

令和元年度

第2回台東区都市計画審議会

日時：令和元年11月21日（木）

14:00～15:18

場所：台東保健所 3階 大会議室

午後 2 時 0 0 分 開会

## 1 開 会

## 2 会長挨拶

## 3 出席状況及び定足数の報告

定数 18 名のうち、15 名の出席。

<出席委員>中林会長、大方委員、垣内委員、山口委員、ヨコミゾ委員、  
和泉委員、青柳委員、寺田委員、早川委員、鈴木委員、  
手塚委員、三浦委員、大塚委員、佐藤委員、陰山委員

## 4 議事録の確認

## 5 傍聴願いの確認

## 6 議 事

### (1) 谷中地区地区計画（原案）について

○会長 それでは、次第に従って議事に入りたいと思います。

本日の議事案件は次第のとおりですけれども、(1)の「谷中地区地区計画（原案）について」でございます。前回の審議会からの引き続きでございますけれども、この間、事務局等々動きがありまして、原案になって本日改めて説明をさせていただくものです。

では、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 資料の説明に先立ちまして、本日の御報告の趣旨を御説明申し上げます。

谷中地区地区計画（原案）につきましては、現在、都市計画法第 16 条に基づきます住民説明会と原案の縦覧、意見募集まで終了しております。締め切りまでに多数の御意見をいただきましたので、これまでの審議や今回の縦覧、意見を踏まえ、原案に修正を加えるとともに、都市計画法第 16 条の説明会をもう一度行い、丁寧に進めてまいりたいというものでございます。

それでは、資料 1 をごらんください。前回審議会の後、10 月 19 日に住民説明会を開

催しました。当日は96名の御参加がありました。

主な御意見、御質問ですが、項番1、地区計画全般では、原案説明会というには区の説明が不足している。いま一度協議の場を設けてほしいといった進め方に関する御意見を多くいただきました。

また、項番4の建物高さ関連では、高さ制限の設定には御賛同いただきながらも、近隣商業地区の20mや住宅地区の12mはふさわしくない。よみせ通りの高さを文京区側の17mにそろえてほしいといった御意見をいただきました。

また、項番5の木密地域の壁面後退に関しましては、路線指定の考え方や後退部分の費用負担、管理責任への御懸念をいただいたところでございます。

次に、資料1-2をごらんください。説明会の後に地区計画（原案）の縦覧と意見募集を行いましたので、結果を御報告いたします。

項番の1ですが、締め切りの11月11日、先週月曜日までに御提出された意見書は19件、意見書の中の個別の御意見の合計は156項目となります。多数お寄せいただきました御意見につきましては、本日の円滑な審議のため、整理表を付して事前に皆様に送らせていただいたところでございます。

項番2、19件の意見書を主訴別に分類しますと、検討の進め方に対する御意見が8件、その他個別に御関心をお持ちの項目に対し御意見をいただいております。

また、156項目の御意見について項目別に整理したものが項番3でございます。ここでも進め方に対する御意見が28項目と一番多く、続いて木密地域の壁面後退、道路B-1の壁面後退、道路C（三崎坂）の壁面後退、よみせ通りの高さ規制と続いております。

また、原案への御意見ではありませんが、伝建制度に係る御意見、電線類地中化の御要望などがありました。

これまでの審議会での御意見、区議会での陳情審議に加え、こうした縦覧への御意見も踏まえて、5点の修正を予定しているところでございます。

資料2に飛びまして、A3横のカラーの資料をお開きください。見開きで右に地区計画（原案）の旧案、左に修正案を対照する形式となっております。また、下段にページ数を入れてございます。

まず2枚目の裏、6ページをごらんください。

地図の右下のほうになります吉田屋酒店と喫茶店の間の道路B-1につきましては、沿道の町会長さんのほか多くの御意見を踏まえまして、壁面後退と斜線緩和を外しておりま

す。こちらが1つ目の修正でございます。

次に、このページと、恐れ入ります、1枚目の裏、3ページを対比しながら御説明させていただきます。

3ページ、旧案では木密地域の私道の2項道路など細い街路も防災生活道路と位置づけまして、これに対し6ページのように細かく壁面後退の点線を設定しておりました。

ここで恐れ入りますが、まず参考資料1をごらんください。

こちらは東京都の防災都市づくり推進計画の抜粋でございます。こちらの裏面をごらんください。ちょっと縦横になってしまっていて申しわけございません。横にして見ていただければと思いますが、谷中二・三・五丁目にオレンジの線と青い線で防災生活道路が位置づけられております。オレンジの破線は未整備の路線で、これは整備を推進していく必要があるという考え方でございます。

また、参考資料2のほうもごらんください。

こちらは区の不燃化特区事業の資料となりまして、こちらと同じ位置に防災区画道路としまして、よみせ通りにつながる5路線が御確認いただけるかと思っております。

それでは、対比形式になっておりましたA3横の6ページにお戻りください。

こうした既存の計画や現地の状況、審議会や縦覧意見も踏まえまして、壁面指定をこの5路線に集約し、よみせ通りへの避難路確保を目指してまいります。こちらが2つ目の変更でございます。

次に、今ごらんいただいた6ページと7ページを御対比ください。よみせ通りにつきましてでございます。

よみせ通りにつきましては、広域的な観点から、よみせ通りの両側のまち並みに配慮するため、よみせ通り沿道地区として区分をし、高さ規制を17mまでに変更いたします。これが3つ目の変更でございます。

次に、同じ6ページでございますが、旧案では朝倉彫塑館通りの北端と南端、ピンクの近隣商業地区との重なりを沿道地区1として区分をし、彫塑館通りに面した敷地に12m高さ規制の設定を試みましたが、実務上また運用上の課題もあるため区域の重なりを撤回し、用途地域のおり、近隣商業地域として取り扱いたいということでございます。こちらが4点目の修正です。

最後に、三崎坂道路Cの壁面後退の修正となります。恐れ入ります。今度は参考資料3、それから4を御用意いただきたいと思います。

まず、参考資料3は「谷中三崎坂建築協定」の写しでございます。条文に続きまして、協定賛同者の範囲を示した区域図や、また最後のページには断面図が記載されております。この断面図では、都市計画道路の計画を考慮し、2mセットバックした位置を道路境界線というふうに書いてございます。「都市計画道路15m」と書いてあるかと思えます。

参考資料4を次にごらんください。今回、都市計画道路の計画線がなくなることから、修正前の原案では現況道路の境界から都市計画道路の建築制限である10mまで立ち上がり、2m奥に下がって真っすぐ20mまで立ち上がる案を御提案しておりましたが、参考資料4の太線のとおり、上部につきましては三崎坂建築協定のラインに合わせる修正を加えます。

それでは、対照形式の資料2の6ページにお戻りいただき、こちらの断面図をごらんください。上から3つ目の「壁面の位置の制限3号」と書かれた図を御対比ください。右側の旧案では、道路境界から10m立ち上がり、2m奥に下がって、20mまでとしておりますが、左側、既存の三崎坂建築協定に合わせまして、高さ14mのところさらに5m奥に下がって、そこから20mまで立ち上がるようにして、三崎坂の広い空を守ってほしいという御意見に寄せる修正をしたところでございます。これが5点目となります。

以上5点、主な変更点となります。こちらの修正も踏まえまして、今回は地区計画の図書の案を作成いたしました。資料2-2とナンバーを振ったA4横使いの資料をごらんください。今回初めてお示しいたしますが、基本的にはこれまで御説明してまいりました内容を書式に落とし込んだものでございます。

1ページ目の「地区計画の目標」につきまして、簡単に御説明させていただきます。

最初の段落は、谷中地区の歴史的風情や防災上の課題を挙げております。次に、上位計画である都市計画マスタープラン、景観計画での位置づけを整理しました。3段落目では、東京都防災都市づくり推進計画の位置づけや不燃化特区について触れております。4段落目で都市計画道路の見直し方針について、5段落目では、これらを踏まえて作成した谷中地区まちづくり方針と地区計画の3つの目標を記しております。裏面に参りまして、なお書き以降でございますが、既存のまち並みを大きく変えることなく防災上の課題、交通上の課題に対応していく考え方や都市計画マスタープランでの防災まちづくり方針、震災復興まちづくり方針における谷中地区の位置づけを引用しております。

以降は、土地利用の方針ですとか建築物等の整備の方針、地区整備計画の施設、地区ごとの建築用途制限、容積の最高限度、壁面位置指定、高さの最高限度などを記載しており

ます。最後に建築物の形態、色彩、その他意匠の制限、垣さくに関連する制限を記載し、以降は関係図を添付しているところがございます。本日は案としてお示しさせていただきますので、御意見等を踏まえて修正させていただきたいというふうに考えております。

それでは次に、地区計画（原案）の修正版に基づきます再度の説明会開催について、御説明いたします。資料3、カラーのものでございます「まちづくり通信 vol. 6」と書いてありますものでございますが、資料3を御用意ください。

資料2で御説明いたしました5点の修正事項を反映した原案による説明会の開催案内となっております。縦覧意見としていただいた区の説明が不十分であるとお声も踏まえ、表紙の赤い囲みに記載してありますとおり、12月20日、それから21日の両日、再度修正した原案により、都市計画法第16条に基づく説明会を開催いたします。この資料3を開催案内として、本日の審議会の後なるべく早く、前回の説明会同様、地元へのポスティング約7,500件、地権者への郵送約3,400件、実施を予定しております。

資料3、こちらの背表紙、裏側をごらんください。真ん中辺に赤囲みの進行表がございますが、説明会後の原案の縦覧と意見募集を御案内しております。今後のスケジュールですが、前回の審議会の御報告の中では、地区計画は年度内の告示を予定していると御説明いたしましたが、東京都からも柔軟に対応するとの御助言もいただいております。丁寧に進めてまいりたいと考えております。

御説明は以上です。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○会長 ありがとうございます。この間の計画（原案）の変更、計画図書への波及ということをご説明いただきました。この原案を大きく変更されたということで、これに基づいて本日は御審議いただくのですけれども、改めて都市計画法第16条に基づく説明会を開催するというご説明をいただきました。ただいまの説明について御質問、御意見等があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 今回この原案、資料3を比較させていただきました。いつか住民説明会の中で出なくなってしまった「空の広い谷中のまちを守りましょう」という言葉が復活したことは喜ばしいことだし、つい先日やった住民説明会でも、住民の方から、かなりたくさんのお意見が出ました。それを受けて幾つかの修正点を加えたものを、きょうの審議会に出していただいたのだと思っておりますが、まず住民説明会をやるに当たってのところなんですけれども、今回修正の中で、よみせ通りにつながっている5本の路地の拡幅、そこはしていくけれども、それ以外は無理くりな拡幅をしていかないんだというふうに、それはいいこ

とだと思えます。実際にこの残っている線のところの人たちには、こういうふうやっていきますよみたいな説明会は、この線に合わせてやっていくのか、それともあくまでもこの2回の説明会だけで終わらせてしまおうという、そういう考えなんですか。ちょっとその辺を教えてください。

○事務局 お答え申し上げます。従前もこの5路線に関しましては、壁面後退の線を入れていて御案内をしてきたところでございます。今回こういった修正を加えているところでございますが、基本的にはこの原案の修正の説明会の中で御対応を申し上げたいと思っておりますが、地域から説明を求める声があると聞いておりますので、そういったことにはお応えしてまいりたいというふうに考えております。

○委員 地域の人が求めるからやりますという姿勢よりも、積極的に、こういう計画を立てますと。この道に隣接している方々には、地域の方にアンケートをとって、この地区計画を知っていますか、理解していますかみたいなアンケートをとっているわけで、そういうのも踏まえてぜひ、待ちの姿勢ではなくて、「こういうのをやりたいんですけれどもどうですか」ぐらいの意気込が欲しいなというふうに思います。そこはぜひ今後考えてください。地区計画を立てるに当たっては、まちづくり協議会やさまざまなグループの方々の意見を受け取ってこの計画を立てていると思っておりますので、その待ちの姿勢はやめといていただきたいなと思います。

木密についてなんですけれども、私もまちづくり協議会の勉強会の中で、実際に火事が起きたら、風向きがこうだったらというシミュレーションを見させていただきました。そういうふうにならないように、まちの人たちは本当に気をつけているのが谷中のまちに住まっている人たちなんですけれども、そういう意味ではこの木密地域への防災的な手当とかというのは、何か区として考えているものとかはあるんでしょうか。

○事務局 谷中地域の木密地域の取り組みということなんですけれども、まず初期消火等の関係で、スタンドパイプですとか、そういう機材を配備したこともございますし、あわせて、今は火が出ないことをまず最優先にさせていただいております、その上で感震ブレーカーの助成ですとか、簡易型の感震ブレーカーの配付というものを進めているところでございます。

○委員 地域の人が今危惧しているのは、火災に注意されていて、ある方は本当に、1年に一遍、半年に一遍ぐらいはコンセントを引っこ抜いて掃除をしているんだという方もいらっしゃるんで、ぜひそういう意味では、スタンドパイプを東京都の補助ももらって幾つ

かの町会が購入したというのは聞いてはいますが、それこそ飛騨高山のあの火災がせんだって起きたときに、自営ポンプというのかな、放水ポンプを設置して、ああいうのが谷中のまちの中に、協力するから設置してくれたらいいのにといい、そんな声も本当に聞こえていますので、ぜひ防災上の安全の確保というのは進めていただきたいなというふうに思うところです。その点は今後も地域整備第三課だけではなく全庁的な対応をしていくという認識でよいのでしょうか。

○事務局 今、事務局からもお答えしたとおり、谷中というところは、そういった防災上の課題を抱えているエリアでもございますので、その点につきましては、地域整備第三課だけではなく、全庁的にしっかりと取り組んでいきたいというふうに考えているところでございます。

○委員 三崎坂のことは修正がありました。数字だけを見ても、私自身頭の中でイメージがぱっと浮かばなかったんですけれども、この三崎坂のライオンズマンションの建築協定にのっとった数字にしましたよというふうに今報告があったところなんですけれども、高さとか奥行とかがそろったときには、大体ライオンズマンションと同じような高さになるということなんです。床面積が大体ライオンズマンションと同じようになれば、高さが3段だったかな、階段式になって、奥行きが最大のメートルになるというのは、このぐらいの大きさになるよ、もしくはライオンズマンションよりも1m、2m高くなるというのが今の地区計画の予定ですよというのか、その辺がちょっと私イメージが湧かなくて、教えていただきたいんですけれども。

○事務局 参考資料3または4でお示しをしているとおり、三崎坂の建築協定では最大ここまでということで、この協定に参加されている方は取り決めをされているところでございます。今回、地区計画で壁面位置指定をするに当たりまして、同様のラインにしたわけですが、これが最大限でありまして、恐らくは土地の大きさであったり、これは通りの南側、谷中小側ですけれども、反対側は裏の土地に影が落ちますので、それよりも低くなるとか、そういった規制はかかってくるものというふうに認識しております。

○委員 ということは南側で、それだけの土地がそろうのかどうかイメージが湧かないんですけれども、ライオンズマンションよりも広い土地が確保できてしまったならば、ライオンズマンションよりもこの線というのが、資料4の線で太線がそうなのかなと思うんだけれども、若干高くなる、もしくは三崎坂側に前に出てくるイメージなんです。

○事務局 大きな土地が出て、もしこの地区計画がなければ高いものが出てしまいます



けれども、今回これをお認めいただければ、このラインでこれ以上大きいものはできないということで御理解いただければと思います。20mです。

○委員 三崎坂のところで言えば、本当に谷中地域のメインの通りとってはあれですけども、本当に空の見えるまち谷中らしさを残すという意味では、ライオンズマンションのときにも、本当にあの地域の人たちが何度となく先方の業者と、ここだったらどうだ、あと50cmでどうだ、30cmでどうだというやりとりをしながらできたものなので、それでも地域の人たちの中では、ライオンズマンションが建ってしばらくたってから、やはり脇からのぞけば、あの建物は高いよなど、もうちょっと工夫できなかったのかなという話も私自身も議員になる前から伺っていましたので、規制をかけることが、やはり谷中のまちの文化を守るということの一つだと思うんですね。これはまち並み、景観だけではなくて、谷中のまちの文化というものをどういうふうこれから台東区は考えていくのかということの一つが、この地区計画だというふうに思いますので、その点は十分配慮、考慮していただきたいなと思います。

それと、つい最近、地域整備第三課が行った住民説明会の中、私も出席して、本当に台東区は住民の声を、全員の声を聞いてなかったんだなと私自身も強く思ったところなんですけれども、その後、地区計画を立てるに当たっての、コンサルが入っていたと思うんですけれども、コンサルとの意見交換というのは、あの会を持った後に何かやったんですか。

○事務局 委託事業者ですので、当然呼び出しをして必要な指示、また持っている知見を出すようにということで、何回となく打ち合わせはしております。

○委員 本来であれば区も、地域整備第三課の少ない人数で全てをやれというのはなかなかしんどいのは十分わかりますけれども、接点を持つのはコンサルだけではなくて、区の担当者がしっかりと接点を持っていただいて、アンケートをとって1,000何件か返ってきたからそれでよしとせずにやっていただきたいですし、そういう意味ではこの都市計画を少し先延ばしをしてでも東京都はよしだというふうに言っているということであれば、もっと細かに住民との意見交換、2回説明をやって公示・縦覧したからそれでよしというものではなくて、その他の手段、方法もしっかりとっていただきたいというふうに思っております。以上にしておきます。

○会長 意見ということでお伺いしておきます。

○委員 今回の原案をこれだけ大きく修正したということについては、その英断ですとか、あるいはこの間のいろいろな作業等も含めて評価をさせていただきたいというふうに思っ

ています。特にB-1の壁面後退の撤回、あるいはよせみ通りの部分を文京区側とそろえるということは、前回のここの審議会でも強く求めたものですから、この辺については本当にいい結果が生まれたなど、きちっと発言してみるもんだなというふうに思っております。

その上で、ちょっと2点ほど確認といえますか、意見も含めてなんですが、先ほどの委員ともかぶるのですが、三崎坂の部分の建築協定と今回の地区計画、これを見ると、この黒い部分がたしか建築協定を結んでいる地権者さんというか参加者で、逆にいうと、この白抜きになっている部分が建築協定に入っていない方ということですよ。その上で、今回、地区計画との整合性というか、どちらを優先にするのか。あるいは、もしくは地区計画も建築協定もほぼ一致しているので、その辺のそごは生じないということなのか。その辺のちょっと整理だけ、もう一回確認させていただきたいと思うんですけども。

○事務局 それでは、資料3の区域図が入っているものと、それから参考資料4を対比しながら御説明させていただきたいと思います。

まず参考資料4のほうをごらんいただきますと、もともとの三崎坂協定は、現況の道路幅が11mあり、ここに都市計画道路の計画線が入っておりましたので、両側2mずつ、それで15m相当の都市計画道路が入っていたということでございます。それがありましたものですから、こちらの建築協定では、この15mを前提に道路境界線から一気に14mまで上がり、5m下がって、20mにというラインを引いていたところでございます。この地図のほうで白くなっている小さな土地をお持ちの方は、この2m下がるということが御負担になっていて、恐らくこの協定には御賛同ができなかったのかなというふうに解釈をしております。

また参考資料4に戻りますが、今回、都市計画道路の計画がなくなりますので、もう現況道路の幅でいきます。ですので、私どもとしては、現況の道路境界線から、まずは都市計画道路の5.3条規制というのがあって、10m以上の高さの建物は建てられなかったので、まずは10mまで上がっていただいて、2m下がる。さらに、当初20mだったのですけれども、この三崎坂の協定に合わせて14mまで上がったところで、また5m下がって、20mというような形で、ある意味ちょっといいところ取りをしたというわけではないですけれども、混ぜた形にしてございます。この提案であれば、協定に参加されている方も、それから参加できなかった方も充足するような案ではないのかなということで、この案で御提示をしているところでございます。

○委員 ということは、この建築協定に参加されている皆さんの部分は、建築協定のほうが生きたままで、そうでない建築協定に参加されていない三崎坂の沿道の白い幾つかの土地の方が、新たな地区計画の規制内容が適用されていくという整理でよろしいのでしょうか。

○事務局 そこにつきましても、先週の月曜日に意見を締め切り、また、こういった協定にかかわった方とも実際にお話しをして、区としてこういう案を考えているんだというようなやりとりをしながら、きょうを迎えているところでございます。協定に参加されている方たちが、今後、計画線がなくなったことで、この協定をどのように見直されるかということにつきましては、委員会形式になっておりますので、こちらの方と引き続きちょっと話をしてみたいというふうには考えております。

○委員 わかりました。建築協定をこの先どうするかは地域の皆さんの判断ですが、建築協定自体はまだ生きているということですね。地区計画ができたので、この協定を見直すかどうかは、また別の話ということですね。

○事務局 はい、そのとおりでございます。

○委員 わかりました。そこだけ確認させていただきました。

あともう1点なんですが、先ほど防災生活道路5本やるということですよ。これに関してもいろいろ説明を伺いましたので理解をしましたが、私のほうでちょっと心配というか、懸念をしているのは、参考資料1の裏面ですよ。これを見ると、これは東京都の資料ですから、台東区のゾーン、谷中のゾーンは、このオレンジの線が入っているところが、今回の地区計画も含めて防災地区計画道路、防災生活道路をきちっと幅員を確保して整備をしていくという話になっているんですが、このエリアって結構荒川区さんとか文京区さんと本当に隣接をしているところなんですよ。それでいくと、例えばですが、よみせ通りの文京区側、不忍通りとの間のこのブロックですよ。ここなんかも結構住宅が密集していて、幅員も大分狭いと思っているんですが、これを文京区側のほうも台東区と同じような考え方で、きちっと避難経路を確保していく計画みたいなものが一緒になって進んでいくのかどうか。あるいは荒川区さん側ですよ、東側。荒川区でいうと西日暮里三丁目というゾーンになると思うんですが、台東区側がこのオレンジのラインでつくったとしても、この区境で、防災区画整理というか、防災生活道路の安全策というのが切れちゃっているような感じがするんですが、実際有事の際は、あるいは避難するときは、別に区境は関係なく安全確保というのはしていかなきゃいけないというふうに思っているんですが、これ

は両区と、文京区あるいは荒川区さん側との連携といいますか、部分というのはどんな話し合いがされているのかというところだけ、ちょっと確認をさせていただいてはすけれども。  
○事務局 こちらの防災都市づくり推進計画ですけれども、東京都と、それからあと23区でつくっているものでございます。こちらのエリアなんですけれども、台東区のピンク色で囲まれた谷中二・三・五丁目以外に、このエリアが千駄木・向丘・谷中地域整備地区ということで、この黒い太線で囲われているエリアなんですけれども、このエリア全体が1つのこの計画における整備区域になっております。そういった意味では、文京区、それから台東区、荒川区一体となって、区境で切って避難路を整備していこうという考え方ではなく、ある程度このエリア内では一体的な考え方をしているところでございます。

ただ、確かに委員御指摘のとおり、よせみ通りからこの薄い線の道が抜けていたら、さらにいいのになというような御提案もございます。実は今、東京都と23区が合同しまして、この防災都市づくり推進計画の見直し、改定の作業をやっております。ことしと来年にかけて2カ年でやっていく予定で、また、この整備区域内のこうしたオレンジの線、青い線についても意見を言う機会がございます。そうした機会をとらまえて、文京区、また荒川区とも連携を考えてまいりたいというふうには思います。

○委員 会長は防災の専門ですから、こういうときでもう少し連携とってやるものなのかなというふうに思っているんですが、特に今回、計画道路の廃止ということで、ちょうどこのゾーンが荒川、文京、台東区、北区もちょっとかんでいきますけれども、今回、台東区の地区計画の若干の延期というか、延びていることで、何か文京区さんとか荒川区さんに若干御迷惑をおかけしているのかなんていうふうに、どこかで私は思っていたんですが、逆にきちんと防災性の部分の議論はされていないのは文京区さんだったり、荒川区さんだったりということがあるので、その辺はもう少し、この六阿弥陀のところだって、台東区側はいろいろやっていますけれども、荒川区のほうは全然未整備で、六阿弥陀の先ですよね。道灌山通りに抜けるところとか、これは点線のままになっていますけれども、これは恐らく避難や何かするときって主要な道路になってくるので、ここら辺は本当に区境を越えて面で考えていかないと、台東区側が地域住民の皆さんのいろいろな意見を調整しながら頑張って防災道路の幅員拡張したとしても、一步区境を越えたら、そこが何もなっていないというのでは、せっかくいい機会なのに何でもう少し踏み込んで両区と連携してやらないのかなというのがあるので、これは問題提起みたいになるんですかね。どういう形で一般的に進めていくものなんですかね、会長、こういうときって。

○会長 私のほうで、今、東京都の防災都市づくり推進計画の改定の取りまとめの委員長をしているのですけれども、基本的には防災生活圏単位ということで、この図でいうと太い一点鎖線の中を1つの防災生活圏として整備する。その整備の最大の目標は、この黒い一点鎖線の都市計画道路とその沿道を不燃化して延焼遮断帯にする。そこへ避難をするために、その安全な道路を使って大火災が起きても避難ができるようにまずしようということなんです。そのためにどういうふうに避難や消火活動をするための道路を整備するかというのが、ここでいう茶色とか水色で整備されている主要生活道路と言ってきましたが、防災生活道路と言っている場合もあるんですね。それをどういうふうにつくっているかという、多分文京区さんが、この不忍通りを防災生活圏の外かくの通りと同じような道路の拡幅と沿道の不燃化をも進めていますので、ここへ出れば区としては大丈夫だという延焼遮断帯としての整備を前提にして、まずやれるところからということで、その大きな計画の枠組みで防災生活道路を整備していこうとしている。全部で3本、この図で見ると計画されているんです。一番下の谷中一丁目の先のところですね。

○委員 この青のところですね。

○会長 はい。荒川区さんは鉄道の西側ということで、黄色で2つ線を入れて、これも東西軸というよりも南北軸で、ここへ地区内から人が染み出してきて環状4号線に避難をするというルートとして設定しているということなんです。

台東区は、と見てみると、実は谷中も南北に走っている道路は、この区境の道路しかないで、これは二点鎖線になっていますけれども、この青い線の計画道路がここに入っていて、それに各路地から安全に出られるようにということで、主要防災道路D・E・Fをつなげてきているということなんです。台東区側の住民としては、よみせ通りへ出て、そこから南北に避難をしていこうという路線になっている。延焼遮断道路としての不忍通りへ道路がつながってないんですね。よみせ通りを挟んで、ずれているんですね。ですから、もし文京区が整備して防災生活道路を入れようとする、その直近で入れるかどうかということですが、これは今後の話し合いでどういうふうにするかというのはぜひ両区で進めてほしい。このエリアに関して言うと、荒川と台東と文京が運命共同体みたいなまちなになっているわけですから、ぜひ荒川区を加えて3区で考えてもらいたい。荒川の人荒川区しか使っちゃいけませんという話ではないので、不忍通りの東側の文京区の人場合によったらよみせ通りへ出て避難するという人もいられるかもしれませんから、それを両区できちんと調整する。昔と違って、東京都が上から「お前ら調整してこい」なんていうことは言

えない時代ですので、区からちゃんとやっていただかないといけない。その上で必要があれば東京都が調整できると思いますけれども、そういう計画です。

東京都の「防災都市づくり推進計画」ですけれども、それぞれの区から出てきた整備計画の原案をベースにして、若干の修正や調整をしながらまとめていくということで書かれています。この計画で見ると、明らかに文京区は東西方向に防災の道路を整備しようという意図はこの時点では、ないということなので、ぜひこのよみせ通りと不忍通りの間についてはどうするのかということを含めた両区での話し合いをしていただけると、都としてもいいんじゃないでしょうか。都というか、全体の計画としてもいいのではないのでしょうか。

○委員 わかりました。会長、ありがとうございます。

ということで、この谷中エリアの皆さんが今回整備する防災計画道路で、よみせ通りまで出てきた。さっきおっしゃったとおり、不忍通りというのが結構両サイドに堅固なマンションが建っていますし、延焼なんかしないんでしょうけれども、不忍通りに出たいと思ったときに出られないんですよね。よみせ通りを伝って道灌山まで行くか、言問まで行くか、それしか確保されていないというのは、その先のことをまで考えなきゃいけないのかなと思いますので、これは今回の地区計画とは直接は関係していないと思うんですが、せっかく都市計画道路の廃止によって今回いろいろ起きたまちづくりの機運ですから、それを何とかもう一步踏み込んでいただきたいなど。特にこの計画道路廃止の部分では、荒川区、文京区、台東区が、時期も含めて一緒になって合わせていくということなので、台東区は地域の皆さんといろいろ話し合いを続けながらここまでやったんだよと、おたくたちどうしてくれるんだよというぐらいの強い姿勢で、この辺の課題は何とか解決していただきたいなということを要望させていただきます。

一旦は私からは以上です。

○会長 ほかによろしいでしょうか。

今、防災の話が出たので、先ほどの委員からのお話の中の避難が必要になる火災のことを少し話します。地震火災というのは6割ぐらいの原因が電気であるということになっています。その電気というのも、なぜ電気から出火するかというのは、揺れによって建物が壊れたり、家財道具がひっくり返ったり、電化製品もひっくり返ったり、コードの上に何か落ちてコードの被覆を切ってしまうとか、そういうことがさまざま原因になって火災が起きているということです。従って耐震化というのは地震対策としてはまず基本ですが、

家が揺れで壊れなければ、火災が出るということはほとんどないと言えます。そういう意味では、耐震化によって家が崩れず、それぞれのまちの活動空間として道路が確保できているかどうかということが、初期消火の可能性を決めます。スタンドパイプで水道が生きていれば水をかけるということも、できるかどうかが決まるんですね。

ですから、そういう意味で、地区計画では書けないんですけども、個々の建物の耐震診断、耐震改修ということをやはりきちんとしてもらうことが、今の谷中のまち並みを守り、火災からも守るということにはつながるんだらうと思いますので、そうした耐震改修についてぜひ今後のまちづくりの中で進めていただくということをお願いします。

それから、荒川とか文京区から火災が出て、風向きによっては当然燃え移ってくるということも考えて、避難ということもできるような道路にしておく。道路を少しセットバックするということの意味というのは、日常的にも意味があるかないかという議論がありましたけれども、災害時で考えると、何かが倒れてきても通路を一定確保することにつながり得るということ踏まえての議論をもとに計画に盛り込んでいると思っています。今回30cmの後退を、皆さんの意見も含めてやめるということ前提に考えたのですが、すべての沿道の建物が壊れてこないように耐震化に努めていただくことで、今の路地、道路を地震の後でも確保できるような、そういう取り組みを含めて、安全性を担保しつつ今の谷中のまち並みが維持できるかどうかを考え行ってください。そういう今後のまちづくりの進め方の中に、活動というソフト面からも地震に対する安全性というのを考えて進めていっていただくことはすごく大事なかなと思います。それが谷中を守ることにもなるんだらうと思います。

以上、私の個人的な意見を言わせていただきましたけれども、失礼しました。ほかにかがでしょうか。

先ほど委員から建築協定のお話がありましたけれども、基本的には建築協定と地区計画は別物ですので両方併存ですが、法的にどちらが規制力が強いかというと、協定というのはやはり協約ですので、破っても罰則も何もないわけですから、最終的にガードするのは地区計画です。かつ、協約というのは基本的には協定に印鑑を押した人の間の協約ですので、印鑑を押していない人に対してどこまで強制できるかということでは、まさにその人のモラルに訴えるしかないということになります。ただ、協定を持つことによって、谷中のまちづくりとして一つの地域のまちのマインドが示されているわけですから、それはそれで重要だし、これまで継続してきていると思うのですね。

ただ、この協約は、建築協定を今どんどん地区計画に置きかえるということが一般的に行われているのですが、なぜ置きかえをするかという、実は建築協定というのは有効期限というものがあるんです。きょうの資料にも、4ページ目の第16条というところに有効期限というものが書いてありまして、あるときから知恵者がいて、こういう第16条のような有効期限の書き方をするようになったんですね。「基準日から10年間とする。ただし、本協定の過半数以上の者が廃止の意志がない場合は期間満了の翌日より起算して自動的に10年間延長される」と。結局この協定も、今その自動延長3回目ぐらいになっているんじゃないかと思うんですけども、そういう意味でこの協定の中身というか内容としては、目的の第1条のところにあるのが、台東区の指針ということでまとめている平成4年、平成6年、平成7年の報告とかマニュアルとかいうものを踏まえて協定を結んでいるんですね。ですから、先ほど事務局から、また話し合いをしますということになっていますけれども、先ほどの地区計画の内容にかかわるところですと第7条の2にかかわるところなんですけれども、それはぜひ話し合いをしていただいて、更新するのか。ただ、更新した場合に、正式に言うと印鑑の押し直しになるので、とんでもなく手間がかかる、地元の方にも負担がかかるので、それをどうするかということは御検討いただくのと、場合によると、協約ですから附則的な扱いをつくって、協定本文を触らないで、それをみんなに周知してもらうことで運用してくださいというような展開もあるかなと思います。それから、地区計画には書いてないことがこの協約に書いてありますので、これを廃止すると例えば1番の用途の話であったり、3番の屋根勾配がある場合の話であったり、あるいは5番の落ち着いた色合いとか、さらに5番に大事なことがあって、委員会と協議をするという仕組みがあるんですね。地区計画だと協議をするという仕組みはつくれないので、そういう意味では、この委員会と協議をするというのがまちを守る上ではすごく重要な働きをするはずなんですよね。そういう意味では、協定と地区計画と両方運用して地域の皆さんがよりよいまちづくりを今後も継続して進めていただくということが非常に大事なのではないかなと私は考えています。

○委員 最近では地区計画があつて、それから今おっしゃったような細かいこととか意匠みたいなこと、あるいはテレビのアンテナをどうするみたいなことを、つまり建築基準法の直接対象にならないことを建築協定でしっかり守って、さらに建築協定にも書きにくいようなこと、ちょっと危ないペットは飼わないとか、そういうことはまちづくり協定という、これはまさに紳士協定ですが、そういう三重構造でちゃんとルールを決めて、みんな



でまちをつくっていくというケースが随分ふえてきていますので、特に郊外の環境を重視したような新しい住宅地ですと、そういうケースが随分ふえていますから、地区計画と、さらにより厳しい内容の協定が併存しているということは何らおかしいことではないですし、非常に重要なことだと思うんですね。だから地区計画は協定に参加していない方でもとにかく守ってもらう最低線と。協定は、さらにいろいろ努力する余裕のある方の間の協定。協定といっても民事契約ですからそれなりに、罰則はないけれども、裁判所に訴えれば損害賠償はできるということですよ。さらに今後、恐らく台東区もまちづくり条例をつくるとかつくらないとかいう話もありましたし、さらにこの地区は歴史景観保全のための何かアクションを起こすというようなこともあるでしょうから、そのところでさらに細かい内容を、もっと全域的なものを決めていくというような長期的な見通しでお進めになったらいいのではないかなと。これは単なる意見です。

口を開いたついでに、これも意見なのですが、地区計画としてはこれで結構だと思うんですけども、ただもう一度、資料2-2にある正式な地区計画のための文言を読みますと、目標に防災性の高いまちづくりと、これが先頭に来るわけですが、台東区のマスタープランでは、歩いて暮らせるまちづくりとか、地域の個性や景観資源を生かしながら良好な景観形成に取り組むというようなことが書いてありますね。

ところが今回の地区計画は、とにかく都市計画道路が外れるに当たって、緊急避難とは言いませんが、とり急ぎ、いきっかけなので絶対高さ制限をかけると。それから防災性の向上のために、最低限必要な避難路となるような道路は4.6mに広げる。そういうのが中心になっていて、それはそれで結構だと思うんですが、やはりここにとどまらず、この先、歩いて暮らせるといいますか、歩きやすいまちづくり、観光客も安心して歩いて楽しめるまちづくり、そのための歴史的な建造物の保全施策、いろいろ必要だと思うんですね。

特に気になっているのは、道路1-3というものですか、今8mのままになっている。15mが外れるという。これ、8mは非常に中途半端で、歩道問題あるようなないような。でも道路にはセンターラインが引いてあって、車は結構びゅんびゅん走りますし、バスも走るというような道路がこのままで、防災上は何とかこれでいいんでしょうけれども——いいかどうかわかりませんがね。とにかく平時の暮らしの中では、ちょっとこれは問題だよなということがありますね。

それから、地区を外れた和菓子屋さんのところの、藝大とくっついているところのあの

道もどうするんだという話があります。拡幅という話はないかもしれませんが、4mにはいずれなあって、今でも一方通行ですが、日中は車をとめちゃうんだとか、地域の人しか通さないようにするとか、とにかくあそこは結構タクシーが抜け道で通るんですよ。非常に不愉快ですので、何とかしなきゃいけないというふうに思っています。

これはこれでまず第一弾として決めた上で、この先、地域住民のほうも、何か伝建をやりたいとか歴史保全の施策を進めたいとかおっしゃっていますから、そちらもさらにサポートして、第二弾、第三弾とやっていくのか。あるいはそちらは協定でやるのか、あるいは住民から提案型で何かやるのか、いろいろあると思いますけれども、そちらとさらにこの道路環境ですね、歩行者環境。バリアフリーにするということを含めて、この地区計画とは別といいますか、これをきっかけにぜひ防災の事業の推進とあわせて進めていただきたいなど。これは単なる要望ですが、思っているところでございます。

でも、とにかくここまで随分整理されてきたと思いますので、事務局の御努力は多いたします。御苦労さまでした。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 今のコメントにちょっと勇気をもらって、2つだけコメントをさせていただきたいと思います。

まず、今回の地区計画自体は都市計画道路の廃止ということがあって、急いで高さ制限をしなければならないという非常にスピード感を持って行わなければならないことだったというふうに思いますし、住民の方とのいろいろな御議論の中で、少しずつ合意できるようなポイントが明らかになってきたのかなというふうに理解しております。

その上で、資料2-2にありますような景観育成とか歴史・緑を引き継いだ文化を大切にすまちづくりというようなことを考えたときに、これはやはりそれぞれの建物なり何なりを持った所有者のみの負担ではできない。つまりこの地区計画って基本規制だと思うんですけども、それだけではなかなか、十分にその価値を守っていけないということがあります。その中で、例えば国の政策でいうと、伝建地区とか重要文化的景観といったような公的な支援を得られるようなシステムというのもありますので、こういったものをぜひ使いながら、次の世代にこの歴史的な景観を引き継ぐというような仕組みも考えていただければと思っております。

ただ、これについて言うと、伝建にしろ、文化的景観にしろ、それぞれの所有権を制約することになります。なので、必ずボトムアップでやっていかなければならない。行政が

主導するとか、そういうことはなかなか難しい制度でございますので、今この機運が少しずつ高まっている感じがいたしますので、これを契機に皆様方の意見をうまく集約して、できるところから、できる制度をうまく導入しながら、将来につながるような景観づくりをしていただきたいというのが要望です。

それから2点目は、同じページの一番下に「老朽木造建築物の不燃化建替え」とあるんですけども、この不燃化というのは非木造化ということではないという理解でよろしかったですね。それから先ほどの御説明でも、例えば火災を知らせるアラームであったり、延焼防止のソフトであったり、ハードを不燃化、非木造化するということではないさまざまなやり方で、歴史的な建物のイメージとか、それから素材とか、そういったものも生かしていただくというふうに理解しておりますが、それでよろしいかということの確認です。ありがとうございます。

○事務局 非木造化を目指しているものではございません。

○会長 ほかによろしいでしょうか。

○委員 前回も申し上げたんですが、木密地域の中の住居地域の高さが12mまでいいという計画ですが、それは変わっていないという理解でよろしいでしょうか。

○事務局 そのとおりでございます。

○委員 そういうことだと、道路の条件がそろえば4階建ては十分建つという状況になると思うんですが、先ほどいただいた資料の住民の皆様のお意見は、そういう高い建物は望んでいないような方が大多数だということに私は読んだんですが、それについて地域にいらっしゃる住民に対してよくその辺は説明しておかないと、要するに谷根千というこの地域の魅力がなくなっていくんじゃないかと。住民の人も相当それを心配している嫌いがありますので、その辺はよく住民に説明して理解を得ておかないと、開発会社というのは商売になると思ったらちゃんと道路をつけてやりますから、その辺をひとつよく理解しておいてもらわないといけないんじゃないかなと、そのように思います。

この地域の災害の一番の心配というのは、地震からくる火災だと思うんですね。地震というのはいつ来るかわからないし、耐震性が改善されるということが、結局人がそこに生き残っていけるという状況をつくるのが、一番即効性があると私は思っています。私どもの業界も、区から委託を受けて耐震とかそういうものをやっていますので、この地域も当然、重点地域という地域になっていまして、補強工事の助成金も非常に高いレベルになっています。そういうことでぜひ耐震性のことについて地域の住民の方にアピールしてもら

って、即効性のあるものを作ってもらえれば非常によろしいんじゃないかなと、そういう意見でございます。ひとつそのようによろしく願います。

○事務局 前回も委員から12mについて御意見をいただいたところでございます。ただ、こちらにつきましては、建築基準法で、よく委員は御案内のとおりだと思いますけれども、台東区内にない第一種なり第二種なりの住居専用地域の厳しい規制である10m、12mの中で、今回初めて全域に高さの規制をかけていく中で、4階建ての建物があったり、それからお寺の本堂があったりという中で、一番緩い形で、皆様に御迷惑がかからないような形で12mのほうを選択したというようなことがございます。壁面後退する路線の数も最低限にさせていただいている中で、道路斜線等の規制もありますので、一気に環境が悪くなるというようなことはないというふうに考えているところでございます。

また、耐震性の普及を推進してくださいということの後押しをいただきました。こちらでも繰り返しになりますが、台東区としましては、谷中二・三・五丁目の木密のほうは不燃化の10年プロジェクトということで進めております。今回も職員と委託の者が全戸訪問をしまして、1,000軒近い家を回らせていただいて、こういった御案内をさせていただいているところでございます。引き続き頑張ってまいりたいと思いますので、よろしく願います。

○会長 それでは、ただいまいろいろいただいた意見は、最終的にこれからの谷中のまちづくりにどう生かすかということにつながる御意見、アドバイスをいただいたと思います。ちょうど台東区は昨年度末に都市計画マスタープラン、基本方針を改定して、そのまちづくりを実現するためということで、総合的まちづくり条例をつくって、そのまちにかかわる居住者、関係権利者のみならず、全ての人の力をかりて、よりよいまちづくりをしていこうとしています。谷中もそういうまちづくりをこれから目指す。たくさんの外国人とか観光とかで外来する来街者の方にも協力していただくことで、よりよいまちにしていくことはたくさんあるんじゃないかなと思いますので、ぜひ事務局として長期的には総合的まちづくり条例と言っている、どういう仕組みで、どのようにまちづくりをボトムアップしていったらいいか、区はそれにどういうふうにかかわって作り上げていくのか。そういう仕組みのまちづくり条例を検討していく中で、谷中のまちづくりも着実に進んでいけるような、そんな条例がこれから先のまちづくりで重要なポイントになってくるかなと思います。景観条例その他も含めて総合的に、今、区が持っている道具を全部活用してどんなまちづくりができるか、ということにもつながる条例を目指されていると受け取っておりますので、

ぜひそうした展開へつないでいただければと思います。

こうした将来の展望を前提に、ということなんですけれども、今回審議していただきました谷中地区地区計画（原案）につきまして、この原案をもって再度、都市計画法第16条に基づく説明会を開催するという進めさせていただいてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○会長 ありがとうございます。それでは、そのようにして進めさせていただくこととします。

先ほどポスティングと郵送で合わせると1万件の周知で、100人が来るということは出席率1%ですので、もう少し説明会に来ていただけるといいなと。区がやれることは、ポスティングと全戸に郵送するというはやるのですけれども、いろいろな形で地元とのコンタクトの中で、例えば地元の要望書で300人からアンケートの回答をいただいて発送しましたという報告があるわけですから、それぐらいの方が最後の確認というか、こういう地区計画でこれからまちづくりをするんだよということを見て、聞いて、理解していただく、納得していただく。そういうような形で16条説明会が開かれることを希望します。要望書の中に、これまで何度も説明会をしてきたんですけれども、10月何日かで初めて聞きましたとか知りましたという形で要望書が出されているんですけれども、そうではなくて、まちづくりを頑張ろうという方に再度やる16条説明会をぜひ機会として捉えて、積極的にポジティブに参加していただけるように説明会の運営を少し頑張っていたるように、区民の皆さんと協力して展開していただけるといいかなと思います。

ということをお願いして、では、きょうの原案をもって再度16条説明会を開催することで進めさせていただくことにいたします。ありがとうございました。

## （2）その他

○会長 （2）の「その他」ということですが、何か御報告とかありますでしょうか。

○事務局 事務局からは特にございません。

○会長 ほかの委員からもよろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

○会長 ありがとうございました。

それでは、本日の議事は以上で終了いたしました。この後は司会を事務局にお返しします。ありがとうございました。

## 7 閉 会

○事務局 委員の皆様、ありがとうございました。本日いただきました御意見につきましても、引き続き今後の検討に生かしていきたいと思えます。

次回の都市計画審議会の御案内でございます。現時点で1月初旬を予定しております。日程は申しわけございません、まだ確定してございません。改めて後日、御連絡をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

以上をもちまして令和元年度第2回台東区都市計画審議会を終了とさせていただきます。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、まことにありがとうございました。

午後3時18分 閉会