

## 9. 開業してみた今、どのような気持ちにか？

周りで暮らす方々がご来店され、ありがたいなと思っています。

仕事は楽しいです。

### ☆調査結果☆

まず開業する気があっても、実際に借入れができるかできないかの不安、借入をするのには厳しい審査があるのは当然だが、日本政策金融公庫担当者の対応にも問題があると思われる。今回聞き込みをしてみて思った事は、借入れができるかできないかの査定中に、良いと思った物件は、他の方が契約をしてしまうパターンもあるという事。

もし仮に、何も免許を持ってなく、自己資金もあまりない状態では、昔と現状は変わらず、借入れが厳しいということが分かった。

こうしたい、ああしたいと思う気持ちが強くても、なかなか実現するのは難しい。

### ☆企画提案☆

古民家を利用する事により、地域活性化・近隣の方とのコミュニケーションの拡大。そのコミュニケーションにより、そして口コミによって更なる地域活性化に発展。

活性化することにより、古民家在住の心をつかみ、開業者側の心の豊かさに繋がる。



### ☆最終目的☆

夢から現実へと一歩前進するには、とても労力をつかいます。いざ開業したものの、お客様を待つ事の不安や心配事を軽減するためにも、こういった施設で体験実習的なものがあると、独立・起業を目指す方には心強いと思います。

女性の起業家が多い区になれば、女性の意見を取り入れられる場も多くなると予想され、区全体の活性化に繋がる。

豊島区が最先端の区となるような発信をしていきたいと思っています。

### ★最終提案★

空き家を利用・再生するにあたり、区が率先し、不動産業者・建設会社へ「豊島区」とタイアップし、リノベーションを進める事が必須となる。

区がどこまでの管理（予算・立地等）をし、業者に委託するかが問題になる。

ただし、企業が区の斡旋により動き出しさえすれば、現実になっていくと思われる。

⑦北九州市事業現地調査

別途：パワーポイント（北九州市リノベーション調査）

# 北九州市の取り組み



## 取組のポイントは意識改革

- \* 北九州のように「家守」あるように ビルオーナーの意識改革の場を立ち上げる。
- \* ビッコロ3番街のように成功例を見せつつ、少しずつ広げていく。
- \* 成長の物語を見せることによって、オーナーに意思が変化、企業への後押しになる
- \* 入居者へのきめ細かいプロデューサーの存在(嶋田氏)
- \* 最後は民間主導でしっかり利益計画を立てる。
- \* 官はスクール運営や、バックアップ体制を継続的に粘り強く支援する。

## 北九州市の取り組み効果



- \* 小倉地区でリノベーションによる創業・新規雇用数増加
- \* 297件 内150名が女性！
- \* 商店街通行量の増加
- \* 11060人/1日 ⇒ 14163人/1日 約3000人の増加
- \* 連携体制による地元大学、商店街、ビルオーナー等
- \* 協力体制「RENOVATION SCHOOL」年2回の開催 5年連続

## ⑧居住者協議会ヒヤリング

コレクティブハウスヒヤリング報告

### 居住支援協議会の取り組み調査 H26年10月3日

住宅課矢澤様・（建築課マンショングループ安達様）

居住支援協議会露木様・狩野様・宮本様・小口様

#### 1 現状

- 豊島区居住支援協議会は、国（国土交通省住宅局）からの支援（助成金）で成り立っており目的もその用途も定まった形で始まる。（H24年7月3日設立総会）  
事業費年間1千万円 モデル事業50%助成  
400万円運営費 各モデル事業200万円上限
- モデル事業として、助成用途、
  - ①高齢者支援 ②障害者支援 ③ひとり親家庭支援 ④その他支援
- モデル事業として認定されている4団体（コレクティブハウジング社ほか）は活動3年まだ実績が残せていない状態。
- NPOクローバについては、撤退している
- 空き家バンク登録件数0の状態

#### 2 問題点

- 空き家と言っても、オーナーの応募がないことによって、事業が停滞している
- 共通の認識として、空き家ではないというオーナーの認識で、有効活用の活路が見い出せない状況
- 居住支援協議会も、オーナーに対するシンポジウムを計画している。11/12
- オーナーの認識：従前のように高額家賃が見込まれると思っている
- コレクティブハウジングと言う考え方 「多世代の日常生活を共有する住居」  
共感を得て、支援者としてのオーナーを探したい。
- 空き家の危険性と、事業化の収益性も見込めるとの認識の確認

#### 3 コミュニティ5としてのアプローチと今後の展望

- コレクティブハウジングの進めている新しい形のコミュニティとしての居住スペースは私たちの当初の計画と合致していると思われる。
- 問題点は、前回ヒヤリングした、区のマンション課も同じ問題の空き家貸出オーナーの不足である。そのため各部署でオーナーの掘り起こしを構想中である
- 賃貸オーナー向けにリノベーションスクールの開催を考えている、都市マンション課、シンポジウムを考えている居住支援協議会、目的はオーナーの意識改革である横の連携の問題。
- それぞれのコンセプトの違いがあっても、空き家の解消・活用という見地に立ち、専門家を入れた、北九州のような、プロジェクトの立ち上げを区に提言するのもいいのではないかと思われる。

## ⑨ロイヤルアネックスヒヤリング

# 豊島区の空き家・空き店舗対策

リノベーションスクールによる空き家対策

ex:ロイヤルアネックス

- \* 民間と連携したリノベーションまちづくりの推進:空き家と入居希望者のミスマッチを解消するカスタマイズ賃貸住宅
- \* ロイヤルアネックス 1年で空き家率28%→0%
- \* 上記、成功例から
- \* 豊島区も北九州市主催のリノベーションスクール参加
- \* 促進へ舵取り



チーム名

## Community5

メンバー

有里真穂／加藤直美／新谷百合子／高田宜子／四元千佐子

検討テーマ

## 「豊島区に住み育て働く！」 多世代のコミュニティ作り・ としまのまちづくり提案～公園と空き家対策

活動状況

F1会議+萩原先生指導 計8回  
グループミーティング計7回  
(8月18日、9月10日、10月16日、10月30日、11月12日、11月19日、12月8日)

## ●インタビュー調査(背景調査)

- ①東長崎街頭インタビュー.....8月22日
- ②ゼネット(在勤在住・女子社員)インタビュー.....8月28日

## ●公園調査

- ③長崎地区中心に18か所現地調査.....8月21日、8月22日、9月13日
- ④公園緑地課ヒヤリング.....8月21日、9月10日

## ●空き家調査

- ⑤豊島区都市整備部建築課マンショングループ.....8月22日
- ⑥起業家成功者へのヒヤリング.....8月23日
- ⑦北九州市リノベーション事業のヒヤリング.....9月17日
- ⑧居住支援協議会 NPOコレクティブハウジング社.....10月3日
- ⑨ロイヤルアネックスヒヤリング.....10月8日

※調査内容については、としま街づくり補足資料に詳細あり

感想

## 〈新谷〉

私たちチームCommunity5のテーマである、公園と空き家対策の中で、私は主に公園について担当しました。現地調査では、実際に長崎地区に足を運び池袋しか知らなかった私が、豊島区には長崎地区のような家族世帯が暮しやすい静かな住宅街もある事を初めて知る事が出来ました。第1回の会議でチーム分けを行う際、ハード面についての提案者でチームを編成した為、1つの企画案にするという事で、主に公園と空き家対策の2本立てに絞りました。全く関係のないと思っていた公園と空き家対策は、1つの企画案にすると、お互いに機能を発揮し、とても良い提案になったと思います。

この事から、Communityは、ハード面もソフト面も含め、関係のないであろうと思う事でも、実は深く関係してくるという事を学びました。地域を活性化する事は、全てに関係を持たせ活性化させないといけないのだと思いました。又私が環境についての提案を希望したのは仕事や子育ての経験がまだない為で、今回のとしまF1会議では、これから直面するであろうワークライフバランスや待機児童、家賃などの問題について、実際に困っているお母さん方のお話が聞けて本当に勉強になりました。更に、行政がどのような考えで動いているのか、どういった問題を抱えているのかも知る事が出来、社会勉強になりました。発表では、パワーポイントの作成を行い、時間制限があるなか、いかに短い時間の中で簡単に伝えたい事を伝えるかなど、実際に自分でも考え、更に同じチームのメンバーにアドバイスを頂いたり、他のチームの発表からも多くの、発表方法やパワーポイントの作り方のヒントを得て、多くの財産となりました。最後になりますが、大学の先生からの推薦でこのとしまF1会議に出席しましたが、本当に参加して良かったです。チームのメンバーの皆さん、会議を企画して下さいました豊島区、会議に出席して検討して下さいました高野区長ならびに多くの課長様方、会議で声をかけてアドバイスをして下さいました他のチームの皆さん、本当にありがとうございました。

**〈高田〉**

最初はどうなる事かと思いましたが、最後はきちんとした形になり、チームメンバーそれぞれが、自分の思いを伝えられたのかなと思います。私が担当した、「さくらキッズ・サロン」では、起業家を目指す女性支援の場として、女性らしく、自分らしく生き、輝く女性を増やしていける豊島区との願いを込め、提案させていただきました。世代を超えて、女性が仕事をする機会を増やし、地域に根付く人材へと育成していける、それをぜひ、豊島区で実現していきたいなと思っております。

チームメンバーをはじめ、区の職員の方々と接する機会ができ、とても有意義な時間を過ごす事ができ、感謝しております。ありがとうございました。

**〈四元〉**

正直F1会議がこれほど大変だとは思いませんでした。

ただこんなに真剣に取り組めたのは、萩原先生の12月までに区長の前で提案し、良ければ予算に反映させると聞き、区も本気で耳を傾け実行しようとしていると感じた時、私たちも本気で動く気持ちになったのだと思います。真剣な気持ちは伝わるのだと実感しました。私たちのチームはほんとに広範囲の課題に取り組んでいたため調査も公園・空き家と多岐に渡り、調査も個人的なものを加えれば十数回を超えました。

グループ打ち合わせも、自社の会議室で、19時から集まり22時を超えることもありましたが、ただ、取材も多く時事通信社・文化放送等注目の高さも感じつつ、まったく知らなかった5人が、学生・主婦・OLと多世代の立場から、真剣な意見を出し合い、いつしか全員の希望の詰まった提案に出来上がりました。しかし、予算の点なども考慮するには、大変で時間も足りませんでした。ここまでが今の私達にできる精一杯だったと思います。

今回の提案はまだまだ、考慮の余地もあり時間的束縛もありましたが、そんな中でも区の職員の方々の、協力的で、一緒に考えるといったスタンスには、本当に感謝していますしこのような職員がいる豊島区であれば消滅などしないと確信しました。

最後に、立場も世代も超えた仲間を得たことは大きな収穫でした。ありがとうございました。

**〈有里〉**

F1会議を通して、生まれ育った豊島区を客観的に捉えることができたと同時にやはり私のふるさと「豊島区」を消滅都市にさせてはいけないという使命感が芽生えました。

メンバーも私以外は全員区外在住で豊島区に住んでいる私とは違う視点で捉えていることもすごく新鮮な発見でした。

また、豊島区の職員の方々がとても協力してくださり、今まで知らなかった区の実情や職員の方々がご苦労されていることを知りました。この会議を通じて、区の職員の方々の取り組みを理解できたのと同時にこれからの豊島区のビジョンと一緒に考えられたことは、良い経験だったと思います。F1会議が終わっても地域に戻り、街の人と一緒に会議で議論した内容をでした。F1会議を通じて提案したプロジェクトが少しでも実現できるように街の方たちと一緒に活動していきたいと思います。最後に、チームのメンバーや区の職員の方、ご協力くださった地域の方々に感謝しております。

この経験は、私にとってとても勉強になる有意義な時間でした。また、「としま愛」を深める機会にもなりまして。こんなに地元が好きだったんだという発見をさせていただき、ありがとうございました。これで、終わりでなくこれからがスタートだと思います。今後ともチーム、職員の方々には、ご支援、ご指導いただきたいと思いますのでよろしく願いいたします。

**〈加藤〉**

豊島区が消滅可能性都市と報道され、まさか…と信じられない気持ちでした。としま100人女子会きっかけに豊島区に関心を持つ女性がたくさんいる事を知り、また豊島区(行政)が私達の声(女性の声)を聞くという真剣な姿勢にビックリしました。今回、F1メンバー、Community5のメンバーとの出会いは私にとって大きな財産となりました。8月から始まり、12月の区長プレゼンまで限られた時間の中でメンバー一人一人がそれぞれ違った立場。視察や打ち合わせは大変なものでした。しかし、豊島区に対する思いは変わらなかった為、最後までやり遂げる事が出来たと思います。私自身は最初から最後までメンバーに迷惑ばかりかけてしまいましたが、一生懸命に取り組むメンバーの姿がよき刺激となりました。私達は公園や空き家のリノベーションについて提案させて頂きましたが、他のグループの提案も魅力あるものばかりです。近い将来、予算が付き、現実化となるのが楽しみです。

これからも豊島区は女性や区民の声が届く、行政と区民が身近な区であって欲しい。また、F1会議が今回限りで終わりではなく、これからも継続して貰いたいです。この様な貴重な経験を出来た事、メンバーと出会った事に感謝致します。そしてお疲れ様でした。