

谷中地区地区計画（素案）説明会における主な質問および意見

道路A関連（19件）

最低敷地規模関連

- ・土地を売ることは、敷地面積に関係なく可能か。

壁面位置の制限関連

- ・ルールに合わせて建物を建替えた場合、どれ程の影響があるのか示してほしい。
- ・壁面後退部分はどのような構造基準で整備する必要があるのか。また、整備費用の負担は誰か。
- ・壁面後退部分は敷地面積に含まれるが、税金は誰が支払うことになるのか？
- ・壁面後退部分で事故が発生した場合、誰に責任が発生するのか。

防災関連

- ・電柱が乱立している状況で6mの空間を確保しても、災害時に電柱が倒壊した場合、防災として効果はない。無電柱化をすべき。
- ・6mの空間を確保することで防災効果があるという論理が、都市計画という考え方だけに頼っていると感じられる。
- ・建替えが済み、道路全体が6mの空間となるまで長い年月がかかるので、無電柱化、消火栓ポンプの増設や狭い道路でも通行できる消防車を開発する等、消防、警察等が協力して安心して住みやすいまちづくりをしていくことが都市計画道路をなくす上で大切なことである。
- ・実際に消防車は通れているので、消火活動ができないというわけではないと考えている。
- ・アンケート結果報告会においても、警察、消防と話しながら進めていくという話が出たが、何か行動は起こしたのか。

まち並み景観関連

- ・壁面を後退して建物を建替えると3階建ての住宅を建てざるを得なくなる。その場合、谷中らしい街並みが作れるのかどうか、具体的に示していただきたい。
- ・まちづくり協議会の中で谷中の文化財を守る制度を検討している状況で、地区計画だけを先に進めるのは無理があると感じる。
- ・沿道の建物が全て建て替わるまで相当の時間を要するため、建替え済みの家、済んでいない家で、凸凹な街並みが長期間続くこととなり、6mの空間を確保することに意義が見いだせない。
- ・4.5mより上に庇を作るのは可とあるが、その様な高さに庇のある建物が並んだ時、谷中の街並みといえるのだろうか。
- ・道路中心線から3mの空間を確保するとあるが、街並みの変化を抑制する事との整合性を教えてほしい。
- ・庇の位置に関し、既存の建物がまだ存在する状況で、すぐに4.5mという高さにまで上げる必要があるのか検討する余地があれば良いのではないか。

交通関連

- ・道路を拡幅することによって交通量が増加する懸念がある。車両を通行止めするという発想はないか。
- ・トラック等の大きな車両が通過しており危険である。空間を広げるとは道路が既存のまま歩行部分が広がるという意味か。歩行者の安全を中心とした考えを望んでいる。
- ・空間が広がると、一時停車で敷地に乗り上げる車両も増えると思われるが、道路と敷地の境界はどのようにイメージをしているのか。

建物高さ関連（5件）

- ・住宅地区12m、商業地区20mでは高いと感じている。
- ・文京区と面したよみせ通りで、文京区側は17m、台東区は20m、3mの差がある。12m、20mという統一的な制限ではなく、もう少しきめ細かな設定ができないか。
- ・現況で12mあるいは20mを超える建物は、建替え時のケアはあるのか。
- ・道灌山通り沿道地区については、高さ制限を定める予定はないのか。
- ・現況、商業住宅地区は、通り沿いに6階建ての建物が少ないと思われるが、高さを20mまでとしたのは何故か。

最低敷地規模関連（2件）

- ・50㎡以下の借地を購入した場合、そのまま活用することは可能か。
- ・50㎡の敷地でルールに合わせて建替えた場合、どのような規模の建物を建てるのが可能か、1フロアに何畳の部屋がいくつ出来るというようなシミュレーションがあれば実感しやすい。

壁面位置の制限関連（3件）

- ・道路境界から0.3m後退する場合、後退した部分は建築敷地としてよいのか。
- ・道路境界から後退した部分を歩行者は歩いても良いのか。また、形態はコンクリートではなく、例えば土などでも良いのか。
- ・2項道路において道路境界から0.3m後退する場合、道路中心線から2m後退し、更にそこから0.3m後退しなければならないのか。

垣またはさくの制限関連（1件）

- ・ブロック塀の撤去に関して、期限は設けられているのか。

形態・意匠関連（２件）

- ・地区計画は年度末までに決定予定とのことだが、色彩やデザイン等細かいところまで定めるのか。今後の予定を見ると秋頃に２回目の説明会予定だが、それまでに細かい部分まで決めるのは無理があるのではないか。説明会を密にし、住民の意見を聞いて頂きたいと思う。
- ・地区計画とは別に、谷中にふさわしい街並みを形成する為の色彩やデザインを検討することだが、住民が意見を出しても地区計画と合わないということがないよう地区計画と並行して進めてほしい。

地区施設（道路）関連（２件）

- ・道路B - 2は都市計画道路の廃止の方針が決まったが、当初の計画通り15m幅の道路を整備する必要はないにせよ、現況の道路幅員のままというのは如何なものだろうか。
- ・地区内の主な道路を地区施設に位置付けるとの事だが、主な道路というのはどの道路か。

合意形成関連（４件）

- ・説明会での意見だけを聞いて総称して意見を伺ったとし、次の段階へ進むのは問題があると思う。もっとオープンな形でできないか。
- ・色分けされた通りごと、同じ状況の方々同士で意見を出し合える説明会を設けて欲しい。
- ・地区計画を決定するにあたり、合意形成に必要な賛成者の割合の基準はあるのか。
- ・谷中は街並みに人気があり、不動産会社が土地取得を狙っている。本当に街並みを守るのであれば、素早い対応が必要だと考えている。

地区計画全般（１件）

- ・密集市街地の事業と都市計画道路の見直しが今回の地区計画のきっかけだが、地区計画だけ決定し都市計画道路を廃止するのではなく、建替えのルールである地区計画とあわせて、総合的な緑の保全や交通安全、建物を保全するための計画を都市計画道路の廃止をする前にして頂きたい。