

谷中地区景観形成に係る建築物等詳細調査および
景観形成ガイドライン素案策定支援業務委託
報告書

令和3年3月
台東区

□目次

0. 本業務の目的と内容	
0-1. 業務の目的.....	1
0-2. 業務の内容.....	2
1. 谷中地区景観形成ガイドライン素案策定支援	
1-1. 谷中地区景観形成ガイドライン素案の策定支援.....	7
1-2. 景観形成ガイドライン策定に必要な住民等の合意形成支援.....	10
1-3. 景観形成ガイドラインを活用するための助成メニュー検討.....	30
1-4. 景観計画見直しに向けた検討.....	31
2. 谷中地区の景観形成に係る建築物等の抽出と保全方策等の検討	
2-1. 谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等の抽出.....	35
2-2. 景観保全に取り組むべきエリアの抽出.....	79
2-3. 保全を図る建造物の保全に必要な制度・方策.....	85
3. 谷中地区まちづくり協議会景観部会運営支援	
3-1. 谷中地区まちづくり協議会景観部会等の運営支援.....	95
3-2. 部会報告書のまとめ.....	98
4. 次年度以降の取組について	
4-1. 次年度以降の進め方の検討.....	103
4-2. 令和3年度以降の景観部会運営に関する検討.....	106

谷中地区景観形成ガイドライン素案（別冊）

経年建物（寺社建造物）調査報告書（別冊）

別添資料

- (1) 景観部会配布資料
- (2) 景観部会記録
- (3) 町会長ヒアリング記録
- (4) アンケート調査票
- (5) アンケート調査結果
- (6) 写真募集の結果
- (7) ワークショップ配布資料
- (8) ワークショップの意見結果まとめ
- (9) 環境色彩調査結果
- (10) リスト対応写真

0

本業務の目的と内容

0. 本業務の目的と内容

0-1. 業務の目的

●谷中地区における景観形成の取組み

台東区では、自然環境や地形と、人々の生活や活動が融合する事で形作られてきた地域文化の表れである独特の情景を醸し出した風格ある都市景観にさらに磨きをかけるため、区民の生活を基調としながら、新旧調和した台東区らしい景観を創造していく事を目指している。

そのため、台東区景観計画では谷中地域を景観育成地区に指定し、寛永寺や谷中霊園などの寺町を基調としながら、豊かな緑や低層の町並み等が調和した懐かしい下町風景、坂道、生活密着型の商店街等の資源・特性を活かした景観づくりを進めている。

●防災まちづくりの取組み

谷中地区（谷中一丁目～七丁目および上野桜木一、二丁目）は、ほぼ全域において震災・戦災の被害が比較的小さく、台地部には江戸期からの寺社地の集積があり、低地部には現在も昔ながらの下町情緒が残っている。その反面、墓地を除いて地区の広範囲において老朽木造住宅が密集し、防災性の向上が喫緊の課題となっている。そこで、安全安心な市街地の形成を目指し、谷中二・三・五丁目地区では平成14年度より密集事業を開始し、道路・公園等の都市基盤整備や不燃化建替えを促進してきた。また、平成26年には同地区が「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」として東京都に指定されたため、戸建て建替え助成・除却助成等の建替え支援事業を拡充し、積極的に不燃化施策を展開している。

●まちづくり方針と地区計画の策定

上記施策を推し進めている中で、平成27年12月「都市計画道路の見直し方針〔日暮里・谷中地区〕」による都市計画道路3路線の廃止方針決定を契機に、谷中地区の特性を踏まえたまちづくりをすみやかに検討する必要性が生じた。平成28年度に谷中地区まちづくり協議会の協力を得ながら「谷中地区まちづくり方針」を策定し、平成29年度からは同方針に基づいた地区計画の策定に着手している。

●地区計画を補完する景観形成ガイドラインの必要性

地区計画では建物の高さの最高限度や壁面位置の指定等、防災性の向上を図りつつ、谷中らしい街並みの維持を図るための基本的なルールを定めている。しかし、寺社の緑と低層な住宅が調和して構成される谷中地区の特徴的な景観を残し、歴史・文化資源を活かしたまちづくりを進めるためには、地区計画で定める事項とは別に、まち並み維持の適切な手法や具体的な建築物の形態・意匠のあり方等の検討が必要であるといえる。さらに、地域住民からは、路地や木造建築物等を構成要素とする景観の保全・活用とまちの不燃化を一体化させたまちづくりの推進を要望する声もある。防災性向上を目指した地区計画説明会等において、「古い木造建築物や景観を保全する制度の創設について」の強い要望が住民等からあがり、計画策定の合意形成に当初予定より時間を要する要因となった。密集事業や不燃化特区制度で建替えを促進するだけでは、谷中の街並みの魅力を残すことは難しく、防災への理解もなかなか深まらないため、建物更新も進まない。

そのため、不燃化が必要な地区、点または面で保全する重要な建築物等を整理し、地区の特性等に応じたまちづくりを推進するなどの対応を検討する必要がある。密集事業の促進と谷中の美しい歴史的風土の維持の両立を意図した景観形成ガイドラインの策定を通じて、谷中らしいアイデンティティの育成が求められている。

●景観形成ガイドライン素案の策定に向けて

このような状況を踏まえ、平成30年度・令和元年度には、建築後50年を経過した木造建築物のリスト化や悉皆調査を実施するとともに、谷中地区まちづくり協議会に景観部会を立ち上げ、景観形成ガイドラインのあり方や方向性について検討を進めてきた。

本業務では、これまでの取組みを継続させ、木造密集地域としての防災上の課題を前提としながら谷中地区の特性・文化的資源を活かした景観のあり方を検討し、その維持向上を実現する谷中地区景観形成ガイドライン素案の策定を支援することを目的とする。真に保全・保存を図るべき建築物等を整理し、不燃化促進と景観保全を両立させたまちの将来像を住民等と共有したうえで、その後の防災まちづくりの計画への反映を目指すものである。

0-2. 業務の内容

本業務は、令和元年度までの取組みと地域の特性と意向を踏まえ、景観形成ガイドライン素案の策定を行う。本ガイドライン素案策定にあたっては、台東区景観計画との連携や整合を図りながら行うものとする。

また、これまでの成果である経年建築物や寺社地内の歴史的建造物リストを基に、価値基準を設定した上で谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等（以下、景観の特徴を示している建築物等）および、その度合いが高いものを抽出する。その上で、不燃化促進の状況や本地区の景観特性や景観の特徴を示している建築物等の分布状況等を踏まえ、景観形成を特に優先的・重点的に推進するエリアを景観保全に取り組むべきエリアとして抽出し、その価値を説明するストーリーの構築や支援方策などの検討を行う。

さらに、まちづくり協議会景観部会を通じて地元住民との意見を集約し、地域の課題のうち、景観が関係する事案については、継続可能で発展的な方策が図れるよう部会運営をサポートしていく。なお、本業務を進める上では、新型コロナウイルス感染拡大防止策を講じながら、実施することとする。

1. 谷中地区景観形成ガイドライン素案策定支援業務

(1) 谷中地区景観形成ガイドライン素案の策定支援

谷中地区で共有される景観の概念を定義し、地域特性を前提とした上で景観部会における地域住民等の意向を踏まえつつ、谷中らしい景観を実現する建築物や環境の考え方、新築や改修時における誘導の方向性などを検討し、素案として取りまとめる。

(2) 景観形成ガイドライン策定に必要な住民等の合意形成支援

景観部会の意見を把握し、アンケート調査やワークショップ、まち歩きなどの手法を用いるな

どして住民意向の把握方法や、説明会等の合意形成手法を検討し、その手順をロードマップとして整理する。また、庁内及び台東区景観審議会の意見を聞くとともに、ロードマップに則り、住民の参加や合意形成を図りながら景観形成ガイドライン（素案）を策定する。

(3) 景観形成ガイドラインを活用するための助成メニュー検討

景観形成ガイドラインに沿ったまちづくりの実現に向け必要となる、新築や改修時における助成制度や相談窓口の設置等、景観形成ガイドラインを活用するための区が実施可能な支援方法について検討する。

2. 谷中地区の景観形成に係る建築物等の選定と保全方策等の検討

(1) 谷中地区の景観の特徴を示している建築物等の抽出

平成30年度調査により現存が確認された経年建築物と令和元年度調査により確認された寺社地内の歴史的建造物を対象に、価値基準の設定または価値付けのための詳細調査を専門の見地から実施し、その価値を評価する。その上で、谷中地区の景観の特徴を示している建築物等を抽出し、さらに、その度合いが高いものを抽出する。

(2) 景観保全に取り組むべきエリアの抽出

谷中地区の景観の特徴を特に示している建築物等を核とし、景観の特徴を示している建築物等の「群」を活かした景観形成を重点的に推し進めるエリアを景観保全に取り組むべきエリアとして選定する。その際には地区の特性や群としての関係性、景観の特徴を示している建築物等と併せて文化財や保護樹木等を考慮して選定し、各地区の景観的価値を説明するストーリーを構築する。

(3) 谷中地区の景観の特徴を特に示している建築物等の保全に必要な制度・方策の検討

谷中地区の景観の特徴を特に示している建築物等の保全のために必要となる補助制度について検討する。防災の強化が求められる木造密集地域に位置するものに対しては、耐火・耐震性能を強化しながら保全するための方策を検討する。

3. 谷中地区まちづくり協議会景観部会運営支援

(1) 谷中地区まちづくり協議会景観部会等の運営支援

景観部会（6回程度）における検討資料の作成と各回会議録作成、学識経験者等の外部講師による講義の開催（1回程度）等の景観部会に係わる会議運営全般を支援する。

(2) 令和3年度以降の景観部会運営に関する検討

本年度の景観部会における検討結果および運営を踏まえ、令和3年度以降の景観部会のあり方やその運営方法について提案する。

4. 次年度以降の取組について

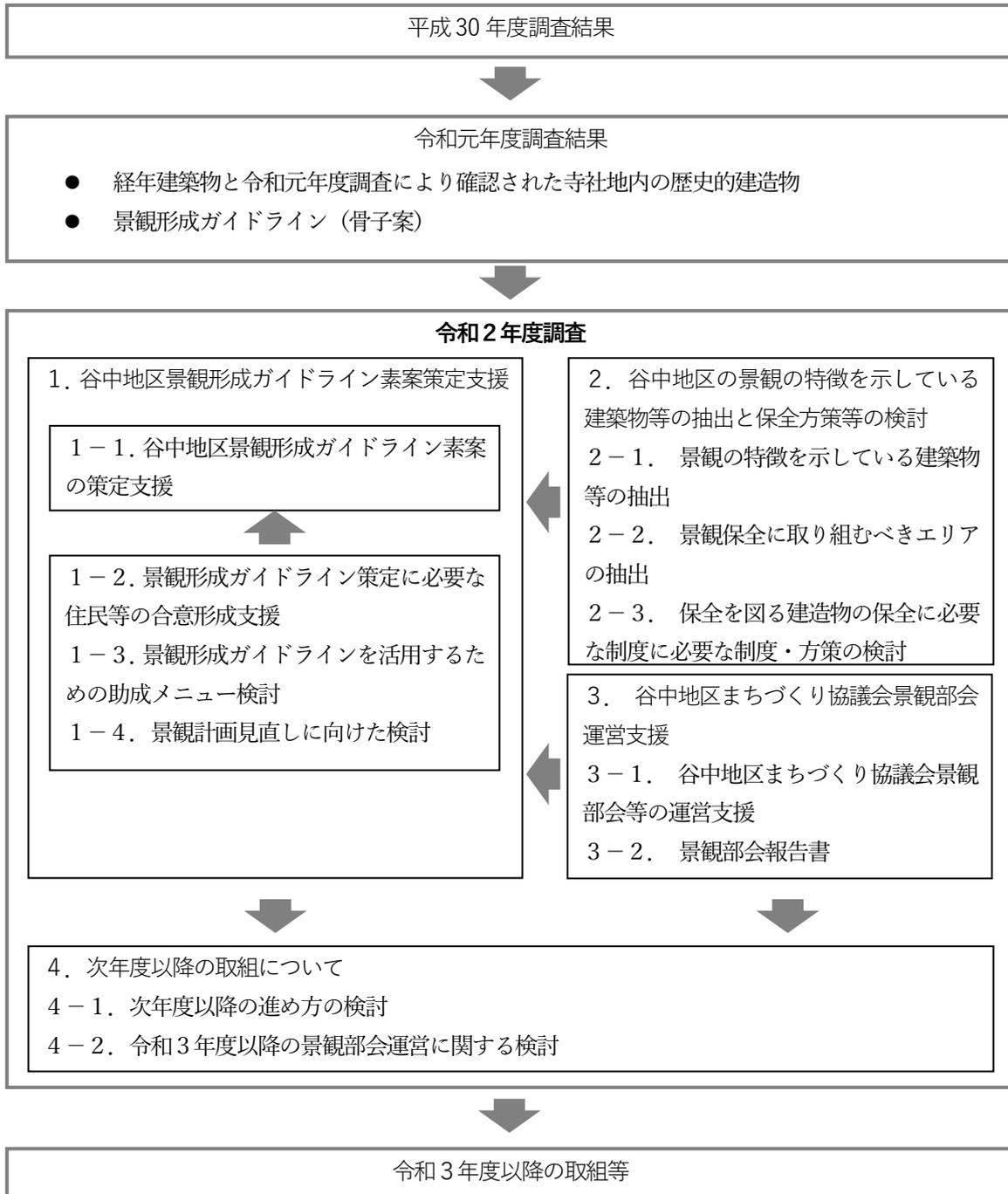
(1) 次年度以降の進め方の検討

上記、1.～3.の結果を踏まえ、景観形成ガイドラインの決定や谷中地区の景観の特徴を特に示している建築物等の保全・活用方策等を進めるうえで必要な施策、検討事項、概略スケジュール等を取りまとめる。

(2) 令和3年度以降の景観部会運営に関する検討

本年度の景観部会における検討結果および運営を踏まえ、令和3年度以降の景観部会のあり方やその運営方法について提案する。

調査のフロー



谷中地区景観形成ガイドライン素案策定支援

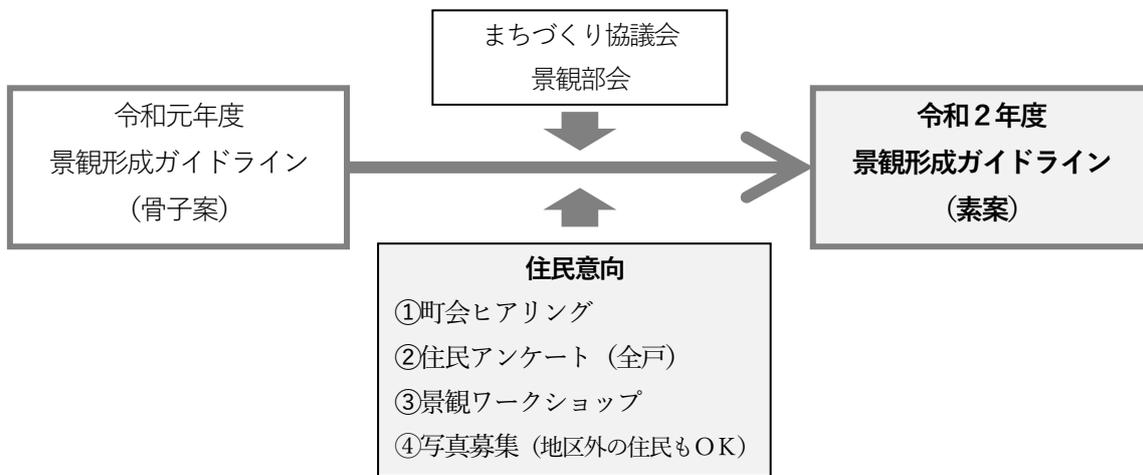
1. 谷中地区景観形成ガイドライン素案策定支援

1-1. 谷中地区景観形成ガイドライン素案の策定支援

1-1-1. 地域住民等の意向を反映させた策定プロセス

景観部会の意向等を踏まえ、景観形成ガイドラインの策定に必要な住民意向として、①町会ヒアリング、②住民アンケート、③ワークショップを次の通り行った。また、地区外の住民意向については、新型コロナウイルス対策も考慮し、写真募集を行うこととした。

これらの意向を景観部会へ反映させながら、景観形成ガイドライン素案の検討を進めた。



景観形成ガイドライン（素案）の策定プロセス

住民意向の把握方法と概略スケジュール

区分	8月	9月	10月	11月	12月
①町会ヒアリング	←→				
②住民アンケート		←→			
③景観ワークショップ				①	②
④写真募集		←	→		

1-1-2. 谷中らしい景観を実現する建築物や環境について

谷中らしい景観を実現する建築物や環境について、既往計画の目標を踏まえて整理する。

■谷中地区まちづくり方針

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、地域活力と落ち着きある暮らしが調和したまちづくりの実現

■台東区景観計画（景観育成地区：谷中地域）

【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
- 2 敷地やオープンスペースの緑を増やし、潤いある景観づくり
- 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
- 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

【景観形成方針】

- 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。
- 2 潤い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。
- 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。
- 4 街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がないように、デザインを工夫します。

■地区計画

【目標】

『谷中地区まちづくり方針』に基づき、特徴ある既存のまち並みの維持・保全に配慮しながら1～3の取組みを進め、

地域活力と落ち着きある暮らしが調和したまちづくりと防災性向上の実現を目標とします。

- ①寺院や住宅地が調和した地域特性を活かした住環境の更なる向上を図ります。
- ②誰もが安全で安心して谷中を巡ることができる環境づくりを進めます。
- ③老朽木造建築物の不燃化建替えを促進しながら狭あい道路の改善等を図り、防災性の向上を図ります。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

- 1 建築物等の外観のデザインは、谷中地区の歴史や文化、地区のまち並み景観に配慮したものとする。
- 2 建築物等の色彩は、原色を避け、まち並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
- 3 屋外広告物や屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする

●谷中らしい景観を実現する建築物や環境の考え方

- ・地形、空、緑、地割り（町割、道路割、敷地割り）を守り、活かす
- ・寺町としてのつながりや一体化を醸成する
- ・長らく育んできた歴史や文化を継承する
- ・賑わいと住まいとしての落ち着きを維持する
- ・路地が残り・散歩が楽しめ、歩きやすい歩行空間、安全に歩けるまち
- ・個の存在感と周辺との調和のバランスを考慮する
- ・新旧が調和したまち並みを形成する

●新築や改修時における誘導の方向性

- ・敷地分割を避け、間口が6 m以上の確保に努める
- ・周囲や通りに開かれて、表情を持った外観とする
- ・落ち着いた色彩や伝統的な配色・素材を継承する
- ・視線をある程度ふさぎつつ、完全に閉鎖しない塀、生垣とする

1-2. 景観形成ガイドライン策定に必要な住民等の合意形成支援

1-2-1. 町会ヒアリング

景観部会の意向等を踏まえ、長らく地域にお住まいの方として、町会長へのヒアリングを実施した。その概要は次のとおりである。

●対象

- ・景観部会に参加されていない7町会の町会長
→谷中初四町会、谷中真島町会、谷中親和会、天王寺町会、天茶親交会、谷中町町会、東桜木町会

●実施概要

- ・8月5～7日、谷中防災コミュニティセンターで実施

●ヒアリング項目

①谷中の景観・まちの姿と変化

例：景観・まちの姿、コミュニティ、外部からの転入者や出店者との関係

②住み続ける上での課題と思われること・ケース

例：経年建物の維持・補修の困難／相続等による土地や建物維持の困難

③今後の意向

例：まちとして守っていききたいこと、次世代に伝えて（継承）いききたいこと



●ヒアリング結果概要

1. 谷中の景観・まちの姿と変化

●景観・まちの姿（谷中らしさ等）

- ・ 建物の密度が低く、緑が多い。谷中の財産として、寺町を残していけると良い。また、夜にはお店が閉まり、辺りが暗く静かなのも谷中の良さ（谷中町）
- ・ 寺の景観は残していくべきものと思う。全体的にはあまりおかしなものは無いが、部分的に配慮していないのではないかと思われるものもある（谷中親和）
- ・ 谷中は大きなマンションやスーパー、ガソリンスタンド等、周りに圧迫感を与えるものがないことが良さだと思う（谷中親和）
- ・ 谷中らしさは、（漠然としているが）「下町っぽい」「坂がある」というのが地域の特徴だと思う。崖や坂からの夕日が良く見える（真島）
- ・ 大名時計屋敷は、谷中とも思えない空間が広がっている（真島）
- ・ 谷中霊園の桜並木が谷中らしさ・天王寺らしさだと思う（天王寺）
- ・ 土日になると人出が多くなる。人が訪れる理由は、谷中がほっとする場所であり、癒しがあるからだろう（初四）
- ・ 緑が豊かなことが町会の最大の特徴であり、緑の中で息を吸っていると、健康に良いように感じる（天王寺）
- ・ 家の周辺は静かで、秘境のように取り残された場所である。天王寺と鉄道に囲まれたエリアは、芋坂が道路として抜けなかったため、車があまり来ず静かで良い（天王寺）
- ・ 霊園の東西に住宅があるが、別れているという感じではなく、霊園を中心にまとまっております、オアシスのような場所である（天王寺）

●景観・まちの変化

- ・ あまり空襲を受けず、昔からほとんど景観が変わっていないが、言問通り沿いの大きなお屋敷がマンションに変わってしまった（東桜木）
- ・ 事業者が入るような広さの土地はなく、小さな個人住宅が建替えられる。相続時に売却して出てしまい、他所の土地から来る人も多い（真島）
- ・ 住宅所有者は高齢者が多くなっており、古い住宅は残しているのではなく建替え出来ない（初四）
- ・ いずれ借地権を売ることになり、所有者が変わり全然違う人が来る。路地園芸が盛んできれいであるが、今後はなくなってくる可能性もある（初四）
- ・ 子ども世代が戻ってこない事を心配している。40～50代で外に家を持っていると帰らないだろう。祭りがあれば一時的に戻ってくる家庭もある（初四）
- ・ 谷中銀座はもはや地元の人が買い物する場所ではなくなった。土地は地元の人が持っているが、商売よりも賃料収入の方が安定しているので商店街が変わらざるを得ない状況になっている（初四）
- ・ 都市計画道路があることで簡単に建替えられなかった事をマイナスと捉えていたが、建替えできないことでまち並みが守られたと思うようになった（谷中町）

- 都市計画道路が廃止され、道路を拡幅しなくなったことには賛成だが、3-4階が建つようになるのは心配である（天茶）
- 谷中は木造建物が大部分を占める。いきなり3階建てよりも高い建物ができてしまうのは環境保全として避けたい（天茶）
- 分譲マンションが景観を理解して建てているのかわからない。所有者が変わった場合、高さや景観などへの配慮がなされているかどうか（谷中親和）
- 自宅の横が旧ガソリンスタンドであり、何になるのか非常に心配である。ホテル、マンション、コンビニは谷中にそぐわないと思うので避けてもらいたい（天茶）
- 今は開発が落ち着いているが、今後どのような建替えが起こるかはわからない。売買や建替えの際に、町会にも声をかけてもらいたい（東桜木）
- 桜の寿命は50年~70年で、今の桜並木は自分が20代のころに植え替えたものが成長したものである。桜並木が失ってしまうのではないかと危惧している。今後、植え替えなければならないのではないかと（天王寺）
- 防災上の問題もあるかもしれないが、谷中には木造の風情がよいだろう。鉄筋コンクリートのアパートは谷中には合わない（天王寺）

●コミュニティ、外部からの転入者や出店者との関係

- 昔は近所の人同士の様子を知る機会が多く、また日中、住民がまちなかにいることで防犯の役に立っていた（谷中親和）
- 新しい住民が来ると町会に声をかけてくれるし、昔ながらの感じを残した住まいにしている（谷中親和）
- アパート形式になっている住宅もあり、昔から住み続ける人が多い。ただし、子どもが大きくなると出て行ってしまふことが多い（天王寺）
- 町会の範囲が南北に長く、谷中銀座の南北で住んでいる人たちも異なる印象がある。北側は裕福な家庭が比較的多い印象があり、また新しい住宅が多く、マンションもできている（初四）
- 町会は12組の持ち回りで桜まつりや餅つき等の世話役をやっている（東桜木）
- 彫塑館通りはメインストリートとしての意識があり、朝の6時にはお店やお寺が開いている（谷中親和）
- 若い世代の新住民は、町会に入ってくる人もいる。大学の留学生や勤めている外国人が谷中に住みたいと言って、移り住む方もいる（真島）
- 新しい住民に、できる限り町会役員で挨拶に行き、町会活動の大事さを話し、無理強いではなく理解して入ってもらえるよう努めている。しかしワンルームマンションは挨拶に行きにくく、コミュニケーションがとりにくい（東桜木）
- 防災や景観に関しても、住民・所有者の意識が無いことが問題（初四）
- 谷中を好きで訪れてくれる方を、地元が排除しようとする考えは理解できない。谷中は繁華街ではなく人が全く訪れなければ寂しい場所だと思う（谷中親和）
- かつては祭りを一致団結して催していたが、20年前には担ぎ手がいなくなり、大学や祭り研究会に声をかけて開催していた。子どもたちは楽しみにしているので、大人

も頑張っている (天茶)

- 外の人達にまちが愛されていることを知り、価値があることに気づいた。今は少し古いものでも大切にしたいと思うようになった (谷中町)
- 若い人に「良いまちだ」と言ってもらえると自信になる (谷中町)
- 住んでいると気づかないが、まわりからはこんな良いところがあるのかと思われているようだ。こんな静かな場所があったのかと驚く観光客も多い (天王寺)

2. 住み続ける上での課題と思われること・ケース：経年建物の維持・補修の困難／相続等による土地や建物維持の困難

- 子どもたちが親の面倒を見れず、介護施設に入る資金のために家を売る老夫婦の世帯もある (谷中町)
- 子ども (相続人) が複数人いると、遺産相続のために敷地を売却して現金化することもある (谷中町)
- 古くからのお店でも、子ども・跡継ぎが居ないところは今の代でお店を仕舞い、売ってしまうのではないか (谷中町)
- 高齢者が一人で暮らしている住宅もあるが、その方が亡くなったときにどうするかは心配である (真島)
- 地価はどんどん上昇しており、相続税が負担になって売却され、外部の方が入ってくる (天茶)
- 一概に言えないが、古い建物をそのままの形で、新たに住むのは難しいと思われ、今の持ち主に古い建物を残せと言うのは厳しいかもしれない。アトリエ等として利用するのは良いかもしれない (谷中町)
- 木造を遺ってほしいという気持ちはあるが、火事や地震などの防災面を考えると難しいとも感じる (真島)
- 木造密集地域のため、直下型地震が来たら全滅ではないかと危惧している (初四)
- 緑が少なくなっている (天王寺)
- 墓地内の石塔を倒すなどの恐れがあるため、大きくなったシイの木を切った。樹木と墓地をどう共存させるかというところが問題である (天王寺)

3. 今後の意向：まちとして守っていききたいこと、次世代に伝えていききたいこと

- 谷中の景観について、みんな急激な変化は望んでいない。今のまま大きな開発がなければよいと思う。ホテル等が出来ると困る (天王寺)
- 町会は緑が多く、緑や並木は財産である。桜並木を残していききたい (天茶)
- 了ごん寺、天王寺、安立院にイチョウの木がある。寺と樹木の共存は難しいが、対応を決めておかねばならないと考えている。墓地は永遠になくならないが、自分になっても樹木は残るようにしたい (天王寺)
- 北町緑会の築地塀の周辺の静かな雰囲気が良い (ホテルが出来てしまうのは残念)。瑞林寺の前の通り、ヒマラヤ杉、大名時計屋敷など等を含めた一帯が谷中を代表する場所だろう (天茶)

- 高齢化が進み、年間で40人程亡くなっている。高齢者が住宅を所有しているが、住み手がいなくなり、第三者に売却されるのが一番心配である。住み手の子供たちが戻ってこないため、これから10年ぐらいまでに、ガラッと変わってしまうかもしれないと感じる（初四）（谷中町）
- 住民に谷中に住んでいる意識を持ち続けてもらうために、寺の努力も必要だと思う。寺にとって最も大事な本堂を住民に開放して、家族と接するように住民と接し、谷中での住み方について発見する場として提供してはどうか（谷中親和）
- 若い人が谷中に住みたいということ自体は歓迎したい。谷中は文化的な人が住んでいた場所であり、地元には敬意を払って暮らしていた。そのような方であれば歓迎である（天茶）
- 第三者が入ってくるとこれまでと違う建物が建つことがある。特に住宅メーカーは、お願いをしても採算優先で一切聞き入れてもらえないようなので、住宅メーカー等が配慮してくれるルールがあると良い。また、今の建築技術なら、外見は古い建物でも機能はハイテクという事も可能かもしれない（谷中町）
- 建替えの時に、色合いなどに配慮する必要があるかもしれないが、何のために何をするか、というところがわからなくなっている（初四）
- 彫塑館通りはメインストリートであり、歩行者や自転車にとっての不便もあるので、無電柱化してほしい（谷中親和）
- 桜並木では都が無電柱化を推進しているはずだが、電柱が4本残っている。景観上みっともないので無電柱化を実施してもらいたい（天茶）
- 集まりやすい、参加しやすいという雰囲気づくりが何より大事だと思う。地域に関わることで心が穏やかになり、自然と景観に対する思いなどが育まれていくと思う（天王寺）
- 来訪者が来ることはよいが、受け皿がないと地元には迷惑が掛かる。町会では岡倉天心記念公園の公衆トイレまでの案内板を作成した。また、お店の前などに来訪者のためのお休み場所やベンチもあった方がよいと思う（初四）

1-2-2. 住民アンケート

住民の方が思う、谷中地区の景観の現状と今後必要な取組み等を把握することを目的として、全戸を対象とした住民アンケートを実施した。なお、本アンケートの結果概要は、回覧板を通じて住民に周知を図った。

アンケートの概要は次の通りである。

●対象

- ・谷中地区の全住民※商業のみの方は除きます

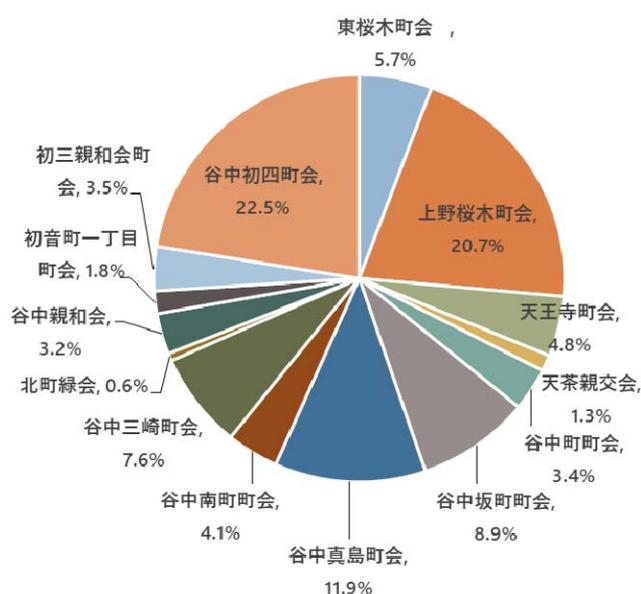
●実施方法

- ・ポストイングによる配布、郵送による回収

●アンケートの回答

- ・配布数：5,897 通（ポストイング配布期間9月17日(木)～19日(土)）
- ・回収数：1,517 通（回収率 25.7%）

町丁目	配布数	回収数	回収率
上野桜木一丁目	785	211	26.9%
上野桜木二丁目	535	134	25.0%
谷中一丁目	452	129	28.5%
谷中二丁目	1,003	221	22.0%
谷中三丁目	1,635	389	23.8%
谷中四丁目	252	82	32.5%
谷中五丁目	481	127	26.4%
谷中六丁目	171	50	29.2%
谷中七丁目	583	133	22.8%
無回答・無効回答	—	41	
合計	5,897	1517	25.7%



谷中地区 景観まちづくりアンケート調査票

問1 谷中地区の印象について、①～⑥の当てはまるものをそれぞれ1つ選んで、番号に○印をつけてください。

① 住み心地が良い	1. そう思う	2. ややそう思う	3. あまり思わない	4. 全く思わない
② 自然が豊か	1. そう思う	2. ややそう思う	3. あまり思わない	4. 全く思わない
③ 歴史を感じる	1. そう思う	2. ややそう思う	3. あまり思わない	4. 全く思わない
④ まち並みが良い	1. そう思う	2. ややそう思う	3. あまり思わない	4. 全く思わない
⑤ 個性や風情を感じる	1. そう思う	2. ややそう思う	3. あまり思わない	4. 全く思わない
⑥ 賑わいを感じる	1. そう思う	2. ややそう思う	3. あまり思わない	4. 全く思わない

問2 あなたが谷中地区に対して感じる近年の変化について、当てはまるもの全ての番号に○印をつけてください。

「その他」を選んだ場合は、() 内に具体的な内容をお書きください。

1. 地域に合わない店舗が増えた	2. 歴史や風情を感じる建物が減った	3. 通りのにぎわいが減った
4. 空き家や空き店舗が増えた	5. 住民の交流や挨拶が減っている	6. 緑が減った
7. 住宅地の落ち着きや住み良さが低下した	8. まち並みに合わない高さや色の建物が増えた	
9. 子どもの遊び場や地域住民が気軽に行ける場所、親しみを感じる場所が減った		
10. その他 ()		
11. 特にない	12. わからない	

問3 谷中地区の好きな場所、次の世代にも守ってほしい場所と、その理由を下欄にご記入ください。

【谷中地区の好きな場所、次の世代にも守ってほしい場所】
【その場所を選んだ理由】

問4 日常生活の中で谷中らしい風景を感じるのはどんな場面ですか。当てはまるもの全ての番号に○印をつけてください。「その他」を選んだ場合は、() 内に具体的な内容をお書きください。

1. 低層住宅地の落ち着きがある風景	2. 商店街などに人々が多く集まり、賑わいを感じる風景
3. 住民同士があいさつや交流しあう風景	4. 緑や坂道などの自然や地形を感じられる風景
5. 寺院が多く残る寺町としての風景	6. 昔からの店舗や建物、門扉、蔵などが残る歴史が感じられる風景
7. 朝倉彫塑館や岡倉天心居宅跡、小規模なアトリエや店舗などによる文化が感じられる風景	
8. その他 ()	

問5 今後、谷中地区で景観づくりを進めるためにどのような取組みが必要だと思いますか。**当てはまるもの全ての番号**に○印をつけてください。「その他」を選んだ場合は、()内に具体的な内容をお書きください。

1. 住宅の庭先や店先の緑化を促進する	2. 寺院や古い建物、門などを保全し、歴史が感じられるようにする
3. 店舗などの賑わいづくりを進める	4. 地域の資源や住民が良いと思う場所の情報発信をする
5. 壁面や門扉、看板などに周囲に配慮した素材などを使い、落ち着いたまち並みづくりを進める	
6. 住民交流の居場所づくり、地域活動などを促進し、人の交流による風景づくりを行う	
7. 通りや坂道などの眺めの良い場所を保全する。または、新しい眺めの良い場所を創出する	
8. 谷中地区独自の建物や外構部、色彩、古い建物の保全などの制度やルールをつくり、現在の街並みを守る	
9. その他 ()	

問6 あなたについて**当てはまるものをそれぞれ1つ**選んで、番号に○印をつけてください。

「その他」を選んだ場合は、()内に具体的な内容をお書きください。

①性別	1. 男性	②年齢	1. 20歳未満	2. 20歳代	3. 30歳代	4. 40歳代			
	2. 女性		5. 50歳代	6. 60歳代	7. 70歳代以上				
③お住まいの場所	1. 上野桜木一丁目	2. 上野桜木二丁目	3. 谷中一丁目	4. 谷中二丁目	5. 谷中三丁目	6. 谷中四丁目	7. 谷中五丁目	8. 谷中六丁目	9. 谷中七丁目
	④家族構成		1. 一人暮らし	2. 一世代(夫婦、兄弟のみ)	3. 二世世代(親と子)	4. 三世世代(親と子と孫)	5. その他()		
⑤住宅の種類	1. 持ち家(一戸建て)	2. 持ち家(マンション)	3. 賃貸住宅(マンション・アパートなど)	4. 間借り(下宿、シェアハウスなど)	5. その他()				
	⑥谷中地区での居住年数		1. 5年未満	2. 5~9年	3. 10~14年	4. 15~19年	5. 20年以上		
⑦谷中地区の地域活動の参加状況	1. 地域活動(地域のイベント、交流活動、ボランティア活動、町会活動など)に参加している		2. 町会活動のみ参加している		3. 地域活動にはほとんど参加していない		4. その他()		
	⑧今後の居住意向		1. 住み続けるつもりである	2. できれば転居したい	3. 近々転居する予定である	4. その他()			

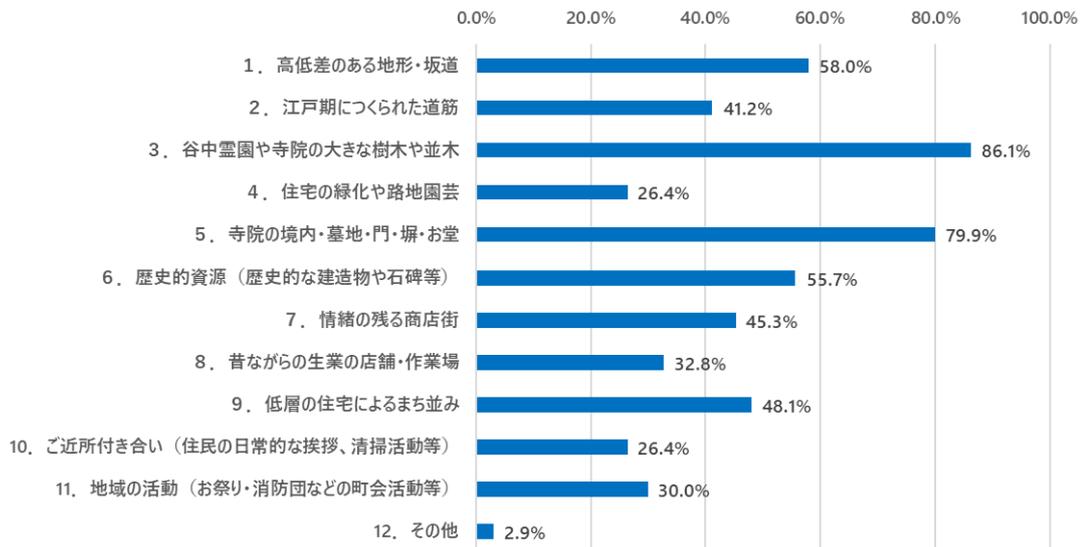
◆今後、コロナ禍の状況を踏まえて、谷中地区の景観づくりに関するまち歩きとワークショップの開催(今年秋頃)を検討していきたいと考えています。**参加希望について、番号に○印をつけてください。**

1. 参加する	→	1. に回答された方は、お名前とご住所をご記入ください。	
		【お名前】	【ご住所】
2. 参加しない			

以上で終了です。ご協力ありがとうございました。同封の返信用封筒に入れ、ポストに投函ください。

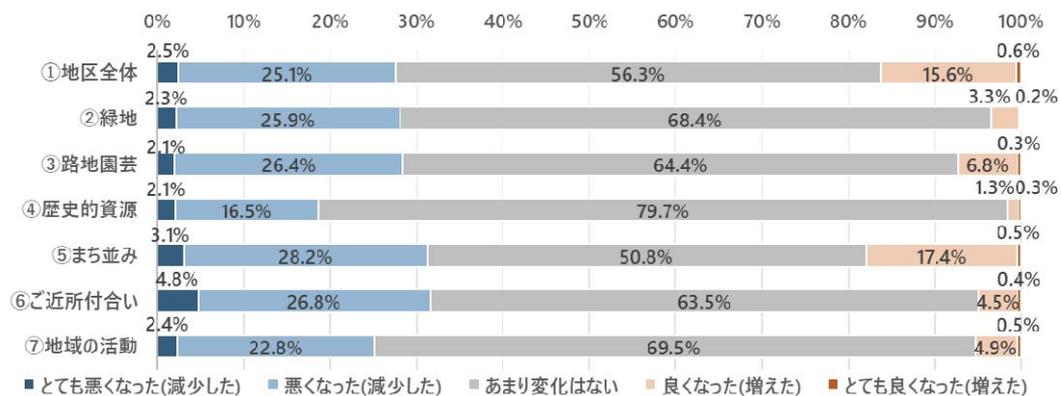
●現在の谷中地区の景観を特徴づけている要素はどのようなものだと思いますか（複数回答可）

谷中地区の景観を特徴づけている要素として『3. 谷中霊園や寺院の樹木や並木』の割合が最も高く、次いで『5. 寺院の境内・墓地・門・塀・お堂』の割合が高くなっています。



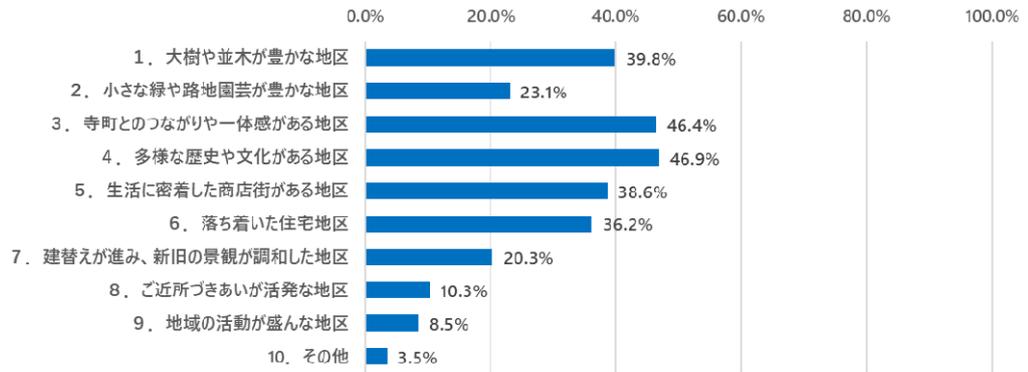
●過去10年間における谷中地区全体や景観の要素は、どのように変化したと感じますか。

全ての項目において『あまり変化はない』の割合が高くなっています。また、①地区全体と⑤まち並み以外の項目は『良くなった』『とても良くなった』の割合が特に低くなっています。



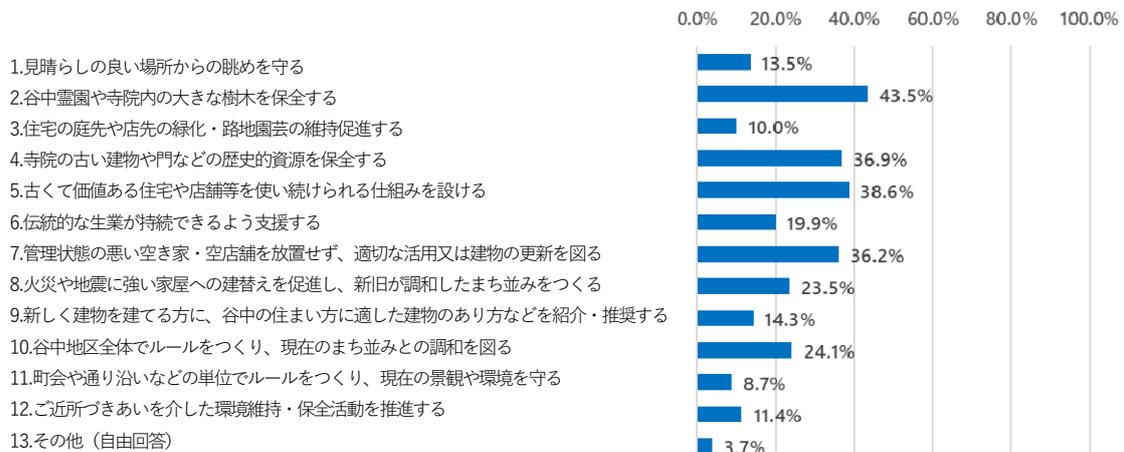
●将来的に「望ましい谷中地区の姿」はどのようなものでしょうか。(3つまで回答可)

将来的に「望ましい谷中地区の姿」として、『4. 多様な歴史や文化がある地区』の割合が最も高く、次いで『3. 寺町とのつながりや一体感がある地区』の割合が高くなっています。



●今後、谷中地区で景観まちづくりのためにどのような取組みが必要だと思いますか。(3つまで回答可)

景観まちづくりのための取組みとして、『2. 谷中霊園や寺院内の大きな樹木を保全する』の割合が最も高く、次いで『5. 古くて価値ある住宅や店舗等を使い続けられる仕組みを設ける』の割合が高くなっています。



1-2-3. ワークショップ

●ワークショップの開催概要

景観に関する住民の意向を直接聞く機会として、ワークショップを開催した。参加者はアンケートを通じて公募した。ワークショップは2回に分けて開催し、谷中地区の景観特性や課題を共有し、今後の景観まちづくりを考える機会とした。

図表 ワークショップの開催概要

開催日時	参加者	テーマ	検討事項等
11月29日(日) 9:30-15:30	21名	谷中地区の景観特性 と課題を共有する	谷中の代表と思う景観とお住まいの近くのおすすめ景観について、その特性、課題等の意見交換 (グループワーク・まち歩き)
12月12日(土) 13:30-16:00	20名	谷中地区の今後の景観まちづくりを検討する	まち歩きを振り返り、今後の景観まちづくりの方向や景観形成ガイドラインについての意見交換(グループワーク)



●第1回ワークショップでの意見概要

参加者に谷中の代表と思う景観、お住まいの近くのおすすめ景観、気になる（問題と感じる）場所を挙げていただき、その情報を共有した上で、現地の確認（まち歩き）を実施した。

図 谷中の代表と思う景観

区分	主な意見
地形	<ul style="list-style-type: none"> 上野台地の上にある（地震の被害も極めて小さかった）
坂道、眺め	<ul style="list-style-type: none"> 三崎坂（日常的によく利用し、両側に樹木） 三浦坂（大名時計博物館～ヒマラヤ杉が良い） 富士見坂・諏方神社（眺めを守ることが重要）
谷中霊園	<ul style="list-style-type: none"> 桜並木、墓地と大きな木、五重塔跡（再建したい）等
寺院	<ul style="list-style-type: none"> 季節感（門松、山門前にある標語） 常に清掃されている、清潔感がある オープンスペース、空の広さ
商店街	<ul style="list-style-type: none"> 谷中銀座（ゆうやけだんだん、生ビール） よみせ通り（暮らしに密着した店） へび道（古い建物を活用した小さなお店）
主要な通り	<ul style="list-style-type: none"> 朝倉彫塑館通り（賑やかになりつつある） 善光寺坂（言問通り）、不忍通り～上野桜木交差点まで（昔からのお店、歴史あり） 上野公園～藝大～霊園～日暮里駅へと続く道（散策路）
住宅地の路地	<ul style="list-style-type: none"> 迷路のような楽しさがある
施設等	<ul style="list-style-type: none"> 朝倉彫塑館、谷中小学校（建物形態が特徴的） ヒマラヤ杉とみかどパン

お住まいの近くのおすすめ景観

区分	主な意見
古い建物等	<ul style="list-style-type: none"> ●古い建物（リノベを含む） <ul style="list-style-type: none"> ・大名時計博物館、野田家井戸、長屋（美容室いと他）、改修された HAGISO や「荘」がつく古い建物（木賃住宅）、カヤバ珈琲、上野桜木あたり、SCAI THE BATH HOUSE 等（建物は古いですが、店構えや販売物が現在の谷中らしい） ●地域の歴史や成り立ちを伝えるもの <ul style="list-style-type: none"> ・石屋さん、花屋さん（花重さんなど） ・和菓子屋さん（こんなに集積しているエリアはない。店先の花などから季節も感じられる・賑わいにも寄与している）
寺院	<ul style="list-style-type: none"> ・築地塀、加納院の赤い山門、養傳寺の壁、安立寺の竹塀
主要な通り	<ul style="list-style-type: none"> ・キッテ通り、へび道（古い建物を改修した商店）
公園等	<ul style="list-style-type: none"> ・岡倉天心公園（地域にゆかりがある、平櫛田中の彫刻） ・初音の森（広がりを感じられる空間、夜の森影と空と月） ・谷中保育園とイチョウ
路地等	<ul style="list-style-type: none"> ・路地と植木の鉢植え（生活の息吹が感じられる）
心象的なもの等	<ul style="list-style-type: none"> ・お地藏様 ・子供達の元気に遊ぶ声や音、鐘の音、藝大生の練習音

気になる（問題と感ずる）場所

区分	主な意見
まち並み	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層の建築物（多様性が失われまち並みが均一的になる、既存のまち並みからスケールアウト、眺めを阻害）
商店街	<ul style="list-style-type: none"> ・よみせ通り（個人商店が減り、観光客向けの店舗が増えた） ・彫塑館通り（車が多く通りづらい、あぶない） ・店舗の店先の設え（古くて素敵なお店なのに店先が無機質で残念）
接道部	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽やプランター等で道を狭めていて、道路を占有 ・谷中銀座（観光商業化し、休日混みすぎて通れない。イトインがなくはみ出し過ぎ）
広告物・サイン	<ul style="list-style-type: none"> ・通りに面する店舗の屋外広告物の規模や色彩が景観を阻害 ・谷中霊園の花見禁止サインが大きく、デザインされていない
住宅地の路地	<ul style="list-style-type: none"> ・時々観光客が大声で歩いていることがある
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客のマナー（ゴミやたばこのポイ捨て等） ・賃貸住宅のごみがカラスにばらまかれている ・空き家、空き地（+不法投棄） ・全体的に道が狭く、電線・電柱が多い ・防火対策が必要 ・民泊 ・歩行者の安全性（車両の通行量やスピード、かき氷屋さんの周辺は交通が危ない）

●第2回ワークショップでの意見概要

第1回ワークショップの成果を踏まえ、谷中の個性や魅力や谷中地区の将来像、誘導したい景観の要素、景観まちづくりのアイデアについて意見交換した。

谷中の個性、魅力

区分	主な意見
緑豊かな鐘の鳴るまち	<ul style="list-style-type: none"> 寺院の多い寺町であり、静かで、樹木もそこに住む生き物も多い。鐘や生き物の音が静かなまちに響く。
落ち着いたあるまち	<ul style="list-style-type: none"> 夜の静けさや路地（道路が狭いこと）やお寺が多いことが落ち着きにつながっている
静けさと賑わいが両立したまち	<ul style="list-style-type: none"> 寺院・霊園の静けさと商店街の賑わいがある
個人商店が多いまち	<ul style="list-style-type: none"> 古くから続く店や個人商店が多く、チェーン店が少ないことが特徴であり魅力である。 古い建物を活かした新店舗が多い。まちに対する想いや先人の想いを引き継ぐスピリッツが感じられる。
圧倒的に空が開けたまち	<ul style="list-style-type: none"> 他の地区と比較しても、圧倒的に空が開けている
その他	<ul style="list-style-type: none"> 移り住んできた人にも挨拶する習慣があるように、住民同士のつながりを感じることが谷中の良さ

谷中の将来像

区分	主な意見
谷中の町の形を守る	<ul style="list-style-type: none"> 坂（地形）と空を守る。 町割、道路割、敷地割を維持する（ただし拡幅を否定しない）。
寺町である事を意識した景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> 寺町とは、ということを考え、あり方を共有する。 昔からの谷中の景観であったものを重視する。新しい建物には節度を持たせ、新旧の建物や店舗のバランスをとる。 風情、落ち着いたある景観づくり。 観光客のゴミ捨てにもマナーを守ってもらい、節度ある雰囲気をつくることが重要。 通りごとに観光客の注目度が異なるため、通りの特性に合った沿道環境づくりができると良い

谷中の将来像

区分	主な意見
子供たちが住み続けたいと思えるまち	<ul style="list-style-type: none"> 今住んでいる子供たちが、これからも住み続けていきたいと思える街にしたい。
住まうものの環境としてのあり方を大切にする	<ul style="list-style-type: none"> いこいの家、初音の森など、地域住民の交流の場を大切にする。 不特定なかかわり人口（学生等？）が増えすぎないように、チェーン居酒屋の出店を抑制。 生き物の環境として、野良猫を大事にする。
歩きやすい歩行空間、安全に歩けるまち	<ul style="list-style-type: none"> 通過交通がなく、歩行者が歩きやすい道路環境になってほしい。 生活者と来訪者が多い現状、歩いて移動する機会が多いため、歩行者が安全に歩けるまちを目指したい
路地が残り・散歩が楽しめるまち	<ul style="list-style-type: none"> 裏路地がちゃんと残り、散歩を楽しめるまち。 それぞれの場所に歴史がある。各所に名所名物の説明があると良いのではないか。
賑わいと住まいとしての落ち着き	<ul style="list-style-type: none"> 表はおらがまちとしての自慢できる空間（にぎわいなど）、裏は住宅地としての落ち着きがある空間（住民しか入れない、非商業系エリア）を目指していきたい 住宅と商業、住民と観光客の共存・共栄を実現する。
歴史を生かし、新旧の建物が調和したまち並み	<ul style="list-style-type: none"> 古いものや懐かしいものが重層的に残るまち。古い建物（長屋等）を継承する。 近現代の様々な建物やすまい方が重層的に残っている。このように「近現代の生活様式を知る町」は東京には他にないのではないか。 路地や古い街並み、新旧の建物が残り、誰もが懐かしさを感じるまち。 時間の流れを感じられるまち 高い建物は建てない（6階以上?） 寺町は1,4,5,6丁目にあり、路地・住宅地・商店街がある2,3丁目との違いを活かせると良い。 歴史資源・地域資源をどう活かすかが重要。地区内には、八軒長屋、幸田露伴旧居、芸術大、渋沢栄一等の著名人の墓等があり、これまでの地区の歴史的過程を示すことも効果的なのではないか。 お寺・お墓、を中心として、新しくもそれらと調和するように作られたレトロモダンなまちのイメージがよいのではないか。
谷中らしさを意識した建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に漆喰や無垢材等、天然素材が使われている住宅が谷中らしさの要因の一つと思う 現在は新しい建物もあり、リフォームも進んでいる。新しい方へのお願いとして谷中らしさを意識して建ててほしいと思う。
新しい人がチャレンジできるまち	<ul style="list-style-type: none"> 古い建物にスタートアップを入れる。例えば藝大生も資産の1つである。 その際に、まちの歴史や人と人との付き合い方をレクチャーすると良い。

誘導したい景観の要素

区分	主な意見
建物の外観等	<ul style="list-style-type: none"> 和風な建物でも通りに合うものと合わないものがあり、和風でなくても周囲に配慮しているといえる外観をわかりやすく示せると良い。 新築の建物でもすだれをかけて修景するなど、通りに対して配慮されたものを推奨したい。
建物の素材・色彩	<ul style="list-style-type: none"> 周囲に配慮した建物を増やすよう、建物の色や材質・質感等のルールをガイドラインに位置付ける。 漆喰や無垢材など自然素材を使うようなルールを作ってはどうか。 三崎坂の建物は夕日や朝日に当たるが、それらにあう素材や色彩をもった建物にしてはどうか。
古い建物・リノベーション	<ul style="list-style-type: none"> 古い建物を積極的にリノベーションして活用する。 若い世代がチャレンジできるようにしたい。 古い建物は、外観は守り、室内は改修しても良いという基本ルールがあると良い
道路空間	<ul style="list-style-type: none"> 千駄木小学校前のように、舗装をきれいにしたり電線地中化や十分な歩道の確保で歩きやすい通りにしたりすることが、通りの魅力として重要ではないか。 歩道への植栽のはみ出し防止、歩行者の安全性の確保等による歩きやすさの確保が必要。
広告物・サイン	<ul style="list-style-type: none"> 通りごとに、看板の向きや色・大きさを統一できると良い。 サインや看板は必要以上に大きくしたり目立つものにしてしまうとなく、効果的に認識されるよう、伝わるデザインにできると良い。 公共サインは、デザインが不統一な状況がみられるため、地区のイメージ戦略としても、色やフォントなどの共通フォーマットがあると良い
植栽、緑、塀	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティの形成を図る意味でも、軒先植物園のように、植物名の掲示に支援が出ると良い 努力しないと残らない緑に対して支援を行う。 塀は防災的にも対応が必要であり、生垣に変えていく必要がある。

景観まちづくりのアイデア

区分	主な意見
古い建物の活用	<ul style="list-style-type: none"> • 税制上の優遇や改修に必要な経費の一部支援など、古い建物を壊させない支援策があると良い • 古い建物のバンク制度を創設し、大家さんや不動産屋さんにアクセスできる仕組みがあると良い • 古い建物のリノベーションした空間を地域住民が使用できる仕組みが欲しい。例えば、区が施設を購入して、住民の意向を聞きながら、シェアキッチンやワークスペースとして活用できると良い。
住民同士の交流の創出	<ul style="list-style-type: none"> • 住民同士の交流が増えれば、住みやすく、清潔なまちになると思う。
景観建築賞等の選考と作り手の声を共有	<ul style="list-style-type: none"> • よいものを地区で共有するためには、住民も参加して良いものを探し、表彰する仕組みがあると建築主や設計者のモチベーションもアップする • これに合わせて、新築やリノベを実施した作り手の声をくみ上げ、それを共有することが大切
ルールのある在り方	<ul style="list-style-type: none"> • ある程度のルールは必要。きついルールではなく緩いルールが必要だろう。 • 誘導するけど規制しないという程度がよい。人を排除しないルールがよい。
地域の歴史を聴く、知る機会	<ul style="list-style-type: none"> • まち歩きで景観部会の方の話が聞けてとても良い機会だった。新しい住民が地域の歴史を聴く、知る機会が持てるようにすることが大切である
交通環境の改善・向上	<ul style="list-style-type: none"> • 路地に通過交通を入れないようにできないか。 • 今後レンタルサイクルが増えることを想定し、自転車の交通マナーの向上や、サイクルポートの景観への配慮に取り組んだ方が良いのではないか。
観光客のマナーの向上	<ul style="list-style-type: none"> • 観光客の路地への侵入防止、ゴミ捨て等のマナーの向上のために、サインの設置や周知の取り組みが必要。 • 通りのゴミを減らす取り組みが必要。

1-2-4. 大事にしたい谷中の景観写真募集

地域の住民や来訪者が大事にしている谷中の景観を明らかにするため、区ホームページや谷中コミュニティセンター・日暮里駅へのチラシ配布などを通じて、「大事にしたい谷中の景観写真募集」を実施した。その概要は次の通りである。



大事にしたい「谷中の景観」の写真募集

大事にしたい
谷中の景観
写真募集

大事にしたい「谷中の景観」の写真を募集しています！

谷中まちづくり協議会 景観部会ではそれぞれの方が大事にしている「谷中の景観」をこれからも守っていくために、景観形成ガイドラインの検討を進めています。谷中地区にお住いの皆様や、谷中地区に来られる方が大事だと感じている「谷中の景観」はどんなものでしょうか？

皆様が考える「大事にしたい谷中の景観」の写真をぜひお寄せください。ご提供いただいた写真を景観形成ガイドラインの検討に役立て、何らかの形で皆様にもご紹介する予定です。

●周知方法

- ・写真募集の案内チラシをアンケートに同封
- ・区のHPに特設リンクを掲示（HPを作成済）
- ・区役所やコミュニティセンター棟に案内チラシを設置
- ・ツイッターおよびインスタグラムを設置

●募集期間

- ・2020年9月15日～11月末日まで

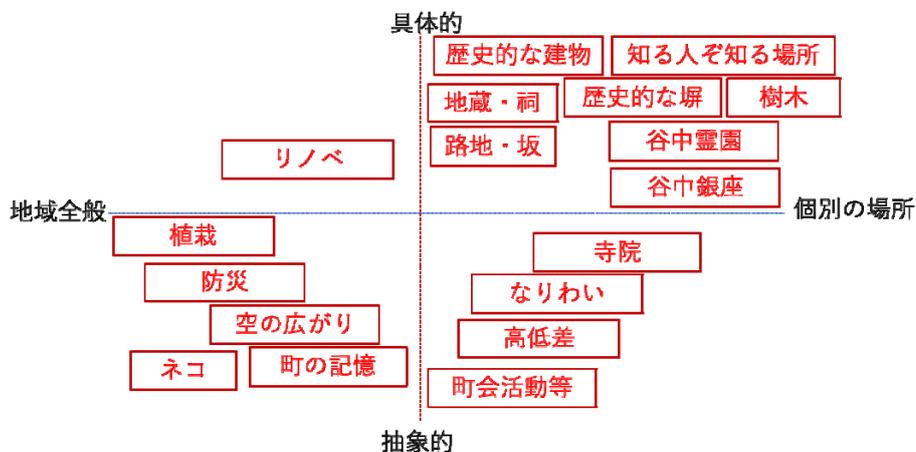
●募集する写真の条件

- ・谷中地区でご自身が撮影した写真であること。
- ・写真ごとに撮影場所が概ね特定できるタイトルを付けてください。
- ・写真ごとに「大事にしたい」「いいな」と感じる理由（50文字以内）を付けてください。
- ・概ね5年以内に撮影した写真であること
- ・どなたでも、何枚でも投稿可能です。

●応募方法

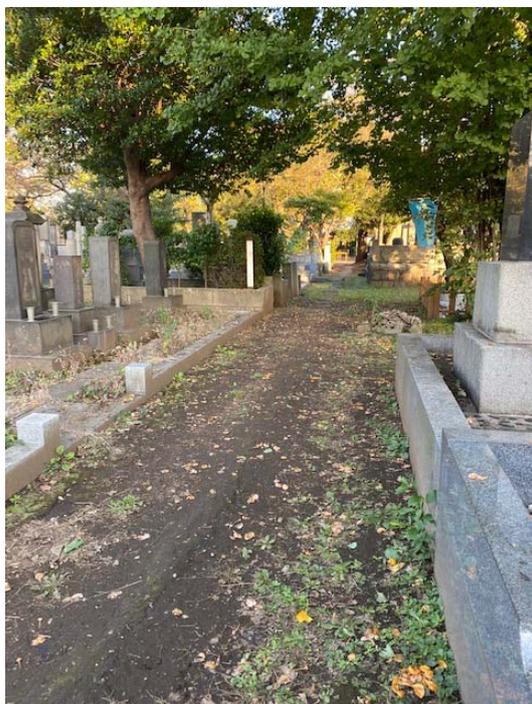
- ・Eメール送付、郵送、持ち込み、SNS

この結果、合計77枚（メール13名+アンケートに同封1名、インスタ2名）の写真を受け取ることができた。応募写真は次のようなものがあり、次のような関心が読み取れた。



「谷中霊園の銀杏」

都内23区で銀杏の香りで秋を感じられる自然を大事にしたい



「谷中7丁目から見た朝焼け」

夕焼けだんだんの夕焼けに負けてない！



「玉林寺の盆踊り」

赤ちゃんからお年寄りまで色々な人たちが和やかにお祭りを楽しんでいる風景。谷中の『新参者』が一人でふらりと入っても、すんなり溶け込めるところが心に残りました。



1-3. 景観形成ガイドラインを活用するための助成メニュー検討

景観部会においても、想定していない建築物が出てきた時の対応方策や、景観を守っていくための仕組みや体制等について意見が出されていることを踏まえ、景観形成ガイドラインを活用したまちづくりの実現に向け必要となる、助成制度や相談窓口の設置や支援方法について検討する。

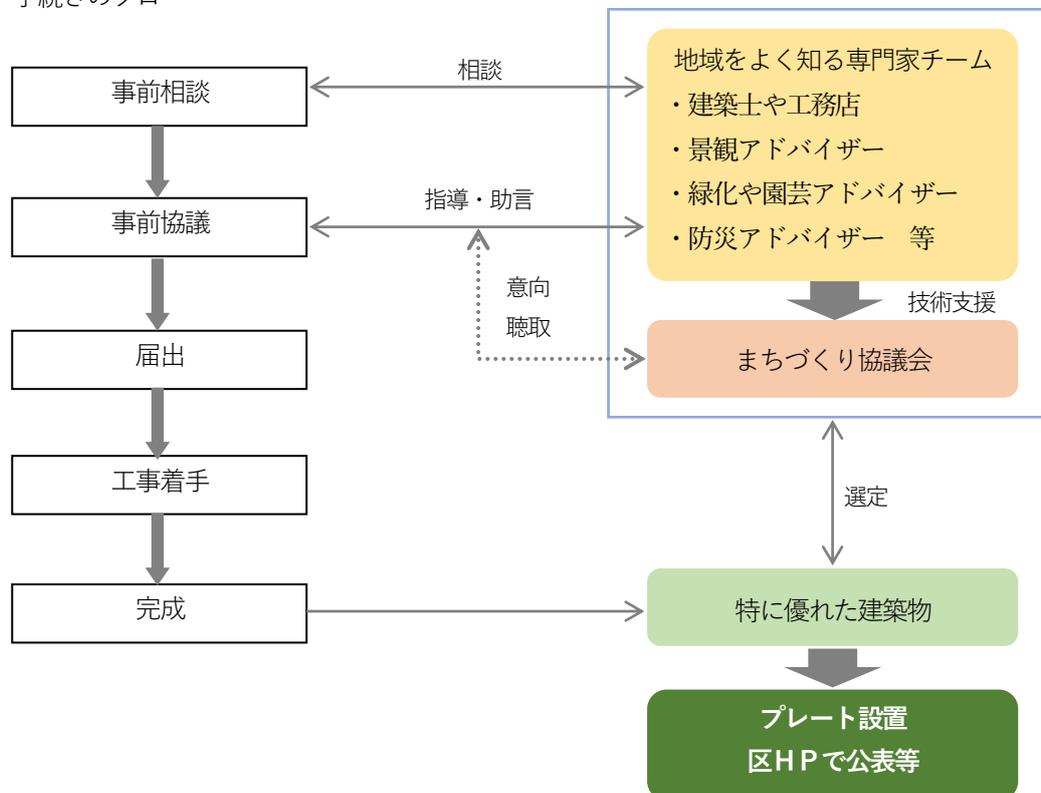
1-3-1. 専門家チームの編成と相談、指導・助言体制の構築

町会ヒアリング等では、今後、相続を契機として土地が売買され、地区外から移住する人が増える可能性が示唆された。このような動きに対して、景観形成ガイドラインを的確に運用するためには、地域を良く知る建築や景観、防災や緑化等に関する専門家チームを組織し、多様なニーズに応えることが考えられる。例えば、事前相談を受け付け、建築計画等の相談に乗ったり、事前協議の際には、技術支援や指導・助言を与えられるように関わるのが効果的であると考えられる。

1-3-1. 特に優れた建築物の選定・公表・支援

毎年、まちづくり協議会や住民などにより、新築の建築物のうち、特に優れた外観デザインを有し、地域の景観形成や防災性能の向上に寄与しているもの等を選定し、プレートの設置や区HP等で公表し周知を図る。また、これら建築物に対して、助成（上乗せ補助等）するなども考えられる。

手続きのフロー



1-4. 景観計画見直しに向けた検討

1-4-1. 景観計画の区域区分

現在、台東区景観計画において、谷中地区の大半のエリアは「景観育成地区」に区分されているが、谷中1丁目及び上野桜木1丁目の一部は「景観形成特別地区（上野恩賜公園）」に含まれている。

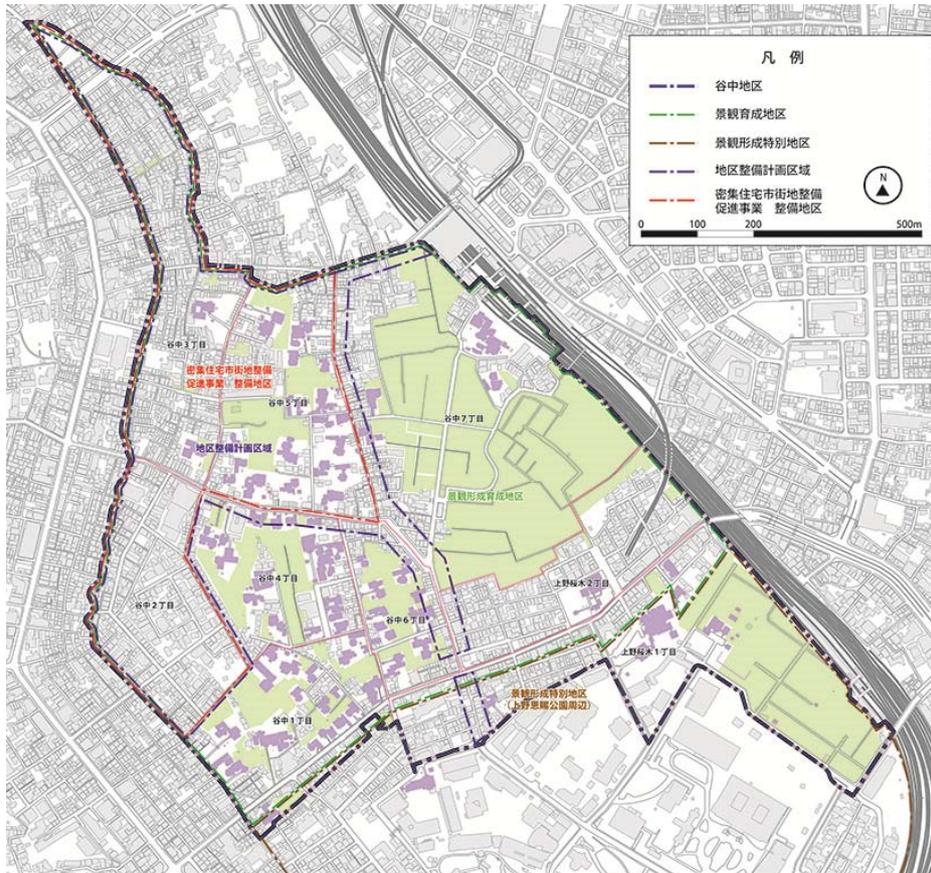
また、届出が必要な建築物の規模は、景観育成地区は高さ10m又は延べ面積500㎡以上、景観形成特別地区は高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上となっている。

景観計画の位置づけ等

区分	概要	地区指定の理由等	届出が必要な建築物の建築の規模
景観育成地区	地元住民が主体となって個性を高め積極的に景観形成を図る地域で、その地域の景観の構造やイメージを明確にし、その地域にあった景観の形成を推進することは、台東区の質や魅力の向上につながります。	谷中地域は、地形の変化に富んだ地域で、坂道と随所に見晴らしや空間の広がりを感じられ、また、寺社や谷中墓地などの名所・旧跡や朝倉彫塑館などの文化を感じられる施設が点在しており、今も生活を感じることのできる地域です。これらの環境を活かしながら、住民主体に地域の現状を踏まえた景観形成を図ることが重要となります。	高さ10m又は延べ面積500㎡以上
景観形成特別地区	台東区全域に統一的に景観施策を展開するのではなく、より効果的に台東区の個性を高める地域から積極的に景観形成を図ることで、台東区の景観の構造やイメージを明確にし、その地域にあった景観の形成を推進することは、台東区の質や魅力の向上につながります。	上野恩賜公園は、水辺や緑、公園内の寛永寺や弁天堂などの歴史的資源、国立博物館や西洋美術館などの文化的資源が集積しており、これらの資源を活かした景観形成が重要です。	高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上



台東区景観計画の区域区分



谷中地区の景観計画の指定範囲等

1-4-2. 建築物の階数

谷中地区の建築物の階数は、2階建てが約56%と過半を占め、高さ10m以下（3階建て以下）は約95%を占めている。

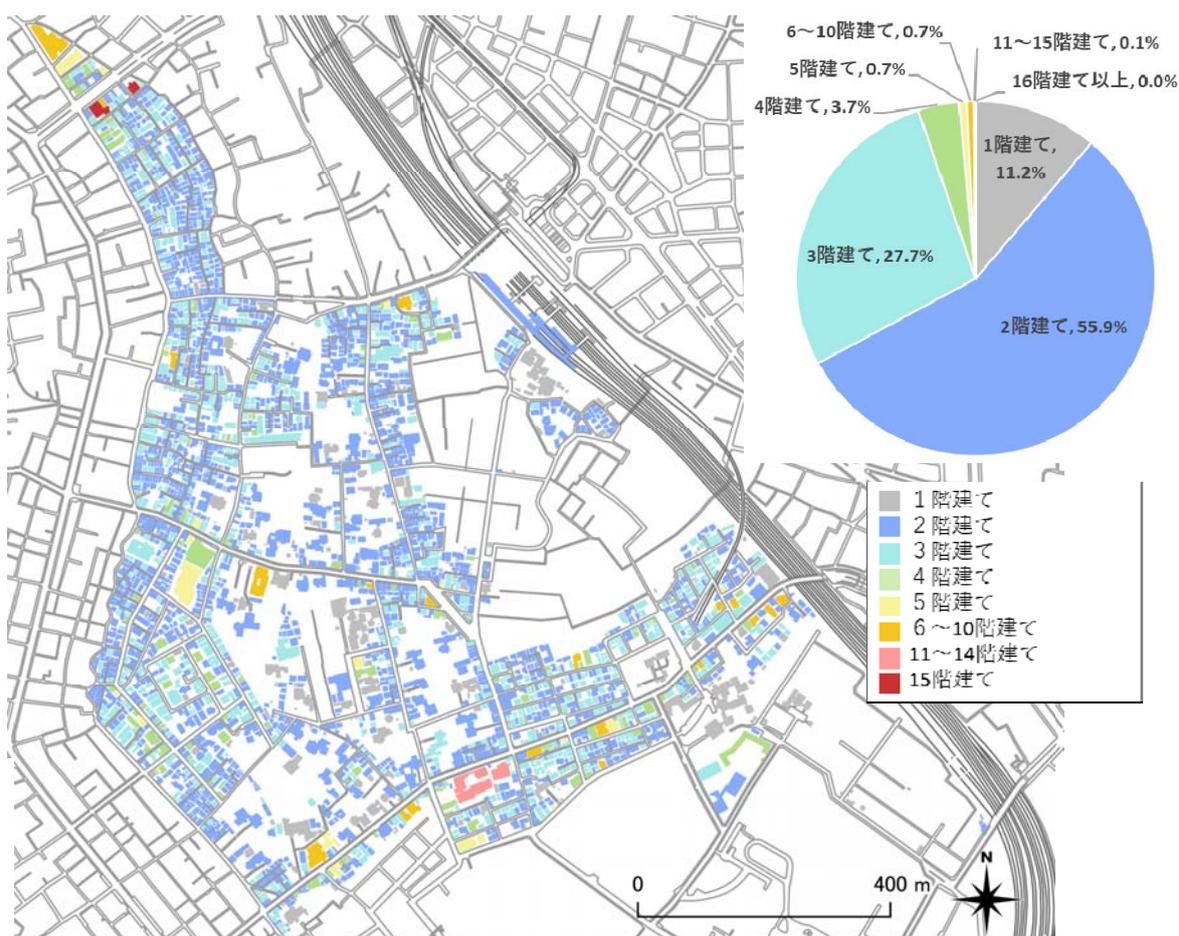
1-4-3. 協議・届出が必要な建築物

●地区計画の届出が必要な建築物の範囲

地区整備区域内に位置する建築物の新築は、その規模を問わず届出が必要であるが、地区整備区域外の建築物は届出の義務は生じない。

●景観条例に基づく協議・届出が必要な建築物の規模

景観育成地区内では、高さ10m又は延べ面積500㎡以上であることから、高さ10m以下（3階建て以下）の建物の全てが延べ面積500㎡以下であると仮定すると、協議・届出が必要な建築物は5%程度となる。



建築物の階数（出典：平成28年都市計画基礎調査結果）

1-4-4. 景観計画見直しに向けた検討

現在の地区計画及び景観計画の制度では、景観形成ガイドラインの適用は地区整備計画区域内に限定される。仮に、景観計画の届出が必要な規模に対して、景観形成ガイドラインを適用しても、ごく一部の建築物に限定される。

景観形成ガイドラインを谷中地区全域に適用するためには、景観計画見直しに向けて、次の事項の検討があげられる。

●景観計画の区域区分の統一

谷中地区の全域を景観育成地区（名称は現行の景観計画の名称を使用しているが、景観形成特別地区でも良い）とする。

●協議・届出が必要な規模の見直し

建築物の規模に関わらず、全ての建築物を届出の対象とするとともに、地区整備計画区域外であっても、景観形成ガイドラインを適用させることが考えられる。

全ての建築物	高さ 10m又は延べ面積 500 m ² 以上	高さ 15m又は延べ面積 1,000 m ² 以上
地区整備計画区域内	地区整備計画区域外	
景観育成地区		景観形成特別地区

: 地区整備計画・景観計画における届出が必要な規模の範囲(現状)

2

谷中地区の景観形成に係る建築物等の抽出と 保全方策等の検討

2. 谷中地区の景観形成に係る建築物等の抽出と保全方策等の検討

2-1. 谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等の抽出

2-1-1. 建造物調査の概要

(1) 目的と対象範囲

①目的

平成30年度調査により現存が確認された経年建物と令和元年度調査により確認された寺社地内の歴史的建造物を対象に、価値基準の設定または価値付けのための詳細調査（例：建造物の悉皆分類調査、寺社境内へ立入調査、建造物の歴史調査、所有者ヒアリング等）を専門的見地から実施する。その上で、谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等（以下、景観の特徴を示している建築物等）を抽出し、さらに、その中で特にその度合いが高いと認められるもの（以下、景観の特徴を特に示している建築物等）を抽出する。

②対象範囲

谷中地区全域

③対象建物

- ・経年建物（建築後50年程度経過した一般建築物および寺社建造物）

④景観の特徴を示している建築物等の抽出の考え方

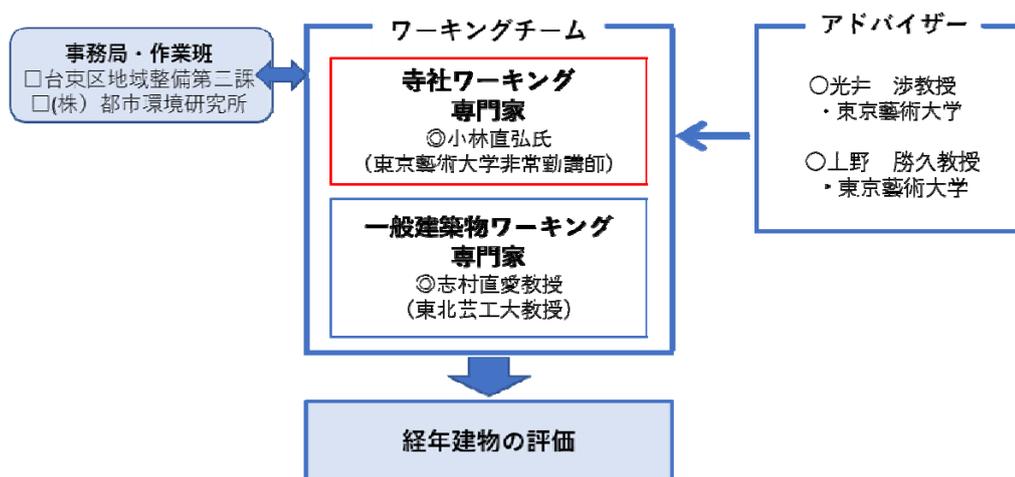
本調査における経年建物、景観の特徴を示している建築物等の抽出考え方を以下の表に示す。

経年建物と谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等の考え方

		経年建物	
		谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等 (景観の特徴を示している建築物等)	特にその度合いが高いと認められるもの (景観の特徴を特に示している建築物等)
築年数		・ 建築後 50 年以上	・ 建築後 50 年以上（主に戦前）
既往の指定との関係	—	—	・ 登録文化財や区景観重要建造物に指定されているものは全て含める
視認性	—	・ 通りから通常望観できるもの ※寺社建造物については境内から見られるもの	
意匠性・希少性・典型性のいずれかで価値が認められるもの	意匠	—	・ 意匠に工夫が施されているもの ・ 特に意匠性が高いもの
	希少	—	・ 谷中地区の歴史的な景観を鑑みて希少となっているもの ・ 特に希少性が高いもの
	典型	—	・ 谷中地区の典型的な建築形態を示すもの ・ 特に典型的なもの
残存度	—	・ 建築当時または、その建造物にとって重要な時期の姿を外観に残しているもの	
健全性	—	・ 構造的に危険なく維持されているもの	
所有者の同意との関係	—	—	・ 国登録文化財等の指定時に所有者の同意が得られる可能性があるもの
備考		<ul style="list-style-type: none"> ・ 典型性があるということだけでは木賃アパートは抽出対象としない ・ 戦前の建物形式を踏襲していないものは、指定等文化財の他は、基本的に抽出対象としない。 	

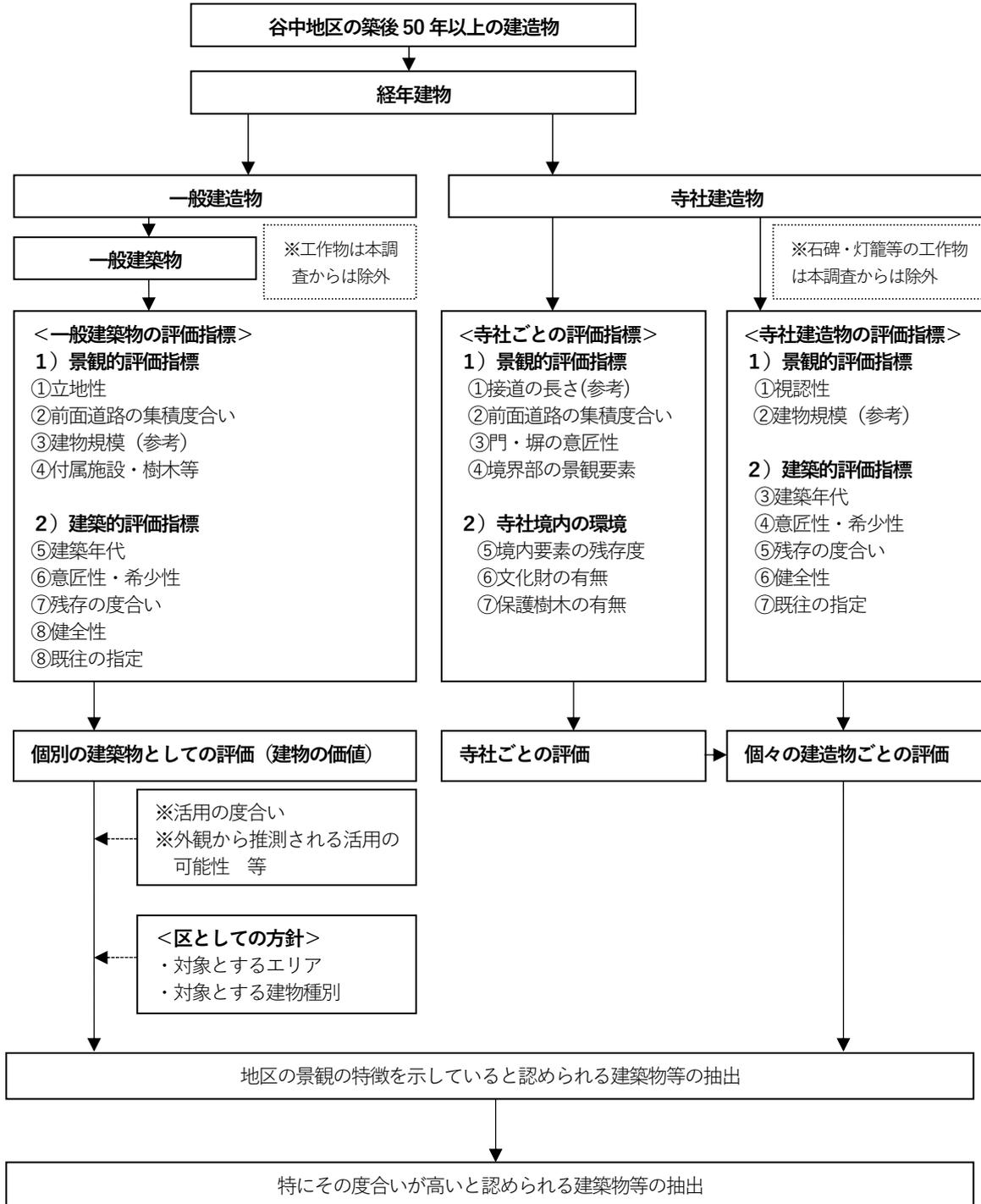
(2) 調査体制

本調査は、一般建築物のワーキングチームの専門家として志村直愛教授（東北芸工大）、寺社ワーキングチームの専門家として小林直弘氏（東京藝術大学非常勤講師）の協力を得て実施した。またアドバイザーとして東京藝術大学光井渉教授および同大学上野勝久教授に参画いただき、経年建物の評価指標等に意見を伺った。実質的な調査は作業班及びワーキングチームが行い、専門家やアドバイザーからの指導や意見を得ながら調査を進めた。



(5) 抽出フロー

抽出の流れは以下の通りである。



2-1-2. 経年建物（一般建築物）に関する調査、評価指標

（1）対象とする建築物

- ・登記簿によれば、築後 50 年以上経過した経年建物（一般建築物）は、登記簿情報によれば木造だけで谷中地区に少なくとも 850 件以上の建築物が存在するうえ、将来的に増加していくことが想定される。そのため、本調査では、上述の全てを調査対象としておらず、昨年度までの悉皆調査によりリスト化された経年建物*303 件を対象とした。

*本項では「経年建物」は経年建物（一般建築物）を指す。

（2）評価指標の考え方

谷中の建築物の特性として、まちの成り立ちや通りの性格に呼応した多様な年代・様式の建築物が混在している、修繕や改築をしながら当初形態から変化しつつも使われ続けている等、建築物ごとに異なる特性を持っている。単一の評価は難しいことから、多様な見方で評価が出来るよう、複数の評価指標を用意して経年建物を評価した。

多様な年代・様式の経年建物(一般建築物)のタイプ

1. 和風町家	公共の道路に面し、店舗機能と住宅機能をもつ伝統的都市型住宅。また、道路に面して建つ町家系の専用住宅もこの分類に含む。出桁造りや和小屋をもつ。長屋風に連結された町家を含む
2. 洋風町家	上記の町家のうち、通りに面して和小屋が見えず、道路に看板状の壁面が立ち上がりをもつもの。(看板建築)
3. 長屋	いくつかの小規模な住宅が横に連結して建てられた住居。道路に対して玄関が直接面している。当初形式で判断し、現在商業用途に転用されたものや分割されたものも含む。
4. 屋敷型住宅	門・塀で囲まれた敷地に庭があり、座敷が南面しているなど方位と強い関連性をもつ。主に上野桜木一・二丁目や谷中二丁目に位置する。
5. 独立型住宅	敷地いっぱいに建てられた上記の形をもたない木造住宅。小規模の前庭を持つものはこれに含む。道路に対して直接入口を持たないもの。
6. お茶屋	谷中七丁目、墓地の入口にある墓参客対応の店舗併用木造住宅をさす。独特な間取りをもつ為、ここでは一分類とする。
7. 蔵	屋敷に配置されたものの他に、独立して残っているものもあるため、一分類とする。
8. 木賃アパート	主に戦後に建てられた木造集合住宅
9. その他	その他、当てはまらないもの(朝倉彫塑館、独立して残った門など)

谷中地区にある様々な経年建物(一般建築物)のタイプ



1. 和風町家



2. 町家 (洋風)



3. 長屋



4. 屋敷型住宅



5. 独立型住宅



6. お茶屋



7. 蔵



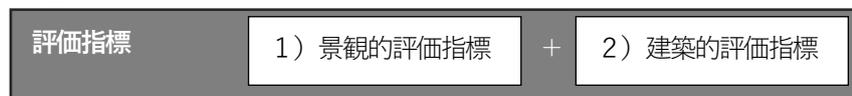
8. 木賃アパート



9. その他

①評価指標の2つの観点

1) 景観的評価指標、2) 建築的評価指標の2つの観点に分けて経年建物の評価指標を設定した。



1) 景観的評価指標

「景観的評価指標」は、景観への影響という観点から評価を行う指標とした。街角など目線が集まる場所にありランドマークになっているもの（視認性が高いもの）、複数の経年建物がまつまり通りの景観を形成しているもの、景観に寄与する付属物（塀・樹木等）を敷地内にもつもの等、経年建物そのものの評価ではなく、立地条件や周辺環境を評価する指標として設定した。

2) 建築的評価指標

「建築的評価指標」は、経年建物そのものに対して評価を行う指標とした。谷中の歴史性を感じさせてくれるもの、各部分の意匠性が高いもの、谷中地区にとって希少価値があるもの、改修されて新たな価値を生み出しながら使いつづけられているもの等、直接的な価値のみならず、現在の保存状況等も含めて、多様な観点から建築的に評価する指標として設定した。

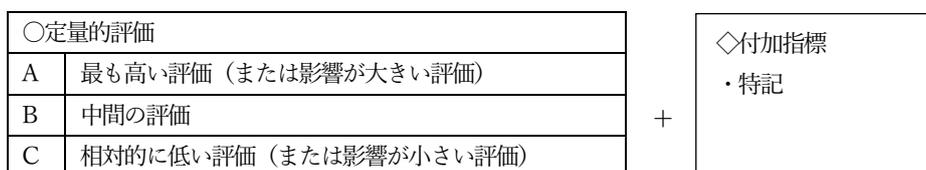
②2種類の評価指標の組み合わせ

以下の2種類の評価方法による指標の組み合わせにより、経年建物を評価した。

1) 「定量的指標」：全建物を対象に段階的（数值的）に評価する指標

2) 「付加指標」：特記事項として補足的に評価する指標

- ・定量的指標はA～Cの3段階で評価する。Aを最も高い評価（または影響が大きい評価）とし、Bを中間の評価、Cを相対的に低い評価（または影響が小さい評価）とした。
- ・付加指標は段階的な評価がしにくいだが、総合評価の際に専門家が付加的に評価に用いる指標として、特記事項として整理した。



(2) 評価指標

建物の価値を検討する上での評価指標として次の9つを設定した。

・ (凡例：○=定量的指標 ◇=付加指標)

1) 景観的評価指標

- ①立地性
 - ①-1 視認性 . . . ○
 - ①-2 前面道路幅員 . . . ○
- ②前面道路の集積度合い . . . ○
- ③建物規模 (参考)
- ④付属施設・樹木等 . . . ◇

2) 建築的評価指標

- ⑤建築年代 . . . ○
- ⑥意匠性・希少性 . . . ○+◇
- ⑦改変の度合い . . . ○
- ⑧健全性 . . . ○
- ⑨既往の指定 . . . ◇

(3) 各評価指標の詳細

1) 景観的評価指標

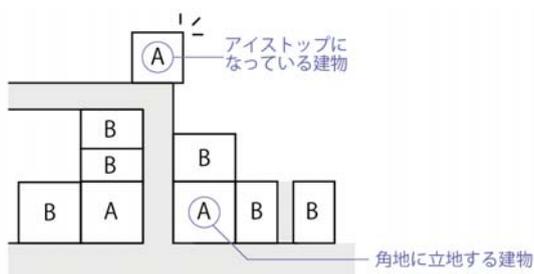
①立地性

①-1 視認性 ○ [定量的指標]

通りから良く見える見えないという点（視認性）は、景観を考える上での基本的な条件である。道路からの視認性について、その立地性から、以下の3段階に分類した。

A	角部に立地しているもの、またはアイストップになっているものなど、視認性が特によいもの
B	道路沿いに位置するもの

*門の付随扉の付随によって、建物として見え隠れが生じるが、概ね建物いずれか一面の半分以上見られるものを容易に視認できるものとする。



角地に立地しているものをA



通りに面しているものをB(=A以外)

①-2 前面道路幅員

前面道路幅員は、建物の外観の見え方にも大きく関与することから、建物の前面道路幅員に応じて以下の3段階に分類した。

A	6 m以上
B	4 m以上～6 m未満
C	4 m未満

②前面道路の集積度合い（間口率）・・・○ [定量的指標]

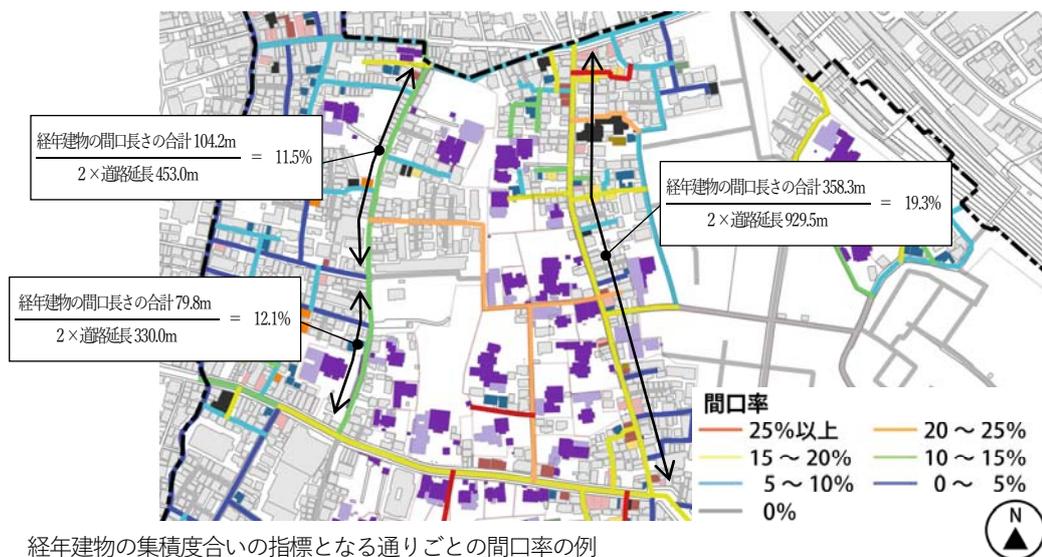
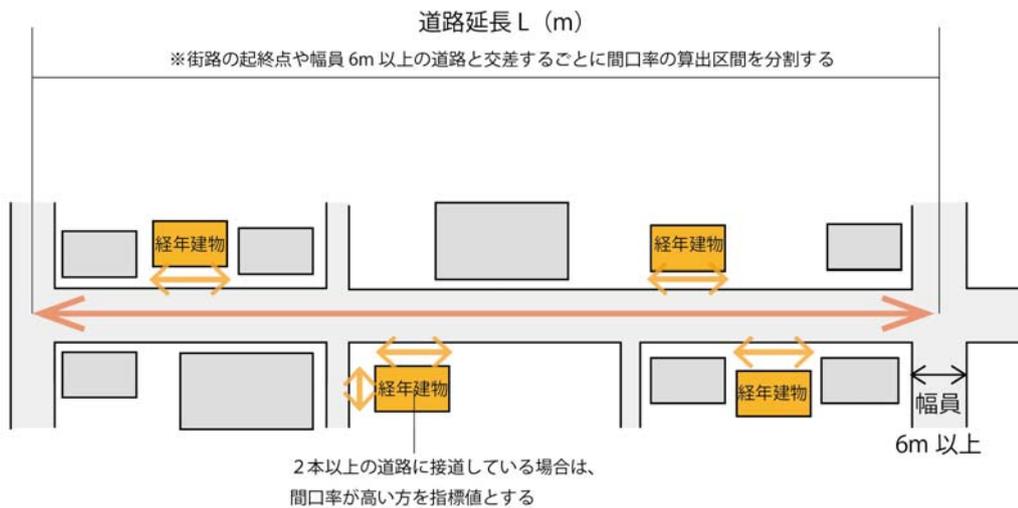
周囲環境と一体となって、まとまった景観を形成している経年建物を評価するため、道路に対する経年建物の間口率を算出し、その道路沿道の経年建物の指標値とした。

A	前面道路の区間に2棟以上経年建物があり、前面道路における経年建物の間口率が25%以上のもの
B	前面道路の区間に2棟以上経年建物があり、前面道路における経年建物の間口率が10%以上かつ25%未満のもの
C	前面道路の区間に1棟しか経年建物がないもの 前面道路における経年建物の間口率が10%未満のもの

※2本以上の前面道路に接している場合は、間口率が高い方の値を基にした評価とする。（下図参照）

※対象とする経年建物は一般建築物のみではなく、寺社建造物（塀を含む敷地）も合わせて算出する。

$$\frac{\Sigma \text{沿道の経年建物の間口の長さ (m)}}{2 \times L \text{ (m)}} = \text{間口率 (\%)}$$



経年建物の集積度合いの指標となる通りごとの間口率の例

③建物の規模・・・○ [定量的評価] (参考)

視覚的な影響の大きいと考えられる建物規模について区分する。床面積の区分については、建築基準法上の区分を基準として、軒先で7 m以下、用途変更で申請が必要な床面積 200 m²を概ねの目安とした。

A	間口が9.0m (5間以上)、3階建て以上、または、床面積が概ね200 m ² を超えるとみられるもの
B	Aの条件未滿で、間口が5.4m以上(3間以上)、軒先が高さ7 m以上、または床面積が概ね100 m ² 以上と見られるもの
C	上記以外のもの(2間の長屋、1-2階程度の建物はこれに含まれる)



間口が5間以上のものをA



間口が3間以上のものをB



3間未滿のものをC

④付属施設・樹木等・・・◇ [付加指標]

対象建物そのものではなく、それに付属する塀などの施設、敷地内の樹木や植栽等、景観に特に良好な影響を与えているものが付属しているものについて特記した。

付属塀	煉瓦塀や板塀など景観に寄与している付属塀を有しているもの
樹木	良好な景観に寄与する樹木・植栽を有しているもの
前庭	単一の樹木だけでなく、庭を所有している建物(例：屋敷型の住宅等)
路地	敷地内に路地を持つもの(例：桜木あたり等)
—	特記なし



景観に寄与する附属の煉瓦塀をもつ経年建物



通り沿いに樹木があるもの



地域景観に寄与する前庭があるもの



敷地内に路地があるもの

2) 建築的評価指標

⑤建築年代 ○ [定量的指標]

関東大震災と、戦災の2つの大きな被災を区切りとして、建築年代を年代が古い順に以下の3つに区分する。また、区分できないものについては不明とする。年代特定に当たっては、現地での目視調査の他に、『閉鎖登記簿』（平成31年）、『谷中の住まい』昭和56年、前野まさる研究室『戦前の住まい』調査（昭和61年）、東京都教育庁地域教育支援部管理課編集『東京都近代和風建築総合調査報告書』（平成21年）を参考にした。

A	～関東大震災以前（1923年まで）
B	関東大震災後～戦前（1945年まで）
C	戦後～1970年（現在より50年前まで）
?	不明

※資料がなく、また、外観等から正確には判別できないものについても調査を踏まえ、外観からA?、B?、C?と暫定的な判断を記した。

⑥意匠性及び希少性 ○+◇ [定量的評価+定性評価]

経年建物の中でも特に意匠性が高いもの、希少性があるもの、谷中地区の典型的な建物の中でもその特性を強く表すものについて特記した。オリジナルの価値に着目し、外観が大きく変わったものであっても、外観に表出しない内部構造や規模など特筆すべきものがあれば評価した。

A-1 意匠	特に意匠性が高いもの
A-2 希少	特に希少性が高いもの（谷中の建築タイプの中で希少となっているもの）
A-3 典型	谷中地区の建物の典型性や時代性を特に強く表しているもの
A-4 その他	その他特筆すべきもの
—	特記なし

※当初の意匠の特徴を洗い出す必要があり、例えば、漆喰についてもアーチ形状の有無など装飾的な価値を深く見る必要があることも考えられる。また、建物タイプごとに評価の基準が異なると考えられる。

※評価の視点としては、谷中の建物のタイプごとに特に優れているものや、タイプごとの特徴が特に示されている建物を抽出する。

※典型は「和風町家」「洋風町家」「長屋」「屋敷型住宅」「蔵」「小規模住宅」「お茶屋」「木賃アパート」等のタイプごとの典型

⑦残存の度合い・・・〇 [定量的指標]

谷中地区の経年建物の特徴として、改変されながらも使い続けられている点が挙げられる。これらを「建築当時または、その建造物にとって重要な時期の姿」を良く外観に残しているかという観点から、当初の姿の残存の度合いを以下の3つに分類した。

A	「建築当時または、その建造物にとって重要な時期の姿」を良く外観に残しているもの
B	「建築当時または、その建造物にとって重要な時期の姿」を考察できる程度に外観が残っているもの
C	「建築当時または、その建造物にとって重要な時期の姿」を考察できないほど外観が残っていないもの

※Aは概ね80%以上、Bは20%～80%未満、Cは20%未満、「建築当時または、その建造物にとって重要な時期の姿」を外観に残しているもの。当初部材というだけでなく、旧態のイメージ（特に柱の位置、開口部の位置）を継承しているという観点も含めて残存度を考慮した。

※長い年月の中で行われたバルコニーの増築や外装の変化（下見板からタン板への変更等）も、大規模改修であっても同じ改変として扱った。

※屋根の変化、外壁の変化等のような変化があったか、正面だけが変わったか、側面も含めて変化したか等についても調査時に意識的に確認し、必要なものは備考欄に記載した。

<判断例>



当初の外観が適切に保たれていることからA評価とする（当初の姿を尊重して修復）



外装材の下見板が残り、当初の外観を留めていることからA評価とする



当初の姿を尊重して、改修されており、一部開口部等を改変しているものの、屋根形状など重要な箇所の形態を含め概ね80%以上の外観が残るためA評価とする



外装材はタンに変わり、開口部のサッシ等も変更されているものの、当初の外観が考察出来ることからB評価とする



開口部等や外装色が変更されているものの、オリジナルの形態を十分考察できるため、B評価とする



外装材はトタンに変わり、開口部のサッシュ等も変更されているものの、当初の外形が考察出来ることからB評価とする



外観の80%以上が改変されており、建築当時の姿が一見考察できず、特徴的な窓を変更していることからC評価とする



長屋が分割されており、外装が変わり、バルコニーも付加され、当初の外観がほぼ残存していないことからC評価とする

<参考> 平成13年度調査時の経年建物（当時の名称は「歴史的木造建築」）の基準

- 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
- e.外観から覗く内部建具の様子
- 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

⑧健全性 ……○ [定量的指標]

建物が適切に維持されているか、劣化・損傷の度合いを判断し、建物の健全性の評価として以下の3つに分類した。

A	健全（構造的に安全であり、屋根や外壁などに傷みは少ないもの）
B	普通（構造的に危険はないが、屋根や外壁などに傷みがあるもの）
C	危険（構造的に危険と判断され、屋根や外壁などにも傷みが多いもの）

<判断例>



若干軒が傾いている点が見られるものの、外装も美しく損傷も無いため、評価をAと判断する

⑨既往の指定 ……◇ [付加指標]

既に価値が認められて文化財として指定・登録、または区の重要景観建造物に指定されているものを記載した。

国登録	国の登録有形文化財
区民俗	区指定の民俗有形文化財
区景観	区指定の景観重要建造物
—	特記なし

補足：今後の持続性に関する評価指標

「今後の持続性に関する評価指標」は、建物単体自体の価値には反映されない評価であるが、「谷中地区の特徴を示していると認められる建築物」とする判断基準として、景観的指標および建築的指標に当てはまらない評価を検討する補足的な指標として設定した。現在も地元や来訪者に親しまれて使われているもの、将来的な転用のしやすいもの等、将来の谷中の風景や活用などの検討に繋がる指標として設定した。

補足①：活用の状況 ・ ・ ・ ・ ・ ○ [定量的指標]

活用の状況の違いによって建物の印象が大きく変化することに加え、空き家等の未活用の建物であれば今後の持続性が危ぶまれることから、現在、建造物が有効に使用されているか。その活用の状況を3段階（及び不明）に分類した。

A	活用 + α (昔からの生業が続けられているもの、住宅でも植木鉢を飾るなど周辺に積極的な好印象をもたらしているとみられるもの)
B	活用 (住宅や商業施設等の用途で活用されているもの) ※建物の一部が未活用と見られるもの、一時的なものも含む
C	未活用 (空き家、空き店舗等)
?	不明 ※外観等からは活用状況が確認できないもの
-	門等、使用用途がないもの

※未活用と不明の区別がつかないものも多いが、未活用は明らかに空き家・空き店舗になり、地域の活気に貢献していないもの（悪影響のあるもの）を対象とした。



往年の生業が続けられているもので評価を A と判断する



建物昔ながらの生業が続けられているもので評価を A と判断する



往年の生業が営まれているもの

補2：活用可能性◇ [付加指標]

所有者の意志を問わず外部から眺めて、何らかの支援があることで保全されていく可能性が高いもの、活用が促進されるもの、保護の緊急性が高いもの等、立地性や建物の規模や形態から総合的に、現状の所有形態から変化した場合でも将来的な活用（転用）の可能性が高いと見込まれるものを確認した。

活用	将来的な活用の可能性が高いと見込まれるもの、転用可能性が高いもの。
一	特記なし

※本年度は一般建築物の所有者に対して意向調査を行わないため、所有者の意思は考慮していない。



歩行者が多い道路に面していて、商業転用しやすいもの

2-1-2. 経年建物（寺社建造物）に関する調査、評価指標

寺社地及び寺社建造物を谷中地区の景観を形成する重要な要素であるが、庫裏や本堂の建替えが進みその様相は変わりつつある。景観形成ガイドラインおよび展開施策の根拠とすることを目的に、谷中地区の寺社および各寺社地内の建築後50年以上経過している寺社建造物を対象に調査・分析し、景観施策を検討する上での谷中地区の寺社全体の基礎情報としてまとめた。

(1) 寺社建造物の評価の考え方

建築後50年以上経過している寺社建造物¹を景観の要素として見た場合、寺社建造物単体だけではなく、通り沿いの塀や境内の樹木、石柱等とともに複合的に谷中の景観を形成している。寺社地¹に複数の寺社建造物が集まって一つの景観のまとまりを形成していることから、寺社建造物の評価については、「(1) (その建造物が含まれている) 寺社地ごとの評価」と「(2) 建造物ごとの評価」を組み合わせる評価を行った。

(1) 寺社地ごとの評価 + (2) 建造物ごとの評価

*1 本調査では実質的には寺院内の建造物を指す。寺社地外にある稲荷社、地藏尊等は本調査の対象に含めていない。

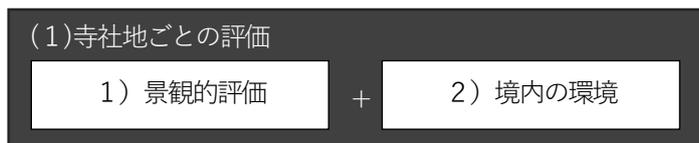
*2 寺院境内を指す。(住宅用地として貸与している敷地を除く。)

(2) 寺社建造物の評価指標

評価により客観性を持たせるために、多角的な指標を設定し、寺社地（境内）および各寺社建造物を評価した。

(3) 寺社地ごとの評価の考え方

まず、寺社地全体としての評価を行った。なお、谷中地区においては全て寺院が対象となっている。



対象とした寺社一覧

1	功德林寺	17	養泉寺	33	瑞輪寺	49	法蔵院	65	一乗寺
2	天王寺	18	本授寺	34	本妙院	50	願神院	66	臨江寺
3	安立院	19	宗林寺	35	久成院	51	蓮華寺	67	瑞松院
4	長明寺	20	永久寺	36	正行院	52	領玄寺	68	本寿寺
5	龍泉寺	21	龍谷寺	37	躰仙院	53	延寿寺	69	天眼寺
6	靈梅院	22	本通寺	38	金嶺寺	54	妙行寺	70	浄延院
7	海蔵院	23	天龍院	39	大雄寺	55	妙泉寺	71	圓珠院
8	了侘寺	24	妙円寺	40	感応寺	56	妙福寺	72	浄名院
9	観音寺	25	妙法寺	41	自性院	57	長運寺	73	養寿院
10	加納院	26	大圓寺	42	大泉寺	58	佛心寺	74	津梁院
11	本立寺	27	立善寺	43	長久院	59	宗善寺	75	寛永寺
12	観智院	28	長久寺	44	総持院	60	本光寺	76	護国院
13	興禅寺	29	福相寺	45	多宝院	61	上聖寺		
14	養伝寺	30	全生庵	46	妙雲寺	62	妙情寺		
15	長安寺	31	明王院	47	大行寺	63	信行寺		
16	常在寺	32	安立寺	48	西光寺	64	玉林寺		

※護国院は谷中地区外ではあるが、寛永寺の重要な支院であり、そこに含まれる建造物の形態も谷中地区と密接に係わるため調査対象としている。ただし、範囲外であるため、同寺院境内の経年建物は対象には含まない。

1) 景観的評価

「景観的評価指標」は、景観への影響という観点から評価を行う指標とした。寺社が集中している場所にあるか、通りの景観に寄与する境界（塀・樹木等）となっているか、寺社建物単体の評価ではなく、立地条件や周辺環境を評価する指標として設定した。

2) 境内の環境指標

寺社境内は一般に広く、通りや門前からでも境内の環境は感じとることができるため、境内に位置する寺社建造物以外の要素も谷中地区の景観にも影響を及ぼしている。そのため、境内の環境の中でも特に価値を高めている文化財や保護樹の有無について確認した。

評価指標は、一般建築物の指標と同様に定量的指標と付加指標の2種とする。

(凡例：○=定量的指標 ◇=付加指標)

1) 景観的評価指標

- ①接道の長さ・・・○ (参考)
- ②前面道路の集積度合い・・・○
- ③門・塀の意匠性・・・◇
- ④境界部の景観要素・・・◇

2) 寺社境内の環境指標

- ⑤境内要素の残存度・・・○
- ⑥文化財の有無・・・◇
- ⑦保護樹木の有無・・・◇

(4) 寺社地ごとの評価指標

1) 景観的評価指標

①接道の長さ・・・○(参考)

寺社地は広く、通りに沿って長区間眺めることが出来る。通り沿いの景観に強い影響を与えているか、という観点からは、接道の長さも一つの目安になるものと考えられる。そのため、まず通り（幅員4m以上の公道）に接道している長さを計測し、次の3つに区分した。

A	40m以上
B	20m以上～40m未満
C	20m未満

※40mは平均値以上、20mはその半分の長さから設定した。

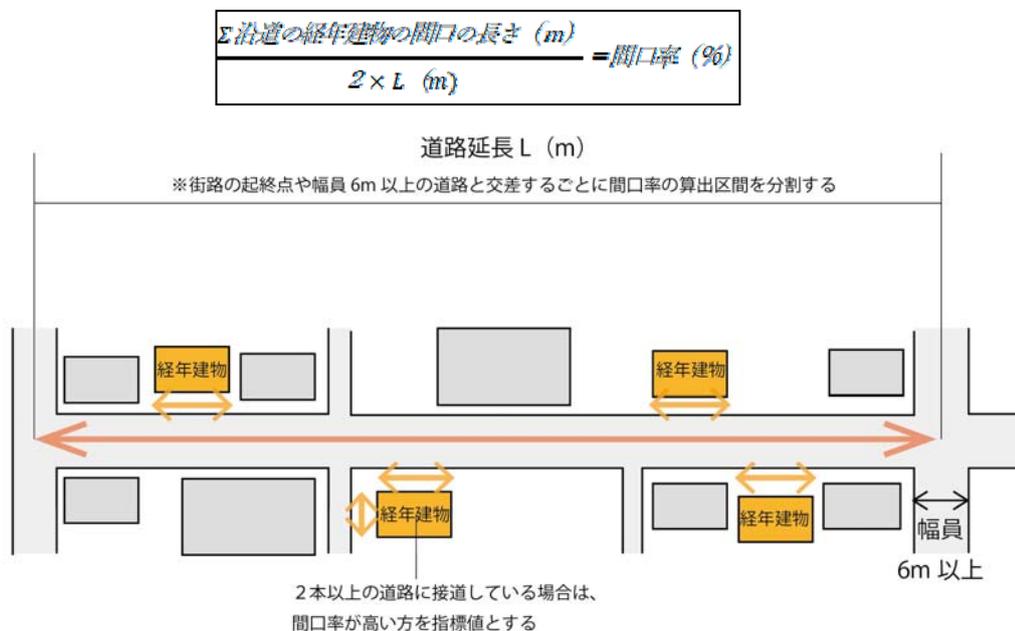
②前面道路の集積度合い(間口率)・・・○

周囲環境と一体となって、まとまった景観を形成している経年建物を評価するため、道路に対する経年建物の間口率を算出し、その道路沿道の経年建物の指標値とする。

A	前面道路の区間に2棟以上経年建物があり、前面道路における経年建物の間口率が25%以上のもの
B	前面道路の区間に2棟以上経年建物があり、前面道路における経年建物の間口率が10%以上かつ25%未満のもの
C	前面道路の区間に1棟しか経年建物がないもの 前面道路における経年建物の間口率が10%未満のもの

※2本以上の前面道路に接している場合は、間口率が高い方の値を基にした評価とする。(下図参照)

※対象として、一般建築物の経年建物も合わせて間口率を算出している。



③門・塀の意匠性

③-1 門の意匠性・・・○+◇

街並み景観を考えるためには、通り沿いの門は重要な要素であるため、経年建物または伝統的な構法で門がつけられている寺社地を区分した。

A	経年建物の門が残っている寺社地、または、新しいが門が伝統的な構法でつけられている寺社地
B	50年経過していないとみられるが伝統的な雰囲気を持つ寺社地（石門については、以前は木造門であった可能性のあるものを含む）
-	上記以外の寺社地

③-2 塀の意匠性・・・○+◇

通りに面する塀の意匠性は、通り沿いの景観に強く影響するため、塀の建築年代を問わず、景観的観点から評価する。沿道の主たる塀の材料等を確認し、塀が風景に馴染んでいる意匠であるかという観点から評価した。（概ね50年以上経過して往時の姿が残る塀または伝統的な構法でつけられた塀、景観に馴染ませる工夫を行っている塀、RC塀等）。ただし、塀の意匠は通りや区間ごとに変化しているものが多いため、門のある主たる塀を主な基準として評価した。

A	経年建物の塀が残っている寺社地、または、新しいが塀が伝統的な構法でつけられている寺社地
B	新しいが塀の頂部に瓦が載せられているなど、景観的配慮がされている塀をもつ寺社地
-	上記以外の塀（RC塀等、景観的配慮がなされていない塀）をもつ寺社地



伝統的な塀（妙円寺）



築50年以上経過した煉瓦塀（大圓寺）



元々は煉瓦塀だが、上から漆喰が塗られている塀（一乗寺）



新しいが伝統的な構法でつけられた塀（安立院）



新しくモダンなデザインでつくられた塀
(功德林寺)



新しく個性的なデザインでつくられた塀 (養傳寺)



谷中地区内でよくみられる塀の上に瓦を載せた塀



簡易的なコンクリート塀

④境界部の景観要素・・・◇

人が多く集まり、注目が集まる入口(門)を中心とした境界部付近に石造物、地藏堂、樹木等、景観に寄与しているとみられる景観要素があるか、また、どのようなものがあるかを記述した。



門前の石塔や樹木 (玉林寺)



門前の石塔や樹木

2) 境内の環境

⑤境内要素の残存度・・・○

かつての境内の雰囲気がいかに残っているかという観点から、本堂、庫裏、門を境内要素

として位置づけ、これら3点の残存度を評価した。

A	本堂、庫裏、門の3点が全て揃っているもの
B	本堂、庫裏、門のうち2点が残っているもの
C	本堂、庫裏、門のうち1点が残っているもの

⑥文化財の有無・・・◇

指定文化財は地域の歴史を物語ると共に観光客や市民の見学対象ともなっているため、注目が増す要素でもある。そのため、国・都・市指定（または登録）の文化財が境内にあるかを記載した。（碑文や史跡など外から眺められるものに限る。）

⑦保護樹木の有無・・・◇

台東区の景観に寄与しているとして選定されている景観重要樹木、および、長い年月をかけて大きく成長した保護樹木の多くは、寺社地内外の景観を形成する要素となるため、境内における景観重要樹木および保護樹木の有無を記載した。

(5) 建造物ごとの評価

各寺社地にある建造物のうち、建築後 50 年経過しているとみられる建造物を選別したうえで個別評価を行った。



経年建物（一般建築物）の評価指標と同様に、以下の2つの観点から調査を行った。寺社地内の建造物を対象とするが、工作物については現時点で数が確定していない石碑や石塔については対象とせず、通り沿いの景観に直接的に関与する門および塀のみを工作物における対象とした。

1) 景観的評価	・「景観的評価指標」は、景観への影響という観点から評価を行う指標とする。通りや門の入り口から見えるか否か（視認性が高いか）、その建物規模は、景観への影響には大きな違いとなるため、これら进行评估する。
2) 建築的評価	・「建築的評価指標」は、対象建造物そのものに対して評価を行う指標とする。主に建築年代や意匠性等の価値付けの他、改変の度合い等から評価を行う。

(6) 寺社建造物の評価指標

評価指標を以下のように設定した。

（凡例：○＝定量的指標 ◇＝付加指標）

○＝定量的指標については、A、B、Cの順に高い評価とする。

1) 景観的評価指標

- ①視認性 ○
- ②建物規模 ○ (参考)

2) 建築的評価指標

- ③建築年代 ○
- ④意匠性・希少性 . . . ◇
- ⑤残存の度合い . . . ○
- ⑥健全性 . . . ○
- ⑦既往の指定 . . . ◇

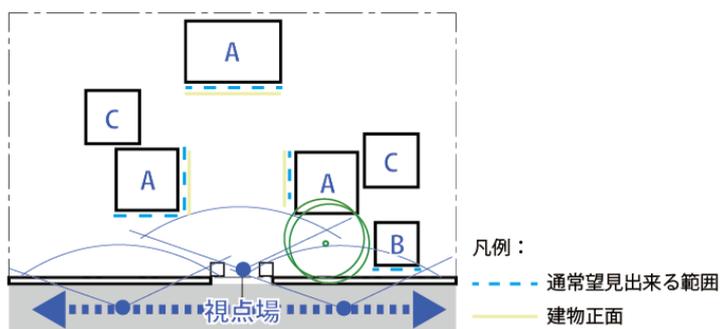
(7) 寺社建造物に関する各指標の詳細

1) 景観的評価指標

①視認性・・・○

通りからの視認性は、景観を考える上での基本的な条件である。敷地沿いの道路および門の直下を視点場として、そこからの視認性を評価対象とした。

A	通常望見できるものの内、建物の正面が概ね半分以上みられるもの (門からのアイストップとなっているか否かは問わない)
B	建物の一部が望見できるもの
C	境内に立ち入らないと視認できないもの(通常望見できないもの)



②建物規模・・・○(参考)

視覚的に大きく影響する建物規模について分類した。

A	柱間が5間以上 ※実長で10m以上、間口・奥行きを問わない
B	柱間が3間以上～5間未満
C	柱間が3間未満

2) 建築的評価指標

③建築年代・・・○

長い年月を経た建物は希少であり、谷中の景観にとって重要であるという観点から、専門家による調査を実施し、その意匠性や記録等から年代を推察して、以下の4つに分類した。

A	江戸時代
B	明治以降～関東大震災
C	関東大震災～戦後
D	戦後～1970年(築後50年以上)

④意匠性・希少性・・・◇

専門家による調査により、各建造物の特徴を調べ、特に意匠性が高いもの、希少性が高いもの対象に、調査時に気づいた点があれば、特記事項として調査リストに記載を残した。

A-1 意匠	特に意匠性が高いもの
A-2 希少	特に希少性が高いもの
A-3 典型	谷中地区の寺社の典型性や時代性を特に強く表しているもの
A-4 その他	その他特筆すべきもの
—	特記なし

⑤残存の度合い・・・○

建築当時またはその建造物にとって重要な時期の姿を良く外観に残しているかは、現在の景観にとって大きく影響することであるため、増築や当初部材の残存の度合いについて、目視できる範囲を中心に改変の状況を確認し、以下の3つに分類した。

A	建築当時またはその建造物にとって重要な時期の姿を良く外観に残しているもの（視認が難しい本堂の背面などの増築については、考慮しない）
B	増築、付加改修、外部装飾等が施されていることが境内から確認できるが、建築当時またはその建造物にとって重要な時期の姿を残しているもの
C	建築当時またはその建造物にとって重要な時期の姿から大きく改修がされているもの

⑥健全性・・・○

建物が健全な状態に保たれているかは外観に影響する。この健全性について、下記のように分類した。

A	健全（構造的に安全であり、屋根や外壁などに傷みは少ないもの）
B	普通（構造的に危険はないが、屋根や外壁などに傷みがあるもの）
C	危険（構造的に危険と判断され、屋根や外壁などにも傷みが多いもの）

⑦既往の指定・・・◇

今後の持続性という観点からは、既に価値が認められて文化財として指定・登録、または区の重要景観建造物に指定されている建造物は、比較的に残りやすく、今後の支援の対象や内容を検討する際に重要であるため、これを記載した。

国指定	国の重要文化財
都指定	都指定の文化財
区指定	区指定の有形文化財
国登録	国の登録有形文化財
—	特記なし

(8) 調査結果

1) 寺社地ごとの景観的評価指標

以下に、谷中地区の75件の寺社地ごとの各指標に関する調査結果を示す。

①接道の長さ(参考)

寺社地の接道の長さの平均は39.8mと長く、寺社地の接道部分、つまり寺院の塀が道路景観の印象に強く関係していることが見て取れる。最も接道長が長い寛永寺で482.8m、最も短い長久寺で4.1mと、その違いは大きい。なお、上位と下位をそれぞれ3件ずつ除いた接道長さの平均は31.5mであり、上位3つの寛永寺、天王寺、浄名院の接道長が著しく長いことが分かる。

区分	条件	件数
A	40m以上	21
B	20m以上~40m未満	31
C	20m未満	23

②前面道路の集積度合い(間口率)・・・○

寺社地が接道に占める割合が高いため、それに従い寺社地が面している開口率も高くなる。寺社境内が街路景観に大きく影響していることが分かる。

区分	条件	件数
A	街路内に2棟以上経年建物があり、経年建物間口率が25%以上	47
B	街路内に2棟以上経年建物があり、経年建物間口率が10%以上	17
C	街路内に1棟以下経年建物があり、経年建物間口率が10%未満	11

③門・塀の意匠性・・・◇

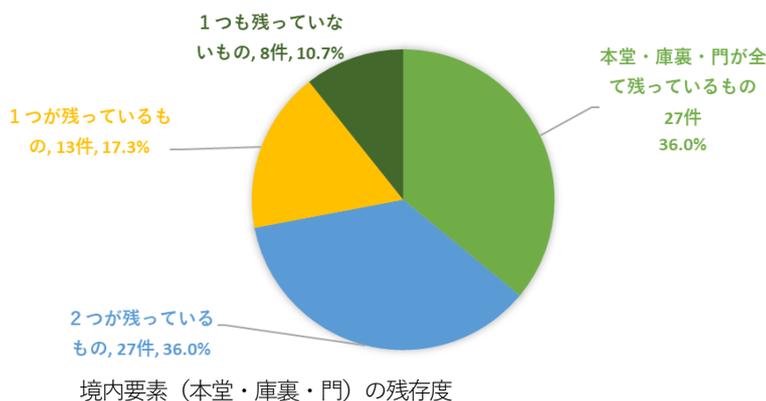
伝統的な木造の塀を持つ寺院は妙円寺等、その数はごく限られているものの、一乗寺など門に袖壁として一部残るものも散見された。安立院の木塀等、新しいが伝統的な構法でつくられているものもある。姿現しの煉瓦造の塀をもつ寺院は大圓寺等に限られているが、煉瓦造は一乗寺のように煉瓦造の上から漆喰が塗られているために外観から一見判別できないものも残っていた。また、石積の塀も蓮華寺などに一部残るが少数である。多くの塀はコンクリートブロック造またはコンクリート造であり、壁面は漆喰などの仕上げの上、景観に配慮して天端に瓦が載せられている。壁の表現としては下部に石張りをしているもの、また、横方向に見切りの有無等による表現の差異がみられる。壁面の仕上の表現として白または黄土色の漆喰、または洗い出し風の漆喰としているものが多い。また、一部の寺院では主張の強い個性的なデザインの塀をつくっているものも見られた。

④境界部の景観要素・・・◇

日蓮宗の寺院の入り口付近にほぼ一律に配されている石塔や入り口付近の植栽や石碑など、谷中の景観を形作る特徴を示す景観要素が抽出できた。前面道路が拡張しているか拡張されていないかによって、入り口付近の景観の要素が異なっている。

⑤境内要素の残存度・・・○

寺院の重要な要素である本堂、庫裏、門の内、経年建物としてどれだけ境内に残っているかを確認した。50年以上経過してもその全てが共に残っている建造物は28件(36.0%)であり、2つ以上が29件(38.7%)、いずれか1つのみが残っているものは12件(16.0%)であった。上記3つが1つもない境内も6件(9.3%)あった。これらの要素が失われた寺院は、境内の雰囲気が当初から大きく変化したことが見て取れた。



⑥文化財の有無・・・◇

谷中の文化財の多くは寺院と結びついており、18件の寺院境内に史跡等の指定等文化財があった。

⑦保護樹木の有無・・・◇

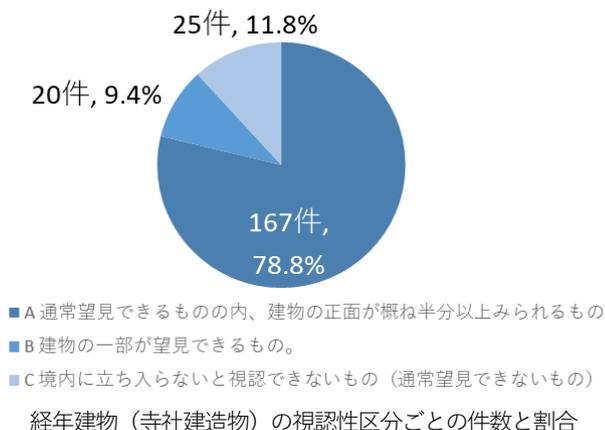
谷中の保護樹木の多くは寺院に位置しており、これらの保護樹をリストに反映した。また、外部からも視認できる保護樹木がある一方で、敷地境内に立ち入らないと視認できないものも含まれており、正確な保護樹の数量や樹種、位置については別途調査を要する。

2) 寺社建造物ごとの調査

○景観的評価指標

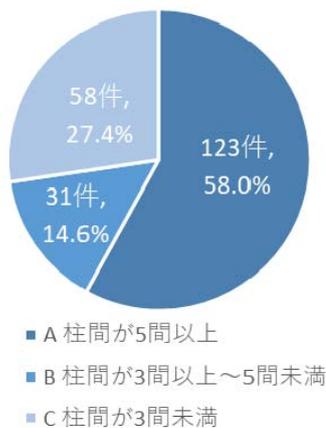
①視認性

50年以上経過した寺社建造物のうち、約8割の経年建物が通常に望見できた。一方、通常望見できないものは約1割あった。



②建物規模 ……○ (参考)

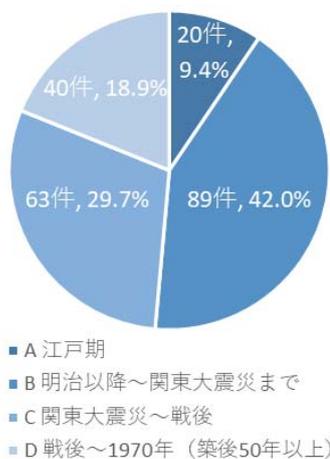
対象となる建造物が本堂、庫裏の場合、規模が5間以上と大きく、件数の割合として6割を占める。3間未満となる門や稲荷等合わせて約3割あった。



経年建物（寺社建造物）の建物規模ごとの件数と割合

③建築年代 ……○

戦中に被害が少なかったこともあり、戦後以降の寺社建造物の割合は50年以上経過した調査対象建造物の2割程度とすくない。関東大震災前以前の建造物の割合が5割以上で、そのうち江戸期のものは1割程度残っている。



経年建物（寺社建造物）の建築年代ごとの件数と割合

2-1-4. 谷中地区の景観の特徴を示している建築物等の抽出

(1) 経年建物（一般建築物）

設定した各指標を用いて、昨年度調査を基にリストアップした経年建物（303件を対象）の評価を行った。さらに、ワーキングチーム専門家による総合的な評価により、谷中地区の景観の特徴を示している一般建築物（68件）、および、その中でも特にその度合いが高いもの（27件）をそれぞれ抽出した。（計95件）

谷中地区の景観の特徴を特に示している建築物一覧

上野桜木一丁目：3件、上野桜木二丁目：7件、谷中二丁目：1件、谷中四丁目：1件、谷中五丁目：2件、谷中六丁目：2件、谷中七丁目：11件（計27件）

No.	整理番号	名称	住所	築年時	建物タイプ	備考
1	U1-09	上野桜木会館 	上野桜木 1-6-1	明治末期	屋敷型住宅	門附属
2	U1-10	市田邸 	上野桜木 1-6-2	明治40年頃(大正初期増築)	屋敷型住宅	国登録、区景観。主屋・門・蔵・塀を含む。
3	U1-11	O邸 	上野桜木 1-8-3	-	屋敷型住宅	
4	U1-17	桜縁荘 	上野桜木 1-12-8	大正	屋敷型住宅	庭園附属
5	U2-08	吉田家酒店 	上野桜木 2-10-6	明治43年	和風町家	区民俗
6	U2-10	新谷家住宅 	上野桜木 2-11-4	明治中期	和風町家	

No.	整理番号	名称	住所	築年時	建物タイプ	備考
7	U2-16	あたり3 	上野桜木 2-15-6	昭和 13 年	独立型住宅	
8	U2-17	あたり2 	上野桜木 2-15-6	昭和 13 年	独立型住宅	
9	U2-18	あたり1 	上野桜木 2-15-6	昭和 13 年	独立型住宅	
10	U2-24	平櫛田中邸 	上野桜木 2-20-3	大正 8 年 (住宅棟は大正 11 年)	屋敷型住宅	アトリエ棟及び住宅棟
11	Y2-16	根津スタジオ 	谷中 2-6-50	昭和初期	屋敷型住宅	
12	Y4-11	Tokyo bike 	谷中 4-2-39	昭和 11 年	和風町家	
13	Y5-40	吉川鍼力店 	谷中 5-11-21	大正 14 年か	和風町家	
14	Y5-41	未来定番研究所 	谷中 5-11-21	大正 (推定)	和風町家	
15	Y6-12	旧柏湯 (SCAI THE BATHHOUSE) 	谷中 6-1-23	昭和 27 年	その他	

No.	整理番号	名称	住所	築年時	建物タイプ	備考
16	Y6-17	カヤバ珈琲 	谷中 6-1-29	大正 5 年 (伝承)	和風町家	
17	Y7-01	ふじむらや 	谷中 7-3-6	明治 7 年	お茶屋	
18	Y7-02	金子屋 	谷中 7-3-4	明治 42 年	お茶屋	
19	Y7-03	坂本家 	谷中 7-3-4	昭和 9 年	お茶屋	
20	Y7-09	おもだかや 	谷中 7-5-25	昭和 6 年	お茶屋	
21	Y7-10	三原屋 	谷中 7-5-26	昭和 6 年	お茶屋	
22	Y7-11	花重 	谷中 7-5-27	明治 10 年	お茶屋	国登録、区景観
23	Y7-15	小倉屋 	谷中 7-6-8	1830-1867	和風町家	国登録、区景観
24	Y7-16	小倉屋の蔵 	谷中 7-6-8	大正 5 年	蔵	国登録、区景観

No.	整理番号	名称	住所	築年時	建物タイプ	備考
25	Y7-18	M邸 	谷中 7-10-9	—	その他	
26	Y7-31	香隣舎 	谷中 7-17-6	明治 25 年	和風町家	
27	Y7-43	朝倉彫塑館 	谷中 7-18-10	昭和 10 年	その他	国登録。アトリエ、東屋、旧アトリエ、旧住居、旧朝倉文夫氏庭園（国指定名勝）を含む。

谷中の景観の特徴を示している一般建築物

上野桜木一丁目：8件、上野桜木二丁目：2件、谷中一丁目：13件、谷中二丁目：5件、谷中三丁目：5件、谷中四丁目：2件、谷中五丁目：10件、谷中六丁目：19件、谷中七丁目：4件（計68件）

No.	整理番号	名称	住所	築年時	建物タイプ
1	U1-02	Y邸	上野桜木1-2-3	-	独立型住宅
2	U1-07	桃林堂	上野桜木1-5-7	昭和元年	独立型住宅
3	U1-12	時代空間ねこじゃらし	上野桜木1-8-10	大正	独立型住宅
4	U1-14	F邸蔵	上野桜木1-8-12	明治	蔵
5	U1-15	柵木・香川・桜や・桂	上野桜木1-10-15	-	和風町家
6	U1-20	旧吉田花店	上野桜木1-14-18	大正	和風町家
7	U1-22	S邸	上野桜木1-14-22	-	屋敷型住宅
8	U1-23	おせん	上野桜木1-14-25	-	和風町家
9	U2-11	美容院いと（新谷家附属屋）	上野桜木2-11-4	明治中期	独立型住宅
10	U2-13	H邸	上野桜木2-12-11	-	独立型住宅
11	Y1-02	K邸蔵	谷中1-1-20	-	蔵
12	Y1-05	よろこびうどん	谷中1-2-14	-	和風町家
13	Y1-10	大黒屋	谷中1-3-4	-	和風町家
14	Y1-11	配島製作所、H邸	谷中1-3-10, 11	大正	長屋
15	Y1-12	不明	谷中1-4-2	-	和風町家
16	Y1-13	T邸	谷中1-4-2	-	和風町家
17	Y1-21	T邸（玉林寺）	谷中1-4-30	昭和25年以前	屋敷型住宅
18	Y1-22	門（Y邸、I邸、I邸入口門）	谷中1-5-21	-	その他
19	Y1-23	M邸	谷中1-6-7	-	屋敷型住宅
20	Y1-26	江戸書画研究所、ギャラリー千寿	谷中1-6-14	-	長屋
21	Y1-27	みかどパン	谷中1-6-15	-	独立型住宅
22	Y1-28	A邸	谷中1-6-16	-	長屋
23	Y1-30	N家専用井戸	谷中1-7-8	-	その他
24	Y2-03	大名時計博物館内レンガ蔵	谷中2-1-27	-	蔵
25	Y2-07	5号荘北大名時計博物館内建物	谷中2-1-28	-	独立型住宅
26	Y2-08	5号荘南大名時計博物館内建物	谷中2-1-28	-	独立型住宅
27	Y2-14	O邸	谷中2-6-7	-	和風町家
28	Y2-18	T、W邸	谷中2-6-45	-	屋敷型住宅
29	Y3-01	大圓寺の住宅	谷中3-1-2	-	独立型住宅
30	Y3-22	牧野米店	谷中3-3-5	昭和34年	洋風町家
31	Y3-50	HAGISO	谷中3-10-25	-	木賃アパート
32	Y3-58	尽誠食品、肉のサトー	谷中3-13-2	-	洋風町家
33	Y3-60	越後屋	谷中3-13-2	-	和風町家
34	Y4-14	T邸	谷中4-2-44	-	屋敷型住宅
35	Y4-17	T邸	谷中4-2-46	-	独立型住宅
36	Y5-01	弥々亭	谷中5-1-1	-	独立型住宅
37	Y5-07	花定	谷中5-2-5	昭和3年	和風町家
38	Y5-14	のんびり屋	谷中5-2-29	大正8年	和風町家
39	Y5-18	猫衛門	谷中5-4-3	-	和風町家
40	Y5-19	F邸	谷中5-4-3	-	和風町家
41	Y5-20	谷中堂	谷中5-4-3	-	和風町家
42	Y5-21	T邸	谷中5-4-3	明治期	和風町家

43	Y5-22	I 邸	谷中 5-4-4	-	和風町家
44	Y5-23	-	谷中 5-4-4	-	和風町家
45	Y5-24	-	谷中 5-4-4	-	和風町家
46	Y6-01	こどもの美術	谷中 6-1-1	-	和風町家
47	Y6-02	S 邸	谷中 6-1-2	-	和風町家
48	Y6-03	喜久月	谷中 6-1-3	明治期	和風町家
49	Y6-04	M 邸	谷中 6-1-3	-	和風町家
50	Y6-05	大地堂の目	谷中 6-1-3	-	和風町家
51	Y6-06	S 邸	谷中 6-1-4	-	和風町家
52	Y6-07	ホーム谷中	谷中 6-1-4	-	和風町家
53	Y6-10	T、K 邸	谷中 6-1-4	-	独立型住宅
54	Y6-13	岡埜榮泉	谷中 6-1-26	昭和 27 年	和風町家
55	Y6-16	ギャラリー森、Haco,傳左衛門めし屋	谷中 6-1-27	-	和風町家
56	Y6-18	書道骨董箱	谷中 6-2-2	明治 26 年	和風町家
57	Y6-21	-	谷中 6-3-2	-	独立型住宅
58	Y6-22	M 邸ほか長屋	谷中 6-3-3	大正 14 年～ 昭和 初期	長屋
59	Y6-23	U 邸	谷中 6-3-4	大正 12 年	長屋
60	Y6-25	高梨商店	谷中 6-3-7	昭和初期	洋風町家
61	Y6-26	ブリランテ、K	谷中 6-3-7	-	洋風町家
62	Y6-27	Kokonn	谷中 6-3-8	-	洋風町家
63	Y6-28	そば処慶喜	谷中 6-3-8	-	洋風町家
64	Y6-31	クリーニング門田	谷中 6-3-9	昭和初期	洋風町家
65	Y7-08	古書鮫の歯の門	谷中 7-5-11	-	その他
66	Y7-12	関澤石材店	谷中 7-5-28	-	洋風町家
67	Y7-17	K 邸	谷中 7-10-8	-	屋敷型住宅
68	Y7-38	T 邸	谷中 7-18-2	-	独立型住宅

(2) 経年建物（寺社建造物）

建築後 50 年経過し、谷中の景観の特徴を示している寺社建造物を 212 件抽出した。さらに、景観的・建築的評価から、特にその度合いが高いもの(76 件)を抽出した。なお、本調査では仏塔・灯笼等の工作物を対象としていない。

谷中の景観の特徴を示している寺社建造物（特にその度合いが高いものには、番号に下線を追記）

寺院名	NO	建造物名称	建物の概要	建立時期
1		功德林寺	- 該当なし	-
2	<u>1</u>	毘沙門堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	明治後期
	<u>2</u>	寺務所・書院	平屋・寄棟造・棧瓦葺	明治期か
	<u>3</u>	門	一間・向唐破風造・棧瓦葺	明治期か
	<u>4</u>	門番所	平屋・入母屋造・棧瓦葺	明治期か
	5	蔵	切妻造・棧瓦葺	昭和前期
	6	地藏堂	平屋・切妻造・棧瓦葺	江戸末から明治前期
3	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和後期
	2	門番所	平屋・寄棟造・棧瓦葺、板塀付属	昭和後期
4	1	玄関書院庫裏	平屋及び 2 階建・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
	<u>2</u>	鐘楼	一重・切妻造・棧瓦葺	江戸末から明治前期
	<u>3</u>	表門	高麗門・切妻造・棧瓦葺、袖塀付属	移築再建（当初は江戸末～明治）
5	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・本瓦葺	明治前期
	<u>2</u>	玄関書院	平屋・切妻造・棧瓦葺	明治期か
	3	別棟書院(住宅)	2 階建・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
6	靈梅院	1 本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和後期
7	海蔵院	1 玄関書院庫裏	平屋及び 2 階建、入母屋造・棧瓦葺	玄関のみ明治大正期
8	<u>1</u>	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	明治前期
	2	玄関書院庫裏	2 階建て・寄棟作り・棧瓦葺	昭和後期（住宅部平成 12 年）
9	1	本堂	一重・入母屋造・本瓦葺	昭和 18 年
	2	玄関書院庫裏	平屋・寄棟造・棧瓦葺	昭和 18 年か
	3	大師堂	一重・宝形造・棧瓦葺（鉄板で改修）	明治期か
	4	表門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、袖塀・門番所付属	昭和 18 年
	5	神輿庫	一重・切妻造・棧瓦葺・土蔵造	昭和後期
	<u>6</u>	築地塀	瓦練塀・棧瓦葺	江戸後期
10	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	江戸後期～末期
	2	庫裏	二階・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
	<u>3</u>	門	棟門・切妻造・棧瓦葺	江戸後期～末期
11		本立寺	- 該当なし	-

12	観智院	1	本堂	二重・寄棟造・鉄板葺	昭和前期
		2	書院	二階建・寄棟造・鉄板葺・木造	昭和30年頃
		3	大師堂（不動堂）	一重・宝形造及び寄棟造・鉄板葺	江戸後期か
13	興禅寺	1	玄関書院	二階・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
14	養伝寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	江戸末期
		2	稲荷社	一重・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
15	長安寺	1	本堂	一重・入母屋造・本瓦葺	明治後期
		2	玄関書院	二階建・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		3	石柱門		昭和前期
16	常在寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	大正期
		2	玄関書院	平屋・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		3	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺	明治
17	養泉寺	1	本堂	一重・寄棟造・本瓦葺	江戸末期~明治
		2	石柱門		明治前期
18	本授寺	1	本堂	2階建て・木造・瓦葺	改造が昭和後期
		2	庫裏	2階建て・木造・瓦葺	昭和後期
19	宗林寺	1	本堂	一重・入母屋造・本瓦葺	大正期
		2	玄関書院	二階建・切妻造・鉄板葺	一部江戸後期から末期 主体部は昭和前期か
		3	鐘楼	一重・切妻造・棧瓦葺	大正11年
20	永久寺	1	本堂	一重・寄棟造・本瓦葺	明治前期か
		2	表門	棟門・切妻造・棧瓦葺、袖塀付属	大正期
		3	書院	2階建て・寄棟作り・棧瓦葺	大正期
21	龍谷寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
		2	書院	二重・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
		3	たんぼとけ覆い屋	切妻造・棧瓦葺	昭和前期
22	本通寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦型銅板葺	昭和後期
		2	書院	平屋・切妻造・棧瓦葺	昭和前期か
		3	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両側袖塀付属	昭和前期
23	天龍院	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	明治39年
		2	玄関書院	二階建・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期か
		3	石柱門	石柱門・石塀付属	昭和前期
24	妙円寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦型銅板葺	明治後期か
		2	稲荷堂？	一重・入母屋造・棧瓦葺	明治後期
		3	書院	二階建て・切妻造・棧瓦型銅板葺	明治後期か
		4	玄関		明治後期
		5	門・塀	高麗門・切妻造・棧瓦葺、門番所・袖塀付属	昭和前期

25	妙法寺	<u>1</u>	旧本堂	一重・入母屋造・銅板	明治中期
		2	門	一間楼門・入母屋造・銅板葺	昭和前期
26	大圓寺	<u>1</u>	本堂	一重・入母屋造・唐破風向拝2所・棧瓦葺	大正期
		2	門・塀	煉瓦柱門、両側煉瓦塀付属	大正期（脇門）
27	立善寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	江戸後期
		2	書院	三重・寄棟造・棧瓦葺	玄関は昭和前期
		<u>3</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両側袖塀付属	江戸末～明治か
28	長久寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	江戸末期か
		2	書院	二階建・寄棟造・棧瓦葺	明治大正頃
		3	門	棟門・切妻造・銅板葺	江戸末期
29	福相寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	江戸末期か
		2	書院	二階建・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		3	表門	棟門・切妻造・棧瓦葺	昭和前期
		4	石柱門	石柱門、袖石塀付属	昭和前期
30	全生庵	<u>1</u>	鐘楼	一重・切妻造・棧瓦葺	昭和前期
		<u>2</u>	土蔵	一重・宝形造・棧瓦葺・土蔵造	江戸末から明治前期
		3	観音堂	一重・切妻造・棧瓦葺	-
		4	石柱門	石柱門、両袖石塀付属・大正9年銘	大正11年5月9年
31	明王院	-	該当なし	-	-
32	安立寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		2	開山堂	一重・入母屋造妻入・棧瓦葺	昭和前～中期
		3	玄関書院庫裏	平屋・寄棟造・棧瓦葺	昭和前～中期
		4	石柱門	石柱門、袖塀付属	昭和前～中期
33	瑞輪寺	<u>1</u>	本堂	一重・入母屋造向拝三間・棧瓦葺	明治27年
		2	玄関庫裏書院	平屋・寄棟造・棧瓦葺	明治前期
		<u>3</u>	庫裏	平屋・寄棟造・棧瓦葺	明治後期
		4	庫裏	平屋・寄棟造・棧瓦葺	明治後期
		5	庫裏	平屋・寄棟造・棧瓦葺	明治後期
		<u>6</u>	鐘楼	一重・入母屋造・棧瓦葺	明治前期
		<u>7</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両袖塀付属	明治前期
		8	手水舎	一重・切妻造・棧瓦葺	明治後期
		9	七面堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	大正期
34	本妙院	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・鉄板葺	明治前期
		2	稻荷社	一間社・流造・鉄板葺	明治後期か
		<u>3</u>	玄関書院	二階建・切妻造・棧瓦葺	明治後期
35	久成院	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治前期

		<u>2</u>	庫裏	平屋・切妻造・棧瓦葺	昭和前期
36	正行院	<u>1</u>	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		2	書院	平屋・切妻造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		3	石柱門	石柱門、石塀付属	大正・昭和前期
37	躰仙院	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治前期
		<u>2</u>	鬼子母神堂	一重・入母屋造妻入・銅板葺	明治～昭和前期
		3	書院	二階建・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		4	門	棟門・切妻造・銅板葺	昭和前期か
38	金嶺寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治前期
		<u>2</u>	書院	二階建・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
		3	石柱門	石柱門	昭和前期
39	大雄寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治期か
		2	玄関書院、庫裏	平屋・入母屋造・棧瓦葺	明治期か
		3	石柱門	石柱門、石塀付属	大正期
40	感応寺	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		2	玄関書院庫裏	平屋・寄棟造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		3	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両側袖塀付属	大正・昭和前期
41	自性院	1	本堂	一重・入母屋造・本瓦葺	戦後
42	大泉寺	1	本堂	一重・入母屋造・本瓦葺	昭和後期
		2	玄関書院	平屋・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
43	長久院	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期か
		2	大師堂	一重・宝形造・棧瓦葺・土蔵造	昭和後期
		3	玄関書院	二階建・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
		4	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両袖塀付属	昭和11年
		5	石塀	漆喰仕上・下部石張り・頂部瓦付	昭和11年
44	総持院	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和
		2	不動堂	一重・切妻造・棧瓦葺	昭和前期
		3	石柱門	石柱門	昭和後期
45	多宝院	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期か
46	妙雲寺	-	該当なし	-	-
47	大行寺	-	該当なし	-	-
48	西光寺	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期
49	法蔵院	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
50	願神院	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・玄関入母屋造・棧瓦葺	明治前期
		2	庫裏	2階建て・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
51	蓮華寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治前期

		2	清正公大明神堂	一重・入母屋造妻入・棧瓦葺	昭和後期
		<u>3</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両袖石塀付属	江戸～明治期か
52	領玄寺	1	書院	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
		<u>2</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺	江戸～明治期か
53	延寿寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期？
		<u>2</u>	日荷堂	一重・入母屋造妻入・棧瓦葺	明治～昭和前期
		3	妙見稲荷社	一間社・流造・鉄板葺	明治後期
		4	浄行菩薩社	一重・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
		5	書院	二階建・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期
		<u>6</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺	明治前期
54	妙行寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		2	鐘楼	一重・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
		<u>3</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、袖塀付属	江戸～明治期か
		4	稻荷堂	2重・入母屋造・浅瓦葺、1階部分RC造、	昭和後期
55	妙泉寺	-	該当なし	-	-
56	妙福寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
		<u>2</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、袖塀付属	江戸～明治期か
57	長運寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治後期
		2	石柱門	石柱門、昭和13年再建銘	昭和13年
58	佛心寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		2	玄関書院	二階建・切妻造・棧瓦葺	昭和後期
		3	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺	江戸後期
59	宗善寺	-	該当なし	-	-
60	本光寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
61	上聖寺	1	本堂	一重・入母屋造妻入・棧瓦葺	昭和12年
		2	玄関書院	二階建・切妻造・棧瓦葺(玄関入母屋)	昭和12年
62	妙情寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	明治後期
		2	石柱門・塀	石柱門、両側煉瓦塀付属	昭和前期
63	信行寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
		2	書院	二階建・寄棟造・棧瓦葺	昭和
		3	鬼子母神堂？	一重・寄棟造・棧瓦葺	昭和前期
		4	石柱門	石柱門、両袖石塀付属	昭和前期
64	玉林寺	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟造・瓦棒銅瓦葺、玄関・茶室付属	明治前期
		2	玄関書院庫裏	平屋一部二階建・寄棟造・棧瓦葺	大正期から昭和前期
		3	土蔵	平屋・切妻造・棧瓦葺	昭和前期
		4	石柱門	石柱門	昭和前期

65	一乗寺	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		2	玄関書院庫裏	二階建・入母屋造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		3	門	高麗門・切妻・棧瓦葺、袖塀付属	大正・昭和前期
		4	門番所	平屋・向唐破風堂妻入・棧瓦葺	大正・昭和前期
		5	稻荷社	一重・流造・銅板葺	大正期
		6	煉瓦塀	煉瓦塀、の上漆喰塗	大正・昭和前期か
66	臨江寺	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期か
		2	書院	二階建・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期か
		3	地藏堂	一重・宝形造・鉄板・木造	昭和前期か
		4	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、袖塀付属	昭和前期か
67	瑞松院	<u>1</u>	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	大正・昭和前期
		2	石柱門	石柱門	-
68	本寿寺	1	本堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期
		<u>2</u>	祖師堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	明治前期
		<u>3</u>	書院	二重・寄棟造（西入母屋）・棧瓦・木造	明治後期
69	天眼寺	<u>1</u>	本堂	一重・入母屋・棧瓦・木造	大正期
		<u>2</u>	玄関書院	平屋・入母屋造・銅板葺	大正期
		<u>3</u>	門	四脚門・切妻造・棧瓦葺、両袖石塀付属	大正期
70	浄延院	1	門	棟門・切妻造・棧瓦葺	昭和後期の門を移築か (谷中学舎門)
71	圓珠院	<u>1</u>	本堂	一重・寄棟・棧瓦・木造	明治後期
		2	書院庫裏	二階・寄棟・棧瓦・木造、仕切塀付属	明治後期か
		<u>3</u>	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両側袖塀付属	明治後期
		<u>4</u>	門番所	平屋・入母屋造・棧瓦葺	明治か
72	浄名院	1	門番所及び休憩所	各平屋・寄棟造・棧瓦葺	昭和後期
		<u>2</u>	表門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、両側袖塀付属	享保年間
		3	伏見稻荷社	一間社・流造・銅板葺	昭和前期か
73	養寿院	-	該当なし	-	-
74	津梁院	1	庫裏	二階建て・切妻造・棧瓦葺	昭和中期以降
		2	石柱門	石柱門、両側石塀付属	昭和中期以降
		3	庫裏	平屋建・木造瓦葺	昭和中期以降
75	寛永寺	<u>1</u>	根本中堂	一重・入母屋造・本瓦葺	明治12年
		2	玄関客殿書院庫裏	一重・寄棟及び入母造・棧瓦葺、多数棟	昭和2年
		<u>3</u>	鐘楼	一重・切妻造・棧瓦葺	大正期
		<u>4</u>	石門	石造塀重門、両側石塀付属	昭和中期
		<u>5</u>	巖有院靈廟勅額門	四脚門、切妻造、前後軒唐破風付、銅瓦葺	江戸中期/1681年

		6	嚴有院靈廟水盤舎	桁行一間、梁間一間、一重、切妻造、銅瓦葺	江戸中期/1699年
		7	嚴有院靈廟奥院 唐門	銅製一戸平唐門	江戸中期/1685年
		8	嚴有院靈廟奥院 宝塔	銅宝塔、石柵付	江戸中期/1685年
		9	常憲院靈廟勅額門（綱吉）	四脚門、切妻造、前後軒唐破風付、銅瓦葺	江戸中期/1709年
		10	常憲院靈廟水盤舎	桁行一間、梁間一間、一重、切妻造、銅瓦葺	江戸中期/1709年
		11	常憲院靈廟奥院 唐門	銅製一戸平唐門	江戸中期/1709年
		12	常憲院靈廟奥院 宝塔	銅宝塔、石柵付	江戸中期/1709年
		13	寛永寺渋沢家靈堂	木造平屋建、瓦葺	明治31年/1898年
		14	常行堂（仮）	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期
		15	三昧堂（仮）	一重、宝形造、瓦葺	昭和前期
		16	事務所	木造平屋建・切妻造・棧瓦葺	昭和前期
		17	石垣		江戸中期か
76	護国院 ※範囲外の 為、抽出対 象に含めな い	1	本堂	一重・入母屋造・銅瓦葺	享保年間
		2	庫裏	二階建・寄棟造・棧瓦葺	大正期
		3	舞台楽堂	一重・入母屋造・棧瓦葺	昭和前期
		4	水盤舎	一重・切妻造・棧瓦葺	享保ごろか
		5	門	石柱門、両側石柵塀付属	大正期

※特に景観の特徴を示しているものとした建造物抽出の考え方は以下の通り

- 1) 通り沿いまたは門の直下から、概ね主要面の半分程度通常望見できるものを抽出
(重要な建物であっても通常望見できないものは除外)
- 2) 関東大震災以前の建造物を抽出
(代表的なものを示すため、厳しく震災以前のものに限定。時代特定は外観から判断)
- 3) 小規模の稲荷社、手水舎等は対象から除外
- 4) 石柱門は景観的に重要なものではあるが、意匠面の判断が難しいため対象から除外
- 5) 改変が大きい建造物については対象から除外
- 6) 外観上の意匠性に工夫が比較的少ないものについては対象から除外
- 7) 歩行者への安全性に懸念のある建造物は対象から除外

補足：築後 50 年未満の伝統的な構法で再建された寺社建造物

現代風に建替えられた庫裏や本堂がある中で、伝統的な構法で建てられた寺社建造物を景観の側面から積極的に評価するため、伝統的な構法で再建された景観に資する建造物について以下に整理する。



現代風に建替えられた庫裏や本堂の例



当初の形を踏襲し、伝統的な構法で新しく再建された寺社建造物の例



築後 50 年未満の伝統的な構法で再建された寺社建造物

寺院名	NO	建造物名称	建物の概要	建立時期	
3	安立院	1	書院	平屋及び二階建・入母屋造・棧瓦葺	平成期
		2	門・塀	棟門・切妻造・棧瓦葺	平成期
4	長明寺	1	本堂	一重・寄棟造・棧瓦葺	平成期（当初は江戸末～明治）
13	興禅寺	1	本堂	一重・入母屋造・チタン板葺	平成期
25	妙法寺	1	旧書院	平屋・切妻造・銅板	-
31	明王院	1	大師堂	一重・宝形造・棧瓦葺	昭和 60 年頃
42	大泉寺	1	門	四脚門・切妻造軒唐破風・本瓦	平成 3 年
47	大行寺	1	本堂	一重・入母屋造・本瓦葺	昭和 56 年
		2	書院	二階建・切妻造・浅瓦葺（一部鉄板葺）	昭和 56 年
		3	門	薬医門・切妻造・棧瓦葺、袖塀石塀付属	昭和 48 年
73	養寿院	1	門	棟門・切妻造・棧瓦葺、両側袖塀付属	近年
		2	本堂	一重・寄棟・棧瓦葺・唐破風付き	近年

2-2. 景観保全に取り組むべきエリアの抽出

谷中地区の景観の特徴を特に示していると認められる建築物等を核とし、これらを活かした景観形成を重点的に推し進めるためのエリアを「景観保全に取り組むべきエリア」として抽出する。

このエリアでは、景観の特徴を特に示している建築物の保全、景観形成ガイドラインを基にした景観まちづくりを推進するための事業や支援を実施することを想定する。

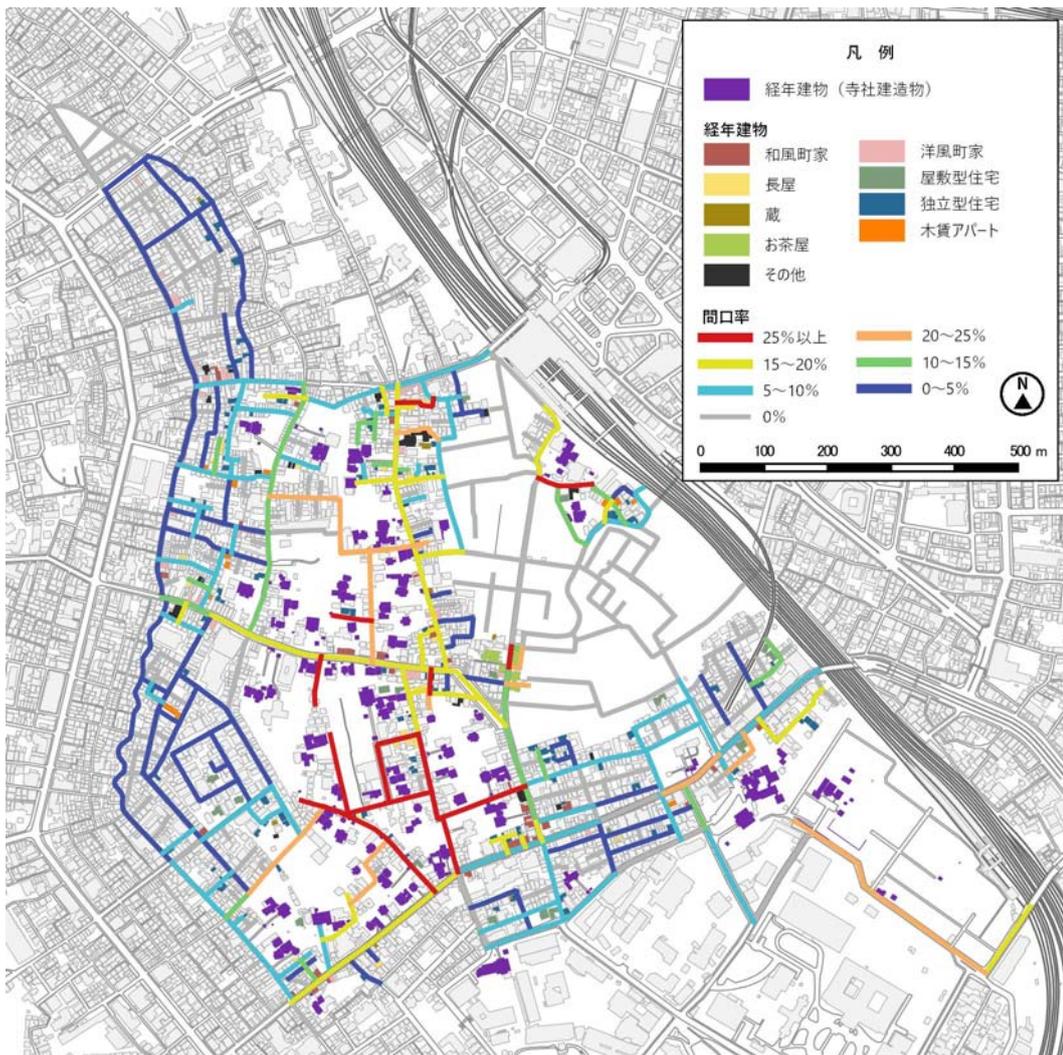
街なみに影響を与えやすく保全や魅力の向上を図るべき建築物、文化財、樹木に着目し、以下の観点から、事業や支援の優先性を整理してエリアを抽出する。

- 経年建物の立地状況・集積度（前面道路の間口率）
- 谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等の立地状況
- 文化財・景観重要建造物・景観重要樹木や緑被地

2-2-1. 経年建物等の立地・位置の状況

(1) 経年建物の立地状況と集積度

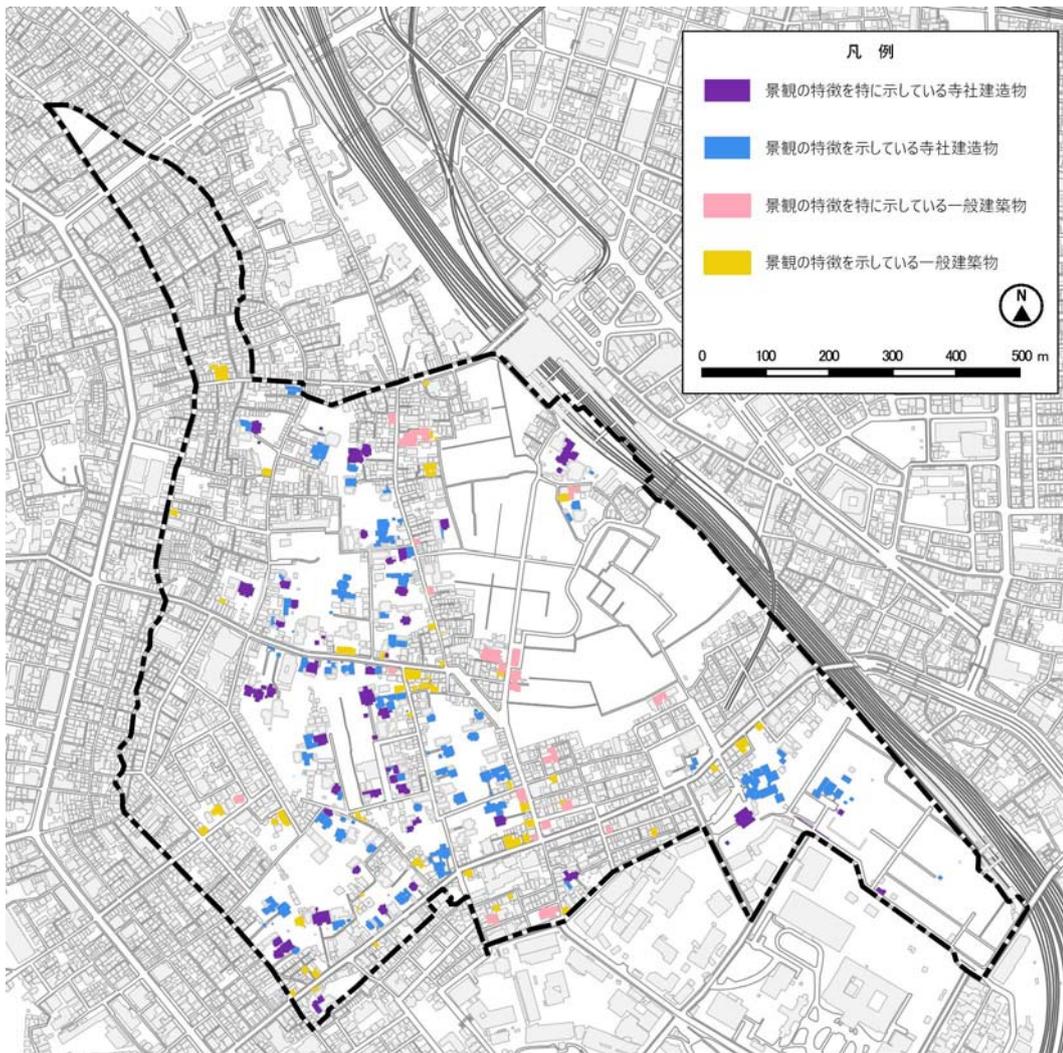
- ・ 観音寺周辺やみかどパン周辺等の沿道に寺院が集積している路地では経年建物が集積しており、間口率が高くなっている。
- ・ 上記の他に、寛永寺周辺や天王寺周辺、彫塑館通り、三崎坂、言問通り（上野桜木交差点周辺より西側）、六阿弥陀通りで間口率が比較的高くなっている。



経年建物の建物タイプと間口率

(2) 景観の特徴を示している建築物等の立地状況

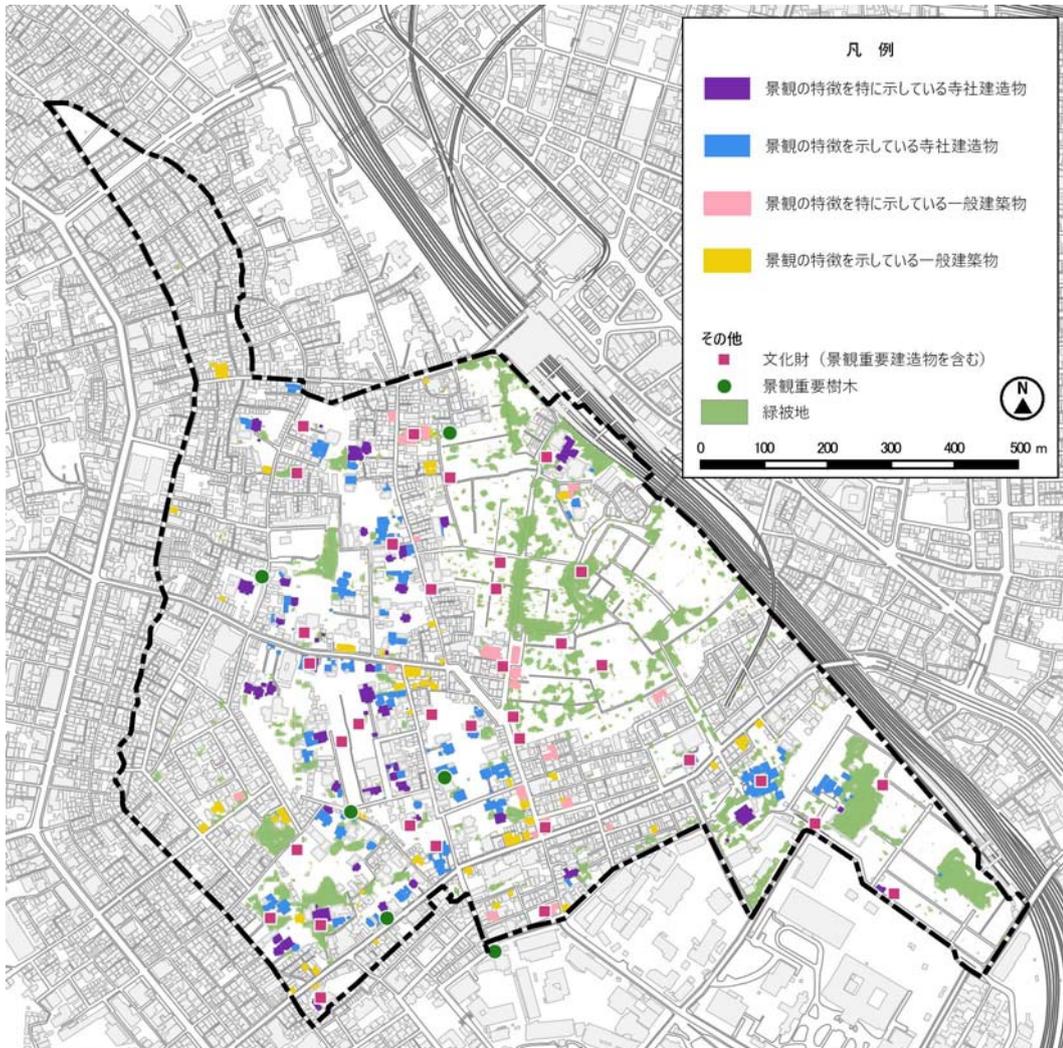
- ・ 景観の特徴を特に示している建築物等は、朝倉彫塑館周辺、すぺーす小倉屋、谷中霊園南側、上野あたり、上野桜木交差点周辺、市田邸に複数が集積して立地している。
- ・ 景観の特徴を示している建築物等が特に集積する場所は、三崎坂や谷中六丁目北側、上野桜木交差点周辺であり、景観の特徴を特に示している建築物が集積する場所と隣接している。



景観の特徴を示している建築物等の立地状況

(3) 文化財・景観重要建造物・景観重要樹木やその他の樹木の位置

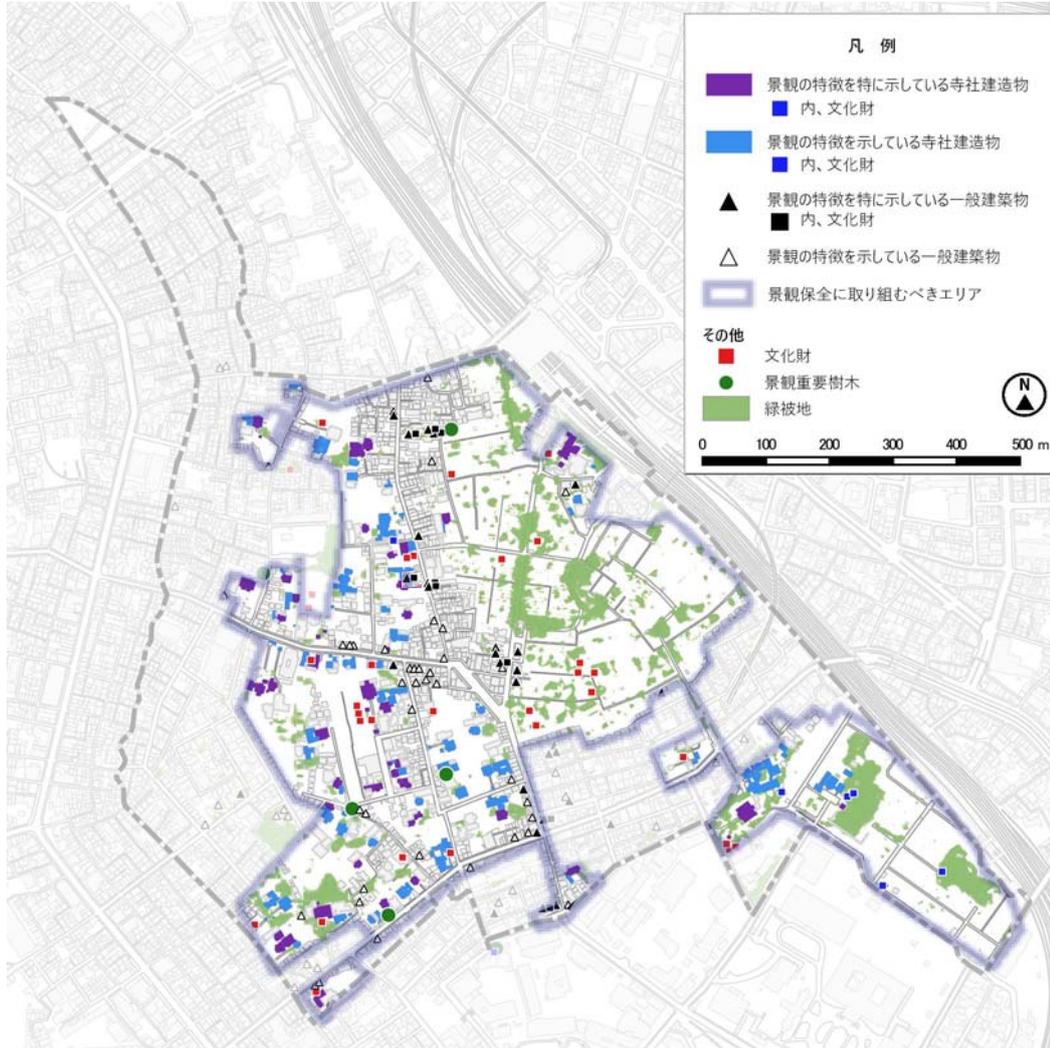
- ・朝倉彫塑館やすぺーす小倉屋の他に、六阿弥陀通り沿道や谷中霊園、寛永寺、谷中一、四、六丁目の大名時計屋敷や寺院に文化財や景観重要建造物・景観重要樹木、その他の樹木(緑被地)が多く集積している。



文化財・景観重要建造物・景観重要樹木やその他の樹木の位置

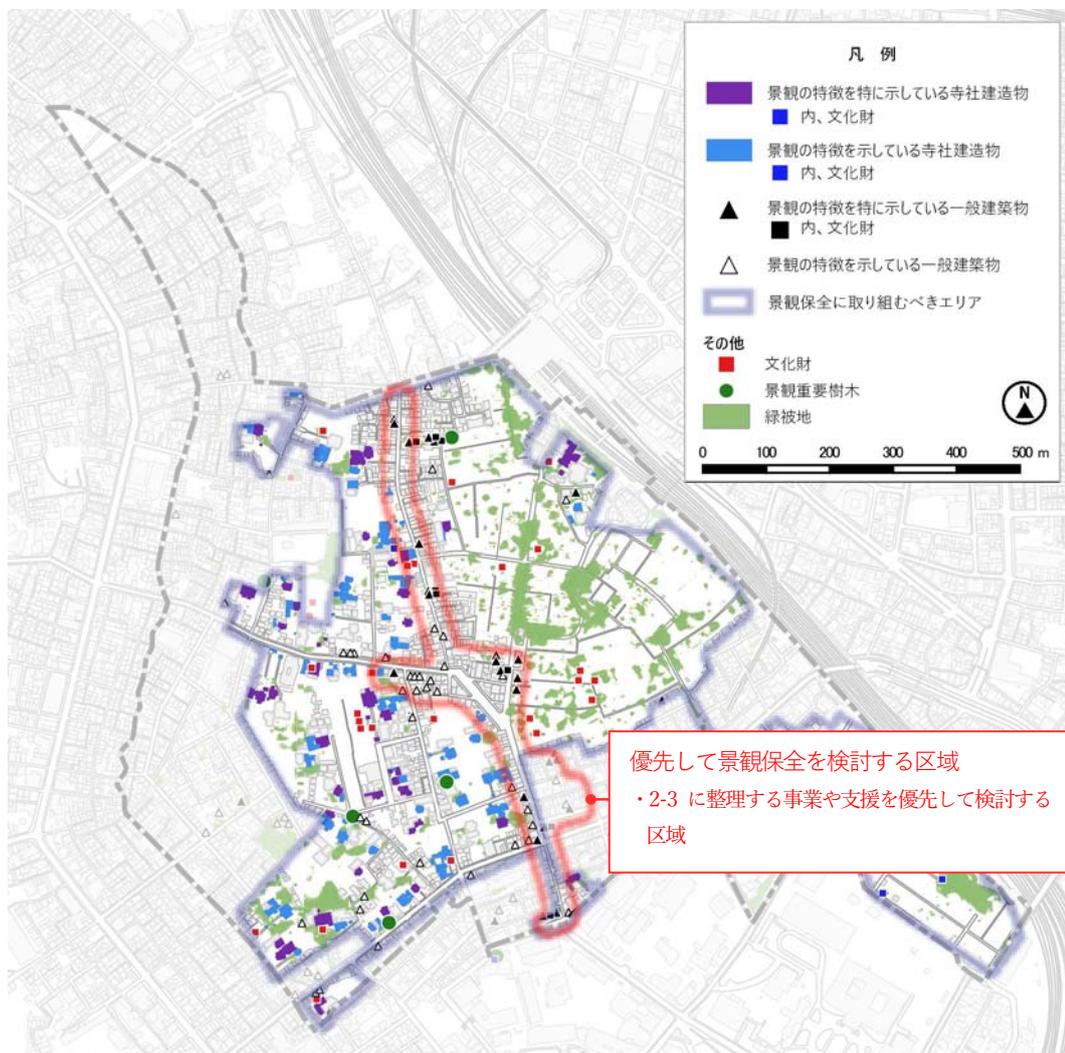
2-2-2. 景観保全に取り組むべきエリアの抽出

・谷中地区の景観の特徴を示していると認められる建築物等は、谷中一・二・五・六・七丁目の寺町に多く集積している。これらの集積と谷中の景観を形成する大きな要素である寺院のある範囲と併せ、景観保全に取り組むべきエリアを、下図のとおり設定する。



景観保全に取り組むべきエリア

また、優先して景観保全を検討する区域を下図のとおり設定する。



優先して景観保全を検討する区域

2-3. 保全を図る建造物の保全に必要な制度・方策

谷中地区の景観の特徴を特に示していると認められる建築物等を、保全を図る建造物として捉え、その保全に必要な制度・方策（個別の建築物を対象とするもの）について整理する。

2-3-1. 個別に適用する制度等

(1) 文化財登録制度（登録有形文化財建造物）の活用

保全を図る建造物を登録有形文化財として登録し、保全を図る。

1) 制度概要

文化財登録制度は、50年を経過した歴史的建造物のうち、一定の評価を得たものを文化財として登録し、届出制という緩やかな規制を通じて保存を図り活用を促がす制度として平成8年(1996年)に誕生したもの。登録有形文化財建造物は、既に10,000件を超える建造物が登録されており、谷中地区においても、以下の13件の建造物が登録文化財として登録されている。

谷中地区内の登録有形文化財建造物

No.	名称
1	市田家住宅裏門
2	市田家住宅表門
3	市田家住宅蔵
4	市田家住宅主屋
5	寛永寺護国院庫裏
6	寛永寺洪沢家霊堂
7	すべーす小倉屋蔵
8	すべーす小倉屋店舗
9	台東区立朝倉彫塑館東屋
10	台東区立朝倉彫塑館アトリエ棟
11	台東区立朝倉彫塑館旧アトリエ
12	台東区立朝倉彫塑館住居
13	花重店舗

2) 優遇措置等

登録有形文化財建造物に対する優遇措置

【登録有形文化財建造物修理等補助事業】

- ・保存修理に係る設計・監理事業の補助

保存・活用に必要な修理等の設計監理費の2分の1を国が補助

- ・公開活用事業の補助

地方公共団体などが行う公開活用事業にかかる費用の2分の1を国が補助

【相続税】

相続財産評価額（土地を含む）を10分の3控除（国税庁通達）

【固定資産税】

家屋の固定資産税を2分の1に減税（地方税法）

（2）景観重要建造物制度の活用

登録文化財等として登録またはその他の指定がされた建造物については、併せて景観重要建造物として指定し、保全を図る。

1) 概要

景観重要建造物は、台東区景観計画において定めた指定方針に従い、景観法第19条及び第28項に基づき指定するもの。景観形成資源としてリストアップされた建造物について、所有者が指定を希望するものや、所有者の同意が得られ、特に良好な景観形成に重要な役割を果たしていると認められるものが指定される。谷中地区においても、以下の4件が景観重要建造物として指定されている。

谷中地区内の景観重要建造物

No.	名称
1	観音寺築地塀
2	すぺーす小倉屋（蔵・店舗）
3	花重店舗
4	市田家住宅（主屋・蔵・表門・裏門）

2) 優遇措置等

景観重要建造物・樹木に指定されたものについて、保全に対する専門家派遣や技術的援、修理修復等の一部補助等の支援

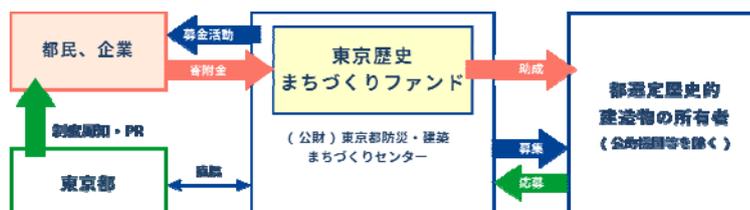
（3）東京都選定歴史的建造物への指定

保全を図る建造物を東京都選定歴史的建造物として指定し、保全を図る。

1) 概要

都は歴史的な価値を有する建造物のうち、景観上重要なものを「都選定歴史的建造物」*として、所有者からの同意のうえ選定し、建造物等の所有者に外観の保存に努めるよう促すとともに、所有者の負担を軽減するため、「東京歴史まちづくりファンド」を活用し、歴史的建造物の保存を支援するもの

*歴史的な価値を有する建造物のうち、景観上重要なものとして、東京都景観条例に基づき、都が選定したもの（以下「都選定歴史的建造物」という）（東京都景観条例第22条）



ファンドのスキーム 出典：東京都防災・建築まちづくりセンターHP

2) 優遇措置等

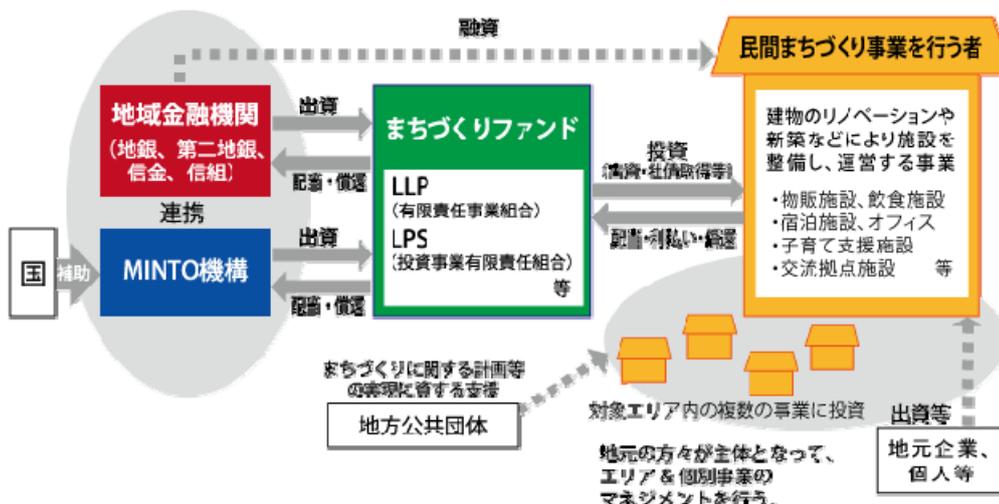
都市の魅力を高めていくためにも、歴史的建造物の保存や修復を社会全体で応援することが重要であることから、東京都は、歴史的景観の形成を図る取組として、公益財団法人「東京都防災・建築まちづくりセンター」に「東京歴史まちづくりファンド」を設立してこれを活用し、歴史的建造物の保存を支援している。

- ①保全工事 工事費用の2分の1以内かつ400万円を限度
- ②利活用工事 工事費用の2分の1以内かつ150万円を限度
- ③利活用活動経費 対象経費の実費額又は10万円のいずれか小さい額

(4) Minto 機構によるまちづくりファンド支援（マネジメント型）の活用

1) 概要

谷中地区ではMinto 機構と地域金融機関（朝日信用金庫）とによる「まちづくりファンド」が組成されている。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。



まちづくりファンドの仕組み

2) 優遇措置等

谷中では、台東区から文京区一帯のいわゆる谷根千地区の歴史的建造物の再生を支援する、谷根千まちづくりファンド有限責任事業組合が立ち上がっており、このファンドから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に投資がなされる。

ファンド設立日	2018年（平成30年）3月26日
機構と共同でファンドを組成した者	朝日信用金庫
ファンドの所在地	東京都千代田区
ファンドの資金規模	1億円（朝日信用金庫5,000万円、機構5,000万円）
ファンドの形態	LLP
ファンドの存続期間	2038年1月末日まで
ファンドの対象エリア	谷中・根津・千駄木を中心に上野桜木・池之端・弥生・

	西日暮里などの地区（いわゆる谷根千地区）及びその周辺
投資対象事業の考え方	上記の対象エリアにおいて、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



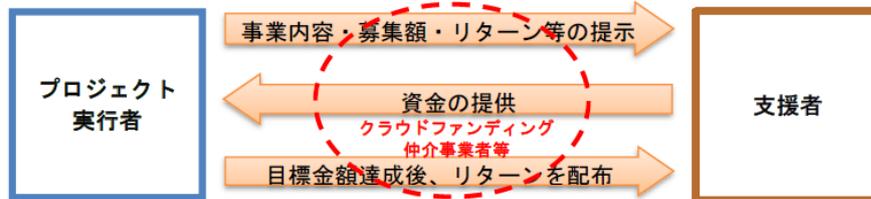
当該ファンドからの谷中地区における投資事例（出典：MINTO 機構ホームページ）

(5) 基金設立やクラウドファンディングの推進

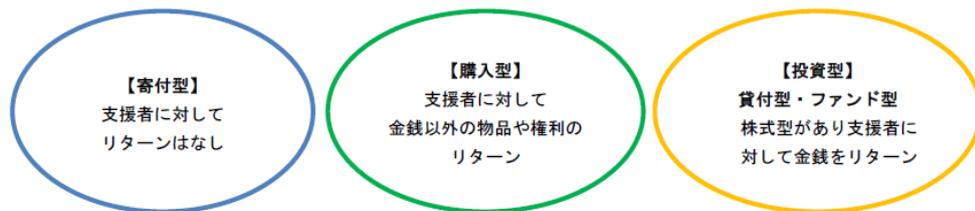
民間主導のクラウドファンディングを区が後援することで、または、ふるさと納税を活用した区によるファンド等により積極的な保存活用を図る。

●クラウドファンディングの仕組み

クラウドファンディングとは、インターネット上で自分の活動を発信することで、共感し、応援してくれる仲間（支援者）を募り、お金を集める仕組みです。



クラウドファンディングは、一般的に大きく3つの種類に分類することができます。



出典：Minto 機構HP

1) Minto 機構によるクラウドファンディング活用型まちづくりファンド

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」を支援するもの。

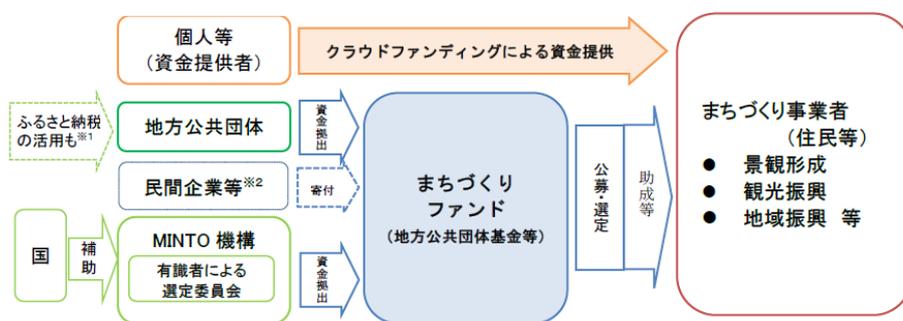
- ①地方公共団体と MINTO 機構の資金拠出によりまちづくりファンドを組成する。
- ②まちづくり事業者はクラウドファンディング※1により個人等から資金提供を受ける
- ③クラウドファンディングで、調達目標額（総事業費から自己資本等を除いた額）の 1/2 以上調達できた場合、原則としてその残額をまちづくりファンドから助成※2

※1：寄付型・購入型に限る。

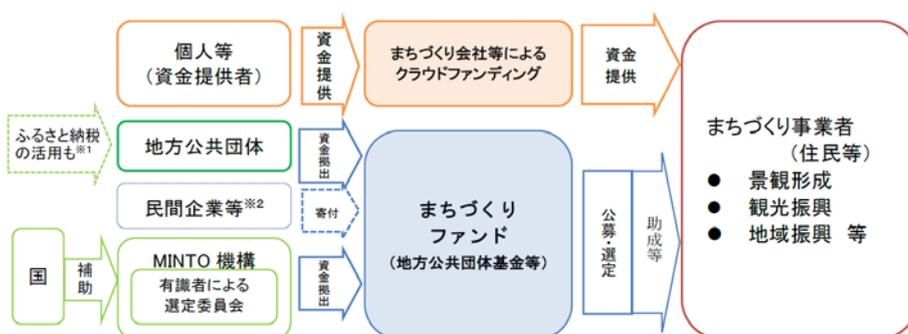
※2：まちづくり会社等（公共団体を除く）が、まちづくり事業者に変わり、クラウドファンディングを実施することも可能。

■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・既設は問わない
- ・ 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（ハード事業と一体となるソフト事業も助成・出資の対象）
- ・ 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る
- ・ MINTO 機構の拠出金は、原則として返済の必要なし

■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。

- 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

【景観形成等に資する事業】

- ・街並み景観に配慮したファサードの改修 等

【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 等

【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 等

【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 等
- ・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 等

注）本来、地方公共団体等が実施すべき事業を除く。



例) 歴史的建造物を活用して体験型観光施設として改修 出典：Minto機構HP

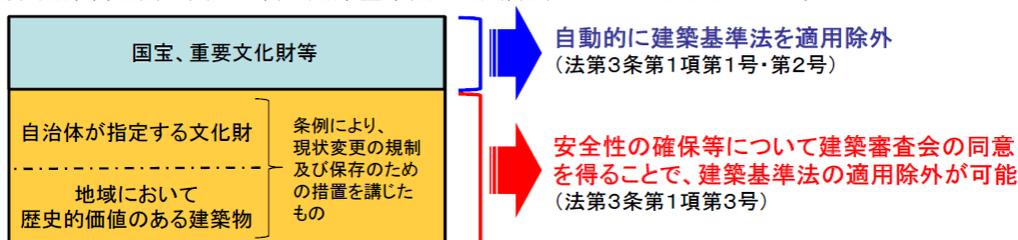
2-3-2. 建造物の保存活用を推進する制度等

(1) 建築基準法3条1項三号に基づく条例の制定

建築基準法3条1項三号に基づく適用除外条例を制定し、建築基準法を適用除外することで、保全を図る建造物の積極的な保全を図る。

1) 概要

自治体が指定する文化財、地域において歴史的価値のある建築物等^{※1}については、地方公共団体が文化的な価値を活かすため、条例で現状変更の規制及び保存のための措置を講じた場合、建築審査会の同意を得て建築基準法を適用除外できることとしている。



^{※1}文化財保護法第百八十二条第二項の条例その他の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ている建築物 (例：登録有形文化財、区指定文化財、景観重要建築物 等)。建築基準法3条1項三号に基づく条例を制定した場合、保全を図る建造物を登録有形文化財や景観重要建築物へ登録・指定を行うことで適用の対象となる。

2) 優遇措置等

現行法にあわせた建物に改修することが非常に困難な、建築基準法が成立する以前の建造物に対して、保存活用を図る歴史的建造物の個別の保存活用計画をたて、安全性確保のための代替措置を施すことで、建築基準法の適用除外が可能となる。地方公共団体が上記条例を制定することで、保存活用が推進される。

(2) 燃えしろ寸法を考慮した新たな技術や法制度に基づく改修、耐火性能強化

新防火地域等においては、延床 50 m²以上建造物は準耐火建築物以上の防火性能とする必要があるが、それが保全を図る建造物の保存活用を抑制している可能性がある。延焼の恐れのある部分となる軒桁など防火上の弱点部分の防火性能を向上して建築基準法に適合させつつ、可能な限り現状 (または当初) の姿として保全を図る。



谷中地区内準防火地域内に新築された木造3階建て準防火建築物の例



木造での防火性能の強化例
参考：「日経アーキテクチャー」2020年7月9日号 p.72

2-3-3. エリアで導入を図る制度等

(1) 伝統的建造物群保存制度の導入

1) 制度概要

市町村区が、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活用計画を定め、国は市町村区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として選定するもの。

2) 優遇措置等

保存地区内の伝統的建造物として指定された建造物は、現状変更行為に対する規制を受ける。市町村区の保存・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、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う。寺社建造物を含む経年建物の裸木造等は現在の建築基準法に照らし合わせると大規模修繕等を行うことが出来ないが、伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物として指定されることで建築基準法の規定に係る制限を緩和することができる。

(2) 歴史的風致維持向上計画や文化財保存活用地域計画等の導入

歴史的風致維持向上計画内における重点区域としての計画の位置づけ、または文化財保存活用地域計画における文化財保存活用区域として位置づけ、景観計画における景観重点地区への指定等を行うことで計画と対象区域を明示し、区行政内および谷中地区の文化財保全への機運を高める。この上で、街なみ環境整備事業等の施策を各建造物に対して展開する。

(3) 街なみ環境整備事業の導入

1) 概要

街なみ環境整備事業は、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もの。

2) 優遇措置等

道路・公園等の整備による環境向上、屋外消火栓等の防災設備等の整備、空き家住宅等の除却、行政所有の財産のみではなく個人所有の歴史的建造物に対して買取、修理、修景等への支援を行うことができる。

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5年

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。

住宅等の外観の修景



集会所等の生活環境施設の整備



地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



電線の地中化



歴史的風致形成建造物等の保全・活用に対する支援

歴史的風致形成建造物の買取費・移設費・修理費、復原費

交付率

【直接補助】1/2

【間接補助】事業主体の補助に要する費用の1/2又は補助事業費の1/3のいずれか低い額

(10年間以上の一般公開を行うものに限る)



社会資本整備総合交付金の概要 出典：国土交通省 HP

(4) 東京都開発諸制度内の域外貢献制度の活用

新設された東京都の開発諸制度内の域外貢献による容積緩和の仕組みを活用し、防災面で懸念のある保全を図る建造物の周囲に広場を誘致することで保全を図る。

1) 概要

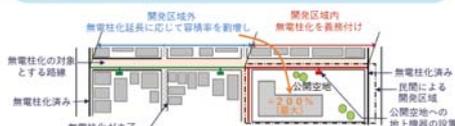
東京都開発諸制度において、令和2年度12月の改訂により新たに開発区域外における、みどりの保全・創出、木造住宅密集地域の解消等に資する取組(「域外貢献」)が、公共的な貢献として容積率緩和の評価対象となる。

2) 優遇措置等

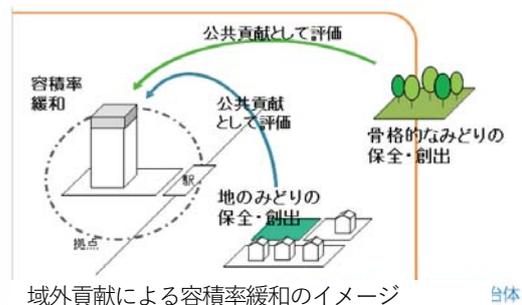
例えば、行政が広場創出を誘導すべき対象地等を示して、域外の開発を予定している民間事業者と連携し、谷中地区の木造密集地域、歴史的建造物の周辺の広場化を誘導することで地域の防災を向上させる。

■ 防災

- 大規模災害時の建築物自立性確保
 - ◆ 原則として一定以上の防災備蓄倉庫及び自家発電設備の設置を義務付けています。
- 帰宅困難者のための一時滞在施設の確保
 - ◆ 一時滞在施設を整備する場合は、都市の防災性向上に資する取組として評価し、容積率を割り増しすることができます。
- 無電柱化
 - ◆ 開発に際し、無電柱化について区市町等との協議や、開発区域内の道路の無電柱化を義務付けています。
 - ◆ 開発区域外の道路の無電柱化を行う場合、域外貢献として評価し、割増容積率の最高限度を緩和できます。



防災への貢献等による割増容積率の最大限の緩和



域外貢献による容積率緩和のイメージ

台体

(5) 保全を図る建造物の周囲への広場創出や防災施設の導入

上記の制度と組み合わせ、防災と保全の両立を図るため、保全を図る建造物の延焼防止帯になる箇所への広場設置や散水栓などの設置等のハード面の補助につながる方針を示し、土地所有者等と協力して計画を実現する。

谷中地区まちづくり協議会景観部会運営支援

3. 谷中地区まちづくり協議会景観部会運営支援景観部会の運営支援

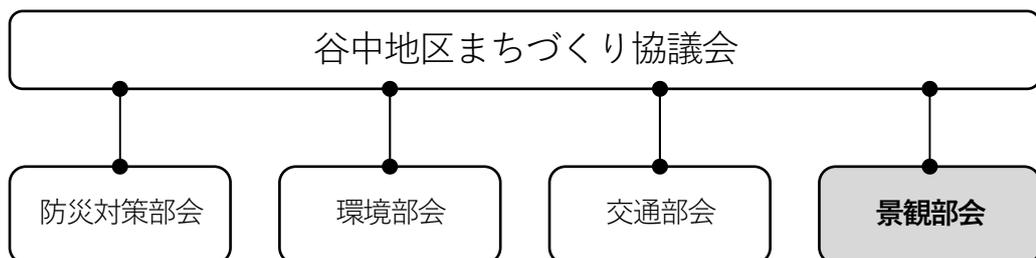
3-1. 景観部会の検討支援

3-1-1. 景観部会の概要

景観部会は、既往の谷中地区まちづくり協議会の4つ目の部会として、令和元年6月に設立された。部会の構成員は10名であり、協議会会長のほか、景観部会以外の3部会から3名程度選出された地域住民で構成されている。

表 景観部会の構成員

	所属	
1	谷中地区まちづくり協議会会長	
2	環境部会部会長	
3	景観部会部会長代行 防災対策部会部会長	
4	交通部会部会長	
5	環境部会副部会長	
6	防災対策部会	
7	防災対策部会	
8	交通部会	
9	交通部会	
10	環境部会	



景観部会の位置づけ

3-1-2. 景観部会の開催概況

景観部会は、毎月第2水曜日を定例日として、谷中コミュニティセンターにおいて開催した。本年度は、7月に第1回部会を開催し、3月まで合計7回開催した。なお、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、手指の消毒の徹底や座席の間隔を十分に確保して開催した。また、令和3年1月、2月の景観部会は延期するとともに、3月に開催した景観部会は、日中の時間帯で開催するとともに、長時間の議論とならないように配慮した。

●景観部会での検討事項

景観部会では、令和元年度調査の内容を共有した上で、景観形成ガイドラインの作成に必要な取り組み、住民意向の把握方法等を主なテーマとして、検討を進めてきた。また、町内会長のヒアリング結果、アンケート調査の結果、景観ワークショップの結果、環境色彩調査の実施状況等を報告し、景観形成ガイドラインの検討に反映させた。

●景観部会での支援事項

本業務では、景観部会の資料作成、当日の進行、記録の作成等を行い、景観部会の開催に先立ち、部会長代行と事前の協議、相談を行った上で景観部会を進行した。

●有識者の参加

有識者として、本調査の環境色彩の調査を担当し、東京都及び都内で色彩ガイドラインの策定実績を持つ(株)カラープランニングセンター代表取締役 田邊学氏を招聘し、環境色彩に関する基礎的な知識の紹介、谷中地区の環境色彩の実態と今後の方向性について報告等をいただいた。なお、報告にあたっては、予め景観部会から示された意見を田邊氏に伝え、景観部会で議論を深めた。



景観部会の様子



(株)カラープランニングセンター田邊学氏による
環境色彩の報告等の様子

景観部会の開催概況

数	日程	主なテーマ	議論の内容等
第1回	7月15日	令和2年度の検討事項と進め方	・今年度の検討事項や進め方
第2回	8月19日	住民意向の把握	・町会長ヒアリング結果 ・アンケート調査
第3回	10月21日	住民意向の把握 環境色彩の実施方法	・アンケート調査の結果概要（速報） ・写真募集の中間報告 ・ワークショップの進め方 ・色彩調査の進め方
第4回	11月16日	住民意向の把握	・アンケート調査の結果概要（最終版） ・ワークショップの進め方
第5回	12月9日	住民意向の把握 景観形成ガイドライン	・景観まちづくりアンケート調査結果報告【速報】 ・景観ワークショップの実施概要 ・景観形成ガイドライン（中間のまとめ）に向けて
第6回	3月1日	住民意向の把握 谷中らしさ 景観形成ガイドライン	・景観ワークショップ（第2回）の実施概要 ・谷中の景観写真募集の結果 ・谷中地区の人口・土地利用動向等 ・環境色彩調査の結果 ・景観形成ガイドラインの検討
第7回	3月10日	本年度のまとめ	・景観形成ガイドラインの検討

3-2. 景観部会報告書のまとめ

(1) 住民意向の把握について

- ・地域の意見を把握するのにアンケートやヒアリング、まち歩き等のやり方は順当だと思うが、普段の地域の活動に関わっていない団体の声がヒアリングで大きくなり過ぎたり、ワークショップに住んでいない人の声ばかりが大きくなり、谷中の住民の本当の声が聞き取れないということになっては意味が無い。実施にあたり対象の絞り込みが必要ではないか。
- ・新しい人や外の人からは活発に強い意見が出てくるかもしれないが、古くからの谷中の住民は、どんな住まい方がよいかという事をあまり口にしない傾向がある。長く住んでいると、生活環境の課題には意見を言っても、住み良さなどは当たり前（日常）すぎて言葉として出て来ないのかもしれない。
- ・居住歴の長さに関わらず、元々は、みんな様々な場所から谷中に移り住んできている。また、在住歴が1年、2年でも谷中を愛して移り住んできている人もおり、住民ならアンケートに答える権利はあるだろう。若い人は長く住む可能性があり、将来の街を考える上では重要だろう。
- ・景観は住民のものであるが、住民は外からの目線を持ちにくいいため、外部からの意見で谷中の良さに気づくこともあり、面白さを感じ、刺激もあると思う。
- ・長く住んでいる人の意見を引き出してから、新しい人・外の人意見を聞いてはどうか。
- ・各町会長は個別に訪問して意見を聞き、例えば町会長から数人にアンケートを取ってもらうなども行い、地元の意見を吸い上げてから、まち歩きやワークショップ等を進めてはどうか。

(2) 谷中のよさ・谷中らしさについて

- ・墓地と隣り合っているところが谷中の良さ。墓地があるため空が広く、陽あたりが良い。墓地は大きな建物が建つこともない。
- ・旅先から谷中に帰ってきて、なぜかしらホッとするところがあり、そんなところが谷中らしいと思う。
- ・日曜でも住まいのそばに楽しめるところがたくさんあるのが谷中だと思う。
- ・谷中の景観の良さの一つはまず、ゴミがなく、きれいなこと。これが景観を守る第一とも思う。その精神をどう継承していくかが大事だろう。
- ・谷中はお寺さんばかりではないという人もいるが、自身の町会については、お寺さんに守られている感じがある。お寺自体が景観に大きく寄与しており、生業もまちに貢献している。
- ・谷中の住民の数は大きくは増減していない。それが谷中らしさを保っているといえるのではないか。
- ・昔はお参りに来る人たち、檀家さんがたくさんいて、谷中に来た時に散策し、外で食べたりするので、その人たちも観光の方々ともいえるかもしれない。そう考えると、(外国人などの外からの観光客というより)現在でも観光も檀家さんが支えているとも言えるだろう。
- ・低い道路率が素敵な景観を作っていると考える。また、古い町だが都市生活を享受できて

いるのは、JR線・地下鉄線の各駅が多いことによるのだろう。

- ・低い道路率は、一方で危険ということを示している。データによる路地裏文化が裏付けられたとは言えるだろう。
- ・2階以上建てるのが難しいというのがデータからわかる。古き良きまちともいえるが、悪く言えば狭小住宅しか建てられず、高齢化率が進み、谷中地区で生まれ育った若い世帯が離れていっているということを示している。
- ・台東区全体の傾向と比較して、65歳以上が多いこともあるが、15歳以下も多くなっており、実感とあっていると思う。幅広い世代に暮らしやすい環境であるともいえるのではないか。
- ・空が広いからこそ、電線が気になるということに気づいた。無電柱化を進め、景観を向上させる場所の順番としてどこから着手していくのか、その優先順位を決めていく必要があるだろう。防災からというのは前提ではあるが、空を眺める場所は上り坂であろうし、そこが変わればがらりと印象が変わるだろう。
- ・学生からは谷中に住みたいという意見もある。しかし、今はなかなか適当な場所がなくなってしまうている。

(3) 景観形成ガイドラインについて

【ガイドラインの主旨等】

- ・住んでいる人の意識や思い入れ、歴史的経緯などは数字として考えられないところもある。やはりいろいろな人の意見・声を聞いてつくっていくことで、地域の思いを引き継ぎ、伝えていくものであることが望ましい。
- ・防災と景観との兼ね合いが重要である。防災を考えれば、道を広げればよいということになるが、景観を守りながら防災も考えていかなければならない。路地裏文化というのをどう考えていくのかを深めたい。
- ・ダメダメと「禁止」するものではなく、こういうようにしてほしい、というような未来に向けた（誘導的な）ものにしたら良いのではないか。

【ガイドラインの構成】

- ・谷中がどうやって残ってきたのかということを示し、それを踏まえて「だから、こういうふうようにしていきましょう」という誘導をしていく必要がある。
- ・江戸を守るために寺院を置く場所を決める際に、丈夫な場所としてこの台地が選ばれた。谷中は震災でも戦災でも破壊されず、その意味では谷中は丈夫だったという歴史がある。これは寺院があったから守られてきたともいえる。細街路だけ見ると怖いのが、その周囲には広幅員の道路も墓地もある。これまでの歴史から未来が見えるものになりたい。
- ・東京都における位置づけから始め、寛永寺に近接している説明から、さらにクローズアップして谷中地区の説明をしてはどうか。
- ・「景観とはなにか」の定義がまず必要ではないか。
- ・景観を左右している樹木や緑地、お墓等、建物の周辺環境についても、より言及してほしい。

- ・子供たちがガイドラインを読んで楽しめるストーリーが見えるとよい。現時点では各ページがテーマごとに分かれている印象があるが、物語のように繋がって見えるとよいだろう。

【環境色彩】

- ・規制をするとまちに個性がなくなるのが懸念される。
- 鮮やかな色を外しても、何千色と選択の幅は十分に残る。現在のまち並みも、必ずしも一つの色にまとまっているわけではなく、あまり極端な色がないという状況である。この調査結果に基づき、極端な色が出てこないような決まりを作ることが基本になるだろう。
- ・京都や金沢の伝建地区のような画一的な色使いとは、谷中の色使いは異なるのではないか。
- 伝統的な地区ほど建物に画一性はないが、谷中の色彩は一定の幅の中に納まっているという心地よさというものはあるのではないか。
- ・原色を避けるというのは理解できる。抜きでた原色はやめてもらい、色の鮮やかさを控えめにし、後は個別協議をおこなってほしいという形にせざるを得ないのではないか。
- ・黒は無彩色であるが、黒も問題になりやすい色である。黒を全て許可するのではなく、明度によってある程度の線引きができる。大きな建物の場合ではあるが、現在の台東区の色彩基準では許容できないものであっても、谷中地区で適しているものであれば許容できるような運用の方法も考えられると良いだろう。
- ・日本は島国であり、自然の中では空が最も鮮やかな色と言えるだろう。瓦は土から作られているが、夏は太陽に当たって白く見え、冬には太陽が落ちてくると黒く見える。日本の花の色は湿気があるからか、やはり落ち着いた色になっている。色の調和は地球から考えたらいいのではないか。

【ガイドラインの運用等について】

- ・景観を守っていくための仕組みや体制等、今後どのように進めていくかというような内容も含められると良いだろう。
- ・(今でこそ馴染んでいるが) 芸術家が建てる朝倉彫塑館のようなものあり、当時は大きく問題になっただろう。そういうものが出来る可能性に対して、その対抗策を取ればよいか。
- 現在の地区計画では、届出が必要なのは地区整備計画が定められたエリアのみである。また、台東区景観計画では高さ10m又は延べ面積500㎡以上のもの以外は届出不要である。つまり、現状では、エリアと規模によって届出等が決められており、今後のガイドラインの運用は検討課題の一つである。

(4) 景観形成ガイドラインの実現に向けて

【進め方】

- ・地域ごとに、場所によって課題が異なり、解決方法を変えていくことが大事だろう。
- ・どうやって守るのかを夢だけ語っては不十分であり、実施にはお金がかかるものもある。経済的な側面も含めて考える必要があるだろう。
- ・世の中は常に動き、新しいものができていく。どのように人間関係を繋いでいくかというところが大事だろう。

- ・どうやってまちに入っていけばいいのか、きっかけがないという人も多いだろう。新しい住民への情報提供も必要だろう。
- ・まちは、外部からの新しい方を拒むのではなく、受け入れていけばよいのではないか。谷中を守っていくために、谷中に家を建てる時には「こういうルールを守っていないといけない」と、まずは町の人それぞれが感じてもらう必要があるだろう。
- ・まちは人が集うところであり、みんながまちをつくっている。それぞれが谷中の一部を作っているものだと思う。
- ・「コミュニティがあるから谷中がある」という点を全面的に出していかなければならないだろう

【歴史や文化の継承】

- ・歴史を内包しているものを守ることが大事で、守っていくことが人との繋がりをつくっていくだろう。
 - ・古いものを残していくという理想論はよいが、相続に関しても本気になって方法を考えないといけない。建物は所有者のものなので、それを止めさせることは出来ない。それでも残したいなら、所有されている方が残せるように手伝いをさせていただくことが重要だろう。
 - ・直す場合は、防災も併せて考えていく必要があるだろう。耐震・防災の方法を教えるというのではなく、所有者が選べるようにしていくことが大事だろう。
 - ・ヒマラヤ杉も桜も見ている方はきれいと言うが、残せと言われても、木を維持していくのには費用がかかる。誰が管理するか、誰が費用を出すかが問題だろう。
- アンケートではヒマラヤ杉や樹木への関心が高く、木を残したいという意見はでていますが、どうやってそれらを残せるのかという話まで景観部会の中でするのか。固定資産税減免等、具体策がないと、要望ばかりで終わってしまうのではないか。
- ・他の地区であれば新しいものに関心がありそうだが、谷中では古くからあるものを大事に残していくことに関心が高い様子がアンケートから見えてくる。その具体策を住民や景観部会だけで考えていくのは難しいが、実際に困っている事や難しい面について住民が意見を出し、具体的に考えていきたい。

4

次年度以降の取組について

4. 次年度以降の取組について

4-1. 次年度以降の進め方の検討

4-1-1. 景観形成ガイドラインの策定に向けて

景観形成ガイドラインの策定に向けて、次のような取り組みが必要であると考えられる。

●住民意向の把握

- ・景観形成ガイドラインを谷中地区全体で適用するためには、住民の理解や協力が必要である。そのため、パブリックコメント等の実施を通じて住民意向の把握を行う。

●景観審議会・都市計画審議会の意向聴取

- ・景観形成ガイドラインの策定にあたり、景観計画・景観条例等との調整が必要であることから、当該担当課との調整を図りつつ、景観審議会や都市計画審議会の意向聴取を進める必要がある。

●事業者への周知等

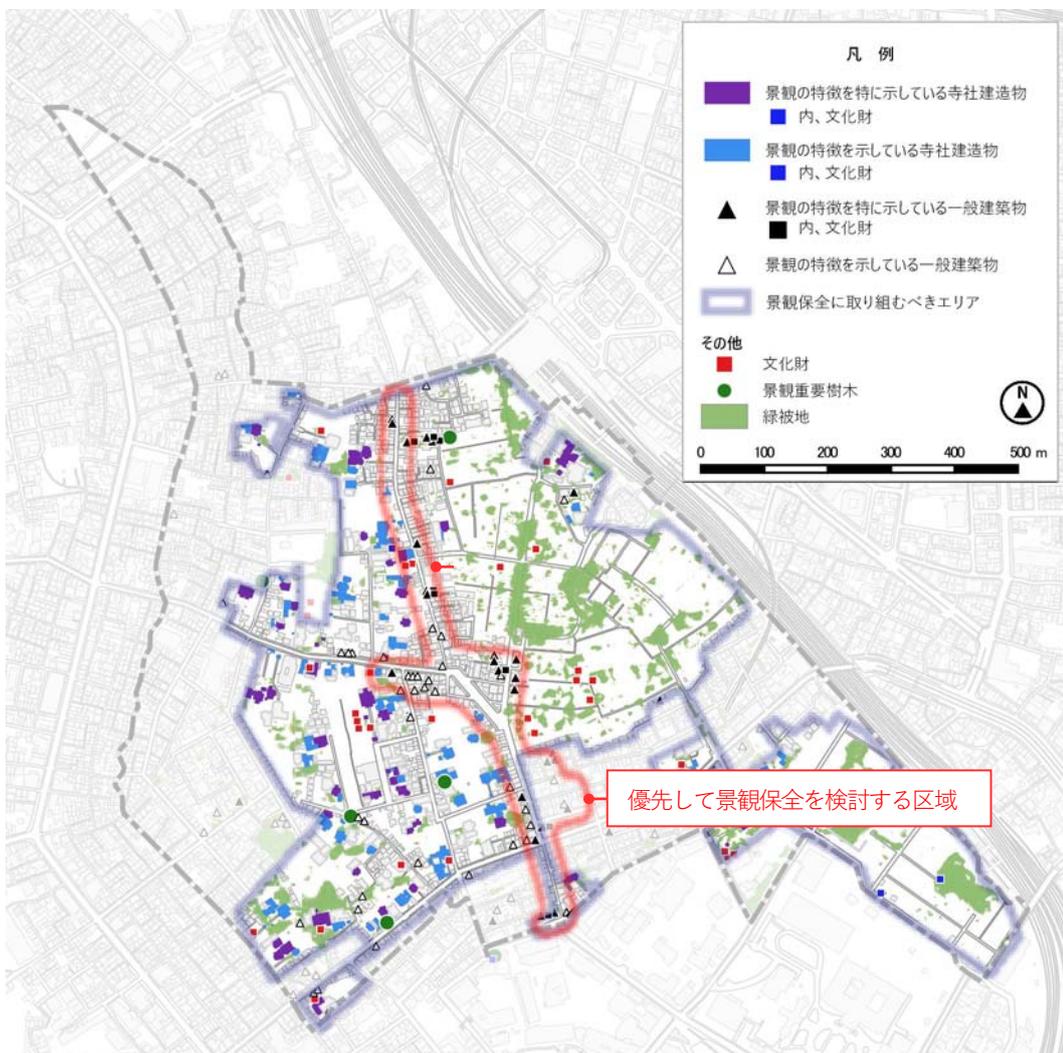
- ・景観形成ガイドラインを効果的に運用するため、建築士、工務店・施工者、不動産などの各種業界等への周知を図る必要がある。

4-1-2. 景観の特徴を特に示している建築物等の保全・活用方策等の検討

第2章において抽出された景観保全に取り組むべきエリアには、谷中地区の景観の特徴を特に示している建築物等が立地している。既に、登録文化財や景観重要建造物の指定されている建築物や、リノベーション等により利活用が進められている建築物もあるが、これら以外の建築物は、今後の利活用に関する所有者の意向は不明である。

優先して景観保全を検討する区域の朝倉彫塑館通り～東京藝術大学への通りは、台地上の主要な生活道路であり、住民・来訪者の歩行者空間としても重要である。

さらに、多くの寺社に歴史的にも貴重な建造物等が数多く残っており、これらを保全する制度導入を検討するため、令和元年度には下谷仏教会から伝統的建造物群保存対策調査の早期実施を求める陳情が区議会に提出された。(ただし、令和2年に取り下げ)



優先して景観保全を検討する区域

このような状況を踏まえて、景観の特徴を特に示している建築物等の保全・活用方策を次の通り検討し、その概略スケジュールを示す。

【景観の特徴を特に示している建築物等の所有者意向の把握】

- ・景観の特徴を特に示している建築物等は、景観・歴史・文化的面から価値があるものであることから、街なみ環境整備事業による修景事業とそれを持続的に担保する制度（文化財保護法に基づく文化財指定・登録、景観法に基づく景観重要建造物等）を組み合わせる実施することが考えられる。
- ・景観部会からは、古い建物の所有者が継続的に住みたい意向を示した場合に支援が必要との意見が出されたように、まずは、景観の特徴を特に示している建築物等に対して、今後の保全・活用の意向把握を進めることが肝要である。

【街なみ環境整備事業導入の準備】

- ・上記の景観の特徴を特に示している建築物等の所有者のうち、保全・活用意向が示された建築物の分布状況や主要動線となる軸や回遊ルートを対象とした電線類の地中化や美装化、生活環境整備等の検討を踏まえて、街なみ環境整備事業導入エリアの確定を進める。
- ・また、生活環境等の整備については、地域住民の意向・反映が必要であることから、あわせて検討体制の構築が必要である。

【伝統的建造物群保存地区の保存対策調査の準備等】

- ・伝統的建造物群保存地区の指定は、価値のある経年建物の集積が高いエリア（例えば寺町など）において、その所有者の保全意向が極めて強い場合に可能性がある。
- ・寺社や景観の特徴を特に示している建築物等の所有者意向に応じて、検討エリア案の設定や保存対策調査の準備（予算、体制等）に取り組む必要がある。

景観の特徴を特に示している建築物等の保全・活用の概略スケジュール（イメージ）

区分	R03	R04	R05	R06以降
街なみ環境整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ●環境整備対象の検討 ・建造物の修景、道路の整備、生活環境整備等 ●体制の準備、開始 ●建物所有者意向把握 ●町会・住民意向の把握 ●対象エリアの確定 	<ul style="list-style-type: none"> ●街なみ環境整備方針・整備計画案の検討 ●合意形成（町会、沿道住民） ●手続き（都市計画審議会、景観審議会、議会） 	<ul style="list-style-type: none"> ●社会資本総合整備計画（街なみ環境整備方針、整備計画の提出、6月）の承認 	<ul style="list-style-type: none"> ●事業スタート ○道路の整備等 ○建物の修景 ○案内サインの検討、設置
伝統的建造物群保存地区	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者意向の把握と対象エリア案の検討 ●保存対策調査準備（予算、体制等） 	<ul style="list-style-type: none"> ●保存対策調査① 	<ul style="list-style-type: none"> ●保存対策調査② ●文化庁手続き 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画決定 ●重伝建地区認定 ●事業スタート

※所有者の意向や行政手続き等により、事業スタートが前後することがある

4-2. 令和3年度以降の景観部会運営等の検討

4-2-1. 景観部会の意向

今年度開催した景観部会において、景観形成ガイドラインの策定に向けて、次のような意見が出された。

【地域住民の意向の追加について】

- ・ワークショップの参加が少なかった台地上のエリアの住民の意向を、追加で把握することが望ましいとの意見があった
- ・谷中で生まれ育った次世代の意向を把握することが望ましいとの意見があった

【景観審議会等の意見について】

- ・景観形成ガイドラインのたたき台が完成した後、景観審議会等の意見をフィードバックし、さらに検討を深めたいとの意向があった

【景観形成ガイドラインの運用方法について】

- ・想定していなかった建築物等の計画が出てきた時の対応について、検討を深めておきたいという意向があった

4-2-2. 令和3年度以降の景観部会運営等の検討

景観部会での意見を踏まえ、今後の景観部会においては、次の事項を検討することが考えられる。

①景観形成ガイドライン策定に向けての住民意向の追加把握

- ・台地上の住民や谷中で生まれ育った次世代の意向を把握

②景観形成ガイドラインの運用について（体制、仕組み等）

- ・まちづくり協議会の関わり方、地域の支援体制、手続きや仕組みづくり等

なお、景観部会は、景観形成ガイドラインが策定され、運用の仕組みや体制づくりが整備されれば、大きな役割を終えることになる。一方、今後、景観の特徴を特に示している建築物等の保全・活用方策の検討にあたり、街なみ環境整備事業の導入が想定できるが、生活環境整備などについては住民と連携した取り組みが求められる。

このため、住民意見の吸い上げの必要性和街なみ環境整備事業の導入が想定されるエリアの状況を踏まえつつ、例えば、景観部会を発展的に解消し、街なみ環境整備事業の導入が想定されるエリアにおける生活環境整備等に関する部会を新たに設立することも視野に入れつつ、部会の運営を検討する。

令和3年3月
谷中地区景観形成に係る建築物等詳細調査および
景観形成ガイドライン素案策定支援業務委託
報告書

発注者 台東区 都市づくり部 地域整備第三課
〒110-8615 台東区東上野4丁目5番6号 TEL.03-5246-1365

受注者 株式会社 都市環境研究所
〒113-0033 文京区本郷2丁目35番10号 TEL.03-3814-1001