

**寄贈物件を活用した「三鷹ヴィレッジ・森のアトリエ」**

# **運営方針**

## **【概要版】**

2025（令和7）年11月

三鷹市

特定非営利活動法人三鷹ネットワーク大学推進機構

# 1. 事業の目的・理念 (本冊P1.1-2、P8.3-9)

## 1 若手クリエーターのスタートアップ支援

- ✓ 創作活動が行える環境を備えた低廉な家賃のシェアハウス運営を通じて、経済的負担の軽減と創作活動に専念できる環境を提供
- ✓ 若手クリエーターが、創作活動や交流を通じて地域と共に成長できる場の提供

## 2 地域住民やクリエーターの交流・活動を通して地域活性化

- ✓ 地域住民やクリエーターの交流・活動を通して地域の活性化を図る
  - 地域の魅力向上、地域活動の担い手不足の解消
- ✓ 地域住民や団体、クリエーターが、本施設を地域の交流拠点として「共に創り、共に育てる」ことができるよう、主体的に関わることができる環境を整備

## 3 空き家の利活用に向けたモデル的な実証事業

- ✓ 空き家の利活用に向けた新たな仕組みや取組の検討に資するよう事業の検証を行う
  - 市内の空き家等へ横展開するための課題や手法、事業の継続的な実施手法などを、市、三鷹ネットワーク大学、関係団体等により定期的に検証

## 2. 施設概要① (本冊P2.2-2)

### 1 土地・家屋の概況



#### 土地

	地番	登記地目	登記地積
①	59番19	宅地	277.31m <sup>2</sup>
②	59番2	宅地	364.32m <sup>2</sup>
合 計			641.63m <sup>2</sup>

#### 建物

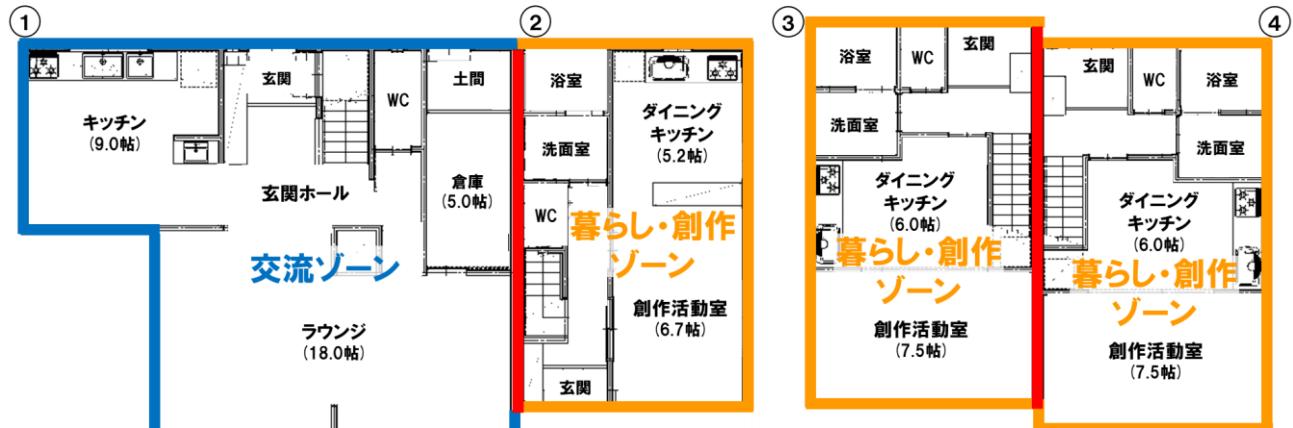
	建築年	種類	構造	階層	登記床面積
①	H 5	居宅	木造	2	145.64m <sup>2</sup>
②	H 5	居宅	木造	2	66.24m <sup>2</sup>
③	H 元	居宅	木造	2	67.98m <sup>2</sup>
④	H 元	居宅	木造	2	67.98m <sup>2</sup>

## 2. 施設概要② (本冊P3.2-3~2-4)

### 2 3つの機能に基づくゾーニング

#### 3つの機能

- 「暮らす」
  - 暮らしゾーン
- 「つくる」
  - 創作ゾーン
- 「つながる」
  - 交流ゾーン

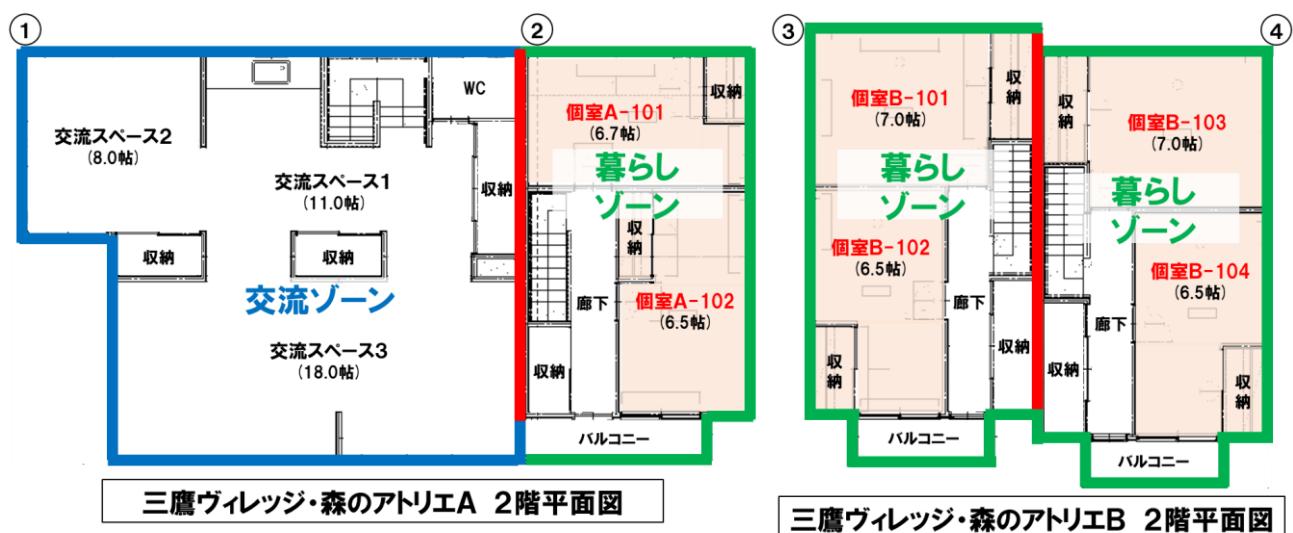


#### 地域交流施設①(交流棟)

- ✓ 地域住民や入居者が気軽に利用し、地域交流の拠点となるスペース

#### シェアハウス ②③④

- ✓ 1棟に2人ずつ、合計6人が入居
- ✓ 1階に共用の創作活動室を備える



### 3. 運営体制① (本冊P1.1-1、P4~6.3-1~3-3)

#### 運営方針

#### 地域やクリエーターを主役とした段階的な発展

本施設が、地域やクリエーターによって「共に創り、共に育てる」場となるよう、開設時に全ての環境を整えておくのではなく、地域やクリエーターが関わる余白を残しつつ、段階的な発展を図る

- 屋外交流スペースの広場づくり(開設時未整備とする)やイベント計画 等

#### 運営主体

#### 三鷹ネットワーク大学 (NW大)

管理運営の総合調整、イベントや事業実施の承認、ボランティアの参加促進体制の整備 等

- 賃貸借契約や賃貸管理など、専門性を伴う一部の業務は事業者へ委託

#### コミュニティ・コーディネーター (CC)

#### 地域の一般社団法人

入居者の日常支援、施設の日常管理や利用管理、地域住民やボランティアの参加促進、イベントなどのコーディネート 等

#### 運営連絡会

#### 市、NW大、CC、町会 等

町会をはじめ地域団体等との情報共有や意見交換、連携・協力の検討 等

### 3. 運営体制② (本冊P6~7.3-4~3-7)

#### 事業調整会議

#### 市、NW大、CC等

運営課題の協議、運営方針やルール見直しの検討、イベントなどの計画 等

#### 地域ボランティア

#### 地域住民 等

- ✓ 清掃活動やイベントの当日手伝いなど気軽に参加できる活動からスタート
- ✓ グループ活動や運営の手伝い、イベントの実施を主体的に行うサポーターへ

段階的  
発展

#### アドバイザー

#### 都内で複数のシェアハウスを営む事業者

事業が軌道に乗るまでの間、シェアハウス運営に豊富な経験を持つ事業者にアドバイザー業務を委託（初年度の1年間を予定）

- ✓ 入居者が安心して生活できるようサポート
- ✓ シェアハウス運営のノウハウの習得

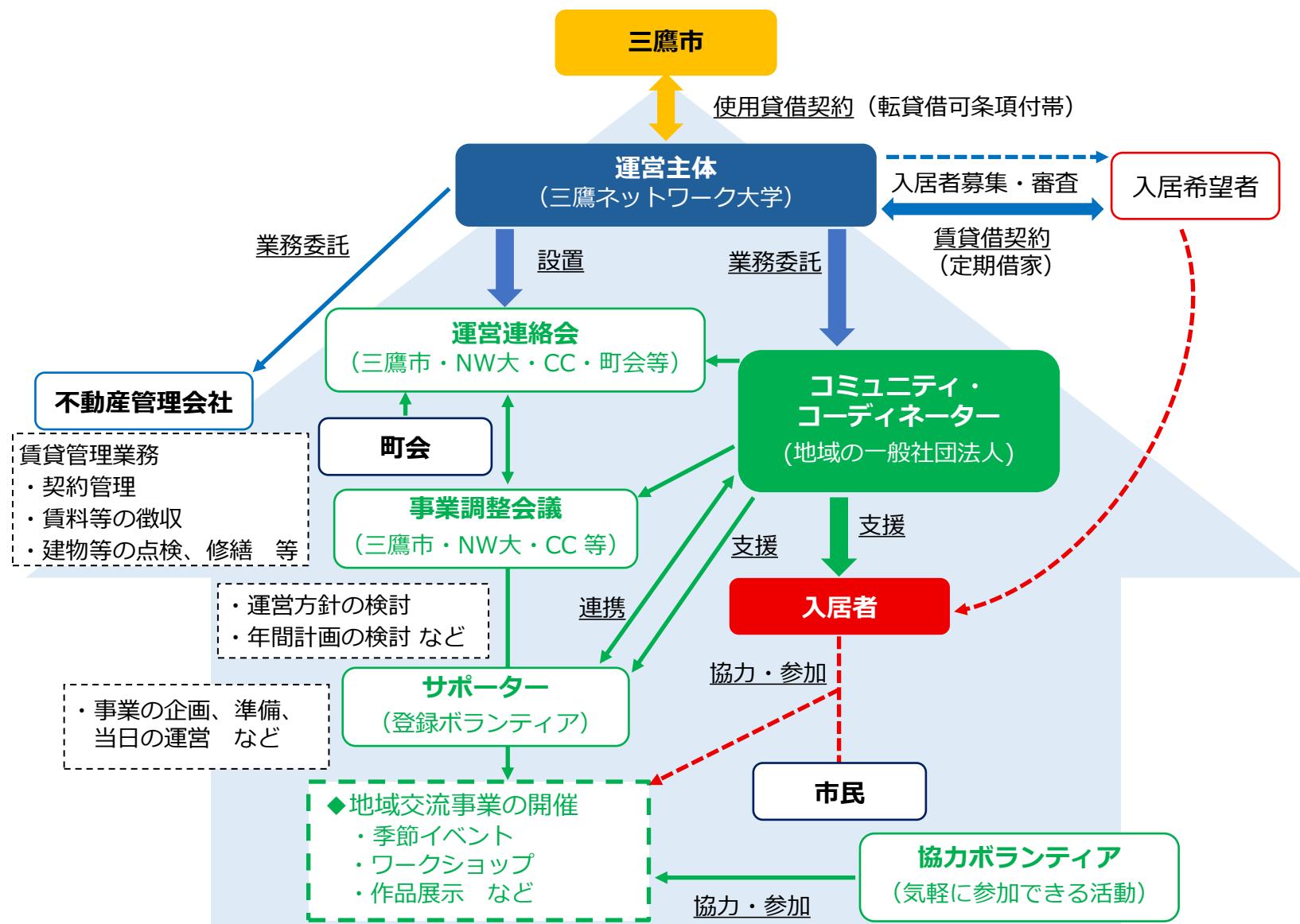
#### 専門事業者

#### 不動産管理会社

専門知識を持つ事業者に賃貸管理業務を委託することで、業務負担の軽減と入居者の満足度向上を図る

- ✓ 入居者募集、契約管理、家賃の徴収、事故・トラブル対応、保険対応 等

### 3. 運営体制③ (イメージ図) (本冊P8.3-10)



# 4. 契約形態・家賃 (本冊P12~13.4-7~4-10)

## 契約形態

### 定期借家契約

契約期間満了後、契約更新を行わず契約が終了する賃貸借契約

## 契約期間

### 3年（1回のみ再契約を可とする）

再契約の可否は、入居中の活動実績や今後の計画等を審査して決定

## 月額標準総賃料

### 43,000円（標準家賃30,000円、共益費13,000円）

- ✓ 家賃は、入居者のスタートアップ支援の観点と、地域活動等への参加・協力を入居条件にすることを踏まえ、相場よりも低廉な額とする
- ✓ 家賃は、近隣類似物件の事例から算出した想定相場価格と、福祉的な目的を持つ公営住宅の家賃換算額との差額の一定額を減額する方法で算定
- ✓ 家賃は、部屋の間取り等により標準家賃より若干の減額調整を行う
- ✓ 共益費は、近隣類似物件の平均額13,364円と、総務省2024年「家計調査」における単身世帯の全国平均額12,817円を参考に算定

## 保証金

### 30,000円

- ✓ 退去時のクリーニング費用として全額償却（返還金がない旨を契約時に明記）
- ✓ 近隣類似物件で多い事例と一般的なワンルームのクリーニング相場から算定

# 5. 主な応募資格・居住条件 (本冊P9~10.4-2~4-3)

## 主な応募資格

1. 30代前半までの単身者 (初回契約から期間を置かずに再契約する場合は年齢不問)
2. 将来クリエイティブな活動を生業とすることを目指している方
3. クリエイティブ活動の実績を作品集等で提出できる方
4. 地域活動への参加や他の入居者・地域住民等との交流に意欲のある方 等

## 主な居住条件

1. 禁止事項 (騒音、臭気や振動、薬品や有害物質の排出、大量のごみ、火気の使用 等)
2. 交流事業や地域団体等による活動 (町会のイベントや清掃活動・広報活動等)への積極的な参加・協力
3. 年次の活動報告会への参加 等

# 6. 主な想定業種・活動及び選考方法 (本冊P10~12.4-4~4-6)

## 入居可能な業種・活動及び選考方法

近隣住民や同居人への配慮の観点及び施設が備える設備等の条件下で活動可能なもの

- 業種を限定せず、本施設の環境で活動可能なクリエーターを幅広く対象とする
- NW大、市、CC及び学識経験者等で構成する入居者選考委員会において、応募者へのヒアリング等により入居者を選定

## 想定する業種例と活動例

1. 画家・イラストレーター (水彩や色鉛筆等の画材やデジタルでの絵画制作 等)

2. 立体造形家 (木彫、紙粘土、ワイヤーアート 等)

3. 写真家 (写真集や展示用作品の編集・制作 等)

4. アニメ・映像クリエーター (作画、映像編集、動画コンテンツ制作 等)

5. デザイナー (グラフィックデザイン、Webデザイン、建築デザイン 等)

6. 作家・漫画家 (小説、詩、エッセイ、漫画の執筆、絵本の制作 等)

# 7. 交流棟の運用① (本冊P15~16.5-1~5-4)

## 運用方針

### 「共に創り、共に育てる」

- ✓ 地域の誰もが気軽に立ち寄れる居心地の良い場所
- ✓ 地域住民が運営やイベント等に主体的に関わる第一歩を気軽に踏み出せる環境づくり
- ✓ 地域住民や入居者の交流を通じた段階的な施設や活動の発展
  - 屋外交流スペースの広場づくり、ウッドデッキのDIY 等（開設時未整備とする）
- ✓ クリエーターならではのイベントや事業を通じた、地域住民の参加・交流の促進とクリエーターの成長 ➢ クリエーターによる作品展やワークショップ 等

## 運用方法

### ■利用ルール・事業計画

事業調整会議で検討の上、NW大が決定し、運営連絡会で地域と共有し連携事項を検討

### ■日常的な利用管理・施設管理

利用者受付、イベント等の調整、ボランティアの支援及びコーディネート、施設の日常的な管理等は、CCが担当 ➢ 開館時間帯に常時1～2人程度配置

### ■地域ボランティアとの連携

地域住民に、気軽に参加できるボランティアとして関わってもらいながら、将来的に、運営側と連携しながら施設運営やイベント等に関わるサポーターとして活動してもらう

## 7. 交流棟の運用② (本冊P16~19.5-5~5-12)

**利用時間帯**

**水曜日～日曜日の午前10時～午後5時**

- ✓ 夜間利用は運営側の承認により、例外的に午後9時まで利用可能

**利用料金**

**無料**

**利用可能な方**

**地域住民、入居者、ボランティア、運営に携わる者**

- ✓ 建築基準法の用途区分により、交流棟は周辺地域の住民を対象とした施設となるため、利用対象者が限定される

**利用方法①**

**原則として予約不要のフリー利用**

- ✓ 地域住民が気軽に集えるよう、予約不要のフリー利用を原則とする

**利用方法②**

**地域住民に向けたイベントは事前予約が可能**

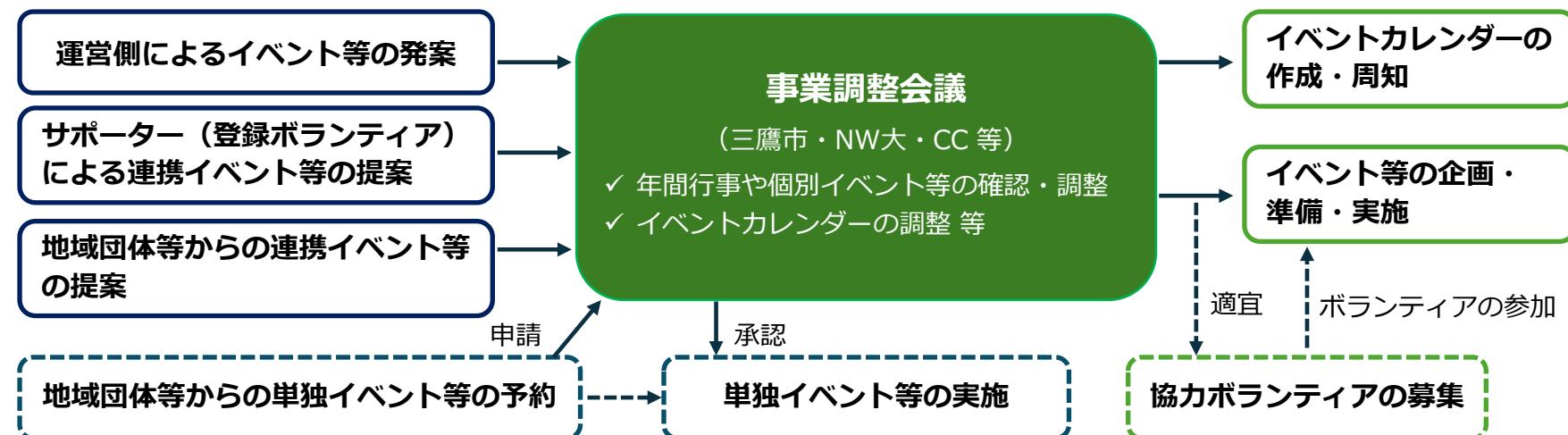
- ✓ 地域住民の誰もが参加可能なイベントや事業は事前予約を可能とする  
➢ イベントカレンダーで利用者や地域に周知、フリー利用の一部制限
- ✓ 関係者のみを対象としたイベントや事業は、予約不可としフリー利用での実施とする  
(運営連絡会に参加する町会の会合などは利用範囲を限定して事前予約を可能とする)

# 7. 交流棟の運用③ (本冊P18~20.5-12~5-14)

## 主な利用ルール

- 禁止事項 (一般的な事項のほか、地域外から多くの人が集散する事業、営利活動等)
- 飲物や食事の持ち込みは可 (アルコールは原則不可 ※運営側が認めた場合は可)
- イベントで調理や飲食物を提供する場合は、実施主体が届出等の保健所対応を行う

## イベント実施のイメージ図



# 8. シェアハウスの運用① (本冊P23.7-1、P25~27.7-9~7-10)

## 運用方針

### 近隣住民と同居者への配慮を最優先

- ✓ 近隣住民への配慮と入居者同士の快適な共同生活のため、全員が必ず守るべき共通の基本ルールを定める
- ✓ 日常の細かなルールや創作活動に関わる共有スペースの利用方法等については、入居者同士の話し合いを通じた合意に基づく自治的なルールによる

## 共通ルール

### 全員が必ず守るべき共通の基本ルール

- ✓ 騒音やごみ出し、日常清掃、来客に関すること 等

## 自治的ルール

### 入居者同士の話し合いを通じた合意に基づくルール

- ✓ 日常の細かなルールや創作活動に関わる共有スペースの使用方法等
  - ルール作りを通じた入居者同士のコミュニケーション促進
  - ルール作成過程で予め懸念事項を共有することによるトラブルの予防や早期解決
  - ルールを自分たちで決めることによるルール遵守の意識や責任感の向上

# 8. シェアハウスの運用② (本冊P23~24、7-2~7-6)

## 運用方法

### ■共通の基本ルール・主な年間事業

事業調整会議で検討の上、NW大が決定し、運営連絡会で地域へも情報共有

### ■日常的な支援・コミュニケーションの促進

入居者の日常的な支援や相談対応、入居者同士のコミュニケーションの促進等は、CCが担当

## コミュニティ形成

## 入居者のコミュニティづくり

- ✓ 入居者の相互理解を深め、互いの創作活動等について刺激を受け合う機会として、定期的に交流会を実施 ➤ 食事会などの形式で実施
- ✓ 入居者からの提案による交流イベント等を実施

## 相談体制

## 相談・トラブルへの対応

- ✓ SNSを活用して入居者が気軽に相談できる環境を整え、トラブル等の初期段階での対応に努める
- ✓ トラブル発生時に当事者が第三者の仲介を希望する場合は、CCが対応する  
➤ CCが仲介を行うほか、必要に応じて事業調整会議を開催して解決を図る

# 9. 今後の主なスケジュール（予定）

