

# 墨田区における空き家活用の 新アプローチ

— “人と人のネットワーク”を活かした場づくりの提案 —

## 研究員

坂巻哲 すみだデザインスクール受講生  
灰谷歩 すみだデザインスクール受講生  
山口まこと すみだデザインスクール受講生  
横山竜也 すみだデザインスクール受講生  
松井頭太郎 すみだデザインスクール受講生  
岩下遥香 千葉大学

## 背景と目的

**背景：**  
墨田区には老朽化した空き家が点在し、耐震・防火対策や改修費用など多くの課題が存在している。一方で、下町独特のコミュニティが形成されており、これが地域活性化の大きな鍵となっている。

**目的：**  
空き家再生や利活用の具体策を提示するだけでなく、まずは地域住民や多様な人々の交流を促す「場」を創出し、新たな空き家活用アイデアが自然に生まれる仕組みをデザインすること。



京島のカフェ

## 研究方法・アプローチ

### 1.フィールドワーク

京島エリアを中心に、既存の空き家活用事例（カフェ、アトリエ、芸術祭など）を調査。住民・オーナーへのヒアリングを通じ、情報の大半が「不動産経由ではなく、人づて」で得られることを確認。

### 2.ワークショップ・議論

地域住民や専門家との意見交換を重ね、空き家の課題（改修費、収益性、耐震面など）だけでなく「人が集まる場づくり」に着目。アイデアの頭打ちを打開するには、空き家そのものより先に「空き地」や「公共空間」で交流を促す方法が有効と結論づけた。

### 3.事例検討：

#### PING PONG PLATZ

屋外卓球台を置き、誰でも無料で使える場を作る手法を参照。短期イベントから恒久設置へ展開し、人々が交流する「当たり前」を醸成する仕掛けとして応用を検討。

## 結果と考察

### 1.地域ネットワークの重要性

空き家情報や利用希望者のマッチングは「人と人のつながり」で広がる傾向が強い。故に、場づくりでコミュニティを強化することが、空き家活用の下地形成に繋がる。

### 2.屋外卓球台の可能性

シンプルな遊びを媒介に、多世代・多国籍が自然と交流。町工場や廃材、伝統工芸など地域の産業資源と組み合わせることで「墨田区らしさ」を演出しやすい。

### 3.空き家活用への波及

- 交流を通じて生まれたネットワークが、改修資金や新たな利用アイデアにつながる事例が期待される。
- 「空き家＝課題」から「地域を盛り上げる資源」へと価値観が転換される可能性がある。



屋外卓球台



京島の空き地に設置された卓球台

## 今後の展望

### 1.実証実験の実施

キャンパスコモンすみだイベント（3/8）にて、家屋廃材を利用した屋外卓球台設置と利用状況の観察を計画。地域住民・観光客・学生の混在具合やアイデア創出の変化を測定。

### 2.地域ブランドへの波及

下町文化×遊びの掛け合わせで、観光振興や地域ブランド力アップを図る。活性化したコミュニティが次なる空き家活用を自然発生的に生み出す“循環モデル”の構築が目標。

## 結論

- 1.墨田区の“宝物”とは、老朽化空き家そのものではなく、「人と人のつながり」
- 2.このネットワークを強化する仕掛けとして、屋外卓球台など手軽な交流手段が有効である。
- 3.交流から生まれる新たなアイデアが、改修費用や耐震問題の壁を乗り越え、空き家活用を促進する可能性がある。
- 4.今後は実証実験を通じて具体的な効果を検証し、より洗練されたモデルを確立したい。

## 参考文献 / 取材協力

- ・墨田区空家等対策計画 令和4年度～令和8年度
- ・安全支援課安全支援・空き家対策係
- ・PING PONG PLATZ公式サイト
- ・後藤大輝さん
- ・京島のみなさま

