

## 谷中地区地区計画（原案）説明会における主なご質問及びご意見

日時：令和元年12月20日（金）19：00～21：00 出席者：34名

日時：令和元年12月21日（土）19：00～21：00 出席者：44名

場所：谷中区民館 2階 多目的ホール

### ●地区計画全般に関すること

○建築物を建替える際のルールとは地区計画書のどの項目に当たるのか。

地区整備計画の「建築物等に関する事項」です。

○既存のまち並みの維持・保全という目標と不燃化建替え促進というのは矛盾している。建替えではなく耐震化と変えることはできないか。

○まちづくりの方針について、従来の防災を目的とした方針の方が良かった。住民の命を守るといことも検討してほしい。狭あい道路の改善が重視されるべきで、谷中地区まちづくり通信6号では地区計画の目標が住環境の向上、安心して谷中を巡る、そして最後に狭あい道路についての順で書かれているが、谷中地区まちづくり通信5号の順番に戻すべきではないか。

今回の原案は、これまでの説明会でのご意見や意見書、都市計画審議会でのご意見などを踏まえ、壁面の位置の制限を指定される道路を見直した結果ですが、台東区として既存のまち並みの維持・保全と防災上の不燃化は、ともに重要であると考えており、地域の方々と話し合い、景観の維持・保全および防災対策を進めていきたいと考えています。

○都市計画道路廃止に伴い、建築制限がなくなるため新たに制限を設けることになった。その過程で壁面の位置の制限や高さの最高限度を設けることになったという解釈で良いか。

都市計画道路の廃止の方針が決まり、台東区では、谷中地区まちづくり方針を策定し、その実現のため谷中地区地区計画の策定に取り組んでいます。その中で高さの最高限度を設けるとともに木密地域に壁面の位置の制限を設け、不燃化の促進を進めていきたいと考えています。

### ●地区施設に関すること

○地区施設の図に関して、防災生活道路とはどういう道路なのか。また、六阿弥陀通りから三崎坂を挟んで南側に続く道路は拡幅整備する予定はないのか。

東京都防災都市づくり推進計画において指定されている道路です。ご指摘の道路は、「幅員4m以上6m未満の道路」で整備済みであり、6mに整備するという計画は今のところありません。

○公園・広場等の新設整備に努めるとあるが、具体的な候補地はあるのか。また、どのように整備するつもりなのか。

密集市街地整備促進事業の中で取得した六阿弥陀通りの北端のところを含め、ポケットパークとして整備する予定があります。

●用途の制限（土地利用）に関すること

○建築物等の用途の制限について、制限されるものとして書いてない店舗は住宅地区に自由につくれるものなのか。例えば居酒屋等も可能なのか。

住宅地区の第一種住居地域にあたる部分に関しては、大規模な店舗等を建てることはできませんが、個人経営の食堂などは制限されていません。朝倉彫塑館通りと同じ用途地域なので、朝倉彫塑館通りにあるような店舗は建てられます。

●壁面位置の制限に関すること

○道路をどれだけ拡幅するのかわからない。

壁面の位置の制限1号及び2号の指定を受ける5路線は、2項道路であるため建替え時、道路中心から2mの位置までセットバックする必要があります。壁面の位置の制限1号及び2号では、そこから更に壁面を30cm後退することになります。なお、30cmの後退部分は道路ではないので、敷地面積に算入することができます。

○六阿弥陀通りはどれだけ拡幅すればよいのか。

六阿弥陀通りは地区計画とは別に、密集住宅市街地整備促進事業で6m道路として拡幅しています。

○三崎坂沿いの細街路は、前回の説明では壁面の位置の制限にかかっていたが、今回なくなったということでのよいのか。

前回、壁面の位置の制限を指定していた場所ですが、今回、5路線のみへと変更しましたので、ご指摘の場所では壁面の位置の制限は受けません。

○壁面の後退部分は道路ではないと説明しているが、塀も作れないなど、財産を削られていると感じるので納得は得られない。

財産を削る制限ではありません。

○三崎坂の建築協定と合っていないのではないのか。

修正した原案では、現在の都市計画道路の建築制限に合わせて、現況の道路境界から2mの範囲で10mの高さ規制を設定し、2m以降の部分了三崎坂建築協定の高さ規制に合わせています。理由としましては、道路から見て土地に奥行きがなく2mのセットバックが厳しい方が、建築協定に参加していない現状を考慮し、その方々に配慮した形としました。

●建物の高さに関すること

○朝倉彫塑館通り沿道地区に既存不適格の建築物等があるのか。

寺院のみです。

○三崎坂の高さの最高限度が20mだが、高い建物ができたとき住宅地側の空が狭くなってしまうと考えられる。

三崎坂沿道の用途地域は近隣商業地域のため、高さの最高限度は20mとしています。また、建築基準法の日影の規制があるため、住宅地側への影響が強い建物は建築されないと認識しています。

### ●景観に関すること

○景観ガイドラインを考えていきたいとのことだが、まちづくり協議会だけで進めていくのか。

今後、ワークショップやシンポジウムといった手法で、参加者の拡大を検討しています。

○景観ガイドラインとはどのような位置づけになり、どのような効力があるのか。

谷中地区まちづくり協議会の中で景観部会を設けて、景観ガイドラインを考えていく予定です。どのような効力を持ったものにするかは、今後検討していきます。

○谷中銀座やよみせ通りのような情緒のある雰囲気、世に受け入れられている要因の一つと考えている。今後新しい店舗ができたときに、建築物等の色等外見に関する規定のようなものはないのか。谷中の雰囲気が変わってしまうと残念に思う

今後景観ガイドラインを作っていくうえで、検討していく問題であると考えています。

### ●垣又はさくに関すること

○生垣にする場合、地面を土にする必要がある等現実として難しい。

谷中地区まちづくり方針において、緑化を大事にしているため、原則として生垣又はネットフェンス等に緑化したものにするとしています。

### ●手続き等に関すること

○意見書の提出は郵送で良いか。

郵送の場合、宛先は地域整備第三課のみです。

○10月1日に行われた都市計画審議会において、詳細な今後のスケジュールが資料としてあった。今回の説明会資料でも月毎のスケジュールを示すべきなのではないか。

10月の台東区都市計画審議会でご意見をいただきましたが、11月にも都市計画審議会があり、そこで10月19日の原案説明会でのご意見や意見書を受けて修正した原案を示し了解を得ています。ここでは、説明会以降のスケジュールはお示ししていません。その後、12月に区議会へ報告し本日に至っています。今回、原案の修正案をお知らせしご意見をいただくことが目的であるため、詳細なスケジュールについては割愛しています。

○原案から案にするとき区役所内のみで決定するのか、それとも都市計画審議会を通す必要があるのか。

原案から案に移行する際には行政内で意思決定できることになっています。ただ、1月に都市計画審議会の開催がすでに決定していますので、本日のご意見や意見書を報告し、丁寧に進めていきます。

○案から計画になるとき区役所内のみで決定するのか、都市計画審議会で決定するのかあるいは意見を聞き参考とするだけなのか、もしくは区議会で決定するのか。

案を示した後、都市計画審議会に諮り答申をいただき、区が計画を決定します。

○壁面の位置の制限1号及び2号が指定されている道路沿道に向けた説明会は今後予定されているか。

町会長会議と、壁面の位置の制限に指定されている道路が全て含まれる、初四町会の理事会で説明いたしました。今後、沿道の方々からのご要望があれば、出向いて説明いたします。

#### ●その他のご意見

○建替えしていない権利者に対して不当な圧力がかからないようにしてほしい。

台東区役所から圧力がかかることはありません。

○谷中の路地を守ることが考慮されていない。3項道路等により道路幅員を4mとしないまま保全している地区が実際にあるため、谷中でもできるのではないか。

3項道路の指定については、周囲の道路の状況や防災の問題、容積率の確保の問題等様々な課題があります。しかし、路地の景観が大切と台東区も考えているため、今後、地区計画とは別に考えていきます。

○狭い道路の電柱が危険である。地区計画に無電柱化について書かれていないが、その計画は無いのか。

無電柱化については、谷中防災まちづくりの手法としては検討していますが、地区計画の中で制限として設けることはできないものです。現在、六阿弥陀通りにおいて無電柱化を推進するための調査をしているところですが、工期が長くなるという問題や、狭い道路でどのように工事を行うか等の技術的な課題もあります。