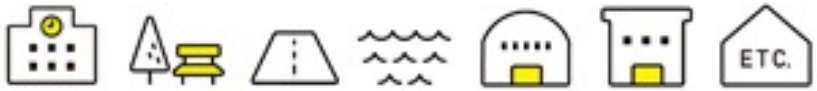
## 福岡県街なか公共不動産活用推進事業

# 公共R不動産 遊休不動産活用セミナー

公共R不動産

— REAL**PUBLIC**ESTATE —



# 公共不動産データベース・
# フォーマットの活用方法について

# １：公共不動産データベースとは

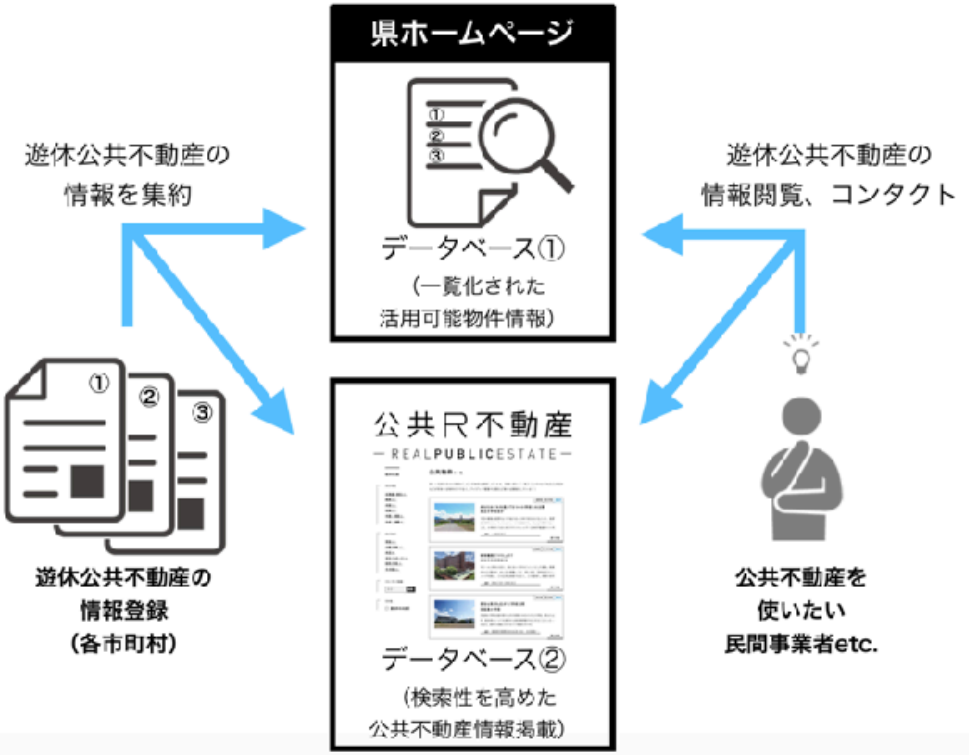
## １）公共不動産データベースについて

＜目的＞
福岡県内市町村の保有する遊休公共不動産や、今後活用が望まれる施設を、見やすく統一化したフォーマットによって取りまとめ、民間事業者が情報入手をしやすいようデータベース化することで、各市町村の公共不動産活用の促進を狙うものである。

＜データベースの構造＞
共通のフォーマットに物件情報を入力・提出いただくと、
　①福岡県のホームページ（一覧化された物件情報）
　②公共R不動産（検索性の高い公共不動産情報掲載）
の２つのHPに掲載される。
また、本プロジェクトの紹介、エリアの特集記事やピックアップした物件情報は、「公共R不動産」だけでなく、関連サイト「福岡R不動産」「reallocal福岡」でも掲載することを想定

次年度以降、各市町村にて情報を更新したり、新規の公共不動産情報を追加する際は、統一フォーマットに入力して提出いただく。
また、公共R不動産のデータベースについては、各市町村にアカウントを付与し、次年度以降は各市町村での登録・更新などが可能。

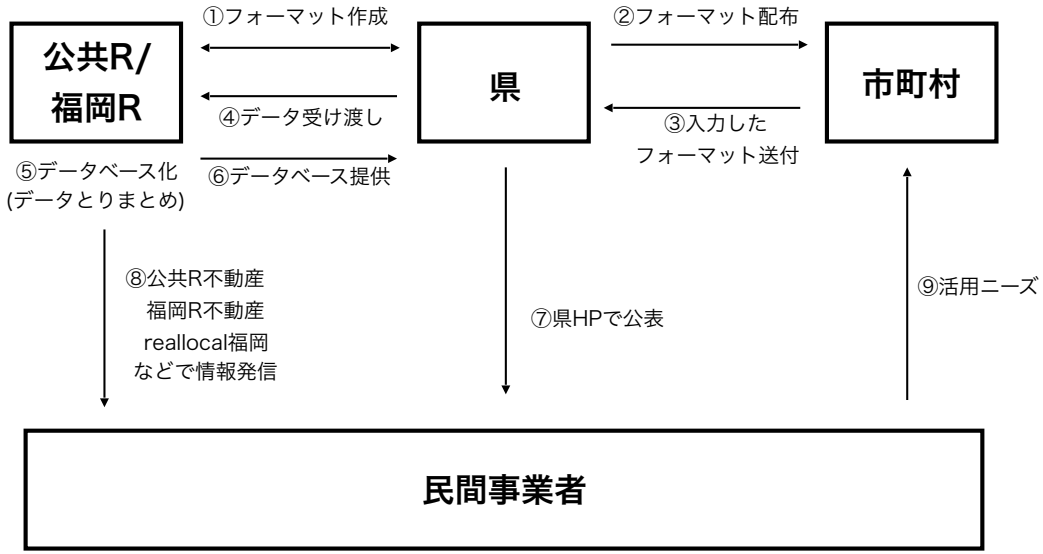
※次年度以降のアカウント利用方法については検討中



# １：公共不動産データベースとは

## ２）フォーマット作成からデータベース化へのプロセスイメージ

① 公表する公共不動産データの項目を決定し、入力フォーマットを作成。
② 県から市町村へフォーマットを配布
③ 市町村が公表したい公共不動産のデータを入力し、県へ送付。**（締め切り：11/29（金））**
④ 県で集約したデータを公共R不動産に送付
⑤ 公共R不動産で各自治体のデータをデータベース化（一覧化）
⑥ データベース化したものを県へ提供
⑦ 県のHP上で⑤を公表
⑧ 「公共R不動産」「福岡R不動産」「reallocal福岡」で⑤を公表、さらに特集記事や物件情報を発信
⑨ ⑦⑧の情報を見た民間事業者から活用したい公共不動産の市町村へ問い合わせ



# １：公共不動産データベースとは

公共不動産の情報発信サイト「公共R不動産」、福岡の不動産サイト「福岡R不動産」、
福岡のローカル情報発信サイト「reallocal福岡」での情報発信も並走して実施します

## 公共不動産の情報発信・マッチングサイト「公共R不動産」との連動

- 公共不動産の情報発信・マッチングサイト「公共R不動産」にて、福岡県における公共不動産活用の動きを体系的に紹介できるページを作成する。
- フォーマットに入力した公共不動産情報を公共R不動産にて掲載する。
- 掲載する各公共不動産の情報は、視覚的に魅力を感じられ、かつ検索性の高いデザインにする。
- 本事業で作成したページは次年度以降も継続して掲載することを想定している。
  ※マッチングイベントにて取り上げる物件を選定し、別途取材・撮影を実施して記事化することも想定。

公共物件紹介ページ

プロジェクトページ

## 福岡県内の不動産紹介サイト「福岡R不動産」との連動・情報発信

- 福岡エリアの面白い民間不動産を紹介する「福岡R不動産」にて、物件を探している地元の民間事業者に向けて公共不動産の物件情報も合わせて発信していきマッチングにつなげる。
- B社が運営するローカル情報発信サイトにて周辺エリアの情報も取材・記事化していく

福岡R不動産

## ローカル情報発信サイト「reallocal福岡」との連動・情報発信

- ローカル情報発信サイト「reallocal福岡」にて、周辺エリアの情報も取材・記事化していく

reallocal福岡

# ２：民間事業者の活用を促進するポイント

## ＜公共不動産の情報発信における2つの大きな要素＞

**①スペック、法令、現況などの建物に関する基本情報**

⇒データベースの大半がこの内容。

例）構造、築年数、面積・・・

**②不動産独自の個性やそれをとりまく魅力的な関連情報**

⇒データベースの「PRポイント」箇所、実際にPRする場で魅力を感じて
もらうための重要なポイント。

「周辺環境」、「エリアの魅力」、「地域資源（産業）」、「背景（歴史）」
「アクティビティ」、「人的資源（地域プレイヤーの存在）」、「人気のお店」
「アクセス」、「不動産独自の個性」など

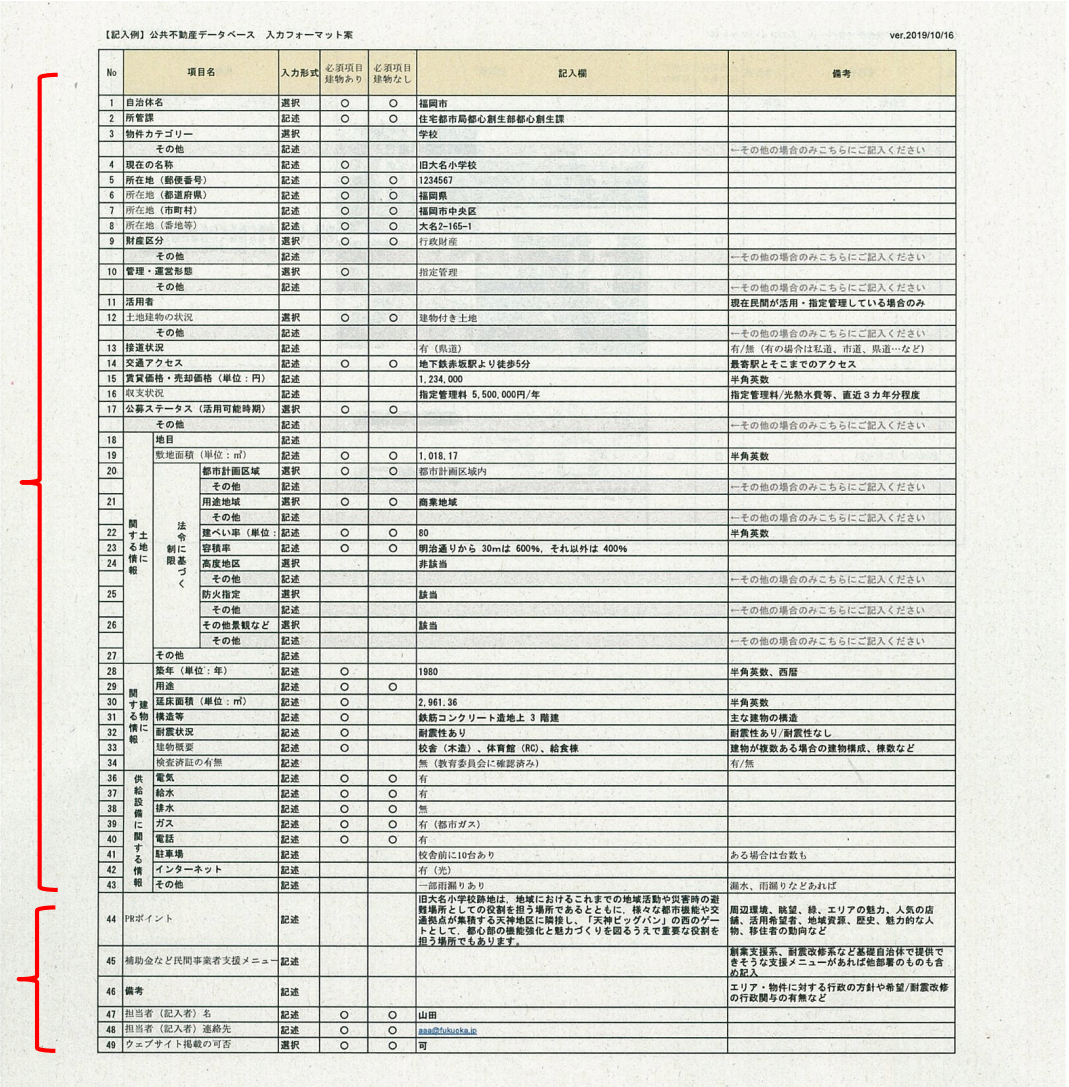
例）美しい景色が広がっている、周辺では伝統産業が活発、歴史のある町並み
地域を盛り上げている人・組織がある、改装自由、建物がカッコいい・・・

# ２：民間事業者の活用を促進するポイント

基本情報、スペック中心の内容

民間事業者が注
目しやすい!!

PRポイント



【記入例】公共不動産データベース　入力フォーマット案　ver.2019/10/16

| No | 項目名 | 入力形式 | 必須項目 建物あり | 必須項目 建物なし | 記入欄 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 自治体名 | 選択 | ○ | ○ | 福岡市 | |
| 2 | 所管課 | 記述 | ○ | ○ | 住宅都市局都心創生部都心創生課 | |
| 3 | 物件カテゴリー | 選択 | | | 学校 | |
| | その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 4 | 現在の名称 | 記述 | ○ | | 旧大名小学校 | |
| 5 | 所在地（郵便番号） | 記述 | ○ | ○ | 1234567 | |
| 6 | 所在地（都道府県） | 記述 | ○ | ○ | 福岡県 | |
| 7 | 所在地（市町村） | 記述 | ○ | ○ | 福岡市中央区 | |
| 8 | 所在地（番地等） | 記述 | ○ | ○ | 大名2-165-1 | |
| 9 | 財産区分 | 選択 | ○ | ○ | 行政財産 | |
| | その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 10 | 管理・運営形態 | 選択 | ○ | | 指定管理 | |
| | その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 11 | 活用者 | | | | | 現在民間が活用・指定管理している場合のみ |
| 12 | 土地建物の状況 | 選択 | ○ | ○ | 建物付き土地 | |
| | その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 13 | 接道状況 | 記述 | | | 有（県道） | 有/無（有の場合は私道、市道、県道…など） |
| 14 | 交通アクセス | 記述 | ○ | ○ | 地下鉄赤坂駅より徒歩5分 | 最寄駅とそこまでのアクセス |
| 15 | 賃貸価格・売却価格（単位：円） | 記述 | | | 1,234,000 | 半角英数 |
| 16 | 収支状況 | 記述 | | | 指定管理料 5,500,000円/年 | 指定管理料/光熱水費等、直近３カ年分程度 |
| 17 | 公募ステータス（活用可能時期） | 選択 | ○ | ○ | | |
| | その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 18 | 土地に関する情報 | 地目 | 記述 | | | |
| 19 | 土地に関する情報 | 敷地面積（単位：㎡） | 記述 | ○ | ○ | 1,018.17 | 半角英数 |
| 20 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく 都市計画区域 | 選択 | ○ | ○ | 都市計画区域内 | |
| | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 21 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく 用途地域 | 選択 | ○ | ○ | 商業地域 | |
| | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 22 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく 建ぺい率（単位： | 記述 | ○ | ○ | 80 | 半角英数 |
| 23 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく 容積率 | 記述 | ○ | ○ | 明治通りから 30mは 600%，それ以外は 400% | |
| 24 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく 高度地区 | 選択 | | | 非該当 | |
| | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 25 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく 防火指定 | 選択 | | | 該当 | |
| | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 26 | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく その他景観など | 選択 | | | 該当 | |
| | 土地に関する情報 | 法令に制限基づく その他 | 記述 | | | | ←その他の場合のみこちらにご記入ください |
| 27 | 土地に関する情報 | その他 | 記述 | | | | |
| 28 | 建物に関する情報 | 築年（単位：年） | 記述 | ○ | | 1980 | 半角英数、西暦 |
| 29 | 建物に関する情報 | 用途 | 記述 | ○ | ○ | | |
| 30 | 建物に関する情報 | 延床面積（単位：㎡） | 記述 | ○ | | 2,961.36 | 半角英数 |
| 31 | 建物に関する情報 | 構造等 | 記述 | ○ | | 鉄筋コンクリート造地上 3 階建 | 主な建物の構造 |
| 32 | 建物に関する情報 | 耐震状況 | 記述 | ○ | | 耐震性あり | 耐震性あり/耐震性なし |
| 33 | 建物に関する情報 | 建物概要 | 記述 | ○ | | 校舎（木造）、体育館（RC）、給食棟 | 建物が複数ある場合の建物構成、棟数など |
| 34 | 建物に関する情報 | 検査済証の有無 | 記述 | | | 無（教育委員会に確認済み） | 有/無 |
| 36 | 供給設備に関する情報 | 電気 | 記述 | ○ | ○ | 有 | |
| 37 | 供給設備に関する情報 | 給水 | 記述 | ○ | ○ | 有 | |
| 38 | 供給設備に関する情報 | 排水 | 記述 | ○ | ○ | 無 | |
| 39 | 供給設備に関する情報 | ガス | 記述 | ○ | ○ | 有（都市ガス） | |
| 40 | 供給設備に関する情報 | 電話 | 記述 | ○ | ○ | 有 | |
| 41 | 駐車場 | | 記述 | | | 校舎前に10台あり | ある場合は台数も |
| 42 | インターネット | | 記述 | | | 有（光） | |
| 43 | その他 | | 記述 | | | 一部雨漏りあり | 漏水、雨漏りなどあれば |
| 44 | PRポイント | | 記述 | | | 旧大名小学校跡地は，地域におけるこれまでの地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに，様々な都市機能や交通拠点が集積する天神地区に隣接し，「天神ビッグバン」の西のゲートとして，都心部の機能強化と魅力づくりを図るうえで重要な役割を担う場所でもあります。 | 周辺環境、眺望、緑、エリアの魅力、人気の店舗、活用希望者、地域資源、歴史、魅力的な人物、移住者の動向など |
| 45 | 補助金など民間事業者支援メニュー | | 記述 | | | | 耐震支援系、耐震改修系など基礎自治体で提供できそうな支援メニューがあれば他部署のものも含め記入 |
| 46 | 備考 | | 記述 | | | | エリア・物件に対する行政の方針や希望/耐震改修の行政関与の有無など |
| 47 | 担当者（記入者）名 | | 記述 | ○ | ○ | 山田 | |
| 48 | 担当者（記入者）連絡先 | | 記述 | ○ | ○ | aaa@fukuoka.jp | |
| 49 | ウェブサイト掲載の可否 | | 選択 | ○ | ○ | 可 | |

# ２：民間事業者の活用を促進するポイント

## ＜写真の撮り方＞

建物を撮るときの注意点！

１：天気の良い日に

２：光の当たり方も考える。逆光NG

３：正面からのショットは水平に

４：全体の形状がわかるポイントを探す

５：四方から境界線がわかるように（接道状況なども）

６：立地がわかる周辺の風景も写す

７：近隣へのプライバシーの配慮

（洗濯物、表札、自動車など）

# ２：民間事業者の活用を促進するポイント

## ＜NG写真＞

暗い

曲がっている

逆光

全体像が見えない

## ＜OK写真＞

明るい

周辺エリアの様子もわかる

部屋の全景がわかる

水平に撮れている

# ２：民間事業者の活用を促進するポイント

## 公共不動産をより魅力的に伝えるためのポイント　まとめ

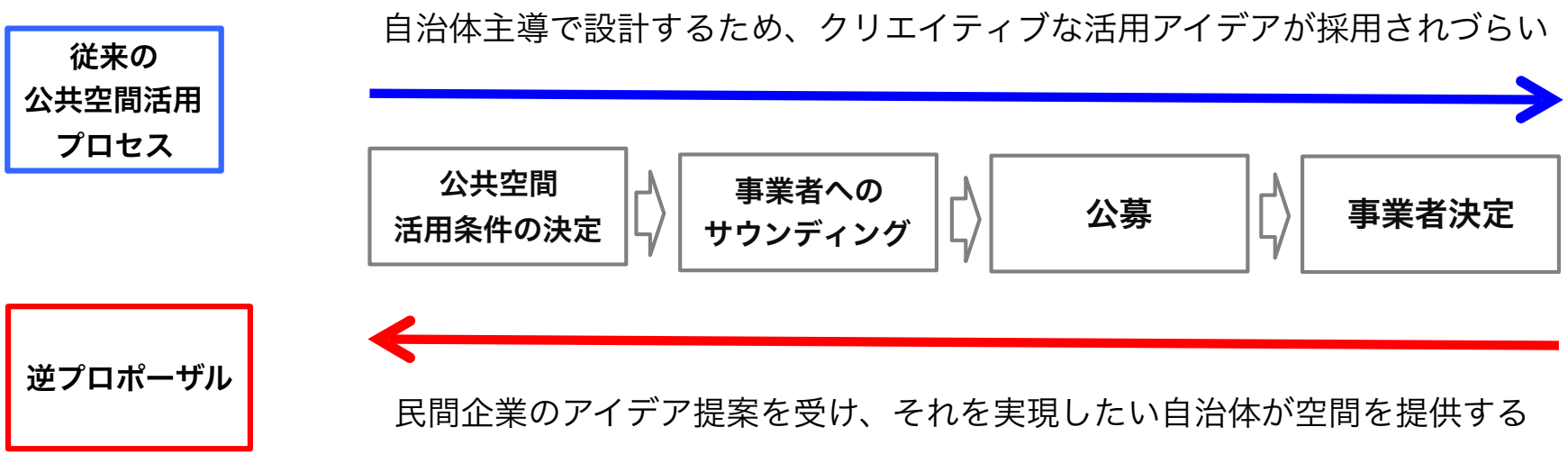
- ヴィジュアルの方が伝わりやすいものは画像とセットでPRする
- メインカットは特に大事
- スペックよりも個性、環境、情景、ストーリー性
- 視野を広くその不動産を理解する
- 民間事業者の視点を理解する、固定観念にとらわれない
- 簡潔に伝える
- 自分で考えてみる、仮説と検証
- 当事者性、熱意はもちろん大事

# 「公共空間逆プロポーザルin福岡」
# 概要

# 「公共空間逆プロポーザル」コンセプト

これまで公共空間の活用は、自治体が示した制約の中でしか民間企業の提案する場がありませんでした。そのため制度や組織の壁に阻まれて実現までたどり着くのは困難でした。

そこで「公共空間　逆プロポーザル」 は、民間が自由でクリエイティブな発想で企画を投げ込み、それを実現したい自治体が手をあげるという今までとは全く逆のプロセスを作ってみようという試みです



# 開催概要

◯開催日時　　２０２０年2月２１日（金）１２：３０より受付開始

◯タイムテーブル
（予定）

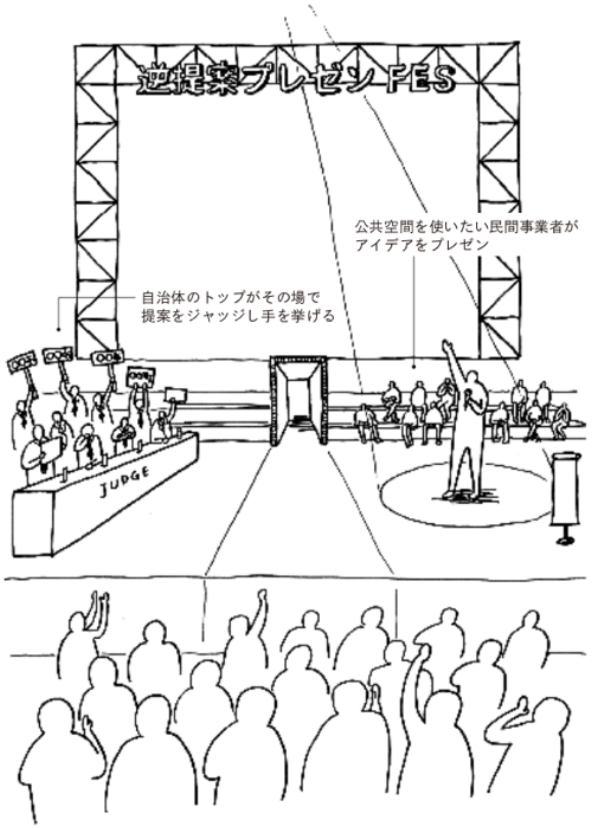
13:00　概要説明
13:15　**馬場正尊　講演**
**「日本の公共空間をもっと楽しく！（仮）」**
13:40　プレゼンテーション＆質疑
15:40　トークセッション
16:00　閉会

◯開催会場　　ザ・パークレックス博多
（福岡県福岡市博多区博多駅東2-16-1）

◯参加費　　無料

◯参加人数　　２００名

◯プレゼンテーター　※現在選定中（５名程度）




**馬場 正尊**（株式会社オープン・エー 代表取締役／公共R不動産 ディレクター）

1968年生まれ。早稲田大学大学院建築学科修了後、博報堂入社。2002年2002年Open A Ltd. を設立。建築設計、都市計画まで幅広く手がけ、ウェブサイト「東京R不動産」「公共R不動産」を共同運営する。建築の近作に「Reビル事業」「佐賀県柳町歴史地区再生」「Shibamata FU-TEN」など。近著に『CREATIVE LOCAL エリアリノベーション海外編』『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』『PUBLIC DESIGN 新しい公共空間のつくりかた』『RePUBLIC 公共空間のリノベーション』など。

# 自治体・企業のマッチングまでの流れ

## 1 エントリー、提出物件選定

メールでエントリーシートを提出していただいた後に、
データベースに登録する遊休公共不動産から、今回のイベント
に提出したい案件を選択してご連絡していただきます。

・エントリー期間　：１１／８（金）～１２／６（金）

**・提出物件選定　　：１２／１１（金）～１２／２７（金）**

**例えばこんな物件・・・**

更地、公園、広場

市営住宅

## 2 イベントに参加

公共施設を活用したい民間事業者が、自治体及び関係団
体に対し公共施設の使い方のアイデア、物件スペック、立
地条件をプレゼンテーションします。

廃校

庁舎、病院など

## 3 持ち帰って作戦会議

各市町村へ持ち帰り、所轄担当者と協議

## 4 民間事業者へのアピール

プレゼンターの民間事業者と自治体がマッチングする機会を作り出すサポートを公共R不動産/福
岡R不動産が行います。民間事業者への再アピール、質問などについて、「アピール・質問シート」
をメールにてご提出ください。

・受付期限　3／6（金）

※アピール・質問シートのフォーマットはイベント後メールにてお送りします。

# 市町村の皆様へのお願い

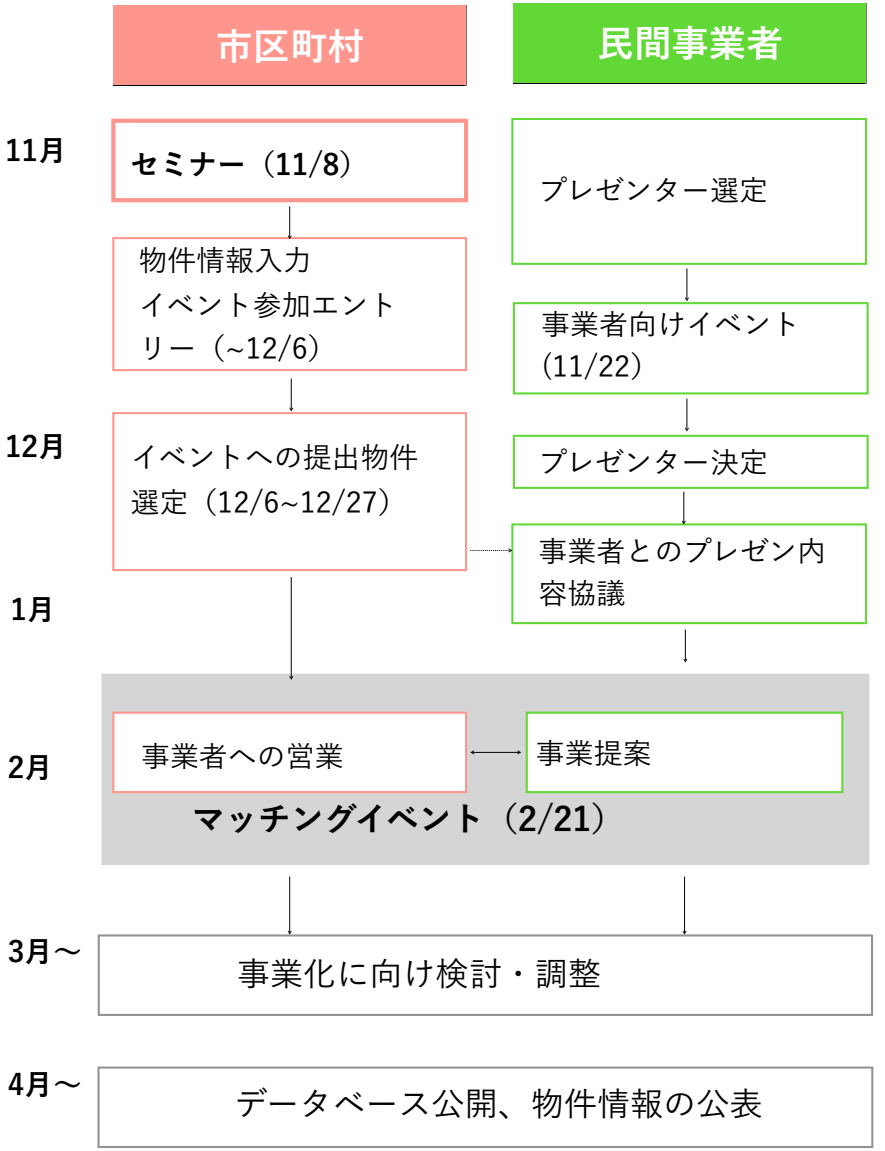
１：遊休公共不動産の情報をデータベースフォーマットへ入力し、提出をお願いします。

**締め切り：１２月６日（金）**

２：「公共空間逆プロポーザルin福岡」へのエントリーを希望する場合は、エントリーの申し込みをお願いします。

**締め切り：１２月６日（金）**

※イベントで提出する物件の選定はエントリー後にご案内します

＜フォーマット・エントリーシートの提出＞
・提出先：福岡県　都市計画課　成富
・メールアドレス：naritomi-m7479@pref.fukuoka.lg.jp
・提出期限：12/6（金）

＜フォーマットに関する問い合わせ先＞
・公共R不動産（株式会社オープン・エー）　飯石
・メールアドレス：info@realpublicestate.jp