

平成30年度  
第2回台東区都市計画審議会

日時：平成30年9月20日(木)

15:02～18:06

場所：台東区役所 10階 1001会議室

午後3時02分 開会

1 開 会

2 会長挨拶

3 委員の紹介

4 出席状況及び定足数の報告

定数18名のうち、15名の出席。

5 傍聴願いの確認

6 議 事

事務局 それでは、次第6の「議事」でございます。

本日は、台東区都市計画マスタープランにつきましてお諮りさせていただきます。御審議を賜りますようお願い申し上げます。

それでは、諮問文を会長へお渡しいたします。

30台都計第 85号

平成30年9月20日

台東区都市計画審議会会長

中 林 一 樹 様

台 東 区 長

服 部 征 夫

下 記 の と お り 諮 問 す る 。

## 記

### 諮問事項

台東区都市計画マスタープランについて(台東区決定)

(事務局より会長へ諮問文を手交)

事務局 以降の審議につきましては、会長に議事進行をお願いしたいと存じます。会長、よろしく願いいたします。

(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、議事は3件でございますけれども、次第に従って進めてまいりたいと思います。

初めに、ただいま諮問いただきましたが、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、台東区都市計画マスタープランの中間のまとめでございますが、報告をいたします。

前回の本審議会で検討状況と内容の一部を説明申し上げましたけれども、その後、本日まで間に都市計画マスタープラン策定委員会を2回開催し、議論を深めてまいりました。

そこで、これまでの検討結果を中間のまとめとして本日御説明をし、御審議いただこうと存じます。

それでは、概要版で内容を説明いたします。資料1の中間のまとめの概要、1ページをお開きください。

なお、概要版には本編の掲載ページを掲げてございますので、後ほど御参照いただければと存じます。

第1章で、1は策定の「背景・役割・計画期間」でございます。資料記載のように、平成18年の現行プラン策定時から社会状況等のさまざまな変化や新たな動きを踏まえ、お

おむね20年後のまちの将来像を提示することが策定の目的でございます。

2の「位置付け」は、この計画と諸計画の関係等を示しており、特に区の基本構想、長期総合計画や東京都のランドデザインや都市計画区域マスタープランなど諸計画との整合を図りながら策定することを示しております。

2ページをごらんください。第2章の「台東区の現況」でございます。

3つの分野を各種グラフで示しておりますが、上段の左が人口推計で、人口は平成54年ピークですね、まで緩やかに増加して、その後減少し、年齢構成の変化が少し顕著なのかなということを示しているところでございます。その右でございますが、建て方別の住宅戸数割合の推移で、共同住宅が多くなっております。その右下、土地の使い方の割合の推移ですが、商業用地が減少し、住宅用地が上昇しております。また、2段目の図でございますが、昼間人口や事業所数の推移で、いずれも減少傾向が続いているということでございます。一方、下段ですが、来訪者数や宿泊施設の規模で、これは上昇しているということでございます。

これらを総合いたしますと、区内の事業所数や働く人の数は減少傾向にあって、商業用地はマンション等の共同住宅用地に転換が進む一方、観光等での来訪者が増加していることを示しております。

3ページをごらんください。左下の図は地域危険度測定調査の結果でございます。北部地域に建物倒壊危険度の高い地区の広がりや、南部地域にも高い地区が散見されております。

4ページをごらんください。第3章でございまして、「1 将来像・基本目標・将来イメージ」でございます。このプランがちょうど台東区の基本構想の将来像・基本目標を実現するためのハード分野の計画でございますので、まちづくりの将来像・基本目標を同一にいたしました。あわせて、下の青い囲みのように、「世界に輝く魅力があるまち」として、まちづくりの将来イメージを別に掲げ、プラン全体の方向性としております。

5ページをお開きください。2の「将来都市構造」でございます。将来都市構造は、上野、浅草等のさまざまな機能集積を図る拠点や、それらの間の人や物の流れを示す軸等と、地域資源を生かす特徴的な資源の集積等の設定とあわせ、隣接区、広域まちづくりの視点も加え作成しております。

6ページをごらんください。3の「将来地域像」でございます。この図は、将来都市構造や、次に説明する土地利用方針図をわかりやすくするため新たに作成したもので、各地

区の特徴や魅力をもとに将来の暮らしを代表的に例示したものでございます。

7ページをお開きください。4は「土地利用の方針」で、基本的な土地の使い方を商業・業務など7種類に色分けして表示するとともに、文化やものづくりなどの特色をさらに伸ばすエリアを網目状で表示しております。

8ページをごらんください。第4章の「分野別まちづくり方針」でございます。分野は資料記載の6つです。台東区を特徴づける「文化・産業・観光」を新たに加えました。また、住宅分野では広い視点として「生活」を、花とみどりに「環境」の記述を充実しました。

9ページをお開きください。まずは「生活・住宅まちづくり方針」でございます。この分野は、地域特性を生かした魅力的な住環境、多様な人が生活する良質な住宅の誘導や、健康の視点、多くの区民の生活の場である共同住宅に係る施策充実の視点で記述しており、住宅の量ではなく、生活環境を含めた質の向上を目指していこうとしております。

10ページをごらんください。「文化・産業・観光」でございます。ここでは、既存の産業振興計画等との調整を図りながら作成し、資源を生かし、伸ばすことを前提に、商店街の活性化や新たな産業・起業を支える場づくり、文化・産業と連携した商業やオフィス機能の誘導、観光振興やさまざまな機能の調和等を示しております。

11ページをお開きください。「花とみどり・環境」でございます。この分野と次の「景観」分野は、台東区の価値や魅力を高める分野と考えております。こちらでは、みどりの拠点形成や市街地のみどりとの一体化、自然環境の維持保全、みどりを通じた多様な活動の創出、あわせて環境まちづくりなどの視点も加えて記述いたします。

12ページをごらんください。「景観」でございます。台東区の風格や風情、伝統や賑わいなどの景観を守り育てるため、区内に点在する景観資源の保全だけではなく、地域の特色を生かした積極的な景観形成などを示しています。

13ページをお開きください。「防災」分野でございます。防災機能の充実を初め、来街者の多い区の特徴を踏まえた対策や集中豪雨等の水害対策の充実、大規模災害で被災した場合を想定した事業継続の取り組みや復興の大きな考え方をあらかじめ整理しておく事前復興などを記述いたします。

14ページをごらんください。「道路・交通」でございます。道路空間の質的向上や、道路を単に移動だけではなく活用する視点や健康づくりの視点とあわせ、公共交通の充実や新たな取り組み等を示してまいります。

16ページをお開きください。第5章の「地域別まちづくり方針」でございます。地域割りは記載のとおり6地域です。

17ページをお開きください。まず「上野地域」でございます。この地域は、策定作業中の上野地区まちづくりビジョンの検討内容と整合を図り、地域全体の文化・芸術の創造発信拠点形成を中心として、特色ある商業エリアなどの各地区の個性を生かした魅力向上や、歩行者の回遊性向上と、それに伴う歩行者空間の充実・創出とあわせ、防災向上等を骨子としております。

18ページをごらんください。「谷中地域」でございます。この地域は、29年3月策定の谷中地区まちづくり方針と整合を図るとともに、特色あるエリアとして生活・文化調和ゾーンの形成や、まちの歴史性を生かした防災性向上と景観誘導、良好な居住環境の維持・保全等が骨子です。

19ページをお開きください。「浅草・中部地域」でございます。この地域は、墨田区も含めた周辺地域との連携や国際観光都市としてのさまざまな機能集積を図るとともに、来訪者対応も含めた防災性向上や活気と賑わいを生み出す歩行者空間整備、隅田川を初め景観資源の活用などが骨子でございます。

20ページをごらんください。「根岸・入谷地域」でございます。この地域は、閑静で落ち着いた生活圏としての地域性を生かした生活と文化の調和や、駅に近接した居住エリアを想定するとともに、旧坂本小学校跡地活用など地域拠点の形成、さらに防災性向上などが骨子です。

21ページをお開きください。「北部地域」でございます。この地域は、総合的な都市機能の充実を通じた拠点性の向上を促進し、広域拠点形成を目指すとともに、宿泊やものづくりなどの特色を生かした多様な賑わいの創出、住みやすさや防災性向上等が骨子です。

22ページをごらんください。「南部地域」でございます。この地域は、ものづくりによる賑わいととも、都心地域に隣接していることから利便性の高い生活環境を大事にするとともに、先ほど説明いたしました、防災性向上を図る必要のある地区での取り組みや、隅田川や地域の歴史などの地域資源を生かしたまちづくりが骨子でございます。

23ページをお開きください。第6章でございます。今後のまちづくりの進め方や取り組み項目を整理しております。1では、今後のまちづくりは、これまでのように地域住民や行政だけではなく、多くの主体がともに取り組んでいくことを示しております。

24ページをごらんください。4の「まちづくりに係る情報の収集・共有」では、(1)

で、今後さまざまな開発や建築計画の情報をできるだけ早く収集し、必要に応じて対応や行政等への活用の仕組みを検討してまいります。

25ページをお開きください。6の「まちづくり推進重点地区」でございます。今後、各地域全体のまちづくりの核となるまちづくり推進重点地区を設定し、まちづくりを進めるための計画づくりやその事業に取り組んでまいります。

26ページをごらんください。7では、将来像の実現やよりよい市街地環境やまち並みの形成等を目的として、記載の手順により既存の法令や制度との整合を図りながら、さまざまな機能や開発等の誘導・規制方策を慎重に検討してまいります。さらに、(2)として、今申し上げたような誘導・規制策やまちづくりに関する条例・要綱等を一体的に運用する総合的なまちづくりに関する条例化も検討してまいります。

内容は以上でございますけれども、今後の予定でございますが、本日御審議いただいた後、10月12日までを区計審委員の皆様のご意見の集約期間といたしまして、いただいた御意見は私どもで取りまとめた上、対応等を図る一方、パブリックコメントなども付してまいります。その上で、今後開催予定のマスタープラン策定委員会での最終取りまとめを経て、事務局といたしましては、次回の本審議会においても一度御意見等をいただき、答申をいただく予定で進めてまいりたいと考えております。

説明が長くなりましたが、以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

会長 説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明につきまして、あるいは関連して御質問あるいは御意見がございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員 今回、都市計画マスタープランの改定ということで、その中でちょっと伺いたいのですけれども、私が浅草に住んでいるということもあって、浅草だけだとは思っていないのですけれども、最近、土地の価格の大変な高騰があります。浅草地域は特に高騰して、それがだんだん広がりつつあってということがあるのですけれども、土地の価格が高騰していくとさまざまなことが変わっていくこともあると思うのですけれども、こういったことというのはこうした計画の中には加味されるのですか。将来像としての。

事務局 土地の価格が上がるということは、もしそれを活用しようとする場合ないしはそれを購入しようとする場合というのは、相当な投資の覚悟が出てくる。そうなると、当然その活用の方法も相当、こういう言い方をするとちょっと語弊があるのかもしれませんが、一定の利益を求めて投資活動を行うような場合、実際に御自分でお住まいになるとか、

御商売でお使いになるとかということになるとまたちょっと違うとは思いますが、そういう動きというのも一部出てくるのではないかなと。それがまちづくりにどういう影響があるかという、ある程度どうしても一定の場所の中で利益を生もうとしますので、いずれにしても、指定容積等はあるものの、高さ方向に行く可能性が若干あるのかなと、そういう懸念は当然ございます。

あとは、もともとこれまでお住まいになっていた方がちょっと住みづらくなってくる可能性、それは私どものまちづくりにとっては、いい面、悪い面いろいろあるかとは思いますが、いずれにしろ影響が出てくるのではないかなとは思いますが。

委員 おおむねそういうことはあると。肝心の点は、さっき言った高度利用ということになってきますね。特に浅草は、これを見ていると、昔からのまちづくりということで「景観」ということがあります。その中で、最近実は建て替え、古い木造のうち。もともと浅草は店舗としては1階ぐらいしか余り活用されていないイメージがある。上野さんと違って、駅を高くして余り上にビルをやってもそれほど集客がなかったということもありまして、余り高いビルがなかったのですけれども、このところ建て替えて皆さん、木造のうちを建て替えて3階、4階のテナントビルをつくるかということが少しずつ実は見えてきています。そうすると、どうしても普通の建物になっていくと、景観、イメージというのが、またまちが変わっていく、今変わりつつあるのではないかなと私は心配しています。みんながなっていくと、昔の下町らしさなんていうのはもうなくなってしまおうと、何のまちだかわからなくなっていくということになってしまおうので、この辺というのは、ここで「景観」というのがあるので、早目に方向性というのはどんどん決めていっていただきたいというのがあります。

今、本当に浅草だけで済みませんけれども、家賃等々が異常な高騰をしまして、どんどん変わって、今やっている方もどんどん商売をやめて人に貸す方向で進んでいっているのが本当に大変目立つ。どうなってしまおうんだろうかと。人が来ているうちはいいんですけども、将来的にずっとこのまま増加していくとは私も思っていませんし、そうなってくると、その後の変化。特に今、ホテルが異常にふえている。ホテルさんと話をしても、もう価格競争で厳しいですという、実はふえ過ぎて価格競争になっちゃって大変厳しくなってきましたと、まだ1年しかたっていないんですけどみたいな声も聞いているところなので、本当にまちの形が大きくどんどん変わっていく。これがどんどん広がっている。浅草中心から周りまでどんどん広がっている、大分変わってきてい

るイメージもあるので、この辺をうまく、なかなか市場経済ですから区が全てをコントロールできるとは私は思いませんが、しっかりした方向というのは示していきながらやっていただきたいと思います。

会長 ありがとうございます。

先ほどの説明の中で、一番後ろの23、24ページあたりから「まちづくりの実現に向けて」という第6章の中に、24ページの下段のほうの4というところに「まちづくりに係る情報の収集・共有」ということで、開発等の早期把握、特に大規模開発等を含めて、いわば浅草を初めとしてこの台東区をもうける場として開発してきた場合に、台東区が思うまちづくりと必ずしも合わないことが起こり得るということで、むしろ台東区が目指すまちづくり、その凝縮したのがまさにこのマスタープランなんですけれども、これに沿った開発等をしていっていただきたいと思いますということで、新たに少し情報提供をするし、また開発の早期の段階でまちづくりについての話し合いをしていけるような、そういう仕組みをつくらうというようなことが今回提案されているわけですが、まさにそこに、今、委員からの御指摘の事項についてもかかわってくるのかなと思います。

委員 私は概要版の7ページです。土地利用の方針ということで、今回もこのような色分けで示されています。網かけの部分と色分けの部分とございまして、細かい設定をされているなと思っています。

まず1点目が、ちょっと今疑問に思ってしまったのが、「特色を強化するエリア」ということで歴史・文化のエリア、これが上野公園から谷中のエリアにかかっているんですが、歴史と文化を強調するエリアとしてはここだけでいいのかなというのがあります。区長も含めて台東区全域で文化ですとか歴史を中心とした情報発信をしていこうという大きな方針といますか考え方があったと思うので、そういう意味でいくと、今回のこの後出てくる谷中の地区計画等とあわせても、あの辺だけなのかなというのがちょっと残念な感じがしています。都市マスですから何とも言えない部分があります。まずそれが1点。

その次が、前回の都市マスまではこの土地利用の方針の細かい考え方の中に結構高さにかかわる部分がきちっと明記されていたんですね。これは確認なんですけど、例えば今までですと低層のエリアとか、色分けの説明を細かく読むと、中低層を誘導するとか、そういう文言が入っていました。実際は議会でも一回大問題になって、中低層を誘導するというふうに都市マスに記述されているにもかかわらず、そこに巨大なタワーマンションの計画が出たときに、これをどうするんだというようなことでいろいろ問題になったので、実は

今回都市マスをつくるに当たって、ある委員から、高さにかかわる記述はしないでほしいというような要望があったんですね。私は、さすがに都市マスで高さのことを一切関係なくしてゾーニングをしても、それはさすがにそのようにするのはまずいだろうと思ったプラスまさかそうはならないだろうなと思っていたんですが、今回、土地利用の方針の中で高さの記述が抜けている点については、今後どのようにフォローしていくのかというところを一応確認させていただきたいんですけれども。

事務局 まず、最初のお尋ねの、歴史と文化ですね。確かに委員がおっしゃるとおりで、区内全域さまざまな地域の特色もありながら、かつ歴史や文化に富んだ、もともと暮らしもあるしということで、それは私どもとしても十分に承知はいたしております。ここでは土地利用の方針として、さらに特色を強化するというので、「さらに」なので。逆に言いますと、これで、それはもう本当の前提であろうと。それが今回の都市マスの中においても、もともとのベースの考え方として台東区の歴史や文化を大事にしようという気持ちで今回つくったつもりでいます。それを生かしながら風格だったり風情だったり、そういったものを生かしたまちづくりをしていきたいなと思っています。それを誘導するために、逆に第6章の「まちづくりの実現に向けて」というところで、今後さまざまな調査・検討を行って、誘導・規制策や何かも考えていこうかなと思っていますのでございます。その点、文化ですとか歴史とかというのはあちらこちらのところに記述、顔を出しております。そういう意識で記載しておりますので、委員と特に大きな考え方の差異はないかなとは考えております。それが1点目でございます。

2点目が高さのことでございます。御指摘のとおりでございますして、概要版の7ページでございますが、右の下のところに、大変小さくて恐縮なのですが、これが現在の都市マスの土地利用方針図でございます。ここに小さな黒いのがいっぱい振ってあるのですが、これが先ほど委員から御指摘のあった高さの関係を記述した分類図のようになっています。今回私どもの新たな都市計画マスタープランのほうではその部分を少し整理させていただいたということでございます。ただし、これを私どもとして高さ方向のことを全く検討に入れられないということではございません。

特にこのところ台東区で起きている大きな建物と申しますと、住宅の関係、共同住宅が非常にふえてきているのかなということもございまして、まずはバランスのとれた人口構成のことですとか、住宅については量から質へ転換させていくことが必要だろうと。なかなかそういうところが実はきちんとした施策とかになっていないところがございまして、

まだまだなのですが、これからそういったことも考えて、概要版の26ページ、これからのよりよい市街地環境、それからさまざまな機能の調和、こういったものが図られるために、まちづくりをするために、こういった手順で新たな誘導・規制策、そういったものも立案をし、実際に運用してまいりたい。よく気をつけなければいけないのは、委員も御承知のとおりでございます、私有財産でございますので、その辺のことを踏まえて、もちろん地域ルールも必要かもしれません。そういったことも含めて対応してまいりたいなと考えております。ですから、ちょっとこのところは次の課題とさせていただいておりますが、そのような考え方でございます。

委員 説明を好意的に受けとめますと、高さ云々の部分をマスタープランの中から除外したのではなくて、さらなるそういった景観も含めたいろいろな整備をするために、別のもう少しきちとした地区計画であったり、あるいは条例であったりというところでやっていくんだぞという思いということで受けとめてよろしいですね。

事務局 はい。そのとおりでございます。

委員 それと、ごめんなさい、もう1点なのですが、どこかに危険度というか赤いところが、最初の別紙で、先ほど、北部と、あと南部の一部も結構危険度の高い領域が多いということでお話がありました。この小島・鳥越のエリアが何で、危険度が高いかということ、私ちょうど2年前のまちづくり塾に出ていまして、会長もまちづくり塾の塾長でございますが、鳥越・小島のエリアというのが戦災で焼け残ったエリアなんですね。そのまちづくり塾の中でも、町歩きをした中で、あのあたりは非常に良質の看板建築等がいっぱい存在していて、それが今新たにリノベーションされているいろいろなお店が入ったりとか、あるいは最近の徒蔵のいろいろなムーブメントの中で、ああいった古民家的なものの需要といいますか価値が高まっているというので、その辺は逆に歴史も文化も含めた生かし方をしていかなきゃいけないなと思って、本編の6-9の一覧表の中で台東・小島・鳥越地区というのが指定をされていて、ここが「不燃化、耐震化等を契機とした建物更新」となっちゃっているんですよ。ああいった古い看板建築や何かの特色を生かしたまちづくりという方向ではなくて、谷中なんかはああいう寺町をきちっと残していくという方向を打ち出しているにもかかわらず、何でこの地域は不燃化に合わせて全部更新をしていかなきゃいけないのかなと。ああした看板建築や何かの趣を生かした、財産としたまちづくりという方向にぜひ記述をしていただきたいと思いますと思いますが、この点はいかがでしょうか。

事務局 確かに委員が御指摘のとおりで、あの地域については戦災時の延焼がなかった

地域ということですので、そういう意味でいいますと、建物倒壊度という測定からまいりますと、これは会長が実は今回の策定委員会の委員長なのですけれども、当然、戦災を受けてから既に要は80年近くたっていますから、それ以前の建物が大分建っているという状況ですから、倒壊の危険度は、それだけを考えてと相当高い。なおかつ一定程度の密集の地域でもあるので、道路はあるものの、その街区の中には相当建て詰まった感じもありますから、危険度はやはり高いだろうなと思っております。

では、実際にそれをどのように手を入れていこうかということですが、実は今御指摘をいただいた本編6-9のところですが、先ほど申し上げましたまちづくりの推進重点地区に今回私どもここを選んでいこうかなと考えております。それは、特徴のあるいろいろな商店街ですとか、ものづくりの関係ですとか、そういったこともあるのですが、1つは防災性の向上を図る必要があるだろうということで考えております。確かに御指摘のとおり看板建築で趣のあるということも十分承知はしております。おりますが、防災性の向上というのはやはりゆるがせにはできないと私どもでは考えています。それが今回のこの重点地区に設定しようと思っている大きなきっかけになっています。

そのときに、どうやって防災性の向上を図るかというのは、いろいろ手法はあるかと思えます。もちろん更新ということで、ここに記載のあるとおり、建物を取り壊して新しいものを建てるという考え方もございましょうし、ただ、その新しい建物を建てるに当たっても、もともとの従来の建物の部材を使うとか、さまざまな方法が考えられると思いますので、それぞれの重点地区において今後まちづくりを進めていくための計画づくりをしていこうと考えておりますので、その際にそういったやり方も御提案できるといいかなんていうふうには今考えております。

委員 私はあの辺はちょっと住まいから離れているので余り詳しくなかったんですが、まちづくり塾に参加しました。そのテーマの中で、あそこにはこれだけの資源があるんだぞというような説明をされて、ワークショップ等でも出た意見というのは、ほとんどが、あのまちの資源を生かしてこれからの未来に向けての将来像を語っていくような、そんな結論がほとんどだったと思うんですが、その辺のまちづくり塾や何かというのはそちらさんでやっているんですね。

事務局 はい。そのとおりでございます。

委員 結論がまた全然違うというのがすごいびっくりなんですけれども、特に資源というところにも入っていないんですよ。逆にあそこは焼け残ったならではの趣のあるまち並

み。谷中なんかではああいうのが資源というふうになっていますよね。何でこの小島・鳥越エリアでは、あれは資源ではなくて単なる危険な要素だというふうにしにしか認識されていないのかというところが若干疑問なので。特にここに「特色ある商店街」とか「クリエイターの活用動向」というのも、ああしたものがあるから特色のある商店街が形成されていたりとか、クリエイターの動向があるわけですね。なのに、もとである建物の部分を一切危険という理由だけで更新をしていくという方向性というのは、私は、まちづくり塾を経験した上で申し上げますとちょっと違和感があるなと思いますので、若干表現等は工夫をしていただきたいなということだけ申し上げておきます。

事務局 ちょっとお断りをさせていただきたいなと思いますのは、まちづくり塾と、今年度は「まちづくりカレッジ」という名前に衣がえをして今ちょうど第1回が終わったところ、もう始まっているのですが、その事業と申しますのは、私どもの考え方を皆さんに御理解いただくためにやっているという事業では実はございません。むしろまちづくりに興味を持っていただく、参画していただく、そういったきっかけになればいいなと思ってやっている事業でございますので、私どもの考え方に誘導するとか、そういう考え方では決してございませんから、さまざまな御意見が出て私はいいいと思いますし、むしろそうであるべきだと思っていますから、それはちょっと御理解いただければなと思います。

また、今の看板建築、確かに特色のある、実はこれは区内にもまだ残っているところが結構あるんですね。ただ、あそこは相当古いですけども。そういうことも区内には、もともと確かに1階でお仕事をされて2階にお住まいになっていて、看板建築で、そういうところがずっと並んでいて、連担していてみたい、そういうまちだったのは私もよく記憶しておりますが、今もまだ随分残っているところもあります。先ほど申し上げましたけれども、繰り返しになって恐縮ですが、やり方にはいろいろとあろうかとは思いますが、どのようにしてまちづくりを進めていくかというのはいろいろ方法があろうかとは思いますが、今御指摘のような記載の方法はちょっと工夫を考えてみたいと思います。

委員 今の件ですけども、戦災で焼けなかったということはあるんですけども、ただ、関東大震災では焼けたはずなんですね。本当は、その後あそこは防火地域になっていますから、ああいうものは建たないはずが、実は震災後のバラックとして、仮設建築として建てられたんですね。老舗と言われるお店にもそういうものがあります。

何が言いたいかというと、それがいけないとかいいとかじゃなくて、日本の商業地域という用途地域のまちづくりのイメージが、伝統的にロンドンやパリのような中高層、燃え

ない、石造りかレンガ造りかコンクリート、こういうビルにしたいということでずっと来ているんですね。けど、では具体的にどんなまち並みなのかというと余りイメージにないわけです。そういう話がずっと70年ぐらいまで来て、東京の区部全部を再開発するなんていうことはとてもできないからそういうことはやめようとなって、それで今、谷中でやり始めたような密集市街地というか、じわじわと建て替えていく、あるいは木造の歴史的なまち並みを残すというふうに今転換しつつあるんだけれども、そのことと、1919年にできた都市計画の用途地域制度とか建築規制の制度が、若干手直しはしましたが、余りマッチしていないんですね。

そうはいても、台東区の場合、バブルにもちょっと乗りおくれたこともあり、何となく昔ながらの用途地域の塗り方で今日まで来ちゃっているわけなんですけど、いよいよべた一面下町のほう、赤い色を塗ってあるところ、ここをどういうまち並みにこれから変えていくんだというイメージをつくらないといけない時期に来ているんだと思うんです。そこは皆さんも御承知で、風情を重んじとか、歴史、風格のあるとかと書いてはあるんだけれども、具体的にどんなまち並みにしたらいいかがよくわかっていない。人によっていろいろなアイデアを持っていらっしゃると思うんだけれども、それがまだ一つにフォーカスしていないんだと思うんです。今、地区計画をつくろうとしている谷中ですら全然どんなまちにしたらいいかわからないという状況だと思うんです。

特に台東区の場合の商業地域というのは、丸の内とは違って結構色濃く人が、高い人口密度で住んでいるわけね。丸の内は丸の内署の社宅があって、署長の御家族しか住んでいないと言われてはいますが、それとは全然違うわけね。そうすると、そういう生活している人、住民とビジネス、商業あるいは観光とをどう両立させていくか。さっきの地価の問題とも絡むんですがね。そこを具体的に台東区として考えないとだめだと思うんです。全国一律の商業地域、容積600です、それでも高さ制限なしですとか、そういう中ではとてもまちづくりはできないので、独自の特別用途地区を考えると、あるいは地区計画で全部やるとか、そういうことを考えないといけないと思うんです。その取っかかりとして鳥越のあたりでやるというのも大いに結構だと思うんですけれどもね。あるいは谷中でやるとかね。

ただ、そのことを今回のマスタープランに盛り込むことは到底間に合わないと思うので、ですから、これはこれで抽象的な方向性だけちゃんと書いておいて、この後すかさず、間を置かず地区別のより詳細なアーバンデザインプランをつくるとか、景観計画をつくると

か、そういう形でぜひ地区ごとの将来イメージを鮮明にしていくということが重要なのかなと思っているところです。何か私なりの結論も言ってしまいましたが。

会長 ありがとうございます。

今、委員からお話があった点というのは、本当に先ほどの地価の問題を含めて、何だかどんどん人口が減っていく中で、今、ある局面はずっと右肩がぐっと上がっているところがあって、これがオリンピックまでなのか、その先もちょっと続くのか、それはわかりませんが、そういう状況の中で20年先を見ようというわけだから、では具体的に20年先どんなまちを目指すのかということがもう少し、言葉じゃなくて、空間的なのか、フィジカルなイメージとして共有化できるような形にしていく努力が必要だと。それがないと、今回新しくまちづくり協議を開発事業者ともやるんだという仕組みをつくろうとしているのですが、その協議が多分成り立たないんですね。区は何をやりたいのかというのが相手に伝えられない限り、何をどうしたらいいのかわからないから我々はこうやるんだということですね。すれ違いになってしまう可能性が高いので、その協議がきちっとできるようにするには、今、委員からサジェスションがありました、もう少し具体的に、この地区ではこういうまちづくりを目指すのだからこういう開発は困るんだということが相手に伝えられるような方針をつくっておくという努力が必要なのではないでしょうかというのはおっしゃるとおりだと思いますし、特に今回の都市マスの6章のところをしっかりと今後充実というか、実現する仕組みとして運用していくためには非常に重要な不可欠なポイントになるかと思います。

ほかはいかがでしょうか。

委員 私も、この都市マスタープラン自身は将来像を示すというものであって、具体的な方策までを盛り込むものではないというのは理解しているんですけども、最後のところに、6章のところですかね、「まちづくりの実現に向けて」ということで、特に「総合的な条例の検討」とありますよね。条例は地方自治体が持っている最強のツールですから、これをつくるということに当たっては当然、どういうビジョンで、具体的にどういう仕組みでどこまで権限を持たせてといういろいろな区割りがあって、しかも推進重点地区の設定ということまで盛り込んでいるので、恐らくこれが一つの大きなこの都市マスの重要なポイントではないかと理解いたしました。

そのときに1つ気になったのは、進行管理みたいな話が、24ページのところにPDCAの話もあるんですけども、ということは、20年先の将来像を示しながら、それに向

かつての時間的な進捗の予定というか計画というのも当然入っていたほうがいいのかなど。つまり、20年後にこの条例をつくるのか、それともどこら辺でどのように、個別の地区が大体成熟してきた段階で、もうそこでゴーサインを出してしまうのかとか、そのあたりの今後のスケジュール感というのはどうなるのかというのは非常に興味深い点であります。もし何かお持ちであれば教えてもらいたいというのが1点です。

それから、ちょっと私もくどくて申しわけないんですが、各地域のイメージ像ですね、本編の5のところになるのでしょうか。全体像としては非常にコンパクトにいろいろなものをまとめていらっちゃって、いいと思うんですけども、具体的なところに落とし込むという場合には、まちづくりですから、それぞれの地域での将来像が重要なものになってくるんじゃないかと思うんですけども、それぞれの地区でいろいろな形で文化とか歴史とか書かれているんですけども、北部地区だけ丸っと抜けているというか、ものづくりとかいろいろ書かれているんですけども、特に何も、せっかくこの台東区がこれから打ち出そうとする「文化・観光・産業」の産業の部分だけのように思われまして、中間まとめのほうを拝見しても特にそれがなくて、ここだけ非常にイメージがつかみにくいところがあって、しかもここは多分防災上非常に危険があるのでどんどん変えなきゃいけないという方向になるのかもしれないと、ちょっとそのイメージがつかみにくいので、もし何かさらに補足でこういうイメージをお持ちだというのがあれば教えていただきたい。

この2点だけ、済みません。

事務局 まず1つ目のスケジュール感でございますけれども、概要版26のところでお指摘のとおりでございます。まずは(1)のところでのこのような手順を進めていこうと考えています。まずは台東区の環境・まち並み・都市機能の状況をつかみ、その上で、今の規制・誘導の方策が本当に妥当に機能しているかどうかということをもとに検証してみないといけなくて、その後それを、それぞれの地域、地域で少しずつ違うのかもしれないので、誘導・規制の方法を考え直さなければいけないかもしれません。それらをあわせてルール化し、総合的な条例に結びつけていこうと思っているのですけれども、スケジュール感としましては、大体2年から3年程度でこの条例化までこぎつけられればいいのかと思っています。来年少し調査期間でできちんとした調査をして、その後やはりさまざま影響があったり考慮すべき事項が多いと思いますので、その辺の研究もきちんと腰を落ち着けてやりたいと思っておりますので、どうしてもその程度の時間は必要なのかなと思っております。ですので、この都市マスの計画期間の中でこれをやっていくという考え方では

なくて、なるべく早いうちにやらないと、どうも開発の圧力が大分来ておりますので、先ほど御指摘いただいたように、それがないとちょっと話ができないという状態なので、その辺のスケジュール感で何とか頑張ればなと思っているところです。

それと、もう一つの北部地域のところにつきましては、確かに防災性のところに大分強く引っ張られている嫌いがあるのと、あとは拠点性の向上を少し図りたいということでまちづくりを進めていきたいというところがちょっと強く出過ぎておりまして、確かにおっしゃるとおりで、もともとの北部地域の時代背景ですとか、そういったようなものに対する視点がやや欠けているような面が私もいたしますので、少しそこは考えさせていただきたいと存じます。

委員 この中間まとめの中にもある、みどりと水に囲まれたという、概要版で言えば11ページあたり、本編で言えば4 - 10、11あたりなんですけれども、この中で、谷中、上野公園、浅草・浅草寺、隅田公園エリアというふうにありますけれども、上野公園とか谷中霊園とかというのは東京都の管理の場所になっているので、なかなか区がこうしてほしい、ああしてほしいと言えないのかどうかはわかりませんが、大分上野公園なんかは木を整理され続けちゃって日陰がなくなっちゃったな、谷中霊園なんかは大木が墓じまいをする関係で切られちゃった、あとは経年劣化で空洞化されているので伐採した、いろいろあるんですけれども、そういうところで台東区としてのみどりに対してのビジョンというのが、もちろんこういう基本計画というものの中にもなくはないんですけれども、やはり東京都が再生整備をしますみたいな言葉でどうしても終わりがちな感じを強く受けているんです。

台東区、もともとは屋根の低い建物があって、お寺さんがいっぱいあって、お寺さんの地所には木が鬱蒼としていてというエリアでもありながら、でも戦後の開発というところで樹木が伐採されてきたという経過、経緯があるのは知っています。そういうところをきちんと、これから先、みどりというものをどのように考えていくのかというのもこのプランの中に組み込んでいくことをもうちょっと強く入れてもいいのかなと私自身が思ったので、発言させていただきました。 以上です。

会長 御意見ということによろしいですか。

委員 はい。

委員 本編の2 - 9のところですが、細かいことになってしまうんですが、「防災」というところで台東区の水害ハザードマップが載っているんですけれども、ハザード

マップが両面刷り2枚になっていまして、おとといの豪雨でも結構場所によっては長靴の中に水が入ってしまうということがあったので、皆さん見ると荒川のほうが気になっていまして、裏を見ていないという状況が多いんですね。そうなってくると、神田川のところの水害の範囲も若干変わったということで来年度更新するという話なんですけれども、できましたら2枚載せていただいたらいいのかなと思うんですけれども、そこら辺までしなくてもいいのかな。どうですかね、そこら辺は。

事務局 ハザードマップは、どういう形で入れられるかちょっと研究はしてみますが、ハザードマップそのものが、ごらんのとおりで大分小さくなっちゃうので、裏面の分も入れるとほぼ見えないかもしれないという状態なので、なかなかちょっと苦しい。ちょっと考えてはみますが。ただ、1つあるのは、都市マスの中でこの水害ハザードマップを全面的に……。実は地域危険度も本当はこんな分量ではなくて、実はお伝えしたいことはほかにもあるのですが、今回はこの建物倒壊危険度だけに絞って入れさせていただいています。そういう意味で、これは啓発という意味もちょっと含んではいますので、詳しくはまたそちらをごらんくださいというようなことにきつとなるんだろうなと思いますので、ちょっと考えてみますが、やれるかどうか、それでちょっと研究をさせていただくということでよろしゅうございましょうか。

委員 確かにこれは小さいので、もっと小さくなっちゃうと何が何だかわからないという状態になるのはよくないと思うので、意見として検討していただければなと思います。

委員 ちょっと確認なんですけれども、都市マス、イコールその前の都市整備、保全の方針がベースになっていると思うんですけれども、それに対しての今都市マス、皆さんでいろいろこれからアイデアを出してつくっていくという部分があって、東京都のもともとの方針で、各自治体で都市マスをやっていきなさいということでこの計画が出ているんですけれども、その中で、先ほど、各種条例をつくるというお話が出ていたんですけれども、条例について私は、上位計画の東京都のほうの持っている条例等々があるので、その辺をしっかり使っていないと。今、先ほどから言っているように位置づけがはっきりしていないし、台東区の考え方が、この場所はこうだというのがなかなか見えてこない中で、条例をどんどんつくっていくのはいかがなものかなと思うんですよ。

上位条例がある以上は、東京都のほうの条例とか、しっかりそういうものと整合性を図りながらつくっていかないと、台東区独自でどんどんつくっていったら後々問題が出てきちゃうんじゃないかなと思いますので、もしつくるのであれば、そのところだけは

検討をしっかりといただきながらつくっていただきたいということだけ要望しておきます。

会長 ほかはいかがでしょうか。

今回答申で、次回までに時間が少しとれるということもあり、きょう発言以外にいろいろ御意見なり、あるいはアイデアなり、あるいは御質問もあるかもしれませんが、出させていただくということで詰めていきたいと思います。

今、概要書のほうで説明をずっと聞いていたわけですがけれども、中間まとめというほうが本編だと考えると、どのようにこれを出していくかですがけれども、地域危険度のこととか、隣近所というか、隣接する荒川、文京等々どうなっているんだろうというようなことも含めて、特に先ほどの件は、地震の地域危険度なんかは、隣で火が出て北風だったらこっちへ燃えてきちゃうので、隣はどういう状況なのかを区民にも知っておいてもらいたいというようなことも含めると、場合によったら本編の後ろに資料編というような形で、少し縮小しても必要なデータあるいは図面等については掲載しておくというような、必要な資料についてはきちっとそこに位置づけをするということが大事なかなと思います。別添資料でこんなのがありますと言われても、多分一般の区民の皆さんはそこまでたどりませんから、可能な限りここに載せられるものは載せるような方向で。資料がこんなに厚くなるとは困るんですけども、枢要な資料はそういう形で載せられたらどうかなというのが1点。

それから、用語の解説といったらいいんでしょうか、用語について、誤解がないようにというよりも、共通して理解していただくために、こういうことなんですという用語の解説みたいなものも幾つかの用語について、あるいは新しく取り入れた言葉についてつけておいていただくといいかなというのが2点目。

それから、全体のマスタープランのつくりとしては、台東区全体としてどういう都市づくり、まちづくりをするかという全体方針の部分が前半にあり、後半に地区別のまちづくりの方針というのがあって、前回は実はもう一つあって、7つに分けていたんですね。もう一つは何かというと、川のゾーンということで、隅田川に沿ったゾーンを一つのゾーンと位置づけて、リバーサイドでまちづくりを進めようというのがあったのですが、今回それはなくなってしまうのですが、先ほど議論が出た北部地域、中部地域、南部地域という言い方がいかにも無味乾燥で、先ほど来の議論の例えば鳥越だとか、あるいは合羽橋だとか、そういうことが多分、台東区のまちづくりを区民と一緒に議論したり実

際に進めていく上では非常に重要な地域の単位とかまちづくりの単位なんじゃないかと思うんです。それを台東区全体のまちづくり方針でそこまで書き込むことは多分無理なんですけれども、地区別方針の中では浅草・中部ゾーンで、浅草以外は中部に一からげなんだけれども、もう少し、区民の人が読んだときに、うちのまちはどのような方針になっているのというのが何となく読み取れるような。図面はかなり描いてあるんですよ。ところが、文章的にはそれに対応していないと私は思うので、そこはもう少し丁寧に対応しておいていただいたほうがいいのかなと。

つまり、開発等々は、いろいろなまちづくり協議をするときも、このまちでという話が多分出てくるので、そのときに、このまちではどういうまちづくりの方針なのというのが読み取れるとベストなんですけれども、読み取れなくても、おおよそこんな雰囲気だよなというのが共通理解できるような地区別まちづくりの方針の書きぶりを少し工夫していただくといいかなと。この概要で見ても、17ページ以降が地区別なんですけれども、方針の骨子だけ見ると、これから、あっ、これは谷中だとか、あっ、これは北部だと読み取れませんよね、何となく。その辺が、まさにこの地域の方針はこういうことなんだというのがぼやっとでもイメージがついてくるような方向になる。つまり、絵とこの骨子というのをもう少し近づけていただく努力をしていただくとするばらしいものになるんじゃないかなと思いました。というのが、申しわけありません、会長なのですが、個人としての感想で結構ですので。会長でと言っちゃうと、やれと言っているようになるんですが、努力してくださいということで、委員としてお願いしておきたいと思います。

ほかによろしいでしょうか。あと2件ございますので、もしよろしければ、先ほど御説明がありましたように、この後、本日提出された中間まとめを最終取りまとめとして次回の審議会で答申するということにしたいということです。ですから、きょうの中間まとめという厚いほうをぜひごらんになっていただいて、御意見等がありましたら、先ほど期日、いつまでとおっしゃいましたか。

事務局 10月12日でございます。

会長 10月12日までということで、1カ月はないわけですがけれども、3週間ほどありますので、その間にぜひお寄せいただいて、最終取りまとめに向けて作業していただくことにしたいと思っております。委員の皆様にも、お忙しいと思っておりますけれども、よろしく願いいたします。

それでは、よろしければ次に移りたいと思います。

(2) 東上野四・五丁目地区地区計画(原案)について

会長 議題の2「東上野四・五丁目地区地区計画(原案)について」です。事務局より説明をお願いしたいと思います。

事務局 それでは、東上野四・五丁目地区地区計画の都市計画手続について御説明いたします。資料2に基づきまして御説明申し上げます。

本日は、この原案をもとに都市計画手続に着手することについて御報告するものでございます。

まず、資料の御説明に入る前に、改めてこの計画の目指すところや、前回都市計画審議会にいただいた御意見の対応について御報告した後に資料の説明に入らせていただきたいと思います。

まず、改めて目指すところでございますが、この資料の別紙2もごらんいただきながら、土地利用方針でA-1地区、A-2地区、A-3地区とかB地区とかしておりますが、目指すところといたしましては、A-1地区において、上野と浅草を結ぶエントランスにふさわしい賑わいと交流を育む拠点の創出に向けた土地の有効利用と高度利用、そしてA-2地区というところにおいて公共公益施設の整備を見据えているものでございます。また、この地区計画の策定に当たりまして、現在策定中の、先ほど御説明にございました都市計画マスタープランや、これも策定中でございますけれども、上野地区まちづくりビジョンとの整合というものを十分に図って策定を進めているところでございます。

また、前回の6月の都市計画審議会において、旧下谷小学校の取り扱いについて御意見を頂戴し、文化財保護審議会に御意見を聞くべきだといった御指摘を頂戴いたしました。この前回の審議会以降、審議会に諮った素案というものを文化財保護審議会に御説明し、委員から、区として計画を立てて進めていくのであれば学校の校舎を取り壊すこともやむを得ないのではないかといった御意見もいただいたところでございます。校舎につきましては、こうした御意見や、その前に出ております、復興小の取りまとめをしております復興小の校舎及び用地の有効活用に関する提言というものを踏まえまして、解体する方針でございます。今後、後ほど御説明させていただきますけれども、A-2地区というところの土地利用方針の実現に向けて、校舎を解体して区画道路の拡幅整備を図って、公共公益施設の再編、機能拡充を図る方針でございます。

それでは、資料にお戻りいただきまして、まず項番1、「経緯」でございます。前回審

議会後、素案を区議会のほうにも御報告し、7月下旬、素案の説明会を開催させていただきました。

項番2、「素案説明会」です。開催日時、参加人数は記載のとおりでございます。

次に、主な意見でございます。恐れ入りますが、先ほどの別紙2の土地利用の方針もあわせてごらんください。(1) A-1地区でございますが、どんな開発になるのかイメージを示してほしいといったことや、(2)として帰宅困難者支援ということで、A-1地区の開発でそういった受け皿をつくってほしいんだ、また(3) A-2地区の西側道路のことですが、道路の拡幅時期を示してほしい、(4) B地区、これは東上野五丁目でございますが、今後ですが、歩行空間の拡充のため、壁面後退を位置づける際には事前に計画を示して説明してほしいといった御意見を頂戴いたしました。

以上のことから、計画に対する反対の御意見というものはございませんでしたので、素案を原案とさせていただいて、今後、都市計画手続に入ってまいりたいと考えてございます。

項番3、「原案について」です。別紙1と2もあわせてごらんいただきたいと存じます。なお、別紙1と2ですが、素案時と大きく変わっておりませんが、東京都と協議をする中で、別紙1の「地区施設の整備の方針」の2の「広場等」の4ポツ目で、「大規模敷地の更新整備に合わせ、歩車分離による安全、快適な歩行空間を確保するため、敷地内に歩道状空地の整備を図る。」といった部分を追記しておりまして、これはこの「土地利用の方針」の「A地区全体」でも、「A地区全体」のところの3ポツ目ですね、「歩道状空地の整備や、沿道の建築物の壁面後退等により、歩行空間の拡充及び快適化を図る。」という文言がございまして、また、ガイドラインにもこういったことを示していることから、整合を図ったほうがいいたろうといった御指摘でありまして、追記させていただいてございます。他の部分は大きな変更はございません。追記もございませんので、説明は割愛させていただきたいと存じます。

主な事項として、まず土地利用の方針でございます。別紙2をごらんいただきますと、区域をA街区とB街区、A街区の中をA-1・A-2・A-3、B地区と分けて土地利用を明確にいたしました。

地区施設でございますが、公共公益施設に至るアプローチ道路として区画道路1号・2号の拡幅を計画に位置づけるものでございます。

裏面をごらんいただきまして、建築物等の用途の制限でございます。A地区全体で風俗

や倉庫業、ガソリンスタンドの建築を制限いたします。また、素案でA - 1・A - 2地区の住宅の制限は1階、2階と前回御説明してありましたが、前回御指摘もございまして、1階部分のみの制限で修正をいたしております。A - 3地区の昭和通り、浅草通りに面する1階部分については素案と同様です。

次に、壁面の位置の制限は、区画道路1号・2号沿いに2mの壁面後退、区道下第170号線、これは区役所の南側の浅草寄りの部分ですが、区役所沿いに4mの壁面後退を計画に位置づけます。

ほか、壁面後退区域における工作物の設置制限や建築物の形態等の制限は記載のとおりでございます。

次に、項番4、「今後のスケジュール」でございます。10月下旬、都市計画法第16条に基づく原案説明会などの手続に入りまして、12月中旬、これも同法の第19条に基づく都知事協議をいたしてまいります。その後、来年1月から都市計画法17条に基づく公告縦覧などの手続を経まして、2月の都市計画審議会での答申を目指してまいります。また、地区計画のこの内容を建築確認申請の審査対象とするに当たりまして、来年の第2回定例会で建築制限条例を改正する予定でございます。

御説明は以上です。説明が長くなりまして恐縮です。よろしく願いいたします。

会長 ただいま説明をいただきましたが、御質問あるいは御意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

委員 1点確認させていただきます。A - 2地区にある旧下谷小学校ですけれども、これは御報告では全面取り壊しということになっておりますけれども、その判断に至るまでに旧下谷小学校の建造物の耐震構造とか劣化状況とかについては詳細な調査をされた上で、残すのは物理的に困難と判断されて取り壊しという御報告に至ったと理解してよろしいのでしょうか。1点だけ確認させてください。

事務局 お答えいたします。今の御質問ですが、平成19年に当建物の耐震調査、診断調査をいたしてありまして、補強を要するという結果を得ております。また、コンクリートの中酸化調査もあわせて行ってありまして、建物全体で中酸化が判明しているという結果を得ております。こうしたことから、現状のままで使っていくといったことが困難と判断してありまして、今私が申し上げたとおり、解体するという選択をさせていただきます。

会長 よろしいですか。 はい。

委員 突っ込みどころ満載なので申し上げさせていただきますが、今回、解体の方針で

すというのを一番最初冒頭でぶっ込んできたというのはどういうことなんですか。今までのいろいろな経緯の中では、ガイドラインのときもわざわざ復興小学校、他の活用事例の写真まで入れて、いわゆる解体するかどうかというのはまた別の話だ、別の判断だということでした。今回は都市計画道路がかかっているということで、私、前回、かかっているということは、イコール解体になっちゃう可能性があるよねという話をさせていただいたんですが、その当時、委員会の中ではなかったかもしれませんが、いわゆる一部活用も含めて復興小学校の文化的資産みたいなものは残していく道もあるかのような説明を伺っていましたが、急に壊すという判断があった。

あと、今の耐震の話ですが、これは平成19年の話で、あれ以降いろいろな耐震の考え方というのは変わっていますから、特に古い建物の保存ですとか耐震の考え方が変わっているというのは、たしか所管の担当の皆さんも御存じの話ですから、それを平成19年の話を持ってきて中性化と耐震調査を解体の判断の基準にしたというのは若干説明に無理があるのかなと、もしくは今までの説明と整合性がないのかなということ。

あとは、文化財保護審に諮ったという話があったので、その中で解体はやむを得ないという意見にまとまったというような説明が今ありましたが、私、文化財保護審のメンバーの皆さんからすると、まさかこんな解体はやむを得ないという結論に至るはずはないなと思ったので、文化財保護審の委員の方に確認をしました。そうしたら、まさか下谷小学校を壊すことを私たちが了解するはずがないだろうという意見を得ています。どうやら、何か説明なのか、あるいは何人かのメンバーの方が欠席されているときにこの話を持っていったということです。特に台東区の文化栄誉章まで授与した方が、私は聞いていないということをはっきり申し上げていますので、文化財保護審の説明の上でやむを得ないという結論を得たということをここで押し通すのであれば、後になって必ず問題が出てくるんじゃないかなと思いますので、その点は心配をしています。

そういったことも含めて、あくまでもこの都市計画審議会については、道路の部分、そこを了承するというところまででしたらわかりますけれども、今の段階で解体の方針ということが一番最初に冒頭に説明されて、あたかも解体自体をこの都市計画審議会です了承したみたいな持っていき方をするのはちょっと無理があるんじゃないかなと思いますので、その辺ちょっと整理して、もう一度説明いただけませんかでしょうか。

事務局 幾つか御質問を頂戴いたしました。まず、解体の方針だということは、私、先ほど御説明で申し上げまして、この都市計画審議会において解体云々ということ審議

していただくことではないといったことは十分承知いたしております。壁面線を入れることや拡幅道路といったことを用途とかを位置づけていくというところは承知しております。ただ、この地区計画の土地利用の方針というものをお示ししていくといった中で、A - 2地区の土地利用方針の実現に当たって、じゃあどうしていくんだといったことがどうしてもひもづいてくると考えております。そういった中では、当然道路を拡幅し、建物壁面線を入れ、そうすると学校はどうなるんだと。学校はそのときには解体を選択して整備をしていくんだといったことで、私、申し上げたという次第でございます。ですから、繰り返しになりますが、この都市計画審議会が解体云々ということを議論するところではないということは承知の上、前回の審議会の経緯もありまして、冒頭で申し上げたというところでございます。

次に、文化財保護審議会の件でございます。これも前回の宿題、御指摘といいましょうか、そういうのがありまして、文化財保護審議会、7月末にあったのですが、こちらで御報告した内容を御説明いたしました。その審議会に委員さんがおっしゃられた委員さんが当日欠席であったということは後で私は知った次第でございます。欠席云々というのはちょっと、こちらとしては審議会に御説明をすると。それは手前どもが教育委員会の生涯学習課と連携する中で説明をその審議会ですていただいたという経緯がございます。先生の見解といいましょうか、今、委員がおっしゃられたような見解をお持ちだということについては、こちらとしては、そういった御指摘を踏まえて手続を踏ませていただいたと。だからといって、区が、審議会の方がそういったことをおっしゃったから、じゃあそれを大義名分に解体を選択したと言い張るのかということではなくて、そういった意見も伺ってきた。また、かつて区が取りまとめをいたしました提言というものもあって、解体を選択する場合にはといった記述があって、そういったことも捉えた。また、区議会や地域への説明会といったことも経る中で、解体を区としては選択をして、この計画の原案に臨んでいるということでございます。

ちょっと説明が長くなってしまって恐縮なのですが、そういった手続を踏んで原案に持ってきて、きょう臨んでいるというところでございます。

委員 手続がちょっと甘いと思うんですね。前回のこの都市計画審議会でも私だけではなくてほかの委員さんからも、復興小学校はそう簡単に壊すものじゃないよというような意見が出ていました。その上で、どういう形で地域ですとか議会ですとかに説明に入るのかなと思ったら、大もとの都市計画審議会の中でも異議が出ていますよというようなこと

は一切説明しなかったですよ。いわゆる素案をそのまま地域ですとか議会に投げて、そこで異論は出ませんでしたということを持ってきているわけじゃないですか。そうすると、大もとの前回の議論というのは一体何だったのかということですよ。

それともう1点は、今御説明があったと思いますけれども、ガイドラインの時代から含めて当時の担当課長さん、後ろにいらっしゃいますけれども、解体ありきじゃなくて進んでいるんですよと、用地の活用の中にはわざわざガイドラインの中に小島のデザビレの、小島小学校の写真まで入れて、それでこうした校舍活用のごとも含めてB地区のごことは検討しているんだよということをごさんざん説明してきましたよね。その上で、何で今急にこの都市計画審議会の冒頭で解体の方針ということが出てくるのかということが本当に私はがっかりしています。

それプラス、文化財保護審の話でいったら、提言を説明しにいった段階で文化財保護審の全ての先生から、この提言はおかしいという意見が出ていますよ。その上で、この間説明にいったときに、そのときに強い意見をおっしゃっていた皆さんが、非常に長い委員会の中の最後、2時から始まった委員会が7時までかかって、その7時の一番最後のその他で説明をされたという話じゃないですか。その上で1人の先生がやむを得ないという話をただけで、欠席をされていたりとか、集中力がお切れになって発言しなかった先生もいらっしゃったと聞いていますし、特に欠席されていた方は、とんでもないというぐらいの怒りのお言葉も含めて、まさか文化財保護審で下谷小学校を壊すことはやむを得ないという結論を得るはずがないんだというぐらいの強い口調でおっしゃっていましたので。そういった状況なのに、あたかも文化財保護審議会からは、説明をした上で、区が主体的に活用するのであればやむを得ないという意見が出たというものだけを紹介して、そういう説明、結論を得ていくのはやっぱりおかしいと思います。

しかも、この提言も、多分よく読んでいただければわかると思うんですが、今も区が主体的なあれをするのだったらいいと、基本的に活用の方針を探れと書いてあるんですよ。余りにもこの期間に下谷小学校の活用の方向性を探ったというふうにはないじゃないですか。ほかの例えば北部の郵政の跡地だとか坂本小学校というのは、いろいろな投げかけをして、提案を集めたりだとか何だとかと、活用の方針を探りましたよ。下谷小学校に関してはやっていないでしょう。それは手続的におかしいんじゃないですか、そうしたら。保存活用の可能性を探って、それでも仕方ない場合は区が主体的にやる場合は壊すこともいたし方ないと書いてあるんですよ。その手続的に全然おかしいので、今この段階で急に解体の方

針というのをはっきり明言されて、それで道路の部分の都市計画決定までここで一緒になって可決といいますか了承を得ようとするのはやっぱりちょっとよくないと思うので、今回はこの結論はぜひ先送りをしていただきたいと思います。

事務局 まず、ガイドラインの策定時のこの学校の取り扱いということがございました。確かにガイドラインに旧小島小学校、デザビレが入っている活用事例というものが記載してございます。その後、そのガイドラインに基づきまちづくりを検討していく中で、現在、地区計画の原案をお示しする段階にまで、まちづくりの内容といたしましうか、関係機関との話の中で熟度を高めてきたと。よりそういった地区計画をつくって、その目標とするまちづくりというものを実現していくんだといったところで、そういった解体というものを選択するに至ったということでございます。

また、提言に旧下谷小学校のことで改めてちょっと読ませていただきますと、「区として活用の方向性を政策的に決定し、その考え方が示されるまでは、現校舎の維持管理に努め暫定活用していくことが望めます。今後については、広域的なまちづくりの推進や当該敷地の有する役割、立地優位性などを鑑み、将来にわたるまちの基盤を形成する過程において、将来の行政需要への対応も含め最も有効な活用を図るため、行政が責任を持って主体的に判断することになります。その過程において、解体を選択する際には、区として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努めることが望めます。」といったことを我々は捉えているということございまして、そういった、先ほど、文化財保護審議会の委員さんがおっしゃったとか、提言とか、そういったことは、我々、判断するプロセスでそういったこともお聞きしながら、行政が主体的にこういった計画をつくる中で、また土地利用の方針というのを実現していく中で解体を選択して、公共公益施設の整備を進めてまいりますといった、その方針を立てさせていただいたと。それは今プロセスを申し上げているところで、きょうの時点では、そういうプロセスを経て今御説明をしているというところでございます。

委員 ちょっとまた横から口で恐縮なんですけど、全面解体と御説明されるから、かなり委員もびっくりされちゃうんだと思いますが、もちろん現状のまま、全面そのまま凍結保存は無理だろうと。道路もかかりますしね。だけれども、今のガイドラインにあるように、一部の壁面を今後建つ建物の一部に移して復元するとか、あるいはデザインだけを模倣して作り直すとか、あるいは建物の一部をそのまま保全するとか、いろいろ歴史的な形態を残す方法はあるわけですよ。そういうことも説明せずに全面解体とおっしゃるから怒

っちゃうわけで、要は、この道路をつくる、道路を拡幅する必要があるから、ここにかかる壁面についてはとにかく一旦取り外す、その部分は一度壊す、そういうことを決断したと事務局で説明されれば折り合いがつくんじゃないかと思うんですけども、どうなんですかね。

事務局 私が解体の方針だと申し上げて、歴史的な価値への配慮とかそういった御説明がなくて申しわけなかったなと今思っております。

当然、解体を選択したという際には、ここの提言にも記載のありますとおり、そういった配慮というものを当然していくということは区の使命だと考えてございます。今後のここに定めた土地利用の方針の実現に向けて、じゃあどういった整備方針を立てて、こういったことを提言を捉まえて整備方針をやっていくかということが今後の課題となっていくかと思っておりますので、どのようにあそこの校舎の部分を歴史的に継承するために残していけるか 残していけるかといいましょうか、継承していけるのかということは今後とも検討することは当然だと思っておりますし、そういったことをこの審議会でもこのまちづくりの動きということでお示ししていく必要があるかなと考えてございます。

委員 ちょっと説明が二転三転されているようなので、私も理解に苦しむ部分があるんですが、先ほどから、その提言の中で、区が主体的にあの土地なり建物を活用する場合は仕方ないだろうというような記述は確かにあります。でも、課長の説明の中では、関係機関との協議を続けていて、それが熟していて、その関係で解体の結論に至ったみたいな説明も同時にされていますよね。区が主体的にやっているんじゃないじゃないですか。だとしたら、基本的にその関係機関等の話し合いの中で決めたんじゃないじゃなくて、区がもう何かを使うというような方針があって、それで、それと比べて解体を選択したという説明をばしっとしてくれるのだったらまだわかるんですが、何かもやもやとした、関係機関との協議の中で、それが熟してきたから区は解体を選ばざるを得ないんだというような説明に聞こえちゃうんですが、それだと提言されていることとも若干違いますし、あとは、この提言は2つのことを言っているんで、それが文化財保護審の中でも問題になったんですが、前段のほうでは、下谷小学校は文化的で歴史的価値があるから残せとしっかり書いてあるんですよ。さらには、可能な限り現存の校舎で保存の可能性をきちっとやりましょうということが書いてあるわけですよ。私も今これを見ていますが、そっちの部分を何もしていないで、主体的に区がやる場合は壊してもいいよというところだけをうのみにしているという形の方針を持ってこられても、なかなか首を縦に振りづらい状況がありますので、今冒

頭に解体の方針があります、その上でこの都市計画審議会がこの案件を了承してくれというような状況では、先ほどほかの委員からも御発言がありましたけれども、なかなか「うん」と言いづらい状況がございますので、解体の方針だけ撤回してください。もしくは、この案件自体をまた次回に延ばしていただくか。

事務局 まず、関係機関との協議ということで、私の説明がちょっと誤解を招いたら申しわけございません。こういうガイドラインをつくらせてもらって、区がこのまちづくりを先導する旗振り役となって関係機関と協議をしてきたという状況でございまして、その関係機関のためにやってきたとかということではなくて、あくまでも区が先導する形で、このガイドラインというものを実現するために、整備イメージを実現するためにやらせていただいたというところでございます。

また、今改めて委員から提言の内容について御説明がございました。私の説明の仕方というか、この文章の御説明がちょっと不足していたといいましょうか、除いてしまったところがあるので申しわけございません。意図的にその部分を削除して御説明したということではございませんので、その点についてはおわびをしたいと思います。申しわけございません。

解体を撤回したらどうかということですが、改めて御理解いただきたい点というのは、こういった原案というものをつくらせていただいて、土地利用の方針というものを、区的意思として、A - 2地区は旧下谷小学校跡地を活用し、地区内の現況公共公益施設の再編、機能拡充を図るといふ、ある意味、宣言文として書かせていただいていると。じゃあ実現するにはどうするんだといったこととなってくるときに、これは校舎を解体してやっていく、これを実現していくんだよと、そういう、当然説明をする責務というか、そういうのが問われてくると考えてございます。

ですので、この都市計画審議会で学校の解体云々というのは審議事項ではないと私は重々承知しているところでございますが、じゃあこの土地利用方針の実現に向けてこういうことをやっていくんだということをここで申し上げたという次第でございます。御説明があれで申しわけないのですけれども、御理解を賜りたくお願い申し上げます。

委員 この場で、いわゆる都市計画審議会建物、今は下谷小学校が話題になっているわけですが、建物を保全するのか、あるいは解体するのか、改良するのか、こういうことを決める場でないというのは皆さん御理解していることだろうと思います。都市計画というのは、公共の福祉の観点から土地利用のあるべき姿とか都市施設のあるべき姿を

示すものであって、このケースのように、仮に道路という都市施設が建物と競合した場合、すぐに壊すだとかそういうことではなくて、選択肢はまた別な場でいろいろ議論するところだろうと思います。場合によっては曳家という形で少しずらすだとか、あるいは全然別な場所に保全するだとか、そのようなことが考えられるわけで、今冒頭に区のほうから壊すという話がありましたけれども、これは我々聞いてしまったんですけれども、都市計画上の決定については、今私が申し上げたように、それを了承したとかそういうことにはならないんじゃないかなと思います。ですから、今後のあるべきこの地区の姿として今回の提案が示されたとは私は理解しているわけございまして、今回の説明の理解としてはそのように理解したいと思っているところでございます。そのような意見を言わせていただければと思います。

事務局 長時間にわたり申しわけございません。改めてですけれども、きょうお示ししている資料2の中で旧下谷小学校の校舎の解体云々というのは記載してございません。この地区計画の原案というものは、この方針であるとか地区整備計画というものを原案として今後都市計画手続について入ることをきょう審議いただいていることでございますので、私としては説明の中でそういった学校の解体ということを申し上げましたが、今後のまちづくりを進めていく中でそういった選択をして今後進めていくということで、きょうの報告ということでお聞きいただければと思います。

委員 ちょっとまとめます、私もそういったことで譲歩していただいたということですので、よかったなと思っています。ということで、この提言の中で「可能な限り既存校舎を活用することが望まれます」と書いてあるんですよ。旧坂本小に関しては活用案の公募までやっているんですね。その中で旧校舎を活用したプランまで出てきているわけですよ。そういったことで、旧下谷小学校に関しても、どうやって保存活用できるのかということのいろいろな可能性を探った、十分に探ったという足跡といいますか、その成果がなくて、平成19年のときの耐震化の話ですとか、あるいは文化財保護審の話とかを出して、あたかも解体の結論ありきというようなところで、仮にこの関係機関ともう解体でオーケーですよというような話で進めてきたとしたら、それはちょっと大きな間違いですので、その点も含めて方向転換をしっかりとさせていただくということで、私はこの先の議論に進めていただきたいと思います。

事務局 今御質問の、委員の方向転換ということですが、今後こういう原案をもとに、繰り返しになりますが、先ほど私が冒頭に申し上げたような方針で進めていくことは考え

てございます。ただ、こういった提言を、「解体を選択する際には」という記述もございますので、こういうのをしっかり捉えて今後検討を進めたいと思います。

委員 だって、冒頭に私が言った考えは変えないとまたそこで言っちゃったら、全然今までの議論が何のあれもないじゃないですか。技監だってきょういるんでしょう。何か言ってくださいよ。区が主体的にやるという。

事務局 まず、先ほど委員から、都市計画審議会で議論すべき内容というのはどういうことだろうかという御指摘もいただきました。確かに本当におっしゃるとおりでございます。審査、審議、調査等を行う機関というのが1つ。それと、市区町村長の諮問に応じて先ほど私が都市計画マスタープランをやりましたけれども 調査審議し、御答申をいただくという役割。もう一つは、最終的な意思決定を行う機関ではないということ。これはもともと地方自治法上、附属機関としての位置づけがございますので、それがあろうかと思えます。

先ほどから御議論いただいているように、少し説明が不行き届きな面、その他いろいろあったかとは思いますが、今回お示ししている都市計画手続に入るための、今後この都市計画手続に入るための案をつくってみた、その案を都市計画審議会の皆様に御検討いただくということでお示しさせていただきました。

確かに実施方法についてどうのこうのというのはこの中には記載がございません。それは、実施方法というのは、先ほど委員がおっしゃったような別の場面できっと行われるべき内容なのかなと思いますので、それはまた改めて私どものほうでももう一度古い資料等も確かめた上やりたいとは思いますが、この都市計画審議会において、今後、都市計画手続に入りますよということがございますので、少し議論を整理させていただければなどは事務局としては考えます。

委員 要するに、この都市計画審議会は、この地区計画の原案ですね、きょうの別紙1と別紙2、これでいいのか、直すのかと、それを議論しているわけなんですよね。ただ、その場合、まず別紙1の土地利用の方針、A-2地区のところは、「旧下谷小学校跡地を活用し」としか書いていなくて、これは前回も問題になって、跡地というのは全部壊す話なのかと、こうなったのが1つですね。もう一つは、区画道路1号が拡幅するので、これが校舎の壁面にかかっている、どうなんだと。この2つが要するに論点なわけなんです。

これに対して、冒頭何か全面解体と、全く全部更地にしちゃうみたいな話をいきなりおっしゃるからもめるわけで、そんなことは地区計画にも当然書いていないですしね。だか

ら、極力ここは歴史性を継承するんだ、凍結保存はできないけれどもというようなことをこの場で課長が責任を持っておっしゃってくださるとか、あるいは、土地利用方針のA-2地区のところ、「旧下谷小学校跡地を活用し、地区内の現況公共公益施設の再編、機能拡充を図る」、そこにもう1行加えて、「なお、旧下谷小学校の歴史性の継承を極力図るものとする」とか、そう書けばみんな納得するんだと思いますかね。具体的にどう継承するか、それはこれから考えればいいことですし、次の再開発の話とも絡むから簡単には決められないでしょうけれども、でも壁面のデザインの一部継承ぐらいは十分できるはずだし、そういうことをやるのはもう今は常識ですよ、この場所であれば。だから、何もそこであえてお互い突っ張らかって、全面解体だ、これは曲げられないとかということはないんじゃないかと思うんですけれども、どうなんですかね。むしろこの歴史性の継承については恐らく委員の皆さん全員賛成なんじゃないんですか。何かできない理由があるんですか。

事務局 長時間にわたり申しわけございません。また、私の説明が不十分で申しわけございません。今、委員が御指摘のとおり、復興小のことについて、こちらの地区計画の方針には全く記載がないということでございます。ただ、ここの地区を語るときに、こういった歴史性を有した学校が存在しているということは揺るぎない事実でございますので、この土地利用の方針か、また、この地区計画の目標というのもこちらはございますので、そういったところに、工夫をして記載を検討してみたいと存じます。

そういう中で、今後の検討になります、歴史性の継承とかそういったことも、この方針に基づいてしっかりやっていくということを検討させていただきたいと存じます。

委員 じゃあ、最後、確認ね。皆さんから何度も何度も助け船を出されて、整理しろよということですよ。ただ、何しろ冒頭で区は、もしくは所管課は、解体の方針ですよということをぶっ込んできたわけですよ。それじゃあちょっとという話になっているので、その解体の方針の部分は撤回しますよということを明言してもらわないとこの話は進まないんですよ。そうやって言っているのに、何か私は最初のお話しした部分は譲らないみたいなことを言って、表面的な表現だけ変えますというのでは納得できないんですよ。その辺どうなんですか、技監さん。まとめてくださいよ。

事務局 先ほどございました復興小の検討の中でも歴史性の継承という部分がございましたので、そういったことを今後別の場で検討して、お諮りしたいと考えております。

委員 じゃあ、解体の方針はあくまでも変えないということですか。

事務局 全面解体、どうなるか、そこも含めて検討して、お示しするようなことになると思います。

会長 言葉遣いがなかなか難しいんですけども、きょうの議論を含めて、一応今回次のステップへ進めるための共通理解として、この東上野四丁目・五丁目地区計画の土地利用方針の全体を含めた大方針としては、旧下谷小学校跡地を活用するということと、地区内の現況公共公益施設の再編と機能の拡充と。この機能の拡充の中に、きょうの議題の1にあった、上野地域を将来どのように持っていくのかということと言うと、これはまだ検討中ですけども、文化・観光・都市機能集積エリアの一部として、それにふさわしい機能の充実等を目指していきたいという方向性と、そのために跡地を活用すると。この跡地の中に校舎が入っているのか、校地、土地の問題だけなのかというあたりが少し理解の食い違いがひょっとしたらあるのかもしれないと思って伺っていました。

そういう意味で、このエリア、A - 2地区には校地が入っているのは間違いなく、そこを活用することも間違いがないわけですけども、この校舎に対してどういう対応、取り扱いをするのか、活用するのか、そのことについては今後も検討してもらおうということですし、また、この地区計画に校舎についてどうするというのを決めるものでもなく、それを記載しているものでもない。この校地が含まれたA - 2ゾーンはどのような方針でいくかということが示されているということになるかと思いますが。

したがって、校舎をどのように活用するか、あるいは歴史性を生かしたまちづくりとして歴史を継続する活用にしていくのか、それについては今後も継続して具体的に検討を続けていただくということを前提として、この土地利用方針、きょう説明いただいた地区計画の原案について、次のステップ、つまり都市計画法第16条に基づく原案の説明会及び公告縦覧、意見書の受け付け等に進みたいというのが事務局側のきょう出された提案だと思うのですけれども、それを了承するかということになるかと思いますが、いかがでしょうか。

最初の入り口の話で時間を1時間も使ってしまって申しわけなかったのですけれども、ちょっと私、全然そのことと別に、まさにこの地区計画として決めるべきこととして、ちょっと気になった点が2点あります。

それは区画道路1という別紙2の図面を見るといいのですけれども、この区画道路1号線の一番北側の、既存の道路とぶつかっているところは、隅切りはないんですか。

事務局 隅切りは予定してございません。

会長 予定していない。

事務局 はい。

会長 それから、A - 1地区とA - 3地区の昭和通り側の境界は、区役所を出たところの道路だと思うんですけども、この道路については現状のままということですか。そのイメージだけちょっと教えてほしいんですけども。

事務局 お答えします。区画道路3については現道のままでございます。

会長 2、3はそうですが、A - 3地区とA - 1地区の間に青い線が引いてありますよね。ここはかなり狭い道路で、どういう位置づけの道路。区道だとは思うんですけども。

事務局 申しわけございません。昭和通りのほうだと思うんですけども、ここは現道のままでございます。特に区画道路としては位置づけをいたしません。

会長 そうすると、将来的に建築のセットバックその他についても、ここの境目については特に配慮していないということですか。

事務局 お答えします。今後、A - 1地区の開発が見えてきたときに、こちら辺のセットバックとか、そういったことはあるのかなと考えてございます。現時点ではまだ未定でございます。

会長 あと、今の警察署の前にある道路はそのまま残すということによろしいんですか。これも将来どうなるかはわからない。

事務局 A - 1地区において土地の有効利用、高度利用ということはこの土地利用方針で掲げてございますが、現在まだ協議中でございますので、現在は現道のままでございます。

会長 区画道路1号線の説明が「公共公益施設へのアプローチ道路」と書かれていて、そのアプローチというのは、そうすると、この北側の道路から人を入れるということをおっしゃっているんですかという、今さらなんですけれども。

事務局 お答えします。北側から通すということと、現状南から通すと、両方でございます。A - 2地区の整備の際に区画道路を拡幅して、北側からと南側から両方入れるということでございます。

会長 では、南側からの道路はどのような形状になるかわからないけれども、浅草通り側からのアプローチもあるという。

事務局 そのとおりでございます。

会長 わかりました。

そういう原案だということですがけれども、原案の中身についてはよろしいでしょうか。ほかに。

委員 この東上野四丁目エリアに関しては、上位に上野地域まちづくり方針という、このマスタープランにある、ここがかかわってくるかと思うんですがけれども、この上野駅周辺の大きな方針として、上野公園のみどりであるとか文化・観光の要素を引っ張り出してきて、商店街のほうにも連続させていこうというようなお話が以前あったかと思うんです。それで、前々回くらいのときでしょうか、新しい再開発的なものができたら、そこには何か文化施設として美術館のようなものも持ってきたいんだというようなお話もあったかと思います。古いものがイコール文化だと言うのはちょっと乱暴な気がしますけれども、今の旧下谷小学校が仮に上野公園とこの地区とをつなぐ一つの要素に、重要な要素になり得るような計画というのは、僕は落とすどころとして極めて美しいものになるんじゃないかと思うんです。1つちょっと言わせていただきたくて発言しました。

事務局 今のお話ですがけれども、A - 1地区の土地の利用方針として、「多様な機能が集積した、賑わいと交流が育まれる複合的な開発を誘導」といったことを掲げてございます。今、都市マスタープランにおいても上野地区のまちづくりの方針図でそういったお示しをしておりますので、どういった機能を誘導するかということは、今後とも開発に向けて、今の委員の御指摘の部分も含めて考えてまいりたいと思います。

会長 土地利用方針のA - 1地区の2つ目のポツのところに「文化」というのが入っているわけですがけれども、これが都市マスのゾーンの中の「文化」とも通じるわけで、具体的にどういう施設が入るかについては、今後事業を具体化していく上で議論されるとして、区のスタンスとしてはやはり文化も大事にしていきたいという御意見ではなかったかなと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいということと、建築用途の制限については、そのことは全然問題ありませんので、この文案でいいんだろうと思います。

あと、「建築物の用途の制限」の右側の4番目のところに、特にA - 3地区に関連してなんですけれども、「昭和通り及び浅草通りに面する」というのは、一部でも面しているとそのグラウンドフロアは全部そういう扱いになりますよという理解でよろしいんですか。

事務局 お答えします。委員がおっしゃるとおり、昭和通り、浅草通りに面している区画であればこの規制の対象になってくるということでございます。

会長 そうすると、ちょっと時間がオーバーして申しわけないんですが、次のステップへ行く前にその中身はきちっと締めておかないといけないと思って言っているんですけれ

ども、A - 3 地区の昭和通り側、具体的にこの隣のマンションですけれども、この図面で見ると裏側が昭和通りに面している一部ですね。2 軒あってその間に。こういう場合に1階を居住用にしちゃいけませんよと、ああいうマンションの建て方はこれからはできませんよということを考えているということによろしいんですか。

事務局 こちらにも記載がございますけれども、階段、廊下等の共用部分は除くということで。エントランスも含めて。

会長 これは基本的には今のマンションのような、むしろ建物の正面というか、メインの入り口が内側にあれば昭和通りに面した建物とはみなさない、そういうことですか。

事務局 1階に住室がなければオーケーだという解釈でございます。

会長 その辺の解釈をどうするのかによって、特に浅草通り側は、今後A - 3 地区はこういう再開発になっていくのかというのがかなり大きく規制されてしまうというのか、どういう敷地の利用をしていくかというのが、内側と外側で1階が随分違ってくるのでというあたりを、逆に言うと、区としてまちづくりでどういう指導をしていくかということにもかかわる規制の内容になるので、そこはもう一回きちんと吟味しておいていただけないかなと感じています。

事務局 かしこまりました。今、委員が御指摘のとおり、改めて精査させていただきます。

会長 角地の場合はどっちみち浅草通りに面してしまっているんですけどもね。

では、そこは規制、制限の内容について、どういうまちづくりの制限をしたいのかを的確に、誤解のないように表現していただけるように検討していただくということをお願いしたいと思います。

時間が随分過ぎてしまっているんですけども、先ほどのようなことでございまして、A - 2 地区には旧下谷小学校の校地が入っております、そこを活用するわけですけれども、具体的に校舎を含めてどういう活用をするかについては今後検討を続けていただくということで、また次回等報告いただいて納得をしていただければと思うのですが、次のステップへ進むという意味では土地利用の方針と枠組みを決めるということで、別紙1が最も基本になっています。これを都市計画法に基づく手続として、第16条に基づく原案の説明会、それから公告縦覧、意見書の受け付け等の手続に入るということで進めていただくことを了承していただくということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 よろしいですか。

委員 私、繰り返しになりますが、冒頭に解体という方針が明確に御発言があったので、その部分をきちっと撤回していただくということであれば今後の手続に進んでいくということを了解いたしたいと思います。会長に取りまとめていただいたのに申しわけないんですが、そこだけ確認させてください。

会長 そういうことを含めてのつもりで私は言っているんですけども、全面取り壊しをするということを決めた上での活用ではなく、そういう場合になぜ全面解体が不可欠であるのかということをもう一度きちっと説明していただくことを含めて、つまり、全面取り壊しではない活用方法も含めた検討の中で、結論としてはこういう方向に進めていきたいということをもう一度さらに検討を詰めて報告していただきたい、そういうことですが、事務局のほうはよろしいでしょうか。

事務局 今、会長がおっしゃられたとおり、検討してまた御報告をさせていただきたいと思います。

会長 ということで、手続としては次のステップ、16条の説明会等々に進めていくということをもう一度承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」の声あり)

会長 それでは、多数の委員の意見か全員かは、手を挙げていただいていないのでわかりませんが、一応、都市計画審議会としては、16条に基づく説明会等に進めていただくということで、この案件につきましては承認をしたいと思いますが、活用の方法については、もう一度言いますが、どういう活用をするのかということをもう一度検討して説明していただくというふうにしたい。それは前提として検討を進めていただきたいということをお願いいたします。ありがとうございました。

時間がもう大分過ぎてしまっているんですけども、もう1件あるんですけど、よろしいでしょうか。

### (3) 谷中地区地区計画等の検討状況について

会長 では、手短にできないかもしれませんが、なるべく手短にお願いしたいと思います。谷中地区地区計画等の検討状況について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは、谷中地区地区計画の検討状況について御説明申し上げます。

今回の地区計画の検討に当たりましては、先ほどの都市計画マスタープランですとか、

平成29年度に地元のまちづくり協議会とともに策定しましたまちづくり方針を踏まえまして、その実現に向けて検討しているものでございます。

また、本日の報告でございますが、当初の予定では都市計画法16条に基づく手続に入る前の御報告という形を予定しておりましたが、後ほどスケジュールでも御説明申し上げますけれども、もう少し時間をいただこうと思っております、経過報告ということでの御説明とさせていただきたいと思っております。

それでは、右肩に資料3と書いてあります資料をごらんいただきたいと思います。

項番の1でございます。「地区計画（素案）説明会について」でございます。6月の本審議会で御報告させていただいて以降、この素案につきまして7月中旬に2度説明会を開催しております。概要は記載のとおりでございます。

「(2)主な意見」でございますが、別紙2にまとめさせていただいております。詳細は割愛させていただきますが、道路Aという朝倉彫塑館の前の通り、資料として添付しております別紙1の地図で見ていただきますと水色でお示ししております通りですが、そちらに関係する御質問、御意見を特に多く頂戴しております。また、道路B-2という、地図上は緑色でお示した通り、言問通りから東京藝術大学のほうへ向かう一方通行の通りですが、こちらにつきましては、素案の段階では壁面位置の制限の距離等を検討中ということにしておりました。

そのため、資料3の1の(3)ですけれども、道路A及び道路B-2の両道路の沿道の権利者に対しましては、今後改めて説明会を開催することといたしたいと考えております。

項番2、「地区計画（原案）に向けた変更（案）」です。2点ございます。

1つ目に「(1)住宅地区」におきまして、地図上では黄色のエリアになりますが、壁面位置の制限を定める路線は、通り抜けている幅員4m未満の道路といたしまして、行き止まりの道路は対象外とさせていただきたいと考えております。別紙1の左側に「住宅地区」と記したボックスがございまして、こちらのボックスの右下に「行き止まり道路については検討中」と記載しておりますが、行き止まり道路につきましては災害時の二方向避難というところの問題がございするため、容積率を上げるという形をとりますと建物内の定員がふえて、少し逆行するようなこととなりますので、今回の地区計画では、行き止まり道路については路線としては対象外という整理をしたいと考えております。

資料3にお戻りいただきまして、項番2の(2)でございます。こちらにつきましては、そちらにあります横の模式図をごらんいただきながらと思っておりますが、同じく住宅地区内に

おける沿道におきましては、道路との境界から0.3m壁面後退した壁面の高さ9mの「B」と右側の図で印をさせていただいていますが、その位置から道路境界から3.7m壁面後退した高さ10mのAの位置までを結んだ、図では、点線で三角の形になっている部分につきましては、建築物の築造を不可ということで変更を考えております。3階建ての建築ができる軒高というのは確保しつつも、道路からの圧迫感というものを軽減し、また、沿道の空の広がりというのを確保するための変更でございます。

おめくりいただきまして、2ページをごらんください。項番3、「東京都及び関係区との調整状況」として2点御報告いたします。

「(1)廃止予定の都市計画道路沿道の用途地域の取扱い」でございます。

として、東京都のほうは、原則として「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」というものに従いまして、今回の都市計画道路の廃止にあわせまして沿道の用途地域の変更というものを求めています。大変恐縮ですが、お手元に都市計画図もございます。沿道用途の記載がございますので、照らして見ていただきたいと思います。今申し上げました項番3の下段に参考図というのがございます。こちらの参考図もあわせて見ていただければと思います。

真ん中に現道というのがありまして、その上と下に都市計画道路の計画線というものがございます。この計画線から上下に20mの位置に黒い太い実線が引いてありますが、この実線同士の間が近隣商業地域という商業系の地域、都市計画図では薄いピンク色で塗ってある部分になります。ただ、都市計画道路が今回廃止となった場合には、この参考図の右側に注釈がございますが、都市計画道路の計画線ではなく、現道から20mの位置に用途の境目を持つてくるということで、「近隣商業地域を狭くしなさい。」というのが東京都の見解でございます。ただ、これをいたしますと、例えば建ぺい率、容積率が下がるですとか、土地の評価ですとかいろいろ影響が出るものですから、これについては基準に沿って狭くするのではなく、地域の実情に応じてそのままの用途の境目のほうがいいのではないかとということで、今、東京都と協議をしております。ただ、現在のところ結論が出ていないという状況でございます。

上段の文章に戻っていただきまして、項番3の「(2)「道路B-2」の整備手法」というものにつきましては、先ほど地図上で見ていただきました緑色の部分でございますけれども、こちらについても東京都と現在協議中という状況でございます。

資料3の3ページをごらんいただけますでしょうか。項番4、「今後のスケジュール

(案)」でございます。スケジュール、下段に「変更後」とございまして、今月の下旬から11月にかけて、冒頭申し上げました道路A及び道路B-2の地権者説明会をやらせていただくこともございますので、以降のスケジュールが、12月の区議会への報告、1月からの都市計画法に基づく手続で、来年6月の都市計画決定というのを最短の変更後のスケジュールとしてお示しさせていただいております。ですが、今申し上げました用途地域の関係ですとか、東京都との協議によりましてはさらにスケジュールが遅くなるということも可能性としてはございます。

最後に、項番5、「まち並み景観に関する検討状況」といたしまして、地元のまちづくり協議会の皆様と前回の審議会以降もいろいろ御議論、御協議をさせていただいている状況としまして3点ございます。

(1)は、今回の地区計画の施行に合わせまして、セットバックが行われた敷地の部分につきましては区のほうで整備の基準を定めまして、整備の補助を今検討しているという状況でございます。

(2)今年度の下期、今後ですけれども、現状、谷中地区にあります建造物等の基礎調査ですとか、既存のまち並み景観に関する各種制度の比較調査というのを実施しまして、地域の皆様と共有していきたい。

(3)地域の皆様との現在の協議内容、比較調査等の結果を踏まえまして、今後引き続き谷中地区にふさわしいまち並みを維持・保全していくための景観に関する手法というものを検討していきたいということで地域の皆様と共通理解を今進めているという状況でございます。

資料については以上でございますが、あとはちょっと御用意だけさせていただいたので、よろしいでしょうか。

会長 はい、どうぞ。

事務局 今回、谷中地区におきまして30cmの壁面位置後退、セットバックというのがございます。今、皆様の前にカーペットを二重敷きにしておりまして、白い実線の挟まれた部分は車が通る部分で約2m、白線の外側のまだグレーの部分は人が通る部分で1mで、合計、道路としてグレーの部分全体で4mの道路、二項道路、セットバック後の幅員と考えていただいて、その一番大外にちょっと白っぽいタイルで並べているのが30cm幅になっておりまして、今回、建て替えに伴ってゆとり空間などとして確保しようと思っている30cmの空間ということで、実寸大でイメージを持っていただければと思います。

今、職員が出てきましたけれども、この歩道の部分というところで、今の1 mぐらいですとすれ違うのもいろいろ支障があったりというところもございますけれども、セットバックが進んで30 cmが足されて1 m 30 cmぐらいというところになってきますと、今だと車道にも入ってしまうのですけれども、30 cmの部分を使えば、すれ違いの支障が少なくなります。

委員 別に真ん中を歩けばいいので。ガードレールとかが立っているわけじゃないんでしょう。かえって誤解を招くよね、これは。その1 mの中で勝負しなきゃいけないというんだったらまずいよ。

事務局 現状谷中地区内である道路を、一部分を切り取るような形で白線の位置なんかを今お示しさせていただいていますけれども、30 cmのゆとり空間なり歩行空間なりの意図というのはこういう部分にもあるということで、御理解を深めていただければと思っています。

あと、また模型を、一部分、谷中地区の中で切り取ってつくったものがございます。お配りした資料の中にもう一つゼムクリップどめしたものが、この模型を説明するための資料でございます。お手元に御用意いただければと思いますが、前方のスクリーンにも映しております。

写真は地区整備計画導入前ということで、現況のある1カ所の写真でございます。幅員が1.8 m程度というところのまち並み、入り口のところを写しておりまして、おめくりいただいた2ページ目は、それを模式化したものです。

3ページ目は、地区整備計画を入れて建て替えが行われたときに、ほぼ最大限の形で建て替えるところという形になる。幅員は前にお示した4 m 60 cmの空間という形で、9 mの高さの位置から、先ほど御説明申し上げましたように、斜線で10 mの位置まで切れているという絵でございます。

もう1枚おめくりいただきました4ページ目が、今前にあります模型、現況の模型でございますけれども、こちらを鳥瞰で撮らせていただいた幅員1.8 mの状況というもので、5ページが、前にあります模型を正面から路地をのぞき込むような形で撮らせていただいたもの。これが現況と捉えていただければと思います。

おめくりいただいた6ページ目は、地区整備計画を入れた後に建て替えがこの通りで行われた場合には、俯瞰して見るとこういう形になるというもので、今、模型も建て替えが行われた後のものに入れかえをいたしますが、鳥瞰の図を見ていただきますと、4.6 m

の空間に対して人も車も配置させていただきましたけれども、こんなイメージで、最後の7ページ目は、通りをのぞくような形というところでイメージを、御理解を深めていただくために御用意だけさせていただいた次第でございます。

説明は、駆け足で恐縮ですが、御用意させていただいた資料を含めて以上でございます。よろしく願いいたします。

会長 ありがとうございます。

このカーペットを引いていただいたことに一番関連するのは、資料3の3ページの5で「まち並み景観に関する検討状況」の(1)にかかわるものとして実物大でお示ししたということですね。

事務局 はい。

会長 つまり、茶色いところは私有地のままなんですけれども、敷地なんだけれども、区として整備補助をしたいと。そのときに、道路といかに一体的に整備するか。だけど、道路用地ではないので、その境界をある意味では明確にしておかなきゃいけないし、といって歩道と段差をつけるようなことはしないほうがいいだろうと。そんなことを見ていただこうというカーペットですよ。

事務局 会長から今御指摘いただいたとおりでございます、私有地の部分として区として整備するエリアがこのエリアになるということでございます。また、段差につきましてはフラットにということが、段差がないようにということもそうですし、あとは最小限に抑えるですとか、あとは、例えば1区画でセットバックが行われた際に、隣がまだ行われていない場合にその辺をどのようにケアしたらいいのかとか、いろいろちょっと研究はする必要があると思いますけれども、考えたいと思っております。

会長 側溝をどう入れるかということと、フラットの地面づらはどう一体化させていくかというようなことも含めての技術的な検討も必要かと思いますが、そうした整備補助につなげるような一定の整備基準をつくっていかうということで、この検討状況の(1)を進めていきますということですね。

事務局 はい。

委員 わかる範囲で教えていただきたいと思うんですが、3番目の東京都と関係区との調整状況ということで、1番目ですが、都市計画道路を拡幅した上で土地利用の用途地域の変更という例は記憶にあるんですが、廃止に伴っての例というのはちょっと記憶がないんですが、何か前例があって、東京都のほうであるのかどうか、その辺わかる範囲で結構

ですけれども教えていただければと思います。

事務局 東京都と協議で確認をしている中では、前例というものは確認できておりません。ですので、今回も都市計画道路の廃止に伴って東京都が既に持っている基準、あくまで既存の基準に従うと用途の境目の位置はこのようになるということを東京都のほうから主張といえますか、あるだけで、前例としては今のところないということでございます。

委員 ありがとうございます。

委員 前回私から強くお願いした9 m軒高を採用していただいて、大変ありがたいと思います。ただ、2点だけちょっと。

きょうのこの御説明も非常にありがたいのですが、まずは平面の問題よりは断面の問題をどうするかが重要なので、それが1つです。

それから、セットバックする30 cmのところをどうするかよりも、むしろ基本的には9尺しかない道路がこの地区はかなりあって 二項道路ですね これが敷地ごとにまず4 mまで下がって、それから30 cmセットバックしてと、こうなっていくわけですが、その2.7を4にするところの整備をどうするかが実はかなり大変で、通常ですと塀があってもとらなくていいみたいなことになっていますので、そこを区がしっかり補助をします。しかも、建て替えだといったらさっさと行って、塀も取り壊す、面一にする、側溝もつけかえるということまでやらないと、なかなかこういうのは実効性が上がらないということはもう過去40年近い経験でよくわかっておりますので、ぜひその辺は工事をする体制を含め抜本的な体制を組んでいただけたらなと思います。

特に、敷地と道路の境界線のところはどうしても地権者の側は段差をつけたいですし、水の処理からいっても5 cmぐらい上げたいとかいろいろなりますので、その辺はぜひいい断面の設計をこの際あわせておやりになったらいいんじゃないかなと思います。それが1点です。

もう一つは、この地区計画の制限がどういう内容であるかは図示されてよくわかるのですが、この地域、住居系のところは容積率300%で、つまり三種高度にかかっていますよね。だから、三種高度の北側斜線は緩和されるのかされないのかなとか。されないんだと思うのですけれども。そうするとこうなるよという話もあわせて住民に説明しておかないと、その話は聞いていなかったよというようになって、12 m建つはずじゃないかとか、だけど北側で切られて10 mしかだめだったとかいう話になりますから、それをよく説明されたほうがいいと思います。非常にテクニカルな問題ですが。

もう一つさらに言うと、この地域は日影規制が建物高さ10mを超えると適用となると思いますが、そのこともあわせて説明したほうがよくて、そうすると、狭い敷地だと日影がクリアできないから10m以上は余り建ちませんよという話も含めてよく説明されたほうが良いと思います。

以上です。

事務局 ありがとうございます。今最初に御指摘がありました断面の問題につきましては、いろいろ課題もありますので、しっかり研究をしていきたいと思えます。

また、北側斜線ほかそういったことにつきましては、冒頭に申し上げました、これから沿道別の説明会もやらせていただきますし、これまでの地域の方からの御意見でも、じゃあそうなったときに一体どれくらいのものが建つのかとかいうことは御意見として頂戴している部分もありますので、しっかりお答えをしていきたいと思えます。

会長 地域の敷地の平均的な奥行きですよね。要するに内幅よりも奥行きが最大の課題になるので、そこをしっかりと。大体谷中の奥行きはこれぐらいというか、それより小さいのはあるにしても、その幅でこういうものをちゃんとつくって説明してあげることが大事でしょうね。

委員 1～2点お伺いしたいんですけども、文京区と荒川区と隣接している場所ですので、谷中銀座のある方からは、荒川区側はどういう計画とかがあるのかというのが全然話の中でも見えてこなかったというのと、あと、へび道に即して住宅を持っている方なんかは、文京区側がどのようになっているのかなど。その辺のところがこの谷中地区、もちろん谷中地区の地区計画なので台東区民側の話になるんですけども、その中で出てきたのが、隣接している道路をまたいだ向こう側はどうなっているの、どういう形の家が建つの、台東区側は規制されるけど荒川区側は何の規制もなく建っちゃうことも可能なのかとか、そういう非常にわかりやすい質問を受けて私も答えられなかったんですけども、その辺はどうなんでしょうか。

事務局 今回、都市計画道路の廃止もあり、台東区側は地区計画を検討しておりますけれども、文京区、荒川区、このタイミングで同様に地区計画の検討ということはなされておられません。ただ、私どもも、台東区で地区計画を考えているということで、内容については逐一両行政にはお伝えしながら、情報共有もしながら、当然東京都とも話をしながら進めているという状況があります。

あとは、制度としてですと、荒川区さんのほうは特に、地区計画もそうですけれども、

それ以外にも特段ルールはなくて、文京区さんのほうは、台東区との境でいいますと、17mの高さの規制が既に入っているという状況でございます。

委員 そんな話があったので、ぜひ今後まちづくり協議会やまちに住まわれている人に説明するときにはその辺もあわせて説明をしておかないと、へび道の向こう方は高いのが建っちゃうのか、銀座の向こう側、荒川区のところは建っちゃうのかというのも話は出ておりますので、ぜひ御検討ください。

それと、きょうの鳥瞰図というか立体図を見て、あっ、こんなに道路が広がるんだなというのも改めて見えたので、今の計画だったらこうなんですよと、いわゆるこういう紙ベースの計画だとどうしても実際の幅が見えなかつたりするので、イメージ図もつけて住民説明をしていただきたいなと、要望としてお願いしておきます。

会長 おっしゃるように、荒川区と文京区とが地続きというか、市街地としては境目がどこかわからない状況ですので、おっしゃるように、隣はどうなのという話は確かにきちっと説明しておくことと同時に、先ほどの都市計画道路の廃止に伴う用途指定をどうするかということで、これは3区連携してやろうというか、連携して動いているわけですよ、都に対して。ですから、そういう意味では、このエリア全体をどのようなまち並みにしていくかということについても緊密に連携をとりながら進めていただく。ただ、これまでの都市計画の経緯で高さ制限を入れている文京ですとかというようなことがありますから、そこはお互いに了解し合うと同時に、住民の皆さん、特に隣がもう文京だという方には懇切に説明しておかないといけないかもしれませんので、よろしくお願ひしたいと思います。

事務局 はい。

委員 3点ほどあるんですけれども、まず都市マスのほうで「自動車通過交通の進入抑制、車両の速度低減等」という言葉があるんですけれども、これは具体的に地区計画の中でその方策を述べるということはあるんでしょうか。ぜひ入れていただきたいなと思うんですけれども。まずそれが1つ。

2番目ですけれども、都市マスの中でこの谷中地区のまちづくりの大きな方針として「広い空、低層の街並みを守る」あるいは「路地空間の残る低層住宅を基本とする」という言葉があるんですけれども、ある程度沿道沿いは仕方がないと思うんですけれども、黄色い範囲がすごく気になっていまして、現行の建築基準法上における道路斜線を超える、要は道路斜線の緩和が許されるわけですよ。それはまち並み誘導型の地区計画のときにはつきものなので、それを使う限りは手法としてそういうことになっちゃうんですけれど

も、それで果たしていいのかということをお願いしたいんです。つまり、まち並み誘導型の地区計画を導入した地区、何年かたって行って見て、決してよくなっていないんですよ。中央区でいえば月島なんかもそうですけれども、全然つまらないまちになっているんです。何年もかけて谷中がどこにでもあるようなそういうまちになっていいのかどうか。

つまり、地区計画をかけるのはいいいんだけれども、どこでも行われているまち並み誘導型のインセンティブ付きの高さ制限を緩和させる地区計画ではなくて、この谷中地区ならではの、逆に低く抑えて、低く抑えることでこの地区の広い空と路地空間の残る低層住宅。普通、低層住宅といったら1、2階ですよ、せいぜい3階建てです。この黄色いところだと12mですから4階建てが建っちゃうんですね。この地区計画は全然都市マスで言っていることを守ることにならない。

つまり、ほかの地区どこでも行われている、自治体でも行われているまち並み誘導型の地区計画ではなくて、谷中独自の地区計画をしっかりと研究して導入すべきではないか。黄色い部分ですね。ピンクのところや青いところはある程度しようがないと思うのですけれども。それが2番目。

3番目ですけれども、前回の審議会のときにたしか重伝建に向けての調査等を並行して行って行って、建て替え促進の地区計画と景観保全型の文化財保護的な視点から見た網かけと、両方を並行してやっていくということが必要じゃないかというお話をしたと思うんですけれども、その後ろのほう、まち並み保全型のほうの進行状況はいかがなんでしょうか。

事務局 最初にありました自動車の通過交通等の規制の話でございます。現在の地区計画（素案）の段階ではそういった内容は含まれておりません。今の時点では、そういった御意見もまちづくりの地元の皆様からとかいただいている部分はございますけれども、今後、交通の管理者ともいろいろ御意見を伺ったりとか、そういう形でその御意見についてはお答えしていきたいと思っているというのが現在のところでございます。

2点目、斜線をなくしていいのかと、谷中独自のという御指摘でございますけれども、今回、まち並み誘導ということで、今、委員からありましたように、斜線をなくしてということでやらせていただいておりますが、アンケートから素案、原案に向けてという過程を踏む中で、純粹に斜線をなくしてというだけではなくて、斜線はなくすのだけれども、一律に高い建物が四角く建ってしまうというのはよろしくないという御意見も踏まえまして、10m以上は3.7m下げてくださいとか、きょう御報告申し上げました、9m

より上については少し斜めに切るような形で圧迫感や上空の広がりというのをなるべくとろうということで工夫をさせていただいているという意味では、私どもとしましては、まち並み誘導の中でもこの谷中というところの特性や地域の方々の御意見などを踏まえて、谷中らしい地区計画の内容に今なりつつあるのではないかと考えている次第でございます。

最後に、重伝建ですとか、そういった保護・保全の観点のほうの検討と並行してという部分につきましては、本日の資料でも項番5のほうでお示しさせていただきましたけれども、前回の審議会以降も、地域の方からもそういった御意見がございますので、そういった活動をされている皆様と個別にお話をさせていただいたりする中で、項番5の例えば(2)(3)のような形でお話をしている。(2)のほうでは、制度の比較、検討、調査のようなこともやったほうが良いと思っています。そういうキャッチボールもやらせていただいているというところで、まだ調査は実施には至っておりませんが、今後やっていきたいと思っております。そういう状況でございます。

委員 黄色いエリアのこの12mというのを外すという可能性はもうないんですか。道路際の断面は練られてきたと思うんですけどもね、9mから斜めというのは、この12mというのは明らかに4階建てを目指しているものなんですよ。

事務局 黄色いところは、今御指摘がありましたように、12mというところでルールを御提示しております。12mを目指しているというよりも、12mより高いものは建たないという形で高さの限度を入れさせていただいているというものでございます。ですので、高さを非常に感じてしまうというのは、その通りに入ったときに通りに面したところが高いと、人によって高さの感じ方は違うかと思えますけれども、高いと感じるというのは、通りから見上げたりとか、通りに入ったときにそういう印象を受けるだろうというのがありますので、12mより高いものにはならない、かつ圧迫感やそういったものは軽減するというので今回ルールを整備させていただいているというものでございます。

会長 ヨーロッパ中世のまち並みとは違うんだけれども、路地から敷地の一番奥のところまでは多分見えなくて、最初の9mであと空になってしまう、その向こうに実は3階、4階が建っていると、そういうイメージで捉えておくというような、そういうことを前提にした検討になっていると考えていいんですか。

事務局 はい。そのとおりでございます。

会長 家の中に入って3階に行くと、路上にいるよりももっと空が広がったり、あるいは4階に行くと、場合によると周りの3階の瓦屋根が全部見えるようなことがあったり、

そういう路上での景観と地域の見え方と室内からの見え方とにかなり違いが出てくると理解しておいていいのでしょうか。

事務局 お答えします。路上からの景観というのは、今、会長から御指摘いただいたとおりでございますし、3階、4階から見える景観というのは、正直申し上げまして私のほうも深く詰めて考えてということではないのですけれども、まさに今、会長からお話がありましたとおりで、見える様相というのはそういうものが出てくると思います。

委員 そこが本題だと思っているんですよ。谷中には墓地やお寺が当然多いですから、裏が見えるんですよ。道路からだけじゃないんですよ。そこを僕は気にしているんです。特に黄色いエリアは。

委員 ちょっと助け船を出します。

全くおっしゃるとおりで、谷中らしさを守るなら10mとかに抑えるのがいいに決まっていますが、かといって今何もしないと、たまたま敷地が広くて接道状況もよかったりすると、まさにもっと何十階のが建っちゃうわけですね。だから、その意味では今より規制強化にはなっているんだけど、それでも12mでいいのか、もっと下げたほうがいいんじゃないかという、その辺でいろいろ痛しかゆしだろうと思うのですが、そこは地元の人たちのいろいろな思いもあってここで手を打ったということだと思いますので、議論しても水かけ論になっちゃうのかもしれないが。

ただ、沿道、軒高9mでいいのかとか、後ろをどうするのかとか、北側斜線をどうするのかとかいうことについては、今後さらに沿道ごとに説明会をして練っていくということもありますので、そのときあわせて具体的なまち並みのデザインとか屋根、陸屋根でもいいのかとか、いろいろなことがどうせ議題に出てくると思うんですね。だから、そこできめ細かく、この地区はやっぱり10mまで下げようとかいう声もきっと出てくるでしょうし、今のところは一応スタートラインとしてこういう案が出たのかなという理解ではどうだろうかということなんですがね。

それと、さっきから言っているように、日影規制の問題もあるからなかなか小さい敷地では10mを超えることはないと思うんですが、逆に、たまたま広い敷地があれば、むしろどーんというのが建ってしまいますから、それを12mに抑えているものだけということだろうと。好意的に解釈すればそうですけどね。でも、先生がおっしゃることはよくわかりますけどね。

会長 基本的に道路部分を出すということで、ゆとり部分は出さないんですけれども、

敷地がもともと広くない敷地を狭くしてしまうということを含めて、建ぺい率いっぱい建ててもとの家のサイズというようなことになると、多分、階高が1つふえる。あと、敷地の形状その他で4階を建てて意味があるかどうかというのは、狭い敷地だとすぽっと4階は建たないとすれば、実質的に4階は建てにくいわけですよ。

委員 建てても階段ばかりで。

会長 建てても本当に物干し場しかないみたいになりかねないこともあって、その辺で言うと、可能ならということですから、通り中心に両側に模型をつくっているんですけども、これを1ブロックにしたときに住宅の背中合わせはどうなっていくのか。そこがだんだん高くなるんだけど、それはブロック全体で見たときに、模型でいうと3階建ての上に4階が建て、4階と4階が背中合わせになってみたいな状況というのはどういう形状になるのか。その辺も住民の皆さんにも十分理解しておいていただくことが大事なんじゃないですかね。

事務局 これから行います説明会でも十分に御説明はさせていただきたいと思っておりますし、今、会長からも委員からも御指摘がありましたけれども、もう少し研究も深めていって、その上で御理解を賜っていきたい、御説明をしっかりと尽くしていきたいと思えます。

委員 シャベリかけて1つ思い出しました。それから、二項道路を広げて4mにして、さらに30cm下げて斜線緩和あるいは容積緩和、そこはわかりませんが、この地域は相当無接道もあるんじゃないかなと。つまり、180cmしかない道路とか、あるいは昔違法で建てちゃったものとか、無接道の裏敷地とかいろいろなものがあって、だから、現状、二項で拡幅できそうな道路がどれだけあって、その周りにはどんな土地利用になっているとか、一応調べておいて説明したほうがよろしいんじゃないですかと事前の御説明のときに申し上げたので、ぜひその辺早目に確認されておくといいと思うんです。そこをちゃんと手を打っておかないと、もう建て替えは合法にはできないから、大規模修繕と銘打っていつの間にか全然違うのが建っているとか、いろいろなことが起きてくると思うんです。そこが気になります。

それからもう一つ、これも事前の説明で申し上げましたけれども、斜面地などですと地下3階地上4階とかいうのも建ちますから、そこをどうするか。その扱いも場合によっては地区計画に書いておくとか。地階の扱いですね、それは重要かと思えます。

事務局 2つ御意見としていただきましたけれども、最初の無接道ですとか行き止まり

ですとか、そういったところについてはしっかり今精査して調べて確認しているところがございますので、そういったものの把握をちゃんとした上で地域の皆様に説明を尽くしていきたいと思います。

もう1点、斜面地につきましても、ほかの自治体で条例でそのように定めているですとか、ほかの区でもございますので、状況もしっかり確認をして、こちらもこの間で研究をしていきたいと思っております。

委員 1つだけ。先ほど、黄色の地域の話が出ました。確かに今現在は一つ一つの建物が小さいところがあるから単純に4階は建たないんじゃないかという話もありますけれども、実は木賃アパートなんかだと、それなりの敷地がある、で、ある程度広い道路にも接しているというところがありますので、そこは、ここの道路だったら12m建てても全く違和感はないかもしれないけれども、この道路だと12m建てちゃうと空はもう真っ暗だなというところが出てくるんじゃないかなというイメージは持っています。地域の方からも、単純に一律12mはいいけれども、本当に12mが横一列に並んじゃったら、それは谷中のまちなんだらうかというのは声としては伺っております。

あわせて、かなりの多くの場所が借地になっているので、単純にぽこっと建て替えるというのは難しいんだというお話も伺ってはいるんですけども、その借地が代わりをしたときに販売購入をすとか、あと、住宅産業の人たちが購入して私道の奥を今6棟建て売りというので、これから私、説明会に聞きに行きますけれども、そういう場所になんかなっていると、同じ形の、同じ色の、同じような形状の建物がぽっぽっぽと後ろに3つ並んでとなると、それって谷中なのというのがやっぱり声として聞かれているんです。

谷中のまちらしさというのは、大正、昭和、平成のこの時代のものたちがいろいろ並んでいて、まち並みを形成しているだろうし、寺町であったそのお寺さんの本堂の高さよりも高い建物というのがもともとなかった地域だから、すごく空が見えていたし、樹木も遠くからでも見渡せたというのがこの谷中のまち並みなんだなと私自身も実感はしているところです。

そういう意味では、この地区別事項の12mというのが、本当に12mが単純に通りに面して建てられちゃうから、12mねというルールではないことも検討していく、この地区計画の中に盛り込んでいく内容だなと私自身は思っています。

会長 ありがとうございます。

今後つくっていく上でのまさにまちづくりの大方針にどのようなまちづくりを目指すか

ということと、具体的な規制の内容ですけれども、規制の内容はいわば個々に建て替えるときに効いてくるんですが、大方針で例えば谷中らしさといったときに、さっき委員からお話があったように、境内とか墓地とか、ちょっと地形の高いところから見おろしたときに、2階が4階になって全く違っちゃったというようなことが起きかねないわけですよ。だから、そういう意味で、まちづくりという観点からだと、外国だとよくあるんですが、ビューポイントみたいな、ここから見える谷中の家並みとかいうような、もしそういうのがあると、そこからブロック単位で目いっぱい建てたときにどんな景観になっちゃうんだろうかというようなことも5の(2)(3)のまち並み景観の検討ではぜひやっておいていただいて、そうすることで皆さんがどういう理解をとるかということが大事なかなと思います。

まずは自分の家がどうなるかもあるんですけれども、谷中らしさということをもう一度この機会に考え直してみるというか、確認してみるということが大事なまちづくりにつながるんじゃないかなと思いますので、先ほど委員がおっしゃった、谷中らしさを最大限残していく、歴史をつないでいくというまち並みは何なのかということをご一緒に共有していただけるといいかなと。

委員からあった建て売り業者さん等の開発に対して、いずれ条例ができて事前に話し合いができるようになったときに、谷中ではこういうまち並みをこのようにつくっていくんだということにつないだ協議をしていくというようなことになっていかないと、せっかくつくって、規制だけが残って、方針は空中に浮いて、実現にはほど遠い話になってしまうということにならないような取り組みにぜひなっていただけるといいかなと思いますよね。

すみません、私の不手際もありまして6時を過ぎてしまいましたけれども、谷中地区の地区計画につきましては、当初の予定より一つ順送りになりましたので、9月以降に道路の説明会等々で今後のスケジュールがあり、来年度の6月に最終的に地区計画の決定をということで、今年度ですけれども、来年1月の都計審で地区計画の原案という、きょう東上野四丁目・五丁目が出たような形の、具体的にどうしていくのかというような形が出てくると考えていいんですね。

事務局 はい。

会長 それを含めてまた今後継続して当審議会で審議をさせていただくことになると思いますが、そのように進めていただければと思います。

きょういただいた意見、谷中地区だけではなくて、東上野に関しても、あるいはその前

提になる都市計画マスタープランに関しましても、全体を通して各委員からの御意見、アドバイスを含めて十分に今後の展開に参照していただければと、御検討していただければと思います。

よろしければ、審議のほうは以上でございますので、よろしいですか。 はい。

それでは、熱心にありがとうございました。

#### (4) その他

会長 あと4番、「その他」というのがございます。何か御報告あるいは御意見等があればと思いますが、よろしいでしょうか。

事務局のほうはよろしいですか。

事務局 ございません。

会長 それでは、本日の審議は以上をもちまして終了とさせていただきます。時間を延長して熱心に御審議いただきまして、ありがとうございました。

では、本日の審議は以上で、事務局にお返しいたします。ありがとうございました。

## 7 閉 会

事務局 会長、どうもありがとうございました。また、皆様方、長時間にわたって御議論いただきまして、まことにありがとうございます。また、説明が行き届かず、まことに申しわけございません。

次回の都市計画審議会の開催でございますが、本日の議論を踏まえてもう一回整理いたしますけれども、現段階においては1月下旬から2月の上旬を予定いたしております。ちょっと前後する可能性もございますが、考えておりますので、また改めて整理した上で、開催通知等で御連絡申し上げます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上をもちまして第2回の台東区都市計画審議会は閉会とさせていただきます。本日は、お忙しい中御出席いただきまして、まことにありがとうございました。

午後6時06分 閉会