

谷中地区計画（原案）令和元年 10 月 要約

谷中らしい街づくりをめざして

谷中地区の歴史・文化等の地域資源や特徴的な景観を活かすとともに、
防災性の向上を図るため谷中地区まちづくり方針を策定した。

街づくりルールに関するアンケート調査を踏まえた谷中地区 地区計画（素案）を作成した。

素案説明会を開催して住民・権利者の意見を伺った。

関係機関との協議を踏まえて素案を修正し、原案を策定した。その概要を以下に示す。

これからは法的手続きに入る。引き続き、原案の公告・縦覧を行う。

1. 地区計画の目的

特徴ある既存のまち並みの維持に配慮しながら

- 1 老朽木造建築物の不燃化建替え立てを促進
- 2 寺院と住宅地が調和した地域特性を活かした住環境の更なる向上
- 3 誰もが安全で安心して谷中をめぐることができる環境づくり

2. 地区の区分と土地利用の方針

地区を 7 区分して谷中まちづくり方針に基づく市街地形成

3. 地区施設（道路、公園、広場）の整備の方針と配慮（この項、検討中との紙が貼ってある）

- 1 道路 災害時の消防活動を円滑にし、避難経路や消防車・救急車等緊急車両の通行路として重要な道路を防災生活道路とする。
2 項道路のうち、通り抜けができるものを主要な細街路とする。 防災上有効な道路網を形成する。
- 2 公園 既存の児童公園の保全・維持管理と新設に努める。
- 3 広場 防災広場は常の杜の保全・維持管理を図る。

4. その他街づくりに関する方針

- 1 東京都建築条例に基づく防火規制と本地区計画等の連携で、老朽木造建物等の不燃化建て替えを促進する。
- 2 壁面後退区域においては、ゆとり空間・歩行者の退避空間の創出により。歩いて楽しめる快適で安全な環境づくりを進める。

- 3 袋地状の道路は、災害時の二方向避難に資する通り抜け道路の確保に努める。
- 4 地区の特性である景観の維持及び保全・継承を図るため、必要な取り組みを行う。

5. 建築物等の建て方のルール（建築物を建替える際のルール）

共通ルール① 敷地面積の最低限度：敷地分割は50m²未満は不可

共通ルール② 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 外観デザインは谷中地区の歴史・文化、まち並み景観に配慮する。

原色を避け、周辺環境と調和したものにする。屋外広告物や屋上設置物はまち並み景観に配慮する。災害時に備え、腐食しにくいものを。

共通ルール③ 垣又はさくの構造制限 道路に面して垣、さくを設ける場合は生け垣又はネットフェンス等に緑化したものにする。

適用除外：高さ0.6m以下のブロック塀等 寺院等の塀その他のうち、構造上、防災上問題がなく景観に配慮したもの 一定の文化財等

地区別ルール④ 道灌山沿道、商業・住宅地区1・2及び彫塑館通り沿道1では、建築物等の用途制限 生風俗営業等の店舗やナイトクラブの立地不可

地区別ルール⑤ 商業・住宅地区1・2は20m（6階程度）まで 朝倉彫塑館通り沿道1・2は12m（4階程度）かつ軒の高さ9mまで、住宅地区は12m（4階程度）

既存例外あり

ただし、朝倉彫塑館通り沿道地区1では、同通りに面しない敷地の建物は20mまで 同通りから5m以上セットバックしている建物および同通りに面さない敷地の建物の軒の高さ制限なし

朝倉彫塑館通り沿道1・2では、天空率による斜線制限の緩和を適用しない 建物高さの既存不適格になる建物は1回だけ現状の範囲内で建て替え可

地区別ルール⑥ 壁面位置の制限と地区別ルール⑦容積率の最高限度

壁面制限1号地区：道路中心から2.3mセットバックし、容積率限度を184%に、建物の高さは12m

壁面制限2号地区：近隣商業地区と住宅地区の接点では、道路中心から2.3mセットバックし、容積率限度を276%に、奥では建物の高さは20mまで可

壁面制限3号地区：三崎坂では、道路境界では高さ10m、そこから2mセットバックで高さ制限20m、容積率限度を300%に

壁面制限4号地区：吉田屋展示館から広がるまででは、道路境界から0.3mセットバックし、高さ10m、そこから2mセットバックで高さ制限20m、容積率限度を300~400%に

壁面制限がない地区の容積率は、近隣商業地区では全面道路幅員のmに6/10をかけた値、第一種住宅地区では4/10をかけた値と用途地域別都市計画上の容積率の小さい方

商業住宅地区2は高さ20m、朝倉彫塑館通り1・2は高さ12m、住宅地区は高さ12m

地区別ルール⑧ 壁面後退地区区域の工作物：問、塀、垣、さく等の設置不可

地区のうち、住宅地（区は狭隘な住宅地と称している一路地と長屋風のたたずまいが残る地区）への適用の問題点・不安点の例

3-1において、細街路に消防車・緊急者・通過車両を通すことを想定しないことになっている。にもかかわらず、防災性の向上・良好な市街地形成を根拠に5-⑥で細街路の幅員拡幅を目指している。

いわゆる路地・横丁を谷中から消し去ることが、谷中らしいまちづくりか？ 狭隘な土地の住民は住み続けられないではないか。土地を売れば、大規模開発につながる。

細街路と5-⑥の壁面制限1号とが全面一致しないのはなぜか？（細街路のうち、0.3mのセットバックを要するものと要しないものがあるのはなぜか？

補助92号線道路の一部（桜木町部分）の壁面制限予定を外した。これは英断といえるかも知れない。区の地区計画素案付属の道路幅員現存図によれば、ここは4.0m以下なので、狭隘な道路ということになる。

ここは現在、一方通行で車が通っているが、4.0m以下の幅員で安全という判断の根拠としてどういう条件があったのか？

その条件をほかの住居地域に実現すれば、道路の拡幅はいらないはず。

ここより広い道路も幅員拡幅対象になっているのは、何を目指しているのか？ 地区計画は条例化され、都市計画の上位規定になるので、公平性という視点を満足しておく必要がある。

斜線制限について、説明がない。また、壁面後退で垂直の壁が9mできることは、空が狭くなり圧迫感を増し、ハウスメーカーの画一的建物導入を有利にする。

地区計画が改築・改修時にも適用される？ 改修の定義は？ 地区計画のセットバック＝建物破壊再建を要しない改修とはどの範囲か？

この原案では、「5. 建築物等の建て方のルール」で、「(建築物を建替える際のルール)」と書いてあるが、先の地区計画素案説明会の議事録(台東区ホームページ2019.10.19現在)

では、建て替え時だけでなく、改修・修理で建築確認を要しない場合も地区計画が適用されると書いてある。

天空率の本来の意味が活かされていない（現行の評価法の不備）。細くとも高い建物は頭上に迫り圧迫感が増す。天空率は単純な面積で図るのではなく、天頂からの隔たりの角度に応じた重みを付けた面積比で検討すべきだろう。

5-①において、狭い隣地を両サイドの家で2分割して買えないのであれば、「狭隘な敷地」を現在の住民は改善できない仕組みになる。

地区別ルール⑤の壁面制限の適用除外から区の登録文化財が排除されているが対象物はないのか？

地区計画素案において、住民からの要求だったとして「空の広い谷中のまちを守りましょう」というスローガンが掲げられていたが、原案ではなくなっている。

地区計画素案が広い空の街を守るどころか空を狭くすることが住民からの指摘で明らかになったので削除したものと思われるが、これでは住民とともに策定するという地区計画制度の趣旨に反し、一連の手続きを信用できないことになる。