

令和3年度
第2回台東区都市計画審議会

日時：令和4年3月30日（水）

14：00～14：55

場所：台東区役所7階 議会第一会議室

午後2時00分 開会

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 事

(1) 諮問・審議・答申

・「東京都都市計画 防災街区整備方針の改定について」

台東区都市計画審議会会長、中林一樹 様

台東区長、服部征夫

下記のとおり諮問いたします

諮問事項、東京都都市計画防災街区整備方針の変更について

諮問理由、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づく意見照会があったため

○事務局 本来であれば会長に諮問文を直接お渡しするところですが、コロナ禍のため、控えさせていただきます。

それでは、これ以降の審議につきましては会長に議事進行をお願いしたいと思います。会長、よろしくお願いたします。

○会長 それでは、次第に従って進めていきたいと思いますが、さっそく審議に入りたいと思います。諮問事項として防災街区整備方針の変更についてでございます。事務局よりこの件の説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、御報告させていただきたいと思います。資料1「防災街区整備方針の改定について」を御覧ください。東京都から都市計画法第18条の意見照会があった内容でございます。

こちらにつきまして、恐れ入りますが、めくっていただきまして、別紙1、知事より区長宛ての方針の変更についての照会、それから理由書をつけさせていただいております。この案件につきましては、令和2年度、一昨年秋、こちらの審議会に原案を私から諮らせていただいたものがそのまま付いて意見照会されているものでございます。

新旧対照表を用意させていただきましたので、恐れ入りますが別紙3を御用意ください。別紙3の2枚目が変更前のものでございます。密集事業を28年度まで根岸三・四・五

丁目でやっておりましたが、こちらが終了いたしましたので、こちらを削除いたしております。1枚目の変更案のほうを御覧ください。根岸地区を削除したことに加え、谷中二・三・五丁目地区で地区計画ができましたので、決定済の表記をさせていただいたものでございます。

別紙4、こちらが地図になります。都市計画道路の計画線が入っていたのですが、こちらも削除して、このような図で回答する内容となっております。

簡単ですが、説明は以上となります。よろしくお願いたします。

○会長 ただいまの説明に関して御質問あるいは御意見等ございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

根岸地区の木密整備事業が終了したということで削除となり、谷中二・三・五丁目について地区計画決定済ということが加えられたということでございます。

それでは、承認ということで答申させていただくということでよろしいでしょうか。審議会としては区長に対して承認するという答申になると思います。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、東京都市計画防災街区整備方針の変更については承認すると答申させていただきます。

答申文につきましては、後ほど私と区とで確認して区長へ答申してもらうことにいたします。よろしくお願いたします。

それでは、諮問事項は以上でございますので、この後は報告事項2件でございます。

(2) 報告事項

・「谷中地区景観形成ガイドラインについて」

○会長 初めに「谷中地区景観形成ガイドラインについて」を御報告させていただきたいと思います。それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 資料2を御用意ください。谷中地区景観形成ガイドラインについて御報告いたします。1ページを御覧ください。項番1、「検討経過」でございます。昨年11月にこちらの審議会に中間のまとめを報告し、御了承を得たところでございますが、その後、12月に区議会に御報告、12月16日から1月6日までパブリックコメントを実施いたしました。今回はその結果の報告でございます。

項番2、「パブリックコメントの実施結果」及び項番3、「中間のまとめからの主な変更点」でございます。7人の方から55件の御意見を頂きました。

別紙1を御覧ください。パブリックコメントの実施結果でございます。御意見を原文の

まま載せさせていただきまして、20ページのかなりボリュームのある形になってございます。こちらの整理表でございますが、左側に御意見を原文のまま、また右側に区の考え方を表形式でお示したものでございます。幾つか御意見を御紹介させていただきたいと思っております。9ページの18番の御意見を御覧ください。ガイドライン全般にわたる御意見でございまして、写真の説明がないものが目立つ、何を示す写真なのか全ての読者に分かるようにという御意見でございます。区の対応といたしまして、必要に応じて説明を追記させていただいております。また、10ページの19番を御覧ください。ガイドラインの10ページ、谷中のまちの成り立ちへの御意見で、新坂貝塚を加えて弥生式土器出土の歴史を記載すべきとのことでしたので、区史を確認し、該当箇所を加筆修正いたしました。同じページの20番を御覧ください。明治維新以降の寛永寺や天王寺の土地の没収と上野公園や谷中墓地への転用は廃仏毀釈とは直接関係がないとの御意見です。こちらは寛永寺のホームページから上野戦争の敗戦が原因であるとの記述を確認し、該当箇所を修正いたしております。11ページをお開きください。23番の御意見でございます。ガイドライン19ページ、景観づくりの基本的な方向性の4番、5番、6番の写真と説明文が整合しないとの御意見でございます。全ての写真に説明文を付して掲載意図を明らかにするとともに、5番は説明文を、6番はタイトル文を修正いたしております。18ページの48番の御意見を御覧ください。ガイドライン39ページ、寺町ゾーンのまち並み形成のイラストは寺町らしくない、また41ページの近隣商店街ゾーンのイラストは看板の調和もなく白い建物もあるという御意見でございます。寺町ゾーンのイラストにつきましては寺院の本堂や塀を追記、近隣商店街ゾーンにつきましては色彩の共通配慮事項と整合するように修正いたしております。このような意見を踏まえてよりよいガイドラインとなるように改善を加えたところでございます。

項番4、「谷中地区景観形成ガイドライン（案）」でございます。恐れ入ります。別紙2と書かれた「谷中地区景観形成ガイドライン（案）」を御用意ください。10ページ、11ページをお開きください。左上の図2-8、古代の地区の様子に新坂貝塚を加筆し、また右上の江戸末期～明治期の寺域の没収の説明文から廃仏毀釈を削除しております。18ページ、19ページを御覧ください。「谷中地区の景観づくりの未来」、基本的な方向性のところでございます。写真にキャプションをつけるとともに、5番の説明文、また6番のタイトル文を修正しております。また、7番でございますが、前回の審議会で委員から、台東区は地域コミュニティとして町会組織が強いことが特色なのだからその旨を書いたほうがよいとの御意見を頂きましたので、修正を加えてございます。次に30、31ページ、門前町ゾーンをお開きください。前回審議会で、朝倉彫塑館通り沿道地区の天空

率の除外規定は設計者にとって重要な情報なので注記をすべきとの御意見を頂きましたので、見開き左上、景観特性の項に囲みを設け、3つ目のポツのところに追加しているところでございます。

36、37ページを御覧ください。低地住宅地ゾーンになります。こちらも前回、委員から、地区計画により壁面位置指定をした5路線について注記をするようにという御意見を頂いておりました。こちらも左上の景観特性の項に囲みを追加し、巻末を参照するように注記をいたしました。地区計画の壁面位置指定は近隣商店街ゾーンにも共通しますので、こちらにも同様の修正を加えております。38、39ページを御覧ください。寺町ゾーンのところでございます。右上のまち並み形成のイメージのイラスト左端に寺院を追記し、その他、寺町らしさを演出しているところでございます。42、43ページ、近隣商店街ゾーンを御覧ください。こちらのまち並み形成のイメージのイラストでございますが、オーニングや看板に統一感を出すとともに建物に色を差すなどの修正をいたしております。47ページをお開きください。参考1でございます。前回審議会で、教育施設の近接地でのマンション紛争が課題となっているのでガイドラインの地図に教育施設を入れてはどうかという御意見を頂きました。ページを新設いたしまして、谷中地区の基礎情報として公共施設を追加しております。その他、全般的に写真の差し替え、キャプションの追加、文言の調整などを行っております。ガイドライン（案）の説明は以上となります。

最後に資料の項番5でございます。「今後のスケジュール（予定）」です。本日御意見を頂いた後、3月末、明日になってしまいますけれども、修正を加えさせていただいて、明日を目途に一度ロックし、区報やホームページに掲載し、また関係機関へも十分周知を行った上で6月1日より運用開始の予定でございます。よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対して御質問、御意見等ございましたら承りたいと思います。前回貴重な御意見等を頂いて修正した部分もありますので、その部分はそれでよいのかどうかも含めて御意見等を賜ればと思います。いかがでしょうか。

○委員 前回欠席させていただいたのですが、前回も事務局の説明を頂いたときには意見として申し上げて、なおかつ、議事録を拝見しますと、会長からも最後のところで御意見といたしますか、注意書きといたしますか、お言葉があったと思いますが、壁面後退したところの、今出てきました、1号から5号までありますが、特に低地住宅地ゾーンの狭い道で壁面後退、道路中心線から2m30cm下がるとなっています。実際には2m部分までが道路になって、残りの30cm分は敷地の中の歩道状空地になる。それを条件に斜線制限と容積率の規制が少し緩む。これがこの地区計画の中の1つの大きな目玉だったわ

けですが、地区計画を決めるときから、その30cmのところはどういうしつらえにするのか、道路と面一にするのか、そうしなくてもいいのか、何か物を置いてもいいのか、はっきりさせないと困るよとずっと申し上げておりましたら、それはガイドラインできちんと書くとおっしゃっていて、それで今日に至っているわけですが、いまだにその部分の方針がきちんと示せていない。むしろ非常に混乱している。場合によっては違法と取れるようなことが推奨されたりもしている。これはちょっと困るなど。これではガイドラインとしての体をなさないの、地区住民はむしろ困ってしまうだろうと思うのです。

具体的に言いますと、27ページです。27ページの真ん中辺に④というのがあります。そこから黒い大きなポツがあって、それから小さな点が1、2、3、4とあります。そこまでは結構です。その次の5番目のポツ、「建物壁面後退部分への植栽やベンチ等のたたずめるスペースとします」。これは見ようによっては、植栽というのは地面から直接生えている、根っこのある植物だと普通は思いますよね。ベンチは置くだけのものもあれば固定しているものもあるのですが、例えばこの写真、下のほうに4枚ありますが、下から2段目の右側のベンチの写真は固定式です。こんなものがあるせいもあって、これはどう見ても地面から生えている植栽や固定式のベンチを置けというふうにも読める。だけど壁面後退部分に固定の工作物を置くのは違法です。だからこれは書いては駄目です。むしろここをどうしたいのかですね。本来は歩けるように道路となるべく面一にして、車が来たらぱっとよけられるようにするというのが本来ですが、これは30cmですよ。30cmの部分道路と面一にするというのも現実的にはなかなか難しいでしょう。どうしてもL溝の段が出ますよね。段が出て30cmの出っ張りがある、若い元気な人ならばぱっとそっちに踏み込んで大丈夫でしょうけれども、私なんかだったら多分つまづきます。だから、そこはあまり歩かせないほうがむしろいいのかもしれない。どうせそこを使っても道路は4m60cmにしかならないですからね。そうであれば、この文章を直して、「壁面後退部分には可動式のプランターやベンチを置くなどしてたたずめるスペースとします」とはっきりして、この地区の大方針として、壁面後退でつくった道は建物同士の間隔は4m60cm開いていて、多少空間が広がるし、延焼も防止できる、でも歩ける車道面といいますか有効幅員は4mでいいのだ、それで横に少し下町風の植栽があったりベンチがあったりという風景をつくっていくのだということをはっきりとここでうたわないと駄目だと思うのです。だから、提案は、今の文章を「可動式のプランターやベンチ等を置いてたたずめるスペースとします」と変えたらどうかというのが1つの提案です。

それと併せて、下のほうに出ている写真、これはいい例ではないのです。むしろ問題事例ばかり。例えば4枚あるうちの左上は門の前の道路のところに植栽が生えているように

見えるのですけれども、これはちょっとまずいんじゃないですかね。つまづいたりしますよね。いい例としてでは、この絵はまずいので、もうちょっと適切な例を探して差し替えるかやめるほうがいいのではないかと思います。それから、その下の建物、これもなかなか美しくいい建物だとは思いますが、これも2項道路として後退したのか少し下がっていて、そこにいろいろなものが置いてあったり、自転車がはみ出たりしていますよね。これもつまづきやすいですし、逆につまづかないような形にしたり、自転車を置いたりするのは具合が悪いということが伝わるようにすべきだと思うのです。ですから、壁面後退のところには固定の工作物は置かないようにする、けどいろいろなものは置いてもいいようにするというのが1つです。それと併せてもう一つ大事なものは、いわゆる2項道路ですね。4 mない道路については道路中心線から建物を2 m下げるといいます。これは建築基準法上の鉄則でございしますが、そうすると、2.7 mの狭い道ですと65 cmほど下がらなければいけないのです。でも、そこをすぐ道路として整備する必要は法的には必ずしもない。恐らく台東区もそこをぱっと行って道路を整備するという体制はできていないのではないかと思います。そういう状態の中で、何かちぐはぐに、あるところは舗装されていたり、あるところは生け垣が残っていたり、ブロック塀も取り壊されず残っていたりというのがいろいろごちゃごちゃとしていまして、美しくもないし、歩いていて安全でもないですから、これも急いで4 mの車道をつくるということは考えない。だから、道路として整備するまでは、ブロック塀は除却するけれども、生け垣等は残す、あるいは積極的にプランターやベンチ等を置くということを推奨してはどうかと思うのです。そこまではっきり推奨している例は恐らく全国にもまだないのではないかと思います。この谷中地区ではそういう形で細い道を生かしていく、下町らしさをつくっていくというのが1つの新しい例にもなると思いますのでね。このガイドラインをおつくりになった地元で活動している皆さんも恐らくはそういうイメージなのではないかと思うのです。ただ、その辺を都市計画の文章としてどう書いていいのかよく分からないので混乱気味に読めるのです。だから、今言ったような形にして整理されたらいいかなと思うわけです。今の2項道路問題と併せてさらに言いますと、関係が深いのは37ページです。37ページの右下に写真があります。これも決していい例ではない。4つあるうちの左側の下から2段目はそもそもブロック塀です。これは2項後退して建てたのか、あるいはもともとあったのが残っているのか分からないのですけれども、これはなくしたほうがいいです。それから、この道路のアスファルトのところには草が下から生えている。これも何となくかわいらしくてもいいけれども、これはまずいのではないかと思うのです。いずれにせよ、この例をあまり積極的にここに写真として載せる必要はないだろうと思うので、どこか他地区の例でもいい

ですけれども、2項後退したところ、あるいは壁面後退してつくって、なおかついい雰囲気の写真があれば載せ、なければむしろ載せないほうがいいと思います。

○会長 ありがとうございます。今、37ページを開けていたのですが、右上の「自然素材を活用した……」という中の左上の写真のところに、こういうペープメントで、みたいな話も載っているのですが、これはどのように御覧になりますか。

○委員 これはクローズアップされて、どういう場所をどう整備しているのか分からないので何とも言えませんが、申し上げたように、壁面後退したところで、これは非常に微妙ですよね。たしか国交省のマニュアルなんかでも地被類はいいとなっていますけれどね。我々のポリシーとしては、これはよしとしてもいいと思いますけれどね。要するに歩道状空地とは必ずしもしないという方針ですので、これはよろしいのではないのでしょうか。

○会長 分かりました。ただいまの御意見を踏まえ、事務局、よろしく願います。

○事務局 ありがとうございます。私どもも、コロナの中、町の方の意見を取りまとめながらここまでやってまいりまして、若干ばたばたしていたところもございます。御指摘のとおり、27ページの5ポツのところは確かに、地区計画で定めた壁面後退なのか、建築基準法の2項後退なのかすらも混ざっているような状況で、また写真につきましても慌てて区内を駆け回って撮ったものですので、少し誤解を招くものもあるのかなと改めて認識したところでございます。今日の御指摘を踏まえて、まずこちらの文章については直しますし、また写真についても速やかに差し替えて誤解のないようなものにしていきたいと思っておりますので、よろしく願います。

○事務局 あと、先ほどの2項道路の取扱いについて補足の説明をさせていただきます。区では、2項道路、いわゆる狭隘道路について、建築・改築した場合とかは当然中心線から2mセットバックして、先ほど委員が言ったように数十cm下がる。そこについては区のほうで狭隘道路の整備の条例を設けていまして、一応区としては積極的にそこを道路状に整備していく、L型もその際のところに持っていくということで、そのやり方として、基本的には所有者の使用承諾を受けて、権原までは求めていないのですけれども、そこで区が整備をするということで、2項道路についてはちゃんと道路状に整備していくという考え方で全区的に対応しています。

○委員 それなら大変結構ですので、むしろそのことを明記されたほうがいいです。今のまま読んでいきますと、写真などを見ても、2項道路の部分も生け垣をずっと生やしておいたほうがいいんじゃないかというようにも見えますので、そこは方針としてはっきりさせないと、近隣でトラブルが起きてしまうと思うのです。うちはこれでいいと思っているとか、いやそれじゃ不公平だとかいう議論になってきますので、よろしく願います。

○事務局 2項道路のことも、今ありましたとおりの考え方でございますので、それに沿った写真を撮ってまいりまして適宜差し替えたいと思います。

○会長 確かにガイドラインに載っている写真はグッドプラクティスとバッドプラクティスがあるので、わざわざこういうのは駄目ですという意味で載せる写真と、こういうのはいいですというグッドプラクティスで載せる写真と、明快に分けられればそれが一番いいと思うのです。何もないときには多分バッドプラクティス、グッドプラクティスの判断はなくて、それでいいのだ、グッドプラクティスとして見られてしまうので、そこは注意したほうがいいですよというのが委員の御指摘でもあると思います。説明をきちんと入れて、こういうことはやめましょうというのもひょっとしたらあっていいのかもしれませんが、だけど、それはなかなか難しいことも考えられます。つまり、具体的にこれはどこかと探っていくと、これはどこの家の前だというのが分かってしまうので、できればグッドプラクティスで、こういうお勧めというものを解説も含めて示していけると、文章だけでは分からない状況をより具体的に共有化することができるかと思っておりますので、御検討ください。

○事務局 ありがとうございます。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。委員、天空率の件はよろしいでしょうか。こういう記述を一行加えていただきましたが。

○委員 はい。確認しました。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。

○委員 谷中の地区計画から始まって、さらに景観ガイドライン、この間、非常に丁寧に、そして時間をたっぷりかけて、幾度も御報告したり改定したりということで、今回最後の御意見も頂きましたが、ある意味ワンセットのものが出来上がったのかなということで、非常に喜ばしいことだと思っています。さらには地域の皆さんも、当初はいろいろな御意見がぶつかり合ってきたこともあったやに聞いていますが、そこをうまくまとめ上げて、それも地域の中にたっぷり入りこんで、担当課長がやってきたことは非常に意義のあることだったのだなと思っていますので、この2つの計画、ガイドラインをまとめ上げた上で、今後、谷中のまちづくりに対してどんな思いを持って区として当たっていくのかというような将来的なお話でもお聞かせいただければありがたいなと思っています。

○事務局 このガイドラインに協力して下さったまちづくり協議会の皆さん、また御意見をお寄せいただいた地域の勉強会の皆さんもそうなのですけれども、ガイドラインをつくって終わりじゃないよね、これからだよねとおっしゃってくださっております。協議会の皆さんから言われたのは、単なる業者向けのマニュアルではなくて地域で読み物としても使えるようにつくってほしいということで、そういう思いもあってこういう歴史な

んかも含めて書かせていただいたものとして割とまとまった形で出来上がったのかなと思っています。今後はこれを生かしながら、例えば小さい子にも読んでもらいたいと思いますが、谷中地区ってこういうところだからこういうふうに住まいましょう、こういうふうにやりましょうというようなことがこのガイドラインを使って広がっていけばいいなと思っているところでございます。もう一つが、こちらにはまだ御報告していないのですが、予算事業として第三課で地域に残っている歴史的な建物の現存状況の調査であったり、また所有者様の御意向のようなものも調査させていただいております。そういった歴史的もしくは景観的に谷中らしさを示すものをお持ちの方のお気持ちのようなものも確かめながら、ボトムアップと、トップダウンと言うと変ですけども、そういったものを合わせて今後また谷中の景観をよりよく守られるように取り組んでまいりたいと考えているところでございます。

○委員 どうもありがとうございます。何か違う部署に行かれるということで、既に行かないでくれという声も出ていと伺っていますが、今後はぜひ、谷中の部分だけでなく台東区全域に景観のまちづくりというものを広げていっていただきたいということを期待しています。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。谷中だけではなく、台東区全体のというお話が委員からありましたけれども、2年前ですか、都市計画の基本方針「都市計画マスタープラン」を改定したときに、今後このマスタープランを実現するためにどういう仕組みが必要かということで、まちづくり条例とか、居住者とか土地を持っている人だけではなく、その町に関わる人全員がまちづくりの主体となって取り組めるような展開を条例を基に整備して取り組んでいきましょう、その中に行政もまさにパートナーとしてまちづくりに加わって寄り添っていきますと、そういう方向で都市計画マスタープランをまとめているはずなので、いわばその第1号のモデルが谷中になるぐらいの思い入れをして取り組んでいただければと思っています。ただ、ガイドラインが区と地域の皆さんとの共有だけではなく、そこに関わる皆さんにも共有していただけるものになっていくことが大事だと思います。観光客が商店街に集まるだけではなく、あまり歩かれると迷惑かもしれませんが、谷中のまちなかをそぞろ歩きしながらこのガイドラインを見ているというような風景も私はこれからの谷中を大事にしていく上では重要なのかなと思っています。単に商いの場所としてだけではなく、まさにそのたたずまいを来外者が共有しながら、「また来よう」ということで帰っていくとか、そういうまちとして展開していけばいいのではないかなという思いです。ただ、それには、都市マスの最後に実現に向けてということで書いた宿題というか課題、まちづくりの仕組みづくりをぜひとも一歩二歩加速して、アクセルを踏んで進めて

いただくことが大事ではないかと思っていますので、改めてそれを加えて御検討いただければと思います。

ほかにはよろしいでしょうか。それでは、構成、骨子等々、趣旨については御了解いただいたということにさせていただきます、最終的な決定をどこでやるかというのがちょっと曖昧になりますけれども、都市計画審議会としては本日で一応この報告が、基本的には最終報告という形になろうかと思っています。最終報告なのですが、出来上がったのがこういうものですというのを次回皆さんにお披露目する。それに向けて写真の取り替えとか説明をもう少し丁寧という今日出た意見等を踏まえた改善を最後ちょっと御努力していただいて、6月1日から社会にオープンするという方向で進めさせていただくということで御了解いただいたということにさせていただきます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す。

では、事務局、そういう方向で進めていただくということでよろしいでしょうか。

○事務局 はい、分かりました。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ガイドラインにつきましては今申し上げた形で進めさせていただきます。

・「用途地域等の一括変更について」

○会長 それでは、もう一つの報告でございます「用途地域等の一括変更について」です。この件につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、用途地域等の一括変更について御説明させていただきます。資料3を御覧ください。まず概要でございます。前回は平成16年に用途地域等の一斉見直しを東京都で行っておりますが、それから17年余り経過しております、その間、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ます。そういった状況を鑑みまして、東京都は用途地域等の変更を一括して実施することとしてございます。区のほうでは、東京都から変更原案作成の依頼がございまして、今年度末の変更原案の提出に向けて作業を進めてまいりました。作業のやり方としましては、平成27年の地形図、平成31年の道路網図を背景図としまして、平成16年の都市計画決定図書との不整合箇所を見つけることから実施してございます。その際、用途地域だけではなくて、高度地区、防火・準防火、特別用途地区、日影規制などにつきましても同様の作業を進めてまいりました。

そういった作業の結果、62か所の不整合箇所が見つかりまして、これらについて東京都と協議を重ねて、うち4か所につきまして本区として変更の手続を取ることとなりました。

た。なお、これらの変更に伴って既存不適格となる建築物は存在しない状況でございます。

項番2、東京都からの依頼文でございますが、参考で後ろにつけてございますので、後ほどお目通しください。

項番3、「変更箇所」について御説明してまいります。まず別紙1の総括図、地図のほうを御覧ください。先ほど説明いたしました変更箇所を示してございますけれども、4か所、まず1つ目が山谷堀公園、2つ目が上野動物園の中、3つ目がJR上野駅公園口、4つ目がJR上野駅正面でございます。これらについて一つ一つ御説明してまいります。

まず1つ目の浅草七丁目の山谷堀公園でございます。別紙2-1を御覧ください。用途地域の基準としていた地形地物につきまして、山谷堀公園の中心は以前は水路になってございました。黄色い線で示してございます。これが今は上が公園になってございまして、物理的に明確となっていない状況でございますので、これを赤い線、南側の道路の中心のほうへ基準を変更するものでございます。用途地域を変更する部分につきましては変更後の図に斜線で示してございますけれども、この部分でございます。数値的なものは、恐れ入りますが一番最後の別紙3を並べて御覧いただければと存じます。1行目の①が浅草七丁目の山谷堀公園でございますけれども、商業地域だったものがこれに伴いまして近隣商業地域に変更されてございます。その変更箇所としては約2,000平米でございます。また、特別用途地区の第二種中高層階住居専用地区につきましても、近隣商業地域になることによって同時に変更するという形になってございます。

2つ目でございます。恐れ入ります。別紙2-2を御覧ください。この資料は表面、裏面、それぞれ上野公園の中でございますけれども、それぞれ御覧いただければと思います。状況としましては、上野動物園の境界を用途地域の基準としておりますが、これが長年の間にフェンスの位置が変わったり変更してございます。これを都市計画図と合わせまして、フェンス等の設置場所など明確となる場所を境界とすることで基準を定めることとしてございます。別紙3も御覧いただきますと、2行目でございますけれども、この変更に伴いまして第一種中高層住居専用地域だったものが第一種住居地域に変更される部分が約9,000平米でございます。また、3行目の③でございますけれども、逆のパターンで第一種住居地域だったものが第一種中高層住居専用地域に変更される箇所でございます。この面積が約1,200平米でございます。これに伴いまして、日影規制につきましても併行して変更するという作業をさせていただきます。

それから、3つ目でございます。別紙2-3を御覧ください。こちらは上野七丁目、具体的にはJR上野駅の公園口でございます。公園口につきましては、令和2年にロータリー状に道路の形が変わってございまして、それに伴いまして周辺の工事でいろいろ変化し

てございまして、それに合わせて修正するものでございます。別紙3でございましてけれども、4行目でございまして。この境界位置の変更によりまして商業地域だったものが第一種中高層住居専用地域に変更されまして、面積は約70平米でございまして。それから、5行目が今の逆のパターンで、第一種中高層住居専用地域が商業地域に変更される。これも約70平米でございまして。小さい面積でございましてけれども、この変更に合わせて、高度地区、防火・準防火、第一種文教地区、日影規制についても変更させていただきます。

最後に4つ目でございまして。上野七丁目の今度は上野駅の正面のほうでございまして。こちらは、上野駅前昭和40年代ごろまで道路がございまして、そこが用途地域の基準となっていたが、現在はその道路が消失しているということでございまして、よりどころとしまして都市計画道路の線から11mの位置に変更するものでございまして。別紙3を御覧いただきますと、6行目の⑥でございまして。ここは容積率が境になっていて、容積率800%だったものが600%に変更される部分が約600平米。それから、7行目の⑦ですが、逆に容積率600%だったのが800%になるものが約140平米でございまして。

冒頭に説明しましたように、いずれの変更箇所におきましても、これによって既存不適格となる建築物はない状況でございまして。

恐れ入ります。もう一度資料のほうに戻っていただきまして、この変更とは違う場所で、本当に微修正のものを項番4で示してございまして。修正部分でございまして。こちらは軽微な修正でございまして、特段都市計画決定が必要になるものではございませんが、約58か所ございまして。1つ目の例としましては、境界の基準となっていた地形地物がなくなったというものでございまして。例えば池之端三丁目の例で、旧都電軌道の中心を境界の基準としていたが、その軌道自体がもうなくなってございまして、その場所が分からないため、境界の位置はほぼ変えずに、北側道路端から11mといったようによりどころから位置を決めるといった修正を行ってございまして。2つ目が用途地域の境界の基準が図面上は表示されていたのですが、実際に現地に行くと、その境界の基準となるものが恐らく決定時からなかったであろうというようなものでございまして。そういったものも近くにある道路から100mといったように基準を修正している。そういった類いのものが58か所ほどございまして。

恐れ入ります。資料の裏面を御覧ください。項番5、スケジュールでございまして。本日、お認めいただけましたら、原案を東京都に提出させていただきます。来年度、令和4年度は都市計画決定の手続を東京都・台東区でここに記載のスケジュールで進めていきたいと思っております。そして、これは今の予定でございましてけれども、令和5年度の前半に

都市計画決定を東京都、区のほうで行う予定で進めてまいります。

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。よろしくお願いいたします。

○会長 ただいまの説明に御質問あるいは御意見等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。

○委員 上野公園の敷地線が変わったというのは、これを見て、説明も聞いて分かりました。この用途変更が決定した後に、例えば動物園の線が変わったような場所に建物が建てられてしまいかいというときに、高さであったり建物の用途であったりで何か変更はあるのですか。

○事務局 確かに用途地域は第一種中高層から第一住居へというように、ある程度用途とか規模感が変わっておりますけれども、ここは公園の中で、大きいところでは風致地区がまず一つかかってございます。建物の高さ15mとかそういった規制がかかっているところがございます。それから文教地区もかかってございます。例えばホテル・旅館といった類いのもは建てられないということです。それから、都市計画公園の中なので都市計画法53条の許可の対象になって、あまり大きな建物、3階以上の建物とかそういったものは建てられない。そういった規制が相当かかっていますので、恐らく用途地域の変更で影響が出るようなものは建たないだろう、それによって大きく変わることはないだろうというように、これも東京都とも協議しながら判断してございます。

○委員 そういう意味で、文教地区であったり風致地区であったりという規制もかかりつつですよというお話がありましたけれども、東京都も上野公園の噴水脇に、民間企業に、もちろん低層階ですけども、建物を造って貸し出しているとかいうのがあるので、そういうのができていく場合に台東区としっかりと協議していただきたいし、少なくとも公園という場所柄、災害時には避難をすとかいうのも含めて一定の空地は確保してもらう方向で台東区としても頑張っていると思っていますので、お願いいたします。

○会長 ありがとうございます。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。——よろしいでしょうか。

23区の用途地域は全部東京都の決定事項ということで、来年度にかけて東京都が、同じ基準で23区に同じ作業を要請していて、今月末が年度末ですからもうぎりぎりかな、全区から出そろったところで都が調整して、区境も含めて調整を行って、最終的に東京都の都計審で決定する。その後告示という形になると思うのですが、非常に細かい微修正がほとんどでして、少し民地等に関わってくる変更について、台東区では4件、説明があったような状況です。

基本的な「現状合わせ」をしたというのが基本だと思います。かつて東京都は、用途地

域を計画的に変更するという一方で、どういうまちづくりをしたいか、それに対応してどういう用途地域に変更したいかという改定の取組を、継続的に、10年置きぐらいでしたか、やってきたのですけれども、成熟した都市になってきているということもあって、基本的にそういう計画的な変更ということよりも、取りあえず今回は現状に合わせる変更です。ただ、今後いろいろな形でまちづくりが進んでいく中で、地区計画をつくって再開発をしたり、いろいろな形で用途地域を変更する場合がありますけれども、台東区の場合にはほとんどが商業地域なものですから、あまり大きな用途地域の変更を必要とするような事態はないかもしれません。ただ、先ほどのガイドラインに相当するような谷中であったり根岸であったり、こういう住居系のところで用途地域を含めた課題が今後も出てくるかもしれませんけれども、それはぜひ台東区のまちづくりのベースの議論として、今後も進めていければと思っているということでございます。今回の一括変更については、ただいまの説明をもって東京都に答申というか、こういう変更を区としては進めますという返事をするという形になって、決定は都が行うということですので、御了承いただければと思います。どうもありがとうございました。

本日予定していた議題は審議1件と報告2件ということで、以上でございます。

ほかに何か御質問、御意見はございませんでしょうか。——よろしいですか。

それでは、本日の議事につきましては以上で終了いたしましたので、審議会としてはここで閉じさせていただいて、司会を事務局にお返しいたします。ありがとうございました。

4 閉 会

午後2時55分 閉会