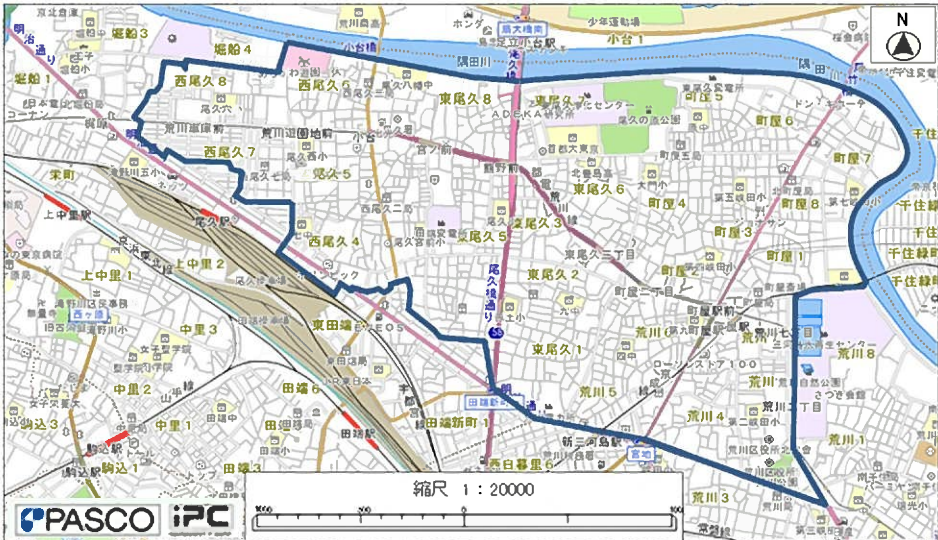


## 令和4年度エリアリノベーション推進支援事業 事業報告書

### 1 概要

区市町村名	荒川区	
事業の名称	町屋・尾久地域での空き家を活用した下町型エリア再生プロジェクト ～つなぐ場とたまり場を産・学・官・民で創出～	
まちづくり プロデューサー	株式会社スピーク	
行政の関わり	プラットフォーム会議の運営や空き家活用に向けた機運の醸成等を図っている。	
区市町村体制	防災都市づくり部 住まい街づくり課	役割: エリアリノベーション支援、推進
	防災都市づくり部 土木管理課	役割: 公園周辺の空き家での公園利用方法と 合わせた提案・アドバイス
	福祉部 高齢者福祉課	役割: 空き家化予防に向けた高齢者への周知
	産業経済部 経営支援課	役割: 空き家を活用した創業支援
連携先	プラットフォーム(空き家利活用に係る地域ネットワークとなる会議体)	役割: 空き家利活用、エリアリノベーションの推進、地域連携
	<div> <div>産学官民連携による プラットフォーム</div> <div> <div> <div>産</div> <div>民</div> <div>官</div> <div>学</div> </div> <div> (株)ROOM810 MKAWAYA21(株) 北部緑地(株) 京成電鉄(株) </div> <div> 介護事業者 NPO 法人 建築家 生花事業者 等 </div> <div>荒川区</div> <div>東京大学</div> </div> </div>	

事業概要	<p>木造建物が密集している町屋・尾久地域において、防災性の向上や新たな都市の再生に資する空き家の活用を具体化するとともに、産学官民が連携した多様な主体によるプラットフォームを立ち上げ、福祉・産業振興・防災分野への相乗効果が生まれるコミュニティビジネスを創出し、持続可能な取り組みを目指す。</p>
対象エリア	町屋・尾久地区
対象エリア図 (範囲を図示)	

## 2 対象エリアの現状等

### (1) まちづくりに係る課題

区内では1,300棟余りの空き家が確認されており(令和4年度時点)、持ち家に住む65歳以上の高齢者のみの世帯が年々増加していることから、本エリアにおいても今後、空き家の増加傾向が加速することが予想される。

対象エリアである町屋・尾久地域は商店街や町工場が多く、職住近接の環境で生活する人が多いこともあり、人と人の距離が近く、住民同士のネットワークが形成された人情味が深い、下町ならではの魅力があるエリアであるが、防災面では火災等が起こった際に被害が大きいとされる木造住宅密集地域を含むエリアで、空き家の増加は都市防災においても大きな課題となっている。

### (2) 空き家等の状況

荒川区内全域の空き家棟数: 1,330棟(令和4年度調査)

うち、外観調査で一定程度の損傷がみられる空き家は194棟、比較的状态の良い空き家は1,136棟となっている。

### (3) 住民等のニーズ

プラットフォーム会議では、以下のような意見が上がっている。

- ・職住近接で働ける環境を生かし、日中も活気のあるまちにしたい。
- ・商店街のシャッター化が目立つようになっているので、お店として開くとよい。
- ・多様性を受け入れ、交流できるまちにしたい。

### 3 事業実施工程

実施項目	具体的な取組内容	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度	令和7 年度
(1)プラットフォーム の管理・運営	プラットフォーム会議の開催					
(2) 現況調査等 とエリア設定	建物状況等の把握、空き家所有者への ヒアリング、地図を用いた指標の作成					
(3) エリアビジョ ンの設定	プラットフォームを通じた構想の検討・策 定、					
(4) エリアリノベ ーションの実現 に向けた機運 の醸成	町会や商店会との連携					
	地域拠点での情報発信					
	情報発信、収集（ホームページ、 SNS、紙媒体）					
(5) エリアビジョ ンを踏まえた 空き家等の活 用、再生の企 画・調整等	イベント					
	マッチング活動					
	所有者・事業者向けイベント					
(6) その他エリア リノベーション の推進に係る 取組	エリアビジョンの共有					
	事業評価					

上段(予定)  
下段(実績)

#### 4 本年度の取組内容

(1)本年度実施した取組	
実施時期	取組内容
(1)現況調査等とエリア特性の把握	
令和4年4月～8月	建物状況等の調査と地図を用いた指標の作成
令和4年10月～ 令和5年2月	地主等の空き家所有者へのヒアリングを実施。 地主を集めた座談会を行い、地主の抱える課題や地域課題についての意見交換を実施。
(2)プラットフォームを通じたエリアビジョンの検討	
令和4年4月～ 令和5年1月	プラットフォーム会議において、エリア特性を共有し、エリアの地域課題や将来像について意見交換を行い、エリアビジョンをまとめた。 空き家を活用した地域活性化プロジェクトについて検討した。
(3)エリアビジョンの共有とエリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	
令和5年2月～ 令和5年3月	エリアビジョンをイラストによりビジュアル化したチラシを地域に配布した。 商店会等とエリアビジョンを共有し、意見交換を行った。
(4)空き家等の活用、再生に向けた企画・調整	
令和4年4月～ 令和5年3月	地域の魅力を周知するためのまち歩きとトークイベントの開催 空き家を活用したワークショップの開催 まち歩き等による空き家の掘り起こし 空き家のマッチング
(2)対象エリアの住民、地元組織等との連携内容	
<p>令和2年度から、産学官民が連携して空き家の利活用を推進するための会議体(以下、「プラットフォーム」という。)を立ち上げ、活動している。区内の事業者、団体や個人等、多様な主体が参加するプラットフォームの会議においては、地域の魅力や地域課題を共有したり、空き家を活用した地域活性化プロジェクトを立ち上げ取り組んでいる。</p> <p>また、商店会にはエリアリノベーションに向けた取り組みの周知とエリアビジョンの共有を行い、商店会の状況や抱える課題をヒアリングし、商店会と今後の連携の可能性を話し合った。</p>	

### (3)本年度の成果

#### ■プラットフォームでの活動

##### 【エリアビジョン】

プラットフォームの会議において、対象地域の現況調査結果から見える地域特性の把握、参加者が感じている地域の魅力、地域課題や将来像についての意見交換を踏まえ、地域の将来像を共有するためのエリアビジョンをまとめることができた。策定したエリアビジョンを地域住民に広く周知するため、「あちこちで活動が生まれるまち荒川」と題し、ビジョンをイラスト化したチラシを作成し、配布した。

##### 【空き家活用事例】

プラットフォームの参加メンバーが立ち上げた「銭湯での入浴支援と地域拠点化」をテーマとしたプロジェクトにおいては、令和3年度に空き家のマッチングが成立し、令和4年度は開設に向けた改修工事や準備を行い、10月に銭湯サロンという多世代交流施設が開設された。この施設は1階が飲食店、2階、3階はシェアオフィス、シェアハウスとなっており、入浴支援を受ける高齢者の利用のほか、様々な世代が利用できる施設となっている。

#### ■イベントの開催

今後、地域で活躍する人が増えることを期待し、地域の魅力を発信するために、地域で活動する事業者へのインタビュー記事の発信や、まち歩きとトークイベントを開催した。

また、ファッション関連産業で起業したい方をサポートする荒川区の起業拠点「イデタチ東京」と連携し、具体的な空き家を活用したイベントを開催した。イデタチ東京の利用者が参加者となり、リノベーションした空き家物件の見学と、自身が独立した際の想定として空き家を活用した事業拠点の作り方について考えるワークショップを実施した。

#### ■空き家所有者へのアプローチ

空き家所有者へのアプローチは、資産に係るプライベートな内容であるため、関係構築には時間がかかるものと考えている。時間をかけて少しずつ良好な関係を築き、空き家等の建物についてのご相談をいただけるよう取り組んでいる。

対象地域には借地が多く、空き家の問題は地主にとっても身近で深刻な問題となっている。地主を集めた座談会を開き、エリアビジョンの共有を行うとともに、地主目線での空き家活用に関する課題やまちへの思いなどを意見交換することができた。

## 5 事業の評価と課題

空き家利活用の事例が実現できたことや、エリアビジョンを策定したことなど、プラットフォームでの活動が空き家を活用したエリアリノベーションに向けて少しずつ成果を生んでいる。

エリアビジョンの実現に向けて、今後も持続的にあちこちで活動が生まれ、人がつながり、まちが活性化していくには、地域の中でどのような取組みやサポートが必要かを検討し、サポートの仕組みを構築していくことが課題となっている。

## 6 今後の展開

空き家の活用事例が少しずつ増え、地域で活動したい人が増えていくことを目指していく。

具体的には、空き家所有者に向けた空き家のまま放置させない意識の醸成、空き家予防の普及などに取り組み、活用できる空き家の情報を継続的に取得できる環境を整えるとともに、空き家を活用して地域で活躍する人を呼び込むために地域の魅力アピールなどを行いながら、「あちこちで活動が生まれるまち荒川」の実現に向けて取り組む。

