

【R1:先-5】 コミュニティ創生のための公民連携プロジェクト調査 (実施主体:神奈川県住宅供給公社)

二宮町基礎情報(R1.12.1時点)
 ・人口:27,699人
 ・可住地面積:9.08km²

【事業分野:エリアマネジメント】 【対象施設:団地】 【事業手法:公設+長期包括委託契約、共同出資によるBOO、定期借地等】

調査のポイント

- ・二宮団地の持続的発展のための団地創生のあり方、二宮団地創生モデルプランの検討
- ・団地につながりを生むみんなが集える場所としての温泉・湯治施設を核とした交流拠点整備の検討
- ・団地創生ガイドラインの整備による他団地への波及

事業/施設概要

本事業は、若くクリエイティブな人材を多く含むミレニアル世代(1980年代~2000年代初頭に生まれたデジタルネイティブな世代)に選ばれるため、団地を中心に「みんなが集える象徴的な場所」として①温泉湯治施設を核とした交流拠点整備事業、交流拠点と連携する形で、②廃止住棟・跡地の利活用、③公民連携によるリノベーション・センターの検討、④団地で農業暮らし支援事業などを総合的にとらえ、その実現可能性を検討する。

なお、これまでの団地再生において、このような総合的にとらえた取り組みの事例がないため、⑤他団地への横展開を図るための団地創生ガイドラインとエリアマネジメント組織のあり方についても検討し、他団地への横展開を図れるようにする。

【二宮団地の概要】

- ・開発面積約72ha,戸数約2,300戸(うち公社賃貸住宅856戸)
- ・百合が丘商店街(敷地面積約4,500m²,延床面積約2,100m²)
- ・昭和37年から公社が土地区画整理事業により造成を開始
- ・開発から50年を経過して少子高齢化、施設の老朽化が進行
- ・公社住宅の空き家率が40%を上回る



目的・これまでの経緯

平塚方面の工業地帯のベッタタウンとして造成された二宮団地が、少子高齢社会の進展などの社会構造の変化により空家率が40%を超えたため、平成28年4月から二宮団地再編プロジェクトに着手し、賃貸住宅の再編(28棟856戸から18棟580戸)及び住戸のリノベーションなど、入居促進や様々な活性化事業に取り組んできた。

取り組みの結果、新規入居者数の増加等成果が出ており、特に若くクリエイティブな人材を多く含むミレニアル世代が入居したところ、新たなコミュニティが生まれ、団地活性化に貢献し始めている。

今後の二宮団地の持続的発展のため、ミレニアル世代に選ばれる団地となるため、彼らの関心の高い「コミュニティ」と「カルチャー」と「ウェルネス」に注目し、この機能を両立させる「温泉・湯治施設を核とした交流拠点」を中心に団地活性化を検討する。

【経緯】

- ・平成25年度 神奈川県住宅供給公社経営計画により賃貸住宅事業等の継続等を決定
- ・平成28年度 二宮団地再編の公社賃貸住宅のコンパクト化方針に基づき、プロジェクト開始住戸のリノベーション、集約事業を試行的に開始
- ・平成29年度 商店街の空き店舗にコミュニティダイニング整備
- ・平成29年度 共同菜園、音楽祭等団地内のコミュニティづくりや団地外での連携づくりを本格実施
- ・平成30年度 公社賃貸住宅の新規契約戸数が退去戸数を上回る等ニーズの顕在化、空き家率の減少を確認

【R1:先-5】 コミュニティ創生のための公民連携プロジェクト調査

(実施主体: 神奈川県住宅供給公社)

調査の流れ

調査体制の構築
(委託者決定・チーム結成)

類似事例の収集

- ・温泉湯治施設の類似施設
- ・リノベーションセンターの類似施設
- ・農業工場の参考事例
- ・逆プロポーザル実施方法の調査
- ・エリアマネジメント組織の参考事例
- ・団地創生ガイドラインの参考事例

創生モデルプランの検討

- ・創生モデルプラン
- ・温泉湯治施設を核とした交流拠点整備
- ・廃止住棟・跡地の利活用
- ・公民連携によるリノベーションセンター
- ・団地で農業暮らし支援事業

マーケット・サウンディング

団地創生ガイドライン等の検討

- ・エリアマネジメント組織のあり方
- ・団地創生ガイドライン

報告書の作成

調査結果

1 今後の二宮団地の創生モデルプランの検討

団地に呼び込むターゲットとするミレニアル世代の五つの特徴
①デジタルネイティブ、②モノ消費よりコト消費、③人や仲間とのつながりを重要視する、④ワークライフバランスを重視する、⑤健康志向

【団地につながりを生むみんなが集える象徴的な場所を設置する】
デジタルネイティブであるもののリアルなつながりを求めているため、団地中心にみんなが集える象徴的な場所として交流拠点を設置する。なおその拠点は、二宮団地の周辺アクティビティの利活用を包括的に促していく拠点とする。

ウェルネス・カルチャー・コミュニティで創るクリエイティブタウン



2 温泉・湯治施設を核とした交流拠点整備事業の検討

(1) 基本計画
類似施設のヒアリング・調査、マーケティング調査を踏まえ基本計画の検討を行った

- ・サウナを中心とした温泉・湯治施設
- ・フィットネススタジオ
- ・飲食、物販施設(シェアキッチン、加工施設を含む)
- ・カフェスペース(コワーキングスペース)
- ・分散型宿泊施設のレセプション
- ・外構の芝生スペース
- ・Wi-Fi設備、バイオエネルギー設備

(2) 事業手法の比較検討
公設+長期包括委託契約、民設民営(BOO: 目的会社)、民設民営(BOO: 民間)の3タイプを比較検討
地域活性化への貢献等の理由からBOO目的会社を選定

方式	公設+長期包括委託方式	民設民営 (BOO方式) (目的会社)	民設民営 (BOO方式) (民間)
概要	建物: 公社 施設運営: 民間 土地: 公社	建物: 目的会社 施設運営: 目的会社 土地: 公社	建物: 民間 施設運営: 民間 土地: 公社
店舗として賃貸借 (公社法 21 条により、温浴施設の公社経営が出来ないため民間に賃貸)	○	・目的会社は、公社と民間の共同出資で設立 ・事業用定期借地	事業用定期借地
地域活性化	施設運営に公社が関与できないため、地域活性化に対応できない	施設運営に公社が関与できるため、地域活性化に対応できる	施設運営に公社が関与できないため、地域活性化に対応できない
リスク管理	建物を建設するため、リスク大	出資金の範囲でリスクを負う	建物建設を民間が行うため、リスク小
その他		民間の出資を受けるため、民間のノウハウを活用することができる	建物建設まで民間に負担させるため、参加者がいない可能性あり
判定	○	◎	△

3 交流拠点と連携する形で行う廃止住棟の利活用等について

- (1) 廃止住棟・跡地の利活用(民間からの提案を受ける)→温泉湯治施設の宿泊施設として利活用等
- (2) リノベーションセンターの検討(金融機関のヒアリング)→地元金融機関、地元協議会、二宮町、公社等が連携してコンソーシアムを組むことを地元協議会で意見交換開始
- (3) 団地で農業暮らし支援事業(アグリテクノロジーのヒアリング)→農産物の付加価値向上のため加工場の検討

事業化に向けた今後の展望

2020年度

- ・本調査を基に事業収支のさらなる精度向上

2021年度

- ・実施の判断・公表
- ・共同出資者の選定

2022年度

- ・既存店舗の補償
- ・基本設計・実施設計

2023年度

- ・解体工事、建設工事

2024年度

- ・営業開始