

豊島区リノベーションまちづくり構想【解説編】 (案)

平成27（2015）年11月

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。

子どもたちへの未来宣言は、

- ①民間主導による公民連携によって
- ②民間・公共の空き家等の遊休不動産を活用し、
- ③「子育てして、働きながら暮らし続けられるまち」を
- ④リノベーションまちづくりで実現していくことを明らかにしたものです。

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。子どもの出産後は、片道1時間の通勤をやめて、家の近くで働くようになった。

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うになった。

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。わたしは荒川都電に乗って、隣駅にある職場へ。

かつて小学校だった公園。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。

公園周辺には木造の古い家屋が密集、空き家も目立ちはじめていた。そこにわかい人たちが住みはじめるように。壁のセルフペイントなど、DIYを楽しむ夫婦も増えてきた。

2階建てを持って余し気味だった老夫婦。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、買い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。

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

夜道を歩くのがこわかったシャッター商店街。いまでは色々なお店がある。店内で子どもを見つつ、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、コーヒー屋をはじめたマスター。

「うさぎおしくいしかのやまうこぶなつりしかのかわく」と聞こえる時報は、「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っている。レジに並んでいると、近所のママさんとはったり出会った。

最近は何っきり、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。ニコツと笑いかえされる。

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。きっかけは、マンシヨンの大家さんに誘われたこと。ペランダからは、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、元気になってきた。

そんなふうにして、豊島の一日は暮れていく。大変なことも考えることも色々あるけれど、まずは今日もよい一日でした。

もくじ

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

近未来の豊島区のある一日

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ
 - 1-1. 背景
 - 1-2. リノベーションまちづくりの目的
 - 1-3. 位置づけと役割
2. 住み続けられる住環境・地域環境をめざす
 - 2-1. 基本コンセプト
 - 2-2. 子ども中心の支え合いコミュニティ
 - 2-3. 子ども・子育て支援のあり方
 - 2-4. 子ども・子育て支援をリノベーション

3. 実現するためのプロセス

- 3-1. 暮らしづくりの担い手とまちを変える仕組み
- 3-2. 暮らしづくりの担い手を実現する価値
- 3-3. まちを変えるプロセス
- 3-4. 計画期間

4. 都市経営と官民連携型のまちづくり

- 4-1. 民間不動産活用型・公的不動産活用型リノベーション
- 4-2. 既存ストックを活用した戦略的な都市経営
- 4-3. 民間主導公民連携型エリアマネジメント

5. 構想実現のために

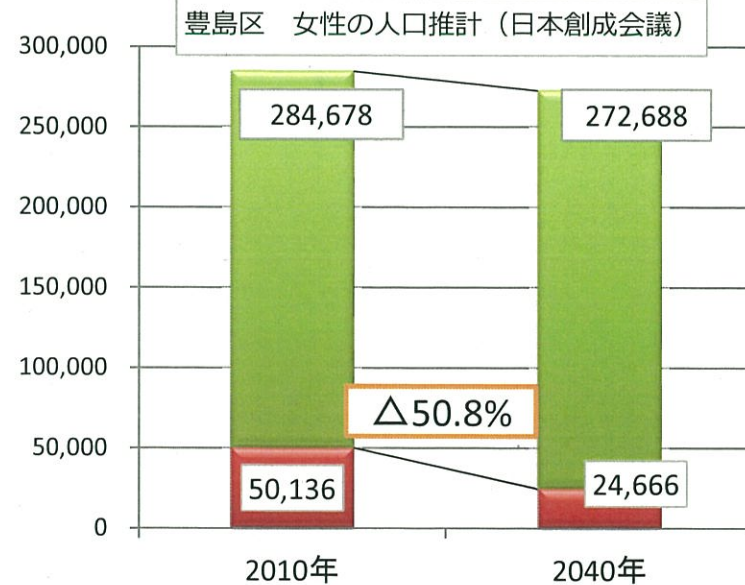
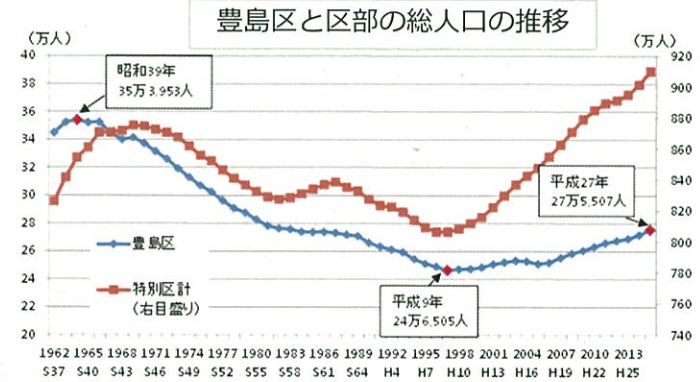
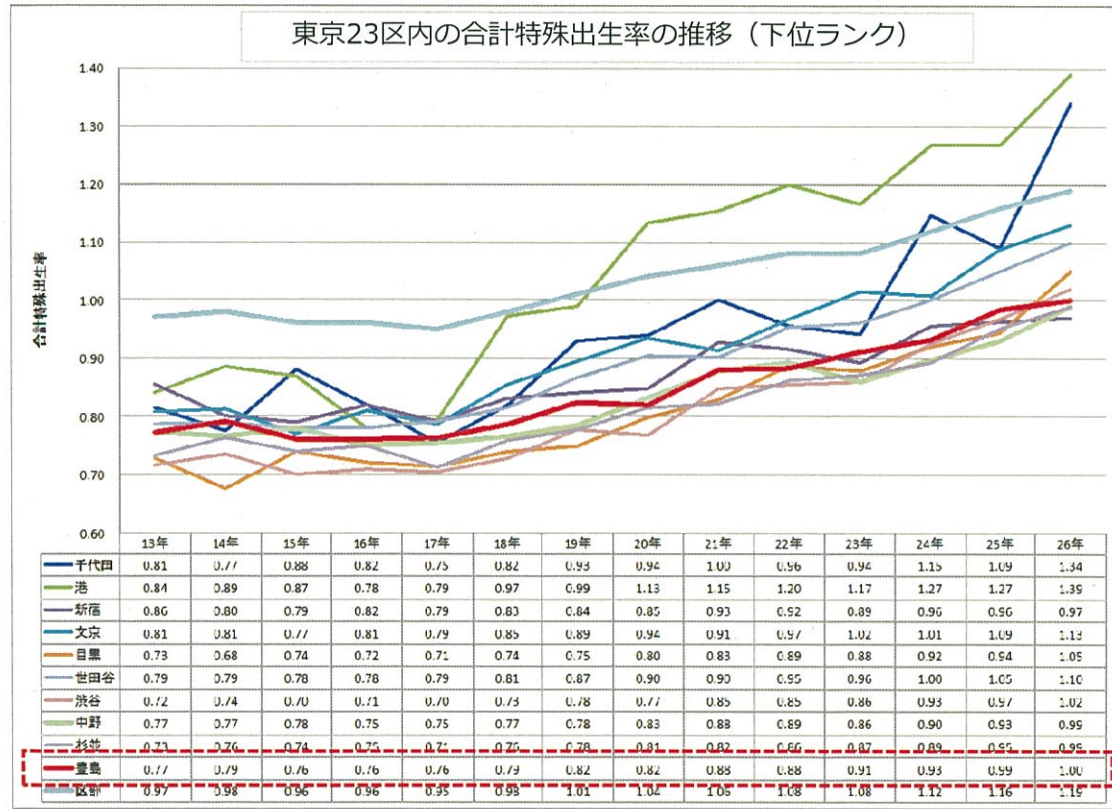
- 5-1. 不動産オーナーの普及啓発
- 5-2. 公民連携の推進
- 5-3. 成果指標

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-1. 背景

① 人口・合計特殊出生率

区の人口は、都心回帰により増加傾向が続いています。合計特殊出生率は回復傾向にありますが、23区内では下位に低迷しています。平成26年5月民間有識者組織である「日本創成会議」により、全国自治体の将来推計人口が発表され、豊島区は、東京23区で唯一、2040年に20～39歳の若年女性が半減し、人口を維持することができない「消滅可能性都市」とされました。



1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-1. 背景

② 地域別人口分析



区内における人口移動(社会増減)の特性を見るため、地区別(12地区)にコーホート分析を行いました。

コーホート分析とは

- *人口移動(特に社会増減)の理由を探るための分析手法。
- *ある年代(コーホート)の定められた期間内の人口増減をみる。
- *ある年の人口と、その5年前(10年前)の5歳下(10歳下)の世代の人口を引き算することで、その5年間(10年間)にその年代の人が何人流出/流入したかを知る。
- *この差が、ある年代の5年間(10年間)の人口移動となり、差がなければ人口移動が全くなかったこととなる。
- *実際には自然減(死亡)も含むが、若い世代に関してはあまり気にする必要がないので、社会増減を表すものと理解して差し支えない。

地域区分	対象町丁目
1 駒込地域	駒込1丁目から7丁目
2 巣鴨・西巣鴨地域	巣鴨1丁目から5丁目、西巣鴨2丁目から4丁目
3 大塚地域	西巣鴨1丁目、北大塚1丁目から3丁目、南大塚1丁目から3丁目、上池袋1丁目
4 池袋本町・上池袋地域	上池袋2丁目から4丁目、池袋本町1丁目から4丁目
5 池袋東地域	上池袋2丁目の一部、東池袋1丁目から5丁目、南池袋1丁目・2丁目
6 池袋西地域	西池袋1丁目・3丁目から5丁目、池袋1丁目から4丁目
7 雑司が谷地域	南池袋3丁目から4丁目、雑司が谷1丁目から3丁目
8 高田地域	高田1丁目から3丁目
9 目白地域	西池袋2丁目、目白1丁目から5丁目
10 高松・要町・千川地域	高松1丁目から3丁目、要町1丁目から3丁目の一部、千川1丁目・2丁目
11 長崎・千早地域	長崎1丁目から6丁目、千早1丁目から4丁目、要町1丁目から3丁目の一部
12 南長崎地域	南長崎1丁目から6丁目

② 地域別人口分析

地域別コーホート分析
データ更新中
(12地区)

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-1. 背景

③ 減り続ける働く場所と働く人

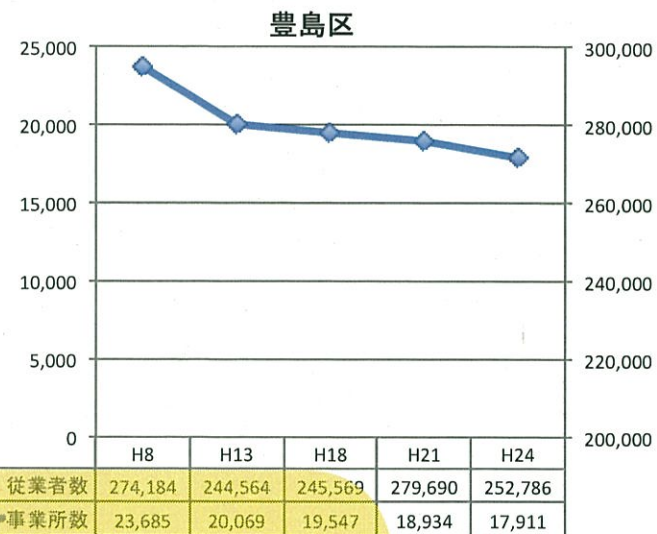
事業所数は、豊島区全体および全エリアで平成8年以降減り続けています。

従業者数は、椎名町エリアを除くエリアおよび豊島区全体では平成21年に一旦大きく増加に転じています(東長崎エリアは平成18年)が、その後また減少に転じていることから、まちの活力や賑わいが失われつつあることが窺えます。

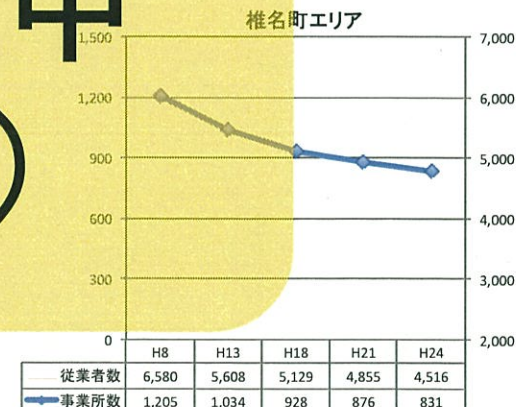
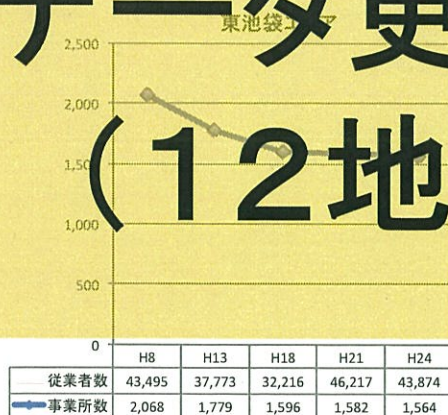
平成24年の事業所数・従業者数は、東池袋エリアを除き平成8年水準を下回っていることから、全体的には経済的に低迷していることが窺えます。

椎名町エリアのみ事業所数・従業者数ともに一貫して減り続けており、特にエリアの活力・賑わいが大きく失われていることが窺えます。

平成26年経済センサス速報版では、事業者数・従業者数ともに回復の傾向がみられます。



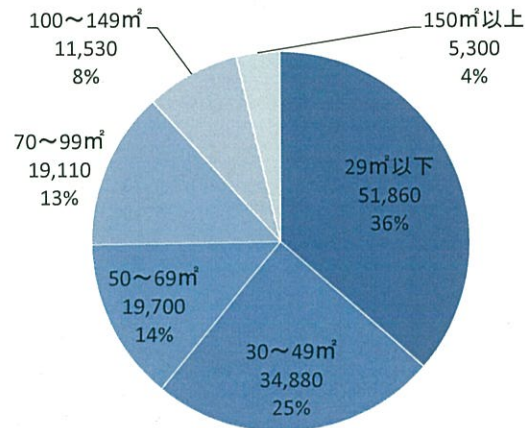
データ更新中
(12地区)



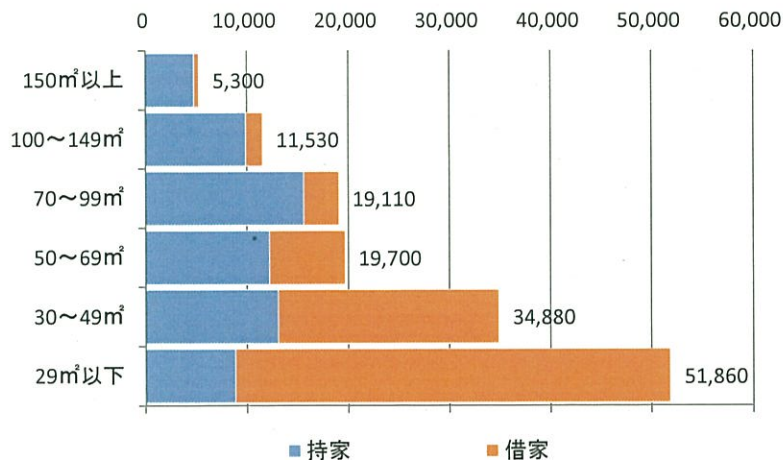
1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-1. 背景

■ 豊島区の住戸面積



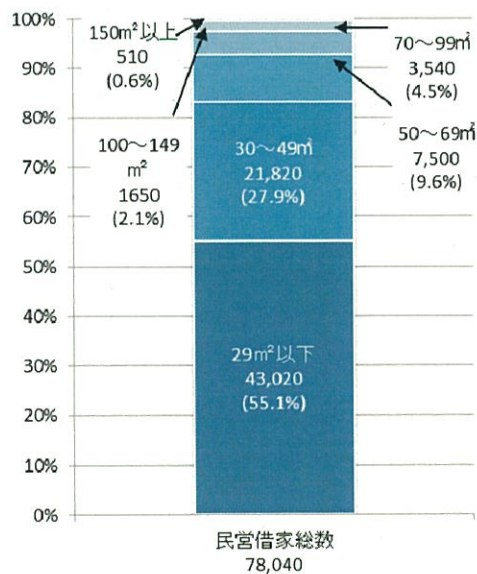
■ 持家・借家別住戸面積



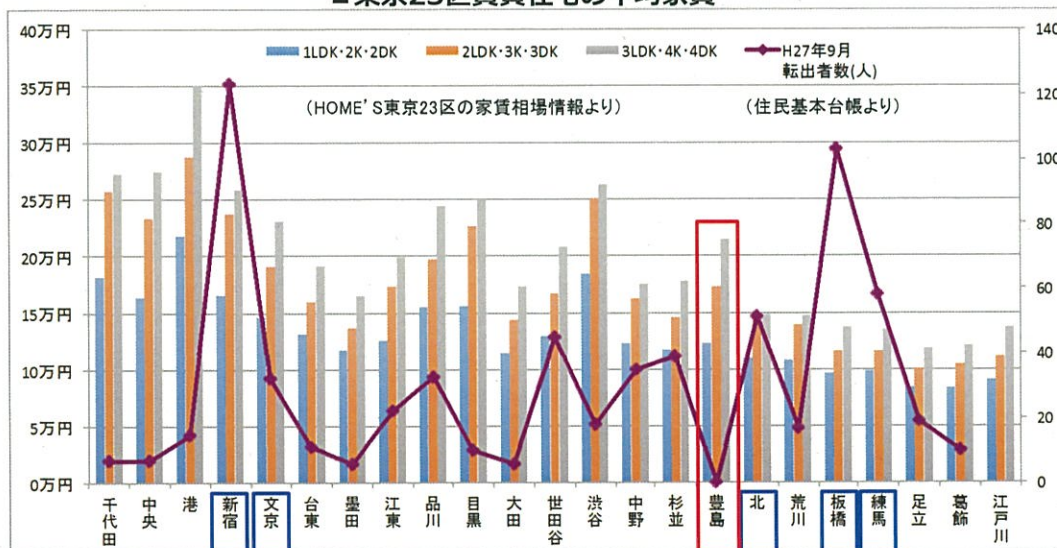
④ ファミリー世帯向け住宅の供給不足

区の住戸面積を見ると、49㎡以下の住戸が約6割を占め、民間借家の住戸面積では、29㎡以下が6割を占めています。住戸面積50㎡以上(4人世帯における最低居住面積水準をもとに設定)の住宅ストックの割合は少なくなっています。

■ 民間借家の住戸面積



■ 東京23区賃貸住宅の平均家賃



民間不動産会社の家賃相場情報と豊島区から23区内への転出者数の相関を見ると、転出者数の多い隣接する北区、板橋区、練馬区では間取りが広がるほど家賃差が拡大しています。新宿区、文京区では間取りが広がるほど家賃差が縮小しています。豊島区のファミリー世帯向け賃貸住宅は隣接区と比べ割高となっています。

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

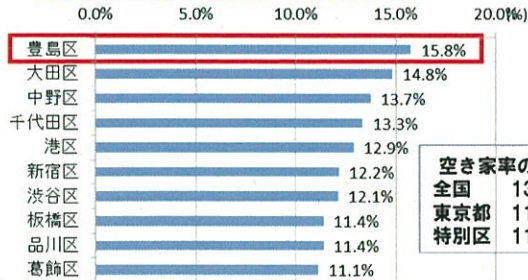
1-1. 背景

⑤ 空き家をめぐる状況

区の空き家率は15.8%と23区で最も高い割合です。空き家の約8割が賃貸用となっています。近年、空き家等を利活用する事例が増えてきています。

■特別区における空き家率（上位10区）

～豊島区は特別区で最も空き家率が高い～

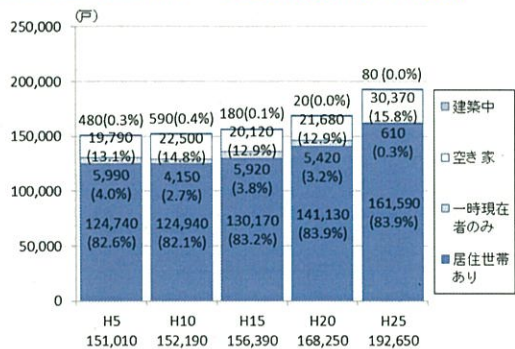


空き家率の平均
 全国 13.5%
 東京都 11.1%
 特別区 11.2%

■空き家の総数（上位5位と豊島区）

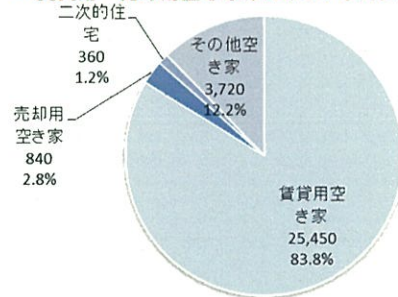
1	大田区	61,790
2	世田谷区	52,600
3	江戸川区	37,730
4	練馬区	36,150
5	杉並区	35,690
8	豊島区	30,370

■豊島区の住宅推移 ～空き家は30,370戸（15.8%）～



■空き家の種類別割合

～賃貸用・売却用空き家は25,450（83.8%）～



出典：住宅・土地統計調査（平成25年度 総務省）

空き家の利活用の事例

◆民泊（国家戦略特区の旅館業法適用除外を活用）
大田区（条例化予定）

◆アーティスト・イン・レジデンス

（国内外の芸術家をひとつの地域に一定期間滞在させて、創作活動をさせる制度や事業）



ホテルをリノベーション（MAD City PARADISE STUDIO 松戸市）

◆カスタマイズ賃貸住宅（DIY住宅）

（壁紙や設備、間取り等を居住者が自身のニーズや好みに合わせて自由にカスタマイズすることのできる賃貸住宅）



左：BEFORE 右：AFTER（ロイヤルアネックス 豊島区）

⑥ 子どもを安心して遊ばせられる環境の不足

区は消滅可能性都市への対応策の1つの柱として、「女性にやさしいまちづくり」を掲げ、女性の意見やニーズをまちづくりに取り入れるため、女性を中心としたメンバー構成による「としまF1会議」を昨年度立ち上げました。

メンバーは、子育て、まちづくり、ワークライフバランス、としまブランド、広報など6チームにわかれ具体的な施策案を検討・提案しています。

現状の公園に対しては、トイレが汚れている、利用づらいなどの意見が出されました。検討チームからは、「住む・育てる・働くができる街のコミュニケーションの場」としての理想の公園が提案されました。



住む・育てる・働くができる街のコミュニケーションの場としての公園

理想の公園

・子供が思いっきり走らせる事の出来る公園

・ファミリーでゆっくり過ごせる公園

・安心して安全な公園

・多世代のコミュニティとの場所としての公園

・きれいで、清潔な公園

・防災の場としての公園

・使用者目線の公園(在勤者向け・子育て向け)

・緑の多い公園

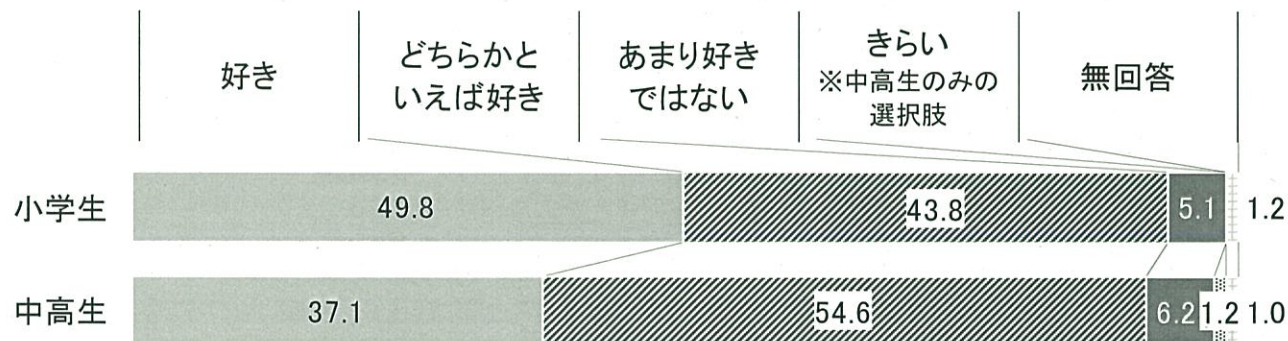


1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-1. 背景

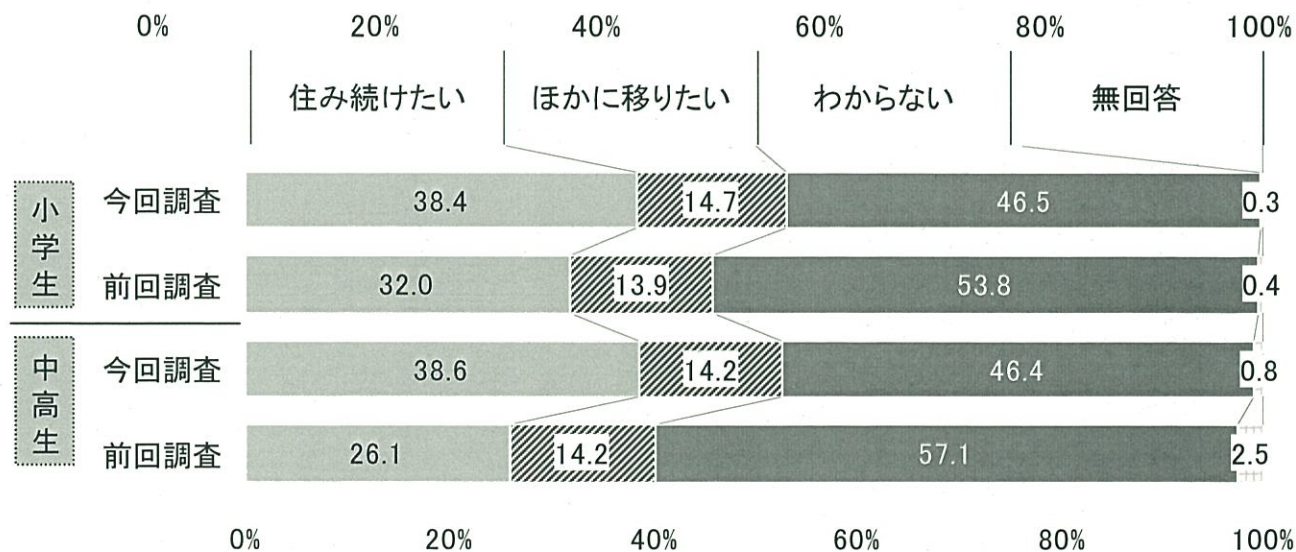
⑦ 小中高生の居留意向

豊島区への愛着の度合いについては、中高生等よりも小学生で「好き」と回答した人が多くなっています。



豊島区への居留意向を見ると、小学生、中高生ともに「住み続けたい」と回答した人が4割弱となっています。

また、前回調査と比較すると、いずれも「住み続けたい」と回答した人が増加しています。特に中高生等は10ポイント以上増加しています。しかしながら、他区が行った同種の調査結果と比べると「住み続けたい」という割合は決して多くはないという状況です。



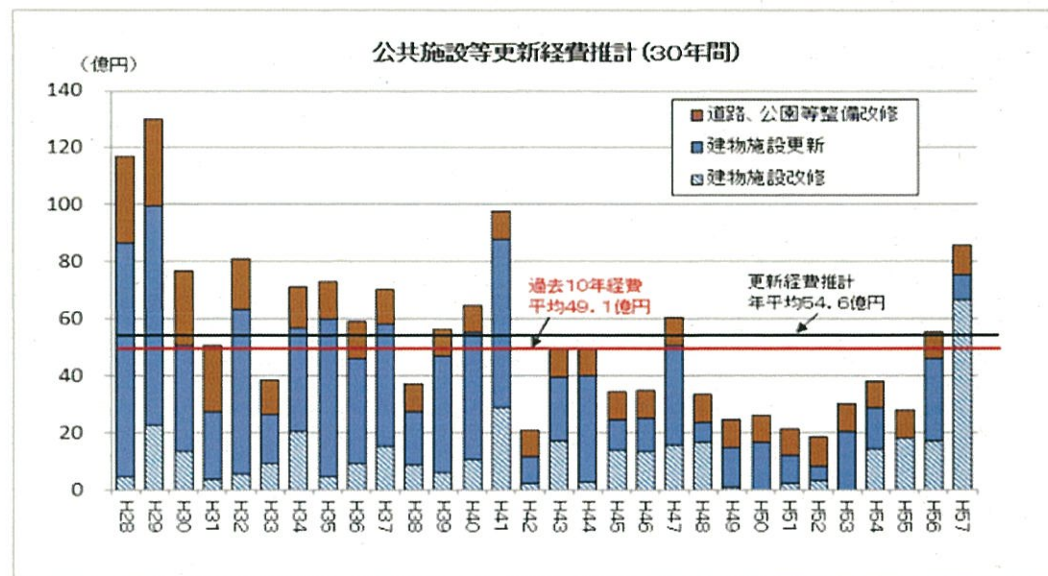
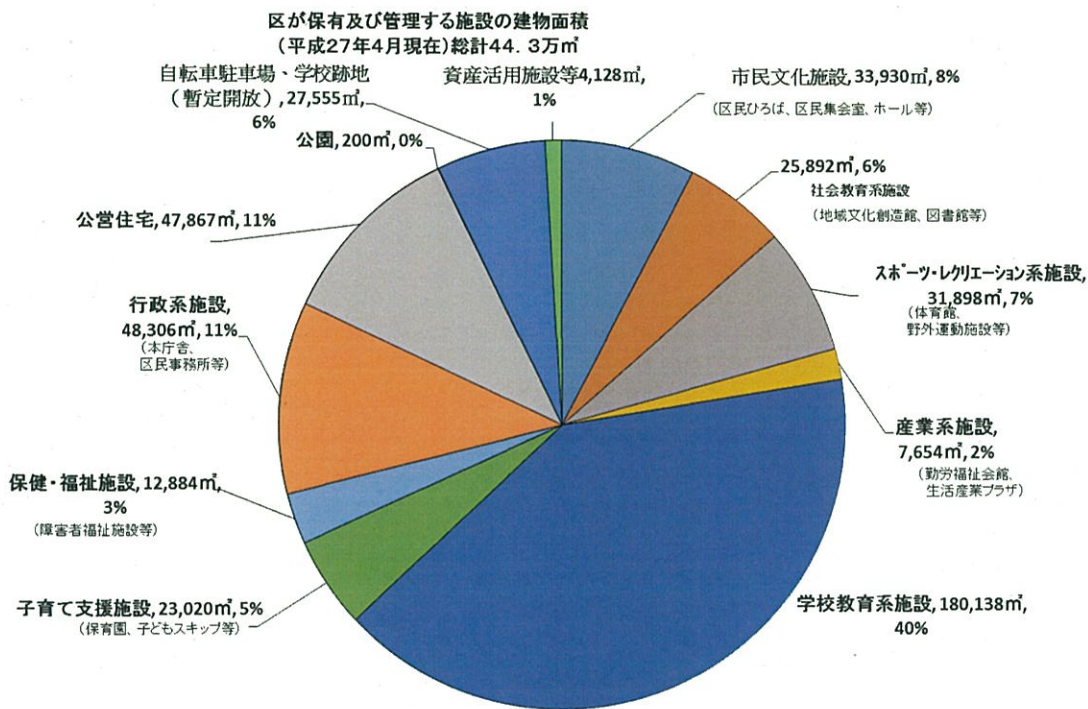
出典：豊島区子どもプラン（平成27年3月）

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-1. 背景

⑧ 増え続ける施設更新経費

区が保有または管理する施設の建物面積は約44.3万㎡となっています。建物施設とインフラ施設(公園・区道・橋梁・駅自由通路)の更新経費の年額経費は54.6億円で、過去10年間の経費と比べると、5.5億円経費が不足します。



出典：豊島区施設管理部

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

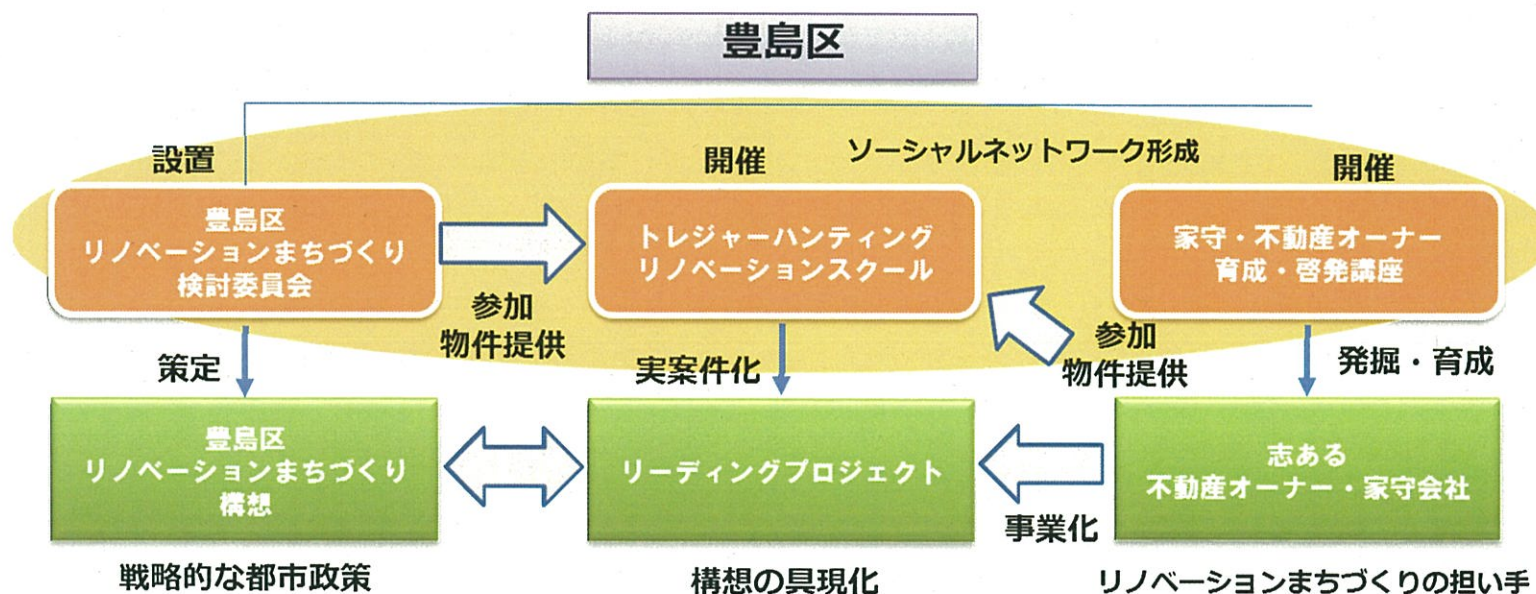
1-2. リノベーションまちづくりの目的

「リノベーションまちづくり」は、区内で増加する空き家、低未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することで、都市・地域経営課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現をめざすこと目的としています。

「民間主導の公民連携型まちづくり」は、今までの行政主導・補助金投入型のまちづくりと異なり、民間主導・補助金に頼らない収益性と公益性を伴う事業を支援する新しいやり方をめざしています。

リノベーションまちづくり⇒民間主導の公民連携型まちづくり

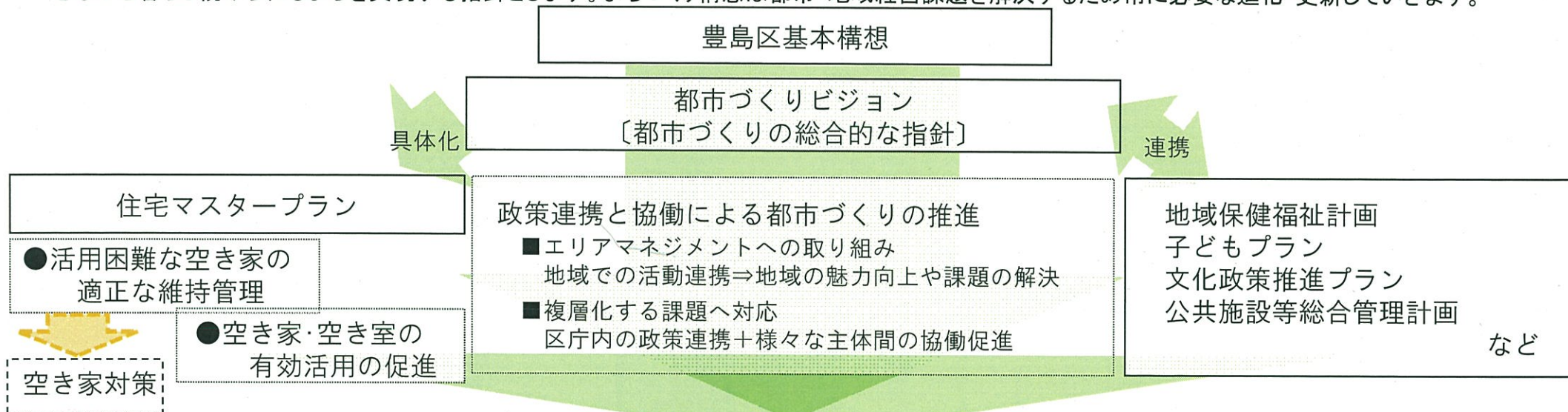
遊休不動産を活用することで都市・地域経営課題を解決し
子育てして、働きながら暮らし続けられるまちを実現



1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

1-3. 位置づけと役割

リノベーションまちづくり構想は、豊島区基本構想をはじめとする各種行政計画を踏まえながら、戦略的な都市政策を実現する構想として位置づけ、公民の適切な役割分担の下で、遊休化した不動産である空間資源と潜在的な地域資源の活用により、都市・地域経営課題を複合的に解決し、子育てして、働きながら暮らし続けられるまちを実現する指針とします。まちづくり構想は都市・地域経営課題を解決するため常に必要な進化・更新していきます。



豊島区リノベーションまちづくり構想

【テーマ】 民間主導の公民連携型まちづくりによる地域の活性化

【目的】

公民の適切な役割分担の下で、遊休化した不動産である空間資源と潜在的な地域資源の活用により、都市・地域経営課題を複合的に解決し、子育てして、働きながら暮らし続けられるまちを実現する。