

(仮称) まちづくりに係る総合的な条例の検討状況について

1 背景

本区では、これまで各地区において区民や事業者等と協働しながらまちづくりを行っているところであり、令和5年3月には区が今後実施していくべき方向性を示した「台東区まちづくり誘導方針」を策定し、魅力的かつ持続可能な都市の構築に向けた取り組みを推進している。

今後も多様な主体と合意形成を図り、より良い市街地形成を推進する必要があることから、区民、事業者、行政等の責務を明確化し、公民が連携して実行性のあるまちづくりを進めるため、「(仮称)まちづくりに係る総合的な条例」の検討を進めている。

2 本区のまちづくりにおける主な現状及び課題

(1) 土地利用・市街地環境

区内では、マンション建設が散見され、商業用地から住宅用地へ土地利用転換される傾向が強く、今後も市街地更新や人口流入が見込める一方で、変化の乏しい市街地形成や賑わいの連続性分断が懸念されている。

(2) 既存ストックの存在

区内には公園等のほか、公開空地、空き家・空き店舗、歴史・文化資源などの地域資源の空間が存在しており、現状これらパブリックスペースを活用し、地域コミュニティの形成を図るべく、地域のイベントや社会実験などが行われている。

(3) 既存のまちづくり団体への支援

これまでも任意のまちづくり団体とともに各地区のまちづくりを進めてきたが、制度上の明確な位置づけがない状態であった。地域が民主導で進めるまちづくりの方向性を、区へ提言して位置づけ、運用する仕組みが求められている。

(4) その他まちづくりに係る現行制度

- ① まちづくり支援制度（台東区まちづくり相談員派遣制度等）では、「共同化、市街地整備、定住促進、都市機能更新」等を主目的としているが、近年では、「機運醸成や合意形成、まちの将来像の検討、社会実験に係る技術支援」等を目的とした利用が多く、地域の需要が変化してきている。
- ② 23区における類似の条例については、14区が制定済（令和6年4月時点）。当該条例に共通して定められている主な項目は、目的、基本理念、区や区民等の責務、まちづくり団体の認定・支援、地域独自のまちづくり計画・地域ルールの策定、開発に関する手続等がある。

3 検討経過・主な意見

(1) まちづくりワークショップ

まちづくり活動を実現させるために必要な仕組みについて主に以下が挙げられた。

- ・清掃活動、スポーツ、お祭りなど様々な切り口の活動に対して区のバックアップがほしい。
- ・将来的なまちの姿を地域でデザイン・意思表示できる仕組みがほしい。
- ・地域発意のルールで建築行為等に対する規制強化・緩和をできる仕組みがほしい。
- ・既存団体（町会・観光協会・商店会等）とコミュニケーションできる場の創出又は仲介役の存在、ボランティア募集等の仲間づくりの仕組みがほしい。

(2) 他自治体等へのヒアリング

- ・地域主体のまちづくり活動を行政で認定する仕組みを構築し、これら認定団体の支援を行っている。
- ・プラットフォーム※を介して、様々な分野のまちづくり活動に対して支援している。
- ・各地域のまちづくり団体において機運・進捗に差異があるため、意識醸成・情報交換のために団体間で交流する機会の創出を行っている。

※プラットフォーム：まちづくりに関わる幅広い人材、活動及び情報が集積し、情報交換や横連携を図ることができる場又は組織体を指す。

(3) 有識者懇談会

有識者による本条例（案）に対する助言等を行っている。

（意見）

- ・既成市街地である台東区では、まちづくり活動は都市計画・建築分野だけでなく幅広い分野を受け入れていく仕組みが重要。
- ・活動間のネットワーク化や活動を支えるプラットフォームの構築が考えられる。

4 （仮称）まちづくりに係る総合的な条例の方向性

本区のまちづくりにおける現状や課題等を踏まえ、本条例（案）の目的、基本理念及び主な項目の方向性を整理した。

(1) 目的（案）

この条例は、区、区民、事業者等のまちづくりに関する責務を明らかにするとともに、誰もがまちづくりに参画できる環境づくり及び地域特性に応じた市街地形成を図る方策を講じることにより、台東区都市計画マスタープランに掲げる将来像の実現に寄与することを目的とする。

(2) 基本理念 (案)

まちづくりを進めるために、多様なまちづくり活動により地域コミュニティの形成や地域の魅力向上を図り、各地域の特色及び資源をいかしながら、地域特性に応じた土地利用の誘導・市街地環境の向上を推進する。区民及び事業者と区の相互理解・信頼・協力の下、まちに新たな価値を創出し、持続可能な都市の構築に取り組む。

(3) 本条例 (案) に掲げる主な項目 (案)

① 多様な主体のまちづくり活動に対する支援

個々の地域活動（清掃活動、子育て、防災防犯等）について、その活動を通じ、あるいは複数の活動の相乗効果によって、公共性のあるまちづくり活動に発展し、将来像の実現に資する可能性があることから、それらに対する支援策を検討する。

また、自立した地域のまちづくり活動が継続して行われるよう、段階的な支援策を検討する。

② 今後のまちづくりに必要な新たな制度

地域特性に応じた土地利用の誘導及び市街地環境の向上を図り、持続可能な都市となるための制度について検討する。

5 今後の予定

令和6年7月	区民等との意見交換会
令和6年	第3回定例会 産業建設委員会 本条例(案) 骨子報告 本条例骨子 パブリックコメント
令和7年	第1回定例会 条例制定議案提出 産業建設委員会 本条例最終案報告
令和7年度	本条例施行