

<豊島区 東池袋5丁目> ~子育て世代が住み続けたいくなるまちづくり~ 概要

東池袋5丁目の現況

東池袋5丁目は、都電荒川線沿線に位置し、閑静な低層住宅地が広がっている。
 地区内の道路は、幅員4m未満のものが多く、都電の都市計画道路は、未整備となっている。
 また、東池袋唯一、空き家調査が行われており、地区内には、空き家・空き地が点在している。
 特に、住宅密集地では、自動車が走行できる路地も限定されるため、安心して子育てができるポテンシャルをもったエリアでもある。

地区の課題

- ◇子育て世代が流出
⇒育て続けられない環境
- ◇空き家が多く、密集している
⇒防犯・防災上の不安
- ◇まちに賑わいが無い
⇒人があまり歩いていない

対象エリア(東池袋5丁目)



解決策とした『ほっこり家守構想』

【ほっこり家守構想】…課題を解決するために、現在ある都電の遊休不動産(区有地)、地区内に点在する空き家を活用し、官民連携のまちづくりによる子育て世代も安心して住み続けたいくなる魅力のある住環境と賑わいを創出する。

<豊島区 東池袋5丁目> ~子育て世代が住み続けたいくなるまちづくり~ 概要

構想実現のための施策

◇公有地の活用

- 子供が遊ぶはらっぱ
- アンテナショップ
- 都電力フェ
- 都電と競争
- みんなのたまり場

◇空き家・空き地の活用

- 【子育て世代】
手芸教室、育児支援
- 【学生】
起業スペース、飲み会(仮眠休憩)、プチ学習塾、学童保育
- 【アート】
絵画教室、陶芸教室
- 【高齢者】
商業の伝承、空き地で農業体験、クラフトDIY道具でリノベーション

期待される効果

- ・子育て世帯の流出防止
- ・安心・安全なまちづくり
- ・賑わいの創造
- ・都市の魅力の向上
- ・既存ストック(空き家等)の有効活用

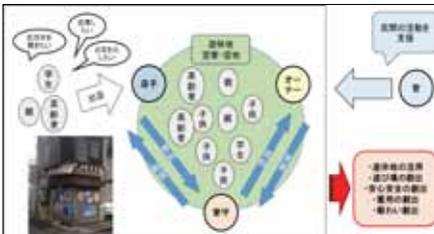
施策実践エリア



<豊島区 東池袋5丁目> ほっこり家守構想 概要

基本理念

東池袋5丁目は安心して子育てができる地区としてのポテンシャルが高いが、まちに賑わいがなく、東池袋で唯一空家の実態調査が行われ、遊休不動産が多く存在しており、本来もっている魅力を発揮できていない。
 ほっこり家守構想は、東池袋5丁目存在している、都電の遊休不動産(区有地)、空き家を活用し、官民連携のまちづくりによる子育て世代も安心して住み続けたいくなる魅力のある住環境と賑わいを創出し、子供たちが自分の「ふるさと」と感じられるような、ほっこりとしたまちを創ろうとする試みである。



テーマ

遊休不動産活用 × 住民の参加 × 雇用創出 =
安心して住めるまち、賑わいの創出、まちの「ふるさと」化

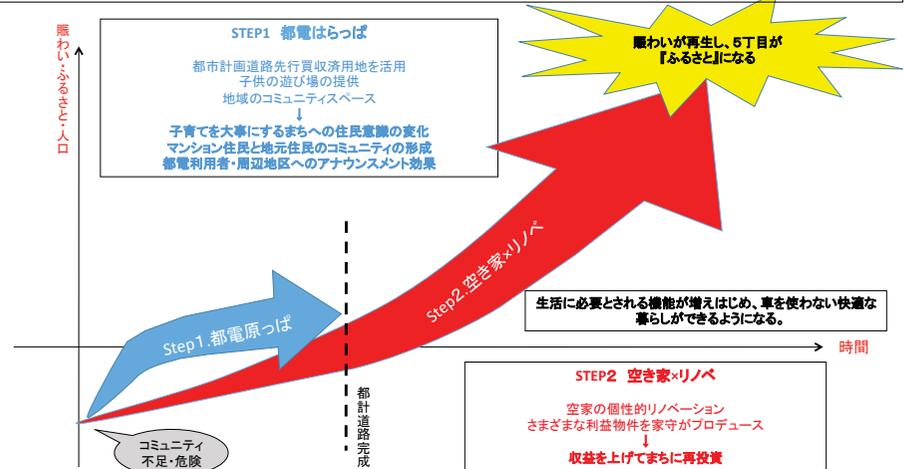
- ① 公有地の活用(都市計画道路、期間限定)
 ○周辺にマンション建設の再開発計画があるため、新旧住民のコミュニティースペースへと活用
- ② 空き家の活用
 ○子育て…育児施設、手芸・陶芸教室
 ○学生…企業スペース、飲み会場、仮眠休憩室、プチ学習塾、学童保育
 ○アート…絵画教室、陶芸教室
 ○高齢者…育児支援、空き地で畑

やれることからすぐ始める！！

ステップ1:都電はらっぱ、有給資産を活用した取り組み
 ステップ2:空き家を活用した取り組み

すると、まちに変化が少しずつ現れ、地域にコミュニティが生まれ、子育て世代の定住、雇用の創出、新規住民の転入により、空き家もなくなり、安全安心で、子供たちにとっての「ふるさと」のようなほっこりとした5丁目となる。

<豊島区 東池袋5丁目> ほっこり家守構想プロジェクト



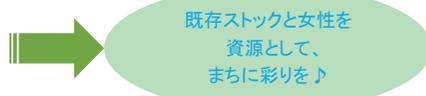
雑司ヶ谷 Green Campus Project

■現状課題

- ・目白通りは、学生達が足早に素通りしている。
- ・道が狭く、子ども・高齢者に危険である。
- ・ネコがたむろする公園や病院などの公共施設は機能していない。

■施策の提案

- ・旧高田小学校跡地活用
- ・公園活用
- ・道路活用
- ・空き家等活用
- ・学生活用



施策のイメージ

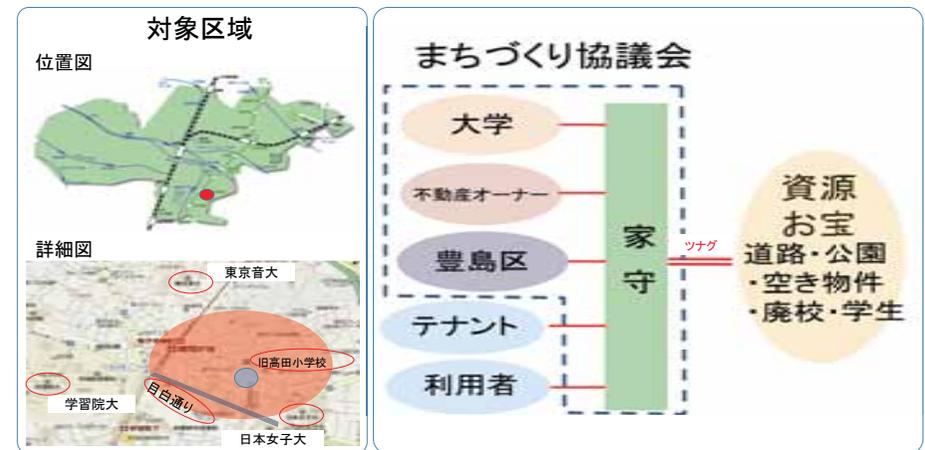


豊島区雑司ヶ谷版家守構想概要①

豊島区雑司ヶ谷版家守構想は、目白通りを通過するだけの大学生や地域住民に対して、旧高田小学校や既設公園などの公共施設や空き家等をリノベーションし、この「まち」を学生や地域住民、そして来街者が彩る場（キャンパス）化し、安全・安心・快適な「まち」とする。

雑司ヶ谷の現状・課題	原因	提案
ひと <small>※20代が極めて多い割に30代が少ない。 ※目白通りの歩行者(大学生等)は多いが、目白通り沿道以外の通行量は少数</small> 	まちの魅力? 目白通りを歩く大学生は多数いるのに、雑司ヶ谷を歩く大学生がほとんどいないのは、まちに魅力がないからではないか。	○目白通りを中心にキャンパス化 ○リノベーション空き家や公共施設を実践の場として大学生に提供 ○道路・公園の芝生化
もの <small>※有効活用されていない</small> ○空き家等 ○公共施設 ・旧高田小学校(校舎・校庭) ・目白通り、鬼子母神通り ・雑司ヶ谷中央児童遊園 等	○不動産オーナー: 遊休不動産の有効活用、街全体の価値UP 効○大学: イメージアップ・実践経験のできる大学 ○大学生: 低リスクで実践経験が accrues 果○地域住民(子育て世代): 憩い・学び・育児の場の創出 ○区: 旧小学校の活用、既存公園等の有効活用	

豊島区雑司ヶ谷版家守構想概要②



概要 「若手クラフト作家が集う場所」
～クラフトでまちの再生をはかる～ H26都市行政研修(3班)

【対象エリア】

豊島区(西巣鴨一丁目・二丁目
上池袋一丁目・二丁目 三丁目・四丁目)



【上池袋について】

池袋駅・大塚駅・板橋駅の間に位置し、明治通りに沿う。明治通り沿いの商業地域を除き戦後に形成された住宅街で、町域内には細い路地が多く残る。上池袋三丁目・四丁目の最寄り駅は東武鉄道東武東上線の北池袋駅。

【現状・課題】

- ・空き家が多い
- ・ワンルームマンションが多い
- ・ファミリー層が少ない
- ・高齢者が多い
- ・広場が使われていない
- ・賑わいが少ない

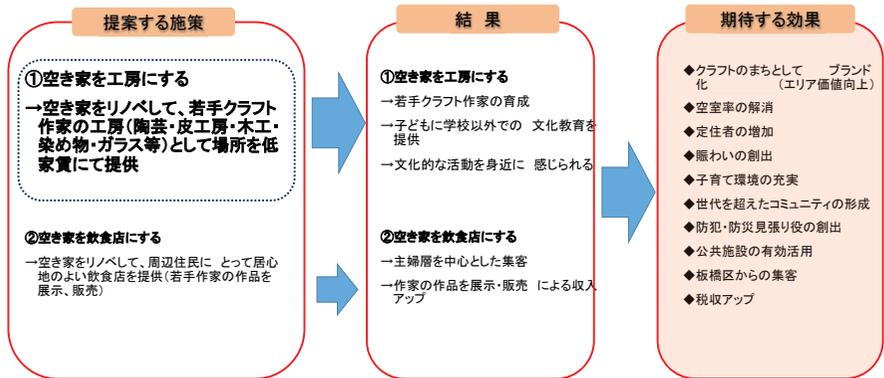


概要 「若手クラフト作家が集う場所」
～クラフトでまちの再生をはかる～ H26都市行政研修(3班)

【池袋副都心の将来イメージ】

「未来戦略推進プラン2012」より抜粋

文化と活力、みどりにあふれ新たなチャレンジの舞台となる「まち」池袋
「文化によるにぎわいの創出」「人と環境への優しさ」をコンセプトとする都市づくり



2.上池袋家守構想 H26都市行政研修(3班)

上池袋家守構想

<構想及びコンセプト>

上池袋家守構想は、少子高齢化、空き家の増加に対応し、上池袋地区での子育てのしにくさを解消するため、上池袋の空き家リノベーション及び既存公共施設の利活用により、文化的で活気ある空間を生み出す構想である。そのための施策として、そこに若手クラフト作家を集積させ、個展や文化サークル等の活動を通して、まち全体を文化教育のまちとし、その結果として、子育て環境の向上を図る試みである。

<目的>

本構想では、子育て世帯の住みにくさを問題視し、空き家が数多く放置され、まち全体が賑わいを失っている印象を与えていることに原因があると考え、これを解決することを目指す。

<テーマ>

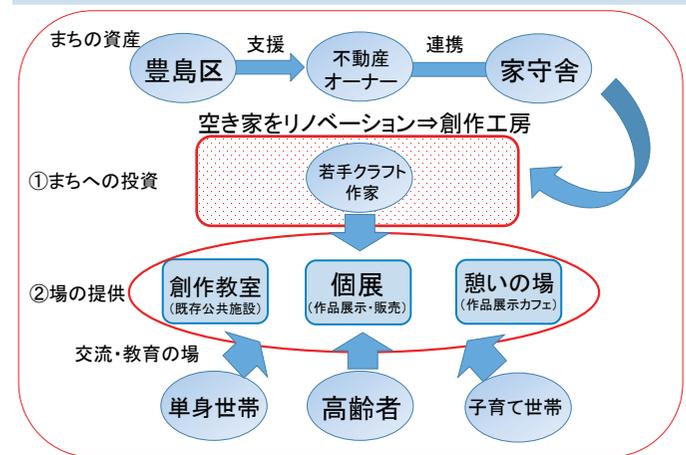
空き家の活用×若手クラフト作家の流入
＝「まちの賑わい」と「コミュニティ再生」
⇒クラフトのまちとしてエリア価値向上

【リード役と施策化】

- ・上池袋家守構想づくりは、豊島区がリード役
- ・民間主導の公民連携する方式を主体とし、若手クラフト作家への低家賃による工房の提供及び個展や販売会の開催等の機会を与えることで文化による賑わいの創出を進める。

2.上池袋家守構想 H26都市行政研修(3班)

上池袋家守構想図



子どもの池袋 概要

1 課題地 豊島区椎名町エリア

エリア
長崎1、2、3丁目・南長崎1、2、3、4丁目

位置
池袋駅より西武池袋線で1駅の椎名町駅を中心としたエリア



歴史

- かつては田圃地帯だったが、大正時代に武蔵野鉄道(現西武池袋線)が開通し、椎名町駅が建設。
- 関東大震災を契機に宅地化。
- 戦災では長崎4・5丁目を除き、焼失を免れた。
- 昭和30年代になると、東京へ流入してくる若年層を受け入れる本造アパートが数多く建設された。
- 昭和30年代には、手塚治虫などの多くの漫画家が住んでいた「トキワ荘」をはじめとする借家群が形成された。
- 昭和40年代以降さらに住宅地化が進み、今日の市街地が形成。

現状

- 土地利用は住宅系が大半。
- 比較的低密度の住宅地と、本造アパートが多い高密度の住宅地に分かれる。
- 跡地整理が行われたが、幅員4m未満も多い。
- 椎名町駅周辺には、庶民の生活の拠点となる商店街がある。

2 椎名町エリアの定量分析

人口推移
椎名町エリア全体としては増加傾向。

コーホート分析
全体的に学生世代の流入が多い。子育て世代の減少が顕著(長崎1丁目以外)。

年齢別人口推移
学生世代は増加、子育て世代は減少。

不動産価値
長崎1丁目、南長崎1丁目が高い。

現地調査エリアの選定
不動産価値と子育て世代の人口動向に違いのある隣接するゾーンに着目する。



豊島区椎名町エリア 子守構想 概要

家守構想の要旨

- 豊島区は、「消滅可能性都市」とされた。
- 住みたいまちの上位にランクインされている「池袋」がある。
- 池袋は大人のまちである。
- 池袋に程近い「椎名町エリア」を子どもとお母さん(お袋)のまちにする。
- 子育て世代の女性の流出という現状がある。
- 地域に眠る既存ストック活用する。
- この構想は、子どもとお母さん(お袋)にとって、安心して楽しく暮らせるまちへとリノベーションする試みである。

椎名町エリアという子どもの池袋では

- 子どもの遊び場を空き地と公園に創る。
- お袋が稼ぐ場を空き家に創る。
- 住民ゆとりと時を過ごすたまり場を公園と空き地に創る。
- 安心安全な子守場を椎名町エリアに創る。

テーマ **子育て**

エリアの問題
子育て世代の減少。
駅周辺住宅地の空き家。
安心・安全、災害の危険性。
小休できるスペースの不足。

課題
子育て世代の流出

コンセプト
子どもの池袋 ⇒ 子守 構想
「コブクロ(子どもとおフクロ)」

すぐやれること
HOP 南長崎1丁目エリアの空き地と公園を一体的にリノベーションをする。
STEP するとまちに変化が少しずつ現れてくる。
JUMP そして、まち全体の魅力が高まっていく。

3 重点ゾーンの定性分析

長崎1丁目
商店街があり、賑やか。年齢の多し。

長崎2丁目
若い主婦層が少ない。学校があり、子どもも多い。

南長崎1丁目
住宅地が広がる。集金場には子育て世代が集まっている。駅前には大きな公園がある。

南長崎2丁目
住宅地が広がり、自動車と駐車場が多い。

全体
自転車が多い。木造住宅が多い。

地域の印象
歩行者が歩きにくい。休憩する場所が少ない。緑が少ない。空き家が点在。入る自転車<自動車。火事が心配。 etc

4 重点ゾーンの課題

重点ゾーンの課題
子育て世代の減少。
駅周辺住宅地の空き家。
安心・安全、災害の危険性。
小休できるスペースの不足。

課題
子育て世代の流出

5 課題を解決する家守構想

テーマ **子育て**

豊島区は、「消滅可能性都市」とされた。住みたいまちの上位にランクインされている大人の街「池袋」がある。その一方で、「池袋」に近い椎名町エリアでは、特に子育て世代の女性の流出という現状がある。この構想は、椎名町エリアに眠る既存ストックを活用することで、子どもとお母さん(お袋)にとって安心して楽しく暮らせるまちへとリノベーションする試みである。

事業計画

- ☆家守会社設立・事業者選定
- ☆空き地の賃貸とコンテナの設置
- ☆子どもを遊ばせながら稼ぐ場を創設
- ☆公園を緑化して、憩いのスペースを
- ☆空き家をリノベーション・事業拡大

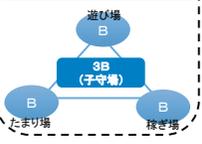
リノベーション起点エリアの決定
椎名町公園を中心としたエリア
- 子を持つお母さんが憩える場所に。
- 公園をより憩いの場所に。
- 公園周辺にある空き家・空き地。

コンセプト
子どもの池袋 ⇒ 子守 構想

期待される効果

HOP 南長崎1丁目エリアの空き地と公園を一体的にリノベーションをする。
STEP するとまちに変化が少しずつ現れてくる。
JUMP そして、まち全体の魅力が高まっていく。

子育てに必要な3つの場
子どもの遊び場
お袋の稼ぐ場
みんなのたまり場



事業ネットワークの形成
家守・お袋・子・住民・行政
不動産オーナー



場所の選定
公園
空き地・空き家

リノベーション起点エリア
椎名町公園を中心としたエリア



事業内容

	事業の流れ			
空き地リノベーション	家守がお袋を見つける。	家守が不動産オーナーから土地を借りる。	家守が空き地にコンテナを設置する。	お袋がショップ等を開業する。
公園リノベーション	行政が公園使用に関する許認可をとする。	みんなの力で公園を芝生化する。	家守が公園にベンチを設置する。	-
空き家リノベーション	家守がお袋を見つける。	家守が不動産オーナーから土地を借りる。	家守とお袋で空き家をDIYする。	お袋が家守から借りる。
			お袋がショップ等で稼ぐ。	子どもがコンテナで遊ぶ。
			-	住民がショップ等にたまる。
			-	子どもが公園で遊ぶ。
			-	みんなが公園で過ごす。

長崎村家守構想と施策の提案 概要①

■東長崎エリアの概要・特徴

<概要>

- 豊島区全体の人口動態と同様の人口変動 (30~50歳の子育て世代の流出)

<特徴>

- 古くからの商店街が南北に存在
- 活発な地域活動(ながさきむら村議会)
- 断続的な住宅地更新(戸建て住宅の新築)
- 大型の公園・広場の整備
- 住民同士の関わりが希薄

→ **どこにでもある(個性のないまち)**

■現地調査を踏まえた東長崎エリアの課題

<課題>

- 家賃が高く子育て世帯が定住できない
- 住宅地・商店街の空き家、空き店舗
- 活用されていない公園・広場・歴史的建造物
- 子の遊び場、母親たちの集える場がない
- 密集市街地

→ **「人」を中心とした個性のある村へ！！**

「遊休不動産の活用」×「地域資源の活用」×「密集市街地の解消」×「新しい住まい方の提案」

ここでしかできない **農住近接の暮らし**

「 **ながさき村再耕戦略** 」

～ 都会の中で農業が息づく村としての再生～

長崎村家守構想と施策の提案 概要②

■長崎村家守構想実現のための施策

- リノベーションスクールの開催
- DIY スクールの開催
- 公園・地域資源の活用
- 密集市街地の解消
- 新たな体験型・都市型農業の確立

■その他の取組

- 完全フットストップ窓口(再耕戦略室)の設置
 - ・住民や家守からの提案・相談を一元的に受付・回答
 - ・戦略室は提案等の実現に向けて庁内調整を実施
- 「住みます」職員の募集
 - ・DIYスクールでつくったモデルルームに区職員がモニターとして住み、情報発信継続→区職員の区内居住率の向上
- 制度改善措置
 - ・法的手続き
 - ・金融・税制優遇措置 等

■公民連携の推進体制

地域住民 ↔ 農・住 ↔ 遊休不動産等 ↔ リノベ事業 ↔ 家守

サポート ← 豊島区役所 → サポート

戦略づくり → 再耕戦略

■展開

準備期

戦略イメージの共有
対象物件調査等

初動期

民間(住民・家守会社)の活動のきっかけづくり

活動期

民間主導の各事業を実施

長崎村家守構想 ~ ながさき村再耕戦略 ~

長崎村家守構想は、増え続ける豊島区東長崎エリアの遊休不動産や公園・広場をどんどん活用し、その空間を楽しく、心地よく、魅力的にリノベーションする。そして、そこに面白い人と農業を軸とした生業を集積することにより、個性のある村として再生させる試みである。

テーマ 「遊休不動産の活用」×「地域資源の活用」×「密集市街地の解消」×「新しい住まい方の提案」

コンセプト **ここでしかできない農住近接の暮らし**

ながさき村再耕戦略

このコンセプトは、まちの中に点在する空き家や公園などの遊休不動産を活用して住まいや農業、働く場を作り出し、「欲しい暮らしは自分たちで手に入れる」クリエイティブな住民をまちに呼び込み、都会の中で農業が息づく村として再生するものである。

■公民それぞれの主な役割

- ・長崎村家守構想づくり、仕掛けづくりは豊島区がリード役
- ・実際の事業は、民間が手を挙げて、これを豊島区がサポート (ex: 社会実験の実施、融資制度構築 etc.)
- ・公民連携を図りながら多種多様な事業をできるものからどんどん進める。

「人」を中心とした **個性のある村へ！！**

長崎村家守構想 ~ ながさき村再耕戦略 ~

豊島区役所

- サポート → 家守
- 仕掛けづくり → リノベーション
- 仕掛けづくり → DIY
- 仕掛けづくり → ながさき村再耕戦略

実施

- リノベーションスクールの開催
- DIY スクールの開催
 - DIY住宅に興味を持つ人が実体験
 - 自分の住まい方へのイメージづくり→移住
- 公園・地域資源の活用
 - 元々牧場だった「はらっぱ公園」を「牧場」へ
- 密集市街地の解消
 - 空き家を解体(解体ワークショップ)、跡地を「農地」へ
- 新たな体験型・都市型農業の確立
 - 農業ワークショップ→就業(兼業農家)
 - 古民家等を活用し直売所・カフェへ

効果

- ・オーナーの意識改革、人材育成
- ・DIY希望者の定住(住まいの低価格化)
- ・自然とふれあいたい子育て世帯の定住
- ・空き家の農地化により防災空間確保
- ・区職員の区内居住率の向上
- ・地元雇用の創出
- ・子どもの遊び場・親子の集いの場を創出