

千住地域における空き家利活用の促進を目的とした 一連の取組みによるエリアデザイン



●プロジェクトの概要と背景

○都市部における空き家利活用

少子高齢化と人口減少による住宅の過多等の要因により、日本全国の空き家は増加の一途を辿っている。都市部でも例外なく、木造密集市街地等の狭隘道路や無接道敷地を要因として、駅に近接し、開発が促進されるポテンシャルがあるにも関わらず、空き家が多く存在し、地方同様に **都市部でも空き家の増加とそれに伴う地域の安全や防災等の問題が深刻化**している。

上述の特徴をもつ **北千住駅周辺地域**（以下、千住地域）も同様に空き家が多く、足立区で空き家率が最も高い地域である。一連のプロジェクトは、**都市部における空き家利活用の促進**を図るための関連するプロジェクトであり、**空き家利活用を軸とした多様な主体によるエリアデザイン**である。その中心には、この地域に拠点を構える **一級建築士事務所（株式会社 ARCO architects 代表取締役 青木公隆※応募者）**（以下、ARCO）があり、**全体をコーディネートして、全プロジェクトの進行**を務めている。

○特定地域における空き家利活用の推進に向けた3つの手法

本プロジェクトは、**千住地域**という特定地域における空き家利活用の取組みである。我々のこの取組みは、**主に3つの手法**により構成され、それぞれの取組みは関連する。

①公民連携型空き家利活用のプラットフォーム -足立区との協働-

▶応募者の関わり：空き家利活用プラットフォームの代表・全体のマネジメント・各種取組みの企画

②空き家利活用のモデルとなる物件の運営と発信 -大家との協働-

▶応募者の関わり：空き家発掘・大家との改修費用の共同出資・施設の管理人・施設のプランディングや運営・入居しながらマネジメント

③空き家利活用の持続的展開に向けたノウハウの発信や仕組みの構築 -地銀や不動産業者との協働-

▶応募者の関わり：空き家利活用本の企画や内容・出版、ファンドの創設では、空き家利活用の知見の提供や内容の検討



図02 千住地域における取組み相関図

都市部の空き家利活用、特に東京都区部では、**行政と民間が連携し、空き家利活用を積極的に取り組む事例※1**はまだ少なく、また、空き家利活用のノウハウの発信やファンドの創設などの様々な観点から千住地域では取り組んでいる。今後の都市部における空き家増加において、本プロジェクトは、空き家問題の一側面に有効な知見を与えると考えられる。

※1 「積極的な取組み」とは、民間と行政が連携し、空き家の発掘から空き家利活用のマネジメントを行う取組みを示す

①公民連携型空き家利活用プラットフォーム

①-1 プラットフォームの運営

ARCO と足立区とともに設立された **千住 Public Network** (以下、SPN) は **千住地域の空き家利活用プラットフォーム** である。

本事業の目的は、対象区域において、空き家利活用のプラットフォームを構築し、空き家を地域資源として捉えて、対象区域の空き家利活用を促進することである。

右にプラットフォームの概念図を示した。特に重要な点は、**空き家発掘**である。都市部の空き家問題の特徴として、空き家は多いが、空き家関連の交渉が所有者と進まなく、そのまま放置されるケースが多い。空き発掘に向けて多くの取組みを実施したが、有効な手法として、**地元に詳しい不動産業者との連携**や、**近隣居住者から足立区への連絡を元にして、所有者との交渉を行うことが有効**であった。

また、関係者で定例を設けることや、空き家啓発に向けた活動を進めている (①-2 以降に詳述。)

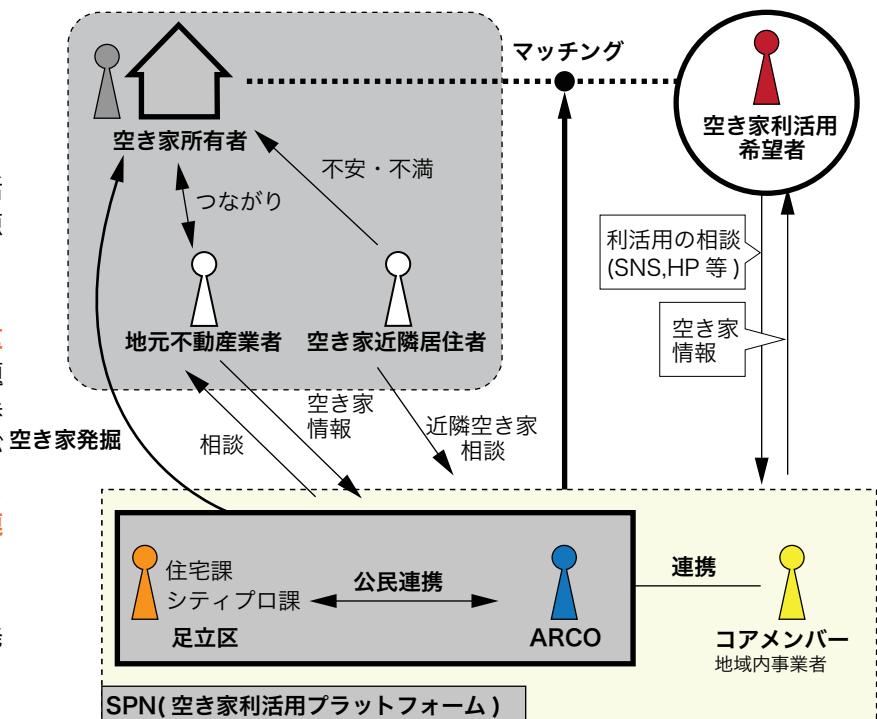


図 03_ 空き家利活用プラットフォームの概念図

①-2 空き家利活用の地域への啓発・普及活動

空き家利活用の先進的な取組みをされている方をお呼びし、**勉強会**を開催している。勉強会に加えて、**地域住民に空き家問題や利活用の意義を知って頂く機会**として、**街歩きや改修体験イベント等**を同時に開催している。主な目的としては、他の地域で実践されるプロジェクトを通して、空き家利活用を学ぶことや、地元の方々や活動をしたい方々と議論し、**千住地域の可能性や課題の発見**すること。そして、将来、**この地域で活動される方を発掘すること**、**地元の方々とのネットワークを築くきっかけ**をつくることである。



2017-2018 千住ではじめるシリーズ(全3回延べ参加人数177人)



2018-2019 千住でうごくシリーズ(全4回延べ参加人数333人)



2019-2020 千住でつづくシリーズ(全3回延べ参加人数322人)



地域資源の発掘を目指す千住まち巡り



空き家利活用のノウハウの勉強会



参加者と空き家の改修を体験

② 空き家利活用モデル物件：古民家複合施設「せんつく」の運営



せんつくの外観

②-1 拠点運営と発信

空き家利活用プラットフォームを通じて、約10年間の空き家の活用の相談を受けて、実現した物件が「せんつく」である。「せんつく」は大家と私たちで共同出資し、下町の小商の古民家複合施設として2020年2月にオープンした。古民家の部屋ごとに異なる業態が集合する施設である。

空き家利活用プラットフォームが機能し、地域の空き家利活用の機運が高まる頃であった。ARCOにより直接運営され、この物件におけるプロセスや改修内容、その後の運営方式、イベントなどを広く公開し、地域の空き家利活用のモデルとなる物件に現在成長し、活動が続いている。

②-2 せんつくモデル

各部屋の賃料を限りなく安くすることで、地域の方々が想い想いの活動を継続できるように、事業費と家賃のバランス、共同出資、入居者への賃料の全体の最適解を算出した。

また、建築設計事務所の運営によって、施設や地域との関係を最大限に活用する場のデザインを持続的に実践している。

ARCOが一括で物件を借り、ARCOも入居しながら、入居者からテナント収入を得るサブリース方式である。ARCOは、せんつくの運営や維持などを担っている。

②-3 複合する施設

比較的大きめの住居であることや、部屋数が多いことを活かして、複数の業態が入居する複合施設としている。

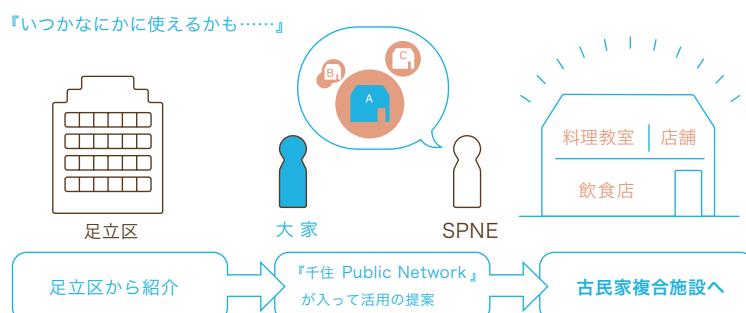


図 06_ せんつくの空き家マッチングプロセス

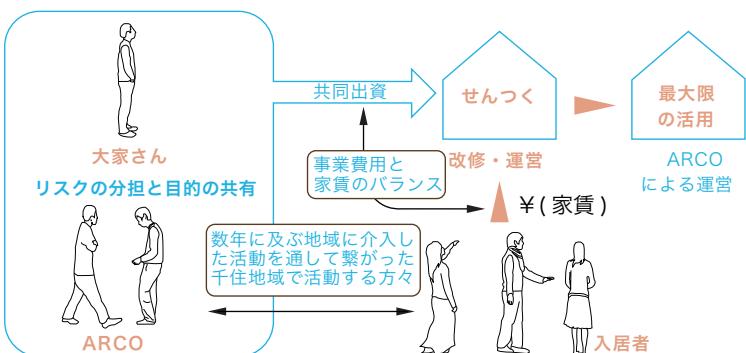
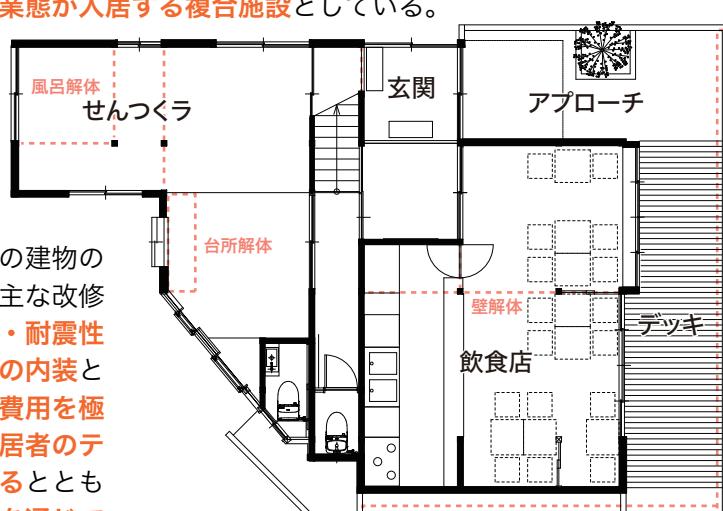


図 07_ せんつくモデル

共用部は既存の建物の良さを活かし、主な改修は、外壁や断熱・耐震性能の向上、各室の内装としている。投資費用を極力少なくし、入居者のテナント料を下げるとともに、長年の活動を通じて、改修を順次進めていく。



1階平面図



- 赤字などは主な改修内容
- ・一部耐震補強
- ・床下、天井裏の断熱材
- ・屋根材：瓦をガルバに変更
- ・壁の解体や新設
- ・外装の塗装、CBの解体

2階平面図

②-4 地域を巻き込む「空き家」のデザイン

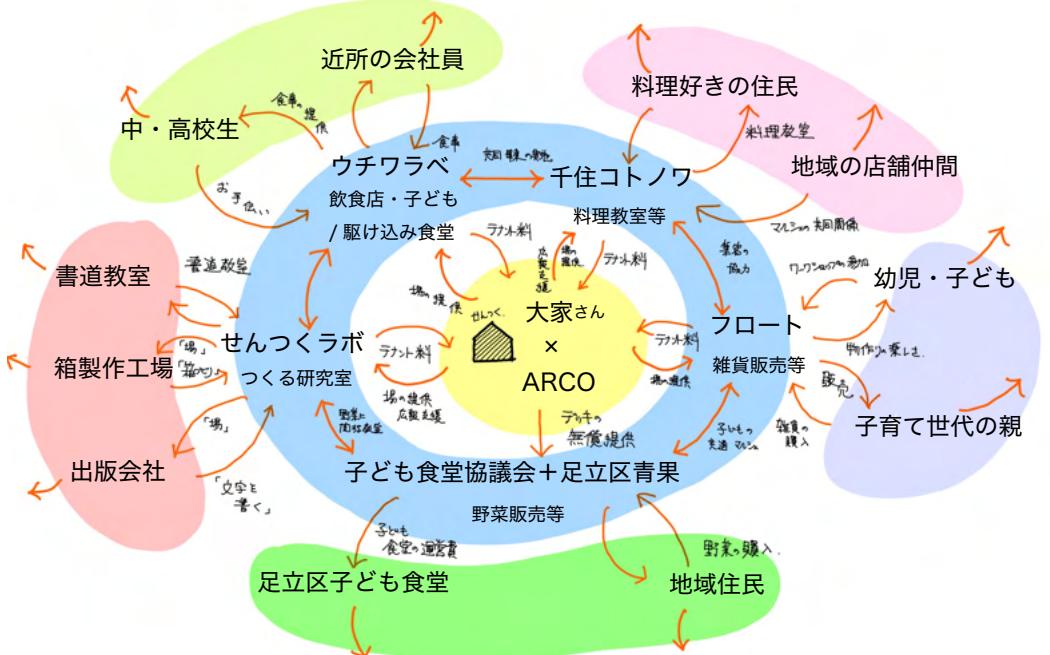


図 08_千住の生活圏に介入する相関図



路地面したデッキで定期的な野菜販売



子ども食堂を運営する飲食店



子ども向けの雑貨屋



料理教室やパンの販売



毎月のマルシェによる地域の店の出店



「つくる」をテーマにした教室スペース

図 09 せんつくに関わる人たち

③ 空き家利活用の持続的な仕組みの構築

③-1 空き家利活用ノウハウの発信：「空き家を活かそう！と思ったときに読む本」

空き家利活用に関する取組みや地域内の物件事例などを紹介する冊子を作成して、千住地域及び足立区内の公共施設などに配布をしている。また空き家利活用プラットフォームに問い合わせして頂いた方に配布している。特に空き家所有者に向けて作成されており、空き家問題の理解や利活用の意義を把握できる内容とした。

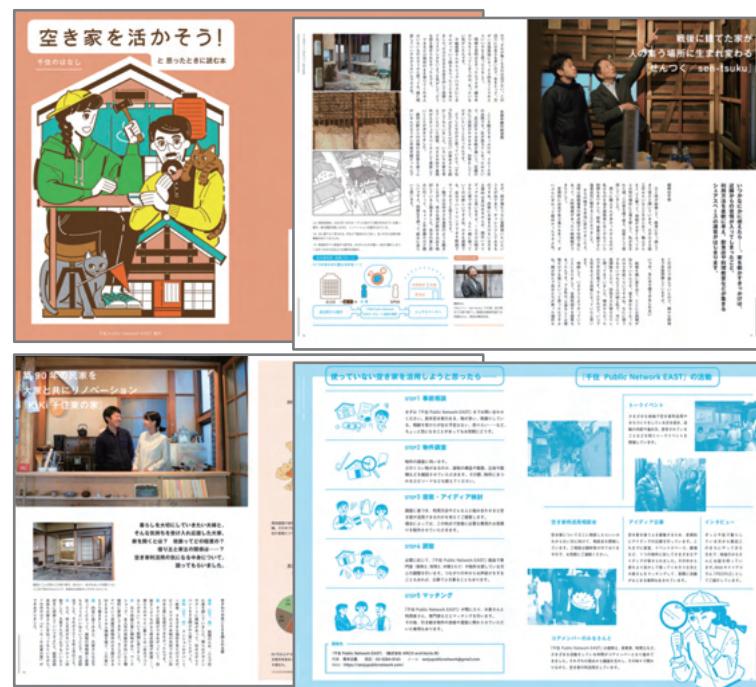


図 10_ 空き家利活用本 (足立区 HP からダウロード 可能)

③-2 地元銀行・不動産業者とのまちづくりファンドの創設

空き家利活用における課題として、

- 1) 空き家の状態のため、残置物の撤去や使用できる最低限の状態に戻すための改修費用の捻出
- 2) 都市部の空き家所有者は高齢化が進んでおり、所有者には十分な財源はない。

そのため、空き家の利活用希望者が改修費用を負担するう必要がある。

必要される資金の仕組み

空き家利活用を軸とした「まちづくり」に貢献する取組みを支援する「まちづくりファンド」の創設に向けて、以下の内容を提供している。

- 1) 千住地域の特徴や地域らしさの反映
- 2) 空き家利活用の知見の提供
- 3) 空き家所有者と活用希望者のマッチング

● 空き家利活用の持続的展開と仕組みの構築に向けて

千住地域の3つの取組みは、それぞれ補完し合って、地域の空き家利活用の促進や段階的に利活用のレベルをあげている。

今後は、都市部において、他の地域においても参考できる仕組み・手法としてより精度高く、汎用性のあるものにしていくことを考えている。

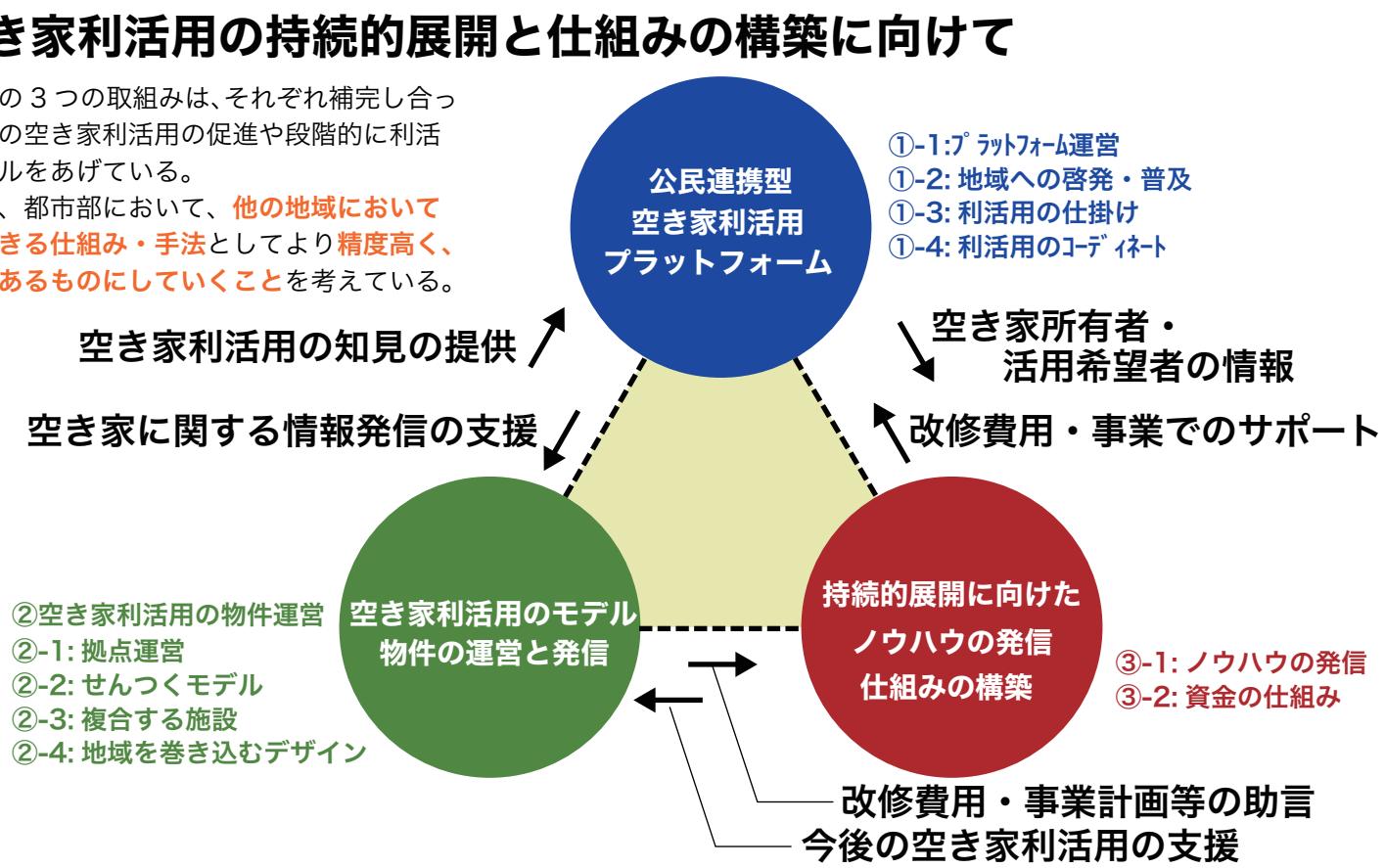


図 11_ 特定地域における空き家利活用の推進に向けた3つの手法