

第3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27年1月22日（月）17：30～20：00

【場 所】co-ba ROYAL ANNEX

【次 第】

1. 委員長挨拶
2. 初参加委員の自己紹介
3. 公共空間の活用とエリアマネジメントについて（保井委員）
4. 公共施設等総合管理方針について（豊島区）
5. 豊島区の小規模保育事業（豊島区）
6. まちの保育園小竹向原の現地視察報告（宮本）
7. リノベーションスクール@豊島区準備状況について（豊島区）
8. 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
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	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	立教大学経営学部経営学科助教	舘野 泰一
委員	ロサラード(株)	伊部 知顕
委員	(株)メゾン青樹代表 (株)都電家守舎代表	青木 純
委員	政策経営部参事	佐藤 和彦
委員	建築住宅担当部長	園田 香次
委員	地域まちづくり担当部長	奥島 正信
オブザーバー	施設計画課長	佐々木 美津子
オブザーバー	保育政策担当課長	小野寺 悠太
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	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	区内在勤	相原 里紗
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

- ・次回からリノベーションまちづくり構想の具体的な中身に入る。
- ・次回委員会会場は、豊島区区民センター音楽室で開催する。

議事要旨

1. 委員長挨拶	
清水	(清水委員長より挨拶)
2. 前回欠席委員の自己紹介	
	(舘野委員、佐藤企画課長、佐々木施設計画課長、小野寺保育政策担当課長より自己紹介)
3. 目指すマチに向かう連携の形	
保井	(資料：目指すマチに向かう連携の形を説明) ・ 社会人を経てアメリカの大学院に留学した際に、以前旅行で来た当時の衰退したニューヨークの様子と明らかに違って、明らかに良くなっていく変化をまざまざと見た。 ・ 負のスパイラルから正のスパイラルへの転換を、まちを掃除している人や街灯にフラッグが掲げられている様子等 (Clean & Safe)、まちをケアしている人の存在から変化を感じた。 ・ ニューヨークは 1975 年に財政破綻をして、人口が一気に減少し、80 年代から回復が始まり、現在は過去最高の 800 万人を超える人口となっている。 ・ BID は商店会規模で資産所有者がまちの問題意識を共有して、課題解決のために必要なことと協同負担の仕組みを考え実行するための自治体の制度である。 ・ 資産所有者間で合意された事業計画を自治体に申請し認可されると、負担金が固定資産税と一緒に徴収され、負担金分は地域で作った非営利民間団体の財源となる。 ・ BID は全米で約 700 ヶ所、NY で約 70 ヶ所ある。 ・ BID ができて大きく変わったことはホームレスの扱い、ホームレスはまちの目であるという意識の変化。ホームレスがまちの掃除やビッグイシュー等の雑誌を路上販売するようになった。 ・ 色々なセクターの人が手を組んで皆が良い方向に行くように仕掛けている。 ・ BID は資産所有者の投資組合のようなものであり、日本の商店会のように商店主が手弁当で活動するのではなく、地区マネージャー等の専属スタッフを雇用して事業を実施する。 ・ 地区マネージャーは雇用されているため、資産所有者に対して説明責任があるため、まちの変化（地価・ホテル稼働率・空室率等）が可視化されていく。 ・ もう一つの変化は公民連携が非常に進んだこと。例えば治安維持のための警察と民間警備会社や鉄道警察等の連携や情報共有や軽犯罪者のみを扱う民間裁判所、これまで公共では扱いきれなかった公共サービスを実現できた。 ・ 公共空間の地域管理が進んだ。使われていなかった空間（橋桁の下等）が使われるようになった。 ・ 民間の空き家等の活用や企業の CSR・CSV との連携もある。企業は地域とつながりたがっている。 ・ BID は更に発展し、資産所有者がお金を出し合う Clean & Safe から新しい事業収入を得るよう

清水	になり、まちのビジョンをつくり実現する主体となってきた。象徴的な事例はタイムズスクエアであり、今では道路の大部分が歩行者空間となっている。 ・ タイムズスクエアは BID ができた当初、アダルトビジネスの集積地で地価が低迷していたが、それらの分散化のための条例や動線デザイン等の様々な提案を地道に続けた結果、現在の姿がある。 ・ 行政も行政だけで公共事業をやるのではなく、民間と組んだ方が良いことに気がついた。何らかの PJ には官民双方がお金を出し合って共同 PJ にすることもある。 ・ 行政や企業との連携が進むことで自主財源が増えるとともにプラットフォーム的な役割に変わってきた。 ・ ほとんどの BID は負担金収入が全体の 7 割を占めているが、ブライアントパークは 14% しかない。 ・ 最近は行政の意識も変わってきて、公共空間は使ってもらった方が良いことに気づき、プラザプログラムという地域に公共空間を開放する取り組みを始めた。 ・ プラザプログラムは地域からの申請になるが、要件として重視するのは組織の持続性である。ただ、最初から運営能力の高い組織は少ないので 3 段階に分けて段階的に活用レベルを上げていく取り組みにしている。 ・ 地域にできた組織を介して官民連携が進んでいる。 ・ 日本のエリアマネジメントは 2 週間くらい道路や歩道にオープンカフェを出せばエリアマネジメントだと勘違いしているものが多い。 ・ 悪いことをコントロールする都市計画からより良くするエリアマネジメントへ ・ 国の委員会に出ると公共性が高く収益性が低い取り組みには積極的に補助金を出そうという議論が出るが持続性がないので止めろと言う。収益性の高いものも組合せてやるべき。 ・ エリアマネジメントへの関心は高まっており、BID に近い条例を自分が関与した大阪や倶知安町では作っている。 ・ 日本のエリアマネジメント組織は企業中心で専属のプロパー職員がほとんどおらず、恒常的な会費収入はなく、協賛金頼みになっており、協賛金集めがほとんどの仕事だったりするところもある。 ・ アメリカ・ヨーロッパは仕組みに乗って発展してきたが、日本は民間レベルのイノベーションが先に来ており、今度どう線や面的につないでいくかが課題と感じている。 ・ 日本ではアメリカの地権者主導型より社会起業型を応援していく必要がある。 ・ 社会実験でお茶を濁すのではなく、地域レベルで規制緩和を条例等で進めていくべき。 ・ 国家戦略特区の道路空間活用は宣言に過ぎず何も手続きは変わっていない。 ・ 公共空間で収益を上げ、それを地域に還元することの公共性について価値観を変える必要がある。こういった団体が横浜等にいくつかあるがいずれも公益法人認定で認められなかった。 ・ アメリカは、公共空間のコンセッションであり、運営権を民間に与えている。 ・ エリアマネジメント組織の認定と規制緩和がセットになると良い。 ・ 税制優遇（特に固定資産税）の流れは国際的にはインセンティブの方向に進んでいる。まちのために積極的に良くしていく活動に対して補助金ではない財政的インセンティブを与えるようになって欲しい。 ・ 都市計画用語はやめた方が良い。目指すべきまちのコトバ・カタチを変えていきたい。
----	--

	・ 私が代表を務める千代田区にあるアーツ千代田 3331 は、廃校を活用した文化芸術サービス活動を提供するアートセンターとして 5 年間の暫定活用をしてきて更に 5 年間の期間延長がコンペで決まった。区が 2 億円投資したものを 15 年で回収する計画で指定管理ではなく区に地代を払い、水道光熱費 200 万円/月、設備点検費 600～700 万円/年、修繕費、人件費 7 千万円を負担し、従業員（パート含む）25 名雇用、活動計画を毎年提出し、評価委員会が年 2 回開かれ、財務内容もチェックされる。プロパティマネジメントを行い、そこから収益を上げ、本来は公共サービスとされる文化芸術サービスを資本金 3000 万円の合同会社で提供している。 ・ この経験を通じて分かったことは、指定管理はバカバカしいということである。 ・ 保井委員のお話には、豊島区がリノベーションまちづくりの中で公民連携を行っていくに当たってのヒントが大いに入っていたように感じた。 ・ 豊島区のリノベーションまちづくりは、民間で遊休不動産だけでなく、公共不動産の企画運営管理をどのように行うかも検討対象に加えるべきである。 ・ 今後の検討委員会では引き続き色々なテーマを取り上げることになるが、次回からは構想の自身について入っていきたい。
4.公共施設等総合管理方針について	
佐々木	（資料：豊島区公共施設等総合管理方針案を説明） ・ この方針は、笹子トンネル天井板落下事故をきっかけに国からインフラも含めた公共施設の管理方針作成の要請を受けたこと、また元々公共施設の再配置再構築を検討していたところ、委員の一人であった東洋大学の根本先生のアドバイスをきっかけにインフラも含めたものとして本方針を作成した。 ・ 区が所有している土地の 7 割が道路、建物の 4 割が学校教育施設となっている。 ・ 小中学校については改築計画に基づき老朽化対策が進められているが、それ以外の施設については何も計画がないため、老朽化が進行している状況である。 ・ 区の財政状況については、施設・道路整備等に充てる投資的経費がバブル景気以前の水準に戻ってはいるが、今後莫大にかかる施設老朽化対策にどう対応していくかが課題である。 ・ 公共施設及びインフラの更新経費の推計は、過去 10 年平均の 49.1 億円に対して、今後 30 年間の平均 53.9 億円と 4.8 億円の乖離がある。
清水	・ 管理方針①安全性への配慮②質と機能の確保③施設保有量の適正化④資産としての活用 ・ 区道の割合が圧倒的に多いが、これまで自動車利用を前提とした道の整備だが、この利用の仕方が変わると保井先生の話のとおり環境が激変する可能性がある。利用度の低い公園をパブリックマインドを持った民間と連携しながら活用することで大きく環境が変わる可能性がある。学校施設の統廃合、利用度の低い公共施設もテーマになるだろう。
5.豊島区の小規模保育事業	
小野寺	（資料：豊島区の小規模保育事業を説明） ・ 豊島区では平成 20 年度より待機児童対策に取り組んできた。 ・ 昨年度始まった都のスマート保育にエントリーするための区基準については、施設基準は認可保育所相当、職員の配置等ソフト的なものは認証保育所相当とし、公募の上、平成 25 年 8 月に第 1 号の小規模保育所を設置した。今年 4 月までに 12 園になる予定。 ・ 3DK のマンション等で行われている保育ママも小規模保育所に移行させる予定。

	・ 小規模保育事業の人数の認可基準（6人以上19人以下）は、国の認可基準（20人以上）と家庭的保育事業（5人以下）の間を埋めるよう設定された。 ・ 職員配置基準（有資格者6割以上）は、認証保育所が保護者からの評判が良いため、それに準じている。 ・ 設備基準で大事なのは非常口の2ヶ所2方向確保と耐震基準を満たすこと。 ・ 保育料は利用サービス時間に応じたものとなっており、認可保育園平均より安い。 ・ 区東部に待機児童が多かったこともあり、既設の小規模保育所は区東部が多い。 ・ 小規模保育所の平均像から分かったことは、定員10名以下では採算が取れない、施設面積は用途変更の手続き等から100㎡未満がやりやすい、商店街空き店舗は小さ過ぎて採算及び2方向避難が取れないことから事務所ビルに設置するケースがほとんどである。 ・ 区としては認可保育園と小規模保育所を2本柱として、待機児童240名（去年4月時点）を平成29年4月までにゼロに目標を掲げており、小規模保育所については、あと11ヶ所は設置したいと考えている。
6.まちの保育園小竹向原視察報告	
宮本	（資料：まちの保育園小竹向原視察報告を説明） ・ 定員60名に対して園のスタッフは国の最低基準より8～10名多く配置している。 ・ 来年度認可保育所になるのに合わせて増築しており定員が80名になる予定。 ・ 当園以外に六本木と吉祥寺にも設置されており、評判も良く注目されている。
清水	・ まちに開かれたユニークな保育園だった。必要であれば、園の代表である松本さんを本委員会に呼んで話を聞いても良いだろう。
7.リノベーションスクール@豊島区準備状況	
園田	・ 3月6～8日に開催予定のリノベーションスクールの会場は大正大学とする方向で最後の詰めをしているところである。 ・ 既に申込みを締め切った事業計画コースは定員を大幅に上回る申込み（約90名）があった。 ・ 対象案件について、民間オーナーから提供された物件の一部は以前、ブルースタジオの大島さんにリノベーションしてもらったとのことで非常に理解あるオーナーだった。また公共施設案件についても施設管理課からいくつか候補を出してもらっている。
8.意見交換	
佐藤	・ 区の国際アート・カルチャー都市構想において、まちの公共空間を開放していきたいと考えており、そのためにはエリアマネジメントが必要である。 ・ 規制緩和を進めるためにも国家戦略特区の地域指定を目指している。社会実験による実績を積み重ねながら規制緩和を進めていきたい。 ・ エリアマネジメント主体をどう構築するかが課題である。ビジネスになるモデルを実現したい。 ・ リノベーションの手法を活用して、皆が住み続けたい豊島区になるよう区としてもしっかり取り組んでいきたい。
青木	【小規模保育事業について】
小野寺	・ 既存事業者との兼ね合いで規模・定員等の基準が設定されているのか。 ・ 今年4月から小規模保育所は国の認可施設に移行するため、規模や職員の基準は国の基準に従

	うことになる。 ・ 待機児童の年齢構成は 1 歳児が一番多く、0～2 歳児が 90%を占めており、対策としては最も多い年齢層に対して行わざるを得ない。 ・ 2 歳以降は幼稚園、認可保育園、認定こども園等に行ってもらことになる。
嶋田	・ 認可保育園の 3 歳児以降は定員が増えるので、入れる余地はある。
小野寺	・ 周りには保育園に入れないことを理由に引越してしまう家庭も実際にはいるので、潜在的なニーズはもっと多いと感じる。
嶋田	・ そういった声は私も聞いている。今年含めた 3 年間で 1000 人以上の増員を目指して取り組んでいる。
小野寺	・ 北九州には英語だけで保育をする施設があり、利用料は高いが事業として成り立っている。保育に教育の視点も入れることで事業として成り立つ可能性があるのではないか。そのときに行政の基準が邪魔になる可能性がある。
嶋田	・ これから開園する認可保育園では教育的な視点（英語・体操等）の取り組みもやる予定である。
相原	・ 補助金に頼らない保育事業を成り立たせるような事業者が参入しやすい仕組みにしていけるべき。 ・ 保育の世界は全く外に開かれていない。保育士も外のことを知らない。その状況が議論が噛み合わない要因の一つだと感じている。 ・ 認可保育園はもっと外とつながることを推奨していけたらと感じている。 ・ 社会福祉法人・株式会社・区直営、運営主体によって考え方はマチマチだが、区から何らかの方針を示せばある程度の改善は期待できる。 ・ 区が運営主体と一緒に考える場として、園長会があるが、新しいフィールドには踏み出しづらいのが実態だと感じている。 ・ 現場の保育士がフラットに地域との連携やもっと面白い取り組み等について話し合える場があると良い。それを受けて各園に区が方針を示すような仕組みがあると良いのではないかな。 ・ 待機児童解消は分かりやすい子育て支援の目標ではあるが、保育園の数だけを増やすことは質の低下につながりかねない。
伊部	・ 子育て世帯の取り込みを狙って、保育園も含めた子育て支援のあり方を現場の声を吸い上げながら制度だけではなく雰囲気づくりとして打ち出せると良いのではないかな。
保井	・ ロサ会館のビリヤード場では、グレートキッズの協力を得てキッズワークショップをやる予定である。今日の話を聞いてジュニアの需要が高まっているフットサルも含めて保育園・保育士のアピールの場にもなれば良いと感じた。 ・ 自分の子育ての場合、海外も含めて出張が多かったためベビーシッターを利用することが多かった。 ・ 保育園はサラリーマンのライフスタイルに合わせたサービス形態になっているので、働き方によっては利用しづらい面がある。認可保育園のポイント制はフリーで働いている人にとっては不利になるということもある。 ・ 所得が低く一生懸命働いているお母さん達ほど認可保育園に入れない実態もある。 ・ 家庭保育やベビーシッター等の保育園からこぼれた人達のケアは最も地域でやれる可能性が高いと思われるがそういった事例をあまり見たことがない。 ・ 子供をインターナショナルスクールに入れていたが高額で通わせ続けることができなかった。

水村	制度外に面白い取り組みがあったりする一方でリスクも高い。そこに可能性がある。 ・ 自由度を高めて、外形標準ではなく質を管理していく方向性にシフトしく必要がある。 ・ 福祉特区で実現させた富山方式では、デイサービスセンターでありながら高齢者に限らず、ありとあらゆる預かる必要がある人（高齢者・障がい者・学童等）を自由度高く預かっている。富山は住宅事情が良く大きな戸建てを持っているという側面も実現した一因ではある。 ・ 特区を活用することで自由度の高い地域ニーズに応じた子育て支援を事業化できる可能性があるのではないか。
小野寺	・ そういった時に漏れ落ちやすい障害児を持っているお母さんへのケアも必要である。 ・ 豊島区では病後児保育は既に行っているおり 8 つの枠（今年 4 月には 10 枠）がある。 ・ 病児保育については、民間の病児保育サービスに対する補助を行っていく予定である。
嶋田	・ 保育園を地域に開くということはとても良いと思う。規制を強めたいわけではない。月 1 回開催される私立の園長会があるので、次回本日の話を報告したい。
保井	・ 民間の事業としてやろうとすると様々な規制があるので、コミュニティで子供を育てる環境を作りつつ保育事業（施設）を増やしていく 2 本立てで進めるのが良いと思う。 ・ 民間営利のシッティングサービスは高いので、地域で助けがいて人助けたい人をマッチングするサービスが生まれているが、マッチングが上手くいっていないという話も聞くが、ニーズの隙間を埋める地域ベースのビジネスには可能性があると感じている。
嶋田	
清水	・ 豊島区にもファミリーサポート事業があるが、ネットで手続きできず窓口に行かなければならい煩わしさがある。 ・ パリの友人のアパートでは、管理人が家守の役割を担い、ベビーシッターが必要な人に対してアパート内でマッチングを行ってしまう。ビジネス型だけではなく、そういったコミュニティ型のサポートがあると良い。 ・ これまでの行政の枠から少しだけはみ出すと、その周囲に面白いやり方があり、豊島区の課題解決につながる可能性がある。行政に頼るだけではなく、市民主体の取り組みが必要であり、そのための行政の支援のあり方を考えたい。
嶋田	
清水	・ 高品質な保育サービスを求めがちでサービスを受ける区民側にも問題があると感じている。結果的にコストが高くなってしまっている。ある程度の質を許容できればもっと可能性がある。
保井	・ 住環境・子育て環境にコスト問題があることを認識して議論した方が良さそうだ。コスト問題を抜きにして子育て世帯の流出を食い止めることはできないだろう。 ・ サービス提供者が全ての質を管理しようすると高コストになってしまう。海外のシッティングサービスでは、利用者の口コミや利用者からの推薦状をもらう等、ユーザーが評価する仕組みになっている。
青木	
小野寺	
青木	・ 潜在保育士をすくい上げるような仕組みがあると良い。 ・ 豊島区では今のところ新設保育園の保育士集めについて苦労していないと聞いている。 ・ 保育士の資格を持ちながらフルタイムでは働けない人達がテンポラリーに働くための支援など既存の子育て支援の隙間を埋めるようなことができると良い。 ・ 自分の物件に幼児教室を入れてみての実感だが、施設設置は家賃収入が見込めず採算が取れないケースが多く、余裕のある不動産オーナーでないとできない。オーナーへの取組に対する支援があっても良いかもしれない。
小野寺	
舘野	・ 豊島区では認可保育園や小規模保育所に家賃補助をつけている。他自治体では例が少ない。そ

水村	れが呼び水となって豊島区内に開設したいという事業者も増えている。 ・ 育てる人側にとっても楽しく学べて居心地の良い場所（付加価値）をつくることができれば、教えたい人育てたい人が増え、結果的にコストが下がる可能性もあるのではないかな。 ・ 北区は 23 区一高齢化率が高く、前期高齢者の活用が課題となっており、おじいちゃん子育て隊があつて、元気な前期高齢者の子育て参加も需要と供給が合っており、やりがいや副収入による老後の生活の安定につながる効果も期待できる。アクティブシニアの活用は色々な自治体で課題として上がっているがうまくいっているところは少ないのでモデルになり得る。 ・ 小学校 1 年の壁もある。保育だけではなく連続性を持って考えられると母親にとってはありがたい。
清水 相原	・ 預かって欲しい人が家にいる家庭は多い。これまで子供・高齢者・障がい者と縦割りであったものを有機的につなげて複合化することができると良い。 ・ 子育てに囚われず幅広く対象を考えた方が良さそうだ。 ・ フィンランドには「公園おばさん」と呼ばれる人がいて、公園で遊ぶ子供を見守るシステムがある。活用されていない公園が多い中で人がいるだけで活用が進むような取組があつても良いのではないかな。
中島	
小野寺	・ 働きながら子育てする個人事業主に対して子育て支援サービスを提供するビジネスがある。規模は小さいがニーズは高い。
水村	・ 障害が重く、認可保育園に入れない子供をお持ちの家庭に対する保育サービスを来年度早々から始める予定である。 ・ 日本は障がい者差別禁止条約を批准したので、教育施設や就労の場等で健常者と障がい者が分け隔てがなくなることが世界トレンドとなりつつある。
嶋田	【公共施設マネジメントについて】 ・ 稼ぐ公共施設をつくるべき。 ・ 旧高田小は子育てと絡めるなど事業を回しながら地域コミュニティの核としてもっと上手く使える方法があるのではないかと考えている。 ・ リノベーションまちづくりのビジョンに合わせた公共施設の使い方が必要だと感じている。 ・ 学校の統廃合については、従来の公教育の延長ではない考え方をする必要がある。民間による寺子屋のような小規模学校などのイノベーションが求められる。 ・ 廃校跡を公園化していくとすれば、どうマネジメントしていくかが重要。規制ばかりの使いづらい公園を指定管理で税金垂れ流しで管理しては、人口減少のなか維持管理できなくなることは明白。 ・ ゴールが違うのでプロセスから変えるべき。今の延長には答えはない。 ・ 集めて減らして合わせれば良いのではない。 ・ 責任を持って動く民間が生まれつつあるのが現実である中で行政は彼らと手を組んで従来の考え方を捨てて新しいやり方をする時代に入っており、稼ぐ行政を目指さなければならない。 ・ 民間が上手に公共空間・施設を使いながら行政の負担を減らし、公共サービスを充実させることで継続性が生まれる。 ・ リノベーションスクールを各地でやって感じることは 20～30 代参加者の中に元々パブリックマインドを持っている人が多いことである。彼らがチームを組んで実績を積んで行政と一緒にやっていく時代に入っている。
清水	

佐々木 嶋田 清水 宮本	・ イギリスのガバナンス型まちづくりも一緒の考え方である。 ・ 公共施設白書など計画をつくることは大事だが、そこから先は頭を切り替える必要がある。管轄ごとに縦割りで公共施設の再編や活用を考えてはいけない。 ・ 確かに内部調整が最も大変なことは事実である。 ・ 公共施設の再編・活用を横断的に考える部署を作った方が良い。 ・ 北九州市では都市マネジメント政策室という横断的な部署を今年度新設した。 ・ 更新投資推計の過去 10 年間平均と今後 30 年間の推計値では 4.8 億円足りない結果となっているが、他自治体に比べればまだ良い方である。 ・ ただ今後の人口減少・税収減や扶助費の増加を考えるとこのギャップは広がる可能性が高く、計画通り更新することは困難と言える。 ・ 管理方針の中に明確に稼ぐという方針を入れるべき。 ・ コストを下げることに稼ぐことを同時並行で取組み、資産を切り売りするのではなく、住民やコミュニティ、パブリックマインドを持った民間に管理を任せたり権限を移譲していくこと等で、このギャップを埋められる可能性は十分にある。 ・ 地方都市に行くと高齢者には建物の解体撤去が当然という認識が強く、若い人はなぜ壊すのかという声が多い。 ・ 新築や再開発の経済合理性は、豊島区でもほんの一部しかなく、大多数の地方都市中心部ではほとんどゼロと言っていい。 ・ 一方でリノベーションまちづくりの経済合理性は、プロジェクト自体の利回りが極めて高く、投資回収は最長 5 年、平均 3 年で北九州などでは実現している。 ・ 旧来型の建築関係事業者は、新築しないと儲からない実態がある。例えばリノベーションを検討する際に耐震補強について従来型の建設業者や設計者と組むと高スペック高コストになって経済合理性がないプロジェクトになってしまうが、優秀な構造設計者と組んで減築を含む耐震補強をするとコストは激減する。 ・ 公共施設の再編や活用を計画する際に、残念ながらそういったことが全く加味されていない。 ・ 岩手県紫波町のオガールプラザでは、民間事業者が公民合築で整備する図書館の維持管理費は固定資産税と地代でもって永久的にゼロにすることを目指している。この民間事業棟の建設費は 38 万円/坪を実現している。 ・ 初期投資と回収について経済合理性の視点がないと稼げない。 ・ 稼ぐために民間を上手に使う作戦が極めて重要である。 ・ 公民連携は公と民がただ一緒にやれば良いというわけではない。アイデアのない民を使ったら破綻してしまう。アイデアとパブリックマインドを兼ね備えた民間主導の公民連携が必要だ。
佐々木	・ そうすれば 4.8 億円のギャップは埋められると考える。そのためには道路・公園や廃校の使い方を変える必要がある。
清水	・ 管理方針案の中でもエリアマネジメントの導入は謳っているが、実際にどうやっていくかがまだ具体的にない。 ・ 私が代表を務める一般社団法人公民連携事業機構が稼ぐインフラという考え方を提唱し、2 月の北九州のリノベーションスクールでは公務員リノベーションコースが 7 月から東北芸工大とタイアップした公民連携プロフェッショナルスクールを開講する。
嶋田	・ 豊島区から公務員リノベーションコースの受講生がいないが、受講することを真剣に検討して

清水	欲しい。 ・ 世の中が変わりつつある中で民間も公共も変わらなければならない。 ・ 次回からリノベーションまちづくり構想の中身に議論を移していきたい。
----	--