

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

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

目次

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 事業の目的・基本理念 | 1 |
| 1-1. はじめに | 1 |
| 1-2. 目的・理念 | 1 |
| 2. 施設の名称及び概要・機能 | 2 |
| 2-1. 施設の名称 | 2 |
| 2-2. 施設の概要 | 2 |
| 2-3. 施設の機能・ゾーニング | 3 |
| 2-4. 建物のゾーニングイメージ | 3 |
| 3. 運営体制 | 4 |
| 3-1. 運営主体 | 4 |
| 3-2. コミュニティコーディネーター | 4 |
| 3-3. 運営連絡会 | 6 |
| 3-4. 事業調整会議 | 6 |
| 3-5. 地域ボランティア | 6 |
| 3-6. アドバイザー | 7 |
| 3-7. 専門事業者 | 7 |
| 3-8. 情報共有・活動報告会 | 7 |
| 3-9. 事業の検証 | 8 |
| 3-10. 事業運営のイメージ | 8 |
| 4. シェアハウスへの入居者及び家賃設定等 | 9 |
| 4-1. 求める入居者像 | 9 |
| 4-2. 応募資格 | 9 |
| 4-3. 居住の条件 | 9 |
| 4-4. 想定する主な業種や活動の例 | 10 |
| 4-5. 入居者選考 | 11 |
| 4-6. 応募・選考の方法 | 11 |
| 4-7. 家賃設定の考え方 | 12 |
| 4-8. 家賃・共益費の設定 | 12 |
| 4-9. 契約形態 | 13 |
| 4-10. 契約期間・再契約 | 13 |
| 4-11. 入居者構成 | 13 |
| 4-12. 入居後のフォローアップ | 13 |
| 4-13. ルール違反や迷惑行為等への対応 | 14 |
| 5. 交流棟の運用及び利用ルール | 15 |
| 5-1. 運用方針 | 15 |
| 5-2. 運用方法 | 15 |
| 5-3. 清掃・修繕等による維持管理 | 15 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| 5-4. 地域住民等の参画促進..... | 16 |
| 5-5. 開館日・利用時間..... | 16 |
| 5-6. 利用料金 | 17 |
| 5-7. 利用対象者..... | 17 |
| 5-8. 施設の利用範囲..... | 17 |
| 5-9. イベントカレンダーによる周知..... | 18 |
| 5-10. 利用方法..... | 18 |
| 5-11. 事前予約..... | 18 |
| 5-12. 利用のイメージ | 18 |
| 5-13. 入居クリエーターによる創作活動..... | 19 |
| 5-14. 交流棟の利用ルール | 19 |
| 6. 屋外交流スペースの運用及び利用ルール | 21 |
| 6-1. 運用方針・運用方法・地域住民等の参画促進・利用対象者 | 21 |
| 6-2. 利用可能時間・利用料金等 | 21 |
| 6-3. 清掃や剪定等による維持管理..... | 21 |
| 6-4. 屋外交流スペースの利用ルール | 21 |
| 7. シェアハウス棟の運用及び生活のルール | 23 |
| 7-1. 運用方針 | 23 |
| 7-2. 運用方法 | 23 |
| 7-3. 入居者のコミュニティづくり..... | 23 |
| 7-4. 日常の相談・連絡体制 | 23 |
| 7-5. 緊急時の対応及び連絡体制 | 24 |
| 7-6. トラブル対応..... | 24 |
| 7-7. 備品及び消耗品の管理..... | 24 |
| 7-8. 清掃・修繕等による維持管理..... | 24 |
| 7-9. 生活の基本ルール(必ず守るべきルール)..... | 25 |
| 7-10. 入居者間で定めるルールの例(自治的ルール) | 26 |

1. 事業の目的・基本理念

1-1. はじめに

三鷹市は、令和5年4月に、以前市に住んでいた方から、「地域のために活用して欲しい」との意向で、土地と家屋の寄贈を受けました。

このことを受け、三鷹市は、寄贈された物件が所在する三鷹駅前周辺地域に、芸術・文化の拠点や三鷹市立アニメーション美術館（三鷹の森ジブリ美術館）が所在していることから、寄贈を受けた物件を、若手クリエーターのスタートアップを支援するシェアハウス機能と地域交流の場としての機能を持つ施設として整備することとしました。

施設の開設準備に当たっては、地域・入居者・関係団体等をつなぐハブとなり開設後の運営主体を担うNPO法人三鷹ネットワーク大学推進機構（以下「三鷹ネットワーク大学」という。）と三鷹市が事業運営に関する協定を締結するとともに、三鷹ネットワーク大学と、地域でまちづくり活動を行う人財で組織された一般社団法人が開設準備に関するパートナーシップ協定を締結し、三者による協議会方式で準備を進めることとしました。

本事業では、地域住民や入居者となる若手クリエーターが、主体性を持って施設運営や事業に関わることができるよう、開設時に全ての施設・設備や事業計画等を整えておくのではなく、日々の交流と活動の積み重ねを通して、徐々に地域や入居者の活動拠点として発展していくよう取り組んでいきます。

1-2. 目的・理念

本事業は、将来を担う若手クリエーターのスタートアップ支援として、創作活動が行える環境を備えたシェアハウスを運営するとともに、若手クリエーターが入居者同士や地域と交流しながら成長できる場を提供するものです。

地域住民や団体、ボランティア、若手クリエーターが本施設の運営や活動に主体的に関わり、本施設を地域の交流拠点として「共に創り、共に育てる」ことで、地域のつながりとコミュニティの活性化を図ります。

本施設は、「暮らす」「つくる」「つながる」の3つの機能を備え、アートやものづくりといった若手クリエーターの創造的な活動を通して地域の魅力を高めるとともに、若手クリエーターや地域住民の交流や活動により地域を活性化し、将来的には、地域活動の担い手不足などの課題解決に資することを目指します。

また、本事業は、三鷹市でも課題となっている空き家の利活用に関するモデル的な事業として位置付け、地域の魅力向上を図る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、事業の検証を行います。

2. 施設の名称及び概要・機能

2-1. 施設の名称

施設の名称は「三鷹ヴィレッジ・森のアトリエ」とします。

これは、今回寄贈いただいた土地・建物の創り出す空間が、居住者や地域の多世代の住民の交流を育む「村」のような存在であること、また、都立井の頭恩賜公園や玉川上水など、豊かな緑に囲まれた場所に若手クリエーターが集い、作品を生み出す場所であることに因んだものです。

2-2. 施設の概要

【土地】

| 地番 | 地目 | 登記地積 |
|---------|----|-----------------------|
| ① 59番19 | 宅地 | 277.31 m ² |
| ② 59番2 | 宅地 | 364.32 m ² |
| 合計 | | 641.63 m ² |

【家屋】

| No. | 地番 | 建築年 | 種類 | 構造 | 階層 | 登記床面積 |
|-----|-------------|-----|----|----|----|-----------------------|
| ① | 59 番地 19 | H5 | 居宅 | 木造 | 2 | 145.64 m ² |
| ② | | H5 | 居宅 | 木造 | 2 | 66.24 m ² |
| ③ | 59 番地 2 | H元 | 居宅 | 木造 | 2 | 67.98 m ² |
| ④ | | H元 | 居宅 | 木造 | 2 | 67.98 m ² |



2-3. 施設の機能・ゾーニング

「暮らす」 > 暮らしゾーン

入居クリエーターの活動が軌道に乗るまでのスタートアップ支援として、低廉な家賃でシェアハウスを提供します。

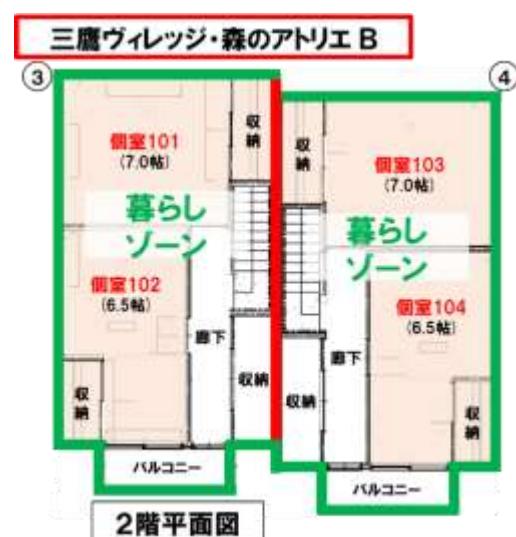
「つくる」 > 創作ゾーン

入居クリエーターに対し、居住空間に隣接した創作環境を提供するほか、入居者同士や地域住民との交流を通じた、新たな価値を創造する契機となる場を提供します。

「つながる」 > 交流ゾーン

入居クリエーターや地域住民、ボランティアなど、「人と人」、「人と地域」がつながり、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提供します。

2-4. 建物のゾーニングイメージ



3. 運営体制

3-1. 運営主体

三鷹市から施設の使用貸借を受けた上で、三鷹ネットワーク大学が運営主体となり事業を運営します。

業務の特性に応じて、事業の一部を地域で活動する団体や専門事業者へ委託するなど、三鷹ネットワーク大学が事業全体のコーディネートを行う中で「民学産公」の多分野をつなぎ、関係団体がそれぞれの専門性を生かしながら円滑に事業を運営します。

〔運営主体の主な役割〕 ※専門性を伴う一部の業務は事業者へ委託します。

- (1) 運営方針、施設の利用ルール、年間事業計画の決定
- (2) 入居者の募集及び決定並びに賃貸借契約（定期建物賃貸借契約）の締結
- (3) 施設管理及び運営に関する総合調整
- (4) 運営連絡会及び事業調整会議の設置及び調整
- (5) 地域住民や地域と入居クリエーターが交流する「地域交流事業」の実施
- (6) 地域ボランティアの参加促進及び活動支援に関する体制整備
- (7) イベントや事業実施の承認
- (8) 施設の例外的な使用に関する承認
- (9) トラブルや苦情への対応の決定
- (10) 緊急時における入居者の安全確保に必要な対応
- (11) その他、施設の管理運営上必要な事項

3-2. コミュニティ・コーディネーター

入居者の日常的な支援や地域ボランティアの活動支援、交流棟及び屋外交流スペースの管理等を担うコミュニティ・コーディネーター（以下「CC」という。）を配置します。

CCは、交流棟の開館時間帯に1～2名程度配置します。

〔CCの主な役割〕

- (1) 入居者の日常的な支援
 - ・入居者からの相談対応
 - ・入居者同士のトラブルへの対応

- ・生活のルールの適切な運用に向けたサポート
- (2) 入居者同士のコミュニケーションの促進
 - ・入居者による定例ミーティング
 - ・入居者同士の交流イベントの企画・運営
- (3) イベントや事業の企画・調整・支援
 - ・地域交流事業の企画・調整・支援
 - ・イベントカレンダーの作成及び周知
- (4) 交流棟の利用者対応及び利用調整
 - ・交流棟利用者の受付、ルール等の案内、利用スペースの調整、利用者の安全管理
 - ・交流棟の利用スケジュールの管理・調整
- (5) 地域住民の参加促進及びボランティアのコーディネート
 - ・地域に向けた活動情報の発信、ウェブサイトやSNSの運用
 - ・地域住民が日常活動やイベント等に気軽に参加できる環境づくり
 - ・ボランティアの募集、受付、相談対応及び活動支援
 - ・ボランティアによる活動グループ（部会）の立ち上げや活動の支援
 - ・サポーター（登録ボランティア）の受付及び活動支援
 - ・ボランティア参加者の把握
- (6) 地域の関係者や団体等との連絡・調整
 - ・地域団体や市民グループとの連絡・調整
- (7) 施設管理・日常点検
 - ・交流棟、屋外交流スペースの日常管理（利用ルールの周知、簡易清掃、日常点検、消耗品等の補充、ごみ出しなど）
 - ・シェアハウス棟の日常点検
- (8) 苦情やトラブル、緊急時の対応
 - ・地域住民や施設利用者からの苦情や意見への初期対応
 - ・事故や火災、地震発生時等の初期対応及び運営主体への連絡
- (9) 定期報告及び会議等への出席
 - ・日報、月報、年次報告書の作成及び運営主体への提出
 - ・運営連絡会への出席
 - ・事業調整会議（月1回程度、施設開設当初は月に数回）への出席
 - ・地域団体の会議等への適宜出席

3-3. 運営連絡会

本施設が地域に親しまれる施設となり、地域の理解と協力の下、円滑に運営できるよう、地域団体と運営に関する基本的な事項を共有し、意見交換や連携・協力について検討する、運営連絡会を設置します。

運営連絡会は、三鷹ネットワーク大学、三鷹市、CC、町会などで構成し、三鷹ネットワーク大学が必要に応じて開催します。

〔運営連絡会の主な役割〕

- (1) 施設の運営状況や事業等の情報共有
- (2) 施設の運営等に係る意見交換（課題等の把握、運営方針や利用ルール等に関する意見交換）
- (3) 連携・協力事項に関する検討

3-4. 事業調整会議

運営上の諸課題等について協議・検討するため、三鷹ネットワーク大学、三鷹市、CC で構成する事業調整会議を設置します。

事業調整会議は、月 1 回程度（施設開設当初は一月に数回）開催し、事務局は、三鷹ネットワーク大学と CC が連携して担うこととします。

なお、本運営方針において「運営側」とは、事業調整会議の構成員を指すものとします。

また、事業調整会議には、必要に応じて入居者も参加できるものとします。

〔事業調整会議で協議・検討する主な事項〕

- (1) 運営上の諸課題に関すること
- (2) 運営方針や利用ルール等の見直しに関すること
- (3) 事業やイベントの企画・準備及び実施に関すること
- (4) その他、事業や施設の管理・運営に必要な事項

3-5. 地域ボランティア

地域の誰もが気軽に施設の日常活動やイベント等に参加し、また、主体的に関わることができる環境を通して、本施設が多くの地域住民によって支えられ、親しまれる場となることを目指します。

その核となる地域ボランティアについて、清掃活動やイベント当日の手伝いなど、「できるときに、できることから」誰でも気軽に参加できる緩やかな活動を行いながら、気運に応じて活動グループ（部会）の立ち上げや、イベント等を主

体的に行うボランティアを「サポーター」として登録するなど、段階的に発展するよう取り組んでいきます。

また、気軽に参加できるボランティアについては、引き続き「協力ボランティア」として活動に参加してもらえるよう、継続的に取り組みます。

なお、ボランティアとして活動する方と、施設利用者やイベント参加者は、保険の補償範囲等が異なることから、運営に当たっては、受付名簿等で当日活動するボランティアを把握し、安心して活動に参加できる環境を整えます。

〔地域ボランティアの段階的な発展イメージ〕

- ① 地域住民が施設に対する興味・関心を高める
- ② 地域住民が施設を利用したり、イベント等へ参加したりする
- ③ 地域住民が、気軽に参加するボランティアとして、清掃など施設の日常活動やイベントの手伝い等へ参加する
- ④ ボランティアに参加した地域住民が、活動グループを立ち上げたり、サポーターとして登録したりする
- ⑤ サポーターに登録したボランティアが、施設運営の手伝いや運営側と連携したイベント等の企画、準備、運営を主体的に実施する

3-6. アドバイザー

本事業は、三鷹市において前例のないシェアハウス運営を含む事業であるため、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し、入居者が安心して生活できるようサポートするとともに、シェアハウス運営のノウハウの習得を図ります。

3-7. 専門事業者

専門性の高い賃貸管理業務は、専門知識を持つ事業者に業務委託し、運営組織の負担軽減と入居者の満足度向上を図ります。

3-8. 情報共有・活動報告会

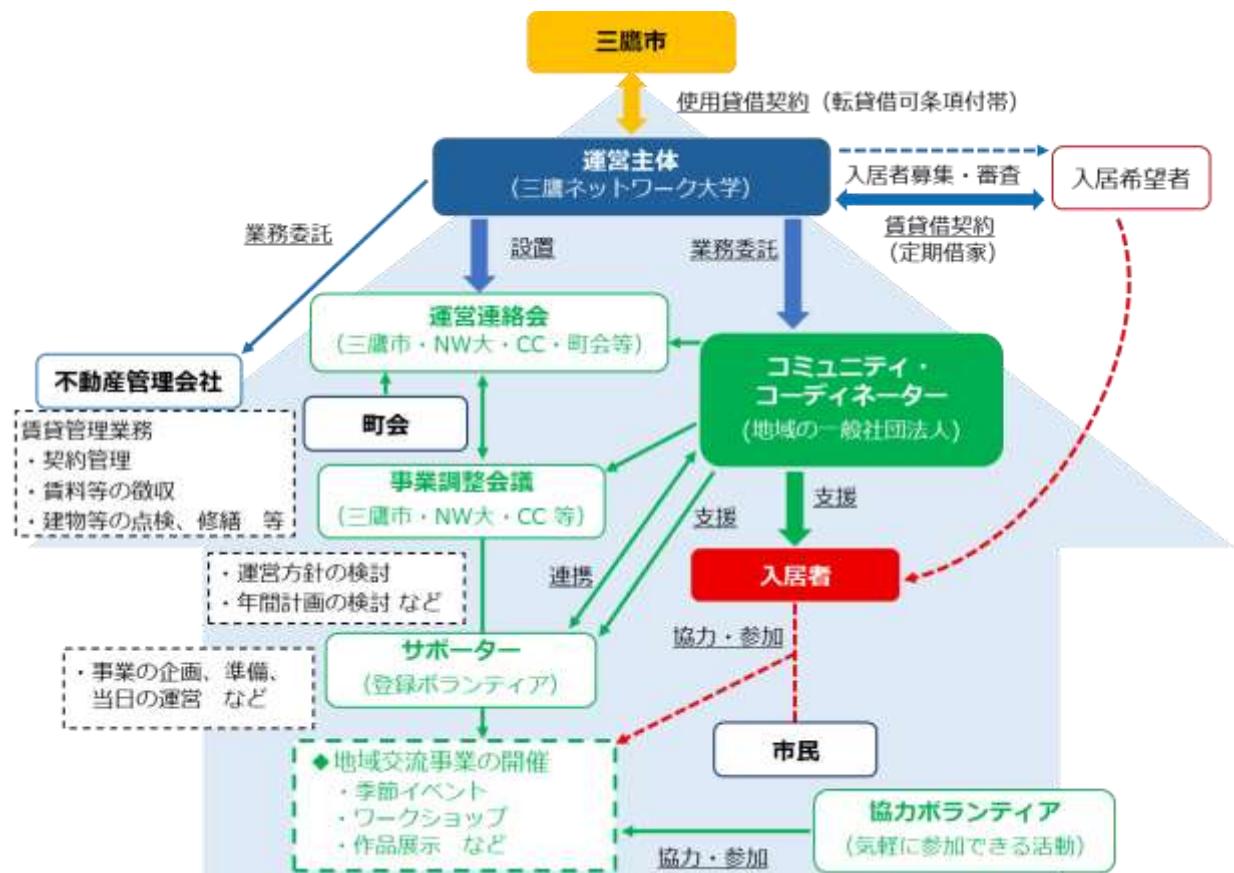
運営主体は、問い合わせ連絡先、緊急連絡先、各種ルール、その他必要な情報を施設内に掲示するとともに、運営方針とあわせて関係団体等へ周知し、変更があった場合も同様とします。

また、事業運営の透明性確保と理解促進のため、地域住民に向けた年次の活動報告会を実施します。

3-9. 事業の検証

本事業は、空き家の利活用に関するモデル的な実証事業として位置付けるため、市や関係団体とともに、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定期的に検証していきます。

3-10. 事業運営のイメージ



4. シェアハウスへの入居者及び家賃設定等

4-1. 求める入居者像

本事業で求める入居者は、自身の目標に向かってクリエイティブな挑戦を続けながら、分野の異なるクリエーターや地域住民との交流・活動を通して、自身の成長と地域の活性化を目指すことができる方です。

本施設を単なる住まいや創作場所としてではなく、誰もが主体的に関わることができるクリエイティブで魅力的な地域の交流拠点として、他の入居者や地域住民と共に創り育てていくことができる、意欲ある若手クリエーターを求めます。

4-2. 応募資格

本シェアハウスへ応募できる方は、次の(1)～(9)を全て満たす方とします。

なお、入居中に応募資格を満たさなくなった場合は、年齢要件を除いて原則退去の対象とします。

[応募資格]

- (1) 年齢が30代前半までの単身の方
- (2) 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) 申込日時点でクリエイティブな活動を行っている方で、活動実績を作品集等で提出できる方
- (4) 募集時に定める入居開始可能日から1か月以内に入居でき、他の入居者と円満な共同生活を営むことができる方
- (5) 施設利用者及び地域住民と良好なコミュニケーションが取れる方
- (6) 地域活動（町会などの地域団体が主催する活動）への参加意欲がある方
- (7) 「居住の条件」及び施設利用や生活に関するルールを遵守できる方
- (8) 家賃及び共益費の負担を継続できる方
- (9) 反社会的勢力との関係が無い方

4-3. 居住の条件

本施設は、周辺住宅地の良好な住環境を維持するため、次の居住の条件を遵守するものとし、活動内容や使用する道具等について、入居者選考の過程でヒアリングを行います。

[居住の条件]

- (1) 次の禁止事項を遵守すること
 - ① 日常生活で想定される範囲を超える音・臭い・振動の発生する作業
 - ② 廃液・薬品・有害物質・産業廃棄物等の排出や、大量のごみが発生する作業
 - ③ 粉塵や煙が発生する作業
 - ④ 施設の設備で対応できない重量物等を扱う作業
 - ⑤ 火気の使用を伴う作業
 - ⑥ 大量の電気や水等を使用する作業
 - ⑦ その他、近隣住民や同居者の生活等に影響を及ぼす作業
- (2) 他の入居者や施設利用者、地域住民と積極的に交流を図ること
- (3) 地域交流事業へ積極的に参加・協力すること
- (4) 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）へ積極的に参加・協力すること
- (5) 入居者同士の交流会に参加すること
- (6) 運営主体が年1回実施する地域住民に向けた活動報告会で、年間の活動報告を行うこと
- (7) 火災保険（家財保険と借家人賠償責任保険）及び個人賠償責任保険に加入すること

4-4. 想定する主な業種や活動の例

本事業で募集するクリエーターは、芸術、映像、デザイン、文学、ものづくりなど幅広い分野を想定しますが、本施設で行うことのできる創作活動は、近隣住民や同居人への配慮及び施設が備える設備等の条件下で活動可能な範囲とします。

想定する入居者の主な分野や活動の例は以下のとおりですが、入居者の選考に当たっては、例示した分野を優先するものではなく、選考の過程で、本施設の環境下において事業の目的に沿った活動が可能か否かを総合的に判断します。

[主な分野・活動の例]

- (1) 平面表現（絵画、イラスト、写真、ウェブデザイン 等）
 - ・静音画材での絵画制作、写真の編集、デジタルコンテンツの制作 等
- (2) 立体造形（彫刻、工芸、プロダクトデザイン、建築デザイン 等）
 - ・小型の工具や手作業などの静音作業、模型やCGの作成 等

- (3) 映像表現（アニメーション、プロモーション動画 等）
 - ・作画、映像編集、コンテンツ制作等で静音作業が可能な活動 等
- (4) 文学・漫画・絵本
 - ・小説、詩、エッセイ、シナリオ等の執筆、漫画や絵本の制作 等
- (5) その他
 - ・近隣住民や同居人への配慮及び施設が備える設備等の条件下で可能な創作活動

4-5. 入居者選考

シェアハウスの入居者は、三鷹ネットワーク大学、三鷹市、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、次の基準により選考します。

〔選考基準〕

- (1) クリエイティブ活動への意欲と実績
- (2) 創作活動の内容が本施設の環境下で実施可能か
- (3) 入居期間中の目標や計画の明確性
- (4) 将来の中長期的なビジョンの明確性
- (5) 地域交流及び地域活動への参加意欲
- (6) 多様性への理解やルールの遵守など共同生活に必要な協調性等

4-6. 応募・選考の方法

シェアハウス入居者の応募及び選考の手順・方法は以下のとおりとします。

〔応募及び選考の手順・方法〕

- (1) 募集・応募
 - 市報「広報みたか」への掲載や公式 SNS、ウェブサイト等での発信、不動産管理会社による広告のほか、美術系大学に情報提供や募集協力の依頼を行います。
 - 応募者は、所定の申込書・活動計画書に加えて、ポートフォリオなど活動の実績が分かる資料を提出することとします。
- (2) 施設見学
 - 希望者には、施設見学の機会を設けます。
- (3) 書類選考
 - 応募書類に基づき、入居資格を満たしているかを運営主体が確認します。
- (4) ヒアリング選考

書類選考で入居資格を確認した応募者に対し、入居者選考委員会によるヒアリングを実施します。

(5) 最終選考・マッチング

ヒアリング選考や空室の状況等をもとに、貸主となる三鷹ネットワーク大学が総合的に判断し、入居者をマッチングします。

マッチングに当たっては、必要に応じて先に居住している者へのヒアリングを実施します。

(6) オリエンテーション

入居者にはオリエンテーションを実施し、ルールや相談体制など生活や創作活動に必要な事項を説明するほか、町会をはじめとする地域団体等の活動を紹介します。

4-7. 家賃設定の考え方

本シェアハウスの家賃設定は、入居者のスタートアップ支援の観点と、地域交流や地域活動への参加を入居条件にすることを踏まえ、相場よりも低廉な金額とします。

この家賃水準と入居条件は、入居者の経済的負担を軽減し、創作活動に専念できる環境を提供するとともに、入居者が地域に参加することで、クリエーターの特性を生かしたアプローチにより、地域の魅力向上と活性化を図ることを趣旨としています。

本事業は、家賃で経費を賄う独立採算を目指すものではなく、公益目的で運営するため、効率的な運営に努めるものの、なお不足する資金分は三鷹市による公的支援で補います。

家賃の算定は、近隣類似物件の事例から算出した本施設の想定相場価格と、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することとします。

また、入居対象を限定することで民間市場に影響を与えないよう配慮するとともに、家賃及び共益費は、最新の社会経済状況を踏まえるため、3年に1度見直しを行うこととします。

4-8. 家賃・共益費の設定

月額標準総賃料：43,000円

〔標準家賃〕 30,000円

〔共益費〕 13,000円（水道光熱費・インターネット利用料を含む）

※使用料が著しく高い場合は共益費を追加徴収する場合があります。

敷 金：なし

礼 金：なし

保証金：30,000円（退去時のクリーニング費用として全額を償却）

その他：家賃は部屋の間取り等により標準家賃から若干の減額調整を行う

4-9. 契約形態

本シェアハウスの賃貸借契約は、定期借家契約（一定期間満了後に契約が終了する賃貸借契約）とします。

これは、入居者が創作活動や地域参加などについて、期間を定めた目標や計画を持って主体的に取り組むことを促すとともに、定期的に新しい人財を受け入れながら、地域や施設の持続的な活性化を図っていくためのものです。

4-10. 契約期間・再契約

契約期間：3年

再契約：1回まで

定期借家契約は、原則として契約期間の満了により契約が終了し、入居者は退去する必要がありますが、入居者が再契約を希望する場合は、入居中の活動実績（地域交流や地域活動への参加・協力も含む）や今後の計画等をもとに、入居者選考委員会のヒアリング等を経て、1回に限り再契約を可能とします。

なお、再契約の場合に限り、入居資格の年齢要件を適用しないこととします。

これにより、初回契約の期間と合わせて最大で6年間の居住を可能とし、実績と意欲を持つ入居者が安定的に創作活動を行えるよう支援します。

4-11. 入居者構成

シェアハウスは、建物1棟につき2名（1つの個室に1名ずつ）での入居とします。

入居者の構成については、入居者選考におけるヒアリング等を経て、本人の心理的安全を考慮しながら決定するものとし、多様な方に対して安全な居住環境が提供できるようにします。

4-12. 入居後のフォローアップ

CC及び運営主体は、三鷹市とも協力しながら、入居後のフォローアップとして次の項目を実施します。

〔フォローアップの主な内容〕

- (1) 共同生活に関する相談のほか、地域交流や地域活動などに対する助言や支援（随時）

- (2) 三鷹市をはじめ関係団体や協力団体と連携した、創作物の発表機会の提供（内容に応じて実施の可否や頻度を検討）

4-13. ルール違反や迷惑行為等への対応

入居者が生活の基本ルール（7-9. 生活の基本ルール（必ず守るべきルール）参照）に反する行為や近隣住民等からの苦情対象となるような迷惑行為を繰り返し行った場合は、原則として以下の段階を踏んで対応します。

なお、他の入居者や近隣住民等の安全を脅かす重大な違反や、緊急性の高い行為が認められた場合は、段階を省略して即時退去を勧告します。

[段階的な対応]

- (1) 口頭または書面による注意・指導

CC が状況を確認し、当該入居者に対して口頭または書面にて注意・指導を行います。

また、本人の弁明の機会を設けます。

- (2) 警告書の交付

改善が見られない場合や再度同様の違反があった場合は、警告書を交付し、具体的な改善を求めます。

- (3) 最終警告および改善機会の付与

警告書交付後も違反が続く場合は、最終警告書を発行し、改善のための最終的な猶予期間を設けます。

- (4) 退去勧告の通知

最終警告にもかかわらず改善が見られない場合は、事業調整会議で確認の上、運営主体である三鷹ネットワーク大学が退去勧告を通知します。

5. 交流棟の運用及び利用ルール

5-1. 運用方針

交流棟は、地域の誰もが気軽に立ち寄れる居心地の良い場所であるとともに、単なる居場所にとどまらず、地域住民や団体、入居クリエーター、ボランティア等の一人ひとりが主体的に関わりながら、新たな活動を生み育てるとともに、入居クリエーターが地域との交流を通して成長することを目指します。

そのため、地域住民や入居クリエーターに、相互のつながりや交流が生まれるよう、参加への第一歩を気軽に踏み出せる環境をつくり、地域住民や入居クリエーターが施設の日常活動やイベント等に主体的に関わりながら、本施設を地域の交流拠点として「共に創り、共に育てる」ことで、つながりやコミュニティの活性化が図られるよう運用します。

また、入居クリエーターによる創作活動や作品展示、ワークショップなど、本施設ならではの活動やイベント等を通して、地域住民や入居クリエーターの交流を促しながら、地域の魅力向上と入居クリエーターの成長及び地域とのつながりの深化を図っていきます。

5-2. 運用方法

運用方針や利用ルール、事業計画等は事業調整会議で協議・検討した上で運営主体である三鷹ネットワーク大学が決定し、適宜、運営連絡会で地域団体等へも情報共有します。

施設利用者の対応や日常的な管理、イベント等の調整及び周知、ボランティアの受付やコーディネート等は、CCが担当します。

地域住民は施設利用のほか、興味・関心に応じて日常活動やイベントの手伝いなどにボランティアとして関わりながら、更に活動を深めたい方は、運営側と連携しながらグループ活動やイベント等を主体的に実施するサポーター（登録ボランティア）として活動できることとします。

5-3. 清掃・修繕等による維持管理

日々の点検や清掃はCCが実施し、定期清掃や修繕等は、運営主体が事業者への委託により実施します。

なお、建物本体の修繕や改修が必要になった場合は、運営主体が三鷹市と対応を協議します。

5-4. 地域住民等の参画促進

交流棟が「共に創り、共に育てる」場となるよう、地域住民等が気軽にボランティアとして施設運営やイベントの手伝い等に参加しながら、段階的に活動を発展することができるよう、環境を整えます。

[参画促進の取組例]

(1) 緩やかな活動と交流を通じたボランティアの募集

清掃活動など施設の日常活動やイベント当日の手伝いなど、「できるときには、できることから」地域の誰もが気軽に参加できる、緩やかなボランティア活動を定期的に募集します。

また、ボランティア活動の後にカフェタイムを設けるなど、参加者の交流を促進し、施設に関わる人の裾野を広げます。

(2) サポーター（登録ボランティア）の募集

運営側と連携しながら、グループ活動やイベント等の企画、準備、運営を主体的に実施する「サポーター」（登録ボランティア）を募集します。

サポーターは、(1)の参加者を含めて募集し、CC がサポートしながら徐々に経験を積んでいくよう、取り組みます。

(3) 持ち込み企画枠の設定

サポーター以外の方でも、持ち込み企画が実施可能な利用枠を設定します。

(4) 伴走支援の実施

イベント開催等が不慣れな方に対して、CC が中心となって、企画、準備、運営を伴走支援します。

(5) 情報発信の支援

活動の様子を SNS など様々な広報媒体で発信する際に、CC が中心となって支援します。

(6) 研修会・交流会の実施

ボランティア向けに、活動のスキルアップや仲間づくりを目的とした研修会や交流会を実施します。

5-5. 開館日・利用時間

開館日：水・木・金・土・日（週 5 日）

開館時間：10:00～17:00

夜間利用：原則 21:00 まで（次の①～③の場合のみ利用可）

① 運営側が使用する場合

- ② 運営連絡会、サポーター、入居者からの申請により運営主体が認める場合
 - ③ 入居者の交流で使用する場合
- 連続利用：場所を確保してイベントや事業を実施する場合の連続利用の限度は原則3日（月2回まで）
- ※ 運営側が利用する場合を除く
- ※ 入居者が3日を超える期間の利用を希望する場合は、事業調整会議で可否の判断や利用範囲等の調整を行う

5-6. 利用料金

利用料は無料とします。

なお、イベント等の主催者は、実費負担分を超えて料金を徴収することはできないこととします。

5-7. 利用対象者

建築基準法の用途区分に基づき、交流棟は周辺地域の住民を対象とした施設となります。

そのため利用対象者は、原則として地域住民、シェアハウス入居者、ボランティア及び本事業の目的を達成するために必要であると運営主体が認めた者とします。

団体の場合は、構成員の半数以上が利用対象者である団体とします。

なお、交流棟の入口付近に、利用対象者に関するお知らせを掲示します。

5-8. 施設の利用範囲

交流棟屋内及び屋外の利用範囲は次のとおりとします。

〔交流棟屋内の利用可能範囲〕

1階：ラウンジ、キッチン

※フリーのキッチン利用は水道・湯沸かしのみでCCへの声掛けが必要

2階：ラウンジ、交流スペース

交流棟屋外の前庭は、交流棟1階と一体的な空間として位置付け、ウッドデッキと合わせてフリースペースやイベント時の催しスペースとして活用します。

交流棟屋外の裏庭は、シェアハウス棟と接続しているため、運営側のみ利用可能とし、通常の開放は行わないこととします。

5-9. イベントカレンダーによる周知

地域住民を対象に誰でも参加可能なイベントや事業は、全て「イベントカレンダー」に掲載し、施設内及びウェブページ等で施設利用者や地域に周知します。

5-10. 利用方法

交流棟は、地域住民や入居クリエーター、ボランティアが気軽に集えるよう、子どもを含め予約不要でフリー利用できることとします。（帰宅前の小学生の来館は不可）

利用者は、受付で名簿に必要事項（日付、入館時間、退館時間、名前、ふりがな、初来館のチェック、年代区分のチェック、備考）を記入することとします。

なお、混雑時はCCが譲り合いを促すとともに、必要に応じて時間制限等を設けるほか、本施設の目的に合わない利用や、他のフリー利用が著しく制限される場合は、利用を不可とします。

5-11. 事前予約

地域住民の誰もが参加可能なイベントや事業は、場所の事前予約を可能とし、イベントカレンダーに掲載します。

主催者は、実施希望日に係るイベントカレンダーの掲載締切日までに所定の手続きにより申請を行い、運営主体が内容の確認及び承認を行います。

事前予約が重複した場合は、運営側の事業を優先とし、そのほかは申請の順序（同時に申請があったときは抽選）により決定します。

予約の管理・調整、イベントカレンダーへの掲載はCCが担います。

主催する団体の関係者のみを対象としたイベント等については、事前予約を不可とし、フリー利用に支障のない範囲での利用のみ可能とします。

なお、運営連絡会に参加している団体については、関係者のみを対象とした会合等であっても、2階に限り事前予約を可能とします。

5-12. 利用のイメージ

交流棟は、フリー利用を基本としながら、大小様々なイベントや事業を実施します。

原則として、イベントや事業実施時もフリー利用を継続しますが、必要に応じて利用範囲を調整したり、施設全体を利用して実施するような大規模なイベント等の場合は、フリー利用を中止したりする場合があります。

| 区分 | | 対象者 | 実施の可否等 | |
|-----------|-------------------------------------|---|----------|--|
| | | | 想定される事例等 | |
| イベントや企画事業 | 運営側や入居者、サポートーが、企画・運営する主催事業 | 地域住民を対象に誰でも参加可 | ○ | <ul style="list-style-type: none"> ・事前予約可 ・イベントカレンダーに記載 ・実施規模によりフリー利用を調整 例：季節イベント、入居者の作品展やワークショップなど |
| | 地域団体や市民グループが企画・運営し、運営側が共催・連携するコラボ事業 | 地域住民を対象に誰でも参加可 | ○ | <ul style="list-style-type: none"> ・事前予約可 ・イベントカレンダーに記載 ・実施規模によりフリー利用を調整 例：昔遊びの日、○○祭りなど |
| | 地域団体や市民グループが主催する単独事業等 | 地域住民を対象に誰でも参加可能な事業 | ○ | <ul style="list-style-type: none"> ・事前予約可 ・イベントカレンダーに記載（主催を明記） ・運営主体による事前承認が必要 ・実施規模によりフリー利用を調整 例：○○の会、○○教室など |
| | | 主催団体の関係者のみを対象とした事業 | △ | <ul style="list-style-type: none"> ・事前予約不可（運営連絡会に参加している団体は、2階に限り事前予約可） ・イベントカレンダーへの記載なし ・フリー利用の範囲内での利用のみ可 例：○○の将棋大会、○○のランチ会など |
| 継続的な活動 | 運営側やサポートーが、テーマに応じて企画・運営するグループ活動等 | グループへの登録は地域住民を対象に誰でも可とするが、活動は登録した者のみが行う | ○ | 例：定期的な清掃活動や草取り、日常的な作業など <ul style="list-style-type: none"> ・活動内容によっては、誰でも参加できるイベントとして企画、実施 |

5-13. 入居クリエーターによる創作活動

入居クリエーターが交流棟を利用した創作活動を希望する場合、フリー利用の範囲で行うほか、場所の確保が必要な場合は、事前の申請により、内容に応じて利用可能か事業調整会議で検討します。

なお、場所の確保が必要な創作活動は、2階に限るものとします。

5-14. 交流棟の利用ルール

交流棟の利用に当たっては、地域の住環境、施設の公益性及び近隣住民への配慮の観点から、次のとおり利用のルールを設定します。

ルールに違反した場合やトラブルが発生した場合は、運営主体の判断で、必要に応じて利用を制限又は停止することがあります。

[利用のルール]

(1) 禁止事項

- ① 公の秩序又は善良な風俗を害するおそれがある行為
- ② 他者の生命、身体又は財産が侵害され、公共の安全が損なわれる危険がある行為
- ③ 施設、設備又は物品を損傷するおそれがある行為
- ④ 特定の政党の活動や選挙運動などの政治活動
- ⑤ 特定の宗教を支持する活動や、宗教儀式などの宗教活動
- ⑥ 危険物の持ち込みや火気の使用
- ⑦ 営利目的の活動
- ⑧ 大きな騒音・振動や強い臭気が発生する行為及び喫煙
- ⑨ 宿泊を伴うイベントや事業及び作業
- ⑩ 地域外から一時に多数の人又は車が集散するイベントや事業
- ⑪ フリー利用における事前の場所取り行為、広範囲や長時間の占有、大声、施設内を走り回るなど他の利用者の迷惑となる行為
- ⑫ その他、施設管理上支障がある行為や運営主体が地域住民への配慮上、不適切と判断した行為

(2) 飲食

- ① 飲み物や食事の持ち込みは可とし、決められた場所で飲食する
- ② 飲酒は事前に運営主体が認めた場合のみ可とする

(3) キッチンの利用及び飲食物の提供

- ① フリー利用の場合は、水道及び湯沸かしのみの提供とする
- ② 事前予約の場合は、調理及び飲食物の提供も可とする
- ③ イベントや事業での調理や飲食物の提供に当たっては、実施主体が保健所等と相談し、必要な届出・許可等を行うものとする
- ④ 飲食物の提供に当たって料金を徴収する場合は、実費相当すること
- ⑤ 食中毒等が発生しないよう、衛生管理を徹底すること
- ⑥ 調理後は片付けと清掃を徹底すること

(4) 原状回復・損害賠償

- ① ごみは持ち帰ること
- ② 使用後は机・椅子・備品等を元の状態に戻し簡単な清掃を行うこと
- ③ 施設や備品等を破損・汚損した場合は速やかにCCへ報告すること
- ④ 破損・汚損の状況により、運営主体の判断で修理費用や交換費用等の損害賠償を請求する可能性があること

6. 屋外交流スペースの運用及び利用ルール

6-1. 運用方針・運用方法・地域住民等の参画促進・利用対象者

屋外交流スペースの運用方針、運用方法、地域住民等の参画促進、利用対象者は、「5. 交流棟の運用及び利用ルール」の各規定を準用します。

6-2. 利用可能時間・利用料金等

利用可能日：原則として毎日利用可能

開放時間：日中の時間帯（概ね10時～17時頃まで）

夜間利用：禁止（運営側によるイベントや事業を除く）

連続利用：禁止（運営側によるイベントや事業を除く）

利用予約：対象外（運営側によるイベントや事業を除く）

利用料金：無料

利用方法：フリー利用のみ（運営側によるイベントや事業を除く）

6-3. 清掃や剪定等による維持管理

日常的な点検や清掃はCCが実施し、樹木の剪定等は、運営主体が事業者への委託により実施します。

6-4. 屋外交流スペースの利用ルール

屋外交流スペースの利用に当たっては、地域の住環境、施設の公益性及び近隣住民への配慮の観点から、次のとおり利用のルールを設定します。

ルールに違反した場合やトラブルが発生した場合は、運営主体の判断で、必要に応じて利用を制限又は停止することがあります。

[利用のルール]

(1) 禁止事項

- ① 公の秩序又は善良な風俗を害するおそれがある行為
- ② 他者の生命、身体又は財産が侵害され、公共の安全が損なわれる危険がある行為
- ③ 施設、設備又は物品を損傷するおそれがある行為
- ④ 特定の政党の活動や選挙運動などの政治活動

- ⑤ 特定の宗教を支持する活動や、宗教儀式などの宗教活動
 - ⑥ 危険物の持ち込み（バットや固いボール等も含む）や火気の使用
 - ⑦ 営利目的の活動
 - ⑧ 大きな騒音・振動や強い臭気が発生する行為
 - ⑨ 飲酒及び喫煙
 - ⑩ 長時間の連続利用による占有や場所取り
 - ⑪ その他、施設管理上支障がある行為や運営主体が地域住民への配慮上、不適切と判断した行為
- (2) 原状回復・損害賠償
- ① ごみは持ち帰ること
 - ② 施設や備品等を破損・汚損した場合は速やかに CC へ報告すること
 - ③ 破損・汚損の状況により、運営主体の判断で修理費用や交換費用等の損害賠償を請求する可能性があること

7. シェアハウス棟の運用及び生活のルール

7-1. 運用方針

本シェアハウスは、閑静な住宅街という立地の特性を踏まえ、地域住民との協調と入居者の快適な共同生活を最優先に運用します。

そのため、迷惑行為やハラスメントを行わないなど、入居者全員が必ず守るべき共通の基本ルールを定めるとともに、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ものとします。

7-2. 運用方法

運用方針や共通の基本ルール、主な年間事業等は事業調整会議で協議・検討した上で運営主体である三鷹ネットワーク大学が決定し、運営連絡会で地域団体等へも情報共有します。

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 が担当します。

7-3. 入居者のコミュニティづくり

入居者の相互理解を深め、実際の生活に即したルール作りやトラブル等の未然防止、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します。

交流会は、コミュニケーションを促進する食事会などの形式で実施するほか、入居者同士の課題解決を図る場合など、CC の判断で適宜開催します。

そのほか、入居者からの提案による交流イベントを実施し、CC が入居者と共に企画・運営します。

交流会及び交流イベントは、原則として入居者全員が参加することとし、新たな入居者が入る前には、運営側の企画・運営による交流会を開催するなど、コミュニティづくりをサポートします。

7-4. 日常の相談・連絡体制

SNS のグループ設定等を活用し、入居者が CC に気軽に相談や意見ができる環境を整え、困りごとやトラブルの初期段階での対応に努めます。

また、入居者から CC への相談事項については、日報により運営主体と共有し、必要に応じて運営主体から管理会社やアドバイザーへ連絡するなどの対応を行います。

7-5. 緊急時の対応及び連絡体制

運営主体は、緊急連絡先の一覧を作成し、各棟の1階創作活動室（リビング）に掲示しておきます。

火災や事件・事故が発生した場合、入居者は自身の安全を確保のうえ警察・消防に通報し、火災の場合は通報後に可能な範囲で初期消火を実施します。

また、傷病者がいる場合は、可能な範囲で応急手当を行います。

その後、入居者は速やかに CC（連絡が取れない場合は運営主体）に連絡し、連絡を受けた CC は運営主体、管理会社、他の入居者全員に連絡します。

地震の場合は、自身の安全を確保した上で、火の元を確認し、ガスの元栓を閉め、電気のブレーカーを落として、広域避難場所である都立井の頭恩賜公園又は一時避難場所である第四小学校へ避難します。

7-6. トラブル対応

入居者の間で課題やトラブルが発生した場合は、原則として、まずは当事者同士の話し合いで解決を図ることとします。

当事者が第三者の仲介を希望する場合は CC に相談することとし、相談を受けた CC は内容に応じて仲介を行うほか、必要に応じて事業調整会議の開催を運営主体に要請し、解決を図ることとします。

7-7. 備品及び消耗品の管理

入居者は、備付けの備品を丁寧に取り扱うとともに、破損や故障、異常が生じた場合は、速やかに CC へ報告することとします。

なお、故意や重大な過失により入居者が備品を破損させた場合、運営主体が当該入居者に対して、修理費用や交換費用等の損害賠償を請求するものとします。

また、シェアハウス棟共用部の消耗品（トイレットペーパーや洗剤、ゴミ袋等）については、各棟の入居者同士の取り決めにより、自己負担で補充することとします。

7-8. 清掃・修繕等による維持管理

シェアハウス棟の清掃は、入居者自身が行います。

なお、CC は、清掃や使用状況等を確認するため、入居者の立会いの下で、シェアハウス棟に立ち入って現状確認を行うこととします。

建物本体の修繕や改修が必要になった場合は、運営主体が三鷹市と対応を協議します。

7-9. 生活の基本ルール(必ず守るべきルール)

近隣住民への配慮と、入居者一人一人の快適な生活のため、入居者全員が必ず守るべき共通の基本ルールを、以下のとおり定めます。

なお、生活の基本ルールの一部は、賃貸借契約時に「入居者規約」として文書化し、入居者に誓約してもらいます。

[生活の基本ルール]

(1) 騒音

夜間は当然に、日中も自室を含む全ての場所で、近隣や他の入居者に不快感を与える騒音を出さない。

(2) ごみ出し

ごみは溜め込まず、三鷹市が定める方法で、入居者自身が収集日の朝8時までに、収集場所までごみ出しを行う（夜間のごみ出しは禁止）。

(3) 防火

石油ストーブ等の火気を伴う器具や危険物の持込・使用は禁止とする。

(4) 防犯

玄関など共用部分は原則として常に施錠し、外出や就寝時は自室のドア・窓も施錠する。

(5) プライバシーの保護

他人の居室には勝手に立ち入らないようにする。

入居者が他人のプライバシーを侵害したり所有物を故意に破損、盗難するなどした場合、入居者は直ちに退去を求められ、場合により損害賠償金を支払う。

(6) 整理整頓・清掃

共用部分には私物を置かず、自室を含む全ての場所を清潔に、かつ整理整頓して使用し、目安として1週間に1回以上は清掃器具を使用して清掃する。

なお、共用部に放置された私物は運営側で処分する場合がある。

(7) 喫煙

自室を含む建物及び敷地、周辺道路等での喫煙は禁止とする。

(8) 電気・ガス・水道の利用

電気、ガス、水道等の無駄遣いをせず、使用後は消灯、閉栓、機器の停止を確認する。

なお、月額の光熱費が共益費を大きく超過する場合は、別途超過分を徴収する場合がある。

(9) 創作活動室（1階リビング）の利用

専有して利用する場合は、同居人の承諾を得るとともに、長時間の専有は避け、利用後は使用した器具やごみを片付けて、汚れた場合は清掃する。

(10) キッチンの利用

調理中はその場を離れず、食材や食品、料理は放置しない。

(11) 入浴・洗面

長時間の専有は避け、入浴後は排水溝等の髪の毛やごみを取り除き、浴槽と洗い場を洗い流す。

(12) 洗濯

洗濯や乾燥が終わった衣類等は放置せず速やかに取り出すとともに、周辺に放置しない。

(13) 各居室の利用

入居者による居室の模様替えなどの改装は、創作活動に必要な場合に限り、退去時に原状回復可能な範囲で、運営主体の許可を得て実施することができる。

(14) 来客・宿泊

シェアハウス棟に来客がある場合は、事前に同居人の承諾を得ることとし、宿泊する場合は、前日までに同居人の承諾を得た上でCCに報告する。

宿泊は一月2回を上限に連続2泊までとし、来客にも必ずルールを遵守してもらう。

宿泊可能な場所はシェアハウス棟の自室のみとし、共用部分や交流棟での宿泊は禁止とする。

なお、トラブルや事故があった場合は入居者本人の責任で解決する。

(15) ペットの飼育

ペットの飼育は原則禁止とする。

7-10. 入居者間で定めるルールの例(自治的ルール)

日常の細かな暮らし方や共有部分の使用方法等については、入居者同士の合意に基づいてルールを定めます。

入居者同士でルールを定めることにより、入居者同士のコミュニケーションを促進するとともに、予め懸念事項を共有することによるトラブルの未然防止や自分たち自身でルールを決めることによる責任感の向上を図ります。

なお、具体性に欠けるルールは、個人の感覚や価値観によって異なる解釈をする可能性があるため、時間などは出来る限り具体的に表現することとします。

また、合意事項については必ず明文化してCCへ共有するとともに、実際の生活に合わせて、適宜見直しを図っていくこととします。

〔自治的なルールの項目例〕

- (1) 共用部分の利用時間や譲り合いのルール
- (2) 共用部分の清掃頻度
- (3) 当番表の作成
- (4) 収納スペースや冷蔵庫の利用区分
- (5) 生活リズム（就寝、起床、出勤、在宅ワーク、洗濯、食事、掃除等）の共有
- (6) トラブルや生活の悩み事が生じた場合の解決方法
- (7) 食事会などの交流機会の実施頻度

