

豊島区リノベーションまちづくり基本構想(案)

1. 5年後の豊島区のある一日(文・イメージ図)

2. 豊島区はなぜ消滅するのか？

3. 消滅可能性都市から超絶可能性都市へ

- ・ テーマとコンセプト
- ・ 住み続けられる住環境・地域環境
- ・ 公共空間の活用とエリアマネジメント
- ・ 新たな都心居住者と起業者を呼び込む

4. リノベーションまちづくりの胎動

- ・ ロイヤルアネックス
- ・ 目白ホワイトマンション
- ・ Toden Table
- ・ まちの保育園小竹向原

5. 動的実行プロセス

- ・ 豊島区による施策イメージ

6. 重点エリア設定(椎名町・東長崎エリア)

7. 今後の展開

- ・ これからの取組
- ・ 5カ年計画

2. 豊島区はなぜ消滅するのか？

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)

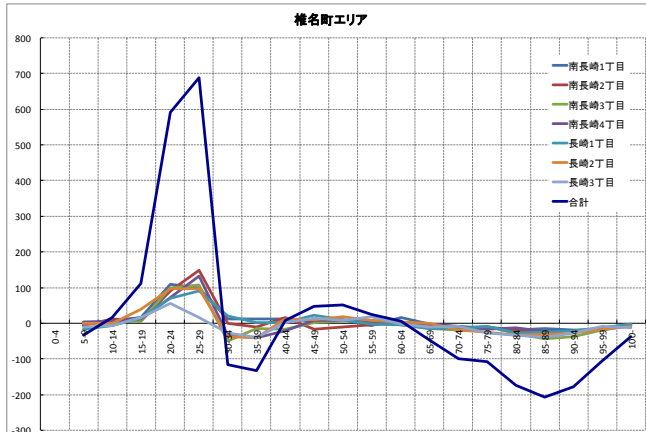
住みたい街でありながら、消滅可能性都市となったのは何故か？

住みたくても住めない、あるいは住み続けられないまち

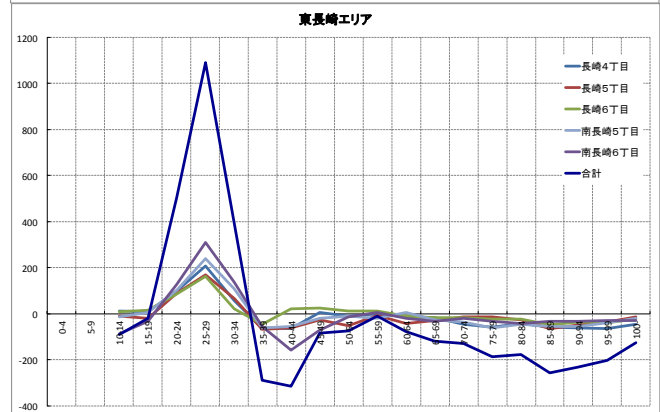
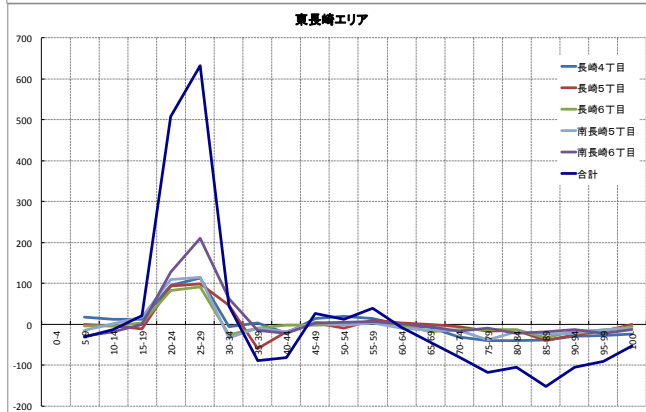
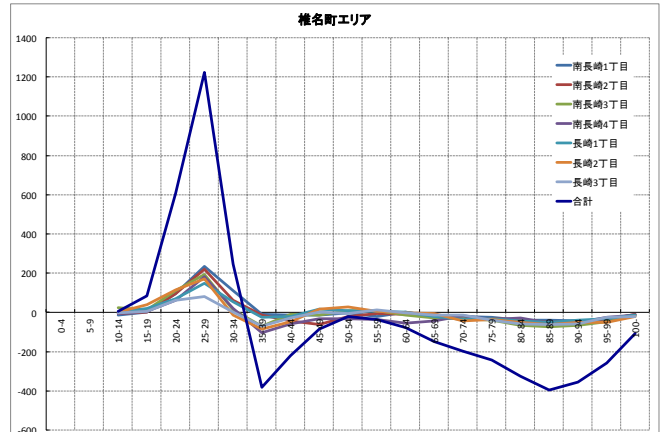
- 池袋周辺エリアからの子育て世代の流出
特に椎名町・東長崎エリアで顕著
- 妥当な価格と間取りの住宅の不足
空き家の約9割が長屋建・共同住宅かつ約8割が賃貸住宅
賃貸住宅の約6割がワンルームマンション・アパート
- 子供を安心して遊ばせる環境の不足
特に公園への不満が高い
- 民間建物及び公共施設・インフラの老朽化
築古分譲マンションの老朽化による死蔵化の恐れ
公共施設・インフラの将来更新経費の不足(4.8億円/年)
少子化に伴う小中学校の統廃合

■ 池袋駅周辺エリアからの子育て世代の流出

コーホート分析 (H21-H26, 住民基本台帳)



コーホート分析 (H16-H26, 住民基本台帳)



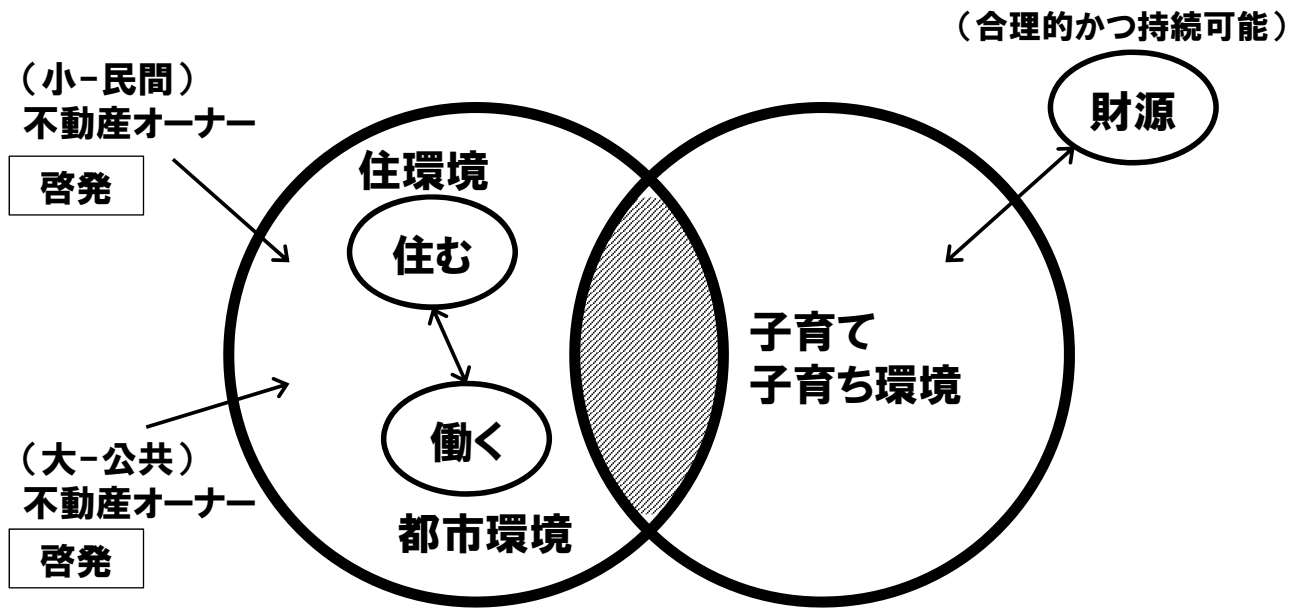
3. 消滅可能性都市から**超絶**可能性都市へ テーマ

官民の遊休不動産活用 ×
地域とつながる子育て・子育て支援の実現 ×
多様で質の高い働き方と働く場の創出 ×
多世代が遊び交流する場の創出 =
徒歩10分圏内の**職住遊超近接**の実現
【住んで働いて暮らせるまち】

コンセプト

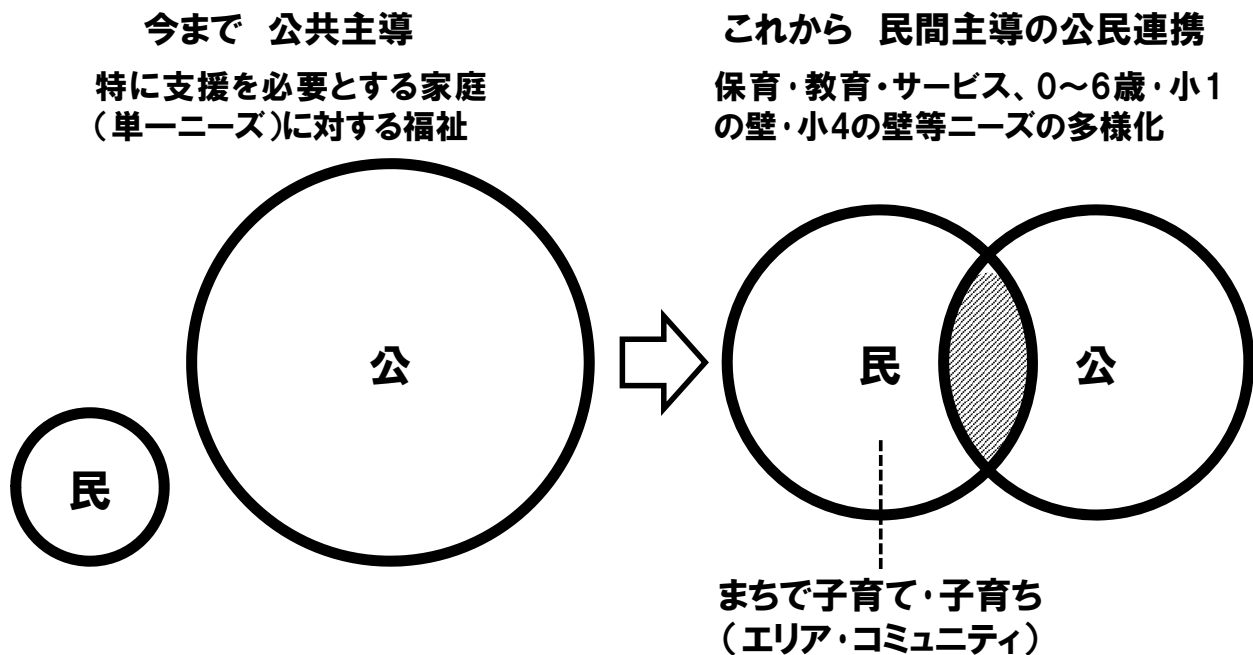
【(仮)まち開き、まち育て！】

コンセプトの骨格



住環境（住む）と都市環境（働く）で構成される“まち”と安心して子供を産み育てられる子育て・子育て環境を重ね合わせることで「子供を産み育てながら、働き住み続けられる“まち”」を実現する。

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。

子育て・子育て支援施策のポイント

- 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

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確保・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

- ・ アクセスビリティ・介護労働が考慮された住宅
- ・ 地域の中に医療・介護サービスを自宅までデリバリー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

- ・ 新規ストックへ義務化すべき点
- ・ 既存ストックへのリノベーション（含む住宅改修・コンバージョン）の内容・手法
- ・ 住宅の所有のあり方
- ・ 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
- ・ 「人につける」居住支援（＝住宅手当）
- ・ 混在した地域コミュニティを創り出す手法

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

公共空間の活用とエリアマネジメント

公共空間の質は資産価値に直結

都市空間に対する期待の変化

まち育ての担い手の出現

寄せ集め、協賛金・補助金依存から
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は、変えることができる

➤ 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ことは「公共的」テーマである

➤ エリアマネジメント組織の占用料免除、公益法人認定、アメリカのような公共空間の運用権設定等

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ソーシャルな公共空間に変え、
全ての豊島区民が徒歩10分以内で質の高いオープンスペースに行けるようにする

新たな都心居住者と起業者を呼び込む ～自らがまちのコンテンツとなり得る人達～

ターゲット層

- 出産・子供の成長を機に住み替えが必要な子育て世帯
- 就職・結婚を機に住み替えが必要な若者世代
- 区内大学に通学する区外在住学生
- 区外在住の豊島区職員
- 暮らしのデザイン力がある若者・子育て世帯

ターゲット物件

- ワンルームマンション
- 築古賃貸マンション・分譲マンション
- 幹線道路沿いの事務所ビル上層階
- 広い自宅を持て余す高齢者世帯の戸建住宅
- 相続後、誰も住まなくなった戸建住宅
- 低未利用な公共施設・公共空間

6. 動的実行プロセス

豊島区の施策イメージ

- 規制緩和・施策立案のための部署横断の組織体制確立
- リノベーションまちづくりと連動した子育て・子育て支援施策の立案
- 既存不適格や検査済証がない建物に対する規制緩和（既存不適格調書等の活用）
- リノベーション事業に対する金融機関の審査コスト低減の仕組み（利息補助・債務保証等）
- リバースモーゲージ・割賦払い方式等による住み替え促進
- 公共施設等総合管理計画との連動（大きいリノベーションまちづくりの実施）
- 空き家等対策の推進に関する特別措置法の活用（特定空き家の指定、所有者特定等）
- Airbnb等の活用に対する旅館業法関連規制の緩和
- ワンルームマンション税の活用（財源確保）
- リノベーション投資物件の減価償却期間の短縮