

## 令和3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	荒川区と(株)スピークとで業務委託契約を締結。プラットフォーム会議の運営等 や活用に向けた機運の醸成をしている。	
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: 公園まわり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: 空き家を活用し、高齢者向けの居場所と する際の提案・アドバイス
連携先	<p>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)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">産学官民連携による プラットフォーム</div> <p>(株)ROOM810 MKAWAYA21(株) 北部緑地(株) 京成電鉄(株)</p>	<p>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</p> <div style="text-align: center;"> </div>

<b>事業概要</b>	<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>
<b>対象エリア</b>	<p>町屋・尾久地区</p>
<b>対象エリア図 (範囲を図示)</b>	

## 2 対象エリアの現状等

<b>(1)まちづくりに係る課題</b>
<p>区内では700棟余りの空き家が確認されており(令和2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、今後、空き家の増加傾向が加速することが予想される。</p> <p>町屋・尾久地域は、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。</p> <p>一方、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、人情味が深い下町ならではの魅力があり、住民同士のネットワークが形成されている。</p>
<b>(2)空き家等の状況</b>
<p>荒川区内全域の空き家棟数:719棟(令和2年度調査)</p> <p>うち、外観調査で一定程度の損傷がみられる空き家は92棟、比較的状态の良い空き家は627棟となっている。</p>
<b>(3)住民等のニーズ</b>
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・多様性を受け入れ、交流できるまちにしたい。</li> </ul>

### 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) 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	上段(予定)	上段(予定)			
		下段(実績)				
(2) 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	上段(予定)	上段(予定)			
		下段(実績)				
(3) 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		上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)
	地域拠点での情報発信			上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)
	情報発信、収集(ホームページ、SNS、紙媒体)	下段(実績)	上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)
(4) 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		上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)
	マッチング活動		上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)
	所有者・事業者向けイベント		上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)	上段(予定)
(5) 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)	上段(予定)	上段(予定)

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設定	
令和3年8月～ 令和4年3月	建物状況、人口、世帯数、地価、賃料等の現況調査を実施。
令和3年6月～12月	地主等の空き家所有者へのヒアリングを実施。
令和3年12月～ 令和4年3月	まちの歴史や成り立ちの把握と、魅力発信のため、PR 動画を作成。
(2)エリアビジョンの設定	
令和3年10月 令和4年1月	プラットフォーム会議において、エリアの地域課題や将来像などエリアビジョンの検討にむけたワークショップを実施。 空き家を活用した地域活性化プロジェクトについての検討。
(3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	
令和3年11月～ 令和4年3月	エリアリノベーションの活動を周知するチラシやホームページを作成。
(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。</p> <p>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、地域の現況調査結果を共有し、エリアビジョンの策定に向け、ワークショップや意見交換を行った。</p> <p>プラットフォーム参加者により、空き家を活用した地域活性化に向けたプロジェクトを立ち上げ取り組んでおり、そのひとつとして、銭湯周辺での多世代交流施設の検討を進めてきた。令和3年度に具体的な物件がみつかり、今後は施設の開設に向けた準備を始める予定である。</p>	

### (3)本年度の成果

現況調査により、GIS データを用いて地域の人口構造や建物状況を把握し、空き家発生予測などを行ったほか、購買施設等の分布から高齢者や子育て世帯の生活のしやすさなどを分析した。

調査結果から見えてきた地域の特性を踏まえ、プラットフォーム会議において、地域の課題や、ポテンシャル、地域の将来像等についての意見交換を行った結果、さらなる検討項目などについても意見が出たため、来年度は追加の調査を行う予定である。

また、プラットフォーム会議において、参加者による空き家を活用した地域活性化に向けたプロジェクトを立ち上げ取り組んでおり、そのひとつとして、銭湯周辺での多世代交流施設の具体化にむけた検討を行った。銭湯での見守り支援事業の利用者(高齢者)の居場所づくりの他、高齢者向け弁当の製造、販売や、子供の学習支援を行う団体と協力して、子供の居場所づくりを行うなど、多世代が自然と交流できる場を創出することを目指している。令和3年度には具体的な物件が見つかり、今後は施設の開設に向けた準備を進める予定である。

まちの歴史や成り立ちの把握と、魅力発信のため、「土、水、道の記憶」に着目し、農村から工業化、住宅地への変遷までをふるさと文化館学芸員が紹介するPR 動画を作成した。

空き家所有者等へのヒアリングでは、地主に古家付きで借地を返還されるケースが多く、その建物をどうしたらよいかかわからず悩んでいる状況があり、お金をかけずに活用する方法提案など、空き家所有者の課題解決につながる活用提案が重要であることがわかった。このようなヒアリング結果を参考に、具体的な事例を紹介したチラシを作成し、空き家利活用の機運醸成を行った。

プラットフォームの活動を周知するため、チラシやホームページの作成を行う等、今後のエリアビジョンの設定や周知活動に向けた準備を進めることができた。

## 5 事業の評価と課題

令和3年度は、建物や人口等の状況調査や、将来的な人口増減予測等を行い、地域の現況を把握するとともに、プラットフォーム会議において、地域課題や将来像について意見交換を行い、次年度以降に行う予定である地図を用いた指標の作成や、エリアビジョンの検討を行うための基礎資料を準備することができた。

また、調査により、空き家を所有している地主が多くいることが予想できることから、地主をはじめとする空き家所有者との良好な関係づくりと、課題解決を含めた活用提案をしていくことが活用できる空き家発掘につながるものと考えられ、次年度以降の活動に生かしていきたい。

今後、プラットフォーム会議においてエリアビジョンの設定に向けた検討を行い、まとまったビジョンを地域住民等とどのように共有していくか、また、ビジョンを実現するための仕組みづくり等が課題である。

## 6 今後の展開

荒川区ではこれまでに、空き家の利活用を推進するための会議体(プラットフォーム)等の体制の構築、空き家利活用に向けた課題の抽出、地域の現状把握のための調査・分析といった、今後の事業実施のための基礎や方針の構築と、本格的な実施に向けた試行的な取り組みを行ってきた。

令和4年度は、地域調査の結果等を踏まえつつ、プラットフォーム会議においてエリアビジョンの検討、設定を行い、地域の人々とビジョンの共有を行っていく。

現在、プラットフォームメンバーが行っているプロジェクトのひとつが、空き家を活用した地域活性化施設(銭湯周辺での多世代交流施設)の開設に向けて準備を行っており、令和4年度中に開業の予定である。チラシ、ホームページやイベント等を活用して、プロジェクトの活動やエリアリノベーション及びエリアビジョンの周知を行うとともに、機運の醸成を図っていく。

また、今後、空き家の発掘が一定の規模で実現できる環境が整うことを見据えて、それを活用するプレイヤーを地域外からも呼び込む環境を整え、空き家の活用が円滑に行われる仕組みづくりを目指していく。

