

谷中地区 地区計画素案説明会

日 時：平成 30 年 7 月 20 日（金）19：00～20：30

場 所：谷中区民館 2 階 多目的ホール

出席者：39 名

質疑要旨（説明会質疑応答）

1. 【谷中三丁目（女性）】

- （1 番目）現況、通り沿いに 6 階建ての建物が少ないと思われるが商業住宅地の高さを 20 m まで 6 階程度としたのは何故か？
- （2 番目）道路 A 沿道のルールで道路中心線から 3 m 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。

【台東区】

- （1 番目）現在、都市計画道路の計画区域内以外は高さ制限がない中、住民の活動により近隣商業地域であっても高さを抑制しているという状況である。皆様のこれまでの活動の実績によって抑えてきた建物を既存不適格とすべきでないということもあり 20 m と設定した。今回高さの制限を定めることによって一律に高さを抑えることが出来ると考えている。
- （2 番目）現在の道路を広げるわけではなく、あくまで壁面の位置を制限する形で今回提案させて頂いた。敷地の形状や場所によっては大きな影響を受ける方がいると承知している。そういうところは建替える際個別に相談させて頂きながら、場合によっては区で敷地を購入ということも検討している。高さ 10 m 以上の部分については壁面の位置を現状の道路斜線制限に準じて更に奥へ定め、空の広がり確保する。

2. 【谷中三丁目（男性）】

- （1 番目）借地を購入した場合、50 m²以下である時購入したらどうなるのか？
- （2 番目）セットバックした際、道が広がったという印象を与え交通量が多くなるという懸念がある。普段通過交通がないような場所でも広げるとなれば工事車両が入ってくる。道路を使用できない状況が何時間も続くことになってしまうのではないか？

- (3 番目) 5 0 m²の土地を所持している者が建替えた場合、将来的にどのような規模の家に住むことが出来るのか、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。

【台東区】

- (1 番目) 借地の場合契約書があると思うが、元々使っていた敷地が50m²未満であるとわかるものがあれば、今まで通り使用することが可能である。
- (2 番目) 道路の形状は変更しないので車が通行する空間が広がるということはない。
- (3 番目) どういう形の建物を建てる事が出来るかについては別の機会に示すことが出来るよう準備する。

3 .【谷中三丁目 (男性)】

- (1 番目) 住宅地域で地下を作るというのは可能なのか？
- (2 番目) 住宅地域の中で地下を作り始めているところがある、かなり水も出るとし周囲への影響も大きい。安全の問題があるし、防災との兼ね合いもある。地下について制限は検討されないのか？

【台東区】

- (1 番目) 現状は可能である。
- (2 番目) 地区計画や建築基準法の中で制限を設けるのは難しい。ただ、制限を設ける術があるかどうかに関しては調べてみる。

4 .【上野桜木一丁目 (男性)】

- (1 番目) 道路 B - 2 の沿道において都市計画道路が廃止されたが、都市計画道路の整備を前提としたコインパーキング等が狭い道路沿いに存在する。当初の計画通り15mほどの道路を作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？

【台東区】

- (1 番目) 交通量等のデータから15mは必要ないとの判断で都市計画道路は廃止となったわけだが、現況を見ると4m未満という箇所もあり歩行者と車が輻輳している状況があることは認識している。東京都が管理している道路なので、東京都とも調整はしているが現在結論には至っていない。示す形がまとまれば機会を設けてお知らせしたいと考えている。

5.【谷中四丁目（男性）】

- (1 番目) ブロック塀の撤去に関して期限は設けられているのか？
- (2 番目) 2 項道路において道路境界から 0.3 m 下がる場合、道路中心線から 2 m 下がり更にそこから 0.3 m 下がらなくてはならないのか？
- (3 番目) 合意形成について、必要な取得率はあるのか？

【台東区】

- (1 番目) すぐに撤去をお願いするわけではない。改修する際にはルールにのっとり整備をお願いするものである。
- (2 番目) 2 項道路では道路中心線から 2 m 下がり、更に 0.3 m 下がるということを示している。
- (3 番目) 合意形成は何割以上でないといけないという決まり自体はないが、今後も住民からの意見を聴収する機会は設けるので、その意見によって決定に向かい進めさせて頂く。

6.【谷中四丁目（女性）】

- (1 番目) 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をさしているのか？
- (2 番目) 特徴のある街並みとの調和とあり、谷中にふさわしい街並み形成をする為の色彩やデザインを決める計画を示している。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に地区計画と並行して進めてほしいと考えている。
- (3 番目) 道路 A で庇の位置を高さ 4.5 m としているが、庇がかなり遠くに見える街並みとしては疑問である。既存の建物がまだ存在する中すぐに 4.5 m 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のか？

【台東区】

- (1 番目) 防災都市づくり推進計画で定めている防災生活道路と、私道も含めた通り抜けている 2 項道路を主な道路として位置付けたいと考えている。行き止まりの道路は地区施設として定めない予定。
- (2 番目) 今回地区計画の中では色彩やデザインに配慮するという大きな方向性のみを示した。住民からも景観については保全も含め意見を頂いている。谷中にとってどういった景観が好ましいのかというのは地区計画とは別のルールで並行して検討していきたい。
- (3 番目) 庇 4.5 m について、あくまでも下がった部分については災害時消防活動を円滑に行えるようにということで 4.5 m を示した。将来的に

谷中の街並みを考えたときに庇や軒下をつける余地を残したいと考えての事であり、当然壁面後退空間より下がって庇を設ける場合は4.5 m以下であっても構わない。

7.【谷中五丁目 (女性)】

- (1 番目) 道路境界から0.3 m下がる場合、下がった部分も敷地内ということか？
- (2 番目) 0.3 m下がった時、その空間に庇があっても良いということか？
- (3 番目) 敷地内だが、歩行者はその空間を歩いても良いのか？
- (4 番目) 0.3 m下がった部分はコンクリートではなく、例えば土などでも良いのか？

【台東区】

- (1 番目) その認識で間違いはない。
- (2 番目) 付けても良い。基本的にはゆとり空間ということで消防車が通ることは想定していない。歩く方のスペースを確保して頂ければ問題はない。
- (3 番目) 歩行空間という形で提供して頂くということである。
- (4 番目) 住民の敷地である為、基本的には自由である。ただ、歩行空間である為一定の基準を定め、それに適合していれば補助金等交付する検討をしている。

8.【谷中七丁目 (女性)】

- (1 番目) 年度末までに公示との事だが、色彩やデザイン等細かいところまで定めて告示とするのか？今後の予定を見ると秋に2回目説明会とあるが、今回と秋だけで細かい部分まで決めるのは無理があるのではないかと思う。説明会の期間を短くし、住民の意見を聞いて頂きたいと思う。

【台東区】

- (1 番目) 建物の色彩、デザインについては地区計画の中では方向性だけ示している。具体的なことについては住民の意見を聞きながら決めていく必要があると考えている。こういった制限が適切なのかも含め地区計画と並行して検討する。