

令和4年度  
第1回台東区都市計画審議会

日時：令和4年7月29日（金）

17:00～17:47

場所：台東区役所10階 1003会議室

午後5時00分 開会

## 1 開 会

## 2 委員の任命及び会長選任と会長職務代理者の指名

- ・中林委員を会長とする。
- ・大方委員を職務代理者とする。

## 3 会長あいさつ

## 4 議 事

### (1) 諮問・審議・答申

- ・東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について

台東区都市計画審議会会長、中林一樹 様

台東区長、服部征夫

下記のとおり諮問いたします

諮問事項、東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

諮問理由、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条

第1項の規定に基づく意見照会があったため

○事務局 本来であれば、会長へ諮問文をお渡しするところでございますが、コロナ禍のため控えさせていただいています。

それでは、これ以降の審議につきましては会長に議事進行をお願いしたいと思います。会長、よろしく申し上げます。

○会長 早速ですが、審議に入りたいと思います。「住宅市街地の開発整備の方針の変更について」でございます。この件について、事務局より資料の説明をお願いいたします。

○事務局 本件は、本方針の変更につきまして、東京都から都市計画法第18条に基づく意見照会がございまして、本審議会において御意見をお伺いするものでございます。

初めに、項番1「照会文書の写し」につきましては、別紙1のとおりでございます。恐れ入りますが、後ほど御覧いただければと存じます。

続きまして、項番2「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」の変更についてでご

ございます。恐れ入りますが、A3横、カラー刷りの別紙2を御覧ください。

本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、東京都区部の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行うものでございます。個々の事業の効果的な実施や民間の建築活動等の適切な誘導等を目的といたしまして、「住宅市街地の開発整備の目標」「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」「重点地区」等が定められております。初めに、項番1「都市計画上の位置づけ」でございいます。東京都では、都市計画法に基づき、「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」「防災街区整備方針」「住宅市街地の開発整備の方針」を策定しており、順次変更がされております。また、住生活基本法に基づき「東京都住宅マスタープラン」を策定し、住宅の供給等を重点的に図るべき地域として重点供給地域（特定促進地区）を定め、これらの地区を住宅市街地の開発整備の方針の重点地区として指定しております。

続きまして、項番2「本方針の変更理由」でございいます。本方針は東京都住宅マスタープランの内容に適合するように策定されており、現行の本方針は平成27年3月に変更されたものでございます。このたびの変更は、本年3月に東京都住宅マスタープランが新たに策定されたことから、本プランとの整合を図るために行うものでございます。

紙面右側を御覧ください。続きまして、項番3「住宅市街地の開発整備の目標」でございいます。こちらは東京都住宅マスタープランに定められています目標がそのまま準用されております。10個の目標のうち、目標1「新たな日常に対応した住まい方の実現」及び目標2「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」が、社会経済情勢の変化等を踏まえ、新たに設定されております。

続きまして、項番4「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」でございいます。こちらでも東京都住宅マスタープランの内容が準用されております。台東区が属しております「中枢広域拠点域」につきましては、主に4つの方針が示されております。第一に、外周部などで良好な低層・低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導すること。第二に、複合機能を有する中核的な拠点の形成、多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの更新、木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出などを進めていくこと。第三に、主要な駅周辺において、業務、商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能の集積を図ること。第四に、木造住宅密集地域において、建て替えを促進するとともに、緑豊かな魅力ある都市環境を創出していくことと定められております。

都心エリアの「国際ビジネス交流ゾーン」、環状七号線外側エリアの「新都市生活創造域」につきましては、記載のとおりでございます。

続きまして、項番5「重点地区」でございます。「(1) 概要」につきましては、東京都住宅マスタープランの重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備や事業の実施が見込まれる地区について、地区ごとの整備計画等に基づき推進を図るものでございます。

続きまして、「(2) 台東区内の重点地区の変更案」でございます。恐れ入りますが、別紙5「附図」の2枚目の総括図を併せて御覧ください。現行は、根岸三・四・五丁目地区、谷中二・三・五丁目地区、浅草北部地区の3か所が重点地区に指定されております。変更案では、根岸三・四・五丁目地区において重点地区の指定が解除され、総括図に記載の「台.6」(谷中地区)及び「台.8」(浅草北部地区)の2か所となっております。

根岸地区につきましては、住宅市街地総合整備事業によりまして、老朽木造住宅等の建て替え、道路・公園の整備、オープンスペースの確保等が進み、不燃領域率が約70%になるなど、防災性の向上が図られております。こうした状況を踏まえまして、これまでの都市再開発の方針の改定や防災街区整備方針の変更において、地区の指定が解除されたことから、また東京都住宅マスタープランにおいても地区の指定が解除されておりますので、これらとの整合を図るため、本方針においても重点地区の指定が解除されております。

続きまして、重点地区の計画の変更案を御説明いたします。恐れ入りますが、別紙4「新旧対照表」を御覧ください。最終ページの1ページ前の「別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)」をお開きください。

初めに、谷中二・三・五丁目地区の変更案でございます。「a 地区の整備又は開発の目標」につきましては、老朽木造住宅等の建て替えを促進するとともに、道路及び公園の整備、オープンスペースの確保等により防災性の向上を図ること。また、たたずまいの良さを生かした住環境の保全・整備を進めることとし、変更はございません。

「b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要」につきましては、地区外周の幹線道路沿道では、住宅と商業の調和が取れた土地利用を図るとともに、斜面緑地の保全を図ることとし、こちらも変更はございません。

「c 都市施設及び地区施設の整備の方針」につきましては、住宅市街地総合整備事業により、共同・協調建て替えの誘導を進めるとともに、オープンスペースの確保等を行うこと。また、主要生活道路・防災区画道路及び公園・防災広場の整備を図るとともに、主要生活道路・防災区画道路沿道での建て替えの促進を図ることとし、こちらも変更

はございません。

最後に、「d」につきましては、地区計画の記載を追加しております。こちらは本審議会の皆様にご審議いただき、令和2年10月に決定・告示を行なったものでございます。

次のページをお開きください。最終ページでございます。

続きまして、浅草北部地区でございます。こちらは、事業の進捗等を踏まえ、一部文言の整理・変更を行っております。

「a 地区の整備又は開発の目標」につきましては、老朽木造住宅等の解消やオープンスペースの創出等により地区の防災性を向上させ、安全な市街地を形成することとし、事業が完了しております土手通り・地方橋通りに関する記載を削除しております。

「b 用途、密度に関する基本方針その他の土地利用計画の概要」につきましては、敷地の共同化を誘導し、狭小宅地を解消するとともに、広場や道路の整備を図ることとし、変更はございません。

「c 都市施設及び地区施設の整備の方針」につきましては、延焼遮断帯、避難路及び防災活動拠点の整備とその沿道や周辺の不燃化を促進するとともに、オープンスペースの確保や細街路の整備等を図ることとし、こちらも変更はございません。

また、「d」につきましては、東京都の事業の組替え等を踏まえまして、「防災生活道路整備・不燃化促進事業」を新たに記載するとともに、令和3年3月に改定されました都市再開発の方針との整合を図るため、「再開発促進地区」を「誘導地区」に変更しております。

以上が、重点地区の計画の変更案でございます。

恐れ入りますが、資料1にお戻りください。そのほかの資料につきましては、恐れ入りますが、後ほど御覧いただければと存じます。

続きまして、項番3「今後のスケジュール（予定）」でございます。本審議会終了後、委員の皆様からの御意見を踏まえまして、東京都に回答いたします。その後、9月2日に、東京都におきまして東京都都市計画審議会が開催される予定でございます。

なお、本変更案の決定・告示の時期につきましては、本年10月頃の見込みと東京都から聞いております。

長くなりましたが、私からの説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○会長 ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、御質問あるいは御意見が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。

○委員 今回の変更について、この「根岸三・四・五丁目地区」の記載を外すというのは聞いていたのですが、ほかの地域も文言の修正が随分入っているのですね。これは例えば、先ほど浅草北部地区のbで「修正はございません」と言っていたのですが、実際は細かい文字の修正がありますよね。この辺の文言整理だけだったらいいのですが、何か変化がある部分というのはあるのでしょうか。

例えば、最後に説明があった浅草北部地区のdの一番下、「再開発促進地区」から「誘導地区」に変更となっているのですが、この文言を修正したことによってどういう変化が出るのでしょうか。

○事務局 まず、浅草北部地区、現行の「再開発促進地区」につきましては、もともと土手通りと地方橋通りが対象地区となっております、この「再開発促進地区」というものは、当該地区を整備することが周辺への波及効果を及ぼす効果がある地区として指定されております。こちらの土手通り・地方橋通りの整備につきましては、26年度をもって終了しております。令和3年3月にそれを踏まえまして、都市再開発の方針等が改定になったのですけれども、その際に「再開発促進地区」から指定が解除されております。

変更案の「誘導地区」についてでございますが、こちらは再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区という定義になっておりまして、変更案のほうでは、現在区のほうでも実施しております北部地区防災性向上の推進等が対象となりまして、防災生活道路整備・不燃化促進事業を実施しているものでございます。

○委員 説明は分かりました。要は、一番聞きたいのは、これは文言を変更したことによって何が変わるのか、そこを教えてくださいたいのですが。

○事務局 先ほど説明したのは、沿道の不燃化を促進して、その避難経路といった空間を確保するという事業をやってきたのですけれども、それは一定の効果があるので、これから北部地区については、幹線道路の沿道ではなくて、その内側の市街地の安全確保ということで、東京都の補助金がそこに充てられるようになっておりますので、例えばその中の不燃化だったりとか、あとは、中の狭隘道路の拡幅について都の補助金が充てられるようになっている。それが先ほどあった東京都の補助金の説明です。

ですから、道路の沿道のほうは一定の不燃化率が高まっているけれども、中のいわゆるあんこの部分の不燃領域率を今後高めていこうといった事業にシフトしている、我々がそのように進めていくという考えでございます。

○委員 分かりました。今まではそれができなかったけれども、この文言を修正すること

によって、それができるようになるということなのですね。

○事務局 道路の沿道については一定の効果が出ていますので、次のフェーズとして、その内側の市街地のほうの安全性をより高めていこうという事業の展開ということです。より市街地の安全性・防災性は向上している、それをどんどん進めていくという考えでございます。

○委員 分かりました。併せて伺っておきますが、今回、根岸三・四・五丁目が削られることになりました。これによる変化というか影響というのはどんなことが考えられるのか。そのプラスの影響、もしくはネガティブな影響が少しでも可能性があるようでしたら、どんなことが起きるのか。そこだけ確認させていただいてよろしいでしょうか。

○事務局 根岸三・四・五丁目地区につきましては、住宅市街地総合整備事業の密集型を進めてまいりまして、平成28年度に完了いたしました。

その成果といたしましては、不燃領域率が70%に達しまして、防災性の向上が見られているというところでございます。現在につきましては、この重点地区の指定は解除されておりますけれども、そのほかの、安心助成といたしまして、別の準耐火・耐火建築物への建て替え等々の助成を引き続き行っておりますので、そこでさらに個別に、より防災性の向上を図っているところでございます。

○委員 先ほどと同じなのですが、要は、これが解除されたことによって何か変わるのか。今の話は「解除されたけれども、こういうことをやりますよ」ということなので、「100%を目指すから、これは解除しないでほしい」という1つのやり方もあるとしたら、「この計画が変わったので全部削除しますよ」ということで何が変わっていくのですか。

○事務局 もともとこちらの「住宅市街地の開発整備の方針」、それから「防災街区整備方針」と「都市再開発の方針」という3方針はいずれも、ここの事業の目的というのは防災性向上と木造密集地域をどれだけ安全化するかということで、それぞれの目標がほぼ、不燃領域率とか、中の道路だったり広場だったりできてきたので、それで一定の成果は出ているということで、それぞれ方針から外していくということです。

そういうことなのですが、実際に今後どのようにまちを変えていくかというのは、このプランの中ではなくて、我々、都市計画課のほうで鶯谷駅周辺のまちづくりというのを今取り組み始めています。都市計画マスタープランの中でも重点地区を幾つか設定していますけれども、そういった中にこの根岸地区を、鶯谷駅周辺地区として位置付けた状況でございまして、今度はこういったまちづくりのほうから市街地の在り方などを検討し

ていくという段階になっている。そういった作業を今進めているところでございます。

○委員 分かりました。要は、上位計画のほう削除になったので、それに合わせてこちらでも削除していくと。それによって何かが変わるということはないということによろしいのですかね。

区のほうで今までできていたことができなくなるとか、あるいは、不燃領域率の関係も70%で頭打ちのままになってしまうとか、そういう何かネガティブな影響はないということによろしいのでしょうか。あくまでも確認です。

○事務局 ネガティブなこと、そういったところはないと思いますけれども、ただ、大きいところとしては、28年度まで木造密集の事業をやっているとして、不燃領域率70%至っていないところについては、国とか都の補助とか、そういった補助金が入っていましたけれども、それは28年で終わっています。ですから、そういった補助金については、そういったものは入ってございませんけれども。

そういうわけで、まちの安全性が数字上は出ておりますので、その点については決してネガティブな考えではないと思いますけれども、一応そこは、変化としてはそういう変化がございます。

○委員 ありがとうございます。確認できましたので、賛成していきたいと思います。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。今の浅草北部地区の件で、今改めて気がついたので確認だけしたいのですが。土手通りと地方橋通りについて、延焼遮断帯としての機能向上を図るというのが完了しましたと。ところが、cの欄に「延焼遮断帯の不燃化促進を今後もあります」というふうに継続されているのですけれども、この延焼遮断帯と土手通り・地方橋以外に延焼遮断帯が残るということなのですか。

○事務局 こちらにつきましては、一旦事業としては終了いたしました。吉野通り・土手通りであったりの幹線道路沿いの不燃化というのは一定の数値目標には達したものの、今後も引き続き民間の努力等により進めていかなければいけない事業であることは間違いないため、文章としては残っております。

ただ、今まで申しましたような線状の不燃化促進という事業は一旦終了になっておりますが、引き続き、不燃領域率が70%に満たない地域については、今度は面的な形で補助を出したり助成を出したり、また相談事業を行ったり等ということで事業は継続しておりますので、この文言についてはそのまま、引き続き変わりなく延焼遮断帯等の拠点整備等については進めていくことになっております。



○会長 そうすると、何が変わるのかという話だったのですが、下の事業手法でいうと、dの2番目のところの一番上に「都市防災不燃化促進事業」とあります。これは沿道不燃化で延焼遮断帯をつくるための事業手法で、これは一応目標を達したので完了する。

それで、今後、今御説明があったような不燃化については、その4番目の「(事業中)」というところに「不燃化促進事業」とありますが、一般的に沿道だけではなくて内部も含めた不燃化促進事業を一般化してやります。だから、沿道だけに限らず、もし沿道でそういう事態があれば、この事業に乗れば補助をちゃんとしますという、そういうやり方に変わりますということよろしいのですか。

○事務局 はい、さようでございます。

○会長 分かりました。ということですが、よろしいでしょうか。

○委員 よく分かりました。

○会長 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○委員 特に内容に関して反対とか、そういうことではないのですけれども、素朴な疑問で2点だけ。

谷中二・三・五丁目の変更案と既決定、つまり平成27年に既に決定しているものと、例えばaの部分は変わっていないのですけれども、この間、谷中の場合、地区計画とか、まちづくり方針とか、ガイドラインとか、いろいろな動きがありましたが、こういったことは特に反映しなくても十分ここに網羅されているという理解でよろしいのでしょうかというのが1点。

あと細かい点ですけれども、「その他の特記すべき事項」というのは、既決定と変更案が同じものなのですけれども、順番が入れ替わっているのはなぜでしょうか。優先順位とか、そういうのがあるのでしょうか。素朴な質問で恐縮です。

○事務局 谷中二・三・五丁目地区の部分につきましては、基本的には事業等実施している内容は継続して今行っているところでございます。変更点となっているところは、先ほど御説明しました令和2年10月に決定・告示いたしました地区計画を新たにここに記載したというものでございます。事業等自体については、変更はございません。

○委員 今聞いたのは目標のところでしょう。

○委員 aのところ。dの下線部分は入っているのですけれども、aのところは書きぶりが変わっていないのですが、それは個別のガイドラインとかも全部網羅された形で既に決定されているので引き継いだという理解でよろしいでしょうかということです。

○事務局 このaの部分につきましては、この目標の達成を目指しまして地区計画を決定したものでございますので、引き続きこの目標達成に向けて取り組んでいくというものでございます。

○会長 上のところ、下線が入っています？

○委員 入っていませんから。

○会長 では、そのまま引き続きになるのですね。

○委員 引き続きということで。確認だけなので、事柄もちゃんと。いろいろな進展があったけれども、ちゃんとそれは引き継いでいるということを確認したかっただけですので、それで結構です。

○委員 あともう1個、順番。

○委員 深読みだったかもしれませんが、「その他の特記すべき事項」で、変更案だと「再開発」が一番最初に来ているので、これの優先順位が高いのかとか、いや、そうではなくて、引き続き同じような事業をしていくということなのかという確認だけです。

○事務局 失礼いたしました。こちらのdの「その他の特記すべき事項」の部分につきましては、順番は変わっておりますけれども、特段何かあるということではございませんので、このまま引き続き、こちらでも地区の指定等が行われるというものでございます。

○会長 これは東京都が変えてきたのですか。

○事務局 そうですね。東京都のほうで。

○会長 何か意図があったかどうかということは、確認はしていないということですね。

○事務局 特段の理由等は聞いてはおりません。

○会長 なるほど。確かに、順番を変えられて線も引いていないと、何でかな、と思ってしまうので、一応確認しておいていただけますかね。

○事務局 承知しました。

○会長 「何で変えたのですか」という、そういう質問が当審議会から出ましたということで、向こうが「間違えました」というのだったら元へ戻してもらってもいいですし、理由があるなら聞いておいてください。

もう1点、根岸三・四・五丁目ですが、今回「削除」ということで、住宅市街地整備の方針の重点地区という地区指定がなくなるということなのですが、この根岸三・四・五丁目地区というのは随分これまでも、まちづくりの組織をつくって進めてきたのだと思うのです。そういう地元の皆さんが進めてきたまちづくりの活動と、今回重点地区等から外さ

れることとの関連で、「もう、まちづくりやめます」では多分なくて、外されますけれども、今後も区としてまちづくりを進めるし、地元の皆さんと一緒に進めたいということで、何か話し合いとか、「今回外れるのです」という説明とかを、地元の方にはされているのでしょうか。

○事務局 今回のこの住宅市街地の開発整備の方針の変更について、特段住民のほうには説明等はしてございませんけれども、木造密集事業のときには当然住民の方にはお知らせしておりますが、先ほど私が申し上げた根岸のまちづくりについて、今、行政のほうで基礎調査等をしておりますけれども、それを踏まえて、防災のところもこちらで方針からは消えておりますけれども、その課題というのは当然、あの地域の狭隘な道路とか、そういったところは我々も認識しておりますので、そういったテーマとして、まちづくりの活動、今後のまちづくりのテーマをどうしようかというのは、地域の町会長も含めて、これから議論をしていく。そういった準備で今取りかかっているところでございます。

○会長 そうすると、一応確認しますが、区としては根岸三・四・五丁目でこれまで継続してきたまちづくりの展開を今後も区として継続するという姿勢でまちづくりに望むんだということで理解しておいてよろしいでしょうか。

○事務局 防災については、課題が全くゼロには——どの市街地においても防災というのが共通の課題ではありますので、特に根岸のほうは、ああいったまだ基盤的というよりはちょっと脆弱なところはあると我々も認識していますので、そういうのを含めて今後どういうまちにしていこうかと、地域の方々と議論していきたいと思っております。

○会長 分かりました。この住宅市街地の開発整備の方針は、最終的には東京都の方針ですので、都の審議会で最終決定をするのですけれども、法律に基づいて当該区市に対して意見を聴取しているということになっています。したがって、答申をしないといけないということなのです。

今日は諮問ということで、この件を承っておりますので、もし質疑・意見等がなければ、お諮りをすることになるのですが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 それでは、今、異議なしという声があったけれども、本日審議をさせていただいて、幾つか御意見も含めてありましたが、この諮問された変更事項については、承認するというので答申させていただくことにしたいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 ありがとうございます。

それでは、本件につきましては、「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針」の変更について、承認するという事で答申をさせていただきたいと思います。

答申文につきましては、今申し上げた一文ですけれども、私のほうから区のほうへお渡しをするということにさせていただこうと思います。ありがとうございます。

それでは、ほかに何か御発言はありますでしょうか。よろしいでしょうか。

## (2) その他

○会長 もしなければ、次の事項、「その他」ですが、事務局より何かございますか。

○事務局 事務局から1点ほど、お知らせといたしますか、御報告させていただきたいと存じます。

卓上にチラシを1枚、カラー刷りのものを置かせていただいております。「まちづくりカレッジ」というチラシです。こちらは、しばらくコロナとかで中止していたのですが、今年度は改めまして「まちづくりカレッジ」を開催させていただきます。10月2日から5日間、カリキュラムを組んでございまして、まちづくりの基礎から実践まで学ぶことができるように工夫してございまして、よろしければ広く御紹介いただければ幸いです。よろしく願います。説明は以上でございます。

○会長 ちょっと名前も変わったのかな。「まちづくりカレッジ」ということで。

コロナで2年やっていなかったのでしたっけ。

○事務局 そうですね、2年やっていなかったです。

○会長 それで再開したのですけれども、今のコロナの勢いが右肩上がりで続いていってしまうと、ちょっとどうするかという話が出てくるかもしれませんが、とりあえず進めるということだと思います。よろしく願います。

それでは、本日予定しておりました議事は以上でございます。全て終了いたしましたので、審議会としてはここまでにさせていただきます。司会を事務局にお返しします。

## 5 閉 会

午後5時47分 閉会