



谷中地区 地区計画(原案) 説明会

令和元年12月20日(金)

12月21日(土)

谷中区民館 2階 多目的ホール

次第

開 会

1 谷中地区 地区計画(原案)の説明

2 質疑応答

閉 会

1 谷中地区 地区計画(原案)の説明

説明内容

- (1) 谷中地区の地区計画について
- (2) 地区計画の目標
- (3) 地区の区分と土地利用の方針
- (4) 地区施設(道路、公園、広場)の整備の方針と配置
- (5) その他まちづくりの方針
- (6) 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)
- (7) 今後の予定

(1) 谷中地区の地区計画について

- 1-1. これまでの経緯
- 1-2. 谷中地区のまちづくりの課題
- 1-3. 谷中地区における都市計画の内容
- 1-4. 谷中地区の都市計画道路について
- 1-5. 「地区計画」活用の目的

1-1. これまでの経緯

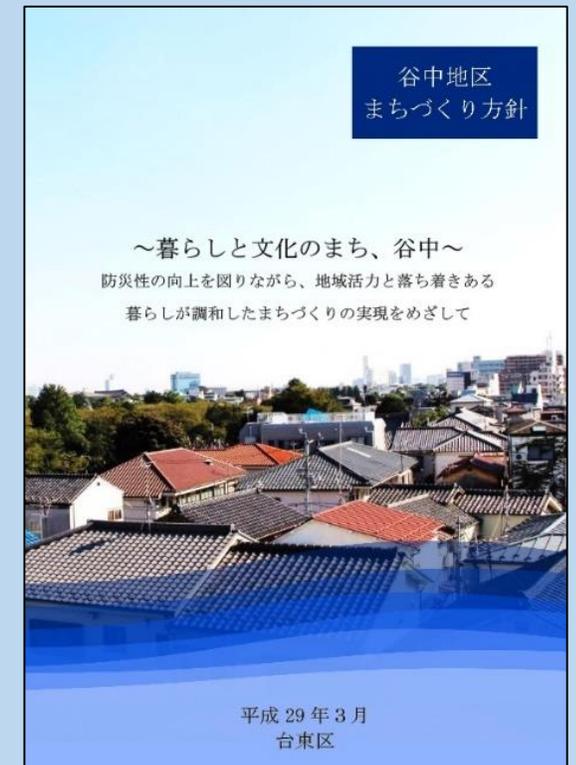
① 谷中地区の特徴と基本課題

- 都心の中で、特徴的な景観や歴史・文化資源が残る地域
- 住宅が密集している区域があり、建物を燃えにくくしたり、狭い道路の拡幅整備が急務
- 地区内に都市計画道路の廃止が予定されている区域が存在

② 谷中地区まちづくり方針の策定（平成29年3月）

- 谷中地区の特性に合ったまちづくりの実現を目指すため、「谷中地区まちづくり方針」を策定
- 地元にお住まいの方を中心とした谷中地区まちづくり協議会の意見を伺いながら、今後のまちづくりを進めていくための「道しるべ」として策定

谷中地区まちづくり方針（台東区）



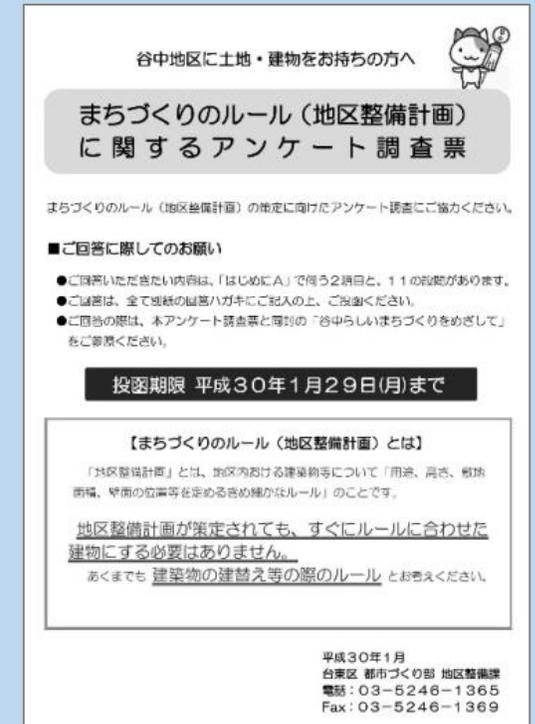
③ 谷中地区のまちづくりルール（地区整備計画）に関するアンケート調査の実施（平成30年1月）

- 谷中地区の地域特性に応じたまちづくりを実現するため、まちづくりのルール（地区整備計画）をつくる必要性の高い区域（※）内に土地・建物をお持ちの方を対象にアンケート調査を実施

（※：廃止予定の都市計画道路の沿道区域、不燃化特区区域）

- 2,546名の方にアンケート調査票等を送り、1,200名の方から回答をいただいた（回収率：47.1%）

アンケート調査票（台東区）



④ アンケート調査結果報告会の開催（平成30年3月）

- 3月23日・25日に開催
- その後、アンケート調査結果と調査結果報告会における質疑応答の内容を踏まえて、谷中地区地区計画（素案）の検討に着手

④ 谷中区民館 多目的ホールにて



⑤ 谷中地区 地区計画（素案）説明会（平成30年7月16日・20日）

- アンケート調査結果と、前頁④説明会における質疑応答の内容等を踏まえて区が検討・作成した谷中地区地区計画（素案）を説明

⑤ 谷中区民館 多目的ホールにて



⑥ 谷中区民館 第4集会室・和室にて



⑥ 道路A 説明会（平成30年11月4日）

- 主に朝倉彫塑館通り沿道に関連する地区計画（素案）の内容を、沿道の住民・関係権利者の皆様に説明

⑦ 道路B-2 説明会（平成30年11月18日）

- 主に道路B-2沿道に関連する地区計画（素案）の内容を、沿道の住民・関係権利者の皆様に説明

⑦ 上野桜木会館にて



⑧ 谷中地区 地区計画（素案）説明会 （平成31年2月24日）

- ⑤～⑦説明会における質疑応答の内容等と、関係機関との調整・協議及び検討を踏まえて見直しを行った地区計画（素案）を説明

⑧ 谷中区民館 多目的ホールにて



⑨ 谷中地区 地区計画（原案）説明会 （令和元年10月19日）

- ⑤～⑧説明会における質疑応答の内容等と、関係機関との調整・協議及び検討を踏まえて見直しを行った地区計画（原案）を説明

⑨ 谷中区民館 多目的ホールにて



⑩ 谷中地区 地区計画（原案）の縦覧及び意見書の提出 （令和元年10月21日～11月11日）

- ⑨の地区計画（原案）説明会における質疑応答と意見書の内容、さらに台東区都市計画審議会など関係機関との調整・協議及び検討を踏まえて見直しを行って、あらためて地区計画（原案）を作成

○ 谷中地区 地区計画（原案）への意見書の概要

全体で19件の意見書が提出されました。その概要は以下の通りです。

【意見書の主な分類】

地区計画検討の進め方	8件
伝建制度、歴史的建物保全	3件
道路B-1の壁面後退	2件
道路C（三崎坂）の壁面の制限	2件
高さ規制	2件
よみせ通りの高さ規制	1件
木密地域の壁面後退	1件
合計	19件

【意見のうち、主な項目別の分類結果】

地区計画検討の進め方	28項目
木密地域の壁面後退	14項目
道路B-1の壁面後退	9項目
道路C（三崎坂）の壁面の制限	8項目
よみせ通りの高さ規制	5項目
建物高さ	5項目
垣・さくの制限	3項目
朝倉彫塑館通り沿道地区1の扱い	2項目
その他（原案へのご意見ではないご意見）	
・伝建制度、歴史的建物保全	7項目
・電線類地中化の推進	7項目
・路地を残した防災性の向上	5項目

○ 意見書と関係機関協議等を踏まえた地区計画（原案）見直しの考え方

10月19日にご説明した地区計画（原案）の見直した考え方を、以下に整理いたしました。

1 地区計画の目標や方針について

目標や方針の基本的な考え方は変わっていませんが、今回の見直し内容と整合するように、一部文言の追加・削除、順番の入れ替えなどの修正を行っています。

2 地区区分について

よみせ通り沿道の商業・住宅地区1については、文京区側のまち並みとの調和を図るため、「よみせ通り沿道地区」として地区区分をしました。

朝倉彫塑館通り沿道地区1は近隣商業地域であるため、第一種住居地域である朝倉彫塑館通り沿道地区2と同様の制限内容とするためには運用上の課題があるため、「商業・住宅地区1」として制限を定めることとしました。（24ページ関連）

3 地区施設（道路）について

防災生活道路A・B及び主要な細街路と区分していた道路網を、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改訂）」の「千駄木・向丘・谷中地域整備計画図（道路網）」で位置付けられている防災生活道路だけに整理・統合しました。（31ページ関連）

○ 意見書と関係機関協議等を踏まえた地区計画（原案）見直しの考え方

4 建築物の高さの最高限度について

「よみせ通り沿道地区」については、文京区側が都市計画で定めている高度地区の高さ制限（17m第3種高度地区）と整合させるため、17mとしました。（48ページ関連）

5 壁面の位置の制限について

旧吉田屋酒店の通り（旧道路B-1）の壁面の位置の制限については、歩行者の交通安全対策上、後退距離が不十分であることから、壁面の位置の制限を取り止めます。（54ページ関連）

三崎坂（旧道路C）の壁面の位置の制限については、「建築協定」の壁面の位置の制限及び最高高さ制限と整合させることとしました。（65ページ関連）

その他の狭あい道路については、通り抜けている二項道路（建築基準法第42条第2項の道）に限って壁面の位置の制限を定め、前面道路幅員による容積率の緩和と道路斜線制限の適用を除外することとしていましたが、東京都の「防災都市づくり推進計画（平成28年3月改訂）」の「千駄木・向丘・谷中地域整備計画」の「重点整備地域（不燃化特区）」に位置付けられている防災区画道路だけに壁面の位置の制限を定めることで整理・統合しました。（56ページ関連）

1-2. 谷中地区内のまちづくりの課題

■ まちづくりの課題

「谷中地区まちづくり方針」
平成29年3月より

1. 土地利用に関する課題

良質な住環境の形成
魅力的なまち歩き環境の形成



2. 道路に関する課題

歩行者の安全確保
消防活動空間の確保



3. 公園、緑に関する課題

良好な緑環境の
維持・向上



4. 建築物等に関する課題

特徴的な景観と調和した
まち並みの維持・保全



5. 防災まちづくりの課題

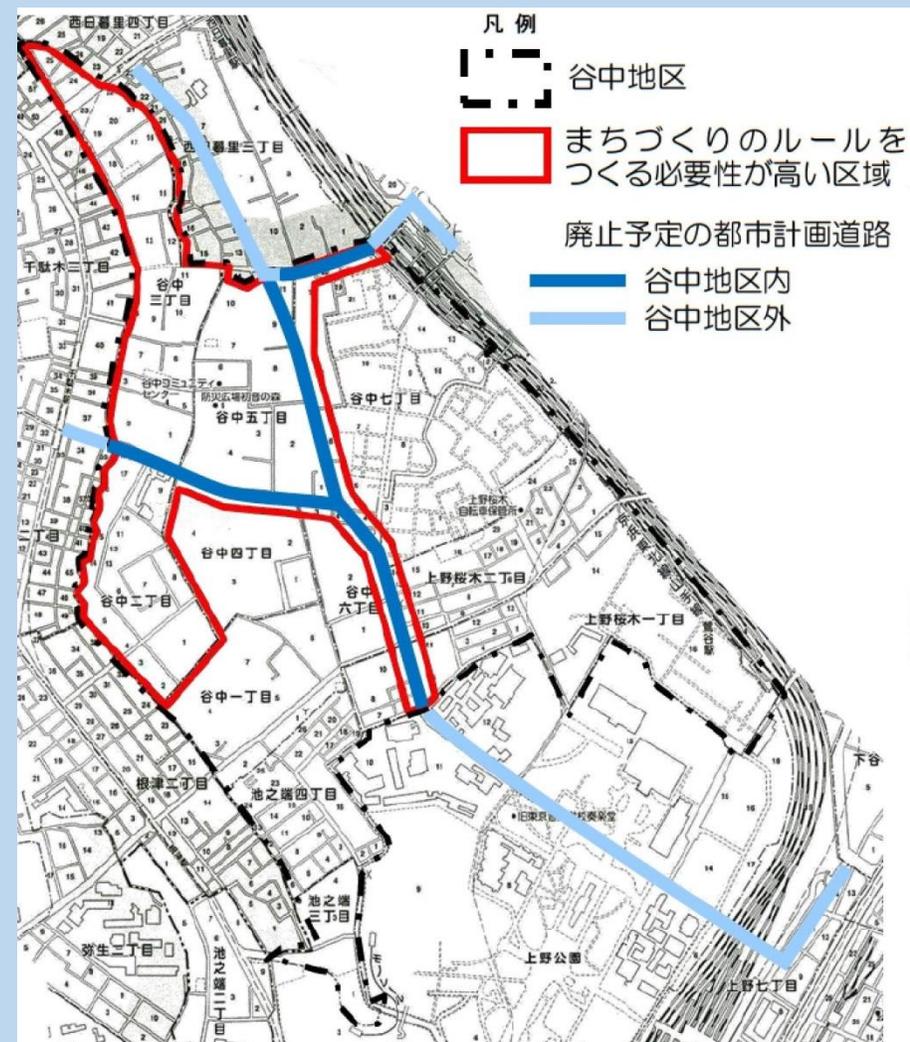
木造密集地域の解消
災害時の道路閉そくの予防



まちづくりのルール（地区整備計画）をつくる必要性の高い区域

(右図  枠内)

- 谷中地区のうち、「廃止予定の都市計画道路の沿道区域」「不燃化特区区域」



1-3. 谷中地区における都市計画の内容

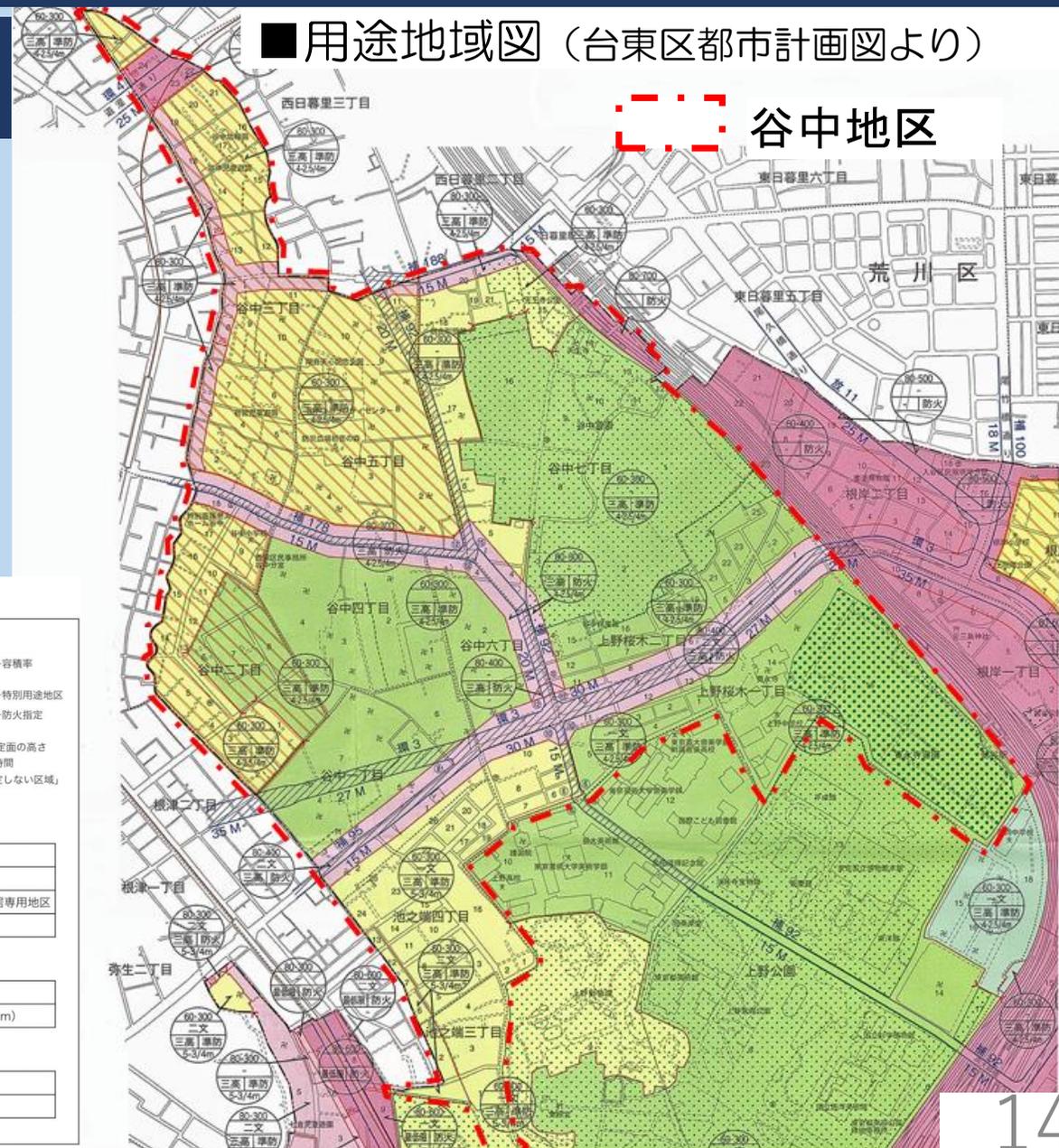
都市計画による現在の規制内容

- 用途地域（建ぺい率、容積率）
- 防火地域・準防火地域、新たな防火規制
- 第三種高度地区
- 日影規制

⇒現在、都市計画では「高さの最高限度」や「敷地面積の最低限度」「壁面後退」などの制限はありません（※）

（※）都市計画道路の計画線内は除く。
16頁参照。

凡例	
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	用途地域等境界線
	道路境界からの路線式指定 (距離指定のないものは20m)
	敷地境界及び公園境界等による指定
	特定街区
	高度利用地区
	特別緑地保全地区
	新たな防火規制
	路線番号
	計画幅員
	環3：環状3号線
	放12：放射12号線
	補186：補助186号線
	事業未着手区間
	事業実施中区間
	事業完成区間
	立交交差（未完成）
	アンダーパス（未完成）
	未着手の隅切及び風車
	交通広場
	都市計画公園
	都市計画駐車場
	都市高速鉄道（共用線）
	都市高速鉄道（計画線）
	JR・私鉄（地上）
	新幹線・JR・私鉄（地下）



1-4. 谷中地区内の都市計画道路について

都市計画道路(※)の見直し方針 (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、見直し候補区間である補助線街路第92号線、第178号線、第188号線（右図参照）を廃止する方針を定めた。

- ⇒「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。
- ⇒今後は、地域におけるまちづくりの状況を踏まえたうえで、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る。

※都市計画法に基づいて位置や構造などを決定している道路のこと。

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



凡例
見直し候補区間

都市計画道路内の建築制限基準

- 当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - i 市街地再開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。
 - ii 階数が3、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。
 - iii 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
 - iv 建築物が都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

都市計画変更素案の概要

◆補助第92号線

□終点位置の変更

台東区上野七丁目

⇒荒川区西日暮里四丁目

□延長の変更

約4,750m⇒約2,230m

□車線の数

2車線

◆補助第178号線

□終点位置の変更

台東区谷中五丁目

⇒文京区千駄木三丁目

□延長の変更

約1,960m⇒約1,390m

□車線の数

2車線

◆補助第188号線

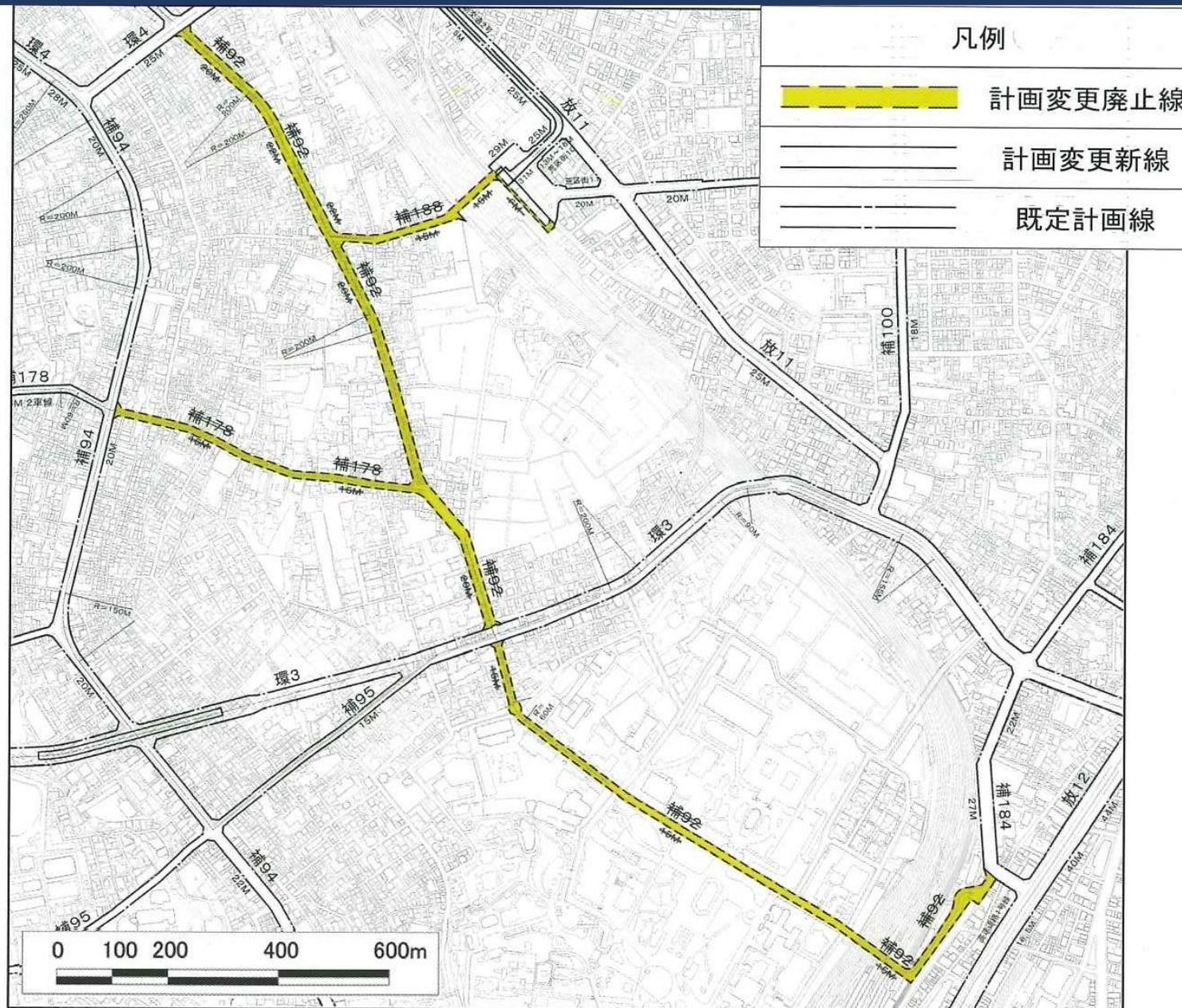
補助第188号線全区間の都市計画を廃止

都市計画変更素案について

■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

令和元年8月

東京都 文京区 台東区 荒川区

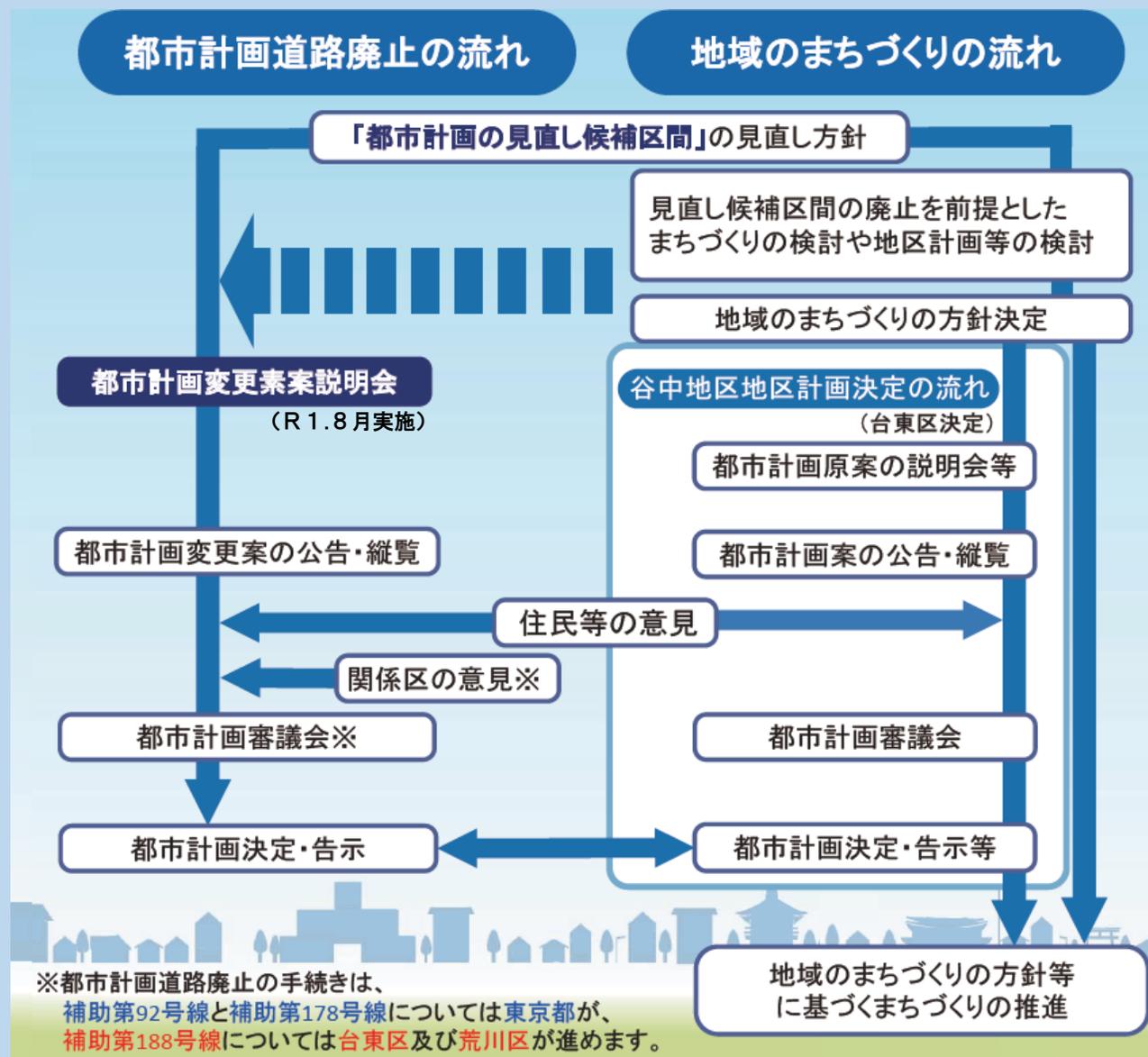


※この地図は、国土地理院長の承認(平成24関公第269号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(31都市基街都第477号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)31都市基街都第107号 令和元年7月30日

※この図面は、平成24年に実施した航空測量を基に作成しているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。

都市計画道路の廃止に係る今後の進め方について

■ 都市計画道路廃止の流れは右の通りです。



1-5. 「地区計画」活用の目的

- 1 これまで設けられていなかった建物の高さの最高限度を初めて設ける。
- 2 『谷中地区まちづくり方針』に基づき、特徴ある既存のまち並みの維持・保全に配慮した谷中らしいまちづくりの実現と、防災性の向上を目指す。

(2) 地区計画の目標

2-1. 谷中地区の位置と区域

2-2. 地区計画の目標

1-1. 谷中地区の位置と区域

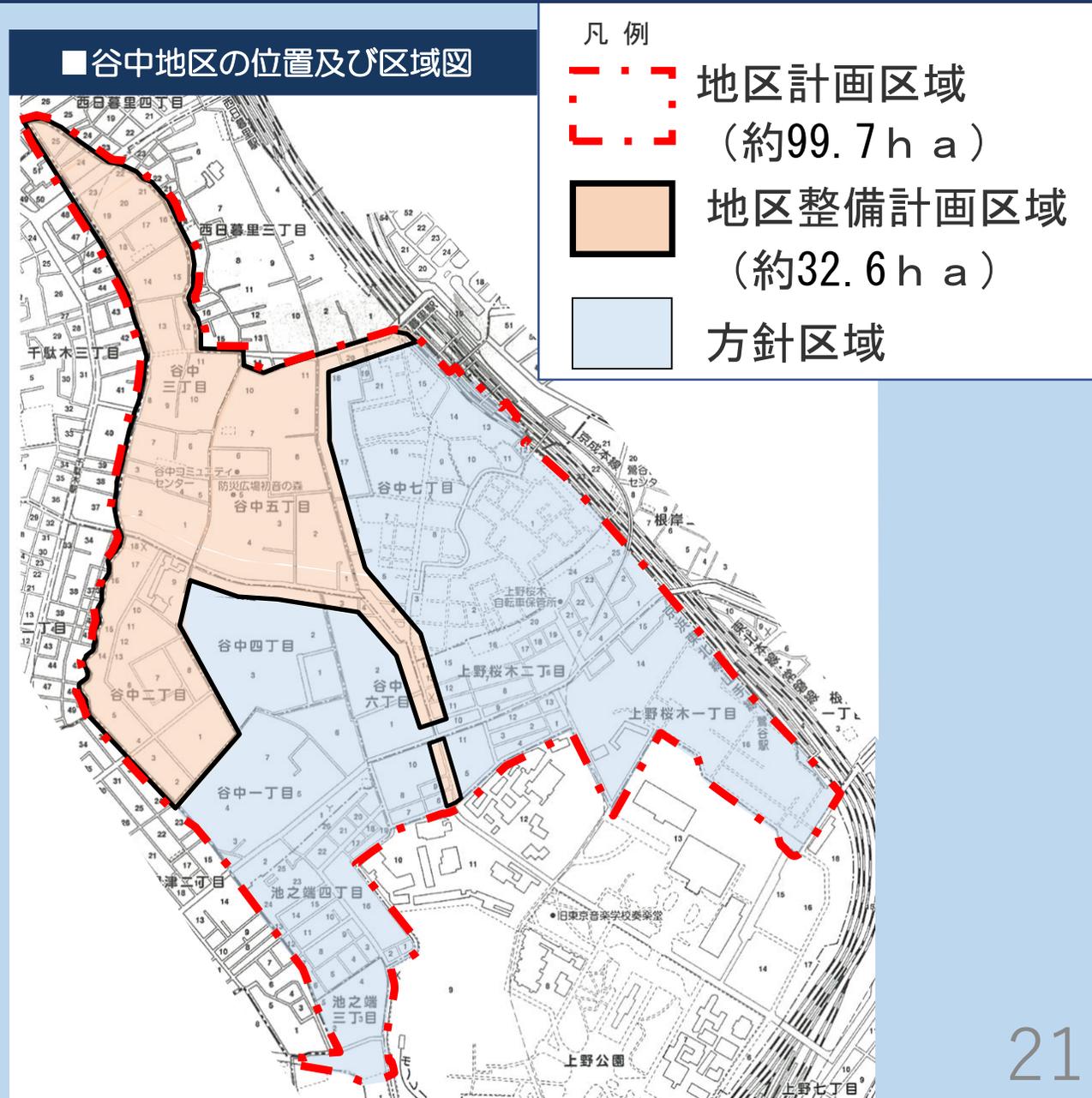
■ 地区計画の位置・区域

谷中地区

(谷中一～七丁目、上野桜木一・二丁目、池之端四丁目の全域、池之端三丁目の一部)

■ 地区整備計画の区域

- 不燃化特区区域
(谷中二・三・五丁目)
- 廃止予定の都市計画道路の沿道区域



1-2. 地区計画の目標

■本地区計画では、『谷中地区まちづくり方針』に基づき、特徴ある既存のまち並みの維持・保全に配慮しながら1～3の取組みを進め、「**地域活力と落ち着きある暮らしが調和したまちづくりと防災性の向上の実現**」を目標とします。

- 1 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を図ります。
- 2 誰もが安全で安心して谷中を巡ることができる環境づくりを進めます。
- 3 老朽木造建築物の不燃化建替えを促進しながら狭あい道路の改善等を進め、防災性の向上を図ります。

(3) 地区の区分と土地利用の方針

3-1. 谷中地区の区分

3-2. 土地利用の方針

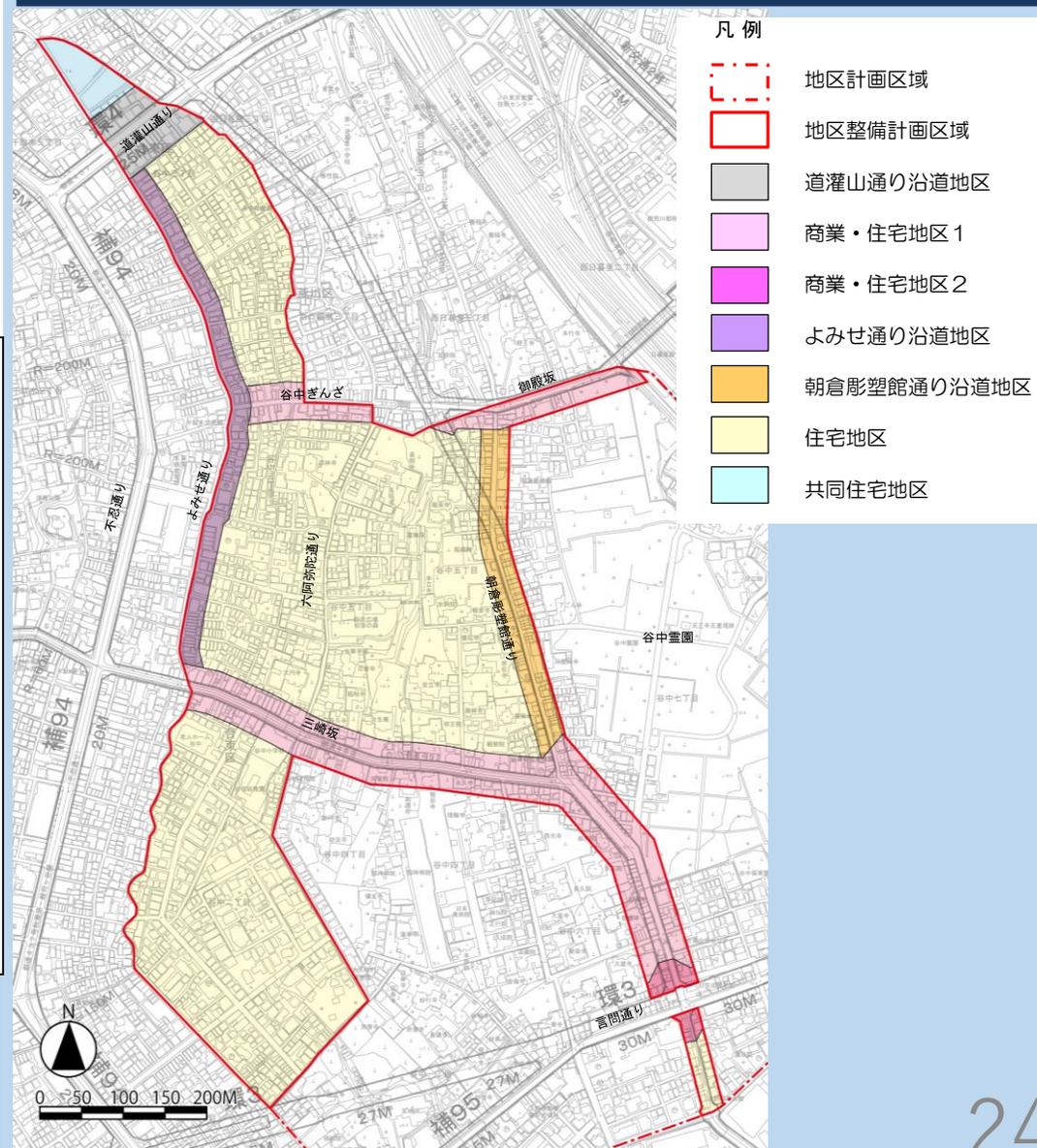
3-1. 地区区分

■ 谷中地区の特性に応じて、地区内を7地区に区分し、防災性の向上を図るとともに、谷中の特徴である寺院と住宅地が調和した土地利用の維持と住環境の向上を図るため、地区別に土地利用の方針を定めます。

- 道灌山通り沿道地区
- 商業・住宅地区1
- 商業・住宅地区2
- よみせ通り沿道地区
- 朝倉彫塑館通り沿道地区
- 住宅地区
- 共同住宅地区

■ なお、その他の地区においては『谷中地区まちづくり方針』の地区別まちづくり方針に基づき、本地区の特性に応じた市街地を形成していきます。

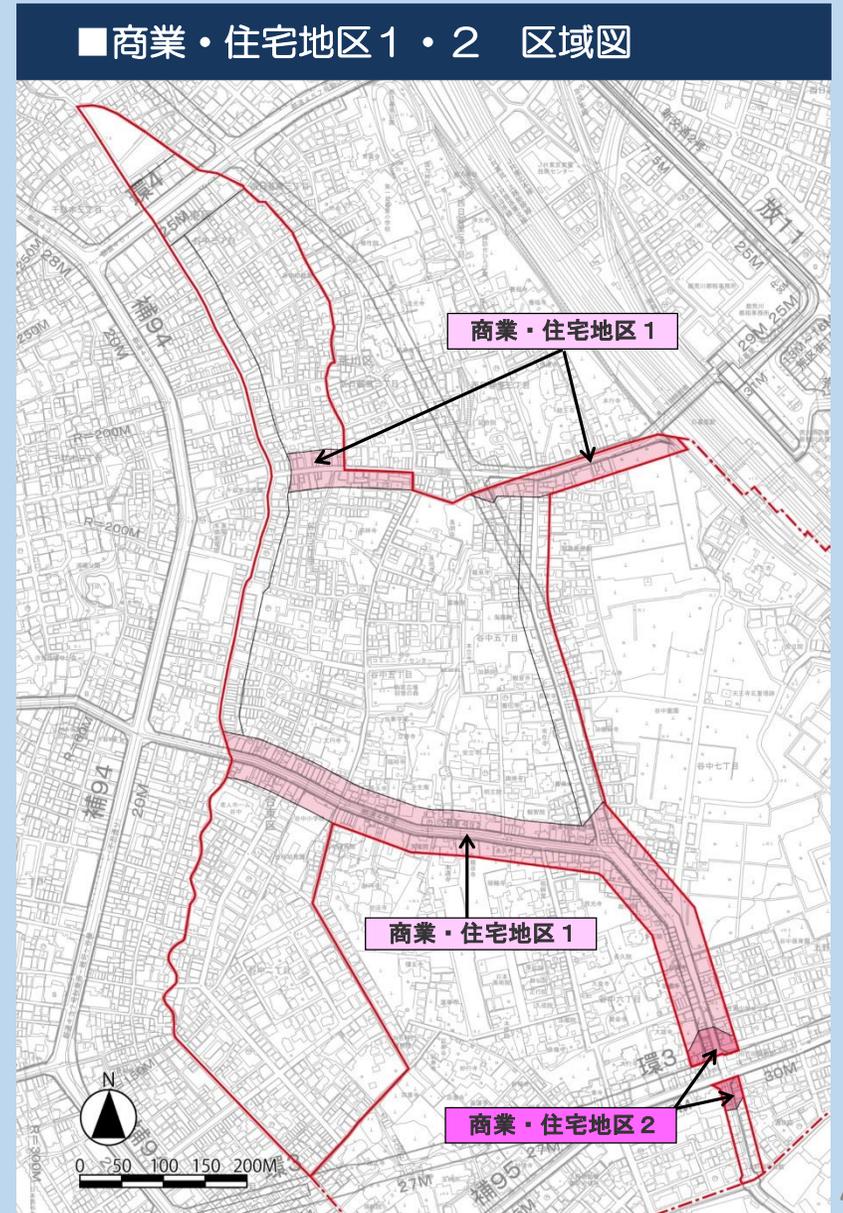
■ 地区区分図



3-2. 土地利用の方針

- 商業・住宅地区1
- 商業・住宅地区2（言問通りの沿道）

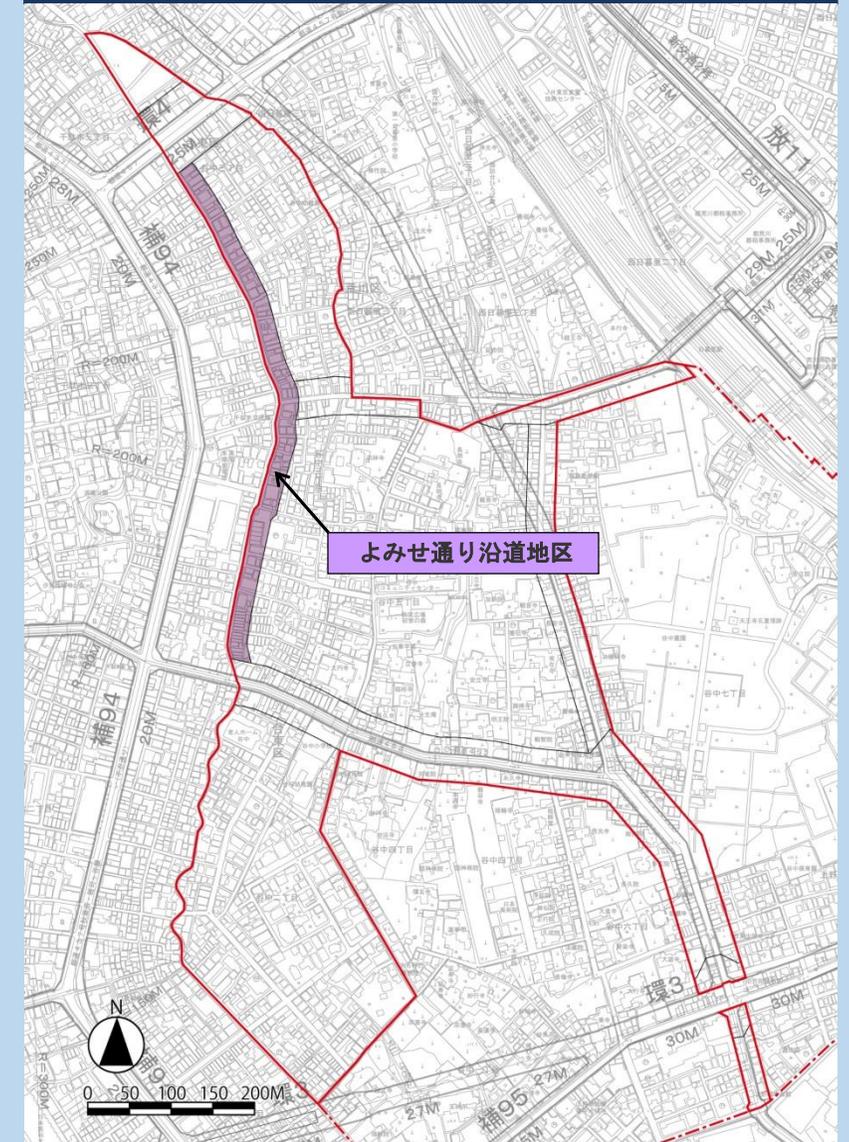
個性と魅力ある店舗等により、特徴ある既存のまち並みの維持を図りつつ、健全でにぎわいある商店街と住宅が調和した複合市街地を形成します。



■ よみせ通り沿道地区

特別区道台・文第6号線（よみせ通り）沿いにおいては、文京区側とのまち並みとの調和も図りつつ、健全でにぎわいある商店街と住宅が調和した複合市街地を形成します。

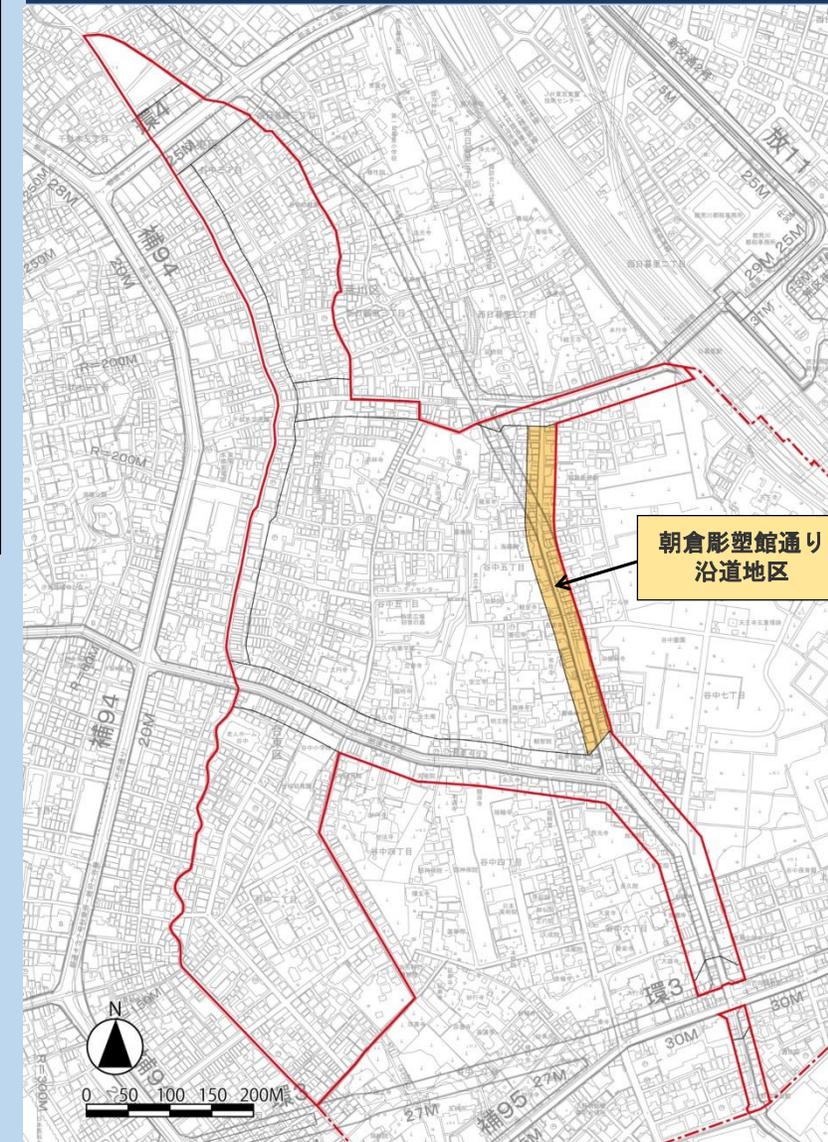
■よみせ通り沿道地区 区域図



■朝倉彫塑館通り沿道地区

朝倉彫塑館通り沿いの既存のまち並みの維持及び保全・継承を図りながら、寺院や連続する寺社地の緑地空間等と住宅が調和した、良好な市街地を形成します。

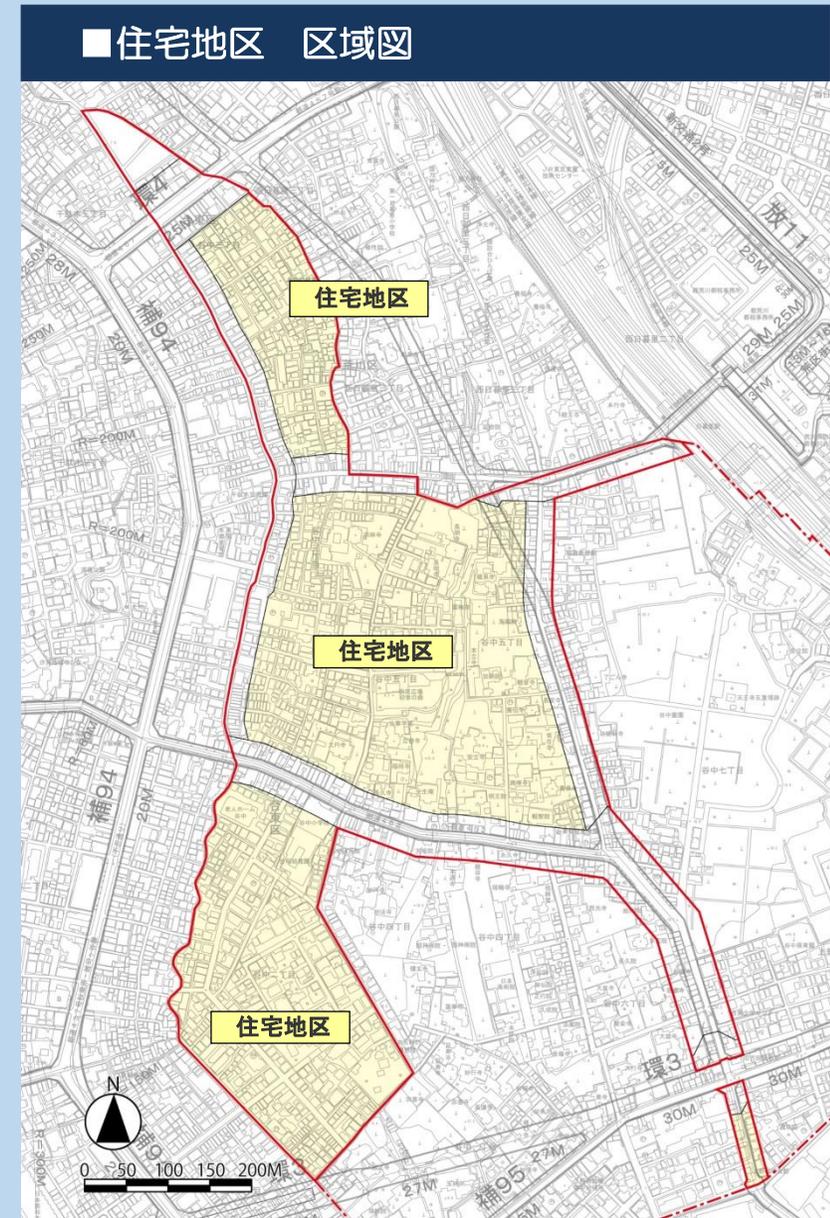
■朝倉彫塑館通り沿道地区 区域図



■住宅地区

沿道空間の整備を伴った不燃化建替え等の促進により、安全で安心して住み続けられる住環境を整備し、防災性の向上を図ります。

また、寺院や連続する寺社地の緑地空間等と住宅が調和したまち並みの維持を図りつつ、良好な市街地を形成します。

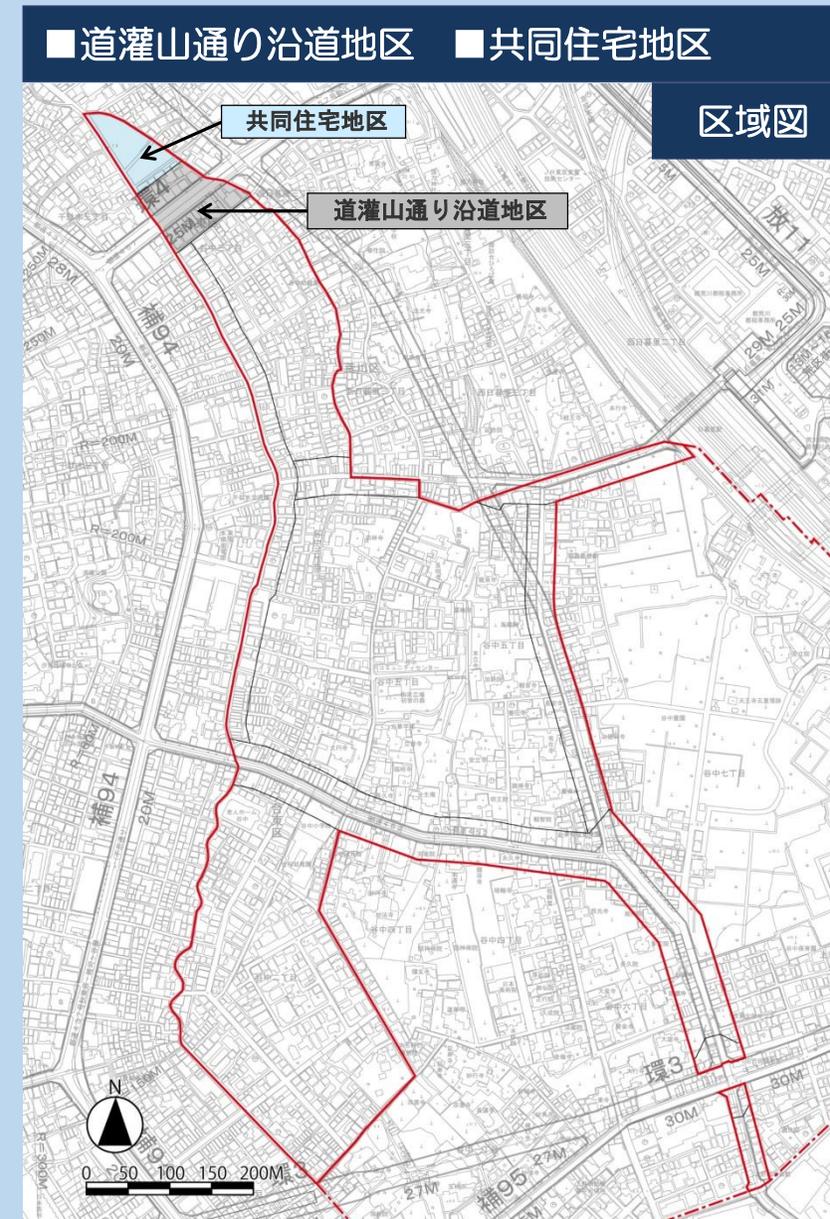


■ 道灌山通り沿道地区

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複合市街地を形成します。

■ 共同住宅地区

共同住宅を主体とした良好な市街地を形成します。



(4) 地区施設(道路、公園、広場)の 整備の方針と配置

4-1. 道路

4-2. 公園

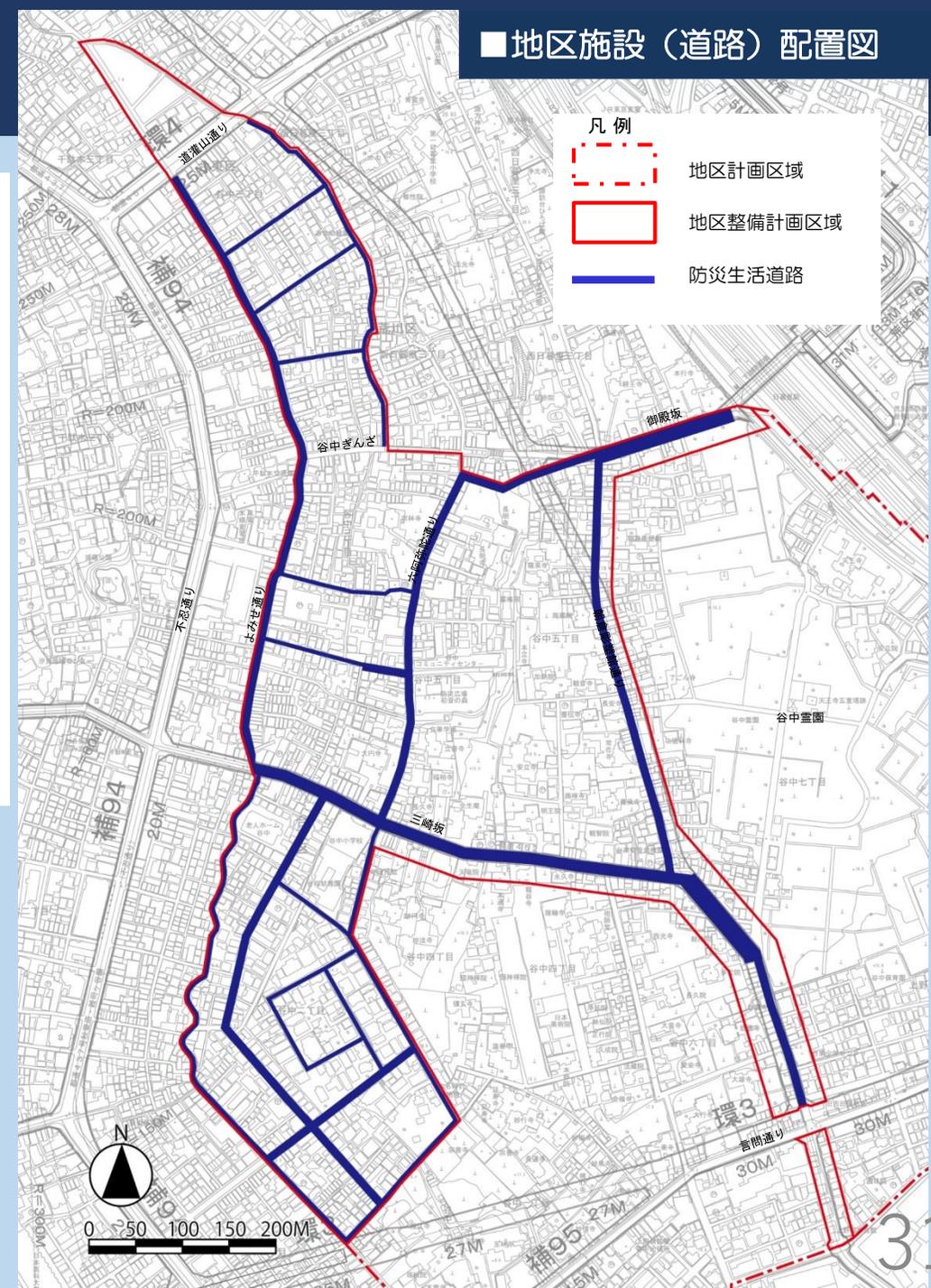
4-3. 広場

4-1. 道路

■ 道路

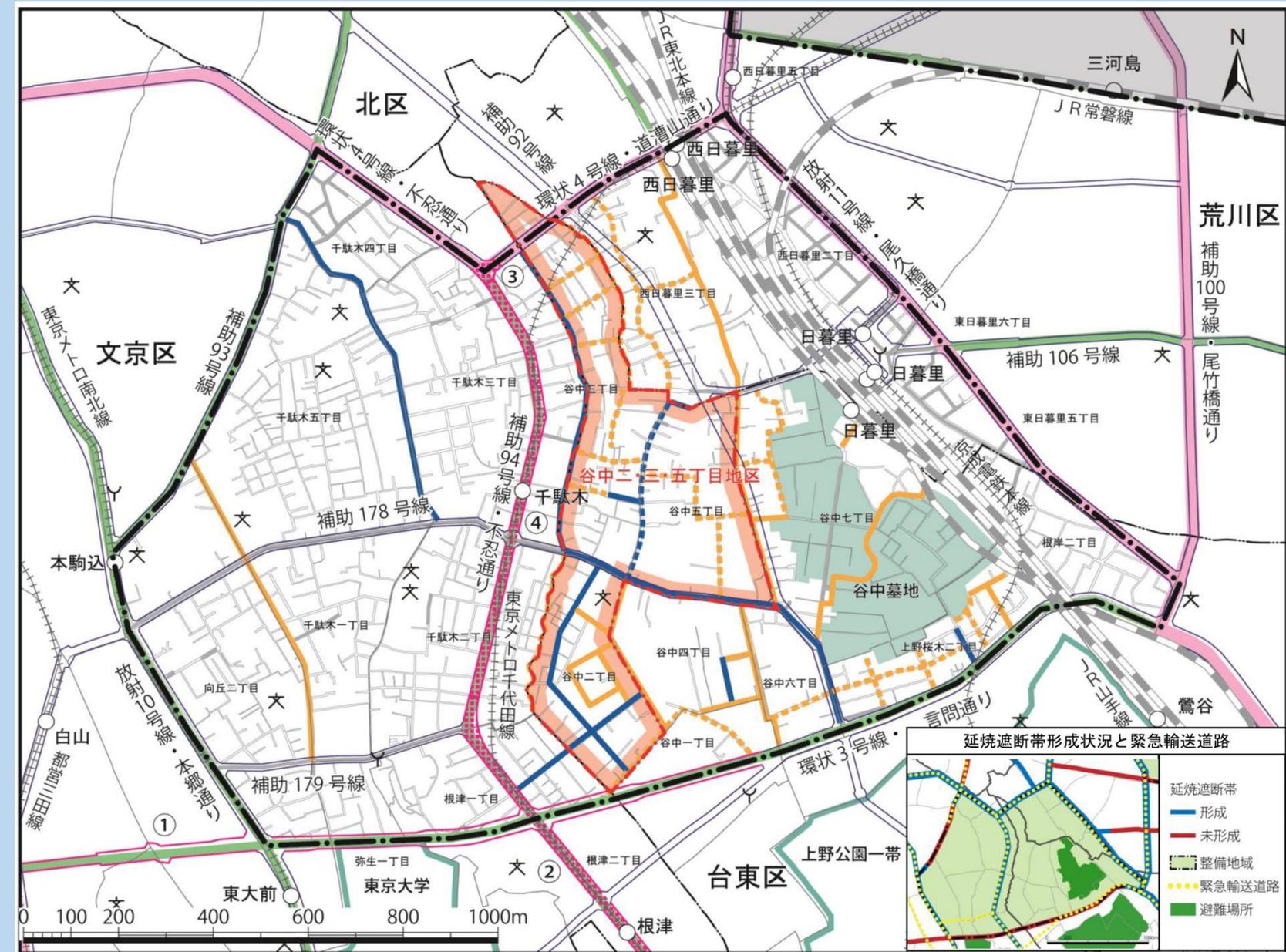
平常時の消防車・救急車等緊急車両の通行を確保することはもとより、大地震等の災害時における避難や緊急活動を円滑にするため地区内の主要な道路を「防災生活道路」として位置付け、地区の防災性と安全性の向上を図ります。

■ 地区施設（道路）配置図



東京都 防災都市づくり推進計画

「千駄木・向丘・谷中地域整備計画図（道路網）」



凡例

- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所

【防災生活道路】

- 幅員6m以上（整備済み）
- 幅員6m以上（未整備）
- 幅員4m以上6m未満（整備済み）
- 幅員4m以上6m（未整備）

【その他の道路】

- 現況幅員6m以上

延焼遮断帯形成状況と緊急輸送道路

- 延焼遮断帯
 - 形成
 - 未形成
- 整備地域
- 緊急輸送道路
- 避難場所

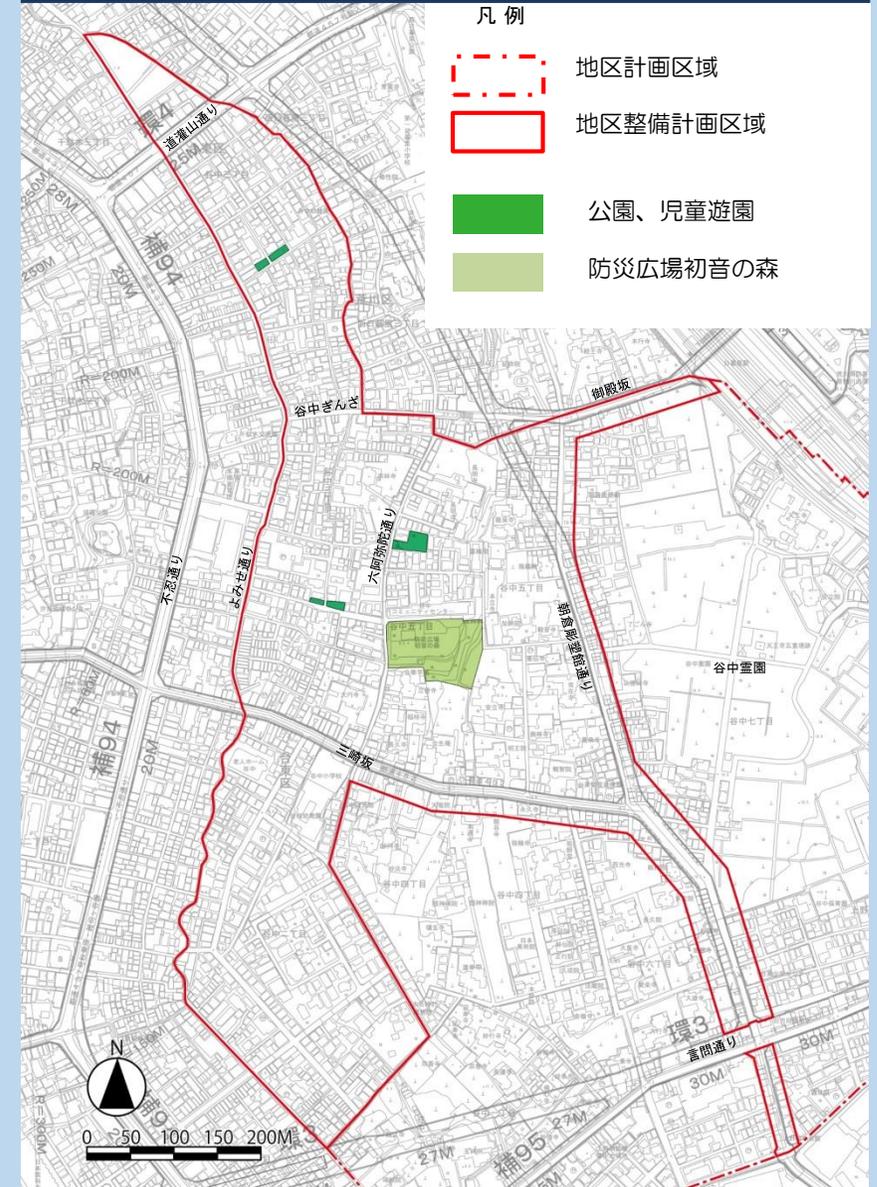
■公園

地域の憩いの場となっている既存の公園や児童遊園の保全・維持管理を図るとともに、公園・広場等の新設整備に努めます。

■広場

地域の憩いの場としてみどり豊かな住環境を形成するとともに、本地区の防災活動やコミュニティ活動等の拠点となっている「防災広場初音の森」の保全・維持管理を図ります。

■地区施設（公園・広場）配置図



(5) その他まちづくりに関する方針

その他まちづくりに関する方針

- 1 本地区の特性である景観の維持及び保全・継承を図るため、地域での検討の状況を踏まえ、必要な取組を行っていくものとします。
- 2 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（平成26年4月1日施行）と本地区計画との連携によって、老朽木造建物等の不燃建替えを促進します。
- 3 壁面後退区域においては、ゆとり空間の創出に努めます。
- 4 袋地状の道路については、災害時の二方向避難に資する通り抜け通路等の確保に努めます。

(6) 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)

- 6-1. 全地区共通のルール (ルール①・②・③)
- 6-2. 地区別のルール (ルール④・⑤)
- 6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール
(ルール⑥・⑦・⑧)

6-1. 全地区共通のルール

ルール① 敷地面積の最低限度

ルール② 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ルール③ 垣またはさくの構造の制限

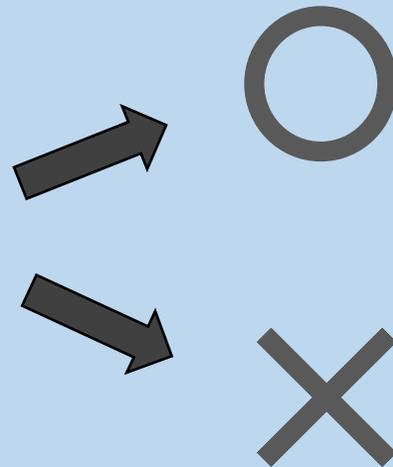
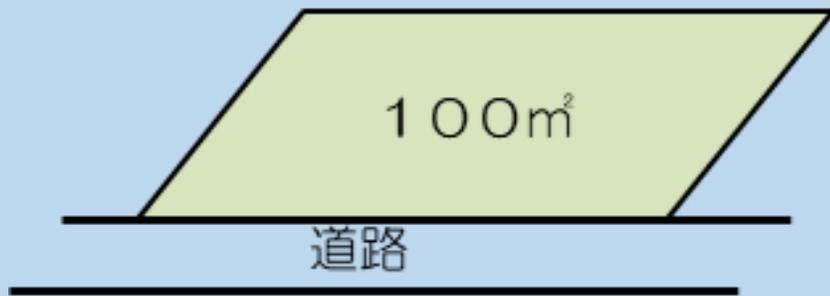
ルール① 敷地面積の最低限度

●新たに分割する場合は 50m^2 （約15坪）未満にはできません。

敷地の細分化を防止し、新たに密集住宅地を発生させないため、「敷地面積の最低限度」を定めます。

【事例】

例えば 100m^2 の敷地



【適用除外】

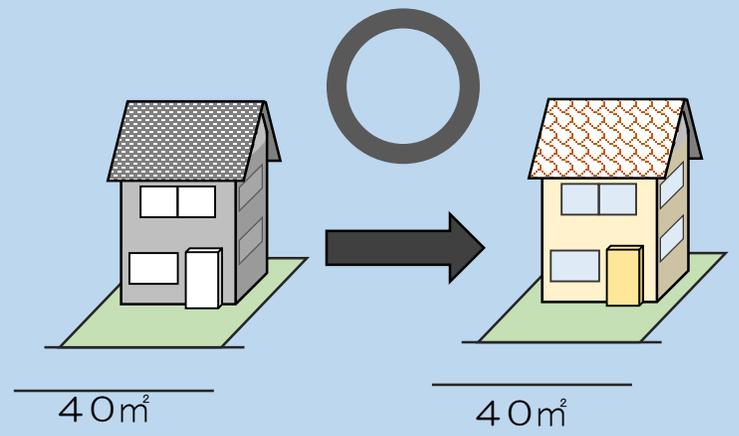
- 1 本地区区計画の決定告示日において、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。
- 2 道路・公園等の整備により規定値未満となる土地。
- 3 代替地として提供される規定値未満の土地。
- 4 区長が公益上やむを得ないと認められたもの。

【適用除外の例】

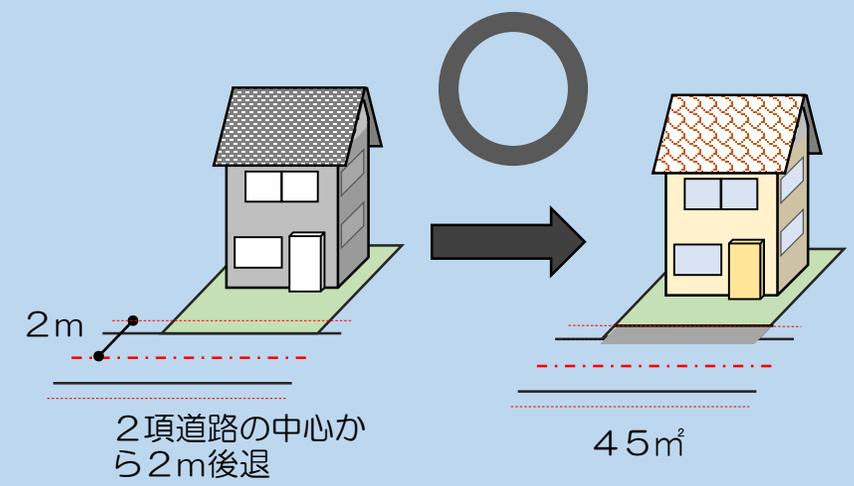
例えば、現在50㎡（約15坪）未満の方で、

- そのまま土地を活用される方（※1）
- 「2項道路」沿い等での建替え時に後退される方（※2）
- 公共施設の整備等により50㎡未満となる方を除きます。

【事例】 ※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



【「2項道路」とは】
建築基準法ができた昭和25年以前からすでに使用されている幅員4m未満の道で、区が指定した道路のことです。
2項道路では道路中心線から2m後退した位置が、道路と建築敷地の境界線となります。

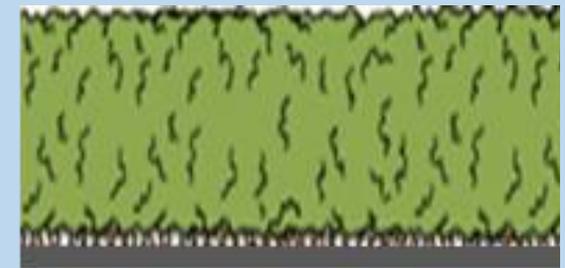
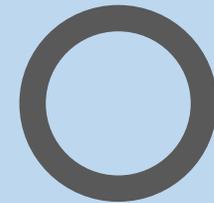
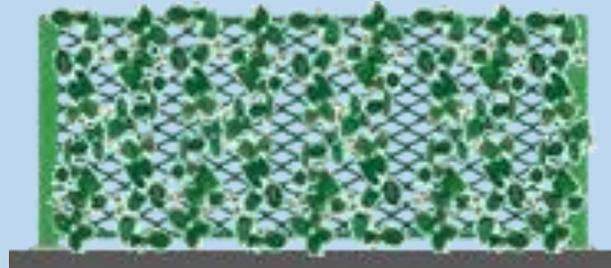
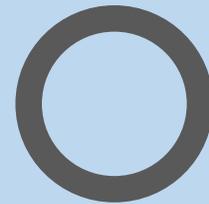
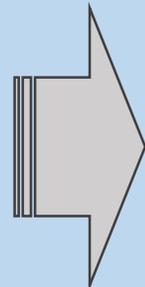
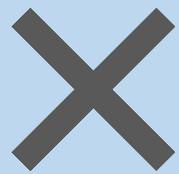
ルール② 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

●谷中の歴史や文化、まち並みに配慮した景観形成を図るため、次のルールを定めます。

- 1) 「建築物等の外観のデザイン」は谷中地区の歴史や文化、地区のまち並み景観に配慮したものとすること。
- 2) 「建築物等の色彩」は原色を避け、まち並み景観に配慮するなど周辺環境と調和したものとすること。
- 3) 「屋外広告物や屋上設置物等」はまち並み景観に配慮するものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとする。

ルール③ 垣またはさくの構造の制限

- ブロック塀の倒壊による災害を防ぐとともに、沿道緑化による緑豊かな住環境を形成するため、道路に面して垣、さくを設ける場合は、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。



【適用除外】

- 1 道路面から高さ0.6m以下のブロック塀その他これらに類するもの。
- 2 本地区の特徴的な景観の構成要素である寺院の塀その他これに類するもののうち、構造上及び防災上問題がなく景観に配慮したもので、区長が認めたもの。
- 3 以下の文化財等。
 - 文化財保護法の指定または登録をされている重要文化財等
 - 東京都文化財保護条例による都指定有形文化財
 - 東京都台東区文化財保護条例による区民文化財台帳に登載又は区指定文化財に指定されているもの
 - 東京都台東区景観条例により指定をされている景観重要建造物

6-2. 地区別のルール

ルール④ 建築物等の用途の制限

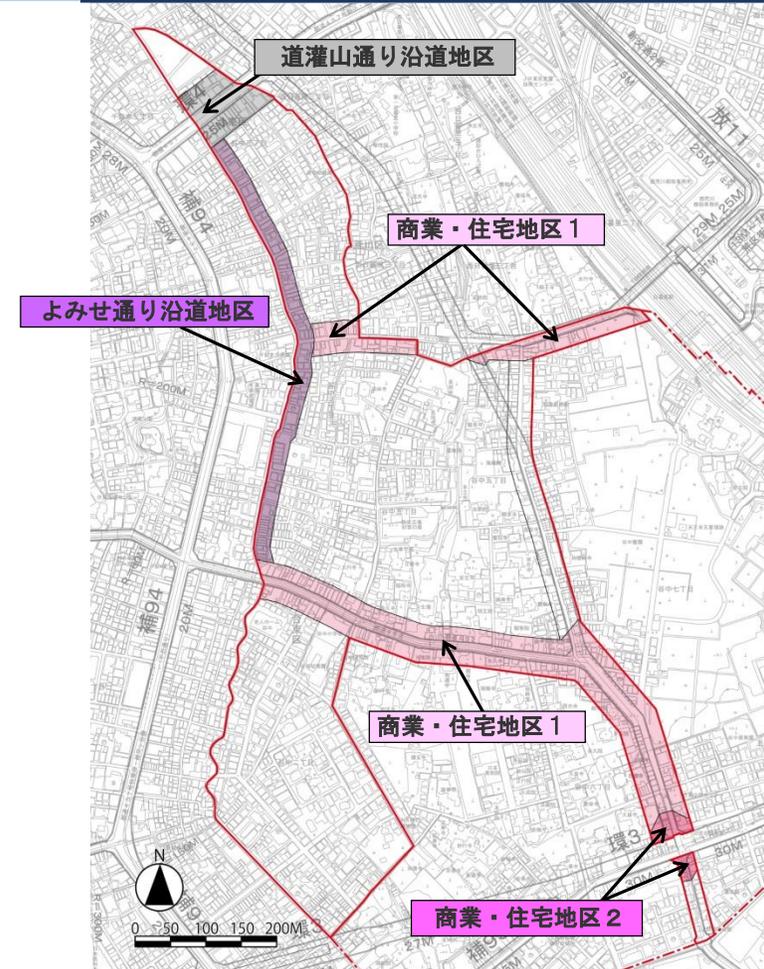
ルール⑤ 建築物等の高さの最高限度

ルール④ 建築物等の用途の制限

- 「道灌山通り沿道地区」、
「商業・住宅地区1」、
「商業・住宅地区2」、
「よみせ通り沿道地区」では、

健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、性風俗営業等の店舗やナイトクラブは立地できません。

■用途を制限する地区

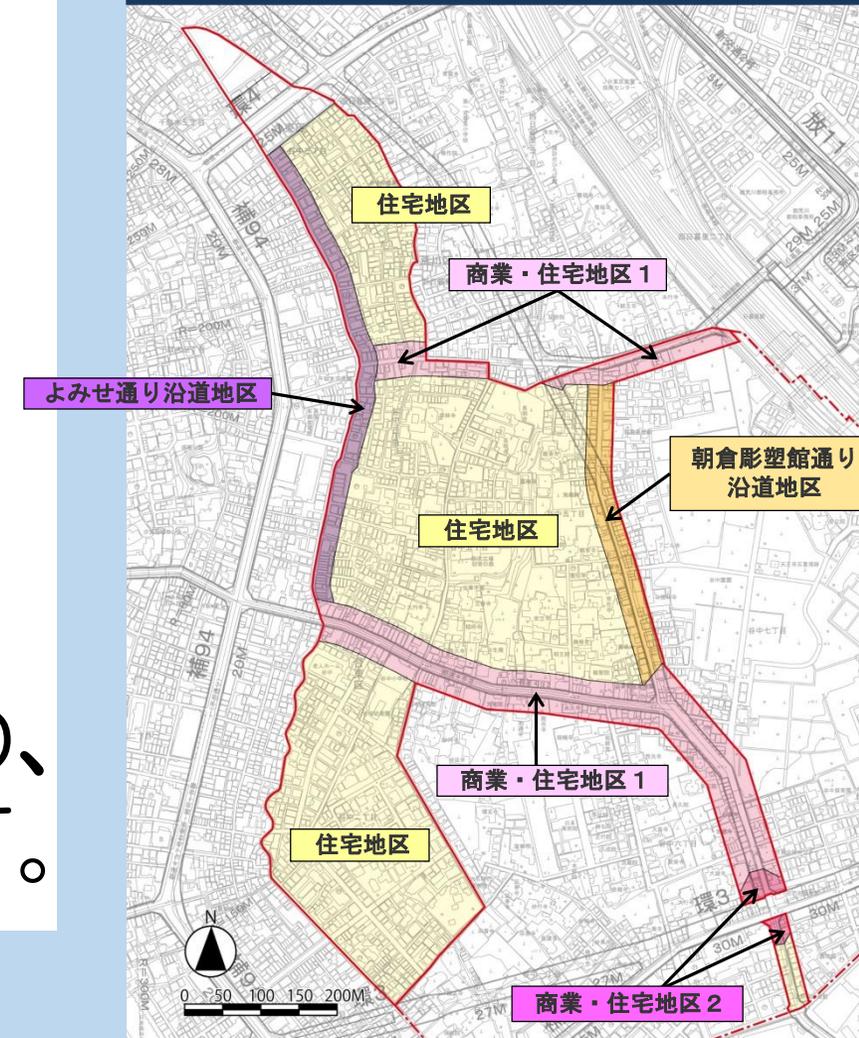


ルール⑤ 建築物等の高さの最高限度

- 「商業・住宅地区1・2」、「朝倉彫塑館通り沿道地区」、「よみせ通り沿道地区」、「住宅地区」については、

各地区の特性に応じたまち並みの形成や良好な住環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めます。

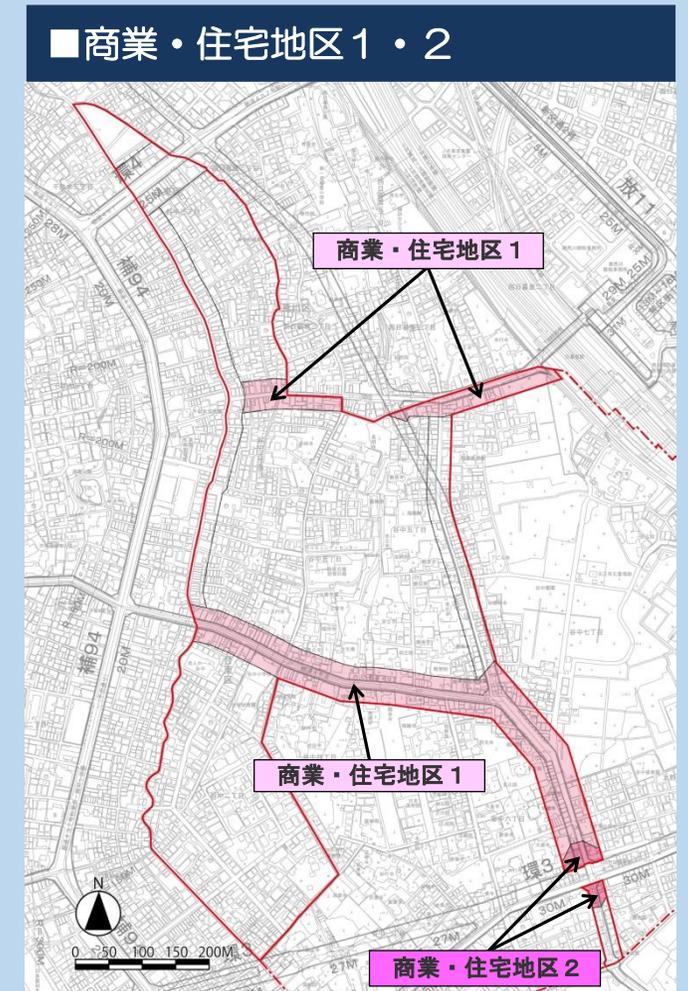
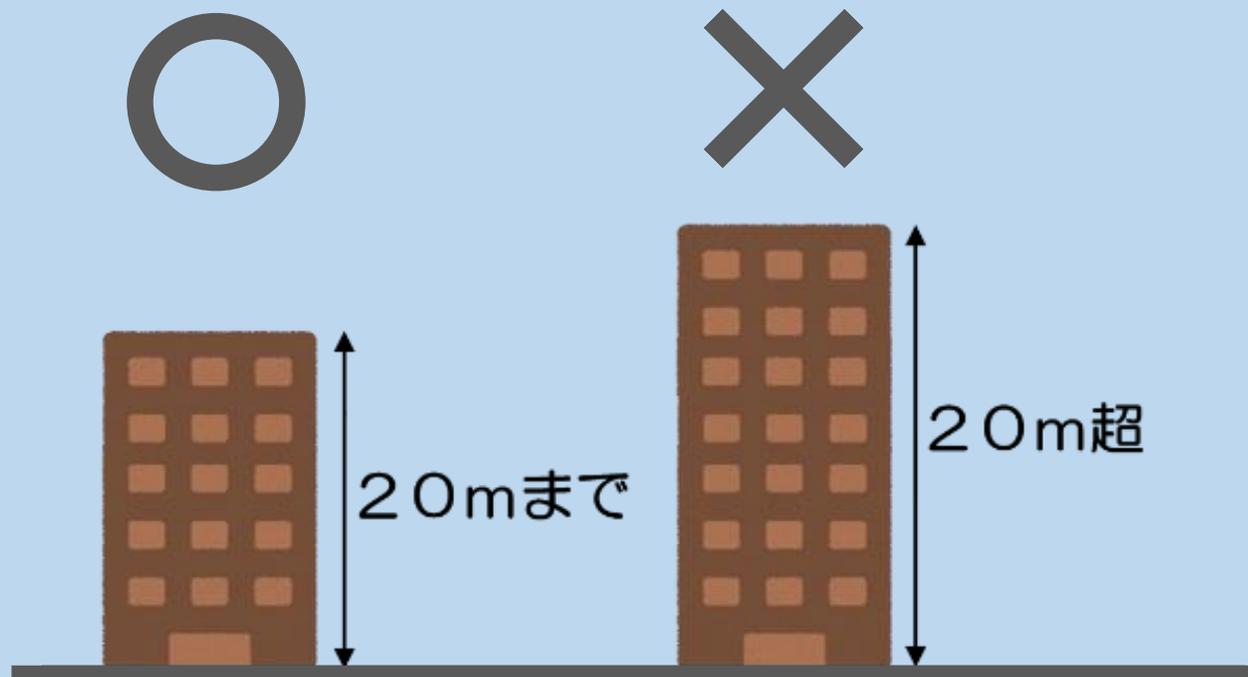
■高さの最高限度を制限する地区



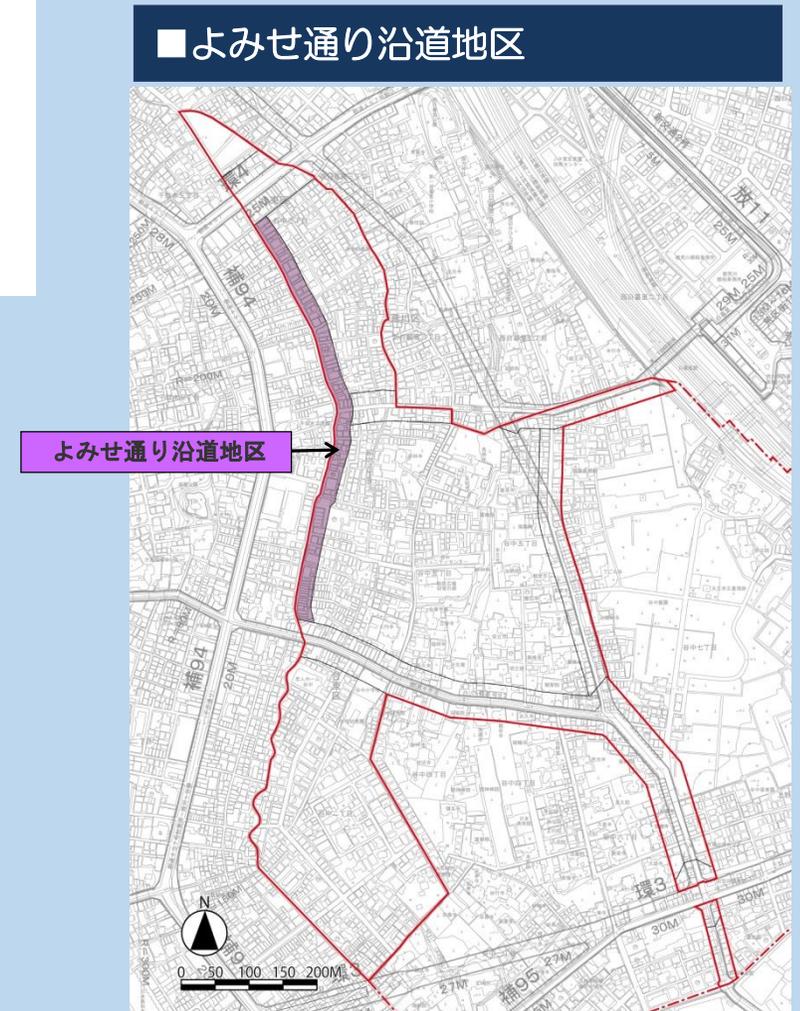
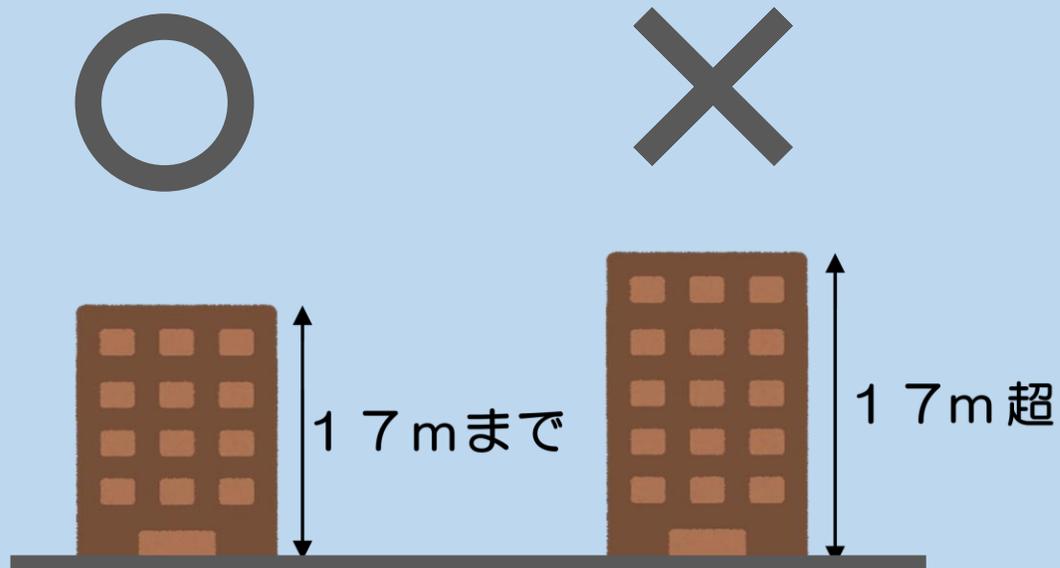
6-2. 地区別のルール

ルール⑤ 建築物等の高さの最高限度

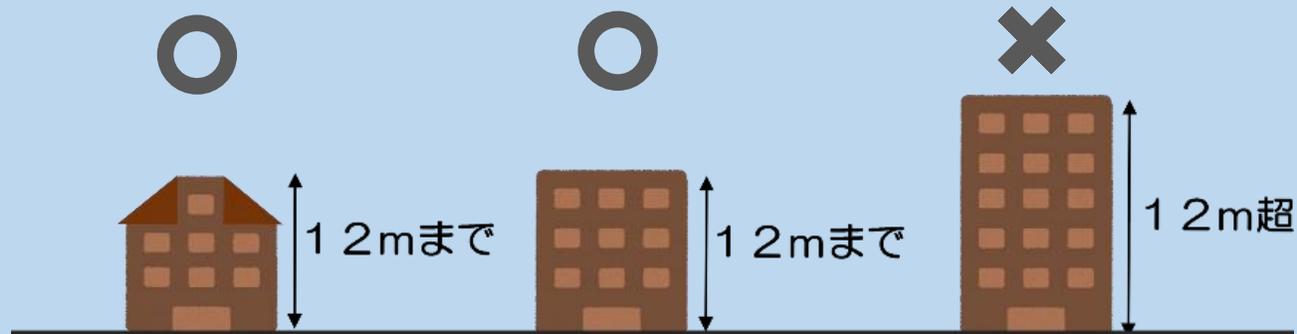
- 「商業・住宅地区1・2」では、建築物等の高さの最高限度は20m（6階程度）までとします。



- 「よみせ通り沿道地区」では、建築物等の高さの最高限度は17m（5階程度）までとします。



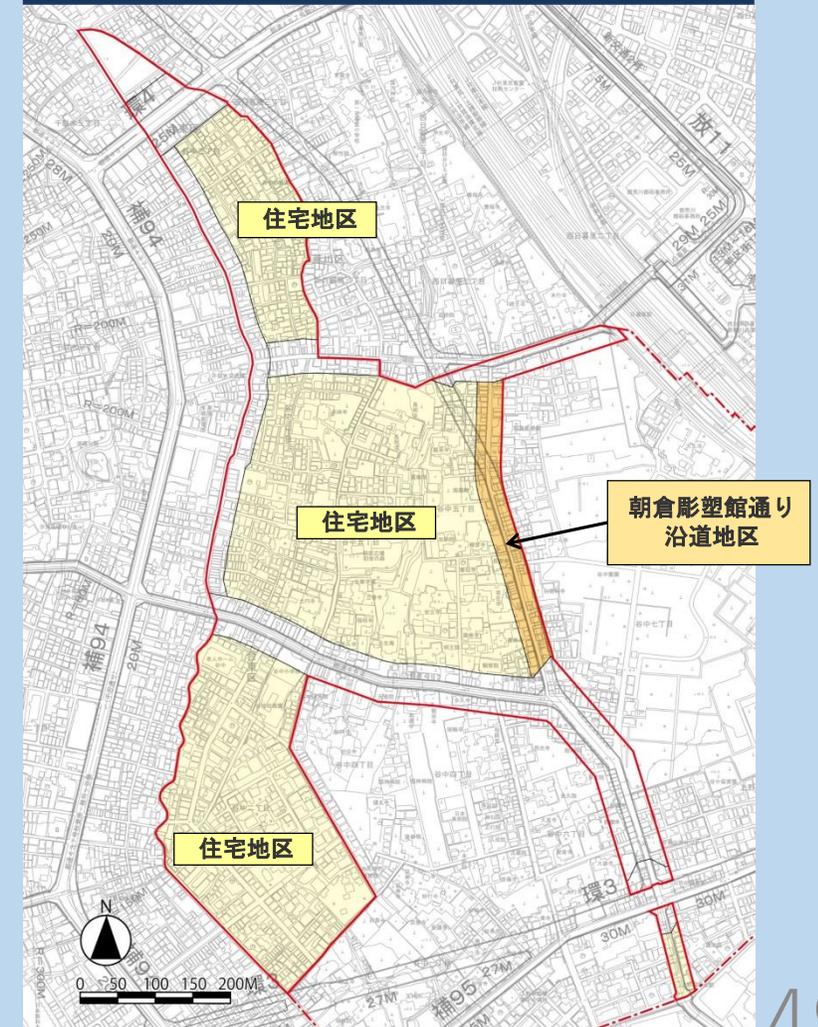
- 「朝倉彫塑館通り沿道地区」と「住宅地区」では、建築物等の高さの最高限度は12m（4階程度）までとします。



【適用除外】

谷中防災コミュニティセンター
谷中小学校

■朝倉彫塑館沿道地区、住宅地区



6-2. 地区別のルール

ルール⑤ 建築物等の高さの最高限度

- 「商業・住宅地区1・2」、「よみせ通り沿道地区」、「朝倉彫塑館通り沿道地区」及び「住宅地区」については、各地区の特性に応じたまち並みの形成や良好な住環境を確保するため、下のような建築物の高さの最高限度を定めます。

【■ 商業・住宅地区1・2】

【■ よみせ通り沿道地区】

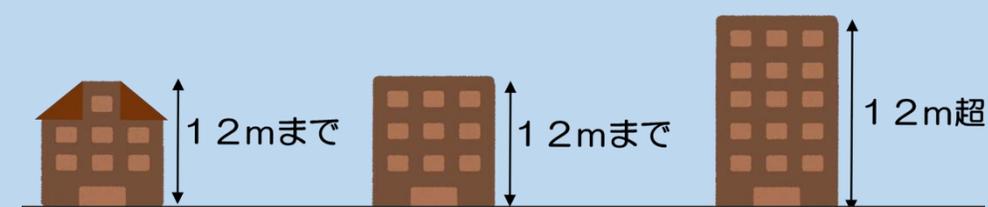
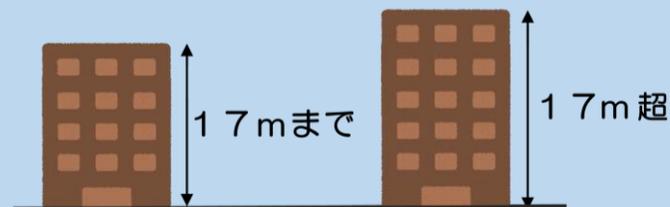
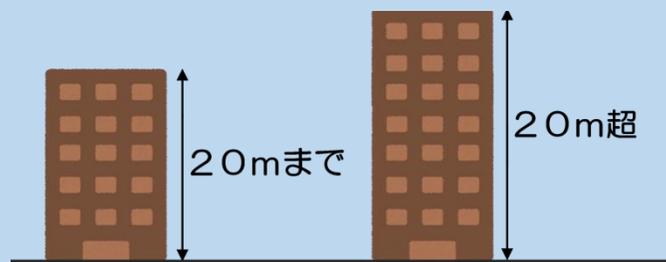
【■ 朝倉彫塑館通り沿道地区】

【■ 住宅地区】

・ 20m（6階程度）まで

・ 17m（5階程度）まで

・ 12m（4階程度）まで



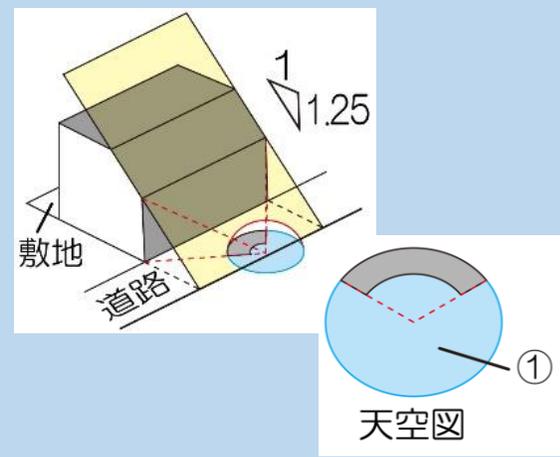
【「朝倉彫塑館沿道地区」に係る適用除外】

【天空率について】

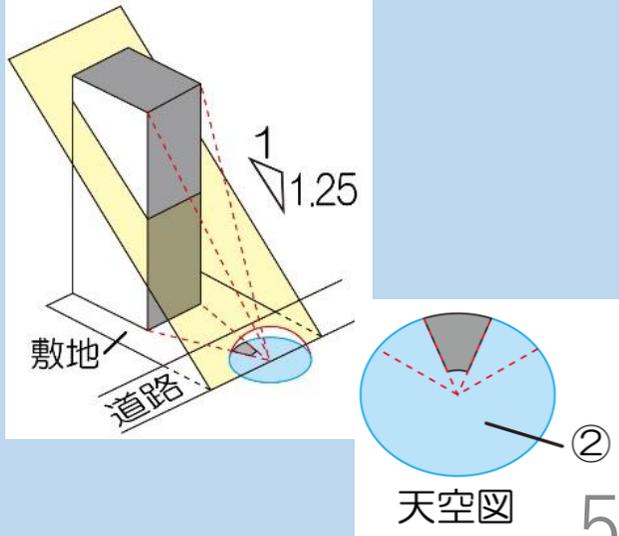
朝倉彫塑館通り沿道地区
では、
天空率による道路斜線の
緩和 (※)
を適用しません。

(※) 天空率による緩和とは
天空率（下の天空図のうち水色部分の面積の比率）
を比較して、②が①よりも大きい場合、高さの緩和を
受けることができる制度です。

①道路斜線制限適合建築物



②緩和を受けられる建築物



【規定する高さを超えている既存建築物について】

地区計画決定の告示日において規定する高さの限度を超えている既存建築物の建替え（地区計画決定の告示日においての当該建築物の所有者等が行うものに限る。）については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内で1度だけ建替えをできることとします。

よみせ通り沿道地区については、当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内で、何度でも建替えができることとします。

6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール

ルール⑥ 壁面の位置の制限

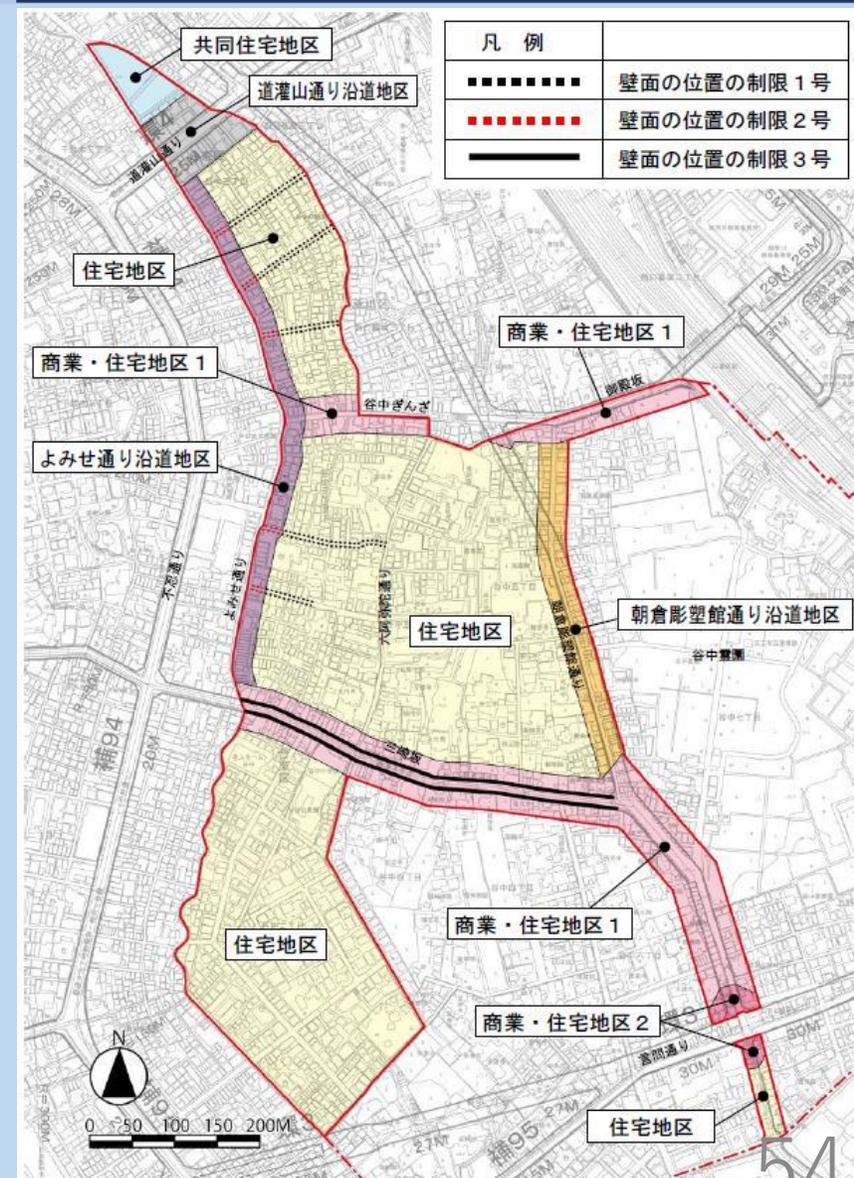
ルール⑦ 容積率の最高限度

ルール⑧ 壁面後退区域における工作物の設置ルール

ルール⑥ 壁面の位置の制限

●壁面の位置の制限1号、2号にかかる敷地では、防災性の向上と良好な市街地環境を確保するため、
 「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「建築物等の高さの最高限度」「壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限」を一体的に定め、
「道路幅員による容積率の制限」の緩和と「道路斜線制限」の適用を除外します。

■壁面の位置の制限 位置図

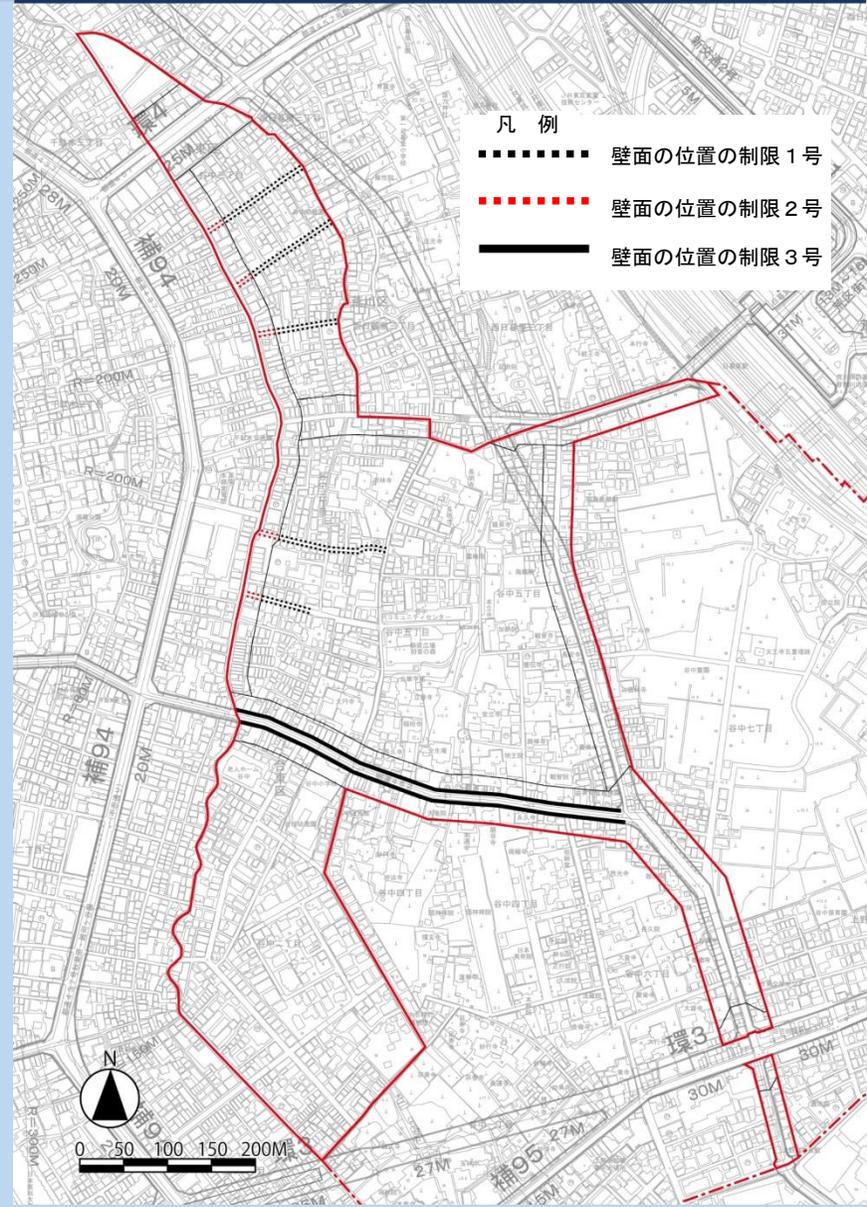


6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール

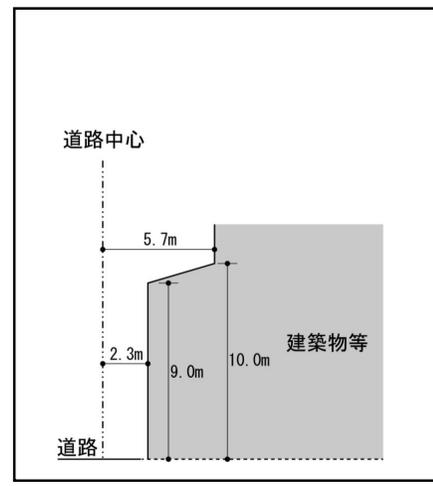
ルール⑥ 壁面の位置の制限

● 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものを含む。）から道路中心又は道路境界までの距離は、下図の「壁面の位置の制限1号～3号」に示す数値以上とします。

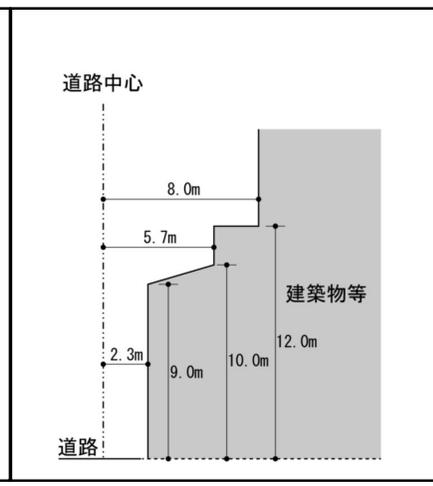
■ 壁面の位置の制限 位置図



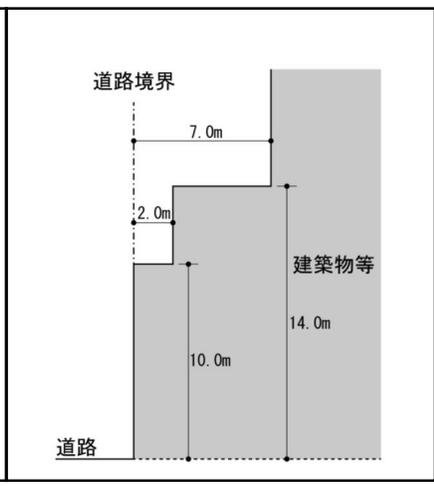
壁面の位置の制限1号



壁面の位置の制限2号



壁面の位置の制限3号

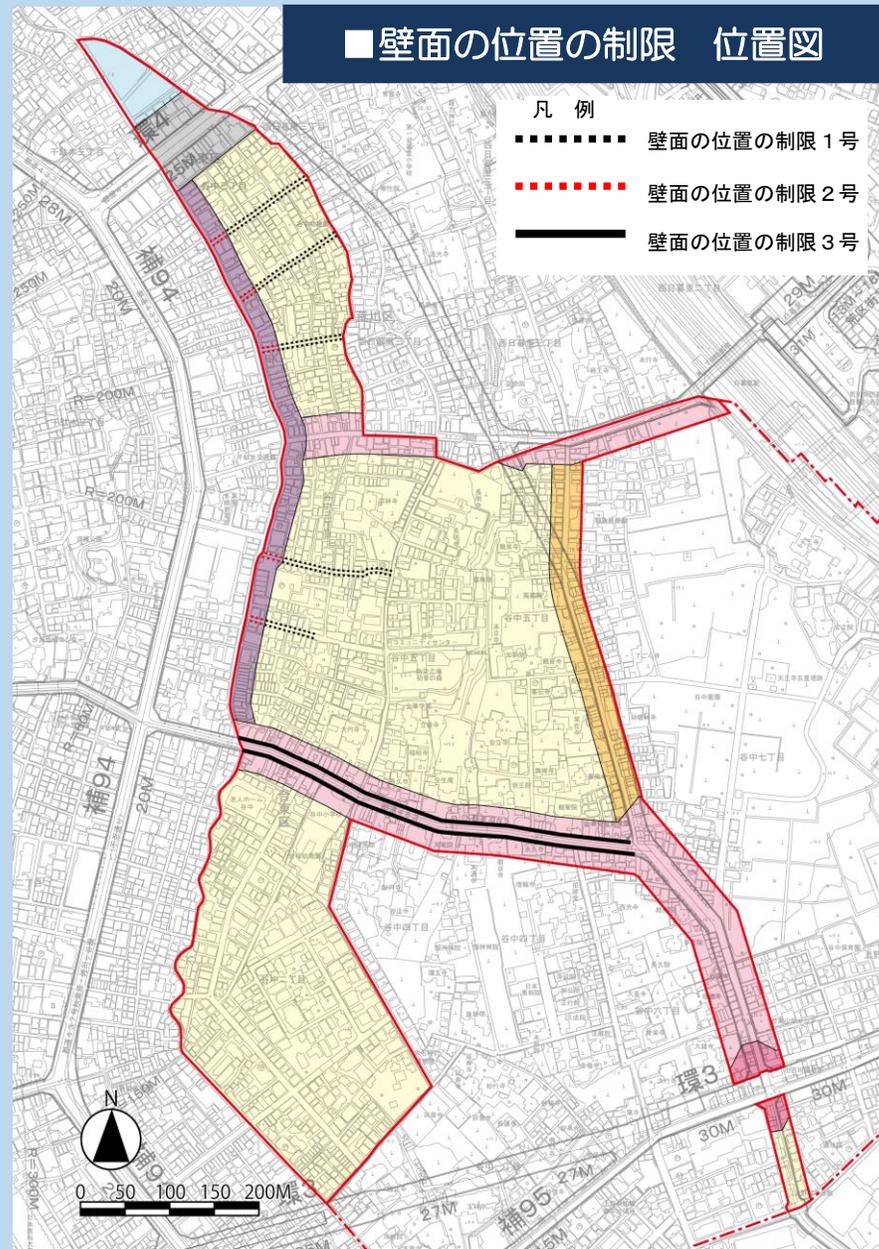


東京都 防災都市づくり推進計画

「千駄木・向丘・谷中地域整備計画」 重点整備地区（不燃化特区）



壁面の位置の制限 位置図



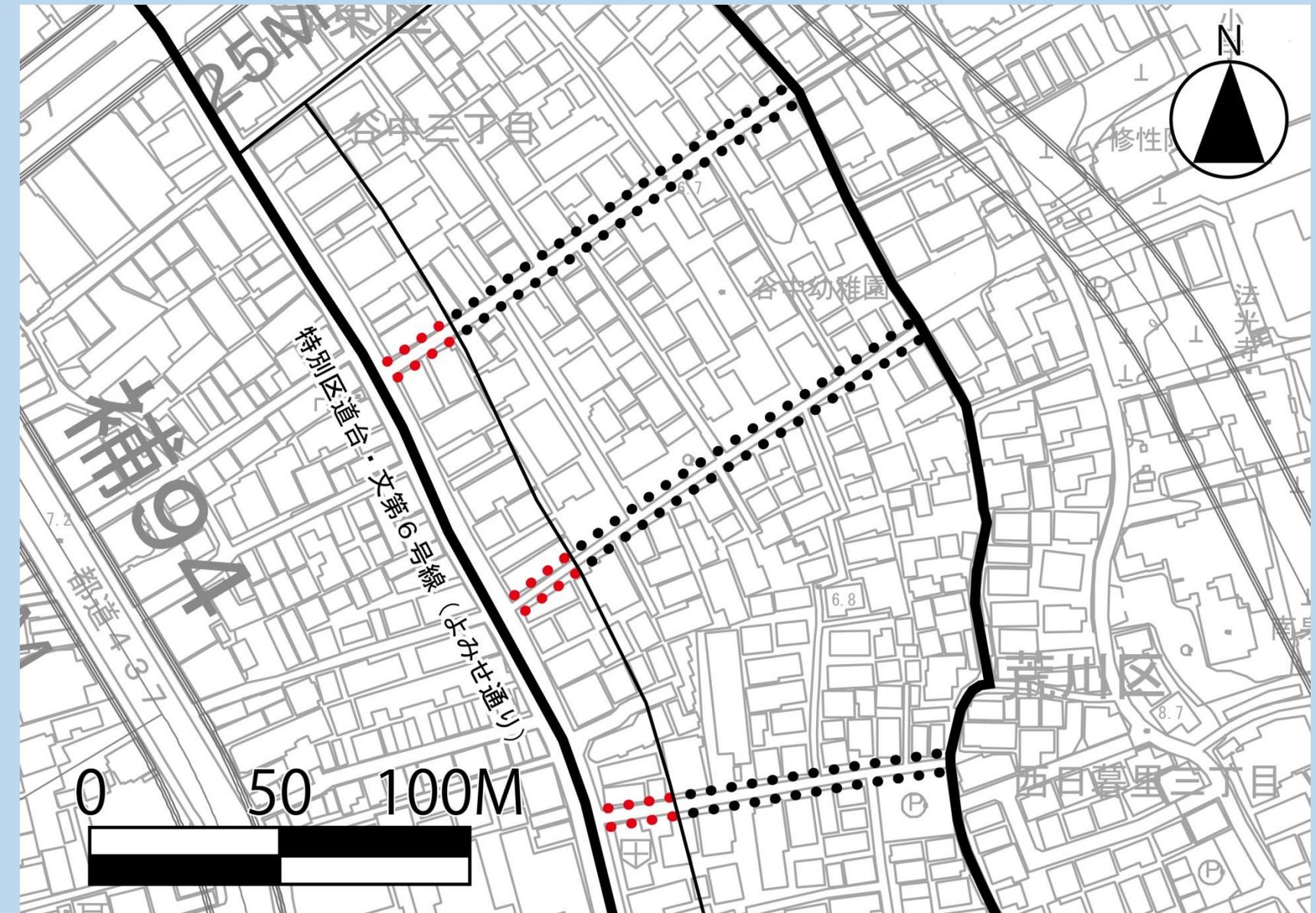
* 不燃化特区指定時の整備方針図を掲載

6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール

ルール⑥ 壁面の位置の制限

■ 壁面の位置の制限 位置図

- 凡例
- 壁面の位置の制限1号
 - 壁面の位置の制限2号



【適用除外】

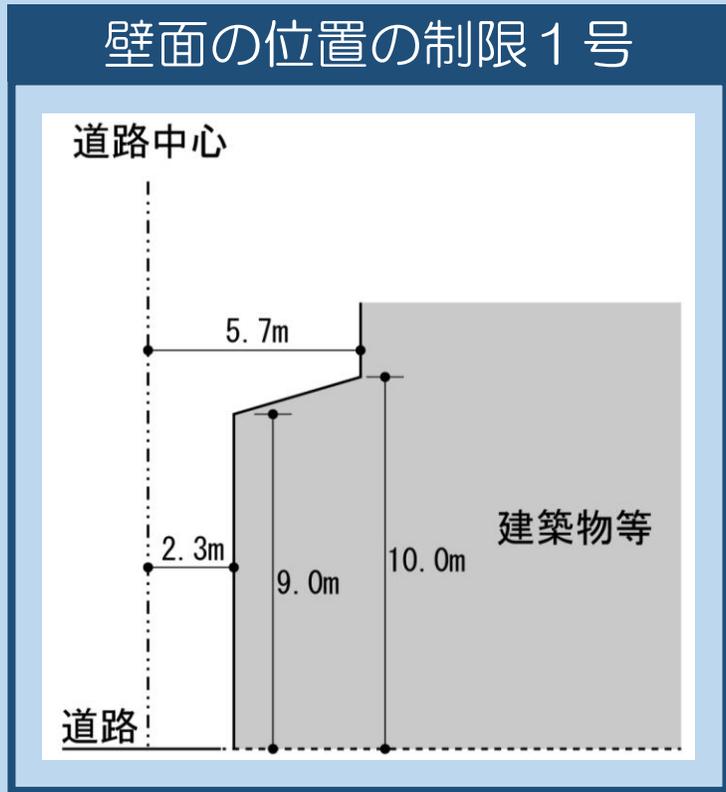
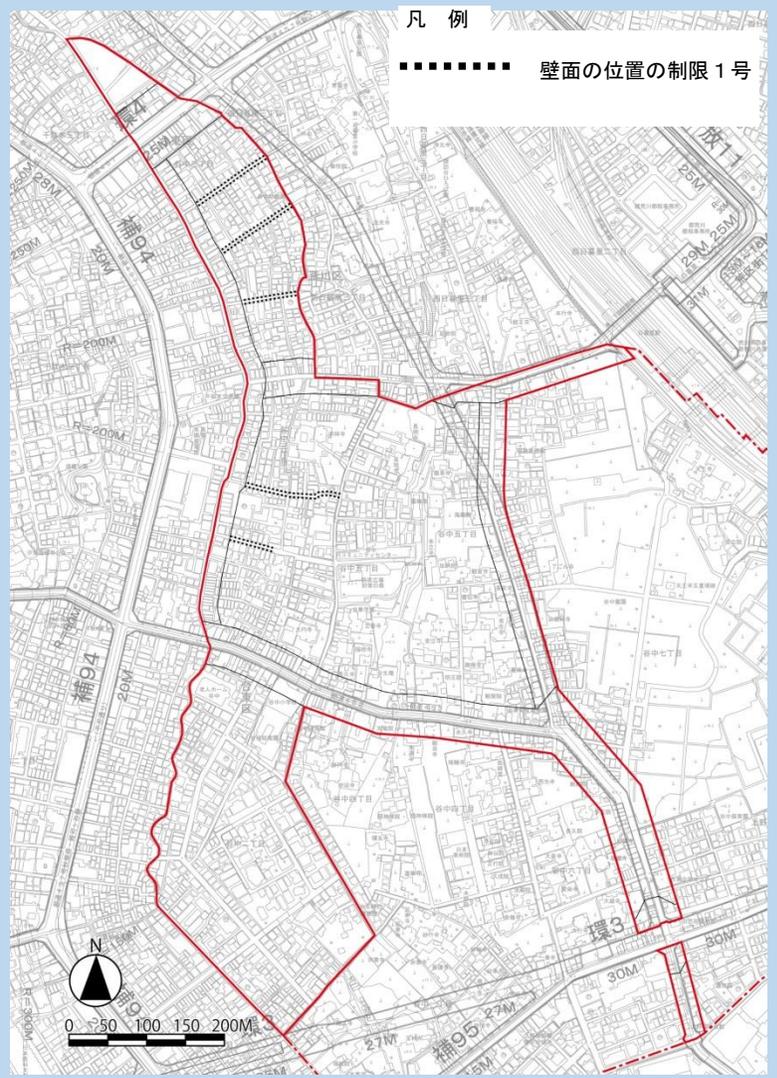
(1) 壁面の位置の制限1号及び2号については地盤面から2.5mを超え9mまで、3号については地盤面から10mを超えて設ける軒、庇その他これらに類するもの。

(2) 以下の文化財等。

- 文化財保護法の指定または登録をされている重要文化財等
- 東京都文化財保護条例による都指定有形文化財
- 東京都台東区文化財保護条例による区民文化財台帳に登載又は区指定文化財に指定されているもの
- 東京都台東区景観条例により指定をされている景観重要建造物

ルール⑥ 壁面の位置の制限

「壁面の位置の制限1号」に係る敷地における建替えルール

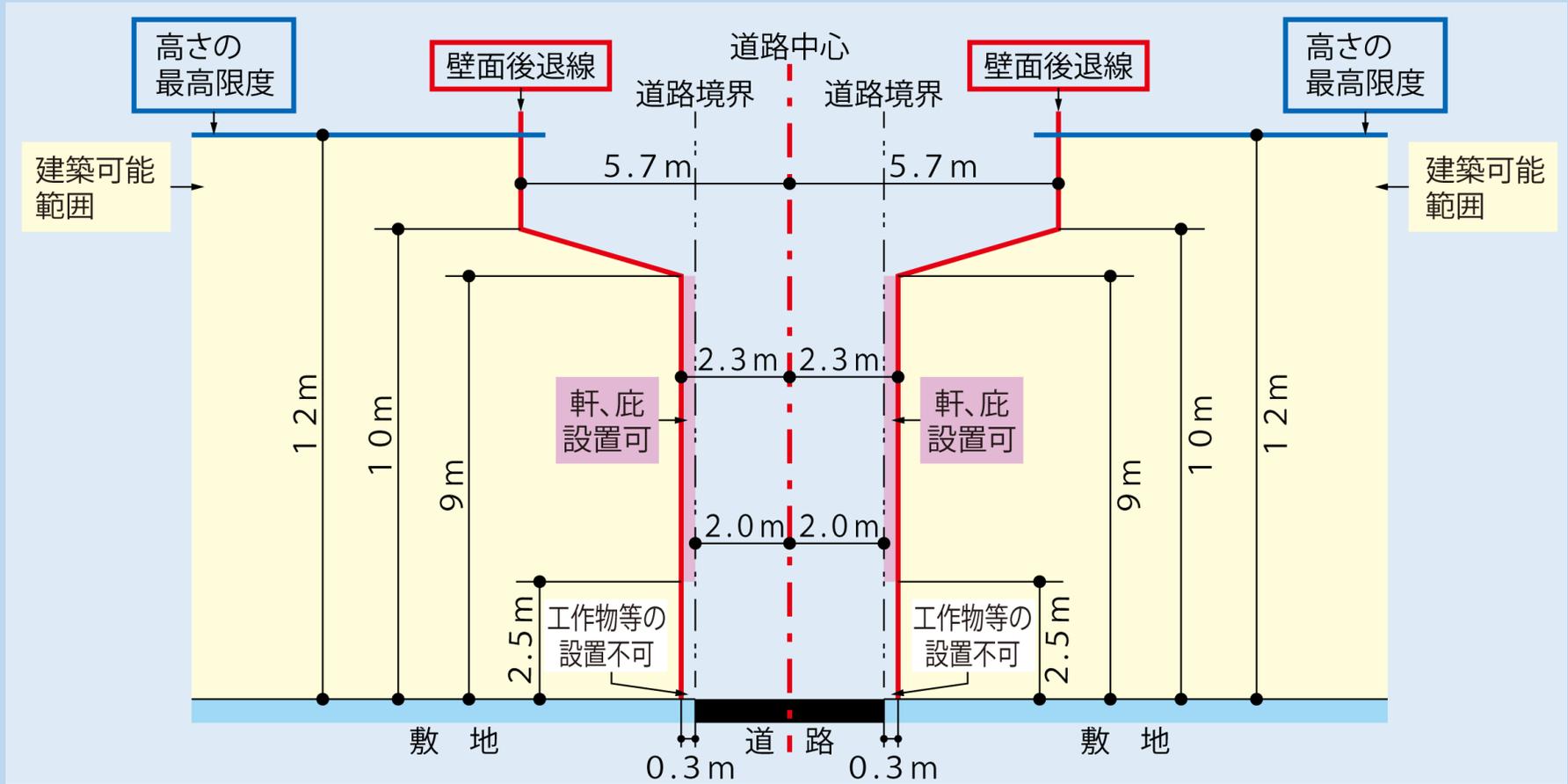


- ①：目的
防災性の向上と良好な市街地環境の確保
- ②：対象
東京都の「防災都市づくり推進計画」の「千駄木・向丘・谷中地域整備計画」の「重点整備地域（不燃化特区）」に位置付けられている防災区画道路
- ③：内容
 - 建物高さ9m以下の部分
→道路中心から2.3m
 - 建物高さ10mを超える部分
→道路中心から5.7m

容積率の最高限度
184%

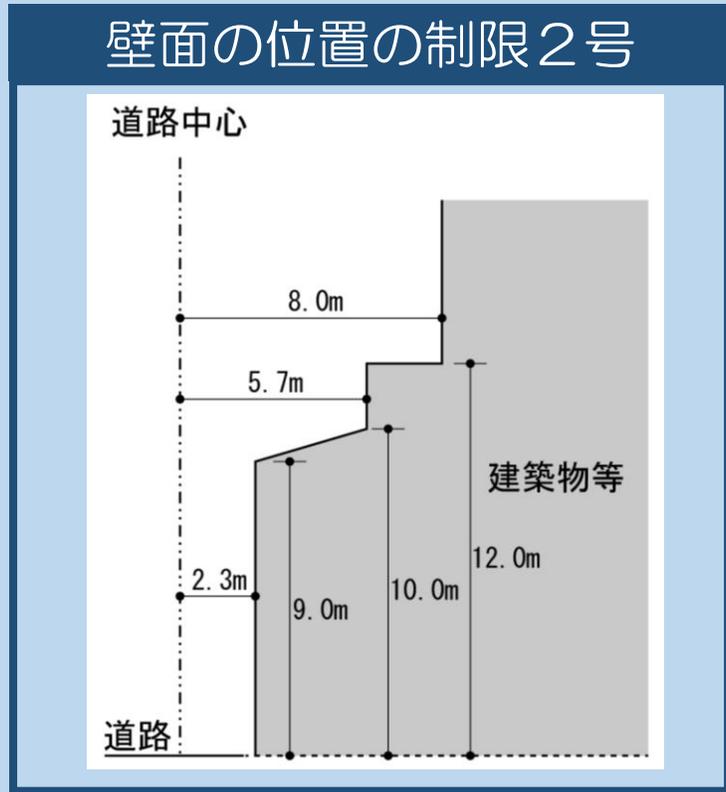
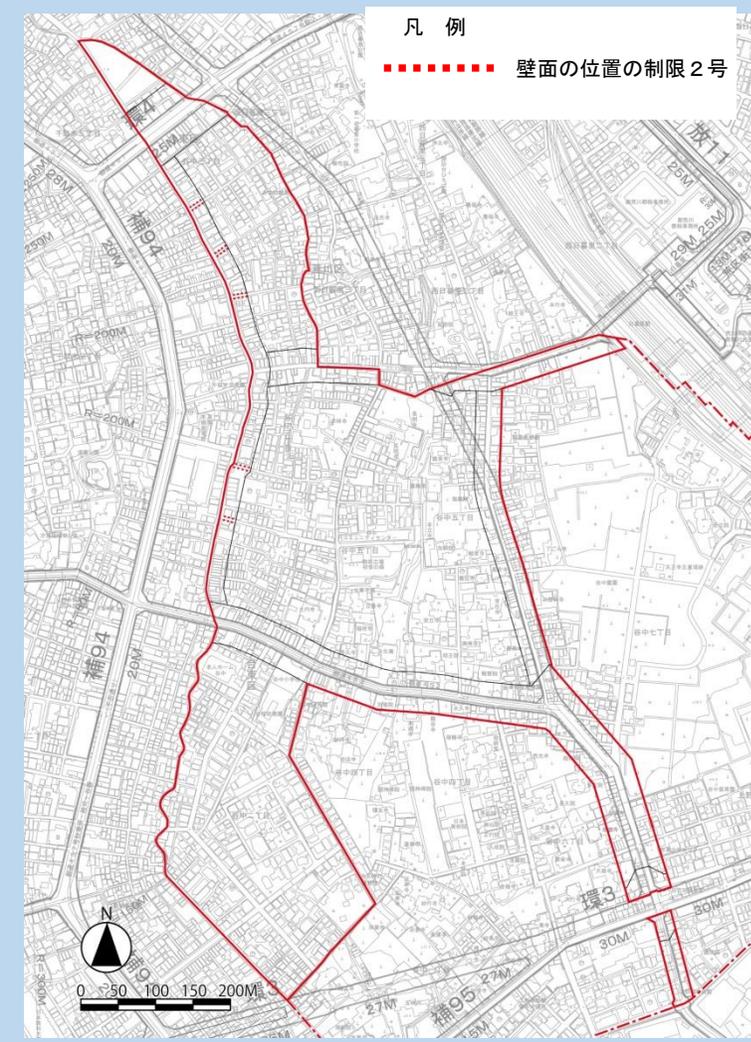
高さの最高限度
12m

「壁面の位置の制限1号」に係る敷地における建替えルール



- 後退区域では工作物等の設置不可
- 高さ2.5mを超え、9m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)

「壁面の位置の制限2号」に係る敷地における建替えルール



- ①：目的
防災性の向上と良好な市街地環境の確保
- ②：対象
東京都の「防災都市づくり推進計画」の「千駄木・向丘・谷中地域整備計画」の「重点整備地域（不燃化特区）」に位置付けられている防災区画道路
- ③：内容
 - ・建物高さ9m以下の部分
→道路中心から2.3m
 - ・建物高さ10mを超える部分
→道路中心から5.7m
 - ・建物高さ12mを超える部分
→道路中心から8m

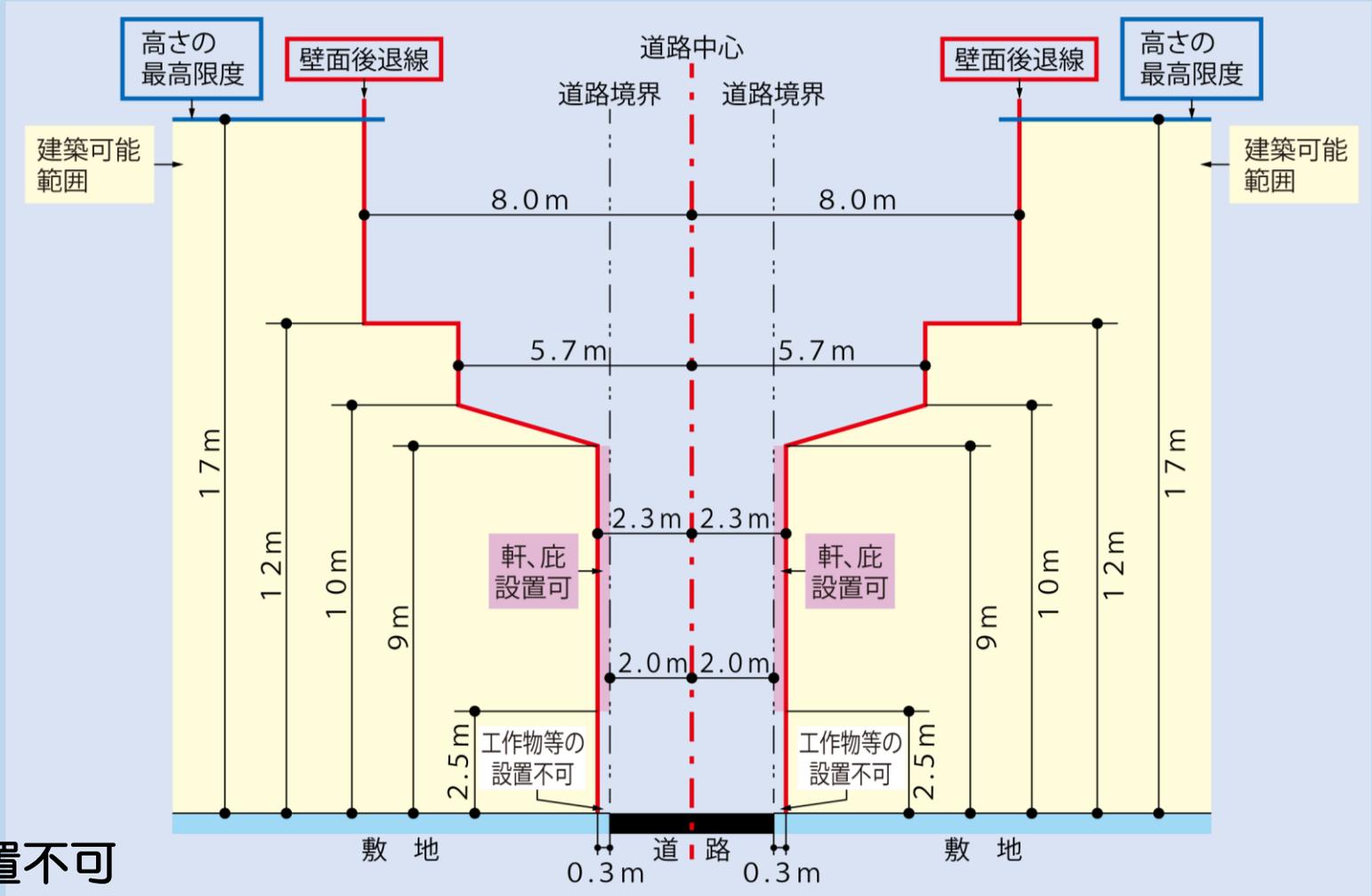
容積率の最高限度
276%

高さの最高限度
17m

6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール

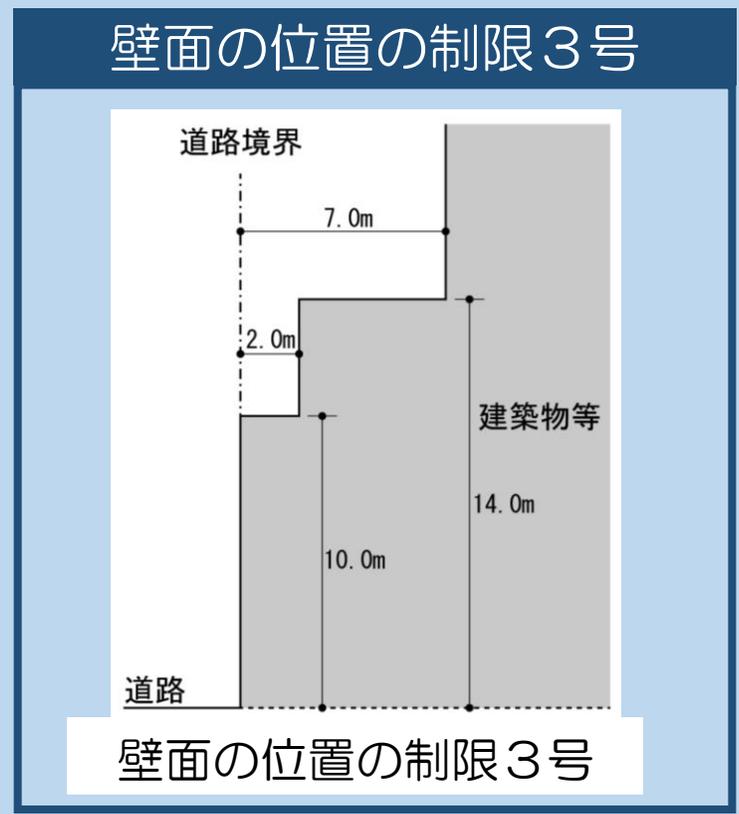
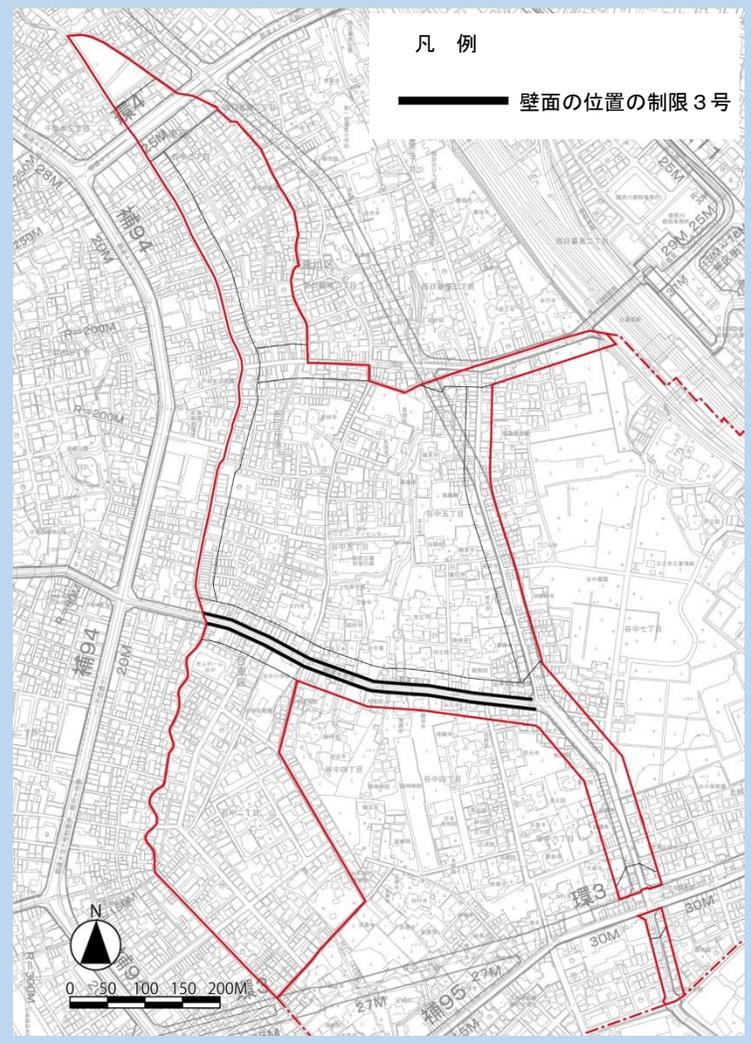
ルール⑥ 壁面の位置の制限

「壁面の位置の制限2号」に係る敷地における建替えルール



- 後退区域では工作物等の設置不可
- 高さ2.5mを超え、9m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)

「壁面の位置の制限3号」に係る敷地における建替えルール



- ①：目的
沿道の佇まいの保全と良好な市街地環境の形成
- ②：対象
「商業・住宅地区1」内の三崎坂の通り沿い
- ③：内容
 - 建物高さ10mを超える部分
→道路境界から2m
 - 建物高さ14mを超える部分
→道路境界から7m

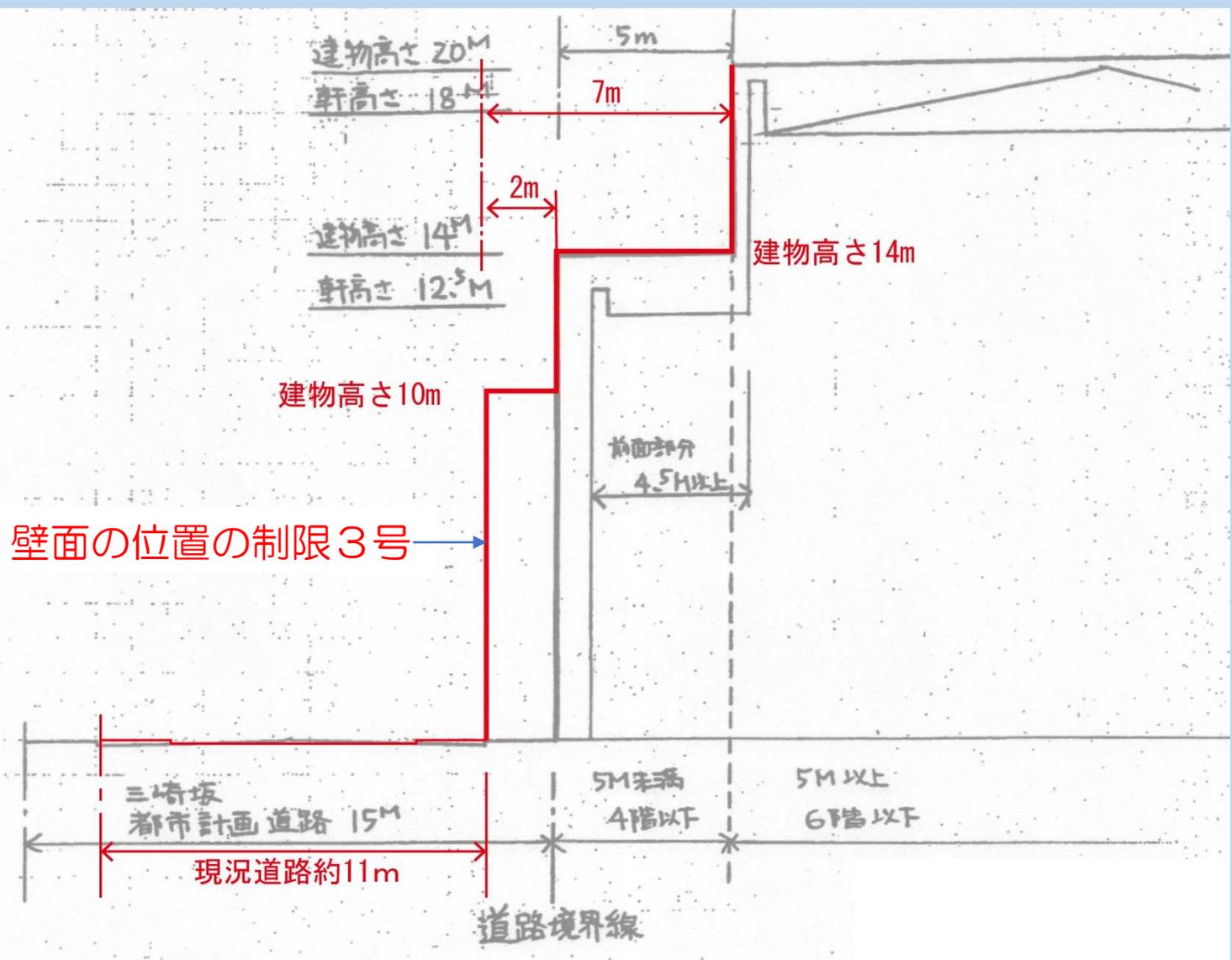
容積率の最高限度
300%

高さの最高限度
20m

6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール

ルール⑥ 壁面の位置の制限

「壁面の位置の制限3号」と「建築協定(※)の基準」との関係



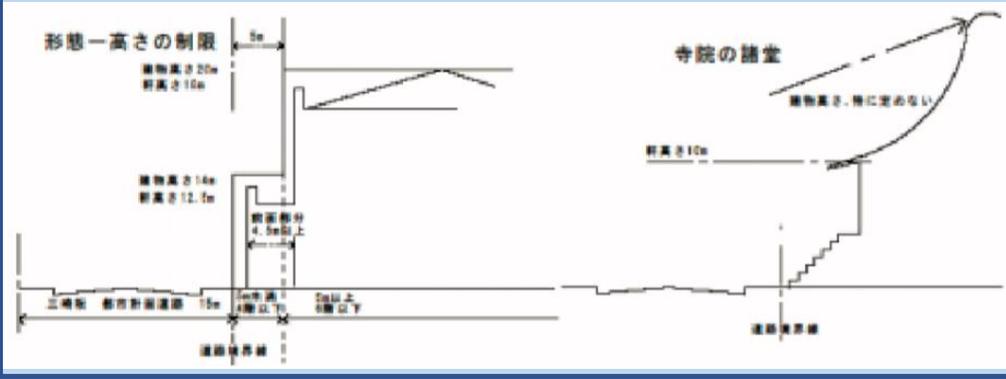
(※) 「谷中三崎坂建築協定」

○ 概要

名称	谷中三崎坂建築協定
地域	台東区谷中四丁目の一部、五丁目の一部
協定加入者数	25名
認可年月日	平成12年12月1日
有効期間	10年
用途地域	第1種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域

○ 協定の目的
 歴史と文化ある谷中三崎坂沿道の優れた寺院環境と住宅地環境の調和、並びにその形成、保全を図ること。

○ 協定事項
 建築物の構造、用途、形態、意匠に関する基準



ルール⑦ 容積率の最高限度

●容積率（建築物の各階の床面積の合計（延べ床面積）の敷地面積に対する割合）は、壁面の位置の制限などに応じて以下の数値までとします。

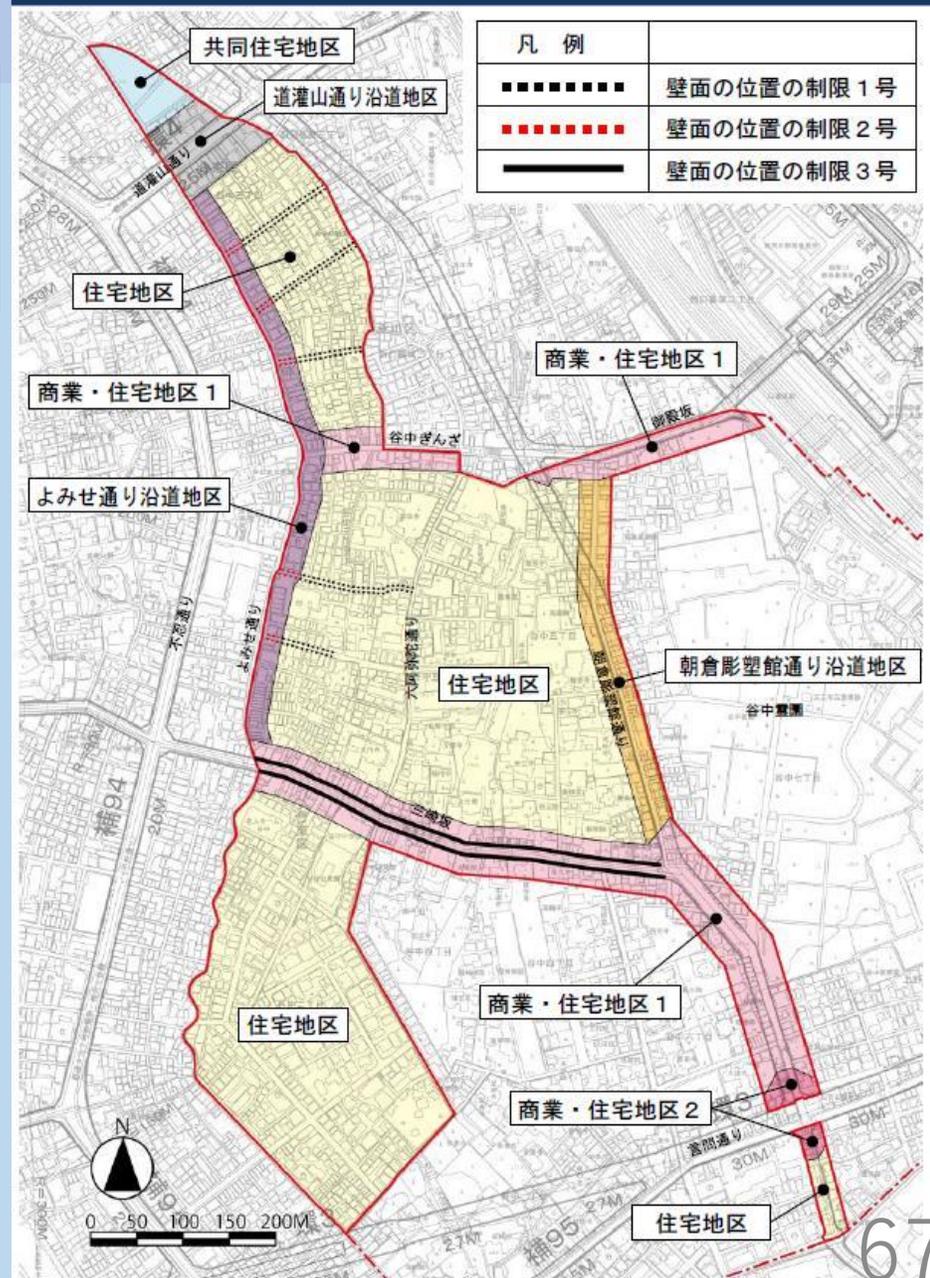
●壁面の位置の制限1号 (第一種住居地域内)	<p>●●●●●●●● 184%</p> <p>(道路幅員が4.0mで壁面の位置の制限が定められていない場合は160%ですので、容積率が24%緩和されています。)</p>	住宅地区
●壁面の位置の制限2号 (近隣商業地域内)	<p>●●●●●●●● 276%</p> <p>(道路幅員が4.0mで壁面の位置の制限が定められていない場合は240%ですので、容積率が36%緩和されています。)</p>	よみせ通り沿道地区
●壁面の位置の制限3号 (近隣商業地域内)	<p>————— 300%</p>	商業・住宅地区1
●壁面の位置の制限が定められていない敷地	<p>前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員の最大のもの）の幅員のmの数値に、近隣商業地域では10分の6を乗じて得た数値、 第一種住居地域又は第一種中高層住居専用地域では10分の4を乗じて得た数値 と、用途地域に関する都市計画に定められた容積率（※2）の、いずれか小さいほうの数値とします。</p>	商業・住宅地区1 商業・住宅地区2 よみせ通り沿道地区 朝倉彫塑館通り沿道地区 住宅地区

⇒次頁で解説します。

(※2) 都市計画に定められた容積率（地区別）

地区区分	容積率
道灌山通り沿道地区	500%
商業・住宅地区1	300%
商業・住宅地区2	400%
よみせ通り沿道地区	300%
朝倉彫塑館通り沿道地区	300%
住宅地区	300%
共同住宅地区	300%

■壁面の位置の制限 位置図



- 壁面の位置の制限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 ※1」と
「前面道路幅員に応じた数値 ※2」のいずれか小さいほう

※1 「都市計画に定められた数値」とは

⇒商業・住宅地区1、よみせ通り沿道地区、住宅地区、朝倉彫塑館通り沿道地区、
共同住宅地区では、300%

⇒商業・住宅地区2は、400% ⇒道灌山通り沿道地区では、500%

※2 「前面道路幅員に応じた数値」とは

⇒住宅地区、朝倉彫塑館通り沿道地区等では、前面道路の幅員に0.4を乗じた値
例えば、前面道路幅員が4mの場合は、160% (4m×0.4)

⇒商業・住宅地区、道灌山通り沿道地区では、前面道路の幅員に0.6を乗じた値
例えば、前面道路幅員が11mの場合は、660% (11m×0.6)

6-3. 壁面後退及び容積率に係るルール

ルール⑦ 容積率の最低限度

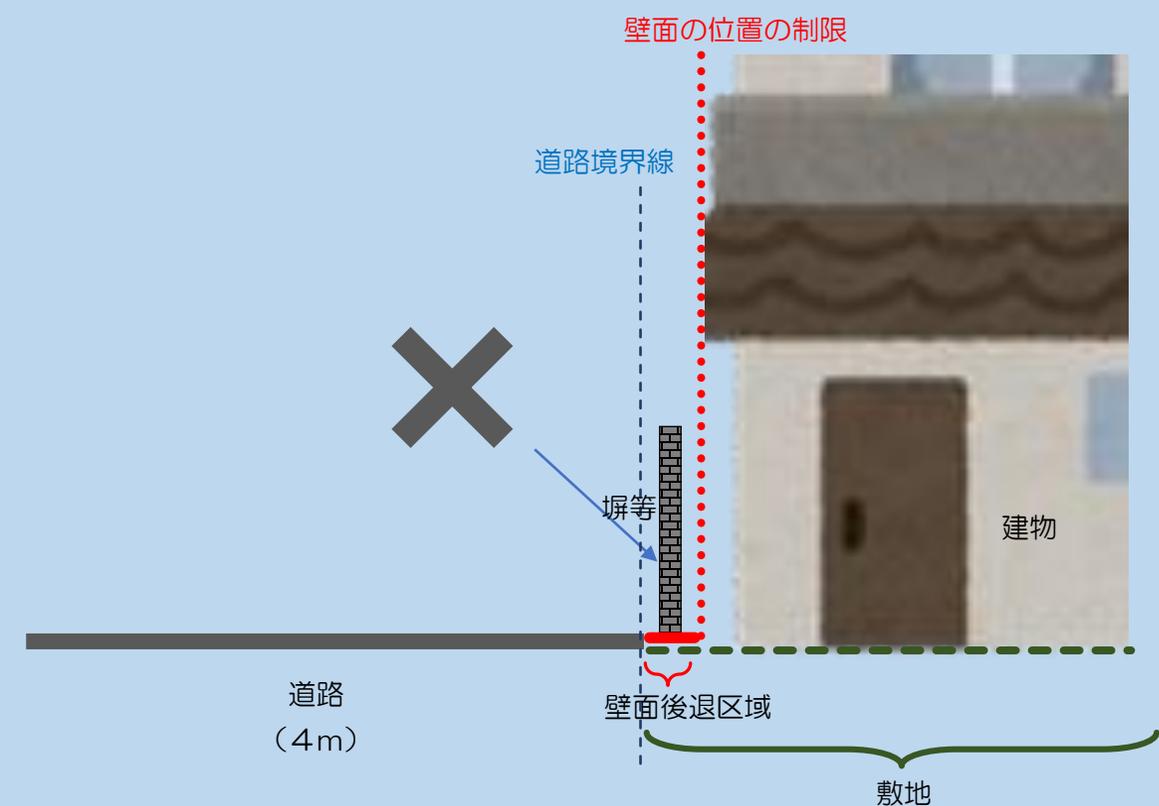
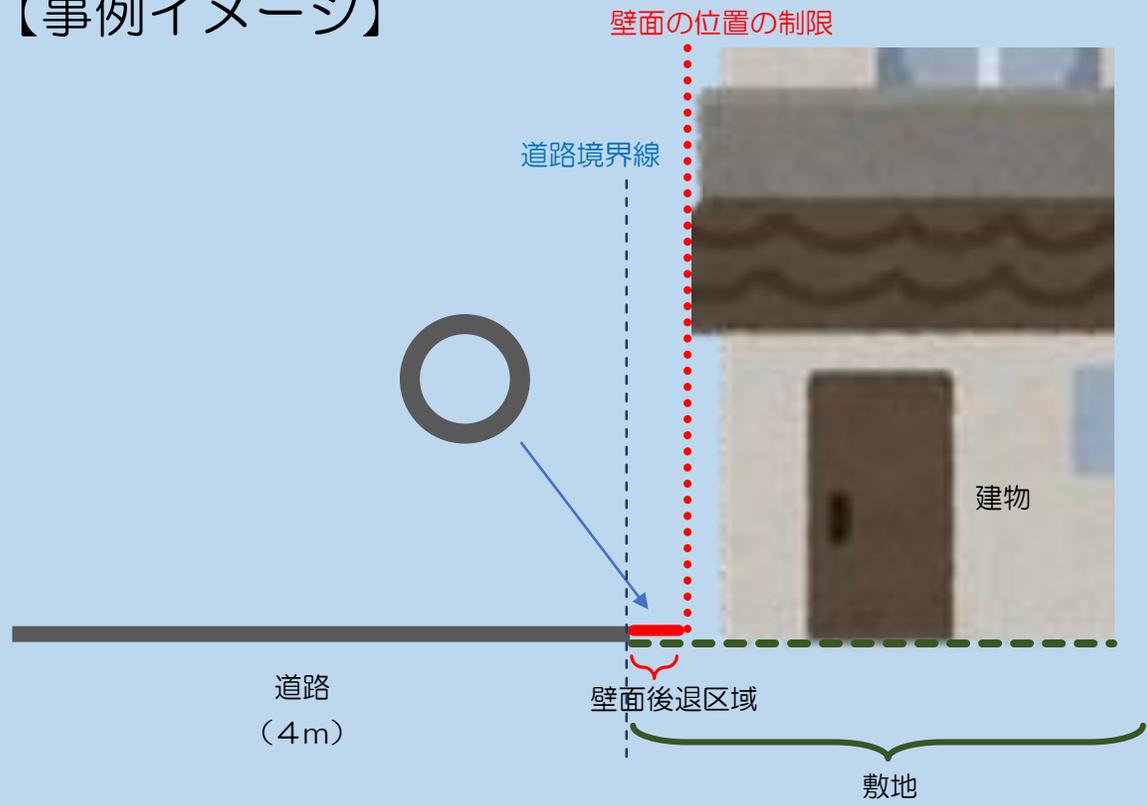
●壁面の位置の制限が二以上定められている敷地、あるいは、二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他が定められていない敷地における容積率の最高限度は、それぞれの条件で算定される容積率の数値のうち最大の数値とします。

●隅切り部分については、東京都建築安全条例第2条の角敷地に該当する場合、同条例が適用されます。

ルール⑧ 壁面後退区域における工作物の設置ルール

●道路沿いのゆとり空間を確保するため、壁面の位置の制限が定められた区域は、門、塀、垣又はさく等の工作物その他これらに類するものを設置することはできません。

【事例イメージ】



【適用除外】

(1) 公益上必要なもの。

(2) 以下の文化財等。

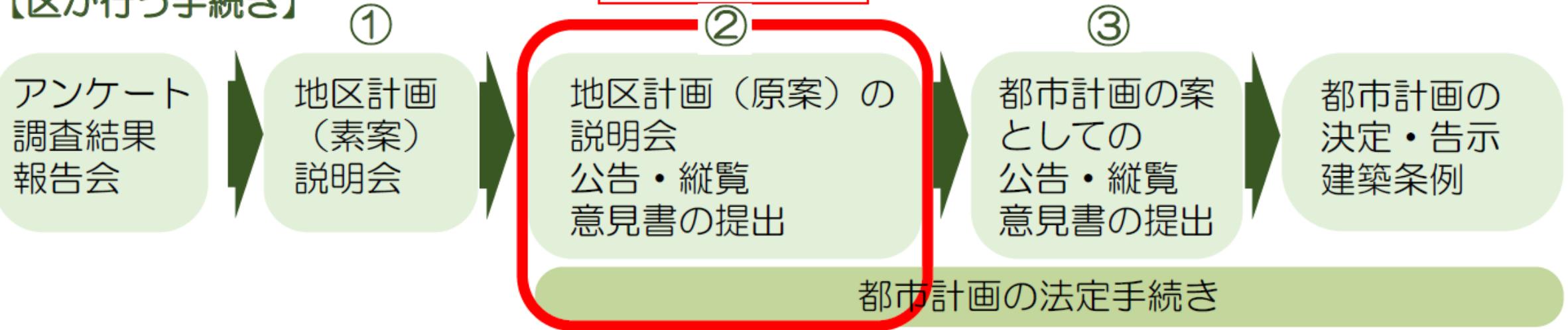
- 文化財保護法の指定または登録をされている重要文化財等
- 東京都文化財保護条例による都指定有形文化財
- 東京都台東区文化財保護条例による区民文化財台帳に登載又は区指定文化財に指定されているもの
- 東京都台東区景観条例により指定をされている景観重要建造物

(7) 今後の予定

今後の予定

- 説明会后、地区計画（原案）の公告・縦覧を行います。その後、都市計画案の公告・縦覧を経て、都市計画の決定・告示を行い、建築条例化していく予定です。

【区が行う手続き】



【住民の皆様に参加していただく機会】

①と②のそれぞれの手続きの際に、住民の皆様にご意見を伺わせていただきます。また、③の段階でも意見書を提出することができます。

今後の予定

谷中地区 地区計画（原案）の公告・縦覧のお知らせ

縦覧期間：令和元年12月23日（月）～令和2年1月14日（火）まで（閉庁日を除く）

意見書の提出期間：令和元年12月23日（月）～令和2年1月20日（月）まで（閉庁日を除く）

受付時間：上記期間内の午前9時から午後5時まで

縦覧図書：台東区ホームページ（<http://www.city.taito.lg.jp>）からご覧いただけます。

縦覧及び意見書受付場所：台東区役所 5階 都市づくり部 地域整備第三課（⑦-3番）

西部区民事務所谷中分室

問合せ先：台東区役所 都市づくり部 地域整備第三課

〒110-8615 東京都台東区東上野 4-5-6

電話：5246-1365（直通） FAX：5246-1359

e-mail：chiiki03.yht@city.taito.tokyo.jp

(注意) 本資料で掲載している地図は、

東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500分の1 の地形図を使用して作成したものです。

無断複製を禁じます。(承認番号) 31都市基交著第105号

都市計画道路の計画線は道路網図から転記したものです。無断複製を禁じます。

(承認番号) 31都市基街都第111号、令和元年8月6日

転用は禁止です