

第4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2月19日（木）17：30～20：00

【場 所】豊島区民センター5階音楽室

【次 第】

1. 委員長挨拶
2. 初参加委員の自己紹介
3. 街を楽しく（金剛院 野々部住職）
4. リノベーションまちづくり基本構想案について（宮本恭嗣氏／事務局）
5. リノベーションスクール@豊島区の準備状況について（嶋田洋平委員）
6. 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	千葉大学大学院工学研究科教授	小林 秀樹
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	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	政策経営部長	齊藤 忠晴
委員	政策経営部参事	佐藤 和彦
委員	文化商工部長	栗原 章
委員	建築住宅担当部長	園田 香次
委員	土木担当部長	石井 昇
オブザーバー	建築審査担当課長	東屋 英俊
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	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	区内在住	山田 亜紀子
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
オブザーバー	区内在住	澤田 剛治
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

- ・ 構想案は次回委員会で最終案を提示する。
- ・ リノベーションスクール@豊島区には、区職員もできる限り参加するよう声掛けをする。
- ・ 次回以降のリノベーションスクール対象案件には公共施設・公共空間を提供するよう調整する。

議事要旨

1. 委員長挨拶

清水	(清水委員長より挨拶) ・ 今回から、豊島区におけるリノベーションまちづくり基本構想策定に向けての本格的な議論に入っていく。 ・ 金剛院のご住職からは、長く続くコミュニティにおけるお寺のあり方、長くつながるやり方のお話を伺える予定である。
----	---

2. 前回欠席委員の自己紹介

	(小林委員より自己紹介) ・ 豊島区では、住宅対策審議会を長く務めているが、豊島区は放置自転車税やワンルームマンション税、マンション管理推進条例等、全国で初めての試みを行う意欲的な自治体であることから、リノベーションまちづくり・リノベーションスクールでも豊島区らしい取組になることを期待している。 ・ 住宅対策審議会でも空き家・ストック活用は重要なテーマとなっており、法規制等で課題もあるが協力していきたい。
--	--

3. 街を楽しむ

野々部	(資料：街を楽しむを説明) ・ 私は直感人間なので、良いと思ったことは議論をするよりもすぐやるタイプである。 ・ まちづくりとは上から下目線なので、あまり好きではない。私は椎名町に長く住んでおり、このまちが楽しくなれば良いという思いから活動してきた。 ・ 平成 26 年 5 月の建物の耐震改修と同時に寺カフェを開設した。 ・ 父母を在宅で看取った経験から、訪問看護ステーションの運営も行っている。 ・ 人口推移等の過去の数字データと行政の方針を考えると、これから何をやらなければいけないかが明確になる。 ・ 社会の変化が速く激しくなると人は不安になる。特に東日本大震災以後、お寺に来る若い人が増えた。 ・ お寺は入りにくいところなので、まちに出ようということで、NPO 法人を立ち上げてお寺の出張所「しいなまち みとら」を椎名町のスズラン通り商店街に開設した。 ・ 地域の人は豊島区の情報を何も知らない。町会や商店会長までで情報が止まってしまうので、「しいなまち みとら」では地域の情報を集めて発信している。 ・ 地域とはとても面倒臭い場所であり、いきなり入っていても受入れられないので、エリアクルーという先発隊（NPO 法人理事長）を送り込み、地域の方とお酒を酌み交わしながら腹を割って話す活動を 3 年位続けることで、東日本大震災の 1 年前に開設できた。 ・ 本来の政教分離とは、あらゆる宗教を差別しないことであり、コンビニ（5 万店）より多いお
-----	---

	寺（8 万寺）を活用しない手はない。それらを活用すればまちをもっと楽しくできるはずである。 ・ これからの時代、お墓を家ごとに継承することはできないので、お寺が永代供養する方向にシフトしている。 ・ まちづくりは楽しければ良い、何かあれば変化していつてしまうのではなく、大切なものを見極める必要がある。 ・ これからは在宅医療にシフトする。高度医療の専門病院と優秀なスタッフは残し、中規模の病院は閉鎖して、地域で看る方向になると考えて、訪問看護ステーションを開設した。 ・ がんの発症率は欧米と日本はほぼ同じだが、早期発見ができないために、がんで亡くなる方は日本の方が圧倒的に多い。そのため、情報共有が必要と考える。 ・ 檀家を見ていると東京オリンピックまでは頑張ろうという気持ちがあるが、東京オリンピック以後、亡くなる高齢者が急増すると考える中で、今いる子供達を大切に育てていかなければならない。 ・ そのための塾を開き、成績を上げるのではなく、物事の考え方を教えている。 ・ 豊島区の学童保育は 17 時までで、共働き家庭の子供の孤食が問題と感じ、21 時までの夜の学童を始めた。 ・ 現在の学校教育は先生と生徒の縦軸と生徒同士の横軸しかないことに問題を感じ、地域との関係の斜め軸が必要と考えている。 ・ イベントも同じものだけ続けていると常連客で固定化してしまうので、様々なイベントを行うことで都合に合わせて色々な人が来られるようにしている。やり方を変えれば色々な人が来てくれる。 ・ あまり表に出ず口出しもせず、色々な人に場を与えることにしている。 ・ お寺カフェも開設に当っては、多くの反対の声もあったが、それを押し切って開設した。 ・ お寺もこれからは潰れる時代になる。固定観念に囚われず従来のイメージを変えていくことが必要である。 ・ ちよだプラットフォームスクエア（田辺氏）の取組は非常に共感する。 ・ 金剛院の取組も全てが上手くいっているわけではないが、ようやく外部に発信できる状態になってきた。
4.豊島区リノベーションまちづくり基本構想案について	
宮本	（資料：豊島区リノベーションまちづくり基本構想案を説明） ・ 本日の案は、あくまでたたき台なので、本委員会の議論を踏まえて更にリアリティを持った具体的な構想にして頂きたい。 ・ 次回 3/30 が今年度最終回となるので、最終案に近いものを出したいと考えている。 【1.5 年後の豊島区のある一日】 ・ 本構想は、5 カ年計画を想定して策定するので、冒頭で 5 カ年計画を経た 5 年後の豊島区の姿を分かりやすくイメージできるよう文・イメージ図で表現したい。 【2.豊島区はなぜ消滅するのか？】 ・ 豊島区が消滅可能性都市と言われる原因をある仮説をもって検証する。 ・ コーホート分析の結果、椎名町・東長崎エリアからの子育て世代の流出が顕著であることがわかった。

	・ 区内の住宅ストックはワンルームマンションに偏っており、同時に空き家の大半も賃貸住宅かつワンルームマンションである。 ・ F1 会議のアンケート結果から、公園への不満が特に高いことが分かった。 ・ 官民ストックの老朽化も大きな課題であり、築古分譲・賃貸マンションの死蔵化や公共施設・インフラの将来更新経費不足も明らかになった。 【3.消滅可能性都市から超絶可能性都市】 ・ 超絶可能性都市とは、消滅可能性都市とされる豊島区が、一転、無限の可能性にあふれるまちになるという意味であり、そのための具体的な取組を提示する。 ・ リノベーションまちづくりでは、都市地域経営課題を複合的に解決することを目指しており、本構想のテーマ設定は、現状の想定のもと行っている。 ・ コンセプト「まち開き、まち育て！」は、本構想の主要テーマとした子育て・子育てを行政任せではなく、金剛院のように民間の担い手が地域に開き、地域で育てることを目指している。 ・ 本構想の特徴は、従来の他地域の家守構想のような産業振興等を核とした都市環境・住環境づくりに子育て・子育て環境づくりを重ねあわせているところにある。 ・ 子育て・子育て支援のあり方も従来の行政任せからニーズの多様化を踏まえた民間主導の公民連携を目指している。 ・ 子育て・子育て支援施策については、担当部署との連携が必要となる。 ・ 「住み続けられる住環境・地域環境」は、第2回委員会の水村委員のレクチャーを整理したものである。 ・ 「公共空間の活用とエリアマネジメント」は、第3回委員会の保井委員のレクチャーを整理したものである。 ・ 本構想のターゲット層は、流出傾向にある世代（就職・結婚期の若者や子育て世帯）や現状取り込めていない層（区外在住の学生や区職員）、取り込みたい層（暮らしデザイン力のある人）とし、ターゲット物件は、公共施設・公共空間を含む課題と思われる物件種別とした。 【4.リノベーションまちづくりの胎動】 ・ 区内に既にある民間による先進的な取組を例示することで、リノベーションまちづくりの可能性を明らかにする。 【5.動的実行プロセス】 ・ 本構想を絵に描いた餅にしないための具体的な実行プロセスを明示する。 ・ 提示している区の施策イメージは、過去3回の委員会で出た意見を基にしたものである。 【6.重点エリア設定】 ・ 現時点では仮のものだが、定量的分析等の結果から、既に衰退が進みつつあるエリアとして、椎名町・東長崎エリアを対象としている。 【7.今後の展開】 ・ 次年度以降の具体的な取組を5カ年計画を含めて明示する。
5.リノベーションスクール@豊島区の準備状況について	
嶋田	・ 会場は大正大学で決定。 ・ 事業計画コースの対象案件は4物件中3物件が決定し、椎名町の2階が住宅のとんかつ屋跡、東長崎の銭湯跡、ロイヤルアネックス2階の一部となっている。

	・セルフリノベーションコースの対象物件は目白ホワイトマンションの1階となる。 ・一般公開のライブアクトとしては、まちの保育園の松本氏、韓国ソンミサンマウルの方を呼んでいる。 ・できるだけ多くの区職員に見に来て頂きたい。
6.意見交換	
小林	・池袋が住みたい街になった要因は、若者に人気になったことであり、その結果、ワンルームマンション化が進んでいる。 ・区はワンルームマンション税で抑制を図ったが、抑制効果は少なかった。また、その税収はファミリータイプ住宅増に充当される予定だったはずである。 ・ファミリータイプの住宅価格・家賃が高いため、中所得者層をターゲットにすることは困難と考えられ、中高所得者層を狙うのが現実的なように思う。 ・中所得者層を狙うには、シェア居住や高齢者単身世帯との異世代ホームシェアなら可能性があるが、現実には用途転用の問題があり、やろうとする内の8〜9割は実現できない。自治体裁量範囲での空き家活用条例を策定すべきと考えるが、それには建設部局や都との調整が必要となる。自分は都の委員も務めているので、その部分では協力できることがある。
清水	・空き家活用条例は必要と考える。
嶋田	・異世代ホームシェアは、妻のカフェのスタッフである大学院生が実際にやっている。 ・用途転用については、北九州市では既存不適格調書の運用で柔軟に対応している。運用方針だけではなく、フォーマットを作って欲しい。
東屋	・既存不適格調書の件は、既に北九州市とやり取りをしており、柔軟に対応していく方向で検討している。
小林	・既存不適格調書の柔軟な運用での対応では、建築主事の責任が重いので、議会議決を伴う条例化が望ましい。
渡邊	・既存不適格調書を含めて、リノベーションまちづくりの実現に向けて具体的な課題が見えてくれば区として積極的に取り組みたい。
嶋田	・コーホート分析結果から子育て世代の流出が課題であることが明らかである一方で、大きく流入している大学生世代にも注目すべきと考える。彼らにどう住み続けてもらうかということを考えた方が良いかもしれない。 ・批判されることを承知で言うと、今後も増加する高齢者をターゲットにしたビジネス化（例えば遊休化した公共施設を納骨堂にする）して、その収益で他の課題を解決することも考えられるのではないかと。 ・構想に豊島区らしい豊島型ライフスタイルを打ち出した方が良い。その中に子育て・子育て支援を入れてはどうか。 ・子育て世代の流出の課題は、保育園入園までをいかに保たせるかにある。保育園に入園すればそう簡単には流出できなくなる。 ・また、次々に出てくる課題（子育てから介護まで）をいかにシームレスにつないで解決するかという視点も重要となる。 ・資料の「子育て・子育て支援のあり方」にある民間主導の公民連携の図は、もっと民間の円を大きくした方が良い。
保井	
浅原	

青木	・ 在宅介護に空き家を活用することは考え得るが、そのマッチングが課題となる。区 HP を入口に住みたい人を呼び込む仕掛け等が必要ではないか。 ・ 豊島区の住宅ストックの問題としては、本来は非常に使い勝手の良い間取りである 2DK 程度の間取りが極端に少ないことがある。 ・ 空き家と住みたい人のマッチングやシェア居住・異世代ホームシェア等については、いきなり住むことはハードルが高い。短期間のお試し居住ができる仕組み等が必要。
嶋田	・ 住戸内の環境だけでなく、周辺地域内に複合的にコンテンツを入れ込むことでエリアの魅力・価値を高めることが必要。
保井	・ 2 戸一化は、現実的には工事費と賃料のバランスからして事業性が厳しい。2 戸一化と合わせて高気密・高断熱化することでライフサイクルコストが下がる等の別の指標が必要に感じる。
佐藤	・ 2 戸一化の実現の困難さについて、まちづくりと連動した税制面の後押しという考え方も必要。ワンルームマンション税についても、本来の目的に沿った形が見える使われ方がされると良い。
園田	・ ワンルームマンション税の税收の一般財源化が言われているが、正確には違っており、当初の考え方から保育園の整備等の広い意味で住環境改善に資するものに使われており、用途は明確になっている。
小林	・ ワンルームマンション税は、実際にはワンルームマンションの抑制につながっていない。その証拠に税收は増えており、税金を払ってでも民間はつくっている。抑止力を働かせるには更に金額を上げることが必要だが、その場合、民間の開発を規制するな、需要を抑制するな等の反発を受ける可能性が高い。
齊藤	・ 豊島区は流動型都市なので消滅しないと考えているが、本来は定住型都市が望ましい。 ・ 構想案のターゲット層を絞り込む必要性は理解しているが、高齢者層にも向いたものにして欲しい。リノベーションスクールは肯定的な議会質問が多く、期待感が大きいので、今後は区民や議会に説明していく必要がある。
青木	・ 重点エリア設定は、区の課題認識とも合っており良い。 ・ リノベーションスクール案件の事業化を一つでも実現させたい。
齊藤	・ リノベーションスクールについて構想に入れて欲しい。
嶋田	・ 構想案は、若者から高齢者までというように、皆が受け入れるものでは意味がない。みんなのためにという考え方は止めるべき。 ・ 行政にはもっとコンテンツをまちに拾いに行っていて欲しい。そうしないと本質的な課題や解決策はわからない。
園田	・ 趣旨は理解しているので、見せ方を工夫して欲しい。 ・ 委員会を通じて感じていることは、行政側にもっと意見を出して欲しい。行政側の意見が少な過ぎる。本構想が区として出すことを認識して欲しい。
清水	・ 豊島区のリノベーションまちづくりの取組は住宅の空き家対策から始まっているので、銭湯跡も非常に魅力的だが、住宅問題にフォーカスを当てた方がインパクトはある。
青木	・ 銭湯跡も 2,3 階に賃貸住宅が乗っかっており、半分程度が空室になっている。
園田	・ ワンルームマンションの周りにある公開空地等を活用するという課題もある。
栗原	・ 不動産オーナーの確保が非常に困難という課題があるので、不動産オーナーの啓発は非常に重要と感じている。
	・ 長年、椎名町在住者の実感から、子育て世代の流出の原因は価格にあると考える。価格と広さ

青木	の問題で区外に引っ越してしまうのが実情であり、改修で解決できる問題ではないのではないか。 ・ 価格や広さの問題ではない。できるということを見せること共感が大事。ロイヤルアネックスでも、ある夫婦が出産しても住み続けることで、産んでも良い、産めるということに気づき、出産する夫婦が増えている。
小林	・ ロイヤルアネックスの入居者は確かに比較的所得が高い層が多いが、年収 300 万円以下でも住み続けている入居者はいる。 ・ 空き家対策は、貧困ビジネスと競合になる可能性が高い。貧困ビジネスは不動産オーナーにとって収益性が高い。
伊部	・ 空き家対策を経済的に分析するとシェア居住や異世代ホームシェアのような住み開きが有効という結果もある。 ・ ロサ会館で働いている学生アルバイトを見ている実感から、学生を住み続けさせることが重要と感じている。
宮本	・ 学生に話を聞くと池袋に就職する若者が少なく、大手町や渋谷に出て行ってしまうのが実態であり、豊島区には魅力的な働く場所がないことも課題である。 ・ 区にはリノベーションスクールの対象案件への公共施設の提供を強くお願いしたい。4 案件で実施する場合、バランス的にも公共施設があった方が良く、区の政策という位置付けからも公共施設・公共空間は必要である。
清水	・ 今回は残念ながら調整が上手くいかず案件化できなかったが、継続開催をするならば次回以降はぜひ提供頂きたい。 ・ 公共施設・公共空間は空いてしまったものに限らず、利用度が低いものも対象となる。北九州ではそういった案件が出されている。