

株式会社エンジョイワークス

スモールコンセプションからエリアの面的再生へ

～事業者育成型公募から始める「まちづくりの0 + 3 STEP」～

公的遊休不動産の活用をエリアの面的再生へ繋げる伴走パッケージです。「①エリアビジョン作成」をベースに、「②事業者育成型公募」「③まちづくり組織構築」「④地域ファイナンス構築」を官民連携×地域共創で展開。点（単体施設）のスモールコンセプションから、持続可能な面（エリア）の再生を実現します。

【テ - マ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / **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（事業者育成型公募・組織構築・不動産特定共同事業）**

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【想定する自治体】 人口減少等により遊休公的施設（廃校、古民家、公営住宅等）の維持管理に苦慮しつつも、エリアの価値向上を目指す自治体。

【想定地域・エリア】 観光需要・移住需要の高い地域や、歴史的市街地（門前町・城下町・伝建エリア等）の面的再生による地域活性化が必要な地域・エリア。

【解決課題①】公募の限界 一点の限界ー

- ・行政が事前に用途や条件を固めて公募するため、民間事業者の潜在ニーズと合致せずプレイヤーが現れない。
- ・プロセスが閉鎖的で、地域住民の合意形成が難航する。

【解決課題②】需要・マーケットの創出 一面の壁ー

- ・廃校等の大規模施設や、逆に小規模な遊休施設単体では採算が合わず、単独事業者の民間投資が困難。
- ・周辺を含めた「面（エリア）」での需要顕在化やマーケット創出のロードマップ・戦略が不足している。

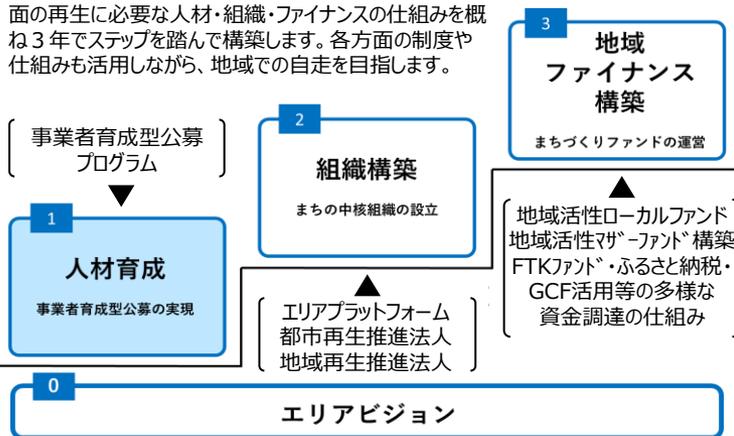
【解決課題③】持続性の欠如 一担い手・ファイナンスの壁ー

- ・一過性の利活用で終わり、継続して公的不動産を核としたエリアマネジメントを担う「事業主体（人・組織）」と、それを支える「資金循環」の仕組みが地域にない。
- ・地域活性化を担うプレイヤーの発掘のやり方が分からない。

②提案内容（概要）

事業者育成型公募から始める「まちづくりの0 + 3 STEP」

面の再生に必要な人材・組織・ファイナンスの仕組みを概ね3年でステップを踏んで構築します。各方面の制度や仕組みも活用しながら、地域での自走を目指します。

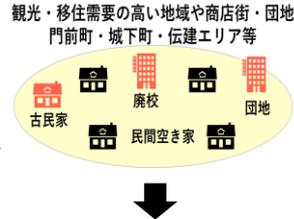


【主な実績・地域】

- ・事業者育成型公募：公的不動産での実績【神奈川県真鶴町・福岡県池田町】
まちなかでの実績【奈良県生駒市・静岡県三島市、他】
- ・組織構築：地域再生推進法人に弊社指定【和歌山県紀の川市】
エリアプラットフォームの構築支援【群馬県館林市】
- ・ファイナンス：「ハロー！RENOVATION」では、5 2ファンドの資金調達を実施。
公的不動産での構築実績【神奈川県横須賀市（団地・公営駐車場）、神奈川県鎌倉市（寄贈古民家）】

STEP 0：エリアビジョン作成 -コンセプト・共創戦略-

施設単体ではなく、周辺地域も含めたエリア全体のビジョンをステークホルダーを巻き込む戦略として作成。人材育成を進めるエリア指定や意図的に地域の「関わり白」を組み込むことで、地域共創の土台づくりをします。



“事業者育成エリア”をビジョンに位置付け

STEP 1：人材育成 -事業者育成型公募プログラム-

【自治体×地域金融機関×地域メンター】のサポート体制で、施設を活用して事業を回せる「地域のプレイヤー」を地域で発掘・育成します。従来の公募ハードルを下げ、地域共創×官民連携で事業化まで伴走支援できるプログラムです。
※令和2～5年度「官民連携まちなか再生推進事業」採択



地域で人材育成できる体制と地域プレイヤー創出

STEP 2：組織構築 -エリアマネジメント体制-

STEP1で顕在化したプレイヤーやサポーターを母体に、継続的に遊休不動産の事業展開可能な官民連携組織を構築。点的再生に留まらず、面的再生を自走して担える体制を確立します。

- ※各種制度・公的位置づけを活用
- 【国交省都市局】都市再生推進法人・エリアプラットフォーム
- 【国交省住宅局】空家等管理活用支援法人
- 【内閣府】地域再生推進法人

不動産・ファイナンスノウハウを有した自走可能なエリアマネジメント組織を構築

STEP 3：ファイナンス構築

「共感投資ファンド」を軸とした多様な資金調達手段を活用し、面的再生ファイナンスの仕組みを構築。STEP0～2までに巻き込んだ地域住民・企業や関係人口を「株主人口」に変え、持続可能な資金循環を生み出します。複数施設のバンドリングファイナンスでの活用も検討します。



多様なステークホルダーが出資可能な地域活性化ローカルファンドの仕組み構築

株式会社エンジョイワークス

スモールコンセプションからエリアの面的再生へ

～事業者育成型公募から始める「まちづくりの0 + 3 STEP」～

公的遊休不動産の活用をエリアの面的再生へ繋げる伴走パッケージです。「①エリアビジョン作成」をベースに、「②事業者育成型公募」「③まちづくり組織構築」「④地域ファイナンス構築」を官民連携×地域共創で展開。点（単体施設）のスモールコンセプションから、持続可能な面（エリア）の再生を実現します。

【テ - マ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / **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（ ）

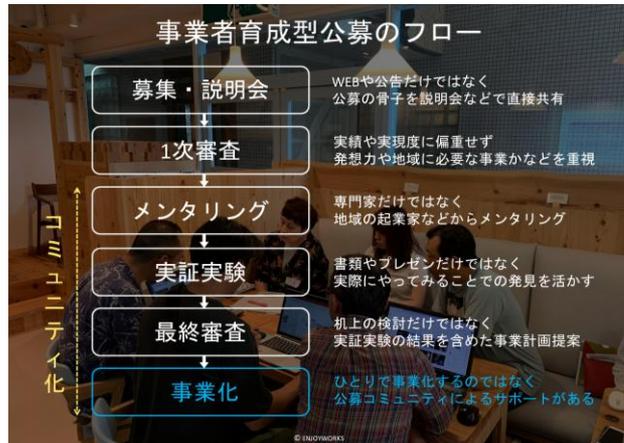
【事業方式】 **コンセプション** / **その他のPFI** / 包括的民間委託 / **その他（事業者育成型公募・組織構築・不動産特定共同事業）**

②提案内容（具体的な取り組み内容）

STEP 1：人材育成 -事業者育成型公募- 地域の空き家・遊休不動産を活用した事業をつくる「小商い人口」を増やす

単なる「施設貸し出し」ではなく、施設の活用を通じてエリアの課題を解決する「小商い人口（プレイヤー）」を地域内で育て、事業化までを伴走支援するプログラムです。従来の公募では手が拳がらない遊休不動産に対し、ハードルを下げ潜在ニーズを顕在化させます。

■ 想いのある事業者を育成するプログラム

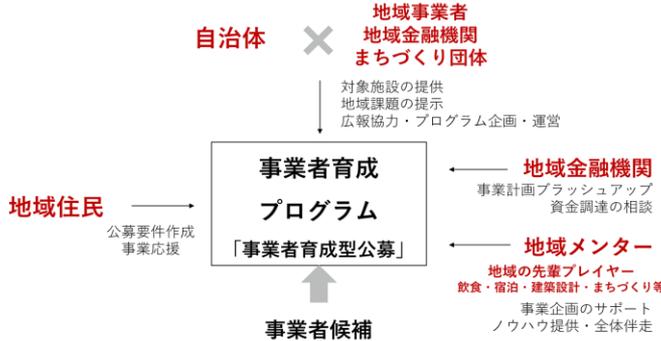


地域金融機関やメンターによるメンタリングや実証実験を組み込んだ約6ヶ月のプログラム。応募者と審査側同士のコミュニティ形成も回り、まちづくりの体制の土台も作り出します。



■ 自治体×地域金融機関×地域メンターの体制で実現可能

3者の役割分担を基に、実現できるプログラムです。地域毎に、プログラム実施体制の組み立てを支援します。



【主な実績】 全国30地域で開催し、30以上の事業を創出。

○真鶴町では5事業者が顕在化（令和7年度）

令和7年度スモールコンセプション形成推進事業で実施した神奈川県真鶴町の「旧民俗資料館再生」のプログラムでは、5事業者候補が顕在化。現在、事業者候補の最終選定に入っています。



○「いこみなチャレンジ」（令和7年度、奈良県生駒市）

○「みしますきー」（令和5・6・7年度、静岡県三島市）

STEP 2：組織構築 -エリアマネジメント体制-

育成された複数事業者やサポーターが結集し、エリアマネジメント組織へ発展。周辺の空き家再生なども面で主導します。

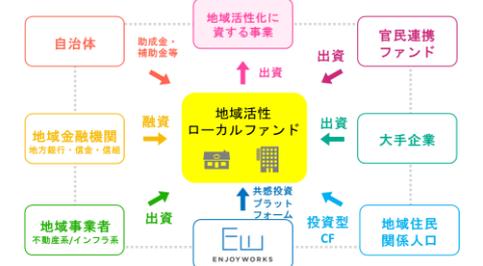
※実績

- 和歌山県紀の川市では弊社が地域再生推進法人として指定（右上写真）
- 群馬県館林市では館林駅東エリアプラットフォームの構築支援（右下写真）



STEP 3：ファイナンス構築 -共感投資ファンド-

面的再生に必要な資金は、様々なファイナンススキームを組み合わせ、多様なステークホルダーから調達できる仕組みをつくれます。行政負担を減らしつつ、地域共創×官民連携での事業を自走化を目指します。



【先進性】

事業者育成とともに、ビジョン・体制・地域を育てるアプローチ

・公募プロセス自体を地域共創で取り組み点が、地域の合意形成ツールとなり、関係人口（ファン）を形成しながら事業を推進します。事業やプログラム支える体制やビジョン自体も発展していくことで、エリアマネジメントの土台づくりにもつながります。

【有効性】

潜在的ニーズの顕在化と確実な事業化

・従来プロセスと違い、施設要件を固めきる前に公募を実施し、事業ニーズを顕在化させるプロセスは、ニーズ・事業者発掘が難しい地域では有効なプロセスです。発掘したニーズは、対象施設だけでなく、他の遊休施設での事業化につながることもできます。

【汎用性】

全国約30地域での豊富な実践と国の採択実績：

・「事業者育成型公募」は全国約30都市で展開済みです。国交省の「官民連携まちなか再生推進事業」等での多数の採択実績があり、対象が古民家から廃校まで、規模を問わず全国へ展開が可能なおパッケージです。