



2016年3月3日発行
 谷中の暮らしと街並みを守る会
 代表：野池幸三
 (谷中地区町会連合会会長)
 メール：yanaka.machinami@gmail.com
 ウェブ：http://yanaka-machinami.weebly.com/
 守る会の活動と谷中三丁目マンション
 計画の経過をお知らせします。

「谷中の暮らしと街並みを守る会（以下、守る会）」は、谷中3丁目マンション計画を機に、2015年7月に発足し、9階建て・高さ28mのマンション計画見直しを求めて活動をしてきました。

前号のニュースでは、守る会の発足の経緯から、プランの検証、事業主・伊藤忠商事への計画見直し要望の提出までをお知らせしました。

● 10月23日 守る会⑧ 建築協定案づくり開始

下町情緒の残るよみせ通り沿いに、今後大規模な建物が建たないよう、建築協定案づくりを始めました。

建築協定では、建築物の高さ、用途、形態、構造および意匠について基準を設けます。まずは高さについて、現在、よみせ通りの谷中側は主に3階建ての建物が連なっていることから、協定案ではこの街並みに揃えて、通りに面する部分を3階建てまでに、道路境界から5m以上の区域を6階建てまでとします。区域は谷中銀座入口から大島屋さんまでを進める予定です。

また、通り全体で景観が守られるよう、千駄木側にも協定づくりを呼びかけています。

● 2月9日 事業者協議④ 6階建て案の提示

昨年10月に、計画見直し要望と6階建ての対案を提出してから、事業者協議と区への相談を重ねた結果、ついに事業者から計画変更の方針が示されました。

下表のとおり、当初9階の計画が6階建てに(右図)、住戸に関しては賃貸用途は変わらないものの、ファミリータイプの住戸率が増える予定です。住民のまちづくりに対する取り組みが事業者に届いたと言えるでしょう。伊藤忠商事のご英断に感謝いたします。

| | 旧プラン | 新プラン |
|--------|------------------------|------------------------|
| 階数・高さ | 9階建て・28m | 6階建て・19.5m |
| 延床面積 | 3252.79 m ² | 2816.51 m ² |
| 住戸数 | 61戸 | 49戸 |
| ワンルーム | 41戸 | 27戸 |
| ファミリー | 20戸 | 22戸 |
| ファミリー率 | 32.7% | 44.8% |

*今後、計画の調整により変動の可能性あり

事業者は今後の予定として、4月に看板を設置したうえで、住民説明会を開催、建築確認申請を提出し、2016年7月～2017年10月での工事の実施を示しています。

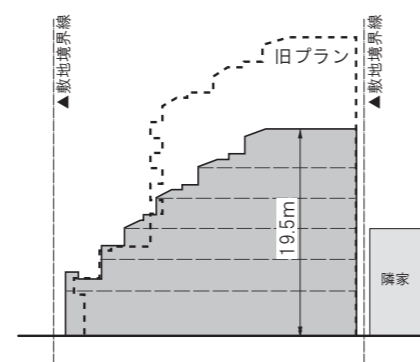
● 2月25日 6階建て案に対する要望書の提出

建物のボリューム軽減については概ね守る会の中で了承しましたが、他様々な要望は多く寄せられており、今後も事業者と協議を続けていきます。6階建て案への計画変更が急ピッチで進められ、諸々の最終決定権は事業者にある状況下では、要望がすべて検討されることは難しいです。とはいえ、早急に必要な景観や形状に関わる項目を中心に、再度要望を提出しました。

右に要望のまとめ(一部)を記載します。この他の項目(入居者、工事、調査・補償等に関する事)については、工事協定と管理協定づくりを事業者と話し合う場が設けられますので、そこで検討をすすめていきます。

<新旧プラン 比較図>

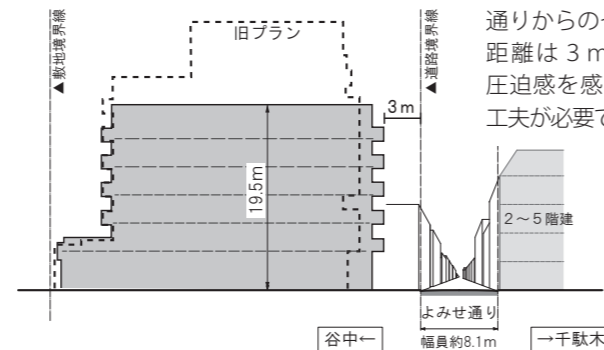
▼よみせ通り側から見たボリューム



追加で要望事項がありましたら、3月19日(土)までに守る会代表メール、または書面にてお寄せください。(氏名、住所、電話番号を明記)
 *書面提出先：
 牧野米店(谷中3-3-5)

かなりボリューム低減されました!

▼よみせ通りと千駄木側を含めたボリューム比較



通りからのセットバック距離は3m程のため、圧迫感を感じさせない工夫が必要です。

住民大会を開催します

事業者からの住民説明会(4月下旬頃予定)に先立ち、これまでの守る会の活動と計画の経過を皆様にご報告いたします。谷中地区内外に関わらずお誘いあわせの上、ぜひご参加ください。

2016年3月23日(水) 19:00～
 谷中防災コミュニティセンター
 2階 多目的ホール(谷中5-6-5)

- 1、景観への配慮
 - 周囲の街並みに馴染む色彩に。自然素材の採用も好ましい。
 - 圧迫感のないデザインにしてほしい。
 - ▶5、6階部分をさらに通りからセットバックできないか。
 - ▶連続するベランダなどが、建物の中を感じさせないよう、デザインを分節化してほしい。
 - ▶手前の空地(駐車・駐輪スペース)に、パーゴラ等の工作物を設置し、建物との緩衝帯とするなど。
 - 通りに対して、生活感をソフトに隠すよう検討してほしい。
 - 店舗装飾や看板は、電飾などが過度でないものにしてほしい。
 - 店舗用の室外機置き場が景観を損ねないように、かつ騒音規制を遵守するよう対策をしてほしい。
 - 早い段階で模型やイメージ図等の提示をしてほしい。
- 2、通りや隣地との関係について
 - 建物間隔が充分でないため、南面の防犯上の対策をしてほしい。
 - ▶窓ガラスを不透明なものにし、目隠しを付けるなど。
 - ▶階段が日常的に使用される場合は防犯対策をすること。
 - 再度立ち合いによる境界確認をし、事業者側で境界中心にあるU字溝を撤去の上、マンション敷地内にフェンス等を設置してほしい。
 - 通りに自転車が出ない様、植栽を設けるなど工夫を。
 - ▶住居・店舗利用以外の者が許可なく利用しないような措置を。
 - ▶店舗用駐輪場の確保と、店舗による管理について、管理協定に組み込んでほしい。

<谷中の暮らしと街並みを守る会 活動のまとめ>

- 2015年
- 6/8 第1回 住民説明会
 - 7/9 第2回 住民説明会
 - 7/30 第3回 住民説明会
守る会発足、建築確認申請の保留を要望
 - 8/2 第2回 守る会
 - 8/7 会代表と事業者面談 代表者協議を行うことを確認
 - 8/19 第3回 守る会
 - 9/2 第1回 住民代表・事業者協議
 - 9/8 第4回 守る会・住民ワークショップ
 - 9/10 第5回 守る会
 - 9/15 台東区長に要望書提出
 - 9/19 第6回 守る会
 - 10/4 第7回 守る会 要望のまとめ
町会連合会に署名用紙の回覧配布願ひ
 - (10/5 住民説明会延期願ひ)
 - 10/6 第2回 住民代表・事業者協議

署名のご協力ありがとうございました

これまでポスターやのぼり旗の掲示と共に、賛同署名のご協力をお願いして参りましたが、6階建て案への計画変更に伴い、3/13を持ちまして終了とさせていただきます。

署名数 約3300名!! (2016年2月26日現在)

- ★署名用紙提出がまだの方は、牧野米店(谷中3-3-5)まで、または住民大会にご参加の際にご提出ください。
- ★お手数ですが、掲示中のポスター、のぼり旗の撤去をお願いします。

3、マンションに求める地域貢献

- 公衆トイレの設置または、店舗のトイレ開放を検討してほしい。
- ゴミ箱の設置(外部用)も検討してほしい。
- 防災備蓄倉庫、防火水槽、消防ポンプ設備等の設置を検討してほしい。
- 地域イベントへの参加、または協力をしてほしい。
- 新旧住民が交流できるスペースがあるとよい。

4、店舗について

- 大型店ではなく、小さな店の集合体にするなど経営者の顔がわかる、谷中の特徴が出るような店舗に入ってほしい。
- 治安の問題から、営業時間の制限をしてほしい。
- 通りの安全を考え、搬出入が大掛かりになる店はやめてほしい。
- 看板や店構えが電飾など過度でないものにしてほしい。(※再)以上より、パチンコ店、ゲームセンター、ドン・キホーテのような24時間営業の大型店は避けてほしい。



▲2/9 事業者協議を終えて。6階建て案への計画見直しに笑顔!!

- 10/8 事業者代表と関係部署へ要望書提出
- 10/10～11 谷中まつりにて署名集め
- 10/13 台東区建築課面談 建築協定策定の相談
(10/14 事業者より協議延期願ひ)
- 10/23 第8回 守る会
- 11/11 第3回 住民代表・事業者協議
- 11/19 台東区地区整備課 区の協力の相談
- 12/1 守る会 NEWS vol.1 発行
- 12/3 台東区地区整備課 //
- 12/12 第9回 守る会
- 2016年
- 1/14 会代表と事業者面談
- 1/30 第10回 守る会
- 2/9 第4回 住民代表・事業者協議 6階建て案の提示
- 2/23 第11回 守る会 6階建て案に対する要望のまとめ
- 2/25 会代表と事業者面談 要望の提出
- 3/3 守る会 NEWS vol.2 発行