

# 台東区 まちづくり誘導方針

令和5年3月 台東区





# 区長挨拶

## — 台東区まちづくり誘導方針の策定にあたって —

台東区は、世界に誇る文化・芸術や産業、観光をはじめとした多くの資源があり、個性豊かで魅力に溢れたまちです。

一方で、産業構造や国際化などにみられる様々な社会状況の変化、価値観の多様化など、人々の暮らしや都市活動は刻々と変化しており、なかでも、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大を契機に、人々の住み方・働き方については大きな変化がありました。

人々が外出を控えるなか、多くの都市においてまちなかの公園や広場等を活用し、様々な活動や交流を生むための空間づくりが進められており、地域コミュニティの形成を大切にしている本区においては、その必要性を強く感じたところです。

先般、策定した「台東区都市計画マスタープラン」に掲げる将来イメージ「世界に輝く魅力があるまち」を実現するためには、区民の皆様をはじめ、企業やNPO法人など民間主体と行政がパートナーシップを組みながらまちづくりを展開し、さらなる地域の活性化や都市空間の魅力向上を図ることが重要です。

プラン策定後はまちづくり推進重点地区を中心に、まちづくりビジョンの策定や地区計画の決定などにより、土地利用誘導や市街地更新に向けたまちづくりを進めています。また、まちの価値を高めるため、まちなかの公共空間の利活用を促進してまいります。

近年では、区内各地でのワークショップやまちなかの公共空間における社会実験等を通じて、多くの方々が積極的にまちづくりに取り組もうとする機運の高まりを実感することができました。

そこで、様々な方が本区のまちづくりに取り組みやすい環境づくりや、実行性・継続性・自立性のあるまちづくりのための支援などの戦略のほか、新たな制度の方向性を示した「台東区まちづくり誘導方針」を策定しました。

本方針に基づきまちづくりを進めることにより、まちづくりの原動力である「ひと」が育ち、今後のまちづくりにおける主役として一層活躍していくことを確信しています。そして皆様とともに、まちに新たな価値を生み出しながら、持続可能な都市の構築を目指してまいります。

区民の皆様をはじめ、関係各位のご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。



令和5年3月

台東区長 服部 征夫



# 目次

INDEX



## 区長挨拶

第1章 まちづくり誘導方針とは	1
(1) 目的と位置付け	2
第2章 まちづくり誘導のための基本方針	3
(1) 台東区都市計画マスタープランの概要	4
(2) 台東区におけるまちづくりの課題整理	7
(3) 近年のまちづくりの動向	11
(4) SDGs の理念と本方針の関係について	12
(5) まちづくり誘導のための基本方針	13
第3章 まちづくり誘導のための戦略	15
(1) まちづくりのフェーズ	16
(2) まちづくり誘導のための戦略	18
第4章 まちづくり誘導のために検討する事業・制度	25
(1) 事業・制度の体系	26
(2) 事業・制度のイメージ	27
巻末資料	39
(1) 検討経緯	40
(2) 用語集	41



# 第 1 章

## まちづくり誘導方針とは

(1) 目的と位置付け

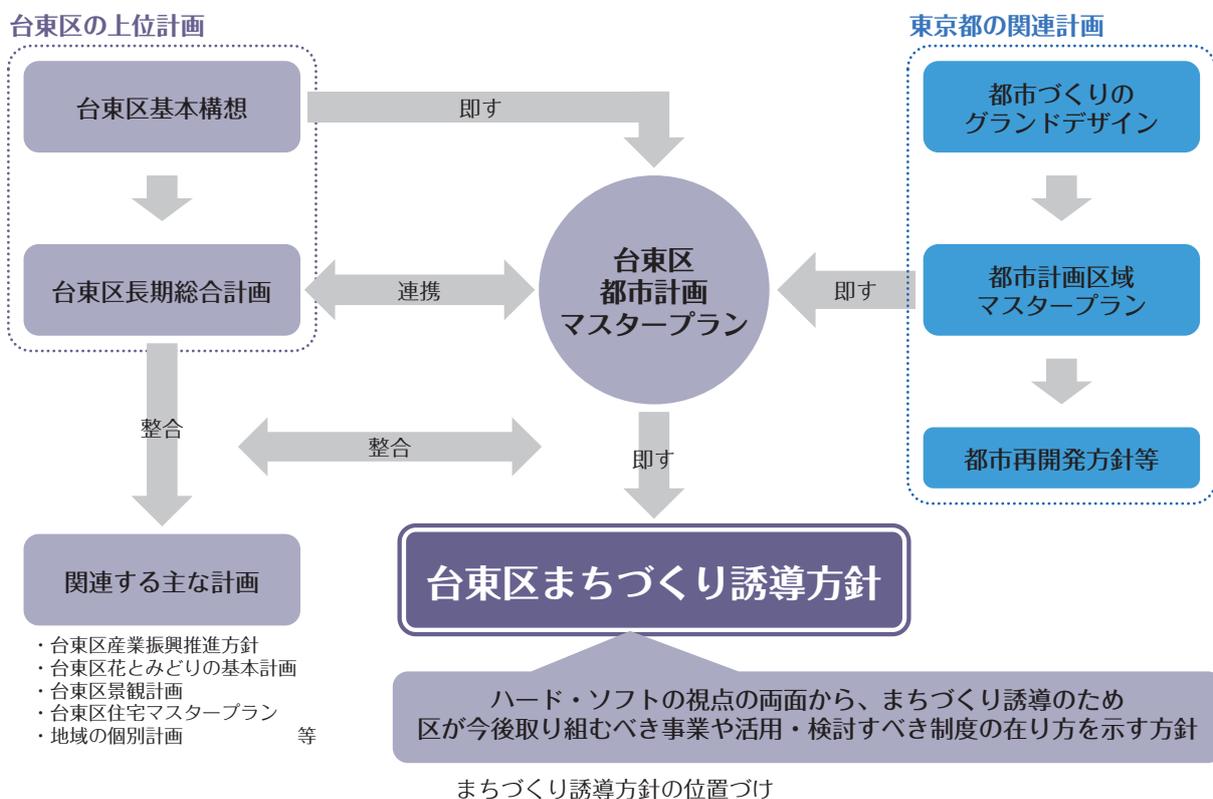
# (1) 目的と位置付け

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。



第1章 まちづくり誘導方針とは  
第2章  
第3章  
第4章  
巻末資料

# 第 2 章

## まちづくり誘導のための 基本方針

- (1) 台東区都市計画マスタープランの概要
- (2) 台東区におけるまちづくりの課題整理
- (3) 近年のまちづくりの動向
- (4) SDGs の理念と本方針の関係について
- (5) まちづくり誘導のための基本方針

# (1) 台東区都市計画マスタープランの概要

台東区都市計画マスタープラン（平成31年3月策定）では、区のまちづくりの将来像実現のため、土地利用の方針や、まちづくりの実現のための方向性を示しています。以下にそれらをまとめます。

## ① 土地利用の方針の概要

### ●多様な機能が複合した台東区らしい土地利用の誘導

- ・ 商業、業務、作業所、住宅等の様々な機能が複合しているまちの特性を活かし、多様な人々が暮らし活動し続けられるよう、複合かつ多様な土地利用を誘導する。
- ・ 住みやすく働きやすい市街地の環境や街並みを形成するため、地域の個性を活かした土地利用を誘導する。
- ・ 若者から高齢者、単身、ファミリー層まで、多様な住まい方に対応する、多様な生活・住環境の充実を図る。
- ・ 台東区のまちを形成してきた職と住が共存するまちの特性を活かし、新たな産業や職住のライフスタイルの変化に応じた、産業振興施策と連携した土地利用を誘導する。

### ●個性ある拠点形成と機能集積による活力のあるまちづくり

- ・ 上野・御徒町広域総合拠点、浅草広域総合拠点では、歴史・伝統、文化・芸術等の資源を経済活動とともに活用し、個性ある拠点形成を図るための土地利用を誘導する。
- ・ 様々な機能集積や多様な人材を活かし、隣接区との土地利用の連続性も確保しながら、さらなる都市機能の集積を図る。

### ●歴史ある文化・自然資源と一体となった市街地環境の形成

- ・ 区内に点在する寺社等の歴史ある文化資源と上野恩賜公園や隅田川、不忍池等の都市の中の貴重な自然資源の保全と活用を推進する。
- ・ それぞれの資源間の連携を強め、市街地でもこれらの文化・自然資源を身近に感じることができる、魅力と潤いのある市街地環境の形成を図る。
- ・ 長い年月を積み重ねて形成された街並みやみどりなどを活かし、風格あるまちの維持・向上を図る。

### ●安全・安心なまちを実現する土地利用の更新

- ・ 地震などの災害に強く安全なまちの形成を図るため、老朽建物等の更新を促進し、地域特性や利用ニーズに応じた、安心して暮らすことができる土地利用を誘導する。
- ・ 木造住宅密集市街地などでは、道路などの都市基盤整備とあわせた建物更新を促進し、安全に暮らすことができる土地利用を誘導する。

## ② まちづくりの実現に向けた方向性

### ●協働によるまちづくりの推進

- ・台東区は先人が築いてきた歴史・伝統が今も息づき、これらが互いに融合し、支え合い、独自の魅力と活力を生み出してきた。
- ・台東区のまちづくりの将来像実現のためには、これらの魅力と活力、そして「自分たちのまちは自分たちの意思でつくる」という意識が必要である。そのためには行政のみではなく、区民や企業等がまちづくりに主体的にかかわり、自分たちのまちを自らつくることにより、ニーズに即し、まちの個性を活かし、愛着を育む、継続的なまちづくりが可能となる。
- ・台東区にかかわる様々な人々や組織が協働し、まちづくりに取り組んでいく。

### ●地域ごとのまちづくりの推進

- ・魅力あるまちづくりを推進するためには、長い歴史の中で育んできた地域固有の資源を活かしながら、それぞれの主体のニーズを踏まえた地域の目指すまちの姿の検討を通じて、区も含めた地域の様々な主体が一体となってまちづくりを進めていく必要がある。
- ・地域まちづくりを進めていくため、本プランを構成する「分野別まちづくり方針」、「地域別まちづくり方針」に基づいた各分野、各地域の個別計画を、区民や地域の意思を反映しながら、計画的に検討・策定する。

### ●誰もが取り組みやすいまちづくり

- ・まちづくりを着実に進めるためには、関係者で地域別のまちづくり計画を検討・共有するとともに、柔軟かつ段階的にまちづくりを進める必要がある。
- ・また、多様な主体がまちづくりを身近なものとして捉え、取り組みやすい環境づくりもあわせて必要となる。
- ・そこで、誰もが取り組みやすいまちづくりの仕組みについて検討する。

### ●地域まちづくりの組織化・ルールづくりへの支援

- ・地域まちづくりを進めていくために、地域にかかわる多様な主体による、課題解決やまちづくりの具体的な取り組みを協議する「まちづくり協議会」等の組織づくりを促進する。
- ・区は地域まちづくりを具体的に進めていくために、目指すまちづくりの実現のための誘導・規制方策や地区計画などのルールづくり、取り組みを進めるための支援を行う。

## ●区民・企業等による地域の主体的な取り組みによるマネジメント組織

- ・地域の魅力や住環境を向上させるための官民が連携した取り組みや、区民・NPO法人・事業者などによる主体的な取り組みを進める。
- ・今後はストック（つくったもの）の有効活用のためのマネジメント（維持管理・運営）の視点も重要であることから、地域に活力を生み出すとともに、継続的な発展を目指す、地域マネジメント活動の展開と担い手の育成を積極的に支援する。
- ・また、民間との協働による公共施設やインフラの整備・運営など、民間活力の活用検討を図るとともに、地域住民をはじめとする多様な主体の参画を得ながら、官民が連携した地域マネジメントの取り組みを推進する。

## ●都市計画制度等の積極的な活用

- ・まちづくりの将来像実現のために活用可能な手法として、「地区計画」、「景観協定」、「建築協定」などの地区単位のルールづくりのための制度や、「市街地再開発事業」、「都心共同住宅供給事業」等の事業制度があげられる。
- ・これらのうち、地区計画については、地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりを進める手法であるため、台東区において有効な手法であり、地域自らがまちづくり意識の高揚等を図り、活用できるよう推進する。
- ・また、その他の都市計画等の制度・事業についても、地域のまちづくりの動向に応じ、積極的な活用を図っていく。

## ●まちづくりに係る情報提供や人材育成の充実

- ・多様な主体がそれぞれの役割により、まちの将来を考え、実際にまちづくりに取り組んでいくためには、その必要性を認識し、学ぶことが重要である。
- ・そこで、まちづくりへの意識や関心を高めるため、各種情報媒体の活用により、まちづくりの情報や基礎資料を区民に積極的に提供するとともに、「まちづくりカレッジ」等のまちづくりに携わる意識啓発の取り組みを推進する。

## (2) 台東区におけるまちづくりの課題整理

### 課題1：バランスのとれた土地利用誘導の必要性

#### 課題に対する現況

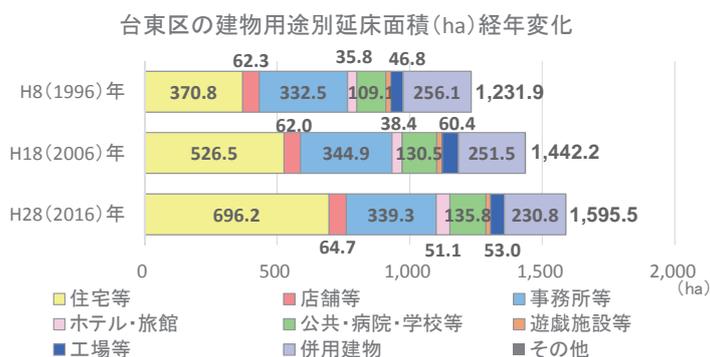
- ・特に複合市街地を誘導する南部地域や幹線道路沿道において、「住宅等<sup>※</sup>」の延床面積の大幅な増加傾向がある一方、「併用住宅<sup>※</sup>」の減少など、純粋なマンションの増加がみられます。
- ・容積率充足率が全体的に低い地区や、建物ごとに利用容積率が極端に異なる地区がみられます。
- ・商業・業務地も含め、駐車場の附置による建物低層部における賑わいの連続性の分断がみられます。
- ・本区の拠点である上野・浅草地区は、都内の他の拠点のような市街地の更新がなされず、商業・業務等の拠点機能の集積が相対的に低下しています。

※「住宅等」に含まれるもの

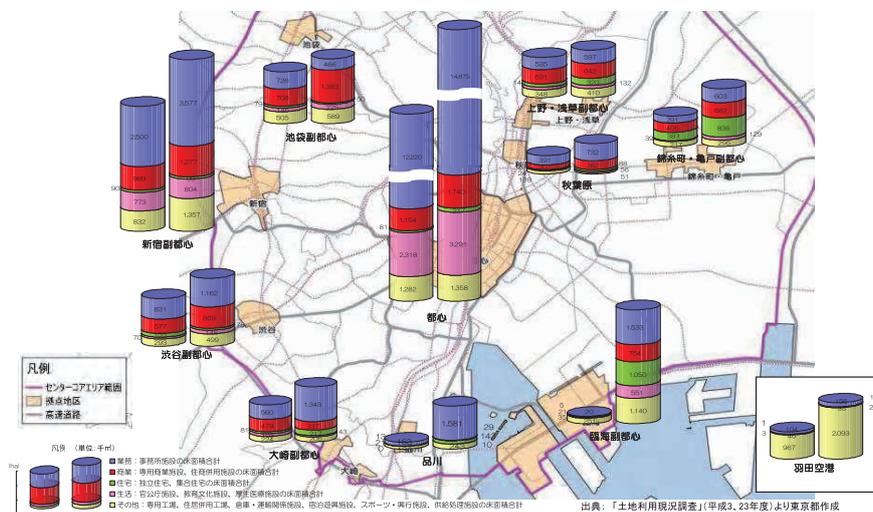
東京都土地利用現況調査による用途区分のうち、「専用住宅」及び「集合住宅」

※「併用住宅」に含まれるもの

東京都土地利用現況調査による用途区分のうち、「住商併用建物」及び「住居併用工場」



建物用途別延床面積の経年変化  
(出典：東京都土地利用現況調査より作成)



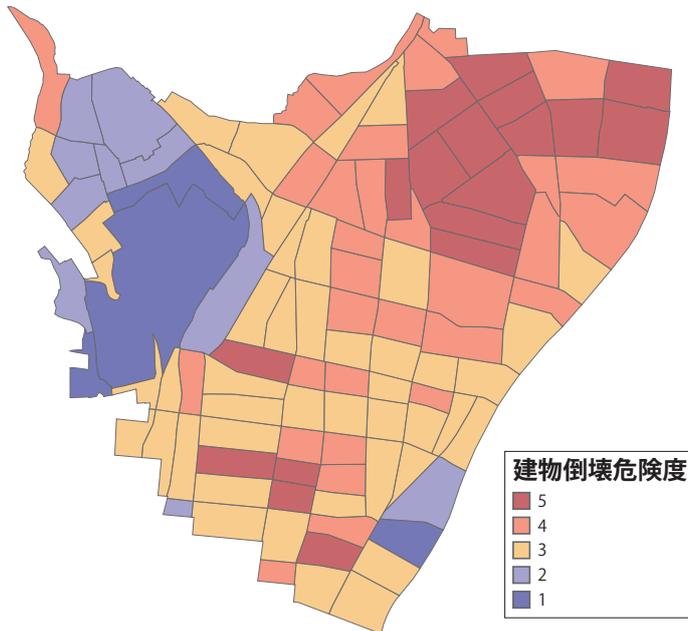
#### 都内における拠点の機能集積の推移

(出典：東京都都市計画審議会第1回都市づくり調査特別委員会資料(2015年))

## 課題 2：市街地更新による防災性・市街地環境の向上の必要性

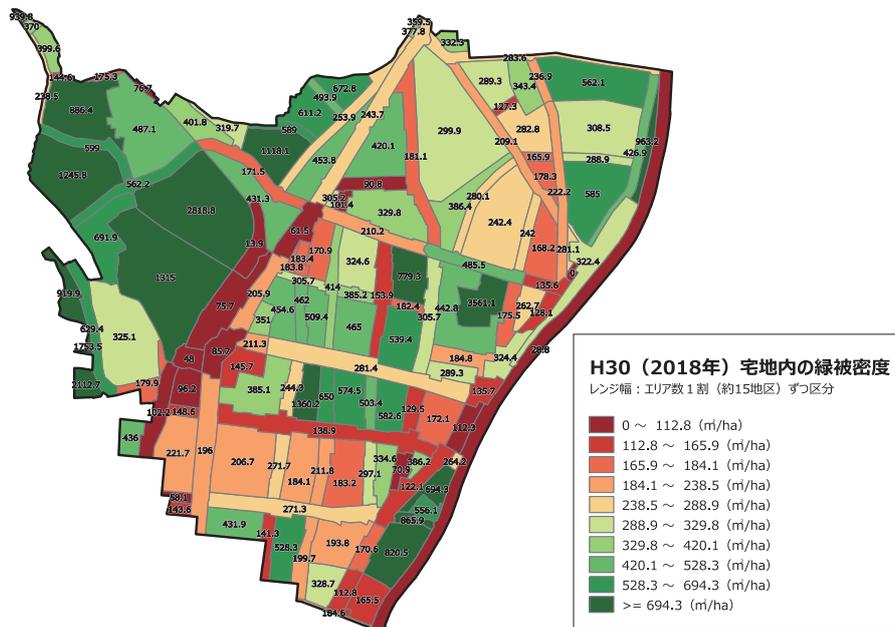
### 課題に対する現況

- ・ 区の北部や南部の一部に、耐震化率や不燃化率が低く、建物倒壊危険度が高い地区がみられます。
- ・ また駅周辺等の商業・業務地の一部では堅牢・狭小な老朽建物が多く存在し、資金的・技術的な理由から単独での建替えが困難となる可能性があります。
- ・ 区内の約 7 割が商業地域であるほか、一部の地区に緑被密度の低い場所や建て詰まりなどがみられます。



建物倒壊危険度

出典：地震に関する地域危険度調査（第9回）より作成



宅地内緑被密度

出典：台東区緑の実態調査（2019年）より作成

## 課題3：まちのストック・資源を活用した魅力向上の必要性

### 課題に対する現況

- ・ 本区は既成市街地であり、公園や道路等の都市基盤が充実し、歴史的・文化的な地域資源も多く存在するほか、大規模開発により公開空地が創出されています。
- ・ 近年は他自治体における公園等のオープンスペースや空き家・空き店舗等を活用した取り組みがみられるなど、社会的な機運が高まっています。
- ・ 区内でも空き家・空き店舗等を活用したリノベーションの取り組みや区内の公園を活用したまちづくり活動の取り組み、「ほこみち制度」の活用を見据えた道路空間での社会実験の取り組みがみられます。



区内の街区公園（区立御徒町公園）

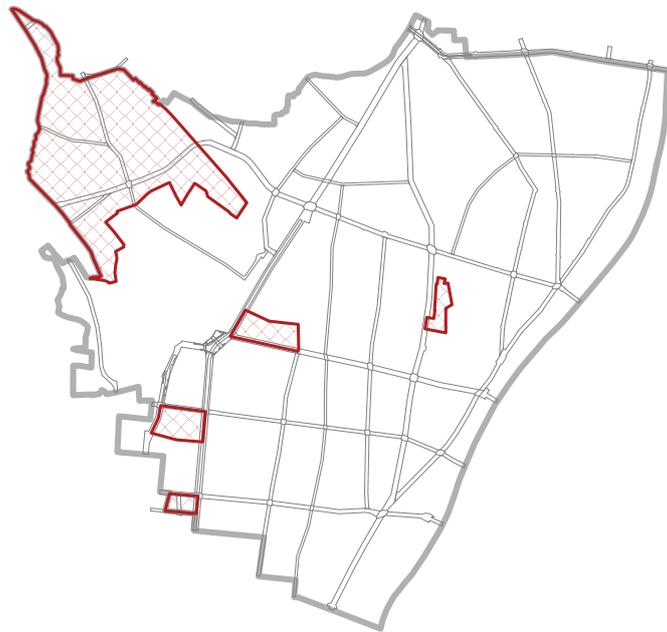


御徒町公園でのまちづくり活動の取り組み

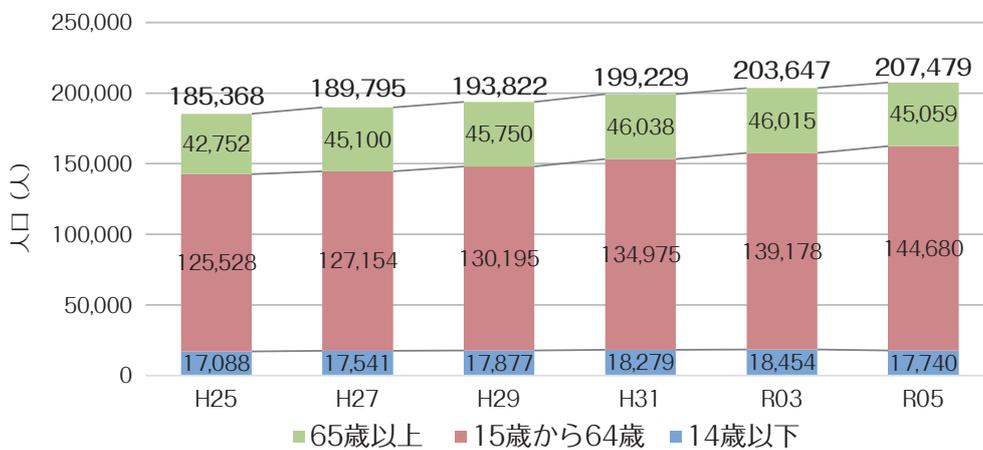
# 課題 4：地域と行政が連携したまちづくりの必要性

## 課題に対する現況

- ・ 近年は地区計画の活用等、地域を主体としたまちづくりの進展がみられるものの、地区計画の都市計画決定の実績は5地区にとどまっています。
- ・ 人口増加とあわせて多様な住民が流入・増加しており、ライフスタイル・価値観の多様化がみられるほか、コミュニティの希薄化が懸念されます。
- ・ これらを踏まえ、課題解決を図るため、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。
- ・ そのための行政の役割として、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、及び積極的な支援が求められています。



地区計画位置図（2023年2月時点）  
出典：台東区都市計画情報より作成



年齢3区分別人口の推移（各年1月時点）  
出典：台東区住民基本台帳より作成

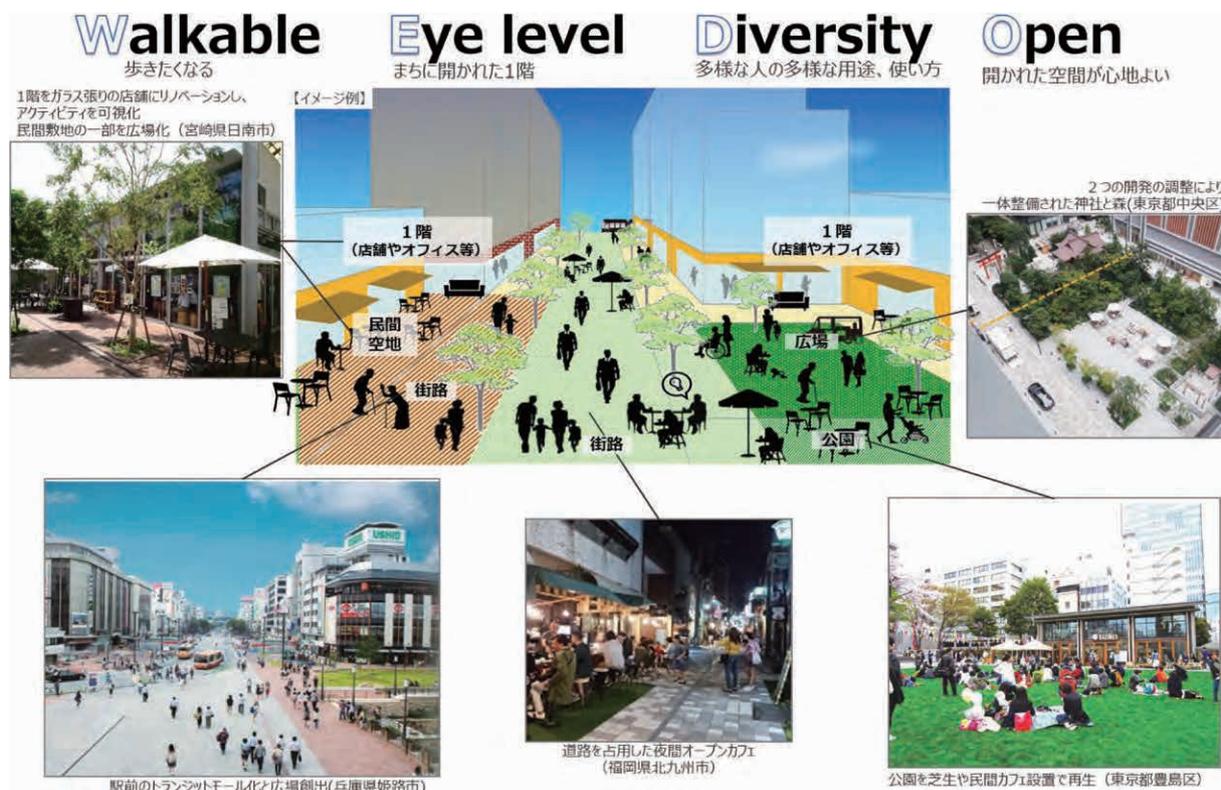
### (3) 近年のまちづくりの動向

世界中の多くの都市で、街路空間を車中心から“ひと中心”の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使い、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取り組みが進められています。これらの取り組みは都市に活力を生み出し、持続可能かつ高い国際競争力の実現につながっています。

近年、国内でも、このような街路空間の再構築・利活用の先進的な取り組みがみられます。商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、ウォーカブルなまちづくりを推進し、まちなかに賑わいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。これまでのウォーカブルなまちづくりは、駅前や商店街といったまちなかエリアを中心に展開されてきていますが、職住近接等のニューノーマルに対応したまちづくりを検討する際は、それ以外のエリアについても、ウォーカブルな空間にアップデートして身近な生活エリアとしての価値を上げていくことが必要と考えられます。

加えて、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大を契機に、公園・緑地、民間空地等の広場のほか、街路等の公共空間などは、都市の緑やオープンスペースとして、多機能性を持つグリーンインフラとしての価値やポテンシャルも含め、その価値が再認識されました。今後も、オープンスペースの役割が大きくなる中で、その効果を戦略的に高めていくよう、工夫を行うことが求められます。

なお、本区は令和3年3月に国土交通省が募集する「ウォーカブル推進都市」となり、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指しています。



ウォーカブルなまちのイメージ (国土交通省資料より)

## (4) SDGs の理念と本方針の関係について

平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において、国際加盟国が 2016 年から 2030 年までの 15 年間で達成を目指す国際目標として「持続可能な開発目標 (SDGs)」が位置付けられました。

SDGs では、17 の目標と、具体的に達成すべき 169 のターゲットを設定し、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っています。

本方針は、公民連携によるまちづくりを誘導することにより、魅力的かつ持続可能な都市の構築を目指すものであり、SDGs の目標 11 や目標 17 と深く関連します。

SDGs の目標 11 「住み続けられるまちづくりを」では、「包摂的で安全かつ強靱 (レジリエント) で持続可能な都市及び人間居住を実現する」としています。また、目標 17 「パートナーシップで目標を達成しよう」では、「持続可能な開発のための実現手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する」としています。

本区においても、これらの目標の達成に向けて、本方針の着実な推進を図ります。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## (5) まちづくり誘導のための基本方針

以上を踏まえ、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。



# 第3章

## まちづくり誘導のための戦略

- (1) まちづくりのフェーズ
- (2) まちづくり誘導のための戦略

## (1) まちづくりのフェーズ

本区では、まちづくりに関する機運・関心度及び地域コミュニティを高めていく必要がある地域や、地域資源を継承するために土地利用のルール化を検討すべき地域、市街地の更新を促進すべき地域など様々な地域が存在しています。

これらの課題を解決し、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<sup>\*</sup>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。

### ●フェーズ1：まちづくりの準備段階のフェーズ

- ▶ コミュニティの希薄化やマンション建設による低層部における商業・業務用途の減少、商店街での空き店舗の増加、市街地の老朽化など、地域ごとのまちづくりの課題があり、地域住民や地権者がそれらの課題を認識し、解決したいという気持ちが芽生えています。
- ▶ 公園や空き店舗等があるものの有効活用されておらず、それらを活用したコミュニティ活動のニーズが高まっています。

### ●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

- ▶ 公園等のパブリックスペースがあるエリアにおいては、それらを活用した、身近なまちづくり活動をしたいひとが増えるとともに、地域がコミュニティ形成や賑わい形成などの、公園などを活用したまちづくり活動のメリットを体験しながら、まちづくり活動への理解が進んでいます。
- ▶ 複合市街地や商店街等があるエリアにおいては、地域内外のまちづくりのプレイヤーにより空き店舗等を活用した取り組みが始まり、地域がコミュニティ形成や賑わい形成などの、空き店舗などを活用したまちづくりのメリットを体験しながら、まちづくり活動への理解が進んでいます。
- ▶ 市街地更新の必要性が高いエリアにおいては、敷地単位ではなく近隣の地権者と勉強会等により課題認識が共有されていくとともに、事業者や専門家等を交えた検討等により、エリア単位での市街地更新のあり方が検討されはじめています。

### ●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

- ▶ 公園の活用や商店街での空き店舗の活用により、他のまちづくりのプレイヤーが誘発され参画してくるとともに、ネットワークとしてつながり、広がっていき、さらなる公園や空き店舗等の空間活用が展開されています。
- ▶ また、その周辺の不動産所有者の意識や不動産の使われ方が変化し、自然更新や空き店舗活用による1階レベルの賑わい誘導等が進んでいくほか、まちづくりのプレイヤーに不動産等の場所を貸し出す、資金を提供するなどの支援者が現れ始めています。
- ▶ 市街地更新の必要性が高いエリアにおいては、住民や地権者・事業者をはじめ、専門家や地域に関心を持つ多様な関係者を巻き込みながら、エリア単位での市街地更新のあり方の検討が進んでいます。

### ●フェーズ4：面的なまちづくりへ展開するフェーズ

- ▶ 引き続き公園や空き店舗等の活用により、コミュニティ形成・賑わい誘導が進んでいます。
- ▶ さらに市街地の更新を進める場合は、地権者や住民などをはじめ、事業者や専門家等の多様な主体を巻き込みながら、ソフトのまちづくりからハードのまちづくりへ展開し、市街地の更新を見据えた将来イメージの共有、地域のまちづくりルールの検討が進んでいます。

### ●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

- ▶ 個別建替えや共同化による市街地更新とあわせ、地域の自主的な将来イメージ・ルールによる、地域特性に応じたきめ細かなまちづくりが展開され、用途誘導、オープンスペース・みどりの創出、街並み形成、地域資源の保全・活用が図られています。
- ▶ 地域主体のエリアマネジメントにより公園等のパブリックスペースの利活用が図られるほか、駅周辺の拠点等においては、交通・駐車対策とあわせた道路空間の利活用が図られるなど、地域での自立的なまちづくり活動が日常的に展開されています。

なお、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。

## (2) 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

- ▶ より一層まちづくりを身近なものとして捉え、誰もが取り組みやすく、柔軟かつ機動的に進めるとともに、多様な主体のまちづくりの機運醸成を図るための環境をつくります。
- ▶ 例えば ...
  - ・ まちづくり活動をしたいひとがアイデアを出しやすい・具体化しやすい環境づくりや、空き家・空き店舗等の所有者がそれらを活用したくなる・活用にメリットを感じる環境づくりを目指します。
  - ・ また地域住民がまちづくり活動を肯定的に受け入れつつ、さらに興味を持つ・参加したくなる環境づくりを目指します。

### ●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

- ▶ まちづくりの活動を単発的に終わらせてしまうのではなく、継続的かつ自立的なまちづくりへの発展を見据えた仕組みを検討します。
- ▶ 例えば ...
  - ・ まちづくりのプレイヤーが主体的に活動を展開できるための支援や事業性を確保するための支援など、主体的・自立的な活動のための支援を目指します。

### ●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

- ▶ 多様な主体を巻き込みながら合意形成を図り、段階的にまちづくりを進めるための仕組みを検討します。
- ▶ 例えば ...
  - ・ 地域住民や地権者などがまちの課題を認識し共有できる仕組みづくりや、事業者や専門家、研究機関など、地域内外の多様な主体も交えながら、実現を見据えた検討を段階的に進めることができる仕組みの構築を目指します。
  - ・ また地域のまちづくりの機運・熟度に応じて、区もより積極的に関与できるような取り組みも検討します。

### ●戦略4：地域特性に応じた様々なまちづくり手法の

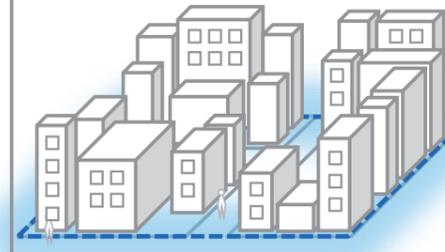
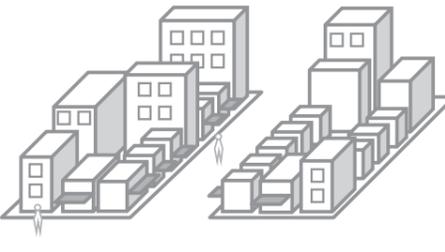
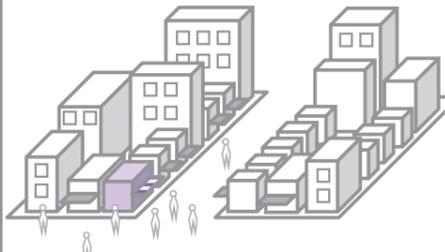
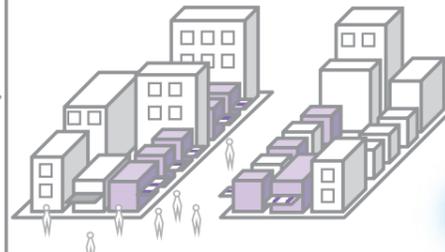
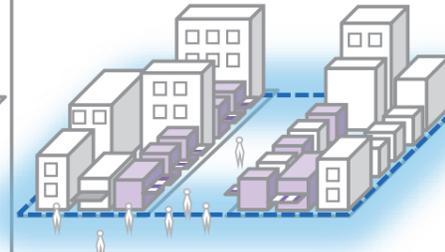
#### 積極的な活用・新たなルールの制度化

#### 対応するフェーズのイメージ：主にフェーズ4～5

- ▶ 多様な主体が自主的・継続的にまちづくりを展開するとともに、実効性の高い土地利用誘導のための制度の検討・活用を図ります。
- ▶ 例えば ...
  - ・ 地域での自主的なマネジメントを可能とする制度の活用を検討します。
  - ・ 地域特性に応じたきめ細かい用途誘導や街並み形成、地域資源の保全・活用など、既存の都市計画制度の活用に加え、それらを補完するようなルールづくりの制度を目指します。
  - ・ 地域特性に応じたパブリックスペースの利活用を誘導するため、パブリックスペースの利活用の考え方やルールを明示できる制度を目指します。
  - ・ また地域貢献によるインセンティブ付与など、地権者や開発事業者等の建築主が用途誘導や空地・みどりの確保及び建替え・共同化等にメリットを感じる制度検討・活用を目指します。



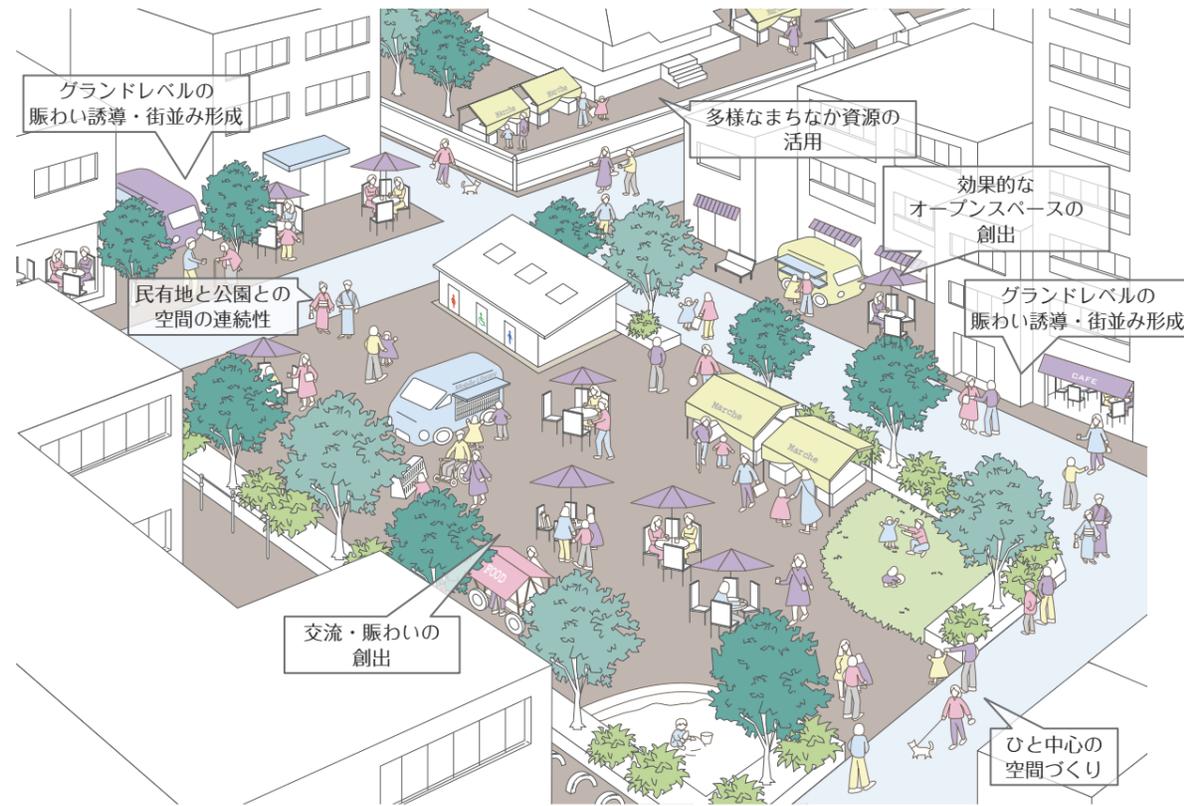
■ まちづくりのフェーズとまちづくり誘導のための戦略の対応イメージ

		まちづくりのフェーズ				
		フェーズ1 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 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
パターン例1					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、老朽建物の更新の進展	
		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			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			
		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						
		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		
		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。		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



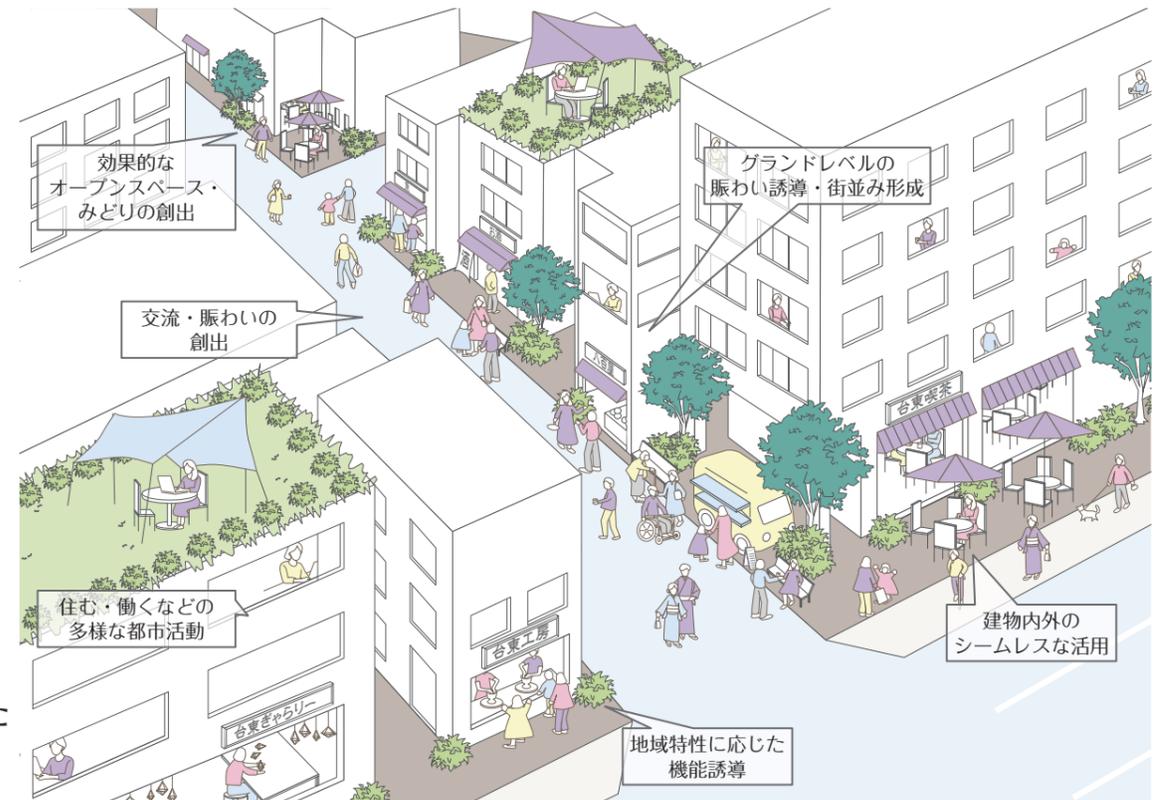
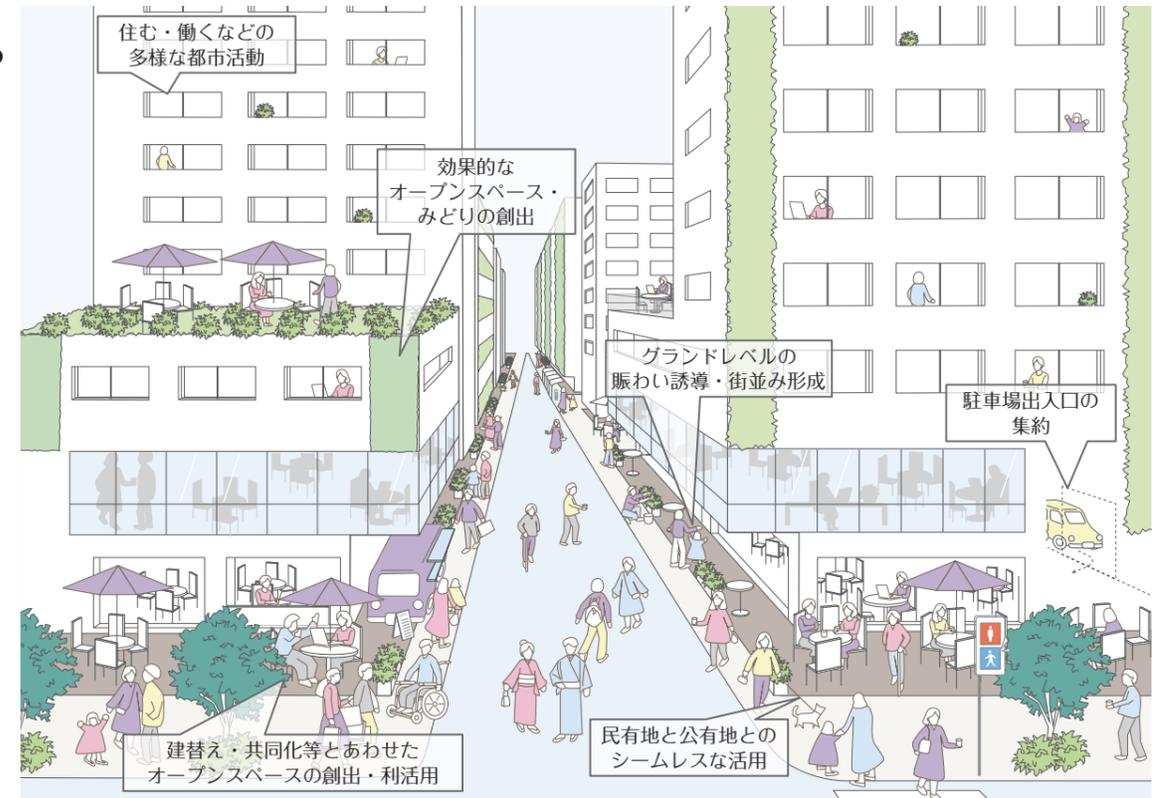
■ まちづくりの将来イメージ

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



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

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





# 第4章

## まちづくり誘導のために 検討する事業・制度

- (1) 事業・制度の体系
- (2) 事業・制度のイメージ

# (1) 事業・制度の体系

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
<b>戦略1</b> 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	<b>1) 実践しながらまちづくりを考える機会の提供</b> まちづくり活動を通じた、パブリックスペース利活用企画・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
	<b>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</b> 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
<b>戦略2</b> 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	<b>3) まちづくり活動の相談・支援体制の強化</b> 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
	<b>4) まちづくり活動の継続性・自立性の確保</b> 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
	<b>5) 1. まちづくり活動の実現に対する支援</b> 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 <b>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</b> 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） <b>5) 3. 柔軟できめ細かい地域ごとのまちづくり誘導</b> 地域ルールの認定制度の構築
<b>戦略3</b> 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	<b>5) 総合的な条例（重要項目）まちづくりに係る</b>
<b>戦略4</b> 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	<b>7) 地域特性に応じた建替え促進・土地利用の誘導</b> 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
	<b>8) 都市開発諸制度による公開空地等の有効活用</b> 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

## (2) 事業・制度のイメージ

### 1) 実践しながらまちづくりを考える機会の提供

特に、まちづくりの準備段階におけるフェーズにおいては、地域のまちづくりに対する機運醸成のほか、積極的に地域と信頼関係を築きながらまちづくり活動を行う人材の育成やまちづくりのプレイヤーの掘り起こしが重要です。

現在台東区では、まちづくりに対する機運醸成・人材育成を目的とした「まちづくりカレッジ」を開催しており、専門講師によるまちづくり・景観・防災等に関する講義やまち歩き・まちの課題に関するワークショップ等を実施しています。

また、本区には公園や民間空地、空き家・空き店舗、地域資源などの様々なパブリックスペースが存在しており、それらを活用した社会実験等の取り組みがみられます。



これまで実施している講義やワークショップを実施する従来の講義型まちづくり勉強会「まちづくりカレッジ」を発展させた「体験型のまちづくり勉強会」を展開することにより、実践しながらまちづくり活動を考え、学べる機会を提供し、まちづくりのプレイヤーの育成・発掘を図ります。

また、まちの変化を地域に感じてもらいながら地域におけるまちづくりの機運醸成を図り、具体のまちづくり活動に繋げていくとともに、地域と信頼関係を築きながらまちづくりを推進するまちづくりのプレイヤーやパブリックスペースの情報をつなげ、緩やかなプラットフォームへの進展を狙います。

さらに、引き続き「公共空間の利活用に関する社会実験」を様々な地域で実施するとともに、公共空間の活用に関するガイドラインの作成や公共空間の活用に必要な什器等の貸出しにより、適切で円滑な公共空間を利活用したまちづくり活動を促進します。

## 取り組みの例・イメージ

### まちづくりカレッジ・公共空間の利活用に関する社会実験（台東区）



まちづくりカレッジの様子  
（台東区撮影）

#### <まちづくりカレッジ>

- ・まちづくりに対する機運醸成、活動を行う人材育成
- ・専門講師によるまちづくり、景観、防災等に関する講義
- ・区内のまち歩き、まちの課題に関するワークショップ実施



公園での社会実験の様子  
（台東区撮影）

#### <公共空間の利活用に関する社会実験>

公共空間を活用し、まちで暮らす人等の交流のきっかけをすることにより、まちの活力と価値を高める新たなまちづくりを公民連携で進める。

- ・開催場所：御徒町公園
- ・内 容：ワークショップ、雑貨販売、飲食、  
図書館おすすめ本展示、芝生広場 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

地域住民やまちづくりのプレイヤー、事業者、研究機関等の多様な主体発意でまちづくり活動を推進していく際に、ホームページ上の補助制度等が所管部署ごとに掲載ページが異なる等、まちづくりに関する制度・補助の情報が散漫でわかりにくい状況となっています。

また国において「人間中心のまちづくり」実現のため、まちづくりにおけるDXの取り組みを推進しているほか、区においてもオープンデータ化やEBPMの推進、DXへの取り組みなど、データを活用した施策推進の方向性が示されています。



利活用可能なパブリックスペース、まちづくり活動情報、その他まちづくり関連データ(統計情報等)、関連支援制度等、まちづくり活動に資する様々な情報・データを入手・分析できる環境をつくることにより、多様な主体(企業や研究機関等)における自主的な検討、エリアマネジメントでの活用等を促進します。またデータを活用したまちづくり施策の検討や社会実験の効果検証等、EBPMによる施策検討、事業実施を推進します。

### 取り組みの例・イメージ

#### まちづくり関連データのオープンデータ化(神戸市)



神戸市のまちづくりポータルサイト「マチカツ」  
(神戸市HP「マチカツ」のページより)

#### <神戸市のまちづくりポータルサイト「マチカツ」>

- ・活用可能なスペース(公園・公開空地等)やまちづくり活動情報の公開・集約ページ作成
- ・その他まちづくり関連データのオープンデータ化

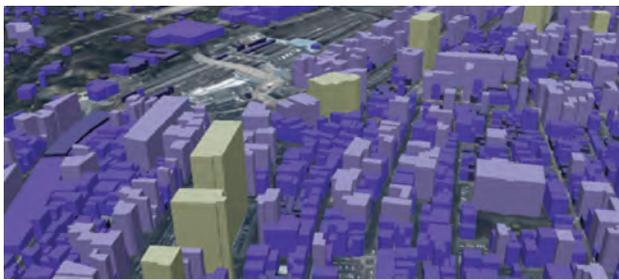
#### まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン(国土交通省)

##### 【まちづくりDXの定義】

- ・まちづくりDXを「基盤となるデータ整備やデジタル技術の活用を進め、まちづくりの在り方を変革することで都市における新たな価値創出又は課題解決を図ること」と定義する。

##### 【まちづくりDXの必要性】

- ・今後のまちづくりの方向性である「豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支える「人間中心のまちづくり」を実現するためには、都市における生活の質や活動の利便性を向上させる「デジタル化」からさらに踏み込み、「既存の仕組みの変革」を伴うデジタル・トランスフォーメーションが必要である。



3D都市モデル Project Plateau  
(国土交通省「Plateau Viewer」より)

### 3) まちづくり活動の相談・支援体制の強化

パブリックスペースを利活用したまちづくり活動を実施する場合、都市づくり部局、公園等の施設管理者、保健所など相談・協議すべき窓口が多岐にわたる、各窓口でどのように協議をすればよいのかわからないなど、活動の準備段階にハードルがあります。

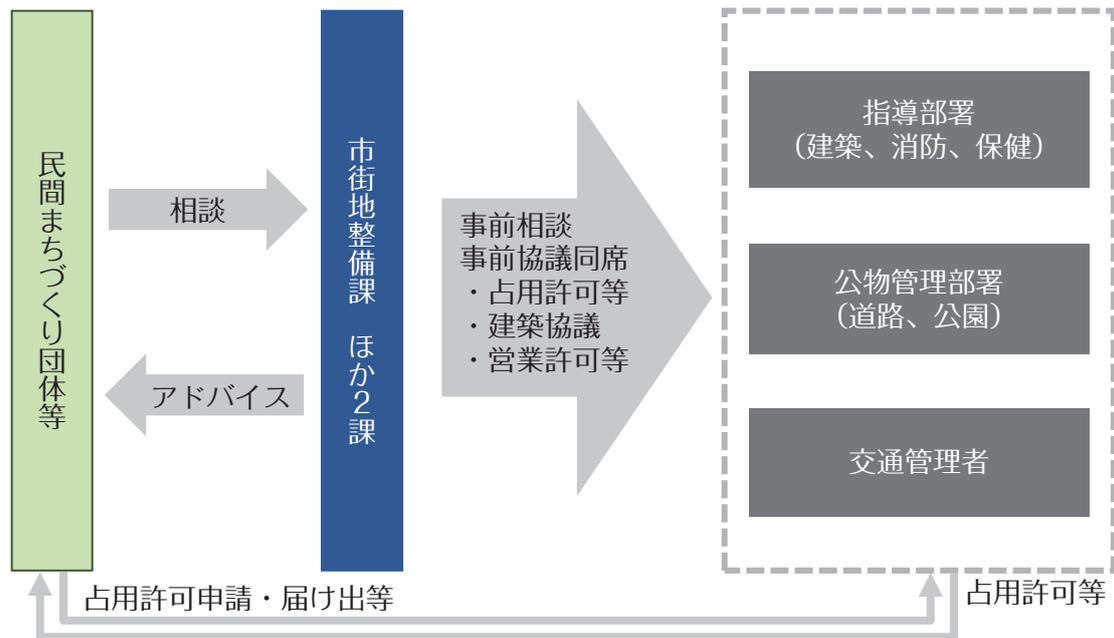


まちづくりのプレイヤーが活動しやすい環境整備の観点から、まちづくり活動に関する様々な申請手続き・協議等について、必要に応じた職員によるサポートを実施するなど、窓口案内の円滑化のための体制構築を目指します。

#### 取り組みの例・イメージ

##### 協議に同席する体制構築（仙台市）

民間主導で実施するリノベーションまちづくり、エリアマネジメントに対して受付・相談窓口を設置してバックアップ（従来の事務分掌の枠組みで可能な最大限の支援を実施）



仙台市の窓口等支援体制の概要  
(国土交通省都市局「公共空間利活用等のための行政によるワンストップ窓口事例集」(R2.3) より)

#### 4) まちづくり活動の継続性・自立性の確保

具体のまちづくり活動を継続して実行していく上では、人材や活動資金の確保について課題が発生することが想定されます。また、まちづくり活動や活動エリアが今後増加していくことも想定すべきです。

そこで、まちづくり活動の継続性や自立性確保のため、より実効性の高い支援や仕組みが求められます。



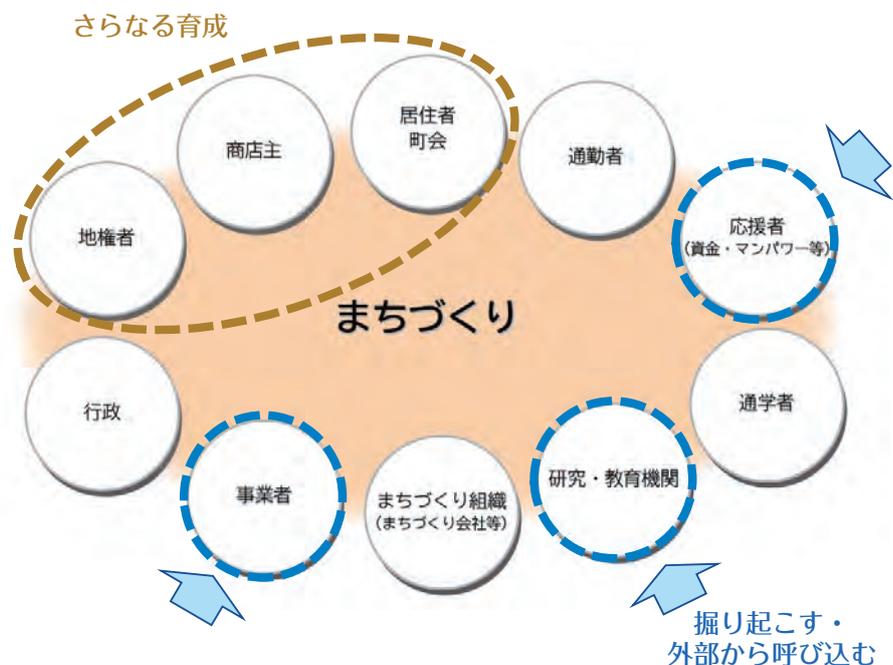
特に、まちづくり推進重点地区など課題解決の必要性が高い地域においては、まちづくりのプレイヤーのさらなる育成・掘り起こしや外部からの応援者の呼び込み、エリアマネジメント活動に必要な財源確保の仕組みの構築など、継続性・自立性のあるまちづくりを支援するために必要な人材の派遣を検討します。

また、特に駅周辺等の開発需要が高いエリアを中心に、開発事業者や地域、企業、区が、人材・ノウハウ・資金・技術等において連携・協力を図る仕組みや体制を検討します。

さらに、様々な地域でまちづくり活動が展開されることに対応するため、中間支援組織に関する検討など、まちづくりへの円滑・柔軟な支援体制の構築を図ります。

#### 取り組みの例・イメージ

##### プレイヤーの育成・掘り起こし、応援者の呼び込みのイメージ



プレイヤーの育成・掘り起こし、応援者の呼び込みのイメージ図  
 (「さらなる育成」、「掘り起こす・外部から呼び込む」等の対象は一例)  
 (台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3) 内の図より区が作成)

## 5) まちづくりに係る総合的な条例

多様な主体が協働して実行性のあるまちづくりを進めるため、まちづくりへの参画の仕組みや、まちづくりへの支援などを主な内容とする、台東区独自のまちづくりに係る総合的な条例の制定を検討します。この条例に含めるべき重要項目を以下に示します。

### 5) - 1. まちづくり活動の実現に対する支援

まちづくり活動の実現を目指し、活動に関するアドバイザー派遣や、仲間づくり、賛同者・支援者を増やすためのネットワーク化に必要なPRに対する支援等を検討します。

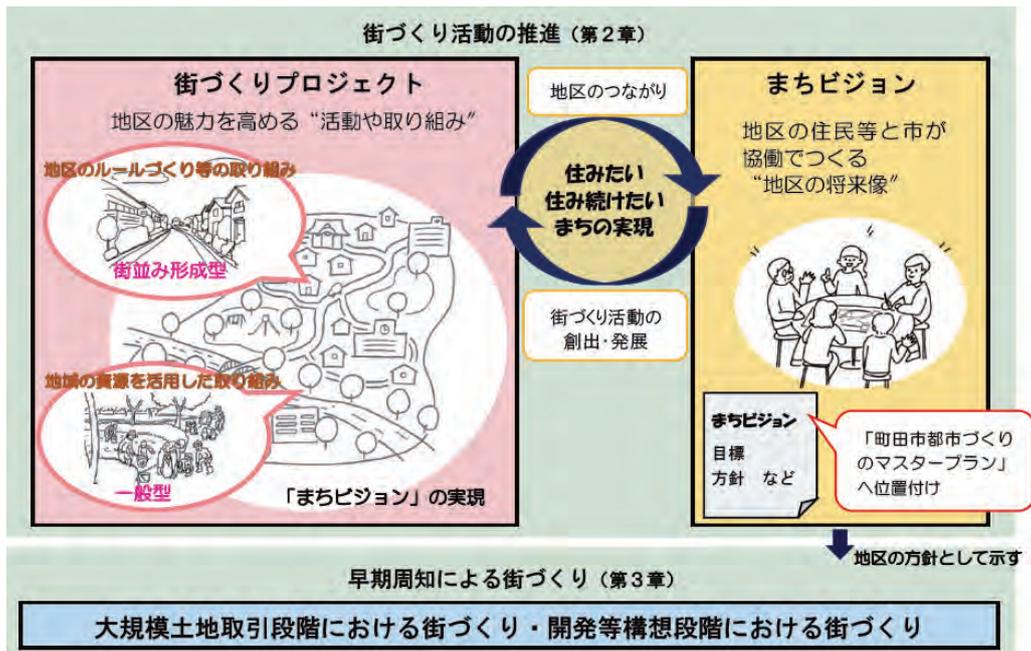
また、既存の「台東区まちづくり活動推進団体補助金交付制度」の支援メニューを拡充し、まちづくり活動を支援対象にすることを検討します。

さらに、台東区都市計画マスタープランとの整合や活動の実行性等を審査した上で、具体のまちづくり活動を条例で認定する制度を検討します。認定により、上記のような区からの各種サポートを受けることができ、多様な活動に日常的に取り組んでもらうことを目指します。

## 取り組みの例・イメージ

### 町田市住みよい街づくり条例（町田市）

- ▶ 市民、事業者、市の協働により、お互いの責任や責務を尊重しながら、市民主体の街づくりを推進し、地域や地区の個性を活かした住みよい街づくりを実現していくための仕組みを条例として定めたもの。
- ▶ 街並みを形づくる地域資源を活用した地区の魅力を高める活動である「街づくりプロジェクト」を当該条例で認定する制度がある。



町田市住みよい街づくり条例の概要

（町田市「やってみよう！をカタチにする街づくり～「町田市住みよい街づくり条例」活用のすすめ～」(R4.3) より）

## 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

まちづくりの機運・熟度に応じて地域と区とがパートナーシップを締結し、台東区都市計画マスタープランにおける「まちづくり推進重点地区」を追加指定できる制度を検討します。これにより、当該地区において区もより積極的にまちづくりに取り組みます。

## 5) - 3. 柔軟できめ細かい地域ごとのまちづくりの誘導

民同士の取り決めである協定制度（建築協定等）と、行政の関与による、より担保性の高い運用が可能な地区計画等の両者のメリットを統合しつつ、手の届きにくい部分を補完する制度を検討します。また、行政の認定や協議時の関与（届出・勧告等）により地区計画等に近い運用を行うとともに、協定制度のように多くのルールを設定することができる制度を目指します。

これにより地域特性に応じた用途の誘導や街並み形成、地域資源の保全・活用を図るとともに、パブリックスペースの利活用や生活環境等に係るルールなど、きめ細かなまちづくりを誘導します。

### 取り組みの例・イメージ

#### 横浜市地域まちづくり推進条例（横浜市）

- ▶ 地域の人たちの多数の指示を得て地域のまちづくりルールをつくり、地域まちづくり推進条例に基づく市長の認定を受けることにより、地域まちづくり組織と横浜市が協働でルールを守る。
- ▶ 建築物の用途、高さ、外壁後退等のほか、商店の営業時間、清掃活動等の生活環境のルールについても柔軟に定めることが可能。



横浜市地域まちづくり推進条例の概要  
（横浜市 HP「地域まちづくりルールとは？」のページより作成）

## 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等

東京都駐車場条例の対象規模（住宅 2,000㎡以上、事務所 1,500㎡以上等）となる建築計画により、商業エリアにおける建物低層部や商店街等の賑わいの連続性が分断される可能性があります。また東京都駐車場条例の対象規模以下の建物についても、駐車場が附置されている例も散見されます。



拠点エリアにおける歩行者の回遊性向上や、商店街等の賑わいの連続性確保、ひと中心のまちづくりを進めるため、東京都駐車場条例に基づく附置義務駐車場の地域ルールを活用により、附置義務基準の緩和や駐車施設の隔地集約など、区内の駐車場の在り方を検討します。

また駐車場整備地区内外を問わず、東京都駐車場条例の対象規模（住宅：2,000㎡以上、事務所等 1,500㎡以上など）以外の建物について、駐車場配置のためのガイドラインや地域による駐車場の配置・集約、出入口の設置抑制等のルール化のための仕組み等を検討します。

### 取り組みの例・イメージ

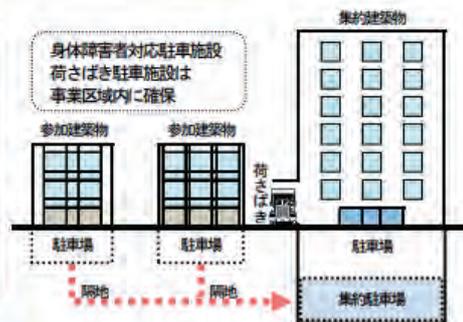
#### 銀座地区駐車場地域ルール（中央区）

- ▶狭小敷地や間口の狭いビルが多い地域のため、東京都駐車場条例に沿って附置義務駐車場をつくると、通りが駐車場の入口だらけになってしまい、通りのにぎわいの連続性が失われる。そこで、敷地規模 500㎡以上の建築物は、都条例に規定する附置義務台数の 1.2 倍の台数を確保（集約駐車場）し、敷地規模 500㎡未満の建築物では、附置義務台数を集約駐車場内に確保する（隔地駐車場）ことが可能とした。なお、隔地駐車場とする場合は協力金を支払い、その協力金は区が基金として管理し、銀座の交通環境改善のために使用。

#### 集約駐車場とは？

この要綱により追加された駐車施設（附置義務の 0.2 倍分）及び附置された、荷さばき駐車施設及び身体障害者対応駐車施設を指します。

これらの駐車施設は、事業区域 500㎡未満の隔地駐車先として適切に維持管理をしていただくと共に、荷さばき駐車施設、身体障害者対応駐車施設については、周辺建物との共同利用に協力しなければなりません。



銀座地区駐車場ルールの概要  
(中央区「銀座地区駐車施設の地域ルール」より)

## 7) 地域特性に応じた建替え促進、土地利用の誘導

駅周辺や内部市街地において老朽建物が密集しているエリアがあり、将来的な市街地更新の必要性が高まっています。また、市街地更新を捉えた賑わい機能・生活利便機能、オープンスペース、歩行者空間等、地域の状況に応じた機能の誘導が求められます。



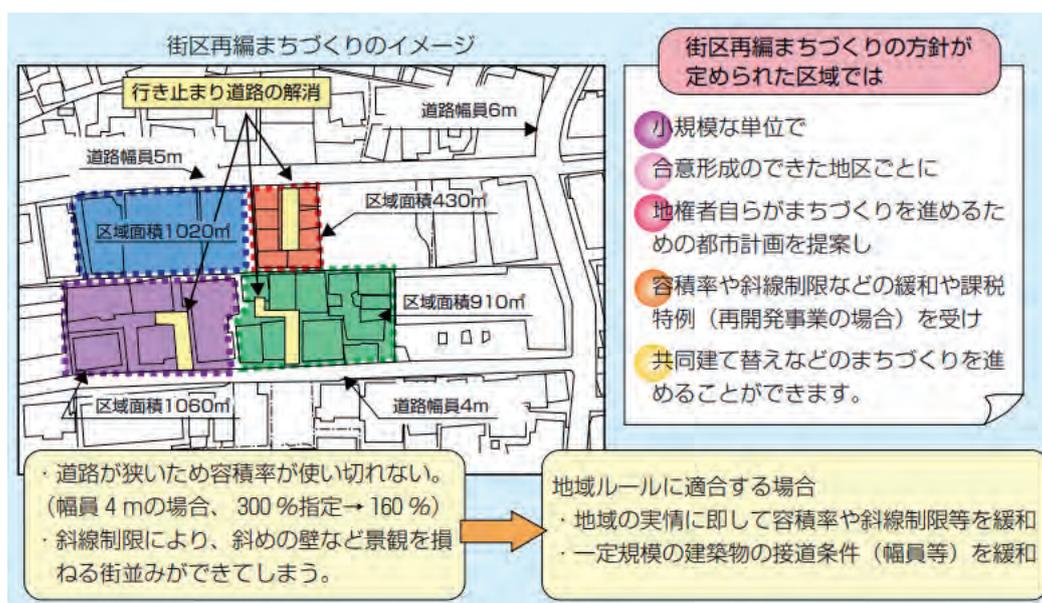
東京のしゃれた街並みづくり推進条例のうち、都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら共同建替等を促進する「街区再編まちづくり制度」を活用し、地域の特色を踏まえた街並み再生方針を定めることにより、ものづくり・賑わい・交流機能等の地域特性に応じたきめ細かな用途誘導や地域資源の保全・活用、敷地の統合等を図ります。

また「街並み誘導型地区計画」をはじめとした各種地区計画制度等の活用により空地・みどりを創出するなど、インセンティブを活用しながら市街地更新とあわせた用途の誘導・市街地環境の向上を図ります。

### 取り組みの例・イメージ

#### 東京のしゃれた街並みづくり推進条例のうち「街区再編まちづくり制度」(東京都)

- ▶ 条例にもとづく「街並み再生方針」を地域で作成し、話し合いがまとまったエリアから段階的に共同化等の整備を行うことにより、個性豊かで魅力のある街並みを実現していく制度。
- ▶ 都市計画に基づく規制緩和などを活用することにより、用途の誘導や敷地面積の最低限度など、地域独自のメニューによる容積率の緩和が可能となる。



街区再編まちづくり制度の概要  
(東京都「あなたの力で東京にしゃれた街並みを！」より)

## 8) 都市開発諸制度による公開空地等の有効活用

まちづくり活動を誘導する上で、公園等の公有地のほか、民有地も含めたパブリックスペースを活用することにより、様々な地域における活動の展開が期待できます。

都市開発諸制度により設けられた公開空地の利活用については、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「まちづくり団体の登録制度」の活用が考えられますが、同制度による公開空地の利活用には、都の都市計画決定であること、開発区域が1ha以上、公開空地がおおむね1,500㎡以上という要件があります。

また都市再生特別措置法により、「都市再生整備計画」制度や「都市再生推進法人」制度など、地域主体によるパブリックスペースの利活用やエリアマネジメントを促進するための制度が創設されています。



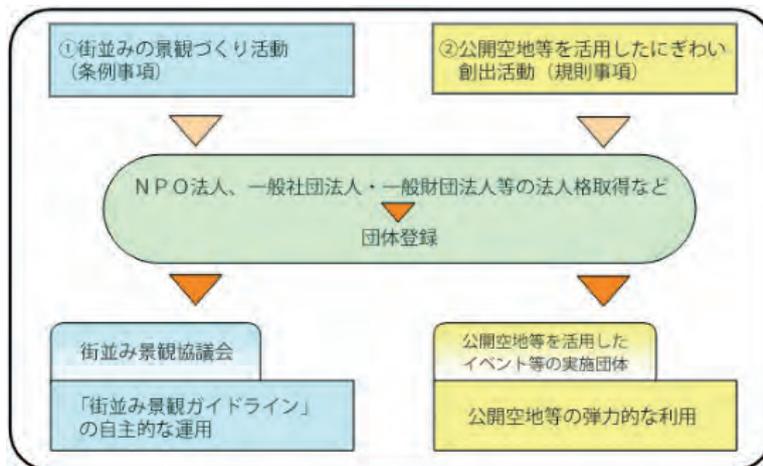
東京のしゃれた街並みづくり推進条例のうち「まちづくり団体の登録制度」に基づく都市開発諸制度による公開空地の活用については、開発区域が1ha以上、公開空地がおおむね1,500㎡以上という要件があることから、本区の独自制度（条例等）により区の開発案件の規模感・実情に応じた公開空地活用のための制度を検討します。

また「都市再生整備計画」制度や「都市再生推進法人」制度の活用により、地域主体によるエリアマネジメントとあわせた、多様なパブリックスペースの利活用を促進します。

### 取り組みの例・イメージ

#### 東京のしゃれた街並みづくり推進条例のうち「まちづくり団体の登録制度」(東京都)

- ▶地域の特性を生かし魅力を高めるまちづくり活動（地域まちづくり活動）を主体的に行う団体を登録し、その活動を促進することによって、民間の力を活かしながら、東京の魅力向上に資することを目的としている。



まちづくり団体の登録制度の概要  
(東京都 HP「まちづくり団体の登録制度」のページより)

■ まちづくりのフェーズとまちづくり誘導のための戦略及び事業・制度の対応イメージ

		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 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		
パターン例1					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、老朽建物の更新の進展			
		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			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					
		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								
		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事業・制度	1) 実践しながらまちづくりを考える機会の提供						戦略1	
	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						戦略2	
	3) まちづくり活動の相談・支援体制の強化						戦略2	
	4) まちづくり活動の継続性・自立性の確保						戦略2	
	5) まちづくりに係る総合的な条例	5)-1. まちづくり活動の実現に対する支援						戦略3
		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						戦略3
		5)-3. 柔軟できめ細かい地域ごとのまちづくり誘導						戦略3
	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等						戦略4	
7) 地域特性に応じた建替え促進・土地利用の誘導						戦略4		
8) 都市開発諸制度による公開空地等の有効活用						戦略4		
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。								



# 卷末資料

- (1) 検討経緯・検討体制
- (2) 用語集

# (1) 検討経緯・検討体制

## ① まちづくりの将来像実現に向けた誘導・規制方策の検討に関する有識者検討会

### ●開催回数

令和3年12月から令和5年3月までに計7回開催

### ●委員名簿

役職	氏名	所属等	分野
座長	野澤 康	工学院大学 教授	都市計画 まちづくり
副座長	池邊 このみ	千葉大学大学院 教授	公園 みどり
委員	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所 教授 同社会科学研究所 特任教授	都市防災 まちづくり
委員	中島 直人	東京大学大学院 准教授	都市計画 まちづくり
委員	高橋 寿太郎	創造系不動産株式会社 代表取締役 神奈川大学 教授	建築 不動産

## ② まちづくりの将来像実現に向けた誘導・規制方策の検討に関する庁内検討会

### ●開催回数

令和元年9月から令和5年2月までに計9回開催

### ●検討体制

都市づくり部長（会長）、企画財政部長、環境清掃部長、企画課長、産業振興課長、環境課長、地域整備第一課長、地域整備第二課長、地域整備第三課長、建築課長、住宅課長、交通対策課長、公園課長、都市計画課（事務局）

## (2) 用語集

### あ行

#### EBPM

Evidence-based policy making の頭文字であり、証拠に基づく政策立案の意。政策の企画をその場限りのエピソードに頼るのではなく、政策目的を明確化したうえで合理的根拠（エビデンス）に基づくものとする。こと。（内閣府 HP 内閣府における EBPM への取組のページを参照）

#### ウォークابل

令和元年6月に「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」（国土交通省設置、産官学の関係者で構成）において打ち出された、これからのまちづくりの方向性のキーワードの一つ。また、ウォークブルなまちづくりは、街路空間を車中心からひと中心の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使うことで人々が集い憩い多様なアクティビティを繰り広げられる場へ改変する等、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指す取組みを指す。これらの取組みは、ひと中心の豊かな生活空間を実現させるだけでなく、地域消費や投資の拡大、観光客の増加や健康寿命の延命、孤独・孤立の防止のほか、様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につながるとされている。（国土交通省「「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりに取り組みませんか？～まちなかを車中心からひと中心へ。チャレンジする自治体を募集します～」(R1.7)、国土交通省 HP「街路空間の再構築・利活用に向けた取組 ～居心地が良く歩きたくなる街路づくり」を参照）

#### エリアマネジメント

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組みのこと。（内閣官房・内閣府 HP エリアマネジメント活動の推進についての

ページより引用）

#### オープンスペース

公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内空地を総称するという。都市計画法上の用語としては「公共空地」がある。（都市計画用語研究会「四訂 都市計画用語事典」より引用）

#### オープンデータ

誰もが二次利用可能である旨の著作権意思表示を行い公開するデータのこと。区が保有する情報をオープンデータとして公開し、自由な二次利用を促進することにより、区政の透明性及び信頼性の向上、区民をはじめとした本区に関わる全ての個人・団体の利便性の向上、協働の推進、新産業の創出並びに区内経済の活性化を図る。（台東区 HP オープンデータ・メタデータについてのページより引用）

### か行

#### 街区再編まちづくり制度

密集市街地など、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和などを活用して、細分化された敷地の統合や細街路の付け替えなどを行いながら、共同建替等のまちづくりを進めることにより、個性豊かで魅力のある街並みを実現しようとする制度。（東京都 HP 東京のしゃれた街並みづくり推進条例のページより引用）

#### 共同化

複数の地権者が土地・建物を共同で建て替えること。（台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3)より引用）

## グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。（国土交通省「グリーンインフラストラクチャー～人と自然環境のより良い関係を目指して～」(H29. 3) より引用)

## 景観協定

景観法第 81 条の規定に基づく協定で、特定の区域における土地や建築物の権利者が、その区域の景観形成に係る協定を合意のうえ締結し、それに基づいた景観形成ができる制度。

## 建築協定

建築基準法第 69 条に定める協定で、地域の特性等に基づく一定の制限を地域住民等が自ら設けることのできる制度。建築協定を結ぶには、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要である。

## 公開空地

民地内の空地や開放空間のうち、日常一般に公開される部分で、地域住民の利用が可能な公開性のあるまとまった空地。（台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31. 3) より引用)

## 公民連携（によるまちづくり）

民間のまちづくり活動の活性化を支援するという立場に立つことを基本的な考え方とし、その自主性と自立性を確保しつつ、行政の関与により活動を不当に制限することが無いよう留意しながら、公共空間の利活用などによる連携からチャレンジするまちづくり。

## さ行

### 市街地再開発事業

都市再開発法第 2 条等に定める、老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された土地を統合し、共同建築物と都市基盤施設の一体的な整備を図る事業のこと。市街地の環境を改善し、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としている。

### 職住近接

職場と住居との距離が近いこと。これにより、交通集中の問題を解決し、子育てなどにおける時間的なゆとりを確保するとともに、文化・ショッピングなどの余暇を充実させた生活が期待できる。（台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31. 3) より引用)

## た行

### 耐震化率

新耐震基準以降に建てられた住宅・建築物数（昭和 57 年以降築の建築物数）が全ての住宅・建築物数（昭和 57 年以降築の建築物数と昭和 56 年以前築の建築物数の合計）に占める割合。

### 台東区都市計画マスタープラン

「台東区基本構想」に即し、長期的な視点にたって、まちの将来像や土地利用・都市施設等の整備指針を明らかにし、台東区の都市計画に関する基本指針として、まちづくりのガイドラインの役割を持つもの。計画期間は概ね 20 年としている。

### 台東区まちづくり活動推進団体補助金交付制度

区民や土地・建物の権利を有する方々などで構成された、区民主体で継続的にまちづくり活動に取り組む団体が行う事業等に対して、区が補助金を交

付する制度。

## 地域危険度

「地震に関する地域危険度測定調査（東京都都市整備局実施）」に基づき、東京都内の市街化区域の5,177町丁目を対象に、各地域における地震に関する危険性を、建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）、火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）、災害時活動困難度を加味して総合危険度で示したもの。おおむね5年ごとに調査を行っている。地域危険度のランクは5段階の相対評価となっており、各ランクの存在比率をあらかじめ定め、危険量の大きい町丁目から順位付けを行い、ランクを割り当てている。（台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3)より引用）

## 地区計画

都市計画法第12条の5に定める、市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として、道路や公園等の配置や建築物の建て方等を、住民の意向をもとに、区市町村が都市計画として定める制度・手法。一般的な活用として一般型地区計画や再開発等促進区を定める地区計画があり、特例的な活用として誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型などがある。

## 中間支援組織

区民が行う公益的な活動について総合的に支援するとともに、行政や活動団体、事業者など様々な担い手のパイプ役として中立的な立場から連携を図り、協働を推進する役割を担う組織のこと。（台東区「台東区協働指針」(H26.3)より引用）

## 駐車場附置義務

駐車場法に基づく地方公共団体の条例等により、一定の地区内で一定の規模以上の建築物を新築する場合に、設置が義務付けられている駐車施設。

台東区の場合は「東京都駐車場条例」及び「東京都集合住宅駐車施設設置要綱」、「台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例」等に基づき、附置義務が定められている。（台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3)より引用）

## 駐車場附置義務の地域ルール

東京都駐車場条例の一律の基準と異なる駐車場の附置義務の基準（対象建築物の基準や附置義務駐車台数の原単位の設定等）を、地域特性に応じて地区独自に定めることができる制度。また、東京都駐車場条例では原則として建築物の敷地内に附置義務駐車場を設けることとなっているが、駐車場の隔地確保等についても地区独自の定めをつくるのが可能。なお、地域ルールには、ルールの区域の個々の建築計画について知事の認定が必要となるもののほか、都市の低炭素化の促進に関する法律や都市再生特別措置法に基づく法定計画の区域内について、東京都駐車場条例の附置基準を適用除外とするものがある。（東京都「地域ルール策定のための手引」(R5.1)より引用）

## DX

「デジタル技術の活用による新たな商品・サービスの提供、新たなビジネスモデルの開発を通して、社会制度や組織文化なども変革していくような取組を指す概念。（総務省「令和3年版情報通信白書」(R3.7)を参照）また、まちづくりDXは、基盤となるデータ整備やデジタル技術の活用を進め、まちづくりの在り方を変革することで都市における新たな価値創出又は課題解決を図ること。（国土交通省「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン〔ver1.0〕」(R4.7)より引用）

## 東京都駐車場条例

駐車場法第20条の規定に基づき、建築物の建築に伴い発生する駐車需要に対応して駐車場の設置

を義務付けるもの。(東京都「東京都駐車場条例の一部を改正する条例の施行について(技術的助言)」(H26.4)より引用)

## 東京のしゃれた街並みづくり推進条例

個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するため創設された制度。この条例により、「街区再編まちづくり制度」、「街並み景観づくり制度」、「まちづくり団体の登録制度」が整備され、身近な都市再生を強力に推進することが可能となった。(東京都 HP 東京のしゃれた街並みづくり推進条例のページを参照)

## 都市開発諸制度

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度。「再開発等促進区を定める地区計画」、「高度利用地区」、「特定街区」、「総合設計」の4制度を指す。東京都では、地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的として、地域の拠点としてこれらの制度を戦略的に活用するエリアを設定するとともに、各エリアについて、緩和することのできる容積率の限度、緩和した容積の部分に充当すべき用途(育成用途)などについて定めている。また制度ごとに詳細な運用基準・許可要綱を定めており、これに基づいた運用を行っている。(東京都 HP 都市開発諸制度とはのページより引用)

## 都市計画区域マスタープラン

都市計画法第6条の2の規定に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のことで、都道府県が当該都市計画区域の用途地域をはじめとする土地利用に係る都市計画や、都市計画道路などの都市施設に係る都市計画の決定方針等を定めるもの。

## 都市再開発方針等

都市計画法第7条の2に基づき都道府県が定める方針で、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「拠点業務市街地の開発整備の方針」、「防災街区整備方針」がある。これらのうち、東京都では「拠点業務市街地の開発整備の方針」を除く3つの方針が定められている。

## 都市再生推進法人

都市再生特別措置法第118条に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりの中核を担う法人として、区市町村が指定するもの。都市再生推進法人には、区市町村や民間デベロッパー等では十分に果たすことができない、まちのエリアマネジメント(公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等)を展開することが期待される。また、自らの業務を行うために必要な都市再生整備計画、景観計画の案を、区市町村に提案することができる。

## 都市再生整備計画

都市再生特別措置法第46条に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象に、区市町村が定める計画。都市再生整備計画に記載することにより、公共公益施設の整備等のほか、道路占用許可の特例、河川敷地占用許可、都市公園占用許可の特例等の制度を活用した取組みが可能となる。また、「滞在快適性等向上区域(通称:まちなかウォーカーブル区域)」を指定することで、区域内における「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりの取組みを推進することが可能となる。

## 都市づくりのグランドデザイン

平成29(2017)年9月に東京都が策定した、2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的

な方策を示したビジョン。平成28年9月に東京都都市計画審議会による答申「2040年代の東京の都市像その実現に向けた道筋について」を踏まえ、「活力とゆとりのある高度成熟都市」を都市づくりの目標とし、目指すべき都市像の実現に向けて、分野横断的な視点から7つの戦略、30の政策方針、80の取り組みを示している。(台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3)より引用)

### 都心共同住宅供給事業

三大都市圏の都心地域(東京23区、大阪市、名古屋市)において、大都市法(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法)等に基づき、都市基盤整備を伴いつつ、一体的、総合的に良質な住宅供給を行い、都心居住の推進による住宅立地の改善及び都心における良好な住宅市街地の整備を図ることを目的とした補助事業。一定要件を満たす住宅建設については、国・都・区が補助を行う。(台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3)より引用)

### 土地利用

土地の状態や用途などの利用状況のこと。土地には宅地と宅地以外の公園、道路、農用地、森林などがあり、そのうちの宅地は、商業用地(業務地を含む)、住宅用地、工業用地、公共用地などの用途に分類することができる。東京都ではおおむね5年ごとに土地利用現況調査を実施し、土地利用の分類ごとに現況を把握している。(台東区「台東区都市計画マスタープラン」(H31.3)より引用)

### な行

#### ニューノーマル

新型コロナ危機を契機とし、デジタル化の進展も相まって、テレワークの急速な普及、自宅周辺での活動時間の増加等、人々の生活様式が大きく変

化したこと。(国土交通省「令和4年版国土交通白書」(R4.6)より引用)

### は行

#### パブリックスペース

本方針では公園等の公共空間のほか、民間空地、空き家・空き店舗、地域資源等の都市の中の空間について、まちなかのパブリックスペースとして捉えている。

#### ヒューマンスケールの空間づくり

歩道やベンチ、街路樹、自転車用レーンなど、人間の視点を考慮したデザインを大事にする空間づくり。(東京都「東京都市白書 CITY VIEW TOKYO」(H28.3)を参照)

#### 不燃化率

全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物占める割合。本方針では建築面積ベースで算定。(東京都「東京の土地利用 平成28年東京都区部」(H30.5)を参照)

#### プラットフォーム

本方針では、まちづくりのスタートアップから本格展開へのステップアップを促進するため、台東区内のまちづくりに関わる幅広い人材や活動、仲間づくりのための情報などが集積し、情報交換や横連携を図ることができる場や組織体を指す。

#### Project Plateau

国土交通省が主導する3D都市モデル整備・活用・オープンデータ化プロジェクト。都市活動のプラットフォームデータとして3D都市モデルを整備し、様々な領域でユースケースを開発している。(国土交通省HP About | PLATEAU とはのページより引用)

## ほこみち制度

道路法第 48 条の 20 に基づきにぎわいのある道路空間を構築するための道路の指定制度として創設された、歩行者利便増進道路制度の通称。ほこみちに指定された道路では、新たな道路構造基準が適用され、歩道等の中に“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることができる。(国土交通省「官民連携まちづくりの進め方」(R3. 3) を参照)

### ま行

## まちづくりカレッジ

区民のまちづくりへの関心を高め、積極的なまちづくりへの参加を促すために台東区が開講している、区民等を対象とする講座プログラムのこと。前身は「まちづくり下町塾」として開講。

## まちづくり団体の登録制度

街並み景観づくり活動など、地域の特性を生かし、まちの魅力を高める活動を主体的に行う団体をまちづくり団体として登録することにより、個性豊かで魅力のある街並みの形成を促進する制度。(東京都 HP 東京のしゃれた街並みづくり推進条例のページより引用)

### や行

## 容積率充足率

一定区域内の指定容積率の平均に対し、同区域の利用容積率が占める割合。(台東区「台東区都市づくりのための基礎資料」(H31. 3) を参照)

### ら行

## 利用容積率

宅地面積に対する建物の延床面積の割合。(台東区「台東区都市づくりのための基礎資料」(H31. 3) より引用)

## 緑被地密度

単位面積あたりの緑で覆われた部分の面積。

# 台東区民憲章 あしたへ

江戸の昔、「花の雲 鐘は上野か 浅草か」と詠まれたわたくしたちのまち台東区には、磨き抜かれた匠の技や気さくで人情あふれる暮らしが、今もあちらこちらに息づいています。

わたくしたちは、先人が築いてきた文化や環境を大切にして、伸びゆく住みよいまちを目指し、この憲章を定めます。

たからものを うけつぎ こころゆたかな まちにします

おもてなしの えがおで にぎやかな まちにします

おもいやり ささえあい あたたかな まちにします

みどりを いつくしみ さわやかな まちにします

いきがいを はぐくんで すこやかな まちにします

(平成 18 年 12 月 14 日 告示 第 688 号)





# 台東区まちづくり誘導方針

令和5年3月発行

(令和4年度登録 第77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)



