

民間の有識者で作る日本創成会議により東京都23区で唯一の消滅可能性都市に挙げられた東京都豊島区。木造住宅密集地域が多く子育て世代向け住宅が少ない街で、「リノベーション」を核にした街づくりが注目されている。古い建物を改修し、新たな住人を呼び込む手法だ。人が集まれば地域の魅力が増す。民間主導で始まった動きを行政も後押しし、「消滅」返上を狙う。

東京・豊島、脱消滅都市

地域で
克つ

(平成27年) 4月6日

「みんなで消滅可能性都市を定住可能都市に変えよう」。豊島区が3月6日から3日間に行われた主催した初の「リノベーションスクール」。

最終日にあじつした高野之天区長は、発表会に集まった300人を前に拳を振り上げた。

300人が改修議論

「スクール」は実際の空き物件を対象に、グループで改修や再利用の計画を練る実践的な内容。投資を回収する実現可能性も重要だ。あるグループはモダンな装飾で親しまれた銭湯を、内装を生かしながらカフェと助産院に改装。2、3階部分

空き家「家守」が再生

民間主導、行政が後押し



はオフィスとし、2年で投資を回収する計画を発表した。4グループが発表した案のうち2つは、所有者と話がまとまり利用計画が動き始めた。

「まずは半径200m程度の小さなエリアを設定、お金を稼ぎながら」

「要町ホワイトマンション」

「3LDKの間取りを2LDKに改装してリビングを広げ、床や壁紙などは入居者の希望に沿って手直しする。」「完成が待ち遠しいです」と男性は表情を崩した。

この日の打ち合わせに「都電家守(やもり)舎」の青木純代表も参加した。「家守」は江戸時代以来の地主に変わって長屋を管理し店子(たなご)の面倒をみた代理店。家守舎はその現代版で、「不動産オーナーや事業者、住民をとりまとめる街のコーディネーターのような存在」(青木も広がる。西武池袋線椎

代表。マンション管理の青木代表と、建築事務所経営の嶋田洋平氏、生鮮小売店経営の安井浩和氏の異業種3人が出資し、2013年8月に誕生した。

要町の物件は所有者と家守舎、入居者の3者が改装費を分担する。家守舎が所有者から物件を借り上げ、自ら入居者を探して転賃する。入居者は改装費の一部負担はあるが、内装や間取りを自分

の好みに改装できる。家守舎は所有者への賃料と入居者からの家賃の差額を「こしめ会議」も始まった。月に1回の会合は毎回、会場が満員になり、活性化のアイデアを出し合っている。

補助金に頼らず

従来、古い住宅地の再生は公費も投じる再開発が一般的だが、既存の建物の活用は補助金とは関係ない。家守舎の嶋田氏は「補助金を否定するわけではない。怖いのは補助金をあてにすること」と語る。今は点にこだわらざる動きを広げることが課題だが、飲食店経営者が女性だけで新しい「家守」を設立する計画が始動。豊島区も今年度「リノベーションまちづくり

名町駅から歩いて5分ほどの住宅密集地にある木造アパートが今年初め、シェアハウス「ユウワイレッジ」に生まれ変わった。築40年を超え、最後は所有者の高齢女性が独り住まい。孫の長田昌之さんが事前に募集した入居者と一揃にリノベーションした。改装後はイペントを開くなどに生かすをもちろしている。

昨年8月からは様々な分野で活動する豊島区民

乗降客数が新宿駅に次ぐ池袋駅がある東京都豊島区。JRや私鉄、地下鉄が乗り入れ、駅前若者であふれる。その都心区がどうして「消滅」なのか。背景には、交通至便な立地ゆえの住宅事情が絡んでいる。

「子供が大きくなれば区外に引っ越さざるを得ないでしょうね」。区内のマンションで4歳と0歳の兄弟を育てる主婦は万円の課税しているが子供は給は養えていない。「都心に住みたい単身者の需要が根強い」(地元の大手不動産業者)からだ。

逆に築年の古いワンルームは「人気がなく、空きが目立つ」(同)。

区内には、40、50年前に完成した賃貸アパートが数多く残る木造住宅密集地域も多い。13年の豊島区の空き家率は23区最高の15.8%。3万戸を心に完売したという。

都心でも高い空き家率

子育て世帯、家賃重く

「家守」は江戸時代以来の地主に変わって長屋を管理し店子(たなご)の面倒をみた代理店。家守舎はその現代版で、「不動産オーナーや事業者、住民をとりまとめる街のコーディネーターのような存在」(青木も広がる。西武池袋線椎

「家守」は江戸時代以来の地主に変わって長屋を管理し店子(たなご)の面倒をみた代理店。家守舎はその現代版で、「不動産オーナーや事業者、住民をとりまとめる街のコーディネーターのような存在」(青木も広がる。西武池袋線椎

「家守」は江戸時代以来の地主に変わって長屋を管理し店子(たなご)の面倒をみた代理店。家守舎はその現代版で、「不動産オーナーや事業者、住民をとりまとめる街のコーディネーターのような存在」(青木も広がる。西武池袋線椎