

## 意見書の要旨（都市計画法第16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原案を、令和元年12月23日から2週間縦覧に供し、意見書提出期間を同日より3週間設けたところ、当該地区計画区域内の地権者より16通（12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。 (同様意見他2件)</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1件)</p> <p>(3) 地区計画の目標について、防災・住環境・安全安心の順にすべき。</p> <p>2 土地利用の方針に関する意見</p> <p>地区区分に「住宅造成地区」を設ける。</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) 地区計画の目標につきましては、その順番に優先順位はなく、それぞれをまちづくりの骨格としています。</p> <p>2 土地利用の方針に関する意見</p> <p>地区計画では住環境整備や防災性の向上を図ることを目的に地区区分を行っていますので、住宅地内の急傾斜地等にかかる「住宅造成地区」は、「住宅地区」の中に含まれることとなります。その</p>

	<p>3 建築物等の整備の方針に関する意見</p> <p>(1) 朝倉彫塑館通りの南端・北端の商業地区と重なる部分について、高さを規制し、朝倉彫塑館通りの街並み保全のルールを定めてほしい。</p> <p>(2) 既存の建築物の耐震化・耐火化についての方針も含めてほしい。</p> <p>4 建築物等の用途の制限に関する意見</p> <p>(1) 「商業・住宅地区」「よみせ通り沿道地区」において、大型建築物の1階については、商店・学校・集会所および広場的な空間など、不特定多数がアクセスできる公共的空間になるよう誘導する。</p> <p>(2) 木密地域に関して、新規の車庫付き住宅の建設を制限する。</p>	<p>中で、建築確認申請時に必要な指導をまいります。</p> <p>3 建築物等の整備の方針に関する意見</p> <p>(1) 「住宅・商業地区」は、近隣商業地としての容積率の指定があり、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ます。</p> <p>(2) 本地区計画の目標に掲げている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ので、燃えにくい建物への建替えを促進する考え方が基本です。しかし、「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、既存の建築物の耐震化・耐火化については、防災性に配慮した路地景観の維持という観点も含めて、景観ガイドラインの策定と並行して検討まいります。</p> <p>4 建築物等の用途の制限に関する意見</p> <p>(1) 商業地内の建物の1階用途を非住宅施設とすることや壁面後退により道路沿いに買い物環境を整備するルールを定め、店舗等が連続した賑わいある商店街の形成を誘導していく方法があります。しかし、谷中地区内の店舗等の敷地や建物は比較的小規模であり、1階部分の使い方を制限すると店舗等の利用自体が出来なくなる可能性がありますので、建築物の規模にかかわらず1階部分の用途等の制限はいたしません。</p> <p>(2) 「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」で、「本</p>
--	--	--

	<p>5 敷地面積の最低限度に関する意見 敷地面積の最低限度を撤回されたい。</p> <p>6 建築物等の高さの最高限度に関する意見 (1) 三崎坂の高さ制限は、よみせ通りに合わせて17mとする</p> <p>(2) 地区計画の規制は、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3件)</p> <p>(3) 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>(4) 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>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、交通規制をはじめ路地の防災性向上や景観維持の検討とあわせて、個人住宅の用途に関しても慎重に検討してまいります。</p> <p>5 敷地面積の最低限度に関する意見 敷地の最低限度の制限は、敷地の細分化により木密地域の拡大を防ぐために設定しています。</p> <p>6 建築物等の高さの最高限度に関する意見 (1) 三崎坂沿道では、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、建築協定を考慮し、高さの最高限度を20mとしています。</p> <p>(2) 都市計画道路の廃止予定や現況幅員等を踏まえ、既存の建築協定と齟齬のないものとなっています。</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) 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</p>
--	--	--

	<p>(5) 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)</p> <p>(6) 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>(7) 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>(8) 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線の緩和を除外してほしい。</p> <p>(9) 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>7 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</p>	<p>制限していません。</p> <p>(5) 当初、道路B-1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。</p> <p>(6) 「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>(7) 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、規制をまいります。</p> <p>(8) 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、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>(9) 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、同程度の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>7 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</p>
--	--	--

的に復元する。

(同様意見他 1 件)

- (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。

### Ⅲ その他の意見

#### 1 地区計画策定の進め方に関する意見

- (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くよう、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)

- (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 3 件)

- (3) 台東区はあらかじめ 12m という高さを決定していたのではないか。それは建替えの促進であり、容積率緩和のためのセットバックを条件にした道路拡幅の方針があったゆえの計画策定だと思えてきた。

(同様意見他 1 件)

- (4) アンケート対象者の設定において瑕疵があると認められる。

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。

- (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、塀、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。

### Ⅲ その他の意見

#### 1 地区計画策定の進め方に関する意見

- (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。

- (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。

- (3) 「住宅地区」は、第一種住居地域となっていますが、第一種、第二種低層住居専用地域の都市計画で定める高さの制限である 10m、12m のうち、既存の建物、寺院等の高さを考慮し、12m としました。壁面の位置の制限による緩和は、容積率と道路斜線で、建物の高さには緩和はありません。

- (4) 土地や建物に関するルールについての意向調査のため、ルールを設定した際に直接影響のある土地所有者、建物所有者の方々をアンケートの対象としました。住民説明会のご案内は、全戸配布をし、広く意見をお聞きしています。

<p>(5) 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。</p> <p>(同様意見他2件)</p> <p>(6) 谷中地区地区計画の原案は、土地建物を所有する人間しか見えていない区画整理であり、まちづくりではない。無効である。</p> <p>(7) 町内会で選ばれた人、推薦された人しか出られないまちづくり協議会の意見を聞いて作成した地区計画を、説明会を開催して策定する手法は老朽化している。</p> <p>(8) 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>(9) 地区計画は、他のまちづくり、事前的・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) 都市計画道路廃止、地区計画設定は一時凍結し、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1件)</p> <p>(11) 建て替え時のセットバックを谷中全体で行うには、どれだけ時間がかかるか。他の方策を含め、地区計画を実行する時間軸</p>	<p>(5) 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。</p> <p>(6) 本地区計画は、「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・保全に配慮しつつ、地域活力と落ち着きのある暮らしが調和したまちづくりと防災性向上を目標としています。また、原案の作成にあたり、地権者のみならず、地域住民の方のご意見を踏まえて修正を加えたもので、ご批判は当たらないものと考えます。</p> <p>(7) 谷中地区まちづくり協議会は、平成12年のマンション紛争やその後、地域が自主的に策定した「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」に基づき組織されたもので、地域の声を反映しうる組織であると認識しています。また説明会の開催などの手順は、法に定められたもので適正であると考えています。</p> <p>(8) 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>(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。</p> <p>(10) 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>(11) 地区計画は、地区の目指すべき将来像を設定し、まちづくりを進めていくものですが、いつまでに完成するなどの具体的時</p>
--	--

	<p>を明らかにしてほしい。</p> <p>2 その他の意見</p> <p>(1) 電線類地中化を率先して進めてほしい。 (同様意見他 2 件)</p> <p>(2) 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。台東区において、そのような総合的防火計画があるのであれば、地区計画の中で言及すべき。 (同様意見他 2 件)</p> <p>(3) 壁面後退による道路上拡幅だけでなく、住民参加の防火・防災対策も検討してほしい。易操作性消火栓の設置など有効な方法を広く検討してほしい。 (同様意見他 4 件)</p> <p>(4) 密集住宅地の大規模災害時の避難路を検証する。</p> <p>(5) 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。 (同様意見他 1 件)</p> <p>(6) 既存のブロック塀の安全検査を早急を実施する。</p>	<p>間を示すことは難しいと考えます。</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) 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>(4) 防災上重要な区道を、地区施設の防災生活道路としております。</p> <p>(5) 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>(6) 区では、通学路は点検済みですが、ご意見として今後の参考にさせていただきます。</p>
--	---	---

	<p>(7) 景観部会は、早く公開の会議にしてください。まちづくり協議会は誰でも参加できるオープンな組織のはず。 (同様意見他 1 件)</p> <p>(8) 通りをいくつか選定し、それぞれの家に何が起きるのかを、具体的に地区計画承認後に策定される要綱に盛り込み、要綱についても説明会や公告・縦覧等、住民が意見を表明する機会を設けてほしい。</p> <p>(9) 地区施設道路について、安全に谷中を歩ける環境づくりの一環として、路地への自動車の侵入を制限する方策も考慮してほしい。</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、3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。 (同様意見他 1 件)</p> <p>(12) 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>(13) 焼失した谷中五重塔を東京都の責任で再建されたい。台東区からも要請されたい。</p> <p>(14) 路地の老朽家屋は耐震補強をすればセットバックしなくてもよいとする。 (同様意見他 1 件)</p>	<p>(7) 谷中地区まちづくり協議会と調整します。</p> <p>(8) 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。また、適用につきましては、今後も個別にご相談させていただきます。</p> <p>(9) 個別の交通規制等は、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。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話し合ってください。</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話し合ってください。</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) ご意見として今後の参考にさせていただきます。</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) 防災区画道路 5 路線は、密集住宅市街地整備促進事業で建替えに合わせた整備を進めている路線であり、災害時に比較的道路幅の広いよみせ通りや拡幅事業中の六阿弥陀通りへの避難経路の確保に加え、避難所である谷中小学校や広域避難所であ</p>
--	--	---

		<p>る谷中霊園等への避難が可能となる防災上重要な区道となっているため、壁面の位置の制限を設けています。その他の路地につきましては、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>
--	--	---