


令和3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・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
	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 すみだの構成】</p> <p>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 学・・・千葉大学・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 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</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 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</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 (範囲を图示)	

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き家等の活	検討会開催(月1回)	■				
	マッチング・コーディネート	■				

本年度の取組内容

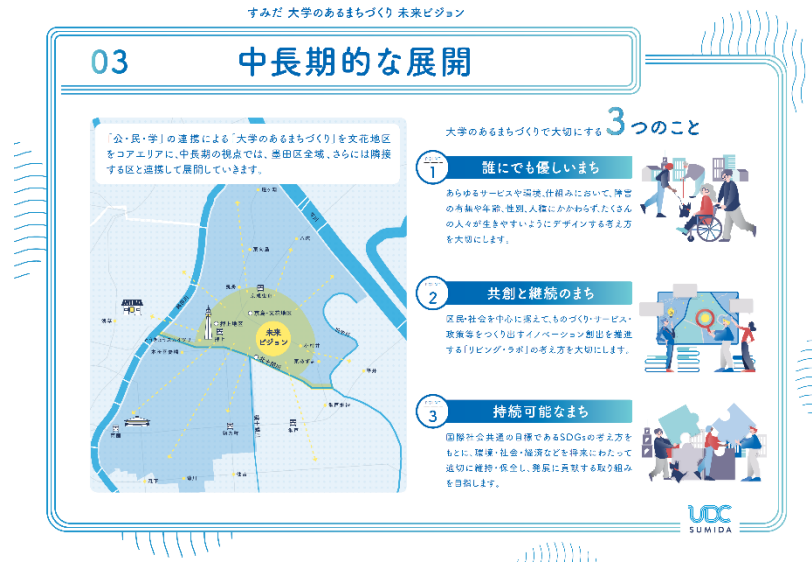
(1)本年度実施した取組

実施時期	取組内容
(1)現況調査等とエリア設定	
令和3年7月～ 令和4年3月	<p>区が実施した空き家実態調査を踏まえ、UDC すみだにおいて、公民学連携により、空き家の特性を踏まえた人流分析を実施。</p> <p>併せて、区の基本計画・都市計画マスタープラン・空き家等対策計画等の各種行政計画の方向性や留意点の分析、公民学連携による空き家対策の実績がある自治体の取り組みについて研究を行った。</p>
(2)エリアビジョンの設定	
令和3年4月～	<p>UDC すみだを中心に、区内関係団体である東武鉄道・東京商工会議所墨田支部・UR 都市機構・東京東信用金庫を加えてビジョン策定に向けた委員会を設立した。検討会や他自治体視察(柏の葉アーバンデザインセンター)等を通じてビジョンの方向性を定めた骨子を作成。(R4 にビジョン策定)</p> <div data-bbox="624 875 1198 1312" data-label="Diagram"> <p>01 すみだ 大学のあるまちづくり 未来ビジョン 基本的な考え方 (公・民・学連携/運用)</p> <p>公・民・学のそれぞれが主体者として連携し、「いま」と向き合い「これから」を志向する計画として未来ビジョンを策定。策定後も恒常的なものとするのではなく、社会、地域の変化に柔軟に対応する継続性かつフレキシビリティのある運用をめざします。</p> <p>■ 公・民・学の連携システム ■ 持続可能な運用</p> <p>公・民: 民間企業、NPO・市民団体、自治会、町会、NPO・市民団体、NPO・市民団体、NPO・市民団体、NPO・市民団体</p> <p>学: 大学、研究機関による最先端の知の提供と技術開発</p> <p>UDC SUMIDA シニアプロジェクト推進部 事務局 東京都墨田区 1-1-1 墨田区 柏の葉駅前ビル</p> </div>
(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3年7月16日	<p>①まちづくり公開講座(オンライン)の開催。柏の葉アーバンデザインセンターの三牧副センター長を講師に招き、公民学連携によるまちづくりについて講話を実施。</p> <p>《会場の様子》</p> <div data-bbox="491 1637 1185 2024" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1066 1507 1382 1809" data-label="Image"> </div>

令和4年3月

②千葉大学墨田サテライトキャンパス1周年記念イベント内で、大学のあるまちづくりに関する展示コーナーを設置。これに合わせ、パンフレット・パネル作成・UDC すみだ紹介動画制作を実施。

《設置したパネルの一例》



《イベント展示スペース》



令和3年4月～

③UDC すみだ公式ウェブサイトの更新・改修



(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3年6月～

京島三丁目に建築面積170㎡の古民家のオーナーから、空き家対策として、コミュニティ施設として活用できないか打診があった。そこで、UDC すみだがコーディネートし、大学の知見を活用した改修プランの検討や、子どもの遊び場としての活用に向けたプレイベントを実施した。将来的には学生向けシェアハウス兼コミュニティ施設となるよう、引き続き、UDC すみだがコーディネートを行いながら、「アカデミックハウスプロジェクト」として進めていく。

《イベントチラシ・古民家設計図・活動写真》



(5) その他エリアリノベーションの推進に係る取組

令和4年6月～

千葉大学と情報経営イノベーション専門職大学の間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し、隣接するあずま百樹園と一体的に公園として整備する方針とした。公園設計に UDC すみだに参加し、デザイン・建築・園芸分野に関する大学の知見を採り入れながら設計を進めている。

《あずま百区樹園・キャンパスコモン実施設計 平面図》



(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の活動実績		
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3年6月～ 令和4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。	<p>R3.8.12 古民家の設計図及び現況確認 建物の躯体は一部を除き今後も活かすことが可能であることを確認。古民家の良さを残しながら必要な改修を行う方向で進めること、オーナーが改修費用を捻出できることを確認。建物を学生住居とすることや、庭園部分を子どもの遊び場環境とする方向性で調整。</p> <p>R3.9.16 コミュニティ施設・子どもの遊び場としての活用検討 広い庭部分の活用を検討するため、千葉大学園芸学部(霜田准教授)、同大学環境デザイン研究室(原教授)による検討開始。さらに、同大学建築学部(鈴木准教授)により古民家を学生シェアハウスとする計画案について検討開始。</p> <p>R3.10.14 古民家オーナーと UDC センター長による打合せ 年内に子供向けイベントができないか検討開始。</p> <p>R3.12.5 古民家の庭を活用した子ども・地域向けイベント開催 参加者40～50名</p> <p>R4.1.27 千葉大学・情報経営イノベーション専門職大学の学生による古民家の改修コンセプトについてプレゼン実施</p> <p>R4.2.17 古民家改修後の事業モデル検討・学生チームによる改修提案(第2回)</p> <p>R4 年度以降 オーナーによる古民家改修実施に向けたコーディネートを継続実施予定。「学生シェアハウス兼コミュニティ施設」のコンセプトを基本としプロジェクトを進めていく。併せて、本プロジェクトを水平展開するべく、啓発活動等を通じて事例を増やしていく予定。</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 (計3回実施 7月16日、11月18日、2月24日) 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・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】</p> <p>②跡地利用・まちづくりに関する住民協議会 (令和3年12月10日)</p>		

文花・京島地区の町会・自治会・小中学校・商店街等で構成する協議会を開催し、UDC すみだの活動報告や、大学のあるまちづくりに関する意見交換等を実施。

(4)本年度の成果

①京島・文花地区現況調査

京島・文花地区の現況を踏まえ、各種行政計画の方向性や留意点を分析し、エリアリノベーション推進の方向性を整理。公民学連携による空き家対策の実績がある他自治体への視察を実施し、取り組みについて研究を行った。

②UDC 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。

③UDC すみだ動画制作

職・住・学・遊が調和した大学のあるまちづくりの推進にあたり、UDC すみだが目指すものを示し、まちづくりイメージを共有するための動画を制作。



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。オーナーと月1回検討会を開催し、12月には古民家の縁側や庭を活用した子ども向けのイベントも実施。

《千葉大学によるランドスケープ提案》



⑤あずま百樹園・キャンパスコモン整備事業

千葉大学と情報経営イノベーション専門職大学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 すみだが発案し、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

現在は、UDC すみだの拠点となる千葉大学墨田サテライトキャンパス 1 階がワクチン接種会場として機能しており、ワークショップやシンポジウム等の活動が制限されているが、令和4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ことによりアカデミックハウスプロジェクトのような取り組みを増やしていくこととする。