

**谷中地区景観誘導策調査検討業務
報告書**

平成31年3月
台東区

□目次

0. 本調査の目的

1. 既往まちづくり・景観関連施策制度の整理

1-1. 谷中地区のまちづくりの取り組み.....	3
1-2. 都市計画道路整備・計画変更等の経緯と進捗状況.....	5
1-3. 密集住宅市街地整備促進事業、不燃化特区関連施策制度の経緯と進捗状況.....	10
1-4. 「街並み誘導型地区計画」の検討状況.....	18
1-5. 景観計画による諸施策の状況.....	26
1-6. 都市計画マスタープラン（谷中地域整備方針）.....	38

2. 経年建物の把握

2-1. 経年建物調査の情報更新.....	41
2-2. 調査結果および分析.....	50

3. 景観誘導の方向性の検討

3-1. 歴史的・文化的景観の特性と課題の整理.....	59
3-2. 景観誘導の考え方.....	85

4. 制度活用による景観誘導策の検討

4-1. 景観形成または歴史的風致の保全に寄与する諸制度の整理.....	95
4-2. 各制度の説明.....	103
4-3. 空間構造の対象ごとの景観誘導策.....	146
4-4. 今後の進め方（案）.....	160

別添資料

- (1) 平成13年度調査建物現存有無確認リスト
- (2) 調査対象建物現状写真集
- (3) 谷中地区の文化財一覧

参考資料

- ・ガバメントクラウドファンディングを活用した歴史的建造物の修復および景観形成プロジェクト事例
- ・寺院伝統的建造物（建築物・工作物）目録
（NPO たいとう歴史都市研究会作成資料）

0

本調査の目的

0. 本調査の目的

本調査で対象とする台東区谷中、上野桜木エリア（上野桜木一・二丁目および谷中一～七丁目。以下、谷中地区）は、江戸時代初期に寛永寺が建てられた後、多くの子院が建てられ、また明暦の大火後さらに多くの寺が移ってきた。震災や戦災の影響が比較的少なかったことから、古い建物が今なお残る地域である。平成19年3月には「美しい歴史的風土100選」に選ばれ、多くの観光客が来訪している。

その一方で、老朽木造住宅等が非常に多く、また地域のほぼ全域で震災や戦災復興等の基盤整備が行われていないため、狭あい道路や行き止まりが多く防災性の向上が課題となっており、平成14年度から密集市街地整備促進事業を開始した。

しかしなお、地区内に老朽木造住宅等が密集し、火災による延焼の危険性が高いなど、防災上の課題が残っている状況に鑑み、台東区は、それまでの取組みに加えて、平成26年度より東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」による「不燃化特区制度」と連携し、老朽木造住宅等の所有者に対する個別訪問などの積極的な働きかけを行い、不燃建築物への建替えを強力に推進し、地区内の不燃領域率の向上を図っている。

このような取り組みを推進しつつ、前記した美しい歴史的風土を維持育成していくことが、谷中地区のアイデンティティのひとつとして大切である。

これらにより本業務は、台東区が長年取り組んできた本地区の防災施策を前提としつつ、本地区の歴史的風土を維持育成していくため、既往施策制度や歴史的風土の現状を踏まえ、既存、もしくは独自の制度活用を含め、谷中にとって有効な景観誘導策を洗い出すことを目的とする。

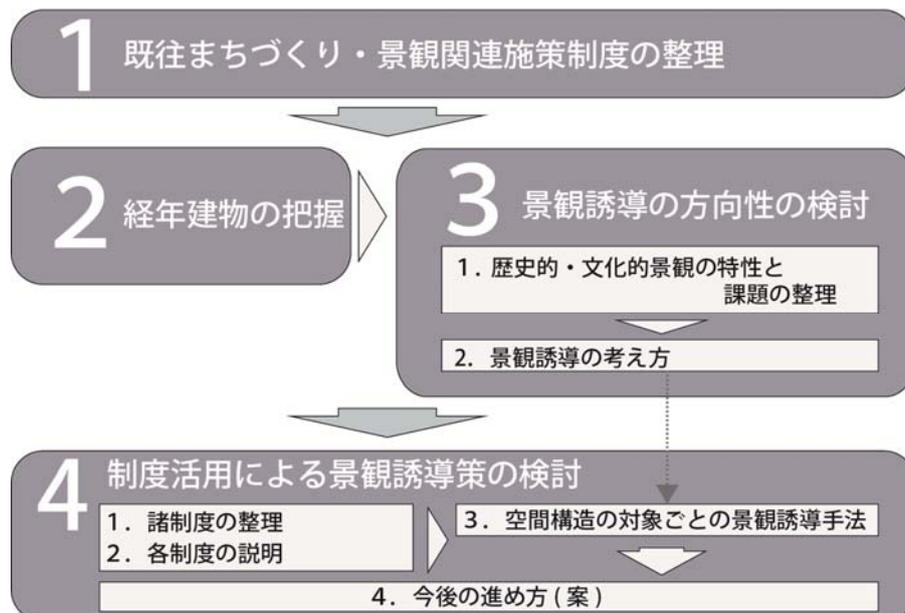


図 0-1 フロー図

- *1) 景観誘導策の実施については、住民との合意を得て行うものであり、実施有無を含めて検討することが前提となる。
本報告書は、景観誘導策を実施する場合を想定して作成されている。
- *2) 本報告書内に「歴史的風土」と「歴史的風致」が混在する。ほぼ同義ではあるが、本報告書においては文中使用する歴史的風土歴史的風致と言う表現について、法令上の定義を参照し、以下のように使い分けることとする。
「歴史的風土」は、歴史的風土『古都における歴史的風土の保全に関する特別措置法』(古都保存法)において「わが国の歴史上意義を有する建築物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、及び形成している土地の状況をいう。」(第2条)と定義されている。本報告書においてはこの定義に準じ、「歴史的風土」という表現は、「歴史的建築物や遺跡とそれらを取り巻く緑地などの自然的環境が一体となって地域の特徴を形成している土地の状況」を指すこととする。
「歴史的風致」は、『地域における歴史的風致の維持および向上に関する法律』(歴史まちづくり法)において、「地域におけるその固有の歴史伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建築物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境」(第1条)と定義されている。本報告書においてはこの定義に即して「歴史的風致」という表現を使用し、また、この内「歴史上価値の高い建築物」については、歴史上の価値があるものとして文化財保護法、景観法、景観まちづくり条例等において示されているものを指すこととする。端的に言えば、本報告書では、「歴史的風土」のうち特に価値が認められたものを「歴史的風致」として扱う。
- *3) 事業や制度の名称の違いにより「街並み」「街なみ」「町並み」が混在しているが、本報告書では、特に過去報告書の引用や事業名に附随するもの以外については「まち並み」で統一した。

1

-
- 既往まちづくり
・ 景観関連施策制度の整理

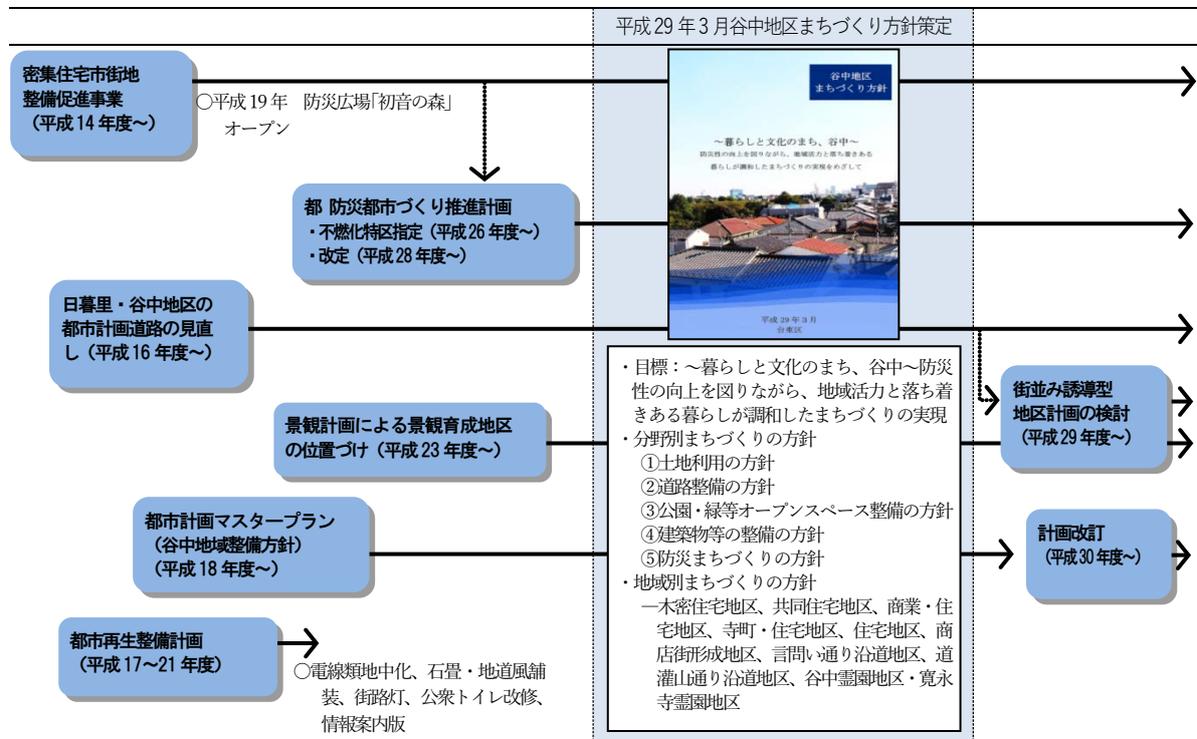
1. 既往まちづくり・景観関連施策制度の整理

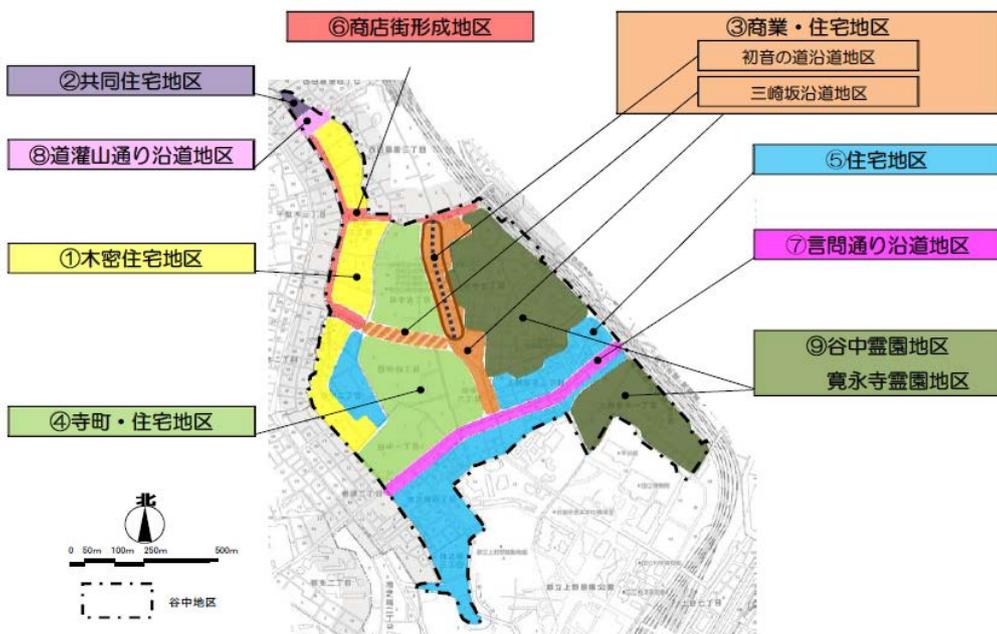
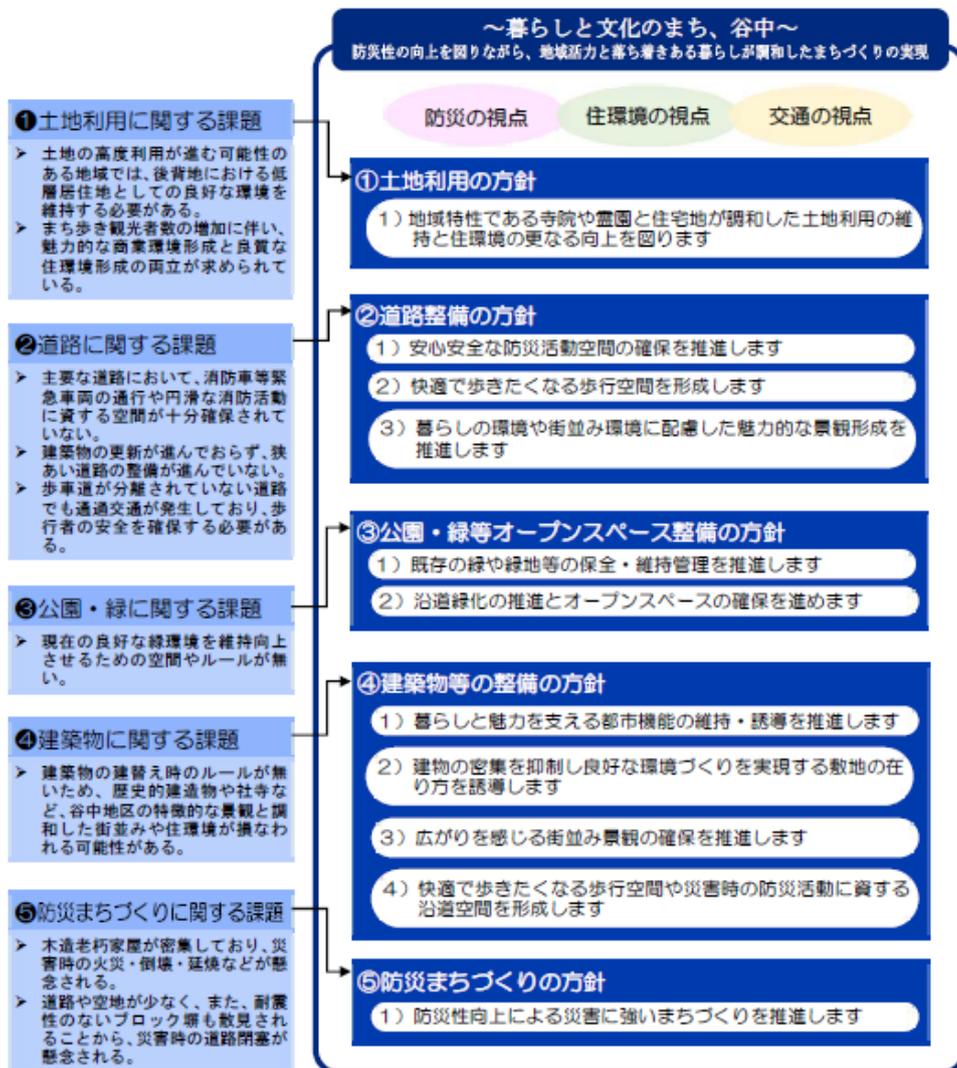
1-1. 谷中地区のまちづくりへの取り組み

谷中地区は、明治以来急速に近代化を進めてきた東京都心の中で、江戸東京の歴史・文化資源、暮らしの文化が残る貴重な存在となっている。一方、地域内には木造密集住宅市街地である谷中二・三・五丁目地区があり、不燃化の促進や狭あい道路の整備が喫緊の課題となっている。

そのため本地区では、防災性の向上と谷中地区が持つ特徴的な景観や地域資源の保全との両立が求められており、密集住宅市街地整備促進事業等の導入、平成12年度に住民自らの手による「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」の制定や谷中地区まちづくり協議会の設立とそれを通じて地域住民と区による協働まちづくりを行ってきた。平成27年12月には東京都・文京区・台東区・荒川区が共同して都市計画道路の見直し方針〔日暮里・谷中地区〕を決定し、地域特性を踏まえながら「適切な交通の処理」「歩行者の安全確保」「防災性の向上」等の観点から、まちづくりを早急に検討する必要性を示している。

これらの背景を受け、具体的なまちづくりのルールを検討していく際の基本理念となる「谷中地区まちづくり方針」を、地域住民と台東区との意見交換を重ねながら平成29年3月に台東区が策定した。このまちづくり方針の実現に向けて、区は街並み誘導型地区計画等の検討を行っている。





1-2. 都市計画道路整備・計画変更等の経緯と進捗状況

1-2-1. 都市計画概要

- ・谷中地区の容積率は道灌山通り（500%）および言問通り沿い（400%）を除き、一律 300% である。建蔽率は商業地域および近隣商業地域が 80% であり、それ以外は 60% に設定されている。
- ・言問通り沿いは第二種文教地区に指定されている、言問通り沿いを除く南側が第一種文教地区に指定されている。
- ・用途地域は、道灌山通り沿いのみ商業地区、言問通り、三崎坂、幹線街路補助線街路（以下、補）第 92 号（朝倉彫塑館通り入口まで）谷中銀座、よみせ通りが近隣商業地域に、その他は第一種住居地域または第一種中高層住居地域に指定されている。面積としては第一種住居地域の方が小さく、第一種住居地域のエリアは谷中三丁目、五丁目の他、谷中一丁目南側、谷中二丁目西側である。
- ・都市計画道路は、環状 3 号・補助 95 号（言問通り）、環状 4 号（道灌山通り）のほか、平成 27 年 12 月に見直し方針が決定された補助 92 号、補助 178 号、補助 188 号線が指定されている。

<都市計画法第 53 条第 1 項の規定に基づく建築許可申請について>

都市計画道路・都市計画公園といった都市計画施設内での建築行為等は都市計画法第 53 条第 1 項の規定に基づき、区長の許可が必要となる。その許可基準は都市計画法第 54 条で定められている。

【許可の基準】

- 階数が 2 以下で、かつ地階を有しないこと。
- 主要構造部（建築基準法第 2 条第 5 号に定める主要構造部をいう）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
- 容易に移転し、又は除却することができるものであること

緩和措置として、都市計画道路に係わるものについては以下の条件を全て満たす建築物は原則として許可される。

【緩和措置】

- 市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと
- 階数が 3、高さが 10m 以下であり、かつ地階を有しないこと
- 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること
- 建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること

- ・防火制限としては主要な通り（道灌山通り、言問通り、三崎坂他）沿いが防火地域に指定されており、その他は準防火に指定されている。平成 23 年度から木造住宅が密集する谷中二・三・

五丁目で、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の区域が指定されている。

- ・高さ制限としては、全域が第三種高度地区。日影規制斜線制限（道路斜線、北側斜線、隣地斜線等）が掛かっている他は特に規定がない。

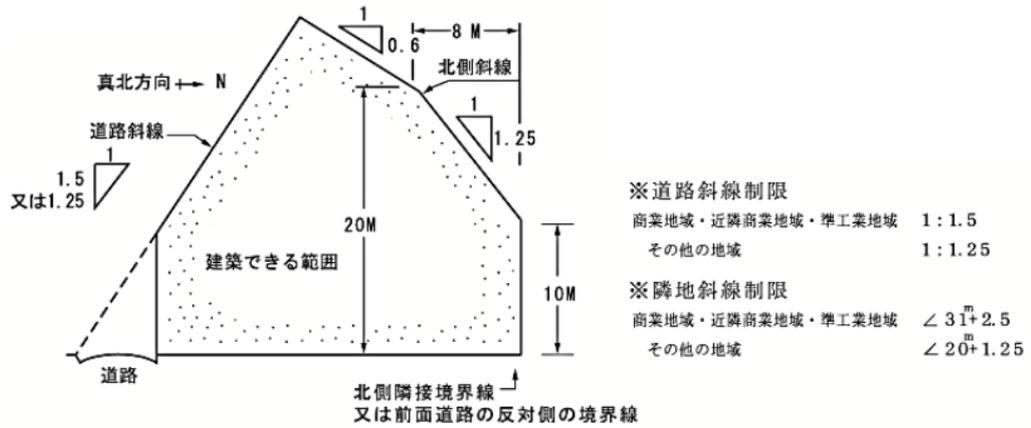


図 1-1 台東区第3種高度地区の制限

- ・日影規制は商業地域を除き、4時間-2.5時間（測定面4m）の規制が掛かっている。
- ・上野桜木一丁目の一部が風致地区、同一丁目内の寛永寺境内墓地内が緑地保全地区に指定されている
- ・谷中霊園が都市計画公園に指定されている。

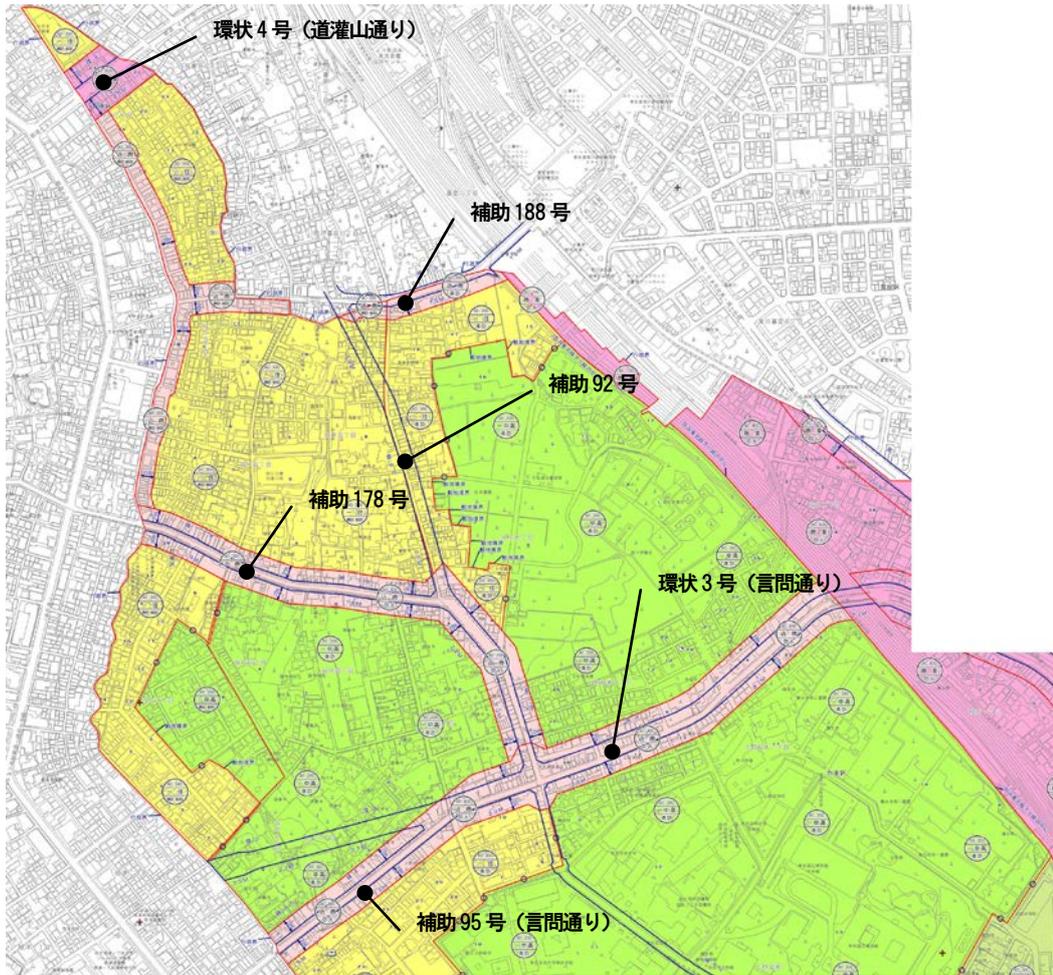


図 1-2 谷中地区の都市計画地図および都市計画道路

1-2-2. 日暮里・谷中地区の都市計画道路の見直しについて

(1) 都市計画変更の経緯と進捗状況

東京都と特別区では、平成16年3月に「区部における都市計画道路の整備方針」(以下、「方針」という。)を策定し、区部の都市計画道路における4つの基本目標である「活力」「安全」「環境」「暮らし」に対応した10の評価項目により、区部の都市計画道路の「必要性の検証」を行った。

その結果、日暮里・谷中地区の補助92号、178号、188号を、「都市計画の見直し候補区間」として選定し、以下に示す「都市計画の見直しの方向性」を基に、どのように「都市計画の見直し」を行うのが最も適切かを検討してきた。

見直し候補区間について、日暮里・谷中地区の歴史的・文化的資産と貴重な緑が存在する地域の特性を踏まえたうえで、地域における「交通」「安全」「防災」の観点から検討した結果、当区間の都市計画道路の必要性が低いことを確認し、「見直し候補区間の全区間廃止」という都市計画の見直し方針を決定した。

都市計画の見直しの方向性

・日暮里・谷中地区のまちづくりには、歴史的・文化的資産と貴重な緑を活かしながら、取り組んでいくことが求められており、①～③等の観点を含めたまちづくりに関する検討を行った上でまちづくりと整合のとれた「都市計画道路の見直し」について検討を行っていく。

- ① 地区内交通の円滑で安全な処理に必要な道路
- ② 安全な歩行空間の確保
- ③ 防災性の向上

■ 位置図



図 1-3 区部における都市計画道路の整備方針 (平成16年3月) 抜粋

路線	区間	延長(m)	幅員(m)	手続き主体
補助第 92 号線	環状 4 号線～補助 184 号線	約 2,520	22、20、15	東京都
補助第 178 号線	補助 94 号線～補助 92 号線	約 570	15	東京都
補助第 188 号線	補助 92 号線～JR 日暮里駅付近	約 460	15、6	台東区・荒川区

(2) 進捗状況と今後の進め方

見直し方針を前提とした地域におけるまちづくりの状況を踏まえ、見直し候補区間を廃止する都市計画変更手続きを行うこととしている。

都市計画の見直し方針を定めた平成 27 年度時点では、「手続きに向けて、概ね 2 年程度を目安として調整を進める」としているが、都市計画変更案の作成の前段として必要性の高い地区計画の検討が現在進められている。

なお、環状第 3 号線と補助線街路第 95 号線については、「整備の実現に向け、地形や土地利用等を考慮し、必要とされる道路機能を発揮する整備形態の検討を引き続き行う。」とされている。

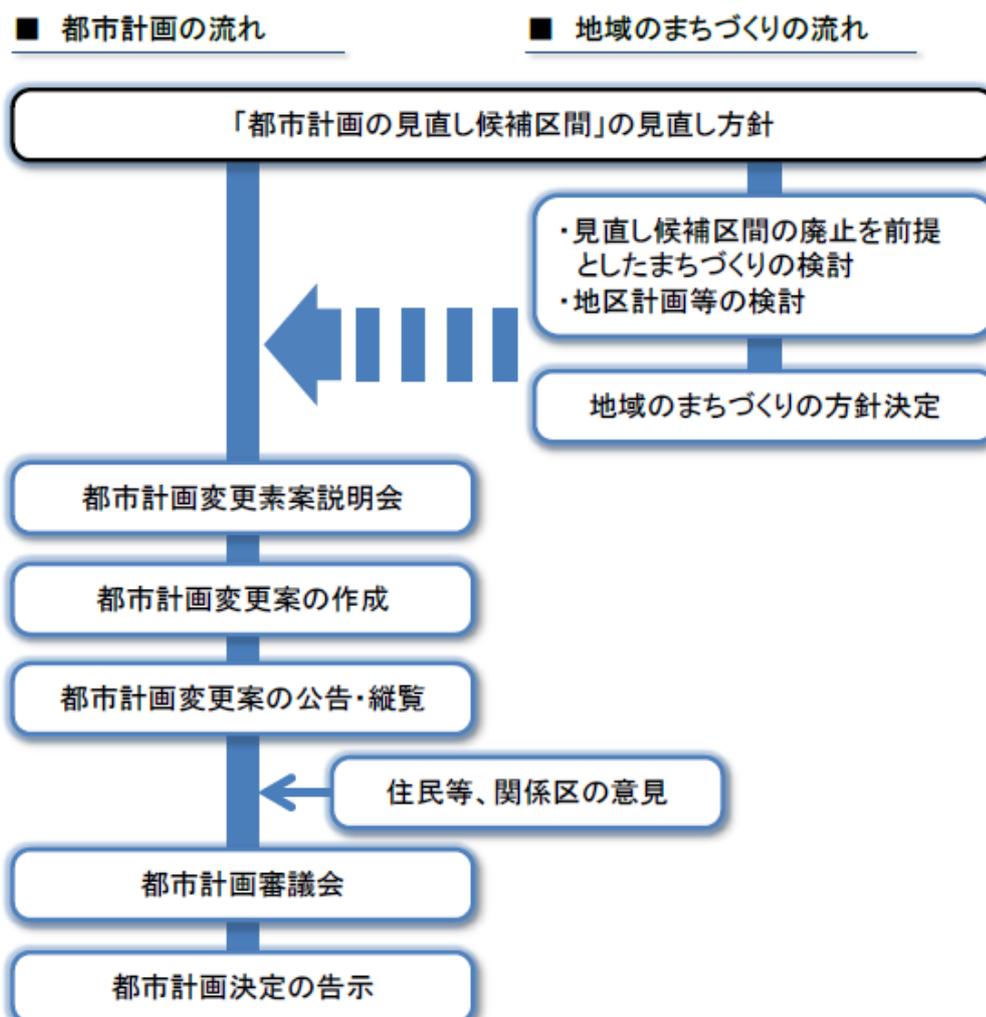


図 1-4 都市計画道路の見直しに向けた進め方

1-3. 密集住宅市街地整備促進事業、不燃化特区関連施策制度の経緯と進捗状況

1-3-1. 密集住宅市街地整備促進事業の経緯と概要

谷中二・三・五丁目地区は、老朽化した木造住宅が多く、また地域のほぼ全域で震災・戦災復興等の基盤整備が行われていないため、狭い道路や行き止まりも多いことに加え、国の住生活基本計画（全国計画）における「地震時等に著しく危険な密集市街地」にも指定されているなど、次のような防災上の課題があった。

表 1-1 谷中二・三・五丁目地区におけるまちづくりの課題

老朽木造建物の密集した住宅地	昭和56年5月31日以前（新耐震基準導入前）に建てられた木造建物が、地区内総建物数の約48%（木造建物総数の約66%）を占めており、震災時の建物倒壊や火災発生時には延焼の拡大などが懸念されている。
公園・広場の不足	住民一人あたりの公園面積（防災広場含む）は1.57㎡で、区の平均値（4.02㎡/人）と比べて、かなり少ない状況である。
不燃領域率の低さ	当地区の不燃領域率は約49%と低いことから、今後は、東京都の「防災都市づくり推進計画(改定)」(H28.3)で目標としている70%以上の達成に向けて、道路の拡幅や公園等のオープンスペースを増やすとともに、老朽化した木造建物については、燃えにくい建物（耐火造または準耐火造）への建替えを促進していく必要がある。
狭い道路や行き止まり多さ	幅4m以上の道路網が未整備なため、消防活動困難区域（平常時）が地区面積の約30%を占めている。また、大地震発生時に消防車等の活動を確保できる幅6m以上の道路網も不足しているため、災害時の消防活動困難区域も発生しており、これらを解消する道路整備が必要である。

このような課題を解決するため、平成14年度に密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業）を導入し、「歴史や自然を引き継いだ活力のある住みよいまちづくりを目指しながら、防災性の向上を図る」という考えのもと、まちづくりに取り組んでいる。



図 1-5 密集事業の主な支援策

土地などの取得の手順

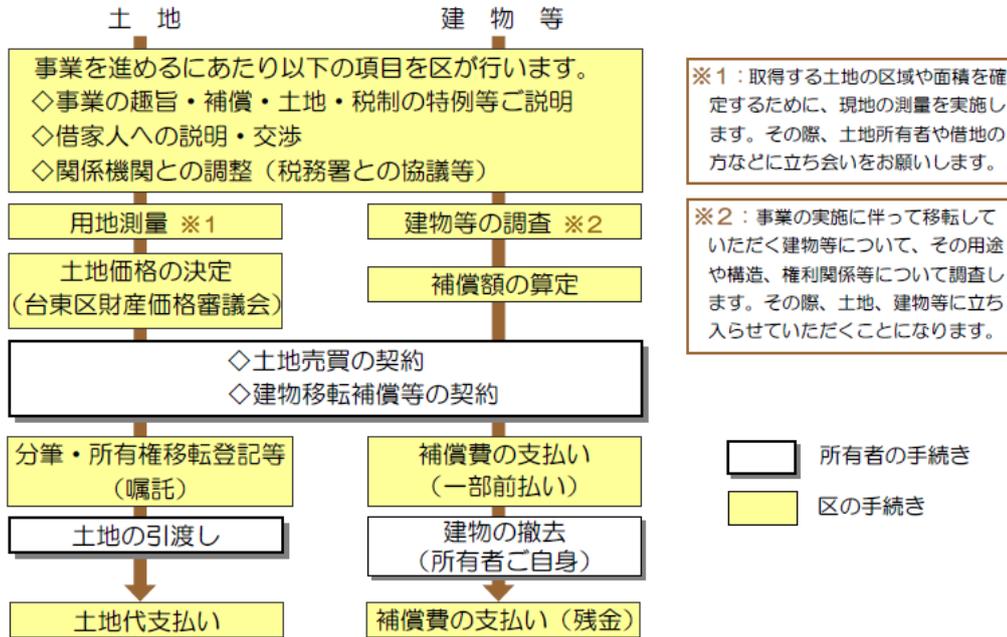


図 1-6 土地などの取得の手順

土地の取得、建物等の移転に伴う費用の補償

移転していただく際の補償金の項目は、おおむね次のとおりです。
 建物などの使用形態に合わせて、必要な補償を行います。

補償項目	居住状態	自分の建物 に居住	建物を賃貸借	
			建物所有者	借家人
建物移転補償	建築物の再築費・解体費	●	●	—
工作物移転補償	電話、エアコン、ガス湯沸器などの移設費	●	●	—
立竹木補償	庭木の移植費や庭石の移転費	●	●	●
移転雑費補償	設計料、登記費用、不動産仲介料、印紙など	●	●	●
動産移転補償	屋内外の家財道具などの引っ越し費用	●	—	●
仮住居補償	仮住まいの費用	●	—	—
借家人補償	家賃差額の補償	—	—	●
営業補償	営業に対する補償	●	—	●
家賃減収補償	家賃収入に対する補償	—	●	—

●は補償の対象となるもの。

図 1-7 密集事業における道路・公園等整備に伴う補償について

●建替え前の建物（助成を受けられる老朽建物又は用途）

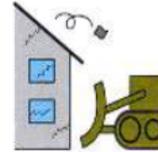
○建業後15年以上の木造住宅	又は	○木造アパート
○建業後23年以上の鉄骨住宅		(耐火造・準耐火造を除く)
○建業後32年以上の鉄筋コンクリート住宅		

●建築後の建物

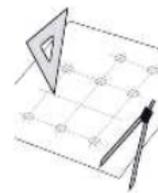
建替えの種類	個別建替え 土地所有者等が単独で行う建替えのこと	共同建替え 複数の土地所有者等が共同で行う建替えのこと（共同建替えした場合でも、土地や建物を区分所有することはできる）	協調建替え 隣接する複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて、おおむね同時期にそれぞれの敷地で行う建替えのこと
敷地面積	100㎡以上		150㎡以上 ※個々の敷地面積が60㎡以上
構造	●耐火構造又は準耐火構造であること		
用途	●共同住宅等であること		●住宅であること
規模	●地上3階以上であること ただし、日照等周辺の住環境を良好に保つ上で地上3階以上の建物の建設が不適切である場合は、地上2階以上であること ●各戸が原則として、37㎡以上120㎡以下の床面積（共用部分の床面積を除く）を有すること ただし、単身者用住宅にあっては原則として25㎡以上を有すること		
賃貸住宅戸数等	●賃貸住宅が2戸以上で、その床面積の合計が賃貸住宅等の延床面積のおおむね1/2以上であること ●賃貸住宅のうち世帯向け住宅の床面積の合計がおおむね1/2以上であること	—	—
住環境基準等	●建築物壁面を道路境界線から50cm以上後退すること、又は敷地面積の5%以上の一定のまとまりのある空地（緑地含む）を前面道路に接して確保すること ●建築物の形状、外壁等の色彩は、周辺の環境に配慮したものとすること ●バリアフリーに配慮した建築物であること		
設備	●各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えていること		

●建替え助成の内容（種別）

①除却費
既存の老朽住宅等の解体、整地等に要する費用の2/3以内

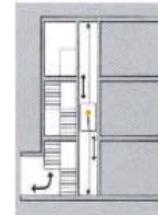


②調査設計計画費



助成要件を満たす建物に建替えるために必要な建築設計（工事監理を含む）に要する費用の2/3以内

③共同施設整備費



助成対象となる建物の整備費のうち、下記の整備に要する費用の2/3以内

- ・通路、広場、緑地整備等
- ・廊下、階段、エレベーター、ホール等の共用通行部分
- ・その他

④コンサルタント派遣



建替え事業を行おうとする方に対して、まちづくり専門家を派遣

図 1-8 密集事業による建替助成制度

1-3-2. 密集住宅市街地整備促進事業の進捗

密集事業を活用し、まちの将来像となる整備計画の実現に向けて取り組んでいる。

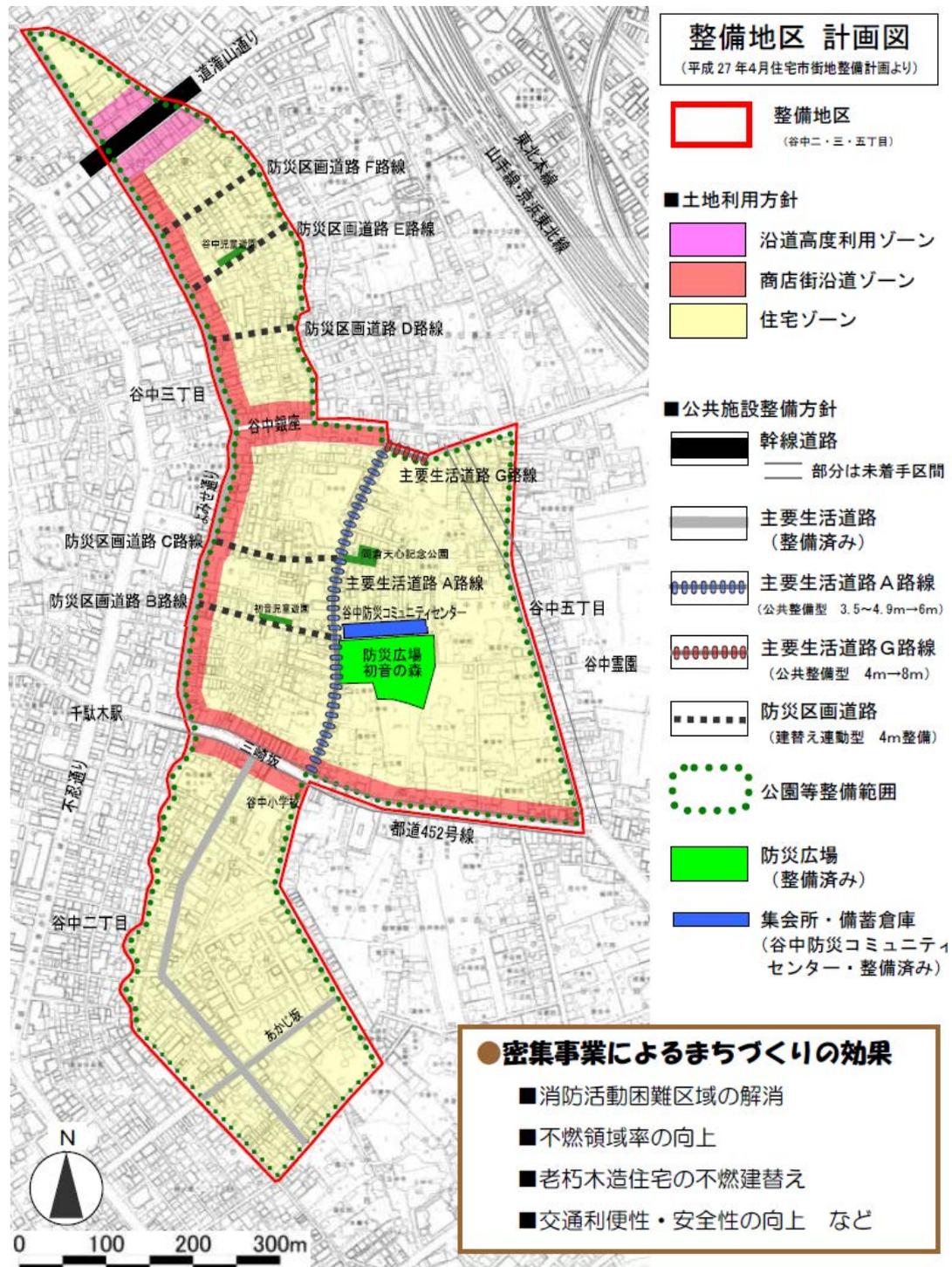


図 1-9 密集事業におけるまちの将来像



- 密集事業により平成19年7月にオープンした防災広場「初音の森」と、平成27年3月にオープンした「谷中防災コミュニティセンター」



● かまどベンチ

● 深井戸

図 1-10 初音の森と谷中防災コミュニティセンター

- 消防活動を円滑・速やかにできるようにするとともに、歩行者の安全確保のため、主要生活道路の整備を進めています。

(主要生活道路A路線：幅員6m、主要生活道路G路線：幅員8m)

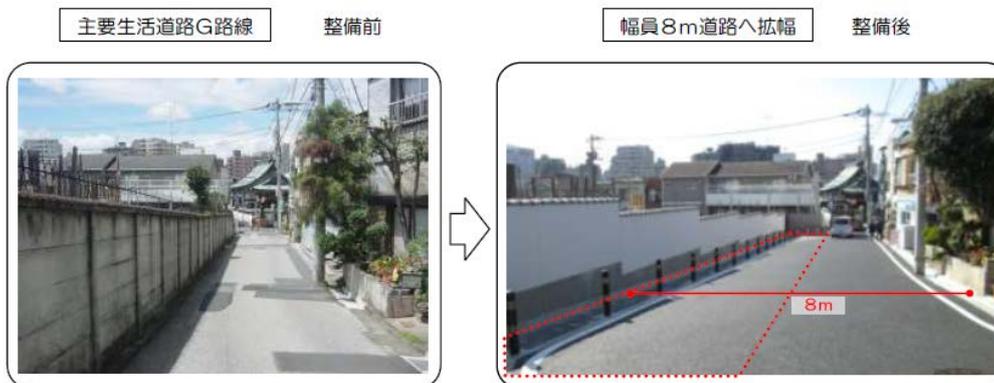


表 1-2 谷中地区の敷地規模別現況集計 (平成27年度時点)

■ 住宅の敷地規模別現況集計表 (谷中二丁目)

敷地面積	住宅の敷地	
33㎡未満	7	1.7%
33㎡以上 50㎡未満	47	11.2%
50㎡以上 66㎡未満	41	9.8%
66㎡以上 83㎡未満	48	11.5%
83㎡以上 100㎡未満	47	11.2%
100㎡以上	228	54.5%
合計	418	100.0%

■ 住宅の敷地規模別現況集計表 (谷中五丁目)

敷地面積	住宅の敷地	
33㎡未満	1	0.4%
33㎡以上 50㎡未満	20	7.9%
50㎡以上 66㎡未満	45	17.7%
66㎡以上 83㎡未満	58	22.8%
83㎡以上 100㎡未満	25	9.8%
100㎡以上	105	41.3%
合計	254	100.0%



図 1-1 1 谷中地区の道路幅員の現況（平成27年度時点）

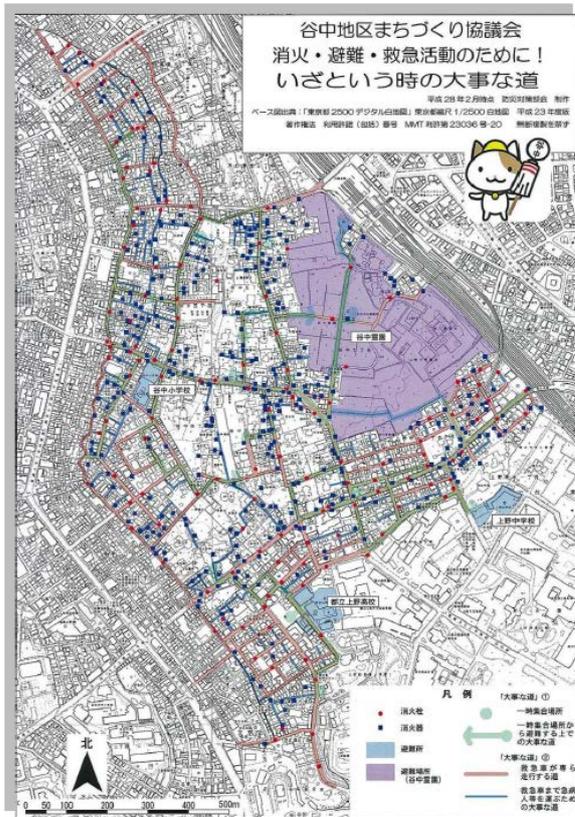
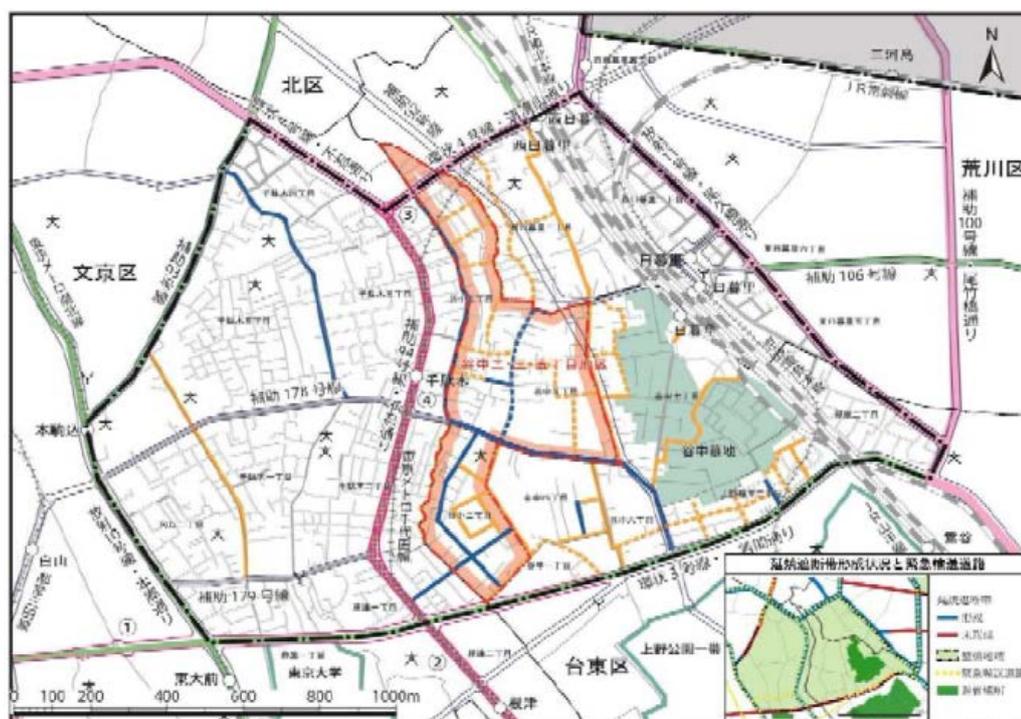


図 1-1 2 防災対策部会が作成した防災マップ（谷中二・三・五丁目地区まちづくり通信第20号）

1-3-3. 不燃化特区関連施策制度の概要

「千駄木・向丘・谷中地域（文京区・台東区・荒川区）」を、「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指し「整備地域」に位置づけるとともに、中でも谷中地区の整備方針では「防災生活道路の整備」「緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難空間の確保」「老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化の促進」などを図りながら、地域特性に応じた住みよいまちづくりを目指し、特徴あるまち並みの保全と防災性の向上を図ることとしている。

谷中二・三・五丁目地区は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」の取組みにおける「不燃化特区」に指定（平成26年4月1日）されており、都と区が連携して、次のような不燃化建替助成や支援を行い、木密地域の不燃化を推進している。



凡例		
〔 〕 整備地域	【延焼遮断帯】	【防災生活道路】
重点整備地域（不燃化特区）	骨格防災軸	幅員6m以上（整備済み）
--- 区界	主要延焼遮断帯	幅員6m以上（未整備）
— 町丁目界	一般延焼遮断帯	幅員4m以上6m未満（整備済み）
避難場所	【基礎整備】	幅員4m以上6m（未整備）
整備地域外の避難場所	都市計画道路計画線	【その他の道路】
警察署	街路事業等	現況幅員6m以上
消防署他	将来事業化予定延焼遮断帯	
小中学校		

図 1-1-3 千駄木・向丘・谷中地域整備計画図

戸建て建替え助成・共同住宅建替え助成	
[助成の対象となる建替え]	
<ul style="list-style-type: none"> 自己所有の老朽建築物から自己所有の住宅等（耐火建築物又は準耐火建築物）への建替え 自己所有の老朽建築物から自己所有の共同住宅等（耐火建築物又は準耐火建築物）への建替え 	
[助成の対象となる老朽建築物]	
<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数の2/3（※）を超えた建築物 	
<small>（※）耐用年数の2/3：木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年</small>	
士業（専門家）派遣	
<ul style="list-style-type: none"> 建替え等に関して、建築計画、権利関係の調整や税金、相続、資金計画等に関する相談を受けるため、建築士、弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー等の専門家を個別権利者に派遣します。 	

■戸建等の建替え助成 平成32年度まで

- 古い建物の除却費を助成 [最大150万円]
- 新たな住宅等の設計費、工事監理費を助成 [最大150万円]



その他「老朽建築物除却助成」や固定資産税等の「減免措置」もあります。

図 1-1 4 不燃化建替え助成のメニュー

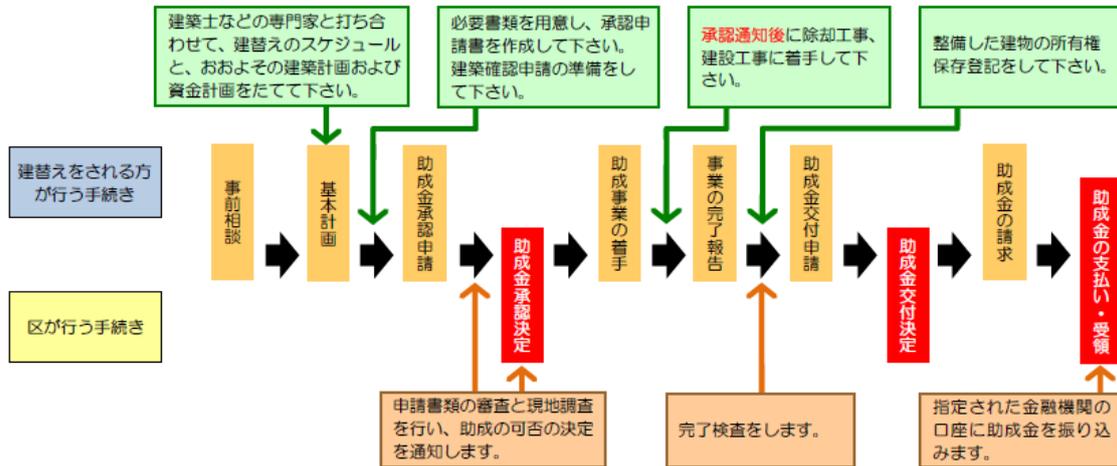
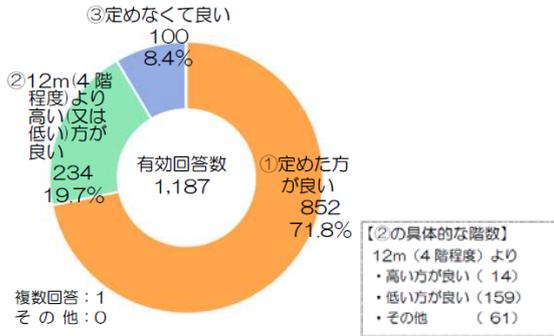
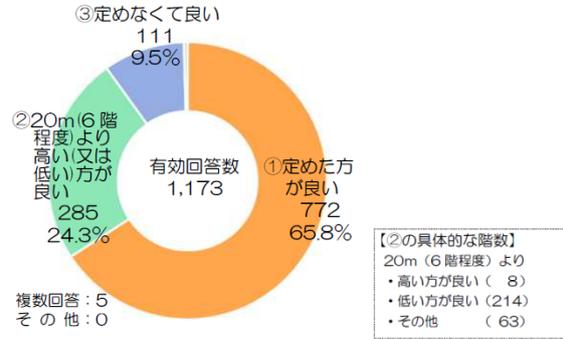


図 1-1 5 不燃化特区による建替え等支援制度

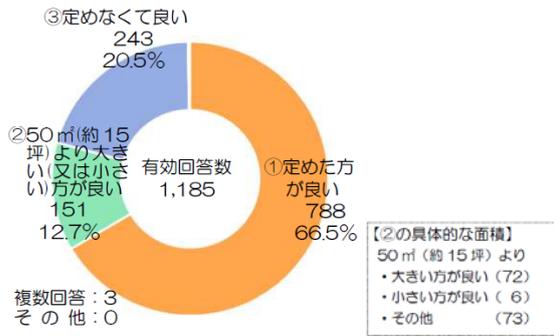
●1～4 及び 12 地区における建物の高さの最高限度 (12m、4 階程度)



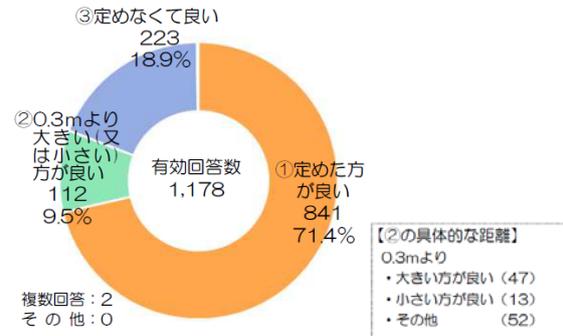
●5～11 地区における建物の高さの最高限度 (20m、6 階程度)



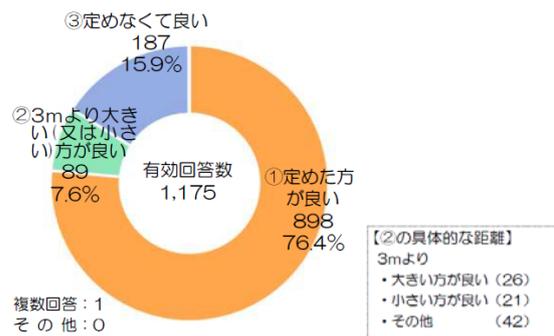
●敷地面積の最低限度 (50㎡以上)



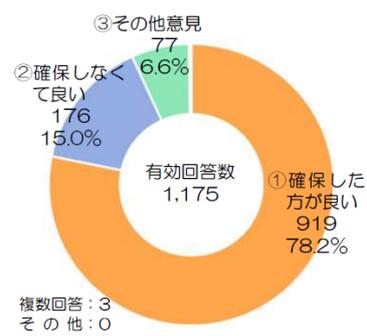
●壁面の位置の制限 (道路境界から0.3m以上)



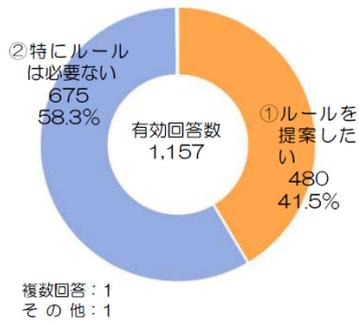
●道路 A からの壁面の位置の制限 (道路境界から 3m 以上)



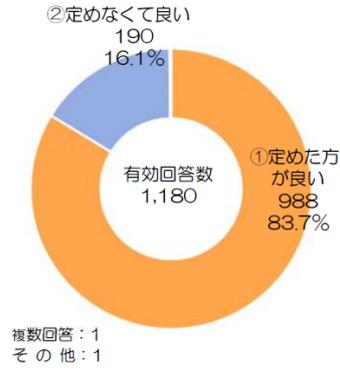
●道路 B から壁面の位置の制限



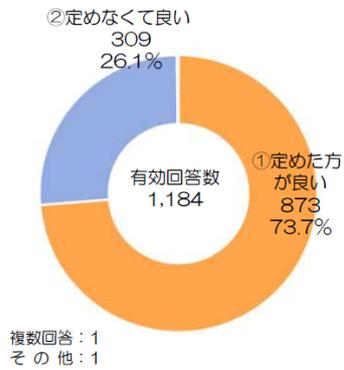
●商店街の賑わい形成のためのルール



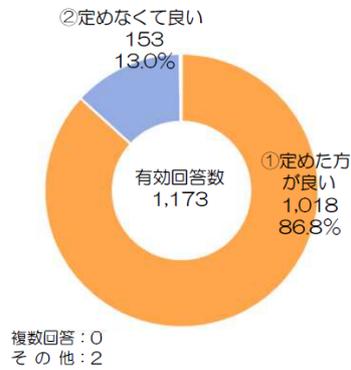
●ナイトクラブの規制



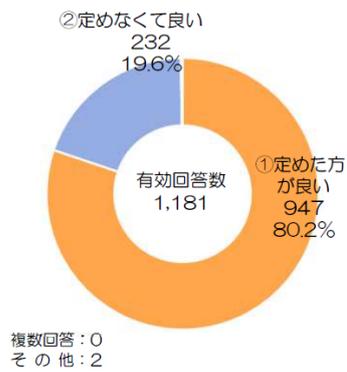
●特徴あるまち並みと調和するための工夫



●道路C沿道のまち並みを保全するための工夫



●道路沿いの垣又はさくづくり方



(3) 地区計画の素案

地区計画の目標

～暮らしと文化のまち、谷中～

防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着いた暮らしが調和したまちづくりの実現

土地利用の方針など

土地利用の方針

本地区内の土地利用特性に応じて、「住宅地区」「共同住宅地区」「商業・住宅地区」「道灌山通り沿道地区」の4つの地区に区分します。

地区施設の整備の方針

地区内の主な道路を地区施設に位置づけ、地区の安全性や防災性の向上を図ります。
防災広場初音の森や児童遊園を、「広場」や「公園」として地区施設に位置づけ、保全・維持管理を図ります。

建築物等の整備の方針

地区計画の目標と方針を実現するため、建築物等の「用途」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置」「壁面後退区域における工作物の設置」「高さの最高限度」「形態・色彩・意匠」「垣・さくの構造」について制限を定めます。

なお、壁面の位置の制限ほかのルールが一体的に定められた敷地では、道路幅員による容積率の制限と道路斜線制限を緩和します。

2-1. 地区計画の区域

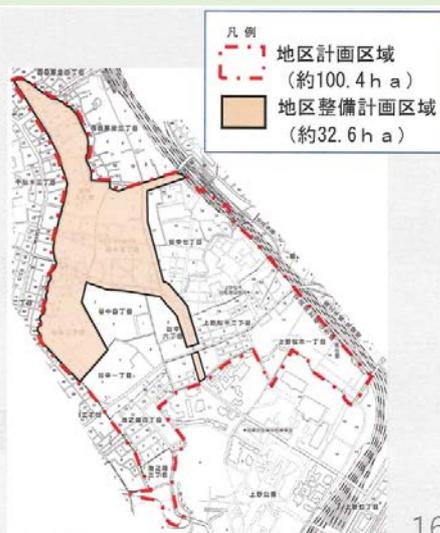
地区計画の区域

谷中地区

(谷中一～七丁目、上野桜木一・二丁目、池之端三・四丁目の全域)

地区整備計画の区域

- ・不燃化特区区域
(谷中二・三・五丁目)
- ・廃止予定の都市計画道路の沿道区域



2-2. 地区区分

地区区分

谷中地区内の土地利用特性に応じて、

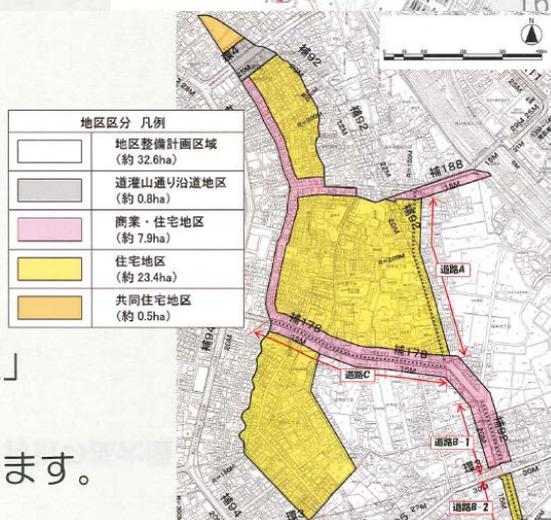
「住宅地区」

「商業・住宅地区」

「道灌山通り沿道地区」

「共同住宅地区」

の4つの地区に区分します。



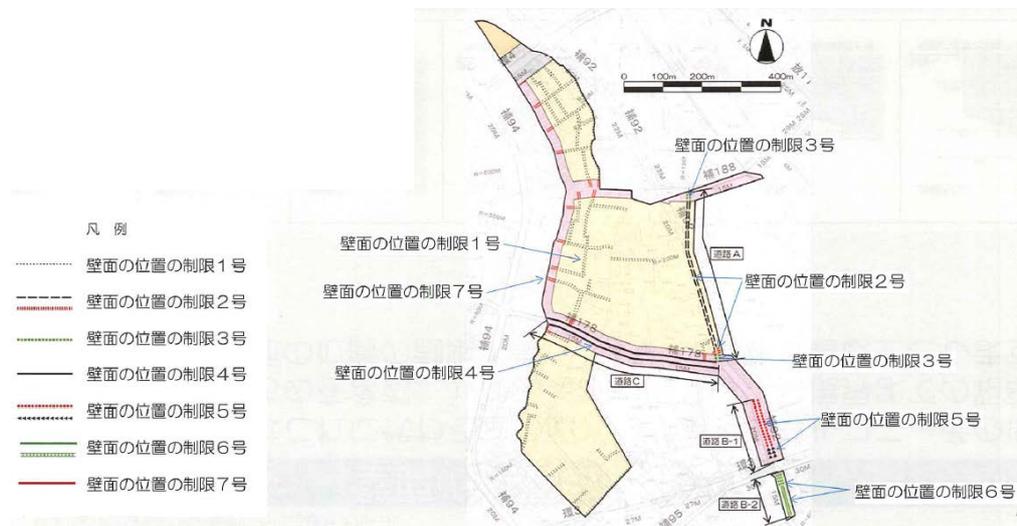
① 全地区共通事項

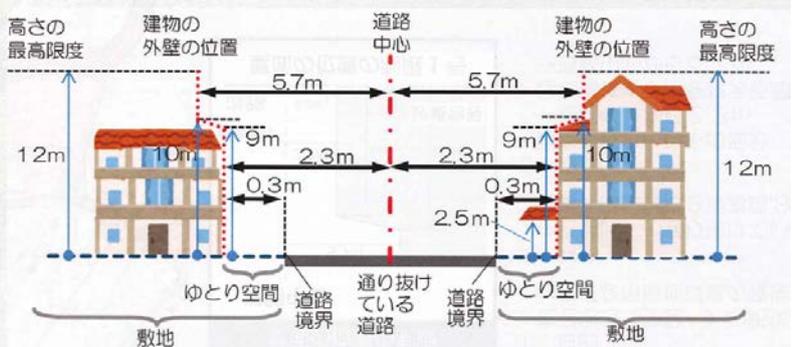
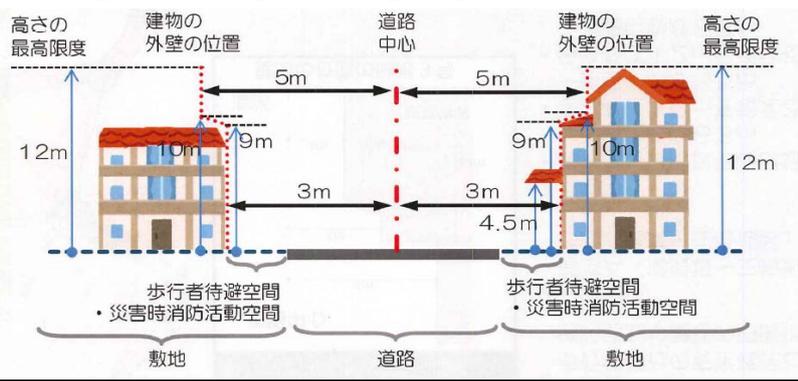
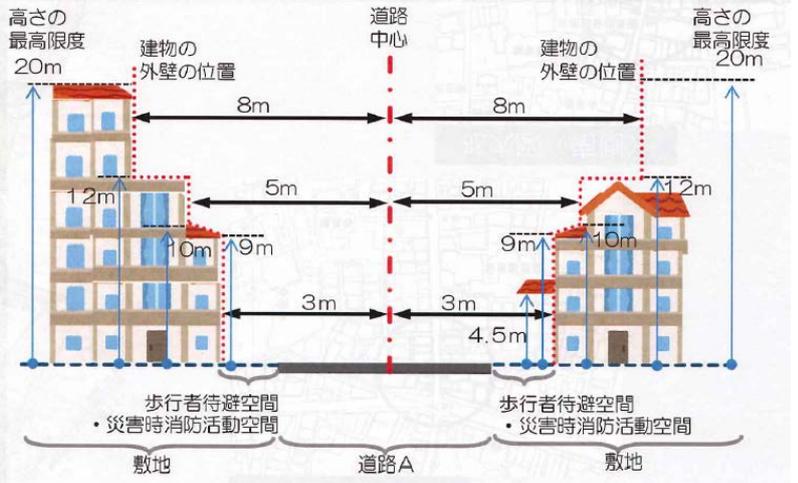
容積率の 最高限度	壁面の位置の制限が定められていない敷地では、「都市計画に定められた数値」と「前面道路幅員に応じた数値」のいずれか小さいほう
敷地面積の 最低限度	新たに分割する場合は50㎡未満は不可 【適用除外の例】 現在50㎡（約15坪）未満で、 ・そのまま土地を活用する場合 ・「2項道路」沿い等での建替え時に後退する場合 ・公共施設の整備等により50㎡未満となる場合
形態・色彩・ 意匠の制限	特徴ある谷中のまち並みとの調和を図る
垣又はさくの 構造の制限	原則、生け垣やフェンス等に緑化したもの

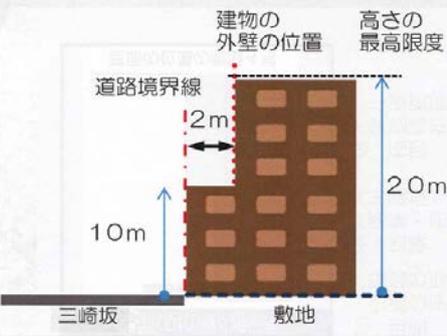
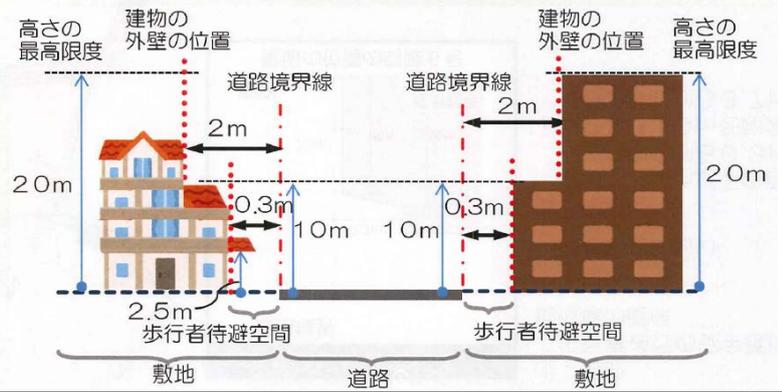
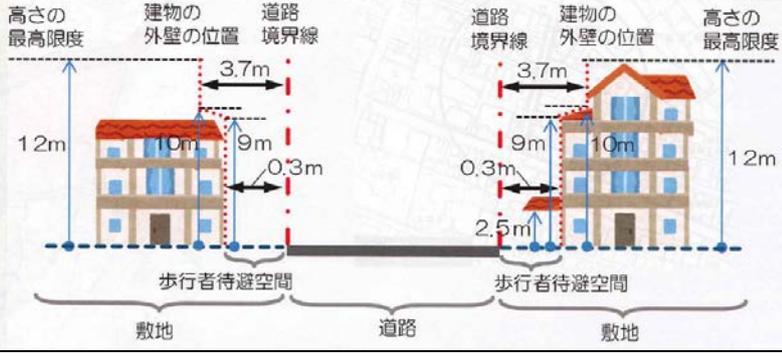
② 地区別事項

建物の高さの 最高限度	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【商業・住宅地区】</p> <p>・20m（6階程度）まで</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【住宅地区】</p> <p>・12m（4階程度）まで</p> </div> </div>
建物の用途	「道蓬山通り沿道地区」と「商業・住宅地区」及び「住宅地区の一部」では、性風俗営業等の店舗やナイトクラブの立地は不可

③ 壁面の位置の制限にかかる敷地の事項

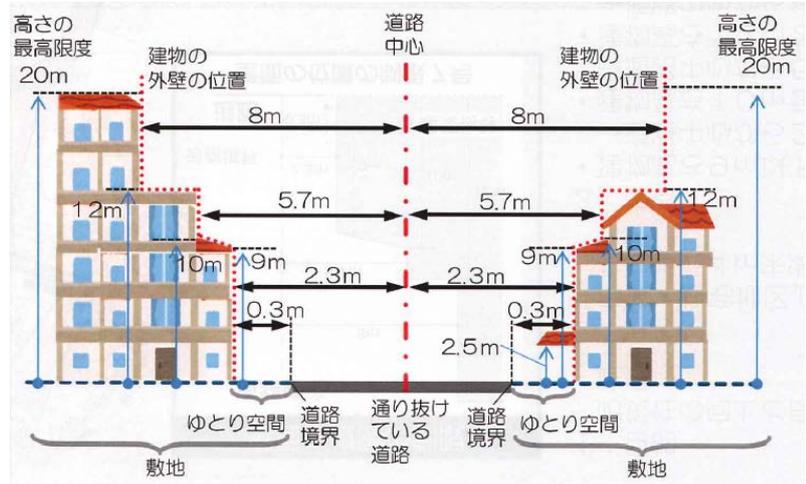


<p>壁面の位置の制限1号</p>	<p>①目的：住宅地区の防災性の向上と良好な市街地環境の確保 ②対象：「住宅地区」の通り抜けている、主に幅員4m未満の2項道路沿い ③内容：建物高さ9m以下の部分→道路中心から2.3m 建物高さ10mを超える部分→道路中心から5.7m</p> 
<p>壁面の位置の制限2号</p>	<p>①目的：歩行者通行の安全確保と、災害時の消防活動や避難の円滑化 ②対象：道路A（御殿坂～三崎坂）沿いの内「住宅地区」 ③内容：建物高さ9m以下の部分→道路中心から3m 建物高さ10mを超える部分→道路中心から5m</p> 
<p>壁面の位置の制限3号</p>	<p>①目的：歩行者通行の安全確保と、災害時の消防活動や避難の円滑化 ②対象：道路A（御殿坂～三崎坂）沿いの内「商業・住宅地区」 ③内容：建物高さ9m以下の部分→道路中心から3m 建物高さ10mを超える部分→道路中心から5m 建物高さ12mを超える部分→道路中心から8m</p> 

<p>壁面の位置の制限4号</p>	<p>①目的：沿道の佇まいの保全と良好な市街地環境の形成 ②対象：「商業・住宅地区」内の道路C（三崎坂沿い） ③内容：建物高さ10mを超える部分→道路中心から2m</p> 
<p>壁面の位置の制限5号</p>	<p>①目的：歩行者通行の安全確保と、沿道の佇まいの保全と良好な市街地環境の形成 ②対象：「商業・住宅地区」内の道路B-1沿い ③内容：建物高さ10mまでの部分→道路境界から0.3m 建物高さ10mを超える部分→道路境界から2m</p> 
<p>壁面の位置の制限6号</p>	<p>①目的：歩行者通行の安全確保と良好な市街地環境の確保 ②対象：道路B-2沿い ③内容：建物高さ9m以下の部分→道路境界から0.3m 建物高さ10mを超える部分→道路境界から3.7m</p> 

壁面の位置の
制限7号

- ①目的：防災性の向上と良好な市街地環境の確保
- ②対象：「商業・住宅地区」の通り抜けている、主に幅員4m未満の2項道路沿い
- ③内容：建物高さ9m以下の部分→道路中心から2.3 m
建物高さ10mを超える部分→道路中心から5.7 m
建物高さ12mを超える部分→道路中心から8 m



1-5. 景観計画による諸施策の状況

1-5-1. 景観形成の目標と方針

台東区景観計画（平成23年12月）において、谷中地区は、主に地域の個性や景観資源を活かしながら良好な景観形成に取り組む「景観育成地区」に位置づけられている。

台東区では、平成30年3月に地域の個性ある景観づくりの核として景観重要建造物及び景観重要樹木を指定し、その維持、保全及び継承を図っている。また、平成30年3月には地域の特性を活かしながら調和のとれた良好な景観形成を図る観点から、屋外広告物に関する具体的な配慮事項を定めることで、より積極的な景観誘導を実施し、更なる良好な景観形成の実現に取り組むため、「台東区屋外広告物景観ガイドライン」を策定している。

(12) 景観育成地区

■ 谷中地域

1) 景観特性

谷中地域は、低中層の住宅やお寺等で構成されています。谷中・上野恩賜公園は、寛永寺や谷中霊園などの寺町を基調とする緑豊かな地域であり、「谷中」という名に由来しているように、上野台と本郷台の谷間に位置しており、高低差のある地形が生み出す眺めが特徴です。谷中地域は震災や戦災の被害をあまり受けなかったこともあり、狭い路地や寺社、低層の町並み等が調和した懐かしい下町風景を今も見ることができます。この地域は、地形的な条件から坂が多く、三崎坂、善光寺坂、蛸坂など、坂一つひとつに名前がつけられており、坂からの眺めが地域の景観要素となっています。これらの坂道が醸し出す懐かしい下町の景観が魅力であり、谷中地域は「日本の歴史的風土100選」にも選定されました。また、商店街は生活密着型を基調としつつギャラリー等文化活動拠点施設をはじめ、街を訪れる人々に対応した施設も多くなってきたことから、谷中を訪れる国内外の観光客が増えています。

2) 景観形成の目標（基本的方向）

1 空の広がりを感じられる景観の形成

建築物は現在のまち並みが持っている低中層を基調としたスケール感を損なわないような規模・形態等とすることにより、都心では貴重な空の広がりを感じられる落ち着いた景観を形成します。

2 敷地やオープンスペースに緑を増やし、潤いのある景観づくり

上野の森や谷中霊園の緑を守るとともに、敷地内の緑化を推進するなどして連続性を高めつつ、住民や街を訪れる人々が潤いを感じられる景観づくりを進めます。

3 地域で親しまれている建築物や樹木、眺めを活かした景観づくり

地域で長らく親しまれている建造物やシンボルとなっている谷中霊園の桜並木や大樹等を保全し、地形の高低差が生み出す眺めを活かした地域の魅力を高める景観づくりを進めます。

4 地域が一体となり、コミュニティを感じさせる景観づくり

敷地の規模に応じて地域のコミュニケーションの場となるオープンスペースの確保、隣接地と建物の配置、ファサードの構成、植栽等を揃えるなど、地域が一体となった景観を形成します。



▲ 地域で親しまれている樹木



▲ 空の広がりを感じられる景観



▲ 銭湯を改装しギャラリーとした文化施設

3) 景観形成方針【法第8条第3項】

1 調和と落ち着きを感じられる景観を形成します

空の広がりを感じさせる低中層の住宅を基調としたまち並みにおいて、地形が生み出す眺めや周辺の景観と調和し、相互に落ち着きを感じられるまち並みを形成します。

- 建築物群が創り出すスカイラインの協調を図ります。
- 隣接地と協調した建築物の配置、ファサードの構成や壁面の位置、開口部の作り方の協調を図ります。
- 低彩度を基調とした落ち着きのある色彩とし、景観色彩ガイドラインに適合させます。
- 大規模な建物も部材や色彩により適度に分節化された外観・ファサードの工夫を図ります。
- 大規模な建物で路地に面する側面等では、表情をつける工夫を施し心地よい路地空間の創出を図ります。
- 既存の地形を活かし、大切な場所からの眺望を阻害しない規模・形態とします。



▲空の広がりを感じられる景観

2 潤いのあるまち並みを形成します

心地よく歩けるような通りの潤いを創出するために、建物前面への効果的な緑化や通りの雰囲気を守る演出を施すなどの工夫をします。

- 敷地に余裕がある場合は、高木等による敷地内の緑化の工夫を図ります。
- 建物セットバック部分への植栽やベンチ等の佇めるスペースの設置を図ります。
- 小規模な敷地でも建物前面への緑化スペースの確保やプランター等による緑空間の創出の工夫を図ります。
- 屋上やベランダ、バルコニー、壁面、ブロック塀等の緑化を図ります。
- すだれや格子のある雰囲気を守り、まちなみを演出します。

3 景観資源を活かしたまち並みを形成します

地域で親しまれている寺社地の周辺や、歴史的な面影を残す建築物等の周辺では、それらと調和したまち並みを形成し、これらの魅力を高める工夫を行います。

- 隣接する景観資源にデザインや色彩を協調させます。
- 緑を隣接させて配置するなど、連続性に配慮を図ります。



▲緑と連続性がある店舗のしつらえ

4 まち並みに表情を感じられる景観を形成します

建築物の設備や屋外広告物が周囲から突出するなどして景観を損ねることのないように、デザインを工夫します。

- 建築設備や附帯設備の通りから見えない位置へ配置や緑化やルーバーによる修景を図ります。

4) 景観形成基準（行為の制限）【法第8条第2項2号】

地域の景観特性を活かし、地域の魅力を高める配置・形態意匠とし、敷地全体でバランスの取れた外観となるようにするとともに、建築物・工作物・開発行為の各基準に適合するものとします。

■建築物の景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 敷地内やその周辺に歴史的・文化的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらを活かした配置となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 道路や通路、路地沿いにゆとりの演出を図るとともに、隣接する建築物の壁面の位置などに配慮する。 <input type="checkbox"/> 道路等に顔を向けた配置を行う。 <input type="checkbox"/> 言問通り沿いの建物は、道路沿いに十分な空地を確保するよう努める。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 言問通りから見える建築物は沿道建築物群のスカイラインと調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。 <input type="checkbox"/> 言問通りから見える建築物の外壁は、次の方法などにより圧迫感の軽減を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁の素材・色彩等を周辺に配慮する。 ・色彩、素材やセットバックにより分節化を行う。 ・周辺建物と隣棟間隔をとり長大な壁面とならないよう配慮する。
形態・意匠 色彩	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築物の形態・意匠は建物全体のバランスだけでなく周辺建物等との調和を図る。 <input type="checkbox"/> 建築物等の色彩や素材は、次の事項に適合するとともに周辺との調和を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の素材は、耐久性があるものを積極的に使用し、光沢があるものは控える。 ・地域で親しまれている色彩（別表参照）の活用に努める。 ・外観の基調色は、別に定める基準に適合するものとする。 <input type="checkbox"/> 坂道沿いでは、建築物の低層部が坂道の勾配になじむよう工夫した形態・意匠とする。
公開空地 外構・緑等	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 外構計画は隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みとの調和を図った色調や素材とする。 <input type="checkbox"/> 通り側に積極的な緑化を図り、佇めるスペースの確保に努める。 <input type="checkbox"/> 敷地外周部は緑化を図り、潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化に当たっては、周辺の樹種と同一性のある樹種の選定を図る。 <input type="checkbox"/> 緑地や植栽等に照明を設置するなど、夜間でも適度な明るさを確保するよう努める。
設備	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 屋根・屋上に設備がある場合は建築物と一体的に計画するなど、周囲からの見え方に配慮し、次の事項に適合させる。 <ul style="list-style-type: none"> ・通りから直接見えない位置に配置する。 ・ルーバーや緑化による修景などを行う。 <input type="checkbox"/> 建築物に附帯する構造物や設備等は、エリア内道路から見えない位置に配置する。やむを得ない場合は建築物と一体的な意匠とするか、ルーバーや緑化などにより修景するなど、周囲から目立たない工夫を施すなど建築物全体との調和を図る。

■工作物の景観形成基準

項目	景観形成基準
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 寛永寺橋から見通せる斜面などへの設置に際しては配置や大きさに配慮する。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 色彩や素材は、次の事項に適合するとともに、周辺との調和を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・素材は、耐久性があるものを積極的に使用し、光沢があるものは控える。 ・地域で親しまれている色彩（別表参照）の活用に努める。 ・外観の色彩は、別表に定める基準に適合するものとする。

■開発行為の景観形成基準

別表1参照

■ 開発行為の景観形成基準（行為の制限）【法第8条第2項2号】

項目	土地利用
共通	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 <input type="checkbox"/> 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 <input type="checkbox"/> 事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 <input type="checkbox"/> 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地形の良好な景観の形成を図る。 <input type="checkbox"/> 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなど工夫をする。
隅田川 景観基本軸	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 隅田川への歩行者の動線を確保する。 <input type="checkbox"/> 区画は建築物等の配置が隅田川へ顔を向けやすいものとする。
神田川 景観基本軸	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 神田川への歩行者の動線を確保する。 <input type="checkbox"/> 区画は建築物等の配置が神田川へ顔を向けやすいものとする。

図 1-1 7 谷中地区における景観形成の目標と景観形成方針

景観重要建造物及び景観重要樹木

●観音寺築地塀 (谷中五丁目8番28号)



●すぺーす小倉屋(蔵・店舗) (谷中七丁目6番8号)



●花重店舗 (谷中七丁目5番27号)



●サクラ (谷中六丁目2番13号) 大泉寺



●ヒメイタビ (谷中一丁目5番5号) 妙情寺



●サンゴジュ (谷中七丁目18番25号)



●ケヤキ (谷中三丁目1番19号)



●ヒマラヤスギ (谷中一丁目6番15号)



図 1-1 8 谷中地区における景観重要建造物及び景観重要樹木

屋外広告物ガイドライン

谷中地区の景観配慮イメージ

■閑静な住宅地と共存し、緑や景観資源、空の広がりや調和した広告景観形成

古くから寺町として発展してきた谷中地区は、緑豊かなお寺や低層の住宅地を基調としたまちでありつつ、観光商業地としても名高い地区です。

先代のお店の継承者も、新規にお店を構える事業者も、古き良きものを大切にする方々が多いようです。

谷中住民の台所であり、食べ歩き観光のスポットでもある谷中銀座では、木質調素材にこだわった看板など、昔ながらのまち並みをイメージした広告物を各店舗で工夫しています。

この他にも、谷中地域では古い建物のリノベーションが多く見られ、いずれもその昔ながらの良さを活かしつつ新しいデザインを採り入れ、広告物もその一部として、新しい中にも懐かしさを尊重したものが多く見られます。

広告物を派手さや大きさ・数などに頼らず、新しいデザインセンスの中にも地域の歴史的なたたずまいを継承する姿勢が求められています。



上2点：谷中銀座のまち並みと広告物。店舗の顔面広告物を木製看板で揃えるなど、まち並みとの一体感があります。



上2点：よみせ通りの広告物。新日の建物が並び中に和テイストの看板やのれんなど、歴史ある商店街らしいしつらえの店舗が多く見られます。



上4点：その他住宅地内の店舗の広告物。旧い建物をリノベーションして利用するなど全体的に昔ながらのまち並みを大切にする気風が見られ、広告物も流練された中に落ち着きを感じられるものも多く見られます。

図 1-1 9 屋外広告物ガイドラインにおける谷中地区の景観配慮イメージ

1-5-2. 景観の構造に関する既往調査

(1) 谷中地区の景観構造

平成14年度調査報告書には、景観と住環境について下記のように示されている。

以下、引用

景観資源の骨格

谷中地区は、古くからの住宅地で、地形と江戸の土地利用を背景に、道筋、住宅の規模タイプなどに特徴があり、現在の景観の基本になっている。

地区の景観資源は、台東区景観まちづくりの位置付けにない、1) 面的骨格（土地利用、面的施設）、2) 軸状の骨格（道路や眺望の軸）、3) 界限、みちすじ、4) 点—まちかど（歴史的建造物、樹木等）に分け、把握することが可能である。

【谷中地区の景観構造】

1) 面的骨格

・歴史文化緑ゾーン：谷中墓地、上野公園と寛永寺、天王寺、芸大等、歴史的文化的資源が広大な緑と一体になったエリア

・寺町ゾーン：寺院境内と旧門前町の市街地で、江戸東京の空間構造をよく残すエリア

・住宅ゾーン：明治になってから市街化された、住宅を中心にするエリア

2) 軸状の骨格

・主な通り：言問通り、不忍通り、三崎坂、六阿弥陀道、初音の道¹、等、

・グリーンベルト：西側の斜面緑地の連担、谷中霊園等のJR線崖沿い緑地

3) 界限、みちすじ

・商店街

・親しまれる道：生活動線や歴史的環境資産を巡る道として親しまれる道

・坂と眺望

・歴史的まちかどスポット：歴史的環境資源が集積するまちかど

・生活拠点スポット：生活利便施設周辺の、活動性の高いまちかど

4) 歴史的環境資産

・江戸明治大正の道

・歴史的建造物等、地区内に分布する景観的、歴史的環境資源

(2) 住環境と景観ルール

地区の景観構造や景観資源は、住宅地環境の特徴、アメニティ、快適性を高める元となっている。谷中地区では、景観、住環境を自ら守り育てようとする気運が高まっており、地域内で建築協定が結ばれるなど、住民主体のまちづくりをすすめる状況にある。

引用ここまで

¹現朝倉彫塑館通り

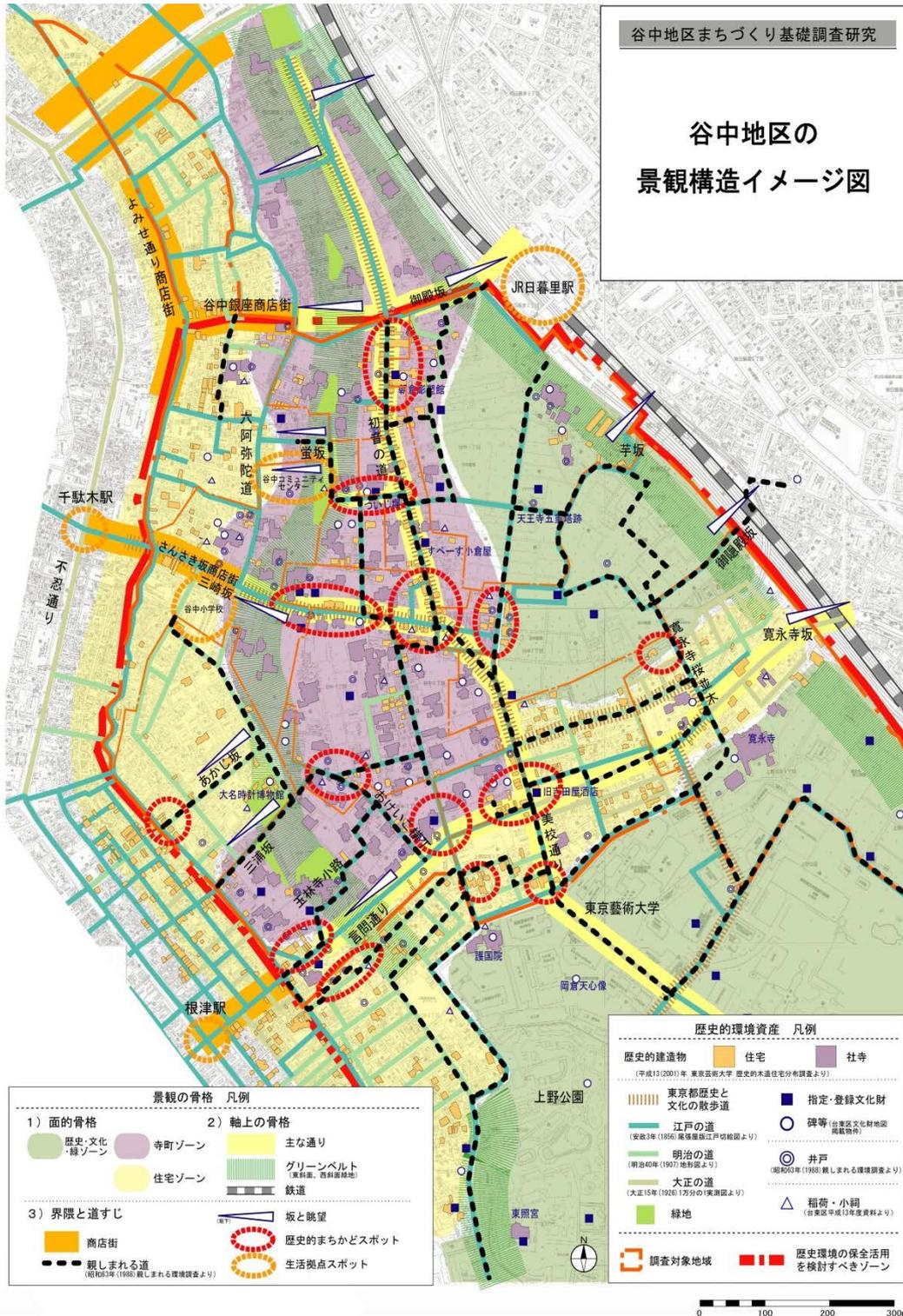


図 1-20 歴史的 文化的ストック計画図①町とみちすじ・町並み (平成14年台東区報告書より)

平成 19 年度調査報告書における谷中地区の地区特性・課題からのゾーン区分は以下の通り

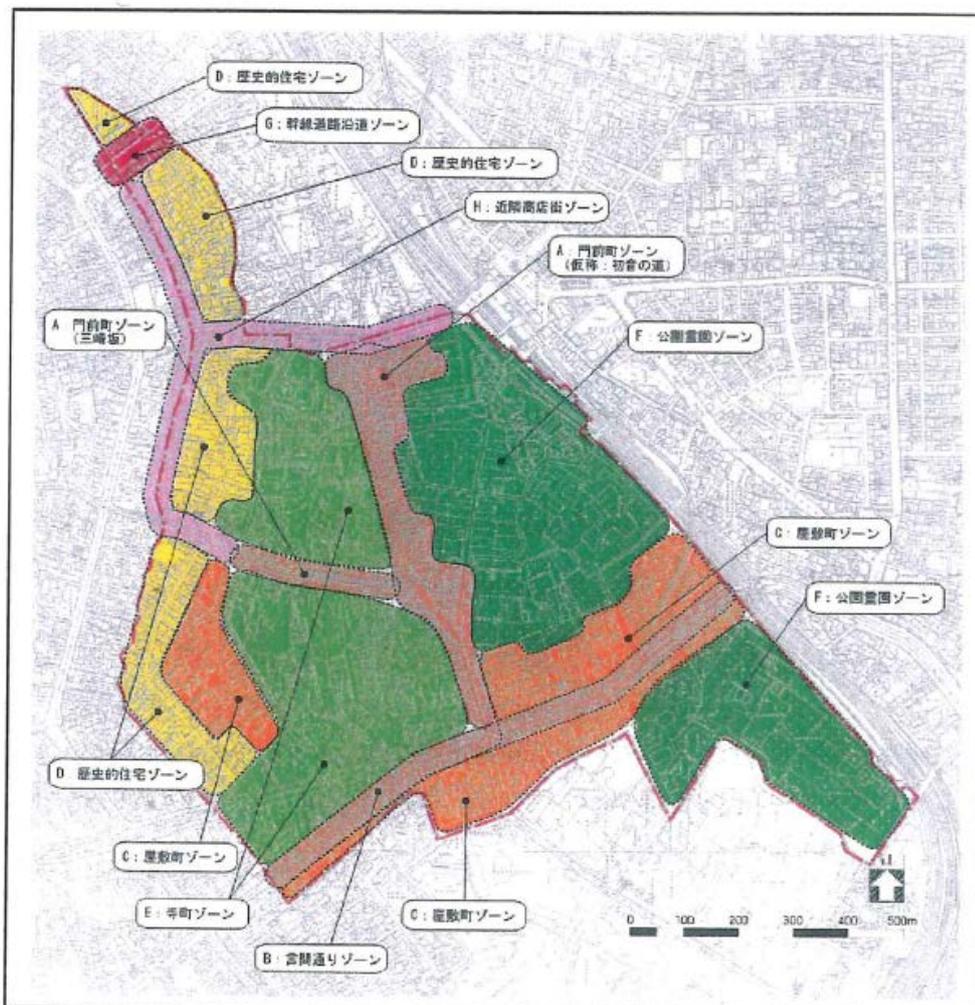


図 1-2 1 谷中地区の地区特性・課題からのゾーン区分 (平成 19 年度台東区報告書より)

■ ゾーン別特徴の概要

A) 門前町ゾーン

- ・門前町としての敷地割り等が残るゾーン。
- ・路地空間や歴史的建造物等の保全活用、谷中としての景観的な特徴の活用、等。

B) 言問通りゾーン

- ・元来寺の門前町として形成され、その後、地区の幹線道路沿いとして形成されてきたゾーン。
- ・ゾーン裏側の景観や土地利用への影響への配慮。
- ・谷中らしいにぎわい空間の形成等

C) 屋敷町ゾーン

- ・屋敷町として形成されてきたゾーン。
- ・屋敷町としての現状の保全、住宅地にふさわしい土地利用の誘導、等。

D) 歴史的住宅ゾーン (密集住宅地)

- ・明治～大正のみちすじ等を有する密集住宅地。

- ・防災性への配慮、歴史的資産の保全活用を配慮した居住環境の形成、等。

E) 寺町ゾーン

- ・江戸時代に形成された寺と門前町屋が残るゾーン。
- ・寺町としての町並みの保全、良好な居住環境の形成、等。

F) 公園霊園ゾーン

- ・谷中霊園及び寛永寺霊園を中心としたゾーン。
- ・公園及び霊園としての土地利用の保全、等。

G) 幹線道路沿道ゾーン

- ・幹線道路の沿道となるゾーン
- ・商業系土地利用の誘導と住居系土地利用の調和、等。

H) 近隣商店街ゾーン

- ・歴史的建造物の点在する商店街を形成しているゾーン。
- ・商店街の維持と活性化、居住人口の増加、等。

平成 29 年の谷中地区まちづくり方針で示された地区区分は以下の通り

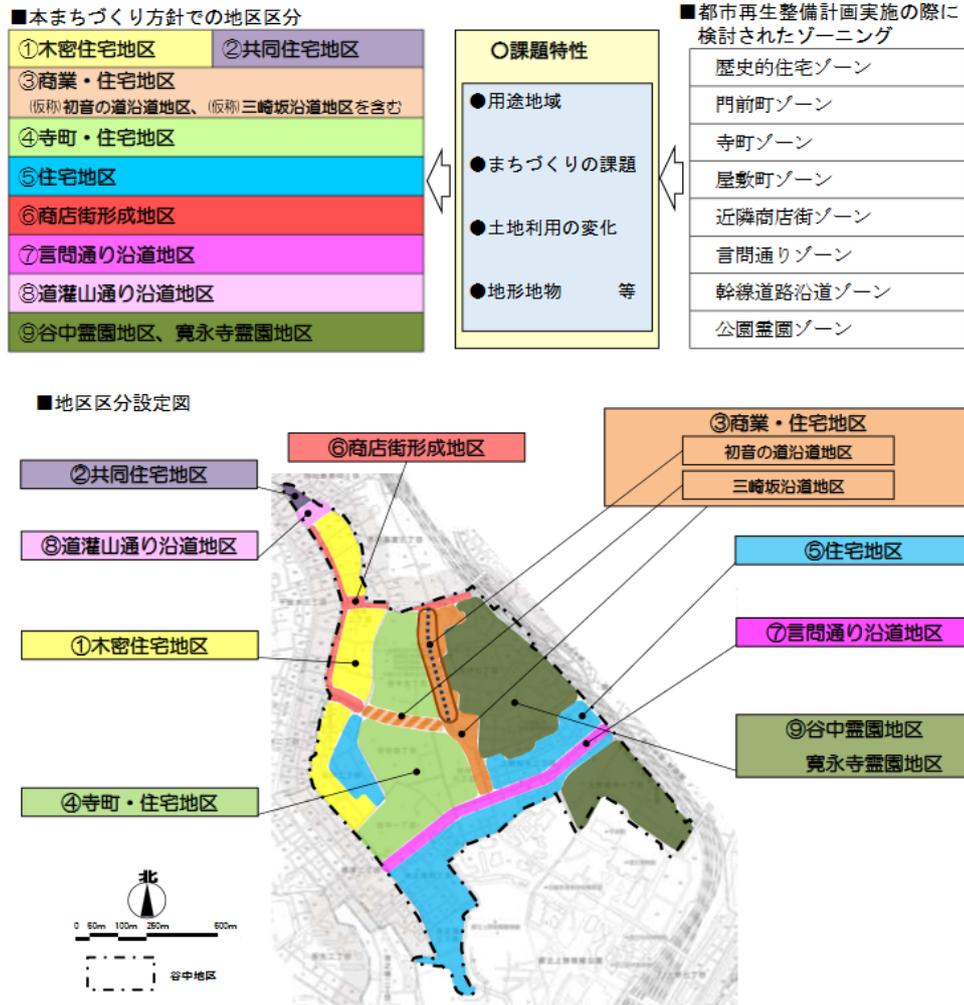


図 1-2 2 まちづくり方針での地区区分 (平成 29 年度台東区谷中地区まちづくり方針より)

(2) 過去報告書で抽出された景観の特徴

平成 16 年度報告書では谷中の歴史的・文化的景観の特性を下記のように記している。

■「リビングヘリテージ²としての谷中景観」

谷中地区の価値：活かすべき特徴

- 1.江戸ー東京の町並みと文化の重層
- 2.都市における自然との共生
- 3.寺町、下町暮らしを引き継ぐ住環境
- 4.寺町の文化と景観
- 5.手作り文化・芸術の街

² リビングヘリテージとは「生きている遺産」、さらに詳細に示せば(有形無形の)「有効に活用されている文化遺産」のことで、谷中においては「住民の生活と一体となった歴史的環境遺産」といった意味合いを持つ。

1-6. 都市計画マスタープラン（谷中地域整備方針）

台東区都市計画マスタープラン（平成31年4月改定）の谷中地域まちづくり方針では次のような内容となっている。

以下の内容は、平成30年9月に発表された都市計画マスタープラン（中間まとめ）の概要である。

■谷中地域の将来像

『歴史・みどりを引き継いだ生活・文化を大切にすまち』

■谷中地域まちづくり方針

- (1) 歴史・文化・自然の中で人びとが交流する生活・文化調和ゾーンの形成
 - ①生活・文化調和ゾーンの形成

- (2) 地域の歴史を引き継いだ防災性の高いまちづくりの推進
 - ①建物の更新等による防災性の向上
 - ②道路整備とあわせた防災性の向上

- (3) 広い空と豊かなみどりを感じることができる景観誘導
 - ①景観に配慮したまちづくりの推進
 - ②みどりの保全と緑化の推進

- (4) 暮らしやすい居住環境の維持・保全
 - ①良質な居住環境の維持
 - ②多様な住まいの維持・保全・活用

- (5) 歩いて暮らす谷中の特性を考慮した道路整備
 - ①歩行者中心のまちづくりの推進
 - ②歩行者ネットワークの充実

■谷中地域まちづくり方針図

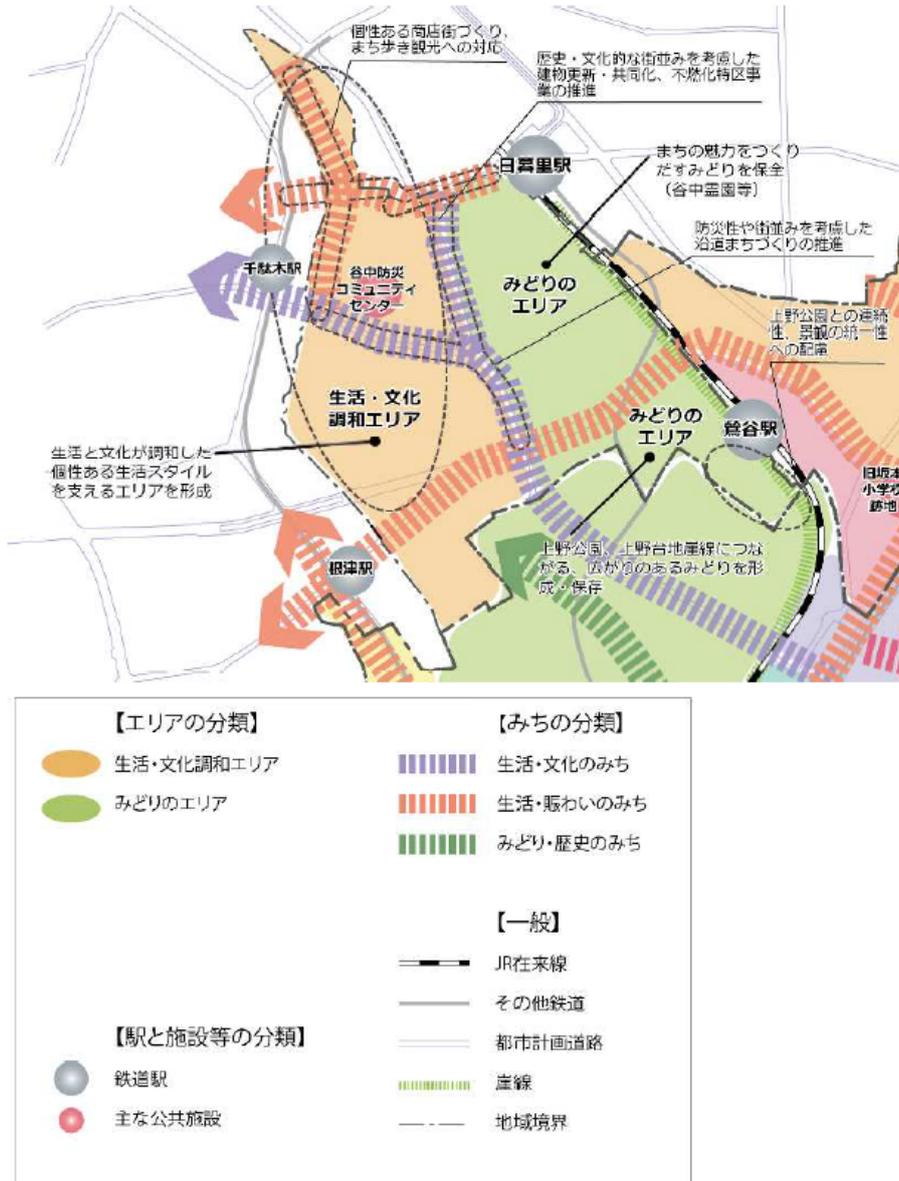


図 1-2 3 谷中地域まちづくり方針図

2

経年建物の把握

2. 経年建物の把握

2-1. 経年建物調査の情報更新

2-1-1. 概要

平成14年3月に発行された谷中地区まちづくり基礎調査研究報告書-資料編-に記載された歴史的環境資産リスト（平成13年11月～12月調査実施。以下、平成13年リストまたは前回リスト）のうち「歴史的木造住宅」の情報を更新した（別添資料1、2参照）。この「歴史的木造住宅」を、本報告書では「経年建物」とする。

2-1-2. 経年建物の既往調査

谷中地区内の経年建物の分布に関する調査報告書としては下記が挙げられる。

- ・『谷中のすまい』（台東区教育委員会より昭和60年発行）
歴史的建造物調査として教育委員会（本文執筆：稲葉和也、重枝豊）が実施した調査の報告書
- ・『戦前のすまい調査』（昭和61年発行）
東京芸術大学建築科研究室が戦前のすまいを対象にして実施した調査の報告書
- ・『台東区近代建築調査報告書』（台東区教育委員会より平成8年3月発行）
東京芸術大学 前野研究室が平成1～6年にかけて実施した調査の報告書
- ・『谷中地区まちづくり基礎調査研究報告書』（台東区都市づくり部より平成14年3月発行）
東京芸術大学大学院美術研究科 文化財保存学 保存修復建造物研究室内「谷中まちづくり研究会」担当：椎原晶子、中村文美
- ・『東京都近代和風建築総合調査報告書』（東京都教育委員会より平成21年発行）
平成18～20年に実施した近代和風建物の詳細調査（含図面）の報告書
- ・『文化庁「地域の文化遺産を活かした観光振興・地域活性化事業」特定非営利活動法人たいとう歴史都市研究会「谷中寺町・暮らしの町 歴史的な生活文化の活性化まちづくり事業」谷中寺町・暮らしの町 歴史的建造物の総合評価及び実態調査 平成24年度・実績報告』（2013年3月発行）調査：東京芸術大学大学院美術研究科文化財保存学専攻保存修復建造物研究室

このうち、『谷中地区まちづくり基礎調査研究報告書』内には、平成13年11月～12月に実施した「谷中歴史的木造住宅分布調査」¹⁾が記載されている。これは、調査開始時点（平成31年1月時点）において、台東区が作成した、谷中地区の経年建物を最も網羅している調査資料である。そのため、これを本業務の調査対象リストとした。

¹⁾ リスト名には木造住宅とあるが、実際には石造やレンガ造を含み、また、住宅以外にも門単体や井戸の覆い屋、蔵として建てられた建築物も少数ながら含まれている。

2-1-3. 調査の目的

本調査の主目的は、平成13年歴史的木造住宅リスト内で特定された建造物が現存しているか否かを確認し、さらに既往調査項目の情報を更新することである。調査対象建物の位置を示した地図については、更新ができるようGISを用いたストック分布図として刷新した。

2-1-4. 調査対象

調査対象となる平成13年リスト内の「歴史的木造住宅」の基準は次の通りである。

-
- a.外壁に下見板を使用
 - b.伝統的建築工法であることが外観から判別可能
 - c.桁、軒化粧部分、欄干の様子
 - d.漆喰、土壁の様子
 - f.人造石塗洗出し仕上げ（昭和30年頃に流行）他の要素から、木造住宅と判断されるもの
 - g.モルタル塗り 他の要素から、木造住宅と判断されるもの
-

2-1-5. 調査対象範囲

調査対象地区としては「平成13年調査」および「谷中地区まちづくり方針（平成29年3月発行）」の範囲に含まれている池之端三・四丁目を含めず、上野桜木一・二丁目および谷中一～七丁目までを対象とした。本報告書では、対象地区を「谷中地区」と呼称するが、上記の「まちづくり方針」の範囲とは一致しない。

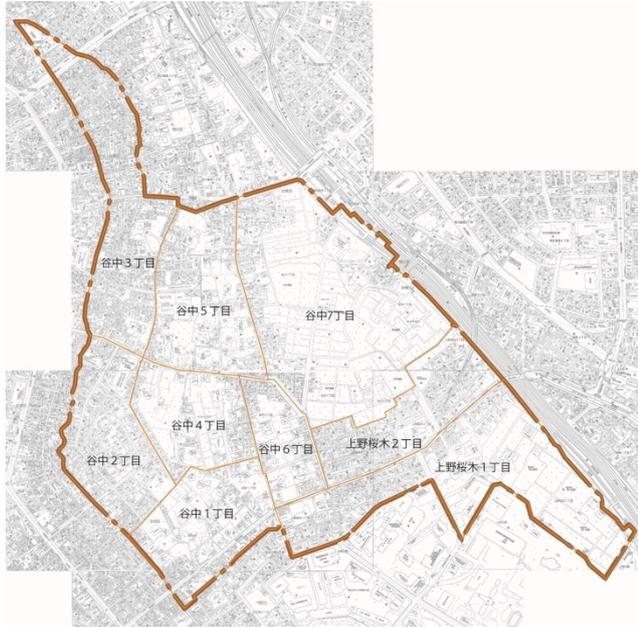


図 2-1 調査対象範囲（谷中地区）

対象地区の概要を述べる。対象地区の面積は 91.13ha で人口は計 10,822 人、世帯数は 5,933 世帯（平成 31 年 1 月 1 日現在。住民基本台帳による）、人口密度は約 118.8 人/ha、世帯密度は約 65.0 世帯/ha、世帯人数平均 1.82 人となっている。寺町かつ地区内に低層住宅が多いため、谷中地区の人口密度は、台東区および東京 23 区の平均よりも低い。

表 2-1 各町丁目の面積、人口、人口密度及び東京 23 区と台東区平均との比較

町丁目	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
上野桜木一丁目	15.21	1,341	88.2
上野桜木二丁目	7.94	1,064	134.0
谷中一丁目	7.58	779	102.8
谷中二丁目	8.12	1,764	217.2
谷中三丁目	11.07	3,077	278.0
谷中四丁目	6.55	549	83.8
谷中五丁目	9.34	856	91.6
谷中六丁目	3.97	367	92.4
谷中七丁目	21.35	1,025	48.0
計	91.13	10,822	118.8
東京 23 区平均			149.8
台東区平均			191.7

前回調査時の住民台帳（平成13年12月付）と比較すると、住民数は10,053人から769人の増加、世帯数は5,092世帯から841世帯増加している。この人口と世帯数の増加要因は主にマンションやアパートなどへの新規の住民の流入によるものと考えられるが、一方で世帯人数は1.97人から0.15人減少している。これは、核家族世帯の増加よりも単独世帯（一人暮らし）の割合が増えていることが理由と考えられる。

谷中地区の外国人の比率は3.79%（10,822人中410人）であり、台東区の平均7.74%（199,292人中15,433人）および東京都区部の平均4.95%（9,396,595人中465,191人）よりも低い（データはいずれも平成31年1月人口基本台帳より）。

表 2-2 住民基本台帳による町丁名別世帯人口数（平成31年1月1日現在）

	世 帯 数				人 口		
	日本人のみ	外国人のみ	混合世帯	計	日本人	外国人	計
総 数	5,582	256	95	5,933	10,412	410	10,822
上野桜木一丁目	675	11	15	701	1,311	30	1,341
上野桜木二丁目	483	28	12	523	1,010	54	1,064
谷中一丁目	394	10	11	415	754	25	779
谷中二丁目	942	61	15	1,018	1,682	82	1,764
谷中三丁目	1,611	96	23	1,730	2,929	148	3,077
谷中四丁目	285	7	1	293	541	8	549
谷中五丁目	457	35	6	498	813	43	856
谷中六丁目	174	2	3	179	362	5	367
谷中七丁目	561	6	9	576	1,010	15	1,025

なお、当該調査地の在住高齢者（65歳以上）は男女計2,280人であり、地区内人口の26.7%を占めている（平成30年12月28日付住民台帳）。これは、東京都23区平均、台東区平均と比較しても高い値になっている。未成人（0～19歳）の割合については東京23区平均よりも低いものの、台東区平均よりは高い。

表 2-3 各地区別の年齢層（未成人、成人、高齢者）の割合

年齢区分	谷中地区	台東区平均	東京23区平均
0～19歳	13.2%	12.1%	15.1%
20～64歳	60.1%	64.8%	63.3%
65歳～	26.7%	23.1%	21.6%

2-1-6. 調査対象建物

平成13年調査対象建物（476件記載）の内、本調査対象範囲に含まれる物件は、池之端地区を除くため418件となる。これを平成13年度との比較リストとしてまとめた（別冊資料1）

ここから調査母数からも除外すべきと判断した物件²を除いたため、本調査では416件が対象となった。

リスト内の住所と当時の建物の名称を手掛かりに調査を進めたが、地図と番号が照合できず、また当時の写真を参照できなかつたために特定できなかつた物件が3件あつた³。

表 2-4 調査対象建物

平成13年度調査対象		476件
	範囲対象外（池之端）	58件
	除外（寺院等を除外）	2件
調査対象建物		416件

2-1-7. 調査方法

平成13年調査リスト内記載の住所、建物名を基に、ゼンリン社の住宅地図（2004年及び2016年）を用いて住宅の位置を特定した。さら GIS アプリケーションソフト（QGIS）を用いて、GIS 地図を作製した。

次に、平成31年1月～2月にかけて現地調査を実施し、現地目視調査で GIS 地図と照らし合わせた。調査項目として平成13年調査と同様に「現在の建物名・用途名」「住所」「現存の有無」「建物タイプ」「現在の活用方法」「保存・保全状況」を確認した。

2-1-8. 各調査項目欄について

「現在の建物名」

目視で確認できた表札または店名を記載した。

「住所」

建物壁面や塀に貼りつけられている住居表示プレートを記載した。また、ゼンリン地図を参照して同位置にあり、表札がゼンリン地図と同名の建物に関しては、ゼンリン地図から住所表示を確認した。前回調査から住所の変更がある場合は、現在の住所に修正した。

²建物一棟を分割して複数建物として記載していたもの、本来リストに加えるべきではなかつた寺社境内の建物は、調査を行ったものの調査母数からは除いた。住所の記載がなく位置が特定できなかつた建物については平成13年当時には存在していたものとして捉え、母数に加えた上で除却された建物として計上した

³また、モルタル塗りの建物は、木造建築であり、かつ昭和期につくられたものであると視認できるが、それが昭和30年度までに建てられたかどうか（つまり平成13年リストに加わっていたか）の判断が困難であつた。平成13年度とは異なる建物または場所を特定した可能性もある。今回の調査対象とした物件が前回リストと完全に一致させるためには、当時の写真との照合が求められる

「建物の現存有無」

平成13年調査で特定された建物が現存している場合は「○」、除却されている場合は「×」と記入した。外観を大きく改修している場合は判別が難しいケースもあったが、構造体が残っているか否かで判断した（「保存・保存状況」の項を参照）。

「建物タイプ」

建物タイプは当初の建築の形態を前提としているため、平成13年調査リストから変更はなく、前回の分類をそのまま踏襲した。

「用途」

目視により現在の用途を判断した。用途の分類は平成13年調査のリスト（住居、物販、飲食、ギャラリー、アトリエ（作業場）、空き家、駐車場、事務所、複合施設、その他）と同様とし、建物によっては複数用途を組み合わせたケースもある。ただし、建替後の住居については、戸建て、ミニ戸建て、集合住宅（アパート、マンション）に分類した。

「保存・保全状況」

保存・保全状況の項目については、平成13年調査の分類及び判断指標を用いた。

建物の保存状況（当初外観の残存度）は、平成13年調査と同様に以下の3つに分類した。

A	建築当初の姿を良く外観に残している。
B	増築、附加改修、外部装飾が施されている。木構造を残していて復原が可能と予想されるもの
C	当初の姿が見えないほど改修が多い。復原考察が難しいもの。

保全状況（建物の健全度）も同様に、以下の3つに分類した。

○	健康（構造的に安全であり、屋根、外壁なども傷みは少ない）
△	普通（構造的危険性はないが、屋根、外壁などに傷みがある）
×	危険（構造的に危険と判断され、屋根、外壁などにも傷みが多い）

対象建物ごとに上記の保存状況および保全状況の分類を組み合わせ、「A-○」、「C-×」のように記載する。外観からは保存・保全状況の度合いに関して判断が難しい建物もあったが、前回調査から手が加わっていない場合は前回評価からは保存状態は変わらず、保全状態は多少悪化する可能性があるものとして判断した。判断例を次に示す。

判断例 1：

前回調査時と同様と考えられる外観（写真左）から外装は大きく変わったものの、形態も同様であるため内部の躯体は残っているものと考えられた。前回の調査ではA-○の評価であったが、外からは判断付かないほど外装が変わったため今回の調査ではC-○とした。



図 2-2 前回調査よりも保存状態の評価を低くした建物（調査建物番号 406 「谷中せんべい」）
（*写真左は <http://oedo.houkou-onchi.com/yanaka/yanaka13.htm> より引用）

判断例 2：

若干軒が傾いている点が見られるものの、外壁は美しく保たれ損傷も無かった。前回調査の写真と比較できないため判断が難しかったが、17 年の間に何らかの修理が加わっていることは間違いなく、おそらく国登録文化財として掲載されたことで、17 年間の間に前回よりも良くなる方向で修理が行われたものと判断した。そのため、前回調査時は B-△の評価であったが、今回は A-○と判断とした。



図 2-3 前回よりも保存・保全に関する評価を上げた建物（調査番号 367 「花重」）

判断例3：

外観は新規建物のようにあるが前面道路は狭く、建築基準法上、単独での建て替えは不可能であると考えられた。そのため、この建物は外壁のみを刷新する工法を用いて改修されたものと判断した。前回調査時は A-○の評価であったが、今回は以前の姿が外観から読み取れないため C-△と判断とした。



図 2-4 建て替えは法規上不可能であり、外壁が新しくとも既存構造体が残っているものと判断した。(調査番号 109「名称不明」)

「除却／建替後の敷地形状」

各地区の調査対象物件に対する除却／建替えの外的圧力を特定・把握するために敷地形状の変化を調査した。除却前の建物形態を把握して調査ができなかったため、正確さを欠いている可能性があるが、大まかな傾向は捉えることができる。

表 2-5 除却／建替え後の敷地形状の変更に関する分類表

分類	説明
同一敷地	同一敷地内での開発。主に戸建ての建替え
共同化	隣地との共同化。主に集合住宅への建替え
分割	敷地の分割。主にミニ戸建て開発
吸収	判断が難しいが、隣が寺であった場合など、隣地の既存用途に吸収利用される場合。考え方としては共同化に近いが、開発しない場合もあるために区別した。
—	変化なし（前回調査の建物が現存）

「使用者（居住者／テナント）の変更」

建物が除却された後に使用者がどのように変わるかを調査した。前回調査時の建物の名前、ゼンリン地図等（2004年、2016年時）、表札記載の名称を比較し判断した。

表 2-6 使用者（居住者／テナント）の変更に関する分類表

分類	説明
既存	建替え前と同じ使用者が利用する場合（表札が同じ）
入替	建替え前と異なる使用者が利用する場合（表札が替わる）
一部入れ替え	もともと複数の利用者であった長屋などで使用者が一部入れ替わる場合（表札が一部替わる）
複数化	住居がアパートに、または店舗など単一用途だったものが複数の店舗が利用するようになった場合（表札に既存使用者が含まれる場合と不明の場合を含む）
既存使用者を含む複数化	2世帯住宅、オーナー居室付きアパート等、明らかに既往使用者が残りながら利用者が複数になる場合（建物のいずれかの表札に前回調査時の名前が残る場合）
不明	表札に名前が書かれていない場合、駐車場に転用した場合等、使用者が不明の場合

「所見」

過去調査からの変化等を中心に記入した。

○その他の分類

「文化財」

文化財指定または登録されている建物について印をつけた。

「近代建築調査報告」

平成8年度の『台東区近代建築調査報告書』（台東区教育委員会）に記載されている建物について印をつけた。

2-2. 調査結果および分析

2-2-1. 調査結果

調査対象 416 件の内、残存していた建物は 252 件と 17 年前（平成 13 年 11 月～12 月調査）と比較し、31 年 1～2 月調査では 164 件減少した（残存率 60.6%）。平成 13 年には、地区内 5,095 世帯に対して 8.16%の割合を占めていた経年建物は、現在では 5,933 世帯に対して 4.25%に減少した。なお、建物棟数は平成 28 年度土地利用現況調査によれば 3,617 棟であるため、それを考慮すると調査物件はその内の約 7%にあたる。

表 2-7 世帯数に対する残存比率（平成 13 年調査と今回調査結果の比較）

	平成 13 年調査			平成 31 年調査			比較	
	残存建物	世帯数	残存割合	残存建物	世帯数	残存割合	減少数	減少率
上野桜木一丁目	46	454	10.13%	26	701	3.71%	20	6.42%
上野桜木二丁目	34	431	7.89%	20	523	3.82%	14	4.07%
谷中一丁目	52	372	13.98%	28	415	6.75%	24	7.23%
谷中二丁目	29	868	3.34%	17	1,018	1.67%	12	1.67%
谷中三丁目	92	1,430	6.43%	52	1,730	3.01%	40	3.42%
谷中四丁目	18	283	6.36%	12	293	4.10%	6	2.26%
谷中五丁目	52	489	10.63%	27	498	5.42%	25	5.21%
谷中六丁目	31	194	15.98%	24	179	13.41%	7	2.57%
谷中七丁目	62	574	10.80%	46	576	7.99%	16	2.81%
計	416	5,095	8.16%	252	5,933	4.25%	164	3.91%

2-2-2. 町目ごとの減少傾向と調査結果概観

エリアごとの建物の減少の度合いについて分析する。最も変化の割合が大きかった谷中一丁目は 24 件減となっており、世帯数に対する割合も 13.98%から 6.75%まで約半減している。逆に最も変化が少ないのは谷中二丁目であり、1.63%減の変化に留まっている。

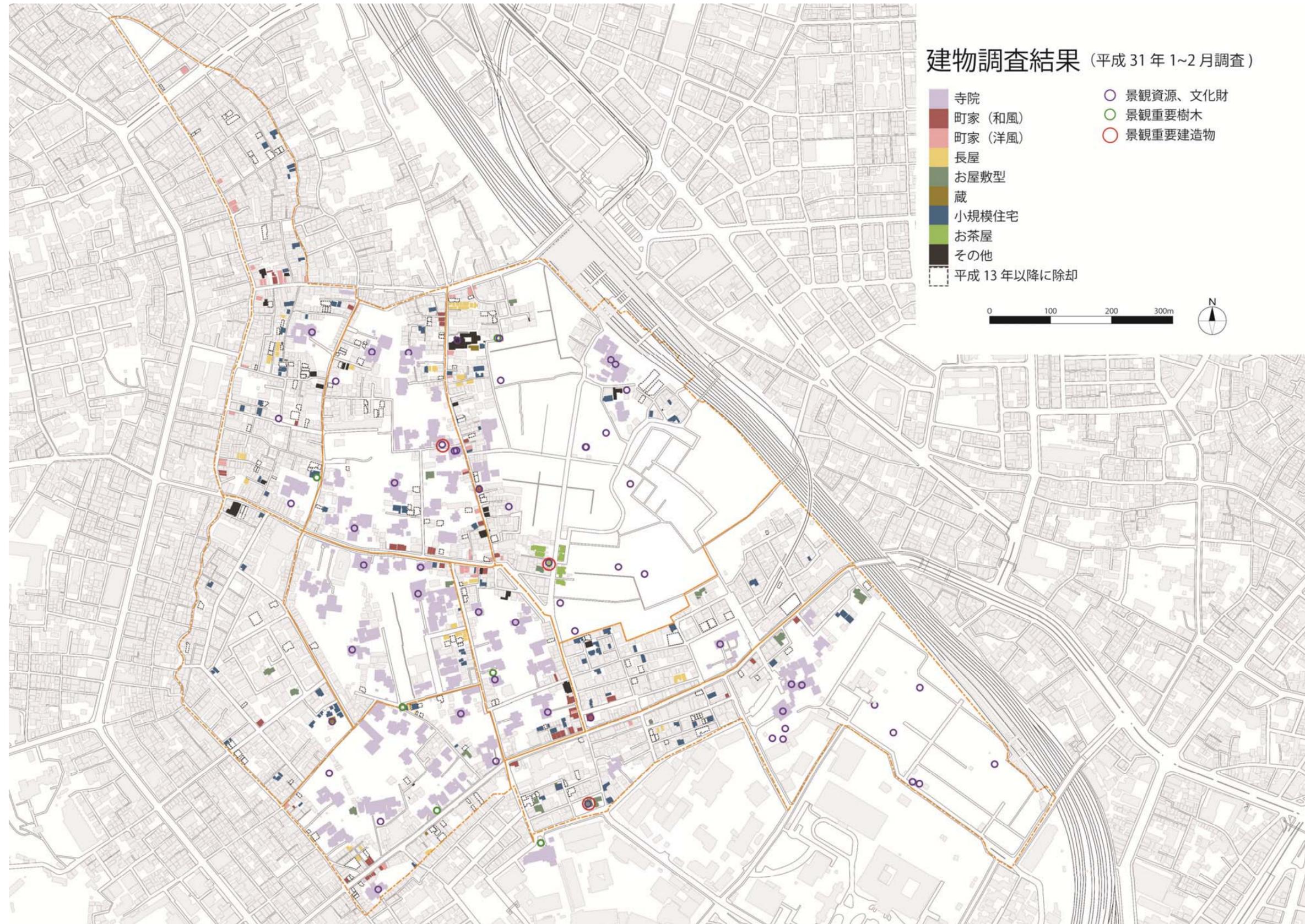


図 2-5 建物調査結果

2-2-3. 建物タイプ別と除却の関係

建てられた当初の建築タイプ別による残存割合を検討する。

このうち、「その他」タイプが除却されている割合が最も高く、半数以上が除却されている。次に「小規模住宅」タイプが182件から95件と約半減している。長屋に関しては63.8%の残存率としたが、長屋の一部が建替えされたものも残存として算入しており、1棟そのまま残っている純粋な残存率としてはさらに低い数値になっている。

表 2-8 建物タイプ別の棟数と残存数

建築タイプ別	平成13年調査 物件数	平成31年調査 残存数	残存割合
町家和風	57	42	73.7%
町家洋風	45	34	75.6%
長屋	47	30	63.8%
お屋敷型	25	15	60.0%
蔵	5	5	100.0%
小規模住宅	182	95	52.2%
お茶屋	6	6	100.0%
その他	41	20	48.8%
記載なし	8	5	62.5%
合計	416	252	60.6%

2-2-4. 調査建物の活用状況

調査対象建物の活用状況（建物用途）を（1）前回調査時と（2）今回調査時と比較する。さらに（2）の内から、（3）現存している物件の用途を算出した。なお、一つの建物が複数用途であった場合、それぞれ個別に算入したため、建物の数よりも用途数の合計は大きくなっている。

調査結果として、以下の特徴を見ることができる。

商業併用住居が営業をやめて、または建替えられて単なる住居となったものが多く、住居の数は増えている。住居の内訳も集合住宅（アパート・マンション）が45件と、残存した集合住宅（木造賃貸アパート等）8件と比べて格段にその数を増やしている。また、ミニ戸建て開発されたものは7件あり、それぞれの敷地に2~6軒の建物が建っている。さらに、住宅の建替え時に2世帯住居になっているものも多かった。

飲食が16件から32件に増えている。これは近年の観光客の増加による影響が要因の一つと考えられる。建替えられた建物および残存した建物併せて飲食用途は32件あったが、その内残存した物件が27件であることから、平成13年調査対象の建物はカフェなどに改修されて活用される傾向が高いことが見て取れる。

空き家は減少しているものの、駐車場、空き地が大きく増えている。今後、これらの空地に建物が建てられていく事が想定される。

表 2-9 平成 13 年調査建物の活用状況

建物用途	(1) 平成 13 年時件数	(2) 平成 31 年時件数	(3) 現存建物 (用途数)
	282	294	169
住居	未分類	戸建	161
		ミニ戸建	-
		集合住宅	8
物販	59	47	38
飲食	16	31	28
ギャラリー	6	12	9
アトリエ (作業場)	10	10	10
空き家	23	13	13
倉庫	4	5	5
事務所	5	14	9
駐車場	1	17	2
空き地	-	12	-
その他	32	29	25
不明・未調査	7	7	0

2-2-5. 除却後の敷地利用の傾向

前回調査対象建物が除却された後の土地の形状がどのように変化したかを調査した (各変化の特徴については調査項目を参照のこと。) 大まかな傾向として、除却された建物の内 6 割以上が同一敷地内で建替えられている (「空地」「駐車場」となっているものも含む)。「共同化」は敷地を合わせて集合住宅に建て替えたもの、「分割」については屋敷タイプの敷地をミニ戸建てにしたものに加え、長屋に対して分割して建替えたものもこれに含めている。吸収については隣接された寺の境内に取り込まれて駐車場等になるケースが多い。

例として、建物タイプが「お屋敷型」の物件は 11 件除却されたが、敷地を「分割」して複数建物が建てられた案件は 2 件しかない。「同一敷地」で建替えたものが 3 件、駐車場としたものが 3 件、「共同化」して集合住宅を建てているものが 3 件である。

表 2-10 除却された後の敷地形状の変化

建物が除却された後の敷地形状変化	件数
同一敷地	101
共同化	26
吸収	7
分割	19
不明・未調査	11
合計	164

谷中地区では、一敷地一建物に対して一所有者が対応しているとは限らず、借地借家の長屋であつたり、寺が広い敷地を有して借地しているケースもある。土地所有に関する谷中全体の傾向を見るためには、手間が掛かるが、地籍図および不動産登記（地図）を調査する方法がある。

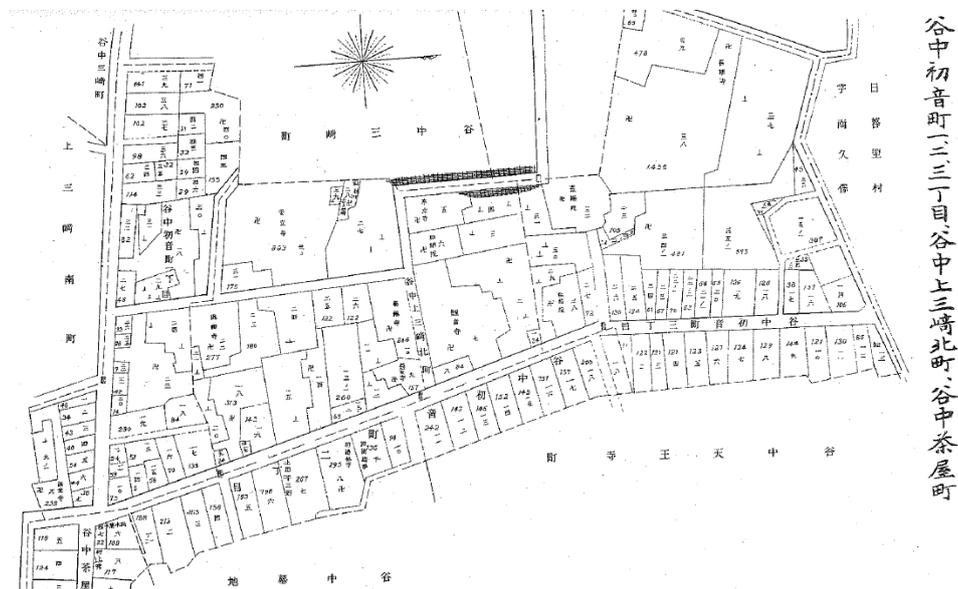


図 2-6 参考：朝倉彫塑館通り周辺の地籍図 出典：東京市区調査会『東京市及接続郡部地籍地図』1912年発行（図は複製版より）

2-2-6. 建物利用者の変化

本調査では、前回調査時の建物名称とゼンリン地図内建物名および表札を基に、調査ができた現存建物(252件)および建替え後の建物(164件)のうち、前回調査から所有者(利用者)がどのように変化したかを調査した。

表 2-11 建物利用者の変化

分類	現存建物	建替後建物	合計
既存	153	26	179
入替	37	32	69
一部入れ替え	11	5	16
既存使用者を含む複数化	5	3	8
複数化	7	54	61
不明・未調査	39	44	83
合計	252	164	416

2-2-7. 調査の課題と留意点

平成 13 年度調査リストの建物番号と地図上の位置を照合できず、住居表示や地図記載の位置のずれている場合もあり、さらに除却した建物も多いために、前回調査にて特定した建物(敷地)と今回調査した建物が一致していない可能性がある。また、前回調査のリストから漏れていた建物もあった。景観の観点からは、特に道路沿いは注意深く調査する必要がある。さらには建物3棟が1件として数えられているものや、長屋は所有者で区分されているため建物の一部に建替えられたものもあった。そのため、次回調査を行う場合は、前回調査との比較のみに悉皆調査を留めることなく、本調査では参照できなかった平成 24 年調査を参考にしながら、「現存」している経年建物に関するリストとして新たに再編する必要がある。



図 2-7 前回調査リストから漏れていた蔵



図 2-8 新たな対象として捉えたほうがよい沿道の建物



図 2-9 平成 13 年度調査では敷地内の建物3棟が1棟と数えられていた平櫛田中邸



図 2-10 平成 13 年度調査では一棟と数えられていた長屋(国富+荻堅+花定)



図 2-11 再生活用されている建物も現状ではリストアップされていない。



図 2-12 昭和中期以降と見られる木造2階建ての看板建築の例。

参考1) 算入方法の違いによる戸数の比較

平成31年調査は、平成13年調査の算入方法(A)に従って実施したが、平成13年調査と平成24年調査では算入方法が異なっていることには注意が必要である。仮に平成24年度調査の方法を(B)とする。算入方法(B)は、平成24年調査において新たに加えた住宅があることから再度その実数を加え、長屋等についてはそれぞれの世帯ごとに分割して算入している。

表に算入方法の違いによる戸数の違いを示す。昭和61年調査(戦前の住まい調査)、平成13年度調査は(A)で行われたが、平成24年度調査を受け(B)の算入方法で行った場合の戸数も併せて示されている。

表 2-1 2 各調査の経年建物の戸数、および平成13年調査と平成24年調査の算入方法の違いによる戸数の比較

町名	昭和61年		平成13年		平成24年	平成31年
	(A)	(B)	(A)	(B)	(B)	(A)
上野桜木一丁目		77	46	54	37	26
上野桜木二丁目		47	34	33	22	20
谷中一丁目		85	52	52	40	28
谷中二丁目		52	29	37	30	17
谷中三丁目		109	92	103	77	52
谷中四丁目		45	18	30	22	12
谷中五丁目		91	52	74	50	27
谷中六丁目		66	31	46	40	24
谷中七丁目		104	62	70	61	46
小計A			416			252
小計B		676		499	379	

参考2) 文京区歴史的建造物(近代) 悉皆調査

隣接する文京区においても、ほぼ同様の悉皆調査が平成10年度に実施され、平成24年度に同調査の追跡調査が実施されている。これは文京ふるさと歴史館が主に幕末・明治期から戦前(昭和20年以前)に建築された建造物(寺社を除く)を対象として実施したものである。参考まで、谷中地区に隣接する根津、千駄木における上記調査の結果を下記に示す。

表 2-1 3 文京区悉皆調査および追跡調査結果抜粋(出典:文京ふるさと歴史館『受け継がれた住まい 今に生きる文京の近代建築』平成25年9月発行)

町名	平成10年度	平成24年度	現存率	追加
根津	194	97	50%	0
千駄木	154	78	51%	3

*追加の項は、平成24年度の追跡調査中に新たに確認・追加したもの

なお、平成10年時の悉皆調査では下記の項目について調査して、データをまとめ、写真についても添付している。

<調査項目>

①地域 ②建物名称 ③居住者 ④所有者 ⑤所在地 ⑥用途（独立住宅・集合住宅・店舗・店舗併用住宅・長屋・蔵・門・塀等） ⑦構造（木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・煉瓦造・石造等）
⑧規模 ⑨屋根形状 ⑩屋根葺き材 ⑪外観材料 ⑫形式 ⑬建築年代 ⑭備考

上記の情報については建造物の所有者・居住者へのアンケートも実施しており、十分なデータが揃っていると考えられる。平成24年度調査に関しては、文京ふるさと館学芸員（川口明代氏）が1名で実施したものであり、報告書は作成されていない。

悉皆調査に関する詳細な情報は一般に公開されていないため、よみせ通り・へび道（旧藍染川）の両側のまちづくりを検討する際には、文京区との情報連携が求められる。

参考3) 寺院建築物の現存数

本調査では寺院建築物の把握まで至らなかったが、平成31年2月～3月に実施したNPO たいとう歴史都市研究会の調査によれば、平成13年調査時に76寺院240件特定されていた物件は、31年時には67寺院168件に減少している（残存率76.4%）。なお、本年度同調査③の算入方法では、石碑等を新たにリストに加えているため75寺院220件が特定されている。（参考資料「寺院伝統的建造物（建築物・工作物）目録」参照）

表 2-14 寺院建築物の現存数

①	平成13年度の寺院建築物数	76 寺院	240 件
②	平成31年度の寺院建築物数（①の内の現存数）	67 寺院	168 件
③	平成31年調査 寺院関係歴史的資源数 （石碑等新たに加えたものを含む）	75 寺院	220 件

参考4) 谷中地区の文化財

国、東京都、台東区の指定・登録・登載を含めた文化財の内、景観に現れる文化財を種別ごとに一覧にした。現時点で谷中地区内に国、都、区による指定または登録されている上記の文化財件数は46件ある(下表)。

平成13年度から新たに指定・登録増加したものはわずかである。しかし、前回リストには文化財として記されていないものや、分割して登録されていないものがあつたためにリスト上の数としては大きく増加している。

上記の46件以外にも、領玄寺貝塚や谷中三崎町遺跡などは台東区の区の遺跡として、また江戸の太神楽などは都指定無形民俗文化財として記載されているが、景観に現れないため上記の表には掲載せず、別途「景観には現れない文化財」として4件記した。

前回リストに記載されており谷中の景観イメージを構成しているもの(みしま地蔵尊由来)、台東区による文化ガイドブックにも紹介され谷中の景観に寄与しているもの(渋江抽斎墓等)を無指定の文化財として12件を記載した。

表 2-15 景観に現れる谷中地区の文化財

文化財区分	件数
国指定重要文化財(建造物)	4件
国指定名勝	1件
国指定史跡	1件
登録有形文化財(建造物)	13件
都指定史跡	4件
都指定旧跡	12件 ⁵
都指定有形文化財(古文書)	1件
都指定天然記念物	1件
区指定有形民俗文化財	1件
区登載有形文化財(彫刻・銅造)	1件
区登載有形文化財(工芸品)	1件
区登載有形文化財(歴史資料)	2件
区登載有形民俗文化財	1件
区登載史跡	3件
計	46件

⁴ 登録数による。例えば市田邸は文化庁の国指定文化財等データベースでは主屋、蔵、表門、裏門の4棟がそれぞれ登録されて4件となっている。一方、台東区の登載有形文化財(歴史資料)の下谷地区板碑群は谷中地区内外の7カ寺にあり、谷中地区内には4ヶ寺計9基あるものの1件として算出される)

3

景観誘導の方向性の検討

3. 景観誘導の方向性の検討

3-1. 歴史的・文化的景観の特性と課題の整理

3-1-1. 既往報告書

谷中地区の歴史的・文化的景観の特性と課題についてまとめた主な報告書として、下記があげられる。

- ・ 『台東区谷中地区まちづくり整備計画作成業務』（台東区、平成15年3月発行）
- ・ 『台東区谷中地区まちづくり事業調査報告書』（台東区、平成16年3月発行）
（以下、平成16年報告書）
- ・ 『台東区谷中地区都市再生整備計画推進事業業務委託報告書』（台東区、平成19年3月発行）
- ・ 『台東区景観計画 第1部』（台東区、平成23年12月発行）
- ・ 『谷中地区まちづくり方針』（台東区、平成29年3月発行）

3-1-2. 景観を取り巻く状況の変化

平成13年の悉皆調査からは約17年、平成19年度報告書が作成されてから約12年が経ち、谷中地区の景観を取り巻く状況は大きく変化した。その変化について、特徴的なものについて下記に示す。

○経年建物の減少

2-2で示したように、この17年で平成13年時調査建物の1/3程度が除却された。加えて、内部躯体は変えずに、建物の外観を改修するケースも近年増えてきた。

寺社地では、今回の調査で敷地内の立ち入りを避けたために、詳細に調査することができなかったが、境内の木造建物の建替えが起り、景観を構成していた外構や植栽なども変化が見られる。



図 3-1 外観だけ一新された経年建物



図 3-2 建替えられた境内の建物

○密集住宅市街地整備促進事業による地区整備の進行

台東区は、平成 14 年度より谷中二、三、五丁目に対して密集住宅市街地整備促進事業を導入し、着実に谷中地区の防災対策を進めてきた。平成 19 年には防災広場「初音の森」をオープンさせ、その後も道路の拡幅事業や個別建物外装の難燃化等を進め、さらに住民と協力して防災訓練等や住宅用火災警報器の設置を義務化するなど、ハードとソフトの両面で着実に地域の防災力を強化の取り組みがなされている。



図 3-3 初音の森



図 3-4 密集事業により拡幅された道路

○新たな歴史、景観まちづくり関連の法制度の制定と、台東区景観条例、景観計画の策定

近年、歴史、景観まちづくり関連の法制度が施行され、各種施策も充実した。主なものとして景観法（平成 16 年施行）及び歴史まちづくり法（平成 20 年施行）、これらに伴う景観基本計画および歴史的風致維持向上計画等、文化財保護法の関連では歴史文化基本構想、文化財保存活用地域計画等の枠組みが誕生するなどである。

台東区においては景観行政団体として景観計画（平成 22 年）や景観条例（平成 14 年制定、平成 23 年改正）を制定している。

○高齢者率の増加と所有者の世代交代

17 年前も高齢者率は高かったが、現在の高齢化率はさらに上がって 26.7%となっている。前回調査時に 65 歳を超えていた方々は既に 82 歳を超えている計算となり、日本人の平均寿命¹を考慮すると前回調査時から既に多くの方々が亡くなられている可能性が高く、それに伴い建物の所有者が入れ替わることになる。

谷中地区は、高齢者、未成人の割合が台東区全体での割合よりも高い。これは地区として高齢化が高い一方で、世代交代が進んでいると捉えることができる。本調査では、名前が判明したものの内 55.0%（416 件中 229 件）中ほどの建物の表札が入れ変わっていた。実際には、表札を変えないまま別の方が利用されている場合もあると考えられ、建物の所有者／利用者は大幅に入れ替わっていると想定できる。

¹厚労省が公開した「平成 29 年簡易生命表」によれば、日本人の「平均寿命」は男性 81.09 歳、女性 87.26 歳

○空き家活用に関する法、施策の増加

近年、全国的に空き家問題が顕在化し、平成26年には空き家特別措置法が施行された。

台東区が平成25年3-4月に実施した空き家実態調査によると台東区内に空き家が823件あったが、その後の追跡調査で平成27年に560件、平成28年に399件とその数を減らしている。

空き家に対する施策も以前と比べて整備されてきており、効果を上げていると考えられる。

谷中においても特に問題がある空き家は少ないが、今回の調査において（見かけ上）空き家だった経年建物は9件あった。



図 3-5 谷中地区内の空き家の例（調査番号112）

○スクラップ&ビルドから建物の再生活用へ

住宅着工統計（2019年1月31日公開）によれば日本全国の新築住宅の建設戸数は平成13年の1,173,858戸から平成30年の942,370戸とその数を大幅に減らしている。その一方で、建物の再生・活用が盛んに行われるようになった。

指定文化財以外の経年建物の場合、その改修時に建築基準法が適用されるため、その再生・活用の際に大きな課題となっていた。しかし近年、京都などの歴史的建築物保全の先進地において指定文化財以外の建造物（登録文化財、景観形成重要建造物、その他未指定文化財）に対して第3条第1項第3号の建築基準法の適用除外による緩和を用いて再生させる事例も数多くなってきた（詳細は4章2節7項を参照）。また、消防法についても一律の基準ではなく協議及び性能評価による判断が増えている。



図 3-6 カヤバ珈琲



図 3-7 HAGISO

谷中地区内でも、例えばカヤバ珈琲の再生や HAGISO に代表されるように、古い住宅の良さを残しながら建物の再生を行うことで、谷中の新たなランドマークとなる建物も増えた。

特に「スカイ・ザ・バスハウス」を代表とする初期の建物の再生の動きから波及し、様々な後続事例を生んでいる。また、「カヤバ珈琲」（2009年）の再生により、先に移築保存された町家（旧吉田屋）とともに街角を特徴づける建物となった他、単体の建物への取り組みを一步進め、路地空間を伴って再生した「上野桜木あたり」（2015年）、再生された建物同士を連携して活用する宿泊施設「hanare」という例などにより、新たな景観が生まれつつある。

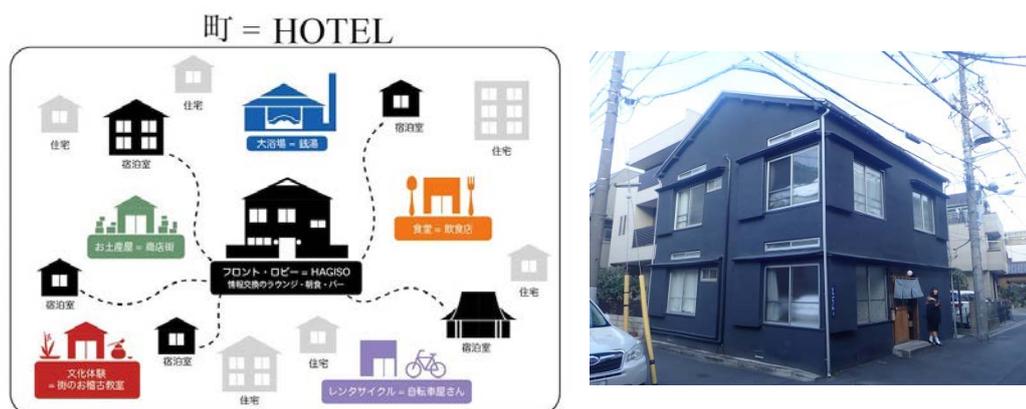


図 3-8 hanare のスキーム。谷中全体を宿として扱い、寝室は hanare だが、フロント機能はそこから少し離れた HAGISO に持ってきている。今後も木造アパートを改修すれば、同じスキームで宿泊室を増加していく事ができる（左図出典：HAGISO HP より）

○観光客の流入

東京近郊の歴史的散歩道として観光客を集めており、平成 28 年度『台東区観光統計・マーケティング調査』によれば、谷中における平常時観光客数の推計結果（平成 28 年 1 月～12 月）は 243 万人であり、その内外国人は 18 万人と推計されている。これは平成 26 年度調査時には 184 万人と推計されており、以前調査時よりも格段に観光客が増えていることがあげられ、中でも外国人観光客数の伸びが顕著である。

谷中は、様々な雑誌に取り上げられるなど、古い佇まいを残しつつ、個性的な雑貨やクラフト、カフェ等の店舗の出店が進み、谷中地区西に位置するへび道や谷中キッテ通りなど、新たな散策エリアとなりつつある。

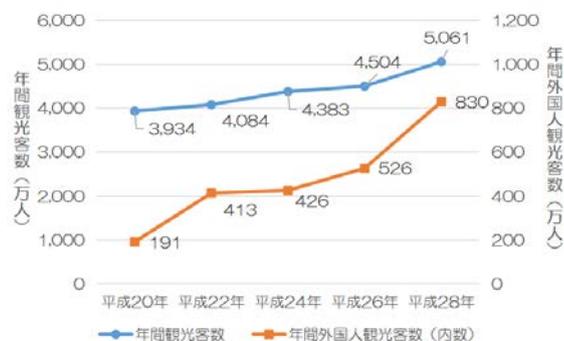


図 3-9 台東区内の年間観光客数の推移（平成 20 年～28 年）

○まちづくり主体の多様化と連携

平成 13 年当時は、三崎坂のマンション建設問題を発端として、まちづくりに対しての熱が高まった時期である。その前年の平成 12 年には「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」が制定され、谷中まちづくり協議会が発足した。

<谷中・上野桜木地区まちづくり憲章>

この町は、緑豊かで、荘厳な寺院や風情のある木造家屋の続く地域です。静かで、空が高い、素晴らしい環境と景観が保たれています。江戸の昔からの参詣の場として、また散策地として、多くの人々が訪れて来た所でもあります。今も、活気のある商店街があり、様々な文化施設も存在します。景観や環境ばかりでなく、代々受け継がれてきた地域社会や生活の流儀が生き続けており、新しい文化を育むところでもあります。この町を守り育て、住み続けていくことが住民全体の願いです。私たちはこれからもこの町を大切に想い、自分たちの手でまちづくりを進めていくことをめざし、ここに「谷中・上野桜木まちづくり憲章」を宣言します。一、自決権 住民自身が町の現在と未来を考え決めていくことにしましょう。一、地域社会 お互いを気遣い、ふれあいのある地域社会を築きましょう。一、環境・自然 私達の生活する町の環境と自然を守りましょう。一、町並み 歴史と文化のある町にふさわしい町並みをつくりましょう。一、安全子どもからお年寄りまで安心して暮らせる町にしましょう。一、土地土地は投機の対象とせず、生活のための基盤としましょう。

平成 12 年 3 月 27 日制定

谷中地区町会連合会・谷中コミュニティ委員会・下谷仏教会・谷中地区商店会

その後も「たいとう歴史都市研究会」の発足、「ひとまち CDC」など活発に動く市民団体が増えた。これまでも、谷中をより良くしようと考えていた複数の団体がそれぞれの活動を行ってきているが、現在では、台東区と連携しながらまちづくりを検討しやすくする環境として、まちづくり協議会がある。

また、現在では SNS 等の発展により、まちづくりに意欲がある人々が繋がり、活動しやすい環境が整ってきた。

3-1-3. 谷中地区の歴史的・文化的景観特性

谷中地区の歴史的・文化的景観特性を示す。以下、『東京文化資源区案内 6「上野アップタウン」』、からの引用の上『台東区景観計画』『谷中地区まちづくり基礎調査研究』『新編・谷根千路地事典』等を参考に加筆した。

(1) 地形・自然から見た歴史的・文化的景観特性

・古代の地形と生活文化の始まり

谷中は、武蔵野台地の東端に位置する上野台地の上に広がり、南東は上野公園につながる。

上野台地と本郷台地の間には東京湾（古江戸湾）の入江が入り込み、上野台地東側崖下も海岸

で、谷中は海辺の岬であったが、弥生時代頃から海面が後退し、低いところが陸地化した。

台地上や台地の縁辺に領玄寺貝塚²（谷中四丁目領玄寺他・縄文中期）など、古代より人の生活文化があったことを示す遺跡が見つかった。

・景観を特徴づけている斜面や坂道・階段と緑

台地の東側縁辺はJR線路沿いの造成された崖地が連なるのに対し、西側は寺院が連なり、境内に自然の斜面が多く残っている。

また、地区内には、台地と低地をつなぐように、主に東西方向に坂道が分布し、地形や景観の変化を感じることができる。また、坂の上からは谷中の見晴らしの良さを感じることができる。

「三浦坂」「善光寺坂」「御殿坂」「七面坂」は江戸期の絵図等に名が残る江戸期からの坂であり、それ以外に「真島坂」、「あかじ坂」など歴史に因む名の坂もあり、地区の歴史を物語る側面もある。

台地上は緑が多く、特に西側縁辺部の境内林の緑の連なり、東側の谷中霊園、寛永寺霊園内の緑の連なりが大きな骨格となっている。この他、敷地の大きな邸宅が多い真島町でも、緑が多い。



図 3-10 古代の地形・遺跡(参考『台東区景観計画』)

図 3-11 地形による要素(坂道・擁壁)と緑

(2) 歴史的経緯と町の形成

・江戸時代初期 台地を中心とした寺町、門前町の形成

江戸時代初期までの谷中一帯は、山林地や百姓地の広がる郊外だった。

2 「領玄寺境内の墓地や本堂裏手は、縄文時代中期(紀元前 3000 年~2000 年ころ)の小規模な貝塚が点々と散在し、「貝一ハマグリ・アサリ等、十二種類の貝」「土器-勝坂式・加曾利 E 式(中期後半)・堀之内式(後期前半)等の縄文土器」「石器-打製石斧、石鏃・石錘等」などの遺物が発見されている。

領玄寺貝塚は上野台地の西端に立地し、北方に同時期の延命院貝塚、現在の JR 線路に沿って天王寺貝塚(谷中霊園内)や新坂貝塚(鶯谷駅南口付近)などの貝塚遺跡が分布する。かつて、上野台地は西側に旧石神井川(藍染川)の流れる谷があり、東には海岸線が広がっていて、漁撈生活を営む縄文時代人には住みやすい土地であった。」(台東区生涯学習課文化財担当による解説看板より)

台地の東側崖下には農地が広がり、水に恵まれかつ排水も良く、さらに台地によって西日や風が遮られるという条件から、葉生姜の一種である「谷中生姜」が生産されていた。

1625（寛永2）年、谷中に隣接する上野の山に寛永寺が建つと、それを契機として谷中にも次々と寺院が建てられた。谷中地区は77の寺院を有する寺町であるが、江戸開府当初からこの地に存在していたことが確認されている寺院は4寺院のみである。

谷中の寺町は、慶安年間（1648-1652年）の江戸の市街地拡張に伴う神田付近からの移転、また明暦の大火（1657年）により焼失した寺院の移転等によって形成された。

寺院が集中したことで石屋、花屋など寺院に関係した商いを行う店や職人が集まり、寺町としての生活文化が発展した。

・江戸時代中期 富突、茶屋街等による谷中のにぎわい

谷中の感應寺（現在の天王寺）では元禄末期（1700年頃）、富突（富くじ）の興行が行われるようになり、湯島天満宮と目黒不動竜泉寺とあわせて「江戸の三富」と呼ばれ江戸の評判を呼ぶようになると、参拝や富突で多くの人々が訪れ、門前には茶屋町が形成されるなど、一带はにぎわいを見せた。

富突は幕府の規制を受けながらも1842（天保13）年まで続き、谷中の商業的發展に貢献したことが伺える。

・江戸時代終期 幕末の戦禍

幕末の1868（慶応4）年の彰義隊ら徳川幕府勢力と新政府勢力との間で起こった上野戦争により、寛永寺は根本中堂をはじめとする主要な建物を焼失し、壊滅的な打撃を受けた。

また、天王寺も幕府方の彰義隊の営所となったため官軍との戦闘に巻き込まれ、慶応4年（1868年）兵火により毘沙門堂（当時の本堂）以下大半の諸堂宇が焼失し、のち寺域の多くが官有地になった。

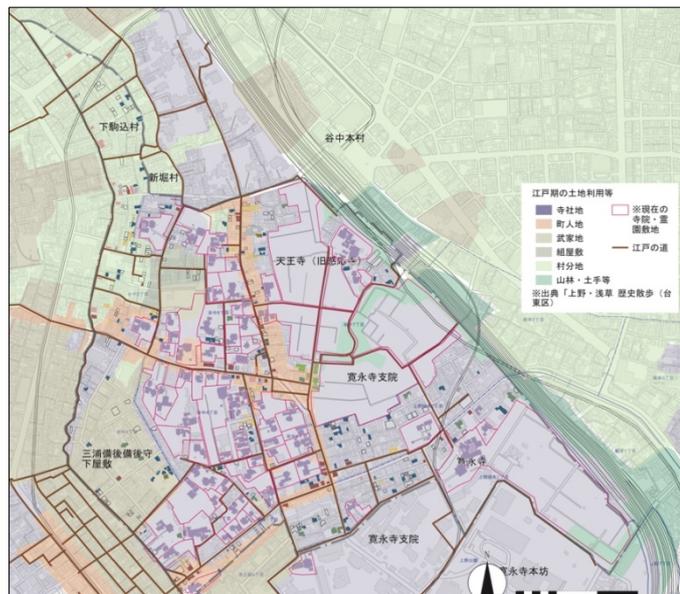


図 3-12 江戸期（安政年間）の土地利用等（参考『上野・浅草 歴史散歩（台東区）』）



図 3-13 江戸期の都市構造 (『幕末の大江戸トリミング』の上加筆)

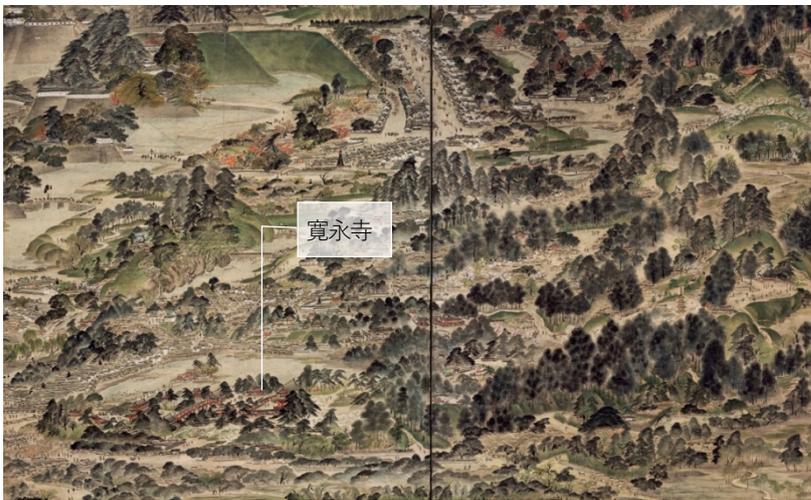


図 3-14 江戸一目図屏風：鋏形恵齋筆文化六(1809)年上野谷中部分 (津山郷土博物館所蔵)の上加筆



図 3-15 天王寺 (旧感應寺)

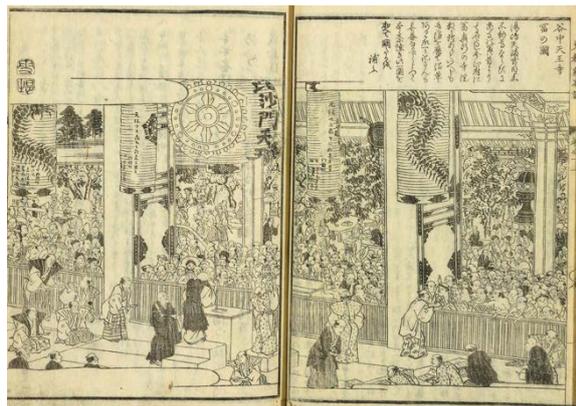


図 3-16 天王寺の富突「東都歳事記」
(国会図書館ウェブサイト)

・明治時代（『上野アップタウン（東京文化資源区案内6）』、『台東区史』『谷中の住まい（台東区教育委員会）』より引用、一部加筆）

○寛永寺・天王寺の縮小と残り続けた谷中の寺町

国内の多くの寺社が明治新政府による寺社領土地・廃仏毀釈の政策の影響で所有地を失った。特に寛永寺の大部分は新政府により没収され、その権威を失い、最盛期には約32万坪を誇った寛永寺は、明治政府によって広大な寺域を没収され、その大部分が上野公園などに転用された。その後返還された土地は3万坪余と往時の一割にも満たないものだった。

天王寺も広大な寺域を没収され、東京府管轄の公共墓地として谷中墓地（昭和10年（1935）谷中霊園と改称）などに転用された。

一方、その他の寺領では、若干の変更があったものの寺町としての規模を大きく失うことなくこの明治の受難期を乗り越えた。この背景には、庶民信仰が厚く、寺院本堂と切り離して移転することが容易でない墓地を併設した日蓮宗寺院が多かったことが理由といわれている。

○谷中墓地の開設と茶店

東叡山（上野山）寛永寺が将軍家の菩提寺として荘厳な雰囲気を持っていた一方で、天王寺は江戸の庶民に親しまれた存在であった。

江戸名所図会に描かれた、現在の中央園路（通称「桜通り」）は、当時の参道とほぼ同じ形態で現在も継承されている。この道は、江戸地力桜の名所として機能していた。

明治7年（1874）には東京都所管の共同墓地として転用されることになり、現在の墓園の原型となる谷中墓地が開設され、明治22年に東京市（のち東京都）に移管され、整備が進められた。

また、墓参客の休憩所や花、線香等の販売所として茶店が集積し、今日も往事の佇まいが感じられる一画となっている。

○真島町や上野桜木町の住宅地化と芸術家・文豪たちの居住

旧谷中真島町（谷中二丁目）は、かつて美作国（みまさか）（現在の岡山県）真島藩下屋敷であったが、明治期に計画的に宅地化され、実業家・商家の屋敷が建った。

また、上野桜木町は寛永寺の寺域であり、明治16年（1883）上野駅開業にともない取り払われた下寺の移転があったが、その後寛永寺が、渋沢栄一、大倉喜八郎らの協力を得て宅地経営に乗り出すこととなった。

明治22年（1887）より、上野に東京美術学校、東京音楽学校（合わせて後の東京芸術大学）が開校すると、芸術家が住み込むようになり、さらに周辺に画材店など関連する店舗もつくられた。

池之端の横山大観記念館や谷中の朝倉彫塑館などは、美術家の旧居宅やアトリエを展示施設として転用している。

江戸市街周辺部であった谷中・根津・千駄木（通称「谷根千」）地域は、明治以降に市街化し、美術家や工芸家が住居やアトリエを構えるのに好都合だったということもあり、今日においてもこの傾向が続いている。

また、この地域は幸田露伴、森鷗外、夏目漱石などの文豪が住み、数々の名作が生まれた場所

でもある。幸田露伴の『五重塔』や夏目漱石の『三四郎』、江戸川乱歩の『D坂の殺人事件』など、数々の文学作品の舞台として、谷根千界隈の様子が描かれている。

○低地の市街化

谷中の西側に位置する不忍通り周辺の低地は明治初頭まで田園地帯であったが、明治中頃から住宅地化が進み、主要道路に商店街が形成された。よみせ通りにはかつて谷田川（藍染川）という川が流れており、川筋には染物屋も残っている。

明治27年（1894）川の水を利用して国内初のリボン工場が建てられると周辺に従業員の住む長屋が建てられた。この工場は昭和40年の廃業後も印刷所として残り、のこぎり屋根の工場として親しまれてきたが、平成25年（2003）に解体された。

この川は過去には氾濫を繰り返していたが、大正10年（1921）暗渠化され、通り沿いに商店が並ぶようになった。



図 3-17 (左) 谷中霊園の桜並木



図 3-18 (中央) 明治39年頃の藍染川（丁子屋前から、下谷区谷中真島町側 [文京ふるさと歴史館]）



図 3-19 (右) 現在も業態として残る染屋（文京区・丁子屋）

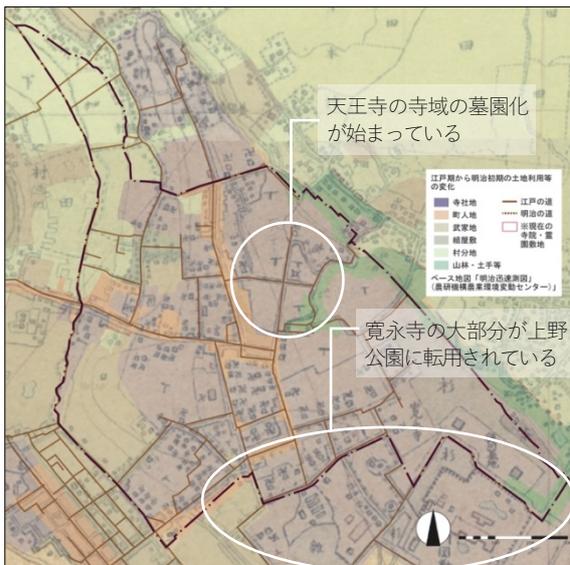


図 3-20 江戸期から明治初期の土地利用等の変化
ベース地図『明治迅速測図（1880～1886）』（農研帰広農業環境変動研究センター）

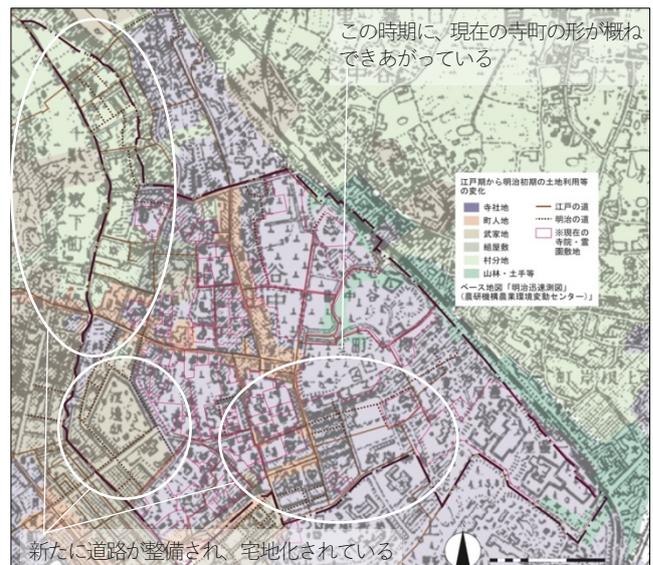


図 3-21 江戸期から明治初期の土地利用等の変化
ベース地図『国土地理院旧版地図明治42年測図』

○今日に至るコミュニティ単位の形成

住居表示法による現町名以前の旧町名の単位は明治年間に出揃ったが、江戸期の町割に沿って起立したもの他、谷中村から編入されて起立したもの、寺社地や武家地など町名のなかった土地に新たに町名を付して起立したものがある。

町単位は、概ね現在の町会単位に引き継がれており、明治年間に現在のコミュニティ単位の基礎がつけられたと考えられる。

表 3-1 新旧町名の対照

旧町名	開始年	現町名
上野桜木町	明治7～11年頃	上野桜木1・2、上野公園、根岸1
谷中坂町	明治2年頃	谷中1・4
谷中初音町一・二・三・四丁目	明治2年	谷中3・5・6・7
谷中茶屋町	明治2年	谷中6・7
谷中真島町	明治5年	谷中2・4
谷中三崎町	不詳（元禄年間?）	谷中3・4・5
谷中上三崎南町	明治5年	谷中5
谷中上三崎北町	明治5年	谷中1・4・6
谷中町	江戸期	谷中6・7
谷中天王寺町	明治24年頃	谷中7、上野桜木2

・大正時代 長屋の変遷と街路建築（看板建築）の増加

『新編・谷根千路地事典』によれば、長屋は、江戸時代に成立し、明治期に建てられたものは一戸の規模が小さく、押し入れなどの収納場所も少なく、炊事や洗濯は路地に設けられた共同井戸を利用しており、そのため台所は路地に面していた。

大正期になると、長屋は2階建てとなり、路地の日当たりを損なわないよう二階は一階より後退して建てられ、その空間に物干し台などが置かれた。

さらに震災後になると長屋の形式は大きく変わり、水道やガスの普及に伴い、台所は裏側につくられ、プライバシーを重視し、路地側には破風付きの玄関と塀で囲まれた空間が生じたり、坪庭を有するなどして、長屋と言っても小規模独立住居のような機能を持つようになった。また、長屋は一般的に路地に建てられてきたが、震災以降は表通りに面しても多く建てられるようになった。

関東大震災（1923年）の被害は少なかったが、東京が甚大な被害を受け、防火建築帯による建築が盛んになった流れを受け、商店街などで町屋形式の建物の防火性能を高めるため、街路建築（看板建築）への改築が進んだ。



図 3-23 関東大震災直後の東京・赤坂の様子
（参考）（出典：Flashbak）



図 3-24 震災復興後（1930年）の神田表猿楽町のまち並み
（参考）（出典『繁華街の近代』）



図 3-25 街路建築（看板建築）の例

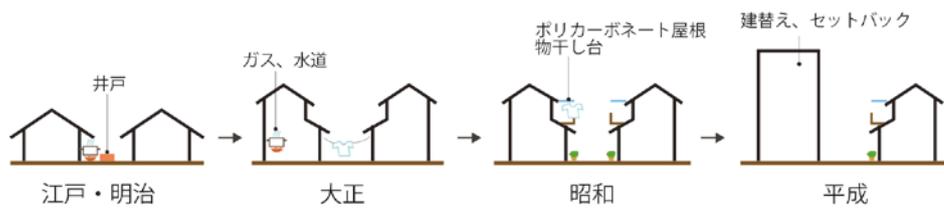


図 3-26 長屋形態の発展

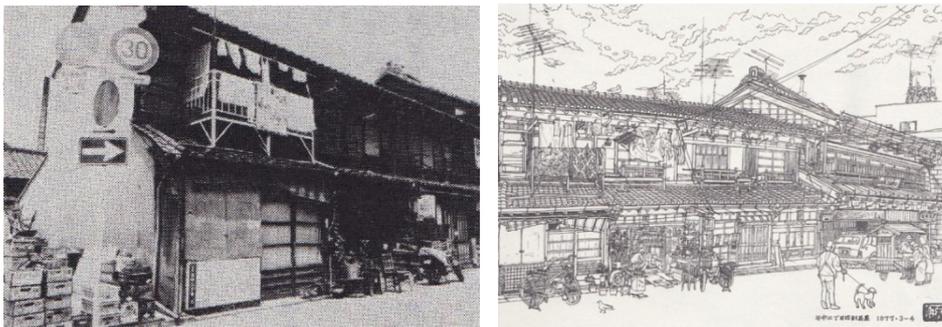


図 3-27 大正期に表通りに面して建てられた長屋の様子（谷中二丁目、現存せず）（左出典『谷中の住まい』
右出典『東京下町の昭和史』）



図 3-28 三崎坂に残る長屋の様子



図 3-29 昭和初期に路地に面して建てられた長屋の様子（谷中六丁目）（古写真出典『谷中の住まい』）

・戦後（昭和時代） 大きな被害を受けなかった中でのゆるやかな変化

大空襲による大きな被害を受けなかった谷中は、戦災復興計画にももらなかった。

その頃の建築の動きとして、路地内の老朽化した長屋や空き家をアパートに建替えられるようになり、木賃アパートが地域内に増えるなどがあった。また住宅の建材としてモルタル壁やトタンなどが一般化され、新築の他改築や修繕にも用いられるようになる等の変化が見られたが、江戸、明治、大正、昭和の各時代の町割や道筋、古い屋敷、町家や長屋なども残っていた。

また、吉田屋（酒屋）の店舗建て替え時に、明治期の店舗を移築保存するといった、町場の建築を残す取り組みがみられるようになった。

この他、江戸四塔の1つとして親しまれてきた天王寺五重塔（寛永3年創建、明和9年焼失、寛政3年再建）が、昭和32年（1957）、放火により再び焼失した。

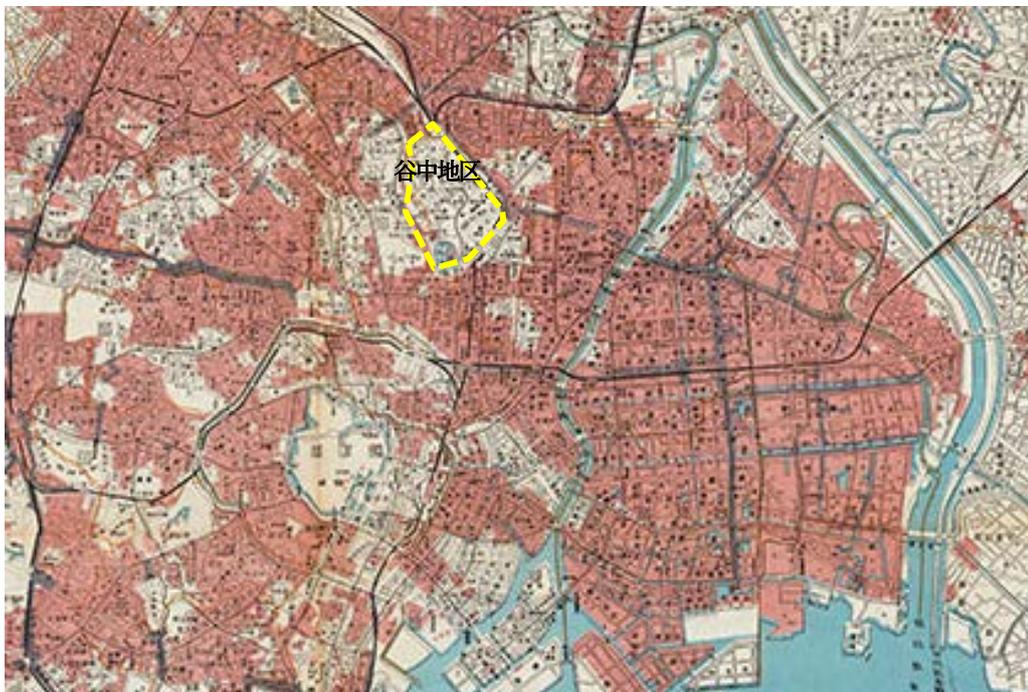


図 3-30 戦災消失帝都近傍圏に示された谷中地区。周辺他地区に比較すると根津や千駄木とともに大きな被害を受けなかった。



図 3-31 昭和40年代の言問通り。不忍通りの向こうに高層マンションが見えるが、通り沿いは低層のまち並み（出典『昭和の東京 台東区編』株式会社デコ）



図 3-32 左は谷中銀座、右は延寿寺前。古写真はいずれも昭和 40 年代（古写真出典『昭和の東京 台東区編』株式会社デコ）



図 3-33 建て替えにより失われた風景。左は天王寺アパート、右は蛭坂アパートで昭和 40~50 年代撮影（古写真出典『昭和の東京 台東区編』株式会社デコ）



図 3-34 移築によって残された町家。左は移築前の吉田屋（昭和 31 年の写真）（岩波書店『昭和 30 年東京ベルエポック』）、右は移築後。

・平成（現在）

○注目を集める谷中のまち

近年においては、タウン誌『谷中根津千駄木（通称『谷根千』）』の影響もあり東京近郊の歴史風情を残している街として、様々な雑誌などメディアで取り上げられるようになり、住宅地や観光地としての谷中の知名度は高くなっている。

また、平成19年（2007）、古都保存法施行40周年を記念して実施された「日本の歴史的風土100選」に、「寛永寺・上野公園、谷中のまち並み」が「寛永寺などの歴史的資産や谷中のまち並みは江戸東京の歴史と雰囲気を与えている。」として選定された。

○新旧の建物を巡る動き

一方、阪神大震災時以降には、木造密集市街地として災害への脆弱性が懸念され、様々な取り組みが行われてきた。例えば防災拠点「初音の森」やポケット公園の整備、道路の拡幅等である。

世代交代や開発による建て替えが随所に見られるようになり、広幅員の通り沿いには共同化によるマンション建設、また、住宅地内においても屋敷型建物等の敷地分割によるミニ開発、長屋や古い一般住宅の建て替えなどが見られるようになった。また、建築基準法の改正による準防火地域での木造三階建ての解禁や、サイディングの普及など、建築の規格が多様化したことで、まち並みの表情が少しずつ変化した。



図 3-35 裏通りまで観光客でにぎわう休日



図 3-36 防災拠点 初音の森



図 3-37 路地内での建て替えによるまち並みの表情の変化

(3) 現在の都市骨格からみる景観的特徴

平成 19 年発行『谷中地区まちづくり整備計画作成業務 報告書』には、「谷中地区の価値：生かすべき特徴」として以下のキーワードが挙げられており、谷中地区の都市骨格を示唆している。

●江戸—東京の町並みと文化の重層

江戸—東京を積み重ねる町並み、江戸を基盤とした道筋、町割。首都東京の歴史・生活文化を国際的にも象徴するゾーン。

●都市の自然、うるおいの自然

上野台地の水と緑の骨格、自然地形、生態系の多様性、地先園芸など環境共生型暮らし。

●寺町、下町の暮らしを引き継ぐ住環境

路地の生活文化とコミュニティ、多様なふれあいの核。

●寺町の文化と景観

美しい家並み、大きな空、伝統行事や慣習に生きる文化性

●手づくり文化・芸術の町

手づくり、手仕事、工芸、芸術文化産業の豊かさ

これらについて、景観として、現在見られる状況を整理する。

① 江戸—東京の町並みと文化の重層

【往事の姿を彷彿とさせる寺町や谷中霊園】

寺町や谷中霊園は江戸～明治期にほぼ現在に近い姿を整え、継承され、大きな面となって江戸—東京の町並みと文化の重層を感じさせる景観となっている。

【各世代の建造物が低中層のスカイラインで共存する朝倉彫塑館通り】

通りの東に天王寺門前町があった朝倉彫塑館通りは谷中の歴史的なメインストリートでもあり、近代～現代を経て所々姿を変えつつも、継承されてきた町割や道筋、震災や戦災をくぐりぬけた町家建築、戦後～昭和 30 年代にかけて建てられた街路建築(看板建築)などが点在する。

また、近年、建物の再生等により業態をかえつつ、利活用されている経年建物もある。



図 3-38 元寺領として、寺町の風情と一体感のある谷中霊園



図 3-39 町人地の風情を残す朝倉彫塑館通りの町家

【低地と台地の昔ながらの土地利用を断面的に垣間見られる三崎坂】

坂の中腹に寺町、上下に門前町を配した三崎坂は、昭和11年に拡幅があり、特に南側で敷地の奥行きが変化したもの、坂の上には街路建築（看板建築）や町家建築が点在し、昔ながらの坂道と感じられる景観となっている。

坂の下では、経年建物はほとんど失われているものの、千代紙店、下駄屋などの店先のしつらえに歴史の積み重ねが感じられる。



図 3-40 三崎坂中腹に集中する寺院



図 3-41 三崎坂上部に立地する町家

【谷中霊園の茶店の並び】

谷中霊園の入口には明治期からの茶店が数軒並んで緑豊かな霊園内にたたずみ、小さなまち並みをつくり出している。



図 3-42 谷中霊園茶店のまち並み



図 3-43 茶店のたたずまい

② 都市の自然、うるおいの自然

【南北にのびる2つの大きな緑の連なり】

地区の東端（JR 敷地との境界部）および中央部には、南北に2つの崖線及び斜面地がのび、谷中霊園や境内地を中心に緑地が連続する。

【まちなかのランドマークとなる社寺や屋敷の高木と、通りにつながる敷際の緑】

まちなかでは、敷地の大きな屋敷内などに点在する高木の緑がランドマークとなりつつ、各家々や店舗の敷際の緑化がこれらをつないでいる。

【建て替え等に伴う緑の変化】

一方で、土地が細分化された箇所や小敷地では、建て替えの進行後に敷地内の緑が乏しくなっているところも散見される。

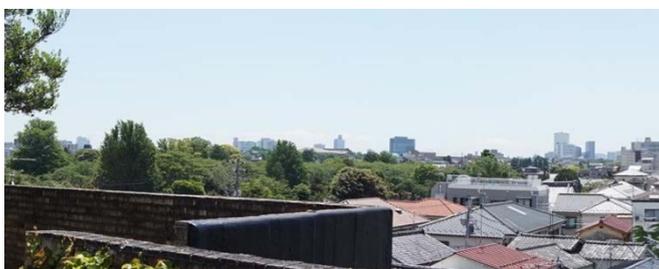


図 3-44 地区東側を縁どる緑の連なり



図 3-45 大小につながる敷際の緑



図 3-46 地区のランドマークとなる高木



図 3-47 小さなスペースの緑化の工夫

③ 寺町、下町の暮らしを引き継ぐ住環境

【路地沿いの長屋や小規模住宅と生活風景】

寺町や門前町の周辺には明治期以降に形成された住宅地が広がり、江戸期には農地であった低地や、寺町の寺院周辺などに多様な横丁・裏道・路地がある。

河道に由来する曲がりくねりにより、歩くにつれて景観の変化が楽しめるへび道や、戦後につくられ、独特の雰囲気を醸す初音小路など個性的な路地も多い。

また、路地には長屋や小規模な木造住宅が点在し、住宅と敷地の緑、洗濯物や子どもの遊び後などがあいまあった、懐かしさの漂う暮らしの景観が見られる。



図 3-48 変化にとんだシークエンスのへび道



図 3-49 初音小路



図 3-50 生活感の感じられる路地



図 3-51 新しい路地空間の敷際

【階段・坂道と眺め】

地区の2つの崖線には坂道や階段が分布し、高台から開けた視点場があると共に、下から眺めても高台の緑などがまち並みの背景になっている。また、高低差があることで生まれる階段は、景観のアクセントとなっている。



図 3-52 観光客の撮影ポイントにもなっている夕やけだんだん（荒川区）



図 3-53 あかじ坂に連なって残る石積みの擁壁

【まち並み風景の最前線となる塀や垣など敷地の景観】

屋敷等のゆとりある住宅や寺の敷地には、それぞれの用途や形態に合わせた特徴のある塀や垣が設置されているものが見られる。



図 3-54 自然石と板塀の組み合わせ



図 3-55 竹垣と高生垣の組み合わせ

④ 寺町の文化と景観

地区内に 77 つ残るお寺の境内が特徴的な景観をつくり出している。

自然の地形や緑の多くが寺院と谷中霊園の敷地内に含まれていることや、寺町内の道筋では昔ながらの堂宇や門塀の連なりがまち並みを作り、門前町の道筋ではランドマークとしてまち並みにアクセントを与えるなど、寺院群としても、個々の寺院の要素としても谷中の景観において重要な役割を占めている。

寺町は、上野戦争での消失後、全体的に元の規模・配置で再建されている。近年、堂宇や門・塀が RC 造に建替えられ、オリジナルの部材や意匠から変更されているものも見られるが、堂宇の大屋根や山門、土塀で構成されるまち並みの骨格は、往事からの景観を伝えている。



図 3-56 材質やデザインが昔からのものと思われる寺院



図 3-57 門塀や堂宇の材質やデザインが新しい寺院



図 3-58 新旧デザインの練塀の並び

⑤ 手づくり文化、芸術のまち

江戸期からの伝統工芸や、東京美術学校時代からのアトリエ、画材店等に加え、上野の芸術文化活動等に伴って、地域には多数の民間ギャラリーやアトリエ、工房が分布し、現在も増えており、手づくり文化のまちのイメージが定着している。

また、近年は経年建物の風情を生かした再生など、建物の利活用にも手づくり文化を感じさせるデザインのものが増えており、広くとった開口部から見える店内の風景なども含めて、地区全体に、手づくりへのこだわりや、デザインの質にこだわった店舗等が点在している。



図 3-59 アトリエ兼住居、庭が作品群とともに公開されている朝倉彫塑館



図 3-60 路地の風合いも含めてデザインされている店舗

3-1-4. 景観形成に向けた課題の整理

以上の状況を踏まえ、谷中地区の景観形成に向けた課題を以下に列記する。

1. 谷中の歴史的風致を構成している建物の保全

○経年建物の景観上の位置づけや価値付け

経年建物の一部は、登録文化財や景観重要建造物等に位置付けられている建物もあるが、多数の経年建物は、その価値の有無や地域の成り立ち・特徴を表す建物としての理解が十分ではない。そのため、これら経年建物は、地域の成り立ちや建物の年代や様式、立地位置など、個々の建物の状況に合わせ、景観上の位置づけや歴史的・文化的な価値の有無を明らかにし、住民間や行政等で共有することが求められている。

○谷中の歴史的風致を構成している建物の保全・再生

悉皆調査の結果、経年建物の一部は、相続や開発を契機とした解体や建替えによって、徐々に減少していた。また、手入れが十分にされず保存状態が良好でないものや空き家化しているもの、改変によって当初外観とは異なる建物も散見された。そのため、経年建物のうち景観上の位置づけや歴史的・文化的な価値のある建物（谷中の歴史的風致を構成している建物）は、所有者や住民の意向を踏まえつつ、修理／修繕／改修／用途変換／新たな住民のマッチング等を含め、建物の状況に合わせた保全・再生方策の推進が望まれる。

その際に、例えば、軒先の防火性能の強化、連動型の火災報知器や住民一人でも操作できる二号消火栓の設置等、建物単体や地域の防災力向上をセットにした保全方策を講じることが求められる。

2. 目指すべき景観イメージの共有化

○谷中地区の具体的な景観形成イメージの共有

谷中地区や特徴を踏まえたゾーンごとに目指すべき景観形成イメージが共有されていないため、住民および関係者同士による十分な議論を経た上で、景観形成イメージや建物の特性やゾーンごとの形態・意匠のイメージを視覚的に提示し、住民、事業者等で共有することが課題である。

○景観形成イメージの共有化のための機会と体制づくり

現在、まちづくり協議会が活発に開催されているものの、住民と関係者が景観形成について広く議論する機会が十分に設けられていない。また、議論した結果を計画やガイドライン等として取りまとめるとともに、それを実行する体制づくりなどが求められている。

3. 景観保全に関する施策制度の確立と効果的な運用

○良質なストックの保全、創出のための支援策とルールづくり

住民と関係者で共有された目指すべき景観形成イメージに沿って、①既存の良いもの（谷中の歴史的風致を構成している建物）を残す、②目指すべきイメージにそぐわないものを調

和させる、またはイメージに合わせてさらに良くしていく、③建替えや新築時に良いものを生み出すよう誘導する、④谷中の景観にそぐわないものを生み出さないようにするなどについて、規制や誘導、支援策が求められる。

○規制や誘導を効果的に運用するための仕組みの整備

規制や誘導の実施に当たっては、行政のみならず、例えば、地域に根付いた建築家や工務店が積極的に関与するなど、効果的に実現できる仕組みの検討がさらに求められる。

4. 緑地・外構・植栽等の保全および創出

○地区の骨格となる緑の保全

公有地のように担保性がない、社寺林や屋敷林など地区の緑の骨格となる民有林や大径樹木をできる限り残していく仕組みが求められる。

○良質な外構の保全や緑化

建物以外の要素がまち並みに大きく影響しているため、現在も残る良質な外構をそのまま保全していく仕組み、危険なブロック塀等は地域の景観形成のイメージに合わせて生垣等へ緑化していける仕組みがさらに求められる。

○地先園芸の保全・創出

谷中地区の景観の一部と言える情緒あるプランター園芸など、住民が日常的に主体的に行う植栽が継続されるよう、新築時の敷地緑化や地先園芸の更なる促進が求められる。

5. 住み続けられるコミュニティの継承

○高齢者になっても住み続けられるための支援の強化

高齢化しても住み続けられるような住まいのバリアフリー、緊急時の避難、交通や買い物等を含めた総合的な支援が求められる。特に景観形成の側面からは自分自身で建物および外構の維持管理が困難になったときの支援が求められる。

○新規住民と既存住民のコミュニティづくり

谷中のコミュニティ（町内会等を含む）を継承し続けていけるよう、新しい世代やマンション開発やミニ開発等に伴う新規住民と既存コミュニティとの穏やかな融和が課題である。

○これまでの住民構成の継承

文化人や芸大学生、子育て世代や高齢者等、谷中の生活文化を生み出した多様な住民構成を、建物が建て替わっても保持し続けることも課題の一つと考えられる。

6. 地域風情の保持

地域住民が日常的に買い回りし、顔が見え、にぎわいのある商業空間という地域風情が谷中の特徴の1つである。このため、観光客のみをターゲットとした業種への偏重を避ける

ともに、谷中の地域風情を理解し、地区の景観の一部になっていくような店舗の創出（既存建物の改修等を含む）および熱意ある事業者の誘致が課題である。

3-2. 景観誘導の考え方

3-2-1. 景観誘導の対象

既往計画で示された景観構造を踏まえ、今後、景観誘導の対象を次のとおり設定する。

- (1) 谷中地区全体
- (2) ゾーン（エリア、主な通り）
- (3) 界隈（特定のスポットや街角・辻）
- (4) 点（個々の建物や樹木）



図 3-71 景観の分類概念図

また、景観誘導の対象の分類は「公共」「民間」にも分けられる。「公共」は道路、公園、緑地、建築物等があり、「民間」は建築用途や部位・要素等、歴史性の有無等によって分類する事が考えられる。

なお、主な通りの景観は、道路及びその沿道の建築物で構成されていることから、隣接区（荒川区の御殿坂や谷中銀座、文京区の言問通りやよみせ通り等）との協議の上、景観誘導の実施を検討することが望まれる。

3-2-2. 景観誘導の方向性

景観誘導の対象ごとの方向性についての考え方を以下に示す。

(1) 谷中地区全体

谷中地区全体については、第1章に示した通り『台東区景観計画』の景観育成地区一谷中地域として、既に目標と方針及び景観形成基準が定められ、一定規模以上の建築物等を対象とした景観誘導の根拠となっている。

区では今後景観計画改定を予定しており、谷中地域についても景観育成地区から景観重点地区とすることや、内容の精査や詳細化等を進めていくことも考えられる。

まず、地区全体の景観誘導の考え方として、現行景観計画をベースとしつつ、今後地区住民等との話し合いや共有認識の醸成を図り、上記景観計画改訂時のタイミングに合わせ、内容のブラッシュアップを図っていくことが考えられる。

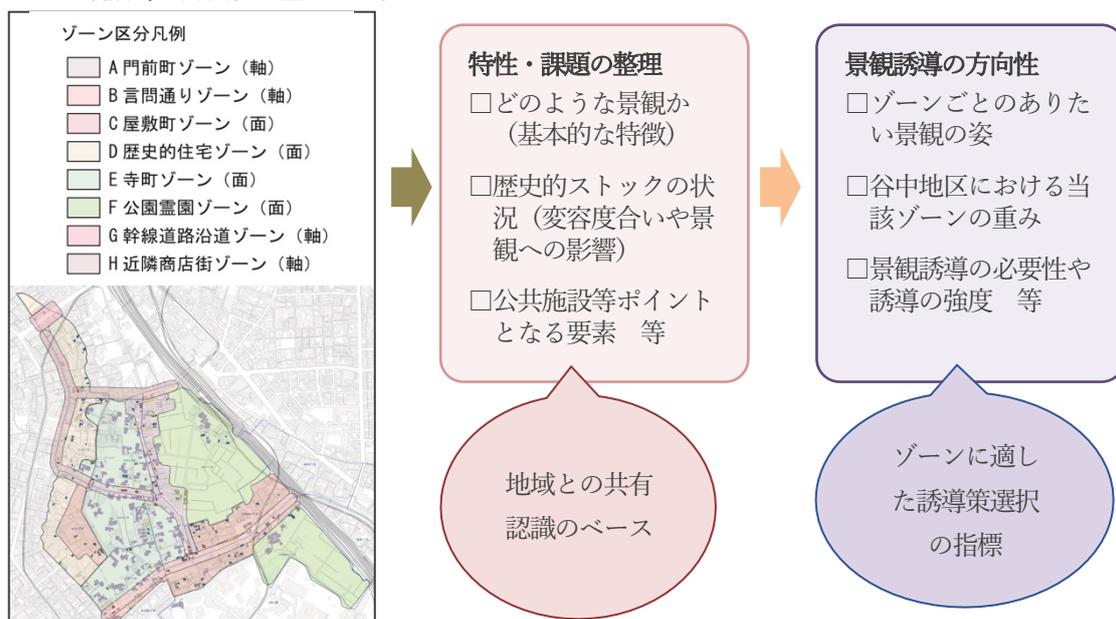
(2) ゾーン

『台東区谷中地区再生整備計画推進事業業務委託報告書』（平成19年）では、地区のまちづくりを検討するにあたりゾーン区分を行い、ゾーニングの背景として『谷中地区まちづくり基礎調査報告書』で提示された地区の形成史や景観構造イメージを挙げている。

このゾーニングは『谷中地区まちづくり方針』（平成29年）の地区区分においても継承されている（但し名称は異なる）。

谷中地区全体として見ると、歴史的重層性という特色があり、空間やデザインに統一的なコードをあてはめにくい側面があるが、上記のゾーニングは、地形や土地利用等による、ある程度の空間のまとまりとしてゾーンをとらえていると考えられ、今後住民・商業者や権利者（以下「住民等」とする）間と行政とで将来あるべき景観イメージを共有し、地区の景観的個性の伸長を図っていく上での空間単位として、このゾーニングを活用していくことが考えられる。

この流れを踏まえ、まず上記ゾーン区分ごとに、景観の切り口からの特性課題抽出及び、景観誘導の方向性を整理する。



ゾーン別の特性・課題及び景観誘導の方向性

A. 門前町ゾーン



【特性】

○門前町としての敷地割等が残るゾーン

- ・江戸天王寺の門前町として形成された道筋を中心として当時の敷地割が残され、寺院や経年建物が点在している。
- ・三崎坂では、一部地区において建築協定が締結されており、建物高さの規制等が行われている。

【課題】

○谷中の歴史的風致を構成している建物（町家や蔵等、地区の歴史を伝える意匠をよく残す建物）の位置づけ及び保全活用

○地区の特徴的景観要素（路地空間、緑地の連なり、家並み等）を活用したまちづくり

- ・谷中地区における江戸時代からの地区の主要な道筋として、その特徴的景観要素（緑地の連なりや明治・大正・昭和初期の建物が点在する風景、寺の門塀等）についての認識を共有化し、地区のまちづくりに活用していく。

【景観誘導の方向性】

- ◎谷中を代表する通りとしての景観誘導
- ◎従来の敷地割やスカイラインなどを単位としたきめ細やかな建築計画等の誘導
- ◎すぺーす小倉屋等の景観資源への配慮
- ◎通りの風情を醸す店先・庭先・門前の演出
- ◎敷地規模等、スペースに応じた植栽による緑のつながりの創出

B. 言問通りゾーン



【特性】

○元來寺の門前町として形成され、その後、地区の幹線道路沿いとして形成されてきたゾーン

- ・西側は門前町として歴史ある商店街となっており、東側は大正期に整備された道を中心に屋敷町となっている。

【課題】

○周辺の寺町や屋敷町への配慮

- ・言問通り周辺にある寺町や屋敷町への影響を考慮した土地利用や景観形成が望まれる。
- ・門前町として発展してきた商店街は、歴史ある商店街としてのにぎわい空間のあり方を検討していく必要がある。

【景観誘導の方向性】

- ◎寺院や屋敷町との調和に配慮した言問通りのまち並み景観誘導
- ◎にぎわいの中に風情が感じられる商店街の景観誘導

C. 屋敷町ゾーン



【特性】

○屋敷町として形成されてきたゾーン

- ・江戸時代の大名屋敷や寺社境内地で、比較的大規模な敷地割が残り、敷地内に庭園を持つ家も多く存在する。

【課題】

○屋敷町としての風格ある景観の維持

- ・敷地の細分化を抑制し、現在のまち並みを維持していく方策の検討が望まれる。

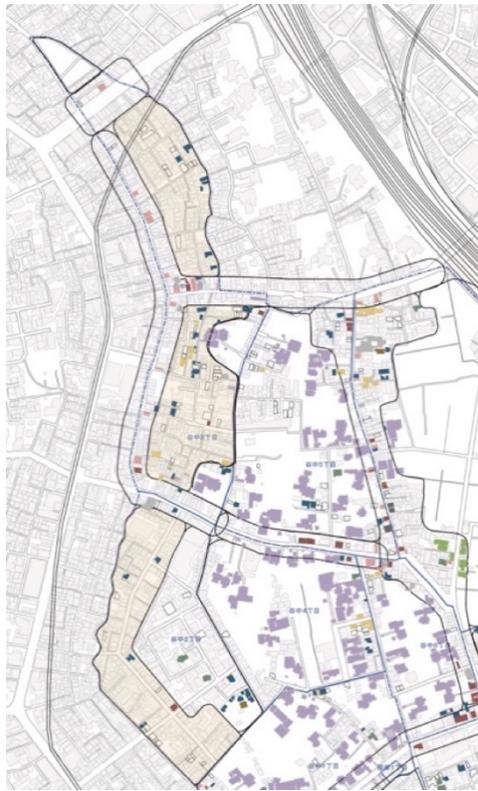
○住宅地にふさわしい土地利用への誘導

- ・個々の住宅における庭園の保全や戸建て住宅としての土地利用、建物利用への誘導に向けた検討が望まれる。

【景観誘導の方向性】

- ◎ゆとりある敷地や低中層のまち並みの維持
- ◎石積み、石段や風格ある門塀、大きな庭木等、屋敷町らしい外構の連なりの保全

D. 低地住宅地ゾーン



【特性】

○明治～大正の道筋等を有する密集住宅地

- ・明治から大正、昭和にかけて形成されてきた住宅地であり、路地空間等に風情を残しているが、全体的に狭隘な道路に高密度に住宅地がはり付く市街地でもある。
- ・防災面等の課題を解決するため、密集市街地整備促進事業が進められている。

【課題】

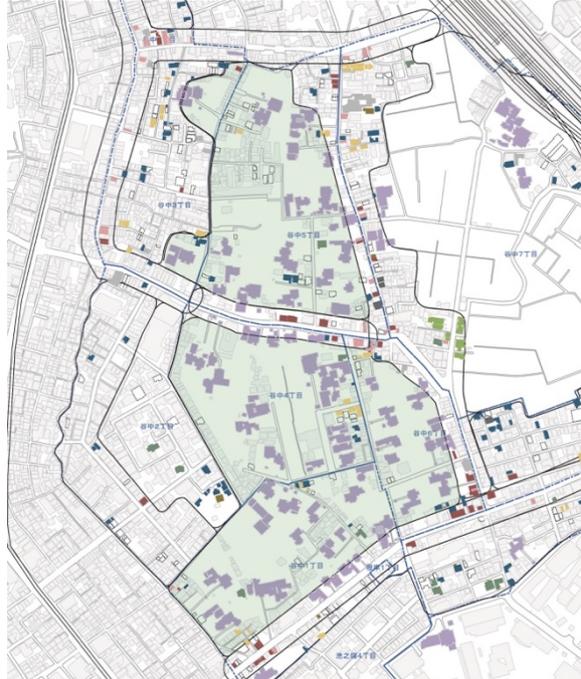
○防災性に配慮した中での景観形成の方向づけ

- ・路地空間のスケール感、敷地の緑、建築ファサードのしつらえ等の景観的特徴をとらえ直し、防災面にも配慮した景観形成の方向性の検討。

【景観誘導の方向性】

- ◎路地空間における現状スケール（間口・スカイライン）と調和した建築計画や連続性の感じられる植栽の誘導
- ◎防災性能に配慮しつつ、路地空間固有の風情を感じられる建築・外構意匠（下見板や格子、引き戸等）への配慮

E. 寺町ゾーン



【特性】

○江戸時代に形成された寺と門前町屋が残るゾーン

- ・谷中地区の中央部を南北に占め、江戸時代に形成された寺院群のまち並みと寺院の持つ緑地空間が連続し、空の高さや緑の豊かさなど、景観構造を形成する空間。
- ・敷地毎の基本的な空間構成、寺院の趣きや佇まいは大きく変わっていないが、増改築時に鉄筋コンクリート造への改変や、進取のデザインの採用などの改変が見られる。

【課題】

○寺町としてのまち並みの保全

- ・寺町としての独特のまち並み構成要素や敷地規模、緑地空間等を維持していく方策を検討していく必要がある。
- ・ゾーン内の一般建築物についても、寺町の風情に配慮した形態意匠や敷地のしつらえが望まれる。

○良好な居住環境の形成

- ・連続する寺社の景観や、緑豊かな良好な住宅地景観を住環境とともに維持・育成していくため、土地利用や建物利用についてのルール等を検討していく必要がある。

【景観誘導の方向性】

- ◎谷中地区の歴史性や緑豊かな環境を支える地区としての景観保全
- ◎堂宇の大屋根や、土・板・瓦など自然素材の門塀の連なりの維持
- ◎通りの歩行者空間にゆとりを与える門前のスペースの維持
- ◎デザイン変更や新築・増改築にあたってのオリジナルデザインとの調和への配慮

F. 公園霊園ゾーン



【特性】

○谷中霊園及び寛永寺霊園を中心としたゾーン

- ・谷中霊園及び寛永寺霊園を中心とし、谷中地区の東側の背景を構成する、歴史性と緑の連なりを持つ空間である。

【課題】

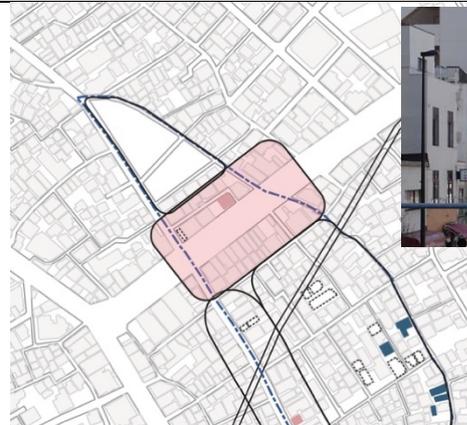
○公園及び霊園の骨格的な緑地や風情の保全

- ・谷中の緑の骨格を形成している公園や霊園の豊かな緑の保全を図る必要がある。
- ・ゾーン内の公共施設や一般建築物は、公園や霊園の持つ風情との調和を図る必要がある。

【景観誘導の方向性】

- ◎霊園の落ち着いた景観と調和した園内施設等の景観誘導
- ◎霊園周辺住宅地の落ち着いた景観の維持・育成

G. 幹線道路沿道ゾーン



【特性】

○幹線道路の沿道となるゾーン

- ・環状4号線となる幹線道路沿いであり、道路の拡幅整備が行われている路線の沿道空間である。

【課題】

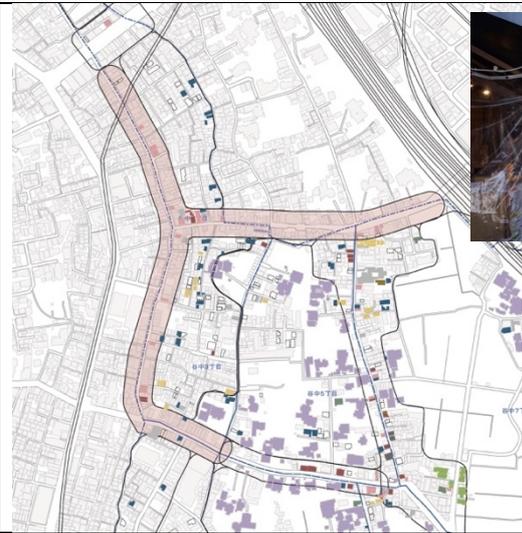
○商業系土地利用と住居系土地利用の景観的な調和

- ・商業系とマンション等住宅系の土地利用が混在し、規模も異なる状況に対し、景観および環境の観点から調和を図っていくことが望まれる。

【景観誘導の方向性】

- ◎西日暮里駅前の賑わいの連続性に資するように、1階開口部に対する景観誘導
- ◎よみせ通りなど谷中地区近隣商店街との連続性に配慮した商店街の演出

H. 近隣商店街ゾーン



【特性】

○経年建物の点在する商店街を形成しているゾーン

- ・昔ながらの道筋を中心に形成された近隣商店街の連続するゾーンであり、経年建物も点在している。

【課題】

○商店街の維持と活性化

- ・昔ながらの商店街の景観やまち並みの保全と調和した賑わいの創出。
- ・観光商業地としての顔と周辺住民の暮らしを支える近隣商店街としての顔が両立した商店街づくり

【景観誘導の方向性】

- ◎点在する街路建築（看板建築）等や昔ながらの業態を生かしたまち並みの誘導
- ◎対面式店舗の連なりに配慮した1階開口部のしつらえの誘導
- ◎景観要素としての小さな緑の創出

(3) 界限

景観上重要な場（通りの入口や特徴ある坂）や昔ながらの寺院の門塀が続く道、特定の業態店舗や住宅タイプ（茶屋街や屋敷街）や谷中の歴史的風致を構成している建物が集積する一面など、まとまりのある景観を「界限」として抽出し、より詳細な空間形成イメージ（必要に応じて修景イメージや整備イメージ）を検討し、具体的なデザインを誘導していくことが望まれる。

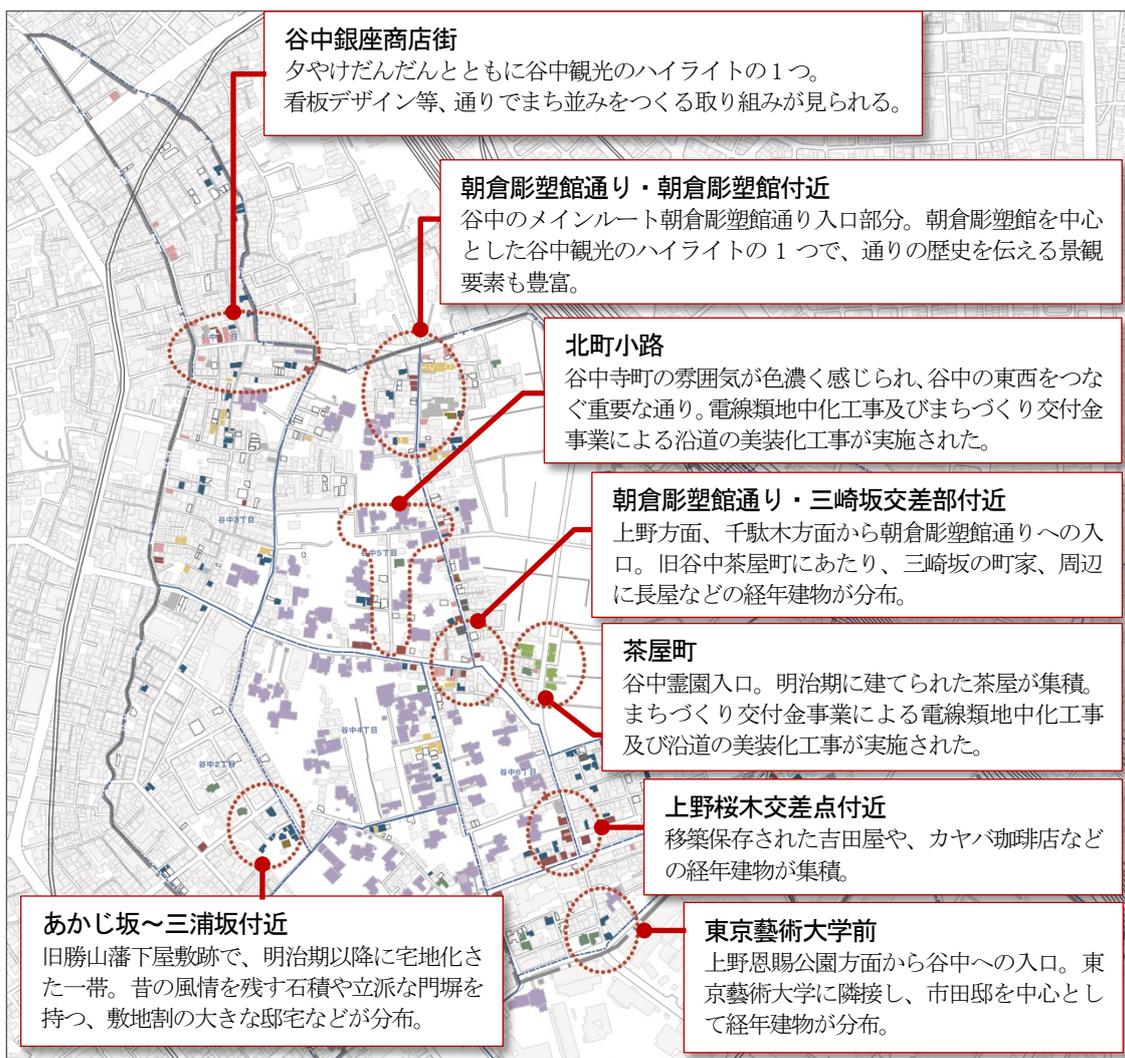
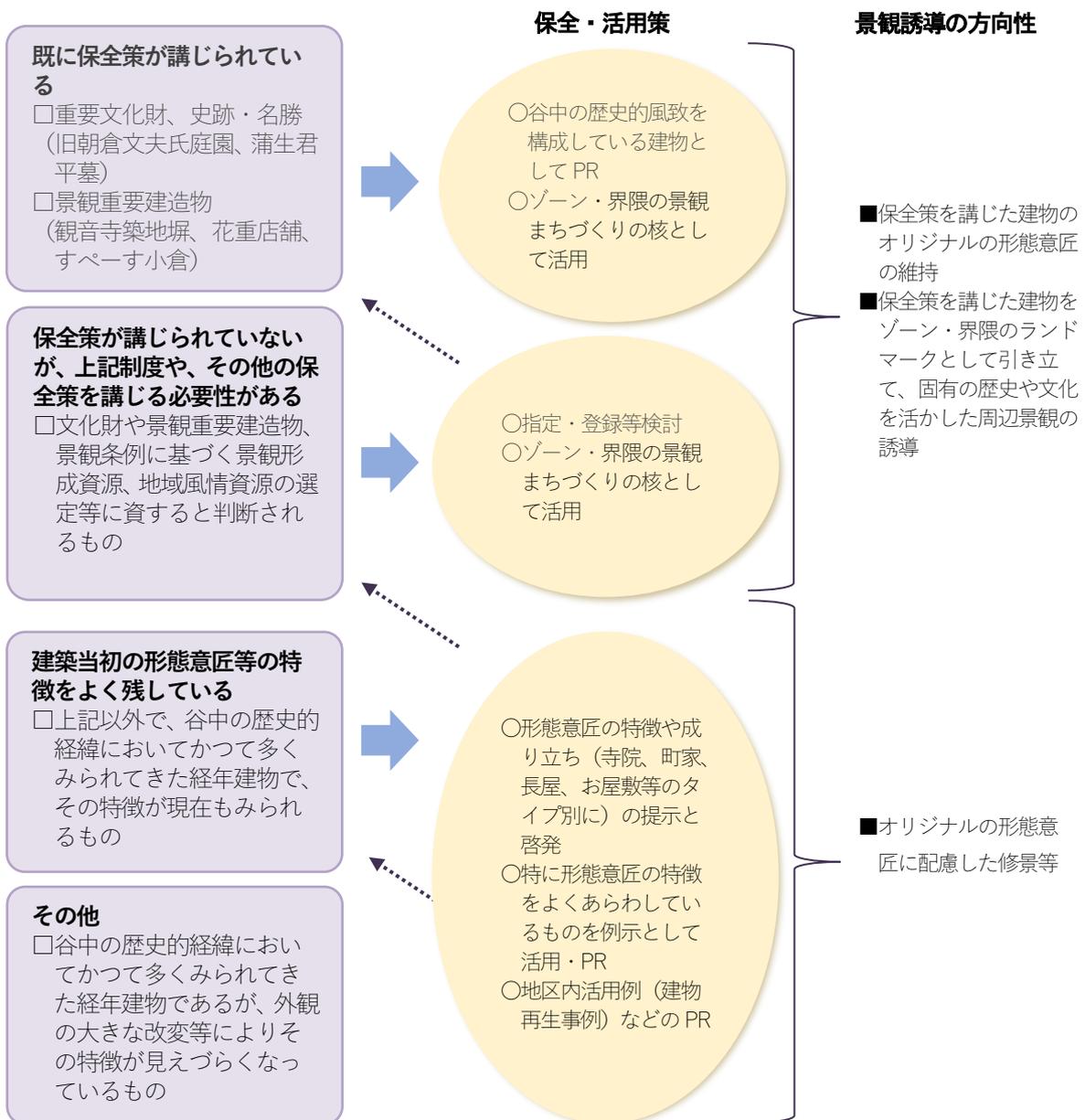


図3-62 界限の例

(4) 点

谷中地区には、文化財保護法に基づく文化財として指定・登録されている建築物や、景観法に基づく景観重要建造物といった保全策が講じられている建造物が点在するが、本調査で現存が確認された経年建物についてはこうした法制度上の保全策が図られていないものが大半である。これらの保全策が講じられていない経年建物で、谷中の歴史的風致を構成していると判断される建物については、上記の制度の他、景観条例に基づく景観形成資源、地域風情資源の選定等による保全措置を講じ、景観まちづくりの核として活用していくことも考えられる。



4

制度活用による 景観誘導策の検討

4. 制度活用による景観誘導策の検討

4-1. 景観形成または歴史的風致の保全に寄与する諸制度の整理

4-1-1. 本地区において導入可能な国等の諸制度の整理

良好な景観形成及び歴史的風致の保全に寄与する（含歴史的建物を残していくための）諸制度を一覧にし、「根拠法」「制度」「対象区域」「事業・補助」「規制」について概略を示し、谷中地区において検討に値するかをまず確認した。一覧には「計画」や「事業」、「制度」等の区分が混在するが本章ではこれらを総括して「諸制度」としている。（次ページ）

なお、この表中の諸制度は、一般的に関連する諸制度をリスト化したものであり、谷中地区に全て導入するわけでも、無条件に使用可能できる前提ではない。また、実際に景観誘導策を導入するにはこれらの既存諸制度のみならず、独自制度の設置も含めた検討が求められる。また、谷中地区の二、三、五丁目では密集事業が実施されているが、防災的に脆弱な状態が現在においても解消していない。本章の各制度を検討する上では、これらを前提とする必要がある。

表 4-1 良好な景観形成または歴史的風致の保全に関係があると考えられる諸制度一覧および谷中地区における適用可能性

根拠法	制度・条例	対象区域等	事業・補助金等	規制	適用の可能性
古都保存法*1	-	歴史的風土保存区域	-	有り(略)	×
明日香法*2	-	第1種歴史的風土保存地区、第2種歴史的風土保存地区	-	有り(略)	×
都市計画法	地区計画制度	地区計画に係わる地区	地区計画策定事業 (まちづくりの啓発活動費、まちづくり協議会の活動に対する補助等 [東京都])	有り(略)	●
	特例容積率適用区域制度	特例容積率適用地区(第一種・第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域)	特例容積率適用地区内における具体的な容積移転については、関係権利者の発意と合意を尊重して特定行政庁が指定		○
	高度地区制度	用途地域内において指定	-	建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることができる。(第三種高度地区)	○既
	特別用途地区制度	特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定する。	-	特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するもの。区市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができる。	○
	風致地区制度 (台東区風致地区条例)	風致地区=都市の風致を維持するために定められる地区(都市計画区域内の住環境の優れた地域において指定) (現在、上野公園全域と上野桜木一丁目の一部)	-	第3条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ東京都台東区長の許可を受けなければならない。 (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 (2) 木竹の伐採 (3) 土石の類の採取 (4) 水面の埋立て又は干拓 (5) 建築物その他の工作物 (6) 建築物等の色彩の変更 (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 建蔽率40%以下、建築物の高さ15m以下、道路境界線までの距離2m以上、隣地境界線までの距離1.5m以上。建築物の位置、意匠が当該建築物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと	○既
景観法	景観法関連制度	景観計画区域(景観重要公共施設[道路を含む]、景観重要建築物[東京都選定歴史的建築物等]、景観重要樹木に係る場合に限る)	-	有り(略)	●
		景観地区	-	建築物のデザインや色、高さなどを多岐にわたり規制景観地区内において建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、前条の規定に適合するものであることについて、申請書を提出して区市町村長の認定を受けなければならない。	●
		準景観地区	-	有り(略)	×
		景観協定地区 景観計画区域内の一団の土地は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定(以下「景観協定」という。)を締結することができる。	-	イ 建築物の形態意匠に関する基準 ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準 ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準 ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項 ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準 ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項 ト その他良好な景観の形成に関する事項	○

	地区計画等の区域（景観法に基づく地区計画等形態・意匠条例が定められたものに限る）	-	有り（略）	○
集約促進景観・歴史的風致形成推進事業	<p>下記の1の区域要件に該当し、かつ2又は3のいずれかに該当する区域又は「支援内容③及び⑥」の事業を実施する場合には3の区域、景観まちづくり刷新支援事業を実施する場合には4に該当する区域</p> <p>1 居住等機能誘導に資する区域（下記のいずれかの地域）イ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域（人口密度40人/ha）ロ 既成市街地内であって、鉄道・地下鉄駅から半径1km内又はバス・軌道の停留所から半径500m内の区域（立地適正化計画未策定都市に限る）ハ 観光資源等を活かして地域活性化を推進する区域（郊外部）（但し、実施主体は景観計画策定団体に限る）</p> <p>2 景観計画区域</p> <p>3 歴史的風致維持向上計画の重点区域</p> <p>4 景観まちづくり刷新モデル地区</p>	<p>① 景観を阻害する建造物の除却② 景観を阻害する屋外広告物の除却③ 易操作性の消火栓、放水銃等の防火設備の整備④ 景観・歴史的風致形成に向けたデザインルール又はガイドライン等の検討⑤ 住民等の啓発又は合意形成を図るための活動若しくは専門技術者等の人材育成を図るための活動※1 市街化区域又は非線引き用途地域をいう。 ※2 地方公共団体によって策定された計画に位置づけのある地域資源等で、都市のコンパクト化に効果を有するものをいう。⑥ 景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の利活用及びそのためのコーディネート活動⑦ 伝統工法を現代工法の組合せによる歴史的風致形成建造物等のモデル施工⑧ 車両乗り入れ禁止やシェアサイクルの導入など景観やまちなみを楽しむための社会実験⑨ 景観まちづくりのPR・広報活動</p> <p>☆③の直接補助のみ補助率1/2。他の補助率は1/3</p>	<p>* 支援内容における事業を実施するためには集約促進景観・歴史的風致形成推進計画の策定が必要。</p>	○
東京都景観条例	2区以上に跨る景観軸・景観形成特別地区	-	有り（略）	○
東京のしゃれた街並みづくり推進条例	街並み景観重点地区（街区再編まちづくり制度においては、密集市街地を想定）	<p>・街並み景観づくり制度による街並みデザイナーの派遣。</p> <p>・まちづくり団体登録制度による、街並み景観ガイドラインの自主的な運用、公開空地等の弾力的な利用</p>	有り（略）	○
東京都選定歴史的建造物	選定された建物（影響する範囲としては選定された建物から周辺100m）	・周辺100mの範囲内で建築行為等を行う方に、歴史的景観への配慮を求める。	東京歴史まちづくりファンドによる保存や修復助成（工事費用の2分の1以内でかつ1,000万円を限度）	○
台東区景観条例	景観軸・景観形成特別地区（台東区条例）	-	有り（略）	○既
台東区景観条例 景観協定	合意が得られた地区	-	有り。意匠等、地区計画よりも制限できる項目が広い	○
文化財保護法	-	史跡名勝天然記念物に係る場合	有り（略）	×

	伝統的建造物群保存地区制度	伝統的建造物群保存地区	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物・工作物（特定物件）の指定 ・税制優遇措置 [国税：区域内地価非課税、伝統的建造物および敷地の相続税（30%控除）、地方税：伝統的建造物固定資産税非課税、他適宜軽減、区域内敷地固定資産税は適宜軽減] ・外観の復元、修理、修景 [国の補助 1/2 と合わせ都、区が補助。所有者負担は 10～20%程度]（特定物件の場合） ・文化庁技術的支援調査・保存計画策定事業 ・防災関連事業 ・普及啓発事業 *多くの場合、街なみ環境整備事業等を併用 	保存条例（現状変更の規制等）	●
	重要文化的景観	景観計画区域または景観地区にある文化的景観	<ul style="list-style-type: none"> ・建物及び敷地に対する固定資産税制優遇 [1/2] ・調査・保存計画策定事業 ・整備事業 ・普及啓発事業 	条例等に基づく	○
	文化財保存活用地域計画	歴史的風致維持向上地区計画を策定している市町村・範囲指定なし（未指定文化財の活用も含む）	（未指定文化財への3条1項3号に基づく摘用除外の根拠となる可能性がある）	-	○
	歴史文化基本構想	市区全体（文化財とその周辺を基本的な対象とする）	平成31年度文化遺産総合活用推進事業(単年予算) (1) 文化財保存活用地域計画作成事業 (2) 歴史文化基本構想策定事業	無し	○
	登録有形文化財制度	建物単体（登録有形文化財）	(1) 保存修理に係る設計監理事業 (2) 公開活用事業	文化財の「滅失」、「毀損」、「現状変更」、「所有者の変更」に際して所定の期限内に「届出」の義務	○既
歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）	「歴史的風致維持向上地区計画」制度	重点区域（国指定重要文化財建造物、史跡等の周辺）	街なみ環境整備事業、歴史的環境形成総合支援事業、都市公園事業、社会資本整備総合交付金（旧まちづくり交付金）、地域用水環境整備事業 等の他、法律上の特例措置	歴史的風致維持向上地区計画の区域（歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。	●
歴史まちづくり法、景観法	街なみ環境整備事業	<p>1. 街なみ環境整備促進区域 面積 1ha 以上かつ、次の要件に該当する区域等。 イー接道不良住宅率 70%以上かつ、住宅密度 30 戸/ha 以上。 ロー幅員 6m 以上の道路の延長が道路総延長の 1/4 未満かつ、公園等の面積の合計が、面積の 3%未満。 ハー 景観計画区域または景観地区を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む区域、及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域。</p> <p>2. 街並環境整備事業地区 1 の区域内において、地区面積 0.2ha 以上かつ、土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区。</p>	<p>社会資本整備総合交付金 助成対象 [] 内は補助率 1ー協議会活動助成 [事業費の 1/2] 2ー整備方針策定事業 [事業費の 1/2] 3ー街なみ整備事業 [事業費の 1/2] 4ー街なみ整備助成事業 [事業費の 1/3]</p>	街づくり協定による規制等	●

建築基準法	東京都総合設計制度（含む連坦建築物設計制度）	特別区の区域、核都市、一般拠点地区、再開発促進地区及び都市基盤の整備された区域、1000㎡		-	○
	建築協定	全域（都市計画区域外でも設定可）		区域内の住民が敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について基準を定める。	●
	建築基準法上の特例制度等 3条1項3号に基づく適用除外	建物単体（指定文化財以外）	-	-	●
	43条施行規則第10条の2の2(+東京都における法第43条ただし書許可基準)	建築物の敷地は、原則として4m以上の幅員の道路に2m以上接していなければならない。ただし、次の基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、上記の接道義務を満たさない敷地にも建築することができる。（施行規則第10条の2の2）	-	-	○
	建築基準法第40条および消防法第17条2項に関連する防火対策の条例	市町村の長が指定する区域（山鹿市の場合は「町並み景観保全地区」＝歴史的な建築物及びこれにより形成される歴史的な町並みの景観を保全し、将来の世代に継承する必要があると認められる地域であって、都市計画の変更によって準防火地域から準防火地域以外の地域とされた区域 上記区域内の、認定歴史的建築物（その主要構造部を木造とし、その計画が本市固有の歴史及び伝統を反映した歴史上の価値が高い建築物を建築当時の形状に近い形状で建築等をしようとするもので、歴史的な町並みの景観の形成に資するものであると認めるとき）	-	-	○
中心市街地法	都市公園・緑地等事業	ア．地区の要件：・中心市街地法に基づく基本計画に位置づけられた地区を含む地区で3箇所以上の公園・緑地の整備を行うもの。 イ．事業箇所の要件：・1箇所当たりの面積が500㎡以上であること。 ・都市計画決定されていない公園、緑地を含むこと。 ただし、事業完了後、都市公園として管理するものであること。	社会資本整備総合交付金 1)施設の整備に要する費用にあっては当該費用の1/2 2)用地の取得に要する費用にあっては当該費用の1/3	-	○
屋外広告物法	台東区屋外広告物条例	規制区域（現在は、台東区池之端一丁目1番～3番のみに規制）		屋上設置の広告物 地盤面から20m以上の部分では、建物の屋上に広告物を表示し、又は設置しない。 建物壁面等の広告物 地盤面から20m以上の部分では、広告物に光源を使用しない。 広告物の色彩※1 建物の壁面のうち、高さ20m以上の部分を利用する広告物の色彩は、庭園景観と調和した低彩度を基本とし、一広告物の表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度を定める。 表示等の制限の例外 建物の背後にある広告物など、庭園内から見えない広告物は、本表に定める表示などの制限に関わらず、表示できる。	○

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	密集住宅市街地整備促進事業	①整備計画区域②事業地区	①整備計画作成等（整備計画作成、事業計画作成等） [2/3,1/2,1/3] ②老朽建築物等の買取除却 [1/2,1/3] ③建替促進助成（除却、調査設計計画、共同施設整備） [1/3] ④地区公共施設等（道路、公園、下水道、集会所等）整備 [1/2,1/3] ⑤耐震改修 [1/3] ⑥家賃対策補助 [1/2,1/4] [] 内は補助率		○
憲法第 94 条、地方自治法	景観に関する行政の独自条例（例：真鶴市「美の基準」）	規定する区域		幅広く、より詳細な誘導が可能。	○
	東京都無電柱化推進条例 区市町村道の無電柱化事業に対する補助制度		無電柱化に要する費用のうち、国交付対象事業費から国交付金及びその他の収入を控除した額のすべてを都が補助する。測量費、設計費については、国交付金の採択に係わず、予算の範囲内で全額を補助する。（国+都）		○
	無電柱化チャレンジ支援事業制度	現道で無電柱化事業の整備実績がない区市町村	事業化に向けた検討に要する費用や支障施設や本体構築等の工事に要する費用に対して補助	-	○
	台東区芸術文化支援制度	積極的に芸術文化活動を行いたいと考えている個人及び団体	(1) 経費の助成 (2) 台東区及び台東区アートアドバイザーの助言等によるサポート	-	○
	東京都ブロック塀等安全対策促進事業	個別建物	東京都ブロック塀等安全対策促進事業補助金		○
	台東区「安全で安心して住める建築物等への助成制度」	個別建物	・ブロック塀等の改善工事助成 ・外壁等落下防止のための改善工事、がけ・擁壁の改修工事に対する助成 等		○
	台東区 狭あい道路拡幅整備事業	42 条 2 項道路。 35 メートル以下の行き止まり道路では「粹な小路」の対象。	・拡幅整備工事にあたり後退用地を整地した場合や建築敷地の緑化により景観に寄与した場合に対し、拡幅整備終了後、費用の一部を助成。 ・粹な小路では、4 メートルのアスファルト舗装の整備とするのではなく、避難・防災上必要な一定の幅員を確保したうえで、植栽などのうまいある路地空間とすることが可能。		
	台東区民間施設緑化推進助成金	(個人宅・共同住宅、事業所向け)	・地先緑化 緑化の接道延長 3m 以上、且つ奥行 20cm 以上の緑化区画を設け、樹木、多年草等を植栽したもの。(1)1 メートルあたり 10,000 円×助成対象緑化延長(メートル) (2)工事費用×2 分の 1(消費税を除く) ※(1)と(2)のいずれか低い額(上限 10 万円) ・駐車場緑化		○

空家等対策の推進に関する特別措置法	空き家跡地活用事業	特定空家対策計画に定められた空き家等に関する対策の対象地区等内の、特定空家	空家再生等推進事業〔活用事業タイプ〕（空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用他）	-	○		
			空家再生等推進事業〔除却事業タイプ〕（不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用）		×		
都市再生特別措置法	都市再生整備計画事業	都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等が対象	社会資本整備総合交付金（旧まちづくり交付金） 国費率：事業費に対して概ね4割（交付金の額は一定の算定方法により算出） ※中心市街地活性化等の国として特に推進すべき施策に関する一定の要件を満たす地区については、交付率の上限を45%（通常40%）として重点的に支援。		既		
			MINTO機構	まちづくり事業者	クラウドファンディング活用型まちづくりファンド		●既
				地方公共団体が設置する基金、公益法人、市町村が指定するNPO等の非営利法人、他	まちづくりファンド支援業務		●既
地方税法	ふるさと納税	プロジェクト単位（区市町村所有建物等）	ガバメントクラウドファンディング	-	○		
自然公園法	-	自然公園（国立公園、国定公園、都立自然公園）内の特別地域	-	規制あり（詳細略）	×		
都市緑地法	-	特別緑地保全地区・都市計画区域内の緑地であって、市街地及び周辺地域に存するものについて指定される地域地区。面積10ha未満のものは区市町村が決定する。	-	建築物の建築等の行為は現状凍結的に制限される。	×		
	緑地協定（第45条）	土地所有者等全員の合意を得た緑地等		土地所有者等が全員の合意により緑地の保全又は緑化に関する事項（樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣または柵の構造、樹木等の管理に関する事項、その他緑地の保全又は緑化に関する事項などのうち必要なもの）について協定を定めるもの	○		
世界遺産条約	（世界遺産条約履行のための作業指針）	世界遺産（バッファゾーン）	-	当該国の法規制による	×		
-	日本遺産	地域型での申請に当たっては、歴史文化基本構想又は歴史的風致維持向上計画を策定済みの市町村、若しくは世界文化遺産一覧表記載案件又は世界文化遺産暫定一覧表記載・候補案件を有する区市町村	日本遺産魅力発信事業①情報発信・人材育成②普及啓発③公開活用のための整備	-	×		

※1 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法

※2 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法

*「既」は実施済み、「○」は適用の可能性が少なくともあるもので、その中で「●」については4-2にて詳細を説明

4-1-2. 景観誘導および歴史的風致の保全に資する諸制度一覧

4-1-1の中から、谷中地区における景観誘導に関係性があると考えられる諸制度を下記に示す(表中に「●」とした項目)。他制度と組み合わせて実施する事業と、台東区で既に実施している一般的な制度は除外した。これらの制度を必ずしも適用するというわけではなく、今後のまちづくり協議を踏まえて定まった谷中地区の将来像を支援する適切な制度を選択して活用することとなる。

表 4-2 本項で取り上げる景観誘導および歴史的風致の保全に資する制度等一覧

地区が対象	分類	各種制度
↑	歴史的風致の保全、誘導を面的に行う制度	古都保存法に基づく「歴史的風土保存区域」、「同特別保存地区」 都市計画法に基づく「土地利用計画制度」 ●「地区計画」 ・「特定容積率適用地区」 特別用途地区、高度地区、風致地区等) ●景観法に基づく「景観計画」「景観地区」、「集約促進景観・歴史的風致形成推進事業」 ・都市緑地法に基づく「特別緑地保全地区」
	保全活用	文化財保護法に基づき、歴史的風致の核となる歴史的風致を保全活用する ●「伝統的建造物群保存制度」 ・「文化的景観」
↓	一体的な計画に基づき、各種事業を総合的、集中的に面的に実施する事業制度	●歴史的まちづくり法に基づく「歴史的風致維持向上計画」 社会資本整備総合交付金(「街なみ環境整備事業」、「都市再生整備計画事業」、「都市公園・緑地等事業」)、「歴史的風致活用国際観光支援事業」
	住民主導による任意のエリアに対する各種協定の制度	●建築協定、緑地協定、自主協定、まちづくり協定他 (住民主導による景観誘導手法)
	個別の歴史的建造物を保全活用する制度	・文化財保存活用地域計画 ・文化財保護法に基づく個別建物に対する保護制度 — 「有形文化財」(指定および登録有形文化財) 景観法に基づく ・東京都選定歴史的建造物、および特に景観上重要な歴史的建造物等 ・景観重要建造物・樹木 建築基準法に基づく制度 ・「連坦建築物設計制度」 ●「第3条第一項第3号の適用除外の適用による緩和」
	歴史的建物/景観に寄与する個別建物に対する助成制度	●「MINTO機構」によるまちづくりファンド支援業務 ・空家対策の推進に関する特別措置法(空き家跡地活用事業) ・地方税法「ふるさと納税制度」を用いた個別建物の保全活用 ・その他、財団等による助成等
個別建物が対象	その他の景観誘導目標像の共有ツール	・景観アドバイザー、まちづくり憲章、表彰制度、自主条例 ・公共事業景観ガイドライン

4-2. 各制度の説明

4-1 で一覧とした諸制度の中から説明が要するものについて取り上げる。

4-2-1. 都市計画法「地区計画制度」

(1) 概要

「地区計画等」は、既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図るもの。決定主体は市町村（台東区）である。

（都市計画法第 12 条の 5、建築基準法第 68 条の 2 他）

□地区計画整備計画で定める内容

- ①. 地区施設の配置及び規模
- ②. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること
 - ア、建築物等の用途の制限
 - イ、建築物の容積率の最高限度又は最低限度
 - ウ、建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度。
 - オ、壁面の位置の制限
 - カ、壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ、建築物等の高さの最高限度又は最低限度
 - ク、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ケ、建築物の緑化率の最低限度
 - コ、垣または柵の構造の制限
- ③. その他、土地利用の制限に関すること

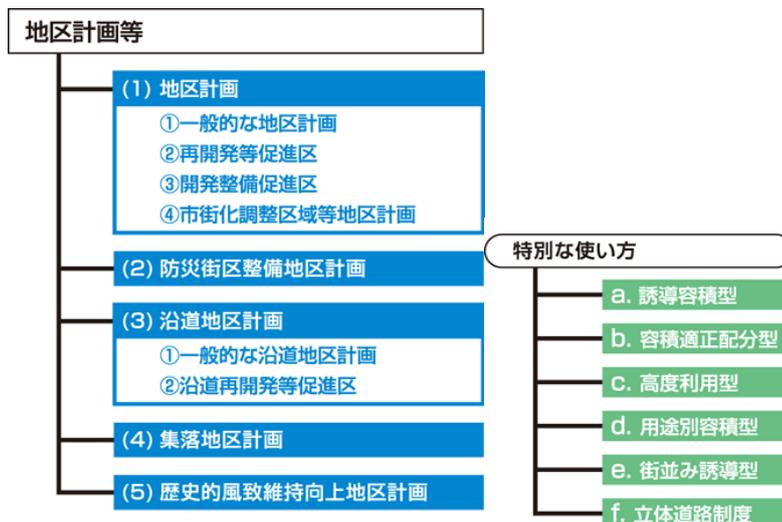


図 4-1 地区計画の分類（出典：全国地区計画推進協議会 HP）

□街並み誘導型地区計画

これまで台東区が谷中地区に提案している地区計画は、街並み誘導型地区計画（緩和型）にあたる。

表 4-3 街並み誘導型地区計画の概要（出典：国土技術政策総合研究所資料『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック』2007年1月 街並み誘導型地区計画 - 国土交通省 国土技術政策総合研究所）*一部改訂

緩和の内容	○前面道路幅員による容積率制限の適用除外 ○斜線制限の適用除外
法律で規定されている適用の要件	●壁面の位置の制限*、工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度*、容積率の最高限度（斜線制限適用除外の場合のみ）、敷地面積の最低限度*を定めた地区計画等の内容に適合（*は条例化が必要） ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	●市区町村が地区計画の都市計画決定を行い、必要事項を条例で議決 ●特定行政庁が認定
権利者等の合意等	●地区計画の都市計画決定手続き（公聴会、公告・縦覧）
審査会等の関与	●地区計画について都市計画審議会の議 議会の関与 ●必要事項を条例で議決
都道府県と市町村の関係	●地区計画について都道府県知事の同意
根拠法	・都市計画法第12条の10 ・建築基準法第68条の5の4

●は必須項目。

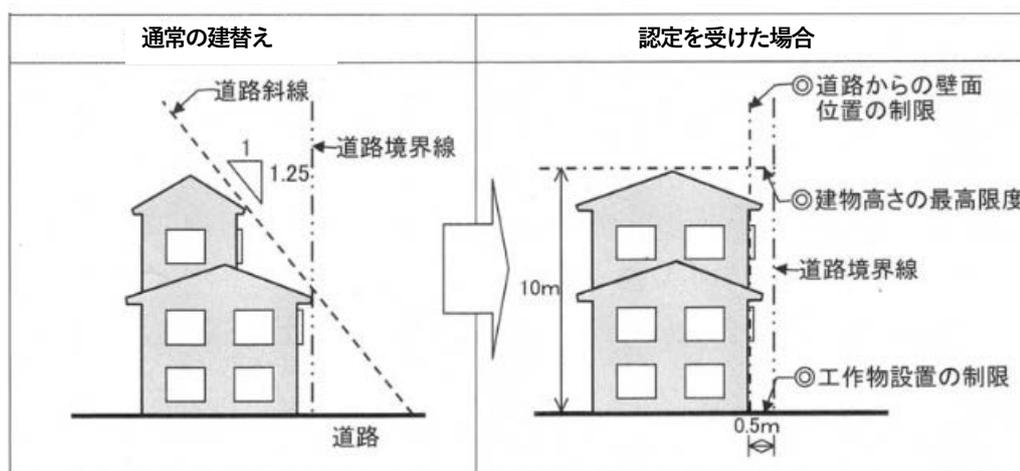


図 4-2 狭隘道路の拡幅を目的とした街並み誘導型地区計画の活用イメージ（「戸越一丁目地区地区計画のあらまし」より）

(2) 導入メリット

- ア、建築規制のルールを地区の実情に応じて「詳細に」決めることができる
- イ、地区の住民が利用する身近な道路や公園等を計画的に誘導することができる。

ウ、「地区」を単位とした将来像を地区の住民が共有することができる。

(3) 適用活用の可能性（谷中地区との親和性）

街並み誘導型の対象となる区域は、都市計画運用指針の中で下記のように示されている。

- ①住宅が密集した市街地におけるコミュニティ形成を図る地区
- ②木造共同住宅密集地で整備を図る地区
- ③商店街の魅力づくりのための歩行者空間整備や街並み形成を図る地区
- ④住工混在市街地での建て替えを促進する地区
- ⑤新規住宅市街地で、中庭的な空地を持つ良好な住環境を誘導する地区

この中で、谷中地区は②にあたるものとして、地区計画の策定が進められている。谷中地区の二、三、五丁目は密集事業の対象となっていることから、そのエリアとの親和性は高いと言える。

(4) 実現までのプロセス

街並み誘導型地区計画を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになる。

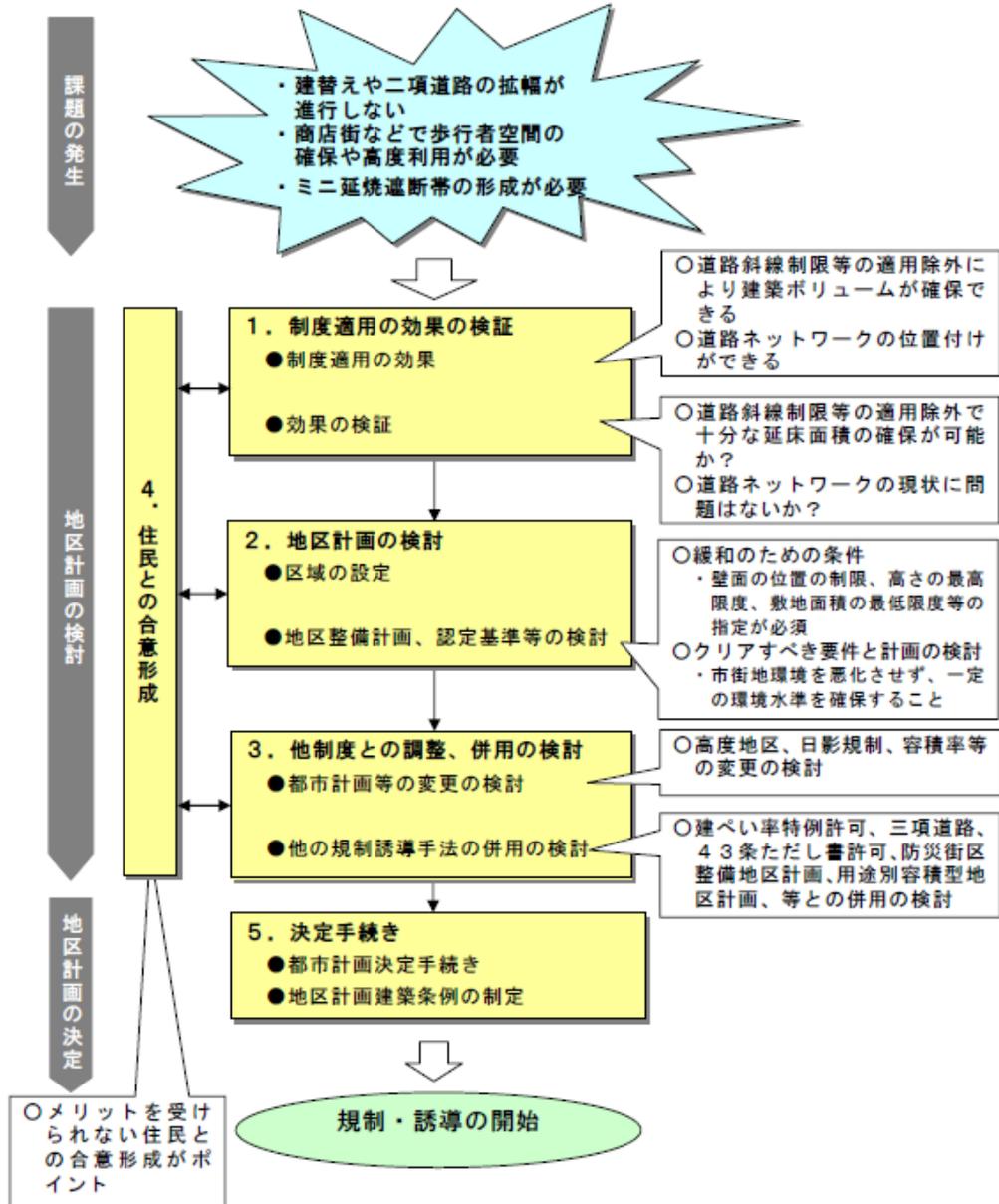


図 4-3 決定手続きまでのプロセス 出典：国土技術政策総合研究所資料『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック』

地区計画決定手続き

地区計画は、比較的狭い範囲の地区を対象として詳細な内容を定めるものであり、また、それを実現していく上で地区住民等の参加と協力が特に要請されるものであることから、都市計画の決定手続においては、案の作成段階から土地所有者等の意見が十分反映されるようにするなど、他の都市計画と異なる取扱いがなされている。

<都市計画決定の手続フロー>

通常の都市計画の決定手続は、

- ①案を作成する段階で必要があると認められるときは、公聴会、説明会等を開催して住民の意見を反映させ（法第16条第1項）、
- ②案が作成されてこれを都市計画として決定しようとするときは、その旨を公告するとともに、その作成された案を縦覧し（法第17条第1項）、
- ③住民は、その案について意見書を提出することができる（法第17条第2項）

こととされている。地区計画については、以上の手続に加え、

- ④地区計画の案は、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成する（法第16条第2項）

こととされている。

これは、地区計画は通常の都市計画と比べてきめ細かい土地利用の制限をするものであり、土地利用に関し権利を有する者の利害関係と密接な関わりを有していることから、案の作成段階からこれらの利害関係者の意見を十分反映させることにより、地区計画の円滑な策定と運用を図ろうとするものである。

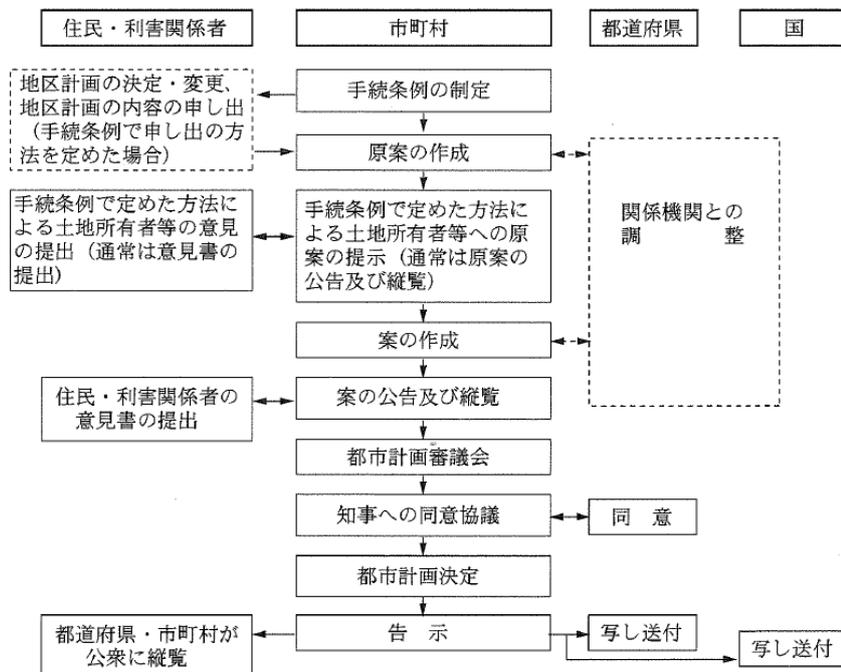


図 4-4 地区計画の都市計画決定手続きフロー（出典：『都市計画マニュアル』）

(5) 類似制度との関係 (平成 22 年度 地区計画マニュアルより引用)

①建築協定との関係

建築協定とは 【関連条文等】 ・建築基準法第 69 条	・建築協定は、建築基準法に基づく制度（同法第 69 条）で、土地の所有者等（土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者）が、住宅地としての環境及び商店街としての利便を高度に維持増進するなど、建築物の利用の増進と土地の環境を改善するため、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態・意匠又は建築設備に関する基準について、全員の合意により定めるものである。 ・区市町村は条例でこのような建築協定を締結できる旨を定めることができる。
地区計画と建築協定との相違点	・建築物に関して定められる事項については、建築協定も地区計画も共通性は大きい。建築協定の場合は、土地の所有者等の民事的な協定であって、公法的担保がない点で、都市計画として定められる地区計画とは性格が異なる。 ・下表に両制度の比較一覧をまとめた。

表 4-4 建築協定と地区計画の比較

	建築協定	地区計画
根拠法	建築基準法	都市計画法
決定主体	・区域内住民（合意した住民に対し効力が働く）	・区市町村（区域内住民等の合意を図る）
対象区域	・全域（都市計画区域外含む）	・用途地域が指定されている土地の区域、用途地域が定められていない土地の区域で都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号のいずれかに該当するもの
内容	・住宅地としての良好な環境や商店街としての利便を高度に維持するため、以下を協定として定める ・建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準 ・区域 ・有効期間 ・違反があった場合の措置	以下の事項を都市計画決定 ・地区計画の目標 ・地区計画の方針 ・方針に基づく地区整備計画
決定手続	・区域内住民（全員の合意）→公聴会→都道府県知事に意見を送付（建築主事を置かない市町村の長）→特定行政庁の認可・公告	・区市町村→公聴会又は縦覧→利害関係者意見→案の縦覧→住民等意見→都市計画審議会→知事同意（必要事項のみ）→市町村計画決定告示
建築物の規制	・住民の自主的自発的取り組みとして運営する。通常は協定運営委員会で自主的に審査、規制する ・違反者に対しては協定運営委員会で措置し、従わないときは裁判所へ出訴できる	・土地の区画形質の変更、建築物の建築や用途、形態、意匠の変更を行うものは、区市町村に届出をしなければならない。 ・届出内容が地区計画に適合しない場合は、届出者に対し設計の変更等の勧告ができる。 ・また、建築物に関する事項を建築条例にした場合は、建築確認の際の審査基準となる。
適用期限	・協定で定める	・期間期限なし

- ・前表の通り、建築協定は適用期限を設ける必要があるため、建築協定の失効を契機に地区計画に切り替える地区もある。
- ・また、地区計画と建築協定を比較して、地区計画を選択する場合、建築協定を選択しない理由として、以下のような点が例として挙げられる。

イ 区域内に穴抜けが生じるおそれがある

- ・大規模住宅団地など、対象となる区域が広く、全員合意が困難な場合、区域内に穴抜けが生じることによって効果をあげられないと判断。

- ロ 都市基盤の整っていない地区では対応が難しい
 - ・都市基盤の整っていない地区では、建築規制のルールのみでは、対応できないと判断。
- ハ 地区住民同士のルールであり、自ら遵守していく点
 - ・都市の主要な商業業務地等で都市づくりの観点から、行政により運用していく方が望ましいと判断した例。

建築協定を併用する場合の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等による自主的な規制により、より細かく、良好な市街地環境の形成・保全を図るためには、建築協定制度を併用することも考えられる ・なお、地区計画は適用期限はないが、建築協定は、有効期間を定める必要がある。併用の場合、建築協定に予め期間の自動更新を付しておくことも考えられる。
-----------------	--

②緑地協定との関係

緑地協定とは 【関連条文等】 ・都市緑地法第45条	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地協定は、都市緑地法（平成16年に都市緑地保全法→都市緑地法に改称）に基づく制度（同法第45条）で、市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等が全員の合意により緑地の保全又は緑化に関する事項（樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣またはさくの構造、樹木等の管理に関する事項、その他緑地の保全又は緑化に関する事項などのうち必要なもの）について協定を定めるものである
地区計画と緑地協定の相違点	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画においても、垣またはさくの構造、現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの「保全」を図るための制限を定めることができ、緑地協定と同様の事項についての制限を定められるが、今後樹木等を植栽する場所の指定など積極的につくり出していく方向でのコントロールは行えない。 ・緑地協定と地区計画との違いは、緑地協定は建築協定同様、土地の所有者等のうち合意した者のみ効力があること、民事的な協定であるのに対し、地区計画は都市計画として定められ、法的規制力を持つことにある。
緑地協定を併用する場合の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・建築協定の場合と同様に、緑地協定においても、地区計画を補完する形で、良好な居住環境の確保に必要なものの「保全」を図るために併用することが考えられるため、積極的な活用を図ることが大切である。

③景観法に基づく制度との関係

<景観計画との関係>

景観計画とは 【関連条文等】 ・景観法第8条	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づく計画。景観計画区域内において、建築物の形態意匠その他必要と考えられる項目について、届け出による緩やかな規制を行う。 ・景観行政団体の長は、建築物の高さ、形態意匠等が景観計画の規制基準に適合しない場合は、勧告することができ、特定届出対象区域については形態意匠に関する変更命令を出すことができる。
景観計画と地区計画の相違点、併用について	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画では、建築物等に関する景観に関する幅広いルールを定めることができる。一方、地区計画では、景観についての定められる範囲は限られるが、地区施設や用途制限などを定めることができ、総合的な地区整備ができる。また、地区計画は都市計画で決定するが、景観計画は都市計画の決定は行わず、景観法の委任条例によって担保する。 ・広範な区域については景観計画による誘導を行い、その中で重点的に規制を行なう地区については地区計画を活用する等の併用が考えられる。

<景観地区との関係>

景観地区とは 【関連条文等】 ・景観法第61条	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき、都市計画に定める地域地区。建築物の形態意匠の制限、高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができる。 ・景観地区内における建築行為の際には、形態意匠について、区市町村の適合認定を受けることが義務づけられている（着工制限あり）
-------------------------------	--

景観地区と地区計画の相違点、併用について	<ul style="list-style-type: none"> ・景観地区は都市計画法に基づく地域地区であり、認定により担保される。地区計画は、建築条例に定めることなく届出により担保するケースと、建築条例を定め、制限の内容を建築確認により担保するケースがあり、規制の効力に幅を持たせることができる。 ・地区計画は景観地区と比較して定められる項目が多く、景観地区を補完する形で地区計画を定める等の併用も可能である。 ・また、建築条例では、形態意匠のうち色彩については定めることができない。（ただし、地区計画等形態意匠条例では可）
----------------------	---

<景観協定との関係>

景観協定とは 【関連条文等】 ・景観法第 81 条	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に定める協定。建築物・緑・工作物・看板・青空駐車場やソフト面など景観に関する様々な事柄について、土地所有者及び借地権を有する者の全員の合意により自主的に協定を結ぶことができる。法的な担保措置はない。
景観協定と地区計画の相違点、併用について	<ul style="list-style-type: none"> ・景観協定は地区計画より定めることのできる項目が多い。より強く規制する項目を地区計画で定め、その他の項目について補完する形で景観協定を定める等の併用が考えられる。

④地域地区との関係

<用途地域との関係>

用途地域とは 【関連条文等】 ・都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域は都市の全体の観点から、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分するために、都市の土地利用の基本的な枠組みを定めるものであり、市街地を類型化して、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ等に関して一定の制限を加えて、目的に相応しい市街地環境の形成を図っていく制度である。
相違点	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域は 13 類型しかないため、用途地域で定められる制限は、一般的な規制としてかなり幅広い内容となっている。 ・一方、地区計画は、地区の特性に応じて建築物の用途、形態等をきめ細かく定めることができるほか、用途地域で制限できない事項についても定めることや、用途地域による制限の緩和を行なうことが可能である。また、地区を細区分してさらにきめ細かい制限を行うことも可能である。

<形態制限補完系の地域地区>

■高度利用地区との関係

高度利用地区とは 【関連条文等】 ・都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号 ・都市計画法第 9 条第 18 項 ・建築基準法第 59 条	<ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区は、用途地域内における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物について、容積率（最高限度と最低限度）、建ぺい率（最高限度）、建築面積（最低限度）、壁面の位置の制限（必要な場合）を定める地区である。
相違点と適用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区は、都市政策上の観点から土地の高度利用を強力に進めるために指定されるものであり、適用要件が厳しくなっている。 ・一方、地区計画は、地区の特性に応じて高度利用地区並みの制限を定めて、弾力的な運用を図ることができる。 ・特に平成 14 年に創設された高度利用型地区計画では、それまで地区計画独自では対応できなかった、既に十分な道路等の整備がなされた区域における容積率の緩和を図ることができるようになった。 ・なお、高度利用地区は平成 6 年までは市街地再開発事業の施行区域の要件であったが、現在では地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画で、高度利用地区と同等の建築規制が行われているものについては、その代わりとして適用できるようになっている。

■高度地区との関係

<p>高度地区とは 【関連条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第8条第1項第3号 ・都市計画法第9条第17項 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため定める地区であり、建築物の高さの最高限度又は、最低限度を定める地区である。制限の方法としては絶対高さ制限によるものと斜線制限によるものがある。 ・最高限度を規定する高度地区は、日照や採光等の確保、景観形成等の市街地環境の維持保全、創出などを目的として定められる。 ・最低限度を規制する高度地区は、土地の高度利用による土地利用の増進や、景観整備の観点等から定められる。
<p>相違点と適用の考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画も高度地区と同様な制限を定めることができる。高度地区は、一般的に都市全体について、数種類の制限内容を設定し、それらを用途地域等に応じて選択し指定する例が多い。一方、地区計画では地区の特性に応じてきめ細かく制限をかけることができる。

<特別用途地区との関係>

<p>特別用途地区とは 【関連条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第8条第1項第2号 ・建築基準法第49条 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別用途地区には、例えば特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽レクリエーション地区等がある。 ・これらは用途地域内において特別の目的から土地利用の増進、環境の保護等を図るために定める地区で、建築物の用途制限に基づく制限の補完的な役割を果たすものであり、用途地域に基づく制限に対し、制限を強化する場合と緩和する場合がある。 ・特別用途地区による用途制限は、地方公共団体の条例で定められ、用途地域に基づく用途制限を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要となっている。
<p>相違点と適用の考え方 【関係条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第68条の2第5項 	<ul style="list-style-type: none"> ・特別用途地区の規制内容は、地区計画においても可能である。 ・しかし、手続上の違いからもわかるように、特別用途地区は都市政策上の観点から指定されるものであり、地区計画の区域よりも規模が大きいものと考えられ、地区の特性に応じたきめ細かな制限ができる地区計画とは本質的に異なるものである。 ・平成14年に創設された用途制限緩和制度では区市町村が当該地区計画等（集落地区計画を除く）の区域にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合、国土交通大臣の承認を得て用途制限の緩和が行えるようになった。

<環境景観保全系の地域地区との関係>

<p>風致地区とは 【関連条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第8条第1項第7号 ・都市計画法第9条第21項 ・都市計画法第58条 	<ul style="list-style-type: none"> ・風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区で、地区内で必要な建築物の建築、宅地造成、木竹の伐採等に関する規制を10ha以上の風致地区においては都道府県の条例、10ha未満の風致地区においては区市町村の条例によって定めるものである。
<p>伝統的建造物群保存地区とは 【関連条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第8条第1項第15号 ・文化財保護法第142～143条 ・建築基準法第85条の3 	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物群保存地区は、周辺の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群及び周辺環境を保存するために定める地区で、この地区の保存のため必要な現状変更の規制について、区市町村の条例で定めることができる。 ・さらに、建築基準法では、伝統的な建造物群保存地区の保存のために、条例で地区内では一部の建築基準法の規定を緩和することができる。

相違点と適用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画においても風致地区及び伝建地区と同様な厳しい制限を適用することができる。しかし、これらの地域地区は都市全体の観点から定めるものであり、各地区の特性に応じて特有の内容を定める地区計画とは本質が異なる。 ・地区計画を適用する場合は、両地区の指定の目的を効果的に進める等の活用が考えられる。例えば風致地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区では以下のような場合に、地区計画が適用できるので留意すること。 ・風致地区では、緑に富む住宅地等良好な都市環境を形成する場合において、必要に応じて地区計画制度を活用していく。 ・緑地保全地域、特別緑地保全地区では、地区施設としての公園、緑地等の整備、垣又はさくの構造の制限、樹林地、草地等の保全による制限以外にも、垣又はさくの構造の制限として生垣又は植栽と一体となった垣若しくはさくを積極的に位置付ける等地区計画の一層の積極的な活用により身近な緑地の保全・創出に努めていく。 <p>地域住民の意向を反映して、建築の用途や高さの制限などがある地区整備計画区域内でも伝建制度の導入は可能。（事例：名古屋市有松地区 P144 参照）</p>
------------	--

< 特定防災街区整備地区との関係 >

<p>特定防災街区整備地区とは</p> <p>【関係条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第8条第1項第5号の2 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第31条 ・建築基準法第67条の2 	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地において、延焼防止効果をより高めるため指定される地域地区であり、建築物の防火上の構造の制限として耐火建築物又は準耐火建築物であることが義務づけられる。また、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さ及び間口率の最低限度を定めることができる。
相違点と適用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・防災街区整備地区計画においても、同様の項目を定めることができる。 ・特定防災街区整備地区は、地域地区のため防災街区整備地区計画より比較的スムーズに指定することができる。このため、緊急性が高い地域や建築物の不燃化のみでも防災性が向上する地域等に指定することが考えられる。一方、防災街区整備地区計画は基盤整備と一体となった市街地更新をめざすべき地域で策定することが考えられる。

⑤ その他の制度・事業との関係

< 総合設計制度との関係 >

<p>総合設計制度とは</p> <p>【関係条文等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第59条の2 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度は、敷地内に十分な空地を有するなど市街地環境の整備改善を図る上で、有効な建築物を誘導する建築基準法上の制度である。 ・具体的には、一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定規模以上の空地が確保される建築物で、市街地環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率、高さ等について用途地域による制限が緩和される制度である。
相違点と適用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度は、具体的建築計画についての特定行政庁による許可制度であり、都市計画である地区計画とは性格が異なる。 ・地区計画の区域内で総合設計制度の適用を考える場合、地区計画は地区住民の合意のもとに地区の特性に応じて定められたルールであるから、地区計画を守ることが大切である。 ・しかし、総合設計制度を適用しても、地区計画の主旨に対して何ら問題のないことも想定されるので、この場合には、建築条例で総合設計制度の適用可否の旨を書いておく必要がある。

4-2-2. 景観法

(1) 概要

日本の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するために、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずること、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造および個性的で活力のある地域社会の実現を図り、国民生活の向上並びに国民経済および地域社会の健全な発展に寄与することを目的に制定された法律。

<用語>

●景観行政団体

- ・ 地域における景観行政を担う主体
- ・ 都道府県、政令市及び中核市は、景観行政団体となる。その他の区市町村は、都道府県との協議を行い、同意を得た場合は景観行政となることができる。

●景観計画

- ・ 景観法第 8 条に規定された景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画。その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める。

●景観重要公共施設

- ・ 景観法第 8 条に規定されたもので、道路、河川、都市公園、海岸、漁港、自然公園法による公園事業に係る施設等であって、良好な景観の形成に重要なものとして定められたもの。整備に関する事項と、これらの占用等の許可の基準を定めることができる。
- ・ 当該景観重要公共施設の管理者と協議し、同意の下に、その整備に関する事項及び占用等の許可の基準が景観計画に定められる。

●景観重要建造物

- ・ 景観法第 19 条に規定されたもので、景観計画に定められた指定の方針に即し、景観行政団体の長が指定した良好な景観の形成に重要な建造物。
- ・ 台東区においては景観重要建造物の修繕は原則として当該修繕前の外観を変更することのないようにする。防災上の措置を講ずる等の管理の方法の基準が定められている。

●景観重要樹木

- ・ 景観法第 28 条に規定されたもので、景観計画に定められた指定の方針に即し、景観行政団体の長が指定した地域の景観のシンボルとして親しまれている巨木など、地域の良好な景観形成を推進する上で重要な樹木について指定される。
- ・ 管理の基準として、病虫害を防除するための措置を講ずること、枝打ち等を行い、枯死する恐れがあるときには区長と協議する等管理の方法の基準が定められている。

●景観地区

- ・ 景観法第 61 条に規定されたもので、都市計画区域または準都市計画区域内の土地の区域につ

いて、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区

- ・景観地区には、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度または最低限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度を定めることができる。

●地区計画等の区域

- ・区市町村において景観法第 76 条第 1 項に基づく条例が定められている場合、同条例に基づく地区計画等の区域が該当する。

●景観協定

- ・景観法第 81 条に規定されている、良好な景観の形成を目的とした協定。景観計画区域内で、一団の土地所有者等が、全員の合意によりその該当区域における建築物の意匠形態や緑地、屋外広告物などに関する基準を定めて、景観行政団体の長の認可を受けて締結するもの。

(参考) 罰則規程

建築物景観地区内の建築物の形態意匠の制限に違反した場合や、工事の停止又は是正命令に違反した場合等は、罰則規定を定めることができる。

表 4-5 罰則例

対象	内容	根拠
景観地区内の建築物の形態意匠制限に違反した場合	工事の停止又は是正命令	景観法第 64 条第 1 項
	違反建築物の工事監理者や設計者等の業務停止の処分	景観法第 65 条第 2 項
工事の停止又は是正命令に違反した場合	一年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金	景観法第 101 条
認定申請をせず又は虚偽の申請書を提出	50 万円以下の罰金	景観法第 102 条
認定証の交付前に工事に着手		

景観法で景観重要建造物として指定された建造物の内、良好な景観の保存のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、区市町村は、国土交通大臣の承認を得て、外壁や接道の規定、建築物の高さの規定など、建築物の外観を維持するために適用除外や制限の緩和規定を、条例で設けることができるとしている。

上述の用語欄に示したものの他、東京都選定による「都選定歴史的建造物」および「特に景観上重要な歴史的建造物等」の枠組みがあり、さらに台東区選定による「景観形成資源」および「地域風情資源」の枠組みもあるが現状では活用されていない。また、「景観重要公共施設」も今のところ活用されていないが、道路にも適用できるとされており、建造物以外の景観要素についても指定が可能である。

4-2-3. 文化財保護法「伝統的建造物群保存地区制度」

(1) 概要

伝統的建造物群保存地区

- ・都市計画区域または準都市計画区域内において、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために定められた地区
- ・区市町村が決定し、保存条例に基づき保存計画を定める。

昭和 50 年の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区の制度が発足し、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになった。区市町村は、伝統的建造物群保存地区を決定し、地区内の保存事業を計画的に進めるため、保存条例に基づき保存計画を定める。国は区市町村からの申出を受けて、我が国にとって価値が高いと判断したものを重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）に選定する。その選定基準は、伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうちいずれかに該当するものである。

- (一) 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
- (二) 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
- (三) 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

区市町村の保存・活用の取組みに対し、文化庁や都道府県教育委員会は指導・助言を行い、また、区市町村が行う修理・修景事業、防災設備の設置事業、案内板の設置事業等に対して補助し、税制優遇措置を設ける等の支援を行っている。

平成 30 年 8 月 17 日現在、重要伝統的建造物群保存地区は、98 市町村で 118 地区（合計面積約 3,924.9ha）あり、約 28,000 件の伝統的建造物及び環境物件が特定され保護されている。

伝建制度においては、「重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）」ではなく、文化庁に選定されない「伝統的建造物群保存地区（伝建地区）」とすることもできる。

伝建地区であっても都市計画決定がなされるため、町並みや伝統的建造物を保全するための建築基準法上の集団規定の緩和に関する法的根拠になる。ただし、重要なものとして選定されていない「伝統的建造物群保存地区」は鳥取県智頭町板井原伝統的建造物群保存地区の 1 例のみであり、この場合は文化庁（国）からの直接的な助成は受けられない。

(2) 適用の可能性

現段階では、建物の価値付けがなされておらず、又、寺院や環境物件の詳細が行われていないことから、ただちに可能性の有無を判断することはできない。他方、制度開始から 50 年近く経過しており、その間に文化財に関する考え方も多様化している点も考慮した上で文化庁の方針を逐次確認し、他伝建地区と谷中とを比較しながら、可能性を探るしかない。

谷中地区には上野桜木一丁目に国指定重要文化財建造物が 4 件あるものの、伝統的建造物が群として集積していると一見しては分からない現状だけを鑑みると重要伝統的建造物群保存地区として選定されることは決して容易ではないと想定される。そのため、伝統的建造物「群」としての価値を示す何らかの明確なストーリーの構築が求められる。

また、文化庁から選定されない場合でも、メリットが少なくなるが伝建制度を導入することは可能であり、地元住民の意思と区市町村の決定によって「伝統的建造物群保存地区」に指定することができる。

以下、伝建制度の仕組みについて文化庁パンフレットより抜粋

伝建制度のしくみ

■ 伝統的建造物群は、文化財保護法により「周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの」とされる文化財です。

■ 市町村、市町村教育委員会は、伝統的建造物である建築物や工作物と共に、これと景観上密接な関係にある樹木、庭園、池、水路、石垣等を環境物件として特定します。また、これらを含む歴史的なまとまりをもつ地区を、伝統的建造物群保存地区として決定し、保存を図ります。

■ 国は市町村の申出にもとづき、わが国にとって特に価値が高いと判断されるものを重要伝統的建造物群保存地区に選定し、市町村、市町村教育委員会の取り組みを支援します。

重要伝統的建造物群保存地区選定基準

伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの

- (一) 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
- (二) 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
- (三) 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

保存対策調査

集落・町並みとこれを構成する建造物等について、歴史や現状を調べ、文化財としての価値を把握します。また、まちづくりの観点から課題を整理し、住民意向の把握を行います。これらの成果に基づき、保存のための方策を総合的に検討します。

保存条例

保存地区の決定や保存計画の策定の手続き、現状変更の規制内容や許可の基準、経費の補助、審議会の設置等、伝統的建造物群保存地区の保存のために必要な措置を定めます。

保存審議会

保存条例に基づき設置される審議会です。伝統的建造物群保存地区を決定するため、保存地区の範囲や保存計画の内容について審議します。また、決定後は、保存地区の保存に関わる重要事項を調査、審議し、必要に応じて市町村や教育委員会に建議するなどします。

保存地区の決定

都市計画区域または準都市計画区域内では、都市計画法に基づき市町村が都市計画に保存地区を定めます。都市計画区域または準都市計画区域外では、市町村教育委員会が保存条例に基づき保存地区を定めます。

保存計画

保存の基本方針、保存物件（伝統的建造物、環境物件）の特定、保存地区内の建造物の保存整備計画、保存地区の環境整備計画（防災、案内板、公開施設等）、所有者等への助成措置などについて定めます。保存計画の中に、許可基準、修理基準、修景基準を定めるのが一般的です。保存計画は教育委員会が策定し、告示します。

建築基準法の緩和条例の制定

伝統的建造物群保存地区では、市町村は、保存のために必要であれば、国土交通大臣の承認を得て、構造、防火、採光や換気、道路内での建築制限、建ぺい率、容積率、建築物の高さなどに関する建築基準法の制限を条例により緩和することができます。

(2) 伝建制度における国の支援メニューと留意点

重伝建の場合は文化庁より下記の支援が受けられる。他の制度と比較すると、特に歴史文化的に価値の高いものに対する措置や、税の優遇面の措置が特徴的である。また、街なみ環境整備事業（国土交通省）などの事業と組み合わせて歴史的環境のさらなる向上に努めることが可能となる。

保存のための支援

文化庁では、重要伝統的建造物群保存地区（以下、保存地区）の保存のために市町村が行う次の事業に対し、経費の補助を行っています。

- 市町村が直接行う保存修理、防災等の事業
- 所有者が行う保存修理、防災等の取り組みに市町村が補助する事業
- 市町村による買い上げ事業や、標識、説明板等の設置事業

また、保存地区内の建造物の所有者等を支援するため、税の優遇措置がとられています。

保存修理

保存修理事業には、主に「修理事業」と「修景事業」が含まれます。

修理事業は、現状を維持しながら、あるいは、復元的手法を用いて、傷みの激しい伝統的建造物を健全な状態に直すものです。必要に応じて耐震補強なども行われます。

修景事業は、伝統的建造物以外の建造物や地区内に新築される建造物が歴史的風致と調和するよう、外観を整備するために行われるものです。

修理と修景により、保存地区の伝統的な景観を維持しながら、時代に合わせた生活環境の整備が行われています。



伝統的建造物の修理
(香取市佐原)



経年劣化による各部破損箇所を直し、構造補強を行いました。また、バラベット等を撤去し、正面外観を復しました。



伝統的建造物以外の建造物の修景
(金沢市東山ひがし)



建築線を周囲の伝統的建造物と合わせ、修景基準に合わせて屋根、外壁、建具等を歴史的な風致に調和するよう改造しました。

買い上げ

保存地区内の土地や建築物のうち、緊急的な保護措置を要するものについては、市町村が保存活用計画を検討して買い上げ、公開施設、案内施設、交流施設などとして整備しています。



公開施設としての買い上げ
(長崎市東山手)

長崎市では、売却が予定され、緊急に保護する必要があった保存地区内の洋館を、公開施設として活用するため買い上げました。

防災

保存地区は、主に木造の建築で構成されており、防災に対する備えが不可欠です。消火設備等の防災施設の設置、地区全体のシロアリ駆除、危険な石垣の積み直しなど、各地区に求められる防災対策が計画的に進められています。



消火栓の設置 (京都市産寧坂)

初期消火を迅速に行えるよう、一人でも操作できる消火栓設備などを、景観に配慮しながら各所に設置しています。また、これらを用いた防火演習が定期的に行われています。



放水銃の設置 (下郷町大内宿)

茅葺の民家が建ち並ぶ大内宿では、初期消火と延焼防止を図るため、貯水槽を設置して防火用水を確保し、保存地区の各所に放水銃を配置しています。

説明板等の設置

保存地区の位置や価値、範囲をわかりやすく伝えるための標識、説明板等の設置が、市町村により行われています。



説明板の設置

(中之条町六合赤岩)

中之条町(群馬県)では、保存地区の入口(左)や主要な伝統的建造物(右)に、説明板を設置しています。

税制優遇措置

- 国税
・ 伝統的建造物群保存地区の区域内にある土地の地価税は非課税。
・ 重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物及びこの敷地についてこれらが文化財でないものとした場合の価額の十分の三を控除した金額により相続税を評価。
- 地方税
・ 重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物にかかる固定資産税は非課税。
・ 重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物及び伝統的建造物以外の建築物等の敷地にかかる固定資産税について、市町村が適宜免除又は軽減。

全国伝統的建造物群保存地区協議会とは

伝統的建造物群保存地区を持つ市町村が集まり、昭和54年に発足した協議会です。保存のための様々な情報を収集・蓄積し、会員相互で共有するとともに、全国に発信するための活動を行っています。協議会の公式ホームページでは、各保存地区の様々な情報を公開しています。

<http://www.denken.gr.jp/>

留意点：

- ・ 重伝建地区に選定されることで、保全のための支援が国や区からある一方で、私有財産に対する公的資金の投入については十分な理由が必要となる。そのため、重伝建に選定されるには、規制含む保存計画の策定が必要である。
- ・ 保存計画により、現状変更行為に対して町並みを保全するための強い規制が掛かるため、伝建地区の指定を受けて以降は、たとえ住民の考え方が変わっても所有者が変わっても、以前のように自由には自由に建物を改変できなくなる。
- ・ 伝統的建造物(特定物件)として指定を受けた建物を許可なく改変や解体することができな

い。伝統的建造物は修理修復工事を実施する際には、保存条例で定める基準に合わせた増築若しくは改築又は修繕、模様替えを実施することが求められる。

- ・伝統的建造物として指定されていない建造物（以下、一般家屋）についても条例を遵守し、補助を受ける際には修景基準を満たす必要がある。（一般家屋に対する補助率は伝統的建造物よりも少ない）
- ・修景や復元工事への補助を受けられる場合でも、工事費の補助申請から支払いまで、工事期間を除く調査と審査期間だけでも年単位の時間が掛かることもある上、文化庁の予算（及び県市区町村）の限度の範囲内でしか受け入れられないため、補助対象基準を満たしても補助金が必ず出るわけではない（年に数件程度が対象）。
- ・補助率は自治体によって違いはあるが概ね7～8割となっている。しかし、補助上限額があり、現代様式の建築物より伝統的建造物はより割高な材料費と工事費がかかることから、大規模な工事においては補助上限額を越え、所有者の自己負担額も高額になることもあり得る。
- ・公開物件でない建物については、補助の対象は外観に関わるものに限られ、内部空間には基本的に適用されない。
- ・その強い修景基準から、修景の為に補助金を受けたとしても通常よりも高い費用負担が住宅所有者に掛かることもある。伝建制度導入の目的が税の減免や修復や修景の補助金など金銭的な支援ではなく、伝統的建造物群を保全する為に通常より高額になってしまう所有者の負担を軽減する制度であることを所有者が十分に認識していなければ、導入後の混乱を招くこととなる。
- ・観光客の増加や見学者のマナー違反により、住民のプライバシーが阻害されるケースもある。

参考) 重要伝統的建造物群保存地区内における修景および修理に対する助成例

表 4-6 川越市におけるデザイン誘導基準の概要 (日本建築学会編『町並み保全型まちづくり』)

基準	町並み基準	景観基準	修景基準	修理基準
対象	一般建造物			伝統的建造物
性格 (地区一般)	許可基準	助成基準		許可・助成基準
性格 (主要な通り)	非適用	許可・助成基準	助成基準	許可・助成基準
位置づけ	町並みを損なわない建物のあり方。一般建造物すべての現状変更行為は最低限この基準を満たす必要がある。	町並みと調和した建物のあり方。厳格に「伝統的建造物の建築様式」に準ずる必要なし。新しいデザインを許容する。	「伝統的建造物の建築様式」に準じた建物のあり方。蔵造り町家と真壁造り町家が代表的な準ずるべき建築様式。	修理のあり方。現状維持または復元修理とする。但し、通りに面する1階部分の模様替えの場合は建築当初の姿への復元までは求めない。
項目の規定	最低限	より詳細	詳細な規定なし	項目なし
伝統的様式の継承度	町並みを損なわない最氏限度	基本特性を継承	伝統的様式に準ずる	伝統的様式
最大助成率・金額	なし	2/5以内・300万円	3/5以内・600万円	4/5以内・1600万円

表 4-7 香取市佐原地区町並み保存事業助成金交付要綱 (香取市資料より)

区分	助成対象	助成率	限度額	
伝統的建造物群保存地区	1 伝統的建造物 (建物・門扉)	(1) 外観を修理基準により修理するのに要する経費 (保存上、構造耐力上主要な部分の修理を含む。) (2) 修理工事に伴い、その保存上必要と認められる内部の改造に要する経費	10分の8以内	700万円
	2 伝統的建造物以外の建造物 (建物・門扉)	新築・増築・改築・移転・修理・色彩の変更で外観を修景基準により修景するのに要する経費	10分の7以内	200万円
	3 屋外広告物や建造物以外の工作物を修理・修景基準により修理・修景するのに要する経費		10分の5以内	50万円
	4 修景上必要な生垣や植栽等に要する経費			
	5 建造物の保存のため特に必要な防災設備の設置に要する経費			
景観形成地区	1 景観形成指定建築物等 (建物・門扉)	(1) 外観を保全基準により修理するのに要する経費 (保存上、構造耐力上主要な部分の修理を含む。) (2) 修理工事に伴い、その保存上必要と認められる内部の改造に要する経費	10分の7以内	500万円
	2 景観形成指定建築物等以外の建築物 (建物・門扉)	新築・増築・改築・移転・修理・色彩の変更で外観を修景基準により修景するのに要する経費	10分の6以内	150万円

<災害復旧>川越市において、伝統的建造物に対して災害及び老朽化等により緊急に行う応急的な修理及び措置が必要な場合は別途対応される。また、震災時において香取市佐原地区においては2011年の復旧対応時には通常の9倍以上(4,700万円ほど)の補助金が支援され、輪島市黒島地区においても復興再建のための公的資金が伝統的建造物に対してはより多く支給された。

(3) 導入までのプロセス

伝建制度は指定されれば解除されるまで永続する制度となるため、行政のみならず地元住民の継続的な協力体制が求められ、導入後の地域の展望も住民間で一致することが求められる。

重要伝統的建造物群保存地区に選定されるまでの流れを下記に示す。保存対策調査が一番目の過程として掲載されているが、文化庁の保存対策調査は、伝建物件候補への立ち入り、図面化を含めた具体的調査が実施されることから保存対策調査の前には関係権利者が当該制度を導入することの目的と係る内容を十分に理解した上で、調査に同意することが求められる。そのためには、調査以前の価値づけの検討を踏まえ、地区の権利者に対して制度導入の目的から制度内容についての説明、住民主体で地区の意思統一を図り伝建制度導入に向けての機運醸成、調査対象地域の仮設定、権利者の内諾等をしたうえで保存対策調査の実施に進むことが望ましい。

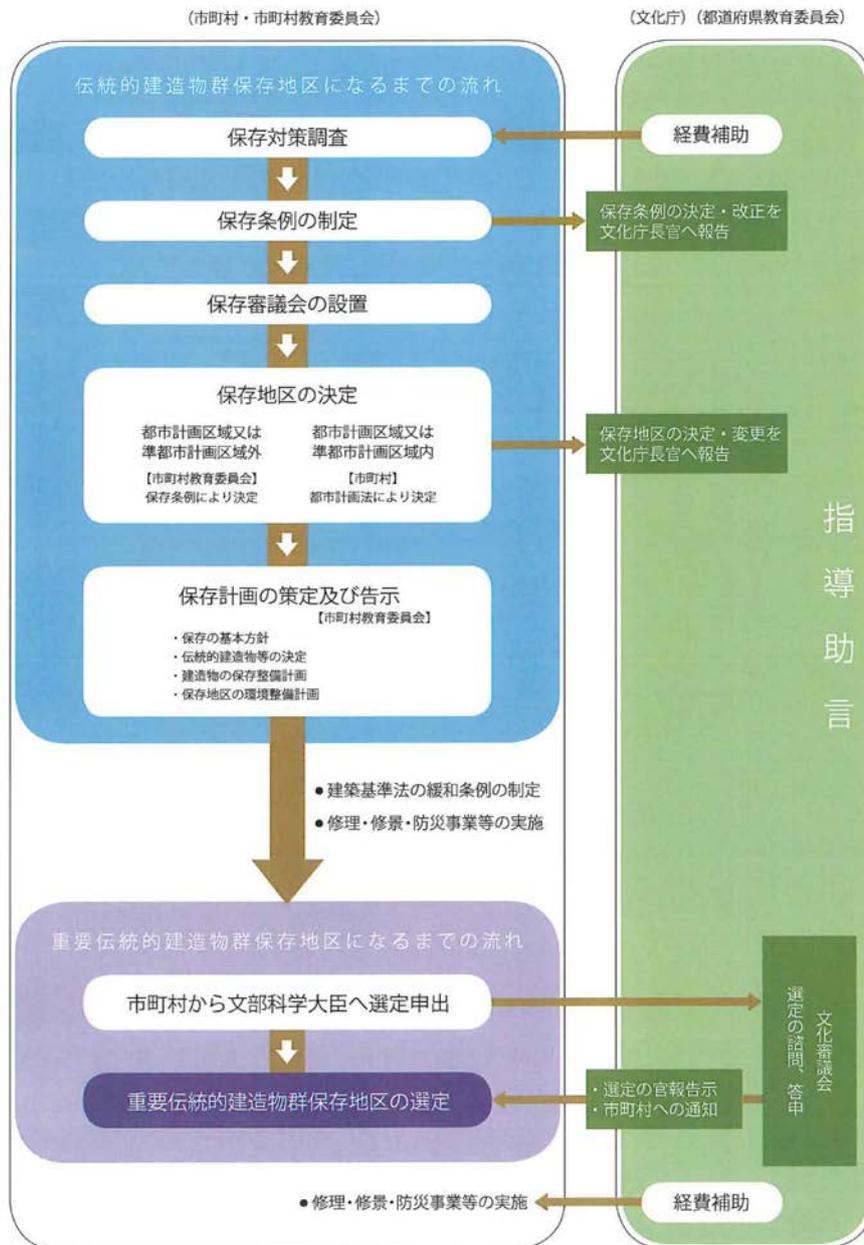


図 4-5 重要伝統的建造物群保存地区に選定されるまでの流れ『文化庁作成パンフレット』より

4-2-4. 歴史まちづくり法「歴史的風致維持向上計画」

(1) 概要

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）は、歴史的風致の維持向上を図ろうとする区市町村が策定する歴史的風致維持向上計画を主務大臣（文部科学大臣、農林水産大臣、国土交通大臣）が認定し、その取組を支援するものであり、認定都市数は現在 72 都市となっている。

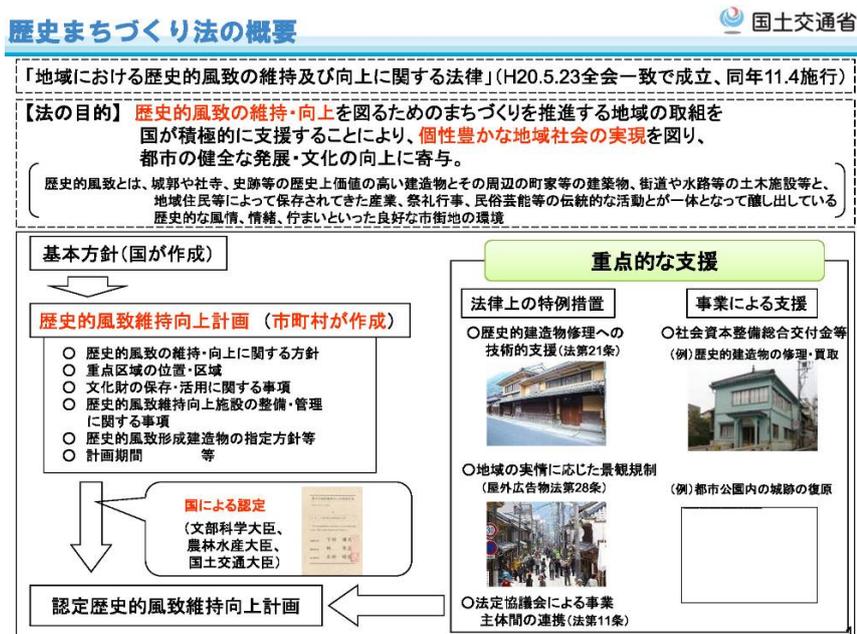


図 4-6 出典：国土交通省 HP

(2) 導入メリット

認定歴史的風致維持向上計画を策定した場合、下記の支援措置を受けることができる。



図 4-7 出典：国土交通省 HP

□社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金は、地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする。

交付対象：地方公共団体等。

交付期間：交付対象事業が実施される年度からおおむね3年から5年。

ア 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業）

社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)による支援 国土交通省

認定歴史的風致維持向上計画に基づき指定する歴史的風致形成建造物等の保全・活用を支援することにより、良好な街なみの維持・再生を推進する。



2

図 4-8 出典：国土交通省 HP

「街なみ環境整備事業の概要」：

街なみ環境整備事業は、住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業。街なみ環境整備促進事業においては、事業地区の要件として、景観計画区域または景観地区を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む区域および条例等により景観形成を図るべきこととされている区域となる。（谷中地区で実施する場合は、歴史的風致維持向上計画の重点地区、景観地区または伝建地区とのセットで実施することとなる。）

1 | 事業地区要件

1-1 街なみ環境整備促進区域

面積 1ha 以上かつ、次の要件に該当する区域等。

- イー 接道不良住宅率 70%以上かつ、住宅密度 30 戸/ha 以上。
- ロー 幅員 6m 以上の道路の延長が道路総延長の 1/4 未満かつ、公園等の面積の合計が、面積の 3%未満。
- ハー 景観計画区域または景観地区を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む区域、及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域。

2—街なみ環境整備事業地区

1 の区域内において、地区面積 0.2ha 以上かつ、土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区。

2 | 事業主体

地方公共団体等

3 | 助成対象 [] 内は補助率

- 1—協議会活動助成 [事業費の 1/2]
- 2—整備方針策定事業 [事業費の 1/2]
- 3—街なみ整備事業 [事業費の 1/2]
- 4—街なみ整備助成事業 [事業費の 1/3]

<p>協議会の活動の助成 [補助率:事業費の1/2]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●勉強会、見学会、資料収集等 	<p>空家住宅等の除却 [補助率:事業費の1/2]</p>	<p>地区内の公共施設の整備 [補助率:事業費の1/2]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●道路・公園等の整備 ●生活環境施設の整備 (集会所、地区の景観形成のために設置する非営利的施設等) ●公共施設の修景 (道路の美化、街路灯整備等) ●電線地中化等 	
<p>街なみ景観整備の助成 [補助率:事業費の1/2,1/3]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅等の修景 (外観の修景の整備) ●景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用 (修理、移設、買取等) 			

図 4-9 出典：国土交通省

イ 社会資本整備総合交付金

(基幹事業⑩ 都市再生整備計画事業 (旧まちづくり交付金、都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画事業等))

①概要

「都市再生整備計画事業」は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする。

http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000013.html

②交付対象

- ・都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象。
- ・道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等
- ・地域優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業 等
- ・区市町村の提案に基づく事業
- ・各種調査や社会実験等のソフト事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする。

都市再生特別措置法第46条第1項に基づき、区市町村が都市再生整備計画を作成し、都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付金を交付。

国費率：事業費に対して概ね4割（交付金の額は一定の算定方法により算出）

※中心市街地活性化等の国として特に推進すべき施策に関する一定の要件を満たす地区については、交付率の上限を45%（通常40%）として重点的に支援。

社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業)による支援

次世代に継承すべき歴史・文化資産を保全・活用したまちづくりを推進するため、認定歴史的風致維持向上計画に基づく事業を行う地区で一定の要件※1を満たす場合について、**都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)の基幹事業への古都及び緑地保全事業、電柱電線類移設の追加、交付率の上限を現行の40%から45%に嵩上げする等の措置が適用。**

※凡例

基幹事業(追加)※2

基幹事業

※1)都市計画整備計画の主たる事業が認定歴史的風致維持向上計画に位置づけられており、かつ、すべての事業が認定歴史的風致維持向上計画の歴史的風致の維持及び向上に関する方針に適合するものであること等

※2)都市再生整備計画の区域と認定歴史的風致維持向上計画の重点区域の区域が重複する部分があるが、いずれかの区域の概ね3分の2以上であること

古都及び緑地保全事業

電柱電線類移設等

案内板の設置

歩道の高質化(石畳舗装)

土壌・緑地の整備

歴史的建造物のセクター施設等への活用

(H30~)

図 4-1-0 出典：国土交通省

ウ 社会資本整備総合交付金

基幹事業⑫ 都市公園・緑地等事業（都市公園の整備、歴史的風土の保存及び都市における緑地の保全に関する事業）

1. 概要

商店街等の中心市街地の活性化に資する公園・緑地の整備について支援を行う

2. 支援策の内容

(1) 対象者地方公共団体

(2) 交付対象経費と交付率

1)施設の整備に要する費用にあつては当該費用の 1/2

2)用地の取得に要する費用にあつては当該費用の 1/3

(3) 中心市街地活性化広場公園整備事業の対象地区

社会資本整備総合交付金(都市公園等事業)による支援

地域の歴史・文化遺産を保全・活用したまちづくりを推進するため、地域活性化の核となる貴重な歴史的資産の保存・活用に資する都市公園の整備を支援する。



平成27年3月に復原された金沢城公園の橋爪門

○補助対象者

- ・地方公共団体（歴史まちづくり法第25条に基づき公園施設の整備を行う認定市町村、及び公園管理者の許可を受けて都市公園内に施設整備する公園管理者以外の地方公共団体を含む）【直接補助】
- ・公園管理者の許可を受けて都市公園内に施設整備する歴史的風致維持向上支援法人【間接補助】

○交付率

- 【直接補助】施設 1/2、用地 1/3
- 【間接補助】地方公共団体が歴史的風致維持向上支援法人の補助に要する費用の 1/2 又は、当該施設の整備に要する全体費用の 1/3 のいずれか低い額

■古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いものが補助対象となる

(歴史まちづくり法第5条に規定する認定歴史的風致維持向上計画に同法第5条第2項第3号ロに掲げる事項としてその新設又は改築が定められたものに限る。)

図 4-1 1 出典：国土交通省

エ 歴史的風致活用国際観光支援事業

広域観光周遊ルートの形成に向けた取組の一環として、歴史的風致維持向上計画の認定都市において、歴史的風致を活用した都市の魅力の向上及び賑わいの創出を図るため、訪日外国人観光客の受入環境整備を支援するもの。

支援内容(補助率)

1. 歴史・文化を活用した訪日外国人受入のためのデータ収集・分析、モニタリング
2. 歴史・文化への理解を深めるための案内板等の多言語化、ガイドライン策定
3. 歴史・文化ガイドリーダー育成研修
4. 歴史・文化を活用した訪日外国人向け体験プログラムの開発

5. 旅行者のニーズに応じた利便施設の機能向上
(補助率・区市町村：1/2、民間：1/3以内)



図 4-1 2 出典：国土交通省

(3) 適用の可能性 (谷中との親和性)

歴史的風致維持向上計画は、台東区主導で策定できる計画であり、国はこれを支援するものである。多大な調査が必要であり、かつ選定にあたって厳しい審査のある伝建制度と比較すると認定までの道筋が立てやすい。ただし、歴史的風致維持向上計画は伝建制度よりも比較的近年(平成20年度)から始まった制度であるため、計画区域に重伝建地区を含んでいる計画も多い。

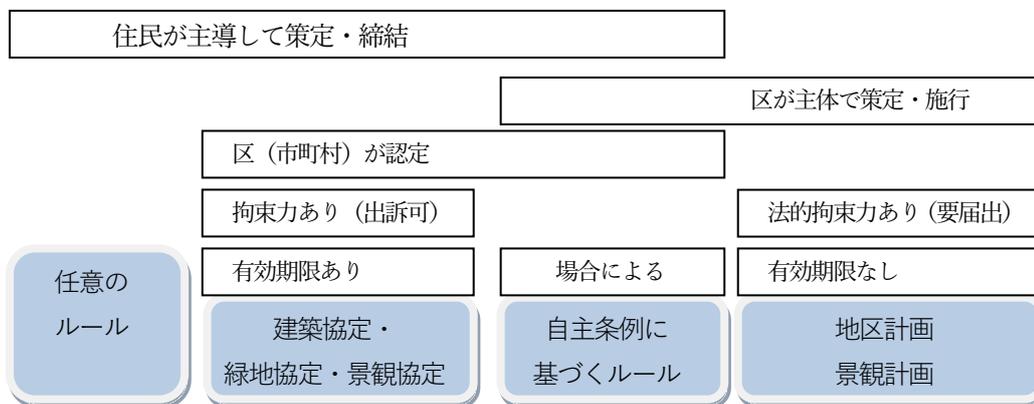
谷中地区は上野桜木一丁目も含めて考えれば重要文化財建造物である常憲院霊廟勅額門等があり、対象となる重点区域(国指定重要文化財建造物、史跡等の周辺)の要件を満たす。一方で、同計画を作成するに当たっては上野公園や浅草エリア等を含めた台東区全体で計画を策定する必要があり、台東区全域を対象とした広範な調査、検討が求められる。

谷中地区の経年建物の多くは景観に寄与しているものの、文化財として指定されているわけではない。これらの無指定建物に対する何らかの位置づけが、様々な補助メニューや緩和措置を適用するにあたって必要となる。歴史的風致維持向上計画では、「現に当該認定重点区域における歴史的風致を形成しており、かつ、その歴史的風致の維持及び向上のためにその保全を図る必要があると認められるもの(これと一体となって歴史的風致を形成している土地又は物件を含む。)を、歴史的風致形成建造物として指定することができる。」とあり、歴史的風致維持向上計画の枠組みの中で文化財として無指定の建物も、歴史的風致形成建造物として指定できる。ただし、それに指定するためには歴史的文化的な価値を有する事、防災性の担保など、区として一定の基準を設ける必要があると考えられる。

4-2-5. 住民主導による景観誘導手法

(1) 住民主導による景観誘導手法

住民が主導的に策定・締結できる景観誘導の手法には、法的拘束力のない「自主協定」「自主条例」、土地所有者が変わっても法的拘束力をもつ「建築協定」「緑地協定」「景観協定」がある。



「自主条例に基づくルール」は住民主導(+台東区の認定)でも策定できるが、台東区または両者が締結することができる。法的拘束力がないルールであっても、運用をしっかりと行うことでより具体的、より細やかな誘導に有効である(例:川越市の『まちづくり規範』や真鶴町の「美の基準デザインコード(美の基準)」等)。また、任意のルールは、景観計画内におけるガイドラインと異なり、より小さな単位を対象にしたもの。一律の規制型というより、場所に合わせ自主的に守っていくべき項目もこれに含む。

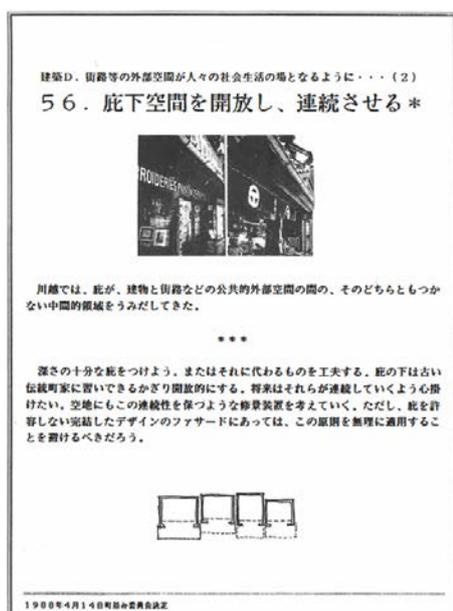


図 4-1 3 川越市まちづくり規範

(2) 地区まちづくりルールで定められる規制・誘導項目の概略

上述の住民主導のルール作りと台東区が中心となって主導する制度を合わせた「地区まちづくりルール」で定められる規制・誘導項目を比較する。これらのうち、用途地域の規制を緩和できる制度は、地区計画等（用途、容積率、斜線制限等）、特別用途地区（用途）、景観地区（斜線制限）のみである。

表 4-8 地区まちづくりルールの各制度で定められる規制・誘導項目の概略（出典『地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック』（平成22年3月発行））

規制・誘導項目	建物・敷地										工作物	屋外広告物	その他	道路・公園等の位置づけ	
	建物の用途	敷地の面積	敷地分割の禁止	建ぺい率・容積率	建物の高さ	外壁の後退距離	垣・さく・塀の種類等	建物のデザイン・色	建物の構造・材料	建築設備					緑化率
各制度															
地区計画	○	○	×	○	○	○	○	○	△ (※1)	△ (※1)	○	○	○ (※2)	・樹林地、草地等の保全に関する事項	○
建築協定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	△ (※3)	×	×
緑地協定	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	・保全又は植栽する樹木等の種類 ・樹木等を保全又は植栽する場所 ・保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項 ・その他樹木等の管理及び緑地の保全又は緑化に関する事項	×
景観協定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・その他良好な景観に関する事項（廃棄物の堆積、防犯灯の設置等を含む）	×
その他法令に基づくルール(例)	高度地区	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	特別用途地区	○	○ (※4)	×	×	○ (※4)	○ (※4)	×	×	○ (※4)	○ (※4)	×	×	×	×
	景観地区	×	○	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×
	景観計画	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	・良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 ・その他良好な景観に関する事項	○
自主条例に基づくルール	建築物等ハードのみならずソフトも含めた幅広い事項に対応しているが、強制力が弱い、ないしは担保手段が無いものが多い														
任意のルール															

※1: 建物のデザインのルールとして定める場合に限る。ただし、防災街区整備地区計画及び浴道地区計画では構造を定めることが可能。

※2: 工作物としての屋外広告物について定められるほか、建物のデザインのルールとしても定められる。

※3: 建築物に附属するものに限る。

※4: 建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で、地区指定の目的を実現する上で必要なものに限る。

(3) ルールの検討や策定等に関する特徴

ルールの検討や策定・締結に関する地区まちづくりルールの各制度の特徴は、以下のとおりである。これらは実際には地区の状況に応じて様々な場合もあるが、事例から一般的な傾向と思われるものを示した。

表 4-9 ルールの検討や策定に関する各制度の特徴 (出典『地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック』(平成22年3月発行))

各制度	地区の大きさ	策定・締結主体	必要な合意	策定等にかかる時間
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> 特段の制約はないが、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域が望ましい 実績：0.1～1,380.0ha、平均23.9ha、中央値10.5ha(全地区計画)(※1) 	・市町村	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者等の意見を求めて案を作成 合意の基準は市町村により異なる(P.121参照) 	地区全体に強い制限が及ぶため合意形成が比較的難しい上、都市計画決定手続が必要なため、比較的長時間を要すると考えられる
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> 全員合意のため、大きな地区では比較的難しいと考えられる 敷地単位で締結している事例もある 実績：0.1～55.3ha、平均3.3ha、中央値1.7ha(既成市街地、1人協定除く)(※2) 	・土地所有者等(市町村の認可)	・土地所有者等の全員の合意	合意した土地所有者等が定めるものであり、行政の手続も一般にあまり時間がかからないため、比較的短時間で締結できると考えられる
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> 相当規模の一団の土地又は道路、河川等に隣接する相当の区間にわたる土地 目的に応じて規模や形状は異なり、数宅地程度の規模も考えられる 全員合意のため、大きな地区では比較的難しい 実績：平均5.0ha(1人協定除く)(※3) 			
景観協定	<ul style="list-style-type: none"> 一団の土地 目的に応じて規模や形状は異なり、数宅地程度の規模も考えられる 全員合意のため、大きな地区では比較的難しい 実績：0.3～42.6ha、平均14.0ha、中央値8.9ha(※4) 			
その他法令に基づくルール(例)	高度地区	・市町村	<ul style="list-style-type: none"> 公聴会の開催、公衆の縦覧等都市計画決定手続以外の合意の方法は、市町村や地区により異なる 市町村が政策判断で定めることが多い 	都市計画決定手続が必要だが、定めるルールの種類が少なく合意の確認もやや簡略なこと等から、地区計画と比べて一般に時間がかからないと考えられる
	特別用途地区			
	景観地区		(事例がまだ少ない)	(事例がまだ少ない)
	景観計画	<ul style="list-style-type: none"> 良好な景観形成のための行為の制限等を行う上で必要かつ十分な区域 行政区域全域の指定が多いが、地区単位の指定や重点地区としての指定もある 実績：1.7～8,954.9k㎡、平均490.2k㎡、中央値243.3k㎡(※4) 	・景観行政団体	<ul style="list-style-type: none"> 公聴会の開催、公衆の縦覧等が必要 計画のタイプにより様々
自主条例に基づくルール(※5)	<ul style="list-style-type: none"> 一般的には比較的小規模な地区でも策定・締結可能としている場合が多く、敷地単位で認めている事例もある 条例、規則等で最低面積を定める場合もありえる 	<ul style="list-style-type: none"> 地区住民等(市町村の認定等) 市町村 両者(協定締結等) 	<ul style="list-style-type: none"> 住民等の概ねの合意による場合と、全員合意による場合がある 	ルールの強制力が弱く、合意や策定の手続が簡略な場合が多いため、一般に比較的短時間で策定できると考えられる
任意のルール(※5)	<ul style="list-style-type: none"> 自由に決めることができる 住民等による自主的なルールであるため、一般的には小さな地区になると考えられる 	・地区住民等	(同上)	決められた手続等も無く、短時間で可能と考えられる

※1：都市計画年報(2008)、※2：建築協定認可概要データベース(平成19年3月31日現在国土交通省)

※3：緑地協定締結件数及び面積の推移(平成21年3月31日現在、国土交通省)

※4：国土交通省のリストに基づき自治体のHP等で把握。不明分はカウントしていない。(平成22年3月1日現在)

※5：ルールの内容が様々なため一概には言えないが、一般的な傾向と思われるものを示した。

(4) ルールの運用に関する特徴

・地区まちづくりルールの策定・締結後の運用に関する地区まちづくりルールの各制度の特徴は、以下のとおりである。

表 4-10 ルールの運用に関する各制度の特徴 (出典『地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック』(平成22年3月発行))

各制度	効力の及ぶ範囲	規制・誘導を行う主体	ルールの担保手段	有効期間		
地区計画	地区全体	<ul style="list-style-type: none"> 市町村 (届出先、勧告・認定主体) 地区計画等建築条例等を定めた場合には、建築物について、建築主事又は指定確認検査機関 (建築確認主体) 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設、用途の変更、形態・色彩・意匠の変更、木竹の伐採 (後の3つは地区整備計画に定めた場合に限る) について、届出・勧告 建築物等に関する制限について、条例化により、建築確認 (条例化できる項目は、法令で定められている) 建築物等の形態意匠の制限について、条例化により、認定 	なし		
建築協定	合意した土地所有者等の敷地 (締結後に土地所有者等になった者にも効力が及ぶ)	<ul style="list-style-type: none"> 協定運営委員会等の土地所有者等 	<ul style="list-style-type: none"> 協定運営委員会等による自主的な審査、規制 協定違反があった場合の措置は協定の定めによる。以下のような措置を定めるものが多い <ul style="list-style-type: none"> …違反者に対して工事停止や是正措置を請求 …履行されない場合は裁判所に出訴 	協定で定める期間		
緑地協定				5～30年の間で協定で定める期間		
景観協定				協定で定める期間		
その他法令に基づくルール(例)	高度地区	<ul style="list-style-type: none"> 建築主事又は指定確認検査機関 (建築確認主体) 	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認 	なし		
	特別用途地区					
	景観地区				<ul style="list-style-type: none"> 市町村 (認定主体) 建築主事又は指定確認検査機関 (建築確認主体) 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物 (条例化で工作物) の形態意匠の制限について、認定 建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度について、建築確認
	景観計画				<ul style="list-style-type: none"> 景観行政団体 (届出先、勧告・変更命令等の主体) 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の建設・色彩変更、工作物の建設・色彩変更、開発行為、その他条例で定める行為 (土地の形質の変更、木竹の伐採、廃棄物の堆積等) について、届出・勧告 建築物等の形態意匠の制限について、条例化により、変更命令
自主条例に基づくルール	地区全体の場合と、合意した締結者のみの場合がある	<ul style="list-style-type: none"> 市町村 地元のまちづくり団体等の地区住民等 	<ul style="list-style-type: none"> 建築行為、開発行為等について、市町村への届出・協議によるものが多いが、まちづくり団体等が自主的に担保する場合もある 	条例やルールで定める場合もある		
任意のルール	ルールによる	<ul style="list-style-type: none"> 地区住民等 	<ul style="list-style-type: none"> 地区住民等が自主的に担保 			

(5) 各制度の特徴と活用方法の比較イメージ

以上の地区まちづくりルール各制度に比較をもとに、各制度の特徴や活用方法の比較イメージを大まかに整理すると下表のようになる。

表 4-1-1 出典『地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック』（平成22年3月発行）

表 各制度の特徴のイメージ

各制度	定められる規制・誘導項目の範囲	地区の大きさ	合意形成の難易度	策定等にかかる時間	ルールの強制力
地区計画等	中	中	難	長	中～大
建築協定	中	小	中	短～中	小～中
緑地協定	少	小	中	短～中	小～中
景観協定	中	小	中	短～中	小～中
法令ルール	高度地区	中～大	中	中	大
	特別用途地区	中～大	中	中	大
	景観地区	中	中～難	中～長	大
	景観計画	中～大	中	中～長	中～大
自主条例ルール	多	小～大	易～中	短～中	小～中
任意のルール	多	小	易	短	小

表 各制度の活用が想定される場面のイメージ

地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・強制力の強い制度でないとルールを担保できそうにない場合 ・市街地の基盤施設の整備・改善をルールで担保したい場合 ・用途地域の規制の緩和を行いたい場合 ・地区住民等の組織等の実態から自主的なルールの運営は難しいと考えられる場合 	
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールの対象が、建築物に限定される場合（以下は、緑地協定、景観協定にも共通） ・比較的狭い地区でもルールが効果を発揮しそうな場合 ・地区全体での合意形成が難しい場合 ・比較的早期に対応したい課題がある場合 ・地元組織等が自主的にルールの運営を行いたい場合 	
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールの目的が、緑地の保全や緑化に限定される場合 ・樹木の樹種等のルールを定めたい場合 	
景観協定	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールの主な目的が良好な景観の形成である場合（景観計画、景観地区にも共通） 	
他の法令ルール	高度地区・特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の課題が、建築物の高さ（高度地区）や用途（特別用途地区）に関することに限定される場合 ・強制力の強い制度でないとルールを担保できそうにない場合 ・行政主導で比較的早期にルールを定めたい場合
	景観地区	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観形成に関する強制力の強いルールを定めたい場合 ・建築物等のデザインや色彩について、認定を使ったきめ細かな規制・誘導を行いたい場合 ・景観行政団体がでない場合や景観計画を策定していない場合
	景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・行政主導で比較的早期にルールを定めたい場合 ・比較的緩やかなルールで景観形成を誘導したい場合
自主条例に基づくルール	<ul style="list-style-type: none"> ・強制力は弱くても素早く課題に対応したい場合 ・ソフト面のルールを定めたい場合 ・最終的には地区計画等を目標としながら、比較的容易なルールから段階的に進めたい場合（以上は、任意のルールにも共通） 	
任意のルール	<ul style="list-style-type: none"> ・地区住民等の組織が自主的にルールの運営を行いたい場合 	

*実際には、これらの制度を複数組み合わせ活用することも考えられる。

参考) 横浜市地域まちづくりルール

建築協定や景観協定では原則地権者全員の合意が必要となるため、その締結が難しい。そのため、横浜市では「地域まちづくり推進条例」を設置し、「地域住民等の多数の支持」を基に6年おきに認定を延長していく「地域まちづくりルール」の制度を設けている。

表 4-1 2 横浜市地域まちづくりルール

	建築協定	景観協定	横浜市「地域まちづくりルール」	地区計画	景観計画
策定・締結主体	地権者		地域まちづくり組織	横浜市 横浜市	
必要な合意	地権者全員の合意		地域住民等の多数の支持	地権者の多数の賛同	
地区の大きさの目安			1街区以上	1ha 以上	0.5ha 以上
効力の及ぶ範囲	合意した地権者の敷地のみ		地区全体		
ルールの運営主体	地域でつくる協定運営委員会		地域まちづくり組織と横浜市	横浜市	
ルールに従わなかった場合*必要に応じて行う	地域で要請・訴訟 (協定書の定めによる)		市長が要請・勧告	市長が勧告 建築確認事項になった場合は建築不可	市長が勧告 または命令
有効期間	定める		6年おき	なし	
根拠法令	建築基準法	景観法	地域まちづくり推進条例	都市計画法 建築基準法 都市緑地法 景観法	景観法
地域で検討にかかる期間の目安			0.5～2年	2～5年	
市の手続きにかかる期間の目安			4ヶ月	8ヶ月～1年	1～2年

参考) 谷中三崎坂建築協定

谷中地区における既往自主ルールとしては、地区住民とマンション開発事業者が締結した「谷中三崎坂建築協定」がある。これは、平成10年に立ち上がった谷中三崎坂の大規模マンション建設計画を契機としてまち並みを考える機運が高まり住民と事業者が協議を進める中で、マンションの高さを抑えるために、地区住民がマンション建設に単に反対するだけでなく住民自身も縛る形で締結された建築協定である。なお、このマンション計画の見直し活動を契機に、谷中地区全体に対しても地域住民主体によって「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」がつけられ、この時の地域団体連携を基に「谷中地区まちづくり協議会」が結成された。

○ 概要

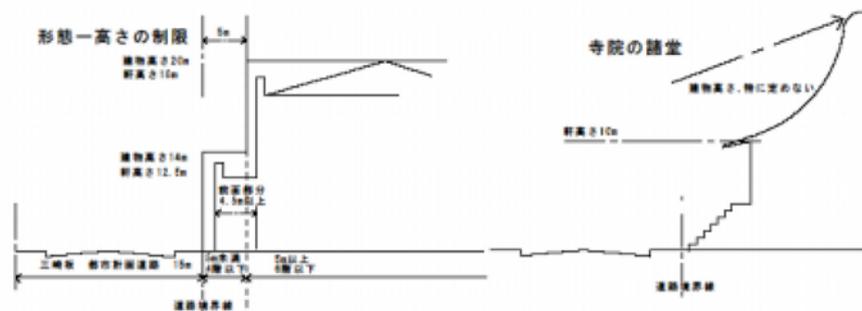
名称	谷中三崎坂建築協定
地域	台東区谷中四丁目の一部、五丁目の一部
協定加入者数	25名
認可年月日	平成12年12月1日
有効期間	10年
用途地域	第1種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域

○ 協定の目的

歴史と文化ある谷中三崎坂沿道の優れた寺院環境と住宅地環境の調和、並びにその形成、保全を図ること。

○ 協定事項

建築物の構造、用途、形態、意匠に関する基準



○ 建築協定地区内風景



図 4-1-4 谷中地区内で結ばれた建築協定の概要

4-2-6. Minto 機構によるまちづくりファンド支援業務

(マネジメント型＋クラウドファンディング型)

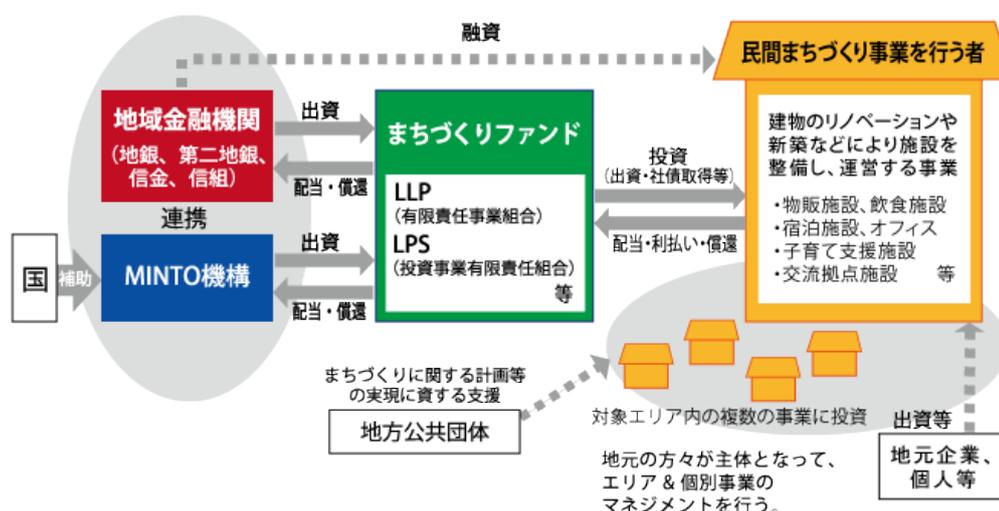
(1) 概要

Minto 機構（一般財団法人 民間都市開発推進機構）HP には以下のように説明されている（抜粋）

【マネジメント型まちづくりファンド支援業務】

■業務の概要

地域金融機関と MINTO 機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの投資（出資・社債取得等）を通じて、リノベーション等による民間まちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献するもの。



■機構から「まちづくりファンド」への出資の要件

ファンドの要件	<ul style="list-style-type: none"> ・機構と共同で地域金融機関が出資を行うファンドであること ・ファンドの形態はLLP（有限責任事業組合）、LPS（投資事業有限責任組合）等
限度額等	<ul style="list-style-type: none"> ・機構による出資の限度額は、ファンド総額の1/2まで ・機構の出資金が民間まちづくり事業への出資に充てられること
存続期間	ファンドの存続期間は最長20年

■「まちづくりファンド」から対象事業への出資・社債取得等の要件

対象事業の要件	建物のリノベーションなど施設の整備に係る事業を原則とし、当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を含めることが可能。ただし、人件費、賃借料その他の経常的な経費を充てて行う部分は除く
限度額等	<ul style="list-style-type: none"> ・ファンドによる出資の限度額は、当該出資を受けた後の事業者の資本の額の2/3又は総事業費の2/3のいずれか少ない額まで ・ファンドによる社債取得の限度額は、総事業費の2/3まで
事業採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・ファンドが出資する場合は、当該出資を受けた後おおむね5年以内に当該対象事業から配当を行うことが確実であると見込まれること ・ファンドによる投資の回収期間は最長10年を目途とすること 等

【クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務】(HP引用)

クラウドファンディング等を通じて広く個人等の賛同を得られる魅力的な「住民等によるまちづくり事業」を支援

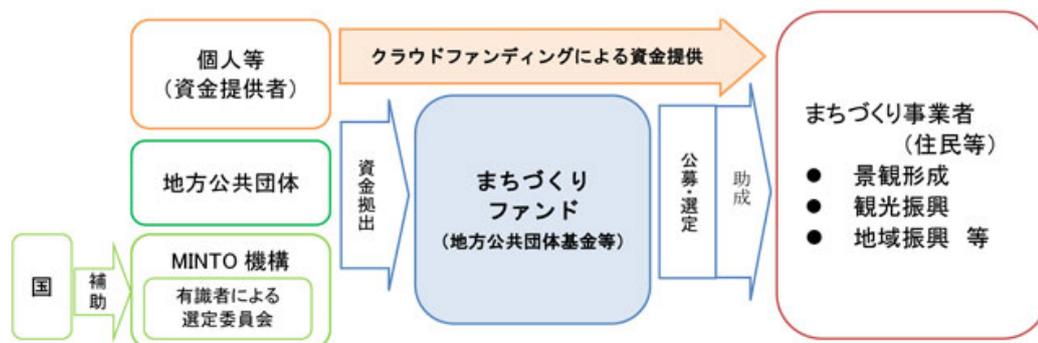
- ①地方公共団体とMINTO機構の資金拠出によりまちづくりファンドを組成する。
- ②まちづくり事業者はクラウドファンディング※1,2により個人等から資金提供を受ける必要あり。
- ③原則として助成額は、調達目標額の1/2まで助成することが出来ます。

※1：寄付型・購入型に限ります。

※2：まちづくり会社等（公共団体を除く）が、まちづくり事業者に変わり、クラウドファンディングを実施することも可能。

■支援の仕組み

①まちづくり事業者が一般的なクラウドファンディングを実施する場合



②まちづくり会社等がクラウドファンディングを実施する場合 ※1



※1：まちづくり会社等（公共団体を除く）が、まちづくり事業者に変わり、クラウドファンディングを実施することも可能。

【制度の特徴】

- まちづくりファンド（基金）の新設・既設は問いません。
- まちづくりに資するハード事業であれば、幅広く助成の対象となります。
(ハード事業と一体となるソフト事業も助成・出資の対象となります。)
- MINTO 機構の拠出金は、拠出した年度に限らず数年間にわたって活用できます。
- MINTO 機構の拠出金は、原則として返済の必要はありません。

■支援の対象となるまちづくりファンドの種類

- ・ 地方公共団体が設置する基金
- ・ 公益法人（公益財団法人又は公益社団法人）
- ・ 公益信託
- ・ 区市町村長が指定する NPO 等の非営利法人
- ・ 指定まちづくり会社 等

■まちづくりファンドへの支援内容

MINTO 機構の拠出金額の限度は、次の①～③のうち最も少ない金額となる。

- ①まちづくりファンドの規模、助成の対象等を考慮し、最大1億円まで
- ②当該まちづくりファンドに対する地方公共団体の拠出金額
- ③当該まちづくりファンド総資産額（MINTO 機構拠出分を含む）の1/2

■クラウドファンディング活用型まちづくりファンドから助成・出資対象となる事業の例

【景観形成に資する事業】

- ・ 街並み景観に配慮したファサードの改修、植栽や花壇の設置工事等の緑化活動 など

【まちの魅力向上に資する事業】

- ・ シンボル施設の整備、ライトアップ設備の整備 など

【空家等の利活用に資する事業】

- ・ 空家、古民家、空店舗を活用した地域交流拠点の整備 など

【伝統文化の継承・歴史的施設の保全に資する事業】

- ・ 伝統文化継承のための資料館等の整備
- ・ 地域の伝統的な町家、歴史的建築物（倉庫、蔵、住宅等）の保全・改修 など

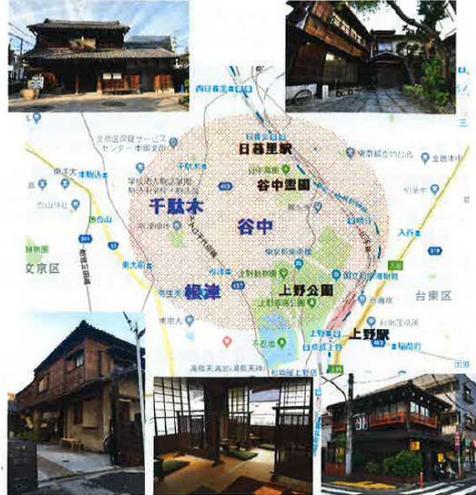
注）本来、地方公共団体等が実施すべき事業を除く。

(3) 谷中地区との親和性

既に谷根千のまちづくりファンドが平成30年3月に組成されており、当該ファンドによる投資が始まっている。（次ページにMINTO 機構説明資料を添付）

名称	谷根千まちづくりファンド	
ファンドの形態	有限責任事業組合（LLP）	
設立日	平成30年3月26日	
協賛出資する金融機関	朝日信用金庫	
ファンド規模	10,000万円	民都機構：5,000万円 朝日信用金庫：5,000万円
存続期間	20年間	

【支援対象エリア】



【ファンド設立の背景】

- 台東区から文京区一帯のいわゆる谷根千地区は、関東大震災や昭和の戦災による焼失を免れたエリアが多いことから、明治、大正、昭和期に建てられた様々な古民家や寺院が数多く残っており、その風情ある昔ながらの街並みやそこに息衝く江戸・東京のくらしの文化を求め、国内外からの多くの観光客が街歩きなどに訪れる地区となっています。
- しかしながら、これら古民家等の多くは、老朽化と居住者の高齢化、相続に伴う税負担、マンション開発などにより次々に取り壊され、この地区の古民家の数は年々減少しており、風情ある街並みが失われつつあり、対応が求められています。

【ファンドの投資対象事業】

- 本ファンドでは、古民家等をリノベーション等により活用し、飲食施設、物販施設、宿泊施設などの施設を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業を対象とします。

谷根千まちづくりファンド投資案件：「八代目傳左衛門めし屋」

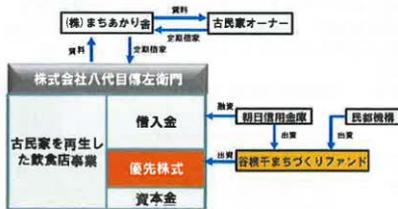
投資実績

【投資案件の概要】

- 本件は、大正時代に建築された古民家を、当時の部材をなるべく活用する形で飲食店にリノベーションしたものです。
- 八代目傳左衛門めし屋は、新潟のお米を使い、お味噌汁、小鉢、肉料理や魚料理をセットで提供する和食中心の定食屋さんです。
- 運営者は、谷根千を訪れる観光客から近所の人達まで皆に喜ばれるお店を目指しています。
- 本件古民家の歴史調査や改装コーディネート等は、谷根千で古民家再生活動を行っている（株）まちあかり舎が協力しています。



対象会社	株式会社八代目傳左衛門
対象事業	八代目傳左衛門めし屋（定食屋） （東京都台東区谷中6-1-27）
出資実行日	平成30年5月30日
施設概要	座席数25席 延床面積75㎡ 木造瓦葺2階建



リノベーション後

* 上記の補助を得て、修復費用が捻出されている。

4-2-7. 建築基準法「第3条第一項第3号の適用除外の適用による緩和」

以下、国土交通省住宅局建築指導課『歴史的建造物の活用に向けた条例整備ガイドライン』平成30年3月 (<http://www.mlit.go.jp/common/001244018.pdf>) より抜粋する。

以下、引用

(1) 建築基準法第3条第1項の趣旨・概要

本ガイドラインは、条例の制定・活用を促進することを目的としているが、ここでは、その前提として建築基準法第3条第1項の「制度趣旨」及び「制度概要」、「現状変更の規制及び保存のための措置の基本的な考え方」について解説する。

① 制度趣旨

建築基準法では、規制対象となる建築物を定義しているところであるが、世の中に存在する全ての建築物について、建築基準法の定義どおりに規制を当てはめると、古くから存在する建築物も全てその規制を受けることになる。しかし、本来は建築基準法の規制の対象となる建築物であっても、その属性によっては、規制を直接適用することが、かえって適切でない場合があるため、建築基準法第3条第1項において一定の要件を定め、これに該当する建築物について建築基準法の適用を除外することとしている。

既存の建築物であっても、増改築や用途変更などを行う場合には、原則として建築基準法の各規定が適用されるが、古くから存在する建築物の多くが、現行基準とはかけ離れたつくりであるため、現状を保存しようとして改修や修繕などを実施する場合に、現行基準を適用すると、古い部分の多くは改修が必要となり、当該建築物が有している歴史的・文化的な特性が損なわれる可能性がある。

国宝・重要文化財等の文化財や歴史的建築物は、後世に引き継ぐべき貴重な文化遺産であり、建築基準法の規制をそのまま適用することが必ずしも適当であるとはいえない一方で、文化財等であっても、社会的な存在である以上は社会に与える影響を勘案し、安全上、防火上及び衛生上支障がない構造にする必要がある。

このため、建築基準法第3条第1項において、限定的に建築物を選び出し、以下の(i)～(v)に限り、建築基準法の適用を除外している。

- (i) 文化財保護法の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定された建築物
- (ii) 文化財保護法の規定によって史跡名勝天然記念物として仮指定された建築物
- (iii) 旧重要美術品等の保存に関する法律に基づき重要美術品等として認定された建築物
- (iv) 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例によって現状変更の規制と保存措置が講じられている保存建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- (v) (i)～(iv)の建築物の原型を再現する建築物で特定行政庁が建築審査会の同意を得てその再現がやむを得ないと認めたもの

ただし、これらの建築物について、建築基準法の適用を除外するのは、専ら文化遺産としての

特殊性を考慮するためのものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めためではないことから、建築基準法の趣旨に沿って、安全上、防火上及び衛生上必要な措置を講じるとともに、適切に管理することが極めて重要である。

②制度概要

建築基準法第3条第1項においては、第1号に規定する国宝・重要文化財等や、第2号に規定する重要美術品等として認定された建築物については、自動的に建築基準法の適用が除外されるが、第3号に規定する条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられた建築物については、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した場合に、建築基準法の適用が除外される制度となっている。第3号に係る建築物については、法令上明確に定義されていないが、地方公共団体による指定文化財や国の登録有形文化財、歴史的建築物等が想定される。また、これらの建築物が当初立地していた場所から移転したものであっても、第3号に係る建築物となりうる。以下に第1号及び第2号に係る建築物と、第3号に係る建築物の関係を図示する。



なお、建築基準法第3条第1項に基づき、建築基準法の適用が除外されたとしても、法令で特別に措置されているものを除き、建築基準法以外の法令の適用が除外されることにはならないことに留意する必要がある。また、建築基準法の適用が除外された建築物は、文化遺産としての特殊性を考慮するものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めるものではないため、当該建築物は、条例等に定める代替措置により、一定の安全性を担保することが求められる。

③現状変更の規制及び保存のための措置の基本的な考え方

建築基準法第3条第1項第3号に基づき、建築基準法の適用を除外するために制定する条例には、現状変更の規制及び保存のための措置が規定されることとなるため、ここでは、その基本的な考え方について解説する。歴史的建築物について、その歴史的・文化的な価値を保存するため、増改築等の現状を変更するような行為について、現状変更の規制を課している。

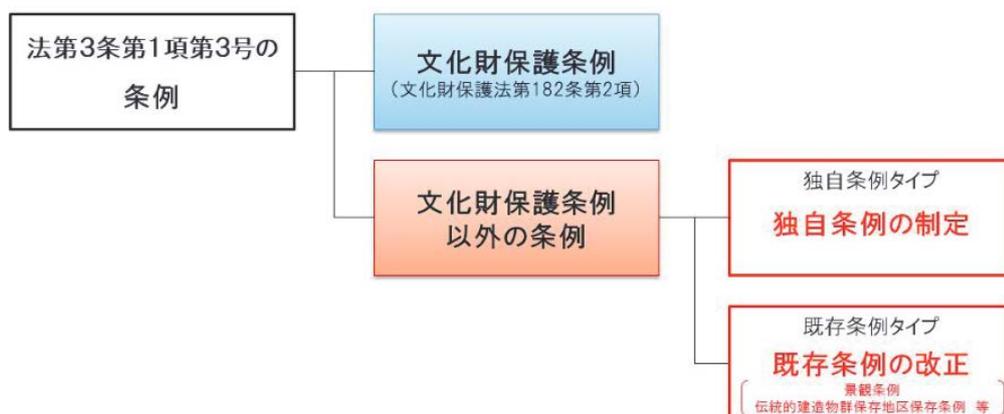
(2) 条例のパターンと特徴

建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外するために制定する条例は、後述のとおり様々なタイプがあり、条例の種類により、対象とする建築物や、条例に規定する現

状変更の規制及び保存のための措置等の内容が異なる。条例を制定しようとする際に、どのタイプを選択するかは、対象とする歴史的建築物の特徴やその活用方法等を十分に考慮した上で、目的に沿った条例を選択することが重要であり、その参考となるよう「条例のパターン」と「条例の特徴」について解説する。

①条例のパターン

建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外するために制定する条例は、文化財保護条例と文化財保護条例以外の条例に大別され、文化財保護条例以外の条例については、独自条例を制定する場合（以下「独自条例タイプ」という。）と、既存の条例を改正する場合（以下「既存条例タイプ」という。）に分かれる。



②条例の特徴

本ガイドラインでは、文化財保護条例以外の条例の制定・活用をメインターゲットとしているが、文化財保護条例と文化財保護条例以外の条例との比較や、文化財保護条例以外の条例においても、独自条例タイプと既存条例タイプとの比較をすること等を通じて、各地域の状況に最も適した条例を制定することが重要である。文化財保護条例は、文化財保護を主たる目的としていることから、すでに価値評価及び現状変更許可の仕組みを設けている。独自条例タイプは、条例を新規に制定するため、条例に規定する内容の自由度が高いが、一方で条例に規定する全ての項目について一から検討を進めることが必要となる。既存条例タイプは、景観条例や伝統的建造物群保存地区保存条例など条例の制定項目が定められている条例に、当該条例の枠組みとの整合を図りつつ、現状変更の規制及び保存のための措置など、建築基準法の適用除外に必要な条項を追加することとなる。

(3) 条例の活用

審査会は学識経験者の5名以上で構成されるが、歴史的な建築物の活用に関する専門家が委員として任命されていない場合や技術的妥当性の判断について高度な検証が必要な場合等、別途専門ワーキンググループや小委員会等を建築審査の下に設けるといった運用も考えられる。また、建築審査会への事前の説明等を実施することが望ましい。

表 4-13 建築基準法の適用除外を適用するための条例

	文化財保護条例	文化財保護条例以外の条例	
		独自条例タイプ	既存条例タイプ
条例概要	文化財保護法で指定を受けた文化財以外の文化財で、地方公共団体の区域内に存するものうち、その地方公共団体にとって重要なものを保護するために制定される条例	文化財保護条例以外の条例	
特徴	○文化財の定義、指定の手続き、保存や管理のための措置、現状変更規制の手続き等が規定されており、当該条例に基づく指定文化財として建築基準法の適用を除外された建築物の事例は多い。	○法を適用除外とするために、新たに地方公共団体が独自の条例を新設する場合、「現状変更の規制及び保存のための措置」について、既存の条例にとらわれることなく、新規に条例内容を定めることが可能(条例内容を一から検討する必要がある。)。○条例の対象が、登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等に加え、地域において歴史的価値があるものとして「その他市長が指定するもの」とされており、多岐にわたる。	○既存の「景観条例」や「伝統的建造物群保存地区保存条例」などの条例に、必要な「現状変更の規制及び保存のための措置」等に関する規定を追加することで、「その他の条例」としてみなすことが可能(既存の条例の枠組みとの整合をとる必要がある。)。○条例の対象は、市長等が指定した景観形成重要建造物等であり限定的である(「景観条例」をその他の条例としている場合)。
条例実績	1,686 団体※1	7 団体※2 (京都市、福岡市、川越市、鎌倉市、富岡市、豊岡市、津山市)	4 団体※2 (「景観条例」の改正：神戸市、横浜市、兵庫県 「伝統的建造物群保存地区保存条例」の改正：萩市)
適用除外実績	98 団体、314 建築物※3	1 団体、9 建築物※4	4 団体、6 建築物※4

※1 平成 26 年 5 月時点 ※2 平成 29 年 9 月時点 ※3 平成 28 年度建築基準法施行状況調査 ※4 歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議における調査 (平成 30 年 1 月時点)

(4) 谷中地区における適用可能性

指定文化財ではない谷中の歴史的風致を構成している建物(例えば景観重要建造物)の保存活用時において、無論、代替の安全性の担保が前提であるが、建築基準法が保存活用の障害となるケースがありえる。それに対して、建築基準法第 3 条 1 項 3 号に基づく適用除外の対象となる「その他市長が指定するもの」を示す「その他条例」が設置されれば、実際に適用除外にするか否かは個別に許可が必要になるが、谷中の歴史的風致にとって価値の高い景観重要建造物、登録有形文化財等の価値づけられた建物の保存活用検討に柔軟に対応できるようになる。条例の導入には様々な検討を要するが、行政主導で独立的に設置できるため施策導入の可能性は認められる。ただし、建築審査会の同意は、審査案件ごとに様々な手続きや条件が伴う。

4-2-8. 諸制度の併用の相性

上記の諸制度の中で、谷中二・三・五丁目で既にも実施されている「密集市街地改善事業」、都市計画道路の廃止に伴って手続きを進めている「地区計画」、歴史的保全の強力な制度である「伝統的建造物群保存地区制度」、歴史的風致となる文化財を核に地域一帯の整備を進めることが可能となる「歴史的風致維持向上計画」、より広い範囲に制限を掛けることができる「景観計画（景観重点地区）」の併用は可能である。以下、適用の難易度等を含む相性について検討する。

表 4-14 主要制度の併用の相性

	地区計画	伝統的建造物群保存地区制度	歴史的風致維持向上計画	街なみ環境整備事業	景観計画
密集住宅市街地整備促進事業	◎ 壁面線の後退など防災を高める制限は相性が良い。	△ 地区改善と保全の目的が異なるため、相性はあまり良くない。	○ 理念とは異なるが、歴史的風致維持向上計画は幅広いエリアを含めることができるため、一般的には問題は生じない。	△ 同じ国交省管轄の社会資本総合整備計画の枠組みであるため、併用するのは原則難しい。	○ 景観計画は広いエリアを対象とするため、併用自体に問題は生じない。
地区計画（街並み誘導型）	-	△ 地区計画との併用は可能。	○ 同上	○ 併用自体には問題は生じない。	○ 併用自体には問題は生じない。
伝統的建造物群保存地区制度	/	/	◎ 歴史的風致の核として伝建地区が位置づけられる。重伝建地区を持つ市町村の多くは歴史的風致維持向上計画も併せて作成を進めている。	◎ 伝建地区であれば、大体の地区にて導入されている。	◎ 伝建地区内における規制のほうが強いが、周辺地域も含め、景観規制を法的に担保する。
歴史的風致維持向上計画	/	/	/	◎ 補助率もアップするなど、非常に相性がよい。	◎ 通常歴史的風致維持向上計画の中に景観計画も位置付けられる。

参考) 地区計画と重要伝統的建造物群保存地区の併用事例

平成 28 年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された「名古屋市有松伝統的建造物群保存地区」では、地区計画区域と伝統的建造物群保存地区が併存している。

制度概要

1 対象区域と制度

対象区域は、伝統的建造物が密度高く残る東海道沿いを含み、低層の住宅地として景観的なまとまりを持つ名鉄名古屋本線及び国道に囲まれた範囲とします。

(1) 東海道沿い

伝統的な建造物が密度高く残る東海道沿い（祇園寺～まつのね橋）では、伝建地区制度に基づき、重点的に歴史的町並みの保存を図ります。また、まつのね橋以東の東海道沿いにおいては、伝建地区制度に準じた修景基準等により町並みの保存を図ります。

(2) 東海道沿い以外

東海道沿い以外においては、町並み保存地区制度及び地区計画制度に基づき、良好な住環境・景観を維持する観点から町並みの保存を図ります。

伝統的建造物群保存地区（伝建地区）制度

文化財保護法に基づき、歴史的町並みを保存・整備していく制度です。地区内すべての建築行為等が許可制となり、確実に町並みを保存・整備していきます。

町並み保存地区制度

名古屋市町並み保存要綱に基づき、歴史的町並みを保存・整備していく制度です。建物の修景基準などを定め、歴史的環境に配慮した建築行為の誘導を図ります。

地区計画制度

都市計画法に基づき、建物の用途や高さの制限などについて、地区住民の意向を反映しつつ総合的、一体的に定め、その地区の特性にふさわしいまちづくりを進める制度です。

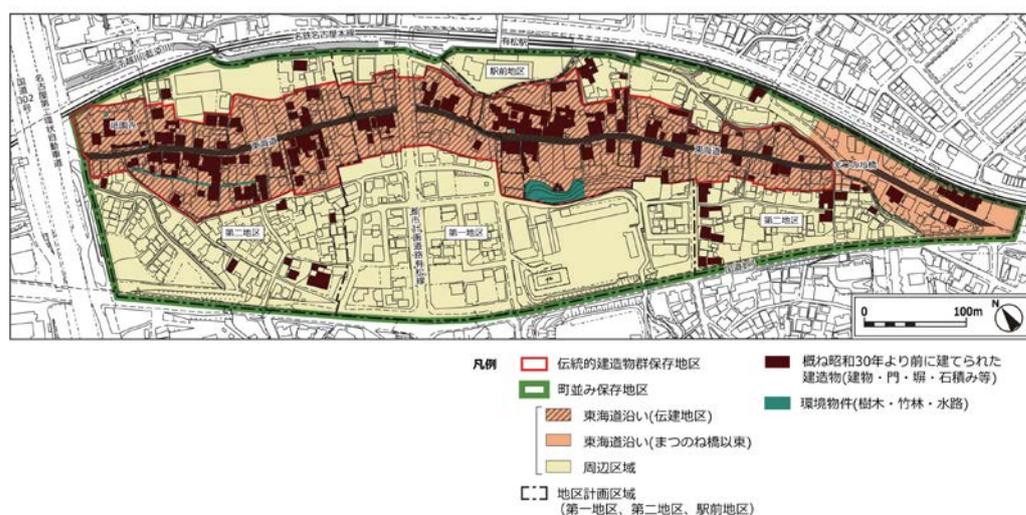


図 4-15 有松地区対象区域と制度

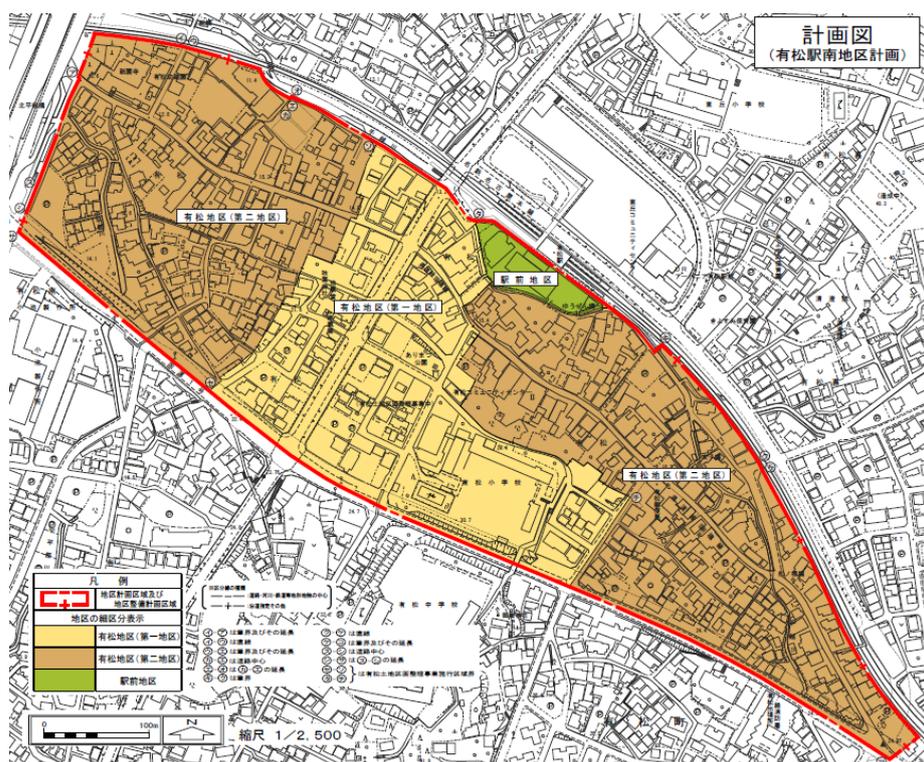


図 4-16 有松駅南地区計画図

表 4-15 有松地区計画の区分別の制限

区分の名称	有松地区 (第一地区)	有松地区 (第二地区)	駅前地区
用途制限	有り		有り
壁面の位置の制限	有り	無し	
高さ制限	12m	12m (第一地区と異なる条件)	20m
意匠の制限	あり		

なお、有松地区は、昭和59年3月より名古屋市町並み保存要綱に基づき町並み保存地区に指定されて歴史的環境保全が進められており、名古屋市における木造住宅密集地域として指定されていない。また、中央部（上記地図黄色部分）が平成2年に都市計画決定された後に平成8年より大規模に土地区画整理事業が実施されるなど、谷中地区とは異なる状況がある。

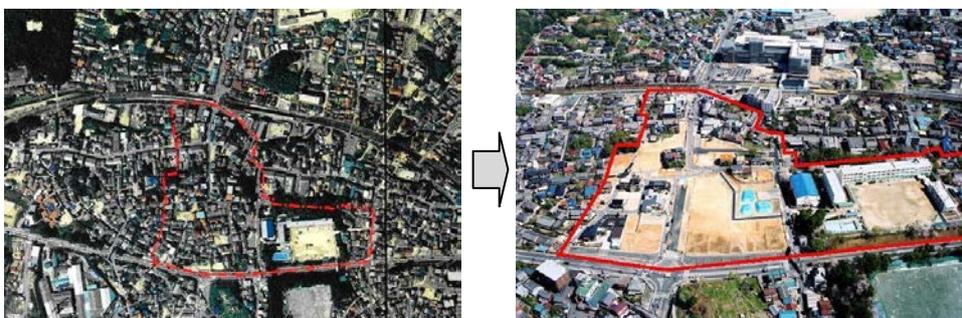


図 4-17 有松土地区画整理事業区域の従前写真（平成2年撮影→平成14年撮影） 出典：名古屋市 HP より

4-3. 空間構造の対象ごとの景観誘導策

4-3-1. 本節フロー

本節では4-1、4-2で示した景観誘導（および歴史的風致保全）に寄与する諸制度を谷中地区で適用することになった場合、どのように適用できるかを下記フローに沿って検討する。

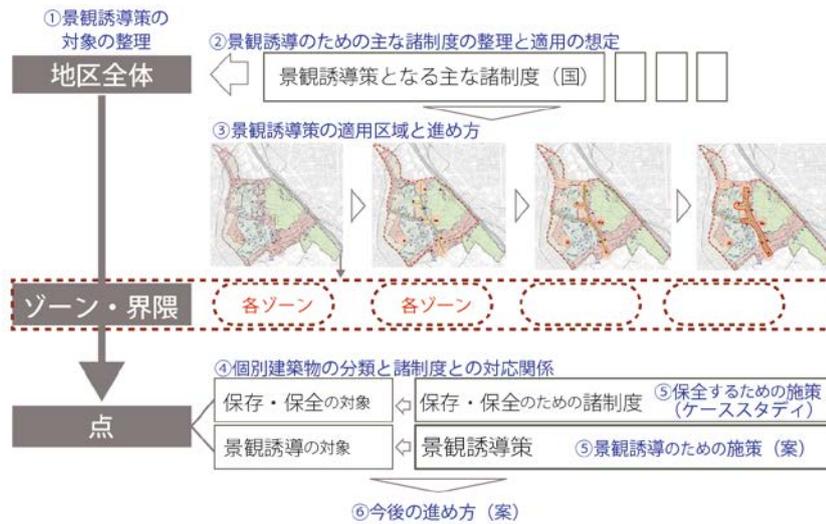


図 4-18 本節（4-3）、次節（4-4）の説明フロー

4-3-2. 景観誘導策の対象の整理

4-1、4-2 で示した景観誘導に資する計画や制度等を適用する対象を3章の空間構造の分類に従い、『地区全体（谷中地区全体、台東区全域）』、『ゾーン・界限（谷中地区内の一部区域、特徴を持った区域、特定のスポット、特徴を持った区域、特定のスポット）』、『点（個々の建造物¹、樹木等）』の3つに分類する。

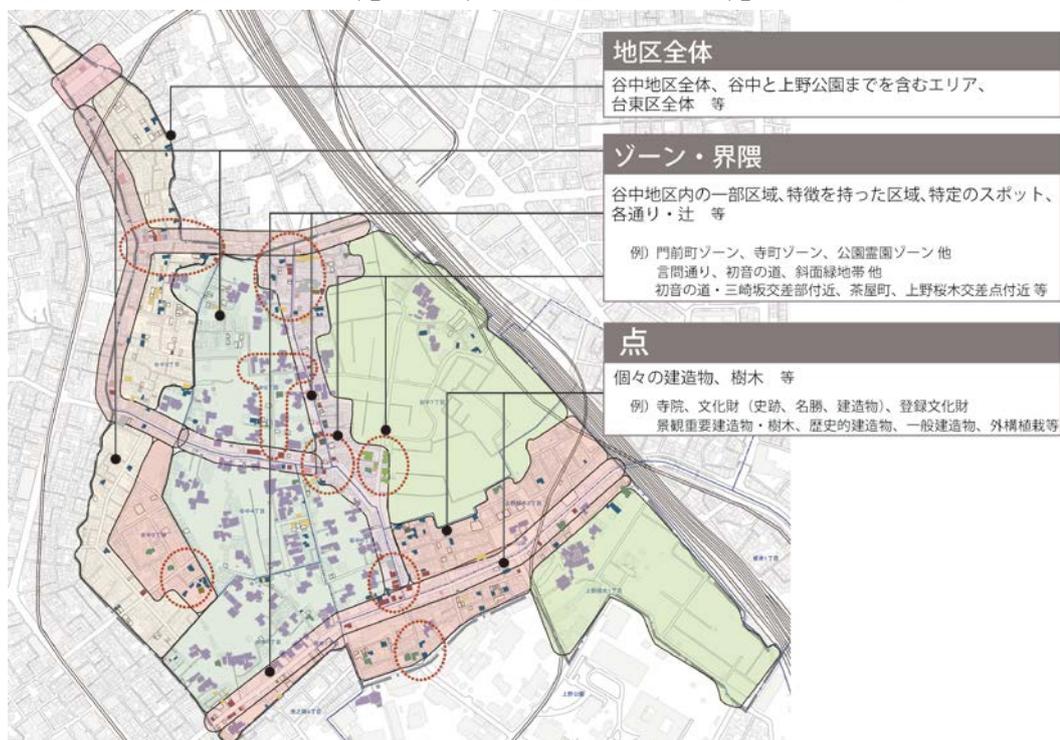


図 4-1 9 景観誘導策対象の分類概念図

4-3-3. 景観誘導のための主な諸制度の整理と適用の想定

谷中地区の「地区全体」「ゾーン・界限」に掛かる景観誘導策となり得る国の諸制度として次の4つを挙げる。これらはその範囲にある「点」とも関連する。

景観誘導のための主な諸制度
(1) 景観計画
(2) 歴まち計画（歴史的風致維持向上計画）
(3) 街なみ環境整備事業
(4) 伝統的建造物群保存地区制度

次ページの表に、これらの諸制度を『谷中地区全体』、『ゾーン・界限』、『点』に対して適用した場合の具体的な対象を想定し、さらに諸制度に伴う事業メニュー（助成・補助）の内容について記載した。

併せて、「実施主体」、「現在の進捗状況」と「施行までのプロセス」、「目安時間」、合意形成や手続き（および適用可能性）を考慮した「難易度の目安」と「有効期間」を示した。

¹ ここでは建造物=建築物+工作物とする。

表 4-16 谷中地区景観誘導のための主な諸制度の整理と適用の想定

分類	項目	全体	ゾーン・界限	点	事業メニュー（紐づき含む）、補助・助成 （〔 〕 補助率）		実施主体	進捗状況と、施行までのプロセス （目安時間）	難易度	有効期間
					建築物	その他 （建築物以外）				
計画・方針	景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ●台東区全体の景観計画の見直しを行う。 ●重点地区（全区景観計画に基づけばどこでも可。必須ではない） ・重点地区は、台東区の場合は広い「面」に向いており、谷中地区全体を対象として想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ●谷中地区内のゾーン別に景観のガイドラインを策定し景観を誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●景観重要建造物および樹木の指定（国税：伝建と同様の税制優遇） ※台東区は登録有形文化財の中から景観重要建造物の指定を行うことを基本としている。 ・景観条例による「景観形成資源」および「地域風情資源」の指定あり 	なし	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区（都市計画課） 	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区全体に景観計画策定済み。谷中地区は「景観育成地区」。景観計画改訂の予定あり。 ・台東区景観調査→案の作成→景観審議会→都市計画審議会→策定 ・（2年程度） 	易～中	なし （概ね10年で改訂）
	歴まち計画 （歴史的風致維持向上計画）	<ul style="list-style-type: none"> ●台東区全体、浅草地域等も含めて歴史的風致維持向上計画の策定を行う。 ●重点地区（核となる国指定文化財の周辺と限定）の計画立案+国認定。 ・重点地区は面に向いており、寛永寺（厳有院霊廟他）寛永寺を中心としながら、上野公園+谷中の範囲を想定。 （旧朝倉文夫庭園のみでも重点地区設定要件は満たす） 		<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的風致形成建造物の指定（庭園や水路・石垣等の土木施設にも活用可） ●地域の実情に応じた景観規制 	<ul style="list-style-type: none"> * 下記は認定計画に基づく支援措置 ●街なみ環境整備事業（別項） ●文化庁技術的支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市再生整備計画事業 [事業費の45%（通常40%）] ・電柱移設、緑地保全、案内板設置、歩道の高質化等 ●都市公園等事業 [施設整備1/2、用地取得1/3] ●歴史的風致活用国際観光支援事業 [台東区に対して1/2、民間の場合1/3] 	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区（都市計画課・教育委員会） ・国（国土交通省） 	<ul style="list-style-type: none"> ・未検討 ・広範囲の調査→区内の横断的な調整→台東区計画作成→国土交通省が認定。 （要文化庁協議） * 計画策定にあたっては前提として維持向上のためのルールづくりが必要となることも。 ・（2-3年） 	中～難	概ね5～10年 *更新あり
事業	街なみ環境整備事業 （社会資本整備総合交付金）		<ul style="list-style-type: none"> ●街なみ環境整備方針+街なみ環境整備事業計画 ・景観計画の重点地区なら住民協定不要 ・対象地区は、事業実施を念頭に置くため、ゾーン/界限向き ・歴史的風致を構成する建造物の立地状況と、生活環境整備が想定される範囲（藝大前から朝倉彫塑館通り周辺の一部）を想定 	<ul style="list-style-type: none"> ●（事業計画で）外観を修景する建造物の指定 	<ul style="list-style-type: none"> ●街並み景観整備の助成 [事業費の1/2、1/3] ・景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の復原・修理・買収・移設等 [1/2] ・住宅等の修景 ・公共施設の修景 [1/2] ・空家住宅等の除却 [1/2] 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区内の公共施設の整備 [1/2] ・道路・公園等整備 ・生活環境設備の整備 ・電線地中化 ●協議会の活動の助成 [1/2] 	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区 ・国（国土交通省） ・区域住民 	<ul style="list-style-type: none"> ・未検討 ・地域課題の抽出（住民・台東区）→協議会の設置・整備方針の検討（住民・台東区）→まちづくり協定の締結（住民、概ね2/3合意）* →まちづくり協定の承認（台東区）→事業計画の策定（台東区）→国土交通大臣の同意→事業の実施 *街づくり協定は地区施設等の維持管理等に関する事項が定められている場合には省略可。 ・（条件が揃えば当年） 	中	概ね3～5年 *更新あり
制度	伝統的建造物群保存地区制度		<ul style="list-style-type: none"> ●保全地区内の保存計画策定 ・対象地区は、事業実施を念頭に置き、伝統的建造物の集積状況に応じるため、特定のゾーン向き。谷中では寺町を中心としたゾーンを想定 ●建築基準法の緩和規定の適用（85条の3） * 震災復旧時に緊急な復興支援補助を受けられる可能性がある。 * 「伝統的建造物群保存地区」の指定があれば、細街路を道路とみなすなどの単体規定以外に関しても適用除外とする根拠となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●伝統的建造物・工作物（特定物件）の指定 ●税制優遇措置 [国税：区域内地価非課税、伝統的建造物および敷地の相続税（30%控除）、地方税：伝統的建造物固定資産税非課税、他適宜軽減、区域内敷地固定資産税は適宜軽減] 	<ul style="list-style-type: none"> ●外観の復元、修理、修景 [国の補助1/2と合わせ都、区が補助。また、補助額には上限がある] ●文化庁技術的支援 	<ul style="list-style-type: none"> ●調査・保存計画策定事業 ●防災関連事業 ●普及啓発事業 * 多くの場合、街なみ環境支援事業等を併用 	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区（教育委員会、都市計画課他） ・区域住民（基本全員合意） ・文化庁 ・文化審議会 	<ul style="list-style-type: none"> ・未検討。 ・保存対策調査→保存条例の策定→保存審議会設置→保存地区の決定（都市計画法による決定）* 審議会、公聴会等含む）→保存計画の策定告示→文化審議会→文化庁選定→各種事業の実施 ・（最短2-3年） 	難	なし （ただし、保存計画は5-10年毎に見直し）

4-3-4. 景観誘導策の適用区域と進め方

(1) 景観誘導策の適用区域の考え方

4-3-2 で示した国の景観誘導策に関する諸制度が、その目的により、それぞれ谷中地区のどのような区域に適用できるかを検討する。適用する区域設定においての留意点として、例えば「街なみ環境整備事業地区」は、生活環境の整備・美化と歴史的風土を構成する建造物等を修景することを目的としており、防災性能の向上を主目的とする「密集事業地区」とは本質的に目的が異なっているため、併用するためには国や東京都との調整が必要である。一方で、補助率を上げることができるなど、相性の良い歴まち法の「重点区域」とは区域を重ねることが望まれる。このように、諸制度の適用区域は制度同士の目的や相性を念頭に検討を進める必要がある。下記に諸制度の適用区域のイメージを図示し、各区域についての説明を付す。

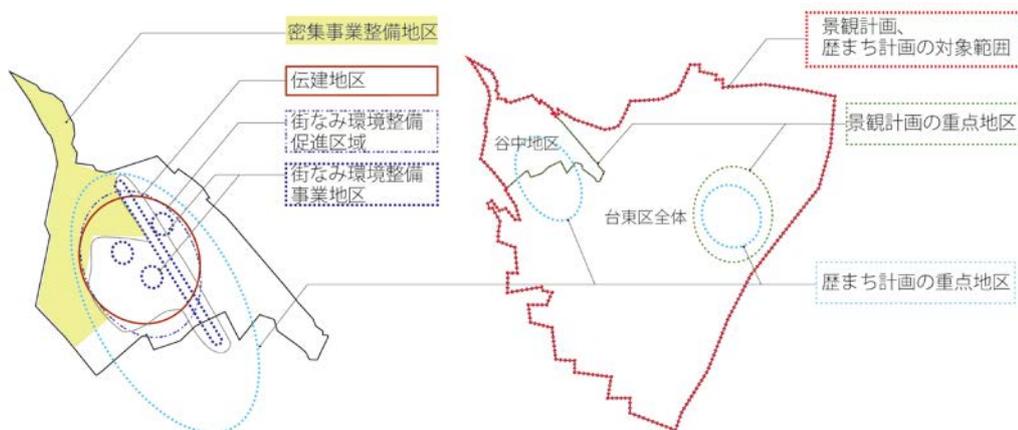


図 4-20 景観誘導策の適用区域の考え方

表 4-17 各区域の説明

区域	目的・ねらい	適用されるべき区域	谷中地区における想定区域
密集事業整備地区	防災性能の向上	老朽木造住宅が密集し、防災上危険な区域。	谷中二、三、五丁目（適用中）
景観計画の重点地区	住民間での景観形成の方向性を共有する	現在、台東区景観計画で「育成地区」となっている区域。今後、住民間の協議等を経て「景観計画重点地区」に位置付ける。なお、景観計画としては台東区全体を改正する必要がある。	谷中地区全体
歴まち計画の重点地区	歴史的風致の環境保全、整備の方法を共有する	国指定重要文化財建造物、史跡等の周辺の区域。谷中地区だけでも要件を満たすが上野界限まで含めた範囲を想定する。ただし、まずは浅草地区等も含めた台東区全体における歴まち計画を策定する必要がある。	谷中+上野公園にかけての範囲
街並み環境整備促進区域	生活環境整備・美化と歴史的風土を構成する建造物等を修景する	景観計画区域を含む区域。原則、密集事業地区と重ならない範囲。	寺町ゾーン+α
街並み環境整備事業地区	生活環境整備・美化と歴史的風土を構成する建造物等を修景する	街並み環境整備促進区域の中で地区面積が0.2ha以上かつ、土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区	藝大前から朝倉彫塑館通り周辺の一帯
伝統的建造物群保存地区	歴史的風土を構成する建造物等を復元・修景する	特に歴史的風土を構成する建造物等が集積した区域。原則、密集事業地区と重ならない範囲。	寺町ゾーンを中心とした範囲

(2) 景観誘導策の適用の進め方

前述の諸制度を導入する場合、どのような順番で適用できるのかを検討する（次ページ）。

実施の難易度から考えれば、景観計画の景観形成特別地区（重点地区）の指定〔誘導策①〕から歴まち計画の重点地区に指定〔誘導策②〕、街なみ環境整備事業の導入（街なみ環境整備促進区域への指定）〔誘導策③〕、最後に伝統的建造物群保存地区への指定（＋重要伝統的建造物群保存地区への選定）〔誘導策④〕の順番で進めることがスムーズであると考えられる。誘導策②からは、より広範囲の調査またはより詳細な調査が必要な上、実施にあたっては住民の合意を前提とした保存・保全のためのルールづくりが求められる。

なお、必ずしも①～④の順番で行う必要はなく、並行に進めることも可能である。例えば、誘導策②（歴まち法）〔計画〕＋誘導策③（街なみ環境整備事業）〔事業〕は順番を逆にすることも可能性としてある一方で、セットで（同時に）行った方が有効である制度もある。

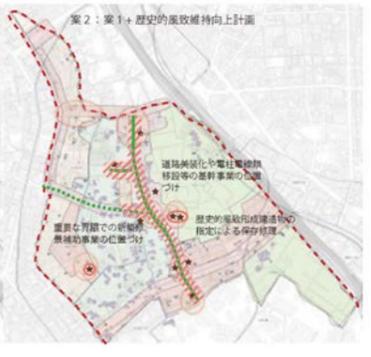
誘導策⑤は誘導策①～④の実施と関係なく同時並行的に進められる制度である。例えば、ゾーン・界限に対しては協議会活動や自主協定等で独自に進めるものである。一方で、これは誘導策②および誘導策④の計画策定のために必要な地区の活動であったりまちづくりルール作りであったりする。

また、個別の建築物を保全するための台東区による包括的な枠組みづくりも重要である。例えば、建築基準法の弾力的活用（第3条第1項の適用除外を取り扱う条例）を行う区の条例づくりがこれにあたる。

歴史的区域を持つ市町村の多くは、地域の実情に合わせて上記制度が複合的に使われており、谷中地区においても検討が必要である。

■谷中地区の景観誘導策の進め方（案）

※誘導策①から誘導策④まで順次進めることもできるが、誘導策②～④を並行して検討することも可能。

区分		現行	誘導策①	誘導策②	誘導策③	誘導策④	誘導策⑤
		 <p>・谷中地区まちづくり方針 ・景観計画育成地区 ・登録文化財、景観重要建造物、ファンデ等</p>	 <p>景観計画景観形成特別地区（重点地区）は、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的として定めるものであり、台東区景観計画と整合が図られたものである。</p>	 <p>歴史まちづくり計画は、「地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境＝「歴史的風致」を後世に継承することを目的として定めるものである。</p>	 <p>街なみ環境整備事業は、住環境の整備改善を必要とする区域において、区と街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業である。 ・住宅等の修景整備を行い、固有の景観を守り、育てたい地区 ・良好な景観形成を図りたい地区等で活用されている。</p>	 <p>伝統的建造物群保存地区は、周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値が高いもの（伝統的建造物群）、およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存することを目的とし、地区を指定するものである。</p>	 <p>住民発意の協定などによる、よりきめ細やかなルール作りや運用の仕組みづくりなど、主にソフト的な方策を整理したものであり、案①～④までと併用して活用することが期待される。</p>
誘導策の概要		<ul style="list-style-type: none"> ●景観計画育成地区に指定されている ●単体の保全・活用には、登録有形文化財、景観重要建造物、ファンデ等が適用されている 	<ul style="list-style-type: none"> ●育成地区を景観形成特別地区（重点地区）に指定 ●景観に関するビジョンを行政・住民間で共有すること、他制度・事業の導入の地づくり等が主目的 	<ul style="list-style-type: none"> ●上野・谷中地区を対象に歴まち計画重点区域を指定 ●歴史的風土を構成する要素の保全・活用のプログラムを定め、国土交通省の認定を受けることが主目的 	<ul style="list-style-type: none"> ●保全・活用すべき建造物が集積するゾーンや境界を対象に「街なみ環境整備事業」を導入 ●建造物の修景や道路の美化、生活環境整備等を推進することが目的 	<ul style="list-style-type: none"> ●特に、歴史的風土を保存・再生する必要がある場所に「伝統的建造物群保存地区」を指定 ●建造物の復元や修理・修景、地域防災整備を行うことが目的 	<ul style="list-style-type: none"> ●主にソフト的なメニューで、適宜、活用するもの
地区全体	計画（方針）	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 ●景観計画育成地区 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 ●景観計画景観形成特別地区（重点地区）にランクアップ 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 ●景観計画景観形成特別地区 ●歴まち計画重点区域 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 ●景観計画景観形成特別地区 ●歴まち計画重点地区 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 ●景観計画景観形成特別地区 ●歴まち計画重点地区 	<ul style="list-style-type: none"> ●協議会活動 ・普及・啓発 ・景観法の事前協議 等
ゾーン境界	制度		<ul style="list-style-type: none"> ●ゾーンの景観形成方針・基準等 ●景観重要公共施設の指定 		<ul style="list-style-type: none"> ●街なみ環境整備事業計画 	<ul style="list-style-type: none"> ●街なみ環境整備事業計画 ●保存計画 	<ul style="list-style-type: none"> ●住民による協定制度（建築協定、景観協定等）
	事業	<ul style="list-style-type: none"> ●密集事業 	<ul style="list-style-type: none"> ●密集事業 	<ul style="list-style-type: none"> ●密集事業 	<ul style="list-style-type: none"> ●密集事業 ●道路の美化、生活環境整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●密集事業 ●道路の美化、生活環境整備 ●防災関連事業 	
点	事業			<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的風致形成建造物の指定 	<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的風致形成建造物の修理・復元等（内装も補助対象） ●建造物の外観の修景 	<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的風致形成建造物の修理・復元等 ●伝統的建造物の復元・修理等 ●地区内の一般建築物の修景 	

4-3-5. 建築物の分類と諸制度との対応関係

「点」である谷中地区内の建築物を「保存・保全を図るべき建築物」と「景観誘導の対象とする建築物」に大きく二分して、個々の建築物に対する景観誘導策を検討する。前者は、谷中の歴史的風致を構成している建築物であり、後者は一般建築物である。

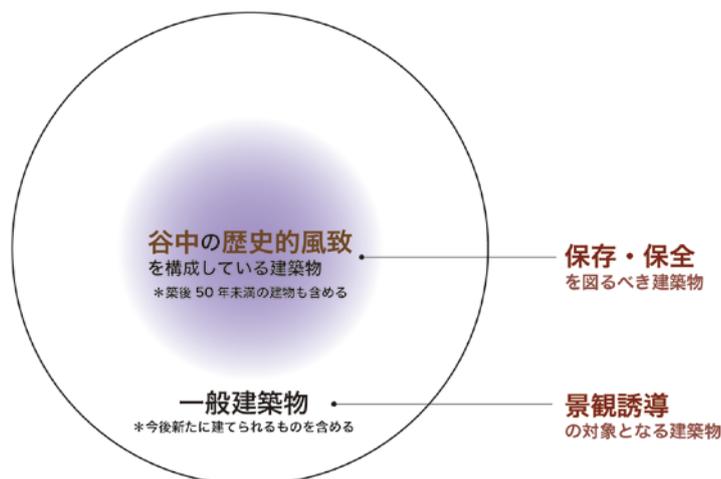


図 4-2 1 保存・保全を図るべき建築物の考え方

保存・保全を図るべき建築物をさらに細かく分類すれば、何らかの制度による指定または選定がされている「位置づけがあるもの」と「位置づけがないもの」とに分けられる。保全のための支援の度合いは、この位置づけによって大きく異なる。現在のところ位置づけが無いものがほとんどであり、252 件残っていた経年建物に対して、例えば景観重要建造物として指定されているものは僅か 3 件のみである。保存・保全を図るべき建築物は、制度上の位置付けの有無や種類によって、下記のように分類できる。

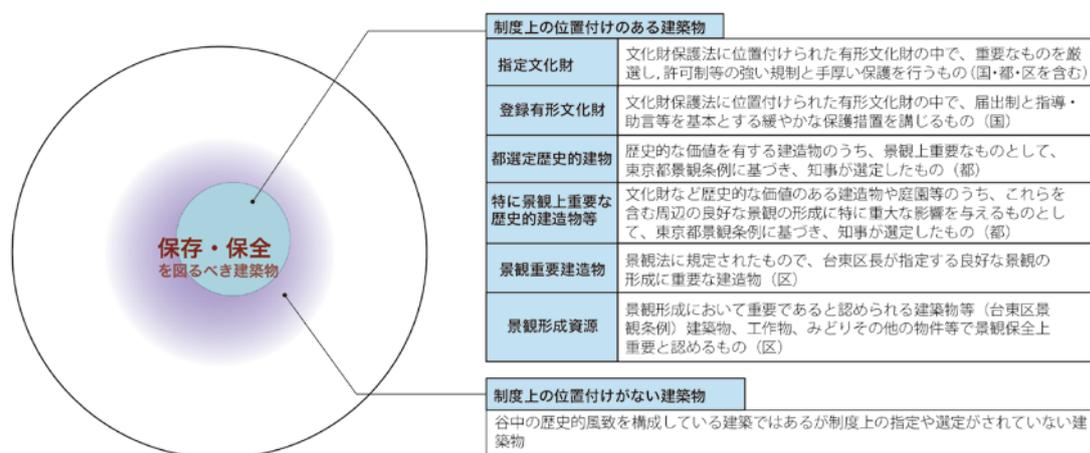


図 4-2 2 制度上の位置づけ有無による分類

次ページに、谷中地区の建築物の分類、さらに各種制度が分類にどう影響するかを示した。さらに、現状利用な個別対応の助成の対応についても示した。

表 4-18 建築物の分類と、諸制度との対応関係

対象別	景観誘導の対象となる建築物	保存・保全を図るべき建築物					
建築物分類	一般建築物	谷中の歴史的風致を構成している建築物					
	制度的な位置付けがないもの		制度上の位置付けがあるもの				
	具体的な保護なし <small>*ただし、宗教法人が所有する寺院建築物については税制優遇措置あり</small>		緩やかな保護		手厚い保護		
	A. 右項以外の全て	B. ・現段階では、価値づけや制度上の位置づけは無いが登録有形文化財への推薦や景観重要建造物への指定が望まれるもの。 ・谷中の歴史的風致を構成している建築物。 ・築後50年を経っていない、または新築であってもこれまでの谷中らしさを継承しうる建築物（将来、保全の対象になりえるもの）	C. 景観形成資源 (+地域風情資源)	D. 都選定歴史的建物、特に景観上重要な歴史的建造物等	E. 景観重要建造物	F. 登録有形文化財 *現在12棟	G. 指定文化財
各分類の例	・右項に当てはまらないもの全て	・平榎田中邸 ・SCAI the Bathhouse ・カヤバ珈琲 ・HAGISO ・石蔵、木賃アパート 等	制度自体活用されておらず、一つも選定されていない。	・現在のところ、谷中地区内には東京都が選定する「都選定歴史的建造物」および「特に景観上重要な歴史的建造物等」に指定されている建築物はない。 ・花重店舗 ・市田邸	・台東区立朝倉彫塑館 ・寛永寺渋沢家霊堂	・巖有院霊廟	
制度的位置付けによる補助	なし		なし	・周辺100mの範囲内で建築行為等を行う方に、歴史的景観への配慮を求める。 ・東京歴史まちづくりファンドによる保存や修復助成（工事費用の2分の1以内でかつ1,000万円を限度）	税制優遇措置あり	・設計監理・公開活用(外観仕上げ)に対する補助 [1/2]があるが、継続的な助成はなく、修復に対する補助はない。 ・届出が必要だが、建替え可	・国からの修復助成あり (国宝重要文化財等保存・活用事業費補助金等) ・建築基準法適用除外
谷中地区において誘導策の検討が求められるもの	← 何らかの保全策または景観誘導策が強く求められる →			緩やかであるが保護されており、建て替えの恐れも少なく、緊急性は少ない。		保存が前提	
面的に掛かる諸制度との関係	景観法（景観条例）との関係	・新築時、改築時に適用		適用されるが、あまり影響がない			
	歴史的風致維持向上計画との関係	・対象外	・歴史的風致形成建造物へ追加記載可能。工作物等も対象。				
	街なみ環境整備事業（街並み環境整備促進区域内）との関係	・外構部分などについては修景に対象になることも	・修景助成の対象	・修景および復元助成の対象			
	重要伝統的建造物群保存地区（地区内）との関係	・非特定物件 ・修景対象	・特定物件（歴史的建造物）の対象となる可能性。 ・修景の対象	・特定物件（歴史的建造物）の対象 ・修理・復元等の対象			
	建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外するために制定する条例との関係	・適用無し		・(景観条例を其他条例として)既存の景観条例を基に区長が指定した景観重要建造物等に対する建築基準法の適用除外となる	・建築基準法の適用除外（登録有形文化財を適用除外の根拠にする場合は、独自条例とする必要がある。		- (既に適用除外)
	住民主導の協定（建築協定等）との関係	・主に新築、改築時に適用され、景観誘導がなされる。 (突飛なものを排除する抑制、消極的誘導を含む)		適用されるが、あまり建物自体には影響がない			
個別の助成	MINTO 機構によるファンド（商業施設にする場合）	・対象外	・ファサードの改修 ・古民家の活用整備 ・地域の伝統的町家の保全改修等 [まちづくりファンド型は総事業費の2/3まで出資、民間物件が対象、要事業採算性] (クラウドファンディング型は調達目標額の1/2まで)*民間、活用が前提 ・植栽や花壇の設置工事緑化。 ・ライトアップ設備 ・その他、ハード整備に伴うソフト事業に対しても助成可能				公共施設は基本的には対象外。 (民間施設であれば、適用可能)
	・文化的事業関連助成	(適用は一応可)	文化遺産として活用する場合に適用				
	・台東区民間施設緑化助成金	(1) 屋上緑化 (上限30万円) (2) 壁面緑化 (上限15万円) (3) 地先緑化 (上限10万円) (4) 駐車場緑化 (上限10万円)					
	・プランター設置助成金	(1) 設置に要した経費の1/2 (2) 合計したプランター設置面積 x3万円 (1)と(2)を比較して金額の小さい方で、上限5万円					

4-3-6. 制度的な位置づけのない建築物を保全するための施策（ケーススタディ）

谷中の歴史的風致を構成している建築物（≡谷中らしい建物）は築後50年未満/以上を問わない可能性もある。このため、前表の建築物（A～G）の分類は下記のように図化することができる。

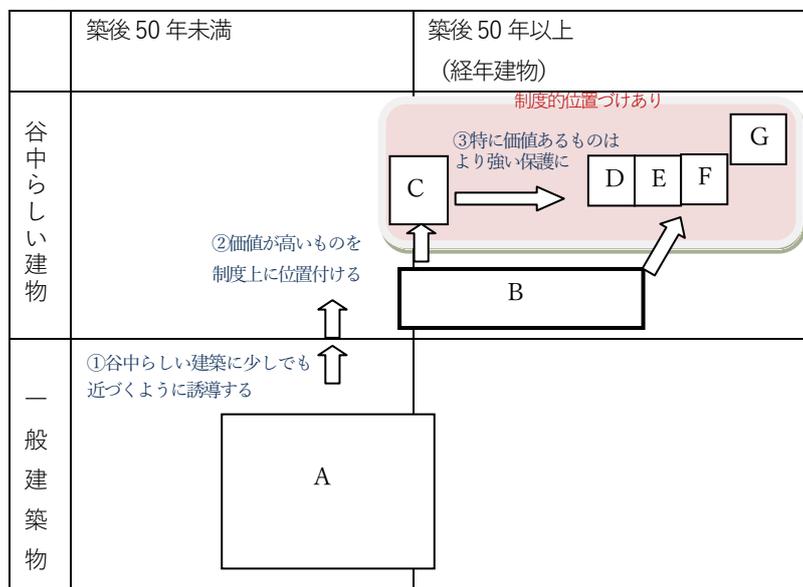


図 4-23 谷中地区の建築物の分類

谷中地区の建築物に対する基本的な誘導策として、

- ①一般建築物が少しでも谷中らしい建物に近づくように誘導し、
- ②建物の価値が高いものをなるべく制度上に位置付ける。

さらに

- ③特に価値あるものは、より強い保護が受けられる制度に推し進める。
ことが求められる。

そこで谷中地区内の建築物の保全を進める場合、各制度が具体的にどのように影響しうるかを整理する。指定文化財（G）や登録有形文化財等（DEF）の制度的に位置づけのある建築物については省略し、前表の「B.保全を図るべきであるが制度的な位置付けがない建築物」についてどのような保全方法が可能かを検討した。

建築物B群は多種多様であり、谷中地区のどの「ゾーンや界限」に位置しているか、お屋敷型や長家などの建物の形式によっても課題が異なるため、次ページより複数のケーススタディを提示する。所有者の意向によって採るべき保全方法が変わるため、所有者の意向を仮定して検討している。

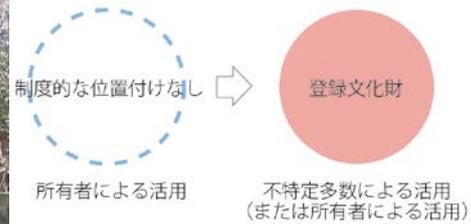
ケース1：屋敷町ゾーンにおけるお屋敷型住宅

想定されるゾーン・界限

- ・ 谷中地区の屋敷町ゾーン(谷中の中ではゆとりある敷地割となっており、道沿いには塀、庭も持つ、比較的大きなお屋敷型住宅が残っている)

建物条件：

- ・ 角地に建ち、良好に保全されているお屋敷型住宅



所有者意向 (仮定)：

- ・ 同じ場所・住宅に住み続けたい。自分が住めない状態になったとしても将来的にも、子世代に負担にならないように建物を残していきたい。

(将来的な) 保全方策：

- ・ (登録有形文化財登録基準に沿うものについては) 登録有形文化財として登録する。建築基準法の適用除外対象として、有効に利活用を行う。
- ・ (空き家になって以降) 入居者に条件をつけて賃貸。(指定管理者を兼ねる)
- ・ 民泊制度を利用して、一部ゲストハウス利用または一部貸しスペース利用
- ・ 芸術に関する助成・支援と連携し、アーティストへの貸し出し 等

保全するための関連制度、助成：

- ・ 登録有形文化財制度 (設計補助、公開活用する場合は整備費の補助あり)
- ・ 台東区芸術文化支援制度
- ・ 起業家による空き家活用モデル事業 (東京都産業労働局) 等

参考例1：市田邸 (登録有形文化財)



NPO が定期借地契約を結び、シェアハウス、貸しスペースとして活用。

参考例2：桜縁荘 (位置づけなし)



人に貸そうと思っても長期間の貸出ができず、また住み手がまず住める状態まで回復させる必要があるといった事情により、貸出が難しくなったため、空き家のまま約6年放置された。現在は、学生2名が住みながら、修復をしつつ、地域に開かれた住居として地域住民が集う場となっている。

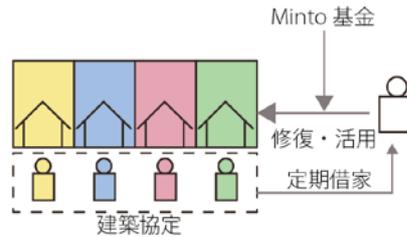
ケース2：寺町ゾーンにおける長屋

想定されるゾーン・境界

- ・ 細街路に面した住宅の残る寺町ゾーン、歴史的住宅ゾーン

建物条件：

- ・ 狭隘道路に面する長屋



所有者意向（仮定）：

- ・ 建物は残したいが、老朽化が激しい。住宅用途では修復費用が工面出来ない。

保全方策例：

- ・ 分割しての建替えまたは改修を避けるため、所有者（仮に複数の場合は）による建築協定の締結
- ・ 登録有形文化財（建造物）として登録、または景観形成重要建物として記載（最低でも景観形成資源）
- ・ 売却ではなく一棟まるごとの定期借家
- ・ 適宜改修を行なった上、用途変更の手続きが不要な規模、または、事務所等での利用（ただし、既存不適格建築物への法の遡及適用（構造に関する規定）により現状よりも危険が増大しない検証や防災性が現状よりも向上する事、その他協議が必要）

保全するための関連制度および助成：

- ・ 建築協定
- ・ 登録有形文化財制度、景観法（景観形成重要建物）
- ・ 景観重点地区において、建築基準法の適用除外を受けて軒の出の確保等。
- ・ Minto 機構を通じた資金調達

参考例：八代目傳左衛門めし屋



- ・ Minto 機構を通じた資金調達を行い、飲食店として再生、保全。

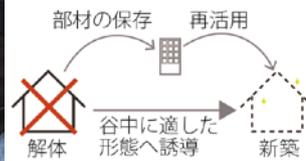
ケース3：歴史的住宅ゾーンにおける長屋・小住宅

想定されるゾーン・界限

- ・ 歴史的住宅ゾーン、寺町ゾーン

建物条件：

- ・ 狹隘道路に面する木造住宅
(登録有形文化財とするには難しい建築物)



所有者意向(仮定)：

- ・ 同じ場所に住み続けたい。現在の建物は除却し、同一敷地に建替えを行いたい。

保全方策：

- ・ 建物の現地での保存は諦め、移築。建具および主要な部材の一部を保管。

保全するための関連制度：

- ・ 歴史文化資産に対して何らかの登録・指定を行う。(例えば、歴史的風致形成建物)。
- ・ 街なみ環境整備事業内の街並景観整備の助成により、歴史的風致形成建造物の活用による移転を行う(移転、または主要部材や建具等の保存)

参考例：移築した門(門だけを保全)



- ・ 自主的に残せるものを近傍に移築して保存

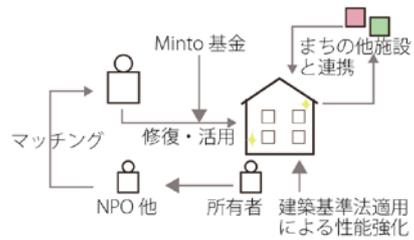
ケース4：歴史的住宅ゾーン、寺町ゾーンにおける低層集合住宅

想定されるゾーン・界限

- ・ 歴史的住宅ゾーン、寺町ゾーン

建物条件：

- ・ 木造アパート等



所有者意向(仮定)：

- ・ 長らく学生に貸して住んでいてもらったが、使い続けるためには大幅な改修が必要となった。思い入れがあるため売却せず残しておきたいが、自主的に改修または建替えをするには費用がかさむ。だれかに活用してもらいたい、かつ収入も得たい。

保全方策例：

- ・ 建築基準法に即した建物とし、安全性を向上（防火性能強化、避難経路の確保）
- ・ 一棟まるごと定借借家とし、修復・改修を行って活用する。（定借後には所有者に返却となるが、改修する場合は定借期間終了後に現状復帰しない方法もある）
- ・ 地元NPO等を通じた事業者とのマッチング

保全するための関連制度：

- ・ Minto 機構を通じた資金調達
- ・ 宿泊利用する場合の銭湯や飲食店との連携（hanare と同様のまち宿方式）

参考例1：hanare



- ・ 外部の銭湯や飲食店と連携して、ゲストハウスとして成立させている。

参考例2：HAGISO



- ・ 築60年の木造アパートをカフェや展示スペース等が入った複合施設として活用。

4-3-7. 一般建築物を景観誘導するための施策

一般建築物（＝景観誘導の対象となる建築物）に対する景観誘導施策を下記に記す。

谷中地区全体に対して景観計画、ゾーンごとのガイドラインを設けること、「(仮称) 良いものカタログ」というような、新築や改修時に少しでも谷中の景観に調和した建築物に出来るよう参考となる作法を集めた緩やかなガイドラインを広く提示する方法などがある。

また、ゾーンや界限など小規模な単位においては、具体的な地権者とともにルールを締結する建築協定や、景観協定などがある。また、東京のしゃれた街並み作り推進条例では、路地ごとの景観協定の締結支援を行う制度も用意されている。

その他、景観アドバイザー制度の設置や公共建築物に対するガイドラインの策定なども一般建築物の景観誘導に対して有効な施策と考えられる。

表 4-19 一般建築物に対する景観誘導施策

景観誘導施策	概要	実施主体	現在の検討状況と、策定までのプロセス、実施までの想定時間。
景観計画（ゾーンごとのガイドライン）	●新築時や改修時に守るべきガイドライン。ゾーンを分けることによって、より丁寧な景観誘導を行う。	・台東区	・基礎となる22年策定の景観計画あり ・2年程度
良いモノ残し方・つくり方カタログ（仮）	●新築時や改修時の参考となる作法集のような、強制力のない緩やかなガイドラインの提示。 *後述	・台東区 ・地元協議会 ・住民組織 等	・未検討 ・区が地元と連携しながら作成。地元主導でも可。 ・作成に半年～1年程度
景観まちづくり賞	●台東区の情緒あふれるまち並を支える建築物や活動を募集し表彰する。「建築部門」「リノベーション部門」「活動部門」の3部門	・台東区	・現在第3回まで実施
住民による協定制度（建築協定、景観協定、緑地協定等）	●合意した土地所有者等の敷地。谷中の場合は路地単位、界限単位による協定締結が想定される。	・協定運営委員会等の土地所有者等	・未検討 ・協議会等の設立→協定案の作成→締結→台東区の認可。 ・協定を結ぶ範囲にもよるが半年～1年程度
東京のしゃれた街並みづくり推進条例	●街並み景観づくり制度による街並みデザイナーの派遣。路地ごとの景観協定の締結支援 ●まちづくり団体登録制度による、街並み景観ガイドラインの自主的な運用、公開空地等の弾力的な利用	・建物所有者（グループ）	・未検討 ・支援が必要な住民等が申請。
台東区景観アドバイザー制度	●景観アドバイザーは、台東区景観アドバイザー設置要綱で定めた機関。 ●建築1名、都市1名、色彩2名、造園1名 計5名の外部専門家内3名1組の輪番制で景観アドバイザー会議を開催。 ●景観事前協議の開催（谷中地域では高さ10m以上または延べ床面積500㎡以上の建築物が対象 等）	・台東区（建築課）	・概ね週1回実施中 ・事前協議から協議終了まで3～4週間ほど
台東区景観審査委員会	●地区、規模によって審査の対象に。（特に規模が大きいもの）	・台東区（建築課）	・実施中
公共事業ガイドライン	●建築物を含め公共事業に対するより細やかで、実効力のあるガイドライン。	・台東区	・公共事業の景観づくり指針が策定予定。これと合わせて策定。（策定に1年程度）

4-4. 今後の進め方（案）

本年度調査を踏まえ、景観誘導策導入を検討する場合の今後の進め方（案）を以下に示す。

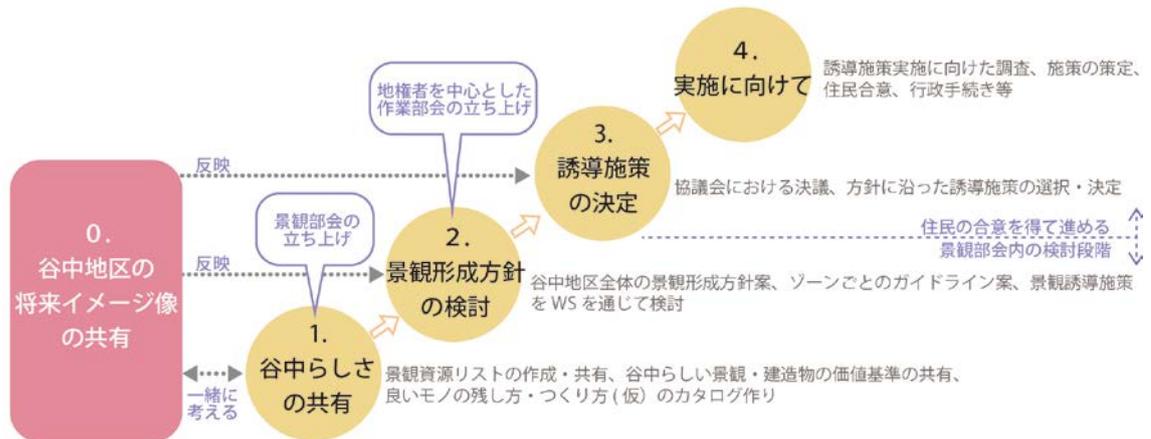


図 4-2 4 今後の進め方案

4-4-0. 谷中地区の将来イメージ像の共有

景観誘導策はあくまで将来のまちの方向性を実現するための手段であり、どの誘導策を選択するか以前に、谷中地区の「将来イメージ像」を住民同士で共有することが重要である。このイメージ像は言葉だけではなく、図／写真／スケッチなどの視覚的なイメージを伴って共有することが望ましい。初めから全体のイメージ像を対象とすると抽象的な議論になりやすいため、次項で述べる小さな単位での「谷中らしさ」を共有しながら、議論を進めることが有効と考えられる。

また、谷中地区と言っても、ゾーン・境界ごとによって将来イメージ像が異なることが想定されるため、それぞれの将来イメージ像はどのようなものか、その区域に住む近隣住民の方も交えて小さな単位で検討していくことも望まれる。この共有された将来イメージ像を基に、現状とのギャップも明らかにしつつ、具体的な景観形成の方針を検討し、有効な誘導施策を決定していくという進め方が有効と考えられる。

4-4-1. 谷中らしさの共有

(1) 景観資源リスト（マップ）の作成

谷中らしさの理解や共有を図り、谷中地区全体の景観誘導の方向を考えるために、本年度調査をさらに発展させて、指定文化財や登録文化財等の景観に現れる文化財の他、寺院建造物、非木造の蔵、大径樹木、その他の井戸や境界等を整理して、現時点における網羅的な景観資源リストの作成が必要となる。

このリストは、現在の十分には活用されていない台東区景観条例内の「景観形成資源」「地域風情資源」のリストアップにも利用できる。

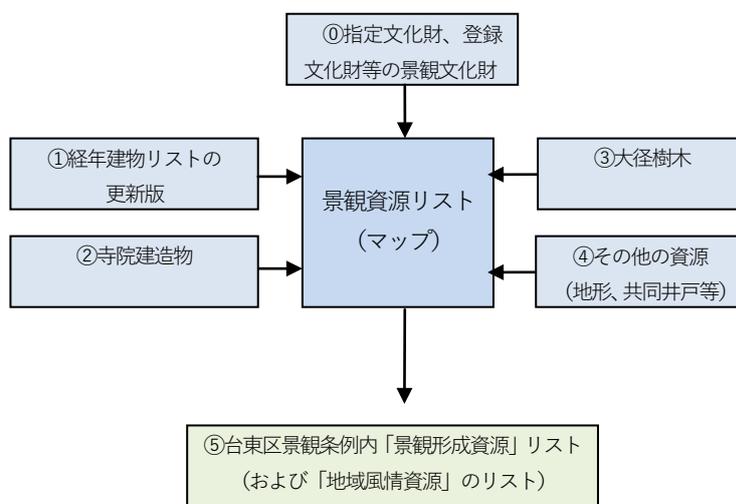


図 4-25 景観資源リスト（マップ）に含める資源情報と、その利用

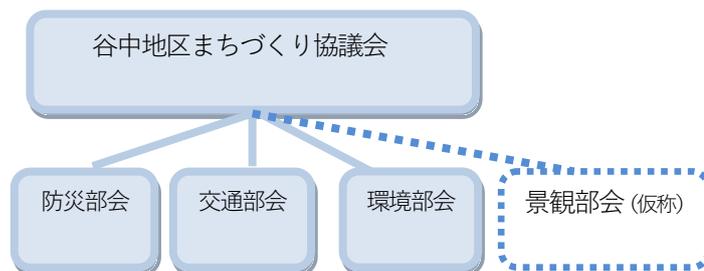
①平成 31 年度版の経年建物リスト
<p>本年度の調査は平成 13 年度調査との比較に重点を置き、平成 13 年から現在までにどう変化したかを明らかにすることができたが、前回調査時に見落としていたもの、新たに加えるべき建物を反映したリストにはなっていない。さらには、長屋が分割されて各戸で建替えられていることを考慮して、長屋の各戸を分割算入するなど、これまでの調査方法を精査してリストにまとめる必要がある。</p> <p>これに加えて、谷中らしい景観を検討する意味では、これまで調査対象となっていなかった一般市民が谷中らしいと感じる建物、木賃アパートや昭和 40 年代以降の建物であっても再生されて新たな谷中の景観をつくり出している建物等をリストに加えていく。また、リスト内の物件は、価値づけに反映しうよう江戸/明治/大正/昭和 (S25 年まで) といったように時期を分類するとともに、保存・保全状態についての確認も必要である。</p>
②現存する寺院建造物の立地マップ
<p>本年度調査では 2 章で述べた各種制限から寺院建造物の現存有無については調査できていない。寺町でもある谷中地区の景観資源を正しく捉えるためには、昭和 30 年以前頃から残る寺院建造物がどこに現存しているかを調査することは重要な点である。また、寺院内には建物だけではなく碑文等の歴史的資源もあり、文化財の把握と合わせた資源の把握が必要である。</p>
③大径樹木の資源マップ
<p>谷中の景観を構成する大きな要素である樹木の配置については本調査の中で行うことができなかった。斜面緑地の緑の保全を含めた谷中の緑のまちづくりを検討する際には大径樹木等景観に寄与する樹木の資源図の作成が必要である。また、その健全度についても確認を要する。</p>
④その他の資源
<p>井戸や地域風情のある界限等、さらには石碑などの文化的資源等を調査し、リストに加える</p>



⑤景観形成資源リスト
<p>上記の①②③④に関する調査結果を踏まえ、このうち歴史的な背景等によって価値が特定できるものは、台東区景観条例に示された「景観形成資源」さらに「地域風情資源」用にリスト化することが望まれる。①の経年建物全てがそのまま価値が高いというわけではなく、また③の大径樹木においても行政以外が管理する大径樹木の内、安全に管理されていないものは除外して考えることも肝要である。</p>

(2) 谷中らしい景観・建造物の価値基準の共有

谷中の景観誘導方針を検討するにあたり、残していきたい創り出していきたい谷中らしい景観や建造物を共有する必要がある。谷中まちづくり協議会の中に新たな部会として景観部会(仮称)を立ち上げ、谷中らしい景観や建造物とはなにか、その価値基準を探りながら、谷中地区が目指す将来イメージの共有を図り、議論を深める。



(3) 良いモノの残し方・つくり方のカタログ作り

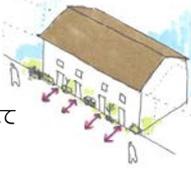
景観資源マップを念頭に置きながら、①古い建物の良い残し方（改修時の工夫）や各種保全制度等の利用方法をまとめたカタログ、②谷中の心地よい住宅の作法や長屋形式など谷中の特徴的な建築形態を取り込んだ新築案等をまとめ、新築時や改修時の参考とするカタログを景観部会の意見を取り入れながら作成する。

図 4-26 カタログのイメージ

①「良い残し方(仮)」カタログの項目例

付加施設	作法：見せなくてよいものは目立たせない
	<ul style="list-style-type: none"> ・室外機を外壁とあわせた塗装で修景している。

②「良いモノのつくり方(仮)」カタログ内の項目例

形態	作法：通りに顔を向ける
	<ul style="list-style-type: none"> ・メソネットタイプとし、入口扉を地上階に設けることで、各戸が街へと直接繋がっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・長屋形式は扉が通りに向けられている。 

外構	家の周りは緑で彩る。道行く人を楽しませる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・道と接する壁際は閉じずに低い塀壁として植栽帯を設けている。 ・陶器のカエル像を飾ったり、オリジナルの住居表示も設置するなどして道ゆく人を楽しませるアイデアが添えられている。

参考) 谷中まちづくり作法の構成案

『台東区 谷中地区 都市再生整備計画推進事業業務委託 報告書』(台東区 平成19年3月)に、上述のカタログの参考になりうるまちづくり作法の構成案が記載されている。

<p>■地域社会と交流</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住みついでいける町 2. 新しく住む人もなじめる町 3. 伝統と文化をうけつづ町 4. なりわいを活かす町 5. 手作りの文化が生きる町 6. 多様な人々が認めあい、支えあう 7. 地域とかかわり合って暮らす(日頃の生活や地域行事) 8. まちを訪れる人と交流する 9. 礼節ある交流をこころがける 10. 歴史、思い出を語り、次世代に伝える <p>■地域がつくる町</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域が主体となってまちを考える 2. 行政、地域、事業者、専門家等の連携を充実し、協働で地域をつくっていく。 	<p>■安全・安心な町</p> <p>■防災</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災への備えを保つコミュニティ 2. 密集住宅地の特徴、路地文化を活かす防災性向上 3. 誰でも使える消防水利 4. 身近な 5. 防災ひろば 6. 日頃のつきあいと防災訓練 <p>■交通安全</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホッと歩ける谷中の町へ 2. おまじりの気持ちになれる道 3. 暮らしの場となる道の復活 4. 通りと路地の特徴を活かす 5. 車もゆっくり走る道 6. 町に用のない車はむやみに町に入らない 7. 自転車との安全な共存 <p>■防犯</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. いつもおたがい挨拶を 2. 日頃から顔見知りになる機会をつくる 3. お年寄り、子供を地域で気遣う 4. 近隣同士で目を配る 5. 防犯対策、工夫の普及 	<p>■環境と自然</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自然地形～武蔵野の台地と不忍の谷の恵みを活かす 2. 坂の眺望を活かす 3. 斜面緑地を守る 4. まちのみどりをつなげる 5. 土の地面を確保する 6. 井戸を保全し、地下水を育む 7. 公共の緑を地域で守る(谷中公園、防災ひろば等) 8. 身近なみどりを育てる 9. 環境に負荷をかけない暮らし 10. 風土にあった暮らし方の再発見
<p>■まちのつくりと土地利用</p> <p>■全体像</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 谷中の町の全体像をとらえる 2. 面、線、点の特徴を活かす 3. 坂の見通しと空の広がりを保つ <p>■まちごとのまとまりを活かす</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特徴ある町のまとまりを活かす。 2. 寺町のつながりと落ち着きを保つ 3. 生活感ある住宅地の特徴を活かし、安全性を高める 4. 土地は投機対象とせず、生活の基盤とする <p>■谷中らしい街路骨格を構築する</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幹線～通り～路地：街路のヒエラルキーをつくる 2. 通り抜けるだけの車は地区内部に入らない(外郭骨格道路を利用) 3. 神聖な道～神社・寺院への道の特性を活かす <p>■点的資源をネットワークする</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 身近に防災施設、コミュニティ施設にアクセスできる 2. 点在する魅力要素をネットワーク 	<p>■家と町並みの文化(通りと建物)】</p> <p>■家と町の関係づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. まちと関わる形、間取り 2. まちとの間をとる 3. まちなみのリズムをとらえる 4. 基本の町割りを引き継ぐ 5. ヒューマンスケールでつくる 6. 隣接地の環境への配慮 7. 建具で町とのつながりを調整する 8. 住み働きやすい家のつくり 9. 地域性を活かす作り手を育てる <p>■通りごとの関係づくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 通りごとのスケールを尊重する 2. 前の通りの性格にあわせる 3. 自然な曲がりや角を活かす 4. 路地は街区と一体に考える 5. 色や素材の調和に配慮する <p>■まちの歴史と未来をつなぐ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各時代の文化の重層を大切に 2. 家は時代の生き証人～各時代の家を受け継ぐ 3. 大きな木は思い出の寄り処となる 4. 歴史ある家、風物はまちと社会で守る 	

図 4-27 まちづくりの作法構成案(平成19年報告書より)

4-4-2. 景観形成方針の検討

谷中らしさは、谷中の歴史風土を土台とするが、各人の主観の集積でもある。そのため統一することには困難がある。しかし、可能な限り具体的な将来イメージや生活像を手掛かりとし、景観部会（仮称）と議論を進めることが考えられる。議論においては、台東区全域の景観計画の改定に併せた「谷中地区全体の景観方針」、「ゾーンごとの景観ガイドライン」の策定を念頭に進めることが望ましい。さらに具体的な将来像を見据えた検討をするためにモデル地区を選定し、地権者を中心とする検討作業部会を立ち上げ、ワークショップ（WS）形式で当該地区での検討を行う。モデル地区でのWSの目標成果物はまちづくりルールを含めた景観誘導施策案である。一方、景観部会（仮）では、谷中地区全体の景観形成方針案、ゾーンごとのガイドライン案およびそれに伴う景観誘導施策案を目標成果物とする。

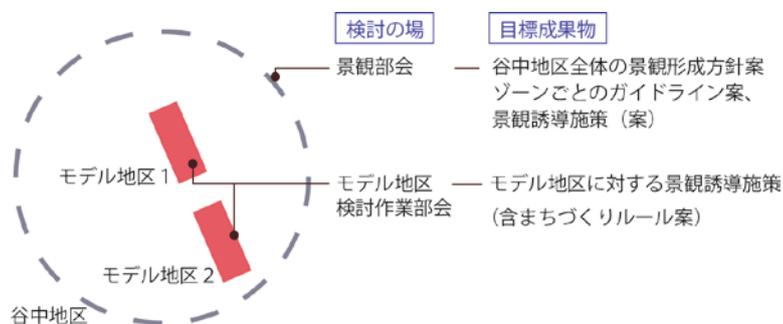


図 4-2 8 谷中地区における景観形成方針に関する検討の場と目標成果物

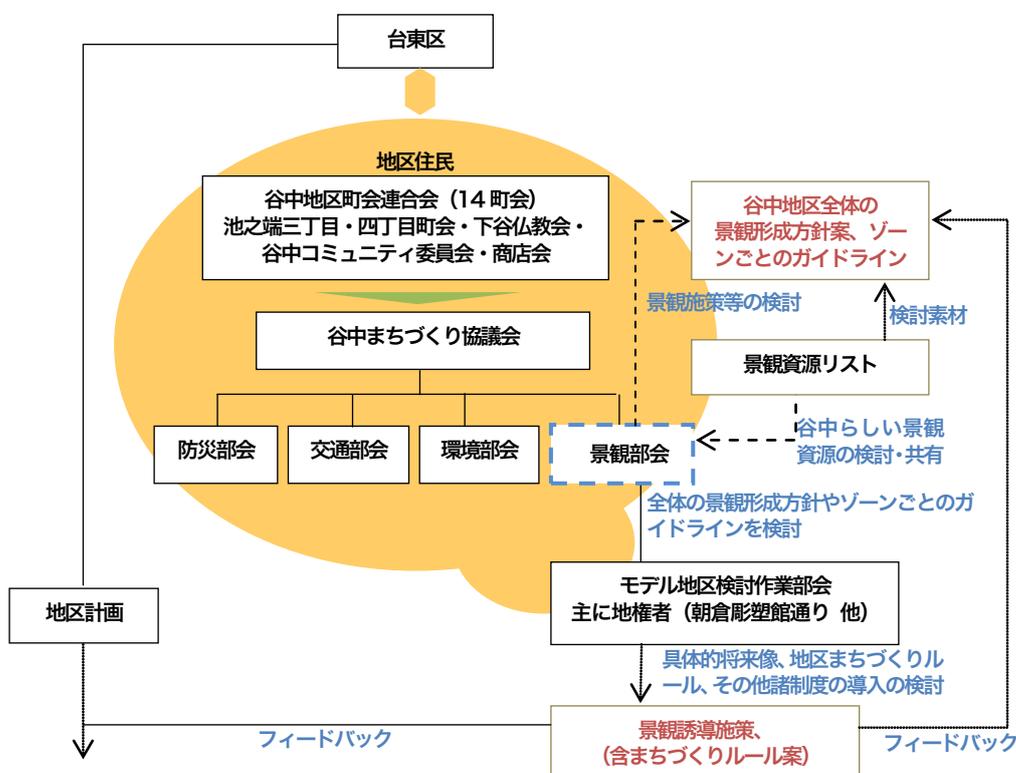


図 4-2 9 検討の体制

表 4-20 検討の手順

(1) 地区全体の景観形成方針、施策の検討
谷中地区全体の景観が目指すべき方向性を確認し、それに向けた形成方針および施策を検討する。施策実施に必要な諸条件の整理や関係者へのヒアリングを踏まえての実現可能性を念頭に置きながら、施策の選択を行う。
↓
(2) ゾーンごとの景観形成ガイドラインの検討
特徴別ゾーンごとの景観形成ガイドラインについて景観部会（仮）と協議を重ねながら検討し、ガイドラインの素案を作成する。
↓
(3) モデル地区における重点的検討(WS形式)
議論が空論にならないよう、重点的に検討するモデル地区を何箇所か選定し、地権者を中心として具体的な将来イメージ像について深く協議をする作業部会を立ち上げる。将来イメージ像を現実化するための景観誘導策、住民にとっては制限ともなるまちづくりルール等についても地権者と共に検討・協議を行う。

*実際には、地区全体、ゾーン、モデル地区における検討は並行的に進む。

*上記の検討により、(谷中地区に関する)景観計画の改定に向けた素案が用意できうる。

4-4-3. 景観誘導施策の決定

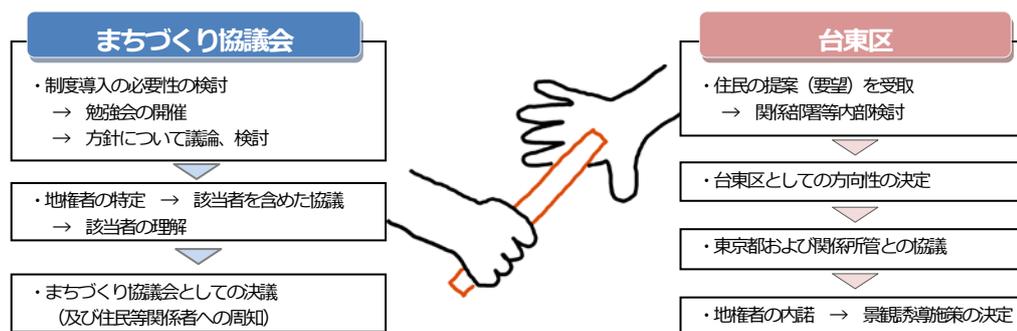
景観部会および作業部会の中で景観形成方針案や景観誘導施策案が十分検討された後は、次のような展開が想定される。

<まちづくり協議会（住民側）が主体的に行うこと>

- ・制度導入の必要性や実現可能性について議論し、これまでの検討案に対する理解を深めつつ、街づくり協議会としての方針を検討する。
- ・住民の合意が必要な施策を導入する場合、実現可能性を探るため、適用区域内の地権者の特定を行い、該当者の理解を得る。（*景観計画に係わるガイドライン等の緩やかなものであれば、同意までは必要としない）
- ・景観形成の方針や景観誘導施策に関してまちづくり協議会としての決議を採る。

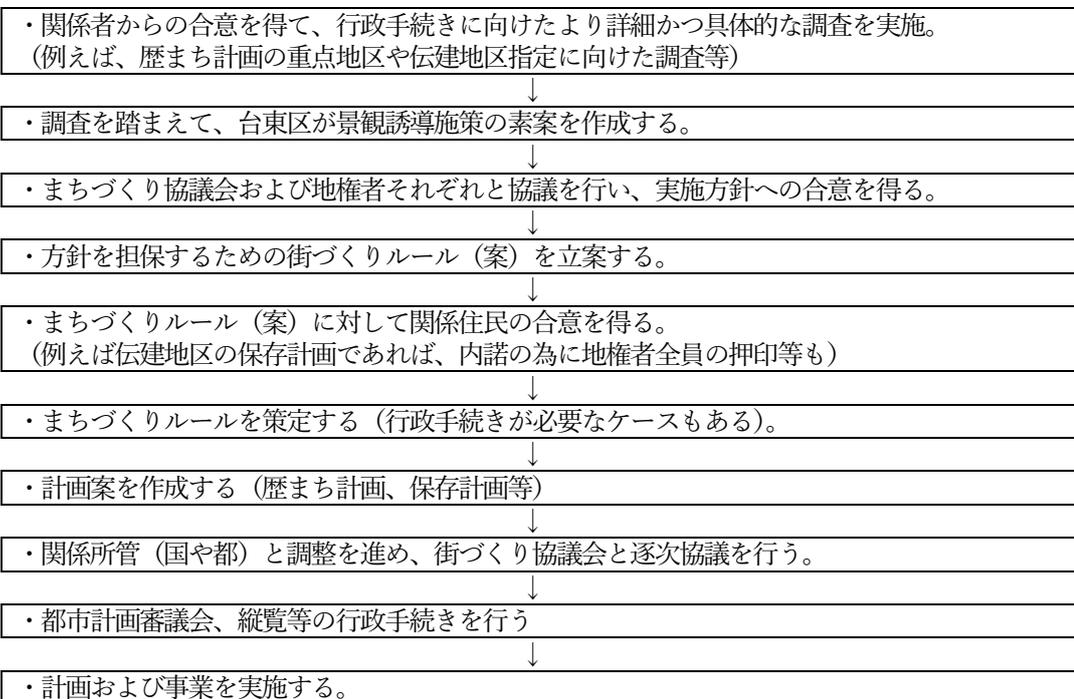
<台東区が主体的に行うこと>

- ・まちづくり協議会の決議が住民等関係者に周知された後に、台東区が住民の提案を受け取る。
- ・提案（要望）を受けて台東区としての方向性を決定する。
- ・台東区と東京都および関係所管との協議を進める。
- ・地権者から内諾を得て、着手する景観誘導施策を決定する。



4-4-4. 施策の実施に向けて

上記の決定を受けて、台東区を中心として施策の実施に向けた次のような展開が想定される。



*各制度の施行までのプロセスについては前節3項内の表「谷中地区景観誘導のための主な諸制度の整理と適用の想定」を参照のこと。台東区のみで進められる景観計画に関する施策については、国との協議を必要とせず、上記項目より簡略なものとなる。