

令和6年度 住まい環境整備モデル事業
【課題設定型・事業者提案型】
提案内容の概要

事業名称：元保育園を改修した、全世代の人たちが役割を持ちながら暮らす、集合住宅兼複合施設

代表提案者：mitosaya株式会社



1. これまでの取組

mitosaya株式会社では、2017年から旧千葉県立薬草園跡地を蒸留所施設に改修し、千葉県大多喜町でmitosaya 薬草園蒸留所を運営しています。自社で栽培した果物やハーブ、信頼できる生産者の農作物を用いて、蒸留酒や製品を開発しています。約5000坪の敷地を利用した体験型イベントや見学ツアーを実施し、毎週金曜日はボランティアを募り農業体験事業を行っています。

代表の江口が携わる農地所有適格法人苗目では、千葉県鴨川市を拠点に、農産物の栽培、シェアファームの運営、地域の子供達の交流を生む公園の運営等を行っています。

弊社では、千葉県君津市にある旧亀山保育園の所有者である君津市管財課に、多世代共生の集合住宅兼複合施設として再利用する計画を提案し、売買契約締結を進めています。改修設計は千葉県松戸市に拠点を置く松本巨志建築設計事務所が担当し、保育園の建築的特徴を活かした再生を図るとともに、ショップやレストラン、農場や動物飼育場などを整備することで、地域資源の有効活用を目指しています。地域社会との関係構築を重視し、すでに地域住民に説明会を行い今後の利用方法について理解を得ています。

1. これまでの取組

【課題設定型・事業者提案型】



mitosaya薬草園蒸留所



シェアファーム「naeme farmers stand」



公園「Soil to Soul FARMPARK」



旧亀山保育園

2. 現状・問題意識

地域の現状・課題:

千葉県君津市の亀山湖畔に位置する旧亀山保育園は、1975年に開園し地域の子どもたちの学びの場として長年親しまれてきました。しかし、少子化や社会の変化に伴い、2017年に廃園。その後、建物は老朽化が進み、改修を伴う新しい用途が求められる状況となりました。さらに、周辺地域では高齢化・過疎化が進行し地域再生や活性化が急務となっています。特に地域と連携した経済活動や、多様な世代が暮らす住環境が求められています。

施設運営の課題:

旧保育園の再利用に際して、持続可能な運営モデルが不可欠です。建物の改修費用や継続的な運営コストを考慮すると、運営を維持するためには、単純な賃貸住宅だけではなく、地域内外の交流促進による収益化が求められます。ショップやレストラン、農地や動物飼育など、施設を活用しつつ、来訪者の役割分担を組み合わせることで、安定的な経済基盤とコミュニティの結束力を両立させる必要があります。

2. 現状・問題意識

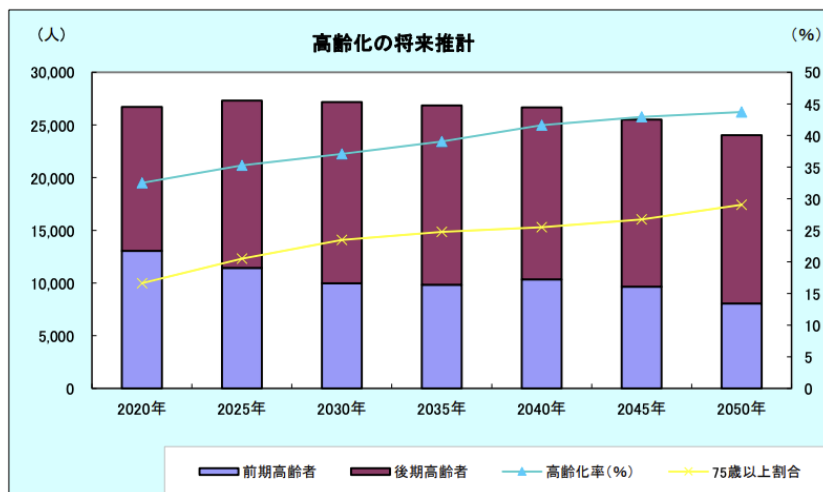
【課題設定型・事業者提案型】

〔高齢化の状況〕

高齢化の将来推計

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
	国勢調査	将来推計人口					
総人口	82,206	77,472	73,295	68,770	64,055	59,401	54,982
高齢化率(%)	32.5	35.3	37.1	39.0	41.6	42.9	43.7
高齢者人口 (65歳以上)	26,718	27,322	27,186	26,847	26,670	25,506	24,036
前期高齢者 (65～74歳)	13,042	11,437	9,983	9,836	10,337	9,645	8,065
後期高齢者 (75歳以上)	13,676	15,885	17,203	17,011	16,333	15,861	15,971

資料：2025年以降は「日本の市町村別将来推計人口(2023年12月推計)」「(2020年国勢調査人口を基準に推計)」



君津市の高齢化の状況と将来推計
(出典：君津市)

シェア農場を通じたコミュニティ形成
(ØsterGRO・デンマーク)

3. 提案内容

複合施設の改修:

本提案では、旧亀山保育園を賃貸住宅、宿泊施設、農園、動物飼育場、ショップ、レストラン、食品加工所、コミュニティスペースなどが一体化した複合施設へと改修します。地域資源を活用し、住民と来訪者がともに生活し、多様な世帯が役割を担い、地域と共生するコミュニティの形成を目指します。

改修設計においては、保育園の建築的特徴を生かしながら、バイオジオフィルターを導入や再生可能エネルギーの活用を通じ、持続可能な社会モデルにふさわしい環境負荷の軽減に取り組みます。

多世代共生と役割分担:

多世代共生のために賃貸住宅に加えて宿泊施設などを用意し、訪問者もこのコミュニティに参加できる仕組みを構築します。さらに農地や飼育場の管理、ショップ運営など、入居者が役割を持って日々の施設運営に関わることで、地域内外の人々が交流できる場を提供し、持続的な地域活性化を促進します。

3. 提案内容

【課題設定型・事業者提案型】

施設全体イメージ



4. 期待される効果

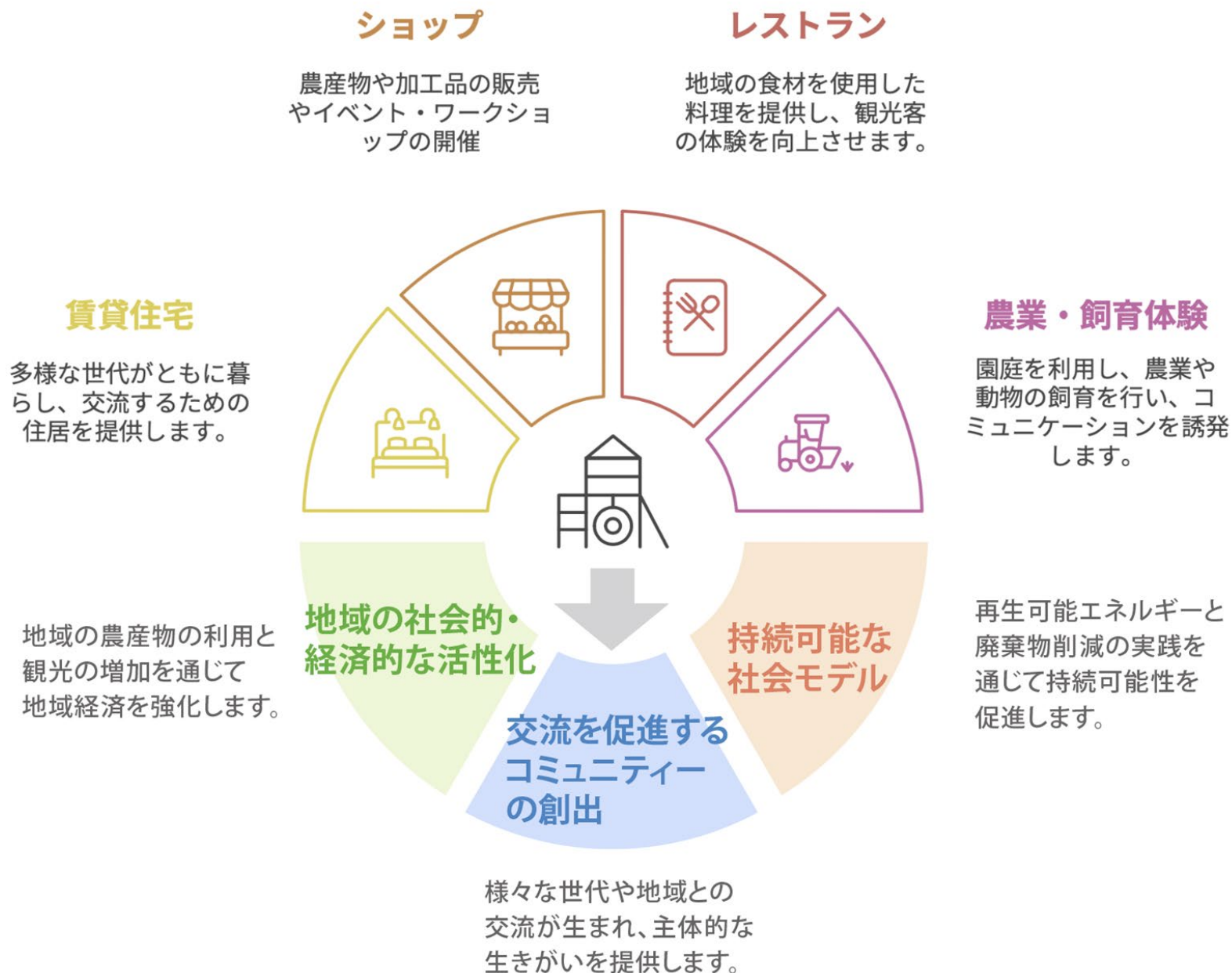
地域社会への貢献:

本提案は、地域住民が役割を持って運営に関わり、生活を通して交流できる環境を提供します。園庭や近隣の農地を活用した農業や動物の飼育などを通じ、生活の糧を自ら育てる体験ができ、来訪者も地域資源に触れることでその魅力を再発見し、持続可能なコミュニティの創出に寄与します。また、ショップやレストランの運営によって地域の特産物が利用される場となり、地域の社会的・経済的な活性化を促進します。

環境面での持続可能性:

ゼロウェイストとカーボンニュートラルの運営モデルにより、持続可能なエネルギー利用を達成し、環境負荷の少ない施設運営を実現します。さらに、この取り組みを通じて多世代共生のコミュニティが形成され、他の地域にも普及可能なモデルとして発展することが期待されます。

4. 期待される効果



5. 検証方法

本事業の運営においては、補助金だけに頼るのではなく、経営的に自走させるための方策を重視します。入居者が主体的に情報発信し、地域や外部への認知を広げ、ファン層を育成します。家賃、食堂、売店の売上、宿泊施設利用料を安定した収益源とし、これらを基盤に売上の向上を図ります。本事業の効果を検証するために、以下の定量的な目標と評価指標を設定します。

- 賃貸住宅の入居率目標: 90%
- 宿泊施設の稼働率目標: 50%
- 食堂や売店の月商目標: 100万円
- 住宅家賃収入および宿泊施設収入：インフレ率に基づき毎年2%ずつ増加
- その他の条件：食堂および売店の売上は年10%成長、借入金は10年の返済期間、運営コストは年5%の増加率とします

5. 検証方法

年次ごとの収益、コスト、純利益の予測

年次	住宅家賃収入	宿泊施設収入	食堂・売店売上	総収益	運営コスト	借入金返済	純利益/損失
1年目	¥4,800,000	¥5,400,000	¥12,000,000	¥22,200,000	¥24,000,000	¥1,000,000	-¥2,800,000
2年目	¥4,900,000	¥5,510,000	¥13,200,000	¥23,610,000	¥25,200,000	¥1,000,000	-¥2,590,000
3年目	¥5,000,000	¥5,620,000	¥14,520,000	¥25,140,000	¥26,460,000	¥1,000,000	-¥2,320,000
4年目	¥5,100,000	¥5,730,000	¥15,970,000	¥26,800,000	¥27,790,000	¥1,000,000	-¥1,990,000
5年目	¥5,200,000	¥5,840,000	¥17,570,000	¥28,610,000	¥29,180,000	¥1,000,000	-¥1,570,000
6年目	¥5,310,000	¥5,960,000	¥19,320,000	¥30,590,000	¥30,640,000	¥1,000,000	-¥1,050,000
7年目	¥5,410,000	¥6,080,000	¥21,250,000	¥32,740,000	¥32,170,000	¥1,000,000	-¥430,000
8年目	¥5,520,000	¥6,200,000	¥23,380,000	¥35,100,000	¥33,780,000	¥1,000,000	¥320,000
9年目	¥5,630,000	¥6,320,000	¥25,720,000	¥37,670,000	¥35,470,000	¥1,000,000	¥1,200,000
10年目	¥5,740,000	¥6,450,000	¥28,290,000	¥40,480,000	¥37,240,000	¥1,000,000	¥2,240,000

8年目には黒字転換が可能となり、収益が増加することで安定した利益が見込めます。また、入居者や来訪者に対する定期的なアンケート調査を実施し、交流の活性度や満足度を評価します。コミュニティの結束力向上のため、住民が参加しやすいイベントやワークショップの実施を通じて、居住者の満足度や定住意欲を高め、事業の持続可能性を高めます。