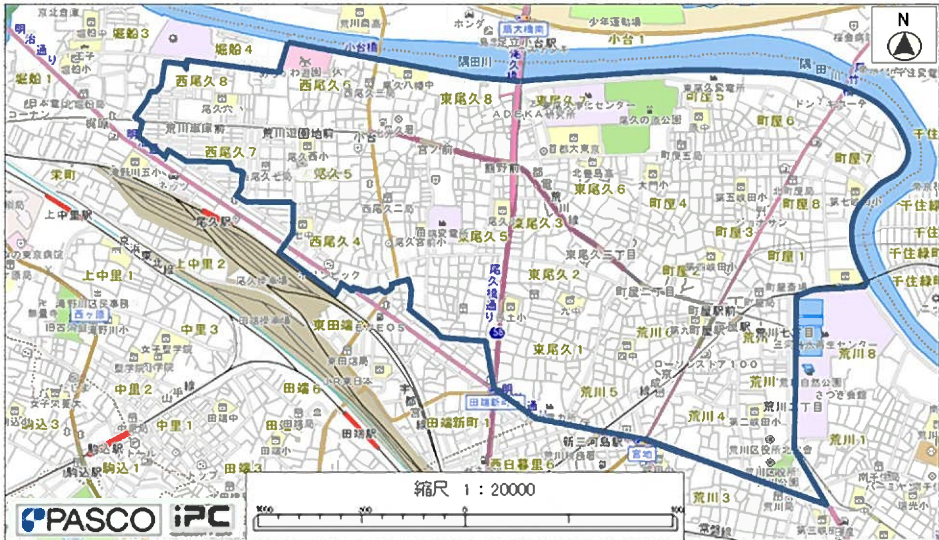


令和6年度エリアリノベーション推進支援事業 事業報告書

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
	産学官民連携による プラットフォーム 産 民 官 学 (株)ROOM810 MKAWAYA21(株) 北部緑地(株) 京成電鉄(株) 介護事業者 NPO 法人 建築家 生花事業者 等 荒川区 東京大学	

事業概要	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。
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					
	空き家所有者へのアプローチ					
	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					
	プラットフォーム会議の地域共有					
(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)空き家利活用をテーマとして設立した会の管理、運営	
令和6年4月～ 令和7年3月	令和4年度に設定したエリアビジョンの実現に向けて、事業の周知方法、空き家活用の相談体制や活動のあり方について、プラットフォーム会議の場で検討を行った。 本活動を広く周知するために、プラットフォーム会議に新たな参加者を呼び込んだり、地域に開かれた場でプラットフォーム会議を実施した。
(2)空き家相談体制の整備	
令和6年4月～ 令和6年11月	空き家について身近に相談できる窓口のあり方や体制について検討を行い、試行した。 高齢者支援事業者と協力して相談窓口への誘導等を行うことができるかについて、ヒアリングの場を設け、検討を行った。 また、地域での日常的なコミュニケーションの中で、空き家相談への誘導や空き家情報の共有が行われることを目指し、地域で活動している団体等と連携して、情報の共有や相談窓口の周知、誘導を行うことを試行した。 区では荒川コミュニティカレッジ(地域活動に興味を持つ区民向けの学びの場)に地域活動ステップアップ講座という講座が設けられており、空き家活用をテーマとしたセミナーを開催した。セミナーの中で、空き家の活用と地域の連携や相談窓口への誘導について可能性を探り、意見交換を行った。
(3)空き家等の活用、再生にむけた企画・調整	
令和6年4月～ 令和7年3月	町屋地域において、活用の可能性の高い空き家をピックアップし、空き家活用の啓発チラシを区から空き家所有者へ送付した。 空き家所有者や地主等を直接訪問し、状況や課題についてヒアリングを行うとともに、関係構築を図った。 空き家所有者からの相談を受け、活用提案等を行い、マッチング活動を実施した。

(4) 空き家予防に向けた取り組み	
令和6年4月～ 令和7年1月	高齢者支援事業者による高齢者に向けた事業周知や相談窓口への誘導を視野に入れ、高齢者支援事業者との連携について検討するために、ヒアリングを行った。 主に高齢者を対象に、建物の将来について考える機会として、空き家を活用して多世代交流サロンを開いている施設において、ワークショップを開催し、空き家活用事例の紹介や空き家活用に関する意見交換を行った。
(5) 事業の周知・啓発	
令和6年4月～ 令和7年3月	区内イベントで配布されるスタンプブックに事業案内を掲載の他、SNS等を活用し、事業周知を行った。
(2) 対象エリアの住民、地元組織等との連携内容	
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、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。	
(3) 本年度の成果	
■今後のプラットフォームのあり方とその活動の検討 エリアビジョンの実現に向け、プラットフォームの活動が自立的かつ継続した活動となることを目指している。地域に開かれた場で本活動を実施することで、地域の人々に認知され、様々な方に参加いただくことが重要である、というプラットフォーム会議での意見を受け、新たな参加者の呼び込みや、既存の地域活動と一緒に「地域に開かれたプラットフォーム会議」を実施した。エリアビジョンの地域共有と、空き家を活用した地域活性化に向けた活動の広がり期待をもてる活動を行うことができた。 ■空き家の予防と空き家所有者へのアプローチ 令和6年度は高齢者支援事業者を介して、空き家相談への誘導等を進めることを想定していたが、実際に高齢者支援事業者にヒアリングを行ったところ、ケアマネージャー等が個人の資産に関することに立ち入ることは難しいことがわかった。 空き家所有者に向けて活用に向けた提案や相談窓口を記載したダイレクトメールを送付したが、反応が少なかった。 ■マッチング これまでに関係構築を行ってきた地主などから空き家や空き区画の活用相談があり、空き家及び空き区画のマッチングを実施し、カフェや居住用など7件成立した。	

5 事業の評価と課題

空き家を活用した地域活性化を目指し、エリアビジョンを策定し、その普及啓発と実現に向けて活動を展開している。

活用できる空き家の掘り起こしについては、所有者からの活用相談が少なく、マッチング件数が伸び悩んでいる現状がある。空き家に付随する権利関係等に関する知識や情報不足等による所有者の意識の低さが原因と考えられるため、所有者の意識啓発に課題がる。

このような状況から、空き家化の予防対策が必要と考え、主に高齢者を対象として、空き家になる前の段階で対策を講じることの重要性など広めるため、高齢者支援事業者との連携を試みた。高齢者支援事業者と意見交換を行ったところ、事業者がサポートに入る時点で所有者自身が行動することが難しい状況であることや、個人の資産に関わることに高齢者支援事業者が立ち入ることは難しいとの話があり、アプローチの方法やターゲットを見直す必要がある。

また、下町らしい地域のつながりの中で空き家を活用した地域活性化の活動を広めるため、プラットフォーム会議に新規の参加者を呼び込んだり、既に地域で活動をしている人や団体への事業周知を行ってきた。相談窓口への誘導や活動の連携拡大を図り、空き家活用の拡大を目指し、来年度も継続して取り組んで行く。

6 今後の展開

令和6年度は地域で活動を行う人や既存の地域コミュニティを介して、本活動が広まることを目指し、試行してきた。令和7年度はこれまでに関係構築している人や活動団体、コミュニティカレッジ(区民向け講座)でのセミナー開催等を通じて、事業の普及啓発や新たな連携が生まれることを目指し取り組みを進める。

また、プラットフォームでの活動を継続的な活動とするため、今後の取組みの方法等について検討していく。

活用できる空き家の掘り起こしについては、これまでの活動から把握している空き家所有者や地主等と継続的に連絡を取り、関係構築に努めながら、空き家利活用につなげていく。