

## 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

### 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。  
建替えルールの適用は建築確認申請の要、不要ではなく、当該工事が地区計画に定める建替えルールに該当するか否かで決まる。適用範囲については、例えば、外壁の塗替え時には が適用されるが、これによって届出外の など、他の制限の適用までも同時に求めるものではない。（ は谷中地区まちづくり通信【特別号 vol.4】3 ページ）
- ・ 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ため道路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。