

平成30年度  
第4回台東区都市計画審議会

日時：平成31年3月20日（水） 14:00～17:42

場所：台東区役所 10階 1002会議室

午後 2 時 0 0 分 開会

## 1 開 会

## 2 会長挨拶

## 3 新委員の紹介

## 4 出席状況及び定足数の報告

定数 18 名のうち、12 名の出席。

## 5 傍聴願いの確認

## 6 議 事

### (1) 報告事項

#### ・上野地区まちづくりについて

会長 初めに、報告事項です。

上野地区まちづくりについて、事務局より資料説明をお願いいたします。

事務局 それでは、資料 1 でございます。平成 29 年 3 月と平成 30 年 3 月の本審議会においても報告させていただいておりますが、上野地区まちづくりについて、その後の検討状況などを報告させていただきます。

1 の「策定目的・まちの将来像と取組みの方向性」は、後ほど参考資料で説明いたします。

2 の「検討体制」は、策定委員会を中心に、実務的な検討を行う非公開の基盤整備部会と、地域の方々による検討の場であるまちづくり部会をつくり、地域の皆さん、行政機関、企業など多くの方々に御参画いただき、検討を進めています。それぞれの委員会等の構成は記載のとおりですが、交通事業者とは JR、東京地下鉄、京成電鉄、公共施設管理者とは国道、都道、都立公園の管理者でございます。

右上 3 で、これら委員会等での主な意見を記載しております。新たな「上野らしさ」、大きく特色である杜とまちの文化・芸術の集積と両立、杜と駅とまちの回遊性の向上、ま

ちや駅・道路等の空間の新たな使い方や、駅周辺の空間創出・充実、多様性を受け入れる上野の懐の深さなどの意見がございました。

4のスケジュールです。これまでいずれの会議体とも3回開催しており、今後もさらに検討を深め、31年中には最終的な取りまとめを行い、事業化のための取り組みに直ちに進みたいと考えております。

1枚おめくりください。参考資料の「上野地区まちづくりビジョン 骨子イメージ(案)」をごらんいただきたいと思います。検討内容の説明でございます。この資料は30年12月に開催した策定委員会に提出した資料の一部で、あくまで現段階のものということでございますので、御理解ください。

縦に3つの構成になっています。一番左が上野の歴史・現況・課題等のまとめ、その右が上野地区の将来像、その右が将来像を実現するための取り組みの方向性を示しています。

左上、ビジョンの目的です。このビジョンは、前回の本審議会で答申をいただきました都市計画マスタープランにおいて、まちづくり推進重点地区としたこの地区の地区まちづくり計画でございます。目標年次を2040年代ごろとし、まちの将来像や実現のための取り組みの大きな方向性を広く示すことにより、計画的なまちづくりの指針や適切な開発の誘導等を担うものです。

その下は、江戸・東京の歴史における上野の希有で特徴的な歴史の歩みを掲げています。

その下は現況と課題です。これは皆様御承知のことですので概括いたしますと、資源はあるものの、さまざまな要因でなかなか生かし切れていないという認識を持っております。

その下には、上野のまちづくりを進めるために大切に「上野らしさ」を掲げています。

その右が、このビジョンの中心的部分となる上野の将来像です。まちづくりの将来像を「世界の粋(すい)・東京の粋(いき)が積み重なる文化・芸術の殿堂」とし、1つの漢字を「すい」と「いき」とそれぞれ読み分けることで上野の多様性をあらわしております。

その下が3つの目標像を掲げています。1つ目は、世界に誇る粋(すい)の集まる杜の文化・芸術資源をさらに極める。これは国が主導する「文化芸術立国」を牽引する拠点になるということにつながります。2つ目は、まちが東京の粋(いき)を代表する多様で特色ある文化・歴史資源を包摂していること。3つ目は、杜とまちのつながりにより、訪れ暮らす世界の人々の上野での体験や感動、営みがさらに新たな粋(すい)や粋(いき)を

生み出すとしております。

その右は、将来像実現のために必要な取り組みの方向性を示したもので、が杜、がまち、が杜とまちと分けて示しており、資料記載のとおりです。これらを具体化するには、今後ともさまざまな検討・調整が必要で、並行して粘り強く進めようと考えております。今後、検討の進捗を踏まえて、適宜、本審議会にも報告する予定です。

なお、後ほど御審議いただきます東上野四・五丁目地区地区計画は、上野地区まちづくりにおいて鍵を握る先導的取り組みとして大変重要な事業と認識しております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に関しまして御質問、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 今の御説明の中で最後に、東上野四・五丁目地区計画とも非常に連動性が高いというお話があったんですが、表に添付されている小さな地図をよく見ると、谷中のまちづくりで出ている、博物館からずっと来て桜木会館の横とか、道路B - 1とか道路B - 2とか、その辺は上野地区まちづくり計画の範囲に入っているんですね。そうすると、谷中地区の、今回この後に報告がある地区計画の部分とも、当然そちらのほうがまさに連動性も高いと思うんですが、その点いかがでしょうか。

事務局 谷中地区につきましては、今回の上野地区まちづくりビジョンの中の検討の範囲には含まれていません。当然、隣接地域として大事な地域でございますし、上野地区と連携してさまざまなまちづくりも進められていることですから、いろいろな関連性は出てくるとは思いますが、今回の検討範囲には含まれておりません。

委員 そうすると、この検討区域の紫の地図が間違っているということですか。

事務局 恐らく、少しぼやかした形で描いているものですから、ちょっと認識にずれがあるかと思いますが、この検討区域の端境というのは大体藝大さんあたりと考えております。

委員 これは結構私もルーペでよく見たんですけれども、藝大の一番端っこって、多分、緑が切れているところですよ。上野の博物館からずっと来て上がったところ。完全に桜木あたりは結構、紫の境目じゃなくて、この白い部分というのは紫の中に入っているんじゃないの。

事務局 小さな図面で示しておりますので、いろいろと重複だったり外れてしまったり

とかということはあると思いますけれども、余りそれってこだわる場所ではないのかなという感じがしますが。

逆に、上野地区と私ども称しておりますので、従来から上野と私どもでも申しておりますし、都市計画マスタープランの中にも、上野は上野、谷中地区は谷中地区ということで区分しておりますので、その辺は御理解ください。

委員 幾つか上野が求められているところとか、上野が大切にする、あるいは上野らしさというものは、確かに公園から上野のアメ横とか広小路方面のいろいろな回遊性ももちろん必要ですし、今回、区役所のほう、こちら側の回遊性も必要ですけれども、博物館、藝大方面から当然谷中のエリアのほうへの回遊性というのもお考えになっているんじゃないかと思えますし、そういう意見も出ているんじゃないかなと思うんですが、そこだけは別々に考えなきゃいけない部分なんですか。

事務局 谷中方面との関係性ということだけではなくて、上野地区を取り巻くさまざまな地域がございます。それらの地域との連携の強化であったり、回遊性の充実だったりということは委員の皆さんからも御指摘をいただいていますから、そういう観点での検討はいたしますが、谷中地区のまちづくりを直接的にこのまちづくりビジョンの中で検討するということではございません。

委員 私が申し上げているのはその部分ではなくて、最後に東上野エリアとの関係性は大変重要でどうのこうのという話があったので、であるならば、今回、谷中の地区計画、特にこの地図なんかを見ると、完全に紫のエリア、ここまで入っていますよね。ここがいわゆる谷中と上野・藝大エリアをつなぐ動線になってくるということも含めて、当然まちづくりビジョンの中では谷中エリアの地区計画ともきちっと連動であったり連携をしていくということでおっしゃっていただければそれで済むのに、何でそこまで。東上野に関しては重要な連携をとっていくということをやわざおっしゃったにもかかわらず、谷中とは一切関係しませんよと、そこまでかたくなになるのは何かあるんですか。

事務局 まことに申しわけないんですけれども、上野地区のまちづくりビジョンの中に東上野は含まれておりますから、検討区域の中に含まれている、そういう意味で申し上げました。谷中については、先ほど申し上げましたように、谷中地域、入谷の地域であったり、南部のほう、それから浅草方面もそうですね、そういったところと上野とどのように連携を充実させていくかということは当然検討しますと先ほど申し上げたとおりでございます。都市計画マスタープランの中でも、上野地域のまちづくりの中でも、谷中方面との

回遊性の向上ですとか、そういったことは私どもも考えておりますので、当然、今、委員がおっしゃったような連携ですとか、地区計画そのものとの連携というのがあるわけですが、ただ、整合性ですとか、そういったものは必ず図っていく必要がある、それは考えております。

委員 だとしたら、なぜか最初の私の質問に対して、これとこれを重ねてみれば、紫の中に絶対入っているじゃないですか。何でこの紫の枠の中にはここが入っていないというところまできっぱりとおっしゃったのかがよくわからないので、この道路B - 2とかB - 1というのは、今回の上野地区まちづくりビジョンの紫で囲われた範囲の中に入っていますよね。それでいいですよね。

事務局 私どもの今回のまちづくりビジョンの検討範囲には、大変申しわけありません、少し表示がわかりにくくなっているところがあるかもしれませんが、検討区域には入れておりません。

委員 じゃあ、こちらの紫で囲われた部分がおかしな表記になっているということですね。

事務局 少し表現が微妙で、わかりにくくて申しわけありません。繰り返しになって恐縮ですが、検討範囲には入っておりません。

委員 もう一回だけ、済みません、確認させてください。じゃあ、きょう出された資料の紫の範囲の中には、私がさっき申し上げた道路は入っていますよね。

事務局 ちょっと重複しちゃっているかもしれないんですが、私どもとしては、入っているという認識はなくて今までずっと進めてきておりました。大変申しわけありません。

会長 1つは、1ページ目の左の図ですけれども、こういう図は前回報告・承認した都市計画マスタープランの中にも描いてあって、何とか地区、何とか地区というのは、はっきりしているようで割とわからないので、これでいうと線の幅が150mぐらいあるんですね。どこまでが上野の範囲かというのは、何々町何丁目、何丁目という言い方をすると逆に厳密過ぎて、その道路1本、線1本でもう上野じゃないのという話になるところを、まちづくりとしての影響があるエリアというので、どうしてもこういう幅広の区域のとり方になってしまうと思います。ただ、今御指摘になっている谷中というところは、ちょっと白くなった市街地で、このビジョンの中では「杜とまち」と書いてある、この杜というのが上野の公園の森ということだとすると、もうちょっとここをへこませて線を入れておけばよかったのかなと。

といいますのも、2ページ目の「上野の歴史と現状」というところの(2)というところ、「上野のいま」というところの2行目です。「谷中、湯島、浅草等に囲まれ」という言い方で上野地区の説明をしているんですが、歴史・文化資源が蓄積していますよと。この表現というのは、上野地区の中にいわゆる谷中は入れていませんということのあかしだろうと思いますので、ちょっと図面の表記が余り親切ではなかったかもしれませんが、概念としては、上野地区の中に、上野の森である公園までをイメージして、その公園、JRの線の西側と東側の低地のまち、南側のまち、それとの連結をどう図り、拠点性を高めていくか、そういう方向でのビジョンのまとめであると御理解いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

委員 谷中と言うとおかしな話になる。これは上野桜木とか池之端のエリアですよ。上野桜木は上野じゃないということですね、皆さんの認識でいくと。上野桜木地区は上野ビジョンには入っていない。池之端は？ 入っていないの？

会長 先ほどお話ししたように、まちづくりの範囲というのを線1本でイチゼロに区域分けするというのは極めて難しく、住民の方も、私は上野だと考えたり、いや、私は上野じゃないよと考えたりするというのが入りまじっているというのが実態だと思いますので、ここで上野に入れなかったから谷中は全然このビジョンと関係ないんだということではないと思うんですね。逆に、入っているから俺たちは上野なのかと言われても、それも、そうだという話ではないということで、上野の駅を中心にして一定の範囲内を、このビジョンに描いたような中心性を持った地区として整備していく。それがうまくいけばもう少し広がっていくかもしれませんが、場合によると縮まるかもしれませんが、そういう幅がこの紫色の150m程度の幅で、場合によると200mの幅で引かれた線だと考えていただけませんか。

委員 わかりました。今、会長がまとめていただきましたので。ですので、紫のぼやとした部分も含めて、今回の谷中まちづくりのこうした道路のいろいろな地区計画も含めて上野のまちづくりには密接に関係してくるということで認識を改めていただければそれで終わる話ですので、ぜひそのようにしていただきたいと思います。きっぱりと違いますよと言われてしまうと、そんなことないんじゃないかなと思いますので、当然連携をきちっととって、上野のまちづくりビジョンがきちっと固まっていく中で、谷中へのアクセス等も同じような連携の視点の中で考えていただきたいと思います。これは申し上げておきます。

会長 御意見ということで承っておきたいと思います。

委員 このまちづくりビジョンの中のかなりのウエートを上野公園が占めているなと思っています。もちろん秋葉原方面も入っているんですけども。このビジョンの中で、2枚目の骨子イメージ(案)のところの「将来像の実現に向けて」というところでいうと、世界文化遺産の活用の景観ルールづくりという、かなり具体的な言葉も入っているんですけども、今後このビジョンをもとに、例えばバッファゾーン 議会の中でもバッファゾーンの議論はありましたけれども、バッファゾーンと言われる地域、そしてその方向というのかな、建物から見える方向とかというので建物規制であったり、何か今後考えていくという方向性は出ているんですか。

事務局 バッファゾーンがここに西洋美術館を中心として緩衝地帯として設定されているということは、当然、上野地区のまちづくりを進めていく上で大きな要因になるというのは私どもも認識しています。今後、バッファゾーンというものをどのように意識をしてまちづくりを進めていくかということは、大変恐縮ですが、このまちづくりビジョンの中で、先ほど御指摘いただいたようなルールづくり、そこまでたどり着くかどうかというのは、議論をしている最中ですので何とも申し上げられないんですが、ただ、それを無視して何でもかんでもというのは、私どもが大切にしている世界文化遺産でございますから、そういうことのないように、品格であったり、そのようなものを保ちながらというのは十分認識していこう、そのように思っています。

委員 西洋美術館から見える範囲というのは、かなり広い範囲がバッファゾーンと言われるところに組み込まれてもいいんだらうなというイメージは持ってはいるんです。もちろん、先ほどの、紫の線なのかゼロイチの線なのかというのは別としても、そこはしっかりと今後議論していただきたいなと思っています。

まちづくりの拠点というのかな、そういうものの一つでこの世界遺産というものを取り入れていくのであれば、それを生かすまち並みというのが求められていく。これから上野駅の公園口の駅舎も北側へ少し移動するというのもありますから、そういうところで、今まで西洋美術館から見えていたまち並みが大きく変わるわけですよ。そういうところも議論の対象というふうには、今回はこの内容ではなっているんですか。上野駅の駅舎のことは、高さとか色味とか、その辺は。

事務局 今検討の最中ですので、例えばそこまで決めたかとかということではありません。それをどのように決めていこうかという、もう少し前の段階でしょうかね。というふうには御理解いただければと思います。

委員 上野地区のまちづくりは、上野公園、池之端、不忍池とか、そういうところが中心に議論されているところで、歴史・文化のまちの上野公園ですから、ぜひそういうところも十分議論していただきたいなと。もちろん全部をこのまちづくりビジョンの中に盛り込めというのは、それは到底無理なものも出てくるんでしょうけれども、そういうところも含めて議論していただきたいと思っています。

それと、ちょっと私自身が失念しているのかもしれないんですけども、上野公園の緑、森とか樹木とかというのは、このまちづくりビジョンの中には何か載るんですか。環境面的なところとか。

事務局 都市計画マスタープランにおいても、やはり上野公園というのは自然の環境として都心の中でも大事な場所だという、特に私も台東区にとっても大事な場所だということで意識しておりますので、当然のことながら、それは大事にしたい。ただ、木そのものを、この木をとかあの木をとか、そういうことではない。全体としてのボリューム感であるとか、そういったことは意識しないと、上野の一つの大きな資源でございますから、その辺は十分に考えたいと思います。

委員 樹木というものも上野地区まちづくりの一つであるというのを十分審議の中の中心に置いていただきたいんです。上野公園がこれ以上はげ山になるのは忍びないという声も上がっていますので、そういう意味では、まちづくりの中心にあるのが、上野公園だけが中心ではないとは思いますが、文化と芸術と学術と樹木と公園というのがリンクするような形で議論を進めていただきたいなと思いますので、そこは意見として追加させていただきます。

会長 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

委員 余り細かいことをどうこうは申しませんが、ただ、何となくこの文面を見ていると、杜、駅、まちと、こうなっているんですね。杜といったときに、何かそこでイメージのすりかえがあって、要するに都の公園になっているところとか、上野高校とか藝大さんとか、そういう公共系のところまでみたいなイメージに圧縮されちゃっているような気がするんですが、でも、そういう中にも不忍池とか本当はありますよね。あれも木が生えているから杜だという言い方もあるかもしれないけれども、あれは大事な、平らなところの水ですから、本来は杜と池と駅とまちとかが本当かなと思うんです。

それから、上野地区、しかも寛永寺の門前町として発展と、延々とあちこちに書いてある。そうすると、もちろんこっち側のほうも寛永寺の門前だけれども、裏のほうの言問通

りも実は寛永寺の門前町ですよ。それから、上野地区から例えば博物館に天皇陛下とかがお見えになったときは、大体お帰りになるときは言問通りをとお帰りになるわけなんです。だから、視野としては、入っている、入っていないはいいけれども、このまちづくりを考える際には、せめて言問通りくらいまでは視野に入れ、それから、西のほうは不忍通りですよ。その向かい側もちょっと台東区の方はあるけれども。あの辺まで視野に入れておくというつもりじゃないといけないんじゃないかなと思うんです。ところが、基盤整備部会というのは、駅の上と公園のところを考えると。まちというのは、何か商売になるような東上野のほうで考えるみたいに、ちょっと決めつけ過ぎているような気もするので、その辺を皆さん心配されていると思うんです。だから、もうちょっと広く考えるという前提ですと説明できるような資料をつくっておいたほうがいいんじゃないかと思います。ちょっと老婆心的な意見です。

会長 よろしいでしょうか。 はい。ほかはよろしいでしょうか。

今、何人かの方から御意見をいただきましたけれども、最初の議論等を含めて、実は非常に曖昧なんです。多分、アクティブにまちづくりをやっていく中で初めて範囲がわかってくるということで、今のビジョンを出した段階では非常に曖昧な領域性で、中心はわかっているが、周辺はどこまでと言われると非常に曖昧である。ただ、それをどのように詰めてまちづくりをしていくかという意味で、2ページ目の最後の「取組みの方向性」というところに、 に、杜については「杜全体を支えるマネジメント体制の構築」というのがありますし、 のまちのほうでも「まち全体を支えるマネジメント体制の構築」というのがある。これは、実は2つのまちづくりのマネジメント体制ができるということではないんじゃないか、多分。つまり、最終的にはまちと杜をつないで、奥行きが深いというか、懐の深い上野のまちをつくらうということですから、 のところをしっかりとやるためには、このマネジメント体制はどの範囲までの人たちにかかわってもらえるのかということがオーバーラップして出てくるんだと思います。だから、「これからのまちづくりビジョン」をつくっても、それだけでは、まちは全然変わらないわけですから、これに基づいて、まちづくりを実際に進めていく中で、なるべく早くこういうマネジメント体制の議論をして、ある意味では幅広に参加していただきながら、不忍通りといっても、公園側は公園しかなくて、向こう側に市街地があって、その向こうにタワーマンションもぼんぼん建ってきて、上野が上からのぞかれているというような状況にもなっているんです。そうしたことも含めて、杜のあり方、まちのあり方ということをしかりと地元の皆さんを含めて議論して

いく。この体制づくりがこれからまず最初にやるべきことだろうと思いますので、今いただいた意見を含めて、公園の線が区切りです、ではなくて、当然そこからにじみ出す部分があって初めて公園も生きてくると思いますから、まちづくりをぜひ進めていただきたいと思います。全体の趣旨としては、**が**一番大事なのかなと思っています。

今、道路の話がなぜ言問通りになっちゃうかということ、車で西と東をつなぐのはあれしかないからなんだろうと思うんです。事ほどさように、歩いても駅の屋上をくねくねと、まさに歩かされている感じでしか歩けない。すうっと山からまちへおりてくるということがないんですけれども、ぜひ杜とまちを重ねて、つなげるまちづくり。2つ目の矢印のところに「歩行者ネットワークの強化」とか「人間中心の空間」と書いてあるんですけれども、このあたりを抜本的につくりかえていくような発想を持たないと、杜とまちを重ねる、あるいは谷中と下谷をつなぐということも難しくなると思いますので、ぜひ先ほどの皆さんからの意見も含めて **を**しっかりやる。そういう意味で、上と下も手をつないでやらないと。お互いが別々に考えてしまうと多分つなぎが悪くなると思いますので、そこをぜひしっかり考えてくださいというのが、私が理解した皆さんからの御意見だと思いますので、ぜひそんな方向で進めていただければと思います。

最初の報告事項、「上野地区まちづくりについて」ということは以上のような質疑でよろしいでしょうか。皆さんからいただいた意見は議事録にとどめますので、今後のまちづくりにぜひ参考にして進めていただければと思います。

#### ・谷中地区 地区計画の検討状況について

会長 それでは、次に、報告の2つ目です。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報告申し上げます。資料2でございます。

まず、項番の1、「地区計画（素案）説明会について」です。昨年7月に開催いたしました地区計画（素案）説明会にて多くの御意見を頂戴いたしました朝倉彫塑館前の道路Aと、内容が検討中でありました上野桜木会館横の道路B - 2について昨年11月に説明会を開催いたしました。また、その際にいただいた御意見等を踏まえまして、本日この後御説明させていただきます内容で素案説明会の第2回を2月に開催いたしました。

素案の内容につきましては、本日の資料、下から2つ目に参考資料としてA3三つ折り

になっています資料を、7月時点のものですけれども添付しておりますので、御参照いただければと思います。

資料の1ページ目の(1)の「説明会概要」は、記載のとおりでございます。

(2)主な意見でございます。恐れ入りますが、別紙1をごらんください。別紙1の1ページ目と2ページ目に道路Aの説明会、3ページ目には道路B-2の説明会、4ページ目、5ページ目には第2回の素案説明会での主な御意見と区の回答をまとめさせていただいております。

別紙1の1ページ目、道路Aでは、2つ目の黒丸でございますが、建物高さ関連といたしまして、道路A沿道の近隣商業地域は20mでは高いのではないかとといった御意見をいただきました。これにつきましては、近隣商業地域に面しているため20mと定めるのが適切であると考えておりますが、沿道からの見え方について対応を検討させていただくということで御回答をいたしたところです。また、今の御意見に対しましては、この後説明させていただく中で、その対応部分がございます。

続いて、3ページでございます。道路B-2説明会では、例えば2つ目の黒丸で、壁面位置の制限の関連でございますが、後退部分に道路としての使用を妨げるものを設置してはいけないという解釈でいいのかという御質問、また、その次の小さい点の2つ目で、舗装は地権者が自由に決めていいのか、または道路と同じアスファルトにするのかといった御質問をいただきました。これにつきましては、門扉や塀、看板などの工作物は設置できません、また、区が整備基準を作成し、基準に合った整備をしていただければ相当の費用を補助する予定でございますが、道路と私有地の区別はつくようにすべきと考えていますと回答させていただきました。

別紙1の5ページをお開きください。地区計画の第2回の素案説明会では、1つ目の丸でございますが、容積率が緩和されることで、建物の圧迫感が増し、谷中地区にふさわしくないものになってしまうのではないかと御意見、御懸念をいただいたところですが、これにつきましては、既存の道路斜線制限と比べますと、道路に対して垂直に建築できる範囲が大きくなりますけれども、この後御説明の中に出てきますが、例えば屋根を斜線にすることで圧迫感を減らす対策もしています、土地を有効に活用したいという声や防災性向上のために建てかえをしやすくなるような観点を考慮しつつ、谷中地区のまち並みをなるべく維持できるようにさせていただいていると回答したところでございます。

最初の資料2にお戻りいただきまして、2ページをお開きいただけますでしょうか。項

番の2、「地区計画（原案）に向けた変更（案）」でございます。

まず、（1）道路Aに面する敷地における壁面の位置の制限の変更でございます。カラーの地図の青い点線が道路A、朝倉彫塑館の前の通りでございます。そのうち赤い線の楕円で囲われた の住宅地区部分におきましては、右上の模式図の変更（案）のとおり、点Aと点Bを結んだ点線の上部の白抜き三角形の部分について、建築物を築造することは不可といたします。

また、地図の青い2つの楕円で囲われました 商業・住宅地区部分における道路Aの沿道におきましては、下段の模式図の右の変更（案）のとおり、白抜き三角形の部分を建築不可とし、また、建物高さ12mを超える部分の壁面の位置を道路中心から8mと変更いたします。道路Aの通りとしての一体性と上空の広がり为确保するための変更でございます。

続いて、3ページでございます。

（2）道路B-2、上野桜木会館横の通りですが、こちらに面する敷地における壁面の位置の制限等の変更です。中段の模式図の左の図のとおり、7月の素案の時点では、壁面後退について「検討中」としておりましたが、右の変更（案）のとおり、壁面後退距離を道路境界線から0.3m、建物高さ10mを超える部分は境界から3.7mとし、白抜きの三角形の部分は建築不可といたします。また、 のとおり、容積率を184%及び276%に緩和いたします。

次に、（3）商業・住宅地区における壁面の位置の制限等の整理でございます。通り抜けている幅員4m未満の2項道路のうち、商業・住宅地区の沿道では、下段の模式図の変更（案）のとおり、白抜き三角形の部分を建築不可とし、建物高さ12mを超える部分については、壁面の位置を道路境界から6mといたします。道路幅員は4mですので、中心からだと8mという形になります。

この変更の対象の箇所につきましては、恐れ入りますが、別紙2、A4、1枚の資料がございます。別紙2の地図のピンク色の商業・住宅地区にあります実線でお示した2項道路の沿道、赤い丸で囲んだ箇所が、ただいま申し上げました変更の対象箇所になります。

今、変更の内容を御説明させていただきましたが、それを反映して、全体としてルールをまとめたものが、本日一番最後に添付させていただいておりますカラーの二つ折りのパンフレットの資料でございます。2月24日の説明会の開催を周知するために地権者の皆様に御郵送させていただいたものになります。こちらのパンフレットもお開きいただきま

すと、地区整備計画区域内の地区区分ですとか、壁面の位置の制限の対象路線を左側の地図にお示ししております。壁面位置の制限の内容につきましては下側に並べさせていただいて、見開きの右側には容積率の最高限度や高さの最高限度についてまとめさせていただいております。詳細については改めてごらんいただければと存じます。

今のパンフレットは2月24日の説明会のものございまして、それに至るまでの経緯ということで、本日、もう一点資料、別紙3ということでA4、1枚をつけさせていただいております。地区計画検討の経緯ということでまとめさせていただいている資料でございます。

別紙3の1段目、平成28年度に、谷中地区の各町会長さんですとか仏教会、コミュニティ委員会、各商店街の代表の方で構成される谷中地区まちづくり協議会の中の各部会ですとか、特別に設置されましたまちづくり方針検討会というもので、今御検討いただいております地区計画の前に作成したのですが、谷中地区まちづくり方針の検討が地域でもなされました。各部会等の開催数は右側に記載のとおりでございます。

そして、29年3月でございますが、谷中地区まちづくり協議会にて「谷中地区まちづくり方針策定に向けて(まちづくり協議会)」というものを決定され、区といたしまして、その決定されたものの内容を踏まえて、谷中地区まちづくり方針を本審議会にも御報告させていただき、区として、方針として策定いたしました。

29年度より地区計画の検討に着手いたしまして、30年1月にはアンケート調査の実施、その後は本審議会へ適宜御報告申し上げながら、30年7月の素案説明会、11月の沿道別の説明会を経て、先月2月の第2回の説明会に至っているという経緯でございます。

恐れ入りますが、最初の資料2にお戻りいただきまして、4ページの項番3でございます。廃止予定の都市計画道路の沿道における用途地域の取り扱いに関する調整状況でございます。昨年9月20日の本審議会にて御報告申し上げまして、この間、調整してまいりましたが、(1)のとおり、関係町会長さんに行ったヒアリングを踏まえまして、(2)に記載のとおり、東京都との話の中で、用途地域についての変更はしないということで調整が済んでいる状況でございます。なお、(3)のとおり、同じ状況が起きています文京区さん、荒川区さんについては、現在も引き続き東京都と協議を進めている状況でございます。

次に、中段の項番4、「今後のスケジュール(案)」でございます。この後も引き続き関係機関との協議等を進めまして、説明会等も踏まえ、本年12月の都市計画決定を目途に

進めてまいりたいと考えております。

最後に、項番5、「その他」でございます。まち並み景観に關しまして、区では、建造物等の基礎調査ですとか、まち並み景観制度の比較調査というものを行ったところがございます。また、谷中地区まちづくり協議会の環境部会への参加を初め、引き続き谷中地区まちづくり協議会と共同して、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方向性等の検討を地区計画の策定と並行して進めてまいりたいと思っております。

資料の説明は以上でございますが、今運び入れさせていただいておりますが、模型の用意がございますので、こちらについても少し御説明させていただければと存じます。少々お待ちください。申しわけありません。

会長のほうから見ていただいて一番右手のほうは、先ほども御説明がありました道路A、朝倉彫塑館の前の通りの南端の部分の現状でございます。

その隣、右から2つ目は、地区計画導入後に建てかえがある程度進んだ状況のものでございまして、現在の敷地割では、道路Aの南端の商業・住宅地区エリアでも、日影規制等を考慮した場合には、容積を効率的に使っても総3階建てに近い形状になります。4階をつくった場合でも、この模型の範囲に限ったところですが、4階部分は20㎡、6坪程度かなというところですよ。

5つ並んでいるテーブルの真ん中については、道路Aの北端の部分で地区計画施行後に建てかえが行われた場合の想定されるものということで模型にしています。手前のものが、20mで6階建てですが、現行の敷地58㎡、17坪、18坪ぐらいですが、その中で道路中心から3m、ルールどおり下がって、そこから建ち上がって3段階の壁面ルールにのっとって容積をほぼ使い切ると、真ん中の手前の模型のような形になるかというところですよ。5階、6階部分については、見てのとおり、15㎡、4.5坪程度が限界というところですよ。

その奥にあるイメージのほうは、建ち上がりの部分を道路中心から3mではなくて8m、3段階の壁面ルールがかからない位置から建ち上げた場合に真っすぐ成形した形状ですが、6階建てで、各フロア30坪、9㎡程度というものでございます。

会長のほうから向かって左から2つ目のテーブルは、道路B-2の南に近いほうです。桜木会館とかは入っていないのですが、そのお隣からの部分になっています。

左から2つ目は現状で、一番左が地区計画後で、道路境界から0.3mセットバック、10mより上は境界から3.7mセットバックにのっとって建てかえたものでございます。

最後に運び込ませていただいた模型は、エリアを切り取ってビフォーとアフターをつくったもので、谷中三丁目の1つの街区でございます。住宅地区の部分ですので、建物の最高限度は12mということで、壁面後退部分はオレンジ色で塗ってあります。4階部分がとれるのは、目安として23㎡、7坪以上の床面積がとれるところということで考えた場合には、ある程度条件が整った数軒は4階が可能ということが模型から見てとれるようになっております。アフターの中にも一部2階建ても、エリアの中ですので用意しているということです。

地区計画導入後のイメージというところでは、合理的に最大のスケールというところで、これは目安としてお示ししているものですので、これらの模型につきましても、本日この場ですとか、この後も説明会ですとか、例えば地域のまちづくり協議会、そういったところにも持参して、既に見ていただいたりはしておりますけれども、今後も地域の方々に説明するために活用してまいりたいと思っております。

長くなりましたが、説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長 ありがとうございます。

それでは、この件について御意見あるいは御質問等があれば承りたいと思います。

委員 まず、この模型についてですけれども、御苦労されているのはよくわかりますが、谷中の雰囲気、特に道路Aのところは、後でも話しますが、樹木とか塀がどうなっているかとか、これが大事なのですから、現状の模型については、せめて塀とか木がどう生えているとか、門がどうなっているとか、そういうものをちゃんと示さないと、現地を知らない人には誤解を招くだろうと思うんです。

ということで、これまで何回も議論してくる中では、一般論として意見を申し上げてきましたが、現地をしっかりと見ておかずに地区計画の議論をしては住民の皆さんに申しわけないと思ひまして、先週、頑張って12kmぐらい歩いて現地を、くまなくとは申しませんが、通り抜けられる道路はほとんど全部見てまいりました。その上での意見になりますが、これまでの提案はかなり問題があるなというのが正直なところです。せっかくきれいなパンフレットまでできちゃってから、今さら言うなよということかもしれませんが、ここで言うとおかないと、大事なことです。ちょっと長くなりますが、ぜひ申し上げたいと思います。

そもそも今回、谷中に地区計画を導入しようというきっかけは、都市計画道路を見直さなきゃいけない、廃止されちゃうからだというのがまずあったと思うんです。つまり、こ

れまでは、いずれ都市計画道路になって大幅に拡幅するから、それまでは余りいろいろやってもしょうがないということでほっぽってきたわけですが、今後は都計道が外れる、広い、車を流すための幹線道路ないし準幹線道路の必要はなくなったと。ですが、今回、特に道路Aというところは主要な生活道路として、あるいは来街者のための快適な、歴史の散歩道のような、谷中らしい景観を維持した道路として整備するというのが、まず基本的な地区計画の導入の課題のはずですね。ですから、道路斜線制限や前面道路幅員による容積制限をまち並み誘導地区計画で緩めて、それを通じて老朽化住宅の建てかえを促進するというのはあくまで副次的な課題で、そもそも道路をどのような道路にしたいのか、都計道が外れた後どういう道路にしたいのかということきちっと議論しないで、まち並み誘導ありきで、斜線と容積の緩和がありきという議論に逆転しているような気がいたしました。そこがまず大いに疑問であります。

では、都計道が外れた後の道路、特に道路AとかB-2とかはどうしたらいいのかということでございますけれども、例えば何が問題かといえば、現状の谷中らしさを維持しながら、かつ、今度は生活道路になりますから、車椅子などの人も含めて歩行者の環境を改善するということが極めて重要だと思っております。特に、谷中のまち並みの魅力というのは、出桁造りの町屋とか、寺の塀や門、あるいは民家のちょっとした、前に桜の木が生えているとか、植木鉢が置いてあるとか、そういうことがある。つまり、敷地と現在ある道路の境界線のあたりに谷中のよさというのがあるわけですね。一皮しかないわけです。ところが、まち並み誘導で道路中心から3m壁面後退しなさいと、かつ、まち並み誘導ですから、下がったところには工作物も設置できないとなりますと、とりあえず塀もなくなる、木も生やせないということになるわけですね。建物の出桁造りの一皮もなくなってしまって、結局のつべらぼうのファサードになっちゃうということなんですね。しかも、後退したスペースというのは道路空間ではないですから、地面に固着する工作物につくれないけれども、物を置くのは自由なんですね。この辺がまち並み誘導地区計画の欠陥だと思うんだけど、だから、多分、自転車とかは置かれてしまう。場合によっては駐車場として使われてしまう。あるいは、これは置くだけだといってエアコンなんかも置きちゃうかもしれない。もとより、植木鉢やプランターなんかは当然置かれてしまうというわけです。ですから、よほど規制をしっかりとしない限り、そこが道路状の空間にはならない。何もなくても、今、現道、ほぼ5mあるんですね。私、4mだとばかり思い込んでいたけれども、よく見たら5mぐらいある。朝倉彫塑館の前なんかは5mちょっとある。そうすると、中

心から3mセットバックしても、空地ができるのはほんの50cm幅なんですね。しかも、そのまま段差ができたりますれば、これは歩きやすい道にはならない。物も置いてある。かえって危ない。だから、そういうことはやらないほうがいいというのが基本的に私の意見なんです。

一方、お寺とか今の朝倉彫塑館の前の塀は、どうせ建物が建てかわらないうちは取り壊す必要はありませんので、ずっとなくならない。なくならないほうが景観上はいいんだけど、今度は6m道路になりますという話とうまくつながらないわけですね。何が言いたいかというと、まち並み誘導地区計画による壁面後退では、6m幅の道路状の空間というのは恐らく20年、30年先になってもできない。一部、部分的に建物が建てかわったところはちょっと引っ込むけれども、そこはそれでまた安全な歩行空間にならないんです。ですから、この道路について、特に道路Aのところは、まち並み誘導でつくるのではなくて、地区計画の中の普通の地区施設の道路として位置づけて、現道の幅員でいいと思うんです、5mで。そこをちゃんと歩きやすい道に整備する。オランダの歩車共存道路のように。一方通行ですから、車道が3mぐらいあって、その横2mぐらい、ちゃんと車止めがついているような歩道にするというのがむしろ望ましいんじゃないかなと思うわけです。

ですから、まち並み誘導は使わない。そうであれば、斜線の緩和も容積の緩和もしないということになるわけですが、それでも、現道5mありますから、容積としては200%は使えるわけですよ。そのくらいで十分ではないか。谷中らしい空の広さを確保するという意味でもそれはいい。もちろん絶対高さ制限は12mに制限するのは大変結構なことだと思います。道路斜線は今のままでいいと思うんです。というのは、どうせ、もう今、高いものを建てたい人は天空率を使って建てますから、道路斜線どおりにまちができるわけではないわけです。ちょっと細くすればかなり高いものは建つという制度になっているんですね。そこは絶対高さで抑えればいいというのが私の意見です。もちろん、一部、とば口のところは、中華料理屋さんのあるところは幅が4mない部分もあるので、近商の部分は5mなり6mなりに、これも事業として拡幅整備するということが恐らく必要で、まち並み誘導ではいつまでたってもあそこは広がらないと思うんです。建てかえしませんから。そこが問題だろうということです。

それから、4mのあんこのところ、こっちも30cmセットバックしたからといって、斜線と容積を緩めてどういいまちになるんだよという、あまりいいまちになっているよ

うに思えないですね。さっきも言っているように、今は天空率で斜線をクリアできちゃいますから、3階建てを建てたいという方は建てられるわけですね、どっちにしろ。容積はどうせそんなに増やしたって、3階ぐらいでいいんだったらどうせ余っちゃうわけですね。だから、こっちもまち並み誘導を使う意味はないんじゃないかということです。

ということで、普通の地区計画にして絶対高さは決める、それから、道路は道路で地区施設として区が責任を持って整備する、そのようにされるのがいいのではないかなと思うわけです。

大体そんなところですよ。

会長 御意見ということなんですが。

事務局 まず、今回、まち並み誘導ということで、セットバックによって6mの空間ということで御提示していますが、目的の中で、今、委員からありましたように、1つは歩行者等の安全性向上ということで、今5mあるところもあれば、一番端のほうは4mとか、途中、途中の幅員が4mちょっとくらいしかないようなところもございますので、そういったところで、歩行者の方が待避ができるような空間を壁面位置の後退によって設けるといことが1つ。あと、もう一つ大事な視点として持っておりますのが、地震ですとか災害時の緊急車両の通行ですとか避難といった部分、あとは、谷中地区にあります消防活動の困難区域の解消による防災性の向上。そのために6mという空間が必要であるという観点もとても重要な観点だと思っておりますので、そういう意味で6mの空間ということで提示させていただいております。

委員 今も言ったように、まち並み誘導で、建物と建物の間隔はあくけれども、例えば消防活動ができる6mの道路の車道の部分ないし舗装した部分ができるかということ、必ずしもそうはならない。しかも、いつまでたってもできないかもしれないわけですね。それから、仮にセットバックして50cmぐらい広がったとしても、そこに物なんかが置かれているわけですから、あるいは途中で電柱なんかも立っていますから、決して安全な歩行者の待避空間にはならないわけです。かえって危ないと私は言っているわけです。2mぐらいあるんだったらいいですよ。最低1m必要ですよ。50cmなんていうのがちょっとあつたって、そんなものはかえって危ない。

ですから、消防活動の場所とか歩行者の待避空間については、路外でいいですから区がまちづくり用地としてしっかり買って、あるいはお寺さんあたりから無償貸借で区が借り受けてもいいと思います。へび玉になりますが、そこはしっかりと奥行き2mぐらいのお

休みどころとか、小休憩所とか、防火用水が置いてあるとか、あるいは木が植えてあるとか、そういうものをきちっと整備する。要するにミニミニポケットパークですよ。あるいは、消防車がそこでとまって消火ができるような場所をつくる。あたかもまち並み誘導をやれば6 m幅の道路が実現するようことを言っただけだと思っただけです。本気で6 m道路が必要だったら、それはもう谷中の雰囲気もへったくれもなく、6 m道路をちゃんと買収して通せばいい。そうでない限り、まち並み誘導では決してまともな道路はできない。それを申し上げているわけです。だから私は反対です。

事務局 今、委員から御指摘がありました、例えば沿道に消防活動の空間とかを別に設けるということは、それはもちろん谷中地区のまちづくりの中で防災性を向上させるという意味では大事な視点だと思いますので、そういったことも今後のまちづくりの中でしっかり検討すべき内容だとは思っております。

ただ、そこに至る過程では、道路なのか空間なのかという議論はありますけれども、しっかりと幅のある、通れるところというのをつくる必要があると。そういう中で、もう一つ考えなきゃいけないところは、谷中地区、もちろんまち並みというところもそうですし、現在住んでいらっしゃる方が今後も引き続きもちろん住み続けたいという意向、気持ちをお持ちの方が多くございます。そういった中で、道路として買収なりをして整備するということになると、建築敷地というところの影響が減少するというところで……

委員 だって、50 cmでしょう。

事務局 50 cmのところももちろんございますけれども、もっと下がらなきゃいけないところも当然ございます。下がらなくていい、6 m幅員があるところもございますけれども、しっかりと下がり、もともと敷地として50 m<sup>2</sup>ぐらいしかないようなところ……

委員 それでも1 mでしょう。要するに、4 mまではどうせ2項で下がるわけだからね。

事務局 ですから、そういったところで面積をとられてしまうと、建てかえがさらに困難になるというところを考えると、道路として整備するというのは、住民の方々の思いをちょっとたがえてしまうということがございました。ですので、セットバック、壁面位置の後退での6 m空間ということで御提示させて……

委員 だから、今の特に道路Aで6 mにしましょうと言っているところで5 mないところって、ほんの一部ですよ。そこのところぐらいですよ。それでも4 m弱、3.9とか3.8ぐらいはある。だから、両側に50 cmぐらいずつ下がれば、十分5 mの道路はできるわけです。ですから、まち並み誘導にして斜線を緩めた、ないし容積を増やした。と

ということで建替えが促進されるというように思っているかもしれないが、実際は、そうはならない。むしろ大事な谷中らしい雰囲気はなくなってしまう。

それから、ちゃんとした道路をつくる。特に歩行者が安全に電動車椅子みたいなものでも歩ける、あるいは世界中からいろいろな人が来て、写真を撮りながら、自撮りしながらそぞろに歩くわけですよ。そういう、景観もよく、歩行者が安全にゆったり歩ける道路にするというのが今回の地区計画の一番の狙いのはずですから。それとまち並み誘導というのは全くミスマッチだと。何となくまち並み誘導ありきで始まって、容積と斜線を緩和したら建てかえが進むんじゃないか、防災性が向上するんじゃないかと。実は、そうはならない。かえって谷中のよさが失われる。そういうことを私は申し上げているわけです。

どうせ4 m道路になるというところは、もともと4 mにしなきゃいけないので、そこでさらに30 cm下がろうが下がるまいが、建てかえの容易さというのは余り変わらない。こっちのほうは、現道4 mならともかく、もうほぼ5 mがあるわけだから、そこで50 cmずつ下がるというのは、かえって逆効果でしょうと言っているわけです。本当にへび玉でいいから広場的なものをつくりたいところは、これはちゃんと買えるところを地権者の承諾を得て区が買って整備していけばいいわけですから。だから、敷地が狭くて建てかえができないなんてところは、道路Aのところにはほとんどないはずだと思うんです。要するに、下がらなくていいだろうと。道路は道路でちゃんと事業として整備しろと。もちろん、これからの検討でいいですよ。だから、まち並み誘導ありきということではなくて、前から言っているように、どういう道路にしたいのかということ、あるいはまち並みのイメージをどうしたいのか、そこをしっかりと地元の方とも話し合って、単純に建てかえがしやすくなる、容積が増えますとか、そういう話ではぜひ進めないでいただきたいというのが私の意見です。今お答えいただかなくても構いません。その辺また地元の人とよく話し合っただければそれでいいです。

会長 ほかの方の御意見はいかがでしょう。

委員 本当に谷中地区のこの計画の中で建物の話は、ほかの地域の、台東区以外の方からよくいっぱい話を伺うんですけども、先週もかなり路地を歩いていろいろ活動していましたが、高さが今度、高い建物も場所によっては建てられてしまう。もちろん、規制をかけて12 mというのもあるけれども、表の道路Aとか道路Bとか、特養谷中の前の道とか、いわゆる道としてでき上がっているような場所ではなくて、裏側、私道とかそういうところから見たときに、12 mの壁ができちゃうというのはどうなんだろうかとい

うのをかなり多くの人に言われて、確かに僕なんかも審議会とか委員会の中で話をするときには、道路Aとか特養谷中の前の道とか、そういうところからの視点で、12mだったらそんなに高くないんじゃないかというイメージを持ってはいたんだけど、じゃあ実際に建てかえました、建物ができましたとなったときに、路地裏から見たら谷中の空は全く見えなくなっちゃうんだねというのが今回、地域の人も含めて話を聞いたんですけれども、この計画を立てるものの視点としては、そういう路地裏であったり私道であったりというところの視点で建物のイメージというのはつくっているものなんですか。建物というか、この計画のイメージというのは。

事務局 今回、対象のエリアの中で、今、路地裏という形でおっしゃられましたけれども、木密のエリアであって、2項道路であってということも、2項道路ですから中心から2m、さらにここで30cmというところで、まず空間として4.6というところをとることで、まず路地に入ったところでもそういった整備がなされれば、セットバックがなされれば空間として広がるというところ。ですから、空を見えるようにするというところ。12mという高さは、確かに階高でいうと4階程度。では、現行の敷地割の中で4階建てまで建つかというと、実際のところは難しいということもありますし、建つ場合も、先ほどの資料でもありましたけれども、壁面の位置を上のほうは奥まらせるとか、少し斜めに切って、最初に見えるところはなるべく低目に抑えろとかいうところで、中に入った、路地という部分に入ったとしても、圧迫感を大きく与えてしまうようなことがないようにということで御提案させていただいております。

委員 高さの問題というのは本当に重要だと思うんです。先ほど委員からも、高さでペンシル型に、天空率というのでも出てきましたけれども、そういうのを、全体を規制をかけていかなければ、本当に谷中のまち、新しい今のツーバイフォーとか何とかというのかな、そういう建物が大分ふえてはきました。今、地権者自体も代がわりをし始めていて、この土地を維持するのが非常にしんどくなったんだという言葉も聞いていると、ディベロッパーが今度、谷中の地域は大分買いにきているんですね。Aさん宅が売る、Bさん宅もそろそろどうだろうかというので、AさんとBさんをくっつけばそれなりの地べたになるから、20階建ても建てられちゃうぞというのも、今の地権者だけがずっとこれからも続くわけではないし、今、大分谷中の中にディベロッパーさんも入ってはきているので、2棟、3棟を、地べたを合わせれば、合作で、規制をかけてあるとはいえ、それなりに大きい建物ができてしまうというのは安易に想像ができるところです。

かつ、先ほどの30cm、50cmという議論もありましたけれども、公開空地というのかな、ミニミニポケットパークであったり、そこに防火用水があって、そこに水道水が直結できて、いっつき避難場所にも活用できるというスペースは谷中の中ではつくれないと思うんです。その辺は本気を出していただきたいなと思うのと、容積率の最高限度も規制緩和というのも、単純に緩和すればまち並みは何とか維持できるのかということ、それは委員のおっしゃるとおりで、規制をかけるところはきちんと規制をかけておかないと、面も含めて、高さも含めて、まち並みという視点で見て考えたら、そのところはしっかりと、だめなものはだめというルールづくりにしておかないと、谷中のエリアを守るというのは難しいなと思います。

防火・防災性を高めてというのは、本当に今、建築資材も大分いいのが出て、こういう素材で全然建物のフルリフォームでできるんですよというのもできているようなので、そういうのも情報提供しながらやるべきじゃないかなと思っています。

最後にお伺いしたいんですけれども、今後この谷中地区計画を立てるに当たって、地域の方とのディスカッション。説明会というのは、どちらかということ、私のイメージは、行政側が住民、地権者に説明をしますという会というイメージがあるんですけれども、行政側とまちの人たち、地権者とディスカッションをするような場所というのは今後どのように考えていくんですか。

事務局 まず、最後にお話がありましたディスカッションのほうですけれども、これまでも、資料では説明会のお話をさせていただきましたけれども、それ以外に、谷中地区にはまちづくり協議会がございまして、そちらの中でも、こういったまち並みですとか、そういったことを考えていらっしゃる、部会という形でメンバーの方がいらっしゃいます。町会長さんを初めとしていらっしゃいます。そういった会のほうに私どももお話しに伺わせていただいて、御質問に対してお答えをさせていただくですとか、またこちらから考え方を述べさせていただくということも、この間もやらせていただいていたたり、あとは、そういった会という場ではなくても、こちらから御相談したいことがあるということでお時間をもらってお話をしたりということもやっています。今のは環境部会さんというところを例に挙げさせていただきましたけれども、必ずしもそこじゃないとだめということではございませんし、今後もこういった説明会ということ以外の場でもしっかりお話ができるように、その視点はしっかり持って取り組んでいきたいなと思います。

あと、御質問ではないんですけれども、まち並みの部分ですね。都市計画道路の見直し

予定路線といいますが、廃止の予定路線がございますけれども、そちらも当然考えなきゃいけないですけれども、谷中地区の中で都市計画道路の計画線が引かれているのは本当に一部であって、基本的には谷中地区には、例えばまち並みの中で大きな要素である高さの部分はルールがないという状況に。先ほど路地というお話も委員からありましたけれども、そういったところには高さの制限はないという状況がございます。そういった意味では、まち並みというところを大きく下支えするといいますが、高さの制限を谷中の地区にかけるということは、まち並みを下支えするためには必要な取り組みだということで、地区計画の中でも盛り込ませていただいているというところがございます。

会長 もう一点、委員から大事なポイントがあったかと思うんですが、谷中にずっと住み続けた人がこれからも住み続ける中での建てかえということと、そういうことではなくて、売ってしまって、第三者に渡って、それが隣地を2つ、3つ合わせて開発者が開発行為を行う。そうすると、とんでもないものが建つんじゃないかというお話があったんですが、そういう開発行為と、この地区計画をかけるということに対する見解があれば示していただきたいと思うんですけれども。

事務局 谷中の住民の方が住み続ける中での建てかえという視点につきましては、先ほどと重複する部分もございますけれども、例えば谷中のまちの中で、今住んでいらっしゃる方もそうですし、その先も今住んでいるところをしっかりと残していきたいとか引き継いでいきたいということであれば、建てかえをするに当たって、区の施策といたしましては、もちろん費用面での助成というものは当然ございますし、あとは、その前が、例えば今、地区計画でも取り上げていますけれども、道路Aとか道路B - 2とか、そういったところであれば、必要な空間という視点を持って考えると、道路にしてしまうときにはなかなか住み続けるのが難しくなってしまうというきらいがふえてしまいますので、そこは地域の皆様方のそういった思いをしっかりと受けとめた形で、空間の整備という形、セットバックという形で、建てかえが可能になるように。そのためには、一部、やはり今回の地区計画で御提案しているように、用途の部分ですとか、そういったところを緩和することで、建てかえ後にもしっかりと住み続けられる御自宅になるようにというふうに思います。

もう一つ、2つ、3つ合わせて開発のというところにつきましては、今そういうお話があるということは私も耳にするところですが、今のままの谷中の地区、ルールという形のものがいい中で、そういった動きが今出てきている。それが進んでいくと、階高のある背の高いマンションというものが今後も出てくる可能性はあるということを考えると、

高さについての制限を入れるというのは喫緊の課題であり、それは行政としてしっかり定めていかなければいけないものだという認識で今考えているところです。

委員 あわせて、谷中の木密地域もそうなんですけれども、古くからのアパート、2階建てぐらいで10部屋とか15部屋とか、それなりに敷地があるところはいまだにあるのは御存じだと思うんですけれども、そういうところも本当に築60年、70年というところで、もうぼちぼち建てかえ期かな、人を住ませるには心配だというおうちもあって、みしま地蔵の裏手なんかはもう、アパートだったところが戸建ての建て売りになっていて、そこは今、白い壁の建物が3棟建っているんですけれども、やっぱり色味とかというのもすごく大事だと思うんですね。最近の建物の特徴なのかもしれないけれども、表の外壁の色が白系の建物が多くて、谷中から見ると何となく浮いてしまうようなのも時々見受けられてしまうので。それは景観条例とか別の問題なのかもしれないんですけれども、その辺もあわせて議論というのはどのように進んでいるのでしょうか。

事務局 お答えします。具体的に今ここまで議論が進んでいるというものがあるわけではございませんけれども、地域の中で建物、色味の部分というのは、谷中以外のところでももちろん大事な要素だと思います。ただ、谷中は今、御存じのとおりですので、そういった視点は谷中地区のまちづくりの中で大事な視点だと思いますので、今後、地区計画もそうですけれども、そういった視点もしっかり踏まえて、まちづくり協議会を中心とした地域の方々とも話し合っていくべき内容かなと思っております。

委員 この地区計画を立てるに当たって、幾つものルールづくりをしていかなければ、本当に谷中のまちは新興住宅地のまちになってしまうというふうにすごく私自身も危惧をしているところです。高い建物はないほうが谷中らしいし、今の建物を生かしたでこぼこ感というのも谷中らしいし、地先園芸で植木鉢が置いてあって、雨風が吹けば、近所の人「倒れていたから直したよ」というのが谷中のまちだと思うので、そういうところが守れるように十分していただきたい。もちろん地域の方が、こんな計画じゃ、まだ、はい、そうですねとは言えないよというところまでしっかり議論をして、ディスカッションの部分での議論をしていただきたい。それで、随時、都計審であったり、担当議会の部署であったりに報告はいただきたいですけれども、そのところはまちの人と十分議論していただきたいんです。それはまちづくり協議会に入っていない方々も含めて、いろいろなルートを使ってやっていただきたい。ディベロッパーが入ってくると、あのまちは谷中じゃなくなるというのは、多分今後20年で見えてきちゃうような気がするんです。まち並みを

守れるような制度設計をしていただきたいことは要望として伝えさせていただきます。お願いします。

会長 ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

委員 ちょっと戻りますが、先ほどの上野地区まちづくりビジョンの中で、桜木は入らないと明言されましたけれども、寛永寺の根本中堂って、上野桜木、住所は入っていますが、そこを抜いた形での地区計画、まちづくりビジョン、これはちょっと私は了承できないということを改めて言うておきます。それは結構大きな御発言だったと思います。

谷中の地区計画について申し上げます。先の委員からほぼ結論が出ておりましたので、私もそこに沿って幾つか申し上げさせていただきたいと思いますが、基本的に一番最初に出ていたビジョンと申しますか、この計画、もう数年前になると思うんですが、「空が見えるまち」とか、ここの説明にも「空の広い谷中のまちを守りましょう」と書いてあって、私は台東区内、結構中央部のあたりに住んでいますが、ほとんど空は見えないですし、夕焼けとか月夜なんかほとんど見えない状況になっている中で、谷中のまちづくりは、「空が見えるまち」というのをキーワードにしたのはすごくうらやましいなと思った一番最初の印象があるんですね。ですから、それが皆さんの理解によってきちっと進んでいくことは、ほかのエリアにも広げていくような形になったらいいな、なんて思っていました。

今、実際この模型を見ると、恐らく人の高さから見上げると、「空が見えるまち」とか、「空の広い谷中のまちを守りましょう」、そして何度も地域の皆さんとのいろいろな話し合いの中でこれが出てきたとすると、谷中の住民の方の空が見える意識というのはこんなものだったのかなというのが結構私は疑問というかショックで、「空が見える」という部分のまちのステータスに関しては、実際、谷中の住民の方って、イメージが全然違うんじゃないかなと。例えば大きな商業施設に面しているところにあそこまでの高さのものが建ってしまうことを谷中のまちの皆さん、オーケーなんですか、本当に。あるいは、この模型のように、道路Bだったかな、Aだったかな、これで当初のまちづくりの「空が見えるまち」という部分のイメージと谷中の皆さんのイメージって合っているんですか、実際は。

事務局 これまで地区計画説明会をやらせていただいたり、先ほど委員からも話がありましたけれども、個別でお話をさせていただいている中で、資料でも御説明申し上げ、こういった模型もごらんいただきながら説明をさせてもらってきたところでございます。高い建物と申しますか、今、模型で見ていただいているとおりではありますけれども、最大値でぎりぎり建てるということも理論上は可能だということなんです。ただ、前提とし

て、今お持ちしているのは、道路の部分をセットバックによって空間を広げてという視点で、確かに現状の建物よりも高さが出たりとかいう部分はありますけれども、空間としての広がりを見ていただきながら御説明申し上げているところです。

高さについてもいろいろ御意見ももちろんいただくところはございますけれども、基本的に12mと、あと商業・住宅地区については20mという高さの説明でこれまでのところは進めさせていただいている、御理解をいただきながら進めさせていただいているという認識でございます。

委員 私、もう少し、谷中エリアに住んでいらっしゃる方のまちづくりに対する意識って高いものがあると思っていたんですが、そうじゃないんですね。

事務局 意識は高いです。ですので、説明会の場も毎回大勢の方に御出席いただいていますし、御発言も頂戴しているというところです。もともと、先ほど来申し上げていますが、まちづくり協議会というものが谷中地区にはございまして、部会制をとって、環境の視点、防災の視点、交通の視点というところでいろいろと御議論をされているという中では、まちづくりに対する思いというのは私も強く感じているところです。

委員 委員からちょっと御指摘があったんですが、こうした地区計画等を考えるときに、今いる地権者の方がそこまでぎりぎり建てないだろうから、まち並み、景観が保全されるという考え方じゃなくて、そうでない方たちがぎりぎりのものを建てた、それも全部そのように変わっていったという部分をきちっと想像しなきゃいけないと思うんですね。ですので、多分この模型はその部分ですよ。ぎりぎりで皆さんが目いっぱい建てたときにこうなるよというところでいくと、恐らくこれは空が見えるどころか、台東区の中心部あたりでそれなりの幅員があるところに10階、14階のペンシル型のマンションがずらっと並んでいるエリアと多分さほど変わらない感じですよ。区長も谷中の方ですよ。区長も「空が見えるまち」とかいろいろなところでおっしゃっていますが、区長のイメージする「空が見えるまち」というのもこれなんですか。

事務局 今回の地区計画の内容については、もちろんこの審議会の場でもそうですし、説明会の場でもそうですけれども、区として案を御提示しているということで御理解いただければと思います。

委員 結構私、区長がいろいろなところでプレゼンされたりとか、おっしゃっていることって、もう少し谷中らしさとか、谷中のまち並みとか景観とかをきちっと守っていくというようなことをおっしゃっているの、実際ここまで全てが変わっていった姿をごらん

になったら、ちょっとこれは違うんじゃないかなと区長も思うのかなと思います。

事務局 模型につきましては、今、道路Aと道路B - 2というところと、あとは1街区は抜いてつくっています。説明会をしても御意見をよくいただく部分というところで、特にビジュアルでイメージを持ってもらう必要があるだろうということでおつくりしています。先ほど来、都計道の関係でも申し上げましたけれども、谷中地区、こういう通りだけではなくて、路地もそうですし、密集エリアということで、面積も今回、谷中の二・三・五丁目というところで考えると、谷中のまちが全体として大きく変わるということがないようにというところで高さも入れますし、防災面ということ、これは絶対の課題だと区としては認識していますので、喫緊であると認識していますので、そこも考えた上で今回の地区計画を提示している。それから、防災面では、空間をとるために、建てかえという視点もやはり持っていただかなければいけないところはどうしてもあるということでは、住み続けていただくためにはセットバックによるということがいいと思っています。容積を増したり斜線を緩和することで上の部分が今の斜線の制限よりも少し出てしまうところは、最大で考えれば実際あるんですけども、それでも谷中のまちということ、大きく変えないように、圧迫感をいらずにふやすことがないようにという視点で整理をして提示させていただいているということでございます。

委員 わかりました。課長も長い時間をかけて、担当課の皆さんもいろいろと検討されてきたものですので、頭ごなしに否定をしていくのは非常に忍びないんですが、やはりまだまだ検討の余地があるのかなと。もしくは地域で環境部会とかいろいろ立ち上がっているかに聞いていますので、そういった皆さんの思い等も含めて、どこかでもう少しまち並みとか景観とかを保全できるような方向を考えないと、これだと都市計画道路を廃止にしなかったほうがよかったという話になっちゃいますので、そこはぜひお願いしたいと思います。

あともう一点は、これまた地域の、町会長以下一部の皆さんから私はお話を聞いたんですが、伝統的建築物の保存群に都内初を目指していきたいという思いがあるということなんですが、そこの整合性とか、そういった部分との話し合いというのは始まっているんですか。伝建地区。

事務局 伝建地区ということでの検討は以前から、先ほど来申し上げていますが、谷中地区まちづくり協議会の中で話し合いがなされている、目指していきたいんだということがなされているのはございます。区のほうとしましても、そういったことを伺って、資料

の中でも少しありますけれども、景観に関する保全の制度の調査、これは伝建地区もそうですけれども、そういったところで伝建についての理解を区としてももちろん深めていきますし、そういった調査の結果をもとに地域の方々と、今後、伝建地区がいいのか、はたまたそれ以外の制度がいいのか、独自の何かがいいのかとか、そういったことを今後地区計画の策定と並行して話し合っていきたいと思いますし、今後その方向で行くということで、共通理解といいますか、相互の理解を持って進めているという状況でございます。

委員 そうすると、伝建地区はいろいろ条例とかで定められるということですから、より強い縛りがかけられることもあるし、税制の優遇があったりとか、いろいろあるわけですよ。ですので、地区計画で縛る部分がいいのか、伝建地区で縛る部分がいいのかとか、いろいろ手法が、結構そうなってくると、いろいろなことが考えられるんじゃないかなと思うんですが、それを今の段階で、特に谷中の寺町のエリアも含めて地区計画を先行して行うということの何かメリットはあるんですか。

事務局 まず、メリットといいますか、これまで谷中のまちづくりを地元の皆様と一緒に区も検討していく中で、先ほどの防災性の観点と、まち並みですとかそういった観点と、というところでまちづくり方針を2年前につくった。その中で、じゃあ、谷中地区の中でエリアごと、通りごと、どのような手だてを持ってそういった課題に対応していこうかというところまで踏み込んでまちづくり方針のほうは策定されています。踏み込んでというのは、まさに壁面の位置を下げましょうとか、高さの制限を入れましょうとか、そういった地区計画での手法を用いてやっていきたいと思いますし、というところでベースである方針というのをつくってきたというのがありますので、まずそこに立って、具体的にまちを残していく、防災性を高めながら残していくということの実現に向かっていくということで今地区計画をやっております。

メリットという、伝建地区のほうも、もしこの先議論が煮詰まっていったら、やるということになったときに、じゃあどのエリアにやるのかとか、どういった建物を対象にしていくのかということも考えていかなければいけませんけれども、例えば、今回私どもが御提案させていただいている地区計画のエリアを全部伝建とかでやって、高さの制限も入れてというのはちょっと現実的ではないんだろうなと。それは地域の方も、そんなに広いエリアは難しいよねとかいうお話もいただいている中では、この地区計画でベースの部分ルールとして定めた上で、伝建地区を初めとした各種の景観の制度だったりとか、そうい

ったものが必要なのかどうかということ、並行してですけれども検討していくというのが、谷中のまちづくりにとっていいステップなんじゃないかなと考えています。

委員 私も今の課長の考えに賛成です。というのは、並行していくと今おっしゃいましたよね。この地区計画だけ先行するわけではなくて、伝建地区等の景観や何かのことも含めた取り組みも並行して進めていくという答弁が今ありましたので、この地区計画だけを先行するのではなくて、伝建地区等も含めて並行してやっていただくということに賛成、了承したいと思います。ですので、この地区計画はちょっと立ちどまってもう少し考えたほうがいい。あとは、伝建地区の手法等も含めて並行していくということでしたので、その方針を今答弁がありましたので、そうしてやっていっていただきたいと思います。

委員 私は、地区計画をやめろとは言っていません。まち並み誘導型という、何かよくわからない、壁面後退したら斜線と容積が緩むという中途半端な地区計画は使わないで、普通の規制と道路事業でやる地区計画を早くかけたほうがいいと。それは、絶対高さ制限をちゃんと早く導入したほうがいいからです。さらに後で中身をもっと変えていくことも十分できますので。つまり、都計道がいつ外れるかによりますが、都計道は外れたと、地区計画はないとなると、今の、特に太い道路のところですね、あの沿道にずがんとすごいのが建つ可能性がある。また、それを狙って地上げが動き出すということもあるので、それは避けたい。だけれども、よく見ると、道路Aのところ、これは一番大事な道ですよ。現道はほぼ5 mある。近商のところは別ですよ。あとは何も拡幅したってしようがないだろうと。半端にまち並み誘導でセットバックさせると、かえってろくなことにならない。まち並み誘導ではありませんけれども、皆さんよく御承知の世田谷区太子堂でずっと地区計画をかけて、1990年から、もうかれこれ30年近くになって、これはセットバックで道路中心線から3 m下がって、いずれ6 m道路にしましょうなんていう道路がありますよ。だけど、まだ道半ばですよ。グーグルのストリートビューで見ればわかりますよ。ぜひごらんになってください。できれば現地に行っていただきたい。惨たんたるありさまですよ。もちろん、まち並み誘導にするから、建てかわれば塀とかはなくなりますけれどもね。あんなものをつくるために、せっかくの谷中のいいお寺の塀とか樹木とか出桁の家の壁とか、そういうのをなくすというのは本末転倒だと思うんです。

空が広いというのは、ああいう密集したところとはともかく、お寺がたくさんありますから、それはそれでいいんですけれども、お寺の沿道なんていうのは、どうせ中はお墓ですから、火が延焼するわけでもないのに、そんなに隣棟間隔をあげなきゃいけないとか、そ

うということもそもそもないわけですから。だから、そこをもう一回よく考えたほうがいい。

最初の方針は何となく大きな方向性で、建てかえを誘導したい、絶対高さを決めたい、それから谷中らしさも残したいと。うまくやればできるかなと思ったので、まち並み誘導でずっと検討してきたんでしょうけれども、いつの間にか本末転倒になっている感じがするんです。今、方針に掲げたいろいろな方向性が両立するような形におさめようとして今地区整備計画を考えているわけだけれども、どうもまち並み誘導でやるといいことないんじゃないかというのが私の意見です。だから、普通の地区計画で、規制強化型でやったらいいんじゃないですかということです。

委員 昔のことはわからないんですが、三崎坂のところの谷中小学校のちょっと上のところにマンションが建つ云々があって、地域の反対運動みたいな形があって、何年前だかちょっと覚えていないんですけども、ああいうところが、まちの規制がなかったとしても、まちの意見というか、一つの証左みたいな形の事例だと思うんですけども、そういうことを考えると、僕は、20mというのは、現状から考えて結構高いなと。確かに、ないよりはいいのかもしれませんが、そういう素人ながらの感覚がありまして、地域の方が、制限があるということは、実際には権利関係からしても権利縮小になるわけですから、そういうことも考えて、皆さん、それでいいとおっしゃるなら、別に余計なことを言うことはないんですけども、丁寧な議論を続けていただいたほうがいいかなというのが僕の意見です。

委員 今回の質問及び意見の中で、商売をしているが、壁面後退部分には看板を出せないということになっているんですけども、これは完璧に、ぱつっと、出せませんという意見で皆さん納得されているんですか。まちを歩いていて、平面だと、お店を探せない。例えばそこにテントを立てるとか、軒先に出すとかというのも、後退部分には出せないということは、もっと下げるということですよ。それでオーケーというか、皆さんそれで納得されているんですか。

事務局 今、委員からお話がありましたとおり、壁面後退した部分には工作物は設置できない。ですから、看板ももちろん置けないという形になりますので、例えば建物は壁面後退よりもさらに下げたところで建ち上がって、敷地として建てられる範囲の中で看板とか案内みたいなものを掲示するという形になります。そういったことが御理解いただけるように資料とかも整理して、この間、御説明申し上げてきているという状況です。御理解いただきながら御説明申し上げてきているという認識でいます。

委員 でも、実際まちができて、そうなったとしても、歩いている面に何かないとわからない。そうすると、看板を出したりとか、そうなる可能性はあると思うんです。その辺をしっかりと考えていかないと、この絵を見ていると、全部、路地に入ったところが入り口のような感じの絵なんです。道路面は壁とかそんな感じで、見ていると入り口が路地に入った側にあるという感じで絵が描かれているので、歩いている人がまち並みの中を歩いていて、普通に歩くのはいいんですけども、空が見えますと。でも、そこに何かあるというのは、絶対商売上は不利なんですよね。出ていないと見つけられないという。そういうところもしっかり考えていってあげないと、できました、後でいろいろ商売上出してしまうといったら、さっきみたいに突起物が出ちゃって狭くなっちゃうということも考えられるので、そこは丁寧にやっていったほうがいいのかなと思います。意見だけ。

委員 壁面後退したところは、固定の看板はだめですが、出したり置くのは自由なんです。私はさっきからそれを言っている。だから、そこは歩いて行けるかということ、そうじゃない。特に、目の不自由な人はつかえて転んじゃったりするわけですよ。だからだめだと言っているんです。だったら、道路にするか、あるいは広げないほうがむしろいいだろうと言っているわけです。

事務局 今、委員からもお話がありましたけれども、壁面後退をしたエリアの常態として設置される工作物のようなものは当然だめです。置くものは、確かに地区計画という中で強制力を持ってしっかり排除できるのかということではそうではないんですけども、下がっていただいたところは歩行者の待避の空間であったりという位置づけで今回提示しておりますので、そこに対して、動かせるものであっても置かないようにというところは、例えば区のほうでも、地区計画をやった後は、建てかえの場合は行為として届出をいただくこととなります。そういったときに、ルール化して、届出をされた方、施主さんだったりとか、そういった方にしっかりお伝えして、これは谷中のまちでのセットバックに対するルールなんですよということで、しっかりとその辺は伝えて、確認をしてということが必要かなと。それをしっかりと丁寧にやっていく必要があると思っています。

委員 ただ、その場合、ルールってどうされるおつもりですか。正式な道路面になれば、道路交通法の対象で警察もちゃんと取り締まってくれる。それですら、道路にワゴンか何かが出て困っているという現状がある中で、建築基準法上は自分の敷地の中です、ただ、工作物は置きませんと。確かに待避はできるけれども、ずっと直線状に歩けるようにはならない。ちょっと何かが置いてあると。場合によっては自転車なんか置いてあるかもし

れない。車を置いたって構わないわけですよ。誰も取り締まれない。だから、もしルールにするというなら、それは相当強い、建築協定か何かにしなきゃいけない。それでも取り締まりはできないわけですね。民地の中だから警察だって何も言えないわけですよ。そういうことを私はさっきから言っている。だから、本当に歩行者の安全を考えるのだったら、ちゃんと道路空間にしなさい、あるいは公共用地にしなさいと言っているわけです。そうじゃなくて、何とかこれでなるんだというふうに何度も御説明されるけれども、それは間違えだと。そういうなかで、地区計画ができた、変なまちになったと。そのときあなたは責任をとれますかということになるわけ。逆に言えば、我々は責任をとらなきゃいけない立場にあるから、それでは困ると言っているわけです。

会長 ほかにはよろしいでしょうか。

委員 大分、各委員からのお話もありましたので、重複するところは省きますが、まず、きょういただいた資料の中で、別紙1ということで議事録的なものが何ページか入っておりますけれども、この中で、「検討する」とか「整理している段階です」という表現をされているところが全部の項目の約30%あります。この説明会の後、一つずつそれをシューティングされていることかとは思いますが、まだこの3割が住民に対してしっかりと説明できていない状態なわけですね、今。そんな中で、今後のスケジュールということで、ことしの5月からは大分実現に向けて動き出すようなことが載っております。まだちょっと時期が早いんじゃないかなという気がします。

それに、先ほど委員からお話がありましたとおり、伝建地区というのはちょっとハードルが高いかもしれませんが、何らかのまち並み保全型の制度整備が並行して行われていくということであるとすれば、その並行して行われていくその状況を確認しない限り、このまち並み誘導型の地区計画を動かしてはいけないんじゃないかと思えます。その手続上の問題がちょっとひっかかります。

それから、仮にまち並み保全型の何かしらの制度ができたときに、12mという高さ制限、これはないよりは確かにいいです。だけど、高過ぎると思います。まち並み保全型の制度をもし何か導入するとしたら、それはやはり近世から受け継いだ戦後の木密の住宅街という文脈でここを整備していくのだろうと思うんですけれども、そこにやっぱり4階建てではないですよ。12mは高過ぎると思います。ということは、そもそも高さ制限をかけるまち並み誘導型の地区計画そのものをもうちょっと待っていたほうが、保全型の制度設計の姿が見えてくるまで待っていたほうがいいんじゃないか。でも、それが余り待てない

ということであれば、急いでまち並み保全型の制度設計を進めなきゃいけない時期じゃないかなと思います。そのことが「今後のスケジュール(案)」という4ページ目のところに一切書いていない。それは一体どうなっているのかなという気がします。

それから、まち並み誘導型の地区計画の弊害というのは委員から大分御指摘がありましたけれども、そもそも壁面をそろえてつるんとする、あるいは道路に対して軒先の高さをそろえるというのがまち並み誘導型なんです。そのまち並みという言葉にどうもみんなだまされちゃうんですね。例えばこれが築地とか中央区あたりのまち並みだったらそれでいいです。でも、それはこの谷中のまち並みとは同じまち並みでも違うんですよ。谷中のまち並みというのは、奥行き30cmか60cmくらいのところででこぼこしている、壁面の出入りしている、そのきめの細かなつくりがそのまちの雰囲気をつくり出しているわけで、それを全てつるんとした、委員の言葉で、繰り返しになりますけれども、薄っぺらなファサードをつくり出してしまう。それをつくるのがまち並み誘導型の地区計画ですから、それを導入するということは、谷中の一番弱いところに刃物を突き刺すような、そんなものになっているんじゃないかなという気がします。ですので、もしかけるとすれば、通常の地区計画で、高さに関しても、まち並み保全型の何かしらの制度設計とあわせて決めていくということが必要じゃないかと思います。

最後になりますけれども、ふだん建築の設計をしているから余計気になっちゃうんですけども、3.7mとか0.3mとか、その数字が気になっちゃうんですね。何の根拠でこれを決めているんだろうというところです。これは3.6じゃだめで、3.8でもだめで、3.7じゃなきゃだめなんだという明確な根拠をちゃんと示していただかないと、自分の職業上、これはとても気になっちゃいます。何なんだろうと。

それと似た話なんですけれども、A4縦型の、素案に対して変更案がこうなりましたという図と、パンフレットのほうにあります6号、7号の断面図と微妙に違いがあるんですね。それは何かというと、道路中心とか道路の幅とかが載っていないんです。何か意図があってそれを除いているんですかね。

あと、まち並みに対して斜めの面をつくって、壁面の高さを9mに抑えているというお話がありますけれども、このアイデアは悪いことではないんですけども、せっかくなつくった斜めの面というのは、歩行者からはなかなか見えないんですね。9m上ですから。引きをとれば感じられるかもしれませんが、それほど長い視点がとれる道もないとすると、余り意味がない。設計的にいえば、数m下がったところで1m余分に盛られたとし

ても何も使えないですよ。そういうことも含めて、この断面形状の厳密性というものがとても疑わしいなど。一体これは何で決まっているんだろうというところをもうちょっと検討すべきじゃないかなと。

特に、白い模型ですね。これは普通だったらだまされちゃうんですよ。私たちから見て左側のものは、建てかえ後のイメージということですが、まあ悪くないじゃんというふうに見えちゃうんですね。どうしてかということ、これはみんな屋根が載っているからなんです。これはわざわざ屋根を載せているんですよ。普通の建てかえでしたらみんなフラットになりますよ。お金がかかるから屋根を載せないですよ。屋根が載っているから、悪くないように見えるんですよ。これを全部平らな、フラットな模型にしたら、普通に東上野あたりの路地裏と変わらないようなまちなる感じだと思いますよ。

そういうちょっとしたところが、この断面の厳密性もそうだし、模型の表現もそうだし、何となく、ころっと誘導されちゃうような気分になってしまうのは僕だけなのかなというのがちょっと気になるところです。

以上です。

会長 今の委員のお話に対して、何かありますか。

事務局 最初に、保全型というのを検討して、並行していくということですが、そっちができない限りはというお話がありましたけれども、保全という視点で例えばどういう制度がいいのかですとか、どのように持っていくのかということは、先ほど来申し上げていますように、並行して検討するというスタンスであります。それは間違いないんですけども、ただ、一方で、谷中地区の中での大きな課題、防災性を高めていかなければいけないということですか、あとは、保全にもつながっていくんですけども、建物の高さという部分を喫緊で決めていかなければいけないということを見ると、地区計画の検討をとめるということではなくて、それは喫緊の課題に対する対応としてしっかりこの後検討していったら、それと並行して保全型という視点の検討を地域の方々とも一緒にやっていくということで進めていきたいと考えております。

続いて、12mの高さの部分につきましては、12mでそのままという形ではなくて、後の質問にもつながってくるのであれなんですけれども、壁面の位置というのを9mないし10mより上についてはさらに奥ませるというところで、高さは12mがアッパーではありますけれども、壁面を下げることによる圧迫感の軽減というところ、組み上げたときに12mまでどーんと真っすぐ建ち上がるのではなくて、空がよく見えるような形を考

えて今回提示させていただいているということです。

あと、軒先ですとか、つるんとしたファサードというお話もございました。確かに模型のほうも最大限というところで作らせていただいていますので、道路から真っすぐ建ち上がるような形になっております。それも壁面の位置の指定という、そこまでは最低限後退してくださいというところで、それより内側の中で建物としてはどういったものを建てるかというのは、住もう方、つくる方、いろいろな考えの中で出てくると思いますので、最大値では、ごらんいただいているように、真っすぐつるんという形にはなるというところでございます。

あと、パンフレットの資料で幅員等の記載がないというところについては、道路でして、幅員が一定じゃない道路ですので、記載についてはないというもので御理解いただければと思います。

あと、3.7という数字ですね。10mより上の壁面を下げるに当たって検討する中で、現在ある斜線というのが一つ検討するときには考慮しなきゃいけない部分だと考えました。その中で、10mより上は既存斜線よりは出るんですけども、道路の逆側から見上げたときに、最初の壁面の位置の上端のところを見たときに、仮に12mが建ったとしても大きく張り出さないという数字を何パターンか考える中で、今回御提示している3.7mとかいう数字を導き出したというものでございます。

会長 わかったような、わからないような感じですが。幾つかある斜線の中で、高さ9から10、奥行きが2mというところであるのと、3.4mで1m上がる傾斜とがあるんですね。その違いって何なのというのを説明していただくというか、どういう意図があるのかということを含めての話だと思っております。ただ、なぜ傾斜して、一番軒先に当たる部分、道路に一番近いところを、最初10だったところを9にしましたと。それはなぜ8にならないのという話も含めて、もう少し数値については議論の余地があるのか、あるいはもうこれで皆さんが本当に納得したのか、というあたりの説明というか、まだその辺の理解がちょっと我々にはできていない。というか、説明ができていないと言ったほうがいいのかもしれませんけれども、という点があるかと思います。

そういう細かい点も含めてなんですけども、基本的には、もともと都市計画で用途地域が決まっていたり、これに伴ってさまざまな用途制限あるいは形態制限というのが一般規制としてあるわけです。その中で、きっかけは都市計画道路の廃止かどうかということ

は別にして、谷中としての地区計画は、これまで30年以上谷中のまちづくりをしてきた中で、一つの帰着点として地区計画をまとめてきているということですが、この地区計画によって何を実現しようとしているのか、規制というのがどうしても中心になって、規制と誘導という2つなんですけれども、じゃあ誰の何を規制するのか、誰の何を誘導しようとしているのかというところが少し曖昧なんです。本当に谷中の人たちが100%今の谷中を守ろうということで地区計画を考えるとすれば、今の谷中を壊す人は誰か、その人の壊し方に対して我々は歯止めをかけたいんだということで規制というものが位置づけられると思いますし、その谷中にずっと住み続ける方が自宅を建てかえるときに、どのように建てかえたら谷中らしさというのを守れるのか、あるいはよりよい谷中らしさのまちがつかれるのか。それを誘導してほしいということであれば、そういう誘導の仕方というものもあるだろうと思うんです。

先ほど、外部から開発事業者が入ってきて土地を探しているとか、そういう話もありました。そういう外部からの谷中の価値をかすめ取るような開発に対して、谷中の人たちが我がまちの価値を守るんだという構図なのか、そうではないのか。谷中のみんなで、あるいは谷中の中でもう少し何とか開発をしたいという方、やめたいという方、いろいろおられる中で合意点というのがどこに行くのか。そういうことを含めて説明される必要があるだろうと思います。

それからもう一点、最後に、私も思っていたんですが、手前の段ボール色の模型は全部フラット、陸屋根でつくってあるんですけれども、白いのは全部屋根をかけたんですね。全部ではないんですが、3階建ては全部屋根がかかっているんです。手前は3階建てを全部フラットでつくっているんです。それだけで、ドローンじゃないとこんな角度で見えないんですけれども、模型なんて、雰囲気は全く違ってしまう。こういう微妙なことによって全体が違ってしまふことを全て地区計画でコントロールするというのは無理だろうと思っています。地区計画というのは都市計画の、ある意味では大きな枠組みでしかないので、そういう意味では、台東区には景観条例もあって、景観審議会もあって、そこでどういう景観、そこにはどういう材質、どういう色彩、あるいはどういうしつらえ、どういうことが谷中らしいものなのかをもう一度きちんと決めて、何らかのルールで、谷中で建てかえる谷中の方も外部の方も、そういうルールをきちっと守っていく。それを場合によったら景観審議会でちゃんと守っていく仕組みをつくるとか、審査をするとか、そのようなことを含めて、非常に細かいしつらえをどうするかということと同時にかけないと、地区計画

だけでは多分できないことがいっぱいあるんじゃないかなと考えます。先ほどの「粋な黒塀、見越しの松」みたいな話も地区計画では多分何ともならない。外構というところで書くんですが、書き切れないと思うんです。ですから、そういうことをきちんと守るための仕組みをどうするのか。

それから、伝建というのも、本当に住んでいる人が伝建を考えない限り無理ですので、外部から伝建、伝建と言っても、住んでいる方から見れば、本当に伝建がかかってしまうと、ある意味では、本当に価値観が高ければ変な造作はできませんので。アルミサッシに入れかえるというのも自由にはできなくなるし、釘1本打つのも自由にはできなくなるし、屋根のかわらをふきかえるなんていうのも、ある意味では自由にできなくなってしまう。全部、伝統建築性を守るために届出をしてきちんとやらないといけなくなるんだろーと思っっているんです。ですから、そういう意味では、「本当に伝建をやる」、あるブロックの皆さんが覚悟を持ってやられるのかどうかということも含めて、きょうは報告で、きょう決定するわけではないのですが、皆さんからいただいた意見を含めて、もう一度地域の中でしっかりと議論をしていただくといいな、と思いつながら伺っていました。

これまでも十分地域の皆さんと議論を尽くしてきたんだろーと思いますが、ここまで来たわけですから、地区計画で何を守り、何を誘導するのか。それから、道路が拡幅されたところが不連続になる“へび玉”になって、ずっと長い期間そのままで時間がかかるというのは建築基準法が証明しているわけです。2項道路というのは一般的に昭和25年の建築基準法ができたときから、60年後には道路は全部4mになっているはずだといってやったんですが、そんな2項道路は、ほとんどないんですね。相変わらず2項道路でこぼこになっている。そういう状況を踏まえると、逆に引っ込んだ方、まだ引っ込めない方を含めて、道路としての形状、所有が個人であるか区有であるかは別にしても、ここが将来道路になる私有地であれば、ちゃんと区でそれをカバーして、このカバーのところには勝手に土地利用できませんよということを合意で、協定で担保していく。そのようなことも含めた取り組みが必要なんだろうと。

それから、将来でき上がった状況を考えてみなさい、といういけんもあったのですが、実際にはなかなか将来でき上がった状況には至らない。もし全部が建てかわったら、壁面後退で少なくとも後退空間は確保できたということになるんですが、なかなかそのようにはならないというのが実態だとすると、それをどのように長い経過の中で、今は、まちづくりの途中なんだけれども、まちを壊さないで、趣をいかに残し担保していくか。そうい

う知恵、技術があるのかどうかも、もう少し議論を積み重ねていただければなと思います。

結局、台東区にとって谷中の価値というのが何なのかということと、その谷中のまちを一回壊してしまったら多分もとには戻らないので、非常に慎重にやってください、というのがきょうの御意見だろうと思います。まちづくりというハード系というのは社会実験というのはなかなかできない世界で、一回失敗したからもとへ戻しますというわけにはいかない世界ですので、そういう意味では慎重にやらないといけない。ただ、小田原評定じゃないですが、議論している間にぼこっとマンションが建っちゃいましたでは、これも大失敗ですので、これも防がなければいけない。その見計らいの中で、いつ地区計画をつくり、それをさらにしつらえていく、仕上げをどう継続していくかということも含めたプログラムを検討すべきだと。都市計画審議会の予定ではなくて、まちづくりの予定というのを少し考えてくださいという意見もあったのではないかなと思います。きょういただいた意見を参考に、議事録にとどめますので、今後の谷中のまちづくりの展開に活用していただければと思います。タイミングの問題もありますので、ずるずるやっていけばいいということでは全くないと私は思っていますから、今がこういうタイミングなんだということをしつかりと示して、計画的な中身を担保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。

委員 専門家の方はみんなよくわかっていると思いますが、地区計画というのは、説明会を見てもそうですが、地権者に対して説明するし、地権者の意見を聞くんですね。だけど、谷中は、土地建物を持っていない、借りてお店をやっている、あるいはアパートに住んでいる、マンションも賃貸だ、そういう人たちがこの地域を愛して、活動を支えているんですね。つまり、借家人ですね。借家人の意見も十分聞き、また、そういう人たちにも説明するという態度が必要なので、法律上、地区計画というのは地権者に説明すればいいんだということだけで割り切らないでいただきたいと思います。

会長 5分間休憩したいと思います。5分後に、20分から審議事項に入りたいと思いますが、よろしいでしょうか。では、よろしく申し上げます。5分休憩です。

午後4時14分 休憩

午後4時20分 再開

## (2) 審議事項

### ・東上野四・五丁目地区 地区計画について

会長 それでは、再開したいと思います。

次に、審議事項、「東上野四・五丁目地区地区計画について」です。本件は、前回、1月末だったかと思いますが、審議継続となった案件です。前回の審議の中で、旧下谷小学校校舎の耐震性あるいはコンクリートの中性化の状況、文化財保護審議会への対応などが課題となっていました。まず、この点に関して、その後のこと、あるいは状況を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、旧下谷小学校の現況について、今、会長からお話がありました、これまでの議論を踏まえまして、本日はスライドを御用意しておりますので、スクリーンをごらんいただきながら御説明をしてみたいと思います。それでは、旧下谷小学校の現況についてです。

旧下谷小学校につきましては、平成2年の廃校以降、大きな改修工事を行ってきておりません。特に、校舎の外壁改修や防水工事については、昭和55年以降、約40年間実施しておりません。

次に、中段に移りまして、耐震診断等の結果でございます。平成19年に耐震診断を行っておりまして、診断の結果は、耐震性能が高い順からA、B、C判定という区の基準のうちB判定で、比較的高い耐震性能を持っているが、補強を要するという結果になってございます。また、コンクリートの中性化につきましては、建物全体に対し進行し、鉄筋に影響があると思われるという診断になってございます。

次に、コンクリートの中性化の概要についてです。こちらは中性化の概要についてです。改めて、中性化とは何か、中性化が進行するとどんな影響があるかを御説明したいと思います。

左上の図は、鉄筋コンクリート造の柱の断面を示したものです。コンクリートは、当初、アルカリ性で鉄筋を保護しておりますが、徐々に空気中の二酸化炭素と反応してアルカリ性から中性に変化します。

右上の図ですが、柱の断面の一部を拡大したもので、外側から内側に中性化が進行していることを示しています。

その中性化が鉄筋部分まで進行していくと、右下の図のように、鉄筋の腐食が始まり、その表面にさびが発生します。

さびが進行することで、中央下の図のように、鉄筋が膨張し、最終的には左下の図のように、コンクリートのひび割れが発生し、仕上げ材の剝離が起こってきます。

次に、旧下谷小学校建物の中性化による影響についてです。

左側の図ですが、柱の断面を示したイメージ図です。先ほど説明したとおり、全面的にコンクリートの中性化が進行しており、さびによる鉄筋の膨張の結果、コンクリートや仕上げ材のモルタルに多数のひび割れが生じています。

実際に校舎の壁面を見てみますと、右側の写真のとおり、モルタルの剝離や落下、梁部分の鉄筋の露出などが見られ、コンクリートの中性化による影響が顕著にあらわれております。これらは、経年による中性化の進行のほか、外壁のひび割れから水が浸入し、鉄筋をさびさせている可能性が非常に高いと考えられます。

スライドは以上です。

次に、先ほど会長からありました文化財保護審議会への対応についてです。

文化財保護審議会は、東京都台東区文化財保護条例に基づく教育委員会の附属機関であり、教育委員会の諮問に応じ、文化財の保存及び活用に関する重要事項について調査・審議し、またはこれらの事項について教育委員会に意見を述べることができると規定されております。このようなことから、旧下谷小の建物の取り扱いを審議する権限を有しておりませんが、地区計画の内容などについて個別に御説明し、御理解をいただいております。御説明は以上です。

会長 以上の説明について御質問あるいは御意見はございますでしょうか。

委員 ただいまの説明を伺いますと、旧下谷小学校を今後も長期的に安全な建物として使うためには相当大きな課題があると言わざるを得ません。それが現実的な問題でございます。

その理由の1つとして、先ほど映像にあったように、中性化というのが相当進んでいまして、これをもはやとめるということはまず不可能でございます。2つ目としては、I s 値といって、建物の耐震診断に対する指標でございますが、これが下谷小学校は0.45という今の説明でした。これは平成19年の診断ということで、今は31年ですから、相当の年月が過ぎています。一般的には、事務所とかマンションとか、そのI s 値というのは0.6以上の数字を考えています。ただし、学校とかそういうものについては、文科省は0.7以上とか、台東区の場合は0.75以上という数字になっていると思います。それと比べまして、0.45は非常に低いレベルにある。そのままの現状で今あるという

ことは、そのまま放置するということは安全上非常に問題があるんじゃないかということが一番であります。また、土地利用方針や区画道路のことなどを考えると、校舎は現状のまま残せるとは思いません。しかしながら、これまで歴史を経た建物でありますので、その歴史を何かしらの方法で残す、また、継承していくことはできないのかと思います。

それらのことを勘案して、校舎を残すというのは困難と思いますが、どうでしょうか。また、旧下谷小は復興小建築としてどのような特徴がありますか。その辺の説明をよろしくをお願いします。

事務局 お答えさせていただきます。

まず1点目の、旧下谷小の建物の保全についてでございます。委員の御指摘のとおり、建物は全面的にコンクリートの中性化が進行しておりまして、鉄筋が腐食している可能性が非常に高いと考えております。このことから、今後、安全性を確保した状態で長期に建物を保全し活用していくことは困難と考えてございます。また、A-2地区の土地利用方針、地区内の現況公共公益施設の再編、機能拡充を実現するため、現建物を残すことは困難と考えているところでございます。

次の御質問ですが、旧下谷小の歴史・特徴といった御質問でございましたので、スライドを御用意させていただいておりますので、スクリーンをいま一度ごらんいただきたいと思います。

まず、今まで区内の震災復興小学校を建てかえた際に、どのような歴史的価値への配慮を行ってきたのか御紹介させていただきます。

左上ですが、これは大正小学校で、使われていた部材を用いてモニュメントを作成した例がございます。

右のほうに移りまして、これは東泉小学校ですが、特徴的な意匠というものを新しい校舎の意匠に、ベランダのアーチ型の意匠、デザインに継承した例。

右下は松葉小学校ですが、当時の小学校にあった装飾品、昭和4年当時の珍しい装飾品と書いてございましたが、そういったものを保存して、新しい校舎の入り口に展示した例でございます。

次に、他区などの近年の事例について御紹介いたします。

左側ですが、中央区の明正小学校というところで、震災復興小学校を建てかえた際、街角に面した曲面のデザインを新しい建物に継承しています。

右側は東京大学工学部の3号館でございますが、建てかえた際、外観のデザインを復元

しているという事例でございます。

次に、旧下谷小の特徴的な部分についてです。特徴的な部分としましては、玄関部分の石張りの壁、柱や昇降口の高い天井と明かり取り、真ん中の写真にあります丸い柱や床タイルなどの特徴がございます。

次に、今後の旧下谷小における歴史的価値への配慮などについてです。先ほど委員からもございましたが、歴史的な建物をどう配慮していくのかといった御質問がございました。今後は、「台東区震災復興小学校の校舎及び用地の有効活用に関する提言」を踏まえ、建物の寸法や形状の記録、特徴的な部分を新たな建築物の設計に取り入れることなどの検討を行ってまいります。御説明は以上です。

会長 よろしいでしょうか。ほかに何か御質問等がございますでしょうか。

委員 これは繰り返しになっちゃうんですけども、まず文化財保護審の件は、以前から申し上げていますが、直接所管することじゃないよね、でも、きちっと配慮しないと、後々、発言力のある皆さんですから、それはきちっと配慮したほうがいいんじゃないのということで今までも発言させていただきました。そして、具体的な文化財保護審の委員の先生の名前までここで挙げさせていただいて、その皆さんから結構強烈な形で私は御意見をいただいていますし、お怒りもいただいているよと。ですので、文化財保護審あるいは都市計画審議会あるいは景観審議会とかありますが、それぞれが対立するような構図になってしまうのはまずいですから、そこは丁寧にやってくださいよというのが、私、一番最初のときのお話でした。ただ、その後に議事録、前回も読み返した上で、あたかも文化財保護審の皆さんの了解をもらったみたいなことが書いてあったので、それは実際違うんじゃないのと。できれば、ある委員さんは、ここに出席して、私、明言してもいいですよというぐらいのことをおっしゃっていますということまで申し上げたので、要は、今の説明だと、そもそも教育委員会の傘下ですから口出しする権利はないですよというような形でまとめられてしまうと、結局、前回も含めて私が発言してきた、あるいは会長にもこうして御配慮いただいた意味が全然伝わっていないし、この答弁では前回と変わらないですよ、この部分。これで解決したとして皆さんが納得できる状況では当然ないということですので、何のためにこの期間が、間があったのかなというところを甚だびっくりしています。これが答えだとしたら、答えになっていないと思います。まず、この段階できょう結論を出すことはできないなということです。

それと、そもそもこの復興校舎を壊す、壊さないの議論までこの審議会で踏み込む話な

のかということも一番最初から言っていますよね。結果的に都市計画審議会が下谷小学校解体のゴーサインを出したということになるんですよ。そういう形に持っていきたいんですか。

事務局 まず、文化財保護審議会への対応についてです。前回そういった御意見を頂戴して、前回以降対応してまいりました。委員には個別にお会いし、ガイドラインやまちづくりの経緯、地区計画の内容、旧下谷小学校の現状、歴史的価値への配慮といったことについて御説明を直接させていただきました。

次の質問の、壊す、壊さないといったことについては、都市計画審議会が個別の建物の保全について議論する場ではないといったことは前々から委員からも出ておりますので、そういったことではない、そういうことを決める場ではないと考えております。

委員 でも、今の説明はそういうことですよね。解体するんだということを行っていますよね。多分ほかの、区議会を含めた全てのいろいろな部分では、下谷小学校を解体しますという話はまだどこにも出ていなくて、ここが初めてですよね。この都市計画審議会が解体が了承されたということになりませんか？

会長 前回の審議会での議論の中で、現行提案されている地区計画では区画道路が校舎にかかっている。そういう状況の地区計画を決定するということは、この歴史的な復興小学校をどのように扱うことになるのか。その結果を決める地区計画ではありませんが、地区計画で道路用地という、道路境界線というのを決めるので、それが建物にひっかかるということは、いろいろな選択肢の中の一つとして「校舎を取り壊す」ということもあり得るということを踏まえた上で、地区計画を決めるということです。我々が決めるのは地区計画です。結果責任をどう持つかという中に、いろいろな選択肢の中の一つとして校舎を取り壊すということも含んだ上で、都市計画審議会としての地区計画の決定をする。そこに戻って継続審議になりましたので、今の復興小学校の状況について調べていただいた。先ほど説明があったとおりです。

空き家として残していく価値のある建築物と考えるのか。あるいは歴史的な意義のある公共建築物として、何らかの区民のために活用をする施設と考えるのか。空き家を保存するためにそれなりに相当の費用負担をしてやるべきか、あるいは改築・改修をして向こう30年あるいは20年あるいは40年、公共施設の一部として使うのかどうか、等々の判断までこの審議会でするものではありませんが、そうしたことも理解した上で、この地区計画の決定をするということにすべきである。「後で地区計画を変えられる」ということ

は少しごまかしであろうということも含めて、前回継続審議にさせていただきました。そういう中で、空き家としてというか、空きビルとして置いておくこともかなり耐震性の問題を含めてもろい状況にあると。これを活用しようとする、相当程度の費用をかけた改修・改築をしないと無理だろうということが本日示された。その中で、最終的にこれを取り壊すのか、何か別の活用をするのかは区として決めるべきことで、それを先にこちらで決めることではないと私は思っています。ただ、そういう可能性も含めて委員の皆さんに御理解いただいた上で、この地区計画についてどのように意思決定をするかということになるのがきょうの審議会だと私は位置づけております。ですから、「この審議会で壊すことを決めるのか」という委員の質問に対しては、それを決めることをここでしようとは私は思いません。すべき権限もないと思います。

委員 わかりました。会長がそのように取りまとめていただいたので、よくわかりました。ただ、今の課長の説明だと、かつて区内で取り壊された復興小学校のモニュメントなどが活用、あるいは他の事例で、取り壊された後のファサードを残したとか、そのまま復元したという事例だけ出されていて、例えば台東区の中で4校は現役の小学校で使っていて、コンクリの中性化の部分に関してクリアされている、あるいは小島小学校ですとか柳北、活用している、中央区、文京区でも復興小学校を、校舎そのものを活用している事例というのはいっぱいありますよね。何でそういうことは示さずに、解体ありきの部分だけ。あとは、中性化に関して、平成19年以降にいろいろな方法ありますよね。中性化をとめたりとか、コンクリの劣化をとめたりという。そういうことも多分いろいろあると思うので、その辺も、一方的な解体ありきじゃなくて、こういう方法も検討したとか、その辺も両論きちっと出していただかないと。議事録をきちっと読んでいただくと、提言の中でもいろいろとそういう話もあったと思うんですけども、その辺もしっかり出していただかないと、完全に費用負担の部分と……。何かあるんですか。

事務局 まず、19年に耐震診断をして、こういう結果でございました。13年に耐震基準が変わって、それ以降は変わっておりませんので、19年度の数値を使うことが適切であると考えております。プラス、前回以降、我々が直接目視をして現況を確認させていただいたというところでございます。

あとは、今スライドでいろいろな事例を御紹介させていただきました。恣意的ということではなくて、台東区内でどういうところがあるかなと、近隣区でどういうところがあるかなということでやらせていただきました。校舎につきましては、耐震性またはコンクリ

ートの中性化によって長期にわたり安全性を確保することがなかなか困難だなど。もう一点、この旧下谷小の跡地は、区役所を初めとする、上野警察署やハローワークなどの公共公益施設を再編していく構想という方針で臨んでおります。そういったことを区としては意思決定をして、こういった地区計画案に盛り込んで本日お諮りしているというところでございます。

会長 台東区というのは復興小学校のあった数でいうと一番多い区だったんですね。その中で、現在使っているものもありますよね。現在使っている状況にするために、20年ほど前になるのかもしれませんが、15年ぐらい前かな、あのとき、どういう判断でどういう手を入れて現在に至っているか。それに対して、この下谷小学校というのは現状はどういう状況なのかというのを説明していただけますか。つまり、全てこれまで使わないで壊してきたということではないんだと思うんですけども。

事務局 復興小学校で今現役で使っている建物、耐震補強をしてこのまま継続して使う、そして下谷小のような状況、この辺の区としての考え方、技術的な視点から御説明させていただきます。

まず、耐震補強をしてこのまま使うという建物については、建物のコンクリートの状況とか鉄筋の状況、そういったものを調べております。コンクリート強度を調べて、中性化がどこまで進んでいるか。例えば黒門小学校は大規模改修は終わっていますけれども、その前に平成9年に耐震改修もしておりますして、そういった際には中性化の状況まで調べていまして、大体深さが7mm～30mm程度ということで、ただ、鉄筋のほうまでは正直中性化が進行している状況ではないと判断して、耐震補強をしても躯体の老朽度ぐあい、そういったものはカバーできるであろうと考えてございます。東浅草小というのも復興小でございますけれども、こちらについても比較的中性化が進んでいないので、これも当面使えるということで、耐震補強をして、大規模改修をしてやっております。

今回の下谷小の件につきましては、平成19年の調査で申しますと、ほとんど全面的に中性化が進んでいまして、確かに先ほど委員がおっしゃったように、中性化を抑止するという技術はあります。例えば電極とかそういった、アルカリ性に戻すような、そういった装置をつけて、それをずっとやっている。ただ、それも中性化を抑止するというので、中性化が進んでしまったものをアルカリ性に戻すというところまでの技術はまだ我々としても確認しておりません。そういったことで、今後多分、コンクリート強度のほうも多少あるんですけども、仮にこれがクラックのほうから水が入ってしまうと鉄筋が膨張して、

躯体のほうの保証というのはいけません。耐震補強の考え方は、数値上、I s 値というのは計算上は持っていけるんですけども、実際、躯体の状況、躯体の老朽度ぐあいということまでは現実的には余り反映していないと考えてございますので、なかなか長期的に施設を維持していくのは難しいであろうというのが区の考えでございます。

会長 よろしいでしょうか。ほかにさらにありますか、事務局で。よろしいですか。

委員 幾つかあるんですけども、まず、先ほどの文化財保護審、個別に当たったということですが、下谷小学校を解体するというところに皆さん了承されたということによろしいんですね。

事務局 説明した内容を御理解いただきました。

委員 もう一回確認します。先ほどの説明ですと、地区計画云々の話を説明したということですが、その結果、下谷小学校は解体をするということについて、各文化財保護審の委員の皆さんが、全員が了承したと、そういうことによろしいんですね。

事務局 先ほどお答えしたとおり、そういった説明をして、残すことは困難だといったことは御説明して、内容を御理解いただいております。

委員 もう一回言ってください。下谷小学校を解体することにきちっと了承を得たということによろしいんですね。

事務局 委員が今おっしゃったのは全員ということでございますが、全員ではありません。

委員 確認します。残すことが困難だという説明に了承したということと、解体することに了承したというのは全然意味が違うんですね。もう一回聞きますが、下谷小学校を解体するというところについて、文化財保護審の委員の何名の方が了承されて、何名の方が反対されたんですか。

会長 そのことは、私からすると、本審議会の決定に余り大きな意味は持たないと思う。つまり、先ほど言いましたように、この地区計画で壊すかどうかというのは、選択肢の一つである。地区計画に基づいてまちづくりをする上で、そのことを事務局は文化財保護審議会の委員に対して説明をした。恐らく固有名詞は、どなたにというのは出しませんでしたけれども、それは多分一定の配慮があるんだと思いますが、しかるべき方には説明をしてきたと私は受け取ったわけですけども、その中で、道路の線が学校にひっかかっていますよということも、了解された、知っていただいた、少なくとも。それ以上に、委員がおっしゃっている、「壊すということを承認したのか」ということは、この審議会として、

どういう意味を持つんでしょうか。

委員 これは以前から申し上げていますが、前回の議事録をお見せしたところ、私たちはこんなことは了承していないということを強く言われたものですから、そこから始まっているんですね、この話は。ですので、今、きちっと確認をとったということですから、私は本当でしたら公的な委員会と公的な委員会ですっきりと両会長なり、こちらに文化財保護審の先生方に来てもらって事実関係を確認するぐらいの手続を踏んでほしかったんですが、個別にお話をして了承をいただいたということが今一番最初の冒頭の説明にあったので、その個別に説明して了承いただいたというのは、どの程度の部分を了承されたのかなということってすごく大きいじゃないですか。実際、今確認したところ、壊す方向性だということは了承したけれども、実際解体するという説明をしているのかどうかというのがまず1点と、それは全員かといったら、全員じゃないという話じゃないですか。ですから、反対している人もいるんでしょう。これは議事録に残りますから、個別に説明して皆さんから了承をもらっているかのような説明をされると、またこの議事録を見て、文化財保護審の一部の先生方は、自分たちは了承なんてしていないぞという話になるんですよ。

事務局 お答えします。まず、文化財保護審議会は、繰り返しになりますが、この建物が文化財でないといったことで、そういった取り扱いを決める権限はございません。そういった中で、文化財保護審議会の、前回の審議会以降お会いして御説明をしたと。そういうお話をするとき、文化財保護審議会はここの建物について取り扱う権限はないということをお委員さんは御認識されておりました。その上、確認した上で御説明に入らせていただきました。旧下谷小学校の建物の現況、土地利用方針ということもお示しして、現建物を保存していくことは困難であるといったことを御説明しました。あわせて、歴史的な価値への配慮などについても御説明した。その説明の内容を御理解いただいたということでございます。これが事実です。

会長 何人の委員の方にですか。あるいは、前回、前々回、たしか私の記憶で間違っているかもしれませんが、委員から2人の方の役職とかの御指摘があったと思うんですけども、その方に説明をされたと理解してよろしいんでしょうか。

事務局 お答えします。特定のお名前を出すことはここでは控えさせていただきたいと思いますが、そういった方に御説明いたしました。

委員 前回私も、手続論的にまずいんじゃないかということで、きょうまで延ばしていただいた張本人でもありますので、ちょっと意見というか感想を申し上げます。

最初に会長がおっしゃっているように、この小学校の、特に道路にかかる壁を残すか残さなくていいかという判断を都計審いきなり持ち込まれても困るよというのが私の意見だったわけです。だから、そこは場合によっては一部壊してもいいと。だけど、その場合でも、部分保全とか、復元とか、あるいは壁を解体して、また新しくつくる建物の壁にくっつけるとか、そういうことは十分できるだろうと。だけれども、そういう前提でここは壊していいということはぜひ区のトップレベルで意思決定して、それで持ってきてほしいというのが私の意見だったわけですが、まだ選挙の直後みたいなこともあって、そういう意思決定がこの場でははっきりと言っていただけないんだらうとは忖度します。

それと別に、この小学校は相当古い。しかも、小学校ですから床面積が大してない。容積でいったら100とかしか使っていないんじゃないですかね。もうちょっと使っているかな。そこにとにかくこの地区内の公共施設 公共施設といえば、警察署か役所か消防署かハローワークしかないわけですが、恐らく警察署などが入ってくると。それをこの土地に建てるとすれば、今のこの小学校のまま全部、この床だけでできるはずはないんですね。だから、耐震補強がどうかは別にして、コストは別にしても、この建物があったのではこの土地の再編ができない、将来的な土地利用ができないと。そういうことを、建設部というのか、都市づくり部なのか、あるいは区として全体として考えたときに、この小学校の全面保全はあり得ないというか、客観的に見てそれはできないでしょうと。そういうことをはっきり区の行政として言っていたら、わかりましたということで、じゃあこれでいきましょうとお答えしやすいんですけども、その辺いつも曖昧なまま、金がかかるから困難だみたいなことだけ言われても、金をかけたらできるじゃないかというお答えになってしまうので、その辺ははっきりと区としての方針をここで示していただけないでしょうか。

事務局 お答えします。

まず、この区画道路1号につきましては、拡幅について、区長を含めて意思決定を行った上で、議会、都市計画法に基づく説明会で説明してきております。

また、今、委員からお話がありました、壁面部分を残したまま、この土地利用方針、地区内の現況公共公益施設の再編、機能更新拡充という土地利用方針を実現していくことは現実的には困難と考えております。

委員 その考えているのは誰が考えているかということなんです、ポイントは。課長御自身の個人的な判断じゃなくて、行政全体として判断しているかどうか、そこがポイント

なんですよね。

事務局 済みません、お答えが不十分で。区長を含めてそういった認識でこの方針を立てているということでございます。

委員 わかりました。

委員 先ほどの文化財保護審のことに戻りますが、前回、議事録で、文化財保護審に説明した結果、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ということを課長がおっしゃっているんですね、前々回の議事録で。これを文化財保護審の先生たちに見せたら大激怒だったんですね。ですから、間違った認識で、間違った説明でこの議論が進められていることはまずいんじゃないのということで、確認をしてくださいという会長のもと、確認をしたら、今回もまた、説明をして了承を得ていますという説明をあなたしたんですよ。ところが、よくよく聞いてみたら、解体しますよ、いいですかという確認はしていないし、さらには全員から了承をもらっていないということじゃないですか。何できちとした事実を伝えていただけないんですか。

事務局 今、委員から、文化財保護審議会のやりとり、委員から伝えていただいて、その内容について激怒されたといったことがございました。けれども、直接会って丁寧な対応の中、まちづくりの経緯やこの土地利用方針、区画道路がかかるところ、建物は現実的に残すことは困難であるということを説明し、そういった激怒したといったことは一切ございませんでした。説明の内容を御理解いただいたというところでございます。

委員 さっきから説明が二転三転しているんですけれども、全員から了承をもらったわけじゃないと言いましたよね。

事務局 まず、了承を文化財保護審議会に求めるのか。文化財保護審議会は、この……

委員 ごめんなさい。個々の委員の方たちに説明をした。全員から了承をもらったんですかという私の問いに関して、全員ではないと言いましたよね。

事務局 はい。

会長 過去の経緯からいうと、文化財保護審議会の場に、都市計画審議会の事務局を担当している皆さんではないんですけれども、保護審のほうの事務局からこの件については一度報告がされていたんですね、事前に。

事務局 はい。

会長 その後、この都計審の中で保護審の問題というのが出てきて、でも、そのときに

は一度報告はしていますということでした。しかし、「いや、了承していない」という委員がおられるよということもあり、今回説明に行った。だから、そのときに言われた委員の方、数名の方にのみ今回は説明をされた、ということなんですか。

事務局 今、会長がおっしゃるとおりの方に一部説明して、了承いただいたと。

会長 この間に保護審議会が行われているわけではないんですね。

事務局 審議会は開催されておられません。

委員 わかりました。じゃあ、確認だけしておきます。では、文化財保護審の委員の皆さんに個別に御説明いただいた結果、旧下谷小学校を解体してしまうということに対して皆さん異議がなかったということによろしいんですね。私、それでしたら、それを前提で話を進めますので、異議がなかったということをごきちっと明言してください。

事務局 繰り返しになりますが、建物の現況、また土地利用方針から、現建物を保存していくことは困難であるといった説明をして、説明の内容について御理解いただきました。

委員 さっきから、維持・保存が困難だという説明じゃなくて、解体するというのに了承をいただいたのかどうかという部分を何で明言を避けるんですか。その部分をはっきり言ってくださいと言っているんですよ。

委員 ちょっと助け船を出すけれども、こういう話をそちらの審議会の先生に持っていったら、それは、聞いたよ、あなたの言い分はわかったよ、だけど、いいとは言えないよとか、大体そういうふうになるんですよ。全員がそうとは言わないけれども、そういう人も何人かいらっしゃるでしょう。だから、こちらの言い分は御理解いただいたと、そういうことでしょうか。

事務局 申しわけございません。文化財保護審議会がそういった立場でありますので、委員の先生方も、ある意味個人的な見解といったことも含めておっしゃっていたというのが事実でございます。

一方で、まちづくりの中で旧下谷小学校をこういうふうはこの土地利用方針に沿ってやっていくんだと、この全体を見て御理解いただいたという部分は1つあります。一方で、旧下谷小の歴史性を何らかの形で継承してほしいなど、そういった御意見もございました。ただ、繰り返しになりますが、文化財保護審議会の委員さんがそこまで言う権限を有していないといった認識の上でお話ししていますので、我々としても、そういった御意見も参考にしつつ今後進めていくのかなと考えております。

委員 そういうことじゃなくて、こちらは「了承したのか」と言っていて、そちらはあ

くまで「御理解いただいた」と言っていて、その辺相当日本語としてはニュアンスが違うわけですね。だから、どっちがどっちかわからないけれども、了承まではっきりと確認したわけじゃないわけでしょう。そういうことをはっきりおっしゃったらいいですよ。そもそも了承を得なきゃいけないものではないのですから。

事務局 今、委員がおっしゃったとおり、了承を求めるべき機関、相手ではないという前提でまちづくりの内容を御説明して、その内容について御理解いただいたということでございます。

委員 じゃあ、繰り返しになりますが、一応まとめます。私、別にこの復興小学校を何が何でも残さなきゃいけないという持論を持っているわけじゃないんですね。ただ、区の重要な位置を占めている数名の先生方から、復興小学校ってこれだけ大事なんだぞ、これだけ文化的な価値があるんだぞということも繰り返し言われていて、その人たちの御意見というか立ち位置もしっかり発言しなきゃいけないなということで、以前から、あるいは委員会の中でもこういうことを発言しています。今、課長が、文化財保護審の、私が言っている皆さんが旧下谷小学校解体を認めたというのであれば、私の大前提が崩れていきますので、その課長の説明を信じて、私に今まで何度も何度も直接言ってきた方々が、あなたの説明では、旧下谷小学校を解体してもオーケーということを行ったというふうに私は受けとめますが、それでよろしいですね。

事務局 先ほどから申し上げているとおり、委員さんには、先ほど御説明したとおり御説明をし、そういった内容を理解していただきました。そういったやりとりを信じていただいて結構です。

委員 わかりました。じゃあ、私が今まで言っていた大前提が崩れましたので、では、その点に関しては了承させていただきます。

次に入りますが、先ほど、この後のまちづくり、この地区をどうしていくかという部分で、上野警察とハローワークという話が初めて出てきたんですが、これは何か決まった形で今後の活用案が出ているんですか。

事務局 こちらにつきましては、土地利用方針といったものが、現況公共公益施設の再編。地区内の公益施設、地区内には区役所を初め上野警察署、ハローワーク上野、消防署などがございます。そういった公共公益施設の再編をしていくといったことを地区計画に盛り込んで、議会に素案の段階からお示しし、報告をしてきているというところでございます。

委員 この地域の中に上野警察さんがあり、ハローワークさんがありということは議会の中でも具体的な説明がありましたが、旧下谷小学校の跡地に上野署が入るといようなニュアンスのことをきょう初めて説明されましたが、それでよろしいんですか。

事務局 この点につきましては、29年の第3回定例会の議会で、上野警察署は旧下谷小の跡地に移転するのかと、この素案の説明の際、そういった質疑がございました。で、上野警察署を初め東京都などと協議をしているといったことを御答弁申し上げております。

委員 そのことは覚えていますよ。協議をしている。その後何か具体的な進展があったからもしかして、この道路の拡幅も、上野警察の関係が絡んでいるんですか。

事務局 まず、区としては、この土地利用方針を決めて、その方針に基づいて協議をしているというところでございます。この区画道路1号については、歩行者空間の確保といった観点で拡幅をしていくといった考え方で区画道路を設定しております。

委員 前回もありましたが、今、片方は公開空地になっていて、歩行者空間が確保されていますよね。こちら側も旧スクールゾーンだったので緑のガードレールがあって、歩行者空間が確保されていますよね。さらに上野警察さんが移転するとかいうことを抜きにして歩行者空間を確保しなきゃいけないという話はちょっと無理があるんじゃないですかというも前回議論で出たと思うんですが、その点についてはいかがですか。

事務局 この土地につきましては、公共公益施設の再編という土地利用方針で進めていくとなりますと、交通量、人の流れ・量が多くなるといったことで、歩行空間を設けていくといった考え方でございます。

委員 いまいちよくわからない説明なので、とても納得できるような範囲になっていません。

今回、上野警察さんって具体的に名前を挙げちゃっていましたがけれども、委員さんにも入っているけれども、それは大丈夫なんですか。利害関係者じゃないですけども。

事務局 本日欠席でございますので、また採決、決めるといった段階では退席していただくというふうに考えております。

会長 前回も欠席。

事務局 前回も欠席でございます。

会長 今回も欠席。

事務局 はい。

委員 これって、そういう御自覚があって、自分たちの実際の土地の移転の話がこちら

の地区計画に当事者としてかかわっているということがあって欠席されているということなんですか。

事務局 理由は不明確でございます。まことに申しわけございませんが。

委員 でも、たまたま欠席されているから問題ないということなんですか。

会長 たまたまなんですか。

事務局 はい。

会長 本当にたまたまなんですか。

事務局 はい。

委員 わかりました。私からの質問は以上です。以上で結構です。

委員 よろしいですか。行政に1つ質問をさせていただきます。この東上野の再開発につきまして、地元の町会連合会はかかわっているのでしょうか。それとも、何もかかわっていないのでしょうか。

事務局 この地区計画をつくる前に、ガイドラインというものがございました。平成25年からつくる際に、東上野地区町会連合会のほうから地元の町会長さん、隣の町会長さんに御参画いただいて、ガイドラインを検討していただいたと。その上で現在に至っているという経緯でございます。

委員 ありがとうございます。そのときに、今の旧下谷小学校を解体したいというようなお話もされていると思うんですけれども、それについて町会連合会からは何らかの回答はあったのでしょうか。

事務局 お答えします。そのガイドラインにここの学校跡地を公共公益施設の再編として方針を立てていくという整備イメージを御提示してガイドラインをまとめたということでございますので、そこでここの学校をどうするかといったところまでの議論にはなっていないかと思えます。

委員 私どもの、入谷地区町会連合会というんですけれども、そこでも、言問通りに面したところに旧坂本小学校がありまして、ちょうど5年前にこういう話が出ておりまして、小学校をどうするというようなことで、町会連合会では連合会の会議の中でいろいろと議論をいたしました。その結果、町会連合会としては、歴史的価値もあるというようなことも聞いておりましたけれども、それはさておき、やはり解体すべきだねというような結論を出しまして、当時の区長さんに、こういうふうに町会連合会としては結論を出しておりますので、どうかひとつ進めてくださいという形で提案書を差し上げてあります。ですか

ら、本来だったら東上野地区の町会連合会なんかでもこの問題について十分議論をしていただいて、賛否を問うていくというようなことをされたらよかったんじゃないかなと思っております。議論を尽くすことは大変重要なことだと私も思いますけれども、最終的には物事を決めていかないと何も物事は進みませんので、ぜひひとつ、民主主義の世の中ですから、最終的には賛否をとって、賛成が多ければ賛成のほうに進めていくという進め方をしていただいたほうが、もっと効率的に、スムーズに、スピード感を持ってやることができるんじゃないかと思っております。以上でございます。

会長 御意見ということでよろしいでしょうか。

地元の東上野の自治会との関係について、特段説明をすることはないですか。よろしいですか。

事務局 お答えします。ガイドラインをつくった際にそういった御参画をいただきました。その後も、そのガイドラインを発展させる形で地区計画を策定してきておりますので、その途中途中で町会連合会に伺い、御説明し、また、個別のガイドライン当時の委員さんに御説明してということを経てきておりますので、また今後も、地区計画がこういう段階になった、その次の段階はこうだといった丁寧な説明に努めていきたいと考えております。

委員 これは1つの連合町会だけの問題ではなくて、台東区全体で考えていくべき問題のような気がしているんです。ですから、台東区にとって何が一番いいのか、正しいのか、そういうことをベースに置いて考えていくということをお願いしたいなと思っております。

会長 よろしいですか。

事務局 はい。

会長 はい、どうぞ。

委員 また小学校の話に戻ってしまうんですけども、そもそもこの道路の幅員、これは前々回かな、研究室のほうにお越しいただいたときにもちょっとお話し申し上げたと思うんですけども、大体、道路の幅員というのは交通量と速度で決まるわけですね。僕も専門じゃないので道路構造令を全部暗記しているわけじゃないんですけども、この10mの幅員、これがそもそも10になっているから壁面に干渉しているわけです。きょう来るときにざっと当たってみたところ、3mくらいあるんですね。小学校の北側の端っこにちょっと建屋に対して附属屋みたいなのがひっついていて、そこは明らかに道路後退が十分とれないので、それは附属屋なので取っちゃってもいいと思うんですけども、先ほどスライドにも出てきた玄関のあるところ、あのあたりが今の道路境界から3mくらいはゆ

とりがあるんですよ。そうすると、9 mはとれるわけです。そうすると、この10 mの幅員があと1 m減れば、何も建物に干渉しないでも幅員を確保することができるわけですね。道路の拡幅ができる。そうすると、9ではだめで10でなきゃいけない理由というのは何なのかというところがよくわからないんですよ。

区1、区2、区3とそれぞれ道路が連続していますけれども、最後の区3だけは11 mになっているわけですね。その道路幅員の考え方というのが、いわゆる街路としてどういう断面の道をつくりたい、どういう歩行者空間を整備したいから10 m必要なんだという御説明が今まで一回もなかった気がするんです。市街地ですから、道路構造令上の第4というやつになると思うんですけれども、そうすると、車道の幅は3.25でいいわけですね。そうすると、片側に、これは想定が一通ですから、車道に車が駐車していても、その隣をすり抜けるために、6.5あればできるわけですね。そうすると、もし仮に9 mの道路幅だとすれば、歩道が2.5とれる。そうすると、車椅子も十分、2 mあればすれ違える広さですから、それで何か支障があるのかどうか。何で9ではだめで10でなきゃいけないのかという道路断面をちゃんとお示しいただければ、これは小学校を壊してでもしようがないよねと、快適な、安全な道路をつくるためにこれはいたし方ないでしょうという判断もできると思うんですけれども、まさにそういう話を都計審ではすべきじゃないかなと。建物の耐震性云々という話はちょっとここではお門違いかもしれないし、実際には幾らでも方法はありますよ。中性化を防いで、あるいは改善させて保存するというやり方は。それから、小学校の西側のウイングだけ残して、今の道路に面しているファサードだけ残して、残りの土地でもってある程度ハイライズのものをつくって、その足元に今の建物の西側のウイングがそのままひっついていてというような外壁保存のやり方もあるだろうと思うし、それは幾らでも手法としては考えられるので、そういう議論になる前に、それは土地の中の話ですから、都計審としては、道路断面、道路幅員をどうしてこうしなきゃいけないのかというところを明示していただけたらなと思うんですけれども、いかがでしょう。

事務局 お答えします。道路の幅員の根拠です。区役所の西側の部分からの連続性というものを確保するために10 mとしております。また、区画道路の1号については、現在のところ、車道が3 m×2、歩道が2 m×2で計画しております。

会長 6足す4ですね。

委員 そうすると、反対側にまた2 m足すんですか。今、総合設計で歩道はとれていま

すよね。

会長 反対側は現状ですよね。下谷小学校側へ入ることになるんですね。

委員 2 m。だから、8で済む。

会長 そうですね。現況がどれくらいかわかりませんが、6だったら4 m分を学校側でとるということになりますね。

委員 既に向こう側にはあるわけですよね。反対側には。

会長 そうです。総合設計で建てていますから、セットバックもしているんですね。だから、幅員10 mに、かつ1号壁面と2号壁面があるんですけども、ここは両側1号壁面で、道路境界から2 m建物は下がってくださいという線も決めるということになっています。

委員 壁面線の縛りがあるわけですか。

会長 はい。ですから、そこもオープンにすると、10 mプラス両側2 mずつですので、14 m分の中に歩道空間を整備するという形がイメージされている。6 m車道であれば、4 m、4 mの歩行空間という形を。区役所の正面側は片側で4 mとるというふうに今の計画では位置づけている。

委員 ちょっと道が曲がっているんですね、区役所の前から。あれを無理やり通そうとすると、さすがに当たるんですよ。でも、ここは通過交通は入ってこないですよね。

会長 めぐりんが入ってくるんですね、どこかから。

委員 ボンエルフみたいな考え方もあるし、途中ちょっと曲がるくらいは、かえって味があっていいんじゃないかと思うんですけどね。

委員 ただ、次に入る施設の性質次第ということがあるんじゃないですか。

委員 なるほど。緊急出動に難ありと。

委員 何かわからないけれども。車両がでかいとか。

会長 いろいろ議論させていただきましたが、そろそろ時間的にも限界かなと思いますので、この先どうするかということなんですけれども、1回継続審議をしております。歴史的な建造物である復興小学校については、現状はかなり厳しい状況が構造的にはある。もちろん設備的には全く使える状況ではない建物が残っているという現状です。その中で、この地区の将来を目指したまちづくりとしての地区計画が前回諮問事案として出されました。その前にも経過報告を何度も審議会で行ってきたかと思えます。

きょう、これから皆さんの意見をお聞きしたいんですけども、選択肢としては2つあ

るのかなと思います。もう一度継続審議で、もう少し詰めるべきところを詰める必要があるという考え方と、いろいろな選択肢があるわけですが、基本的には台東区の総合計画のキャッチフレーズにも大きく掲げられている、歴史性をいかにつなぐかというまちづくりを踏まえて、旧下谷小学校の歴史的価値を後世へ継承するというところに最大限の努力を払ってこれからのまちづくりを進める、という主旨の附帯意見をつけて、この地区計画を区長に答申するという、つまりきょう、承認いただくということなんです。そういう2つの方法があるのかなと思います。附帯意見なしの答申というのは、ここまで議論してきた意義からいうと、ないだろうと思います。

最初の原案は、継続審議。2つ目は、旧下谷小学校の歴史的価値の可能な限り後世への継承に努力するという附帯意見をつけて地区計画を承認する。その2つあるかと思っています。ちょっと異例ですが、そういう2つの案について採決させていただくということで、どちらかを選んでいただくということなんです。そういう審議会としての進め方についてお認めいただけるでしょうか。あるいは、それは認められないということでしょうか。よろしければ、お認めいただける方は挙手をしていただくと助かるんですけども。

はい。8。賛成多数です。件数は後で記録に残しておいていただきます。

### (3) 答申事項

#### ・東上野四・五丁目地区 地区計画について

会長 それでは、そのような形で進めさせていただきたいと思いますが、まず、継続審議で、もう少し計画の内容等を含めて審議をするということに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

会長 4人です。

先ほど申しました、旧下谷小学校の歴史的価値の可能な限りの後世への継承に努めるという配慮事項を添付して地区計画を答申するというに賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

会長 7人です。

一応結論としては、多数意見が、今回付議されております地区計画について承認する。ただし、旧下谷小学校の歴史的価値を可能な限り後世に継承する努力をしていただく、努めていただくということをお附帯意見として付けて答申をさせていただくことにした

いと思います。

以上です。よろしいでしょうか。 はい。ありがとうございました。

もう時間も過ぎていきますので、今私が口頭で申した形で答申文案を作成していただこうと思いますが、その案文について会長の責任で確認して答申するというところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、そのようにさせていただきます。

それでは、本日予定しておりました事項については以上かと思えます。

## 7 その他

会長 それでは、次第の7ということになるかと思えますけれども、「その他」は何かございますでしょうか。

事務局 それでは、台東区の都市計画マスタープランにつきまして、前回、本審議会で承認する旨御答申をいただきましたので、その後、修正等を加えて、既に印刷作業中ではございますが、冊子ができ上がり次第、皆様にお届けすることにしようと思っております。

本日は、答申に付されました配慮すべき事項につき、修正点を報告させていただきます。それでは、報告をいたします。

特に配慮する事項ということで会長による取りまとめがございました。資料をごらんいただければと思えます。資料に5点ございます。修正等の対応でございます。資料左欄が指摘事項、右の欄がその対応ということでございます。

1番の、各章の記載内容の役割の明確化ということですが、対応は、資料記載の部分に、都市計画マスタープランの役割とともに、各章の役割を記載いたしました。

次の2番。台東区の特徴である、地域に点在する歴史資源や文化資源の活用、そういった視点にかかわる記載の充実ということでございましたので、これは記載の分野別方針の4つの分野に趣旨を盛り込んで修正いたしております。

次の3番。各地域別の方針に記載いたしましたトピック、まちづくり方針を書き加えたのですが、その趣旨の明確化をしたほうがいいたろうという御指摘でしたので、御指摘のとおり、若干展開ですとか記述がわかりにくい面がございましたので、章の冒頭にその趣旨や内容の説明を追加しております。

次の4番でございます。各地域の歴史・文化資源の保全や活用についての記述ですが、

地域別の方針に表現を追加しております。

最後の5番。プラン第6章の「まちづくりの実現に向けて」における歴史・文化資源の位置づけについての対応ですが、今後の取り組みの記述に御指摘の内容を加えました。

裏面をごらんいただきますと、ここにそれぞれの修正の前、後を記載しております。

2番でございますが、これは右の欄をごらんいただければと思いますが、分野別方針のうち、例示ですけれども、「文化・産業・観光まちづくり方針」に項目を新設いたしました。他の方針も同様に対応しております。

4番、地域別方針ですが、これも例示です。北部地域に新たな表現や文章を追加したり、ほかのところにも対応しております。

5番でございますが、第6章「まちづくりの実現に向けて」の文中に記載の表現を追加いたしております。

答申に係る対応につきましては以上ですが、先ほど申し上げましたように、今、印刷作業を行っております。でき上がりましたら、お手元にお届けする予定でございます。

本審議会での熱心な御審議、それから貴重な御意見をありがとうございました。

報告は以上でございます。

それと1点、先ほど私、上野警察署長の欠席の理由、ちょっとよくわからないと申し上げたんですけれども、申しわけありません、ファクスが来ていまして、所用のため欠席ということで頂戴しております。あわせて訂正させていただきます。まことに申しわけございませんでした。以上でございます。

会長 以上であるということです。

都市計画マスタープランは今印刷中ということなんですか。

事務局 はい。

会長 じゃあ、次回ぐらいにはでき上がったものを配付させていただけると思います。一応私のほうで可能な限り手を入れたんですが、全部は採用されなかったんですけれども、かなり細かく見させていただいて、手を入れさせていただきました。でき上がりましたらまた見ていただいて、御意見があればいただきたいなと思います。

それでは、予定しておりました次第が全て終了いたしましたので、事務局にお返しします。

事務局 ありがとうございました。

## 8 閉 会

事務局 長時間にわたりまして貴重な御意見を賜りまして、ありがとうございました。今後の検討や事業実施に活かしてまいりたいと存じます。

なお、前回の審議会の議事録につきましては、委員の皆様既に御確認いただいておりますので、今月中には区のホームページに公開いたします。御協力ありがとうございました。

次回の都市計画審議会の日程でございますけれども、各事業の進捗状況、先ほどいろいろと御指摘を頂戴しましたので、それらを踏まえて開催の日程を決めたいと思います。また決まり次第、早目に連絡申し上げますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上をもちまして、平成30年度第4回台東区都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、お忙しい中御出席いただき、また、長時間にわたり熱心に御審議いただきまして、まことにありがとうございました。

午後5時42分 閉会