



豊島区リノベーションまちづくり構想

Happy Growth Town

～ママとパパになりたくなるまち、なれるまち～

平成28（2016）年1月



豊島区
TOSHIMA CITY

豊島区リノベーションまちづくり 子どもたちへの未来宣言

子どもたちは豊島区で住み、働く私たちの未来です。

子どもたちが、豊島区の未来をつくっていきます。

子どもたちの未来を整えることは、私たちの未来をより
良くすることでもあります。

私たちはリノベーションまちづくりを通じて、そのため
の暮らしの舞台を子どもたちと一緒に私たち自身の手で
整えていきます。

近未来の豊島区のある一日

Happy Growth Town ~ママとパパになりたくなるまち、なれるまち~



このまちに住みはじめて、7年になる。はじめは1人、気づけば3人。子どものが出産後は、片道1時間の通勤をやめて、家の近くで働くよくなつた。

おかげで朝食は、商店街で焼きたてパンを買って、家族で食べる毎日がふつうになつた。

夫は子どもを後ろに乗せて、自転車で会社へ向かう。この数年で、子どもを連れて行ける職場がずいぶん増えた。わたしは都電に乗つて、隣駅にある職場へ。

かつて小学校だつた公園。その敷地内にあるカフェが、私の職場。かけまわる子どもたち。お茶をするお母さんとお父さんたち。あつ、ボールが飛び出した。投げ返してくれたのは、近くに住む学生さん。

2階建てを持て余し気味だつた老夫婦。そこで2階を学生向けのシェアハウスに。たまに夕飯を一緒に食べたり、買物の手伝いをすることもあるみたい。神輿の担ぎ手も増えたし、防災も安心。

夕飯を終えると、夫は再来週に控える夏祭りの打ち合わせへ。きつかけは、マンションの大家さんに誘われたこと。わたしは子どもを寝かしつけ、週末の路上マーケットに出す作品づくりにとりくむ。ベランダからは、風鈴の音がしてきた。

かつての銭湯は、子どもを地域で“あずかりあう”場に。面倒を見るのは、地域のおばあちゃんやおじいちゃん。大人も子どもも、元気になつてきた。

このまちに来てあいさつをすることが増えた。買ひもの先で友人に会つたり、近所のおばあちゃんに声をかけてもらつたり。

夜道を歩くのがこわかつたシャツターチ商店街。いまでは色々なお店がある。店内で子どもを見つづ、アクセサリーをつくるお母さん。学校を卒業したま

ま住みついた木工作家のタマゴ。表参道での修行後、コーヒーハウスをはじめたマスター。

「うさぎお~いしかのやま~こぶなつ~りしかのかわ~」と聞こえる時報は、17時の合図。会社をあとにして、学童へ。その足で、産直の野菜を揃える小さなスーパー・マーケットへ。群馬から届く野菜、静岡の魚介類。神奈川の肉類。いつも新鮮なものが揃つている。レジに並んでいると、近所のママさんとばつたり出会つた。

最近はめつきり、海外から訪れる人も増えた。空き家を活用したゲストハウスも増えたおかげだ。まちなかで外国人の姿を見かけると、息子が「ハロー！」と声をかける。ニコッと笑いかえされる。

目 次

1. 住みたくても住めない、住み続けられないまち	・・・ P 1
2. 住み続けられるまちに変える	・・・ P 2
3. まちを変える仕組み	・・・ P 7
4. リノベーションまちづくりで変える	・・・ P12

1. 住みたくても住めない、 住み続けられないまち

- 豊島区全域において、30代（子育て世代）の流出
特に南長崎エリアで顕著
- 減り続ける働く場所と働く人
人口増にも関わらず区内の事業所約25%減、従業者数約7%減(H8→H24)
- そもそも子どもが産みづらい環境
合計特殊出生率1.00（23区中第20位、平成26年度）
- ファミリー向け住宅の供給不足（ニーズとストックのミスマッチ）
23区一の空き家率（15.8%/30,370戸、平成25年度）
隣接区に比べてファミリー向け賃貸住宅の賃料が割高
- 子どもを安心して遊ばせる環境の不足
特に公園への不満が高い（としまF1会議より）
- まちへの愛着が薄い子どもたち（豊島区子どもプランより）
住み続けたい小中高生の低迷と変化の兆し（3割前後、H21→4割弱、H25）
- 増え続ける行政需要と限りある財源
少子化・高齢化および人口減少に伴う税収減と扶助費の増大
公共施設・インフラの将来更新経費の不足（5.5億円/年）

2. 住み続けられるまちに変える

民間と公共の空き家・空き地を活用して
都心に住んで、子育てして、働きながら暮らし続けられる
まちをリノベーションまちづくりで実現する

豊島区は、住みたい街「池袋」があり、多くの学生や就職期の若者の流入に支えられている一方で、子育て環境などへの不満から子育て世代の流出が進んでいる地域があるように残念ながら子育てしながら住み続けることが難しいまちとなっています。

若いファミリーが減ることは、お年寄りにとっても住みにくい地域となります。

そこで、まちなかに存在する空き家、公園・道路、公共施設といった遊休不動産を活用し、都心に住んで子育てして働きながら、子どもとともに欲しい暮らしを自分達でつくる「職」「育」「住」「遊」超近接の“としま型ライフスタイル”の実現を目指します。

<基本コンセプト>

子どもがあふれる子育てが楽しいまち

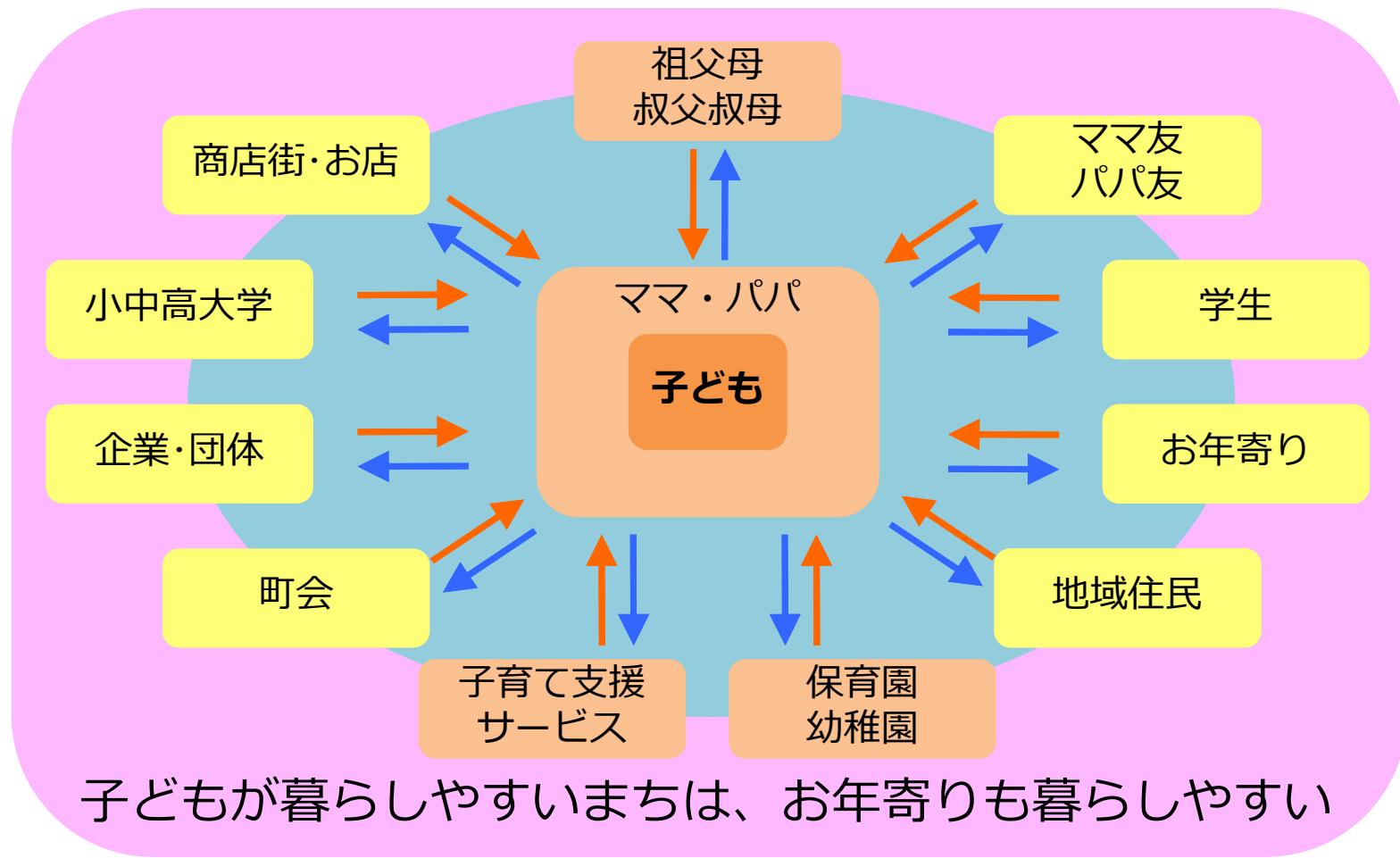
～自分らしく住まい、働く職場や働き方などの
欲しい暮らしは自分でつくる

安心して子育てができる環境
子どもと自分らしく暮らせる住まい
子育てしながら働く場や働き方
地域ぐるみで子どもを育てる雰囲気・環境

を創り出す

子ども中心の支え合いコミュニティ

子どもを社会の真ん中に据えて、地域に住む働くあらゆる階層の人々・企業・団体を巻き込んだ緩やかなコミュニティをつくる



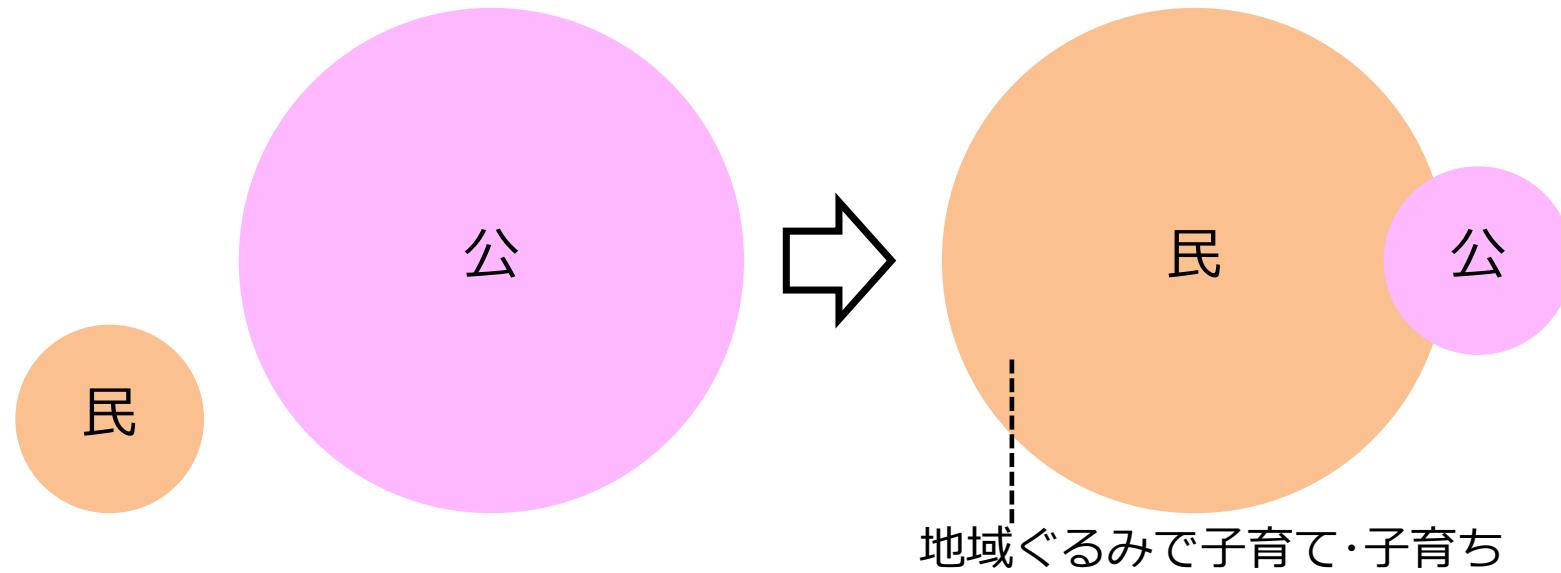
子ども・子育て支援のあり方

今まで：公共主導

特に支援を必要とする家庭
(単一ニーズ) に対する福祉

これから：民間主導の公民連携

保育・教育、サービス、3歳の壁・
小1の壁等ニーズの多様化



これまでの行政主体の子ども・子育て支援から財源も含めた民間主導の公民連携による切れ目のない持続可能な子ども・子育て支援に転換し、行政任せにせず、子どもを育むことで親自身も成長し、共に育つことを楽しめる環境を実現する。

子ども・子育て支援をリノベーション

部署横断・公民連携による取組み

既存の子ども・子育て支援策

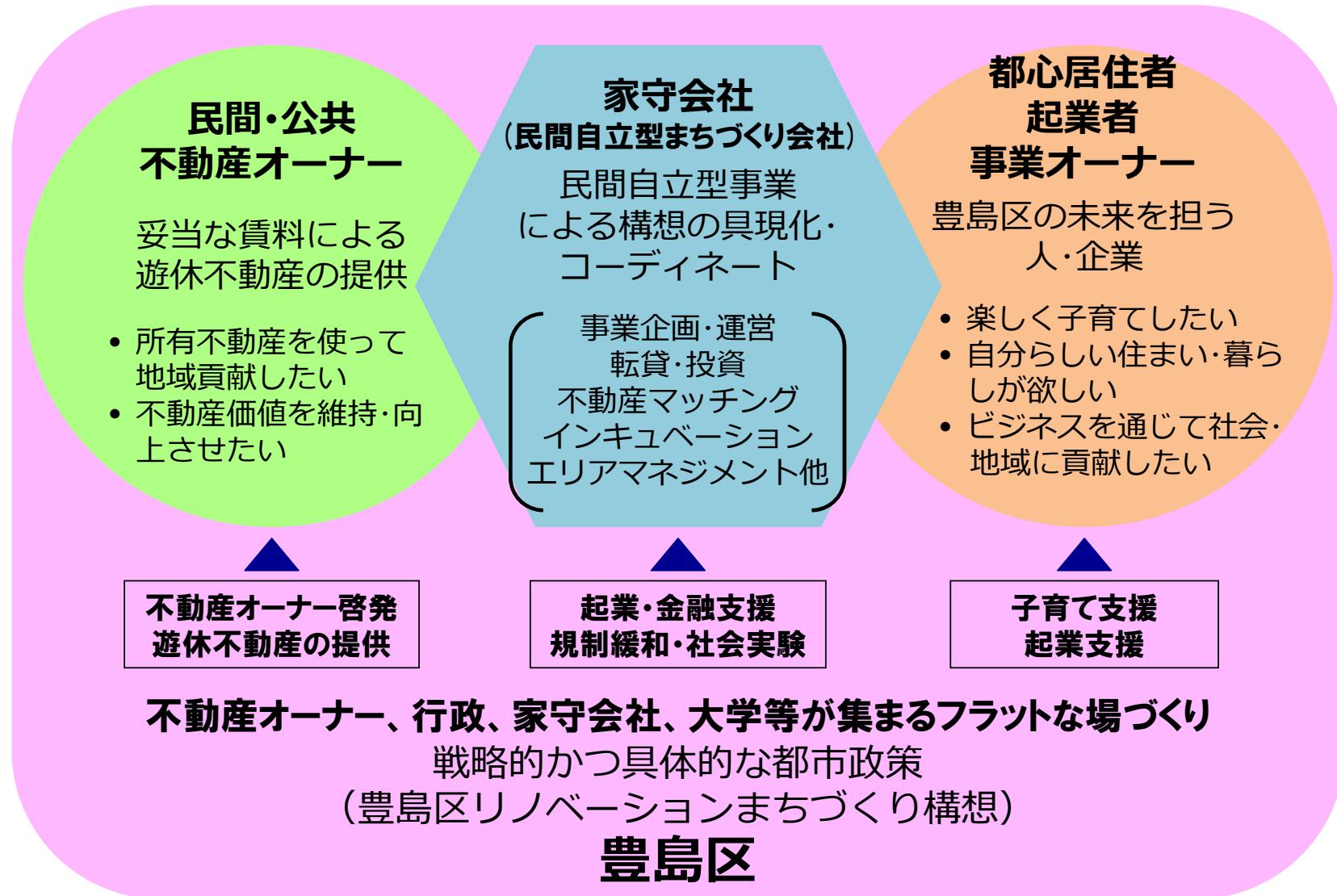
- 施設型とサービス型両面での子ども・子育て支援の推進
- 子育て世帯の定住促進及び良質な住環境の整備
- 地域全体で子育てを支えるための協働やネットワーク構築、関係機関との連携強化
- 地域における子育て人材の育成及び施設職員の人材確保・養成システムの構築
- 多様な主体による施設運営支援と指導・検査体制の構築

様々なリノベーション施策

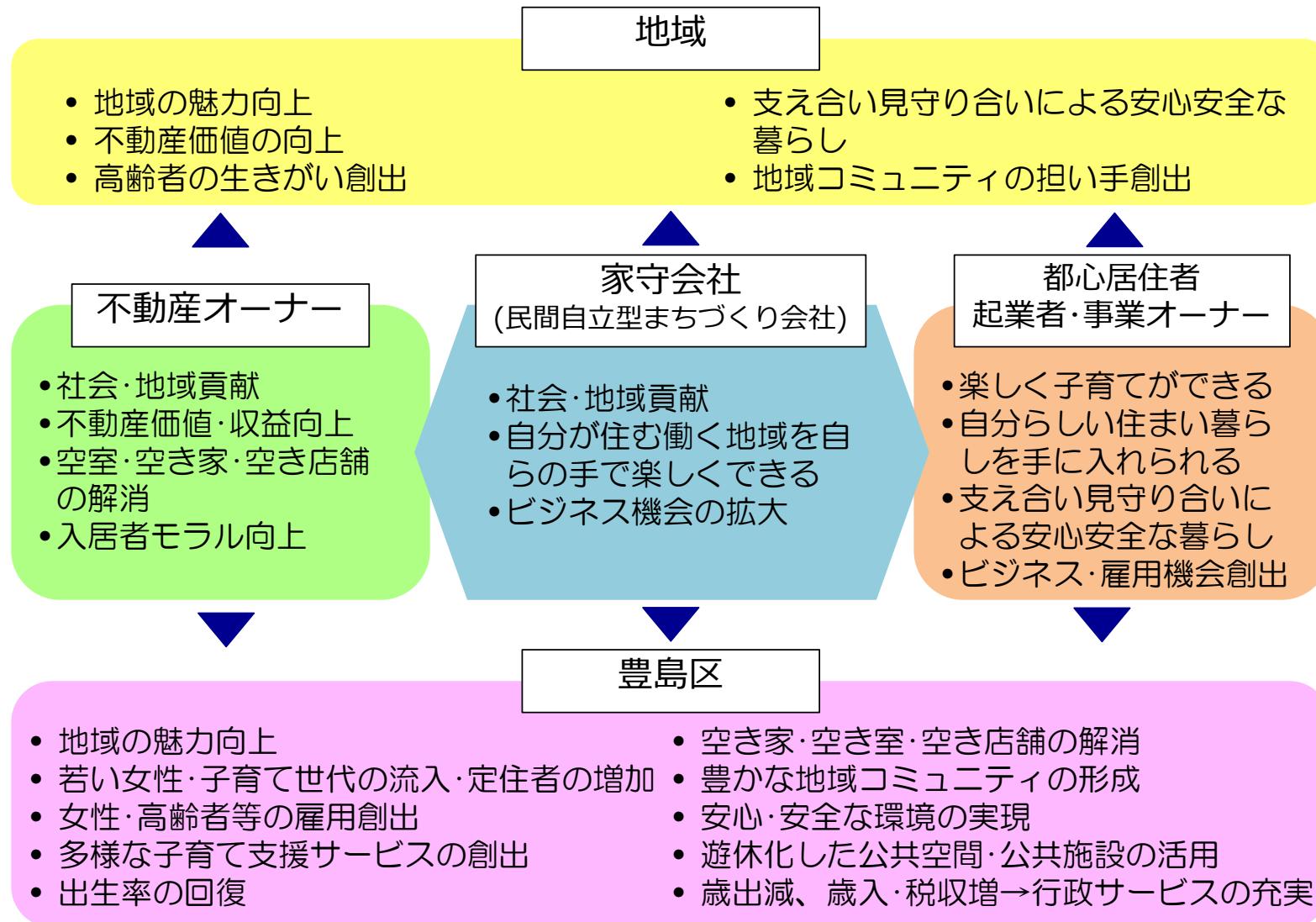
- 地域のためになる空き家・空き室等の活用
- シニア層から若年層への住宅循環
- 遊休不動産ストック活用条例の制定（あらゆる官民遊休ストックの有効活用促進）
- 社会的企業育成・集積（創業・事業活動支援）
- 多様な働き方に対応した施策の充実（フルタイム雇用・長時間労働からの転換）
- 公共空間・公共施設を活用した安心して子どもを遊ばせることができる環境の創出

×

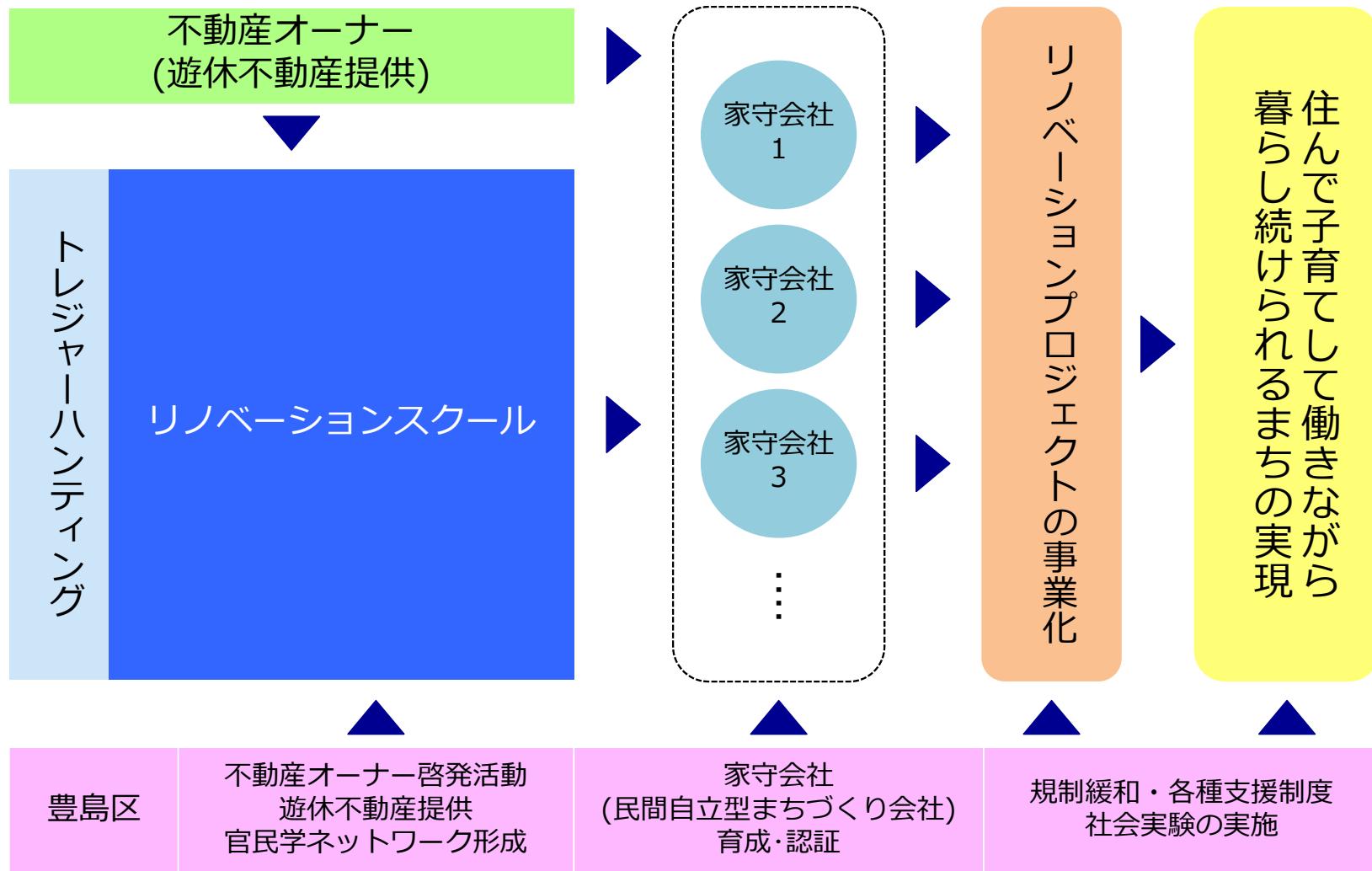
3. まちを変える仕組み



暮らしづくりの担い手が実現する価値



まちを変えるプロセス



10年かけてまちを変える

最初の5年間で、まちに変化の兆しを生み出し、
その後の5年間でエリアを拡大させながら豊島区中に染みわたる

	2014年度 (0年目)	2015年度 (1年目)	2016年度 (2年目)	2017年度 (3年目)	2018年度 (4年目)	2019年度 (5年目)	2020～2024年度 (6年目～10年目)
必要な施策の実施	リノベーション まちづくり構想 ・検討委員会設置 ・エリア設定 ・構想検討・立案	★公表 官民ラウンドテーブル設置 不動産オーナー・子ども・女性への構想周知 支援制度検討・創設 規制緩和の検討・実施 各種社会実験の実施					
担い手育成	不動産オーナー啓発活動 家守育成						複数の家守会社 が自立し、民間 主導の公民連携 によるリノベー ションまちづくり がエリアを拡 大しながら豊島 区中に染みわた る
継続的な事業化の実施	リノベーションスクール開催 トレジャーハンティング リノベーションスクール ・候補案件抽出 ・案件フォロー ・事業化 情報発信 ・各種イベントの広報 ・直接・間接PJの記録・発信						

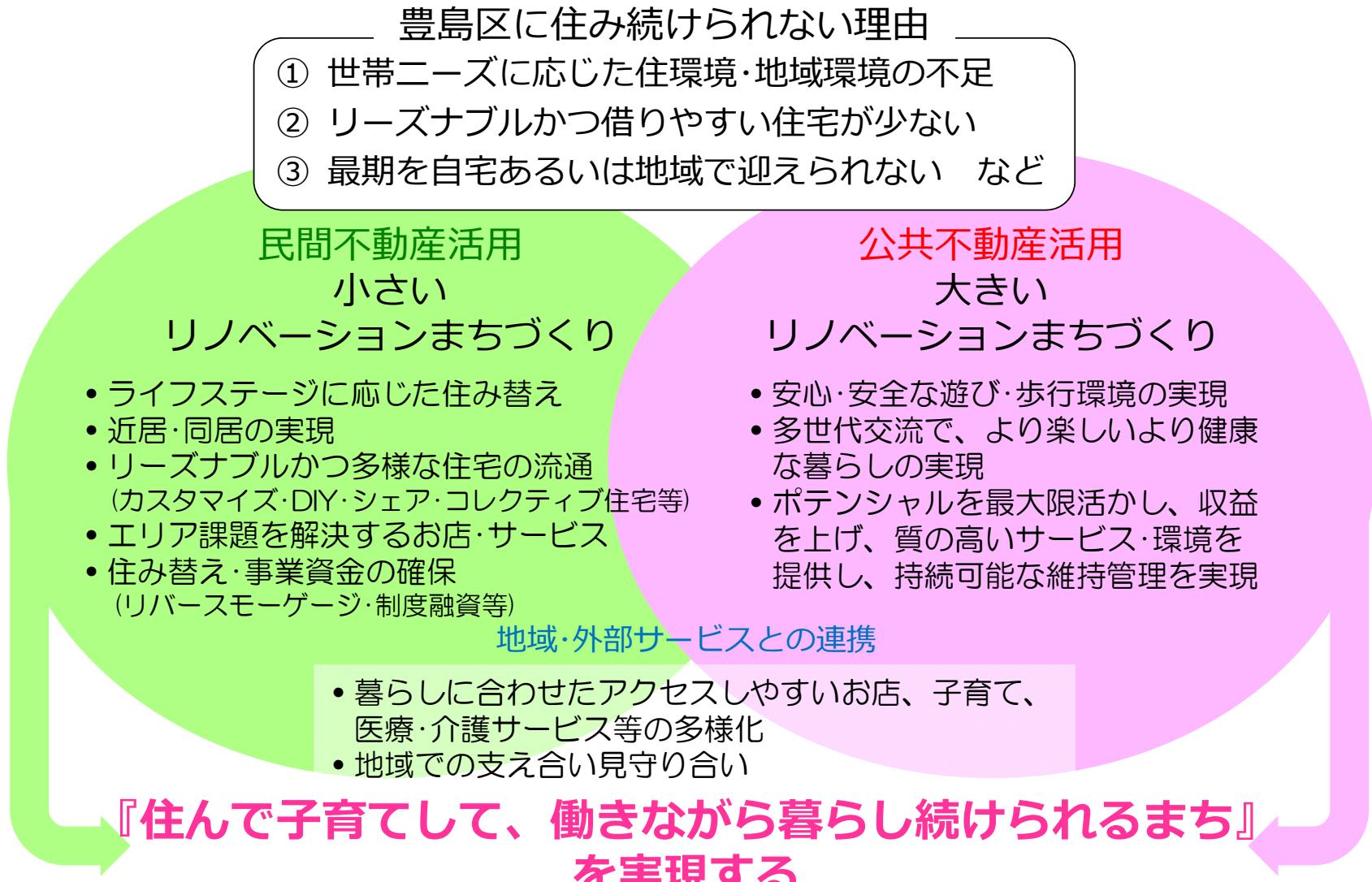
■ 豊島区主体
■ 民間主体
■ 公民連携

まちの変化を見える化する

リノベーションまちづくりを通じて
実現されたまちの変化を具体的な数字で示す

- ① 家守会社(民間自立型まちづくり会社)設立
- ② 実現プロジェクト件数（直接+間接）
 - うち転入者数（うち女性、子ども、出生数）
 - うち新規従業者数
 - うち新設事業所数
- ③ 子ども達のまちへの愛着度

4. リノベーションまちづくりで変える



民間主導公民連携型エリアマネジメント

公共空間・公共施設の使い方を見直し、
責任ある民間・住民とともに積極的な利活用にチャレンジする

①都市空間や施設の使い方や使い手を変える

- 公共空間・公共施設の利用について規制緩和・弾力的運用と手続きを簡素化する

②公共空間の活用から収益をあげて、それを地域に還元する

- 公共空間・公共施設マネジメントにコンセッション（営業権を民間に付与）方式等を導入し、稼ぐ仕組みと活動拠点を提供することでエリアマネジメントを自立化させる

③地域の「協働」を積み重ね地域全体の公益につなげる

- 自立したエリアマネジメント組織育成と地域住民・既存組織との信頼関係を構築する

④「まちを積極的に良くする」行為を積み重ねる仕組み

- 社会実験等による実績を積み重ねて、「まちを良くする行為」を恒常化させる

⑤まちへの愛着の醸成

- まちへの関心・まちとの関わり合いを持たせる機会をつくる



自らの責任で自由かつ豊かに使われる
公共施設・公共空間がエリア価値を向上させる

責任ある民間・住民主体で公共空間・公共施設を活用する

日本一の高密都市である「豊島区」で子育てしやすく住み良い環境を実現するには公共空間・公共施設の活用が欠かせない

公共空間・公共施設を責任ある民間・住民主体で
より活用できるように工夫すれば・・・

公園には人があつまり、道路空間は人にやさしく、
公共施設にはにぎわい・交流が生まれる



公共空間・公共施設の質はまちの資産価値に直結する



ブライアントパーク



タイムズスクエア



アーツ千代田3331

豊島区リノベーションまちづくり構想

平成28年1月

編集・発行

豊島区 都市整備部 住宅課

〒 171-8422 豊島区南池袋 2-4 5-1

電話 03 (3981) 1111 (代)