

三鷹まちづくり総合研究所
「寄贈物件等を活用した魅力あるまちづくり研究会」
～シェアハウス×クリエイター～
報告書

令和6（2024）年3月

目 次

第 1	はじめに	1
1	研究会設置の経緯と目的	1
2	研究会の進め方	2
第 2	寄贈物件の概要	3
1	土地【下図の緑色線部分】	3
2	家屋【下図①～⑤】	3
3	用途地域	3
第 3	寄贈物件の利活用	4
1	コンセプト	4
2	施設の機能	5
3	施設のゾーニング	5
第 4	現状の課題と今後の取組	8
1	課題	8
2	今後の取組に向けて	10
資 料 編	11
【資料 1】	研究員及び研究会の開催状況	13
1	寄贈物件等を活用した魅力あるまちづくり研究会 研究員名簿	13
2	研究会の開催状況	13

第1 はじめに

1 研究会設置の経緯と目的

三鷹市は令和5年4月に、以前三鷹市に居住していた方（以下「寄贈者」という。）から、土地と家屋5棟（以下「寄贈物件」という。）の寄贈を受けた。寄贈の際には、寄贈者から「売却せずに市で地域のために活用していただきたい」との意向が市に示された。

そうした中で、市内では、高齢化の進展による空き家物件の増加が課題となっており、「三鷹市空き家等対策計画」に基づき、空き家等の適正管理の推進や管理不全の予防に努めている。令和5年10月には、空き家の所有者に対して、発生原因や今後の意向などについてアンケート調査を実施し、適正管理の周知・啓発に加えて、令和6年度に「空き家等利活用促進協議会（仮称）」を設立するなど、まちづくりでの活用に向けた施策を進めている。

また、寄贈物件が所在する三鷹駅前周辺の地域は、太宰治文学サロンや山本有三記念館のほか、三鷹市美術ギャラリーや桜井浜江記念市民ギャラリーなど、芸術・文化の拠点となる施設が点在している。近くには、国際的にも知られ、三鷹のシンボリックな施設である三鷹市立アニメーション美術館（三鷹の森ジブリ美術館）や、複数のアニメーション制作会社が所在している。市では、多様な主体と連携しながら、三鷹の森アニメフェスタを開催するなど、アニメーションを地域資源として生かし、まちの活性化に取り組んでいる。さらに、学校を核とした地域づくりであるスクール・コミュニティにおいて先駆的な役割を果たしている連雀学園三鷹市立第四小学校も近くに位置しており、学校・地域・家庭のつながりが強い地域でもある。このような地域特性を生かして、クリエイティブな活動を中心に据え、将来を担う若手クリエイターを発掘・支援し、地域との交流を通して、まちの活性化につなげることで、芸術・文化のまちの深化が期待される。

今後も継続して著名なクリエイターを輩出するとともに、将来的な空き家の利活用も視野に入れ、地域の魅力や活力に満ちたまちづくりの実現に向け、有識者や市の職員等により多角的に調査研究を行うため、三鷹まちづくり総合研究所に「寄贈物件等を活用した魅力あるまちづくり研究会」（以下「本研究会」という。）を設置した。

2 研究会の進め方

本研究会では、寄贈物件を活用したモデル事業として、「芸術・美術」をテーマに、事業コンセプトやスキーム、運営方法等を検討する。

また、関係者や関係団体等から意見を聴き、地域活動の実績や諸課題等を把握するほか、現地視察を行うなど、将来的な空き家の利活用を視野に入れ、三鷹らしい事業のあり方等について調査研究を進め、研究報告書を取りまとめ、三鷹市に提出する。

第2 寄贈物件の概要

1 土地【下図の緑色線部分】

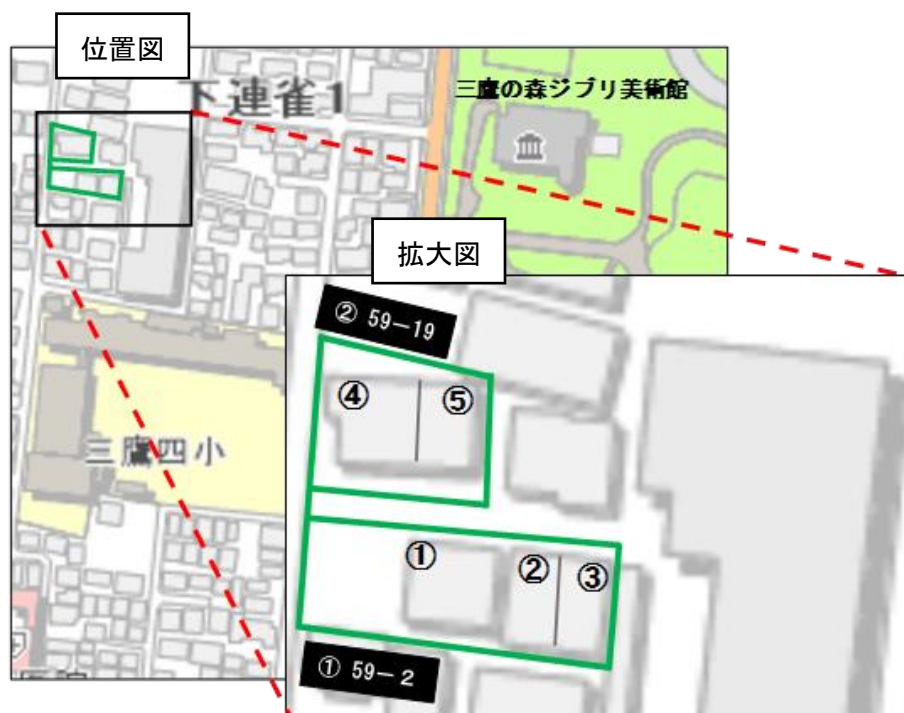
下連雀一丁目 59 番 2 及び 59 番 19 (518.98 m²)

2 家屋【下図①～⑤】

上記の土地に建築された家屋 5 棟 (総床面積 447.20 m²)

3 用途地域

第一種低層住居専用地域



〔参考〕 用途制限（第一種低層住居専用地域）の中で設置可能な施設

住宅、兼用住宅（非住宅部分50m²以下）、幼稚園、小・中学校、高校、図書館等、寄宿舍、神社、寺院、公衆用浴場、診療所（病院×）、保育所、老人ホーム、障がい者福祉ホーム、老人福祉センター（600m²以下）、児童厚生施設（600m²以下）

第3 寄贈物件の利活用

1 コンセプト

地域に開かれた創造の場「森のアトリエ」
～三鷹からのクリエイター輩出を目指して～



※小坂タイチ研究員作成
イメージイラスト

2 施設の機能

「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の場となるように、当初のテーマである「芸術・美術」に、「クリエイティブな活動（新しい価値の創造）」を加える。利活用に当たっては、公共性と公益性を確保しながら、将来有望な若者（クリエイター）が暮らし、創作し、地域や居住者同士で交流することにより、「文化の薫り高いまち三鷹」の地域の拠点となるように検討を進める。

(1) 『暮らす』

将来、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、活動が軌道に乗るまでのスタートアップを支援するため、低廉な家賃で生活する場（シェアハウス）を提供する。

(2) 『つくる』

クリエイティブな人財が、シェアハウスとして居住や作業スペースを共有し、モノづくりが行える活動環境を整備することで、創作活動や交流を通じた新たな価値が生まれる場とする。

(3) 『つながる』

居住者と地域住民、居住者同士、地域住民同士など、人と人または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。

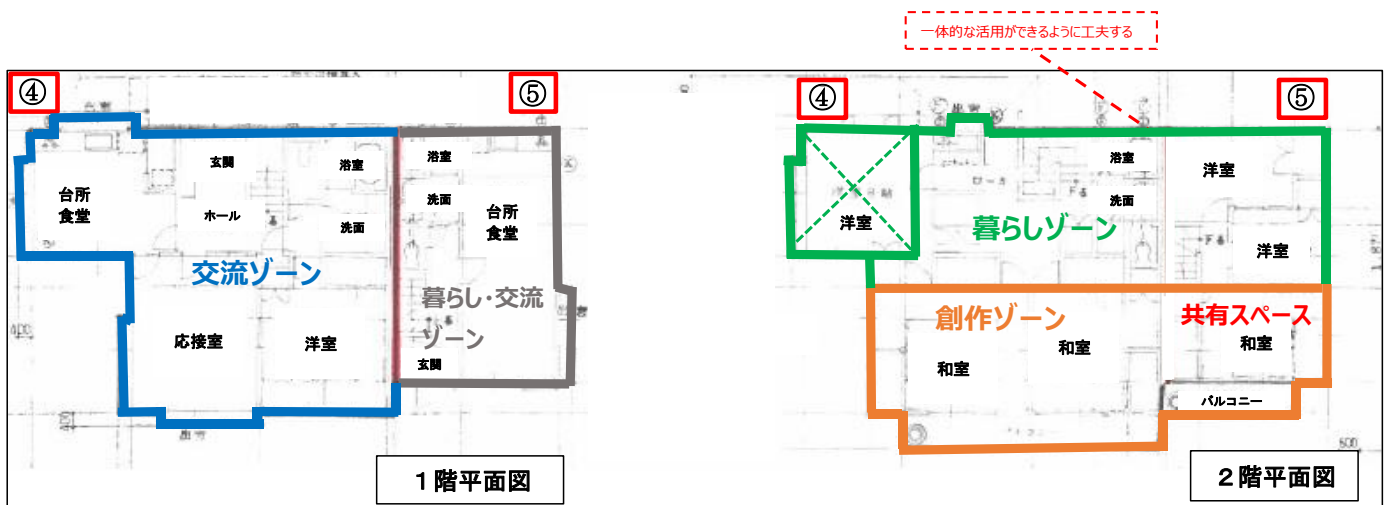
3 施設のゾーニング

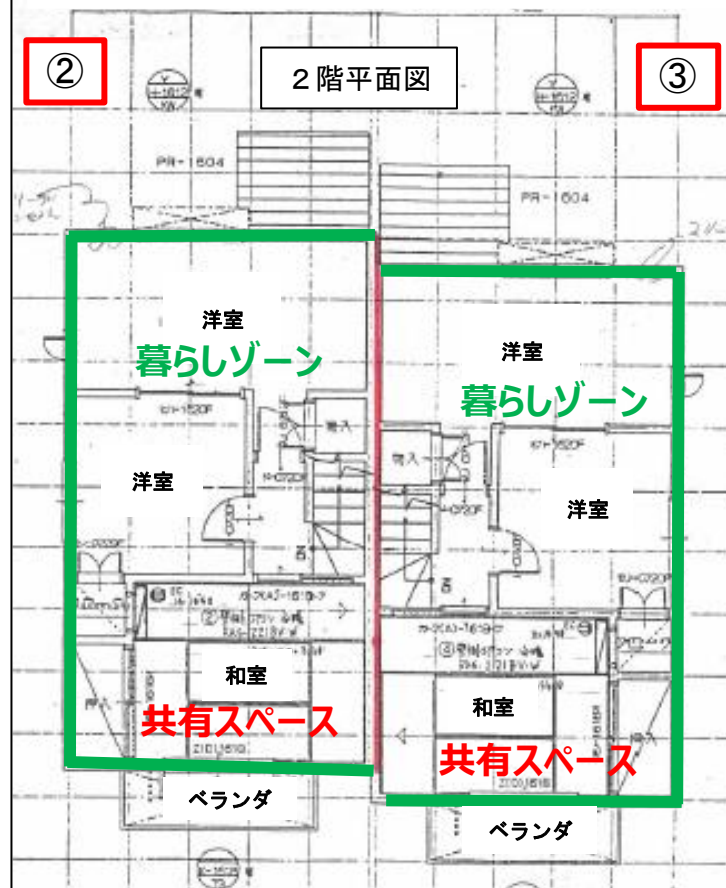
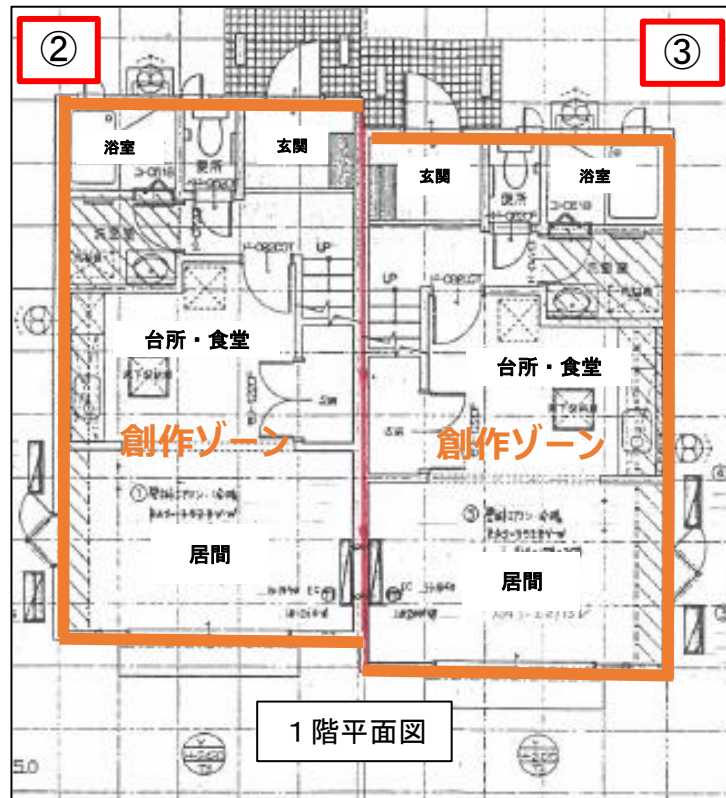
3つの機能が融合した施設となるように、ゾーニングを明確にするとともに、課題の洗い出しを行ったうえで、リノベーション等の施設改修を行う。

【施設のゾーニングイメージ（案）】



【物件ごとのゾーニングイメージ（案）】





第4 現状の課題と今後の取組

1 課題

(1) 創作活動と地域貢献のバランス

公益性の観点から、居住者（クリエイター）が自身の創作活動を行いながら、地域への貢献活動（イベント開催等）に協力することが望まれるが、学生や若手クリエイターの多くは、経済的に不安を抱えながら創作活動に取り組んでおり、地域イベント等への協力が創作活動に支障を及ぼすことも懸念される。そのため、家賃の設定、イベント等の開催頻度や関与の度合い、公共性や公益性の位置づけを整理する必要がある。

(2) 施設利用のルール

当該地域は、閑静な住宅街に位置しており、周辺には住宅が立ち並び、南側には三鷹市立第四小学校、東側にはマンションがある。そのため、周辺の住宅環境に配慮した施設利用のルールを定める必要がある。

(3) 入居者の選定

シェアハウスの入居者は、学生や若者のクリエイターを想定しており、創作活動に意欲的であることのほか、他の入居者との協調や地域住民等と交流することができるかなど、物件の利活用方法に適した入居条件や入居者の選定方法等を検討する必要がある。また、入居条件の設定、募集要件や入居者の男女比率、プライバシー配慮、鍵の管理等、課題への対応が求められる。

(4) 施設の管理体制の構築

寄贈物件は、三鷹市の公有財産（普通財産）のため、管理責任は三鷹市にあり、防火や日常的な清掃、消耗品管理、緊急対応等を行うこととなる。市が直接管理するか、市が一定の関与をしながら第三者に物件を貸借し、管理や運営を委託するかなど、多様な機関と連携した効率的な事業スキームを構築する必要がある。（第三者の例：市の外郭団体、地域団体、民間管理会社など）

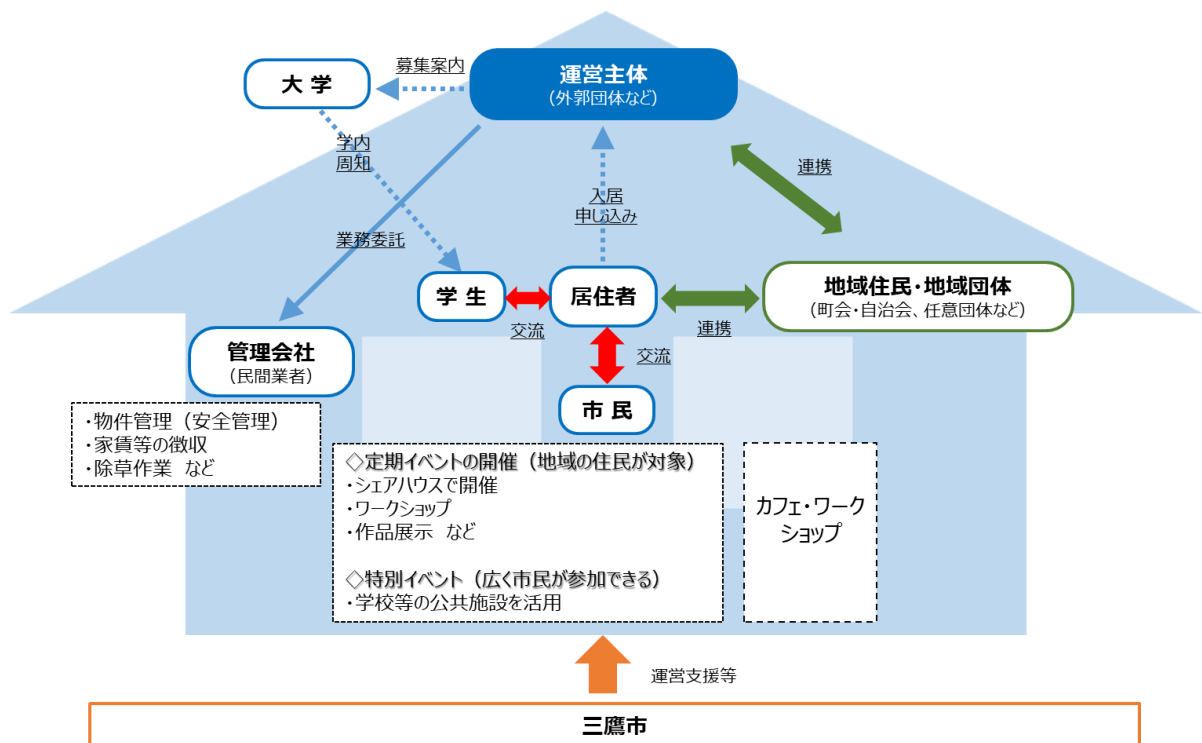
(5) 運営主体の重要性

地域交流を図るためのイベント（ワークショップ、講座、教室など）等の企画立案のほか、居住者（クリエイター）と地域住民とのつなぎ役や運営の担い手として主体的に活躍する組織やコーディネーターの存在がキーポイントとなる。

(6) 法令への適合と適切な施設改修

当該地域は、第一種低層住居専用地域であり、一定の用途制限の中での活用となる。また、寄宿舍や集会所として利用する場合、建築基準法や消防法、東京都建築安全条例等の関連法令に適合した建築確認やリノベーションを検討する必要がある。

【事業イメージ（案）】



2 今後の取組に向けて

運営主体やコーディネーター役については、重要なポイントになることから、自らが進んで地域と関わりたいという「強い思い」を持った担い手の選定が鍵となる。また、「関わりしろ（人が関わりたくなる余白）」をつくり、地域に開き、理解促進しながら認知してもらうプロセスも必要となる。

今後の施設開設に向けて、地域住民の理解促進や周知を図るとともに、地域に開かれた創造の場としていくため、オープンカフェの実施や教室、講座の開催など、少しずつ地域に開放するプレオープン事業を行うことを提案する。

また、今回の寄贈物件では「芸術・美術」、「クリエイティブな活動」をテーマに検討を進めたが、今後は、空き家等の利活用を視野に入れ、地域特性や実情に応じたテーマ設定を行うことが望ましい。例えば、大沢地区であれば、大沢の里を中心に水田や畑が広がった農のある地域であることを踏まえ、「農業」や「自然」といったテーマを設定するほか、福祉 Labo どんぐり山の付近では「介護」や「福祉」をテーマとすることも考えられる。

今後、増加傾向にある空き家や、今回と同様に物件の寄贈を受けた場合において、本報告書が魅力ある利活用のモデルとなることが期待される。

資 料 編

【資料1】 研究員及び研究会の開催状況

- 1 寄贈物件等を活用した魅力あるまちづくり研究会 研究員名簿
 - 座長 岡村 久和 亜細亜大学 都市創造学部 教授
 - 若杉 浩一 武蔵野美術大学 造形構想学部 教授
 - 手嶋 遥 武蔵野美術大学大学院 造形研究科
修士課程 美術専攻 日本画コース修了 芸術家
 - 小坂 タイチ イラスとデザイン KAKUISU
代表(イラストレーター)
 - 米川 充 三鷹まちづくり総合研究所 まちづくり研究員
 - 鈴木 高志 (株)まちづくり三鷹(施設マネジメントグループ)
チーフ
 - 石坂 和也 三鷹市 企画部長
 - 鎮目 司 三鷹市 企画部(三鷹ネットワーク大学)担当部長
 - 高橋 靖和 三鷹市 都市整備部調整担当部長

- 2 研究会の開催状況
 - (1) 第1回(令和5年6月14日)
 - ア 委嘱状の交付
 - イ 副市長あいさつ
 - ウ 研究員の自己紹介
 - エ 座長あいさつ
 - オ 研究会の進め方
 - カ 研究員意見交換

 - (2) 第2回(令和5年7月19日)
 - ア 寄贈物件視察
 - イ 物件の愛称(案)
 - ウ 研究員意見交換

 - (3) 第3回(令和5年8月23日)
 - ア 寄贈物件の利活用について

 - (4) 第4回(令和5年9月26日)
 - ア インタビュー内容の紹介
 - イ 寄贈物件の利活用等について

- (5) 第5回（令和5年10月31日）
 - ア 中間報告書（案）について
 - イ ゾーニングについて

- (6) 第6回（令和5年12月15日）
 - ア 中間報告書について
 - イ 武蔵野美術大学の視察について（報告）

- (7) 第7回（令和6年1月24日）
 - ア 物件の利活用について（一般社団法人 ENGAWA）

- (8) 第8回（令和6年3月5日）
 - ア 最終報告書（案）について