

第3回	台東区都市計画マスタープラン策定委員会 会議録
日時	平成28年12月27日(火) 午後2時～午後4時10分
場所	台東区役所10階 研修室
出席者	<p>【委員長】野澤委員</p> <p>【委員】加藤委員、池邊委員、中島委員、茅野委員、松田委員、梅澤委員、本間委員、伴委員、高柳委員</p> <p>【事務局】望月課長、村上係長、藤田主事</p>
議事	<p>○地域別整備方針について</p> <p>○都市計画マスタープラン骨子の方向性について</p>
配付資料	<p>台東区都市計画マスタープラン策定委員会委員名簿</p> <p>台東区都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱</p> <p>第2回都市計画マスタープラン策定委員会議事録(案)</p> <p>資料1-1:地域別特性及び課題</p> <p>資料1-2:地域別整備方針(第2回委員会意見反映版)</p> <p>資料2:地域別カルテ及び区内全域参考図</p> <p>資料3:台東区都市計画マスタープラン骨子作成の方向性</p> <p>参考資料1:部門別整備方針骨子案 見直しのポイント(案)</p> <p>参考資料2:部門別整備方針 土地利用方針の改定について</p> <p>都市計画マスタープラン策定に向けたスケジュール</p> <p>台東区長期総合計画</p> <p>台東区行政資料集</p> <p>台東区都市計画マスタープラン</p> <p>台東区都市計画図</p>
会議内容	
<p>1. 開会(省略)</p> <p>2. 第2回都市計画マスタープラン策定委員会議事録について</p> <p>【事務局】本日机上に配布している「第2回都市計画マスタープラン策定委員会議事録(案)」は、第2回都市計画マスタープラン策定委員会資料とあわせて、ホームページでの公表を予定している。持ち帰りいただき、ご確認の上、訂正箇所等がある場合は、1月13日金曜日までに事務局へご連絡いただきたい。なお、公表時には個人名を伏せた形で公表する。公表時期は1月上旬を予定している。</p> <p>3. 議題について</p> <p>【事務局】本日はまず、前回に引き続き地域別整備方針について議論する。前回提示したスケジュールではその後、部門別整備方針の検討を行うことになっていたが、これまでの検討を踏まえ、地域別整備方針での意見を部門別整備方針に振り分けて整理することで、骨子の議論がスムーズに進むと考えられる。そこで第4回策定委員会において、地域別整備方針の検討の検討を踏まえた骨子のたたきを事務局から提示し、骨子の段階における「将来都市構造」「分野別整備方針」及び「まちづくりの実現に向けて」の検討を予定している。したがって、本日は骨子作成の方向性を提示し、説明する予定である。また、土地利用方針については、改定の方向性について少し詳しく説明する。</p>	

#### 4. 地域別整備方針について

【委員 長】 前回に引き続き地域別整備方針について議論する。事務局から地域別に特性及び課題について説明していただき、その地域の整備方針について議論する。上野地域（前回の議論の続き）、北部地域、南部地域の順に議論し、最後に都市マスの骨子の方向性について説明する。まずは上野地域から、前回のおさらいを含めて事務局に説明をお願いする。

##### (1) 上野地域

【事務局】 (資料1-1の上野地域説明)

【委員 長】 多少重複があっても構わないので、ご質問、ご意見など、ご議論をいただきたい。

【委員】 まず1点目は、上野の商店街で戦後70年間、皆が一丸となって最大のテーマとして取り組んできた回遊性の向上である。上野公園の来訪者がまちを回遊せず、帰ってしまう場合が多いため、回遊性の向上のために頑張ってきた。しかし道路が邪魔をしている実情がある。上野はお客さんが絶えることなく、時代とともに変化してきて、今は台東区の地価ナンバーワンのエリアとなった。上野の地価1㎡当たり約750万円は浅草の雷門周辺の200万台の3.6倍に該当する。

資料1-1では春日通りが優先整備路線に位置付けられている。現状でも道路で分断されているが、拡幅によりさらに分断されてしまう恐れがある。上野は地形上、北にこれ以上の発展が望めないため南進する必要があるが、春日通りを超えると地価が下がる現状である。春日通りを超えて秋葉原までつながるまちの発展が必要である。上野の西は坂、東は昭和通りが大きな障壁になっており、まちの発展を阻害している。自ずと南へと商店街が広がっていく。昭和通りの向う側、タカラホテル跡地にオフィスビルが建設され、昭和通りの東は事務所化・マンション化が進み、昼間人口の増加が見込まれる。上野6丁目界隈は昔駐車場が多かったが、今は歓楽街化している。

上野中央通り地下駐車場ができたが、建設に30年以上かかったため、できた頃にはモータリゼーションが廃れている状況である。なおかつ、道路の下につくった公共駐車場であるため、駐車料金が固定されてしまい、商店街が有効活用しようとしても規制の影響で活用できず、利用率が低い実態がある。また、機械式であるため、使い勝手も悪い。有効活用する方向でご検討いただきたい。

上野「文化の杜」新構想推進会議では、上野公園北側の東京藝術大学と東京国立博物館が立地する補助92号線沿いを歩行者専用にしてほしいという要望がある。東京国立博物館は上野駅からのアクセスでは、横断歩道を渡らないと入館できないため、車道として使わないでほしいとのリクエストがある。同じく藝大も音楽学部と美術学部の間が道路により分断されているため、できれば歩行者専用にしてほしい立場である。

【委員】 御徒町駅の北口と南口の間は右側周辺は宝石街となっており、買物客でにぎわっている。比較的にふらふら見て歩く人が多い。しかし路上看板と放置自転車等妨げとなり、歩行者が危ない場合もある。歩行者のたまり場という位置付けで、時間帯によって歩行者専用にしたらどうかという意見がまちから出た。

【委員】 補助92号線は谷中の真ん中を貫通しているため、谷中の関心も高い。藝大や博物館等と話し合える場があるとよい。上野公園の来訪客が中々まちに行かない件については、客層が動物園、博物館など、多様化している影響もあると考えられる。また、固定資産税や相続税の増加により、上野が職住近接地域ではなくなったことにも注目が必要であ

る。住むことでまちへの愛着を持つ場合が多いため、課題解決のためには地元のみならず、行政も一緒に考えていかなければならない。

【委員】上野が商業地域として発展し、地価が上昇するにつれ職住一体型が難しくなったため、谷中や池之端に移り住む人が増えた。商売する人は地元から離れて遠くから通うことを嫌い、なるべく近くに住みたがる傾向がある。

【委員長】回遊性の話は前の都市マスでも方針に掲げているが、行政としてはこの20年間どのように評価をしているのか。

【事務局】資料1-1の2頁に道路交通や上野駅前の整備について記載がある。整備方針については、現行の都市マスの62~63頁に区画整理、駅前広場や景観形成、安全な歩行者空間の確保や促進について記載がある。御徒町駅西側は区画整理で広場などが整備済みであるが、東側は未整備であるため、これからとなる。64頁にも幹線道路沿いの整備について記載がある。

【委員長】質問の趣旨は、回遊性について20年間が経ってどう評価されているかである。

【委員】御徒町駅のまちの回遊性向上のための歩行者空間の整備として、私有地側に道路を広げて歩行者空間をつくっている。しかし商店街の店舗が並んでいるところでは、収益性の高い1階部分の店舗面積が減らされてしまうため、店側が嫌う傾向にある。空中利用が増えても1階部分が減ると、店舗が少なくなってしまう。何をもって回遊性を高めるかについて繰り返し議論になる。歩行者空間の確保だけでなく、地域の商業的な魅力をつくらないと回遊性の向上は望めない。

【委員長】商店街の魅力なしには回遊性が生まれにくいことについて同感する。

【委員】上野中心部は道路率がかかなり高いため、道路の使い方を変えることも重要と考える。上野の回遊性には上野地域の中の回遊性と浅草地域との回遊性の、2つの回遊性がある。また、浅草、秋葉原との関係のみならず、谷根千との関係も考慮する必要がある。商業的には浅草と秋葉原との関係が強いが、文化的には、谷中、できれば岩崎邸から文京区の本郷まで広げて考える必要がある。この点については東京文化資源会議でも言及されている。広域の回遊は文化の視点も踏まえ、情報共有、区境を超えた連携など広がりを見せた方がよい。地域内については、中央通りも分かりにくいと感じる。地下駐車場の使い方も含めて、大胆につなげる取組み（歩行者天国など）があってもよいと思う。

【委員】台東区は23区で一番小さい区なのに2つの大きな拠点を持っている。それゆえ上野～浅草間については、2大拠点間の回遊性を向上しないといけないという暗黙のプレッシャーがある。地下鉄駅2駅以上も離れており特色も違う拠点間を、無理に回遊性向上しなくてもよいのではないかと。むしろ谷根千など、上野公園を中心とした周辺地域との回遊性の向上が現実的である。

【委員】商業的に考えると浅草も無視できない。

【委員】観光ルートとしては考えられるが、歩いて行ける距離ではない。

【委員】浅草との連携は前回の都市マスでも出ている。シンボルロードの整備の成果はどのように捉えているのか。

【委員】東京スカイツリーと国立西洋美術館の距離は、ルーヴル美術館と凱旋門との距離（約1.5km）とほぼ同じで歩ける距離で回遊ができる。特に合羽橋道具街は土日の観光客が増え、浅草通り自体も変わった業態が出てきている。

【委員】仏壇通りなど、間の魅力を向上させ、歩いて楽しめるようになれば可能性がある。

【委員】東京都の位置付けでも、浅草と上野はパッケージになっている。

【委員】上野公園は地元で過小評価されているが、日本全国や世界的に考えるともっと評価すべ

きである。あれだけの施設が集積されている場所は日本には他にない。上野公園をもっと活用する必要がある。

【委員】上野公園の有料入場者数は毎年増加している。昨年は1300万人、今年はさらに増えている。お花見の時期は約270万人、全部合わせると約2千万人となる。だから地価が高いところもある。さらに上野「文化の杜」新構想では、3千万人まで底上げする目標を立てている。そうすると上野からだけでなく、谷根千や鶯谷・根岸方面からもアクセスが増えてくる。総合的にみて回遊性を向上しながらまちを発展させることが正しいやり方である。

【委員】上野公園を孤立して存在させるよりも、地域の一部として考える必要がある。

【委員】セーナ川の川岸やベルリンの博物館島、アメリカのスミソニアン博物館も同じく文化施設が集積している。ヨーロッパの2か所はエリア全体が世界遺産になっている。上野公園もそれらに匹敵しているため、もっと活用していかないといけない。

【委員】アフターコンサートの人はどこに行くのか。土日に谷根千に行くと、店には女性30~50代の人がほとんどで、上野公園から谷根千に流れる人は多い印象を受けた。上野公園を出たところに上野公園の緑が連続してつながる場所、コンサートやミュージアムの帰りに歩いて楽しむ場所、ちょっとだけお茶をして買物できる場所があるとよい。いきなり御徒町やアメ横の看板街にぶつかるとう醒める。御徒町も変わって若い人が増えたことは実感しているが、上野公園から坂を下りて京成上野を南に進むエリアに、まちのホスピタリティが感じられる空間的な広がりがあるとよい。必ずしも緑でなくてもよい。広い道路を歩行者道として利用する事例もある。楽しく坂を下りてきてそのまま続く感覚があるとよい。池之端方面は少しつながっているように思うが、御徒町方面はまだである。このような行動調査は行われていないか。

【事務局】調査は行っていない。

【委員】上野公園から中央通りまでの歩道は京成の横の急に狭くなる道であり、精神的に行きにくいと感じる。公園口からの道も西郷隆盛像から京成上野までの道も細く、歩道の幅員が公園の広さに比例していないから、そこが分断の要素の一つになる。

【委員】現行の都市マスの64頁に歩行者ネットワークの形成の中に地下道の話がある。上野駅から京成上野を南へ通って中央通りに行く道には都道の地下道があって、都営大江戸線のコンコースと接続している。上野駅の回遊性の調査をしようとしても、人がどう地下に流れているかが把握できない。渋谷、新宿の場合は、公共の地下道の中から民地に接続があるが、上野については接続がほとんどない。吉池の開発の時にも地下をつなぎたかったが、開発事業の規模が小さく費用負担しきれないため、未着手となった。地下の回遊性についても将来考えていきたい。

【委員】東京都が地下通路をつくる段階で中に商業施設をつくるべきであった。春日通り拡幅でアメ横の店舗を移設せざるをえない背景があって、当時のアメ横の会長が地下通路に店舗を設けて移転場所として提供してもらえないか東京都に交渉したが、地下通路に基本的に商業施設を入れられないという理由で決裂し、移転計画がなくなった。その後、都営大江戸線の通路に東京都がキヨスクなどの店をつくり、今後も出店を増やすと聞いて、発言と挙動が一致しないと思った。総合的にどういうまちにしていくかを考えるべきである。

【委員】道路と鉄道施設の法律の位置付けの違いにも起因すると思う。ただ、上野地下駐車場の地下部分の閑散としている状態をみると何とかしたいという思いがある。道路の特例を利用して特区でオープンカフェをつくることも考えたが、課題もあるため慎重に考える

必要がある。当然、課題認識は持っている。

【委員】 まちに必要なもの、例えば道路、地下道などを積み重ねていけば、世の中がよくなると思われてきたが、その間 I T (インターネットショッピングなど) も進展してきており、時代が変わった。地上で人間が空を見ながら移動する空間の形成を考える必要がある。既存地下道の有効活用は否定しないが、地下をつくるだけでは良くなるとは思えない。実際、地下は上下移動が必要で使いにくい。雨の日のために地下をつなげることはあるにせよ、地下空間のネットワーク空間の形成に力を注ぐより、地上の使い勝手の良さについて考えた方がよい。長期的にもその方が利用者側のためになる。

【委員】 地下空間をつくって終わりとは思っていない。地上の歩行空間の快適性。人が歩ける道幅でどれくらいの人が流れるかを考え、御徒町駅北口周辺の吉池周辺における区道を歩道に付け替えて溜まり空間を整備したり、商業施設の壁面後退により歩行者空間を設けたりしてきた。高度利用が図れるメリットもある。どこにでもできるわけではない。アメ横の場合も、雑多になっている状態で地域にお金が行くかどうかについて意見が分かれる。

【委員】 アメ横を中心として雑然(猥雑)としている世界は逆に魅力となる。客層が違うことは重々承知している。谷根千が正解かというところでもない。多様なものに対応できるところが上野の魅力である。家族連れは上野動物園や科学博物館、絵が好きな人は国立西洋美術館、クラシックが好きな人は文化会館など、お客さんにあったものが多層に重なった世界である。上野や谷根千に送り込もうとするのではなく、お客さんに選んでもらうことになるだろう。国立西洋美術館で絵を見て谷根千でお茶して帰るなど、自分たちが楽しむ空間を導き出すことによって回遊性の向上につながると考える。一方的にアメ横の魅力を押しつけても逆効果である。

【委員】 押し付けるつもりはなく、受けがあるとよいと感じただけである。上野公園を出ても猥雑なまちに行く人はいる。歩いて落ち着く場所があれば休憩もできてよい。

【委員】 平成3年には副都心の集積が上野にあったが、それから20年以上経って副都心に満たない水準の集積になってしまった。そろそろ次の20年は上野のまちは変わらざるを得なくなる。その時に他の拠点のような価値観で追いかけても周回遅れになってしまう。上野らしい、全く違う価値観で新しい方向に飛び出していかないと、よいところがたくさんあるのにそれが活かされないままという最悪のストーリーになる。そうならないよう上野らしさを未来的に位置付けて、ジャンプする方向性を議論した方がよい。仮に回遊性が高まった時に古いビルがどんな形に変わるかを想像すると、新しい未来の上野が見えてくる。

【委員】 絶対外せないのは「誰が」である。大手資本が入って軒並み区画整理をしてファッションビルが出来上がった時には住民は誰もいなかった、というまちづくりは地元として反対で、だったら発展しない方がよい。経済が発展することだけがまちを良くするとは思っていない。経済発展の主役は住民という主語は外したくない。

【委員】 意見は分かるが、もしそうだとすれば、積極的に他の拠点と違う方向性を目指すことをきちんと明記して社会全体と共有するとともに、ちゃんとアピールした方がよい。

【委員】 具体的に良いモデルはあるのか。品川も渋谷も違う気がする。

【委員】 上野オリジナルになると思う。

【委員】 しかし中央通りはカラオケ店だらけで、上野らしい店舗はほとんどない。頑張るなら皆で「らしいもの」を目指さなければならない。

【委員】 上野は品川とも渋谷とも違うという声は聞くが、具体的に何が違うか。

【委員】大手資本がほとんど入っていない。若い人も腕一本で開業できて、そこから大企業に発展した店も多々ある。そういう意味で若々しいまち、中小企業の集まりのまちであり、それが上野の魅力と認識している。変に大手企業が入った再開発には反対する。

【委員】松坂屋がとっかかりになるとよい。

【委員長】回遊性の向上や根本的な上野らしさについて意見が出た。意見を整理して都市マスに反映する。他に意見があれば事務局への連絡をお願いする。

## (2) 北部地域

【事務局】(資料1-1の北部地域説明)

【委員】どのような産業があるのか。

【事務局】皮革産業が特徴的な産業であるが、今後そこをどうしていくかが課題である。

【委員】現地に行って交通機関が絶対的に不足していると感じた。逆に台東区の中で一番大胆に新しいことができるかもしれない。都電荒川線を浅草まで延伸するなど、大胆な未来像を描いた方がよい。区内に高い建物を建てるならこの地域と考えている。台東区からすると外れの地域であるが、墨田区からするとこちらの方が都心寄りである。谷中の空中権を北部地域に売るなど、思い切ったデザインができる地域である。

【委員】新たな交通網の可能性の検討について、もう少し具体的に記載したらどうか。

【事務局】都電の延伸、舟運の活用、旧東京北部小包集中局跡地(以降、小包集中局跡地と呼ぶ)を中心としたバスの拠点整備などが考えられる。バスについては、実態として簡易宿泊所に一般で来るお客さんがLCCで来る人も多く、LCCの時間帯は早朝が多いため、空港と直結するバスがあると便利という考え方で、前向きに考えている。

【委員】区役所を北部地域に移転したらどうかという意見もある。一定の昼間人口が生まれ、起爆剤になるのではないかと。また、銀座線を延伸して南千住までつなげることも考えられる。荒川区の川沿いの土手エリアには高層マンション群があり、居住人口も多い。その地域のアクセス性向上も兼ねて交通網を整備すると需要があると思う。

【委員】総合的にみると産業が活かされていない。地場産業や新しい産業など、産業を育成するのがキーポイントである。交通網整備だけでは足りない。自分たちの産業を考えつつ、同時に交通アクセスを向上させる必要がある。

【委員】交通網が変わるとこの地域も劇的に変わる可能性がある。地下鉄は難しくても、都電やLRTで小包集中局跡地から浅草と上野を結んで、小包集中局跡地をパークアンドライド(P&R)の拠点にするなど、新しい取組みの方がこの地域に合っている。整備方針を見ると現状は居住が中心の地域となっている。多様な住宅の確保の多様な住宅とは何を指すのか。

【事務局】現行都市マスの91頁の通り、中高層住宅と低層住宅が混在しているイメージである。また、自宅で仕事をする人の比率が高いことから、作業所と住宅が混在した職住複合地域というイメージもある。

【委員長】高層マンションはあまりないか。

【事務局】橋場通りの南北の一方通行区間周辺に高層マンションが集積し、バスの利用も増えた。山谷地域の簡易宿泊所がある一帯でもマンションが増えているイメージもある。

【委員】一時は明治通り沿いに小規模の土地で14階の分譲マンションが建っていたが、なかなか売れなかった。最近では利便性に着目した賃貸のワンルームマンションが増えた。簡易宿泊所の業態展開にも影響している。

- 【事務局】高層マンションの現状については資料2の10頁をご参照いただきたい。
- 【委員】北部地域も北と南でだいぶ状況が異なる。南側は浅草やTXの駅にも近く、利便性が良い。問題としてはむしろマンション化されていく中で、小さな飲み屋などの商店が廃れているところである。一方、土手通りの北側はマンション需要が少ないため、若い人を巻き込んだ新しい企画が似合っている。ここは都電のような古いものよりはLR Tのような新しいものが似合う。交通需要は少ないかもしれないが、まちのイメージ向上が期待できる。防災的には課題はあるが、リノベーション的な取組みはやりやすい。開発とともに若い人を入れて小さなアクションを起こしてバランスを取ることが必要なのではないか。山谷地域の簡易宿泊所の外国人向けのシェアハウスへの転換なども含めて、広域のエリアマネジメントも重要と考える。
- 【委員】高層マンションよりは、中小規模で下に店舗が入っていてアーティストのアトリエなどとして活用される建物の方が似合う。LR Tの話もそうだが、まちの中で人が見えるスケールで取り組んだ方がよい。竜泉などではまだ旧来的なコミュニティが残っている。特徴のある、ここならではの開発をし、医療支援や若者定住にも取り組むなど、今のまちなみを活かしつつ、デザイナーズマンションなどで新しくしていったらどうか。
- 【委員】一番の問題は山谷地域である。今はだいぶ良くなったが、まだ悪いイメージを持っている年代の人もある。ハードよりも先にソフトでイメージ戦略のようなものをつくり、例えば皮革産業なら今治タオルのようにブランド化してイメージの払拭や改善をすることが、この地域で一番必要である。
- 【委員】道路や鉄道をつくったら勝手に中身が付いてくる時代ではない。20年前であれば、今までの状態を前提にしつつ未来を考えることになるが、この先の10年、20年を考えると山谷地域の担い手は高齢化して少なくなるため、時代の変わり目に立っている。もしかすると皮革産業も衰退するかもしれない。マイナス側のトレンドが大きい。変わり目の時に中身をどうするかについては、逆向きにする、代わる何かをつくるなどの発想がある。これについては、地元の人が丁寧に議論していく必要がある。
- 【委員長】皮革産業の人はまとまっているのか。
- 【委員】組合を中心にまとまっており、全国の組合も兼ねている。靴も全体を作っているところとパーツを作っているところといろいろある。
- 【委員長】それが大事である。「あのブランドのこのパーツはここでしかできない」というところが出てくると、まちが活発になる。
- 【委員】パーツについては、東南アジアに比べ価格競争力が弱い。
- 【委員長】iPhoneのパーツを燕三条で作っているようなテイストがないのか。
- 【委員】オートバイのライダースーツや南千住にあるドライビングシューズを作っている話を聞いたことがある。
- 【委員長】今までと同じやり方では通用できない。新しい形の皮革産業ができるとよい。そのためにはまちのプロデュースも重要である。基盤になる産業についてはきちんと記載すべきである。
- 【委員】北部と南部は状況が違う。北部地域は、かつては裏浅草、今は奥浅草と呼ばれ、魅力ある飲食店が集積しており、地域の魅力向上につながっている。
- 【委員長】土手通りを挟んで両側で違いがあることを、方針としても仕分けることも考えられる。あとは交通について大胆な計画を描くこともあり得る。夢物語とは思っていない。
- 【委員】ミュンヘンの工場が撤収した跡地に、低所得者向けの住宅を大量に建てて大失敗した事例がある。まち全体の治安が悪くなった。小包集中局跡地も乱暴に開発すると同じ目に

合う恐れがあるため、きめ細かに取り組む必要がある。

### (3) 南部地域

【事務局】(資料1-1の南部地域説明)

【委員】観光客の状況はどうか。

【事務局】モノマチ・イベントの来訪者、ビーズの店を訪れる人が多い。

【委員】もともと地場産業として人形屋が多く、北側には玩具屋が集積していた。徐々に人形産業が衰退し、代わりに今はビーズ産業が発達している。若い女性客も多い。南側はファッション関係が発達した日本橋馬喰町に隣接し、若い人が増えている。全体的にオフィス街である。

【委員】お客さんは若く、まちが活性化している。自然発生的に賑いができています。逆にどこに手を入れてよいか判断しづらい。

【委員長】産業が時代とともに転換してきたよい例である。大江戸線開業でこの地域は劇的に変わったのか。前の都市マスには駅整備の記載がある。

【委員】貴和さんのように店舗拡張した例もあるが、ビーズというジャンルが今は人気があっても、10年先も人気を持続するかは定かではない。

【委員】従業者数は減少している。

【委員長】地下鉄ができて、マンションが増えて、単身サラリーマンが増えた。

【委員】新住民と旧住民の共存が課題である。

【委員】おかず横丁も高齢化し店が早く閉まるため、マンションに住む人は買物できない。デザイナーズビレッジの影響で歯抜けになったところに帽子店などができ、出店の需要はある。ただ、住居併用店舗では上階に行くための階段を別途つくるなど工事が必要になるため、スムーズに転換できていない。また、震災被害がないため、狭小なところに長屋が残っている課題がある。

【委員長】火災危険度が高い。

【委員】周辺の大きな道路沿いはマンションに建て替わるが、中のエリアは建て替えが進まない。

【委員】マンションは増えたが、ワンルームが主体であるため、若者の一人暮らしが多い。夜遅く帰った時におでん種を買うにしても、おかず横丁よりコンビニの方が便利である。需要と供給がマッチしていない。コンビニで事足りるため、商店街がどんどん疲弊してしまう。

【委員】この地域の大きな特徴は水辺(隅田川と神田川)である。隅田川親水テラスが最近つながったが、蔵前周辺は隅田川に近いにも関わらず、公共施設が集積している関係上、身近に川を感じることはできない。神田川も距離は近いのに身近ではない。大きな方針としてもう少し水とまちの関係付けること(アクセス向上など)ができるとよい。

【委員】隅田川親水テラスで回遊性が高まり、マラソンをする人も増えた。道路との接続の案内、川自体の取組みについて東京都と話し合っている。新しい取組として川床の社会実験(河川管理区域の中に建物が突き出すようになっている)を2カ所で行っている。

【委員長】浅草と浅草橋の間の川沿いに新しい店が増えていると聞いたが、その効果を南に波及しようとしても公共施設が障害になっている気がする。

【委員】浅草～秋葉原間(AAライン)で定期便が出せると面白い展開になると思う。

【委員】蔵前橋の北エリアはマンションに建て替わった集合住宅なのか。どれくらいの傾きで増えてきたか、そのトレンドが知りたい。



- 【委員】 建築年数が古い傾向にある。集合住宅も古いものが多い。昭和 40 年代から開発されており、新しい開発の動きは少ない。地域の更新がこの地域の課題となる。
- 【委員】 50 年以上が経って建て替えを迎える建物が多く、今後も住宅供給は増えると予想されているが敷地が狭いため、できれば共同化を推進したい。
- 【委員】 築年が古い建物が多く残っており、その結果、危険度も高い。荒川区は同じく木密が多かったが、ここ 10 年で一変した。今は世帯主の世代交代の影響で更新が進んで、世帯主年齢も若くなった。もしかすると台東区も変わり時にあり、ここ 10 年で一気に変わる可能性がある。その時にまちの方向性が定まっておらず成り行きになると、何十年後の次のチャンスまで待たなければならなくなる。
- 【委員】 土地の所有者を調べなければわからないが、谷中と北部は借地率が高いが、南部はどうか。
- 【委員】 公園面積を増やす必要がある。ワンルームマンションと問屋街が多く、まちなかの緑地を誘導する要因がない。積極的に公園を入れていく必要がある。
- 【委員】 共同化の際に公園を組み合わせることも考えられる。
- 【委員】 北部地域は公園をつくとホームレスが増える別の問題がある。
- 【委員】 南部地域も道路率は高いが 2 項道路が多い。2 項道路の部分を空地的に活用できるとよい。

#### (4) 水の拠点の位置付けについて

- 【委員長】 水の拠点について考え方について説明をお願いする。
- 【事務局】 現行の水の拠点の地域整備方針で示されている隅田川親水テラスが整備済みであること、地域整備方針図が沿岸地域と重複していること、水辺の活性化に係る内容が多様化していることから、水の拠点を地域別から外し、地域として沿岸地域に記載する。また、隅田川全体に係る内容は、みどり・公園整備方針を中心としてその他関係する分野に振り分けて記載していきたい。

#### 5. 都市計画マスタープラン骨子の方向性について

- 【事務局】 今回は骨子案の作業の方向性のみを説明する。議論は次回とする。
- 【事務局】 (資料 3、参考資料 1、参考資料 2 の説明)
- 【委員】 土地利用をシンプルかつ明確にすることについて、明確にすることには異論がないが、シンプルにする必要はあるか。現行の土地利用が現状に合っていないなどの理由でもあるのか。
- 【事務局】 複合市街地のエリアに関しては、現行の都市マスで様々な組み合わせを提示したものの、実態的にはこの通りになっていない。今後の方向性として整理していく中で、現行のような細かい区分である必要があるかの検討も含め、明確な方向性を示す意味で、一旦 2 分類の作業を行った。
- 【委員】 同じ沿道型でも地域によって状況がだいぶ異なる。誘導できない課題があるにせよ、それなりの理由は必要である。写真があるとわかりやすいかもしれない。
- 【事務局】 土地利用の方針図でどこまで示せるかの問題である。全体で示せないものは地域別整備方針で明確に位置付けるなどして書き分ける必要がある。
- 【事務局】 用途地域や指定容積率で分けて見やすい形で表現し、土地利用方針図のベースを示した上で、現行の土地利用方針図を振り返って、あり方を検討するという趣旨である。

【委員】 現行の都市マスでは、商店街がピンク色（店舗・住宅複合地）になっている。それを今回一旦白紙にして、組み立て直したものと理解した。

【事務局】 今回の図は機械的に分けしたものである。

【委員長】 「複合地」は言葉としてイメージできるかが疑問である。「沿道型複合地」も人によってイメージが違う。

【事務局】 ネーミングについては、事務局でも議論になったが、現段階では名前自体の意味は特になく、沿道型複合地は商業地域で指定容積率 600%以上、一般複合市街地は近隣商業地域で指定容積率 600%未満という理屈である。ネーミングは見かけ上の差別化を図るためのものである。

【委員】 複合地にも発展するところと衰退するところの温度差がある。明確にしすぎずフアジーな部分も残した方がよい。

【委員】 今回の議論からすると順番は地域別が先であるため、資料3の4章と5章を入れ替えた上で、さらに部門別整備方針の縦割りをマトリックス化して整理したらどうか。台東区は個性豊かな区であるため、オーソドックスでなく、部門別も地域割りで整理した方がよい。

【委員長】 議論の順番に従うのもいかもしれない。

## 6. その他

【事務局】 次回の委員会で出た意見を踏まえ、骨子にまとめる。委員会後は個別で説明し、区議会で報告する。3月末には骨子を公表し、4月にはそれをもって区民懇談会で意見を募集する。その後2回の策定委員会を経て都市マスを策定し、秋にはパブコメを行う予定である。次回の策定委員会は、来年の1月下旬か2月上旬の一日（夕方）を想定している。詳細は後日報告する。

## 7. 閉会

以上