

台東区都市計画マスタープランの方向性について

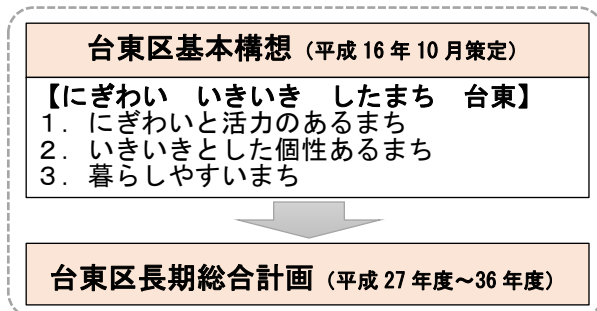
1. 都市計画マスタープラン策定について

(1) 経緯と目的

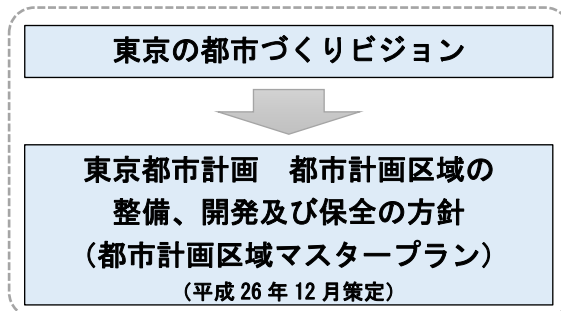
H18 都市計画マスタープラン 策定	H27 都市マスコアロップ 調査の実施	H28~29 都市計画マスタープランの 見直し
策定から 10 年が経過し、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 上位・関連計画の改定による都市政策の変化 ・ 区内における土地利用状況の変化 ・ 台東区を取り巻く社会状況の変化等が見受けられる 	以下の調査により、まちの現況を客観的に把握・分析 <ul style="list-style-type: none"> ・ まちの現況調査・整理 ・ 都市マスコアロップ進捗状況の整理 ・ 区民意識調査 	調査の結果を受け、現況に即した都市マスコアロップ見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ 目標・整備方針の見直し・更新 ・ まちづくりの実現に向けた方策の検討・拡充 ・ 流れの体系化・明確化
将来に向けたまちづくりの方針について考察の必要性	主要課題の分析、今後の方向性を提示	時代のニーズに応じた新たな都市マスコアロップ見直し

(2) 都市計画マスタープランの位置づけ

台東区の上位計画



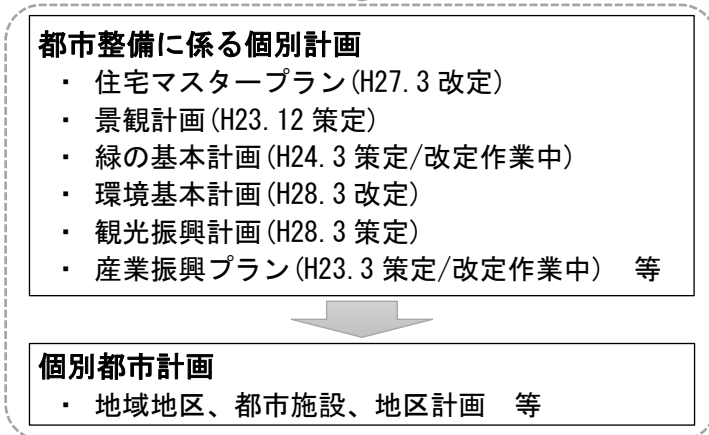
東京都の上位計画



即す

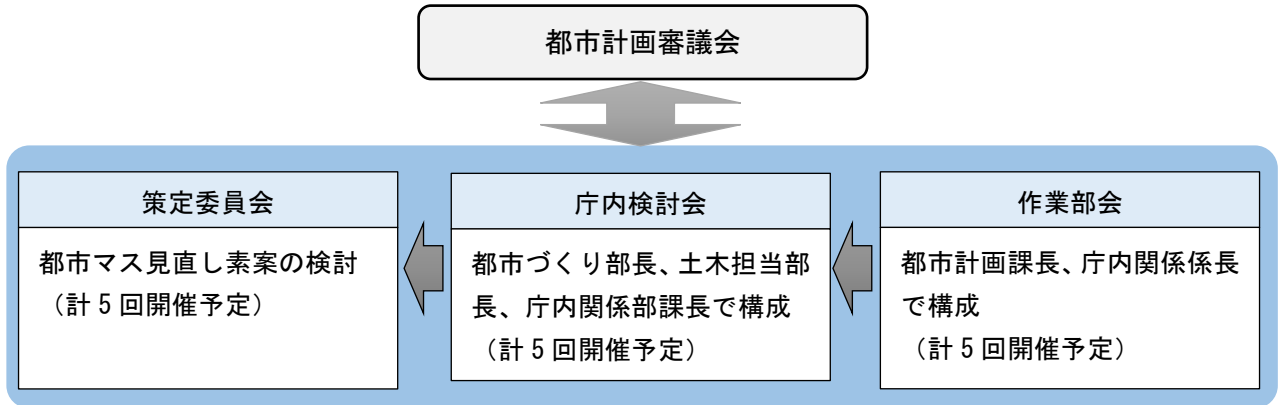
台東区都市計画マスタープラン

個別計画



(3) 検討体制

策定委員会：学識経験者4名、区内まちづくり団体代表5名、台東区職員2名で構成



(4) スケジュール

年度 月	H28年度												H29年度											
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
区計審 区議会												区議会 中間報告			区議会 最終報告					区計審 諮問				
策定 委員会				第1回		第2回		第3回		第4回				第5回										
事務局 (都市計画課)	事務局方針 確定					区民懇談会 11/4																		
策定委員会 議題案	第1回 (8/10 15:00~) ・策定の方向性の確認 ・まちづくり施策の 新たな展開の確認			第2回 (10/14 10:00~) ・「部門別整備方針」 の検討			第3回 (11~12月頃) ・「地域別整備方針」 の検討 ・「まちづくりの実現 に向けて」の検討 ・「将来都市構造」の 検討			第4回 (H29 1~2月頃) ・都市計画マスター プラン素案につい て			第5回 (H29年度中) ・都市計画マスター プラン(確定版) について											

2. 都市計画マスタープランの方向性

(1) 現況と課題まとめ

<p>台東区の 都市として の魅力</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市としてのポテンシャルが高く、都市構造も形成済み (P7～P19) <ul style="list-style-type: none"> ・一部を除いて街区、主要な道路が整備済み ・公共交通の利便性、中高層化率※も高水準 ● 文化・産業・観光の資源・資質が高い (P30～P36) <ul style="list-style-type: none"> ・上野公園、浅草を初めとする観光客数は外国人を含め年々増加 ・上野「文化の杜」新構想、浅草と東京スカイツリーと連携可能性 ・ものづくりのまち（「なめし皮・同製品」、「その他の製造業」の事業所数が都区部 23 区で 1 位）
<p>社会情勢・ 要請</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 少子高齢化への対応 (P3～P6) <ul style="list-style-type: none"> ・都市の活力向上のために、子育て世帯の増加が求められ、子育て世帯に適した住居や店舗、保育支援等の機能強化が必要 ・高齢化に対応した、ユニバーサルデザイン、生活サービス機能の維持、健康の維持・増進、新しい活躍の場の創出等が必要 ● 都市の低炭素化、生物多様性への対応 (P26～P28) <ul style="list-style-type: none"> ・区民 1 人あたりの自動車 CO₂、家庭部門における CO₂ の排出量が多く、低炭素まちづくりの推進が必要 ・自転車の利用環境の向上、その他公共交通のさらなる利便性の向上等が必要 ● 民間の力を活かした経済性や生活の質の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・都市全体の観点から民間施設を含めた都市マネジメントが必要 ・民間の力を活かした地域の活力維持や地域価値の積極的な向上等が必要
<p>まちづくり の課題の ポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 基盤・機能が整った都市としてのポテンシャルを活かすことが必要 (P5、P33～P37) <ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務床面積の増加率が低い。 ・商業全体の年間販売額は減少している。 ・事業所数・従業者数については、増加が見られない。 ・昼間人口が減少し、夜間人口が増加している。 ● 多く残存する防災上危険性が懸念される地域の解消が必要 (P16～P22) <ul style="list-style-type: none"> ・木造密集地域も残存し、不燃化、耐震化への課題がある。 ・街区内に多くの細街路が残存している。 ● 文化・産業・観光など、個性を活かしたにぎわい形成に資するまちづくりが必要 (P29～P37) <ul style="list-style-type: none"> ・上野公園周辺の文化資源、製造業や卸・小売りなどの多様な産業集積、浅草周辺の観光資源等、文化・産業・観光の資源が区内各地に存在している。

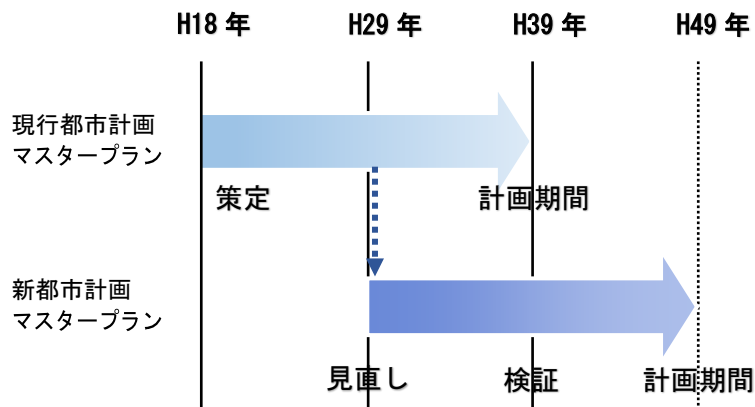
※ 建物の階数分類は、「東京の土地利用 東京都」の分類に従い、低層は地上 1～3 階、中層は地上 4～7 階、高層は地上 8～15 階、超高層は地上 16 階以上としている。

(2) 都市計画マスタープランの方向性

① 基本方針

- 計画期間は20年間とし、社会経済の変化に対応するため、10年を目処に検証を行う。
- 都市計画マスタープランの構成は、現行の都市計画マスタープランに基づき以下のとおりとする。
 - ・ 基本理念と目標
 - ・ 部門別整備方針
 - ・ 地域別整備方針
 - ・ まちづくりの実現に向けて
- まちづくり施策の視点について、都市基盤の整備のみならず、街の質や機能の向上の視点についても付加する。
- まちづくり施策を柔軟かつ機動的に展開するために、基本的事項を明快に提示する。
- 上記を基本としつつ、まちづくり施策の新たな展開を検討する。

都市計画マスタープランの計画期間



② 主要な項目別の考え方

項目	改定の考え方
基本理念と目標	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区のまちづくりを考える上での「<u>基本理念</u>」とそれに基づいた「<u>目標</u>」を設定し、台東区の<u>望ましいまちの姿</u>となる「<u>将来都市構造</u>」について示す。
部門別整備方針	<p>【全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>区の現状と課題</u>に基づいて見直し ・各部門に対応する<u>関連計画に基づいて見直し</u>（台東区景観計画、台東区住宅マスタープラン、台東区緑の基本計画等） ・<u>街の質や機能の向上</u>の視点を付加した見直し <p>【土地利用方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用形態及び建物形態の<u>あるべき姿を検討</u>し、それに相応しい<u>土地利用方針へ見直し</u>
地域別整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>各地域の個性や特性をより際立たせた方針</u>へ見直し ・整備方針は、地域の実態や地元の意見を踏まえて整理
まちづくりの実現に向けて	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>地域との協働</u>による計画策定や都市機能更新を重視し、協働体制や実現方法を明記 ・<u>官民連携</u>を視野に、<u>民間事業者を活用したまちづくり</u>を重視し、その実現方法を明記

③ まちづくり施策の新たな展開

上記に加えて、まちづくり施策の新たな展開として、「新たな視点」、「重点地区」及び「まちづくりの推進方策」について検討し、反映させる。

新たな視点
<p>社会経済情勢の変化や台東区の特性を踏まえ、都市計画の関連部門に要請される<u>多種多様な課題を新たな視点として位置づけ。</u></p>

⇒ 3-(1)で詳述

重点地区
<p>限られた財政の中で戦略的な都市施策を実現するために、まちづくり施策を集中的に投入する<u>重点地区を設定。</u></p>

⇒ 3-(2)で詳述

推進方策
<p>地区レベルの計画単位、民間事業者との連携など、<u>実現可能性の向上を図る実現方策を構築。</u></p>

⇒ 3-(3)で詳述

3. まちづくり施策の新たな展開

(1) 新たな視点

- 社会経済情勢の変化を受けた都市計画の関連部門への要請として、少子高齢化への対応、都市の低炭素化、安全・安心まちづくりのための災害対応力の強化に着眼
- 台東区の個性を活かしたまちづくりを推進するため、文化・産業・観光との連携や地域特有の景観資源の活用にも着眼
- 都市機能の集積や公共交通の充実など、都市の利便性の高い台東区の都市基盤の有効活用による効率的かつ効果的なまちづくりを推進

(1) 都市としての多様性の向上

- ・ 多様な生活様式や価値観を持つ、様々なライフステージの世帯が持つニーズへの対応

(2) 都市の低炭素化への対応

- ・ 環境にやさしい交通機関（公共交通・自転車等）の利用促進や緑化の推進

(3) 安全・安心まちづくりの推進

- ・ まちづくりの中で、地域の防災力・災害対応力を強化する施策の推進

(4) 文化・産業・観光施策と都市計画との連携

- ・ まちづくりにより、文化・産業・観光の振興を後押しする視点の付加

(5) 景観形成の重視

- ・ 地域に根付いた特有の景観資源を活用したまちづくりの推進

(6) 上野・浅草の拠点性の向上

- ・ 上野・浅草の拠点性向上による、他地区でのまちづくりの具現化や活性化への波及

(2) 重点地区

限られた財政の中で戦略的な都市施策を実現するために、まちづくり施策を集中的に投入する重点地区を設定する。

① 選定フロー

平成 27 年度の都市計画マスタープランフォローアップ調査で、下記の視点から 7 地区を抽出した。

1) 都市施策の展開の核となる資源を有する地区

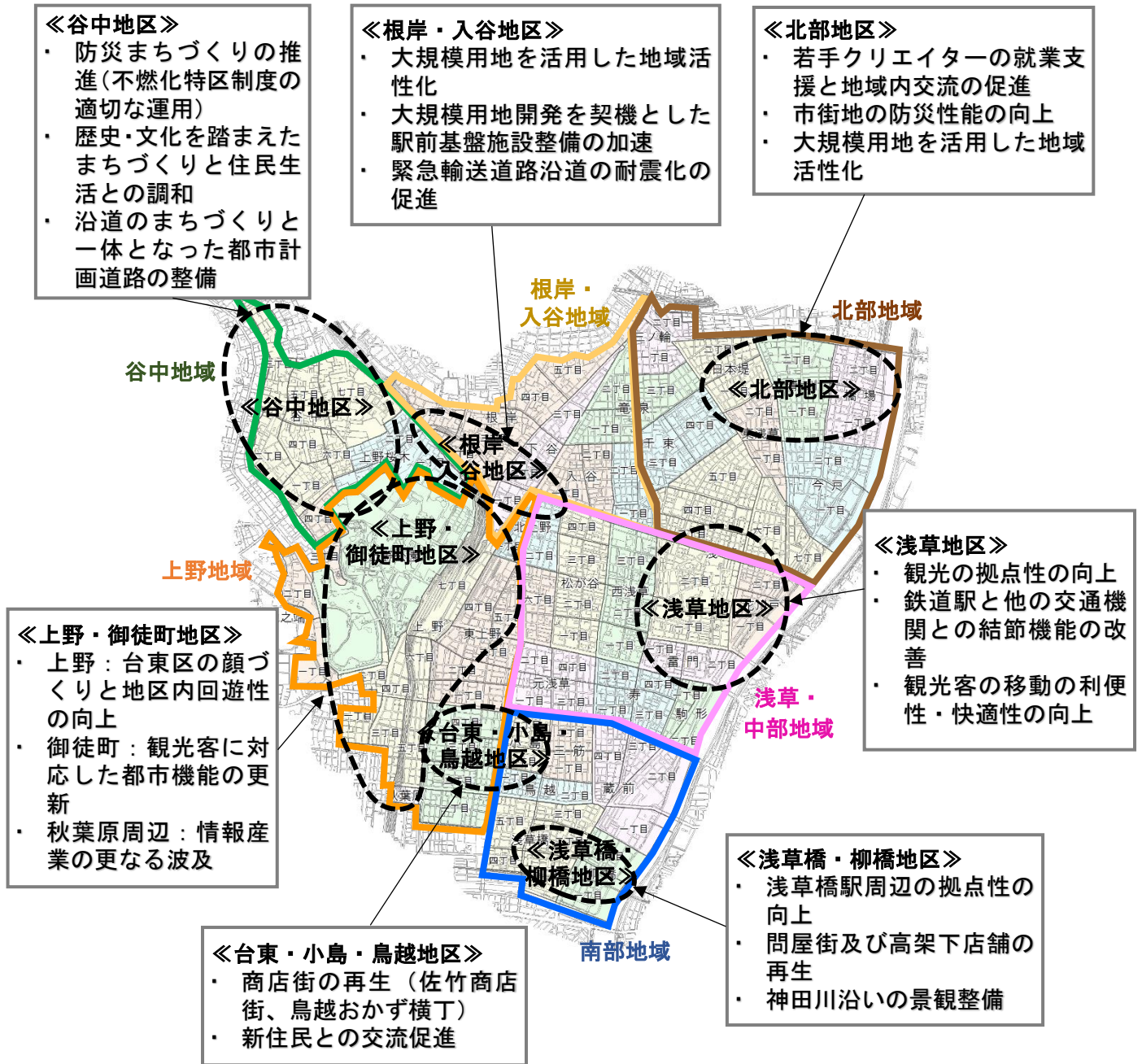
- ・ 台東区らしい魅力や景観資源
- ・ 台東区特有のまちづくり課題
- ・ まちづくりの核となる土地や施設
- ・ 地元を中心としたまちづくり動向（地元の機運）

2) 重点地区選定の優先条件

- ・ 台東区の顔・拠点づくりへ強く貢献すること
- ・ 迅速な課題解決が要求されていること
- ・ 保全、活用、再生のバランスの取れたまちづくりが必要なこと
- ・ 都市計画マスタープランの地域に 1 地区以上を選定すること

3) まちづくり重点地区の抽出

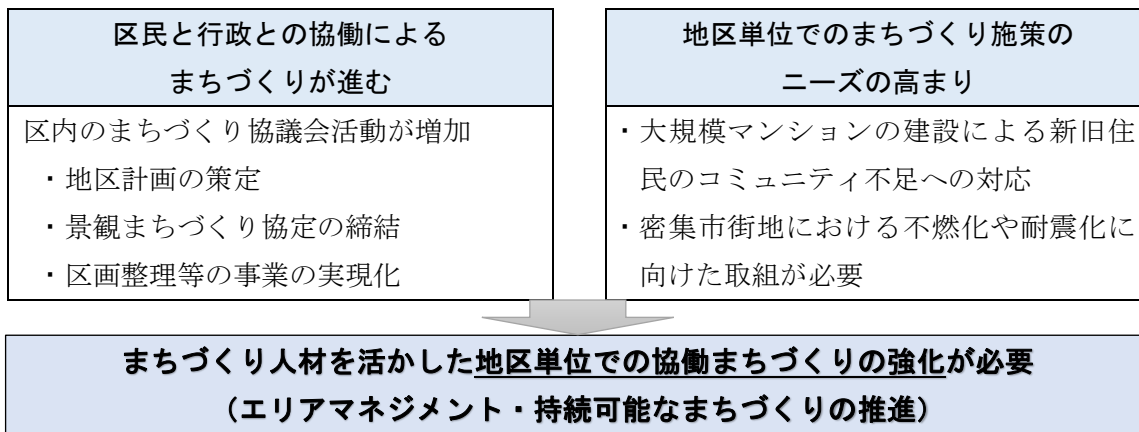
② 地区の位置と主要課題



※地区の境界は仮に設定したものであり、今後のまちづくりの検討過程において変更する可能性がある。

(3) まちづくりの推進方策

① 地区単位での協働まちづくりの強化



② 行政の関与と民間の連携

● 開発需要の高い地区

民間事業者による積極的なまちづくり参加が期待できる。

区内の官民連携の動き

上野地区	地元事業者、地権者、住民等によるまちづくり協議が進行中
浅草地区	都市再生整備計画に基づき地元主導で観光振興を中心としたまちづくりが進み、民間事業者による商業開発やホテル開業が追随
浅草橋・柳橋地区	旧福井中学校跡地活用事業は、公共が用地を提供し、民間が建物更新を行った官民連携事業の好例

● 開発需要の低い地区

密集市街地における市街地更新や未整備都市計画道路の沿道まちづくりの場合は、**地権者の合意形成に行政が積極的に関与しなければ、民間の参画が得られない。**

↓

**まちづくりを進める地区の特性に応じて、
行政と民間のまちづくりの関与のあり方を地区ごとに構築する必要あり**

③ まちづくりに対する庁内横断的で日常的な検討・推進方策の構築

- 大きな課題には、検討委員会や部会などの横断的体制の構築により、より速やかで柔軟に検討・対応することが必要
- まちづくり支援の担当者レベルで日常的に意見交換・検討できる方法の導入が必要
- 施策の推進にあたっては、都市計画マスタープランにおいて示された方針の規制・誘導の具体的な仕組みの制度化の検討や、制度体系の再構築、体系的な提示等の検討が必要