

会議の概要（議事録）

会議の名称	(番号) 3-27	第7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7月30日(月) 午後6時30分から 午後8時30分まで			
開催場所	墨田区役所12F 墨田区役所121会議室			
出席者数	委員9人 (小出治 加藤仁美 篠崎道彦 岡本博 小菅崇行 岸成行 須賀武 田中進 渡会順久)			
会議の公開 (傍聴)	公開(傍聴できる)	部分公開(部分傍聴できる)	傍聴者数	2人
議題	<p>1. 検討事項</p> <p>(1) 第6回改定検討委員会における意見と対応について</p> <p>(2) 地域別構想について</p> <p>(3) これまでの意見と主な検討課題について</p> <p>2. 報告事項</p> <p>(1) 区民ミーティングについて</p> <p>3. その他</p>			
配付資料	<p>1 第6回改定検討委員会議事録</p> <p>2 第6回改定検討委員会における意見と対応について</p> <p>3 地域別構想について</p> <p>4 これまでの意見について</p> <p>5 主な検討課題について</p>			
会議概要	<p>1. 検討事項</p> <p>(1) 第6回改定検討委員会における意見と対応について</p> <p style="padding-left: 20px;">ア 地域区分の図について、簡易的な表現ではどの地域にも入らないエリアが出てくるので対応を検討するよう指摘があった。</p> <p>(2) 地域別構想について</p> <p style="padding-left: 20px;">① 方針図について</p> <p style="padding-left: 40px;">ア 区民に見やすい計画書とするために、方針図だけで地域のまちづくりの方針が分かるよう、図の表現や書き込みの内容を工夫して欲しいという指摘があった。</p> <p style="padding-left: 20px;">② 方針の内容の整理について</p> <p style="padding-left: 40px;">ア 各地域の内容を比較することができるよう、幹線道路や拠点、個別の建築など空間要素毎に方針を分解して整理することができないかという指摘があった。</p> <p style="padding-left: 20px;">③ 区民の声の反映方法について</p> <p style="padding-left: 40px;">ア 区民ワークショップなどの活動が実際のまちづくりの動きに繋がっていく(協治・ガバナンスの体现)よう、区民の声の反映方策について具体的な提案があった。</p> <p>(3) これまでの意見と主な検討課題について</p> <p style="padding-left: 20px;">① すみだ“らしさ”の表現について</p> <p style="padding-left: 40px;">ア “らしさ”を表現するにあたって、今あるものを守るだけでなく、新しい価値の創造といった将来の方向性を示す内容が含まれていることが分かるようにという指摘があった。</p>			

	<p>② 都市構造について</p> <p>ア 拠点の設定に関して、広域総合拠点とスポーツ・レクリエーション拠点を1つのものとせず、性格の異なるものが多層的に存在していることを表現すべきだという指摘があった。</p> <p>イ 軸の設定に関して、ストラクチャー未滿の交通動線を表現することはできないか、区民の日常生活とは縁の薄い場所ではなく日常的に利用する「生活軸」のようなものを設定することはできないかといった指摘があった。</p> <p>③ マンション対策について</p> <p>ア コミュニティの希薄化という地域の一番の懸案事項に対して、土地利用や高さ等の規制は回答になっていないのではないかと指摘があり、マンション1棟の中での戸数バランスの設定など都市マスとしてどこまでの内容がかけられるかを検討した。</p> <p>2. 報告事項</p> <p>(1) 区民ミーティングについて</p> <p>ア 事務局より、当日までに開催された5地域の会の様子が区民ミーティングについて、延べ112名の参加を得、活発な意見交換が行われたことなどが報告された。</p> <p>3. その他</p> <p>今後の予定について、以下の2つの会合の開催に関する報告があった。</p> <p>ア 次回委員会は9月5日(水) 18:30から、区役所12階123会議室で開催する。</p> <p>イ 9月27日(木) 18:30からすみだ学習センター2階ホールを会場に、改定検討委員会と合同開催という形で区民ワークショップの成果を発表する「発表会」を開催する。</p>
所 管 課	都市計画課(内線 3904)

第7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. 検討事項

(1) 第6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

岡本委員 5ページ右側のグラフは同じ墨田区同士の人口推計を比較をしているものでしょうか。

事務局 はい。今回簡易的に推計したものに、参考として他の機関が行った推計結果を並べています。

岡本委員 もう一点、別添1について、範囲が重なる部分があるというのは理解できるのですが、この図だとどの地域にも入っていない部分が出てきてしまっているのを気付けてください。

事務局 今後図を作成する際に気を付けたいと思います。

小出委員長 両国の辺りではかなり人口が増えていますがどのような理由、手法によるものなのでしょうか。

渡会委員 単純にトレンドを並べたものなのではないでしょうか。現在のマンションの建設状況が続くという想定なので人口が右肩上がりになっているのだと思います。

事務局 簡易的な推計ですが、高齢化率の南北の違いを改めて確認する結果となっています。

岡本委員 余談になりますが、これだけ高齢化率が上がると、区の財政面を考えても高齢者が働く場をつくるということは非常に大事な要素になるのではないのでしょうか。

事務局 もう一つ、中小企業の多い墨田区では、職住近接の形態が色濃く残っており、就業者の約半分が区内で働いているという特性があります。生産年齢人口が減少していくことによって、こういったものづくりの側面でも働き手がなくなるといった問題が出てきています。

(2) 地域別構想について 説明者 トデック 小林

小出委員長 錦糸町から新タワーを結ぶ路線については、観光に関する内容も強調して書く必要があるのではないのでしょうか。ヴィスタも非常に重要ですが、回遊性を持たせるための色々な仕掛けについても考える必要があるでしょう。

渡会委員 新タワー周辺のまちづくりや観光面の取り組み、北部密集市街地での取り組みなどについては、現在の計画にある主要推進プロジェクトのような形で、まとめて書いた方が良いのではないかと考えています。

小出委員長 ほかに、新タワーの交通についてですが、東西方向でさばくことは難しいので、少し遠くなりますが南北方向でさばくしかないのではないかと個人的にはかんがえています。それともう1点、白鬚東は昭和50年くらいの完成だったのでしょうか。

事務局 はい。51年頃だったかと思います。

田中委員 最終の完成がリハビリテーション病院の昭和60年です。

小出委員長 そうするとそろそろ30年近く経つところも出てくる訳ですが、耐震補強なのか建て替えなのか、何らかの対策を行う必要というのはどうでしょうか。

渡会委員 白鬚東については、当初の目的に振り返って、30年経って防災拠点機能がどうなったかを検証する必要もあると思うのですが、東京都は防災施設を廃止する方向で考えているようです。

小出委員長 建物の老朽化だけでなく、あと10年、15年くらいすると住民の高齢化という問題も出てくるのではないのでしょうか。

田中委員 現在でも住んでいる人の高齢化は著しい状況です。

渡会委員 幸い賃貸が多いので、更新時期にあわせてうまく棟ごとの改修をしていくのが一番良いのではないかと思います。

岡本委員 図の凡例にある土地利用の中身の説明というのはどこかに示されているのでしょうか。

事務局 全体構想で土地利用方針を定める中で、そのような説明は一度お示ししたことがあったかと思えます。

渡会委員 現行の都市マスには、例えば拠点型複合地区がどのようなイメージかというのを街区のイメージ図も加えて説明していますので、よろしければこちらもご覧ください。

岸委員 地域の主要課題を受けて地域整備の方針を出して、地域整備の方針図を示すという流れの中で、地域整備の方針があんまり見えてこない。文章で色々と書いてあっても一般の方はほとんど見ないで方針図の方に目がいってしまうと思います。その場合に、方針図がいわゆる古典的なもので、例えばこの商業拠点の花火のような表現が必要なのかということが気になります。文章を良く読んでみると良いことが書いてあるのですが、方針図になると引き出し線でちょっと書き込んであるだけになってしまうので、なぜこのような図になるのか非常に分かりづらくなっています。この文章で書かれたものをもう少し上手に表現する方法を考えて欲しいと思います。

小出委員長 地図の全面に色が塗ってあることも見づらくなっている原因ではないでしょうか。

岸委員 このような上から見たような平面的な模式図がふさわしいのかどうか。こういった図が全体でまとめて1つあって、地域ごとにはもう少し目線を変えて、絵を入れたりソフトな内容になっているのも良いのではないのでしょうか。

小出委員長 欲張って全ての情報を入れようとしているのも良くないのかも知れません。

事務局 ご指摘の通り地域整備の方針の文章よりも方針図の方を見ることになると思うので、文章で書かれている内容が図にまとまっていなければいけないという事だと思います。

篠崎委員 土地利用の戦略的な部分の色が強すぎるために、拠点や軸線が浮かび上がってこない、非常に見づらいものになっています。色彩を含めた表現について改善して欲しいと思います。

岸委員 例えば 37 ページに回遊性のある歩行者空間の整備推進として3つの項目があげられていますが、方針図の方を眺めてみても回遊という文字が出てきません。水色のドットの線が回遊のルートなのかなと思って見ていたのですが。

事務局 ご指摘の線は、全体構想の中で水と緑の基本軸として位置づけた、主に河川を中心としたものになります。凡例が抜けてしまい申し訳ありません。

小出委員長 地色で塗られている地域全体でもれなくやっっていくものは少し軽めに描いて、軸や特に重要なつなぎなどはポイント数を上げて強調するなどの工夫が必要でしょう。現在のものは情報量が多すぎるので、もう少しダイナミックな描き方にした方が良いと思います。面で重要どころだけは面で色を塗るとか、やり方を考えればもう少し分かりやすくなるのではないのでしょうか。

岸委員 土地利用図と一緒に絵の中に方針図を盛り込むのが良いのかどうかという議論もあります。土地利用は別にある、方針図は独立して、方針の部分が見えてくるような構成も良いのではないのでしょうか。

篠崎委員 表現の話のついでなんですが、地域区分が全て楕円で描かれているのも少し無理があるように感じるので、もう少し緻密に書いた方が良いと思います。

加藤委員 地域別の方針図と同じようなエリアにすれば良いのではないのでしょうか。それから、先ほども地域整備の方針について良いことが書いてあるけれども分かりづらいという指摘がありましたが、これを例えば、河川、幹線道路、生活拠点、それから市街地の中に建築や生活道路や商店街の話があって、公共施設。こういった大きな空間要素で分けて、それぞれについて課題や方針を整理して書いていけば良いのではないかと思います。前回の委員会でも触れましたが、同じ空間要素の中に書き込んでいくと、地域の違いや共通点も見やすくなるのではないかと思います。別途策定している景観のマスタープランとのリンクを考える上でも、空間要素で整理するというのは必要なことなのではないかと思います。

事務局 現行の計画では土地利用別の方針を整理しているので、これによって地域毎の比較出来たという側面があります。

加藤委員 現行の形が良いのかという問題はありますが、いずれにしろ共通する要素で整理する方法が良いと思うので、是非検討してください。それからもう1つは、協治・ガバナンスについてです。ワークショップをやって、この構想をつくって、いずれはまちづくり条例や地区計画に繋げていきたいという意図が当然あると思うのですが、その辺りのストーリーをどうやってつくっていくかという問題があります。先ほどワークショップの検討内容をコラム的に紹介するという説明もありましたが、コラムで括ってしまうよりも、内容を全て

記載して構想に盛り込まれている部分と他に反映していく部分を明確にするなどして、せっかくやったWSの結果を上手く繋いでいくのが良いのではないのでしょうか。あとは現行の計画では地区計画が全区を網羅的に位置づけられていますよね、それとの関係が少し気になりました。

篠崎委員 景観法という言葉が向島料亭街の一箇所だけ使われています。もちろん保全的な方法で景観法を活用するのは当然あるのですが、ここだけ「景観法を活用」と書くのは少しバランスが悪いのではないのでしょうか。まだそこまでの方針がまとまっていないのであればしようがないのですが、書くのであれば色々なところで景観法の活用を書き込むべきでしょう。地区計画についても同様に単発でときどき出てくるという印象を受けるので、方針を持って書き込みが行われるように少し整理をして欲しいと思います。

渡会委員 地区計画は全体構想の土地利用方針の中で一枚にまとめておくのが良いと思います。墨田区は全国で最初に地区計画をやったところでもあるし、再開発地区入れると6地区程の地区計画がかかっているのですが、まだかかっていない地域についてはマンションの乱立を防止するといった目的に応じて、積極的に地区計画やまちづくり条例を活用して協治・ガバナンスのまちづくりを進めていくという姿勢を示す必要があると思います。

岸委員 地域整備の方針の中で、ワークショップで出ている意見とか希望がそのまま反映されているものも多いのですが、それがワークショップから出てきた意見だということを知るように印でもつけるのが良いのか、あるいは先ほど加藤委員の言われたようにワークショップの意見をどのように盛り込んでいるのかを分かるようにするのが良いのか、どのように整理するのが一番良いのでしょうか。

事務局 今の段階で、既に可能なものは盛り込んだ方針としているのですが、どれがどの意見を反映したものかは分からないというのはご指摘の通りです。

小出委員長 最初の段階だから出来るだけWSの成果ということを取り上げて、例えば、直接的な内容でなくても関連する内容については全てWSの成果として表現するのも良いのではないのでしょうか。

渡会委員 計画書の中でそこまで表現するのは分かりづらいものになる恐れがあるので、WSの成果は成果として別冊でまとめをつくってはどうか。

加藤委員 きちんとした形になればそれでも良いかも知れません。

事務局 可能であれば、その別冊の中で「この意見は都市マスの何ページに反映されています」ということをきちんと記入しておくという方法が良いかも知れません。

渡会委員 その方が良いと思います。

岡本委員 ワークショップにも参加していると、かなり良い意見やこの中でも採用されている意見がたくさん出ていると思うのですが、それを地域に持って行って発表すると、行政へのお願いというか、「何でこれやってくれないのか」「これはおかしいのではないか」という意見が多く、ワークショップで行われている積極的な議論との温度差を感じます。新しい協治・ガバナンスという方針は、住民の方がもっと積極的に参加出来るようなまちづくりを進める。行政が全部手をかけないとやれないというのではなく、住民がやりたいものを手助けをするというスタイルに切り替えようとしているのだと思うのですが、目白や世田谷のまちづくりの現場に見た経験からも特にこの温度差が課題だと思っています。今ワークショップや地域に出て行っている部分を上手に拾い上げながら、全部行政がやるのではないところを計画の中で表現できると、ただお金をかけて整備していく方法から地域の人がやりたいことを支援していくという本来のあり方に戻っていけるのではないかと思います。

事務局 今度進め方に関する内容を提示しますが、その中で工夫していきたいと思います。

(3) これまでの意見と主な検討課題について 説明者 トゲック 小林

渡会委員 広域総合拠点の中に文化、スポーツ、レクリエーションが含まれる、だから図中には緑の丸を表現しないという考え方は、なぜ広域総合だけなのかという疑問も含め、分かりづらい考え方だと思います。また、現行の計画では、広域総合拠点をはじめとした拠点と都市連携軸、都市施設等、文化・スポーツ拠点あるいは水と緑の景観軸が相互にネットワークを組みながら墨田区の活性化を目指すというのが理念だったので、これを変えようというのは外の人が見てもちょっと分かりにくくなるのではないのでしょうか。都市構造を構成する個別の要素を「重なっているから一緒にします」ということでは賛成できません。それから「らしさ」についてですが、墨田区の歴史、伝統、文化や人々の生活の風情だとか感情、記憶といった現実を踏まえながら、これをもう一步進めて、これからのすみだの将来の方向性を示すものとして「らしさ」を考えて欲しいと思います。

篠崎委員 「らしさ」というのは守るべきものだけなのかということだと思うのですが、2025年の墨田ブランドというものは当然タワーも入ってきます。今ある良いものだけではなくて、20年25年に向けた新しい価値の創造みたいなものが「らしさ」の中にあるべきだと思います。

事務局 どのように表現するかというのは難しい問題ですが、例えば景観を例にとれば新タワーの新たな景観の形成という側面と昔ながらの歴史だとか文化、伝統を守るという側面があり、守る部分と育てていく部分があるのかなと思っています。

篠崎委員 守るべきものがあるという意味で「らしさ」を使うという割り切り方もあると思いますが、そうであれば新しいものについても対比的に、あるいは関連づけて書いていく必要があるでしょう。

小出委員長 交通の話はどうなっていたでしょうか。地下鉄の延伸というのはどうなるか分かりませんが、地区内のコミュニティバスなどの話です。必ずしも墨田区の中で考える必要はなく、観光の話とも絡んで隣との関係ですね、この辺りをどこでするのかというのが1つ気になります。それから、自転車と歩行者の道について、場所場所にはそういうことが書いてありますが、全体としてどういうイメージになるのかがちょっと分かりません。今の都市軸との関係なのですが、都市軸は必ずしも交通ネットワークをイメージしている訳ではないので、こういった内容が書き切れていないということです。例えば、北斎通りについては南北に繋がる路線がほとんどなくて、こういうものをつくっていかねばいけないのですが、繋ぐものは全く何もなくて、だから造っていかねばいけない路線ですよね。そういう都市計画上の課題が都市構造図では同じように見えても実際にはかなり違って来る。そういう意味では地域別に書き込む内容かも知れません。この話は、河川との関連でも重要な考え方で、例えば今隅田川は直接水辺に出られない状況があります。ところがロンドンのテムズ川はバリアを全部壊してどこでも歩いていけるというのをやっている。テムズ川と同じにしるというのも難しいのですが、向こうは歩いて行けるだけじゃなくて、どこでも歩いて行ける、そういうことをやっています。要するにダイナミックなストラクチャー未満の構造的なものとして、主要な公共交通機関が支配している方向性とは逆の方向でコミュニティバスや歩行者路の整備、例えば荒川の都電をこっちに持って来るといった話を考える必要があるのではないかとということです。

渡会委員 コミュニティバスの共同運行については今台東区と検討しているところです。

小出委員長 江東区と違ってあり得るかも知れません。

事務局 今、交通戦略も内部で検討していますので、そういったものを少し取り込んで、どうなるか考えてみたいと思います。

岸委員 今のお話に関連しますが、都市構造図に描かれたピンク色の軸の話はワークショップの中でも全く話が出てきません。京葉道路、浅草通りと言っても普段全く通ることのない車が通るだけの道といった認識です。それではどういう話に出てくるのかというと、子供たちが歩く通学路や錦糸町まで買い物にどうやって行くのかだとか、そういう所の歩道を整備してください、自転車を通りやすくしてください、駐輪場を整備してくださいといった話になります。以前にも都市軸とは何なのか、単に拠点と拠点を繋いだものか、という問題提起をしたのですが、公共交通機関や幹線道路を線でなぞって、人の多いところを丸で囲んだだけのように見える都市構造図というのは、一時代前のものであまり意味がないのではないかと気がします。今の委員長のお話にもありましたが、人が歩く、自転車で動く、あるいは川沿いの歩行者空間。四ツ目通りといった所よりもただ川の周りをぐるっと歩けるようにすれば良いじゃないかという意見があることから考えると、例えばこの水と緑の基本軸というものの説明も、良く分からないというのが正直なところです。それから、もう1つはマンション対策についてですが、ワークショップの中では皆さんが一番危惧しているのはコミュニティの希薄化とワンルームマンションにおける適切な管理の2点です。こういった問題意識に対して、マンションの規制その他の資料に書かれている方向性が答えになるのかという疑問がぬぐえません。それから、2、3日前に郵便ポストにマンションのアンケートが入っていたのですが、あれはこの計画と関係あるのでしょうか。

渡会委員 あれは住宅課がやってるマンションの実態調査と今つくろうとしているワンルームマンション規制条例の参考資料という位置づけで協力をお願いしているものです。

岸委員 今言ったコミュニティの希薄化とワンルームマンションの問題は、ワークショップの6つのグループどこでも出てくる話ですよ。

渡会委員 都市構造図の拠点、都市軸という考え方は確かに古典的なものですが、例えば両国と錦糸町について東京都と都市計画上のやり取りをする際に、北斎通りがあり、京葉道路があり、総武線があり、総武快速線が走っているということから見て広域的な拠点を繋ぐ交通動線上大きな動脈が入っている所以他们は都市軸として捉えて相互の連携を深めて一体的な発展をさせていくといった説明をするのに必要になるという側面があります。それから、拠点を都市マスに位置づける上では、機能だけでなく今後どのようなことをするのかを書いておくことも必要なのではないかと思っています。ないということもある得るのかも知れませんが、例えば地区計画を導入して拠点にふさわしい街並み形成をする、総合設計制度を活用した土地の有効利用を図る、

といったことを明確にしておいた方がよいでしょう。それから、今言われたまちの人の視点について、実際には「東西なんか歩きやしない。南北に歩く方が多いんだよ」と言う人が多いわけですが、残念ながら南北道路で歩道が4.5mもあるようなものはありません。それなりに良い所は大横川の緑道だけですが、あそこも公園の部分が大きく自転車が危なくてしょうがないと言われることもあるようです。こういったことを考えると、区民が日常的に生活する「生活軸」というような考え方を水と緑の基本軸に入れ込んで、都市軸と対比するものではなく一緒に「生活軸」が浮かび上がるような形にするのが良いのではないかと思います。

岸委員 おっしゃる通りだと思います。

事務局 拠点にも「広域」と「生活」という区分を設定しているように、軸についてもやはり広域の移動というものと今の生活に近いもの、先ほど委員長の言われたストラクチャー未満の交通手段があるのだと思います。現在はレイヤーの違うこれらのものが一緒に括られているために分かりにくくなっているようなので、これを明確に区分することで解決できるかも知れません。

渡会委員 レイヤーごとに描き込みをすれば良いのではないのでしょうか。

事務局 ワークショップや区民ミーティングの発言を聞いていると「自分たちが住んでいる所を住みよいまちに」ということを皆さん強調されているので、そういう観点から見ると軸というのはあまり関係ないものなのかも知れません。同時に、生活者の視点で考えた時にどこが大事なのかということを経験の中にも表現することがとても重要なことだと感じています。

岡本委員 私が区民の方に「広域総合拠点と広域拠点では具体的にどう違うのか」「広域拠点になったから何か変わるのか」とか、立花の商店街の方に「うちは拠点に入っていないからダメなのか」と聞かれても説明しづらいというのが実際のところだと思います。それから他の方もおっしゃっていましたが、現在将来像が捉えづらくなっている中で、例えばこの地域にはどのような風な商店街の活性化を行うのか、どのようなまちづくりを目指しているのかとか、これから墨田は自転車がすごく通りやすいまちになるんだとか、そんな話ができるような都市マスになれば良いと思います。

事務局 拠点の中でも、錦糸町と両国、押業がそれぞれどのような方向性を目指していくのかというビジョンのようなものは全体構想の中で提示させていただいていますが、その中身を区民にとって身近なところでもう少し描き込んでいけると良いのかなと思います。

岡本委員 両国については、「南北に渡れない状況がずっと続いていて、それがこの地区を分断している。なのになぜ手をつけないのか」ということをワークショップの参加者は皆さんとにかかおっしゃっていました。

事務局 それから、先程岸委員からご指摘のあったマンション対策に関してですが、今回ここで書き込んでいる内容というのは、都市マスの性格上どうしてもハード面、建物の形態面を中心とした内容になっています。ですが、ワークショップの中ではコミュニティですとか、そういったところが大きなテーマとなっていることも重々承知しています。ワンルームマンションに関しては、若い方々の住まいとして一定量のワンルームは必要な訳で、それが規模の大きいマンションの全部がワンルームというのは問題も多いということではないかと思えます。例えば1つの棟の中でワンルームは戸数ベースで何%以下にしなければいけないというようなことを決めることによって、地域全体の人口バランスをマンションの中身で誘導していけるようなことが少し書き込めれば、ソーシャルミックスというかある程度コミュニティの対策にまで踏み込める内容になるかなと現在考えているところです。

渡会委員 現在ワンルームマンション対策条例の策定委員会というのを設置して、最低居住面積を25㎡以上にするとか、今までは50戸以上からファミリー付置があるけれども、それを15戸からにしてはどうか、といった検討を行っている中で、近いうちに実際に対策が打たれる事になると思います。それから、マンションを建てられる地区、建てられない地区という表現はどうかと思いますが、先に挙げられた問題・課題がありながらも都市マスとしては資料に示された案のように都市計画的な観点からワンルームマンションやマンションの抑制策を提示するという書き方でやむを得ないのではないかと思います。

岡本委員 WSの中で北部の人の話も聞くのですが、高齢化が進んで、地域には空き家が増えているため防犯上心配だからマンションを増やしてくれという声があります。この裏には、空き家がどんどん増えていってまちの元気がなくなって、外に出て行った子供は自分の家に興味がなくて土地を売ってマンションが建つ、マンションを建てざるを得ないという構図があるのだと思います。その辺りをきちんと押さえて、魅力的なまち、皆さんが定住できるまちというところに軸足を置いておかないと、ただ規制するだけではディベロッパーさへ入ってこないような状況になってしまう恐れがあります。

事務局 空き家が集積していった結果マンションになってしまうという側面と、もう一方ではマンションができることによって一旦外に出た子供世代が地域に戻ってくる、高齢者と血縁者との近居を実現するような受け皿的な要素を持っているという側面があります。

渡会委員 墨田区のマンションを売り出すと2割以上はだいたい墨田区に関係する人が入っていくという結果になっていると思います。

事務局 そういう形で少し地域を活性化して、お年寄りにとっても住みやすい環境がマンションによって生み出されるのであれば、空き家も少しは減るかも知れませんが、マンションを出発点としてまちが元気になるようなシステムをつくるのが可能になるかも知れないということも考えているところです。

岡本委員 私の南部の地域では、1つ土地が空くとだいたい3つか4つに細分化されて、車が入ったらぎゅうぎゅうというような規模の二階建ての住宅が建てられます。マンションではないけれどもまちの景観としてはとても歓迎できない、居住環境から見るとむしろ上に乗せた方がまだ陽が当たるのではないかと思えるような、そういった建物が乱立している状況を見ると、一概にマンションだけをターゲットにすれば良いというものではないのかなと思います。

2. 報告事項

(1) 区民ミーティングについて 説明者 都市計画部参事

(指摘なし)

3. その他

(1) 次回日程について 説明者 都市計画部参事

(2) 区民ワークショップ成果発表会(改定検討委員会と合同開催)の日程について 説明者 都市計画部参事

小出委員長 まだまだ議論が途中という感じですが、時間が来てしまいましたので次回に持ち越しということにします。特になければこれで閉会いたします。どうもありがとうございました。

事務局 資料の訂正が1点あります。資料2の5ページ、9.3%、67.9%、9.3%が9.3%、67.9%、23.6%の誤りです。それから一番最後の行、高齢化率の値が「高い」は「低い」の誤りです。お手元の資料の訂正をお願いします。

小出委員長 人口研の推計はどのような条件でやっているのでしょうか。

事務局 前提条件を整理して次回ご説明します。

事務局 次回は主要推進プロジェクトそれからこのまちづくりを進めていく推進のための方策についてご議論頂きたいなと思います。よろしくお願いたします。

以上