

平成 27 年度 第 2 回豊島区リノベーションまちづくり検討委員会 議事録

【日 時】平成 27 年 11 月 2 日（月）10：30～12：00

【場 所】豊島区役所本庁舎 9 階 第三委員会室

【次 第】

1. 委員長挨拶
2. 第 2 回リノベーションスクール@豊島区の開催結果とその後の進捗状況等について（中島、嶋田）
3. リノベーションまちづくり構想案について（宮本）
4. リノベーションまちづくり構想案（解説編）について（豊島区）
5. （仮称）豊島区リノベーションまちづくり推進協議会について（宮本）
6. 豊島区リノベーションまちづくりの今後の展開について（豊島区）
7. 意見交換
8. その他

【参加者】

区分	所属	氏名
委員長	(株)アフタヌーンソサエティ代表	清水 義次
副委員長	副区長	渡邊 浩司
委員	(株)らいおん建築事務所代表 (株)北九州家守舎代表	嶋田 洋平
委員	アサコーホーム(株) 東京都宅地建物取引業協会豊島区支部幹事長	浅原 賢一
委員	ロサラード(株)	伊部 知顕
委員	政策経営部長	齊藤 忠晴
委員	政策経営部参事	佐藤 和彦
委員	地域まちづくり担当部長	奥島 正信
委員	建築住宅担当部長	園田 香次
委員	土木担当部長	石井 昇
委員	マンション担当課長	小池 章一
オブザーバー	広報課長	矢作 豊子
オブザーバー	建築審査担当課長	東屋 英俊
オブザーバー	施設計画課長	佐々木 美津子
オブザーバー	子ども課長	大須賀 裕子
オブザーバー	高齢者福祉課	安達 絵美子
オブザーバー	施設計画課	上住 陽平
オブザーバー	生活産業課	遠藤 拓也
オブザーバー	住宅課	西島 健二
オブザーバー	区内在住	中島 明
オブザーバー	区内在住	飯石 藍
オブザーバー	区内在住	日神山 晃一
事務局	都市整備部建築課マンショングループ	高木 隆之
事務局	都市整備部建築課マンショングループ	斉藤 哲也

決定事項

- ・ 構想案本編・解説編について了承。
- ・ 家守会社（民間自立型まちづくり会社）で本編・解説編の表現を統一する。
- ・ 本構想を具現化するための官民学がフラットに継続的に協議調整できる場として任意組織を設置し、来年1月を目途に第1回を開催し、来年度の活動について議論する。
- ・ リノベーションスクールは1回を区主催、1回を民間自立開催とする年2回開催を目指す。
- ・ 物件確保について、区内の不動産仲介・管理会社の活用、物件のカテゴリズに応じた不動産オーナーへのアプローチ方法・啓発活動の検討を行う。
- ・ 区職員の意識改革、部署横断の取組を進めるための横断的な庁内勉強会を通じた若手職員の掘り起こし、公民連携に向けた横断体制づくりを行う。
- ・ 支援制度について、既存の空き家管理条例に活用の視点を加えることから始め、公民連携のための条例制定・体制づくり、北九州の事例を参考に豊島区版の融資制度等を検討する。

議事要旨

1. 委員長挨拶

清水

(清水委員長より挨拶)

- ・ これまでの委員会を経て、豊島区リノベーションまちづくり構想案が出来上がってきた。
- ・ 本日の議論の内容を反映させ修正を加えてパブリックコメントに掛けていく手順に入っていくため、忌憚のない活発な意見を頂きたい。

2. 第2回リノベーションスクール@豊島区の開催結果とその後の進捗状況等について

中島

(中島実行委員長より報告)

- ・ 受講生1ユニット8名×4ユニットの計32名が参加。
- ・ 公開プレゼンテーションには、記帳した方110名+関係者60~70名+未記帳数十名の計200名以上が参加し、会場である旧庁舎議場が一杯になった。
- ・ 公共空間活用として、旧庁舎を会場、中池袋公園でのまちに開いたクロージングパーティーといった取組を行った。
- ・ 会期中、できるだけ多くの地元の人々の参加を促すため、地元ジャズバンドを呼んだり、リプロの出店、コーヒースペースを設けるなどリノベーションスクール関係者以外の人々の参加のきっかけづくりにつながった。
- ・ 公共空間活用することで、民間の活力を活かせると感じた。
- ・ 会期中のまちとのつながりづくりとして、おやこさんぽ、としま会議、キッズリノベーション等のコラボ企画を実施した。
- ・ 運営体制強化として、区内にいる専門的ノウハウを持つ人達を集めて運営を行った結果、様々な企画を実現することができた。
- ・ 第1回で立ち上がった家守会社シーナタウンに第2回受講生が加わったり、池袋西口の若手不動産オーナーが家守を始めるという新たな動きも出てきている。

	<p>(嶋田委員より報告)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共立2ビル（池袋本町）は、継続検討となり、駐車場の利活用はOKだが、自宅部分はNGとなっている。 ・ 伊藤邸（池袋本町）は、積極的な活用意向はあるが、夜間の利用は控えて欲しいとのこと。ユニットメンバーの有志で会社を立ち上げる方向でユニットマスターだった吉里氏と都電家守舎でサポートしていく。 ・ 旧銭湯（要町）は、残念ながら賃貸意向が鈍くNGとなった。 ・ 池田書店ビル（上池袋）は、興味は持って頂いていたが、オーナー体調不良のため検討を進めることが困難とのことでNGとなった。
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. 豊島区リノベーションまちづくり基本構想案について

宮本	<p>(資料：豊島区リノベーションまちづくり構想案を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前回提示案から内容については大きく変わっていないが、委員会での議論、その後の事務局での検討を踏まえた内容となっている。 <p>【子どもたちへの未来宣言】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前回案では最終ページだったものを最初のページに配置変更を行った。 <p>【目次】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全体の流れを考えて、第2章と第3章と入れ替えた。 <p>【消滅可能性都市から持続発展都市へ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「空き家等の面積データ」を「隣接区に比べてファミリー向け賃貸住宅の賃料が割高」に差替え。 ・ 不動産ポータルサイトHOME'Sに掲載されている23区の間取り別家賃相場情報と区の住民基本台帳から平成27年9月の転出者データの相関を見ると、隣接区と比べると豊島区の賃料が割高と判断できるため。 <p>【子ども中心の支え合いコミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内容的には変わっていないが、ステークホルダー毎の色分けを全体で統一した。 <p>【子ども・子育て支援をリノベーション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「シニア層から若年層への住宅循環」というキーワードを追加した。 ・ 高齢者世帯が持て余している戸建住宅は将来的な空き家予備軍となる恐れがあるため、それらを積極的に若い世代に賃貸し、その賃料を原資にサ高住等に住み替えることで、より健全なコミュニティ維持につながることを想定している。 <p>【暮らしづくり担い手が実現する価値】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内容的には変わっていないが、家守チームのボックスの形をひし形に変更。 <p>【まちを変えるプロセス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産オーナーからリノベーションスクールを経由せず直接、家守会社に物件提供する矢印を追加。 ・ 前回案で記載していた具体的プロジェクト名は、今後も更新されるものなので、削除した。 ・ 豊島区の役割として、区による家守チームの認定を加えた。 <p>【10年をかけてまちを変える】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2015年度の欄に具体的に必要な施策を記載。 ・ 各実施主体の矢印の色を実態に合わせて変更（リノベーションスクールを豊島区主体から公民連
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>携とした)。</p> <p>【まちの変化を見える化する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アウトカム値など実際に計測できる数値を加えた方が良いとの前回意見を踏まえて、①家守会社設立②実現プロジェクト件数(直接+間接)③子ども達のまちへの愛着度、を設定した。 ・家守会社は既に4社あり、全国的に見ても設立数は多い。 ・実現プロジェクト件数の直接はスクール案件の事業化を指し、間接はリノベーションまちづくりの波及効果として、構想のコンセプトを背負ったプロジェクトを想定している。 ・子ども達のまちへの愛着度は、以前区で実施した小中高生へのアンケートを継続的な評価することを想定している。 <p>【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・地域環境を実現する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内容的には変わっていないが、説明のための文字数が多く読みづらかったため、細かい内容は省いた。 ・豊島区に住み続けられない理由をリノベーションまちづくりによって課題解決し、「自分らしく住まい、働ける職場や働き方などの欲しい暮らしは自ら創り出す」プロセスを模式化している。 <p>【責任ある民間・住民主体で公共空間・公共施設を活用する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下段のイメージ写真に合わせた文言に変更。 <p>【民間主導公民連携型エリアマネジメント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部文言修正。
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.豊島区リノベーションまちづくり基本構想案(解説編)について

小池	<p>(資料：豊島区リノベーションまちづくり構想案(解説編)を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区で構想案に合わせて解説編を作成した。 ・解説編は、構想案の内容を社会背景に関する資料(統計データ等)や用語説明を加えて補足解説したもので、構想本体の理解をより深めるためのものである。 ・構想の公表に向けたスケジュールとしては、本日の議論を踏まえてブラッシュアップした構想案を11月20日に議会報告し、12月1日から1月6日までパブリックコメント実施、1月15日に最終的な議会報告を行い、1月21日に広報等を使った区民への周知を行う予定である。 ・構想案にない章立てとして、「構想実現のために(p32-34)」を加えている。 ・コーホート分析等の地域別分析については、都市ビジョンに合わせた12地域で分析し直したものを掲載する。 ・p16-17で、本構想の豊島区基本構想をはじめとする各種行政計画との位置づけを整理している。 ・本編にある家守会社を民間自立型まちづくり会社と言い換えている。これは、本構想が特定の家守会社のためのものであるとの余計な誤解を招かないため、既存のパブリックマインドのある事業主体も担い手になり得ることから、表現を変えている。 ・p33では、本構想実現のための区の具体的な取組(公民連携担当組織の設置、部署横断の強化、公民連携推進条例の制定など)を記載している。 ・p34の成果指標は、現在策定中の区基本計画との整合性も踏まえて事業化件数の目標値を記載している。
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.(仮称)豊島区リノベーションまちづくり推進協議会について

	(資料：(仮称)豊島区リノベーションまちづくり推進協議会についてを説明)
--	--------------------------------------

宮本	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構想策定を持って本委員会はその役割を終えるが、本構想を具現化するためには、官民学がフラットに継続的に協議調整できる場が必要と考え、任意組織を立ち上げることを提案する。 ・ 主な活動として、事業進捗確認、各種規制緩和・支援制度の検討、情報共有等を想定している。 ・ メンバーは、本構想を自ら実践する意思のあるものに限る。 ・ 来年1月を目途に第1回を開催し、来年度の活動について議論したい。
6.豊島区リノベーションまちづくりの今後の展開について	
小池	<p>(資料：豊島区リノベーションまちづくりの今後の展開（論点整理）についてを説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションまちづくりに係る豊島区の現状として、①オーナーの空き家活用に対する意識が低い②公共空間・公共施設の利活用に関する意識が希薄・部署横断が不十分③まちづくり会社は非常に多く、収益性のある物件の活用は進みやすい④リノベーションスクールは2回開催したが、情報発信力の低下、低調な事業化率が課題と感じている。 ・ 区の今後の取組として、①職員の意識改革・部署横断（専属の非常勤職員の採用を検討中）②公共空間・公共施設の案件化③条例の制定④支援制度の構築⑤ビジネスサポートセンターの充実・活用などを図っていきたい。
7.意見交換	
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先日とある講演会で区の開発に否定的な意見を述べたところ、参加していた区職員から同意見との声があった。そういった職員をリノベーションまちづくりの取組に巻き込んだらどうか。 ・ リノベーションスクールの開催について、活用意識が低い不動産オーナーを動かすために、豊島区周辺の自治体の不動産オーナーを巻き込めないかと考えている。発信力を高めるために豊島区を中心に据えながら区境にこだわらずに案件提供を求めているどうか。 ・ リノベーションスクール開催を区予算に頼らずやることで自由度の高いスクール開催としつつ、使わない予算を職員意識改革や部署横断に振り向けることができるのではないか。
伊部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産オーナー、空き家のカテゴライズをしてはどうか。ある程度の建物ボリュームがないとインパクトが弱いのでターゲットを絞って物件を掘り起こす仕組みができないか。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大きくは、①賃貸住宅の空室②個人の戸建て住宅の利用度③分譲住宅居住する高齢者の空き部屋④オフィスの空室⑤空き店舗などにカテゴライズできると思うが、それぞれにアプローチの仕方が違うはずである。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊島区のようなポテンシャルの高いまちでリノベーションまちづくりを進めるには一定規模以上の建物ボリュームが必要と考える。新宿歌舞伎町でも同様の課題があった。歌舞伎町では廃校跡に吉本興業東京本部誘致を行った結果、民間不動産オーナーの意識が変わり、TMOを立ち上げ、治安の向上・空き店舗活用が進んだ。 ・ 豊島区においてリノベーションまちづくりを進めるには、戦略的・戦術的な推進が必要と感じている。
伊部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区境という話では、ハタボウル（板橋区）が思い浮かぶ。活用できればインパクトは非常に大きい。
中島	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第2回スクールでは参加費を5万円にUPした。場合によっては、もっと上げられる可能性があり、自立開催の可能性を感じている。 ・ 不動産オーナーへの周知が不十分でリーチが足りない、講演会参加者への継続的アプローチが必要と感じている。

浅原	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件確保については、区内の不動産仲介・管理会社の活用をした方が良いのではないかと。区が直接アプローチするより、区とオーナーの間に入って噛み砕いて説明する存在がいた方が良い。 ・ ある程度、カテゴライズに応じた条件設定をすると不動産会社も探しやすい。
園田	<ul style="list-style-type: none"> ・ スクール自立開催は区としても歓迎すべきことだが、移行時期については要検討と感じている。 ・ 2 回開催を通じて、不動産オーナーの意識が大きな課題と認識しており、大都市におけるリノベーションまちづくりのスタイルをつくっていく必要がある。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ スクール開催は、年2回ペースが望ましいので、1回は区主催、1回は民間自立開催という方法もあるので、一番良いやり方を来年度に向けて検討してはどうか。
浅原	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去2回を通じて、最終的には区が面倒を見てくれると勘違いする不動産オーナーがいるので、最初は豊島区のフォローが必要だが、スクールは自立開催が望ましい。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解説編ができたことで、かなり分かりやすくなったと感じている。
小池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構想案の修正・調整は、11月18日（水）まで対応可能である。 ・ 本編と解説編は両立てで発信していく予定である。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間自立型のリノベーションスクールを開催した時に、他区が公的不動産をスクール案件と出してきたら、豊島区は物件を出すのか。
佐藤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区としてこの構想に大きなリノベーションとして謳われている以上、公共施設を出せるよう鋭意調整中ではしている。ただ、他区が出したからと言って、豊島区も出しますというようなことは言っていない。
渡邊	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区職員の意識改革、部署横断の取組が不十分と感じている。横断的な庁内勉強会を通じて若手職員の掘り起こし、横断体制の強化を行っていきたい。 ・ 公民連携に向けた横断的体制づくりを政策系部局が中心に行い、その中にリノベーションまちづくりや公共施設活用が位置づけられると考えている。 ・ まずは、既存の空き家管理条例に活用の視点を加えることから始め、公民連携のための条例制定・体制づくり、北九州の事例を参考に豊島区版の融資制度等を検討していきたい。
中島	<ul style="list-style-type: none"> ・ 視察・庁内勉強会の定期化をしてはどうか。そこに不動産オーナー・区民も参加できるようにすれば啓発にもつながる。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先日、佐賀県主催で県内市町の公務員向けリノベーションスクールを開催した。自治体職員に対して財政状況を把握させ将来に対する危機意識を持たせた上で、まちなかのエリア再生について考える研修を1泊2日で行った。豊島区職員向けに年に数回開催してはどうか。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 佐賀県のスクールでは、9 縣市町の若手職員中心にチームで参加したが、自分の自治体の財政状況について誰も把握していなかったことに驚いた。さらに全参加自治体で、自主財源を義務的経費が上回る実質的経営破綻状態にあった。 ・ 継続して都市が経営できるかが根幹的な課題であり、リノベーションまちづくりがその課題解決の一端を担えるかもしれないということ。 ・ 都市経営上の観点から23区においても将来的には同様のことが言える。 ・ 都市経営を基盤に民間が行政の一端を担う公民連携として、リノベーションまちづくりや公共施設活用、民間不動産活用を総合的に取り組んでいく必要がある。 ・ 本委員会の委員をはじめ、としま会議にいる若手など、次の時代を考えるに相応しい人材が区内に多数いることがはっきり浮かび上がってきたので、これからは区がそれら有り余るポテンシャル

	<p>ル・民間の力を上手に発揮させることができるかが課題であろう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家守会社（民間自立型まちづくり会社）で本編・解説編の表現を統一する。
8.その他	
渡邊	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊島区リノベーションまちづくり検討委員会は今回で終了となるが、構想の実現に向けてはまだまだ課題も多いので、引き続き、委員の方々には豊島区リノベーションまちづくりにご協力を頂きたい。