

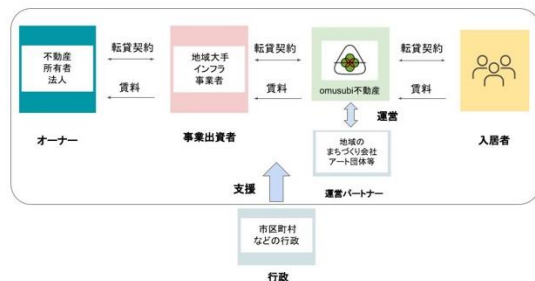
大規模空き家の活用を推進するため、松戸市内に存在する空き家となった学生寮をテスト的に運用し、アーティスト滞在型のシェアハウスとしての事業化を検討。その過程で、行政/大学/地域の大企業と連携・協議し、実現可能な事業スキームの提案を行った。

■事業概要

事業部門	ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業
事業地域	千葉県松戸市
背景・課題	地域内にある学校、社員寮、学生寮、工場跡地などの大規模な空き家は、放置すると地域へのマイナス影響が大きい。しかしながら既存の手法では単に土地を分割し、宅地分譲されることが多く、中長期的に地域資源を衰退させる可能性がある。こういった物件の活用にあたっては、規模の大きさから単一事業者が事業リスクを取ることは難易度が高く、行政、大学、地域の大企業、空き家活用事業者の連携が不可欠である。
目的	行政/大学/地域の大企業/空き家活用事業者が連携した大規模空き家の活用モデル展開のためのリサーチ事業を行う。その過程で、イベントやWEBを通じ、地域の関係者や全国の空き家事業者へ大規模空き家の活用についての周知・啓蒙を行う。
連携する団体・役割	千葉県松戸市生涯学習部、一般社団法人PAIR、芸術系国立大学、地元ガス会社

①大規模空き家再活用の事業スキーム構築と所有者への事業化提案

1. 大規模空き家の企画運営
 ・マスターリース方式: 契約期間 最低10年～
 ・大規模空き家を社会性の高い企画にて運用する場合のスキーム



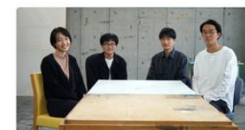
テスト運用を通じた実現可能性のあるスキームを構築。事業化に向けて協議を継続する。

②アーティストと協働した空き家活用検討イベントの実施



松戸に拠点を置くアーティストインレジデンスと連携し、イベントを実施。(11回,175名参加)

③イベントやテスト運用に基づいたレポート記事の作成とWEB発信



建物の強みを生かしながら街と繋がりが、アーティストや地域の可能性を広げる場へ。

omusubi不動産 2時間前



「アート」と「交流」を軸に多様な人を掛け合わせ、新しい可能性を生み出していく。9/25『地域とアー...

omusubi不動産 3週間前



イベントレポートやインタビュー記事を自社のnoteにて公開

https://note.com/omusubi_estate/

①大規模空き家再活用の事業スキーム構築と所有者への事業化提案

【行政・大学・地域の大事業者とのネットワーク構築と事業スキームの検討】

- ・テスト運用を通し、単一の事業者では事業化が困難な大規模空き家の利活用を検討
- ・行政/大学/地域の大企業など、属性や職域の異なる大規模な組織と協議
- ・建物修繕査定や家賃査定を行い、資金計画などを具体化



▲修繕査定資料

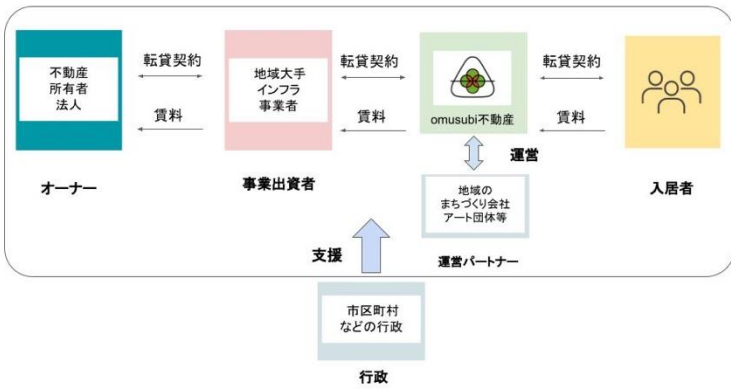


▲所有者への企画提案資料抜粋

【成果：不動産保有者への事業提案】

協業・コラボレーション スキーム

- 1、大規模空き家の企画運営
- ・マスターリース方式：契約期間 最低10年～
- ・大規模空き家を社会性の高い企画にて運用する場合のスキーム



実際に空き物件（元学生寮）をテスト運用しながら協議を行うことで、改修費用や運営面での課題を具体的に提示することができ、有効な議論につながった。

所有者に対し、こうしたネットワークを通じた具体的な企画パートナーやスポンサーを含めた事業スキームの提案を行うことができ、現在も事業化に向けて協議が進んでいる。

②アーティストと協働した空き家活用検討イベントの実施

【アーティスト、学生、クリエイターなど多様な利用者によるテストマーケティングとイベント開催】

- ・ 一社PARADISE AIR（松戸市でアーティストインレジデンスを運営）と連携して利用者を発掘。22組27名が滞在
- ・ 建物内で、滞在者や有識者と協働したイベントを計11回実施（175名が参加）。
- ・ 需要調査としてアンケート・ヒアリング調査を実施



▲滞在候補者へ物件を案内する様子

▲滞在者へのアンケート抜粋

運用・利用面に関するフィードバック	
良かった点	近くに様々な分野のアーティストが滞在し、制作の様子が見られる環境は創作意欲を向上させた。
	住んでいる土地の中でイベントが生み出されるのは面白い。
	滞在者の展示や企画を気軽に観れたりするのが良い。イベントを通じて今までに関わったことのない人達と話すことができた。
	ほかの滞在者と時々共有部分で会い、雑談できたこと。
	作品について相談・雑談できるなど、1人のアトリエでは起きない交流があった。
気になった点	滞在者のプログラムは、程よい距離感でよかった。
	イベント時以外、滞在者同士の交流の仕組みがあまりなかった。
	使いたい時期にアトリエを別の入居者の展示で占拠されて使用できなかった。
	適度に居住者がお互いのことを知る機会があるとより住みやすくなったと思った。密接すぎると居心地が悪くなりそうだから、過度な距離感を作るのが難しい。
	共用部の清掃や管理の人が居たり（もしくは道具が揃っていたり）するとすみやすくなるのでは。

クリエイターやアーティストの刺激にある場としての可能性
共有スペースの専有や管理清掃など運用面での課題がある

【成果：ボトムアップ型の空き家活用検討の場の創出と、行政との連携事業の発足】



社会教育課・PARADISE AIR連携

アート体験講座

☆松戸市に滞在するアーティストとのコラボ企画☆

「展示作品制作
「ボロ人形作り」の会」

思い出のぬいぐるみや人形などの布物を使用して人形を制作し、その人形が新しい思い出を創るようにというコンセプトからワークショップを開催いたします。

- 日時 令和5年2月24日（金）13時から15時まで
- 会場 松戸青少年会館 第2会室
- 対象 中学生以上
- 定員 20名（応募者多数の場合は抽選）
- 参加費 無料（お土産の代金（ある人のみ））
- 講師 ASAMI CAPORN（カブチャアサミ）氏

「展示作品制作
「参加型パフォーマンスタッチ」

1997年生まれのドイツ人作家アグネス・ホーマン作「Zweiherndacht / 2018」を、いろいろな服を着て一緒に演じるパフォーマンスタッチを行います。

- 日時 令和5年2月24日（金）
- 会場 (1) 1階から3階 (2) 1階から3階
- 対象 松戸青少年会館 第2会室（松戸市松戸2-1-1）
- 対象 中学生以上
- 定員 (1)・(2)ともに10名（応募者多数の場合は抽選）
- 参加費 定額（お土産の代金（ある人のみ））
- 講師 行楽部員 渡邊 理恵氏

申込方法

なび電子申請サービスまたは往復はがきにて（2月1日（水）より受付開始）

往復はがきに、氏名、住所、電話番号、希望する時間帯の欄を記入の上、〒271-0002 松戸市松戸1-1307-1 松戸ビルディング4階 社会教育課へ（2月10日（金）必着）

※定員に満たない場合は2月13日（月）から 電話（367-7813）で受付ます

お問い合わせ

松戸市教育委員会 社会教育課（担当：堀田）
電話：047-367-7813 FAX：047-360-0945

申込はこちら

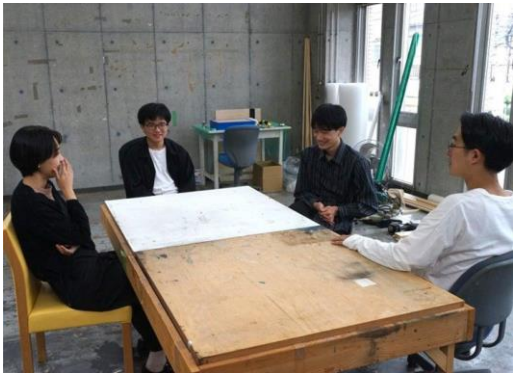
テストイベントでは、滞在者の自主企画や近隣住民を含めた多様な参加者が集まり、空き家活用についてボトムアップ型の検討を行うことができた。

テストイベントをきっかけに、松戸市の社会教育講座としてアーティストと連携した企画を実施することとなった。今年度テスト開催を行い、来年度以降は会場を市内の空き家活用物件とすることも視野に入れ、定期実施の計画を進めている。

③イベントやテスト運用に基づいたレポート記事の作成とWEB発信

【サイト運営による情報発信と空き家事業パンフレットの作成】

- ・ リサーチ事業の一連の記事として制作しWEBサイト上で発信
- ・ 空き家事業のスキームをまとめたパンフレットを制作
- ・ 大規模空き家を所有する大手事業者や行政にパンフレット配布

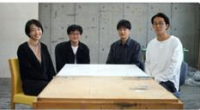


▲滞在者へのヒアリングの様子



▲空き家事業パンフレット（抜粋）

【成果：大規模空き家活用の一般層への周知と、関係業者との具体的協議への発展】



建物の強みを生かしながら街と繋がり、アーティストや地域の可能性を広げる場へ。-旧 藝大寮活...

omusubi不動産 2時間前
♡ 1



アーティストの制作と生活を後押しする空間として、元寮が持つポテンシャル。-旧 藝大寮活用プ...

omusubi不動産 2時間前
♡ 1



「アート」と「交流」を軸に多様な人を掛け合わせ、新しい可能性を生まみ出していく。9/25『地域とアー...

omusubi不動産 3週間前
♡ 5



アーティストの目線を通して、建物の可能性と地域の声を探る。ワー...

omusubi不動産 3週間前
♡ 1



現代アートの最前線から、まちとアートが交わるヒントを探る。9/11『ドクメンタ15 報告会』イベン...



過去と今が重なる時間が、その場所の未来につながっていく。『演劇ワークショップ』藝大寮最後の...

▲WEBサイト記事サムネイル（抜粋）

ライターを通じて記事を作成したことで、客観的な分析をすることができた。また、空き家活用のテスト段階を魅力的に発信していくことで、検討のステップそのものにも様々な効果があることを伝えることができた。

作成したパンフレットを通じて、大型社宅の利活用を検討している大手事業者と、空き家の利活用推進について具体的協議を行うことができた。

1. 場で起きたことをベースにした活用イメージの共有

空き寮で具体的なテスト運用を行えた結果、関係各社と共通のイメージを持ちながら議論することができた、複数の組織と新たな事業スキームを構築する際に、机上での検討になることも多く、また組織ごとの文化の違いから認識の相違も生まれやすいことから、利用者の声や場所で起きた事実をベースに活用イメージを共有しながら協議を進められたことは大きなメリットと言える。

一方で空き家活用事業に対しては、組織ごとに「事業実施のための価値基準」「意思決定のスピード」が異なることから関係者全てが納得できる合意形成にむけては課題はあった。

2. 場の活用から生まれる金銭以外の価値の明確化（メディアやイノベーションが生まれる場としての価値について）

大規模空き家活用の事業化に向けた最大のハードルは初期投資の大きさである。本調査では初期費用を極力下げて運用するモデルを模索し、改装費を自己負担した上でも利益が捻出できる事業計画ができた。ただしリスクに対するリターンが少ないモデルになった。一方で大企業・行政にとっては、直接的な利益だけではなく場を活用したイノベーションを生み出せる可能性、新規事業開発、産学官連携、プロモーションなど副次的価値を創出するポテンシャルがあることもわかった。

実際に事業化するためには上記を解消し、企業が意思決定しやすいロジックを構築する必要がある。そのためには初期費用を下げるための資金調達スキームの構築（助成金やクラウドファンディングなど）と、副次的価値の明確化が今後の課題である。

3. コミュニティマネージャー人材の育成

大規模な寮や社宅の再活用として、地域に開かれたテーマ型のシェアハウスは展望があると言える。一方で物件の運用には、滞在者と日常的なコミュニケーションや交流を図りながら不動産管理を行なっていくコミュニティマネージャー人材が必要となる。

今後は、すでに展開している空き家物件の運用を通じてそのような人材を育成するとともに、スキルに見合った人件費を加味した事業計画を成り立たせることが必要である。