

# 公と民の関係の 再構築

# 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 | 清水襟子

公共空間をもっと楽しく！  
国内外の実践ガイド

<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



ピックアップコラム

連載&「新・公民連携最前線」  
(日経BP社)との連携はじ...

公共R不動産ディレクターの馬場が、今パブリック空間を考える熱い人にインタビューを行う連載企画をスタートします！インタビューだけではなく、そこは企画会議にも発展！？また、同時に「...

同時連載コラムスタート！

公共R不動産  
×  
新・公民連携最前線  
🏠PPP🏠

<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！

🔍 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

検索

すべての物件

募集中

活用中



NEW! 日本のパブリックアート空間もいよ...



横浜市中区本町

活用中

YCC ヨコハマ創造都市センター

複合施設

重厚なバルコニーが目印、旧第一銀行横浜支店 従来より横浜の創造都市拠点として使われてきたこの建物ですが、この度...



シンボルツリーに見守られて



千葉県君津市怒田

募集中

旧福野小学校

種別

木造の小学校 山合いの小学校、と聞いて、思い描いたとおりの小学校でした。三角屋根に板張り、築56年の校舎は程よ...



毎日が文化祭。



東京都新宿区新宿 旧新宿区四谷第五小学校

活用中

🖋️ コラム

同時連載コラムスタート！

公共R不動産  
×  
新・公民連携最前線  
🏠PPP🏠

2015.08.13

連載&「新・公民連携最前線」  
(日経BP社)との連...

公共R不動産ディレクターの馬場  
が、今パブリック空間を考える熱い  
人にインタビューを行う連載企...



🔍 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

募集中 <アイデア募集>

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 (対話可能事項)

期間： (対話実施) H27.12.18~H28.1.29

### みんなの少年自然の家

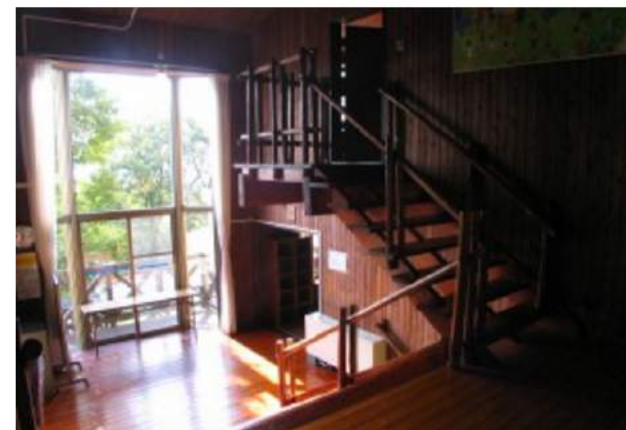
両親と離れてのお泊りがちょっとドキドキだった小学生の頃。飯ごう炊爨、キャンプファイヤー、肝試し。誰にでも、そんな懐かしい思い出と共にある施設ではないでしょうか。

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

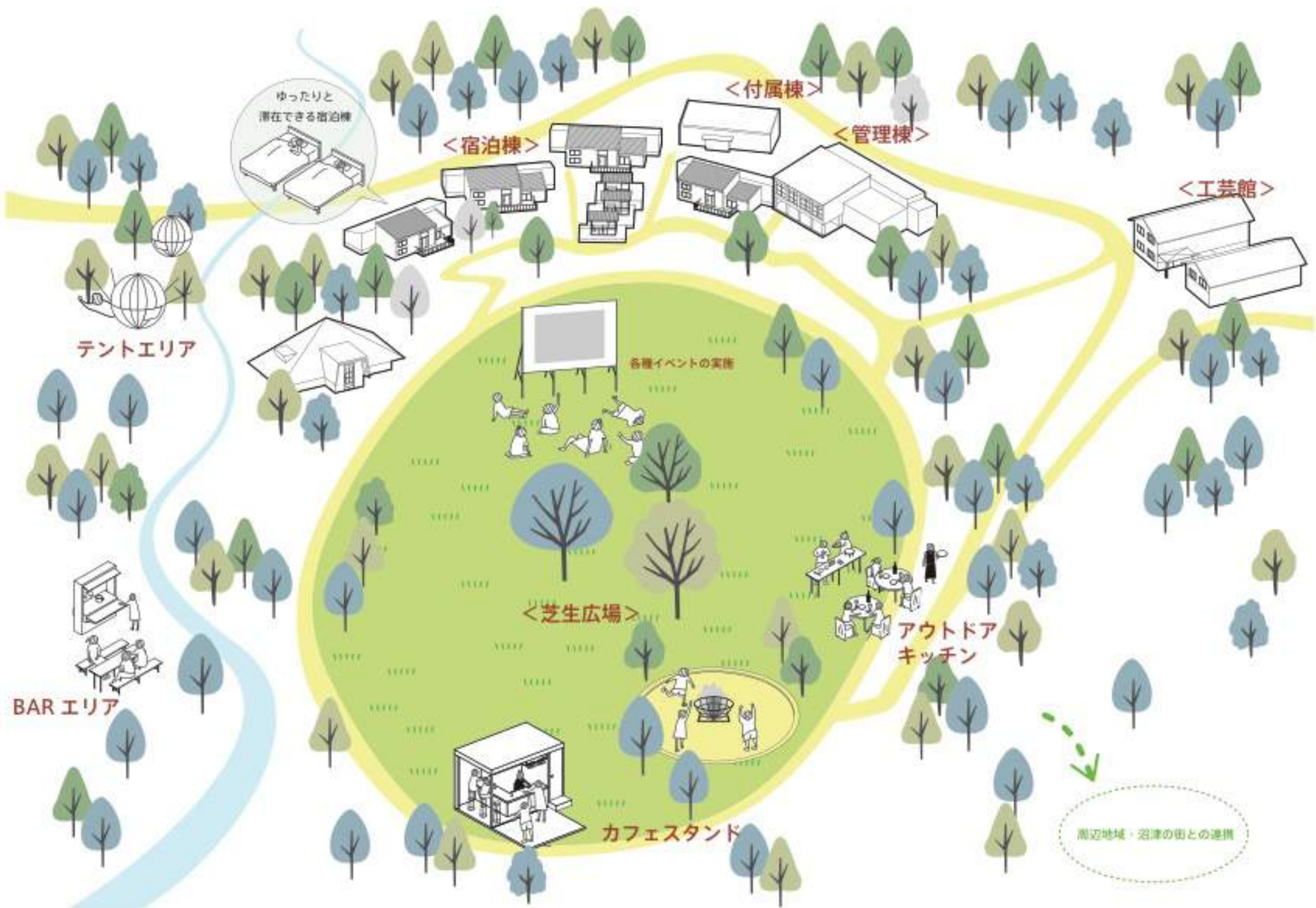


林の中の木立のように、ひとつひとつ独立して建つ宿泊棟。配置が素敵。でも見た目はまあ普通の冴えない感じ。





少年自然の家





*inn*  
the park







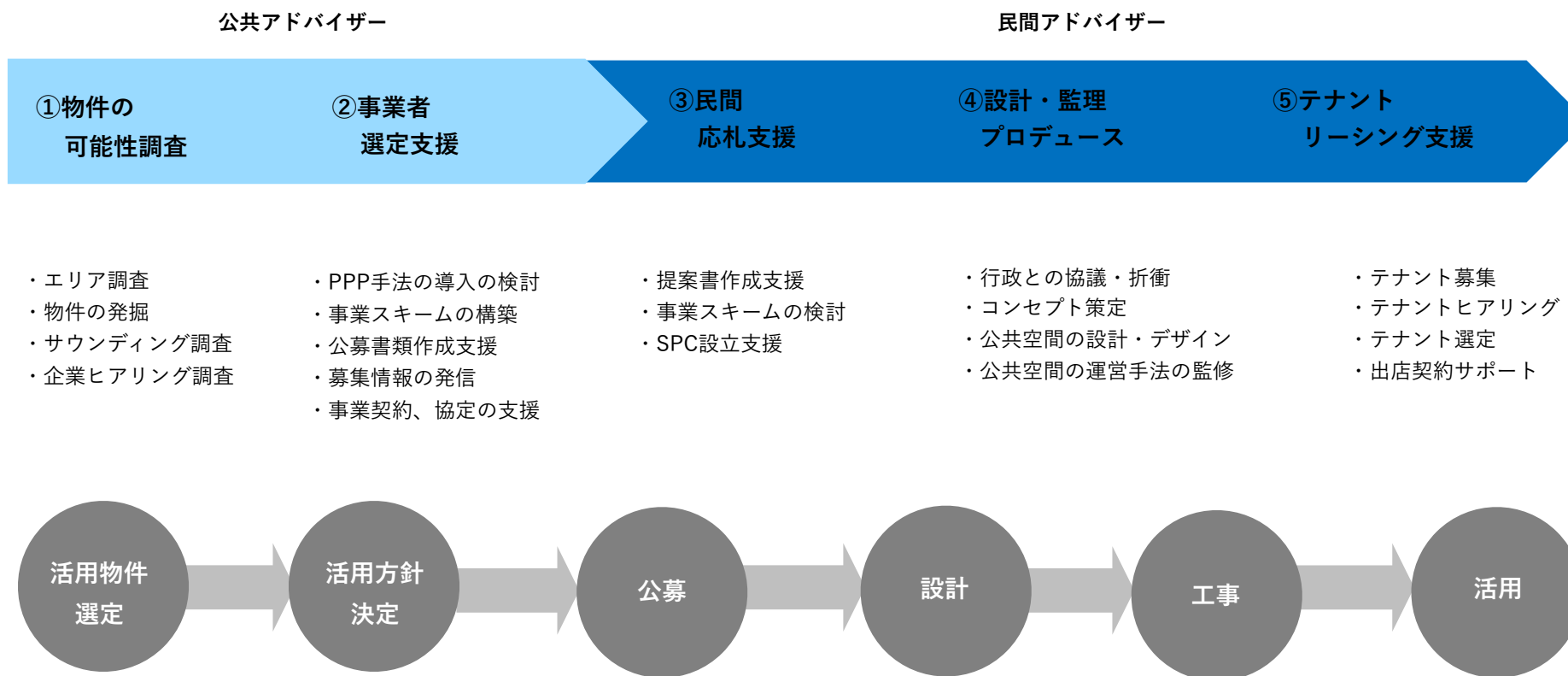


**行政と民間が  
同じ船に乗って  
プロジェクトを動かす  
構図をつくれるか？**

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。



## 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**

公共空間

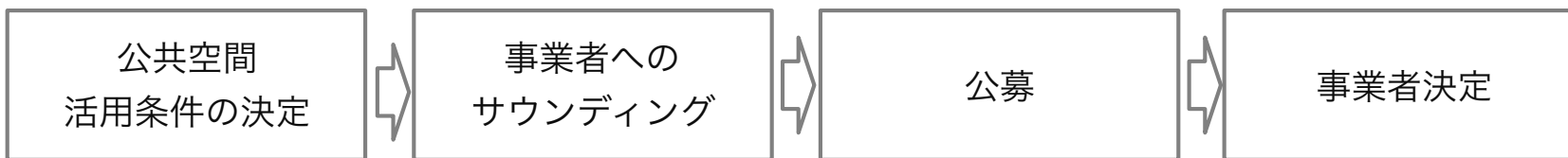
逆プロポーザル

公共不動産

— REALPUBLICSTATE —

仕様が自治体主導で設計されるため、クリエイティブな活用アイデアが採用されづらい

従来の  
公共空間活用  
プロセス



逆プロポーザル



民間企業のアイデア提案を受け、それを実現したい自治体が空間を提供する



**行政と民間の  
適切な立ち位置、  
関係のむすびかた**

**構造変化をどう認識し、  
どう対応するべきか？**

# エリア リノベーション

## 変化の構造とローカライズ

馬場正尊 + Open A

明石卓巳

加藤寛之

嶋田洋平

小山隆輝

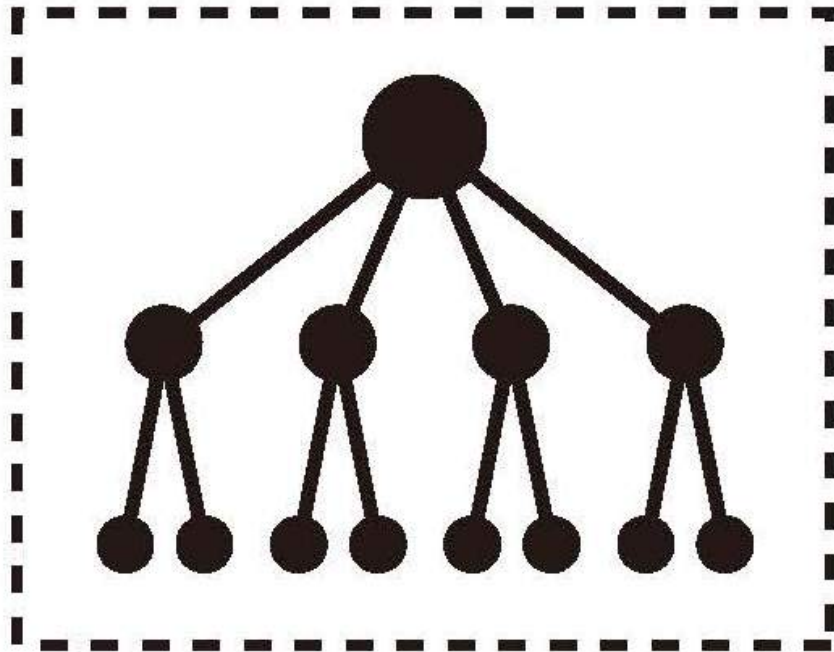
豊田雅子

倉石智典

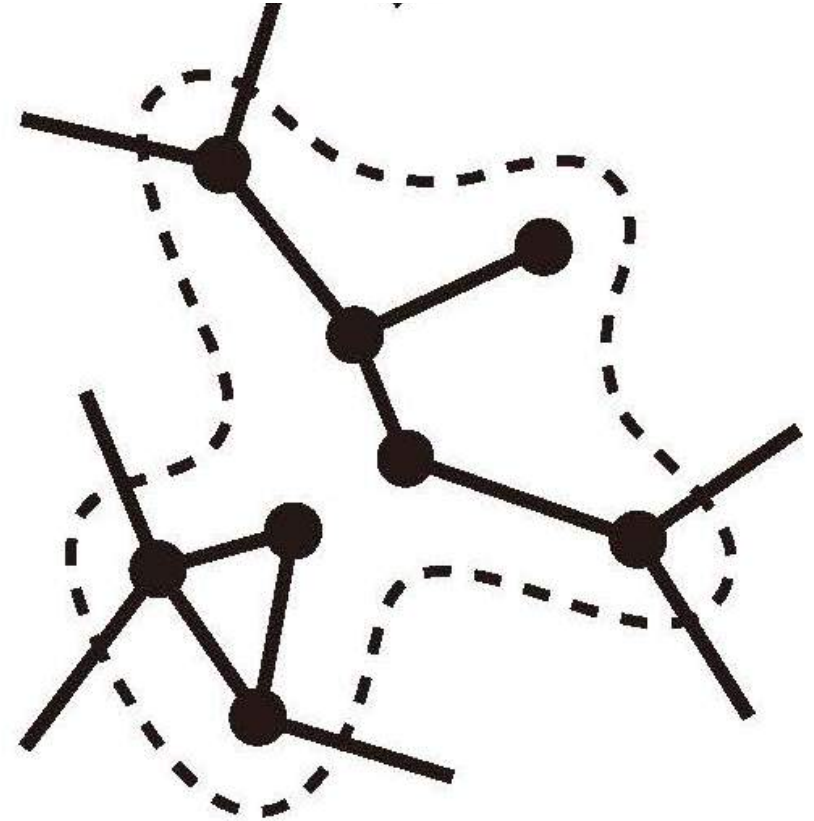
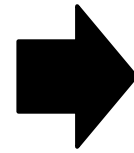
まちづくりの次の概念

学芸出版社

# 計画の構造変化



マスタープラン型の計画  
演繹法的・ツリー構造

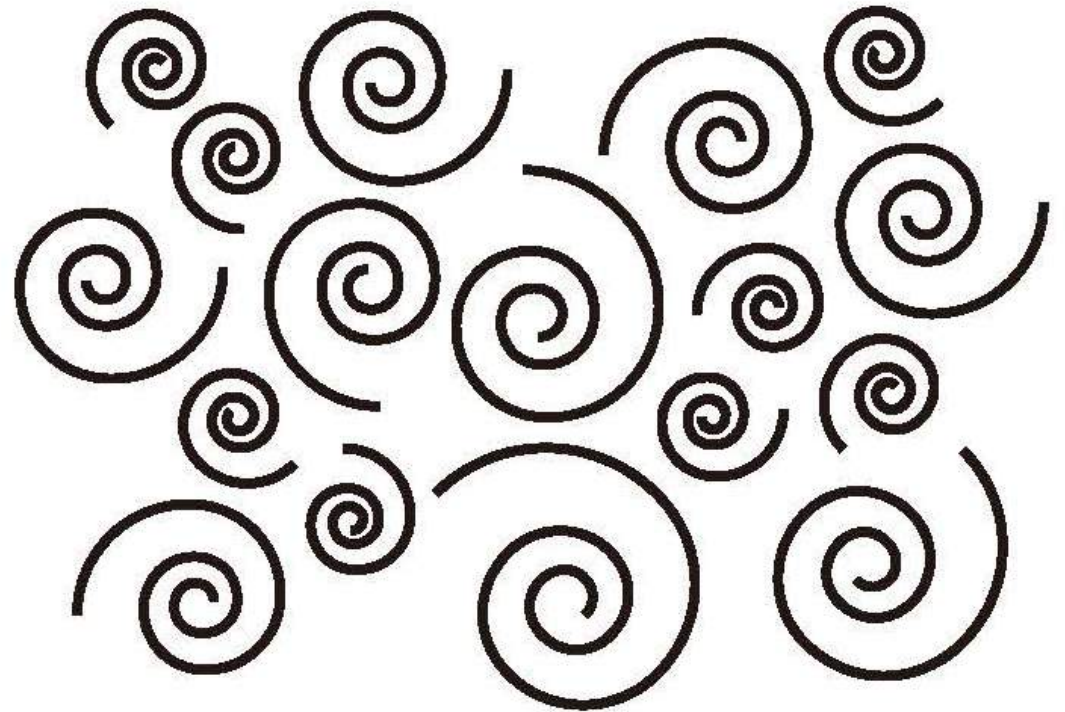
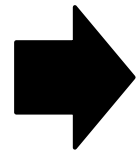


ネットワーク型の計画  
柔軟・アメーバ型

シンプルな1つの渦から  
小さな無数の渦の集合体へ



行政主導の大きな開発で経済を回す



小さな経済の渦がシンクロし、  
相互に干渉・共鳴して面となる

# 空間ができるプロセスの逆転

近代のプロセス



計画する人  
建築家  
都市計画家  
行政

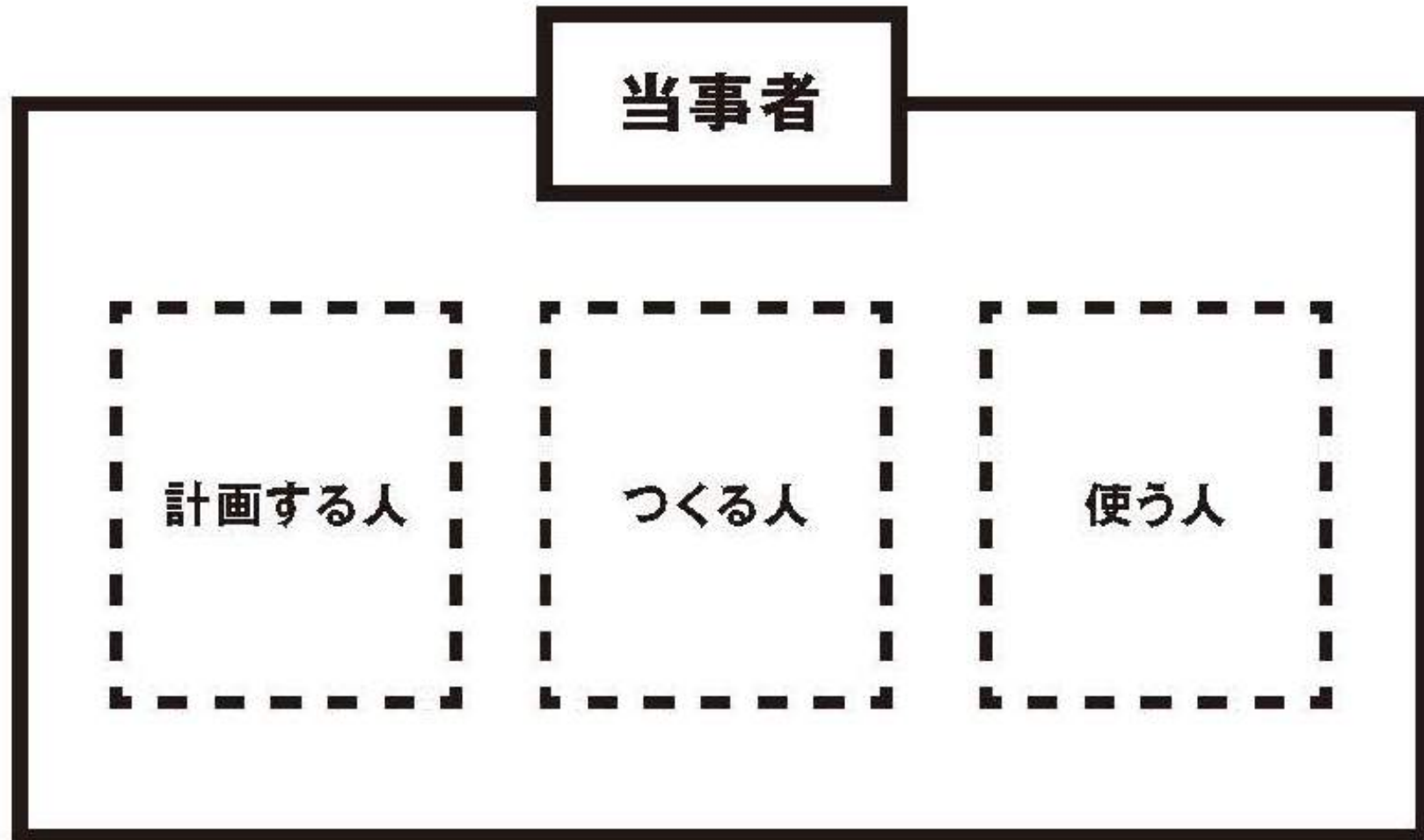
つくる人  
工務店  
ゼネコン

使う人  
事業者  
テナント



現代／これからのプロセス

# プロジェクトの当事者化



役割が融合・統合していく

# 都市の当事者と コミットメント



# RePUBLIC

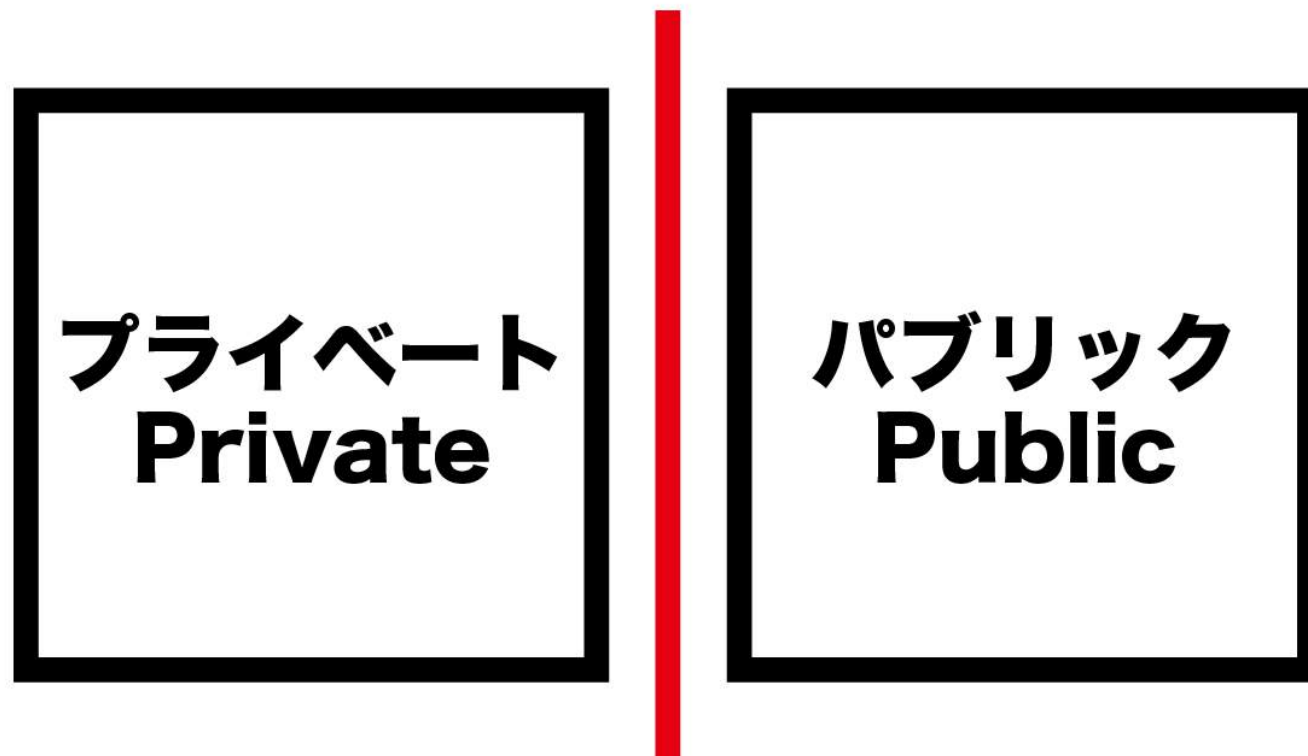


## 公共空間の リノベーション

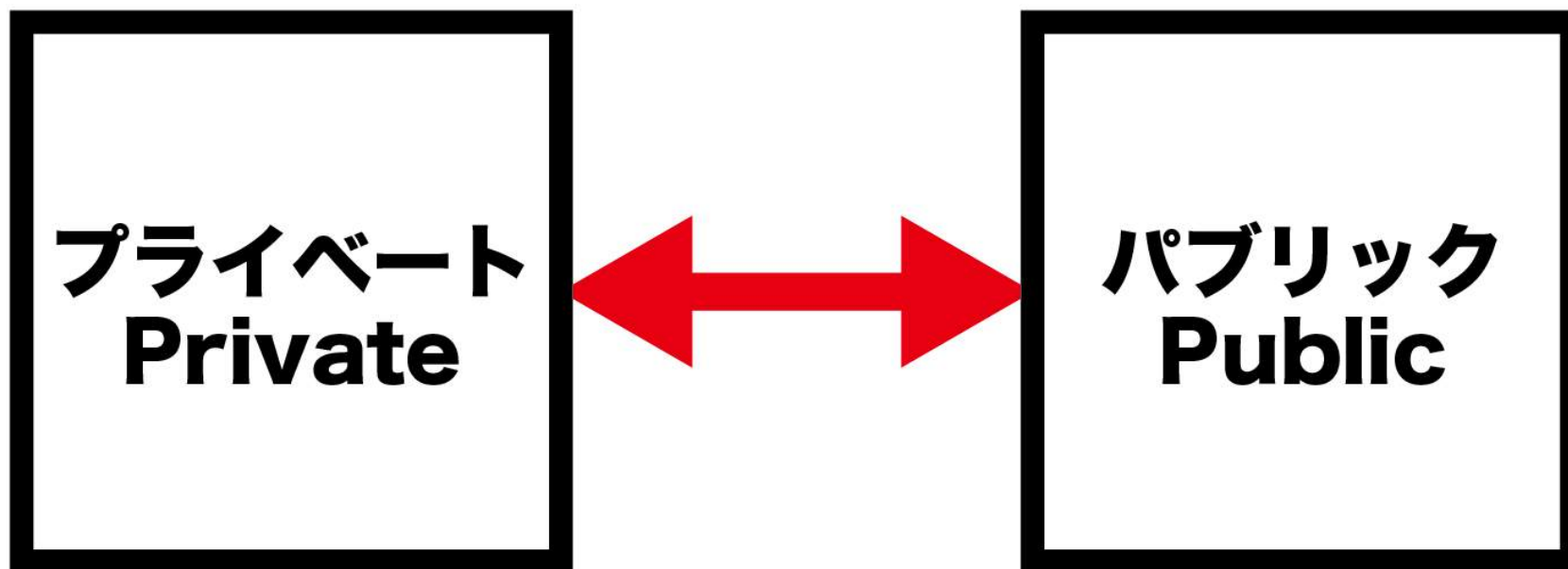
馬場正尊 + Open A

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。

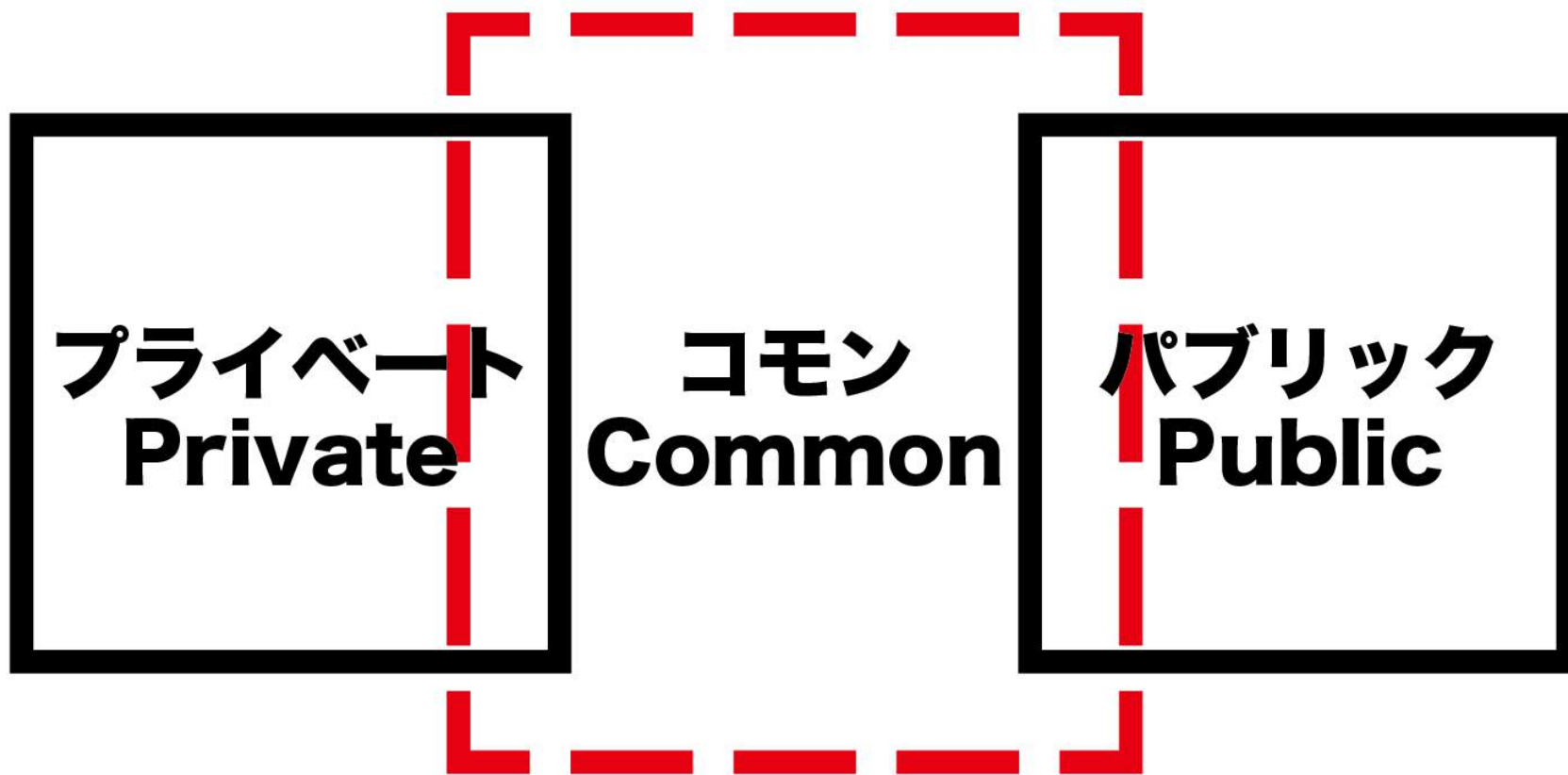
学芸出版社



**強い境界**



**広げたい**



新しい公共空間

都市の

クリエイティブ

コモンズ

PUBLIC x PRIVATE

民間主導・行政支援の↓

# 公民連携の教科書

清水義次  
岡崎正信  
泉 英明  
馬場正尊

先進事例  
に  
学ぶ

〈先進例に学ぶ〉

プレイヤー型 / 3331 Arts Chiyoda ● プロデューサー型 / 水都  
大阪プロジェクト ● エージェント型 / オガールプロジェクト

〈先駆者に学ぶ〉

資金 / 山口正洋 ● 政治 / 木下斉 ● 制度 / 川崎一泰

人を幸せにする「本当の公民連携事業」とは？

# 実践的ノウハウが 詰まった一冊

**プレイヤー型**

**プロデューサー型**

**エージェント型**

**ウォークシフト**

**ミクストユース**

**公民連携、都市経営**

**新たな当事者**

**クルエイティブコモンズ**

**制度、組織、空間の再構成**