

# 谷中地区地区計画の運用基準

令和2年10月

台東区

## 目 次

1. 目的	1
2. 地区整備計画（建築物等に関する事項）の内容及び運用基準	1
(1) 建築物等の用途の制限	1
(2) 容積率の最高限度	3
(3) 建築物の敷地面積の最低限度	4
(4) 壁面の位置の制限	5
(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	9
(6) 建築物等の高さの最高限度	10
(7) 建築物等の形態又は意匠その他の意匠の制限	13
(8) 垣又はさくの構造の制限	14

# 谷中地区地区計画の運用基準

2台都地三第115号  
令和2年10月27日

## 1. 目的

この運用基準は、「谷中地区地区計画」の地区整備計画の運用を円滑に行うため、これを定める。

## 2. 地区整備計画（建築物等に関する事項）の内容及び運用基準

### （1）建築物等の用途の制限

#### 【地区整備計画の内容】

##### 道灌山通り沿道地区

次の各項に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、法という。）第2条第1項各号に該当する「風俗営業」、同条第6項各号及び第9項に該当する「性風俗関連特殊営業」、同条第11項に該当する「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの。
- 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前項に掲げるものを除く。）の用に供するもの。
- 3 勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの。

##### 商業・住宅地区1

##### 商業・住宅地区2

##### よみせ通り沿道地区

次の各項に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号から第5号までに該当する「風俗営業」、同条第6項第4号から第6号まで及び第9項に該当する「性風俗関連特殊営業」、同条第11項に該当する「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの。
- 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前項に掲げるものを除く。）の用に供するもの。
- 3 勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの。

#### 【解説】

- 1 法第2条第1項の「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
- 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 まあじゃん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業

五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

2 法第2条第5項の「性風俗関連特殊営業」とは、店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業をいう。

3 法第2条第6項の「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

一 浴場業（公衆浴場法（昭和二十三年法律第百三十九号）第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業

二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）

三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業

四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

4 法第2条第9項の「店舗型電話異性紹介営業」とは、次のものをいう。

店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時的性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取りを含むものとし、音声によるものに限る。以下同じ。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによって営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含む。）をいう。

5 法第2条第11項の「特定遊興飲食店営業」とは、次のものをいう。

ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客に酒類を提供して営むものに限る。）で、午前六時後翌日の午前零時前の時間においてのみ営むもの以外のもの（風俗営業に該当するものを除く。）をいう。

## (2) 容積率の最高限度

### 【地区整備計画の内容】

#### よみせ通り沿道地区

- 1 壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、100分の276とする。
- 2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、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10分の6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のいずれか小さい方の数値とする。
- 3 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、第1項又は前項の数値のうち最大の数値とする。

#### 住宅地区

- 1 壁面の位置の制限1号が定められている敷地においては、100分の184とする。
- 2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、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のいずれか小さい方の数値とする。
- 3 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、第1項又は前項の数値のうち最大の数値とする。

### 【解説】

- 1 本規定の容積率を超える建築物は、建築することができない。
- 2 壁面の位置の制限が定められていない地区と、壁面の位置の制限3号が定められている敷地に係る容積率について。

#### 道灌山通り沿道地区 商業・住宅地区1 商業・住宅地区2

壁面の位置の制限が定められていない敷地及び壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、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10分の6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のいずれか小さい方の数値とする。

#### 朝倉彫塑館通り沿道地区 共同住宅地区

壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、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のいずれか小さい方の数値とする。

- 3 壁面の位置の制限1号及び壁面の位置の制限2号が定められている敷地において、容積率の緩和を受ける場合は、建築確認申請前に認定申請の手続きが必要になる。

### (3) 建築物の敷地面積の最低限度

#### 【地区整備計画の内容】

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

50 m<sup>2</sup>とする。

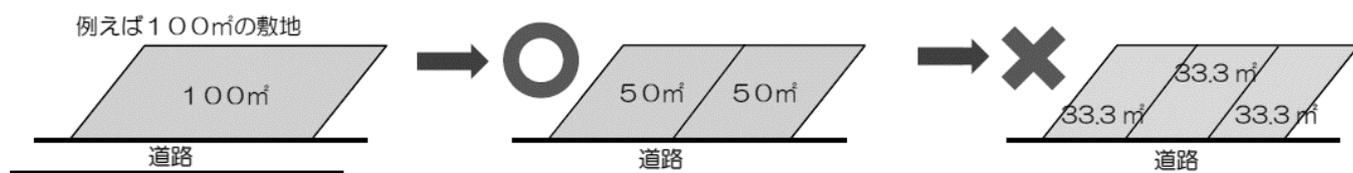
ただし、次の各項に該当する場合はこの限りではない。

- 1 本地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 公共施設（道路、公園等）の整備等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たもの。

#### 【解説】

- 1 敷地を分割し、規定値未満となった敷地には建築物を建築することはできない。

〔例〕



- 2 地区計画が告示された際、現に存する敷地面積が敷地面積の最低限度未満で、その全部を一の敷地として使用する場合は、従前の建築確認申請時に提出された敷地面積求積図（敷地を測量した図）、もしくは配置図に該当するものを確認し、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
- 3 地区計画が告示された際、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、かつ、その全部を一の敷地として使用する場合は、土地の登記事項証明書及び公図写しを確認の上、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
- 4 「敷地面積」の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定による。
- 5 建築物の敷地として使用せず、工作物のみを設置する場合は、本規定を適用しない。
- 6 区長が公益上やむを得ないと認めたものとは、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物のことをいう。

#### (4) 壁面の位置の制限

##### 【地区整備計画の内容】

###### 住宅地区

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。）から道路中心線又は道路境界線までの距離は、計画図3に示す数値以上とする。

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- (1) 壁面の位置の制限1号については地盤面から2.5mを超え9mまでに設ける軒、庇その他これらに類するもの。
- (2) 文化財保護法第27条による指定又は第57条による登録をされているもの、東京都文化財保護条例第4条による指定されているもの、東京都台東区文化財保護条例第7条の台東区区民文化財台帳に登載するもの又は東京都台東区景観条例第23条による指定をされているもの。

###### よみせ通り沿道地区

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。）から道路中心線又は道路境界線までの距離は、計画図3に示す数値以上とする。

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- (1) 壁面の位置の制限2号については地盤面から2.5mを超え9mまでに設ける軒、庇その他これらに類するもの。
- (2) 文化財保護法第27条による指定又は第57条による登録をされているもの、東京都文化財保護条例第4条による指定をされているもの、東京都台東区文化財保護条例第7条の台東区区民文化財台帳に登載するもの又は東京都台東区景観条例第23条による指定をされているもの。

###### 商業・住宅地区1

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。）から道路中心線又は道路境界線までの距離は、計画図3に示す数値以上とする。

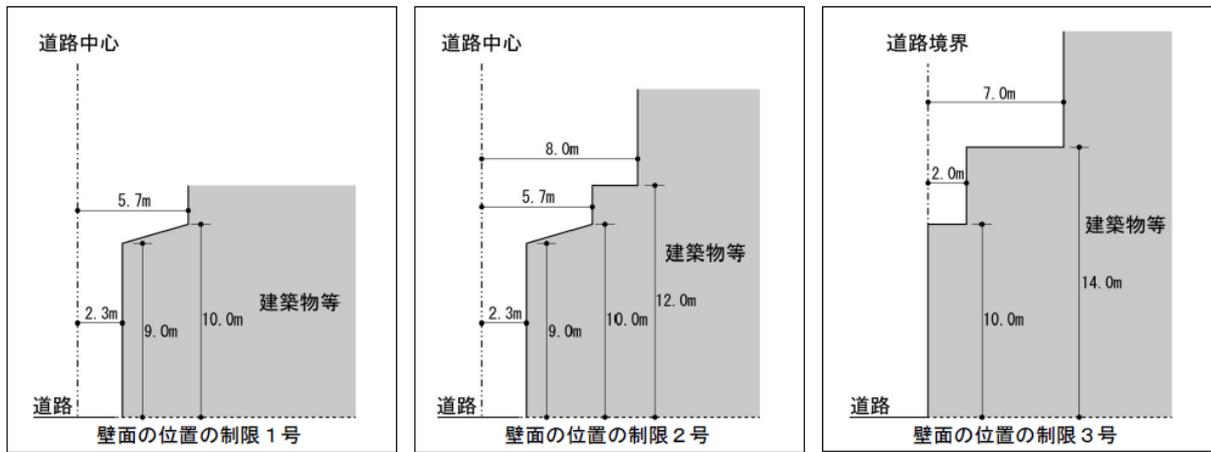
ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- (1) 壁面の位置の制限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) 文化財保護法第27条による指定又は第57条による登録をされているもの、東京都文化財保護条例第4条による指定をされているもの、東京都台東区文化財保護条例第7条の台東区区民文化財台帳に登載するもの又は東京都台東区景観条例第23条による指定をされているもの。

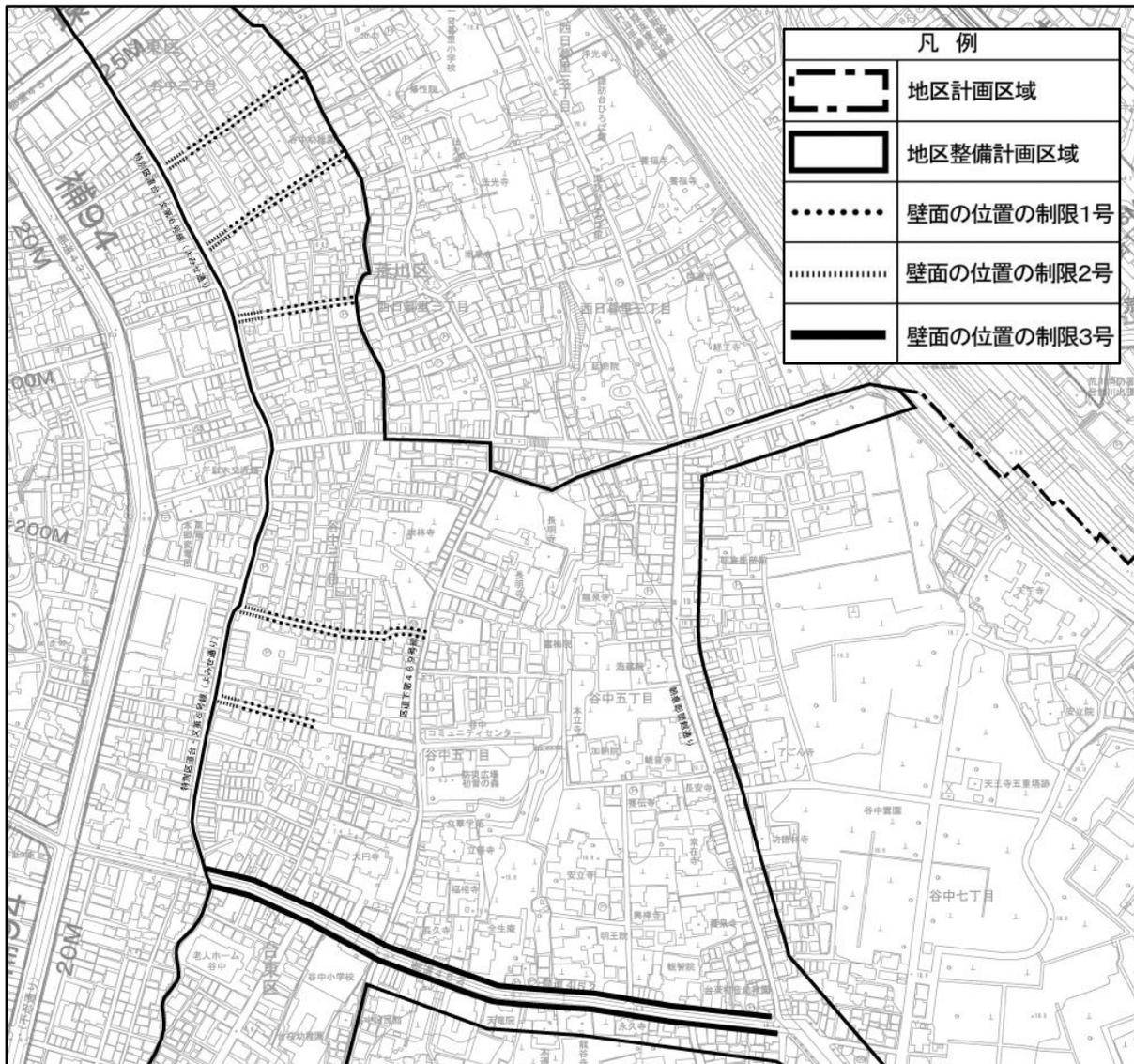
#### 【解説】

- 1 計画図3に示す数値と、各壁面の位置の制限のかかる位置は、次ページの各図の通り。

〔計画図3〕

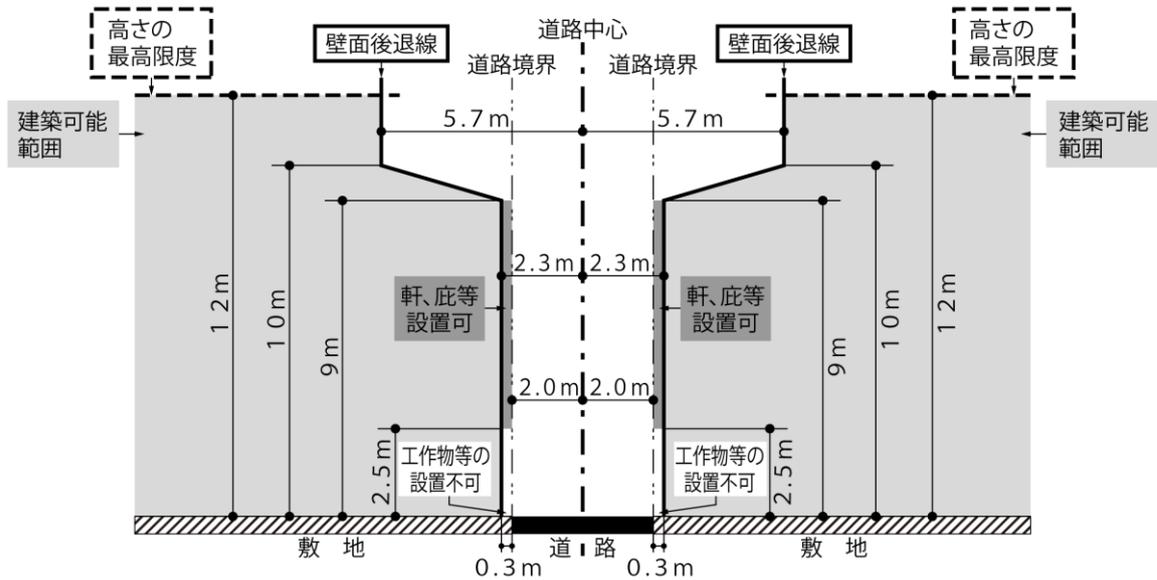


〔壁面の位置の制限のかかる位置〕



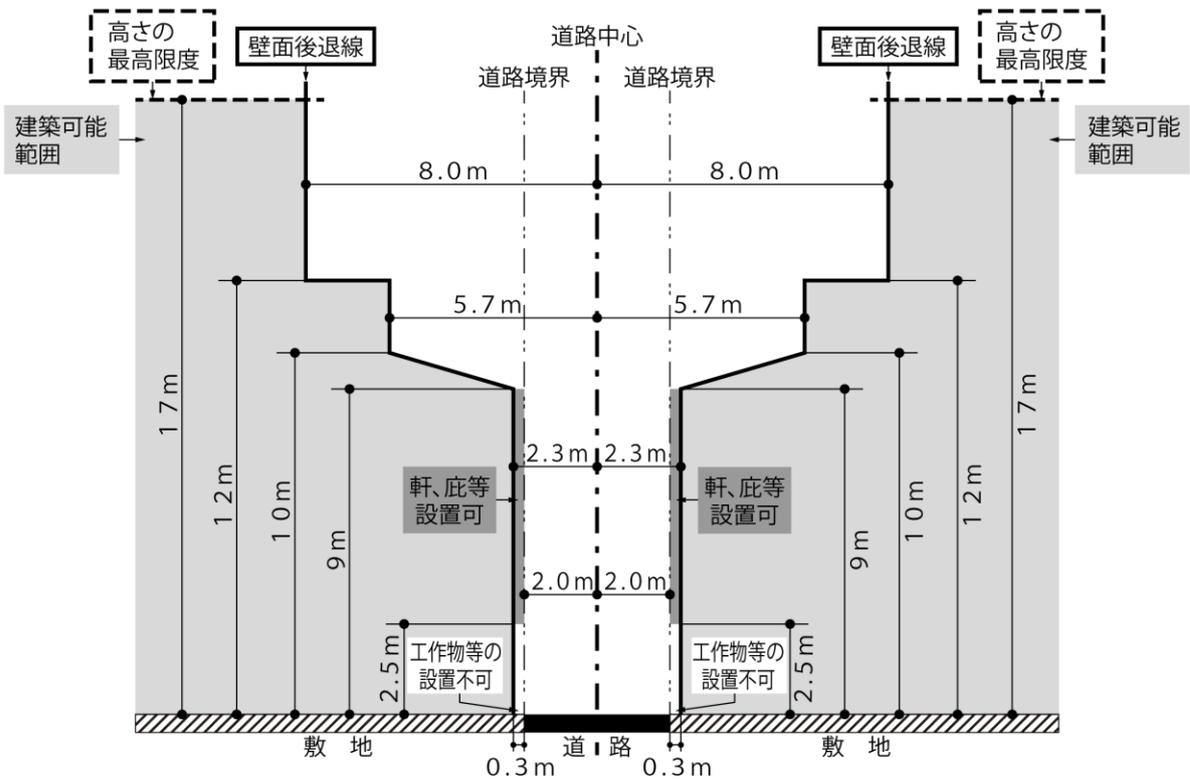
2 各壁面の位置の制限のかかる敷地における建築可能範囲は以下の通り。

〔壁面の位置の制限1号のかかる敷地における建築可能範囲〕



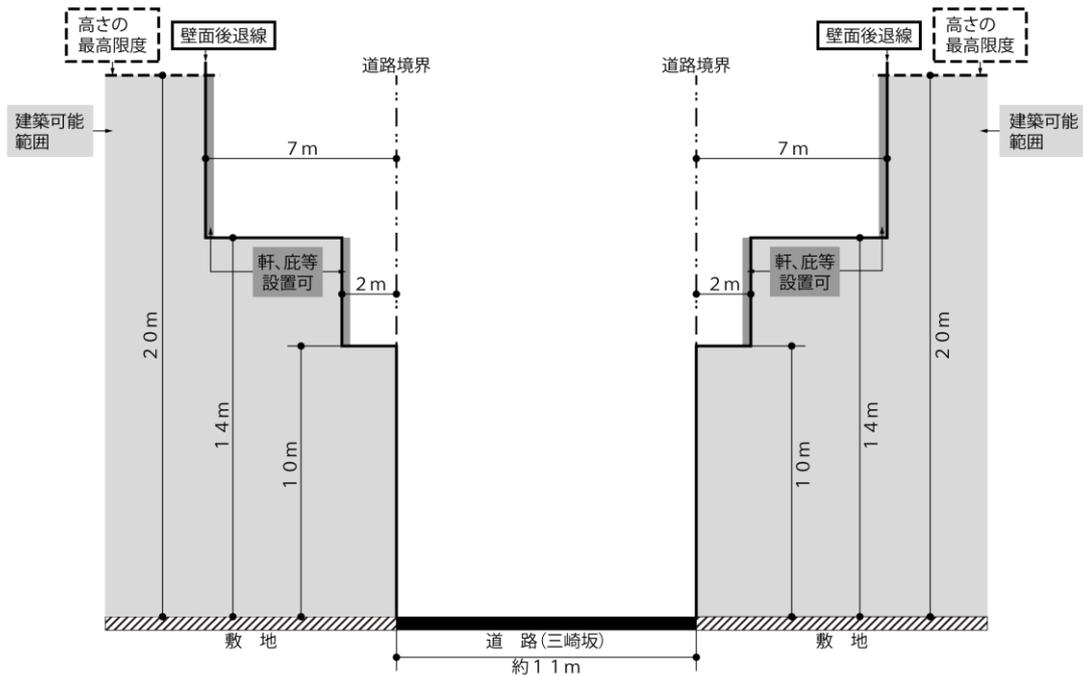
- ・後退区域では工作物等の設置不可
- ・高さ2.5mを超え、9mまでの部分の軒、庇等の設置可  
(東京都建築安全条例第2条の角敷地に該当する場合は、条例内容を適用)

〔壁面の位置の制限2号のかかる敷地における建築可能範囲〕



- ・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、庇等の設置可  
(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 号のかかる敷地における建築可能範囲〕



- ・ 後退区域では工作物等の設置不可
- ・ 高さ 10 m を超える部分の軒、庇等の設置可

3 壁面の位置の制限 1 号、壁面の位置の制限 2 号及び壁面の位置の制限 3 号のただし書きにおける軒、庇その他これらに類するもの取り扱いについて。

1) 「その他これらに類するもの」の取扱いは次の通り。

- ・ 該当するもの
    - 出窓（床面積不算入のもの）、シャッターBOX、面格子、雨戸、雨樋、ベントキャップ、給湯器等
  - ・ 該当しないもの
    - 土間たたき、バリカ、屋外鉄骨階段、目隠しルーバー、ガスメーター
- ※上記に記載がないものについては、適宜個別判断とする。

2) 「地盤面から 2.5m 以下及び 9 m を超える部分」の取扱いは次の通り。

- 1) に関わらず、原則として建築物は壁面後退線内に建築してはならない。  
 ただし、戸、窓等で外開きのもので簡易に開閉できるものについては、高さに関わらず、適用除外とする（閉まっている際に、壁面後退線内に入っていないこと）。

## (5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

### 【地区整備計画の内容】

#### よみせ通り沿道地区 住宅地区

壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、へい、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してはならない。

ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。

- (1) 公益上必要なもの
- (2) 文化財保護法第 27 条による指定又は第 57 条による登録をされているもの、東京都文化財保護条例第 4 条による指定をされているもの、東京都台東区文化財保護条例第 7 条の台東区区民文化財台帳に登載するもの又は東京都台東区景観条例第 23 条による指定をされているもの。

#### 【解説】

- 1 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設置してはならない工作物その他これらに類するものは、次に掲げるものとする。
  - (1) 機械式駐車場・機械式駐輪場
  - (2) 土地に直接設置する広告板等
  - (3) 自動販売機
- 2 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域の地表面は、簡易舗装程度または地被植物とする。
- 3 既存の擁壁については、敷地の形状上やむを得ない場合は適用除外とする。

## (6) 建築物等の高さの最高限度

### 【地区整備計画の内容】

(注意) 日影規制の記載について：東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第二条第一項第四号の規定により日影規制が適用対象外となるため、再度、地区計画により建築条例化しているが、以下では記載を省略する。

#### 商業・住宅地区 1

#### 商業・住宅地区 2

- 1 20m（階段室、昇降機、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合には、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下同じ）とする。
- 3 第1項に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する。

#### よみせ通り沿道地区

- 1 17m（階段室、昇降機、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合には、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下同じ）とする。
- 3 第1項に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建替えをできることとする。

#### 朝倉彫塑館通り沿道地区

#### 住宅地区

- 1 12m（階段室、昇降機、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合には、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入しない。以下同じ）とする。  
また、朝倉彫塑館通り沿道地区については、建築基準法第56条第7項の規定は適用しないものとする。
- 3 第1項に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する。

### 【解説】

- 1 「建築物の高さ」の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。ただし、屋上等の工作物は、建築物の高さとみなして算入する。
- 2 壁面の位置の制限1号及び壁面の位置の制限2号が定められている敷地において、道路斜線の緩和を受ける場合は、建築確認申請前に認定申請の手続きが必要になる。

3 第3項の既存建築物の建替えにおける、所有者等は次に掲げるものとする。

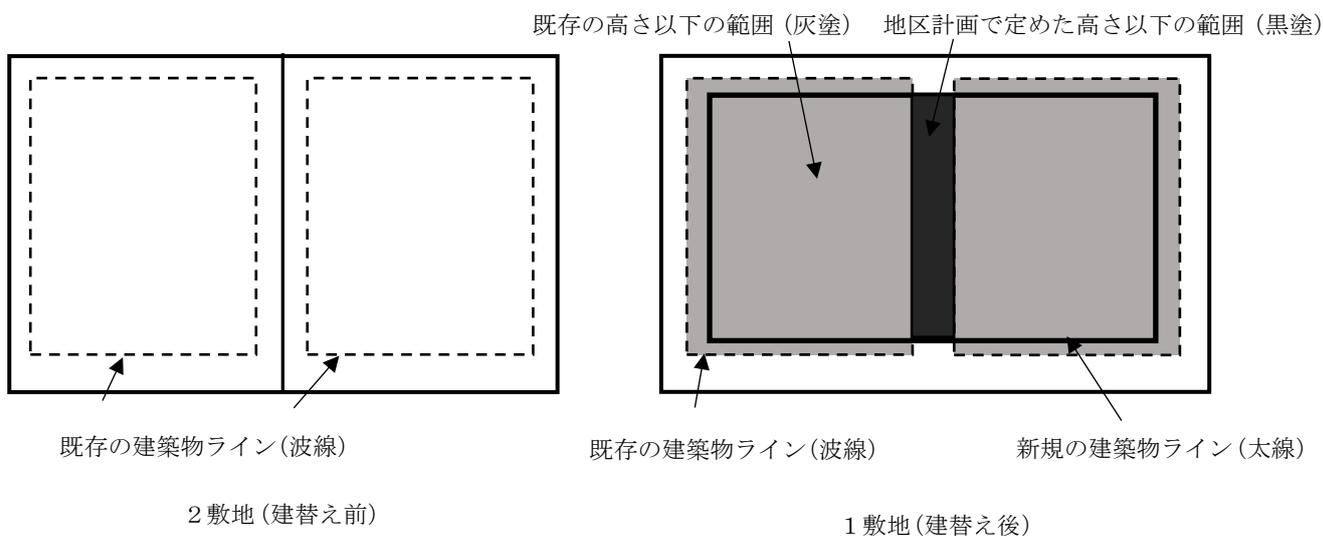
- (1) 登記簿における建物所有者
- (2) 相続権を有する者（ただし、配偶者及び子及び孫に限る）
- (3) 寺院において、その権利を引き継ぐもの

上記以外のものは、所有者等には該当しないものとする

4 第3項の既存建築物の高さの取扱いは次のとおりとする。

- (1) 当該建築物の各部分の高さを超えない範囲の考え方

例 分割されていた2敷地を1敷地として建替えをする事例（配置図にて明示）



既存の建築物の各部分の高さを超えてはいけませんので、敷地を統合して1つの敷地で建築物を建てる場合は、黒塗の部分には既存の建築物はなかったので、地区計画で定める高さ以下とする必要がある。灰塗の部分は既存の建築物の高さ以下とする必要がある。ただし、道路斜線、天空率（朝倉彫塑館通り沿道地区に限る）、日影規制及び高度斜線については、適用除外の規定はないので、これらの規定を満足した上で、既存の建築物の各部分の高さを超えない範囲内で建替えをすることができる。

(2) 既存の建築物の高さが既存不適格及び違反だった場合の考え方について  
既存不適格及び違反は以下のケースが想定される。( )内は基準日（参考）

1 制限の種類

- ・道路斜線（昭和45年6月1日）
- ・天空率（平成14年7月12日）
- ・日影規制（昭和51年11月15日）
- ・高度斜線（昭和43年6月15日）

隣地斜線は最高高さの制限が最大17mのため、該当しない。

北側斜線は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域は用途地域の該当なし、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域は日影規制があるので、北側斜線の制限は該当しない。

## 2 既存建築物が既存不適格の場合

建替え時に既存の建築物等の各部分の高さを超えない範囲内で建替えをすることができる。ただし、道路斜線、天空率（朝倉彫塑館通り沿道地区は除く）、日影規制、高度斜線の制限は既存建築物の法令基準日ではなく、建替え時の法令基準日とする必要がある。

## 3 既存建築物が違反の場合

既存の建築物の法令基準日における、既存の建築物の各部分の高さが基準日の法令を満足している高さ以下とすれば、第1項に規定する高さの最高限度をこえることができる。ただし、道路斜線、天空率（朝倉彫塑館通り沿道地区は除く）、日影規制、高度斜線の制限は既存建築物の法令基準日ではなく、建替え時の法令基準日とする必要がある。

## 4. 確認の方法

既存の図書（既存図書がない場合は要復元）及び既存不適格調書等にて、法令の確認を行う。これらによって、確認することができない場合は、建築物等の高さの最高限度の第1項の高さを超えることはできないものとする。

## (7) 建築物等の形態又は意匠その他の意匠の制限

### 【地区整備計画の内容】

#### 全地区共通

- 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。
- 2 建築物等の色彩は、原色を避け、まち並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。
- 3 屋外広告物や屋上設置物等は、まち並み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。

#### 【解説】

- 1 建築物等の外観のデザインや、屋外広告物や屋上設置物等は、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ため、台東区景観計画の景観手続きに即したものとすること。
- 2 建築物等の色彩は、まち並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとするため、台東区景観計画の「色彩基準表」に従って計画すること。

## (8) 垣又はさくの構造の制限

### 【地区整備計画の内容】

#### 全地区共通

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、ブロック塀その他これに類するものは設けないこととする。

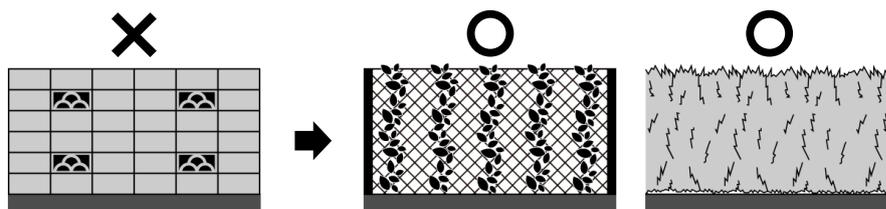
ただし、次の各項に該当するものはこの限りではない。

- 1 道路面から高さ0.6m以下のブロック塀その他これに類するもの。
- 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 文化財保護法第27条による指定又は第57条による登録をされているもの、東京都文化財保護条例第4条による指定をされているもの、東京都台東区文化財保護条例第7条の台東区区民文化財台帳に登載するもの又は東京都台東区景観条例第23条による指定をされているもの。

#### 【解説】

- 1 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する。

〔例〕



- 1-2 緑化したネットフェンス等も可とする

道路に面する部分に設ける透視可能なフェンス等とし、支柱を除くパネル面のみを沿道から見た際の透過率が50%以上のものとする。

〔例〕

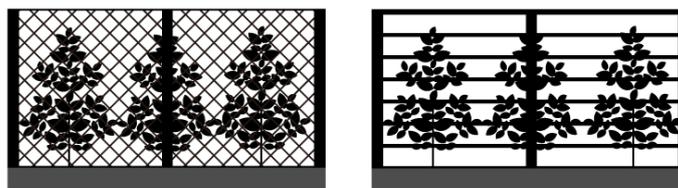
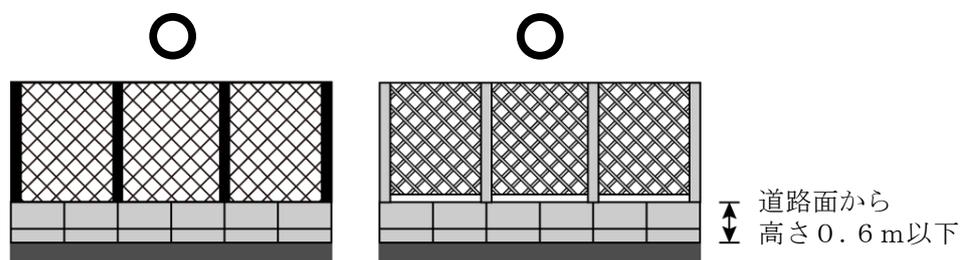


図 透視可能な垣又はさくの例 (透過性 50%)

- 2 垣又はさくの基礎について

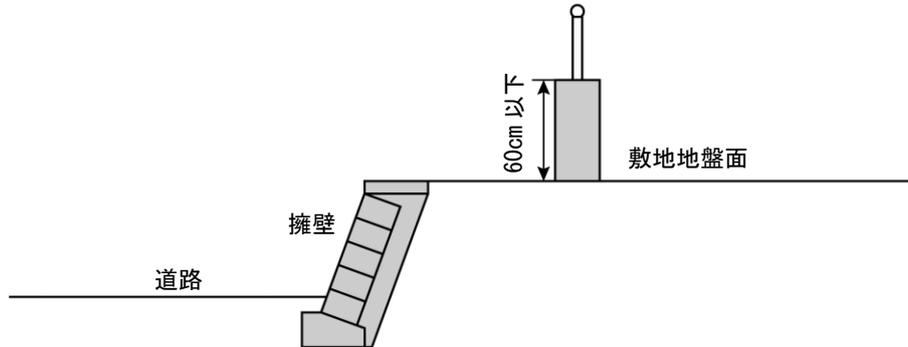
フェンス等の下部をコンクリートブロック造、レンガ造とする場合には、その高さは、道路面から、0.6m以下とする。

〔例〕



- 3 坂道等で道路に面して擁壁や土留めがある場合の垣又はさくの基礎について  
フェンス等の下部をコンクリートブロック造、レンガ造とする場合には、その高さは、敷地地盤面から、0.6m以下とする。

[例]



- 4 本規定の適用除外となる「区長が認める寺院の塀その他これに類するもの」について
- (1) 建築基準法に適合しているもの。
  - (2) 耐久性のあるもの。
  - (3) 台東区景観計画の景観形成方針及び基準を考慮したものであること。