

F2-30

豊島区リノベーションスクールで事業化した物件の運営実態に関する研究 —シーナと一平を対象として—

Research on actual management of properties commercialized at Toshima Ward renovation school
- The case of Sheena and Ippei-

○浅原知幸¹, 小木曾裕², 山崎晋²

*Tomoyuki Asahara¹, Yutaka Kogiso², Shin Yamazaki²

Abstract: We will investigate the actual condition of the property which was commercialized at the Toshima Ward renovation school and study the future way of this property. Sheena and Ippei are the event space on the first floor and the accommodation on the second floor. As a characteristic of this property, it was found that the event space and accommodation facilities, such as conducting events for the local residents from before the operation, are closely related to the local residents. In the future we will investigate how the property affects the surrounding area.

1. 背景と目的

現在我が国では、人口減少、経済縮退などを背景に空き家の増加により多くの建築ストックが存在している¹⁾。中でも東京都豊島区は消滅可能性都市に名前が挙がり、また空き家率（15.8%）が東京都で一番高いのが現状である。危機感を持ち、豊島区は平成 28 年に「豊島区リノベーションまちづくり構想」を提案し対応策の 1 つとして、首都圏ではいち早く「リノベ



写真-1 本物件ファザード面

ションまちづくり」の取り組みに乗り出した²⁾。

本研究では実際にリノベーションスクールから事業化した物件（シーナと一平：写真 1）を対象地とし、運営方法や行政とのかかわりを明らか

にするとともに 1 階、2 階部分に分

表-1 調査概要

項目	資料調査	A)ヒアリング調査	B)ヒアリング調査
日時	2018 (平成 30) 年 8 月 1 日-9 月 24 日	2018 (平成 30) 年 8 月 7 日	2018 (平成 30) 年 8 月 21 日
対象	豊島区関連資料	株式会社シーナタウン	豊島区役所住宅課
内容	リノベスクール概要/シーナと一平概要	運営方法/行政、周辺住民との関わり/行政が関わったことにより良かった点、悪かった点/1 階イベントスペースについて/2 階宿泊施設概要	本物件との関わり/リノベスクール概要/対象地選定方法/対象地事業化後予想していなかった点/豊島区の今後のまちづくり対応策について

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

けて実態を明らかにすることを目的とする。

2. リノベスクールとは

短期集中講義の形を取り、不動産オーナーの協力を得て実際に区内にある遊休不動産を題材とし、受講生チームが事業を提案するというものである。³⁾また提案で終わらずにスクール後に事業計画をブラッシュアップし、事業化につなげるのが目標となっている。2011 年北九州市で始まったこの活動は、和歌山、仙台、福井、静岡、埼玉などの地域で展開されており、東京では本物件が初めての事例となる⁴⁾。

3. 調査方法

資料調査及びヒアリング調査を豊島区、シーナタウンに実施した。（表

物件名	シーナと一平
所在地	東京都豊島区長崎 2-12-4
敷地面積	78,46 m ²
建物面積	111,78 m ²
構造	木造 2 階建て
用途	(従前) 飲食店併用住宅 (変更後) 飲食店+旅館
建築年月	昭和 47 年 8 月 (築 43 年)
改修工事完了	平成 28 年 2 月 4 日
運営会社	株式会社シーナタウン

-1)

4. 結果及び考察

4-1. 運営方法

事業化するにあたり運営・管理の役割を担う株式会社シーナタウンを立ち上げた。現在のシーナと一平の概要

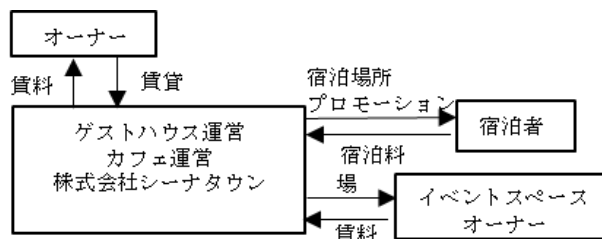


図-1 現在の運営方法

は(表-2)に運営方法は(図-1)に示す。オープン前から「壁塗りのDIYワークショップ」、「空き家バー」、「半開き」などのイベントを行い地域のひととのコミュニティを広めていた⁵⁾。

4-2. 行政との関わり

豊島区の本物件運営までの関わり方としてはリノベスクールの開催、行政手続きの相談窓口、区役所に来た報道陣に向けたプレスリリース、内覧会への参加である^{B)}。リノベスクールの特徴として補助金を使わない民間主導のプロジェクトであるため運営後の関わりとしては区の広報、HPに本物件の紹介を掲載しているぐらいである^{B)}。株式会社シーナタウンは行政が関わったことにより本物件の消防検査や保険検査の時に話が通じやすかったことやプレスリリースを行ったこともあり視察依頼が多かったことをよかった点として上げたが豊島区が費用を負担して行っているのではないかと思っている人もなかにはいることが残念と言っていた^{A)}。豊島区も視察依頼が多かったことをよかった点に上げたが、本物件の事業についてゲストハウス&カフェというのは少しありきたりなところがあると感じておりリノベスクール開催にあたり豊島区がテーマを設定したほうが良かったと課題もあげていた^{B)}。

4-3. 本物件 1 階部分 (イベントスペース) の実態

運営当初 1 階部分は「ファブリックで世界とつなが

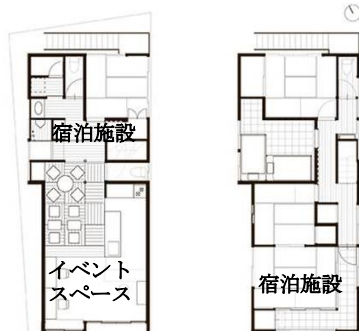


図-2 本物件平面図⁶⁾

(左 1 階 右 2 階)

表-4 1 階部分運営店舗

	昼	夜
月曜日	カフェ	宿泊者共用スペース
火曜日	カフェ	宿泊者共用スペース
水曜日	カフェ	Bar
木曜日	イベント	宿泊者共用スペース
金曜日	洋菓子店	Bar
土曜日	洋菓子店	Bar
日曜日	カフェ	宿泊者共用スペース

って、ミシンで地域とつながる」というコンセプトで本物件がある豊島区长崎エリアでは30代(子育て世代)の流出が多いという問題があったためカフェに設置されたミシンでシニア世代と子育て世

代をつなげるという目的もあった。2年目以降はイベントスペースとして地域の人の交流の場として使われていたり起業したい人の第1段階として活用している。

今までに「長崎2丁目家庭科室(約1年)」や「編み物の会」などが行われ年間約200件のイベントが行われている。現在は(表-4)に示す運営を行い、夜のBarはシーナタウンがオーナーでその他は地域住民がオーナーとして営業を行っている。カフェからイベントスペースに用途を変更した理由として収入の面もあるが、より地域の密な空間として活用できると考えたからであった^{A)}。も1階イベントスペースは用途が変更する可能性が大いにあると考えられる。

4-4. 本物件 2 階部分 (宿泊施設) 実態

宿泊施設はツインルーム3部屋、シングルルーム1部屋、ドミトリー3ベッドという小規模なゲストハウスである。月平均宿泊組数は約60組。椎名町という地域のごく普通の生活を知りたい外人をターゲットにしているため宿泊者には白地図を配布し自身が行きたいところや従業員のおすすめの店などを記入して渡している。宿泊者構成割合としてはオープン当初はリノベーション目的などで日本人が約5割を占めていたが、去年英語版のサイトができたこともあり現在は約8割が外人を占めている。まだオープンから約3年しか経っていないためリピーターは少ないと思われるが外人でも2回宿泊している人がいるため今後リピーター率は高くなると思われる。またイベントスペースで夜開かれるBarで地域の人と交流する外国人も多いことがわかった^{A)}。

5. まとめ

1階部分の活用方法はまだ定まっているとは言えないが本物件はオープン前から周辺を巻き込んだイベント、1階部分のイベントスペースの活用などから地域住民との関わりを大事にしていることが示唆されたため今後は地域住民の本物件の認知度や利用頻度などを調査し周辺住民がどう感じているか、どのような影響があるか調査し考察することとし本研究を深めたい。

6. 参考文献

- [1] 柴田智樹 徳田光弘 児嶋将人 関美咲:「リノベーションスクールにおける対象物件の実現化に向けたプロセスの実態第2回リノベーションスクール@北九州を事例として」, 日本建築学会九州支部, Vol.巻数, No.52, pp.197~200, 2013
- [2] 豊島区リノベーションまちづくり構想 http://www.city.toshima.lg.jp/310/kuse/shisaku/shisaku/keka ku/008446/documents/toshima_renovkousou.pdf
- [3] 広報としま 特集版4月号 No.1684
- [4] 神吉優美:「空き家の現状とリノベーションまちづくり」, 地域創造学研究, pp.107~117
- [5] ソトコト 6 pp.30~36, 2016
- [6] blue studioHP <http://www.bluestudio.jp/portfolio/po000987.html>