

## 第51号議案

東京都台東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

上記の議案を提出する。

令和2年9月11日

提出者 東京都台東区長 服 部 征 夫

(提案理由)

この案は、谷中地区地区計画の区域内における建築物の制限等に関し、必要な事項を定めるため提出します。

東京都台東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

東京都台東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成23年3月台東区条例第3号）の一部を次のように改正する。

第4条の次に次の1条を加える。

（建築物の容積率の最高限度）

第4条の2 建築物の容積率は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、同表（ろ）欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として算入しない。

- （1） 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1
- （2） 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1
- （3） 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1
- （4） 自家発電設備を設ける部分 100分の1
- （5） 貯水槽を設ける部分 100分の1
- （6） 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の

事由により受け取ることができないものに限る。)の一時保管のための荷受箱をいう。)を設ける部分 100分の1

3 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この項及び次項において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第129条の3第1項第1号に規定するエレベーター(次項において「エレベーター」という。)の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)は、算入しない。

4 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

5 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第3項の認定を受けた計画(同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に係る特定建築物(同法第2条第16号に規定する特定建築物をいう。)の建築物特定施設(同法第2条第18号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。)の

床面積のうち、移動等円滑化（同法第2条第2号に規定する移動等円滑化をいう。以下同じ。）の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成18年政令第379号)第24条に定める床面積は、算入しない。

6 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第22条の2第4項の認定を受けた計画（同条第5項において準用する同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に係る協定建築物（同法第22条の2第1項に規定する協定建築物をいう。）の協定建築物特定施設（同条第1項に規定する協定建築物特定施設をいう。）の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積は、算入しない。

7 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、低炭素建築物（都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物をいう。）の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条に定める床面積は、算入しない。

8 第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面

積には、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第32条に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、同法第30条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第14条に定める床面積は、算入しない。

9 法第52条第14項の規定による許可を受けた建築物に対する第1項の規定の適用については、その許可の範囲内で、同項の規定による限度を超えるものとすることができる。

第5条第1項中「同表（ろ）欄」を「同表（は）欄」に改める。

第6条中「同表（は）欄」を「同表（に）欄」に改める。

第7条第1項中「同表（に）欄」を「同表（ほ）欄」に改める。

第10条第2項中「第6条」の次に「又は第7条第1項」を加え、「当該建築物の既存部分のうち同条の規定に適合しない部分」を「当該増築又は改築をする部分以外の部分」に改め、同条第3項中「第6条又は第7条第1項」を「第4条、第4条の2第1項、第6条又は第7条第1項」に改める。

第11条第2項中「第6条又は第7条第1項」を「第4条の2第1項、第6条又は第7条第1項」に改める。

別表第1に次のように加える。

東京都市計画谷中地区地区計画地区整備計画区域	令和2年台東区告示第 号に定める東京都市計画谷中地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
------------------------	---

別表第2の1東京都市計画浅草六区地区地区計画地区整備計画区域の部中

(ろ)	建築物の敷地面積	300平方メートル	
-----	----------	-----------	--

	の最低限度		
(は)	建築物の壁面の位置の制限	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。）から道路境界線までの距離は、計画図2に掲げる区分に応じ、それぞれ定められた数値以上とする。ただし、区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。	
(に)	建築物の高さの最高限度	<p>1 31メートル</p> <p>2 36メートル（計画図2に掲げる0.5メートル以上の壁面の位置の制限を受ける場合。2以上の制限を受ける場合はその最大数値による。）</p> <p>3 53メートル（敷地面積3,000平方メートル以上で、敷地面積の100分の6以上の公共の用に供する空地（壁面の位置の制限を受ける区域を除く。）を設ける場合）</p> <p>4 建築物等の高さには、建築物の屋上を利用して設置する屋外広告塔、広告板及び看板を目的とする工作物の高さを含むものとし、前3項に掲げる数値以内で設置するものとする。ただし、屋上に設置する4メートル以下のフェンス（目隠し用を含む。）については、この限りでない。</p>	を

(ろ)	建築物の容積率の最高限度		
(は)	建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートル	
(に)	建築物の壁面の位置の制限	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。）から道路境界線までの距離は、計画図2に掲げる区分に応じ、それぞれ定められた数値以上とす	

		る。ただし、区長が敷地の形態上又は土地の利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。	
(ほ)	建築物の 高さの最 高限度	<p>1 31メートル</p> <p>2 36メートル(計画図2に掲げる0.5メートル以上の壁面の位置の制限を受ける場合。2以上の制限を受ける場合はその最大数値による。)</p> <p>3 53メートル(敷地面積3,000平方メートル以上で、敷地面積の100分の6以上の公共の用に供する空地(壁面の位置の制限を受ける区域を除く。)を設ける場合)</p> <p>4 建築物等の高さには、建築物の屋上を利用して設置する屋外広告塔、広告板及び看板を目的とする工作物の高さを含むものとし、前3項に掲げる数値以内で設置するものとする。ただし、屋上に設置する4メートル以下のフェンス(目隠し用を含む。)については、この限りでない。</p>	

に改め、同表の2 東京都市計画御徒町駅周辺地区地区計画地区整

備計画区域の部中

(ろ)	建築物の 敷地面積 の最低限 度	100平方メートル	
(は)	建築物の 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は、計画図に掲げる壁面線を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全性を確保するために必要な庇その他これに類するもの又は区長が公益上必要と認めた建築物については、この限りでない。	
(に)	建築物の 高さの最 高限度		

を

(ろ)	建築物の 容積率の 最高限度		
(は)	建築物の 敷地面積 の最低限 度	100平方メートル	

(に)	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に掲げる壁面線を越えて建築してはならない。ただし、歩行者の安全性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの又は区長が公益上必要と認めた建築物については、この限りでない。
(ほ)	建築物の高さの最高限度	

に改め、同表の3東京都市計画東上野四・五丁目地区地区計画地区整備計画区域の部中

(ろ)	建築物の敷地面積の最低限度	
(は)	建築物の壁面の位置の制限	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。）から道路境界線までの距離は、計画図2に掲げる区分に応じ、それぞれ定められた数値以上とする。ただし、歩行者の安全性若しくは快適性を確保するために必要な庇その他これに類するもの又は区長が敷地の形態上若しくは土地の利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。
(に)	建築物の高さの最高限度	

を

(ろ)	建築物の容積率の最高限度	
(は)	建築物の敷地面積の最低限度	
(に)	建築物の壁面の位置の制限	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。）から道路境界線までの距離は、計画図2に掲げる区分に応じ、それぞれ定められた数値以上とする。ただし、歩行者の安全性若しくは快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの又は区長が敷地の形態上若しくは土地の利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。
(ほ)	建築物の高さの最高限度	

に改め、同表に次のように加える。

4 東京都市計画谷中地区地区計画地区整備計画区域

計画地区		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
(い)	建築物の用途の制限	<p>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項各号に規定する風俗営業並びに同条第6項各号及び第9項に規定する性風俗関連特殊営業並びに同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用に供する建築物</p> <p>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。）の用に供する建築物</p> <p>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建築物</p>	<p>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号までに規定する風俗営業並びに同条第6項第4号から第6号まで及び第9項に規定する性風俗関連特殊営業並びに同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用に供する建築物</p> <p>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。）の用に供する建築物</p> <p>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建築物</p>					
(ろ)	建築物の容積率の				1 壁面の制限2号が定められている敷地においては10分の2		1 壁面の制限1号が定められている敷地においては10分の1	

	最高限度		<p>7 6</p> <p>2 壁面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2以上ある場合は、その幅員の最大のもの）の幅員のメートルの数值に10分の6を乗じて得た数值と、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值</p> <p>3 2以上の道路に接し、一は壁面の制限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項の数值と前項の数值のいずれか大きい方の数值</p>	<p>8 4</p> <p>2 壁面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2以上ある場合は、その幅員の最大のもの）の幅員のメートルの数值に10分の4を乗じて得た数值と、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值</p> <p>3 2以上の道路に接し、一は壁面の制限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項の数值と前項の数值のいずれか大きい方の数值</p>	
(は)	建築物の敷地面積の最低限度	<p>50平方メートルとする。ただし、次の各項のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>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土地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</p> <p>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</p> <p>3 代替地として提供される規定値未満の土地</p> <p>4 区長が公益上やむを得ないと認めた土地</p>			

(に)

建築物の壁面の位置の制限

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、この限りでない。

- 1 壁面の位置の制限3号については、地盤面から10メートルを超えて設ける軒、ひさしその他これらに類するもの
- 2 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条による指定又は同法第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（昭和51年東京都条例第25号）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（昭和62年7月台東区条例第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、この限りでない。

- 1 壁面の位置の制限2号については、地盤面から2.5メートルを超え9メートルまでに設ける軒、ひさしその他これらに類するもの
- 2 文化財保護法第27条による指定又は同法第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

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、この限りでない。

- 1 壁面の位置の制限1号については、地盤面から2.5メートルを超え9メートルまでに設ける軒、ひさしその他これらに類するもの
- 2 文化財保護法第27条による指定又は同法第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

			8号)第7条の台東区民文化財台帳に記載するもの又は東京都台東区景観条例(平成14年10月台東区条例第43号)第23条による指定をされているもの		例第23条による指定をされているもの	例第23条による指定をされているもの		
(ほ)	建築物の高さの最高限度	-	20メートル	20メートル	17メートル	12メートル	12メートル(ただし、谷中小学校及び谷中防災コミュニティセンターを除く。)	-
		高さが10メートルを超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある道灌山区の区域外の土地に日影を生じさせる場合における建築物等の高さの最高限度の規定の適用に関し必要な事項は、建築基準法施行令第135条の13の規定を準用する。	高さが10メートルを超える建築物については、次のとおりとする。 1 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、平均地盤面からの高さが4メートルの高さの最高限度の規定の適用に関し必要な事項は、建築基準法施行令第135条の13の規定を準用する。	高さが10メートルを超える建築物が、冬至日において、当該建築物がある商業・住宅地区の区域外の土地に日影を生じさせる場合における建築物等の高さの最高限度の規定の適用に関し必要な事項は、建築基準法施行令第135条の13の規定を準用する。	高さが10メートルを超える建築物については、次のとおりとする。 1 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、平均地盤面からの高さが4メートルの高さの最高限度の規定の適用に関し必要な事項は、建築基準法施行令第135条の12の規定を準用する。 2 建築物が前項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、当該建築物がある当該地区の区域外の土地に日影を生じさせる場合における前項の規定の適用に関し必要な事項は、建築基準法施行令第135条の13の規定を準用する。			

		<p>なと敷2建あに、のを築なとまに措置は、建築法施行令第135条の12の規定を準用する。</p> <p>2 建築物の影限る内た又物日は、冬至において、当該建築物が当該区域外の土地に生るお前項の規定に關し必要事項は、建築法施行令第135条の13の規定を準用する。</p>	
-	-	<p>高さが20メートルを超え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</p>	<p>高さが17メートルを超え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</p>

		1度だけ建替えができることとする。	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ができることとする。	1度だけ建替えができることとする。
--	--	-------------------	--	-------------------

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第14条第1項に規定する計画図をいう。

### 付 則

この条例は、公布の日から施行する。