

谷中地区 地区計画素案説明会

日 時：平成 30 年 7 月 16 日（月）10：00～11：30

場 所：谷中区民館 2 階 多目的ホール

出席者：50 名

質疑要旨（説明会質疑応答）

1.【谷中七丁目（女性）】

（1 番目）A 道路沿いに 1 4 坪の土地を所有している。将来的に土地を売る場合、敷地面積に関係なく可能か？

【台東区】

（1 番目）引き続き売却は可能である。新たに土地を所有された方が建物を建てる際に当該土地が分割されたものでないことを証明していただければ大丈夫である。

2.【道路 A 沿い（男性）】

（1 番目）道路 A は、ほとんど 4～6 m である。道路 A 両側に住む者たちが建替える時、資料 4 6 頁にある道路 A 沿道のルールが適応されることによってどれだけの者達が谷中を去ることになるのか、シミュレーションは行っているのか？

（2 番目）谷中に代々住んでいる者がこの先も住み続けることができる環境を提供するというのも一つの観点であると思っている。しかし、見ているとハード面ばかりが先行し住んでいる者達のこととはどのように考えているのか疑問である。

（3 番目）住民に与える影響を具体的に計算せず、先にルールを作るのは疑問である。ルールの決め方としてシミュレーションを行っていないのはおかしいのではないか？

（4 番目）我々は代々谷中に住み、次の代にもそれを引き継いで頂きたい気持ちがある。よってそれを阻害するようなルールではなく、住人のことを考えた要素を盛り込んでいただきたい。

（5 番目）6 m の道路を確保したとしても電信柱が乱立している。それが倒れたら道路は機能しない。道路と同時に電信柱も何とかしなければ防災として効果はない。電信柱の地中化の話が抜けているのではないか？

【台東区】

- (1 番目) 敷地の状況に関しては説明した通りである。また、2 項道路等狭い部分がある事は承知している。決定ではないが、そういう部分については区が購入する等の検討は必要であると認識している。
- (2 番目) 規模については把握しているとの説明をさせていただいたが、実際にどの位影響があるのかは改めて詳細に検討し地域の方々に説明させて頂く。
- (3 番目) 壁面後退の結果、どれほどの敷地になるかは把握している。アンケート調査の結果も7割ほどの方から同意を得たということで今回の数値で説明をしている。確かに場所によって影響が大きい方がいるのも承知しているので、個別に相談させていただければと考えている。
- (4 番目) 今の回答に関して補足をする、道路中心から3mつまり全幅6mの空間を確保することを目標にしている。その理由の一つとして消防車が緊急時に通行できる道路が1本なければ消防活動困難区域が谷中の中に残ってしまう状況がある。代々谷中に住んでいる者達に安全に暮らしていただくための根拠を持ってご提示させて頂いているということを理解していただきたい。

3.【谷中五丁目 (男性)】

- (1 番目) 道路A沿いに敷地を所有している。今現在、道路は狭いが消防車は通行している。よって消防車が通れないということではない。道路が広くなっても電信柱が倒れてしまっただけは何の意味もない。道路を広げ、建替えを行った場合3階建ての住宅を建てざるを得なくなる。そうなった場合谷中らしい街並みが作れるのかどうか、具体的に示していただきたい。

【台東区】

- (1 番目) 道路は既存のまま、壁面後退区域も含めて6mの空間として確保したいということである。3階建てという話もあったが、空の広がりを考え10m以上の部分について壁面を後退させるなどの案をご提示させて頂いている。なるべく今と変わらぬ谷中のまち並みを継承していくような形で考えている。

4.【谷中七丁目（男性）】

（1番目）空間を6m広げることで防災効果があるという論理が、都市計画という考え方だけに頼っていると感じられる。建替えが済み、Aの道路が6mになるまで何年かかるのだろうか？であれば狭い道路のままでも電信柱が倒れないようにする、消火栓ポンプを増やす、狭い道路でも通行できる消防車を開発する等、消防、警察等が協力して安心して住みやすいまちづくりをしていくことが都市計画道路をなくす上で大切なことである。まちづくり協議会の中で谷中の文化財を守る制度を検討している状況で地区計画だけを先に進めるのは無理があると感じる。

5.【谷中六丁目（男性）】

（1番目）道路Aに関して、今まで出た意見に同意の考えである。一方、道路拡幅において質問がある。道路状に整備をするとしている部分に関してどのような構造基準で整備する必要があるのか？そして、整備するに当たり、誰の費用で行うのか？

（2番目）敷地面積は道路拡幅分を含むとあるが、整備された部分の税金は誰が支払うことになるのか？

（3番目）道路状に整備するという事は人や車が通るということ。事故が発生した場合、誰に責任が発生するのか？

（4番目）「落ち着いたある暮らしが調和した」という谷中の特徴を活かすとあるが、道路を拡幅することによって交通量が増加する懸念がある。道路Aに関しては単純に拡幅するから安全ということではなく、トータルで考えて欲しい。

（5番目）空間が広くなるということは、何かを避ける、一時停車をするという状況で、その部分に車が入るということである。道路と敷地の境界はどのようにイメージをしているのか？

【台東区】

（1番目）整備及び誰が費用を支払うのかということについては、決定ではないが、整備事業の補助について区でも検討している。整備自体は皆様をお願いするが費用は区で定めた構造基準であれば、相当する額を補助する形で検討している。

（2番目）税金については区の所管ではない。この場での回答はできない。

（3番目）事故発生時の責任について。他の地区の事例では費用及び責任は所有者をお願いしているのがほとんどである。しかし、区で何かできるのか、他の自治体を含め調査する。

(4番目)道路中心から3mずつ広げるという意味は、空間としてを広げるということであり、道路を拡幅するわけではない。

(5番目)区道の標準構造では、道路と宅地の間に段差が出来てしまうということが事実としてある。道路Aについては段差を解消するために通常の道路と別の構造で整備することが可能なのか、区の内部でも関係課と調整する必要がある。

6.【谷中五丁目 (男性)】

(1番目)通過交通がほとんどであり、道路を広げることによって交通量が増えて危険であると考えている。他の幹線道路に車を導き、道路に車を通さないという発想はないのか？ また、実際に消防車は通れているので、消火活動ができないというわけではないと考えている。

【台東区】

(1番目)地区計画で定められる項目は決まっており、交通対策の話は地区計画で解決できる話ではない。警察等とも協力する必要がある。ただ、都市計画道路を廃止するということは、他の幹線道路によって交通量が捌けるという判断であると考えられる。

地区計画はハード部分の計画であるので、ソフトの部分については地区計画とは違う形で対応していく必要がある。

7.【谷中七丁目 (女性)】

(1番目)道路Aはトラック等の大きな車両が通過しており危険である。空間を広げるとは道路が既存のまま歩行部分が広がるという意味か？

(2番目)道路の交通状況は整備しても変わらず危険なままと考えている。なるべく歩行者の安全を中心とした考えを望んでいる。歩行者の安全を考えて現在何か検討していることはあるか？

【台東区】

(1番目)道路はそのまま、道路の中心から3mの部分まで建物を下げて頂き、空間として広げるが、広げた部分は所有者の敷地のままということである。

(2番目)交通対策について具体的なことは決まっていない。

8.【谷中七丁目 (男性)】

(1番目)前回公聴会においても、警察、消防と話しながら進めていくという話が出たが、何か行動は起こしたのか？

(2番目)6m道路がイメージ通り仕上がるのは何年後と想定されているか？

(3番目)おそらく10年20年という話ではなく、50年かかるかもしれない

い。ということは建替え済みの家、済んでいない家で、凸凹な街並みが長期間続くことになる。そうなると道路を6mに広げることには意義が見いだせない。また、道路を6mに広げる際Aの街並みだと4.5mの高さに庇を作ってよいとあるが、その様な高さにある庇のある建物が並んだ時、谷中の街並みといえるのだろうか？その辺をもう少し考える必要があると思う。

【台東区】

- (1番目)協議会の方々等と相談し進めている。しかし、具体的な対策を相談するに当たり絞り切れていないということもあり、まだできていないというのが実状である。
- (2番目)地区計画は強制的に建替えるものではない為、個々の建物の建替えの期間に依ってしまう。よって、明確な回答は出来ないが、参考として2項道路沿いの建替えで年間20軒程度という統計がある。

9.【上野桜木二丁目 (男性)】

- (1番目)説明会の意見だけを聞いて意見を伺ったということになるのか？もっとオープンな形でできないのだろうか？
- (2番目)今、極一部の者の意見を聞いて、総称して意見を伺ったとし、次の段階へ進むのは問題があると思うが？
- (3番目)この場で意見をメールアドレスで受け付けるということの良いか？
- (4番目)前回のアンケートの結果は公表されているのか？
- (5番目)本日の意見だけをもって全体の意見とは言わないか？
- (6番目)メールでの質問内容もオープンにして欲しい。

【台東区】

- (1番目)今回こういう形で説明会を開いているが、今後説明会以外でも広く意見を伺う機会を設ける予定である。
- (2番目)地域の地権者は大勢いる。我々もできれば色々な方の意見を聞きたいと考えている。
- (3番目)この場でとは言えない。当然、説明会にも都合の関係で来ることができない方等いると思われる。そういった方々にも意見を頂けるようにしたい。
- (4番目)現時点ではまだ公表していない。
- (5番目)言わない。今回の資料にメールアドレスが記載されています。時間の関係で意見を言いきれないなどあった方はそちらに送信していただいでかまわない。
- (6番目)はい。

10.【谷中二丁目（男性）】

- (1番目) 建築物の高さ最高限度について住宅地区4階、商業地区6階となっているが、高いと感じている。限度いっぱいまでの建築物が建てられると思っていい。何故ならば、企業が谷中の土地を購入した場合賃貸マンションを建てると予想されるが、収益を上げる為高さ限度までの建築をする。個人で建築する場合もハウスメーカーは利益を取る為限度まで建てる提案をする。建物に詳しくない者がハウスメーカーの言い成りに設置してしまった場合、莫大な費用が所有者にかかってしまうし、街並みも崩れてしまう。後になってそのことに気づくということがあり得るので、4階という高さ懸念を感じる。6階は単純にその高さの建物が建て、谷中の街並みがどうなるのか不安である。
- (2番目) 道灌山通り沿道地区について14階建ての分譲マンションが建っていると思うが、ここを規制する予定はないのか？
- (3番目) 谷中は街並みに人気があり、不動産会社が土地取得を狙っている。本当に街並みを守ろうと思うのであれば、素早い対応が必要だと考えている。

【台東区】

- (1番目) 住宅地区については、既存の建物の高さや寺院も含めて、高さを調べると12mに収まるものがほとんどである。現在制限がない中、今回12mという高さ制限を提示させて頂いた。
- (2番目) 今回の中で個別に規制する予定はない。敷地面積の最低限度等は定めているが、高さについての制限は入れていない。

11.【上野桜木二丁目（男性）】

- (1番目) 本日の説明会を見る限り、計画が具体的ではなく、行き当たりばったりという感じに見受けられる。後で検討する等の回答が多い。家を建替える際、建築課にて家の前の道路が蛇玉通りだと言われた。蛇玉通りとは何かを問うと、台東区の条例だと回答された。では条例を見せて欲しいと訊ねるとありませんと回答された。上野桜木二丁目では、道路を広げた空間を駐車場として使用している者がいる。そういう行き当たりばったりのことをやられるのは困る。それで、蛇玉通りの件について回答して欲しい。

【台東区】

- (1番目) 建築課に確認を取り、後日回答いたします。

1 2 .【谷中六丁目 (男性)】

- (1 番目) 高さ制限 1 2 m、2 0 m とあるが、その谷中のコンセプトがあればわかりやすい。文京区と面した通りで文京区側は 1 7 m、台東区は 2 0 m、3 m の差がある。1 2 m、2 0 m というあいまいな制限に、もう少しきめ細かな設定ができないか？あと、現況の建物で 1 2 m あるいは 2 0 m を超える建物がある場合、建替えのケアはあるのか？

【台東区】

- (1 番目) 現況の建物の高さの状況をふまえ、谷中の街を大きく崩さない高さを提示させて頂いた。現況の建物で基準の高さを超える建物は、既存不適格という取扱いになる。地権者の資産を考えたとき高さについては悩ましい部分があるが、建替え 1 回は可という形で対応している事例もある。

1 3 .【谷中四丁目 (女性)】

- (1 番目) 色分けされた通りごと、同じ状況の方々同士で意見を出し合う区分ごとの説明会を設けて欲しい。
- (2 番目) 密集市街地の事業と都市計画道路の見直しが今回の地区計画のきっかけだが、都市計画道路の見直しは谷中地区に多く存在する自然や歴史文化財を活かしながら防災と交通安全に配慮しつつ取り組む。活かすということは今ある自然や歴史文化財を守ることである。地区計画は建替えのルールであり、老朽木造住宅の増強支援も入っているが、保全支援ということも同時に入っている。そうした計画が総合的にできるかどうか、台東区や東京都が約束しないまま地区計画だけ決まり都市計画道路が外れると、目一杯の建物を建てる不動産会社が出て代々住んでいる方が去っていく結果となることが予想される。総合的な緑の保全や交通安全、建物の保全を見越した計画を都市計画道路の見直しをする前にして頂きたい。