

豊島区リノベーションまちづくり構想 (案)

2015年3月30日

豊島区リノベーションまちづくり検討委員会事務局

目 次

1. 近未来の豊島区のある一日（文・イメージ）
2. 豊島区はなぜ消滅されているのか？
3. 消滅可能性都市から定住可能都市へ
4. 子育て・ママの生活・パパの生活
5. 住み続けられる住環境・地域環境
6. 動的実行プロセス

1. 近未来の豊島区のある一日

2. 豊島区はなぜ消滅すると言われているのか？

住みたい街「池袋」

suumo「2014住みたい街ランキング」第3位
HOME'S「2013人気の街ランキング」第1位

23区唯一の消滅可能性都市

2010年→2040年には若年女性人口が半減
(日本創成会議・人口減少問題検討分科会発表)

住みたい街でありながら、消滅可能性都市となったのは何故か？

住みたくても住めない、あるいは住み続けられないまち

- 池袋周辺エリアからの子育て世代の流出
特に椎名町・東長崎・千早エリアで顕著
- 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25%減、従業者数8%減(H8→H24)
- そもそも子供が産みづらい環境
合計特殊出生率0.99(23区中第18位,平成25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)
空き家の約9割が長屋建・共同住宅かつ約8割が賃貸住宅
賃貸住宅の約6割が29㎡以下(ワンルーム)
- 子供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)
- 子育て支援等への財源不足の恐れ
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(4.8億円/年)

3. 消滅可能性都市から定住可能都市 へ

<テーマ>

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、働きながら暮らせる
まちを実現する

安心して子育てができる環境
子供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
地域とつながりを持てる場

を創り出す

<基本コンセプト>

子育てをしながら住み続けられるまちと暮らし
を自分たちで創り出す

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ります。

具体的には、子供の成長等のライフステージに合わせた住宅がないこと、専業主婦がフルタイムで働く以外の選択肢がないこと、子供が安心して自由に遊べる環境がないこと、子供と安心して外出できる安全な環境がないことなど、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しまうています。

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することで、都心に住んで子育てして働きながら、子供とともに欲しい暮らしを自分達でつくる住育職超近接の“としま型ライフスタイル”の実現を目指します。

<ネーミング>

Happy Growth Town

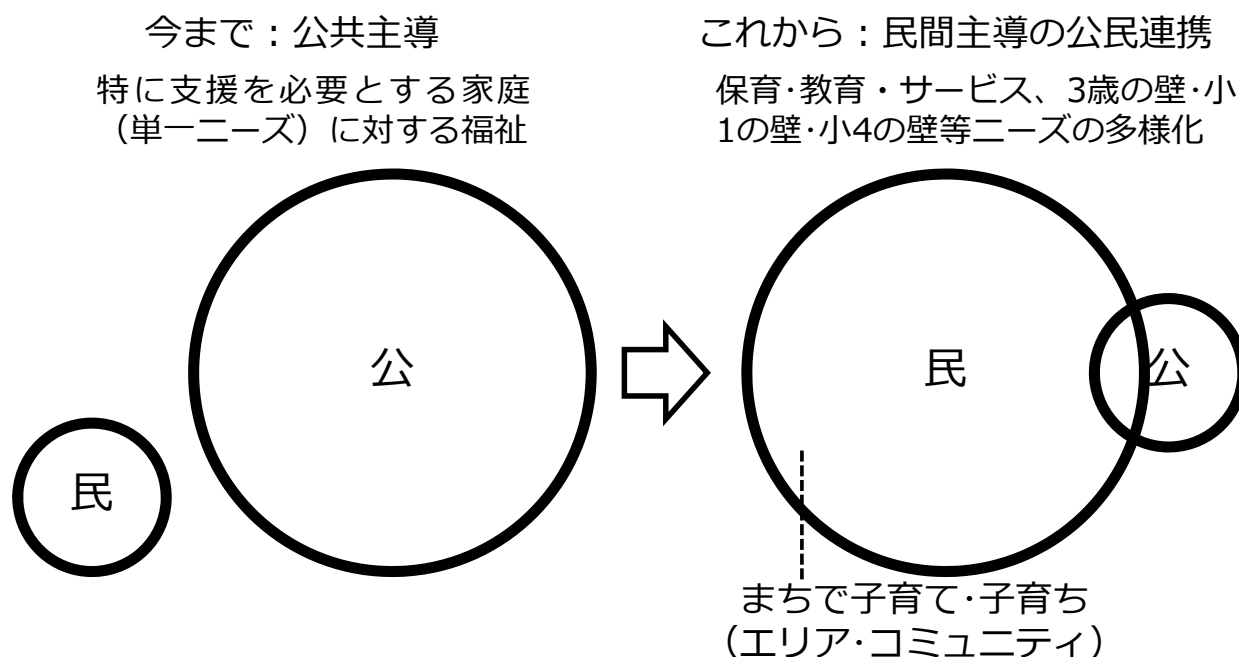
～ママとパパになりたいくなるまち、なれるまち～

4.子育て・ママの生活・パパの生活

<こんなまちを目指しています>

- 親が目を離しても安心安全なまち
- ベビーカーや子供と一緒に安心して歩ける通り、安心安全のまち
- ママ・パパ問わず子供と外出しやすい環境
- 子供と一緒に気軽に入ることのできる安心安全な食べ物を提供する飲食店
- 安全で安心して食べられる新鮮な食材を買える徒歩圏内のお店または配達サービス
- 子ども用品、子供服などが手頃な値段で買える徒歩圏内のお店
- 保育園幼稚園学童保育に代わるシームレスな子育て支援のオルタナティブサービス
- 子育てを優先させながら、自分らしくやりがいを持って働ける職場や働き方
- 子供と自分らしく暮らせる住まい
- 子供達が安心して自由に安全に遊べる公園や公共施設
- 子供達が自分の責任で自由に遊べ、時には親と一緒に遊んだり目を離せる遊び場
- 得意なことや要らない物などを気軽にシェアできる場
- 目的がなくても知り合いがいなくても気軽に立ち寄れる場

子育て・子育て支援のあり方



これまでの行政主体の子育て・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シームレスかつ持続可能な子育て・子育て支援に転換し、行政任せにせず、子供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。

子育て・子育て支援施策のポイント

- 社会的企業育成・集積
- 社会的企業向け創業・事業活動支援
- 施設型（補助）からサービス型（バウチャー）への支援策の移行
- 多様な働き方に対応した施策の充実（フルタイム雇用重視の施策からの転換）
- 公共施設・公共空間を活用した安心して子供を遊ばせることができる環境の創出
- 収益事業と子育て・子育て支援サービスとの複合化
- 子育て支援を行う活動の場の紹介や提供
- 子育て支援や活動グループに関する情報へのアクセス改善
- 子育て支援組織のネットワーク形成
- ファミリー・サポート・センター事業の改善

5. 住み続けられる住環境・地域環境

- I. ファミリー向け住宅の供給をリーズナブルな価格で行う
- II. [空き家等の有効活用を促進する条例]を検討し制定する
- III. 公園・道路・公共施設を活用して、子供たちが安心して自由に遊べる環境を整える
- IV. 安心安全な食べ物を提供する飲食店、安全で新鮮な食材を買えるお店、子供用品、子供服などが手ごろな値段で買えるお店を徒歩圏内につくる
- V. 自分らしくやりがいを持って働ける職場や働き方を豊島区内に創り出す
- VI. 得意なことや要らない物などを気軽にシェアできる場を創り出す
- VII. 目的がなくても知り合いがいなくても気軽に立ち寄れる場を創り出す

住み続けられる住環境・地域環境

居住継続を妨げる住宅問題

- ・ 世帯のニーズ（多子世帯であること、心身機能低下など）への対応がされていない
- ・ 経済困窮への対応がされていない

最期を迎える場所

- ・ 日本は病院が8割、欧州は4～6割
- ・ 今後は終末期医療の病院受入れは困難

必要なのは「**居住の混在**」

育児期と介護期の共通点

- ・ 住宅・地域環境におけるアクセスビリティ・安全の確保の重要性
- ・ 栄養を摂取すること、排泄をコントロールすることの意味の大きさ（育児期：習得するための準備期間、介護期：失われる機能の維持に努める時期）
- ・ 家族と外部サービス（保育・介護サービス）の連携の重要性
- ・ 経済的安心感の確保の重要性

最後まで地域・自宅に住み続けるためには

- ・ リーズナブルな家賃の住宅
- ・ アクセスビリティ・介護労働が考慮された住宅
- ・ 地域の中に子育て・医療・介護サービスを自宅までデリバリーあるいは近所で提供するサービス事業主体があること
- ・ 地域の中に緊急事態を受け止める医療・福祉施設があること

住み続けるために考慮すべき視点

- ・ 既存ストックへのリノベーションの内容・手法・コスト
- ・ 住宅の所有のあり方（賃貸・所有＋シェア）
- ・ ライフステージに応じたリロケーションを実現させる手法（地域内での住み替え）
- ・ 社会的企業の育成・集積による公的な助成・補助金に依存しない持続的なサービス提供

**官民の遊休不動産を活用した居住の混在と
子育て・子育て・介護のシームレスな課題解決**

空き家等の有効活用を促進する条例

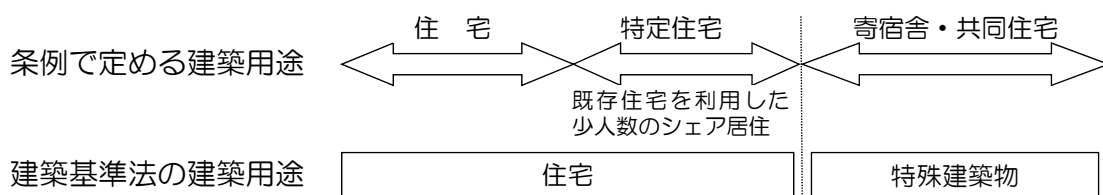
■空き家等の有効利用について

空き家等の活用が、管理不全の予防、地域の活性化、住宅困窮者への住まいの提供、高齢者福祉拠点としての活用などで、自治体政策において重視される中で、建築規制のあり方など、その適正な指導が必要になっています。

特に、共同居住（シェアハウス等）による利用やデイサービス等による利用について、地域の実情に沿った的確な指導を行うことができるようにすることを目的とし、「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」に必要な条項を付加することを想定しています。

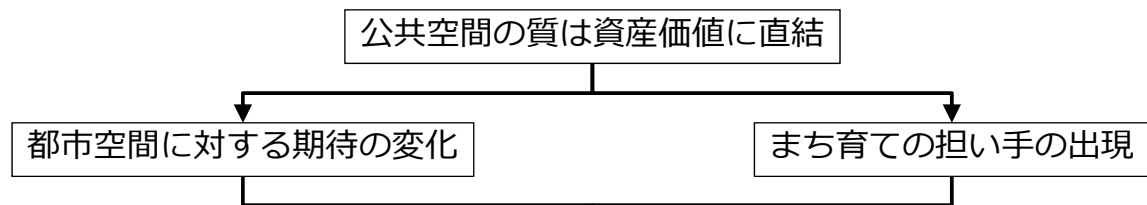
ポイントの一つは、「特定住宅」という用途を新しく設け、建築基準法では細かく扱うことが難しい少人数シェア居住について、地域の実情に即して的確な活用と指導を行うことです。

■特定住宅の考え方



※特定住宅の基準（人数・避難路・面積等）は、地域の実情に応じて自治体が定める

公共空間の活用とエリアマネジメント



民間自立の社会起業型エリアマネジメントを目指す

都市空間や施設の使い方や使い手を変える

➤ 公共施設の目的外使用や施設設置基準等の弾力的運用、公共空間利用の規制緩和やワンストップ化
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

➤ エリアマネジメント組織の占用料・使用料免除・減免、公共空間コンセッションの導入等
地域の「共同」の積み重ねが都市全体の公益につながる

➤ エリアマネジメント組織の認定（規制緩和とセット）、エリアマネジメント組織・財政に関する制度
創設、公民連携による空間管理や活用

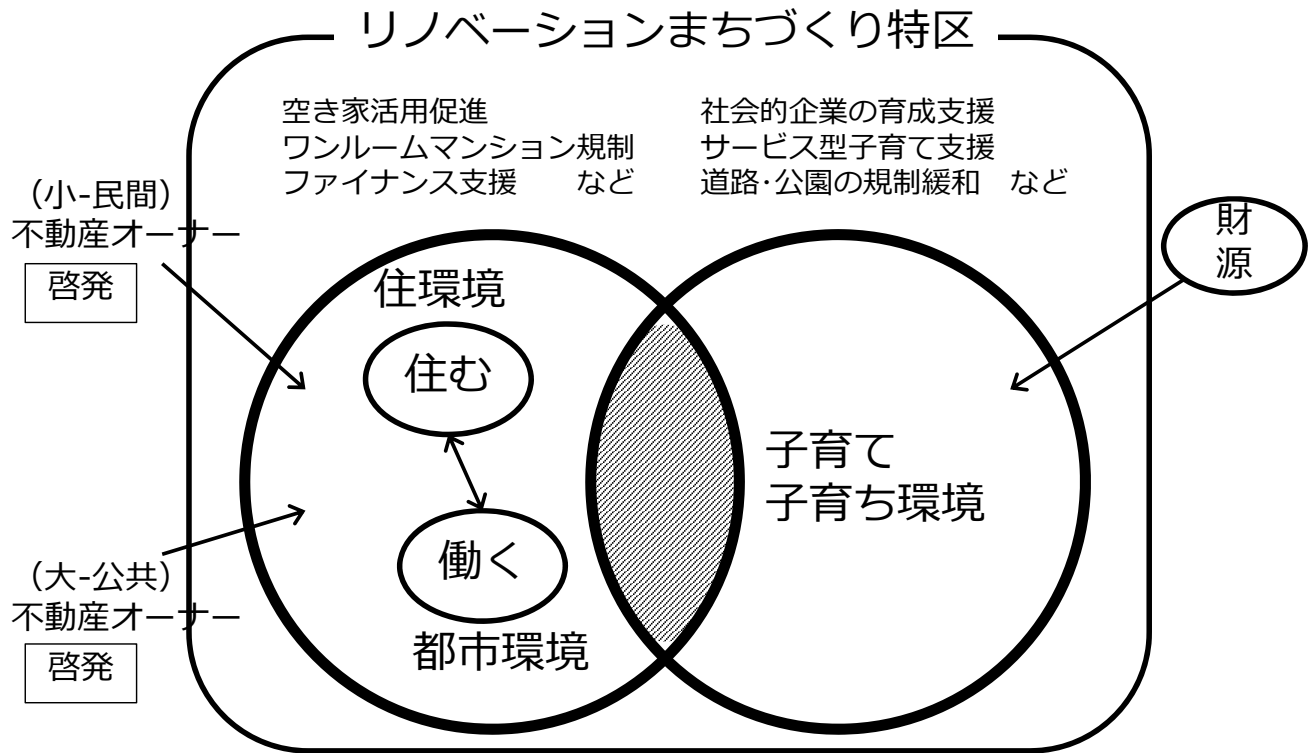
「まちを悪くしない」から「まちを積極的に良くする」行為に財政的インセンティブを

➤ 空き地にしたら税制優遇ではなく、それを防災空地や遊び場にして実際に活用している人に優遇等



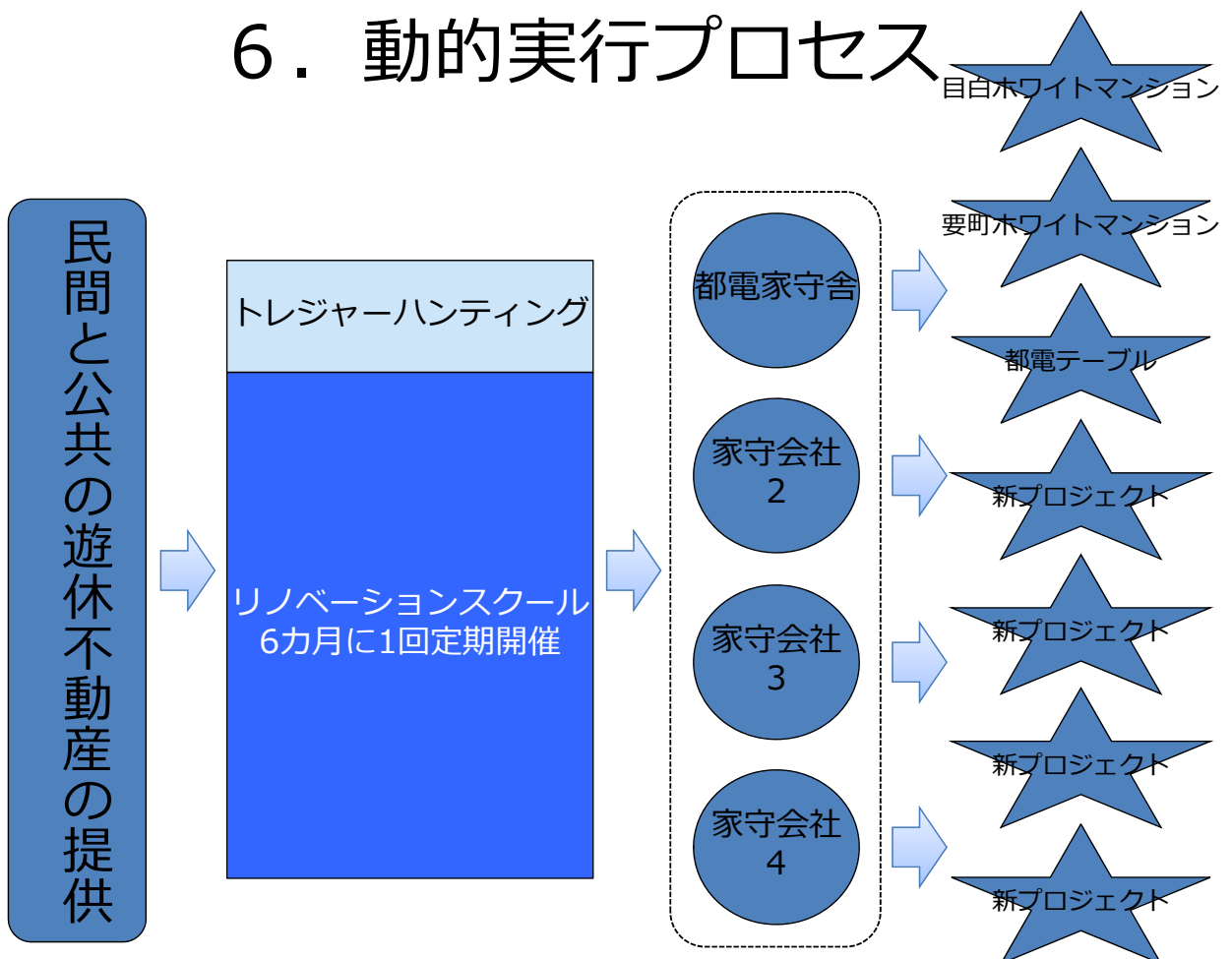
民間主導のエリアマネジメントにより、規制だらけの公園、車中心の道路空間、
低未利用の公開空地等を活気ある豊かな公共空間に変え、
ベビーカーや子供と一緒に安心して歩ける通り、子供が安心して自由に遊べる公園を実現

リノベーションまちづくり特区の創設



住んで子育てして働きながら暮らし続けられる“まち”の実現

6. 動的実行プロセス



暮らしづくりの担い手

社会的企業

家守会社をはじめ
とした公的な助成
金・補助金に依存せ
ず、社会問題の解
決を目的として収
益事業に取り組む
事業体

コミュニティ

豊島区の在住・在勤
者を中心に、自ら
の暮らしを楽しむ
実践者、行政任せ
にせず主体的に活
動する意思のある
人々が集まるコ
ミュニティ

住民

賃貸・所有の居住形
態に関わらず、自
らの住まいづくり
にお金も手間も掛
けて主体的に関わ
る暮らしのデザイ
ン力がある住民

豊島区はこれらの民間の活動を支援します