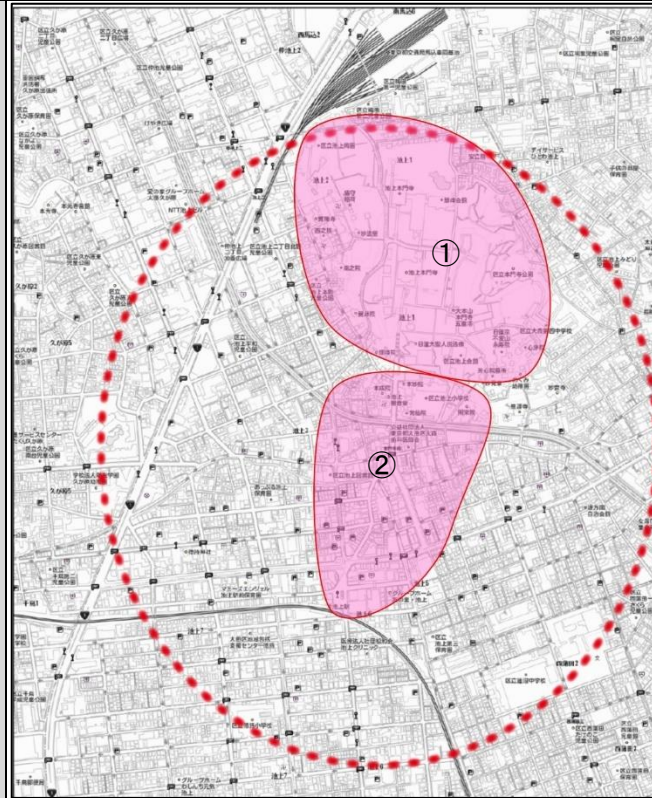


令和元年度エリアリノベーション推進支援事業 事業報告書

1 概要

区市町村名	大田区	
事業の名称	池上エリアリノベーションプロジェクト (東急株式会社と大田区との公民連携によるまちづくり)	
まちづくり プロデューサー	東急株式会社	
行政の関わり	大田区と東急(株)が公民連携基本協定を締結し、明確な役割分担の下、相互に支援・協働	
区市町村体制	主担当部署: 企画経営部企画課	役割: 東急(株)、庁内部署及び地域との全体調整
	連携先部署: 都市基盤整備部都市基盤管理課、同 道路公園課	役割: 池上地区公園等再整備検討
	連携先部署: 産業経済部産業振興課	役割: 池上地区商店街における商業事業承継スキーム検討
連携先	名称: L PACK.	役割: まちづくり推進拠点「SANDO BY WEMON PROJECTS」の運営、企画
	名称:	役割:
事業概要	大田区内の東急沿線駅を中心とした地域の持続的な発展に向け、双方の強みを活かし、公民連携による総合的なまちづくりを推進する目的にて基本協定締結に至った。 協定に基づく具体的な取り組みとして、機運が高まってきている「池上駅周辺」をモデル地区に、リノベーションまちづくりの手法による新しいまちづくりを推進する。	
対象エリア	池上駅周辺区域(下図参照)	

対象エリア図
(範囲を图示)



※網掛け枠内は取組み重点エリアを指す。

(①池上本門寺周辺
／ ②池上駅、旧参道、新参道)

2 対象エリアの現状等

(1)まちづくりに係る課題

池上は、日蓮聖人入滅の地であり、池上本門寺を代表とする寺社仏閣、呑川や池上本門寺周辺の緑など豊かな自然が数多くあります。以降、池上本門寺の門前町としてだけでなく、にぎわいのある商業地、閑静な住宅地として発展し、現在に至るまで寺町情緒あふれる街並みを形成しています。一方で、古くから発展してきた市街地は課題も多くあり、時代の変化に応じた改善や課題の解決が求められています。(以上、「池上地区まちづくりグランドデザイン」より抜粋)

【主な課題】

- 1) 地区の有する歴史・文化・自然資源等を守り、活かす、魅力ある地区まちづくり
 - 2) 池上駅の改築を契機とした、さらなるまちの活性化
 - 3) だれもが安全・安心・快適に暮らし、訪れることのできる環境の確保
 - 4) 住民、事業者、行政等が一体となり、協働でまちづくりを推進することへの期待
- ※以上、「池上地区まちづくりグランドデザイン」より抜粋

また、公表されているものではないですが、大田区及び東急(株)それぞれの地域担当職員の認識として、以下の課題認識があります。

- ・区内平均より高い高齢化率
- ・都内でもきわめて高い空き家率
- ・住民層の分断(駅周辺は比較的若年層の世代が目立つが、本門寺周辺は高齢化率が高い)
- ・生活エリアの分断(本門寺裏手近辺の住民は、むしろ馬込方面が生活圏の中心)
- ・伝統的コミュニティの弱体化(池上地区の自治会・町会加入率は55%、区内ワースト3位)

(2)空き家等の状況
<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年の総務省の「住宅・土地統計調査」において大田区の空き家数は 48,450 戸、空き家率 11.3% ・平成 20 年頃から、空家等に対する区への苦情等の連絡が増えている ・区に寄せられた空家等情報により把握している空家等件数は、平成 23 年以降、毎年増加し、令和 2 年 3 月 31 日時点で 650 件余り
(3)住民等のニーズ
<p>以下、池上地区まちづくり協議会より平成 30 年に大田区へ提案された「池上地区まちづくりガイドライン(概要版)」記載内容より</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなかに人の憩える、交流できる場所が少ない <ul style="list-style-type: none"> →池上ならではの日常(まちなかでの過ごし方、営み)を提案していきたい ・寺町をいかした観光地としてまちの整備や情報発信ができていない <ul style="list-style-type: none"> →池上にこだわったまちのブランディングを目指したい →情緒と四季が感じられる、(地域内の)エリアごとの特徴づけ

3 事業実施工程

実施項目	具体的な取組内容	令和元年度	令和2年度	令和3年度
(1)現況調査等とエリア設定				
(2)エリアビジョンの設定	公共施設の活用策検討	■	■	■
(3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	地域資源の発掘とプロモーション(情報発信拠点運営)	■	■	■
	地域資源の発掘とプロモーション(機運醸成シンポジウム、イベント等の開催)	■	■	■
	地域資源の発掘とプロモーション(ホームページ、紙媒体による情報発信)	■	■	■
(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	地域の自立的な発展に資するまちづくり人材の育成	■	■	■
	まちの将来像を実現するための具体的な取組方針の策定	■	■	■
	空き家、空き店舗等の遊休資産のリノベーション等による地域活性化	■	■	■
(5)その他エリアリノベーションの推進に係る取組	駅周辺に求められる都市機能の検討	■	■	■

上段(予定)
下段(実績)

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)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成		
2019.5月～2020.3月 (※2019.5月～2020.1月 は補助対象期間外)	まちづくり推進を目的とした情報発信拠点「SANDO BY WEMON PROJECTS」(以下、SANDO)の開設、運営	
2019.5月～2020.3月 (※2019.5月～2020.1月 は補助対象期間外)	Web サイト「NEW SANDO」及び紙媒体(フリーペーパー)「HOT SANDO」刊行による情報発信	
2019.6月 (※補助対象期間外)	まちづくり機運醸成のためのシンポジウム「これからの池上のまちづくり」開催	
(2)エリアリノベーションの推進に係る取組		
2019.9月 (※補助対象期間外)	空き店舗マッチングイベントを開催	
2019.12月、2020.1月 (※補助対象期間外)	エリアマネジメントの担い手候補向け勉強会を開催 テーマ: 地域ファンド(2019.12月)、事業承継(2020.1月)	
2019.9月～2020.2月 (※2019.9月～2020.1月 は補助対象期間外)	東急(株)と大田区職員間で、池上地区の公園利活用検討について意見交換。その内容を踏まえ、地域住民も参加しての検討ワークショップを実施(2020.2月)	
2019.12月～2020.3月 (※2019.12月～2020.1月 は補助対象期間外)	東急(株)と大田区職員間で、商店街活性化へ向け意見交換 令和2年1月からは外部アドバイザーを招聘し、令和2年度からの実行を想定した事業承継アクションプランを策定	
(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
2020.2月	個人商店2階空き区画	SANDO にポップアップ出店していた児童向け実践型探求塾『a-school』の実拠点設置が決定。コンサルティング及びリノベーション設計を支援 ※開業は令和2年9月を予定

5 事業の評価と課題

- ・定量的には、本事業の開始以降でリノベーションによる新規開業が3件成立(※令和2年7月現在で開業準備中の店舗含む)したところだが、地域の民-民間における動きが中心であり、本事業の直接的成果として位置付けるのは難しい。本事業がきっかけでまちに動きが生じていることは定性的には認識しうる状況。自治体としては、今後どのようにして評価指標を設定するかが難しいところである。
- ・当面の課題認識としては、事業の残期間の中でまちの担い手を増やし、複数件の空き家等マッチング成立に動いていくこと、その過程の中で、地域内で自発的にエリアマネジメントを運営できる団体(いわゆる「現代版家守」)の設立へ向けた機運を生み続けられるか、といったところが挙げられる。
- ・長期的な課題としては住民サービス向上の観点からの本事業の評価の確立、及び沿線他駅のまちづくりへの事業ノウハウの継承、といった点があげられる。

6 今後の展開

以下の図版参照。なお、本記載はあくまで展開予定であり、新型コロナウイルス感染症の進行状況に伴う変更の可能性があります。

2020年度の取組予定

池上
AREA
RENOVATION



■ 2020年度 of 主な取り組み

- ・空き家等活用リーディングプロジェクトの具体化・推進
- ・公共施設の活用検討の推進
- ・池上駅ビル開業に合わせたプロモーション等

■ 予算

(単位：千円、税込)

事業名	事業の概要	費用 (両者計・概算)
情報発信拠点運営	本門寺通り・池上通りに隣接するビル一階で、本事業の情報発信拠点を兼ねたカフェ店舗を運営し、まちづくりの核となるコミュニティ形成の拠点として活用する。	6,000
地域のまちづくり機運醸成	地域の内外でまちづくりに関心のある人材の交流・育成等を目的とし、シンポジウム、まち歩きツアー、地域住民WS等を開催し、まちづくり機運の醸成を図る。	2,000
空き家オーナーへのPR・マッチング	本事業に参画・賛同いただける空き家オーナーの拡充を目指し、空き家オーナー向けにミニセミナーや事業者とのマッチングを図るイベント等を定期的で開催する。	1,000
情報発信・PR	専用ウェブサイトや紙媒体を活用し、区の内外に向けて本事業における取り組みを広く情報発信・PRする。	5,000
リーディングプロジェクトの事業化支援	具体的なりノベーション案件の事業化に向けて、物件オーナー及び事業者に対し、耐震診断・設計・施工・不動産運営等の技術的支援を行う。	5,000
公共施設・公共空間の活用検討	地域に運した公共施設・公共空間の在り方を検討するため、甲乙・地域住民および事業者等を交えた検討の場を設ける。	1,000
	合計	20,000