

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

地区計画全般

- ・地区計画を定める根拠となる法律は？また、いつから実行されるのか？
都市計画法である。7月の説明会の際には今年度中を目途と説明していたが、それよりも遅れる。
- ・憲法29条には、私有財産に制限を加える場合正当な補償があるとされているが、補償はあるのか？
歩行空間として制限をする代わりに、容積率緩和などがある。金銭的な意味での補償はない。
- ・地区計画を定めなければ都市計画道路は廃止にならないのか？
都市計画道路を廃止するに当たり、その地域でまちづくりのルールを定める必要があるというのが道路を廃止する時に出された方針である。

建物高さ関連

- ・道路 A 沿道の近隣商業地域は20mの建物を建てる事が出来るのか？その場合20mは高すぎるのではないのか？
近隣商業地域に面している為20mと定めるのが適切であると考えている。ただし、沿道からの見え方の問題という課題があるため対応を検討していく。

防災関連

- ・電線の地中化は防災という点から重要であり、また私有財産への影響もない為、空間確保は公共用地内で行うべきである。電線の地中化が終わった後、改めて地区計画を定めてはどうか？
地中化については、区全域の中で今後どのように進めて行くかを検討している。
- ・地区計画による建替での空間確保にかかる時間と比較した場合、地中化に要する時間の方が少ない。何故すぐ終わる事を先に実行しないのか？
区道は狭い道路が多い中、電線類の地中化に当たり、どの道路から整備を行うべきか整理している段階である。また、狭い道路での地中化については技術的に確立できておらず難しいという問題がある。

壁面位置の制限関連

- ・地区計画が定められる時に壁面後退部分の物は撤去されるのか？
撤去されることは無い、建替え時のルールである。
- ・広げた空間（壁面後退区域内）で人が怪我をした場合、補償は誰がするのか？
他の自治体の例では、一般的には土地所有者だと聞いている。

- ・土地所有者が全てを理解して地区計画を実施する為にも、空間を広げることにはリスクもあることを含めて提示して頂きたい。

承知しました。

まち並み景観関連

- ・高さ4.5 m以上に庇を付ける事については、スケールアウトしており、谷中らしさと表現するのは語弊がある為やめて頂きたい。

表現の仕方については検討する。

建ぺい率関連

- ・建ぺい率が緩和されると聞いたが、建ぺい率はそのままなのか？
準防火地域において一定程度の防火性能を持った建物を建てる場合、建ぺい率を10%緩和するという建築基準法改正の法律が通っており、来年6月までに施行される見通しである。
- ・壁面後退した空間の面積は建ぺい率の計算に含めて良いのか？
含めて良い。
- ・建ぺい率を10%緩和する法律の改正後は道路A沿道も対象になるのか？
準防火地域の場合は、対象になる。

道路 B - 2

都市計画道路関連

- ・都市計画道路は何故計画されたのか、そして何故廃止になるのか？廃止は東京都が決定したのか？
計画は戦後の復興等の関係で決定したものと考えられる。廃止は歴史的文化的資産と貴重な緑が存在する地域の特性を踏まえた上で交通安全、防災等の観点から検討して必要性が低いと判断された為である。
- ・都市計画道路の計画は不要として廃止するのに、壁面後退で空間を確保する事に矛盾を感じる。
都市計画道路の幅員は15mであり、交通量等から考えて廃止する方針となった。しかし、現況道路の安全面等の問題が残ってしまう為、それを改善する工夫として30cmの壁面後退を提案した。

壁面位置の制限関連

- ・壁面後退部分には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良いか？
壁面後退部分には、門扉や塀、看板などの工作物は設置できないとしています。
- ・壁面後退部分の舗装については地権者が自由に決めて良いのか、それともアスファルトにして、道路との区別がないようにするのか？
台東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。ただし、道路と私有地の区別は付くようにすべきと考えている。
- ・30cm壁面後退した部分の整備の不具合によって事故が起きた場合、2項道路のセットバック部分も含めて地権者が対応することになるという認識で良いか？
壁面後退部分については建築敷地面積に含まれるため、所有者が利用・管理する事になる。しかし、区道の2項道路で、所有者の同意を得た場合は、セットバック部分を道路として扱う為、管理区分としては違うものとなる。
なお、東京都は2項道路のセットバック部分を管理しないという事で確認しているが、台東区内に限らず他区の2項道路ではどのような事例があるのか確認し、後日提示する。
- ・9m以上の高さの部分を3.7m後退させると4階建てはほぼ建てられないことにならないか？
正確には個々の敷地の規模、形状によるが、道路B-2沿道の多くは、建ぺい率60%、容積率184%のため、建ぺい率(1階の面積)×3階=180%となり、3階まででほぼ容積率を使いきれると考えられる。

2項道路関連

- ・道路B-2は2項道路であるが、中心から2mセットバックする部分の整備は台東区が行うが、都道であるためセットバック部分の舗装の維持管理については地権者が行うと聞いている。通常の公共物と同じように使用する道路部分を地権者が管理しなくてはならないのか？また、東京都が道路を管理しない場合、台東区も管理はしないのか？
通常、区道の2項道路であれば、敷地所有者の同意を得たうえで、区道として管理する。しかし、対象の道路は都道であるため、都道としては管理しないと聞いているが、確認してみる。なお、道路の管轄が東京都である為、台東区は管理できない。

地区計画（素案）説明会（第2回）

地区計画全般

- ・ 建替えルールは、建築確認申請を要さない改修時にも適用されるのか。
適用される。
- ・ 自分が所有している敷地にどのような制限がかかるのか詳しく知りたい。（2件）
個別に説明。
- ・ 道路A沿いの地権者だが、説明会の中では、建物の高さやボリュームを押さえるべきとの意見があったが、ある程度は敷地を有効に活用できるようなルールにしてもらいたいと思っている。
今回の地区計画では、防災性の向上とまち並みの保全を目標にしている。谷中のまち並みをなるべく維持できるようにしつつも、皆さんの資産としての敷地の活用という観点も含め検討した結果として提案した。

建物高さ関連

- ・ 容積率が上がることによって、日影の問題が出てくるのではないかと。
地区計画策定後も第三種高度地区や日影規制の制限は現在と同じ内容。
4階建では日影の影響も出てくるかと思うが、シミュレーションをした中では、4階建が有効な敷地は少ないと考えている。

壁面位置の制限関連

- ・ 道路Aは、実質的に6m道路の拡幅と同様ではないか。
道路自体は現状と変わらない。空間として6mの幅を確保する。
- ・ 消防車の車幅が2.3mなので、4m道路でも1.7mの余裕があり、消防活動に支障はないと考えられる。建築基準法では4m以上の道路を、道路と定義しているので道路Aは4mで良いのではないかと。
災害時の建物倒壊等を考慮し、一般的に6mの空間が必要であると言われている。
- ・ 壁面後退部分の整備は誰が行うのか。また、破損や維持管理に関して補助はあるのか。
後退部分の整備については、今後、区で基準を定め、その基準にあわせて整備いただければ、相応の金額を補助したいと考えている。詳細についてはまだ検討中だが、現場での円滑な工程監理などを踏まえると、整備は建築主が行い、掛かった費用について、区で精査し、区で定める基準額を補助金という形で対応することが良いのではと考えている。維持管理に関しては、今後検討する。
- ・ 商売をしているが、壁面後退部分には看板等を出すことも不可か。
地区整備計画では、壁面後退部分には、門扉や塀、看板などの工作物は設置できないとしています。

まち並み景観関連

- ・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るのではないか。

既存の斜線制限と比較すると、道路に対して垂直に建築できる範囲が大きくなるのは事実であるが、屋根を斜線にすることで圧迫感を減らす対策をした。土地を有効に活用したいという声や防災性向上のため建替え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した。

地区計画以外の内容に関すること

- ・住民の消火活動と無電柱化、防火水槽の整備が優先ではないか。
地区計画で課題がすべて解決されるわけではなく、引き続き、ハードとソフトの両面で対策が必要だと考えている。協議会に消防や警察も参加し、災害時の対応等に関し検討している。ただし、無電柱化、防火水槽については、ともに、設備の設置場所を確保する必要があるため、すぐに設置することは難しい。
- ・震災時に消防車は来られるのか。
来られるかどうかはわからないが、来たのに通行できないという状況にはすべきではないと考えている。
- ・道路Aについて、地区計画で定める内容ではないかもしれないが、交通対策について検討していただきたい。
所轄の警察との打合せでは、例えば交通規制を変える場合、「検討にあたっては住民の総意が必要」とのことでしたので、まちづくり協議会をはじめ地域の皆様とも検討していく必要があると考えている。
- ・建替えのモデル検討で、幅員3.6mの道路に接する事例が示されているが、より接道条件が悪い土地を事例として提示すべきではないか。
より狭い道路に接道するパターンについても検討してみる。
- ・都市計画道路廃止にあたり、用途地域はどうなるのか。変更した場合、資産価値に影響があるのではないか。
地権者の皆様に不利益にならないよう検討をしております。
- ・東京都建築安全条例により、6mを超える道路の沿道では建築規模が大きくなることが想定されるが、壁面後退した後の6m空間は、6mを超える道路としてみなされるのか。
東京都と連携を図り、引き続き検討していく。