

株式会社エンジョイワークス

公的不動産再生を地域価値向上につなげる
持続可能なヒト・組織・コト・カネの仕組みづくり

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）
 【事業方式】 **コンセッション** / **その他のPFI** / 包括的民間委託 / **その他（事業者育成型公募・中間支援組織構築・不動産特定共同事業）**

公的遊休不動産の再生にあたって、地域や自治体が抱える「プレイヤーがない」「まちづくりのための組織がない」「アイデアがない」「お金がない」という課題に対して、事業者育成・中間支援組織の構築・共感投資による地域ファイナンス構築をサポートする伴走型プログラムや官民連携ファイナンススキームを提案

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【想定地域】 人口10万人未満の地域 / 人口減少や民間空き家増加の課題とともに、遊休公的不動産（公営住宅団地・個人寄贈邸宅・公営駐車場等）の維持管理に困る地方公共団体

解決課題：公的不動産再生を地域活性化・エリア価値向上につなげるためにハードルとなる **地域が抱えるコト・ヒト・組織・カネの課題**

【コト】の課題 - 利活用アイデア不足 -

- ・地域活性化やエリア価値向上に資する、関係人口を呼び込む利活用アイデアがない
- ・地域の合意形成を図りながら、利活用を進める方法が分からない

【ヒト】の課題 - 人材不足 -

- ・事業者・プレイヤーの不在
- ・アイデア実現のための伴走者・専門家不在
- ・地域外事業者が参入できるマーケットの不足

【組織】の課題 - 実行力ある地域体制 -

- ・不動産事業を推進するチームの不在
- ・エリアで連携・波及につなげる実行力あるまちづくり組織の不在
- ・地域やエリアのビジョンがない・共有できていない

【カネ】の課題 - ファイナンスの仕組み -

- ・維持管理に伴う自治体の財政負担
- ・地域内外からの投資を呼び込む資金調達手段
- ・複数の公的不動産再生やまちの活性化のために必要な継続的な資金調達の仕組み

②提案内容（1 / 2）

ソリューション①：地域を巻き込みながら進めるスモールコンセッション

個人寄贈住宅や公営住宅団地等の公的不動産の利活用提案とともに、地域住民や企業を巻き込みながら事業の推進と運営を実施。共感投資ファンドにより地域や関係人口からの事業費資金調達を支援します。

関係人口を生み出す
利活用提案
地域を巻き込む
利活用・運営

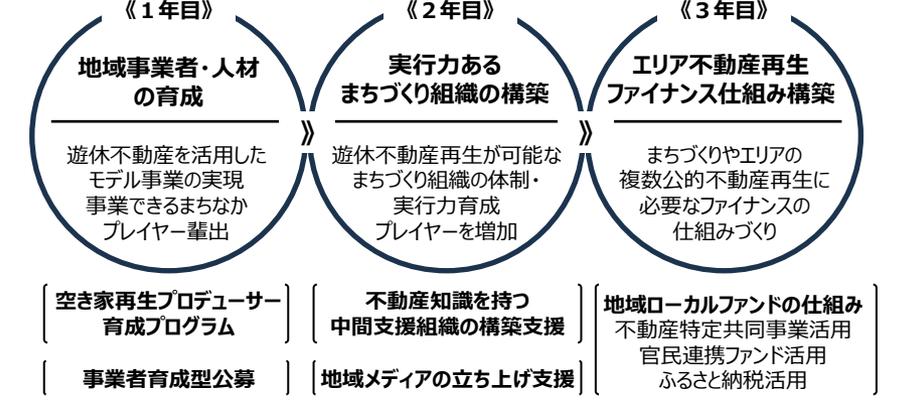


共感投資ファンドによる
地域・関係人口からの
資金調達



ソリューション②：公的不動産再生をエリアリノベーションにつなげる仕組みづくり

持続的なまちづくりに必要な地域プレイヤーや事業者を育成する伴走型プログラムの企画支援。地域のエリアマネジメントを担うまちづくり組織の構築支援。エリアの遊休公的不動産再生や民間空き家活用プロジェクトに投資を呼び込むファイナンスの仕組みづくりをワンストップ3年間で構築支援をします。



株式会社エンジョイワークス

公的不動産再生を地域価値向上につなげる
持続可能なヒト・組織・コト・カネの仕組みづくり

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 **「スモールコンセッションの推進」** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **「遊休施設」** / その他（ ）
 【事業方式】 **「コンセッション」** **「その他のPFI」** / 包括的民間委託 / **「その他（事業者育成型公募・中間支援組織構築・不動産特定共同事業）」**

公的遊休不動産の再生にあたって、地域や自治体が抱える「プレイヤーがない」「まちづくりのための組織がない」「アイデアがない」「お金がない」という課題に対して、事業者育成・中間支援組織の構築・共感投資による地域ファイナンス構築をサポートする伴走型プログラムや官民連携ファイナンススキームを提案

②提案内容（2 / 2）

ソリューション①：地域を巻き込みながら進めるスモールコンセッション

■ 公的不動産再生プロジェクトの企画運営・事業推進支援

・「公的遊休不動産の維持管理」の課題に対して、神奈川県鎌倉市や横須賀市では、自治体が所有する遊休不動産や、公営住宅団地、公営駐車場の利活用事業で共創。事業企画や資金調達をエンジョイワークスが担うことで、地域の関係人口増加や交流拠点の創出などを官民連携スキームで取り組む

効果①：公共の財政負担軽減（維持管理等のマイナス負担を0、または、プラスに転じることが可能）
 効果②：商業や観光・交流機能を持った利活用提案・参加型プロセス提案により、財政課題解決のみならず、周辺地域の合意形成や関係人口・交流人口増加や賑わい創出が可能
 効果③：不動産証券化スキームの活用した公的不動産再生。歴史的建造物等の維持保存が可能。



ソリューション②：公的不動産再生をエリアリノベーションにつなげる仕組みづくり

■ 地域事業者を伴走型で育成するプログラム【事業者育成型公募】

・まちなかにある空き家・遊休不動産の「プレイヤー不在」「アイデア実現のための伴走者不在」といった課題に対して、まちづくり・地域活性化に取り組む人を公募して「事業者」として育てあげる「事業者育成型公募」や「空き家再生プロデューサー育成」を実施

効果①：公的不動産とプレイヤーの発掘・育成・マッチング
 効果②：事業創出・空き家遊休不動産活用のモデル事業創出
 効果③：プレイヤーの育成プロセスへの、地域金融機関・地域事業者（建設会社・工務店・設計事務所・不動産）の巻き込み



全国10都市以上で実施

■ 不動産知識のある実行力あるまちづくり組織の構築

・「地域に不動産事業者がない」課題に対して、実行力があるまちづくり組織構築支援
 ・空き家情報や地域魅力を取り扱う地域メディアの立ち上げ
 ・「エリアプラットフォーム」や「都市再生推進法人」の組織への不動産知識の養成やクラウドファンディング型まちづくりファンドの活用等を通じて実行力ある組織づくりをサポート

効果①：地域の空き家流通や不動産取引が可能な地域組織ができる
 効果②：地域不動産会社や地域金融機関と連携した組織体制構築
 効果③：地域の空き家・遊休不動産の流通促進にも寄与
 効果④：「エリアプラットフォーム」「都市再生推進法人」が既成市街地の空き家・空き店舗施策の中で、ファイナンス支援が可能

実行力あるまちづくり組織構築・運営支援（三重県南伊勢町）
 エリアプラットフォーム構築支援（群馬県館林市）

■ 共感投資ファンドを活用した官民連携地域ファイナンススキーム構築

・共感投資プラットフォーム「ハロー・RENOVATION」を提供し、再生にかかる財政負担・エリアで複数不動産の再生を実施する際にハードルとなるファイナンスの課題を解決
 ・公的遊休不動産の利活用において、共感投資プラットフォームを活用し、地域内外の個人・関係人口・事業者から資金調達を実行
 ・地域活性化のためのふるさと納税活用（ガバメントクラウドファンディング・民都機構まちづくりファンド等）を始めとした、官民連携のファイナンススキーム構築の検討支援

効果①：地域活性化やエリアリノベーションに対して、地域内外の様々なステークホルダーからの投資を促進
 効果②：投資を通じた関係人口の増加や地域外へのシティブロモーションが可能



公的不動産再生プロジェクト
3ファンド組成・資金調達

【先進性】

- 公的不動産再生に地域を巻き込むことで、マーケットを生み出す手法
- 公的不動産再生ができる事業者を官民連携の伴走型育成プログラムで公募する手法
- エリア内の複数公的不動産再生に地域内外から投資を生み出すファイナンスの仕組み

【有効性】

- 公的不動産の維持に係る自治体財政負担軽減
- 公的不動産再生を通じて、関係人口を創出可能
- 複数の公的不動産再生を通じて、地域住民や地域金融機関を巻き込み、エリア価値向上に資する取り組みが可能

【汎用性】

- 公的不動産再生をエリアリノベーションにつなげる仕組みづくりのステップは、地域状況・課題に応じてアレンジ可能
- 各ステップやソリューションの官民連携実績多数

官民連携実践メディアにて実績掲載「#自治体まちづくり共創研究所」

#自治体まちづくり共創研究所

