

一般社団法人エリアクラフト北海道

【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（ ）

「小規模且つ広大」の条件下にある自治体での「遊休不動産と域内資源の一体的活用推進グランドデザイン」の立案・実効スキームの確立と実践

【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（ ）

北海道に多く見られる「小さな人口規模(1万人未満)且つ広大な行政域を持つ自治体」を念頭に、遊休公的不動産と多様な域内資源を一体的に活用する為の「エリアグランドデザイン」獲得手順と実効支援体制を提案します。同条件下の先行事例も少なく、多くの地域で官民連携推進のヒント且つ下地づくりに寄与すると考えます。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

小規模自治体での遊休公的不動産に係る課題解決へのポイントは、**地域への「知の移転、経験の蓄積」、並びに「きめ細かな準備と特有の実践支援体制」**であると考えます。

◆「将来的に発生するであろう諸課題をも見据えた、継続可能な地域包摂型利活用構想＝エリアグランドデザインの獲得」

⇒小規模/広大の自治体では、今なお公的遊休不動産が増え続けており、「**施設単体」「一過性」の対処では根本的な施策とは言い難い状態**です。既に用途転用した不動産の将来的な用途寿命や運営要件も考慮に加えつつ、地域全体を包摂したより実効性・継続性の高い構想＝エリアグランドデザインを検討・立案していく必要がある。こうした構想は、これから先も増え続けるであろう遊休公的不動産への施策検討・推進に対して、**空間軸・時間軸の両側面から**政策の方向性を確かなものとして支える力強い指針・後ろ盾になるものと考えます。

◆「地域資源一体的利活用計画（横串ワード、横串計画）の立案・実効」

⇒自治体がこれまで策定してきた各種「基本計画」や「推進計画」を読み解き、地域の生業や産業の連携や振興を念頭に置きつつ、地域文化や生活習慣等にも深く注視した**横串的な遊休公的不動産活用計画を立案する**その過程において、出自や相関が希薄なものになりがちな膨大な各種計画、地域の産業・資源、多様な人材や立場を、広く包括した「**まち全体を俯瞰した連携・振興策**」へと繋いでいく事が可能となる。「個々の施設」⇒「地域全体の施設群」⇒「地域の資源全体（ヒト、生業、文化等）」へと視野を広げた利活用施策を立案・実効していきましょう。

◆「一気通貫型で共に汗をかく外部人材の獲得」と「計画立案・推進チームの確立」

⇒自治体は施策の構想準備段階（初期フェーズ）から事業実施段階まで「**一気通貫型**」で「**適切な人材（外部、域内ともに）**」を巻き込む必要があります。①**マネジメント人材**②**専門職域人材**に分けて協働を試みることで、地域特性を理解した多様な人材から、フェーズ毎に適切な支援や技術提供を受け、且つ事業者探索/選定/獲得～事業実施に繋がっていくものと考えます。

※本シーズ提案は「SN-01池田町」のニーズ提案をふまえ、北海道に多く見られる「小規模人口」「広い行政域」の自治体に向けたものとして提案させて頂くものです。

②-1 提案内容（その1）

（3つのポイント）

▶最終的な所在に関わらず、「**稼ぐチカラ**」の創出を源泉とする本施策において、①**ビジネス的な視点と手順**、②**マーケティング的な思考と手法**、③**必要な人材・ノウハウの確保、経験**、は欠かせない。

（活動フェーズ）

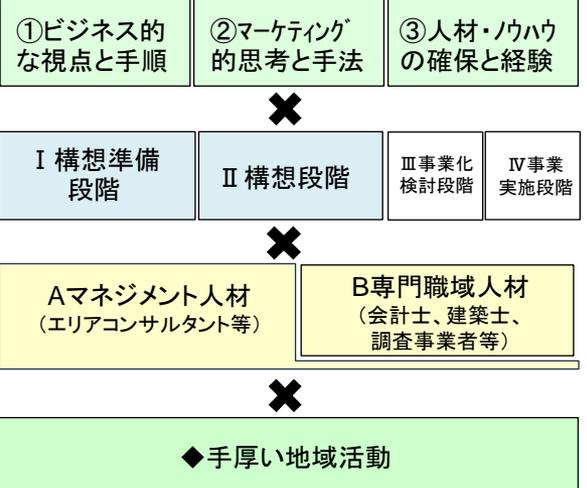
▶本提案は、支援対象地域におけるスモールコンセッション事業を、**I 構想準備段階**、**II 構想段階**、III事業化検討段階、IV事業実施段階、の4つのフェーズに分け、その中から主に、「ややもするとこれまで軽視されてきた I 段階」、更には「計画推進の内在的エンジンとなるであろう I ～ II 段階」に重点を置いた支援体制を提案する。

（協働する人材の色分けと支援ウエイト）

▶外部人材には、事業全体への「一気通貫した協働」を重視します。計画全体を俯瞰的・包括的に支援できる**A:マネジメント人材**、フェーズ毎の深掘りに必要不可欠な専門的なノウハウをもつ**B:専門職域人材**、に区別し、フェーズや案件毎のボタンタッチ型ではなく、「**積み重ね型支援**」の実現を提案します。各フェーズにおいてA人材とB人材の支援ウエイトを適時変化させつつ、一気通貫した伴走型サポートを継続して提供することを提案の肝としています。

（現地・現場での活動時間）

▶当該提案においては、現地・現場でのナマの協働時間、関係者とのフェイス-toフェイスコミュニケーションを重視します。地域への適切な知の移転と経験の蓄積を念頭に、延べ約400時間の**手厚い地域活動/現場活動を想定**しています。共に考動して参りましょう！ ※試算想定：6時間×2日×月2回×8ヶ月×専門家1-3名体制



一般社団法人エリアクラフト北海道

【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（ ）

「小規模目つ広大」の条件下にある自治体での「遊休不動産と域内資源の一体的活用推進グランドデザイン」の立案・実効スキームの確立と実践

②-2 提案内容（その2）

（フェーズ毎に実施する活動・手順）

- ▶フェーズⅠ 構想準備段階においては、「遊休公的不動産」という地域課題を端緒に、「首長取材」「職員取材」「域内事業者取材」、「地域(地勢や歴史)調査」「各種自治体計画調査」「先行事例調査」「道内事例調査（視察）」等を実施する。
- ▶庁舎内外を問わず各種ステークホルダーとの議論・検討を前提に、準備情報の収集、周辺課題への波及整理、まちの方向性や論点の整理、合意形成の場や手法、等を明らかにしつつ、構想推進手順を確定させる。
- ▶多様な主体を巻き込み、目つ各々に果実が渡ることを念頭において「横串ワード」の発見を目指す。ニーズ対応する池田町の場合は「町内一体型ワイン大学」などが有力なワード候補として浮き上がってくる可能性が高い。

※ここまでは初年度実施活動として想定

- ▶フェーズⅡ 構想段階においては、準備した調査結果等をもとに、遊休公的不動産の利活用を端緒とした取組みが、地域の多様な課題解決に資するものとして包括的展開の可能性について様々な視点で検討していく。
- ▶検討結果は「エリアグランドデザイン」としてまとめ、施策ビジョン（あるべき姿）の位置づけとする。
- ▶「横串ワード」はその賛否も含め進捗させ、具体的な事業化検討案（横串計画）として昇華させる。

※初年度実施活動、もしくは次年度前半の活動として想定

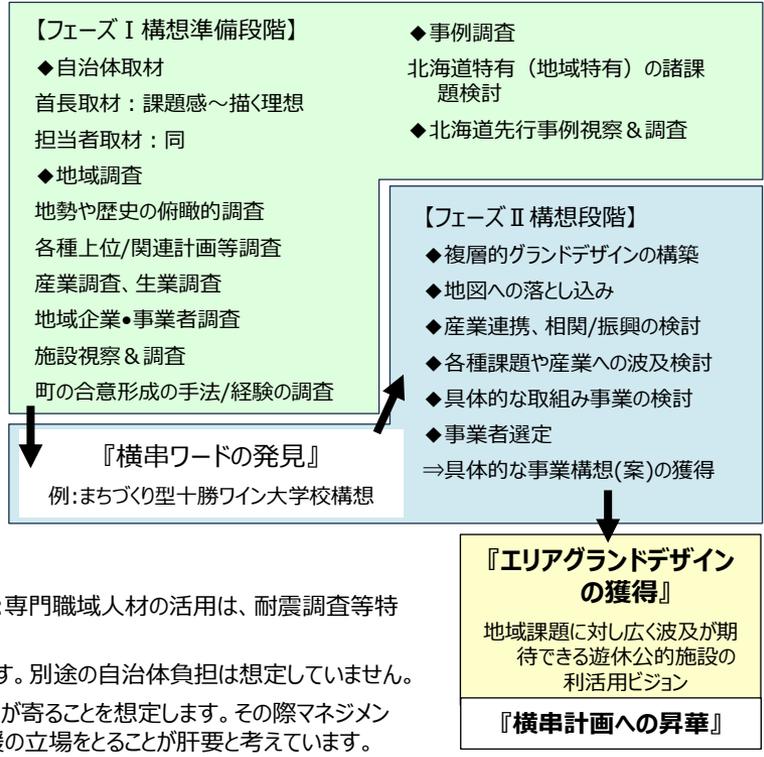
- ▶今提案においてフェーズⅢⅣ（具体的な事業部分）は、次工程活動の位置づけとしている。※次年度以降

（フェーズ毎に支援配置する人材）

- ▶フェーズⅠ～Ⅱ 準備を含めた構想段階では概ねA:マネジメント人材を中心に、一気通貫した支援活動を実施。B:専門職域人材の活用は、耐震調査等特別なスキルが必要な場合、事例調査などマンパワーが必要となる場合、など適時の登用支援を想定している。

※仮にモデリング事業として採択された場合は、専門職域人材の活用費用も当該活動費内で捻出するものと考えます。別途の自治体負担は想定していません。

- ▶フェーズⅢ～Ⅳの各種事業推進段階においては、コンセッション事業者を含めた専門職域人材の活躍ウエイトに荷重が寄ることを想定します。その際マネジメント人材はその支援ウエイトを落としつつも、一気通貫を念頭に事業者選定や事業全体の潤滑油役として継続支援の立場をとることが肝要と考えています。



【先進性】

- ・腰掛的になりがちなコンサル派遣を、より実効性を伴う手厚いものとすべく「現地活動時間」を明示した点。
- ・ボタンタッチ型ではなく「積み上げ型支援」を想定している点。
- ・フェーズ毎に仕事量が適時変化していくことを念頭に、マネジメント人材と専門職域人材で「最適なチームを組む」としている点。

【有効性】

- ・地域ビジネス（官民連携）には、一見わかりきったこと＝「基本の徹底と継続」こそが支援の有効性を担保する中核があると確信しており、その点に注力するとした点。
- ・調査や聞き取りを通して遊休不動産の資源性や活用価値を見出すことで、同じように地域内で遊休化・停滞化している資源や主体にも連携/振興、稼げずカラの付与が可能であるとした点。

【汎用性】

- ・これまでのスモールコンセッション先行事例が示してきた人口の規模や集約度を大きく下回る環境下にある自治体は数多くある。
- ・そうした規模の小さい自治体を想定した官民連携の為に「準備項目や手順」、「支援人材獲得の可能性や人物像」が明示されれば、多くの自治体が躊躇せず取組みに手を挙げる事が出来る。施策への全国的な熱も更に高まるものと考えます。

★我々は特別に目新しい取組みを提案するわけではありません。①ある種の「基本活動・基本手順の徹底」提案、②外部人材の「サポート体制の時間的充実・刷新」、を横軸に据えることで、これまで全国的に積み上げてきた事例や施策から得られた示唆や成功要件が有機的に地域内に根を張っていくものと考えます。

Amame Associate Japan株式会社

【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（ ）

発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産利活用

【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（ ）

対象施設や波及効果が面的に拡大していく発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産の利活用スキームを構築する。事業の資金調達については、LABV方式や不動産DAOの活用など多様な方法から最も地域に合うものを選定し、行政の財政負担を軽減することを目指す。スキーム構築の中で、利活用のプレイヤーの発掘・育成を行う。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【東京都東大和市が抱える課題】

- ①公共施設の老朽化による**改修・維持管理費の増大**
- ②限られた財源で対応するため、施設の集約化を図る過程での**公的遊休不動産の増加**
- ③公的遊休不動産の単なる売却ではなく、**市の魅力化に繋がり、かつ市民の生活の彩りに資するような利活用を目指したい**
- ④市の財政状況を鑑み、**事業化においては市の財政負担を抑えた資金調達が必要**



【提案によって可能になる課題解決のイメージ】

- ①利活用によって**改修・維持管理費を縮減**
- ②利活用による**公的遊休不動産数の減少**
- ③地元住民や地域企業を始めとする関係者を引き込みながら利活用検討を推進することで、**地域に合った効果的・効率的な利活用に繋がり、市の魅力向上や市民の生活の彩りに資する**
- ④市の支払いに頼らない資金調達方法の採用により、**利活用に係る市の財政負担を縮減**

②提案内容

【提案概要】

公的不動産の維持管理に係る**市の財政負担の軽減を大前提に、将来的に利活用の対象となる施設やエリアの拡大を可能にする事業スキームを構築**する。従来の公的不動産の利活用検討では、利活用主体の発掘段階における事業の周知不足や利活用主体に資金調達を頼ってしまうこと、また地域にとってどういった利活用が必要かといった市民ニーズをはじめとする整理ができていないといった様々な背景により、利活用主体を見つけることが困難であったり、様々な制約の中で利活用主体が見つかったとしても事業化に繋がらないといった事例が見受けられる。



本提案では、リーディングプロジェクトとして、下表の3施設を利活用の対象施設として、施設単体ではなくその**エリアの面的な特性を踏まえ、地元住民の生活の彩りや企業の新たなビジネスチャンス創出を主に置きつつ、地域外の企業をはじめより効果的で効率的な利活用のために必要な多様な関係者に広くリーチアウトしながら、対象とする施設やエリアが拡大していく発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産の利活用を提案**する。

（スキームの詳細については、次ページを参照）

【対象施設の概要と関係者整理について】

対象3施設は、施設①を中心に半径約2キロ圏内に所在しており、これら3施設の利活用によって、その**波及効果が施設周辺のエリアにも波及することが望ましいと考えられる**。施設が所在する場所によって近隣住民の生活スタイルや従来の利用者の状況が異なることから、**既存関係者への利活用に対するニーズ調査は重要**になると想定される。

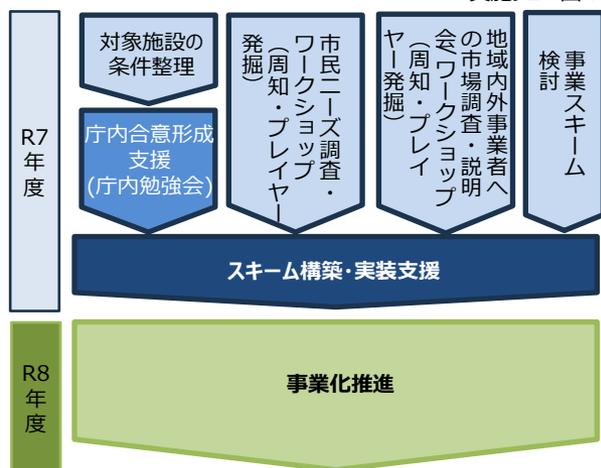
◀対象施設位置図

▼対象施設情報

施設名	延床面積 (敷地面積)	財産区分	設置根拠・規制等	利用状況	現状の収益
①市民農園管理棟	250.08㎡ (255.35㎡)	行政財産 (公共用財産)	東大和市市民農園 条例	令和5年度は年間300日程度 運営し、約250名の利用があった	令和5年度まで使 用料無料で開放
②古民家 (旧吉岡家住宅)	310.55㎡ (2,528.12㎡)	行政財産 (公共用財産)	国登録有形文化財	常時公開はしていないが、春と秋 に建物内部の公開と吉岡氏の作 品を公開している	入場料無料
③震災構造物 (旧日立航空機(株)変電所)	338.58㎡ (550.95㎡)	行政財産 (公共用財産)	市指定文化財	令和5年度は年間128日程度 運営し、約12,478名の来館があ った	入場料無料

【想定実施フロー】

実施フロー図▼



想定される全体的な流れとしては、対象施設の条件整理を進めつつ、市民の利活用に対するニーズ調査や地域内外の企業への利活用事業に対する市場調査を進めつつ、事業スキームの検討を行う。必要に応じ、市民・企業両者に対してそれぞれ事業の周知やプレイヤーの発掘を目的としたワークショップの開催や市内合意形成支援を目的とした市内勉強会の開催などを想定し、様々な角度から利活用の実現性を高める支援を行う。また、本提案は、令和7年度中に実施する内容を主としつつ、令和8年度以降の事業化推進を見据えた支援を令和7年度中に実施する業務の中で行うこと想定する。

Amame Associate Japan株式会社

【テーマ】 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（ ）

発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産利活用

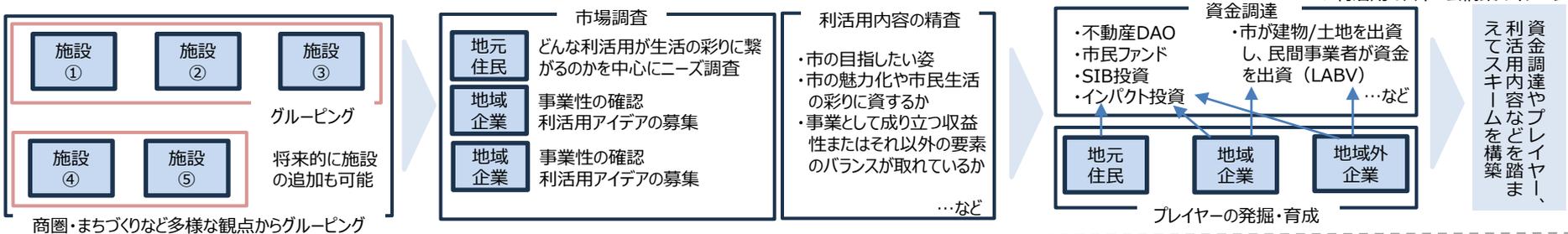
【事業方式】 コンセッション / **その他のPFI** / 包括的民間委託 / その他（ ）

対象施設や波及効果が面的に拡大していく発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産の利活用スキームを構築する。事業の資金調達については、LABV方式や不動産DAOの活用など多様な方法から最も地域に合うものを選定し、行政の財政負担を軽減することを目指す。スキーム構築の中で、利活用のプレイヤーの発掘・育成を行う。

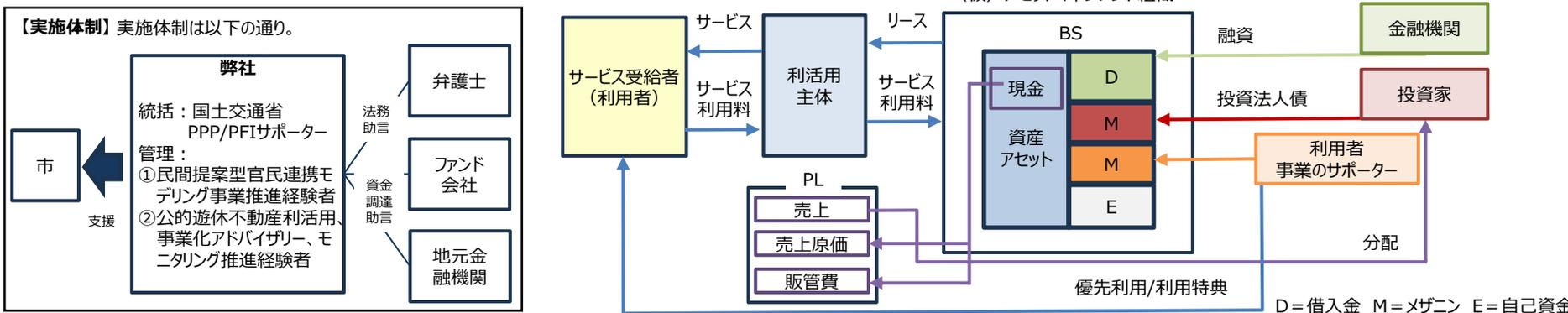
②提案内容（つづき）

【提案事業スキームイメージ】

本提案で想定される事業スキームのイメージは下図の通り。スキーム構築の流れとして、まず対象施設をグルーピングし（今回は対象となる3施設）、市場調査の結果や市の方針などを踏まえて利活用内容を精査し、それにあつた資金調達方法を選別し、最終的に利活用の内容・資金調達方法、想定される利活用主体を整理した利活用スキームを構築する。また、点線以下の図に示す資金調達スキーム例においては、公的不動産の所有と運用・活用を分離することにより、持続可能な公的不動産利活用を目指すものである。これにより、市は所有施設のオフバランスが可能になり、所有に係る維持管理費などの財政負担が軽減される。さらに、様々な資金調達方法との組み合わせにより、公的不動産を新たな価値を生み出す資産として利活用が可能になる。



▼市の財政負担を軽減する資金調達スキームの例



【実施体制】 実施体制は以下の通り。
 弊社
 統括：国土交通省 PPP/PFIサポーター
 管理：
 ①民間提案型官民連携モデリング事業推進経験者
 ②公的遊休不動産利活用、事業化アドバイザー、モニタリング推進経験者
 市 支援
 弁護士
 ファンド会社
 地元金融機関
 法務助言
 資金調達助言

【有効性】
 ■ 市の財政負担を軽減しつつ、**地域に新たな価値を生み出す点**
 ■ 地元住民・企業をはじめとする**地域の関係者を主体に位置付けることで、真に地域に求められる利活用に繋がる点**
 ■ 面的な発展性を持つスキームであることから、**地域全体の価値向上に繋がり、地域企業の新たなビジネスチャンスに繋がる点**

【汎用性】
 ■ 全国の自治体が複数の公的遊休不動産を有していることから、**グルーピングによるスモールコンセッションは、遊休不動産の利活用検討の一助となる点**
 ■ 多様な資金調達の検討は、**事業内容その規模によって金融機関による融資を受けることが困難な場合の参考例となる点**

株式会社ほそい住宅FP

【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（ ）

東大和タイムトラベルスタジオ

東大和市を一つの撮影スタジオと位置付け、3施設を異なる時代・テーマの撮影ロケ地として利用・一括管理する。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【対象エリア】東京都東大和市。人口：84,991人（令和7年1月31日現在）。面積13.42km²（東西5.3km、南北4.3km）。立地：東京都の北多摩西部エリアに位置する。立川市のベッドタウン。
 【提案対象】東大和市内の既存遊休不動産。（市民農園管理棟（延床面積250.08 m²、平成5年築）、古民家（同310.55 m²、明治44年築）、戦災建造物（同338.58 m²、昭和12年築）等あり）
 【課題】公共施設の統合・集約等によって公的遊休不動産が発生していく見込みであり、また既存の公的遊休不動産の利活用も進んでいない。
 これらについて、時間的・面的に連鎖展開するスモールコンセッションの取組により、市の財政的負担を軽減もしくは事業として収益化し、かつ市民の生活の彩りとしたい。
 【解決できる課題】市の財政負担の軽減。遊休不動産の新たな活用と維持管理費の創出。新たな市のブランド創生による、市民・行政・民間業者の全方位による地域活性化。

②提案内容

各施設を「明治・大正・昭和レトロスタジオ」「戦争遺産スタジオ」「自然派農業系スタジオ」としてブランド化し、映画・ドラマ撮影を誘致する。撮影時の各施設レンタルのほか、関連する付加・付随サービス、イベント・コンテンツなど多角的な利用を展開する。



明治・大正・昭和レトロスタジオ

【古民家】旧吉岡家住宅

- 【撮影シーン例】
- ・時代劇、大河ドラマ
 - ・祖父母の回想シーン
 - ・若者が歴史に興味を持って調べるシーン
 - ・大正ロマン恋愛物語
 - ・財閥旧家の子供達が遊んでいるシーン
 - ・明治の怪談話
 - ・茶道や華道のシーン



戦争遺産スタジオ

【戦災建造物】旧日立変電所

- 【撮影シーン例】
- ・戦争時の回想シーン
 - ・SF・ファンタジーでの秘密基地や住空間
 - ・アーティストのミュージックビデオ
 - ・工場跡地で巻き起こるサスペンスドラマ
 - ・大きな窓に灯が点る夜景シーン



自然派農業系スタジオ

【市民農園管理棟】ファーマーズセンター

- 【撮影シーン例】
- ・子供達が伸び伸び遊ぶファミリードラマ
 - ・農園でのドタバタを描くコメディ映画
 - ・子供向け食育番組
 - ・農場で繰り広げられる青春恋愛ドラマ
 - ・収穫祭など人が集まるイベントのシーン

【事業収益モデル】各施設のレンタル料、付加・付随サービス及びイベント・コンテンツ関連収入、施設紹介媒体（HPなど）への広告掲載収入などを見込む。

【初期費用】ロケ地として施設を紹介するHPや広告媒体が必要ではあるが、特に媒体がなくともロケ地としての紹介できるため、初期費用をかけず事業の開始・実施は可能である。（民間事業者での紹介も可）

【具体的施策及び実施体制】

- ・施設レンタル：時間・日数単位による料金設定での貸出。深夜早朝割り増し料金、ロケハン（撮影下見）・撮影立会費用などを設定。撮影に関わる民間事業者と協力、または依頼して実施。
- ・付加・付随サービス：機材レンタル、キャスト手配、衣装小道具貸出、撮影時ケータリング、俳優・演者の稽古利用、ダンス・バレエスタジオなど。撮影に関わる民間業者及び地元企業との協力、または依頼にて実施。
- ・イベント・コンテンツ利用：スタジオ（施設）巡りツアー、映画祭の企画・開催、スタジオブランド化による地元商品・農産物販売など。広告・イベント関係者及び地元企業・農家との協力、または依頼にて実施。

【先進性】

遊休公共施設の維持管理費を創出する目的で、各施設をロケ地として誘致し、多角的に利用する持続的な収益モデルである。市を一つの撮影スタジオと位置付けることで、歴史・産業・農業施設と異なる部署での利活用を集約し、運営・管理することができる。

【有効性】

ロケ地誘致により市のアピール・魅力発掘に繋がる。市民や市内企業の地域への意識が高まり、生活に彩りを与える効果が期待できる。多額の初期投資を必要としないため、即効的に取り組むことができる。専門部署の創設による人員・財源などの集約・効率化も期待できる。

【汎用性】

今後も発生する市内遊休公共施設も、全てスタジオの一部として位置付けられるため、同じ管理・運営ができる。また様々な場所の遊休公共施設で取り組めるため、他自治体においても同様の取り組みは可能である。

公共R不動産・鎌倉R不動産の連携

WEB・人的ネットワークを活用した民間事業者等の発掘

【テーマ】 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**（ ）

①全国の公共遊休不動産を集めたデータベース「公共不動産DB」（公共R不動産）と、②地域に根差しユニークな物件の情報を集めたサイト「鎌倉R不動産」が連携・協業し、鎌倉市「旧華頂宮邸」の持続的な活用を可能とする市民団体や民間事業者の発掘を行い、有効な事業スキームの構築を検討する。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

（鎌倉市のニーズ提案による）

鎌倉市の公共施設（「旧華頂宮邸」）の利活用に関心の高い事業者や市民団体（市民ボランティア等）に対して、物件の活用イメージはもとより、単純な物件情報に留まらないストーリー性のある情報発信や相互のヒアリングにより、当該事業者や市民団体等の活躍をイメージを膨らませ、共に、当事者意識を持って利活用に対して協業できるようなスキームを検討する。

・想定自治体の人口規模・面積・立地等：鎌倉市 ・提案の対象とする公共施設等の規模・種別・用途等の概要（想定）：「旧華頂宮邸」

②提案内容

提案の概要

市民団体や民間事業者等の力によって公共遊休不動産の利活用を検討する自治体にとって難易度の高い「地域プレイヤーの発掘」。持続可能な事業スキーム構築が可能な地域のプレイヤーを以下の枠組みで発掘する。

ストーリーある情報発信

公共R不動産
- REAL PUBLIC STATE -

行政と民間の間で公共空間に新たな価値を見出す「公共R不動産」では、物件の歴史や鎌倉の市民活動等に光を当てたインタビュー記事等によりストーリー性ある情報を発信

ニーズのある者へ直接発信

公共R不動産 DB

全国の公共遊休不動産の情報を集めた「公共不動産DB」では、公共施設の活用に関心のある3,000者以上のDB登録者に対して、直接的な情報を発信

地元で探す人へ直接発信

鎌倉R不動産
real.local 湘南

ユニークな不動産情報の発信・仲介事業を行う「鎌倉R不動産」では、地元の事業者だからこそその鎌倉で不動産を探す人々に向けた情報を発信

媒体による情報発信を軸に、地域においても丁寧なプレイヤーの発掘を実施。当該不動産を持続的に活用できる事業構築のため、市民団体等のニーズや民間事業者などを組み合わせた事業スキームを検討。その実現可能性の深掘りには、公共R不動産が手がけるトライアルサウンディング（物件の暫定活用）などを組み込み、よりクリエイティブなスキームの検討を行う。

実施に関する検討事項

- ① 情報発信に留まらない強みを生かす。
 - ↳ プレイヤー発掘に強み（市民団体との丁寧な関係構築実績あり）
 - ↳ 持続可能な事業スキーム構築の検討実績多数
- ② 今回、想定される事業者イメージ
 - ↳ ボランティアはじめソーシャルインパクトの集積地等
- ③ 従来にはない連携にトライし、今後の、地域独自のスモールコンセッションを推進する仕組みの検討



【先進性】

公共空間の利活用実績を多数持つ公共R不動産の特化メディア、全国の公共遊休不動産が載る「公共不動産DB」、各地のユニークな物件情報と不動産事業を営む「R不動産」が揃うのが、R不動産グループの先進性と捉えている。

【有効性】

物件活用前から活用に至るまでのストーリーをリアルタイムでの発信を続けることで、地域の想いを半永久的に残しつつ、コミュニティ調和・共生が可能な利活用の重要性を理解した事業者等を集めることができる。

【汎用性】

今回の提案は鎌倉市を対象としているが、上図の通り、R不動産グループとしては全国的に展開しており、今回のようなスキームでの検討がうまくいけば、各地域においても類似の体制での展開が可能と考えている。

公共R不動産・鎌倉R不動産の連携

【テーマ】 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**（ ）

WEB・人的ネットワークを活用した民間事業者等の発掘

公共R不動産

— REALPUBLICESTATE —

公共空間をオープンに。
パブリックをアップデートする、
「プロデュース」「研究開発」機能を持った実践メディア

Mission

公共空間を一緒に革新したい。

公共R不動産では、全国の低利用・未利用の公共空間の活用を促すためのチャレンジを行っています。

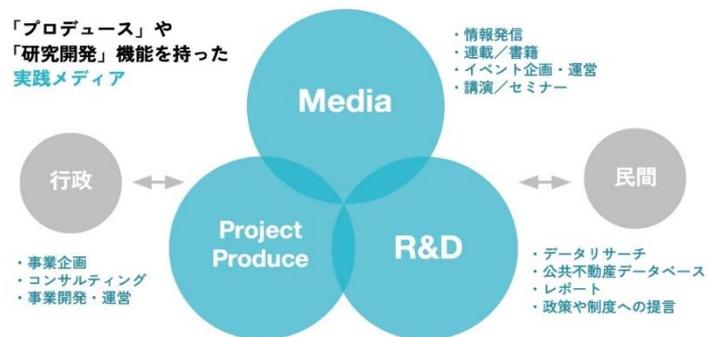
一部の自治体で公共空間活用の成果を上げていたものの、まだその動きは一部の。逼迫する自治体の経済状況から考えても、官民連携による公共空間の活用は、この国の常態にならないとと考えています。

この動きをもっと拡大し、実効的なものにしていきます。公共空間活用のムーブメントを、ぜひ一緒に作りましょう。



事業概要

「プロデュース」や「研究開発」機能を持った実践メディア



公共R不動産の強み

- 1 **公共R不動産** **メディア運営による情報発信力と企業・自治体双方とのネットワーク**
- 2 **inn** **施設運営の実績を多数有し、事業者目線での検討・提案が可能**
- 3 **Open A** **リノベーションを得意とする建築設計事務所がバックグラウンド**
- 4 **R不動産** **全国に広がるローカルネットワーク イベントの企画・運営も可能**

メディア事業



メディア運営

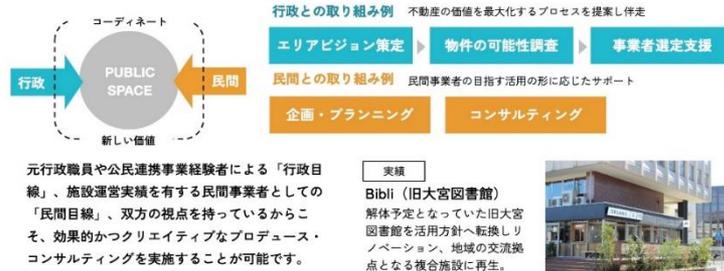
- ・物件募集の取材・記事掲載
- ・公共空間活用の事例紹介
- ・自治体への逆プロポーザル

イベント企画



<ユーザー属性>
自治体職員、飲食サービス、宿泊施設運営、銀行/金融機関、オフィス/ワークスペース運営、建築設計/デザイン事務所、公共空間を活用したいクリエイター など

プロジェクトプロデュース事業



R&D事業

ツール開発

- ・公共不動産データベース
- ・公募要項作成ガイドブック

調査・研究提言

- ・公共不動産データベースのデータを活用した調査・研究・提言
- ・公共空間活用に関するデータリサーチ・レポート
- ・政策や制度への提言

公共DB

国土交通省「PPP協定（データベースタイプ）」パートナー
公共不動産情報と民間事業者をつなぐプラットフォーム

民間会員 約 **2,900** 者

公開物件数 約 **300** 物件

月間PV数 約 **20,000** PV

※2024年04月01日時点

クリエイティブな公共発注のための「公募要項作成ガイドブック」

遊休公共施設を活用するために行政はどんな発注をすればよいのか？公募要項の例文とともに、ベースとなる考え方やポイント解説を盛り込んだ一冊を販売中。

プロデューサー **馬場 正尊**

株式会社オープン・エー 代表取締役
株式会社インザパーク 代表取締役
株式会社next 代表取締役
東北芸術工科大学 教授

＜事務局＞
株式会社オープン・エー
〒103-0002
東京都中央区日本橋馬喰町2丁目7-15 7F
Mail: contact_p@realpublicestate.jp

公共R不動産 公共不動産DB 書籍発売中！

公共R不動産（株式会社オープン・エー）

【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（現役公共施設の活用可能空間）**

都道府県による広域エリアでの公共不動産利活用の促進

【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（公的不動産利活用事業）**

「公共不動産データベース」を個々の市町村が活用するだけでなく、都道府県内のまとまったエリアにおいて集中的な物件掲載・情報発信等を活発にすることで、広域エリアに関心を持った民間企業の活用ニーズを捉えたり、市町村の取り組みの効率性を高めたりなど、都道府県による広域エリアでの公共不動産利活用の促進に寄与します。

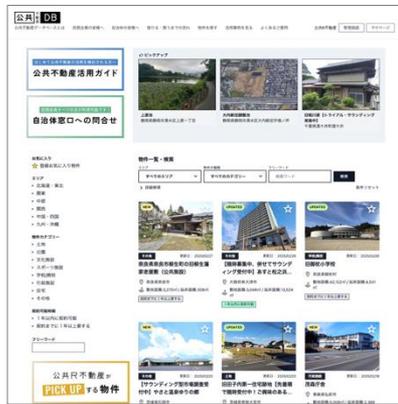
①提案によって解決することができる課題のイメージ

- ・現在、空き家空き地が課題となる供給過多の不動産マーケットにおいて、遊休化した公共不動産活用や低稼働の公共施設の有効活用を、多くの市町村等の地方公共団体は単独で手掛けている状況です。都道府県において市町村をサポートする動きも見られますが、限られた政策目的であったり一時的なものであったりと、**有効な都道府県の関わり方はまだ模索が続いているところ**と思います。
- ・「公共不動産データベース（公共DB）」は現在約340の地方公共団体等が登録し、これまでリーチできなかった**地域・業種の民間への情報発信に有効である**とご評価を頂いています。しかし都道府県単位で見ると公共DB活用状況には濃淡があり、また登録物件の偏りがあることから、**都道府県内のまとまった広域エリアに関心を持った民間企業の活用ニーズを逃している恐れ**があります。
- ・都道府県から、公共DBを用いた市町村の情報発信の有効化・効率化を促し、市町村への有効な情報提供や研修機会の提供を図ることで、上記課題の解決及び公共不動産活用の促進に寄与することができます。

②提案内容

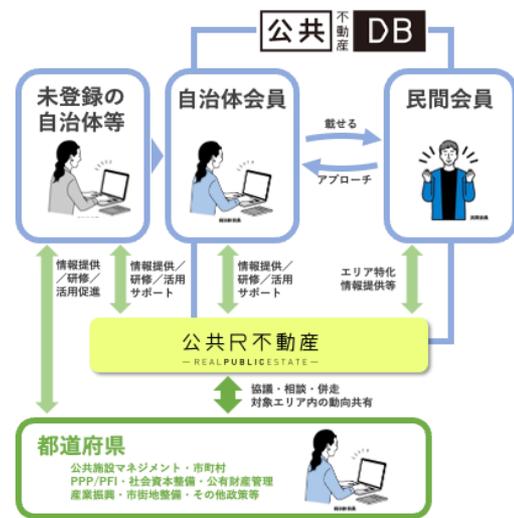
■「公共不動産データベース」の活用

- ・これまでリーチできなかった地域・業種の**公共不動産活用に関心のある民間会員**に向けて、公共不動産利活用に関する自治体ニーズを届けることができます。一般会員は**無料で登録・閲覧・検索が可能**です。
- ・掲載をきっかけに**事業化に結びつく例も**出ています。
- ・**主な自治体ニーズ** | 統廃合により生まれた遊休不動産利活用 / 低稼働の公共施設の有効活用 / 公民連携による公共施設整備運営事業 / 公有地の売却・賃貸借などを推進する**全国様々な官公庁・地方自治体・公的団体**。
- ・**登録対象物件** | 廃校・廃園 / 公園・道路・水辺 / 文化施設・スポーツ施設 / 庁舎・行政施設 / 住宅 / 歴史的建築物 / その他、全部一部に関わらず**民間活用が可能な場所ならシームレスに登録・閲覧・検索可能**。
また、**活用内容・契約形態・進捗状況なども幅広く利用可能**。活用の方向性を探るためのサウンディングや民間対話中の案件でも積極的に活用されています。



■今回シーズ提案する取り組みの概要

- ・採択する都道府県の部門・所管する政策テーマにより**内容・対象は変化**しますが、基本的に以下の取り組みをもとに実施することを想定しています。
- ・都道府県下の市町村等（公共DB会員ではない自治体・公的団体も含む）に向け、公共不動産利活用を進めるにあたっての**基礎的な研修、公共DB活用支援、定期的な情報提供等**を実施する。
- ・協調して、都道府県・市町村・その他公的団体が所管する**当該エリア内の活用可能物件の集中的な登録・公開**を促す（入力等のサポート可能）。
- ・Webサイトや民間会員へのメール等により、**対象都道府県の集中的な情報発信を実施**（具体的な方法は都度工夫）。
- ・個別案件への対応も必要に応じて対応可能（ただし条件等要相談）



【先進性】

- ・都道府県の市町村支援において、**民間サービス活用による情報発信と広域エリアにフォーカスした取り組み**、特に公共DBのように、物件カテゴリー・活用内容・契約形態・進捗状況などを**幅広くシームレスに取り扱う特性を活かした取り組み**は見当たらない。

【有効性】

- ・地方自治体が単独独自に行っている公共不動産活用の情報発信を、基礎的な研修の実施と一定フォーマットの活用により、**市町村職員の業務効率向上に寄与**可能。広域エリアにフォーカスする取り組み効果は、今回提案の実施により検証したい。

【汎用性】

- ・都道府県・広域エリアごとの**特徴を捉えながらローカライズ**する必要は想定されるものの、今後ますます人材不足が見込まれる中で、公共不動産利活用を進める市町村をサポートする**都道府県の有効な関わり方のひとつのモデル**となると見込まれる。

公共R不動産（株式会社オープン・エー）

【テーマ】 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（現役公共施設の活用可能空間）**
 【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（公的不動産利活用事業）**

都道府県による広域エリアでの公共不動産利活用の促進

公共R不動産

— REALPUBLICESTATE —

公共空間をオープンに。
 パブリックをアップデートする、
 「プロデュース」「研究開発」機能を持った実践メディア

Mission

公共空間を一緒に革新したい。

公共R不動産では、全国の低利用・未利用の公共空間の活用を促進するためのチャレンジを行っています。

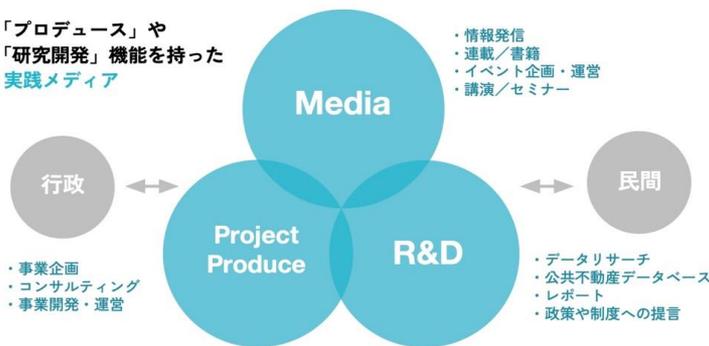
一部の自治体で公共空間活用の成果を上げているものの、まだその動きは一部のです。逼迫する自治体の経済状況から考えても、官民連携による公共空間の活用は、この国の常識にならないとと考えています。

この動きをもっと拡大し、実効的なものにしていきたい。公共空間活用のムーブメントを、ぜひ一緒に作りましょう。



事業概要

「プロデュース」や
 「研究開発」機能を持った
 実践メディア



公共R不動産の強み

- 公共R不動産 **公共DB** **メディア運営**による情報発信力と企業・自治体双方とのネットワーク
- 施設運営の実績**を多数有し、事業者目線での検討・提案が可能
- Open A** **リノベーションを得意とする建築設計事務所**がバックグラウンド
- R不動産** 全国に広がるローカルネットワーク **イベントの企画・運営も可能**

メディア事業



メディア運営

- 物件募集の取材・記事掲載
- 公共空間活用の事例紹介
- 自治体への逆プロポーザル

イベント企画



<ユーザー属性>
 自治体職員、飲食サービス、宿泊施設運営、銀行/金融機関、オフィス/ワークスペース運営、建築設計/デザイン事務所、公共空間を活用したいクリエイター など

プロジェクトプロデュース事業



元行政職員や公民連携事業経験者による「行政目線」、施設運営実績を有する民間事業者としての「民間目線」、双方の視点を持っているからこそ、効果的かつクリエイティブなプロデュース・コンサルティングを実施することが可能です。



R&D事業

ツール開発

- 公共不動産データベース
- 公募要項作成ガイドブック

国土交通省「PPP協定（データベースタイプ）」パートナー
 公共不動産情報と民間事業者をつなぐプラットフォーム

民間会員	公開物件数	月間PV数
約2,900者	約300物件	約20,000 PV

※2024年04月01日時点

調査・研究・提言

- 公共不動産データベースのデータを活用した調査・研究・提言
- 公共空間活用に関するデータリサーチ・レポート
- 政策や制度への提言

クリエイティブな公共発注のための「公募要項作成ガイドブック」
 遊休公共施設を活用するために行政はどんな発注をすればよいか？公募要項の例文とともに、ベースとなる考え方やポイント解説を盛り込んだ一冊を販売中。

プロデューサー **馬場 正尊**
 株式会社オープン・エー 代表取締役
 株式会社nest 代表取締役
 株式会社インザパーク 代表取締役
 東京R不動産 ディレクター

<事務局>
 株式会社オープン・エー
 〒103-0002
 東京都中央区日本橋馬喰町2丁目7-15 7F
 Mail: contact_p@realpublicestate.jp



株式会社 博報堂

【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 (**SIB**)

ブランド創出型スモールコンセッション

スモールコンセッションによる公有施設改修を起点として、観光推進や産業振興、地域ブランド開発など、周辺エリアへの社会的インパクトの創出を目指す。

事業実施にあたってはソーシャルインパクトボンド（SIB）を活用し、ソフト面とハード面一体型のまちづくりを実現する。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【想定される地方公共団体のニーズ】

- ・ 遊休公有施設を利活用することで、**地域の重要な社会課題の解決**につながる起点となり得る物件が存在する。
- ・ 過去に何度も利活用に関するサウンディング調査を実施するなどして模索しているが、事業者候補が見つからないなど、**有効な施策が見いだせない**ている。
- ・ 民間事業者の誘致または育成に注力することで、**地域の主要産業の変革につながる取り組み**を仕掛けたい。
- ・ 施設改修というハード面の開発だけではなく、**地域の新たなブランド創出や担い手育成などのソフトの開発に注力**したい。

【対象】

- ・ 全ての地方公共団体
- ・ 開発規模： 10億未満
- ・ SIB事業期間： 5～10年
- ・ 対象施設： 体育館などのスポーツ施設、文化施設、公園関連施設、廃校、古民家や歴史的文化施設、公営住宅、道の駅など。

②提案内容 (1/2)

【事業スキーム】

- ・ 成果連動型委託契約である、ソーシャルインパクトボンド（SIB）を組み合わせることで、地方公共団体、地場企業、金融期間が一体となった体制を構築。
- ・ 当社/地場企業がスモールコンセッション事業体を組成。遊休不動産の改修・運営を担う。
- ・ コンセッション契約とは別に、遊休不動産の再生・利活用による社会的インパクト創出を前提とした成果連動委託契約を地方公共団体と当社(SIB事業者)が締結。
- ・ SIB事業者からスモールコンセッション事業者へ業務の一部(スモールコンセッション) 事業における社会的インパクト創出に資するハード整備等)を再委託。

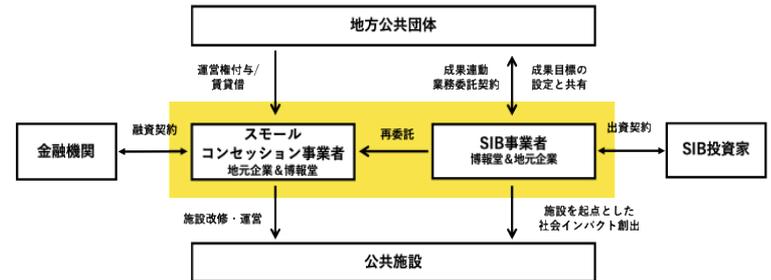
【特徴】

- ・ 地方公共団体・SIB事業者・施設運営事業者・金融機関でのリスク分担が最適化されるスキームであり、スモールコンセッション課題であった**小規模低採算・小規模事業者の資金力不足が解消される**。
- ・ 成果連動型委託契約の仕組みにより、経済的な効果のみならず、**経済的効果の算出が難しかった、定性的な社会的インパクトの創出につながる**。

【対象となるプロジェクトの例】

- ・ 地域の重要な社会課題解決につながるプロジェクトを設計。例) 地域の観光価値向上拠点、地域作物を活用した六次産業化推進、基幹作物転換による農業改革の推進など。

スモールコンセッション+SIBスキーム図



プロジェクトイメージ



株式会社 博報堂

【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（ **SIB** ）

ブランド創出型スモールコンセッション

スモールコンセッションによる公有施設改修を起点として、観光推進や産業振興、地域ブランド開発など、周辺エリアへの社会的インパクトの創出を目指す。

事業実施にあたってはソーシャルインパクトボンド（SIB）を活用し、ソフト面とハード面一体型のまちづくりを実現する。

②提案内容 (2/2)

【創出する社会的インパクトの考え方】

- ・ SIBは、あらかじめ設定した成果目標に応じて成果連動型委託料が支払われるため、成果連動型委託料の予算規模および期待効果の定量的算出が重要となる。
- ・ 期待効果の定量的算出にあたっては、定量的スモールコンセッションのハード面だけでなく、ソフト面も含めた事業がもたらす効果を設計及び評価することが重要と考える。多くの地域で共通する、「人口不足による担い手不足」「地域ブランドの発信力不足、時代に合った方針転換ができない」といった問題を背景に、それらの問題を解決するべく、「社会関係資本×ブランド価値 = 経済価値」というフレームを提案している。具体的には、「社会関係資本」と「ブランド価値」を相乗的に向上させることで観光体験の価値を高め、一過性でない持続可能な「経済価値」を生むという考え方である。



【当社のつよみを活かした社会的インパクト創出貢献実績例】

社会関係資本創出

コミュニティ共創支援
(渋谷緑道再整備事業等)



コミュニティ活性化アプリ
goodpass (静岡県三島市等)

ブランド価値創出

エンタメ連携ブランド創出
HOTJAPAN with JO1
(姫路城、山中湖、ねぶた等)



地域商品開発ふるさとBIZ
(宮城県石巻市、石川県七尾市等)

【事業実施までの流れ】

- ・ 事業構想から事業性検証を1～2年で行い、入札・契約を経て事業開始。
- ・ 事業構想段階では、物件選定と社会的インパクトを創出する施設運営及び活動実施を担う事業者の関心内容に応じて、利活用方法については柔軟性を持ちながら組み立てる必要がある。また、SIB期間を通じて地域での自走を担えるプレイヤーをいかに事業開始前に選定し、その育成をしていくか、いかに適切な評価体系を構築することができるかなどが重要になる。

	事業構想 期間目安：半年から1年程度	事業性検証 期間目安：半年から1年程度	入札・契約 期間目安：半年程度	事業実施 期間目安：5年程度
民間事業者	物件の選定と譲渡契約の設定	SIB投資家候補との協議 事業内容の提案 成果評価指標等の作成	SIB投資家候補の選定 SIB契約締結	事業開始
地方公共団体	社会的インフラプロジェクトモデリングの作成	期待効果と事業収益の算定 既存施設改修計画精査 改修計画事前調査の実施 事業性の精査	入札実施 SIB契約締結	

【先進性】

- ・ まちづくり領域におけるSIBの導入事例はまだ少なく、スモールコンセッションにSIBを組み合わせて実施に至った事例はまだない。
- ・ 参考URL：まちづくり分野における成果連動型民間委託契約方式（PFS）の活用

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_fr_00005.html

【有効性】

- ・ 施設の利活用によって、その施設での事業収益に加えて、SIBで支援することによって生まれる、新たな地域産品や観光体験による事業収益。行政にとっては、ふるさと納税をはじめとした税金にもつながり得る。
- ・ 従来定量化し難かった「社会関係資本」「ブランド価値」についても、持続的な経済効果としての説明も試みる。

【汎用性】

- ・ 前項の「想定される地方公共団体のニーズ」で挙げたようなニーズのある自治体において、幅広く横展開が可能であると考えている。
- ・ スモールコンセッションにおいて、社会的インパクト創出を実現することの出来る、設計と評価の手法の汎用化を試みている。

■ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
 ■ CM方式を活用したスモールコンセッションによる大型町家群再生利活用の推進

【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（ ）

【提案概要】 CMRがヒアリングに必要な最低限の簡易な事業構想・基本計画を策定し、運営管理事業者への事業開始直後からのヒアリングを経て、旧東奥谷家住宅の利活用方法と運営管理体制を確定させ、さらに周辺の市所有他施設や個人所有の大型町家を合わせた、寺内町全体に展開する施設群としての利活用を進める。

①提案によって解決することができる課題のイメージ



富田林市が解決したい課題

- ① 富田林市に寄贈され、今後の使い方が定まっていない大型町家（旧東奥谷家住宅、伝統的建造物）について、持続可能な利活用策を探る。
- ② 地区内にある既存の公共施設（伝統的建造物を含む5施設）について、老朽化への対応や、今後の利活用方法についての検討の必要がある。
- ③ 歴史的な価値の高い個人所有の大型町家について、高齢化や後継者不足により個人では維持困難となっているが、市の受け入れも限度があるため、このままでは開発事業者売却され、解体される可能性がある。

提案によって解決することができる課題

- ① 旧東奥谷家住宅の利活用について、事業者ヒアリングに最小限必要な事業構想・基本計画を早期に策定し、運営管理を含む利活用の全体方針を短期間で決定したうえで、事業者ヒアリングにしっかりと時間をかける。
- ② 旧東奥谷家住宅をコア施設とし、既存の5施設をサテライトとして連携させた広域点在型の施設群として、スモールコンセッションでの利活用を目指す。
- ③ 上記の計6施設の運営管理実績から、事業に関する地域住民の理解を得たうえで、将来的に個人所有の大型町家を施設群に取り入れる。

②提案内容（1/2）

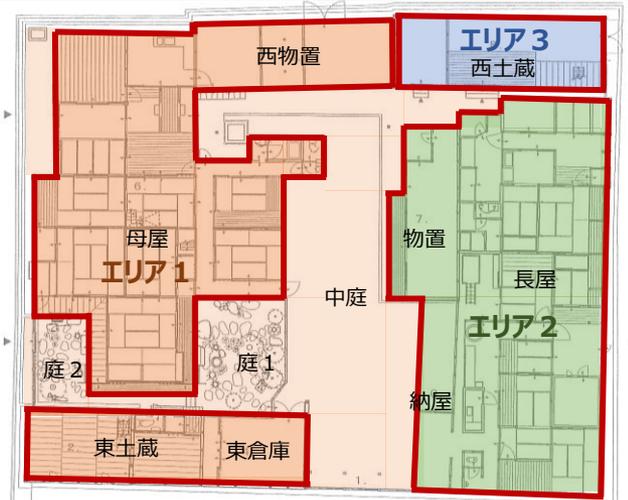
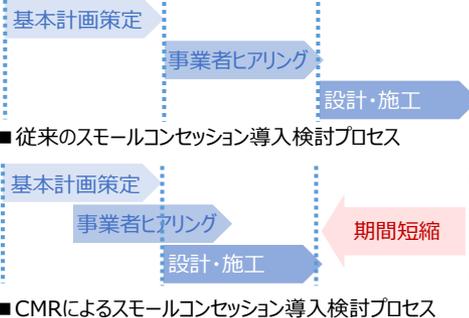
課題解決のための3つの提案

- 提案 01**：コンストラクション・マネジャー（CMR）の参画により、事業構想・基本計画の策定から、建物調査、コスト算出、運営管理の体制方針検討及び事業者へのヒアリング、ヒアリング結果を踏まえた設計と施工、運営管理体制の構築、までを一気通貫かつ短期間に実施。
- 提案 02**：旧東奥谷家の建物調査と簡易な事業構想・基本計画を用いて、運営管理事業者のサウンディングを早期に実施し、公的サービスと営利事業の複合用途を、スモールコンセッション方式で民間事業者が運営管理することを目指す。
- 提案 03**：当エリア（富田林市寺内町）の特性を活かし、まちなみ全体を重要な観光資源と捉え、旧東奥谷家住宅単体だけではなく、市所有の他施設や、個人所有となっている町家を含め、広域に点在する施設群としての利活用を検討する。

▶CMRが事業構想・基本計画の策定から、設計・施工、運営管理体制の構築まで、一気通貫に実施支援

従来はスモールコンセッションの導入可能性調査に入る前段階として、事業構想・基本計画策定や建物調査の業務を発注していたが、CM方式であれば、事業構想・基本計画の策定から、建物調査、コスト算出、運営管理体制の方針検討、運営管理事業者へのヒアリング、ヒアリング結果を踏まえた設計と施工、運営管理体制の構築、までを一気通貫に実施することが可能となる。

提案 01



■ 富田林市による建築工事 ■ 富田林市による内装工事
 ■ 富田林市による外構工事 ■ 入居事業者による内装工事

■ 事業者ヒアリング用の簡易な基本計画の例（旧東奥谷家住宅）

■ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

■ CM方式を活用したスモールコンセプションによる大型町家群再生利活用の推進

【テーマ】 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 / **スモールコンセプションの推進** / 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】 **コンセプション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

②提案内容（2/2）

提案 02

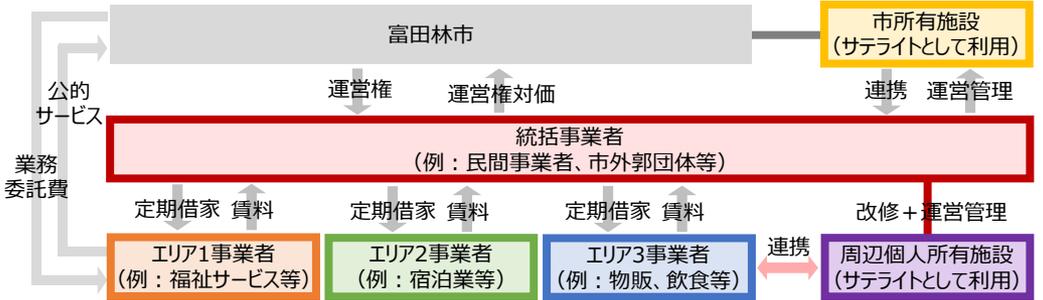
▶旧東奥谷家住宅を、福祉などの公的サービスと営利事業を含む複合施設とし、それらを統括的に運営管理する事業者によるスモールコンセプションの導入を目指す。

旧東奥谷家住宅の施設特性を活かし、市外からの観光客を主な対象とした**宿泊業や物販、飲食などが入る複合施設**として検討するが、**周辺住民も親しめる施設**とするため、子供や高齢者、障害者なども利用できる**福祉サービスの提供も合わせて検討**する。地域の公民館としての利用や、子供たちの放課後の居場所、高齢者や障害者のデイサービスの提供などを検討する。

提案 03

▶旧東奥谷家住宅をコア施設とし、周辺の市所有施設及び個人所有の大型町家を合わせて、様々なサービスを提供するエリアとしての利活用を目指す。

寺内町に多数残る個人所有の大型町家については、**将来的に統括事業者による買取や借り上げの可能性を想定**し、それらと市所有の他施設と合わせて、旧東奥谷家住宅をコア施設とする**エリア全体を使った利活用の可能性を検討**する。寺内町全体を楽しむことができる**宿泊や物販、飲食だけでなく、周辺住民が利用できる公的サービスも合わせて検討**する。



■ 旧東奥谷家住宅と周辺施設の運営管理体制案



■ 寺内町の伝統的な建築物の分布



【先進性】

従来は、スモールコンセプションの導入可能性調査を実施するために、地方自治体が建物調査や事業構想・基本計画策定の業務を発注していたが、CMRが参画することで、**建物調査や事業構想・基本計画策定、コスト試算から導入可能性調査まで一気通貫で行うことができ、事業期間短縮が可能**。また、公共が整備したコア施設の統括管理を行う民間事業者が中心となり、複数の市所有施設との連携や、個人所有の伝統的な建築物の買取や借上げによって、**施設群としての広域の観光拠点づくりに貢献**できることが、先進的であるといえる。

【有効性】

事業構想や基本計画の策定支援だけでなく、建物調査やコスト算出、入札契約方式や運営管理体制の検討、事業者へのヒアリングなどを標準的な業務としているCMRが、**これらを一気通貫で実施することによるプロセスの短縮化の有効性は明らかである**。また、コア施設のスモールコンセプションを中心として、周辺の官民所有の他施設をまとめて運営管理し、さらに**それらの施設群の機能を連携**させることによって、**エリア全体を使った様々なサービスの展開**が、インバウンドを含めた多くの観光客を誘致することへの有効性も明らかだといえる。

【汎用性】

日本には現在、文化財指定に至らない町家が各地に数多く残存しているが、修繕や維持の費用の負担を理由に、次々と解体されている。これらの**伝統的な日本の住まいを次世代に受け継ぐ**ためには、スモールコンセプションによる利活用が最も効果的であり、本事業における**CM方式での利活用推進の汎用性は高い**といえる。また、公共が所有する施設の運営管理を中心として、周辺の複数施設をまとめて民間事業者が運営管理し、エリア全体の魅力を高めるという手法についても、**日本各地に残る様々な地方の古い集落などに適用可能**である。

丸善CHIホールディングス株式会社

【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（ ）

更新性の高いコンテンツによる運営重視型複合施設

【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（公共事業とスモールコンセッションのハイブリッド）

地域課題を解決する複合施設の各機能に対し、書籍などの更新性の高いコンテンツを掛け合わせることによって課題解決を目指す。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

富山県射水市「放生津小学校跡地利活用検討事業」を想定。（同様の課題を持つ自治体・施設にも展開可能）

少子高齢者、人口減少及び空き家の増加が市内でも著しいエリアとなっており、公的機能と民間利活用の相乗効果のある複合施設として機能することで、時代の変化に対応した地域の資産としたい。

②提案内容（1/2）

ニーズ：複合施設 キーワード [学び・居場所・つながる・歴史]

読書・カフェ

オフィス
(コワーキング)

地域コミュニティ

保育園



シーズ：コンテンツ案 [学び・娯楽・交流・推し・子育て・ワーク・サードプレイス・など]

ブック&カフェ「HAMARU」

- ・横浜市の本格的ブック&カフェ
- ・落ち着いた上質なインテリアに囲まれた空間に、厳選された本とユニークな文具・雑貨
- ・カフェからのオンラインイベント

パーソナルラウンジ「丸善の三階」

- ・コンセプト「ひとりの、ひととき。」
- ・ワーク対応（Wi-Fi、充電、電源）
- ・「知」のライブラリー
- ・同フロアから出張カフェサービス

本や作家に関するオンラインイベント

- ・リアル&オンラインのハイブリッドなイベントの実施
- ・著者イベントに参加して推し活
- ・多様なイベントが開催され、楽しくも学べる場を提供

絵本専門店「EHONS」

- ・日本の絵本作家とコラボし、多様なオリジナルグッズを製作・販売
- ・子供にも親にも楽しんでもらえる絵本の売り場
- ・知育玩具なども併設して販売

シェア型書店

- ・市民が棚を借り（棚主）、本を販売
- ・市も棚主として地域資料を販売
- ・棚主同士の本を媒介した知的かつ多様なコミュニティ形成に寄与

ニーズ（複合施設）とシーズ（コンテンツ）の機能を掛け合わせることで課題を解決する。（個別サービス・テナント提案ではありません。）

本の多様性・更新性を活用し、固定化しやすい施設をそれぞれの時代の変化に対応する。

富山県射水市の事業においては災害時の拠点としての役割があり、「緊急時の学びの継続」のテーマを検討したい。

丸善CHIホールディングス株式会社

【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（ ）

更新性の高いコンテンツによる運営重視型複合施設

【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（公共事業とスモールコンセッションのハイブリッド）

地域課題を解決する複合施設の各機能に対し、書籍などの更新性の高いコンテンツを掛け合わせることによって課題解決を目指す

②提案内容（2/2）

【想定事業スキーム案】

案①

自治体

- ・PPP（DBO）・PFI・指定管理
- ・スモールコンセッションなど

JV（設計施工運営）

- ・**当社（調査）**
- ・当社グループ
- ・他社グループ

案②

・**当社（調査）** — 自治体

- ・PPP（DBO）・PFI・指定管理
- ・スモールコンセッションなど

JV（設計施工運営）

- ・当社グループ
- ・他社グループ

【グループ説明】

書店・図書館の企画・運営を通して、
学び・交流・空間等のノウハウをグループで持つ。

- 大日本印刷（親会社・印刷・DX）
 - ↳ 丸善CHI（当社・調査企画）
 - ↳ 丸善ジungk堂書店（書店企画・運営）
 - ↳ 丸善雄松堂（大学図書館企画・運営）
 - ↳ TRC（公共図書館企画・運営）
 - ↳ 丸善出版（出版企画）

③課題解決のイメージ効果

「**学び・居場所・つながる・歴史**」をテーマとする複合施設に適したコンテンツを掛け合わせた企画とすることで、コンテンツをアップデートし続ける運営重視の施設とする。

【先進性】

- ・更新性の高いコンテンツである書籍を活用することで時代の変化に対応可能。

【有効性】

- ・学び・娯楽・交流のコンテンツに強い民間企業のJVにより、企画から運営までの実現性を高める。

【汎用性】

- ・学びや交流をテーマとする複合施設におけるコンテンツの更新性に課題を持つエリアでも展開可能。

三菱UFJ信託銀行株式会社、YADOKARI株式会社、
グローバル・インフラ・マネジメント株式会社
トレーラーハウスを活用したBCPビレッジの整備

【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（ 防災 ）
 【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（ ）

大規模災害時に発生する仮設住宅需要に備えつつ、地方創生にも資する事業として、公共用地におけるトレーラーハウスを活用したBCPビレッジの整備を提案します。
 また、当該事業を実現するための手段として、コンセッション方式を用いたPFI事業スキーム案を提案します。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

1. 背景

- ・ 気候変動等により、自然災害が激甚化
- ・ **南海トラフ巨大地震の30年以内の発生確率は80%以上**に上昇しているが、**発生後は、84万戸程度の仮設住宅建設が必要となる試算もあり、建設に約8年を要する見込み**

2. 課題

- (1) **災害時用のストックを平時から十分に確保することが困難**
 ⇒トレーラーハウス等を活用した平時の事業の採算性確保が難しいため、災害に備えてストックを確保しておくことが難しい
- (2) **災害時に活用可能なストックの把握が不十分**
 ⇒活用可能なストックの把握が不十分なため、発災後に場当たりの対応になりがち（災害時の迅速な活用が難しい）

南海トラフ巨大地震	応急仮設住宅 想定必要戸数	応急借上げ住宅 供与戸数*1	応急建設住宅 必要戸数*2	供給完了までの 期間*3
関東地方	47,907	47,907	—	—
中部地方	743,849	377,788	366,061	(3年3ヶ月)
近畿地方	705,123	517,241	187,882	(1年8ヶ月)
中国地方	107,628	107,628	—	—
四国地方	338,689	92,800	245,889	(2年9ヶ月)
九州・沖縄 地方	109,486	65,030	44,456	(6ヶ月)
計	2,052,680	1,208,394	844,288	約8年

出典：大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会資料

3. 解決策

- ・ **公園や廃校等で採算が見込まれるトレーラーハウス宿泊施設等を整備・運営**することで、**観光振興、地方創生を実現**
 - ・ 災害発生前から災害時に住宅となりうる施設を確保（ストックを把握）して、**災害時の迅速な被災者支援を実現**
4. 想定する自治体と整備エリア
- ・ (対象自治体)：大規模災害による被災者用住宅建設ニーズが発生する可能性が高い自治体
 - ・ (整備エリア)：**災害リスクが低く、観光・宿泊ポテンシャルが一定程度見込める公園等の土地**

②提案内容

提案の概要と特徴

1. 提案概要

- ・ 近年の防災対策は未然に防ぐ事前防災の考え方だけでなく、**平時に活用している要素が有事にも活用可能という「フェーズフリー」の考え方が注目**されている
- ・ 利用ニーズに応じて**移動が可能かつ建築物ではない**トレーラーハウスの特徴を活用
- ・ **提供サービスの付加価値向上と事業スキームの工夫**により、災害時活用が可能なトレーラーハウス事業を**多様な地域で展開することを目指す**

2. 提案の特徴

- ① 体験プログラム等による地方創生と防災意識醸成
- ② 多様な公共用地等の活用
- ③ 事業採算性と円滑な災害対応を確保するスキーム

特徴①：体験プログラム等による地方創生と防災意識醸成

- ・ 宿泊施設としてのトレーラーハウス整備に加えて、**地域の観光・食・文化等と連携した体験プログラムを検討・構築し、運営権対価(公共還元額)の確保、施設立地自治体の地方創生、利用者等の防災意識醸成**、に寄与
- 【取組事例等】
- 事例①：地域事業者と協業し、地域資源を活かしたオリジナルツアー体験プログラム
 (千葉県芝山町 ※成田国際空港株式会社様との協業による実証実験にて実施した実績あり)
 - 事例②：宿泊利用者限定の北軽井沢エリアの魅力を集めた独自体験プログラム企画
 (YADOKARI VILLAGE 北軽井沢で2025年4月中旬予約開始予定)
- 構想：災害時における各種防災用品等の利用方法を学べるプログラム等

平時利用イメージ



災害時利用イメージ



出典：内閣府資料（志賀町 旧JA志賀富来視点駐車場の様子）
 ※災害時利用イメージの写真はYADOKARI社製ではありません。

三菱UFJ信託銀行株式会社、YADOKARI株式会社、
グローバル・インフラ・マネジメント株式会社
トレーラーハウスを活用したBCPビレッジの整備

【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 (防災)
 【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 ()

②提案内容

特徴②：多様な用地での活用が可能

- ・ トレーラーハウスは随時かつ任意に移動可能であるものは**建築基準法上の建築物に該当せず、市街化調整区域や公園・史跡等での活用も可能**と考えられる
- ・ 水道・電気等のインフラとの接続も可能であるとともに、太陽光パネルを設置して、自家発電が可能なオフグリッドタイプも開発されていることから、**宿泊ニーズ等があるものの宿泊施設等の整備が困難な用地等を含めた多様な用地での事業実施が可能**

【事業対象用地の範囲イメージ】

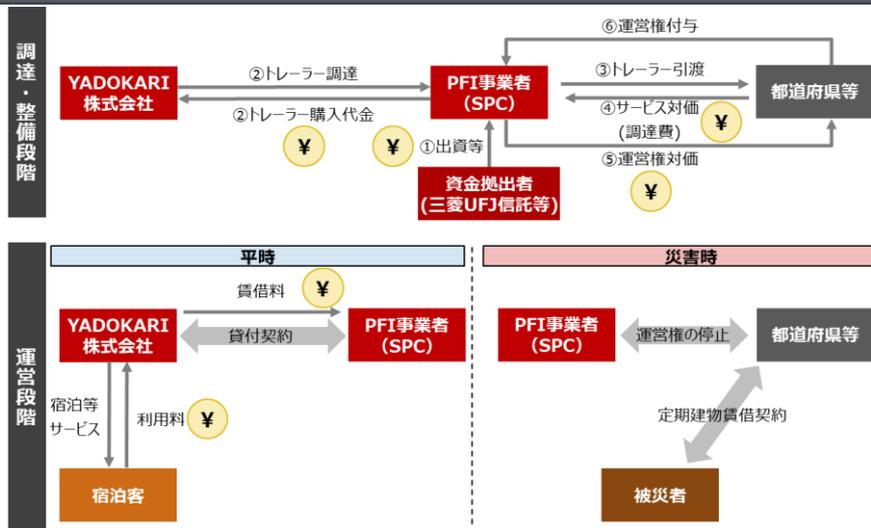
トレーラーハウスの活用が可能と考えられる用地
例：市街化調整区域、公園、史跡等

通常の宿泊施設（建築物）が整備可能な用地

特徴③：事業採算性と円滑な災害対応を確保するスキーム

- ・ 調達・整備段階はBT+コンセッション方式を活用することで、**事業対象地の事業環境に応じて事業者の初期投資額を可変化**（調達・整備段階の流れの想定は下図のとおり）
- ・ 運営段階の平時にはYADOKARI社が運営する宿泊等事業で収益を得ながら、災害発生時は、PFI事業契約の規定に従って、運営権を停止して被災者用住宅として活用

事業スキームイメージ（構想）



事業条件等に関するイメージ

施設整備方式	BT+コンセッション (施設整備費は公共がサービス対価を事業者に支払)
施設用途	宿泊施設
施設所有者	整備施設を公共が所有して運営権を設定
用地権利	公共が所有する用地をPFI事業者に貸付
運営権対価	事業者が入札して決定 (必要に応じて最低価格を設定)
運営権停止条件	事業対象自治体において、災害救助法が適用されかつ自治体が災害利用が必要と判断した場合等を想定
災害時利用方法	自治体と被災者で定期建物賃貸借契約等を締結することを想定 (契約期間終了後、宿泊施設として再利用可能であれば、再度運営権を設定)

- 【先進性】
- ・ 防災対策において、フェーズフリーの概念を用いた遊休資産活用・地方創生・防災対策の3つを統合したビジネスモデル
 - ・ 防災に資する事業にスモールコンセッションを活用する点
 - ・ 災害時に即時対応が可能な防災インフラを確立する点

- 【有効性】
- ・ 自治体と事業者がPFI事業契約を締結することにより、行政側によるストックの把握や災害時の動きの想定が立てられる点
 - ・ 地域の観光・食・文化等と連携した体験プログラムを構築することで、防災対応力向上だけでなく地方創生にも資する点

- 【汎用性】
- ・ 多くの自治体の課題である防災対応力向上に対して、迅速な導入が可能である点
 - ・ 防災施設はコストセンターとなりがちである中、宿泊・観光事業として収益を生みだし、中長期的に持続可能なモデルである点

株式会社奥村組

【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（ ）

旧さざなみホールを活化地域活性化拠点整備

旧さざなみホールは、若いアーティストの活動発信拠点として改修を行い、さらに市内の空き家をリノベーションし、アーティスト・イン・レジデンスとすることで、アーティストを招へいします。レジデンスに参加するアーティストには地域の高齢者が住む住居への訪問、見守りを義務付けし、地域コミュニティの活性化を担っていただきます。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【集客効果としての提案】

・若いアーティストたちは活動の場を欲しており、発表の場や拠点を安価に提供することで、アーティストインレジデンスの拠点「**アーティストの街、野洲**」というイメージを作り、人々が集まる地域とします。

【旧さざなみホール稼働率の向上に向けた提案】

・**旧さざなみホールは**、アーティストインレジデンスに参加するアーティストの発表の場として優先的に利用することで頻繁に発表会を行い、**稼働率を上げることで運営維持の安定化**を図ります。

【地域活性化の提案】

・アーティストインレジデンスに参加する**アーティストは**、市内の空き家をリノベーションして住居として提供し、家賃を安く提供する代わりに**地域の高齢者見守り制度への加入を義務付け**、**地域の高齢者が安心して暮らせるコミュニティの形成**を促します。

②提案内容

【各施設への改修内容及び導入システム】

・旧さざなみホールは、ホールの特性を生かし、ホールは、音楽及び演劇の発表の場に、ホワイエや回廊、各部屋をギャラリーとして絵画などの作品を発表できる場とします。また図書館として利用していた各部屋は、地域で活動している市民音楽団体の練習場所として利用できるようにします。

・アーティストが入居する住居（空き家）は防音対策を行い、周辺家屋への影響を抑えます。また、各家屋からWEB配信が行えるような通信環境も整備します。

・見守りは、訪問先の状況報告、訪問時間などを家族や野洲市の担当課に容易に連絡できる携帯アプリを用いて報告を行うこととします。

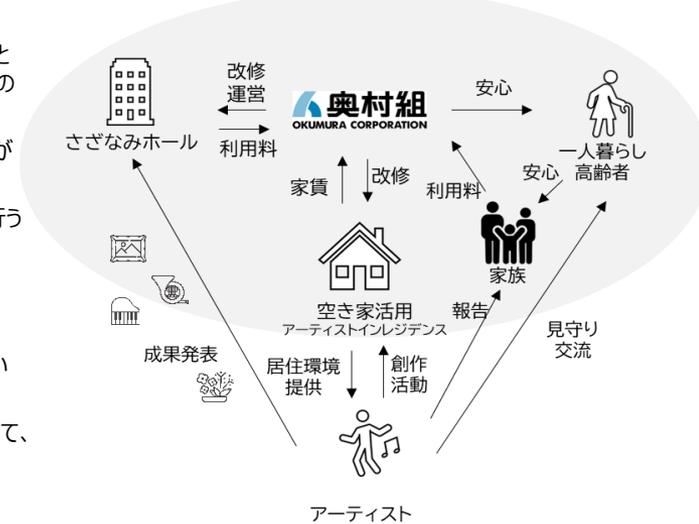
【活用方法】

・改修したホールは、WEB配信の場や撮影スタジオ、舞台での練習の場、映画鑑賞、ミニコンサート等を計画します。

・アーティストレジデンスへの参加者については、一人暮らしの高齢者の見守りを行うことが前提となるため、入居希望者については面接を行います。

・デジタルプラットフォームの活用として最新の技術を駆使した情報発信が可能となることで、SNSやオンラインギャラリーを通じて、アーティストの作品を広く紹介し、国内外のファンを獲得することができます。

・コンセッションの収入源は、ホール利用料、空き家の家賃と高齢者の見守りのシステム運用費を想定しています。



【先進性】

・若手アーティストの発掘と支援を通じて、その地域がアートの発信地として注目を集めることができ、これにより、観光客の誘致や地域経済の活性化にもつながる。

【有効性】

・高齢者との交流を組み合わせることで、地域のコミュニティが活性化し、住民間のつながりが強化される。これにより、地域全体の協力体制が整い、安心して暮らせる環境が創出される。また、市職員の負担を減らせる。

【汎用性】

・ホールや空き家を有効活用することで新規でコストをかけず、地域活性化にもつながり、同様な施設を保有する他の自治体への展開が可能。

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



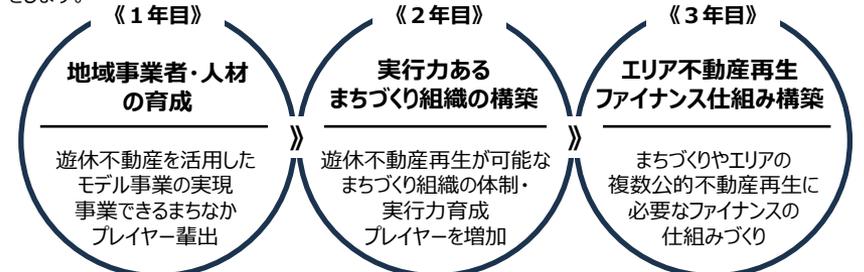
国土交通省
第1回「地域価値を共創する不動産業アワード」
大賞受賞サービス

AVI RENOVATION®



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ストップ3年間で構築支援をします。



空き家再生プロデューサー
育成プログラム

不動産知識を持つ
中間支援組織の構築支援

地域ローカルファンドの仕組み
不動産特定共同事業活用
官民連携ファンド活用
ふるさと納税活用

事業者育成型公募

地域メディアの立ち上げ支援

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。



旧村上邸再生PJ（鎌倉市） 月見台住宅再生PJ（横須賀市）

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プ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

