

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
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。 2022年4月1日～2023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）。

“つながり続けるまちと団地とひと”をコンセプトに以下の3つを柱とし高齢化・空き家が問題視されている大岡団地の再生を目指すプロジェクト。

-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%

①-1【定期マルシェの開催(オオオカダンチマルシェ)】

大岡団地隣の公園とショッピング街の空き店舗前にて団地住民及び周辺住民へ向け定期開催してきたマルシェを来年度も引き続き継続開催とする。

飲食・物販の販売、子ども向けアクティビティを催し、地域のコミュニティの場、生活の質の向上に繋がる場となるようなマルシェを行う。（新型コロナウイルスの感染状況によっては安全面を重視し、規模縮小や中止とする）

空き家の大家さんに協力してもらい内覧会の同時開催やワークショップなどを実施し転居やリノベーションに興味のある層へのPRを行ってきた。

2021年は4月から隔月開催し、（8月のみ緊急事態宣言発令により開催中止）多くの人に大岡団地を知ってもらおうきっかけの場となった。

①-2【団地朝市-ダンチアサイチ-を新たに開催】

ダンチマルシェを続けたことで顕在化された課題を解決するため、より日常に寄り添ったダンチアサイチを開催する。

12月のプレスタートと合わせ、東京都市大学による住民へのヒアリングを実施し、食用品の販売や認知症対策としての集いの場、住民の自己表現の場などへのニーズを確認できたため、協力事業者を募り継続開催を目指す。

※開催実績

団地ごはんプロジェクト（2020年5月2日、14日に開催）

オオオカダンチマルシェ（2020年8月から2021年12月までに7回開催）

ダンチアサイチ（2021年12月に2回開催）

②【空き店舗を利用した大学研究室×コミュニティスペースの創出】

ダンチマルシェの定期開催を続けてきた事で、まちづくりについて研究している東京都市大学が団地内に研究室を設置予定。

研究室×コミュニティスペースとすることで、ただ集う場ではなく高齢者向けワークショップ、子ども向けのワークショップなどを開催し、より質の高いコミュニティの場を目指す。

※実施実績

2021年10月 ダンチマルシェ vol.6にて東京都市大学学生によるプログラミング体験

対象：団地子ども会会員を中心とした小学生
2021年12月 ダンチマルシェ vol.7にて東京都市大学都市イノベーション研究室による
大学生と住民と一緒に考える団地暮らし
対象：団地に住むシニアの方

団地隣の空き店舗を交渉中。

都市大学の研究室としての使用だけでなく、地域住民のコミュニティスペース・レンタルスペース・シェアキッチンとしての運営を検討。講座やワークショップの開催を企画し、地域住民の交流の場であることと同時に雇用の創出、新規事業支援を行う。団地のリノベーションのプレゼン大会なども検討しており、団地の有効活用をみんなで考える場とする。

③【空き家のリノベーション・家守業】

昨年度より打ち合わせを重ねております大手ハウスメーカー様と連携し、リノベーション物件としてオープンルームを団地内に設ける予定。

上記をモデルケースとし、今後の空き家リノベーションに繋げていく。

オープンルームはダンチマルシェ内で物件内覧会を募り、連携しながら幅広い方に団地内を見て住む事をイメージするきっかけの場としての活用を目指す。

また将来的には大家業や家守業として空き家減少に直接的に取り組むことを計画している。

◎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。

①-1【定期マルシェの開催(オオカダンチマルシェ)】

2020年から開催を続けてきた事で大岡団地の認知度は上がったと認識しているが、継続開催する事でさらに認知度を上げ空き家減少を目標とする。

また、団地の住民（特に子どもたち）に楽しんでもらうことや自分の住む沼津市大岡というエリアをより好きになってもらうことで、将来的なリターンや他都市への流入を減らすきっかけの場とする事も合わせて目指したい。

昨年度から授業に参加させて頂いている大岡中学校と連携し、子ども達が考え実際に実施するまちづくりの場をつくることで、より地元への当事者意識を育てる場にもしていきたい。

①-2【団地朝市-ダンチアサイチ-を新たに開催】

ダンチマルシェやワークショップによるヒアリングで顕在化した、より日常に近い課題を解決するために実施する。

食料品や日用品の販売を行いながら日々のコミュニケーションが生まれる場とする。

また、団地周辺に住む方たちによる手仕事品などの販売の場などを設けることでより自分らしくイキイキと暮らしていただくことを目指す。

将来的にはコミュニティスペースを活用することを考えており、ダンチマルシェ⇔ダンチアサイチ⇔コミュニティスペースと徐々に住民の方がたのニーズに合わせた日常の場を作るための場とする。

②【空き店舗を利用した大学研究室×コミュニティスペースの創出】

東京都市大学と連携してコミュニティスペースを作る事で、キナリ舎だけでは成し得ない方法で住民の困り事の解消や住民同士のコミュニケーションの場とする。

空き店舗を利用することで場所に新たな価値を与えて、新しい店舗の使い方や地域のあり方を示していく。団地に住む人にも新たな団地の楽しみ方を発見してもらいながら“サービスの受益者”ではなく“団地再生に共に取り組むパートナー”として巻き込んでいきたい。

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。

また、周辺地域にも団地最盛期に活躍した店舗が多く空き店舗となっているため空き店舗活

用の成功事例を作ることによって空き店舗率が下がり、生活の質の向上。エリア価値を上げることにもつながる。

③【空き家のリノベーション・家守業】

現在、進行中の大手ハウスメーカーと団地内オープンルームと合わせ、キナリ舎としても空き家購入に向け大家さんと交渉中。1企業が独占するのではなく、多様な企業や団体がリノベーションや家守業を行う事でそれぞれの特色があり、より幅広いニーズに応えられる。

そのままの状態不動産情報を公開しても長期に渡って空き家となっているケースが多い。空き家が長期化する事で持ち主に経済的な負担がかかったり、近隣の住居に支障が生じたりするケースも少なくない。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し団地のイメージを変える。

◎実施内容

日 程	実施項目・作業項目
<p>①マルシェ定期開催 2022年4月～2023年3月</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>◆年4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4名で開催 ・アクティビティは外部委託 ・開催日はコロナウイルスの感染状況見ながら決定する ・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>※来年度は朝市を日常化する事を目的とし、マルシェは回数を減らし、質を上げる</p> <p>◆ダンチアサイチ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隔週または月1の開催を目指す ・基本スタッフ2名、お手伝いスタッフ1名で開催予定 ・開催1ヶ月前から準備開始 ・担当スタッフで打ち合わせ、開催日を確定する <p>※朝市では団地近隣に住む子育て世代を中心に開催当日の運営スタッフとして巻き込み、より団地に近い人の関係人口の増加を目論む</p>
<p>②コミュニティスペースの創出</p>	<p>◆2022年4月から東京都市大学が団地内に研究室を設けたいとの要望があり、現在拠点を探している。伝馬公園横の空き店舗を再度交渉予定。</p> <p>【現状】物件交渉中 【交渉期間中】</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 ・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月に完成した。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

	<p>ジしたが、人手不足やコロナ禍により継続困難な状態。保護者からは非常に助かると好評。来年度は都市大学の学生にも協力を仰ぎつつ再開したい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・場所が確定するまでは、ダンチマルシェ内で開催したり、公会堂を利用して子ども向けプログラミング教室や団地住民の困り事のヒアリング等を行う。 <p>【場所の確保ができれば】</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ってもらうことで認知度を上げる
--	---

◎事業効果

<p>※事業の実施により、期待される効果を記載して下さい。</p> <p>2020年頃からオオオカダンチマルシェを定期開催してきた事、マルシェ開催の目標やゴールを明確にしてきた事で、キナリ舎の活動に共感してくれた東京都市大学、沼津信用金庫、大手ハウスメーカー、大岡中学校、静岡大学など関係人口が増加。団地自治会を通じてキナリ舎の活動内容や目的を住民向けに発信した事で団地住民も活動に参加したいと手をあげてくれた。共感してくれた企業や団体と来年度も継続して繋がり更なる発展をさせていく事で団地再生に向け大きく前進させる事を目的とする。団地だけでなく今後多くの場所で、高齢化や空き家問題はさらに増えていく事が予想される中で、状態が酷くなってから解決策を考えるのではなく、その前段階で様々な活動を行う事により周辺住民が継続的に暮らしやすい状態を維持できるモデルケースとなる</p>			
成果指標	<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>各事業ごと適宜アンケートを行い、満足度や情報収集とニーズ調査を行う</p>	指標の検証方法	<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</p> <p>・</p> <p>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きた段階のため、引き続き継続開催を行い更なる発展を目指す。 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が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ににより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にに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つかけとする。</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た場合に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・協賛金のお祝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 コミュニティスペースの創出については、具体的な物件の確保には至っていないが、東京都市大学の研究室と共同でコミュニティスペースの運営を計画している。 ハード面での準備には時間が掛かっているが、ソフト面ではすでに学生による「子ども向けプログラミング教室（団地内の子ども参加率100%）」や「シニア向けヒアリングワークショップ」なども開催しており、関係性の構築を進め</p>

	<p>ている。 当初予定していたより明確な使い方を提示できるような状態になったので、停滞している物件交渉を再度行う予定。 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>オオオカダンチマルシェを中心とした団地再生プロジェクトに共感してくれた人や企業、団体の関係人口が増え、キナリ舎だけではなし得ない様々な発展の実現に向け少しずつ動き始めている。それを見た団地住民や近隣の人から応援しているという声や手伝いたいとの声ももらうようになった。 “サービスの受益者”だった団地住民や近隣の子育て世代を“団地再生に共に取り組むパートナー”として巻き込んでいき、ダンチマルシェやダンチアサイチが団地の日常になるよう、実際に住む人たちの関係人口を増やす事を目標とする。 活動当初から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 長期案として考えていた家守業については、信用金庫さまのサポートのもと大手ハウスメーカーが活動に共感いただき、団地内にリノベーション物件のオープンルーム開設予定。大家さん含め、実現に向け打合せ中。 想定していた形とは異なるが「古い、汚い、住みづらい」などといった団地のイメージを変えるきっかけになると考えている。</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。 2020年から試行錯誤しながら活動してきた事で、当初想定していたより、この1年で大きな成果が出ていると考えている。 コロナ禍の中、活動に限られることもあったが出来ることをやってきた結果、多くの方に大岡団地を知ってもらえるきっかけを作ることができた。 実際に活動が評価され、沼津市まちづくり政策課による沼津の暮らしラボにおいても地域プレイヤーとして話をさせていただいた。 活動を知った皆さまの応援やサポートにより、沼津信用金庫さまをはじめとした「企業」、東京都市大学や大岡中学校など「学校」、「自治会」、「住民」そして「行政」の連携した地域作りへ繋がっていると感じている。</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）】

内容の見直しと継続開催の方法について再度見直す

②【空き店舗を利用したコミュニティスペースの創出】

コミュニティスペースの更なる活用方法を検討

及び利益を捻出するための方法

③【空き家リノベーション・家守業】

参入してくれるハウスメーカー探し、団地を手放したい住民と

団地に興味がある人を繋ぐ

◎実績の評価と改善点（継続事業のみ）

※継続事業については、過去の実績に対する自己評価と実績を踏まえた改善点等について記載して下さい。

2020年から定期マルシェの開催を続けてきた事で、さまざまな変化が生まれてきた。継続してきた事で団地住民の認知度も上がり、自治会を通じて住民に今後の展望をまとめた資料を回覧してもらったり静岡新聞に取り上げて頂いたことでなぜマルシェを開催しているか、を知ってもらえる事ができたと思う。少しずつ生まれた変化をきちんと形にするために継続が必要不可欠。

キナリ舎のメンバーや東京都市大学の研究チームの団体や人物紹介を積極的に行いどんな人物、団体がどんなことに取り組んでいるかを団地内で明確にする

ダンチマルシェの準備や片付けの際にはわかりやすいよう対策をとる