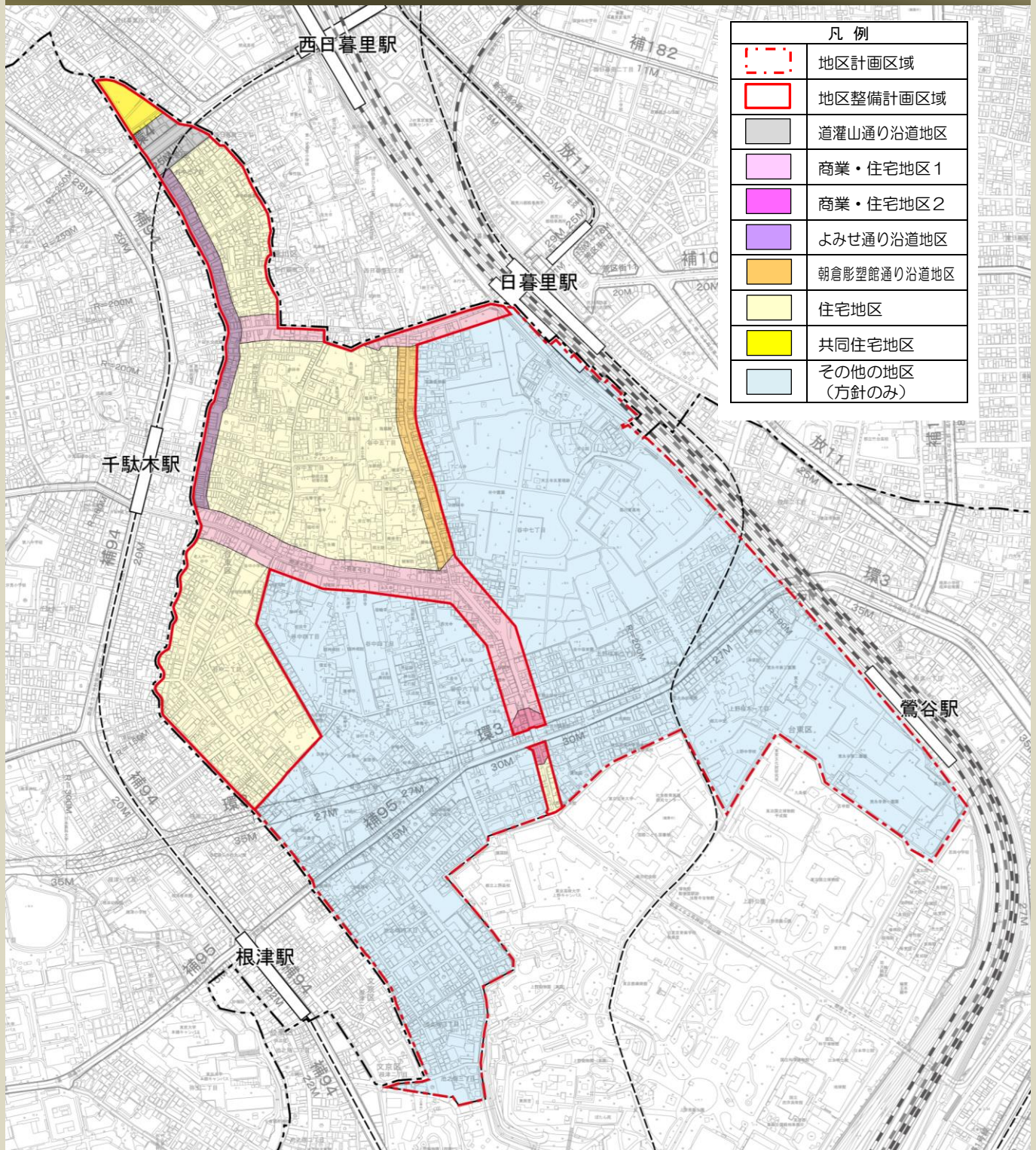




# 谷中地区 地区計画の概要

## ■地区計画の位置と区域（地区区分図）



位置：台東区谷中一丁目、谷中二丁目、谷中三丁目、谷中四丁目、谷中五丁目、谷中六丁目、谷中七丁目、上野桜木一丁目、上野桜木二丁目、池之端三丁目及び池之端四丁目各地内  
面積：約 99.7ha（地区整備計画区域：約 32.6ha）

## 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。

## 2 土地利用の方針

本地区の特性に応じて地区内を7地区及びその他の地区に区分し（表紙：地区区分図 参照）、谷中の特徴である寺院と住宅地が調和した土地利用の維持と住環境の向上を図るとともに、防災性の向上を図るため、以下のような土地利用方針を定めます。

### ■ 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、健全でにぎ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、健全でにぎ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、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。

### ■ その他の地区

『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。

### 3 建築物等の整備の方針

- 1 健全で良好な市街地の形成と住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。
- 2 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。
- 3 壁面の位置の制限1号及び2号にかかる敷地では、本地区の特性に応じたまち並みを誘導し、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を緩和し、道路斜線制限の適用を除外します。
- 4 壁面の位置の制限3号にかかる敷地では、沿道の佇まいを維持及び保全・継承するため、壁面の位置の制限を定めます。
- 5本地区の特性に応じたまち並みの形成や良好な住環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。
- 6本地区の歴史や文化、まち並みに配慮した景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。
- 7 災害時にブロック塀等の倒壊による道路閉塞を防ぐとともに、沿道緑化による緑豊かな住環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

### 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 地区整備計画（建築物等に関する事項）

#### （1）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」「商業・住宅地区2」「よみせ通り沿道地区」では、下表に掲げる建築物は、建築できません。

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
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1号から第5号までに該当する「風俗営業」、同条第5項、第6項及び第9項までに該当する「性風俗関連特殊営業」、同条第11項に該当する「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの。	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号までに該当する「風俗営業」、同条第6項第4号から第6号まで及び第9項に該当する「性風俗関連特殊営業」、同条第11項に該当する「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの。
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（上項に掲げるものを除く。）の用に供するもの。	
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もの。	

## (2) 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、用途地域に関する都市計画に定められた容積率、前面道路の幅員などに応じて以下の数値までとします。

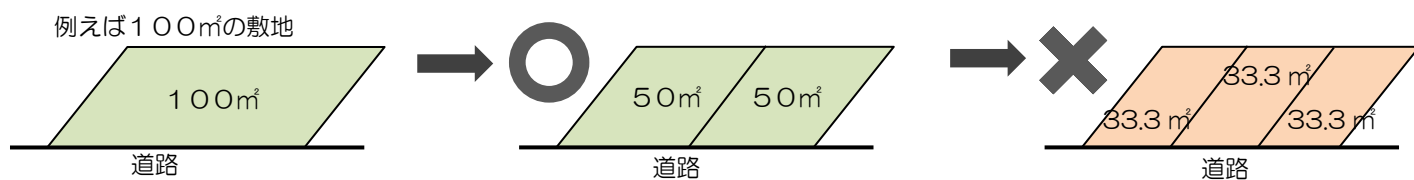
壁面の位置の制限1号が定められている敷地（第一種住居地域内）	184% (道路幅員が4.0mで壁面の位置の制限が定められていない場合は160%ですので、容積率が24%緩和されています。)	住宅地区
壁面の位置の制限2号が定められている敷地（近隣商業地域内）	276% (道路幅員が4.0mで壁面の位置の制限が定められていない場合は240%ですので、容積率が36%緩和されています。)	よみせ通り沿道地区
壁面の位置の制限3号が定められている敷地（近隣商業地域内） 又は 壁面の位置の制限が定められていない敷地	前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員の最大のもの）の幅員のmの数値に、近隣商業地域では10分の6を乗じて得た数値、第一種住居地域又は第一種中高層住居専用地域では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(※)の、いずれか小さいほうの数値とします。	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
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、上記の数値のうち最大の数値とします。		

(※) 都市計画に定められた容積率（地区別）

地区区分	容積率	地区区分	容積率
道灌山通り沿道地区	500%	朝倉彫塑館通り沿道地区	300%
商業・住宅地区1	300%	住宅地区	300%
商業・住宅地区2	400%	共同住宅地区	300%
よみせ通り沿道地区	300%		

## (3) 建築物の敷地面積の最低限度

- 50㎡（約15坪）とします。



### 【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) 公共施設（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られたもの。

## (4) 壁面の位置の制限

●位置図で示した壁面の位置の制限1号～3号に面した敷地では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、図1～3に示す数値以上とします。

●壁面の位置の制限1号及び2号にかかる敷地で、本地区計画の内容に適合する建築物は、認定を受けることにより、道路幅員による容積率の制限と道路斜線制限の緩和が受けられます。

### ■壁面の位置の制限 位置図

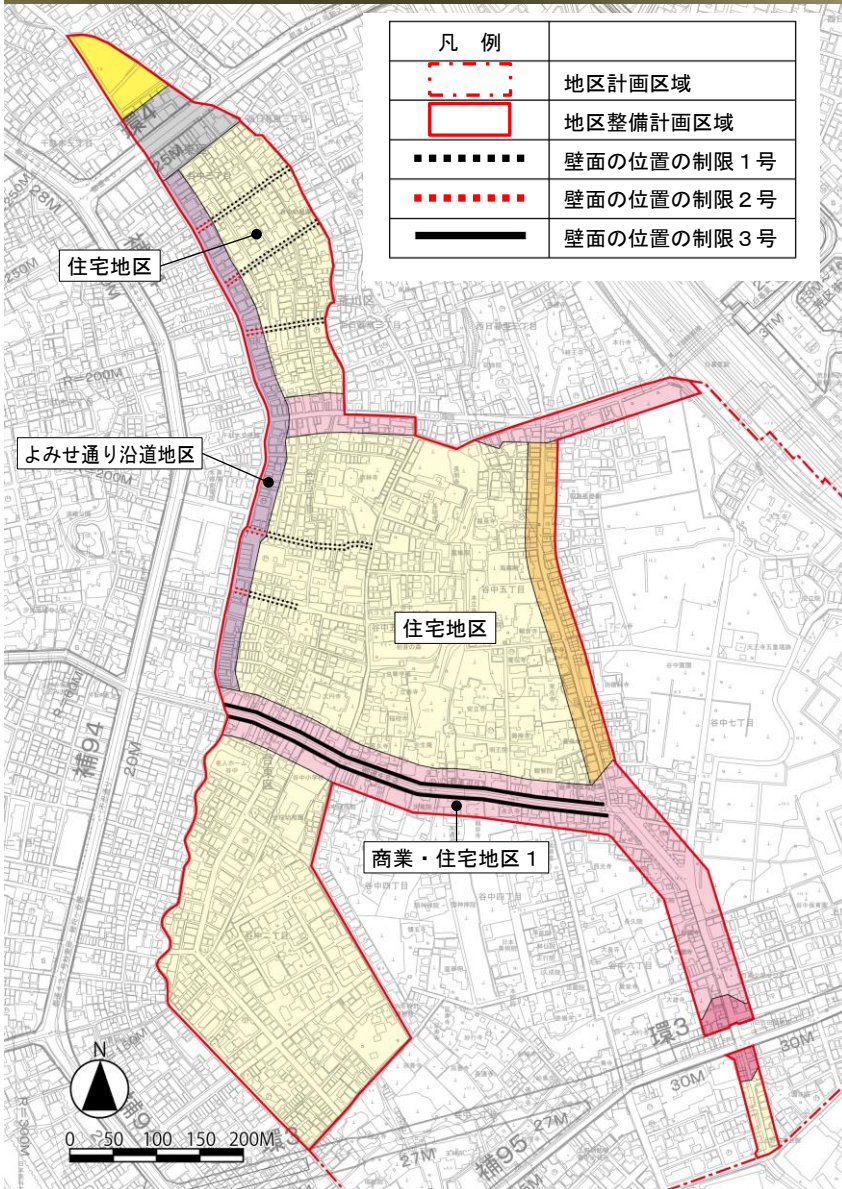


図1 壁面の位置の制限1号

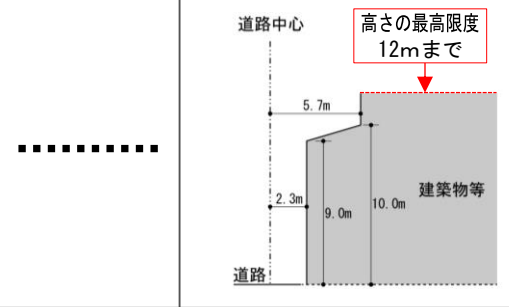


図2 壁面の位置の制限2号

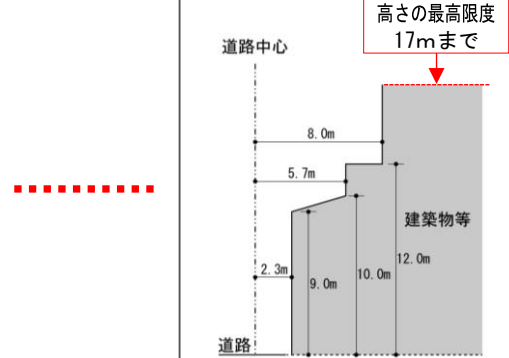
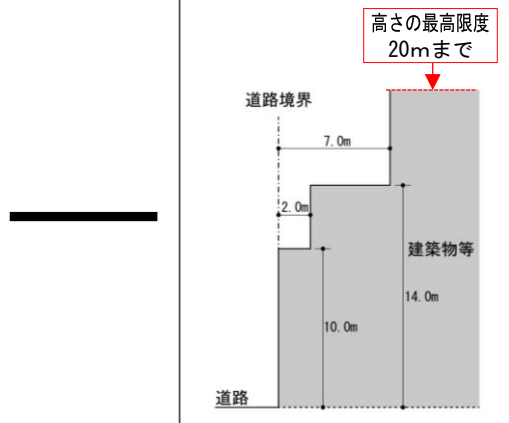


図3 壁面の位置の制限3号



### 【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) 文化財保護法第27条による指定又は第57条による登録をされているもの（重要文化財等）、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（都指定有形文化財）、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（区指定文化財）又は東京都台東区景観条例第23条による指定をされているもの（景観重要建造物）。

## (5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 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) 文化財保護法第27条による指定又は第57条による登録をされているもの（重要文化財等）、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（都指定有形文化財）、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（区指定文化財）又は東京都台東区景観条例第23条による指定をされているもの（景観重要建造物）。

## (6) 建築物等の高さの最高限度

- 「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」及び「住宅地区」については、建築物の高さの最高限度を定めます。

	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
高さ	20mまで	20mまで	17mまで	12mまで	12mまで
階数	6階程度まで	6階程度まで	5階程度まで	4階程度まで	4階程度まで

「道灌山通り沿道地区」「共同住宅地区」には建築物の高さの最高限度の制限はありません。

【■ 商業・住宅地区1・2】

【■ よみせ通り沿道地区】

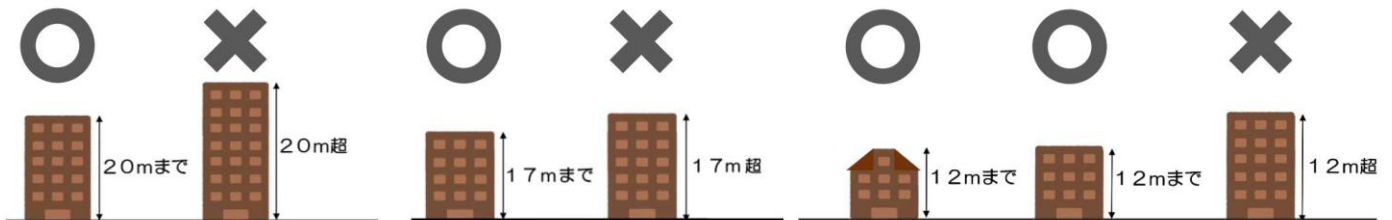
【■ 朝倉彫塑館通り沿道地区】

【■ 住宅地区】

・20m（6階程度）まで

・17m（5階程度）まで

・12m（4階程度）まで



**注意：**階段室、昇降機、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合には、その部分の高さ12mまでは当該建築物の高さに算入されません。

### 【適用除外】

- (1) 商業・住宅地区1・2、朝倉彫塑館通り沿道地区、住宅地区において、本規定の高さの限度を超えてい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1度だけ建替えをできることとする。
- (2) よみせ通り沿道地区において、本規定の高さの限度を超えてい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建替えをできることとする。

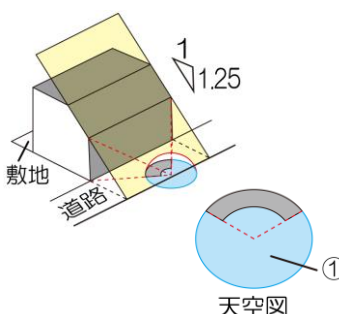
### 【天空率について】

「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。

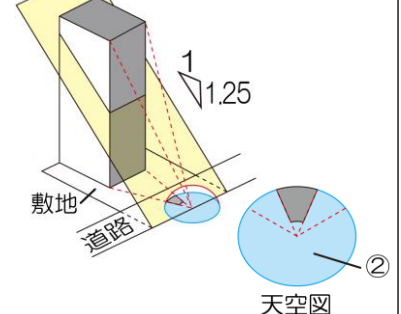
（※）天空率による緩和とは

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



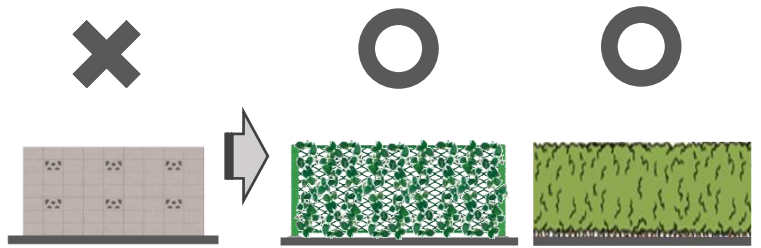
## (7) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

●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こと。
- 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こと。
- 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こと。

## (8) 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、ブロック塀その他これに類するものは設けないこととします。



### 【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) 文化財保護法第 27 条による指定又は第 57 条による登録をされているもの（重要文化財等）、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（都指定有形文化財）、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（区指定文化財）又は東京都台東区景観条例第 23 条による指定をされているもの（景観重要建造物）。

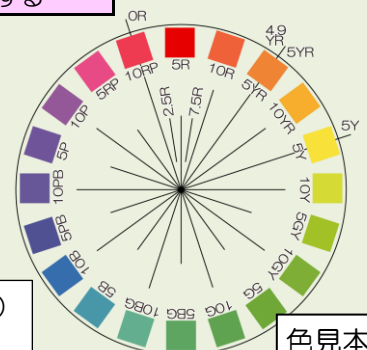
## 台東区景観計画について「色彩基準表（抜粋）」

本地区計画区域における建築物・工作物の外観（外壁等）の色彩は下記に示す色彩基準表に従ってご計画ください。外壁各面の見付面積のうち、80%以上は下表「基本色」の範囲でご計画いただき、20%以下で「強調色」が使用できます。また、「強調色」のうち各面5%以下で色彩基準表外の色を「アクセント色」として使うことができます。立面図に使用した各色の使用面積割合を記載してください。

基本色 (外壁各面の 80%以上)			強調色 (外壁各面の 20%以下)		屋根色 (勾配屋根)											
色相	明度	彩度	色相	彩度	色相	明度	彩度									
OR~ 4.9YR	4 以上 8.5 未満の場合	4 以下	OR~ 4.9YR	4 以下	屋根面の立ち上がりを外壁に含めて面積割合計算をする	OR	5R									
	8.5 以上の場合	1.5 以下						5.0YR~ 5.0Y	6 以下	10R	5YR					
5.0YR~ 5.0Y	4 以上 8.5 未満の場合	6 以下	5.0YR~ 5.0Y	6 以下								10Y	5Y			
	8.5 以上の場合	2 以下						その他	2 以下					10GB	5GB	
その他	4 以上 8.5 未満の場合	2 以下	その他	2 以下												10PB
	8.5 以上の場合	1 以下						10B	5B							
N(無彩色)	N5 以上 N8.5 以下				10G	5G										



台東区景観計画



色見本

※立面図等に記載するマンセル値の明度・彩度は 0.5 刻みで記載をお願いします。より細かい数値を用いる場合は、色サンプルの添付をお願いします。

※上記色彩基準表範囲内で計画された建物についても、周辺との調和やコントラストの強さ、用いる箇所などによっては、修正を協議させていただく場合があります。

台東区景観計画についてはホームページをご覧ください。(右上のQRコード)  
<https://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/kenchiku/keikan/ichiran/keikankeikaku.html>

(注意) 本誌の表紙と 4 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

## 6 手続き・届出

### 手続きの流れ

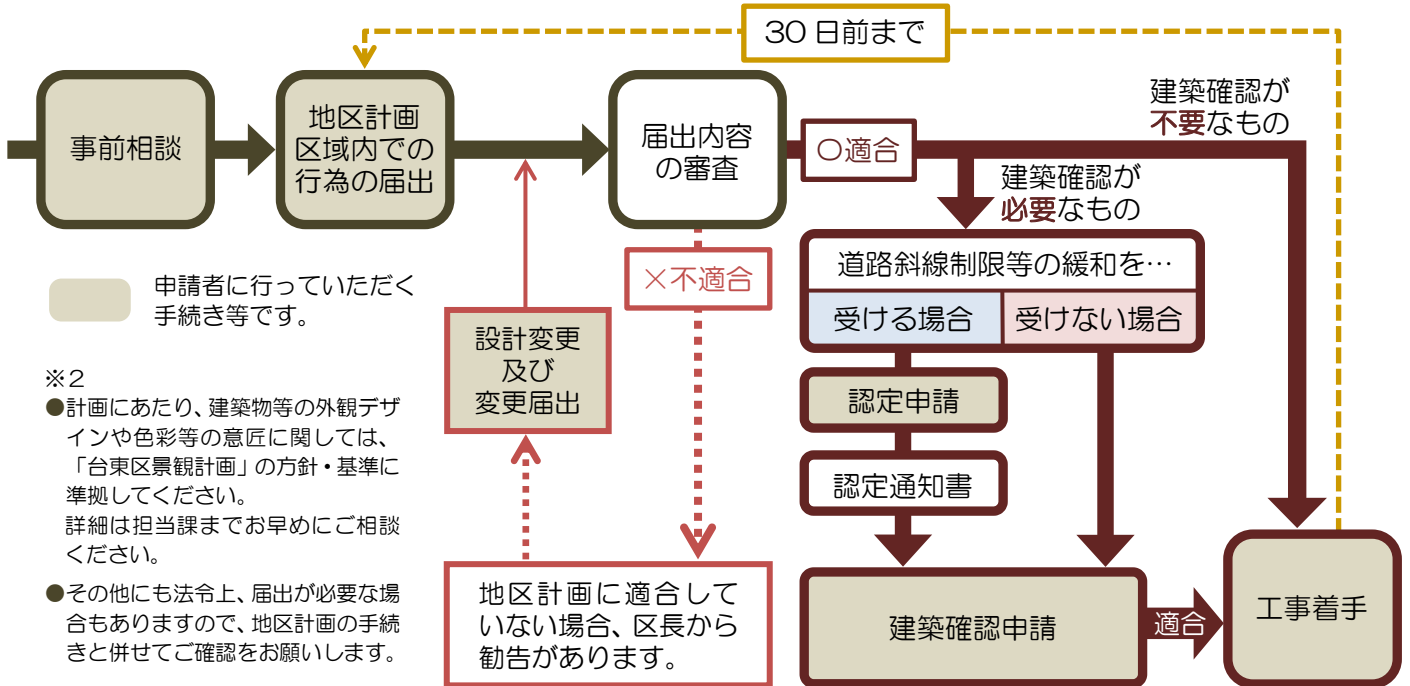
地区整備計画区域内において建築行為等<sup>※1</sup>を行う場合は、建築確認申請の前かつ工事着手の30日前までに、区に届出を行ってください。<sup>※2</sup>

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・垣またはさくの設置
- 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

〔 屋根や壁の塗装変更等についても届出を必要とする行為に含まれます 〕



申請者に行っていただく手続き等です。

※2

- 計画にあたり、建築物等の外観デザインや色彩等の意匠に関しては、「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。

### 地区計画の届出に必要な書類

地区計画の届出に必要な提出書類の一覧です。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 <sup>※3</sup>	
案内図	当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示		※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。
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 <sup>※4</sup> (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	※4 「土地の区画形質の変更」の場合
設計図 <sup>※4</sup>	切土、盛土の範囲等表示	1/100以上	※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
配置図 <sup>※5,6</sup>	敷地内における建築物、工作物等の位置を表示	1/100以上	※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
立面図 <sup>※5,6</sup>	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 <sup>※7</sup>	
平面図 <sup>※5</sup>	各階平面図（工作物の場合は不要）	1/50以上 <sup>※7</sup>	※7 1/100でも可
断面図 <sup>※5</sup>	2面以上	1/100以上	

- 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 地域整備第三課  
〒110-8615 東京都台東区東上野 4-5-6  
電話：5246-1365（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2年4月発行