

令和4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	墨田区	
事業の名称	アーバンデザインセンターすみだ活動促進事業	
まちづくり プロデューサー	アーバンデザインセンターすみだ(UDC すみだ)	
行政の関わり	公民学連携組織 UDC すみだは墨田区・千葉大学・iU 情報経営イノベーション専門職大学・区内関係団体で構成されている。UDC すみだでは、行政は事務局として関与しており、墨田区基本計画で掲げる、大学の知見を活用した地域課題の解決を目指す「大学のあるまちづくり」を公民学連携で推進している。	
区市町村体制	企画経営室行政経営担当	大学連携・大学のあるまちづくり
	危機管理担当安全支援課	空き家対策
	都市整備部都市整備課	公園整備
連携先	国立大学法人千葉大学	全10学部を横断する組織「デザイン・リサーチ・インスティテュート」によるキャンパス運営
	iU 情報経営イノベーション専門職大学	ICT・ビジネス・英語を中心に教育カリキュラムを実施し、社会で即戦力となる人材を育成。
事業概要	<p>東京23区で唯一大学が無かった墨田区では、平成20年度から大学誘致を進めており、墨田区初の大学として、令和2年4月に iU 情報経営イノベーション専門職大学が開学し、令和3年4月に千葉大学墨田サテライトキャンパスが開設した。これを契機に、墨田区では「大学のあるまちづくり」として本格的に事業推進することとしており、公民学連携のプラットフォームの設立に向けて令和2年度に準備室を立上げ、令和3年4月に UDC すみだを設立した。</p> <p>【UDC すみだ設立準備室の構成】</p> <p>公・・・墨田区・墨田まちづくり公社</p> <p>民・・・東武鉄道・UR 都市機構・東京東信用金庫・東京商工会議所墨田支部</p> <p>学・・・千葉大学・iU 情報経営イノベーション専門職大学</p> <p>UDC すみだは、公民学が協働により運営する組織で、将来ビジョンの検討や都市空間のデザインマネジメントのハード面、まちづくりの担い手育成や地域デザインプログラム等のソフト面、双方のアプローチから、大学のあるまちづくりを進めていくことを目的としており、墨田区基本構想に基づき、以下の10の目標を設定している。</p> <p>① エリアマネジメント・・・公共空間の維持管理・活用、文化・芸術、緑化</p> <p>② 防災強靱化・・・木密地域の防火・耐震、路地尊の再評価、ゼロメートル地域</p> <p>③ 遊休資産の活用・・・空き家活用、学生居住、アート活動拠点、ベンチャー活動拠点</p> <p>④ 産業振興・・・ものづくり、観光、ITS 情報システム、スマートシティ</p> <p>⑤ 健康づくり・・・歩きたくなるまちのデザイン</p> <p>⑥ 市民科学・・・ものづくりスクール、コミュニティ育成、まちづくりスクール</p> <p>⑦ 環境問題・・・環境活動の育成・発信、SDGs</p> <p>⑧ 国際都市・・・地域国際化、文化・観光</p> <p>⑨ 都市空間の質の向上・・・水辺空間、歩行者・自転車ネットワーク、公共施設マネジメント、景観形成</p> <p>⑩ 都市型交通手段・・・自転車、公共交通システム</p>	

対象エリア	墨田区文花・京島地区(文花一丁目のキャンパスエリアを拠点)
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

【エリアの強み】

文花地区は、文花公園・あずま百樹園などの区立公園や北十間川の水辺など、身近なところに緑が存在する。同地区では、複数の大学の開学に伴い、今後、公民学連携による地域活性化等の取り組みを活発に行い、この地区に多様な人材や投資を惹きつけることが可能となる。

さらに、隣接する押上地区には国際的な知名度を誇る東京スカイツリーがあり、さらに押上駅は、成田から羽田までのルートに至る交通の結節点となっていること等、国際文化観光都市を目指す本区にとって、国際競争力を高めるための土壌が備わっている。

【エリアの弱み】

文花地区及び隣接する京島地区は、下町ならではの細街路や木造家屋が多く、密集市街地を形成している箇所が多く残っている。また同地区はいわゆるゼロメートル地帯に位置していることから、地震や大規模水害における危険度が高く、抜本的な災害対策の取組が求められている地域である。

【エリアの課題】

- ①大学等の大規模施設の整備に伴う「職・住・学・遊」の調和のとれた地域環境の整備
- ②中小ものづくり企業・商店街等が集積する地域の活性化
- ③防災機能の強化(木造密集地域の解消・避難経路や空地の確保等)
- ④空き家・空き店舗の解消
- ⑤生活環境の向上(公共空間等を活用したウォークアブルな空間の創出)
- ⑥少子高齢化に対する取り組み(健康寿命の延伸等)
- ⑦教育水準の向上(区立小・中学校と大学の連携、STEAM教育)
- ⑧新たな公共交通手段の整備(舟運の整備、鉄道事業者との連携)
- ⑨産業・観光・文化における国際競争力の強化

(2)空家等の状況

R2 空家実態調査 京島地区:56件、文花地区:25件

(H29 調査 京島地区:100件、文花地区:37件)

京島・文花地区に限らず、区全体として3年で約半数近くの空き家が解消されている。特に、接道している空き家については市場性があり、また、大規模改修や改築が可能なことから、空き家解消が図られるケースが多い。墨田区の北部に位置する京島・文花地区については、木造密集地域が多く残り、未接道の物件も多いことから、今後、空き家解消のペースは鈍化していくことが想定されている。

(3)住民等のニーズ

文花地区に新たに開学した千葉大学墨田サテライトキャンパスと情報経営イノベーション専門職大学については、区内をフィールドに様々な教育・研究活動を行っており、特に子供の遊び場環境に関する研究において、空き家等を活用した取り組みを行いたい意向が強い。



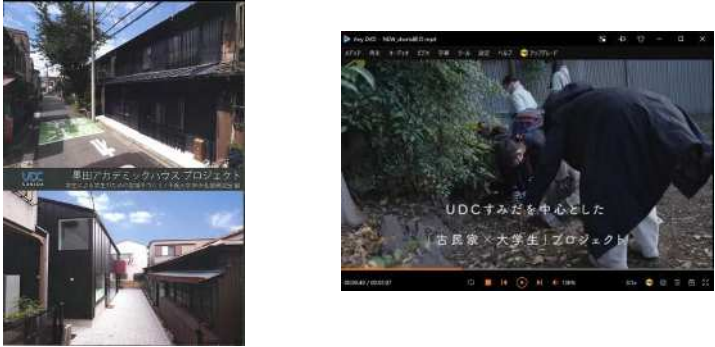
すでに、空き家の庭を活用した遊びイベントや、商店街の空き店舗を活用した子供商店街の取組など、大学の知見を活用した取り組みがスタートしている。

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)現況調査等とエリア設定	検討会開催(年3~4回)	■				
	調査・研究・視察の実施(人流分析)	■				
	エリアの設定		■			
(2)エリアビジョンの設定	検討会開催(年3~4回)	■	■			
	調査・研究・視察の実施	■	■			
	体制整備・取り組み内容整理			■		
(3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	広報コンテンツの作成	■	■			
	勉強会・講演会の開催	■	■			
	シンポジウム等啓発イベント	■	■			
(4)エリアビジョンを踏まえた空家等の活	検討会開催(月1回)		■	■		
	マッチング・コーディネート		■	■		

用、再生の企画・調整等	活動実績報告書の作成		
(5) その他エリア リノベーション の推進に係る 取組	地域ワークショップの開催		
	大学連携による商店街活性化		
	未利用公有地の整備		

上段(予定)
下段(実績)

3 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
(2) エリアビジョンの設定	
令和5年3月	<p>令和3年度に作成したエリアビジョンの骨子をもとに、地域・関係団体等へのヒアリング、古民家活用に関する先進自治体である愛媛県松山市への視察等を実施し、令和5年3月にエリアビジョンを策定し、公表した。</p> 
(3) エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	
令和4年10月～	<p>令和3年4月に開設した千葉大学墨田サテライトキャンパスをエリアリノベーション事業のシンボルとして地域住民に周知し、機運の醸成に繋げていく。同施設の1階および2階は区民に開放されたスペースであり、UDCすみだの拠点もここに設置されている。</p> 
令和4年4月～	<p>令和4年度は、アカデミックハウスプロジェクト冊子等の増刷や、啓発動画の制作によりエリアリノベーションの機運醸成を図った。</p> 

(4) 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

京島地区にある古民家(空き家)をコミュニティ施設に蘇らせるプロジェクト「アカデミックハウスプロジェクト」により、古民家オーナーと連携しながら、UDCすみだとして空き家の活用方法に関する助言を行うとともに、活用可能性を引き出すためのイベントを当該施設で開催した。



(5) その他エリアリノベーションの推進に係る取組

UDC すみだが拠点とするエリアでは、令和4年度内に地域と大学の交流空間として、「キャンパスコモン(区立公園)」及び「地域開放スペース(千葉大学墨田サテライトキャンパス1階)」が整備される。これに併せ、当該施設においてエリアリノベーションの推進を図るための展示を行った。



(2) 空き家等のマッチング及び事業化へ向けたコーディネート活動実績

実施時期	空き家等の概要	マッチング、コーディネートの内容
令和4年4月～令和5年3月	京島地区にある築90年の古民家を再生し、学生や地域のための施設にしたいというオーナーからの相談があり、UDC すみだとしてコーディネートを開始。	古民家の庭へのツリーハウス設置提案 ツリーハウスの制作にあたっては、千葉大学有するロボット棟梁—伝統木造建築の自動化施工技術を活用し、試作に向けて検討を開始。

		<p>古民家イベント「地域と大学 つながる古民家～大学のある街の木の木の下で～」を実施 日時:令和4年12月4日(日) 内容:古民家で拾った素材でクリスマスリースづくり、椎の実・焼き芋試食会 参加者:計198名</p>
令和4年12月～令和5年3月	空き家活用に取り組んでいる事業者へヒアリングを実施。	<p>・株式会社ジェクトワン 墨田区内で2件の空き家活用の実績があり、現在も新たな案件を検討中。</p> <p>・ランドブレイン株式会社 東日本大震災後の復興計画・復興事業など多数のプロジェクトに関与し、都市分野の政策立案を専門分野としている。また、区内商店街のパン屋を個人で買い取り再興するなど、空き家の利活用に取り組んでいる。</p> <p>・梅と暇爺株式会社 墨田区京島を中心に不動産の企画運営を行っている。老朽不動産のサブリースや建物の活用創案、管理運営を行っている。</p> <p>・株式会社エイゼン 区内を中心に不動産の運用・管理を行っており、5～6年前から老朽化した長屋の改修や建て替えを進めている。長屋を学生向けシェアハウス等に転用したアカデミックハウスや相撲部屋にシェアハウスを併設したクリエイティブハウスなど、特徴のある不動産を展開している。</p>
(3)対象エリアの住民、地元組織等との連携内容		
<p>①未来ビジョン策定委員会（令和4年7月14日実施） 文花・京島地区を中心とした墨田区の「大学のあるまちづくり未来ビジョン(仮称)」の策定を推進するための検討会を設置し、以下の団体により構成している。 【墨田区・千葉大学・iU 情報経営イノベーション専門職大学・東京商工会議所墨田支部・東武鉄道・UR 都市機構・東京東信用金庫・墨田まちづくり公社】 第4回となる本委員会にて、未来ビジョン骨子、策定方針について話し合った。</p>		
(4)本年度の成果		
<p>①UDC すみだ運営委員会(月1回) UDC すみだのシンボルプロジェクトである①ビジョン策定、②キャンパスコモン整備事業、③アカデミックハウスプロジェクトの進捗報告のほか、UDC すみだの啓発活動、大学の知見を活用した社会実験等について議論を行った。</p> <p>②古民家再生に向けた調査研究 京島・文花地区に多く残る古民家や空き家について、利活用の可能性や事業スキーム等の構築に関する調査・研究を行った。</p>		

③商店街再生に関する調査研究

京島・文花地区内に存在する商店街について、空き家・空き店舗を解消しエリアの活性化につながる取組を展開していく。商店街に存在する家屋・店舗の設置状況・稼働状況を調査し、商店街コミュニティの活性化につながる取組について調査・研究を行った。

④アカデミックハウスプロジェクト



京島地区にある古民家をコミュニティ施設や学生の住まいとしてリノベーションする事業。建物オーナーによる改修を前提に、UDC すみだをサポートする形で事業を実施。

⑤あずま百樹園・キャンパスコモン整備事業

千葉大学とiU 情報経営イノベーション専門職大学の間に位置する未利用公有地を、地域と大学の交流を誘発する広場として整備する方針としたことに伴い、公園設計にUDC すみだが参画し、デザイン・建築・園芸分野等に関する大学の知見を採り入れながら実施設計を行った。併せて、公園トイレのニーズや課題を踏まえたトイレを提案するアイデアコンペをUDC すみだ主催で実施し、最優秀のアイデアを実施設計に反映するなど、エリアリノベーションに繋がる取り組みを行った。

5 事業の評価と課題

新型コロナウイルス感染症の影響の長期化により、区民を交えたワークショップやシンポジウムの開催に制約があったものの、エリアリノベーションの推進に向けた基礎調査・研究などを重点的に行い、アフターコロナを踏まえた事業の推進に向けた素地を構築した。

また、アカデミックハウスプロジェクト等、UDC すみだの活動を広く区民に向けて普及啓発させることで、空き家所有者のオーナーからの相談に繋げることができた。今後は、本ケースを一つの成功モデルとし、空き家所有者に対して積極的に情報提供することにより、空き家対策を軸としたエリアリノベーションの更なる推進に繋げていくこととする。

6 今後の展開

令和5年度は、大学連携の窓口としての機能を充実し、UDC すみだの活動を広く普及させるとともに、組織の法人格取得に伴うエリアリノベーションの各種事業展開を進めていく予定である。