

第5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3月30日（月）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. 第1回リノベーションスクール@豊島区の開催結果とその後の進捗状況等について（青木）
3. リノベーションまちづくり基本構想案について（宮本）
4. 意見交換
5. その他

【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	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(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	F1 会議委員	四元 千佐子
委員	政策経営部長	齊藤 忠晴
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	広報課長	矢作 豊子
オブザーバー	建築審査担当課長	東屋 英俊
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 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	区内在住	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

- ・ 第1回リノベーションスクール@豊島区の事業計画コース対象4物件中2物件は事業化に向けてオーナーと継続協議、セルフリノベーションコース対象物件は4月中旬に完成予定。
- ・ セルフリノベーションコース対象案件のお披露目会とスクール受講生の懇親会（都電テーブルにて）を4月23日に開催予定。
- ・ お披露目会には区の担当部署以外の職員もできるだけ多く参加するよう調整する。
- ・ 都電家守舎のパイロットプロジェクト、オーダーメイド賃貸の要町ホワイトマンションは4,5月に2家族入居予定、ママ達の居場所づくりとしてオフィスを飲食店にコンバージョンした都電テーブルは4月4日にプレオープン予定。
- ・ 来年度以降、各プロジェクトのお披露目会等を企画し、区内不動産オーナーやリノベーションまちづくりに関心のある人向けの情報発信を積極的に行う。
- ・ 来年度早期に、町内会長・商店会長向けのリノベーションまちづくりの説明会・事例見学会を開催する。
- ・ 構想における行政の役割等について、区役所内で関わり方・表現について早急に議論して仮案を作成する。
- ・ 構想案は事務局で議論を踏まえたブラッシュアップを行い各委員に送付し意見を求め最終案とする。
- ・ 第2回リノベーションスクール@豊島区を9月4～6日で開催する方向で調整する。
- ・ 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) <ul style="list-style-type: none">・ リノベーションスクールを終えて、具体的な案件が既に動き始めており、これを踏まえて豊島区リノベーションまちづくり構想は来年度の早い時期の発表を目指している。・ 本日はそのたたき台を基に議論を進めるが、豊島区の色々な関係者に広く知られるようになって欲しいと考えて取りまとめているので、忌憚のない意見を出してもらい、より分かりやすく訴えかける力を持った構想に仕上げたい。・ 本日の議論を踏まえて、事務局側で最終的な案をまとめて、委員の皆さんから意見をもらい最終的な調整を図っていききたい。 |
|----|---|

2.第1回リノベーションスクール@豊島区の開催結果とその後の進捗状況等について

- | | |
|----|--|
| 青木 | (青木委員より説明) <ul style="list-style-type: none">・ 第1回リノベーションスクール@豊島区は無事終了し、最終プレゼンテーションには300人超の来場者があり、事業計画コース4案件とセルフリノベーションコース1案件のプレゼンテーションが行われた。・ スクール終了後、事業計画コース4案件のうち、2案件のオーナーと既に接触している。・ ビルホリモトについては、オーナーより事業化に向けた検討を進めていくという返事を頂き、今週中には担当者およびユニットマスターと進め方について協議し、オーナーと協議を重ねていく予定である。・ モダンバスについては、ステークホルダーの一人が最終プレゼンテーションに来られず結論が出せない状況もあり、当面の事業化は難しいという感触である。・ 旧とんかつ屋については、来週、オーナーに対し区とご挨拶に伺う予定である。 |
|----|--|

嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ ロイヤルアネックスについては、引き続きユニットメンバーがブラッシュアップを重ねており、今月中にその結果報告を受け、最終的な事業化の判断を行う予定であるが、何らかの形で事業化するつもりなので、少なくとも2案件は事業化に向けて動く予定である。
青木	<ul style="list-style-type: none"> ・ セルフリノベーションコースの案件は、その後、最終的な工事を進めており、4月中旬には完成する予定である。 ・ 4月23日(木)にセルフリノベーションコース案件(目白ホワイトマンション)のお披露目会と第1回リノベーションスクール@豊島区の受講生の懇親会(都電テーブルにて)を開催する予定である。 ・ スクール対象案件以外では、都電家守舎でパイロットプロジェクトとして2案件動かしている。 ・ 1案件目は、豊島区外のファミリーを区内に移住してもらうオーダーメイドリノベーション企画である要町ホワイトマンション2部屋で、1部屋は双子連れのファミリーが4月中に入居予定であり、もう1部屋には、3人のファミリーが5月入居予定である。 ・ 要町ホワイトマンションの2組の入居者は、いずれもトレジャーハンティングやリノベーションスクールに参加した方である。 ・ 2案件目は、ロイヤルアネックス2階のオフィスを最低限の予算で飲食店にコンバージョンし、まちに住むママ達の居場所づくりとして、全国の生産者と直接つながる早稲田のこだわり商店の安全な食材を使い子連れで安心して昼夜来られる環境の提供とお母さん達の家事のスキルで簡単に加工できる飲食業態とすることで短い時間で働ける等の多様な働き方の実現を目指した都電テーブルを4月4日にプレオープンする予定である。 ・ 都電家守舎の2つのプロジェクトの資金調達には豊島区のビジネスサポートの制度融資を活用している。これは将来的に別の家守事業者が事業に取り組む際の実践事例となることも意識している。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれのプロジェクトも構想で目指そうとしている方向性に沿ったものであり、それが民間の投資で既にできつつあるという状況が構想の議論と並行して生まれている良いサイクルである。 ・ 各プロジェクトについて、区内の不動産オーナーや豊島区のリノベーションまちづくりに関心ある人達に向けたお披露目会を実施し体験を共有してもらう、メディアに取り上げてもらう等、実績をベースにした情報発信が今後の取組を加速させるためには非常に重要であり、来年度の課題でもある。 ・ できるだけ多くの区の関係者にお披露目会等に参加して欲しい。担当部署のみだけが動くことは最悪なので、区の内部でも共有に努めるよう園田部長よろしくお願ひしたい。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションスクール@豊島区の参加者の中から豊島区に住みたいという話があり、2人の女性がルームシェアで既に要町ホワイトマンションに住み始めている。 ・ 南池袋にある古本屋往来座のあるマンションの最上階のリノベーションされた物件にも近いうちに入居者が入る予定である。 ・ 雑司が谷にある借地戸建てのグランマも23日に一緒に見てもらえるようにする。
3.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	<p>(資料：豊島区リノベーションまちづくり構想案を説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前回よりだいぶ構成を変えている。豊島区在住および豊島区に移り住んで欲しい子育て世代をはじめとしたターゲットに向け、これを読んで豊島区に住み続けたい住みたいと思ってもらえるよ

う、できるだけ分かりやすいものとしたつもりである。

- ・ 構想の本編には具体的な制度のイメージやデータ等の資料を載せる予定である。

【1.近未来の豊島区のある一日】

- ・ 本構想が実現した際のある一日を文・イメージで表現するものだが、本日の議論や後日区内在住のママや女性の意見等を踏まえて構想の最終形を固めた上で加えたい。

【2.豊島区はなぜ消滅すると言われているのか？】

- ・ 前回から大きく変わっていないが、各種データから住みたくても住めない、あるいは住み続けられないまちとなっている現状の根拠付けを行っている。

【3.消滅可能性都市から定住可能都市へ】

- ・ テーマ・コンセプトは、行政任せにせず、住民あるいは従業者自らが欲しい暮らしを自分達の手で創り出すことを主眼に置いている。
- ・ ネーミングの「Happy Growth Town」とは、近年、都市の成長について Smart Growth という言葉が使われるが、豊島区の持続的な成長に加えて子供達や子育て世代が幸せに成長していくことが可能なまちとなることを目指して名付けたものである。

【4.子育て・ママの生活・パパの生活】

- ・ テーマ・コンセプトを具体的に実現した際のまちのイメージを女性・ママ目線表現したものである。
- ・ 子育て・子育て支援施策のポイントに社会的企業の育成・集積・支援を加えている。これは、民間主導の公民連携による子育て・子育て支援を進めていくにあたって、その担い手として社会的企業が想定されることから、区内に社会的企業が増えることで、子育てしやすい環境が実現するとともに、それら企業の存在自体が豊島区で子育てしやすいまちであることのアピールにつながると考える。

【5.住み続けられる住環境・地域環境】

- ・ 豊島区で住み続けるために必要な施策や環境の具体的なイメージを整理したものである。
- ・ これらは必ずしも子育て世代に限ったものではなく、結果的には高齢者にとっても住みやすいまち住み続けられるまちになると考える。
- ・ 水村委員からの情報提供にあったように、住み続けられる住環境・地域環境には、子育て世帯だけではなく高齢者世帯の問題もあり、「居住の混在」が重要との指摘があった。最近、荻窪に居住の混在をテーマとした住宅が完成したとの報道もあったように、これから重要なテーマになると考える。
- ・ 空き家等の有効活用を促進する条例については、前回の小林委員の意見を踏まえたものであり、小林委員より具体的な施策のイメージを提供頂いた。
- ・ 豊島区を含めて全国に空き家対策の条例はあるが、空き家活用に焦点を当てたものはないことから、小林委員が以前からその必要性を指摘しているものである。
- ・ 豊島区においては、既にある「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」に必要な条項を付加することを想定している。
- ・ 公共空間の活用とエリアマネジメントについては、保井委員からの情報提供を基に整理したものである。
- ・ リノベーションまちづくり特区の創設とは、住み続けられる住環境・地域環境を実現するためには様々な施策・取組が必要と考えられる中で、それらを横断的に取り組むための包括的な枠組みとして特区の創設を検討してはどうかということである。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ベビーカーで歩きやすいまちといったものは、バリアフリー法で重点整備地区に位置付けられるが、豊島区では池袋駅周辺が該当し、公共建築・公共空間が特定建築物・特定経路としてアクセシブルに整備されているはずである。これらと整合させて公的なハード環境整備も国の基準を上回るような形で特定経路等を整備していくことを特区で目指してはどうか。 ・子育てしやすい住まいとしては、シェアハウス以外にコレクティブハウスもあるのではないかと。スウェーデンではストック量としては少ないが、母子世帯等が食事当番をつくって皆で食事を食べる多世代型や将来的な共助が促進できるシニア型等があり評価が高い。日本でも日暮里かんかんの森やコレクティブハウジング社など幾つかあるが、なかなか普遍化していかない。 ・ワンルームマンションに共用のファシリティを設けることでコレクティブハウス化を図ることが考えられるのではないかと。 ・高齢化が進む中で将来を支える子供をメインに吸えることは非常に良いことだが、近年、孤独死が社会問題化している。例えば、高島平では毎週2~3人孤独死の通報があったり、大牟田でも孤独死が頻発しているとのことであり、そのフォローアップの仕組みもあると良い。 ・子供をたくさん持てて、高齢者も安心して暮らせるといったニュアンスが出ると良い。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・水村委員の意見はどれも重要な視点なので、これらを盛り込むよう事務局で検討して欲しい。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・当初は、子づくりや子どもをテーマに掲げようとしたが、女性で不快感を感じる方もいるのではないかと考えた。
水村	<ul style="list-style-type: none"> ・日本では婚内子しか認められていないが、南米などでは婚外子がたくさんおり、一族郎党で子供が生まれれば可愛がって育てる社会があり、少子化にならない。一人で産んでも最低限育てられる社会になる必要がある。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・渋谷区でLGBTのカップルを認める条例が成立する予定であるが、婚外子も社会として認めることを政策としてきちんと打ち出した方が良いかもしれない。
水村	<ul style="list-style-type: none"> ・一方で欲しくても身体的に生まれられない家庭への配慮も必要であり、例えば「子供があふれる子育てが楽しいまち」というのはどうか。
浅原	<ul style="list-style-type: none"> ・スクール対象案件となる物件を探すのに苦労しているが、区やスクール関係者が動くより直接オーナーとつながっている不動産管理会社や仲介会社と連携を取ると良いと思う。実際に物件が空いて困っているオーナーはたくさんいる。 ・次回スクールに向けて、必要な条件を示してもらえれば、周知に協力はできる。物件が選べるくらいになれば、良いプロジェクトができる可能性が高まるし、良いプロジェクトが実現すれば、自然と物件は集まるようになり、空き家対策・ファミリー層の人口増加も進むだろう。 ・ただファミリー層が増えると、一方で保育園や小学校が足りなくなるとは本末転倒なので、そういった整備や支援も合わせてやっていく必要がある。 ・今回、要町ホワイトマンションの取組でマンションエントランスが双子のベビーカーの幅に対応していないことに改めて気がついた。車椅子対応も含めてアクセシビリティの向上は重要と感じる。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・物件探しは初期段階では非常に重要であるため、ぜひ協力頂きたい。
東屋	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家等の有効活用を促進する条例」の特定住宅について、住宅と寄宿舎の間に法的な溝が大きいという問題があるが、4月1日から都安全条例が大きく変わって、かなり溝が埋まることになるので、条例化は都安全条例との整合性も踏まえて検討する必要がある。 ・豊島区では、法律の基準を上回ってやってくれたものには金償を与えることも検討している。

齊藤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「2.豊島区はなぜ消滅するといわれているのか？」について、住みたい街「池袋」と23区唯一の消滅可能性都市を並列して書くことに違和感を感じる。 ・ 小学校の統廃合は平成9年から実施してきたが、当時は人口減少が進みクラス10名以下になるような小学校もあったことから実施に踏み切った経緯がある。 ・ 人口が増加に転じたのは平成16年からであり、近年、住みたい街になったのは豊島区が住みやすいまちであることを区としてもPRしてきた成果だと思っている。 ・ 消滅可能性都市とされたのは、2010年当時の古いデータであり、近年の状況を反映しているものではない。 ・ 表現としてインパクトがあるのは分かるが、ランキングは波があるものなので、ずっと住みたい街であり続けたわけではなく、昨年度のランキングだけを取り上げるのはどうかと思う。
清水 齊藤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊島区民もこういったギャップのある情報を認識しているのではないか。 ・ 確かに未だになぜ豊島区は消滅可能性都市なのか、行政の施策が不十分だからではないのかとの問合せを受けることはある。 ・ 豊島区としては、持続発展都市推進会議を設けて、消滅可能性都市という指摘を乗り越えたという認識であり、注目を集めるために改めて消滅可能性都市を前面に押し出す必要はないと考える。 ・ リノベーションまちづくりによる空き家対策・子育てしやすい環境づくりを中心に据えれば良いのではないか。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人的にはここはインパクトであればあるほど良いと思う。 ・ 持続発展都市と名乗ったから消滅可能性都市を乗り越えたとは言えない。
青木	<ul style="list-style-type: none"> ・ どう見えるかは周りが評価することだが、いま豊島区で一番キャッチーなのは、この2つのフレーズだと思う。そこが前面に出ないと政策が注目されなくなってしまう。消滅をポジティブに捉えたことが、いま豊島区が一番評価されていると思うので、その流れをここで切ってしまうことになる。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口の流動性が極めて高いままであり続けるのか、定住可能な都市に転換するのが本構想の大きなテーマである。これをチャンスと捉えることが大事ではないか。 ・ 動的実行プロセスをどう作り上げて、本構想に基づいた実績を生み出していることをどう情報発信していくかが勝負である。 ・ これらの表現については事務局として良く考えて欲しい。
園田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構想案は子育て世代に焦点を絞ったものになっており、リノベーションまちづくり＝子育て世代と受け取られかねないため、もう少し対象を幅広にした方が良いのではないか。地域の価値を上げていくことをもっと前面に出しても良い。 ・ 高齢者に理解を得るためにはどうしたら良いかといった検討も必要ではないか。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ そうであれば、子育て世代ではなく、子供と焦点をもっと絞った方が良い。それは高齢者にとっても子育て世代にとっても未来であるから、子供に焦点を絞って区民の理解を得る。
栗原	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまでは家を所有することでしか実現できなかったものが賃貸をリノベーションすることで実現できることをロイヤルアネックス等を見て非常に夢があると感じた。 ・ 構想案では、そういった夢の部分が欠けてしまって、子育てにのみ焦点が絞られすぎているように感じる。 ・ 子供を持つ、持たないは最終的には個人・家族の判断なので、リノベーションで自分の欲しいライフスタイルを実現するアクティブな人達をこの施策によって豊島区に集めるという視点も盛り込

	<p>んで欲しい。</p>
水村	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北欧と比べて日本の行政の施策はあまり縦割りすぎて、子供・高齢者・住宅等で部署が分かれているため、その範囲での仕事になってしまう。 ・ 最優先して解決すべき課題への視点が欠けてきたから少子化の現状がある。子供がいなければ自治体もまちも成立せず、高齢者も支えられない。なぜその当たり前のことが分からないのか。満遍なく事なかれ主義の政策ではどうにもならない。 ・ 将来人口推計から日本は、確実に次の世代でたくさん子供を産んで育てる以外は移民を入れない限り国が成立しないギリギリの岐路に立たされている。 ・ 豊島区は、いま色々な気付きに直面しているからこそ、何が何でも子供を増やせる自治体にするべきである。高齢者や他の世代から賛同を得られないのであれば、分かっている人が説得していくくらいのことをしなくてはならない。
栗原	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口動態の話は区も当然理解している。少子化問題に切り口を当てると住宅問題だけではなく、日本人の働き方の問題も出てくる。
水村	<ul style="list-style-type: none"> ・ 働き方が変わらないから様子を見ておこうでは何も変わらない。何かから先陣を切って変えていかなければいけないのではないかと。一つの課題を明確にしてそれに全庁的に取り組むくらいの自治体がこれから生き残ると思う。 ・ 私の専門は高齢者支援や障害者支援だが、そのためには子供が増えなければどうしようもない。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本構想をまとめるにあたっての根幹的な議論である。私は最優先課題を強く打ち出すべきだと思う。 ・ 2番目の優先課題として、リノベーションによって暮らしの舞台を新しい形で用意することももちろん大事である。それ自体も子育て・子育てにつながっていくようなまとめ方にすべきではないか。何もかも入れれば良いものになるわけではない。 ・ これらの表現についても事務局として良く考えて欲しい。 ・ 最優先は子育てを基軸にして、手段はリノベーションというまとめ方でどうか。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世代だけに焦点を当てていると見られることを気にしているのであれば子供がいかに増えるまちにするかというところまで焦点を絞った方が良い。水村委員の意見にほぼ賛成である。
青木	<ul style="list-style-type: none"> ・ ぼやかしたものは良くない。端的に明確に打ち出した方が良く、それがまちの個性になる。豊島区に生まれ育った人間からすると、良くも悪くも無個性なまちだと感じている。本当は個性があるのに個性が打ち出せていないまち、豊島区と言えば池袋しか出てこないのは我々のエリアプロモーション不足である。まちのプロモーションをしていくことを前提に共通のキーワードとして子育て等を明確に打ち出す、子供を増やせる環境・子育てする環境が二本柱であること、その手法がリノベーションまちづくりであることが良いと思う。 ・ 自分が4年間実践してきた経験からリノベーションによって暮らしの舞台を整えるとちゃんと子供が生まれるということが結果論として分かっているので、その流れをそのまま引き継いでいけば良いのではないかと。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ リノベーションによって暮らしの舞台を整えるという表現は非常に良い。
矢作	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我々役人は、子育て・子育て支援という言葉自体で縦割りのイメージを持ってしまう。だからこれに特化した施策になることがもったいないと感じてしまうため、子育て・子育て支援だけではないのではないかとこの発言につながったのではないかと。皆さんの意見にそう差はないという印象。 ・ 子育て・子育て支援を前面に出しつつ、今までの子育て・子育て支援そのものをリノベーションす

<p>清水 四元</p>	<p>るといようなところまで広げれば意識も変わるのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 素晴らしい意見で賛成する。それが一番大事なことなのではないか。 ・ 子育てフォーカスされているが、暮らしの舞台を整えるという意味では、高齢者が子供を見つという視点持つことも必要ではないか。子育て世代だけを集めて目黒や吉祥寺のようなまちをつくりたいのかと言えばそうではないはずである。多世代で子供を見守るようなまちになれば夢がある。そこが表現されないと新しそうで似たようなものができてしまう。 ・ 空き家オーナーには高齢者も多い。オーナーも含む高齢者がリノベーションまちづくりを通じて主体的に動くとなれば社会が変革するという期待感を感じさせる必要があるのではないか。
<p>嶋田</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実現したい暮らしの舞台を整えるための区の役割をもっと明確化したらどうか。条例以外にも例えば、子育て支援の施策を部署横断でつくる体制を整える等、横串連携の全庁一体で取り組むことを打ち出してはどうか。 ・ 我々も子育て世代だけをターゲットにしているわけではなく、今後主体的にまちづくりに関わるのはこの世代であろうから、彼らに耳障りよく聞こえて主体的にまちづくり参加してもらおう視点で構想案を作り直した。 ・ 様々なステークホルダーがいる中で行政も主体的にどうやったら取り組めるかという視点も大事なのだろう。
<p>清水 嶋田</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構想における行政の役割等について、区役所内で関わり方・表現について早急に議論して仮案を作成して欲しい。 ・ その際には不動産オーナーの役割も明確化した方が良い。オーナーとしてどう主体的にこの構想に関わっていくことができるのか、それによってどういったベネフィットが得られるかなど。 ・ ママ達にとって耳障りの良い書き方にした結果、狭い範囲の対象と読めてしまったことは反省なのだろう。 ・ 家守会社も含むそれぞれのステークホルダーがどういった視点で構想に関わっていけば良いのかという視点で構成し直すのが良いのではないか。
<p>石井</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規制緩和をすれば物事は上手くいくようなことが言われる中で、道路・公園の規制緩和も本構想で取り上げられているが、公園の規制は実際には緩く、色々な取組が始めており、例えば芸術劇場横の公園では地域の団体を受け皿として社会実験（ビール祭り・唐揚げフェスティバル等）に取り組んでいるところであるが、やり過ぎて物議を醸している部分もある。それらの収益を基に公園の維持管理や地域でやりたいことを実現させる取組を始めて2年経ったところである。 ・ 様々な社会実験を通じて幾つか問題点も出てきた中で、地元での受け皿団体が育たないという課題がある。行政が主体でやっていくとなると指定管理者なのか、上がった収入をどうするのか等の課題がある一方で地元は日の当たる部分しかやりたがらず、影の部分（ホームレス対策・治安対策等）はやりたがらない。 ・ 公園については、規制を緩めて色々なことをやらせてあげたいとは思いますが、隣接住民等の協力・理解を得る必要がある。例えば、子供の声がうるさいと毎日電話を掛けてくる人もおり、迷惑施設になっている部分もある。 ・ 区内2箇所の公園で実験を始めているが、南長崎の地域主体での取組が唯一うまくいっている。 ・ 千川小学校跡地に整備される公園では4月1日から毎日ボール遊びができるようにするが、人を常駐させるため当然人件費が掛かるので、そのスキームを全ての公園に広げることは財政的に厳しいため、地域の協力を得ながらやれるかというところは嫌だと言う。キャンプやBBQをやりたい

	<p>と言われて試しにやると苦情が来る状況である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ハードルは高くないが色々なトライ&エラーを重ねながら地域の了解を得ながらやっていく必要があるため一律に規制緩和をすれば良いというわけにはいかない。 ・ 最もハードルが高いのは道路である。 ・ 区道に関して財産管理は区だが、表面の管理は警察となる。警察のハードルが非常に高く、区がオープンカフェやマルシェをやりたいと言ってもなかなか理解が得られず苦勞している。 ・ 道路を一定時間封鎖して子供の遊び場にする等を想定していると考えますが、23区内でも実現していないのが実態である。 ・ イベントで交通遮断することはよくあるが、これを定期的を実施するにはどこかで社会実験から始めることになるが、それをどこでやるかはその後の成否に関わるので、地域の盛り上がりがあってやれそうな場所を慎重に選ぶ必要がある。特に面している住民の理解が必要。 ・ 手をこまねいているわけではないが試行錯誤を繰り返しつつも上手くいくところが少ないのが実情である。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路交通法は昭和35年に制定された人の安全を守るための法律だが、二重行政となっている。歩行者空間化するには、本来警察が出てくる必要がないことは、内閣府の規制緩和で私も再三言っているが、なかなか変わらないのが実態である。
石井	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩道でも人溜まりができるものは認められないと言われてしまう。ただ10～20年前に比べれば、だいぶ理解を示してくれるようにはなっている。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実際、雑司が谷などでも細い路地が抜け道になっており、保育園の送り迎えや子供の通学のことを考えると非常に怖い。 ・ 社会実験的に地元の理解も得ながら、地元のエリアマネジメント会社が管理しながらイベントをやれば良いのだが、行政と民間が一緒になって上手く使う実例をつくって警察と協議していくことが必要なのだろう。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ いいとこ取りだけをしないパブリックマインドを持った責任ある道路・公園利用版の民間家守会社をつくっていくことが重要なのだろう。家守会社には、パブリックマインドを持ちながら自立して金も稼ぐ、志と算盤の両立が求められている。単なる不動産活用の低レベルな話ではない。 ・ 道路・公園でも同様のことができてくれば、やがてきちんとした形が取れると信じている。 ・ その時に理解してくれない住民がいれば、行政だけでなく民間も一緒になって正していくことがひつようである。そのことに気がついた大人が前向きに変えていくしかない。 ・ まちづくりワークショップでも都合の良いことしか言わない大人が多過ぎる。言った人が責任を持って金も出してやる人を育てる必要がある。 ・ 本構想の実現においても区が真剣に握手できる責任ある民間組織を育てることが求められている。 ・ 構想案の最後にある「暮らしづくりの担い手」にその趣旨が十分ではないが簡単に書いてある。 ・ この表現についても事務局として良く考えて欲しい。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧高田小のワークショップに参加したが、参加者がお客様区民ばかりで区が非常に苦勞していると感じた。自立して自分達の社会をつくる市民社会の実現を謳ってその担い手として位置付けたらどうか。
四元	<ul style="list-style-type: none"> ・ 椎名町の町内会長と話す機会があった時に、町内会ではリノベーションまちづくりの話を一切聞いたことがない、区が取り組んでいることは知っているが呼ばれたこともないとのこと。町内会の

	<p>中では、高齢化に伴い社会貢献の一環で手放すのは嫌だが貸しても良いという方はたくさんいるし、実際に相談も受けているとのこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の理解という点では、町内会等の地域に何十年もお住まいの方々が言うには、リノベーションまちづくりはお金を儲けるオーナーのためのまちづくりと認識しており、それに対して、トータルの豊島区がどういったまちづくりをすれば良いのかを考えているということをお伝えしたところ、意義を理解してくれて、町内会も加えてくれたらという話をされていた。 ・ 高齢者の方が若い人達の取組に自ら参加することには抵抗があるので、町内会に出向いて話をするようなことがあっても良いのではないかと。
齊藤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊島区の町内会組織はしっかりしており、町内会連合会の委員長にはリノベーションまちづくりの話はしているが、理解が十分ではない部分もあるため、わかりやすい実践例を示すことが必要と感じている。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来年度の早い段階で町内会長や商店会長等を集めて、リノベーションまちづくりの基本的な考え方や意義を実践例も交えて説明する機会や見学会を設けてはどうか。
園田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会からの問合せは既に来ており、空き店舗等もリノベーションまちづくりで取り扱ってこないかという話を頂いている。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次回スクールへの題材提供も含めて、大いに協力してもらったら良いのではないかと。 ・ 儲かれば良いという都合の良い考え方の方もたくさんいるのが他の地域を見ても実態である。本当に志ある不動産オーナーと構想のコンセプトを背負ったプロジェクトとして最初の成功事例をつくれるかがその後の発展を決める。 ・ 志ある不動産オーナーをどうやって掘り起こすかが、動的実行プロセスにある「民間と公共の遊休不動産の提供」では最も大事なことである。これが上手くできれば本構想の実現化が図られる。
水村	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大牟田市の居住支援協議会では、空き家情報をストックする HP を 4 月に開設予定である。小規模福祉施設としての活用を前提に遊休不動産をエントリーするページと、それを求めている医療法人や社会福祉法人等がエントリーするページを設けて、そのマッチングを行うとのこと。 ・ 遊休不動産のエントリーについては、市の担当職員が足で探してオーナーに了解をもらって掲載する流れとなる。そこには当然自治会等が絡むので、特に高齢者の理解を得るには行政の信用力が必要となる。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来年度の構想策定した後の動きをつくっていく中で参考になる話だ。例えばリノベーションまちづくり推進協議会のような組織を立ち上げて、空き家とユーザーのマッチングをどう組立てて、情報発信していくか等の取組が必要と感じている。
四元	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊島区の居住支援協議会にも空き家バンクがあるが、登録ゼロの状態では機能していない。コレクティブハウスもその中でやろうとしているが、物件が見つからない。オーナー募集の説明会の集客も芳しくない。 ・ リノベーションまちづくりの方が分かりやすい部分があるが、居住支援協議会の方が言うには協議会の方が住宅困窮者や多世代居住を対象にしている点で社会的意義が高いと言っている。 ・ 現状は運営費を都からの 1000 万円の助成金で賄っている中では、助成金が断られると事業が終わってしまう状況にある。 ・ 不動産オーナー掘り起こしや地域の理解を得るという観点では同様の課題を抱えているので何らかの連携ができるのではないかと。
園田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住支援協議会ではモデル事業を行った。事業者公募した結果、コレクティブハウスやシェアハ

水村	<p>ウス・高齢者居住を実施する予定だったが、法的な規制や不動産オーナーの理解が主な理由で物件が見つからなかった。不動産オーナーは住宅困窮者等に貸すことに抵抗感を示す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクについては、用途転用が可能なものなど条件が厳し過ぎたと感じているので、活用の意思のある物件はとりあえず全て登録するような条件緩和を協議会で検討する予定である。 ・ 法規制については、都の安全条例の改正に加えて区として取り組めることを検討していきたい。 ・ 居住支援協議会は制度として日が浅く、国の方でもその運用に悩んでいるようである。当初は中古住宅流通市場形成が目的だったが、住宅要配慮者への支援にシフトチェンジした経緯もある。 ・ 国の考え方には囚われず、居住支援協議会と連携して豊島区独自の取組をつくれれば良いのではないかな。 ・ 大牟田市の場合では、賃貸契約にあたって市職員自らが保証人になることで高齢単身世帯居住への不安を取り除く工夫をしている。 ・ 居住支援協議会は、比較的自由度が高い組織と感ずるので、色々な施策と連携させて上手く機能させるように作り上げられるのではないかな。 ・ 居住支援協議会内にキーとなる不動産事業者がいることも重要なポイントのようだ。大牟田市の場合、その事業者が精神障害者に意識的に賃貸住宅を回すようにしている。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件を提供してくれる志ある不動産オーナーを探している中で、区ができることは自ら志ある不動産オーナーになることである。東京であるがゆえに豊島区は大牟田市に比べれば切実さが全く足りない。区も同じ目線に立って、自ら物件提供し、実践例をつくってオーナーに話すのが最も手取り早いのではないかな。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産に公共・民間の境目はない。エリアを変えたければ民間が動かなければ公共から動かせば良く、歌舞伎町家守ではそれを実践した結果初めて民間がついてきた。公共施設の提供も合わせて検討して欲しい。
園田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設や公共空間が活用されているかどうかは視点でも変わってくるのだろう。公園に人がいれば活用されていると言えるのか等、我々が見ても利用度が低いと感じる施設はある。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北九州市でリノベーションまちづくりに取り組んで丸4年経つが、前回2月のリノベーションスクールで初めてそういった視点で担当職員が十分に使われていないと感じた2つの公共施設が提供された。 ・ 不動産オーナーを動かすことは公共・民間ともに大変だが、諦めてはいけない。「敷地に価値なし、エリアに価値あり」ということをしつこいくらいに相手に伝えることが必要。
相原	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の周辺住民の理解について、そもそも公園は何のためにあるのか、広場があれば子供達は走り回りたい大きな声も出るものなので、周辺住民はその認識がないのかそもそも公園をなんだと思って住まわれているのかと感じてしまう。 ・ 保育士としてほぼ毎日子供達を連れて散歩に行くが、マイナスの意見がある一方でプラスの意見もある。公園にいるお年寄りなどが温かい目で子供達を見守っている姿も多く、多世代の気持ちの交流があると実感する中では、静かな公園や子供専用の公園等があっても良いのかもしれない。 ・ 子育てしやすいまちをつくるのであれば、子供への理解を深めて周りが環境を整えることをしなければ実現しない。そういった視点も含めて公園・道路とうの公共空間の活用の議論をして欲しい。
嶋田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区内の私立小学校は人気で公立小学校は不人気の中で、公立小学校を民間が運営するようなことはあり得ないのか。
清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪市では国家戦略特区でやろうとしている。

齊藤	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学校選択制で学区外の小学校に通うのは平均して2割程度である。豊島区は小規模な学校が多いので地域とのつながりは他区に比べると強いと思う。 ・ 学区域が広いのは朋有小学校と南池袋小学校であり、通学時間は最大でも20分程度ではないか。 ・ 私立国立の小学校に通う割合は1割程度であるので、飛び抜けて多いとは感じない。
5.その他	
嶋田 清水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第2回リノベーションスクール@豊島区の日程を9月4～6日で検討しており、区と調整したい。 ・ 本日の議論を踏まえて事務局で構想案をブラッシュアップしたものを各委員にお送りするのでご意見を寄せて欲しい。