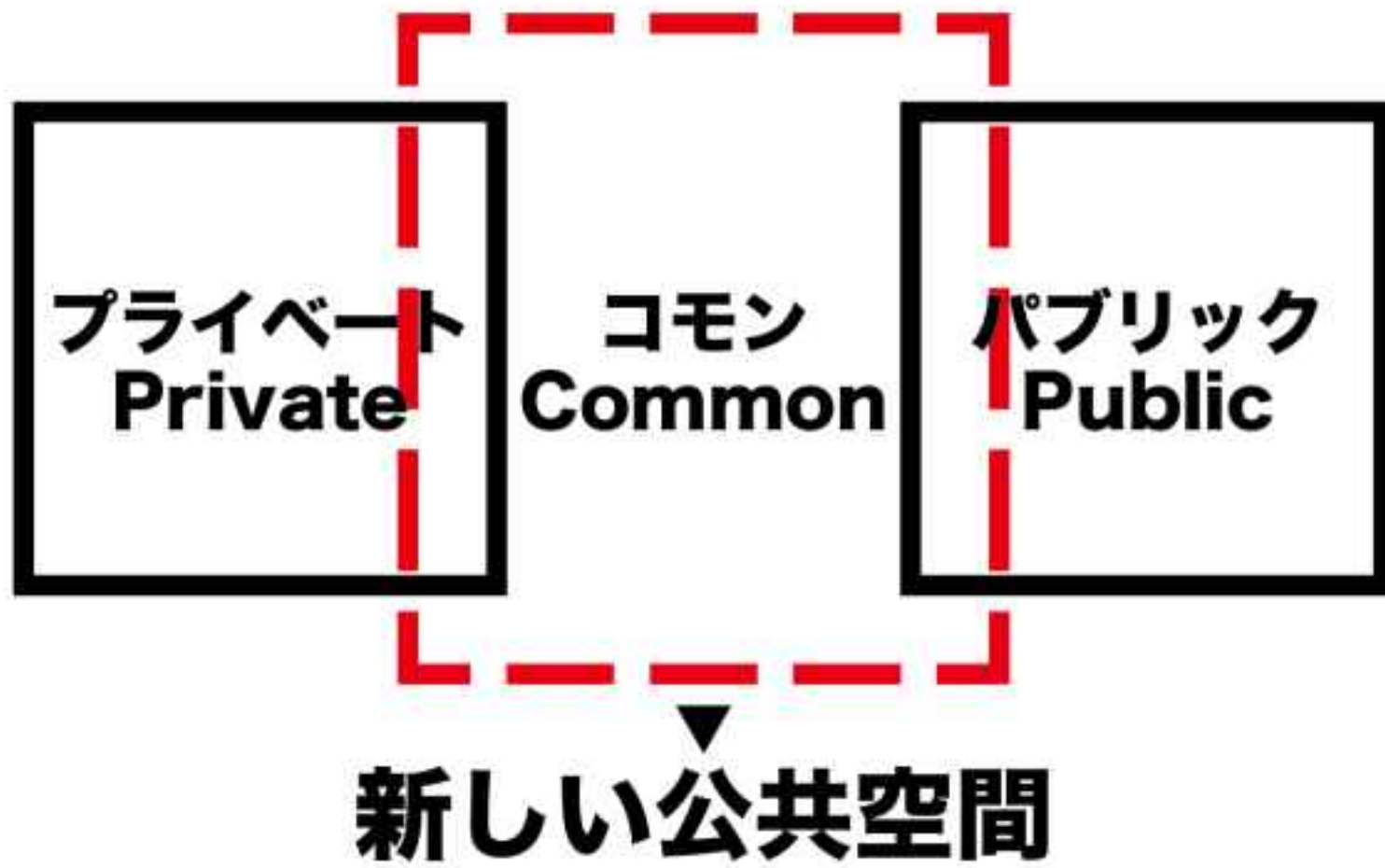


**強い境界**





**広げたい**



< 全体空間から活用まで >

募集中物件を  
借りる・買う  
までの流れ



ピックアップコラム

出版！『公共R不動産のプロジェ  
クトスタディ 公民連携の...』

『公共R不動産』スタートから3年。行政が  
持っている物件/資産を民間企業のニーズと  
マッチングさせる試行錯誤を続けてきた。現  
段階で得られた経験や知識。そして整備しな  
ければならないと思え...



更新情報

2018.07.06  
既存施設を使いながら次の一手を！  
小学校の活用事業提案募集！

2018.07.05  
Otsu Lakeside Renovation  
Projectはじまります！

2018.07.01

🔍 物件検索

🏫 学校

🌳 公園/道路

🌊 水辺

🏟️ 文化/スポーツ

🏢 役所/庁舎

🏠 ETC その他

🔍 フリーワード検索

📖 BOOKS

公共R  
不動産

すべての物件 **募集中** 活用中 募集終了



**NEW!** 東北初！公共R的サウンディング ETC

山形県新庄市十日町6000-1 募集中  
旧番糸試験場（新庄市エコ... 2018.6.22～7.31 現地視察一  
山形県新庄市で、養蚕の研究施設として使われていた「旧番糸  
試験場」のサウンディング調査を行います！ 10ヘクタール...



**【募集延長】** 天竜川河川敷に出店し... 🌊

静岡県浜松市東区鶴見町2490-1 他 募集中  
天竜川右岸 -2018.9.28 (応募〆切)  
先日ご紹介した天竜川河川敷の事業者募集。募集期間が9月28  
日まで延長されました。 前回3月19日までの募集で参加が決...



三角形で食らいつこう 🌳

Broadway, between 32nd and 33rd Street 活用中  
Greeley Square Broadway Bites  
ニューヨークのミッドタウン、33丁目とブロードウェイが交差  
する三角形の広場で、夏と秋に開催されるマーケット。「...

< 空間活用をお考えの自治体・企業の方へ >

掲載物件募集中！

活用方法・事業の  
ご相談も受け付けています

[📞 お問い合わせはこちらから](#)

公共空間をもっと楽しくしよう！

🖋️ コラム



2018.07.05 NEW!

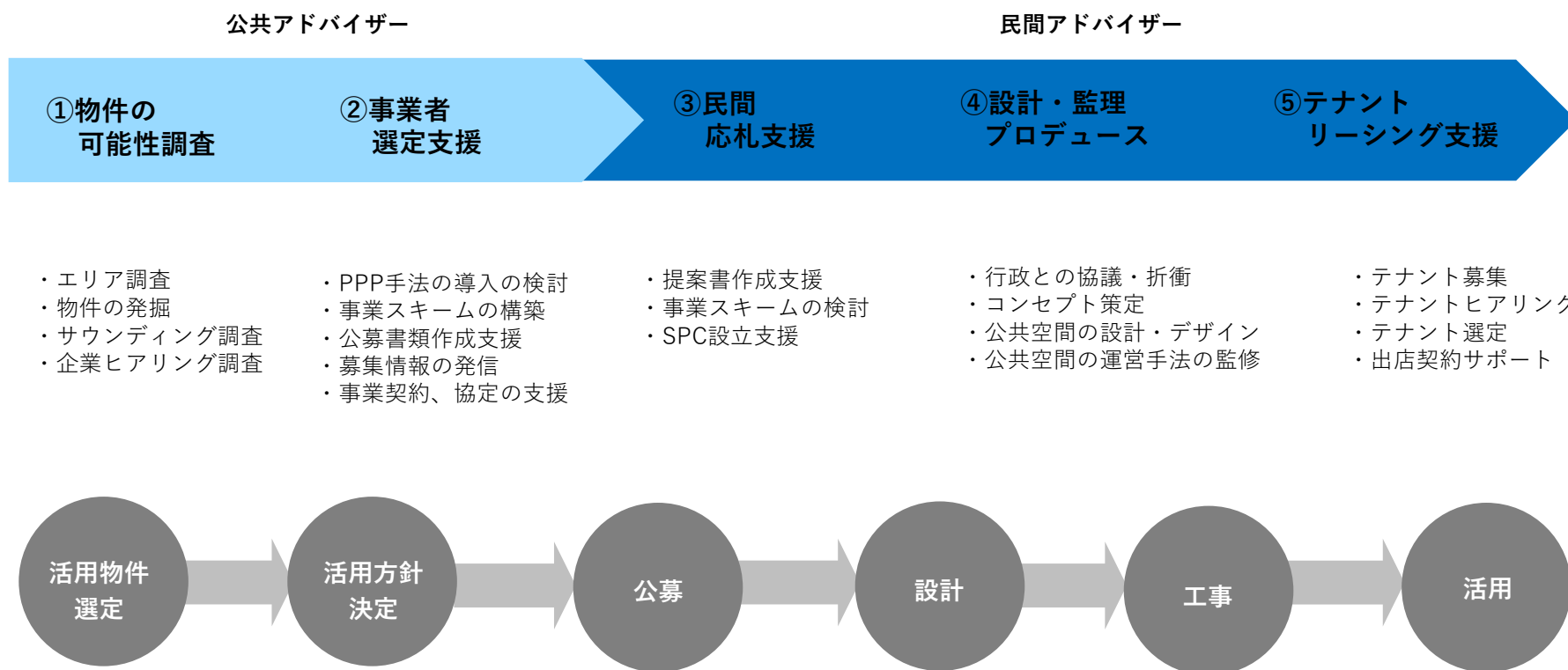
Otsu Lakeside Renovation  
Projectはじまります！

「日本で一番大きな湖は？」と聞か

メディア事業では、行政の「公共空間を使って欲しい」ニーズと、民間の「公共空間を使いたい」ニーズをつなぐ機会を創出するマッチングを促進しています。



プロデュース/コンサルティング事業では、建築、不動産、企画の総合力により、遊休公共空間活用の可能性調査からリーシング・運営までのプロセスをワンストップで支援します。



# 空間ができるプロセスの逆転

近代のプロセス



現代・これからのプロセス

# 妄想企画 逆プロポ



公共空間

逆プロポ-ザル

公共尺不動産

- REALPUBLICSTATE -





公園・公共空間が変わると  
周辺のイメージ、まちの価値が上がる

# 公共空間を使う 4つのステップ

風景を  
つくって  
みる

**社会実験**

仮設で  
使って  
みる

**暫定利用**

使い方を  
提案する

**サウン  
ディング**

本格的に  
借りて  
みる

**民間貸付**

# タイムズスクエア (NY)

社会  
実験

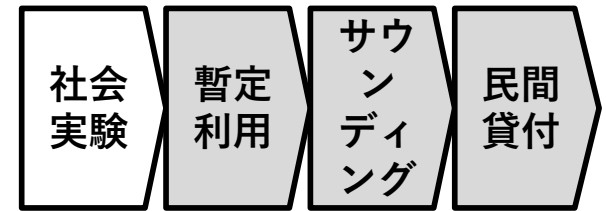
暫定  
利用

サウ  
ン  
ディ  
ング

民間  
貸付



# タイムズスクエア (NY)



タイムズスクエアの活用プロセス

# LIVE + RALLY PARK (仙台)

社会  
実験

暫定  
利用

サウ  
ン  
ディ  
ング

民間  
貸付



# COMMUNE 2nd (東京)

社会  
実験

暫定  
利用

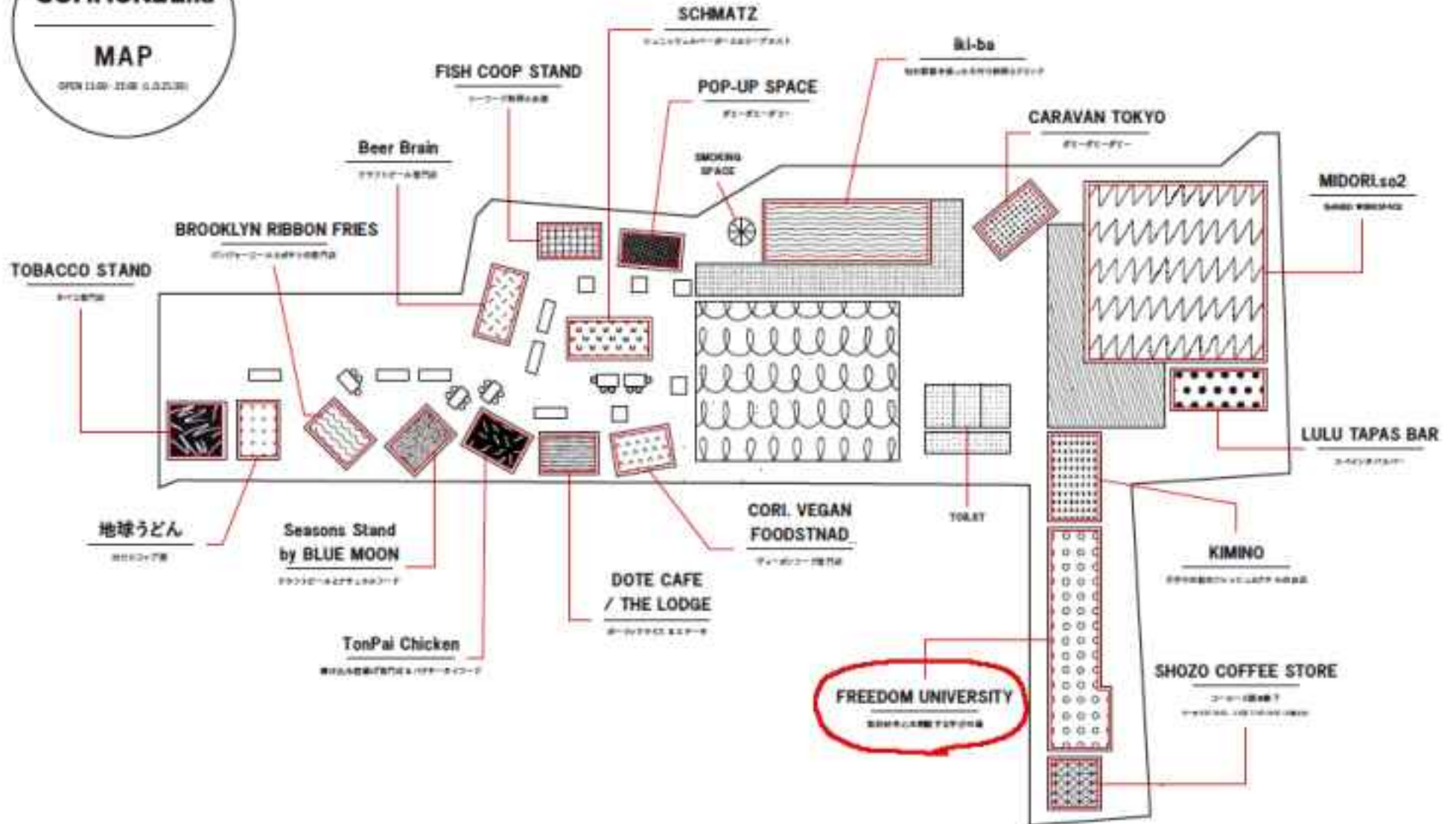
サウ  
ン  
ディ  
ング

民間  
貸付



# COMMUNE 2nd (東京)

- 社会実験
- 暫定利用
- サウンディング
- 民間貸付





# Kaikado cafe (京都)

社会  
実験

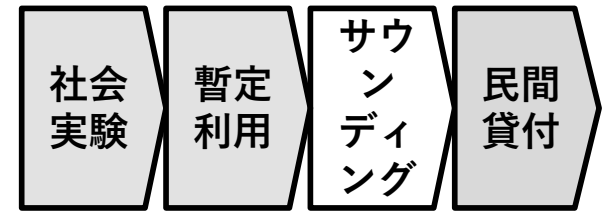
暫定  
利用

サウ  
ン  
ディ  
ング

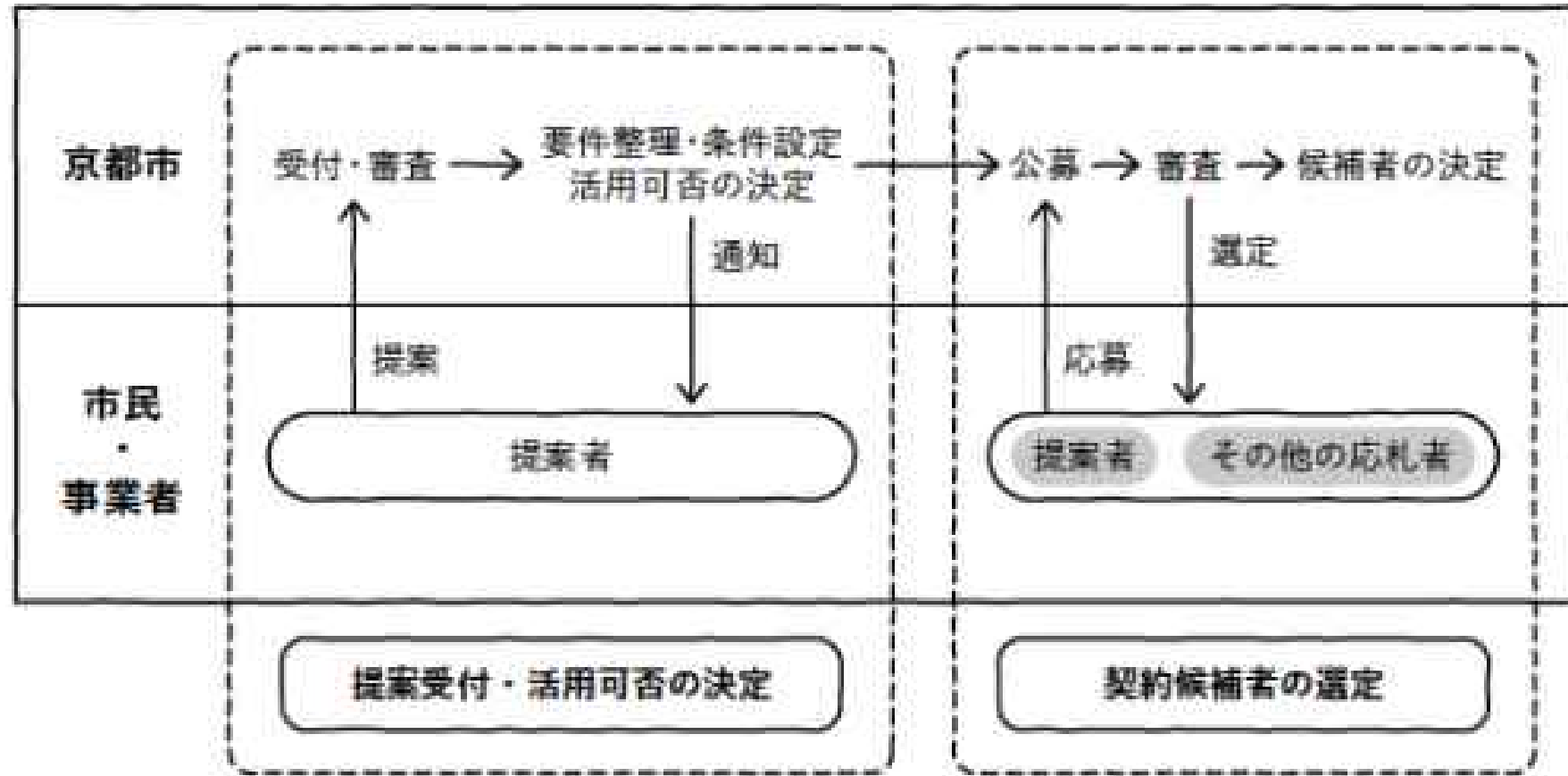
民間  
貸付



# Kaikado cafe (京都)



京都市資産有効活用市民等提案制度 を活用



京都市資産有効活用市民等提案制度のスキーム

# 泊まれる公園 INN THE PARK (静岡)

社会  
実験

暫定  
利用

サウ  
ン  
ディ  
ング

民間  
貸付





🔍 物件検索

📄 詳細情報

🏫 学校

🌳 公園/道路

🌊 水辺

🏟️ 文化/スポーツ

🏢 役所/庁舎

🏠 ETC その他

🔍 フリーワード検索

検索

➡ 有効活用までの流れ

<遊休空間から活用まで>

募集中物件を  
借りる・買う  
までの流れ



募集中 <事業者募集>

研修施設 

## 駿河湾を望む北欧コテージのような

少年自然の家

所在地： 静岡県沼津市

交通： 東名高速沼津ICから約7分

面積： (土地面積) 少年自然の家約10,100㎡, 駐車場約7,300㎡

価格： 未定

期間： 募集終了

### みんなの少年自然の家

両親と離れてのお泊りがちょっとドキドキだった小学生の頃。飯ごう炊爨、キャンプファイヤー、肝試し。誰にでも、そんな懐かしい思い出と共にある施設ではないでしょうか。

でも正直、山の中の古びた合宿場というイメージですよ〜

しかし！今回アイデア&対話事業者募集をしている、沼津市少年自然の家はかなり高ポテンシャル！磨いたら輝きそうな、原石的施設とでもいいでしょうか。

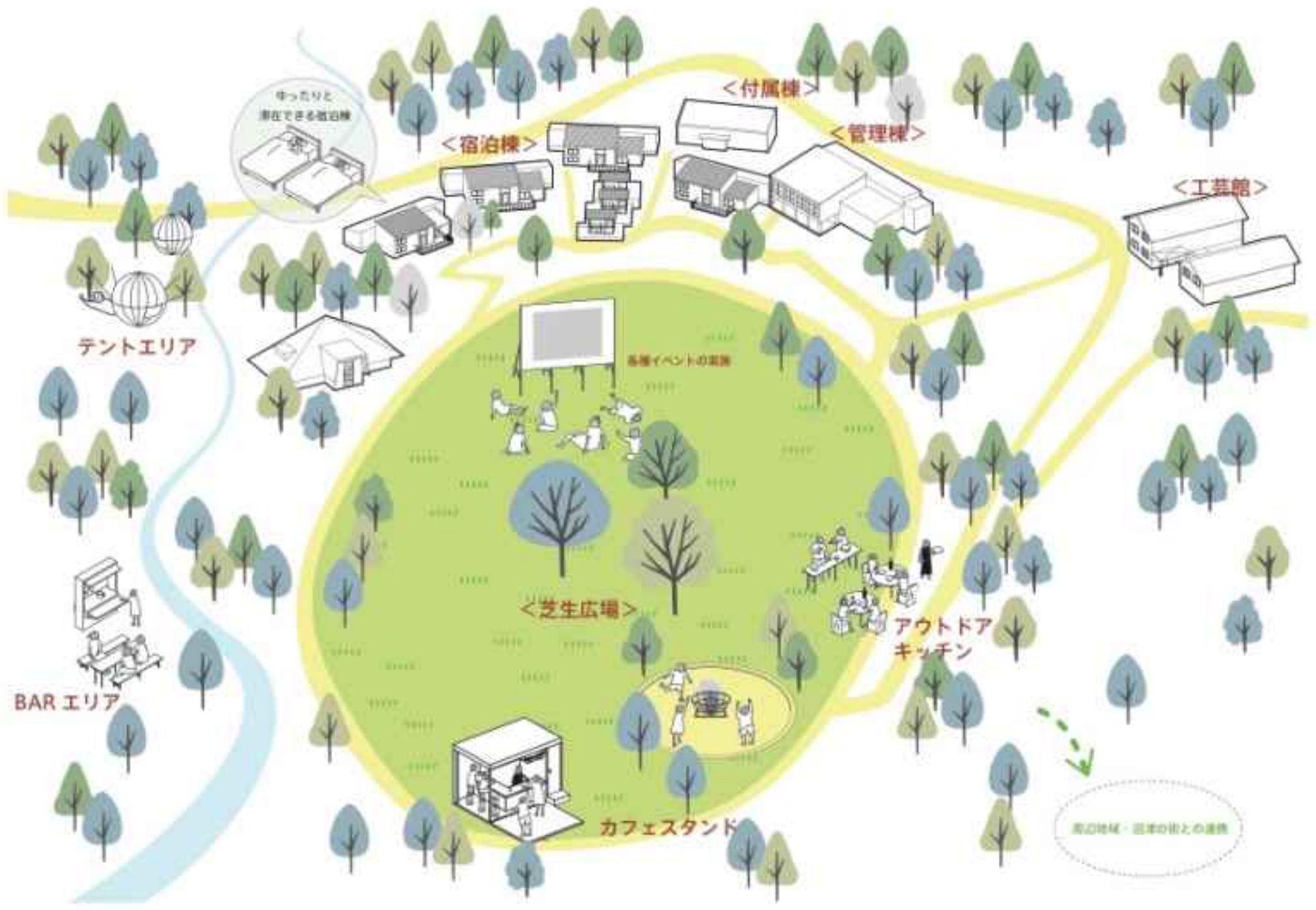


林の中の木立のように、ひとつひとつ独立して建つ宿泊棟。配置が素敵。でも見た目はまあ普通の気えない感じ。



しかーっ！内観が北欧チック〜！一気にテンション上がります。





ゆったりと  
滞在できる宿泊棟

<宿泊棟>

<付属棟>

<管理棟>

<工芸館>

テントエリア

<芝生広場>

アウトドア  
キッチン

BAR エリア

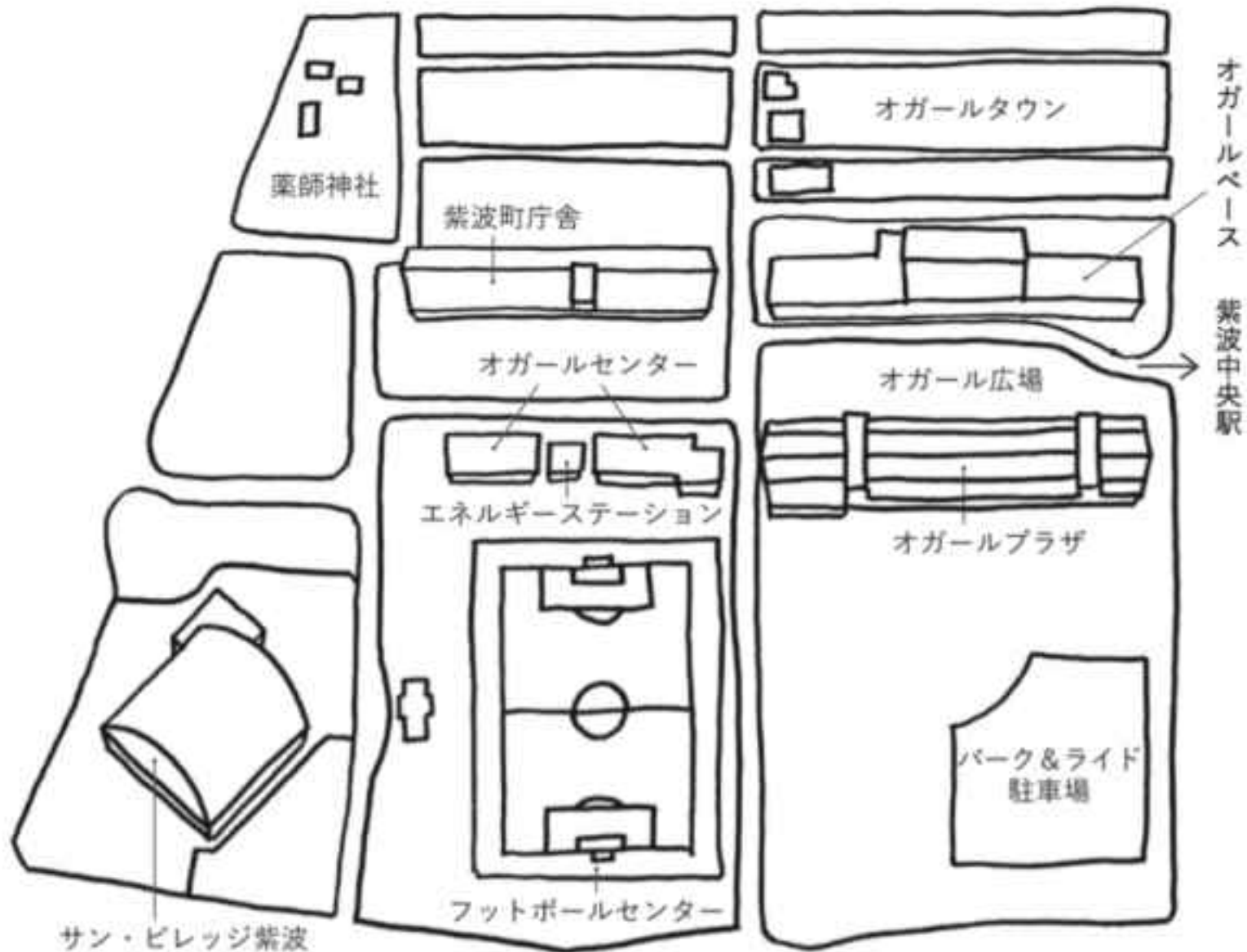
カフェスタンド

周辺地域・近隣の街との連携

# 公民連携のかたち：オガールプロジェクト



# オガールプロジェクト





# オガールプロジェクト



# オガールプロジェクト



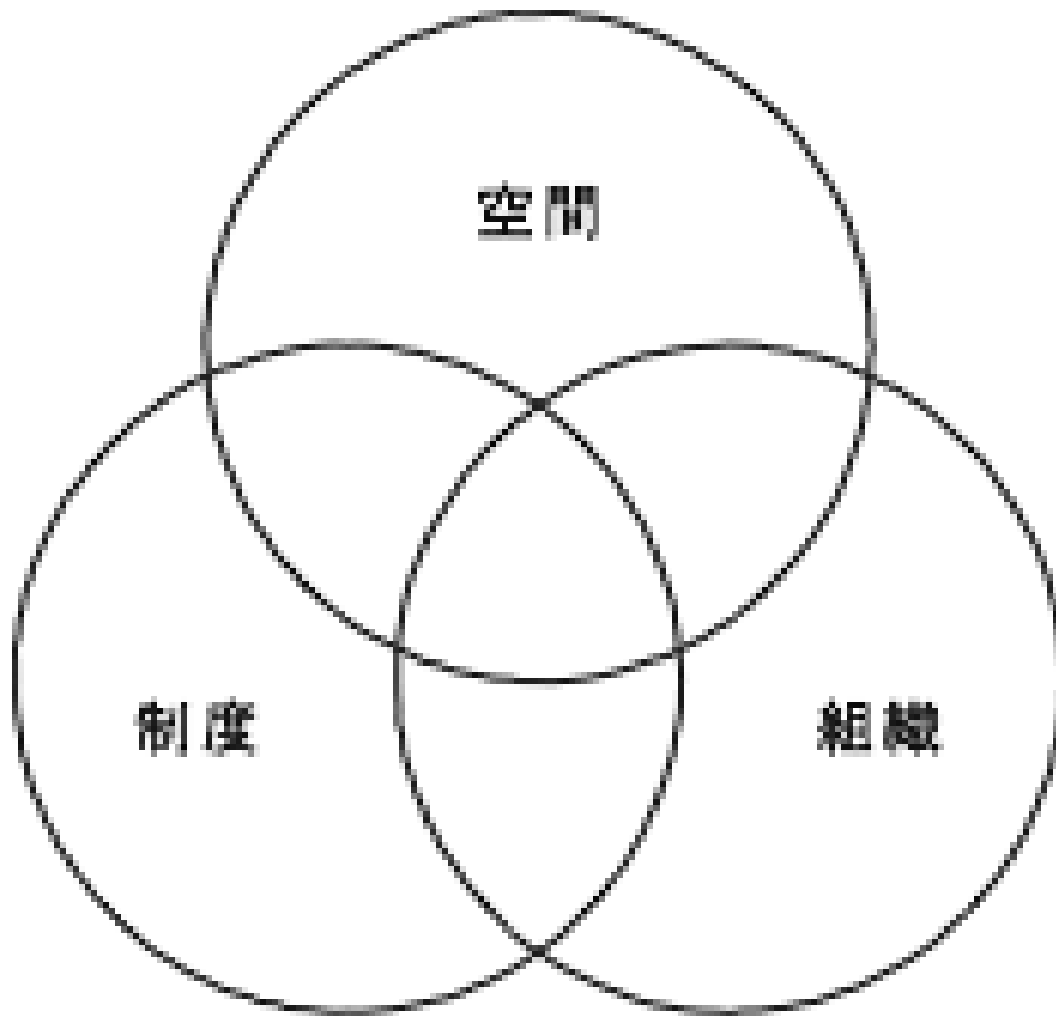
# 公民連携のかたち：南池袋公園





**複雑だから面白い、  
公共空間のダイナミズム**

# 3つの変革



公共空間の三つの変革

# 空間の変革

- **新しい機能の組み合わせ**
- **用途変更**
- **使えなかった空間の活用**

**制度の変革** → **規制緩和**

**2011年** **河川法準則改正**

**2017年** **都市公園法改正**

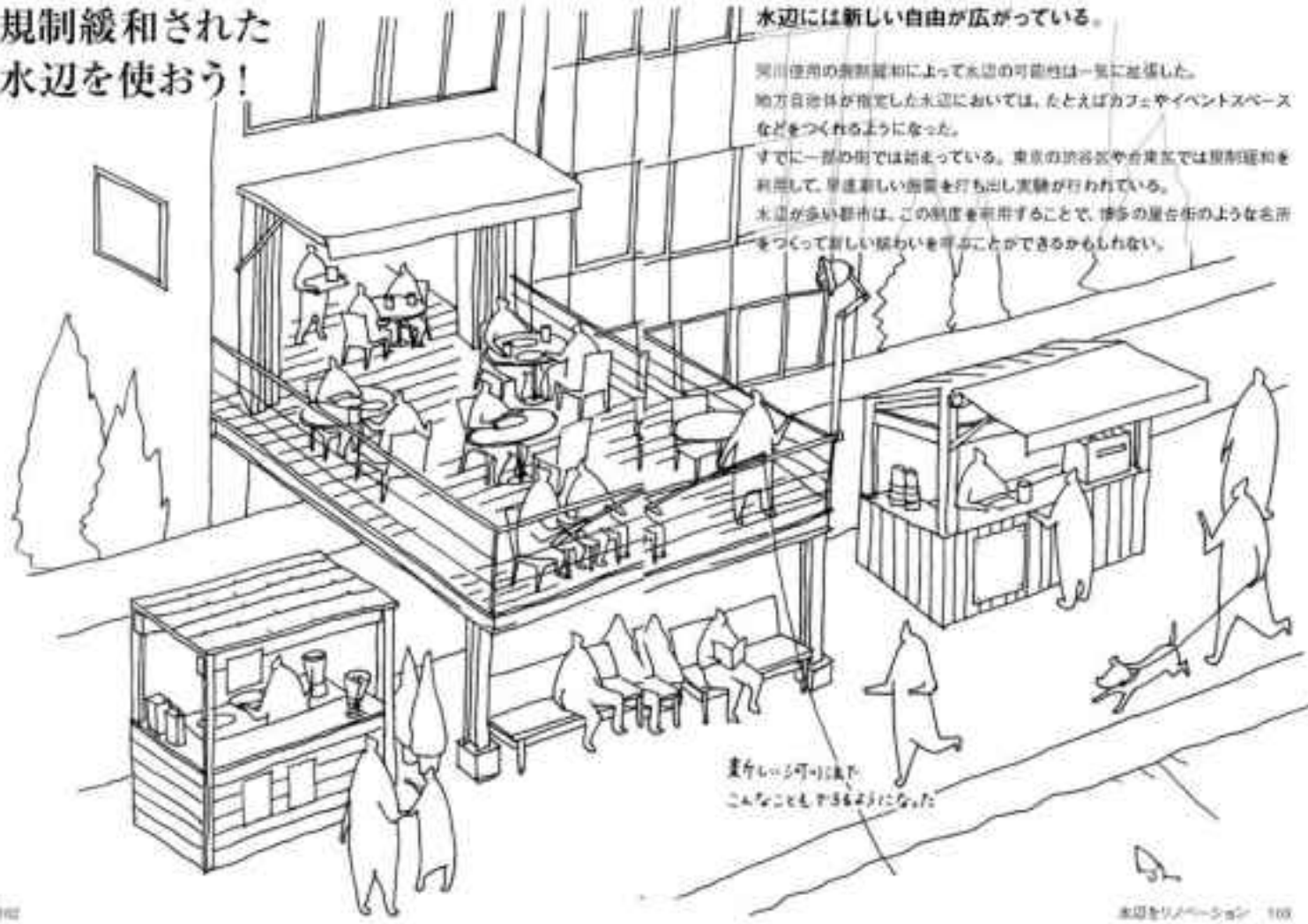


# 2011年 河川法準則改正

規制緩和された  
水辺を使おう！

水辺には新しい自由が広がっている。

河川利用の規制緩和によって水辺の可能性は一気に広げられた。地方自治体が指定した水辺においては、たとえばカフェやイベントスペースなどをつくれるようになった。すでに一部の街では始まっている。東京の筑波区や台東区では規制緩和を利用して、さまざまな企画を行っており実験が行われている。水辺が多い都市は、この制度を応用することで、博多の屋台街のような名所をつくって新しい賑わいをもたらすことができるかもしれない。

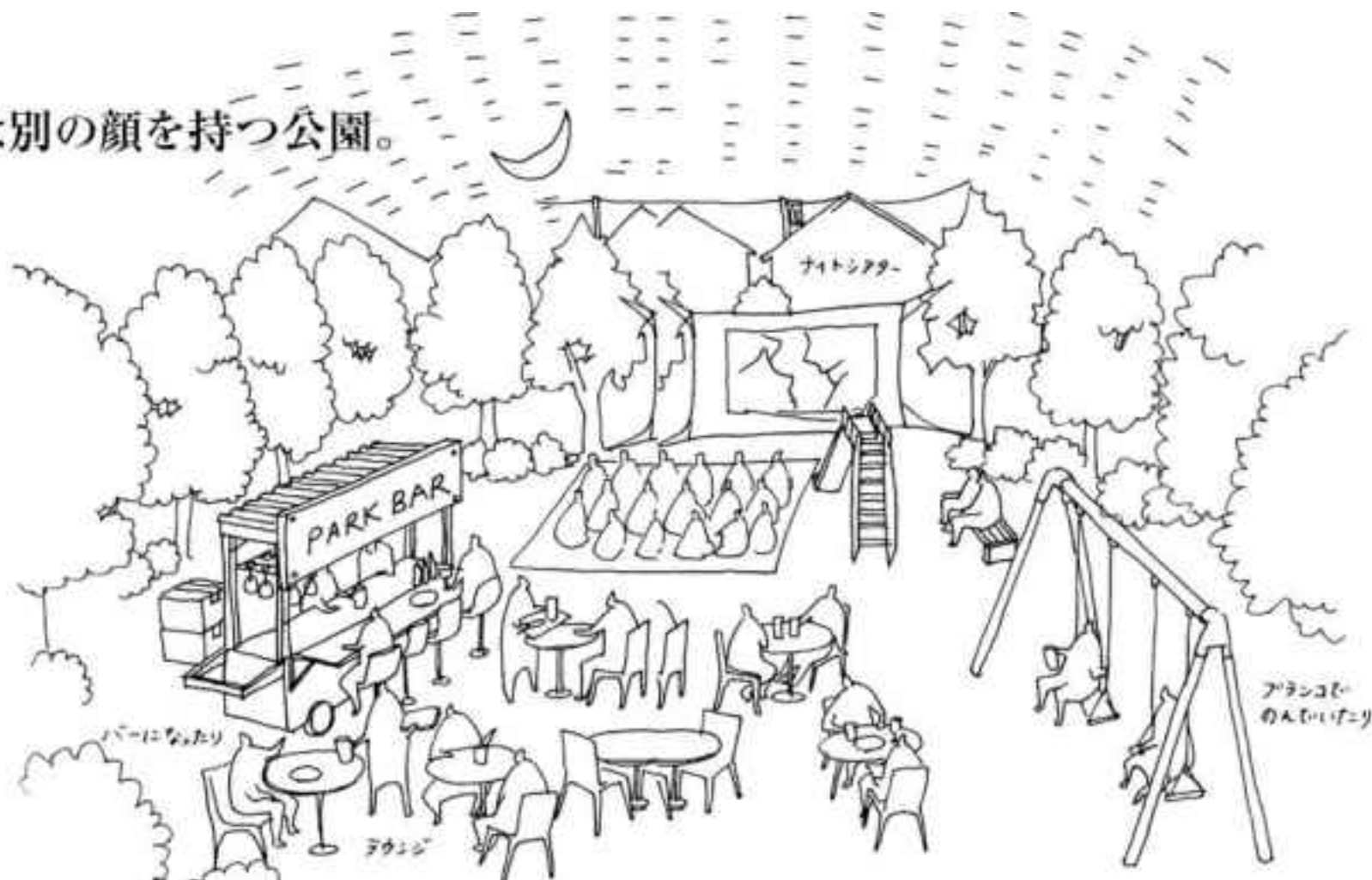


夏や秋のイベントに  
こんなこともできるようになった。

# 2017年 都市公園法改正

2% → 12% へ

夜は別の顔を持つ公園。



# 組織の変革

- **公共を担う新しい民間組織**
- **カウンターパートナー**  
**としての行政側の体制**
- **契約のカタチ**

# 公共R 不動産

のプロジェクトスタディ



公民連携のしくみとデザイン

公共R不動産 編

馬場正尊 | 飯石藍 | 菊地マリエ | 松田東子 | 加藤優一 | 塩津友理 | 清水操子

公共空間をもっと楽しく！  
国内外の実践ガイド