

第2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12月15日（月）17：30～20：00

【場 所】co-ba ROYAL ANNEX

【次 第】

1. 委員長挨拶
2. 前回欠席委員の自己紹介
3. リバースモーゲージと中古住宅流通活性化（田中歩氏）
4. 住み続けられる住環境・地域環境（水村容子委員）
5. まちに住んで子育てして働くということ（嶋田玲子氏）
6. としま F1 会議区長報告について（四元千佐子委員）
7. 定量的分析の追加報告と情報提供（宮本恭嗣氏）
8. 意見交換

【参加者】

区分	所属	氏名
委員長	㈱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	㈱らいおん建築事務所代表 ㈱北九州家守舎代表	嶋田 洋平
委員	法政大学現代福祉学部人間社会研究科教授	保井 美樹
委員	東洋大学ライフデザイン学部社会デザイン研究科教授	水村 容子
委員	アサコーホーム㈱ 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	ロサラード㈱	伊部 知顕
委員	㈱メゾン青樹代表 ㈱都電家守舎代表	青木 純
委員	F1 会議委員	四元 千佐子
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
ゲスト講師	㈱あゆみリアルティサービス代表	田中 歩
ゲスト講師	あぶくり店主	嶋田 玲子
オブザーバー	建築審査担当課長	東谷 英俊
オブザーバー	住宅課長	島貫 浩
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	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 承珉
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
オブザーバー	区内在住	秋田 美恵子

オブザーバー	まちづくり関連事業者	土井 康二郎
オブザーバー	まちづくり関連事業者	平野 晃広
傍聴者		1名
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

- ・ 浅原委員の物件でファミリー向けの目白ホワイトマンション方式に取り組むことになった。
- ・ 第3回委員会前にまちの保育園小竹向原の視察を企画すること。
- ・ 委員・オブザーバーに対してロイヤルアネックス・目白ホワイトマンション視察を企画すること。
- ・ 不動産オーナー啓発について、区が町会役員に働きかけること。

## 議事要旨

### 1. 委員長挨拶

- |    |   |
|----|---|
| 清水 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回からが豊島区におけるリノベーションまちづくりを進めるにあたってのプロセスのあり方の具体的な検討となる。特に民間不動産オーナーや区民の賛同を得るためのプロセスのつくり方が大事になる。</li> <li>・ 掲げた構想が民間主導の公民連携で進めていくための踏み込んだ議論を期待する。</li> </ul> |
|----|---|

### 2. 前回欠席委員の自己紹介

(水村委員、保井委員、島貫住宅課長より自己紹介)

### 3. リバースモーゲージと中古住宅流通活性化

- |    |  |
|----|--|
| 田中 | <p>(資料：リバースモーゲージと中古住宅流通活性化を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 三菱信託銀行を経て、不動産コンサルティングやリノベーション事業のファイナンスストラクチャーづくり等を行っている。</li> <li>・ リバースモーゲージはバブル期に金融機関が積極的に取り組んだ仕組み。</li> <li>・ 長生きリスク等のためバブル期以降、多くの金融機関が取り扱いを止め、武蔵野銀行が唯一続けていたが、最近になって、東京スター銀行など取り扱い金融機関が増えてきた。</li> <li>・ 基本的に不動産価値が高く、広い場所でしかできない仕組みであり、土地の担保評価の半分くらいが融資限度となる。建物価値は一切見ない。</li> <li>・ 常陽銀行の仕組みは自宅所有者が住まないことが前提で、JTIによる35年借上げによる賃料債権が担保となる。JTIは転貸することによる差益で回している。</li> <li>・ 常陽銀行の仕組みは毎月の家賃で返済するのでリバースモーゲージではなく、JTIによる借上げが肝となっている。</li> <li>・ 融資金額は上限1,000万円で、うち200万円程度が改修費に充てられる。</li> <li>・ 大地主は想定しておらず賃貸住宅であるため、子供に承継した場合、相続税の特例(評価額の50%)が使える。</li> <li>・ 豊島区で常陽銀行の仕組みを活用しようとした場合、ターゲットは自宅に住まないけど売りたい</li> </ul> |
|----|--|

清水	<p>くない人が考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 銀行にとっては、借り手の信用力や返済の確からしさが需要であり、かつリフォームローンでは金利が高くなってしまい、オーナーは誰もやりたがらないので、豊島区による利息補助のような仕組みが必要になると考える。</li> <li>・ リノベーション事業は、融資金額が少なく、個別性も高い割に審査コストが高く、金融機関としてはやりづらいのが実態。住宅ローンはシステム化されているからできるのであって、金融機関の審査コストを低減する仕組み（利息補助・債務保証・何らかのお墨付き等）が必要となる。</li> <li>・ 利息補助の場合、一般的に 3.5～4%程度のを 1%台にすれば、その気になるオーナーが出てくるかもしれない。賃料で返済するので、改修費は 5 年以内に回収可能と考える。</li> <li>・ 不動産事業者がサブリース&amp;転貸する場合、不動産事業者の資金調達の支援が必要となる。利息補助ではなく、一部債務保証で十分と考えられ、しかも優先劣後のある 50%程度の債務保証で事業者が劣後債務とすれば、区のリスクはかなり減り、事業者も取り組みやすい。</li> <li>・ 不動産事業者への債務保証については、不動産近代化センターが取り組んでいたが、ほとんど利用されず廃止となった。</li> <li>・ 不動産事業者の投資相当額保証金の方式は、ロードサイド店舗等で良く活用される建設補償金方式と同様の仕組み。</li> <li>・ 不動産事業者を活用するには、事業者の背中を押し、かつ甘やかさない仕組みが必要。</li> <li>・ 不動産事業者のこれからは箱の媒介だけではなく、コトが起こる仕掛けづくりを担っていく必要がある。ファイナンスの仕組みの前にそういったことを考えなくてはいけない。</li> <li>・ 北九州市のリノベーションプラン評価事業のような取組を豊島区でもやると面白いと思う。</li> <li>・ リノベーションまちづくりを進める上で、民間不動産オーナーの空き家をどう動かすかという視点において非常に大事な話だった。</li> </ul>
<p><b>4.住み続けられる住環境・地域環境</b></p>	
水村	<p>(資料：住み続けられる住環境・地域環境を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仕組みができあがった後の家づくり・まちづくりの視点として聞いて欲しい。</li> <li>・ 結婚後 20 年間豊島区在住で働き子育てをしている。</li> <li>・ 高齢者・障がい者の住宅をスウェーデンをフィールドに研究している。</li> <li>・ スウェーデンは近年、新自由主義経済体制となり格差化が進み日本と同様の状況になりつつある。</li> <li>・ スウェーデンが福祉国家となったのは、第二次大戦後であり、元々は少子化対策から始まった。産業革命に乗り遅れて 19 世紀～20 世紀にかけて人口の 1/3 が国外に流出し、住宅事情の悪さが出生率の低下を招いていることから、急速な人口減少への対策として、児童福祉・住宅政策の充実に取り組んだ。</li> <li>・ 国交省安全居住政策研究会では、セーフティネットをいかに構築するかを検討しており、高齢者対策・子育て支援対策・障がい者対策について検討している。子育て支援のための対策が検討されているが、個人的には少子化対策が重要と考えているが、そこに検討が至っていない。</li> <li>・ JTI の理事は、少子化対策としての住宅のあり方として、ライフスタイルの変化に応じた住み替えが必要であり、社会の持続性において非常に重要であり、所有よりも住み替えを重視すべきと発言されていた。</li> </ul>

清水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スウェーデンでは、居住継続を妨げる要因として、世帯ニーズ（多子や障害）と経済的困窮への対応が挙げられている。それらの課題に対して、ヨーロッパ諸国では居住の混在（所得階層の混在や子育て世帯と高齢者世帯の混在等）を重視しており、混在によって問題集中の解消につながる。</li> <li>・ スウェーデンでは、全ての住宅のバリアフリー化が義務付けられており、既存ストックについても柔軟な対応が用意されている。</li> <li>・ 居住の混在については、ハードな手当よりも世帯への住宅手当によって対応している。</li> <li>・ 住宅整備に関しては、特にサニタリールーム（バス・トイレ）を余裕のある面積とし、介護労働も可能な配慮（車いす・ストレッチャー利用等）がなされている。</li> <li>・ 個人的には自宅で最期を迎えられるかに興味がある。日本は8割が病院で最期を迎えているが、オランダ・スウェーデンでは在宅もしくは高齢者住居の割合が高い。これは在宅まで終末期医療が提供されていることによる。</li> <li>・ 今後の医療負担の増大を考えると、病院が終末期患者を受け入れることはほとんど想定されない。</li> <li>・ アクセシビリティを考慮した住環境整備は所有の問題に大きく関係しており、今後は柔軟な対応が求められる。</li> <li>・ 豊島区では、要町病院が終末期医療のデリバリーをしており、新宿区の厚生年金記念病院では緩和ケア病棟があることから、アクセシビリティが考慮された住宅であれば、地域の中で最期を迎えることが可能となる。</li> <li>・ 今後の多死社会に対応した家づくり・まちづくりが必要。</li> <li>・ 自身の育児と介護の経験から、双方には多くの共通点がある。子育てと高齢者問題を縦割りにすることなく、同じ問題として捉えるべきである。</li> <li>・ 既存ストックに住み続けるためのリノベーションの内容として、福祉の観点だけでなく、耐震・断熱改修等も含んだ居住性能を向上させるパッケージ化を考える必要がある。</li> <li>・ 住宅所有のあり方として、賃貸と所有の二者択一ではない仕組みが必要と考える。例えば北欧の共有（協同組合による所有）など。リバースモーゲージも第三の所有形態と言えるかもしれない。</li> <li>・ 人を土地やハードに縛りつけない手法も必要と考える。</li> <li>・ 人につける居住支援（住宅手当）は国も自治体も消極的だが、個人的には必要と考えている。</li> <li>・ 持続可能性を担保するためには混在したコミュニティが必要であると考え。</li> <li>・ 水村委員の話はリノベーションまちづくりを進める上で、少子化対策と住宅政策をどのように捉えるべきかという根幹の話しであると感じた。</li> <li>・ 高齢者・障がい者のケアの問題は行政任せではなく地域・市民・民間がどう担っていくかも重要。</li> </ul>
<b>5. まちに住んで子育てして働くということ</b>	
嶋田玲	(資料：まちに住んで子育てして働くということを説明)
清水	・ とても羨ましいライフスタイル。通勤時間がないという効果は絶大だと感じた。
<b>6. としま F1 会議区長報告について</b>	
四元	(資料：豊島区に住み育て仕事をするを説明)

清水 青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ としま F1 会議は 6 グループあり、うち 2 グループがまちづくり関連となる。</li> <li>・ 12 月 11 日に区へ成果報告を行った。</li> <li>・ 自身、若い頃は NPO で途上国支援に取組み、16 年前に夫婦で東池袋に IT 企業を起こし、ワークライフバランスの認定企業にもなっている。</li> <li>・ 東池袋に限定して調査・提案を行った。</li> <li>・ アンケートやインタビュー調査をしたところ、学生や主婦から公園に対する不満が数多くあった。</li> <li>・ 女性のワーキングサポートとなる「さくらぼ」相談窓口は育児の孤独の解消も視野に入れている。</li> <li>・ 女性の起業では、資金面で頓挫した等の話もあり、再チャレンジできる仕組み・スペースが必要と考えた。</li> <li>・ F1 層に限らず、多世代の居住促進が必要と考えている。</li> <li>・ 東長崎エリアの不動産屋を回ったところ、再建築不可の物件がたくさんあった。</li> <li>・ 理想の公園モデルケースの提案では、整備等に係る費用の概算（約 2,400 万円）も出した。</li> <li>・ さくらぼの実現には、地元企業の巻き込みやクラウドファンディングによる資金調達等の活用が考えられる。</li> <li>・ 潜在保育士の活用は、子育て支援の側面だけでなく、保育士自身のステップアップにもつながる。また、保健師にも同様のニーズがあると思われる。</li> <li>・ 提案内容の一部にはロイヤルアネックスで既の実現しているものもある。</li> <li>・ co-ba やグレートキッズは、事業的にはまだまだ厳しい。</li> </ul>
----------	--

#### 7.定量的分析の追加報告と情報提供

宮本	<p>(資料：豊島区内 7 エリアのコーホート分析、公示地価推移、空き家活用についてを説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前回は H21-H26 の 5 年間のコーホート分析結果を提示したが、今回は H16-H26 の 10 年間のコーホート分析を行った。</li> <li>・ 10 年間で行った趣旨は、20 代 30 代が子育て期に入るのは概ね 10 年間程度の期間を見た方が実態に合っていると考えたため。</li> <li>・ 特に椎名町・東長崎エリアでは、子育て世代の流出が顕著に現れており、子育て世代のニーズを全く満たせていないエリアであることが窺える。</li> <li>・ 直近の 5 年間には区内でマンション供給も進み、子育て世代の流入傾向が見られるが、今後も新築のマンション供給が続くことは想定しづらいことから、既存ストックを活用して、いかに住みやすい住環境・地域環境が提供できるかが豊島区にとっての課題と考える。</li> <li>・ 地価推移については、路線価推移のマップ化が理想だが、現状では対象エリア範囲が広いことから簡易的に公示地価の推移で代用している。</li> <li>・ 地価の低い標準地ほど上昇率が高い理由としては、地価の低いエリアほど潜在的ポテンシャルがあり、経済的変動や何らかの兆し起きた時には価値が高まりやすいことが推測される。</li> <li>・ 前回、空き家のあぶり出しについて話題が出たので、国が進めている空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月可決、来年度施行の見込）を紹介する。</li> <li>・ 来年度以降、国がこの特措法に基づく、問題のある空家の判断基準等のガイドライン作成や市区町村による計画策定がなされることになるが、豊島区においては、リノベーションまちづくり</li> </ul>
----	---

	<p>との連動が必要と考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家等に対する固定資産税の軽減措置の見直しについても検討される予定である。</li> <li>・ 空家活用について、テンポラリーな活用 (airbnb、アーティストインレジデンス、お試し入居等) も必要と考えられるが、旅館業法との兼ね合いが課題となる。</li> <li>・ 国家戦略特区における旅館業法の特例にある7~10以上の滞在期間や設備要件では使い勝手が悪いことから、東京都では更なる緩和を国に対して提案している。</li> <li>・ 歴史的建築物に関する旅館業法の特例は、既存の重要伝統的建造物群保存地区に係る特例を地方自治体が指定する町家等の歴史的建築物にまで広げるものであり、京町家ステイという既存サービスを想定したものと思われる。</li> </ul>
--	--

## 8.意見交換

	<p><b>【リバースモーゲージと中古住宅流通活性化】</b></p>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者の区外への住み替えと合わせて、空いているワンルーム等を住みやすくリノベーションして近くで住み替える地域内循環も可能性があると思う。</li> </ul>
田中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パークシティ溝の口は、築30年超であり住み替えも進んでいるが、そこを出た子供が戻ってくる動きが起きており、そのための施策を管理組合が打っている。</li> <li>・ 子供部屋の問題は、子供が大きくなったら必要なくなることを考えると近くのワンルームを子供部屋として借りることもありではないか。</li> </ul>
水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家を一戸で考えるのではなく、家族でエリアに住むという新しい住まい方もあるのではないか。</li> <li>・ 東急不動産による東急電鉄沿線の住み替え支援の取組みもある。</li> <li>・ 子供世帯が親を都心に呼び寄せるための近居マンションのニーズや元の自宅を持ちながらサービス付き高齢者向け住宅に入居する動き等がある。</li> </ul>
田中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日本人の持家志向への執着が根強く、空き家の活用のインセンティブを特に高齢者にどう分かりやすく理解してもらえるかが非常に重要と感じる。</li> </ul>
清水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 親よりも息子・娘に相続税絡みのアドバイスをすると効果がある。</li> </ul>
浅原	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近居、住み替え、住宅循環が大きな課題であり、その具現化が求められている。</li> <li>・ 千川駅前の東京建物の築40年超のマンションも未だに人気が高く、親の近居のためのニーズが高い。駅近・EV2機・管理人常駐・生活利便施設充実・手頃な価格等が人気の要因と考える。</li> </ul>
水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アクセシビリティの改善では玄関の広さがネックになるかもしれない。</li> <li>・ スウェーデンは、日本の人口密度の1/16であるため、住居面積が100㎡程度と余裕がある。高齢者が住み続けるには、特にサンタリー空間の広さが重要と聞く。</li> </ul>
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近年、若者のシェアハウスへのニーズは高いので、居住の混在を進めるための若者呼び込みには有効と考える。若者がシェアハウスに住み続けられる居住条件の整理が必要と考える。</li> <li>・ 高齢者シェアハウスがあれば、広いサンタリールームを共有できる。そのための規格を整理して事業者の参入を促すことができれば、住み替えも進むかもしれない。</li> <li>・ これからは、高齢者向けシェアハウスや多世代シェアハウスにも可能性を感じるが、マッチングとオペレーション (騒音・家賃滞納問題等) の仕組みが重要となる。特に多世代シェアハウスはコミュニティづくりについて意図的に取り組む必要がある。学生の就活用の短期滞在ニーズ等に対応したゲストハウス機能も合わせてあると良い。</li> </ul>

水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊島区でモデルケースとして規制緩和をして取り組めば良い。</li> <li>・ 旅館業法の特例は、既存業者の保護の観点が見え隠れして規制緩和が甘い。</li> </ul>
四元	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日暮里にあるコレクティブハウジングを見ると、入居者は高齢者と若いシングルが多い。高齢者は共同居住を希望し、若い人は安心を求めて入居している。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コレクティブハウジング社の物件は、高齢者が入居待ちの状態と聞く。</li> <li>・ 北九州市のリノベーションプラン評価事業は、市の審査委員会のプロジェクトの目利きが重要となっており、保証協会が目利きできないため、プロジェクトが継続的に生まれづらい。</li> </ul>
清水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査委員の目利きが銀行・保証協会に対して影響力を効かせる仕組みが必要と感じている。</li> <li>・ 審査委員会には銀行の担当者も入っているが、担当者が変わってしまうという銀行の内部問題が大きい。</li> </ul>
保井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 銀行本部に専門部署を設けて継続性を担保する仕組みが必要ではないか。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊島区のビジサポはかなり使い勝手が良いので、ビジサポとの組合せも良いかもしれない。</li> </ul>
清水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産オーナーへの地道で継続的な啓発活動が必要であり、これは区の大事な役割となる。</li> </ul>
田中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 常陽銀行の仕組みは、JTIによる35年借上げだが、オーナー側から解除できる仕組みとなっている。転貸については、3年の定期借家を更新していく仕組み。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北九州では不動産オーナーがなかなかリノベーションスクール等の場に出てきてくれない。相続問題等の痛みのお話をする方が効くのかかもしれない。</li> </ul>
園田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 継続的な啓発活動が必要と感じており、不動産オーナー向けの塾や町会役員への働き掛けが必要と感じている。町会長で129人おり、役員も含めると相当の数があり、その中の多くが不動産オーナーと思われる。</li> </ul>
田中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊島区の住宅地の公示地価が457千円/㎡、150㎡の家を持っていると相続人3人いても基礎控除より多くなるため、相続税が課税されることになる。23区では12番目の高さ。</li> </ul>
清水	<p>【少子化対策と住宅政策について】</p>
園田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存ストックの課題と新築の課題の両面がある。</li> <li>・ 新築マンションについては条例で、住戸数の20%を福祉対応にすることになっているが、事業者の意識がまだ低く、もっと踏み込んだ規制誘導が必要と感じた。</li> </ul>
保井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸面積がテーマとなると数合わせになってしまう恐れがある。住まいのある吉祥寺では社宅跡にマンション建設が進んでおり、一見少子化対策が進んでいるように見えるが、実態は閉鎖的なコミュニティ・空間になってしまっている。数合わせのファミリー向けマンション供給は望ましくなく、高齢者の住居に関しても同じことが言える。混在するコミュニティをいかに作り出せるかが重要である。</li> <li>・ 高齢者・障がい者施設が地域に開いていないことも課題であり、それらとまちをつなぐ家守の育成が必要と感じる。</li> </ul>
水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ミキハウスの子育て住宅認証制度というのがあるが、これは少子化対策にならない。</li> <li>・ 個人的には既存の戸建住宅ストックに可能性があると感じている。子育て期で広い住宅が必要な期間は5～10年であるため、その期間だけでも住み替えられる流通があれば良い。厚労省によると少子化問題は住宅事情による産み控えが経済的事情と同様に多いとされている。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水村委員が言うように育児と介護の同時解決が豊島区にとって必要な政策だと感じた。</li> </ul>
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊島区でみると戸建住宅の空き家は1,760戸、ワンルームを含む賃貸住宅が2万戸ある実態を考えるとその実態に即した具体的対策が必要である。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 部屋の広さは大事だが、既成概念に囚われず容認できるリアリティが必要である。ロイヤルアネックスでは3年間で9組の夫婦ができ、8人の子供が生まれた。1つの事例ができると同じ境遇の人が狭い住戸でも安心して子供を生み育てることができる。そういった地域環境をつくっていく必要がある。</li> <li>・ まちなか保育のような取組は必要だし、そのためには、まちなかの人的資源を使いこなす。そこに民生委員のように行政がお墨付きを与える等も考えられる。</li> <li>・ 潜在的な保育士やまちなかの幼児教室も区内にたくさんあるはずで、それを区が情報発信等の支援をしていくことも必要。</li> </ul>
保井	
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ソーシャルインクルージョンを分かりやすい形で対外的に見せていくことは重要であり、行政の情報発信やつなぐ役割としての家守の存在が必要と考える。</li> </ul>
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水廻りの充実の家守事業的には厳しいので、カフェや宿など稼げる仕組みとの組合せを実現するための規制緩和が必要である。</li> </ul>
清水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちの保育園は非常に注目を浴びているが、園児60人に対して職員30人おり、保育園事業としては収支トントンだが、隣接するカフェ事業で成り立たせている。カフェは2時間待ちの状態。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実物を見て議論することが大事なので、まちの保育園視察を次回までに実施し、ロイヤルアネックス・ホワイトマンション視察を委員・オブザーバーに対して実施するよう事務局は手配すること。</li> </ul>
浅原	
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浅原委員のお持ちの物件で、ファミリー向けの目白ホワイトマンション方式に取り組むことになったので、これをリーディングプロジェクトにしてはどうか。</li> </ul>
清水	
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そうして頂いて構わない。</li> <li>・ 既に入居者の採用活動をしており、夫婦+子供2人の家族の入居が決まった。</li> </ul>
水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最初のモデルを作ることは非常に重要で、オーナーにもメリットがあるように仕込んでいきたい。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保育系・介護系のリーディングプロジェクトが必要と感じており、まちの保育園に関しては代表者が豊島区に関心を持っており、今後オブザーバー参加してもらう予定。</li> <li>・ 生活者の立場として、雑司が谷の医療生協は充実していると感じる。</li> </ul>
嶋田玲	<p><b>【職住遊近接】</b></p>
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域に住んで働いて子育てすることによって、子供を通じて地域と接点を持つ、コミュニティが広がる。地域のコミュニティにとっても良い。</li> </ul>
水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区にとっては税収増に明らかにつながる。</li> <li>・ 子育て世帯が住んで働くことで、まちに活気が生まれ、災害時の共助にもつながる。</li> <li>・ まちにワークスペースをつくることで男性の働きを変えることができる。co-baでも早朝・夜間の利用者は住民が多い。</li> </ul>
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主婦の起業支援が必要だが、フルタイムで働くことは確実に失うものがある。スウェーデンは、日本に比べて年間労働時間は100時間少ないのに1時間あたりの労働生産性は100ドル高い。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日本の主婦の能力は極めて高いが、起業のハードルが高過ぎる。</li> <li>・ 少子化対策には女性の就労支援と児童手当の必要性を言い続けているが理解されない。</li> <li>・ 女性の就労支援の拠点は、民間のセンスの良いスペースを使ってやった方が良い。官民双方の良いところを組合せてやるべき。</li> </ul>

水村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ あらゆるサービスの業態が変わってきているので、新しい方向を目指した方が良い。</li> <li>・ 主婦が起業できるまちを目指しても良い。</li> </ul>
保井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ソウルのソンミサンマウルでは、女性たちが協同組合をつくって、自ら様々な事業を起こしている。ソンミサンマウルの事例を委員会で紹介しても良いかもしれない。</li> </ul>
嶋田玲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊島区のビジサポをもっと主婦等の女性起業に積極的に活用できるようにすると良いと感じる。</li> </ul>
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男性は無駄に働き過ぎる。会議の時間も夜に開くのではなく、午前中に開催する等、女性が参加しやすいようにするべき。男性と企業が変わらないといけない。</li> </ul>
青木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 親の働く姿・生活する姿を見せることは子供にとってとても大事。色々なものが染み出して混在して何でもできるスペースがあると良い。</li> </ul>
四元	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 女性起業について、相談を受けることがあるが、家賃が高いハードルとなる。自分が起業する際に周辺の空き家・空き店舗を回ったがどこも貸してくれなかった経験がある。適正な金額で借りやすい仕組みが必要と感じる。</li> <li>・ 最初のハードルをいかに下げられるかが大事。それには大きなスペースを皆でシェアする方法が有効。事務所ビルのワンフロアなどはそれに適している。</li> <li>・ つい最近、大塚に RYOZAN PARK が子供を預けられるワークスペースを開設した。そういう場所がまちなかに増えていくと良い。</li> <li>・ 東池袋に熊谷氏が経営している勉強カフェというのがあり、隣接して一時預かり所を設けており、事業的に回っていると聞いている。</li> </ul>