

令和6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	公民学連携・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・公園課	公園整備、公園管理・活用
連携先	国立大学法人千葉大学	全11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	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。 【UDC すみだ設立準備室の構成】 公・・・墨田区・墨田まちづくり公社 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・岡部株式会社 学・・・千葉大学・iU 情報経営イノベーション専門職大学 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(5つの基本目標)に基づき、分野ごとに10の目標を設定している。目標を実現するために、「すみだ百計」(100のプロジェクト)を目指す。 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 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 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 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 ⑤健康づくり・・・歩きたくなるまちのデザイン 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 ⑦環境問題・・・環境活動の育成・発信、SDGs ⑧国際都市・・・地域国際化、文化・観光 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 ⑩都市型交通手段・・・自転車、公共交通システム
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)空き家等の状況

R2 空き家実態調査 京島地区:56件、文花地区:25件

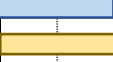
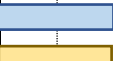
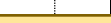
(H29 調査 京島地区:100件、文花地区:37件)

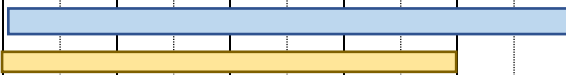
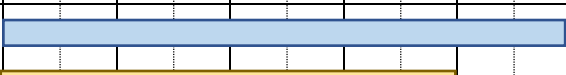
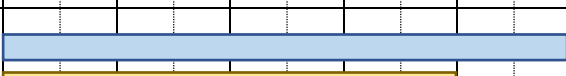
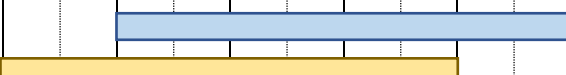
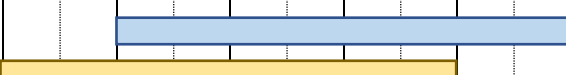
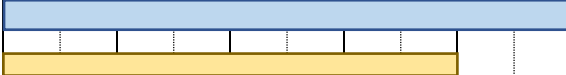
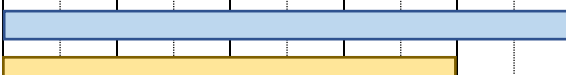
京島・文花地区に限らず、区全体として3年で約半数近くの空き家が解消されている。特に、接道している空き家については市場性があり、また、大規模改修や改築が可能なことから、空き家解消が図られるケースが多い。墨田区の北部に位置する京島・文花地区については、木造密集地域が多く残り、未接道の物件も多いことから、今後、空き家解消のペースは鈍化していくことが想定されている。

(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実施された。

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き家等の活用、再生の企画・調整等	検討会開催(月1回)	
	マッチング・コーディネート	
	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
令和6年6月、9月、12月	(3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成 エリアリノベーションを推進する UDC すみだが主体となり、地域の交流の場を設定。他地域で活躍するまちづくり家による講演を実施し、地域の課題解決につなげていく。 出席者からは、保有する空き地の活用に関する相談もあり、地域内における空き家・空き地の情報収集や共有も行われた。交流・意見交換から地域における人材や資源につなげるなど UDC すみだとして活動の幅を広げていく。 
令和7年3月	地域で活動する NPO 法人向島学会とともに「向島スタディーズ2024」を開催した。千葉大学の学生(個人・グループ)と区私立高等学校の生徒から木造密集地域である対象地域に対する利活用の提案を受け、質疑応答や参加者同士の意見交換を行うことで空き家利活用の機運醸成を図った。 

(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

令和6年度

京島地区にある古民家(空き家)を、古民家オーナーと連携しながら、活用可能性を引き出すために、これまで毎年イベントを当該地で開催してきたが、オーナー事情により中止となったため、京成曳舟駅前の利活用が少ないロータリーを選定し、空き地・空き家に関する啓発を兼ね、賑わい活性化を目的とした実証実験を行った。iU大学の学祭にあわせ、京成曳舟駅前から、京島地域を経由し、大学のある文花地域へ誘導する取り組みをイベント通じて行った。



(5) その他エリアリノベーションの推進に係る取組

令和7年2月

対象地域は木密地域で、都市公園の規模も小さい。今後、エリアの再開発が進む際にも、大規模な公園や、大型遊具が設置されることは想定しにくい。そこで、エリアリノベーション推進のため、地域全体に賑わいを生み出すための遊具のあり方を検討し、デザイン開発を行った。

令和7年2月に、墨田区立あずま百樹園がリニューアルオープンし、遊具だけでなく、UDCすみだが主催した学生アイデアコンペで受賞したデザインを取り入れたトイレも設置され、大学のあるまちすみだを象徴する公園の再整備が完了した。



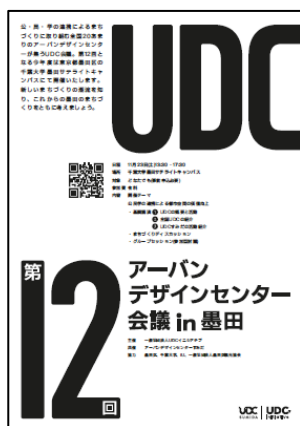
(2) 空き家等のマッチング及び事業化へ向けたコーディネート活動実績

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6年4月から令和7年3月まで	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ー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。 オーナー事情により、古民家イベントの実施が困難となり、引き続き、空き家活用について、検討していくこととした。
-------------------------	---	---

(3)対象エリアの住民、地元組織等との連携内容

全国 UDC 会議の開催（令和6年11月23日（土）に本会議を実施）
全国に20あまりある公民学連携組織であるアーバンデザインセンター（UDC）が一同に会する会議を墨田区にて開催した。一般枠として地域住民の参加やオンライン参加を可能とし、UDC すみだが抱える地域課題をテーマに、全国のまちづくり担い手や地域住民と共にディスカッションし、解決の糸口となった。また、翌日は観光協会の協力のもと、古民家や空き家が多く残る京島地区をめぐるエクスカーションも実施し、全国各地から参加した UDC メンバーに視察してもらう機会を設けた。



(4)本年度の成果

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。

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。また、古民家再生に資する建築伝統工法について研究を行い、当該工法を応用して実証実験を行った。

③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 すみだがサポートする形で事業を実施。学生の入居を継続しており、居住のみならず、地域住民等との交流も行っている。

④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(キャンパスコモン)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ている。令和7年2月に再整備が完了した。あずま百樹園及びキャンパスコモンの有効活用を図るべく、区の公園管理部門と連携し、集客性の高いイベントや実証実験を実施しながら、エリアリノベーションに関する情報発信を行うことで更なる機運醸成を行った。

5 事業の評価と課題

エリア内では、墨田区立あずま百樹園の再整備が完了し、令和7年2月にリニューアルオープンした。地域住民の期待も高く、また千葉大学やiU 情報経営イノベーション専門職大学に隣接していることから、大学の研究・実証の場としての公園活用をはかることで、他の公園には無い取り組みを始動している。キラキラ橋商店街に位置する空き地を活用した卓球台の設置による地域交流の既存の好事例を、あずま百樹園にも波及し、芸術性と実用性を兼ね備えた卓球台を地域の団体と協力して、設置した。

公園や大学施設を活用し、地域住民や大学・学生と連携してイベントを開催する中で、エリアリノベーションの推進に努め、継続的に、アカデミックハウスプロジェクト等 UDC すみだの活動を普及啓発させることができた。

6 今後の展開

令和7年度は、体制を強化した UDC すみだがまちづくりプロデューサーとして、地域住民が抱える空き家問題の相談窓口として、機能拡充をはかる。また、空き家対策所管である墨田区安全支援課と連携し、改正空き家法で新設された「空き家等管理活用支援法人」制度について、法人の指定も含め協力していき、空き家解消にむけて、区や関係団体等と連携していき、公民学連携により、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。