

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くなるまち、なれるまち～

2015年11月2日

豊島区リノベーションまちづくり検討委員会事務局

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

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。

近未来の豊島区のある一日



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。買いきも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。

「うさぎおくいしかのやまくこぶなつくりしかのかわく」と聞こえる時報は、「2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、近所のママさんとぼつたり出会った。

最近はめっきり、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、あざかりあう、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。



目次

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

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1.00 (23区中第20位,平成26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)
隣接区に比べてファミリー向け賃貸住宅の賃料が割高
- 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 (5.5億円/年)
- まちへの愛着が薄い子どもたち (豊島区子どもプランより)
住み続けたい小中高生の低迷と変化の兆し (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

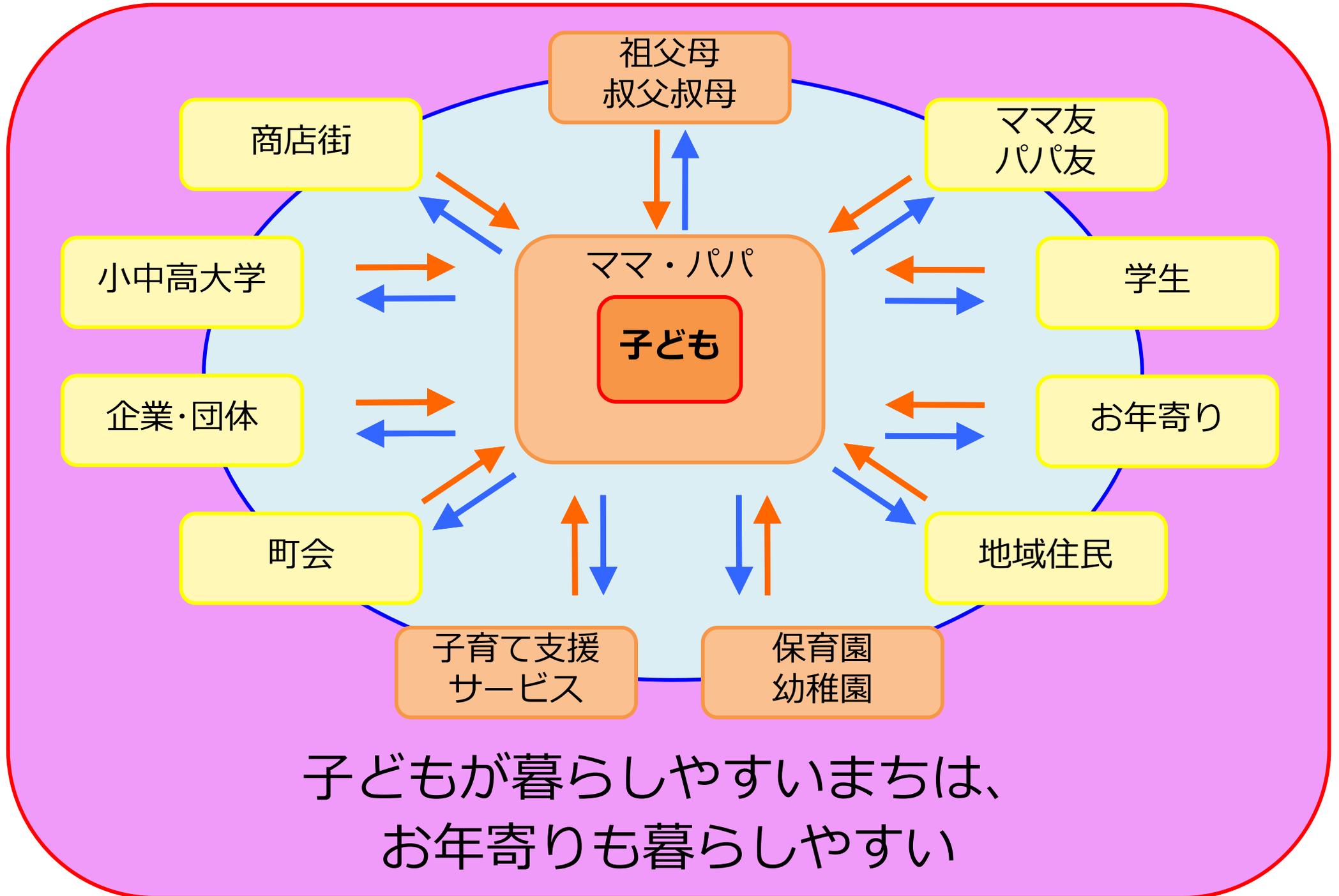
安心して子育てができる環境
子どもと自分らしく暮らせる住まい
子育てしながら働ける場や働き方
地域ぐるみで子どもを育てる雰囲気・環境

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



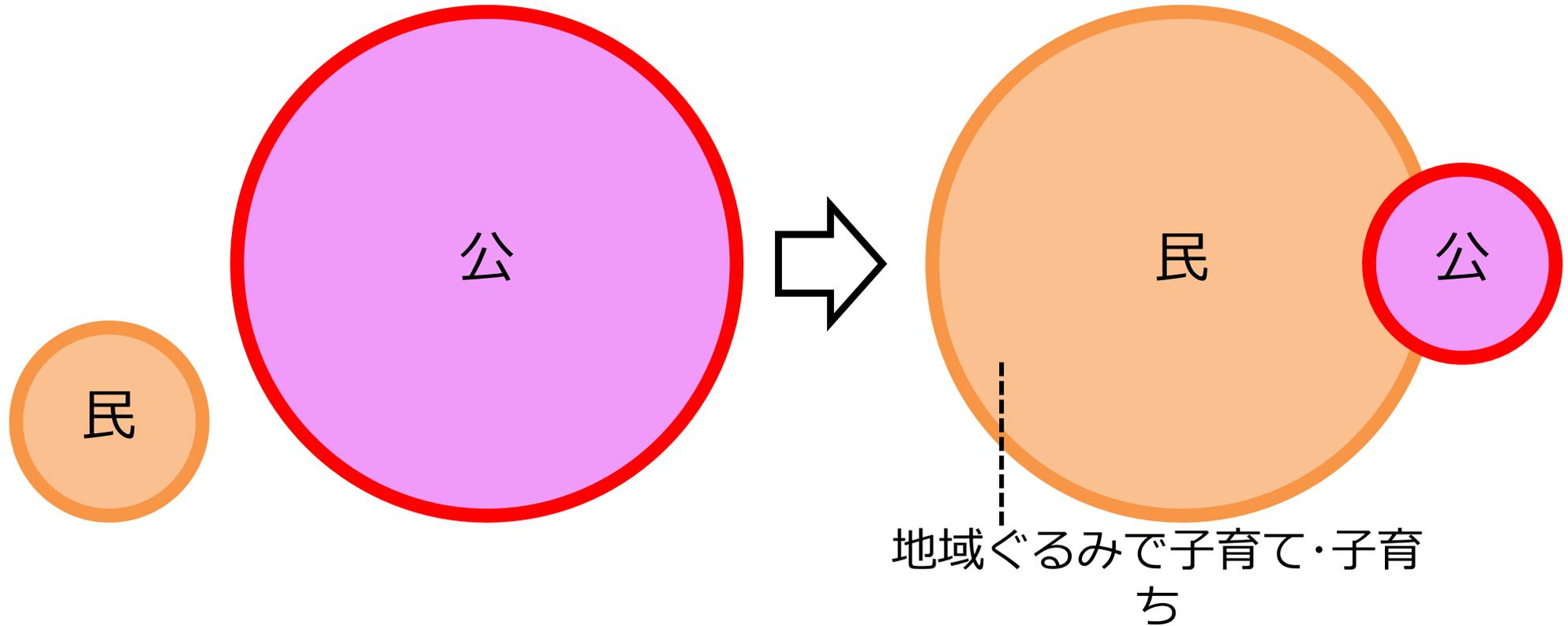
子ども・子育て支援のあり方

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
様々なリノベーション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
- 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

2. 暮らしづくりの担い手とまちを変える仕組み

豊島区

戦略的かつ具体的な都市政策
(豊島区リノベーションまちづくり構想)

民間・公共 不動産オーナー

妥当な賃料による
遊休不動産の提供

- 所有不動産を使って
地域貢献したい
- 不動産価値を維持・向
上させたい

不動産オーナー啓発
遊休不動産の提供

複数の家守チーム

民間自立型事業
による構想の具現化

事業計画立案
転貸・投資
不動産マッチング
インキュベーション
エリアマネジメント他

起業・金融支援
規制緩和・社会実験

都心居住者 起業者 事業オーナー

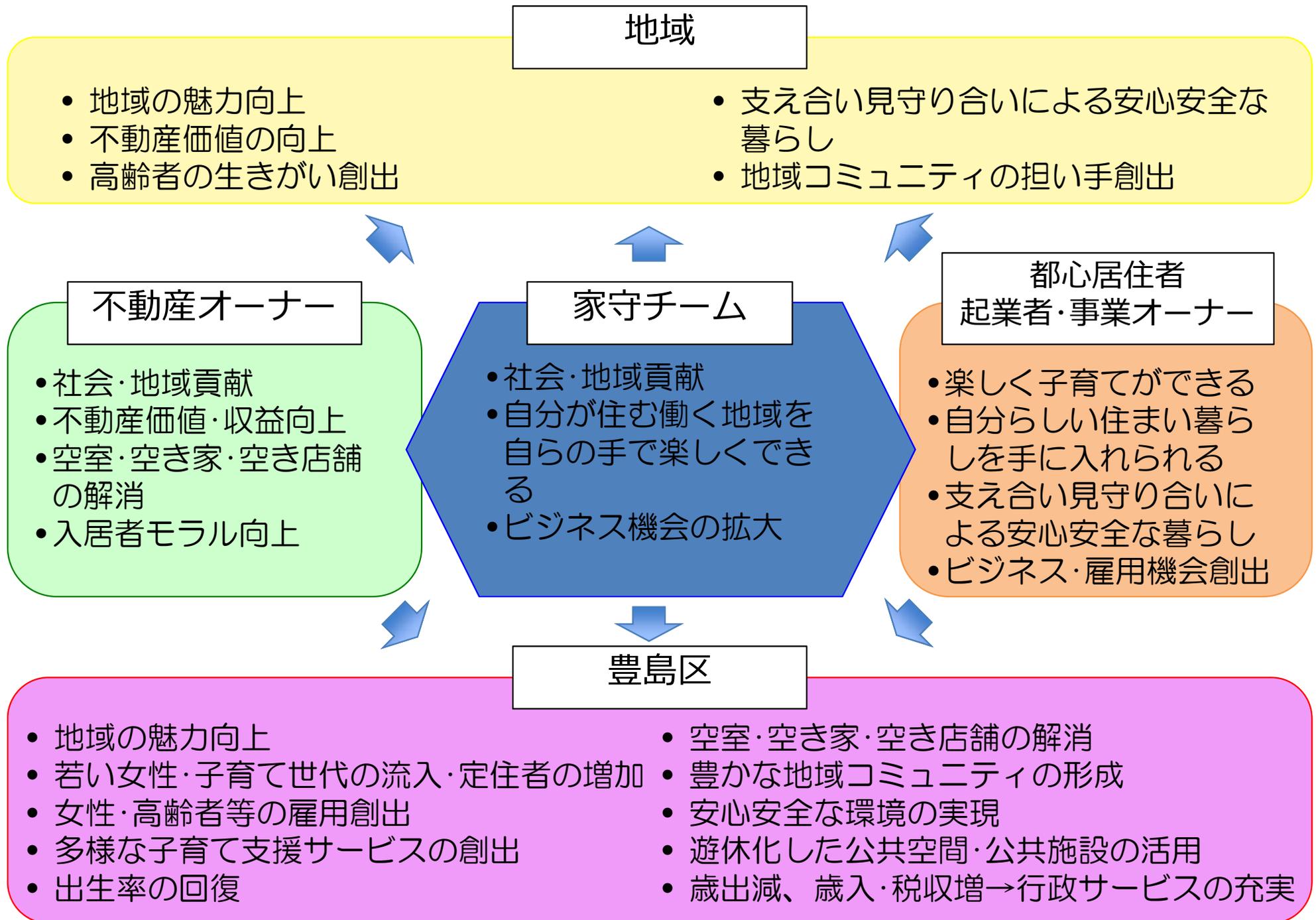
豊島区の未来を担う
人・企業

- 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・
地域に貢献したい

子育て支援
起業支援

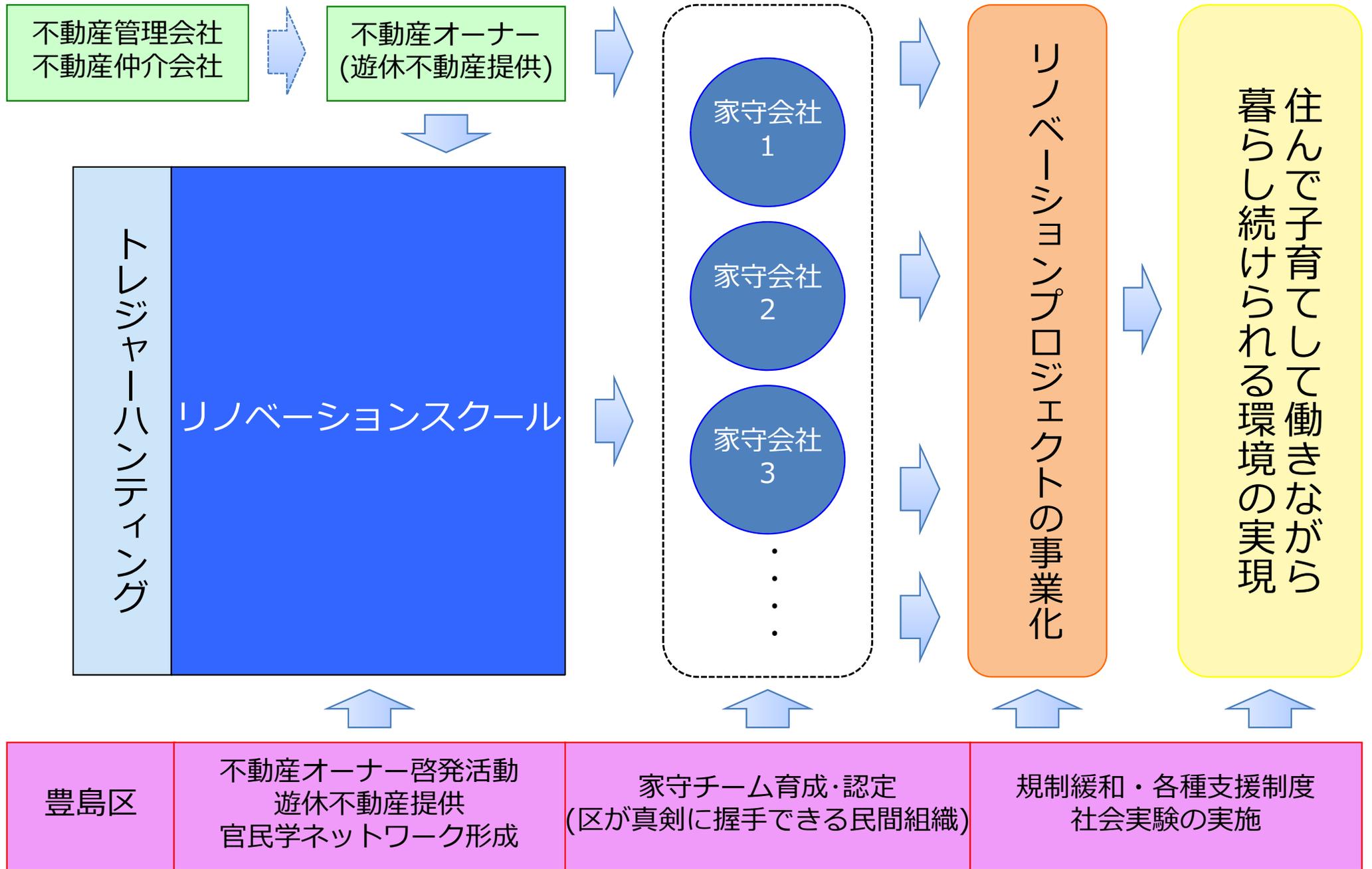
不動産オーナー、行政、家守チーム、大学等が集まるフラットな場づくり

暮らしづくりの担い手が実現する価値





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					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	
		官民ラウンドテーブル設置	→					
		不動産オーナー・子ども・女性への構想周知	→					
		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	→							
担い手育成	不動産オーナー啓発活動 家守チーム育成		→					
			→					
		家守会社設立	→					
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 ・ 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		
		→						
		→						
		→						
		→						

豊島区主体
 民間主体
 公民連携



まちの変化を見える化する

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す

- ① 家守会社設立
- ② 実現プロジェクト件数（直接＋間接）
 - うち転入者数（うち女性,子ども,出生数）
 - うち新規従業者数
 - うち新設事業所数
- ③ 子ども達のまちへの愛着度

3. 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 ★

豊島区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

民間不動産活用

小さい

リノベーションまちづくり

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・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)

公共不動産活用

大きい

リノベーションまちづくり

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

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

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

公共空間・公共施設を責任ある民間・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、道路空間は人に優しく、
公共施設には賑わい・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



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の簡素化する

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する

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を積み重ねて、「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つくる



**自らの責任で自由かつ豊かに使われる
公共施設・公共空間がエリア価値を向上させる**