

台東区 まちづくり誘導方針（概要版）

令和5年3月 台東区



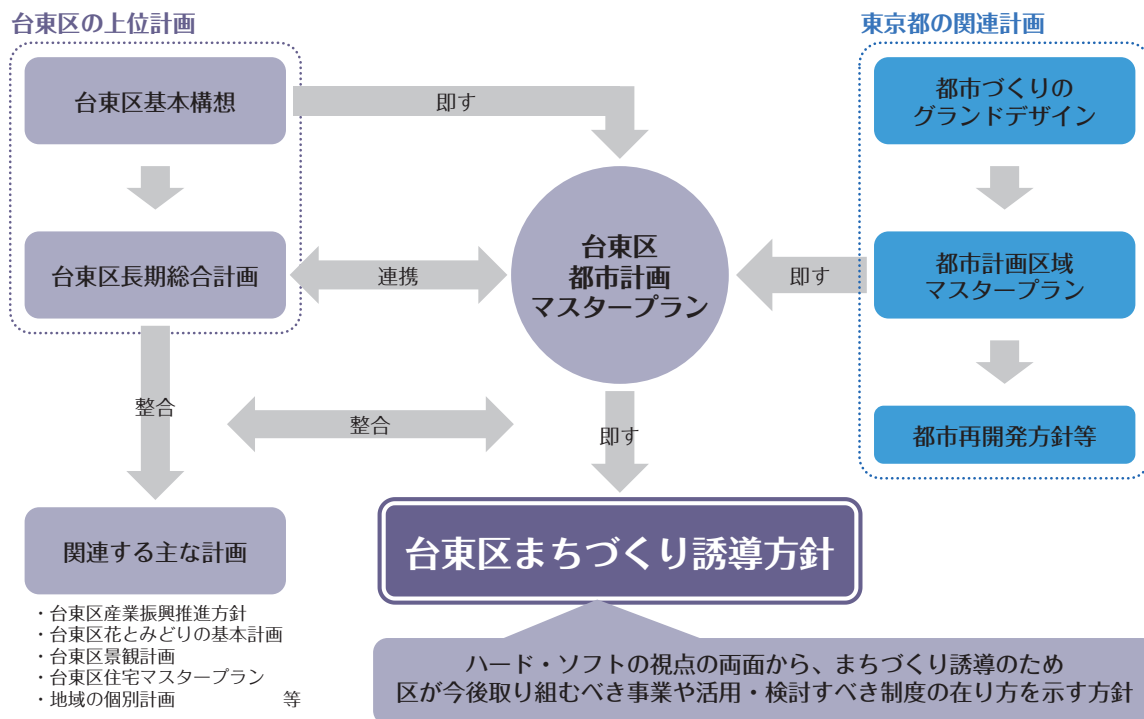
1. 台東区まちづくり誘導方針の目的と位置付け

本区では近年、マンション建設による住宅用途の増加や建物低層部における店舗等の商業・業務用途の減少、商店街の連続性分断など土地利用や人々の暮らし、都市活動が大きく変化しています。また、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大を契機に、住み方・働き方が変化しており、これらの変化を踏まえたまちづくりが望まれています。

さらに、今後本格化する人口減少社会において、人々が集まり、働き、暮らし続けるためには、魅力的かつ持続可能な都市の構築が求められています。加えて、人々の多様な活動や交流を生むため、ひと中心の空間を形成する取り組みが求められています。

このような社会情勢の中でまちづくりを進め、課題解決を図るためには、地域をはじめ多様な主体がまちづくりに参加し、地域の課題に対してきめ細かな方策を、民間主導で講じていく必要があります。また、そのための行政の役割は、民間主導のまちづくり活動や都市更新について、公益性を踏まえながら、それらを誘導するための環境づくりを図ること、及び積極的な支援を図ることです。

本方針は台東区都市計画マスタープランを上位計画とし、土地利用誘導や市街地更新等のハードの視点、及び既存施設や新たに整備される都市空間（公園、公開空地等）を活用するソフトの視点の両面から、公民連携によるまちづくり誘導のために区が今後取り組むべき事業や活用・検討すべき制度の在り方を示す方針であり、区は本方針に基づき今後のまちづくりに係る制度の設計・事業化を進めていきます。



まちづくり誘導方針の位置づけ

2. まちづくり誘導のための基本方針

台東区都市計画マスタープランや区におけるまちづくりの課題、近年のウォークアブルなまちづくりやSDGsなどの社会的潮流を踏まえ、本区における公民連携によるまちづくり誘導のための基本方針として、以下の3点を掲げることとします。

基本方針1：パブリックスペース等の利活用

近年では、公園等の公共空間のほか、民間空地、空き家・空き店舗、地域資源等について、都市の中の空間として、その価値やポテンシャルが再認識されています。既成市街地である本区においてはそれらの空間をまちなかのパブリックスペースとして捉え、利活用することが求められています。

そこで、このようなパブリックスペースを公民連携で有効に利活用した小さなまちづくり活動からスタートさせ、さらに実践を繰り返しながら広げていきます。これにより、まちなかの空間の価値を高めながらそれを周辺に波及させ、賑わいの創出、コミュニティの醸成、まちづくりに対する地域の機運醸成、エリア全体の価値・魅力の向上を図ります。

基本方針2：地域特性に応じた土地利用の誘導・市街地環境の向上

マンション建設による住宅用途の増加、建物低層部における店舗等の商業・業務用途の減少により、商店街において賑わいの連続性が途切れるなど、将来像と現況とが乖離している地域も存在しています。

そこで市街地更新を捉えた土地利用誘導やみどりの創出、街並み形成、地域資源の保全・活用、利活用を想定した公開空地の創出等により、地域特性に応じたヒューマンスケールの空間づくりを推進します。

なお地域によっては、建替えや共同化等に向けた制度活用を促進します。

基本方針3：多様な主体によるまちづくりの推進

多様な主体がコミュニティを形成しながら初動期から主体的にまちづくりに関わり、地域自ら課題解決を図る取り組みを進めるためのネットワークを形成しながら、継続的かつ自立した地域のまちづくり・マネジメントを、ボトムアップにより進めます。

また地域住民・地権者や行政のみならず、研究機関、事業者、専門家、まちづくりの支援者などの地域内外の多様な主体を巻き込み、それぞれの強みを活かしてまちづくりを展開していきます。特に行政は、民間主導のまちづくり活動や都市更新を誘導するための環境づくり、及び積極的な支援を図ります。

3. まちづくり誘導のための戦略

地域ごとにより実効性のあるまちづくりを進めるためには、地区計画等を活用したハードのまちづくりと機動的なソフトのまちづくりを組み合わせながら展開していくことが求められます。そこでまちづくりのフェーズを設定し、フェーズごとのまちづくりの多様な主体（地域住民や地権者、まちづくりのプレイヤー^{*}等）やそこで展開されるソフト・ハードの取り組みを想定しながら、まちづくり誘導のための戦略を検討します。

^{*}まちづくりのプレイヤー

まちづくり活動に対して自ら積極的に取り組む地域住民、地権者、商店主、事業者等。

■まちづくりのフェーズ




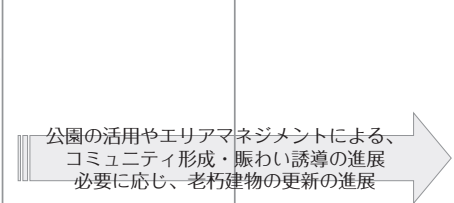

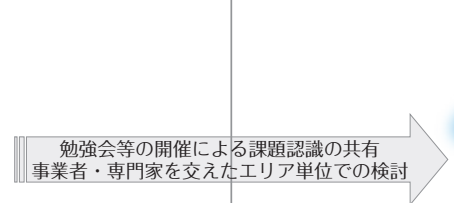




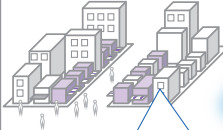


- フェーズ 1：まちづくりの準備段階のフェーズ
- フェーズ 2：身近なまちづくり活動を誘導するフェーズ
まちの課題を認識し共有するフェーズ
- フェーズ 3：身近なまちづくり活動をつなげ、広げるフェーズ
- フェーズ 4：面的なまちづくりへ展開するフェーズ
- フェーズ 5：市街地の更新・地域主体のマネジメントのフェーズ

■まちづくり誘導のための戦略

まちづくりのフェーズに対し、基本方針を踏まえ、以下の戦略を設定します。

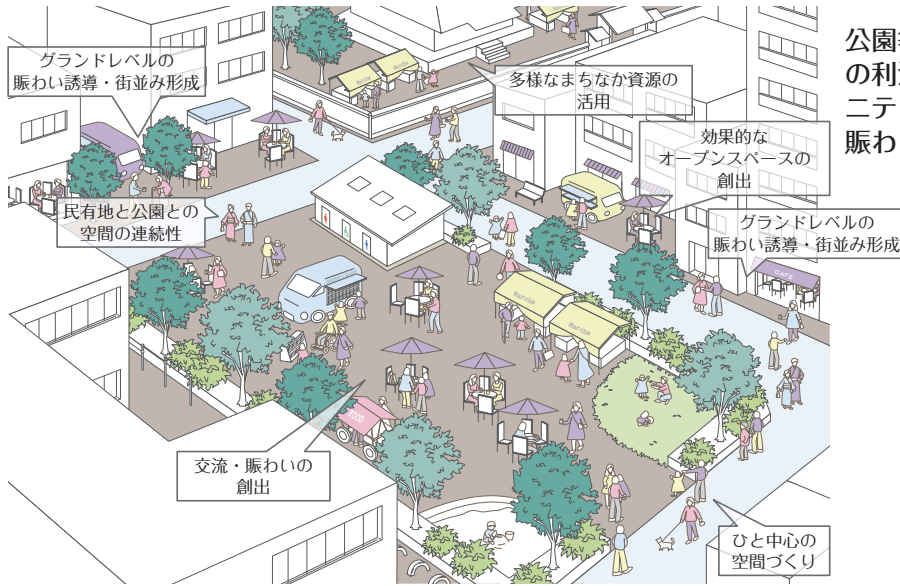
- 戦略 1：誰もがまちづくりを身近なものとして捉え、取り組むことができる環境づくり
対応するフェーズのイメージ：主にフェーズ 1～2
- 戦略 2：地域のまちづくりに実行性・継続性・自立性を持たせるための切れ目のない支援
対応するフェーズのイメージ：主にフェーズ 2～4
- 戦略 3：柔軟かつ段階的にまちづくりを進めることができる仕組みの構築
対応するフェーズのイメージ：主にフェーズ 2～5
- 戦略 4：地域特性に応じた様々なまちづくり手法の積極的な活用・新たなルールの制度化
対応するフェーズのイメージ：主にフェーズ 4～5

■まちづくりのフェーズとまちづくり誘導のための戦略の対応イメージ

		まちづくりのフェーズ				
		フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	フェーズ4	フェーズ5
パターン例1		 <ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティの希薄化等の課題 ●公園・空き店舗等を活用したコミュニティ活動のニーズの向上 	 <ul style="list-style-type: none"> ●公園等を活用した身近なまちづくり活動をしたいひとの増加 ●まちづくり活動への理解の進展 	 <ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりのプレイヤーの誘発・ネットワーク化 ●周辺の不動産の使われ方の変化、1階レベルの賑わい誘導の進展 ●場所を貸し出す等の支援者の出現 	 <p>公園の活用やエリアマネジメントによる、コミュニティ形成・賑わい誘導の進展 必要に応じ、老朽建築物の更新の進展</p>	
		公園等のパブリックスペースの活用を契機としたコミュニティの形成、街並み形成、賑わい機能等の誘導				
パターン例2		 <ul style="list-style-type: none"> ●商業・業務用途の減少、市街地の老朽化等の課題 	 <p>勉強会等の開催による課題認識の共有 事業者・専門家を交えたエリア単位での検討</p>		 <ul style="list-style-type: none"> ●多様な主体による、市街地更新を見据えた地域の自主的な将来イメージの共有、ルールの検討 	 <ul style="list-style-type: none"> ●地域の自主的な将来イメージ・ルールによる、きめ細かなまちづくりの展開 ●エリアマネジメントによるパブリックスペースの利活用
		市街地更新の必要性が高いエリアにおける建替え・共同化による機能誘導・市街地環境の向上、継続的なマネジメントの展開				
パターン例3		 <ul style="list-style-type: none"> ●コミュニティの希薄化、マンション建設による低層部の商業・業務用途の減少、空き店舗の増加等の課題 ●空き店舗等を活用したコミュニティ活動のニーズの向上 	 <ul style="list-style-type: none"> ●空き店舗等を活用した身近なまちづくり活動をしたいひとの増加 ●まちづくり活動への理解の進展 	 <ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりのプレイヤーの誘発・ネットワーク化 ●周辺の不動産の使われ方の変化、1階レベルの賑わい誘導の進展 ●場所を貸し出す等の支援者の出現 	 <ul style="list-style-type: none"> ●空き店舗等の活用によるコミュニティ形成・賑わい誘導の進展 ●多様な主体による、市街地更新を見据えた地域の自主的な将来イメージの共有、ルールの検討 	 <ul style="list-style-type: none"> ●地域の自主的な将来イメージ・ルールによる、きめ細かなまちづくりの展開 ●エリアマネジメントによるパブリックスペースの利活用
		複合市街地や商店街等における空き家・空き店舗等の活用を契機としたコミュニティの形成、街並み形成、賑わい機能等の誘導				
まちづくり誘導のための戦略	戦略1	誰もがまちづくりを身近なものとして捉え、取り組むことができる環境づくり				
	戦略2	地域のまちづくりに実行性・継続性・自立性を持たせるための切れ目のない支援				
	戦略3	柔軟かつ段階的にまちづくりを進めることができる仕組みの構築				
	戦略4	地域特性に応じた様々なまちづくり手法の積極的な活用・新たなルールの制度化				

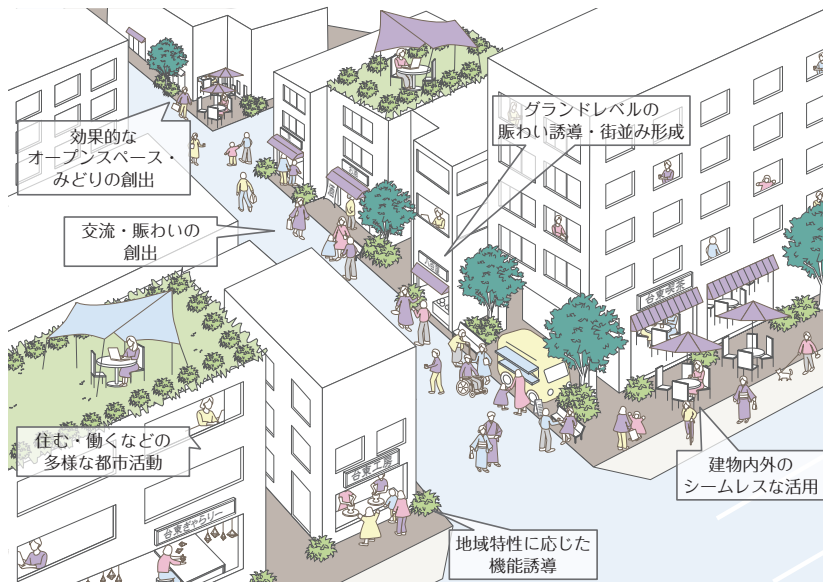
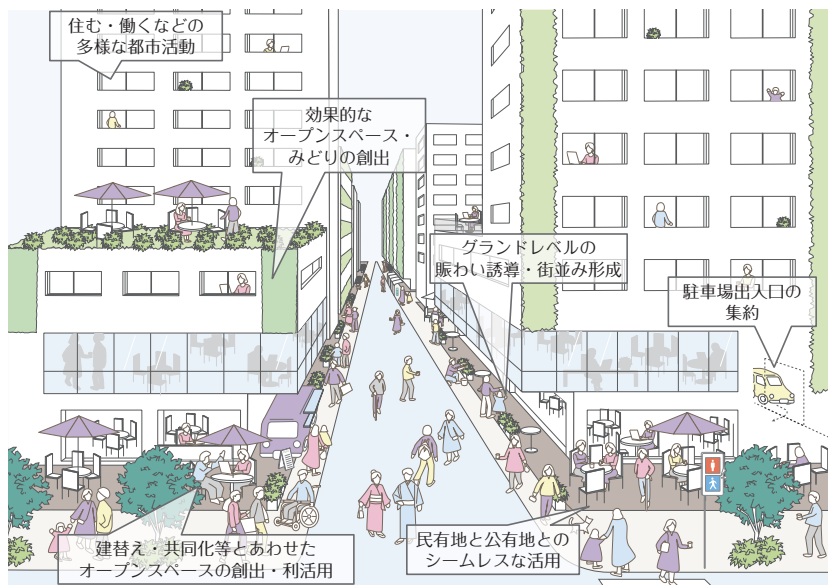
これらのフェーズ・パターンは例示であり、これ以外の進め方も考えられます。

■まちづくりの将来イメージ



公園等のパブリックスペースの活用を契機としたコミュニティの形成、街並み形成、賑わい機能等の誘導

市街地更新の必要性が高いエリアにおける建替え・共同化による機能誘導、市街地環境の向上、継続的なマネジメントの展開



複合市街地や商店街等における空き家・空き店舗の活用を契機としたコミュニティの形成、街並み形成、賑わい機能等の誘導

4. まちづくり誘導のために検討する事業・制度

主にまちづくりの初動期を想定する戦略1・2については、まちづくり誘導のスピード感や地域理解の促進、チャレンジしやすい環境整備等の観点から、区による積極的なアプローチ・機動的な支援を行います。

また初動期から発展期を想定する戦略3・4においては、主に多様な主体発意のまちづくり活動に対する後押しのための制度構築や本区の課題解決に必要な制度活用を図ります。

■ 戦略と事業・制度の体系図

まちづくり誘導のための戦略	まちづくり誘導のための事業・制度
戦略1 誰もがまちづくりを身近なものとして捉え、取り組むことができる環境づくり	1) 実践しながらまちづくりを考える機会の提供 まちづくり活動を通じた、パブリックスペース利用の企画・実施を実践スタイルで体験する機会の創出 社会実験の継続実施、公共空間の活用に関するガイドライン作成、什器貸出し等
	2) まちづくり情報・データを有効活用したまちづくりの推進 まちづくり活動に資する情報の提供・オープンデータ化の実施
	3) まちづくり活動の相談・支援体制の強化 活動に関する様々な申請手続き・協議等に対する区職員のサポート
	4) まちづくり活動の継続性・自立性の確保 人材の掘り起こしや呼び込み、活動の財源確保等に係るコーディネート委託 地域の課題に応じたエリアマネジメント活動への支援 まちづくりへの柔軟かつ継続的な支援を図るための、中間支援組織に関する検討
戦略3 柔軟かつ段階的にまちづくりを進めることができる仕組みの構築	5) 5-1. まちづくり活動の実現に対する支援 まちづくりに必要なPR支援等、「台東区まちづくり活動推進団体補助金交付制度」の支援メニュー拡充 まちづくり活動の認定制度の構築
	5) 5-2. まちづくりの機運・熟度が高い地区への集中的な支援 地域と区とのパートナーシップ締結による、区も積極的にまちづくりに取り組む地区への位置づけ（まちづくり推進重点地区の追加指定）
	5) 5-3. 柔軟できめ細かい地域ごとのまちづくり誘導 地域ルールの認定制度の構築
戦略4 地域特性に応じた様々なまちづくり手法の積極的な活用・新たなルールの制度化	6) 駐車場附置義務の緩和、駐車場・出入口の適正配置による賑わいの連続性確保 都駐車場条例の附置義務基準緩和制度の活用 地域特性に応じた駐車場の適正配置、出入口の設置抑制等のルール化のための制度活用
	7) 地域特性に応じた建替え促進・土地利用の誘導 しゃれ街条例や街並み誘導型地区計画等の活用による、建替えや用途誘導、みどり・オープンスペース確保へのインセンティブ付与
	8) 都市開発諸制度による公開空地等の有効活用 しゃれ街条例や区独自制度による公開空地の活用促進 都市再生整備計画等の活用による、パブリックスペースの活用促進

5) まちづくりに係る総合的な条例(重要項目)



台東区まちづくり誘導方針（概要版）

令和5年3月発行

（令和4年度登録 第77-2号）

台東区都市づくり部 都市計画課

〒110-8651 東京都台東区東上野4丁目5番6号

電話 03 (5246) 1364 (直通)