

国土交通省PPPパートナー（個別相談パートナー）



法人名 株式会社エンジョイワークス

住所 神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-3-1-2F

会社URL <https://enjoyworks.jp/>

担当部署 事業企画部

担当者名 かのすえ しげき せべ ひろし
彼末 茂樹・瀬部 浩司

電話番号 0467-53-8583

メールアドレス info@jichitai-kyosolabo.jp
s.kanosue@enjoyworks.jp
h.sebe@enjoyworks.jp

対象地域 全国

対象分野 PPP/PFI総論・住宅・公的不動産・公共施設マネジメント・スモールコンセッション・その他

問合せ可能時間 9:30～18:30（水・日 定休）

◆当社紹介

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

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、地域と共創したエリアリノベーションの提案をいたします。ぜひ、お気軽にお問い合わせください。

◆当社ソリューション ※2・3枚目参照

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プション

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

◆主なPPP/PFI事業の受注実績（一部）

○スモールコンセプション/公的不動産再生のファイナンススキーム支援

- ・旧村上邸保存活用事業（神奈川県鎌倉市）
- ・横須賀市田浦月見台住宅活用事業（神奈川県横須賀市）
- ・横須賀市野比北下浦海岸通り駐車場施設運営事業（神奈川県横須賀市）
- ・旧民俗資料館活用事業（神奈川県真鶴町）

○事業者公募・育成

- ・公的不動産の事業者育成公募プログラム（福井県池田町）
- その他、全国10都市以上でエリアを対象とした同プログラムを実施（長野県小諸市・埼玉県川越市・山形県山形市・和歌山県紀の川市・奈良県生駒市・群馬県等）

○公的不動産再生に取り組む官民連携まちづくり組織の構築・支援

- ・エリアプラットフォーム構築支援（群馬県館林市）

○その他

- ・粉河エリアリノベーション事業（和歌山県紀の川市より地域再生推進法人指定/地域活性化起業人を派遣）
- ・地域力創造アドバイザー（総務省）として2名登録

*国土省住宅局（空き家対策モデル事業）、都市局（官民連携まちなか再生推進事業）、総合政策局（官民連携モデリング事業・スモールコンセプション形成推進事業）等を活用

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いない」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」が既存市街地の空き家・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

