

# 第1回豊島区リノベーションまちづくり検討委員会 議事録

【日 時】平成26年11月27日（木）17：30～20：00

【場 所】豊島区役所本庁舎地下1階OA研修室

【次 第】

1. 委員長・副委員長選出及び委員自己紹介
2. 委員会の運営及びスケジュールについて
3. リノベーションまちづくりとは（清水義次委員）
4. リノベーションスクールについて（嶋田洋平委員）
5. 豊島区の現状と課題について（園田香次委員）
6. トレジャーハンティング@豊島区及び国土交通大学校都市行政研修の成果について（株式会社ENdesign 宮本恭嗣氏）
7. 意見交換

【参加者】

| 区分     | 所属                              | 氏名     |
|--------|---------------------------------|--------|
| 委員長    | (株)アフタヌーンソサエティ代表                | 清水 義次  |
| 副委員長   | 副区長                             | 渡邊 浩司  |
| 委員     | (株)らいおん建築事務所代表 (株)北九州家守舎代表      | 嶋田 洋平  |
| 委員     | アサコーホーム(株) 東京都宅地建物取引業協会豊島区支部幹事長 | 浅原 賢一  |
| 委員     | ロサラウンド(株)                       | 伊部 知頭  |
| 委員     | (株)メゾン青樹代表 (株)都電家守舎代表           | 青木 純   |
| 委員     | F1 会議委員                         | 四元 千佐子 |
| 委員     | 政策経営部長                          | 齊藤 忠晴  |
| 委員     | 都市整備部長                          | 齋藤 賢司  |
| 委員     | 地域まちづくり担当部長                     | 奥島 正信  |
| 委員     | 建築住宅担当部長                        | 園田 香次  |
| オブザーバー | 建築審査担当課長                        | 東屋 英俊  |
| オブザーバー | 広報課長                            | 矢作 豊子  |
| オブザーバー | 住宅課                             | 斉藤 哲也  |
| オブザーバー | 子ども課放課後対策係                      | 門脇 智範  |
| オブザーバー | 建築課意匠構造審査グループ                   | 桜井 澄   |
| オブザーバー | 生活産業課商店街振興係                     | 志賀 友紀  |
| オブザーバー | 区内在住                            | 李スンミン  |
| オブザーバー | 区内在住                            | 吉沢 萌   |
| オブザーバー | 区内在住                            | 中島 明   |
| オブザーバー | 区内在住                            | 山田 亜紀子 |
| 事務局    | 都市整備部建築課マンショングループ               | 高木 隆之  |
| 事務局    | 都市整備部建築課マンショングループ               | 安達 絵美子 |
| 事務局    | (株)ENdesign 代表                  | 宮本 恭嗣  |

## 決定事項

- ・ 会議録について、発言者は氏名記載とする。
- ・ 委員全員がロイヤルアネックス・目白ホワイトマンションを視察するよう企画すること。
- ・ 欠席委員へ本日提供された情報・議論された内容の周知を行う。
- ・ 既存不適格への対応について、他自治体の事例も参考に委員会とは別に検討を進めること。

## 議事要旨

### 1. 委員長・副委員長選出及び委員自己紹介

園田  
渡邊

(消滅可能性都市に対する対応策に至った経緯とその内容について説明)

(副区長挨拶)

- ・ リノベーションまちづくりは、空き家対策ではなく、まちづくりの考え方のリノベーションと考えている。
- ・ 豊島区は地方都市と比べて恵まれている一方で危機感が薄い、消滅可能性都市を機会に持続可能なまちづくりに取り組みたい。
- ・ 豊島区のまちづくりを行政主導→区民参加→区民・民間主体へとステップアップさせていきたい。
- ・ リノベーションスクールを通じて実践例をつくっていききたい。
- ・ ミクロの実践とマクロの政策の融合・一体化を図っていききたい。
- ・ 都市再生として取り組んでいる池袋駅周辺の開発や基盤整備・木密地域の解消はごく一部であり、それらとリノベーションまちづくりを組合せて区全体のまちづくりに取り組んでいきたい。
- ・ 再開発か保全かの二者択一ではなく、時間的・空間的な組合せ、骨格づくりと体質改善の組合せが必要と考えている。
- ・ 改訂される都市計画マスタープラン「都市づくりビジョン」にもリノベーションまちづくりを位置づけている。
- ・ トレジャーハンティングやリノベーションまちづくり塾等の具体の取組も既に始まっているが、それらの動きと並行しながら検討を進めて欲しい。

(委員長選出)

- ・ 奥島委員からの推薦のもと、委員全員の賛成で清水委員を選出。

清水

(委員長挨拶)

- ・ 副区長が言ったことは的を得ており、消滅可能性都市を良いチャンスにして、豊島区を持続可能な更に良いまちになるように活発な意見を出して欲しい。
- ・ この委員会是一般的な形式的な委員会ではない。出した意見は実現することが委員には求められる。絵に描いた餅ではなく、豊島区を本気で良くするためのミクロな取組が全体につながるという心構えで望んで欲しい。
- ・ 不動産オーナーの役割が大きく、責任ある民間チームと行政は連携して取り組むことが必要。
- ・ 少しだけ時間が掛かって池袋駅周辺の開発に比べると地味で目立たないかもしれないが、木密地域や住宅エリアでは目立つ取組になる。
- ・ 議論はフランクにラウンドテーブルで行い、委員の意見が出尽くした後は、オブザーバーも遠慮なく意見を言って欲しい。

(副委員長選出)

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 清水委員長より、渡邊副区長を副委員長に指名。<br/>(委員・事務局・オブザーバー自己紹介)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2.委員会の運営及びスケジュールについて</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 高木                          | (資料：豊島区リノベーションまちづくり検討委員会の運営について（案）を説明)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 安達                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 嶋田委員からの提案で会議録は氏名記載とする。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             | <p>(資料：豊島区リノベーションまちづくりスケジュールを説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、本委員会は条例に位置付けられた会議体ではないため、政策決定を行うためには条例に位置づける必要があることから、来年の豊島区議会第1定例会で位置づける予定であり、その関係で5回の開催予定を増やす可能性がある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3.リノベーションまちづくりとは</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 清水                          | <p>(資料：リノベーションまちづくりとはを説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リノベーションまちづくりは、民間が持っているものだけでなく、公共が持っている道路や公園、公共施設等の遊休化した資産も対象である。</li> <li>・ リノベーションまちづくりでは、民間が主導的な立場で自らが責任を持って行動し、行政は規制緩和や都市政策立案等の行政でなければならない支援を行う。</li> <li>・ 民間が主導して行うリノベーション事業は、5年程度の投資回収を目指して不動産オーナーもしくは家守が投資を行い、まちを良くしていく取組であり、これらの事業には行政は補助金を一切つけないのが原則である。</li> <li>・ リノベーションまちづくりを進めることによって、空き家解消だけでなく、子育てしやすい環境や福祉、女性の起業をはじめとした都市型産業振興、都市型コミュニティ育成等の複数の都市・地域経営課題を同時に解決することを目指す。</li> <li>・ これからのまちづくりの主役は不動産オーナーであり、不動産オーナーの方、不動産オーナーと知り合いの方に是非活躍して欲しい。</li> <li>・ 遊休不動産と事業オーナーをつなぐ役割である家守チームが豊島区には既に1つあるが、区全域でリノベーションまちづくりを進めるには数多くの家守チームが必要であり、初期段階では10チーム程度を目指したい。リノベーションまちづくり塾等を通じて育ってくることを期待している。</li> <li>・ 都内で民間自立で安定的にやっている地域としては、東京駅前の大丸有地区であり、三菱地所がエリア内の全地権者を組織し、価値あるエリアづくりに励んでいる。豊島区では、こういった取り組みを空き家の多い衰退したエリアを細分化して、家守チームが取り組んでいくことを目指す。</li> <li>・ 行政も大きな不動産オーナーであり、あまり使われていない道路・公園・廃校跡・公共施設等の遊休化した不動産を活用していくことが非常に重要である。</li> <li>・ エリアを変えるには、スモールビジネスモデルの実践と伝播が非常に重要である。</li> <li>・ まちに呼び込む新しい都心居住者や起業者・テナントは誰でも良いわけではなく、大家はまちの採用担当として、誰を入れるか見極める必要がある。ただ、これには行政は公平性の観点から難しく、民間が主導的に動かざるを得ない。</li> <li>・ 新しい都市型産業の担い手が稼ぎ、職場と住居が徒歩20分圏内あるいは自転車15分圏内程度の職住近接という豊島区らしいライフスタイルの実現を目指す。面白い人をターゲットに呼び込む。</li> <li>・ 委員の中でロイヤルアネックス・目白ホワイトマンションを見ていない方がいたら、事務局は視察を企画すること。</li> </ul> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リノベーションまちづくりを進めることでエリア価値が高まり、税収が増える可能性が生まれる。</li> <li>・ 木密地域の防災性の課題もリノベーションまちづくりを通じたコミュニティの再生で解決できる可能性がある。</li> <li>・ 家守チームは原則補助金に頼らないが、補助金を受けた場合には税金等で 10 倍返しを目指すことが最低レベルである。</li> <li>・ 遊休化した公共資産を活用した大きいリノベーションまちづくりでは、道路や公園をいかに民間の敷地とつなげるか、また廃校の活用は非常に効果的である。</li> <li>・ 豊島区での廃校活用を考える場合、3331 アーツ千代田のような民間自立経営ができる事業者を探すことができるかが非常に大事になる。</li> <li>・ 学校はコミュニティの記憶が蓄積された非常に大事な場所であり、廃校活用は防災拠点としても機能する。</li> <li>・ エリア再生においては、公共財として何が使えるかもぜひ検討して欲しい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.リノベーションスクールについて</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 嶋田                       | <p>(リノベーションスクールについて概要説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リノベーションスクールは 2011 年 8 月に北九州市で第 1 回が開催され、これまで計 7 回開催されており、熱海・田辺・和歌山・山形・鳥取等の他地域でも開催されている。</li> <li>・ リノベーションまちづくりのエンジンの役割を果たす。</li> <li>・ 新たな都市計画の手法とも言われている。</li> <li>・ 事業計画コース、セルフリノベーションコース、公共空間活用コース、公務員リノベーションコースがある。</li> <li>・ 事業計画コースは、全国から集まる受講生、不動産オーナー、エリアのコミュニティとつながるキーマンが集まる開かれたフラットな場である。</li> <li>・ 地域に実際にある遊休不動産をオーナーから提供して頂き、2 泊 3 日でその事業プランを考えるスクールである。</li> <li>・ 豊島区リノベーションまちづくりのコンセプトを担ったプロジェクトを次々に生み出していくこと、大学教育で欠落しているリノベーションに関わる人材育成・教育を同時に行う。</li> <li>・ 4 つの案件を対象に受講者が 8～10 名のユニットに分かれて、リノベーション事業プランを考える。建物だけでなく、建物のあるエリアがどうしたら再生するかを考え、最終日に不動産オーナーに提案し、採用されたら事業化を目指す。事業化を担うのが家守チームとなる。</li> <li>・ 事業を実現させることが最も大事であり、事業化の足がかりとなるクオリティの高いプランが求められるとともに、全国から集まる受講生がスクールで学んだことを自分の地域に持ち帰って、実践する人材輩出も目的である。</li> <li>・ ユニットマスターは 20 代～30 代の全国で活躍するリノベーション事業者である。</li> <li>・ 産学官の連携が非常に大切である。</li> <li>・ 北九州市では、3 年間で歩行者通行量約 4 割増、新規従業者数約 300 名を実現している。</li> </ul> |
| <b>5.豊島区の現状と課題</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 園田                       | <p>(資料：豊島区の現状と課題を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度は 23 区中 1 位、すなわち日本一。</li> <li>・ 単身世帯が多いことが特徴だが、ファミリー世帯も近年は増加傾向にある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高い町丁目は、東部地域に多い。</li> <li>・木密重点プロジェクトは平成 32 年までの事業期間。</li> <li>・道路幅員 4m 未満の狭隘道路が 50%を超える。道路事業で平成 25 年頃までで 31.5%拡幅済みだが完了まで 60 年程度かかる見込み。</li> <li>・木造密集対策で整備される特定整備路線 5 路線 7 区間は都内で最も多い。</li> <li>・住宅マスタープランでルームシェアやコーポラティブハウス等の新たな居住形態や空き家活用促進等の方向性は打ち出しており、リノベーションまちづくりがその具体策となると考えている。</li> <li>・区内の住戸面積の約 6 割がワンルーム、その大半が借家となっている。</li> <li>・借家のうち 6 割以上が 29 ㎡以下であり、家賃が高いことが住戸面積が小さくなる要因の一つと考えられる。</li> <li>・空き家 21,680 戸（23 区中 6 位）のうち約 8 割が賃貸用となっている。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6.トレジャーハンティング@豊島区及び国土交通大学校都市行政研修の成果について</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 宮本                                             | <p>（資料:まちのトレジャーハンティング@豊島区と国土交通大学校都市行政研修の成果についてを説明）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トレジャーハンティングの内容を把握されていない委員は、YouTube に報告会・トークライブのアーカイブが動画配信されているので、次回委員会までに視聴をお願いします。</li> <li>・国土交通大学校都市行政研修のゼミナール対象エリアとして、トレジャーハンティング対象エリアのうち池袋エリアと南大塚エリアを除いた 5 つのエリアが対象となっている。</li> <li>・コーホート分析は、平成 21 年から平成 26 年にかけての 5 年間の人口の流入を年齢別にグラフ化したものである。</li> <li>・自然増減も含まれるが大まかには社会増減と理解して頂いて構わない。</li> <li>・前提として、外国人居住者を平成 26 年は含み、平成 21 年は含まない統計であるため、流入が強めに出るため、実態は厳し目に見ておく必要がある。</li> <li>・豊島区全体については、学生・就職期の世代の流入が突出しており、子育て世代も流入傾向ではあるものの周辺区と比べて弱い。</li> <li>・エリア別の傾向を見ると、椎名町・東長崎エリアでは子育て世代が流出傾向であることがわかる。</li> <li>・エリア全体では流入傾向にあっても、町丁目別に見ると流出している地域があることがわかる。</li> <li>・ミクロな定量的分析を行うことで、各エリアの課題・特徴を把握することが可能となる。</li> <li>・既に子育て世代が流出しているエリアについては、今後急速な高齢化が進むことを考えると、コミュニティの衰退や防犯・防災上の懸念が生じる。</li> </ul> |
| <b>7.意見交換</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 清水<br>青木<br><br>嶋田                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本日提供された情報は非常に大事なので、欠席された委員にもきちんと伝えて欲しい。</li> <li>・ワンルームが課題なことが明らかだ。ワンルームに対する課税があるにも関わらず歯止めが効いていない状況と考えられる。</li> <li>・ワンルームのストック活用では、二戸一化を推奨・推進していくことを明確にする必要がある。</li> <li>・木密エリアかつ木賃アパートが多いエリアと F1 世代の流出エリアは完全に重なっている。</li> <li>・木賃アパートをファミリータイプにリノベーションする事業を実験的にやってはどうか。</li> <li>・店舗付住宅をリノベーションする際の既存不適格や検済証がない建物に対する規制緩和が必要。</li> <li>・多くの木賃アパートは、全戸が空き家になわけではなく、周辺不動産オーナーが連携して、居住</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 者に周辺空き物件に引越してもらい、ファミリータイプにリノベーションできる環境をつくる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 園田 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存不適格等の規制緩和について、検済証がない建物に関して、検済証に代わる検査を区が行い、証明書を発行する取組を7月から開始している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 嶋田 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ それでは、行政の労務負担が大きい。北九州市では既存不適格調書というチェックシートを用いて、民間の一級建築士が当時の法基準に適合しているかをチェックできる体制を取っている。</li> <li>・ 当時の建築確認が出たという台帳が残っている場合、建築証明と登記簿を照らし合わせて既存不適格証明を行う等、柔軟な対応を取っている。</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| 東屋 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築審査部門でも、その課題は認識しているので、検討していきたい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 清水 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存不適格の問題は、専門的分野なので、本委員会とは別に検討を進めて欲しい。</li> <li>・ 他自治体（北九州市・和歌山市等）では、現行法の運用の中で柔軟に対応している先行事例もあるので、建築審査部門と連携して検討を進めて欲しい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| 四元 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ F1 会議の提案の中で、東長崎を対象に子育て世代の女性が産み育て住み続けられる環境づくりと空き家活用を一緒に提案している。</li> <li>・ F1 会議の前身の 100 人女子会で、公園が子供にとって安全な遊び場所として機能していないという課題が挙げられた。</li> <li>・ 対象は、長崎公園と長崎児童公園、長崎 4 丁目公園。長崎公園は地域の多世代の人達に活用されているが、道路を挟んで隣接する児童公園をプレーパークとし、その近くにサクラボという女性のための就業・研修・相談スペースを設置する提案。</li> <li>・ IT 企業の人手不足は深刻化している。</li> <li>・ 住んで働いて育てることが一つのエリアでできるようにしたい。</li> </ul> |
| 嶋田 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女性の働き方だけでなく、男性の働き方も見直す必要がある。住む場所と働く場所が遠く離れていると難しいが、職住近接できれば可能になる。</li> <li>・ 男性も区内の遊休ストックを活用して起業する等の働き方を推進しても良いかもしれない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| 伊部 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自分を職住近接を実践しており、その良さを多くの人に実感して欲しい。</li> <li>・ 自宅に寝るためだけに帰って、地域にも貢献しないというライフスタイルは見直されるべき。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 齊藤 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東長崎エリアの小学校は 1 学年 1 学級の状態で推移している。木賃アパートが多いエリアで、高層マンションが立てられないため、木賃アパートの二戸一化や遊休化した公共施設の活用等でエリアの活性化を図っていきたい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| 清水 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ これからの都市経営を考える際にコーホート分析はその基礎となるものである。</li> <li>・ エリアの状況だけでなく、町丁目別の状況もきちんと見ていく必要がある。</li> <li>・ 外国人居住者が参入されていないことから、横ばい傾向のエリア・町丁目は既に減少傾向であると考えた方が良い。</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| 四元 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家調査の結果から、活用に積極的なオーナーと消極的なオーナーの 2 種類がいると感じた。</li> <li>・ 消極的なオーナーに対して、どのようなアプローチすれば良いのかが課題。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| 嶋田 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北九州の事例から言えば、成功事例を見せることが一番効果的だと感じている。</li> <li>・ 賃貸用不動産と個人住宅では事情が違うので、公共側からのアプローチも必要かもしれない。</li> <li>・ 不動産オーナーに対する意識啓発も必要なので、今度始まるリノベーションまちづくり塾への参加を積極的に呼び掛け、事例につなげていく。</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| 四元 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産オーナーも多様化しており、事例を見せても動く人・動かない人はいるだろう。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 青木 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産オーナーのあぶり出しが必要であれば、空き家の固定資産税の減免をやめる等の対応が必</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 園田<br><br>清水 | <p>要なのかもしれない。ただ、あぶり出しをしたからといって意識が必ずしも変わるわけではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の課題は相続で権利が複数に分かれてしまうことであり、近隣から苦情が来る空き家は大概が複数権利者の物件である。意識啓発は非常に重要と感じており、実例をつくっていきたい。</li> <li>・ 動かしやすいところから、スピード感を持って動かしていき、その物件のオーナーが得したと思わせることが重要。</li> <li>・ ターゲットエリアを決めたら、そのエリアの登記簿謄本を区側で取って、複数権利者の建物は後回しにすることが失敗しないためのポイントである。</li> <li>・ 「敷地に価値なし、エリアに価値あり」という現実を理解していない不動産オーナーが非常に多い。それをしつこく言い続けて、理解してもらう行為が大事。</li> <li>・ 減免されている固定資産税を上回るキャッシュを生む実例をつくるのが極めて大事である。</li> <li>・ 土地代をベースに資産価値が形成されてきたが、地価が下がっている中で RC 造等は解体費が非常に掛かる。</li> <li>・ 地価推移のデータをマッピング等で分かりやすく見せることも非常に重要である。衰退エリアでは地価下落が進行していると思われる。</li> <li>・ 個人所有の不動産にアプローチすることは非常に難しいことを自覚して、実態をデータやビジュアルで明らかにしながら臨む必要がある。</li> </ul> |
| 嶋田           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雑司が谷でも、経年変化をマッピングすることで、副都心線開通後も下落局面であることがはっきりと分かる。</li> <li>・ 相続された借地が流通していることがあるが、銀行融資が付かないため、借地権の移転が進まない。ここに何らかの手当があると、ファミリータイプへのリノベーションやファミリー世帯が購入する等への展開が期待できる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 清水           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使われていない不動産にキャッシュフローを生むことで初めて資産価値が生まれる。</li> <li>・ 現実の不動産価値は、現在価値と呼ばれる賃料の積算であることを理解していない不動産オーナーがほとんどである。</li> <li>・ 武蔵野市で取り組んであまり上手くいっていないが、不動産を高齢者の新たな収入源にするリバースモーゲージの仕組みや借地借家法の改訂の事実を知らない不動産オーナーも非常に多いので、そういった啓発を地道に続けることも必要だろう。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 宮本           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次回委員会でゲスト講師からリバースモーゲージ等の資金調達、不動産業者のこれからのあり方をレクチャーしてもらう予定である。</li> <li>・ 空き家への課税強化については、国の空き家対策法の中でも議論されており、特定空き家に指定されると固定資産税の減免をなくすことも可能となる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 齋藤           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家に対する税制によるコントロールは有効な手法だと思っているが、23 区では固定資産税は都税であるため、固定資産税を区の政策に使っていくことには制限がある。</li> <li>・ 豊島区の法定外税として、ワンルームマンション税を導入しているが、それによって一時的増加傾向には歯止めが掛かっている。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 嶋田           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北九州市でリノベーション特区を検討した際に、リノベーション投資した物件の減価償却期間を短く設定するとメリットが出るかもしれない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 清水           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現実化するには、お金の話が非常に重要になる。パブリックマインドを持った民間を育てるためには逃れられないテーマであり、知恵が必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |