

令和3年度
第1回台東区景観審議会

日時：令和3年10月25日（月）

10:00～11:08

場所：台東区役所 7階 議会第三会議室

午前10時00分 開会

1 開 会

2 委員の任命及び会長・副会長の選任

3 景観審議会会長挨拶

委員の出席状況及び定足数の報告

定数10名のうち8名の出席

4 議 事

(1) 谷中地区景観形成ガイドライン（中間のまとめ）について

○会長 初めに1番、「谷中地区景観形成ガイドライン（中間のまとめ）について」を行いたいと思います。

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、報告事項の1番、「谷中地区景観形成ガイドライン（中間のまとめ）について」の御報告をいたします。

資料1、A4用紙1枚の資料を御覧いただきたいと思います。

項番1「策定の背景・目的」ですが、昨年10月に運用を開始しました谷中地区地区計画に定める建替え時の基本的なルールのほかに、建築物等の形態、色彩、意匠の制限について具体的に示すことを目的として策定しております。

項番2「検討経過」です。地域住民の声を反映するため、検討に当たりまして、谷中地区まちづくり協議会に景観部会を新設していただき、所管課と知見を有するコンサルが事務局を務め、記載のような経過で3年をかけて、先月協議会案をとりまとめたところでございます。その後、区が中間のまとめ（案）として文言調整しまして、本日御報告するものでございます。

項番3「中間のまとめの主な内容」です。検討に先立ち、まちづくり協議会から、単なる業者向けのガイドラインではなく、これから谷中に転入してくる方へのガイドブックと

したいという御意見がありましたので、(2)「谷中地区のこと」、(3)「谷中地区の景観づくりの未来」というものを盛り込んでいるところでございます。

それでは、中間のまとめ(案)の冊子で概要を御説明いたしますので、冊子をお手元に御用意いただきたいと思っております。

表紙をおめくりいただきまして、2、3ページを御覧ください。柱の1「はじめに」としまして、先ほど御説明しました目的及び位置付けがでございます。

4、5ページを御覧ください。検討過程での住民意向の把握の状況でございます。3年間にわたり17回の景観部会を開催し、御討議いただきました。

6ページを御覧ください。柱の2「谷中地区のこと」です。谷中の景観の成り立ち、特徴を知っていただくために、6、7ページは谷中地区の位置、土地利用の状況、人口推移を、また、おめくりいただいて8、9ページは高低差と坂が生む谷中の景観、震災・戦災を逃れた谷中の道割りや建物の状況を、また、おめくりいただいて、10、11ページは谷中の寺町の移り変わりを、それから12～15ページでは谷中の成り立ちを物語る建物の集積状況やタイプ別の特徴を紹介し、地域の景観の維持・保全、継承の必要性を訴求しております。

18、19ページを御覧ください。柱の3「谷中地区景観づくりの未来」です。これまでの説明の流れや景観計画、まちづくり方針を踏まえて基本的な方向性を7つに整理いたしました。

22、23ページを御覧ください。柱の4「建築行為や敷地利用に関する配慮事項」です。谷中地区の景観は一様ではないため、全域に共通する配慮事項のほか、平成17年度の都市再生促進計画や平成28年度の谷中地区まちづくり方針と同様に、地区を9つのゾーンに分け、ゾーンごとに景観特性を踏まえた配慮を求めます。

24ページを御覧ください。「谷中の住まい方・商い方」の項では、谷中地区では寺町形成の頃より商業者も住民も主体的にまちの活動に参加する気風があります。これから谷中に住まわれる方に挨拶や掃除のやり方など住まい方・商い方の作法の継承を呼びかけるものでございます。

25ページは、「建築物・工作物の共通配慮事項」として、自然との調和、両隣の建物との協調を呼びかけております。

26、27ページを御覧ください。建物の「部位別の共通配慮事項」です。①、屋根は勾配屋根にしてほしい。②、外観は通りに対して緩やかにつなげてほしい。③、設備や階

段はすだれや植栽で隠してほしい。④、外構は緑化し、潤いを持たせてほしいといったことを求めます。

28、29ページを御覧ください。色彩の共通配慮事項です。作成に先立ち、谷中地区内400地点の現況を調査し、谷中らしい色彩の範囲を表とチャートのようにまとめ、代表的な色彩を例示しました。また、右ページ、③には素材やつや、④には看板やテントについても写真を例示し、配慮を求めます。

30ページを御覧ください。ここからは「ゾーンごとのまち並みづくりの方向性」となります。見開き2ページにゾーンごとの景観特性、景観形成の方針、まち並み形成のイメージと景観配慮事項を分かりやすく配置しました。

30、31ページは門前町ゾーンです。景観特性として、寺院や町家など昔ながらの建物が相まったゾーンです。方針として、寺院や既存建物との調和、門前町らしい店先・庭先の演出を求め、写真で例示します。右ページにまち並み形成のイメージをイラストで示し、配慮事項として、周りより高い部分の壁面後退や通りに開かれた1～2階部分となるように工夫を求めます。また、店先や庭先の演出も写真で例示し、配慮を求めます。

おめくりいただきまして、以降、屋敷町ゾーン、次のページが言問通りゾーン、次のページが低地住宅地ゾーン、次のページが寺町ゾーン、おめくりいただきまして公園霊園ゾーン、次に近隣商店街ゾーン。そして最後に幹線道路沿道ゾーン、共同住宅ゾーン、こちらは大分マンション開発が進んでおりますので、見開きということではなく、1ページに収めるような形になってございます。これらについて記述したところでございます。

46ページを御覧ください。柱の5「届出等の手続き」になります。地区計画の行為の届出、景観事前協議について、フロー図を用いて手続きの遵守を求めます。

47ページ以降、参考資料として地区計画や木密事業、不燃化特区事業を紹介しました。中間のまとめの冊子の御説明は以上となります。

恐れ入りますが、最初の1枚紙、資料1の裏面にお戻りください。項番4「今後のスケジュール」です。

本日本審議会で御意見を頂いた後、11月24日に都市計画審議会に報告、12月8日に区議会交通対策・地区整備特別委員会に御報告の後、12月中旬からパブリックコメントを予定しております。その後、諸手続を踏んで、令和4年3月に策定、周知期間を経て運用開始の予定です。

本件の御報告は以上となります。よろしくお願いたします。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの説明について御質問、御意見などございましたら、承りたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、私から基本的な質問をさせていただきます。

谷中地区の歴史とか地形とか、非常によく背景を調べられたいい資料だと思いますけれども、この景観形成ガイドラインのゾーン分けで、1つは、皆さんが気になる、この形成ガイドラインがどれぐらい建築をするときの制限になるかということと、この線引きの線の決め方はかなり苦労されたと思うのですけれども、よくよく見ると宅地の真ん中を通っていたり、道路で切れていれば一番いいと思いますけれども、道路でも両側のまち並みが変わってしまったりすると思うので、その辺、どういう考え方でこれを決めたか、その2点を御説明願えますでしょうか。

○事務局 お答え申し上げます。

まず建築行為の制限についてでございます。今想定しておりますのは、地区計画の立て方のルールを補うというような趣旨でこのガイドラインはつくっておりますので、私ども第三課に地区計画の行為の届出が来たときに、このガイドライン、今はガイドラインがないのでイメージで伝えるしかないところはございますが、届出があったときにこのガイドラインで共通配慮事項、またゾーンごとの配慮事項を示しながら、これになるべく沿うように指導してまいりたいと思います。強制力というほど、また罰則等あるわけではございませんが、届出の際に、こちらも適合通知というのを出す職権がございますので、その辺も御案内しながら、なるべく配慮を求めてまいりたいというのが1つ目の考え方でございます。

また、ゾーン分けでございます。こちらは冊子版の22、23ページのところをおっしゃっているのだと思います。このゾーン分けは非常に苦慮したところがございます。説明でも申し上げましたが、過去、平成17年のときの都市再生整備計画、また平成28年度につくった谷中地区まちづくり方針のときにこのゾーン分けをさせていただいております。今回ゾーン分けする際におきましても、一度現況を確認しながらこれが妥当なのかというところは探したところでございますが、会長がおっしゃるように、道で行けているところもあれば、お寺さんを囲むような形になって、ゾーンの真ん中、道なき道に線を引いているところもございますが、既存のものを取り込みながら苦心して引かせていただいているので、そのような考え方であると御理解いただければと思います。

○会長 分かりました。

もう一つ関連して、地区計画への届出をする建物はかなり大きいものだけですよ。普通の住宅レベルでは届出する必要はないのでしょうか。

○事務局 お答え申し上げます。

今おっしゃっているのは景観事前協議のほうのサイズ感だと思います。景観事前協議のほうは、谷中地区は景観育成地区でございまして、高さ10m以上、4階超え、あるいは500平米以上のものになりますので、大きなものがその対象になります。ただ、地区計画のほうの行為の届出は、茶色い冊子をお手元に御用意してあります。谷中地区の地区計画の範囲でございます。この青いほうは整備計画がかかっていないのですけれども、色がついている二・三・五丁目に関しましては、すべからく建築行為あるいは大きな改築をするものに関しては届出の対象になりますので、そういう機会を捉えてガイドラインを示してまいりたいという考え方でございます。

○会長 分かりました。

あまり私ばかり質問してもよくないので。

では、委員、どうぞ。

○委員 御説明ありがとうございます。大変な力作で、これだけのガイドラインがあれば地区計画で持ってこられた方が非常に分かりやすいと思いました。

行政的な立てつけというか、こちらは景観審議会ですので、景観計画の中では今回のゾーンは景観育成地区というものと景観形成特別地区というものが一部入っていて、微妙に分け方が違ってきます。地区計画でこちらのほうがより地区の特性を共有しているということで今回の地区計画策定のきっかけになったのだと思います。景観計画のほうではそのように少し性質の違うものがありますので、そのあたりをどのように扱っていかうと考えていらっしゃるのかというのが1点目です。

2点目は、地区計画のということで、多分部署も地域整備の課の方が、もちろん建築が出てくれば建築課の方がやることになると思うのですけれども、景観計画全体としての枠組みはどのように連絡しているのかなど。規模が大きいものは景観計画のほうで審議して、さらに建築でということに流れ的にはできていると思うのですけれども、景観計画とどのように整合性をもちろん整合性は取ると思うのですけれども、連絡体制について教えてください。お願いいたします。

○事務局 お答え申し上げます。

私だけではお答えし切れないところは後ほど都市計画課長にフォローしていただきますが、実務上、運用上のところだけ私からお答えしたいと思います。

委員御指摘のとおりで、この地区計画の範囲と景観計画でいう育成地区、特別地区がかぶっているところがございます。そこにつきましては、冊子版でいうところの46ページ、5番の「届出等の手続き」の下の表でございます。これも苦労して場合分けを書かせていただいているのですけれども、地区計画に関してはこういう届出が、また景観計画では育成地区はこういう大きさ、育成地区以外はこういう大きさが対象になるというような御案内をして、そこは書き分けをしているところでございます。将来的な施行については後ほどフォローしてもらおうと考えております。

また、行政の運用上の連携でございますが、地区計画の行為の届出につきましては三課で、また景観計画の景観事前協議については建築課で所管しているところでございますが、実は窓口には、例えば10mよりも超えない、事前協議を要さない小規模な建築の御相談も見えられて、景観事前協議とかはどうなのだろうというようなお問合せが双方の課に来るようになっております。そういう実態も踏まえまして、両課でガイドラインをまとめ上げる中で運用上こうしていこうというような連携を確認しながら進めてまいるところでございます。また、この計画が来年の3月までにきちんとまとまりましたら、周知期間中には様式等をきちんとそろえて適切に運用できるように備えてまいりたいと思います。

○事務局 私、計画調整課長というのも兼務していて、計画調整課が景観計画とかその施策を所管してまして、そういった立場で御答弁申し上げます。

谷中の景観の取組は、委員の方には事前に御説明しているように、いろいろ地域の中で合意形成を図りながら、地区計画をサポートするような形で、景観のあり方というような形でこんな感じで作成してありますが、その中で景観法との関係性はどうかというのは地域の中でも議論はあったと聞いています。ガイドラインの運用を開始していった、最初の段階ではこんな形でスタートしながら、景観法の枠組みとの関係性というのは我々行政も当然考えてまして、その辺の誘導規制のよりどころとしてある程度ガイドラインに基づいて、地域の機運といいますか、もう少し規制してやっていったほうが良いという御意見が恐らく出てくると思いますが、そういった段階では景観法との関係、景観計画との関係は整理していく予定でございます。景観計画は平成23年に策定しているので、もう約10年たっています。谷中も含めて各地区でまちづくりが進展しておりまして、都市マスもこれまで改定しておりますので、状況が変化しているということで景観計画の見直

しも準備はしているのですけれども、谷中においてもそういった状況を見ながら整理をしていきたい。今の段階ではそんな考えでございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 それでは、副会長、お願いします。

○副会長 本当にしっかりしたガイドラインがつくられているかと思います。

まず大きい話でいきますと、46ページの5「届出等の手続き」で、今のお話にも関連するのですが、今後のアップデートとか今後の見直しといった部分について、景観はいろいろ動きもあるので、どのようにしてアップデートしていくかとか、具体的にどこまで書けるかはあると思うのですけれども、その項目があっていいのではないかと思いました。それが1つ。

それと、ちょっと細かいのですけれども、29ページの④のところで「看板やテントなどの色彩、素材も大切にします」ということで、こちらはこれでよろしくて、ただ言いたいのは、「色彩、素材と大きさも大切にします」というように、大きさについてもコメントを入れたらどうかと思いました。29ページの写真の一番下の右側で、「コンパクトにデザインされた看板やテント」ということでいい事例を挙げていらっしゃるので、コンパクトというのは要は大きさにも配慮したということかと思ひまして、そこに触れておいてもよろしいのではと思いました。

さらに細かいと、看板やテントと多分これはオーニングみたいな話もありますよね。「など」に含まれているからそこはいいのかもしれないのですけれども、固定したものではない、動くものに関して配慮してほしいというのを込めたいのであれば、「オーニング」というのを入れてもいいかもしれないと思いました。

最後に写真についてです。非常に分かりやすくなっていると思うのですけれども、最後本番のときには水平・垂直とかを調整してもらえると。あと逆光とか幾つかあるかと思うので、これがあるほうがすごくいいと思うのですけれども、気になってしまうところがあるので、そこはできる範囲でぜひいいものにしてもらえればと思います。

私は以上です。

○会長 ありがとうございます。

ほかの委員さん、いかがでしょうか。

○委員 ちょうど今46ページの表のところが出てきたので、それについて教えていただくとありがたいのですけれども、谷中地区地区計画というのは色分けとしては二・三・

五丁目ですか、黄色い色のところだと理解しました。その中は建物の規模によらず届出が必要なわけでも、二・三・五から出たところは台東区景観計画によって、先ほど委員長がおっしゃられたように、小さい規模のものは届出がなくて、何事もなく出てきてでき上がってしまうというように思えたのですけれども、黄色い色塗りのところ以外、頂いたパンフレットだと水色とかに塗ってあるところも同じぐらいの規制が必要ではないかなと感じました。どちらかという黄色いところは木密で建替えを促進したいと今まで聞いてきた記憶があるのですけれども、谷中を散策するという意味では水色のところも非常に大事ではないかなと思いました。それが1つ。

もう一つ、先ほど聞き逃してしまったのですけれども、景観育成地区なのか地区外なのかという区分がどこにあるのかというのをもう一度教えていただければと思います。

○事務局 お答え申し上げます。

補足になるのですけれども、黄色いところとピンク色がかったところ、要は青以外のところが行為の届出があるので、それは間違いなく三課に届出が来て、また適合通知がありますので、それを盾にということではないのですけれども、指導はしてまいりたいと考えております。

それ以外の地域も大事だという認識は区としても持っているところでございます。現状では強制力ということではありませんけれども、まずは谷中地区に地区計画がかかっているということで、窓口には青いエリアについても業者さんから問合せが結構来るような状況がございますので、ガイドラインの運用を開始した暁にはガイドラインがあるのだということは御案内した上で、当面は緩やかに配慮を求めていきたいと考えているところでございます。

また、先ほど申し上げたのですけれども、このガイドラインをつくる時に町と一体になってつくったというところがございます。まちづくり協議会あるいは町会さんにもどんどんこのガイドラインのじみ出しをしていただいて、町ぐるみで谷中を守るのだということに使っていただけるように考えているところでございます。

1つ目については以上となります。

また、2つ目は、何と御説明をすればいいかなと思ったのですが、地区計画の茶色いパンフレットの表面を見ていただきまして、非常にざっくりとなのですけれども、言問通りのところに都市計画道路の計画線が入ってしまっているのが分かりづらいのですが、左側のほうに行きまして、上が計画線なので、折れた下側、根津の駅のほうに下りていくのが

今でいうところの言問通りになります。ざっくりとですけれども、ここより上が谷中地区景観育成地区と景観計画で位置付けておりまして、そこより下が景観形成の特別地区、上野の公園のエリア、Dゾーンというような分けになっているという形になります。資料が行き届かず申し訳ございません。

御説明は以上です。

○委員 ありがとうございます。分かりました。

○会長 よろしいでしょうか。

ほかの委員の方、何かありますか。

○副会長 先ほどの私の質問への事務局の回答を頂いてもよろしいですか。

○会長 オーニングの話。

○副会長 それと6のアップデートとかですね。

○会長 更新するというループを入れてもいいと。

○事務局 まず、副会長から、46ページあたりに今後のアップデートについて記載をしたらというような御提案を頂いたところでございます。書き方等を考えて、今我々が御答弁申し上げたところを書いてみたいと思っております。まちづくり協議会からも、これで終わりということではなくて、これでやってみて何かあったら少しずつ変えていこうじゃないかというようなことで御了承いただいている経緯もありますので、そういったところも含めて書きたいと思えます。

また、29ページの看板の大きさ、コンパクトな云々という表現を拾っていただいて、御教示いただいてありがとうございます。ぜひ入れてみたいと思えます。

また、オーニングにつきましても、結構オーニングは多いのですけれども、「オーニング」という表現が一般的なのかどうか、テントで伝わるのかということもある中で、「等」でやるのか「オーニング」と書くのかということも含めて考えさせていただきたいと思えます。何かの対応はいたしますので、お願いいたします。

また、写真につきましても、結構谷中地区を駆けずり回ってよい例を探してまいりましたので、ちょっと写真の水平とかがずれておりまして、車酔いしそうな感じになっておりますので、そこら辺も中間のまとめを仕上げるまでに対応させていただきたいと思えます。

以上です。よろしく願います。

○会長 ありがとうございます。

私が回答のあれを忘れてしまいました。

○副会長 すみません。ありがとうございました。

○会長 御存じない方もおられるかもしれませんが、「オーニング」というのはこういうテントですね。ぐるぐると出てくる。「テント」というのは普通のテントです。

ほかに御意見はありますか。

○委員 先ほどのやり取りの中で、カタログの水色のところの言問通りより下側が育成地区ではないと聞きましたが、実は先週、案の状態で頂いたときに、池之端三丁目と四丁目が入っていなかったのですが、今日は入っていて、すごくいいなと思ったのです。思ったはいいけれども、先ほどの話で上野のほうに入っている可能性があるとおっしゃっていたのですけれども、上野のほうでやっていくと、下のほうは誰も人が住んでいないところなので、今回のこの中に入れてもらわないとどこからも抜けてしまうのではないかなど逆に思いまして、もう一度申し上げさせていただきました。

○事務局 ありがとうございます。事前にお渡しした資料は調整不足のところがありまして、すみませんでした。

今のお話でございます。三課としましては、今、委員がおっしゃったようなこともございます。谷中地区はこういう塊になっていますので、今日お示ししているエリアで区分取りしたいという気持ちもある中で、先行している景観計画のほうは上野公園のエリア取りがあるということなので、今はそこら辺の取り合いになっているところがございますが、先ほど計画調整課長が御答弁申し上げたような形で今後調整してまいりますので、その中で委員の思いも含めてしっかりやっていきたいと思っております。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。

○委員 大変科学的に調べていただいて、事細かによくできていると思っておりますが、私も何回も何回も地区委員会に出てやりながらうっかりしていたのは、最近また朝倉彫塑館のそばに共同住宅みたいなのができるようになって、これは大変なことだと思っております。ちょうどこの青色の部分に入るのですが、そのところが地続きで最終的に売り物が出たというのか、買ったというのか、ビルが建つようになった。朝倉彫塑館は谷中においては本当に寄与してもらった重要文化財なのです。これがこれで守れるかどうか、ちょっとお聞きしたいのですが、できるだけ、あまり日当たりのない、朝倉彫塑館の先生は彫刻をやるときに土をいじってやっていたので、オリーブの木を植えながら屋上に畑をつくって、畑をつくりながらやったという、そんな逸話もあるぐらいで、土と親しむという

ことで屋上に庭園ができています。こういうものが邪魔しないのか。この右上の部分で、私も何回も何回も見ながらうっかりしてしまったのですが、降って湧いたようにそんなものがやられたので、何か朝倉彫塑館の周りを守れるような方法ができるのかどうか、お聞きしたいのです。

○事務局 お答え申し上げます。

委員はよく御存じなのですが、もしかすると今のお話が見えない委員の方もいらっしゃると思います。今年の9月ぐらいからなのでございますが、朝倉彫塑館の南側のまとまった土地にマンション計画がございます。地区計画のパンフレットを見ていただきますと、オレンジ色の線が走っているところが朝倉彫塑館通りで、この地図で見ると彫塑館は彫塑館通りの右側になります。朝倉彫塑館沿道ゾーンなのですが、都市計画道路の廃止に伴う20mという計画線の幅があったものですから、それを折り返す形で道路中心から両側に17mずつ高さ規制のエリアが入っているものでございます。今回のマンション計画なのですが、その17mより奥の部分も用地を取得している関係で、高さ規制のあるところとないところがあるという形になっています。そのため、日影規制も含めてなのですが、この沿道地区に入っているところは4階建てで抑え込むことができたのですが、そこから出る部分に関して、5階が2部屋、6階が1部屋という誠にぎりぎりな感じのマンション計画を地区に示しておりまして、地区としても、近隣の住民の方、あるいは彫塑館は区の施設ですので、その横でそんなことをやること自体勘弁してほしいというような思いもある中で、今、委員から御発言があったところでございます。

ただ、谷中地区の地区計画に関しましては、これまで3年間、地域の声を聞きながらつくらせていただいて、昨年10月に運用を開始したところでございますので、このエリアを急に広げるといったことは難しいという認識がございます。

ただ、この件につきましては区としても黙って見ているということではなく、マンション業者に対しましては区としても地域住民の声を聞くようにということで強く申入れをしているところでございます。

ただ、今回お示ししております景観形成ガイドラインは御説明しておりますとおり地区計画を補うために必要なもので、地域住民の意見を聞きまして、3年間議論を重ね、内容、運用方法についても御了承いただいているものでございますので、マンション問題とは切り分けて、これについては予定どおりお認めいただきたい。ただ、マンション計画のほうはしっかり別に対応してまいりたいという考え方でございますので、よろしく願いいた

します。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 我々も一生懸命、話し合いに入ってくれるようにと言って、できるだけ無理をしないように、それでも周りの人たちが頑張っていて、自分たちの宝物を守りたいと思っているのですが、そのことを酌んでいただいて、行政側も一生懸命努力をしていただきたいと思いますというわけです。

○会長 ありがとうございます。

谷中地区というのは単に台東区の地区というよりは、全国的に有名な地区ですから、全国的にこのルールは注目されると思うのです。そういう意味では、住民参加で決められたルールというのはいいのですけれども、住民ではない、地場ではないデベロッパーとか不動産業者が開発するときが問題になるわけです。そうするとやはり建築士事務所協会、建築士の人たちにこれをちゃんと広めて、そこで抑え込むということが重要になるかと思うのですけれども、これが決まった後、そういう説明会とか何か、啓発事業のようなこと、特に建築の資格を持っている人にこれを徹底的に理解させることが重要ではないかと思うのですけれども、何かアイデアはありますでしょうか。

○委員 私どもの建築士という資格が1つあります。あと、マンションに関して比重が大きいのは、やはりデベロッパーさんが大きな力を持っていて、俗にいう昔ながらの大きい会社が金に物を言わせてつくるということが非常に大きいわけです。ですから、もう一つは、そういう大手の会社に対して、中小ももちろんですけれども、そういうことをもっと宣伝するというか意思を伝えていってあきらめさせるというようなことで、ある意味で、設計事務所とか、大手のデベさんの中にある建築士もたくさんおりますので、そういう方々に対しても伝えていけるようなシステムづくりというのが必要かなと思います。

○会長 ありがとうございます。

やはり谷中地区は地域がうるさいと言ってはいけないけれども、大変だと思わせることが大事ですね。

○委員 ありがとうございます。

○会長 それでは、かなり時間を費やしましたので、次に行きたいと思います。

(2) 景観重要建造物の指定解除について

○会長 次は第2番、「景観重要建造物の指定解除について」です。

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 では、続きまして議事の2「景観重要建造物の指定解除について」の御説明をいたします。

初めに、景観重要建造物のリストを添付しておりますので、御覧ください。資料のホッチキス止めの2枚目でございます。当委員会にて御意見を頂き、景観重要建造物につきましては14か所の指定を行いました。今回は、その中で上から3番目でございますギャラリー・エフ蔵について景観重要建造物の指定解除をしたい旨の申出がありましたので、景観審議会に諮問するものでございます。

まず建物の概要から御説明いたします。お手数ですが、資料2の表面にお戻りください。項番1「建物概要」についてでございます。

建物名称は「ギャラリー・エフ蔵」。

建物概要は、土蔵造り2階建て、建築面積20平米。江戸時代末期に材木問屋の蔵として、堅牢な土蔵造りの技法を踏襲して建てられていることが特徴でございます。

竣工は慶応4年。

所在地は雷門二丁目19番18号。

また、本建築物は平成10年に国の登録有形文化財となり、平成30年に台東区景観重要建造物に指定しております。

項番2「状況把握内容」についてでございます。

ギャラリー・エフ蔵は、道路側の建物と蔵で成り立ち、カフェ・バー及びアートスペースとして経営しておりますが、所有者の高齢化等を理由に今年末で閉店することとなりました。

また、当該敷地は蔵を含む建物を解体した後、南側隣接地と合わせた敷地で新規事業者による建築を計画しております。

項番3「保存に関する検討」についてでございます。

①「当該地での保存について」でございますが、当初、新規事業者は蔵を残した建築計画について重ねて検討しておりましたが、蔵をかわすためには奥行きのない建物形状となり必要な空間が確保できないことなど、事業採算性が成り立たないことを理由に保存でき

ないと判断しております。

②「区による保存について」でございますが、区では景観重要建造物を存続できる区内移転の保存の可能性について検討を行いました。

資料2の裏面を御覧ください。

一番下段でございます写真でございますが、昭和20年の大空襲の後、戦災直後に松屋の屋上から雷門一帯を見た写真が残っておりまして、赤く丸をしてあるところが蔵でございます。蔵の歴史的経緯、シンボル性を踏まえ、景観を継承できる移設候補地として写真に見える範囲内及び周辺地域も併せて検討を行いましたが、該当する敷地はございませんでした。

このことから、区では景観重要建造物として継続することはできないといたしました。

裏面の資料について御説明いたします。

上段でございます地図の横にある配置図が蔵及び店舗の位置を示したものでございます。赤い線が、新規事業者が計画している敷地でございます。

資料中ほどの左側には蔵の断面図、平面図がございますが、登録有形文化財の資料として添付しております。

また、中ほど右側には現在の写真を添付しております。写真の上段は内観の写真でございます。下段は道路から見た外観の写真でございますが、現在はこのようになっております。

お手数ですが、表面にお戻りください。

項番4「今後の方向性」についてです。

当該地や周辺地での保存ができないため、ギャラリー・エフ蔵につきましては景観重要建造物の指定を解除する方向で進めさせていただきたいと存じます。

項番5「今後のスケジュール」でございます。

先ほど申し上げましたとおり、ギャラリー・エフ蔵は令和3年12月末に営業を終了することとなっております。また、令和4年2月に蔵の解体工事及び景観重要建造物の指定を解除する予定となっております。なお、指定解除につきましては、本委員会からの御意見を踏まえて区長が判断いたします。

御説明は以上でございます。よろしく御審議賜りますようお願い申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

大変残念なお話のようですけれども、ただいまの説明について御質問、御意見がござい

ましたら、お願いいたします。

○副会長 今会長がお話しの大変残念というのはそのとおりでして、こちらの指定解除のタイミングについてなのですけれども、こちらの「今後のスケジュール」に書いてありますように、蔵の解体工事が実際に起きて、そのタイミングで指定解除というのがいいと私は思います。つまり言いたいことは、事前に指定解除する必要はないのではないかと。着工も含めて実際に解体工事が起きてから指定解除という流れがいいかと思えます。ぎりぎりまで何が起こるか分からないと思えますので。つまりいい意味で何が起こるか分からないというか、どこか移築や保存が決まるかもしれませんので、順番としては実際に着工があったとき以降に解除という順番がいいかなと思っています。

○事務局 そのことにつきましては、副会長がおっしゃるように解体後に指定解除するという形がいいとこちらでは考えているところでございます。

○副会長 分かりました。

○会長 ほかに御意見などありましたら。

○委員 今回の場合、オーナーさんがすごい御高齢になられたということで指定解除の申出があったということになっているのですが、それ以外に指定解除になる、例えば景観重要建造物の指定解除になる要件というのは何かあるのでしょうか。

○事務局 お答えいたします。

指定解除の要件といたしましては、例えば自然災害で建物が壊れてしまって建造物としての価値が維持できないとか、そういった状況が一般的な流れでございまして、今回の形はイレギュラー的な話で、やむを得ないものはこちらとしては考えているところでございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 よろしいでしょうか。

○委員 1つ質問は、ここは国も登録有形文化財ということなのですけれども、こちらの手続はどのようになっているか、知っている範囲で結構ですので、教えていただきたいということです。

○事務局 登録有形につきましては同じように指定の解除という形になるのですけれども、1点、今確認しているのは、委員からもあったのですけれども、仮に移築した場合に、そのまま復元するというのであれば指定の解除をしなくてもいいという考え方もあるようなので、移築という話があるのであればそのまま残っている可能性はゼロではないのです

けれども、その時点で壊すという方向であれば、やはり指定解除するという流れをとるといふことで話は聞いております。

○委員 ありがとうございます。

景観重要になっても指定解除になるということはほかの役所でもありまして、例えば私が前にいた札幌市でもそういうことがありました。札幌市では維持保全の助成みたいなものを、本当に微々たるものですが、設けていて、活用するのであればそれに対する助成をしますという制度です。ぜひこちらも、もともとカフェとして使っていて、御高齢だという担い手の方がもう無理ということだと思っておりますが、保全してくださいとお願いするだけではなかなか難しいので、活用する場合には少し助成するとか、そういった支援の仕組みみたいなものをこれから考えられればいかと思いました。

○事務局 委員のおっしゃるとおり、台東区としても、このまま進むのであれば1件目の指定解除という形になりますので、何らかの方法について今後研究させていただきたいと考えております。

○会長 地方であればこういう蔵はたくさんあるかと思うのですが、都心のこの蔵は非常に貴重ですよ。例えば東京都の小金井の公園に移築とか、そういう努力はされていないのですか。

○事務局 会長がおっしゃるように、小金井の東京たてもの園さんに移築という話も文化財の専門の方から話を聞いたのですが、そもそもあそこのたてもの園のスペースがもう結構いっぱいとか、許容範囲になってきて、受入れできないというようなこともおっしゃっていたので、確かにああいった場所に移築するほうが建物としての価値とかは継承できるのかもしれないでしょうけれども、そういったことを聞いておりますので、そちらの場所には移築できないということになってございます。

○会長 御努力はされたということですね。

○事務局 そうですね。

○委員 台東区で空き家対策をやっていらっしゃると思うのですが、空き家対策のときに、その土地を誰が持っているかも分からないとか、いろいろなことがあると思うのです。そこから辺のところで何軒か壊されていると思うのですが、例えばそういうところを借地してそこへ移築するというような案はないのですか。

○事務局 移築につきましては委員がおっしゃるように可能性はあるのですが、景観を維持した形で移築できるかということについてどうなのかという話がございます。基

本的な考え方といたしましては、その場所に存続しているから景観重要建造物として指定しているのであって、一回その場所を離れてしまった瞬間に一度指定の解除という形になります。解除して移築先でまた景観上の価値が見られるかどうかということについて、あと移築した内容、材質感とかそういったものがちゃんと残っているかどうかとか、そういったことになりまして、そこら辺の費用をかけた形でやるかやらないかというところもございまして、財政状況が厳しい中でいきますと、そこまで判断できるかどうかというのは厳しい状況でございまして。

○委員 せっかく区議会議員の先生もいらしているのです、ぜひともそこら辺、議会でも費用の捻出とかそういうもの、台東区の文化財として残したりということがあったり、それから、ギャラリー・エフというところは、ざっくりぼらんに言うと正面は何ともないのですよね。裏に1つ残っているだけで、ほとんどの知らない方はただそこを通り過ぎるだけなのです。できれば、例えばの話、橋場あたりとか、ああいうちょっと落ち着きのある感じのところ、そういったものをつくっていく、台東区として文化財を保存しているんだよというようなことを地域の方々に理解してもらおうような土地の利用とか、こういう建物の利用とか、そういうもの。壊してしまえばそれで終わってしまうので、まだ12月まで時期があると思いますから、ちょっと御苦労いただけないかなと思います。

○事務局 建物を残すことについてはオーナーさんのほうでも考えられているということなので、その辺を見守りながらやっていきたいと考えております。

○会長 委員、何かございましてでしょうか。

○委員 ありがとうございます。

初めての登録指定解除ということで、非常に残念であると思います。

今、担当課の課長からもお話がありましたけれども、残せる状況に限りなく努力はしていただきたいと思いますし、話題として上げていきたいとは思いますが、本当に最後の最後まであきらめずに努力を続けていただけたらありがたいということと、もしこれをなくすのであれば、区民の方に、こういったものがあるんだよ、12月で終わってしまうんだよと、見てもらえる機会の提供も考えていただけたらいいかなと思います。

以上です。

○事務局 事務局側としてもオーナーさんと最後まで残すような方向で何か働きかけできればと考えております。

また、蔵につきましては今はカフェとして営業しております、どなたでもお店に入れるような状況ですので、ぜひ皆さんにも見ていただきたいと思いますところがございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 最近は3Dスキャナを持って中を歩いて、デジタル3Dの記録を残すというのが保存・解体のときに結構行われているので、学生でもできるのですけれども、まだ時間があるので、デジタルアーカイブとして残していただくと台東区としてはかなり新しい試みになるのではないかと思います、検討してください。

○副会長 文化財保護審議会とぜひ連携して、会長がおっしゃったデジタルの記録も含めて、指定解除になるとときには記録をしっかり取っておくという流れをつくるべきだと思います。登録有形文化財のときにある程度の調査はされているとは思いますが、解体時の調査というのはそのときに踏み込めなかったところまで調査できますので、ぜひしっかり調査をして記録を取っていくことを文化財の審議会とうまく連携して進めていただければと思います。

○事務局 委員がおっしゃるように、記録の残し方については文化財担当と連携していきたいと思っていますし、景観の住建部分の担当といたしましては、今は建物の四方を囲まれているような状況で建物の全容が分からないので、建物の解体の仕方を工夫して、最後に蔵だけ残して外観的な記録とかそういったのも取っていくようにやっていきたいと考えているところがございます。

○会長 内観はまずできるのですよね。

○事務局 内観はできます。

○会長 外観はちょっと待ったほうがいいかもしれない。

○事務局 外観は、なくなった後に記録を取れるような形で、解体の作業順番も調整しながら、蔵としての記録をなるべく取れるような形でやっていきたいと考えております。

○会長 ぜひお願いします。

○委員 今の蔵もそうですが、朝倉彫塑館でもそうですが、朝倉彫塑館はこのところに埋蔵物が出ているのです。今ちょうどそれを掘っている最中で、あそこの通りはどこを掘っても埋蔵物が出るのです。そういう重要なところだから、ただ民間に任せるだけではなく、行政側もよく注意して見張るようにしていただきたい。随分埋蔵物が出ているようなので。昔の建物は大体そういうところに建っていますので、気をつけてやっていただかな

いと。そういう埋蔵物を埋蔵してしまうというようなことになったら大変なことになってしまいますので、気をつけてやっていただきたいと思います。

○事務局 委員がおっしゃるように、歴史的な建物の下にはいろいろな埋蔵物があるのではないかとこのところなので、文化財の保護審議会の先生からは、蔵を解体した後に下の調査をやりたいということで、やるような方向で調整していくという話は伺っている状況でございますので、そちらのほうも確認していきたいと思っております。

○会長 このケースに限らず、ほかのところでも地下を掘るときはちゃんと行政がチェックしてくださいということですね。

○委員 はい。

○事務局 併せまして、今の調査につきまして、委員からも御意見がありました内容は文化財担当にも伝えるようにいたします。

○会長 その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本審議会としてこの物件については景観重要建造物の指定の解除を認めるということでまとめたいと存じます。よろしいでしょうか。——ありがとうございました。

(3) その他

○会長 それでは、3番、「その他」、事務局から何か報告はありますでしょうか。

○事務局 事務局から次回の景観審議会の予定でございます。先ほど谷中の景観形成ガイドラインの中でありましたけれども、3月のガイドラインの取りまとめに向けて今動いていますので、その段階でもう一度景観審議会にお諮りしたいと思います。具体的な日にちとかは、また決まり次第御連絡申し上げますので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○会長 議題に限らず、何かほかに意見交換などで御発言いただけましたら。——よろしいですか。

特にないようでしたら、これで本日の議事を全て終了いたしましたので、事務局へお返しいたします。

ありがとうございました。

○事務局 ありがとうございました。

5 閉 会

- 事務局 では、以上をもちまして令和3年度第1回台東区景観審議会を終了いたします。
本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございました。
今後ともよろしく願いたします。

午前11時08分 閉会