

浅草六区地区
地区計画のご案内
～街並み誘導型地区計画～

台東区



地区計画の目標

浅草六区地区は、国際観光都市「浅草」を象徴する浅草寺の西側に位置し、かつては東京一の興行街として、また現在では浅草の新たな西の玄関口として、浅草観光の拠点を担う地区です。しかし、この地区を形成する建築物は、建替え時期を迎えており、その計画的な更新により、魅力的で快適な市街地を形成する必要があります。

このため、これまでのまちづくりを継承しつつ、街並み誘導型地区計画を活用し、土地の有効利用と建物用途を誘導することにより、六区ブロードウェイを中心に浅草の歴史と伝統、芸能文化に培われた興行街にふさわしい街並みの形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保し、浅草の魅力と賑わいに貢献する興行街の再生を目指します。

[大正～昭和初期における浅草六区の様子]



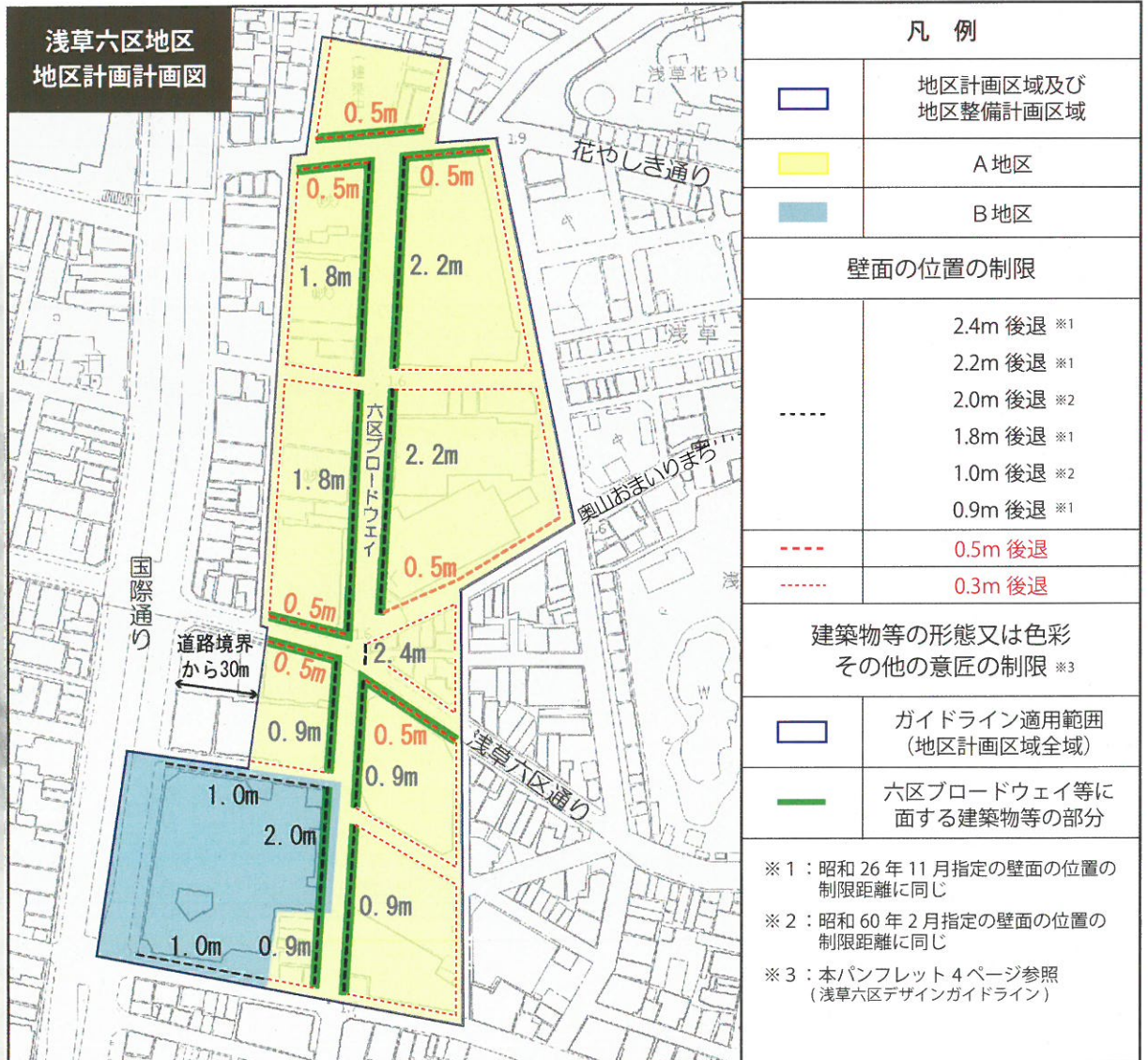
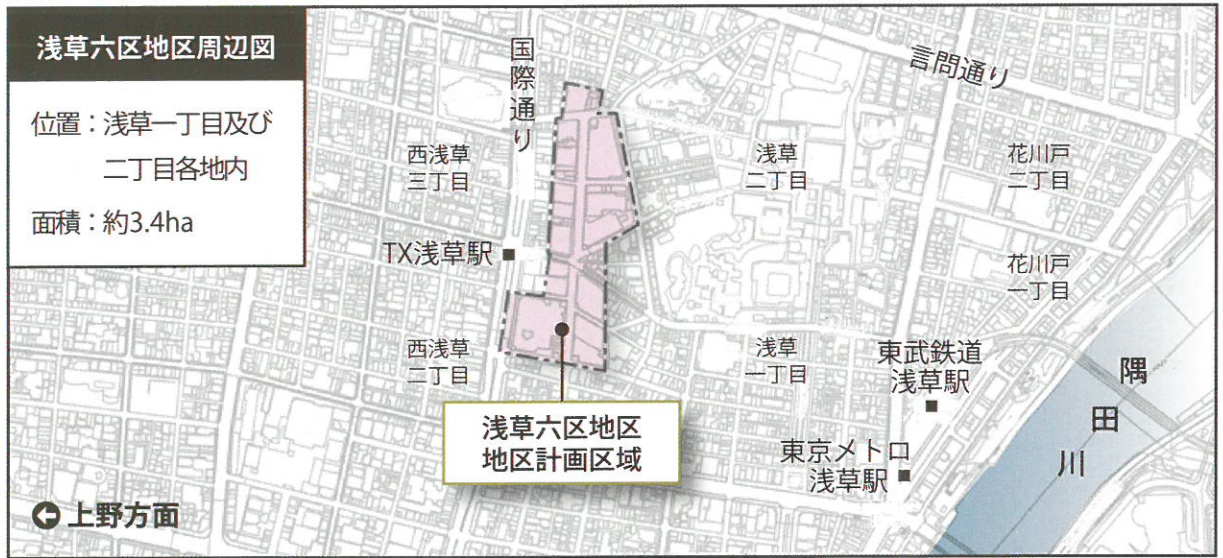
左：昭和初期の浅草六区（写真はがき 台東区下町風俗資料館所蔵）中央上：昭和5年頃の浅草六区（写真はがき 台東区下町風俗資料館所蔵）
中央下：三友館（大正13年7月）（『写真に見る 昭和浅草傳』所蔵（浅草文庫提供））右：千代田館（大正13年7月）（『写真に見る 昭和浅草傳』所蔵（浅草文庫提供））

地区計画を定めるまでの経緯

浅草六区の地区計画は、地域住民の発意により検討がスタートしました。

平成 19 年 1 月	地元より浅草六区の興行街再生に向けた『地区計画指定』に関する要望書提出
平成 19 年 6 月	「浅草地域まちづくり総合ビジョン」策定 地元より『浅草六区地区計画指定』の早期実現に関する要望書再提出
平成 19 年 10 月	地元より『浅草六区地区計画指定』の早期実現に関する要望書再々提出
平成 19 年 12 月	地権者等に対するまちづくりアンケートの実施
平成 20 年 8 月～	地区計画の説明・意見交換等の開始
平成 22 年 6 月～	都市計画法に基づく手続の開始
平成 23 年 3 月 16 日	都市計画決定・告示、建築条例公布・施行

地区計画の計画図



まちづくりのルール(地区整備計画)

地区内で新たに建築等の行為を行う際には、以下の6つのルールが適用されます。

(**A** の項目については、A地区のみ適用されます。)

1 建築物等の用途の制限

以下に示すような『性風俗関連特殊営業の用に供する建築物』は、建てられません。

店舗型性風俗特殊営業や店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの — ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル等

建築物の1階部分には、以下に示すような『商業施設等』を設けて下さい。

商業施設等 — 物品販売店、飲食店、ホテル、劇場、観覧場、映画館、演芸場、観光案内所、無料観光者休憩所、伝統工芸等の制作実演所、展示場、ライブハウス 等

敷地面積300㎡以上の敷地には、以下に示すような『興行場又は同等施設』を設けて下さい。

興行場 — 劇場、観覧場、映画館、演芸場 等

同等施設 — 美術館、博物館、プラネタリウム、テーマパーク、水族館、スポーツ施設、展示場、ライブハウス、ショーレストラン、スタジオ、集会場 等 (※床面積が200㎡を超えるもの)

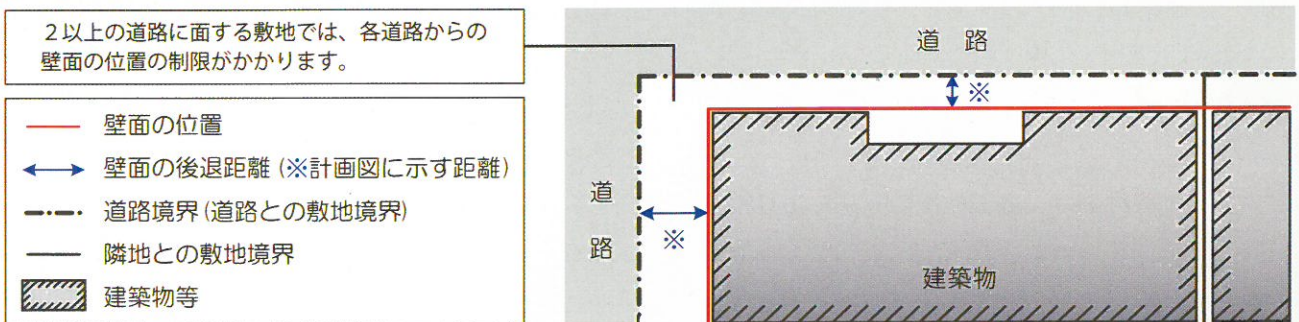
2 建築物の敷地面積の最低限度 **A**

敷地の細分化を防止し、興行用途を誘導するため、300㎡とします。

注) 現状で300㎡未満の敷地で、地区計画の決定以前から建築物の敷地として利用しているものについては、例外があります。

3 壁面の位置の制限 **A**

建築物を新築・増改築等を行う際には、建築物等の外壁またはこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニー、庇、手すり、軒及び出窓等の建築物の部分を含みます)は、道路との敷地境界より計画図(2ページ参照)に示す数値以上後退しなければなりません。



注) 敷地面積が狭いなど、土地活用が図れないと認められるものについては、例外があります。

注) 六区ブロードウェイ等に面する建築物等の部分のうち、壁面の後退距離が0.5mを超える部分については、六区らしい興行街の賑わいを演出する壁面の部分にかぎり、突出可能とします。

4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退した部分は、道路と一体的な空間として歩行者が通れるようにするため、塀や柵などの工作物は設置できません。

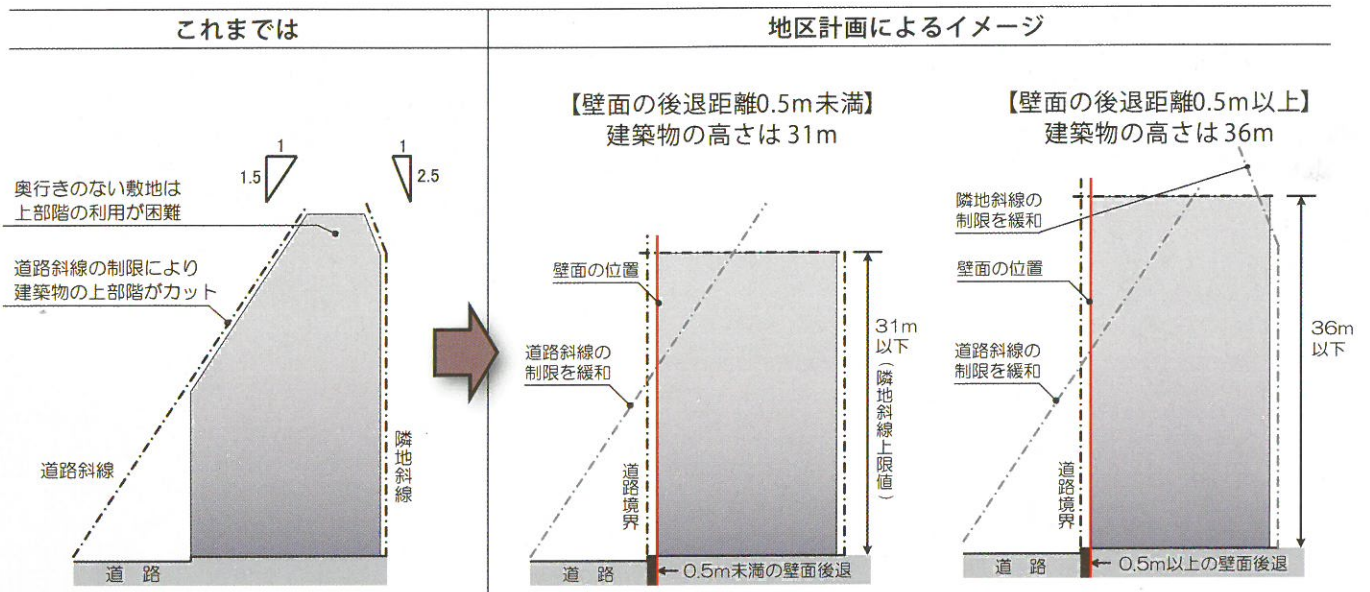
注) 「のぼり旗」など六区らしい興行街の賑わいを演出するものや、壁面後退した部分への突出幅が1m以下の広告物のうち道路面から高さ4.5m以上に取り付けられるものについては、例外とします。

注) 六区ブロードウェイ等に面する建築物等の部分のうち、壁面後退距離が0.5mを超える部分については、六区らしい興行街の賑わいを演出する工作物である場合にかぎり、突出可能とします。

5 建築物等の高さの最高限度 **A**

興行街にふさわしい土地の有効利用と調和のとれた街並みを形成していくため、敷地に定められた壁面の後退距離（2以上定められている場合は、その数値が最大のもの）に応じて、図のように定めます。

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、道路斜線制限等の緩和が受けられます。



壁面の後退距離が0.5m以上で定められている敷地面積3,000㎡以上の敷地では、敷地面積の6%以上の公共の用に供する空地を設けた場合は、建築物等の高さの最高限度を53mとします。

注) 建築物等の高さには、屋上を利用して設置する屋外広告塔、看板等の工作物（4.0m以下の目隠し用フェンスは除く）の高さが含まれます。また、建築面積の1/8以下の階段室、エレベーター等の部分は、高さ12mまでは建築物等の高さに含まれません。

6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の外観は、六区が東京一の興行街だった頃の建築デザインなどを参考にし、浅草の歴史や文化に配慮したものとして下さい。（詳しくは「浅草六区デザインガイドライン」をご確認下さい）

屋外広告物については、周辺景観に配慮し、目立ちすぎる原色や蛍光色などは使わないようにしましょう。

注) 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は、地区計画区域の全てが対象範囲となりますが、六区ブロードウェイ等に面する建築物等の部分(2ページ：計画図の緑の線)については、特段の配慮により、六区地区の魅力と賑わいを演出する街並み景観の形成を期待します。

浅草六区デザインガイドラインより一部抜粋
～六区ブロードウェイ等に面する建築物等の部分の配慮～

大正から昭和初期当時のデザインテーマである「アール・デコ」をコンセプトとしたデザインを心がけましょう。

外壁のデザイン	建築物の外壁に表情を持たせましょう。
屋外設備など	建築物と一体的なデザインとし、周囲からの見え方に十分配慮しましょう。
演出	興行街の再生に向け、賑わいを演出しましょう。



イメージ図 ※特定の建築物をさすものではありません

浅草六区地区地区計画計画書

今までに紹介した「地区計画の目標」「方針」「地区整備計画」で構成された計画書に基づき、地区計画制度が運用されます。

平成23年3月16日 区告第195号

東京都市計画地区計画の決定（台東区決定）

都市計画浅草六区地区地区計画を次のように決定する。

名 称	浅草六区地区地区計画
位 置	台東区浅草一丁目及び浅草二丁目各地内
面 積	約 3.4 ha
地区計画の目標	<p>浅草六区地区は、国際観光都市「浅草」を象徴する浅草寺の西側に位置し、かつては東京一の興行街として、現在ではつくばエクスプレスの開業による浅草の新たな西の玄関口として、浅草観光の拠点を担う地区である。また、平成19年に策定した「浅草地域まちづくり総合ビジョン」では、賑わいの街並み整備の誘導・推進をまちづくりの目標としている。さらに、この地区を形成する建築物には、建替え時期を迎え、その計画的な更新により、魅力的で快適な市街地を形成する必要がある。</p> <p>このため、これまでのまちづくりを継承しつつ、街並み誘導型地区計画を活用し、土地の有効利用と建物用途を誘導することにより、六区ブロードウェイを中心に浅草の歴史と伝統、芸能文化に培われた興行街にふさわしい街並みの形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保し、浅草の魅力と賑わいに貢献する興行街の再生を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>浅草の魅力と賑わいに貢献する興行街の再生を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>[A地区]</p> <p>土地の有効利用による建築物の円滑な更新を促進し、劇場・映画館・演芸場などの興行用途及び店舗・飲食店などの商業用途を積極的に誘導することにより、興行・商業の機能が調和した市街地の形成を図る。</p> <p>[B地区]</p> <p>高度利用地区を活用した土地の高度利用を推進し、A地区と連携した興行・商業の機能が調和した市街地の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>浅草の魅力と賑わいに貢献する興行街の再生を図るため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 建築物の壁面後退を行うことにより、歩道状空地の整備を進め、より安全で快適な歩行者空間の確保を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>浅草の魅力と賑わいに貢献する興行街の再生を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 道路に沿って連続した壁面の形成や建築物や工作物の高さを揃えるなど、魅力ある街並みの景観形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定め、道路斜線制限を緩和する。また、隣地境界線と建物間に隙間を設けない連続した建築物を誘導し、興行・商業の機能が調和した街並みの景観形成を図るため、隣地境界線からの壁面の制限は定めないが、隣地斜線制限を緩和する。</p> <p>大規模敷地においては、地区の賑わいや潤いづくりに貢献する公共空地を整備するとともに、近傍の浅草寺五重塔の高さに配慮し建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>2 建築物の敷地面積の最低限度を定め、劇場・映画館・演芸場などの興行用途の誘導を図るとともに、1階部分には店舗・飲食店など賑わい・集客を目的とした用途の制限を定める。</p> <p>3 六区ブロードウェイの特性に応じた街並み景観を創出するため「浅草六区デザインガイドライン」を定め、建築物等の建築や屋外広告物の表示又は掲出の際に、十分な配慮をする。</p>

地区 整 備 計 画	地区 の 区 分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約 2.7 ha	約 0.7 ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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。 2 地上1階を店舗・飲食店・展示場等の商業施設（以下、「商業施設等」という。）以外の用に供する建築物。 ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。 3 敷地面積300㎡以上の敷地において、「興行場又は同等施設」の用に供するものを設けない建築物。		
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡とする。 ただし、本地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、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ならば、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場合は適用しないものとする。		-
		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ページ参照）に示す数値以上とする。 ただし、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についてはこの限りではない。		-
		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。 1 のぼり旗やストリートファニチャーなどの賑わいの演出に供するもの。 2 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。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、以下の定めによらなければならない。 1 31m（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投影面積の合計が、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しない。以下同じ。）とし、計画図2に示す壁面の位置の制限（壁面の位置の制限が2以上定められているときは、その数値が最大のもの）が0.5m以上で定められている敷地においては、36mとする。ただし、敷地面積3,000㎡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（壁面の位置の制限が定められた区域を除く。）を設ける場合においては、53mとする。 2 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、看板を目的とする工作物の高さを含むものとし、前項に示す数値以内で設置するものとする。ただし、屋上に設置する4.0m以下のフェンス（目隠し用を含む。）については、この限りではない。		-
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外観のデザインは、浅草六区の歴史や文化、地区の街並み景観に配慮したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体的なデザインとし、地区の街並み景観に配慮したものとする。		

こんなときに届出が必要です

届出とは

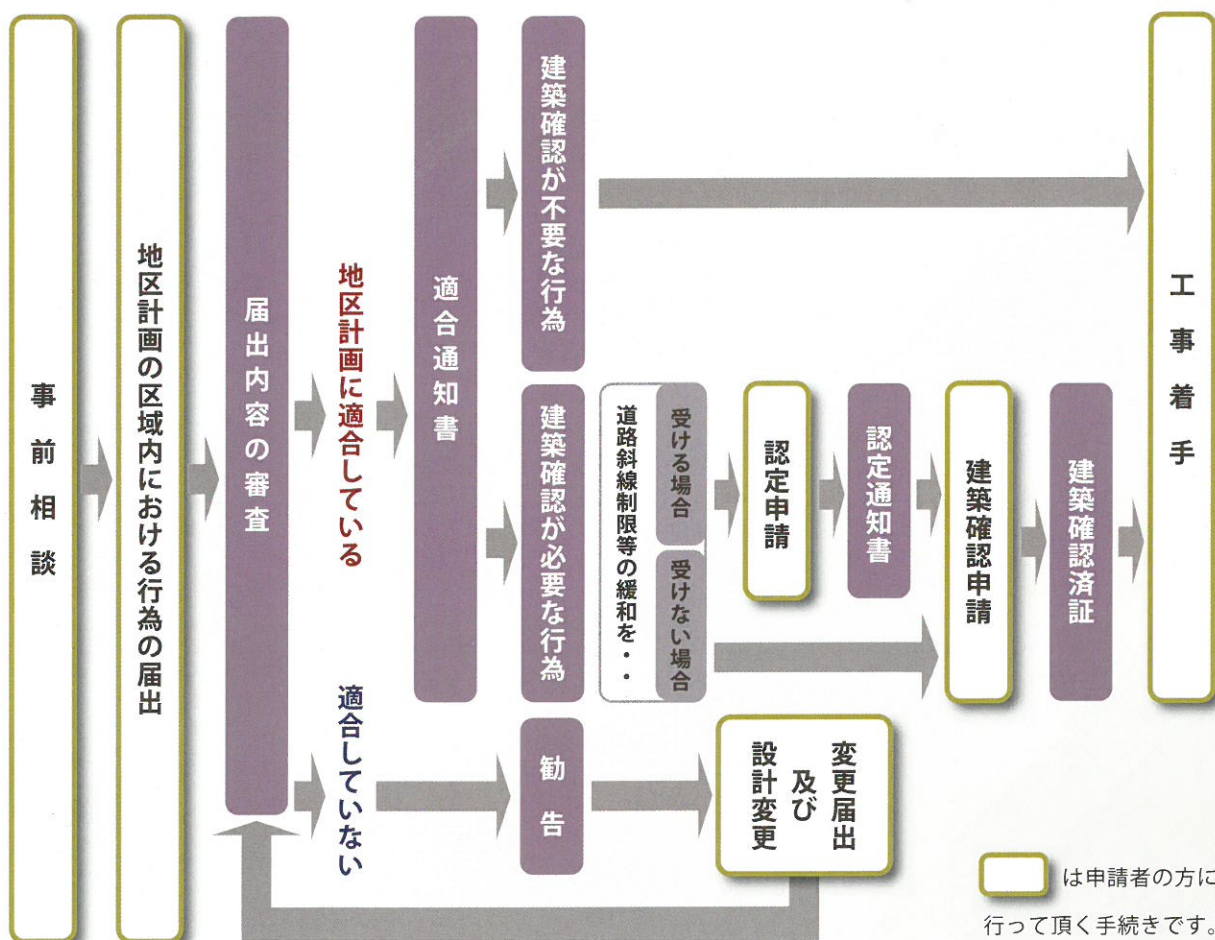
地区計画の内容に則したまちづくりを進めるため、以下の行為の際には、事前に区へ「届出」が必要です。

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

届出の時期

建築確認申請の前 かつ 工事着手の 30 日前（※ 届出が必要かどうかを含めて、事前に区にご相談下さい。）

地区計画の区域内における行為の届出から工事着手までの流れ



地区計画に関するお問い合わせ

※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おります。

※地区計画の区域内における行為の届出の他に、法令上届出等が必要な場合がございますので、お早目にご相談ください。

R70 古紙配合率70%再生紙を使用しています

台東区都市づくり部地域整備第二課
〒110-8615 台東区東上野4-5-6

TEL : 03-5246-1366
FAX : 03-5246-1359
E-mail : chiiki02.99t@city.taito.tokyo.jp
H P : <http://www.city.taito.lg.jp>

平成25年3月発行