

## 会議の概要（議事録）

会議の名称	(番号) 3-27	第4回墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会		
開催日時	平成19年1月26日（金） 午前10時00分から 午前12時00分まで			
開催場所	墨田区役所8F 墨田区役所82会議室			
出席者数	委員8人 （小出治 加藤仁美 篠崎道彦 岡本博 小菅崇行 岸成行 田中進 渡会順久）			
会議の公開 （傍聴）	公開(傍聴できる) 非公開(傍聴できない)	部分公開(部分傍聴できる)	傍聴者数	3人
議 題	1. 報告事項 ① 第4回区民ワークショップについて 2. 検討事項 ① 第3回改定検討委員会における意見と対応について ② 現行の都市計画マスタープランの検証と改定の方向について（分野別構想） 3. その他			
配 付 資 料	1 第4回区民ワークショップについて 2 第3回改定検討委員会 議事概要 3 第3回改定検討委員会における意見と対応について 4 現行の都市計画マスタープランの検証と改定の方向について（分野別構想） 参考資料 現行都市計画マスタープランの検証と改定の方向について			
会 議 概 要	1. 報告事項 ① 第4回区民ワークショップについて 報告者より、第4回区民ワークショップの開催状況と主な検討内容が報告された。 2. 検討事項 ① 第3回改定検討委員会における意見と対応について ア 公共交通に位置づけられていた水運の扱いを再検討する。 イ 第5回検討委員会では小中学生アンケートの結果をマップ化したものを提示する。 ② 現行の都市計画マスタープランの検証と改定の方向について（分野別構想） ア 防災分野では「減災」の考え方を表現する方法を検討する。 イ 住宅分野では、「マンション対策」としてではなくマンションのあり方の表現、既存の木造住宅の維持管理や流通の仕組み、コミュニティの継承を含めた定住の概念、などについて検討する。 ウ 景観分野では、墨田らしい景観形成のメニューについて改定案の内容を整理する。 エ 産業分野では、ファッションストリートの位置づけの確認を行う。			

	<p>3. その他</p> <p>① 地域別構想の地域区分について</p> <p>ア 地域別構想の地域区分を6区分に設定する。</p> <p>イ 現在のワークショップを発展させた第2期ワークショップでは、4区分から6区分へ拡大して実施することを検討する。</p>
<p>所 管 課</p>	<p>都市計画課（内線 3904）</p>

## 第4回 墨田区都市計画マスタープラン改定検討委員会 議事録

### 1. 報告事項

<第4回区民ワークショップについて> 説明者：トデック 小林

小出委員長 ただいまの説明について何かありますでしょうか。

岡本委員 ワークショップの検討をこれだけまとめるにはどなたかリードしているのではないかと思いますので、どういう立場の方なのでしょうか。

事務局 各グループに本業務を委託しているコンサルタントが入って進行を補助しながら検討を進めています。

小出委員長 検討したものは最終的に報告書のような形にまとめるのでしょうか。

事務局 当初は各グループ共通のフォーマットでまとめを作成することを考えていたのですが、やはり地域毎に様々な意見が出てきているため、ある程度の広がり認めながら、ワークショップでの議論をとりまとめていきたいと思っています。最終的には、各グループの参加者が考える地域の将来像を提案書という形でまとめて、それを検討委員会へ報告する報告会を開いてはどうかと考えているところです。

小出委員長 いかがですか。よろしいですか。後でまたこのワークショップに関して関連した話が出てきますので、そのときに詳しく検討したいと思います。

### 2. 検討事項

<第3回改定検討委員会における意見と対応について> 説明者：トデック 小林

小出委員長 発言内容を思いだしながら、対応についてはこれで充分かどうかご意見をいただきたいと思いません。いかがでしょうか。

岡本委員 来年度の実施を検討している区民ミーティングとはどのようなものなのでしょうか。

事務局 現在のワークショップの地域ごとに今よりも広い範囲の方々に呼びかけを行って、これまでワークショップのメンバーの方々が検討してきた内容について意見交換を行い、より多くの意見を反映していこうというワークショップの拡大版のようなものを考えています。

加藤委員 小中学生のアンケートというのはどういう項目で実施したものなのでしょうか。まちづくり条例の中にも子どもの意見を反映させようという話があったと思うのですが、詳しい話を聞かせてください。

事務局 普段どういうところで遊んでいるのか、墨田区のどういうところが好きか、嫌いなのはどこか、そういうものを地図に落としてもらい、それは何故良いと思うのかを尋ねています。一つおもしろい傾向が出ていたのでご報告しますと、「どこが好きか」という設問に対して、「好き」な場所としてあげられたのは北部に集中し、南側の方で「好き」な場所は少ないというものがあります。基盤が整っているまちは子供達にとっては単純すぎてあまり遊び場にならないのかななどと考えているのですが、次回には結果をまとめた地図をお見せしたいと思えます。

加藤委員 ぜひ見せてください。小中学生というのは区内全域の小中学生ですか。

事務局 区内の全校を対象に小学校5年生と中学校2年生に回答をお願いしました。

小菅委員 具体的には北部地域のどのようなところがあげられているのですか。

事務局 公園や緑、川などが多くなっています。

岡本委員 大人が考える魅力的なまちと子供が感じる魅力的なまちにはギャップがあるのではないかと思いますので、そのあたりも検討して欲しいと思えます。

加藤委員 ぜひ詳細にマップ化したものを見せてください。

事務局 集計結果としては第2回委員会の中でもお示ししていると思うのですが、もう少し詳しいものをとい

うことであれば次回用意したいと思います。

**渡会委員** 3ページの4番ですが、水運を公共交通として位置づけるのは厳しいのではないかと思いますので、事務局でもう少し検討してみてください。

**事務局** はい。内部河川の水運ということになると樋門を開門にしなければいけないとか、川幅の問題であるとかこれから検討しなければいけない課題が多く、公共交通という位置づけが適当かという疑問符が付く状況です。将来の方向性として触れる必要はあるだろうとは思いますが、位置づけについてはもう少し考えさせていただきます。

**岡本委員** 環境や観光など他の場所で触れるというのはいかがでしょうか。

**渡会委員** タワーの計画の中では民間事業者がやるということになっていますし、まだ実際には樋門があって行き来ができない状態ですから、ある一定のエリアでレジャー的に運航されるということも考えられます。

**小出委員長** 残りの項目については分野別の方針に関連する内容なので、次の議題の中で取り上げるということでもよろしいですね。

#### < 現行の都市計画マスタープランの検証と改定の方向について > 説明者：トデック 小林

**事務局** 分野別の方針について、現行の計画では「都市防災の方針」「定住環境形成の方針」といった表現になっていますが、今回の基本計画の章立てが柔らかい表現に変わっているため、改定案の中では仮に「防災に関する分野の方針」「定住に関する分野の方針」とさせていただきます、良いアイデアがあればご意見をいただきたいと思っています。

**小出委員長** 改定案では今までなかった視点が加わって、全体的に組み替えが行われているのですが、単に右から左に構成をいじっただけでなく、ネーミングも含めてより良い体系にしていきたいということだと思います。ご意見ありませんか。

**渡会委員** 「景観」に関する分野の方針とありますが、「文化・景観」に関する方針という方が中身にふさわしいのではないのでしょうか。次に、「観光」についてですが、確かに産業に関する分野に含まれる部分はあると思うのですが、観光拠点の整備や伝統文化の継承というと景観や文化とも切り離せないような気がします。産業に関する分野の中に「観光まちづくりの推進」があっても良いのですが、「景観」とか「文化」の中にも「観光」という表現を用いた大きな方針がある方が良いのではないかと考えています。それから「定住に関する分野の方針」ですが、「福祉のまちづくりの推進」「福祉の住まいづくりの推進」と「福祉」という言葉が並べるよりも、中項目に「誰もが安心して住み続けられる住まいづくり」とあるように、ユニバーサルデザインの方向性をきちんと示した方が良いのではないかと思います。

**田中委員** 先頃制定された通称「国民保護法」に従って、現在墨田区でも万が一の自体に備える「国民保護計画」をつくっています。都市計画でどのように取り上げれば良いかは難しいところですが、防災分野の中にはこのようなものも視点として加えて欲しいと思います。

**小出委員長** 1番の「地区特性に応じた総合的な取組み〜」の「総合的」という中に位置づけることはできないでしょうか。

**渡会委員** 2番の中の「災害時における情報基盤の構築」ではないでしょうか。

**田中委員** 事務局のほうで少し検討してみてください。

**小出委員長** ちょうど言いかけたところですが、「地区特性に応じた総合的な取組み〜」の「総合的」というのはどういったことを指しているのが教えてください。水害を含めた対策という意味でしょうか。

**事務局** 水害を含めた対策というのもそうなのですが、密集市街地の整備を考えた時にも道路の整備だけでなく色々なものが複合的に絡んでくるため、総合的という言葉を使っています。

**田中委員** 細かいことになりますが、東京都が昨年末に出した「10年後の東京」という計画書の中では、合計1,000haの緑を増やすということで、都内の全公立学校の校庭を芝生化するという構想などが描かれています。オリンピックを意識しての内容のようなのですが、やるとすれば大きな話になるので付け加えてはどうでしょうか。それからもう一点、産業分野の中で「ファッションタウンの都市環境整備」とあります。ファッションタウンの構想は今も生きていますが、現実の事業としては止まっているようなところもあり、これをそのまま引き継ぐのか、あるいは少し内容を変えてやるのか、整理しておく必要があるのではないのでしょうか。まちづ

くりとして何をどのように進めていくのか、商工課との議論も必要かも知れません。

**事務局** 実現して欲しいとは思っていますが、現実はどうなっていくのか不確定の部分もあるので、もう少し庁内で検討したいと思います。

**岡本委員** 北斎通りでは「規制は強くなったけれども誘致に関する内容が弱い」という声があると聞きます。構想の実現にあたって地元の方との隔たりがあるように感じるのですが、実際にそこに住んでいる住民の方がどんなふうなまちにしたいと考えているのかを調べた上で進めていけば良いのではないかと思います。実際には、外から来た方がマンションを建てる。その際にはかえって今の規制が邪魔になるために結局使い勝手が悪く、街並みとしても目指したものと違うものができてしまうということが起こっています。

**事務局** 先頃まちづくり条例を策定したこともあり、区内ではまちづくりの団体ができたり、一定のエリアの中でまとまって自分たちの目指すまちづくりをしていこうという動きが出てきています。そのような団体に対しては地区計画又はその他のルールづくりのお手伝いをしていきますので、場合によっては既に地区計画がかかっている地域でその内容を変更することも可能になってくるのではないかと思います。

**岡本委員** 地元はファッションストリートというよりも北斎のまちづくりでいくという考えのようです。

**渡会委員** まちづくり条例の登録団体も「北斎通りのまちづくりを考える会」です。北斎を導入する際に、地域の街並み整備をどうするかということから考え始めて、現在は地区計画が制定されたいづ経つので、地区計画の変更も視野に入れながら北斎の街並みづくりのあり方を考えたいという話がされるようになっていきます。そのような地元の意向を受けて、地区計画の変更についても検討できるものは検討していきたいと考えています。

**岡本委員** 北斎のまちづくりは私も参加させてもらったのですが、非常に活発にやっておもしろいと思いました。それから、8ページの1の1)「環境に配慮したまちづくりの推進」ですが、ここではどちらかというと悪いものを改善していくようなイメージで書かれているように感じます。駐車場の問題など改善すべき点は色々とあると思いますが、ここではむしろ積極的に自転車を使っていくような内容にはできないでしょうか。

**事務局** この部分では、なるべく車の代わりに自転車を使うことによって環境への負荷を抑えるということを書いてあります。他にも観光という視点から自転車を活用して回遊性を高めるということを検討している訳ですが、自転車の管理など実際にはまだ詰めなければいけない課題があってもまだ固まっていない状況です。

**渡会委員** 公共交通の充実による自動車交通の低減と自転車利用の促進というのは2つに分けて考えた方が良いでしょう。公共交通を充実することによって自転車利用も抑制するというふうにも読めますが、そういう話ではないと思います。

**岡本委員** 自転車利用というのが環境の負荷を低減しますということ、墨田の環境まちづくりということでもっと積極的に打ち出しても良いのではということなのですが。

**事務局** 区内にはあまり坂もありませんし、おっしゃる通りだと思います。ただ、全体構想の中では自転車駐車場の整備に関する項目があるように、どこで書くのが一番良いのかという問題がここでも出てくると思いますので、そういったことについてももう少し検討したいと思います。

**岡本委員** 防災に関する分野の中に「減災」という言葉を入れた方が良くと思います。「防災」というときちょっとした整備をやっていかなければいけないというイメージでものすごく敷居が高いのですが、そのような整備はなかなか進まないため、できることをどんどんやっていこうという「減災」の考え方が出てきています。特に北部のまちではそういったことをポイントにやっていかなうまくいかないのではないのでしょうか。

**事務局** 防災の事前対策の中に減災ということも含めて考えていきたいと思っています。

**岸委員** 先ほど分野別のタイトルをもっと柔らかい表現にしたいという話がありましたが、例えばタイトルは「防災に関する分野の方針」として、防災、定住、環境、景観、産業のそれぞれについて「安全なまちすみだをつくる」、「住みやすいまちすみだをつくる」、「やさしいまちすみだをつくる」、「美しいまちすみだをつくる」、「活気のあるすみだをつくる」といったサブタイトルをつけてはどうでしょうか。分かりやすい表現ということだったので、そんなことをちょっと考えてみました。それから今度は中身の話なんですけど、今町工場がどんどんマンションに建て変わっており、マンションのあり方がまちをつくる上での大きなポイントになってきているという状況があります。実際に不燃化にもつながるわけですから、現実にはマンションがどんどん建っている状況をいかに利用していくかという視点を加える必要があると思います。「マンション対策」ということではなくて町工場、商店、住宅が混在一体化しているすみだらしさというものを考えた時にどういうマンションがいいのか。そのように考えると、例えばマンションの低層部に商店を誘導して連続させたいとか、1階に町工場があってもいいじゃないとか、指導要綱から外れた話になると思いますが、ちょっと工夫すれば色々な

ことができます。定住に関する分野の中では住宅、良質な住宅、住環境、産業に関する分野の中では活気や産業について書かれていますが、それをうまく混ぜ合わせて、マンションのことでと商店のことでと工場のことをうまくリンクさせたような表現とするのが現状に沿った形ではないかと思えます。

**小出委員長** 少し話は変わりますが、高齢化の進展によって密集市街地の中の老朽住宅がますます取り残されていくのか、それとも建替えが促進されていくのか、どうなるのでしょうか。何が言いたいのかといいますと、良質な住宅を安定して供給するための維持管理みたいな話をどこかで入れられないかということです。建て替え促進や住み替えを目的にして地域内の不良ストックをどこかで買い取っていくとか、そういうやり方ができるかどうかということなんです。

**渡会委員** 密集市街地の場合には狭隘道路の問題や複雑な所有権、前面道路が十分な幅員がないといった理由で建替えが進まないというのが現実です。現在北部地域だと7割近くが老朽木造住宅となっています。

**小出委員長** 進まないという現状に対して、それを改変する手だてを積極的に打ち出すことが区として良いことかどうかという判断だと思います。高齢化社会という特殊な中でこのような状況は加速されていくのでしょうか。

**渡会委員** おそらく加速されてくるのではないかと思います。老朽木造住宅に住んでいる人は高齢者の方が多いですから、今後さらに高齢化が進んでいくと、老朽木造でいちばん危険な建物の中に独居高齢者や夫婦の高齢者が住んでいたということになる可能性はあると思います。

**小出委員長** 「良好な住環境の整備」という項目の中にその辺の話を加えることはできないでしょうか。

**渡会委員** 現状とか実態をもう少し書き込んでいくことは必要かもしれないですね。

**事務局** 検討中の不燃化事業の計画ともリンクする話だと思っています。

**岡本委員** 高齢者が居住の継続をあきらめているような所に、反対に若い人たちが入れるようなサイクルができるのが一番良いのではないのでしょうか。今の制度の中ではなかなかそういうことができないのですが、若い人たちはちょっとした古いところでもそれなりに楽しんで暮らしているようなので是非そのようなことができれば良いと思います。

**渡会委員** 木造住宅の市場ニーズがないので、長く住んでいた人が出ると空き家になってしまいます。空き家になったら、今度は空き家の市場流通の経路がないために、空き家の実態把握も難しいというのが現状です。今言われているような、地区内に残された老朽家屋を今後どうしていくのかという問題は、防災やまちづくり全ての分野において今後大きな課題になると思っています。

**小出委員長** そういう意味で、維持管理や流通の仕組みがあればどこかに入れてほしいなと思っています。

**事務局** ワークショップの中でも京島にお住まいの方々から、今若い人からそういう長屋に入りたいという話があるということを知りました。ところが実際に空いたところを紹介するようなネットワークがなくて、なかなか紹介したくてもできないということで、その方も「長屋バンク」とおっしゃっていましたが、そういうものをつくりたいということでした。

**小出委員長** 通常のマーケットでは動かないものなので、半公共的なNPOや地域組織など新しいものをつけた上で、高齢化やコレクティブハウジングなど何か別の視点を加えた仕組みづくりを考えなければいけないのではないかと思います。それが路地の形態などにも絡んで、維持・保全を進めていけるような方法がないかと考えているところです。

**岡本委員** 関西の方で長屋を耐震補強して住むまちの話がすごいニュースになっていました。

**渡会委員** 今京島ではアーティストの人たちが長屋をアトリエとして借りているという例もあります。若い時だけそういうところに住んで、結婚したら出て行ってしまうということもあるかも知れないので、これからはずっと定住してもらえるかどうかはまだ分からないのですが。

**小出委員長** 「誰もが安心して住み続けられる住まいづくり」の中にある「外国人居住の受け皿づくり」と絡んで、これがスラム的な受け皿になり得るということも気になります。場所的には非常にいいし、ただみたいな金額で、空き家を自分たちで勝手に改造して住み出してということが始まると、これを追い出すことはとても難しくなります。

**渡会委員** 外国人居住の「受け皿」とまでは言えないような気がします。

**小出委員長** 観光地としての対応の部分ですよね、ここで言っているのは。

**田中委員** 京島まちづくりでは基盤整備として道路や公園をつくってきましたが、それでもアンコの部分の建て替えは進んでいません。そこところで先ほど話の出たようなNPOなどが建て替えを支援したり、空き家を買収したり、そういうことができれば本当に良いと思います。

**渡会委員** もし「再開発バンク」のような基金を行政が持って、当面は民間と一緒にある程度決まったエリアで建物を建て、それを売却して資金を回収するというような事業ができるのであれば、そういうことも可能になるかも知れません。

**小出委員長** やはり通常のマーケットではなかなか動かないものなので、リバースモーゲージやいろんなものを使いながらやるしかないと思います。

**渡会委員** 公団なんかそういう役割を担えば良いと思うのですがなかなかそのようにはなりません。

**小出委員長** 向こうも商売ですから、そういううちまちましたところに入って来ないでしょう。おそらくNPOを使わないとできないのではないのでしょうか。とにかく、今の改定案の中では、通常のマーケットに則って何かを新しいものをつくっていくという視点しか入っていないので、維持管理のようなものを加えて欲しいと思っています。

**加藤委員** 「下町らしい魅力ある居住環境の整備」の中に「改修」や「改善」といった考え方を加えることができるのではないのでしょうか。

**小出委員長** 維持保全とか、管理とか、そういう言葉が入っていると良いと思います。

**加藤委員** 「良好な住宅ストック」というのは、何かいかにも「良いもの」というイメージを受けますが、この中にも長屋だったり色々なものがあるので、「長屋」などの言葉を具体的に書き加えてやると下町らしさを感じさせるものになるのではないのでしょうか。

**岸委員** この間のワークショップでも話が出たのですが、「誰もが安心して住み続けられる住まいづくり」の中に地域のコミュニティなど今までのすみだが持っていた魅力が受け継がれていくんだ、そうしたいんだ、というようなことが表現できるととても良いと思います。

**渡会委員** 良好なコミュニティの継承とか、コミュニティを含めて定住になるというか、そういうことも書いてある都市マスでも良いかなと思いました。

**小出委員長** 書かれる場所はどこでも良いのですが、どこかにきちんと書かれていて欲しいと思います。

**篠崎委員** 最低基準水準や誘導水準は、平成18年に廃止された住宅建設五箇年計画に定められたものですが、ここでこのように書かれているのは、平成13年度の段階で2015年の目標として定められたものが生きていると理解すれば良いのでしょうか。

**渡会委員** 住宅建設法から住生活基本法に変わって、誘導居住水準はなくなったのではないかと思います。

**篠崎委員** 次に景観についてですが、「すみだらしい景観形成」という中に「景観ネットワークの形成」とあります。これを見るとネットワークを形成することがすみだらしい景観形成なんだというふうに読めるのですが、実際はそうではなくて、その前に書かれている3つの項目を個別に実現することも、さらにそれをつなげて都市的なレベルでのすみだらしさを打ち出していくことも「すみだらしい景観形成」だと思うので、この部分の関係を整理していただきたいと思います。それからもう1点、景観づくりが何のためかということなのですが、例えばネットワークをつくるのが住んでいる人にとっても、外から来る人にとっても何かしらの価値につながる、その一つが観光だったりすると思うのですが、そういった景観づくりの取り組みを含めて全体としてのすみだらしさをつくっていくんだというような書き方ができると良いと感じました。

**小出委員長** ちょっと時間がなくなってきました。

**事務局** 本日いただいたご意見を反映させた案を再度提示させていただきたいと思います。

### 3. その他

<今後の進め方について> 説明者：池田都市計画課長

**小出委員長** 一番南側の菊川・立川地域を新たに拠点の1つに位置づけようということで地区区分を考えているということでしょうか。

**事務局** 新タワーの計画地を中心としたエリア取りも念頭に考えています。

**小出委員長** 区分そのものは今後も議論することは可能かも知れませんが、ワークショップをこれに合わせて準備したいということですね。一番心配なのは、今まで4つの区分で検討していたものを再編してやろうというのがうまくいくかどうかということです。人が集まるかどうかも含めてその辺りの見直しはいかがですか。

**事務局** これまでは公募を基本にメンバーを集めていたのですが、今回考えているように町会などの組織も通じて広く呼びかけを行っていけば、2グループ増えるくらいの人数は集まっていただけだと考えています。

**小出委員長** 新しく入ってきた人にはそれまでの検討内容の補習授業のようなものをやらなければいけないかも知れません。

**事務局** はい。ほかにも現在の検討内容と整合をとりながら区域を分けていくという作業が必要になります。

**小出委員長** 大きくやるより細かくやるほうがいいという考え方はできるかも知れません。

**岸委員** ワークショップに参加している立場からは、今のエリアを継続するのが良いのではないかと思います。今の南部地域は確かに面積は広いのですが、全体的に都市基盤の整備の状況や商・工・住の混在の状況、道路や緑化などの状況等地域によってあまり大きな差がない、ある意味では似通った状況にあると思っています。先日のまちあるきでも押上から両国までずっと歩いてきて、道にしても川にしてもつながっていることが多いと感じたので、あえて二つなり三つなりに分ける必要はないという気がしています。

**事務局** これから地域のまちづくりの方向性なり構想をまとめるにあたって、南部一つだけで全てを論じられるのか、もう少し分けて議論した方が良いのではないかとということもあるのではないかと思います。その時に、それではどのように地域に分けて考えれば良いのかというのが提案の原点です。

**小出委員長** 分けて駄目だったらまた元に戻すというのもやり方としてあるのではないのでしょうか。

**加藤委員** 6区分の場合には基本計画と同じになるわけですね。

**渡会委員** 近いものになります。ただ基本計画の場合には、どこの町丁を境界にするという形ではなく、大きく重なる部分のある分け方になっています。都市マスの地域別構想でも境界がぼやけていて良いのか、町丁で区切った方が良いのかというのは今後議論していく必要があるかも知れません。

**事務局** 現行の計画では10地域を線でしっかりと区切っているのですが、隣接する地域の関連ということからすると重なる部分があった方が良くないかという気はします。

**小出委員長** 現行のままでもやれるよという話は出たのですが、次のワークショップはもう少し人数が多い方が良いのではないかと希望もあるので、労力がかかるようになりますが、人数を増やしてみてそれで検討してはいかがでしょうか。あとはよろしいですか。次回は年度明け、4月ですね。

**事務局** はい。第5回の改定委員会は4月に入ってから開催したいと思っています。今回の資料と一緒に予定表を配付させていただいておりますので、各委員のご希望を踏まえて開催日を提案させていただきます。よろしくお願いたします。

**小出委員長** どうもありがとうございました。

以上