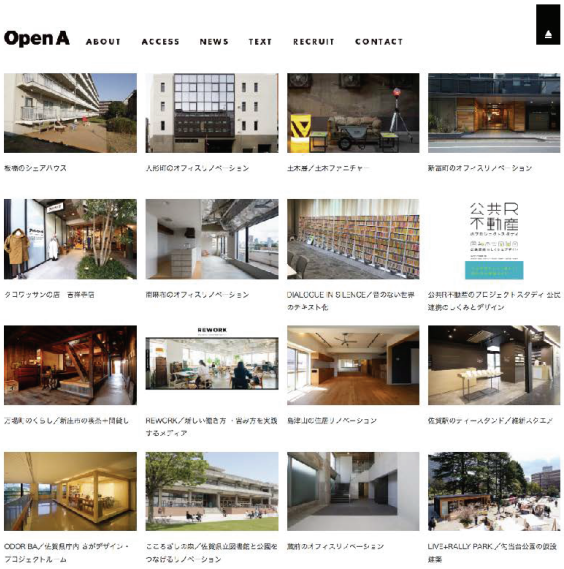
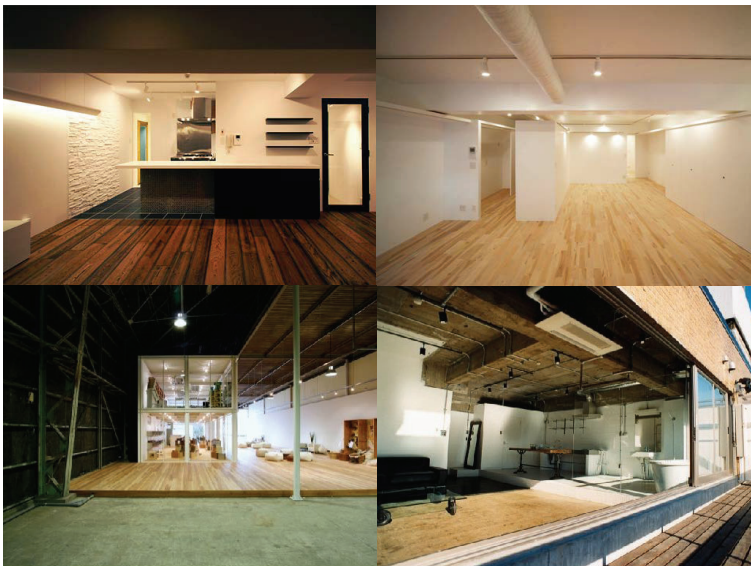
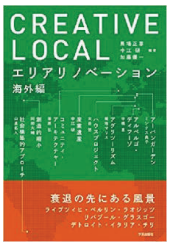
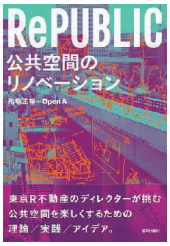
エリアリノベーション
と公民連携拠点









About Website

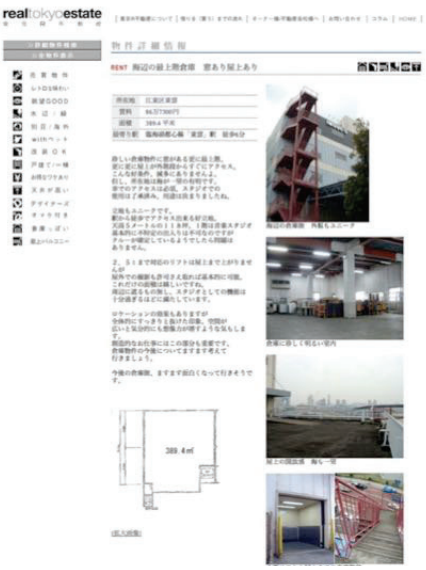
東京R不動産とは？

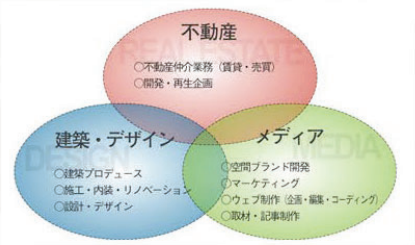
「realtokyoestate/東京R不動産」は、新しい視点で不動産物件を発見し、紹介していくサイトです。

ここでは、普通の不動産紹介では拾いきれないような、物件の隠れた魅力を掘り出します。
一風変わった物件も見方を変えれば、また人によっては、それが実物のような空間かもしれないのです。
重要なのはそのマッチングだと思います。
今まで本当に欲しい物件と出会うための適当な情報に、なかなか出会えないという経験はありませんか？

例えば
「倉庫のような物件を探しているのですが……」
「改装してもいい、現状復帰義務なしの物件ありませんか……」
「オフィスを改装して住んでみたいのですが……」

普通の不動産屋さんでそんな要望を話し出すと、怪しまれたり、「ないよ」とあっさり追い返されたりします。
でも、よく探してみるとそんな物件も存在するのです。私たちは日々、
そんな物件を膨大な不動産市場のなかから丹念に探し出しています。
このサイトは不動産のセレクトショップであり、同時にまったく新しいタイプの不動産メディアなのです。

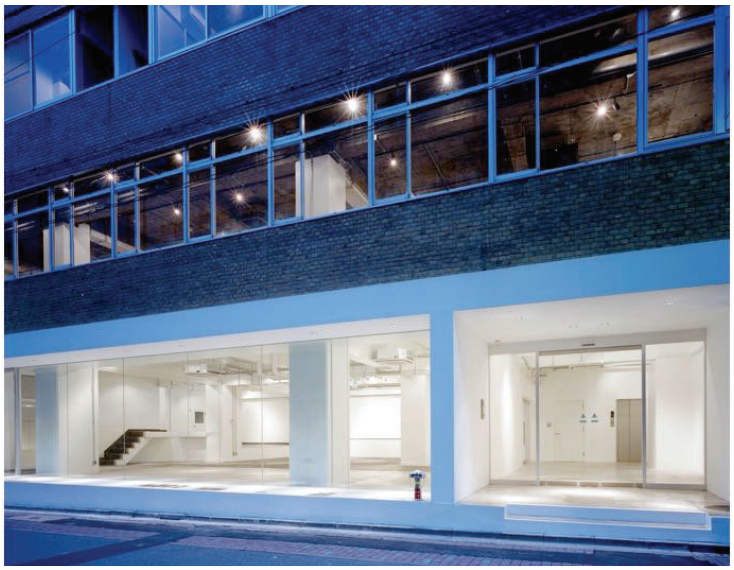


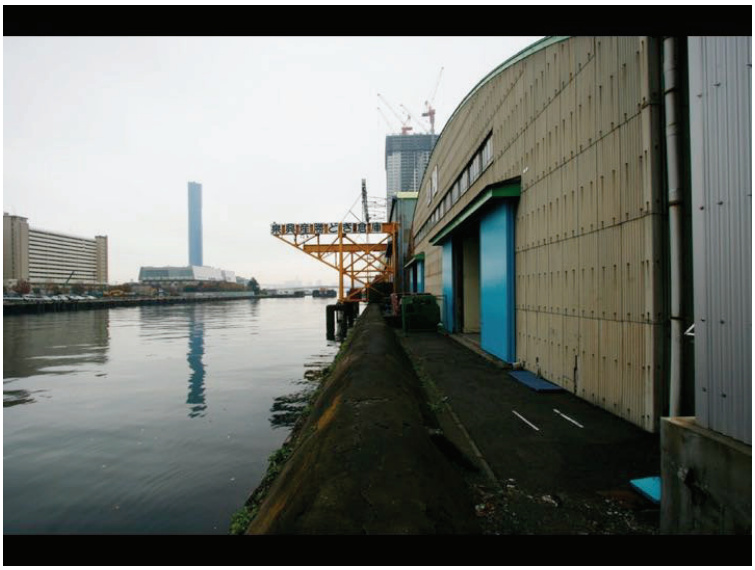


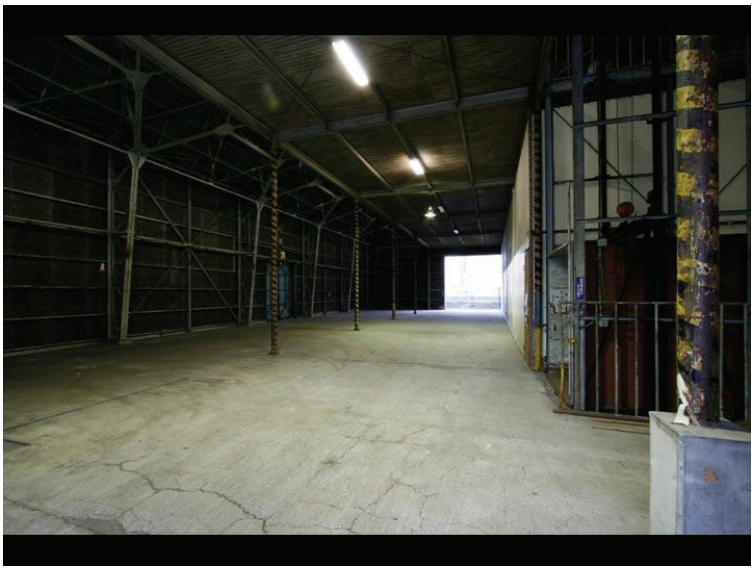
運営元： 株式会社スピーク

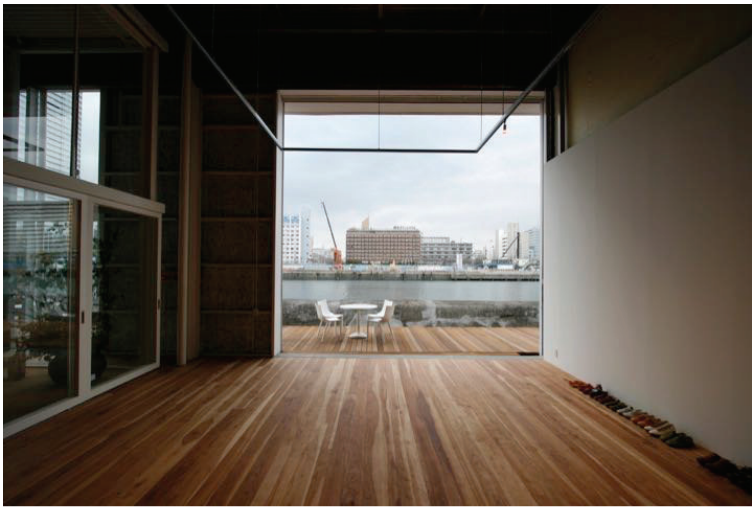
運営・制作ディレクター　：
馬場正尊　（Open A ltd.）
吉里裕也　（SPEAC inc.）
林 厚見　（SPEAC inc.）
安田洋平　（Antenna inc.）
>>運営メンバーのプロフィールはこちら

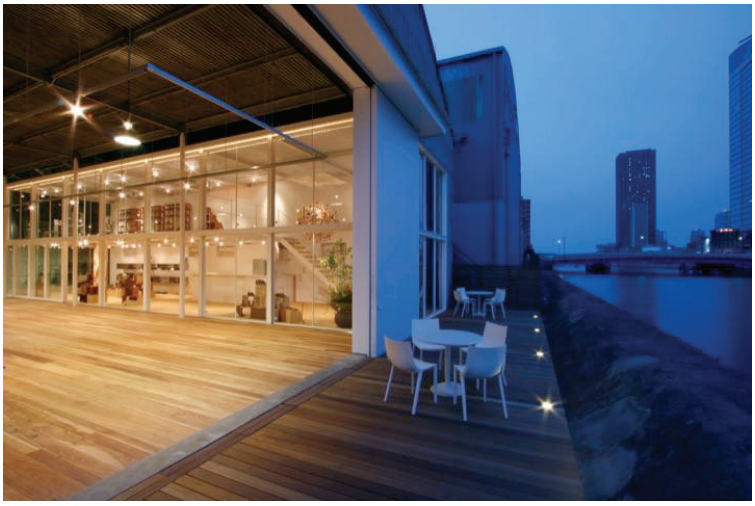
東日本橋／ReKnow
2004.Oct.

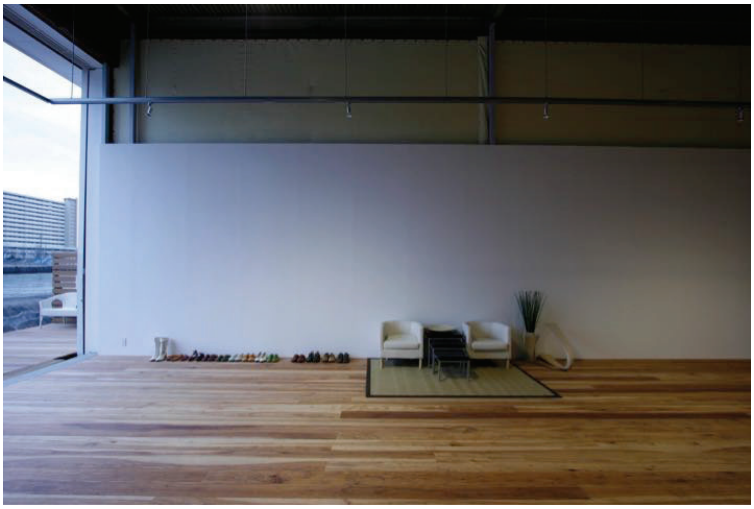




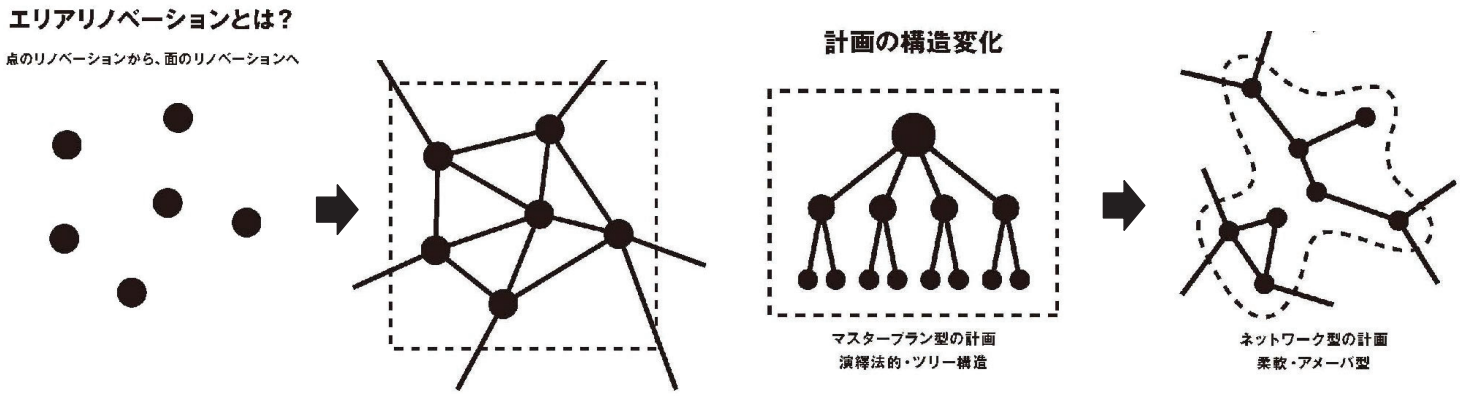








点を面に展開



山形での
エリアリノベーションと
公民連携の<u>4ステップ</u>

<u>第1ステップ</u>

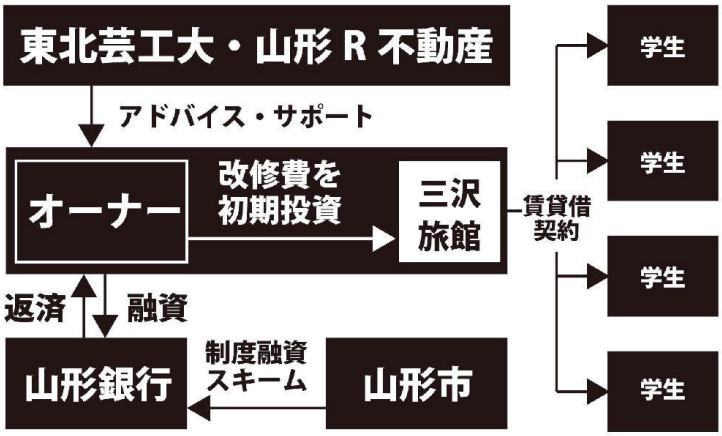
大学と民間による
ゲリラ的な展開

東京R不動産
東京オフィス事情
東京R不動産RELAX
原宿R不動産
金沢R不動産
福岡R不動産
密貿東京
real yamagata estate
山形R不動産リミテッドとは | 山形移住の日々 | お問い合わせ | 物件一覧
山形R不動産、とりあえずはじめました。
PROJECT_DIARY
山形R不動産での活動をブログでご紹介
街中の空きビル再生中！！
ー平計で実際に高エシェアアパートをつくるー
2008.11.01 更新
三沢旅館をシェアアパートに！
山形の楽しみ方
ー山形のお店、場所、食べ物など
山形のオススメをご紹介ー
2008.10.25 更新
山形の秋の味覚！平茸！！
お問い合わせ
山形のまちなかへ「住みたい」方へ
山形のまちなかで「企業したい」方へ
山形の空きビル・空家を「なんとかしたい」方へ
今週の発見！
すぐ住める。三沢旅館
七日町のど真ん中の元旅館です。部屋が6畳程度に分かれています。住宅へのリノベーションにうってつけです。5年ほど前に、旅館を切り盛りしていた奥さんがおにくなり

七日町3丁目
七日町1丁目
七日町2丁目
本町2丁目

ミサワクラス
元旅館＞＞シェアアパート

「ミサワクラス」のスキーム



山形市と地元大学が連携
準学生寮プロジェクト

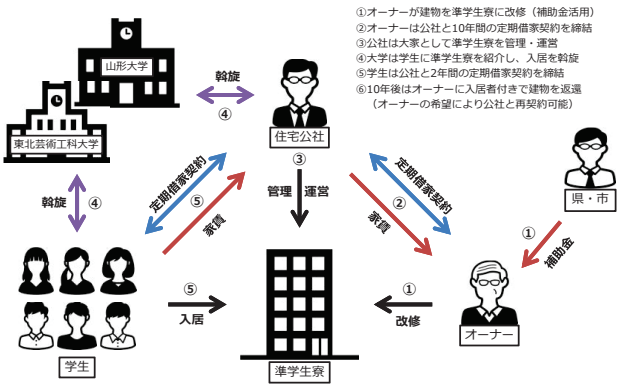
CLASS

山形クラス

山形県 Yamagata Prefectural Government　山形市

山形大学 Yamagata University　東北芸術工科大学

山形県すまい・まちづくり公社
（正式名称：山形県住宅供給公社）



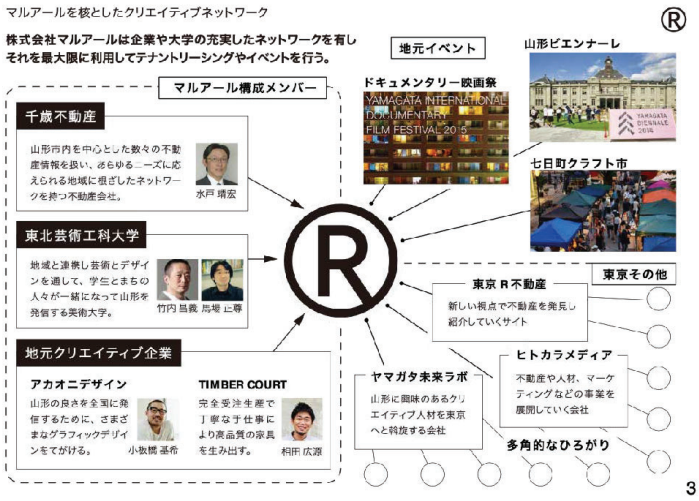
居住をつくる

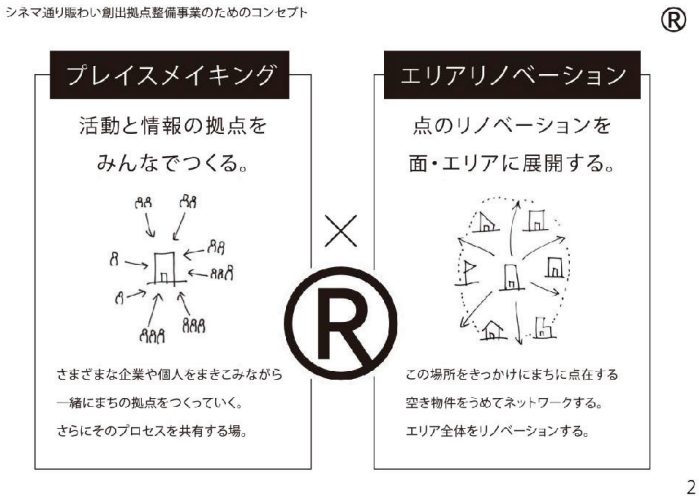
第2ステップ

公民連携での
エリアリノベーション

シネマ通り
エリアリノベーション
に展開

とんがりビル

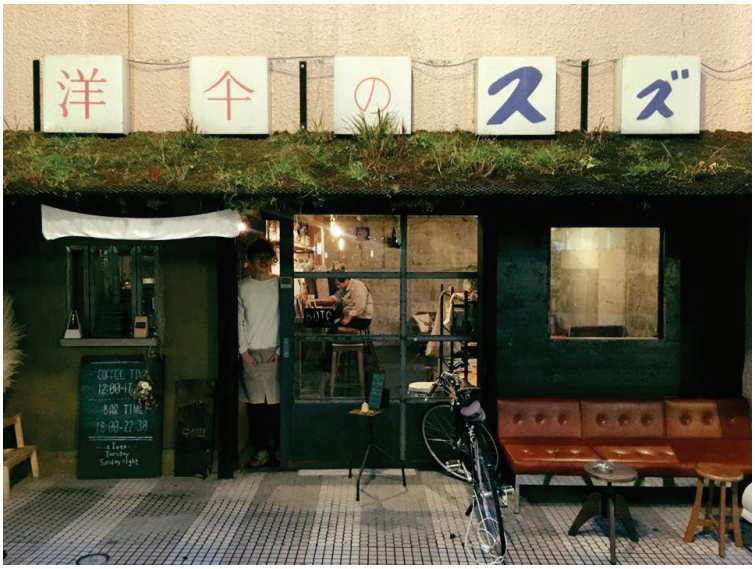

マルアールを核としたクリエイティブネットワーク
株式会社マルアールは企業や大学の充実したネットワークを有しそれを最大限に利用してテナントリーシングやイベントを行う。
マルアール構成メンバー
千歳不動産
山形市内を中心とした数々の不動産情報を扱い、さらゆる一ーズに応えられる地域に根ざしたネットワークを持つ不動産会社。
水戸 晴宏
東北芸術工科大学
地域と連携し芸術とデザインを通して、学生とまちの人々が一緒になって山形を発信する美術大学。
竹内 昌義 馬場 正尊
地元クリエイティブ企業
アカオニデザイン
山形の良さを全国に発信するために、さまざまなグラフィックデザインをてがける。
小牧隼 基希
TIMBER COURT
完全受注生産で丁寧な手仕事により高品質の家具を生み出す。
相田 広源
地元イベント
ドキュメンタリー映画祭
YAMAGATA INTERNATIONAL DOCUMENTARY FILM FESTIVAL 2015
山形ビエンナーレ
YAMAGATA BIENNALE 2016
七日町クラフト市
東京その他
東京 R 不動産
新しい視点で不動産を発見し紹介していくサイト
ヤマガタ未来ラボ
山形に興味のあるクリエイティブ人材を東京へと羽旋する会社
ヒトカラメディア
不動産や人材、マーケティングなどの事業を展開していく会社
多角的なひろがり
3


シネマ通り賑わい創出拠点整備事業のためのコンセプト
プレイスメイキング
活動と情報の拠点をみんなでつくる。
さまざまな企業や個人をまきこみながら一緒にまちの拠点をつくっていく。
さらにそのプロセスを共有する場。
エリアリノベーション
点のリノベーションを面・エリアに展開する。
この場所をきっかけにまちに点在する空き物件をうめてネットワークする。
エリア全体をリノベーションする。
2

テナントリーシング状況
テナントにはクリエイティビティが高く安定した企業を戦略的に誘致している。
TIMBER COURT
オリジナル家具のショールーム及び販売を行い、シャワー効果で最上階に魅力ある店舗を営業。
株式会社マルアール
アカオニデザイン
グラフィックデザイン及びプロダクト・クラフト商品の販売及び、写真館「リンデーブース」として営業・ギャラリー等として貸し出す予定。
サンデーブース
コミュニティスペース候補
小規模店舗であることから、新規創業者などを主にフリーランスの作家デザイナーによるプロダクト・クラフトのショップやショールームとしての入居を想定。
・クラフト市の出店者の新規創業見込み者に対する実店舗としての入居を交渉。
・東北芸術工科大学の卒業後に創業を考えている学生や、卒業生に対して当該施設への入居を交渉。
店舗4・5候補
「東北芸術工科大学」「七日町クラフト市」「ヤマガタ未来ラボ」「ヒトカラメディア」との提携、イベントの共同開催により、広く出展者を募集中。
クラフト市に参加している個人の出店（コミュニティスペース） 小さな企業が運営するこだわりの古本屋やアクセサリーショップ（店舗4・5）
株式会社ベーシック
WEB制作とアプリの販売を中心に、地元クリエーターとの共働によるビジネス展開を予定。
株式会社あきない
専門書の受注販売や雑誌・広告の編集制作をする店舗としての営業を予定。
4F
店舗6（TIMBER COURT）
3F
コミュニティ・スペース
店舗4
店舗5
2F
店舗1（アカオニデザイン）
1F
カフェ・食堂
イベント・ギャラリ・スペース
決
（仮）食堂
山形の食を生かした「食堂」の入居が決定。また、飲食店に併設して書籍販売店が内定。
（仮）大三郎書店
入居店舗による展示・販売会等のイベント、東北芸術工科大学や外部事業者のイベント・ギャラリー等の期間開催事業へも貸し出す予定。
4

BOTAcoffee

洋今のスズキ


洋今のスズ

郁文堂書店

BOOKS
郁文堂書店

知の集積場「結び」を山形に作ります！
OFTHEBOX9
コミュニティ
「結び」プロジェクト
集まった支援総額
1,007,500円
125%
目標金額は800,000円
パトロン数
148人
募集終了まで残り
終了
おめでとうございます
このプロジェクトは、2016/11/08に募集を開始し、148人の支援により1,007,500円の資金を集め、2016/12/24 23:59に募集を終了しました
斎藤茂吉さん、司馬遼太郎さん、そして絵本作家の荒井良二さんも訪れた、築74年の山形の歴史ある本屋『郁文堂書店』。いま、山形の中心市街地でシャッターに閉ざされた数多くある店舗のうちの一つ。そのシャッターを開き、山形の中心に本をきっかけに、人と人が巡り会い、そして結びつく空間をつくります！
シェア
いいね！
ツイート
埋め込み

BOOKS
郁文堂書店
musubi

BOOKS
郁文堂書店

ソトコト 8
特集
エリアリノベーション術
Area Renovation Life
BOOKS
郁文堂
馬場正尊
エリア
リノベーション
を語る!

素敵な手作りが、
シネマ通りに集まる日。
2018.06.24 Sun & 2018.07.14 Sat
シネマ通りマルシェ
10:00 - 17:00
コーヒー・雑貨・植物
革細工・パン・菓子 etc.

洋傘のスズキ
PALLET

地域の魅力を内外に
伝えるメディア
移住・定住のエンジン

山形での
暮らし方
ガイド
→
移住・定住
の手助け
メディア

第3ステップ

大学も巻き込んだ
拠点整備と政策展開

空き家再生、
エリアリノベーションから
やまがた創造都市政策へ

Q1 YAMAGATA CREATIVE CITY CENTER Q1

山形市立第一小学校旧校舎

昭和2年全国産業博覧会

山形まなび館

2017年
ユネスコ創造都市
ネットワーク加盟

ユネスコ「創造都市ネット」

映画分野 山形市が加盟

国内初

山形新聞

発行所 山形新聞社

2017年 11月1日〈水曜日〉

電子速報版

特別号外

山形市の映像文化を代表するNPO法人国際ドキュメンタリー映画祭、市は映画関係の実績などをアピールし、創造都市ネットワーク加盟を認定された ＝10月1日、市中央公民館で行われた表彰式

国連教育科学文化機関（ユネスコ）本部（パリ）の「創造都市ネットワーク」への認定を、山形市が10日に正式に通知した。日本国内では初となる映画分野での加盟となり、同盟の代表者ら同市の映像文化を高く評価した。世界各都市との交流・連携を通じ、山形ドキュメンタリー映画祭（YIDFF）を軸に、市は文化を通じた国際貢献を目指す。

加盟認定は10年に始まったもので、これまで18カ国の66都市が加盟している。日本では横浜市（音楽）、金沢市（クラフト&フォークアート）、名古屋市（デザイン）、神戸市（デザイン）、浜松市（音楽）、鶴岡市（食文化）、丹波篠山市（クラフト&フォークアート）、臼杵市（食文化）の7市が認定されている。

市は、YIDFFを通じ、国際的な文化交流を進めるとともに、市民の文化活動を活性化させ、市の文化的魅力を高めるとともに、観光客の誘致や、文化産業の育成などを目指す。

YIDFFは1989年に始まり、今年で29回目。市は、YIDFFを通じ、国際的な文化交流を進めるとともに、市民の文化活動を活性化させ、市の文化的魅力を高めるとともに、観光客の誘致や、文化産業の育成などを目指す。

YIDFFは、ネットワーク加盟を機に、市内の映画関係者らでつくる実行委員会が、多角

なぜ、Q1？

Q

「Q1」という
プロジェクト名の由来とは？

「Q1」は「キューイチ」、「旧一小」に由来します。1927年に建てられた県内初の鉄筋コンクリートの校舎であるこの建造物は、国の登録有形文化財にも登録された、山形市民の学びの歴史でありシンボル、これまで数多くの卒業生を輩出し、先人たちの誇りと愛着が今なお息づいています。また「Q1」は、問いのはじまりの記号です。いわば、学びのはじまりであり、クリエイティブのはじまりです。クリエイティブとは問いつづける営みです。その実践となるような試みが、まさにこの場所で、さまざまに試行されてゆくことでしょう。

Q1

クリエイティブ CREATIVE

暮らし LIFESTYLE

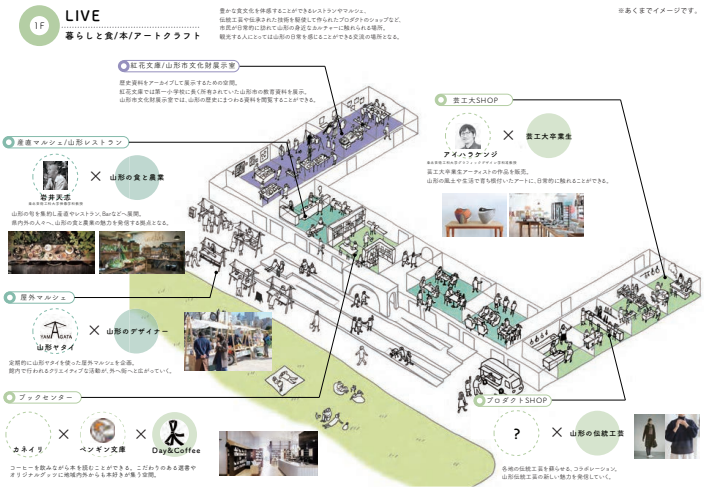
産業 INDUSTRY

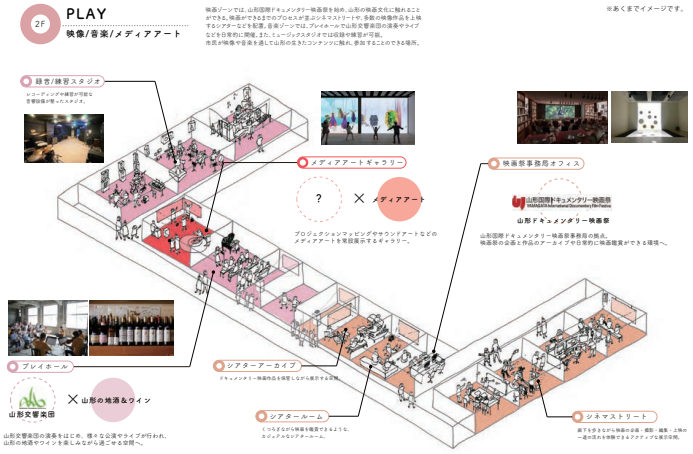
まちの芸術文化と魅力そして産業経済とを繋ぐプラットフォーム

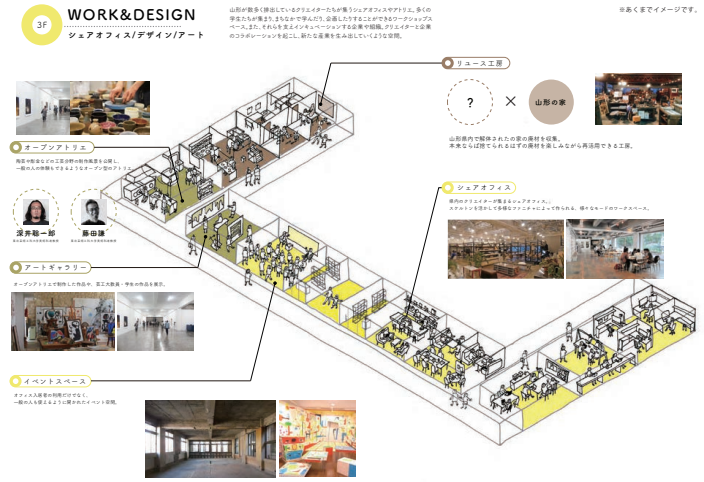
山形の日常を、もっと楽しく、クリエイティブに

第一小学校旧校舎／創造都市やまがたの拠点

2017年のユネスコ・創造都市ネットワーク加盟(映画部門)を機に、山形市はクリエイティブの力を産業に活かし、地域経済を盛りあげていきます。その象徴的拠点が「やまがたクリエイティブシティ・センター(仮称)」。このまちにあるクリエイティブのチカラで産業にイノベーションを呼び起こし、地域経済を元気にする賑わいをつくり出すプラットフォームです。







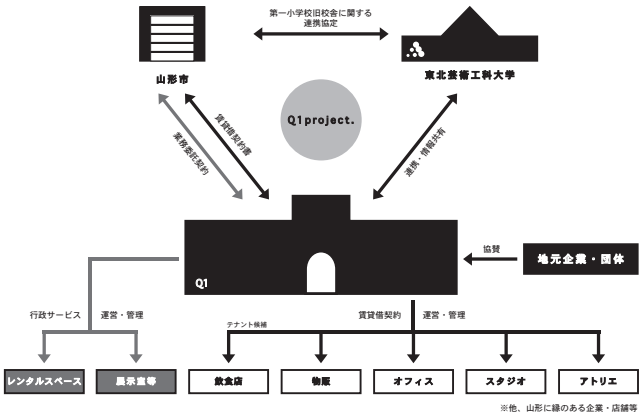
つくる前に活用の
可能性を探る社会実験

Day & Books

移住・定住を手助けするガイド

山形の魅力を伝えるメディア
リアルローカル山形

2020年4月
山形市×東北芸術工科大学
連携協定締結



2020年4月
株式会社Q1設立
民間企業による施設経営
公民連携モデル

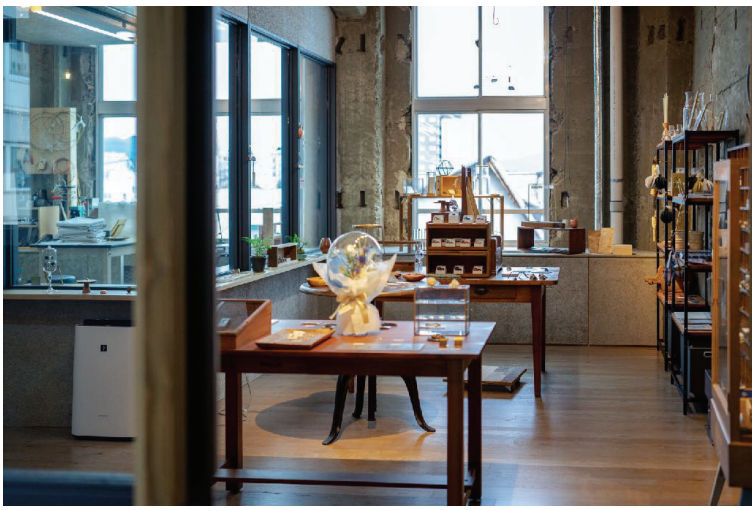
2022年9月1日
やまがたクリエイティブシティセンター
Q1オープン！

Before

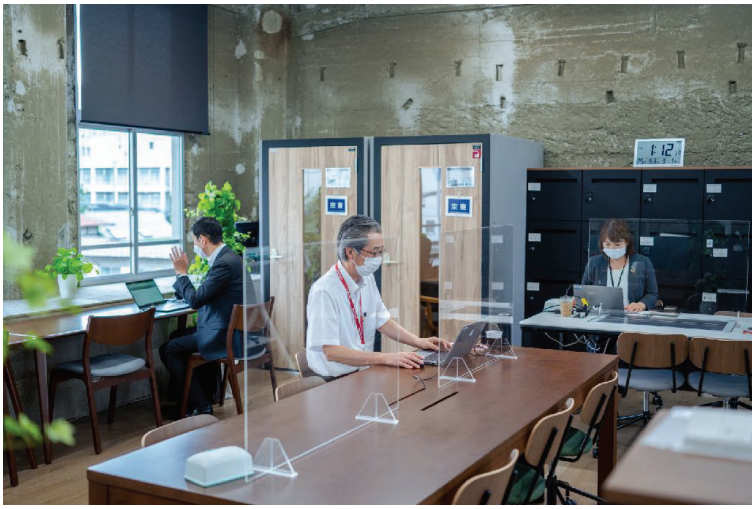
After

After

Q1のプレイヤー



Spectator



Q1の活用

さまざまな商品開発

YAMAGATA NEW CRAFTS

青龍窯 / ペンダントライト

sato wood studio / ペンダントライト

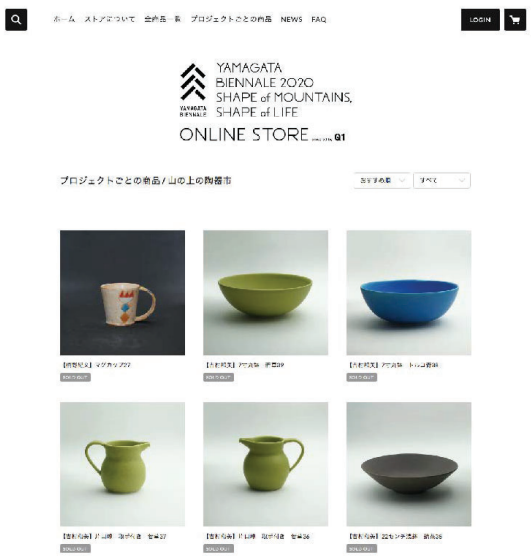
YDK / ウッドマグネット

neighbor

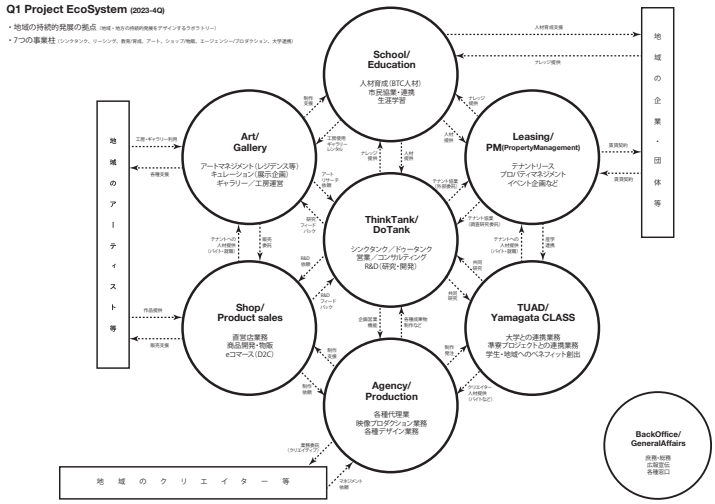
YDK / 家具

Playful TABLE

PUBLIC BENCH

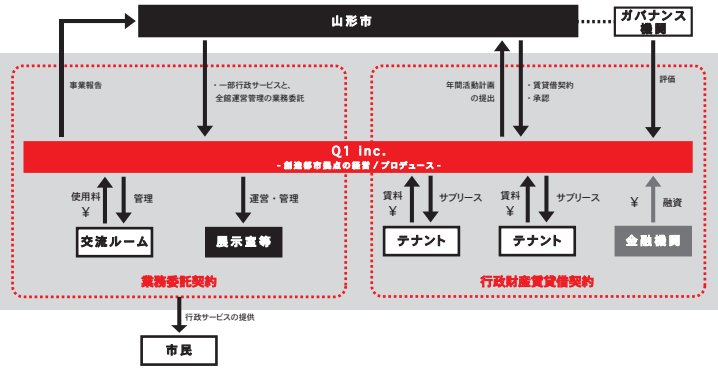


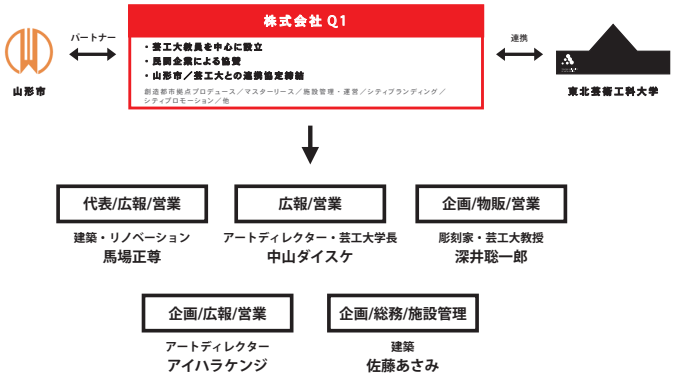
場所をメディア化し
人材を巻き込む



山形市と東北芸術工科大学が
Q1プロジェクト推進のための
<u>連携協定</u>を締結
⬇
東北芸術工科大学関係者により
運営会社、株式会社Q1設立
（一者随意契約）

事業スキーム





<u>第4ステップ</u>

公民連携での
健康・交通・産業政策へ

ウォーカブル推進都市の政策にも接続

５．２０年後の未来予想図

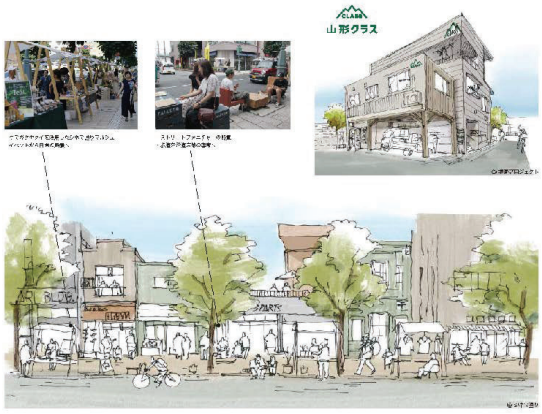
山形ならではの雪国のウォーカブル

●パーク&ウォーク
●ウォーカブルの
小さなモデルエリア
●試しにやってみる
社会実験

03. 駐車場の現状

04. PARK and WALK ／パーク&ウォーク

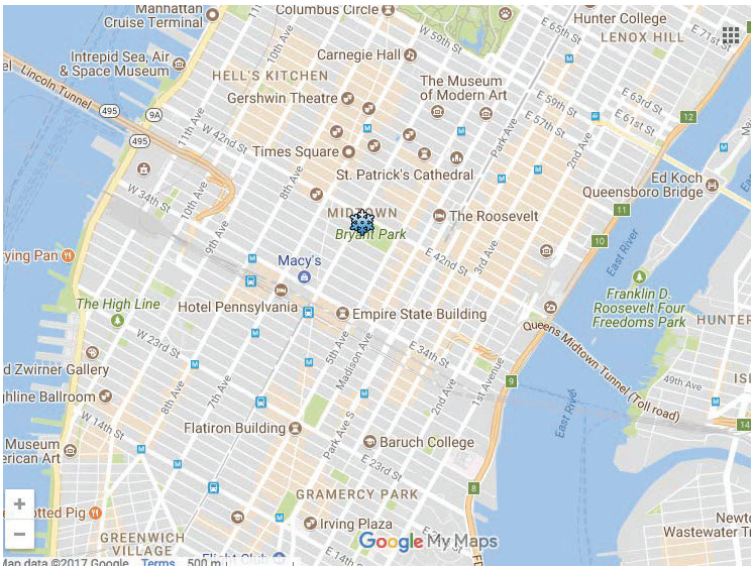
10. ACTIVE BLOCK⑤⑥ ／準備プロジェクト・シネマ通りエリア



09. ACTIVE BLOCK④ ／七日町大通り

06. ACTIVE BLOCK ①／山形市駅前公園

ベンチマークとして
エリアの価値と
都市戦略を変えた
ブライアントパーク



Bryant Park Children's
Reading Room
Presented by
HSBC

HBO

BRYANT PARK

LE PAIN QUOTIDIEN

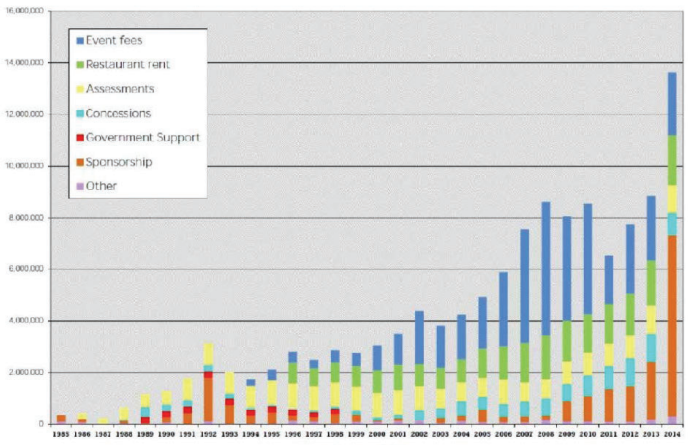
2014 年の BPC の決算収支

（Bryant Park Corporation 及び Bryant Park Management Corporation 連結決算書）

収入		支出	
BID 賦課金	＄1,100,000	公園への投資	＄1,604,517
スポンサー料、寄附	＄6,359,331	レストランへの投資	＄260,903
レストラン賃料	＄1,862,160	公園維持管理	＄1,488,348
公園利用料（イベント使用料）	＄3,979,216	安全対策	＄966,177
売店	＄1,133,243	デザインサービス	＄473,674
利息	＄16,060	商業サービス・プロモーション	＄251,683
その他	＄99,203	公共イベント	＄1,372,302
		ウィンタービレッジ	＄2,151,479
		公園プログラム	＄1,232,237
		メリーゴーランド	＄232,280
		リーディングルーム	＄351,887
		園芸	＄556,826
		マネジメント等	＄1,009,216
		資金調達経費	＄930,000
合計	＄14,549,213	合計	＄12,881,529

年間15億円の売上

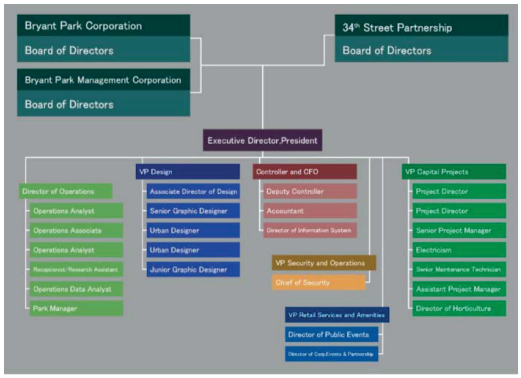
「国土交通省/海外事例の整理・分析」より



BPC の収入の内訳の推移

スポンサーシップが急速な伸び↑

マネジメント組織の構成



BPC 等の組織図

（大和則夫，“Bryant Park BID:官民連携による公園の魅力化の成功事例”，2015）

「国土交通省/海外事例の整理・分析」より

BPRC のミッション

（Bryant park ホームページ）

- ニューヨーク市民や来園者に対し、豊かでダイナミックな視覚的楽しみや、文化的で知的な屋外体験を提供する
- 公園の質を継続的に向上させることにより近隣の不動産価値を向上させる
- 無料のエンターテイメント・イベントにふさわしい細心の注意を払って管理された場であることを示すことで、ブライアントパークがニューヨークを訪れる人々にとって主要な目的地となるように努める
- 昼夜を問わず公園に頻繁に訪れてくれるよう人々を惹きつけることで、犯罪や騒動の防止につなげ、安全な環境を生み出す

- ダイナミックで文化的/知的な体験を提供
- 近隣の不動産価値を向上
- ニューヨークの主要な目的地
- 安全な環境

「国土交通省/海外事例の整理・分析」より

パブリックスペースはコストではない

デザイン × マネジメント

▼

公共空間＋エリアの価値創造

エリアの価値を上げた公園

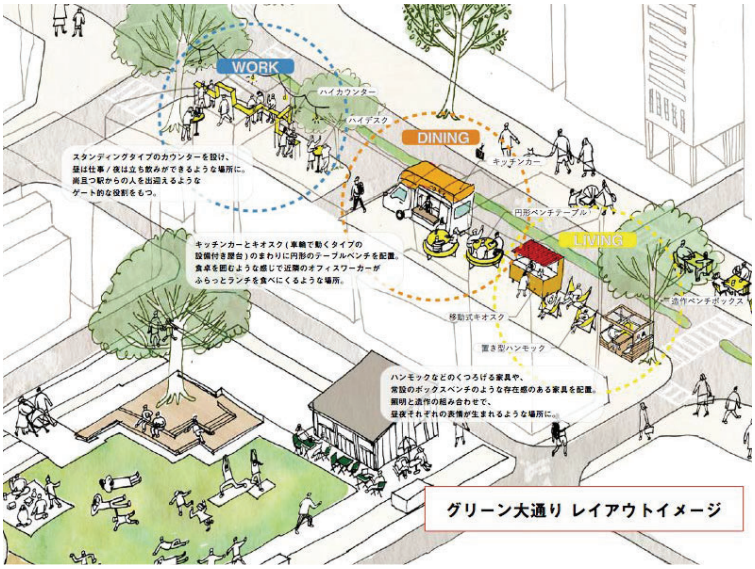
池袋の価値を上げた南池袋公園

民間による社会実験
パークマネジメント
組織

Street & Park Management Company
nest
Inc.

街のメディアをつくる

都市政策に展開
池袋エリア
公園都市構想へ



新しい
池袋の風景を
日常に

まだ、
課題は残っている

- 定常的な収益を生むアセットがない
- 複雑な利害関係の調整が困難
- 人事異動で政策の継続が困難

マネジメント組織が自立経営するためのアセットが必要

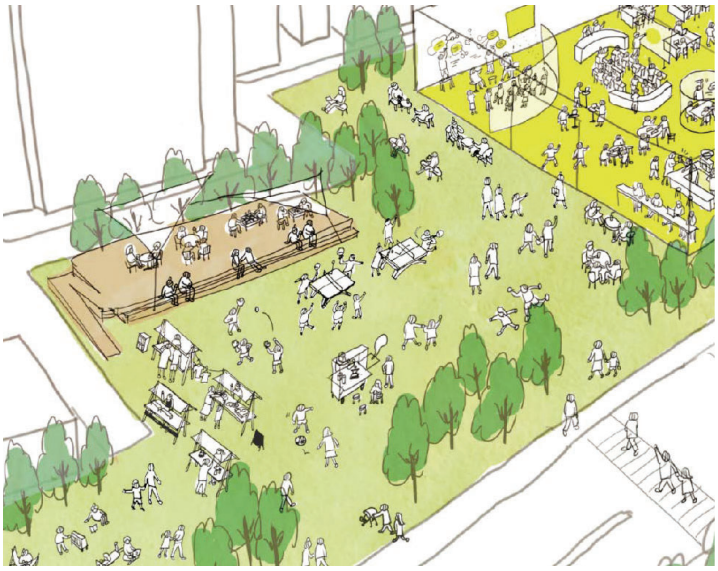
大きな企業、社会構造を巻き込んだタフなマネジメント体制を模索

社会実験が
公共施整備に
政策へ展開

仙台市・勾当台公園の
社会実験
ライブラリーパークと
市役所建て替え事業

仙台市役所本庁舎整備事業

新しい価値を生み出す仙台市役所



基本計画で提示されたコンセプト

▼

チャレンジする市庁舎

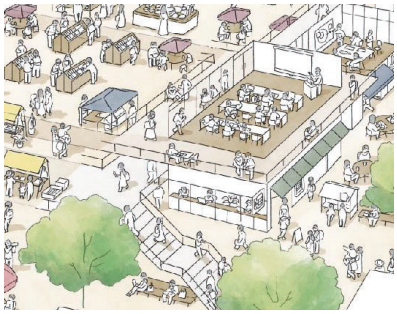
3つのラボ機能

1. Living Lab
2. Cross Media Lab
3. Policy Lab

1. Living Lab.

市民のための日常型コンテンツ

・カフェ等の飲食や物販
・定期マルシェ/東北の産直
・バスの待合
・休憩広場等



屋外空間イメージ

屋外マルシェイメージ

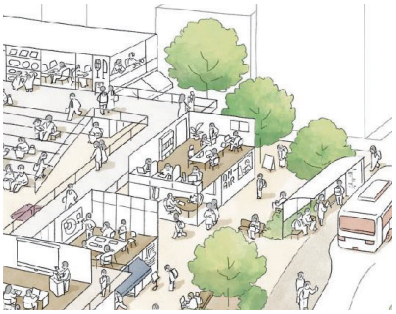
屋根付き広場イメージ

2. Cross Media Lab.

共感型情報発信拠点

・仙台の魅力発信
・東北の魅力発信
・コンセプト型観光情報発信

低層部コンテンツや
政策/公民連携事業の情報発信



東北の魅力発信イメージ

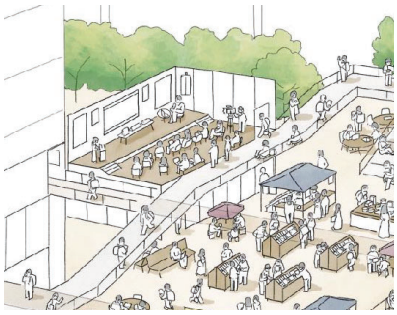
情報発信イメージ

観光案内所イメージ

3. Policy Lab.

開かれた政策検討/公開の場

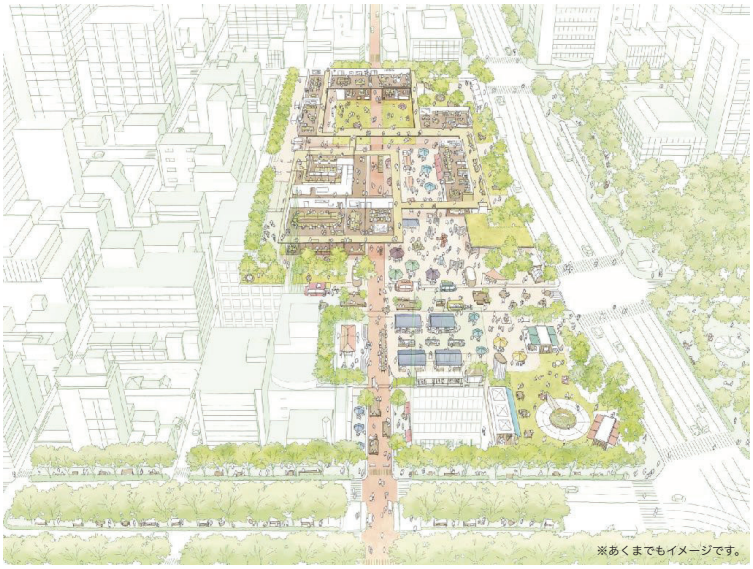
・公民連携事業検討
・社会課題/都市経営課題検討
・エリアマネジメント会社のオフィス
・政策や事業の広報



政策情報展示イメージ

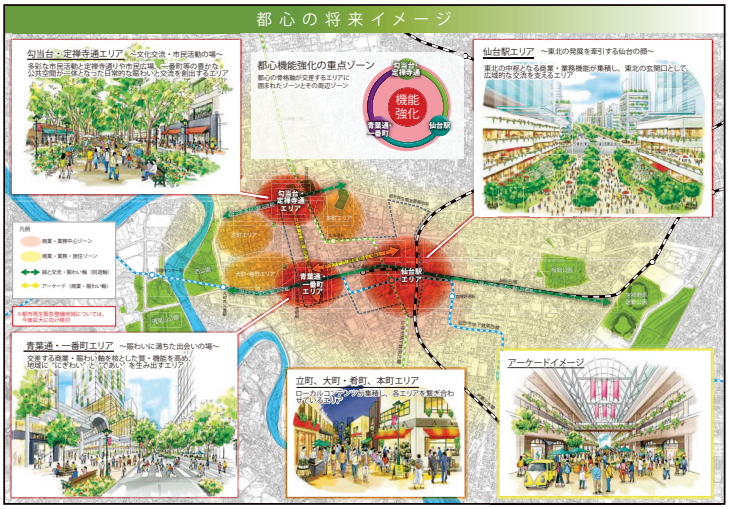
屋内会議イメージ

コワーキングスペースイメージ



エリアの価値を顕在化
社会実験
GREEN LOOP SENDAI

都心再構築
プロジェクト

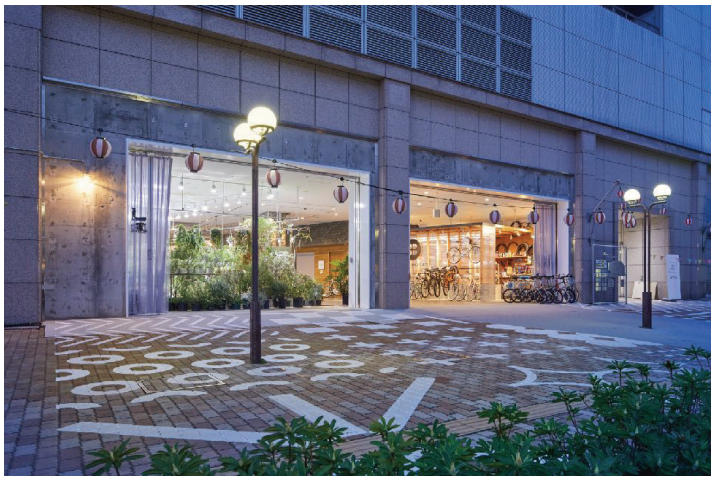


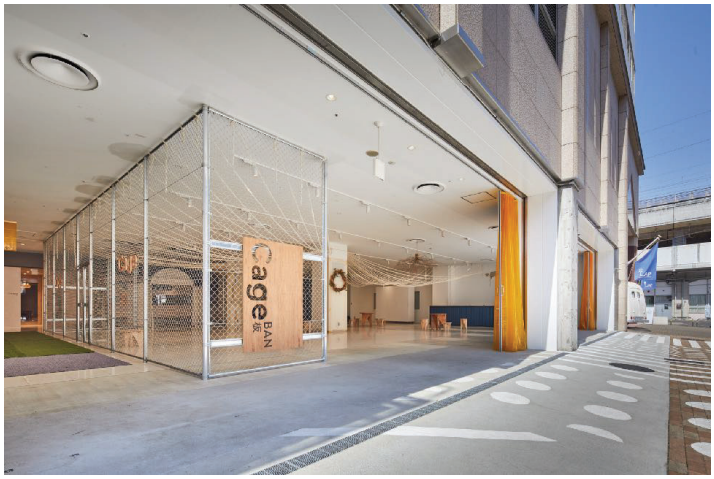
仙台市記者発表資料より

社会実験を政策へ展開

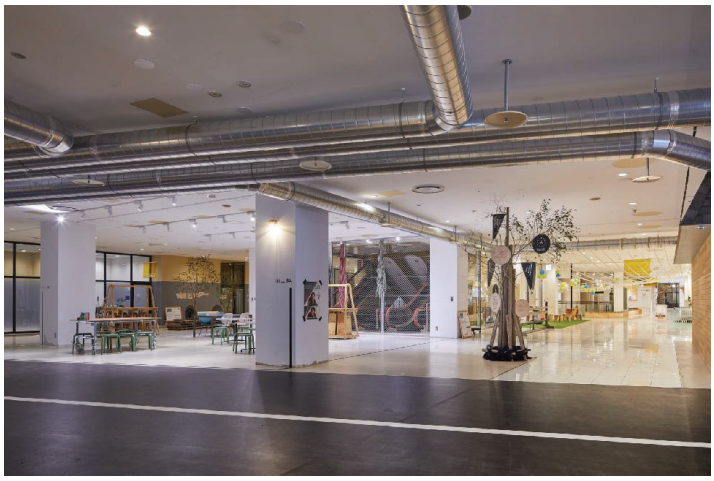
ウォーカブル推進都市へ

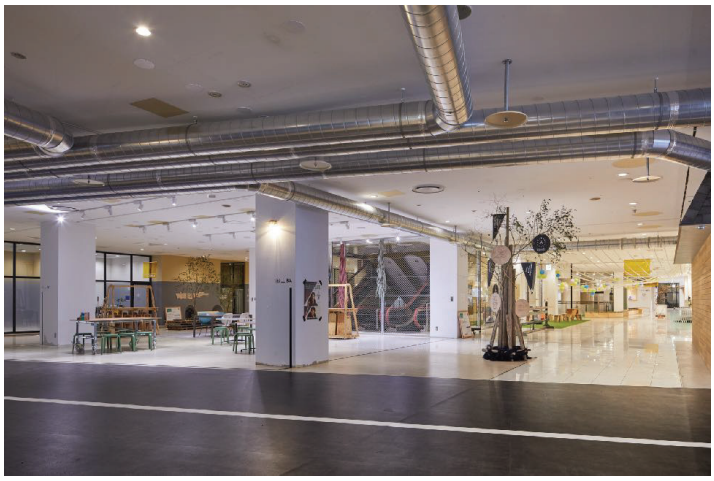
廃墟のデパート１階のリノベーション iti SETOUCHI




Cage

BETTER BICYCLES





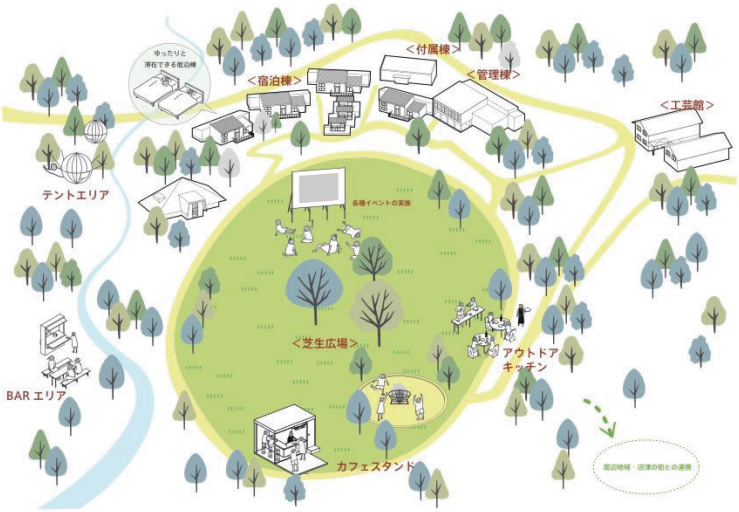
公民の
連携協定による
パークマネジメント

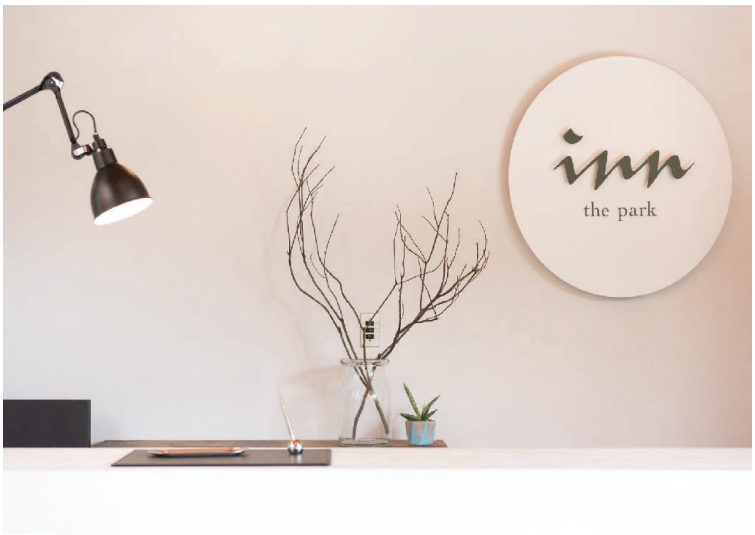
行政施設を
民間が賃貸、経営

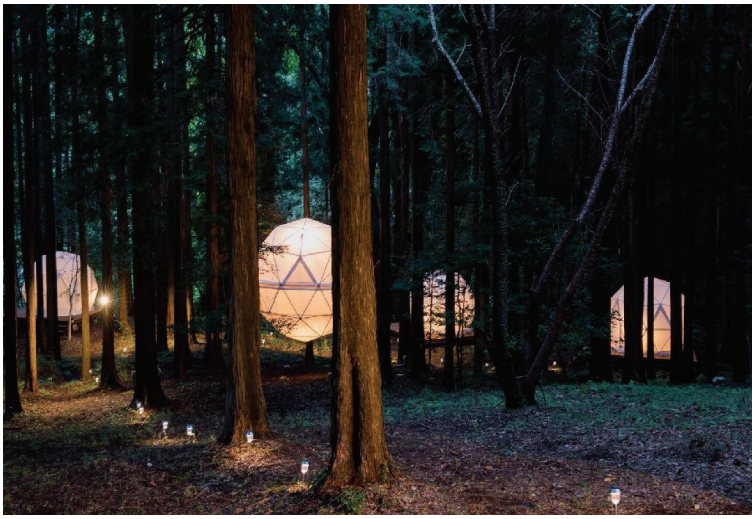
行政の中の
プロジェクトチーム

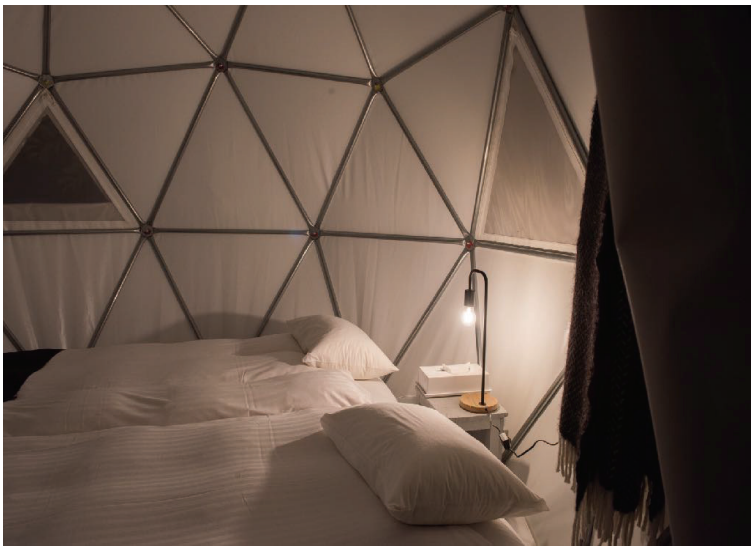
公共施設を民間に賃貸
泊まれる公園
インザパーク

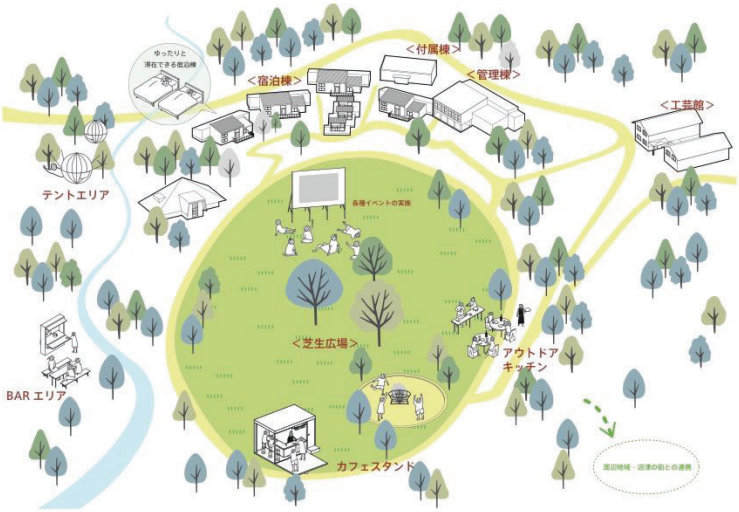
少年自然の家


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
各種イベントの実施
＜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・沼津の街との連携


inn
the park

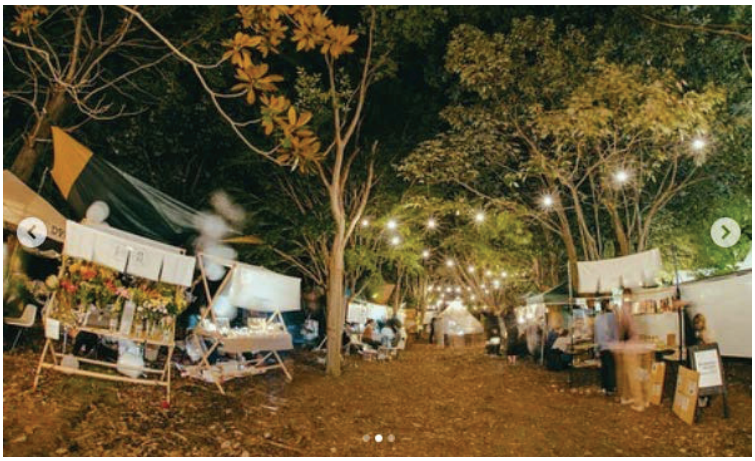




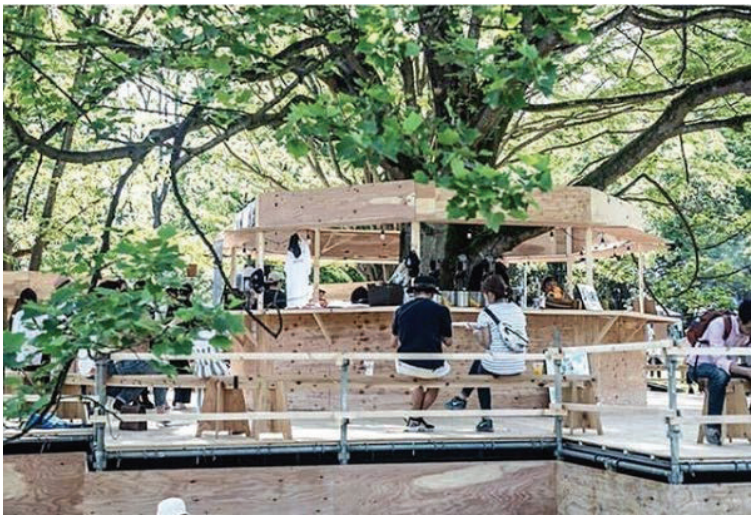


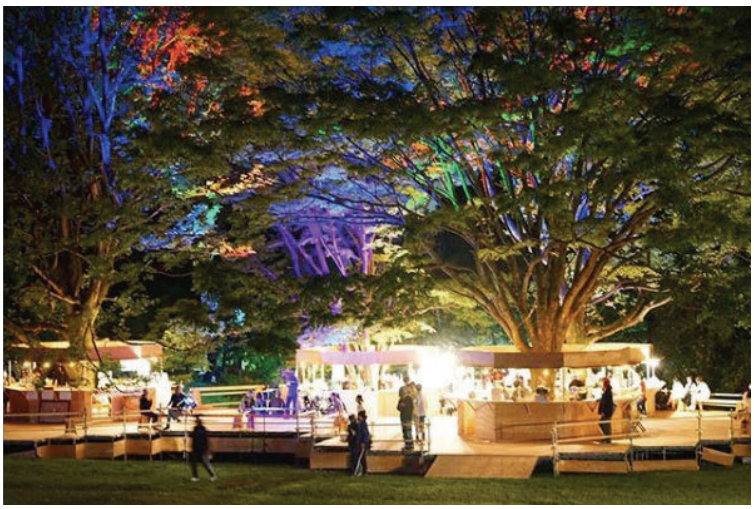
連携協定

夜空と交差する
森の映画祭



YES GOOD MARKET





泊まれる公園 INN THE PARK

公民連携事業研究センター
沼津市役所産業振興部商工振興課
臼井　久人

行政主導　市民参加型のまちづくり

やり方を変える

民間主導　　公民連携のまちづくり

H27年度　公民連携推進の**専門職員**を配置
合わせて、庁内部署を横断した組織として、
「公民連携推進プロジェクトチーム」を設置

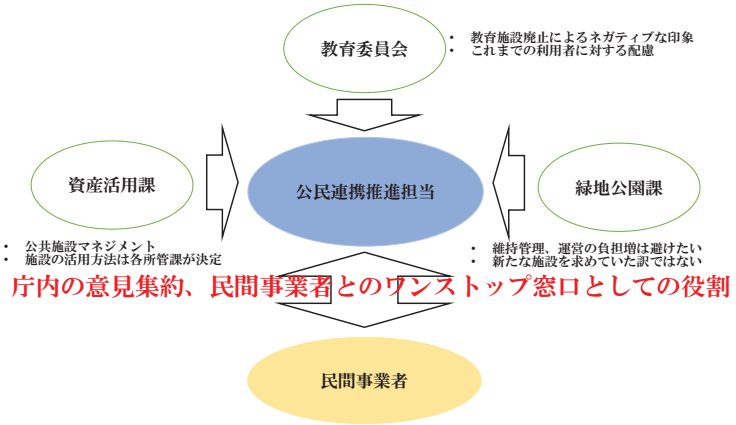
行政主導　市民参加型のまちづくり

やり方を変える

民間主導　　公民連携のまちづくり

H27年度　公民連携推進の**専門職員**を配置
合わせて、庁内部署を横断した組織として、
「公民連携推進プロジェクトチーム」を設置

旧少年自然の家跡施設活用事業

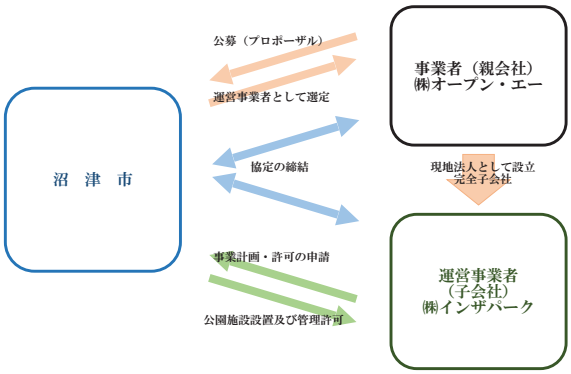


~~運営事業者が決まれば後はお任せ？~~

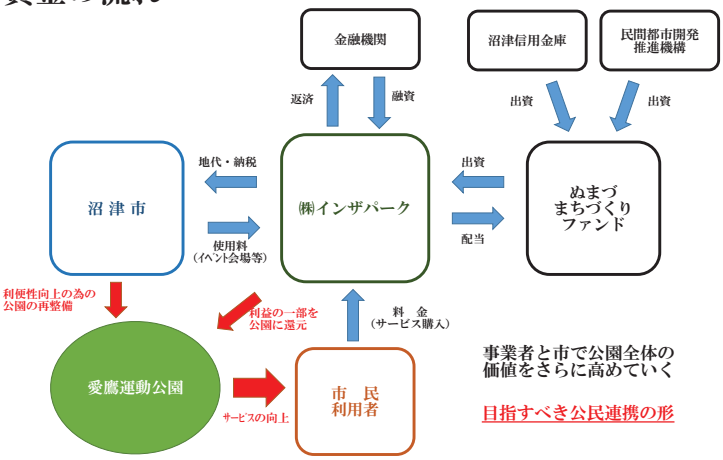
- 事業の内容については事業者に任せる
- 事業者のプランが実現できるよう、行政の立場で伴走
  →過去の慣例や行政手続きが事業の足枷と
  ならないよう裏方となってサポート

泊まれる公園　INN THE PARK

任せる部分は、
覚悟をもって任せる



資金の流れ



事業者と市で公園全体の
価値をさらに高めていく

目指すべき公民連携の形

ぬまづまちづくりファンド設立（全国第1号）
（沼津信用金庫×民間都市開発推進機構）

沼津信用金庫との契約書調印式の様子（出典：民間都市開発推進機構HP）

民間投資による
国営公園の活性化
インザパーク福岡

デザイン × マネジメント

▼

公園・公共空間の
価値創造

公共R不動産

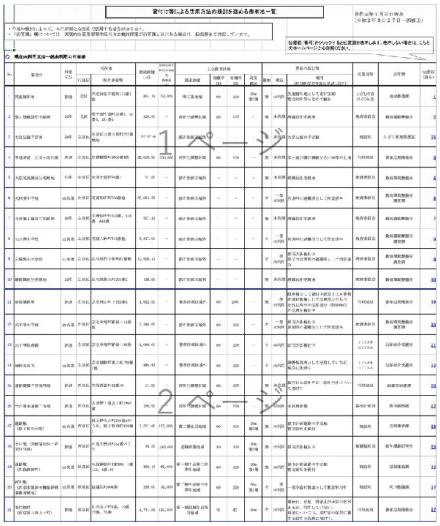
Media

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。

公共不動産DB（データベース）

データベース

（参考）
京都市



データベース

活用可能な公有財産の情報発信プラットフォーム

「公共不動産データベース」

データベース

活用可能な公有財産の情報発信プラットフォーム

「公共不動産データベース」

自治体自らが物件情報を入力すれば
見やすいデザインで情報発信が可能

公共不動産データベース

データベース

行政自ら物件情報を登録し、全世界に情報発信が可能

デザイン × マネジメント

▼

公共空間の価値創造