

# 空き家の利活用で魅力的な街を創る

## 協創プラットフォームで地域課題を解決



### 大学生が歩く街・北千住

「北千住駅の東口、昔はこんなに若い人で賑わっていたよなあ」

二三男くんは、最近「穴場」と呼ばれる人気の街、足立区の千住にきました（ちなみに、北千住は駅名で、北千住という町名はないのです）。駅の東口を出ると、すぐ右側に近代的な建物が目に入りました。2012



年に神田から移転してきた東京電機大学のキャンパスです。

この大学の敷地は元々、JT住宅の跡地で、マンションなどの建設が計画され、国の承認も得ていました。ところが2008年、東京電機大学の担当者が神田からの移転先を探すため、近くの別の土地を視察した際、「あの敷地は何ですか？」という一言から始まり、一転、大学誘致に舵を切ったとのこと。当時の担当者は、「はじめは、ここまで話が進んでいくのに、区長は本気なのかと疑問でしたね（笑）。国や東京都のご理解とご協力で、本当に良い街になりました」と振り返ります。

千住には、同大学の他にも東京藝術大学や東京未来大学、帝京科学大学のキャンパスが開設されていて、

放送大学の東京足立学習センターもあります。北千住駅周辺というところ、古くからの飲み屋街というイメージ

が強いと思いますが、今やたくさん

の学生が行き交う、若者の街へと変化しているのです。

### 足立区のイメージアップにも大きく貢献

「僕が知っている、足立区のイメージは……」

足立区と言えば、「治安が悪い」「若者がコンビニ前でウロウロしてる」など、あまり良いイメージがないように思います（あくまで巷のイメージの話です。すみません……）。足立区では、そのイメージを払拭するため、2010年に23区で初めてイメージアップ戦略の専門組織「シ

「イメージアップって言ったって、そんなに簡単にならないのでは……」

足立区のイメージアップ戦略の特徴は「まずは区民が、自分の住む街を好きになること」。

2010年当時の世論調査では「足立区を誇りに思いますか？」の問いに、YESは約3割。治安改善に伴う体感治安のアップ等に比例して、今は約5割が「誇りに思う」と回答しています。自分の街を好きになり、その気持ちが生ワジワと区外に伝わり、「足立区って結構いいじゃ



ない」との言葉で、さらに誇りが増していく。昔は1つもなかった大学が、今や5つになり、若者達の元気が溢れていることも、街の魅力のひとつとして、区民の誇りに繋がっているのだと思います。

### 空き家率が高い千住地域

二三男くんは、駅前の賑やかな繁華街を抜け、さらに奥へと歩きました。

表通りを1本入ると、車が通れないほどの細い路地や、長屋のように建ち並ぶ木造住宅。昔ながらの街並みが今も残っています。

「近代的な大学があったかと思えば、少し歩くと、T H E昭和な住宅地。千住は、新しいものと古いものが混在しているんだね」

「足立区人口ビジョン」によると、人口は1975年では約60・2万人でしたが、およそ40年後の2017年1月には約68・1万人まで増加しました。これは、西新井駅西口周辺地区の約2800戸、新田地区の約2800戸、そして最終的に約1800戸の住宅増が予定されている千住大橋駅周辺地区の大規模集合

住宅開発が主な要因です。一方で、先日23区で最も「高齢者の割合が多い街」になってしまった足立区。区立小中学校の児童生徒数は、ピーク時の約半分以下になってしまっていて、少子高齢化は、足立区でも喫緊の課題です。

そして、高齢化の問題との関係が深い空き家問題。足立区では2015年度に空き家の実態調査（分布調査や所有者アンケート等）を行い、区内で特に空き家率が高かったのが、この北千住駅の東口エリアでした。空き家対策は、「足立区総合戦略」でも「まち」「ひと」「しごと」の3区分のうち、「まち」の基本目標である「安全・安心で、生活の場所として選ばれる魅力あるまち」の関連事業になっています。

### 空き家対策は行政だけでは限界がある

老朽化した木造住宅が密集する地域は、道路を拡幅したり、不燃化したりすることで、良好な市街地に蘇ります。しかし、こうした事業は、着手から完成まで膨大な年月を要します。もちろん綺麗で安全な街並み

にすることは重要ですが、その間に使われない空き家はドンドン増えていきます。その解決が行政だけでできるのか、と問われれば、答えはNOでしょう。多種多様なニーズと課題が山積する現代、不動産屋でもなく、建設事業者や設計会社でもない行政に必要なのは、空き家活用を「新しい魅力の創造」と捉え、民×民の力で利活用に結びつけることができるパートナーだと、担当者は言います。

「僕のいた70年前とは、かなり事情が違っただねえ」

### 協創力で地域課題を解決する

2016年10月に策定された足立区基本構想では、目標とする足立区の将来像を「協創力でつくる 活力にあふれ 進化し続ける ひと・まち 足立」と掲げています。「協創力」とは、区民・地域・事業者・団体・行政等、それぞれの想いや力が重なり合い、互いの役割を果たすことで、地域課題を解決していく「力」であり、これまでの協働をさらに1歩前に進める「手法」のことです。

そして今、足立区は様々な「協創プラットフォーム」の構築を進めていて、「美しいまちは、安全なまちは」をキャッチフレーズにした治安対策「ビューティフル・ウィンドウズ運動」で、刑法犯認知件数を大きく減らしたり、「健康プラットフォーム」により、区民の健康寿命を延ばすな

ゲストを呼んでディスカッションを行った「千住ではじめる」 2018年2月





「千住でうごく」番外編として参加者がDIY体験 2018年11月

ど、成果を上げています。

そして2017年には、空き家に関する専門的な知識や経験を持つメンバーで構成する協創プラットフォーム「千住Publiic Network EAST」(以下、千住PNE)が立ち上がりました。千住PNEは、東口エリアに魅力

を感じ、エリア内で活動したい人、プレイヤーと、使っていない空き家を活用したい人、オーナーを結びつけ、人々の新しいつながりによって、活気や賑わいを生み出していくことを目指しています。

## 「千住でうごく」の 5年目

千住PNEは、最初に「千住まち巡り」と題して、北千住駅東口エリアの街歩きを開催しました。地域の魅力をプレイヤーになりそうな人たちに直接見てもらいながら、空き家を含めた地域資源を発見したり、可能性や課題を見つけることが目的のツアーです。

次に、「千住ではじめる」と題して、空き家利活用の先進的な取り組みをしている人をゲストに招き、街歩き&トークイベントを定期的に開催しました。他の地域で実践されているプロジェクトを通して、空き家利活用のイロハを学ぶとともに、地元の人や活動をしたい人たちと議論し、千住地域の可能性や課題について、多くの意見が交わされました。

「千住ではじめる」は、「人が集ま



改修前の空き家だった駄菓子屋ハウス

## 「家劇場」ができました

イベントのなかで、3〜4年使われていなかった1軒の空き家(通称・駄菓子屋ハウス)の活用アイデアを公募し、実行に移すイベントを企画しました。駄菓子屋ハウスは築90年程度の古民家で、昔ながらの長屋。メインストリートの商店街から1本細い道に入ると、突き当たりがあり、元住人が駄菓子屋を営んでいたのが「駄菓子屋ハウス」というわけです。

駄菓子屋ハウスの利活用案は、公募して12提案が寄せられました。そのなかから4案を選定し、イベントのなかでプレゼンテーション。最終的に選ばれたのが「家劇場」でした。

駄菓子屋ハウスに一人で暮らし、生活しながら、時に劇場として開放していくという不思議な提案。仲間とリノベーションした家劇場では、月1回のペースで駄菓子屋復活祭やお化け屋敷など、様々なイベントが行われ、地域住民との交流も生まれているそうです。

「なんか楽しそうだな。今度、僕も参加してみようかな」

る「町を耕す」「アイデアを蒔く」などのテーマで計8回開催。翌2018年度は、続編として「千住でうごく」を開催し、実際に北千住駅東口エリアで活動する「うごく」を目的に、イベントを11回企画。アーティストやクリエイターなど、新たな層に千住に興味を持ってもらう機会となりました。





「千住ではじめる」「千住でうごく」などのイベントを通じて、空き家を使ってくれそうな人との新たな接点ができ、この2年間で6件の空き家利活用が実現しました。北千住駅東口エリアにある多くの空き家からすれば、まだまだ少ないですが、ひとつ、またひとつと空き家活用を広げていけば、将来的には「千住エリアは面白そうだ」と、この街で何かしようとしてくる人たちが、さらに増えていくはずですよ。

### 新旧が混在した街の魅力

千住PNE代表の青木公隆さんは、北千住駅東口エリアの魅力について、こう言います。

「賑やかで明るい表通りと1歩入った裏側の地域がある。つくばエクスプレスの沿線は新しく開発された街だが、千住は古い文化が根付いている。1歩入った路地や、そこでお店を営んでいる人たちが魅力的」。

千住エリアには、大学生など若い人たちも、古くから住む住民もいる。そして、この街で自分の夢を叶えたい、自分の力を試したい人たちもい

る。青木さんは「千住PNEがプレイヤーの人たちの受け皿になって、街を盛り上げられたら」とも語ります。

この取り組みの対象となる空き家は、基本的には不動産市場に乗らない空き家です。物件によっては、荒廃して借り手もつかず、使ってくれない物件もあります。一筋縄ではなかなか利活用にはつながりません。

青木さんは「空き家のオーナーに会うのが大変。まず会って、利活用

「空き家（駄菓子屋ハウス）をリフォームして生まれ変わった「家劇場」



の意義を理解してもらおう。次は、投資できなかつたり、したくない場合がほとんどなので、空き家の中を片付けるところから始まり、どういった入居者が入って、改修の初期費用を誰が負担するのかを話し合う。さらに、周りの地域の人たちが応援でき、それを継続できる仕組みも必要」と空き家の利活用の苦労を話してくれました。

「オーナーとプレイヤーの双方にメリットがあることが大事なんだね」

### 協創はこれからの行政モデルに

二三男くんは、実際に街を歩いてみて、北千住駅東口エリアの街の魅力を満喫することができた。「駅前」の繁華街は賑やかだけれど、1本路地に入れば、古い下町の雰囲気が残っている。確かに空き家は点在しているけれど、荒廃した空き家を1軒ずつよみがえらせて、利活用することで、街が活性化し、地域の衰退が食い止められる。しかも、地域の課題をその地域に関わる様々な人たちと一緒に解決しようとする



文化フライ

「協創」の考え方は、単に空き家対策というだけではなくて、これからの行政の在り方を示しているなあ。」と感心しました。

今日は、まち歩きが楽しすぎて、ヘトヘトに疲れてしまった二三男くん。「足立と言えば、昔から文化フライだよな。せっかくだから、1本食べて帰ろう！」と、賑やかな商店街に向かって歩いていきました。

\*文化フライ……小麦粉を練って小判形にし、パン粉をまぶして揚げたもの。千住の勝専寺の縁日などで売られていた足立区のソウルフード。