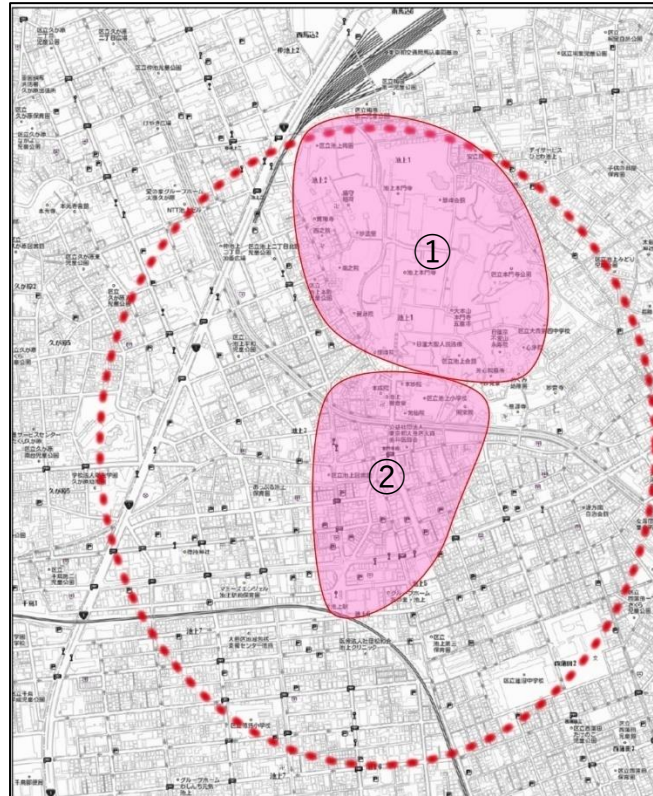


令和2年度エリアリノベーション推進支援事業 事業報告書

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、大田区 ※連携基本協定に基づく共同主体	
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役割分担しながら相互に支援し協働	
区市町村体制	主担当部署：企画経営部企画課	役割：東急(株)、庁内各部署及び地域との全体調整
	連携先部署：	役割：
	連携先部署：	役割：
連携先	名称：合同会社 WEMON PROJECTS	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	大田区と東急(株)では、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が、大田区及び東急(株)それぞれの地域担当者の認識として、以下の課題認識がある。

- ・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、空き家等に対する区への苦情等の連絡が増えている 区に寄せられた空き家等情報により把握している空き家等件数は、平成 23 年以降、毎年増加し、令和 3 年 3 月 31 日時点で 715 件
(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 →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 →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

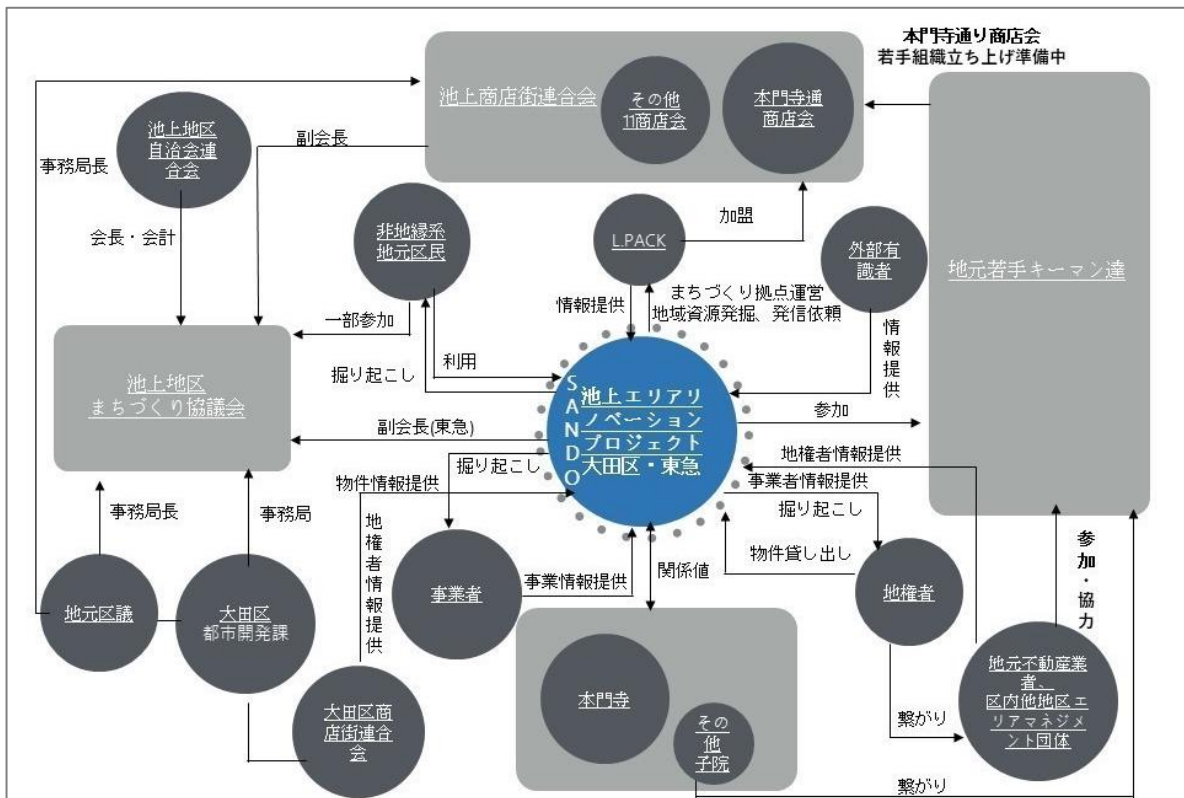
実施項目	具体的な取組内容	令和元年度	令和2年度	令和3年度
(1) 現況調査等とエリア設定	※平成 29～30 年の東急（株）とのリノベーションスクール及びまちづくり研究会で検討済み			
(2) エリアビジョンの設定	※平成 31 年 3 月に策定した、池上まちづくりランドデザインに基づく			
(3) エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	情報発信拠点運営		■	■
	機運醸成シンポジウム、イベント、ワークショップの開催		■	■
	情報発信（ホームページ、紙媒体）		■	■
(4) エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生の企画・調整等	空き家オーナー掘り起こし		■	■
	リーディングプロジェクト事業化支援		■	■
	コミュニティ形成・組織化		■	■
(5) その他エリアリノベーションの推進に係る取組	※平成 29～30 年の東急（株）とのリノベーションスクール及びまちづくり研究会で検討済み			

上段：予定
下段：実績

4 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		
2020.4月～2021.3月 ※令和元年度から継続中	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)の運営	
2020.4月～2021.3月 ※令和元年度から継続中	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	
2020.7月	「池上エリアリノベーションプロジェクト実績報告書 2020」を発行。本取組の認知を向上させ空き家・空き店舗のオーナー及び担い手を新規発掘することを目的に作成。主に地域内での掲示や配架、地域外に向けた概要説明のため使用。	
2020.11月	池上エリアリノベーションプロジェクトPR動画を作成。池上地区に関わりたい個人、事業主、また物件の利活用を検討しているオーナーに届くような発信となるよう、実際に場所を活用する人の率直な声を拾い、地域資源が持つ未来志向の可能性が伝わる仕立てとし、本プロジェクト公式webサイト・YouTubeにて公開している。	
② 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		
2020.5月	地域の持続的な発展に取り組むため参考となる勉強会を開催。講師に(株)HAGI STUDIOの宮崎氏を迎え「ウィズコロナの事業継続」をテーマにオンラインにて実施した。池上エリアの若手事業者有志24名が参加。	
(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
2020.9月	共同事務所の1階区画	吉祥寺「ブックマンション」を参考とし、本を媒介としたエリア内での交流促進の取組について検討。 上記検討と同時期に、まちに開かれたギャラリー兼イベントスペース「ノミガワスタジオ」開設の動きと同調しマッチング成立。「ブックスタジオ」の名称で開設した。 ※アイデア提供および事業化についてSmall Business Base 中西氏に支援を委託。

(3) 対象エリアの住民、地元組織等との連携内容



※図中「非地縁系」とは、自治会・町会や商店会など、地域の伝統的地縁組織との関係値が希薄である区民を指す。

(4) 本年度の成果

- ・ SANDO での定期的なイベント、ワークショップ実施
 ⇒ 地域の担い手達の自主的なつながりによるまちの活性化
 ※コロナ禍の影響にて複数のイベント企画が中止を余儀なくされたものの、EC サイト開設（2020年5月～）、道路占用許可の特例を活用し2020年7月以降の週末限定にて夜間営業の試行実施（※2021年1月以降は中止）、地域のまちづくり協議会主催の勉強会実施協力など、まちに生じたつながりを止めないための発信方法を模索している。
- ・ 地域情報発信 web サイト「NEW SANDO」の設置、紙媒体「HOT SANDO」の発行
 ⇒ 地域内外へ向けた情報発信の充実
 ※コロナ対応として、緊急事態宣言（2020.4～5月）期間中は紙媒体の発行を停止し、web サイトや SNS での発信に注力する措置を取った。
- ・ その他地域内発信、及びマスメディアを活用した発信
 ⇒ 既存の地域コミュニティ（地縁団体・高齢者層）からの掘り起こしを目的に、対象層へ取り組みが伝わるようパンフレット「池上エリアリノベーションプロジェクト実績報告書2020」を製作、配布。
 ⇒ 若年層の住民向けに、SNS 等でのユニークビューを想定してPR動画を作成。
 ⇒ マスメディアへの働きかけに注力し、通算40の媒体（不動産・まちづくり系 web メディア）に露出。

- ・事業スキーム（吉祥寺「ブックマンション」）の提供による空き家等マッチング支援を実施。
⇒事務所兼配信スタジオ内に「ブックスタジオ」として事業成立。
- ・区と東急(株)間での公民連携における定期的な意見交換の場の設定
⇒両者で事業推進の進捗を振り返り、適切な方向性を共有・検討

5 事業の評価と課題

- ・まちづくり推進拠点を介した直接交流から生じる、空き家等所有者と担い手候補とのマッチングが本プロジェクトの基軸を成していることから、コロナ禍の状況は厳しい逆風となっている。その中でも運営パートナーの努力もあり、まちに新しく生じたつながり、コミュニティの結びつきに継続が見られる。また各種メディアによる取り上げが増えたことで、区外からの注目が喚起されている印象がある。
- ・当面は当初想定どおり、事業の残期間を1年とし、まちの文化拠点を再生する試みなどを通してエリアリノベーションの機運が今後も継続的に地域内で生じるような取組を行う。
- ・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である。

6 今後の展開

- ・池上駅周辺エリアについては、引き続きエリアリノベーションの考え方に立脚したまちづくりを公民連携で取り組んでいく。令和3年度は本事業の最終年度となるため、地域内での自走が継続するような契機づくりに注力する。
- ・まちづくり手法としてのエリアリノベーションの有用性については令和4年度以降も地域の動向を注視することで適宜確認、検証していく。