

寄贈物件を活用した事業の基本的な考え方

1 事業概要

令和5年4月に寄贈を受けた土地・家屋（以下「寄贈物件」という。）を活用し、将来活躍が期待される若者（クリエイター）のスタートアップを支援する場として、「森のアトリエ」（仮称）を開設し、シェアハウス事業を展開する。実施に当たっては、芸術・文化を通じたまちづくりの裾野を広げた取組にするとともに、「暮らす」「つくる」「つながる」の3つの機能を有する地域に開かれた創造と交流の拠点となることを目指す。

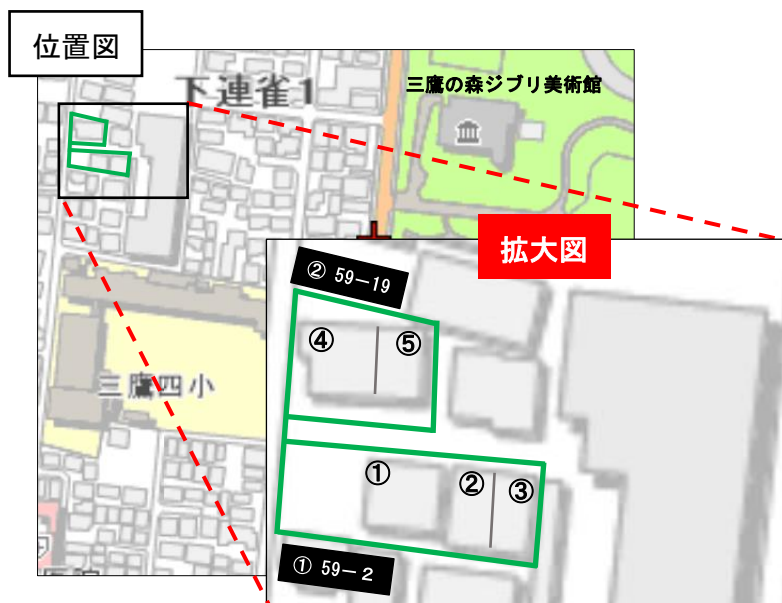
2 寄贈物件の概要

(1) 土地

地番	登記地目	登記地積	備考
① 三鷹市下連雀一丁目 59 番 2	宅地	364.32 m ²	西側道路部分 9.96 m ² 除く。
② 三鷹市下連雀一丁目 59 番 19	宅地	277.31 m ²	西側道路部分 16.93 m ² 除く。
合 計		641.63 m ²	西側道路部分 26.89 m ² 除く。

(2) 家屋

家屋番号	地番	建築年	種類	構造	階層	登記床面積
① 59-2-2	①59 番地 2	H 1	居宅	木造	2	99.36 m ²
② 59-2-4		H 1	居宅	木造	2	67.98 m ²
③ 59-2-5		H 1	居宅	木造	2	67.98 m ²
④ 59-19-1	②59 番地 19	H 5	居宅	木造	2	145.64 m ²
⑤ 59-19-2		H 5	居宅	木造	2	66.24 m ²



3 施設の3つの機能

芸術・美術（クリエイティブな活動を含む。）をテーマとしつつ、以下の3つの機能を有する施設を整備する。

(1) 『暮らす』（＝暮らしゾーン）

活躍が期待される学生や卒業後の若手クリエイターなど（以下「クリエイティブ人財」という。）に、活動が軌道に乗るまでのスタートアップの場として、低廉な家賃で生活できるシェアハウスを提供する。

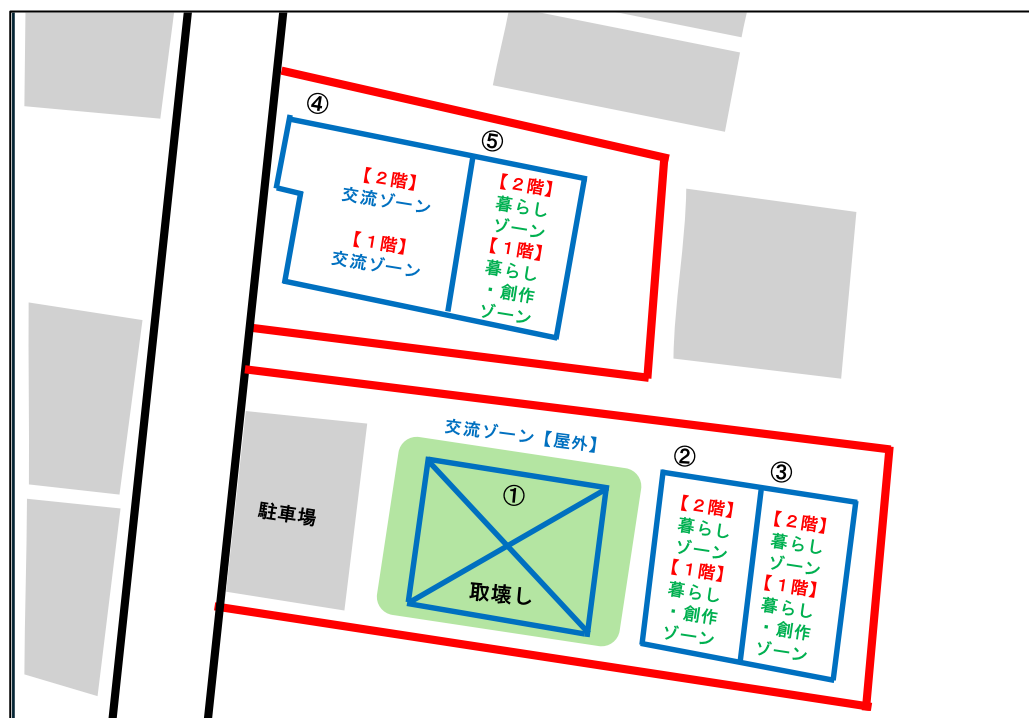
(2) 『つくる』（＝創作ゾーン）

クリエイティブ人財が、居住スペースや創作スペースを共有し、モノづくりが行える環境を整備することで、創造と交流を通した新たな価値が生まれる場を創出する。

(3) 『つながる』（＝交流ゾーン）

居住者や地域住民など、「人と人」や「人と地域」がつながる（交流する）場として「地域の縁側」のような居心地の良い空間を創出する。

4 施設のゾーニングと整備



【建物①】は、解体し、イベント等に活用できる屋外交流ゾーンとして整備するとともに、既存の駐車場は利用者の駐車場として活用する。

【建物②③⑤】は、1階を創作スペースやキッチン、浴室等を備えた暮らし・創作ゾーン、2階を寝室（個室）やラウンジ（共同スペース）を備えた暮らしゾーンとする「シェアハウス棟」として整備を行う。※居住者は各棟2人ずつ、合計6人とする。

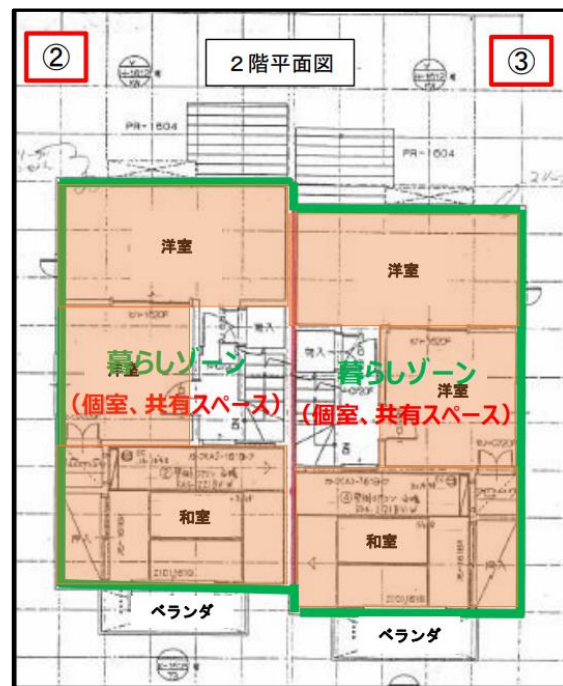
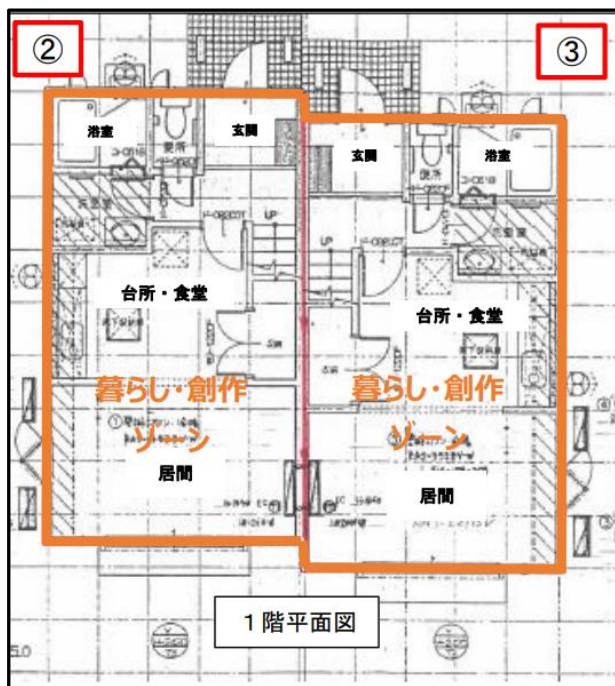
【建物④】は、居住者や地域住民が利用できる集会所やカフェ機能を備えるほか、ワークショップや創作活動が行える「交流棟」として整備を行う。なお、整備に当たっては、バリアフリーに配慮することとする。

5 建物ごとの活用イメージ

(1) 建物②③ (シェアハウス棟)

【1階】キッチン、浴室、トイレを残しつつ、居間を創作スペースとする。

【2階】2階に2人ずつ、合計4人のクリエイティブ人財が暮らす。また、ラウンジ等として使用できる共有スペースを設ける。



(2) 建物④ (交流棟)

【1階】創作活動や展示品鑑賞などを通じて居住者や近隣住民が気軽に利用・交流できるスペースとして整備し、作品展示や台所を活用したカフェ機能を備える。

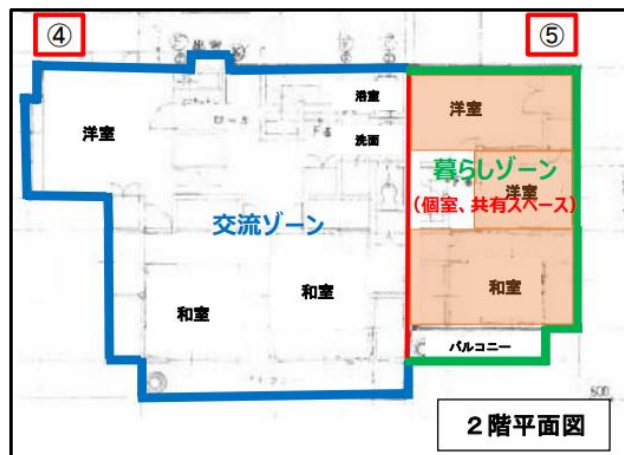
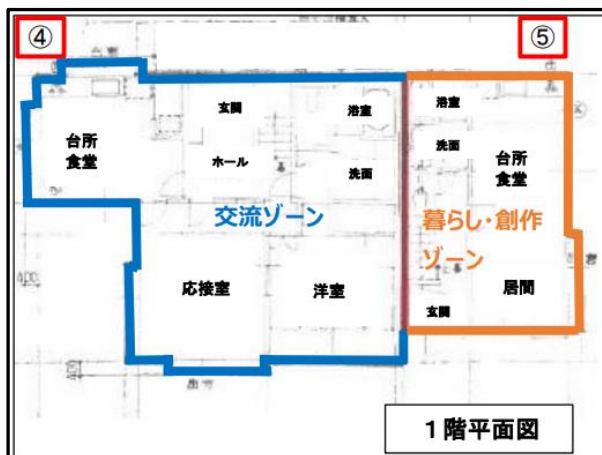
【2階】同上

※1階又は2階に、コミュニティ・コーディネーターの居場所を確保する。

(3) 建物⑤ (シェアハウス棟)

【1階】キッチン、浴室、トイレを残しつつ、居間を創作スペースとする。

【2階】2階に2人のクリエイティブ人財が暮らす。また、ラウンジ等として使用できる共有スペースを設ける。



6 施設の管理運営等

クリエイティブ人財や地域をつなぎ、また、創作活動等の場所とするためには、柔軟な運営が必要となる。そのため、市が施設を所有しているが、市の直営ではなく、地域と学生、市や関係機関とをつなぐハブとなる運営主体が、地域交流事業等の企画から施設の維持管理まで、総合的な運営を行う。※管理運営の全体イメージは、7 ページの図のとおり

(1) 運営主体

特定非営利活動法人三鷹ネットワーク大学推進機構（以下「三鷹NW大学」という。）を運営主体とする。

三鷹NW大学は、市民が地域社会で今まで以上に活躍するためのさまざまな知識や手法を提供して協働のまちづくりを推進する視点をもって、教育・研究機関等の知的資源を地域社会に提供する事業を行うことで、多様な人材を育成し、活力があり、豊かで安心できる市民生活の実現に寄与することを目的とする法人である。

この施設で展開する取組は、三鷹NW大学の定款に定める起業・就業支援のほか、知的資源や地域資源を活かした協働のまちづくりの先駆的な取組であり、三鷹NW大学の目的の達成に資する事業である。

以上のことから、運営主体に求められる多面的な役割を担うことができる公的機関として最適であるため、三鷹NW大学を運営主体とする。

(2) 事業スキーム

施設の運営に当たっては、市と三鷹NW大学の間で、役割分担等を定めた「寄贈物件の利活用に関する協定（仮称）」を締結し、市から施設の使用貸借を受けたうえで、三鷹NW大学の自主事業として実施する。業務の特性に応じて、三鷹NW大学が事業の一部を他団体へ委託するなど、それぞれが専門性を生かしながら、三鷹NW大学が備える窓口・ネットワーク機能を発揮し、事業全体のコーディネートを行いながら円滑な施設運営の中核的な役割を果たす。

(3) 各業務の内容と担い手

ア 入居者募集・選定

シェアハウスの居住者募集に当たっては、三鷹NW大学が会員団体を中心とした幅広いネットワークを生かし、入居者募集の周知を行うとともに、関係団体等と連携して入居者に適したクリエイティブ人財の選定を行う。

イ 施設の維持・管理及び家賃等の徴収

施設の特別清掃（樹木剪定や除草を含む。）、一般的な故障等による修繕や消耗品の管理、防犯対応、Wi-Fi 対応、緊急時対応などの施設管理及び家賃等の徴収を行う。実施に当たっては、三鷹NW大学が各業務に適した事業者へ委託して実施する。

なお、大規模な改修及び修繕（開設に向けた改修工事を含む。）等は、市において実施する。

ウ コミュニティ・コーディネーター

地域団体やサポーター（地域ボランティア）、居住者等と連携しながら、以下の事項を担う「コミュニティ・コーディネーター」（以下「CC」という。）を設置する。

(ア) 交流棟（交流ゾーン）の管理、利用計画の作成、全体調整

(イ) 地域交流事業の企画・運営（ミーティング開催を含む。）

- (ウ) サポーターとの連絡調整・管理
- (エ) 居住者や施設利用者の日常的な困りごと等への支援
- (オ) 居住者同士の交流イベントの企画・運営
- (カ) その他施設運営に必要な支援業務

ＣＣの設置に当たっては、公益性を担保しながら、安定的に運営することが求められるほか、施設を中心に、地域とつながり、創作の輪を広げていく柔軟な運営体制が不可欠となる。そのため、運営に当たっての役割分担を検討・整理する中で、各分野で専門性を有する市民が参画し、当該施設のコンセプトを理解したうえで、その市民が主体となってＣＣ業務を担う協働の取組が理想であることから、ＣＣ業務を三鷹NW大学から当該市民により構成される団体に委託することも視野に入れ、検討を進めていく。なお、当該団体の活動及び運営が軌道に乗るまで、三鷹NW大学及び市が参加する運営委員会方式等により伴走型の支援を行うとともに、興味関心のある市民が広く参加が可能となるように、サポーター制度（※）を設けながら、参加と協働の輪を広げる取組としていく。

※地域交流事業の企画、運営に参加していただくサポーター（地域ボランティア）を募る。サポーターは登録制とし、サポーターへの連絡や招集はＣＣが行い、活動実績に応じて「みたか地域ポイント（みたポ）」を付与することも想定される。

7 地域交流事業の実施

地域交流事業の実施に当たっては、ＣＣが中心となり、三鷹NW大学、居住者、サポーターと連携しながら企画、運営等を行う。

想定される地域交流事業のイメージは、以下のとおりである。

(1) 地域交流事業

- ア 居住者の作品展示【通年事業】
- イ 地域の憩いの場（ミニ図書室（地域住民等による寄付図書））【通年事業】
- ウ 季節イベント（例：正月＝餅つき大会、7月＝ミニ七夕まつり など）
- エ 居住者によるワークショップ、作品発表会
- オ 屋外スペースを活用したフリーマーケット
- カ 敷地内の果実を利用した体験イベント（ジャムづくりなど）
- キ 近隣小・中学校との交流イベント（例：夏休み図画工作ワークショップ など）
- ク 星空観望会

(2) 地域住民等による日替わり出店事業

毎週や毎月のように定期的な日時を予め定めて、ワンコインカフェやワークショップ、ミニ講座などの日替わり出店を地域住民が企画、運営する。

<年間の地域交流事業計画のイメージ>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
地域交流事業			果実収穫 (ジャム作成)		夏休み ワークショップ			観望会			作品展	フリー マーケット
地域交流事業 (季節イベント)		こいのぼり		七夕			ハロウィン		クリスマス	餅つき		
地域住民による 日替わり出店事業	○地域住民による日替わり出店事業（カフェ・図書室・ワークショップ等を定期的に開催） ←-----											

8 入居条件等

- (1) 入居者数

最大6人とする。

- (2) 入居期間

4年間を上限とする（定期借家契約）。

※原則として、期間満了後の再契約は不可とし、賃借人の中途解約については特約において定めることとする。

- ### (3) 入居者の条件

以下の全ての条件を満たす個人とする。

ア 入居時に現役の大学（短期大学、専門職大学、専門職短期大学、専門学校及び大学院等を含む。以下同じ。）生又は大学を卒業してから3年未満の方

イ クリエイティブ活動（絵画、彫刻、陶芸、写真、映像、デジタル、デザイン、絵本など）に取り組んでいる方（②、③及び⑤のシェアハウス棟において取組が可能な活動に限る。）

※騒音や振動、市が回収できない廃棄物等が発生する活動を除く。

※本物件等での創作活動を通して制作した作品の販売等は可能とする。

ウ 他の居住者や地域住民、施設運営者と円滑なコミュニケーションがとることができ、地域交流事業（ワークショップや作品発表会など）に参加できる方

エ 退居後もクリエイティブ活動を継続していく意志がある方

才 健康状態が良好な方

- #### (4) 家賃

地域交流事業への参加を入居の条件としていることから、施設が所在する地域の類似物件よりも低廉な家賃を設定する。

- ## (5) 入居者の選定

他の入居者や施設管理者と良好な関係が築けるか、また、地域住民等と交流することができるかなど、地域交流型のシェアハウス入居者として適しているか否かについて、面接や選定委員会での審査により選定を行う。

9 主なスケジュール

令和 6 年度					令和 7 年度											
11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
三鷹NW大学との協定締結																
					施設改修（建物②～⑤）											
					プレイベント開催											
					オープン準備作業											
					入居者募集 → 内覧 → 審査 → 入居											
					施設オープン											

◆事業運営のイメージ

