

西池袋5丁目エリアの運営企画

件名: まちのトレジャーハンティング@豊島区

No.: 日付:平成26年11月15日～11月16日

まちのトレジャーハンティング@豊島区に参加してきました。

映像:<https://www.youtube.com/watch?v=wVsPEOE6NI4>

●開催概要

日程:2014年11月15日(土)、16日(日)

会場:豊島区立朋友小学校

主催:豊島区

企画:株式会社リノベリング

運営:トレジャーハンティング実行委員会 株式会社リノベリング

協力:株式会社 都電守舎

●プログラム

<1日目>

- ・ 開会式 9:00～
- ・ トレジャーハンティング(宝探しワークショップ) 10:30～17:00
- ・ オープニングパーティー 18:00～

<2日目>

- ・ トレジャーハンティング(宝探しワークショップ) 8:30～13:30
- ・ トレジャーハンティング報告会 14:00～16:00
- ・ トークライブ 16:00～17:00
- ・ クロージングパーティー 18:00～



●出演者

<トレジャーハンター>

1. 大島芳彦(ブルースタジオ)

大島芳彦(おおしま・よしひこ、1970年-)
 東京都生まれ。1993年武蔵野美術大学造形学部建築学科卒業。1996年 The Bartlett, University Collage London(英国)。1994年から97年 Southern California Institute of Architecture(米国)。1997年から2000年石本建築事務所。2000年からブルースタジオ専務取締役。
 ブルースタジオは、日本の一級建築設計事務所。1998年に大地山博がデザイン会社として創設。大島芳彦、石井健の3名が中心となり、人の生活を豊かにするモノをデザインする業務の1つとして2000年よりリノベーション事業を始動した。

2. 西村浩(ワークヴィジョンズ)

西村 浩(にしむら ひろし、1967年-)は、日本の建築家。(株)ワークヴィジョンズ代表取締役。日本大学、東北大学土木工学科非常勤講師。国土交通省東北地方整備局デザイン研修講師。日本建築学会賞、グッドデザイン賞大賞受賞。
 2003年 仙台市 HR 邸
 2004年 長崎県常盤出島橋梁群5橋 - グッドデザイン賞金賞
 2006年 北青山Dクリニック
 2009年 岩見沢複合駅舎 - グッドデザイン賞大賞、日本建築学会賞、アルカシア建築賞など

3. 吉里裕也(SPEAC/東京R不動産)

吉里裕也 Hiroya Yoshizato
 SPEAC inc. パートナー
 1972年京都府生まれ。東京都立大学工学研究科建築学専攻修了。1998年より(株)スペースデザインにて、サービスアパートメント及びSOHOに関わる新規業態の立上げに従事すると共に、「BUREAU」「B-site」プロジェクトにおける企画・監理のリーダーシップをとる。2003年よりフリーランスとして、集合住宅・オフィス・店舗等の企画、デザインを行う。2004年 SPEAC inc.を林厚見と共同設立。

4. 村上浩輝(ツクルバ)

村上 浩輝 MURAKAMI HIROKI
 [Tsukuruba inc. CEO]
 東京生まれ横浜育ち。立教大学社会学部産業関係学科(現・経営学部)卒業。在学中に、本業を通じた社会貢献と組織活性化を軸にした経営学を学ぶ。その後、新卒でマンシヨンデベロッパーに入社するが、リーマンショックの影響を受け入社7ヶ月でのリストラを経験。転職によりITサービスの営業・企画・マーケティングを経験し、現職。

5. 坂田夏水(夏水組)

坂田 夏水(さかた なつみ)
 1980年、福岡県生まれ。
 中古マンションのリノベーション企画、デザイン、設計、工事管理までを手がける株式会社夏水組の代表取締役。
 1980年生まれ。2004年武蔵野美術大学建築学科卒業。
 アトリエ系設計事務所、工務店、不動産会社勤務を経て、2008年夏水組を設立。
 女性特有なリノベーションやシェアハウスのデザインは注目を集めており、特に生活スタイルが変化しやすい女性に、気軽にリノベーションをして住まいを心地良く変化させていくことを提案している。

6. 寺井元一(まちづくりクリエイティブ/MAD City)

寺井元一 代表取締役/アソシエーションデザインディレクター
 株式会社まちづくりクリエイティブ代表取締役。
 1977年、兵庫県生まれ。2001年、早稲田大学政経学部卒業。
 2002年にNPO法人KOMPOSITIONを設立。渋谷を拠点に若いアーティストやアスリートのため、活動の場や機会を提供する活動を始める。横浜・桜木町の壁画プロジェクト「桜木町 ON THE WALL」や、渋谷・代々木公園でのストリートボール大会「ALLDAY」などのイベントを企画運営してきた。その経験から一時的でなく日常的に、より創造的な活動ができる社会を創るべく、まちづくり分野に移行。
 2010年5月、株式会社まちづくりクリエイティブを設立し、クリエイター層の誘致により松戸駅前エリアの活性化を目指す「MAD City プロジェクト」開始。多目的スペース「MAD City Gallery」開設、「松戸アートラインプロジェクト2011」などの運営に携わる。

7. 小野裕之(greenz.jp)

greenz.jp 副編集長
 NPO法人グリーンズ理事。
 84年岡山県生まれ。中央大学総合政策学部卒業後はウェブサイトなどを制作するベンチャー企業に就職。09年より、greenz.jpに転職し、11年、副編集長に。12年にはgreenz.jpのNPO法人化にともない理事として経営に参画。
 グリーンズ全体の事業戦略づくりと、企業や行政に向けた事業の開発や営業、オペレーションの責任者。全国に広がる green drinksをサポートする green drinks Japan 事務局。ライフワークとして、ソーシャルなスタートアップビジネスの事業化を支援している。

<ハンター使い>

8. 徳田光弘(九州工業大学/北九州家守舎)

1974年9月福岡市生まれ。九州工業大学大学院工学研究院建設社会工学研究系・准教授／北九州リノベーションまちづくり推進協議会・副会長。博士(芸術工学)、一級建築士。1997年3月九州芸術工科大学芸術工学部環境設計学科卒業、1999年3月同大学大学院博士前期課程生活環境専攻修了、2003年3月同大学大学院博士後期課程生活環境修了。2001年10月～2002年9月 Architectural Association School of Architecture(AAスクール)留学。2003年4月～2007年3月鹿児島大学工学部助手、2007年4月～2008年12月同大学工学部助教。2009年1月より現職。1996年日本建築学会設計競技「優秀作品」、2010年住宅総合研究財団「住総研研究選奨」、2012年「グッドデザイン賞」等受賞。著書に『地域づくりの新潮流～ローシティ・グリーンツーリズム・ネットワーク～(2007年、彰国社)』。
九州工業大学 徳田光弘 建築計画研究室

<トークライブ登壇者>

9. 清水義次(アフタヌーンソサエティ/公民連携事業機構)

建築・都市・地域再生プロデューサー
株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役、3331アーツ千代田代表、
一般社団法人公民連携事業機構代表理事、東洋大学大学院客員教授
1949年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。
マーケティング・コンサルタント会社を経て、1992年株式会社アフタヌーンソサエティ設立。
都市生活者の潜在意識の変化に根ざした建築のプロデュース、プロジェクトマネジメント、都市・地域再生プロデュースを行う。
主なプロジェクトとして、東京都千代田区神田RENプロジェクト、CET(セントラルイースト東京)、旧千代田区立練成中学校をアートセンターに変えた 3331アーツ千代田、旧四谷第五小学校を民間企業の東京本社に変えた新宿歌舞伎町喜兵衛プロジェクトなどがある。
地方都市においても、北九州市小倉家守プロジェクト、岩手県紫波町オガールプロジェクトなどで、民間のみならず公共の遊休不動産を活用しエリア価値を向上させるリノベーションまちづくり事業をプロデュースしている。

10. 嶋田洋平(らいおん建築事務所/北九州家守舎)

1976年 北九州市生まれ。株式会社らいおん建築事務所 代表取締役／一般社団法人 HEAD 研究会 理事 フロントティアタスクフォース委員長／京都造形芸術大学・インテリアセンタースクール ICS カレッジオブアーツ 非常勤講師／修士(工学)一級建築士。1999年3月 東京理科大学理工学部建築学科卒業、2001年3月同大学大学院博士前期課程 建築学専攻 修了
2001年～2010年 株式会社みかんぐみ勤務。2010年 らいおん建築事務所設立。UR 都市機構 団地再生コンペ優秀賞。
著書に『POST-OFFICE ワークスペース改造計画(2006年 TOTO 出版)』『最高に気持ちいい住まいのリノベーション図鑑(2012年 エクスナレッジ)』。

11. 青木純

カスタマイズ賃貸の第一人者として知られる青木純は、もともと通常の中古不動産の仲介業務や不動産ポータルサイトの運営を手掛けていた。それが、空室率の高い賃貸物件の空間を住まい手の目線でカスタマイズし、住人主体のコミュニティを構築して人気物件に作り変えたことをきっかけに、現代の賃貸住宅に大きな変革の余地があることを証明して見せた。シェアード・ライフワーク・プレイス、つまり現代版の職住一体住宅を体現する「ROYAL ANNEX」は、新しい共生のあり方を問いかけている。住まうことは、街と、人と、時代と共に生きることには他ならない。

12. 木下斉

1982年、東京生まれ。
早稲田大学政治経済学部政治学科卒業、一橋大学大学院商学研究科修士課程修了、経営学修士。
専門は経営を軸に置いた中心市街地活性化、社会起業等。2000年、高校時代に全国商店街の共同出資会社である(株)商店街ネットワークを設立社長に就任し、地域活性化に繋がる各種事業開発、関連省庁・企業と連携した各種研究事業を立ち上げる。その後経済産業研究所や東京財団の研究員を務めると共に、NPO やまちづくり会社を共同設立。08年より熊本市を皮切りに地方都市中心部における地区経営プログラムの全国展開を始めている。
現在、熊本城東マネジメント株式会社代表取締役、株式会社商店街ネットワーク代表取締役、宮城大学事業構想学部非常勤講師などを兼ねる。主な著書は、「好きなまちで仕事を創る」(TO ブックス)等。主な受賞歴に、新語流行語大賞「IT 革命」、毎日新聞社・フジタ未来経営賞学生奨励賞等がある。

●トレジャーハンティングとは？

7組のトレジャーハンターが、豊島区のお宝を発掘し、豊島区にどのようなお宝が眠っていて、そのどのように磨けば、豊島区が光り続けられるのかを報告する。

●趣旨

豊島区が2014年5月に「消滅可能性都市」に挙げられた。20歳から39歳の女性が30年間で半減してしまうという推定。自治体の存続が危ぶまれる。

「どうすれば 子育てをしながら女性が暮らし続けられる？」考えなければならない。

一方で豊島区には、空き家、空き店舗、空きオフィス、使われてない公共施設、道路・公園が眠っている。

遊休不動産 = まちの資源 = まちのポテンシャル = お宝とみなす

まちの資源、エリアのリソースはほかにもたくさんある。トレジャーハンターたちが報告する。

みつけて、つなぎあわせて、編集して

「豊島区で どうすれば 女性が暮らしつづけられるか」を発表する。

「近未来の暮らしを 自由にたのしく 提案してください！」

・消滅可能性都市

子どもを産む人の大多数を占める「20～39歳の女性人口」が2010年からの30年間で5割以上減る自治体。全国の1800市区町村(政令市の行政区を含む)中の49.8%にあたる896自治体が該当。

・より衰退の恐れが大きい「消滅の可能性が高い」自治体

2040年の人口が1万人を割る523自治体(全体の29.1%)。

・日本創成会議・人口減少問題検討分科会

推計した組織。産業界や学界の有識者らで国のあり方を議論するもの。座長・増田寛也元総務相。

2010年から30年間で20～39歳の女性人口の減少率

◆東京都

豊島区50.8

日の出町57.8

檜原村74.2

奥多摩町78.1

大島町55.2

利島村66.3

新島村53.8

神津島村56.7

御蔵島村69.6

八丈町69.6

青ヶ島村56.9

●1日目

Unit-F: 寺井元一(ユニットリーダー)、30代子育て中の区内居住の働くお母さん、60代女性(地域活性化を勉強)、20代男性(不動産仲介)、20代男性(東京理科大建築科学生)、20代女性(夏水組)

担当地区:長崎3,4,5丁目、南長崎5,6丁目

千川駅へ移動して、歩いて東長崎駅の北口から南口、新目白通りへ歩きながら、空き物件(住居、店舗)を探す。

●2日目

13:30までプレゼン資料を作成

14時より発表する。6分。7組の発表が終了後リノベーション大喜利で会場からプレゼンターにツッコミを入れ得点が高いチームが勝利



●報告会

◎Unit-G: 村上浩輝、久野さなえ 担当地区:池袋西口付近エリア

子育てのまち(当たり前)以前に子づくりのまちにする。

ラブホテルがお宝 ⇒ マイナスを逆手に取る手法

ラブホテル観光地化メリット

- ・ 違法風俗店を徹底的撲滅

- ・ カップルが利用しやすい環境づくり
- ・ 安心、安全な街へ
- ・ 国内外からの集客が可能
- ・ 同時に“芸術の街池袋”を実現

立教大学を挟んで、**子づくり特区と子育て特区を設置し、立教大学という資源を活かす**
立教大学のキャンパスを24時間365日「区民のために無料開放」子育てママの安息の場に！

◎Unit-A: 大島芳彦、平賀縫 担当地区: 椎名町エリア

池袋モンパルナスの復活、椎名町を世界中のアーティストが集まる芸術の街に
単身者が多く池袋から近いのに地味。綴りを変える

「Sheena Machi、Sheena Town」

椎名町の特徴を見るとアーティストや外国人にとって魅力的なのではないか

Sheena Town あるある

1. 老人が経営する個人商店が多い
2. コンビニが少ない
3. 木賃アパートの空室が多い
4. 駅の目の前に寺・神社がある
5. 街中に緑がある

日本語以外、通じません。 ⇒ フランス語以外、通じません。

お買い物は近くの商店で♪ ⇒ お買い物は近くのマルシェで♪

木賃アパート2階 ⇒ アパルトマンの屋根裏部屋

池袋に隣接する椎名町を世界に誇れる街にしよう

◎Unit-D: 西村浩、溝口智美 担当地区: 東池袋エリア

子どもを見かけない街、大きな公園がない街を、街全体を子どもの遊び場にする。

敢えて入り口にゲートを設けて、危ない人が入ってこない、管理されたエリアを作る

ツクロビー … みんなで物や野菜を作る ⇒ **休眠地を放置せず、地域の人に管理を任せる**

コワスバ … 危ない空き家を全力で壊す、ストレス発散 ⇒ **放置せず地域の人でメンテする**

サバイバ … 犯罪者が入ってくると痛い目に合う ⇒ **怖いおやじ、見守るおばあさんを復活させる**

◎Unit-F: 寺井元一、菊池奈穂子 担当地区: 東長崎エリア

20代～30代のお母さんが必要としていること

- ・ 子どもがのびのび遊べる場所
- ・ 病院
- ・ 子供服、育児用品を買える場所
- ・ ママ、子どもの交流スペース

千川高校前の四方を金網で囲われてる場所で子どもが遊んでいる。こういうことがあってはいけない。

はらっぱ広場を利用して、子どもが創造できるように商店街がそれを後押しするようにしたい



住みやすいまちから、夢を育むまちへ

◎Unit-C: 小野裕之、船越響子 担当地区: 上池袋エリア

区内で唯一のリサイクル施設があり、区が集めた物品を直して売りに出している。

⇒区がリサイクルしてくれている

20歳から39歳の女性になにかしてあげたい? してくれる?

というより、「したい」「できる」

誰かが何かをしてくれる、待っている時代は終わった

自分たちで作ろう。作るのは楽しい。自分たちの好みのまちにつくりかえていく

しかも、主役は女性だけじゃない

ママとパパ+個人商店+坊主(大正大学)でつくる

アップサイクル:かたちや意味を変えて、もともとある状態より良い状態にして、再利用すること

みんな引っ込んでいないで、できることを見つけてやろう

まちづくりというサイクルの中に合流させていく ⇒ 巻き込んでいく

◎Unit-E: 吉里裕也、三浦美樹 担当地区: 雑司が谷エリア

雑司が谷は祭りが多い

ベビーブームのキッカケを祭りで起こす

雑司が谷体育祭 … 細い路地で棒高跳び、霊園脇でハードル走 ⇒ **道路はまちの資産**

食卓祭り … 空き家を利用して手料理でもてなす ⇒ **貸さない家主にキッカケをつくる**

大工祭り … 補修が必要な住居を大工たちが練り歩いて直して回る

空き家祭り … 空き家ツアー ⇒ 閉じられている空き家を巡るツアー、空き家にちょっとだけ泊まってみる

祭りを起こせばすべて解決 ⇒ とにかく楽しんですぐ行動、毎日が祭り(行動)に

◎Unit-B: 坂田夏水、徳江 担当地区: 南大塚エリア

大塚三業通り(三業地)を新三業通りへ

芸子置屋 + 待合 + 料亭 ⇒ 寺子屋 + コミュニティ + マルシェ

資産となる三業の趣を引き継ぎ、子どもと親たちが楽しく豊かに暮らせる場所

夜の三業から、親子の新三業へ ⇒ 新しい定義で付加価値をつけて再生する

◎嶋田洋平と青木純 豊島区に物申す

廃校こわすのもったいない!

耐震性に問題ありという旧高田小学校。周りの道が狭いので耐震工事ができないので壊す。壊す重機が入るでしょう。

3階建てを1階にしたら、耐震性が3倍にアップ。

これはだれも教えてくれない。なぜなら耐震改修をした方がお金が儲かるから。

学校と公園を区切っている通りが、ほとんど人が通っていないならつなげば広く使える。

グリーン大通りもったいない!

実証実験を行ったが、飲酒はだめ。←中途半端 パリのカフェのように
ホール作ってそこで何かをやるのはやめる。外でやればいい。

●リノベーション大喜利

- ・ 池袋西口の暗いイメージを明るくして、みんなが来るまちすることが必要
 - ・ 2020年のオリンピックに向けて、英語が話せるようになろうとか、看板を変えようとか無駄な金を使おうとしているが、英語なんて喋れなくていい。その方が来た価値がある。英語を話す人間に媚びを売る他の観光地ではない良さが椎名町にはある。利便性を活かして外国人が滞在できる町にすればいい。
 - ・ 昔は怖いおじさんで町の安全が担保されていた。無関心な町ではいけない。
- それぞれのエリア同士、どこと組みたいかという質問が客席から挙がる —
- ・ 池袋西口から椎名町、東長崎を通って江古田に向けて、少しずつ芸術的な匂いがする感じがあるので、つなげていければ面白い
 - ・ 池袋西口で生まれて、椎名町でもまれて、東長崎でお昼寝。という連続性が大事。
 - ・ 土地の繋がり、連続性というより、ヒトのつながりの方に興味がある。眠っているヒトの資産も掘り起こしたい。
 - ・ 東長崎にあった牧場について調べたところ、江戸時代には放し飼いだっただけで幕府が檻に入れることを禁じたためだが、動物を檻に入れば、そのうち人をその檻に入れるようになるという理由から。現在子どもが金網の中で遊んでいる様子を考えると恐ろしい。
- 多くの大学があり、学生の人口比率が多い豊島区として、学生共同、学生定住について質問が挙がる —
- ・ 椎名町の先に日大芸術学部や武蔵野音大があるが、卒業すると創作の場を失ってしまう。アトリエがなくなってしまう。卒業した学生にまちが場を提供するということがとても大事。
 - ・ 大正大学では学食をリッチにしたところ、学生が学校の敷地から出なくなってしまう。食堂を一般に開放しているが、学生が通りを歩いていないという状況に違和感があった。
 - ・ **一度学生生活を送っていると地縁ができる。不動産業界としてエリアを開発する際、地縁が大変影響する。豊島区のように大学がある地域はそのハードルが低い。**単身の住居も供給されている。では、なぜそのまま住み続けられないかという、ファミリーとして住む物件がない。3人4人と増えていて60㎡だと手狭になり離れた地域に移るしかない。新築で供給しようとする高い。古い空き家でも提供すれば住む人がある。しかし空き家のままでいいと考えるオーナーも多いのではないかな。オーナーが提供できるような仕組み作りに腐心している。空き家を開放してみる。空き家に住まわせてみる。すると変わるの住む人ではなくて意外にオーナーだったりする。という試みを広げていくのがいいと考える。
- 学生(立教生)の意見を聞いてみる —
- ・ 家賃が高い。遊ぶ場所はあるが敢えて豊島区に住むメリットがない。治安がものすごくいい、女性が住みやすいとかがあればいいが、そういう訳ではない。
 - ・ **無個性になっている。ここに住みたいというモチベーションがない。住んだとしてもほかでもいいかな。**
 - ・ 外から来た人、住み始めた人とまちの接点がない。
 - ・ **池袋は渋谷、新宿に次ぐ都心にもかかわらず地元感がある。でも、西口のステージでやっている**



イベントやお祭や神輿と住み始めた人の接続ができていない。

- 池袋は学生の方を向いていないが、椎名町から先には学生にとっての「余白」がある。学生の受け皿を椎名町で作れたら面白い。
 - 職住近接でまちづくりをする傾向の中で、学生も職住近接になるべき。**
 - 佐賀大学はまちの近くにある。まちなかは学生のアルバイトで成り立っている。**地方だと近くでなければ夜帰れないという状況があるが、東京は公共交通機関が発達しているので、夜外に出て行ってしまふ。公共交通機関の利便性が人がまち中にいつかない原因になっている。便利で帰りやすいのだけれど、池袋で生活したいという個性を作るのが必要。**
 - それぞれのエリアが目指すべき未来のビジョンは違うべき。どこかと比べて同じようにしようというのはおかしい。
 - 子育てというのも金太郎飴を切ったようにこうあるべきという形は絶対がない。下町の工場からネジー本もらってきてという子育てから、野山を駆け巡ってという子育てがあっている。
 - 選ばれるまちでなければならないので、福祉の観点だけではなく個性を際立たせていくべきだ。
 - 「祭り」とは大義名分である。道路を止めても祭りだから。家開きしても祭りだから。祭りの良さは今年からこれをやりますといえば割りと簡単に始められる。あくまでもキッカケづくり。楽しみながら変えていくことができる。**祭りがすでに存在するのも羨ましい。(←翻って元来キッカケづくりのための存在だったのでは?)**
 - まち作りの手法が変わってきている。従来のトップダウンからボトムアップの時代に。ボトムアップというのはイチ個人がまち作りに関わっていき作られていくまち。昔のまち作りは、大きな船を作ってみなで舵を取っていくが小回りが効かない。今は小さな小さな舟がたくさん集まってそれぞれが固有名詞を持って動いていくので小回りが効く。
 - 道路を封鎖してという大風呂敷の一方で、山形のクラフト市のように20軒程度の参加者から今年は8万人の集客まで約4年で成長した。それも個人が声をかけて始まっている。この参加者でも始められる。
- 最後に —
- なぜ、「リノベーション大喜利」と称して、専門家と主婦が同じ壇上で車座になって話、そこへ観覧者が質問をする方法をとっているかという、専門家と市民の壁を無くしたい。専門家が理由(リサーチの結果)をこねくり回しすぎる。実際には生活者が自分たちの問題として噛み砕いて実践していかなければいけない。
 - 日常にちらばっていることを、どれだけ楽しめるか、笑えるかが「まちの使いこなし方」の第一歩。こんな程度でよかったのかというのがまちのリノベーションの第一歩。

<トークライブ>

- 清水義次、青木純、嶋田洋平、木下斉 ※報告会につづいて傍聴する渡辺副区長に、高野区長が加わる
- 清水 お宝というのは、Unit-C「自分たちが作っていこう」というのが一番。続いて民間の空き物件がいろいろな形で存在する。そして公共の廃校や道路。
- 木下 放置されている公共のものを民間で使っていこうという提案が従来のワークショップと違う点。
- 嶋田 グリーン大通りの社会実験ではお酒が飲めなかった。路面店の店先で買って来たコーヒーを飲むというセンス。我々が見たい光景はパリの路面で展開されるカフェの風景。豊島区はすでにお宝を持ってい

る。それをいかに自由にうまく使えるのかというのが大事。

木下 トレジャーハンティングの報告会を不まじめに感じた方がいるかもしれないが、まじめに考えて良くなった試しはない。全国の頭のいい人たちを集めた大学を卒業した人たちが考えた都市計画が今の現状。

青木 無個性だという意見があったが、情報発信が下手なだけではないか。今回のハンターがみな楽しそうに生き活きとしていたことからそれぞれ個性がありその伝え方が上手ければ豊島区に住みたいと思ってくれる。

清水 選ばれるには、価格問題は大きい(駅周辺を除いて)。古い物件をセルフ・リノベーション方式を取り入れるなどしてコストを安くしておしゃれに住み替える技が必要だと思う。

不動産を所有する人に、空き物件の有効活用が大事だということを知ってもらうことが基本。時間がかかってもやり続けることが根幹。豊島区の不動産オーナーにこの動きに関心を持ってもらうと、自身の資産価値の保全につながり、まちに貢献ができる。

青木 自分たちの取り組みがクローズアップされることが多いのは、関心をもつオーナーが多いということ。2014年5月に「消滅可能性都市」と言われ翌年3月にリノベーションスクールを開催するまでの早いスピード感についてこれるオーナーもいるのではないか。

— 会場近くメゾン青樹に気づいた人を来場者に問いかけた —

気づいた人がほとんどいないということは、**外見が無個性だとしても中身があれば人は集まるということ。リノベーションというと建築の行為をいうがそれだけではなく、中に集まる人をどうするかでその物件の価値が変わるということ。**

木下 リノベーションとはお金をかけることだけじゃないよということは存在する。

嶋田 すべてのリスクをオーナーに取らせてはだめ。オーナーにいいよと言わせる仕組みやプロセスをみんなはどうやって作っていくかが、豊島区が考えなければならないこと。

嶋田 村上さんが言った「まちとの接点」が大事。**嶋田自身がたまたま交通の便が良かったので住み始めたが、入居したマンションの管理人が14戸の住人すべてを紹介してくれて、町内会の人を紹介してくれた。これがまちとの接点。これによって、賃貸マンションに住むというストレスがどれほど軽減されるか。**そして、運よく近くに事務所を構えられた。運よく保育園に入園できた。運よく奥さんが近くで仕事を始められた。これができたら(区長と副区長に語りかける)離れられない。引越そうという気が起きない。ここにどうやってへばりついていこうかと考える。

豊島区に入ってきた人たちがどうしたらまちとの接点を持て、少しずつまちに溶け込みながら自分たちの暮らしを作っていくのかを、空き家などを使って(コストを下げて)実践できたらいい。

木下 根こそぎ作戦

清水 コンパクトシティというイメージは、豊島区であれば現実的と考えられる。通勤という概念を否定した瞬間から新しい暮らし方が分かりやすい形で見えてくる。

今回の参加者が財産。暮らしているというリアリティがある。金も出し口も出しエネルギーも出してくれれば、問題解決が可能になる。

青木 大人の提案を子どもが脇で笑っているのがいい。子どもがほしいと思わないものは成立しない。

— ソンミサンマール地区(韓国ソウル)の話題に —

木下 住人が協同組合を作って、保育園や生協や店など、必要な物はすべて住人がみんなで作っている地域を4名で見学してきた。彼らは日本の協同組合の仕組みを学んでアレンジした。

- 青木 20年やってきて失敗談がいろいろあったのが興味があった。男だけで考えたことはだいたい失敗している。主婦目線で小さく始めたことほど大きく化けている。
- 嶋田 「お父さんがやったことの後片付けをお母さんがやる町」と言っていた。
- 木下 女性が先頭に立ってやって行かないとダメだとよくわかった。
- 清水 「喉が渴いた奴が井戸を掘る」と言っていた。
- 嶋田 最初に25人の子育てを始めようとした夫婦が、25人でソミサンモールへ引っ越していった。山で子どもたちを毎日遊ばせたいから。保育園のお母さん友だちだった。25人いればできるのかなと感じた。保育園に意見を持っているお母さんが25人いたら始められてしまう。学校を作り、劇場も作ってしまった。
- 清水 ソミサンという山があったのが大事だと思う。南長崎のはらっぱ広場や旧高田小学校のような場所はなにかを仕掛けていく場合の拠点になるのではないかな。
- 青木 彼らはみんなのためには言わず、自分たちのためには言っていたのが感動的だった。自分たちのためにやったことの結果がみんなのためになっているというのがいい。祭りも外の人のためにしない。自分たちのためにする。
- みんなのためにはというのはやめましょう。
- 清水 ソミサンモールは食材に気をかけていてとてもよかった。食材にも気をかけるべき。
- 木下 食材の自主基準を設けて活動をしていた。そういう活動は行政の方が信用度が高い。商魂がたくましい。食事をしたらソフトクリームの割引券がついてきた。(補完、連携という意味) 民間と行政の区別があまりなかった。
- 青木 豊島区は小さいのですぐはみ出る。周りのエリアに波及する力がある。ソミサンモールでは、市民が少額でもお金を出している。日本のまち作りではない。役所を言い訳にするのはやめよう。
- 清水 ひとつの出口(解決策)として区民が自主的に(喉が渴いた人が)集まって、協同組合や株式会社にかかわらず、実践していくのは基本。大事。金と答えは行政という考え方はやめたほうがいいと、ソミサンモールを見て強く思った。
- 嶋田 旧高田小学校を防災公園にするという事業の近隣の住民のワークショップに参加した。枯れ葉は誰が掃除するのかとか、子どもたちが遊んだらうるさいとか、高校生が夜花火を上げるとか。公園が近くにあるというのは豊かなこと。それを自分たちで維持して守っていかうという意識が一切ない。災害時に機能は発揮しないのではないかな。市民の意識を持ち上げる作り方と使い方が必要。
- 木下 人がやっていることに対しては文句を言いたくなる。空き家と25人とやりたい事があって、豊島区のあちこちで走り始めれば大きく変わる。スピード感は大切。今日はそのスピード感やスケール感が見えた気がする。
- 青木 豊島区のリノベーション関連のセミナーを通じて、豊島区で事業を始めると離れなくなる。そうになったらいい。
- 清水 周りの不動産オーナーに参加を呼びかけて欲しい。
- 嶋田 まちとの接点が家守。
- 青木 豊島区は狭いが、行政の懐が深い。「消滅可能性都市」がキッカケになった。
- 清水 ピンチをチャンスに変えたのが素晴らしい。

全員 まち作りで遊んで欲しい。

清水 警察と行政が道路を二重で管理している点について、内閣府の規制緩和委員会で伝えたい。

<高野区長挨拶>

危険ドラッグの販売店を潰し、販売店のゼロ宣言をすることが住みたいまちにするための条件。

その政策を進めていたところ、不動産業界(宅建業界、全日本不動産業界)から協力の打診があった。豊島区の条例で危険ドラッグの販売店は即契約解除という条例を次回の定例区議会に提出する。

両不動産業界に加盟する不動産業者は95%。一致団結している機運の際に、この取り組みを、思いを橋渡しする。不動産業者が参加する場を必ず作りたい。約束します。

多様性のある懐の深いまちにするため支援します。

2015年3月に行われる、都内で始めて行われるリノベーションスクールは民間主導で官民連携によるまち作りになる。



<青木純挨拶>

リノベーションスクール発祥の地、北九州から関係者が全員訪れている。学生が参加してくれたことが成果。

欲しいものは作れるということを見せたかった。

子どもたちが走り回っている、大人と子どもの境界がない会議。子どもが大人の間にもちょろちょろいて大人のやっていることを笑っている明日を作りたいと思います。



以上

※嶋田氏は国土交通大学校にてほぼ同じ内容のトレジャーハンティングを同時進行で行っている。