



# 谷中らしいまちづくりをめざして

台東区 地域整備第三課

## 谷中地区 地区計画（原案）を修正いたしました

このたび、台東区では、都市計画審議会や住民・権利者の皆様から頂いたご意見を踏まえて「谷中地区 地区計画（原案）」を修正し、あらためて「同（原案）」を策定いたしました。

そこで本誌では、再度「谷中地区 地区計画（原案）説明会」の開催をご案内するとともに、「谷中地区 地区計画（原案）の概要」を掲載いたしました。

区としては、今回の（原案）説明会后、「谷中地区 地区計画（原案）の公告・縦覧」を行い、都市計画の決定に向けて法定手続きを進めてまいります。詳しくは8ページをご覧ください。

谷中地区には現在、一部の地域（※）を除いて建物の高さに制限がなく、また、道幅の狭いところが多くあります。

（※）都市計画道路の計画線内

建物の高さや壁面の位置及び垣・さくの構造などのルールを設け、皆さんの手で

空の広い谷中のまちを守りましょう  
暮らしの安全性を高めていきましょう

## 谷中地区 地区計画（原案）説明会を開催します

### 説明会のご案内

谷中地区内にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方へのご案内です。  
谷中地区地区計画（原案）の概要の説明を行います。1時間30分程度を予定しています。  
2回とも同じ内容で、平日と休日に開催しますので、ご都合のよい日にお越しください。

日時：【平日開催】令和元年12月20日（金）19時開始

日時：【休日開催】令和元年12月21日（土）19時開始

※各日とも、開始時間の30分前から受付を開始いたします。

会場：谷中区民館 2階 多目的ホール  
（谷中防災コミュニティセンター内）

#### 【所在地】

谷中5丁目6番5号

#### 【アクセス】

JR日暮里駅 徒歩8分

東京メトロ（千代田線）千駄木駅 徒歩6分

東西めぐりん 14番停留所「谷中小学校」徒歩3分

※お越しの際は、公共交通機関をご利用ください



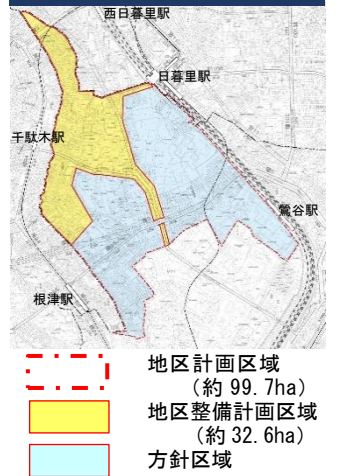
# 谷中地区 地区計画（原案）の概要

## 1 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図り、防災性の向上を図ります。

### ■位置・区域図



## 2 地区の区分と土地利用の方針

### 土地利用の方針

本地区の特性に応じて地区内を8地区に区分し、以下のような土地利用方針を定めます。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。

凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	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

#### ■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。

#### ■商業・住宅地区1 ■商業・住宅地区2

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、健全で賑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

よみせ通り沿いにおいては文京区側のまち並みとの調和を図りつつ、健全で賑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。

#### ■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、朝倉彫塑館通り沿道地区では、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。

#### ■住宅地区

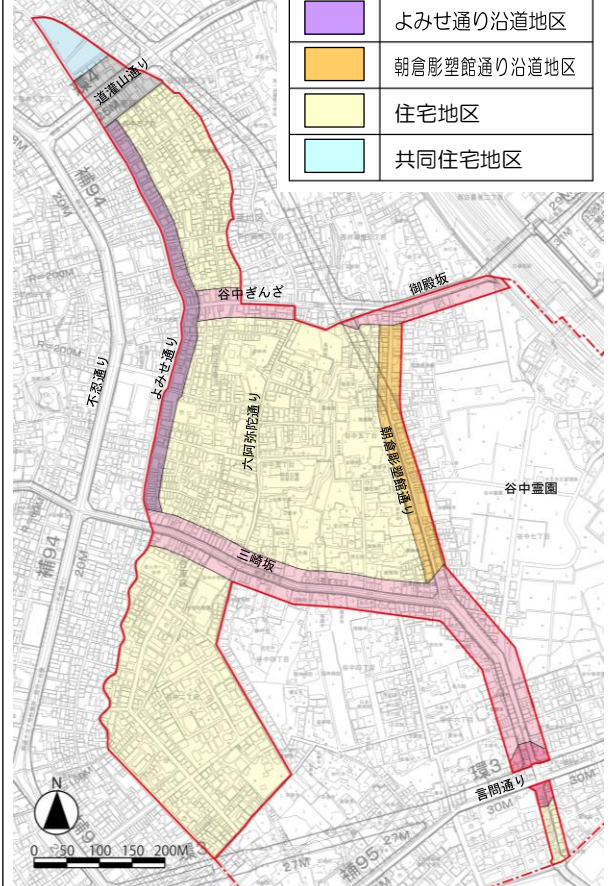
沿道空間の整備を伴った不燃化建替え等の促進により、安全で安心して住み続けられる住環境を整備し、防災性の向上を図ります。

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。

#### ■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。

### ■地区区分図



### 3 地区施設（道路、公園、広場）の整備の方針と配置

#### 1 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」として位置づけ、地区の防災性と安全性の向上を図ります。

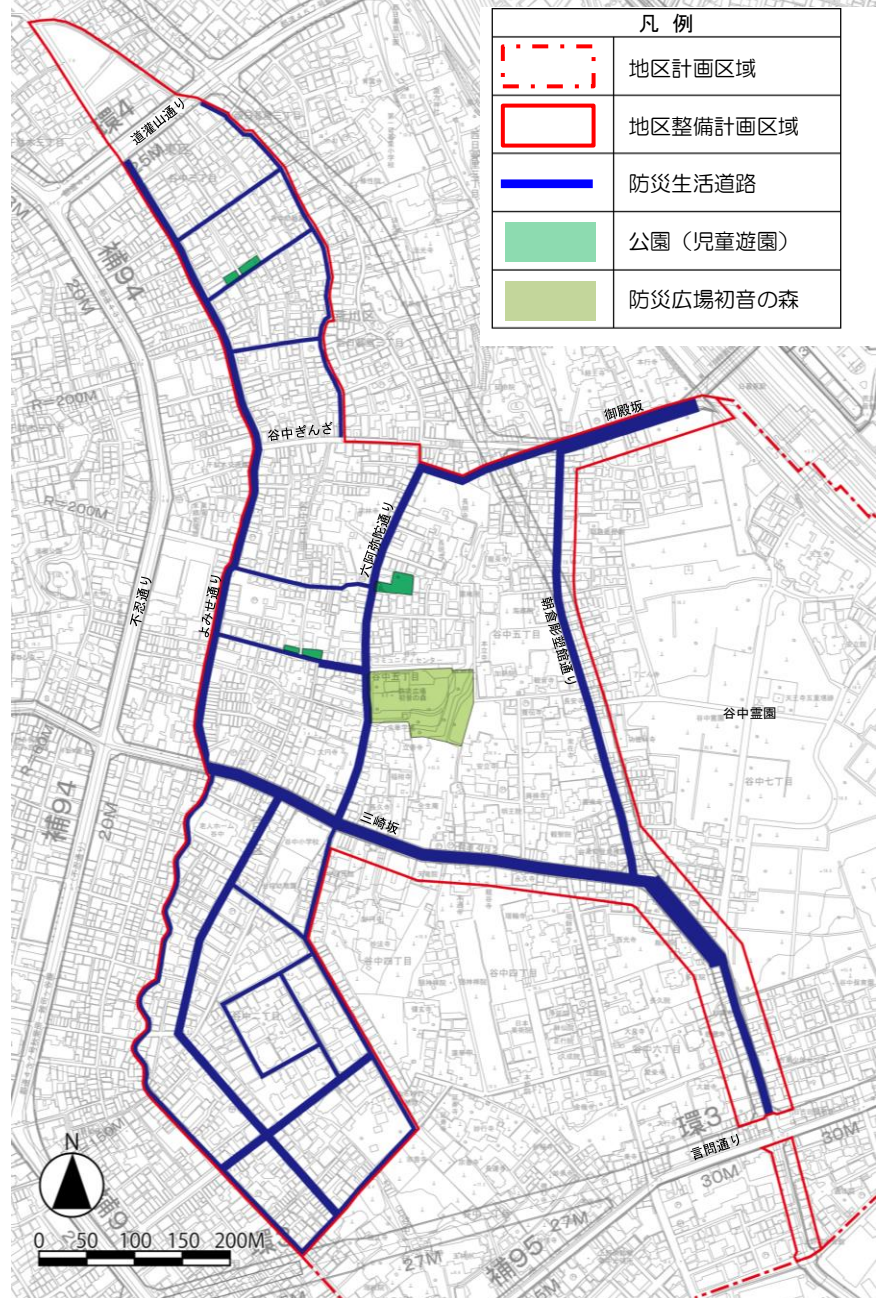
#### 2 公園

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。

#### 3 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。

#### ■地区施設の配置図



### 4 その他まちづくりに関する方針

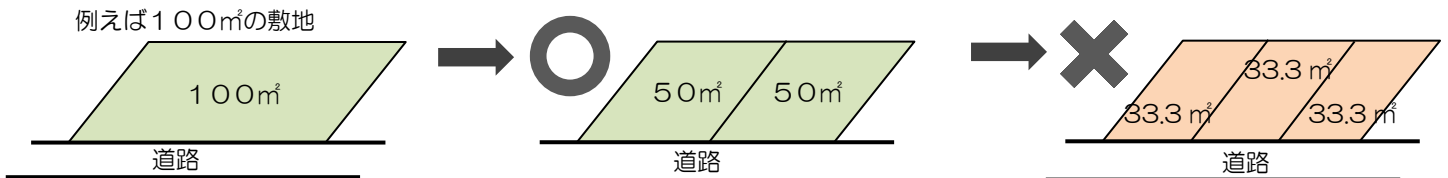
- 1 本地区の特性である景観の維持及び保全・継承を図るため、地域での検討の状況を踏まえ、必要な取組みを行っていくものとします。
- 2 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（平成26年4月1日施行）と本地区計画との連携によって、老朽木造建物等の不燃建替えを促進します。
- 3 壁面後退区域においては、ゆとり空間や歩行者の待避空間の創出に努めます。
- 4 袋地状の道路については、災害時の二方向避難に資する通り抜け通路等の確保に努めます。

## 5 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）

### 全地区共通のルール（ルール①・②・③）

#### ルール① 敷地面積の最低限度

- 敷地の細分化を防止し、新たに密集市街地を発生させないため、敷地を新たに分割する場合は50㎡（約15坪）未満にはできません。



#### 【適用除外】

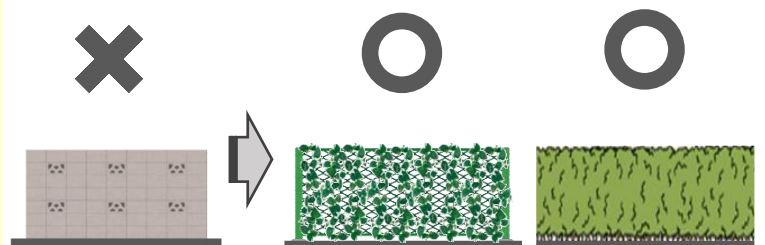
- 1 本地区計画の決定告示日において、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。
- 2 道路・公園等の整備により規定値未満となる土地。
- 3 代替地として提供される規定値未満の土地。
- 4 区長が公益上やむを得ないと認めたもの。

#### 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。
  - 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 垣又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 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指定文化財または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。

## 地区別のルール（ルール④・⑤）

### ルール④ 建築物等の用途の制限

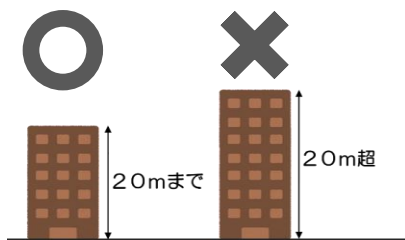
- 「道灌山通り沿道地区」、「商業・住宅地区1・2」では、健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、性風俗営業等の店舗やナイトクラブは立地できません。

### 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、建築物の高さの最高限度を定めます。

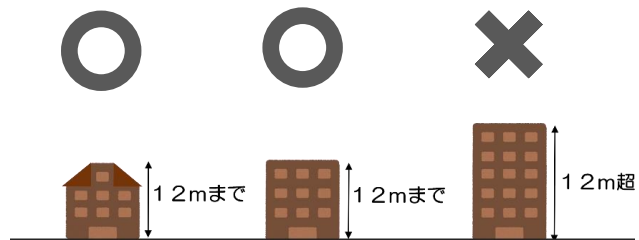
#### 【商業・住宅地区1・2】

- ・ 20m（6階程度）まで



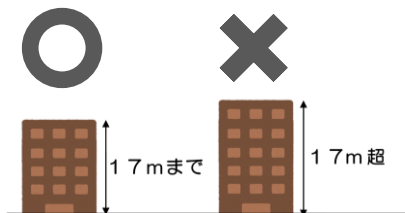
#### 【朝倉彫塑館通り沿道地区】 【住宅地区】

- ・ 12m（4階程度）まで



#### 【よみせ通り沿道地区】

- ・ 17m（5階程度）まで



#### 【適用除外】

##### 【住宅地区1】

防災コミュニティセンターと、谷中小学校は適用除外とします。

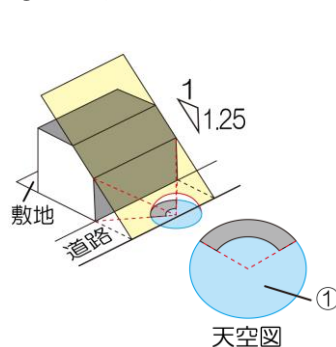
#### 【天空率について】

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。

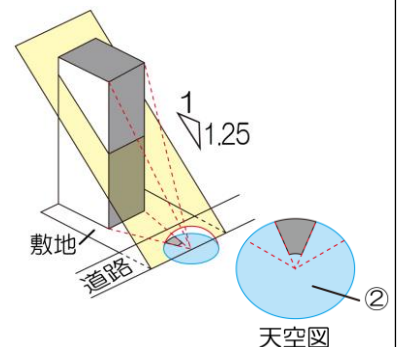
##### （※）天空率による緩和とは

天空率（右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て替え（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、次の通りです。

##### 【商業・住宅地区、朝倉彫塑館通り沿道地区、住宅地区】

当該建築物の各部分の高さを超えない範囲内で1度だけ建て替えをできることとします。

##### 【よみせ通り沿道地区】

建て替え後の建築物の高さが、高さの最高限度の制限値を超える部分は、既存建築物の当該部分と同程度の規模・形状であり、かつ、既存建築物の敷地面積を下回らない場合は、建て替えをできることとします。

# 壁面後退及び容積率に係るルール（ルール⑥・⑦・⑧）

## ルール⑥ 壁面の位置の制限

## ルール⑦ 容積率の最高限度

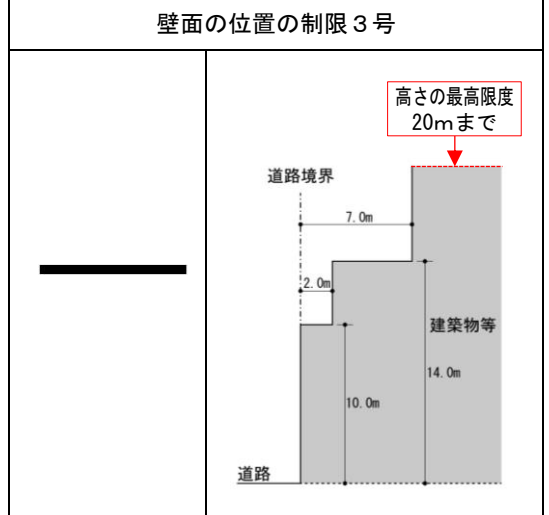
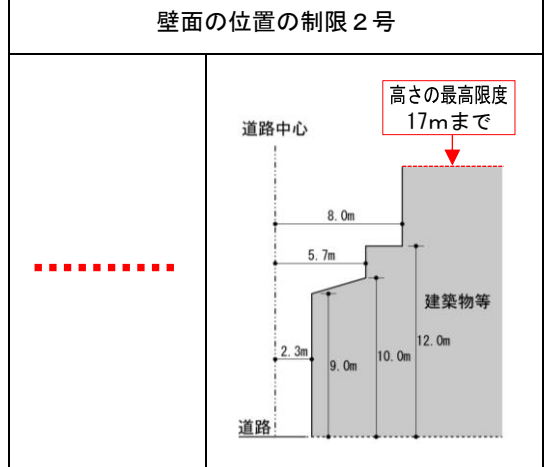
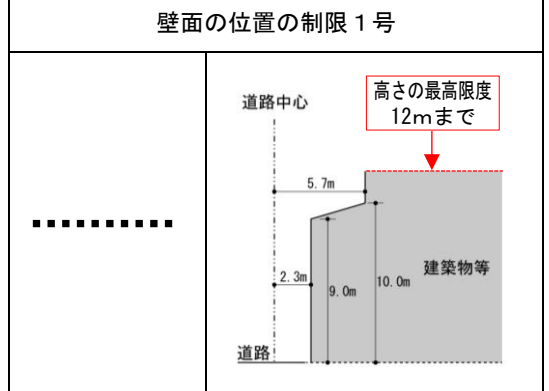
●壁面の位置の制限1号及び2号にかかる敷地では、防災性の向上と良好な市街地環境を確保するため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定め、道路幅員による容積率の制限と道路斜線制限を緩和します。

### ■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
—————	壁面の位置の制限3号

凡例	
[Red dashed box]	地区計画区域
[Red solid box]	地区整備計画区域



### 【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指定文化財または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。

**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、左図に示す数値以上とします。

**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。  
 （敷地によっては異なる場合があります。）

●高さの最高限度について  
 谷中地区には、現在、一部の地域（※1）を除いて建物の高さの制限はありません。  
 （※1）都市計画道路の計画線内

		地区区分	高さの最高限度
●壁面の位置の制限1号 （第一種住居地域内）	..... 184%	住宅地区	12m
●壁面の位置の制限2号 （近隣商業地域内）	..... 276%	よみせ通り沿道地区	17m
●壁面の位置の制限3号 （近隣商業地域内）	———— 300%	商業・住宅地区1	20m
●壁面の位置の制限が定められていない敷地	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。	商業・住宅地区1	20m
		商業・住宅地区2	20m
		よみせ通り沿道地区	17m
		朝倉彫塑館通り沿道地区	12m
		住宅地区	12m ※適用除外は、ルール⑥をご覧ください。

●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、前項各号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。

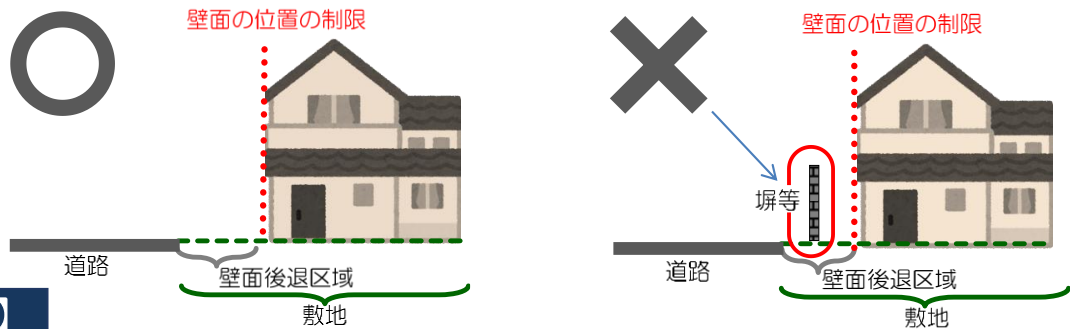
（※2）都市計画に定められた容積率（地区別）

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%

（注意）本誌の2、3、6頁に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

## 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や歩行者の待避空間確保のため、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。



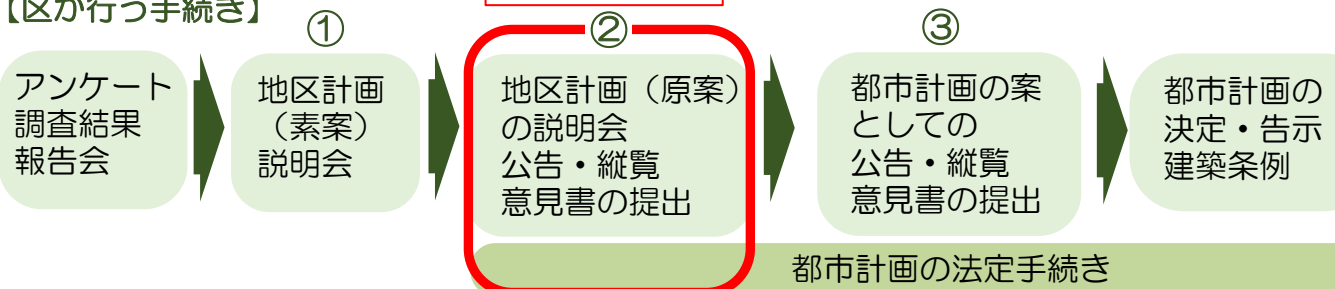
### 【適用除外】

- (1) 公益上必要なもの。
- (2) 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指定文化財または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。

## 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。

## 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13日（月）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）

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：5246-1369

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