

【民間提案型官民連携モデリング事業】

民間事業者から寄せられたシーズ一覧 目次

テーマ②：スモールコンセプションの推進

| 提案番号 | 団体名 | タイトル | シーズの概要 | 対応コース番号 | ページ番号 |
|-------|-------------------|---|--|---|-------|
| SS-01 | 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。 | SN-01 北海道池田町 SN-02 熊本県阿蘇市 SN-03 沖縄県うるま市 ON-01 三重県亀山市 | 2 |
| SS-02 | 株式会社オンテンバー | 見過ごされている資源を活用した“小さく始める”地域活性化 | 避難所に指定された廃校を、日常的に住民が集う配信拠点として再生する。地域住民の知恵を「対話サービス」として事業化し、その収益を施設の維持管理に充てることで行政負担を軽減する。平時の賑わい作りが、そのまま災害時のスムーズな避難と共助に繋がる、地域一体型の持続可能な跡地利活用を提案する。 | SN-03 沖縄県うるま市 | 4 |
| SS-03 | Collective Impact | 複雑に絡み合う地域課題に対する異分野専門家集団による一気通貫型支援の提案 | 官民連携の必要性の高い地域課題は、目に見える即地的なものだけでなく、庁内を横断する複雑に絡み合った課題であることが多い。これについて、PPPの専門性に加え、企画戦略、事業手法、計画・設計、ファイナンス、地域・企業経営、コンテンツ・情報生成に関する専門家集団であるCollective Impactがマーケット・公共施策の両面において一気通貫型の支援を行う。 | SN-01 北海道池田町 SN-02 熊本県阿蘇市 ON-01 三重県亀山市 ON-02 兵庫県三田市 | 5 |
| SS-04 | 株式会社博報堂 | 未来の地域ブランドを生み出す拠点 MIRAI HUB | スモールコンセプ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PFS/SIB、LABV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。 | SN-01 北海道池田町 SN-02 熊本県阿蘇市 SN-03 沖縄県うるま市 ON-01 三重県亀山市 | 7 |
| SS-05 | 株式会社読売広告社 | シビックプライド発想型スモールコンセプションモデル | シビックプライド研究と継続調査に裏打ちされた分析力を基盤に、全国データとAIを活用し、客観と主観の両面から地域価値を可視化。魅力発掘から施策実装までをワンストップで伴走支援し、スモールコンセプションの可能性を持続的な成果へと導きます | — | 9 |

株式会社エンジョイワークス

【テ - マ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他 ()

スモールコンセッションからエリアの面的再生へ

【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 ()

～事業者育成型公募から始める「まちづくりの0 + 3 STEP」～

【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・組織構築・不動産特定共同事業）**

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、「④事業者育成型公募」「②まちづくり組織構築」「③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）のスモールコンセッションから、持続可能な面（エリア）の再生を実現します。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【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

- ・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

- ・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。

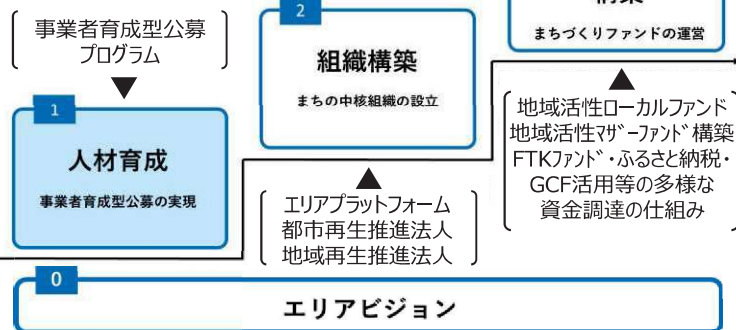
【解決課題③】持続性の欠如 担い手・ファイナンスの壁

- ・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。

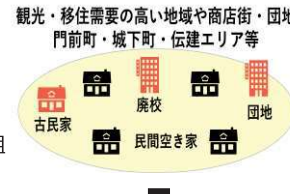


【主な実績・地域】

- ・事業者育成型公募：公的不動産での実績【神奈川県真鶴町・福井県池田町】 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、52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。 点の再生に留まらず、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 地域活性ローカルファンドの仕組み構築

団体名：株式会社エンジョイワークス
担当部署：事業企画部

担当者：プロデューサー 瀬部浩司
連絡先（電話番号）：0467-53-8583

メールアドレス：h.sebe@enjoyworks.jp

株式会社エンジョイワークス

【テ - マ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / **「スモールコンセッションの推進」** / グリーン社会の実現 / その他 ()

スモールコンセッションからエリアの面的再生へ

【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 ()

～事業者育成型公募から始める「まちづくりの0 + 3 STEP」～

【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・組織構築・不動産特定共同事業）」**

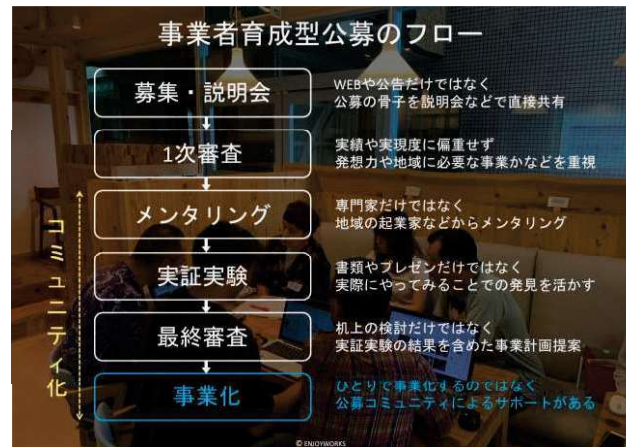
公的遊休不動産の活用をエリアの面的再生へ繋げる伴走パッケージです。「①エリアビジョン作成」をベースに、「④事業者育成型公募」「②まちづくり組織構築」「③地域ファイナンス構築」を官民連携×地域共創で展開。点（単体施設）のスモールコンセッションから、持続可能な面（エリア）の再生を実現します。

②提案内容（具体的な取り組み内容）

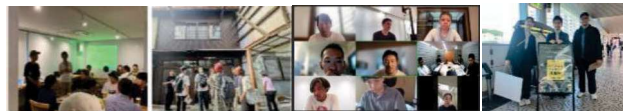
STEP 1：人材育成 -事業者育成型公募- 地域の空き家・遊休不動産を活用した事業をつくる「小商い人口」を増やす

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挙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

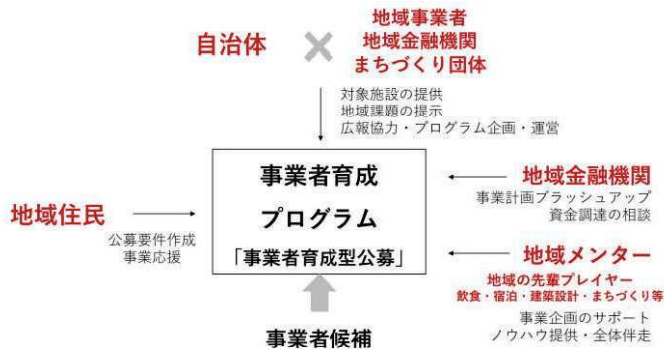


地域金融機関やメンターによるメンタリングや実証実験を組み込んだ約6ヶ月のプログラム。応募者と審査側同士のコミュニティ形成も図り、まちづくりの体制の土台も作り出します。



■ 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ッ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。

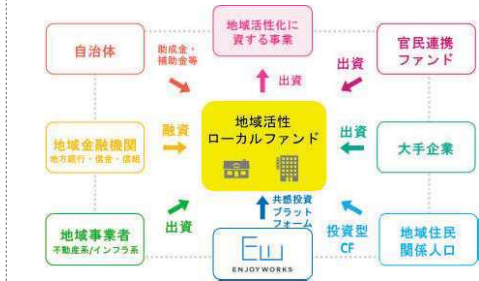
※実績

- ・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ります。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。事業やプログラムを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横展開が可能なパッケージです。

団体名：株式会社エンジョイワークス
担当部署：事業企画部

担当者：プロデューサー 瀬部浩司
連絡先（電話番号）：0467-53-8583

メールアドレス：h.sebe@enjoyworks.jp

株式会社オンテンバー

【テーマ】 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（ ）

見過ごされている資源を活用した“小さく始める” 地域活性化

【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（ ）

避難所に指定された廃校を、日常的に住民が集う配信拠点として再生する。地域住民の知恵を「対話サービス」として事業化し、その収益を施設の維持管理に充てることで行政負担を軽減する。平時の賑わい作りが、そのまま災害時のスムーズな避難と共助に繋がる、地域一体型の持続可能な跡地利活用を提案する。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

【本提案によって解決することができる課題】

地域のチカラで、具体的な活用が進んでいない遊休施設・土地を少ない投資で活用できる。（遊休地利活用×地域コミュニケーションの活性化）

【本提案の実施で見込める副次的効果】

地域で見過ごされているアセット（有益な資源）の開拓及び中長期的な関係人口の増加。

【想定する自治体の規模】うるま市島しょ地域を想定（人口1000人未満、高齢化率が高い自治体）

【提案の対象とする公共施設等の規模・種別・用途等の概要】

・名称：旧比嘉小学校(H24.3閉校)・住所：うるま市勝連比嘉620・構造：RC造2階建

・各面積：延床面積（旧特別教室棟）：350㎡、敷地面積10,423㎡

・利用状況等：地域の避難所に指定

②提案内容

(1) 提案の背景

従来の防災拠点は災害時のみ稼働する「非日常の施設」であり、平時の埋没が有事の際の認知不足や初動の遅れを招いてきた。防災拠点が地域住民にとって「最も日常的に活用される場」になるよう、住民が自らの手で拠点を整備し、日常利用するプロセスそのものが地域防災力を形成する。本事業では**「地域住民が「避難所に日常的に足を運ぶ動機」を戦略的に創出する。**

(2) 事業化に向けた方針

浜比嘉島に息づく高齢者の知恵や経験、独特の語り口は、都心に住むビジネスパーソンにとっては「癒し」や「自己省察」をもたらす地域資源である。「**住民の対話による力**」を地域の核となる魅力と位置づけ、**デジタルとリアルを融合させた実証実験を展開し、事業化の妥当性を検証する。**

(3) 具体的な実証事業スキーム

- ・デジタル発信軸：避難所を収録・配信拠点とし、地域住民が主体となり島の魅力を発信するポッドキャスト番組を制作する。
- ・オンラインサービス軸：ポッドキャストを入口とした、都市部在住者向けのオンライン対話サービスを展開する。画面越しの交流を通じて関係人口を育成し、拠点の維持管理費を域外資本で賄う仕組みを構築する。
- ・リアル拠点軸：HAMA CHU等の既存リソースと連携し、オンラインで繋がった人々が実際に島を訪れ、対面で深い対話ができるカフェ機能を整備する。ネットとリアルを循環する強固なコミュニティを形成する。

(4) 提案の導入条件（期間、コストなど）

期間：実証実験開始まで6か月程度 初期投資（ポッドキャスト立ち上げまで）：200万円程度

内訳：設備費20万円、什器等備品費20万円、人件費100万円（企画管理運営サポート）、交通費50万円、配信サービス利用料10万円など

※実証実験中に新たな資源を発掘できた場合は、ソフト面、ハード面の追加投資を避難所という制約を加味しながら検討する。

(5) 実証実験体制図



事業化にあたっては、地域住民の方と事業体または協議会を設立し、「コンセプション方式（PPP）」のスキームで運営を想定。

【先進性】

「あうたび」や「いしづちジャーニー」等、地域住民に会いに行くコンセプトのサービスは複数存在しているが、いずれも酒造りなどの「体験」とセットのサービスとなっている。本提案は「地域住民のタレント化」であり、同様のコンセプトで地域活性を行っている事例は他に見当たらない。

【有効性】

自治体には公費負担なしで遊休施設を防災・観光拠点化できるメリットのほか、公費を民間収益で代替。地域企業には、地域住民の知恵や対話をデジタル・リアル両面でビジネス化。地域住民には、避難所に対する理解増進と地域コミュニケーションの活性化などの有効性が生じる。

【汎用性】

都心とは全く違う文化、ナラティブで生活している諸島地域であれば、同様の施策で各地域の活性化を展開可能。また、防災拠点を「日常的に使用する」というモデルは、地域でも有効で初期投資のかららない、有効な防災モデルとなる。

団体名：株式会社オンテンバー
担当部署：本社

担当者：並木 渉
連絡先（電話番号）：050-8881-5605

メールアドレス：info@ontembaar.co.jp

Collective Impact

合同会社RRP、合同会社鋏型研究所、株式会社パブリックデザイン、株式会社佐々木設計事務所、有限会社studio harappa、合同会社サウナと建築研究所

【テーマ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / スモールコンセッションの推進 / グリーン社会の実現 / その他（まちづくり等）

【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（ ）

複雑に絡み合う地域課題に対する異分野専門家集団による
一貫通貫型支援の提案

官民連携の必要性の高い地域課題は、目に見える即地的なものだけでなく、庁内を横断する複雑に絡み合った課題であることが多い。これについて、PPPの専門性に加え、企画戦略、事業手法、計画・設計、ファイナンス、地域・企業経営、コンテンツ・情報生成に関する専門家集団であるCollective Impactがマーケット・公共施策の両面において一貫通貫型の支援を行う。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

- 何から手をつけていいかわからない
- 効果が実感できない
- 効果の持続性がない
- 次の打ち手がわからない
- 本来期待していた効果と異なる

【対処療法にはならない】 対処療法的な課題解決ではなく、緻密な現状分析による根源的な課題の特定と根源的な治癒につながる戦略アプローチの提案

【面で捉えた際に含まれる財を包含】 公有遊休地、公有不動産といった主たるターゲットだけでなく、準公共財の性質を持つ住宅地を含めた課題解決の提案

【検討過程でのスタックを防ぐ】 検討過程で出現する多種多様な課題でスタックすることなく、多種専門性及び豊富なネットワークによる課題解決

【マーケットを活かした支援効果の持続性を担保】 マーケットと公共施策の両面に強みを持つ専門家集団により、マーケットを活かした経営的アプローチにより支援効果の持続性を担保

②提案内容

【提案①】Collective Impactができること 異分野専門家集団による問題解決アプローチ

| | |
|--|---|
| <p>PPP/PFI、経営・ファイナンス</p> <p>国土交通省PPPサポーター 東洋大学 大学院 公民連携専攻 客員教授 合同会社RRP 矢部智仁</p> | <p>地域建設業 PPP事業参画を促進する事業者支援、公民連携事業者選定（宮古島市）や公民連携条例制定検討（東京都北区）などの行政設置委員会での行政支援実務を歴任</p> |
| <p>不動産政策・産業、マーケット</p> <p>元政府系金融機関研究所役員 政策研究大学院大学短期講習講師 合同会社鋏型研究所 小澤理市郎</p> | <p>信託銀行系シンクタンク、政府系金融機関シンクタンク役員歴任 著書に地域創生と未来志向型官民連携（DBJBooks）など</p> |
| <p>都市計画・地域計画</p> <p>株式会社パブリックデザイン 尾畑貴司</p> | <p>公共施設再編のための基礎調査・施設の基本構想・計画策定、既成市街地再生施策展開支援など、行政課題を解決するための調査・支援等を手掛ける</p> |
| <p>建築・設計、エネルギー</p> <p>東京建築士会 会長 株式会社佐々木設計事務所 佐々木龍郎</p> | <p>既存共同住宅の耐震・断熱改修による価値回復、自治体の省エネ政策、断熱ワークショップ、アーティスト・クリエーターによるストック再生等、実績多数。</p> |
| <p>林業・木材、建設業、情報</p> <p>合同会社サウナと建築研究所 小原隆</p> | <p>元日経BP総合研究所 首席研究員 日経ホームビルダー編集長、（一社）日本コンストラクション・マネジメント協会 CM 選考審査委員など歴任</p> |
| <p>コンテンツ・情報</p> <p>有限会社studio harappa 村島正彦</p> | <p>株式会社社会空間研究所を経て現職。日経アーキテクチャ「日経クロスステック」「新公民連携最前線/PPPまちづくり」などの記事担当</p> |

官民連携の最も効果的な機能分担とそれに基づく提案を実施

これまでの経緯を踏まえながら、単に踏襲するだけでなく、原点から見直します

緻密な現状分析による現状認識の共有

戦略を練り動かすにあたっての土台となる現状認識のミスリードや不十分な共有による合意形成事故を防ぎます

面で捉えた際の多様な物事を包含

面で捉えた際に含まれる民間アセットや、異なる地域性をすべて含めて一貫通貫で支援します

課題解決に留まらない付加価値

多様な実務・プロジェクト経験を持つスタッフから、仕様範疇に留まらず、様々な付加価値ある提案を行っています

マーケットの力を最大限に活かす

マーケットの力を最大化するコンテンツ形成・情報化、事業者紹介を含め、経営的目線から支援効果の持続性を担保していきます

- 官民連携の必要性の高い、または官民連携が効果的に機能する課題とは、一般的に難易度の高い地域課題であり、民間のノウハウや技術の投入だけでは十分に解決できない。
- また官民連携の形態はとるが、官の役割が明確でなければ公共性が発揮できず、民間依存が高まることになり、検討がスタックする恐れも高まる。
- よって、まずは対峙する課題に対して、最も効果的な機能分担を定めることで、公共が機能し、民間のノウハウやサービスが提供しやすい環境をつくるのが肝要となる。
- また、多様な分野の課題が錯綜して包含される場合が多く、庁内部局間だけでも検討の方向性への合意形成が難しい場合がある。合意形成とは各ステイクホルダーが行う価値判断に対する合意を取る行為であるが、この価値判断は現状認識に基づいて行われるため、異なった現状認識をもった集団からは多種多様な価値判断が生じる。
- よって、改めて地域を見つめ直し、緻密な分析のもと「この自治体ってこんなところなんだ」「実は課題はここに潜んでいるのか」といった新たな発見の伴う現状認識の共有を行う必要がある。
- 上記のプロセスを正しく踏めるように支援を行うことによって Collective Impact及びそのネットワークが持つ多様な専門性や情報量が如何なく発揮されることになる。

※ Collective Impactは現在、法人化手続きを進めています。5月には法人運営開始の予定です。

団体名 : Collective Impact
担当部署 : 合同会社鋏型研究所

担当者 : 小澤 理市郎
連絡先（電話番号） : 070-7622-0546

メールアドレス : riichi_ozawa@kuwalab.com

Collective Impact

合同会社RRP、合同会社鍛型研究所、株式会社バブリッチデザイン、株式会社佐々木設計事務所、有限会社studio harappa、合同会社サウナと建築研究所

【テーマ】 持続可能なインフラマネジメントの実現 / スモールコンセッションの推進 / グリーン社会の実現 / その他（まちづくり等）

【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（ ）

複雑に絡み合う地域課題に対する異分野専門家集団による
一貫通貫型支援の提案

官民連携の必要性の高い地域課題は、目に見える即地的なものだけでなく、庁内を横断する複雑に絡み合った課題であることが多い。これについて、PPPの専門性に加え、企画戦略、事業手法、計画・設計、ファイナンス、地域・企業経営、コンテンツ・情報生成に関する専門家集団であるCollective Impactがマーケット・公共施策の両面において一貫通貫型の支援を行う。

②提案内容

【提案②】スタックしないための官民連携のプロセスの提案

下記プロセスは絶対遵守ではないが、官民連携の効果を一層高めるためには、5つのプロセスを一つ一つ確認しながら進めていく。Collective Impactではこれらのプロセスの伴走支援を行う。

1. 目的の設定と関係者・地域との共有

- 対象エリア（効果波及エリア）と目的設定を行い、地域と共有しやすいわかりやすい成果指標として抽出。地域と共有するモニタリング体制の構築⇒地域の他人感感をなくし、共感に変化させる。

2. 実現性の検証（マーケットとの対話）

- 行政の「やるべきこと（現実）」「やりたいこと（理想）」と民間の「できること（現実）」をすり合わせによるリアリティのある事業構築
- 緻密な現状分析と戦略的サウンディングによりマーケットベースでのリアリティを高める

3. 役割の明確化、リスクとリターン最適分担設計

- 最もリスクをコントロールできる主体がその責任を負うという役割分担と、応分な利益配分の設計
- 事業目的を意図した公募条件策定や、事業者ヒアリングなどによる事業環境整備の提案

4. 公開性の高いプロセス（透明性と納得感）

- 透明性と合理性の高いプロセスは事業に対する合意形成の醸成に貢献
- 1. で示した地域とのモニタリング体制や、3. で示した役割の明確化が透明性と納得感に直結

5. モニタリング

- 契約書遵守の監視（守り）だけでなく、当初の目的に向かっているかを共に確認、修正する伴走（攻め）
- 地域とともに成果をモニタリングし、面で捉えた成果も同時に検証

【先進性】

- 立場や分野の異なる主体が共通の課題認識を持ち、お互いの強みやノウハウを持ち寄り、PPPの専門性に加え、企画戦略、事業手法、計画・設計、ファイナンス、地域・企業経営、コンテンツ・情報生成に関する専門家集団がマーケット・公共施策の両面において一貫通貫型の支援を行う。

【有効性】

- 公共施策とマーケットの両面からアプローチするとともに、多様性が含まれる面での捉え方を行い、多様な専門分野からアプローチするため、検討過程でのスタックを防ぎ、事業化に向けた確実な成果を残すことができる。

【汎用性】

- 緻密な現状分析とその共有を土台として、官民連携の確かなプロセスを踏み、根源的な課題の特定と根源的な治癒による対処療法にはならない戦略的アプローチの提案を実施

【提案③】対処療法とならないための具体的な提案

【前提となる対策】事業手法の提案だけでなく目的・役割が機能するための提案を実施

- 事業手法については、一定の知識と経験があれば提案することが可能であるが、公園等の低未利用不動産が目的に基づいて与えられた役割が機能することが問題となる。
- これは事業手法の問題ではなく、マーケット創出の問題である。
- 真っ先に考えるマーケットは域内需要であるが、人口世帯数が減少している中、過度な期待はできないため、域外からの需要を如何に高めるかを詰めて検討し提案していく。

【主に持続性の担保、経営資源する対策】公共性を高めることによるマーケットの及び担い手の創出

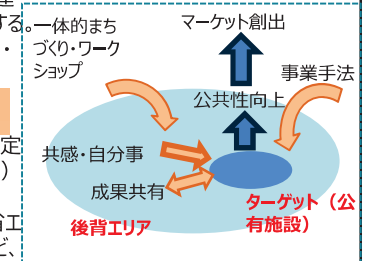
- マーケット性を失った施設やエリアが突然にマーケットを取り戻すことはない。
- マーケット性を高めるには、域内・域外からの注目と共感を集め・高めること、すなわち公共性を高め付与していくことが重要となる。言い方を変えれば、公共性を創出することにより担い手を創出し、それを育成することにより、人材資源を創出する。【提案②1.】で示したように、目標を成果指標としてわかりやすく表現し、それを地域と共有・モニタリングすることで、地域全体が当該事業を「自分事」とすることでマーケットを創出し続け、持続的な賑わい及びまちづくり人材の創出を行う。

【主にまち全体の活力低下に対する対策】点だけではなく面を磨く

- 後背の住宅地が一体的な問題となる場合が多い。対象となる公共施設とともに、今後ますます発生するであろう空き家から少なくとも外部不経済の発生を防ぎ、地域の住環境を保っていくことが肝要
- 具体的には、対象施設と後背住宅地の機能とコンテンツを連動させていく。例えば、住宅地の空き家対策を同時に検討する。住宅マーケットの復帰は限定的なため、施設利用者の宿泊・休憩スペース、ゲストハウス等の方策提案。

【付加価値】より付加価値と発展性のある提案

- フラワータウンの住民、来街者にとって「魅力」とは何かを再定義し、コンテンツ生成・展開（コンテンツと情報の力は大きい）につなげる。
- 建築ツーリズム木造・木質化した域内施設、創工のネ・省エネ・蓄エネの現場を巡る建築ツーリズムを観光資源にするなど、新たな産業を創生する。



主たる対応課題
施設だけでなくまち全体の活力低下の課題
行政の経営資源の枯渇
持続可能な回遊性・賑わいの創出

株式会社 博報堂

【テーマ】 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（ ）

未来の地域ブランドを生み出す拠点 MIRAI HUB

【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, LABV ）

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PFS/SIB、LABV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
- ・ PFS/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PFS/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締結。
- ・ PFS/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。
- ・ 必要に応じて、LABVを組み合わせることで、広域一体連携での複数施設を活用した事業としての事業化も検討可能。

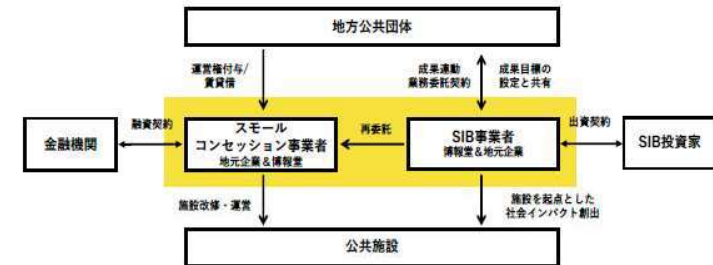
【特徴】

- ・ 地方公共団体・PFS/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



団体名： 株式会社 博報堂
担当部署： ソーシャルイノベーション局

担当者： 大家雅広
連絡先（電話番号）： 03-6441-6340

メールアドレス： masahiro.ooie@hakuodo.co.jp

株式会社読売広告社

【テーマ】 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（リサーチ・伴走支援など）」**

シビックプライド発想型スモールコンセプションモデル

シビックプライド研究と継続調査に裏打ちされた分析力を基盤に、全国データとAIを活用し、客観と主観の両面から地域価値を可視化。魅力発掘から施策実装までをワンストップで伴走支援し、スモールコンセプションの可能性を持続的な成果へと導きます。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

- ⚠ 形式的で形骸化しがちな住民アンケート → ✅ 独自のまちインサイト指標で、市民の**「ニーズギャップ」**を可視化
- ⚠ 成功事例を踏襲する金太郎飴施策 → ✅ データに基づく、**「まちの固有課題」**を踏まえた施策デザイン
- ⚠ KPI設定が難しく目的が曖昧 → ✅ **「シビックプライド指標」**による、目的と効果の明確化とPDCA運用

目的やKPIが曖昧になりがちな施設再編に対し、スモールコンセプションを起点に地域価値向上とシビックプライド醸成を志向する自治体を想定
※対象施設：施設種・規模を問わず、地域条件に最適化した活用提案が可能

②提案内容

シビックプライドリサーチに基づく“まちインサイト評価”

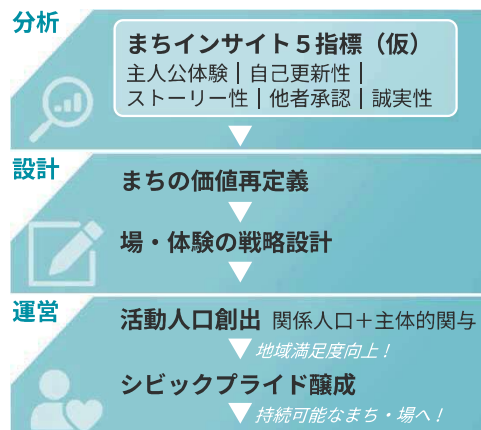
YOMIKOが20年にわたる調査研究をもとに開発した独自の評価フレームワーク

市民がまちに対して持つ愛着や誇り
シビックプライド / Civic Pride

単なる郷土愛ではなく、まちをより良い場所にするために自分自身関わっているという**「当事者意識に基づく自負心」**のこと

「シビックプライド / Civic Pride」は、株式会社読売広告社の登録商標です。

シビックプライド発想の地域価値向上
まちには**「個性」**がある



- 継続居住意向UP ↗
- 他者推奨意向UP ↗
- 企業へのロイヤリティUP ↗
- 施設への集客力UP ↗

CIVIC PRIDE®

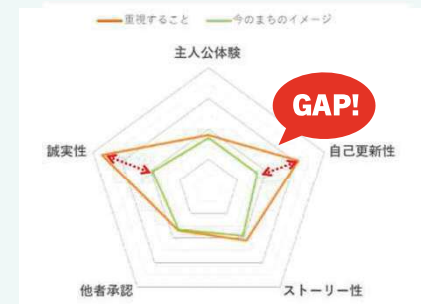
「まち・場へのニーズ」

まちインサイト **市民** 見える化

まち・場へのニーズを満たすことで
(=ニーズギャップを埋めることで)
地域の満足度が上がり
「永く愛されるまち・場」になる



まちインサイト5指標(仮)



まち・場における5指標の**重要度 / 現状**を調査分析し、その**ギャップ**を埋めることで地域満足度を上げる。



地域の**「個性」**を捉えた施設づくり・場づくり・戦略づくりへ!

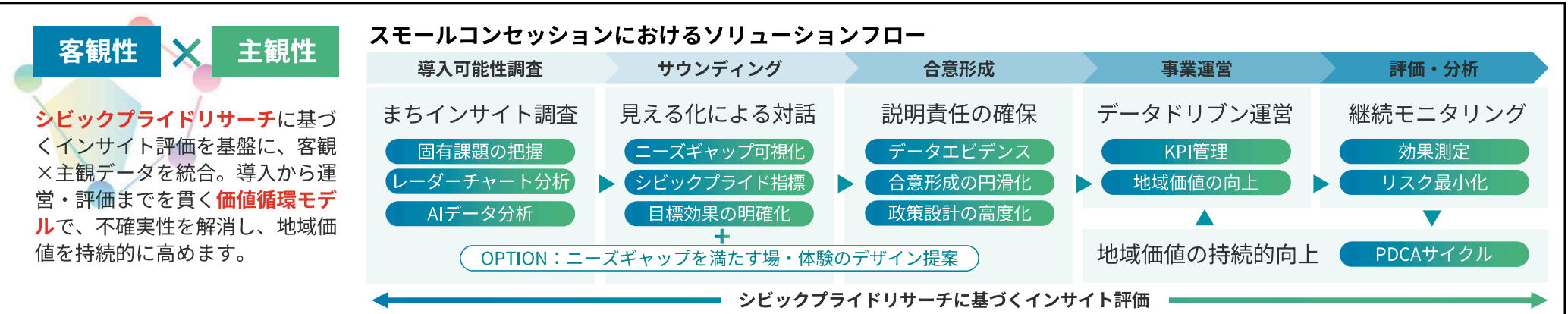
株式会社読売広告社

【テーマ】 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（リサーチ・伴走支援など）」**

シビックプライド発想型スモールコンセッションモデル



シビックプライドリサーチにより3つの“見える化”を実現



① 現状の見える化

全国データ比較により、地域の強み・弱みを把握

② ニーズの見える化

客観×主観データで、住民の潜在ニーズを数値化

③ 効果の見える化

定量的KPI設定により、地域満足度向上を事前予測

参考実績



柏の葉スマートシティ

公民学の街づくりを推進するタウンマネジメント組織への参画、企業を誘致し街を舞台にした社会課題への挑戦に向けて協働するプロジェクトの推進など、20年以上まちづくりに伴走。



都立明治公園（Park-PFI）

市民や地域団体、企業と連携し公園での新たな体験価値創出に取り組む。CIVIC PRIDEに関する指標等も活用しエリアマネジメントを評価分析。（右：自主企画のビアガーデンイベントを実施）

先進性

- ① 全国自治体データベース
 - ✓ 継続的ベンチマークを実現（一部の自治体）
 - ✓ 類似自治体の成功パターンを科学的に抽出
- ② シビックプライドという独自指標
 - ✓ “経済指標だけでは測れない”住民の誇り・愛着”を数値化
 - ✓ ニーズギャップ分析により真の満足度向上ポイントを特定
- ③ AIによる最適提案の自動化
 - ✓ 調査→分析→提案まで一気通貫のシステム
 - ✓ 属人性を排除し、再現性の高い成果を保証

汎用性

- ① 自治体規模・事業規模
 - ✓ 全国データベースにより、比較分析が可能
- ② 事業フェーズ
 - ✓ 企画・構想段階
 - ✓ 既存施設のリニューアル検討
 - ✓ 運営中施設の効果検証・改善提案
- ③ パッケージ化による横展開
 - ✓ ツールキット：独自指標の調査票・分析ツールを提供（システム）
 - ✓ カスタマイズ対応：地域特性に応じた柔軟なコンテンツ調整（オーダーメイド）

有効性 / 場づくりの実績 × 研究実績から導き出したメソッド

これまで様々なまちづくりや再開発・集客施設を手掛けてきたYOMIKOの実績



調査・取材、有識者連携など、シビックプライド醸成に係る20年間の研究実績

