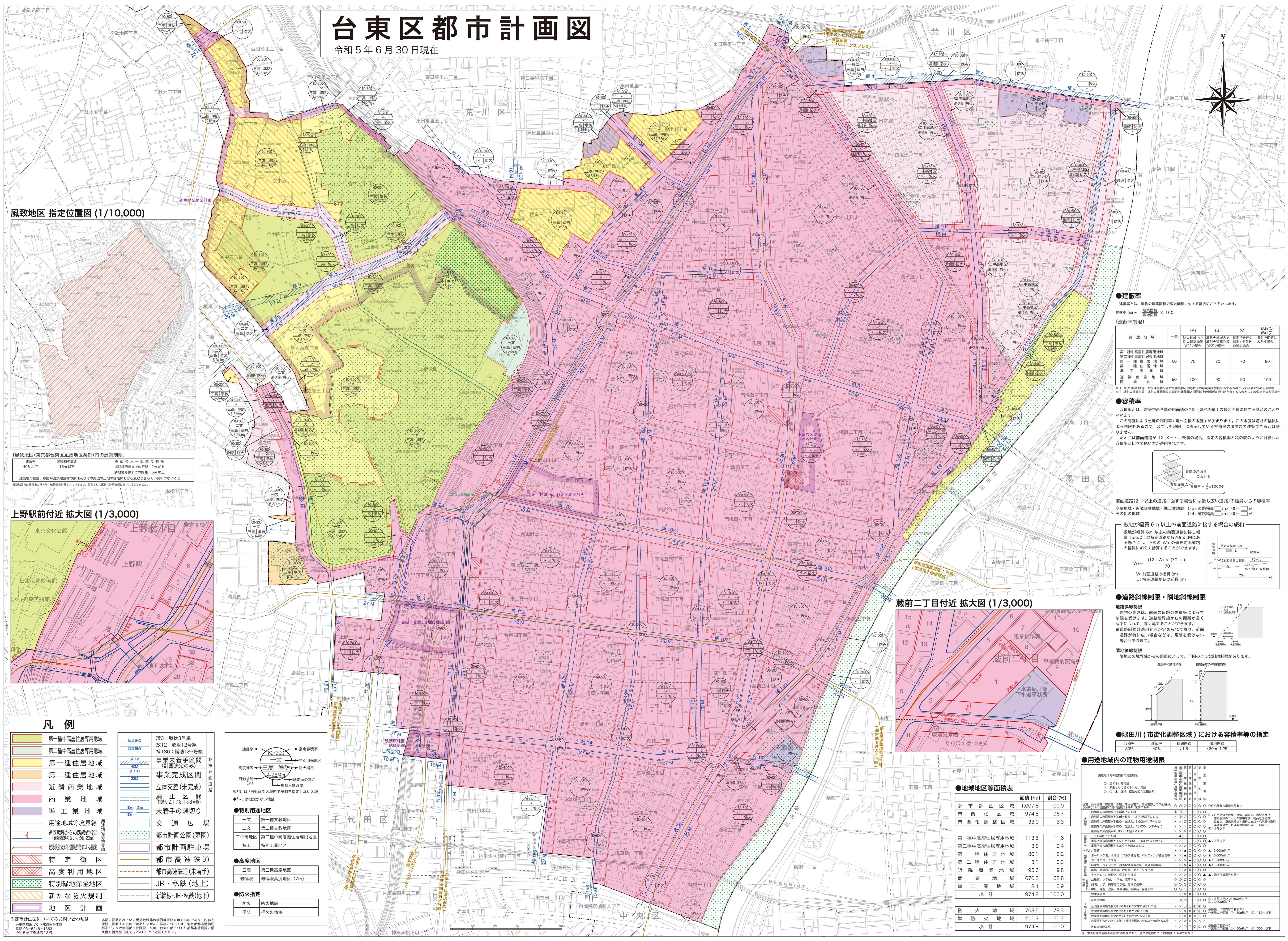
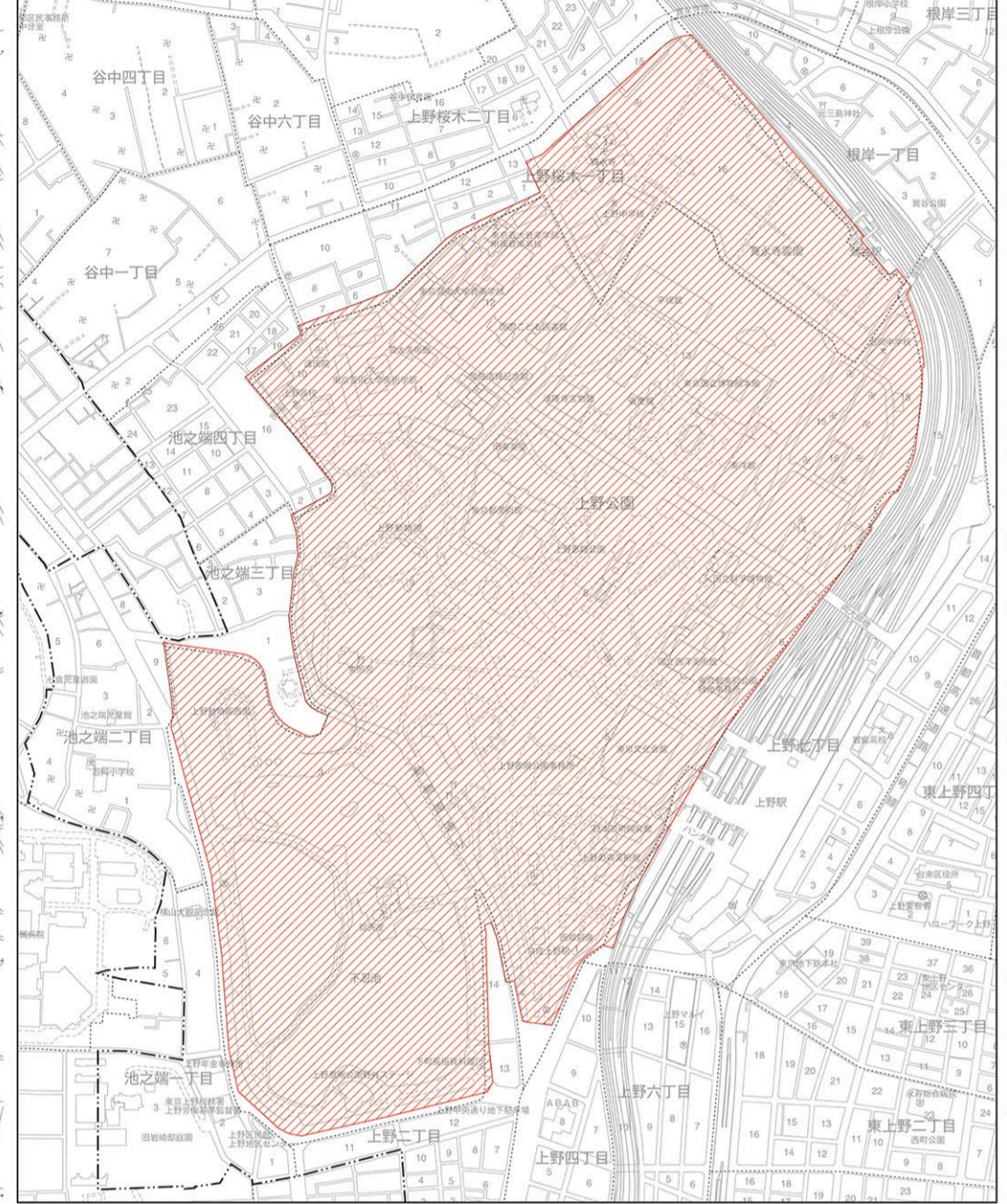


台東区都市計画図

令和5年6月30日現在

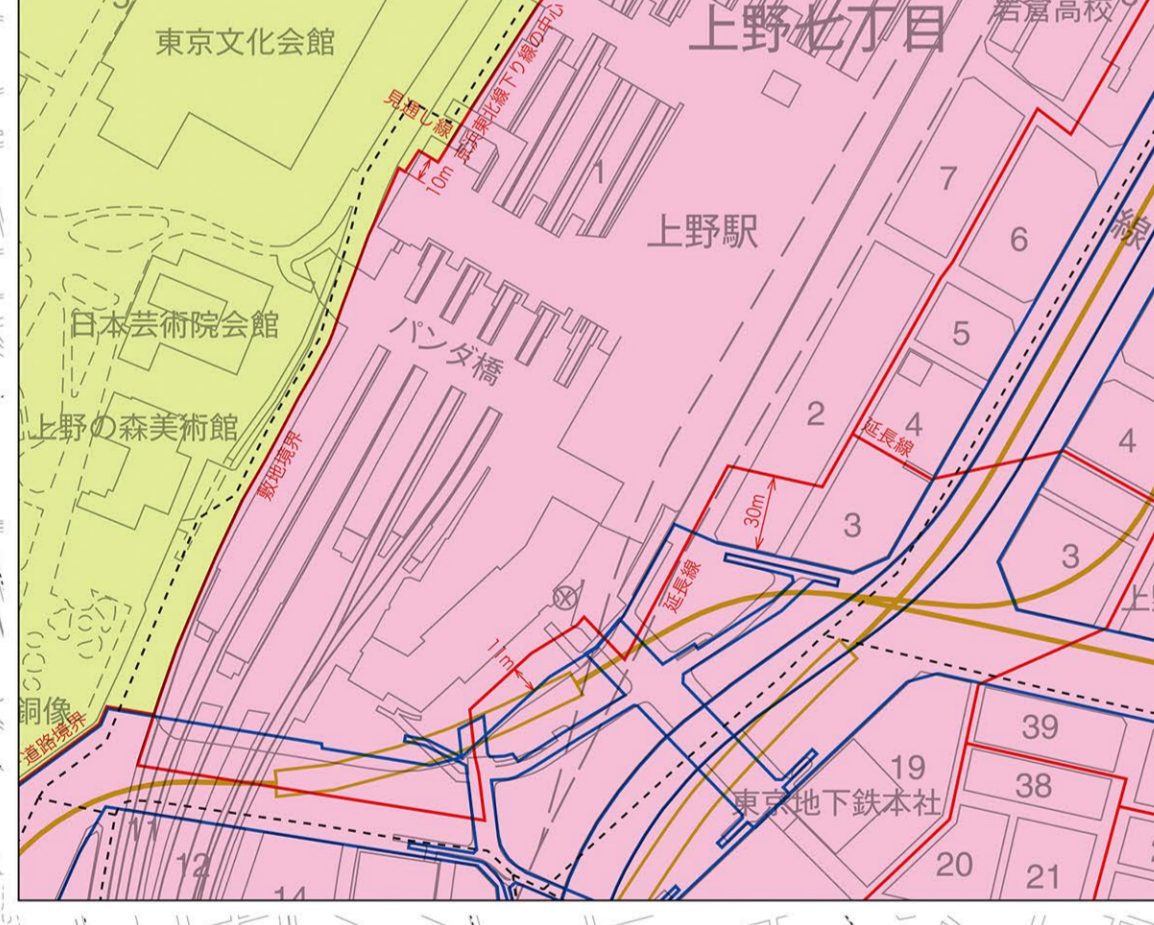


風致地区 指定位置図 (1/10,000)



(風致地区(東京都台東区風致地区条例)内の建築制限)
建築高さ 建築物の高さ
40%以下
15m以下
屋頂の水平距離の制限
通路幅員までの距離 2m以上
通路幅員までの距離 1.5m以上
建築物の位置、位置が当該建築物の敷地及びその周辺の土地に定められている敷地を境として変更できないこと
建築物の位置関係等、建築制限を定めたい場合は、事前に当該市の許可を受けなければならない。

上野駅前付近 拡大図 (1/3,000)



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
- 用途地域からの路線式指定
- 区画調整境界線による指定
- 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
- 地区区計画
- 環3：環3号線
放12：放射12号線
環186：環状186号線
事業未着手区画
(緑地等のみ)
- 事業完成区画
立体交差(未完成)
- 廃止区画
(通称9.2.17.8.18.8.8)
- 未着手の隅切り
- 交通広場
- 都市計画公園(墓園)
- 都市計画駐車場
- 都市高速鉄道
- JR・私鉄(地上)
- 新幹線・JR・私鉄(地下)

特別用途地区

- 一文 第一種文教地区
- 二文 第二種文教地区
- 二中高地区 第二種中高層住居専用地区
- 特工 特別工業地区

高度地区

- 三高 第三種高度地区
- 最遊限 最低限高度地区(7m)

防火指定

- 防火 防火地域
- 準防 準防火地域

●建蔽率

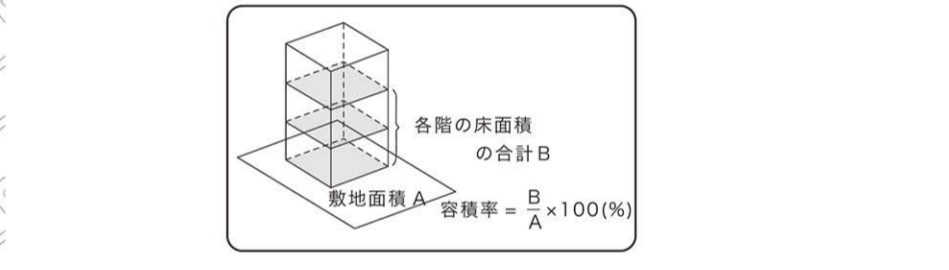
建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。
建蔽率(%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

(建蔽率制限)

用途地域	第一種	(A)	(B)	(C)	(A)+(C)
第一種中高層住居専用地域	60	70	70	70	80
第二種中高層住居専用地域	60	70	70	70	80
第一種住居地域	60	70	70	70	80
第二種住居地域	60	70	70	70	80
近隣商業地域	60	70	70	70	80
商業地域	80	100	90	90	100

●容積率

容積率とは、建築物の各階の床面積の合計(延べ面積)の敷地面積に対する割合のことをいいます。
この限度より土地の利用(延べ面積の増大)が決定します。この限度は道路の幅員による制限があるため、必ずしも敷地上に表示している容積率の限度まで建築できるとは限りません。
なお、延べ面積が12メートル未満の場合、指定の容積率次の表のように計算した容積率と比べて高い方が適用されます。



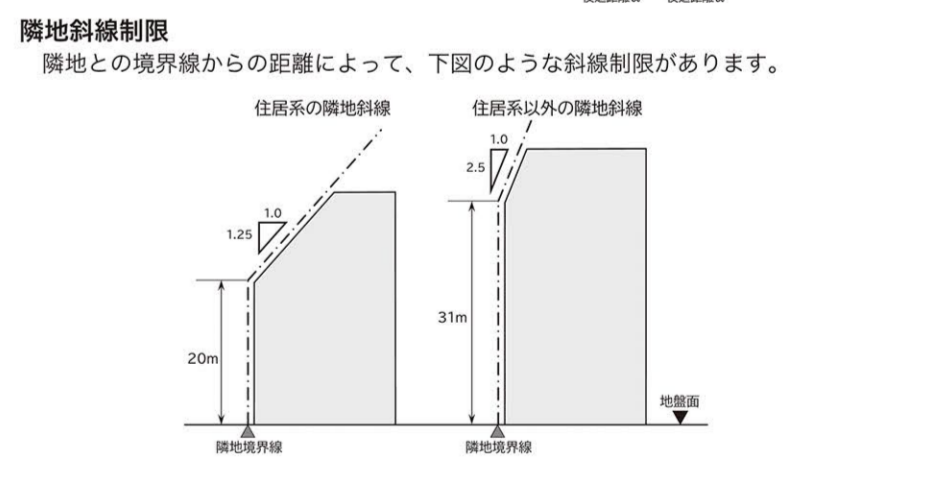
前面道路(2つ以上の道路に面する場合には最も広い道路)の幅員からの容積率
商業地域・近隣商業地域・準工業地域 0.6×道路幅員[m]×100=容積率(%)
その他の地域 0.4×道路幅員[m]×100=容積率(%)

敷地が幅員6m以上の前面道路に接する場合の緩和

敷地が幅員6m以上の前面道路に接し幅員15m以上の特定道路から70m以内にある場合は、下記のWの値を前面道路の幅員に加えて計算することができます。
 $W = \frac{(12 - W) \times (70 - L)}{70}$
W: 前面道路の幅員(m)
L: 特定道路からの延長(m)

●道路斜線制限・隣地斜線制限

道路斜線制限
建築物の高さは、前面の道路の幅員等によって制限を受けます。道路境界線からの距離が長くなると、高く建てることができます。
隣地斜線制限
道路境界線が隣地境界線と異なる場合、前面道路が特に広い場合などは、規制を受けない場合もあります。



●隅田川(市街化調整区域)における容積率等の指定

用途地域	容積率	建蔽率
第一種住居地域	80%	40%
第二種住居地域	1.5	2.0
商業地域	1.25	1.25

●用途地域内の建物用途制限

用途地域	第一種中高層住居専用	第二種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	近隣商業	商業	準工業	工業	第一種低層住居	第二種低層住居	第一種中層住居	第二種中層住居	第一種低層商業	第二種低層商業	第一種工業	第二種工業	第一種倉庫	第二種倉庫	第一種業務	第二種業務	第一種娯楽	第二種娯楽	第一種公共	第二種公共	第一種雑種	第二種雑種		
第一種中高層住居専用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種中高層住居専用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種住居	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種住居	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
近隣商業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種低層住居	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種低層住居	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種中層住居	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種中層住居	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種低層商業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種低層商業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種娯楽	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種娯楽	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種公共	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種公共	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種雑種	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種雑種	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○