

（団体名を記載）株式会社オリエンタルコンサルタンツ

【分野】 **道路 / 橋梁 / 公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

（提案タイトルを記載）『ローカル・リノベーション ～賑わいと安全・安心の両立へ～』

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

自治体が保有する遊休不動産・観光資源及び公園などへのスモールコンセッション等の導入とインフラ（道路・橋梁等）の維持管理を対象としたECI方式（田原本仕様）の導入による自治体キャッシュフロー改善を図り、ソフト・ハードの両立による『ローカル・リノベーション』を提案します。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

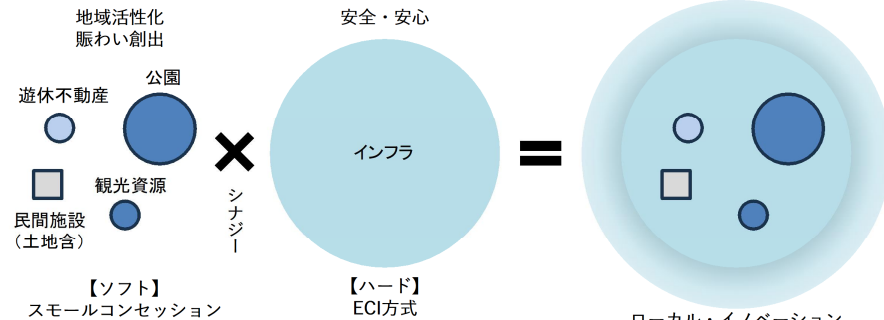
【解決可能な課題】：人口減少が急速に進み、**財政状況が厳しい自治体**に対し、**ソフトとしてのスモールコンセッション等の導入による歳出抑制・歳入強化**と、**ハード（インフラ）へのECI方式導入による歳出抑制**（歳出平準化含）に基づく**自治体キャッシュフローの改善**、**地域活性化・賑わいの創出と安全安心確保によるエリア価値向上**。  
 【想定する対象自治体】：**人口10万人程度** / 対象となる**遊休不動産・観光資源・公園等を保有し、道路・橋梁などのインフラの維持管理に課題を抱える自治体**  
 【官民連携事業の対象規模】：特に限定はしません（ソフト・ハードともに適用可能範囲であれば）

②提案の概要

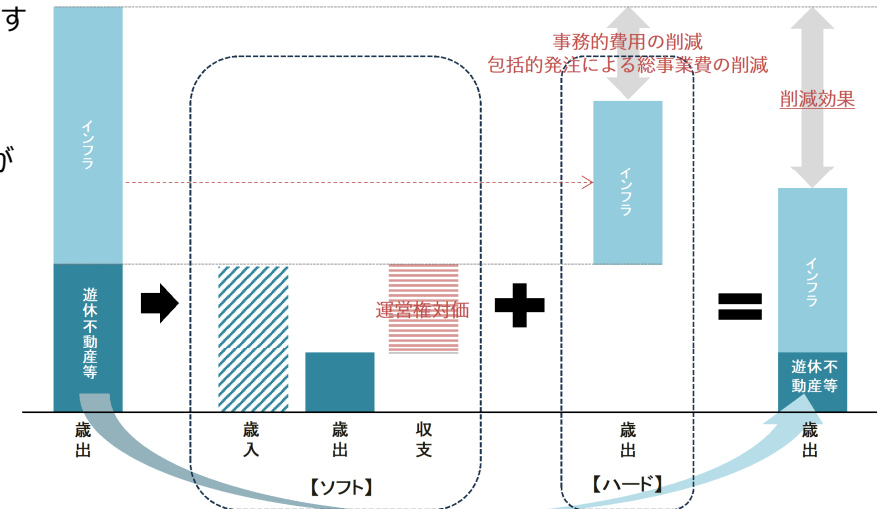
■ **提案の概要**：ソフト事業として、自治体が保有する遊休不動産・観光資源及び公園等へのスモールコンセッション等の導入による歳出抑制・歳入強化と、官民連携事業による地域活性化・賑わいの創出。また、ハード事業として、道路や橋梁等のインフラの維持管理に対するECI方式（田原本町仕様：R5シーズ（IS-17、18））の導入による歳出抑制（歳出の平準化含）。ソフト・ハードの併用による自治体キャッシュフローの改善を図る事業です。

■ **提案の新規性**：上述の通り、**ソフト（収益）とハード（非収益）を組み合わせ、その結果として地域活性化・賑わい創出と安全・安心の両立を図る点**。

■ **提案の導入条件**：事業導入にあたっては、**事前のFS調査（導入可能性調査）が必要**となります。調査の結果、導入効果が発現する等が確認された後の導入となります。必要に応じて、トライアルサウンディングまたは実証実験等を実施し、検証等を経ての導入も想定されます。スモールコンセッション導入にあたっては、**地域金融機関との連携（協議調整）も必要**となります。**小規模事業におけるプロジェクトファイナンスなどの、個別のファイナンススキームを検討する必要がある**と考えられます。



図\_ハードとソフトの組み合わせイメージ



図\_自治体キャッシュフローの改善イメージ

③課題解決のイメージ・効果

■ **得られる効果**：

- ① **自治体**：保有するアセットの有効活用と地域住民の安全安心 / 歳入と歳出のバランスによるキャッシュフローの改善 / 地域経営への住民参加や機運の醸成 など
- ② **地域企業**：新たな事業機会の創出 / 雇用の創出 / 地域金融機関による新たな融資機会の創出 など
- ③ **地域住民**：新たなサービスの享受 / 新たな雇用機会 / シビックプライドの醸成 など

その他

■ **参考実績**：

- ① **ECI方式実績**：R5年度シーズ（IS-17,18：田原本町仕様）
- ② **スモールコンセッション類似実績**：公共不動産活用（指定管理）と民間事業（酒造事業：地域産業の継承）の組み合わせによるエリア価値向上

**ストックリノベーション研究会  
公共不動産の民間活用実証とデータ・指標化**

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

【手法】 **コンセプション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

公共不動産の活用ニーズに対し、①民間の事業スキーム※を導入し、②地域と建物と事業の活用を同時に図り、③その成果と実績をモニタリングしてデータ化、指標化していく。  
④官民連携による事例を蓄積して手法を体系化し、⑤地域に横展開ができるよう人材育成と環境整備を図っていく。 ※まちの家守事業 中間支援組織

**①提案によって解決する課題**

公共不動産の活用手法がわからない、継続できない。予算がかかる、実績成果が見えない。民間の事業をうまく活用したいが導入しにくい等の課題が解決される。データ実証ができ政策の成果が見せられる。行政が所有管理し、行政だけでは活用が困難な道路や歩道アーケード、公民館や官舎宿舎等をスモールコンセプション方式で民間事業スキームにより活用、実践と実証を繰り返す。行政に限らず、民間だけや建物単体だけでは活用が困難であった、商店街やビル街、宿場町や問屋街等のエリア活用も、同手法の取組を実践しながら比較し実証検討していく。人口30万人前後の地方公共団体。都市化により空洞化した空き家群を“用途の集積したスモールエリア”として捉え、地域ごとに特徴が異なっても同手法のパターンを蓄積して展開していく。

**②提案の概要（事例ケース 道路の歩行者化、イベント活用）**



**① 研修プログラムの実施、人材育成**

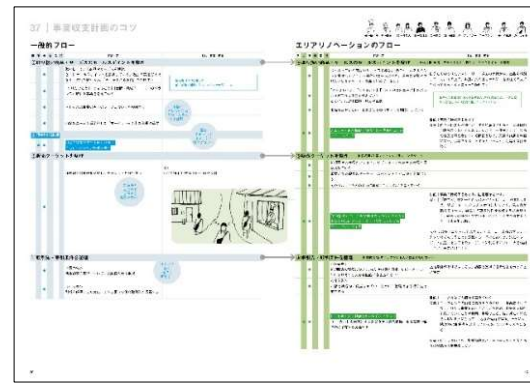
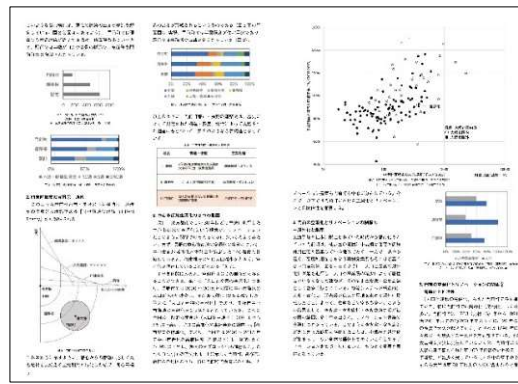
実践型の人材育成を実施。公共不動産・遊休不動産の仕入れ調査、活用事業の募集査定、建物改修のデザイン施工、地域メディア編集。10人組×2案件×30万/件×毎月24件240人

**② 実践データの可視化、指標化実証**

今までなかった事業成果をデータで実証。実践と事例から行動データ、言説データ、アンケートデータなどを取得抽出、分析可視化。地域間での比較、地域性との相関を3地域程度で実証

**③ 手法と仕組をテキスト化、パターン化**

今までなかったガイドテキストを作成。事業の枠組みと目次、分類体系、仕組みと流れ手法、相場パターンなどをテキストにする。1原稿×60人時/月×50項、6ヶ月編集、製本印刷500部



※写真はイメージ  
第5次総合基本計画、幸せ実感都市  
長野市都市計画マスタープラン  
長野中央西地区市街地総合再生基本計画、重点エリアプロジェクト、新田町交差点周辺約0.4ha、中央通り表参道沿道約690m、長野駅周辺約0.4ha  
官民連携まちなかウォークブル推進事業、一体型滞在快適性等向上事業  
暮らし、移住滞在多拠点居住活動拠点  
交通、歩行者中心健康歩いて楽しいまち  
景観、門前まち歩き周遊ツアーにぎわい  
産業、まちづかい×データ連携産業創出

**③課題解決のイメージ・効果**

自治体は、公共施設や遊休化した歴史的なまちなみを公共不動産として民間に委託している。地域の企業や商店は、遊休化した建物や事業を地域のストックとして民間事業者へ承継している。取組み事例が現地で見え、住民が主体的に参加して合意形成が図られる。

**その他**

国土省空き家対策モデル事業、内閣府ふるさとづくり事例、民都機構アーバンスタディー、全宅連RENOVATION、長野県建設部空き家見学会事業、産業労働部まちで始めるわたしのお店事業、長野市まちづくり課遊休不動産活用事業、商工労働課まちのにぎわい創出事業



一般社団法人創造遺産機構（HERITA）

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

空き家等の歴史的建築物の活用を起点とした分散型開発による地域再生

【手法】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / **その他**（指定管理、DBO、定借等）

地方公共団体が所有する歴史的建築物の活用を起点とした官民連携による分散型開発を展開することで、空き家の解消、文化的な来訪者の増加、地域経済の活性化、地域課題の解決等へ貢献し、地域再生につなげる。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

城下町・宿場町等の歴史的な町並み

日本の原風景が残る農山漁村集落

- ・遊休不動産となっている歴史的建築物 → 物件の寄付を受けたものの活用の道筋が見えない
- ・維持管理が困難となっている歴史的建築物（一般公開施設） → 維持管理経費は年々増加しているが、収益は増加しない

所有者の域外転居や地域住民の高齢化が進み、空き家が増加しており、町並み・集落自体の存続の危機

②提案の概要

概要

遊休不動産の単体活用だけでなく、**その遊休不動産の活用を起点に**、町並みや集落に残された**空き家を面的に再生活用する分散型開発**を展開することで、地域経済の活性化、地域課題の解決等へ貢献し、**地域再生**につなげる。

ポイント1

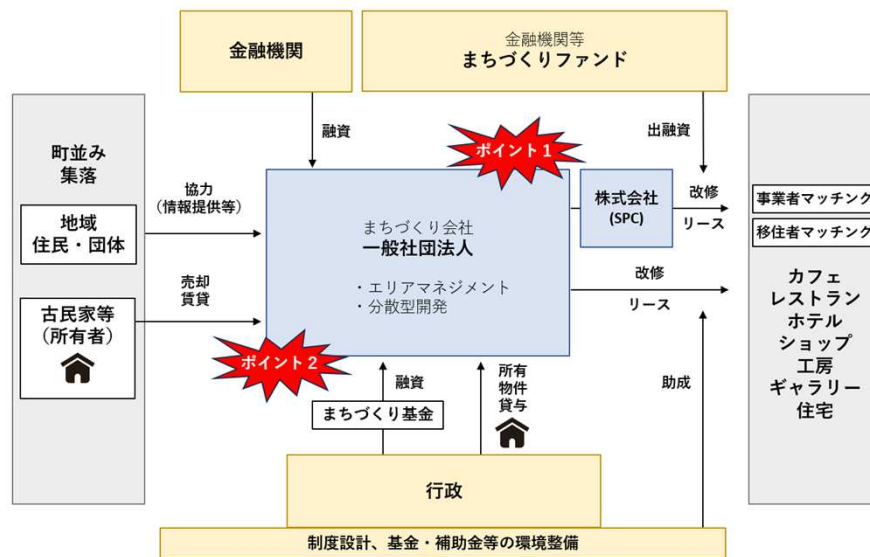
座組の構築

- ・ 空き家を面的に開発（分散型開発）するためには、**地域に根差したまちづくり会社**の存在が重要となる。
  - ・ 行政が所有する遊休不動産の活用を前提に、地域人材の発掘、外部人材の活用等を調査・検討し、母体となるまちづくり会社を設立する。
- ※ まちづくり会社の設立にあたっては行政から一部出資も考えられる。

ポイント2

官民の役割分担

- ・ まちづくり会社は**地域住民とともにエリアの将来像を描き、空き家を調査し、資金を調達し、物件改修を行い、事業者をマッチングする**分散型開発を民間主導で進める。
  - ・ 行政は事業展開のための制度設計、基金・補助金の造成等の**環境整備**を行い、まちづくり会社に伴走する。
- ※ 第1期事業は先行投資として行政が改修費用を負担することも考えられる。



③課題解決のイメージ・効果

- ・ 分散型開発により、創造的な若手人材の地域への回帰、文化的観光を指向する旅行者の来訪等が実現する。
- ・ その結果、遊休不動産の課題解決だけでなく、雇用の創出、内発型産業の創出、地域経済の活性化等の**経済的効果の発現**はもちろん、**地域課題**（人口減少、少子化、耕作放棄地の増加、里山の荒廃、獣害の深刻化、空き家の増加等）の**解決**に貢献し、地域再生につながる。

その他

一般社団法人創造遺産機構（HERITA）

◎目的

- (1)文化遺産（文化財を含む）を文化的に活用して地域再生を実現する
- (2)未来の世代のために新たな文化遺産の建築に取り組む

◎業務内容

歴史的建築物の保存活用（調査、計画、設計監理）、文化観光まちづくり

※国指定重要文化財の保存修理から観光活用までを一貫して取り扱うことができる国内唯一の法人



（団体名を記載） **日本電気株式会社**  
（提案タイトルを記載）

【分野】 道路 / 橋梁 **公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / 遊休施設 / その他（ ）

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

『パブリックスペース活性化に向けたデータ活用ロジックモデルの策定』

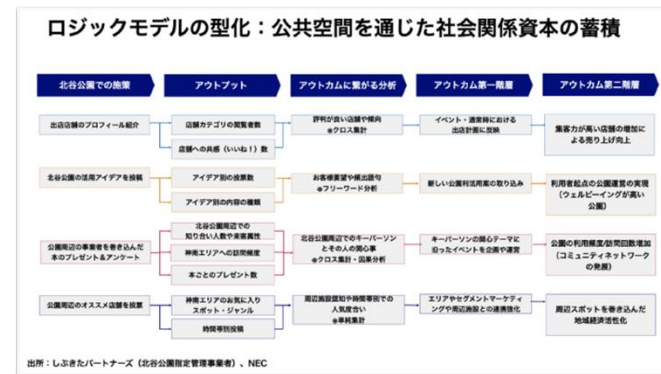
公園等の公共施設（パブリックスペース）におけるエリア価値向上や民間投資の呼び込みに繋がる、データドリブンかつ再現可能性の高い運営ビジョン（ロジックモデル）の策定を支援します

### ①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

- ・地方公共団体の課題：公園等の公共空間・施設（パブリックスペース）の有効活用のため、PFIを検討しているが、必要なデータやそれらを実行力のあるものとするためのロジックおよび交渉材料が不足
- ・想定する自治体の人口規模・面積・立地等：人口規模の多寡は問わないが、上記のような課題を抱える中で、その場所を活用したコミュニティ形成やイベントの開催などの設計やルールメイキングが可能な自治体
- ・官民連携事業の対象となる公共施設等の規模等：公園（パブリックスペース）を中心として想定し、その規模は問わないが、人流の活性化が認められ、住民や来街者とのコンタクトポイントが創出できる環境であること

### ②提案の概要

- ・提案の概要：公共空間・施設におけるエリア価値向上に繋がるEBPM（ロジックモデル）を官民共同で設計し、来訪者へのアンケートなどを通じて正確性を検証することで、当該公共空間の在り方の指針を策定
- ・提案の新規性：公共空間の持続的な価値向上シナリオについて、タッチポイントの導入による来訪者データ取得と、因果分析等のデータドリブンなロジックモデルの策定と検証により、再現性ある施設運営指針を策定  
地域住民等の意見を踏まえたPPP/PFI開発の在り方検討・事前の合意形成プロセスへの活用や、開発後の持続的な運営に関する官民の評価・モニタリングを通じたエリア価値向上に寄与
- ・従来手法との比較点：公共空間における人流データ等解析などの統計手法による属性分析に留まらず、あるべき公共空間像や地方公共団体のビジョンからバックキャストした際の説得力ある道筋を導出できる
- ・提案の導入条件（期間、コストなど）：各対象施設におけるタッチポイントの導入およびロジックモデル設計などのコンサルティング工数を想定。周辺環境調査やデータサンプルの取得期間として半年前後の期間を想定



### ③課題解決のイメージ・効果

<各種効果>

- ・自治体への効果：ロジックに基づいた運営指針の策定・民間投資や民間委託に繋がる呼び水
- ・地域企業（民間企業）への効果：再現可能性が高い運営モデルへの参画（リスク低減・投資回収）
- ・地域住民への効果：活力ある公共空間創出による各種価値の享受（イベント開催・コミュニティ形成等）

### その他

- ・本提案取り組みはデジタル田園都市国家構想実現会議にて事例として取り上げ  
[https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital\\_denen/dai15/01\\_oota.pdf](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital_denen/dai15/01_oota.pdf)
- ・公共施設を活用した住民向け民間サービス事業を検討する自治体様へご提案（ご相談展開中）



**株式会社 博報堂**  
**ブランド創出型スモールコンセッション**

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

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

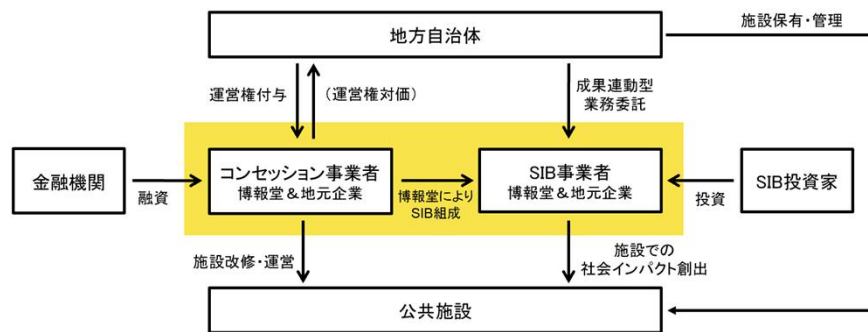
博報堂の「生活者発想」にもとづく、公有地や公共不動産を活用した社会課題解決プロジェクトの実施を通じて、地域ブランドを創出し、広く発信する。プロジェクトの実施にあたっては、ソーシャル・インパクト・ボンド(SIB)を活用し、地域の住民・行政・事業者・金融機関が一体となったまちづくりを行う。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

- 遊休化している公有地や公共不動産が存在する。
- インバウンドなどの観光価値創出や、特産品開発、一次産業改革等、地域の新たなブランド発信の核となるような施設開発をしたいが、従来型の公共事業では行政がイメージするサービスを実現できないことに加え、過大な財政負担がサービス実現の制約となっている。

②提案の概要

- 公有地等を活用し、まちづくりプロジェクトを実施。地元企業と当社が連携し、施設整備等のハード面に加えて、ブランディングやデジタルサービスなど、**ソフト面の価値を創出**。
- ソフト面の価値創出において、「**市民の主体的な行動喚起**」など**新しいKPIを設定し、それを継続的に計測することで市民との共創による地域の価値向上を図る**。新しいKPIの計測にあたっては、**当社が開発したまちづくりサービスアプリ「goodpass」を活用**する。プロジェクトの**成果を積極的に発信し、地域のブランド形成を行う**。
- **資金調達では、積極的にSIBを活用**する。成果連動型業務委託を採り入れ、効果的なプロジェクトに絞った支援を実施。民間資金の活用により、資金的余裕の少ない社会的企業やNPOを含む地元企業等に広く活躍の場を提供する。**博報堂がロジックモデル構築、KPI設計、計測、及びプロジェクト支援等を主体的に担い、SIBを組成**。
- 開発規模は数億円～数十億円程度、事業期間は5～10年間を想定。対象としては、観光拠点、道の駅、公営住宅、古民家、文化財建築物、廃校、オフィス、公園等を想定。



自社開発アプリ good pass



博報堂 公有地運営実績



地域関連ブランド創出実績



③課題解決のイメージ・効果

- 博報堂が持つブランディングやマーケティングの知見を活用し、住民や来街者から愛され続ける施設を造る等、ソフト面の充実や地域コミュニティとの連携を意識したまちづくりを行うことで、一過性ではない継続的な社会課題解決を行う。
- 定量化が難しいソフト面の価値を、「goodpass」により可視化し、公表。（具体的なKPIは地域課題、対象プロジェクトによって異なる）

その他

- 本提案は、博報堂「ミライの事業室」が担当。同室は、生活者発想とクリエイティブで新しい社会と産業を創造する新規事業開発組織。  
 （ミライの事業室URL <https://mirai-biz.jp/>）

株式会社松下設計

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

未利用公共施設の利活用に向けた調査事業

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

金融機関のネットワークを活用した未利用公共施設に対するアンケート調査により、民間事業者の潜在的な事業展開ニーズを引き出し、そのニーズの具現化をサポートすることで、未利用公共施設の利活用を促進する。未利用公共施設の民間事業者による利活用で、地域での雇用促進や経済活性化を目指す。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

・未利用公共施設の利活用が促進されるとともに、地元民間事業者の事業拡大や、他地域からの企業誘致が実現でき、地域での雇用促進・経済活性化が実現できる。

②提案の概要

1. 未利用公共施設利活用についての課題

未利用公共施設利活用のために、サウンディング調査を活用されています。しかし利活用アイデアはあっても事業計画作成を求められるなど、民間の参加を難しくしている状況です。

一方で、未利用公共施設を活用すれば投資額を抑えて事業展開することができるというメリットについて民間側の認識も絶対的に不足しています。

結果、民間によって地域活性化につながる利活用事例は少ないのが現状です。

この調査手法は、上記の二つの課題を克服する手法です。

2. ご提案の概要と新規性

設計事務所である当社が未利用公共施設の調査を行ったうえで、施設を利活用する際の注意点などを含めたアンケート資料を作成し、金融機関の取引先に対して留め置きアンケート調査を実施します。

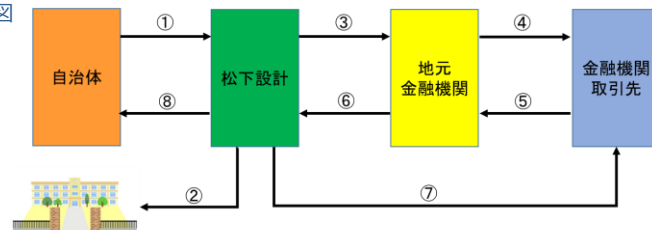
アンケート調査では、興味の有無を確認し、別途実施するヒアリングにおいて民間の潜在的であった事業ニーズを具現化していきます。その具現化によって、未利用公共施設の利活用を促進します。

この調査は、設計事務所でも、金融及び企業誘致の経験・事業計画作成の経験がある担当者がいてはじめて成り立つ当社独自の調査手法で、利活用につながる可能性が高くなる手法だと考えております。

3. 調査期間・コスト

- ・調査期間 : 4～6カ月程度
- ・調査費用 : 施設数によっても変わりますので、別途見積もりをご提出いたします。

4. 調査概念図



- ① : 調査依頼
- ② : 未利用公共施設調査
- ③ : アンケート配布・回収依頼
- ④ : アンケート配布
- ⑤ : アンケート回収
- ⑥ : 回収したアンケート内容確認
- ⑦ : フォローヒアリング・検討支援
- ⑧ : 調査報告書納品

③課題解決のイメージ・効果

- ・民間による、地域活性化につながる利活用の実現に近づくことが可能となります。
- ・他の地域からの企業誘致につながる可能性もあります。

その他

- 本調査は、協力していただく金融機関にも下記の様なメリットがあります。
- ・取引先訪問のきっかけ
- ・取引先のキーマンと、「経営」の話をするきっかけ
- ・利活用が実現できれば、融資等取引深耕のチャンス



株式会社LIFULL

地方公共団体等が保有する公的不動産の利活用のマッチング支援

地方公共団体が管理・保有する公的不動産に対して、地域の関係人口創出やにぎわい創出の拠点として再利用を進めるための取組みを促進します。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

- ・ 今後とも増加傾向にある全国各地の空き家（平成30年住宅・土地統計調査では全国にある空き家は約848万戸）が課題となっている。その中でも、地方公共団体の保有する公的不動産にフォーカスし、利活用の促進を実施する。
- ・ 人口減少社会において空き家の増加が課題となっているが、各地方公共団体においても、保有する物件の再利用及び活用促進に課題を感じている団体は多く存在する。特に歴史や地域住民の思い入れのある物件（歴史ある古民家や廃校施設など）については、除却することに対しても住民の理解が必要であり、場合によっては今後の再利用を地域として望んでいる場合もあり、利用用途を変更しながら次世代につなげていくための取組みが各地域において必要となっている。
- ・ 一方、テレワーク推進等による地域との2拠点居住などのライフスタイルの変化や、地域住民のwel-being向上を目的にした住民コミュニティの充実化を目的に、新しい働き方を実現したい人や地域外の関係人口、地域の様々な住民が集まり、共生していくための拠点づくりに対しても関心を持っている地方公共団体が多い。
- ・ こうした使用されていない公的不動産の利活用促進と、地域の拠点づくりを、地方公共団体・民間事業者が連携し価値創出を目指すためのロードマップ作成について取り組む。  
※本提案では人口10万人以内の小規模な地方公共団体での実施を想定。

②提案の概要

本提案では地方公共団体の保有する公的不動産のうち「空き家となった古民家」、及び「廃校施設」を取り上げ、主に下記3点の取組みを実施する。

1. 老朽化した公的不動産の修繕等のワークショップを活用した、物件活用の意識向上の取組み

新技術を活用した物件の一部リフォームや、物件の片付け・見学会等の機会を創出し、地域住民/地域外の関係人口等が参画できる場を提供するとともに、リフォームの技術に住民がふれる機会を創出し、地域資源である物件の新しい利活用に向けた意識醸成や利用に向けたロードマップづくりを支援する。

2. 公的不動産の利活用方法の検討

地元住民、都市部の民間事業者、地方公共団体が連携し、公的不動産を利活用する方法を検討するワークショップやイベントを実施する。この中で、地元住民が抱える課題の抽出、都心企業の持つ先端技術、地方公共団体の持つ公共的視点を掛け合わせながら公的不動産のより良い利活用方法を策定支援する。

3. 公的不動産の利活用事例の発信・新たな利用事業者のマッチング

上記1.2. で取り組んだ内容を(株)LIFULLの運営するポータルサイトなどを用いて情報発信し、更に利用する民間事業者のマッチングを支援する。

③課題解決のイメージ・効果

- 【地方公共団体】  
保有する公的不動産の利用促進、住民コミュニティ形成及び関係人口の創出
- 【地域企業/地域外企業】  
(物件活用企業として) 店舗・オフィスとしての利用、一時滞在施設としての運営・利用
- 【地域住民】  
拠点利用者としてのサービス享受、地域外企業との新事業創出 等

その他

- 【参考】新技術を活用した物件のリフォーム/建築  
インスタントハウスをシェルターとして能登町に提供（令和6年能登半島地震）  
<https://lifull.com/news/27178/>
- 【参考】地域で働き・住むことができる多拠点居住サービス  
LivingAnywhere Commons (<https://livinganywherecommons.com/>)

良品計画（無印良品）

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

地域になじむもう一つの「暮らし」：MUJIが提供する多拠点生活プラットフォーム

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

“暮らしの基本”を支えてきたMUJIの事業ノウハウを活かした、地域宿泊滞在市場への参入する。

地域独自のものも取り入れつつ、非日常的な場所の中でも安心して「自分の日常」を過ごせる場を整える。郷土文化を学び、地域での暮らしの知恵を身に着ける。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

解決する課題のイメージ

- ・人口減少の地域で放置された空き家や解体後の空き地が町並みや景観を損ねて地域の魅力が薄れている  
→ 歴史がある街並みや文化、自然資源が残る地域の遊休資産の活用することで、まちの魅力を発信
- ・衣・食・住をセットで全面的に地域の風土・生活体験
- ・滞在型ツーリズムを通じて移住・定住を推進

自治体の規模、対象物件等のイメージ

- ① 地域型：日本の里山、原風景体験できる、文化、自然資源が持っている地域
- ② 地域型：都会から離れたローカル観光地
- ③ 都市型：都心部小規模宿泊施設：鉄道沿線など立地便利場所

②提案の概要

提案概要

新規性

MUJI BASE

- ・無印自社運営施設、無印提供する暮らし体験
- ・中長期滞在を軸とした民泊運用型施設
- ・地域価値に特化“体験”だけでなく“関係構築”まで支援

MUJIの部屋

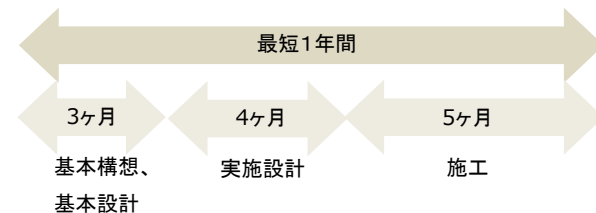
- ・既存施設一部のゲストルーム、または宿泊に適した物件へのリノベーション
- ・MUJI手掛ける空間づくり

MUJIの小物

- ・これから宿泊起業したい方への備品セレクトサポート：民泊事業者・物件オーナーへのアメニティ・備品のスターターキット供給

- ・地域に根差した無印良品のある暮らしを宿泊体験で提供する
- ・一括提案：無印空間設計＋FFE(家具、什器、備品)＋食事など
- ・地元生活の体験（農業体験など）
- ・地域活性化の取り組み：地元商社、農家との連携

スケジュールのイメージ



導入条件

MUJI BASE

- ・歴史、文化価値がある建築、公共物件

- 【歓迎要件】
- ・新耐震、旅館業済の物件

MUJIの部屋

- ・既存運営事業者がいる物件

③課題解決のイメージ・効果

- ・観光促進：地域ブランディング、地方誘致・地方創生によってインバウンド集客
- ・企業誘致、コミュニティ効果：市外から人を呼び込み新たな交流を生み出す
- ・経済波及効果：食事、みやげ物の買い物など含めて、地元の商社や生産者との連携する子で、経済循環を生み出し、地域経済の活性化

- (MUJI BASE KAMOGAWAの例)**
- ・料金 75,000円～(2泊3日の場合)
  - ・稼働率 平均90%以上



実績 (MUJI BASE KAMOGAWA)



Feel mind , feel local

自分“らしさ”を見つける 地域“らしさ”に溶け込む

場所: 千葉県鴨川市大幡  
延べ床面積: 156㎡/47.19坪

宿泊料金: 75,000円~/棟(2泊3日の場合)  
最大収容人数: 5名鍵

予約サイト: Airbnb

MUJI BASE KAMOGAWAがあるのは、東京から車で約90分、棚田である大山千枚田が残り、日本の原風景とも呼べる田園の広がる千葉県鴨川に位置する築100余年の古民家です。どこか懐かしさを感じる土地の暮らしを十分に味わっていただくため、“食と農”を楽しむ体験を備えた、地域生活の拠点が生まれました。和と洋の融合をテーマに、日本古来の自然と一体化した日本の里山暮らしと、西洋の暮らしを取り入れた現代的な自由なライフスタイルをイメージし無印良品がリノベーションを施しました。



Point 01 全室リビング

部屋が要素で仕切られていない日本家屋の特性を生かしつつ、現代的な家具や小物で、自分の思う「リビング」を好きな場所に作る



Point 02 用の美、収納の美

日本の住宅や和室における収納空間として用いられてきた押入で、現代における美しく使いやすいあり方を提案



Point 03 外と内をつなぐ“心の仕掛け”

日本家屋の空間は外と内をつないできた「縁側」の概念を拡張させ、外の環境を内に取込み、外に出かけたいくなる“つなぐ”心の仕掛け



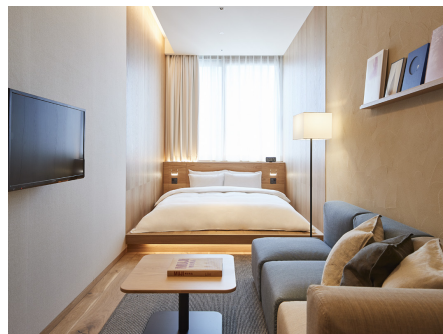
Point 04 郷土モダンな食と農

里山での生活の中心にある「食×農」の関係性を、現代的なデザインと様式をマージさせることで、“郷土モダン”な新しい価値を提案

<地元を知る体験>

- チーズ農場見学 ●自分で絞った牛乳付き

MUJIの部屋(イメージ写真)



詳細は下記サイトを参照下さい。

① MUJI BASE KAMOGAWA :

<https://www.muji.com/jp/ja/special-feature/mujibase/kamogawa/>

② 良品計画空間設計部の紹介、実績 :

<https://www.muji.com/jp/space-design/>



**良品計画（無印良品）**  
**廃校を人が集う場に再び**

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

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

地域で長い間親しまれ、受け継がれてきた大切な学校を、地域の人々のコミュニケーションの場や、都市と地域をつなぐ場として、  
また、地域の課題を共に考え、地域振興を生み出す拠点として役立てていく。

**①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ**

解決する課題のイメージ

- ・人口減少、少子化により廃校になった「校舎」を今の世代のニーズに合わせて、新しい機能に変更して再生
- ・まちの課題を読み解く、不足な公共施設を提供（e.g. シニア施設、子育て、介護施設）
- ・まちのなかに数が少ない既存、収容人数が多い建物で集客することで、まちの観光と情報発信を促進
- ・地域遊休地/遊休施設の景観の維持（草刈りなど）

自治体の規模、対象物件等のイメージ

- 現世代の生活者ニーズの変化に対応するために、  
まちの機能の充実する予定があり、または新しい観光促進施設を求める地域
- 【歓迎要件】
- ・構造と設備の状態が良い、または築年数浅いの物件

**②提案の概要**

提案概要

**モデル1: 小屋の導入 | 難易度★★ | シラハマ校舎の事業モデル:**

- ・事業内容: 不動産賃貸業（シェアオフィス、**無印良品の小屋**）、宿泊業（ゲストハウス）、飲食など
- ・管理・運営: 合同会社WOULD
- ・土地及び建物を賃貸: 市
- ・企画協力、無印良品の小屋の導入、シェアオフィス コーディネート・納品: 良品計画

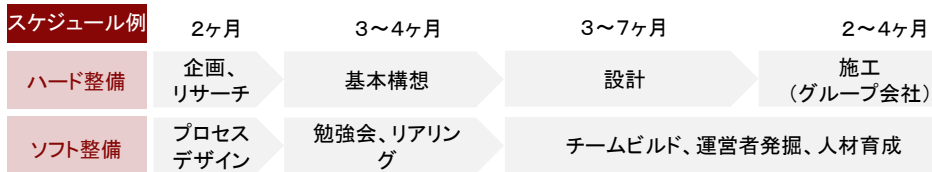
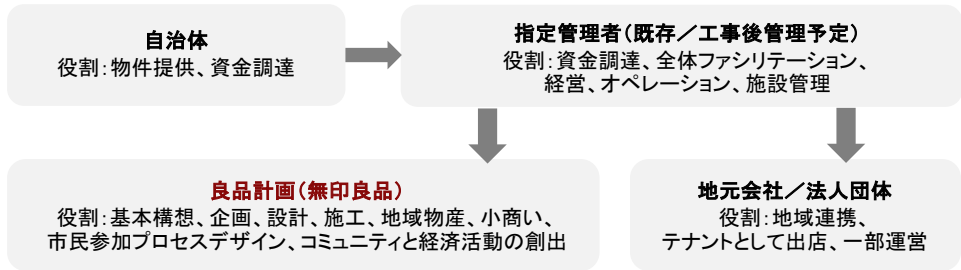
**モデル2: 企画～設計 | 難易度★★★**

**① 空間設計+FFE+食品+物販+α 一括提案**

- ・地域材/地域産業と用いた空間デザイン、特注FFE(家具・什器・備品)
- ・地元生活の体験(田植え作業、中長期滞在、テレワークなど)

**② 企画立案に向けた市民参加、ヒアリングのプロセスデザイン**

導入条件



**③課題解決のイメージ・効果**

シラハマ校舎で設置された「無印良品の小屋」

- ・18区画庭付きの小屋: 2017年販売開始→2020年完売（県内外の方から人気がある）
- ・運営事業者は無印良品の小屋の管理費収入を得ることで**収益増加**

**企業誘致** | 地域資源の活用を通じた地域課題解決型の事業創出:

- ・コワーキングスペース、製造業の営業許可を取得可能なシェア工房
- ・地域内外の方に向けてお貸し出す多目的ホール・会議室など
- ・お互いに学び合うことで連携や協働、事業創出につながる場所となることを目指す



実績(シラハマ校舎)



無印良品の小屋

2016年千葉県最南端・白浜町に誕生した新型の多目的施設。地元で長く愛されながらも閉校した旧長尾幼稚園・小学校の歴史ある木造校舎が、合同会社WOULDのリノベーションにより、オフィス、宿泊、レストラン等商業施設となって新しく息を吹き返しました。広々とした旧校庭部分には、房総の集落の特徴であるマキノキとその生垣に囲まれた「無印良品の小屋」が立ち並び、古くて新しい、独特の景観を作り出しています。

また、そのコミュニティの根底には、ドイツの「クラインガルデン」やデンマークの「コロニヘーブ」のような**市民農園運動のコンセプト**があり、**居住者は一定のコモンセンス**を共有しながらも、各々が望む形で自然と向き合い、小屋での時間を過ごしています。



その他の実績(廃校活用で提案できる機能)



藤岡市桜山公園  
みんなのカフェ「しき」



くにたち未来共創拠点矢川プラス  
(子育て施設)



MUJI BASE 光が丘(社員寮)



宮城県日南市移住促進住宅



coしぶや | 渋谷区子育てネウボラ

詳細は下記サイトを参照下さい。

① 千葉県南房総市白浜町 シラハマ校舎：  
<https://localnippon.muji.com/place/3628/>

② 良品計画空間設計部の紹介、実績：  
<https://www.muji.com/jp/space-design/>



良品計画（無印良品）

【分野】 道路 / 橋梁 / 公園 / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ ）

地域の玄関口である駅舎で、新しい居場所が誕生

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

利用者の減少傾向にあるローカル駅舎で魅力的かつ質の高い空間にリニューアルすることで、  
新たな地域コミュニティスペースや活動を創出し、地域・観光の活性化を図ることを目的とする。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

解決する課題のイメージ

- ・老朽化が顕著した駅舎をイメージを一新して、地域の魅力を感じられる顔づくり
- ・人口減少による、乗降客数が年々減少の駅舎を活性化・賑わい創出
- ・空きスペースが多く駅舎を有効活用して、地域公共施設不足の地域で人が集まる場所や居場所づくり

自治体の規模、対象物件等のイメージ

- ① 地域には今の生活や働き方に合わなくなり、運営が厳しくなった無人駅、限界無人駅
- ② 新しい機能を入れる予定があり、または地域の魅力を発信する役割を担う駅舎

②提案の概要

提案概要

- ① ハード整備：空間設計+FFE+食品+物販+α 一括提案
  - ・地域材/地域産業と用いた空間デザイン、特注FFE(家具・什器・備品)
  - ・食×農をテーマにする物販：諸国良品など
  - ・地元生活の体験(田植え作業、中長期滞在、テレワークなど)
- ② ソフト整備
  - (1) 企画立案に向けた市民参加、ヒアリングのプロセスデザイン
  - (2) サウンディング、ワークショップの開催、ファッション
  - (3) 地域と連携した利用促進イベントの実施(社会実験的活動)
  - (4) その他、駅舎の空間整備や今後の駅舎活用などへのアドバイス

導入条件

自治体／鉄道会社(所有者)  
役割：物件提供、資金調達

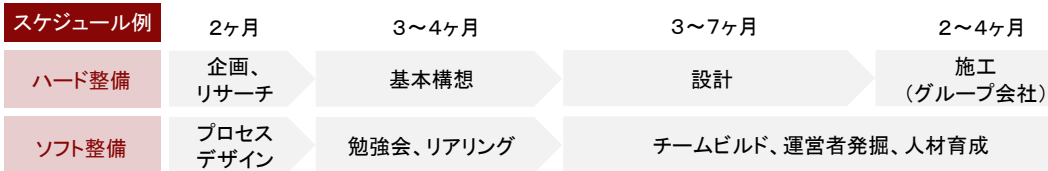
指定管理者(既存／工事後管理予定)(例えば観光協会)  
役割：資金調達、全体ファンリテーション、  
経営、オペレーション、施設管理

良品計画(無印良品)  
役割：基本構想、企画、設計、施工、地域物産、小商い、  
市民参加プロセスデザイン、コミュニティと経済活動の創出

地元会社／法人団体  
(例えば地域おこし協力隊、コミュニティマネージャー)  
役割：地域連携、テナントとして出店、一部運営

新規性

- ・交通施設の未活用スペースを人が集まる居場所、コミュニティスペースにする
- ・交通施設の利活用に特化した市民参加プロセスデザイン



③課題解決のイメージ・効果

日南駅改修のコミュニティ効果：オープン直後から、期待どおりに広い年代の人に利用されている。高校生が毎日の電車の待ち時間に勉強したり、駅近くにある市役所や県の職員が仕事をしていたり、列車を待つビジネスマンや観光客がパソコンを開いて仕事をしていたり、読書をしていたりしている。

日南駅コミュニティスペースの利用者数：年間8,000人以上(令和5年4月~令和6年2月：8,336人 出典：日南市役所)





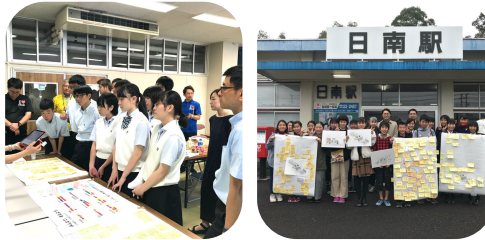
実績(日南駅 | ウッドデザイン賞2020)



2020年3月31日にリニューアルした宮崎県「日南駅」の駅舎は、“**電車を待つだけじゃない、だれもが心地よく過ごせるコミュニティスペースとしての駅舎**”をテーマに、日南市および地元企業や、株式会社乃村工芸社と連携し、地域の方々が集える場に生まれ変わりました。良品計画は、本プロジェクトに駅改修に関わる企画立案や地域住民へのヒアリング・ワークショップの実施などの面で協力しました。

**地域住民へのヒアリング・ワークショップの実施**

駅舎の改修にあたっては、駅舎の活用方法や空間デザインなどについて意見を集約します。メインターゲット層とならう高校生を中心とした市民ワークショップの開催や、高校生や小学生を対象としたアンケート調査などを実施してきました。



**駅改修に関わる企画立案**

学生から要望の多かった自由に使用できる学習スペースを設置し、電車の待ち時間を有効活用できる空間としました。駅としての機能だけでなく、イベントなどで駅舎を活用していくことで、地域活性化の拠点となることを目指します。



実績(京都山科駅地下通路)



**京阪鉄道(指定管理者)**  
役割: 物件提供、資金調達

**良品計画(無印良品)**  
役割: コンセプト企画・提案、内装デザイン、サイン計画、サイン什器設計

通路の壁面に京都産の木材をルーバー状に並べたり、木材の断面を見せて厚みに変化をつけたり、板材をランダムに貼ったりします。休憩用のベンチには、京都産のみやこ杉木という木目の美しい杉材を使用しました。丸みのあるやわらかい印象のデザインで、すべすべとしていて手触りがよいベンチが出来上がりました。京都の工芸品の京焼・清水焼は、オリジナルでタイルを製作し壁面に取り入れました。駅の案内やマップなどのサインデザインについても、視認性は高くありつつ空間と調和したようなデザインに変更していきました。

実績(竹原駅 | 駅前エリアデザインワークショップの協力)



竹原駅前エリアで、居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブル」な空間を創出していくため、竹原駅利用者および、周辺住民、駅前活性化PJT推進メンバーを中心に、ワークショップ及び実証実験を行い、竹原駅及び駅周辺において活性化に必要なコンテンツを抽出します。

出典: <https://www.city.takehara.lg.jp/material/files/group/14/takeharamatidukuri12gou.pdf>

詳細は下記サイトを参照下さい。

- ① 宮崎県「日南駅」受賞：  
<https://www.ryohin-keikaku.jp/topics/034473.html>
- ② 京都市山科駅地下連絡通路の紹介：  
<https://www.muji.com/jp/space-design/works/016/>
- ③ 良品計画空間設計部の紹介、実績：  
<https://www.muji.com/jp/space-design/>

