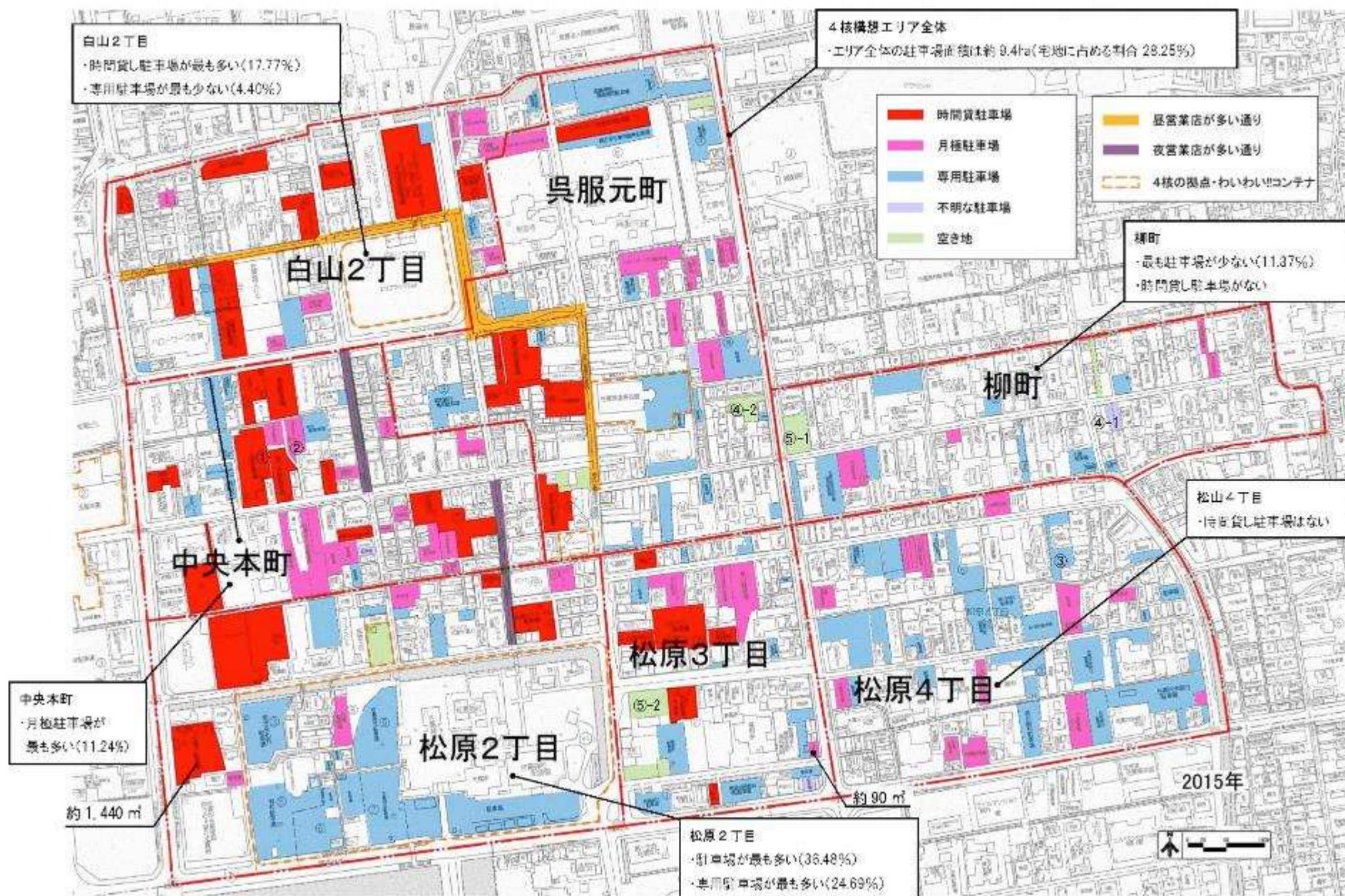


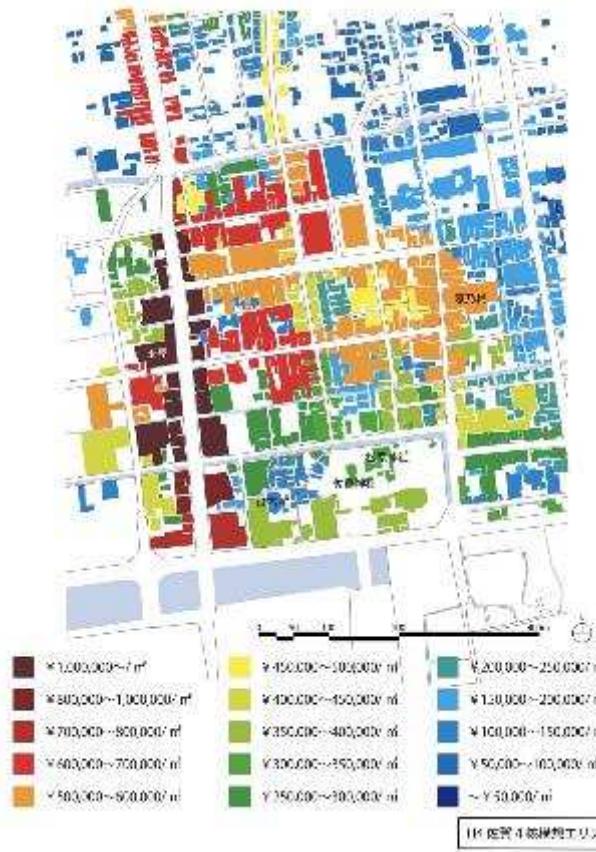
■2015年の土地利用



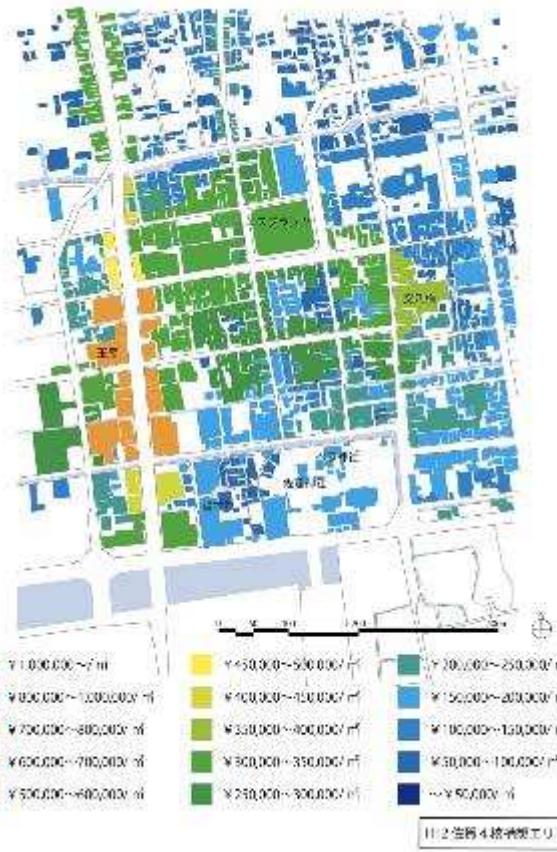


僕の故郷: 佐賀県佐賀市を中心市街地
My hometown : Central of Saga city, Saga Prefecture

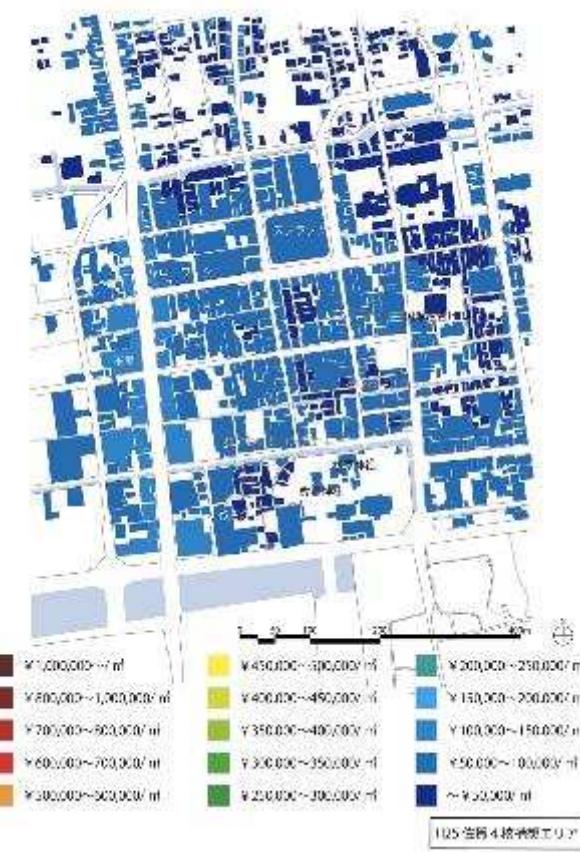
路線価の変遷 | 佐賀市中心市街地



平成 4 年
(1992)



平成 12 年
(2000)



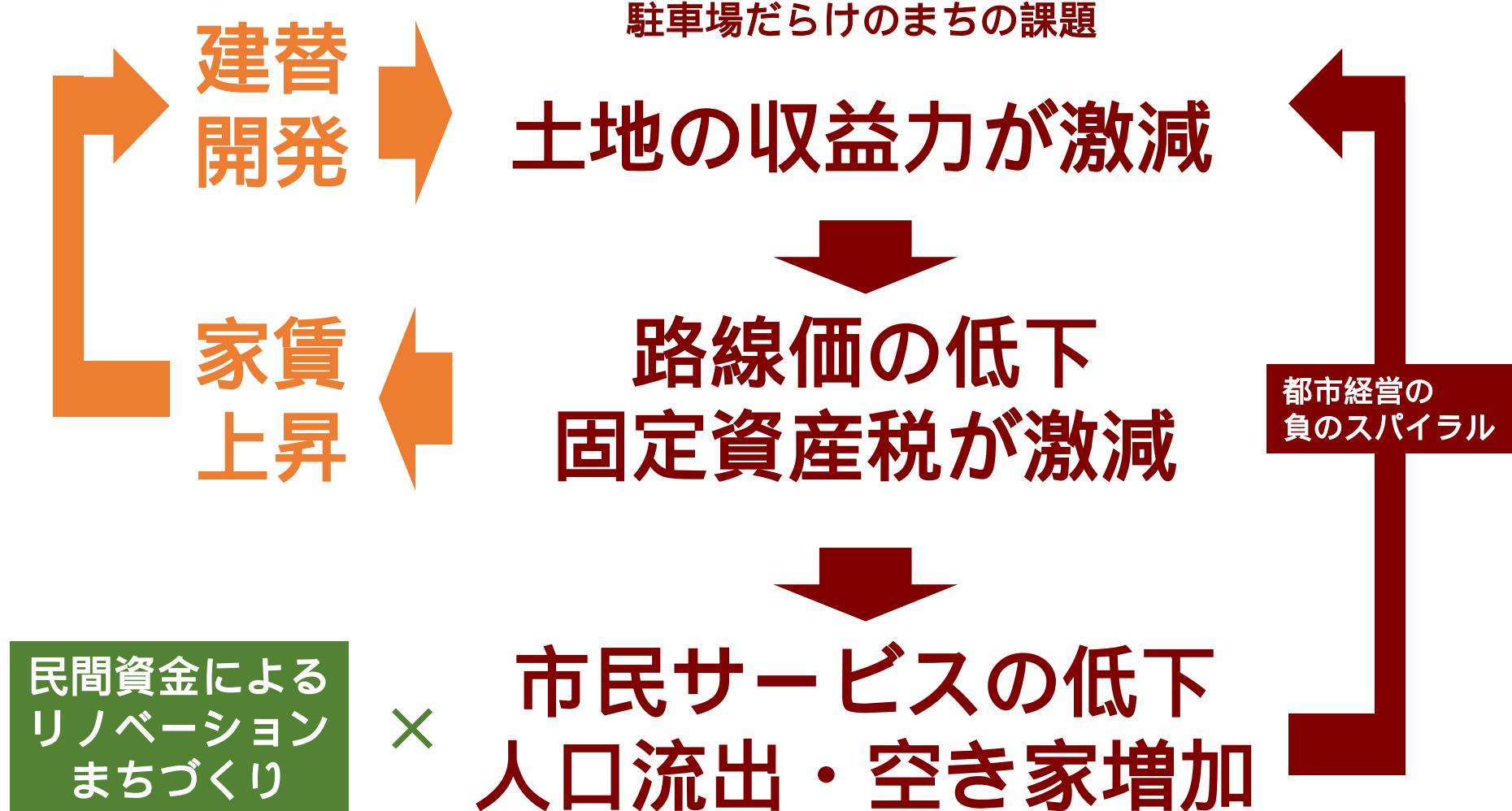
平成 25 年
(2013)

リノベーションまちづくりとは

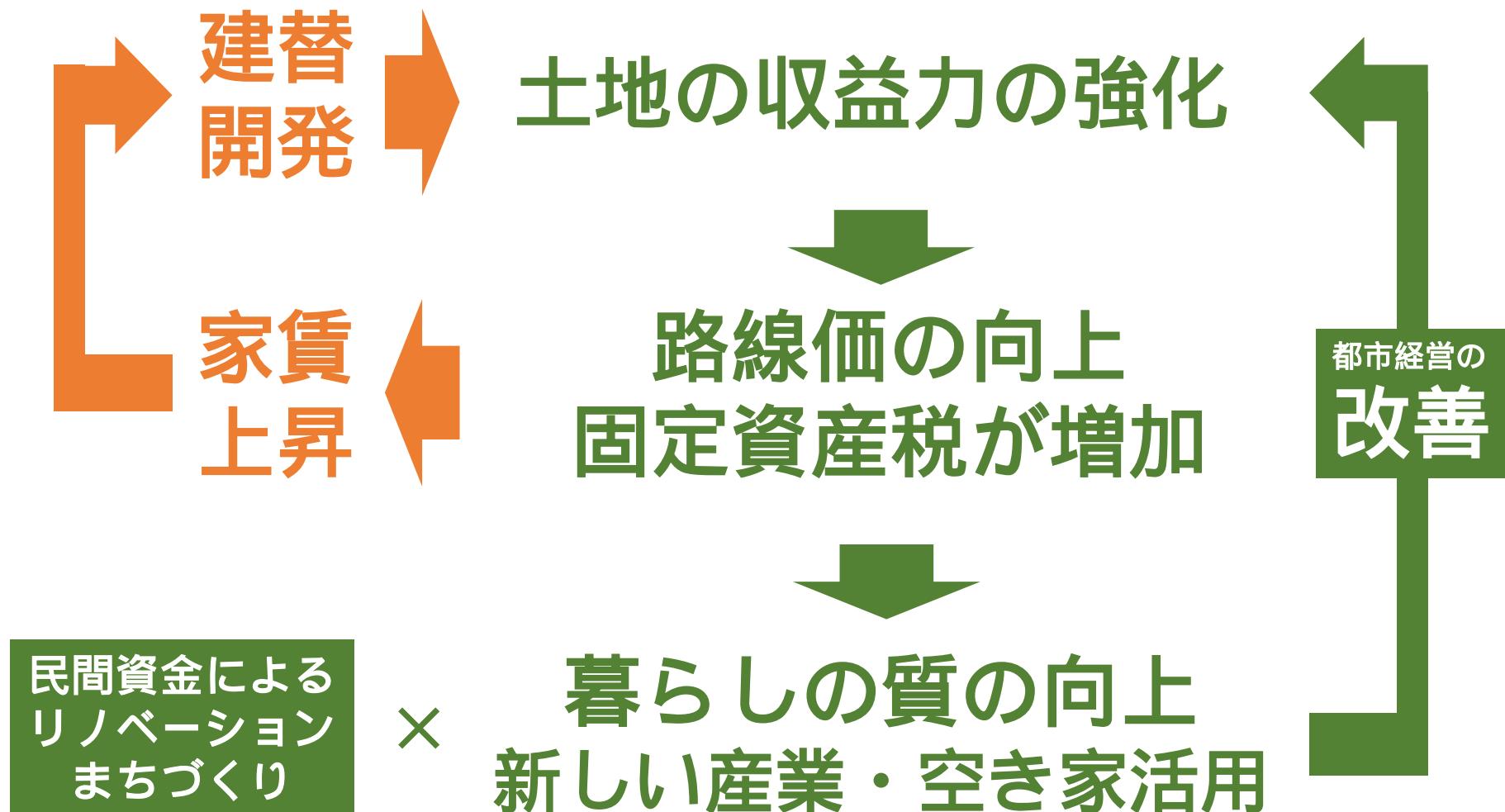
今あるものを活かし、
補助金に頼らない民間投資によって
新しい使い方をすることで
時を受け継ぎ、共感の連鎖を生みだしながら
まちを変えていくこと

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

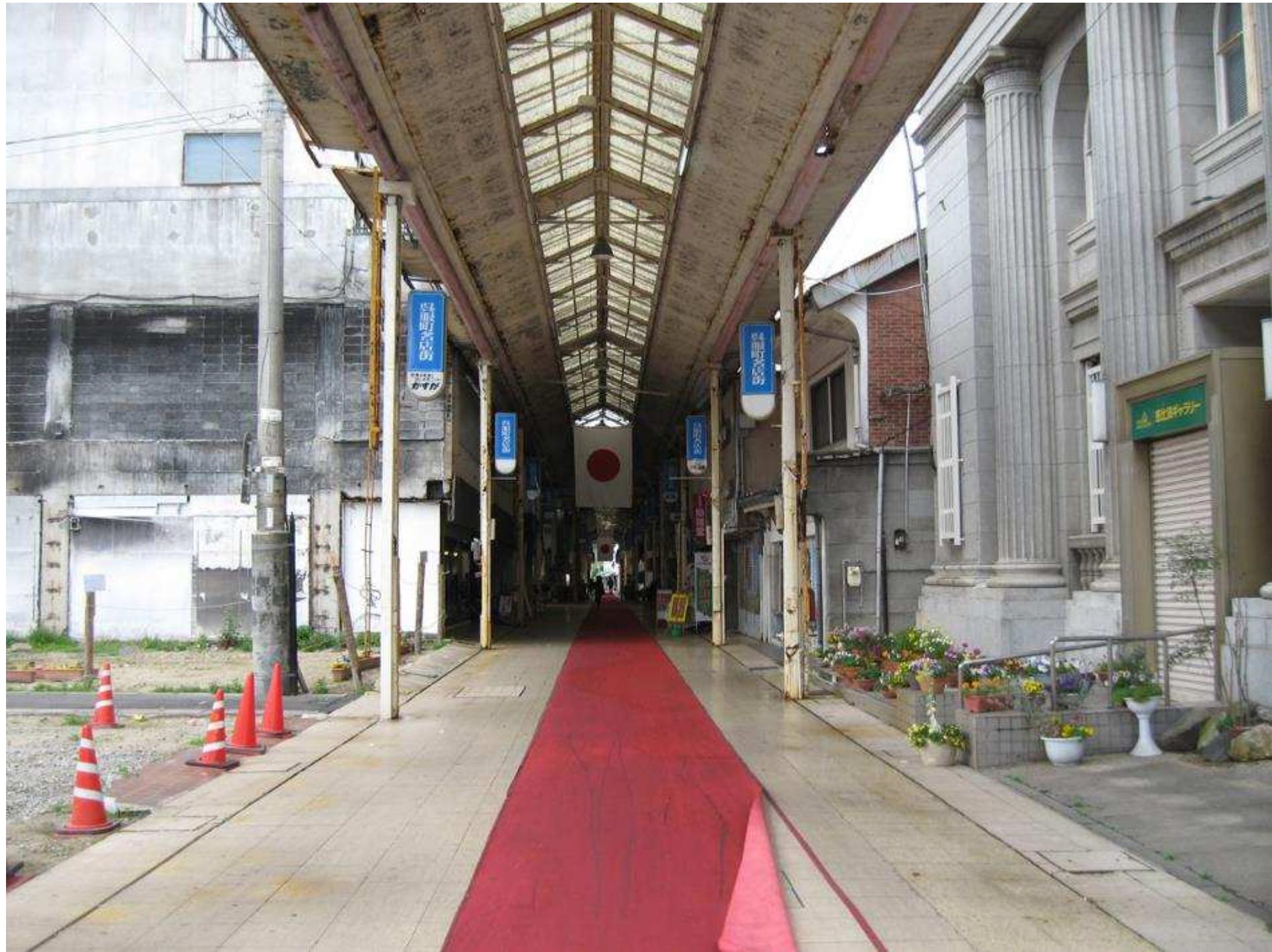


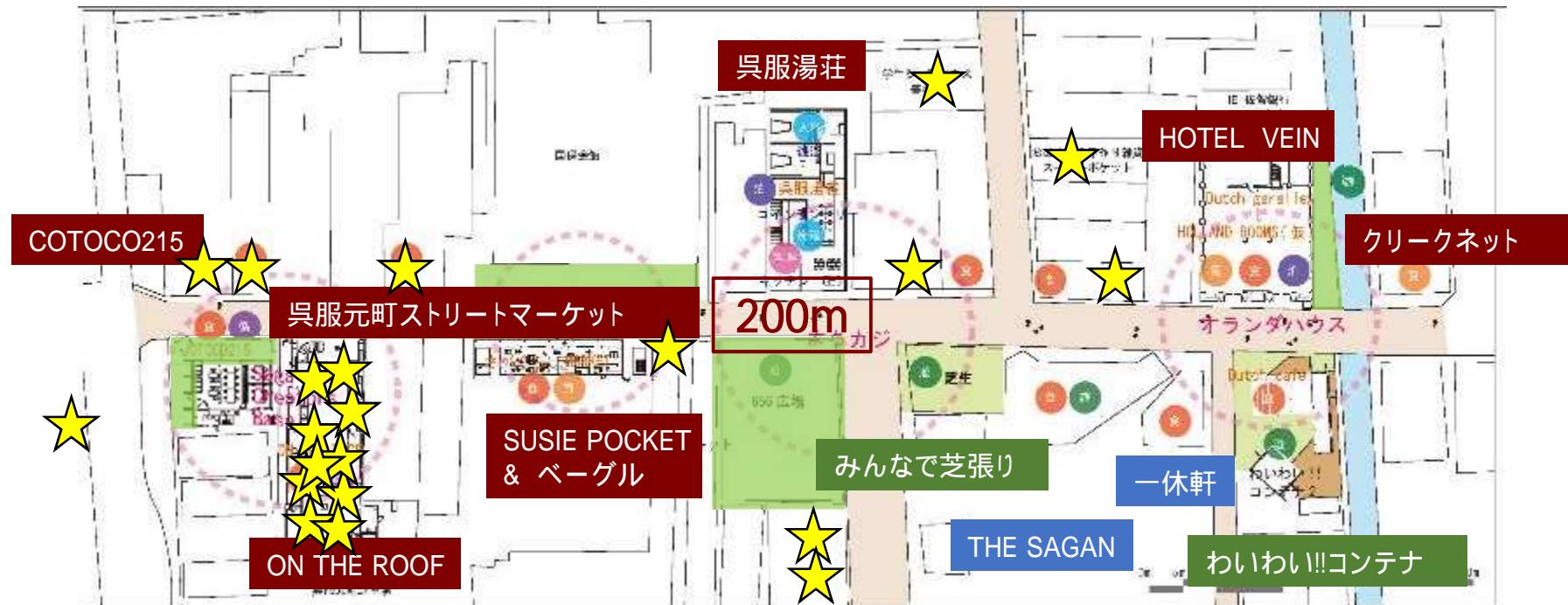
人口減少時代の 新しい都市計画手法



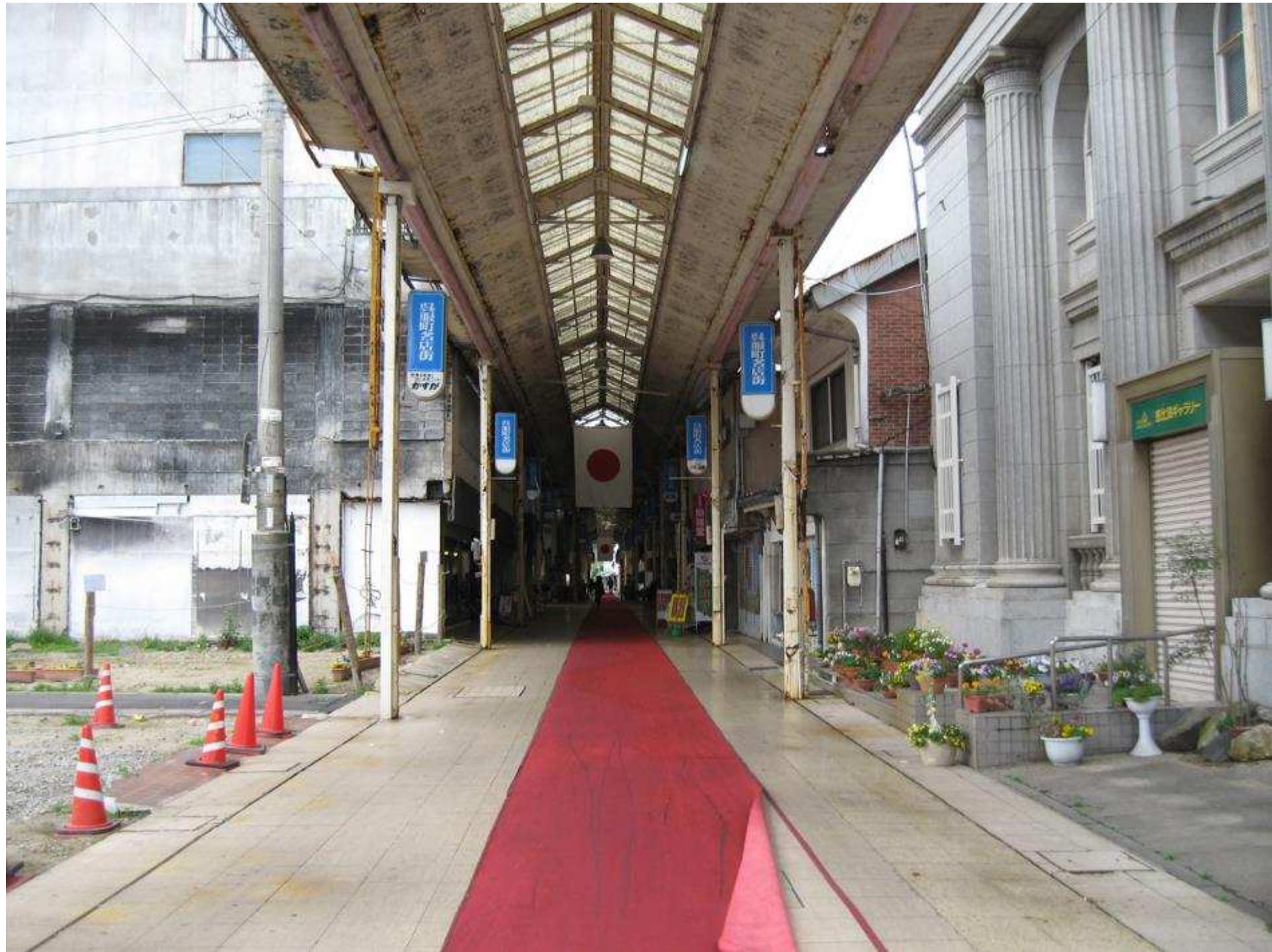
見方を変えれば

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“アンカーチーム”





平成 21 年 6 月

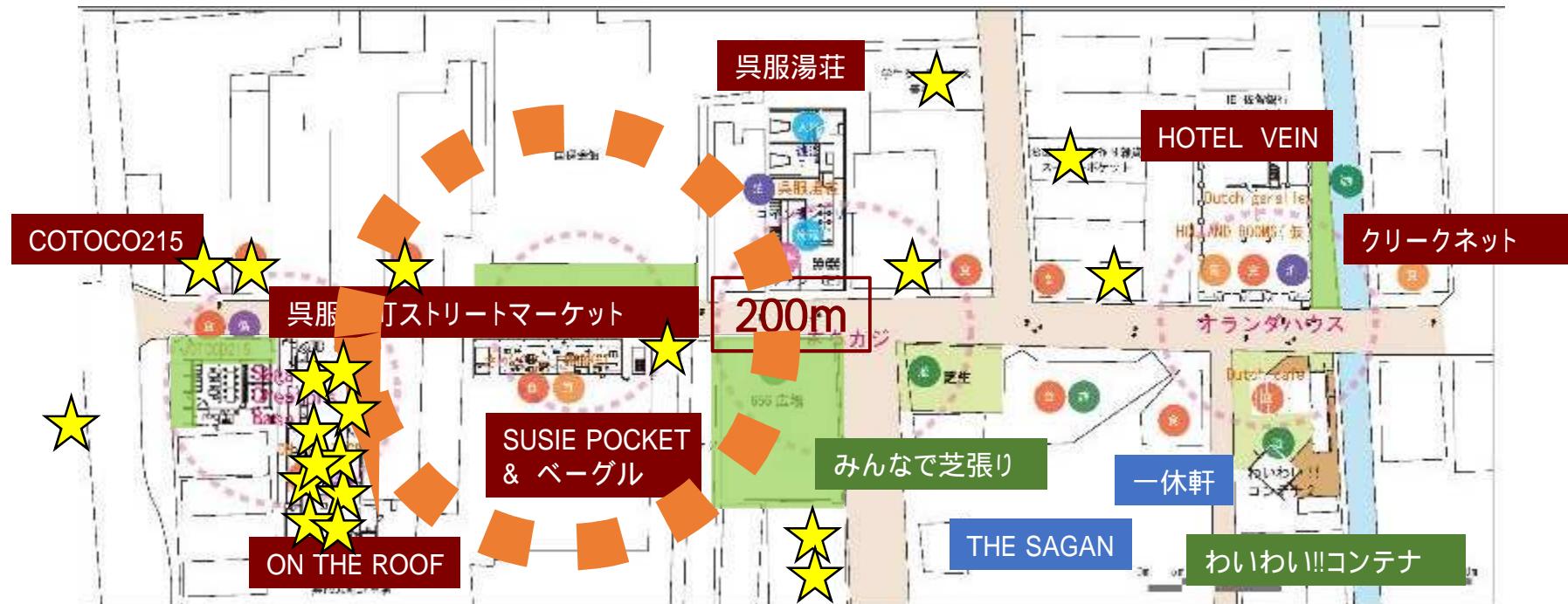




車が通らない価値
= ウォーカブルなまちは未来を育てる



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“アンカーチーム”

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。

奥福元町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

こどもたちとママたちの
やりたい！ができるまち
をつくります

10月移転予定。ママたちの素敵な手作り雑貨のお店。

susie-pocket.

THANK YOU FOR COMING TODAY. 2019.09.02



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pon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

－実験を繰り返しながら、アップデートし続ける都市戦略－

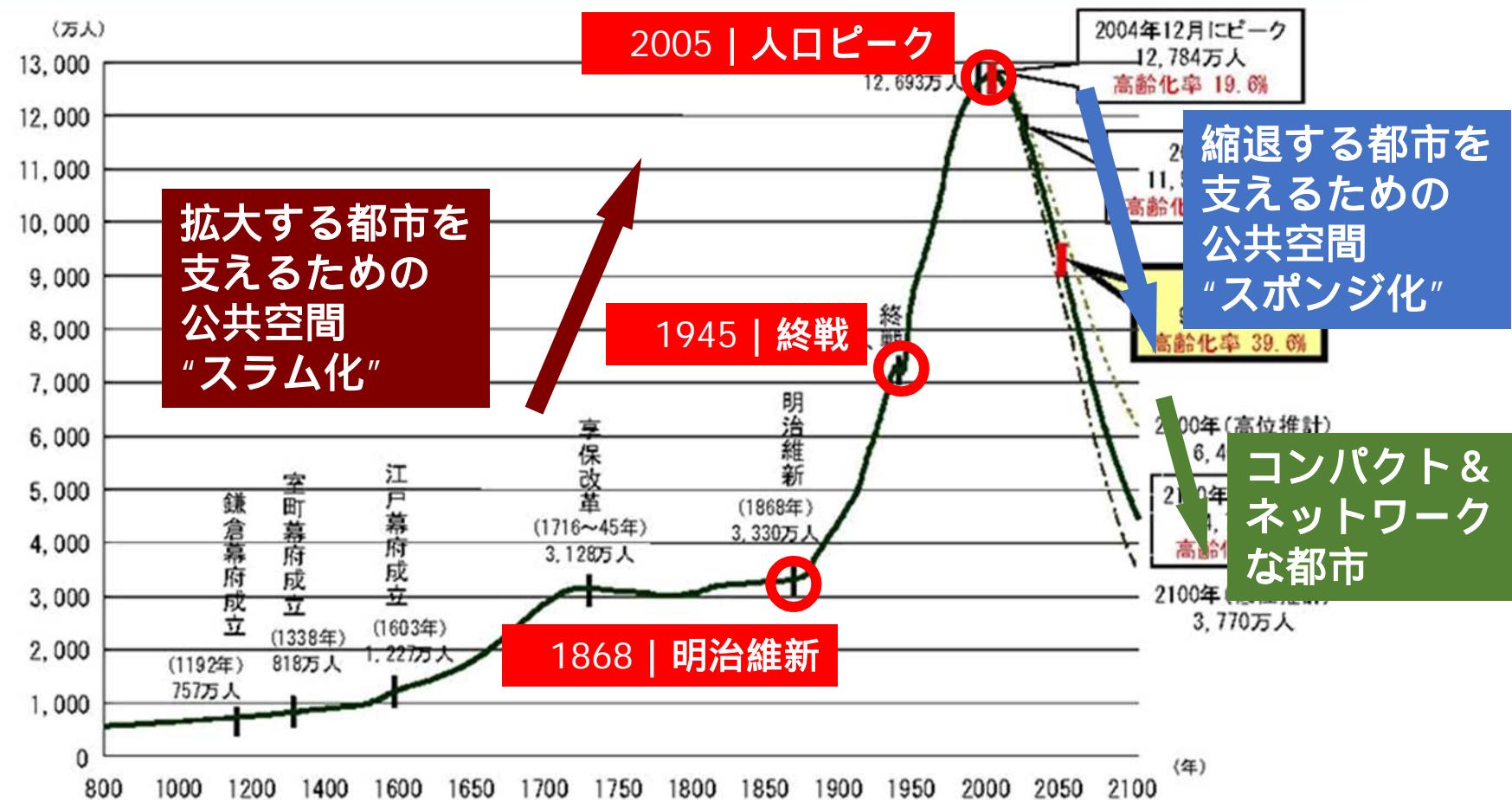
2. エリア価値向上を 目指した公民連携

－財政難の時代の都市経営を見据えた、公共空間の利活用－

3. 消費者から当事者へ

－量から質へ、欲しい暮らしは自分たちでつくろう－

○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な変化。



(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

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

田中角栄著

日本列島改造論



太陽と緑と人間と…

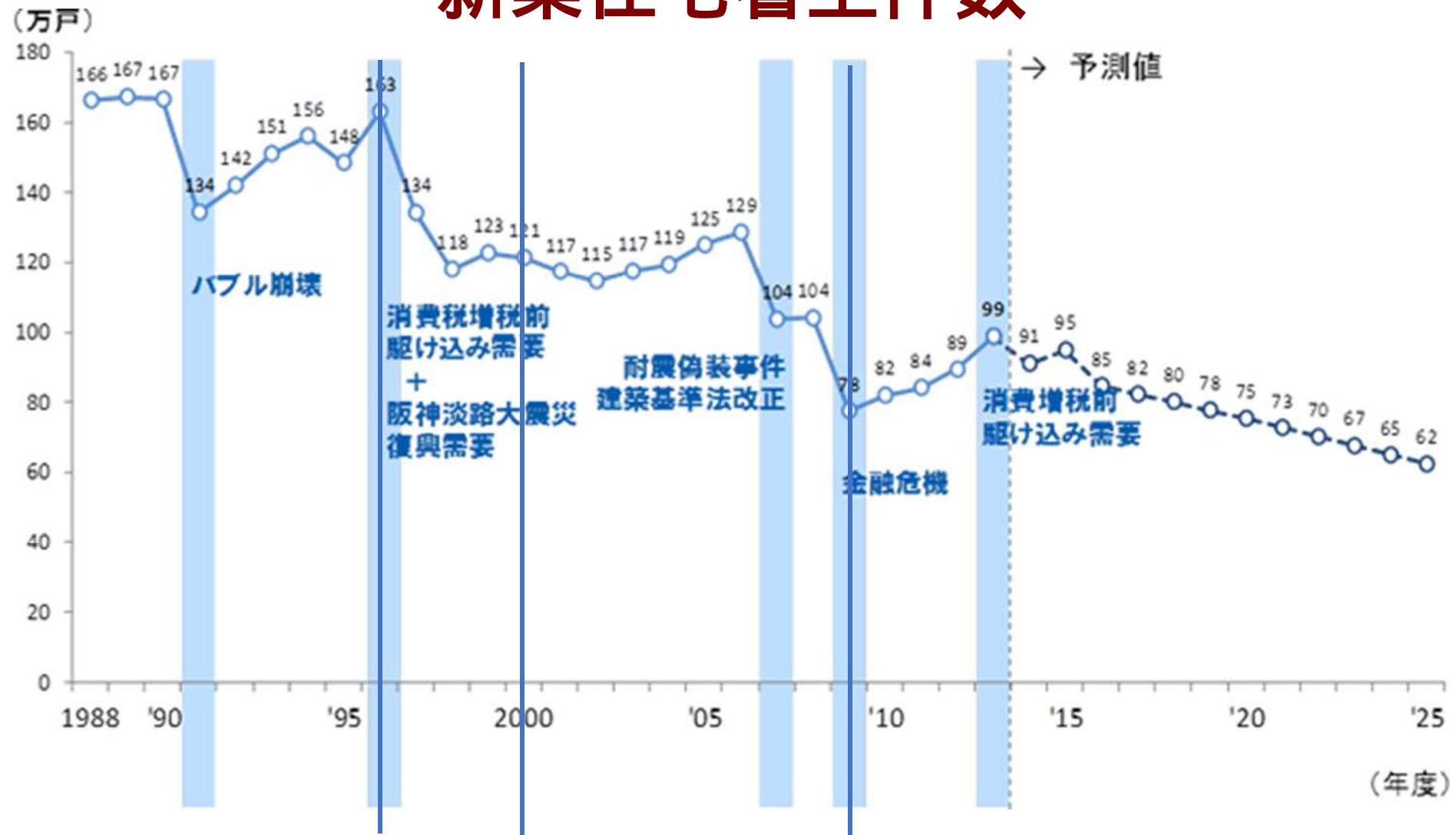
公害と過密を完全に解消し
国民が安心して暮らせる
住みよい 豊かな日本を
どうしてつくるか!!

¥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

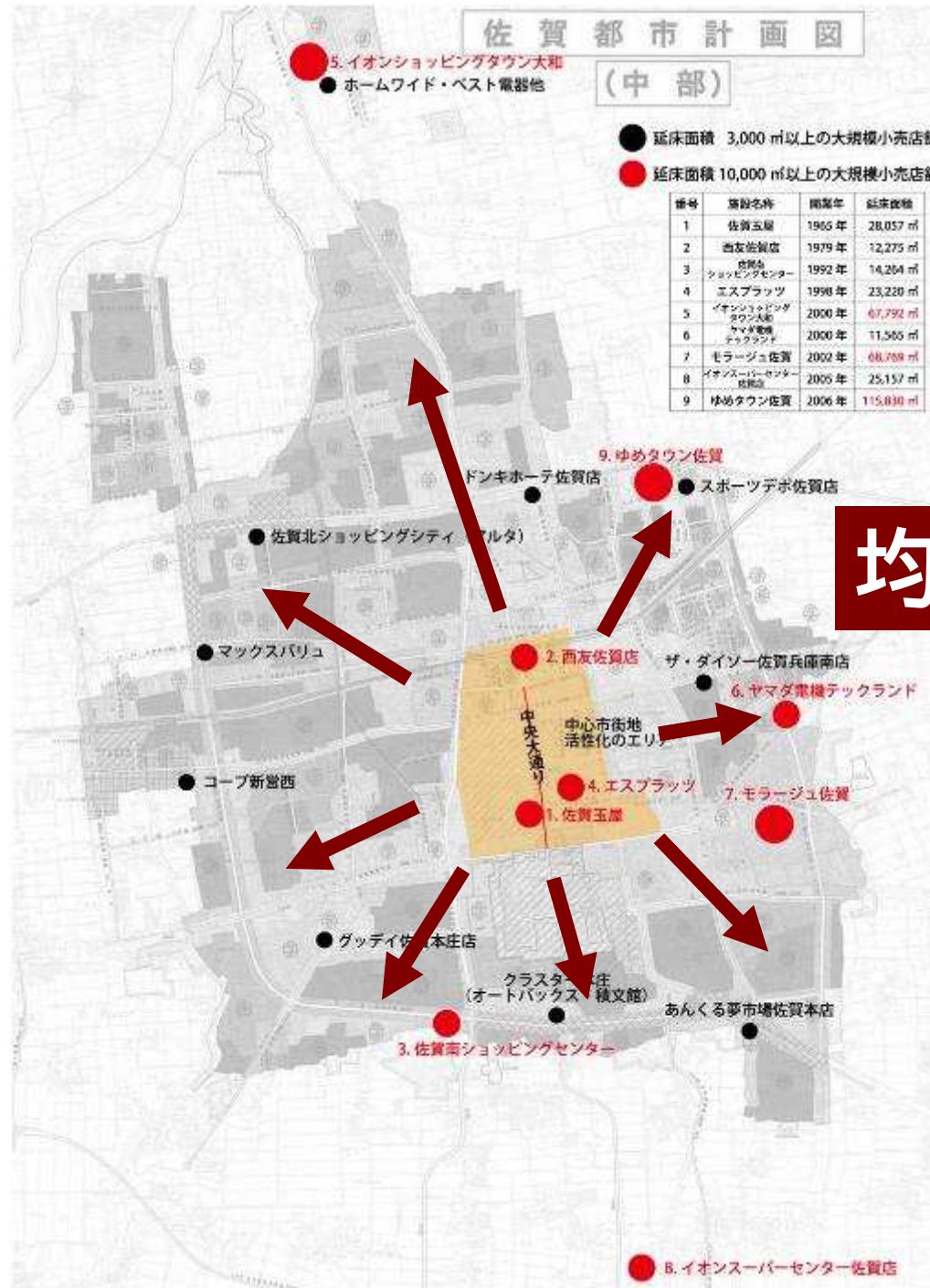


ユーザー側が選び放題

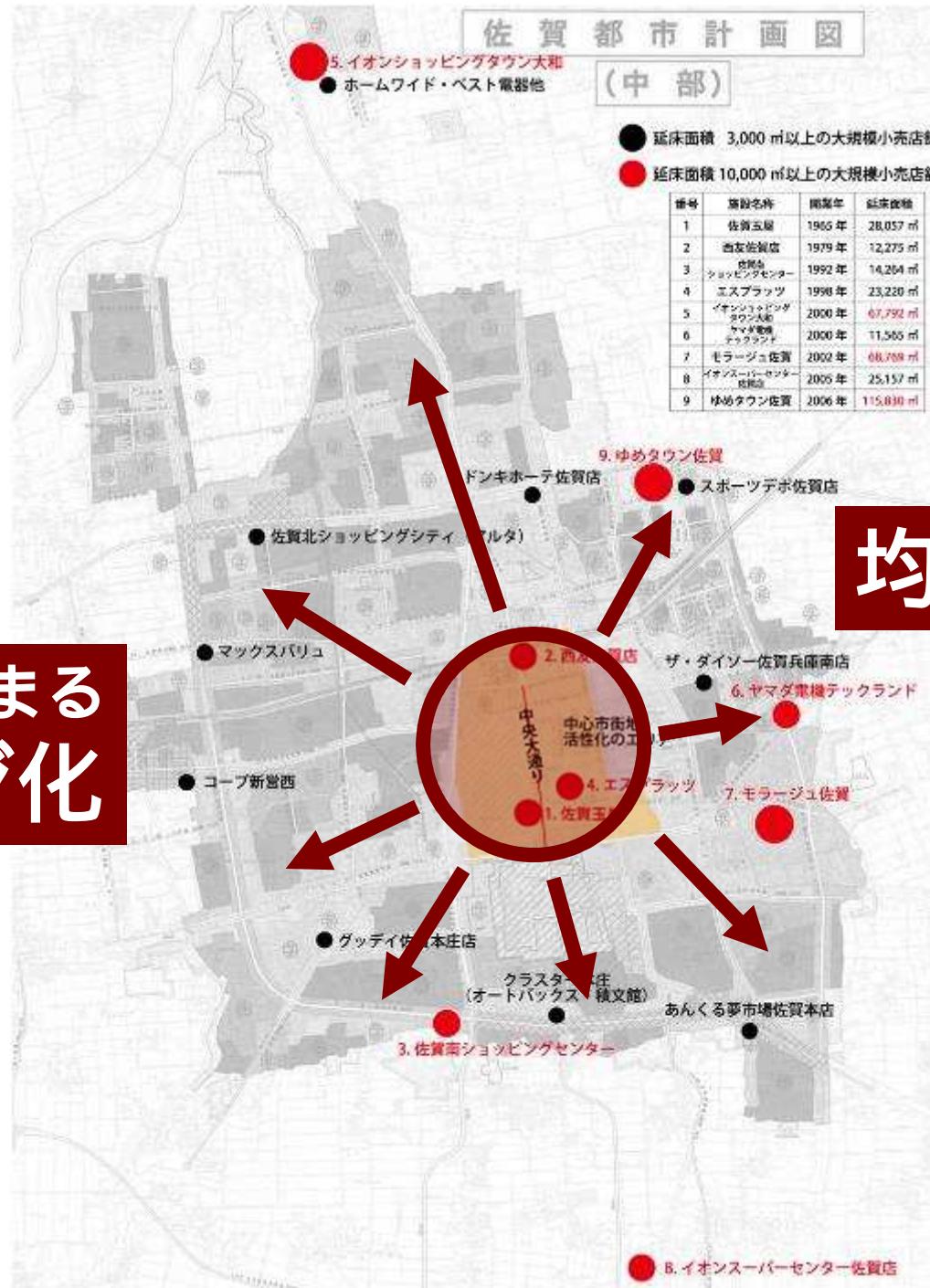
ただ何気なくつくっても使われない、選ばれない

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









ただし
再開発を成功させる方法はあります

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。



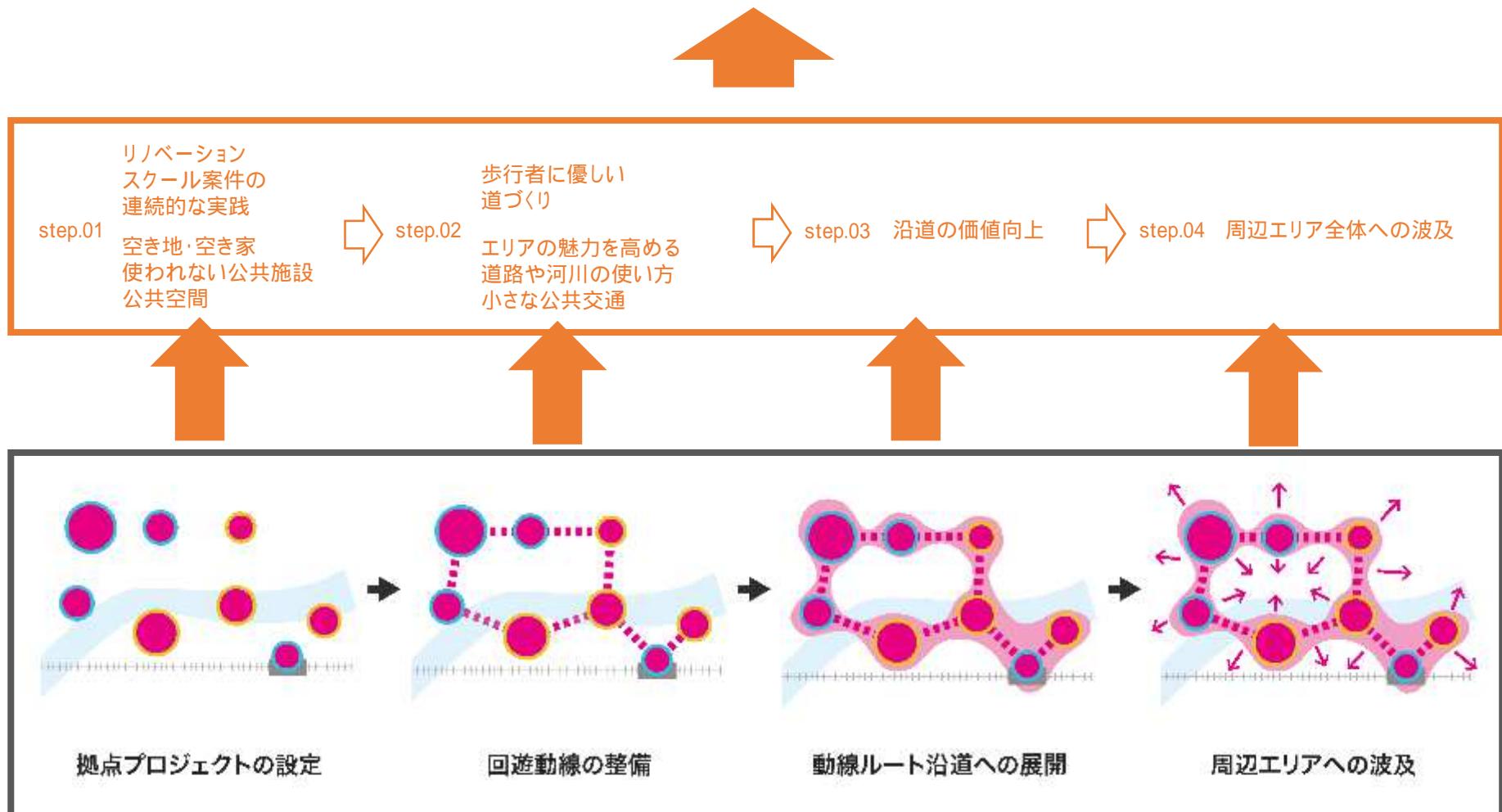
リノベーションまちづくり



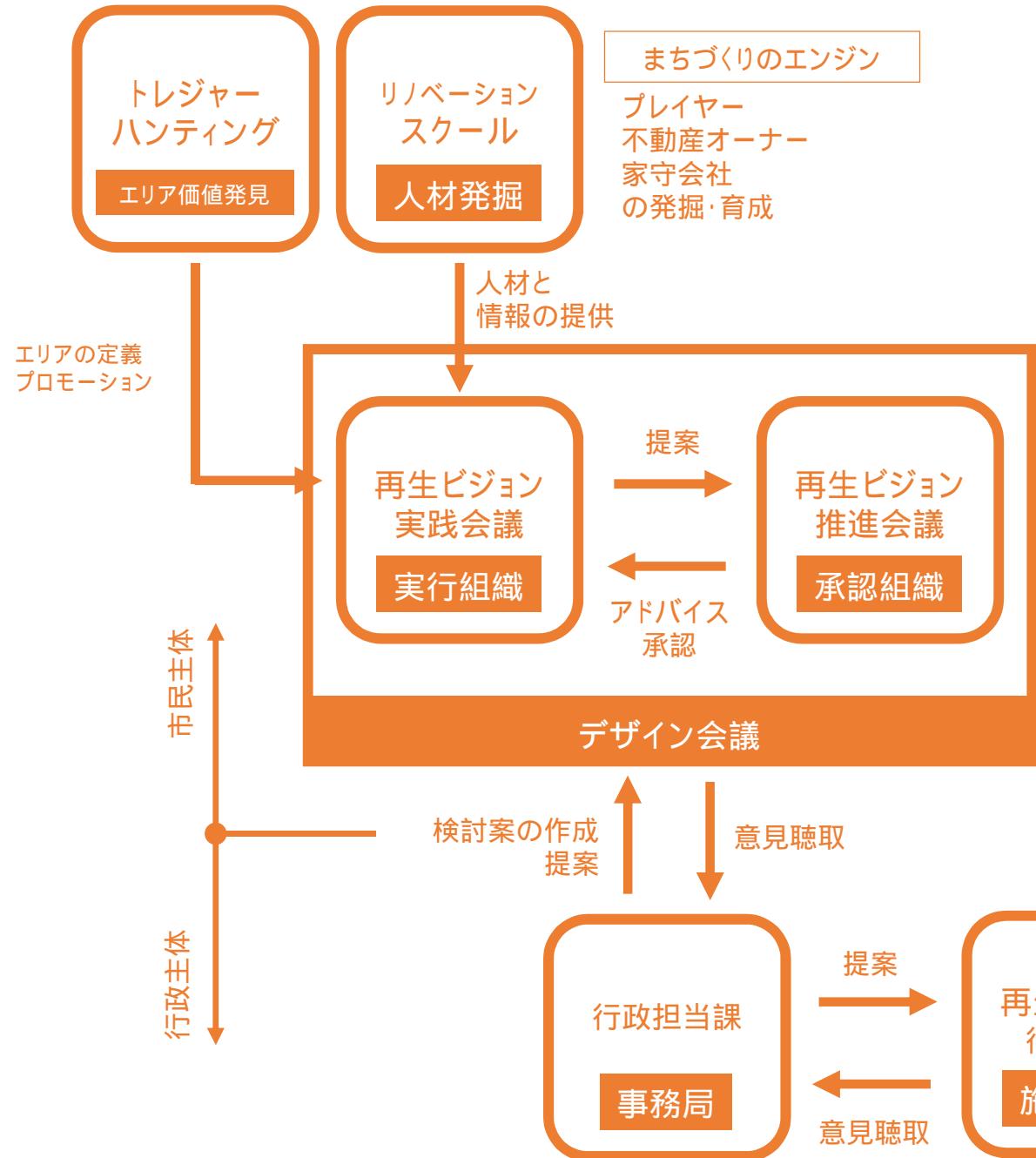
リノベーションスクール（全国 51 自治体で実施）

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」

民間プレー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



【再生ビジョン策定のプロセス】

- 1) 再生ビジョンは、毎年更新
- 2) リノベーションスクールは、最低年1回開催
- 3) 検討WG:年6回、検討会議:年2回
- 4) 広く市民に知ってもらうため
まちづくりシンポジウムを、年2回開催
- 5) トレジャー・ハンティングを開催で
スモールエリアの設定と定義
- 6) 検討WG・検討会議・行政会議には、事業の
実践経験豊富な民間アドバイザーを加える
- 7) 各会議における想定するメンバーは下記

検討WG(実行組織)
プレイヤー・不動産オーナー・家守会社
その他事業者・市民など

検討会議(承認組織)
商工会議所・商店街・自治会・公安委員会
学識経験者など

行政会議(施策策定)
全担当課課長級

TF=タスクフォース

TF1:子育て:担当課1

TF2:教育:担当課2

TF3:都市計画:担当課3

⋮

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

スマールエリア

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



新しい仕事が生まれる



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

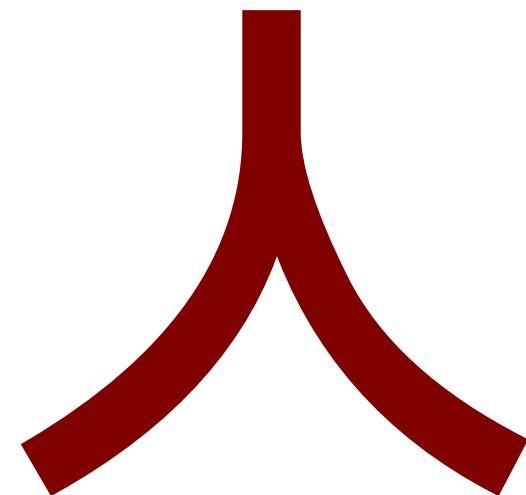
発明こそが
生き残る道



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



そして

今
立

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