

谷中地区 まちづくり方針

～暮らしと文化のまち、谷中～

防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着きある

暮らしが調和したまちづくりの実現をめざして

平成 29 年 3 月
台東区

目次

1.谷中地区まちづくり方針作成の目的	4
2.谷中地区の区域と現況	5
(1) 谷中地区の区域	5
(2) 谷中地区の現況	7
土地利用	7
建築物（用途、構造、階数、築年数）	8
公園・広場・緑地	9
文化財	10
道路（公道、幅員、建築基準法上の位置づけ）	11
防災上の問題点（地域危険度、消防活動）	12
3.主なまちづくり計画における谷中地区の位置づけ	13
(1) 用途地域都市計画	13
(1) - 都市計画道路の見直し方針	14
(2) 都市計画マスタープラン（谷中地域整備方針）（改訂中）	15
(3) 景観計画（景観育成地区）	16
(4) 防災都市づくり推進計画（改定）〔東京都 平成 28 年 3 月〕について	17
(4) - 谷中二・三・五丁目地区密集住宅市街地整備促進事業	18
(5) 都市再生整備計画（旧まちづくり交付金事業）	19
4.まちづくりの課題	20
(1) 谷中地区全体に係るまちづくり課題	20
(2) 地区区分・ゾーンの設定	21
(3) 地区別まちづくり課題	22
木密住宅地区の現況とまちづくりの基本課題	22
共同住宅地区の現況とまちづくりの基本課題	22
商業・住宅地区の現況とまちづくりの基本課題	22
寺町・住宅地区の現況とまちづくりの基本課題	23
住宅地区の現況とまちづくりの基本課題	23
商店街形成地区の現況とまちづくりの基本課題	23
言問通り沿道地区の現況とまちづくりの基本課題	24
道灌山通り沿道地区の現況とまちづくりの基本課題	24
谷中霊園地区、寛永寺霊園地区の現況とまちづくりの基本課題	24
5.まちづくり方針	25
(1) まちづくりの目標	25
(2) まちづくりの視点	26
(3) 分野別まちづくりの方針	27
土地利用の方針	27
道路整備の方針	27

（参照）道路整備方針図.....	29
公園・緑等オープンスペース整備の方針.....	30
建築物等の整備の方針.....	31
防災まちづくりの方針.....	31
(4) まちづくりの課題と分野別まちづくり方針の相関.....	32
(5) 地区別まちづくりの方針.....	33
木密住宅地区のまちづくり方針.....	34
共同住宅地区のまちづくり方針.....	34
商業・住宅地区のまちづくり方針.....	35
寺町・住宅地区のまちづくり方針.....	36
住宅地区のまちづくり方針.....	36
商店街形成地区のまちづくり方針.....	37
言問通り沿道地区のまちづくり方針.....	37
道灌山通り沿道地区.....	38
谷中霊園地区、寛永寺霊園地区のまちづくり方針.....	38
6.まちづくり方針の検討経緯.....	39

1. 谷中地区まちづくり方針作成の目的

谷中地区は、明治以来急速に近代化を進めてきた東京都心の中で、特徴的な景観や江戸東京の歴史・文化資源、暮らしの文化が残る貴重な存在となっています。その一方、地域内には密集住宅市街地である谷中二・三・五丁目地区があり、不燃化の促進や狭あい道路の整備が喫緊の課題となっています。

そのため谷中地区では、防災性の向上と特徴的な景観や地域資源の保全との両立が求められており、平成14年度から密集住宅市街地整備促進事業（実施中）や、平成17年度から21年度にかけてはまちづくり交付金事業（都市再生整備計画の作成）を導入し、谷中地区まちづくり協議会を中心とした地域住民（以下「地域住民」という。）の皆様と区との協働によるまちづくりの活動を行ってきました。そしてその活動成果として、地域特性に応じた多様なテーマ毎に将来像や方針の提案がなされており、それらの提案をもとに今後とも様々なまちづくり課題を解決していくためには、地域住民と区との連携やまちづくり活動への支援をより一層充実しながら取り組んでいく必要があります。加えて、都市計画道路の見直し方針〔日暮里・谷中地区〕（平成27年12月 東京都・文京区・台東区・荒川区）の決定に伴い、地域特性を踏まえながら、適切な交通の処理・歩行者の安全確保・防災性の向上等の観点を持ったまちづくりの検討も早急に行う必要が生じています。

このような状況から、谷中地区の地域特性に応じたまちづくりの実現を目指すため、具体的なまちづくりのルールを検討していく際の基本理念となるとともに、効率的にまちづくりを進めるための取組の方向性を示す、「谷中地区まちづくり方針（素案）」を区で作成しました。この素案に対し、地域住民の皆様でご検討を重ねていただき、「谷中地区まちづくり方針策定に向けて」という形でご提案をいただきました。

以上を踏まえ、台東区としては、喫緊の課題に対し、今後、地区計画の策定を進めるため、ご提案いただいた内容のうち、「土地利用、道路、公園・緑、建築物、防災まちづくり」について「谷中地区まちづくり方針」を策定することといたしました。

なお、ご提案いただいたその他の内容につきましては、今後、引き続き検討させていただきます。



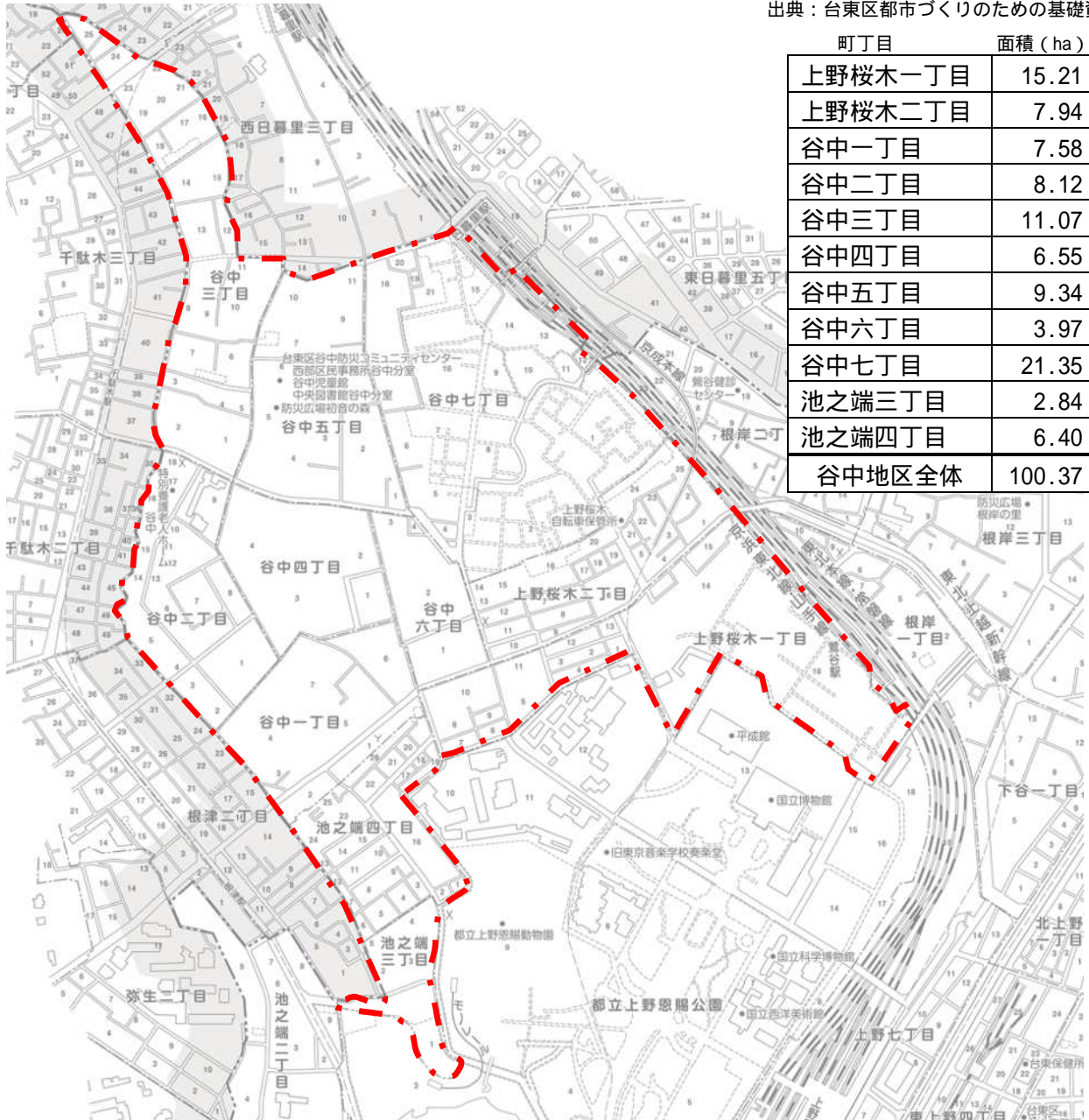
2. 谷中地区の区域と現況

(1) 谷中地区の区域

本まちづくり方針における谷中地区の区域は、下図に示す台東区谷中一～七丁目、上野桜木一・二丁目及び池之端三・四丁目の全域とします。

区域面積は約 100ha で、人口は 12,609 人、世帯数は 6,955 世帯(平成 29 年 1 月 1 日現在)、人口密度は約 126 人/ha、世帯密度は約 69 世帯/ha となっています。

谷中地区 区域図

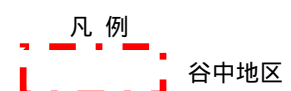
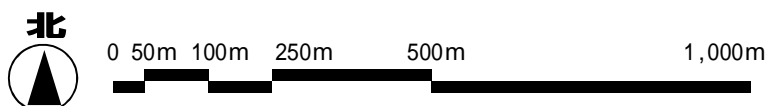


谷中地区 町丁目面積

出典：台東区都市づくりのための基礎資料

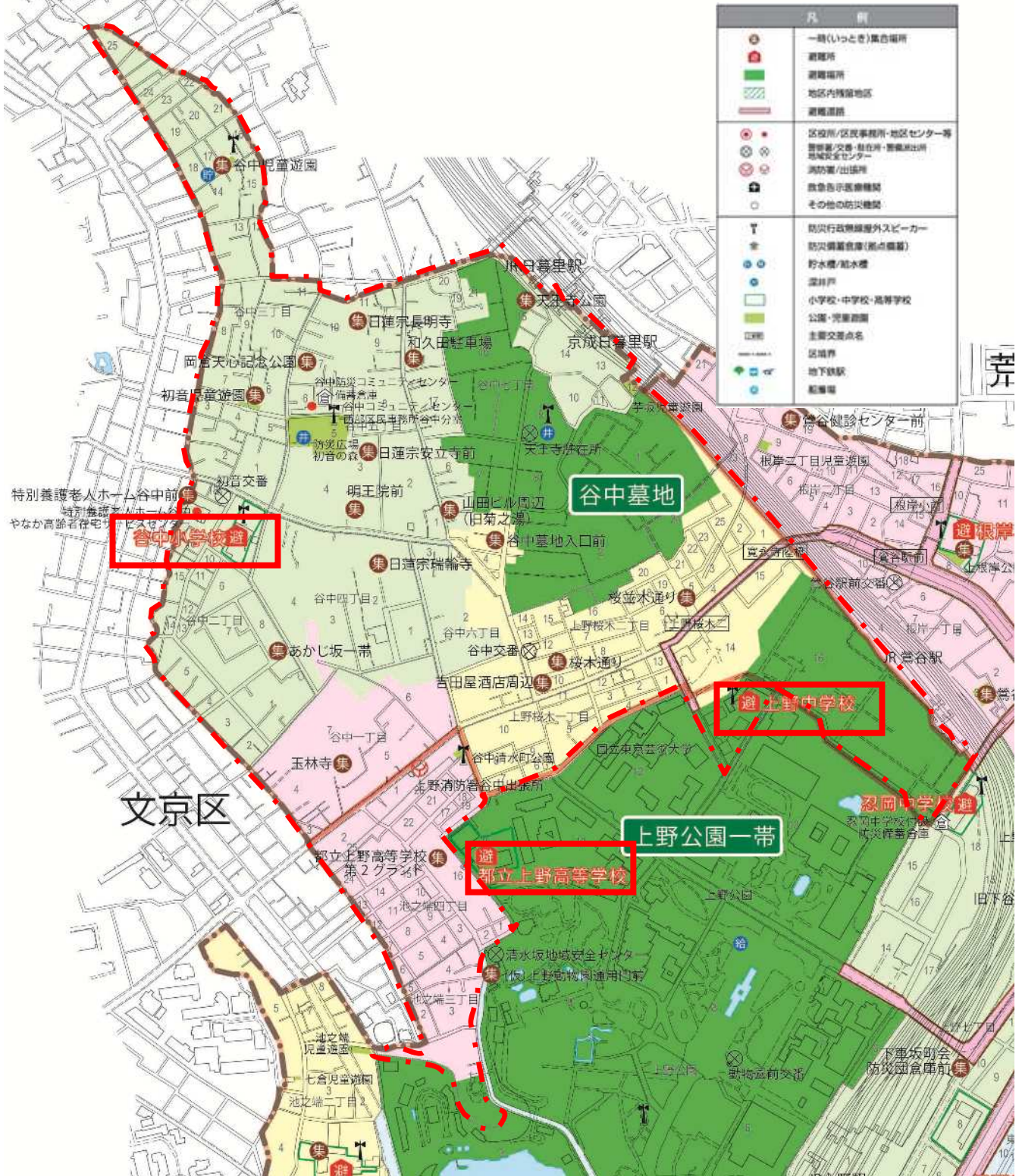
町丁目	面積 (ha)
上野桜木一丁目	15.21
上野桜木二丁目	7.94
谷中一丁目	7.58
谷中二丁目	8.12
谷中三丁目	11.07
谷中四丁目	6.55
谷中五丁目	9.34
谷中六丁目	3.97
谷中七丁目	21.35
池之端三丁目	2.84
池之端四丁目	6.40
谷中地区全体	100.37

注) この地図の作成にあたっては、国土院の承認を得て、同院発行の数値地図 2500 (空間データ基盤) を使用している。(承認番号 平 26 情使、第 859 号) 台東区都市づくり部



防災まちづくりの観点では、谷中地区の避難所は、下図のとおりとなっており、各避難所単位での防災活動等が活発に行われています。

防災まちづくりの区域図（台東区防災地図）



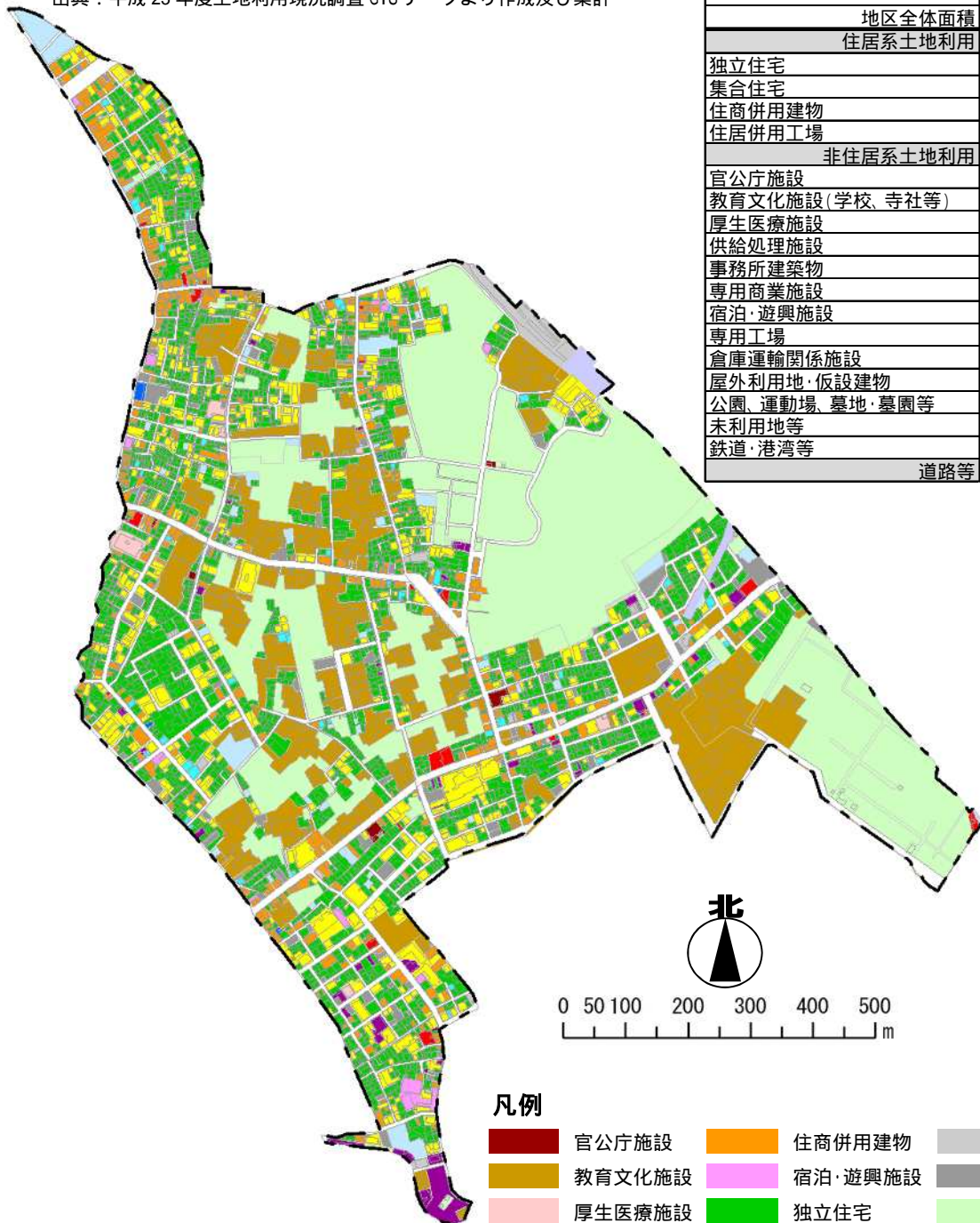
(2)谷中地区の現況

土地利用

谷中地区の区域面積約100haのうち、住居系の土地利用が約36%、非住居系が約51%、道路等が約13%となっています。また、寺社を含む教育文化施設と公園、墓地・墓園等で全体の約43%を占めていることから、寺社・霊園と住宅地が共存した特徴ある土地利用となっています。また、不燃化特区（P16参照）である谷中二・三・五丁目地区では、住居系の敷地のうち約60%が100㎡未満の敷地となっております。

谷中地区 土地利用現況図及び土地利用面積表

出典：平成23年度土地利用現況調査GISデータより作成及び集計



	面積(㎡)	割合(%)
地区全体面積	1,004,420.2	
住居系土地利用	363,470.9	36.2%
独立住宅	218,482.5	21.8%
集合住宅	94,231.2	9.4%
住商併用建物	45,001.7	4.5%
住居併用工場	5,755.5	0.6%
非住居系土地利用	510,797.9	50.9%
官公庁施設	1,577.2	0.2%
教育文化施設(学校、寺社等)	157,933.9	15.7%
厚生医療施設	3,928.4	0.4%
供給処理施設	37.3	0.0%
事務所建築物	10,725.0	1.1%
専用商業施設	4,264.6	0.4%
宿泊・遊興施設	4,255.1	0.4%
専用工場	778.9	0.1%
倉庫運輸関係施設	9,623.2	1.0%
屋外利用地・仮設建物	22,414.9	2.2%
公園、運動場、墓地・墓園等	274,173.9	27.3%
未利用地等	16,305.7	1.6%
鉄道・港湾等	4,779.8	0.5%
道路等	130,151.4	13.0%

凡例

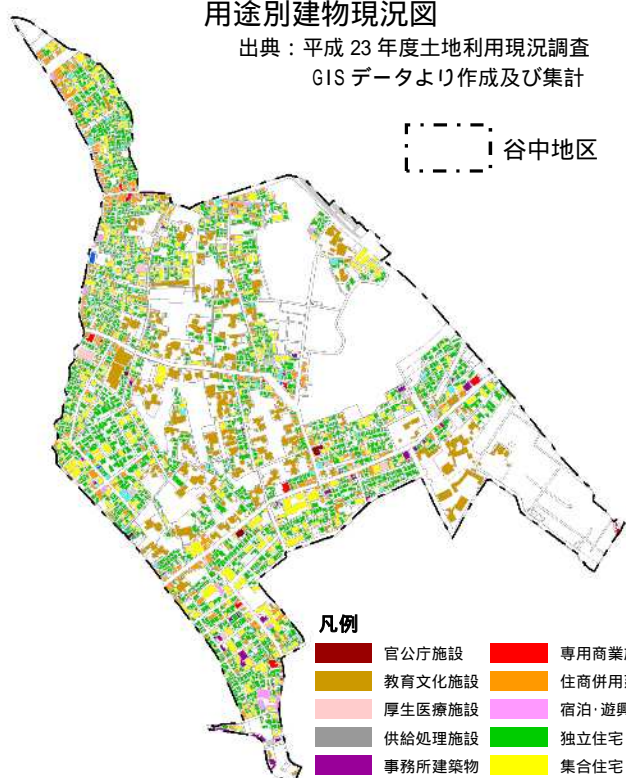
- | | | |
|--|--|---|
|  官公庁施設 |  住商併用建物 |  倉庫運輸関係施設 |
|  教育文化施設 |  宿泊・遊興施設 |  屋外利用地・仮設建物 |
|  厚生医療施設 |  独立住宅 |  公園、運動場、墓地・墓園等 |
|  供給処理施設 |  集合住宅 |  未利用地等 |
|  事務所建築物 |  専用工場 |  鉄道・港湾等 |
|  専用商業施設 |  住居併用工場 |  谷中地区 |

建築物（用途、構造、階数、築年数）

谷中地区内の建物総数は 3,669 棟（平成 23 年度調査時点）で、用途は住宅（独立、集合、住商併用）と寺院で大半を占めており、構造は、木構造（木造、防火造）が約 66% となっています。また、階数別では、1・2 階建が約 68%、1～3 階建では約 94% を占めています。築年数別では、建築後 30 年以上経過した建物が約 60% を占めています（割合はいずれも棟数ベース）。

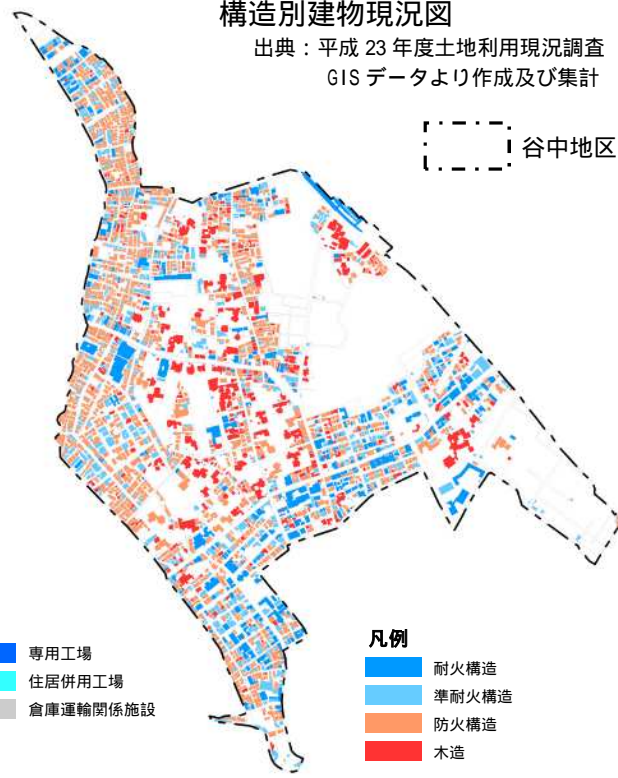
用途別建物現況図

出典：平成 23 年度土地利用現況調査
GIS データより作成及び集計



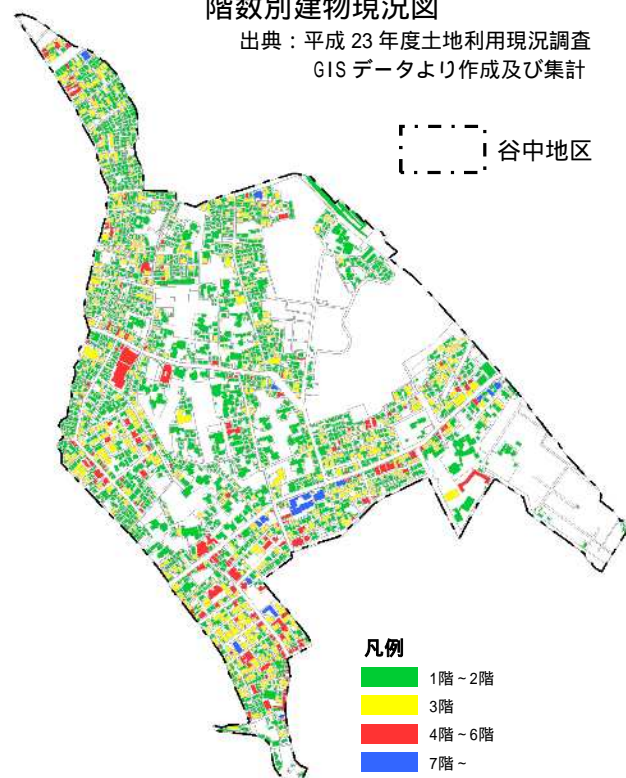
構造別建物現況図

出典：平成 23 年度土地利用現況調査
GIS データより作成及び集計



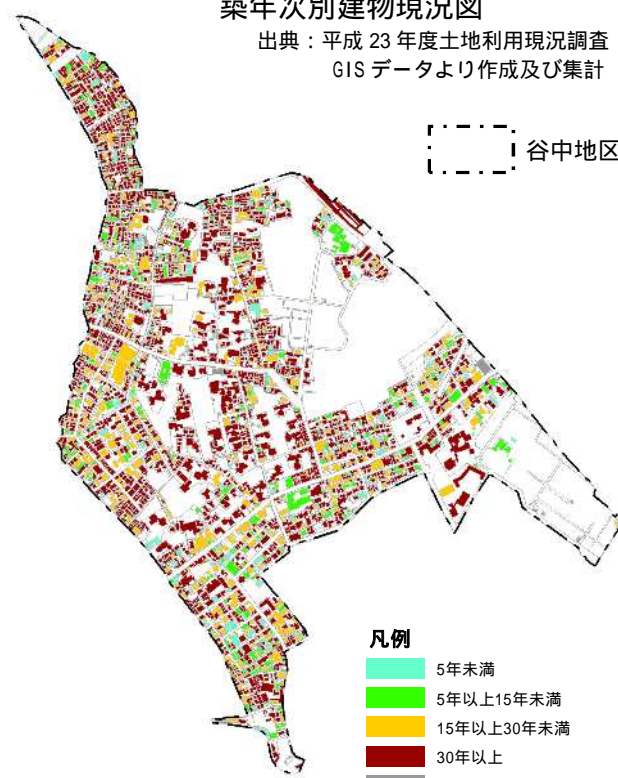
階数別建物現況図

出典：平成 23 年度土地利用現況調査
GIS データより作成及び集計



築年次別建物現況図

出典：平成 23 年度土地利用現況調査
GIS データより作成及び集計

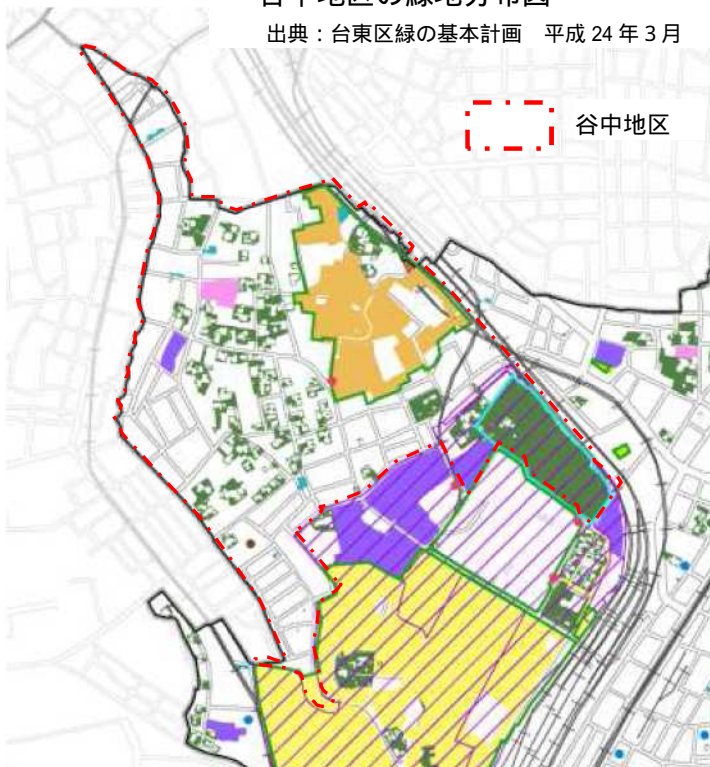


公園・広場・緑地

谷中地区内には都市計画施設である谷中霊園のほか、防災広場初音の森や小規模な公園・児童遊園が数箇所整備されているものの、公共施設としての公園は十分ではない状況です。しかし、隣接して上野公園があり、また寺社境内地などの緑地も多くあるうえ、江戸時代から続く園芸文化として民有地等では現在でも沿道緑化が盛んであることなどから、緑やオープンスペースが豊富な街並みを形成しています。

谷中地区の緑地分布図

出典：台東区緑の基本計画 平成 24 年 3 月



凡 例	
公園緑地等の都市施設とする緑地	
都市計画公園	都市計画墓園
都市計画決定済	都市公園
供用済	条例等の公園
街区公園	要綱公園
風致公園	防災広場
特殊公園	ポケットパーク
制度上安定した緑地	社会通念上安定した緑地
特別緑地保全地区	寺社境内地
風致地区	小中学校・大学

防災広場初音の森



社寺境内地の緑地と調和した沿道緑化の街並み



文化財

谷中地区内の主な文化施設としては、朝倉彫塑館や下町風俗資料館付設展示場（旧吉田屋酒店）、大名時計博物館などがあります。また、国・都・区指定の文化財も広く分布しており、重要なまちづくり資源となっています。

谷中地区の文化財

出典：台東区文化財地図より



道路（公道、幅員、建築基準法上の位置づけ）



【管理者別道路現況】（左上段図参照）

公道のうち、都道は言問通り、三崎坂の通り、道灌山通りで、その他は区道です。また左上段図では着色されていませんが、谷中地区は私道が多くなっています。そのため、行き止まり状に見える区道が私道により通り抜けている場合もあります。

【道路率】

谷中地区の道路率（公道・私道）は、平成23年度土地利用現況調査（東京都）より、約13%となっています。

【幅員別道路現況】（左中段図参照）

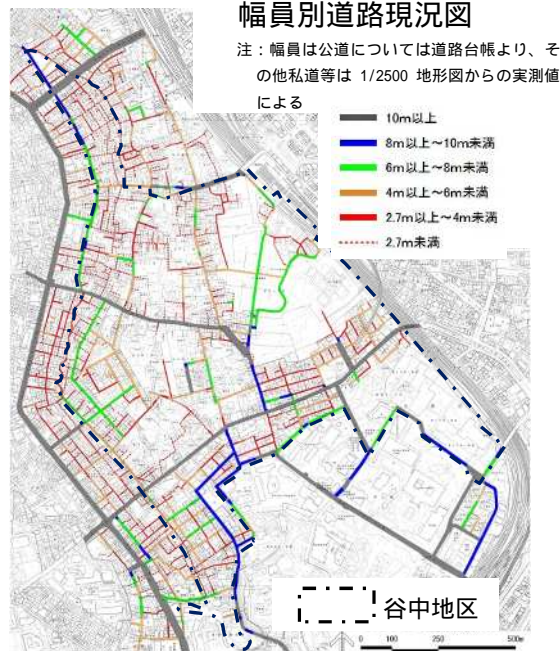
私道を中心に幅員4m未満の区間が多く、また、幅員6m以上の道路網も十分に形成されていない状況にあります。

【建築基準法上の位置づけ】（左下段図参照）

建築物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接している必要があります（建築基準法第43条）。

区が指定した幅員4m未満の道路は、一般的に「二項道路」といわれ、幅員4mと見なすことができます（同法第42条第2項）。

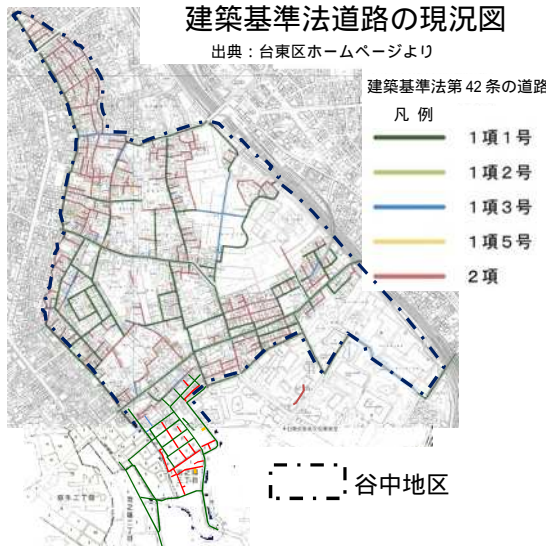
谷中地区内の幅員4m未満の道路はこの二項道路となっている路線が多いことから、建替えに際しては、道路中心から2mセットバックして建物を建てる必要があります。



幅員4mの通り（谷中五丁目）



幅員8mに整備された七面坂



幅員6mに拡幅整備中の六阿弥陀通り



幅員2m程度の路地



二項道路でのセットバック



中・下段の地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成23年版）を使用したものである（承認番号・MMT利許第23036号-23）

防災上の問題点（地域危険度、消防活動）

【地域危険度】

地震に関する地域危険度調査（第7回）〔東京都〕では、谷中地区は下図のように、建物倒壊危険度のランク4が谷中三丁目、ランク3が谷中一・二丁目及び池之端三・四丁目となっています。また、火災危険度のランク5が谷中二・三丁目及び池之端三丁目、ランク4が池之端四丁目、ランク3が谷中一・五丁目となっています。

中央防災会議（内閣府）は、マグニチュード7クラスの首都直下地震が30年以内に70%の確率で発生すると公表しており、谷中地区では今後、地域危険度ランクの低減に取り組むことが急務となります。

地震に関する地域危険度（測定調査報告書 第7回 平成25年9月より抜粋）

建物倒壊危険度

火災危険度



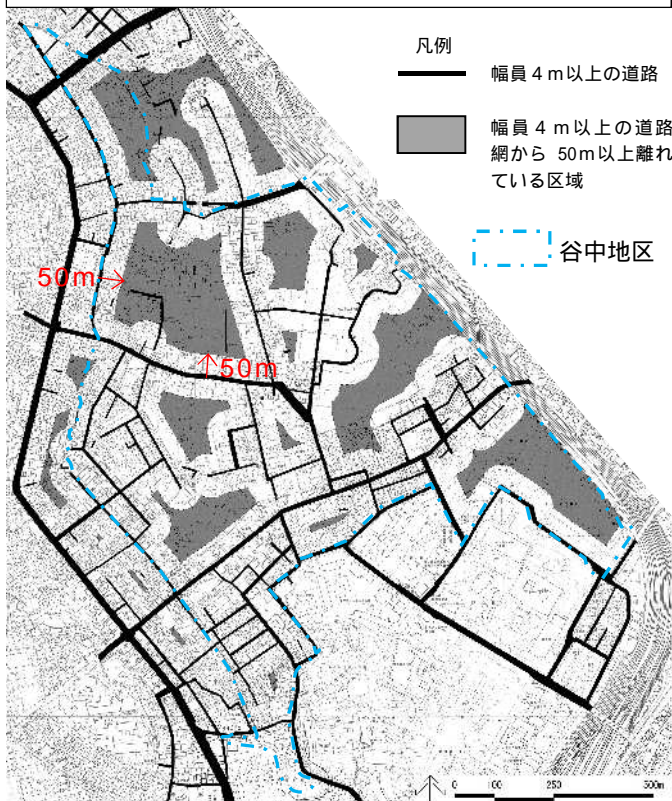
【消防活動上の課題】

谷中地区は狭あい道路や行き止まりが多いことから、下図のように消防活動上の課題が指摘できます。

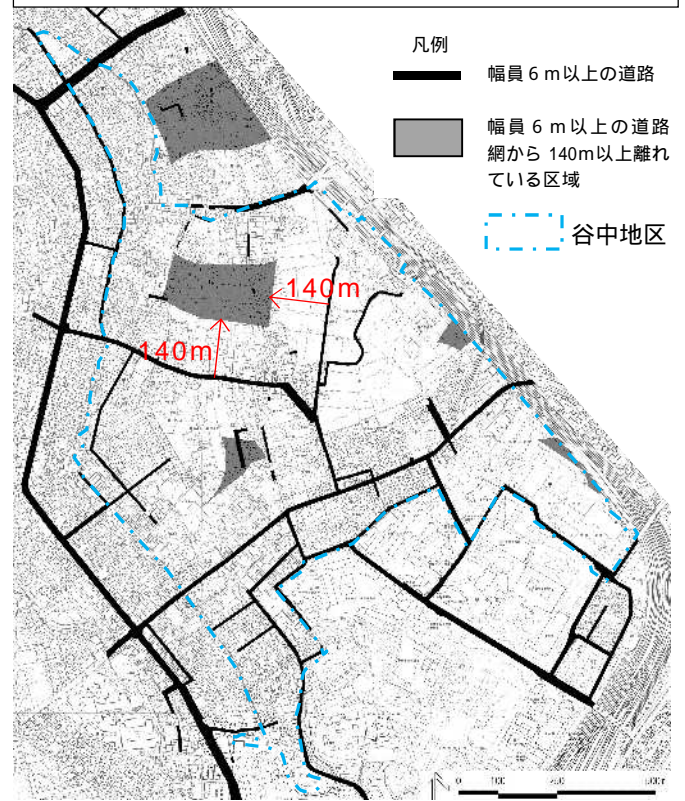
注意）消防活動の困難性が指摘できる区域について

消防自動車（ポンプ車）が出入り可能な幅員を有する道路網から、消火用ホースが到達する一定の距離を超えた区域として設定している。

平常時の消防活動の困難性が指摘できる区域



災害時の消防活動の困難性が指摘できる区域



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成年23年度版）を使用したものである（承認番号・MMT利許第23036号-23）

3. 主なまちづくり計画における谷中地区の位置づけ

(1) 用途地域都市計画

谷中地区に指定されている主な用途地域は、下図黄色の第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 300%）、黄緑色の第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 300%）、ピンク色の近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%・言問通り沿い 400%）です。

商業地域である道灌山通り沿いと鉄道敷を除き、第三種高度地区と日影規制が指定されています。

防火指定は、言問通り・三崎坂・道灌山通り沿い・鉄道敷が防火地域で、その他は準防火地域であるが、谷中二・三・五丁目には新たな防火規制（東京都建築安全条例第7の3）が指定されています。

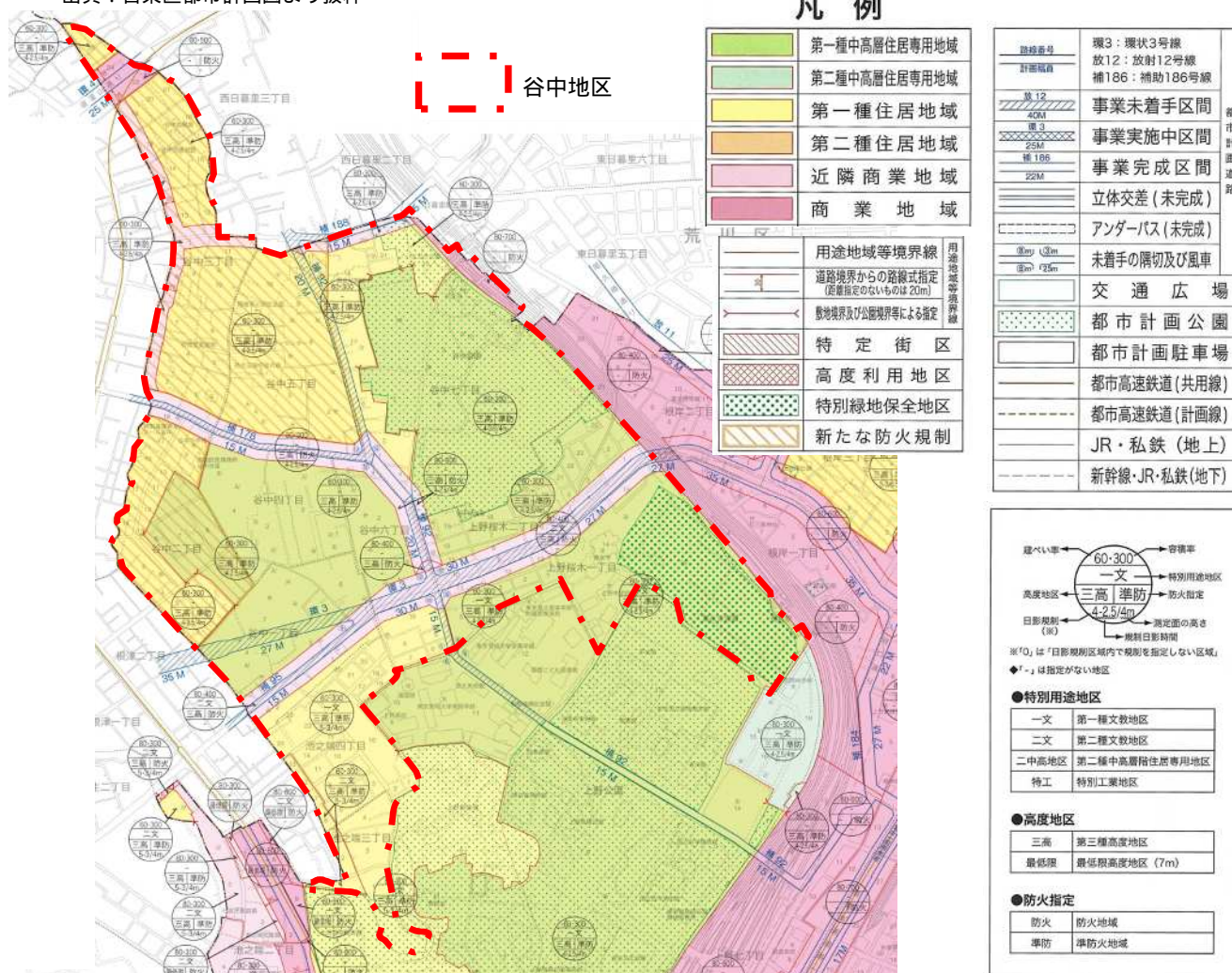
文教地区が、言問通り沿道とその南側の区域に指定されています。

寛永寺霊園には特別緑地保全地区、寛永寺周辺を含む上野公園一帯には風致地区が指定されています。

谷中霊園は、都市計画公園です。

都市計画図
(用途地域・建ぺい率・容積率等)

出典：台東区都市計画図より抜粋



(1) - 都市計画道路の見直し方針

【都市計画道路の見直し方針について（平成 27 年 12 月）】

東京都・文京区・台東区・荒川区は、「都市計画道路の見直し方針について〔日暮里・谷中地区〕」を策定し、「区部における都市計画道路の整備方針（平成 16 年 3 月）」で見直し候補区間に位置付けられる補助線街路第 92 号線、第 178 号線、第 188 号線（右下図参照）を廃止する方針を定めました。今後は、地域におけるまちづくりの状況を踏まえた上で、見直し候補区間を廃止する都市計画変更手続きを行うこととしています。

都市計画道路の見直し方針について

〔日暮里・谷中地区〕
東京都市計画道路
幹線街路補助線街路
第92号線
第178号線
第188号線



平成27年12月
東京都・文京区・台東区・荒川区

見直し方針

- 見直し候補区間の全区間廃止

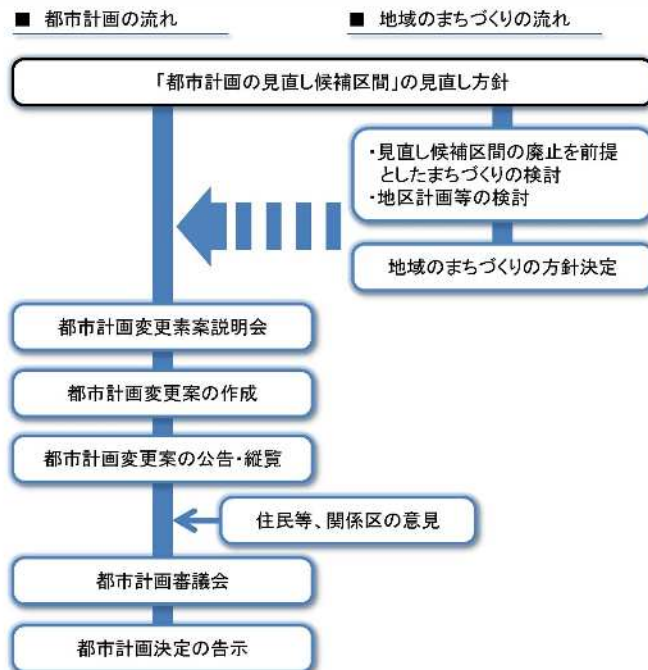
基本的な考え方

- 「区部における都市計画道路の整備方針（平成 16 年 3 月）」における都市計画道路の「必要性の検証」において、必要性の評価項目のいずれにも該当しない。
- 歴史的・文化的資産と貴重な緑が存在する地域の特性を踏まえたうえで、地域における「交通」、「安全」、「防災」の観点から検討した結果も、都市計画道路の必要性が低い。



今後の進め方

- 見直し方針を前提とした地域におけるまちづくりの状況を踏まえ、見直し候補区間を廃止する都市計画変更手続きを行う。
- 手続きに向けて、概ね 2 年程度を目安として調整を進める。
- 環状第 3 号線と補助線街路第 95 号線については、整備の実現に向け、地形や土地利用等を考慮し、必要とされる道路機能を発揮する整備形態の検討を引き続き行う。



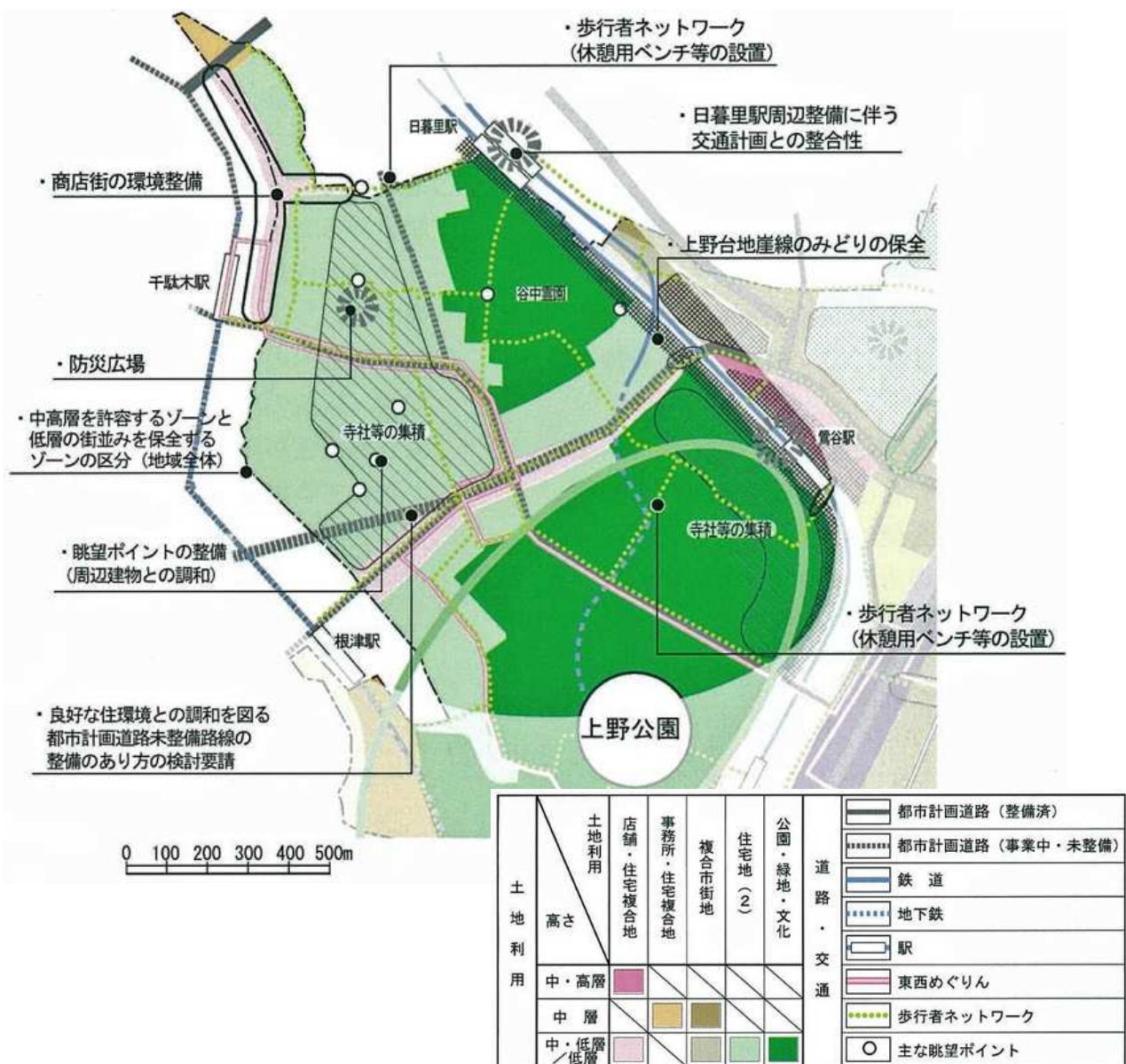
(2)都市計画マスタープラン(谷中地域整備方針)(改訂中)

台東区都市計画マスタープラン(平成18年6月)の谷中地域整備方針は、以下のようになっています。なお、現在区では、新都市計画マスタープランの策定を予定しており、本まちづくり方針を踏まえ地域整備方針等の見直しの検討がされることになっています。

谷中地域整備方針(図)

“歴史・自然を引き継いだ活力ある住みやすいまち”

- 歴史・自然の中で人びとが交流する生活圏の形成
- 地域の歴史を考えた防災性の高いまちづくりの推進
- 広い空を感じることができる地形を活かした景観誘導
- 住み続けられるための多様な住宅の供給
- 歩いて暮らす谷中の特性を考慮した道路整備、地域内交通の検討



(3)景観計画（景観育成地区）

台東区景観計画（平成 23 年 12 月）において、谷中地区は、主に地域の個性や景観資源を活かしながら、良好な景観形成に取り組む「景観育成地区」に位置づけられています。

今後、谷中地区におけるまちづくりの取組みに応じて景観計画を見直していくことが考えられます。

以下に、「景観育成地区」として谷中地区における景観形成の目標と景観形成方針を掲載します。

「景観育成地区」としての谷中地区の景観形成の目標（基本的方向）と景観形成方針

【景観形成の目標（基本的方向）】

- 基本的方向 1．空の広がりを感じられる景観の形成
- 基本的方向 2．敷地やオープンスペースに緑を増やし、潤いのある景観づくり
- 基本的方向 3．地域で親しまれている建築物や樹木、眺めを活かした景観づくり
- 基本的方向 4．地域が一体となり、コミュニティを感じさせる景観づくり

【景観形成方針】

- 景観形成方針 1．調和と落ち着きを感じられる景観を形成する
- 景観形成方針 2．潤いあるまち並みを形成する
- 景観形成方針 3．景観資源を活かしたまち並みを形成する
- 景観形成方針 4．まち並みに表情を感じられる景観を形成する



地域で親しまれている樹木



銭湯を改装しギャラリーとした文化施設



緑と連続性がある店舗のしつらえ



空の広がりを感じられる景観

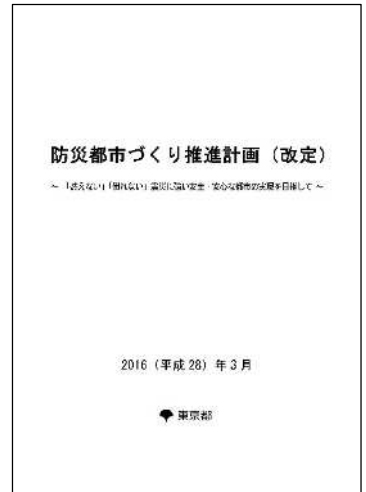


(4)防災都市づくり推進計画(改定)[東京都 平成28年3月]

谷中地区を含む「千駄木・向丘・谷中地域(文京区・台東区・荒川区)」約212haは、「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指し「整備地域」に位置づけられています。

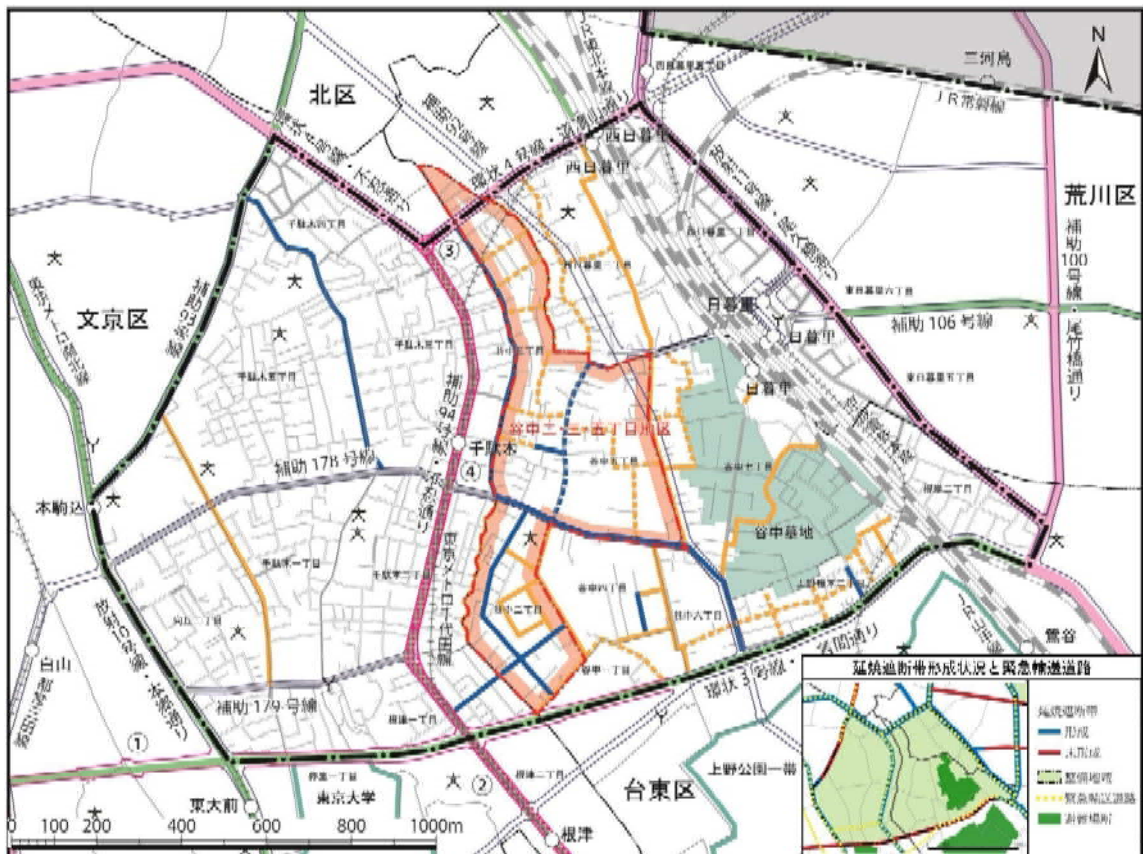
その中で、谷中地区の整備方針では、「防災生活道路の整備」「緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難空間の確保」「老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化の促進」などを図りながら、地域特性に応じた住みよいまちづくりを目指し、特徴ある街並みの保全と防災性の向上を図ることとしています。

また、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ます。



千駄木・向丘・谷中地域整備計画図(市街地の不燃化)

出典：防災都市づくり推進計画(改定)東京都 平成28年3月より



凡 例		
整備地域	【延焼遮断帯】 骨格防災軸	【防災生活道路】 幅員6m以上(整備済み)
重点整備地域(不燃化特区)	主要延焼遮断帯	幅員6m以上(未整備)
区界	一般延焼遮断帯	幅員4m以上6m未満(整備済み)
町丁目界	【基盤整備】 都市計画道路計画線	幅員4m以上6m(未整備)
避難場所	街路事業等	【その他の道路】 現況幅員6m以上
整備地域外の避難場所	将来事業化予定延焼遮断帯	
警察署		
消防署他		
小中学校		

(4) - 谷中二・三・五丁目地区密集住宅市街地整備促進事業

【密集住宅市街地整備促進事業整備計画

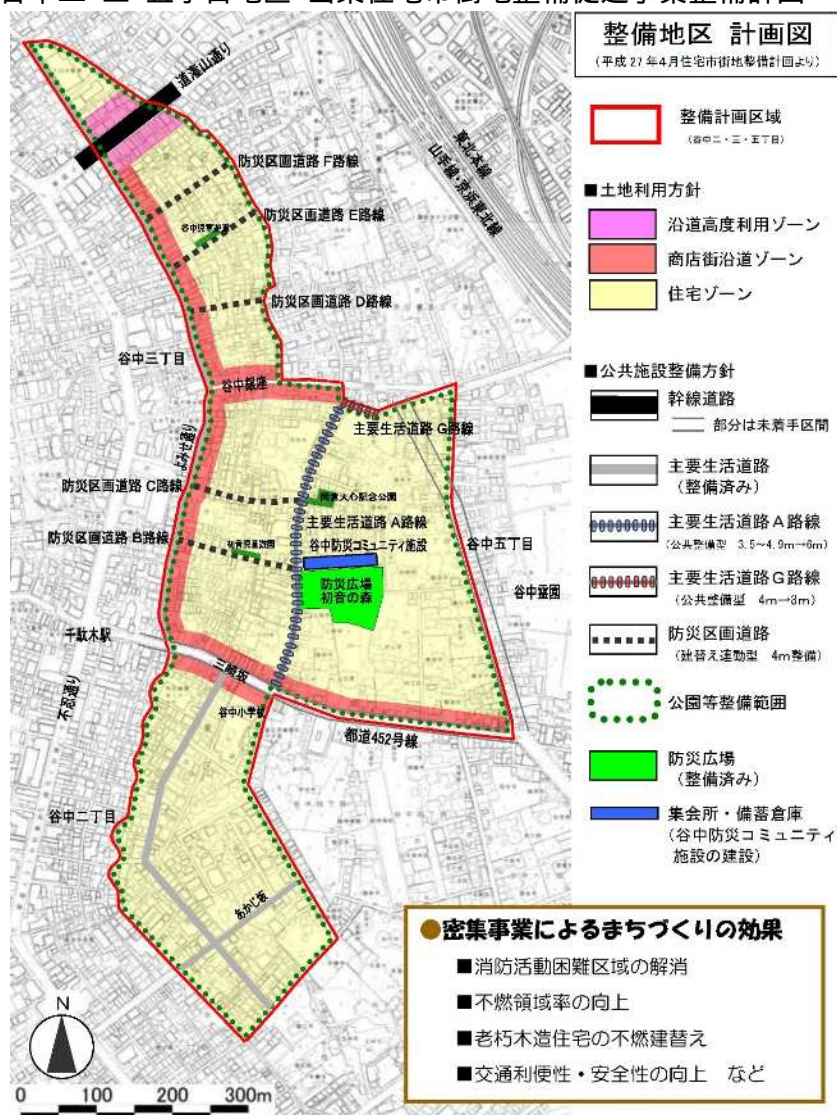
(平成28年10月作成のパンフレットより抜粋)

谷中二・三・五丁目地区は、老朽化した木造住宅が多く、また地域のほぼ全域で震災・戦災復興等の基盤整備が行われていないため、以下のような防災及びまちづくり上の課題があげられています。

- 老朽木造建物の密集した住宅地がある
- 公園・広場の不足
- 不燃領域率（市街地の燃えにくさの指標）が低い
- 狭あい道路や行き止まりが多いため、消防活動が困難な区域が存在する

このような課題を解決するため、平成14年度に密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業）を導入し、「歴史や自然を引き継いだ活力のある住みよいまちづくりを目指しながら、防災性の向上を図る」とする基本方針と、下図の「まちの将来像（整備地区計画図）」のもと、密集事業によるまちづくりに取り組んでいます。

谷中二・三・五丁目地区 密集住宅市街地整備促進事業整備計画



(5)都市再生整備計画（旧まちづくり交付金事業）

都市再生整備計画に基づき、以下のとおり、まちづくり交付金事業を実施しました。

<p>目 標</p> <p>大目標：“谷中暮らし”を大切にすまちづくり</p> <p>～江戸東京の歴史文化と自然、人とつながり暮らすまちを守り育てる～</p> <p>目標1：歴史資産を活かした魅力の向上を図る</p> <p>目標2：だれもが安心・快適に暮らせる生活環境を創出する</p> <p>目標3：地域の防災性・安全性の向上を図る</p> <p>事業期間 平成17年度～平成21年度</p> <p>事業内容</p>		<p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画区域 電線類地中化 石畳・地道風舗装、街路灯 公衆トイレ改修 情報案内板 <p>その他</p> <p>町並み景観保全育成事業 交通まちづくり社会実験 まちづくり専門家派遣</p>
<p>事業成果</p>	<p>景観やまちづくりに関する満足度 33%(H14) 50%(H21)</p> <p>車両通過速度の低下 38km/h 30km/h(H21)</p> <p>防災性に関する満足度 38% 50%(H21)</p>	

谷中地区のゾーニング

出典：台東区・谷中地区まちづくり計画ニュース Vol.2（平成18年8月）より

なお、谷中地区では、平成12年度に住民自ら「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」を制定し「谷中地区まちづくり協議会」が設立され、現在では池之端三・四丁目も含め、住民が主役の様々なまちづくり活動が行われています。

また、上記のまちづくり交付金事業の実施にあたっては、右図のような各ゾーンの地区特性に応じたまちづくりの作法やルールについてワークショップ等が行われ、まちづくりを推進していくことが検討されました。

谷中のまちは、ゾーンごとにまちの特性が違います。地区全体をいくつかのゾーンに分けて、まちづくりの作法やルールを考えていきましょう。



- A) 門前町ゾーン**
 - ・門前町としての敷地割り等が残るゾーン。
 - ・路地空間や歴史的建築物等の保全活用、谷中としての景観的特徴の活用、等
- B) 言問通りゾーン**
 - ・元米寺の門前町として形成され、その後、地区の幹線道路沿いとして形成されてきたゾーン。
 - ・ゾーン裏側の景観や土地利用への影響への配慮、谷中らしいにぎわい空間の形成等
- C) 屋敷町ゾーン**
 - ・屋敷町として形成されてきたゾーン。
 - ・屋敷町としての現状の保全、住宅地にふさわしい土地利用の誘導、等
- D) 歴史的住宅ゾーン（密集住宅地）**
 - ・明治～大正のみちずし等を有する密集住宅地。
 - ・防災性への配慮、歴史的資産の保全活用を配慮した居住環境の形成、等
- E) 寺町ゾーン**
 - ・江戸時代に形成された寺と門前町が残るゾーン。
 - ・寺町としてのまちなみの保全、良好な居住環境の形成、等
- F) 公園公園ゾーン**
 - ・谷中公園及び寛永寺公園を中心としたゾーン。
 - ・公園及び公園としての土地利用の保全、等
- G) 野線道路沿道ゾーン**
 - ・幹線道路の沿道となるゾーン
 - ・商業系土地利用の誘導と住居系土地利用の緩和等
- H) 近隣商店街ゾーン**
 - ・歴史的建築物の点在する商店街を形成しているゾーン。
 - ・商店街の維持と活性化、居住人口の増加、等

<p>■A) 門前町ゾーン 町家の並びが特徴の 初音の道</p> 	<p>■B) 言問通りゾーン 新旧建物が並ぶ</p> 	<p>■C) 屋敷町ゾーン あかし坂の景観</p> 	<p>■D) 歴史的住宅ゾーン 住宅地の路地空間</p> 	<p>■E) 寺町ゾーン 寺院と境内の緑が つらなる町</p> 
--	---	---	--	---

4. まちづくりの課題

(1) 谷中地区全体に係るまちづくり課題

ここまでに把握した谷中地区の現況や主なまちづくり計画における位置づけなどから、当地区には、まちづくりとして解決すべき次のような課題があると考えられます。

① 土地利用に関する課題

- 土地の高度利用が進む可能性のある地域では、後背地等における低層居住地としての良好な環境を維持する必要がある。
- まち歩き観光者数の増加に伴い、魅力的な環境形成と良質な住環境形成の両立が求められている。

② 道路に関する課題

- 主要な道路において、消防車等緊急車両の通行や円滑な消防活動に資する空間¹が十分確保されていない。
- 建築物の更新が進んでおらず、狭あい道路の整備が進んでいない。
- 歩車道が分離されていない道路でも通過交通が発生しており、歩行者の安全を確保する必要がある。

③ 公園・緑に関する課題

- 現在の良好な緑環境を維持向上させるための空間やルールが無い。

④ 建築物に関する課題

- 建築物の建替え時のルールが無いため、歴史的建造物や社寺など、谷中地区の特徴的な景観と調和した街並み²や住環境が損なわれる可能性がある。

⑤ 防災まちづくりに関する課題

- 木造老朽家屋が密集しており、災害時の火災・倒壊・延焼などが懸念される。
- 道路や空地が少なく、また、耐震性のないブロック塀も散見されることから、災害時の道路閉塞が懸念される。

1：災害時に円滑な消防活動に資する空間のイメージ

大地震等の災害時に、緊急放置車両や建物・ブロック塀等が倒壊しても、道路の幅が空間的に6 m以上あれば、避難や救助・応急活動などを行うことができる空間となり、緊急車両の円滑かつ速やかな通行も可能になると考えられる。



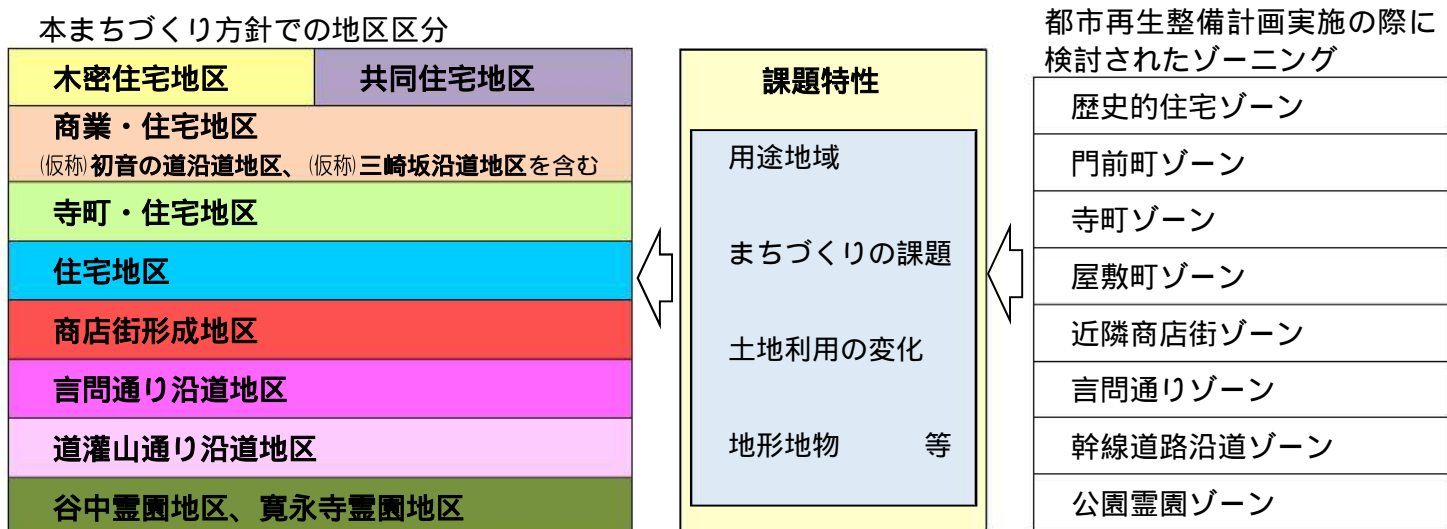
2：特徴的な景観と調和した街並みのイメージ



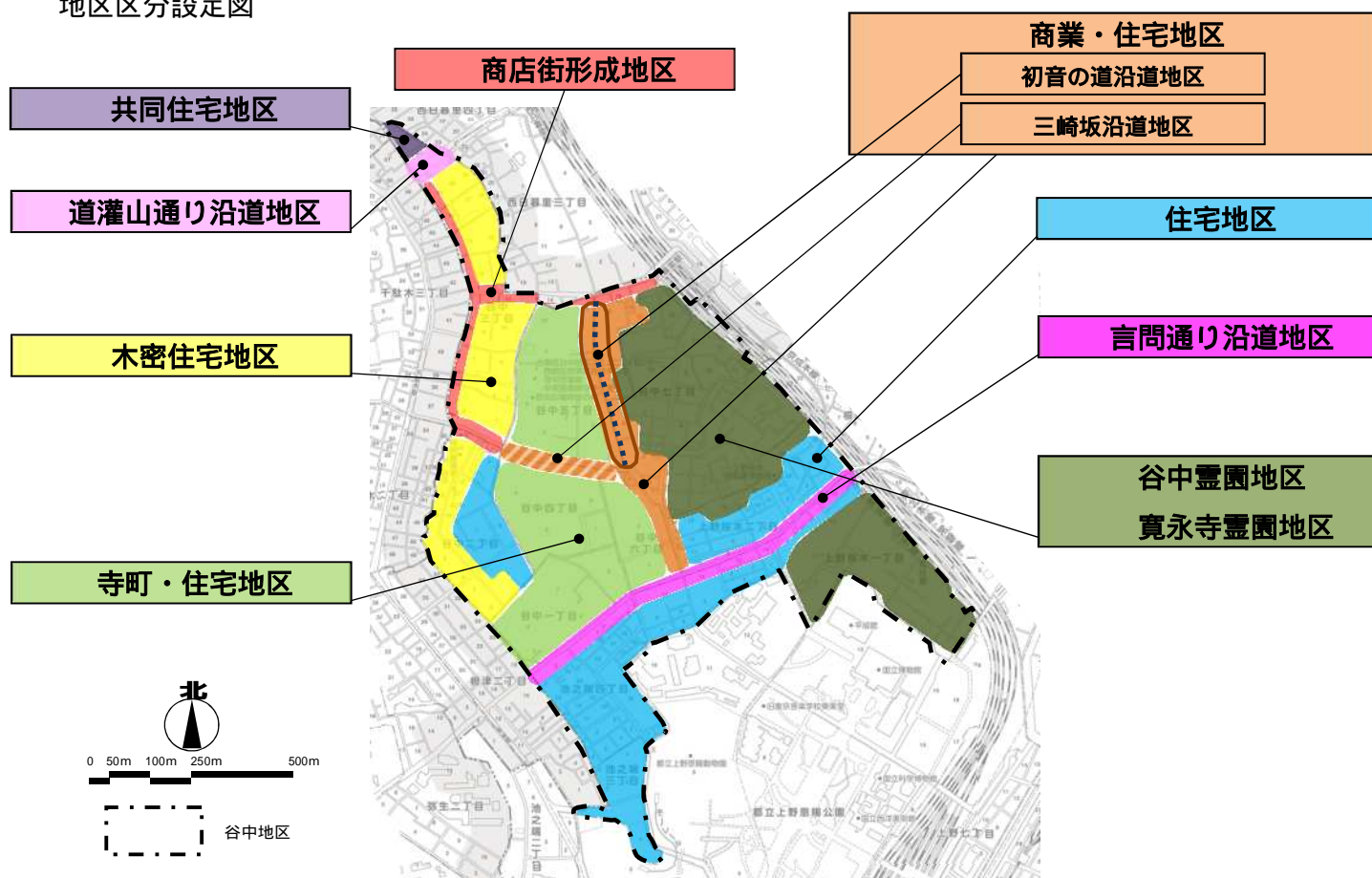
(2)地区区分・ゾーンの設定

谷中地区では、18頁に掲載のとおり、都市再生整備計画に基づく事業の実施に際して「ゾーン特性を踏まえたまちづくりの検討」に取り組んだ経緯があります。そこで、本まちづくり方針の作成においては、そのゾーニングを基本としつつ、20頁のまちづくりの課題や土地利用の変化、道路等の地形地物、用途地域等の指定状況等を勘案し、課題特性に応じて下の図表のとおり地区区分を設定します。

さらに、22～24頁に、各地区の現況特性とまちづくりの基本課題を掲載します。



地区区分設定図



(3)地区別まちづくり課題

木密住宅地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	木密住宅地区
所在地	谷中二・三丁目
用途地域(建ぺい率/容積率)	第一種住居地域(60%/300%)
防火規制	新たな防火規制
高度地区、日影規制	第三種高度地区、4時間-2.5時間(測定面高さ:4m)
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定
都市計画マスタープラン等	土地利用:住宅地(2)/中層・低層~低層
まちづくりの基本課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 明治~昭和期に形成された路地沿いの老朽木造住宅等の密集地で、狭あい道路(多くが二項道路)の整備を伴った不燃建替え等が進んでいないなど防災面等で多くの課題を抱えている。

共同住宅地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	共同住宅地区
所在地	谷中三丁目
用途地域(建ぺい率/容積率)	第一種住居地域(60%/300%)
防火規制	新たな防火地域
高度地区、日影規制	第三種高度地区、4時間-2.5時間(測定面高さ:4m)
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定
都市計画マスタープラン等	土地利用:事務所・住宅複合地/中層
まちづくりの基本課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道灌山通りで他の地区と分断されている。

商業・住宅地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	商業・住宅地区 初音の道沿道地区、三崎坂沿道地区を含む
所在地	谷中四~七丁目、上野桜木一丁目の主に初音の道や三崎坂の沿道
用途地域(建ぺい率/容積率)	第一種住居地域(60%/300%)、近隣商業地域(80%/300%)
防火規制	準防火地域、防火地域、新たな防火地域(谷中五丁目内)
高度地区、日影規制	第三種高度地区、4時間-2.5時間(測定面高さ:4m)
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定(谷中五丁目内)
都市計画マスタープラン等	土地利用:住宅地(2)/中層・低層~低層 都市計画道路廃止の都市計画変更手続きを行う地区
まちづくりの基本課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市計画道路の廃止方針が示された沿道地区等であり、今後その方針に対応するため、交通・防災・特徴的景観保全等の多様な課題に取り組む必要性が高い。また都市計画道路による建築規制が解除されるため、その対策として建替えルールの検討が急務である。 ■ 特に、現道幅員5m程度の(仮称)初音の道は、寺院建築や町屋等の特徴的景観要素、地域産業文化を有する建物等が立地するとともに都市計画道路補助第92号線の廃止区間と重なり、災害時の消防活動上の主要な道路の位置にもあることから、防災と景観の両面から取り組みが必要である。

寺町・住宅地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	寺町・住宅地区
所在地	谷中一・四～六丁目
用途地域（建ぺい率/容積率）	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域（60%/300%）
防火規制	新たな防火地域、準防火地域
高度地区、日影規制	第三種高度地区、4時間 - 2.5時間（測定面高さ：4m）
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定（谷中五丁目内）
都市計画マスタープラン等	土地利用：住宅地(2) / 中層・低層～低層
まちづくりの基本課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 江戸時代に形成された寺院群の中に、延長の長い行き止まり等の狭あい道路沿いに老朽木造住宅等が散在していることから、二項道路の整備を伴った不燃化代替等を進めていく必要がある。 ■ 寺院の本堂・書院・山門などや門前に形成された町家・長屋などの特徴的な景観・地域資源としての木造建造物について、耐震化・不燃化と共に景観保全の両面から対策を講じる必要がある。

住宅地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	住宅地区
所在地	上野桜木一・二丁目、谷中一丁目、池之端三・四丁目
用途地域（建ぺい率/容積率）	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域（60%/300%）
防火規制	新たな防火地域（谷中二丁目）、準防火地域
高度地区、日影規制 その他	第三種高度地区、4時間 - 2.5時間（測定面高さ：4m） 第一種文教地区（言問通り南側） 第二種文教地区（池之端三・四丁目の一部）
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定（谷中二丁目）
都市計画マスタープラン等	土地利用：住宅地(2) / 中層・低層～低層
まちづくりの基本課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 比較的規模の大きな敷地割となっており、また、道路網もある程度形成されているものの、敷地細分化等による密集化の可能性がある。

商店街形成地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	商店街形成地区
所在地	主に谷中三・五丁目の谷中銀座、よみせ通り、三崎坂の商店街
用途地域（建ぺい率/容積率）	近隣商業地域(80%/300%)
防火規制	新たな防火地域(谷中三・五丁目内)、防火地域、準防火地域
高度地区、日影規制	第三種高度地区、4時間 - 2.5時間（測定面高さ：4m）
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定(谷中三・五丁目内)
都市計画マスタープラン等	土地利用：店舗・住宅複合地 / 中層・低層～低層
まちづくりの基本課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 古くからの道筋に形成された近隣商店街（谷中銀座、よみせ通り、三崎坂の3つの商店街）であり観光客等でも大変にぎわっていることから、それぞれ個性を活かしつつ周辺の住宅地に悪影響を及ぼさないよう、賑わいある商店街として安全で快適な環境を整備していく必要がある。

言問通り沿道地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	言問通り沿道地区
所在地	谷中一・六丁目、上野桜木一・二丁目の言問通り沿い
用途地域（建ぺい率/容積率）	近隣商業地域（80%/400%）
防火規制	防火地域
高度地区、日影規制 その他	第三種高度地区、日影規制無し 第二種文教地区、一部風致地区を含む
事業・助成制度導入等	-
都市計画マスタープラン等	土地利用：店舗・住宅複合地/中層・低層～低層
まちづくりの基本課題	■ 環状第3号線と補助第95号線については、整備の実現に向け地形や土地利用等を考慮するとともに、必要とされる道路機能を発揮する整備形態の検討が必要とされている。

道灌山通り沿道地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	道灌山通り沿道地区
所在地	谷中三丁目
用途地域（建ぺい率/容積率）	商業地域（80%/500%）
防火規制	防火地域
高度地区、日影規制	無し
事業・助成制度導入等	密集事業地区、不燃化特区指定
都市計画マスタープラン等	土地利用：事務所・住宅複合地/中・高層
まちづくりの基本課題	■ 後背住宅地（木密住宅地区）の道路ネットワーク形成に資するアクセス道路への配慮が必要である。

谷中霊園地区、寛永寺霊園地区の現況とまちづくりの基本課題

地区名/ゾーン名	谷中霊園地区、寛永寺霊園地区
所在地	谷中七丁目（谷中霊園） 上野桜木一丁目（寛永寺霊園）
用途地域（建ぺい率/容積率）	第一種中高層住居専用地域（60%/300%） 一部第一種住居地域
防火規制	準防火地域
高度地区、日影規制	第三種高度地区、4時間 - 2.5時間（測定面高さ：4m）
事業・助成制度導入等	-
都市計画マスタープラン等	土地利用：公園・緑地・文化施設 中・低層/低層 谷中霊園の区域は都市計画公園 寛永寺霊園は特別緑地保全地区、風致地区が指定されている
まちづくりの基本課題	■ 鉄道に沿った上野台地崖線の危険性への対策や、高台からの眺望の活用など、防災・景観両面からの検討が必要である。

5. まちづくり方針

(1)まちづくりの目標

谷中地区は、寺院や文化資源が豊富に分布し、隣接する上野公園や谷中霊園の広大な緑地空間を背景として地域の魅力や愛着を生み出し、多くの人びとを引きつけています。また、土地・建物利用は木造住宅中心の低層住宅地と寺院等から構成され、良好で閑静な住環境を備えています。

一方、震災、戦災の被害をあまり受けなかったため、狭あい道路沿いに老朽化した木造住宅の密集や、災害時の避難、消防活動等の問題点があるとともに、特徴的な景観や歴史・文化等の地域資源を活かしながら、防災性の向上を図っていくことが課題となっています。

さらに、谷中地区では地域主体のまちづくり組織「谷中地区まちづくり協議会」が活動しており、地域主体のまちづくりと連動・協働したまちづくりへの取り組みが求められています。

そこで『谷中地区まちづくり方針』では、谷中地区の現況や主なまちづくり計画における位置づけを踏まえながら、「～暮らしと文化のまち、谷中～防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着きある暮らしが調和したまちづくりの実現」を目標に掲げ、これからの谷中地区におけるまちづくりの取組の方向性を示します。

1. 谷中地区の 区域と現況

- (1)谷中地区の区域
- (2)谷中地区の現況

2. 主なまちづくり計画における谷中地区の位置づけ

- (1)用途地域都市計画
 - (1)- 都市計画道路の見直し方針
 - (2)都市計画マスタープラン
 - (3)景観計画
 - (4)防災都市づくり推進計画
 - (4)- 谷中二・三・五丁目地区密集住宅市街地整備促進事業
 - (5)都市再生整備計画（旧まちづくり交付金事業）

谷中地区全体・地区別のまちづくり課題
(土地利用、道路、公園・緑、建築物、防災)

谷中地区まちづくり方針

まちづくりの目標

～暮らしと文化のまち、谷中～
防災性の向上を図りながら、地域活力と落ち着きある
暮らしが調和したまちづくりの実現

『暮らし』・・・居住地としての安心安全や環境保全・改善、長年培ってきた地域コミュニティ 等

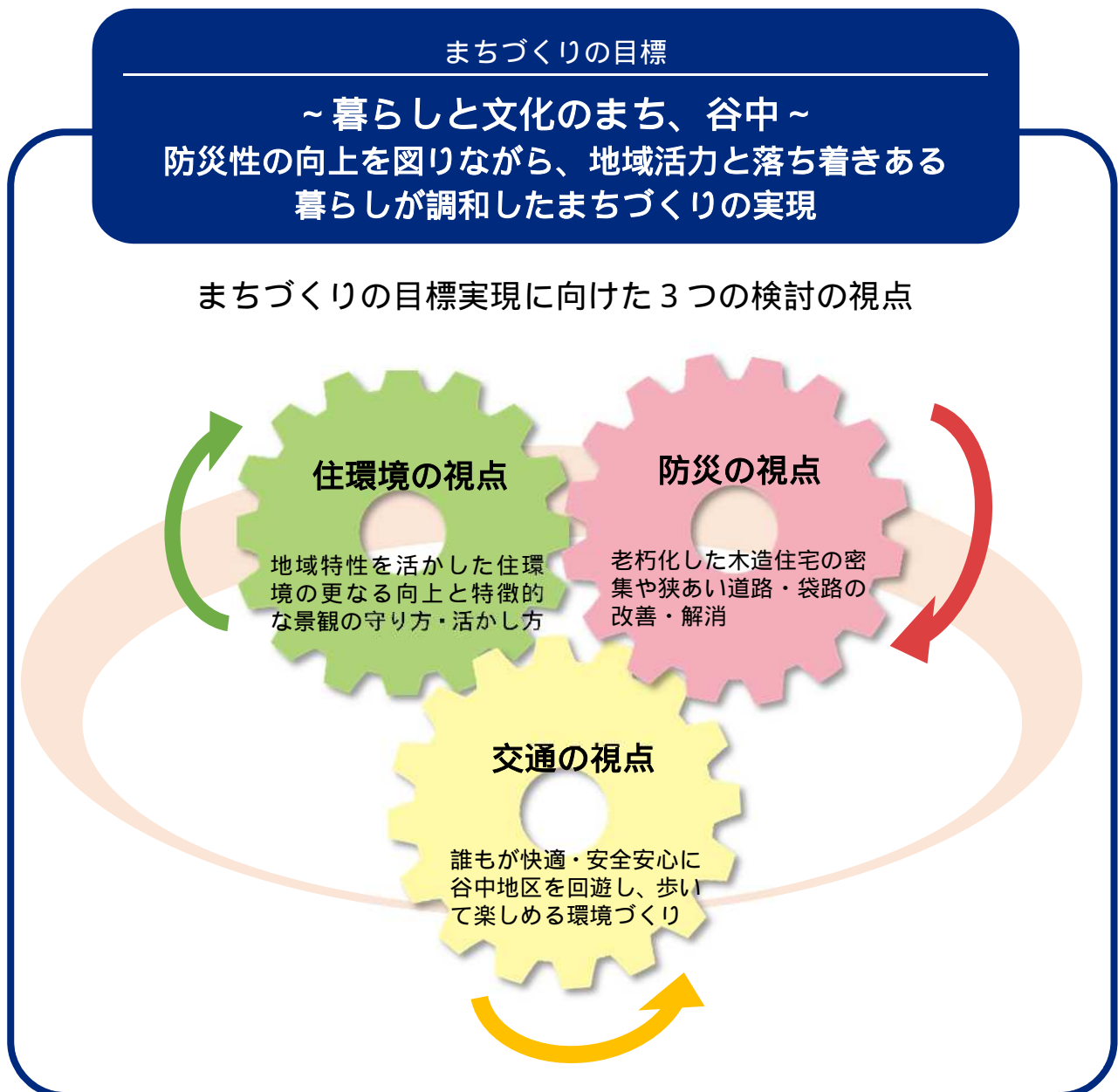
『文化』・・・地域資源としての歴史文化、寺社地として緑とうるおいのある景観・環境を保全・育成してきた街並み文化、多くの来街者等に対するおもてなし文化 等

(2)まちづくりの視点

まちづくりの目標を実現に向けて推進する上で、谷中地区では下記3つの視点に基づいて検討を進めました。

1つ目は、老朽木造建物が密集した谷中地区において、密集や狭あい道路・袋路の改善・解消などにより防災性の向上を図るという「防災の視点」、2つ目は、寺院や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と、谷中地区の特徴的な景観をどのように守り活かすかという「住環境の視点」、そして3つ目は、子どもから高齢者まで、居住者も来街者も、誰もが安心安全に谷中地区を回遊し、歩いて楽しめる環境づくりをどのように進めていくかという「交通の視点」です。

谷中地区のまちづくりにおいては、この3つの視点をもって、まちづくりの目標を実現するための取り組みを進めていきます。



(3)分野別まちづくりの方針

まちづくりは、様々な要素の集合によって成り立っています。谷中地区のまちづくり方針では、以下の6つの分野に分けて方針を掲げます。



土地利用の方針

1) 地域特性である寺院や霊園と住宅地が調和した土地利用の維持と、住環境の更なる向上を図ります。

住宅地、沿道商業地、寺院・霊園・墓地等それぞれの土地利用特性や、特徴的な景観形成並びに防災性の向上等の課題特性に応じて地区を区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用等の方針を定めます（地区別まちづくりの方針参照）。

道路整備の方針（「(参照)道路整備方針図」参照）

1) 安全安心な防災活動空間の確保を推進します

建物が密集し袋路の多い谷中地区では、道路空間は災害時における重要な防災活動空間となります。このため、二項道路解消や隅切り確保はもとより、谷中地区の骨格となっている道路、緊急車両が通行する一定幅員以上の道路、通り抜けている道路、密集事業で整備している道路等の「主要な道路」のうち特に重要度の高い道路では、必要に応じて防災活動空間確保を目的とした道路の拡幅整備や、沿道での建替え等とあわせた一体的な道路整備・空地確保に努めます。

災害時に円滑な消防活動に資する空間のイメージ



2) 快適で歩きたくなる歩行空間を形成します

快適で安全安心な歩行環境の形成を図るために、谷中地区の骨格となっている主要な道路については、沿道民地と一体的な利用も含めた歩行空間の確保、バリアフリーの推進に努めます。

また、歩行者や車両運転者等に対する良好な交通環境づくりを進め、安全性を高めます。

さらに、歩行者の移動円滑性を高め、回遊ネットワーク等の構築を図ります。

民地の沿道部分を歩行用空間として整備し、歩行快適性を高めている例



通行車両の速度抑制を図っている例



3) 住環境や街並み環境に配慮した魅力的な景観形成を推進します

前項までの安全安心な防災活動空間や快適な歩行空間等の物理的環境整備のみならず、日常的な住環境や歴史・文化資源の豊富な地域環境に配慮し、道路付帯施設や沿道建物等における色彩や照明、デザインなど、沿道空間が一体となった落ち着いた魅力のある景観形成を推進します。

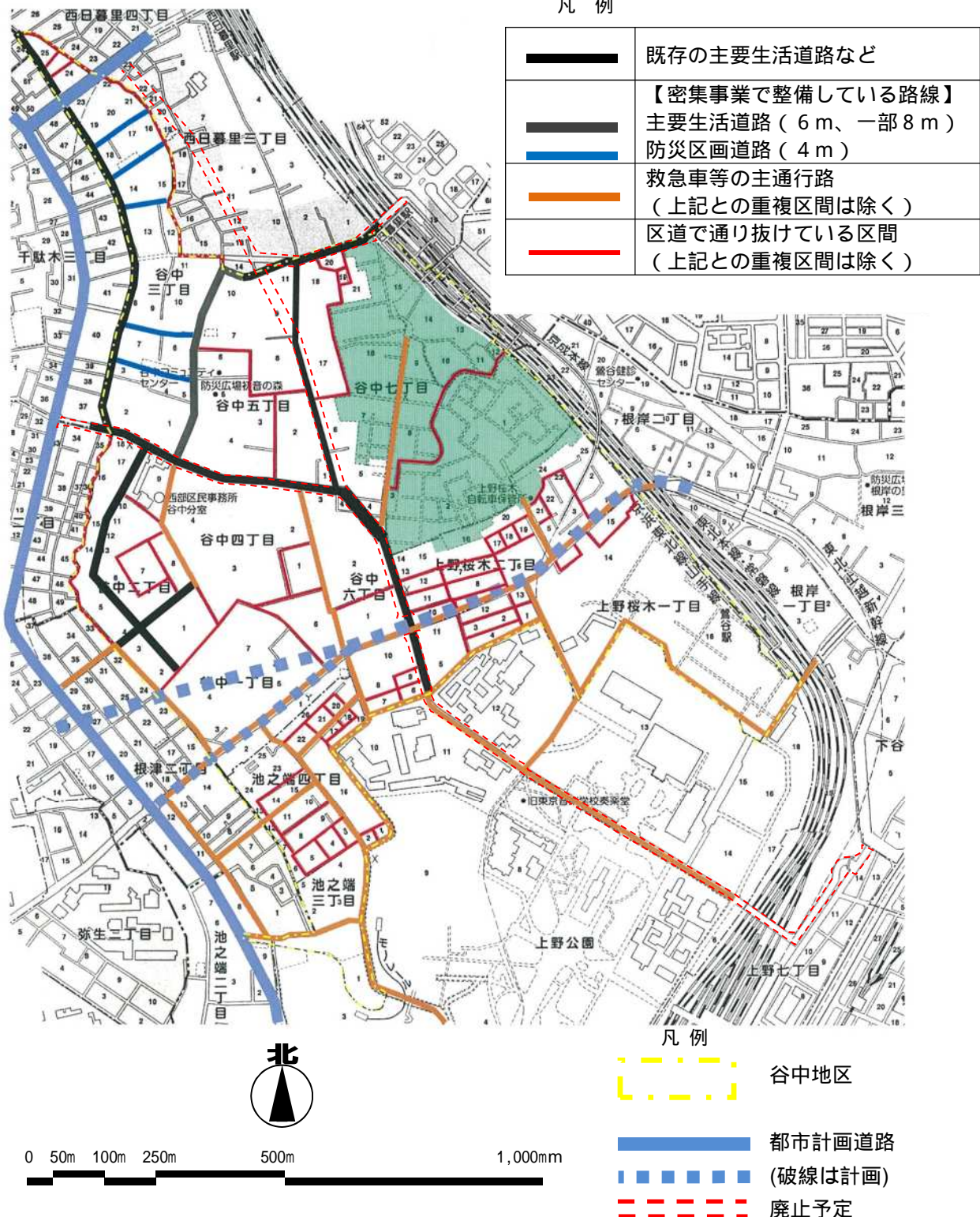
尚、景観形成に当たっては、地域の特徴的な景観の軸となっている道路と敷地割、沿道建造物との協調などについて十分な配慮を行います。

(参照) 道路整備方針図

谷中地区の「主要な道路」(都市計画道路は除く)として、必要に応じて整備を図っていくべき道路網を、都市計画道路廃止の方針との関連、密集事業で整備している路線、災害時の消防活動困難区域解消に資する道路、谷中地区まちづくり協議会・防災対策部会の取組み等から整理すると、下図のような道路ネットワークとなります。

この道路ネットワークを基本として、地区別のまちづくりの取組みにおいて、整備が必要な狭い道路等を抽出し、「主要な道路」として位置づけていく必要があります。

「主要な道路」とすべき道路網(案)



公園・緑等オープンスペース整備の方針

1) 既存の緑や緑地等の保全・維持管理を推進します

谷中霊園の緑や既存の公園及び児童遊園、特に景観的・歴史的に重要な樹木や緑地の保全・維持管理に努めます。

2) 沿道緑化の推進とオープンスペースの確保を進めます

既存の緑や緑地等の保全と合わせて、沿道緑化を推進することで、うるおいある街並みを引き継いでいきます。

また、防災性を高めるため、道路整備や建築物の新築・改築に合わせてオープンスペースの確保に努めます。

地域のシンボルとなっているヒマラヤ杉



建築と合わせて沿道緑化を図っている例



建築物等の整備の方針

各地区の特性に応じて以下の建築ルールの組み合わせを検討します。

1) 暮らしと魅力を支える都市機能の維持・誘導を推進します

各地区の特性に応じた用途の誘導及び制限を行うことで、良好で閑静な住環境の維持や魅力的で個性のある沿道環境の創出を図ります。

2) 建物の密集を抑制し良好な環境づくりを実現する敷地の在り方を誘導します

住環境、交通ネットワーク及び災害時の火災延焼や救助活動阻害等の課題を改善するため、敷地の細分化防止及び最低敷地面積の設定等により、新たな密集地の抑制を図ります。

開発により敷地の細分化が発生している例



3) 広がりを感じる街並み景観の確保を推進します

落ち着いたある住環境や魅力的な都市環境を維持向上するため、特に土地利用の高度化の可能性や景観形成に対し重点的に取り組むべきエリアや沿道において、建物のデザイン(色彩や外壁の素材、照明や開口部の在り方等の形態・意匠)の調和・連続性の創出を図ると共に、建物高さや規模等の抑制を図ります。

突出した高さの建築物が無く、圧迫感の無い谷中の街並み



4) 快適で歩きたくなる歩行空間や災害時の防災活動に資する沿道空間を形成します

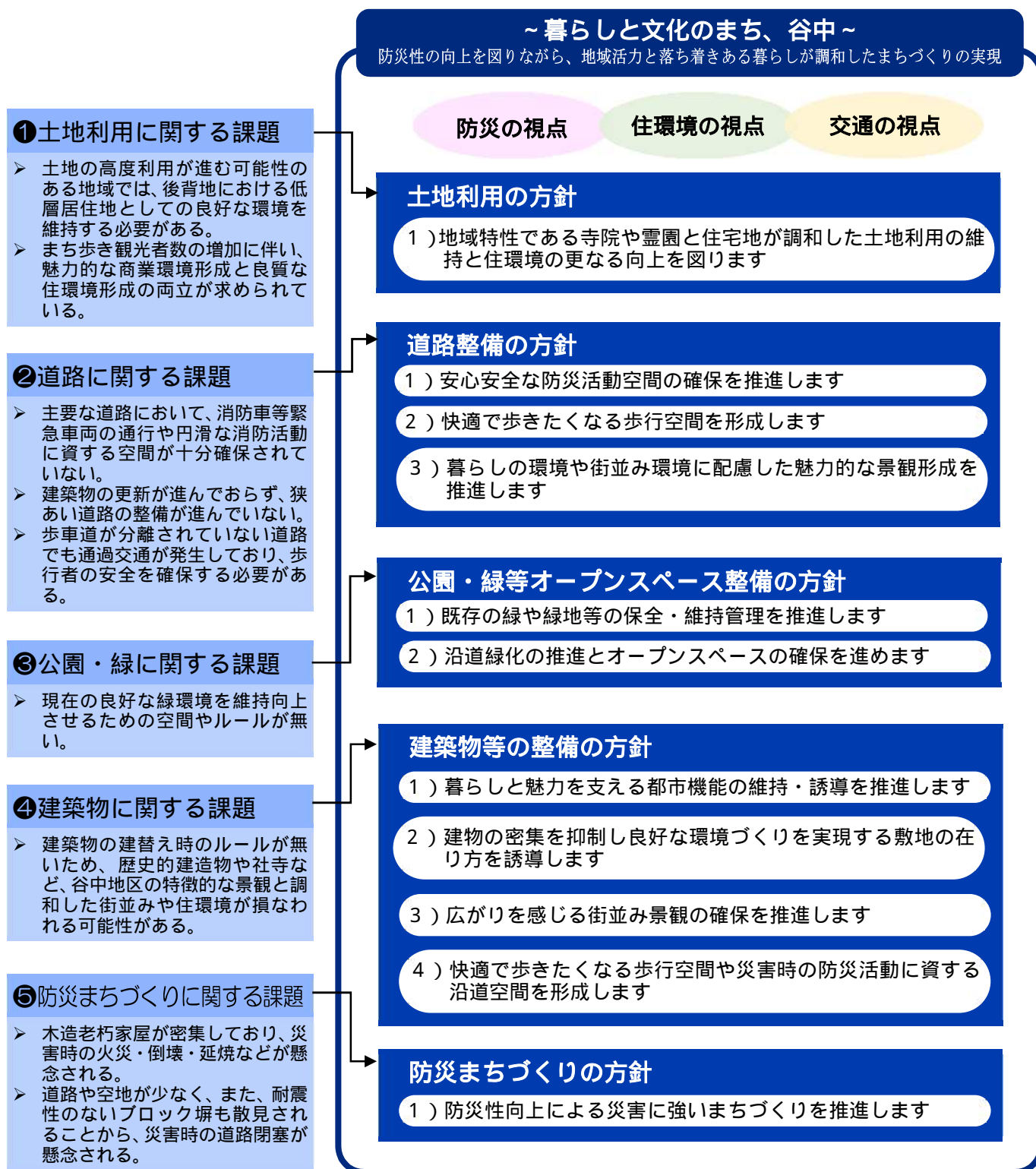
快適で魅力的な歩行環境の形成、及び災害時の避難や消防活動等を円滑にするために、谷中地区の骨格となっている主要な道路沿道については、建築物等の壁面の位置やブロック塀等の工作物の構造・設置方法等に関するルールの設定により、道路と一体的な空間整備や利用環境の創出を図ります。

防災まちづくりの方針

1) 防災性向上による災害に強いまちづくりを推進します

谷中地区の密集地改善や防災活動空間となる道路空間やオープンスペースの整備・確保に加え、木造建物については建物改修・建替えに合わせた不燃化・耐震化の推進を行います。

(4)まちづくりの課題と分野別まちづくり方針の相関

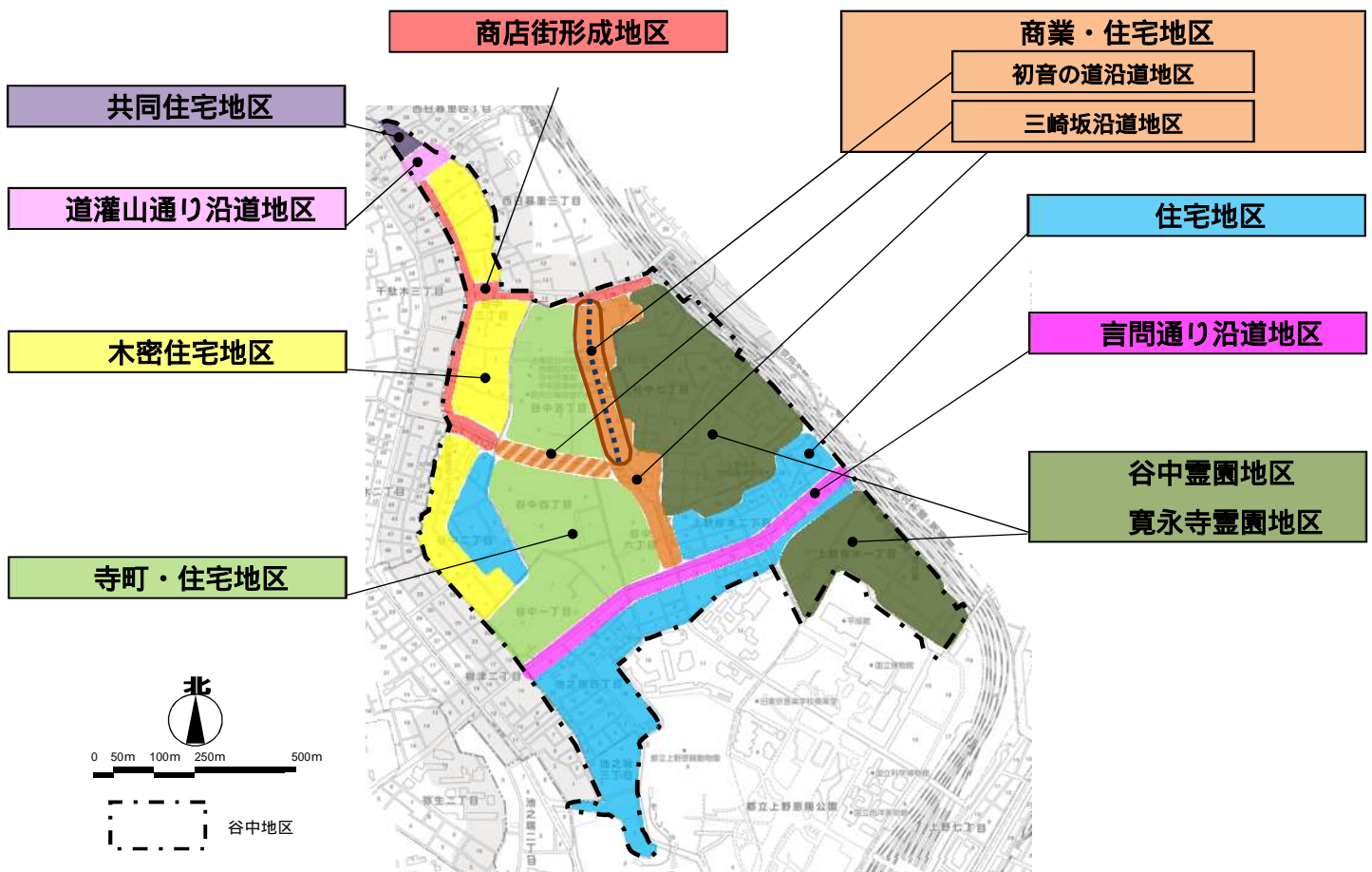


(5)地区別まちづくりの方針


谷中地区の現況や課題特性に応じて設定された地区区分ごとに、地区全体のまちづくりの目標と分野別方針に基づいて、地区別まちづくり方針と具体的なルールづくりの方向性を以下に取りまとめます。

今後、各地区単位でよりきめ細かな検討を進めるとともに、地区住民との意見交換等を通じて、具体的なまちづくりルールの策定に向けて合意形成を図っていきます。その上で、関係機関との協議等を行いながら都市計画決定等の手続きを進めることにより、谷中地区のまちづくり実現を目指していくこととします。

なお、地区区分については今後の検討により、必要に応じて再構成を図ります。




木密住宅地区のまちづくり方針

地区名	木密住宅地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 安全に安心して住み続けられる、災害に強いまちづくりの推進。 ➤ 低層住宅を主体とした住環境の整備。 ➤ 道路や沿道空間の整備を伴った不燃建替えの促進。 ➤ 路地空間を活かした低層住宅による街並みの形成。 ➤ 狭小敷地・無接道敷地での共同建替え又は協調建替え等の検討。
具体的な取組の方向性	<p>防災区画道路の整備、狭あい道路整備や行き止まりの解消を目指します。 木密市街地の課題特性に応じた建替を促進します。</p> <p>低層住宅地としての住環境を整備するため、建築物の「用途」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「容積率の最高限度」「垣・さくの構造」等のルールをつくります。</p> <p>新たな防火規制の指定を活かしながら、防災性の向上にむけて「壁面の位置」や「壁面後退区域の工作物の設置」等のルールをつくります。</p>


共同住宅地区のまちづくり方針

地区名	共同住宅地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 良好な中高層住宅地の形成。
具体的な取組の方向性	<p>周辺の住環境に配慮しつつ、既存建築物の立地が維持される範囲内でのルール（用途、最高高さ、最低敷地面積等）をつくります。</p> <p>周辺の既成市街地とのまちづくりの連携を図ります。</p>

商業・住宅地区のまちづくり方針

地区名	商業・住宅地区 初音の道沿道地区、三崎坂沿道地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 寺社地を中心とする貴重な緑による特徴的な景観と、下町情緒が残る木造家屋の佇まいを継承しながら、地区内での今後の建替えや開発、保全や修景等を適切に誘導し、暮らしに根付いた景観の維持・調和と防災性の向上が両立する谷中地区を代表する沿道市街地の形成。 ➤ 地域の歴史・文化・コミュニティを活かした魅力あるまちづくりと景観形成、特徴的な景観構成要素が連続した街並みの形成。 ➤ 都市計画道路の廃止方針を踏まえ、「適切な交通処理」「歩行者の安全確保」「防災性の向上」を特徴的な景観構成要素との調和を考慮した上で検討。
具体的な取組の方向性	<p>特徴的な景観構成要素を有する建築物等の保全と、耐震改修等を推進するとともに、今後新築される建築物（建替え含む）の「用途」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「壁面の位置」「壁面後退区域の工作物の設置」「形態・色彩その他意匠」「垣・さくの構造」等のルールをつくります。</p> <p>さらに屋根や庇の形状、外壁等の材料、塀の作り方や緑化方法等に係るルールをつくります。</p> <p>上記2点を推進するため、及び特徴的な景観構成物の保全を目指します。</p> <p>「初音の道沿道地区」では、歩行者の通行の安全確保とともに、災害時の消防活動や避難が円滑に行えるように、沿道建物の建替えや大規模修繕時の壁面後退等による道路との一体的な空間整備を推進します。</p> <p>近隣商業地域である「三崎坂沿道地区」では、建物用途等の規制が住宅地に比べて緩いため、谷中三崎坂建築協定の締結内容等を踏まえて、沿道の佇まいを保全するためのルールをつくります。</p> <p>都市計画道路によって制限されていた建築規制が解除される区域については、その対策として具体的な建替えルール（地区計画・地区整備計画等）の策定を進めます。</p> <p>初音の道沿道地区は、谷中地区の骨格となっている道路として「主要な道路」と位置づけられることに加え、都市計画道路の見直しにより土地利用規制の解除・変更を伴う可能性があることから、優先的・重点的にまちづくりに取り組む沿道整備地区として位置づけ、具体的な取り組みの方向性を踏まえたまちづくりを推進します。</p>


寺町・住宅地区のまちづくり方針

地区名	寺町・住宅地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 寺院の多い独特なまち並みや敷地規模、連続する寺社地の緑地空間等の維持・継承。 ➤ 寺院と調和した落ち着いたある住環境の形成。 ➤ 寺院等の木造建築物・工作物、及び特徴的景観との調和に配慮した修景・街並み景観整備や、不燃建築物等への建替えの促進。
具体的な取組の方向性	<p>環状3号線と補助第95号線の計画内容の再検討を踏まえながら、寺院と住宅が調和した地区特性を維持するため、「用途」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「形態・色彩その他意匠」「垣・さくの構造」等のルールをつくります。</p> <p>狭あい道路整備や行き止まりの解消とともに、老朽木造住宅等の建替えを促進する道路整備のあり方について検討を進めます。</p> <p>特徴的な景観構成物の保全を目指します。</p>


住宅地区のまちづくり方針

地区名	住宅地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現在の良好な住環境を維持・保全しながら、ゆとりと落ち着いたある低中層住宅地の形成。 ➤ 特徴的な景観をつくる住環境及び防災安全性の両立。
具体的な取組の方向性	<p>第一種中高層住居専用地域、言問通り以南は文教地区の指定を踏まえ、現在の良好な住環境を維持・保全するため「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「垣・さくの構造」等のルールをつくります。</p> <p>敷地の細分化を抑制し、良好な居住環境と景観の維持を図ります。</p> <p>特徴的な景観構成物の保全を目指します。</p>

商店街形成地区のまちづくり方針


地区名	商店街形成地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3つの商店街それぞれの個性と魅力ある店舗等による健全で賑わいある商店街と住宅が調和した複合地区の形成。 ➤ 後背住宅地の環境に配慮した節度ある土地利用の誘導と建築物の不燃化の促進。 ➤ 特徴的な景観構成要素を取り入れた個性的な商店街の街並み形成。
具体的な取組の方向性	<p>住宅地の中の健全な商店街として性風俗施設等の立地抑制や、賑わいが連続する商店街となるように1階用途のルールをつくります。</p> <p>3つの商店街それぞれの立地条件や景観構成要素に応じた街並み形成のための「高さの最高限度」「形態・色彩その他意匠」等のルールと、密集地内であることから「敷地面積の最低限度」や「垣・さくの構造」等のルールをつくります。</p> <p>特徴的な景観構成物の保全を目指します。</p>

言問通り沿道地区のまちづくり方針


地区名	言問通り沿道地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 文教地区として、健全な沿道商業地と現在の良好な住宅地が調和した複合地区の形成。 ➤ 後背住宅地の環境に配慮した節度ある土地利用による中層主体の市街地の誘導。
具体的な取組の方向性	<p>環状第3号線と補助第95号線の計画内容の再検討を踏まえながら、文教地区に指定されている近隣商業地域としての良好な環境を維持するため、「用途」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「垣・さくの構造」等についてルールをつくります。</p>

具体的な取組の方向性	<p>建築物の低層階部分を地域の街並み、用途とあわせて、住居と商業の調和ある街並み・環境形成を誘導します。</p> <p>歩行者・自転車の安全性向上を図る道路環境整備、道路付帯施設整備、沿道民地利用等を目指しつつ、交通安全対策やマナー啓発にも努めます。</p>
------------	--

道灌山通り沿道地区

地区名	道灌山通り沿道地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事務所、店舗、住宅等の各機能の調和を図りながら、後背住宅地の環境に配慮した土地利用による市街地の誘導。
具体的な取組の方向性	<p>周辺の住環境に配慮しつつ、延焼遮断帯の形成と土地の有効利用を妨げないルールをつくります。</p> <p>建築物の低層階部分を地域の街並み、用途とあわせて、住居と商業の調和ある街並み・環境形成を誘導します。</p>

谷中霊園地区、寛永寺霊園地区のまちづくり方針

地区名	谷中霊園地区、寛永寺霊園地区
位置図	
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 谷中霊園は、谷中地区だけではなく台東区の文化的及び緑の貴重な資源であり、その環境や景観が重要な要素であることから、これらの維持・保全及びまち中との一体性・連続性の確保。 ➤ 寛永寺霊園地区は、特別緑地保全地区、第一種文教地区、風致地区として、現在の環境を維持。
具体的な取組の方向性	<p>谷中霊園は「霊園」と「公園」が共存する再生整備事業（東京都）を推進します。</p> <p>基本的に現在の都市計画による指定内容を維持します。</p>

6. まちづくり方針の検討経緯

本谷中地区まちづくり方針の策定にあたっては、地域のまちづくり団体「谷中地区まちづくり協議会」に設置された「まちづくり方針検討会」、及び各部会との意見交換を行ってきました。その検討経緯を以下に示します。

検討日時	まちづくり協議会における検討の場	内容
平成 28 年 7 月 26 日	防災部会	素案を元にした意見交換
平成 28 年 8 月 1 日	環境部会	素案を元にした意見交換
平成 28 年 8 月 19 日	交通部会	素案を元にした意見交換
平成 28 年 9 月 2 日	まちづくり方針検討会（第 1 回）	各部会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 9 月 5 日	環境部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 9 月 16 日	交通部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 9 月 27 日	防災部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 10 月 3 日	環境部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 10 月 14 日	まちづくり方針検討会（第 2 回）	各部会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 10 月 21 日	交通部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 10 月 25 日	防災部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 11 月 7 日	環境部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 11 月 11 日	まちづくり方針検討会（第 3 回）	各部会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 11 月 18 日	交通部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 11 月 22 日	防災部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 28 年 12 月 6 日	環境部会	まちづくり方針検討会での意見を踏まえた意見交換
平成 29 年 1 月 30 日	まちづくり方針検討会（第 4 回）	まちづくり協議会原案の確認
平成 29 年 2 月 6 日	環境部会	まちづくり協議会原案の提示
平成 29 年 2 月 17 日	交通部会	まちづくり協議会原案の提示
平成 29 年 2 月 28 日	防災部会	まちづくり協議会原案の提示
平成 29 年 3 月 21 日	谷中地区まちづくり協議会	まちづくり協議会案の承認

谷中地区 まちづくり方針

平成 29 年 3 月

台東区 都市づくり部 地区整備課