



千住地域の空き家利活用と古民家複合施設「せんつく」

千住 Public Network

東京都足立区千住地区

●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**千住 Public Network**（代表者 青木公隆）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。

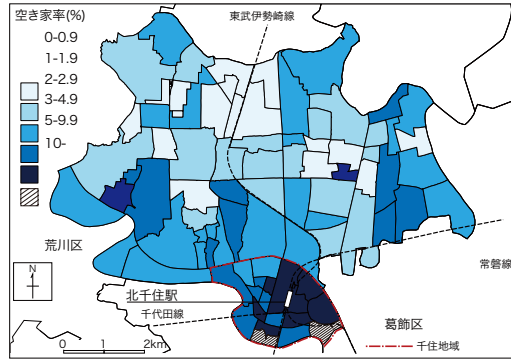


図01_足立区の空き家率（足立区空き家実態調査に基づき作成）

○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・施設のプランニングや運営・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

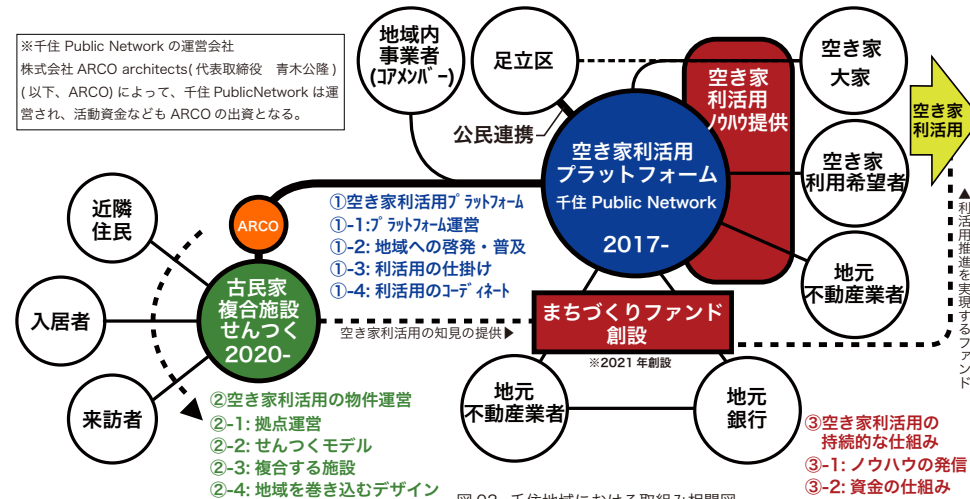


図02_千住地域における取組み相関図

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、空き家問題の側面に有効な知見を与えられたい。

※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。空き家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、**地元で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。）

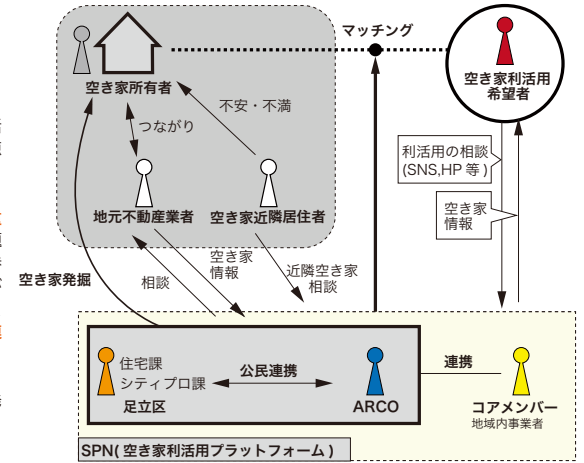


図03_空き家利活用プラットフォームの概念図

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ききっかけ**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 千住でうごくシリーズ(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

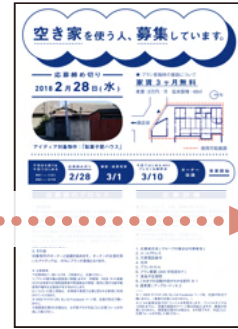


参加者と空き家の改修を体験

①-3 空き家利活用の仕掛け：アイデア募集による実現

実際の空き家に対して、利活用のアイデア募集を開催した。複数の応募案からイベントにおいて発表し、講評会を開催。空き家利活用の楽しさや意義を広く公開した。結果として、「家劇場」のアイデアが選定され、活動を開始。

アイデアの公募



改修はほぼ行っていないが、地域住民に向けたイベントを積極的に開催し、地域にも認められる活動に成長している。アイデア募集は毎年1回開催し、**本件含めて合計2件が実現**している。2021年はコロナにより中止となった。



①-4 空き家利活用のコーディネーター

千住地域内の空き家利活用を実現するために、**イベントや空き家発掘、空き家利活用希望者の募集、利活用のサポート等を進めている**。下の表に、2017年以降の空き家利活用に関わる活動のコーディネートを一覧にした時系列で示した。

地域に向けての啓発・普及活動（上段の活動内容）とそれぞれの空き家物件をマッチングさせることで、徐々に**空き家利活用の件数や地域内の機運が高ま**っている。この活動から波及して、**他の空き家利活用物件が複数実施**されることや、**地域の空き家利活用を目的としたファンドの創設**（③-2に詳述）につながる**波及的な効果**も生じている。



表 01_ 空き家利活用コーディネーター時系列

活動内容	2017	2018	2019	2020-現在
コアミーティング	○	○	○	○
空き家利活用イベント	○	○	○	○
千住まち巡り	○	○	○	○
アイデア利活用募集	○	○	○	○
空き家発掘等	○	○	○	○
DIY イベント	○	○	○	○
千住蚤の市 (マルシェ)	○	○	○	○
不動産業者との連携	○	○	○	○
空き家情報マッチング	○	○	○	○
空き家利活用物件	○	○	○	○
01. 料理教室	○	○	○	○
02. アートスペース	○	○	○	○
03. カフェ	○	○	○	○
04. スタジオ	○	○	○	○
05. 美容室	○	○	○	○
06. せんつく	○	○	○	○
07. シェアハウス	○	○	○	○
08.	○	○	○	○
09-11 (現在進行中)	○	○	○	○

○ 利活用希望者へ紹介
 ● 使用開始
 ー 工事・準備期間
 ー 活動中
 ー 区に情報提供
 ー 街歩き
 ー 実現せず
 ー 区に情報提供
 ー 区に情報提供
 ー コロナ禍により活動を制限して継続中
 ー 改修設計・工事中

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



【建物概要】
 築年数：約70年
 規模：木造2階建 110㎡
 改修後用途：飲食店・物販等

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った業態が集まる施設である。

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。

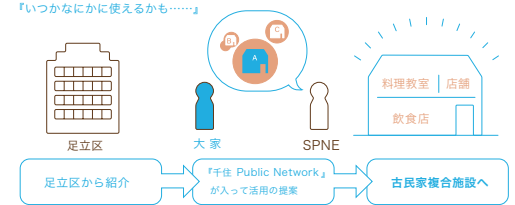


図 05_ せんつくの空き家マッチングプロセス

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、地域の方々が思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。

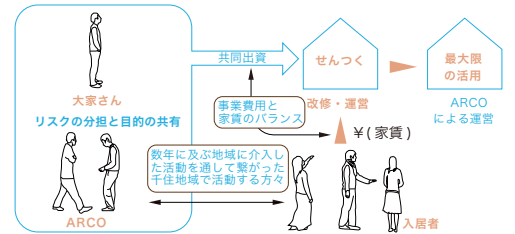
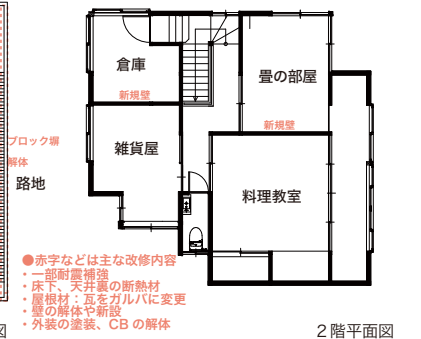
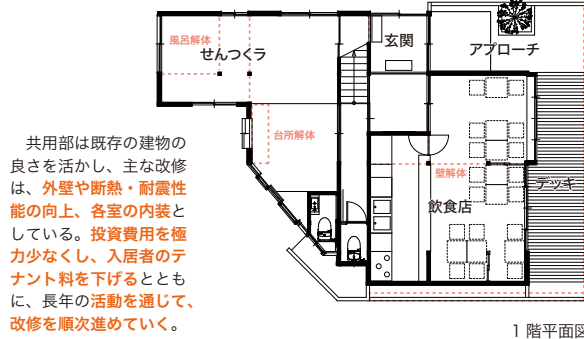


図 06_ せんつくモデル

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。



●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
 ・腐根材：瓦をガルバに変更
 ・壁の解体や新設
 ・外装の塗装、CBの解体

1階平面図

2階平面図

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、各室内の内装**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**。

②-4 地域を巻き込む「空き家」のデザイン

「せんつく」は、千住の「千のひとが住む」からヒントを得て、「千(せん)のつくる(つく)が行き交う場所」として名付けられた。

駅から離れて、千住の生活圏の中心に位置することから、千住の生活者に寄り添う活動を中心に進めている。複合であることから、入居者からその先にまた活動の広がりがあり、連関して、建物以上に活動が広がる仕組みである。

ひとつの空き家の活用事例でありながら、地域のモデルとなる活動やプロセスを広く伝えるための形であり、足立区や不動産業者から主に経由される空き家発掘を「せんつく」を通して広げていくことが可能となった。

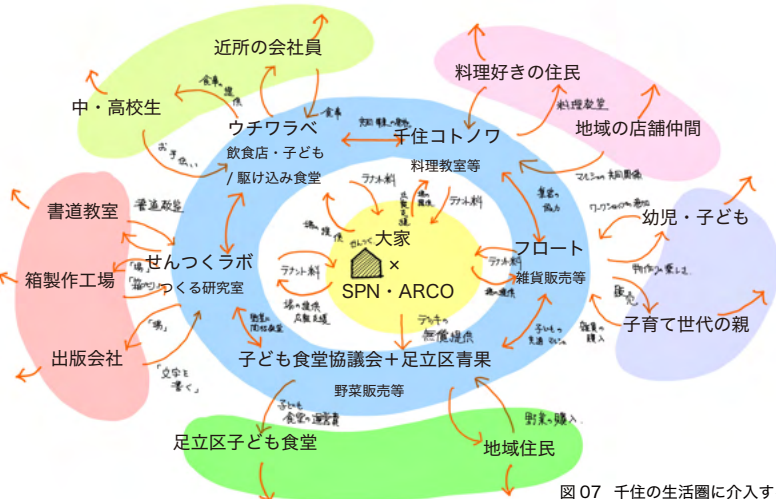


図 07_千住の生活圏に介入する主体の相関図

②-5 木造密集市街地の路地裏パブリックスペースの活用

千住地域の特徴の1つは、細街路が集積する木造密集市街地である。一方で、空き家の敷地と道路の境界部に位置するコンクリートブロック塀を解体すると、路地と建物間に空地が出現する。せんつくは、この空地を積極的に活かし、路地裏のパブリックスペースとして、公共空間として開放している。コロナ禍における夏祭りの開催では、このスペースにて、飲食や子供向けのイベントを開催した。



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する。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。

○主な内容

- ・足立区の空き家概況
- ・空き家利活用プラットフォーム
- ・空き家利活用事例とインタビュー記事
- ・空き家利活用の活動内容やプロセス

○利活用本の発信

- ・公民館や図書館で配布
- ・イベントにて配布
- ・足立区 HP にて PDF の公開
- ・空き家所有者や活用希望者への配布



図 8_空き家利活用本 (足立区 HP からダウンロード可能)

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必要がある。

必要と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



路地裏したテ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

空き家利活用の持続的な仕組みの構築