

1.研究背景・目的

近年エリアマネジメントの手法の一つとして民間の不動産会社が遊休不動産を活用、入居者を誘致しサポートを行う事例が全国で多く見られる。本研究では千葉県松戸市で行われている「MAD City」を対象にエリアマネジメントにおけるサポートの現状を調べ、特徴を明らかにすることを目的とする。

2.研究方法

「MAD City」を運営するまちづくりクリエイティブのweb ページなどから賃貸を行なっている物件、過去に開催されたイベント、活動を行なっているクリエイティブ層の実態などを調査、その他のエリアマネジメントの事例との比較を行う。

また実際のサポートの利用頻度や種類、利用した感想について入居者にヒアリング、アンケートを行い、回答を得る。

3.「MAD City」概要

「MAD City」とは2010年より松戸駅周辺の半径500mの円を主な範囲として株式会社まちづくりクリエイティブが行なっているまちづくりプロジェクトであり「クリエイティブな自治区をつくろう」というコンセプトを下に2010年から現在に至るまで100以上の物件を扱い、200人以上のクリエイティブ層を誘致している。

4.クリエイティブ層へのサポート

1) DIY サポート

原状回復義務のない物件も多数扱っており入居した際には既に「MAD City」に入居した方がDIYのノウハウの提供や実際に手伝いを行う場合もある、また、工具の貸し出しや退去時に家賃が上昇した場合、上昇家賃の3ヶ月分キャッシュバックなどを行っている。

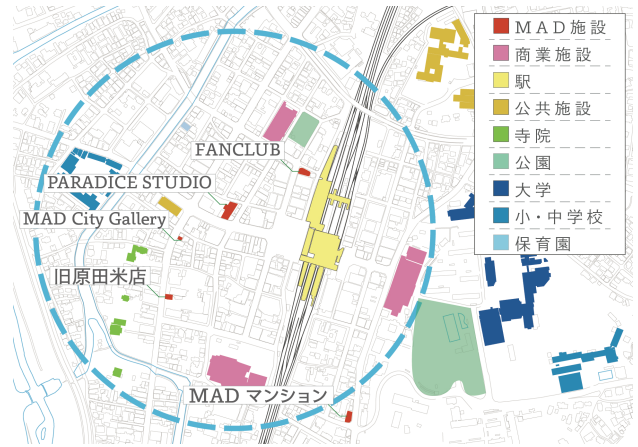


図1「MAD City」周辺施設



図2「MAD City」運営施設一覧 (写真はMAD City ホームページより)

2) イベントの開催

「MAD City」では運営施設を使い入居者がイベントを行うだけでなく、まちづくりクリエイティブが主催で入居者同士の交流イベント、まち歩きツアー、DIY講習会、確定申告を入居者が集まって行うイベントなど、入居者同士が関われる機会を積極的に創出している。

3) 不動産の分類

知る	探す	入居	暮らす
イベント まち歩きツアー DIY リノベ体験ツアー SNS twitter Facebook instagram ホームページ MAD City まちづくりクリエイティブ	不動産の分類 改造OK 9つの暮らしサポート 眺望GOOD 隠れ家・秘密基地 物件お問い合わせ	街のコンシェルジュ 飲食店の案内 入居者の紹介 DIYサポート 工具の貸出 リノベチームのサポート キャッシュバック	施設提供 共有ルーム 施設割引 イベント開催 交流イベント 入居者主催イベント 紹介 メディア紹介

図3 「MAD City」におけるサポートの流れ

「MAD City」の web サイトに掲載されている不動産には賃料や面積といった基本情報だけでなく、不動産の特徴を表す「隠れ家・秘密基地」「改造 OK」「レトロ」などの 31 種類のタグがある。中でも入居後に街の案内や運営施設利用の割引、DIY サポートなどの暮らしのサポートを積極的に行う「9 つの暮らしのサポート」のタグは全体の約 46%の 53 物件につけられている。(図 4)

扱っている不動産はマンションが中心で仲介方式は 80%が仲介であるにも関わらず、40%以上の 44 件が原状回復義務のない DIY 可能物件として紹介されている。また、不動産の周辺情報、DIY の提案、オーナーの思いなどがスタッフにより物件ごとに紹介されている。

5.入居者のサポートに関する感想

「MAD City」を経由して入った入居者へのインタビュー記事から入居理由やサポートに関する感想などを分析した。

多くは「リノベができる」「様々なスキルを持つ人がいる」であった、その中でも「ちょっとなにか困った時には僕もそれぞれの専門家に相談しに行きます。」「ほかの住民の方々と一緒にイベントをやったり、いろいろと刺激を受けられるのが魅力ですね」など近くのクリエイターなどとの関わりなどに関するコメントが多くみられた。

6.他のエリアマネジメント事例との比較

その他の民間の不動産会社が遊休不動産を活用してエリアマネジメントを行う事例と入居者がエリアを知り、暮らすまでの過程の中で行われる入居者に対するサポートについて比較を行った。

「MAD City」はその他が建築物の設計行為を行なっているのに対し、DIY サポートを行うことで不動産を活用している、また直接運営を行い入居者に提供している事例は他には見受けられず特徴的であると言える。イベントに関しても他の事例でも行なっているものは見受けられるが、年間 100 回 (2016 年)のイベントを行なっているのは「MAD City」のみである。

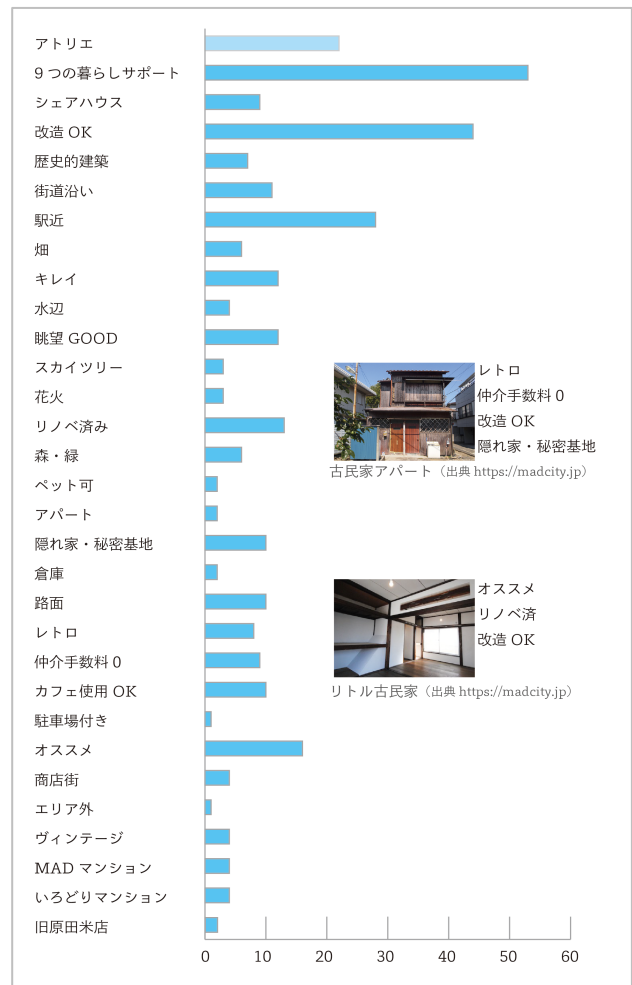


図 4 「MAD City」取扱い物件のタグ数 (116 物件)

7.結論

「MAD City」では入居者同士が積極的に関われるような交流イベントの実施や入居者がまちをより深く知ることのできるまち歩きや案内を行う「機会」のサポート。「MAD City」が直接運営を行う施設を入居者に貸し出しを行い主体的にイベントを開催できる「場」のサポート。より多くのクリエイティブ層が積極的に入居できるように DIY の支援や賃貸での契約を行う「住まい」のサポートなど、入居者が主体として活躍のできる環境づくりが様々なサポートにより生み出されていると言える。

「参考文献」

- ・ 小林重敬 「エリアマネジメント-地区組織による計画と管理運営」学芸出版社,2005
- ・ 国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」

西尾健史	生活の価値観が大分変わりました。今までお金や時間を掛けていたことが、他の住民とシェアしたり MAD City に関わる事で色々と変化してきました。 まちに住んでいるという実感がすごくあります。
古平賢志	ちょっとなにか困った時には僕もそれぞれの専門家に相談しに行きます。 住む人それぞれで役割分担ができていなかで、僕の担当は『食堂』だと思っている。だから、ほかの住民に自分の部屋をシェアするのは、全然問題ないんですよ
佐藤大輔	こんなにたくさんのアーティストやクリエイターの人がいるなんて思いませんでした。 ほかの住民の方々と一緒にイベントをやったり、食事会をしたりして情報交換したり、 いろいろと刺激を受けられるのが魅力的ですね
西川裕一	まずは家賃の安さ、あと楽器演奏可能な防音部屋、そしてクリエイターたちがたくさんいて、 何か面白いことが起きそうだから

図 5 「MAD City」入居者の感想 (COLOCAL より <http://colocal.jp/category/topics/lifestyle/renovation>)