

あなたの不動産の使い方がまちを活かす

一人からでも 始められる 新しい エリア再生 ガイド

小さなことから
まちの暮らしを
豊かにしよう



まちの大きな
未来を見ながら、
あなたの一歩を
踏み出して
みませんか？



国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
電話:03-5253-8111 FAX:03-5253-1589

国土交通省 官民連携関連施策 HP
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html



国土交通省都市局
まちづくり推進課

あなたの不動産の使い方がまちを活かす 一人からでも始められる 新しいエリア再生ガイド

スグにでも、
誰にでもできる
第一歩

1.

使い方ひとつで
まちが変わる
きっかけになる
…… 5



2.

“一人”からでも
始められる“まちづくり”
…… 8

2

すでに
はじまっている
新しい時代の
活用法

3.

“私、はじめてます”
オーナーさん体験談
…… 11



「住んでいるまちに元気がないので何かしたい、もっと魅力的にしたい、
そのために自分の持つ土地や建物を活かしてみたい」
——このガイドは、そんな気持ちをもったあなたのためにつくりました。
身の回りの環境を楽しく豊かなものにする、
そのために誰にでも、いつからでもできることがあります。
このガイドを手に、あなたもご自分の小さな一歩を
始めてみませんか？



あなたにもできる
まちを活かす
空間利用

5.

国の制度の
サポートを受ける…… 19



4.

まち資源を活用する
“実証実験”を試してみる
…… 16



6.

想像するだけで楽しい
不動産活用アイデア…… 22

3

スグにでも、誰にでも できる第一歩



空き地も空き家も
どんどん増えてい
る気がする。
使い道がなくなると
まちにも元気が
なくなっちゃうよ！

1. 使い方ひとつで まちが変わるきっかけになる

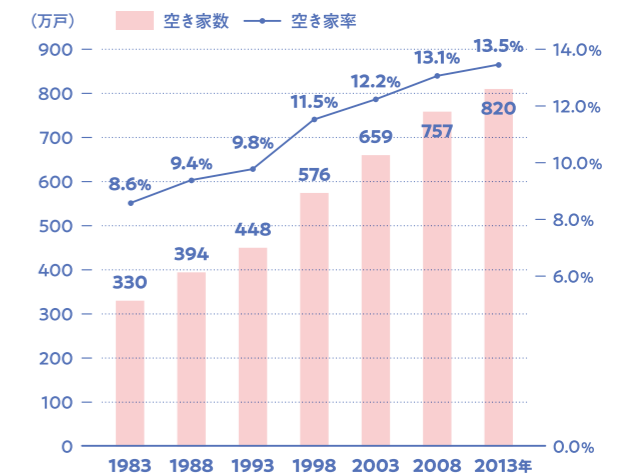
適切な用途が見当たらずに増え続ける空き地や空き家。
しかし、活用の視点や発想を変えることで、まちの魅力を高め、
地域を元気にする資源となり得る——そんな時代が来ています。

まちの空間資源が 余剰化する日本

今、日本では全国各地のまちで空き地や空き家が増え続けています。かつては賑わいを見せていたまちの中心や、人通りの多かった商店街などでも増え続け、県庁所在地のような、それぞれの地方を代表する都市においてもまちなかが空洞化するような現象がみられています。

人口減少や高齢化が進めば、土地や建物の需要は減少します。一方で、市街地が拡大を続けてきたことがこうした流れを加速します。また、情報社会の進展によってインターネット等による販売が普及したこともあり、従来に比べて店舗などの商業施設の需要が少なくなってきました。これらは全て、あなたのまちだけに起きている問題ではなく、日本の多くのまちが直面している構造的な問題です。それぞれのまちで、多少の違いは

空き家数と空き家率の推移
出典:住宅・土地統計調査(総務省)



あるかも知れませんが、従来のような用途に関していえば、土地や建物など、まちの「空間資源」に対する需要は、ほとんどのまちで今後も減少し続けるものとみて間違いないでしょう。

ではこれから先、遊休化したまちなかの空間資源は、使われないまま増え続けるしかないのでしょうか。

『空き地は未来をつくる資源』という考え方

空き地や空き家が増えることを、ポジティブにとらえる人は少ないでしょう。しかし、例えば、住宅やお店が建て込んであまりオープンスペースがなかったまちなかに、空き地を使って市民の人が自由に使えるようなスペースができたと思像してみたらどうでしょう？子どもの遊び場になったり、小さな発表会ができたり、みんなで楽しいパーティができたり……。これまでそういうスペースがなかったから考えたことがなかったけれど、まちに自由に使える場所があれば、色々な想像を膨らませてみる

人は少なくないはずで。

実は、そんな発想に立ったまちづくりによって、寂しく衰退してしまったエリアを再生させつつある事例は、既に色々な場所に誕生しつつあります。その一例が佐賀市の「わいわい!! コンテナ」です。ここでは、まず、佐賀のまちなかに多数点在する駐車場や空き地を「資源」ととらえ、地図の中で全てグリーンに塗ってみたいだろう、という発想からまちづくりが始まりました。もし、まちなかにこんなにたくさんの緑地があれば、それはむしろとても豊かな環境ではないか、そんな観点に立って、自由に使える一つの「はらっぱ」を作ることからスタートしたプロジェクトは、市民がまちなかに求める潜在的な需要を喚起し、今大きな実を結びつつあります。



① わいわい!! コンテナ (佐賀県佐賀市)

“空き地を原っぱにする”ことからまちの価値を高める再生の戦略をたて、実証するプロジェクト。まず、人が来る動機をつくり、空き店舗、道路、クリークなど、そこにある資源を生かしたまちづくりを周辺へと展開して、店舗や事業所の進出を誘発している。



6

あなたとまちをつなぐ『パブリックマインド』

こうした使い方は、すぐに土地所有者に利益をもたらすものではないかもしれませんが、しかし、空き地にしても、ただ固定資産税などを払うだけで何も生み出さないのですから、考える価値はあるでしょう。

それに、長い目で見れば大きく違います。市民が自由に使える魅力的な場所ができれば、これまでまちなかには来なかった人が、少しずつ、自分の時間を過ごすようになり、家族や友達を連れてきたり、時間を過ごすうちに飲んだり食べたりもしたくなります。すると、物を

売の人が来たり、お店を出したりする人も現れるでしょう。地域が賑わいはじめることで、エリアとしての経済的な価値もゆっくと上昇を始めます。

広場を例にしましたが、地域によっては全く違うものが求められる場合もあるでしょう。大事なことは、地域の人が潜在的に求めていることを提供したり、困っていることを解決したりすれば、地域の人はまちなかの空間を使ったり、時間を過ごしたりするようになり、小さなまちの経済活動の種をつくるということです。

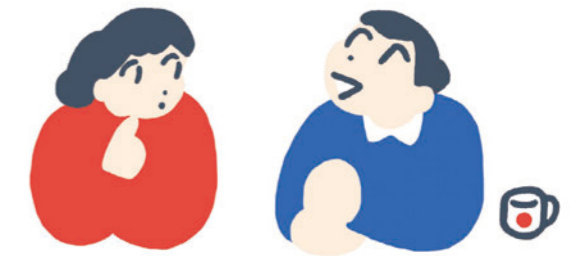
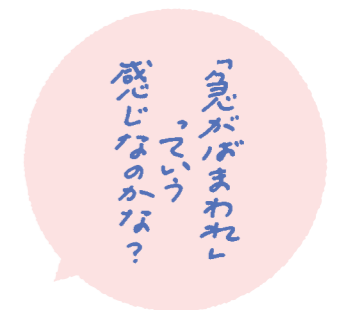
個人の土地や建物の活用においても、私的な利益だけでなく、地域や社会のために役に立つことをしようとす気持ちや意思＝「パブリックマインド」が、まちの価値を高めるカギを握るといわれています。



② 新栄テラス (福井県福井市)

福井市中心部の賑わい創出のため、民間の駐車場用地を整備し、自転車駐車場と広場として活用している事例。地元の新興商店街の店主らが主体となって広場を運営しており、休憩などのスペースとして活用されている他、イベント等の利用のためのスペースの貸出も行っている。

7



2. “一人”からでもはじめられる “まちづくり”

まちづくりでは、地域の合意形成が大切です。

でも、一人から始められることもあります。

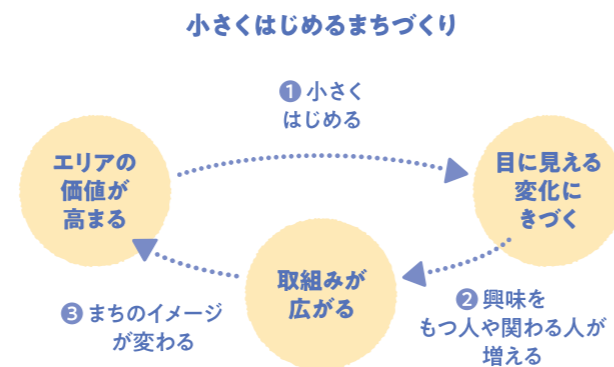
それぞれに出来ることを行うことが、やがてまちの魅力を育てることになります。

小さなことから はじめる

あなたは、「まちづくりを始めるには、まずみんなに声をかけて集まってもらい、色んな人の意見を聞いて、みんなで始められそうなことを決めて、それから役割分担……」と考えていませんか？ 確かに、まちづくりは地域の人全体に関わる人が多いですから、地域の合意形成が大切なことには違いありません。

では、そうした場で活動することが難しかったり、たまたま意見が合わなかったりする人は、何もできないのでしょうか？ あるいは、話し合いがなかなか決着しない場合は、先に進むことができないのでしょうか？

そんなことはありません。一人からでも、まちづくりを始めることはできるし、地域の魅力を高めることに参画することはできます。「一体何をしたら？」と思うかも知



れません。そんなときに思い出していただきたいのが、「パブリックマインド」です。「地域や社会のために役立つこと」が難しければ、自分や身近な人を思い浮かべた時、「このまちで、どんな未来が欲しいか」と考えてみたらいいでしょう。

一人から始めるときのコツは、「小さなことから始める」ということ。“まちづくり”と気負わずに自分が無理なく始められることから良いのです。自分がしなくても、やる気とアイデアを持った人に、土地や建物を貸してあげるというのも立派な方法です。

小さなことが集まって まちにインパクトを与える

このような一人ひとりの取組みに正解はありません。ですから、参加する人に「パブリックマインド」がある限り、その取組みに間違いはないわけです。しかし、一人ひとりのできることや、やっていることは違っていても、地域全体で同じ目標を持っている、そんな状況を作れたら、一人から始めるまちづくりは、もっと大きな力を持つようになります。取組みそのものは個別にバラバラで行われていたとしても、地域全体の魅力を高める上で、大きな効果を発揮するようになるわけです。

実際に、そういったことを仕組みとして持っている自治体もあります。千葉県柏市では、個人が自宅の庭を地域に開放して利用してもらう「カシニワ」という制度を作っていて、誰でも参加することができます。自分の意志で自由に参加できる、「あなた」と行政との連携のかたちです。

もちろん、町内会のように小さな単位の中で、緩やかなルールを作って協調する取組みもとても効果的です。取組みが集中して見えるようになることで、まちにインパクトを与えます。このように、一人からはじめるまちづくりでも、大きな広がりを見せる可能性へとつながっています。



③ カシニワ (千葉県柏市)

柏市が「地域の庭」づくりとして進める「カシニワ」制度では、空き地等の所有者と利用希望者のマッチング等を行い、個人の所有地を地域の住民が自由に利用できる場として開放する取り組みを行っています。



すでにはじまっている 新しい時代の活用法

空き地の活用で
駐車場くらいしか
思いつかないけど、
どんな風に使って
いるのかなあ？



3. “私、はじめてます” オーナーさん体験談

いくら勧められても、実際にやっている人の話を聞かないとわからない
——そう思うあなたのために、面白くて先進的な、
まち資源の活用事例をご紹介します。

やってみて、
続けたことで
初めて見えた
ものがある



Case 1.

④ 貸はらっぱ音地 ONDI (東京都台東区)

大好きなまち・谷中に偶然に手に入れた土地、でもすぐには使えない。
駐車場なんてつまらない! あなたなら、どうする!?

自らの土地や建物をまちの資源として活用する例は、
既にたくさん誕生しつつあります。企業と個人がそれぞれ
の立場から、自らの目的とパブリックマインドをもって
その資産を活用する、ちょっと真似したくなるような例を
取り上げてみました。

初めて挑戦することには、誰でも不安があります。こ

喜ばれろか
どうかは、
知恵と工夫と
やる気次第!



Case 2.

⑤ 椿森コムナ (千葉県千葉市)

独自のまちづくりによって成長する地域密着の不動産会社。長期的
な経営者の目線で判断した、彼らの新しい土地活用方法とは!

ここで紹介する2つの事例もまた同じ。前例のない中、
手探りで試行錯誤を繰り返しながら、新たなまち資源活
用に挑戦されたオーナーさんに、その一部を体験談とし
て語って頂きました。面白いな、と感じたら、あなたがま
ち資源を活用する時に、また一歩近づいているのかも知
れません。

④ Case 1. インタビュー

貸はらっぱ音地 ONDI

オーナーの小さな勇気と
面白い気持ちが
空間の可能性を無限に広げ、
使い手を育てていく
貸スペース

牧住敏幸さん

サラリーマン生活を送るかた
わら、奥様とともに「オフィス
UZUMAKI」主宰として、自身
が所有する土地で、「はらっぱ」
を運営。



今回、お話を
伺ったのは……



拾ってきた桶に、 手書きの看板からスタート

ある夜、インターネットを見ていたら、突然、この土地が売りに出ているのが目に入ったんですよ。翌朝、何にも考えずに勢いで購入してしまいました。以前から、谷中が好きで、住みたかったので(笑)。

でも、いざ住宅の建築用地として検討すると、建築上の利用制限が意外に大きく、住宅用地としてはなかなか難しいことがわかった。検討するのに時間もかかるので、しばらくの間手がつけられずにいたのですが、そのうち、駐車場を運営する会社から営業が来るようになった。驚き

ましたよ、プランや事業収支まで書いてあって。谷中が好きで土地を買ったのに駐車場にしてしまうのはどうしても気が進みませんでした。

ネット上でスペースの貸し借りをを行うマーケットなどにも登録してみました。でも利用を申し入れてくる人は、大抵、サービスとして全てをこちらに求めてくるお客さん体質の人が、とにかく収益を上げることを優先して考える人のどちらか。東京の貴重な土地ですから無理もないんですが、これも何か違う気がして。

結局、「はらっぱ」として自分で貸し出すことにしました。ご近所で要らないと言われてもってきた桶に、手書きした看板一つだけ乗せて。2006年の9月

のことです。谷中は東京芸大なども近い。自分自身、アートが好きだったので、お金のない若い芸術家の自由な表現の場にもなれば良いと思っていました。だから利用料もなるべく安く設定しました。

ところが始めて見ると、自分では全く想像もしないような利用者、利用法があることがわかりました。アート表現はもちろん、農産物直売場、陶器市、ちょっと風変わりなマーケットやピザ屋さんの屋外ピアホール、体験ワークショップ、学生さんのモバイルハウス実験場など、挙げ始めればきりがありません。可能性は無限に広がる。また、使い方を見ていると、この場所そのものが何かの発信の場所になっていくんだということも感じました。

続けた人にしか 得られない幸せ

やり続けていて分かったことは、自分自身が関わることが楽しく、また使っている人は例外なく楽しそうだと、ということ。そして、やっている人と、通りすがりのようにそれを見ていく人の間に、不思議なほどに境界がない。だから、気がついたら通りがかりの人がどんどん巻き込まれていきます。そしてその偶然の出会いがまた何か新しいものを生み出したりする。

それを見ているのが何より楽しい。同時に自然と色んな人との出会いやつながりが生まれます。そのうち、その笑顔と人

とのつながりが、このはらっぱを運営している自分にとっての何よりの見返りなのだと感じました。人には、「屋号と勇気さえ持てば、笑顔がもらえる」とか言ってます。まあ、利用料で固定資産税くらいはもらえるようにはなりませんが(笑)。

もちろん、運営をしていれば色々な申し入れがあります。でもこの場所の役割にあわない利用は自然に淘汰される。まず、申し入れるときに、あれやこれやと確認してくれる人、こちらにサービスの提供を求めてくる人はだめですね。何も聞かずに全て自己責任、自己完結でやれるような人が長続きます。これを見ていると、日本はもっと、公共の場で自己責任をと

るような文化が育っていかなければならないと、つくづく思ったりしますね。



貸はらっぱ音地 ONDI

東京都台東区谷中7丁目17-6
面積:約53㎡/電源・照明等設備なし、屋外。
2006年9月から始めたはらっぱの稼働日数は
通算760日以上。

⑤ Case 2. インタビュー 椿森コムナ

長い目線でまちづくりを考える
地元不動産会社が運営する、
木漏れ日が心地よい
コミュニティスペース。

今回、お話を
伺ったのは……

拓匠開発
星野竜雄さん
湯浅里実さん

株式会社拓匠開発がプロデュースする、椿森コムナの企画、起ち上げを担当。進化を続ける椿森コムナの運営にも参画、日々奮闘中。



が採れた野菜を届け、毎日無人にて販売、また一年を通じて様々なワークショップや季節のイベントを開催しています。貸し切り以外は、誰でも使えるオープンスペースとして開放していますので、曜日や時間帯によって、様々な人が訪れてくれます。千葉公園を見下ろすツリーハウスは、時に高校生たちの素敵なデートスポットになったりもします。

わざわざ買った土地を分譲せず、何故、コミュニティスペースにしたのか、と聞かれることもあります。ここは私たちにとって、コミュニティが生まれる仕組みのモデルケースとして貴重なスペースとなっているんです。それに、住宅事業のお客さんをご案内すると、私たちの街づくりや住まいづくりの考え方を理解して下さったりします。結果的に広告塔のような場所にもなっているかも知れません。

椿森コムナは出店スペースとしても開放しており、スペース貸しの出店料やグランピングテントの貸切利用料で収入が得られる仕組みになっています。

目指しているのは次の暮らし方を提案すること。そのために、空間全体や出店のプロデュースもアーティストやクリエイターなど外部の専門家との協働を積極的に行っています。結果として不動産以外の様々なジャンルの専門家や企業が加わり、現在のような場所を作っています。

この場所ならではの ツリーハウスを中心にしたひろば

きっかけは、不動産事業の用地として取得した土地でしたが、元々あった2本の木が魅力的だったので、ツリーハウスをシンボルとして何かできないかと考えました。

私たちの会社では、住宅地を開発するときにも、地域のコミュニティの交流の場となる緑地や共有スペースを取り入れるようなまちづくりをしています。ここでも、地域の住みやすさや暮らしやすさにつながる何かをつくることを考えました。そ

で注目したのが、2本の大きな木。前年には、長野で「ツリーハウスの森」というプロジェクトを手掛けていましたので、すぐにこの木を使ってツリーハウスを作ろう、ということが決まりました。

しかし、ここからが大変です。木は一本として同じものがないので、設計も完全にオリジナル。本場であるアメリカのオレゴン州に足を運び、技術を更に学ぶとともに専用の金具も仕入れてきました。また、全米住みたいまちNo1として注目されているポートランドの「人と環境にやさしい街」という考え方を取り入れ、事業の開発現場で出る廃屋や建築現場の残材、既存樹木などを使って、製作を行いました。その年

のハロウィンのタイミングにあわせてオープンさせることを先に決め、そこから先の3カ月は、怒涛のような準備の日々でしたが(笑)、2015年10月31日、無事にオープンすることができました。

小さな森にツリーハウスやタイニーハウス(小屋)、キッチンカーを集めたス



スは、「椿森コムナ」と名づけました。コムナ(komuna)とは、人工言語エスペラント語で「common(共有)」という意味です。誰もが楽しく集まれるコミュニティスペース、色んな人が出会うきっかけとなる場所になるといいなという願いを込めて名付けました。

まちづくりのあり方を 表現する場

今、椿森コムナでは、可愛いキッチンカーが毎日カフェを営業している他、月・水・金の朝には、佐倉市の農家さん



椿森コムナ

千葉県千葉市中央区椿森1-21-23
面積:約650㎡/利用時間:月-日 7:00-21:00
(季節や天候により変更になる場合あり) 貸し切りによる利用時以外は、自由に利用できる。
(ただし飲食等の持ち込みは不可)

4. まち資源を活用する “実証実験”を試みる

いきなり本格的な活用をするのはハードルが高い。
そのような時は、「実験」してみるという方法があります。
ここでは、千葉県柏市で行われた
実験についてご紹介します。

実証実験 パブリックライフカシワ

パブリックライフカシワは、2018年の10月中旬から1ヶ月半の期間、千葉県の柏市で行われた社会実験です。柏駅を中心としたエリアのまちづくり構想「柏セントラルランドデザイン」を実現する一環として、街の様々な場所へパブリックスペースを仮設的に整備し、空間体験の演出、担い手の育成、常設に向けて課題の共有などを目的とした社会実験が行われました。

実験では、公共、民間のスペースを含む5か所において、パブリックスペースで過ごしやすくする什器やフードトラックの設置、にぎわいや人の繋がりを誘発させるイベントなど、居心地の良いまちにして、豊かなシーン



を増やすための取組みが行われました。

国土交通省もこの社会実験に協力し、柏駅に近い2か所の民有地を対象に、11月3日～6日の4日間、まちの低未利用な土地の新たな活用のあり方を試行する実験が行われました。

16

⑥ サンサン パークレット

時間貸し駐車場の一角を活用し、表通りに面する部分の3台分を人工芝やプランター、手作りの木製ベンチやテーブル、パラソル、自由に読める本などによって環境整備した広場。ランチを提供するレストランやパン屋さんなどのフードトラックが日替わりで出店することにより、通りに対する景観を整え、普段は人が通り過ぎる駐車場での賑わいを創出した。



⑦ サンカク広場

商店街に近い、小さな三角形の敷地を活用し、人工芝や、木製のパレットを活用したベンチ・テーブル、イスなどを用いて、地域住民や来訪者が自由に滞留、活用できる空間を整備。参加型ワークショップによって、広場を使いこなすためのツールとなる屋台の製作や木製のイスのペインティングなども行った。広場は、「柏を面白がる会」のイベント会場のほか、近隣の大学生によるランタン製作のワークショップ会場などとして利用された。

17



あなたにも できる まちを活かす 空間利用

5. 国の制度のサポートを受ける

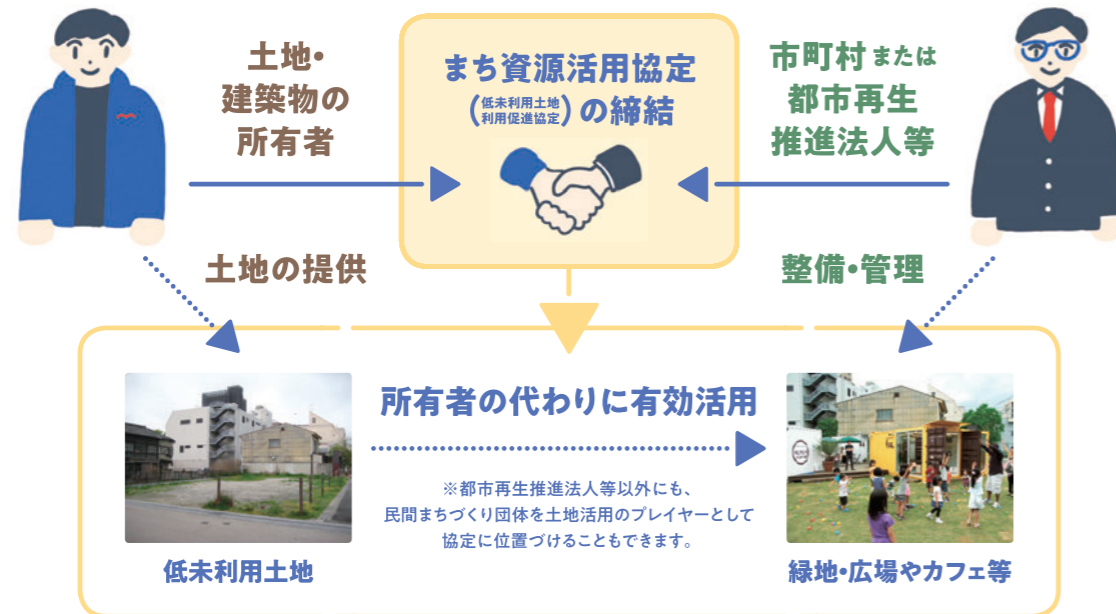
国土交通省都市局では、まちなかの空き地・空き家の有効活用を支援する制度を設けています。そのひとつ、低未利用土地利用促進協定について、ここでは「まち資源活用協定制度」とよんで、ご紹介します。

【 空き地・空き家の活用次第で、まちが変わる 】



まちを魅力あるものにし、その価値を高めるには、空き地や空き家などのまちの資源を積極的に活用して、まちの人たちが楽しんで利用できるような心地よい環境をつくるのが大切です。このような取組みを自分自身で行える人が増えることが望ましいのは言うまでもありませんが、自分で行うには難しいと感じる人も少なくないでしょう。そんなときに、知識やノウハウをもつ人に活用を任せることができればありがたいですが、自分の財産を他人に委ねることには不安も感じる人も多いでしょう。このような不安に応えて、不動産オーナーの代わりに公的な主体が土地や建物の有効な活用を行うことを支援する制度があります。

まち資源活用協定(低未利用土地利用促進協定)制度の目的



まち資源活用協定(低未利用土地利用促進協定)制度は、まちなかで増加している空き地や空き店舗等の低未利用な土地や建物を、土地・建物の所有者に代わって第三者が管理・活用することを支援する制度です。

地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人^{*1}

等が、そのノウハウを生かして低未利用な土地や建物の有効な利用を行い、まちの中心部に様々な都市機能の集積を図ることで、都市再生の効果を最大化することを狙いとしています。

^{*1} 都市再生特別措置法にもとづき、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的な役割を担いうる団体を、市町村が指定するものです。

協定の対象区域

- ◎ 都市再生整備計画^{*2}の区域
(あらかじめ都市再生整備計画に、協定の対象となる区域や居住者等利用施設の整備・管理に関する事項を記載してあることが必要)
- ◎ 協定区域内の全員の同意が必要
^{*2} 協定の締結を前提に、新たに整備計画を策定する場合も含まれます。

協定の内容

- (市町村長が認可を行う)
- ◎ 協定の目的となる低未利用の土地、建物
 - ◎ 施設の整備・管理の方法に関する事項
 - ◎ 協定の有効期間
 - ◎ 協定に違反した場合の措置

まち資源活用協定(低未利用土地利用促進協定)制度のメリット

土地・建築物の所有者

- ◎ 自分の土地をまちづくりに活用したいと考える土地所有者にとって、市町村等と協定を結ぶことにより、市町村が進めるまちづくりを支えることができます。
- ◎ 市町村が協定を締結又は認可します。土地活用の安定性や実効性が担保され、継続的なまちづくりを進めやすくなります。
- ◎ 協定を締結しようとする土地所有者等は、国・関係地方公共団体による支援(情報提供・助言等)を受けることができます。

市町村・都市再生推進法人等

- ◎ 土地の整備や管理の方法などを協定に定めることで、一定期間、その土地を活用したまちづくりを円滑に進めることができます。
- ◎ 条例に基づく「まちづくり協定」とは異なり、法律に基づく制度です。市町村は条例を新たに定めることなく、継続的なまちづくりを実現できます。
- ◎ 都市再生推進法人が協定に基づき施設の整備等を実施する場合には、民間まちづくり活動促進・普及啓発事業による支援を受けられます。

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

- ◎ まち資源活用協定(低未利用土地利用促進協定)等に基づく施設の整備・活用に対する補助について(抜粋)
- | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 補助内容 | 広場・デッキ・街路灯・樹木・駐輪場等の整備、通路舗装の高質化といった施設の整備や活用を含む社会実験・実証事業等に対する補助(広場等の公共空間を活用したイベント、オープンカフェ等の実施など) |
| 補助対象 | 都市再生推進法人(直接補助) |
| 補助率 | 1/2以内(かつ、地方公共団体負担額以内) |

協定の締結者

- ◎ 市町村又は都市再生推進法人等^{*3}と、区域内の低未利用土地^{*4}の所有者等^{*5}(所有者等たる地方公共団体も含まれます)
- ^{*3} 都市再生推進法人のほか、緑地保全・緑化推進法人又は景観整備機構が協定を締結することができます。
- ^{*4} 低未利用土地とは、居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地のことをいいます。
- ^{*5} 区域内の低未利用土地の所有者又は使用及び収益を目的とする権利を有する者が協定の対象となります。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなのは除きます。

6. 想像するだけで楽しい 不動産活用アイデア



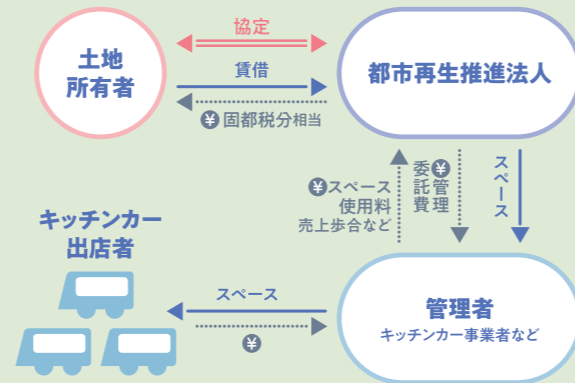
気がつけばまちは駐車場だらけ。
自分の物件からでも
何とかしたい!?



アイデア!! 道路際の一部だけを
カフェ、緑地スペースに活用して
まちをイメージチェンジ

駐車場は必要だけど、見栄えは良くない。それだけが
増えすぎると、まちがとても寂しい雰囲気になりますよ
ね。でも、安定した地代が得られる使い方他にはない
し……。

そんなときは、道路に面した表部分だけを素敵なカ
フェスペースにしてみてもいかがでしょうか？ 美味しい料
理やお弁当、コーヒーなどを販売するかわいいキッチン
カーが日替わりで来てくれたら、周辺に住む人や働く人



も楽しいですし、キッチンカーの周りは人工芝やプラン
ターでお金をかけずに飾り付けたら、通りの雰囲気も大
変身。

2台もあればできるので、どこでも始められるし、う
まくいかなかったり、何か建てる時が来ても、やめやすい
のも利点ですね。きっと真似をする人が続出です。



一人で借りるには
賃料が少し高いとか、
週末だけ使いたいという声が
結構あって……

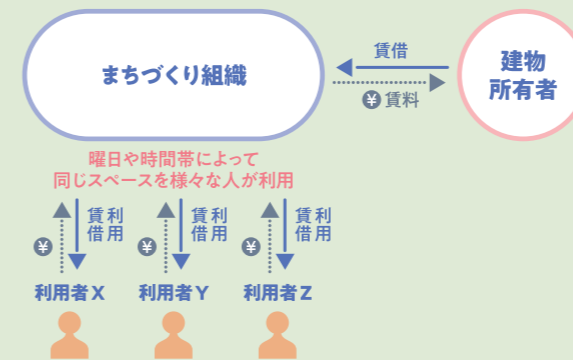


アイデア!! 曜日や時間で
使い手や使い方が変わる、
空間活用の
「タイムシェア」を導入

インターネットがあれば個人でもお店が始められる時
代。実店舗の需要も少なくなってきています。ライフスタ
イルが変わって複数の仕事をしたり、副業をする人も増
加。自分だけのお店を持つほどじゃないけど、「シェア」
でだったらお店やスペースを持ちたいという人は増
えています。

そんな時代だから、曜日や時間によって使い方や使う
人が入れ替わる空間活用の「タイムシェア」も「有り」。
昼間は近所のお年寄りに宅配するお弁当屋さんだけ、
夜はバー、とか、色んなパターンがありそうです。

もちろん、そうやって使ってくれる人たちを自分で見
つけて契約したりするのは大変。そんなときに、お店をや
りたい若者たちや事業が得意な専門家とつながりのあ
るまちづくりの組織に預けられたら、安心できますよね。



想像するだけで楽しい 不動産活用アイデア



再開発するエリアに所有するテナントビル。
徐々にテナントが減っていくけど
ビルの取り壊しまでは
まだ時間があってもったいない……!



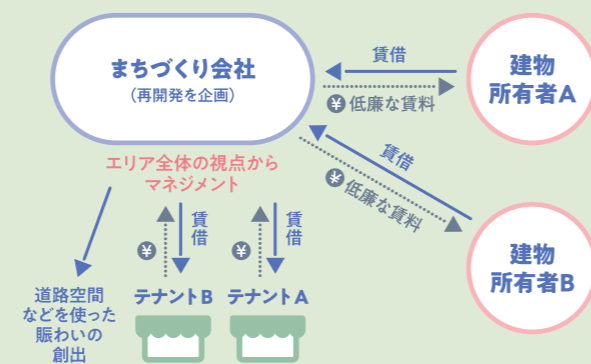
アイデア!! 再開発を企画する
まちづくり会社に預けて、
継続的にエリア価値を向上

まちは再開発に向けて準備中、新しいテナントもつけられないし、周りがどんどん寂しくなりますよね。でも再開発は時間がかかるもの。あまり長い間寂しい状況が続けば、お客さんもすっかり離れてしまうのでは……?

そんな心配がある時は、再開発を企画するまちづくり会社などに不動産を預けるのも一計ではないでしょうか。再開発が事業化されるまちなら、地元を代表する組織や事業を推進する組織があるはず。彼らはまちの再生

を願う担い手です。

運営する側も、一件では難しくても、預けてくれるビルが複数出ればマネジメントしやすいですし、事業の進行にあわせて全体の資産を使い分けていくことも可能。周辺の道路や広場の使い方も一体で考えてくれたら、さらに賑わいづくりにつながりそうです。



所有するビルのテナントに
空きが目立ってきた。
地域活性化のために役立てたいけど
どうしよう……?

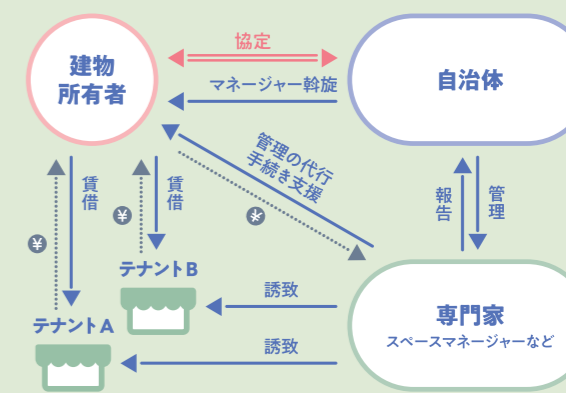


アイデア!! 専門家を起用して、
ビル全体を一元的に活用

ビルのテナント管理は、大変なことが多いですね。年数が経つにつれてテナントがつきにくくなるし、空いたままにしておくと、さらにテナントが入りにくくなったり……。

そんなときは、テナントを一つ一つ自分で誘致したり、不動産屋さんに照会をかけて待つのではなく、新しい時代感覚で、全く違うビルの活用を考えてくれるスペースマネージャーなどの専門家を起用するのも一手です。

ビル一棟のマネジメントを全て任せたり、過去を基準にした家賃の設定を考えないアイデアを提示されることもあるでしょう。さらに協定制度なども組み合わせ、役所などに間に入ってもらえたら安心ですね。



一人ではじめるまちづくりから みんなで行うまちづくりへ

一人ひとりのまち資源の活用が増えてきたら、
志を共有する仲間と連携して、まちを盛り上げていきましょう。
はじめは、一時的なお試し利用、
次にあまりお金をかけずにスグにでもできる利用、
そしてエリアのポテンシャルが高まったら本格的な利用へ——。
まちづくり支援制度もステップに応じて
活用できるものが用意されています。

1. まず試行

1日でも3日でも、まずは実験。
どんなニーズがあるか、
いろいろと試してみてください。

土地利用に
関する
ルールづくり

2. スグできる 利用から

はじめは小さくお金もかけずに。
事情が変われば変更できるし、
やり直せる。

まち資源活用協定によるサポート

START!

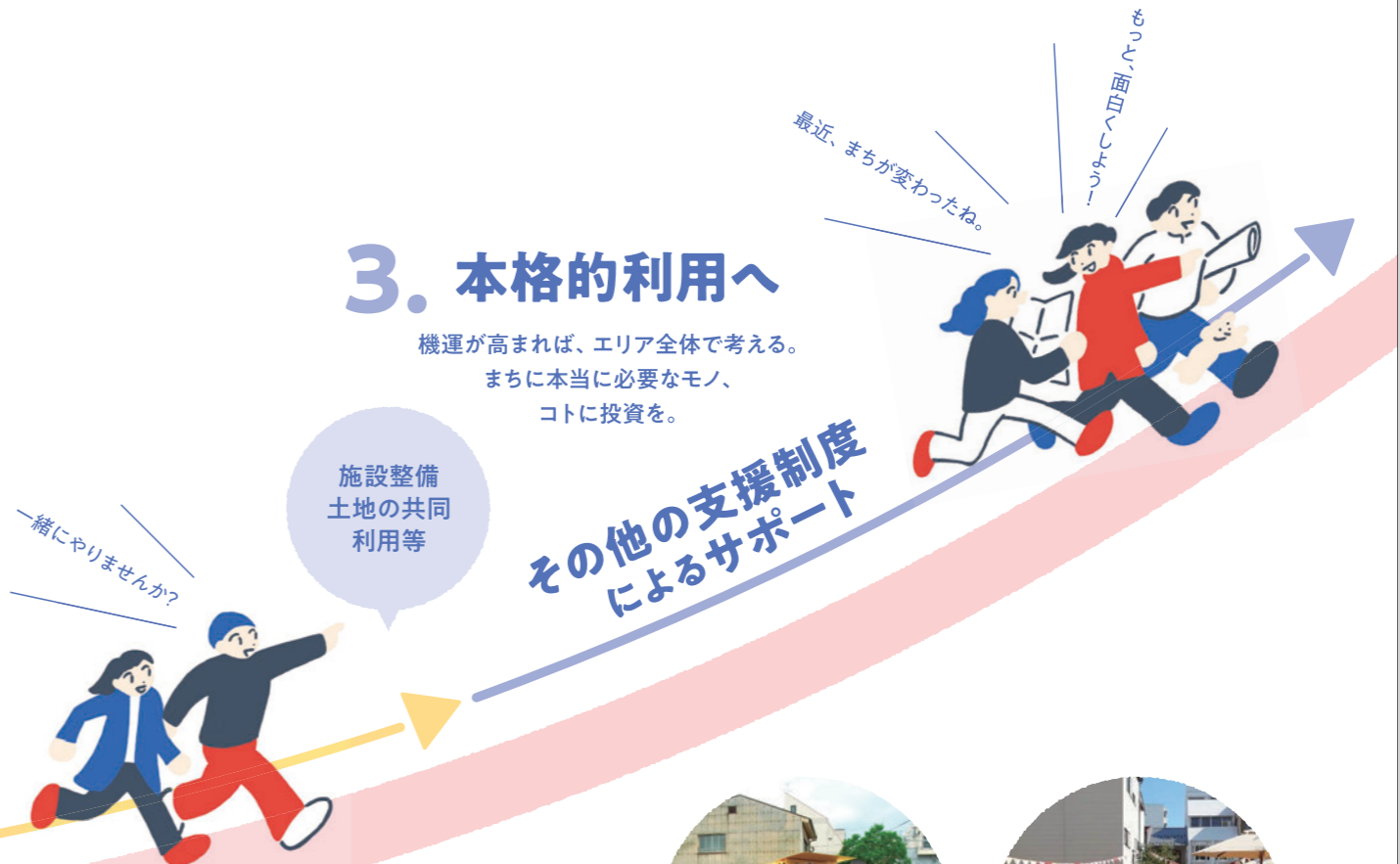


⑥ サンサンパークレット ⑦ サンカク広場 ⑧ カシニワ

3. 本格的利用へ

機運が高まれば、エリア全体で考える。
まちに本当に必要なモノ、
コトに投資を。

その他の支援制度
によるサポート



④ 貸はらっぱ音地 ⑤ 椿森コムナ



① わいわい!!コンテナ ② 新築テラス

問い合わせ先
国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
電話:03-5253-8111 FAX:03-5253-1589
国土交通省 官民連携関連施策HP
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html

写真・図版提供 柏市、(一社)柏アーバンデザインセンター、(株)拓匠開発、
福井大学、牧住敏幸、(株)ワークヴィジョンズ
発行 国土交通省都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室
企画・編集協力 株式会社日建設計総合研究所
制作 デザイン: 藪内新太 イラスト: 佐久間 茜