

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

子どもがあふれる子育てが楽しいまち

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
子育てしながら働ける場や働き方
地域ぐるみで子どもを育てる雰囲気・環境

を創り出す

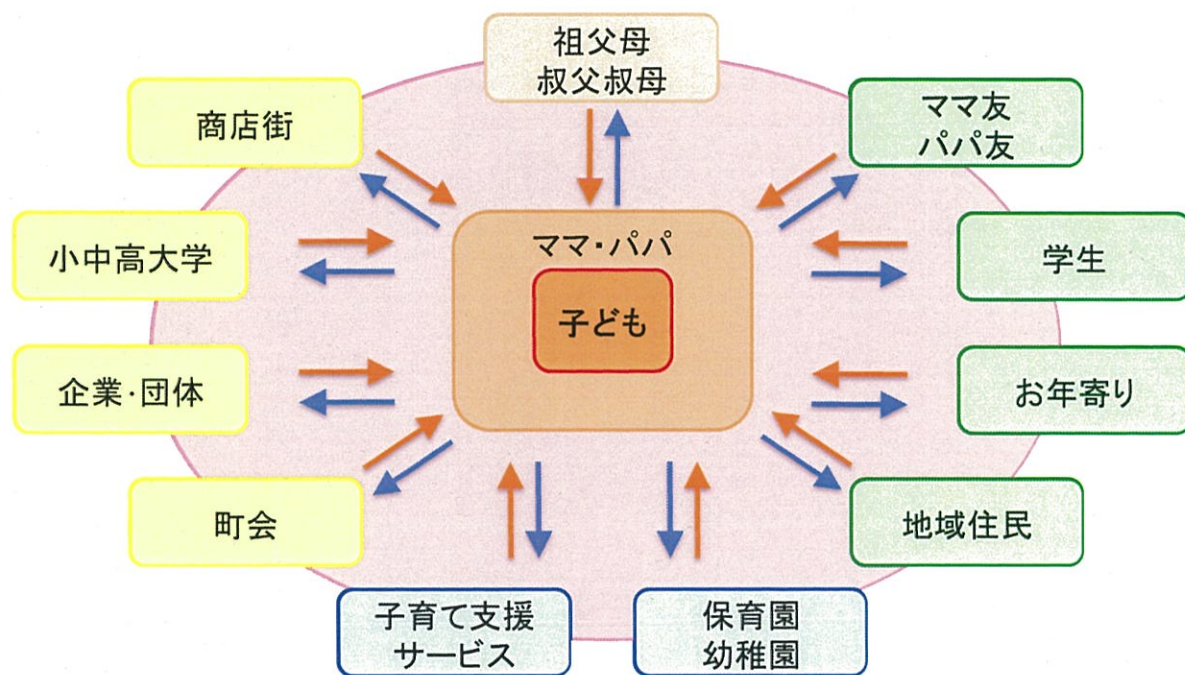
子どもを社会の真ん中に据えて、地域に住む働く
あらゆる階層の人々・企業・団体を巻き込んだ緩やかな
コミュニティをつくる

リノベーションまちづくりは、遊休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・地域経営課題を解決し、子育てして、働きながら暮らし続けられるまちの実現をめざします。

本構想では「子どもがあふれる子育てが楽しいまち」を基本コンセプトとして、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巢内などを創出していきます。

そのためには、地域の人々・企業・団体を巻き込んだ子ども中心緩やかなコミュニティ形成が必要です。

子ども中心の支え合いコミュニティ



子どもが暮らしやすいまちは、
お年寄りも暮らしやすい

平成25年11月に実施したアンケート調査(「豊島区子育て支援ニーズ調査」)によれば、多くの保護者が子育てを「楽しい」と感じているものの、わずかではありますが、「辛いと感じることの方が多い」保護者もいます。

このアンケートで、子育てについて地域の方々からの支援が良ければ良いと感じる保護者が4割を占めることや、地域の子育て力向上に有効な取組みは、「隣り近所の人子どもと顔見知りになり、声を掛け合う関係をつくるなど」がもっとも回答率が高くなっています。

このようなことから、様々な地域住民が主体的にかかわり、子どもを中心に共に支え合う地域コミュニティの形成が求められています。

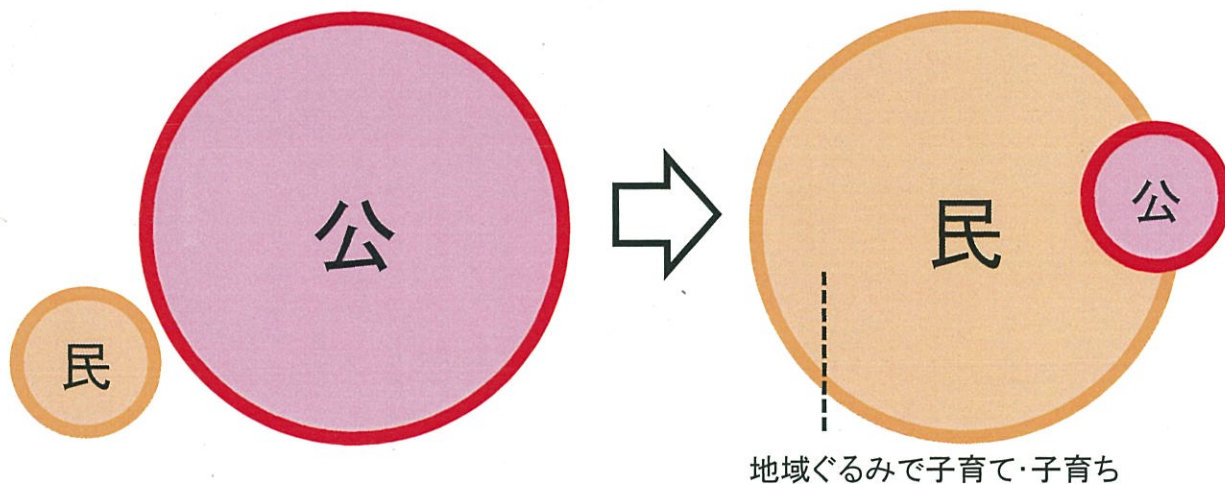
子ども・子育て支援のあり方

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



これまでの子育て支援施策は、子どもを産み育てやすい環境づくりに向けて、保育所などの施設の整備を行政が主導することで進められてきました。

現在、豊島区では、保育の受け皿の確保や住民のニーズに沿った多様な保育の提供を進めています。これを更に押し進め、民間が主体となった様々な事業主体が、地域ぐるみのきめ細やかなサービスを提供する環境をめざします。

※3歳の壁…小規模保育など、低年齢児向けの保育施設に子どもを預ける保護者が、3歳以降の預け先探しを強いられる問題を指す造語。待機児童解消に向けて0~2歳児を対象とした保育施設が増えた結果、この問題に直面する保護者が増えている。

※小1の壁…学校入学後、子どもを夜間まで預けることが困難になり、ワーキングマザーが働き方の変更を強いられる問題を指す造語。小学生の子どもを預かる公的な学童保育では放課後の延長保育がないか、あっても時間が短いため、夜間の延長保育がある保育園よりも預かり時間が短くなる。

部署横断・公民連携による取組

既存の子ども・子育て支援策に × 様々なリノベーション施策を掛け合わせる

既存の子ども・子育て支援策を積極的に進めるとともに、様々な分野・部署横断によるリノベーション施策を掛け合わせることによって、これまでの行政主導型では十分に行き届いていなかったニーズにも手が届くようなサービス提供が可能となります。

既存の施策

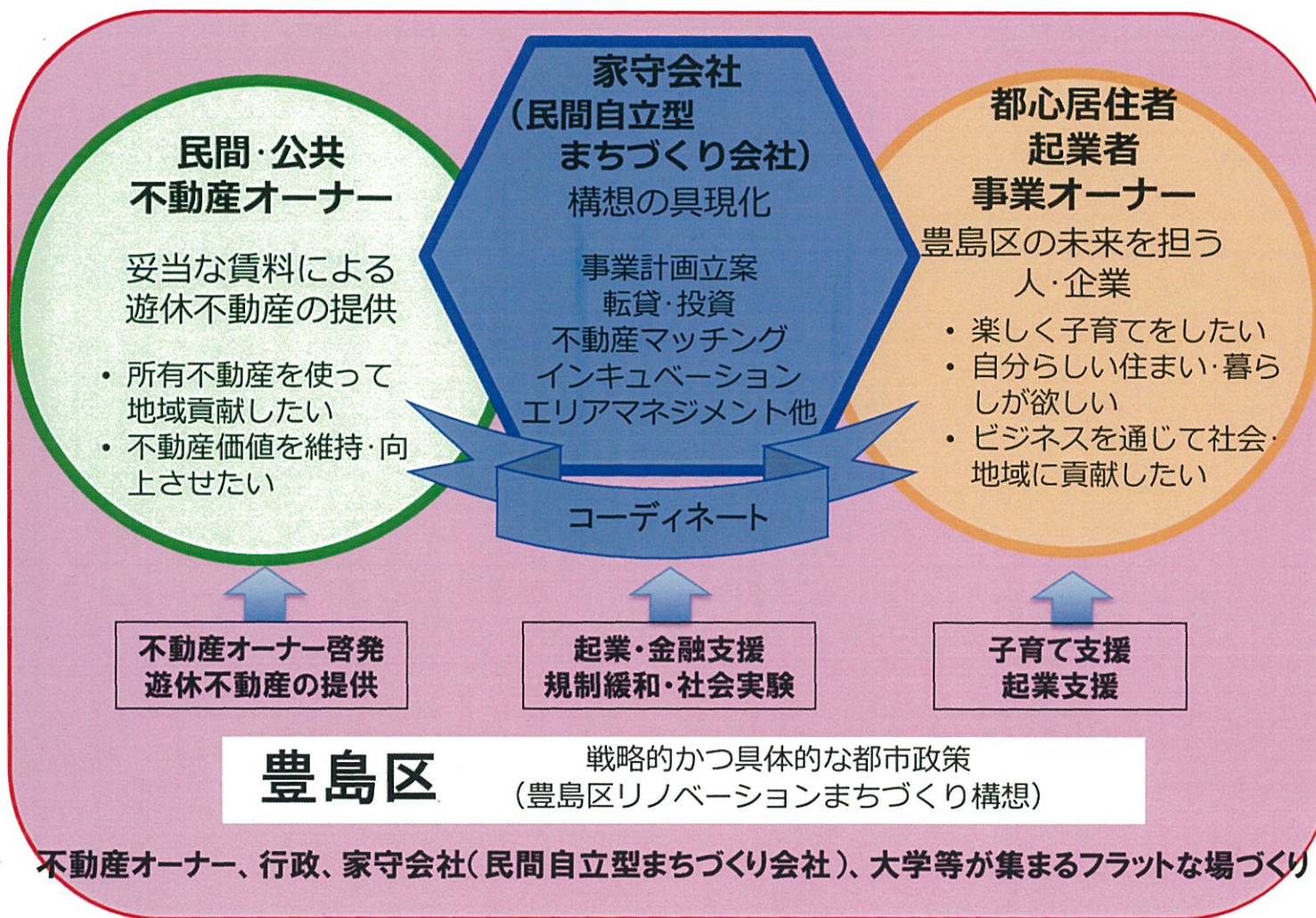
- 施設型とサービス型両面での子ども・子育て支援の推進
- 子育て世帯の定住促進及び良質な住環境の整備
- 地域全体で子育てを支えるための協働やネットワーク構築、関係機関との連携強化
- 地域における子育て人材の育成及び施設職員の人材確保・養成システムの構築
- 多様な主体による施設運営支援と指導・検査体制の構築

リノベーション施策

- 地域のためになる空き家・空きビルの活用
- 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. 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



豊島区は、まちを変える仕組みとして環境を整え、まちのステークホルダーが連携して、リノベーションまちづくりを行うようになっていきます。

➤ 豊島区

豊島区は、不動産オーナー、江戸時代の「家守」のような役割を担う民間自立型まちづくり会社、大学などが集まるフラットな場を提供しながら、各担い手に対して、様々な支援策等を講じていきます。

➤ 民間・公共不動産オーナー

まちの不動産オーナーの中には、所有不動産を使い地域貢献をしたい、また不動産価値を維持・向上させたいと考えている方がいます。

➤ 都心居住者・起業者・事業オーナー

住人の中には、楽しく子育てしたい。自分らしい住まい・暮らしが欲しい。ビジネスを通じて社会・地域貢献をしたいと考えている人がいます。

➤ 家守会社(民間自立型まちづくり会社)

家守会社は、不動産オーナーと住民の橋渡し役として、様々なコーディネートを行っています。

コラム 『現代版家守とは何か』

「家守」とは江戸時代、不在地主に代わって長屋を管理する役割を担っていた人です。店子に慕われ、店子から持ち込まれたありとあらゆる面倒事の相談に乗っていました。

当時、江戸の町人人口60万人に対して、役人300人しかいない中、2万人の家守が役人の手が回らない公用・町用を幕府からお金を貰わずに担っていました。



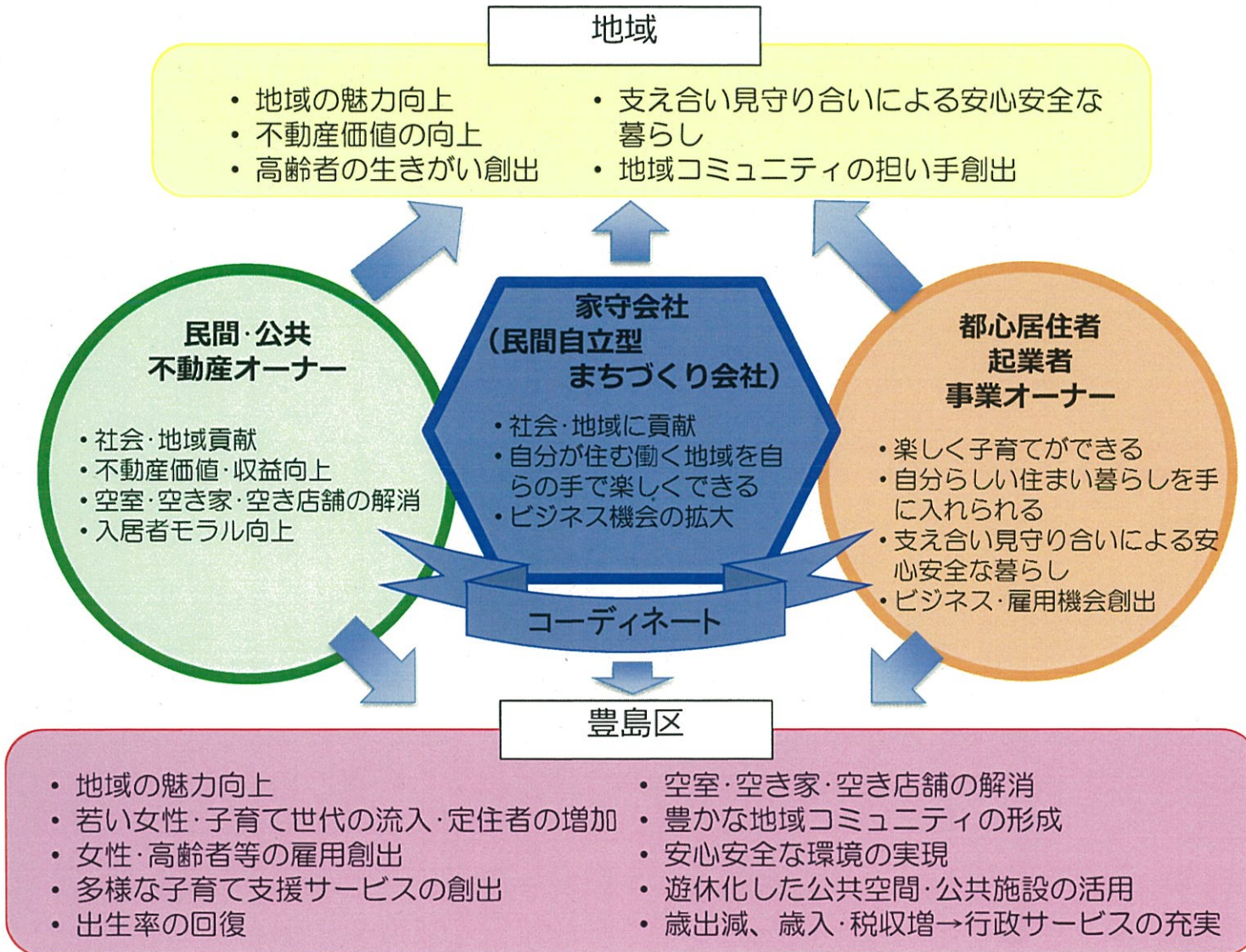
江戸の町人によるまちのマネジメントの仕組みである「家守」を現代に取り入れたものが「現代版家守（民間自立型まちづくり会社）」です。

都市活動が衰退したエリアで、空きビル・空き家・空き店舗などの遊休化した不動産を上手に活用して、その地域に求められている新しい産業を創りまちを変えていこうとする活動を職能としています。

まちに仕事を創り、その担い手たちがまちにオフィスを構え、まちに住むことでまちが活性化します。

3. 実現するためのプロセス

3-2. 暮らしづくりの担い手が実現する価値

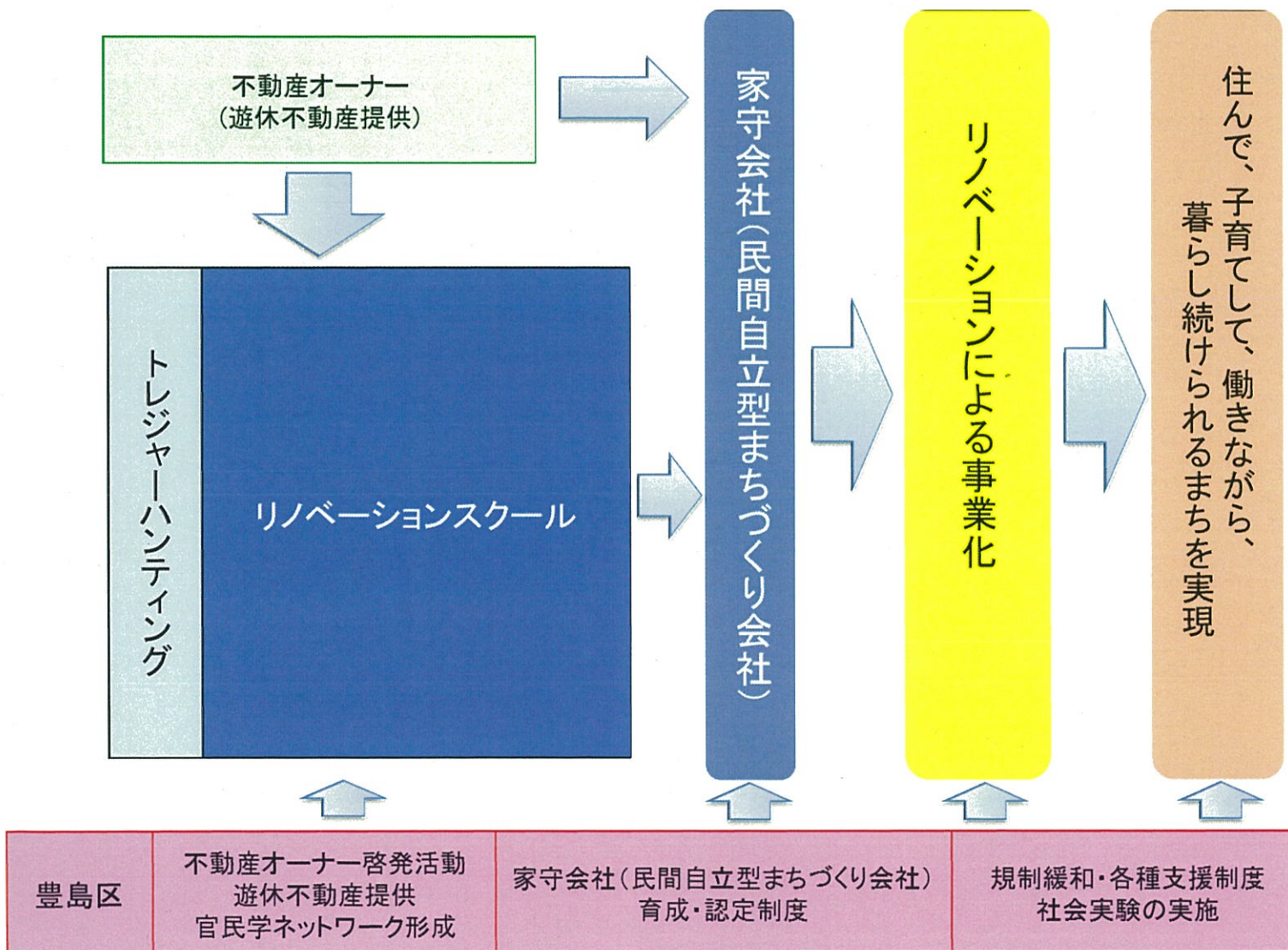


暮らしづくりの担い手である「不動産オーナー」、「都心居住者・起業者・事業オーナー」、「まちづくり会社」がそれぞれの価値を得ながら、様々な都市・地域経営課題が解決し、住んで、子育てして、働きながら暮らし続けられるまちを実現していきます。

リノベーションまちづくりでは、エリアを定めて戦略的に遊休不動産の再生を連鎖的・継続的に行うことが特徴ですが、そのためには実現する価値を共有することが重要となります。

3. 実現するためのプロセス

3-3. まちを変えるプロセス



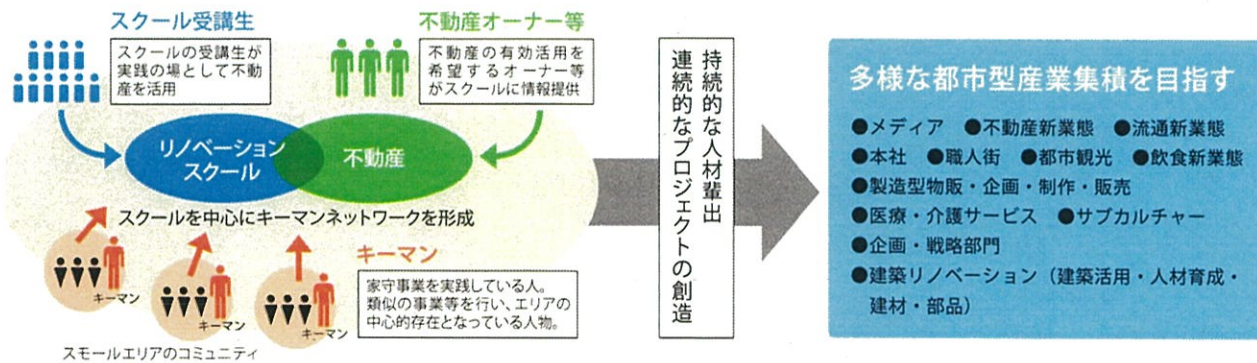
区は、リノベーションスクールの対象案件の事業化を通じて生まれた家守会社(民間自立型まちづくり会社)やパブリックマインドを持った民間自立型まちづくり会社等に対し、規制緩和の検討やリノベーション事業として認証を受けた事業に対する融資制度などを通じてリノベーション事業を支援していきます。

空き家・空き店舗のリノベーションによる事業化が起こり、小さな民間プロジェクトが成功すると、他の不動産オーナーがリノベーションをやり始める動きが起こります。その後いくつもの民間プロジェクトが続いて行われるようになります。

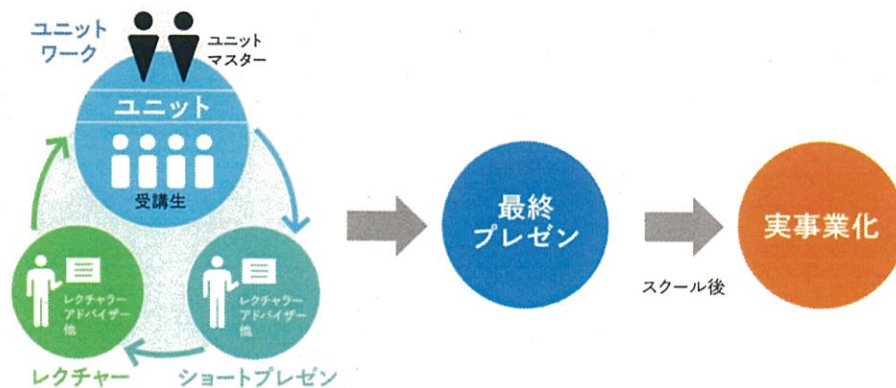
スモールビジネスモデルの実践・成功・伝播という好循環を生み出すことで、子育てして、働きながら暮らし続けられるまちの実現をめざします。

コラム 『リノベーションスクール』とは

リノベーションスクールのシステム



リノベーションスクールレポート01-04より



2013年度リノベーションスクール年次報告書より

リノベーションスクールは、「リノベーションまちづくり」の中心事業に位置づけられており、豊島区では平成27年3月に都内で初となる「第1回 リノベーションスクール@豊島区」を開催しました。

スクールでは、対象案件として豊島区に散在する低利用・未利用になっている実在の遊休不動産が不動産オーナーの協力によって持ち寄せられます。

この案件について、全国から集まる受講生がユニットと呼ばれるグループに分かれ、1ユニット1案件を担当し、3日間で案件の再生事業計画を立案していきます（ユニットワーク）。各ユニットには、業界の第1線で活躍する専門家がユニットマスターとして配され、立案にいたるまでのファシリテーション役を務める。また、各段階のユニットワークにおいて、必要な知識や技術を、ライブアクトと呼ばれるレクチャーで学ぶ。対象案件や周辺エリアの読み解き方や見立て方、事業構想や計画、事業収支の組み立て方、効果的なプレゼンテーションの手法、等々。これらは、受講生たちが再生事業計画を進めるため道しるべとなります。

スクール最終日には、対象案件の各不動産オーナーに向けて公開でプレゼンテーションが行われます。ここで出された提案は、民間まちづくり会社が不動産オーナーの事情に合わせてサポートし、事業の実現化を目指していきます。

参考：2013年度 リノベーションスクール年次報告書

3. 実現するためのプロセス

3-4. 計画期間

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)
必要な施策の実施	リノベーションまちづくり構想	★まちづくり構想公表・周知				
	・検討委員会設置	官民ラウンドテーブル設置				
	・エリア設定	支援制度検討・創設				
	・構想検討・立案	規制緩和の検討・実施				
担い手育成	不動産オーナー啓発活動					
	家守会社（民間自立型まちづくり会社）育成	家守会社（民間自立型まちづくり会社）設立				
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①	リノベーションスクール②	リノベーションスクール③	リノベーションスクール④	リノベーションスクール⑤	リノベーションスクール⑥
	・候補案件の抽出					
	・案件フォロー					
	・事業化					
情報発信						
・各種イベントの広報						
・適機・継続プロジェクトの記録・発信						

——— 豊島区主体
——— 民間主体
——— 公民連携

2020～2024年度
(6年目～10年目)

複数のまちづくり会社が自立し、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

本構想の計画期間は、平成27(2015)年から平成36(2024)年までの10年間とします

区では、10年間の計画期間のうちの前5年間で豊島区内にリノベーション事業を浸透させる大切な期間と位置付けています。

リノベーションまちづくりは、小さく生んで大きく育てることが成功への筋道だと考えています。

必要な施策として、支援制度の創設や規制緩和の検討・実施を行い、公民連携による官民ラウンドテーブルの設置や各種社会実験等にも積極的に取り組んでいきます。

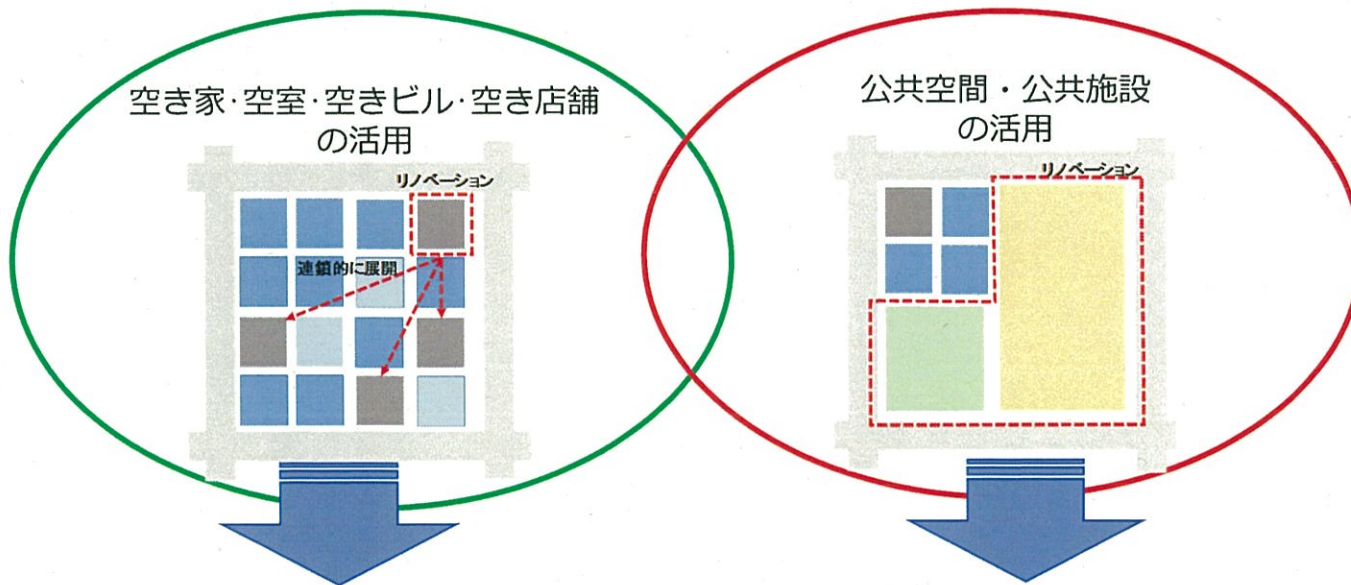
また、不動産オーナーの啓発活動や民間自立型まちづくり会社の創設希望者に対して育成講座等を行うことで、志あるまちづくり事業の実践者のすそ野を広げる取り組みを進めていきます。

さらに、リノベーションまちづくりのエンジンとも言える「リノベーションスクール」の定期開催や情報発信を行います。

民間主導による公民連携型の リノベーションまちづくり

民間不動産活用型（小さな）
リノベーション

公的不動産活用型（大きな）
リノベーション



空き家・空室・空きビル・空き店舗
の活用

公共空間・公共施設
の活用

都市・地域経営課題の解決

民間不動産活用型のリノベーションは、民間の不動産の所有者と遊休不動産を活用する民間の事業者が主体となります。リノベーションによるエリアへの効果は、単に建物の再生により生み出される機能だけでなく、その再生された施設が周辺に及ぼす効果や、複数の再生が連鎖的に展開されることにより周辺エリアに及ぼす効果も期待できます。

公的不動産を活用したリノベーションにおいては、単に公的遊休不動産を再生するのみならず、再生する施設の効果エリア全体に大きく波及します。民間不動産活用型のリノベーションと比べ規模が大きくそのインパクトも非常に強くなります。

4. 都市経営と公民連携型のまちづくり

4-2. 既存ストックを活用した戦略的な都市経営

戦略的都市経営としてのエリアマネジメント

～ リノベーションまちづくりによって住み続けられる住環境・地域環境を実現 ～

《豊島区などの都市部に住み続けられない理由》

- ① 世帯ニーズに応じた住環境・地域環境の不足
- ② リーズナブルかつ借りやすい住宅が少ない
- ③ 最期を自宅あるいは地域で迎えられない など

戦略的都市経営政策としてのエリアマネジメント

小さなリノベーション

||

民間不動産活用

大きなリノベーション

||

公的不動産活用

- ・ ライフステージに応じた住み替えの実現
- ・ 近居・同居の実現
- ・ リーズナブルなかつ多様な住宅の流通
(カスタマイズ・DIY・シェア・コレクティブ住宅等)
- ・ エリアの課題を解決するお店やサービスをつくる
- ・ 住み替え・事業資金の確保
(リバースモーゲージ・制度融資等)

- ・ 地域での支え合い見守り合い
- ・ 暮らしに合わせたアクセスしやすい
お店・子育て・医療・介護サービス等の
誘導

- ・ 安心安全な遊び・歩行環境の実現
- ・ 多世代交流で、より楽しいより健康な暮らしの実現
- ・ 非常時の防災拠点としての有効活用
- ・ 地域コミュニティの担い手を生み出す新しい文化拠点

『住んで、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。

区では、「子育てして、働きながら暮らし続けられるまち」の実現をめざし、民間不動産活用型(小さな)リノベーションと公的不動産活用型(大きな)リノベーションとを組み合わせ取り組んでいきます。

今後、区は保有または管理する施設等の更新期を迎え、多額の経費を必要とします。都市の再構築の時代においては、既存ストックを活用した戦略的な都市経営が求められています。

このため、区は公共空間・公共施設を活用した大きなリノベーションの検討を積極的に進めていきます。

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「共同」を積み重ね地域全体の公益につなげる
 - 自立した民間の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の積み重ねて、「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作る。



公共施設・公共空間が魅力的かつ豊かに使われることにより
エリア価値が向上する

公的不動産を活用する大きなリノベーションは、単に公的遊休不動産を再生するのみならず、再生する施設の効果がエリア全体に影響することを念頭に、建物再生・運営について民間の活力を最大限に活かすこと、地域に開かれた施設として位置付けることが重要です。

そのため、区は必要に応じて公共空間・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挑戦していきます。

こうした取り組みを通して、都市・地域経営課題を複合的に解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現をめざします。

(注) エリアマネジメント: 住民・事業主・地権者等による地域の良好な環境の維持や価値を向上させるための主体的な取り組み

4. 都市経営と官民連携型のまちづくり

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・公共施設の活用が有効である。

公共空間・公共施設を民間・住民主体でより活用できるように工夫すれば・・・公園には人が集まり、道路空間は人にやさしく、公共施設ににぎわいや交流が生まれる。



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

公共空間・公共施設の質は、まちの資産価値に直結しています。

ニューヨークのブライアントパークのように人が集まり、タイムズスクエアのように行き交う人々の活気が満ち溢れ、かつての小学校は文化拠点施設に衣替えし、これまでになかった賑わいや交流が生まれている事例があります。

5. 構想実現のために

5-1. 不動産オーナーの普及啓発

区は、不動産オーナーの普及啓発のためにリノベーションまちづくりの実践者からその意義と手法を直接学び、志のある民間不動産オーナーと複数の家守会社(民間自立型まちづくり会社)といった事業推進の中核を担う人材の発掘・育成を図るために、育成講座を継続的に開催していきます。

持続発展するまちをつくり上げて行くためには、不動産オーナーが自立してまちづくり活動を行うことの重要性を認識し行動してもらうことが非常に重要です。

■平成26年度 不動産オーナー向け育成支援講座の様態

消滅か、存続か。

TOSHIMA RENOVATION TOWN-PLANNING

19:00 - 21:00 (OPEN:18:30)

2014.12.5.FRI / 2015.1.13.TUE / 2015.2.5.WED.

@TOSHIMA LIFE & INDUSTRY PLAZA

リノベーションまちづくり塾 @豊島区

参加無料

[第1回] 12/5(金) [第2回] 1/13(水) [第3回] 2/4(水)

19:00-21:00 (18:30開場) 豊島区生活産業プラザ 8階多目的ホール

23区で唯一の消滅可能性都市

この講座は、リノベーションまちづくりに関心をお持ちの方、以下の方にぜひ参加していただく方を対象に行う、全3回の無料講座となります。

- 豊島区に不動産を所有する不動産オーナーの方
- 豊島区に在住の方
- 豊島区でリノベーションまちづくりに取り組まれている方

【第1回】12/5(金) 19:00-21:00 (18:30開場)
講師: 大島 芳彦 (ファシリテーター)

【第2回】1/13(水) 19:00-21:00 (18:30開場)
講師: 清水 隆文 (ファシリテーター)

【第3回】2/4(水) 19:00-21:00 (18:30開場)
講師: 清水 隆文 (ファシリテーター)

〒105-8511 豊島区生活産業プラザ 8階 多目的ホール (豊島区豊島3-10-1)

お申し込みお問合せ
〒105-8511 豊島区生活産業プラザ 8階 多目的ホール
☎03-3981-1385
A0023000@city.toshima.lg.jp



5. 構想実現のために

5-2. 公民連携の推進

構想実現のために区は、部署横断による推進体制のもと、民間主導型の公民連携を積極的に推進していきます。推進にあたっては、庁内に公民連携担当組織の設置や公民連携を推進するための新たな条例の制定について、検討を進めるとともに、リノベーション推進制度（推進機構の設置、事業認証制度、各種融資制度など）の構築を進めます。また、リノベーションまちづくりのエンジンであるリノベーションスクールの継続開催や空き家等のストック活用条例について検討していきます。

公民連携推進のための主な取り組み

- 公民連携担当組織の設置
- 部署横断による推進体制の強化
- 公民連携推進条例の制定
- リノベーション推進制度（機構の設置・認証制度・融資制度など）の構築
- リノベーションスクール@豊島区の開催
- 空き家等ストック活用条例の制定



■平成27年度 リノベーションスクールの模様

■融資制度（イメージ）

5. 構想実現のために

5-3. 成果指標

構想実現のために、以下の成果指標を定めています。

リノベーションスクールの対象案件の事業化件数に加え、パブリックマインドを持った家守会社(民間自立型まちづくり会社)による事業化件数を毎年増加させていきます。

成果指標	現状 平成27(2015)年度	平成31(2019)年度 《前期5年目標》	平成36(2024)年度 《後期5年目標》
民間自立型まちづくり会社によるリノベーション手法を用いた空き家等の利活用による事業化件数	2件	10件	20件



■第1回リノベーションスクール案件(事業化)

上記事業化件数以外にも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していきます

- 家守会社(民間自立型まちづくり会社)の数
- 転入者の数(うち女性、子ども、出生数)
- 子どもたちのまちへの愛着度
- 新規従業者の数
- 新設事業所の数

事業化の例



■都電テーブル



■目白ホワイトマンション