

# 谷中地区 地区計画（素案） 道路B-2 説明会

平成30年11月18日(日)

上野桜木会館

# 次 第

- 1 開 会
- 2 谷中地区 地区計画（素案）の説明
- 3 質疑応答
- 4 閉 会

# 説明内容

- ( 1 ) 谷中地区地区計画（素案）について
- ( 2 ) 地区計画・地区整備計画の区域
- ( 3 ) 地区計画の目標と方針の概要
- ( 4 ) 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール  
（地区整備計画）の概要

# ( 1 ) 谷中地区地区計画 ( 素案 ) について

1 - 1 . これまでの経緯

1 - 2 . 谷中地区の建物等の現況

1 - 3 . 谷中地区のまちづくりの課題

1 - 4 . 谷中地区における現在の規制内容

1 - 5 . 「地区計画」活用の目的

1 - 6 . 「地区計画」「地区整備計画」とは

1 - 7 . 「地区整備計画」に定めることができる建替えルール

# 1-1 . これまでの経緯

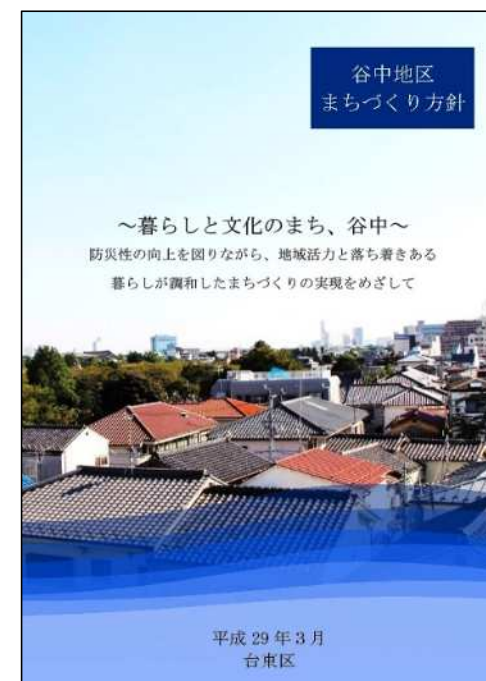
## 谷中地区の特徴と基本課題

- ・ 都心の中で、特徴的な景観や歴史・文化資源が残る地域
- ・ 住宅が密集している区域があり、建物を燃えにくくしたり、狭い道路の拡幅整備が急務
- ・ 地区内に都市計画道路の廃止が予定されている区域が存在

## 谷中地区まちづくり方針の策定（平成29年3月）

- ・ 谷中地区の特性に合ったまちづくりの実現を目指すため、「谷中地区まちづくり方針」を策定
- ・ 地元にお住まいの方を中心とした谷中地区まちづくり協議会の意見を伺いながら、今後のまちづくりを進めていくための“道しるべ”として策定

谷中地区まちづくり方針（台東区）



## 1-1 . これまでの経緯

### 谷中地区のまちづくりルール（地区整備計画）に関するアンケート調査の実施（平成30年1月）

- ・ 谷中地区の地域特性に応じたまちづくりを実現するため、まちづくりのルール（地区整備計画）をつくる必要性の高い区域（ ）内に土地・建物をお持ちの方を対象にアンケート調査を実施（ ）：[不燃化特区区域、廃止予定の都市計画道路の沿道区域](#)）[次頁参照](#)
- ・ 2,546名の方にアンケート調査票等を送り、1,200名の方から回答をいただいた（回収率：47.1%）

### アンケート調査結果報告会の開催（平成30年3月）

- ・ 3月23日・25日に開催
- ・ その後、アンケート調査結果と調査結果報告会における質疑応答の内容を踏まえて、谷中地区地区計画（素案）の検討に着手

### 谷中地区地区計画（素案）説明会（平成30年7月）

- ・ 7月16日・20日に開催

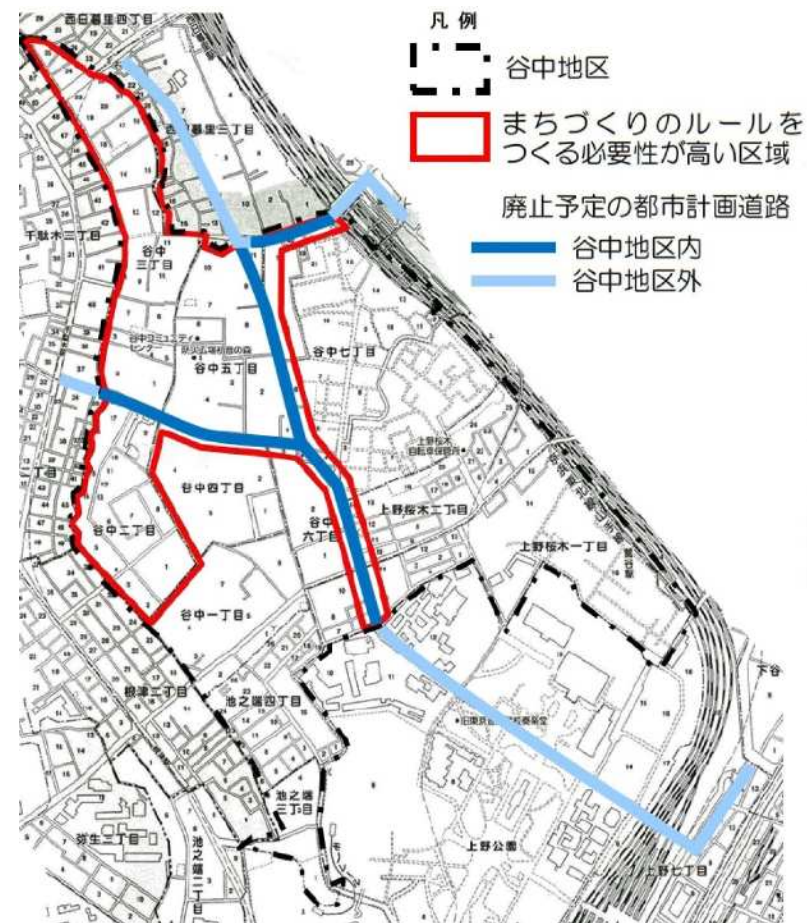
# まちづくりのルール（地区整備計画）をつくる必要性の高い区域

アンケート調査の対象区域（右図  枠内）

谷中地区のうち、

「**不燃化特区区域**」

「**廃止予定の都市計画道路の沿道区域**」



# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 用途別建物現況図

谷中地区内の建物総数3,617棟  
(平成28年度調査時点)のうち、  
用途は、住宅(独立、集合、住商併用)  
と寺院で大半(約94%)を占めている。

### 凡例

	官公庁施設		宿泊・遊興施設
	教育文化施設		独立住宅
	厚生医療施設		集合住宅
	供給処理施設		専用工場
	事務所建築物		住居併用工場
	専用商業施設		倉庫運輸関係施設
	住商併用建物		





# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 文化財

### 谷中地区内の主な文化財（建造物）

- ・ 国宝・重要文化財：8  
 厳有院霊廟奥院、常憲院霊廟奥院など
- ・ 登録有形文化財：13  
 すぺーす小倉屋、花重店舗、朝倉彫塑館  
 観音寺築地塀、市田家住宅など
- ・ 区指定有形民俗文化財：1  
 旧吉田屋酒店

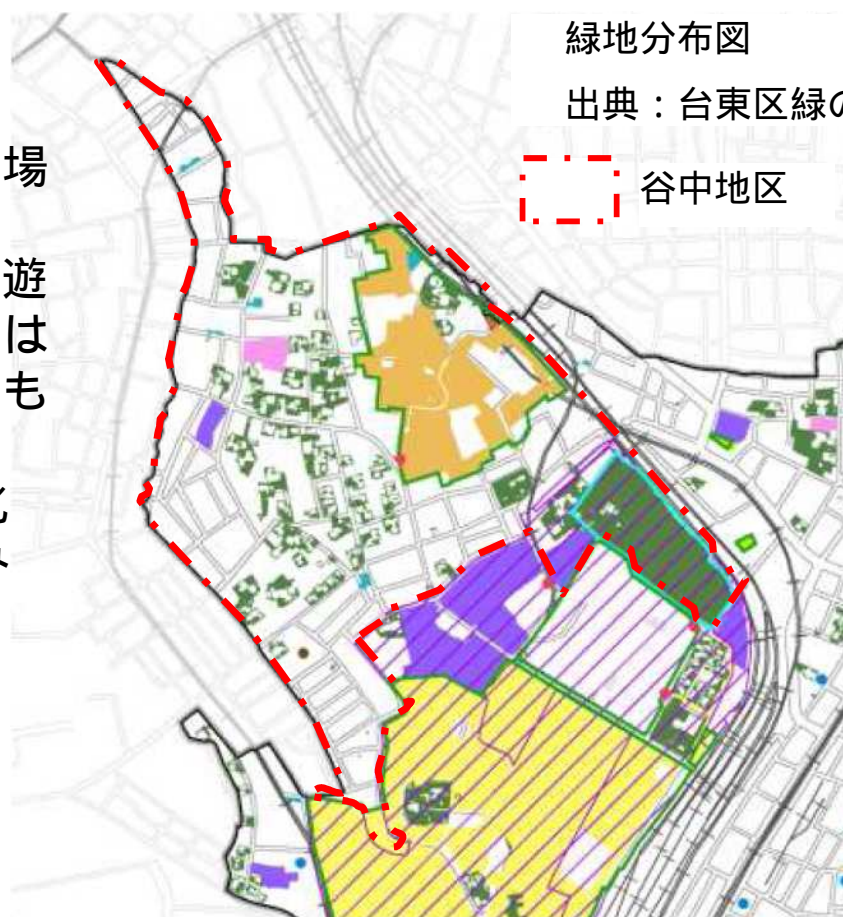


# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 緑地分布

谷中霊園をはじめ、「防災広場初音の森」「岡倉天心記念公園」「初音児童遊園」「谷中児童遊園」等の公共施設としての公園は整備されているものの、必ずしも十分とは言えない。

寺社地内などの緑地や沿道緑化が盛んであり緑が豊富なまち並みを形成している。



凡例	
公園緑地等の都市施設とする緑地	
都市計画公園	都市計画墓園
都市計画決定済 供用済	都市公園
街区公園	条例等の公園
風致公園	要綱公園
特殊公園	防災広場
	ポケットパーク
制度上安定した緑地	
特別緑地保全地区	寺社境内地
風致地区	小中学校・大学

# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

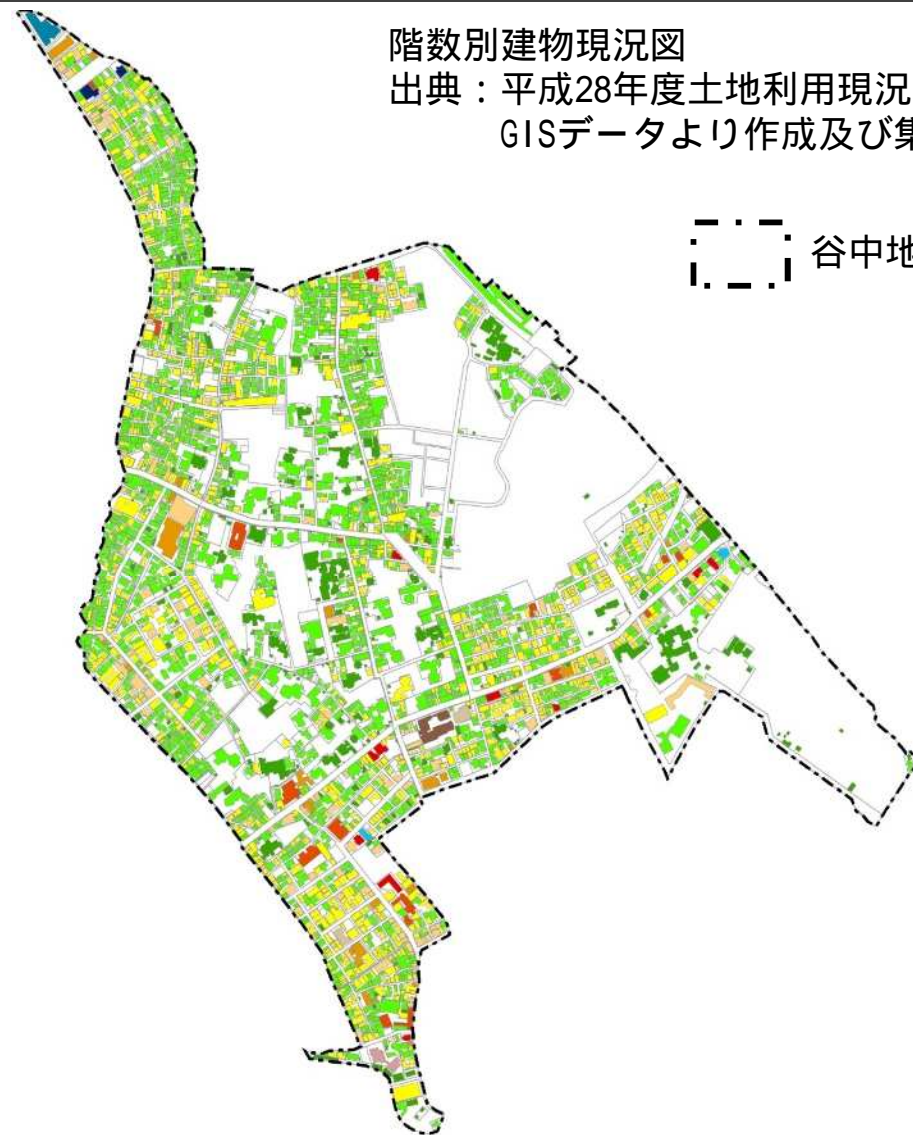
## 階数別建物現況図

谷中地区内の建物総数3,617棟  
 (平成28年度調査時点)のうち、  
 階数別では、

1・2階建	2,325棟	約64%
3階建	1,065棟	約29%
4階建	161棟	約5%
5階建以上	66棟	約2%

分類	棟数	棟数構成比
1階	384	10.6%
2階	1,941	53.7%
3階	1,065	29.4%
4階	161	4.5%
5階	29	0.8%
6階	17	0.5%
7階	11	0.3%
8階	2	0.1%
9階	1	0.0%
10階	1	0.0%
11階	2	0.1%
14階	1	0.0%
15階	2	0.1%
集計	3,617	100.0%

### 凡例



階数別建物現況図

出典：平成28年度土地利用現況調査  
 GISデータより作成及び集計

 谷中地区

# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 道路 B - 2 沿いの階数別建物現況図

上野桜木会館～言問通りに至る道路沿いには、4階建以上の建物は立地していない

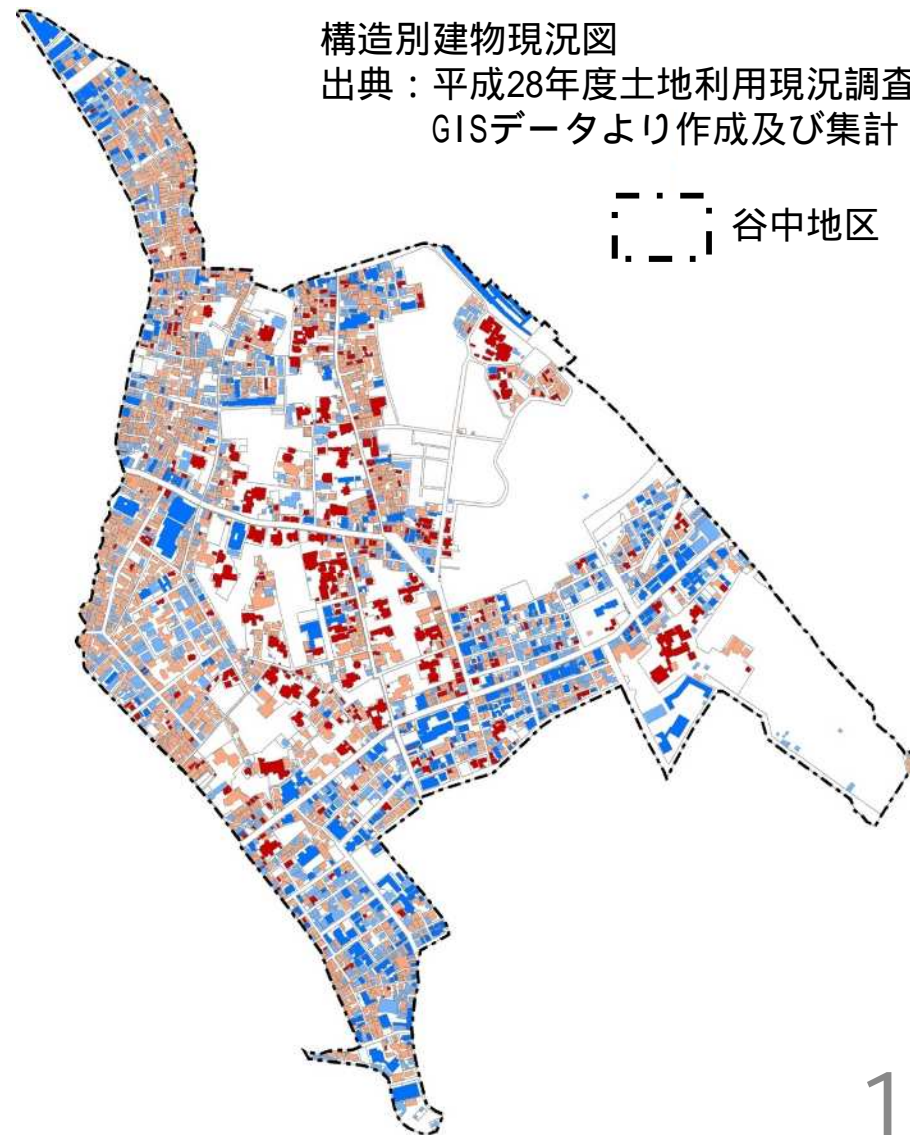
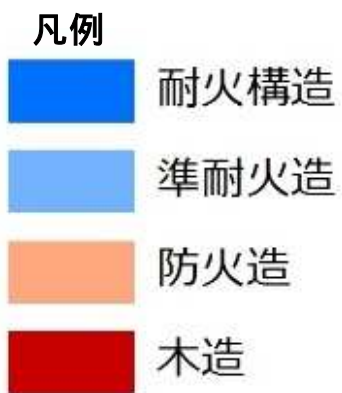
言問通り南側区間の  
建物棟数：19棟  
階数別棟数  
1階：0棟  
2階：13棟  
3階：6棟  
4階：0棟  
5階以上：0



# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 構造別建物現況図

谷中地区内の建物総数3,617棟  
(平成28年度調査時点)のうち、  
構造別では  
木構造(木造、防火造)が約61%



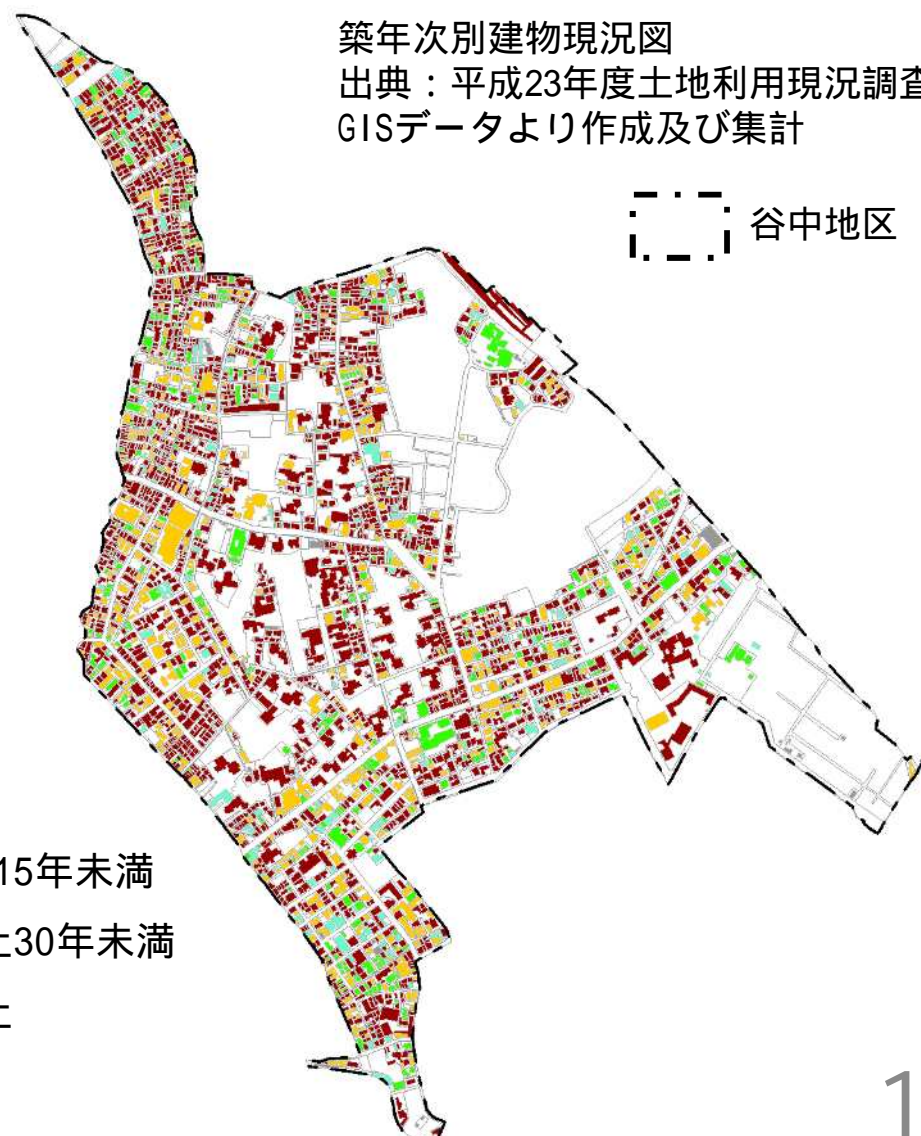
# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 築年次別建物現況

谷中地区内の建物総数約3,670棟  
(平成23年度調査時点)のうち、  
築年次別では、  
建築後30年以上経過した建物が約60%

### 凡例

	5年未満
	5年以上15年未満
	15年以上30年未満
	30年以上
	不明



# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 敷地規模別現況

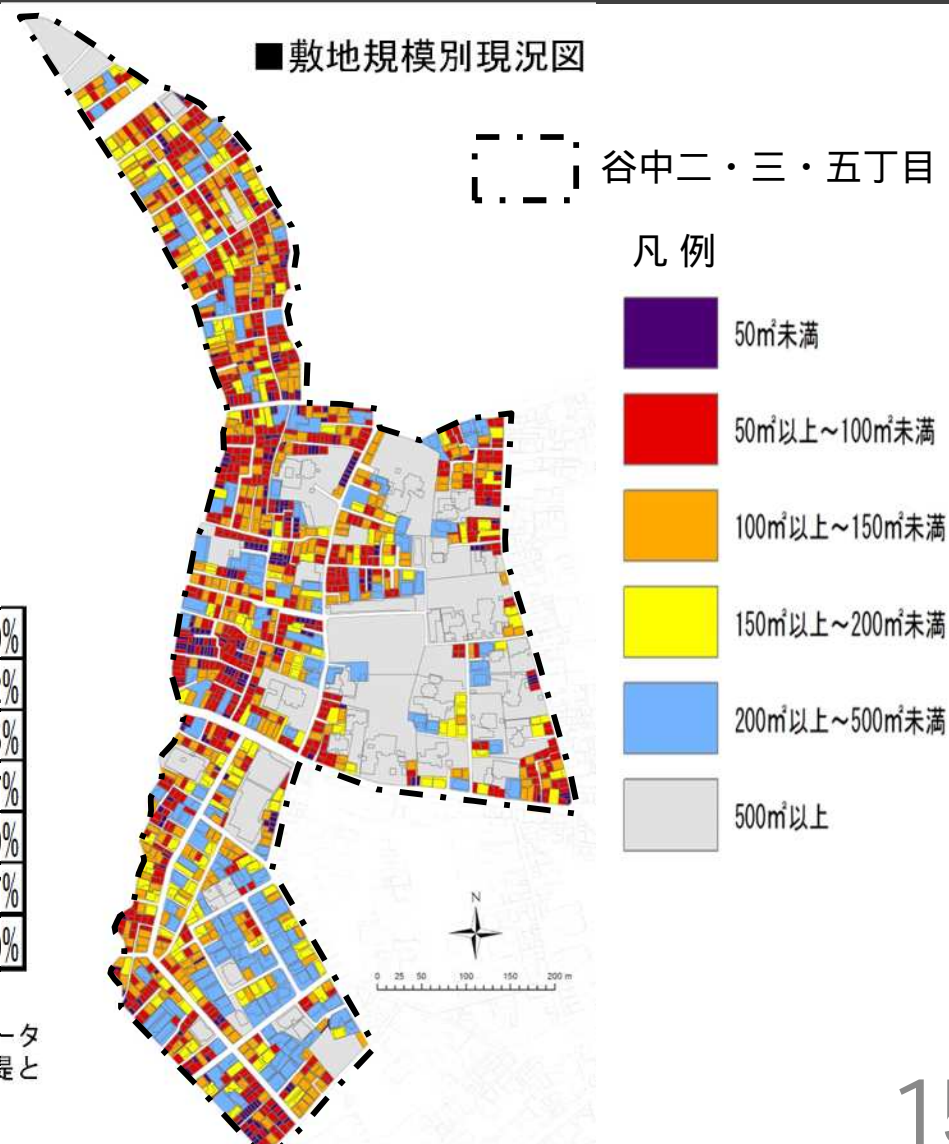
密集事業地区である谷中二・三・五丁目においては  
237件の敷地が50㎡（約15坪）未満  
敷地総数の約15%を占めている

887件の敷地が100㎡未満  
敷地総数の約56%を占めている

面積別敷地数（ ）

50㎡未満	237	15.0%
50㎡以上～100㎡未満	650	41.2%
100㎡以上～150㎡未満	355	22.5%
150㎡以上～200㎡未満	153	9.7%
200㎡以上～500㎡未満	141	8.9%
500㎡以上	42	2.7%
合計	1,578	100.0%

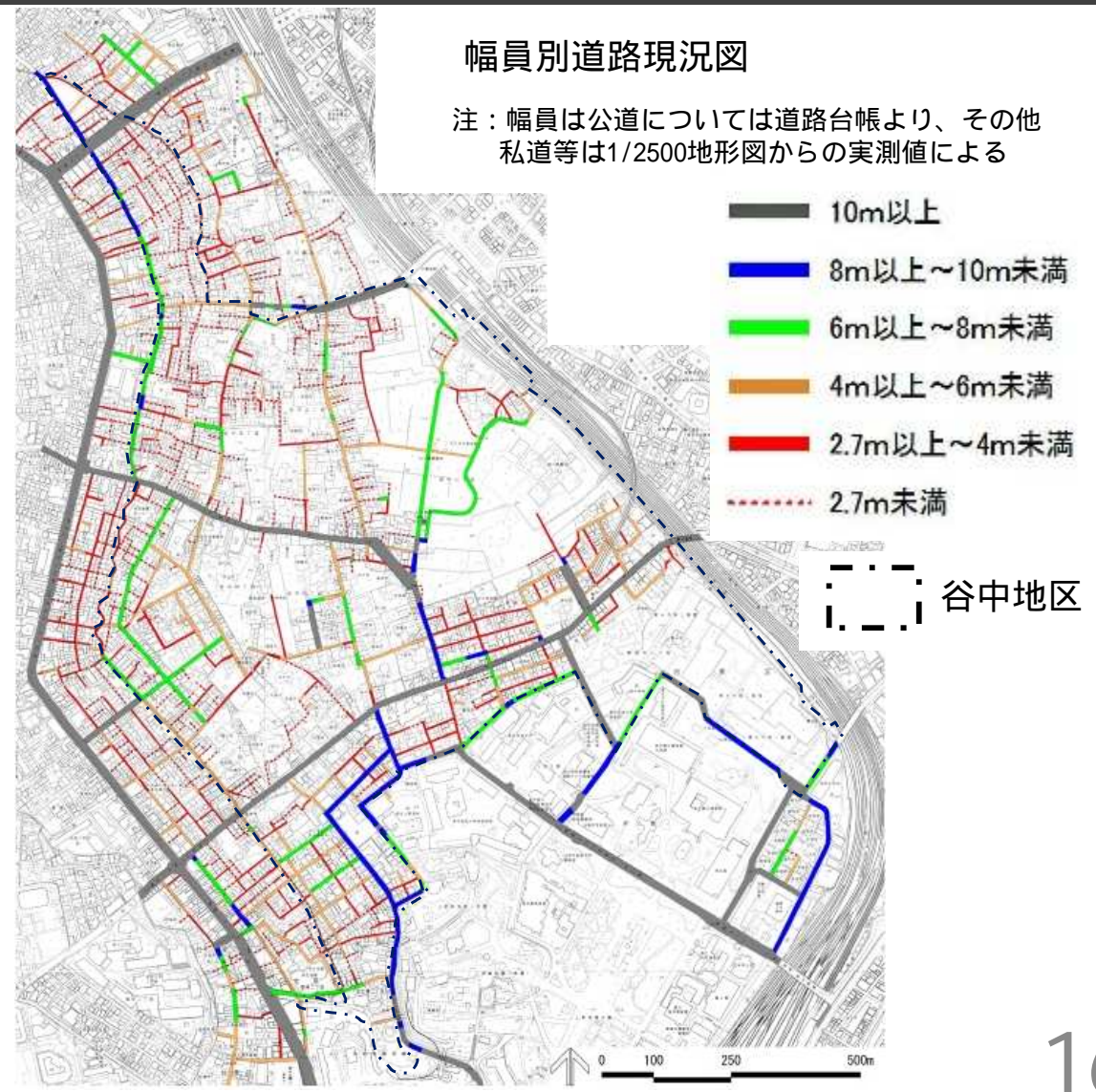
( )  
出典：平成23年度台東区土地利用現況調査のGISデータ  
と住宅地図等をみながら、一建築一敷地を前提と  
して敷地区分して作成したもの



# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 幅員別道路現況

私道を中心に幅員 4 m 未満の区間や、行き止まりが多い





# 1 - 2 . 谷中地区内の建物等の現況

## 防災上の問題点

地震に関する地域危険度調査（第8回）〔東京都〕

谷中地区は右図のように

### 【建物倒壊危険度】

ランク4：谷中三丁目

ランク3：谷中一・二・六丁目及び池之端三・四丁目

### 【火災危険度】

ランク5：谷中三丁目

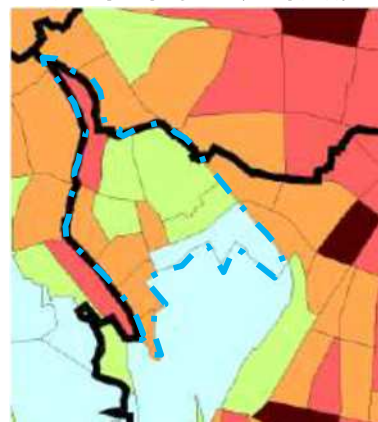
ランク4：谷中二丁目

ランク3：谷中一・五丁目及び池之端三・四丁目

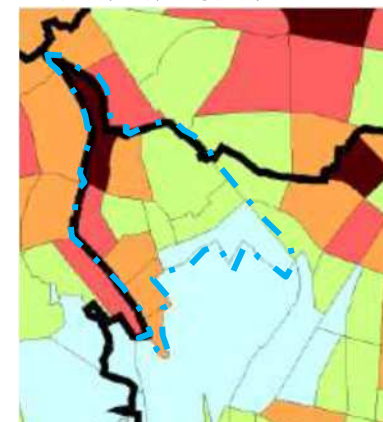
地震に関する地域危険度

（測定調査報告書 第8回 平成30年2月より抜粋）

建物倒壊危険度



火災危険度



凡例

□ 区市町村界  
□ 町丁目界

危険度ランク

5  
4  
3  
2  
1

谷中地区

# 1 - 3 . 谷中地区内のまちづくりの課題

## まちづくりの課題

「谷中地区まちづくり方針」  
平成29年3月より

### 1. 土地利用に関する課題

良質な住環境の形成  
魅力的なまち歩き環境の形成



### 2. 道路に関する課題

歩行者の安全確保  
消防活動空間の確保



### 3. 公園、緑に関する課題

良好な緑環境の  
維持・向上



### 4. 建築物等に関する課題

特徴的な景観と調和した  
まち並みの維持・保全



### 5. 防災まちづくりの課題

木造密集地域の解消  
災害時の道路閉そくの予防



# 1 - 4 . 谷中地区における現在の規制内容

## 都市計画による現在の規制内容

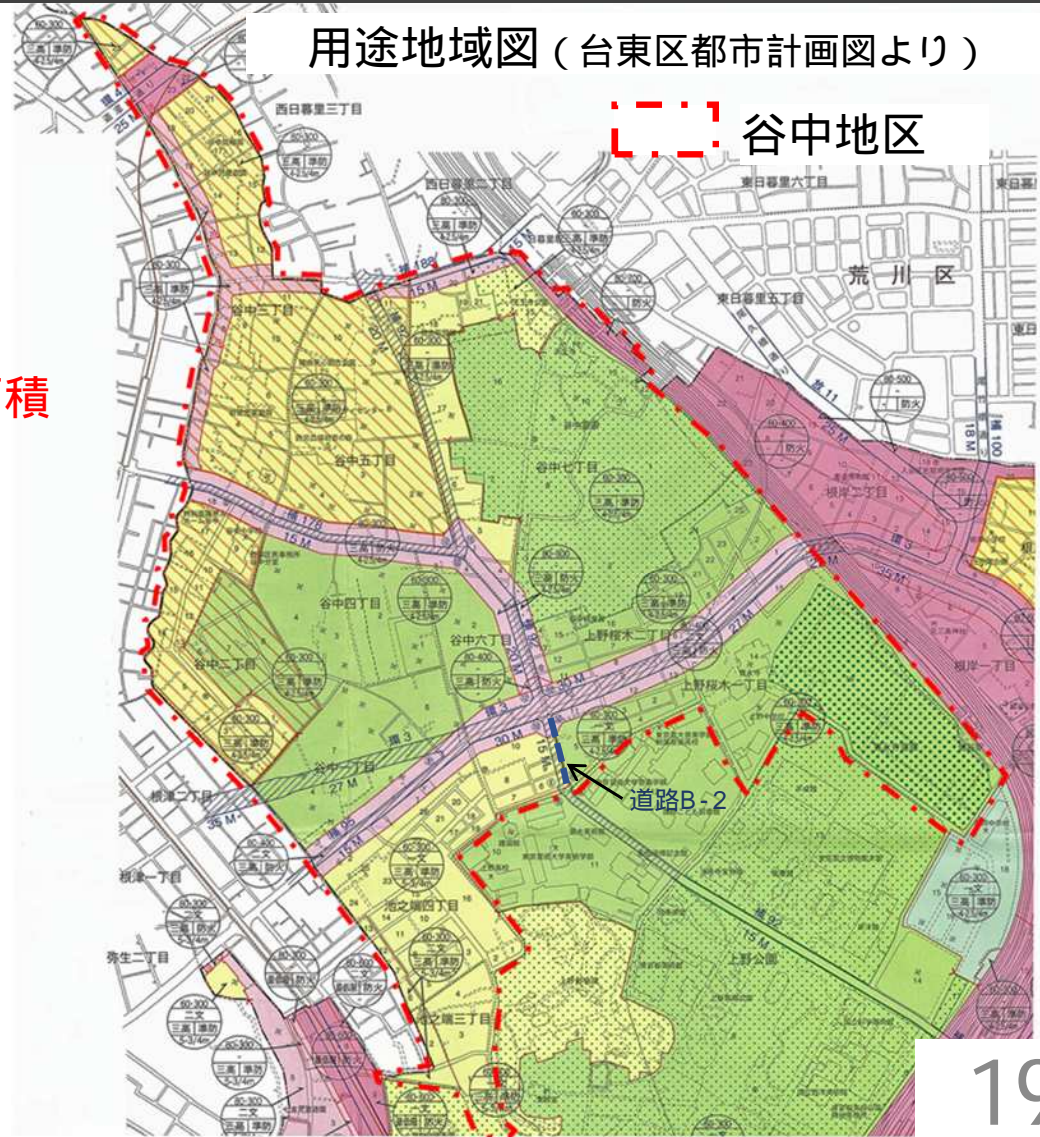
- 用途地域（建ぺい率、容積率）
- 防火地域・準防火地域、新たな防火規制
- 第三種高度地区
- 日影規制

現在、都市計画では「高さの最高限度」や「敷地面積の最低限度」「壁面後退」などの制限はありません

### 凡例

	第一種中高層住居専用地域	路線番号	環3：環状3号線	都市計画道路
	第二種中高層住居専用地域	計画幅員	放12：放射12号線	
	第一種住居地域	幅12	補186：補助186号線	
	第二種住居地域	幅40M		
	近隣商業地域	幅25M		
	商業地域	幅186		
	準工業地域	幅22M		
	用途地域等境界線	幅8m / 13m		
	道路境界からの路線式指定 (距離指定のないものは20m)	幅8m / 25m		
	敷地境界及び公道境界等による指定			
	特定街区			
	高度利用地区			
	特別緑地保全地区			
	新たな防火規制			

建ぺい率	60・300	容積率	一文	特別用途地区
高度地区	三高	準防火	防火指定	
日影規制	4・2.5/4m	測定面の高さ	規定日影時間	
※「0」は「日影規制区域内で規制を指定しない区域」				
◆「-」は指定がない地区				
●特別用途地区				
一文	第一種文教地区			
二文	第二種文教地区			
二中高地区	第二種中高層住居専用地区			
特工	特別工業地区			
●高度地区				
三高	第三種高度地区			
最低限	最低限高度地区 (7m)			
●防火指定				
防火	防火地域			
準防	準防火地域			



# 1-4 . 谷中地区における現在の規制内容

## 都市計画道路( )について

【都市計画道路の見直し方針について  
(平成27年12月)】

都市計画法に基づき  
位置や構造などを決  
定している道路のこと。

東京都・文京区・台東区・荒川区は、「都市計画道路の見直し方針について〔日暮里・谷中地区〕」を策定し、見直し候補区間である補助線街路第92号線、第178号線、第188号線（右図参照）を廃止する方針を定めた。

歴史的・文化的資産と貴重な緑が存在する地域の特性を踏まえたうえで、**地域における「交通」、「安全」、「防災」の観点から検討した結果も都市計画道路の必要性が低い。**

今後は、**地域におけるまちづくりの状況を踏まえた上で、見直し候補区間を廃止する都市計画変更手続きを行うこととしている。**



都市計画道路の  
見直し方針について

〔日暮里・谷中地区〕  
東京都市計画道路  
幹線街路補助線街路  
第92号線  
第178号線  
第188号線



平成27年12月  
東京都・文京区・台東区・荒川区

凡例  
見直し候補区間

# 1 - 4 . 谷中地区における現在の規制内容

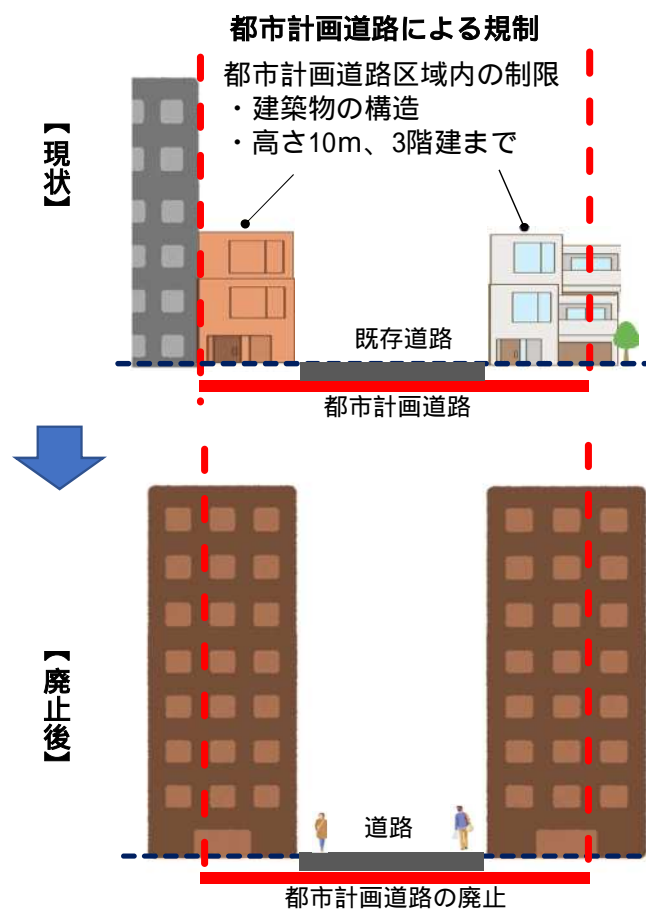
## 都市計画道路内の建築規制（現状と廃止後）

### 【都市計画道路廃止による規制内容】

都市計画道路が廃止されると現在の規制（高さ10m、3階まで）が撤廃され、現在の都市計画（用途地域）による制限だけになる

高さ10mを超える建物の建築が出来るようになる

### 都市計画道路廃止予定路線沿道



## 1 - 5 . 「地区計画」活用の目的

『谷中地区まちづくり方針』に基づき、谷中地区の防災性の向上を図るとともに、谷中らしいまち並みを残していくため、

### 「地区計画」（次頁参照）を活用

- 1 都市計画道路の廃止によるまち並みの変化を抑制する。
- 2 これまで設けられていなかった建物の高さの最高限度を初めて設ける。
- 3 誰もが安全で安心して谷中を巡ることができるように、  
壁面後退などによるゆとり空間や歩行空間の創出により、歩いて楽しめる環境づくりを進める  
沿道緑化や緑化空間の確保に努め、みどり豊かなまち並みを形成する
- 4 老朽木造建築物等が建て込んでいることから、  
狭あい道路の改善等により、消防活動などの円滑化を図る  
老朽木造建築物等の不燃建替えを促進する

谷中らしいまち並みを残しつつ、防災性の向上を図るためのベースとなるルールづくり

## 1 - 6 . 「地区計画」「地区整備計画」とは

- 「地区計画」とは、地区の現況や課題を踏まえ、住民と区が連携しながら、まちの将来像を設定し、その実現に向けては「地区整備計画」によって、地区独自に建物の建て方のルールを定める手法のことです。
- 「地区整備計画」では、道路・公園等の公共的な施設の位置や規模、また、建築物等については「用途、高さ、敷地面積、壁面の位置等のきめ細かなルール」を、都市計画に定めることができます。

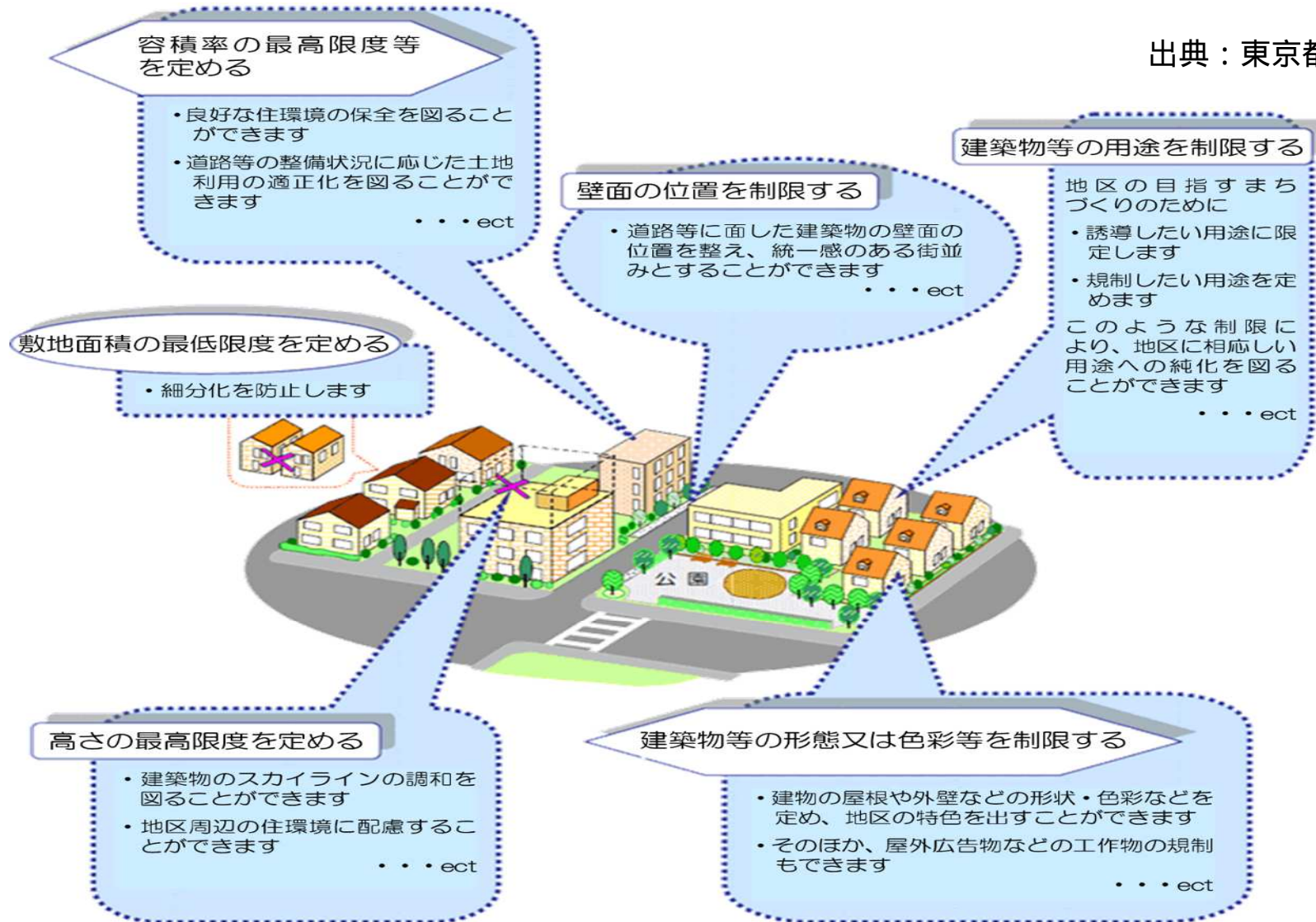
注意：地区計画・地区整備計画が策定されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。  
あくまでも次の建替えの際のルールです。

- 地区計画（地区整備計画）では、例えば次の図のようなルールを定めることができます。

# 1-7. 「地区整備計画」に定めることができる建替えルール

## 【イメージ】

出典：東京都H.P.より





# 地区計画で定めることができる事項のまとめ

「赤字」は谷中地区で定める予定の事項です。

## 【地区計画全般で定める事項】

- 名称・位置・区域面積
- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針

## 【地区整備計画で定める事項】

- 地区施設の配置及び規模
  - ・ 道路・公園
  - ・ 緑地・広場
  - ・ その他の公共空地
- 樹林地、草地の保全に関する事項
- 土地の利用に関する事項

## 【地区整備計画で定める事項】

### ○ 建築物等に関する事項

- ・ 用途の制限
- ・ 容積率の最高限度、最低限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 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
- ・ 高さの最高限度又は最低限度
- ・ 緑化率の最低限度
- ・ 垣又はさくの構造の制限

## ( 2 ) 地区計画・地区整備計画の区域

# 地区計画の区域

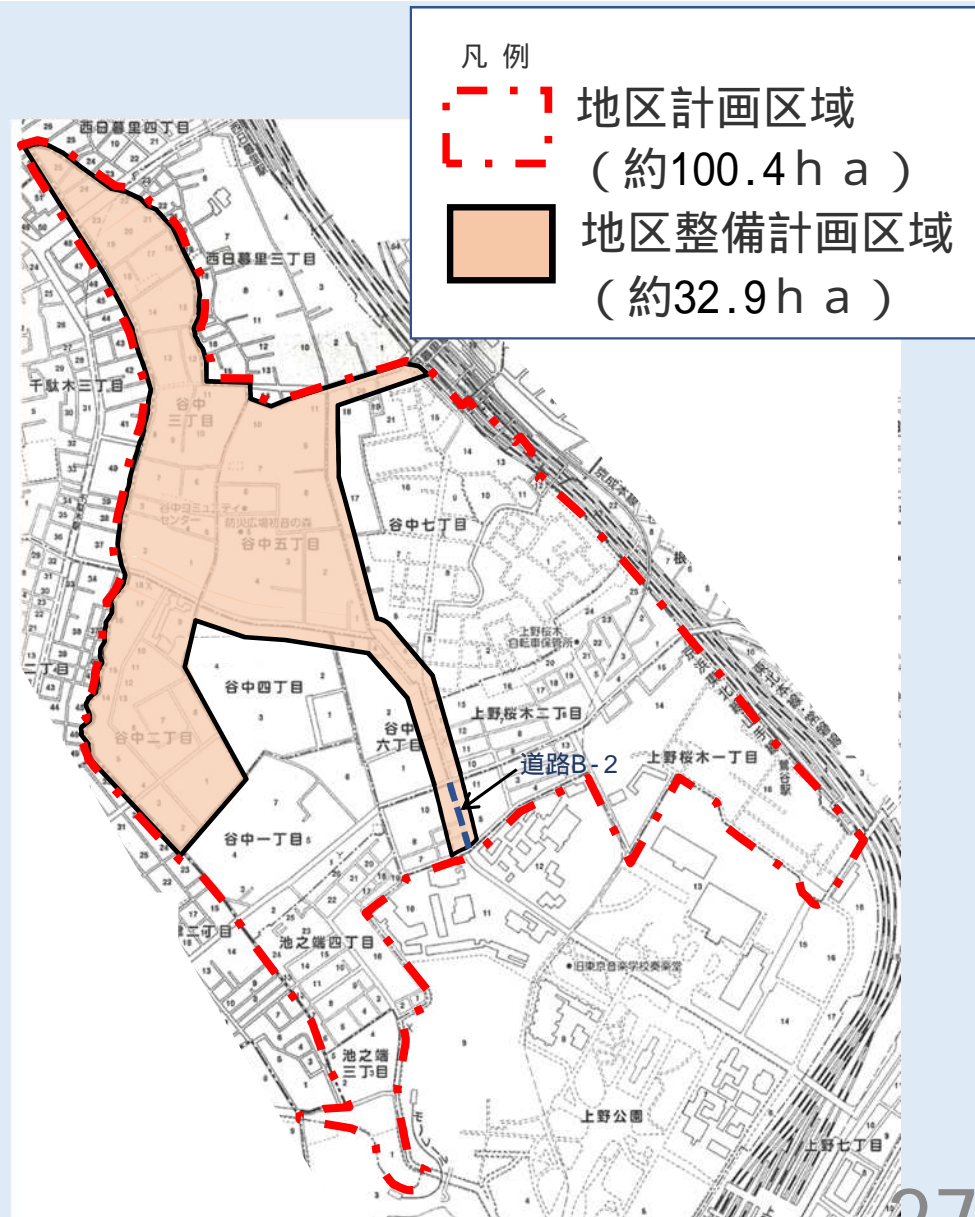
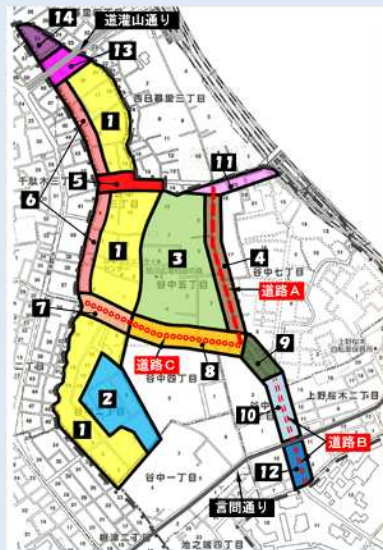
## 谷中地区

(谷中一～七丁目、上野桜木一・二丁目、池之端三・四丁目)の全域

# 地区整備計画の区域

- ・ 不燃化特区区域 (谷中二・三・五丁目)
- ・ 廃止予定の都市計画道路の沿道区域

(アンケート調査の対象範囲と同じ)



## ( 3 ) 地区計画の目標と方針の概要

3 - 1 . 地区計画の目標

3 - 2 . 土地利用の方針など

## 3 - 1 . 地区計画の目標

### 地区計画の目標

～ 暮らしと文化のまち、谷中～  
防災性の向上を図りながら、  
地域活力と落ち着きある  
暮らしが調和したまちづくりの実現

## 3 - 2 . 土地利用の方針など

### 土地利用の方針

谷中地区内の土地利用特性に応じて、

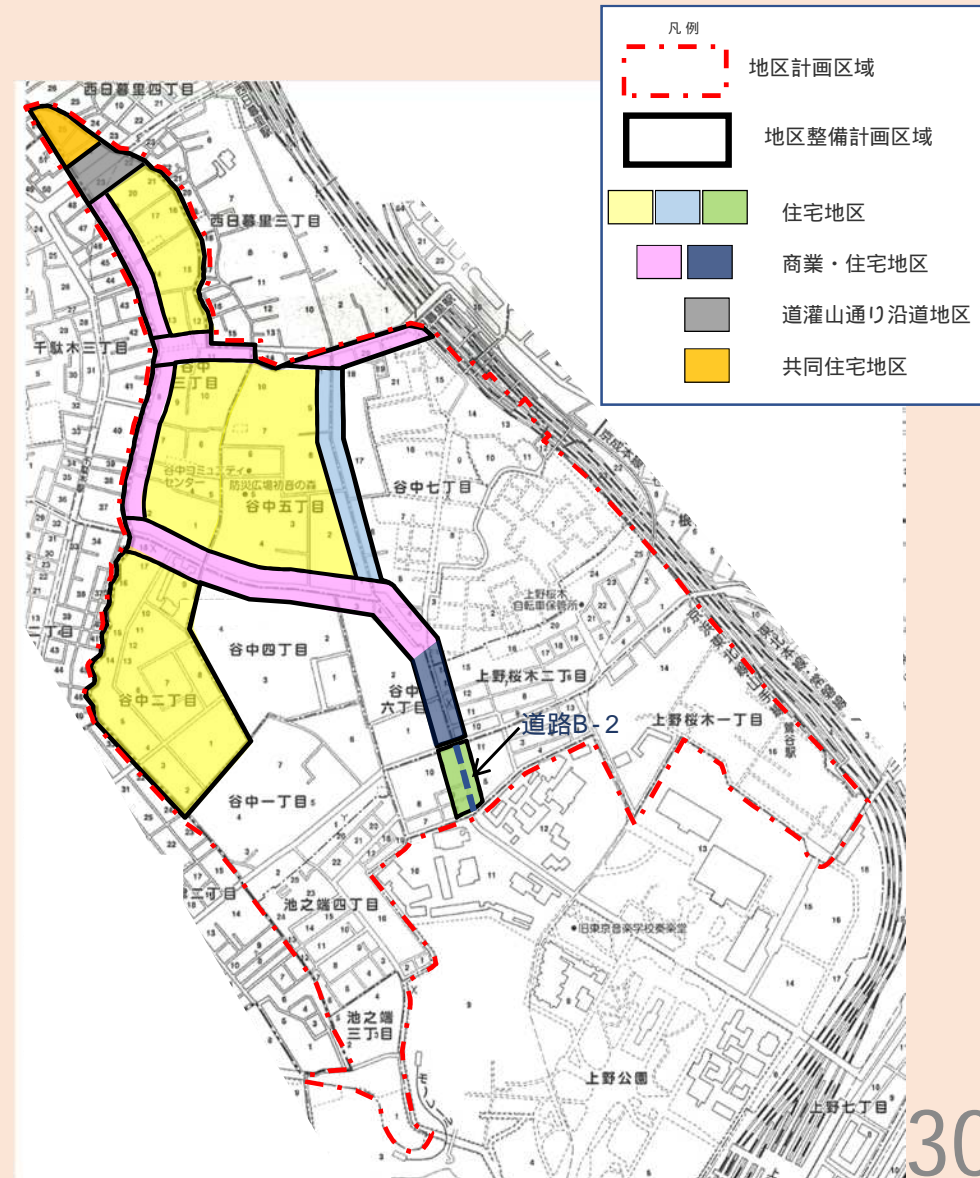
「住宅地区」

「商業・住宅地区」

「道灌山通り沿道地区」

「共同住宅地区」

の4つの地区に区分します。



## 3 - 2 . 土地利用の方針など

### 地区施設の整備の方針

#### 【道路】

「地区内の主な道路」を地区施設に位置づけ、地区の安全性や防災性の向上を図ります。

#### 【公園、広場】

「防災広場初音の森」や「児童遊園」を、「広場」や「公園」として地区施設に位置づけ、保全・維持管理を図ります。

## 3 - 2 . 土地利用の方針など

### 建築物等の整備の方針

地区計画の目標と方針を実現するため、建築物等の

「用途」

「容積率の最高限度」

「敷地面積の最低限度」

「壁面の位置」

「壁面後退区域における工作物の設置」

「高さの最高限度」

「形態・色彩・意匠」

「垣・さくの構造」

について制限を定めます。

「 」のルールが  
一体的に定められた  
敷地では、

- ・道路幅員による容積率の制限
  - ・道路斜線制限
- を緩和します。



( 4 ) 道路B-2に面する敷地における  
建替え時のルール  
( 地区整備計画 ) の概要

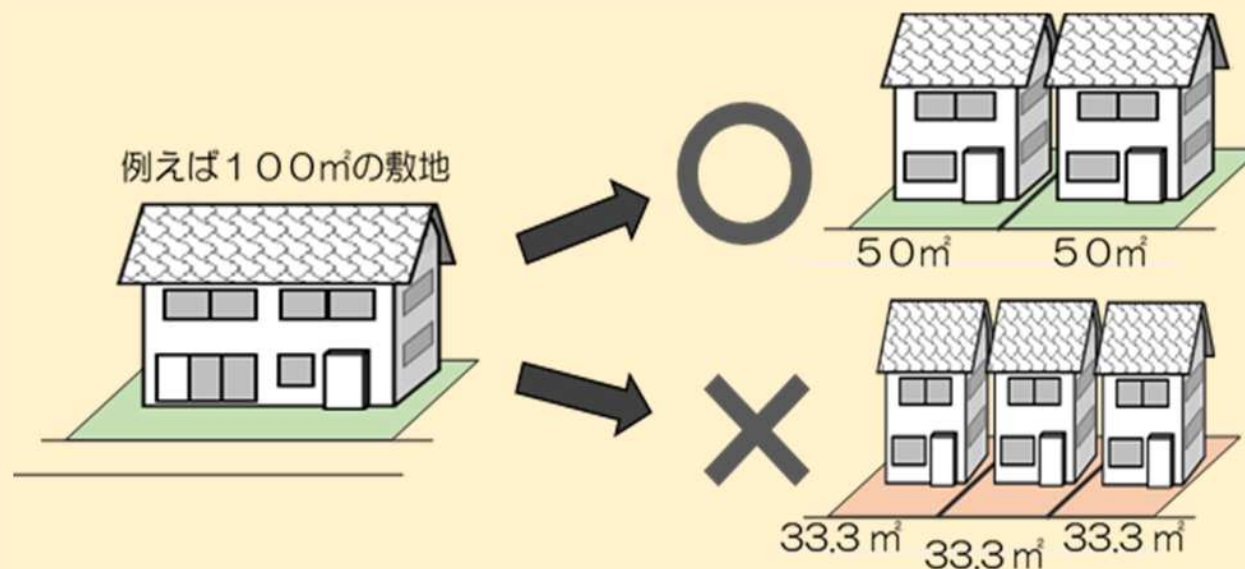
#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

### 敷地面積の最低限度

新たに分割する場合は $50\text{ m}^2$ （約15坪）未満は不可

敷地の細分化を防止し、新たに密集住宅地を発生させないため、「敷地面積の最低限度」を定めます。

#### 【事例】



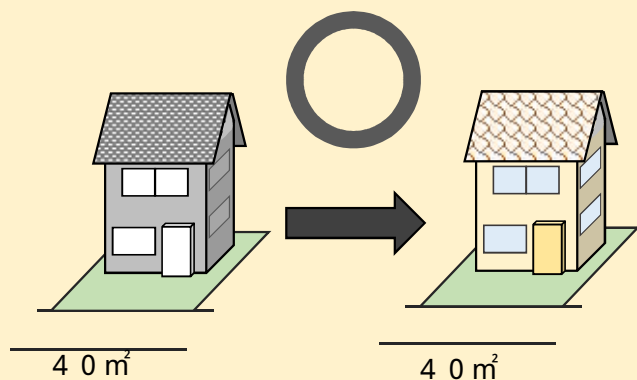
## 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

### 敷地面積の最低限度（適用除外の例）

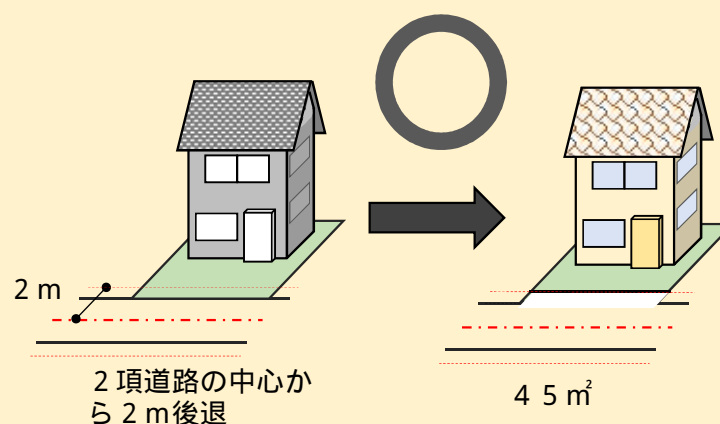
ただし、現在 $50\text{m}^2$ （約15坪）未満の方で、

- ・そのまま土地を活用される方（ 1 ）
- ・「2項道路」沿い等での建替え時に後退される方（ 2 ）
- ・公共施設の整備等により $50\text{m}^2$ 未満となる方を除きます。

【事例】 1 現敷地をそのまま活用する場合  
 $50\text{m}^2$ 未満でも建替え可



2 「2項道路」の後退をした場合  
 $50\text{m}^2$ 未満でも建替え可



【「2項道路」とは】  
建築基準法ができた昭和25年以前からすでに使用されている幅員4m未満の道で、区が指定した道路のことです。  
2項道路では道路中心線から2m後退した位置が、道路と建築敷地の境界線となります。

## 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

### 形態・色彩・意匠の制限

#### 特徴あるまち並みとの調和

- ・ 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。
- ・ 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。

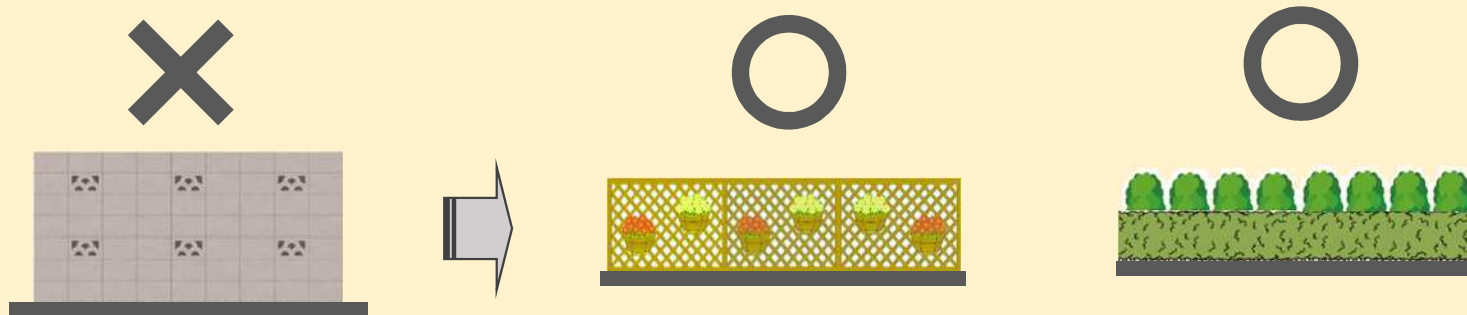
## 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

### 垣又はさくの構造の制限

#### 原則、生け垣やフェンス

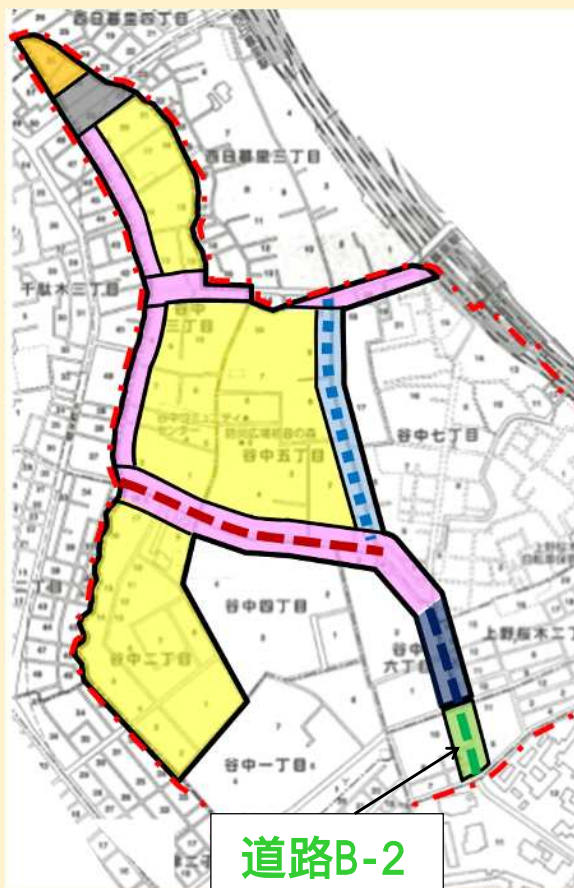
ブロック塀等の倒壊による災害を防ぐとともに、沿道緑化による緑豊かな住環境を形成するため、道路に面して設ける「垣又はさくの構造の制限」を定めます。

【イメージ】



#### 4 . 道路B-2に面する敷地における**建替え時**のルール（地区整備計画）の概要

## 道路との一体的な空間づくりについて



**道路B-2**（左図）の沿道では、歩行者通行の安全確保や、良好なまち並み景観の形成のため、沿道での建替え時の壁面後退等によって道路との一体的な空間づくりを進めます。

そのため「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」を一体的に定めます。

これらを順守した建替えを行う場合は、「道路幅員による容積率の制限」と「道路斜線制限」が緩和されます。

#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 道路B-2（北側の一部を除く）

### 道路B-2に面する敷地のルール

#### 壁面後退距離

：道路B-2の道路境界から0.3m

#### 高さ10mを超える部分の壁面後退距離

：道路境界から3.7m

#### 後退区域では工作物等の設置不可

高さ2.5mを超え、9mまでの部分

の軒、庇の設置可

（東京都建築安全条例第2条の角敷地に該当する場合は、条例内容を適用）

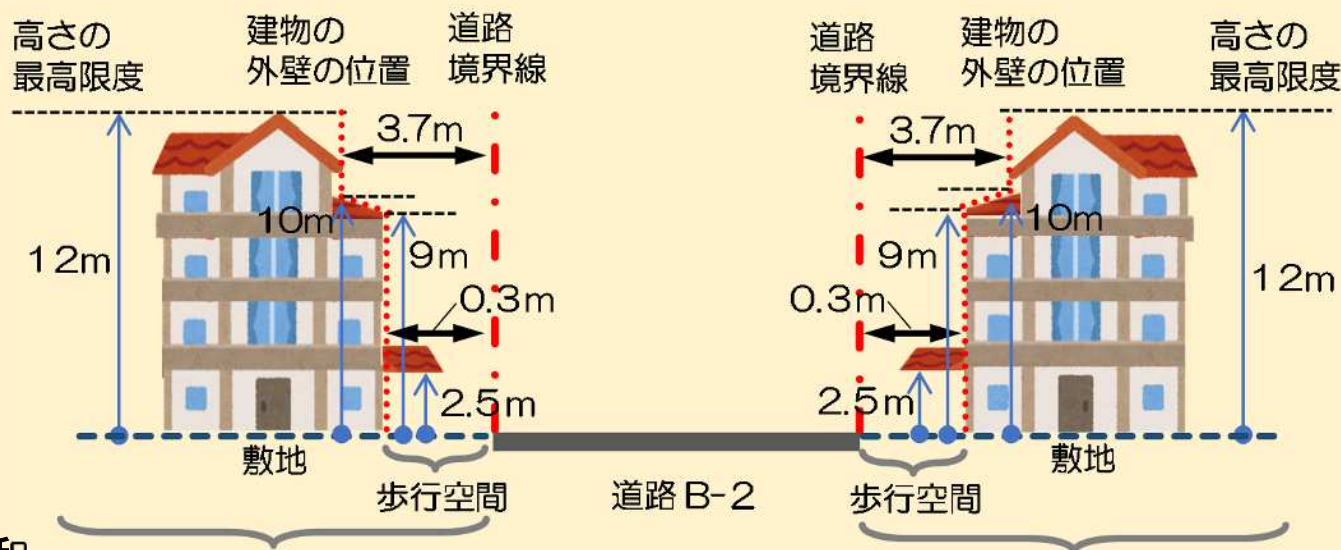
#### 容積率の最高限度

：184%（160%からの緩和）

注1）前面道路幅員に応じた数値からの緩和

#### 高さの最高限度

：12m



## 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

### 道路B-2の北側の一部

#### 道路B-2に面する敷地のルール

壁面後退距離

：道路B-2の道路境界から0.3m

高さ10mを超える部分の壁面後退距離

：道路中心から3.7m

後退区域では工作物等の設置不可

高さ2.5mを超え、9mまでの部分

の軒、庇の設置可

容積率の最高限度

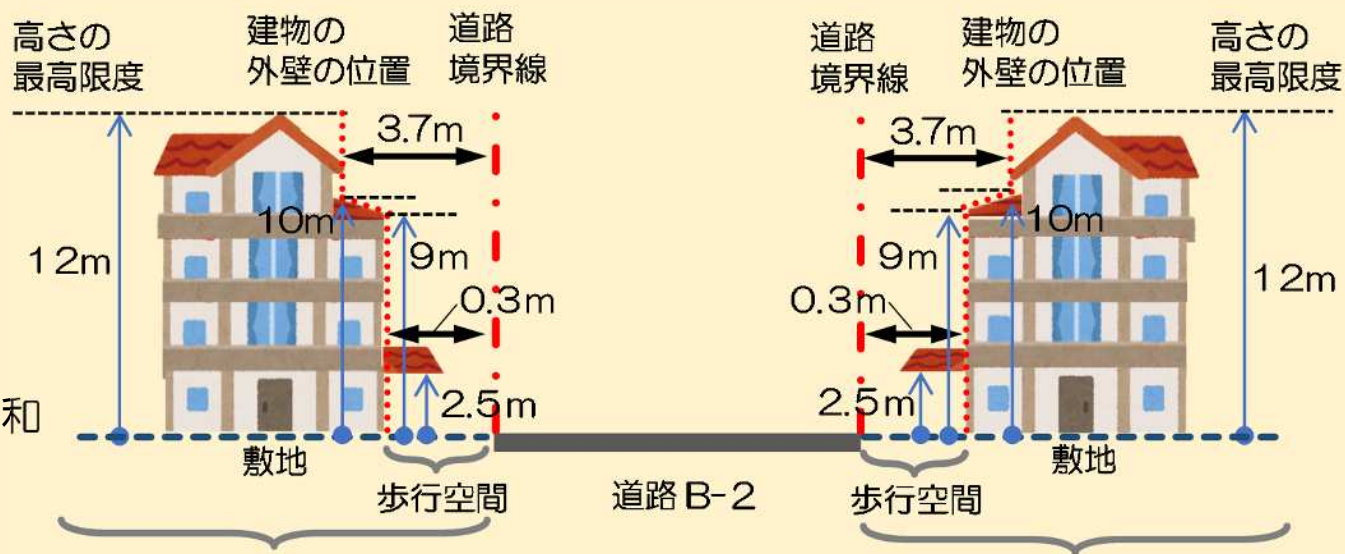
：276%（240%からの緩和）

注1）前面道路幅員に応じた数値からの緩和

：400%（言問通り接道の場合）

注2）都市計画で定められた数値

高さの最高限度：12m

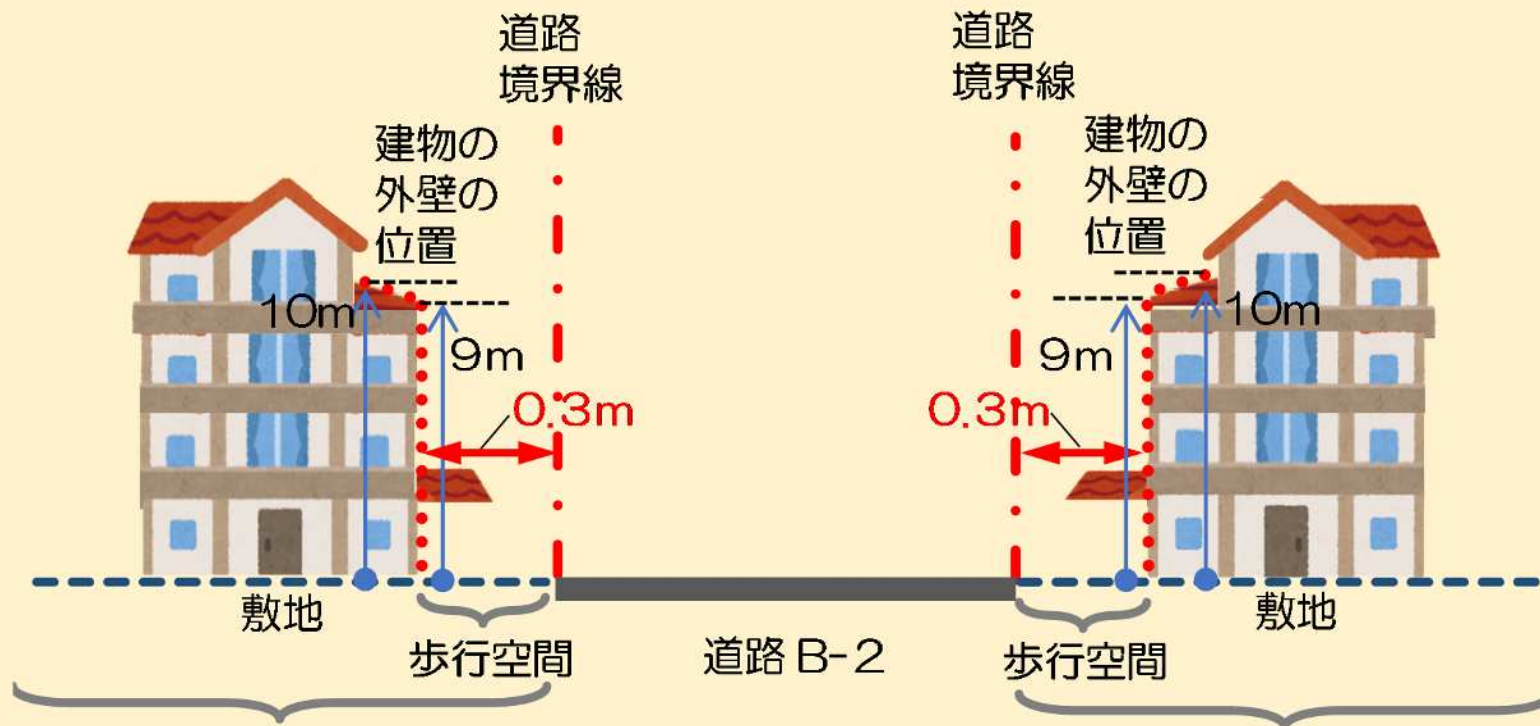




#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 壁面後退距離

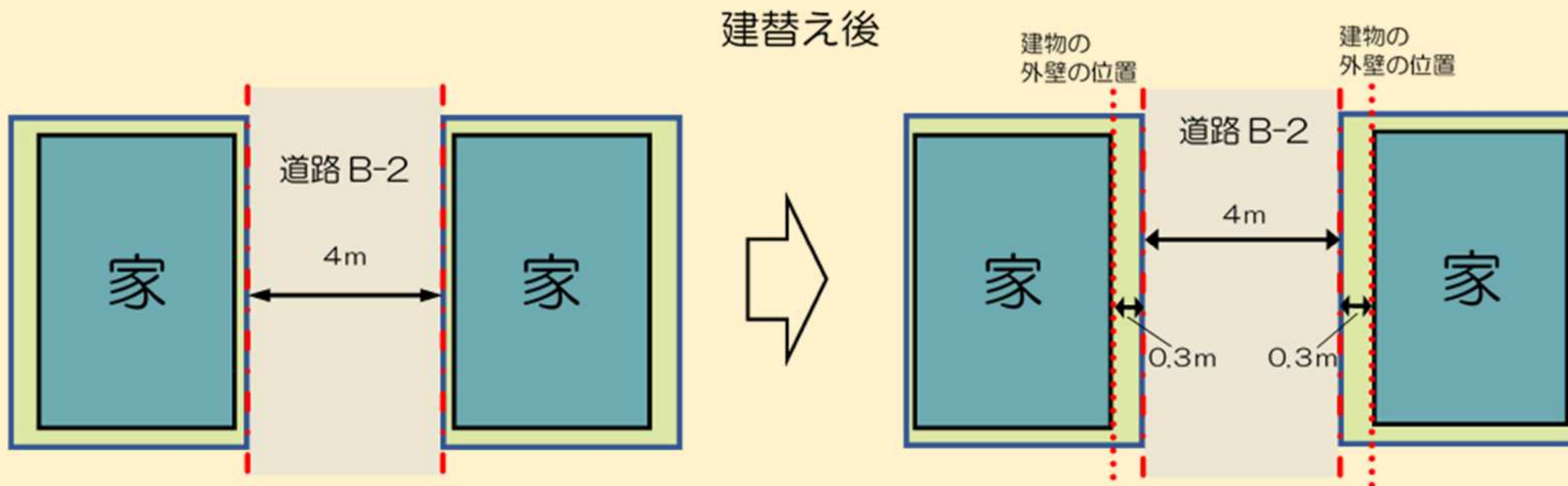
壁面後退距離：道路B-2の道路境界から0.3m



#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 壁面後退距離

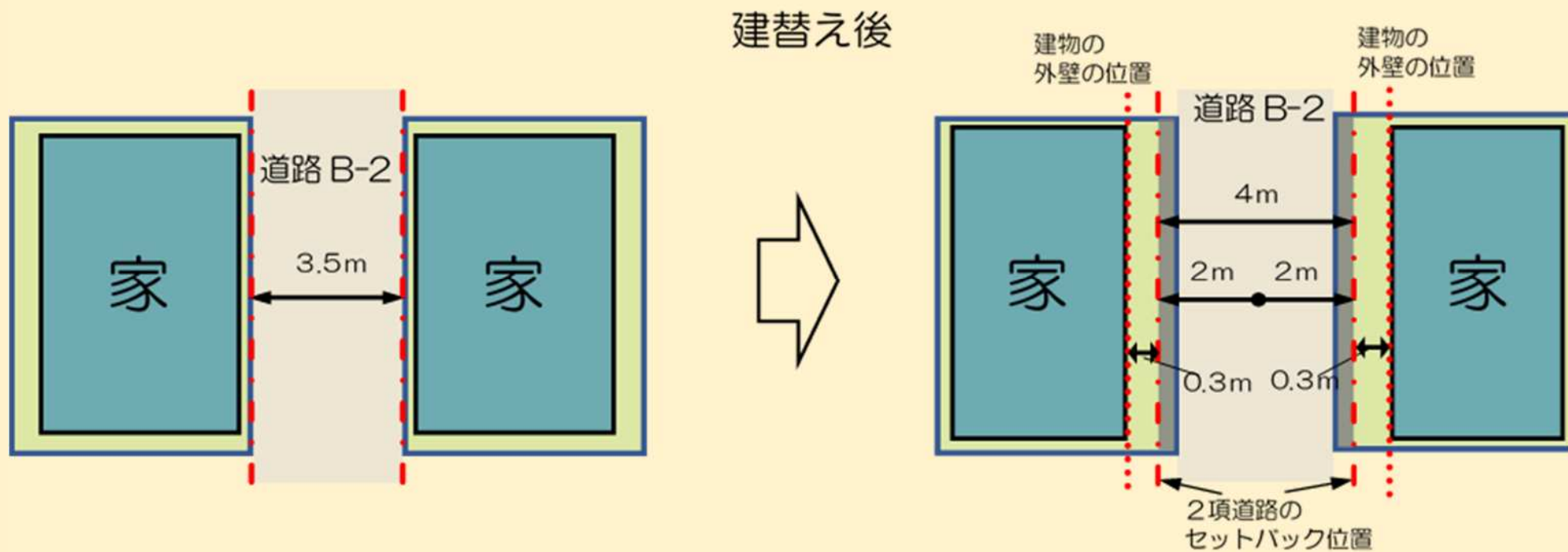
壁面後退距離：道路B-2の道路境界から0.3m（平面イメージ）



#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

### 壁面後退距離

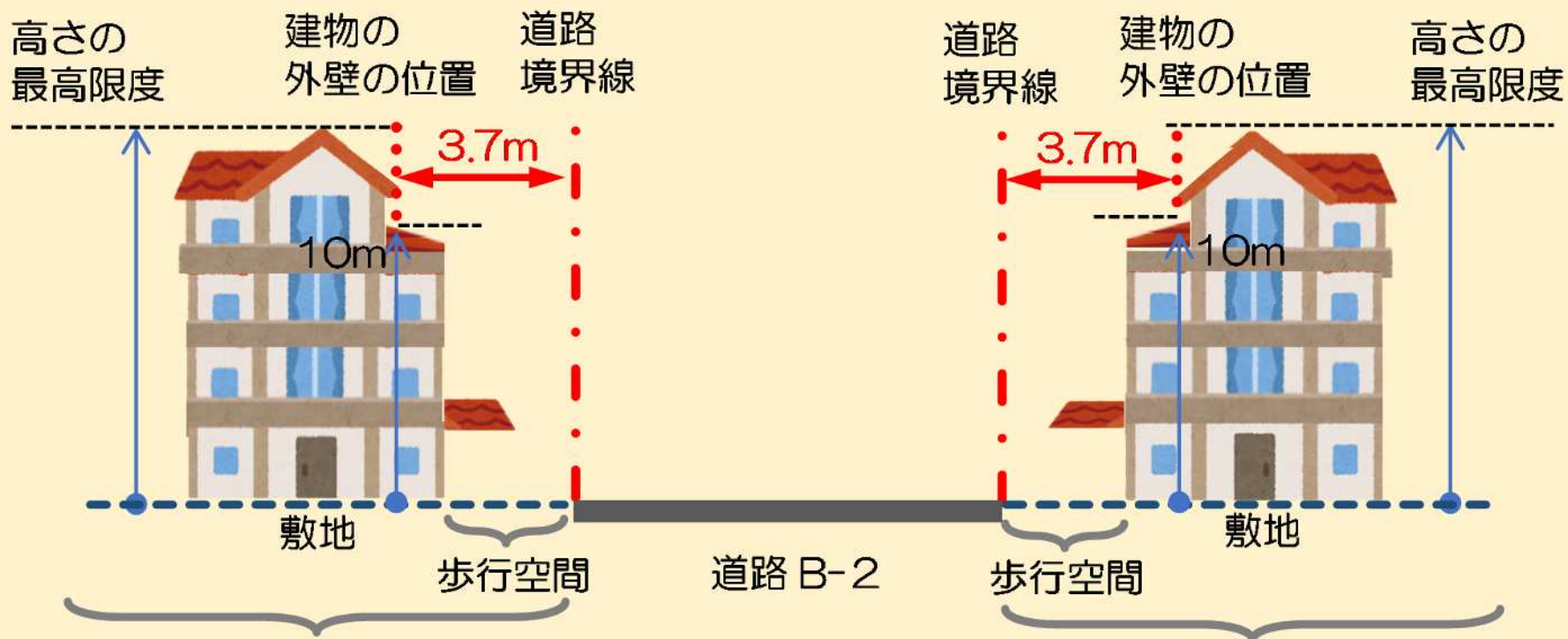
壁面後退距離：道路B-2の道路境界から0.3m（平面イメージ）  
2項道路の場合



4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 高さ10mを超える部分の壁面後退距離

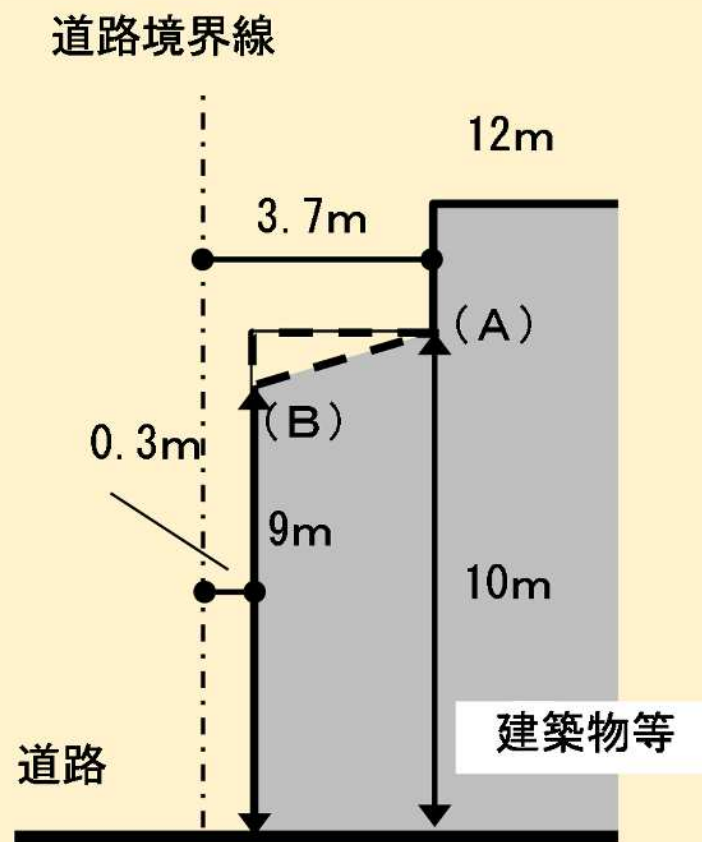
高さ10mを超える部分の壁面後退距離：道路境界から3.7m



#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 高さ10mを超える部分の壁面後退距離

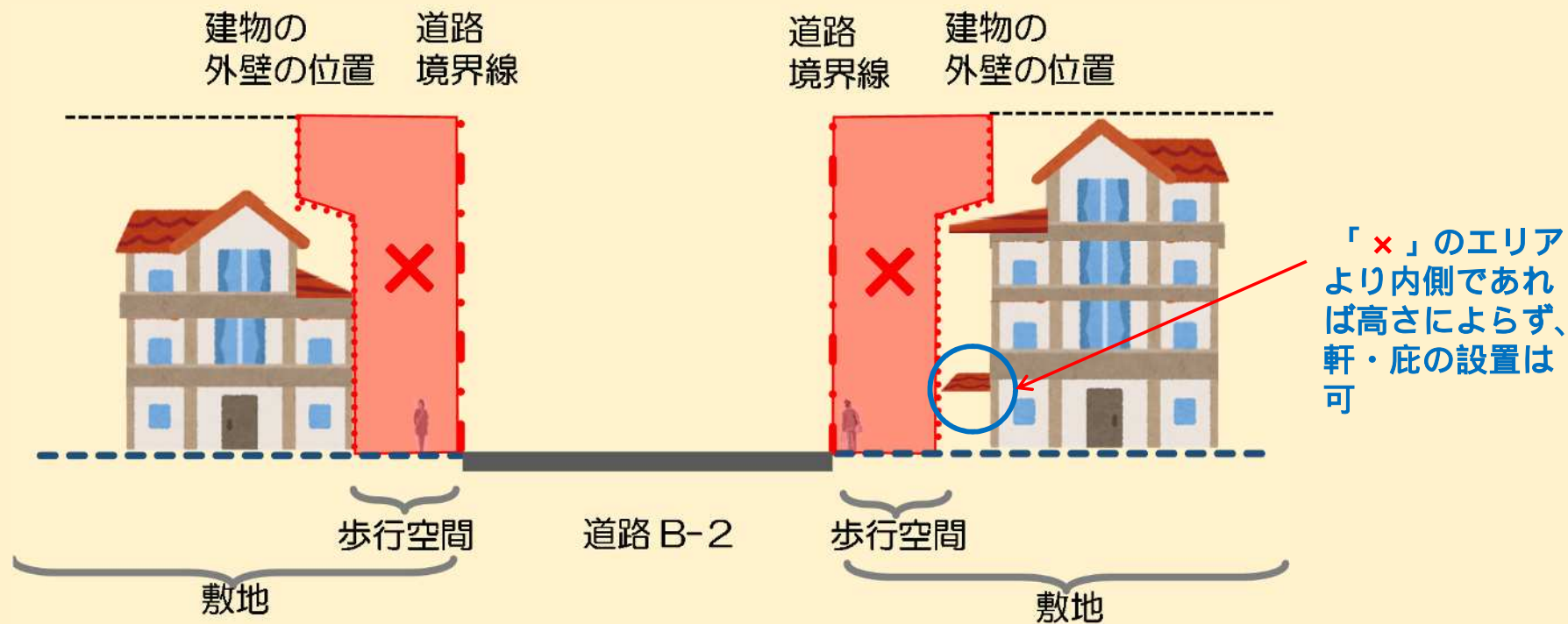
### 高さ9m～10m部分の詳細



#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 壁面後退区域の制限

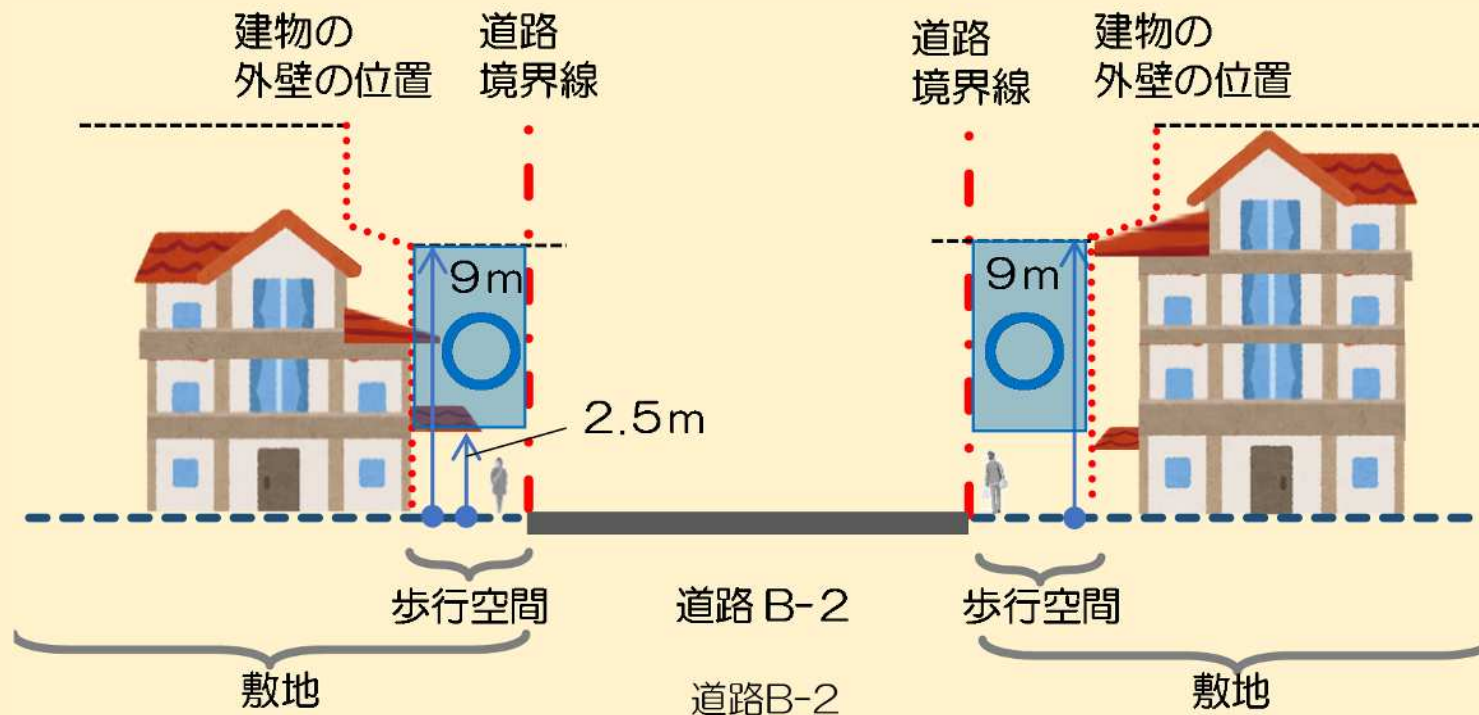
### 後退区域では工作物等の設置不可



#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 壁面後退区域の制限の除外

高さ2.5mを超え9mまでの部分には軒、庇の設置も可能



## 4 . 道路B-2に面する敷地における**建替え時のルール**（地区整備計画）の概要

### 容積率の最高限度

#### 道路B-2に面した敷地

第一種住居地域内（黄色）

第一種中高層住居専用地域内（緑）

： 1 8 4 %

（前面道路幅員に応じた数値：160%からの緩和）

近隣商業地域内（ピンク）

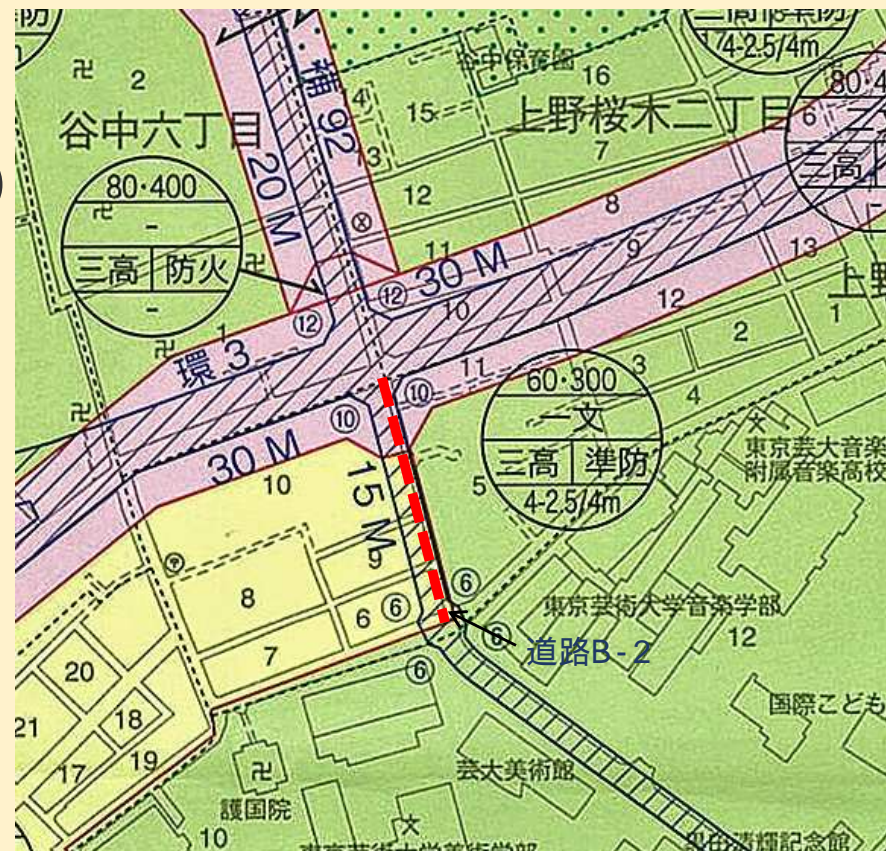
： 2 7 6 %

（前面道路幅員に応じた数値：240%からの緩和）

言問通りに接道の場合      ： 4 0 0 %

（都市計画に定められた数値）

用途地域図（台東区都市計画図より）





#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 容積率の最高限度

「都市計画に定められた数値 1」と  
「前面道路幅員に応じた数値 2」のいずれか小さいほう

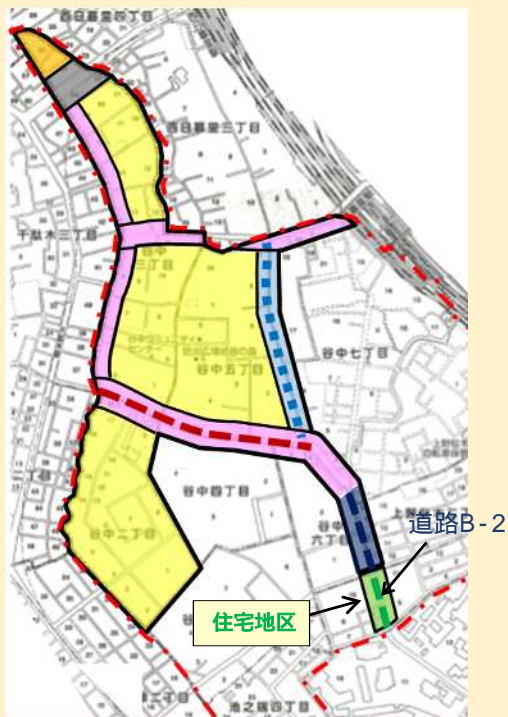
- 1 「都市計画に定められた数値」とは  
道路B-2に面した敷地では、300%（北側の一部を除く）  
道路B-2の北側の一部や言問通りに接道する敷地では、400%
- 2 「前面道路幅員に応じた数値」とは  
第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域では、前面道路の幅員に0.4を乗じた値  
道路B-2では、前面道路幅員を4.6mとみなし、184%（ $4.6\text{ m} \times 0.4$ ）  
近隣商業地域では、前面道路の幅員に0.6を乗じた値  
道路B-2では、前面道路幅員を4.6mとみなし、276%（ $4.6\text{ m} \times 0.6$ ）

#### 4 . 道路B-2に面する敷地における建替え時のルール（地区整備計画）の概要

## 建物の高さの最高限度

### 住宅地区：12mまで

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。



【イメージ】

【住宅地区】

・12m（4階程度）まで

