

国土交通省PPPパートナー（個別相談パートナー）

法人名	株式会社ブルースタジオ
住所	（本社）東京都中央区築地4-5-9築地安田第2ビル4階 福岡県福岡市清川2-4-29清川ロータリープレイス107
会社URL	https://www.bluestudio.jp
担当部署	事業戦略部
担当者名	なかじま のぞみ 中島 希
電話番号	080-3407-9794
メールアドレス	bpm@bluestudio.jp nozomi.nakajima@bluestudio.jp
対象地域	全国
対象分野	PPP/PFI総論、公園、住宅、公的 不動産、公共施設マネジメント、 スモールコンセッション
問合せ可能 時間	月曜日～金曜日 10:00～18:00

●当社紹介

『エリア価値』の最大化から考える、共感型のPPP/PFI事業

建築・不動産を「点」ではなく「**エリア**」の視点で捉え、地域固有の文脈や暮らしの価値を読み解きながら、**公共性と事業性を両立する官民連携事業**を支援します。

当社は、建築設計・リノベーション・事業企画・運営・エリアブランディングなどの知見を横断し、定性的なりサーチからエリアビジョン策定、事業企画、民間提案、運営体制検討まで**一体的に伴走**します。

当社がPPP/PFI事業において重視しているのは、「施設単体の整備」ではなく、その場（事業）が**エリアにどのような価値を生み、活用され、どう持続していくか**、という視点です。行政と民間、地域住民、それぞれの立場や価値観を接続しながら、「**共感される公共空間**」の実現を目指します。

対応可能領域（例）

- エリアビジョン策定
- 公的不動産活用検討
- 民間提案・事業企画支援
- リノベーションまちづくり
- 地域プレイヤーとの対話・合意形成支援
- スモールコンセッション検討
- 運営・ブランディング視点を含めた事業組成支援
- 基本構想策定
- サウンディング支援
- 公共空間・遊休施設の利活用検討

上記以外にも、状況に応じて様々なご提案が可能です。
まずは気軽にお問い合わせください。

●主なPPP/PFI事業等の受注実績

- morineki（大東市北条まちづくりPJ）/大阪府大東市
PPPエージェント方式による市営住宅建替プロジェクト
- ユクサおおすみ海の学校/鹿児島県鹿屋市
廃校になった小学校を活用し体験型宿泊施設にリノベーションした地域再生事業
- HOME/WORK VILLAGE（旧池尻中学校跡地施設活用PJ）/東京都世田谷区
廃校になった旧池尻中学校を活用し世田谷区の産業活性化拠点として整備
- 南関町交流拠点 ukara/熊本県南関町
町営の旧温浴施設をリノベーションし、図書館・公民館機能を移設

●許認可等

一級建築士事務所 東京都知事登録 第48462号 / 一級建築士事務所 福岡県知事登録第1-62101号
宅地建物取引業 東京都知事免許(4)第90248号 / 賃貸住宅管理業 国土交通大臣(1)第4947号

●事例紹介①

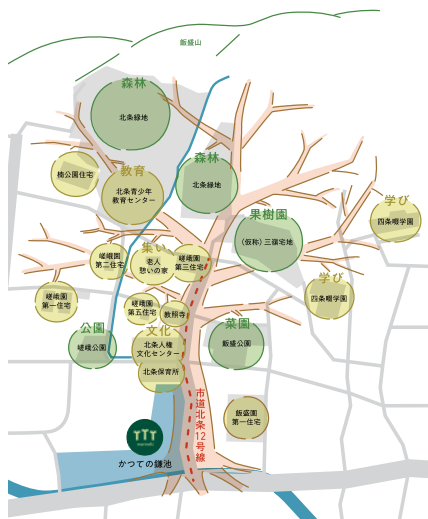
物件名 **morineki project** (モリネキ プロジェクト)
 クライアント 大東公民連携まちづくり事業株式会社
 竣工 2020年

市営受託の建替に際して、次世代につながる住宅地域再生をはかる
 日本初のPPP手法による市営住宅の建替を中心とした
 官民連携まちづくり事業



全国初のPPP(公民連携)事業手法による 大阪府大東市・市営住宅建替PJ

生駒山系飯盛山の深い森と権現川の清流に寄り添う大東市北条地域。
 「morinekiプロジェクト」は地域の軸となる市道北条12号線と権現川に隣接した場所にあり、74世帯の市営住宅「もりねき住宅」、都市計画公園「もりねき広場」に隣接した店舗、オフィス棟「もりねきのみち」からなるプロジェクトです。
 飯盛山や森を表す「もり」と河内弁で“近くに”を意味する「ねき(根際)」から名付けられた本プロジェクトは、次世代につながる住宅地域の再生をはかるために、エリアに点在する公的資産を活用して一体的、段階的にエリア開発をすすめる「北条まちづくりプロジェクト」のスタートアップ事業です。
 全国で初めてPPP(公民連携)の事業手法を用いて借上げ公営住宅・民間賃貸住宅の住宅棟・生活利便施設等の整備を行った試みです。

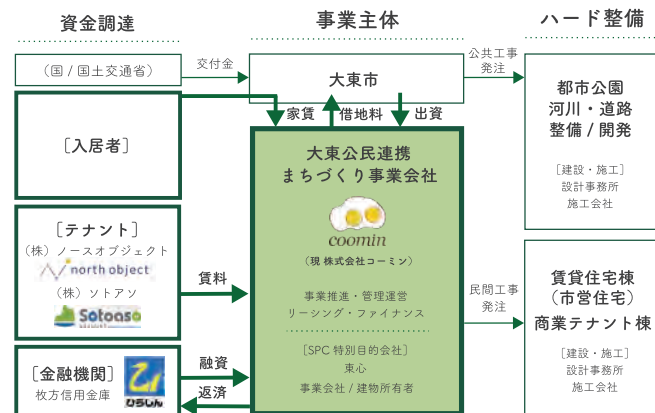


エリアビジョン「北条の樹」模式図

ランドデザインの段階で、「北条の街から生駒の大自然と歴史に根付いた暮らしの樹と果実を育てよう」というエリアビジョン『北条の樹』を市民参加のもと作り上げました。このビジョンが事業者の共感を生み、事業実施に導きました。

公民連携事業スキームを用いる、 地域全体が発展するためのまちづくり

PPPエージェントの大東公民連携まちづくり事業株式会社(コーミン)が、市のビジョンに基づきテナントリーシングを行い、特定目的会社である東心株式会社が、大東市とコーミンからの出資および金融機関からの融資で事業を実施。民主導で資金調達から建築、所有、運営まで一貫して行うことで、明確な事業展望のもと、採算性と透明性を担保した持続的なまちづくりが可能となります。市営住宅は戸数を半減させ、将来住民が代替わりした段階で全戸を民間賃貸住宅へと切り替えていきます。



事業スキーム図



●事例紹介②

物件名 **ユクサおおすみ海の学校**
クライアント 株式会社Katasudde
竣工 2018年 / リニューアル2024年

廃校を再生した体験型宿泊施設
地域コミュニティを基軸に「日常」に価値を見出すツーリズムで地域創生



CONCEPT

大隅半島の人と自然が先生です。

心のたからもの、子ども時代の記憶。
小学校での6年間、かけがえの無い時間。
すべてがはじめての体験だった。

6 years in a week, elementary stay.

土に触れ、風を感じ、友と遊び、発見をする。

お腹いっぱい食べ、よく眠り、大きな声で笑おう。

朝の光いっぱい校庭で体操し、燦々と照りつける日差しの下で水遊びを。
開闢岳に涼む夕日を見つめ、錦江湾の夜空にながれる天の川に遠い星をおもう。

Katasudde 【カタスツデ】意味：あなたも一緒に仲間になろうよ！

閉校した学校を体験型宿泊施設にリノベーション 地域コミュニティを基軸に 「日常」に価値を見出すツーリズムで地域創生

小学校だった歴史と恵まれたロケーションを活かしながら、宿泊施設・観光交流施設へ用途変更をした廃校活用プロジェクト。地域の豊かな社会資源(人、自然環境、産業、歴史等)を提供価値とし、子どもたちのために、子どもだった大人たちのために、体験を通して楽しみながら学ぶ場をつくることを目指しました。

私たちは企画・設計だけでなく運営まで手掛けることにより、地域や関係者の力や思いを少しずつ巻き込み、丁寧にコンテキストを読み解きながら、この学校を一緒に一歩ずつ創り上げていくことを大事にしています。

学校だったからその空間と多様性を最大限活かし、利用者が自由自在に楽しめる「隙間と楽しさ」をデザインすることで、多種多様な使われ方と多世代多国籍の交流につながっています。

