

平成 2 8 年度  
第 2 回台東区都市計画審議会  
(抄録)

日時：平成 2 9 年 3 月 3 0 日 (木)

1 5 : 3 0 ~ 1 7 : 0 8

場所：台東区役所 7 階 議会第三会議室

午後3時30分 開会

1 開 会

2 出席状況及び定足数の報告

定数18名のうち、16名の出席。

3 議 事

(1) 台東区都市計画マスタープランの策定について

会長 次第に沿って進めていきたいと思いますが、初めに議事の(1)。本日は、報告事項ということで、議決する事項ではございません。その1番目として、「台東区都市計画マスタープランの策定について」。これは、都市計画法で定めます法定の都市計画を決定するに当たって、その基本的な方向、将来に向かってのまちづくりの方向を示すものでございます。今その改定をされているということで、その策定について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは、都市計画課から御報告申し上げます。資料1をごらんいただきたいと存じます。

まず、項番1の「経緯と目的」でございます。

現在、机の上に置かせていただいておりますように、平成18年に都市計画マスタープランを策定しておりまして、策定から10年が経過しております。関連する昨今の動きといたしましては、東京都が26年度に、いわゆる東京都市計画区域マスタープラン、また、都市再開発の方針など3方針の改定を行っております。また、台東区におきましても、区内の土地利用の状況の変化ですとか、区を取り巻く社会状況等の変化が見受けられることから、平成27年、昨年度でございますが、都市計画マスタープランのフォローアップ調査を実施してございます。

この結果を踏まえまして、今年度から、現況に即した都市計画マスタープランの見直しということで、目標、将来都市構造、整備方針の見直し、また、まちづくりの実現に向けた方策の検討・充実ということで、時代のニーズに応じた新たな都市マスへの見直し作業を進めているところでございます。

それでは、項番2の「見直しのポイント」のところをごらんいただきたいと思いますが、まず3つございます。

1つ目が、新たな視点の付加ということで、フォローアップ調査結果をもとに新たな視点を付加いたしまして、まちの現況、変化に即したまちづくりの方向性の提示をしていきたいと考えております。

次に、ポイントの2つ目ですが、新たに重点地区を設定いたしまして、課題の多い地区に対して実効性の高い施策を展開して、効果的なまちづくりの誘導を図ってまいりたいと考えております。

3つ目ですが、将来を見据えた計画的かつ体系的なまちづくりを推進する方策を提示してまいりたいと考えてございます。

続きまして、項番3の「検討体制」でございます。台東区都市計画マスタープラン策定委員会を設置いたしまして、現行のプランの見直しによります新たな都市計画マスタープランの内容を検討するとともに、まちづくり施策の新たな展開等についても検討を行って、その結果を区長に報告いたします。

策定委員会のメンバーは、資料の表のとおり、学識経験者4名、区内まちづくり団体の代表5名、都市づくり部部長級2名の計11名で構成いたしております。具体的な名簿は資料の2枚目におつけしてございますので、御参考いただければと思います。

庁内の検討体制でございますが、都市づくり部長を会長として関係部長から成る庁内検討会、その下部組織として実務を担当する作業部会を設置して、庁内の協議・調整を行うものでございます。

続きまして、項番4の「スケジュール」でございます。スケジュールの表をごらんいただきたいのですが、一番下のところで基本構想とあります。台東区では新たな基本構想を、平成30年10月を目途に来年度から策定に入る予定でございます。

スケジュールにございますように、都市計画マスタープランの策定作業が、今年度、策定委員会を4回実施してありまして、本来ですと29年度の策定を予定してありましたが、都市計画法の中で、当該自治体の議会の議決を経て定められる基本構想に即して都市計画マスタープランを定めるものと位置づけられておりますので、都市計画マスタープランの基本理念は新たな基本構想に基づく必要があると考えております。

そこで、今後のスケジュールといたしまして、基本構想の策定作業と連携しながら都市マスの策定作業を進めるというスケジュールとしてございます。

よりまして、台東区都市計画審議会の今後の都市計画マスタープラン策定に係るスケジュールでございますが、下から2つ目のコラムにありますように、本日、都市計画マスタ

ープランについての御報告、その後、骨子についての御報告と審議、来年度に入りまして、素案の審議、それから年度末に諮問という予定を考えております。

御報告は以上でございます。

会長 ありがとうございます。今年度から改定に向けて活動が始まっているということでございます。

ただいまの御説明に関しまして、御質問あるいは御意見等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

質問のしようがないのかどうかわかりませんが、この「見直しのポイント」という3点は、あらかじめ設定されたものなのか、今年度4回やった策定委員会で出てきた一種の結論でもないですが、まとめとして3点のポイントに絞られたということなののでしょうか。

事務局 見直しのポイントにつきましては、フォローアップ調査の実施結果も踏まえまして事務局のほうで3点を設定しているものでございます。

会長 策定委員会は4回開催されているのですが、何らかの骨子の検討を進めてきたこと自体はきょうの報告にはないということで、まだそういう段階ではないという理解でよろしいのでしょうか。

事務局 今、骨子の検討ということで、項番4の「スケジュール」のところでは、今年度、28年度の4回で骨子の検討とありますが、今の検討状況の中で、骨子の取りまとめについて、もう一回策定委員会を29年度なるべく早いうちに、7月か8月あたりに開催したいと考えておりますので、それ以降に都市計画審議会を開催いたしまして、骨子の内容を御報告したいと考えております。

会長 それは予定でいうと、29年度の年度末ではなくて年末ぐらいということになるのですか。年末が終わってからですかね。

事務局 今、29年の7月か8月のところで、下から2つ目のコラムの区計審というところで、「都市マス骨子区民懇談会について」という囲みのところで議会と区計審がございしますが、それを2カ月ほど後ろに倒したあたりでの開催を今考えているところでございます。

会長 わかりました。では、策定委員会としては、一応4回で骨子の検討案ができて、それを事務局等で少し整理・検討した上で来年度の10月あたりに報告できる、そんな感じだということですね。

事務局 今、4回実施しておりまして、この策定委員会のスケジュールのところ、1

2月に予定しております次回の策定委員会を8月に前倒しいたしまして、もう一回、骨子の取りまとめの策定委員会を開催したいと考えておりますので、その後のタイミングでの議会報告、また、区計審への報告を考えております。

会長 わかりました。

では、きょうはそういうスケジュールで進めているということなのですが、なるべく早いうちに御意見があれば、参考に申し上げておいたほうがいいのかと思います。特にこの見直しのポイント3点に関連して何か御質問なり御意見があれば承りたいと思うのですが、いかがでしょうか。

委員 見直しの部分ということで、一応確認というか発言をしておきたいのですが、前回の都市マスの中では、高さについて、中層あるいは高層、低層ということで、結構きちっとしたゾーニングというか、誘導というか、という計画があったのですね。ところが、実際のこちらのいわゆる都市計画の中でのいわゆる容積率とかと全然整合性がなかったので、たしか中低層の住宅を誘導するというふうに都市マスタープランのほうでゾーニングされているところに超高層のタワーが建つというときに、都市マスの部分と実際の部分をどうするのかという議論が大分あったのですね。ですので、私としては、今回の新しい都市マスの中でも高さの部分に関してはきちっと色分けをつけていただいた上で、さらには都市計画のほうにもきっちり反映していただきたいということを考えています。

その一方で、若干議会のほうからも発言があったのですが、余り都市マスのほうで高さを縛るなど。そんなに縛らない中で、都市計画の中の容積率を十分に使えるような、玉虫色的なものにしるというような発言もあったものですから、その辺を非常に心配しています。

ですので、今回の見直しのポイントの中では、そういった部分はどのように整理されているのかという点だけお話を聞かせてください。

事務局 委員がおっしゃられる内容は土地利用方針に係るところだと思うのですが、まだ作業はこれからにはなるのですが、委員がおっしゃるように、今、都市マスの高さというのと都市計画にある用途地域である容積率に基づく高さが異なるというところが、今回のフォローアップ調査を始めるきっかけとしても一つの要因としてあったと考えております。

新しい都市マスでどのように土地利用方針を書いていくかというところで、今の作業としては、まず現在の用途地域の容積率がどうなっているかということを少し分析した上で、

そのほかの地域別の整備方針ですとか、部門別の整備方針、そういった検討を踏まえた形で、用途地域の上に高さをどう記していくかというのが今後の検討になるかと思います。

その中でも、台東区のどこの地域でどうやっていくかというのも、地域のめり張りというのですか、そういったところが都市マスに記載されていくのかなと考えております。今後の検討で、そっちの方向の検討が進んでいくものと考えております。

委員 そのこの部分は今までも課題であったし、どちらの方向性もあると思うのです。柔軟に建築が、特に高い建物が建てられるようにするという方向もあるでしょうし、あるいは、まちの設計図みたいなものですから、それに合わせて用途地域のほうをきちっと縛りをかけていくという方向もあると思いますし、私はそちらのほうが今後の長い目で見た台東区のまちづくりには必要なと思っております。

何しろ、前回の都市マスのかぎりに、いわゆる中低層、たしか5階～8階ぐらいの建物を誘導しますよと。余り大きな道に面していないところに超高層のマンションが建つというところで、議会も真っ二つに割れたという経緯がございます。その辺は、ある意味、その部分を教訓としていただきたいなと思いますので、改めて発言をさせていただいておきます。

会長 前回の都市マスをつくった責任者でもありますが、結局何を考えてきたかということであると、台東区のもう1つの課題が、居住人口をいかに確保するかという話だったのです。

これが台東区の都市計画です。下谷の部分というのは全て商業地域です。商業地域に連動して、全部、防火地域になって、一番容積率が低いところで400、これは上野の駅の周辺の北側のほうです。あと、こちらの下谷のほうは、700、600が幹線道路の沿道です。内部は全部500%。だから、敷地面積を目いっぱい使って、5倍まで建つ。敷地を半分使って、半分駐車場とかオープンスペースにすれば10階建てが建つ。商業地域ですので、日影規制とかが一切ありません。

そういうことで、非常に高層が建ちやすいという、そもそも用途地域になっている中で、どのようにして環境のいい住宅を確保するのか。そのために、容積率を自由に使うというよりも、いわゆる商業業務としては、特に商業としては低層階をさせていただいて、上層のほうは、基本的には住居を確保していただきたいというのが趣旨で、一面商業地域という中を、都市マスタープランでいうと25ページにある、こういうめり張りをつける。幹線道路に面して700を前提に高層化を図り、業務の導入等をしていこうというところ、

昭和通り、あるいは浅草通りから、内部の500%を有効に使うって良好な環境の住宅を確保して、定住人口の確保を図っていく。そのような目的で、いわば商業地域でほとんど差のない、大きい道路に面しているか面していないかだけで容積率に差をつけていたところを、もう少し誘導できるように考えましたというのが前回の取り組みだったのです。

これから21世紀にかけて高齢化が進む中で、どういう人口構成で台東区の地域社会を形成し、維持していくのか、そういう側面から、改めて土地利用方針を見直していかれると思うのですが、現在のところ、区部の用途地域については東京都の都市計画決定事項なものですから、よほど台東区でこういうまちづくりをしたいのだということを、例えば地区計画として定めていくような動きを示さないと、用途地域の見直しというのは、東京都のほうでは多分してくれないといいたいまいしょうか、用途地域を見直す趣旨をきっちり説明していけるようなマスタープランをつくり、実際にその動きをつくっていくということが大事になってくるかなと思います。

そうしたことも検討されているとは思いますが、よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

ポイント1の新たな視点というところに「文化・観光、民間活力等」という、この文化・観光という「文化」の中には歴史も含めてですけれども、これは台東区の都市づくり、まちづくりの上では非常に重要な鍵だと思いますし、それをぜひとも生かして。今までもそういうことを生かしたまちづくりを進めようということで取り組んできたかと思いますが、いま一度そうした観点からの取り組みだと思うのですが。

民間活力等というのは、恐らくいろいろな方がいろいろなイメージで捉えられていると思います。ですから、そのあたりを台東区としてはどのように考えていくのか。同じ民間活力でも地域によって、働くべき民間のパワーというか、民間の方々は違うかもしれません。そういう意味での新しい、現状に照らした視点での取り組みをぜひ考えていただきたいなど。

台東区は従来より地元で事業をされている方が非常に多いという特徴を持ってきたところで、千代田区のような業務地域とか商業地域とは違うだろう。台東区らしい文化とか歴史を踏まえたにぎわいというのは、台東区らしいにぎわいであって、千代田区のようにしるということでは千代田区というよりも、有楽町とか大手町という話ではないだろうということも含めて、どういう民間活力を誘導して、どんなまちづくりを目指していくのかということが非常に重要な鍵になるのではないかなと。その人たちが文化も観光も関係

ないというふうには都市づくりを進められてしまうと、台東区らしさというのがたちまち消えてしまうということになるかもしれません。その辺が非常に重要な見直しのポイントだという意味で、民間活力というのをもろ刃の剣と捉えて考えていくことがすごく大事なように私は思います。

何か私だけしゃべっちゃっていますが、いかがですか。

委員 またいずれ骨子案が出てくるときに具体的なお話が伺えるのかとは思いますが、ポイント1の文化・観光のところでございます。文化資源を観光に積極的に活用するというのは非常に素晴らしいことでもあり、必要なことでもあるとは思いますが、実際の現場を見ると、トレードオフになる部分もかなり見受けられます。つまり、文化的な価値を守ることと、それを活用することが必ずしもうまく両立しない可能性もありますし、また、文化的な価値を守っていかない限り、なかなかそれを積極的に使うことができませんので、コアになる文化的な価値を守るための投資というものもぜひ考えていただきたいと思えます。

何を言っているかということ、具体的に言うと、例えば木密地区、木造の密集した地域というのは、台東区も含め非常に重要な文化資源でもあり、伝統を色濃く残す拠点でもあるかと思えますけれども、これを活用していくためには、やはり木造の雰囲気を残していくということも重要だろうと思えますが、同時に、生活をする上で防災ということも考えなければならない。大きな流れとしては、そういうところは防火対策を打っていくわけですが、その文化的な価値を守るためには、例えば木造のまま不燃化していくというような、少し一般の耐火性を上げるもの以上のコストがかかってくると思うのです。

そういうこともあわせて考えていただかないと、文化的な価値を守らないとそれを活用することもできないという観点を、ぜひこのマスタープラン見直しの際、少し考えていただきたいと思えます。将来に向けて、少し、台東区が持っている文化資源を守っていくための投資とか制度についてもぜひ御検討いただければなと思えます。

会長 その辺は、ポイント2の重点地区のまちづくりとか、ポイント3のまちづくりを推進する方策・仕組みの検討、まさにそれらが串刺しになって、文化を生かすためにどこで重点的にそういう文化面からのまちづくりをするのか、それを実現する仕組みというのは、従来考えてきたような都市計画ではひょっとしたらないかもしれない。そうした仕組みを台東区らしいまちづくりのために検討していくというようなことが3番目で、実は視点の1、2、3というのは縦につながって初めて台東区らしいまちがつかられていくとい



う意味であろうと思いますし、今の委員のお話も、そういう視点を含めてのお話ではなかったかと思います。よろしいでしょうか。

委員 はい。

会長 あと、きょう御欠席の委員からCCで私にメールをいただいているので、せっかくの機会、鉄は熱いうちにたたくということではないのですけれども、最初の一步で少し御意見を御披露しておこうかなと思います。

「マスタープランについて。台東区は歴史と文化の拠点。上野駅周辺はオフィスビルの建ち並ぶ副都心になるのは難しい。どうしてもやるなら、上野駅の上空利用と東口の再開発ということになるが、開発コストが高過ぎて競争力がなさそう。台東区にとって、これから大切なことは観光資源、特にインバウンド向けの資源を大切に育てること。したがって、これからの台東区のまちづくりでは、街並みと風景を保全する、育てることに気を使うことが大切。自由放任型の土地活用促進では台東区の大事な地域資源が失われてしまう。アジア的、日本的空間のヒューマンな雰囲気育てることが大切。今さら20世紀型の近代合理主義的・機能主義的なビル街をつくろうとすると、もちろんそういうビジネス街が一部にあっても構わないが、台東区の魅力がなくなってしまう。要するに、地区ごとの個性を育てるようなめり張りをつけたまちづくりが重要ということだと思います」という御意見を、メールですけれどもいただいておりますので、御紹介しておきます。

マスタープランの改定に関しては、よろしいでしょうか。

委員 1点よろしいでしょうか。委員や今の会長のお話を伺いながらちょっと気になったところがございます、実例として挙げさせていただきたいのですけれども、池之端二丁目、忍岡小学校が建っているところ、あそこは上野の山から見ると池が手前に見え、非常に上野の山らしい、台東区が誇るべき景観だと思っているのですが、あの小学校のすぐ脇に超高層の集合住宅が2本ほど建ってしまいました。

このマスタープランを見ますと、そのところは、25ページにちょうど土地利用計画の方針図が出ていますが、13番、黄色く塗ってありまして、高層の部分には入っていないのですね。中高層のエリアということで一応方針は固まっているようなのですが、なぜあのようなことが通ってしまったのかというのは、ちょっと会長に逆に、不勉強ながら教えていただければと思ひまして。

会長 区境があるのですよね、微妙に。

委員 はい。ただ、一応台東区の中ですね、あそこは。

会長 中だと思えますけれどもね。今の忍岡の、池之端一丁目のところは……。

委員 二丁目ですね。ちょうど都市計画図を見ると、50mの路線式指定のあるあたりかとは思いますが。

会長 13と書いてあるところですかね。13ですね。

委員 高さ制限をかけられないような何か仕組みがあったのでしょうか。

会長 いや、ここは近隣商業地域に指定されていまして、第三種高度地区というのがかかってはいるのですが、大規模敷地になると高度制限というのはかなり緩くなってしまいますので、高いものが建ってしまったのかなと。タワー状のもですね、たしか。

委員 そうです。タワーが2本くらい建っていて、小学校の敷地、かわいそうな状態で。

会長 あれが、根岸のほうへ抜けていく通り沿いのところは商業地域で、そちらに面していると、まさに容積率600%ということになります。第一種住専だと300%ということなのですが、ちょっと敷地条件とかは子細にはわからないのですけれども、都市計画の仕組みとしては、総合設計制度の仕組みとかで、足元に空地等をつくると上空へ伸ばすことが緩和される、あるいは容積率自体もボーナスがついて高くなるというような仕組みもありますので。総合設計制度を使われているのかどうかはちょっとわかりませんが、それは事務局のほうにわかっていると思うのですが、事務局のほうで、そのタワーマンションというのはどういう都市計画だったのかというのはわかりますか。

事務局 今おっしゃっているタワーについては総合設計ということですよ。

会長 総合設計ですか。多分、足元に少し空地をとることで高さが突き抜けているという形だと思うのです。

委員 総合設計を持ってこられちゃうと、もう抵抗しようがないということなのですね。

会長 そうなのです。総合設計制度の仕組み自体は、基本的には東京都が持っているものですから、開発者がそれを使ってくると……。東京都ですよ。東京都はガイドラインだけですか。

事務局 総合設計制度については、延べ床面積が1万㎡を超えるものは東京都で、1万㎡未満は区でございまして、当該の物件は都ですね。

会長 都ですか。大規模なものほど都が握っているという言い方はおかしいのですが、都が大局から判断するというようなことになっているのと、総合設計制度は、足元はよくなるのだけれども、その分でボーナスがついて容積率が高くなるので、どうしても高層化を招いてしまう。

だから、今、委員からお話があったような、背景とか景観とかいうことを考えると、実は委員のいう、20世紀型多機能主義的都市計画で本当にいいのかという話が、特に上野の地域とか、先ほどお話が出た谷中とか根岸とか、ああいう地域を台東区が将来に残す一つの地域資源と考えたときに、幾つかの土地がまとまって、ぼんと高層のタワーマンションが建っちゃっていいのかという話が将来的にも起こり得るということにかかわってくる課題になるのかなと思います。

委員 それに抵抗するには、もう地区計画しかないのですかね。

会長 地区計画が今のところ一番、一つの法的なものとしてはありますね。あとは高さに関する規制を別途区で考えられるかどうかですね。都内23区でも10区ぐらいの区は高さ規制というのを独自に設定して取り組まれている区もあります。

委員 新しいマスタープランがそういった具体的な施策の誘導につながっていけばよろしいかなと思います。

会長 そうですね。

委員 今のお話を伺っていてちょっと、専門ではないのでわからないことがあるのですがけれども、例えば今、この台東区の中で大分築年数の古いマンションがあります。これの建てかえの問題というのは台東区では大きな課題になっていくとなったときに、そうした問題も、さっき言ったとおり、隣近所が一つになって立ち上がっていく可能性もありますし、要は、分譲型の場合はそうしないとなかなか建てかえが厳しいという問題もあるので、その辺を含めて本当にどうしていくのか、大きな問題だと私も思っておりますので、後でいろいろお知恵を拝借したいなと思っております。

会長 マンション建替促進法という法律もできて、容積率が割り増しで建てかえを促進するというふうになっているのですが、よほど敷地が大きかったりしないと、容積を与えられてもなかなか十分に使い切れないというも実態のようでした、なかなか古い昔のマンションの建てかえを促進する 特に、1981年に耐震基準が変わったわけですが、それ以前の建物が対象でマンションの建てかえを促進して、災害に強いマンションにしていこうという趣旨ですが、その対象になるマンションも台東区に少なからずあるのかもしれませんが。それらをどのように建てかえていって安全を守るかという、先ほどの防災の課題と、では、それができ上がったときに台東区の街並みとかまちがどうなっていくのかということも考えていかなければいけない。その辺の課題に係ってくるのかなと思います。

いずれにしても、見直しのポイント3つは、実はばらばらではなくて、これをどう連携して台東区らしいまちづくりを進めていくのかということにつながる、ある意味ではより実践的なマスタープランの改定につないでいただければと思いますし、今後、東京都も含めてですが、台東区の人口、高齢化の先に人口減少時代ということになるのですが、そういう時代に、高層マンション、上には人が住んでいるけれども、下は空き家ばかりですというようなことになるのも、いろいろ課題がまた出てくるというようなことも踏まえると、余り慌てずじっくりという気もするし、でも、やれるときにやっておかないとできないかなということもあるし、なかなか難しい時代に入ったのは間違いないなと思っています。

委員 今あの近くに住んでいるものですから。不忍通りの池之端二丁目の話ですけども、実際今3本建っていて、4本目も今建築中で、分譲したところ即日完売というか、高層部の上のところのいわゆる相続対策でというのも、税法が改正されてかなり厳しくなったとはいえ、かなり人気で、即日完売と。坪単価も一番上のところは400万近くいったというので、あり得ないような値段で売れていると。

また、一部、それを買っている方は外国人なんですよね。そういうのがどんどん、今言ったけれども、東京都の管轄であるということは、多分今後も池之端のあの面がそういうタワーマンション通りになってしまうのかなと思うと、いわゆる景観というところでは、桜の並木の向こう側にそういうマンション群が建ってしまうというのはどうかなというのがあります。

もう1つ。もうすぐ4月に銀座のシックスというのですか、私も中央通りの商店街の者なんですけれども、銀座通りに面して10階建てぐらいの高層建物の商業できれいに並んでいます。そこに超高層を建てようといったときに、とりあえず中央通りに面してはまずいと、1歩下がって、セットバックして高くなっていますけれども、そういったものは、中央区でも、法律的には多分できたのでしょうけれども、まちの動きとしてさせなかったという経緯がありまして、そういうところも、法律だけで縛るとなかなか窮屈になるでしょうし、そういうものの規制と容認というか、その辺のさじかげんというのなかなか難しい時代になるのかなと思います。都市計画の難しさというの垣間見たような気がします。

意見というほどでもないですけども、そのような現状と、考えなければいけないことの一つかなと思っています。

会長 ありがとうございます。新たな視点の国際化というのがあるのかもしれませんね。ただ単にインバウンドが来るという話ではなくて、まさにそういう人たちと一緒にまちづくりを考えなければいけないというようなことも起こってくる。

あのタワーマンションの上に立つと一番眺めがいいのですよね。東側は、スカイツリーが真正面に見えるという位置で、上野の山の桜の向こうにスカイツリーが建っているのが一望のもとに見えるという場所にこう並んでいるので。タワーマンション同士は全然ぶつかり合っていないのです。東側向きは、まさに上野の山のさらに上から台東区を見下ろし、隅田川を見下ろしているという位置なので、台東区の中でも坪400万というような価値がつくのは、そういう景観なのでしょうね。

委員 私の知り合いにも買っている人がいて、マンションの管理組合をやろうとしたのだけれども、管理組合の修繕積立金の値上げをしたら、みんな、何でそんなものがあるんだとかと。だから、管理組合自身が全然動いていないというような話をしていて。だから、やっぱり、本当に……。済みません、この中で買った方がいらっしやったら。

会長 ありがとうございます。

最初でいろいろ議論になってしまいましたが、特になければ次に移らせていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

今いただいた意見を議事録に残して、今後、策定委員会のほうに届けていただいて、またそれも含めて検討していただけるようにしていただければと思います。

(2)「(仮称)上野地区まちづくりビジョン」の策定について

(3)東上野四・五丁目地区まちづくりについて

会長 では、議事の(2)ですが、「(仮称)上野地区まちづくりビジョン」の策定について説明をお願いいたします。

事務局 都市計画課から「(仮称)上野地区まちづくりビジョン」の策定について御説明いたします。資料2をごらんください。

項番1の「策定の背景と目的」でございます。上野地区は豊富な資源を抱えて、副都心というふうに東京都から位置づけられておりまして、文化・観光の拠点となる副都心を形成することとされておりますが、近年は、このような資源を生かし切れず、先ほどからお話があったように、大丸有 大手町、有楽町、丸の内、それから秋葉原といったところと比較して相対的な都市活力の低下が懸念されている中で、効果的なまちづくりの進展が

見られない状況があります。

そこで、上野地区のまちづくりビジョンを策定いたしまして、民間活力を活用し、地元主体の計画的・一体的なまちづくりを推進して、文化・観光を核とした国際競争力強化に資する拠点の形成を図ることを目的としております。

この考え方で、そちらにありますように、地区の特性、上野公園、アメ横といったところ、それから、これまでの成果・動向、これまでのインフラ整備ですね、上野の地下駐車場ですとか地下鉄の開通といったインフラ整備の動向、それから、残された課題としては、今の段階では、まちづくりの主体が不明確であるということ、それから、今申し上げた相対的な拠点性の低下等々の課題、それから社会情勢の変化。

この4つについて、活用、踏襲、解決、対応ということで、まちづくりビジョンについては策定方針を右側の3つにあらわしております。一体的・計画的なまちづくり、民間活力の誘導、まちの特性に応じたまちづくりということで、この3つを策定方針として、文化・観光を核とした国際競争力強化に資する拠点の形成を目指してまちづくりビジョンを策定していきたいと考えてございます。

項番2の「対象とする区域」でございます。まず、緑の上野公園エリアについては、文化・観光施設、豊富なみどり、上野「文化の杜」新構想の推進といった動き、上野駅との連続性、文化・観光関連施設のさらなる拡充の必要性といった特性があるエリアでございます。

右側のオレンジの部分、区役所のあるところでございますけれども、複合市街地エリアと名づけておりますが、区役所、警察署、消防署等の公共施設が集まっている。それから、この後御説明いたします東上野四・五丁目まちづくりガイドラインが策定されているところ。それから、災害時の行政機能の継続、昭和通り、上野駅周辺との連続性の必要性が求められているところでございます。

真ん中の赤い部分、副都心上野エリアにつきましては、駅と、駅の南のアメ横ですとか御徒町周辺、それから市街地の更新が求められているところ。また、近隣の湯島・本郷との連携の必要性ですとか、大きなところとしては上野駅の交通結節機能、まちの拠点機能、上野公園との連続性が求められる中心となる副都心上野エリアというふうに位置づけております。特に、駅につきましては、周辺と一体となった整備が望まれているところで、現在はJR上野駅の公園口周辺整備の事業に取りかかっているところでございます。

続きまして、項番3の「策定に向けた業務」について御説明いたします。エリアごとの

特性、動向を踏まえるということで、主要事業者動向調査業務というのを行っております。下の青い点線で囲まれているところが主要事業者動向調査ということで、開発誘導方策検討調査を実施いたしまして、民間事業者による都市開発の誘導、実現のための方策の検討を行ったところでございます。これは28年度、今年度の事業として実施いたしまして、上野公園エリア、複合市街地エリアの誘導を目的として実施しているものでございます。

また、オレンジ色で囲っておりますまちづくり活動支援につきましては、副都心上野まちづくり協議会、そちらに相談員派遣等によって、地元主体の地域特性に応じた将来像・方策の検討を支援して、上野のまちのあるべき姿を提案していただくということで今動いているところでございます。こちらについては平成27年から実施しております。

そういった動きを取りまとめて、28年から、右側のヒアリング・現況調査を実施しておりますが、来年度、平成29年度からは検討会を実施いたしまして、そこにありますように、関係者の参画によってまちの将来像を議論・検討して、30年度を目途に「(仮称)上野地区まちづくりビジョン」を策定していきたいと考えているところでございます。

項番4の「スケジュール」でございますが、今申し上げましたとおり、主要事業者動向調査、まちづくり活動支援につきましては27年度から動きを始めまして、今年度、そういった動きはおおむね終えて、それを取りまとめた形で、来年度に7月、8月を目途に検討会を立ち上げて、それ以後、29年度にまちづくりビジョンの素案を提示して、30年度にはビジョンの策定を目指していきたいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

会長 時間のこともありますし、複合市街地エリアで関連しますので、申しわけないのですが、資料3の「東上野四・五丁目地区まちづくりについて」も御説明いただいた後、あわせて議論をしたほうが手戻りがないかなと思うのですが、よろしいでしょうか。

事務局 結構でございます。

会長 では、資料3についても説明をお願いいたします。

事務局 それでは、事務局から説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

資料3をごらんください。クリップどめでガイドラインを添付させていただいておりますので、そちらをまずごらんいただきたいと存じます。

まず、1ページをお開きください。ガイドラインの目的でございます。まちづくり方針で定めておりますまちの将来像の実現を目指して、計画的にまちづくりを進めるためには、地権者、事業者、行政等が地区全体の将来イメージを共有して、相互に協力し合いながら

まちづくりを進めることが重要であるため、土地利用や基盤施設等についての基本的な方向性及び整備イメージを示したガイドラインを策定したところでございます。

3ページをお開きください。3ページには、当地区の特色として、高い広域交通利便性や公共公益施設の集積などを記載してございます。

4ページをごらんください。ここでは平成25年度に策定いたしました方針でありますまちの将来像と5つのまちづくり方針をお示ししているところでございます。

5ページをお開きください。5ページには、地区の整備方針として、土地利用、基盤施設整備、6ページには生活環境整備、地域防災の4つの方針をお示ししているところでございます。

7ページをお開きください。ここでは、地区の整備イメージとして、道路沿道の整備イメージ、8ページには大規模敷地街区の整備イメージというものを共有できるように、写真を使いましてお示ししているところでございます。

9ページをお開きください。ここでは、今後のまちづくりの実現に向けて、このガイドラインを進化させていくといったことで、将来的にまちづくりルールの策定と運用、そんなことを記載しております。

10ページには、これまでの検討委員会での検討経緯について記載させていただいているところでございます。

それでは、資料3のペーパーのほうにお戻りください。

項番1「まちづくりの方向性」です。方向性につきましては、今申し上げましたガイドラインに基づく方向で推進していくというものでございます。

項番2「まちづくりの実現に向けた取組み」につきましては、昨年3月に策定いたしましたガイドラインを一步前に進める取組みとして、(1)旧下谷小学校跡地街区では、跡地を有効活用し、地区内の公共公益施設の再編や防災機能の維持・強化を図る事業を検討して、その実現に向けて関係者の方々と協議を進めていく。

(2)としてエントランス街区という緑の丸で囲っているところですが、公共公益施設再編後の跡地を含む大規模用地の有効利用によって、文化・交流施設や広場整備等を実現するための事業を検討して、その実現に向けて関係者と協議を進めるというものでございます。

恐れ入りますが、裏面の2ページをごらんください。項番3の「東上野五丁目6番街区の共同化事業及び旧下谷小学校跡地街区の敷地整序の取組み」についてです。別紙のA4



横使いの地図もあわせてごらんいただきたく存じます。この取り組みにつきましては、別紙の地図の右のほうですが、㊦としている、建築物の老朽化に伴う共同化事業を推進するとともに、学校跡地につきましては、敷地整序化によって街区事業の検討の用地取得によってキックオフとなるものでございます。

(1) 共同化の事業概要です。区域面積は、こちらの資料に記載のとおりでございます。

(2) 検討経緯でございます。こちらの地図にあります㊦のエリアにおいては、地権者の方々が平成24年6月にまちづくり協議会を設立して検討を開始して、同時に学校跡地街区の敷地整序化に向けて、㊦と㊧の権利者の方々と協議を行って、27年9月には、㊧について協議をしてきましたが、借地権の取得が不調となりまして協議保留となっておりますが、その後、㊦の権利者との協議によって土地の交換が可能となってきたものでございます。

(3) 地権者の意向です。㊦の方々は関係権利者全員が同意しておりまして、㊦では権利者が権利移転について事業協力者と確認をしているという意向でございます。

(4) 共同化事業の進め方です。㊦の土地を事業協力者が取得して、㊧の土地と交換後、共同化事業を進めていくという流れになってございます。

資料の説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

会長 それでは、資料2、上野地区まちづくりビジョン、これは大きく、上野公園エリア、鉄道駅を挟んだ副都心上野エリア、そして昭和通りの東側を複合市街地エリアとして今まちづくりを進めようとしておられるというビジョン。そして、資料3のほうは、その複合市街地エリアの、まさにこの地域ですけれども、東上野四・五丁目に係って、全面再開発ということではなく、街区を再編しながら新しいまちづくりを進めようという動きが出てきているという御報告をいただきました。このことについて御質問あるいは御意見を承れればと思いますが、いかがでしょうか。

委員 東上野四・五丁目地区まちづくりに関連して、ちょっと一言申し上げておきます。このところに、旧下谷小学校跡地街区ということで、あたかもここは校舎を取り壊して跡地を活用するかのような表現になっています。今、事務局の説明を聞いても、若干皆さんそのように思ったかもしれないのですが、実は、いわゆる復興小学校という建築物で、台東区内には6校残っているのですが、先日、区長のほうで、小学校の建物がどのくらいの価値があるのかを諮問にかけましたところ、一応6校とも文化的あるいは歴史的な価値が高いという判断が出たのです。それイコール壊しちゃいけないよというもの、強いもの

ではないのですが、まずは、ここはひとつ立ちどまってもう一度考えなきゃいけないよというぐらいの強いメッセージが出たと私は捉えていまして、区議会の中でもそういった強い意見も出ております。

このガイドラインの8ページになるのですが、ここも一応、跡地活用の整備イメージとなっているのですが、下に例示されている写真の中に旧小島小学校も入っているんですね。あのデザピレなんていうのは、既存の校舎を活用した、本当に全国レベルでの成功例の一つに入っております。先ほど委員のメッセージにもありましたけれども、20世紀型の開発を今さらここにかけるよりは、こうした歴史的あるいは文化的価値が高いと言われている既存の校舎はある程度活用する、あるいはその価値を高めた上での整備あるいはこうしたまちづくり、もちろんそこを考えていくような御時世だろうということだと思います。あたかも更地にした上で、この街区を単なるスペースとしてまちづくりをしていくというような説明を余り強くされてしまうと、皆さん誤解をされる部分があると思いますので、その点だけ申し上げておきます。

会長 事務局のほうで何かあれば、後でまとめてでもいいですが。

ほかにはいかがでしょうか。

先ほど別紙のほうで出てきた話は、小学校の北側にある民間の街区のブロックの話ですね。㊦とか㊧というのは。

事務局 はい。

会長 これはガイドラインの冊子の3ページの下のほうに3次元の鳥瞰図になって描かれているのですが、恐らくこれは非常に正しく実際の今の建物の形とか様相があらわされていると思います。

下谷小学校の北側にこういう形で民家が残っている部分とのやりとりを含めた話が、もう1つの別紙として示されていたところであるかと思います。

この区役所自体の建てかえということも若干は議論されたのですか。それとも、もうしばらくは大丈夫だろうという前提なのですか。

事務局 この庁舎につきましては、2年ぐらい前に大規模改修が終わっていますので。ただ、このガイドラインをこれから考えていく中で、将来的なこちらの庁舎のこともあわせて考えていかなければいけない、そういった課題認識は持っております。

会長 わかりました。庁舎があり、上野警察署があり、上野消防署があるという意味では、このエリアはシビックセンターでもあるのですよね。

資料2のビジョンのほうはいかがでしょうか。対象とする区域を3つに分けているということなのですが。昭和通りを挟んで東側と西側、西側は副都心エリアで、東側は複合市街地エリアでと、どのようにこれを……。このブロックは、東上野四丁目・五丁目は面的な広がりとして捉えやすいのですが、この沿道の東側と西側はどのような違いがあるのかなというあたりが、ちょっとよくわからないのですが。複合市街地エリアというのは、昭和通りの両側ですか。

事務局 複合市街地エリアは、昭和通りの東側、東上野一丁目から五丁目までの一部と考えてございます。

会長 そうすると、西側のほうは副都心上野エリアのほうに入っているという形ですね。

事務局 今、副都心上野エリアで副都心まちづくり協議会を中心として検討している内容が、地域としては上野一丁目から七丁目までの町丁目と考えておりますので、それを囲っているのが副都心上野エリアでございます。

会長 昭和通りの真ん中で丁目境になっているということですね。

事務局 はい。

会長 この上野地区まちづくりというのは、こういう絵で見ると縦方向が一つの軸になってまちづくりが想定されるのですが、実際には東西の結びつきが非常に強い地域でもあるということで、上野エリアと下谷のほうのエリア、そしてその真ん中に昭和通りとJRが縦に通っている。それをどう乗り越えて山と下谷の街並み、複合市街地とがつながるかというのが、多分、インフラとしては一番大きな課題だと思うのです。その動線がうまく整備されていくと、副都心上野エリアにしても、複合市街地エリアにしても、あるいは、ある意味では上野公園の顔といいたいでしょうか、主たる動線を描いて公園を整備していくという上でも非常に重要になっていて。現在は、何となく山と下をつなぐ線が少ないというイメージですよね。だから、その辺が、全体を通してのインフラをどう整備していくかということが、将来的には、地形の高低差もありますし、そのバリアフリーで高齢者も自由に西と東が行き来できるようにもう一度改善されていくと、憩いと交流が図られるまちにもよりつながりが出てくるのかなというような気はいたします。

委員 上野公園と副都心上野エリアのお話もありましたけれども、上野公園に隣接していて、先ほども少しお話がありましたけれども、池之端の4棟になる高層ビル群というのはありますけれども、上野公園から見た景観というのはやはり重要なポイントなのかなと、私自身はすごく思っているのです。上野から藝大に抜けて谷中を見る風景であったり、西

郷さんと同じ方向を見たときに見える台東区の街並みであったりというのは、多分エリアごとに重要度の差が出てもいいのかなと思うので、ぜひこの検討の中には、単純に線で引かなくてはいけないこともあるのでしょうかけれども、近隣の接している面、上野桜木であったり、池之端であったりということも十分配慮したこのまちづくりのビジョンを考えていきたいなと思っているところを1つお話しさせていただきました。

会長 ありがとうございます。市街地はつながっているのですけれども、実は区境が微妙に入っていて、池之端三丁目と池之端二丁目というのは、実は、市街地は文京区で、台東区としては上野の動物園でつながっているのです、そういう意味では、上野公園地区で見ると、さっきの池之端一丁目・二丁目、上野二丁目というあたりは、1ブロックが不忍通りに面してちょこちょこ延びている。それらがもっと公園との位置づけを含めて考えられないかというような御趣旨も含めていてと考えてよろしいのでしょうか。

委員 はい。

会長 湯島のところに千代田区ががばっと出っ張っちゃっているものですから、上野二丁目のところは非常に奥行きがない街並み、部分だけが残っている。

委員 今の委員のお話を聞いていて、さっきの委員のお話と重ねますと、坪400万の価値をどなたかに譲って、その分我々はその価値を失ったということが言えるのではないかと思います。つまり、上野の山から見たときに、本来はあってほしくないものがそこにそびえ立っていて、しかも、購入された方には申しわけないですが、管理もまともでないとしたら、近いうちにスラム化することもある程度見えてくるわけで、とんでもない負の遺産をあそこに眺め続けなきゃいけないということは、これはお金にかえがたいものを捨ててしまったということかなと、お話を伺いながら思いました。

委員のお話からちょっと思い出したのですけれども、黒門小学校というのも復興小学校として極めて重要な立派な建物ですよね。あれが副都心エリアの中に取り込まれていて、市街地の再整備が必要であるというような取り組みの中に何となく位置づけられてしまっていることにすごく違和感を感じます。こういう色分けをしなければいけないことは計画上どうしても必要だとは思いますが、その中で、もう少しローカルに、黒門小学校レベルになると、本当に寺社仏閣に近いぐらいの建築的な価値がある。その周辺に景観も含めて雰囲気をはかに継承していくかということも重要なまちづくりだと思うのです。ですから、ぜひ、そういう文化資源となり得るものに関しては特に注目して、その周辺のきめ細かい整備方針を練っていくというやり方を今後お願いできたらなと思いました。

委員 4人の委員のお話で、ちょうど黒門小学校のエリアのところは区道なものですから、御徒町の南側が開発されて、ちょうど1本、湯島への男坂、女坂にぶつかる道がありまして、それが黒門小学校の横の道なのですけれども、そこは、まだ決まっていませんけれども、湯島天満宮ですから菅原道真なので、その先に行くと東大もあるので、一応「学問の道」という名前をつけているのですね。区道でネーミングすることは、台東区のほうでできることなので、どのようになるかわかりませんが、そういう形で一つの……。上野地域からしますとちょっと外れているのですね。まさに行政区が違うので、不忍通りの先はもう文京区ですし、黒門小学校の先の左側も文京区で、ここは文京区と千代田区がぐわっと入ってきているところなので。この結びつきというのはやはり、文京区本郷といかにくつつかかということが、このエリアの魅力を向上するのに非常に大事だなという認識で、まちづくりの中にもそういう認識で今動いているところでございます。一応、御紹介させていただきました。

会長 これだけ切り出すと余り奇異な感じはしないのですけれども、例えばこの上野地区まちづくりビジョンというのを、将来的に都市計画マスタープランの中の地域別の構想などに位置づけて、現在は、台東区、8つでしたっけ、地域に分けてそれぞれ考えているのですけれども、それでいくとこの池之端二丁目・三丁目というのをどこへ位置づけるのかというのはすごく、盲腸みたいな形でつながってしまうということ。一丁目は、割と狭いのですけれども、本当に道路しかつながっていないのですよね。こっちは上野動物園で。というようなことで考えると、池之端も含めて、公園、不忍池の周りというような位置づけにするのか、あるいは上野のエリアの位置づけにするのかというようなことも含めた、池之端をどうするのかという課題がちょっと逆に出てきてしまうのかなという気は確かにいたします。

それから、もう1点。今、国の都市再生法が改正されまして、東日本大震災の後の改正なのですけれども、主要な駅を中心に、震災時に帰宅困難者等、あるいは来街者が、帰宅困難者も含めてですけれども非常に多いエリアで、災害時の対応をどうするのかというようなことも含めて都市再生をもう少し拡大していく必要があるということで、上野駅でも、上野駅を中心に、都市再生絡みで都市安全確保計画という取り組みを進めてくださいというのが国のスタンスだと思うのです。

これは、駅を含めて震災のときに、この上野副都心エリアあるいは上野公園エリアあるいは複合市街地エリアに来街している方々をどのように対応し、一晚、二晩、ひよっとす

ると地域で滞在してもらわなければいけなくなるかもしれない。そのときにどういう対応をするのかということ踏まえた取り組みを進めていってほしいというのが、都市安全確保計画という形で都市再生法の中で位置づけられています。

それを実施していくために、そういうエリアにあるいろいろな事業者が、鉄道会社を含めて協議会をつくって、どういう対応をしていくのか、災害時の問題だけではなく、それらを踏まえたまちづくりをどう進めていくのかということと一緒に協議していただくということで、災害時も含めてまちづくりをどうするかという協議体が整って、都市安全確保計画を作成していくということになると、実は都市再生緊急整備地域に指定して、国のほうからさまざまな支援をしましょうと。例えば、ビルの建てかえのときに、帰宅困難者の滞在用に少しロビーを広げるのであればとか、防災備蓄倉庫を整備するのであれば、そういうことに対するインセンティブをつけましょうというような取り組み等々が進められています。

ですから、ぜひこのまちづくり、副都心エリア、それから公園エリア、これは東京都が大部分かもしれませんが、複合市街地エリアを合わせて、ここには鉄道会社、メトロの本社もあり、上野駅があり、京成もあるということで、その3つの鉄道会社を含めて上野エリアの安全確保計画も同時に進めていただくと、災害時に強いエリアをつくっていくまちづくりとともに、改めて上野地域のにぎわいを含めたまちづくりとして、この3つのエリアが一体的につながっていく。

さっきの西、東の動線も改めてつくっていくことで、これは少なくともというか、絶対JRさんの協力なしにはできないのだと思うのです。上を通るにしても、下を通るにしても。そういう意味では、改めてまた上野駅というよりも、東日本に大きくまちづくりにかわっていただきながら、安全性とにぎわい、さらに上野らしいまちづくりを進めていけるような動きもぜひ視野に入れて区も取り組んでいただけるといいのではないかなと思います。

実は、都市再生緊急整備地域というのは港区側がずっと広く指定されてきていたのですが、今のような動きの中で、実は池袋駅周辺が緊急整備地域になりました。池袋駅も東西の自由コンコースが昔の地下道のようなものしかなくて、非常に難しい課題になっていたのですが、区役所からずっと来るプロムナードの通りがそのままデッキで西側へ抜けていくというような形での将来像を描いて、JR東日本が上を通していいということを書いて、そのようなビジョンでの新しい池袋のまちづくりを進めようとしているわけですけど

も、この上野地域でもぜひそのような取り組みも含めて長期的にまちづくりを描いて、実践に向けての取り組みをしていただければなとも思います。

ほかによろしいでしょうか。

四丁目、五丁目はやはりシビックセンターという、区役所、警察、消防、保健所その他、ここに行政機能がきゅっと集まっているエリアであるということも、今後のまちづくりを考える上では非常に重要な機能だと思しますので、そうしたこともぜひ御検討の中に入れていただければと思います。

私ばかりしゃべっていて、ちょっと申しわけないのですが。済みません。

#### (4) 谷中地区まちづくり方針について

会長 もしよろしければ、もう1点、資料4、谷中地区まちづくり方針というのがございますので、こちらについて事務局より説明をお願いいたします。

事務局 谷中地区まちづくり方針について御説明いたします。資料4をごらんください。

平成27年度に区で作成いたしました谷中地区まちづくり方針(素案)につきまして、今年度、地域の皆様と区で検討を進めた結果、谷中地区まちづくり方針を取りまとめることができました。なお、今回添付しております資料は、まちづくり方針の最終案でございます。

項番1「背景及び目的」でございます。谷中地区におきましては、特徴的な景観の保全と防災性向上の両立を目的として、これまで地域の皆様と区との協働により、まちづくりを進めているところでございます。また、平成27年12月には、東京都による地区内の都市計画道路3路線廃止の決定もございました。

このような状況の中、今後、地区計画等の検討に当たっての方向性を示すまちづくり方針を策定することといたしました。

対象地域については、項番2に記載のとおりでございます。

なお、先ほど「(仮称)上野地区まちづくりビジョン」につきまして、会長から御指摘のございました池之端三丁目につきましては、池之端四丁目とあわせて、今回、谷中地区まちづくり方針の区域としております。

お手数ですが、別添資料の4ページをお開きください。ここから方針の最終案の内容の御説明をさせていただきます。本ページには谷中地区まちづくり方針作成の目的を記載してございます。

引き続き、5ページから12ページにわたって、本方針における谷中地区の区域や、土地利用、建築物の属性、公園・道路等の公共施設、防災上の問題点、地区の現況をお示ししてまいります。

13ページをお開きください。ここからは、用途地域や都市計画道路の見直し方針、都市計画マスタープランや景観計画、防災都市づくり推進計画等上位計画や、密集事業等の実施中または過去に実施してきた事業の本地域の位置づけを整理してまいります。

お手数ですが、20ページをお開きください。こちらには、まちづくりの課題といたしまして、地区全体の課題を整理してまいります。資料に記載のとおり、土地利用、道路、公園・緑、建築物、防災まちづくりの5分野で課題を整理してまいります。

右側の21ページに谷中地区の地域特性に応じた地区区分をお示ししてまいります。次ページ以降に地区区分ごとの基本データとまちづくりの基本課題を整理しておりますので、後ほどごらんください。

25ページをお開きください。この章ではまちづくり方針を記載してまいります。本ページ下段に記載のとおり、これまでの地域の成り立ちや課題を踏まえまして、防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着きのある暮らしが調和したまちづくりの実現をまちづくりの目標としております。

1枚おめくりください。まちづくりの目標を実現していくため、地域の課題を住環境、防災、交通の3つの視点で検討いたしました。27ページ以降には、先ほどの地域の5分野での課題それぞれに対応し、土地利用、道路、公園・緑、建築物、防災まちづくりの分野別に地域全体のまちづくり方針を定めております。

お手数ですが、33ページをお開きください。本ページ以降に、地域全体のまちづくり方針を踏まえまして、地域特性に応じた地区区分ごとの地区別まちづくり方針を記載してまいります。今後につきましては、この方針に基づき、区と地権者を含む住民の皆様方との十分な議論を経て地区計画策定へとつなげてまいりたいと考えております。

1枚おめくりください。木密住宅地区につきましては、実施中の事業を含めた防災性の向上に関する事項や、用途や最低敷地等のルールづくりの必要性を記載してまいります。

右側のページをごらんください。商業・住宅地区につきましては、都が廃止の方針を決定いたしました都市計画道路沿道を含む地域でございます。この地区につきましては、先ほどの木密住宅地区でのルールに加えて、東京都の都市計画道路廃止の方針を踏まえ、適切な交通処理や歩行者の安全性の確保を目的として、壁面の位置の指定など建てかえの



ルールづくりが必要と考えておりますので、その旨記載してございます。

なお、本地区におきましては、先ほど都市計画マスタープラン策定に関しまして、委員から御指摘がございました建築物の形状・材質のルールですとか、沿道のたたずまいを保全するためのルールの必要についても記載してございます。

1枚おめくりいただきまして、右側の37ページ上段の商店街形成地区につきまして、谷中地区にふさわしい商店街の形成を誘導していくため、建物1階の用途等のルールづくりを考えてございます。

次の言問通り沿道地区につきましては、東京都が現在の都市計画道路の整備方針の中で環状3号線を計画検討路線として位置づけておりますので、その検討状況を見据えながら、必要なルールの検討を進めていくこととしております。

その他の地区につきましては、資料に記載のとおり、比較的緩やかなルールづくりを考えておりますので、内容につきましては後ほどごらんください。

今後につきましては、資料4の項番4に記載のとおり、地権者を中心とした地域の皆様からの御意見を十分伺うとともに、関係機関協議や庁内関係各課による検討を進め、本まちづくり方針に基づく地区計画及び地区整備計画の策定をしまいにしたいと考えてございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

会長 このまちづくり方針(案)でほぼ最終案ですということだったのですが、これはどういう形で「(案)」が取れるのですか。手続的には。

事務局 こちらの計画に関して、特に規制を伴う例えば地区計画等ではございませんので、法定の手続の決めというのはございません。3月中に地域のまちづくり協議会の皆様から合意がとれておりまして、庁内合意もほぼとれてございますので、年度内に策定ということにしまいにしたいと考えてございます。

会長 あしたじゅう。

事務局 最終的な調整をさせていただいた上で策定の日は決定してしまいにしたいと考えております。

会長 わかりました。議会というのか、そういう承認みたいなことはとれているということで、だれが「(案)」を消すのかなというのはわかりませんが、わかりました。

何か御質問とかはありますか。

谷中地区は、これまでずっといろいろな取り組みをしてきたということと、先ほども御

説明があったと思いますが、一部、都市計画道路に関連して、東京都が見直しで大幅にやめるということも含めたこともあって、新しいまちづくりの方針を再度確認したというのが多分これだと思うのです。現在のまちづくりとして、こうした方向を前提に進めていこうということで地域の皆さんとも了解を得ているということかと思います。

全体の、御説明いただいた趣旨からいうと、ちょっと議事録からは外してもらっていいのですけれども、26ページのまちづくりの視点の歯車の、住環境、防災、交通という言い方をされちゃうと、「これ、どこのまちづくり？」と、ちょっと思ってしまうというか。全体のニュアンスからいうと、暮らすという視点、安全・安心という視点で、交通と言っているのは歩くという視点なのでしょうね。だから、暮らしの視点、歩く視点、災害から守る視点というような何かやわらかい表現に、もしてきたのだったらされておいたほうが、されていたいていたほうが 過去形で言います 谷中のまちづくりの視点らしいかなと、改めて思いました。

よろしいでしょうか。 はい。

#### (5) その他

会長 それでは、本日は、審議事項というよりも、報告と意見を伺うということでございました。

以上で本日の議事については終了いたしますが、「(5) その他」として何かございましたら、お願いいたします。事務局からは何かございますか。

事務局 事務局のほうでは特にございません。

会長 皆さんのほうからもよろしいでしょうか。 はい。

それでは、今年度第2回目といたしますが、年度末になりましたけれども、都市計画審議会は以上にさせていただこうと思います。

次年度また都市計画審議会が何度か開かれると思うのですが、きょう報告いただいたようなこと等を含めて全体に方針をつくりかえるというようなことがあって、これが今後、都市計画審議会で法定決定で何か都市計画を決定するときに、どういう方向を向いた都市計画を決定しようとするのかということのいわば証拠物件というのか、こういうマスタープランの方向に従った都市計画であるということを前提に法定決定をするという手続になります。そういう意味では、来年度これを別の委員会で検討されるのですけれども、非常に重要なことになりますので、また機会を得て、きょうみたいに少し意見を交換させてい

ただきながら策定していただければなと思います。

何が言いたいかというと、我々が都市計画決定をするときに、いろいろな意見がありますが、最終的には、区が定めた都市計画の基本方針がいかなるもので、それに沿った方向での都市計画決定をしようとしているのだという確認をして初めて都市計画決定の、ある意味では正当性が出てくるのだと私は認識しております。そういう意味で、来年度、再来年度、マスタープランをつくりかえるというのは、これから10年ぐらいの都市計画審議会の大きな方向性を決めることにもつながると考えておりますので、次年度またこういうディスカッションの場をつくっていただければということで、お願いしておきたいと思えます。

では、私のほうからは以上です。きょうはちょっと私しゃべり過ぎて、議事録を見るのが大変だなと思っておりますが、以上にさせていただこうと思えます。

では、最後、事務局にお返しいたします。

事務局 ありがとうございました。

本日いただきましたさまざまな意見はこれからの参考とさせていただきます、それぞれの事業を進めてまいりたいと考えております。

次回の都市計画審議会でございますが、今、委員長からお話いただきました、また、先ほども御説明いたしましたとおり、来年度、骨子（案）ができましたら、こちらで御報告させていただきたいと考えております。ただ、まだ日程が決まっておりませんので、日程等決まり次第、また御連絡申し上げますので、その際はよろしくお願い申し上げます。

## 7 閉 会

事務局 以上をもちまして平成28年度第2回台東区都市計画審議회를終了いたします。

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、まことにありがとうございました。

午後5時08分 閉会