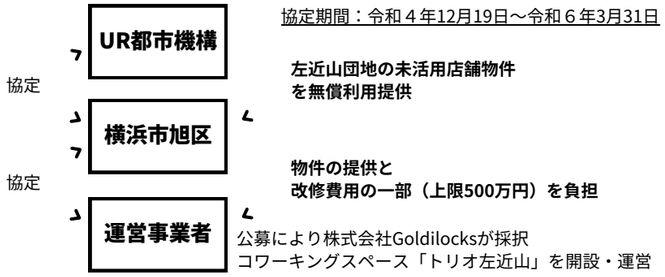
「横浜市郊外部における働く場の創出事業～旭区左近山団地における実証実験～」検証調査報告（概要版）

2024年3月 株式会社Goldilocks

2023年度、横浜市は「郊外部における働く場の創出事業」の新たな取組として、地域活動が非常に盛んな旭区の左近山団地において、オフィス機能を含む「働く場」を実験的に開設し、開設後の利用実態や効果を多角的に分析・検証する本実証実験を行った。本報告では、その実証実験で開設されたコワーキングスペース「トリオ左近山」の開設までの経緯、2023年5月13日から2024年2月までの利用実態、効果や課題についてまとめたものである。



▲実証実験の構成

1 「トリオ左近山」とは

→「団地でのやってみたいこと」をもとに三人組を組ませて活動を促すコワーキングスペース。団地の活性化と地域内のつながりづくりを目的に、団地大学生居住事業の卒業生が、所属会社を通して開設・運営した。

- 左近山団地は、1967年入居開始の**約4,800戸の大規模団地**であり、高齢化率は5割弱であるが**地域活動が盛んな地域**である。
- 開設当初から営業していた診療所跡地をリノベーション。横浜国大OBと協力し、**ローコストでスマートなワークスペース**を構築。
- 無人で照明/空調/施錠を管理。利用者はLINEで会員登録を行う。

○施設概要
開業日：2023/5/13　営業時間：年中無休9:00~21:00
所在地：旭区左近山1186-6 左近山団地7街区14-101
運営事業者：株式会社Goldilocks（本社：東京都中央区）

2 どのように使われたか

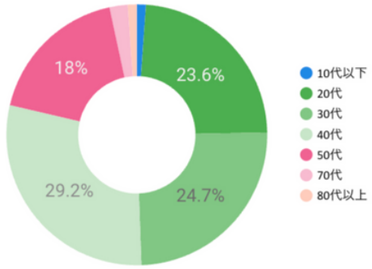
→コワーキングスペースは、団地内外とわず現役世代を中心に利用されたが、利用数は伸び悩んでいる。

- 月の平均利用回数は42回
- 男性が6割程度、20代~50代がほとんど。
- 実際の課金を伴う利用回数は、微上昇傾向。

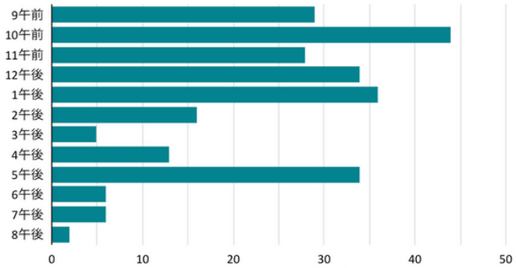
○料金設定
月額定額利用：7,980円
ドロップイン1,980円/1day, 980円/3h
会議室500円/1h

空間の心地よさ、清潔感、いつでも使える

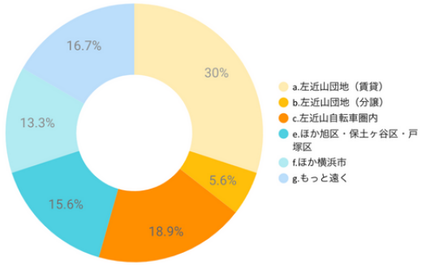
利用方法がわかりづらい。



▲利用者の年代



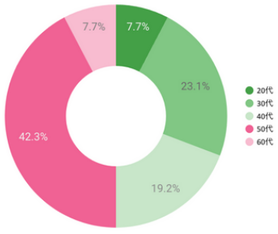
▲チェックインの時間分布



▲利用者の住まいエリア

→「三人組を組む」トリオ活動はその組成に置いて試行錯誤を繰り返し、結果27名が参加し情報共有やプロジェクトの打ち合わせ・イベントの実施を行った。

○トリオ活動の例
- 団地全戸調査スキーム勉強会
- みんなで楽しくDIY
- 物々交換・譲り合いプロジェクト
- スナックやるぞ！



▲トリオ活動参加者の年代

▲トリオごとのボード＆ボックス

→イベントは月２回ほどのペースで開催。基本は活動しているトリオ（主に三人組）が主催し、事業者はそのサポートという形をとっている。

○イベントの例
- 「団地×〇〇」トークランチイベント
- よろず秋の写真スペース（写真相談会）
- スナックごっこ
- 団地全戸調査に向けた勉強会

▲トリオが企画したイベントの様子

3 地域への効果はなにか

→トリオ活動により、これまで接点がなかった住民同士につながりが生まれた。

活動に参加しているのは、自治会活動や町内会活動に元々精力的な方ではなかったが、興味はあったという人が大半であった。地域参加への**きっかけづくり**として施設が機能していた。

▲継続的な勉強会の開催

→今までとは違う文脈の住民が顔を出してきている。

コワーキングを入り口として、地縁組織とは異なる雰囲気の人が集い交わる。利用者が、トリオ左近山で知り合ったことをきっかけに別の拠点のボランティア活動に参加したケースもあった。

▲近所の多様な属性の人と話せる

→職住近接によって、家の延長として地域を捉える

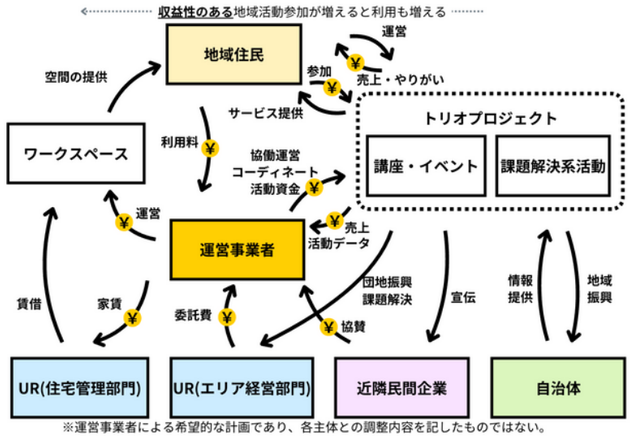
ちょっと家に帰る、物をとってくるといったシーンも見られた。

4 運営上の課題

→ワークスペースの利用料だけで事業採算性を求めるのは厳しい。住民がお金を払うチャネルを増やし・住民以外からお金を得るチャネルも組み合わせるといった工夫が必要。

コワーキングスペースのような場所を「利用する目的がない」住民が多数の地域であるため、そこに対する「目的」を生み出し、別の価値の提供による収益を得る方策を考える必要がある。2024年度以降の継続的運営に向けて運営事業者が計画中である。

目標とする複数チャネル収益モデル



※運営事業者による希望的な計画であり、各主体との調整内容を記したものではない。