

谷中地区地区計画の検討状況について

1 地区計画（素案）説明会について

7月に開催した地区計画（素案）説明会で意見が多かった「道路A」及び壁面位置の制限の距離等を検討中であった「道路B - 2」に面する地権者に対し、説明会を開催した。

さらに、これまでの説明会でいただいた意見等を踏まえた地区計画（素案）について、地区整備計画区域内の地権者に対し、説明会（第2回）を開催した。

（1）説明会概要

道路A

開催日：平成30年11月4日（日）

対象者：道路Aに面する地権者

出席者数：23名

道路B - 2

開催日：平成30年11月18日（日）

対象者：道路B - 2に面する地権者

出席者数：13名

地区計画（素案）説明会（第2回）

開催日：平成31年2月24日（日）

対象者：地区整備計画区域内の地権者

出席者数：62名

（2）主な意見 【別紙1参照】

2 地区計画（原案）に向けた変更（案）

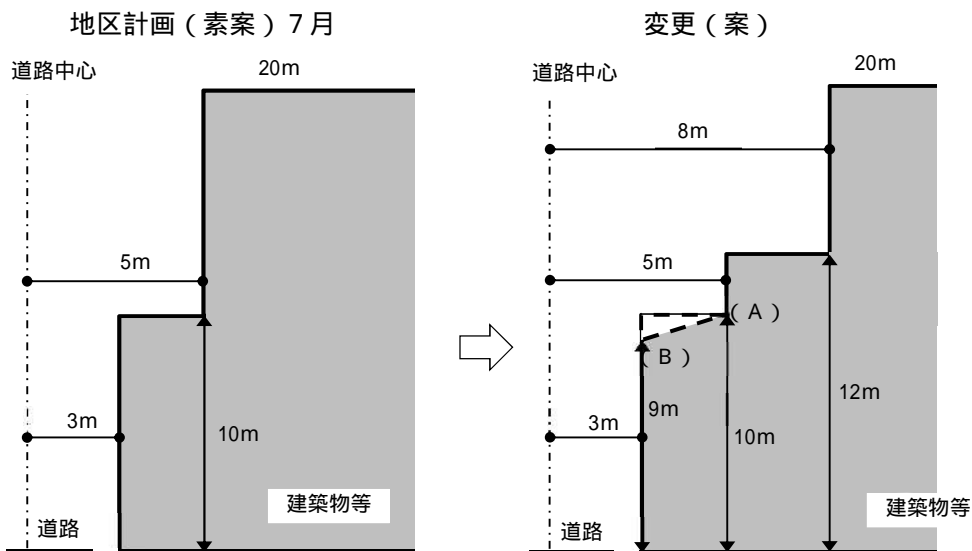
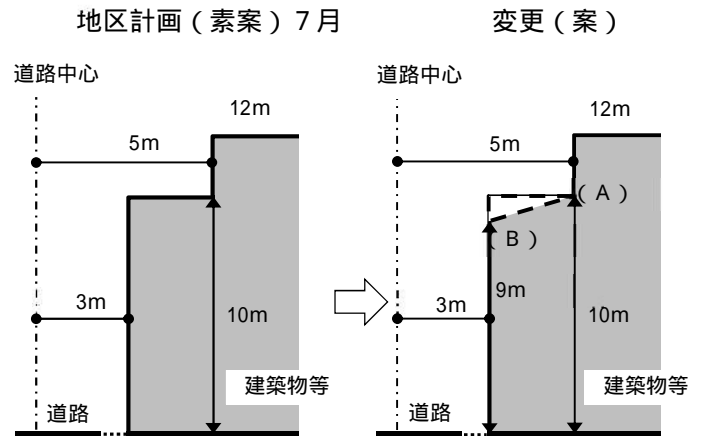
(1) 道路Aに面する敷地における壁面の位置の制限の変更

住宅地区においては、道路中心から5m壁面後退した位置の建物高さ10mの点(A)と道路中心から3m壁面後退した位置の建物高さ9mの点(B)を結んだ線の上部に建築物等を築造することは不可とする。



- ：道路A
- ：住宅地区（高さ12m）
- ：商業・住宅地区（高さ20m）

商業・住宅地区においては、①に加え、建物高さ12mを超える部分の壁面の位置を道路中心から8mとする。

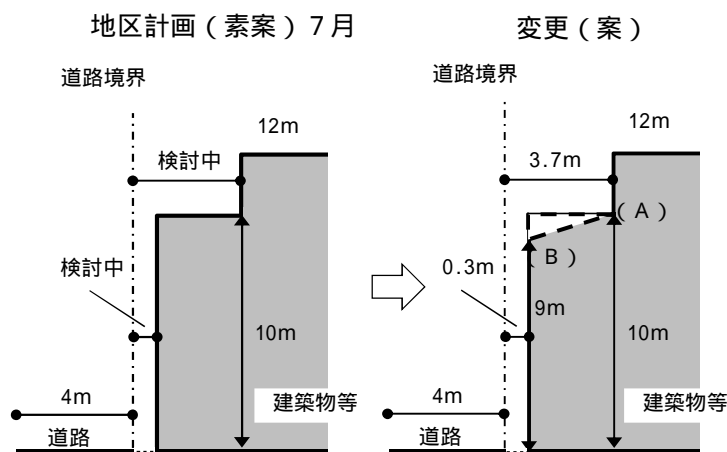


(2) 道路B - 2に面する敷地における壁面の位置の制限等の変更

地区計画(素案)7月では「検討中」としていた事項については、次のとおりとする。
壁面後退距離を道路境界から0.3m、建物高さ10mを超える部分は3.7mとする。

道路境界から3.7m壁面後退した位置の建物高さ10mの点(A)と道路境界から0.3m壁面後退した位置の建物高さ9mの点(B)を結んだ線の上部に建築物等を築造することは不可とする。

容積率の最高限度を、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域は、184%に、近隣商業地域は276%に緩和する。



(3) 商業・住宅地区における壁面の位置の制限等の整理【別紙2参照】

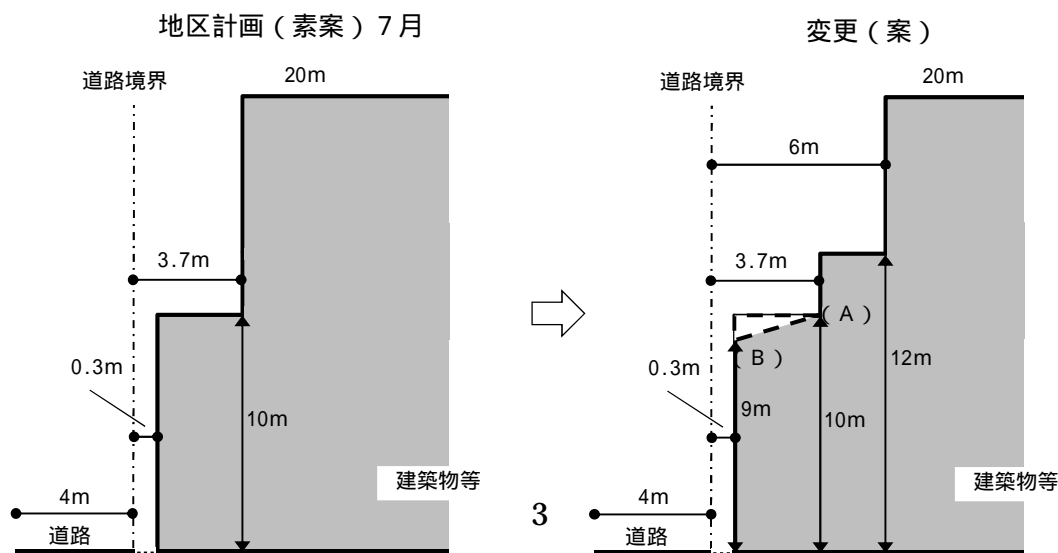
壁面の位置を制限する道路(通り抜けている幅員4m未満の道路)のうち、商業・住宅地区部分の沿道においては、次のとおりとする。

壁面後退距離を道路境界から0.3m、建物高さ10mを超える部分は3.7mとする。

道路境界から3.7m壁面後退した位置の建物高さ10mの点(A)と道路境界から0.3m壁面後退した位置の建物高さ9mの点(B)を結んだ線の上部に建築物等を築造することは不可とする。

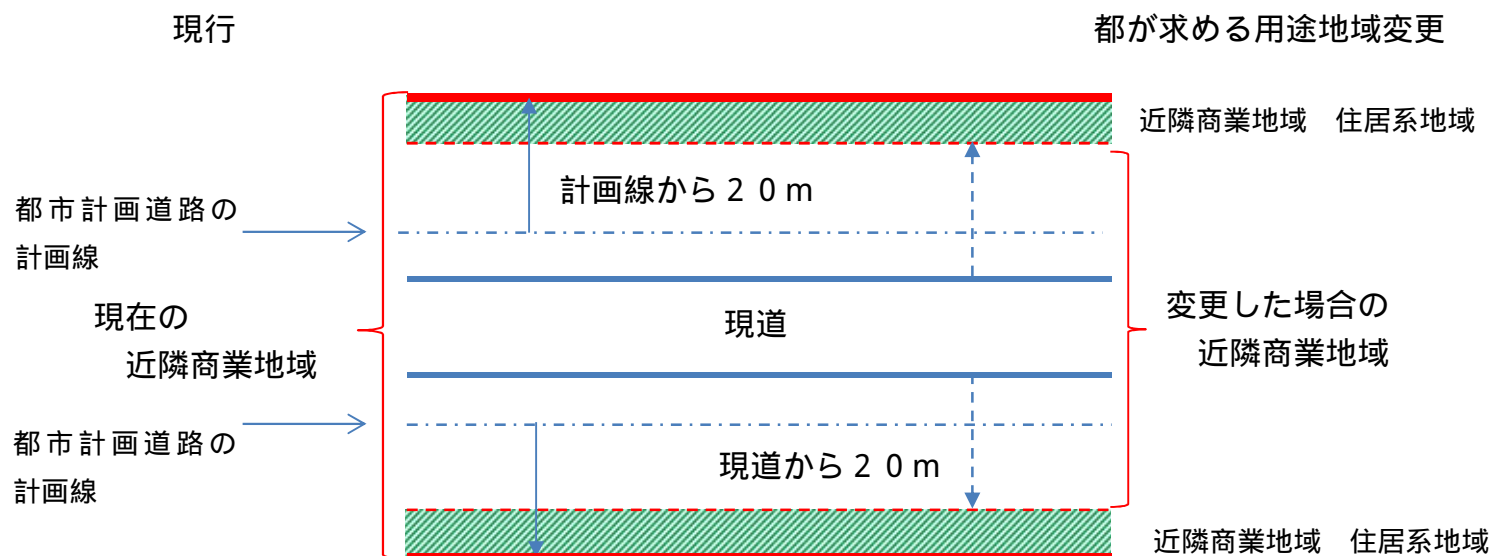
建物高さ12mを超える部分の壁面の位置を道路境界から6mとする。

容積率の最高限度を、276%に緩和する。



3 廃止予定の都市計画道路の沿道における用途地域の取り扱いに関する調整状況

- (1) 関係する町会長へヒアリングを行った結果、全ての町会長が用途地域を変更しないことを望む意見であった。
- (2) 台東区内の用途地域については、まちづくりへの影響や地元の意見を踏まえ、「変更しない」ことで東京都と調整済。
- (3) 関係区（文京・荒川区）は、引き続き東京都と協議を進めている。



4 今後のスケジュール（案）

当初は、平成30年度中の都市計画決定を予定していたが、地区計画（素案）説明会（第2回）の開催や、関連する廃止予定の都市計画道路沿道の用途地域の取り扱いの協議状況を踏まえ、スケジュール（案）を以下のとおりとする。

| | |
|------------|------------------------------|
| 平成31年4月～5月 | : 関係機関協議 |
| 平成31年5月～6月 | : 台東区都市計画審議会 : 区議会所管委員会報告 |
| 平成31年7月 | : 都市計画法第16条説明会（地区計画（原案）） |
| 10月 | : 都市計画法第17条公告・縦覧（地区計画（案）） |
| 12月 | : 谷中地区地区計画の都市計画決定 |

5 その他

まち並み景観に関し、建造物等の基礎調査及び既存のまち並み景観に関する制度の比較調査を行った。

また、谷中地区まちづくり協議会環境部会への参加、環境部会幹部との定期的な打合せ及び環境部会等主催の谷中のまちづくりに関する展示・意見交換会に参加している。

引き続き、谷中地区まちづくり協議会と共同して、谷中地区にふさわしいまち並みを維持・保全していくための方向性等の検討を進めることとしている。