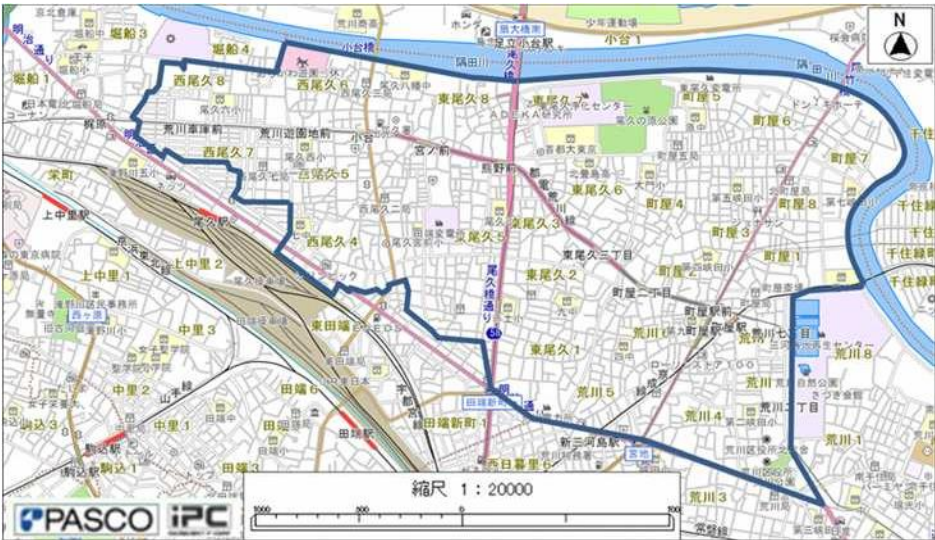


令和5年度エリアリノベーション推進支援事業 事業報告書

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 (株)ROOM810 MKAWAYA21(株) 北部緑地(株) 京成電鉄(株)	

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 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5年5月～ 令和6年3月	令和4年度に設定したエリアビジョンを受け、その実現に向けた活動や、今後のプラットフォームのあり方について話し合いを重ねた。
(2) 事業評価	
令和5年5月～ 令和5年12月	本事業の中間事業評価を行い、これまでの取り組みの振り返りを行ったうえで、今後の取組みについて検討し見直しを図った。
(3) 空き家分布の把握と空き家所有者へのアプローチ	
令和5年6月～ 令和6年1月	令和4年度に区が行った空き家実態調査結果から、区内の空き家分布を把握し、空き家所有者へのアプローチに注力するエリアを抽出した。選定したエリアでまち歩きを行い、空き家を3タイプに分類し、建物に合った活用提案チラシを作成。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。 空き家化の予防として、福祉部署の協力を得ながら、高齢者サービスを行う事業者への事業周知等を行った。また、高齢者サービス事業者から高齢者が抱える家屋の問題などについてヒアリングを行った。
(4) エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生にむけた企画・調整	
令和5年10月～ 令和6年2月	エリアで活動したいと考える事業者向けのプロモーションとイベントを開催した。 プラットフォームの活動を地域に開かれた場で行い、地域の人々が本活動に参加できる機会を設けた。 空き家のマッチングを行った。
(5) 事業の周知・啓発	
令和5年5月～ 令和6年3月	区内イベントで事業チラシの配布を行った。 メディア(ケーブルテレビ)を活用し、空き家活用事例の紹介や本事業の周知等を行った。

(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。

(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。本会議において、地域に開かれたプラットフォーム会議を実施することで、地域の人々が本活動を知り、参加いただくことが重要である、といったプラットフォーム会議での議論を受け、試行的に、「地域に開かれたプラットフォーム会議」を行い、地域との共有に向けた活動を実施することができた。

また、プラットフォームで立ち上げたプロジェクトにおいては、公園周辺での地域活性化を目指したマルシェの開催や、令和4年に開設した空き家を活用した施設で、高齢者向けスマートフォン教室の開催、子供学習支援の場の提供など、地域で親しまれる活動を行っている。

■ 中間事業評価の実施

令和3年度から令和4年度までの事業を振り返り、注力すべき事項や今後の事業の進め方について検討を行い、当初の予定について一部見直しを図り、今後の方針を立てた。

■ 空き家所有者へのアプローチ

空き家所有者に向け、空き家タイプ別に空き家活用の提案チラシを作成し、区から所有者へ送付した。反応のあった所有者の数は少なく、継続的なアプローチが必要と思われる。

高齢者向け事業周知と今後のアプローチ方法の検討を行う中で、高齢者支援事業者とのつながりを作ることができ、来年度以降の高齢者の空き家対策の活動につなげていく。

■ 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利活用の相談があり、居住用として4件の空き家をマッチングした。

5 事業の評価と課題

今年度は中間事業評価を行い、これまでの事業の振り返りと今後の取組みについて検討を行った。

区内に空き家が多数あることは確認できているが、空き家活用の意向のある所有者からの問合せが少なく、活用できる空き家の情報が集まらない状況が続いているため、空き家の相談窓口のあり方について検討が必要と考えている。

高齢化に起因する空き家発生は、所有者との意思疎通が難しくなったり、亡くなった後に相続人が多数発生するなど、問題が複雑化するため、高齢者が元気うちに空き家化の予防をすることが重要と考えられる。しかしながら、これまで高齢者が自発的に空き家セミナーに参加したり、問い合わせや相談をする実績は少なく、直接的に高齢者へ本事業を周知する機会や、普及する方法が課題となっている。本年度は、日ごろから高齢者と関わりを持つ高齢者支援事業者を入り口として、高齢者と住まいの問題を把握し、事業周知の方法や協力できることを検討してみてもどうか、といった仮説を立てた。来年度は実際に高齢者支援事業者へのヒアリングや問題の共有を行いながら、高齢化と空き家の問題に取り組む。

プラットフォームの活動はエリアビジョンの実現に向けて重要な役割を担うと考えられ、その活動のあり方をプラットフォーム会議で検討し、意見を汲み取り、「地域に開かれたプラットフォーム会議」を試行したことは本事業において大きな経験となった。今後も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ために、プラットフォームのあり方の検討を行っていく。

6 今後の展開

来年度は活用できる空き家の情報収集、空き家発生の抑制、空き家に関する相談体制の整備に力を入れて取り組みたいと考えている。

今年度試行的に行ったプラットフォーム会議の地域共有については、今後も継続的に行うことで、本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ながら、地域の幅広い世代の人々とエリアビジョンの共有を進め、空き家を活用した地域活性化の重要性を普及していく。また、プラットフォームの活動において、地域の人々にとっての身近な空き家活用の相談窓口や情報交換の場の提供について検討していく。

空き家発生の抑制として、高齢者支援事業者を対象とした、高齢者と住まいに係る問題についてのヒアリングや事業周知を図ることで、高齢者へのアプローチ方法を検討していく。

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については、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。