

リノベーションまちづくりの事例による活動プロセスと地域連携に関する研究  
 ～豊島区「シーナと一平」を対象として～

都市空間生成研究室  
 1741046 加藤 杏奈

リノベーションまちづくり      地域連携      影響力（繋がり）  
 ゲストハウス                      豊島区              活動プロセス

1. 研究の目的と背景

本研究は、豊島区椎名町に位置する「シーナと一平」を研究対象とし、過去に投稿された SNS での情報発信記録と現在シーナと一平の運営を行っている運営者（株式会社シーナタウン）へのヒアリング調査を比較・分析することにより、活動プロセスを通じた地域連携を明らかにすることを目的としている。また、本研究を通じて、「なぜシーナと一平は街に定着し、街や人に影響を与える存在になったのか」という点について考察を試みる。

対象地である豊島区では、東京 23 区で唯一「消滅可能性都市」として認定された。認定された背景として、大きく分けて 2 つの要因がある。1 つ目は空き家問題である。東京 23 区内で最も空き家率が高く、またそれらの空き家を利用してないかつ今後活用を考えていない人が約過半数いることが明らかになっている。2 つ目は地域課題である。豊島区は、「住みたくても住めない、あるいは住み続けられない街」とされている事実がある。

これらの要因から豊島区は、空き家を利活用するだけでなく、地域の課題解決方法の 1 つの手段として「リノベーションまちづくり」を推奨している。その「豊島区リノベーションまちづくり構想」の第 1 号物件である「シーナと一平」は、地域課題を解決し、街に影響を与える存在として街に定着をしている事実がある。

2. 研究の方法

本研究では、以下の調査を行った。

- ① 主に豊島区が行った調査等の情報による文献調査
- ② SNS での情報発信記録調査
- ③ 株式会社シーナタウン運営者へのヒアリング調査

3. リノベーションまちづくり構想

豊島区リノベーションまちづくり構想とは、公民の適切な役割分担の下で、遊休化した不動産である空間資源と潜在的な地域資源の活用により、都市・地域経営課題を複合的に解決し、住んで子育てして、働きながら暮らし続けられるまちを実現する目的で策定された。

4. 対象物件概要

4-1 シーナと一平の概要

豊島区椎名町に位置するシーナと一平は、「豊島区リノベーションまちづくり構想」の第 1 号物件として事業化された。また、「リノベーションスクール」というスクールで計画され、元々、トンカツ屋を商う木造 2 階建建築をリノベーションした物件である。リノベーションスクールとは、様々な人が集いチームを組み、空き家利活の事業化を目指し、行われる短期集中スクールである。そのスクールで計画されたシーナと一平は、完成当初、2 階がゲストハウス、1 階がコミュニティスペースであった。これは、2 階をゲストハウスとすることで、街の外から人を招き、地域内循環経済ではなく、外貨を稼ぐためのプラットフォームにすることを目的としている。また、1 階をコミュニティスペースとしたのは、そうした外部からの来客者を地域内の人々と接点を持たせる場とすることを目的とされ、計画された。

4-2. 株式会社シーナタウン

シーナと一平完成後、運営会社として株式会社シーナタウンが設立。また、シーナと一平から波及物件として「アホウドリ」「Nishiikemart」の 2 つの物件が出来上がった。現在、計 3 つの物件の運営を行っている。

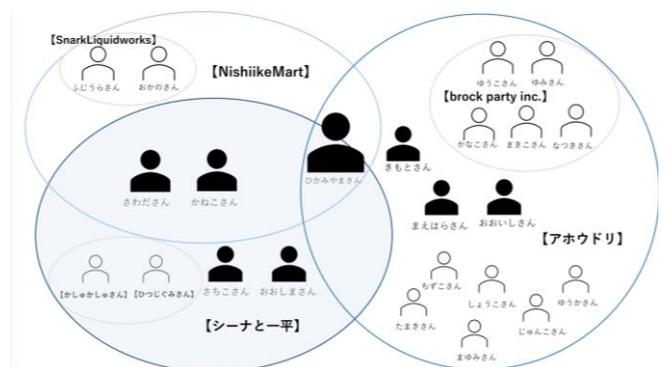


図 1. 所属者それぞれの運営物件

## 5.調査・分析

### 調査①：SNSでの情報発信調査

シーナと一平公式 Facebook より、1番最初に投稿された2016年1月から、2020年11月までの約4年間の投稿を、時系列準に見ていった。

### 調査②：ヒアリング調査

株式会社シーナタウン澤田剛治氏に、2020年11月6日17:00～18:00の約1時間 Zoomにてヒアリング調査を行った。

以上の2つの調査から、時系列準に分析を行うと、年々様々な人達が出会い、繋がりが起こっていることが明らかとなった。

#### 【2016年オープン前】

オープン前、シーナと一平では「完成前イベント」が行われている。それは、街の人に完成してから物件をみせるのではなく、完成までのプロセスをみせながら活動を行うことで、街の人と一緒に作り上げていくということを行っていたのだ。その完成イベントから、シーナと一平は、「街に開いたスタンスで街にアウトプットする」ということを行い、イベントを通して、様々な人達が出会うきっかけをつくっていた。

#### 【2016年オープン後】

シーナと一平での活動は、全て同じ建物で行われることから、「活動をする人同士」や、「イベントに集う人同士」など、シーナと一平という「場」を通して様々な人が出会い、繋がりが起こっていることが明らかとなった。

#### 【2017年】

「街に開いたスタンスで街にアウトプットする」をオープン当初から行っていたことで、シーナと一平での活動をみた不動産オーナーに物件利活用方法について相談を受けるようになった。そして、シーナと一平初となる波及物件が出来上がった。また、ゲストハウスでロコミアワード賞を受賞した。それには、ゲストハウスで働くスタッフの人柄やゲスト想いの接客、シーナと一平ならではのおもてなしが行われていることが関係していることが明らかとなった。

#### 【2018年】

街のお店や公的な繋がりが多くなっていることが明らかとなった。また、シーナと一平で何かを行いたいと依頼する人も年々増えていった。

#### 【2019年】

シーナと一平2度目の波及物件が出来上がる。シーナと一平の活動をみた不動産オーナーから、相談を受けたの

だ。2017年に相談を受けた時のように、活動を見て相談を受けたことから、2019年も自分たちの活動を「街に開いたスタンスで街にアウトプットする」ということが続けて行われてきたということが明らかとなった。

#### 【2020年】

ゲストハウスを休業し、新たに「なりわい共同生活」と「住み込みパティシエ」を行った。今までのように街の人へ活動をみせながら、シーナと一平にとって新たな挑戦を行った。街の人は、応援に駆けつけてきたり、手伝いをしてくれたり、新しい活動に対して、興味を示し、応援してくれる人がたくさんいた。

以上の結果より、シーナと一平を取り巻く環境には様々な「繋がりが」あることが分かった。その「繋がりを」生む、要因となるキーポイントが以下の8つあるといえる。

- ①「繋がりを」を大切にしているテナント
- ②シーナと一平の現場運営スタッフの「人から愛される人柄」とシーナと一平ならではのおもてなし
- ③シーナと一平の開放的な設計デザイン
- ④昔ながらの商店街に位置する立地
- ⑤椎名町にいる協力的な人達
- ⑥シーナと一平立ち上げメンバーの影響
- ⑦シーナと一平、計画段階の提案（ただのゲストハウスではない物件）
- ⑧「街に開いたスタンスで街にアウトプットする」をオープン前から継続して行っていること

以上の8つの要因、1つ1つが様々な「繋がりを」を生み、掛け合わせられていることで、シーナと一平は認知度を上げながら影響力を持つ存在となっていることが明らかとなった。

## 6.結論

シーナと一平では、運営者やテナントがただ運営や販売を行うのではなく、意識的に地域の人やゲストとの繋がりをや関係性を作り出していることが明らかとなった。また、意識的に繋がりを作り出すことによって、さらにまた、自然と繋がりが起こり、相乗効果をもたらしている。そして、その繋がりが発生する要因には、シーナと一平の環境や物件のデザインなど、シーナと一平ならではが生み出した条件での成功結果であることが明らかとなった。

#### 参考文献

- 1) 豊島区まちづくり検討委員会、豊島区公式 HP
- 2) 株式会社シーナタウン、公式 HP
- 3) シーナと一平 Facebook