

横須賀市とのスモールコンセプション

# 旧市宮田浦月見台住宅 再生プロジェクト





# 旧市営田浦月見台住宅

「天空の廃墟」と呼ばれる山の上の公共遊休不動産



- JR横須賀線「田浦」駅徒歩10分
- 敷地面積13,653m<sup>2</sup>、32棟、74戸の平屋住宅群
- 鎌倉時代に幕府家臣の下屋敷として伝えられ「城の台」とよばれることも
- 1960年に市営住宅として開発され賑わっていたが、少子化や建物老朽化から居住者が減少し、2020年度に横須賀市が廃止を決定
- 利活用事業では、22棟、58戸（共用棟含む）を対象とした事業計画

# スモールコンセプションで再生

国も含めた官民連携で進めていく利活用事業

2023年

随時 民間事業者へのヒアリングの実施

9月 スモールコンセプションとしてのプロポーザル実施

12月 ENJOYWORKSが事業者として採択

横須賀市と基本協定を締結

2024年

1月 事業計画策定/建築設計/地域住民等への周知を開始

5月 国土交通省 空き家対策モデル事業応募

7月 国土交通省 空き家対策モデル事業採択

第一回入居者募集現地説明会

9月 第二回入居者募集現地説明会

11月 入居希望者交流イベント

# スモールコンセプションで再生

国も含めた官民連携で進めていく利活用事業

2024年

- 12月 不動産特定共同事業法による第一期ファンド募集開始  
随時投資説明会を開催（個人投資家/横須賀市企業等）  
入居予定者によるクリスマスマーケット開催  
工事開始（2025年8月頃まで）

2025年

- 1月 入居希望者が殺到するまちとして各メディアで報道  
第一期ファンド募集完了予定
- 4月 第一期工事住戸一部入居開始予定（入居者工事あり）
- 5月 第二期ファンド募集開始予定（官民連携ファンド併用）
- 7月 第一期工事入居完了予定
- 9月 第二期工事入居完了予定

# スモールコンセッションで再生

## 横須賀市としての事業に至る経緯や取組みのポイントと効果

### 経緯

- 空き家の状態から年間で数百万円の管理費が発生
- 開発ができないことも含め、民間事業者のノウハウや資金を活用し、新たな利活用を前提として公募を実施
- 谷戸地域では人口減少や高齢化が深刻な課題
- 地域コミュニティの活性化を通じて谷戸地域の再生を図る

### ポイント

- サウンディング調査から事業性を事前確認
- 地域住民のコミュニティ醸成にも寄与できる仕組みを求め、  
することで公共性を担保、一部横須賀市予算で整備
- 持続可能な事業運営のための参加型資金調達方法が必要

### 効果

- 民間事業会社が地域住民などを巻き込んだ資金調達方法で事業化、運営を行うことで市の負担を大幅に軽減
- 都市計画法上の用途制限や建築基準法上の用途変更などを行わない店舗併用住宅による地域活性化モデル事業に

# ヴィンテージ&クリエイティブ

第一種低層住居専用地域のまちを、住+職一体の「なりわい住宅」で再生



働き方改革、ワークライフバランス、リモートワーク・テレワーク、雇用体系の多様化、副業の解禁、パラレルキャリアの浸透。

仕事観、人生観が変わり出した今、本当にやりたいことを見つけたいニーズが高まるなか、新しいことを始める時間的な「余白」は生まれやすい環境ができました。

本事業はこうした第一種低層住居専用地域の空き家を、そのまま住宅として再生させるのではなく、ライフスタイルの変化が進んでいる中で、需要の高まりを見せている

## 職住一体型の店舗兼用住宅 「なりわい住宅」

へ、都市計画法による用途を変更させることなく改修すること、および、これを面として整備し、ひとつの新しいまちをつくることで、地域に根ざした居住者を増やすことにつなげようとするものです。



# なりわい住宅4点セット

なりわい部分を整備し、店舗兼住宅を促進

## 1. 土間打ち

店舗や作業場所として気兼ねなく使えるように、土間仕上げに

## 2. 建具交換

開口を広げることで店舗エリアの視認性を上げ、外へ開いた空間に

## 3. 店舗サイン

全戸共通のサインを設置し、月見台のエリアとしての統一感を作る

## 4. タープフック

店舗前や住棟間にタープを張り棟と棟を繋ぎ、一体感や連帯感、賑わいを創出する



2. 建具交換 B



1. 土間打ち



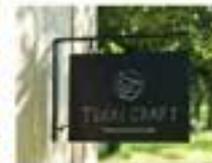
4. タープフック



2. 建具交換 A



3. 店舗サイン



# 3段階のリノベーション

住まい手によって選ぶことができる余白のある設計



## LEVEL 0

外壁補修／内装解体  
なりわい4点セット

<内容>

- ・外壁補修
- ・内装解体
- ・電気：既存撤去+引込みまで



## LEVEL 1

外壁補修／内装解体  
なりわい4点セット  
設備入れ替え

<内容>

- ・外壁補修
- ・内装解体
- ・設備入れ替え(キッチン/トイレ/シャワー)
- ・床：合板仕上げ
- ・壁：既存利用
- ・天井：構造現し(断熱なし)
- ・電気：コンセント/SW



## LEVEL 2

外壁補修／内装解体  
なりわい4点セット  
設備入れ替え／断熱材

<内容>

- ・外壁補修
- ・内装解体
- ・設備入れ替え(キッチン/トイレ/シャワー)
- ・床：合板仕上げ
- ・壁：断熱+PB/合板/左官
- ・天井：断熱+PB/合板
- ・電気：コンセント/SW

会員専用ページ

## MY Enjoy Style

一般ページでは公開できない物件を多数掲載中。未公開物件情報や会員限定情報など、ほぼ毎日更新！気になる物件をクリップできる「クリップ機能」も会員限定でついています！

ID

パスワード

ログイン

新規会員登録はこちら

現在の登録物件数 6435  
件

マップでさがす 

物件詳細検索 

エリアでさがす

- 鎌倉エリア
- 逗子エリア
- 葉山エリア
- 秋谷・佐島・三浦エリア

## 天空の店舗兼住宅に興味ある人集まれ 横須賀市田浦町1丁目

29.18~36.8㎡/6~7.5万円 [秋谷・佐島・三浦エリア]

Rent



この物件に関するご質問やお問い合わせ、ご相談はこちらから

お問い合わせ



この高台にある「旧市営田浦月見台住宅」を高い住宅としてエリアリノベーションし、賃貸募集することになりました！その数なんと60戸！







CYCLEAR +  
HAYAMA

up Cycle  
Cyclear +



Cyclear +



横須賀田浦月見台住宅  
現地見学者 50人に  
インタビューしてみた

もしご入居

BLACKEYEMAN

家賃



11/16 入居希望者交流会





キーワードを入力



マイページ

購入履歴



トップ 速報 ライブ エキスパート オリジナル みんなの意見 ランキング 有料

主要 国内 国際 経済 エンタメ スポーツ IT 科学 ライフ 地域

トピックス一覧

## 築64年の平屋建て団地「天空の廃墟」に申し込み殺到、その圧倒的な「魅力」団地が借りたい人が夢見ているもの

11/19(火) 8:02 配信 87



東洋経済  
ONLINE



過去に2回開かれたイベントでは年齢、性別、家族構成もさまざまな人達が集まり、熱心に建物、敷地内を見学した(写真:エンジョイワークス提供)

コンビニはおろか、店の一軒もない駅前から細い坂道を上ること10分。古い平屋の住宅が整然と並ぶ一画が現れる。旧横須賀市宮田浦月見台住宅である。

【写真】「天空の廃墟」と呼ばれる神奈川県・横須賀の団地、月見台住宅を空中から見ると

2年前に最後の入居者が退去して以降無人だった築64年の団地で2024年夏から新たな入居者募集が始まった。ネット上ではしばしば「天空の廃墟」と称されてきたが、交通、生活の利便性という点では難もあるように思われる、

現状では廃墟同様のこの団地に申し込みが殺到しているという。その理由を知ろうと現地を訪れた。

ご協力ありがとうございました  
今後もこの広告を非表示にするには  
ログインしてください

トップ > 社会



みなさん思うような  
**ポテンシャル**をすごく感じます

### “天空の廃墟”「月見台住宅」に入居者殺到...住居兼店舗の賃貸として再活用 家賃5~8万円 神奈川・横須賀市

2024年12月19日 木曜 午後6:30

#### RANKING アクセスランキング

最新 24時間 週間

- 1 北九州中学生死傷事件で43歳男を逮捕 決め手「県民...
- 2 【続報】中学生2人殺傷 逮捕の平原容疑者が「騒音トラ...
- 3 【独自】“迷惑路駐車”バス進めず...現場は一時騒然 ド...
- 4 【続報】車で店を訪れてから約15分後に凶行か...犯行時...
- 5 【判明】福岡県警がおとといから平原政徳容疑者(43)の“...
- 6 【続報】“特殊班”捜査員が窓ガラス割って突入 逮捕時...
- 7 【解説】逮捕の“決め手”や動機、凶器は...中島咲彩さん...
- 8 北九州・現場近くに住む40代の男逮捕 逮捕前に元...
- 9 【続報】中学生2人殺傷 容疑者逮捕に住民から安どの声...
- 10 【続報】中学生2人殺傷 容疑者逮捕の決め手は「リレー...

ランキング一覧へ

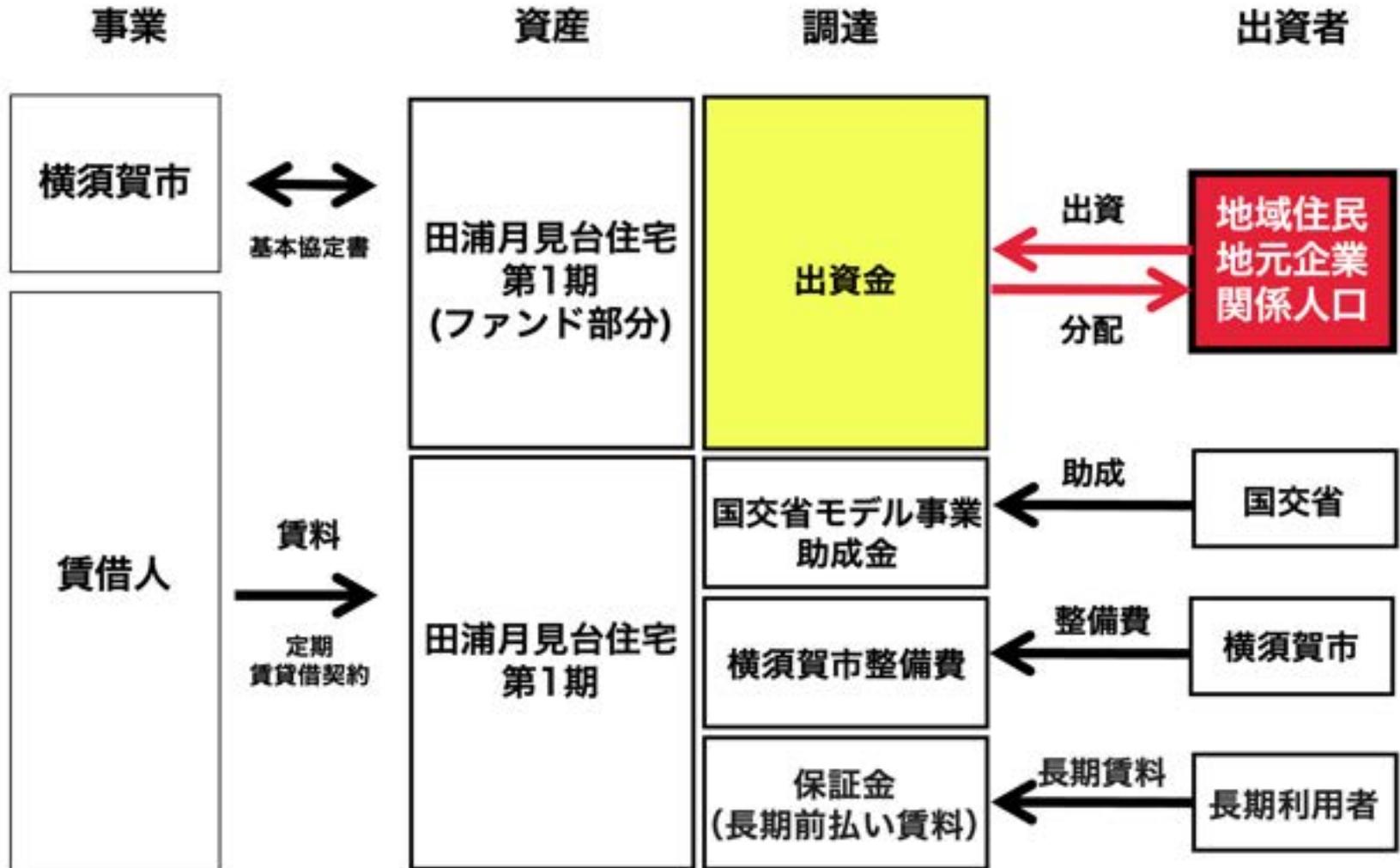
ANN

知って / もっと

5年前に入居者退去

# 官民連携の資金調達

国交省＋横須賀市＋地域活性ローカルファンド



投資型 月見台住宅再生ファンド

入居申込み殺到中！横須賀市とタッグで団地の再生 **募集中**

📍 神奈川県

投資家登録からはじめよう！

投資家登録はこちら

TOP

リターン

スキーム

ファンド情報

ファンド運営者

リスク及び法定表示事項

投資申し込み  
いただいた方対象

**投資額の3%をアマギフプレゼント!**

運用期間 **5年**

想定利回り **8%**  
年利・税引き前

インカム  
ゲイン  
中長期運用

入居申込み  
**100%**  
達成\*

\* 12月31日現在、ファンドでの賃貸管理戸数に対して、全戸入居率が100%達成しています。

応募金額	35,900,000円
募集金額	100,000,000円
募集期間	2024/12/03～ 2025/01/31
1口	50,000円
最低投資金額	50,000円

35.9%

想定利回り  
(年率・税引き前)  
8.0%運用期間  
5年残り  
12日

★特典① 月見台オープニングフェス2025ご招待



対象：出賣いただいた全ての方

★特典② 月見台をいっしょにつくろう！



対象：2口(10万円)以上

- ・月見台の共用部に設置する家具等を、月見台住宅の廃材を利用して製作する、DIYワークショップにご招待

★特典③ 追加特典！月見台オリジナル「よこすか海軍カレー」10食プレゼント！



対象：6口(30万円)以上

- ・カレーの街横須賀が誇る！株式会社ヤチヨの「よこすか海軍カレー」を、ここでしか手に入らない月見台オリジナルパッケージにてお届けします。<2024年12月13日追加特典>  
※画像は「よこすか海軍カレー」従来のパッケージです

★特典④ あなたも一週間月見台の住人になれる権利



対象：10口(50万円)以上

- ・一週間月見台の住人になってみませんか。実際に月見台の店舗兼用住宅に住んで、住民しか利用できない共用部のサウナ集会所（東京湾を望む天空のテラス付き）、ランドリー集会所を利用しながら、月見台移住を体験できる一週間

※ご希望の住戸へ体験入居できない場合がございます  
※期間については相談の上決定いたします

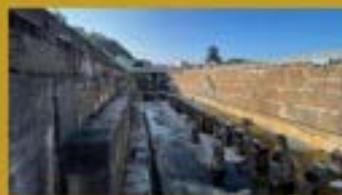
★特典⑤ 横須賀市で開催される大規模イベント・大規模スポーツ大会等のVIP席などご招待！



対象：20口(100万円)以上

- ・横須賀市主催イベントや、実行員会形式の大型イベントのVIP席にご招待。これであなたもVIP横須賀市民！

★特典⑥ 横須賀市遺産ツアーへ特別ご招待！



対象：20口(100万円)以上

- ・横須賀市にある浦賀レンガドック(明治32年建造、平成15年閉鎖)など、レンガ造りのドライドックとしては日本では浦賀にしか現存していない貴重な施設を、ご投資いただいた方のためだけに巡る、「横須賀市歴史的建造物VIPツアー」へ特別ご案内！

※事業の状況により、償還される出資金は元本を割る可能性もあります。詳しくは「ファンド情報のページ」をご確認ください。