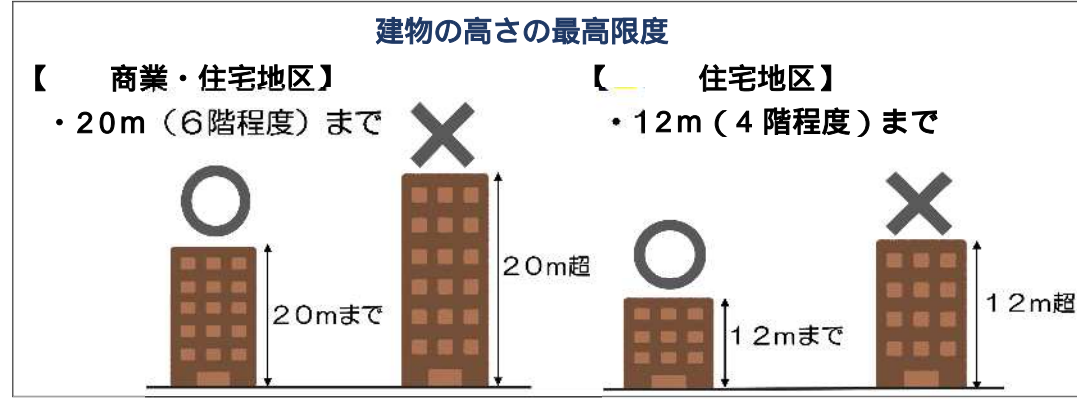


谷中地区地区計画（素案）の「建替え時のルール（地区整備計画）」の概要

全地区共通事項

容積率の最高限度 ・壁面の位置が定められていない敷地では、都市計画に定められた数値と前面道路幅員に応じた数値のいずれか小さいほう
敷地面積の最低限度 ・新たに分割する場合は50㎡未満は不可
形態・色彩・意匠の制限 ・特徴あるまち並みとの調和
垣又はさくの構造の制限 ・原則、生け垣やフェンス

地区別事項



建物の用途

- 【 商業・住宅地区】【 道灌山通り沿道地区 】
- ・性風俗営業等の店舗やナイトクラブの立地は不可

壁面の位置の制限に係る敷地の事項

：アンケート調査の質問内容から変更した事項を「赤字」で表記

【 住宅地区 】 通り抜けている幅員4m未満の建築基準法上の道路沿道

- ・ゆとり空間確保のための壁面後退距離：道路境界から0.3m
- ・高さ10mを超える部分の壁面後退距離：道路境界から3.7m
- ・後退区域では工作物等の設置不可
- ・高さ2.5mを超え、10mまでの部分の軒、庇の設置可（東京都建築安全条例第2条の角敷地に該当する場合は、条例内容を適用）
- ・容積率の最高限度：184%（160%からの緩和）

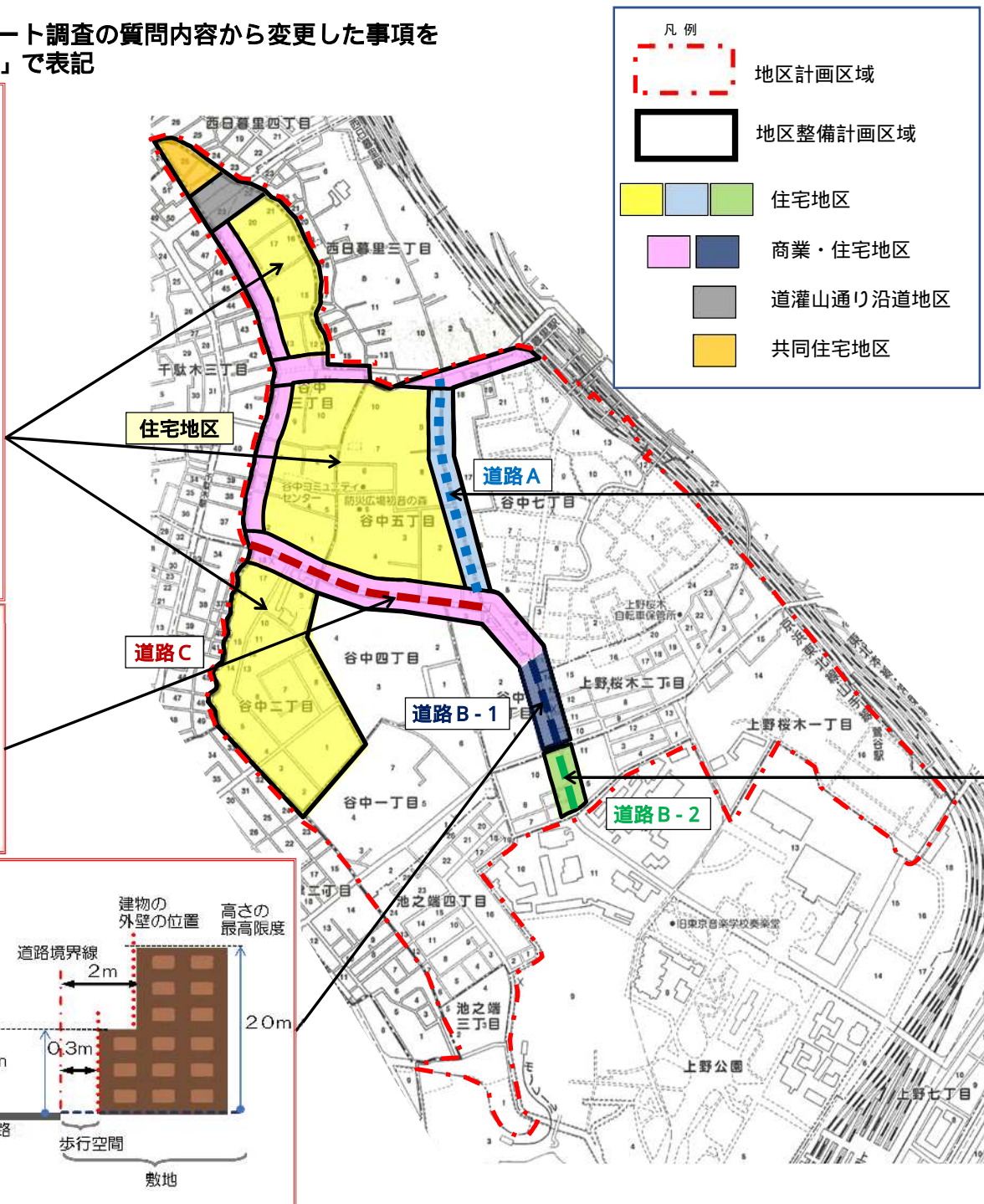
※行き止まり道路については検討中

（道路C）沿道の佇まいの維持・保全

- ・高さ10mを超える部分の壁面後退距離：道路境界から2m
- ・容積率の最高限度：300%

（道路B-1）壁面の位置の制限による歩行空間の確保、沿道の佇まいの維持・保全

- ・壁面後退距離：道路境界から0.3m
- ・高さ10mを超える部分の壁面後退距離：道路境界から2m
- ・後退区域では工作物等の設置不可
- ・高さ2.5mを超え、10mまでの部分の軒、庇の設置可
- ・容積率の最高限度：300%



（道路A）歩行者通行の安全確保と、災害時の消防活動や避難が円滑に行われるよう、沿道での建替え時の壁面後退等によって道路との一体的な空間づくり

- ・壁面後退距離：道路Aの道路中心から3m
- ・高さ10mを超える部分の壁面後退距離：道路中心から5m
- ・後退区域では工作物等の設置不可
- ・高さ4.5mを超え、10mまでの部分の軒、庇の設置可
- ・容積率の最高限度：240%（前面道路幅員に応じた数値からの緩和）

（道路B-2）壁面の位置の制限による歩行空間の確保

- ・壁面後退距離：検討中
- ・高さ10mを超える部分の壁面後退距離：検討中
- ・後退区域では工作物等の設置不可
- ・高さ2.5mを超え、10mまでの部分の軒、庇の設置可（東京都建築安全条例第2条の角敷地に該当する場合は、条例内容を適用）
- ・容積率の最高限度：検討中