

## 令和5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	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>⑤ 健康づくり・・・歩きたくなるまちのデザイン</li> <li>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</li> <li>⑦ 環境問題・・・環境活動の育成・発信、SDGs</li> <li>⑧ 国際都市・・・地域国際化、文化・観光</li> <li>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</li> <li>⑩ 都市型交通手段・・・自転車、公共交通システム</li> </ol>	

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。

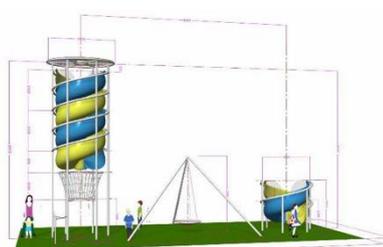
実施項目	具体的な取組内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
(1) 現況調査等とエリア設定	検討会開催(年3~4回)	■				
	調査・研究・視察の実施(人流分析)	■				
	エリアの設定		■			
(2) エリアビジョンの設定	検討会開催(年3~4回)	■				
	調査・研究・視察の実施	■	■			
	体制整備・取り組み内容整理			■		
(3) エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	広報コンテンツの作成	■				
	勉強会・講演会の開催	■				
	シンポジウム等啓発イベント	■				
(4) エリアビジョンを踏まえた空き家等の活	検討会開催(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	上段(予定)		下段(実績)	
(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	上段(予定)		下段(実績)	
	大学連携による商店街活性化	上段(予定)		下段(実績)	
	未利用公有地の整備	上段(予定)		下段(実績)	

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
(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5年11月	<p>空き家所有者（予定者を含む）及び空き家利活用に興味のある方を対象に「空き家の利活用物件ツアー・京島さんぽ」を実施した。地域の有効利活用事例を共有することで利活用の機運醸成を図った。</p> 
令和6年3月	<p>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、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。</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	
令和5年12月	<p>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。</p> 
(5)その他エリアリノベーションの推進に係る取組	

<p>令和5年4月～</p>	<p>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、エリアイ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。</p> 
----------------	--

<p>令和5年12月</p>	<p>エリアイノベーションを推進する UDC すみだの関係者と地域の活動主体が交流する場として、すみだサロンを実施した。今後は定期的実施することで交流・意見交換から地域における自発的な取組の誘発するなど UDC すみだとして活動の幅を広げていく。</p> 
----------------	---

**(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
<p>令和5年4月から令和5年12月まで</p>	<p>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>	<p>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> <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5年12月3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63名</p>

**(3) 対象エリアの住民、地元組織等との連携内容**

① 未来ビジョン策定委員会（令和5年11月9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5回となる本委員会にて、大学のあるまちづくり未来ビジョンとすみだ百計について話し合った。

#### (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 すみだをサポートする形で事業を実施。

##### 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上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。昨年度は公園設計に UDC すみだが発案し、大学の知見を取り入れながら実施設計も行った。今年度はキャンパスコモンの有効活用を図るべく、墨田区と連携し集客性の高いイベントを実施し、あわせて UDC すみだの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法人格の取得

令和5年12月に一般社団法人 UDC すみだを立ち上げ、広範に契約受託など推進力の高い取組を実現する体制を確保した。今後は自立的な運営やそれに基づく更なる活動に幅を広げる取組を進めていく。

## 5 事業の評価と課題

アフターコロナが実現した令和5年度においては、区民を交えたワークショップやシンポジウムの実施について障壁がなくなり、エリアリノベーションにおいて重要な対面での円滑なコミュニケーションが大幅に解禁された。さらにキャンパスコモンの開園に伴い、UDC すみだにおけるイベント実施が容易となった。そのため、上述のイベントやシンポジウム、サロンを実施する中でこれまでの基礎調査・研究の成果を広く地域住民や有識者に知らせることができた。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ができるとともに、UDC すみだが得意とする大学生を巻き込んだ取組の展開にも引き続き実施することができた。

## 6 今後の展開

令和6年度は、法人格の取得に伴い、活動の幅が広がったことから、大学連携の窓口としての機能を充実し、UDC すみだの自立的な活動を広く普及させる。あわせて一層強力に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。

