

谷中地区 地区計画（素案） 説明会



谷中らしいまちづくりをめざして

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

平成31年2月24（日）

谷中区民館 2階 多目的ホール

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と地区区分
- (3) 建替え時のルール（地区整備計画）の概要
- (4) これまでにいただいた質問
- (参考) 谷中地区内の建物等の現況
- (5) 今後の予定

(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 . 谷中地区のまちづくりの課題

1 - 3 . 谷中地区における都市計画の内容

1 - 4 . 谷中地区の都市計画道路

1 - 5 . 「地区計画」活用の目的

1-1 . これまでの経緯

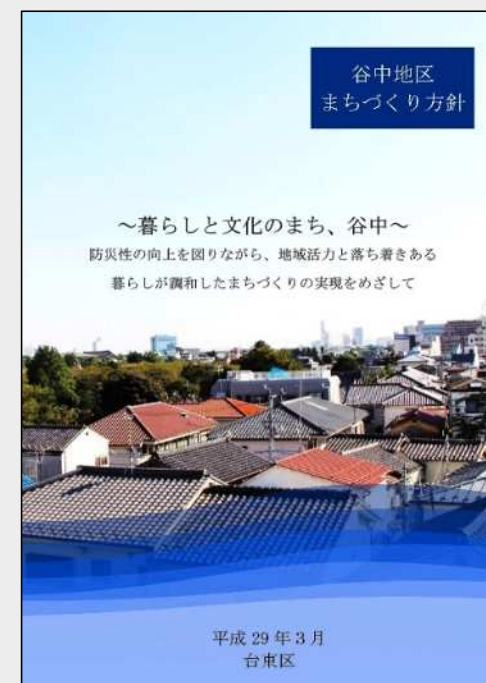
谷中地区の特徴と基本課題

- ・ 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**）8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

アンケート調査票（台東区）

谷中地区に土地・建物をお持ちの方へ 

まちづくりのルール（地区整備計画）に関するアンケート調査票

まちづくりのルール（地区整備計画）の決定に向けたアンケート調査にご協力ください。

■ご回答に際してのお願い

- ご回答いただきたい内容は、「はじめにA」で何う2項目と、11の設問があります。
- ご回答は、全て別紙の回答ハガキにご記入の上、ご返函ください。
- ご回答の際は、本アンケート調査票と同封の「谷中らしいまちづくりをめざして」をご返函ください。

投函期限 平成30年1月29日(月)まで

【まちづくりのルール（地区整備計画）とは】
「地区整備計画」とは、地区内における建築形態について「用途、高さ、敷地面積、等面の位置等を定めるきめ細かなルール」のことです。
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 建築物の建築等の際のルール とお考えください。

平成30年1月
台東区 都市づくり部 地区整備課
電話：03-5246-1365
Fax：03-5246-1369

1-1. これまでの経緯

谷中地区 地区計画（素案）説明会（平成30年7月16日・20日）

谷中区民館 多目的ホールにて



道路A 説明会（平成30年11月4日）

谷中区民館 第4集会室・和室にて



道路B-2 説明会（平成30年11月18日）

上野桜木会館にて



- 各説明会における質疑応答の内容等を踏まえて、谷中地区地区計画（素案）の具体的な内容について、関係機関との調整・協議及び検討を進めています。

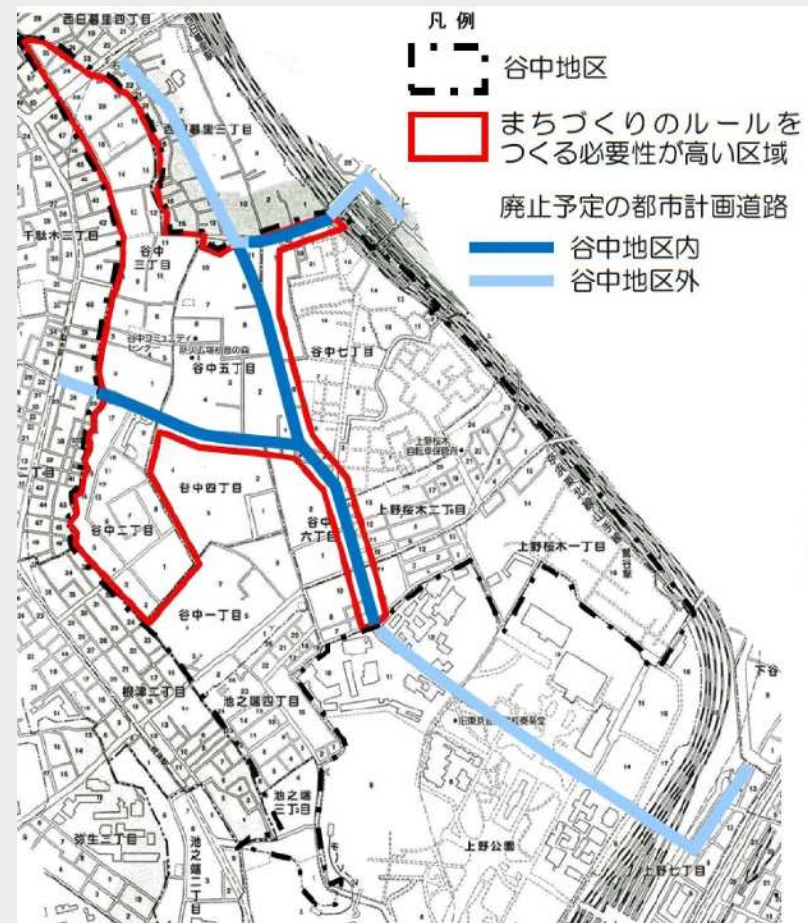
まちづくりのルール（地区整備計画）をつくる必要性の高い区域

（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



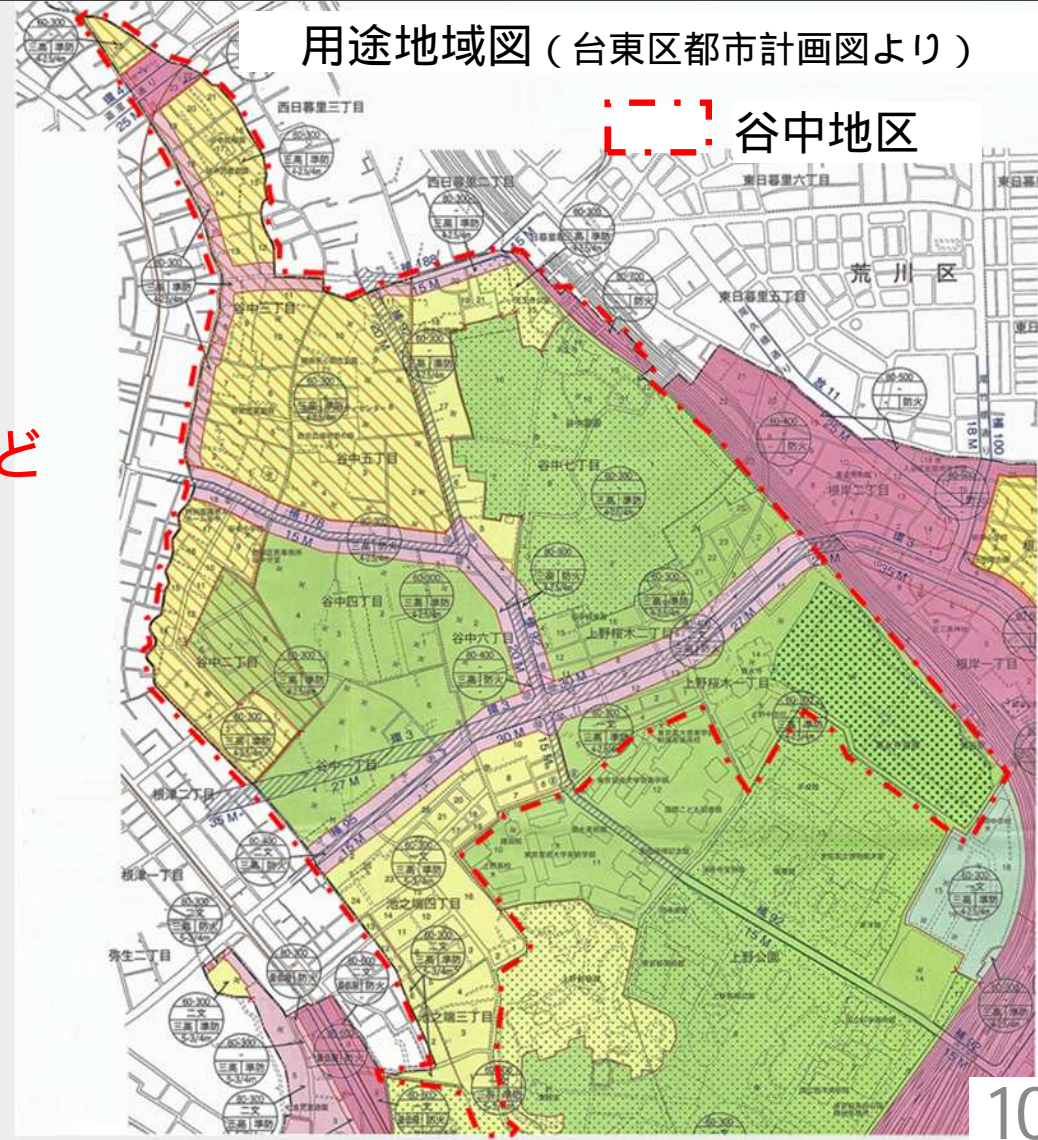
1 - 3 . 谷中地区における都市計画の内容

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

用途地域図（台東区都市計画図より）



凡例

	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	用途地域等境界線
	道路境界からの路線式指定 (層高指定のないものは20m)
	敷地境界及び公園境界等による指定
	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

	環3：環状3号線	都市計画道路
	放12：放射12号線	
	補186：補助186号線	
	事業未着手区間	
	事業実施中区間	
	事業完成区間	
	立体交差（未完成）	
	アンダーパス（未完成）	
	未着手の隔切及び風車	
	交通広場	
	都市計画公園	
	都市計画駐車場	
	都市高速鉄道（共用線）	
	都市高速鉄道（計画線）	
	JR・私鉄（地上）	
	新幹線・JR・私鉄（地下）	

	建ぺい率	容積率
	高度地区	防火指定
	日影規制	指定高さ
	日影規制	規制日影時間
※「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	

都市計画道路()について

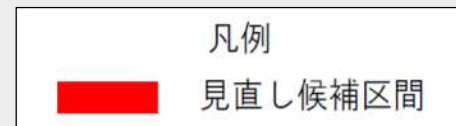
【都市計画道路の見直し方針について (平成27年12月)】

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。**



都市計画道路内の建築制限基準

当該建築物が、次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

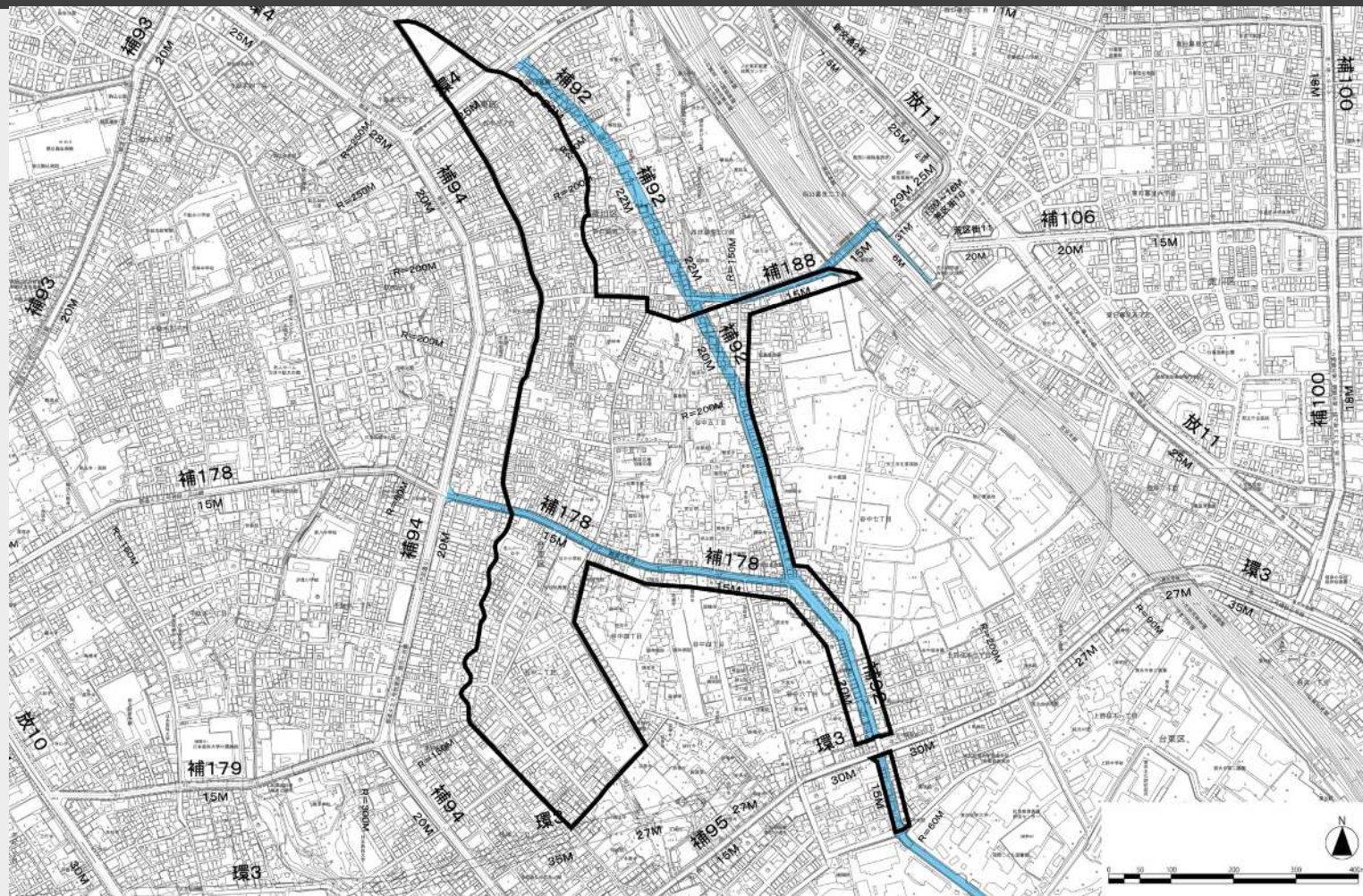
市街地再開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。

階数が3、高さが10m以下であり、かつ、地階を有しないこと。

主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

建築物が都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること。

地区整備計画の区域と都市計画道路廃止予定路線



この地図は、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ある。(承認番号)29都市基交著第171号。無断複製を禁ず。
都市計画道路の計画線は道路網図から転記したものである。(承認番号)29都市基街都第216号、平成29年10月24日
注)この図面は、平成24年に実施した航空測量をもとに作成されているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。

1 - 4 . 「地区計画」活用の目的

- 1 **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。**
- 2 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者の待避空間を創出する
- 3 老朽木造建築物等の不燃建替えにより狭あい道路を改善し、消防活動などの円滑化を図る

(2) 地区計画・地区整備計画の区域 と地区区分

2 - 1 . 地区計画・地区整備計画の区域

2 - 2 . 地区区分

2 - 1 . 地区計画の区域

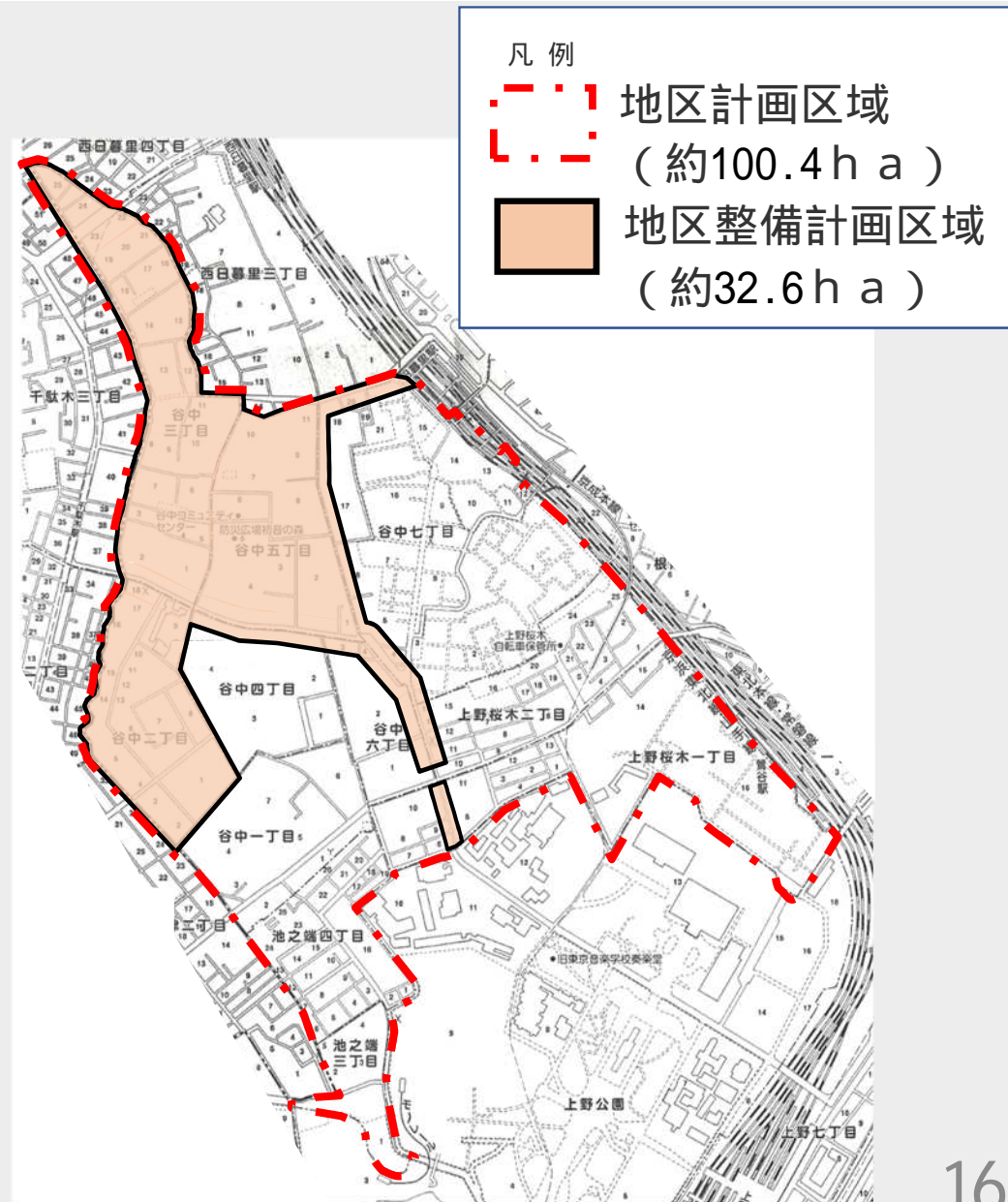
地区計画の区域

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

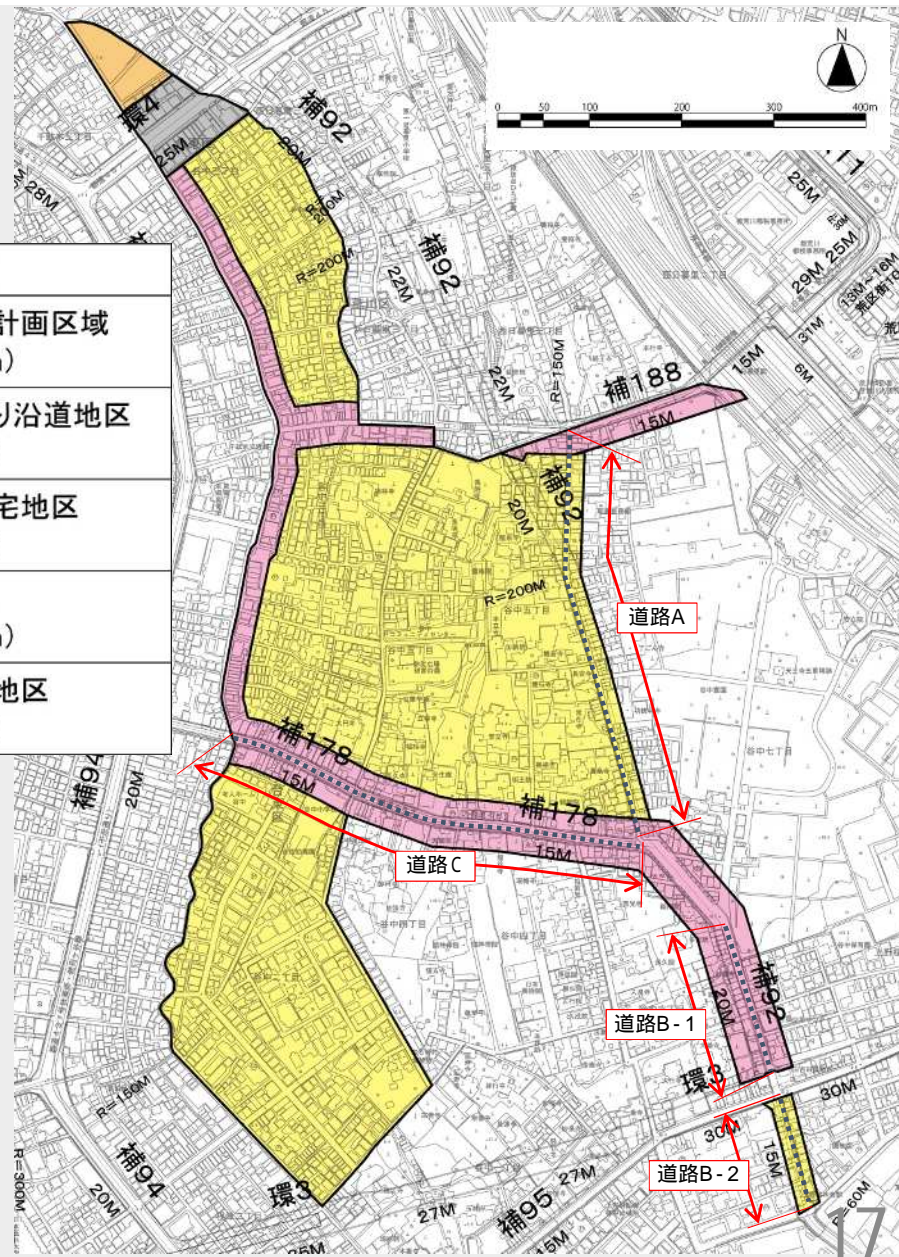


2-2 . 地区区分

地区区分

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。

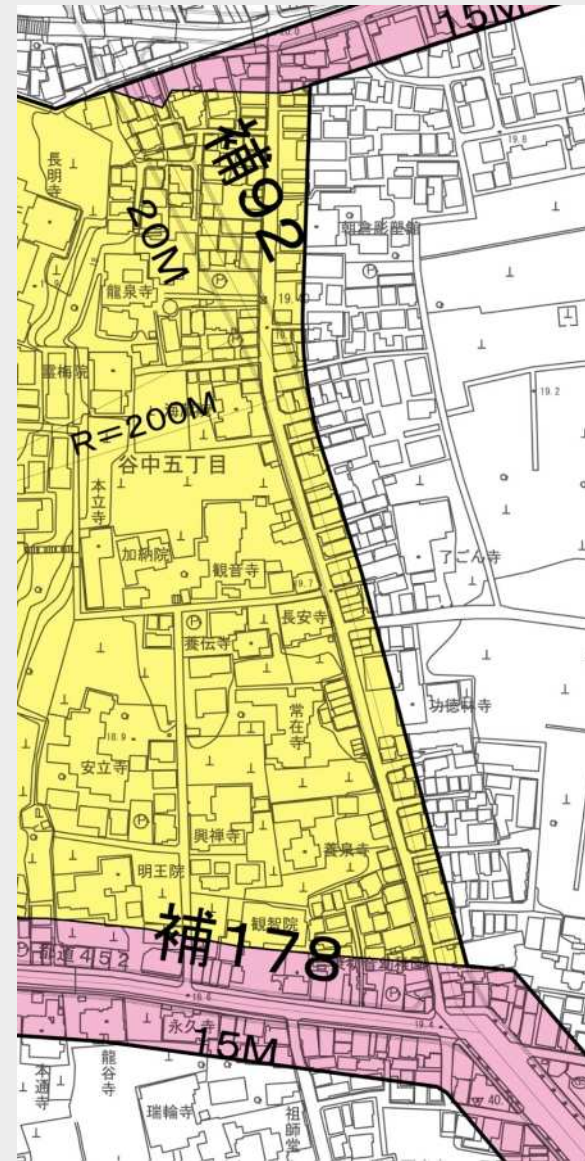
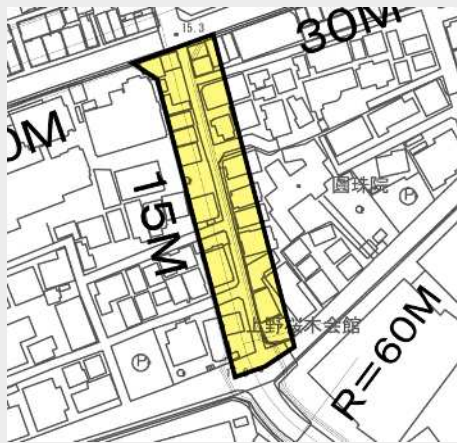
地区区分 凡例	
	地区整備計画区域 (約 32.6ha)
	道灌山通り沿道地区 (約 0.8ha)
	商業・住宅地区 (約 7.9ha)
	住宅地区 (約 23.4ha)
	共同住宅地区 (約 0.5ha)



2 - 2 . 地区区分

道路 A 付近の拡大図

道路 B - 2 付近の拡大図



(3) 建替え時のルール (地区整備計画) の概要

- 3 - 1 . 建物の高さの最高限度
- 3 - 2 . 壁面の位置の制限に係る敷地における
建替えルール
- 3 - 3 . その他のルール

3 - 1 . 建物の高さの最高限度

建物の高さの最高限度

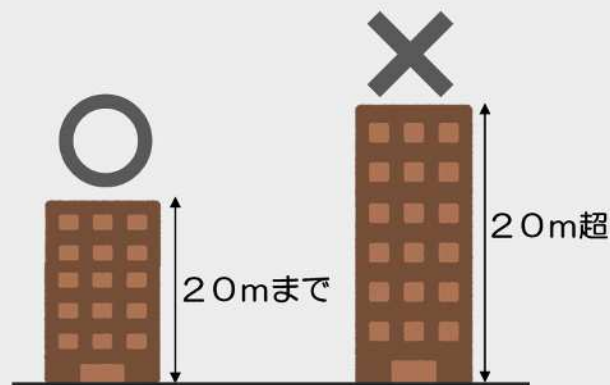
商業・住宅地区：20mまで、住宅地区：12mまで

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】

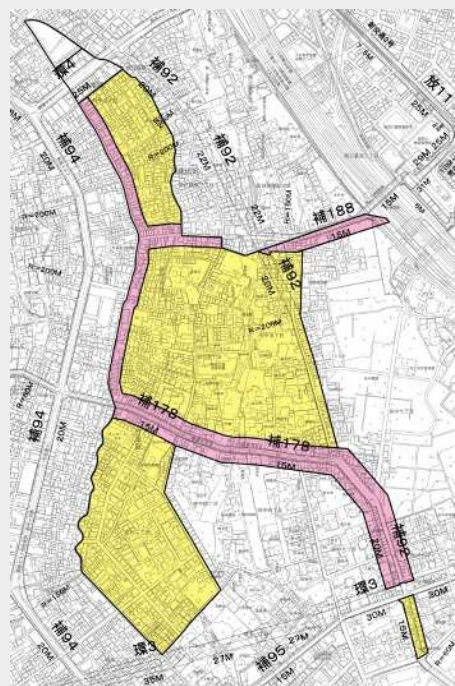
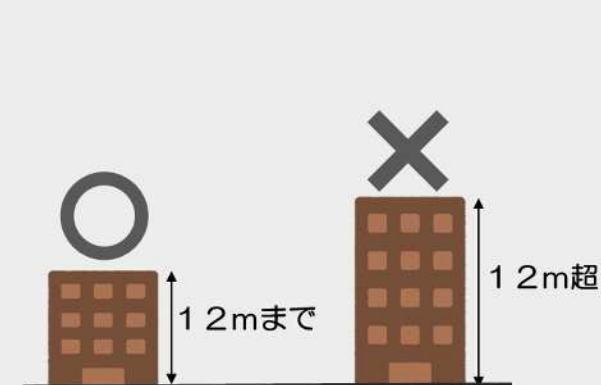
【 商業・住宅地区】

・ 20m（6階程度）まで



【 住宅地区】

・ 12m（4階程度）まで



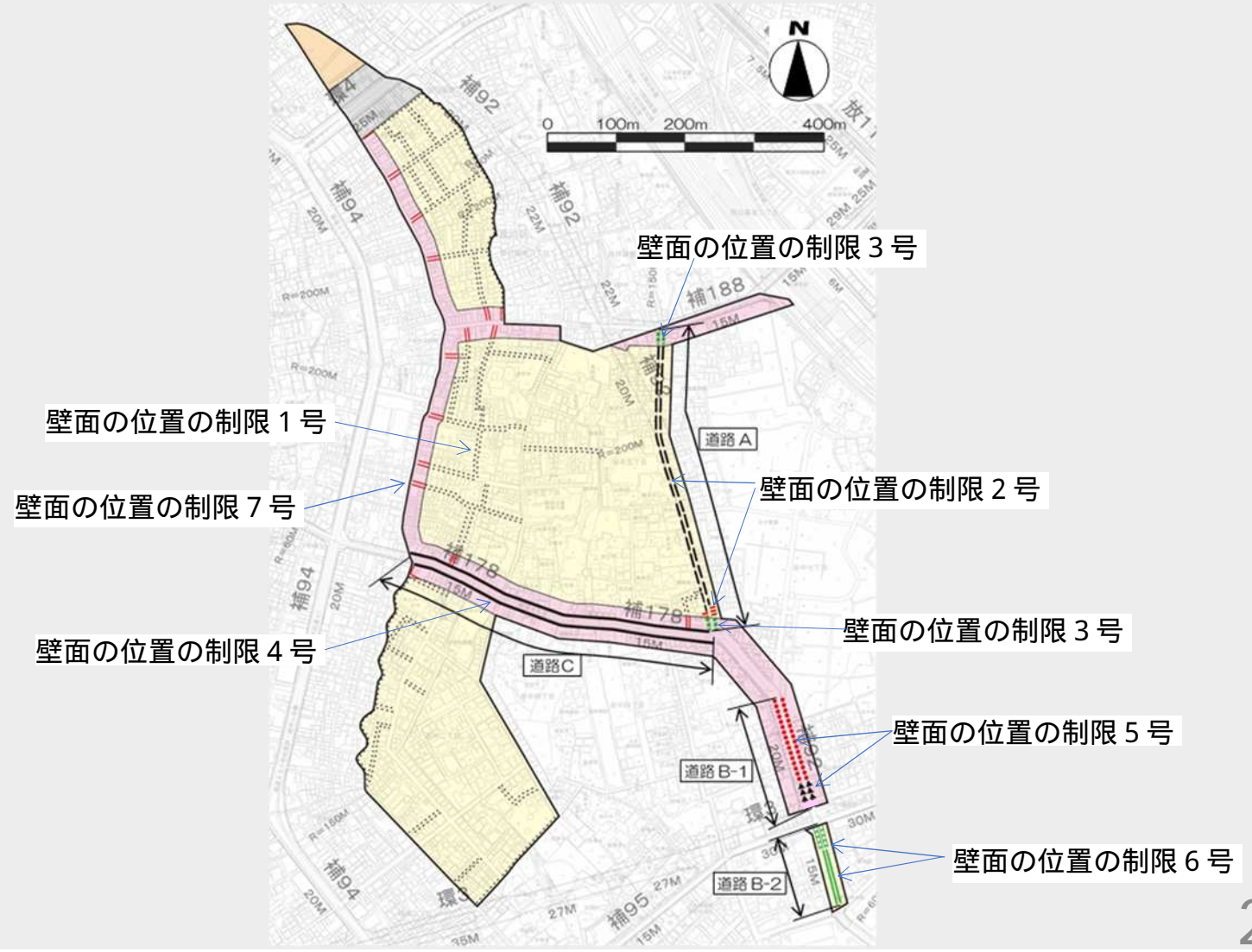
3 - 2 . 壁面の位置の制限に係る敷地における 建替えルール

壁面の位置の制限

地区の土地利用特性に応じたまち並みの形成や沿道空間整備のため、右図のように「壁面の位置の制限」を定めます。

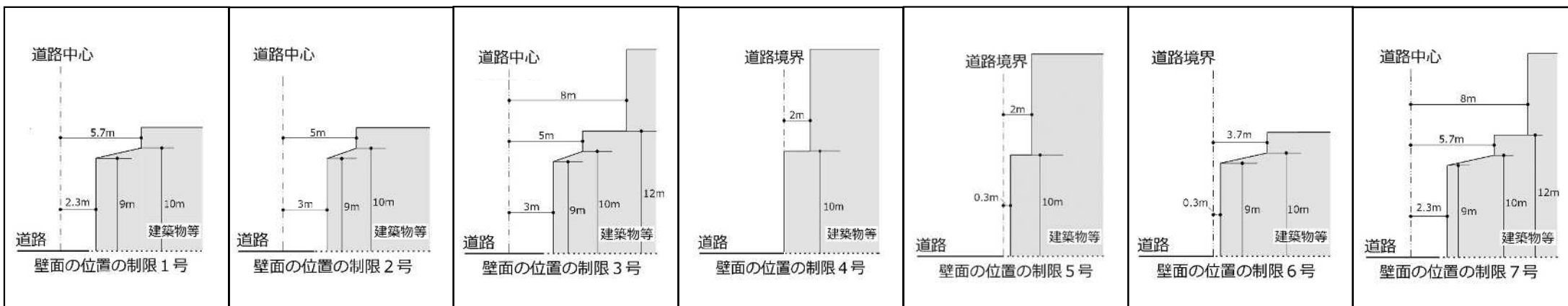
凡 例

- 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

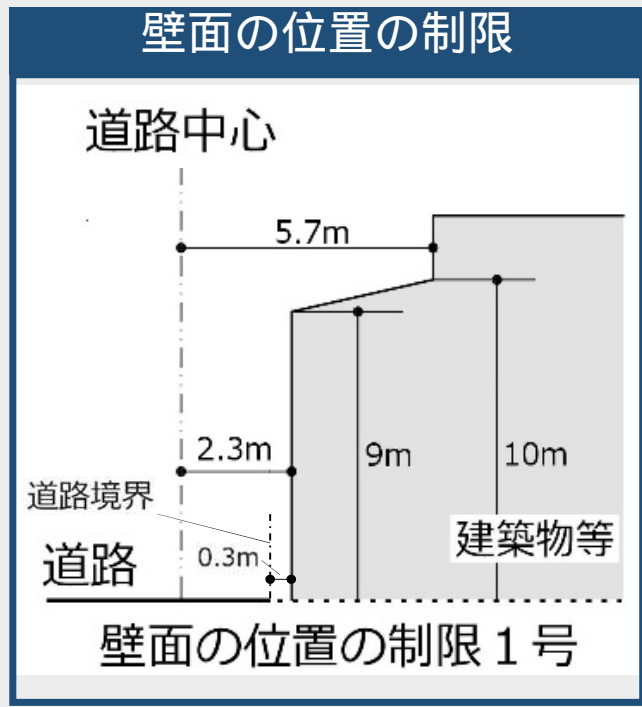
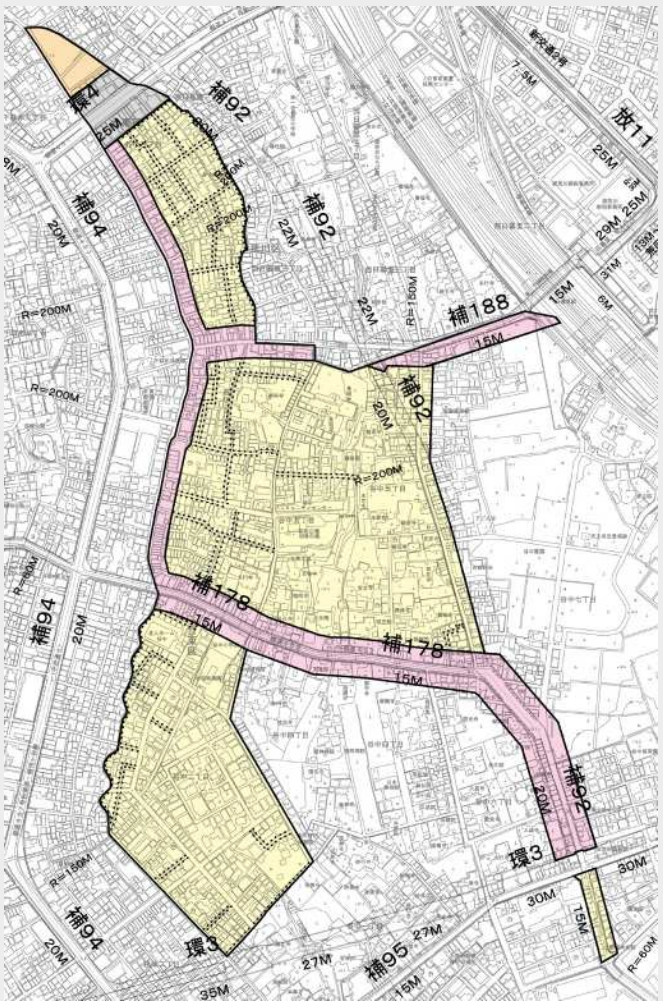


壁面の位置の制限

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、下図の「壁面の位置の制限 1号～7号」に示す数値以上とします。



「壁面の位置の制限 1号」に係る敷地における建替えルール



：目的
住宅地区（左図）の防災性の向上と良好な市街地環境の確保

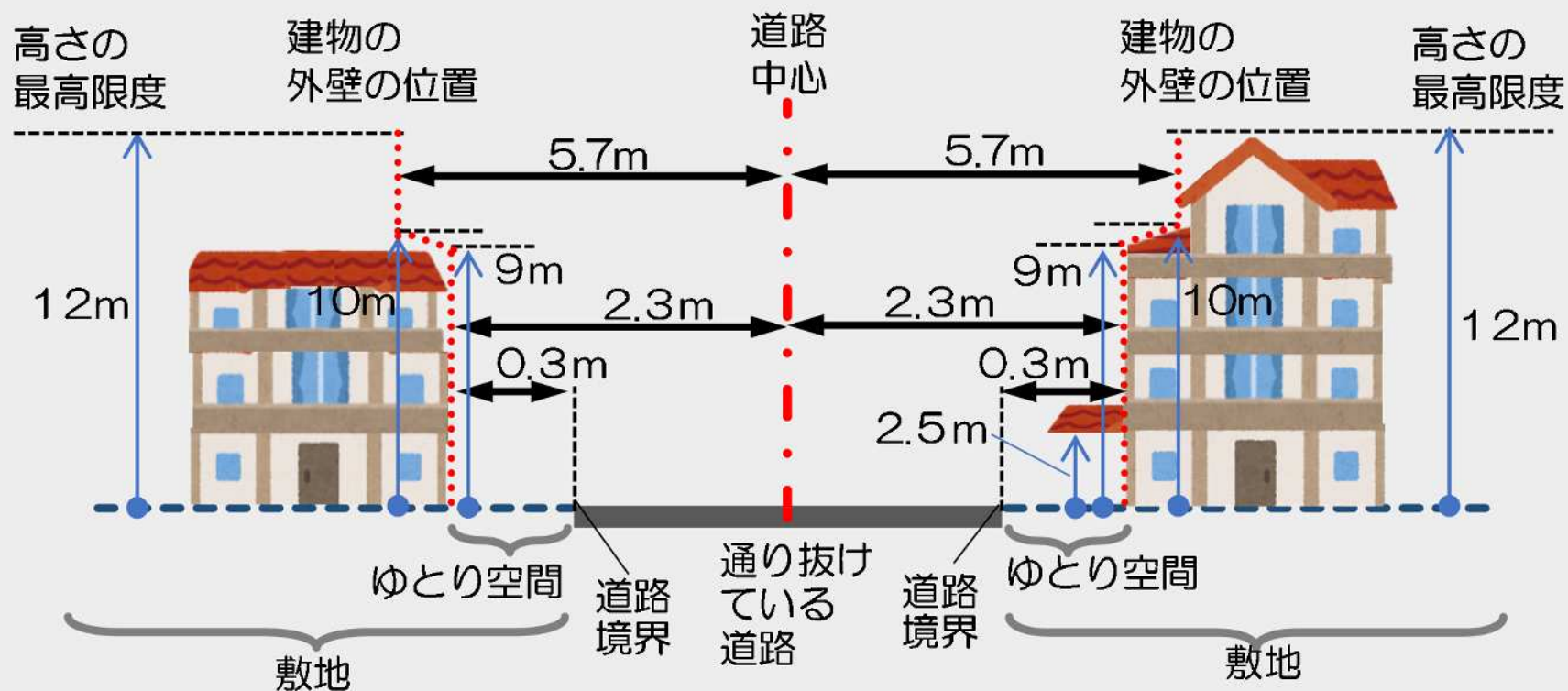
：対象
「住宅地区」の通り抜けている、主に幅員 4 m 未満の 2 項道路沿い

- ：内容**
- ・建物高さ 9 m 以下の部分
道路中心から 2.3 m
 - ・建物高さ 10 m を超える部分
道路中心から 5.7 m

容積率の最高限度
184%

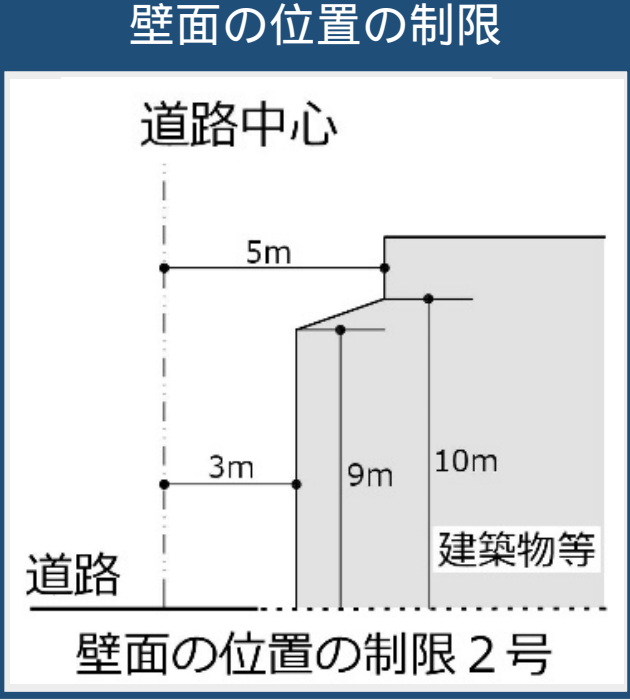
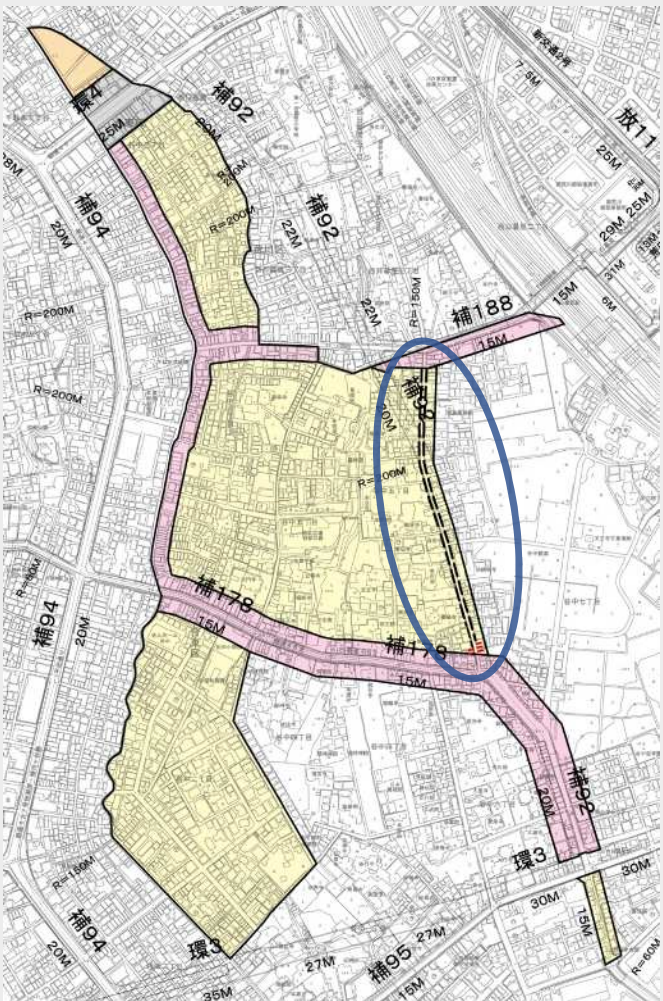
高さの最高限度
12m

「壁面の位置の制限 1号」に係る敷地における建替えルール



- ・ 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)

「壁面の位置の制限 2号」に係る敷地における建替えルール



：目的
歩行者通行の安全確保と、災害時の消防活動や避難の円滑化

：対象
道路A（御殿坂～三崎坂）沿いの内「住宅地区」

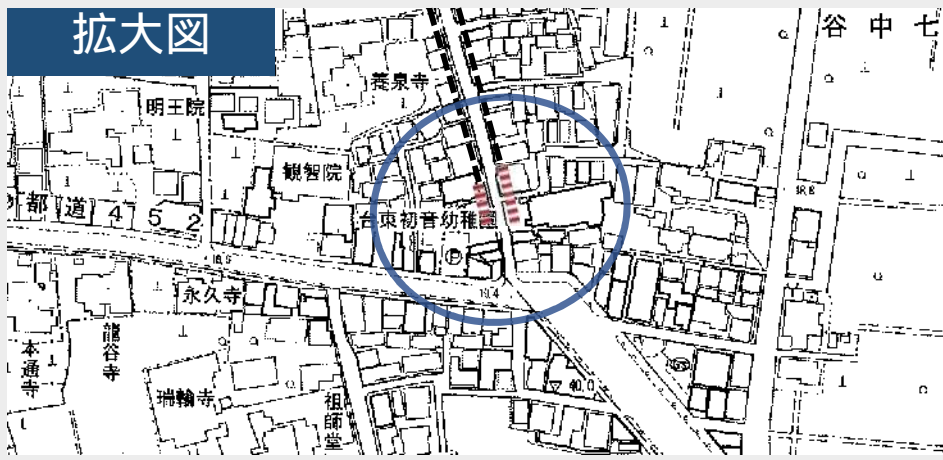
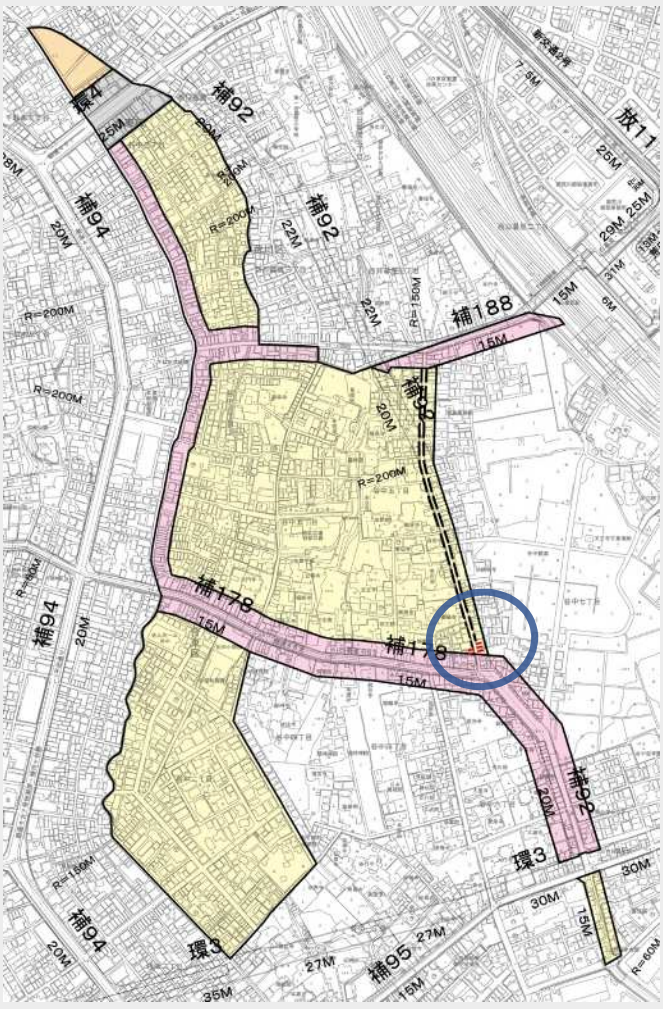
- ：内容
- ・建物高さ 9 m 以下の部分
道路中心から 3 m
 - ・建物高さ 10 m を超える部分
道路中心から 5 m

容積率の最高限度

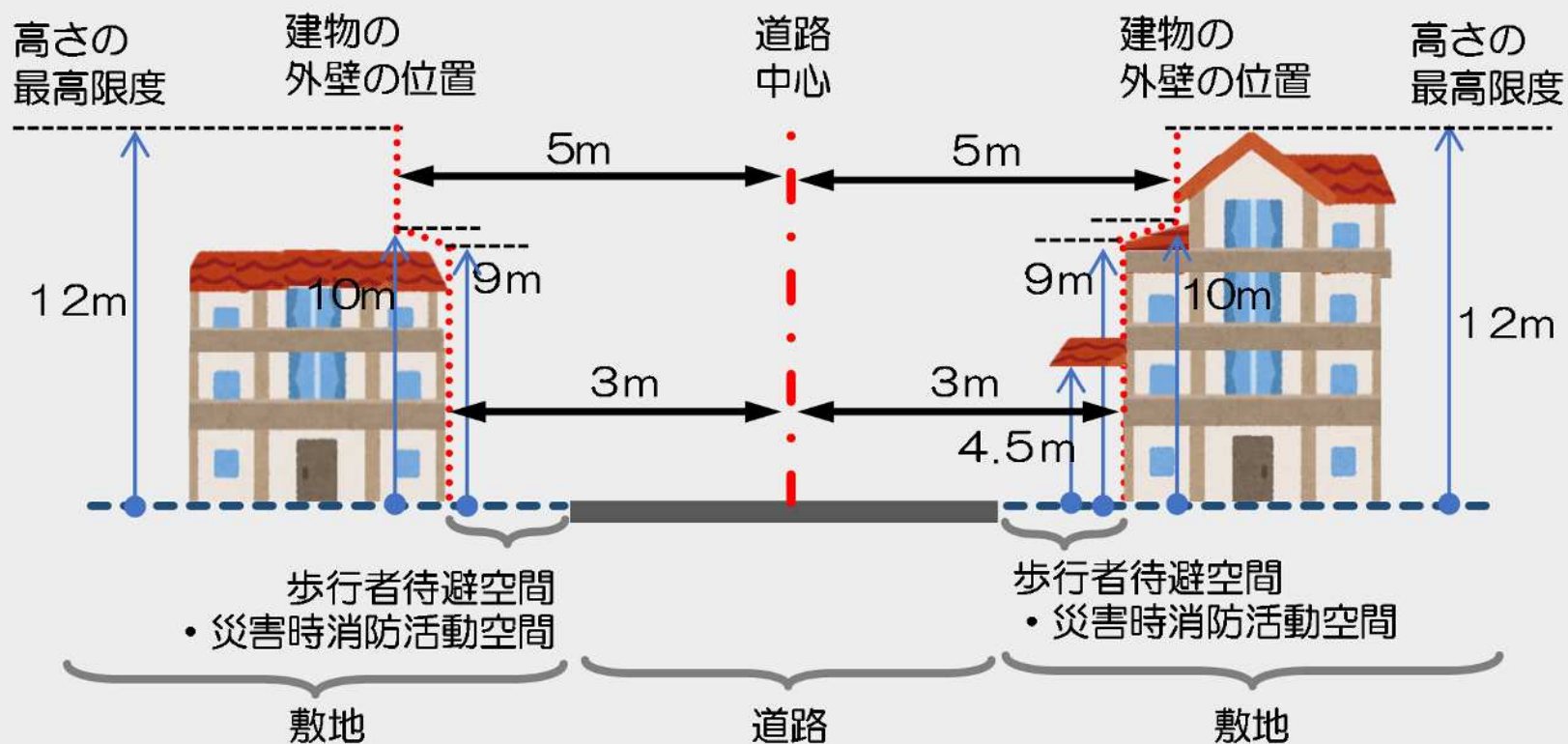
---	240%
	300%

高さの最高限度
12 m

「壁面の位置の制限 2号」の指定区間

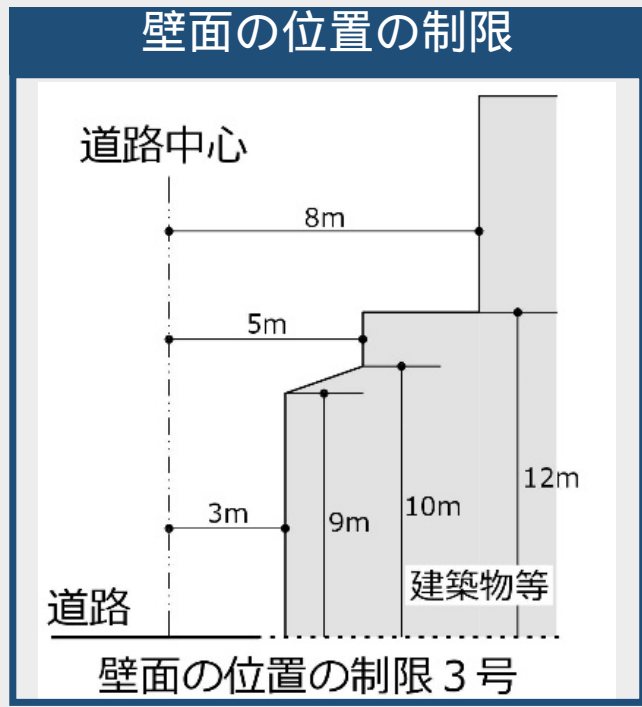
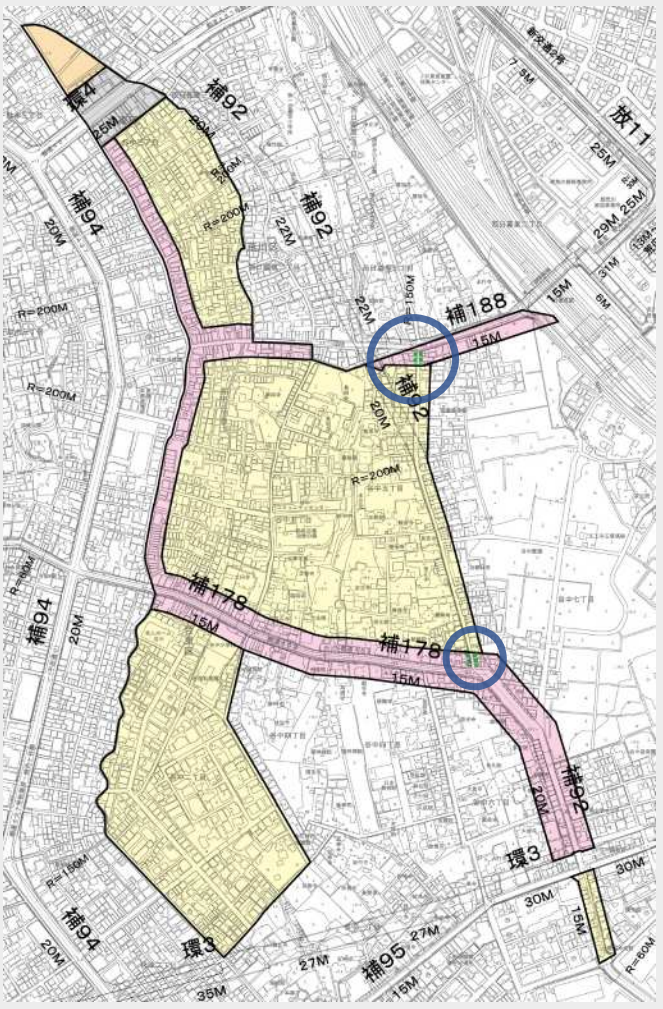


「壁面の位置の制限 2 号」に係る敷地における建替えルール



- ・ 後退区域では工作物等の設置不可
- ・ 高さ4.5mを超え、10m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)

「壁面の位置の制限 3号」に係る敷地における建替えルール



：目的
歩行者通行の安全確保と、災害時の消防活動や避難の円滑化

：対象
道路 A（御殿坂～三崎坂）沿いの内「商業・住宅地区」

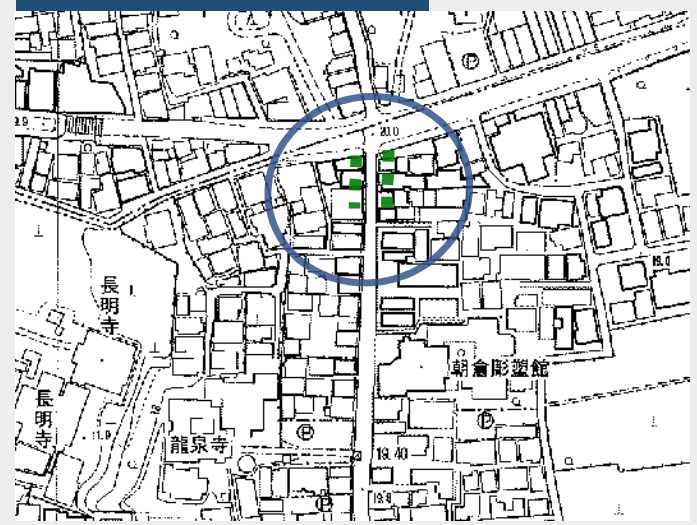
- ：内容
- ・建物高さ 9 m 以下の部分
道路中心から 3 m
 - ・建物高さ 10 m を超える部分
道路中心から 5 m
 - ・建物高さ 12 m を超える部分
道路中心から 8 m

容積率の最高限度
300%

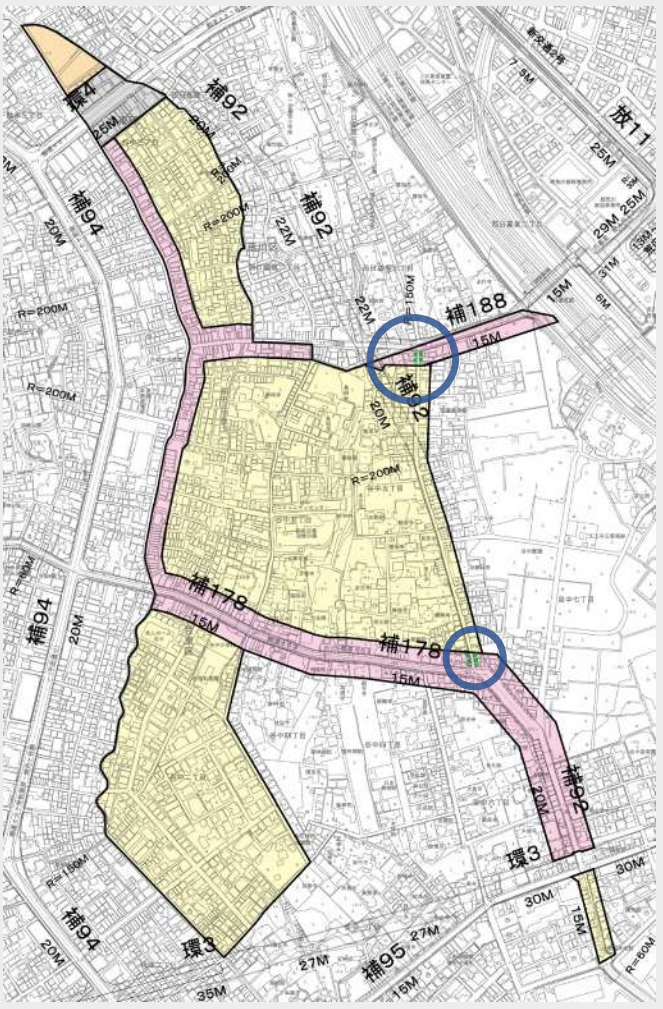
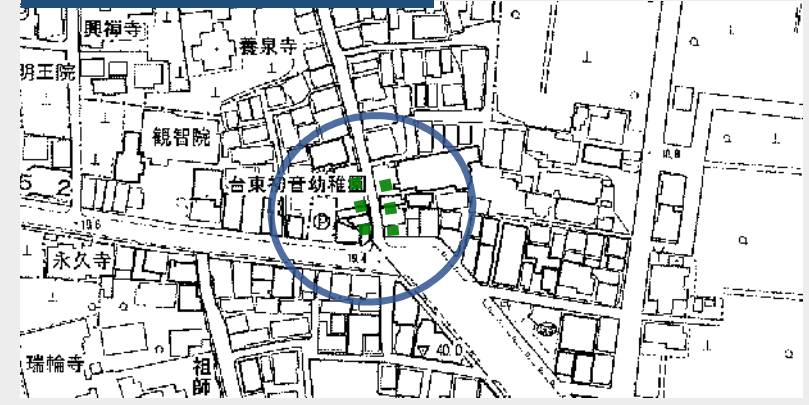
高さの最高限度
20 m

「壁面の位置の制限 3号」の指定区間

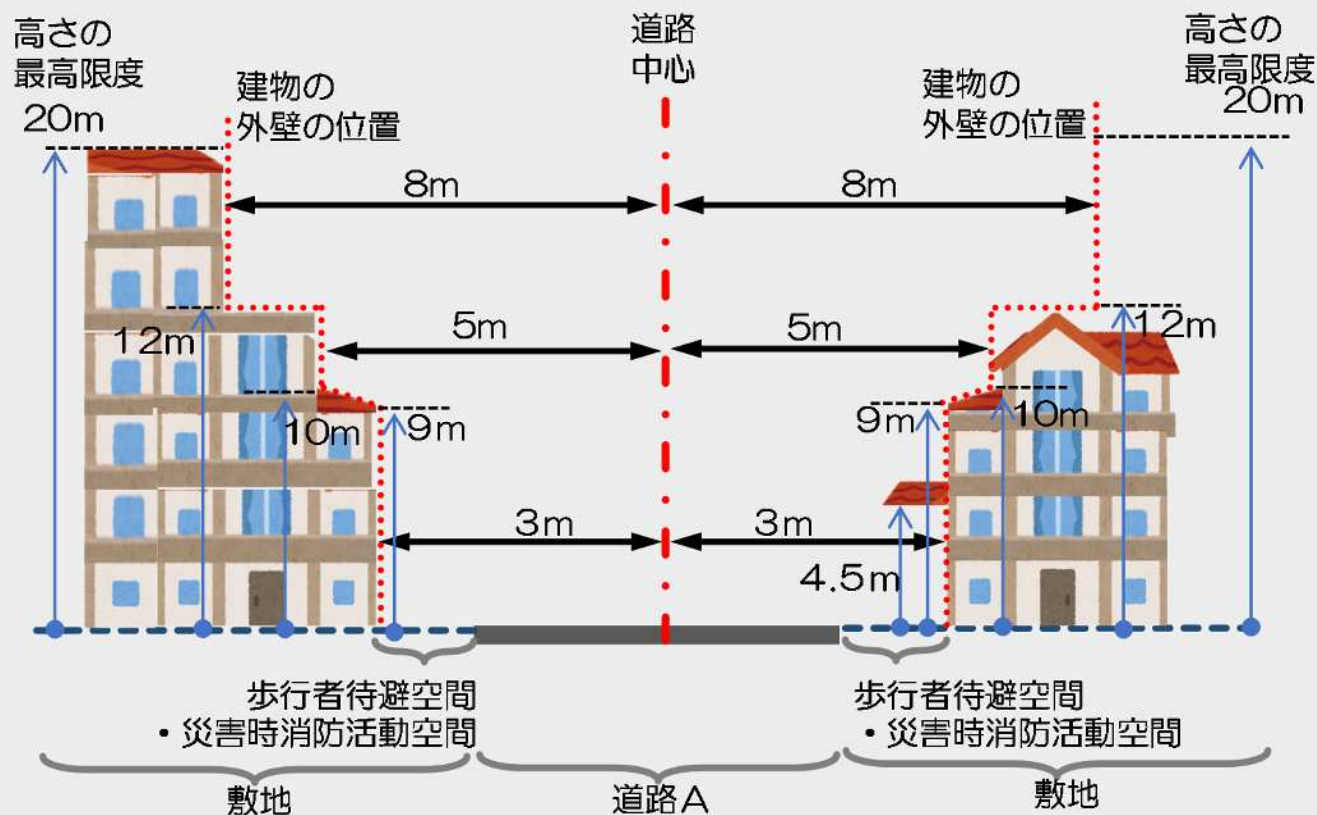
拡大図（北側）



拡大図（南側）

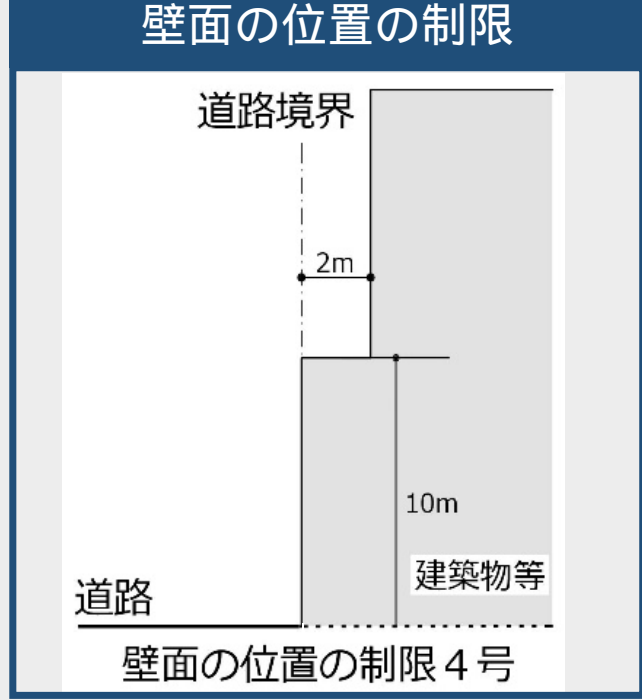
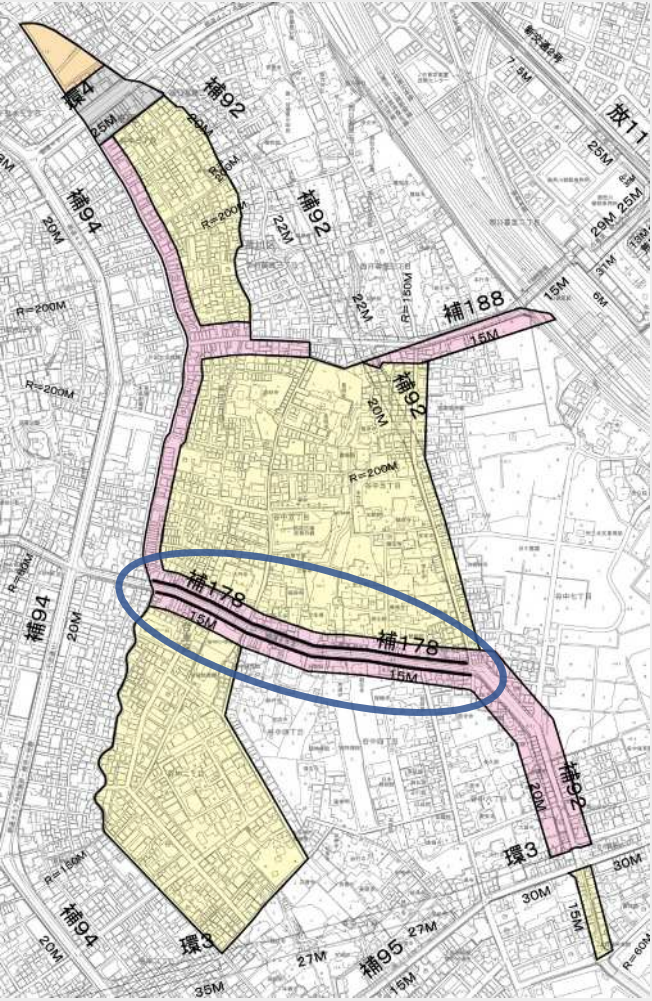


「壁面の位置の制限 3号」に係る敷地における建替えルール



- ・ 後退区域では工作物等の設置不可
- ・ 高さ4.5m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)

「壁面の位置の制限 4号」に係る敷地における建替えルール

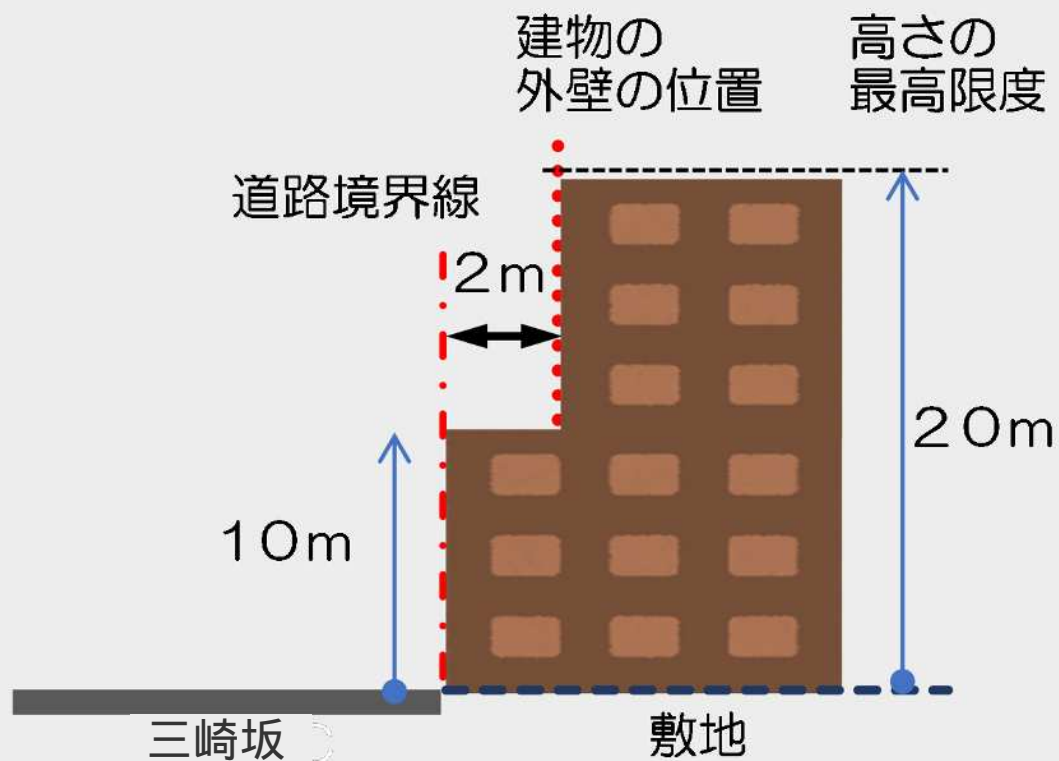


- ：目的
沿道の佇まいの保全と良好な市街地環境の形成
- ：対象
「商業・住宅地区」内の道路C（三崎坂）沿い
- ：内容
・建物高さ10mを超える部分
道路境界から2m

容積率の最高限度
300%

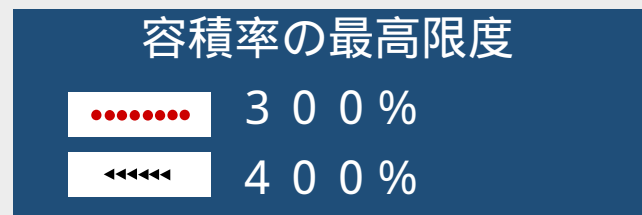
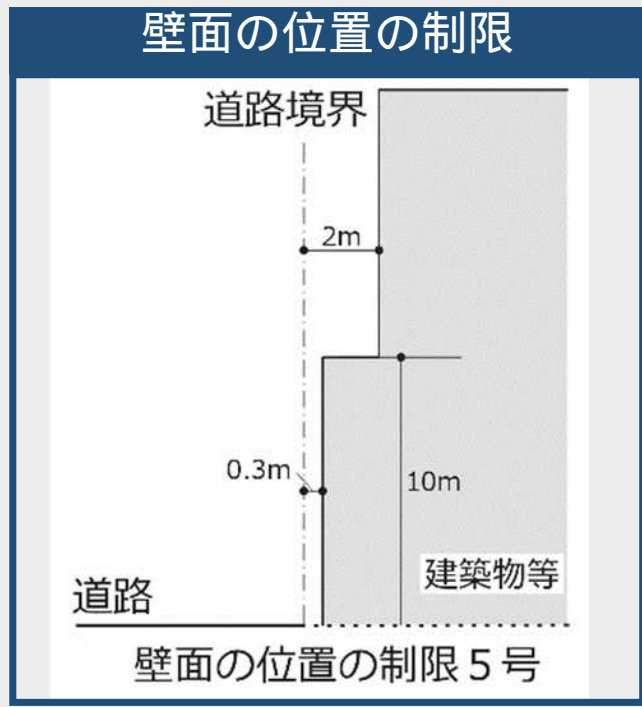
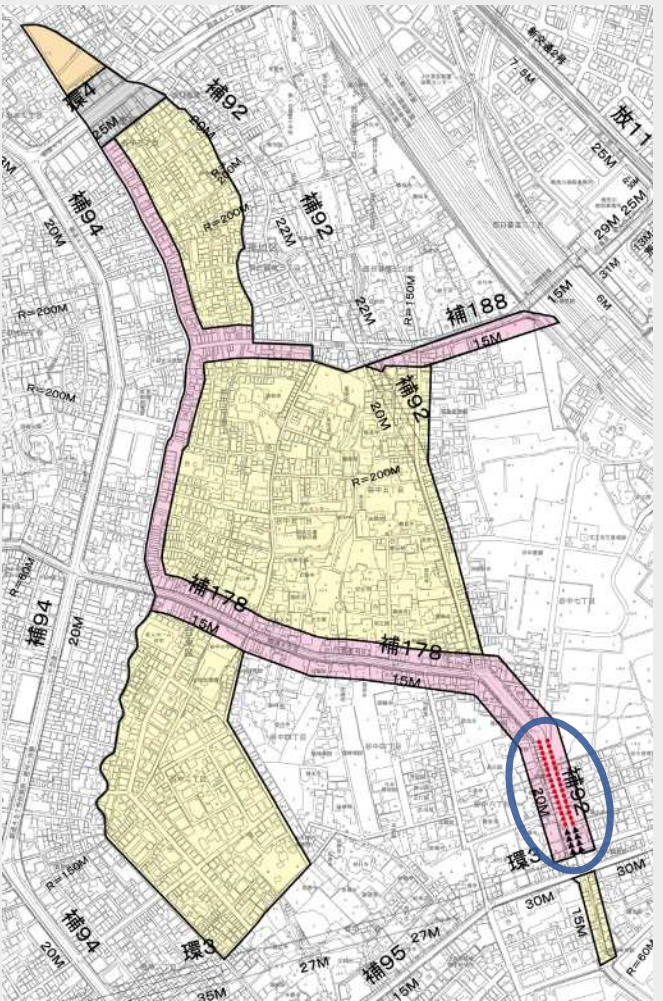
高さの最高限度
20m

「壁面の位置の制限 4号」に係る敷地における建替えルール



- ・ 後退区域では工作物等の設置不可

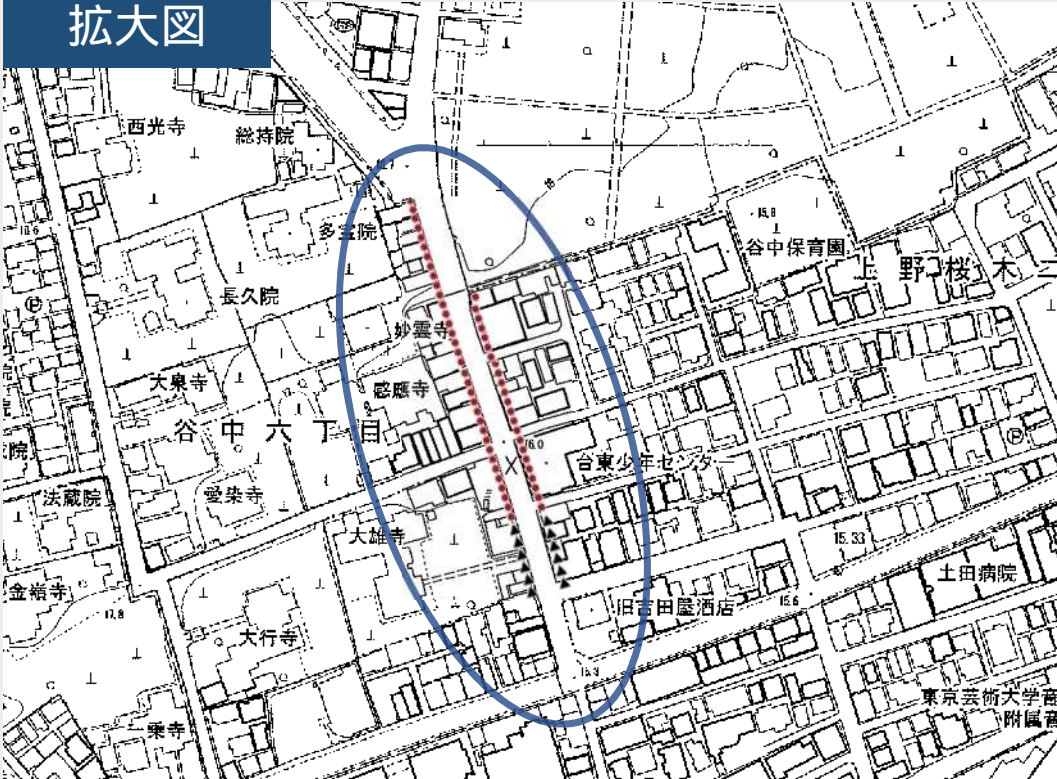
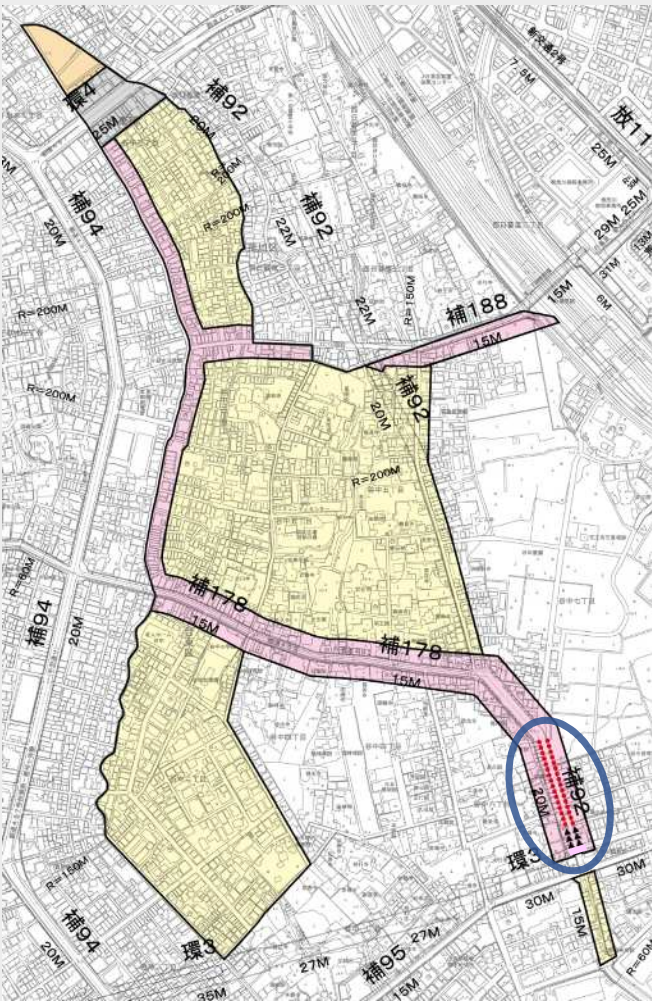
「壁面の位置の制限5号」に係る敷地における建替えルール



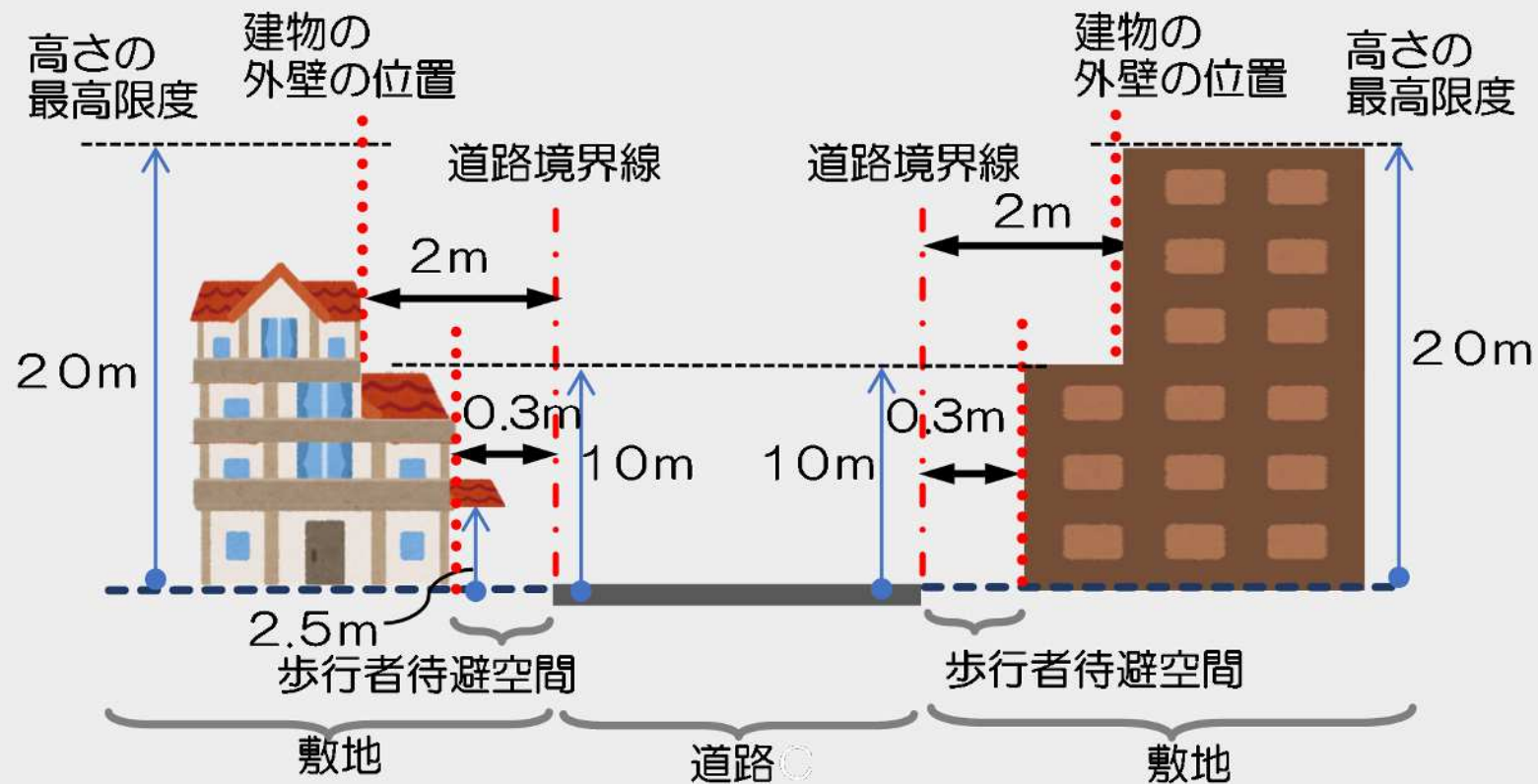
- ：目的
歩行者通行の安全確保と、沿道の佇まいの保全と良好な市街地環境の形成
- ：対象
「商業・住宅地区」内の道路B - 1 沿い
- ：内容
 - ・建物高さ10mまでの部分
道路境界から0.3m
 - ・建物高さ10mを超える部分
道路境界から2m



「壁面の位置の制限 5号」の指定区間

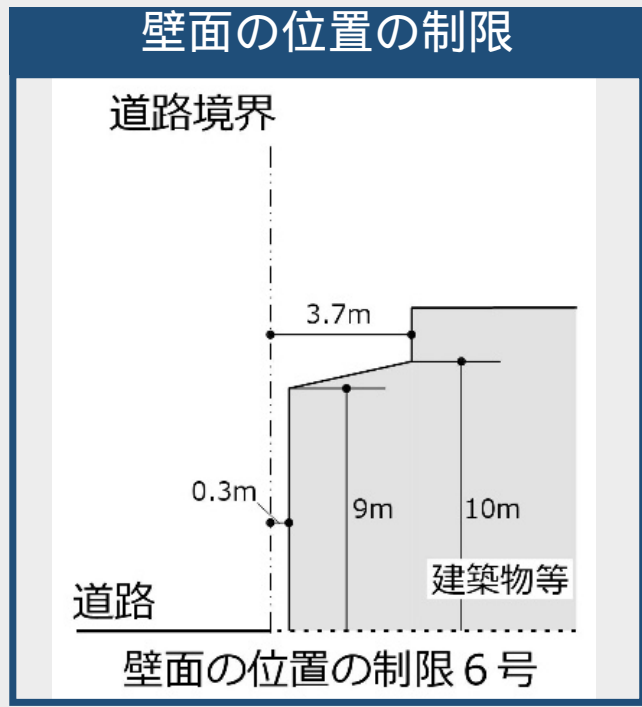
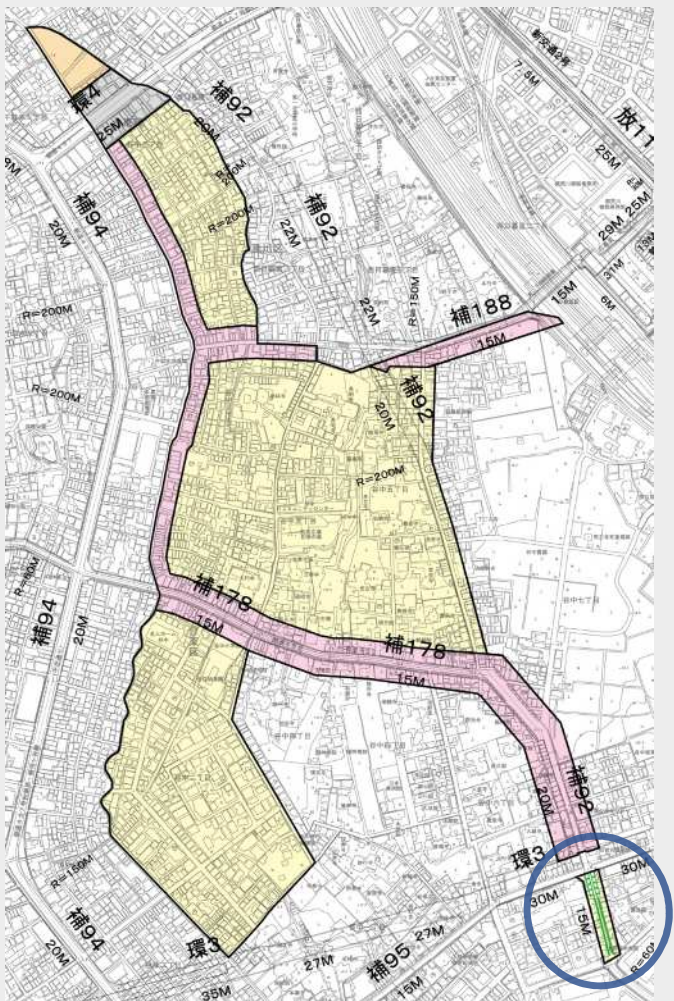


「壁面の位置の制限 5号」に係る敷地における建替えルール



- ・ 後退区域では工作物等の設置不可
- ・ 高さ2.5mを超え、10mまでの部分の軒、庇の設置可

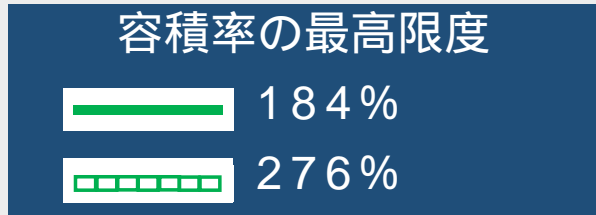
「壁面の位置の制限 6号」に係る敷地における建替えルール



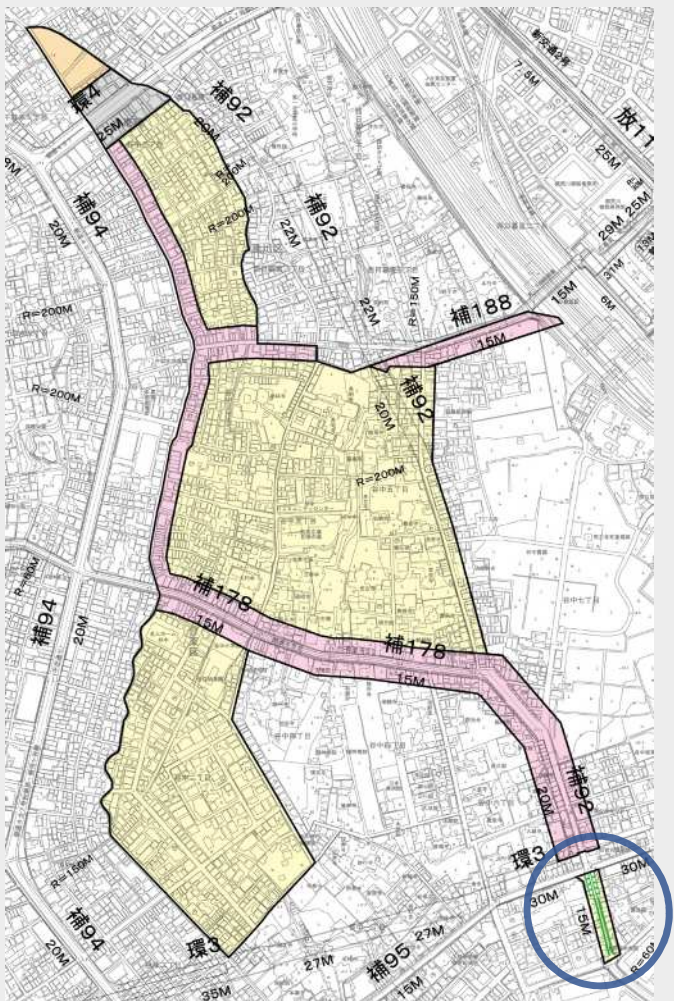
：目的
歩行者通行の安全確保と良好な市街地環境の確保

：対象
道路 B - 2 沿い

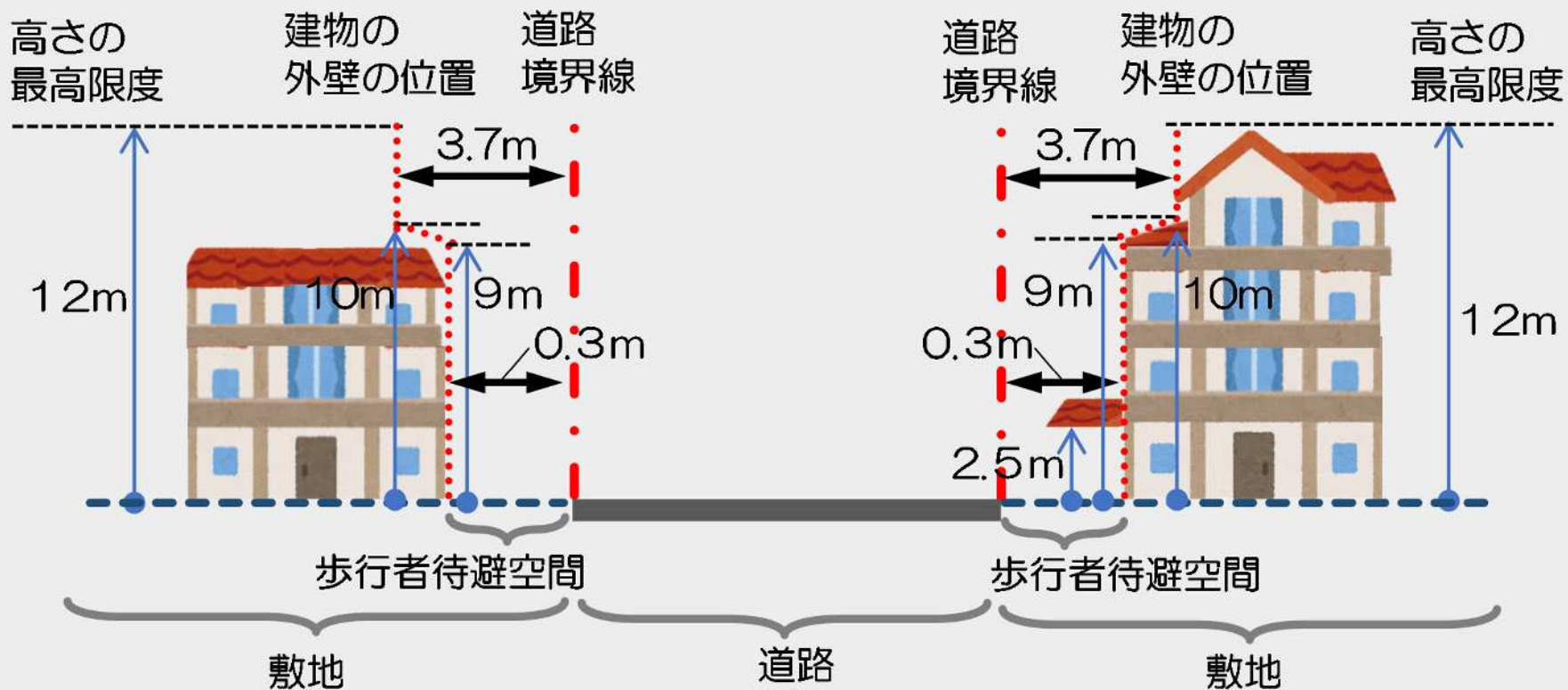
- ：内容
- ・建物高さ 9 m 以下の部分
道路中心から 0.3 m
 - ・建物高さ 10 m を超える部分
道路中心から 3.7 m



「壁面の位置の制限 6 号」の指定区間

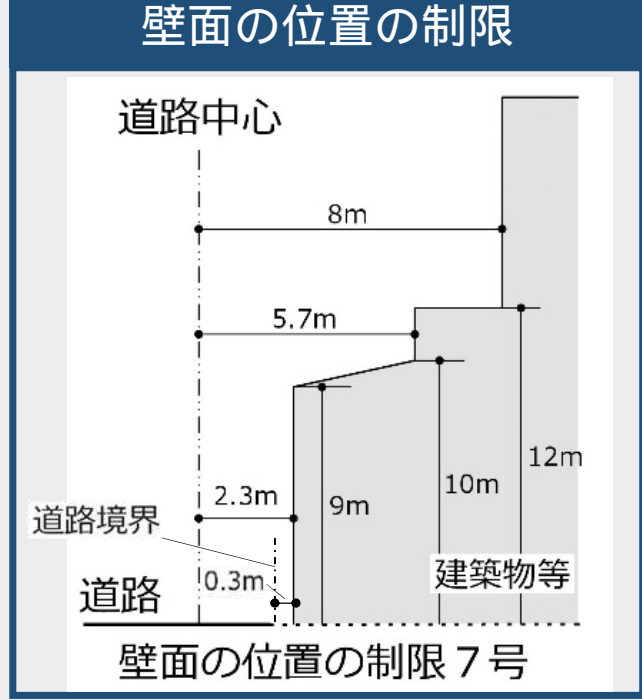
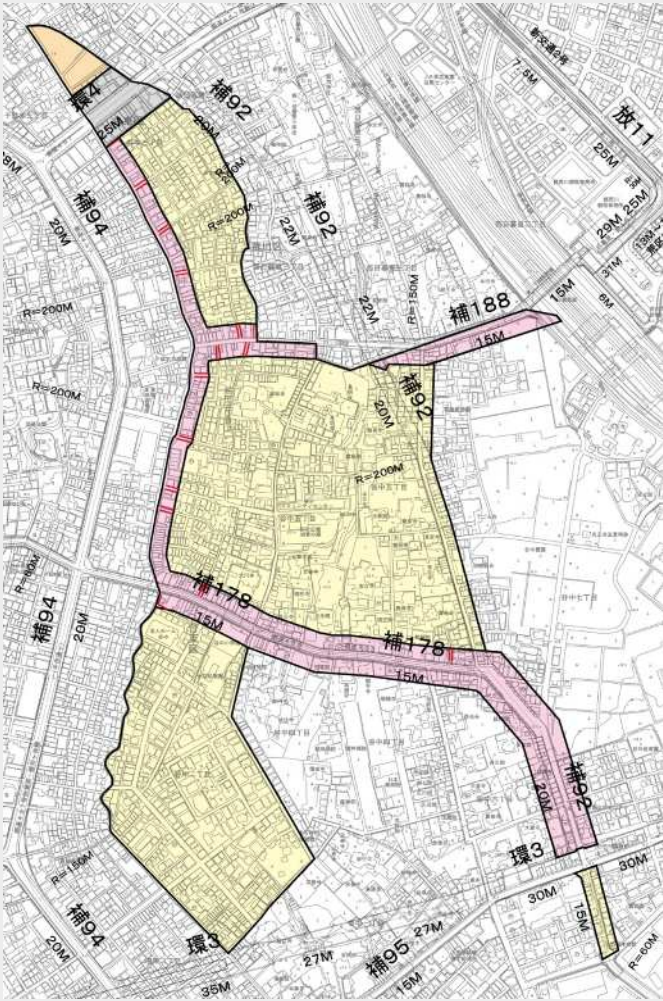


「壁面の位置の制限 6号」に係る敷地における建替えルール



- ・ 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)

「壁面の位置の制限7号」に係る敷地における建替えルール



：目的
防災性の向上と良好な市街地環境の確保

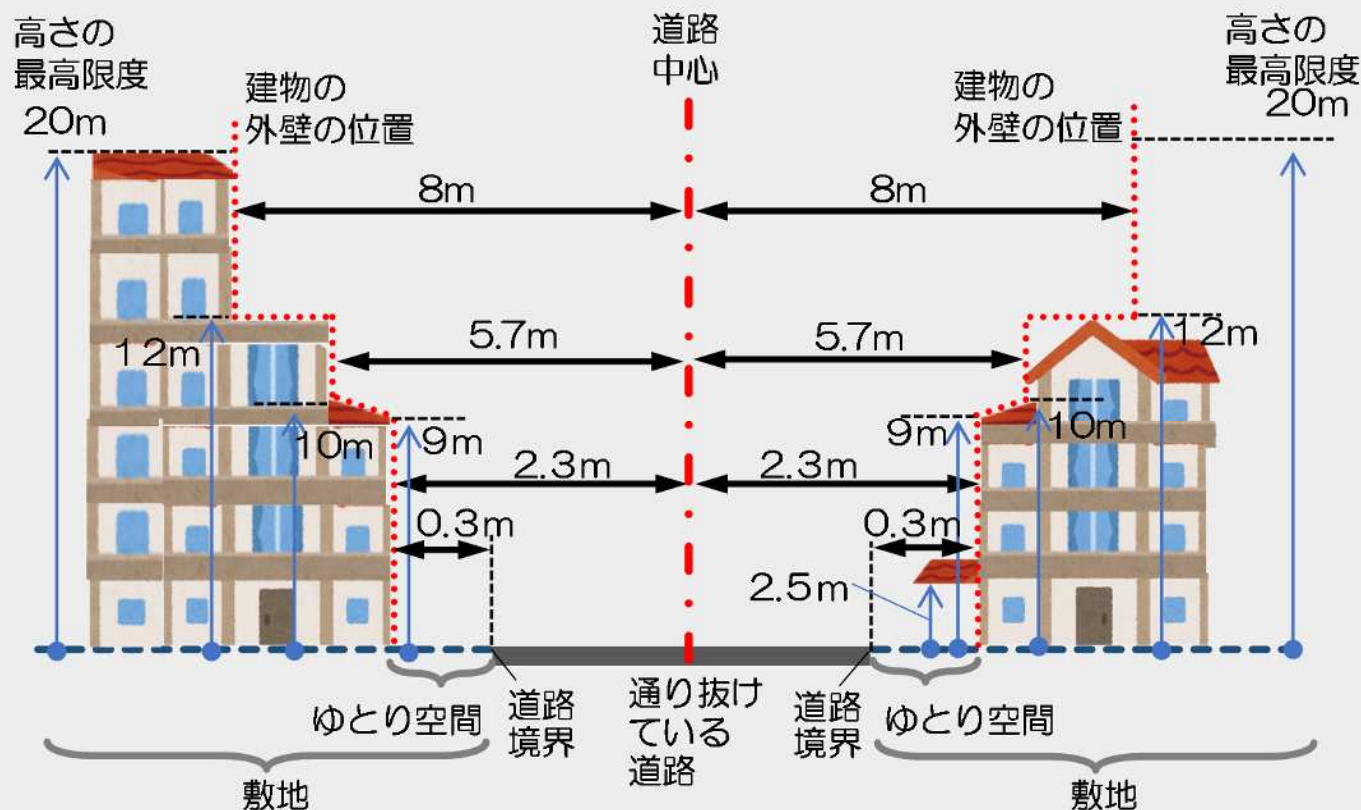
：対象
「商業・住宅地区」の通り抜けている、主に幅員4m未満の2項道路沿い

- ：内容
- ・建物高さ9m以下の部分
道路中心から2.3m
 - ・建物高さ10mを超える部分
道路中心から5.7m
 - ・建物高さ12mを超える部分
道路中心から8m

容積率の最高限度
276%

高さの最高限度
20m

「壁面の位置の制限 7号」に係る敷地における建替えルール



- 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)

3 - 3 . その他のルール

3 - 3 . その他のルール

容積率の最高限度

壁面の位置の制限が定められていない敷地では、

「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

住宅地区、商業・住宅地区、共同住宅地区では、300%

道灌山通り沿道地区では、500%

2 「前面道路幅員に応じた数値」とは

住宅地区、共同住宅地区では、前面道路の幅員に0.4を乗じた値

例えば、前面道路幅員が4mの場合は、160% (4m × 0.4)

商業・住宅地区、道灌山通り沿道地区では、前面道路の幅員に0.6を乗じた値

例えば、前面道路幅員が11mの場合は、660% (11m × 0.6)

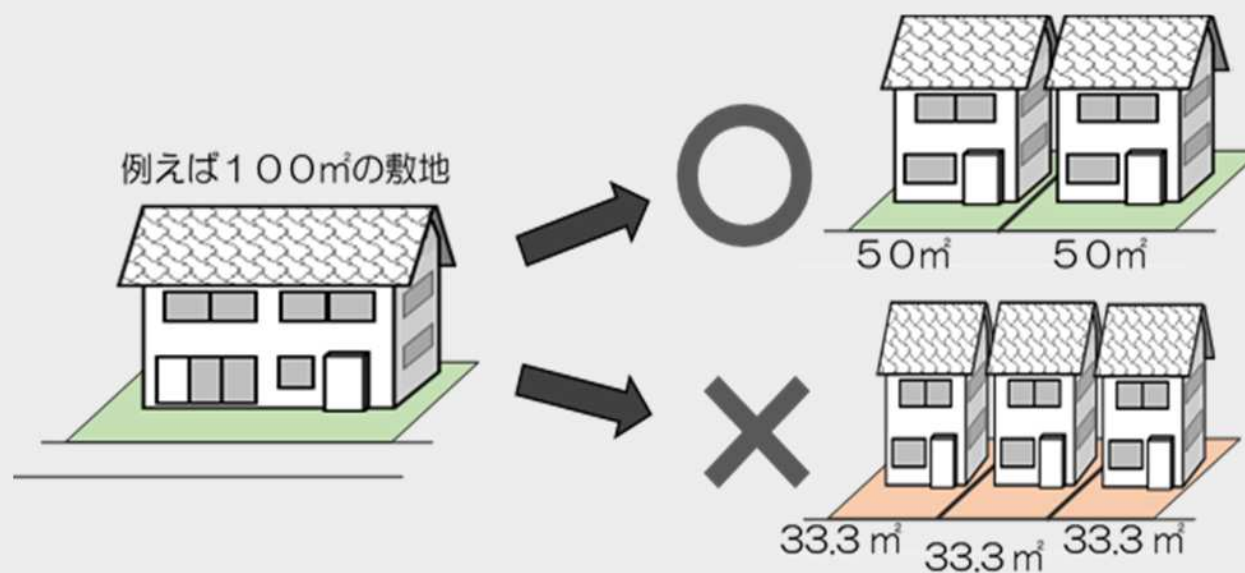
3 - 3 . その他のルール

敷地面積の最低限度

新たに分割する場合は 50 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】



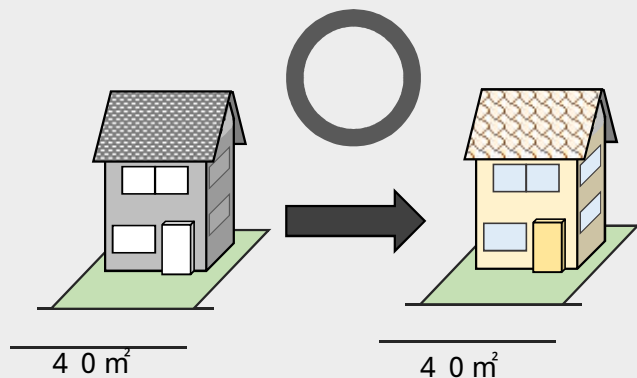
3-3 . その他のルール

敷地面積の最低限度（適用除外の例）

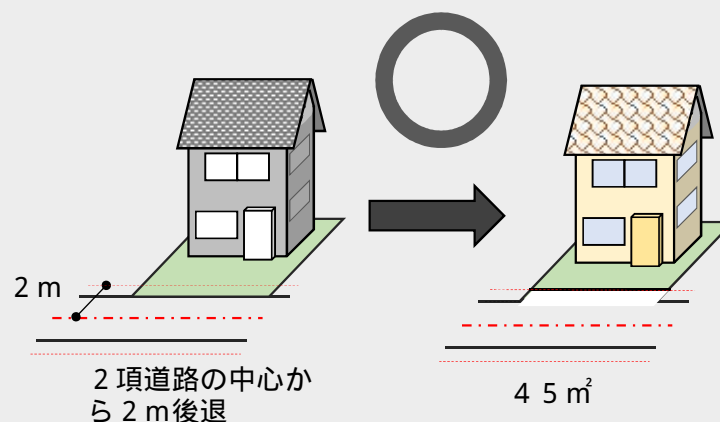
ただし、現在 50m^2 （約15坪）未満の方で、

- ・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 50m^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
 50m^2 未満でも建替え可



2 「2項道路」の後退をした場合
 50m^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。

3 - 3 . その他のルール

形態・色彩・意匠の制限

特徴ある谷中のまち並みとの調和を図る

- 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、まち並み景観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。

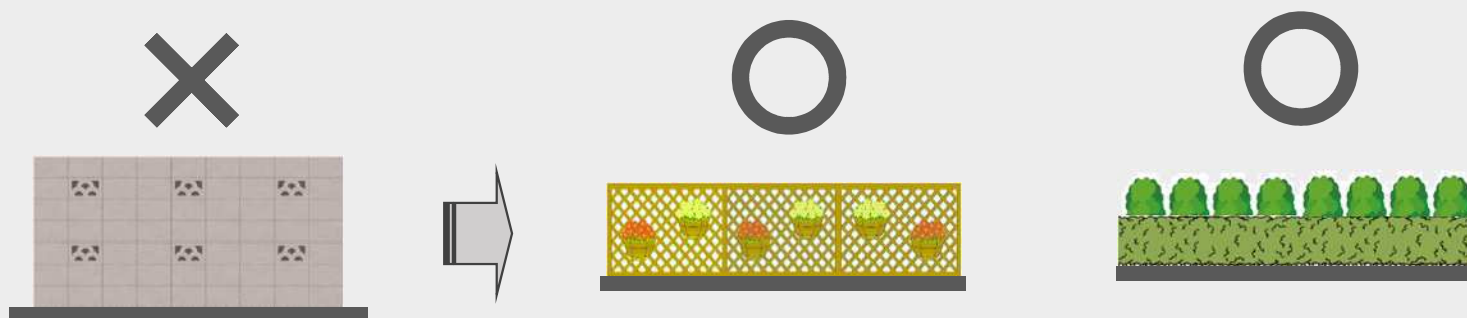
3 - 3 . その他のルール

垣又はさくの構造の制限

原則、生け垣やフェンス等に緑化したもの

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。

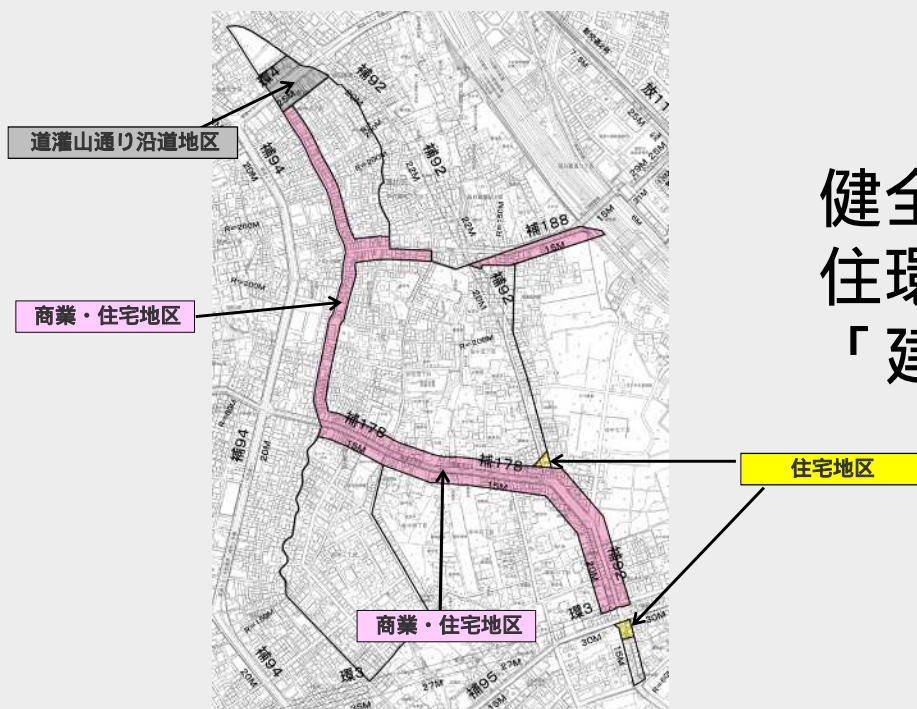
【イメージ】



3 - 3 . その他のルール

建物の用途

「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」では、
性風俗営業等の店舗やナイトクラブの立地は不可



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。

(4) これまでにいただいた主な質問

4 - 1 . 無電柱化について

4 - 2 . 壁面後退区域における軒・庇について

4 - 3 . 地区整備計画を導入した場合の建築可能
建物の規模について

4 - 1 . 無電柱化について

1 谷中地区における無電柱化の取り組みについて

谷中三丁目の区道（下図参照）において、無電柱化を推進するための調査検討を行っています。

調査対象 ■■■■



4 - 2 . 壁面後退区域における軒・庇について

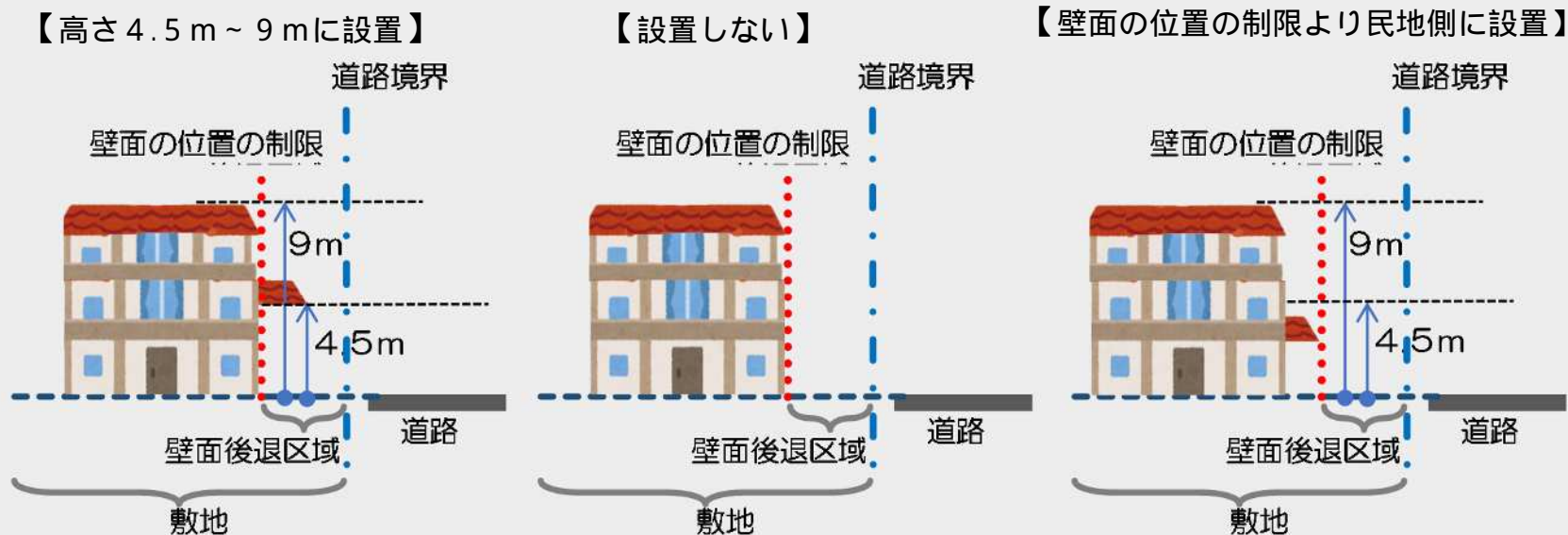
壁面の位置の制限が定められた区域は、門、塀、垣又はさく等の工作物等を設置することはできません。

ただし、一定の高さ以上に設ける軒・庇は設置可とします。

設置を強制するものではありません。

壁面の位置の制限より民地側に設置する軒・庇はどの高さでも設置することは可能です。

(例) 【壁面の位置の制限 2号の場合】



4 - 3 . 地区整備計画を導入した場合の建築可能建物の規模について

A 「壁面の位置の制限1号」沿いの敷地の建ぺい率と容積率の上限値

接道条件の設定		導入前	導入後
1面接道	2項道路に接道 (幅員4mとするため 道路後退が必要)	① 建ぺい率 : 70% 容積率 : 160%	② 建ぺい率 : 70% 容積率 : 184%
角敷地	2項道路どうしの角地 (道路後退と隅切りの 確保が必要)	③ 建ぺい率 : 80% 容積率 : 160%	④ 建ぺい率 : 80% 容積率 : 184%

B 「壁面の位置の制限2号」沿いの敷地の建ぺい率と容積率の上限値

1面接道	路線の幅員5mの道路 に接道	⑤ 建ぺい率 : 70% 容積率 : 200%	⑥ 建ぺい率 : 70% 容積率 : 240%
角敷地	路線の幅員5m道路と 2項道路に接道する角 地(2項道路後退と隅 切りの確保が必要)	⑦ 建ぺい率 : 80% 容積率 : 200%	⑧ 建ぺい率 : 80% 容積率 : 240%

A 「壁面の位置の制限 1号」沿いの敷地の例

接道条件の設定

1面接道

路線の幅員3.6mの2項道路に接道
(0.2mの道路後退が必要)

角敷地

路線の幅員3.6mの2項道路
どうしの角地
(0.2mの道路後退と隅切り
確保が必要)

その他考慮した規制値

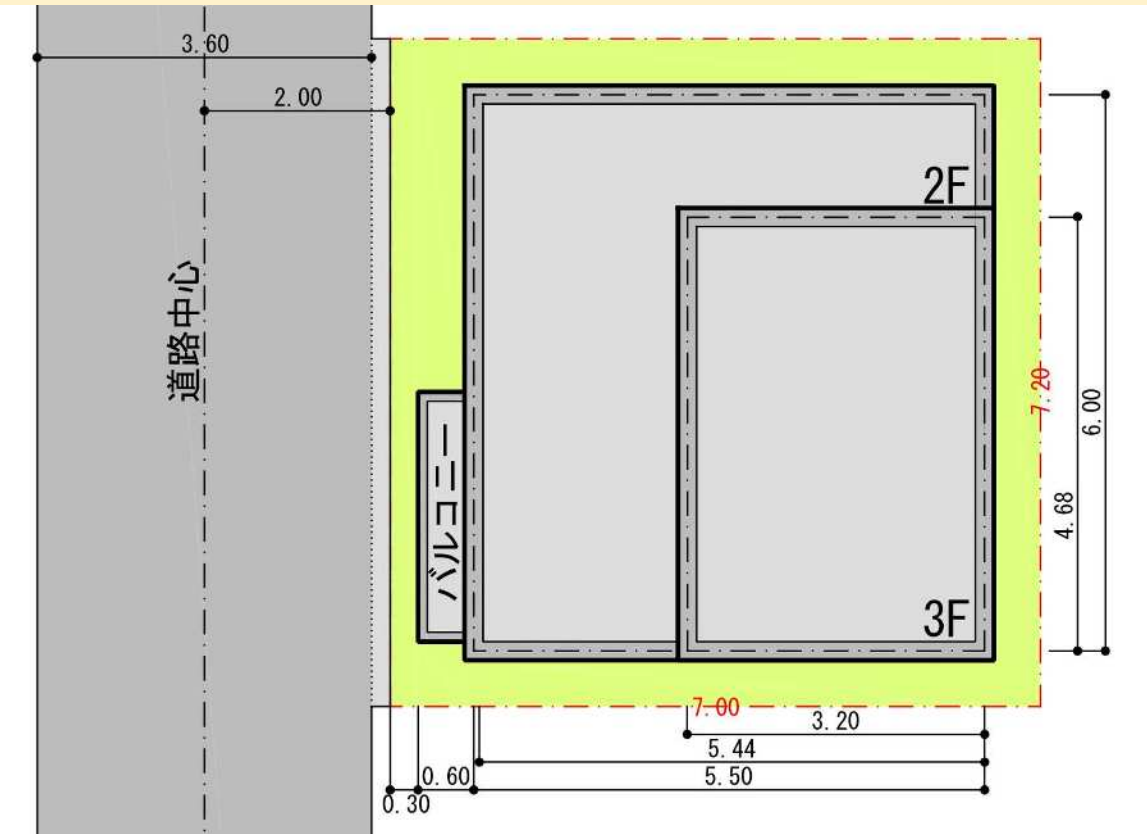
- ・ 第三種高度地区 (高さ10m以上の部分)
- ・ 道路斜線制限 (▲1 : 1.25)
注) 壁面の位置の制限が定められた接道部分は道路斜線制限無し
- ・ 隣地との離隔距離確保 (民法による0.5m)
- ・ 角地の場合は隅切り (見通し空間) 確保

A 「壁面の位置の制限 1 号」 沿いの敷地

導入前

1 面接道

【上限値】
 建ぺい率 : 70%
 容積率 : 160%



【計画緒元】

2 項道路後退前 (路線の幅員3.6m) の土地面積
 : 51.84m² (間口・奥行7.2m)

敷地面積(2 項道路後退後)
 : 50.40m² (15.27坪)

建築面積 : 33.00m² (10.00坪)

建ぺい率 : 65.48%

1 階床面積 : 33.00m² (10.00坪)

2 階床面積 : 32.64m² (9.89坪)

3 階床面積 : 14.98m² (4.54坪)

4 階床面積 : - m²

延べ床面積 : 80.62m² (24.43坪)

容 積 率 : 159.96%

A 「壁面の位置の制限1号」沿いの敷地

導入後

1面接道

【上限値】
 建ぺい率： 70%
 容積率： 184%

【計画緒元】

2項道路後退前（路線の幅員3.6m）の土地面積
 : 51.84㎡（間口・奥行7.2m）

敷地面積(2項道路後退後)
 : 50.40㎡（15.27坪）

建築面積 : 33.00㎡（10.00坪）

建ぺい率 : 65.48%

1階床面積 : 33.00㎡（10.00坪）

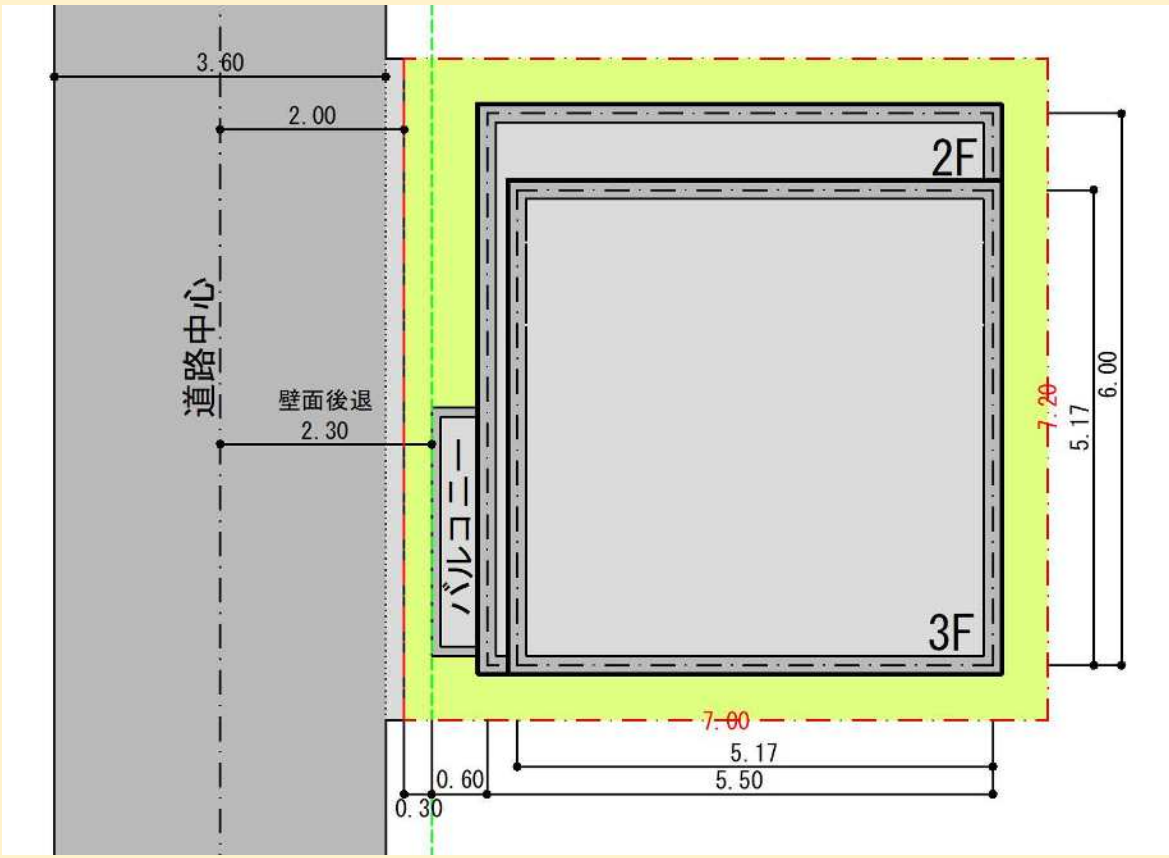
2階床面積 : 33.00㎡（10.00坪）

3階床面積 : 26.73㎡（8.10坪）

4階床面積 : - m²

延べ床面積 : 92.73㎡（28.10坪）

容積率 : 183.99%



A 「壁面の位置の制限1号」沿いの敷地

導入前

角敷地

【上限値】
 建ぺい率： 80%
 容積率： 160%

【計画緒元】

2項道路後退前（路線の幅員3.6m）の土地面積
 : 51.84㎡（間口・奥行7.2m）

敷地面積(2項道路後退後)
 : 49.00㎡（14.85坪）

建築面積 : 34.50㎡（10.45坪）

建ぺい率 : 70.41%

1階床面積 : 34.50㎡（10.45坪）

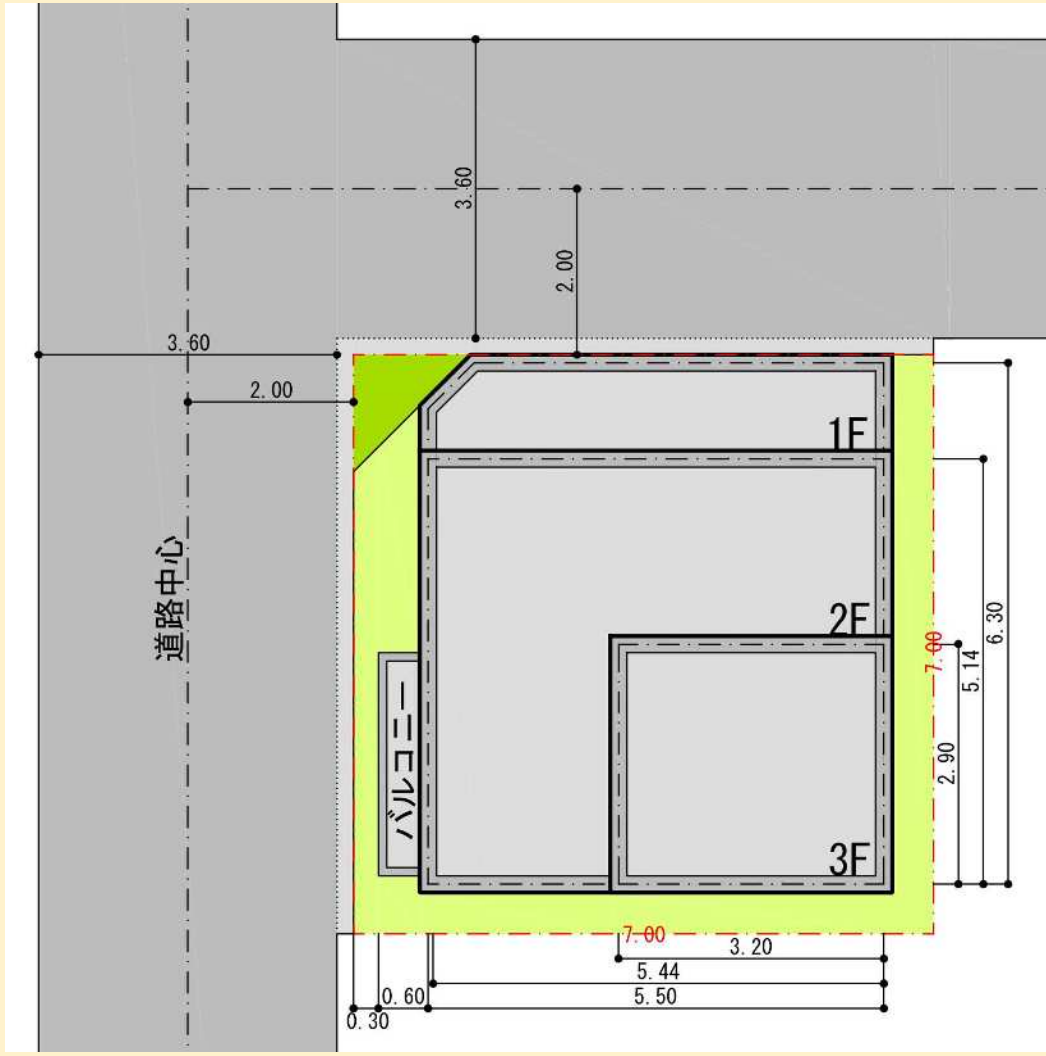
2階床面積 : 27.96㎡（8.47坪）

3階床面積 : 9.28㎡（2.81坪）

4階床面積 : - m²

延べ床面積 : 71.74㎡（21.74坪）

容積率 : 146.41%

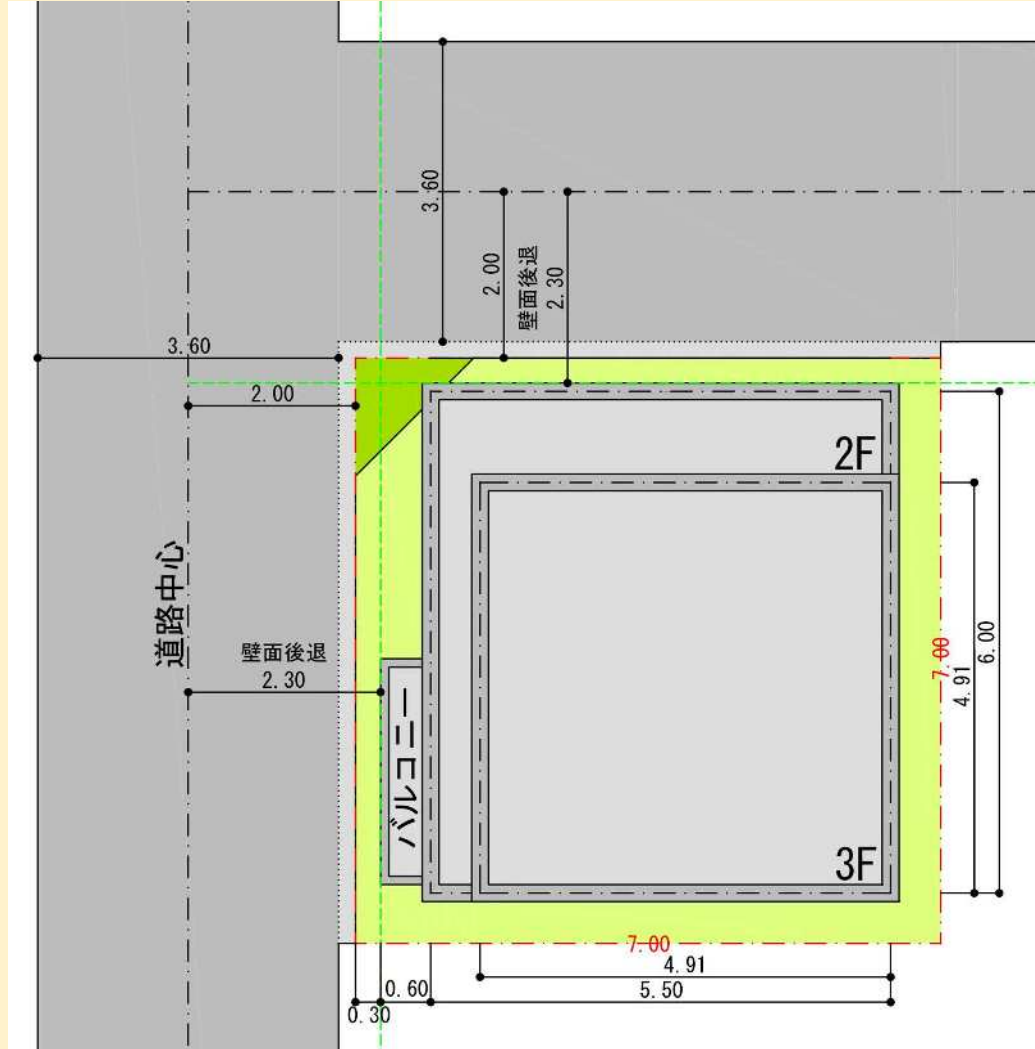


A 「壁面の位置の制限1号」沿いの敷地

導入後

角敷地

【上限値】
 建ぺい率： 80%
 容積率： 184%



【計画緒元】

2項道路後退前 (路線の幅員3.6m) の土地面積
 : 51.84m² (間口・奥行7.2m)

敷地面積(2項道路後退後)
 : 49.00m² (14.85坪)

建築面積 : 32.97m² (9.99坪)

建ぺい率 : 67.29%

1階床面積 : 32.97m² (9.99坪)

2階床面積 : 33.00m² (10.00坪)

3階床面積 : 24.11m² (7.31坪)

4階床面積 : - m²

延べ床面積 : 90.08m² (27.30坪)

容積率 : 183.84%



B 「壁面の位置の制限 2号」沿いの敷地の例

接道条件の設定

1面接道

路線の幅員 5 m の道路に接道

角敷地

路線の幅員 5 m の道路と幅員 3.6 m の 2 項道路に接道する角地
(2 項道路後退と隅切りの確保が必要)

その他考慮した規制値

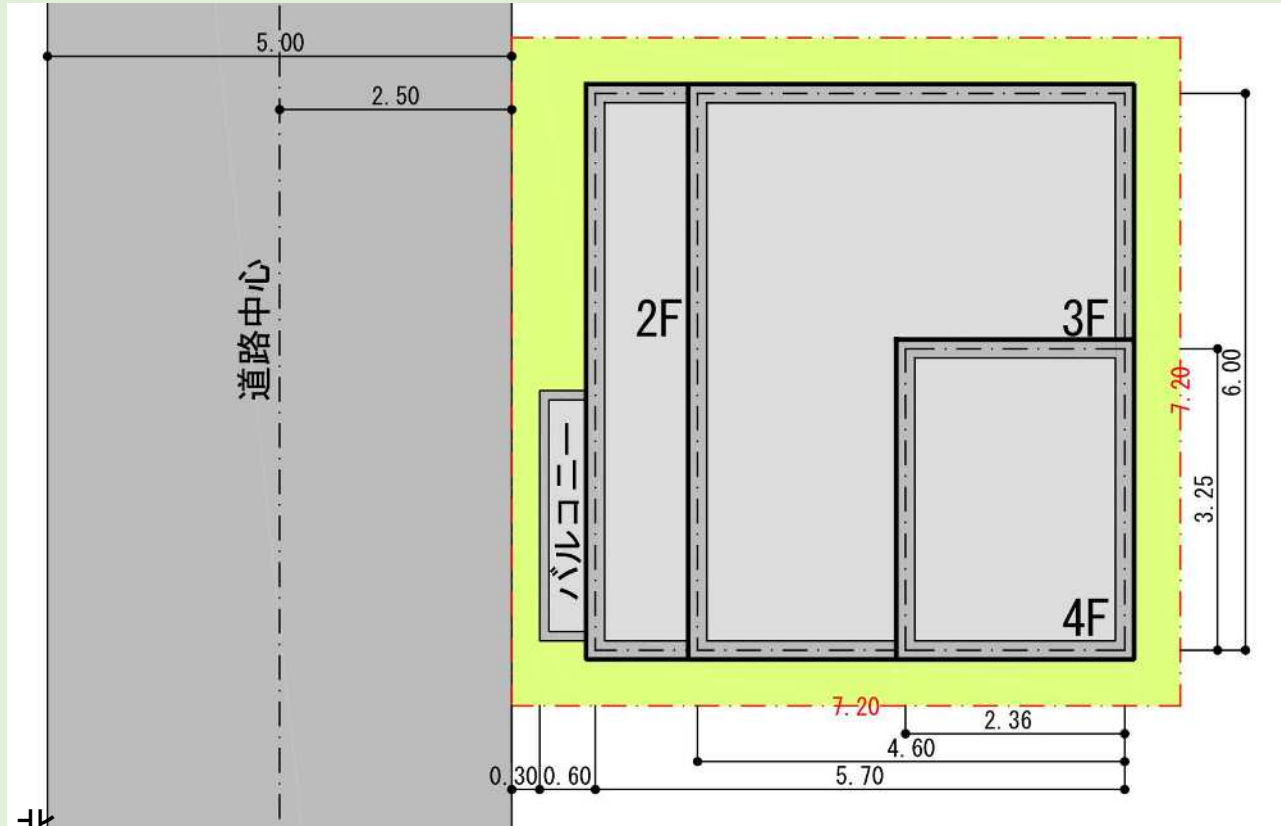
- ・ 第三種高度地区 (高さ 10 m 以上の部分)
- ・ 道路斜線制限 ($\triangle 1 : 1.25$)
注) 壁面の位置の制限が定められた接道部分は道路斜線制限無し
- ・ 隣地との離隔距離確保 (民法による 0.5 m)
- ・ 角地の場合は隅切り (見通し空間) 確保

B 「壁面の位置の制限 2号」 沿いの敷地

導入前

1面接道

【上限値】
 建ぺい率： 70%
 容積率： 200%



【計画緒元】

道路A (路線の幅員 5.0m) 沿いの土地面積
 : 51.84m² (間口・奥行7.2m)

敷地面積 : 51.84m² (15.71坪)
 建築面積 : 34.20m² (10.36坪)
 建ぺい率 : 65.97%

1階床面積 : 34.20m² (10.36坪)

2階床面積 : 34.20m² (10.36坪)

3階床面積 : 27.60m² (8.36坪)

4階床面積 : 7.67m² (2.32坪)

延べ床面積 : 103.67m² (31.42坪)

容積率 : 199.98%

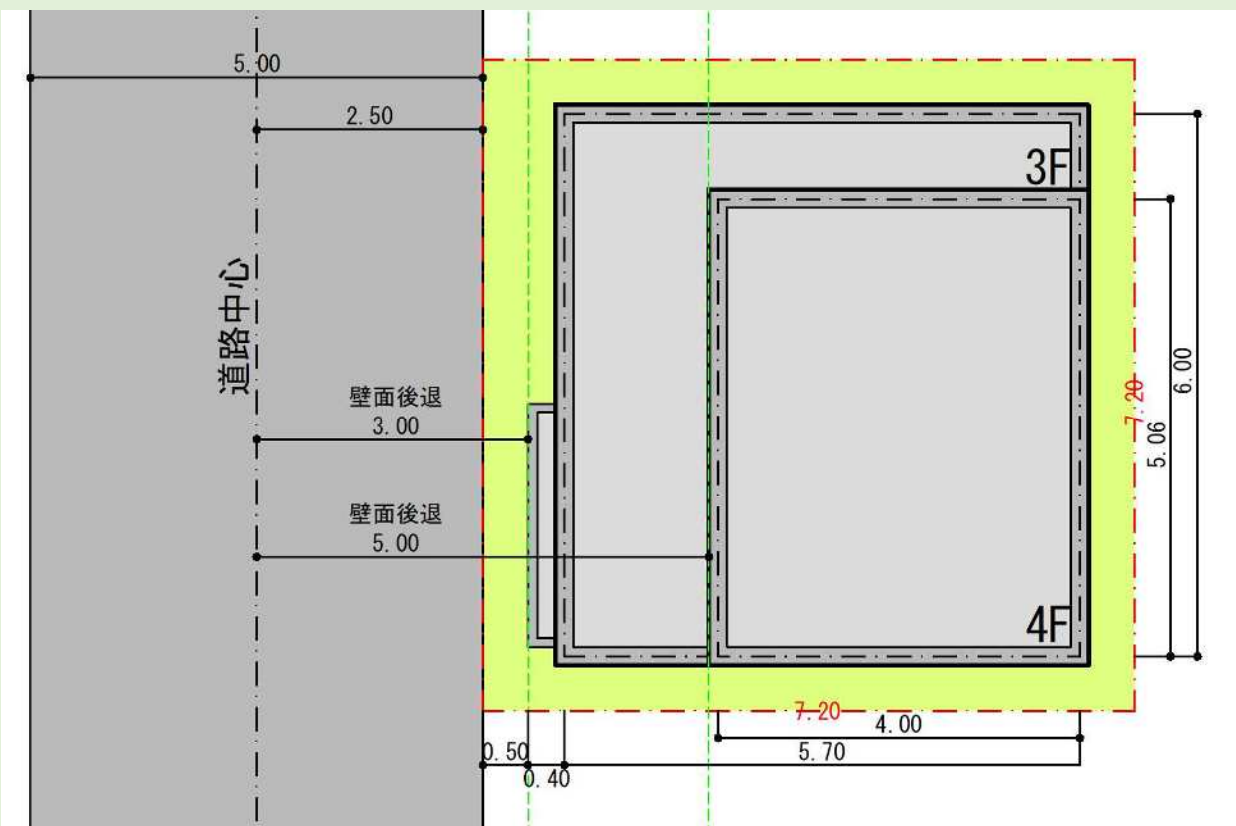


B 「壁面の位置の制限 2号」 沿いの敷地

導入後

1面接道

【上限値】
 建ぺい率： 70%
 容積率： 240%



【計画緒元】

道路A (路線の幅員 5.0m) 沿いの土地面積
 : 51.84^m (間口・奥行7.2m)
敷地面積 : 51.84^m (15.71坪)
建築面積 : 34.20^m (10.36坪)
建ぺい率 : 65.97%
 1階床面積 : 34.20^m (10.36坪)
 2階床面積 : 34.20^m (10.36坪)
 3階床面積 : 34.20^m (10.36坪)
 4階床面積 : 20.24^m (6.13坪)
延べ床面積 : 122.84^m (37.22坪)
容積率 : 236.96%



B 「壁面の位置の制限 2号」 沿いの敷地

導入前

角敷地

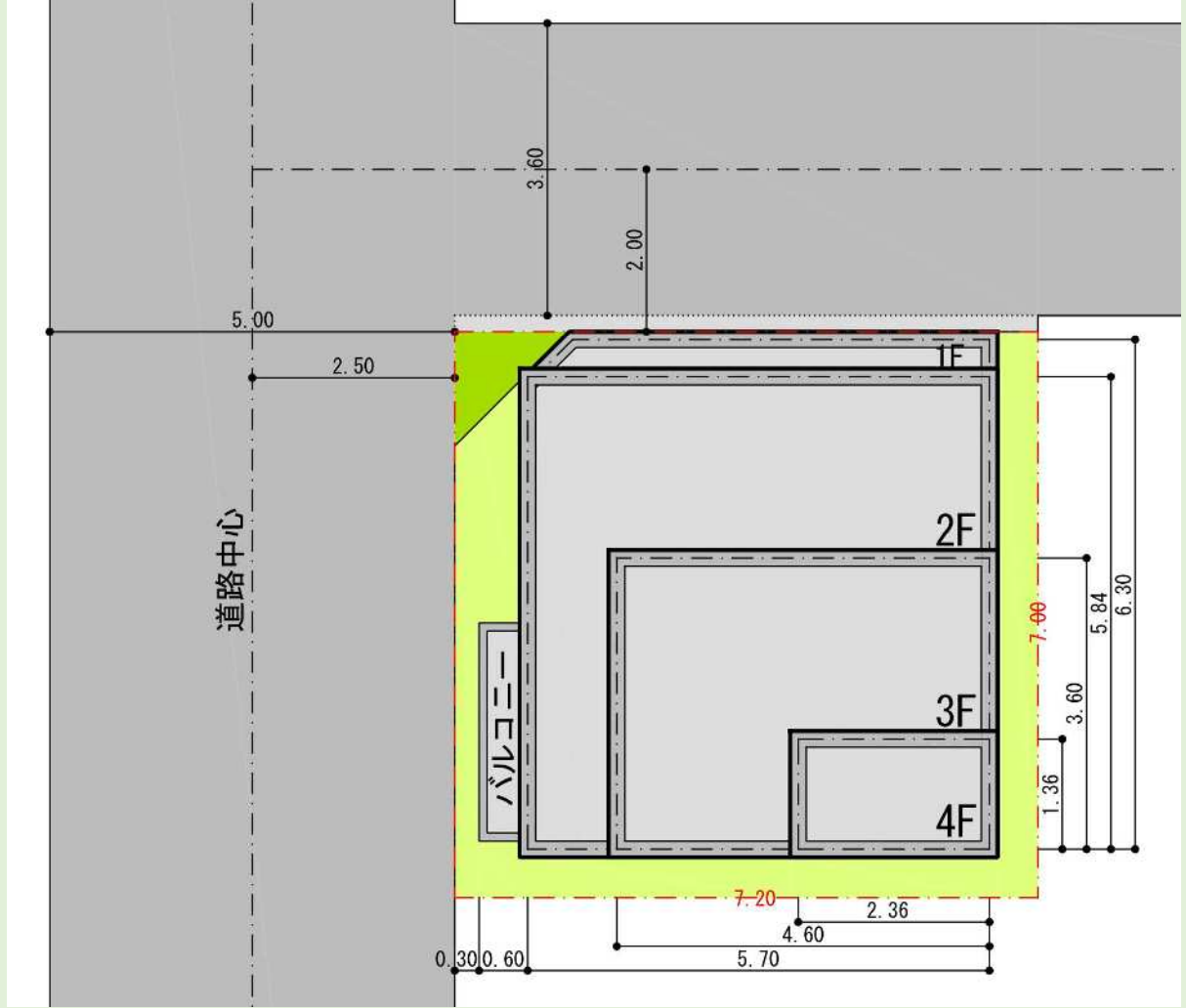
【上限値】
 建ぺい率： 80%
 容積率： 200%

【計画緒元】

道路A (路線の幅員 5.0m) 沿いの土地面積
 : 51.84㎡ (間口・奥行 7.2m)

敷地面積 : 50.40㎡ (15.27坪)
 建築面積 : 35.76㎡ (10.84坪)
 建ぺい率 : 70.95%

1階床面積 : 35.76㎡ (10.84坪)
 2階床面積 : 33.29㎡ (10.09坪)
 3階床面積 : 16.56㎡ (5.02坪)
 4階床面積 : 3.21㎡ (0.97坪)
 延べ床面積 : 88.82㎡ (26.92坪)
 容積率 : 176.23%

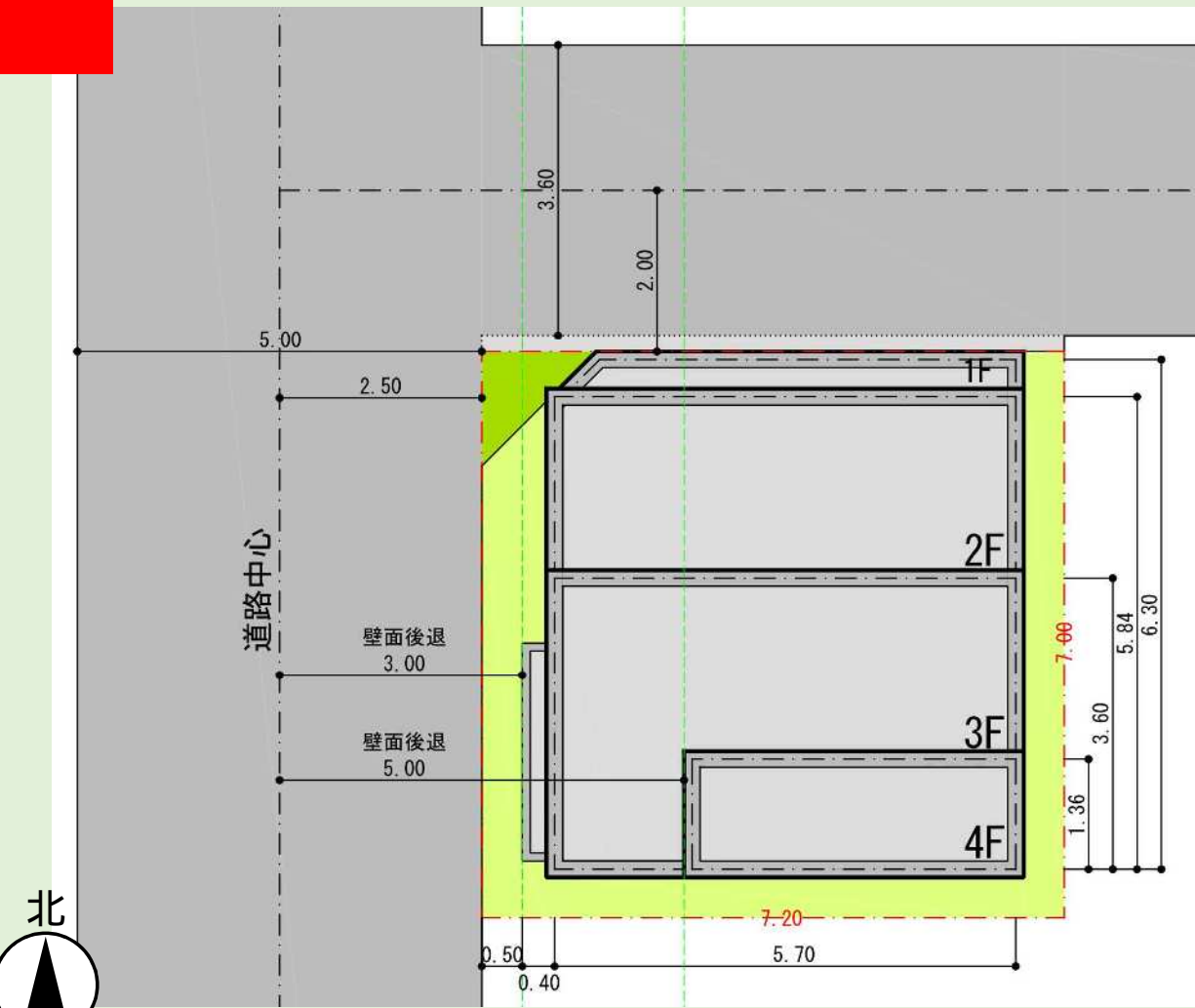


B 「壁面の位置の制限 2号」 沿いの敷地

導入後

角敷地

【上限値】
 建ぺい率： 80%
 容積率： 240%



【計画緒元】

道路A (路線の幅員5.0m) 沿いの土地面積
 : 51.84㎡ (間口・奥行7.2m)

敷地面積 : 50.40㎡ (15.27坪)
 建築面積 : 35.76㎡ (10.84坪)
 建ぺい率 : 70.95%

1階床面積 : 35.76㎡ (10.84坪)
 2階床面積 : 33.29㎡ (10.09坪)
 3階床面積 : 20.52㎡ (6.22坪)
 4階床面積 : 5.44㎡ (1.65坪)
 延べ床面積 : 95.01㎡ (28.79坪)
 容積率 : 188.51%

(参考) 谷中地区内の建物等の現況

4 . 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		



4 . 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

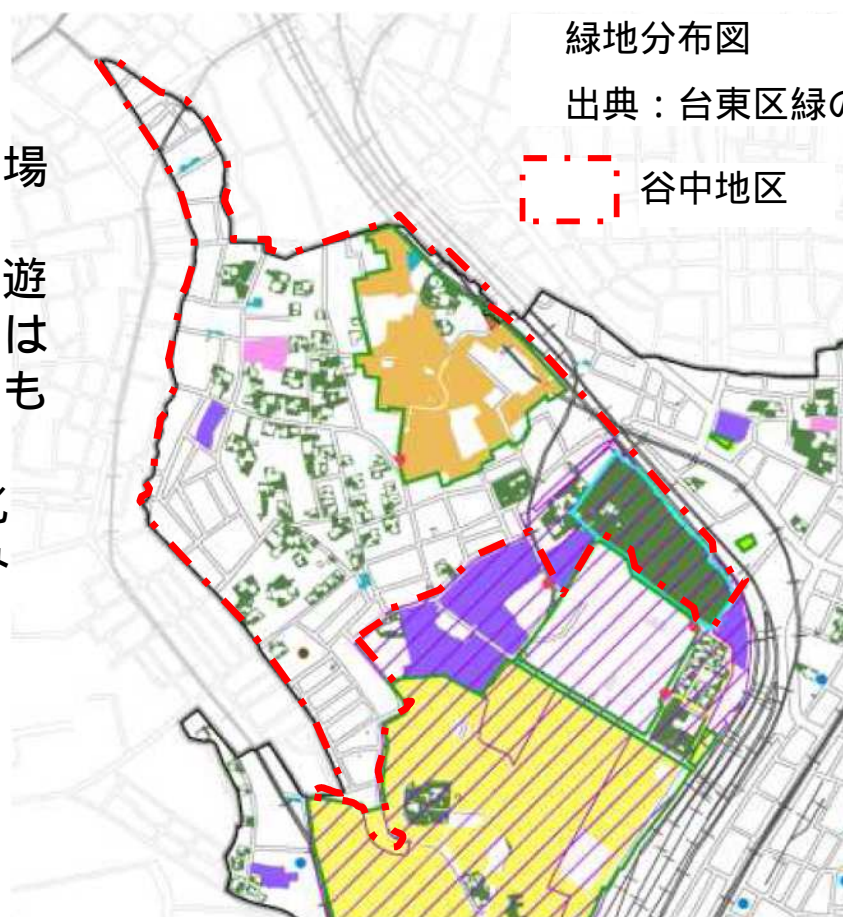


4 . 谷中地区内の建物等の現況

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 都市計画決定済 供用済	都市計画墓園
街区公園	都市公園
風致公園	条例等の公園
特殊公園	要綱公園
	防災広場
	ポケットパーク
制度上安定した緑地	社会通念上安定した緑地
特別緑地保全地区	寺社境内地
風致地区	小中学校・大学

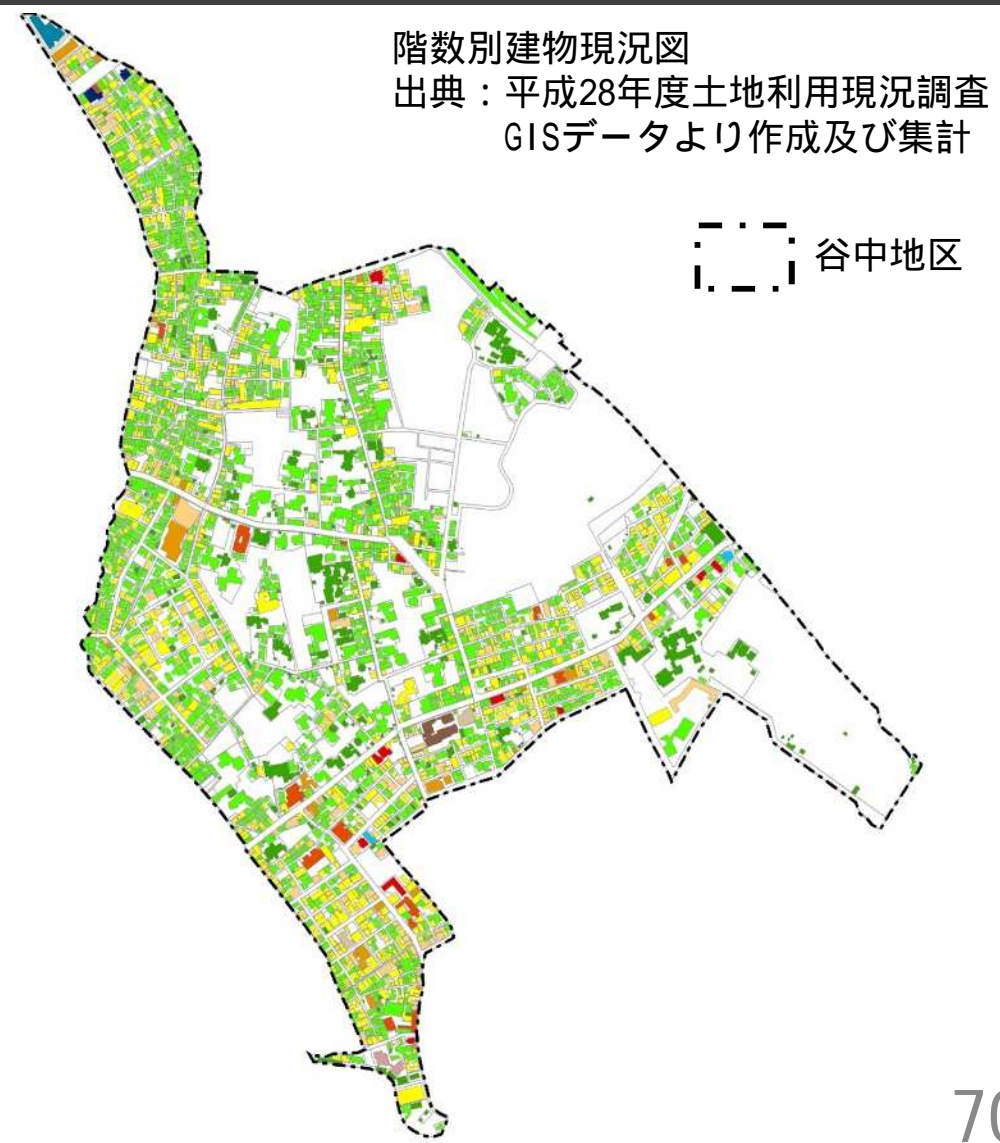
4 . 谷中地区内の建物等の現況

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%



4 . 谷中地区内の建物等の現況

主な道路沿いの階数別建物現況図（1）

特別区道台第65号線（御殿坂～三崎坂）の道路沿いには、5階建以上の建物は立地していない

（仮称）初音の道沿いの
建物棟数：91棟
階数別棟数
1階：5棟
2階：59棟
3階：25棟
4階：2棟
5階以上：0



北
▲

4 . 谷中地区内の建物等の現況

主な道路沿いの階数別建物現況図（2）

上野桜木会館～言問通り～
谷中霊園入口に至る道路沿
いには、5階建以上の建物
は立地していない

言問通り北側区間の
建物棟数：33棟
階数別棟数
1階：2棟
2階：21棟
3階：9棟
4階：1棟
5階以上：0

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



4 . 谷中地区内の建物等の現況

主な道路沿いの階数別建物現況図（3）三崎坂

三崎坂の通り道路沿いには、7階建以上の建物は立地していない

三崎坂沿いの
建物棟数：77棟
階数別棟数

- 1階：9棟
- 2階：38棟
- 3階：17棟
- 4階：8棟
- 5階：3棟
- 6階：2棟
- 7階以上：0

凡例

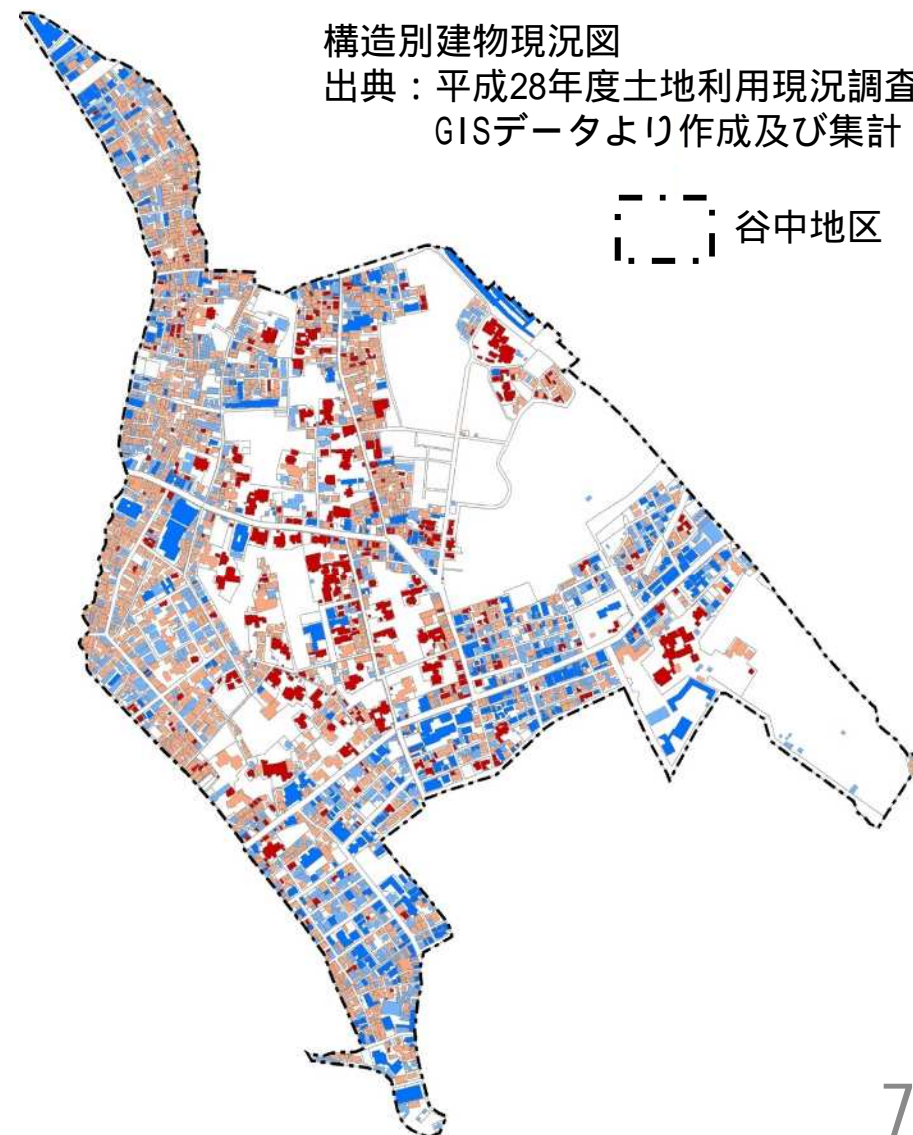
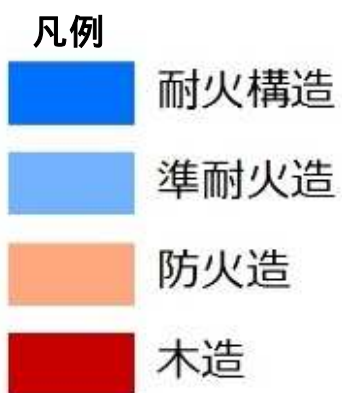


北

4 . 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%



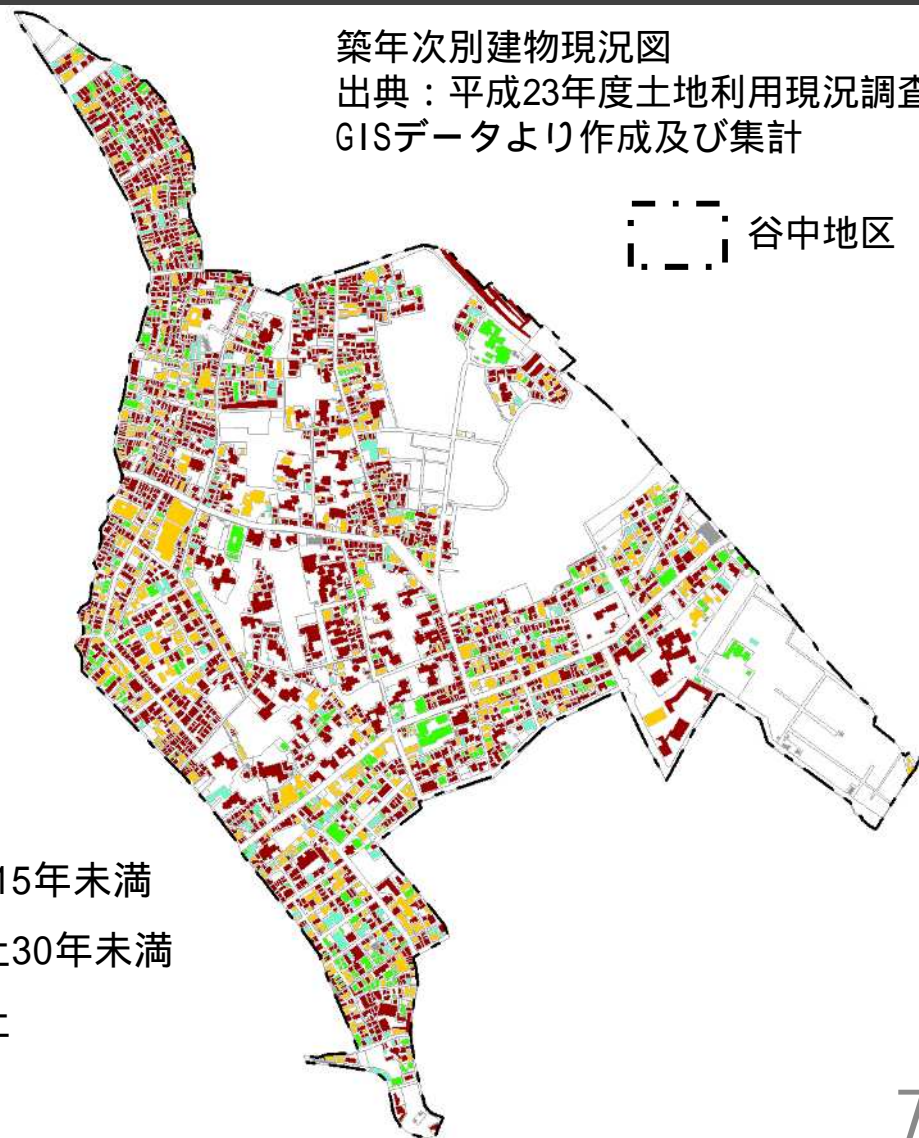
4 . 谷中地区内の建物等の現況

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



4 . 谷中地区内の建物等の現況

敷地規模別現況

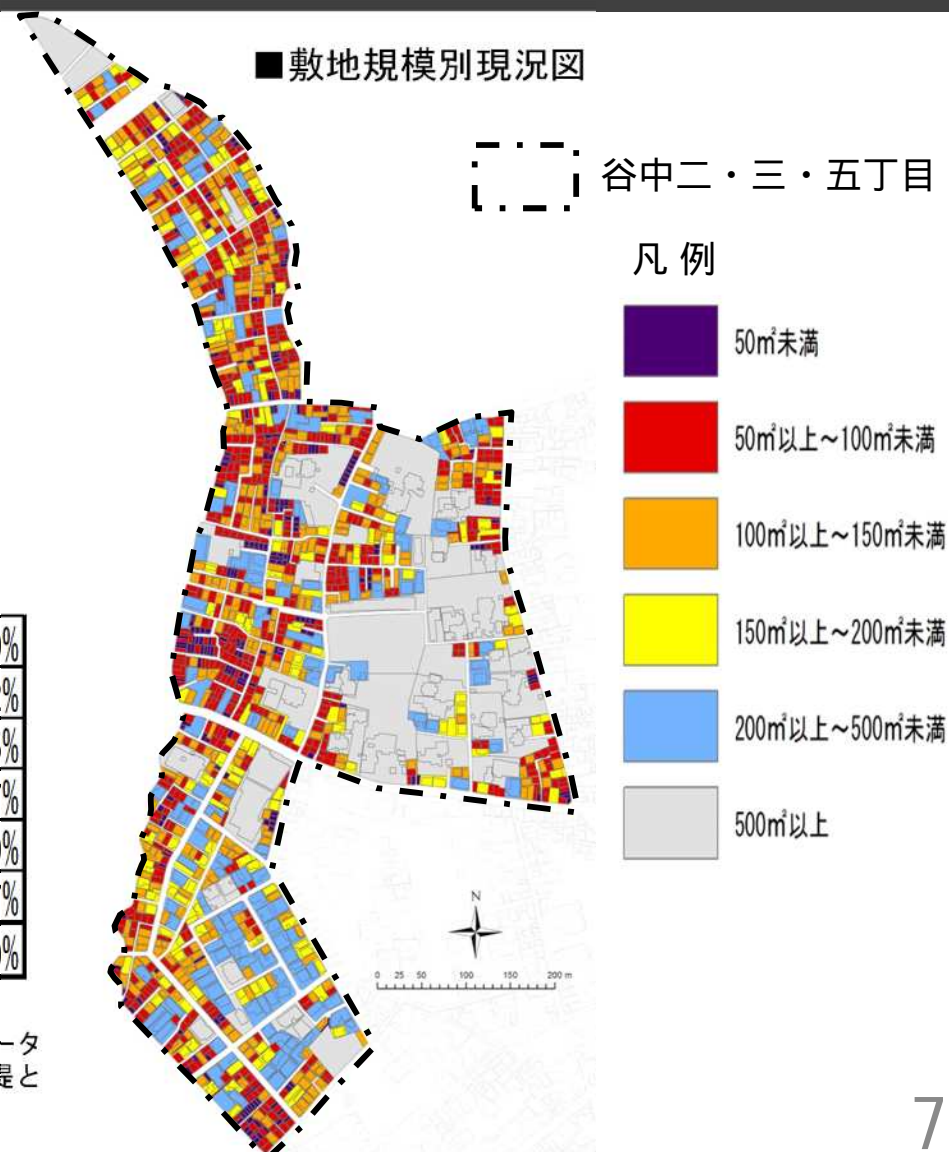
密集事業地区である谷中二・三・五丁目においては
237件の敷地が50㎡（約15坪）未満
敷地総数の約15%を占めている

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%

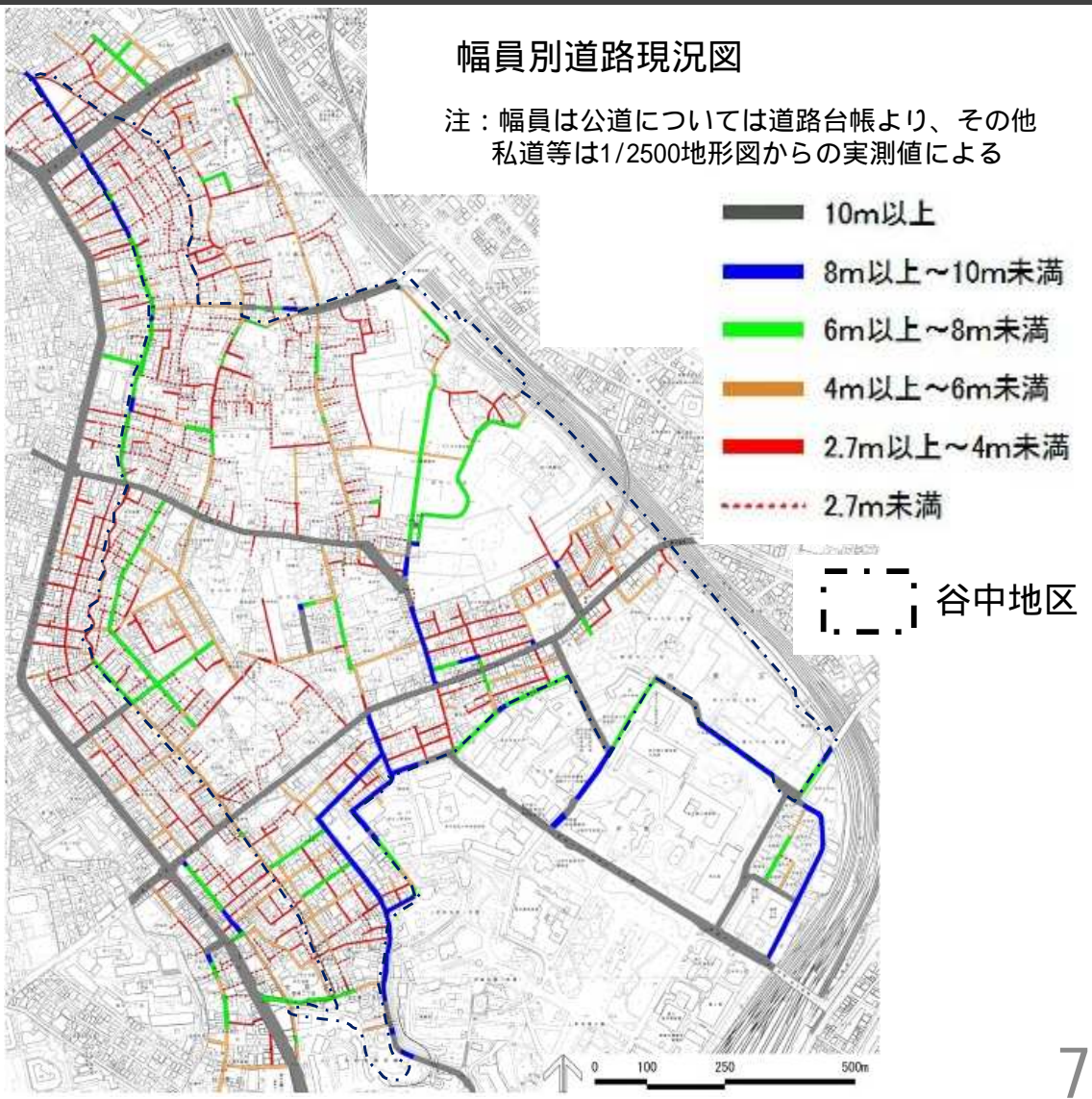
()
出典：平成23年度台東区土地利用現況調査のGISデータ
と住宅地図等をみながら、一建築一敷地を前提と
して敷地区分して作成したもの



4 . 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



4 . 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

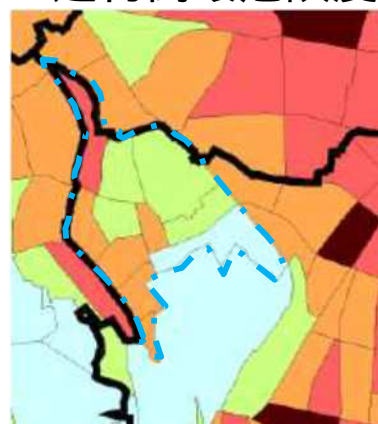
ランク4：谷中二丁目

ランク3：谷中一・五丁目及び池之端三・四丁目

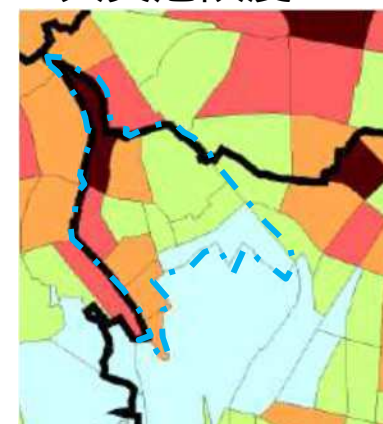
地震に関する地域危険度

（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

(5) 今後の予定

今後の予定

本日

春 ~ 秋

冬 ~ 年度末

【区が行う手続き】

アンケート
調査結果
報告会

①
地区計画
(素案) の作成

現在はこの段階です

②
地区計画案の作成
都市計画の法定手続き

都市計画決定
・告示、
建築条例

【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。