



profile **野田 明宏**  
Akihiro NODA 愛知県名古屋生まれ

LLC 住まい・まちづくりデザインワークス 代表  
[一級建築士/ヘリテージマネージャー/既存住宅状況調査技術者]

経歴

- 1980年 愛知県名古屋出身
- 2004年 早稲田大学 理工学部 建築学科 卒業
- 2006年 早稲田大学大学院 理工学研究科 建築学専攻 修了
- 2006年 株式会社 象地域設計 入社
- 2013年 住まい・まちづくりデザインワークス代表 [~現在]
- 2019年 芝浦工業大学 建築学部 非常勤講師 [~現在]
- 2019年 早稲田大学 建築学科 非常勤講師 [~現在]
- 2020年 川崎市景観アドバイザー [~現在]
- 2022年 千葉大学 建築学コース 非常勤講師 [~現在]
- 2023年 中小機構 中小企業アドバイザー [~現在]

profile **野田 明宏**  
Akihiro NODA 愛知県名古屋生まれ

LLC 住まい・まちづくりデザインワークス 代表  
[一級建築士/ヘリテージマネージャー/既存住宅状況調査技術者]

専門分野  
建築設計、まち建築プロジェクトの企画立案  
まちづくりプランナー

役職  
早稲田大学 都市・地域研究所 招聘研究員  
早稲田大学・芝浦工業大学・千葉大学 非常勤講師  
中小機構 中小企業アドバイザー(中心市街地活性化)  
東京建築士会 新宿支部 副支部長  
NPO法人 向島学会 理事

受賞  
日本都市計画学会2015年度「計画設計賞」  
東京建築士会2016年 第2回「これからの建築士賞」  
2018年度愛知県 第26回「愛知まちなみ建築賞」  
ほか



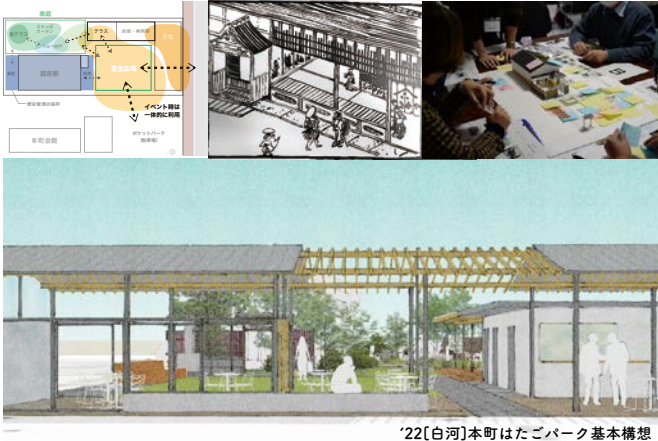
まちと暮らしの結節点



暮らしとまちの結節点



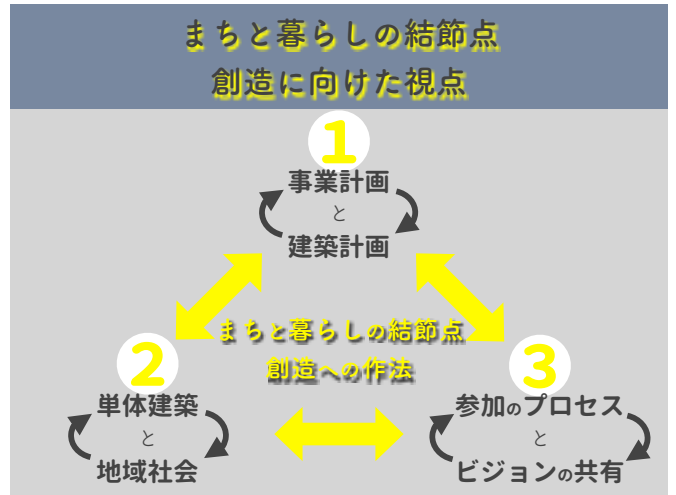
まちと暮らしの結節点



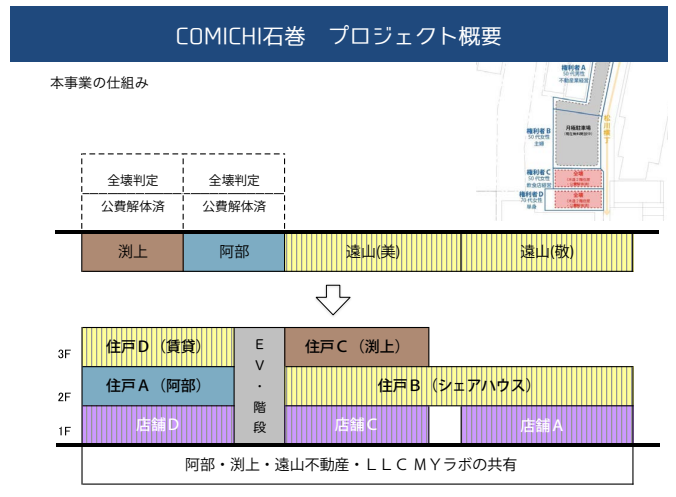
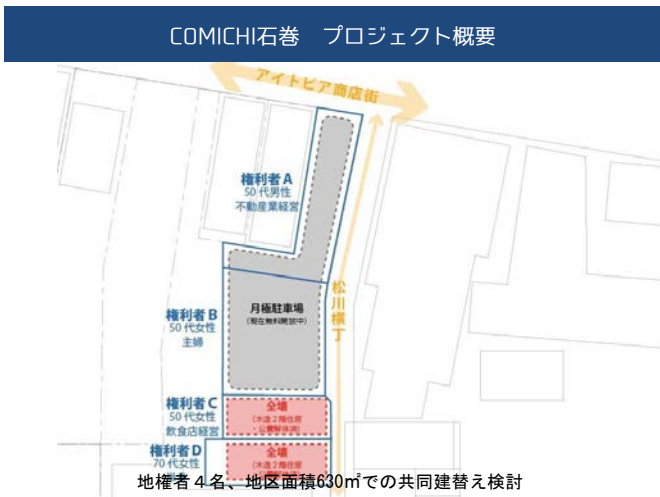
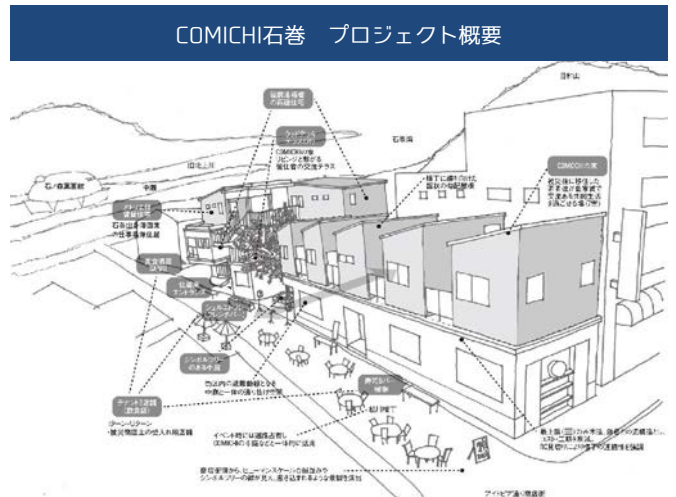
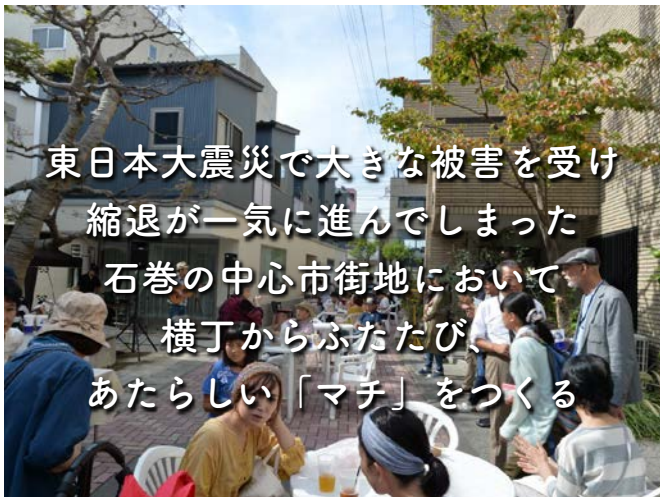
暮らしとまちの結節点



まちと暮らしの結節点  
創造に向けた視点

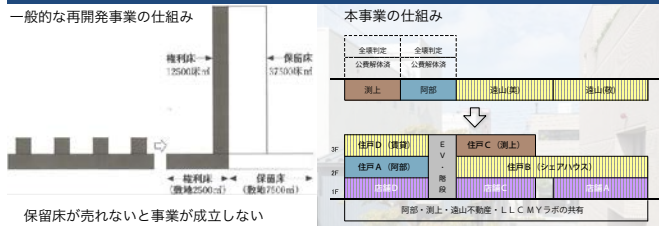






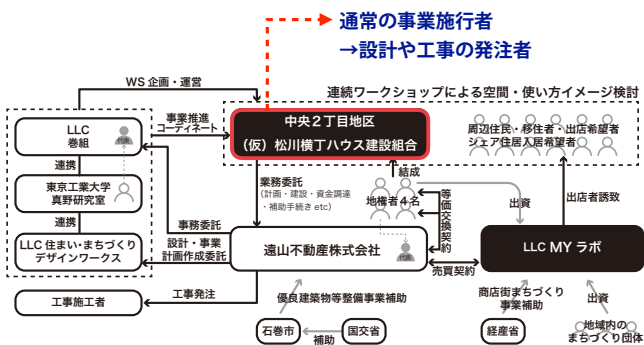


計画ポイント①-地域主導・横丁スケールの事業の組み立て-

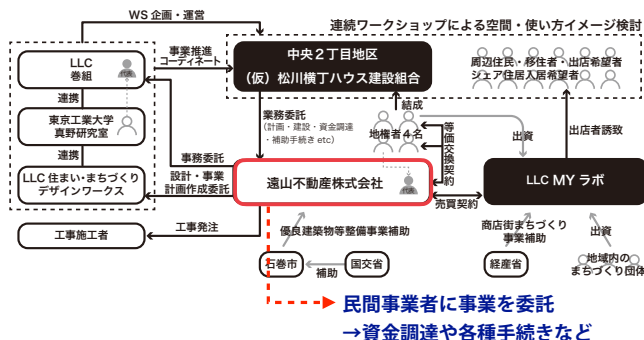


- ・ 権利者の自己負担額を鑑みながら、事業成立する最低限ボリュームを算定。
- ・ 保留床処分を設けず、事業リスクの生じない手法
- ・ 賃貸部分もコーポラティブ方式とし、収支計画のリスクも軽減

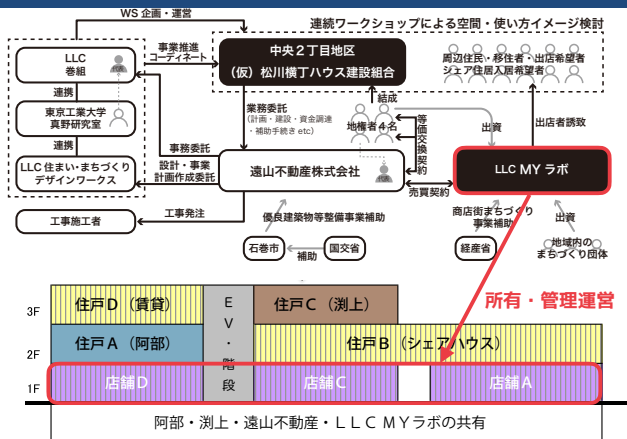
計画ポイント③持続可能な仕組み・小さなコトが動く場づくり



計画ポイント③持続可能な仕組み・小さなコトが動く場づくり



計画ポイント③持続可能な仕組み・小さなコトが動く場づくり



計画ポイント③持続可能な仕組み・小さなコトが動く場づくり



MYラボ・COMICHIの家が中心となり、共用部や横丁空間を活かし、地域内の多様な人が集う催し・日常を継続させる。  
 → 地域内の若者・専門家のスキルを積極的に活用。  
 → 常に何か動き、生まれる環境=「場」への成長。



## 新栄地区 小規模連鎖型の再生検討



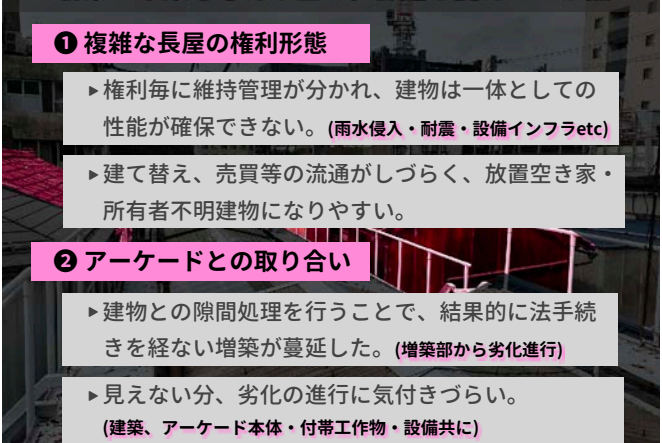
## JR福井駅周辺で近年の開発動向



## 新栄の未来を考える上で、**魅力**と捉えている点



## 新栄の未来を考える上で、**課題**と捉えている点



## 新栄の魅力と課題・検討すべき内容

### 魅力

- 1 駅近に残る、低層・高密な昭和の佇まい
- 2 共空間(新栄テラス)の存在と屋外での活動
- 3 **魅力的な空間に引き寄せられた、新規出店者達**

### 表裏一体

### 課題

- 1 **複雑な長屋の権利形態**
  - ▶ 権利毎に維持管理が分かれ、建物は一体としての性能が確保できない。
  - ▶ 建て替え、売買等の流通がしづらく、放置空き家・所有者不明建物になりやすい。
- 2 **アーケードとの取り合い**
  - ▶ 建物との隙間処理を行うことで、結果的に法手続きを経ない増築が蔓延している。
  - ▶ 見えない分、劣化の進行に気付かず。

現状の魅力的な空間・状態を損ねることなく、  
 停滞している箇所を動かす仕組みをつくる

## モデル街区での検討内容'22

### □案内図



### □計画地の都市計画条件

項目	内容
主要用途	店舗兼住宅
住所	福井県福井市中央1丁目14-1, 14-4, 14-12ほか
所在地番	福井県福井市中央1丁目301, 302, 331, 332, 333-1, 333-2 (計六筆)
敷地面積	427.6㎡ (台地台地)
用途地域	商業地域
高度地区	なし
防火地域	防火地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
高さ制限	なし
日影規制	なし
地区計画	なし
建築協定	なし
計画道路	(東側)中央1-330号線, 2.7-3.9m (台地記帳幅員) (南側)中央1-332号線, 11.54-11.74m (台地記帳幅員)

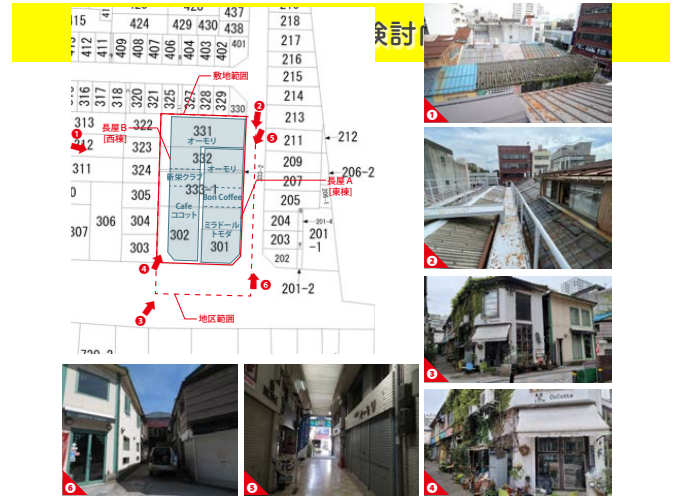
### □公園

115	41				437		218
412	411	409	424	429	430	438	217
413	410	408	407	406	404	401	216
316	317	318	320	321	325	327	215
						328	214
						329	
						330	

敷地範囲



## モデル街区での検討内容'22



## モデル街区での検討内容'22

### CONTENTS

- ① 土地建物の現況調査・図面作成
- ② 法令適合・建築条件の調査
- ③ リノベーションの構想、事業計画検討
- ④ 共同建て替えの構想、事業計画検討
- ⑤ リノベ・建て替えの比較+事業推進体制・仕組みの検討

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
A モデル街区の現況整理	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成	現地調査、図面作成
B モデル街区の再生構想パターン比較検討		再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査	再生構想の調査

## '22年度に実施した主な検討内容について

### ⑤ リノベ・建て替えの比較検討

モデル地区建替検討案

■ 建替イメージ

COMICHI石巻 実家系アパート 湯澤 yotter 角島川郡北郷大蔵家住宅

■ 費用比較

プラン	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F
1F	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200
2F	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200	28,200

## '22年度に実施した主な検討内容について

### ⑤ リノベ・建て替えの比較検討

モデル地区リノベーション検討案

2023.12.16(水)

■ 図説

1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	
1F A	30,450	47,330	97,780	119,100	135,360	151,620	167,880	184,140	200,400	216,660	232,920	249,180	265,440	281,700	297,960	314,220	330,480	346,740	363,000	379,260

■ 建替イメージ

1F オープンスペース (夜間照明付)

2F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

3F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

4F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

5F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

6F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

7F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

8F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

9F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

10F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

11F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

12F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

13F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

14F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

15F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

16F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

17F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

18F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

19F 23.73㎡ (9畳 (縦横) 11.43m x 電卓2.3m)

20F 47.73㎡ (18畳 (縦横) 3.75m x 電卓5.5m)

## '22年度に実施した主な検討内容について

### ④ 事業推進体制・仕組みの検討

スキーム案

まちづくり福井 (事業者)

一括借上げ (10-15年定期、定期)

改修工事・運営

横部にぎわい創生協議会 (まちづくり福井)

まちづくり協議会 (まちづくり福井)

商店会組合 各種活動団体

モデル長屋

1 各権利者とまち福が賃貸契約・長期一括借上げ (\*空室でも定期保証)

2 まち福が建物全体で改修工事を実施 (\*オーナー負担なし)

3 各区画へまち福がテナントを誘致 (\*サブリース(転貸)\*内装までまち福が実施)

4 賃貸期間中、日常管理・修繕はまち福が実施 (\*オーナー負担なし)



22年度に実施した主な検討内容について

### ⑤ リノベ・建て替えの比較検討

建て替え計画の概要

建て替え計画は、商店街への圧迫感や工事費とのバランスから、木造3階建ての住商併用建築を想定  
※3F部分は学生向けシェアハウス(PLANは別案)



リノベ・建て替えの比較

	リノベ	リノベ [テナント内装まで後付]	建て替え
事業費 (調査設計費・事務費含む)	7900万円	1億2850万円	2億3000万円
事業者負担額 (県営まちなかファンド差引)	3350万円	4720万円	1億2200万円
年間収支 (キャパシティベース/全室100%)	+353万円	+612万円	+650万円

先の読みづらい世情の中、大きな拠点開発より、**ローリスク・ローリターン**の小さな変化を複数動かしてゆく(小規模連鎖型)のプロジェクトが求められている。

22年度に実施した主な検討内容について

### ⑤ リノベ・建て替えの比較検討

小規模連鎖型での保全的・創造的再編



1つの大きな拠点整備ではなく、**複数の小さな場の創造**を同時に仕掛けていく

## ② 単体建築と地域社会

- ・単体建築を設計しながら、その地域でのより良い暮らしのあり方を考える。
- ・地域・エリアとしての整備計画を考えながら、具体的な個別の建築計画・運営を考える



## 高岡市まちなか再構築



## 高岡市まちなか再構築





# 高岡市まちなか再構築

博労町地区まちづくりのテーマと方針

### 【博労町の再構築方針】

**《まちなか居住地の再構築と防災性能の向上》**

車と歩行者が共存しながら主要道路として役割を担う道(＝大道路)

**▼ 大道路**  
 車と歩行者が共存しながら主要道路として役割を担う道(＝大道路)  
 主要道路として役割を担う道(＝大道路)  
 主要道路として役割を担う道(＝大道路)

**▼ 中道路**  
 車の少ないコミュニティを大切にしたい道(＝中道路)  
 車の少ないコミュニティを大切にしたい道(＝中道路)  
 車の少ないコミュニティを大切にしたい道(＝中道路)

**▼ 小道路**  
 既存の空間規模を活かした歩行者中心の道(＝小道路)  
 既存の空間規模を活かした歩行者中心の道(＝小道路)  
 既存の空間規模を活かした歩行者中心の道(＝小道路)

### 【近隣地区での再構築方針】

**《まちなか居住地の再構築》**

新しい居住地の創設となる空き家・空き地の再構築

**《防災性能の向上》**

災害時の避難活動や避難場所の確保

多様な災害発生想定(地震・火災・水害)への対応

多様な災害発生想定(地震・火災・水害)への対応

地区内地区での再構築方針

**《防災に強い多世代コミュニティづくり》**

多様な災害発生想定(地震・火災・水害)への対応

多様な災害発生想定(地震・火災・水害)への対応

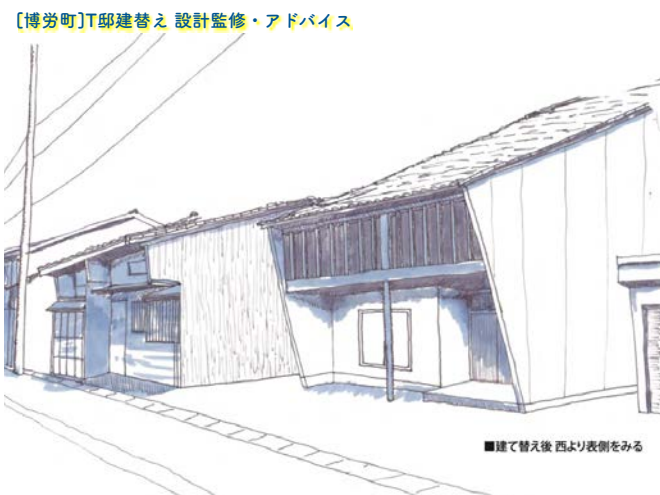
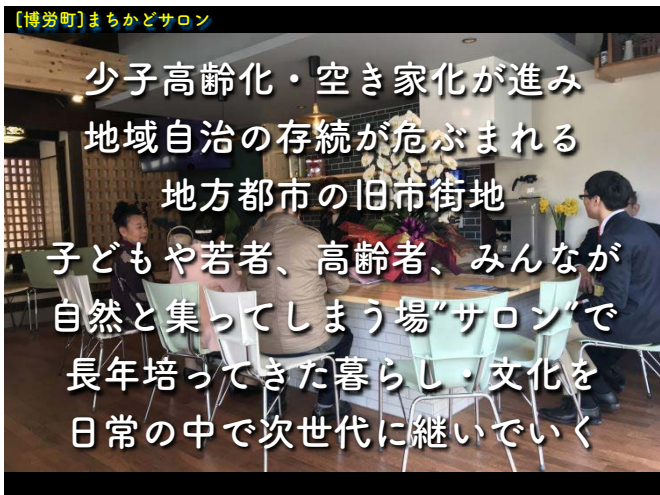
# 高岡市まちなか再構築

博労町地区まちづくり 事業概略とスケジュール

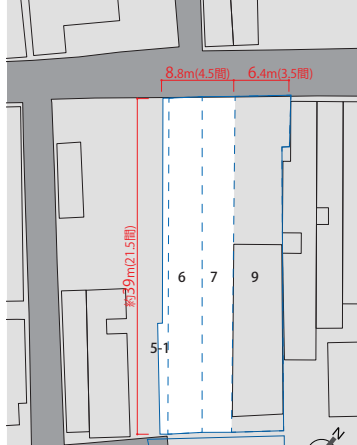
事業名称	事業概要	2016年度						2017年度						2018年度						
		4月	6月	8月	10月	12月	2月	4月	6月	8月	10月	12月	2月	4月	6月	8月	10月	12月	2月	
1 まちなか居住再構築	空き家・空き地の再構築、新築住宅の供給、既存住宅の耐震補修																			
2 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
3 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
4 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
5 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
6 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
7 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
8 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
9 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			
10 防災性能向上	防災性能向上のための調査、防災マップの作成、防災訓練の実施																			







[博労町]まちなか暮らし塾  
■モデル敷地の現状 1:500



■通常の建替え

- 剪
- ・従前
- に上
- ※差
- 54柱
- ・長
- 2男
- 敷地
- ※こ
- ・建
- 物
- =4
- 別)



[博労町]まちなか暮らし塾  
■モデル計画案

小さな住まいと大きな住まいで敷地を共有(分割)

初めて住宅を取得する若い世帯や就学児と一緒に暮らす「A世帯」と、高齢単身者・高齢夫婦など、小さくてもバリアフリーな住まい「B世帯」で敷地共有し、間口狭小・奥行長大敷地の有効活用と、土地取得費を下げ、取得しやすい土地区画を生み出す。

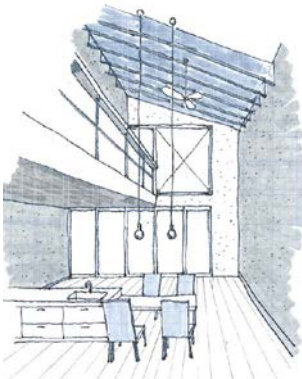
●案①[5-1.6.7を二世帯で共有]

●案②[隣地9も合わせ二世帯で共有]

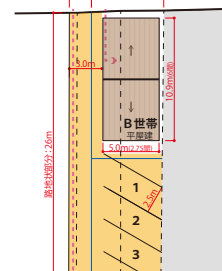
→ No.2 → No.3

A世帯土地取得費 (共有地含む)	430万円	A世帯土地取得費 (共有地含む)	345万円
B世帯土地取得費 (共有地含む)	370万円	B世帯土地取得費 (共有地含む)	297万円

[博労町]まちなか暮らし塾  
プランNo.1の内容  
2世帯共有案



[博労町]まちなか暮らし塾  
■モデル計画案① 配置図 1:250



モデル案① 概算資金計画

世帯	No.	項目	数量(円)	単価(千円)	積り率	金額(千円)	備考
A世帯	1	建築本體工事費	35,000	702	100.0%	24,570	坪65万+消費税
	2	外構整備費	40,220	90	53.8%	1,840	庭先+駐車場+特分敷
	3	設計監理費	6,780	60	100.0%	620	有期宅地+60%
	4	土地取得費	26,910	10.0%	2,690		
		<b>工事費合計</b>				<b>26,910</b>	
		<b>建物建設費計</b>				<b>29,600</b>	
		土地取得費	97,520	82.0	53.8%	4,300	土地積積割合
		<b>土地建物合計</b>				<b>33,900</b>	
B世帯	1	建築本體工事費	15,600	750	100%	11,240	坪70万+消費税
	2	外構整備費	40,220	90	48.2%	1,870	庭先+駐車場+特分敷
	3	設計監理費	6,780	60	100.0%	360	有期宅地+60%
	4	土地取得費	97,520	82.0	46.2%	3,700	土地積積割合
		<b>工事費合計</b>				<b>13,370</b>	
		<b>建物建設費計</b>				<b>15,240</b>	
		土地取得費	97,520	82.0	46.2%	3,700	土地積積割合
		<b>土地建物合計</b>				<b>18,940</b>	

(単独の場合)

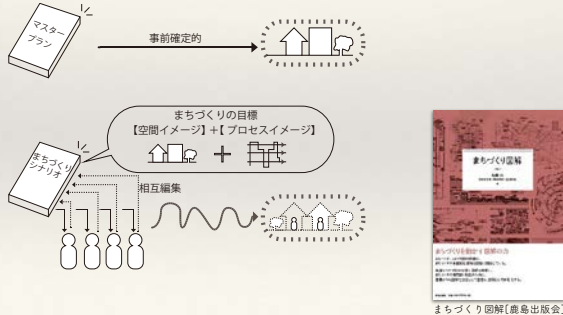
世帯	No.	項目	数量(円)	単価(千円)	積り率	金額(千円)	備考
A世帯	1	建築本體工事費	35,000	702	100.0%	24,570	坪65万+消費税
	2	外構整備費	40,220	90	53.8%	1,840	庭先+駐車場+特分敷
	3	設計監理費	6,780	60	100.0%	620	有期宅地+60%
		<b>工事費合計</b>				<b>26,910</b>	
		<b>建物建設費計</b>				<b>29,600</b>	
		土地取得費	97,520	82.0	46.2%	3,700	土地積積割合
		<b>土地建物合計</b>				<b>33,410</b>	

空き家・空き地の具体的な活用と地域全体の整備計画を同時並行で動かしていく。

建築士会高岡支部・宅建協会高岡支部・東工大真野研・博労町住民との協働で、まちなか暮らしづくりあり方を実験中。

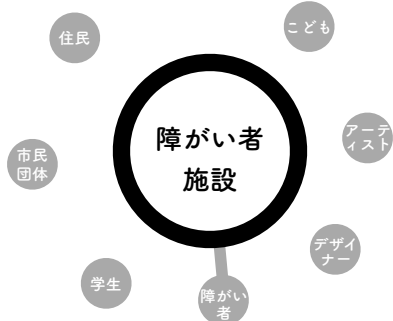
③ 参加のプロセスとビジョンの共有

- ・具体プランを掲げ、それを実現させるため手法・体制を整える事前確定型に対し、ビジョンを共有し、参加型・具体の活動の中でビジョン自体も編集する相互編集型。
- ・対話・参加をしながら、ビジョンを常に意識し、編集していくエディターの役割。
- ・共感を生む、ストーリーテラーとしての役割。



不完全プランニングと共感を生むストーリー

まちの中の様々な人の積極的な参加・交流を促す、完成しきっていない相互編集可能な不完全なプログラム。

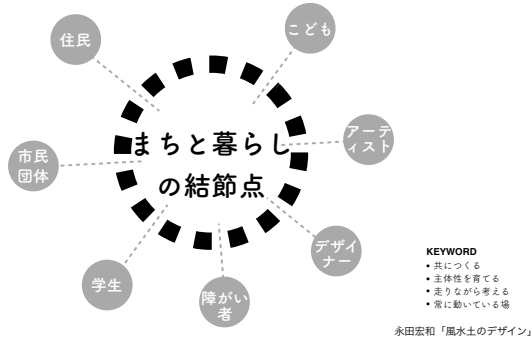


永田宏和「風水土のデザイン」



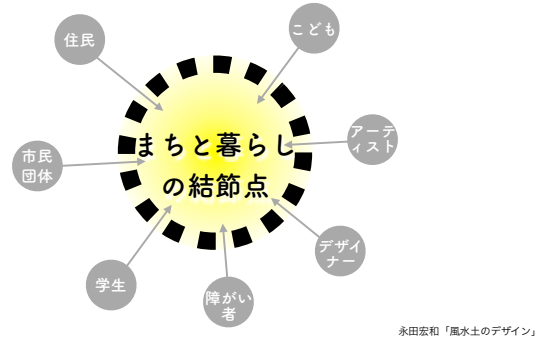
## 不完全プランニングと共感を生むストーリー

まちの中の様々な人の積極的な参加・交流を促す、完成しきっていない相互編集可能な不完全なプログラム。



## 不完全プランニングと共感を生むストーリー

「楽しい」「美しい」「感動的」といった、共感を生み・人を惹きつける、魅力的な空間・コンテンツ・ストーリー。



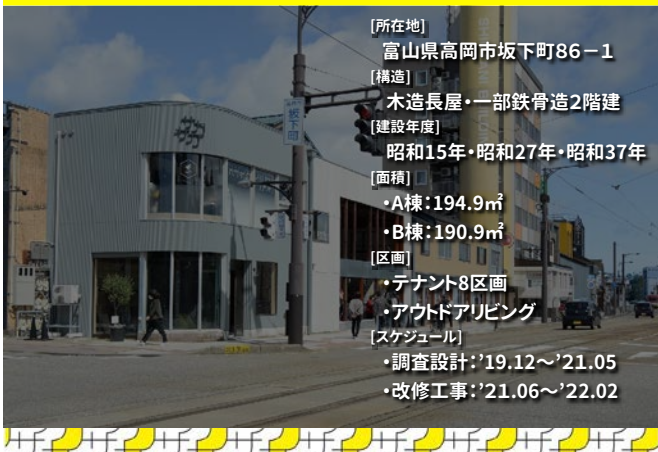
- 土地・建物探し
- 事業企画案の作成
- 事業者の発掘・育成
- 建築空間デザイン
- 資金調達事務補助



## サカサカ概要

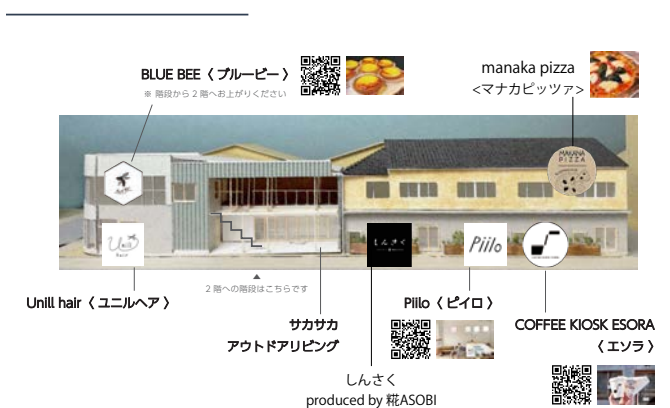


## サカサカ概要



## 新陳代謝を促進する・派生させる場

### 【坂下町】サカサカ





サカサカ 参加のプロセス

**プロジェクトの協働メンバー**



【物件オーナー&事業主】  
服部 恵子  
たかまち鑑定法人 代表  
不動産鑑定士



【企画・仲介・管理運営】  
清水 慎  
酢谷不動産 社長  
宅建業



【チームビルディング】  
奥野洋介  
東京工業大学 准教授  
研究者(都市計画)



【企画・事務局・発信】  
山本 蒼  
大学院生(当時)、移住者



【設計・企画サポート】  
野田 明宏  
LLC SMDW 代表  
建築士・まちづくりスランナー



【施工・企画運営サポート】  
大管 洋介  
スタジオオオスガ 代表  
建築家・大管商店店主

協働メンバー対話形式による  
建築・事業・運営企画の検討

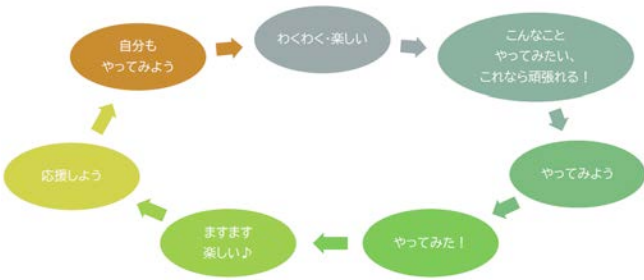




サカサカ ビジョン

新陳代謝を促進する・派生させる場

関わる仲間全員が担い手として共に地域を豊かにする実践の普及拡大

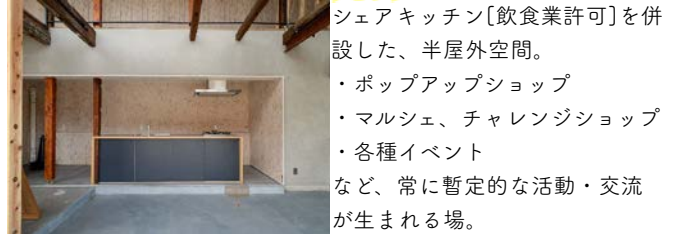


新陳代謝を促進する・派生させる場

【坂下町】サカサカ



アウトドアリビング



シェアキッチン[飲食業許可]を併設した、半屋外空間。  
 ・ポップアップショップ  
 ・マルシェ、チャレンジショップ  
 ・各種イベント  
 など、常に暫定的な活動・交流が生まれる場。

新陳代謝を促進する・派生させる場

【坂下町】サカサカ



新陳代謝を促進する・派生させる場

【坂下町】サカサカ



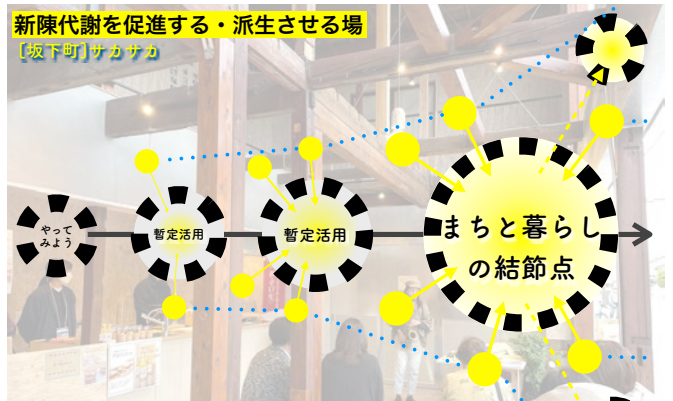
新陳代謝を促進する・派生させる場

【坂下町】サカサカ



新陳代謝を促進する・派生させる場

【坂下町】サカサカ



一度に完成ではなく、常に動き続ける「進行形」の場の創造・運営を通じ、価値と愛着を高め、豊かな日常を構築する。