

## 意見書の要旨（都市計画法第17条）

東京都市計画地区計画谷中地区地区計画の決定に係る都市計画の案を、令和2年2月19日から2週間公衆の縦覧に供したところ、第17条2項の規定により10通（6名4団体）の意見書の提出があった。意見書の要旨及び台東区の見解は次の通りである。

名称	意見書の要旨	台東区の見解
東京都市計画地区計画 谷中地区地区計画	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 地区計画の目標に関する意見</p> <p>(1) 復興まちづくりの検討の推進を削除する。</p> <p>(2) 「不燃化建替え」ではなく、「不燃化耐震化」に修正されたい。 (同様意見他2件)</p> <p>(3) 「街並み誘導型地区計画を活用して」という部分は削除してください。 (同様意見他1件)</p> <p>(4) 防災のためには道路拡張・壁面セットバック・容積率緩和・建て替え促進の組み合わせが必須であるというものの考え方は画一的で、これをベースにしている現行の案には問題がある。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 地区計画の目標に関する意見</p> <p>(1) 上位計画である台東区都市計画マスタープランの防災まちづくり方針の目標に、復興まちづくりの推進を掲げています。万一、災害が発生した場合、計画的に都市復興が実行できるように、復興まちづくりの検討を推進していくため記載していません。</p> <p>(2) 不燃化特区における木造住宅密集地域の改善は、燃え広がらない・燃えないまちづくりを一段と加速させるための取り組みです。よって、耐震化による道路閉塞の防止を図ることも大切ですが、燃えにくい建物への建替えを促進する考え方の変更はありません。</p> <p>(3) 地区内の一部に壁面の位置の制限による道路斜線・容積率の緩和を行っている路線があるため、本地区計画が街並み誘導型地区計画であると表記しています。</p> <p>(4) 「防災都市づくり推進計画」においては、防災生活道路の整備、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難空間の確保、老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化の促進を図りながら、歴史や自然を引き継いだ風情と活力のある住みよいまち</p>

	<p>(5) 地区計画の目標には、都市計画道路廃止後の谷中の歴史的まちを開発から守ることや、谷中の特徴の一つである路地のある暮らしを残すことを明記してください。</p> <p>2 地区計画施設の整備の方針に関する意見 防災生活道路とはどういう定義か。</p> <p>3 敷地面積の最低限度に関する意見 (1) 敷地面積の最低限度を撤回されたい。 (2) 大型マンションの開発が起きないよう、一定規模以上の面積も制限すべき。</p> <p>4 建築物等の高さの最高限度に関する意見 (1) 三崎坂の規制は、谷中三崎坂建築協定の絶対高さ、軒高、階数を含めて整合を取られたい。 (同様意見他 1 件)</p>	<p>づくりを目指し、特徴ある既存のまち並みの維持・保全と防災性の向上を図ることとされています。特に、谷中二・三・五丁目地区は「不燃化特区」として、重点的に防災まちづくりが進められているところです。</p> <p>(5) 本地区は、「谷中地区まちづくり方針」に基づき、特徴ある既存のまち並みの維持・保全に配慮した、地域活力と落ち着きある暮らしが調したまちづくりと防災性向上の実現を目標としています。</p> <p>2 地区計画施設の整備の方針に関する意見 防災生活道路とは、延焼遮断帯に囲まれた市街地における、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路です。</p> <p>3 敷地面積の最低限度に関する意見 (1) 敷地の細分化を防ぎ、防災性の向上や住環境の維持を図るために設定しています。 (2) 都市計画法第 12 条の 5 で、地区整備計画で定められる事項が掲げられていますが、そのなかに「敷地面積の最高限度の制限」という事項はありませんので、定めることはできません。</p> <p>4 建築物等の高さの最高限度に関する意見 (1) 平成 12 年に締結された谷中三崎坂建築協定では、都市計画道路境界を基準にしたものであり、また軒高や勾配屋根などの細かい部分も規制しています。本地区計画では、当該建築協定に加盟していない地権者の皆様の財産や権利に大きな影響が発生しないよう、現況道路境界を基準に建物の高さの規制を行</p>
--	---	--

	<p>(2) 商業地域において、三崎坂建築協定に倣い、手前は3階まで、その奥で4階など、空の広さに配慮してほしい。</p> <p>(3) 壁面位置指定の5路線以外の路線については、よみせ通りの17m規制が優先して回り込む懸念がある。手前が低くなるように景観保全のルールをかけてほしい。</p> <p>(4) 三崎坂や日暮里駅から谷中銀座の沿道の高さがなぜ20mなのか。</p> <p>(5) 谷中交番前の道路（道路B-1）に10mの高さ制限を導入されたい。 （同様意見他1件：（12m））</p> <p>(4) と（5）の順番を入れ替えました。</p> <p>(6) 南側に高い建物が建てば、日照は減少する。地区計画で制限してほしい。</p> <p>(7) 朝倉彫塑館通りだけでなく、すべての通りで天空率による斜</p>	<p>いました。当該建築協定と基本的に齟齬のないものとなっています。</p> <p>(2) 地権者の皆様の財産や権利に大きな影響が発生しないように、既存の土地利用形態や街並みを大きく変えることなくまちづくりを進めていく必要があると考えているため、建築協定がない「商業・住宅地区」には、高さの制限を伴う壁面の位置を制限していません。</p> <p>(3) 地権者の皆様の財産や権利に大きな影響が発生しないように、既存の土地利用形態や街並みを大きく変えることなくまちづくりを進めていく必要があると考えているため、建築協定がない「商業・住宅地区」には、高さの制限を伴う壁面の位置を制限していません。</p> <p>(4) 「商業・住宅地区」は、近隣商業地域としての容積率の指定や既存の建物の高さ、三崎坂沿道で定められている建築協定を考慮し、谷中の街並みに配慮した20mとしました。</p> <p>(5) 当初、谷中交番前の道路には、壁面の位置を制限して、高さを制限していましたが、反対意見も多く取りやめました。他の「商業・住宅地区」と同様、地権者の皆様の財産や権利に大きな影響が発生しないように、既存の土地利用形態や街並みを大きく変えることなくまちづくりを進めていく必要があると考えているため、建築協定がない「商業・住宅地区」には、高さの制限を伴う壁面の位置を制限していません。高さの最高限度は、上記（4）と同じ20mとしました。</p> <p>(6) 現在、谷中地区では、都市計画道路計画部分を除き、建築物の高さ規制そのものはありません。今回の地区計画で、建築物の高さの最高限度を設定し、規制をしております。</p> <p>(7) 朝倉彫塑館通りは、特に既存の街並みに配慮を要するため、</p>
--	--	---

	<p>線の緩和を除外してほしい。</p> <p>(8) よみせ通り以外の地域の既存不適格建築物も、何回も建て替え可能にしてはどうか。</p> <p>(9) 朝倉彫塑館通りの南北両端の高さも12mとしてほしい。</p> <p>(10) 建築物等の高さの最高限度において、「建築面積の8分の1以下の場合には、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに参入しない」と書かれています。高さ制限が、20m、12mとなる本地区整備計画内において、12mまで高さ不算入とする理由はどこにあるのでしょうか。この高さ不算入とする例外規定は不要と思われる。見直し、撤回を要望します。</p> <p>5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する意見</p> <p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限において、「建築物等の色彩は、原色を避け、」と書かれています。原色とは何色でしょうか。『台東区景観計画において定める色彩基準表』など、既往の基準等で定めてください。現状の書き方だけでは、極彩色や、蛍光色、ピンク色など規制できない色があると思われ、意味のない計画となりかねません。再考を求めます。</p>	<p>天空率による斜線の緩和を除外しています。その他の地域においては、例えば4m道路に面した狭い土地で三階建てが建てられなくなるなど、制限が厳しいため、適用しません。</p> <p>(8) 今回の地区計画では、既存不適格となる建築物は、原則として1回建て替えを認めることとしています。よみせ通りにつきましては、地区計画原案の段階で、当初ご提示していた制限から厳しくしたこと、また極端に高い建物でないことから、同じ規模の高さであれば、何回でも建て替え可能としました。</p> <p>(9) 「商業・住宅地区」は、近隣商業地域としての容積率の指定や既存の建物の高さ、三崎坂沿道で定められている建築協定を考慮し、谷中の街並みに配慮した20mとしました。</p> <p>(10) 建築基準法施行令第2条第1項第6号に建築物の高さの算定方法が規定されていますので、その規定を算入しない根拠としています。また、台東区の制限条例において、区内統一で高さの算定方法は規定されておりますので、台東区の他の地区計画と同様の規定です。</p> <p>5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する意見</p> <p>建築物等の色彩については、本地区計画では台東区景観計画の色彩基準表の内容を定めませんので、地区計画の届出手続きの段階で、台東区景観計画の色彩基準表または地域で親しまれている色彩を使用するように要請してまいります。また、景観ガイドラインの検討の中で、具体的に定めてまいりたいと考えています。</p>
--	---	--

<p>6 垣又はさくの構造の制限に関する意見</p> <p>(1) 塀に関しては、植え込みやフェンスを推奨しているが、寺町なので土塀や板塀など、これまでにあった歴史的な風景は積極的に復元する。</p> <p>(2) 密集地である谷中において、さくに生け垣やフェンスなどの耐火性能の低い仕様をなぜわざわざ推奨するのか理解に苦しむ。ブロック塀は耐火性に優れた面を持ち、設計基準に基づきしっかりとした施行を行えばむしろ丈夫であって、災害時の避難路確保に有効である。</p> <p>III その他の意見</p> <p>1 地区計画策定の進め方に関する意見</p> <p>(1) 谷中の暮らし、街並み、防災、交通安全を総合的に考えていけるよう、伝建対策調査を早期に実施、導入を図っていただきたい。 (同様意見他3件)</p> <p>(2) 景観誘導・保全のルール作りは、街並みや文化資源の調査に基づき、住民との十分な協議の上で進めていただきたい。 (同様意見他1件)</p> <p>(3) 防災生活道路の指定にかかる道路を5本に抑えたことは評価できるが、一方で、この5本の沿道の地権者・居住者に十分な理解を得ることが必要である。 (同様意見他1件)</p> <p>(4) 今後、詳細は、要綱や細則を作るものとする。地権者に限定することなく、地域住民と共同作業でこれらを作成されたい。</p>	<p>6 垣又はさくの構造の制限に関する意見</p> <p>(1) 垣、さくに関しましては、生け垣、ネットフェンス等に緑化したものを推奨していますが、板塀などを禁止するものではありません。寺院の土塀などは、構造上及び防災上問題がなければ、設置可能です。</p> <p>(2) 災害時におけるブロック塀の倒壊による、避難路の閉塞、防災活動の阻害を防ぐこととあわせ、沿道緑化による緑豊かな住環境の形成を図るため、垣、さくに関しましては、生け垣、ネットフェンス等に緑化したものを推奨しています。</p> <p>III その他の意見</p> <p>1 地区計画策定の進め方に関する意見</p> <p>(1) 具体的なまち並みの維持・保全については、谷中地区まちづくり協議会景観部会で、景観ガイドラインの検討を進めてまいります。</p> <p>(2) 具体的なまち並みの維持・保全については、谷中地区まちづくり協議会景観部会で、景観ガイドラインの検討を進めてまいります。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限に関しましては、これまでも素案や原案の全戸配布や住民説明会に加えて、地区町会連合会や地元町会の会合においてご説明してまいりました。今後も沿道の方々には丁寧にご説明を行い、ご理解を得てまいります。</p> <p>(4) 要綱を作成する予定はありませんが、谷中地区地区計画のパンフレット等により、地区計画の内容をわかりやすく解説するように努めます。</p>
--	--

	<p>(5) 都市計画道路廃止、地区計画策定は一時凍結し、地元の人々が考え、論議し、良い方向が出せるまで時間をかけて進めてほしい。</p> <p>(同様意見他 3 件)</p> <p>(6) 地区計画（原案）への意見書を全く反映しない地区計画（案）に反対する。</p> <p>(7) 地区整備計画区域以外における説明会を開催していないのであれば、しっかりと住民説明会を行ってください</p> <p>(8) 地区計画や谷中まちづくりの説明会は、今後も要望のある地域、通りごとに行ってほしい。</p> <p>(9) 地区計画は、他のまちづくり、自然的・文化的環境、風致等の保存・維持の制度・方策に取り組むことと齟齬を起ささないよう、自由度を保つ構成にしておくように強く要望する。</p> <p>(10) 計画図において、ようやく具体的な計画範囲が示され、ご自身の土地や建物が地区整備計画区域に入ることがわかる方もいると思われる。もう一度説明会を開催すべき。</p> <p>(11) 地区整備計画区域に一部またがる土地の場合、どのような規制になるか、当該地の方々や、その周辺の方に説明すべき。</p>	<p>(5) 本地区においては、補助線街路第 9 2 号線、第 1 7 8 号線及び第 1 8 8 号線の「見直し候補区間の全区間廃止」を契機にまちづくりについての検討を進めてきたところです。都市計画道路の廃止に係る高さの制限だけでなく、壁面の位置の制限や敷地面積の最低限度などについても定めるものです。具体的なまち並みの維持・保全については、谷中地区まちづくり協議会景観部会で、景観ガイドラインの検討を進めてまいります。</p> <p>(6) 地区計画（原案）へのご意見につきましては、検討の上後、都市計画審議会に報告し、地区計画（案）の公告・縦覧を行いました。</p> <p>(7) 住民説明会のご案内は、地区整備計画区域だけではなく、方針区域も含め全戸配布をし、広く意見をお聞きしています。</p> <p>(8) ご要望があれば、ご説明に伺います。</p> <p>(9) 地区計画の素案から原案の作成、修正作業において、審議会や意見書の意見を踏まえ、防災対策と景観保全の両者に配慮しました。ご意見として今後の参考にさせていただきます。</p> <p>(10) 地区計画（原案）の計画図でもお示ししています。また、説明会当日にもご質問には個別でお答えしています。今後も個別に対応させていただきます。説明会の予定はありません。</p> <p>(11) 地区整備計画区域に一部またがる土地の場合、高さの規制については土地ごとになり、建ぺい率・容積率については土地の面積按分となります。今後、ご質問等に個別に対応させていただきます。</p>
--	---	---

	<p>2 その他の意見</p> <p>(1) 電線類地中化を進めてほしい。 (同様意見他 2 件)</p> <p>(2) 壁面後退による道路拡幅だけでなく、住民参加の防火・防災対策も検討してほしい。既存の建築物の耐震化・耐火化、消火器の配布、小規模な消火栓や貯水槽の設置、避難ルートの確保等、より短期的な方策を検討する必要がある。 (同様意見他 4 件)</p> <p>(3) 景観部会を公開で行ってほしい。議事録を公開してほしい。</p> <p>(4) 建て替え時に適用されると明記してほしい。</p> <p>(5) 「壁面の位置の制限」の項では、商業・住宅地区 1、よみせ通り沿道地区および住宅地区欄が、「建築物の外壁・・・から道路中心線又は道路境界線までの距離は、計画図 3 に示す数値以上とする。」との記載が始まっていますが、しかもその次に壁面の制限 1, 2 または 3 号の但し書きが続いています。これでは、これら 3 地区のどこでも、壁面等の位置の制限がかかることになってしまいます。書き出しの冒頭に「壁面の制限がある場所では、」という言葉で補って、壁面の位置の制限が場所を限って行われることを明記してください。</p> <p>(6) 地区計画が思い描いている最終的な街の状態を想像図として制作し、現在の街の状態と比較対照できるような図の提示が必要である。</p> <p>(7) 小規模修繕では地区計画の適用はしないでほしい。</p>	<p>2 その他の意見</p> <p>(1) 無電柱化につきましては、地区計画の中で制限として設けることはできないものですが、現在、六阿弥陀通りで、無電柱化の調査・検討を行っています。</p> <p>(2) 具体的な防災対策につきましては、地区計画の中で制限として設けることはできないものですが、防災関係部署や谷中地区まちづくり協議会の防災対策部会などとも連携しながら、防災対策については取り組んでまいります。</p> <p>(3) 谷中地区まちづくり協議会景観部会と調整します。</p> <p>(4) 谷中地区地区計画のパンフレット等により、建て替え時に適用されるルールとその他に適用されるルールをわかりやすく解説するように努めます。</p> <p>(5) 地区計画書の計画図 3 の 3-1 と 3-2 に壁面の位置の制限が定められた道路の位置が記載されていますので、計画図 3 をご覧ください。また、谷中地区地区計画のパンフレット等により、壁面の位置の制限の内容をわかりやすく解説するように努めます。</p> <p>(6) 谷中地区まちづくり通信等によりご提示できるよう努めます。</p> <p>(7) 建築確認申請を必要とする建築物の増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替え及び工作物の設置の場合は、届出</p>
--	--	--

	<p>(8) 防災、交通安全についても調査を行い、それに基づき、別途の制度の導入を速やかに行ってください。</p> <p>(9) 町並み景観保全、防災等の支援策・ルールを決定した上で、都市計画道路を廃止してください。</p> <p>(10) 上野桜木交差点から芸大へと抜ける道は、重要度が最も高い経路の一つとして、早急に整備すべきである。</p> <p>(11) たとえば神戸市の駒ヶ林地区のように、三項道路制度や参加型の会議を活用しオリジナルの仕組みを活用することで路地を生かした防災性向上を行っている。これを機に住民、専門家、行政がともに学ぶ場を作ってはどうか。</p> <p>(12) 車両の通行できない路地空間があることが、谷中の街の魅力であり、残していくべき遺産でもある。こうした観点を基にして地区計画の内容は見直されるべきである。例えば、建物の耐震性や耐火性についてより厳しい基準を設け、建て替えや修繕の際にはこれに従うことを前提として、建築基準法第42条第3項における三項道路の規定を適用するといった方策が考えられる。</p> <p>(同様意見他1件)</p> <p>(13) 伝建地区に指定されると、固定資産税や相続税の減免制度の創設が可能になります。伝建制度の導入と併せて税の減免制度の条例を制定してください。</p> <p>(14) 路地空間を守る方策を選択できるような余地を、地区計画の中に、あるいは要綱としてでも構わないので、何らかの形で残</p>	<p>が必要となります。</p> <p>(8) 谷中地区まちづくり協議会を中心に、地域の皆様、交通管理者、防災関係部署と取り組んでまいります。</p> <p>(9) 都市計画道路の廃止にあたり、地区計画により高さ制限等を定めます。具体的なまち並みの維持・保全については、谷中地区まちづくり協議会景観部会で、景観ガイドラインの検討を進めてまいります。</p> <p>(10) 時間規制などの交通抑制策や、道路標示による注意喚起など、交通管理者や道路管理者と必要な措置について調整、要望してまいります。</p> <p>(11) ご意見として今後の参考にさせていただきます。</p> <p>(12) 三項道路の指定については、周囲の道路の状況や防災の問題、容積率の確保の問題等様々な課題がありますが、「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」で、「本地区の特性である景観の維持及び保全・継承を図るため、地域での検討の状況を踏まえ、必要な取組を行っていくものとする。」とありますので、防災性に配慮した路地景観の維持などの取組が行われる場合には、三項道路の規定の適用可能性に関しても慎重に検討してまいります。</p> <p>(13) ご意見として今後の参考にさせていただきます。</p> <p>(14) 「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」で、「本地区の特性である景観の維持及び保全・継承を図るため、地域</p>
--	--	--



	<p>しておく必要がある。</p> <p>(15) 建て替えをせずとも不燃化・耐震補強を行えるよう、積極的に補助を行うことが、短期的で地域の安全性を高めることになる。不燃化は建て替えとは限らない。</p> <p>(同様意見他 1 件)</p>	<p>での検討の状況を踏まえ、必要な取組を行っていくものとする。」とありますので、防災性に配慮した路地景観の維持などの取組が行われる場合には、路地空間を守る方策についても慎重に検討してまいります。</p> <p>(15) 不燃化特区における木造住宅密集地域の改善は、燃え広がらない・燃えないまちづくりを一段と加速させるための取組みです。よって、耐震化による道路閉塞の防止を図ることも大切ですが、燃えにくい建物への建替えを促進する考え方の変更はありません。不燃化建替えへの助成、耐震補強への助成は行っております。</p>
--	---	---

