



WORKVISIONS



COTOCO

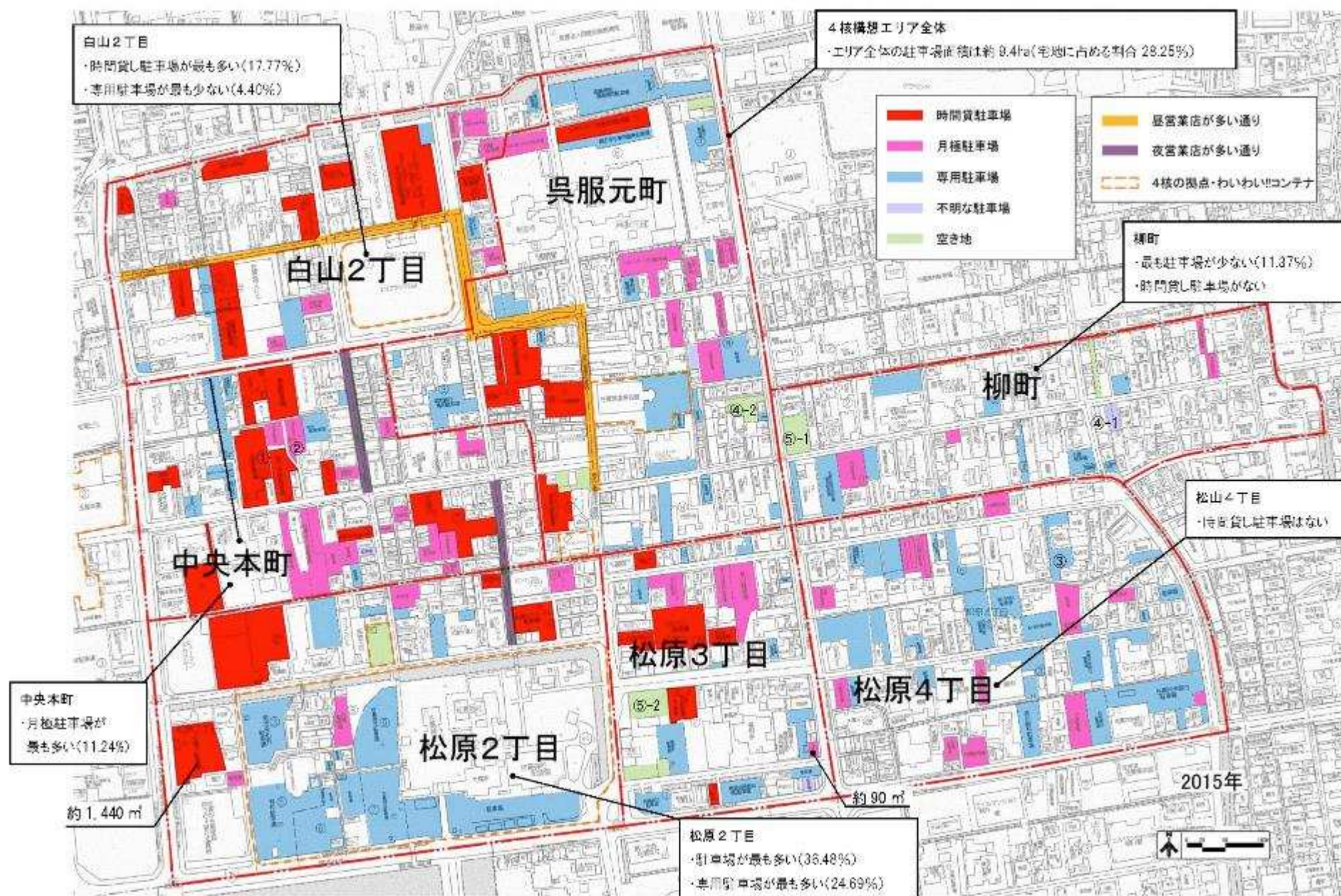
215  
THE  
ROCK  
COTOCO

市民が動き、行政が支える  
「こころから幸せ」づくり論

HIROSHI NISHIMURA



■2015年の土地利用





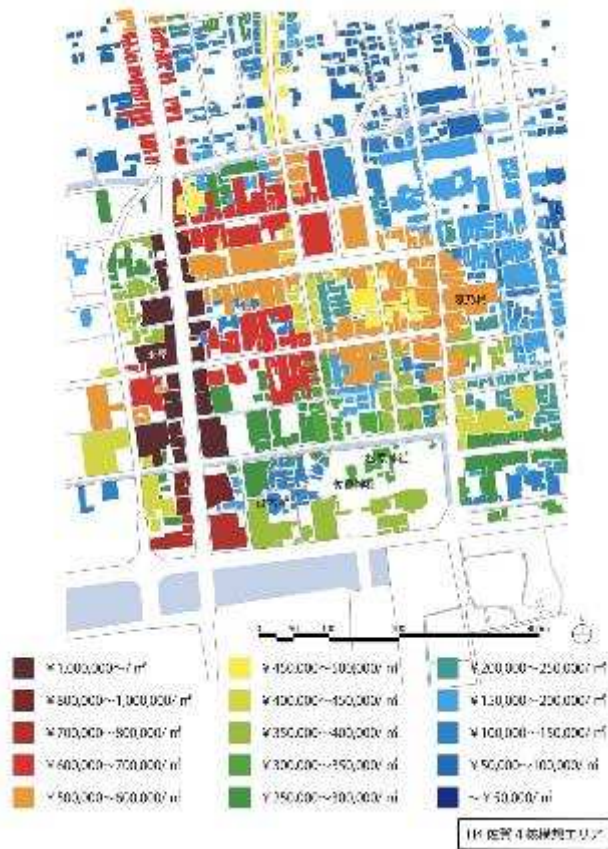


僕の故郷：佐賀県佐賀市の中心市街地

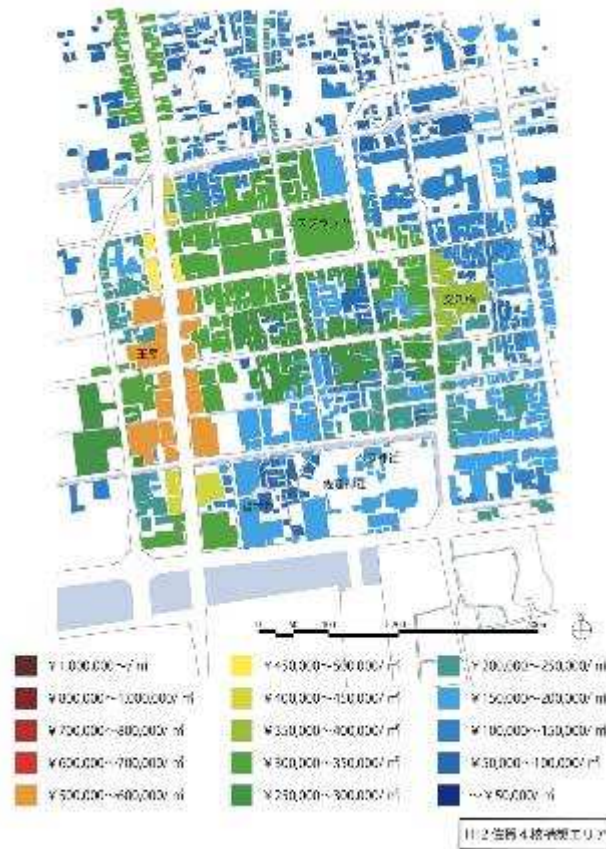
My hometown : Central of Saga city, Saga Prefecture



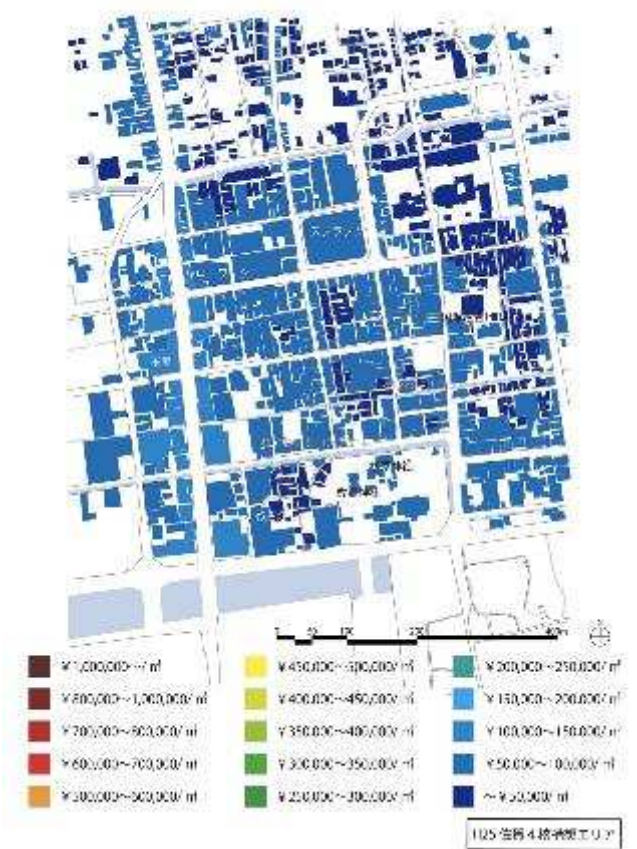
# 路線価の変遷 | 佐賀市中心市街地



平成4年  
(1992)



平成12年  
(2000)



平成25年  
(2013)

# リノベーションまちづくりとは

今あるものを活かし、  
補助金に頼らない民間投資によって  
新しい使い方をすることで  
時を受け継ぎ、共感の連鎖を生みだしながら  
まちを変えていくこと

解体撤去・新築型に比べて、  
スピードが速く、収益性が高い  
ことが特長です

# 人口減少時代の 新しい都市計画手法

駐車場だらけのまちの課題

建替  
開発

土地の収益力が激減

家賃  
上昇

路線価の低下  
固定資産税が激減

都市経営の  
負のスパイラル

民間資金による  
リノベーション  
まちづくり

×

市民サービスの低下  
人口流出・空き家増加

# 人口減少時代の 新しい都市計画手法

建替  
開発

家賃  
上昇

土地の収益力の強化

路線価の向上  
固定資産税が増加

暮らしの質の向上  
新しい産業・空き家活用

民間資金による  
リノベーション  
まちづくり

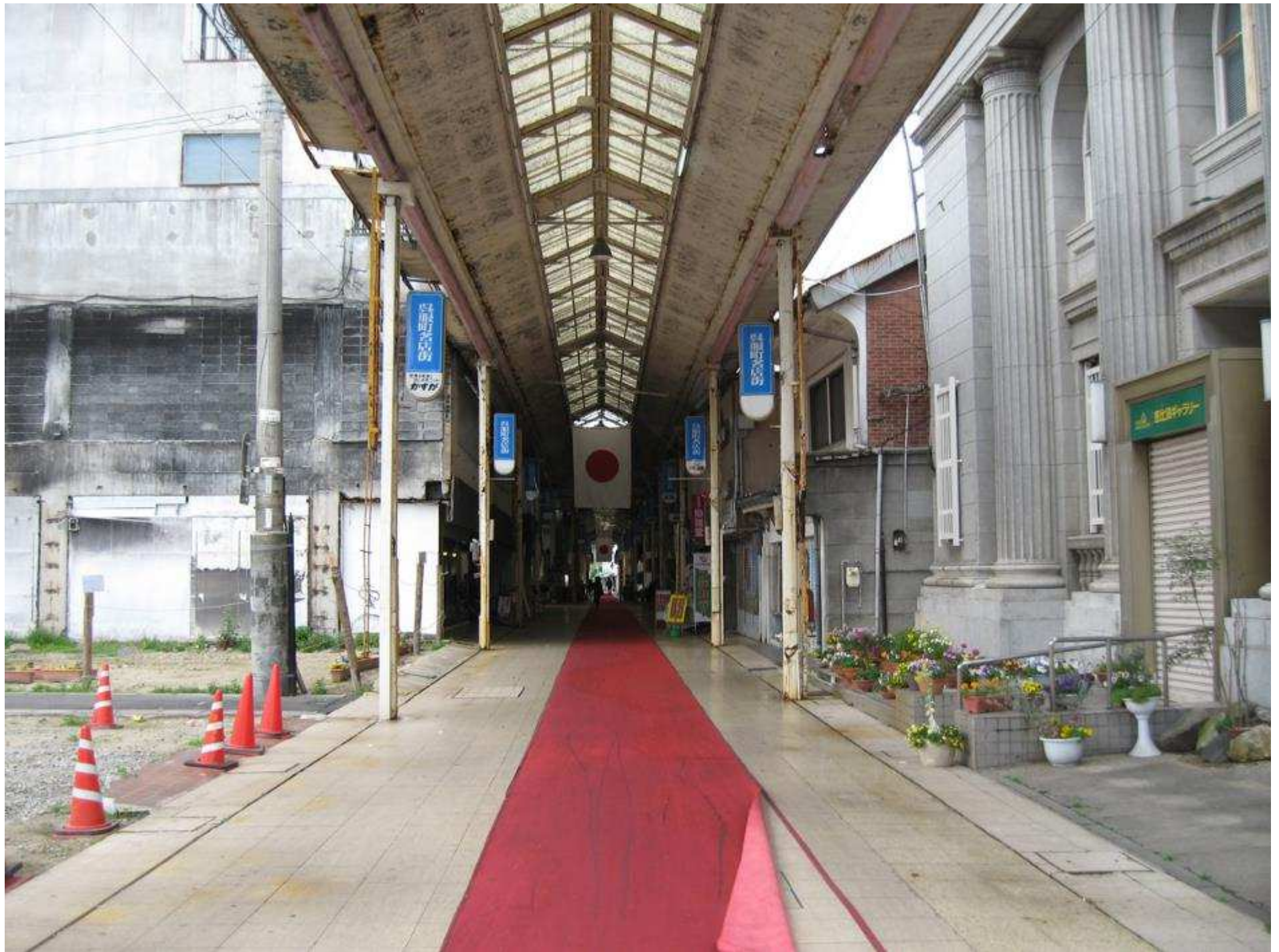
×

都市経営の  
改善

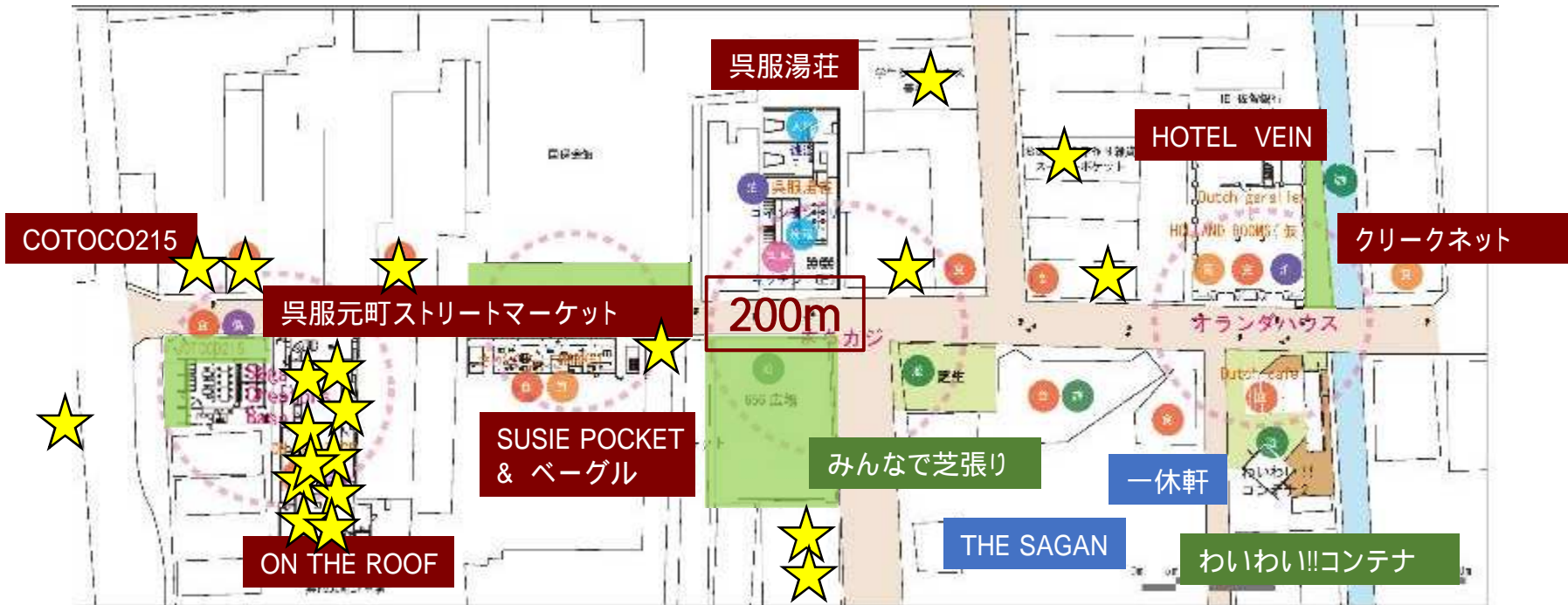
見方を変えれば



空きだらけのまち  
は  
ポテンシャルだらけ

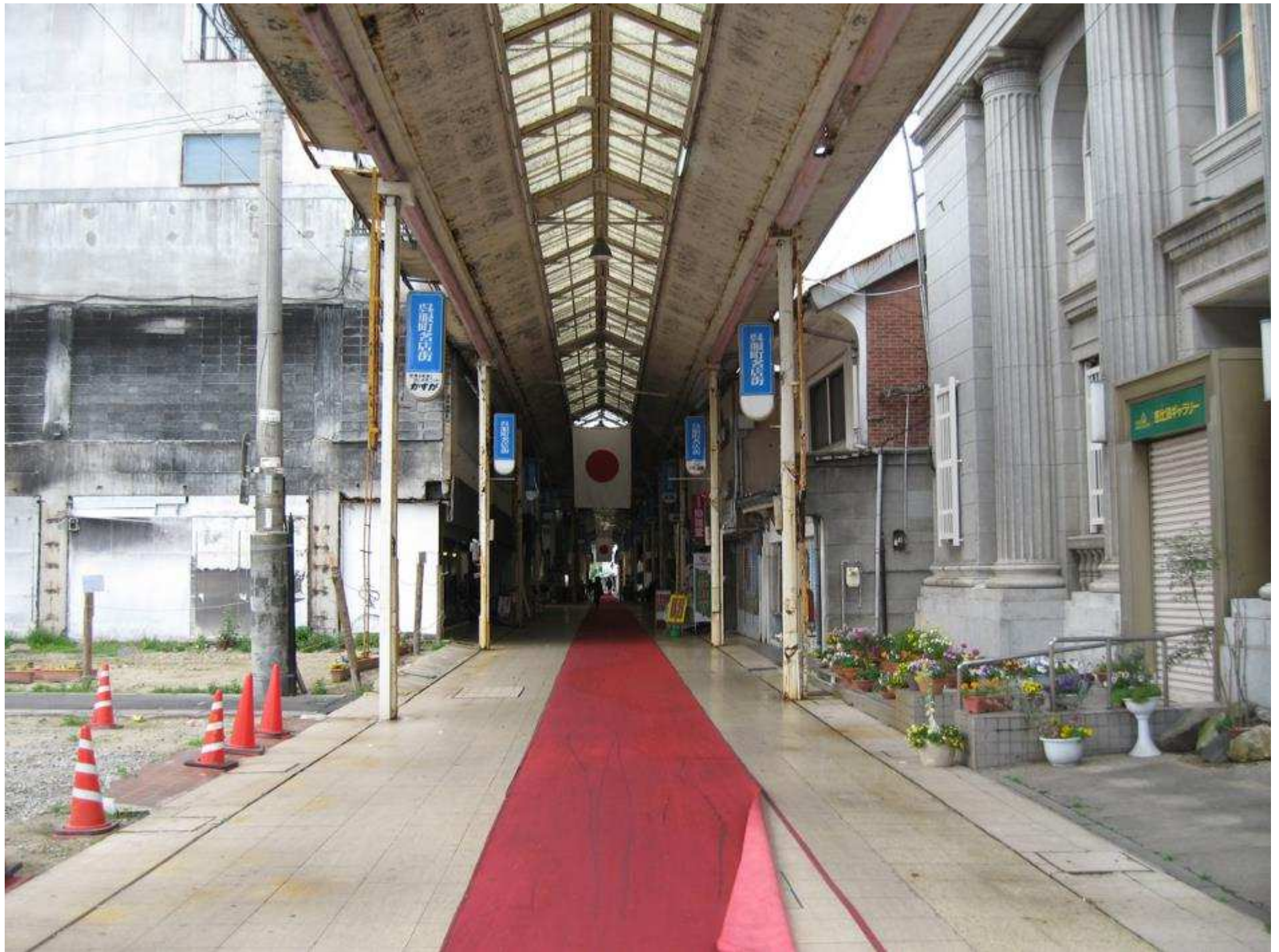






家守として10年間で打ってきた“アンカー群”

















車が通らない価値  
= ウォーカブルなまちは未来を育てる





空きの時代の幸せの風景





家守として10年間で打ってきた“アンカー群”

moms Bagel

11月下旬OPEN予定。佐賀の農産物を使った、体に優しいベーグル専門店。

横浜「白楽ベーグル」のプロデュース。

こどもたちとママたちの  
やりたい！ができるまち  
をつくれます

THANK YOU FOR COMING TODAY. 2019.09.02

呉服元町の通りの通りの日常をつくる、手作りストリートマーケット。

GOFUKUMOTOMACHI  
STREET MARKET

10月移転予定。ママたちの素敵な手作り雑貨のお店。

susie-pocket.





BEFORE





AFTER

欲しい暮らしは自分でつくろう



# SUSIE | ママたちの手作り雑貨のお店

















なぜリスクを負ってまで関わるのか？

ここにしかない  
無理のない日常を



賑わい・活性化  
使用禁止





超人口減少とかスポンジ化とか  
経験したことないんだから  
右脳で考えましょう

# 縮退時代のまちづくりの 3つのポイント

## 1 . アジャイル型都市計画

ー実験を繰り返しながら、アップデートし続ける都市戦略ー

## 2 . エリア価値向上を 目指した公民連携

ー財政難の時代の都市経営を見据えた、公共空間の利活用ー

## 3 . 消費者から当事者へ

ー量から質へ、欲しい暮らしは自分たちでつくろうー





今後300年間のために  
スッカスカのまちの  
幸せな暮らし方を探す



空きの見立てと仕組みの発明



# 空きの見立て方

状況が変わっただけ。今ある状況をどう前向きに捉えるか

田中角榮著

# 日本列島改造論



太陽と緑と人間と…

公害と過密を完全に解消し  
国民が安心して暮らせる  
住みよい 豊かな日本を  
どうしてつくるか!!

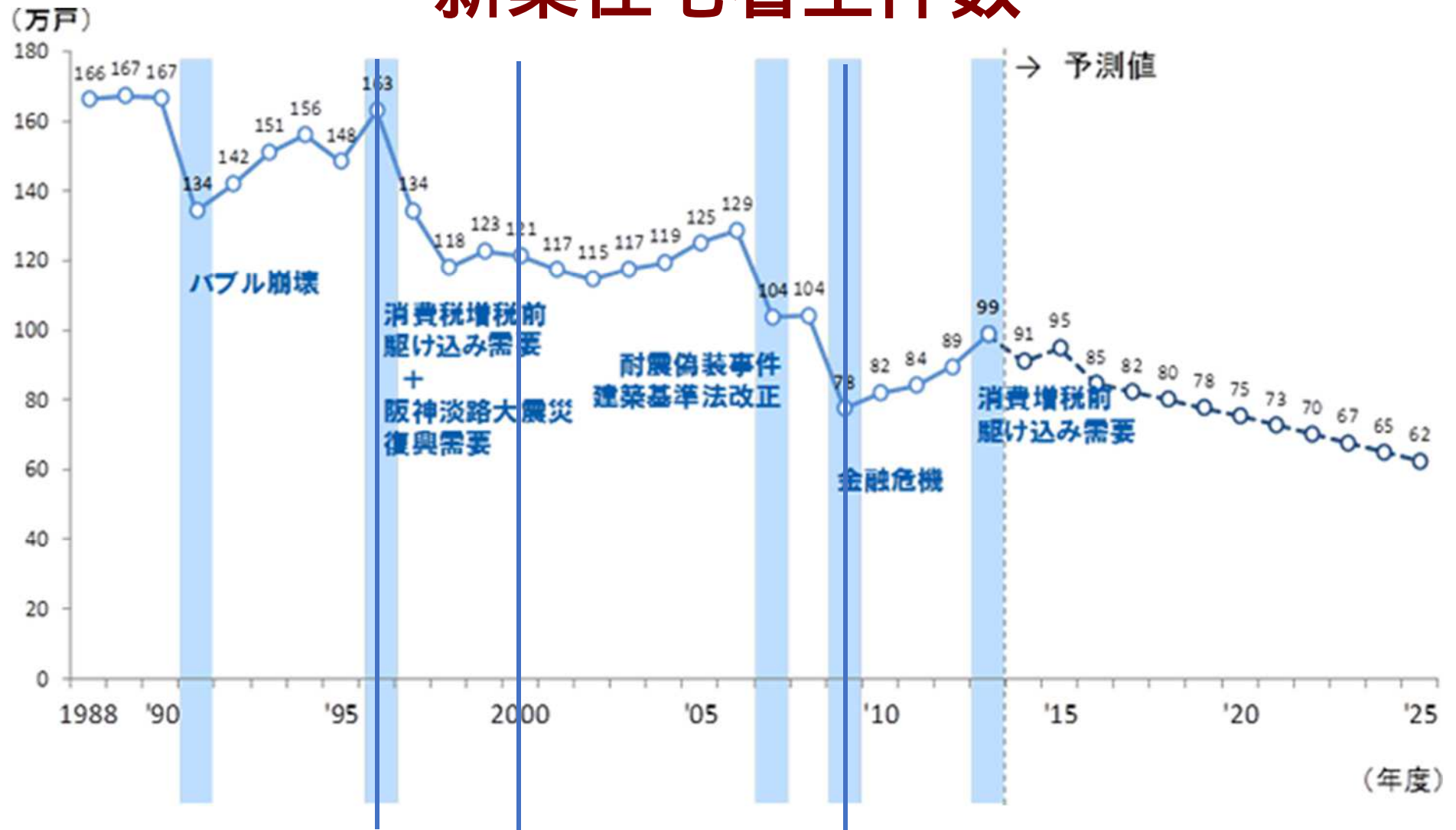
¥500

土地神話

1972年（昭和47年）  
6月11日発表



# 新築住宅着工件数



最盛期の半分以下に

日本では  
建築の床や  
オープンスペースは  
超供給過多状態



ユーザー側が選び放題

ただ何気なくつくっても使われない、選ばれない



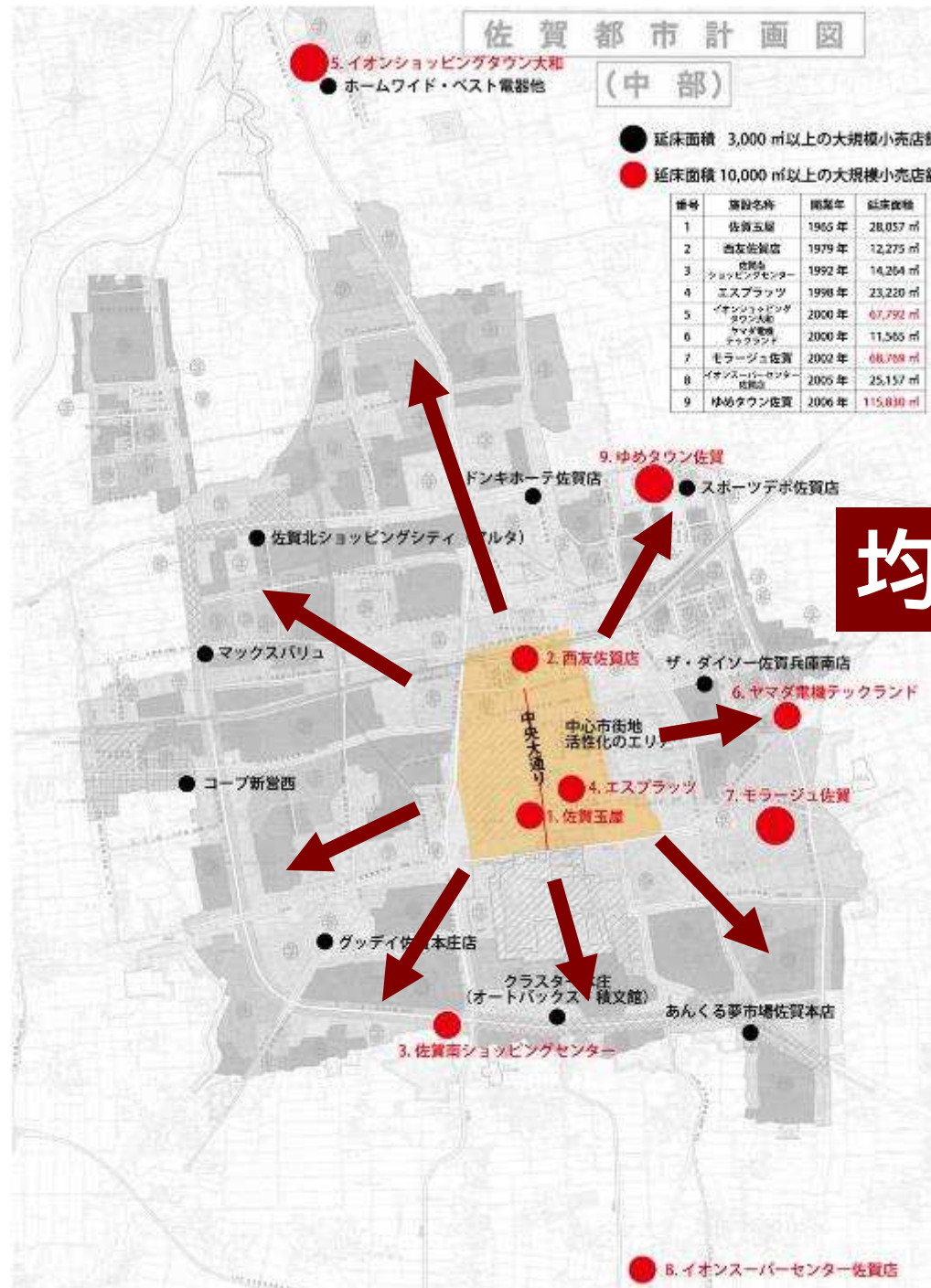
ここにしかない価値を  
持っているエリア以外は  
生き残れない

SAGA



都市を効率よく管理するための都市計画

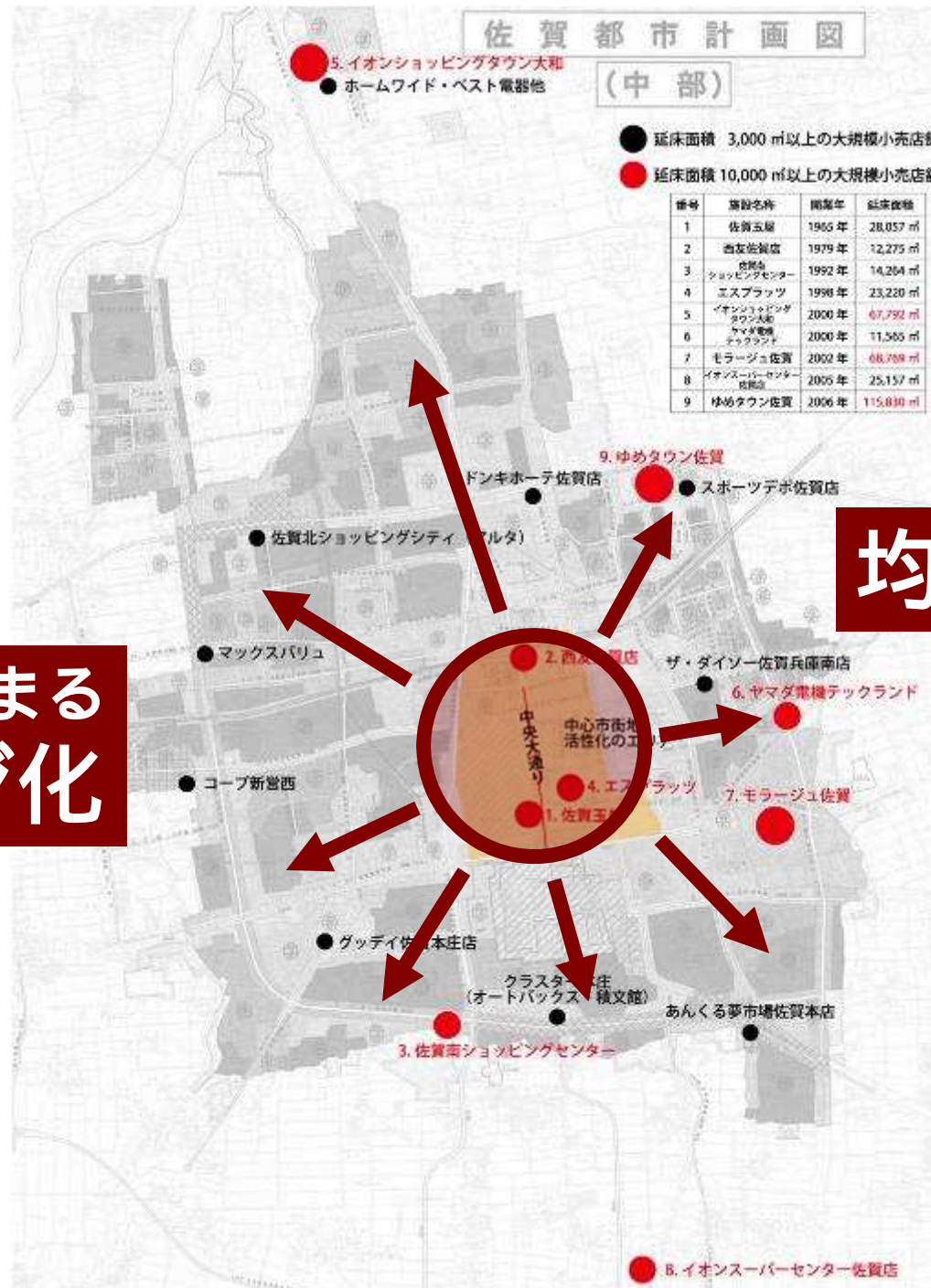




均質な郊外







均質な郊外

中心から始まる  
スポンジ化

ただし  
再開発を成功させる方法があります

人口増加局面と人口減少局面では  
再開発を成功させるためのプロセス  
が異なります。

まずは、再開発を成功に導くための  
基礎体力をつけることが大事です。



人口減少局面では、まず、  
地域に根ざした魅力的な人とコンテンツを集め、  
増え続ける空き家・空き地や使われない公共空間の  
魅力的な暫定利用（リノベーション）によって、  
スピーディにエリアの価値を上げ、  
その結果として、  
先に賃料相場を上昇させることが重要。  
賃料相場が上がれば、  
不動産事業の収益性が上がり、  
ようやく新築・再開発の可能性が見えて来る。  
路線価の上昇により税収が増加し  
人口減少局面における都市経営の健全化に繋がる。



# リノベーションまちづくり

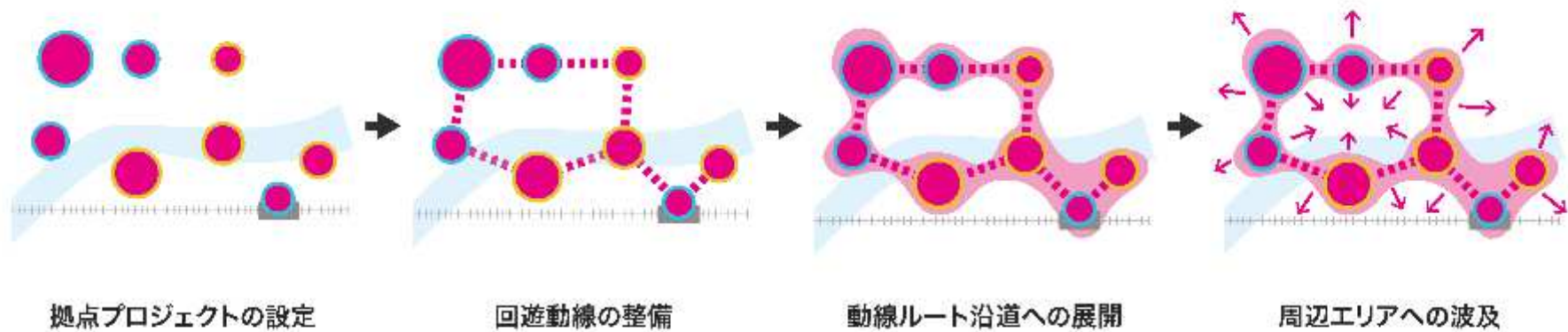


リノベーションスクール（全国51自治体で実施）

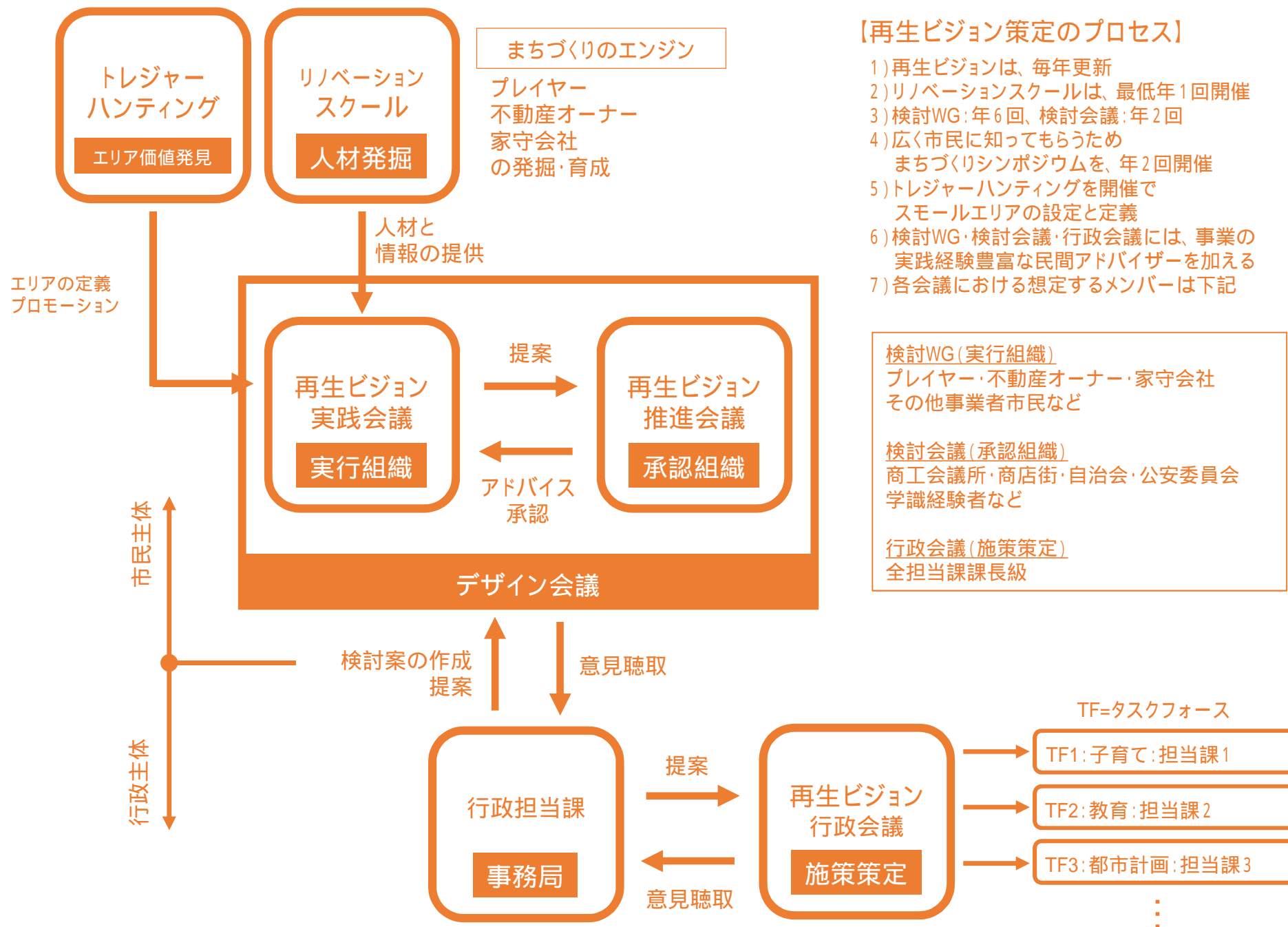


# 人口減少社会における効果的な都市再生手法「リノベーションまちづくりの波及戦略」

民間プレイヤーの育成とともに  
中心市街地エリア以外でも展開



岡崎市QURUWA構想の例





**空き家・空きビル問題を  
個別案件のみで考えない！**

**エリアで考える**

狙うは半径200m程度

人間が端まで5分で歩ける

# スモールエリア

その中で連鎖的に

プロジェクトを起こすことが大事



道路・河川・公園

公共施設など

公共空間の使い方によって

エリアの価値は

劇的に変わる



寂れた公園 画像



ログイン

すべて 画像 地図 動画 ニュース もっと見る 検索ツール

セーフサーチ





もう自治体には  
お金がない



公共サービスが  
危うい

稼ぐ公共空間へ



公共空間を  
民間に開放する  
もっと楽しく使って  
民間が稼ぐ  
質の高い維持管理をする



新しい仕事生まれる



市民が公共空間の当事者に

消費者から当事者へ




未だかつて  
誰一人として  
経験したことがない  
超人口減少時代へ

前例なんてないけど  
やってみるしかない

発明こそが  
生き残る道





過去と他人は変えられないけど  
未来と自分は変えられる

堀切春水さん

結局は

人

そして

金



地域再生のための  
いい循環をつくる

ここにしかない  
無理のない日常を