



まちづくりのルール（地区整備計画） に関するアンケート調査票

まちづくりのルール（地区整備計画）の策定に向けたアンケート調査にご協力ください。

■ご回答に際してのお願い

- ご回答いただきたい内容は、「はじめにA」で何う2項目と、11の設問があります。
- ご回答は、全て別紙の回答ハガキにご記入の上、ご投函ください。
- ご回答の際は、本アンケート調査票と同封の「谷中らしいまちづくりをめざして」をご参照ください。

投函期限 平成30年1月29日(月)まで

【まちづくりのルール（地区整備計画）とは】

「地区整備計画」とは、地区内における建築物等について「用途、高さ、敷地面積、壁面の位置等を定めるきめ細かなルール」のことです。

地区整備計画が策定されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。

あくまでも 建築物の建替え等の際のルール とお考えください。

平成30年1月
台東区 都市づくり部 地区整備課
電話：03-5246-1365
Fax：03-5246-1369

■はじめにA

(1) あなたがお持ちの土地・建物がある場所は、どちらですか。

右ページの図面【まちづくりのルール（地区整備計画）を定める予定の地区番号】から、当てはまる地区番号を、別紙の回答ハガキにご記入ください。

※土地・建物を複数お持ちの方は、当てはまる地区番号を全てご記入ください。

お持ちの土地・建物が地区境等で、どの地区に該当するか判断が難しい場合は、概ねの地区でお願いします。

(2) (1) でご回答いただいた地区内にお持ちのものは、何ですか。

当てはまる番号を下記から選び、別紙の回答ハガキにご記入ください。

※土地・建物を複数お持ちの方は、当てはまるものを全てご記入ください。

①と③を選択した方は、当てはまる建物の種類を A・B・C から選び、ご記入ください。

①土地と建物（A：戸建て住宅 B：分譲マンション C：その他）を所有

②土地のみ所有

③建物のみ所有（A：戸建て住宅 B：共同住宅 C：その他）

※ ご自身が土地・建物をお持ちでない地区に関する設問についても、ご回答をお願いします。

【まちづくりのルール（地区整備計画）を定める予定の地区番号】



■はじめにB

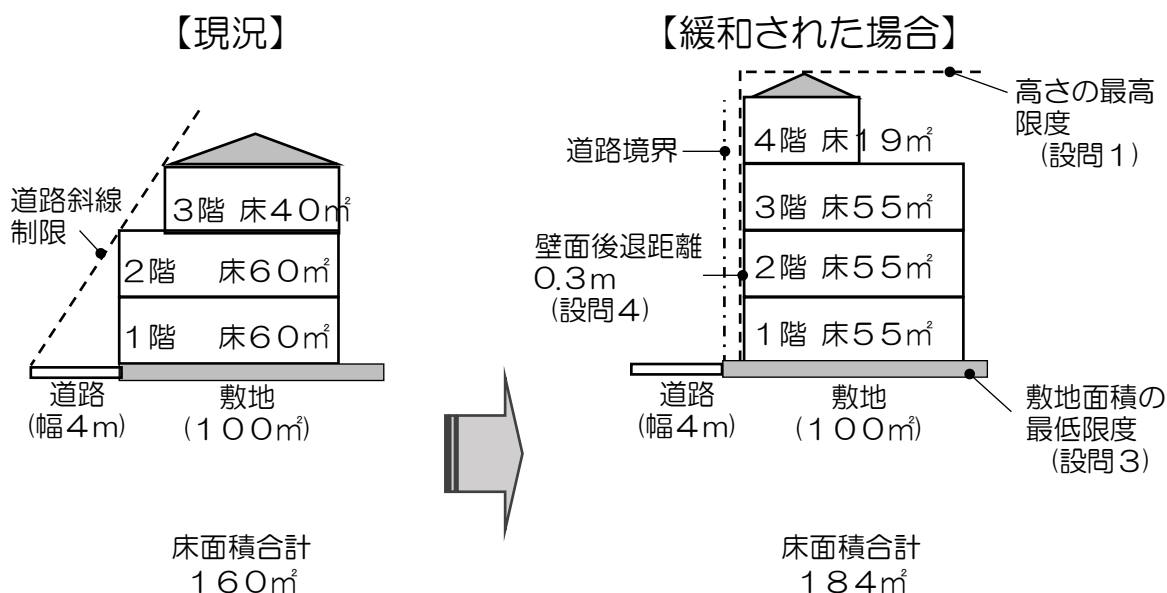
【まちづくりのルール（地区整備計画）による容積率等の緩和の解説】

これからお伺いする設問4～6のルールを定めた道路の沿道では、建替えの際に、「道路斜線」や「容積率」の制限を緩和することができます。

●例えば、設問4のルールを適用した場合・・・

- ・ご自宅の敷地が100㎡
- ・面する道路の幅が4m

現況では、建築できる床面積は160㎡まで（容積率160%）ですが、設問4のルールにより建替え等の際に建物の壁面の位置を0.3m後退させることで、床面積を184㎡（容積率184%）に増やすことができます。



※谷中地区の建ぺい率は、60%または80%であり、現状、敷地内には必ず空地を設ける必要があります。

※この制限の緩和は、建替え等の際に適用されるものです。なお、緩和の対象にならない場合もあります。

設問 1 建物の高さの最高限度（その1）

落ち着いたまち並みや良好な住環境を保全するために、3ページの地区番号**1**～**4**及び**12**の地区における建物の高さを12m（4階程度）までとします。

- この内容について、どのように考えますか。
なお、②を選択した方は、具体的な階数をご記入ください。

- ①定めたほうが良い
- ②12m（4階程度）より高い（又は低い）ほうが良い
- ③定めなくて良い

~~~~~◆ポイント◆~~~~~

- ・現在の谷中地区の建物は、1～2階建が約68%、3～4階建が約30%、5階建以上が約2%となっています。

## 設問 2 建物の高さの最高限度（その2）

3ページの地区番号**5**～**11**の商店街等の地区における建物の高さを20m（6階程度）までとします。

- この内容について、どのように考えますか。  
なお、②を選択した方は、具体的な階数をご記入ください。

- ①定めたほうが良い
- ②20m（6階程度）より高い（又は低い）ほうが良い
- ③定めなくて良い

~~~~~◆ポイント◆~~~~~

- ・現在の谷中地区の建物は、1～2階建が約68%、3～4階建が約30%、5階建以上が約2%となっています。

設問3 敷地面積の最低限度

敷地の細分化による新たな密集住宅地の発生を防止するため、敷地面積の最低限度を50㎡（約15坪）以上とします。

●この内容について、どのように考えますか

なお、②を選択した方は、具体的な面積、または坪数をご記入ください。

① 定めたほうが良い

② 50㎡（約15坪）より大きい（又は小さい）ほうが良い

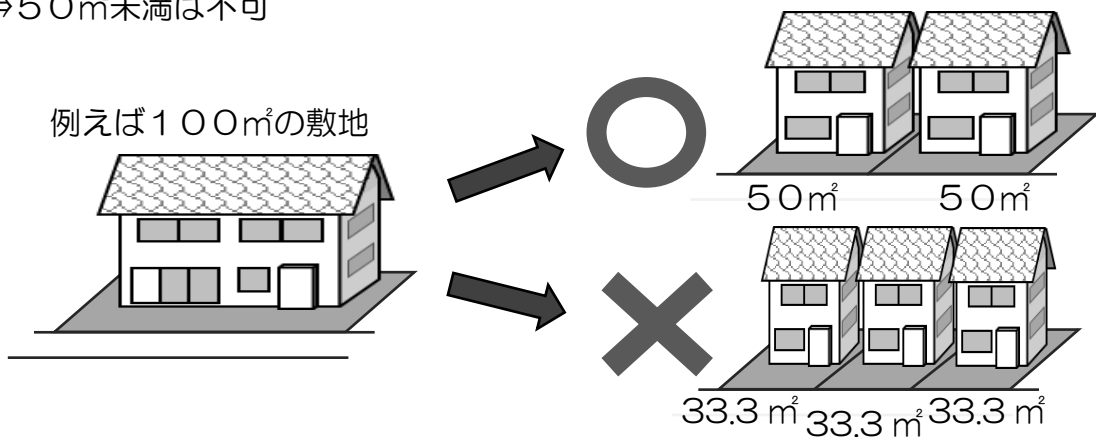
③ 定めなくて良い

~~~~~◆ポイント◆~~~~~

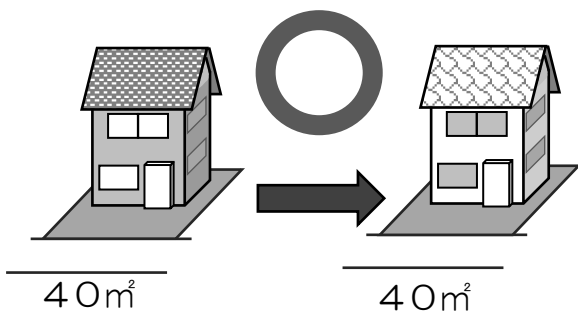
- ・現在50㎡（約15坪）未満の方で、そのまま土地を活用される方（※1）や、「2項道路」沿い等での建替え時に後退が必要な方（※2）は対象外とします。
- ・「2項道路」とは、幅員4m未満の道で、区が指定した道路のことです。2項道路では道路の中心から2m後退した位置が、道路と敷地の境界線となります。

【イメージ】

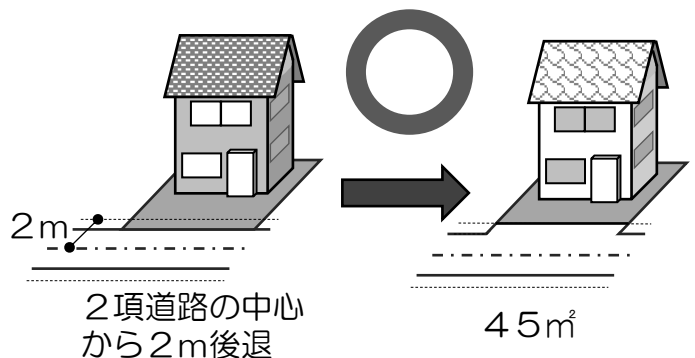
■新たに分割する場合  
⇒50㎡未満は不可



※1 現敷地をそのまま活用する場合  
⇒50㎡未満でも建替え可



※2 「2項道路」の後退をした場合  
⇒50㎡未満でも建替え可



## 設問4 道路と接する敷地に、ゆとり空間を確保

3ページの地区番号**1**～**3**の地区では、建物の外壁等の位置を道路境界線から0.3m離し、ゆとり空間とします。これにより、車や歩行者に対する圧迫感の軽減など、ゆとりあるまちをつくります。

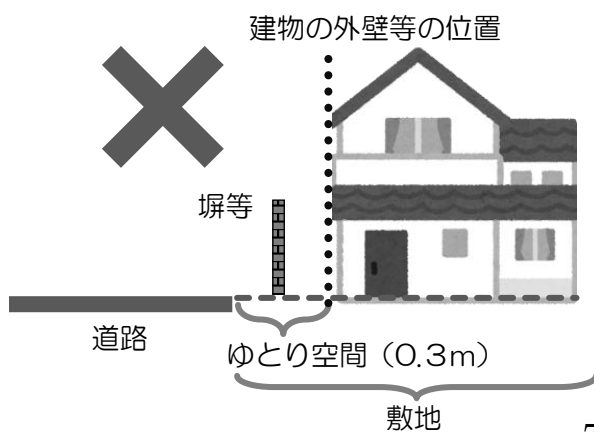
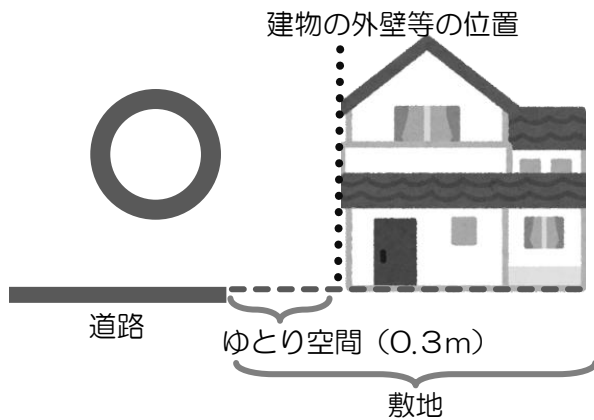
- この内容について、どのように考えますか  
なお、②を選択した方は、具体的な距離をご記入ください。  
また、③を選択した方は、その理由をご記入ください。

- ①定めたほうが良い
- ②0.3mより大きい（又は小さい）方が良い
- ③定めなくて良い

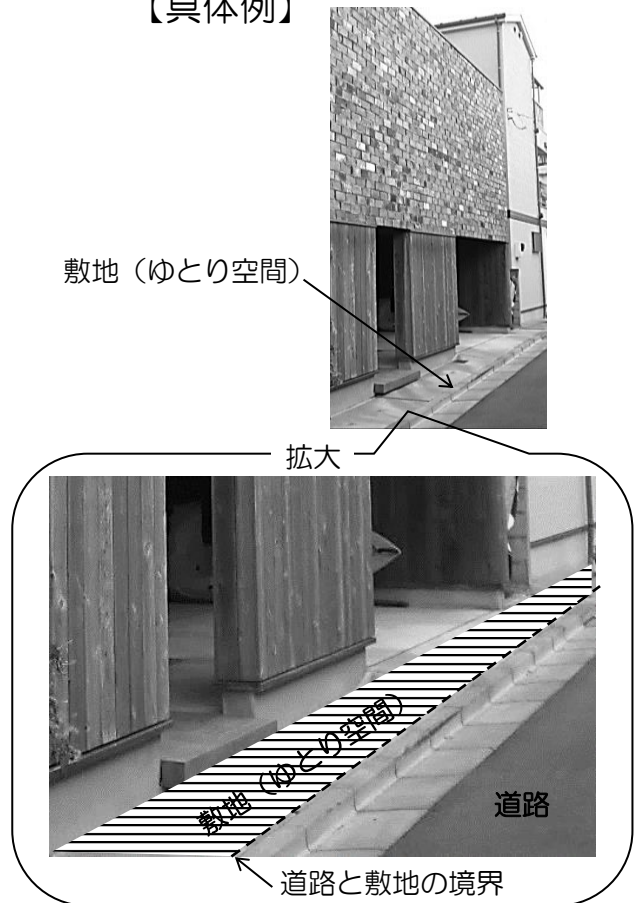
### ~~~~~◆ポイント◆~~~~~

- ・建物の建替え等の際に、敷地の一部を「ゆとり空間」とします。
- ・ゆとり空間には、塀、門、柱等の移動が困難な工作物等は設置できないこととします。
- ・2項道路（6ページ参照）の場合は、道路の中心から2m後退した位置から建物の外壁等を0.3m離します。
- ・幅員4mを超える道路や行き止まり等、対象外となる道路もあります。
- ・4ページの容積率等の緩和が適用されます。

#### 【イメージ】



#### 【具体例】



## 設問5 道路Aと接する敷地に、歩行空間を確保

3ページの道路Aでは、建物の外壁等の位置を道路の中心から3m離します。これにより、歩行のための空間を確保し、安全でゆとりあるまちをつくります。また、災害時の消防活動や避難が円滑になります。

●この内容について、どのように考えますか

なお、②を選択した方は、具体的な距離をご記入ください。

また、③を選択した方は、その理由をご記入ください。

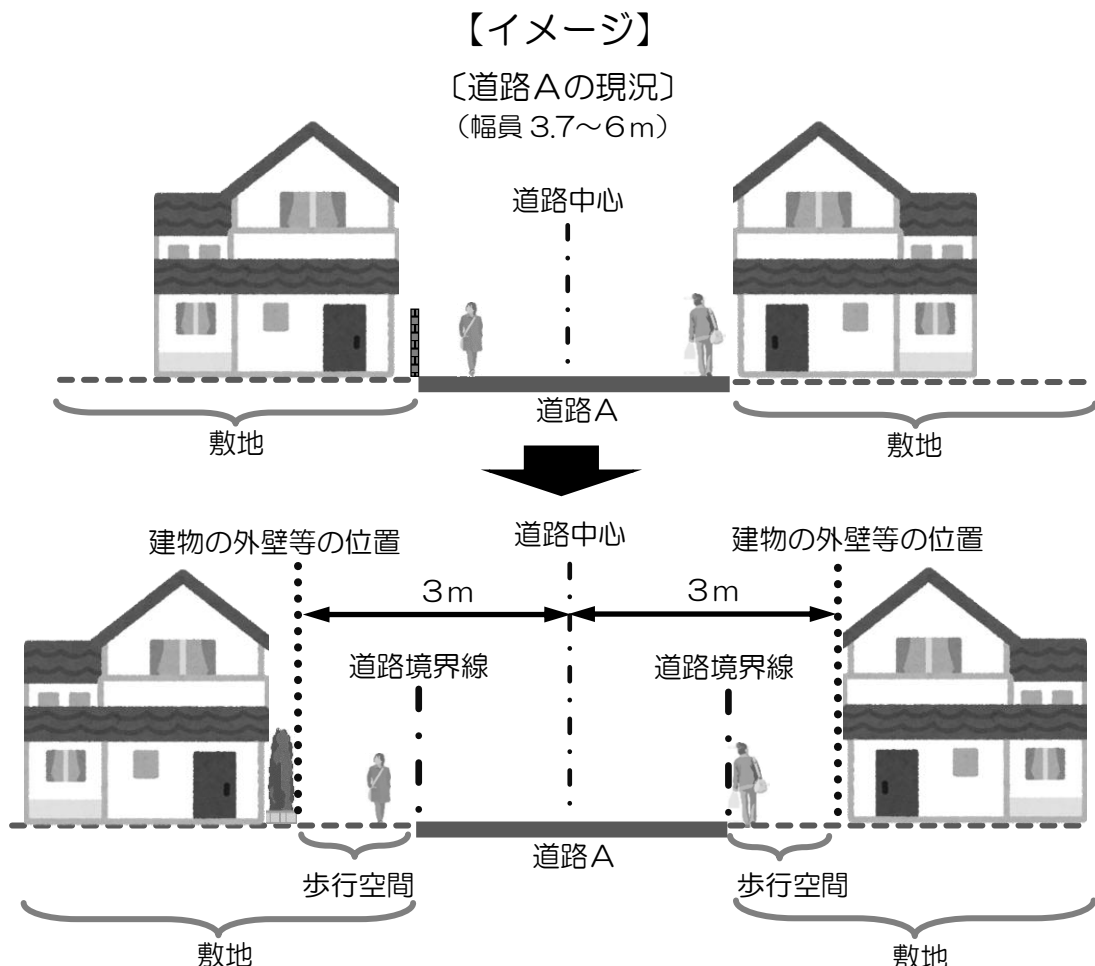
① 定めたほうが良い

② 道路中心から3mより大きい（又は小さい）方が良い

③ 定めなくて良い

### ◆ ポイント ◆

- ・ 建物の建替え等の際に、敷地の一部を「歩行空間」とします。
- ・ 幅6mの空間があれば、災害時の緊急車両の通行が可能だといわれています。
- ・ 歩行空間には、塀、門、柱等の移動が困難な工作物等は設置できないこととします。
- ・ 4ページの容積率等の緩和が適用されます。





## 設問6 道路Bと接する敷地に、歩行空間を確保

3ページの道路Bでは、建物の外壁等の位置を道路境界線から離します。これにより、歩行のための空間を確保し、安全でゆとりあるまちをつくります。

- この内容について、どのように考えますか  
なお、③を選択した方は、ご意見をご記入ください。

- ①確保したほうが良い
- ②確保しなくて良い
- ③その他意見がある

### ~~~~~◆ポイント◆~~~~~

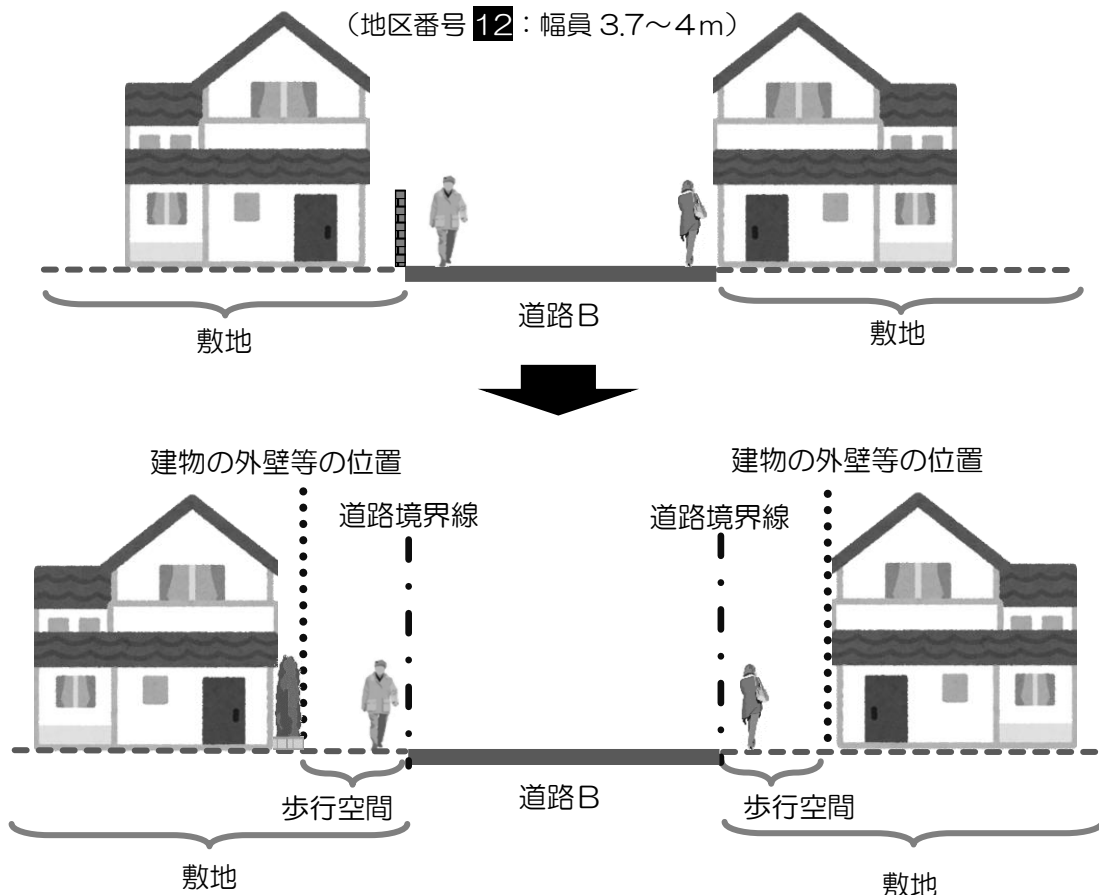
- ・建物の建替え等の際に、敷地の一部を「歩行空間」とします。
- ・歩行空間には、塀、門、柱等の移動が困難な工作物等は設置できないこととします。
- ・4ページの容積率等の緩和が適用されます。

### 【イメージ】

#### 〔道路Bの現況〕

(地区番号 10 : 幅員 8m程度)

(地区番号 12 : 幅員 3.7~4m)



## 設問7 商店街の賑わい形成のためのルールについて

谷中地区の商店街が、健全で賑わいある商店街であるためには、どのようなルールが必要ですか。

ルールの例：「商店街の通りに面する1階部分の用途を店舗等に限定する。」

●この内容について、どのように考えますか

なお、①を選択した方は、具体的な内容をご記入ください。

- ①ルールを提案したい
- ②ルールは特に必要ない

## 設問8 ナイトクラブの規制について

3ページの地区番号**5**～**11**の商店街等の地区で営業が可能であるナイトクラブについて、今後、営業店舗は建築できないこととします。

●この内容について、どのように考えますか

- ①定めたほうが良い
- ②定めなくて良い

~~~~~◆ポイント◆~~~~~

- ・ナイトクラブ（特定遊興飲食店営業等）とは、客にダンスをさせ、飲食を提供し、照明が10ルクスを超えている店舗のことです。
- ・平成28年6月の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正により、近隣商業地域（谷中地区では地区番号**5**～**11**の地区）においてナイトクラブの営業ができるようになっていきます。

設問9 特徴あるまち並みと調和するための工夫

谷中地区の歴史や文化、特徴ある景観に配慮したまち並みの形成を図るため、建物を建築する際には、デザインや色彩などに一定のルールを定めます。

●この内容について、どのように考えますか

- ① 定めたほうが良い
- ② 定めなくて良い

【イメージ】



(川越のまち並み)



(祇園のまち並み)

設問10 道路C沿道のまち並みを保全するための工夫

3ページの道路Cでは、都市計画道路廃止後も、沿道の佇まいを保全するため、道路境界線から2mまでの部分の建物高さを12m（4階程度）までとします。

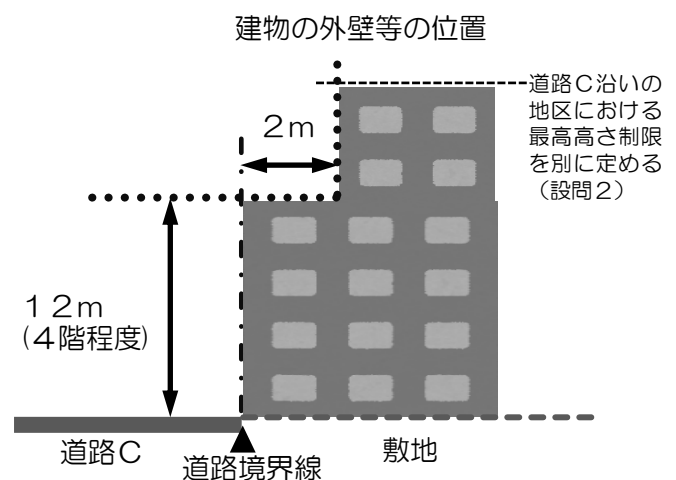
●この内容について、どのように考えますか

- ① 定めたほうが良い
- ② 定めなくて良い

【イメージ】

~~~~~◆ ポイント ◆~~~~~

- 道路Cは、都市計画道路の計画区域のため、「階数が3、高さが10m以下」等の制限があります。
- この制限は、道路Cの境界から2m程度のところまでかかっています。
- 今後、都市計画道路の計画が廃止されると、この制限が無くなるため、高い建物が建てられるようになります。
- 廃止予定の都市計画道路については、同封の「谷中らしいまちづくりをめざして」をご参照ください。



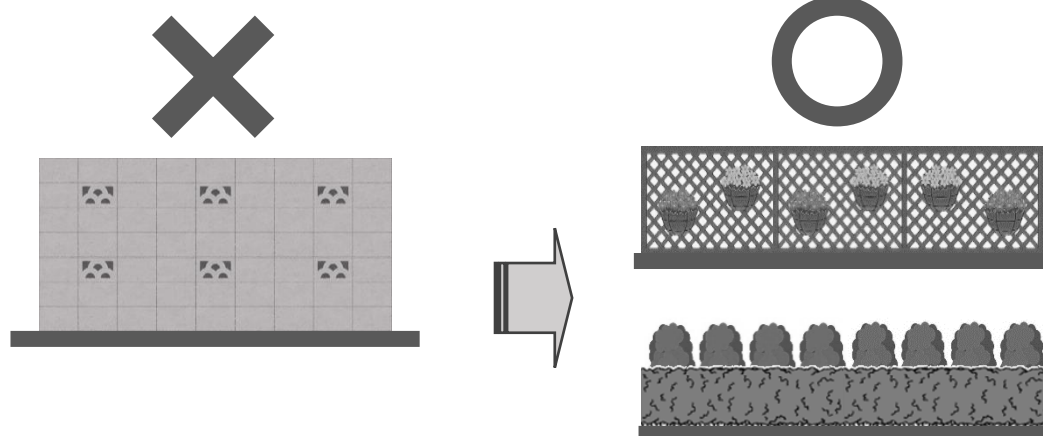
## 設問 1 1 道路沿いの垣又はさくのつくり方

地震の際ブロック塀が倒壊すると、歩行者にとって危険です。また、道をふさいだブロックが、緊急車両の通行を妨げる可能性があります。そこで、今後、道路に面して設ける垣又はさくの構造は、原則として、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとしします。

●この内容について、どのように考えますか

- ① 定めたほうが良い
- ② 定めなくて良い

【イメージ】



アンケート調査は以上となります。

ご記入いただきました回答ハガキは、

**平成30年1月29日(月)** までに、ご投函くださいます

ようお願いいたします。

ご協力ありがとうございました。