

豊島区リノベーションまちづくり構想 (案)

Happy Growth Town

～ママとパパになりたいくなるまち、なれるまち～

2015年8月17日

豊島区リノベーションまちづくり検討委員会事務局

近未来の豊島区のある一日

目 次

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ
2. 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
3. 暮らしづくりの担い手とまちを変える仕組み
4. 子ども未来宣言

1. 消滅可能性都市から持続発展都市へ

現在は、住みたくても住めない、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)
- そもそも子どもが産みづらい環境
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)
- 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(4.8億円/年)
- 豊島区への愛着の高まり(豊島区子どもプランより)
豊島区に**住み続けたい小中高生**が増加(3割前後,H21→4割弱,H25)

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住育職遊超近接の“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

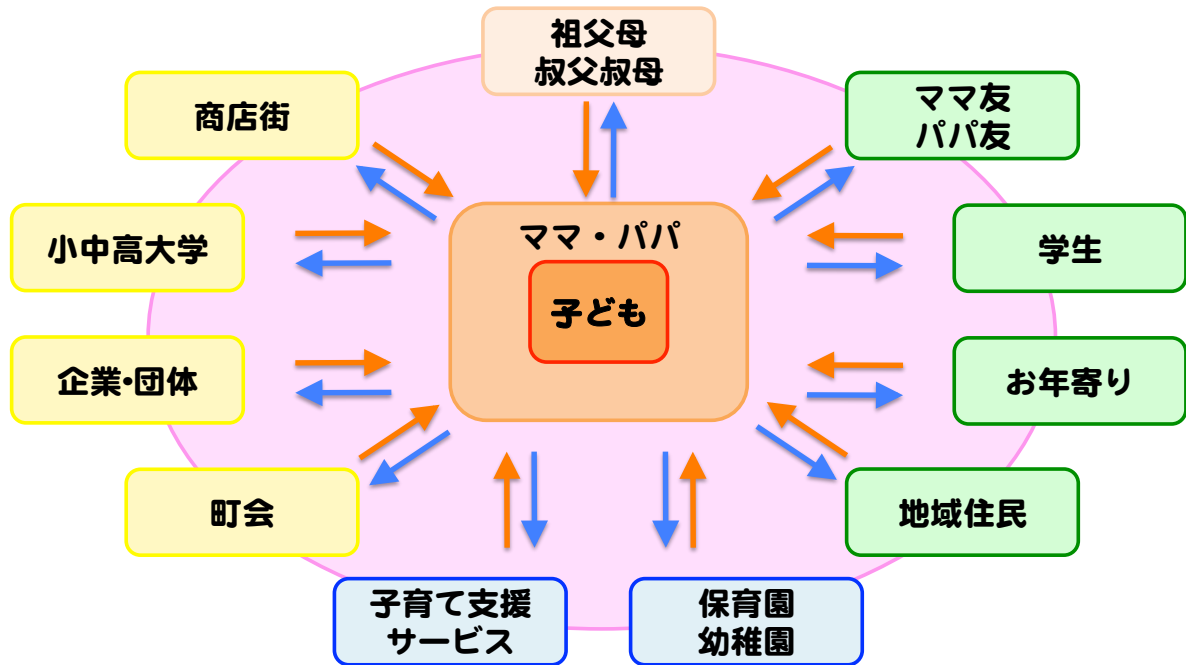
安心して子育てができる環境
子どもと自分らしく暮らせる住まい
子育てしながら働ける場や働き方
地域ぐるみで子どもを育てる雰囲気・環境

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

子ども中心の支え合いコミュニティ



子育てをママー人に押し付けることなく、パパも参加し、おじいちゃん・おばあちゃんもサポートし、地域全体で支え、子どもをみんなで包み込む。そうやって育った子ども、支えられたママたちが、地域を支える存在になる。

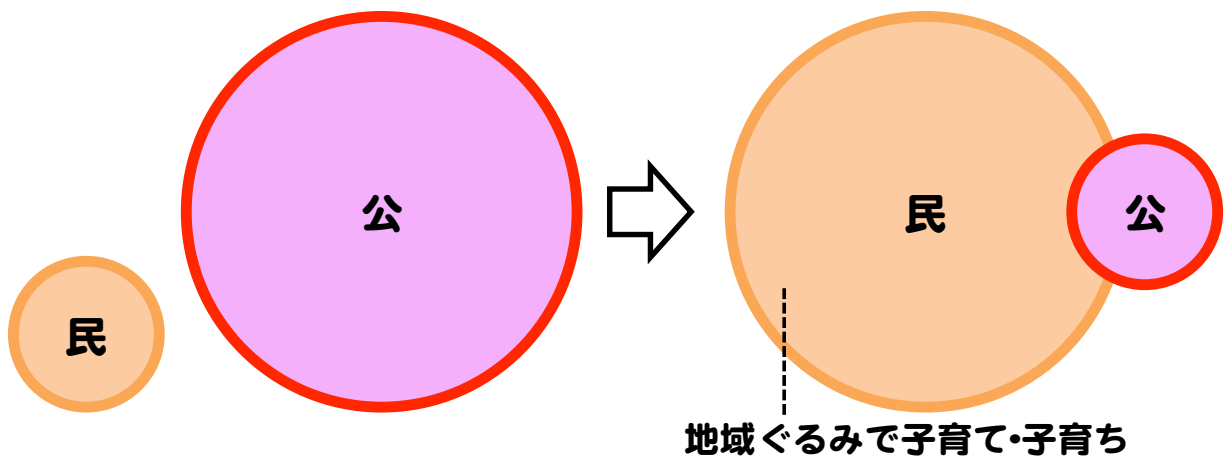
子ども・子育て支援のあり方

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、子どもを育てる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

既存の子ども・子育て支援策に様々な施策を掛け合わせる

- 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



- 地域のためになる空き家・空きビルの活用
- スtock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

2. 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

世帯ニーズに応じた住環境・地域環境の不足

- ・ライフスタイル・ライフステージの変化
(子供の成長・多子・心身機能低下等)

リーズナブルかつ借りやすい住宅が少ない

- ・家賃・価格が高い
- ・シングルマザー・高齢者世帯は借りづらい

最期を自宅あるいは地域で迎えられない

- ・老老介護
- ・身寄りがない
- ・地域の介護施設に入れない



空き家・空室・空きビル・空き店舗の活用

- ・ライフステージに応じた住み替え
- ・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)

公共空間・公共施設の活用

- ・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

地域・外部サービスとの連携

- ・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・介護サービス等の多様化



**官民の遊休不動産を活用した「居住の混在」「住育職遊超近接」
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
を自ら創り出す**

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

でも、公共空間・公共施設の現状は・・・
公園は規制だらけ、道路空間は車中心、公共施設は低未利用



公共空間・公共施設の質はまちの資産価値に直結する



アーツ千代田3331



タイムズスクエア



ブライアントパーク

民間主導公民連携型エリアマネジメント

行政は規制を緩和し、民間・住民は自立して
欲しい公共空間・公共施設を手に入れる

①都市空間や施設の使い方や使い手を変える

- 利活用の規制緩和・弾力的運用と手続きの簡素化

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

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構築

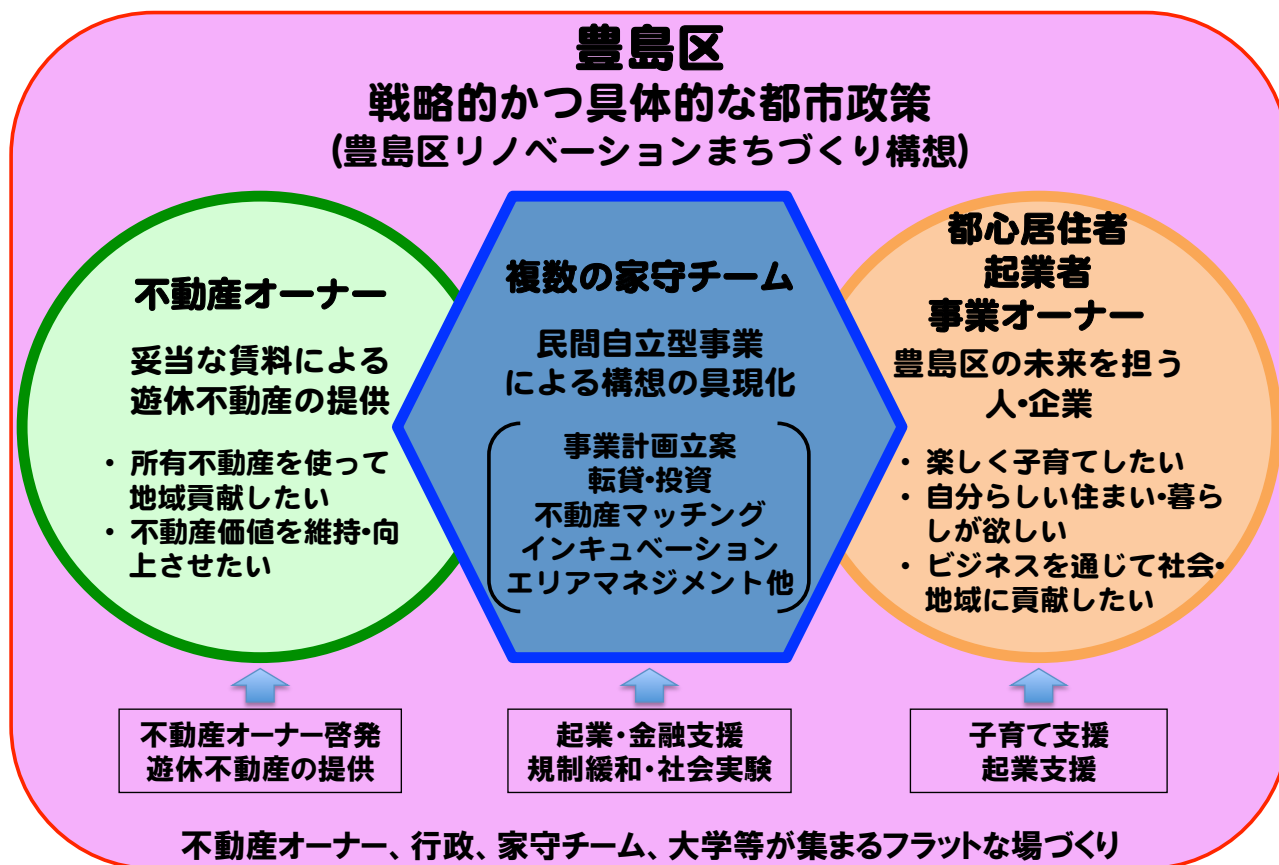
④「まちを積極的に良くする」行為を積み重ねる仕組み

- 社会実験による実績の積み重ねによる恒常化

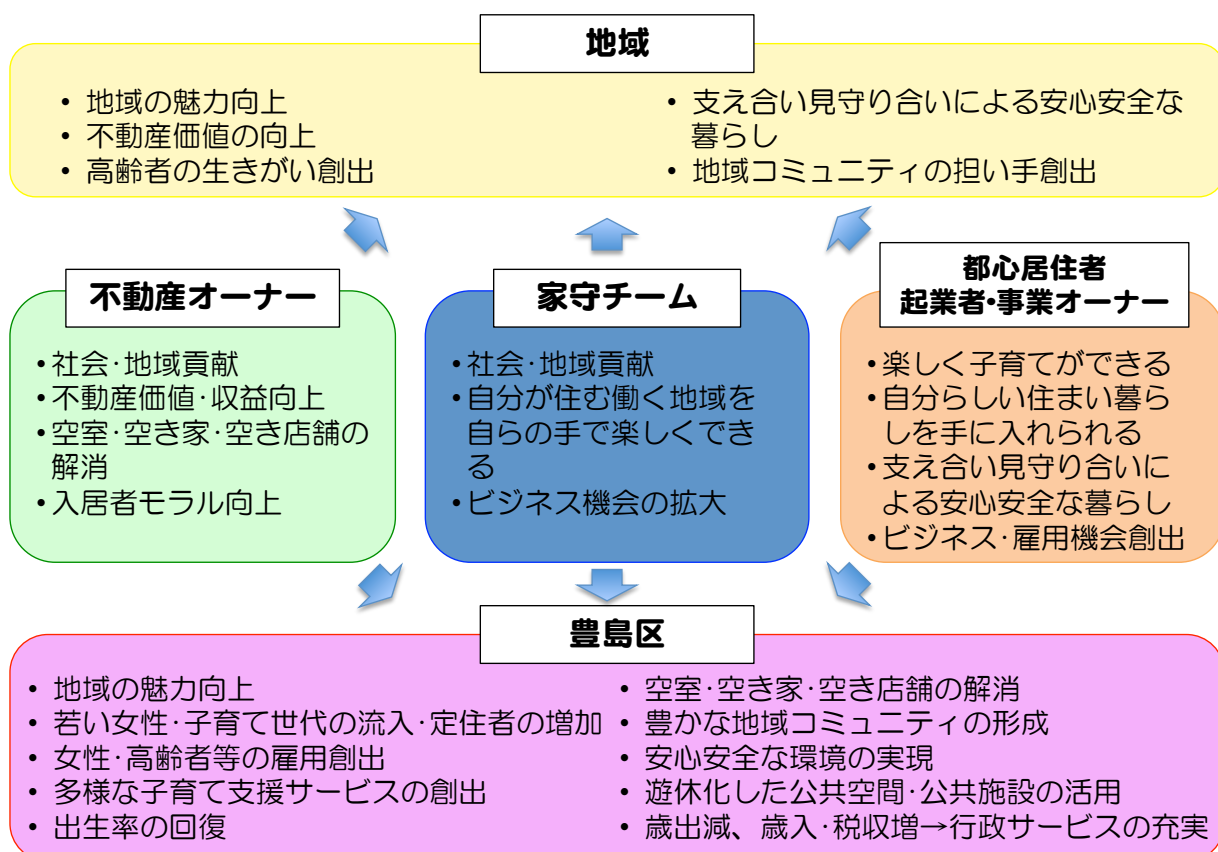


子どもが安心して歩ける、自由に遊べる
公共施設・公共空間の実現によるエリア価値向上

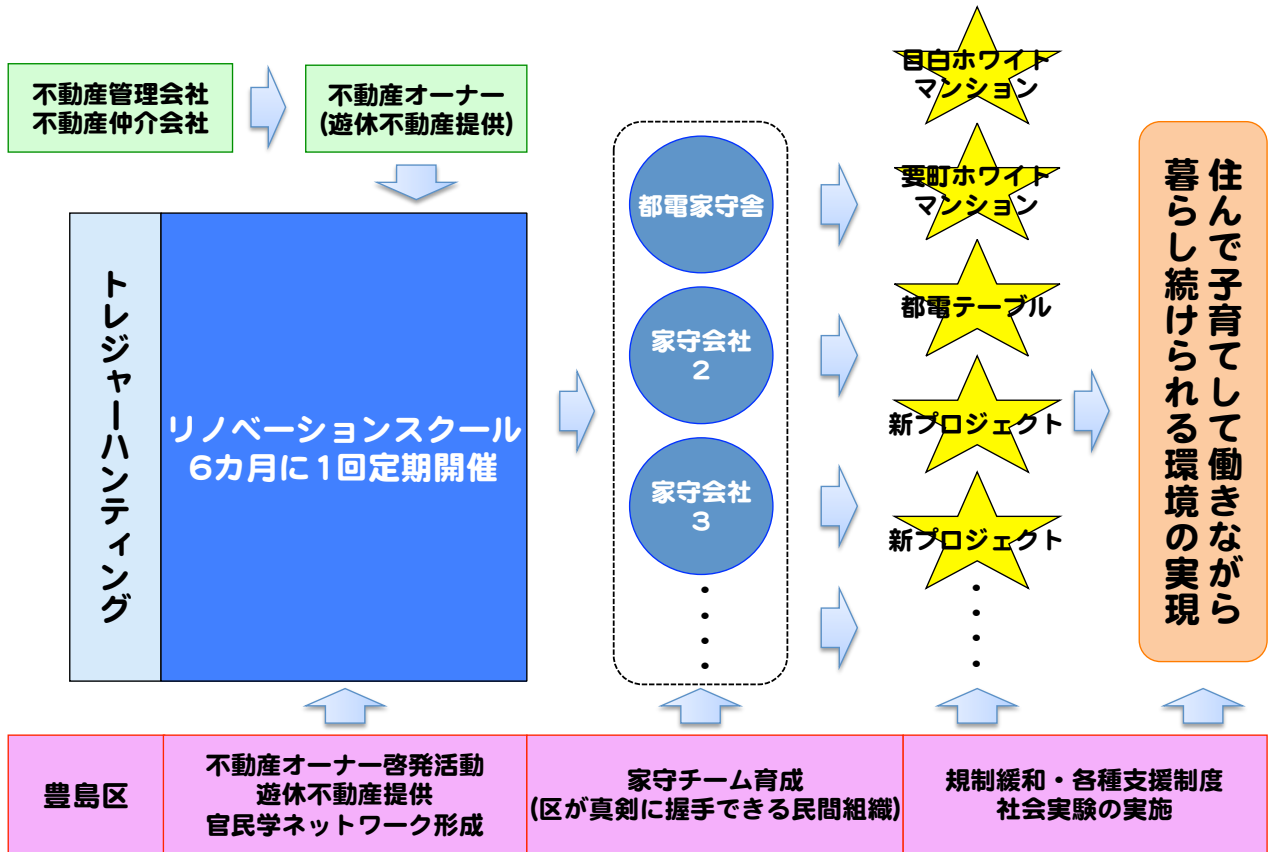
3. 暮らしづくりの担い手とまちを変える仕組み



暮らしづくりの担い手の実現する価値



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 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					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
担い 手育 成	不動産オーナー啓発活動 家守チーム育成						
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 ・候補案件抽出 ・案件フォロー ・実事業化 情報発信 ・各種イベントの広報 ・直接・間接PJの記録・発信	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	リノベーションスクール⑦ リノベーションスクール⑧	リノベーションスクール⑨ リノベーションスクール⑩	

— 豊島区主体
— 民間主体
— 公民連携