

平成30年度
第1回台東区都市計画審議会

日時：平成30年6月1日（金）

10:00～12:40

場所：台東区役所 10階 1002会議室

午前10時00分 開会

1 開 会

2 委員の任命及び会長選任と会長職務代理者の指名、出席状況及び定足数の報告

定数18名のうち、15名の出席。

3 議事録（抄）の確認

4 傍聴願いの確認

5 議 事

（1）台東区都市計画マスタープランの策定について

会長 それでは、本日の次第に従って、議事に入りたいと思います。

初めに、（1）台東区都市計画マスタープランの策定について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは、資料1「台東区都市計画マスタープランの策定について」でございます。

こちらのプランの策定につきましては、平成28年度第2回審議会で報告させていただきましたが、その後、作業を進めておりまして、本日は、2番、策定委員会における現在の検討状況ということで御報告申し上げます。なお、参考までに、都市計画マスタープラン、これはもう皆様御承知のことではございますが、もともとこのプランはこういう性格を持っているよということを書かせていただいております。

別紙のA3の資料をごらんいただきたいと存じます。

1枚おめくりいただきまして、1の「策定に向けた調査」でございます。こちらのほうは、まず平成27年度、フォローアップ調査ということで、現況ですとかまちの状況を把握するために調査を実施いたしております。

主な調査結果として、まちづくりに求められるもの、必要なものということでございますが、伝統・文化を生かしていくべきだろう、それから、防災上まだまだ危険性が高い地域があるというような調査結果が出ております。

また、下の囲みでございます。「まちづくりの新たな展開の必要性」ということで、これは後ほど次ページで説明させていただきます。

また、「台東区の将来都市像に関する意識調査」ということで、これは平成28年度に実施いたしております。区民の皆様、通勤・通学者の方にいろいろとアンケート調査を実施いたしております。少し回答数が少ないという嫌いがございますが、お住まいの方と区外からお越しになる方では、台東区に求める将来像が若干異なっているのかなというところがわかったということでございます。

2の「これまでの検討経緯」をごらんいただきたいと思います。右の上でございます。

台東区都市計画マスタープラン策定委員会ということで、平成28年度、4回ほど開催いたしております。学識経験者の皆様、区民の皆様、私ども区の職員が入りまして策定委員会を設置いたしております。

記載のとおり、さまざまな御意見をいただいております。特に、人に焦点を当てた検討をすべきであるとか、これまでの伝統ばかりではなくて、新たな伝統の形成も必要ではないか、また、福祉・健康の視点、それと、経済的な視点もないとまちづくりというのはなかなか進まないのではないかというような御意見もいただいております。

ここで、平成28年度がちょうど終わったあたりでございますが、台東区基本構想の策定の動きがございましたので、本マスタープランは、先ほどもちょっと御紹介いたしましたが、区の長期的な構想と整合を図る必要がございますので、一旦その策定委員会での検討を休止いたしております。

その間、29年度につきましては、学識経験者の皆様に意見交換会を実施し、議論を深度化させるということをやっておりました。主な意見をごらんいただきますと、人の生活のことですとか、選ばれるまち、人の営み、そういったような意見をいただいている。これらをどうやってこのマスタープランに反映していくかということでございます。

1枚おめくりいただきまして、3の「策定の方針・ポイント」でございます。

こちらのほうにございますのは、まずは基本構想との連携でございます。先ほど申し上げましたように、ちょうど基本構想の策定の動きが出てまいりましたので、それとの連携を図ろうということでございます。

赤い囲みの中に掲げてございますが、台東区基本構想の将来像・基本目標を、私どもが現在作業しております都市計画マスタープランの将来像・基本目標として共有してしまおうということでございます。これまで、基本構想、都市マス、それぞれ別個にこういった目標等を設定いたしておりましたが、基本構想の将来像・基本目標を実現するためのハー

ド部分の方向性を示すという意味で、これらを共有するというような形で進めてまいりたいなと考えております。

また、新たな視点の付加ということで、こちらのほうは、ひと中心のまちづくりであるとか、台東区には歴史的な重層性がございます。こういったものも大事だねということ。それと、民間活力を誘導することによる質の向上を図りたいということでございます。

右の横をごらんいただきますと、重点地区の設定ということがございます。こちらのほうは、今後、まちづくりを集中的に進めていくためのさまざまな仕組みを考えたいということで、それぞれまちづくりの重点地区を設定してまいりたいということでございます。ここに掲げてございますのは、選定の手順を示させていただいております。

まちづくりの推進方策としては、多様な主体の参画をいただかなければいけない、また、地域特性に対応する必要がある、また、今後のまちづくりの制度、条例等も、いろいろと再編成も考えていかなければいけないのではないかなというようなことを今後この検討の中で深めてまいりたいと考えております。

3ページをごらんいただきますと、「検討スケジュール」、今後の進め方でございます。ちょうど27年度から少しずつ作業を進めているということで、27、28、29と掲げてございますが、平成30年度の状況でございます。赤い囲みでございますが、一番上が台東区都市計画審議会で、本日、事務局案の提示までにはなかなか至らなくて申しわけないのですが、状況について御報告をさせていただきます。

策定委員会が、ちょうど緑色で真ん中にごございます。5月7日に開催いたしまして、今後、7月、9月と議論を深めまして、中間のまとめとしてこちらの審議会で御議論いただくかなと思っております。その後、議会等との関係も整理いたしまして、最終的には平成30年度のうちに策定にこぎつけたいと考えております。

そういたしますと、私どもの一番下、台東区の基本構想というのがございますが、こちらが年度の半ばごろに策定の見込みでございますので、その後、10年計画でございます長期総合計画、それから3年の行政計画、こういったものと同一歩調をとって、30年度内の都市計画マスタープランの策定に結びつけたいと考えております。

続きまして、別紙2、同じくA3の資料でございます。今どのような内容を検討しているのかということでございますが、章ごとに、どのような内容を記載しようかなということをお紹介するとともに、これはあくまでも現時点のものでございますので、今後、相当深度化、変更もさせていただこうかなと考えております。何とかそれを次回の審議会で御議論いただけるように作業を進めたいと思っております。

1枚おめくりいただきまして、1ページ、第1章でございます。ここは、都市計画マスタープランとはどういうものかということ掲げるところでございます。いろいろと、国際化の進展ですとか、土地利用の状況が変化する、そういった社会状況の変化をマスタープランに反映させる、そういうことでまずは策定したいということでございます。

また、3つ目のポツでございますけれども、20年後の台東区のまちの将来像を示すということが大きな目的でございます。そういうことで新たな都市計画マスタープランを策定いたします。

の「位置付け」でございますが、こちらは、さまざまな諸計画との整合をとるということ掲げてございます。

第2章「台東区の現状」でございます。は記載のとおりで、台東区の魅力を掲げてございます。こういったものを記載していこうと思っております。

また、まちづくりの課題としてはどのようなことがあるかなということですが、例えば、これは相対的に言えるのかなということでございますが、拠点性の低下。それと、先ほども申し上げましたが、防災性の向上を図る必要があるかということ考えております。特にごらんいただきたいのは、右側の「建物倒壊危険度(第8回)」と掲げてございますが、これは平成29年度、会長に御参画いただいた、東京都で策定した地域危険度の台東区の調査結果ということですが、建物の倒壊の危険が非常に高いということが示されているものでございます。

社会情勢・要請でございますが、例えば予想されている首都直下地震への備えですとか、さまざまなことにも今後対応する必要があるだろうということでございます。

1枚おめくりいただきまして、第3章「都市計画マスタープランの方向性」でございます。

将来像・基本目標・将来イメージ。先ほどもちらっと申し上げました、基本構想と私どもの都市計画マスタープランの将来像・基本目標を共有してしまおうかなということでございます。こちらのほうは、これまでの取り組みとしては、今まで別々に設定いたしておりましたが、今回ちょうど策定の時期、検討の時期がほぼ同一であったことも含め、また、おおむね計画期間20年ということで、それぞれ同じでございますので、そういった意味でも、将来像・基本目標を実現するための都市づくり分野の計画ということで共有しようかなということでございます。

これらの将来像・基本目標から、今の段階におきましては、6つのキーワードをまちづくりにどうやって当てはめていくかということ考えております。魅力、活力、多様性、

安全性、快適性、利便性ということで、これをそれぞれ将来イメージとして下の紫色の囲みの中に仕分けをし、将来のイメージを書かせていただいております。これらのことを、今後、地域別の検討ですとか分野別の検討にそれぞれ反映させていただきたいと考えております。

3ページをごらんいただきますと、将来都市構造・土地利用の方針ということで、まずは将来の都市構造、台東区がどういう姿になっているのかなということでございます。今回は、周辺区、広域的な交流、回遊性を意識いたしております。いろいろと交通機関の発達、来街者の来訪といったことを考えますと、回遊性等も意識してまちづくりを進めていこうということでございます。

そういう意味で、ちょっと薄くなっておりますが、周辺区、隣接区、それと少し広域で見えますと茨城、成田空港、羽田空港といったようなものも意識してやっていこうかなということでございます。

- 2の「土地利用の方針」でございます。今これはいずれも検討中のものですが、土地利用に特化した形で方針図をつくっていこうかなと考えております。それぞれ、今後の台東区のまちづくりを進めていくための大きな方針でございます。

4ページをおめくりいただきまして、第4章「分野別まちづくり方針」でございます。ここでは、下のほうに6つでございます。赤字で記載したところは新たに分野別として書き加えたものでございます。例えば一番上の「生活・住宅」は「住宅・住環境」でございましたが、これを「生活・住宅」に改めております。また、台東区の特色をあらわすという意味で、2番目の「文化・産業・観光」といったものの方針も少し示していこうかなということでございます。また、台東区のまちの価値を高める。先ほども、選ばれる都市というお話を申し上げましたが、そういったものも考えていこうかなということでございます。一番下のほうには「防災」、「道路・交通」ということで、人々の活動を支えるという意味で非常に重要な分野を検討していこうということでございます。

右側のほうに、それぞれの方針ごとの記載のポイントを意識して、今後、「検討のポイント」というのが右の四角にそれぞれございますが、このようなポイントを意識して検討しているということを御紹介させていただいております。

例えば生活・住宅で申しますと、2番目でございます「地域特性に応じた質の高い住宅・住環境の誘導」ですとか、文化・産業・観光につきましては、活用、育成といったことも考えたい。花とみどり・環境につきましては、緑、公園は大事でございますので、こういうものの創出も考えたいなということでございます。景観につきましては、一番下

のポツでございます「愛着・誇りを持てる景観形成」ということでございます。防災につきましては、災害時のまちづくりの継続性ですとか、復興まちづくりといったものも考えようということでございます。道路・交通につきましては、生活利便性の向上も加えたいと考えております。

5 ページでございます。地域別のまちづくり方針。ここはまだちょっと整理がし切れておりませんで、本日は、地域の区分をこのような形で考えておりますという御紹介にとどめさせていただきたいと思っております。まことに申しわけございません。この後の方針がまだ作業中でございます。

6 ページをお開きいただきたいと思います。第6章「まちづくりの実現に向けて」ということで、これからどのような方策を打っていこうかということでございます。

まずは多様な方の参画ということで、協働によるまちづくりの推進。これからもう少しこのイメージ図をきちんと整理しなければいけないと考えております。

地区レベルでのまちづくり・マネジメントの推進ということで、これは、例えば左側は浅草六区、右側が御徒町のパンダ広場でございます。こういったエリアマネジメント、地元主体の継続的なまちづくりといったものが推進される必要があるのではないかということでございます。

まちづくりに係る制度の検討・活用ということで、右の上でございます。一応、さまざまな手法を用いていく、制度も活用するということですが、まちづくりに係る条例の構築とか再編成といったものもあわせて今後進めてまいりたいと考えているという状況でございます。

資料1の説明は以上でございます。少々長くなりました。ありがとうございました。

会長 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承りたいと思っておりますが、いかがでしょうか。前半にスケジュール等の説明があり、後半に今検討されているマスタープランの中身の概要がありました。いかがでしょうか。

委員 今回またメンバーが新たになって1回目ということなので、以前も申し上げさせていただいたのですが、この委員会のあり方としては、今回また議事録という形で出ていますが、情報公開という意味では、今、区議会等の台東区の会議体は結構インターネットで中継をして、きちっと情報公開をリアルタイムでしているというのがありますので、こうした各審議会も、ぜひ、放送の設備等は整っていますので、きちっとリアルタイムで情報公開ができる仕組みをぜひ整えていただきたいと思います。委員の皆さんの御協力もいただきたいと思います。きょうもこれだけ傍聴の方が見えていますが、御自宅でこういった会議

が見られるとなれば、もっと多くの方が関心を持っていただけるということもありますので、その点ぜひ再度御検討いただきたいということをまず冒頭に申し上げます。

それで、この都市マスの部分なのですが、今回、「ひと」という言葉が非常に多く出ていますよね。この辺が特徴になってきているのかなと思うのですが、1点だけ、前回の都市マスの中で結構地区指定がされていて、特に、中低層のエリア指定がされたところに超高層のマンションが建つという事態になったときに、これをどうするのかということで、都市マス自体の地区指定が、区のほうで逆に違う見解を出してしまったというのがあったのですね。

そういったところで、今回いろいろな課題の中で、余り触れられていないのですが、この先、台東区のまちづくりの中で、超高層とか、あるいは15階を超えるようなマンションが今どんどん建っていますが、ああいったまちづくりをこれからも主導していくのか、それとも、例えば人の生活とか暮らしが見えるとか、いろいろ書いてありますが、そうではなくて、台東区らしさというのを、高さなんかを縛っていくような、そういった方向のまちづくりをしていくのか、その辺のところちょっと見えないのですが、そういった点いかがでしょうか。

事務局 委員が御指摘の点につきましては、議会でもいろいろと御議論いただいているのは承知いたしております。まず、基本的には、もともと都市計画の大もととしての用途地域の指定ですとか容積率の指定というのがございます。そういったものが、これまでのまちづくりの中で長年ずっと継続して指定されてきているという長い経緯がございます。それに基づいて、さまざまな開発、さまざまな建築行為が進められている状況でございますから、そういったものもきちんと考えなければいけない。また、どうしても、それぞれの個人の財産の活用ということも一面ではございます。先ほど、経済性の視点も必要だということも申し上げましたけれども、そういった制度の活用といった中でまちづくりなしは建築行為が進んでいるということが1つ。

ただし、もう1点は、それによって地域の皆さんの生活に余りにも大きな影響が出てくるということは、できることであれば避けたほうがよろしいかなとは思いますが、それはさまざまな制度の中での調整を図るといったことが必要だろうと思っておりますので、非常に難しい、大きな課題だなと考えておりますが、現在の状況としては、今後もこういった内容で検討を進めてまいりたいなと思っております。

委員 済みません、何か難しい質問になってしまいまして、答えにくい。ただ、今回、この後も出てきますが、谷中地域のまちづくりについては、空を見渡せるという一つのキ

ワードで、しっかりまちづくりをしていくというところまで踏み込んでいるわけですね。さらには高さ指定をすることによって、決して資産価値とか財産の部分が、逆に将来的に資産価値が上がっていくというような、そこまで台東区として踏みこんでまちづくりをしていくというところまで来ているわけですから、それを地域特性に応じて。「質の高い住宅・住環境の誘導」という言葉があるのですが、何かこれだけ見ると、場所によっては高い建物、超高層をどんどん建てていってですね。以前も、不忍池の周辺の高層マンションの話がこの委員会の中でも出たと思うのですが、住んでいる方の住環境はいいのかもしれないですけども、周辺の方の住環境とか景観が明らかに阻害されるようなまちづくりを、「質の高い住宅」とかいう言葉で一くりにされて、都市マスの中で進めていくような、そういった部分だけはぜひ考慮していただきたいなと思っています。

ただ、今回、本当に、「ひと」という言葉でいろいろくくられていますから、恐らく、「ひと まちの魅力」とか「ひと まちの快適性」とか、そういったワードからすると、そういう方向性にはなかなか行かないくらい、きちっとした規制といいますか、高度に関して、あるいは景観についても踏み込んでいただけるのだろうなと期待しておりますので、ぜひその点御配慮いただいて計画を進めていただきたいと思います。

以上です。

会長 非常に重要な議論をしていただきました。

ほかにいかがでしょうか。

委員 今の御意見とも絡むのですが、皆さん御承知のとおり、台東区というのは非常に多様な地区の集合体と言ってもいいような場所だと思うのです。特に、上野あたりと浅草、北部、それから根岸のような部分はやや下町的ですが、その中でも、南のほうは震災復興で区画整理ができていて、北のほうはまだできていないとか。それから、上野の山があり、谷中があると、こちらはこちらでまた全然違った状況になっているということなので、今の高層マンションの問題とか、総合設計のマンションの問題なども、台東区全部一本で語ろうとすると、なかなか語れないというか、歯切れがすごく悪くなってしまうのですね、先ほどの事務局のお話のように。

今回も、大きな方針の中に、地域の魅力を活かすとか、きめ細かく地域ごとに考えるみたいなことは書いてありますよね。台東区の場合、特に今回のマスタープランで非常に重要なのは、地区ごとのキャラクターをどのようにこれから21世紀の後半に向かって再定義するというか、作り直すかということであると思うので、余りいたずらに、第3章のマスタープラン全体の方向性のキーワードをどうしようとか、そこを空中戦のように議

論しているよりは、各地区ごとに十分住民参加もしながら、それぞれ、こういうまちにしていこうという、そっちのポリシーを早く決めて、その全体を調整するような格好でマスタープランを決めるほうが早道かなと。そういう中で、今の御意見なども十分対応できていくのではないかと。どちらかというと、私、専門がマスタープランのつくり方みたいなどころなものですから、ちょっと余計なことかもしれませんが、老婆心ながらお話しさせていただきました。

会長 ありがとうございます。別紙2の表紙のところに、全体のマスタープランの構成ですね、第5章に「地域別まちづくり方針」というのがあって、きょうは、その地域割りとして6つ。たしか今までは7つだったのですが、隅田川沿いのまちづくりというゾーンが今回消えていますので、6つの地域に分けてあって、これが今、委員からお話がありましたように、それぞれ地域に個性なり、地域らしさを持ったゾーニングだとすると、それぞれの地域でどんなまちづくりを目指すのかということ、多くの住民の皆さん、事業者の皆さん等を含めた議論を早くして、その方針を決めていき、そこから全体を考えていくのがいいのではないかと、そういう御意見であったかなと思うのです。ですから、きょうはまだその時点にまで至っていないということだと思っております。それが1点。

それから、委員からのお話でいうと、いわゆる住民の皆さんの資産の運用というのだけれども、住民の方が資産の運用として超高層ビルを建てるという事例は余りないのではないかと。つまり、土地を集約するなり、いろいろな形で入手して、ある事業者が開発をするという形で超高層ビルが建っていく。結果的に、それがもとの権利を所有されていた方に分配されるといいますでしょうか、回ってはいくのですけれども。

そうすると、6ページ、一番最後に、台東区のまちづくりの実現に向けてという仕組みが提案されているのですが、左上にある協働によるまちづくり、みんなで力を合わせて実現するまちづくりの役者として、地権者、行政、事業者、まちづくり組織、研究機関、通学者、応援者、これはまさに区外の応援者かもしれませんが、通勤、居住、商店主とあるのですが、この事業者というのが誰を指しているのかということにかかわるのです。いわゆる商店主ではなくて、商業以外のさまざまな、自営その他事業をされている方がたくさん仕事場として台東区をお使いになり、また居住もされている、それがもともと台東区の最大の特徴であったかと。産業と居住の一致したまちと。

そういう意味で、非常にかかわりの深い事業者という方と同時に、あるプロジェクトだけここでやって、建てて終わりというか、出ていってしまうという、いわばそういう開発事業者の方にどのようにまちづくりに参加していただくのか。私たちのまちはこんなまち

にしたいのだということ伝えて、それに即した開発事業を進めていただく。そういう意味で、まちづくりの役者といいたいでしょうか、主体として、開発事業者というのをこれからの10年、20年のまちづくりにどう位置づけをするのか。

もう一つ、「ひと」という中には多分、来街者。居住もしていない、仕事もしていないのだけれども、台東区におもしろくてよく来るといって来街者の方にも、ある意味ではまちづくりの主演としていろいろまちづくりにかかわってもらうこともこれからはあるのかもしれない。

そのように考えると、もう少し主体のイメージを広げておく必要があるのではないかなと。参加する、まちづくりにかかわるといって同時に、そのまちづくりに責任を持つということについてですね。それをきちっと担保するのが右側の諸制度の検討・活用ということだと思います。その一番右側の「まちづくりに係る条例」というところ、こういう個別の条例も大事なのですけれども、そもそも台東区は協働のまちづくりをどのように進めるのか。例えば大規模開発が突然、もう確認とれますみたいな形で、計画はもう決まったのですということ区にあらわれて、多分、議論しても、なかなか考えているまちづくりが反映できないのだとすると、もう少し早い時点で開発プロジェクトを進めようとしている主体の方と話し合いをするような場を持てるように、その大規模開発に伴う動向について早目に話し合う機会を持てるような仕組みをつくるというような、まちづくりの進め方の基本にかかわるような条例を少し考えておくということもあり得るのかなと、お2人のお話を伺いながらちょっと思いました。

ほかにいかがでしょうか。

委員 今の会長の御発言に関係する部分だと思いますけれども、この都市マスタープランは将来構想を示すということで非常に重要なものだと思いますし、将来像については非常に賛同するところが多いのですが、これを担保するためには、第6章の「まちづくりの実現に向けて」のところ現実的には非常に重要な部分になるかと思っております。

1点お尋ねしたいのは、まちづくりに係る制度の検討・活用。例えば条例とか協定とか地区計画とかを積極的に活用するということであると、そのための仕組みとかインセンティブをどのようにつけていくのか。例えば景観協定などをやる場合に、関係者の方々に区として、普通、制度を進めようとするときにはインセンティブをつけていくというやり方が多いかなと。いろいろなやり方があるのですけれども、こういうたくさんの方が参画する場合には、どちらかというインセンティブをつけるやり方になるかと思うのです。また、そのときに多様な方々が集まれるプラットフォームも御用意しなければならないとい

うことがあるかと思うのですが、どういう形でこれを積極的に活用を図り、また条例等の構築・再編を検討するのか、そのあたりの道筋というのですか、それぞれの地区によって違うとは思いますが、台東区全体としてこんなことを考えているとか、あるいはこんな条例を幾つもやっていくとか、何か具体的なロードマップみたいなものはこの20年間でどのようにお考えなのか、もしあれば教えていただければと思います。

事務局 また非常に大きな課題をいただきまして大変恐縮しておりますが、今御指摘の点につきましては、例えば、先ほど、まちづくりの重点地区というものを今後考えていこうかなということをお話ししたかと思うのですが、そういった先ほどの件ともちょっとかわってくるのかもしれないのですが、それぞれの地域によって全く台東区はまちの姿が違う。委員からも御指摘いただいたように、全く違いますので、そういう地域特性に応じて、さまざまな誘導策、一定の規制策、そういったものが必要になってくるのかなと思います。

今現在どうかといいますと、6ページ、いろいろ「まちづくりに係る条例等」ということで掲げてございますが、今後、まちづくりを大きく各地区で進めていこうとする際に、今の制度の体制が整えられていない嫌いが若干ございますので、その辺の再編成を図る。

それから、会長からも御指摘いただいた、まちづくりの条例、そのような統括するような条例等も考えながら、その中で、誘導策であるとか、一定の規制策、そのようなものを研究していく。今後、この都市マスを策定して、その後、直ちにそういった検討に入りたいなとは考えております。

お答えになっているかどうか自信がないですが、そのような感じで考えております。

委員 今の事務局のお話に関係しているのかもしれませんが、ちょうど去年の今ごろですね、池之端の超高層の話が上がった。記憶しておりますけれども。もう計画が上がった時点では、区としては対応のしようがなかったというようなコメントをいただいた記憶があるのですが、あれは1万㎡を超えて、都預かりだったからということでしたよね。ということは、今後もそれを阻止することはできないということなのか、あるいは、この都市マスをより具体的に検討していく今の事務局のお話の中で、そういったものへの対応策も盛り込んでいかれるおつもりなのか、そこをお伺いしたいなど。具体的な対応策ですね。1万㎡超えの巨大プロジェクトを、台東区としてはどうするのか。当然、促進する地域があってもいいと思いますけれども、ああいう公園に接した良好な住環境を持っているところでそういうことが起きた場合どうするのかということも、ちょっとお考えいただけたらと思います。

事務局 非常に重要な御指摘をいただいたと思うのですが、今、委員がおっしゃったように、そういうある程度の開発が誘導されるべき場所とそうでない場所というのは確かにあるかとは思いますが、皆様のそれぞれの視点によって、それがこれまで若干異なってきたようなところもあるのかなとは思いますが。また、御指摘のように、東京都での作業という許可権の問題について、この都市計画マスタープランの中で対応するというのはなかなか厳しいところもございますので、今後それをどのようにやっていくかというのは、よく研究してみないと、今すぐここでお答えすることは、申しわけありません、ちょっとし切れないうところがありまして。

委員 1つよろしいですか。制度的には、抑えようと思えば、絶対高さ制限をかけるとか、いろいろあり得るわけですが、要は、区のポリシーとして、ここは超高層タワーはだめなんだとか、あるいは、建ててもいいけれども、せいぜい60mに制限するんだとか、景観面から、あるいは居住環境面からそういう高さ関係のポリシーを決めれば、それに応じた制限は幾らでもできると思うのですが、問題は、そのポリシーがなかなか決まらないというところだと思うのです。ただ、今回、都市マスをせっかくつくるのであれば、建物の高さ関係をどうするんだということは視野に入れて少し検討されたらよろしいのではないかと思います。区全域でやるとは到底思えませんけれども、問題になりそうなところは。

特に、これは私もかかわったのだけれども、お隣の文京区が4年前に、ほぼ全域に絶対高さ制限の高度地区を入れたところですので、台東区はどうするんだという声が区民からも多分出てくるのではないかと思いますので。

事務局 ありがとうございます。

会長 高さ制限をどのように使うかというのは、特に台東区の場合に難しいのは、先ほどお話があったようにほとんど商業地域なものですから、この中をどういう区分にして高さを制限するかというあたりは、本当に議論をきちっと尽くさないと区民の皆さんの理解も得られないところも出てきますが、逆に、高さ無制限で何とかまちづくりをというのも、これは50kgの人が120kgの人と柔道をしているようなもので、志が高いだけではとても勝てないので、そういう意味では、クラス分けをするならクラス分けをして、よりよいまちにしていく。まさにそれが委員のおっしゃったポリシーということだろうと思うのです。

そういうことも含めると、きょうのマスタープランの概要の3ページにある土地利用の方針を、より実態を持ったものとして示していくというか、方針としてこういうまちをつくるんだというのを一番見える形で示すというのが、高さなり階数の制限を仕組みとして

検討していけるかどうかというのが1点。

それから、これは私がかかわって、ちょっと区と一般市とでは違うのですけれども、実は多摩ニュータウンがほとんどを占めている多摩市では、今後、多摩ニュータウンの建てかえが非常に大規模で、都がどんどんやってきた開発の建てかえは市がコントロールしなければいけない時代ということで、まちづくり条例の中で、一定規模以上の開発の場合には、土地の取引の段階で事前に区へ申し出をしないとイケない。その時点で、どういう開発をするのかということを含めた協議をしていくという仕組みをとっていて、一応今までのところ、そんなの知らないといって事業が進んでいる事例はなくて、結構、建てかえ期に入っているものですから、いろいろな案件が市にかかわってきて、市のほうとしては条例に基づいてこういう方針で考えてほしいというように、市長名で、助言という形で方針を示すということをやられていますので、そうしたことも少しまちづくり条例等の仕組みを考える上では参考にしながら御検討いただけるといいのかなと思います。

事務局 ありがとうございます。

会長 ほかにいかがでしょうか。あと2件ありますので、あと5分ぐらいは、この都市マス。これから20年かかわる話なので、非常に重要なので、またこれから出てくるとは思うのですけれども、よろしいでしょうか。

委員 この都市マスづくりの中で、ちょっとぱっと出てこないのを教えていただきたいのですけれども、医者、病院とか、医療というところでのまちづくり、いわゆる医療圏があるじゃないですか。お隣の文京区に大学病院が多いから、台東区に第3次救急がなかなかつくられないとか、NICUができないんだとか、幾つかそういう課題がありますけれども、医療というところは、このまちづくり方針とはかみ合わない内容になってしまうのですか。

事務局 恐らく個別に医療計画が台東区にはございますから、そういったところでの個別の議論になるのだらうなと。都市計画マスタープランというのは、方向性を指し示すものですから、ここにこれを配置するとかということではないので。今、委員が御指摘のようなものは、個別のそういったものの中で反映されるものなのかなという感じはいたします。

委員 このまちづくりというので、台東区は高齢化がこれからも進んでいくであろうという予測も見られるし、一方で子育て世帯に多く住んでいただきたいという方向性も持って考えていくと、もちろん、この中の1項目で医療というものを取り込むのはこの計画上にはなじまないだらうなと思うのですけれども、まちづくりの推進というのでは、医療

施設であったり、障害者施設であったりというところも、生活という大きいところでいえば絡んでくることなのかなと思いますので、ぜひ、どこのところにどのように当てはめるかはわかりませんが、そういうのも視点の一つには入れていただきたいなと思っているところです。

会長 御意見として。

世田谷区で今、もう最後の段階なんですけれども、高さ制限なるものを全域にかけるのですが、その中で、実は、病院をどうするかという話が。病院の配置の話ではないのですが。病院については、手術室がまたあって結構階高が高かったりして、一般のビルのように高さ規制を等しく適用しないほうがいいのではないかとということで、例えば病院については高さ規制をしても適用除外にして、特例扱いで認定するという事で病院の立地は積極的に誘導しよう。都市計画の範囲でできることとしては、そんなことをやっている区もあるということだけお話ししておきます。

委員 今のお話で、4ページの「生活・住宅まちづくり方針」ところに、「検討のポイント」で「生活・健康に係る施設等へのアクセス性向上」と書いてございますよね。もちろん、アクセスって、行き先がないとアクセスにならないので、適切な距離内にしっかりした施設があるかということも検討して、この辺は医療資源が不足しているから誘致しなきゃいけないとか、そういうことも恐らく検討の課題には入るのだろうと思うんです。

一方で、これから高齢者とか子育てというのを考えますと、本当の急性期の高度の医療よりは、むしろ訪問医療とか、あるいは本当に身近な、歩行車を押しながらも行けるようなところにクリニックがあるとか、そういうことが重要になってきますので、ぜひその辺を今回のマスタープランでは、ある種の目標を定めて、これから20年でここまでアクセシビリティを上げるんだというようなことを検討したらいいのではないかなと思うんです。意見です。

会長 ありがとうございます。

それでは、よろしいでしょうか。 はい。

ただいままでの議論等も含めると、私、機会があればもう一回考えていただいたほうがいいかなと思っているのが、台東区の基本構想あるいは長期計画、総合計画の将来像・基本目標と、それを実現するための舞台づくりをする都市計画マスタープランが考えるべき将来像と基本目標というのは本当に一致するのかなどということ。今回、台東区の基本構想の将来像・基本目標が出ていないので何とも言えないんですけども、まさにそれは医療の問題、産業そのものの問題、教育の問題、文化の問題、さまざまな総合的な行政

課題に対する基本構想であり総合計画で、それが目指す基本目標の中で、都市計画マスタープランとして目指す目標がそれに即するのは不可欠なのです。この文章の中にも「即する」と書いてあったと思うんです。即するというのは、それにのっとって考えてくださいという意味だと理解しているのですが、そのままがいいのかどうかということは検討していただいて、基本構想が出た段階で、それに即してどのような将来像とか基本目標を掲げていくのかということ都市計画マスタープランとしては検討していただくことが大事ななと思います。

もう1点だけ済みません。次の課題ともかかわるのですが、内容のほうの3ページの土地利用方針の中の、細かいことで、検討中ですから今言っておくのですが、紫色が沿道型複合地という凡例なのですけれども、これが、東上野一帯がかなり広いブロックでかかってきて。これを沿道型というのかどうか、少し概念としてずれてきているのではないかという気がしますので、検討中をぜひ検討していただければと思います。

それでは、よろしければ次の議題に移らせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。 はい。

貴重な御意見をいただきましたので、ぜひともこれからの検討に生かしていただければと思います。

(2) 東上野四・五丁目地区地区計画(素案)について

会長 それでは、次に議題の(2)ですけれども、東上野四・五丁目地区地区計画(素案)について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは、まちづくり推進課から、東上野四・五丁目地区地区計画(素案)について御報告いたします。資料2をごらんください。

まず、項番1「これまでの経緯」につきましては、記載のとおりでございます。

次に、項番2「地区計画(素案)の概要」でございます。(1)目的につきましては、ガイドラインで定めました地区の整備方針を実現するためとしてございます。(2)範囲でございますが、赤一点破線内が地区計画策定範囲。また、整備計画につきましては、黒点線内でございます。

恐れ入りますが、別紙1の素案概要をお開きください。A3でとじてあるものでございます。

まず、 の「地区計画の目標及び方針」でございます。目標につきましては、ガイドラインでお示ししている方針といたしまして、公共公益施設の再編や大規模敷地の機能更新

にあわせた段階的なまちづくりを進めていくこととしております。

次に、下のほうに移りまして、土地利用方針ですが、恐れ入りますが別紙2をごらんください。A3の横使いのものでございます。上段のほうに、土地利用方針として、この地区をA地区とB地区の2つのゾーンに分けまして、さらにA地区を方針別にA-1、A-2、A-3ゾーンといたしました。

A-1のエントランス街区では、土地の有効利用、高度利用や、エントランスにふさわしい歩行空間、そして賑わいと交流が育まれる開発を誘導していく方針でございます。

A-2、旧下谷小学校跡地では、地区内の現況公共公益施設の再編と機能拡充を図る方針でございます。

A-3ですが、昭和通り、浅草通り沿道では、賑わいの連続性確保や、安全・安心な歩行空間の確保を図る方針でございます。

黄色に塗られた部分のB地区ですが、住宅と商業、業務機能の共存などを図る方針でございます。

恐れ入りますが、別紙1にお戻りください。先ほど申し上げました土地利用方針の下のほうの地区施設の整備方針でございます。地区施設の整備方針ですが、1に道路と2に広場として整備について方針を記載してございます。

今回、地区施設に位置づけを行う道路につきましては、右ページの の地区整備計画に記載してございますので、後ほど御説明申し上げます。

次に、一番下の四角の枠の中の建築物の整備方針では、1に建築物の用途の制限、2に壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限、3として建築物の形態や色彩等の制限を記載してございます。

恐れ入りますが、別紙1の右ページをごらんください。 の地区整備計画。具体的な制限となる部分でございます。

上の段から、位置、面積につきましては記載のとおりでございます。

下に行きまして、地区施設の配置及び規模につきましては、後ほど、先ほど御説明した別紙2のほうで御説明させていただきます。

次に、地区の区分でございます。名称、面積は記載のとおりでございます。

次に、建築物の用途の制限でございます。制限は全域で、風俗営業の用に供する建築物や倉庫業、ガソリンスタンドを制限してまいります。また、A-1とA-2地区は1階、2階で住宅を制限、A-3地区は昭和通り、浅草通りに面する1階で住宅を制限してまいります。

次に、壁面の位置の制限ですが、後ほど別紙 2 であわせて御説明いたします。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限は記載のとおりでございます。

その下に行きまして、建築物の形態または色彩その他意匠の制限も記載のとおりでございます。

恐れ入りますが、別紙 2 の「地区施設（区画道路）・壁面の位置の制限」をごらんください。

まず、区画道路でございます。青色に塗られた部分は区 1 といたしまして、道路空間を確保するため、6 m から 10 m に拡幅し、また、グレー部分に塗られた部分は区 2 として、8 m から 10 m に拡幅する計画でございます。

次に、黄色部分の区 3 は、拡幅する区画道路 1 号と 2 号が浅草通りまで通じていることを示すため、地区施設の区画道路として位置づけます。

次に、資料の右端のほうに壁面の位置の制限を記載してございます。こちらは歩行空間を確保するため、緑点線の 1 号壁面線は道路境界から 2 m、黄緑色点線の 2 号壁面線は同じく境界から 4 m とする計画でございます。

恐れ入りますが、一番最初の資料 2 の一番表紙の項番 2、(3) にお戻りください。2 ポツ目の建築物の用途の制限につきましては、先ほどご説明いたしましたので割愛させていただきます。

次に、項番 3 「今後のスケジュール（予定）」です。7 月に素案を地元で説明させていただき、9 月に原案としてまとめ、都市計画審議会に御報告。その後、都市計画法第 16 条による説明会等を経て、年度末の都市計画決定を目指してまいります。

御説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

会長 いかがでしょうか。

委員 済みません、前回途中で中座したものですから、お尋ねできなかった、ちょっとよくわかっていない部分なのですが、まず全体構想としては非常によく理解できますし、目標も重要なことであろうと思うのですが、この地区に入っている旧下谷小学校ですが、「跡地を活用し」とあるのですが、これは現存している建造物は全て解体してしまうということなのでしょうか。

事務局 お答えいたします。A - 2 地区につきましては、土地利用方針といたしまして、地区内の現況公共公益施設の再編と機能拡充という方針を掲げさせていただいております。こちらの旧下谷小学校につきましては、現在、学校が閉校して、今、校舎がございまして、この校舎につきましては復興小学校ということで、かつて区役所でこちらの復興小学校の

校舎及び有効活用について検討いたしまして、28年12月に提言をいただいております。その中で、公共公益施設の再編に向けた具体的な検討をする中で、将来の行政需要への対応上、解体を選択する場合には、復興小学校の歴史的価値への配慮や後世への記憶の継承について取り組んでいくことという提言をいただいているところでございます。今回は土地利用の方針を定めさせていただいて、今後、この方針の実現に向けて、こういった提言をどのように我々は捉えて取り組んでいくかを考えてまいりたいと思います。

委員 ということは、今の段階、もし万一解体するという選択肢を選んだ場合には、その記憶についてはとどめたいということで、解体するということまではいかないという理解でよかったですでしょうか。

いわゆる関東大震災の後、経済状況も余りよくなかった時代に、少なくとも将来の子供たちへの投資としてきちんとした学校をつくったと。しかも、今は使われておりませんが、かなり内部は劣化しているとは思いますが、全く完全に解体するという選択肢だけではなくて、多分いろいろな歴史的な価値の生かし方というのはあるのではないかと個人的には思っております。例えば、うちの大学の隣に国立新美術館というのがございますけれども、あそこは二・二六事件のときの歩兵の第三連隊の兵舎がありまして、それをどうするかという議論があったのですが、最終的にはその一部を残しまして、今、美術館の別館として資料などを収集する場所になっております。建物自体はいまだに余り古さを感じさせない、当時の最先端の建築であろうと思われま。

先ほど御説明のありました都市マスの大きな流れ、考え方からいうと、歴史的な、あるいは文化的な資産をこれから活用していく方向だと理解したものですから、ぜひこのあたりにつきましては、この復興小学校に関する報告書の中でも、歴史的な価値への配慮というものが随所に書かれているかと思っておりますので、完全に解体して、プレートか何かを置くというような形だけではないさまざまな選択肢を実現の中で考えていただければなと強く感じるところでございます。

以上です。

委員 ややテクニカルな問題なんですが、特に今回、A-1、A-2地区について、建物の用途制限として地上1階が住宅はだめ、これはわかるのですが、2階もというのは珍しい仕組みかなと思うんです。よくあるこの辺のお店みたいな、例えば1階でお寿司屋さんをやっている、2階に御家族が住んでいるということもありますよね。いわゆる住商併用住宅だけれども、こういうものもだめということになるんですか、これは。どうなんです。あるいは、1、2階をあわせて併用住宅だからいいということになるのか。

事務局 用途の制限の中で、ただし書きとして「区長が居住継続のためやむを得ないと認めた場合は、この限りでない」といったことを設けておりますので……。

委員 継続じゃなくて、新規にお寿司屋さんをつくってきましたとか、そういう場合ですけれども。あるいは、今、古いお店があって、それを買い取って、ちょっと改造して自分の住宅にすると。用途変更になりますね。そういう場合どうなのということなんですが。

それは別として、そのようにいろいろややこしいので。しかも、2階を住宅にしてはいけないというのは、なかなか判断が難しいですしね。もちろん、共同住宅や寄宿舎はいけない、これはいいんですが、御自身が住む分を、2階もいけないということまで決めるのは、いろいろな意味で運用も難しいし、それほど意味があるのかなと思うんです。これはどうしても必要なのかなと。

事前に話を伺ったときは、この辺にスカイウェイみたいな形で、上野駅とつなぐような通路が通ってきて、そこに面して住宅の入り口があると具合が悪い、そんなお話だったので。それはわかるんだけど、そういうものを入れる場合は、しかるべき制度を使って、再開発事業でやるとか、いろいろなことがあると思いますので、その事業の中でうまくデザインしていけばいい話であって、地区計画で一律に2階は、住宅はだめだというのは、ちょっといかなものかなと思うんですが。

事務局 本日いただいた御指摘、また、今後、地元説明会ということで意見を承ってまいりますので、今後、原案に向けて検討してまいりたいと思います。

会長 A - 1、A - 2地区とA - 3地区とでは違うんですね。A - 3地区は1階しか書いていないんですね。

事務局 おっしゃるとおりです。

会長 だから、A - 1、A - 2を、どのようなまちづくりを将来的にしようとしていくかというあたりが、多分、次のステップにもかかわるのでしょうけれども。でも、地区計画というのは1回つくるとずっとつながりますので、その辺を含めて地元の皆さんとも御検討いただくと。

ほかはいかがでしょうか。

委員 ガイドラインから具体的な素案にいろいろと移ってきたということで、私もここはきちっと申し上げておかなきゃいけないと思っていますが、この復興小学校をどうするのかということで、ガイドラインの中では旧小島小学校の写真が引用されて、いわゆる校舎をそのまま残して活用するというのも、一つの案として、活用例として、事例として挙げられていたんですね。ですから、私、そのガイドラインの段階では、まだ復興校舎を活

用するというプランが残っているということで、議会の委員会の中でもきちっと賛成をしてきました。

ただ、今回の素案の中では明らかに跡地活用と明記されてしまっていますし、あるいは道路の拡幅の部分がありますが、この青い道路ですよね、これは完全に旧校舎を壊す計画になっちゃっているんですよ。ですから、この状態で素案を地域に説明するという事は、先ほどちょっといろいろとありましたが、明確に校舎は壊していくんだぞという方向性になってきてしまうと思うので、私、この状態でこの素案はまず賛成できません。

特に、今、委員からもありましたが、28年10月の提言がありましたよね。あれもよく読み込んでいただくと、復興小学校の歴史的・文化的な価値をきちっと整理した上で、壊しちゃいかんぞということが99%書いてあるんですよ。ただ、最後の一文の中で、万が一壊すという選択をした場合はこういうことをしなきゃいけないですよということが書いてあるわけですね。

私はしっかり提言の審議を傍聴していましたが、あの中でも、各委員さんから、この提言をもって復興小学校を壊すことの免罪符のようなことに使われては困るということは何度も皆さんおっしゃっていましたので、あの提言をもって壊すことのお墨つきを得たかのような、その上での検討であったら、これはもう本当に意味のないといいますが、一文だけをとって、あたかも壊していい提言をもらったよというような解釈だと、これは全然違うということも指摘をさせていただきたいと思います。

その上で、では校舎はどうするのかということなんですが、我々、ここの都市計画審議会の中でこの素案を認めるということになると、皆さんも含めて壊していいよということ、この審議会で第一歩を認めてしまったということになっちゃうと思うので、その判断はこの都市計画審議会の中でなかなかできないと思うんですよ。ですから、同じような審議会が、例えば文化財保護審議会がありますよね。そちらのほうにこの都市計画審議会のほうから逆に諮問をかけるといいますが、この校舎について、今、壊すという選択が出ていますが、これについて文化財保護審議会のほうできちっと諮ってもらおうというような手続を踏んだらどうかなと思うんですが、会長、いかがですかね、そういう形で。この素案を認めるということになると、ここで壊すというお墨つきを与えたかのような形になっちゃうんですね。

会長 少なくともきょうは中間報告で議論をする場ですので、きょう決めるという話ではありませんが、どういう形で7月に素案が出て、決定するのが9月でしたっけ、予定でいくと。

事務局 原案を御報告させていただきます。

会長 原案を報告させていただくのが9月。

事務局 はい。

会長 その時点までに地元の方への説明会等々を含めて原案をつくと。きょうは素案ということで、その前の段階ということで。きょうは、素案に対していろいろな意見がありました、委員の意見もありましたということのを付して返すというのがきょうの場だと思います。素案を賛成、反対ということをする場としては、きょうは設定されていませんので。

委員 でも、この素案を地域に説明しに行くわけですよ。この素案を都市計画審議会の皆さんに了承いただいたというていで説明に行くんでしょう。

事務局 素案を都市計画審議会で御報告ということなのですが、都市計画法上の正式な手続というものが、第16条、これから9月以降入ってきますので、その前段階の、今こういう検討をして、こういう素案ができたので御報告させていただいていると。当然、区議会もそうですし、地元にもお話をしていくという状況ですので、きょうは、こういう素案をまとめさせていただいた、その内容を御報告したという段階だと認識しております。

委員 素案の段階で、委員と私から、この復興校舎をきちっと残していくという形で素案自体を明確にしてほしいという意見が出ている中で、意見が割れているわけですよ。割れている状態の素案を地域に説明に入るんですか。

事務局 お答えします。まず、この素案で、この学校のことは解体するとか、そういったことは記載しておりません。この土地の利用方針を今回掲げさせていただいて、その実現に向けてどうしていくか、どのように提言をしっかりと受けとめてやっていくのだということだと思っております。

この活用に当たっては、復興小学校という大切な価値のあるものだということとともに、東上野地区というものが、上野駅に近かったり、交通の利便性が高かったり、そういった貴重な、大規模な用地である、潜在的なポテンシャルもあるのだと、そういった有効活用を図っていきたいという思いと、あとこういった提言とバランスをとりながら、どういった手法をとっていいのかといったことを今後の活用の検討の中でいろいろ探っていきいたいと考えております。

委員 今、この道路がかかると、この校舎は動かすか壊さなきゃいけないんじゃないかという御意見があったけれども、その点はどうなんですか。この道路拡幅、10mにすると、小学校の前の壁でとまるんですか。壁までかかっちゃうんですか。

事務局 お答えします。拡幅によって、校舎の部分にはかかってきます。

委員 そうすると問題だね。そうすると、やっぱり取り壊しや移転が前提という地区計画になっちゃっていますね。

事務局 校舎については、こういったきょうの都市計画審議会の委員の皆様のお意見もあって、また、行政がそういった御意見を踏まえて、捉えて、どのように判断していくかということになりますので、今後の活用検討の中で、どのようなことができるかということはいろいろ探っていきたいと思います。

委員 そのことではなくて、区画道路一部を10mにするという案は、この校舎の少なくともここに面した壁面を壊すという絵ですよ。それをここできちっと議論しないでいいのかということになりますので。ですから、この絵は、校舎をどうするかについては全く未定だとは言えない絵なんですよ。ですから、もしこの道路を10mにしたいのであれば、校舎にかからないように、もう少し左のほうへ動かすとか、あるいは10mを9mにするとか、そういうことを検討しなきゃいけないんじゃないかと思うんですが。それについて、この場で少し検討しておいたほうがよろしいんじゃないでしょうか。私は、残す、残さないことについては特段意見はありませんけれども、テクニカルな問題として、ここは大事な問題ですから、検討しておいたほうが良いと思います。

委員 この委員会は、いわゆる報告を受ける、つまり、いいか悪いか審議する場ではないというお話のように聞こえたんですが、逆に、この素案を、この内容でいい、悪いという審議をする場というのはまた別にあるんですか。

会長 いや、きょう意見をいろいろ出していただいたのが重要なんです。

委員 審議でしょう。決定はしないけれども。

会長 決定はしないんですけれども、きょうの意見を踏まえて……

委員 決定は事務局に委ねられている。

委員 もっと何回か手続があるから。

会長 はい。次に原案というのが出てきて、その前に地元の説明会もあるのですが、そのときの説明会の仕方であったり、あるいは原案のときにきょうの意見をどう反映したのかということが当然問われるわけですが、そういう場です。逆に言うと、きょう、絶対にこの線は書けないと決めるわけにも私はいかないと思っています。

委員 意見として述べるのみ、まで。

会長 そうです。意見をむしろ述べておいていただきたいんですよ。

委員 なるほど。では、その上で申し上げますと、壊す、壊さないの議論がまだ未熟で

ある現段階としては、どちらにでもなる状態にしておく。つまり、先ほど委員が言われたように、壁にかからない幅あるいは位置にしておくというのがよろしいのではないかと私は思います。

会長 ほかによろしいでしょうか。

もう1件ありますので、時間的にはそろそろ次に移りたいと思います。きょうは素案の報告ということでありまして、まさに素案は素案でして、たたき台です。これをもとにどのように地区計画を定めていくかを検討していただくたたき台だということで、いろいろな意見を出していただきました。

旧下谷小学校をどのように活用するのかという点に終始したわけですし、きょう出された素案は、10m+2mの壁面線後退ということで、西側の側面の壁が全部取り壊されてしまうというような線になっていると。それを、これから説明会で、こうなんですという説明をしていっては、もう壊すことが前提の議論になってしまうので、それはやめていただきたいというのが多数の委員からの意見でした。

それを踏まえて、すぐ素案を変えるということにも多分ならないと思うのですが、十分その説明においては、下谷小学校を利活用するために、この壁面線の位置あるいは区画街路1号の幅員等については今後も検討するということをお含みの上、きょうの報告と議論を受け取っていただきたい。

それは、残すことを約束したわけでも私はないと思います。つまり、残し方というのは、いろいろな残し方があり得るのだらうと思います。基本的に残して、この校舎をあと何年使おうと思うのかと考えたときに、鉄筋コンクリートですから、中性化がどれくらい進んでいるのか、耐用年数として、耐震性の問題だけではなく、鉄筋コンクリートの性能としてどれくらいの使い回しができるのかというようなことも含めて、これを活用するための基本条件といいたしましょうか、基礎条件というのが、きょう何も報告されていないので、わからないんですね。例えば、もう相当ひび等が入って、鉄筋等がさびて爆裂状態になっているような状況であれば、そのまま残して活用するということは非常に難しいのではないかと考えますし、中性化もまだそれほど進んでいなくて、鉄筋コンクリート自体の性能が維持されているのであれば、かなりいろいろな活用方法も考えられるでしょうし、あるいは建物全体を残すのみならず、ファサードと廊下部分を残して、新しい建物と合体するような形で保存・活用するような方法もあるだらうと思いますし、そうしたことを十分検討いただいて、次の原案のときには、このような活用があり得るという選択肢を示していただければなと思います。

その前提になることですが、余り議論は出なかったんですが、きょうの地区整備計画の別紙の案を見ると、A - 1、A - 2地区を分ける意味が、私には全く理解できないんですね。つまり、建物用途は同じ、壁面その他も全部同じということは、A - 1、A - 2とA - 3とに違いはありますけれども、A - 1とA - 2の違いが全くわからないんです。これは将来、A - 1地区を、今2街区ありますが、2街区を合体して、再開発型の一体的な整備を考えている。同じように、A - 2地区についても、下谷小学校のあるブロックと南側のこの台東区役所があるブロックとを一体化して、真ん中の区道を挟んで大ブロックとして整備を考える。そうすると、敷地面積が、A - 1地区、A - 2地区それぞれを広く使うことによって、新しい整備の自由度が増す、建築設計上の自由度が増すということが、下谷小学校をどう活用するかに有効に機能するのではないかなと考えますので、そうしたことを含めた検討をぜひ進めて、次の原案で、きょう出たような課題に対してどういう対応をするのかを示していただく、あるいは、こういう考え方というのがあって、いかがかということで、原案をいきなり出す前に、場合によったら中間でそういう報告をして、審議をする場を設けていただくことも必要なのかなと思いますが、いかがでしょうか。

結論としては、きょうの意見を踏まえた上で、地元の皆さんとの説明、あるいは原案に向けてどういう可能性があるのかを事務局としては十分検討していただきたい。活用することがどれくらいできるのか、あるいはさまざまな利活用の方法も含めて検討していただければなと思いますが。

事務局 お答えします。私の御説明がちょっと不十分なところがあって、今、会長のほうから少し補足をしていただいたようになりまして申しわけございません。当地区の計画は素案ということでまとめさせていただきましたが、まだ具体の開発の計画があるわけではないのですが、今回、いろいろな関係者との話で熟度が高まってきた結果、こういった地区計画の素案で今回出させていただいた。こういったまちづくりのルールを都市計画で定めることによって開発を誘導していきたいといった思いで今回出させていただきました。

その辺の御説明がまだできない部分、まだそこまで達していない部分もあったりしまして、きょうのような段階になっているのですが、次回の原案に向けて、きょういただいた課題というものをしっかりこちらで受けとめまして、地元の説明もごさいますので、そういうことを経て検討を進めていきたいと思えます。

会長 よろしくお願ひします。

5年後、2023年は関東大震災から1世紀なのですね。多分、東京都としても2020年のオリンピックの後、世界に打って出るイベントをやるとすると、関東大震災100年

というのが東京に何だったのかという、100年目の区切りの年、これからの年、100年前につくってきた年、そういう非常に大きなイベントにもなり得る時期にこのプロジェクトを動かすというか、進めることになりますので、そうした点も含めて、ぜひ地元の皆さんにも御説明し、また、区のほうとしてもお考えいただければなと思います。ありがとうございます。

委員 今の話を伺ってしまして気がつきましたが、要はA - 2地区のところを公共公益施設に再編成したい、A - 1はいずれ高度利用で再開発したいと、その方針を少し形にしたいという、その気持はよくわかるんですが、ただ、どうせB地区はまだ整備計画がないですし、A - 2はどうせ公共用地ですし、A - 1はいずれ再開発ということを思うと、今あえて地区整備計画を決めなくてもいいのではないかなと。何で今急にこの地区整備計画を決めようとするのかなと。もちろん、こういう話題があると、地元と話をするきっかけになるというのはわからないではないんだけど、何となく、これを決めなきゃいけない意味合いがよくわからない。小学校をどうするかという話をもうちょっと詰めてから整備計画に入っていくほうが本筋じゃないかなという気もするんですけど、どうなんですか。

事務局 お答えします。ここのまちづくりを進める上で、先ほども申し上げましたけれども、関係機関の方といろいろお話をこれまでやってきた経緯がございます。その関係機関というところで、民間地権者と違って、会社組織であったり、そういった機関決定をするといった、時間がかかる部分もございます。そういった中で、ガイドラインから都市計画という段階に、もう1つ格上げをさせていただいて、それによって、さらに強力的に具体的な協議ができていけるのではないかと考えまして、今回、地区計画の策定に着手したところでございます。

委員 事務局は、正直なので、そこまでおっしゃっていただいたということは、関係機関との協議の中では、校舎を壊して更地利用するという形で話が進んでいるということですね。

事務局 当然、協議をさせていただくときには、こういった復興小といった提言があって、そういったことも踏まえてお話をしているところでございまして、本日もこういった御意見を賜りましたので、改めてそういったことも含めて話をしていきたいと考えております。

委員 繰り返しになりますけれども、あの提言を交渉の土台にしているとしたら、校舎を残すという前提でお話ししているということによろしいですね。

事務局 提言の中に、残すということと、あと解体をする場合にはとまったく違って、我々も提言全体を捉えて協議をさせていただいているところでございます。

委員 ですから、あの提言をよく読み込んでいただく、あるいは議事録をきちっと見ていただければ、これは壊していいよということのお墨つきを与えるわけじゃないよというところがしっかり出ているんですね。ですから、あの提言を土台に交渉に入っているとしたら、更地利用という発想は出てこないんですよ。だから、今回の土地利用の方針、地区整備のガイドラインから素案に来たところで、これは、じゃあ、逆に、復興小学校を残すという前提で考えていいんですね。

事務局 お答えします。提言のプロセスについても、また、提言が出た内容についても、私も改めて今回、この会議に臨むに当たりまして読ませていただきました。そういったものを、こういう専門知見のある方が集まって、5回にわたって熱心な御議論をいただいて、ああいうものがまとまっている。すごく重たいものだと私も感じております。

ただ、ではそういったものを、我々、また、こういった審議会、また、地元の方の御意見、区議会の皆様の御意見、そういったものも改めて伺って、行政、区として主体的に判断していかなければいけないと考えております。ですので、きょう、こういった御意見があったということも私は改めて受けとめて、地元への説明、また、これから区議会への説明を進めていきたいと思っております。

委員 では、最後にしますけれども、あれはあくまでも提言なので、今おっしゃったとおり、いろいろな方向性に解釈ができるところが、あの提言のいいところであり、若干弱点なのかなと今となって思っていますけれども、だとしたら、この都市計画審議会の中で校舎の解体有無を判断するのはなかなか難しい部分があると思うので、これは文化財保護審議会のほうにきちっと諮問をかけていただく。その手続を踏んだ上で、素案も含めて地元に入るといふくらいの丁寧さをぜひやっていただきたいと思うので、会長のほうからも、ぜひこの案件については文化財保護審議会の見解をきちっととった上で進めていただきたいということで働きかけをお願いしたいんですが、いかがでしょうか。

会長 私としては、文化財保護審議会の規約・規定、それから文化財保護審議会が審議する内容の文化財とは何ぞやということを含めて、ちょっと今、見識がないので、今即答することはできませんが、この後、事務局と相談をさせていただきます。

ただ、相手も審議会ですので、審議会の議を経てとなると相当時間がかかるということも事実だと思いますので、それが角を矯めてしまうことにはならないようにしたいなということもありますので。

確かに、90年前につくられた復興小学校を壊せば、もう取り返しがつかないというのは事実ですので、そこは非常に慎重に議論しなければいけないし、手続も進めなければいけないということは重々承知いたしましたし、私もできることなら、伝統と文化のまち台東ですので、まさに近代の伝統をどう生かすかという意味では非常に重要な課題を背負っているなと思っておりますので、そこは少し、きょう報告ということも含めて私のほうで受けとめさせていただければと思います。よろしいでしょうか。

委員 お願いします。

会長 すみません、もう1件、非常に重要な、最も台東区らしい谷中の計画がありますが、時間がもう10分不足になってしまったのですが、若干延びるかもしれませんが、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(3) 谷中地区地区計画(素案)について

会長 それでは、谷中地区地区計画(素案)について、説明をお願いいたします。

事務局 地区整備課長です。よろしくお願ひいたします。私のほうから谷中地区地区計画(素案)について御報告をさせていただきます。資料3でございます。

資料3の項番1「地区計画(素案)策定の背景」でございます。谷中地区まちづくり方針の実現に向けまして地区計画の検討を今行っております。本年1月に権利者の方を対象にアンケート調査を実施いたしまして、前回この都市計画審議会の場で結果について御報告をさせていただきました。

その後、この審議会の御意見、アンケート調査の結果及びアンケート調査の結果報告会も地元で実施させていただきました。そういった場で皆様からいただいた御意見を踏まえまして、地区計画(素案)として取りまとめをし、本日報告をさせていただくものでございます。

項番2「地区計画(素案)について」。(2)から御説明に入らせていただきますが、「地区計画(素案)のポイント」でございます。谷中らしい景観の維持と防災性向上のために、建物の高さ制限と壁面位置の指定、また敷地面積の最低限度を設けます。かわりに、建てかえ時に道路斜線、容積率の緩和をセットでお示しするというものでございます。

具体的なポイントといたしまして、まず建物の高さに関することでございます。

アとして、用途地域が住居系の地域は12m、近隣商業地域は20mといたします。

ここで、A3サイズの別紙について、あわせてごらんいただければと思います。今申し上げましたアにつきましては、別紙の左下のボックスでお示ししております。以降、別紙

と照らしてごらんいければと存じますが、真ん中の地図でございますが、ピンクと紺の近隣商業地域では20m、黄色、水色、緑の住居系の地域は12mということでございます。

資料に戻りまして、壁面位置の制限に関するということということで、イでお示ししておりますが、用途地域が住居系の地域では、道路幅員が4m未満の道路のうち、いわゆる二項道路の沿道では、壁面位置の制限を道路境界から0.3mといたします。目的として、ゆとり空間の確保でございます。別紙では左上のボックスになります。対象の地域は、地図で黄色に塗られた地域となります。

資料のウ、道路A、朝倉彫塑館の前の通りでございますが、こちらの沿道につきましては、壁面位置の制限を道路中心から3mといたします。目的として、歩行安全、消防空間の確保でございます。別紙では右上のボックスでお示ししております。

資料のエ以降は、1月に実施しましたアンケート調査から変更した内容となります。

まず、道路B-1、B-2、別紙の地図ですと、濃い青の点線と、その下の緑の点線の道路になりますが、こちらの沿道では壁面位置の制限を道路境界から0.3mといたします。目的としては、歩行安全の確保でございます。今申し上げましたB-1の道路については、別紙ですと左側の下からの2番目のボックス、B-2の道路につきましては、別紙右側の上から2番目のボックスでお示ししております。アンケート実施時には、この道路沿道につきましては、壁面位置の指定をすることの賛否を伺いまして、70%を超える方から御賛同いただきましたが、具体的なセットバックの距離である0.3mという数字は、今回の素案で初めて御提示させていただいております。これによりまして、道路B-1は、路側帯としまして両側に1.5m以上、B-2、緑色のほうにつきましても、両側に1.2m程度の空間が確保できることとなります。

資料に戻りまして、オでございます。建物の高さ10m以上の部分の壁面位置を前面幅員に応じて制限します。目的は、上空の広がり確保ということでございます。別紙では、真ん中、地図の下のボックス、オの囲みでお示ししておりますが、図が小さいもので、さらに参考の資料としてA4サイズの資料をおつけしておりますので、そちらをごらんいただけますでしょうか。A4サイズの参考の資料の左側の図は、前面道路4mに加えて、セットバック0.3mずつ、幅員4.6mに対しまして、青い実線で12mの高さの建物をお示ししておりますが、アンケート実施時には、青い線の右肩に緑色の点線のラインで、道路に面して12mまで建物を建てられるとしておりましたが、今回、10mを超える部分につきましては、壁面の位置を3.4m奥に下げた位置に変更いたしました。アンケートですとか地元の説明会で頂戴した御意見をもとにしまして、空の見え方を確保すること

で、景観に配慮したまち並みとすることをこれで意図しております。

また、右側の図は前面幅員 6 m ということで、朝倉彫塑館の前の通りを想定して書いております。10 m 以上につきましては、同様に、壁面の位置を 2 m 下げるということで整理をさせていただいております。

最初の資料にお戻りいただきまして、力でございます。道路 B - 1、道路 C の沿道は、建物高さ 10 m 以上の部分の壁面位置の制限を道路境界から 2 m といたします。目的は、上空の広がり確保でございます。A 3 別紙の資料では、左側の真ん中にある 2 つのボックスが今の部分をお示ししてございます。アンケート実施時には、道路 C、赤い点線で地図上に示しております三崎坂の通りでございますが、こちらについては建物高さ 12 m 以上の部分の壁面位置の制限を道路境界から 2 m としておりましたが、現状、都市計画道路の計画線がございまして、建物の高さ制限が 10 m でございますので、今回、10 m 以上の部分の壁面位置の制限と変更させていただきました。また、道路 C から通りとして一体性が求められます道路 B - 1、濃い青い点線につきましても、同様の制限を設けることで整理をさせていただいております。

最初の資料にお戻りいただきまして、キでございます。道路 A、朝倉彫塑館の前の通りでは 4.5 m 以上、また、幅員 4 m 未満の道路で壁面の位置を制限する沿道では、2.5 m 以上の高さに設けます軒や庇につきましては、今回の壁面位置の制限のルールから例外としております。目的としては、まち並み景観ということで、アンケートですとか説明会で頂戴した御意見を踏まえまして、寺町としての谷中の通りを構成する重要な要素という御意見の中で、軒、庇という御意見をいただきました。こちらにつきましては、セットバック部分の上空に設けることは可といたしたいと思っております。別紙では、右上のボックス、道路 A につきましては、災害時に緊急車両が通行できるようにということで、地面から 4.5 m 以上という設定。それ以外につきましては、左の一番上のボックス等にお示ししておりますが、地面から 2.5 m 以上という設定にしております。

資料にお戻りいただきまして、一番下の「その他」でございます。ク、商店街におけるルールを設けないといたしております。理由といたしましては、アンケートの結果を集計したところ、商店街におけるルールにつきましては、大半の方が「設ける必要はない」という御意見でございましたので、今回、地区計画の中からは除くという形で整理をさせていただきました。

資料 3 の裏面、2 ページをごらんください。続いて項番 3 「地区計画を推進するための事業検討」といたしまして、現在予定しております平成 31 年度の地区計画の施行に合わ

せまして、建てかえによるセットバック部分に関しましては、整備基準といたしまして、素材や色などの標準的な仕様を定めることを検討してまいりたい。また、その基準に適合している場合の整備補助についても、あわせて検討してまいりたいと考えております。

項番4「今後のスケジュール」でございますが、7月以降、地元にて素案説明会を開催いたしまして、頂戴した御意見等を踏まえまして、9月には本審議会に原案として報告させていただきたいと考えております。その後、10月には、法16条に基づきます原案の縦覧、説明会を行いまして、平成30年度中を目途に本地区計画の都市計画決定を目指してまいりたいと考えてございます。

御用意した資料の説明は以上ですが、本日は、地区整備計画導入後のイメージということで、スライド、スクリーンに、右の前のほうになります。ちょっと見づらくて恐縮ですが、御用意させていただきましたので、補足説明ということで。

今ごらんいただいています絵は、向かって左側の建物は、地区整備計画導入前の二項道路沿いに建っている3階建て住宅をモデルとしてお示ししております。前提としては、敷地面積100㎡、容積率160%としておりまして、前面道路は狭隘道路整備後という設定で、中心から2mのところまではセットバック済みというものでございます。

ちょっと小さくて見づらくて申しわけないのですけれども、車道に対して路側帯0.8mと、実際にある部分の数字を仮定してモデルとしております。2階部分の庇が道路斜線制限にかからないように、境界から1mほど壁面が後退しているということで、その敷地の2階部分にバルコニーが設けられており、3階部分は斜線にかからないよう、壁面位置の後退がなされている。屋根まで含めて全体は10mということでお示ししております。

右側の絵は、地区整備計画導入後に建築できる建築物の、今回お示ししている内容の最大規模でお示したものです。敷地は100㎡ですが、容積率は184%という形で緩和された後ということでございます。路側帯が0.87でございますが、その横に0.3mのセットバック部分を設けた上で、そこから高さ10mまで壁面が立っておりますが、先ほど御説明申し上げましたとおり、それより上は3.4m壁面位置を後退させております。これが最大規模でお示したものの。

もう1枚スライドを御用意しておりますが、左側の絵は先ほどと同じでございます。右側は導入後のイメージですが、最大規模ではなく、実際に想定される仕様で書かせていただいたものでございます。前面道路に面する敷地部分につきましては、駐輪のスペースですとか、ポスト、植栽、そういったものということを考えますと、0.3mのセットバックよりもさらに1mほど下がった位置を壁面立ち上がり位置としてございます。その部分

の上にバルコニーが設けられておりまして、4階部分は先ほどと同様で、3.4m壁面位置を下げたものでお示ししております。

整備計画導入後イメージしていただけますように、先ほどこの絵と2種類、きょうは参考として御提示させていただきました。御議論の材料といえますか、参考にしていただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

御報告は以上でございます。

会長 ありがとうございます。

ちょうど予定の時間には達したのですけれども、報告ということで、御意見等を承りたいのですが。

委員 3つ意見があります。

1つは、今の絵を見てわかるように、4m道路のところ、30cm下がったからといって、軒高を10mまで認めるというのは、ちょっとやり過ぎかなと。この前のスライドを見せていただけますか。これだと要するに前面道路が セットバックだから、正確には前面道路とは言えないかもしれないけれども、とにかく対面の住宅と4.6mしかあいていないところに10mの壁が立つわけですね。これは斜線制限として考えると、傾きが2.2ぐらいですね。ちょっとこれは厳しいので、井戸の底のような格好になります。この絵だと、左側が現状なので空が見えていますが、右側と同じものが左にも並んだとすると、本当に井戸の底ですから、この辺はよく住民の皆さんと議論をして、本当にこれで大丈夫なのということをおかないと、実際、後で、こんなはずじゃなかったということで、ほぞをかむと思うんです。

また、軒高10mって、どうせ中途半端ですから、前面道路が4.6だとすると、1:2と考えて、軒高9.2m。そこからその傾きで少し下がり、三角屋根がついてもいいというようなのが望ましい姿じゃないかと思うんです。

きょうの別紙のA3のほうの左上の図、イというのがありますね。これが4m道路のところの高さ制限の考え方ですが、この絵だと、10mはてっぺんのところですが、軒高は少し、屋根が三角になって下がっています。こういうのが普通の人イメージするまち並みだろうと思うので、ぜひこちらの4m道路のところは30cm下がり、軒高は9.2mという形に変えるべきではないかなと思います。ここで決めるべきことではないと思いますので、ぜひ住民の皆さんと相談して決めていただきたいと思います。

2番目は、前面幅員と書いてあって、非常に紛らわしいんですが、道路はあくまで4mで、あとセットバックですよ。敷地の中ですよ。これをやっていくときに、実際は道

路があって、4 mで切れて、どうしてもそこにL溝があったり、U溝があったり、5 cm縁石が上がったりしますよね。ここをどうするのか。面一でやるのか、やらないのか、側溝をどこにつけるのかという話があって、その辺の細かい仕様は、はっきり地区計画と一緒に決めておかないと、後ですぐ混乱すると思うんです。

4 m道路のほうはしようがないにしても、特に6 mにしようという朝倉彫塑館のほうはぜひ道路面一でやらなきゃいけないと思いますので、建物が建てかわったらすかさず道路工事をして、U溝をつけかえるとかしないといけないんじゃないかと思うんです。

あと、このところでもう一つ悩ましいのは朝倉彫塑館。あれは恐らくずっと建物は建てかわらないですよ、何十年も。今、塀がありますよね。建物が建てかわらないと、あの塀はなくなるという仕組みですよ。だから、単にセットバックでだんだん道路が広がるよというだけではなくて、いずれ道路事業として整備する、必要なら道路用地も買うということもあわせて検討しておかないと、絵に描いた餅に終わるんじゃないかという気がするわけです。

ですから、具体的に道路としてどう整備するかということをおおまかじめ考えておいてほしいというのが2点目です。

3点目。そのことと絡むのですが、道路B - 2です。工、キ。言問通りから藝大側の途中のところですね。お菓子屋さんのあるところ。ここも都計道が外れるということで、やむを得ずこの4 m道路で30 cmセットバックとなっているけれども、あそこは相当交通量も多いところだし、その行った先は6 mになるところですし、このままでいいんだろうかと非常に気になります。当分セットバックだけでしようがないのかもしれないけれども、この部分はぜひ地区施設としての道路をちゃんと決めて、今、一方通行ですが、どういう道路にするのかと、はっきり決めておかないとぐあいが悪いんだろうと思うんです。

特に、今までの都計道が、東側のほうは変わらずに、西側だけ後退するようになっていますよね。ところが、これがなくなってこうなると、東側の方は、何だ、今度セットバックしなきゃいけないのかということになっちゃいますよね。そういうことがいろいろあって、この道路は非常に悩ましいので、ここは谷中のほうの4 mの一般的なところのセットバックとはちょっと違った考え方できちっと検討しないと、恐らく後で禍根を残すだろうと思うので、ぜひその検討をお願いしたいと思うんです。

以上です。

会長 ありがとうございます。

3点ということで御指摘がありましたけれども、30 cmセットバックするというこ

るを、下手に段差をつけてこけないようにと、これは前回は議論があったことなのですから、けれども、どういう整備をするのか。ただ、敷地、俺んちだからといって、入れかわった人が勝手に前に出てくるのは困るので、規制はできるのですけれども、そういう意味では、あの絵にあるように、歩道状空地的な使われ方がイメージとしてはあるのだろうと思うので、それをどう整備するか。

それから、道路Aをどのように整備していくのか。ここは、東京都の防災都市づくり推進計画の整備地域にかかっているんでしたっけ。

事務局 はい。

会長 重点整備ではない。

事務局 重点整備です。今の通りは、ちょうど重点整備との境でございます。

会長 今の東京都の防災都市づくり整備計画で、防災生活道路ということで、地区計画に基づく区画街路として整備するときに、都から補助金が出るはずなんですよ。ですから、街路整備として入れても、若干都からの補助を前提にした街路整備も考えられるという計画状況にはあるのかなと思いますので。今の意見の補足ですけれども。

ほかにいかがでしょうか。

委員 今と全く同じ意見なのですが、道路のB-2、先ほどの委員からもお話がありましたけれども、現状、一方通行で、これが将来的になったときには、本当に一方通行でいいのか。道路を検討するに当たって、交通機能だけではなくて、交通機能は重要ですが、やはり防災だとか景観、あるいは上下水道を含んだインフラの収納空間としての機能とか、そういうことをさまざまに考える必要があるとなると、補助92号線の廃止に当たって、東京都ともう一度これについて意見交換をされたほうがよろしいんじゃないかと思います。この整備、誰がするのか、将来誰が管理するのかということも含めて、ぜひ東京都と再協議をされたほうがいいんじゃないかという、私の意見でございます。

委員 今、谷中まちづくり協議会の方々の中でも、伝建地区の話し合いとかは今どのような進捗なんでしょうか。

事務局 お答えいたします。谷中まちづくり協議会の中で、伝建地区についての御検討は、環境部会というのがございます、そちらを中心に御検討が進められていると。かつてもそうございますが、直近でも、区に対して、伝建地区についてよく検討して、調査をするべきではないかということで、御要望、御意見を賜っているというところがございます。状況はそういう状況でございます。私どもといたしましても、そういった御意見を踏まえまして、地区計画としては、もちろん、これで素案として整理をさせていただくので

すが、今後、景観、まち並みということで、より具体的なルールがどういうことで必要なのかというのは、協議会、部会の皆様方を中心に引き続き一緒に考えていきたいと思いますということでお話をさせていただいているという状況でございます。

委員 都計道が、92号線が廃止というので、今こういう計画になってきているんですけども、この紙だけを見ると、建てかえありきでの誘導策だなというのはすごく感じているところなんです。というのも、今、朝倉彫塑館の斜め前の大正年間に建てたと言われている建物も、耐震と防火の面を配慮して、今までのたたずまいを活用してリニューアルをしたということもあったり、あとは、朝倉彫塑館の隣のお店では、今までやっていた仕事は廃業したけれども、新規に貸すに当たって、今までのたたずまいを基本的には変えないというリニューアルの方法をとっているんですね。

そういう意味では、建てかえありきは、もちろん、30cmであったり、何cmであったり、道路幅を広げていって、道路空間を守って防災性の向上というのは理解できるんですけども、しっかりとその辺、まちの方々、谷中まちづくり協議会も町会も含めて、このエリアをこのようにしていきたいんだというのが区の方針である。まちに住まっている方たちの意見をしっかりと合致させてこういう計画を立てていく必要性が僕はあると思っているんです。

今まで住んでいた方が、こういう計画が立ちました、今度、建てかえをするのにはセットバックしなければなりませんとなれば、道路のつらというのかな、面というのかな、それも大きく、30cmのでこぼこができてしまうというのも、考えようでは、まち並み、景観が本当にそれでいいのかとも思いますし、まちづくりというのは、その建物をリニューアルすることでまちづくりができるのというのではなくて、そもそもの文化とか歴史を守るというのをまちづくりの目標に見据えておかないと、建てかえてしまえ、燃えないコンクリにしてしまえ、そのほうが防災性が高い、消防車がびゅんびゅん通れる道幅に広げておかないとだめだというのがありきでない方法をしっかりと見据えた計画を立てていただきたいと思いますが、その点はどうでしょうか。

事務局 今回、地区計画(素案)として御報告させていただきましたけれども、前段として、先ほど来出ていますけれども、谷中にはまちづくり協議会がございます。部会も立ち上がっておりまして、いろいろなまちづくりについての御議論をされている中で、平成29年3月に谷中地区まちづくり方針というのができ上がりました。策定は区でございますが、その谷中地区まちづくり協議会に特別な部会も設けていただきながら、検討を重ねていただいた結果として、今回、方針ができています。

その方針の目標は大きく2つありまして、1つは、委員が御指摘のとおり、まち並み維持というのがございます。もう一つ大きな目標として、防災性の向上がございます。今回の地区計画の中でも、両面見なければいけないというところでやらせていただいておりますが、防災性の向上につきましても、建てかえを前提としたと、今、御意見をいただきましたけれども、その部分も、例えば今出ました彫塑館の前の通りの部分については、緊急車両が通行できて、それによって谷中地区の広い範囲を防災性の向上、高めることができるということから、今回、中心から3mでやらせていただいております。歩行者の安全ということも兼ねてですけれども。そういったことで、全面的に建てかえで、防災性の向上だけで、言葉はあれですけれども、がしがしやっていくということではなくて、必要なところには、今回、地区計画として、素案としてお示しさせていただいたということで整理をさせていただきました。

これについても、まちの方の意見との合致をという御意見がございましたので、先ほど今後のスケジュールでもお示ししましたけれども、地元に対する説明会、そういったところでいただく御意見、そういったことはしっかりと、もちろん、この都市計画審議会での御意見も、先ほど来、御示唆に富んだ御意見を頂戴しておりますので、踏まえまして、原案に向けて整理をしていきたいと考えております。

委員 まとめますけれども、先ほどの復興小学校のこともそうですけれども、一度壊してしまったものは、再構築というのは本当に無理だと私自身も思っているんです。それでも、谷中の初音の道、朝倉彫塑館の前の道で家の建てかえをするのにも、形としてはリフォームをして、外壁とかを変えて、住みやすい環境をつくり直すという人もいらっしゃいました。谷中のまちを好きで移り住んだ方たちも、どうやったらこのまちを守っていける手法があるのか。防災性を高めるというのでは、消防設備をどういう位置に設置すればどういう効果があるのかも、いろいろな方がいろいろ研究されているんですね。ぜひそういう人たちと一緒に、まちづくりの方向性を打ち出す大きな目的があるんですから、都92号線の廃止に伴っての計画にあわせて伝建地区も一緒に協議していく、それにあわせて、セットとして防災性が高まる手法を議論していく、これは一番地域に大事なと私自身も思いますので。

あとは私道の課題も多分今後出てくるでしょうし、各部会での議論の難しさも実感しますけれども、そういうところはきちんとまちの方々と意見の合致をさせて、方向性を持っていく。そうしないと、どうしても、その図のように、本当に空が見えるのか、このまちはこのまじでできてしまうので、空が見えるまち谷中であり、谷中寺町花の町でありと

いうところをしっかりと見据えて、未来にバトンタッチできる、僕らが死んでしまう50年後、100年後にバトンタッチができるようなまちづくりの計画という基礎をつくっていかないとだめだと、私は意見として申し上げておきます。

以上です。

事務局 引き続き、地元のまちづくり協議会を初め地元の皆様としっかりお話し合いをしながら、計画の策定に向けて取り組んでいきたいと思えます。

会長 往々にして、まちを壊されたとか、まちが悪い方向に変わったというのは、まちに愛着を持たない人が、そのまちで勝手に家を建てたり、建て売りをしたりということなんですよね。まさに、建てかえありきと委員はおっしゃいましたけれども、そういう建てかえをいかに規制して、谷中らしいまちにするかというルールをここで検討されていますので、ぜひ住民の皆さんと理解すると同時に、これが最もいいまちというより、最低限これぐらいにしてよというぎりぎりの線を地区計画として決めていると。

ですから、10mといったら10m建てなきゃいけないのではなくて、10m以下じゃないとだめですよということですので。ということをも十分委員は理解された上での発言だと思いますが、本当は、まちを愛する人が建てかえれば、こういうルールがなくてもいいはずなんです、そうはいかないという現状の中でのことだと思います。

それから、委員からもありましたが、10mという意味は何か。3階建てというのは、こういう御時世ではやむを得ないとして、9mでも建つじゃないかと、あるいは9.2と先ほど話がありましたが、そういう意味では、この数字をどういう数字にするか。切りがいいから10という話ではない。もう少しきめの細かい議論をしていただいて、意味を共有しておくことがすごく大事なかと。30cmというのも、実はどういう意味かということで、それは道路とどういう状況にしておくのというあたりも、住民の皆さんと本当に共通理解を得ておかないと、せっかくの30cmが死に地になってしまわないようにしていかないといけないかなと思います。

ほかはよろしいでしょうか。

委員 細かい話なんです、私ども、建築、設計している立場として、要するに、道路から30cm下がる、壁面線が後退する場合に、現在住まわれている人の壁面が30cm下がるということなので、現状のあの辺の建物は非常に狭小な建物が多いはずなんです、今も建ぺい率が満足していないような建物も多々あると思うんですね。それがさらに敷地、壁面が後退するとなると、建ぺい率が全く現状の法規に合わないという建物がいっぱいあるんじゃないかと思うんですが、それに対する行政側の立場、要するに、それでも既存不

適格という形でオーケーにするのか、その辺について確認をいただければと思います。でないと、そういう話では居住者が納得できないという方が出てきて、この計画自体がなかなか進まないんじゃないかという危惧があるものですから。その辺を伺いたいと思います。

事務局 狭小な敷地でということでの御意見でございますけれども、確かに30cmのセットバックということで、現状の建物を建てかえた場合に、どの程度のものが建てられるかということで課題として出てくる地権者の方もあろうかと思えます。これにつきましては、地区計画の素案としては、きょう御報告させていただいた内容が今全てでございます。ただ、地区計画としてということなのか、それともまた別の手段としてなのかということは、区としてどういうことが、建ぺい率の話であったり、それ以外のことなのかかもしれませんが、何ができるのかというのは、課題として認識しているところでございます。検討すべき課題だと思っているというのが現状でございます。

委員 了解でございます。よろしく頼みます。

委員 まずは伺いたいんですけども、この都計道の解除はいつごろ予定されているんですか。

事務局 お答えします。都市計画道路の解除は、時期が明確に今決まっているというものではございません。東京都のほうで廃止にするのですけれども、今回の谷中の地区計画の都市計画決定と時期を合わせて行うということで、今、協議しながら進めているところでございます。

委員 であれば、これは強く要望したいんですが、延期したほうがいいと思います。というのは、東京都が、まず、この道路決定を解除したそもそもの理由というのは、谷中のまち並みを保全するべく都計道を廃止したと。そうですね。

事務局 廃止に当たっては、谷中のまちづくりというものをよく検討してと、今、委員が御指摘のまち並みの保全というの、もちろんその中に含まれておりますが、まちづくりとして検討した上で、道路の廃止に望むというのが、都市計画道路の廃止に当たっての方針の中で示されております。

委員 そうですね。ところが、現状いろいろ聞くと、かえってこの都市計画道路の解除を機会に建てかえが促進すると。あるいは、それをもう見越してディベロッパーが動き始めているということなんです。この地区計画そのものが、それを後押しする、建てかえを促進していくという、まさにまちを大きく変えていくきっかけを区がつくっちゃうことになるんですよ。

それを避けるためには、1つは、この地区計画は手続上あってもいいと思います。こう

いうことは、今後のためにも、防災上、まちの安全性向上のためには必要だと思うんですけども、あわせて、文化財的な視点から、今の谷中のよさを保全していくための方策を同時につくって、この地区計画の素案と保全策と、二本立てがそろった時点で都計道の廃止をすべきだと。

より具体的に言えば、5月11日に、谷中地区の町会連合会会長さんのお名前と下谷仏教会の会長さんのお名前で、伝統的建造物群保存対策調査をやってくれと、そっちの方向で協力してくれという要望書が東京都知事と台東区長さん宛てに出されているはずですが、まさに、その調査を行って、この地区の価値をもう一度しっかりと再認識した上で、まち並み保全のためにどういったことが必要か。それと今回の地区整備計画と二本立てで整備が済んだ時点で都計道の廃止を実行すべきだと強く思います。

特に、私の通っている大学が近くにあるものですから、ここの都計道の動きに対しては非常に関心を持っています。私も個人的に 個人的にというか、大学の中での職ですけども、キャンパスマスタープランというものをつくる役を仰せつかっております。この都計道が廃止された後の、92号、音楽側と美術側で今分かれているわけですけども、その境界を外して、道路自体を公園の一部のように有効利用していくというような方向で検討も進めようとしているところです。実際に交通量調査等も実施しています。ですので、先ほどの和菓子屋さんの横の一通の道路の話題がございましたけれども、あの歩行者の多い、雰囲気のある道路が、そのまま上野公園のほうまで連続してくる。ガードレールも外し、藝大の柵も外し、もう一部実施しておりますけれども、公園の中の雰囲気が桜木、谷中のほうまで連続していくための一つの重要な要素というふうに、藝大としてはこの92号線を位置づけております。

そういった意味で、ここは都市計画審議会ですから、どうしても文化財的あるいは歴史・文化的な視点が薄れてしまうのはどうしようもないんですけども、まちづくりといった場合には、欠かせない要素だと思います。そういった意味で、保全と建てかえの両方を見据えた計画をしっかりとつくった上での都計道の廃止、そのタイミングの時期をしっかりとお考えの上、実行していただきたいということを強く願います。

事務局 まず、都市計画道路の廃止につきましては、今から2年半ほど前に廃止、見直しの方針というのが出まして、先ほど委員が御指摘のとおり、まちづくりと連動して、しかるべき時期に、おおむね2年ぐらいを目安に廃止にすることが方針として示されているのですが、それに基づいて、廃止する東京都とも協議をしております。それと並行してまちづくり方針というの、先ほど申し上げましたけれども、谷中地区におい

て策定して、地元の方と一緒につくらせていただいたというところもございます。

谷中地区まちづくり方針の中でも、今後、都市計画道路の廃止ももちろんうたっております、見据えた上で、今後の取り組みとして、今、素案としてお示ししたような高さの制限ですとか壁面の指定ですとか、そういったことに取り組んでいこうということもうたっておりますので、都市計画道路の廃止に伴うまちづくりの中身や方向性については、まちづくり方針の中で示されている。それにももちろんのっとなってといいますか、ベースにして、今回、地区計画の素案をお示ししているというものでございます。

ですので、きょう御提案した内容が、まちを壊すということでは、私どもといたしましてはそういう認識ではなくて、谷中のまちを残していくというところでの、先ほど会長からもありましたけれども、最低限のベースのルールということで考えて、素案としてきょう御報告しているということでございます。

あと、文化財的要素のある大切な、谷中のまちには、もちろん、そういう指定されているものも、そうでなくても、まちの皆様が愛してやまない、大事にしてきたものが多々あるというのは私も認識しております。これを同時にという御意見を今頂戴したところでございますが、地区計画の策定と並行して、そういったものをどういう形で残していくのか、また、まち並みとしてどうそれをルールとして整理をしていくのか、そういったことは、地区計画の策定と並行して、まちの皆様と顔を突き合わせながら検討をしっかりとっていくべきだということところが今の私どもの認識であるということだけ、回答ということではないのですけれども、発言させていただきます。

委員 きょうの別紙のA3のほうで、その他の制限（全て）で「形態・色彩・意匠の制限」と書いてありますが、これはきょうは全然御報告がなかったけれども、これはいずれ決めるということですよ。その中で、今言ったような、新しいまち並みをどうするかということが可能な限りここで決められていくという認識でよろしいんですね。

事務局 説明がなくて申しわけございません。別紙の右側のボックスの下から2つ目の中に、黒い四角で2つ目、「形態・色彩・意匠の制限 特徴あるまち並みとの調和」ということで書かせていただいています。こちらにつきましても、アンケートを実施したところで、御回答としては、そういった考え方が必要であるということは、70%を超える方が御回答いただいているところでございます。

今回の地区計画の中では、地区計画の方針として、形態・色彩・意匠というところで明記していきたいと思っております。さらに掘り下げた具体的なルールにつきましては、地区計画策定と同時に検討するところではありますが、その次のステップとして、地元と一緒に

に考えていくべきと考えているところでございます。

委員 そうすると、地区整備計画にはこの詳細が書かれないということなんですか。方針だけだと、具体のデザインは誰がどうやって面倒を見ることになるんですかね。結局、やりたい放題になっちゃうんじゃないですか。

事務局 具体的なルールについては、区のほうももちろん行政として責任をもって考えていく。地元の皆様と一緒に協議してというところがあります。大もと、ベースとして、谷中地区について、もちろん、谷中だけではないですけども、例えば建物の意匠とか色彩とか、何でもいいということではございませんので、別のルールにのっとって現在はデザインしていくということでございます。

委員 そうじゃなくて、地区計画にちゃんと盛り込んだほうがいいんじゃないかというのが私の意見です。恐らく委員も同じだと思いますけれども。

どうしても建てかえありきというか、まち並み誘導で3階建てを建てやすくしたいという、その気持ちはよくわかるんですけども、そうであればあるほど、じゃあこういう形の建物でやろうよというところを、至急、地域の皆さんと最低限のところは決めたほうがいいと思います。特に、さっきの屋根が、陸屋根なのか、三角なのかとか。あるいは、軒は出してもいいとおっしゃるなら、そういうものをきちっとつくろうとか、和風にしようとか、いろいろありますよね。それは緩やかなガイドラインでもいいけれども、ガイドラインでやるのであれば、逆にそれをどうやって運用するかをある程度考えておかないといけないと思うんです。ですから、地区の協議会がいずれできるでしょうから、もうあるのかもしれませんが、そこで検討するとか、あるいは景観と絡めて、少なくとも届出勧告はちゃんとやるとか。別でやりますとって、とにかく行政機関は斜線の緩和だけ先に出すと、どうしたって喜ぶのは外から来た事業者さんだけですよ。余りそこは急がないほうがいいと思います。

会長 アンケートを踏まえて、多分、区として一番気になっている道路の整備をどうするかという、救急車、消防車が入れる道路を少しつくらなきゃいけないんじゃないかという課題と、外部から開発が入ったときにどうしても高層化してしまう可能性があるのも、それをどう抑えるかというところを、アンケートを踏まえて数字化したというのが先出しで出ちゃっているんで、今のようなお話になるのだと思うんですが。先ほどの東上野に比べると、素案といってもまだそういう形が全くきょうの段階では出てきていないんですけども、基本的には方針があって、整備計画の素案が、多分、次回また素案の形で出るのかなとは思っています。

ただ、この地区計画が全てではないんじゃないかと。そもそも谷中とはどんなまちになっていくべきなのか。これまでは都市計画道路整備があるというのを前提に谷中のまちづくりを検討してきたんですが、時期はわからないけれども、その都市計画道路がどうもなくなるぞという、都市計画道路がつくられて、まちが破壊されていくということはないぞという中で、本当の谷中のまちづくりを考える。まさにその時期に、今、マスタープランをつくっているわけですから、この谷中地区のまちづくり方針を、今までとは全然違う条件の中で検討する時期と重なっているわけですよ。

ですから、今、各委員から出てきたような、そもそも谷中というのはどういうまちで、どういうまちを目指してまちづくりをしなければいけないのか。そのいわば方針が、この地域別まちづくり方針ですし、その中で、地区計画としてどういう制限なり誘導をすれば、そういうまちの実現につなげていけるのか、そういう段階にありますので、いわば、それを全部やってくださいということだと思えますけれども、ちょっとタイムスケジュールがわからないのでということと、先ほどどなたかから、どうも開発業者さんらしい人たちが土地を買いにきているのではないかと。それは、都市計画道路として路線が指定されているところは、これまで道路としての規制がかかっていますから、そういう意味では普通の土地の売り買いは難しかったところに、どうもこれがなくなるとすれば、今、規制がある段階で安く買っておいて、規制が外れてからそれを開発すればもうかるぞと、そういう営利目的が働いているのだとすると、それを食いとめるための地区計画でもあり、整備計画でもありますので、タイミングというのは非常に重要なものでもあるのかなと思います。

ただ、そういう状況を、多分、谷中地区の皆さん、かなりの方は御存じだと思うんですが、地域の皆さんに、状況が変わったんだということも含めてしっかりと議論をしていただいて、皆さんがどういう方向のまちづくりを目指すのか。そのためには地区計画でどういう制限をするのか。10mなのか、9mなのか。場合によると、ここはもう2階建てでいこうよというところがあれば、そういう制限も地区計画でできないわけではないわけですから、そういうことを含めて綿密に進めてくださいというのが、きょうの意見かなと思います。時間があるようでないのかもしれませんが、ないようであるのかもしれませんが。そのあたりは地域の皆さんとともに議論しながら進めていただければなと思います。

よろしいでしょうか。

40分も予定をオーバーしてしまっただけですけれども、非常に重要な案件、3件。きょうは素案段階での報告ということで、いろいろ貴重な意見を出していただきました。そうした意見を踏まえて計画をまとめる、あるいはマスタープランを今後検討していくことに

なろうかと思えますけれども、ぜひともきょう出された意見を十分斟酌して、よりよい台東区のまちづくりにつながるように頑張っていたいただければと思います。

(4) その他

会長 それでは、きょうの次第で報告すべきこと、議論すべきことは以上ですが、「その他」は何かありますか。以上で終了でよろしいですか。 はい。

それでは、その他として特に御意見がなければ、本日の議事については終了したいと思います。どうもありがとうございました。

では、事務局のほうにお返しします。

6 閉 会

事務局 会長、それから委員の皆様、ありがとうございました。本日いただきました多くの御提言、御指導、御意見、さまざまいただきましたので、今後、検討に十分生かしてまいりたいと考えております。

次回の都市計画審議会の開催ですが、現時点においては9月20日を予定しております。きょうの御議論をいただきながら、どういう形になるか不明確になったところも若干あるのですが、後日開催通知等で御連絡申し上げますので、よろしく願い申し上げます。

以上をもちまして、平成30年度第1回台東区都市計画審議会は終了いたします。本日は、お忙しい中長時間御議論いただきまして、まことにありがとうございました。

午後0時40分 閉会