

令和3年度

第1回台東区都市計画審議会

日時：令和3年11月24日（水） 13：41～14：38

場所：台東区役所10階 1001会議室

午後1時41分 開会

1 開 会

2 新委員の紹介

3 会長あいさつ

4 議 事

(1) 谷中地区景観形成ガイドライン（中間のまとめ）について

○会長 それでは、次第に従って議事に入りたいと思います。

本日の案件は2件でございます。初めに、谷中地区景観形成ガイドライン（中間のまとめ）について報告いただきたいと思います。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、議事の1番、谷中地区景観形成ガイドライン（中間のまとめ）について御報告いたします。資料1、A4用紙1枚の資料を御覧ください。

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

項番2、「検討経過」です。地域住民の声を反映するため、検討に当たり、谷中地区まちづくり協議会に景観部会を新設していただき、区と知見を有するコンサルタント会社が事務局を務め、記載のように3年間をかけて、本年9月に協議会案をとりまとめました。その後、区が中間のまとめ（案）として調整し、本日御報告するものです。

項番3、「中間のまとめの主な内容」です。検討に先立ち、まちづくり協議会から、業者向けの単なるマニュアルではなく、これから谷中に転入してくる方へのガイドブックとしても使えるようにしてほしいという御意見があり、(2)にあります「谷中地区のこと」、(3)の「谷中地区の景観づくりの未来」も盛り込んでおります。

それでは、中間のまとめ（案）の冊子で概要を御説明します。冊子を御用意ください。

まず2ページ、3ページを御覧ください。柱の1、「はじめに」といたしまして、先ほど御説明しました目的及び位置付けがございます。4、5ページを御覧ください。検討過

程での住民意向の把握状況でございます。3年間にわたりアンケートやワークショップ、17回の景観部会を開催し、検討いただきました。6ページを御覧ください。柱の2番、「谷中地区のこと」です。谷中の景観の成り立ち、特徴を知っていただくために、6、7ページは谷中地区の位置、土地利用状況、人口推移を、また、8、9ページは高低差と坂が生み出す谷中の景観、また、震災・戦災を逃れた谷中の道割りや建物の状況を示してございます。10ページ、11ページは谷中の寺町の移り変わりを、また、12ページから15ページでは谷中の成り立ちを物語る建物の集積状況やタイプ別の特徴を紹介し、地域の景観の維持保全・継承の必要性を求めます。18ページ、19ページを御覧ください。柱の3、「谷中地区の景観づくりの未来」です。台東区景観計画や谷中地区まちづくり方針を踏まえて基本的な方向性を7つに整理しました。22、23ページを御覧ください。柱の4番、「建築行為や敷地利用に関する配慮事項」です。谷中地区の景観は一様ではないため、全域に共通する配慮事項のほか、過去の計画と同様に地区を9つのゾーンに分け、ゾーンごとの特性を踏まえた配慮を求めます。24ページを御覧ください。谷中の住まい方・商い方です。谷中地区は、寺町形成の頃より商業者も住民も主体的にまちの活動に参加する気風があります。これから谷中に住まわれる方に挨拶や掃除など住まい方・商い方の作法の継承を呼びかけます。25ページは、建築物・工作物の共通配慮事項として、コミュニケーションの生まれやすい建物デザインや自然との調和、両隣の建物との協調を求めます。26、27ページを御覧ください。建物の部位別の共通配慮事項です。①、屋根は勾配屋根にしてほしい、②、外観は通りに対して緩やかにつなげてほしい、③、設備や階段はすだれや植栽で隠してほしい、④、外構は緑化し潤いを持たせてほしいといったことを求めます。28、29ページを御覧ください。色彩の共通配慮事項です。谷中地区内400地点の現況を調査し、谷中らしい色彩の範囲を表とチャートのようにまとめ、代表的な色彩を例示しました。また、③に素材やつや、④で看板やテントについても写真を例示し、配慮を求めます。30ページを御覧ください。ここからはゾーンごとのまち並みの方向性となります。見開き2ページの左ページにゾーンの景観特性と景観形成の方針、右ページにまち並み形成のイメージとそれを実現する景観配慮事項を分かりやすく配置しました。このページは門前町ゾーンです。景観特性として、寺院や町家など昔ながらの建物が相まったゾーンです。方針として、寺院や既存建物との調和、門前町らしい店先・庭先の演出を求め、写真で例示します。右ページにまち並み形成のイメージをイラストで示し、配慮事項として、周りより高い部分の壁面後退や通りに開かれた1～2階部分となるよう

に工夫を求めます。また、店先・庭先の演出も写真で例示し、配慮を求めます。以降のページを見ていただきますと、屋敷町ゾーン、言問通りゾーン、低地住宅地ゾーン、寺町ゾーン、公園霊園ゾーン、近隣商店街ゾーン、残りが1ページずつで幹線道路沿道ゾーンと共同住宅ゾーンについて記述しております。46ページを御覧ください。柱の5番、「届出等の手続き」となります。地区計画の行為の届出、景観事前協議について、フロー図を用いて手続きの遵守を求めます。47ページ以降、参考資料として地区計画や木密事業、不燃化特区事業の概要を掲載しました。中間のまとめの冊子の御説明は以上となります。

恐れ入りますが、1枚紙の資料1にお戻りください。裏面を御覧ください。項番の4、「今後のスケジュール」です。本日、本審議会で御意見を頂いた後、12月8日に区議会交通対策地区整備特別委員会に報告の後、12月中旬からパブリックコメントを予定しております。その後、諸手続きを踏んで、令和4年3月に策定、周知期間を経て運用開始の予定です。本件の御報告は以上です。よろしくお願いいたします。

○会長 ただいま報告を頂きましたが、内容に関して御意見、御質問がございましたら承りたいと思います。どこからでも結構ですので、いかがでしょうか。

○委員 中間のまとめ（案）を拝見いたしまして、通常のガイドライン以外にいろいろな切り口から項目がございまして、非常にいい作りになっていると思っています。さらには、いろいろな地域の皆さんと丁寧なやり取りをしながらこれができたということで、いち早くこのガイドラインを実行していただきたいと思っています。というのは、今回、皆さん御存じだと思いますが、地区計画をつくりました。その後、本当でしたら併せて景観のほうもやっていきかけたのですが、ちょっと時差が出てしまいました。その間、今回区議会にも御意見がきているのですが、いわゆる彫塑館通り、朝倉彫塑館の隣地、あるいは真島町のあかじ坂に隣接した石垣の建物、そういったところに何か建築をするという計画が既に立ち上がっていて、周辺の皆さんから区議会にも何とかしてくれというような御意見がきているという状況でございまして、通常でしたら、こうした流れの中で、その間を突くような形でこういう建築が出てしまうというのは非常に残念なのですが、とはいえ、法に則ったものだったら許可しなければいけないという行政のなかなか難しいところがあると思うのですが、今後ガイドライン等で実際に、今のお話でいくと令和4年の3月ということで、まだ随分時間があるじゃないですか。その間はどんな協議がされているのですか。地域の皆さんの認識も含めてどんな状況なのでしょう。

○事務局 ガイドラインを策定し、周知期間を経て、運用開始までの間はどのような対応

をとるのか、という御質問かと承りました。

今委員から御指摘のありましたマンションにつきましては、既にまちづくり協議会が作成したガイドライン案が取りまとまっている関係もございまして、業者を呼んで、協議会の案としてこういったガイドラインがまとまっているのでこういった声も聞くようにというように申入れはしております。ですので、策定もしくは運用開始までの期間動かないということではなくて、協議会案であったり中間のまとめであったり、そういったものを示しながら配慮は求めてまいりたいと考えております。

○委員 今の話を聞いて若干安心いたしました。この地区計画が出たときに景観の問題も併せてというか、本来でしたら同時期にやらなければいけなかったのが、時差が発生したのですが、そういった形で今後も含めてきちんと行政として動くというような話があったので、そこはぜひ頑張っていたいただきたいと思います。

中間のまとめ（案）については了承いたします。

○委員 こちらのガイドラインを見させていただいて、本当にいい内容だなと思っております。できましたら、谷中だけではなくてほかの地区にもつくってもらえればというのがある中で、今回は中間のまとめということなので、2つだけお話しさせていただくと、まず1つは、この内容でいうと、「コミュニティ」という表現がいろいろ書いてあって、非常にいいのですが、台東区は、これは私も昔から言っているのですけれども、やはり町会がしっかりしているので、もしできたら、「コミュニティ」ではなくて、「町会」というのでしっかり書いていただければなという要望が1点。

もう一点は、谷中もそうですし、この後いろいろな地区でもつくっていくときに重要になってくるのが、幼稚園、小学校、中学校はどこにあるかということなのですけれども、私が見落としていたら大変申し訳ないのですが、谷中小学校がここにあるよとか、もしそういうのがあったら、そこを拠点に、例えば新たにマンションを建てる人とかいろいろなのが来たときに、1Hの範囲を気にしなければいけないとか、いろいろなが出てくると思うので、できれば小学校とか幼稚園がここにいますよというのが追加されたほうがいいのかなと。これはあくまで要望でございまして。以上2点、お話しさせていただきます。

○会長 ありがとうございます。ただいまの点、特に要望ということではありますが、いかがでしょうか。

○事務局 表現については工夫して何とか盛り込めるような形で検討してまいりたいと思います。

○会長 「コミュニティ（町会）」とか。ただ、「コミュニティ」というのは多義的なので、近隣でのつながりというのも「コミュニティ」と表現し、町内会的なものも「コミュニティ」で、さらに谷中全体みたいな話もありますので、少し工夫させてください。

○委員 何点もあるのですけれども、このガイドラインそのものはいいものができてきたなというのが僕の感想です。イラストなんかもたくさんあって、見やすさというのは重要なポイントだろうと思いますので、いいものができ上がりそうだなと思います。

まず全体に関わるところで、文章の中に和暦だけしか書いていないところとか西暦だけしかないところがあるので、できれば和暦と西暦は並列してもらえると全体が見やすいのかなと感じたところです。

あと、調査物でまちづくり協議会さんとかといろいろアンケートを取りましたというのがあります。ただ、いつにアンケートを取った結果がこれですよというのが、今回表示が見当たらなかったのも、そういうところも、これが令和4年3月に策定されるときに、これはいつのアンケートなんだろうというのが見れるといいなと思って、検討していただきたいと思います。

少し具体的中身の部分に触れさせていただきますと、さっきの和暦、西暦の並びでいえば、11ページなんか、「大正10年（1921年）」と書いてあるから関東大震災の和暦が書いていないのかなと思いつつも、やはり歴史観の部分では西暦、和暦は大事だと思いますので、ぜひそういうところをやっていただきたいと思います。

それと、14ページの住宅編のところで思ったのが、谷中の地域をよく分析されているな、担当課長を含めてよく歩いて調査されたなと思ったのですけれども、谷中の歴史観の中で、もともとは長屋だったのを分筆というのかな、分けて戸建て住宅に切り替えてきたという経緯のあるところも何か所もあるので、そこのところはしっかりと歴史的な経緯も踏まえて書いていただきたいと思いますが、その辺はどうですか。

○事務局 お答え申し上げます。現状で3つほど御質問を頂いているので、一個ずつお答えしたいと思います。

和暦と西暦の表記に関してなのですけれども、全部書くとしつこくなるかなというところもありますので、バランスを取りながらやらせていただければと思います。足りないところはもちろん直させていただきます。

また、調査物、アンケートのお話でございます。大変失礼いたしました。あまりガイドラインに資料をいっぱい入れてしまうと読みづらくなるのですけれども、20ページ、2

1 ページに関連のコラムという形で、住民アンケートのところで代表的なものがありましたので1 件入れさせていただいております。アンケートなり、ワークショップを開かせていただいて、御報告が足りなかったところは申し訳なかったのですけれども、景観部会の検討のほうに反映させていただいておりますので、御理解を頂ければと思います。

それと、一番最後の1 4 ページの長屋の分割のところでございます。委員御指摘の御意見も景観部会の中ではあったわけございまして、長屋のところの説明文でも、近年住戸ごとの補修や改装などで外観が分からなくなっているものもあるというようなところで、分割をして、もともと長屋だったという文脈があるのだということも行間に入っているような形で御理解いただければと思います。

○委員 もうちょっと続きで、2 1 ページのところも含めてなのですが、何か所かこの冊子の中に出てくるのが狭隘道路のことです。2 項道路も含めて、私道も含めて、谷中は裏路地というのが1 つのゾーンとして確立されている地域だと私は認識しています。今、建て直しをするとセットバックをしなくてはいけない場所というのが何か所もあるのは理解していますけれども、狭隘道路の改善というのは、人が歩くスペースを改善していくのか、車道になりかわるような、車の出入りができるような道路を増やしていくという改善という意味なのか、その辺はどちらなのか。

○事務局 委員の御指摘のあった、例えば低地住宅地ゾーンなので3 6 ページ、3 7 ページ、写真も見ながらお答えさせていただきたいと思います。2 項道路の部分に関しまして建替え等をなさるときには、建築基準法もありますので、その規定は守っていただかないと仕方がないのかなと思っております。ただ、低地住宅地ゾーンは、ここにも書かせていただいておりますけれども、路地の風情もなるべく残していきたいという方向性でございます。車を通そうとか通さないとかいうことではなくて、人が円滑に交通できるような形である程度道路は整えていかなければいけないのかなと考えております。

○委員 その点で言ったら、路地裏の中で、ここは車が通らないから安全に歩行できるよね、子供たちも御高齢の方も集えるスペースとして、生活の御近所付き合いがしやすいスペースとしてあるよねというのがあるので、車の往来が増えてしまえばそういうゾーンがどんどん削られていってしまうというのがありますし、実際に木密解消のために建替えがさらに促進されて、車がどんどん入れるようになって、いざ何とかというときに一斉に車で不忍通りに向けて避難をするといったら、どう考えても人すら動けない地域になってしまうので、そういう意味では、路地を上手に生かしたまちづくり、景観づくりという位置

付けをしておかないと、特に大規模災害のときには怖いなということがあるので、ぜひそういうところは基本的な考え方として入れていただきたいと思っています。

それと、24ページの向こう三軒両隣の住まい方などというものですけれども、これは景観に必要な内容なのかなと私は思いました。あくまでも地域コミュニティで、自主的にみんなが今まで何となくそういうふうに来てきたというのがあるので、改めてここに記すべき内容なのかどうかというのはいま一度考えたほうがいいかなと思います。こういうふうに書かれてしまうとやらねばならぬの方向になってしまうというのも、それはそれで根拠は何なのだとなくなってしまうのかなと思うので、書き方も含めてだと思っておりますけれども、再考していただきたいと思ったところです。それと、26ページの屋根デザイン、ここは文章的工夫をもっと上手にしていただければと思うのですけれども、平たい四角いお家ではなくて屋根がある地域ですよというのを言いたいスペースだと思うのですけれども、横長の写真が1枚あるだけなのか、何か文章的なものなのか、屋根のデザインはこういう三角屋根にしてくださいねというのを言いたいのは口頭では理解したのですけれども、この文章だけだと、屋根が四角だって別にいいんじゃないかというのがどうしても見え隠れしてしまうので、何かここは一工夫していただきたいと思いました。それと、歴史観の問題なのですけれども、18ページの「谷中地区の景観づくりの未来」の7つの項目はいい感じでまとめてくれたなと思います。ただ、言葉的に足りないなという感じがするのは、谷中というのは幾つもの歴史的文化的施設、文化的な建物、築地塀もそうですし、彫塑館もそうですけれども、そういう歴史的遺産があって、その保全・活用という言葉がこの冊子の中には入っていないなという感じがするので、ぜひそのところは、谷中地域の歴史をこれからも残したいからこういう計画を立てる、ガイドラインをつくるというのがあるのですが、このページに入れるのかトップページに入れるのかというのはありますけれども、そういうものは入れていただきたいと思っております。それと、19ページの中で、これは本当に言葉だけなのですけれども、「建物の更新」というのが2か所も入っていて、台東区はどれだけ建物を更新させたいんだと僕なんかは取ってしまったのです。もちろん木密地域は火災とかの危険性があるというのは聞いていますけれども、ここまで1ページの中に「建物の更新」というのがなくてもいいのかなと思ったので、その辺は工夫していただきたいと思っております。5番のところにも入っていて、6番のところにも入っている。ぜひそういうところは今後の最終版に向けて調整していただきたいと思ったところです。

○会長 事務局、よろしいですか。では、御要望ということで承っておきますので。

○事務局 御要望を承りまして、直せるところは反映させていきたいと思えます。

○委員 景観形成ガイドラインはすごくきれいにまとめてありまして、すごく素晴らしいなと思えます。また、ガイドライン的なものということで、僕なんかは24、25ページのイラストの谷中の住まい方・商い方というのはすごく素晴らしくていいと思えます。どちらにしても、台東区谷中に住んでいきたいなという方が新しく建物を建てる場合にこういうのが分かっていると、そういうまち並みをすごく気に入って来ていただいた方が御自身のところもこういう形でこういう雰囲気をつくっていただければそういうのがすごくうまくいくんじゃないかなと思えますので、そういう面では、このガイドラインを広くいろいろな方に見ていただくような形にしていいただければと思えます。そういう感想を持ちました。

○会長 ありがとうございます。御要望というか御意見ということでよろしいでしょうか。ほかにはいかがでしょうか。

○委員 このガイドラインのコンセプト、それから出来具合は、皆さん評価されていらっしゃるのとおり、非常に素晴らしいものだと思います。

その上で、些細なことで申し訳ないのですけれども、表記のことで2点ほど。

1つは、9ページの右下にあります地図にスケールのバーが入っておりますけれども、これはちょっと狂っているようです。ほかの図もそうなのですけれども、せっかく地図にグリッドを表記されていらっしゃるって、それがどうも200mグリッドのようですので、スケールバーはそれにしっかりと重ねたほうがよろしいかと思えます。ほかの図を見ても、ちょっとずれていたりスケールが違っているものもあるようですので。それが1点目です。

2点目は、奥付についてです。これだけのすばらしいガイドブック的なガイドラインができたということを後世に伝えるためにも、この作成に関わった行政の方々あるいは民間の方々のお名前を奥付として明記しておいたほうが今後のためにもよろしいのではないかと考えています。

それと、内容について1点、こちらのパンフレットを拝見してちょっとびっくりしたのですけれども、いつ決めたのか、自分の記憶から抜けていたものですから。彫塑館通りの沿道は天空率を使わないということが明記されています。これは私たちのような設計者にとっては非常に致命的な問題でして、天空率が使えないということは非常に大きな問題なのです。それがこちらのガイドラインのどこにも出てこないのです。通りごとの高さ制限については後ろのほうにちょっと出ていたりするのですけれども、このゾーンの設定から

すると門前町ゾーンになるのでしょうか、そのあたりに彫塑館通りについては天空率を使えませんよということを一言書いておかないと、計画者がこれを見たときにどこに書いてあったのという話になりかねないと思ひまして、内容についてその1点です。

○事務局 御指摘ありがとうございます。図の色に紛れて分からなくなってしまって申し訳ありませんでした。スケールとバーに関しましては必ず直します。

また、奥付につきましても、出す場所によって扱いが違ってきたりはしますけれども、資料としてきちんとして整えておきたいと思ひます。

また、最後の門前町ゾーンのところへの追記の関係も対応させていただきますので、よろしくお願ひします。

○委員 こちらのガイドライン中間のまとめ(案)ですけれども、ほかの委員の先生方もおっしゃったように、丁寧なプロセスを踏んで、非常に分かりやすく、緩やかに景観形成を誘導するというガイドラインとして、努力も非常に高く評価したいと思ひます。

その上で、これは質問でもなく、要望といいますかお願ひといいますか、このガイドラインができることによって地域の人々の間で景観を守るというコンセンサスが一定程度まとまっていくだろうと考えると、次のステップ、例えば文化的景観とか、伝建地区とか、そういったもう少しまとまりを持った制度につなげる可能性も出てきているのではないかなと考へております。このガイドライン自体は令和4年からということですので、まずはガイドラインを定着させるということが大切かと思ひますけれども、引き続いてこういう大都会東京の中でもまれな景観である谷中を中心とする地域の文化的景観なり伝建群なりを守っていくような検討をお願ひしたいと思ひております。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。

○委員 大変素晴らしいガイドラインができ上がったということで、携わった方々に大変敬意を表したいと思ひます。こういうボリューム感が大変ある、A4で53ページということで、大変いいものなのですが、よいものをどのように周知し普及させていくのかというのは今後の課題の1つではないかと思ひます。したがいまして、多分事務局でもこれの縮小版なりパンフレットなり要約するものをつくられると思うのですが、その辺をつくる時に、短縮すると重要どころが抜けてしまったりということも考へられるので、つくり方についてはこれから十分に工夫していただければと思ひます。そうしないと、せっかくいいものがあったても周知・普及がされないとあまり意味がないのではないかと思ひますので、その辺はぜひ工夫をしていただければということで、お願ひでございます。

○委員 本当に大変素晴らしいガイドラインをつくっていただきまして、ありがとうございます。先ほどの委員から24ページの向こう三軒両隣という話が出ましたけれども、せんだって私も区長との対談でもって、これが一番なくなっているのではないかと。私どもも地区によってはマンションの乱立でもって昔の向こう三軒両隣がなくなってしまっていて、いざ地震だ何だというときに我々としては助けに行かれないわけです。マンションだって今はオートロックになってしまっているので入れないというような状態で、谷中地区でもせめてこれだけは残していただきたいと思います。

○会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

たくさんの御意見を頂きました。私も二、三、細かいことではあるのですが、気になっているところがあって、1つは、「路地を残す」という表現がどこかにあるのですけれども、多分真意は、路地を残すのではなくて、路地のつくり出す雰囲気とか、人のつながりを生み出す路地の風情とか、そういうものを残してまちづくりをしたいということではないかと思うので、「路地の風情を残す」という表現にさせていただいたほうが伝わるかと思います。狭隘道路の整備で若干拡張しながらも、路地の風情があったところはそれを残せるようにしていくのですし、委員から御指摘のあった向こう三軒両隣というのも現代社会ではほとんど死語のようなことではあるのですが、それが路地にあったのだという話で路地の風情ということにつながっていくかなと思って、谷中のまちづくりでは路地の風情ということがすごく重視されたガイドラインなのではないかと改めて思ったというのが1点です。

それから、先ほど屋根のデザインについて、26ページの説明文と写真とタイトルは結局何が言いたいのかよく分からないのではないかと、というような御指摘も含めて、あったかと思っています。でも、この写真は、谷中というのは空が見えるまちなんですということを表現しているような、つまり、ビルの中に空が見えるのではなくて、路地の真ん中に立つと空が両側にわっと広がって見えるんですよと。そんな空の見せ方みたいなことも含めて屋根のデザインという話の位置付けがあるのかなと思ったのです。こういう写真のように見られる場所はほとんどないとは思うのですけれども。そういう意味で、先ほど委員からあった天空率の問題も含めてどのように空を見せるのかという空の見せ方みたいなことと、こういう屋根のデザインとか、軒のつくりとか、そのようなことを含めた、外壁のみの外観ではなくて、その上の屋根の外観みたいなことが意見として出てきていたのかなと思いますので、そんなことも含めて少し御検討いただければと思います。

3点目ですけれども、後半のほうに地区別に9つのゾーンに分けてそれぞれの特性を表現されているのですけれども、壁面後退の路線が入っているゾーンと入っていないゾーンがあって、壁面後退のゾーンについては30cmの壁面後退等々3種類あるのですけれども、それぞれ後退したときに手前にできた歩道上のゾーンをどう使っていくのかというあたりがもう少し具体的に示せるといいのかなと。どこかに括弧書きで「壁面後退」が出てきて、本文には出てこないのですが、多分、壁面後退線の入っている地区では壁面後退するときそういうことを十分考えた設計をしてくださいという話かなと思いました。

それから、最後に共同住宅ゾーンということで、ゾーンと言ってしまうとあそこだけの話みたいに思ってしまうのですけれども、多分これから谷中にもいろいろな形で共同住宅が、そんなにどっとは出てこないのですけれども、ちょこちょこ出てくる。先ほど委員から最初に御質問があった点も多分共同住宅になるかと思うのですけれども、そういう意味では、谷中の共同住宅というもののしつらえ、外観、外構等々、それはゾーンだけではない他地区にも形で示せるといいかなと。あるいは、共同住宅ゾーンで示しているようなことはほかのゾーンで共同住宅を設計する場合にも配慮してくださいというようなことでガイドするというようなこともひょっとしたらあるかなと思いました。

いずれにしても、このガイドラインは、地区計画は地区整備計画の区域とその他の目標とかビジョンが書いてあるだけの区域があるのですが、その両方にまたがって、平等にというか、等しくガイドしていこうというガイドラインになっていますので、そういう意味では、今後地区整備計画が拡大することがあるのかなのかということもありますが、今後のまちづくりの中では、この地区計画の趣旨を、地区整備計画の中だけは規制があってその外は規制がないと取られるのではなく、等しくまちづくりとしてこういうガイドラインにのっとった展開を進めているんですと示すことがこのガイドラインの大きな役割でもあり、期待されるところでもあると思いますので、そこをしっかりと第三者に伝えられるように、外部の建築設計者であったり、開発事業者であったり、開発者の方にも伝えていけるような、姿勢というか、運用が大事なのかなと改めて思いました。

たくさんの意見を頂いたので、私がまとめさせていただいたのはちょっとこぼれているところもあるかもしれませんが、今日の御意見を踏まえて、中間報告ですので、最終報告に向けて調整していただければと思います。

それでは、本件につきましてはたくさんの意見を頂きましたので、議事録に残します。それを基に行政側としても活用していただければと思います。

(2) 用途地域等の一括変更について

○会長 それでは、次に「用途地域等の一括変更について」に移りたいと思います。

事務局よりこの件について説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、用途地域の一括変更について御説明させていただきます。資料2のA3資料1枚でございます。こちらをお開きください。

現在東京都が進めてございます用途地域等の一括変更につきまして、現在区で進めている作業、また今後の手続きについて御説明させていただきます。

まず項番1、「概要」です。前回、平成16年に用途地域等の一括見直しを東京で行ってございますが、そこから16年余り経過しまして、地形地物等の変更などにより指定状況との不整合などが見られているため、東京都では用途地域等の変更を一括して実施することとなってございます。区では、都からの依頼によりまして、現在、令和3年度末の変更原案の提出に向けて作業を進めているところでございます。

項番2、東京都が示している変更の対象のイメージでございます。まず地形地物の変化などに基づく用途地域等の変更で、図のように4つのパターンが示されてございます。まず1つ目が、境界の基準となっていた道路などの形が変化した地区です。この変化に沿って境界を変更していくというものでございます。2つ目が、基準としていた道路が拡幅された地区でございます。この拡幅によりまして道路の境界が変化しまして、それに合わせて沿道指定をするというものでございます。3つ目が、都市計画道路等が完成しまして、その沿道を住居専用地域から住居地域または近隣商業地域などへとほかの用途に変更するものでございます。4つ目が、工業地域で工場などがなくなり、ほぼ住宅に変化している地区でございます。この場合、工業の用途地域から住居などの用途地域に変更するものでございます。

次に、その下の記載でございますが、こちらは、令和元年10月に改訂されてございます「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」、これは東京都の基準でございますけれども、これに基づく新たな取組も示されてございます。1つ目が、新しく用途地域に加わりました「田園住居地域」というものを指定するものでございます。2つ目が、東京都の区域マスタープランで「活力とにぎわいの拠点」というエリアが示されてございまして、このうち、駅周辺等で交通広場の整備に合わせて容積率を800%まで引き上げるといったものがございます。3つ目が、木造密集地域におきまして不燃化の建替え促進として建べ

い率を80%まで引き上げるものでございます。この場合、住居専用地域からほかの地域へ変更することになります。4つ目が、高齢化やライフスタイルの多様化に対応して、生活利便施設、サテライトオフィス、こういったものの立地を推進するということで、用途規制を緩和するものです。こちらも住居専用地域からほかの地域へ変更することになります。ここまでが東京都が示している考え方です。

一番下段に示しているのが台東区において変更する箇所についての考え方でございます。

いろいろと東京都で示してございますけれども、区のほうで今精査している中では、基本的には境界の基準が曖昧であったものが幾つかございまして、その基準を明確にするために変更するものが主となってございます。

その例を何点か示しますと、1つ目が、境界の基準となっていた敷地境界の形状が変更になった地区、例えばJR上野駅の公園口の駅前のロータリーが整備されましたが、それに伴いまして敷地境界に変更が生じてございます。また、上野動物園と上野公園の敷地境界が公園、動物園の整備によりいろいろと変わってございまして、こちらも敷地境界に変更が生じていまして、それに合わせて、用途境の調整が必要になってございます。2つ目としては、境界の基準となっていた地形地物がなくなった地区、例えば池之端3丁目あたりに都電の軌道がかつてございまして、それがなくなった形で、その中心の基準がよく分からない状況になっている。こういったところを改めて、境界の位置は、道路を基準として何mの範囲とか、そういう表示をするような細かい作業をしております。3つ目が、用途地域の境界の基準が図面上では示されているのですが、実際にその土地に行きますと具体の基準となるものがなくて、そういったものを改めて、基準となる道路から何mとか、そういった表示をするように修正するものでございます。現在精査中のものにつきましては、JR上野駅を除きまして、いずれも民地に影響するものはございません。ですから住民説明会とかそういったものは必要でないと思われる細かい修正でございます。

項番3、今後のスケジュールです。令和2年度から区のほうで変更原案の作成に取り組んでございまして、来年3月には原案を東京都に提出いたします。その提出前に本審議会を開催しまして、変更箇所図、今回はお示ししてございませんけれども、具体的な資料をお示ししまして、御意見を頂く予定としてございます。令和4年度は、主に東京都サイドの作業になりまして、東京都全体の計画の取りまとめを行いまして、令和4年12月頃に区へ意見照会が参ります。またそのタイミングで本審議会へ諮問し、答申を頂く予定でございます。その後、東京都の都市計画審議会を経て、令和5年夏ごろに都市計画決定、そ

して告示、そんな予定で進めてございます。

用途地域の一括変更についての説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

○会長 ありがとうございます。用途地域の一括変更についてということで説明がございました。御質問、御意見がございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。
——よろしいでしょうか。

今回は帳尻合わせみたいなことで、「一斉見直し」ではなくて「一括変更」という新しい言葉がつけられたような気がします。それでは、事務方は細かい作業を一生懸命やっただけだと思っておりますが、次回、年度末の都計審には、細かいけれども全体で何か所ぐらいこういう調整があったのかということで御報告いただけるということでしたので、頑張って作業を続けてまとめていただきたいと思います。ありがとうございます。

それでは、本日予定しておりました報告事項は以上でございます。

(3) その他

○会長 よろしければ、次に「その他」ということですが、事務局から何かございますでしょうか。

○事務局 特にございませぬけれども、次回の都市計画審議会につきましては、先ほど説明したように3月に予定してございます。開催が決まりましたら御連絡申し上げますので、その際はよろしくお願いいたします。以上でございます。

○会長 次回は3月ということで、日程はまた後日調整させていただくということかと思っております。それでは、本日予定しておりました議事は全て終了いたしましたので、審議はここまでということで、事務局にお返ししたいと思います。

5 閉 会

○事務局 会長、ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして令和3年度第1回台東区都市計画審議会を終了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、ありがとうございました。

午後2時38分 閉会