

平成30年度第1回台東区都市計画審議会における主な意見
(平成30年6月1日開催)

- ひとが特徴の都市マスとのことだが、区は超高層建物が立ち並びまちづくりを推進していくのか。池之端の超高層マンションを始め、景観的に課題と考えられる建物の建設が進んでおり、「高さのしぼり」を景観の視点で記載できないのか。また、「質の高い住宅」と一括りで良いのか。
 - ⇒ (事務局) 用途地域・容積率の変更には都市計画の手続きが前提であり、個人の財産の活用の観点など、高さ規制にはそれなりのハードルがある。
 - ⇒ (会長) 超高層は個人よりも開発事業者が主体で検討するため、事前の協議時点での調整ができるシステムが必要。
- 台東区には個性豊かな地域が集積しており、一本で語るのは困難。地域ごとの特徴(キャラクター)を明確にすべき。
- 「第6章:まちづくりの実現方策」が現実的なまちづくりでは一番重要だが、想定している方策の具体的な内容(ロードマップ、インセンティブ、プラットフォーム等)を教えてほしい。
 - ⇒ (事務局) 特に一定の誘導・規制が必要な地区を重点地区に指定する。また、まちづくり条例の検討も想定している。
- 池之端の開発を止めることが出来なかったのは残念。大規模開発の情報は事前に把握できた方が良い。
- 高さや景観に関する区のポリシーがなかなか決定しきれないのが課題。文京区の絶対高さ規制と比べて台東区は過半が商業地域と大分状況が異なる。もし規制に踏み切るなら区民を含めた議論が必要で、そこで一律ではないクラス分けも検討しなければいけない。第3章の「土地利用方針」でそれを表現しても良いと思う。
- 医療、福祉の計画との整合はどのように図るのか。
 - ⇒ (会長) 世田谷区では絶対高さの区域内で、「病院」の規制緩和の規定がある。
 - ⇒ (委員) 第4章の「生活・住宅」分野でもある程度フォローできると思う。

- 第6章の「まちづくりの主体」に記載されている『事業者』が指すものが大事。「まちづくり条例」で審査の手順等も規定し、なるべく早い段階で事業者にもまちづくりに参加してもらえるようにすべき。多摩市の条例では土地取引の段階で市に報告が入り、市長名で助言している。また、『来街者』もまちづくりの主体に入れるべき。
- 「将来像・基本目標」が基本構想をそのまま受けても良いのか懸念される。まだ基本構想の本文を見ていないので分からないが、まちづくりとしての変換が必要ではないか。
- 「土地利用方針図」内の『沿道型複合地』だが、東上野4・5丁目が沿道ではなく街区全体となっており、名称についてはよく検討してほしい。