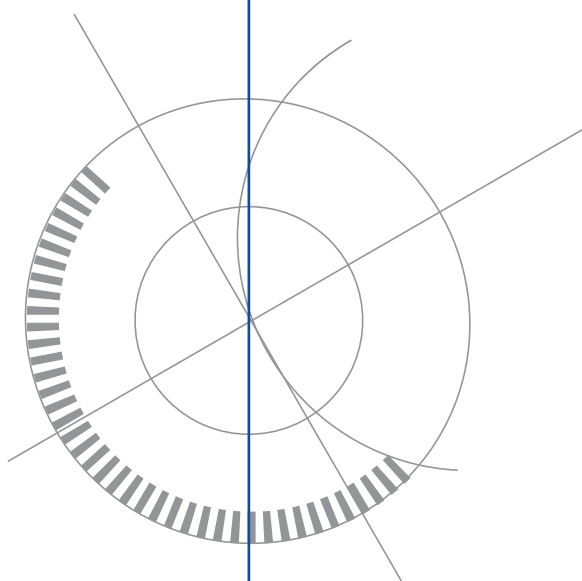


東上野四・五丁目地区 地区計画

— 概要版 —

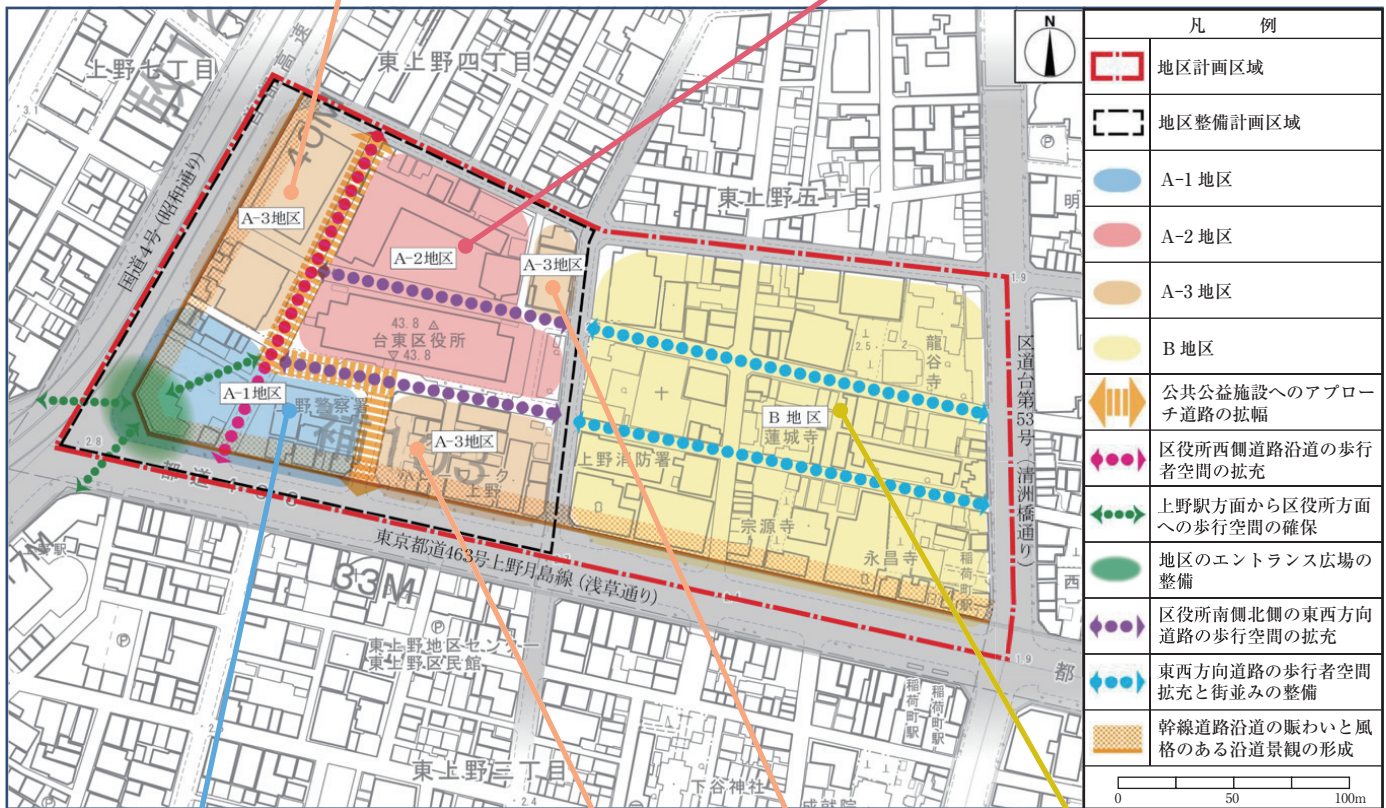


1. 地区計画の概要

地区計画区域の解説

- 賑わいの連続性の確保
- 安全・安心な歩行空間の確保
- 良好な沿道景観の形成

- 旧下谷小学校跡地を活用した地区内の現況公共公益施設の再編と機能拡充



- 土地の有効利用、高度利用
- 地区のエントランスにふさわしい広場等の公共空間の整備
- 多様な機能が集積した、賑わいと交流が育まれる複合的な開発の誘導
- 防災機能の整備、緑化の推進及び環境への配慮などまちの価値向上に寄与する機能の整備

- 住宅と商業、業務機能の共存
- 寺町の歴史・環境と調和した親しみのある景観・環境の形成
- 良好な住環境の維持向上

- 賑わいの連続性の確保
- 安全・安心な歩行空間の確保
- 良好な沿道景観の形成

2. 地区計画の位置図・目標

地区計画の位置図

本地区は、上野駅及び稲荷町駅に近接し、昭和通りと浅草通り沿道に位置する交通利便性の高い地区であり、台東区役所をはじめとした公共公益施設が集積し、多くの人々が訪れる交流拠点となっています。



- 位置：台東区東上野四丁目及び五丁目各地内
- 面積：約6.9ha



地区計画の目標

東上野四・五丁目地区では、適正な土地利用の誘導とともに、公共公益施設の再編や大規模な敷地の機能更新などに合わせた段階的なまちづくりを進めていきます。

1. 公共公益施設の集積による、区民・来街者に利用しやすく親しまれるまちを形成する
2. 区民・来街者を守る安全・安心な災害に強いまちを形成する
3. 上野から浅草を結ぶ玄関口にふさわしい賑わいと交流を育む拠点を創出する
4. 地域の豊かで快適な暮らしを支える良好な地域環境を創出する
5. 商業・業務・住宅が調和した、住民が住み続けられるまちを形成する

地区計画とは…？

地区計画制度は、建築基準法による全国統一の建替ルールだけでは、個々の地域特性に応じたまちづくりを実現できないという声を背景に、昭和55年に創設された、都市計画法に基づく制度です。

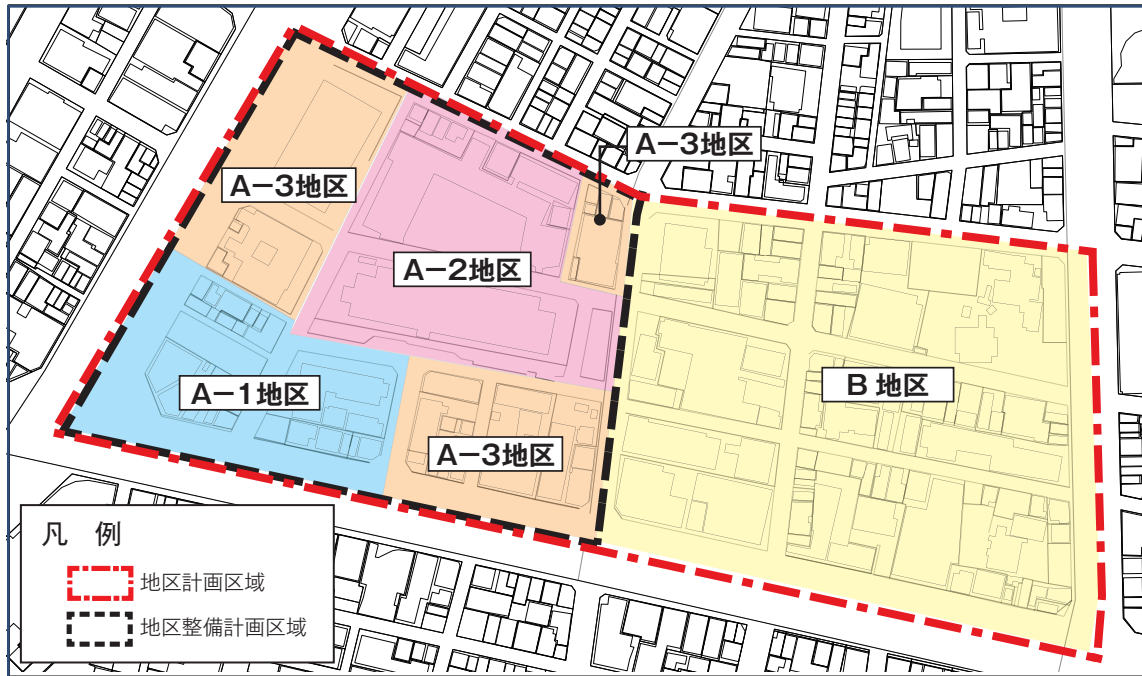
比較的小規模な「地区」を単位としたまちづくりのルールであり、「地区計画の目標」、「地区計画の方針」、「地区整備計画」で構成されています。

3.

地区計画の方針の内容

地区計画の方針

地区計画区域内の区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第167号

A地区全体

- ・業務、商業、住宅を中心とした賑わいのある複合市街地の形成を図る。
- ・公共公益施設の更新・再編に合わせ、区民が集い交流する機能の強化を図ると共に、避難、救援、帰宅困難者支援等の機能の確保を図る。
- ・区役所西側道路及び、区役所北側・南側の東西方向の道路沿道では、歩道状空地の整備や、沿道の建築物の壁面後退等により、歩行空間の拡充及び快適化を図る。

A-1地区

- ・上野と浅草をつなぐ浅草通りの玄関口としての立地特性や、上野駅とのアクセス利便性を踏まえ、建築敷地の整序・共同化により、土地の有効利用、高度利用を図ると共に、地区のエントランスにふさわしい広場等の公共空間の整備を図る。

A-2地区

- ・旧下谷小学校跡地を活用し、地区内の現況公共公益施設の再編、機能拡充を図る。

A-3地区

- ・昭和通りや浅草通りの沿道は、沿道建築物の低層部用途制限などにより賑わいある空間、安全・安心な歩行空間の連続性の確保を図ると共に、良好な沿道景観の形成を図る。

B地区

- ・住宅と商業、業務機能が共存し、寺町の歴史・環境と調和した下町らしい親しみのある景観・環境の形成と、良好な住環境の維持向上を図る。
- ・浅草通り沿道は、沿道建築物の低層部用途制限などにより賑わいある空間、安全・安心な歩行空間の連続性の確保を図ると共に、良好な沿道景観の形成を図る。
- ・東西方向の道路沿道では、歩道状空地の整備や、沿道の建築物の壁面後退等により、歩行空間の拡充及び快適化を図る。

4. 地区整備計画の内容

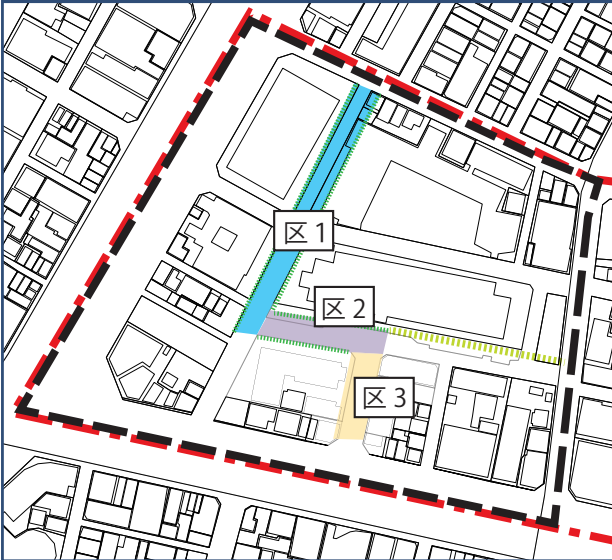
地区整備計画

地区整備計画は、地区計画をより詳細にまとめたまちづくりのプランであり、地区独自の考え方をルールとしたものです。地区整備計画区域内では以下の事項が適用されます。

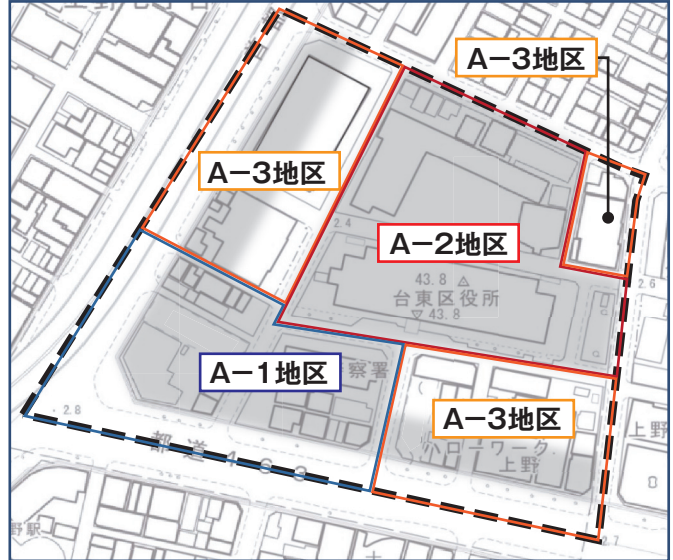
位置		台東区東上野四丁目地内			
面積		約3.5ha			
地区施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
	道路	区画道路1号	10m	約116m	拡幅
		区画道路2号	10m	約51m	拡幅
		区画道路3号	11m	約40m	既存
地区の区分	名称	A-1地区	A-2地区	A-3地区	
	面積	約1.0ha	約1.1ha	約1.4ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項及び第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 倉庫業を営む倉庫 ガソリンスタンド 地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（階段、廊下等の共用部分及び付属する駐車場、駐輪場を除く）の用に供する建築物。ただし、区長が居住継続のためやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「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6項及び第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 倉庫業を営む倉庫 ガソリンスタンド 昭和通り及び浅草通りに面する地上1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（階段、廊下等の共用部分及び付属する駐車場、駐輪場を除く）の用に供する建築物。ただし、区長が居住継続のためやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 	
	壁面の位置の制限	<p>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。）から道路境界までの距離は、区画道路・壁面線図（P6）に示す数値以上とする。ただし、次に掲げるものには適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇その他これらに類するもの 区長が敷地の形態上、土地の利用上やむを得ないと認めた建築物 			
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められた区域には、工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものには適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路面から高さ4.5m以上に取り付けられる突出幅が1.0m以下の広告物 交通標識、電気通信設備、防犯灯等公益上必要なもの 			
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の色彩は、原色を避け、街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。 屋外広告物は、建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮するものとする。 			

地区整備計画の解説

区画道路・壁面線図



建築物等の用途・意匠の制限区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第167号

凡例

- 区1** 区画道路1号：幅員 10m 延長 約116m
現況幅員 6mの区間を 10mに拡幅する。
- 区2** 区画道路2号：幅員 10m 延長 約51m
現況幅員 8mの区間を 10mに拡幅する。
- 区3** 区画道路3号：幅員 11m 延長 約40m
区画道路1号から浅草通りまでの連続した歩行空間の拡充を図る路線として、地区施設に位置づける。区画道路3号の拡幅は行わない。

- 1号壁面線
区画道路1号及び2号道路境界から2m壁面後退させる。
- 2号壁面線
区道下第170号道路境界から4m壁面後退させる。

建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物を新たに建築することはできません。

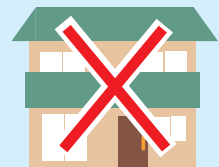
A地区全体

- 性風俗関連特殊営業の用に供する建築物（例：ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル等）
- 倉庫業を営む倉庫
- ガソリンスタンド

A-1地区 **A-2地区** の地上1階部分

A-3地区 の昭和通り及び浅草通りに面する1階部分

- 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物（階段、廊下等の共用部分及び付属する駐車場、駐輪場を除く）

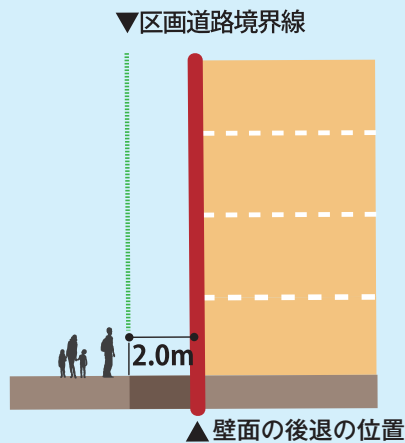


壁面の位置の制限

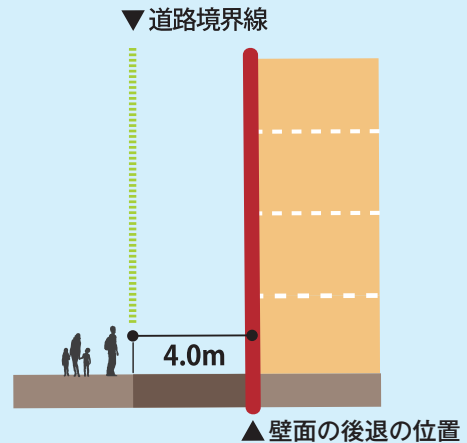
歩行者空間を確保し、良好な市街地環境を形成するため、区画道路・壁面線図（P6）に表示された区域においては、壁面の位置を制限します。建築物の外壁等は、壁面の後退の位置を超えて建築できません。ただし、次の場合は建築できます。

- 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇その他これらに類するもの
- 区長が敷地の形態上、土地の利用上やむを得ないと認めた建築物

1号壁面線



2号壁面線



壁面後退区域における工作物の設置の制限

安全で快適な歩行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においては、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置することはできません。ただし、次の場合は設置できます。

- 道路面から高さ4.5m以上に取り付けられる突出幅が1.0m以下の広告物
- 交通標識、電気通信設備、防犯灯等公益上必要なもの

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

A地区全体

建築物の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとしてください。

屋外広告物は、建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮するものとしてください。

5. 手続き・届出

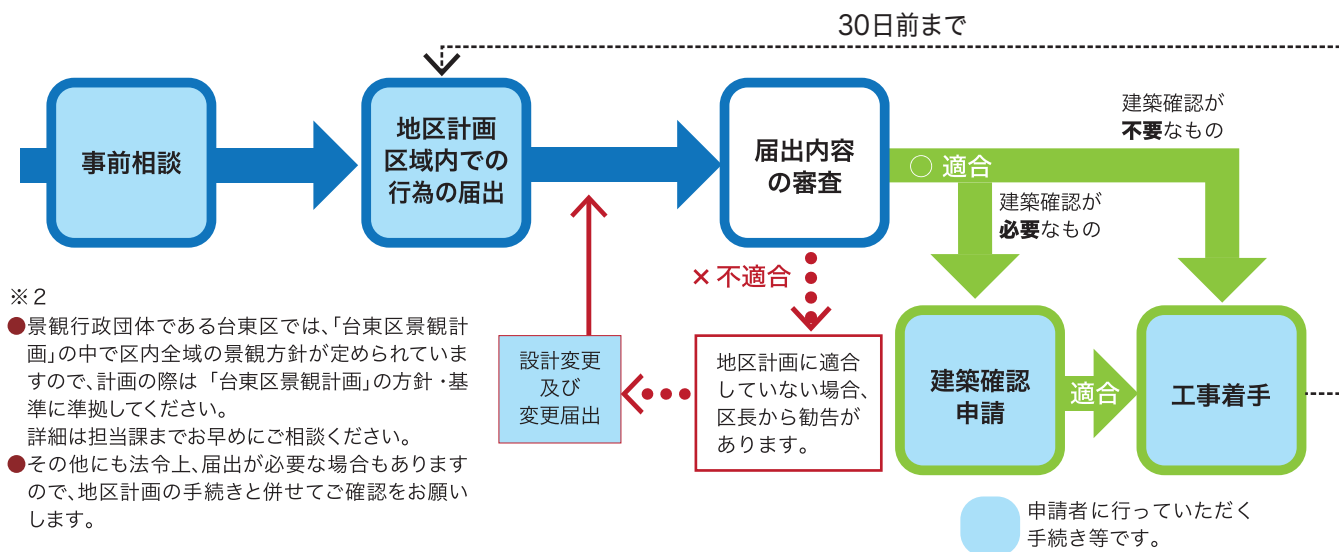
手続きの流れ

地区整備計画区域内において建築行為等^{※1}を行う場合は、建築確認申請の前かつ工事着手の30日前までに、区に届出を行ってください。^{※2}

以下に示す手続きが必要となりますので、事前に担当課までご相談ください。なお、地区整備計画の定められていない地区計画区域（方針のみ）については、届出の必要はありません。

※1 届出を必要とする行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築・工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更



※2

- 景観行政団体である台東区では、「台東区景観計画」の中で区内全域の景観方針が定められていますので、計画の際は「台東区景観計画」の方針・基準に準拠してください。詳細は担当課までお早めにご相談ください。
- その他にも法令上、届出が必要な場合もありますので、地区計画の手続きと併せてご確認をお願いします。

申請者に行っていただく手続き等です。

地区計画の届出に必要な書類

地区計画の届出に必要な添付書類の一覧です。詳しくは、事前に担当課までご相談ください。

必要書類等	内容	縮尺※3
案内図	当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示	
建物概要書	計画概要	
委任状	代理人が届ける場合など、必要に応じて提出	
区域図※4 (公共施設配置図)	当該行為を行う土地の区域、並びに当該区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示	1/1,000 以上
設計図※4	切土、盛土の範囲等表示	1/100 以上
配置図※5,6	敷地内における建築物、工作物等の位置を表示	1/100 以上
立面図※5,6	2面以上とし、外壁等には着色及び色相等を表示	1/50 以上※7
平面図※5	各階平面図(工作物の場合は不要)	1/50 以上※7
断面図※5	2面以上	1/100 以上

※3 図面の縮尺が、左記によりがたい場合はご相談ください。

※4 「土地の区画形質の変更」の場合

※5 「建築物の建築」、「工作物の建設」、「建築物等の用途の変更」の場合

※6 「建築物・工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更」の場合

※7 1/100 でも可

- 地区計画の届出書は、正本・副本各1部を提出してください。
- 届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合には、変更届出書（添付図書を含む）を提出してください。
- 必要に応じて、上記以外の書類の提出をお願いする場合があります。



◎地区計画に関するお問い合わせ◎
台東区 都市づくり部 地域整備第一課

〒110-8615 東京都台東区東上野4-5-6
TEL: 03-5246-1368 (直通)

地区計画の届出に必要な書類や手続きの流れについては、区のホームページに掲載しています。
<http://www.city.taito.lg.jp/>
古紙再生紙を使用しています。

令和元年12月発行