

事業計画書

事業名	大岡団地再生プロジェクト
実施場所	伝馬公園（沼津市大岡 1816-1）
実施予定期間	※イベントや研修会等の当日だけでなく、準備期間・実績の取りまとめ期間等も含めて記載して下さい。 2021年4月1日～2022年3月31日

◎事業概要

※事業の概要を100～200字で簡潔に記載して下さい（事業の紹介などで使用します）。

住民の高齢化と空き家が目立つようになった大岡団地の再生を目指し、【①定期マルシェの開催】や【②空き店舗を利用したコミュニティスペースの創出】、【③空き家のリノベーション、家守業】を行うことにより、大岡団地及び周辺エリアのエリア価値を上げ、若年層の入居者を増やすことを目的とする。

また合わせて団地自体が課題とする、独居高齢者のコミュニティ構築の場や子育て世代の親子の交流の場とすることでさまざまな世代が安心して暮らす団地、エリアとすることを目指す。

◎目的

※何を目的として実施する事業であるか（事業を行うきっかけ（地域の問題点や課題、社会背景など）や、課題解決のためにどんなことが必要と考えるか）を記載して下さい。

住民の高齢化が進む大岡団地の空き家減少及び団地内だけではなく団地と地域の人々が繋げ、団地とその周辺エリアの活性化を目的とする。若い世代を増やし子どもたちにもより沼津、地域を好きになってもらう。そんなきっかけを作り、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる団地・まちを目指す。その為に3本の事業を行っていく。

-居住者データ- 2020年12月時点

総戸数：252戸

居住戸数：207戸（82.14%）

空き戸数：45戸（17.86%）※全国平均：13.55%

居住者数：362人

65歳以上：188人（51.93%）内、後期高齢者が121人（33.43%）

※日本の人口の内65歳以上の割合は28.7%内、後期高齢者は17.6%

①【定期マルシェの開催(オオオカダンチマルシェ)】

利便性が高い立地にありながら、沼津市民でもどこにあるか知らないと言われる“大岡団地”をまずは知ってもらい、地域で子育てができる団地の魅力を感じて貰う。若年層や県外の人にも知って貰うためにSNSで魅力を発信しつつ、大岡団地横の伝馬公園でオオオカダンチマルシェの定期開催を目指す。大岡団地自治会の課題でもある家にこもりがちな高齢者の外に出るきっかけ、地域住民の交流、買い物難民の解消にも繋げる。大岡団地及び団地周辺エリアのエリア価値を高め若年層の入居率を上げることを目的とする。若年層の入居率が上がると減少しつつある大岡南小学校の児童の増加や比較的近い沼津駅周辺の飲食店にも効果があると考える。

②【空き店舗を利用したコミュニティスペースの創出】

高齢者や子育て世代の多くが負担に感じている“食”に関する事を重点的に展開していくことで外に出るきっかけ、地域と繋がるきっかけとなり日常の憩いの場、地域住民の情報交換や安否確認の場となるようにする。

レンタルスペースやセミナー・ワークショップの開催などで運営費としながら、団地に住む人たちにも、団地外の人たちにも“大岡団地の今後”について考える場とすることも目的とする。

③【空き家のリノベーション・家守業】

古い団地の良さを残しつつ今の暮らしに合うようリノベーションしたモデル住居を実際に見てもらうことで新たな住まい方をイメージしやすくなったり団地のイメージを変える。子育て支援施設やケア付き住宅の導入によって団地の魅力の向上を図り、周辺のエリア価値を高める。

◎実施内容

日 程	実施項目・作業項目
<p>①マルシェ定期開催 2021年4月～2022年3月</p> <p>②コミュニティスペースの創出 2022年以降</p>	<p>※イベントや研修会等の行事日程だけでなく、実施内容(打合せ・会議・資料作成・参加者募集・準備・検討会)、実施場所、参加対象、人員配置、役割分担など、事業期間すべてにわたる実施内容を記載して下さい。</p> <p>◆隔月年6回のマルシェを定期開催予定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本スタッフ3名で開催 ・アクティビティは外部委託 ・開催予定日1.5～2ヶ月前から準備開始 ・実行委員会で打ち合わせ。開催日を確定する。 <p>◆伝馬公園横の空き店舗を貸してもらえないか交渉中</p> <p>【現状】2020年3月に公園横の空き店舗の住民の方に団地再生に繋がるような居場所作りをしたい旨を伝え、維持管理費相当で貸して欲しいと交渉。地域のためになるならばと前向きな回答をいただく。その片付けを所有者家族が開始。当初は3週間程で片付け終わるとの話で頻繁に作業にきていたが、荷物の量がかなり多く片付け完了の目処は立たない。手伝いも何度も申し出るが断られてしまう為、待つしかない状態。片付けに来ている時には定期的にコミュニケーションを取り関係維持に努める。</p> <p>【片付けを待つ間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資金調達方法について検討する (銀行から借入、クラウドファンディング、団地カンパ、リノベーションスクール化して参加費を募る 等) ・店舗つき住宅として使いたい人がいないかも探す ・団地に住む人と積極的に対話し、活かせそうな才能を見つける ・《寺子屋事業》2020年度鉄道高架事業に伴い建て替え工事がされていた公会堂が2021年2月に完成予定なので、まずは公会堂を使用して子ども会の子ども達が放課後宿題を持って集まり、地域の高齢者と関わる居場所作りの第一歩にチャレンジする予定。子ども会に提案及び自治会長に相談済。 <p>【場所の確保ができたなら】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション箇所、施工方法について比較検討 ・シェアキッチンを時間貸しできるようにして日々の生活に不可欠な“食”を重点的に取り入れる ・レンタルスペースやワークショップの開催で発信力がある人たちに使

<p>③家守業</p>	<p>ってもらうことで認知度を上げる</p> <p>◆1 軒内覧済、先に購入希望の方がいて結果待ちの状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報に常にアンテナをはる。予算、場所等条件が揃う空き家を確保出来次第、DIY に興味がある人や場作りをしたいと思っている人を募集して現役の大工さんの指導を受けながら、リノベーションを行う ・リノベーション過程の動画を SNS 配信を行う ・資金調達方法については、銀行からの借入やクラウドファンディング、団地カンパなど様々な方法を模索中。検討中の物件の物件購入費＋リノベ費用で 400 万程かかる見込み。
-------------	---

◎事業効果

※事業の実施により、期待される効果を記載して下さい。

団地の認知度が上がれば、若年層がマイホームを検討する時に“団地”という新たな選択肢が加わる。SNS で魅力を発信することで圏外移住者が見込め沼津市の人口増加、少子化対策につながる。団地に若年層が増えることで高齢者を見守る目が増え地域活性化に繋がる。空き家が減ることで防犯効果があがる。今後更に増える事が予想される空き家がスムーズに家主が交代していくことができれば持ち主や家族の経済的負担減少になる。高齢化が進んだ地域の再生は今後増えていくであろう同様の地域のモデルケースとなり、沼津市全体の活性化に繋がる。

<p>成果指標</p>	<p>※事業効果を客観的に評価できるよう、具体的な数値等を用いて成果指標を設定して下さい。</p> <p>アンケートサイトを作成し、周辺住民の意見を集める コロナ禍で接触を減らし会場内で QR を設置して回答</p>	<p>指標の検証方法</p>	<p>※左記指標の検証方法を記載して下さい。</p> <p>アンケートを集計する</p>
-------------	--	----------------	--

◎評価の視点に合致していることの説明 ※評価の視点については、募集の手引きを必ず確認して下さい。

<p>公益性 ・ 必要性</p>	<p>※公益性：地域のまちづくりの推進に如何に寄与できるのか、不特定多数の市民の利益にどうつながるのか等について記載して下さい。</p> <p>※必要性：事業を実施する意義や、本ファンドによる助成が有益で質の高い事業展開につながる理由を記載して下さい。</p> <p>全国的に団地を含めた空き家問題はこれから更に深刻になっていくことが予想される。その中でも団地自体が廃墟になっている事例も少なくなく、周辺地域のイメージの低下や治安悪化に繋がることも考えられる。その反面、団地リノベーションの成功例も多数存在しており団地再生プロジェクトに取り組むことで注目度を上げるといことは地域のコミュニティにとっても大きな意義があると考えられる。</p> <p>定期マルシェについては継続開催を行うことで徐々に認知されていくと考えているため、助成により人件費や設備導入費に充てより充実した内容で継続することを目指す。</p> <p>コロナ禍における飲食店や物販店が屋外での販売機会を設備的にも得やすくすることにより、地域店舗への貢献と地域住民の生活の質の向上が期待できる。</p>
--------------------------	---

	<p>鉄道高架事業が完了した暁には鉄道下の側道が伝馬公園を迂回する計画となっている。伝馬公園と大岡団地の目の前を側道が通る為、長期的に見ても不動産価値を高めておくメリットは大きいと考える。</p>
<p>地域性</p>	<p>※地域の実状と課題をどう捉え、事業を行うことによってどのように課題を解決するのか、また、地域の特性や地域資源をどのように活かしたか、などについて記載して下さい。</p> <p>全国平均と比べても高齢者率（特に後期高齢者率）が非常に高い。数年後には空き家率の急激に増加することが考えられる。古く安いというイメージが強く高齢者が多いが、実際には周辺施設や団地内でのコミュニケーションが取れる点など子育てがしやすい環境である。定期マルシェの開催により大岡団地自体の認知を上げ、リノベーション事例を作ることで若い世代の入居を促進したい。また、独居高齢者も多いため災害時のリスクも高いエリアとなっている。マルシェの開催やコミュニティスペースを作ることでより団地内や周辺地域の方達と定期的に交流する機会を増やすことで、災害時の相互扶助の関係を築ききっかけとする。</p>
<p>先導性</p>	<p>※事業の新規性や独自性など、新たにチャレンジする点、工夫した点などについて記載して下さい。</p> <p>令和元年に内閣府地方創生推進事務局から地域住宅団地再生事業が推奨されており、高度成長期に大量に建てられた全国の団地は大岡団地と同じ課題を抱えている。高度成長期型のまちからの転換期を迎えており、団地の在り方は変わりつつある。</p> <p>空き家問題等を傍観し、廃墟になることを待つのではなくまちに住む人や団地リノベーションに取り組む企業へのアピールができれば状況は変化し、市内の同様の課題を抱える団地や地域にも変化の兆しとなる可能性がある。</p> <p>団地のリノベーションはただ建物の維持を行うのではなく、そこに住む人たちのライフスタイルの変化が大事であると考えている。そのため、空き家のリノベーションだけではなく定期マルシェやコミュニティスペースの創出を行なっていきたい。</p>
<p>発展性 ・ 継続性</p>	<p>※発展性：活動の広がりや波及効果がどのくらい見込め、地域の発展・活性化につながるのか記載して下さい。 ※継続性：本ファンドによる助成終了後も継続的・自立的な活動とするために、事業実施体制や活動資金の確保などにどのように取り組んでいくのかについて記載して下さい。</p> <p>【発展性】 大岡団地の課題となっている住民の高齢化や空き家問題は団地だけに起きることではなく、分譲マンションや戸建ての住宅街でも今後多々起きてくる問題だと考える。多様な世代が生き生きと暮らし続けられる地域モデルになるよう様々なことにチャレンジしていきたい。</p> <p>【継続性】 ①定期マルシェ開催 これまでのイベント運営の経験などを踏まえ、運営開催の簡素化、必要スタッフの軽減に取り組んでいる。詳細マニュアル・ガントチャートも作成しておりスタッフの変更などがあっても継続できるよう実施している。広告費に関しても SNS での発信と最低限のチラシの作成とし、必要経費もおさえている。 今後継続していく中で、飲食物販の販売利益だけではなく宣伝効果の高い近隣企業からの広告費・協賛金のお願いなど行い活動費とする 例：不動産管理会社への内覧会の提案や個人宅配達サービス会社への提案</p>

	<p>②コミュニティスペースの創出 現在、維持管理費程度の賃貸をオーナー相談中。 初期費用についてはクラウドファンディングの募集やリノベーションワークショップの開催などボランティアの募集などにより極力抑える。 運営開始後はスペースレンタル料、講座ワークショップ開催料などを運営費に充てる</p> <p>③空き家リノベーション 現在、交渉中の1軒目については自己資本・借入等で初期費用を捻出する。 必要経費：約400万円 家賃収入により約6年でペイアップの予定 1軒目をモデルケースとし、他空き家オーナーへの管理提案を行う</p>
<p>実現性 ・ 妥当性</p>	<p>※実現性：事業目的と事業内容は合致しているか、実現のために事業内容、予算の積算、自己資金の準備、スケジュール等について工夫した点を記載して下さい。 ※妥当性：各種法令順守、関係者との調整状況、費用に対する事業効果の妥当性について記載して下さい。</p> <p>まずはオオオカダンチマルシェを開催することで、団地へ興味を持つ、関わってくれる関係人口を増やすことから行ない、大岡団地自治会・大岡連合自治会への周知、協力のお願いを行なっており連合自治会としても応援していただいている。</p> <p>沼津市役所まちづくり政策課へ相談させて頂き、団地や空き店舗・ダンチマルシェへの視察・アドバイス等もいただいている</p> <p>管理不動産会社とも連携済みでコロナウイルスの感染状況が落ち着いたタイミングでの共同内覧会等も調整済み。合わせて空き店舗物件の購入についても交渉中</p> <p>近隣空き店舗のオーナー様にも交渉中で実現可能とするための家賃交渉も前向きに検討中</p>
<p>活動に対する熱意</p>	<p>※活動の動機、活動に対する意欲・熱意について記載して下さい。</p> <p>生まれた時は原団地に住み、祖父母から譲り受けた大岡団地は幼少期から頻繁に通っていた事もあり団地に愛着がある。自分が母になり団地で子育てをしてみても、今難しくなっている地域で子育てができていない場所だと感じた。子育て応援サークルいちごのスタッフとして多くのイベントの企画運営に携わった事で様々な経験を積み、0022Local Market 実行委員として地域密着のイベントに携わった事で、地元の身近な場所に空き家が増えている事が悲しく、自分に何かできないかと考え始めた。団地の現状を話したり、少しずつ動き始めるとたくさんの方が応援してくれたり、アドバイスをくれたりするようになった。団地を活性化して次の世代に繋いでいきたい。</p>

◎次年度以降の活動予定

※ソフト部門（ステップアップ型）新規または2回目の応募で、助成の継続（最大3年まで）を希望する場合は、今後の活動予定と事業継続のための戦略について記載して下さい（今回の応募が次年度以降の助成を約束するものではありません）。

①【定期マルシェの開催（オオオカダンチマルシェ）】

アンケート結果及びスタッフ内で改善箇所を洗いだし、継続して定期開催を行う

②【空き店舗を利用したコミュニティスペースの創出】

交渉中の店舗の状況確認、リノベーション方法及び資金調達方法の確認

《寺子屋事業》の利用率や改善箇所を見直し、継続の検討

③【空き家のリノベーション・家守業】

モデル住戸を活用しながらダンチマルシェに合わせて内覧会の実施

及び不動産会社と連携しながら空き家減少を目指す