



谷中らしいまちづくりをめざして

台東区 地区整備課

1 谷中地区地区計画（素案）の説明会を開催します

説明会のご案内

地区整備計画区域内に土地・建物をお持ちの方へのご案内です。
谷中地区地区計画（素案）の概要の説明を行います。1時間程度を予定しています。

日時：平成31年2月24日（日）10時開始
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)



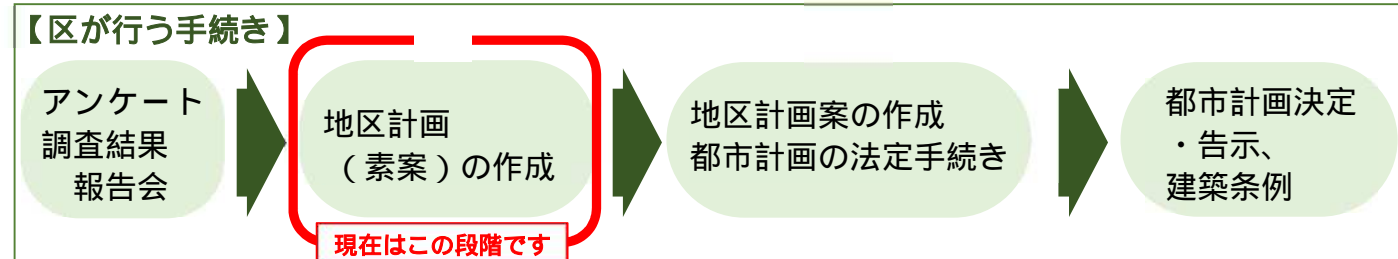
【所在地】
谷中5丁目6番5号
【アクセス】
JR日暮里駅 徒歩8分
東京メトロ（千代田線）千駄木駅 徒歩6分
東西めぐりん 14番停留所「谷中小学校」徒歩3分
※お越しの際は、公共交通機関をご利用ください

谷中地区には現在、一部の地域（ ）を除いて建物の高さ制限がなく、また、道幅の狭いところが多くあります。
建物の高さや壁面の位置などにルールを設け、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

() 都市計画道路の計画線内

2 今後の進め方



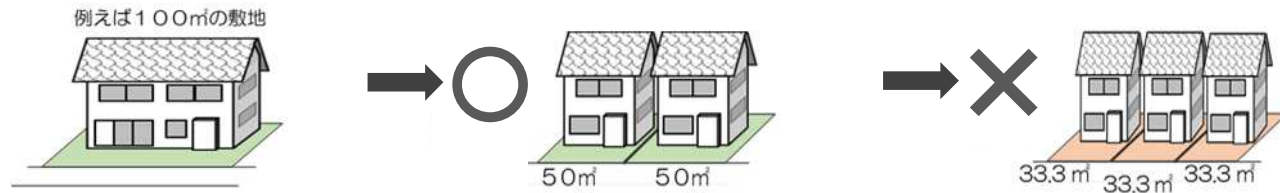
【住民の皆様に参加していただく機会】
と のそれぞれの手続きの際に、住民の皆様にご意見を伺わせていただきます。

建築物等の用途

健全で良好な市街地の形成と、住環境の向上を図るため、「道灌山通り沿道地区」と「商業・住宅地区」及び「住宅地区の一部（近隣商業地域内）」では、性風俗営業等の店舗やナイトクラブは立地できません。

敷地面積の最低限度（全地区共通）

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。

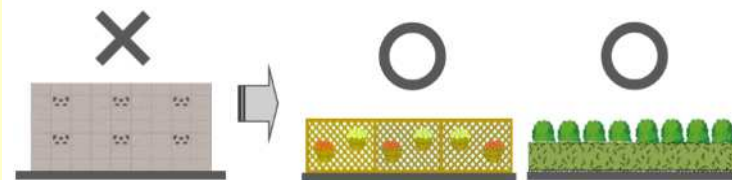


形態・色彩・意匠の制限（全地区共通）

- 特徴ある谷中のまち並みとの調和を図るため、
- 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します。
 - 2) 「建築物等の色彩」は原色を避け、まち並み景観に配慮するなど周辺環境と調和したものとします。
 - 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します。

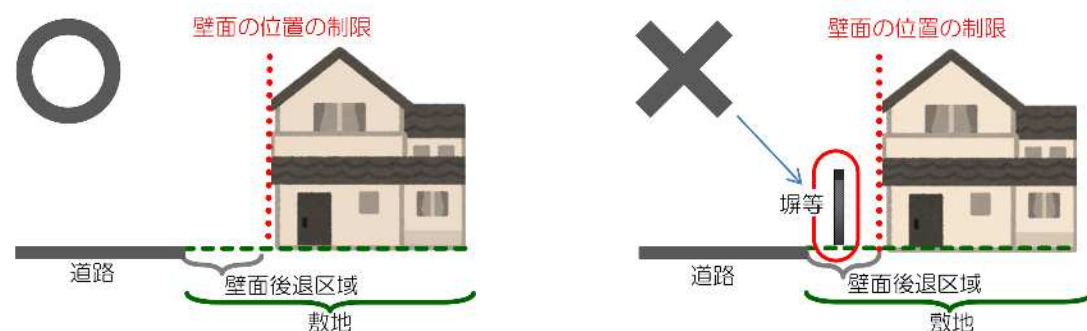
垣又はさくの構造の制限（全地区共通）

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ます。

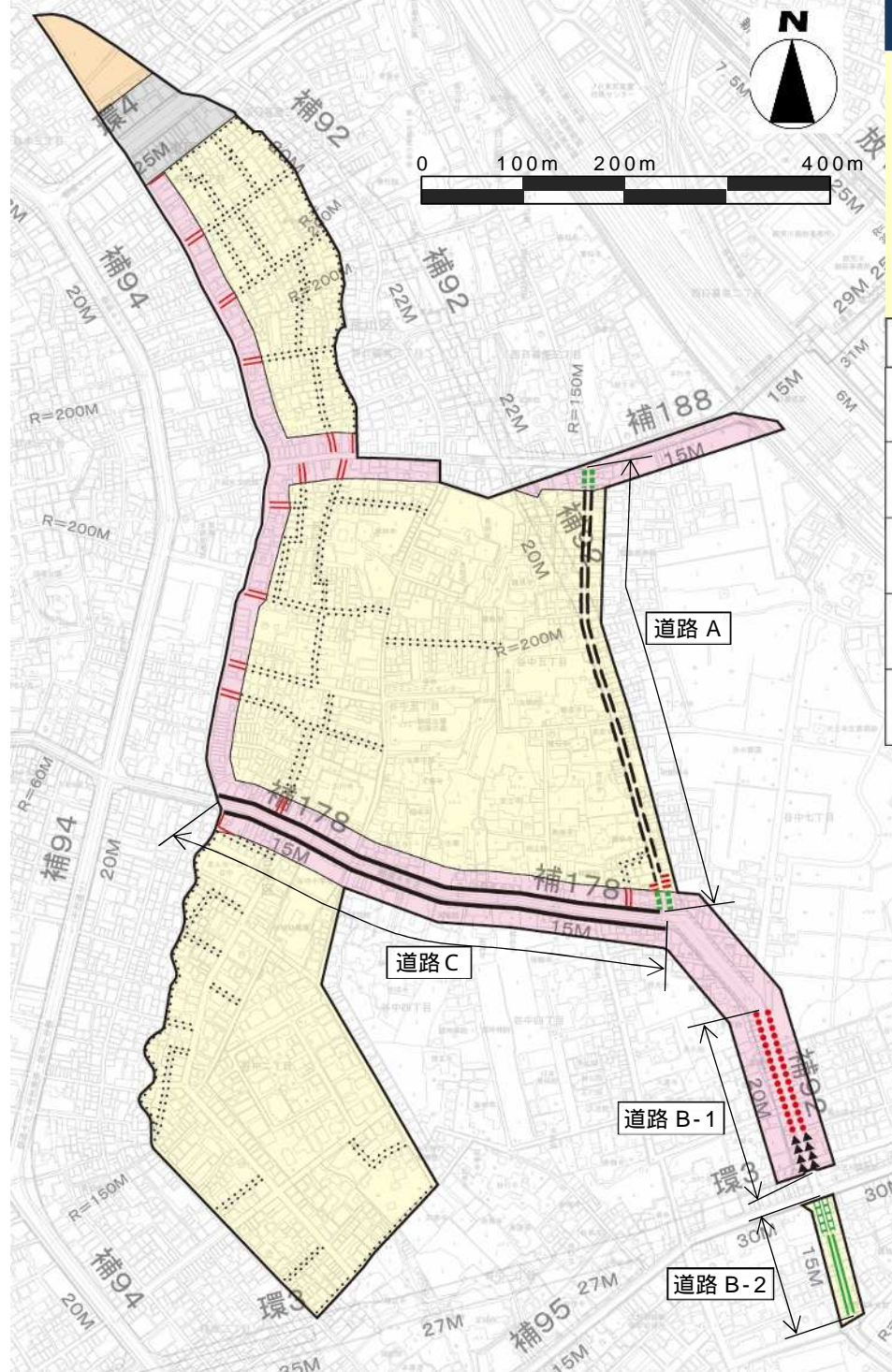


壁面後退区域における工作物の設置ルール

道路沿いのゆとり空間や歩行者の待避空間を確保するため、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等を設置することはできません。



計画図 - 地区整備計画区域内の地区区分 及び 壁面の位置の制限



地区区分

本地区区画では、地区整備計画区域内を4つの地区に区分します。そのうえで、各地区の土地利用特性に応じた建替え時のルールや道路別に壁面の位置の制限を定めます。

地区区分 凡例

	地区整備計画区域 (約 32.6ha)
	道灌山通り沿道地区 (約 0.8ha)
	商業・住宅地区 (約 7.9ha)
	住宅地区 (約 23.4ha)
	共同住宅地区 (約 0.5ha)

壁面の位置の制限 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
	壁面の位置の制限 4号
	壁面の位置の制限 5号
	壁面の位置の制限 6号
	壁面の位置の制限 7号
	壁面の位置の制限 8号

3 建替え時のルール (地区整備計画) の概要

この地区整備計画 ~ はまだ決定したルールではありません。

壁面の位置の制限	容積率の最高限度	高さの最高限度	
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、下図に示す数値以上とします。	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。)	「住宅地区」と「商業・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。	
壁面の位置の制限 1号 (住宅地区内)	184%	住宅地区	12m
壁面の位置の制限 2号 (道路A沿道)	----- 240%	住宅地区	12m
 300%		
壁面の位置の制限 3号 (道路A沿道)	300%	商業・住宅地区	20m
壁面の位置の制限 4号 (道路C沿道)	300%	商業・住宅地区	20m
壁面の位置の制限 5号 (道路B-1沿道) 300%	商業・住宅地区	20m
 400%		
壁面の位置の制限 6号 (道路B-2沿道)	----- 184%	住宅地区	12m
 276%		
壁面の位置の制限 7号 (商業・住宅地区内)	276%	商業・住宅地区	20m
壁面の位置の制限が定められていない敷地	「都市計画に定められた数値」と、「前面道路幅員に応じた数値」のいずれか小さいほうの容積率	住宅地区	12m
		商業・住宅地区	20m

