

谷中地区地区計画（原案）説明会（10/19）における主な質問および意見
書面でいただいたものを含みます

補足及び説明会後の考えを【 】内に記載しました

●地区計画全般

○「建築物を建替える際のルール」と記載されているが、「建替え等」ではないか。どう
いう場合が該当するのか？

→・建築物を新築、増築、改築、移転する場合

- ・用途制限が定められている地区において、建築物等の用途を変更する場合
- ・形態、色彩等の制限が定められている地区において、建築物等の形態又は色彩その
他の意匠の変更をする場合
などです。

（参考）都市計画法上届出が必要な行為

- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築
- 3 工作物の建設
- 4 建築物等の用途の変更
- 5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

○「空の広い谷中のまちを守りましょう」というキャッチフレーズは、なぜ今回の原案
で削除されたか？

→紙面のレイアウトの都合で今回は記載しておりませんが、もうひとつのキャッチフレ
ーズ「暮らしの安全性を高めていきましょう」とともに、コンセプトに変更はございま
せん。

○地区計画の目標2の「住環境の更なる向上」とは、具体的に住環境の何を評価し、ど
ういう施策で向上を図るのか？

→空の広い谷中を守るため、建物の高さ制限を設けました。また、不燃建替えの促進に
より、暮らしの安全性を高めるため、壁面の位置の制限を設けました。さらに、本地区
の特性である景観の維持、保全、継承については、今後、地域の皆様と検討し、必要な
取組を行っていきます。

○谷中地区を守るための地区計画ならば、谷中地区全体に掛けないのはなぜか？上野桜
木は文教地区でありながら、地区計画の範囲より高いビルが建つ可能性があるのではな
いか？

→都市計画道路廃止により、都市計画制限が解除されることと合わせ、沿道の街並の維

持保全に配慮しつつ、都市計画道路の沿道と、密集住宅市街地整備促進事業を推進している不燃化特区である谷中2・3・5丁目の防災性向上を図るため、今回の地区整備計画の範囲を定めています。他の区域についても、地域の気運の醸成に着目しながら段階的に定めてまいりたいと考えています。

○説明会開催通知が、これほどまでに説明会の直前なのはなぜか？

→事前準備の中で都市審議会等での意見を踏まえ、案の修正を行いました。作業に時間を要したため、郵送が遅れました。また、戸別配布も台風の影響で遅れました。大変申し訳ございませんでした。

○平日と休日の2回は開催すべき。

→ご意見を踏まえ、次回開催日について検討します。

○区内の住民・権利者の皆様からご意見を伺ってきたとありますが、台東区の考える住民・権利者とはどなたのことを言うのでしょうか？

→都市計画法第16条第2項で、地区計画原案で意見を伺う対象は、区域内の土地所有者・その他政令で定める利害関係を有する者と定められています。

なお、その他政令で定める利害関係を有する者は、都市計画法施行令第10条の4で、「地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は（…略…）を有する者…」とありますので、区域内の居住者は含まれます。

また、谷中地区まちづくり協議会や町会の方々へのご説明や意見交換も適宜行ってまいりました。

○アンケート調査対象者は？

→アンケート調査の段階の対象者は、法令上、特に定めはございませんが、土地や建物に関するルールについての意向調査のため、ルールを制定した際に直接影響のある土地所有者、建物所有者の方々を対象としました。

○全体的に今一度、協議の時間をとって欲しい。

→【これまで頂いた意見をふまえ、一部原案の修正を検討しておりますので、説明会の開催を予定しております。】

○用途地域の線引き位置については、確定したのか？

→見直しを行う都市計画道路沿道に指定されている用途地域については、既存の土地利用形態や街並みを大きく変えることなくまちづくりを進めていくため、変更しない方向で東京都と調整しています。

また、用途地域を変更しない場合は、その境界がどこになるのか、管理・運用を適切に行うことで対応してまいります。

○原案説明会というには説明が不足している。また、それぞれの地区ごとに説明する必要がある。

→今後とも、町会や説明会等を通じて、地区の皆様のご理解を得られますよう、ご説明させていただきたいと考えております。

●地区施設関連

○地区施設の細街路に、消防車・緊急車等を通すことを想定しないことになっているにもかかわらず、壁面の位置の制限で、防災性の向上と良好な市街地環境の確保を根拠に、細街路の幅員拡幅を目指しているのはなぜか？

→地区施設の主要な細街路は、建築基準法第42条第2項（いわゆる2項道路）に位置付けられた通り抜けている私道を対象としています。

地区施設の道路幅員は4.0mとしており、主要な細街路における壁面の位置の制限は、道路の幅員拡幅ではなく沿道の建物の建替えによる不燃化の促進を目的として指定しています。

現状でも、当該細街路沿道で建替える際には、建築基準法により道路中心から2m、敷地を後退する必要がありますが、狭小な敷地の場合、従前の延床面積と同等の規模の建物への建替えが困難となる場合もあります。そこで、壁面の位置を制限させていただく代わりに、道路斜線、容積率を緩和することで、従前の床面積と同等規模の確保がされやすくなり、建替えに伴い燃えにくく、耐震性の高い建物に更新されることで、防災性の向上と良好な市街地環境が確保できると考えておりました。

※1

【これまでいただいたご意見を踏まえ、主要な細街路については、地区施設に位置付けず、また、壁面の位置の制限も定めない方向で検討しています。

（建築基準法第42条第2項による敷地の後退は、従前のとおりです。）

壁面の位置の制限は、不燃化特区事業と密集住宅市街地整備促進事業で建替えに合わせて整備を進めている5路線に限定し六阿弥陀通りやよみせ通りへの避難経路確保を目指してまいります。

なお、引き続き、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制や密集市街地整備事業等により、地区の防災性向上を図っていきます。】

○どういう基準で地区施設の道路の位置づけを決めているか？

→平成27年度に改定した防災都市づくり推進計画の防災生活道路を、地区施設の防災生活道路A・Bに位置付け、またネットワークを形成する細街路（2項道路）を、主要な細街路として位置付けました。

【壁面の位置の制限は防災性の向上を図るため提案させていただきました。（以下※1と同じです。）】

●敷地面積の最低限度関連

○50㎡以下に土地を分割できないとなれば、不動産会社が狭い土地をたくさん買い大きな土地にして開発するという行為を促進すると思う、現在住んでいる人の事を考え、再検討してほしい。

○敷地面積の最低限度において、狭い隣地を両サイドの家で2分割して買えないのであれば、住民は狭隘な敷地を改善できないこととなる。説明会では出来るとの回答であったが、再確認して欲しい。

→敷地面積の最低限度は、50㎡未満に敷地を分割した場合に新たに建築物を建築できないとする規定です。土地だけであれば50㎡以下でも分割できますが、その土地を単独の敷地として建築することはできません。購入した土地で自分の土地の面積を増やすなど、新たに分割した50㎡未満の土地であっても、隣接地と一体の敷地とする場合、建築することが可能です。

●垣又はさく関連

○ルール③の「生け垣 又はネットフェンス等に緑化したもの」とあるが、イラストは該当しないのでは？

→適用除外の1「道路面から高さ0.6m以下のブロック塀その他これらに類するもの。」を掲載しておりました。イラストの内容については該当します。

●建物高さ関連

○道路B-1に関して、容積率を緩和し、20mの高さの建物が建つようになるのは何故か。

→道路B-1では容積率の緩和はありません。また、現在高さの限度の制限はなく、新たに20mと定めなければ、より高い建物が建つ可能性があります。

○高さの制限を上野桜木会館がある通りや朝倉彫塑館通り同様12mにできないのは何故か。

→朝倉彫塑館通りなどの住宅地区は12m、商業・住宅地区は20mと定めています。

※2

【「住宅地区」には、現在、高さの限度の制限がありません。

「住宅地区」は、第一種住居地域となっていますが、第一種、第二種低層住居専用地域の都市計画で定める高さの制限である10m、12mのうち、既存の建物、寺院等の高さを考慮し、12mとしました。

「商業・住宅地区」は、近隣商業地域としての容積率の指定や既存の建物の高さ、三崎坂沿道で定められている建築協定を考慮し、谷中の街並みに配慮した20mとしました。】

○谷中の景観を考えると、道路B-1の高さ限度が20mはふさわしくないのではないか。

→「商業・住宅地区」の高さの制限は、近隣商業地域内としての容積率の指定や既存の建物の高さ、三崎坂沿道で定められている建築協定を考慮し、定めているため、道路B

-1のみを12mにはできないと判断しています。【以下※2と同じです】

○高さ制限12mというのは寺院の高さを考慮して設定されたものか。

→その通りです。

○都市計画道路廃止によって、高い建物が出来てしまう場所が出てくるため、後で問題にならぬよう地区計画で高さの制限をはっきりかけて頂きたい。

→区としても、同様に考えています。

○天空率の本来の意味が活かされていない。天空率は単純な面積だけで図るのでなく、天頂からの隔たりの角度に応じた重みを付けた面積比で検討すべき。

→朝倉彫塑館通り沿道地区では壁面の位置の指定をとりやめ、道路斜線制限により現状の街並みを維持することといたしました。そのため、道路斜線制限を緩和できる天空率の適用をできないようにいたしました。

○住宅地区内のお寺のうち本堂等の棟高が現状で12mを超えている建物が4棟あると聞いているが、これらのお寺には適用除外の規定はないのか？

→他の高さに関する既存不適格建築物と同様に、1度だけ建替えが可能です。ただし、地区計画の高さ制限については、当地区の高さをきめ細かく定める街並景観に関するガイドラインなどが策定された後、建築物等の形態、色彩、意匠等と合わせて見直しすることを想定しています。

○壁面1号の9mについて、明確な根拠と、建築基準法で定めた衛生環境を損なわない理由は？

→壁面1号の対象路線は、建築基準法第42条第2項道路（いわゆる2項道路）であり、中心から2mの2項道路の境界から、敷地内での壁面の位置を制限させていただく代わりに、道路斜線、容積率を緩和することで、住み続けたい方が建替える際、従前の床面積と同等規模の確保がされやすくなります。また、狭小な敷地においては3階建ても視野に入れ、高さを設定しました。9mにしなければならないということではありません。建替えに際しては、地区計画により壁面の位置や高さ制限を定めるほか、建築基準法による建築物の居室の採光、換気、給排水設備、衛生設備等の衛生環境に関する基準を順守するので、衛生環境上支障はないと考えています。

【以下※1と同じです】

○よみせ通りに面する建物の高さ制限を文京区側の17mと揃えて欲しい。

→「商業・住宅地区1」は、近隣商業地域（容積率300%）に指定されている約7.8haの区域として、路線状で連続的な土地利用と考えています。この範囲内には三崎坂の建築協定で高さ20mが定められていることと、既存建築物の状況等から高さ制限を20mとしておりました。

【「商業・住宅地区1」の区域から、「よみせ通り沿道地区」として地区を区分し、文京区の街並みとの調和を図るため、高さ制限の見直しを検討しています。】

○高さの最高限度は、建築基準法の高さか、絶対高さか？

→建築基準法（※）の高さ制限とする考え方ですので、屋上部分の階段室等は建築面積の1／8であれば高さに不算入となります。

（※ 建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ、ハ及び同項第8号の規定）

●壁面位置の制限関連

○道路B-2で、今回壁面後退線が外れた条件はなにか。その条件を満たせば他の場所も壁面後退しなくてよくなるのではないか。

→交通対策上の観点から歩行者の退避空間として30cmの壁面後退を検討していましたが、30cmでは交通対策になりえないなどの意見を頂き、壁面後退は取りやめました。交通対策については、交通抑制策など別の方法を用いて解決策を検討していきます。

○細街路で、壁面の位置の制限を要するものと要しないものがあるのはなぜか？

→「道灌山通り沿道地区」「共同住宅地区」にある主要な細街路については、すでに沿道がマンション等へ建替えられており、防災性の向上が図られているとの判断で除外しています。

また、2丁目の一部では土砂災害特別警戒区域等に指定されている箇所もあり、壁面の位置の制限によって防災性の向上を図ることが必ずしも有効ではないため、除外しておりました。（加えて、認定を受けた年代が古い位置指定道路の場合、現況のどこまでが道路の範囲なのか明確に確認できない路線についても除外しています。）

【以下※1と同じです】

○上野桜木会館（道路B-2）は、素案から壁面の位置の制限を外したが、4m以下の幅員で安全という判断の根拠はなにか？

→当該道路は、一部、建築基準法第42条第2項（いわゆる2項道路）に位置付けられているため、建替えの際には、道路中心から2mセットバックし、いずれ4.0mになりますが、現状で安全とは考えていません。交通対策上、歩行者の退避空間として提案いたしました。これまでのご意見で、抜本的な対策になっていないとのご指摘を踏まえ引き続き、交通管理者の警察、道路管理者である東京都と話し合っております。

○ここが安全ならば、他の細街路の拡幅も要らない。

→上野桜木会館（道路B-2）の壁面後退は、歩行者の退避空間として提案いたしましたが、不燃化特区の主要な細街路については、「ゆとり空間」として、壁面の位置を制限させていただく代わりに、道路斜線、容積率の緩和を提案したものです。

【以下※1と同じです。】

○道路斜線制限について説明がない。解除の特例は記されているが、地区すべてで道路斜線制限が緩和・解除されるのか？

→道路斜線制限の緩和は、地区のすべてではなく、壁面の位置3号を除く壁面の位置の制限が定められた道路に面した敷地のみが対象となります。その他は、建築基準法に基づきます。

○壁面の位置の制限の適用除外で、区の指定文化財を除く登録文化財が排除されているように読めるが、対象物はないか？

→現在、対象物はありませんが、「区指定文化財」を「区民俗文化財」に修正します。

○ルール⑥「壁面の位置の制限 2号」について、朝倉彫塑館通り沿道地区 1との違いは？

→朝倉彫塑館通りは、壁面の位置の制限がないため高さ制限だけとなります。

○ルール⑥「壁面の位置の制限」における工作物について、具体的にわかりやすく例示してほしい。

→ルール⑧でお示ししている、門、塀、垣又はさく等の工作物その他これらに類するもの（車止め等）です。

○道路 A、道路 B-1、道路 B-2 の壁面線の撤廃と継続の理由は？

→道路 A では、消防活動困難区域解消のため、防災上 6 m の空間を確保する提案でしたが、景観の維持保全・継承の検討を要することや、拡張は敷地内への壁面後退線指定ではなく道路事業として用地買収すべきという審議会のご意見等を鑑み取りやめました。また、谷中らしい景観形成に関するルールづくり等については早急に地域住民の皆様と話し合っておりまいます。

道路 B-2 は、交通対策上、歩行者の退避空間として提案いたしましたが、これまでのご意見で、抜本的な対策になっていないとのご指摘を踏まえ引き続き、交通管理者の警察、道路管理者である東京都と話し合っておりまいます。

道路 B-1 の後退は、交通対策上の歩行者の退避空間とともに、景観上のゆとり空間として提案させていただきました。自動車交通量も多く、歩行者量も多いことから、退避空間を創出するとともに、景観上のゆとり空間として継続提案させていただきました。

【道路 B-1 につきましても、やはり抜本的な対策になっていないとのご指摘を踏まえ、現在、取りやめの方向で検討をしています。引き続き、交通対策については、検討していきます。】

○設定した壁面後退が場所ごとで変わる矛盾、片側後退や、4 m 道路の接道否定について。

→壁面の位置の制限 1 号と 2 号は、沿道の建物の建替えによる不燃化の促進を目的として指定しています。狭小な敷地の場合、従前の延床面積と同等の規模の建物への建替えが困難となる場合もあります。そこで、壁面の位置を制限させていただく代わりに、道路斜線、容積率を緩和することで、従前の床面積と同等規模の確保がされやすくなり、建替えに伴い燃えにくく、耐震性の高い建物に更新されることで、防災性の向上と良好な市街地環境が確保できると考えております。

【現在、対象路線の見直しの検討をしています。（以下※ 1 と同じです。）】

○ 30 cm の整備費用は？

→建築敷地であるため、建築主の負担となりますが、地区計画施行後、補助制度の導入を予定しています。

○30cmのところでは事故等の補償負担、責任区分については？

→状況によりますが、補償負担と責任は事故当事者になります。

○維持管理は？

→土地所有者、建物所有者（借家人）です。

○利益と不利益を生じさせている行政の行為の適切性について。

→現在、都市計画道路計画区域内を除き高さ制限がございませんが、地区整備計画区域内で高さ制限を定めることと、第三種高度地区及び日影規制は引続き適用されるため隣接地への影響は少ないと考えています。

●その他のご意見

○北海道から谷中へ移住してきたが、谷中はごちゃごちゃした街並みや通り抜けのない路地などが魅力である。防災のために狭い道路を広げるといいますが、そのために敷地を狭められ3階建て以上の建築ができて、老人の多いこの地区で暮らしていける人はいない。また、建替える費用もない。区がしている行為は地上げ屋と同様のものである。道路が出来て何の意味があるのか。納得のいく説明がないのであれば、皆と協力して反対する。防災の観点から考えても、私の家は路地に面しており消火栓があるし、何か起こっても隣近所と協力すれば何とかできるという安心感がある。そういうことも考えて計画してほしい。

→谷中地区の防災性の向上を図るためには、自助、共助の二つの理念に立つ区民と、公助の役割を果たす行政とが、それぞれの責務と役割を果たしながら取組を進めていくことが必要です。このため区としては、谷中地区まちづくり協議会等を通じて、地元住民による防災活動を支援するとともに、避難や消防活動をしやすい環境を確保していきたいと考えています。

○無電柱化の検討を積極的に進めて欲しい。

→無電柱化については、「防災」や「交通」、「景観」の面からとても重要だと考えていますが、技術的な課題の他、無電柱化の工事は、通常の道路工事と比べると、工事期間も長く数年に渡ってしまうなどの課題もあります。

現在、区では、六阿弥陀通りを対象とし、無電柱化を推進するための調査を行い、技術的な課題について検討しているところです。その他の道路については、引き続き検討していきます。