

谷中地区景観形成ガイドライン  
中間のまとめ  
(案)

台東区

## 目次

<b>1. はじめに</b>	<b>3</b>
1-1. 谷中地区のまちづくり経緯	3
1-2. 谷中地区の区域	3
1-3. 本ガイドラインの目的及び位置づけ	3
1-4. 地域住民の意向把握	4
1-5. 本ガイドラインの構成と使い方	5
<b>2. 谷中地区のこと</b>	<b>6</b>
2-1. 広域的に見た谷中地区	6
2-2. 谷中地区の基本情報	7
2-3. 谷中のまちの構成	8
2-4. 谷中のまちの成り立ち	10
2-5. まちの成り立ちを物語る建物たち	12
2-6. 住民等が考える谷中を特徴づける景観	16
<b>3. 谷中地区の景観づくりの未来</b>	<b>18</b>
3-1. 景観づくりの基本的な方向性	18
●コラム：住民が考える景観づくりの未来 ：まちづくり方針と地区計画の目標等	20
<b>4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項</b>	<b>22</b>
4-1. 景観形成ガイドラインの適用	22
4-2. 谷中の住まい方・商い方	24
4-3. 建築物・工作物の共通配慮事項	25
4-4. 部位別の共通配慮事項	26
4-5. 環境色彩の共通配慮事項	28
4-6. ゾーンごとのまち並みづくりの方向性	30
<b>5. 届出等の手続き</b>	<b>46</b>
5-1. 地区計画の届出等	46
5-2. 景観計画の協議・届出	46
<b>●参考資料</b>	<b>47</b>
参考1. 谷中地区における既存の建築規制	47
参考2. 地域の防災性向上	51
<b>●用語の解説・出典</b>	<b>54</b>

# はじめに

## 1-1. 谷中地区のまちづくり経緯

谷中地区は、明治期以降急速に近代化を進めてきた東京都心の中で、特徴的な景観や江戸東京の歴史・文化資源、暮らしの文化が残る貴重な存在です。一方、地域内には密集住宅市街地である谷中二、三、五丁目地区があり、防災性の向上が喫緊の課題です。

谷中地区では、地域住民により平成12年（2000年）に「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」が定められ、その精神は谷中地区まちづくり協議会の活動へと繋がっています。谷中地区まちづくり協議会を中心とした地域住民の活動は、区との協働へと発展し、平成29年（2017年）3月には「谷中地区まちづくり方針」を策定しました。

このまちづくり方針の実現のため、防災性の向上と特徴あるまち並みの維持・保全の両立を目指す地区計画を、令和2年10月27日に決定・告示しました。



図 谷中地区のまちづくりの経緯等

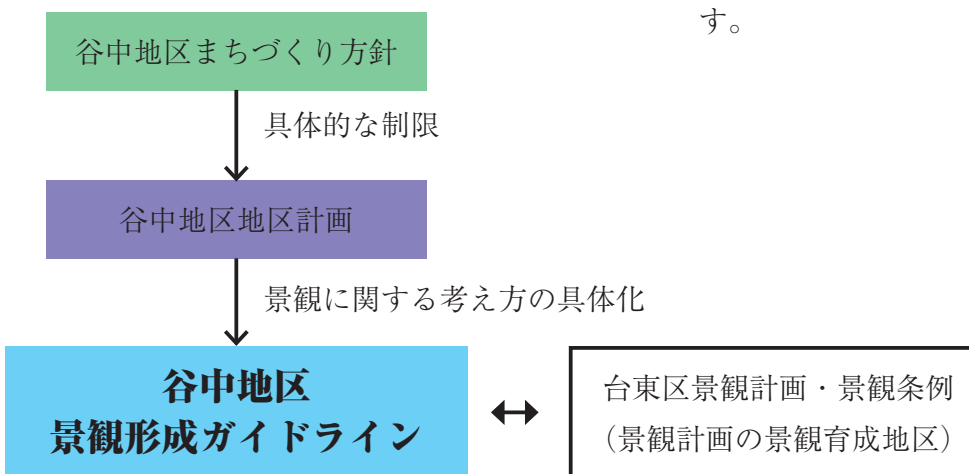
## 1-2. 谷中地区の区域

谷中地区景観形成ガイドラインでは、谷中一～七丁目、上野桜木一・二丁目、池之端三・四丁目を谷中地区と位置づけます。

## 1-3. 本ガイドラインの目的及び位置づけ

谷中地区景観形成ガイドラインは地区計画に示す「建築物等の整備の方針」「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」について、より分かりやすく表現し、区と地域住民、事業者がその考え方を共有することが目的です。地区計画の届出に際しては、本ガイドラインに沿った計画やデザインを進めていくことになります。なお、台東区景観計画において、谷中地区は一部を除き「景観育成地区」と位置づけられることから、本計画との整合性を図りながら運用します。

図 景観形成ガイドラインの位置づけ



## 1-4. 地域住民の意向把握

谷中らしさを活かした景観まちづくりを進めるため、本ガイドラインの策定にあたり、谷中地区まちづくり協議会景観部会を設置し、住民アンケート調査等を実施するなどにより、住民の意見を反映させています。

### ①谷中地区まちづくり協議会 景観部会

・令和元年9月に谷中地区まちづくり協議会景観部会を発足し、毎月1回程度、景観づくりの議論を重ねてきました。

### ②住民アンケート（令和2年 9～10月）

・谷中地区の住民に景観まちづくりに関するアンケート調査を実施しました（回答率25.7%）。

### ③町会長ヒアリング

・谷中地区の町会長（景観部会に参加していない8名）に、景観まちづくりに関するヒアリングを実施しました。

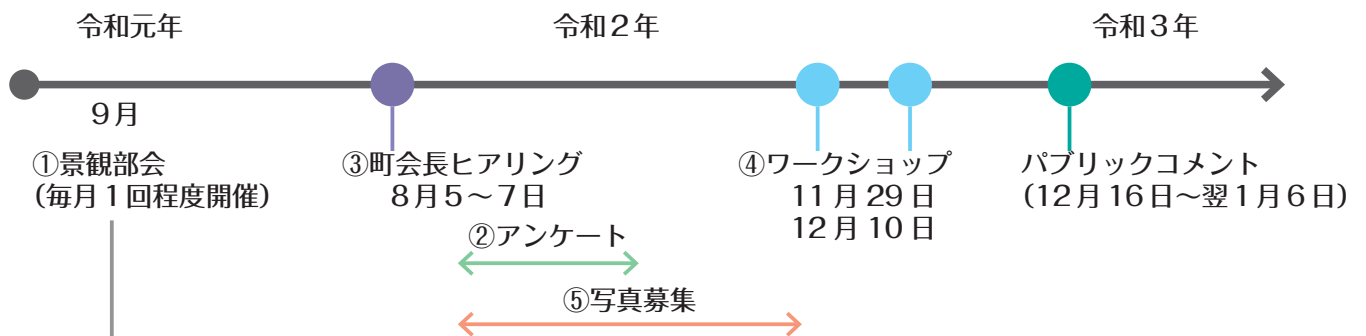
### ④景観まちづくりワーク ショップの開催

・公募による住民により、谷中地区の景観の現状や課題、今後の将来像や景観まちづくりの方向性等の意見交換を行いました。（参加者：1回目21名、2回目20名）

### ⑤大事にしたい谷中の景観写真 募集（令和2年9～11月）

・今後、大事にしたい谷中地区の景観について、地区内外よりEメール、SNS等で写真を募集しました（応募数77件）。

図 住民意向の把握プロセス



景観部会開催日

令和元年度	令和2年度	令和3年度
9月9日 第1回	7月15日 第1回	6月21日 第1回
10月9日 第2回	8月19日 第2回	7月27日 第2回
11月13日 第3回	10月21日 第3回	8月20日 第3回
12月11日 第4回	11月16日 第4回	9月24日 第4回
2月12日 第5回	12月9日 第5回	
3月11日 第6回	3月1日 第6回	
◎景観形成ガイドライン骨子の完成	3月10日 第7回	◎景観形成ガイドライン案の完成
	◎景観形成ガイドライン素案の完成	※まちづくり協議会は、谷中地区の町会長などから構成されています

1. はじめに



景観部会の様子



まち歩きの様子



ワークショップの様子

## 1-5. 本ガイドラインの構成と使い方

### ①建築計画の参考に

谷中地区では、地区計画を定めているため、建築行為を行う際は地区整備計画に適合していることが必要です。本ガイドラインは、地区内における建築物の形態・意匠や色彩等を検討する際に参照していただくものです。

### ②谷中の特徴を知り、景観に関心を持っていただくために

谷中地区は、特徴的な地形による台地と緑、江戸から続く町割りや様々な時代の建築物が残されるなど、東京都内においても極めて個性ある地域として認知されています。

谷中地区の歴史やまち並みの変化、人口や土地・建物利用等を通じて谷中の特徴を知り、景観に関する地域住民の声をとりまとめることで、住民や建築・開発行為を行う事業者、これから谷中地区に住もうと考えるみなさんへ、谷中の景観に関心を持っていただく構成としました。

### ③谷中地区のまちづくりをもっと進めるために

台東区では、景観計画を定め、建築物・工作物の景観誘導や景観重要建造物・樹木の指定等を推進するとともに、地区内の密集住宅市街地において防災まちづくりを推進しています。また、緑化の推進などの住環境の向上等のニーズに応える支援制度など、谷中地区のまちづくりに役立つ情報を参考資料として掲載し、地域住民がまちづくりに活用していただくことを期待しています。

景観形成ガイドラインの構成		使い方
1. はじめに	1-1. 谷中地区のまちづくり経緯 1-2. 谷中地区の区域 1-3. 本ガイドラインの目的及び位置づけ 1-4. 地域住民の意向把握 1-5. 本ガイドラインの構成と使い方	● このガイドラインの役割や読み方を知る
2. 谷中地区のこと	2-1. 広域的に見た谷中地区 2-2. 谷中地区の基本情報 2-3. 谷中のまちの構成 2-4. 谷中のまちの成り立ち 2-5. まちの成り立ちを物語る建物たち 2-6. 住民等が考える谷中を特徴づける景観	● 谷中地区の景観を考える上での基本的な情報を知る  ● 景観形成の基本的な考え方を共有する
3. 谷中地区の景観まちづくりの未来	3-1. 景観づくりの基本的な方向性	
4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項	4-1. 景観形成ガイドラインの適用 4-2. 谷中の住まい方・商い方 4-3. 建築物・工作物の共通配慮事項 4-4. 部位別の共通配慮事項 4-5. 環境色彩の共通配慮事項 4-6. ゾーンごとのまち並みづくりの方向性	● 建築行為の際に配慮する
参考資料	参考1. 谷中地区における既存の建築規制 参考2. 地域の防災性向上	● 谷中地区のまちづくりお役立ち情報

1. はじめに

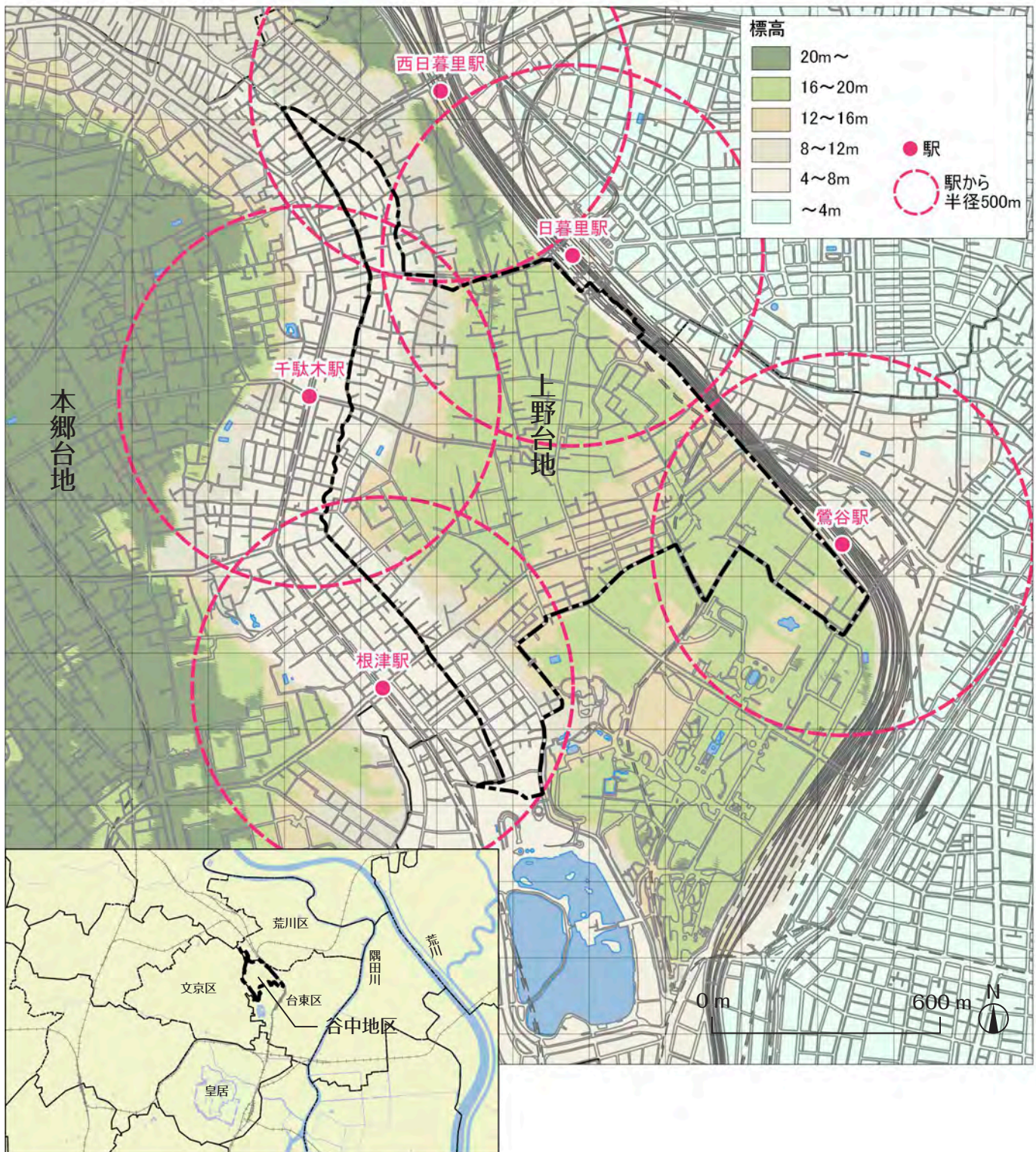

# 2

## 谷中地区のこと

### 2-1. 広域的に見た谷中地区

谷中地区は、台東区の北西部にあり、都内では都心至近に位置し、荒川区、文京区に接し、北区に近接しています。武蔵野台地の東端にある上野台地の上に位置しており、南東は上野公園につながっており、東西いずれにも高低差のある特徴的な場所にあります。

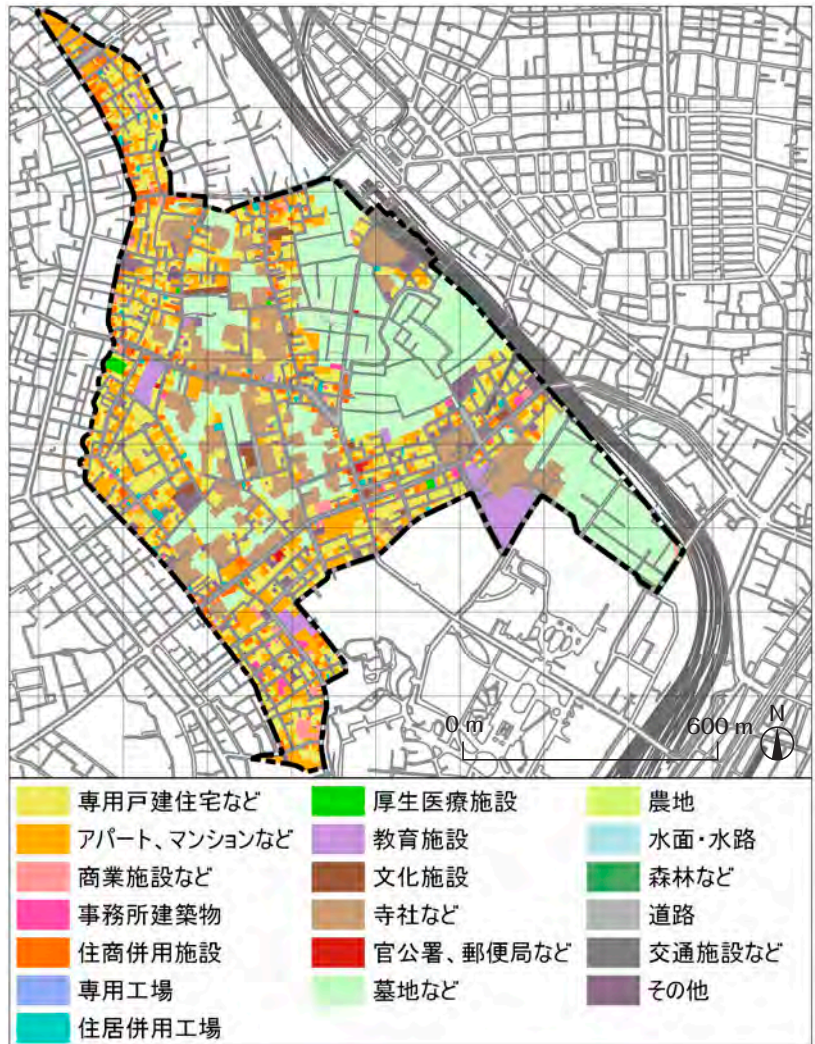
西側は不忍通り、北側は道灌山通り、東側はJR線に囲まれている他、言問通りが本地区を東西に横断しています。地区の周囲には、日暮里駅、西日暮里駅、鶯谷駅、千駄木駅、根津駅があり、本地区の大半が駅から500m以内の範囲にあることから、比較的交通便利性の高い地区です。



## 2-2. 谷中地区の基本情報

### ●土地利用から見た特徴 (平成28年土地利用現況調査より)

谷中地区は、低地部や朝倉彫塑館通り、上野桜木を中心に独立住宅が立地しています。最も大きな特徴は、谷中霊園や寛永寺霊園を含む墓地等の土地利用が大きな面積を占めていることです。また、江戸時代に寺町が形成された経緯から、寺社などが占める割合が多い状況です。

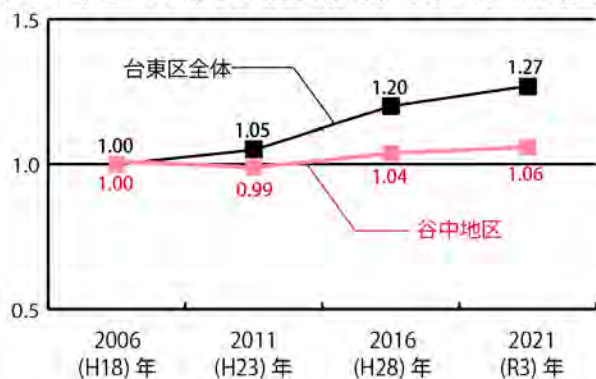


### ●人口・世帯数の変化から見た特徴 (区調査より)

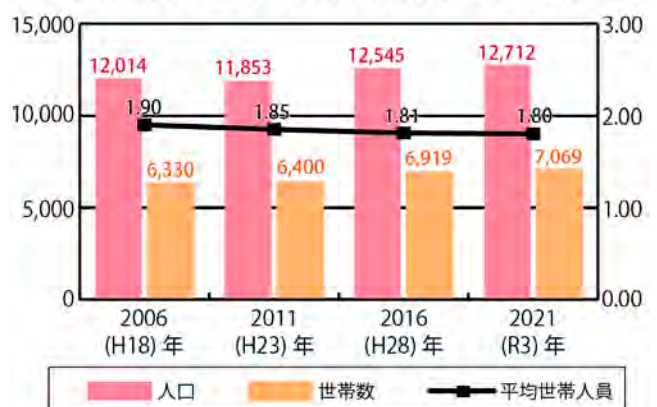
谷中地区の人口は1995年以降増減を繰り返しています。一方、世帯数は増加傾向にあり、平均世帯人員はゆるやかな減少傾向にあります。

台東区全体の人口が増加を続けていることと比較すると、地域の人口の変動が小さくなっていることも特徴です。

谷中地区と台東区全体の人口推移比較  
(2006年を1.00とした場合の推移、毎年4月1日時点)



谷中地区の人口・世帯数の推移 (毎年4月1日時点)



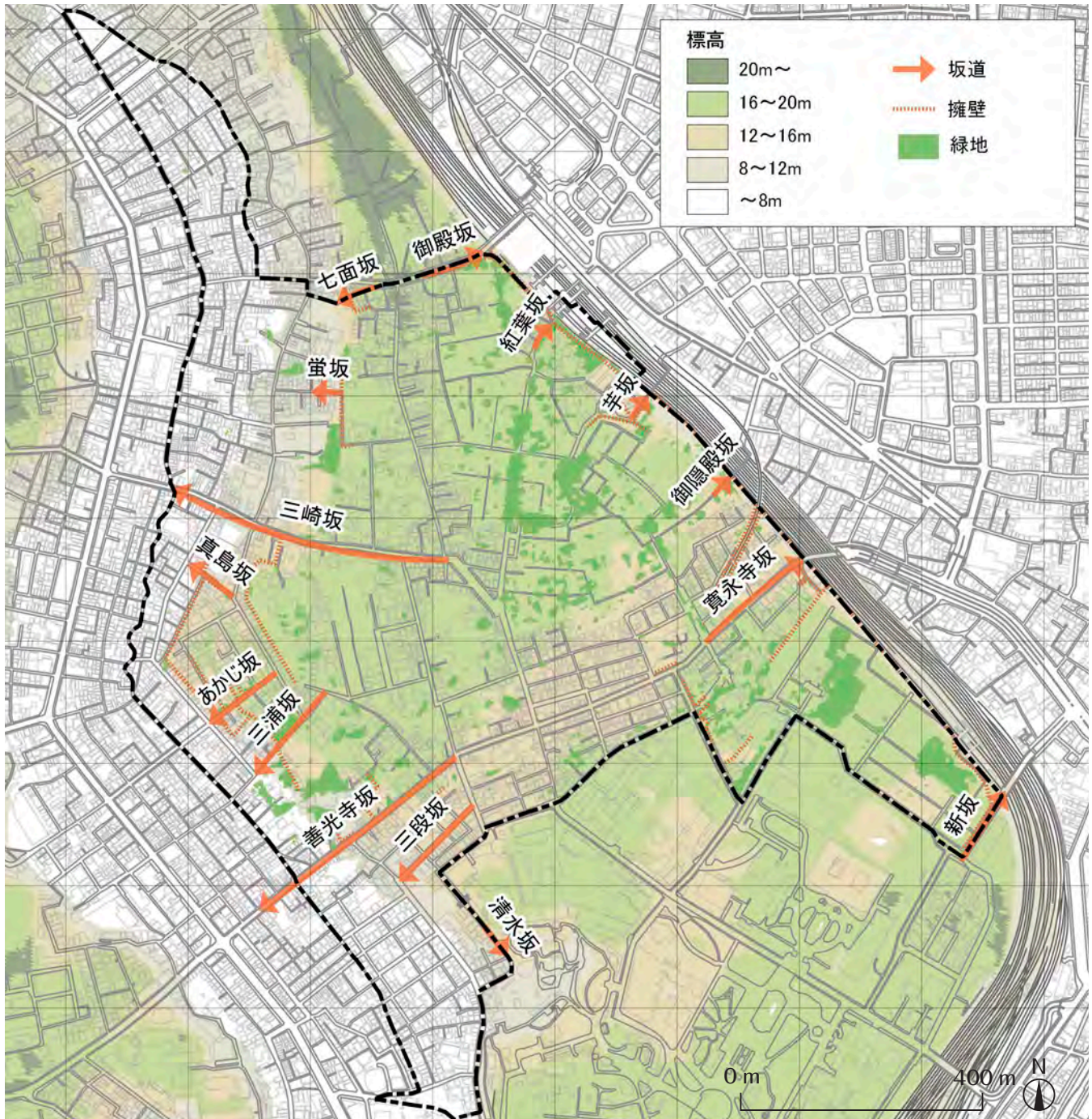
## 2-3. 谷中のまちの構成

### ●地形と自然、眺望

谷中地区の台地の東側縁辺はJR線路沿いの造成された崖地が連なるのに対し、西側は寺院が連なり、境内に自然の斜面が多く残っています。

地区内には、台地と低地をつなぐように坂道があり、坂の上からは谷中の見晴らしの良さを感じることができます。「三浦坂」「善光寺坂」「御殿坂」「七面坂」は江戸期の絵図等に名が残る坂です。この他に「真島坂」、「あかじ坂」など歴史に因む名の坂もあり、地区の歴史を物語る側面となっています。

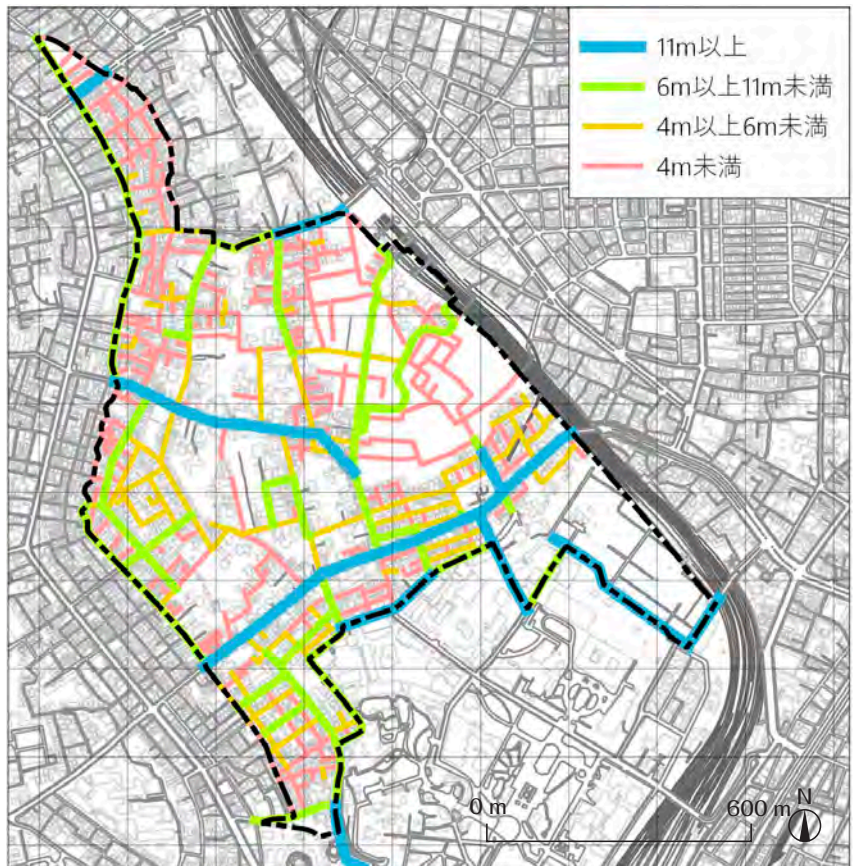
台地上は緑が多く、特に境内林の緑が連なる西側の緑辺部、谷中霊園、寛永寺霊園内の緑が連なる東側縁辺部が大きな骨格となっています。この他、敷地の大きな邸宅が多いあかじ坂周辺も、緑が多いエリアです。





## ●道路幅員とまち並み

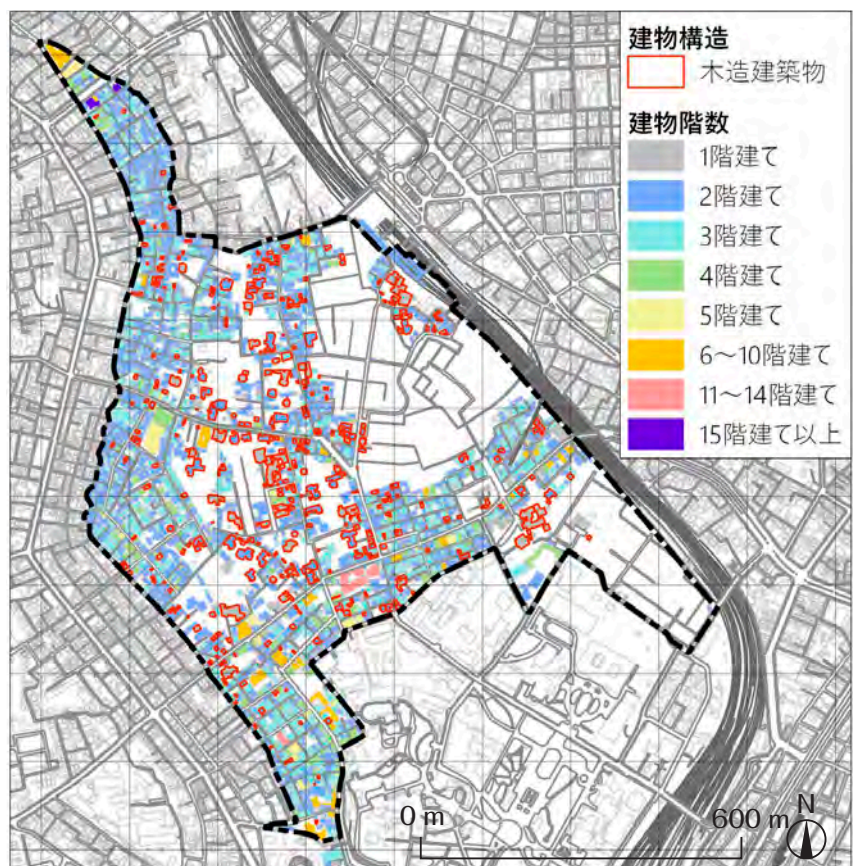
本地区は三崎坂・言問通り・朝倉彫塑館通り・六阿弥陀通りが地域の骨格となり、低層住宅地や寺町としてのまち並みを形成しています。また、幅員4m未満の路地空間が多く存在します。



## ●建物の階数・構造 (平成28年土地利用現況調査より)

幹線道路沿いに10階以上の建物が見られますが、地区のほとんどが3階建て以下であり、落ち着いた低層住宅地を形成しています。

全体的に木造が10%以上を占めており、特に宗教施設に関する建物は、その約5割が木造です。



## 2-4. 谷中のまちの成り立ち

### 【古代からはじまる生活文化】

古代は、上野台地と本郷台地の間には東京湾（古江戸湾）の入江が入り込んでいました。

台地上や、台地の縁辺に領玄寺貝塚（谷中四丁目領玄寺他・縄文中期）天王寺貝塚（谷中七丁目谷中霊園内）など、古代より人の生活文化が存在していたことを示す遺跡が見つかっています。

また、弥生時代頃からの海面後退によって陸地化していきました。



### 【江戸初期：寺町としての谷中の形成】

1625（寛永2）年、上野の山に寛永寺が建つと、谷中地区にも寺院が建てられました。慶安年間（1648-1652年）の江戸の市街地拡張に伴う神田付近からの移転、明暦の大火（1657年）により焼失した寺院の移転等によって寺町が形成され、石屋、花屋など寺院に関係した商いをを行う店や職人が集まって発展していきました。



※出典「上野・浅草 歴史散歩（台東区）」

### 【江戸末期～明治期：大規模な寺域の転用や宅地開発】

明治維新後は、新政府の寺社領上地・廃仏毀釈の政策により、寛永寺や天王寺の広大な寺域は没収（のちに一部返還）され、上野公園や谷中墓地（のちに谷中霊園と改称）などに転用されましたが、その他の寺領は、寺町としての規模を大きく失うことなくこの受難期を乗り越えました。

真島藩下屋敷があった旧谷中真島町や三河吉田藩下屋敷があった池之端三、四丁目、寛永寺の寺域であった上野桜木は宅地化されました。明治期以降は美術家や工芸家の住居やアトリエが構えられ市街化が進みました。西側の低地は明治初期までは田園地帯でしたが、中期頃から宅地化が進み、商店街が形成されました。



### 【大正期・戦後：震災・戦災を経たまち並み・住まい方の変化】

現在のよみせ通りにはかつて谷田川（藍染川）が流れており、氾濫を繰り返していました。大正10年（1921年）に暗渠化され、通り沿いに商店が並ぶようになりました。

谷中地区は、関東大震災（1923年）の被害が比較的に少なかったものの、防火建築（看板建築）による建築が盛んになり、商店街などで町屋形式の建物への改築が進みました。また、大空襲による大きな被害も受けませんでした。路地内の老朽化した長屋や空き家をアパートに建替えられるようになり、現代的な建材を用いた新築・改築等が見られるようになりました。

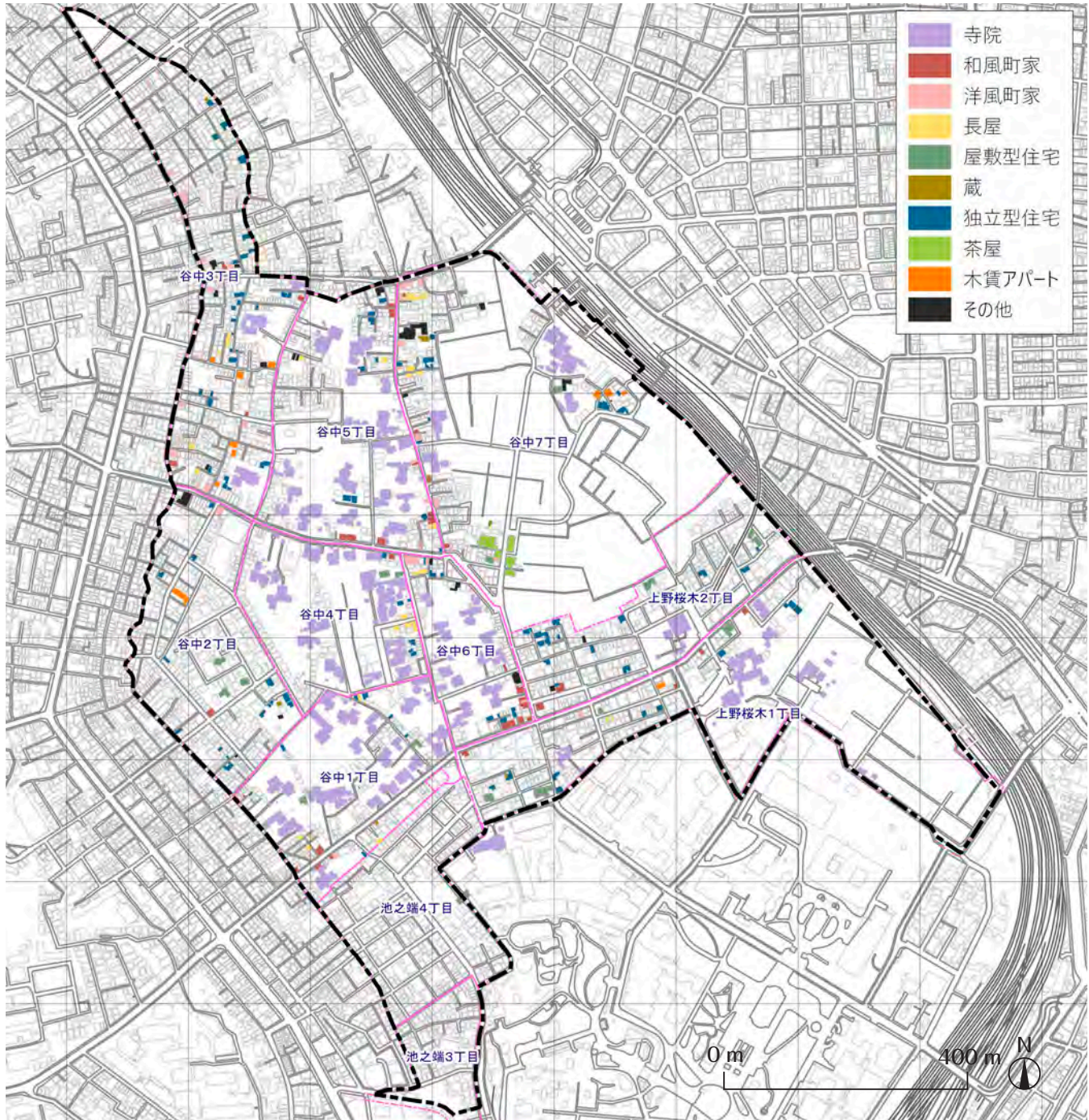


## 2-5. まちの成り立ちを語る建物たち

地区内のまち並みには、明治期以降から現代に至る地域の文脈を知る手がかりとなる建物が多く残っています。

これらは一様ではなく、谷中の成り立ちや、暮らし・商いのスタイルの変遷に応じた幾つかのタイプに分けられ、それぞれ通りに対して特徴的な構えを見せています。

図 寺院及び築50年以上経過した一般建築物



## 谷中の成り立ちを物語る建物のタイプ ①商家編

本地区の商業地は、江戸期に寺町の形成にともなう門前町の流れを汲んだ寺院の用向き（石屋、畳屋など）や参拝客の用向き（茶屋、花屋など）の店舗から、明治期以降住宅地の形成にともない、地域住民の用向きの店舗などがつながって形づくられています。

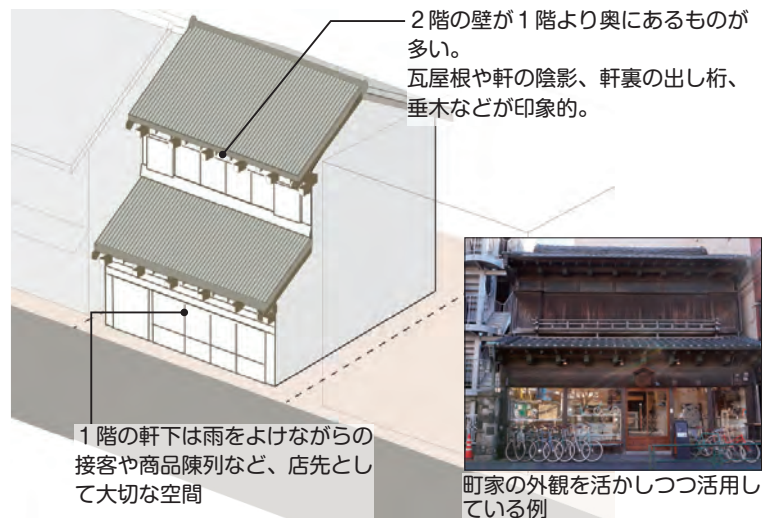
谷中が観光地としての一面も見せ、商いの形も変わりつつある中に、こうした歴史の流れを汲んだ業態の商家が息づいています。

### 和風町家

江戸期から関東大震災に至るまでの代表的な商家（店舗併用住宅）で、谷中では、出し桁によって軒を前面に出したものが一般的で、表面に土壁などを施さない板張りの壁が多く見られます。

また、1つの建物を分割して利用する長屋タイプの町家も見られます。

建物の通り側は店舗や作業場に使われてきましたが、商いをたたみ、住宅となっているものの他、1階部分を貸し出して新たな店舗としている例もあります。



### 洋風町家

関東大震災以降に、主に防火の観点から普及した、和風の個人商店の表面をモルタルで平坦に覆って一見洋風の商家で、施主や大工や職人による装飾性から、看板建築と呼ばれています。

谷中では戦後に流行した、シンプルなデザインの看板建築が多く見られます。

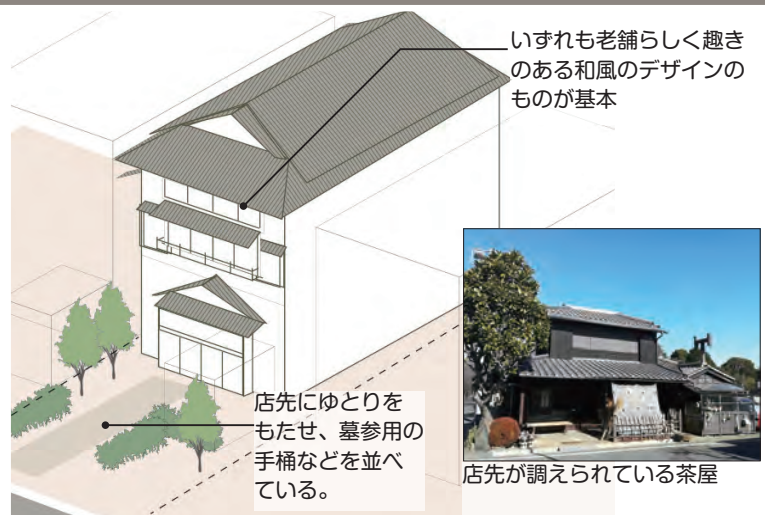
また、1つの建物を複数の併用住宅に分割した長屋タイプで、それぞれの表構えを作っているため、通りからは複数の建物に見えるものもあります。



### 茶屋

谷中霊園入口に、明治期初頭に開業し、墓参客用の茶屋（休憩所や花・線香などの販売、墓所清掃代行を商う）が集積し、茶屋街を形成して今に至っています。

意匠は様々ですが、それぞれに歴史を感じさせる建物や庭木、店先に整然と置かれた墓参用の道具類など、独特な景観を創り出しています。



## 谷中の成り立ちを物語る建物のタイプ ②住宅編

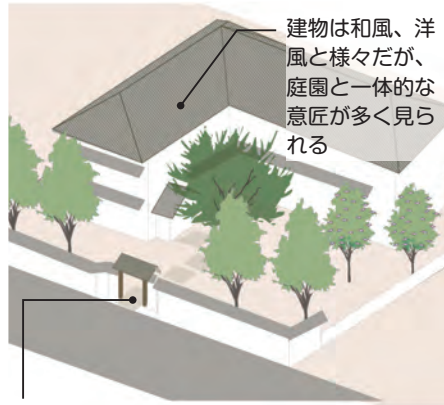
明治期に入ると、旧谷中真島町や寛永寺寺域の一部宅地化による屋敷街の形成、農地であった低地域の市街化などにより、谷中地区に住宅地が広がっていきました。関東大震災や戦災、建築法規の変遷、建築工法の変遷などを経て、今日様々な住宅が立ち並ぶ中、市街地の変化がゆるやかだった谷中では各時代のトレンドを思わせる幾つかのタイプの住宅が地区内に分布し、住宅地としての谷中の重層性を物語っています。

### 屋敷

明治期以降、上野桜木や真島町に屋敷街が形成され、実業家や芸術家などが邸宅を構えましたが、他にも地区内には近代に建てられた屋敷が点在します。

真島町一帯の屋敷には明治期の宅地開発時の石垣が残っているところも見られます。

立派な門・塀や豊かな庭木、凝った意匠の建物などが特徴となり、建築を増改築しつつ、門塀や庭木などの外構は残しているという屋敷も見られます。



塀や豊かな庭木の奥に屋敷が見え隠れし、門や玄関口がデザインのポイントとなっている。



和風のお屋敷



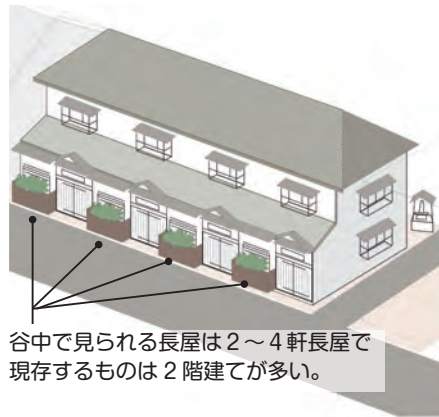
洋風のお屋敷

### 長屋

長屋は江戸期に成立した庶民向けの集合住宅で、1つの建物を複数の住戸に分割し、各戸の玄関が独立しているものです。

かつて谷中の路地裏のまち並みを代表する要素でもありましたが、表通りに面して1階で商いを行うものもありました。

近年住戸ごとの補修や改装などにより、長屋としての外観がわからないものが増え、建築当時の姿を見られる長屋は貴重となっています。



木塀で囲まれた小さな庭のある4軒長屋



破風が特徴的な2軒長屋

### 独立小住宅

長屋とともに、主に大正期以降、谷中の路地裏などに独立住宅も建ち並ぶようになりました。

門塀がないものが多く、小規模な敷地の戸建て住宅で、大工仕事と、住宅の大量生産化との端境期に多く建てられたものです。

玄関や応接間周りは洋風のデザインを採り入れたり、建具や窓の手すりなどの細部へのこだわりなどの魅力・個性が見られます。



大工仕事のこだわりが感じられる小体な和風住宅



小さくとも立派な門塀、庭木を配した住宅



玄関周りをポイントとしたタイルなどの洋風デザイン

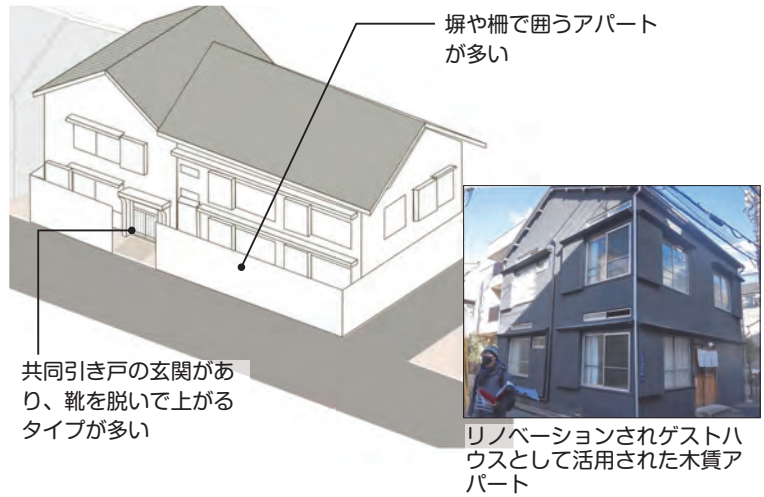


和風住宅に増築した洋間部分をシンボリックにデザイン

## 木賃アパート

共同玄関で靴を脱いで上がる中廊下式・共用トイレで風呂なしの木賃アパート（木造賃貸アパート）は東京では昭和初期頃から建てられるようになり、戦後、一気に広がりました。

その当時のものは、取り壊しにより大きく減少していますが、地区内にはまだ現役のもの、リノベーションによって新たな利用がなされているものなどが見られます。



塀や柵で囲うアパートが多い

共同引き戸の玄関があり、靴を脱いで上がるタイプが多い

リノベーションされゲストハウスとして活用された木賃アパート

## 谷中の成り立ちを物語る建物のタイプ ③その他

本地区は東京藝大至近にあることなどから、多くの芸術家が住まいを構え、アトリエを併設し、芸術家の想いや造形力、当時の作家の暮らしを感じさせる建物が見られます。

また、本地区では、銭湯を改装したギャラリースペース、複数の民家を路地と一体的に改装して再生した商業施設など、早い時期より年月を経て当初の役割を終えた建物に新たな価値を生み出す取組みがなされています。

### 朝倉彫塑館



彫刻家のアトリエ兼住居として建てられ、現在美術館として開放されている。

### 平櫛田中邸



彫刻家のアトリエ兼住居として建てられ、現在有志により維持管理され、定期的に公開され、イベントスペースなどに活用されている。

### SCAI THE BATHHOUSE (スカイザバスハウス)



200年続いた銭湯を、その意匠を活かしながらアートスペースとして改修している。

### 上野桜木あたり



複数の民家を、その意匠を活かしながら、路地と一体的に当時の暮らしぶりを想起させるデザインによって改修した商業施設。

## 2-6. 住民等が考える谷中を特徴づける景観

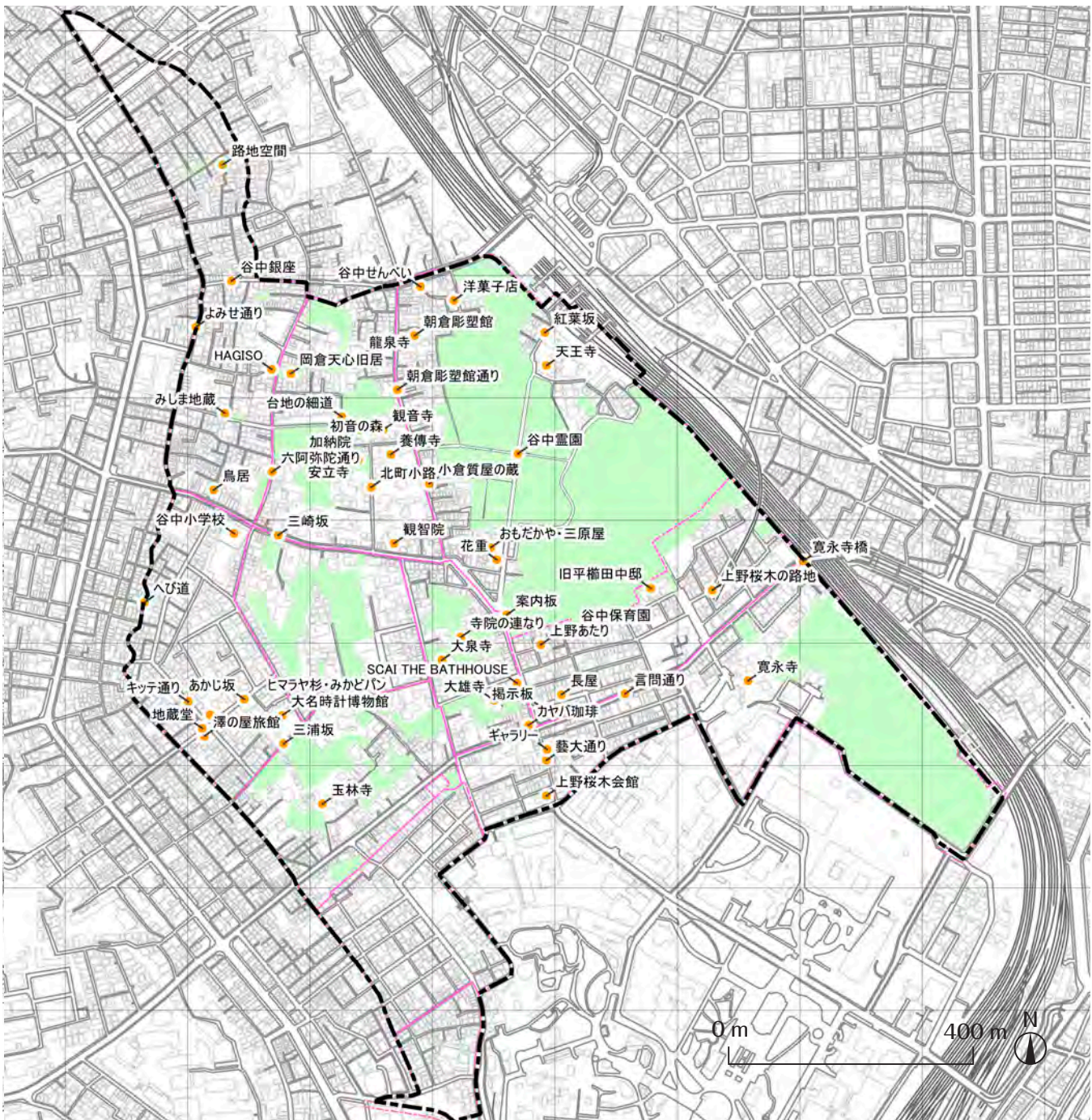
本ガイドラインの検討にあたり、谷中地区に暮らす住民を対象としたアンケート調査や、景観部会・景観まちづくりワークショップ・写真募集を実施し、地区内の代表と思う景観や大事にしたいと思う景観を集めました。

下図は、各調査結果を1枚の地図に整理したものです。また、主要な景観につきましては、選ばれた理由を次ページに整理します。

アンケート調査では、「谷中地区の景観を特徴づけている要素」と思うものを選択形式で回答していただきました。その結果は右の通りです。

- |                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| ①谷中霊園や寺院の大きな樹木や並木               | 86.1% |
| ②寺院の境内・墓地・門・塀・お堂                | 79.9% |
| ③高低差のある地形・坂道                    | 58.0% |
| ④歴史的資源（歴史的な建造物や石碑等）             | 55.7% |
| ⑤低層の住宅によるまち並み                   | 48.1% |
| ⑥情緒の残る商店街                       | 45.3% |
| ⑦江戸期につくられた道筋                    | 41.2% |
| ⑧昔ながらの生業の店舗・作業場                 | 32.8% |
| ⑨地域の活動（お祭り・消防団などの町会活動等）         | 30.0% |
| ⑩住宅の緑化や路地園芸                     | 26.4% |
| ⑪ご近所付き合い（住民の日常的な挨拶、清掃活動等）       | 26.4% |
| ⑫その他（子どもの声や行事の音、観光客の風景、個人的な店舗等） | 2.9%  |


※上記は、全回答者数（1,517件）に対する割合






**【谷中を特徴づける主な景観とそう思う理由】**


**○谷中霊園**  
 ・霊園・茶屋・花屋の雰囲気が良い。  
 ・広大に広がっている緑地や桜並木が良い。  
 ・落ち着きや静寂さがある。




**○寺町の雰囲気**  
 ・寺院群のたたずまいが良い。  
 ・歴史や趣、季節感があり、寺町であることを感じる。  
 ・緑が多く、静けさもあり、落ち着きある雰囲気である。




**○台地を感じさせる地形**  
 ・上野台地を感じさせる高低差が、地域の成り立ちや地形の多様さを伝えてくれる。  
 ・坂道では、見晴らしの良さが感じられる。




**○歴史を感じさせる建物**  
 ・寺町ならではの建物や、文化・芸術にまつわる施設、稲荷や地藏等に地域の歴史を感じる。  
 ・リノベーションで新たな地域の魅力になる。



**○低層住宅地・路地空間**  
 ・低層の建物が中心のまち並みで、空の広さが感じられる。  
 ・路地空間は生活感が感じられる。へび道の自然な曲がりくねり等に散歩の楽しみがある。

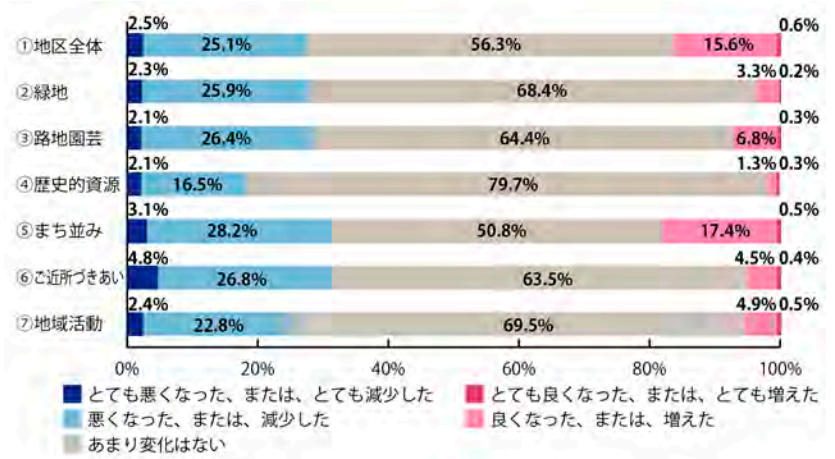


**○商店街**  
 ・店舗の入れ替わりはあるが、賑わいや歩く楽しさがある。  
 ・谷中銀座は谷中を代表する場所である。  
 ・よみせ通りは地域密着の店舗がある。



**【近年の谷中地区の景観の変化】**

アンケート調査では、過去10年間の地区全体の景観の変化に対する満足度を伺いました。いずれの要素も「あまり変わらない」の割合が多くなっています。また、「良くなった」「とても良くなった」に比べ、「悪くなった」「とても悪くなった」の割合が多くなっています。



**【谷中の景観の気になる（問題と感じる）点】**

ワークショップやアンケート調査では、地区の景観の変化に対する具体的な気になる点と理由についても伺いました。

建物の高さ・まち並み	・中高層の建物は既存のまち並みからスケールアウトしている。眺めを阻害する ・古い建物が減り、3階建て以上の建物やマンションが増えた ・殺風景に感じる（味わい深い建物の減少、空き地・空き家の増加）
商店街・店舗の雰囲気	・古い雰囲気に合わない飾りをつけているお店がある ・個人商店が減り、観光向けになっている
自然	・沿道の緑や霊園の大きな樹木が少なくなり、残念である
道路環境	・プランターや植栽で歩きにくい通りがある ・朝倉彫塑館通りやよみせ通りは通過する車が多く、危ない
マナー	・路地などで、観光客のポイ捨てなどのマナーが課題である
広告物など	・通りに面する店舗の屋外広告物の規模や色彩が景観を阻害している ・谷中霊園の花見禁止のサインがデザインされていない

# 3

## 谷中地区の景観づくりの未来

### 3-1. 景観づくりの基本的な方向性

住民アンケートやワークショップ等から出された意見等を踏まえ、谷中地区まちづくり方針や谷中地区地区計画で掲げられている目標を実現するため、景観づくりの基本的な方向性を次の通り示します。

#### 1 地形、空、緑、地割りを守り、活かす

谷中地区は江戸から続くまちであり、地形と眺め、社寺や霊園の緑という環境が守られ、道路や町割り、敷地割りが継承されてきました。

このような景観や環境の基礎となる、自然的な要素を守り、今後の景観まちづくりに活かします。



#### 2 寺町としてのつながりや一体感を醸成する

谷中地区には70を超える寺院があり、寺院、霊園が良好な景観や環境を支えています。

今後も、寺院の空間を維持しつつ、商業地や住宅地の空間的なつながりや一体感をさらに醸成し、寺町らしい景観を形成します。



#### 3 長らく育んできた歴史や文化を継承する

谷中地区は、上野の森との空間的なつながり、寺院との生業によるつながり、東京藝大との文化的・芸術的つながりがあり、長らく育んできた歴史や暮らしの文化が息づいています。

今後もこうした歴史や文化を地域の資産として継承します。



## 4 賑わいと住まいの落ち着きを維持する

谷中地区は主要な生活道路沿いには商業施設が、その後背地には寺院や住宅地が広がるという、まちの構造があります。

今後も、まちの表となる賑わいと裏手にある住まいの落ち着きを維持します。



## 5 個性的な界隈の特徴を伸長し、新旧が調和したまち並みを形成する

谷中地区は場所ごとに地域の成り立ちが継承され、個性的な界隈が形成されています。

今後も、防災に強いまちとして建物の更新や不燃化等を促進しつつ、景観資源や既存の建築物と調和のとれたまち並みを形成します。



## 6 散歩が楽しめる歩きやすい歩行空間、安全に歩けるまちを目指す

谷中地区は、江戸時代から続く道が多く残り、落ち着きある景観を形成しています。

今後、建物の更新と合わせた道路拡幅やポケットパークの整備等を進めながら、安全で楽しく歩けるまちをつくりまします。



## 7 コミュニティを育み、住民が参加する景観まちづくりを進める

谷中地区は商いを通じた地域の交流や助け合って暮らすコミュニティが形成されています。

今後も、会話が生まれやすい店先や庭先づくり、住民の参加による地域コミュニティを育む場所を大切にします。

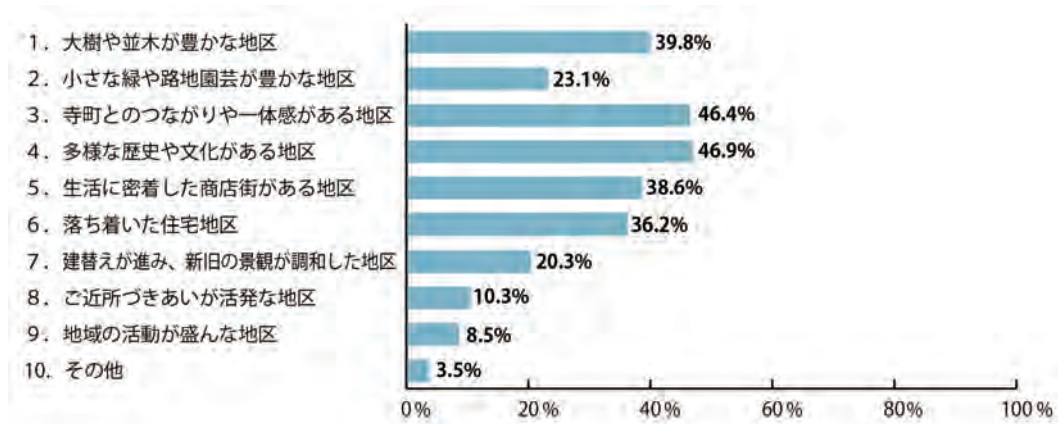


## ●コラム：住民が考える景観づくりの未来

### ○住民アンケートより

#### 将来的に「望ましい谷中地区の姿」

寺町とのつながりや一体感がある地区、多様な歴史や文化がある地区の割合が高くなっています。



### ○景観ワークショップより

景観づくりの将来像として、大事にしたい考え方は、次の通りです。

#### 守りたい 谷中地区の 町の形

- ・ 坂（地形）と空を守る
- ・ 町割、道路割、敷地割を維持する

#### 寺町である事 を意識した 景観づくり

- ・ 新旧の建物や店舗のバランスをとる
- ・ 風情、落ち着きのある景観づくりをする
- ・ 通りの特性に合った沿道環境づくりをする

#### 子供たちが 住み続けたい と思えるまち

- ・ 今住んでいる子供たちが、これからも住み続けていきたいと思えるまちにする

#### 大切にしたい 住環境

- ・ 地域住民の交流の場を大切にする
- ・ 地域の個性が残りに続けるようにする
- ・ 猫などの生き物を大事にする

#### 歩きやすい歩 行空間、安全 に歩けるまち

- ・ 通過交通を少なくする
- ・ 歩行者が安全に歩けるまちにする
- ・ 休憩ができるポケットパークを確保する

#### 路地が残り・ 散歩が 楽しめるまち

- ・ 散歩が楽しめるよう裏路地を残す
- ・ それぞれの場所の歴史を大事にし、名所・名物の説明があると良い

#### 賑わいと 住まいとして の落ち着き

- ・ 表は自慢できる空間、裏は落ち着きがある空間を目指す
- ・ 住民・商業・観光客を共存させる

#### 歴史を生かし、 新旧の建物が 調和したまち

- ・ 古いものや懐かしいものが重層的に残るまちにする
- ・ 誰もが懐かしさを感じるまちにする

#### 谷中らしさを 意識した 建物づくり

- ・ 漆喰や無垢材等、天然素材を使用する
- ・ 新しい方へのお願いとして谷中らしさを意識してもらう

#### 新しい人が チャレンジ できるまち

- ・ 古い建物をまちづくりの資源として積極的に活用する
- ・ まちの歴史や人の関わり方を大事にする

## ●コラム：まちづくり方針と地区計画の目標等

### ①谷中地区まちづくり方針

谷中地区の現況や主なまちづくり計画における位置づけを踏まえ、「～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」を目標に掲げています。

#### 谷中地区まちづくり方針

### 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

### ②谷中地区地区計画

『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ています。

#### 谷中地区地区計画

### 目 標

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。

#### 【地区計画における建築物等の形態 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、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。
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。
3. 屋外広告物や屋上設置物等は、まち並み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。

# 4

## 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

### 4-1. 景観形成ガイドラインの適用

#### ①ゾーンの設定

谷中地区は、門前町として形成された区域、茶屋町が残る区域、住宅地として開発された区域等、個性的なまち並みが形成されています。これら区域の特徴を踏まえ、下表に示すゾーンに区分し、まち並み形成の方向性等を示します。

#### ②大切にしたい地域資源

谷中地区には、国の名勝に指定される朝倉文夫氏庭園の他、国の登録有形文化財、区の景観重要建造物などがあります。また、これら以外にも、谷中の歴史を感じさせる、大切にしていきたい建物等が多く現存しています。

景観資源として位置づけられた建物等の保全活用を図っていくとともに、その周辺に関しても、景観資源を引き立て、一体的に魅力的な景観となるよう配慮します。

#### ③景観形成ガイドラインの適用

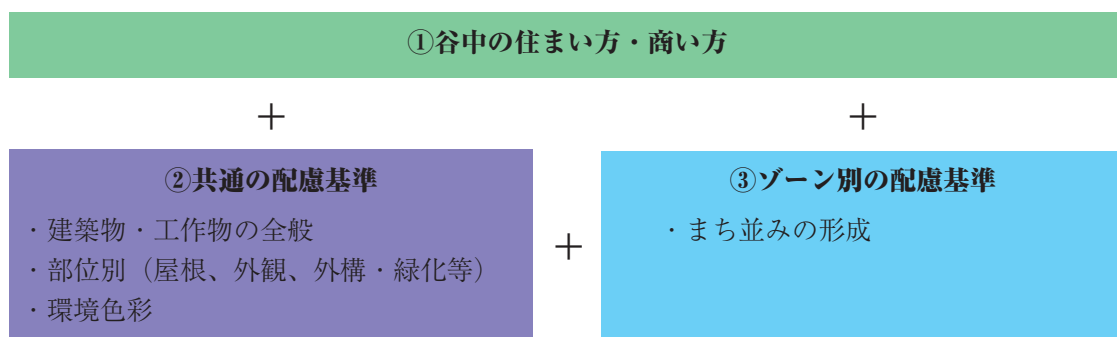
本ガイドラインの配慮事項は、①谷中地区の住まい方・商い方、②全ての建築物・工作物に共通する配慮事項、③ゾーン別の配慮事項の3つで構成されています。

地区計画の届出が必要な建築物等には、これらが適用されます。

表 ゾーン区分

名称	概要
門前町ゾーン	朝倉彫塑館通り～上野桜木交差点間で低中層を基調とした商業・住宅地区
屋敷町ゾーン	言問通りの後背地に広がる低層を基調とした、ゆとりある住宅地区
言問通りゾーン	言問通り沿いの低・中層を基調とした商業・住宅地区
低地住宅地ゾーン	藍染川沿いの低地に広がる低層を基調とした住宅地区
寺町ゾーン	主に台地上に寺院が集積した地区
公園霊園ゾーン	谷中霊園、寛永寺、天王寺を中心とした緑豊かな地区
近隣商店街ゾーン	谷中銀座やよみせ通り商店街などの低中層を基調とした商業地区
幹線道路沿道ゾーン	道灌山通り沿いの中高層の商業・住宅地区
共同住宅ゾーン	幹線道路沿道ゾーンの北部に位置する共同住宅地区

図 本ガイドラインの適用





## 4-2. 谷中の住まい方・商い方

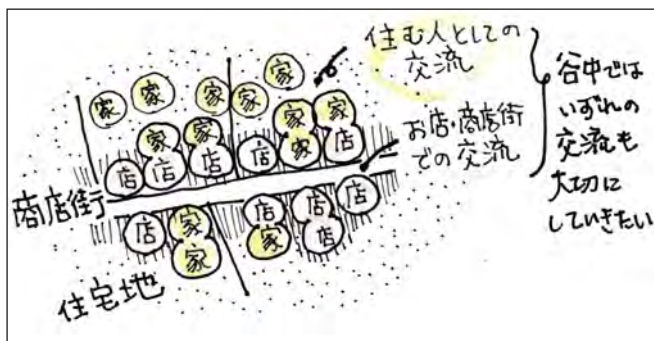
谷中の住民・商業者が、昔からごくあたり前の流儀としてやってきたことですが、居住者や商業者の入れ替わりが頻繁となる中で、今一度「作法」として、これから谷中に住む人、商う人にも伝えていきます。

### ①住民・商業者が共に「住み手」の気持ちでまちとつきあう

谷中のまちは、寺町より派生して門前町が形成され、寺院に関連した商売を営みながら住みつく業態から、職住近接のまちとして発展してきました。

商業者も住民の一員として主体的にまちを考え、まちの活動に参加する気風が醸成されてきたことが谷中のまちの一体感や豊かな生活環境につながっていると考えられます。

これから谷中に住む人、商う人も、できるだけ谷中のまちを「わがまち」として、共に支えていく主体となりましょう。



4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

### ②向こう三軒両隣からの住まい方・商い方

谷中の町は、江戸期の町割によって成立したものの、旧谷中村から編入してきたものなどがありますが、概ね明治年間には町が出揃い、現在の町会単位に引き継がれてきました。

そのため、新しく転入した人と昔から住んでいる人が融合しながらゆるやかにコミュニティを深め、助け合って住むスタイルがつくられてきました。

まずは向こう三軒両隣、日常のあいさつや敷地周りの掃除など、身近なところから谷中のまちに触れていただき、相互の理解を深めていきましょう。

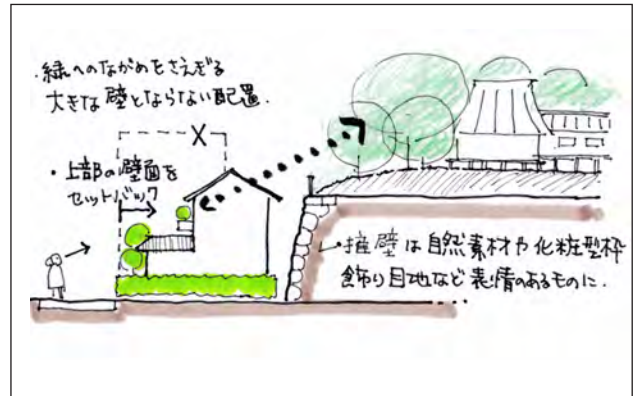
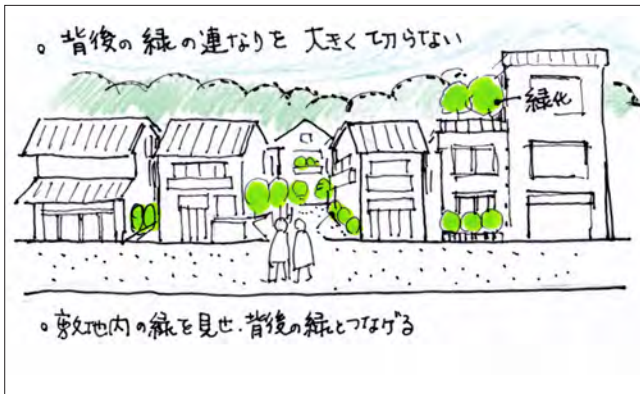




## 4-3. 建築物・工作物の共通配慮事項

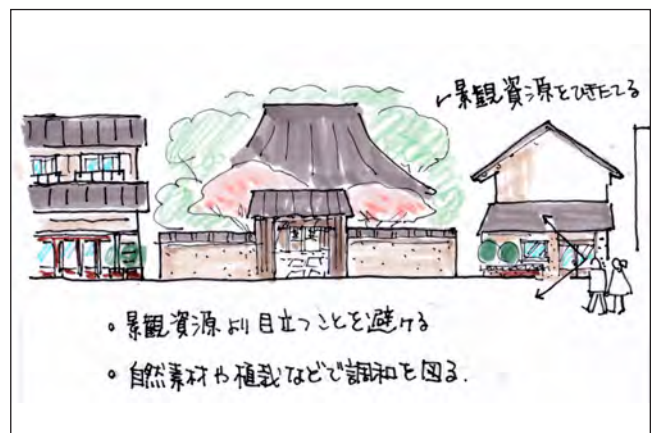
### ①自然との調和を図ります

- ・ 周辺の環境を取り入れながら、規模・配置・デザインを工夫します。



### ②隣接地と寄り添いあったまち並みをつくり、景観資源に配慮します

- ・ 隣接地と壁面の位置や階高、色彩等を協調し、寄り添いあったまち並みをつくります。
- ・ 景観資源を引き立てるような、規模・配置・デザインにします。



## 4-4. 部位別の共通配慮事項

### ①屋根のデザイン

- 谷中地区は2階～3階建てが多く、建築様式も多様化しています。また、寺院は通りから大屋根が見えたり、山門が通りの景観を印象付けています。
- 全体的に低層・勾配屋根を基調としたまち並み形成により、秩序を感じる景観づくりを図ります。



### ②外観のデザイン

- 1階が玄関と車庫のみといった、通りに対して閉鎖的な外観を避け、外部空間と居室等の内部空間がゆるやかに（柔らかく）つながる外観デザインとします。
- 隣地と壁面の位置や高さを強調するなど、現在のまち並みとの調和を図ります。





## 4-5. 環境色彩の共通配慮事項

台東区では景観計画を定め、一定規模以上の建築物等を対象として、景観に関する事前協議を行っています。谷中地区では、それ以外の建築物等についても、谷中らしい景観が保たれるよう、色彩の共通配慮事項を以下のように定めます。

### ① 落ち着いた色彩や伝統的な配色を継承します

谷中地区には多数の寺社や昔ながらの建物等が存在し、木材や漆喰、レンガ、いぶし瓦をはじめとする、伝統的な建築材料の色彩、配色が風格のある落ち着いた色彩のある景観を形成しています。また、多くの建物には、暖色系色相の低彩度色を基調とした落ち着いた色使いが継承されており、地区としてのまとまりが感じられる景観が維持されています。

建物の色彩は、こうした落ち着いた伝統的な色彩、配色に留意して選択します。

### ② 周囲の景観をしっかりと確認して色彩を決めます

まち並み景観は、単体の建物等で成り立っているのではなく、隣り合う建物等の調和やまちの様々な場所に存在する生きた緑との調和など、多様な要素の相互関係によって成り立っています。

このため、建物等の色彩を検討する際には、対象物のイメージや存在感ばかりでなく、対象物の周囲にある建物や自然などにも気を配り、今ある景観の中にどのような色彩が加われば、さらに景観が美しくなるかという視点を持ち、色彩を決定します。

#### 現状のまち並みを踏まえた建築物等の色彩の目安

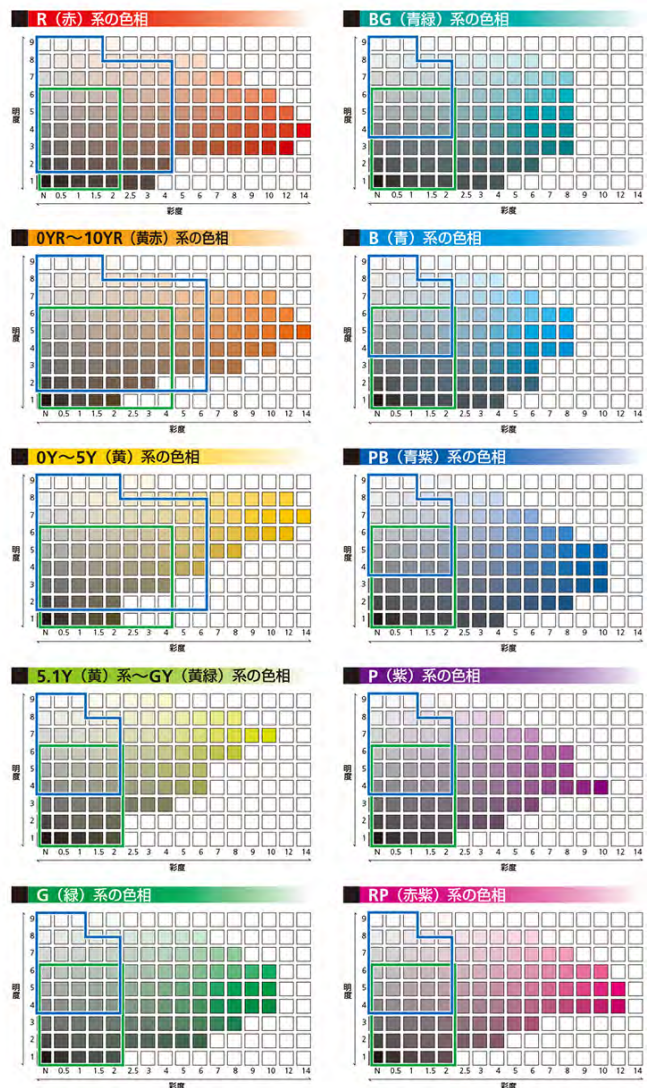
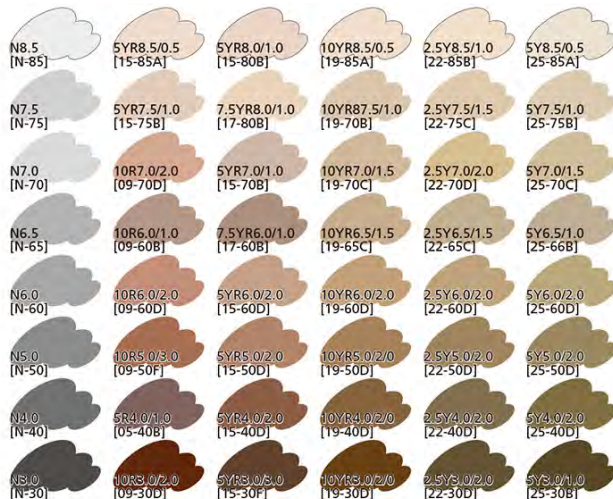
- 色彩の現況調査を踏まえて設定した建築物等の色彩の目安です。
- 建築物等の新築や塗り替えなどに際しては、下表の範囲内を基本とし、周辺のまち並みや自然との調和も考慮して色彩を検討します。

適用部位	色相	明度	彩度
外壁	OR ~ 10R	2以上8.5未満	4以下
		8.5以上	1.5以下
	0YR ~ 5.0Y	2以上8.5未満	6以下
		8.5以上	2以下
無彩色	2以上	—	
その他	4以上8.5未満	2以下	
	8.5以上	1以下	
屋根	0YR ~ 5.0Y	6以下	4以下
	その他		2以下

※景観の事前協議が必要な場合は、景観計画の基準を満たす必要があります。

#### 色彩の目安に含まれる代表的な色彩

- 色彩の目安に含まれる色彩例を紹介します。



#### 凡例

- 外壁の範囲
- 屋根の範囲

### ③色彩だけでなく素材やつやも吟味します

地区内に多数存在する寺社や昔ながらの建物等には、その外装材として、しっくいや木材、いぶし瓦など、落ち着いた色調と豊かな材質感の自然素材が用いられています。

建築物の計画にあたっては、可能な範囲で自然素材を用い、新しい建材を用いる場合でも、自然素材に近い色彩や材質感、つやの材料を選定します。こうした材料選定の工夫により、伝統的な建物等と新しい建物等の間に調和が生まれ、まとまりのあるまち並みを継承します。

### ④看板やテントなどの色彩、素材も大切にします

谷中地区の主要な道路沿道は商店街となっており、小さな小売店が連なる親しみやすい生業の景観も地区の魅力のひとつです。木製看板で統一を図った谷中銀座商店街の取組みのほか、建物等や周囲のまち並みと調和した看板やテントなどが多数集積し、各店舗やまちの特徴を伝える要素です。

個店の魅力、商業地としての魅力をさらに高めていくために、店舗外観のアクセントとなる看板やテントの色彩や素材についても、まち並みの雰囲気に合わせて慎重に選定します。

#### 地区内に見られる外壁材や屋根材の例



📷 しっくい



📷 洗い出し



📷 下見板壁



📷 いぶし瓦



📷 リシン



📷 モルタル掻き落とし



📷 サイディング (木調)



📷 いぶし瓦 (経年)

#### 地区内に見られる看板やテントの例



📷 伝統的な扁額調から現代的なデザインまで素材感を活かした木製の看板



📷 金属や布など落ち着いた素材感の材料を用い、コンパクトにデザインされた看板やテント

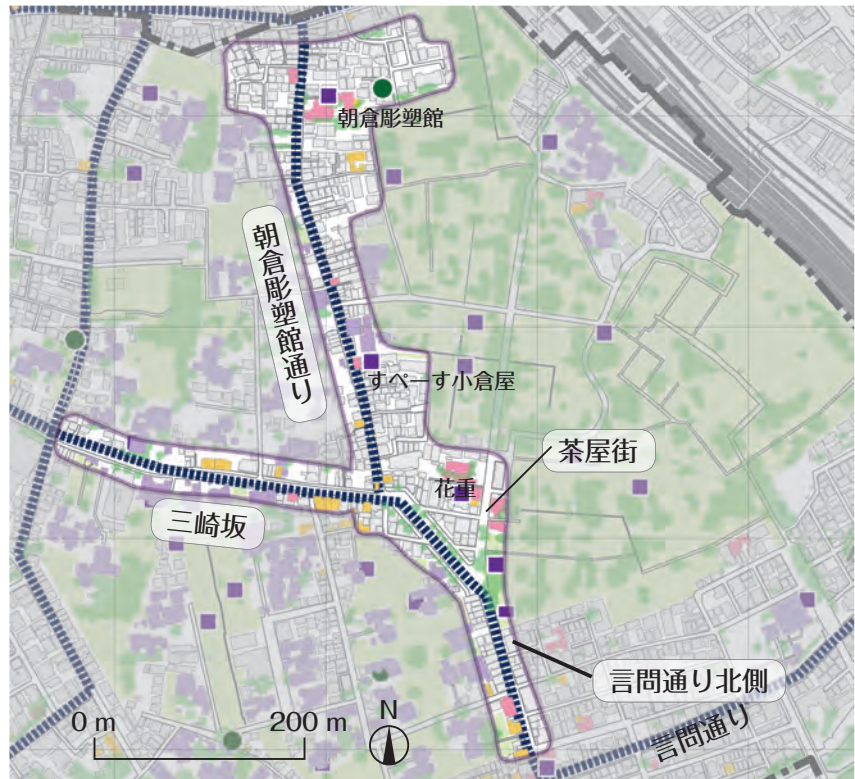


## 4-6. ゾーンごとのまち並みづくりの方向性

### 門前町ゾーン

#### 景観特性

- 門前町の敷地割と、寺院や町家など昔ながらの建物があいまった景観
- ・江戸期の道すじが東京藝大方向に伸びており、当時の敷地割を継承した低層を基調としたスカイライン、寺院の門塀やお堂の屋根などが景観を構成しています。
- ・三崎坂では、一部地区において建築協定が締結されており、建築物の高さ等について自主ルールが設けられています。



## 4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

### 景観形成の方針

- ◎従来の敷地割やスカイラインを尊重した通りの景観形成
- ◎寺院や昔ながらの建物との調和に配慮した周辺の建物デザイン
- ◎門前町らしい通りの風情を醸す店先・庭先・門前の演出
- ◎敷地規模等、スペースに応じた植栽による緑のつながりの創出

#### 朝倉彫塑館通り

門前町の道筋・敷地割に和洋町家を含む低層建物が並ぶ。朝倉彫塑館の他、アトリエやギャラリーなどの細やかなデザインは上野公園や東京藝大とのつながりを感じさせる。



#### 茶屋街

明治期に形成されたお茶屋、花屋などの集積が継承された一画を形成し、霊園の歴史を物語っている。



#### 三崎坂

石材店や菓子店等の老舗が点在し、坂の中腹では寺院も並び、寺町の風情を覗かせる。



#### 言問通り北側

老舗の畳屋や菓子屋、飲食店の他、ギャラリーも多く、東京藝大とのつながりを感じさせる。



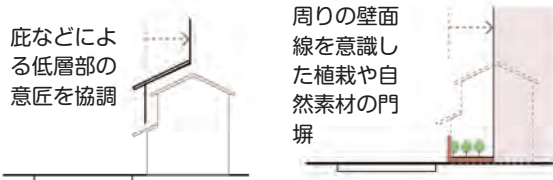
## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- 低層（1～2階）を基調としたスカイラインと協調
- 建物の色は自然素材が生きる低彩度を基本とし、近隣との明度差、彩度差を抑え、連続感のあるまち並みとして、背景の空や緑などと一体の景観をつくる。



- 隣より高くなる部分はボリューム感や存在感を控えめに。（上部の壁面後退や、強い色彩を使わないなど）

周りより高い部分の壁面後退 全体的な壁面後退の場合



- 1～2階部分は通りや近隣との関係をつくる空間として、開口部や壁面に表情をもたせる。

店舗の場合は引き戸など、日 目隠しを設ける場合は閉鎖的  
中開放し、通りと親密な空間 になりすぎない仕切りに



店内の様子が感じられる開口部と演出 生活感・ライフスタイルの表情を伝える素材・デザイン

- 店先・庭先に店舗・住まいの顔をつくり、緑や門前町風情のつながりを意識した演出を図る。

小さなスペースも緑をつなぐ意識を感じる植栽



路地沿い各戸が出し合う敷際の緑空間



昔の門を活かしつつ、新たな家並みを再構築



雰囲気に合った腰掛け、丹精を込めて育てた植栽によるもてなし空間

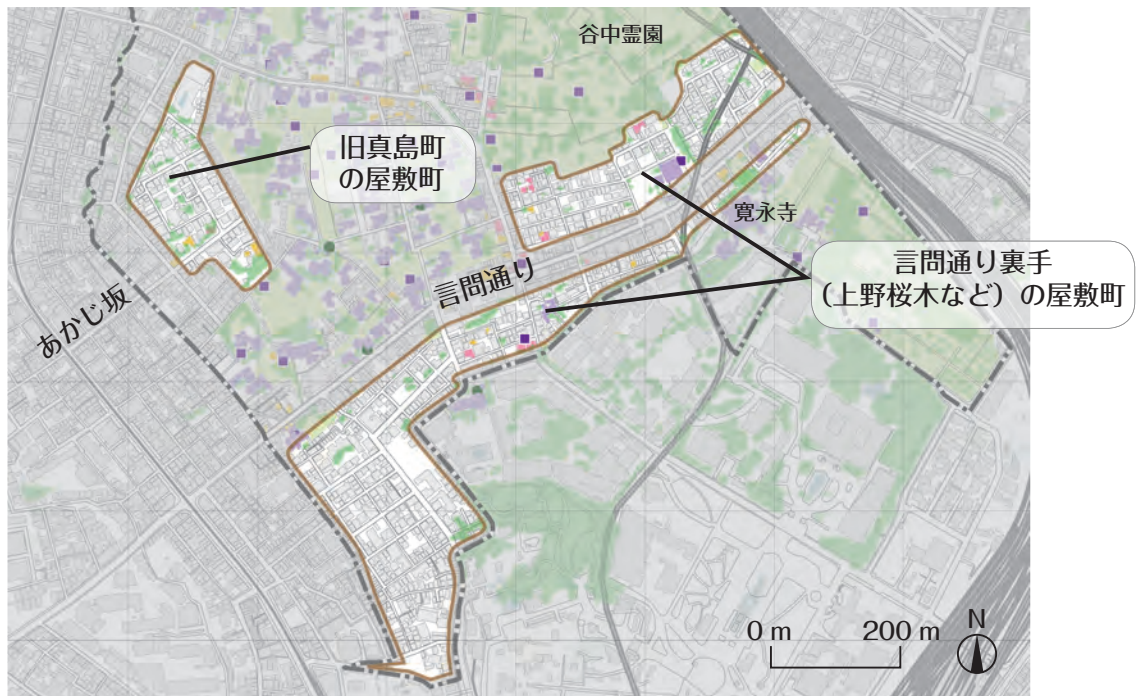


## 屋敷町ゾーン

### 景観特性

#### ○屋敷町として形成されてきたゾーン

- ・ 真島町は江戸時代の大名屋敷地が明治期に宅地開発された地区で、比較的大規模な敷地割が残り、敷地内に立派な庭園を持つ家も多く存在します。
- ・ 上野桜木は寛永寺の寺領を開発した住宅街として形成され、ゆったりとした屋敷や、路地沿いの小体な住宅などの並びにより、風格の感じられる住宅地景観となっています。



## 4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

### 景観形成の方針

- 屋敷町としての風格ある景観の維持
- ゆとりある敷地や低中層のまち並みの維持
- 石積み、石段や風格ある門塀、大きな庭木等、屋敷町らしい外構の連年の保全

#### 旧真島町の屋敷街

明治期に宅地開発された地区。特にあかじ坂は真島町を代表する通りであり、残された石積みや石段が屋敷町の歴史を感じさせる。根津駅から谷中地区へのアクセスルートでもあり、谷中地区の一端を示すまち並みを印象づけている。



#### 庭木と門塀・玄関

生垣や、立派な庭木、門塀を持つ外構が屋敷町らしい景観を創り出している。(上野桜木二丁目)



#### 上野桜木などの屋敷町

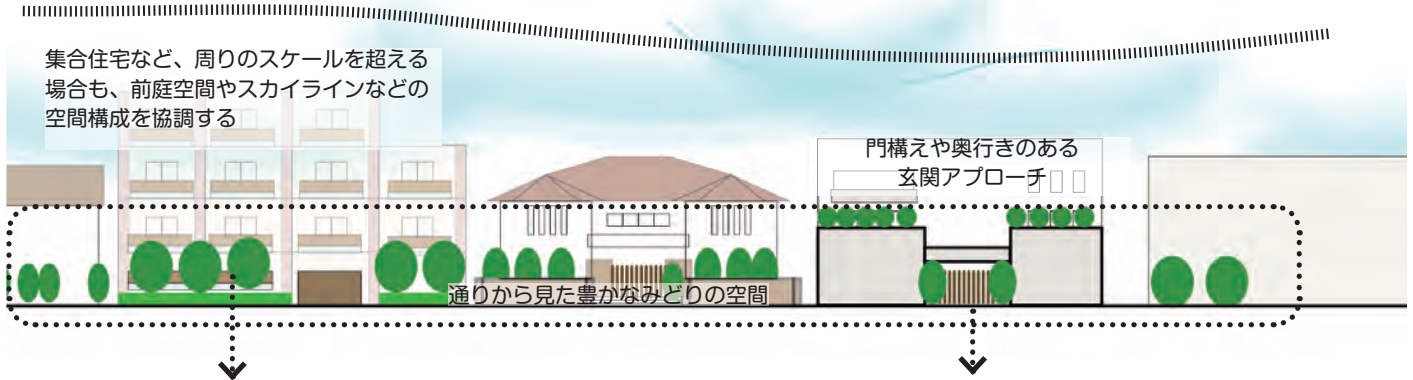
屋敷町形成当初の雰囲気を感じられる建築物が点在し、庭木の緑などから見え隠れしつつ、存在感を放っている。(上野桜木一丁目)





## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- お屋敷を中心とした、豊かな前庭を持つ戸建て住宅地のスカイラインを基調とする。
- 豊かな緑、屋敷街らしいゆとりや風格の感じられる空間を演出する。



- 屋敷のたたずまいを感じる敷地づかいやスケールと協調した前庭空間の確保

門塀から庭と庭木、建物への奥行きを感じさせる屋敷町の空間構成



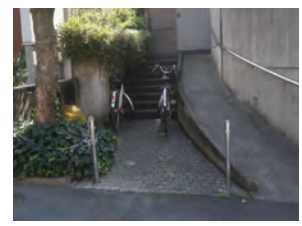
奥行きのある門や庭木の配置など、屋敷のたたずまいを感じさせる前庭空間



屋敷のたたずまいを感じさせる門から玄関へのアプローチの奥行き感

- 生垣や庭木など、通りから連続的に見える、豊かな緑のつながりの確保

敷際の高木をはじめ、限られたスペースを効果的に植栽空間として活用



隣地とのつながりや奥行き感が強調された植栽空間



街角の高木をはじめとした共同住宅駐車場周りの植栽空間

- 屋敷町にふさわしく丁寧にデザインされた門塀や石垣、玄関周りなど敷際のしつらえ

屋敷町形成当初の門塀や石垣・石段などは可能な限り残していきたい。



駐車場周りや建物をつなぎ、うるおいを感じさせる木塀や植栽の工夫。



駐車場周りや壁面が無表情とならない植栽の工夫。



自然石の基壇と組み合わせた木製の門塀、庭木により、屋敷の空間構成と協調。



## 言問通りゾーン

### 景観特性

○門前町の通りが明治後期以降延伸され幹線道路となったゾーン

- ・ 谷中六丁目交差点西側は善光寺坂と呼ばれ寺町、門前町として形成され、東側は明治後～大正期に整備された道沿いに屋敷街が形成されたものが徐々に店舗や事務所を含む通りと変化し、全体としては瀟洒な雰囲気をもつ景観となっています。
- ・ 現在では新しい店舗やマンションが建ち並ぶ一方、上記の昔ながらのまち並みも残っています。



#### 4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

### 景観形成の方針

- ◎周辺の寺町や屋敷町のにじみ出す商業地としての景観形成
- ◎門前町としての歴史ある商業地として、落ち着きとにぎわいの共存する景観形成
- ◎周辺の寺院や屋敷町との調和に配慮した言問通りのまち並み景観形成
- ◎ビル化やチェーン店の立地に際して、通りの風情を損ねない外観や広告物の誘導

#### 善光寺坂～上野桜木交差点

善光寺坂は門前町として形成され、中層の建物を挟みつつ寺院や和洋の町家の並びに歴史が観じられる。  
東京藝大が近い事もあり老舗の画材店等が見られる。  
一部高層マンションやコンビニエンスストア、ファミリーレストランなども立地している。



#### 上野桜木交差点付近

朝倉彫塑館通りから東京藝大方面へとつながる通りの結節点。  
吉田屋酒店やカヤバ珈琲店などの建物の連なりが街角を印象的づけている。



#### 上野桜木交差点～寛永寺陸橋付近

低中層のまち並みを基調とし、寺院や屋敷、町家が点在している。



## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- 低中層を基調とし、背後の寺町や屋敷町のにじみだしと調和した落ち着いたまち並みの形成
- 店舗等は歴史のある門前町のつながりを意識した、落ち着いた店構えとし、店先の緑化に努める



- 寺院や屋敷などと調和し、落ち着いた感じられる敷際づくりに努める。

寺院に隣接する部分は特にデザインの調和を図り、落ち着いた店先を演出する



建築意匠と組み合わせ、限られたスペースを連続的な植栽空間とする工夫



- 中層以上の壁面の後退などにより、スカイラインの秩序に配慮する。

庇などによる低層部の意匠を協調



通りから見える妻側の意匠にも配慮



- 現状のまち並みの雰囲気を大切に、広告類などを含め、細部も瀟洒で落ち着いた素材・色彩・デザインに努める。

建築物・工作物や広告類に派手な色彩を用いる事を避け、特に大きな面では原色を用いないなどまち並みとの調和を図る



## 低地住宅地ゾーン

### 景観特性

#### ○明治～大正の道筋等を有する密集住宅地

- ・ 明治から昭和にかけ、よみせ通り～へび道の裏手に形成された住宅地であり、路地空間等に風情を残しています。
- ・ 全体的に狭あいな道路に高密に住宅地が集積しており、木造住宅の密集地域でもあることから、防災面等の課題を解決するため、密集市街地整備促進事業が進められています。



### 景観形成の方針

- ◎防災性に配慮した建替等の進行を念頭においた新旧の建築物等が調和した景観形成
- ◎通りのスケール（間口・スカイライン）や空間構成と調和した建築計画や連続性の感じられる植栽空間の誘導
- ◎路地空間固有の風情を感じられる建築・外構意匠（下見板や格子、引き戸等）への配慮

#### 路地添いの住宅地

細街路に添って新旧の低層住宅が建ち並び、昭和中期頃の小住宅が点在している。路地園芸が景観を特徴づけている。



#### 六阿弥陀通り

寺町ゾーンに隣接し、落ち着いた住宅地を形成している。寺社や公園等と共存した魅力的な景観形成が期待される。



#### へび道

かつて藍染川が流れていた道筋に低層住宅が建ち並ぶ。1階を店舗として利用している建物もあり、特長のある道筋とともに個性ある路地空間を醸している。



#### キッテ通り

かつてはレトロな佇まいの切手屋があったことに因む。低中層の住宅地にカフェや雑貨店等が増えつつある。地域の祭りや活動の場にもなっている。



## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- 既存の路地景観と調和し、細やかな住まいづくりによるまち並みの形成
- 小さな空間や壁面・バルコニーなどを活用した植栽の工夫



- 住まい方を継承し、落ち着いたまち並みを形成する。

古くからの形式の引き戸・建具を活用



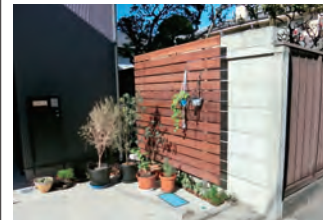
板塀による落ち着いたまち並みの路地空間の演出



- 自然素材を活用した温かみや親しみが生まれるシーンを演出する。



外構部における木材、石材、煉瓦等の活用



自然素材等による単調な壁面の目隠し



店舗のエントランスや玄関周りでのもてなし空間の演出

- 植栽を活用して、潤い創出やプライベート空間とのゆるやかな区分を図る。

敷際の緑による路地空間の潤いの確保



植栽の活用やすっきりとした外観デザインによって周囲への圧迫感の軽減



通行人の視線を緩やかに遮る植栽の配置



ルーバーや格子等も活用したプライベート空間との緩やかな区分

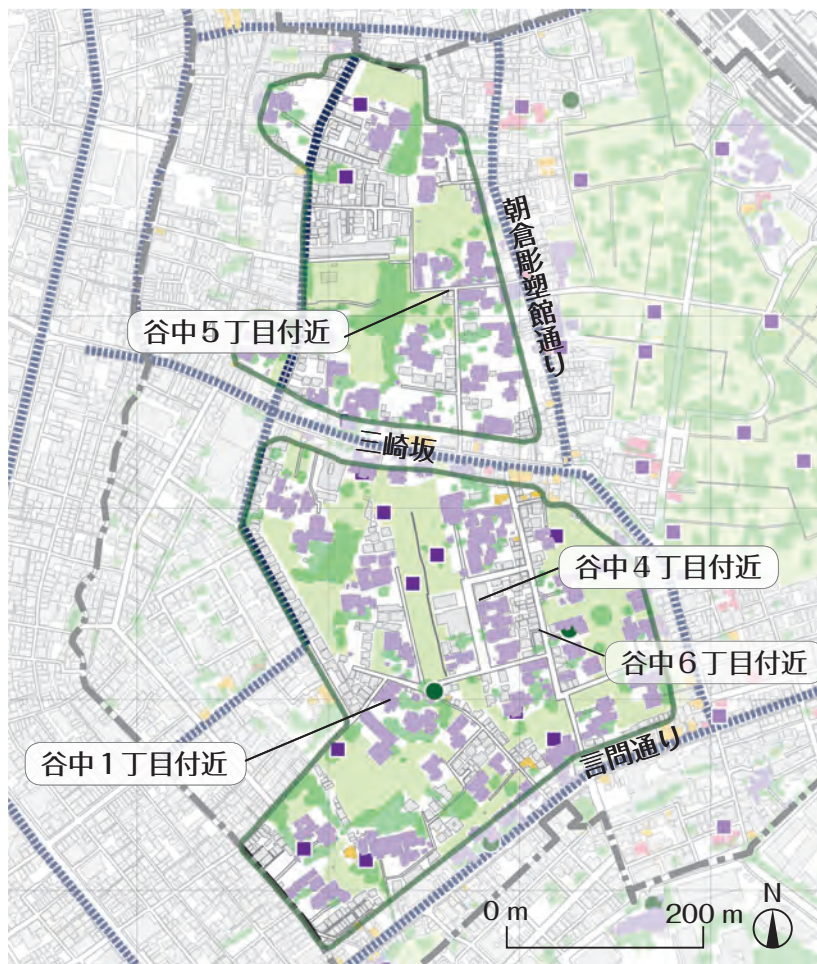


## 寺町ゾーン

### 景観特性

#### ○江戸時代に形成された寺と門前町屋が残るゾーン

- ・ 谷中地区の中央部を南北に占め、江戸時代に形成された寺院群のまち並みと寺院の持つ緑地空間が連続し、空の高さや緑の豊かさなど、景観構造を形成する空間が広がっています。
- ・ 寺院の敷地ごとの基本的な空間構成、趣きやたたずまいは大きく変わっていませんが、増改築時に鉄筋コンクリート造への改変や、進取のデザインの採用などの改変が見られます。



### 景観形成の方針

- ◎寺町としてのまち並みの保全と良好な居住環境の形成
- ◎谷中地区の歴史性や緑豊かな環境を支える地区としての景観保全
- ◎堂宇の大屋根や、土・板・瓦など自然素材の門扉の連年の維持
- ◎通りの歩行者空間にゆとりを与える門前のスペースの維持
- ◎デザイン変更や新築・増改築にあたってのオリジナルデザインの尊重や、寺町風情との調和への配慮

#### 寺町のまち並み

寺町の代表的なまち並みの1つ。通りのアイストップには山門と本堂の大屋根が見える。(谷中四丁目)



#### つながる緑

寺町には戸建て住宅等が複数立地している。一部の住宅地では、寺院の緑と呼応するような外構の緑化により、通りに対して貴重な環境を提供している。(谷中五丁目)



#### 寺院と地域環境

空の高さや緑の豊かさとともに、門前のスペースは通りに対してゆとりや潤いを与えてくれている。(谷中六丁目)



寺院とその背景の緑地台地と低地の間には緑地が帯状に連なっており、緑豊かな環境を支えている。(谷中一丁目)



## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- 寺院、緑、住宅が調和した、寺町らしい落ち着いた感じられるまち並みの形成
- 空の広がりや緑のつながりに配慮した低層を基調としたスカイラインの形成



- 寺院の山門や本堂の大屋根を寺町のシンボルとして引き立てる。

ランドマークとなっ  
ている樹木を守る



本堂の大屋根の背景を守り、その高さを超えないボリュームとする

- 住宅地部分は屋根の架け方、住宅同士のスケール感の協調、緑化等により、寺町の景観となじませる。

住宅は勾配屋根とする  
などにより調和を図る



緑をつなげることで、  
寺町の景観を守る



- 外壁や門・塀等に自然素材等を活用し、寺院と住宅地のまち並みをゆるやかにつなぐ。

外壁に自然素材を用い、  
敷際には周辺の緑とつな  
がる意識を感じる植栽

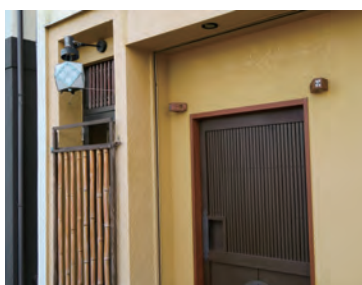


寺院と調和した囲障や植  
栽によって、ゆるやかに  
つながるまち並み



- 庭先から玄関先に住まいの顔をつくり、寺町の落ち着いた潤い、季節感を意識した演出を図る。

住まいの顔となる玄関や  
その周囲での小体な存在  
感と落ち着きを感じさせ  
る木や竹



敷地のアプローチの木塀  
と低木植栽が奥の緑と  
つながり、潤いを演出

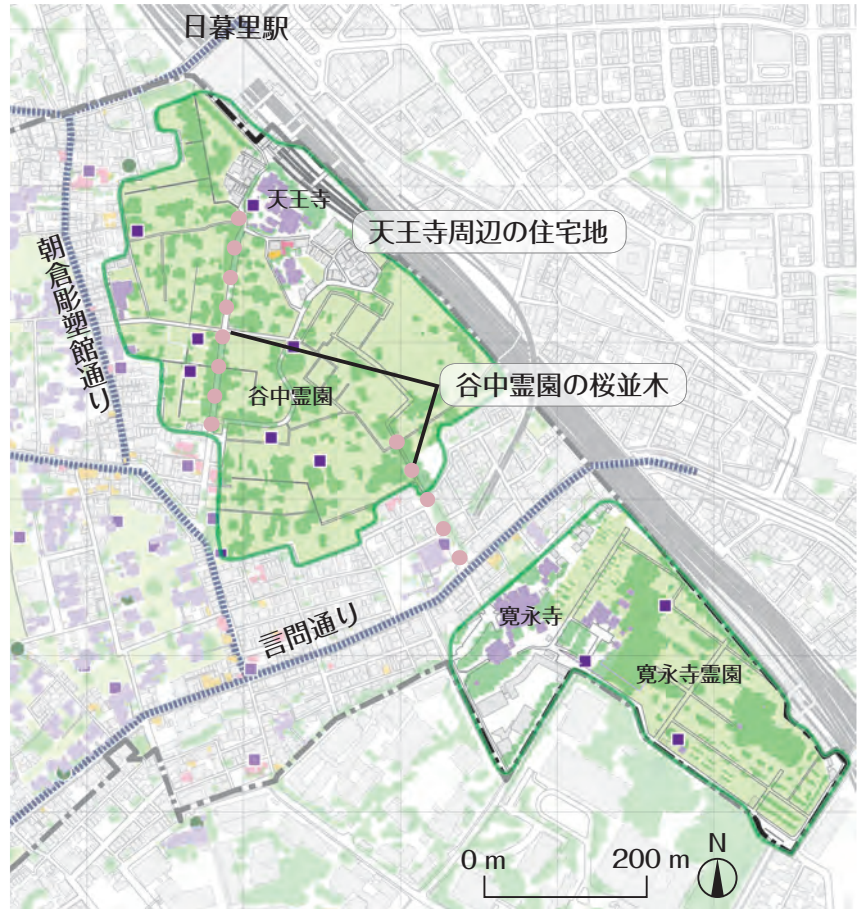


## 公園霊園ゾーン

### 景観特性

○谷中霊園及び寛永寺霊園を中心としたゾーン

- ・ 谷中霊園及び寛永寺霊園を中心とし、谷中地区の東側の背景を構成する、歴史性と緑の連なりを持つ空間となっています。
- ・ 霊園の東側、鉄道との間には寺院や住宅地が立地する一面があり、一部土地利用転換や建替えも進みつつ、戦前からの昭和初期の雰囲気醸成を醸す屋敷や小住宅、木造アパートが残っています。

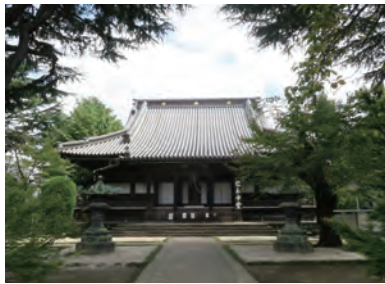


### 景観形成の方針

- ◎公園及び霊園の骨格的な緑地の保全・霊園と調和した住宅地の景観形成
- ◎霊園の景観と調和した園内施設等の景観維持
- ◎霊園周辺住宅地の、公園や霊園の持つ風情と調和した、落ち着いた景観の維持・育成

#### 寛永寺

寛永二年（1625年）に江戸城の鬼門として建立された。重要文化財に指定された史跡や建造物等を現在まで伝えるとともに、境内には複数の巨木も見られる。



#### 天王寺

昔ながらの寺院建築と近代建築とが見事に調和した景観である。四季を感じさせる樹木も見事である。



#### 谷中霊園の桜並木

寛永寺や天王寺の墓地が入り組んで一団の墓域を形成している谷中霊園の園路には多くの桜が植栽されている。中でも中央園路の桜並木は谷中地区のシンボルといえる存在である。



#### 天王寺周辺の住宅地

天王寺周辺には、戸建て住宅等が立地するエリアがあり、寺院や谷中霊園の潤いやたたずまいと調和した景観が見られる。





## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- 霊園や寺院と調和した閑静な住宅地のまち並みの形成
- 谷中崖線から霊園への緑のつながりの確保



- 霊園内の施設は桜並木や園内の緑、墓地のたたずまいや茶屋街とのつながりを意識し、調和と落ち着きの感じられるデザインとする

園内施設は小さくても大切な景観要素



霊園内のたたずまいを意識した公衆トイレ



緑と調和し、自然素材を用いた霊園内のサイン

- 霊園の空間とあいまった歴史を感じる、閑静な住宅地の景観を形成する



天王寺周辺のたたずまいと調和した住宅地のまち並み



霊園の緑と調和したオフィスの植栽



装飾にも自然素材を用いて閑静な住宅地景観と調和したアトリエ



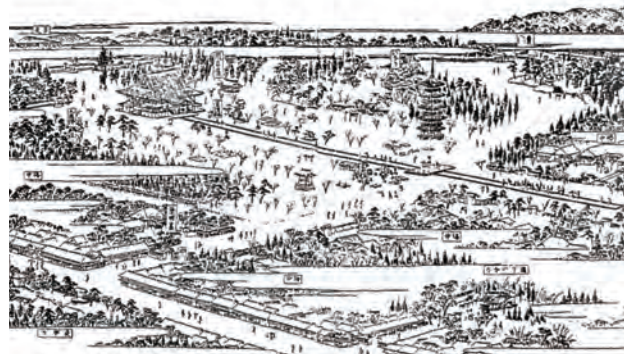
霊園のたたずまいと共存する住宅地景観を維持

### ●コラム：寺町谷中の環境を凝縮した景観

谷中霊園は天王寺（旧感應寺）の寺域であったものを、明治政府が一部没収して、公共墓地としたことがはじまりです。

寺町である谷中は墓地・お寺が作り出す環境要素（広い空地、緑、閑静さなど）が基本にあります。特に公園・霊園ゾーンは、霊園というオープンスペースを有する、谷中の特徴を凝縮した環境です。

江戸名所図会より 谷中感應寺（現在は天王寺） 長谷川雪旦画

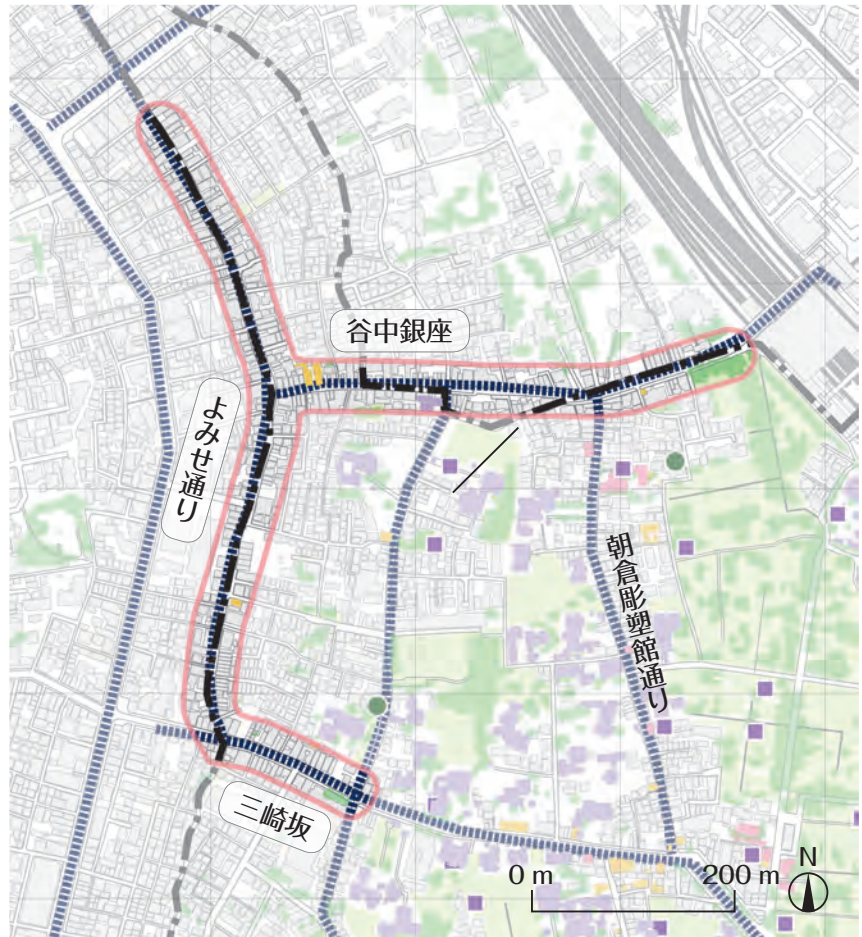


## 近隣商店街ゾーン

### 景観特性

○和洋の町家が点在する商店街を形成しているゾーン

- ・ 古い道筋を中心に形成された近隣商店街の連続するゾーンであり、和洋の町家の点が見られます。
- ・ 谷中銀座では、各店舗で一階軒上に木製看板を設置するなどまち並みに一体感を創出する取組みが見られます。
- ・ よみせ通りでは建替えが進みつつ、看板建築など昔ながらの商店の連なりも見られます。



## 4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

### 景観形成の方針

- ◎観光商業・近隣商業としての顔が両立した商店街の維持と活性化
- ◎点在する和洋の町家（和風の出し桁造、洋風の看板建築）の連なりを生かしたまち並み景観形成
- ◎対面式店舗の業態に配慮し、開放感のある1階開口部のしつらえの誘導
- ◎景観要素として、秩序ある小体な看板、小さな緑などによる店先演出

#### 谷中銀座

戦後自然発生的に形成され、地元向けの商店街から、近年広域観光的な側面も見せ、国内外の客層を集めている。和洋の町家が点在する低層を基調とし、看板や日よけを揃えるなどまち並みづくりに取り組んでいる。



#### よみせ通り

かつて夜に露天が並んだ事に由来する。藍染川の暗渠化の名残として蛇行する道筋が特徴的である。徐々に建替えが進みつつあるが、所々に看板建築の連なりが見られる。



#### 三崎坂

団子坂下（文京区）から谷中霊園方面に上る坂。六阿弥陀通り付近まで、商店街として店舗が連なっている。（これより東側は門前町ゾーン参照）



## まち並み形成のイメージと景観配慮事項

- 成熟した近隣商店街としての生活感あるにぎわいや親しみの感じられるまち並みの形成
- 商店の連続性に配慮し、1階部分への商業空間の配置に努める



### ●表通りでは、立寄りやすい店先づくりに配慮する

日中店先を開放し、店内の様子を見せる昔ながらの商店スタイル。



入口付近に商品を陳列し、小さな植栽が季節感があり、明るい店先になっている。



一階を開け放って入りやすくしている業態も見られる。

### ●個人商店のスケールを意識し、周囲との極端な間口やボリュームの差を避ける

新旧の個店が調和し、一体感のあるまち並みが近隣商店街らしい。



低中層、個店の間口スケールを基調としたまち並みを大切にする。



周辺とのボリューム差が生じる場合、壁面後退や植栽の配置などの工夫を。

### ●まち並み、建物を活かす看板やファニチャー、植栽の演出を工夫する



建替後も看板や壁の飾りなどで老舗の雰囲気表現。

町家スタイルの建築らしい、2階の木製手すりすりすだれ、鉢物、屋号を活かした粋な看板



少し足を休められるベンチと、店内の雰囲気を伝えるショーウィンドウの役割を果たす窓



谷中銀座では商店街の取組みとして昔の絵や、谷中の代表的な生き物・猫を軒上に飾っているお店も見られる。

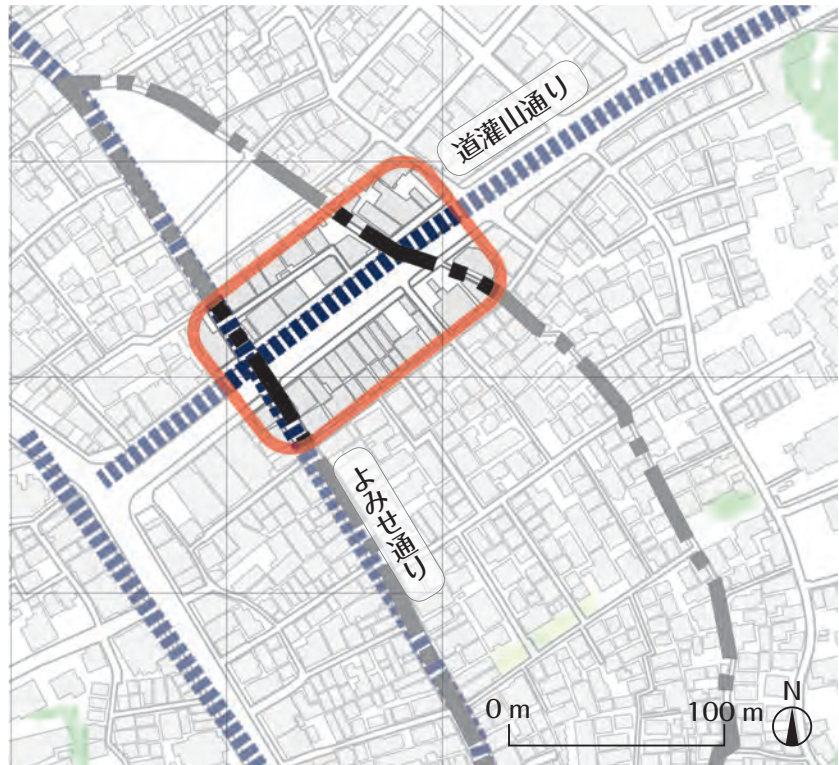


## 幹線道路沿道ゾーン

### 景観特性

#### ○幹線道路の沿道となるゾーン

- ・ 道灌山通りは環状4号線となる幹線道路であり、拡幅整備が行われた路線です。
- ・ 沿道では建替えにより、高層化が進みつつある一方で、昔からの低層店舗が点在しています。
- ・ よみせ通りと交差し、アーチゲート越しによみせ通り商店街の賑わいがうかがえます。



### 景観形成の方針

- ◎商業系土地利用と住居系土地利用の景観的な調和
- ◎西日暮里駅前の賑わいの連続性に資するように、1階開口部に対する景観誘導
- ◎よみせ通りなど谷中地区近隣商店街との連続性に配慮した商店街の演出

## 4. 建築行為や敷地利用に関する配慮事項

#### 低層部の賑わいの連続性

低層部には商業系施設を配置するなどにより、西日暮里駅前からの賑わいの連続性を目指す。



#### まち並みの形成

道灌山通りに面する建物の位置や形態を協調することで、隣接区とあわせたまち並みの形成を図る。



#### エントランス付近の緑化

施設のエントランス付近に緑化を行う等により、通りとして連続した景観形成を目指す。



#### よみせ通り入口

隣接区と連携し、よみせ通りの入口にふさわしい景観の形成を進めたい。

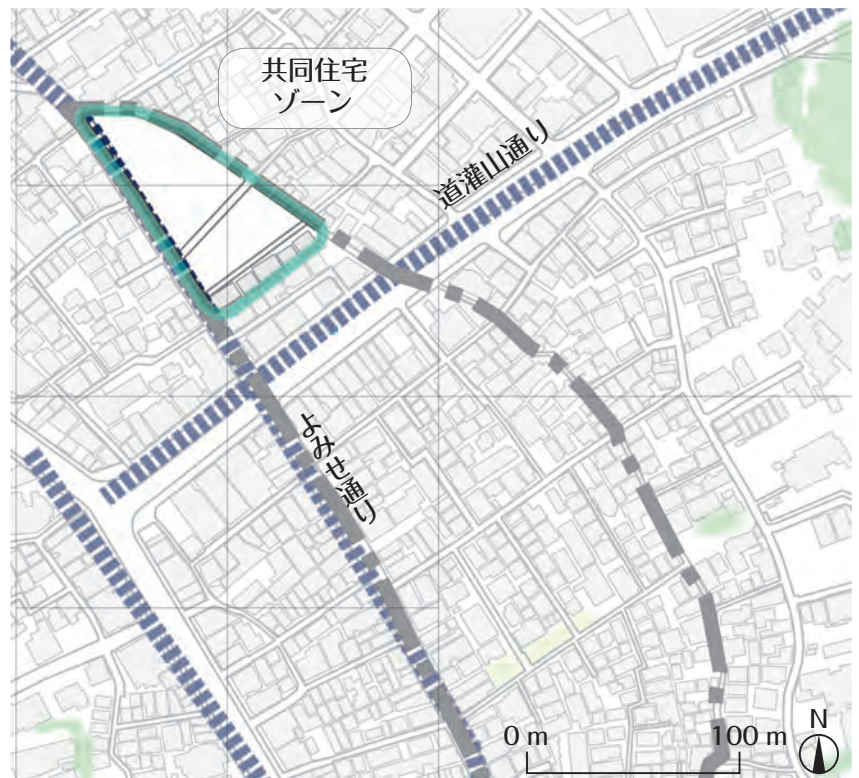


## 共同住宅ゾーン

### 景観特性

○中高層の共同住宅が立地する景観

- ・複数の街区に中高層の共同住宅が複数立地しており、小規模なエリアながらも、まとまった住宅地景観を形成しています。



### 景観形成の方針

- ◎中高層の住宅地としてのまとまり（高さやボリューム、色彩、外構の連続性等）
- ◎隣接する低層の建物との調和に配慮した建物デザイン
- ◎外構の空地や植栽による緑・オープンスペースのつながりの創出

#### 住宅地としてのまとまり

複数の中高層住宅地の配置、規模、形態を協調し、まとまりのある景観形成を目指す。



#### 緑化による外構の連続性

敷地の外構を緑化し、つなげることで、潤いのある景観形成を目指す。



#### 歩行者空間の維持

狭い道路に面して整備された歩行者空間を維持し、安全で快適な景観を形成する。



#### 圧迫感の軽減

外壁全体や中高層部の壁面後退などにより、隣接する住宅地に対して圧迫感の軽減を図る。



# 5

## 届出等の手続き

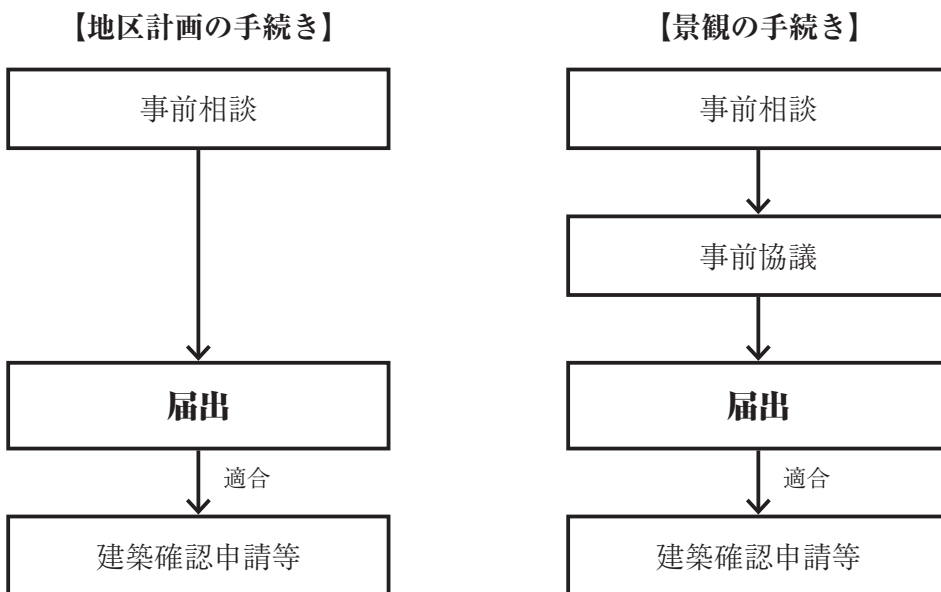
### 5-1. 地区計画の届出等

谷中地区整備計画区域内において建築行為等を行う場合は、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。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。

### 5-2. 景観計画の協議・届出

台東区景観計画・景観条例により、下表の行為・規模は事前協議・届出が必要です。届出は建築確認申請の30日以上前に、事前協議は届出の30日以上前が義務付けています。

図 手続きのフロー



※道路斜線制限等の緩和を受ける場合は、別途、認定申請が必要です

表 届出が必要な行為と規模

区分	谷中地区地区計画	台東区景観計画
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の建築・工作物の建設・垣またはさくの設置</li> <li>● 建築物等の用途の変更</li> <li>● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高さ10m又は延べ面積500㎡以上のもの（景観育成地区）</li> <li>● 高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上のもの（景観育成地区以外）</li> </ul>
工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高さ6m超の煙突</li> <li>● 高さ1.5m超の鉄柱等</li> <li>● 高さ4m超の広告塔等</li> <li>● その他、確認申請を必要とする工作物</li> <li>● 高さ8m超の高架水槽等</li> <li>● 高さ2m以上かつ長さ10m以上の門・塀等</li> <li>● 高さ4m以上の街灯・アンテナ等</li> <li>● 高さ6m以上の受水槽等</li> <li>● 一の建築物で表示面積10㎡以上の屋外広告物</li> <li>● 河川を横断する橋りょうその他これに類するもの</li> </ul>
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地の区画形質の変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発区域の面積が500㎡以上のもの</li> <li>※ただし、区画の変更は除く</li> </ul>

# 参考1 谷中地区における既存の建築規制

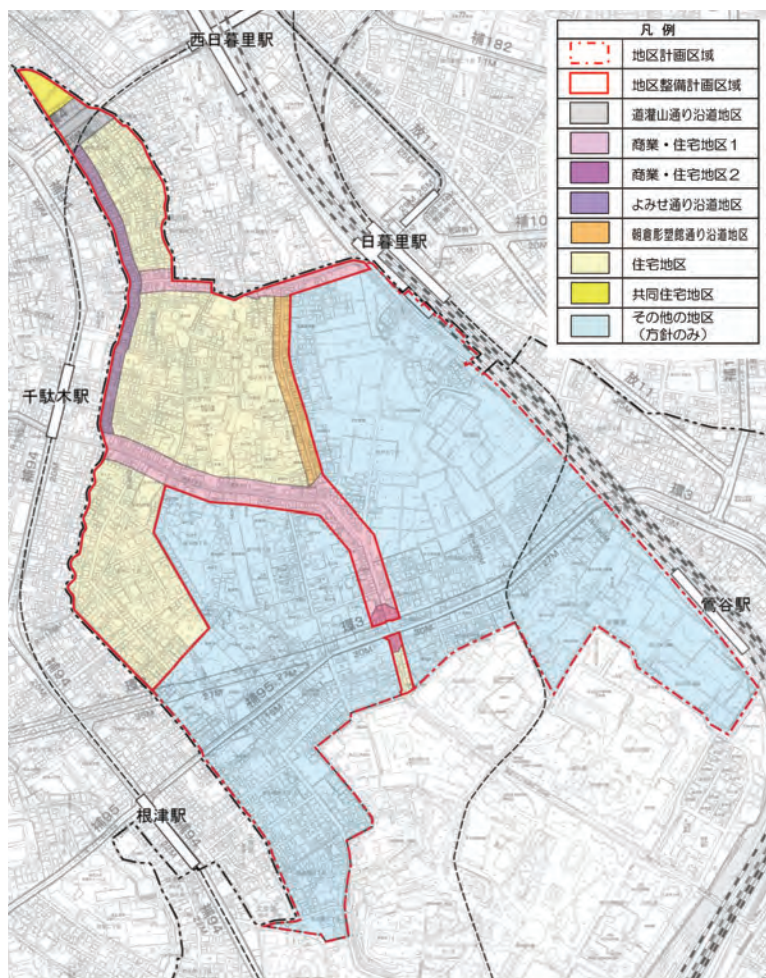
## 1. 谷中地区地区計画について（令和2年10月27日決定）

谷中地区地区計画は、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を目標としています。谷中地区を7地区及びその他の地区に区分し、寺院と住宅地が調和した土地利用の維持と住環境・防災性の向上を図るため、下表の通り、建築物等の用途や高さの制限などを定めています。

### ●建築物等に関する事項（壁面の位置の制限・容積率の最高限度以外）

	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
建築物の用途の制限	以下のものは建築できません。 ・ 「風俗営業」「性風俗関連特殊営業」「特定遊興飲食店営業」の用に供するもの ・ 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の用に供するもの ・ 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				建築基準法に基づき、左記と同じ用途の制限があります。		
敷地面積の最低限度	50㎡（約15坪）とします。						
建築物等の高さの最高限度	—	20mまで	20mまで	17mまで	12mまで	12mまで	—
形態又は色彩その他意匠の制限	「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。「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。「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。						
垣又はさくの構造の制限	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。						

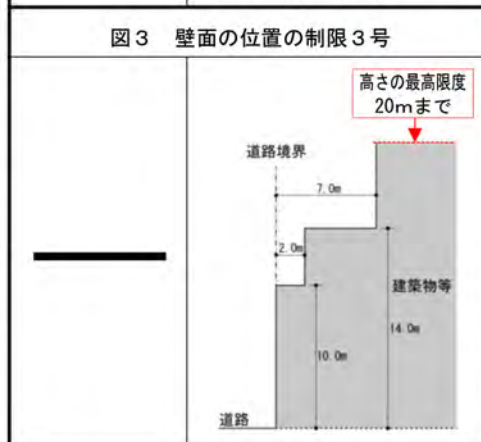
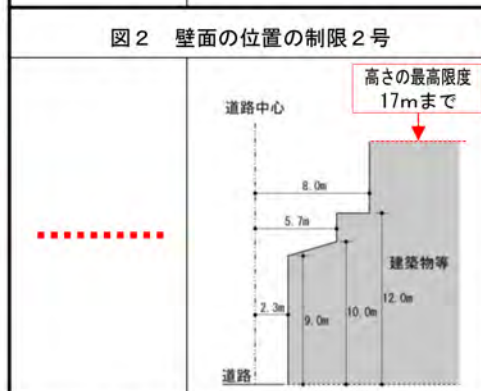
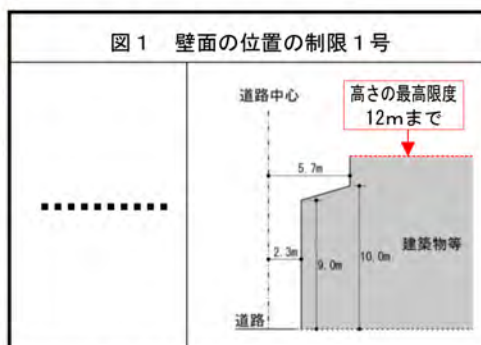
図 谷中地区地区計画の区域



参考1. 谷中地区における既存の建築規制

●建築物等に関する事項（壁面の位置の制限・容積率の最高限度以外）

	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	壁面の位置の制限なし
壁面の位置の制限	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。			
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ない。			
容積率の最高限度	184% (160%を超える場合は別途認定申請が必要)	276% (240%を超える場合は別途認定申請が必要)	前面道路の幅員のmの数値に、近隣商業地域では0.6を、第一種住居地域又は第一種中高層住居専用地域では0.4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する。	



参考1. 谷中地区における既存の建築規制



## 2. 建築物に関する制限

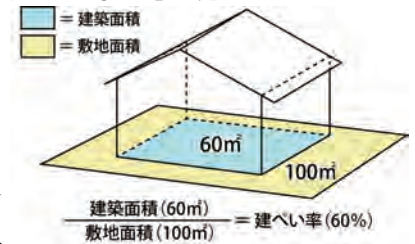
地区計画以外にも、建築物の形態に関する制限が定められています。

### ●用途地域・建ぺい率・容積率

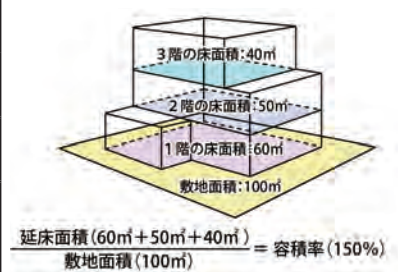
日暮里駅及び道灌山通りが商業地域に指定され、他には近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域に指定されています。また、敷地面積に対する建築面積（建ぺい率）や延床面積（容積率）の上限が定められています。

	用途地域の概要	建ぺい率	容積率
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	80%	500% 700%
近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。	80%	300% 400%
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	60%	300%
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	60%	300%

### 建ぺい率の考え方



### 容積率の考え方



### ●建築物の高さの最高限度（斜線制限・高度地区・日影規制）

用途地域ごとの各斜線制限の内容は下表の通りであり、加えて第三種高度地区と日影規制が定められています。

		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域
道路	勾配 (a)	1.25	1.25	1.5	1.5
斜線制限	適用範囲の距離 (L)	25m	25m	20m	25 m・30 m
隣地	勾配 (a)	1.25	1.25	2.5	2.5
斜線制限	勾配の起点となる高さ (H)	20m	20m	31m	31m
北側	勾配 (a)	1.25 ※	なし	なし	なし
斜線制限	高さ (H)	10m ※	なし	なし	なし

※第一種中高層住居専用地域では日影規制が掛かる場合、北側斜線制限は適用除外

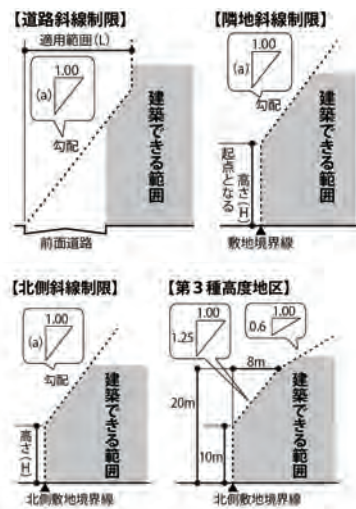
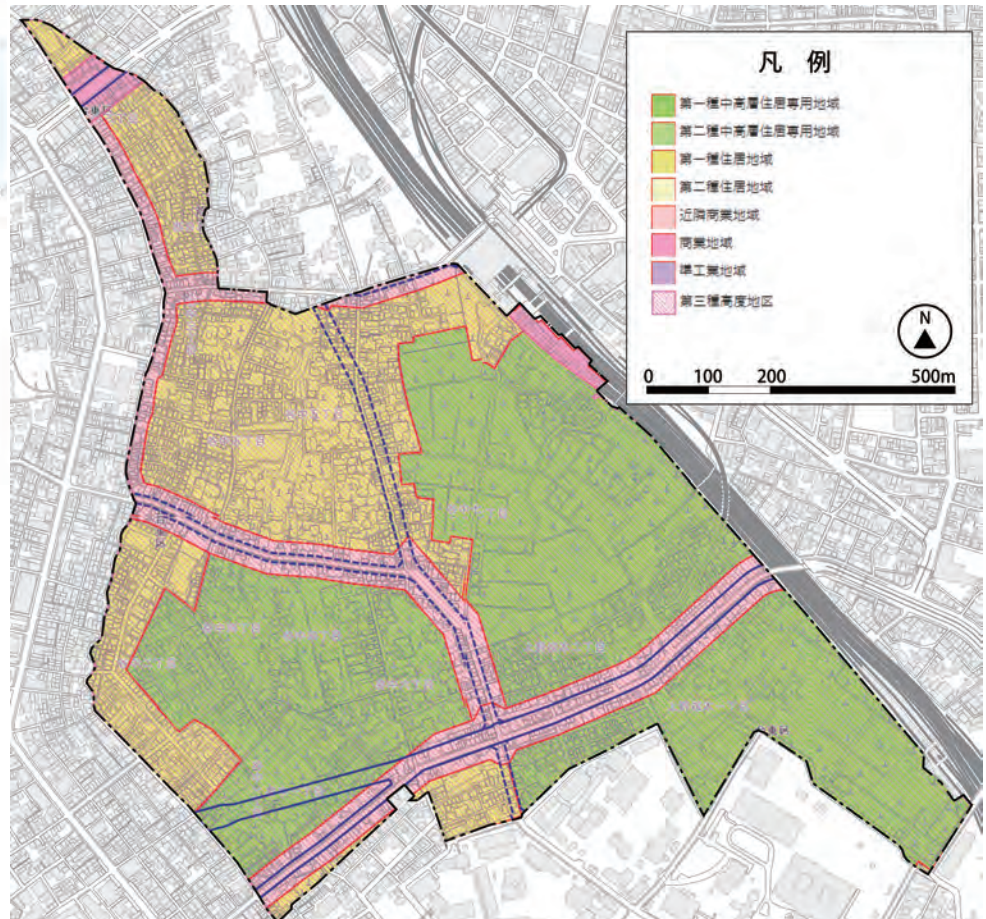


図 用途地域の指定状況



参考1. 谷中地区における既存の建築規制

### 3. 緑化に関する助成

台東区では、緑化について下表の助成制度があります。

#### ●台東区民間施設緑化推進助成金

区分	助成の概要	
概要	身近な環境を改善し、健康で住みやすいまちを創造するため、新たに屋上緑化、壁面緑化、地先緑化及び駐車場緑化をされる方に対して工事費の一部を助成しています。	
助成の条件	屋上緑化	敷地面積 300 平方メートル未満の新築・増改築建築物、又は敷地面積 1,000 平方メートル未満の既存建築物
	壁面緑化	最低 1 平方メートル以上の緑化区画を設け、樹木、芝生、多年草等を植栽したもの ネット等の補助資材を使用し 1 平方メートル以上の緑化区画を設置し、つる性植物等を這わせたもの
	地先緑化	1,000 平方メートル未満の既存建築物
	駐車場緑化	緑化の接道延長 1m 以上、且つ奥行 20cm 以上の緑化区画を新たに設け、樹木、多年草等を植栽したもの
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間の貸駐車場であること。(月極貸、時間貸は問わない)</li> <li>・ 駐車場を 1 平方メートル以上緑化すること</li> <li>・ 助成金によって緑化した部分を 3 年間適切に維持・管理すること</li> </ul>	
助成金額	屋上緑化	(1)(2) のいずれか低い額 (上限 30 万円) ・ (1) 1 平方メートルあたり 20,000 円×助成対象緑化面積 (㎡) ・ (2) 工事費用×2分の1(消費税を除く)
	壁面緑化	(1)(2) のいずれか低い額 (上限 15 万円) ・ (1) 1 平方メートルあたり 5,000 円×助成対象緑化面積 (㎡) ・ (2) 工事費用×2分の1(消費税を除く)
	地先緑化	(1)(2) のいずれか低い額 (上限 10 万円) ・ (1) 1 メートルあたり 10,000 円×助成対象緑化延長 (m) ・ (2) 工事費用×2分の1(消費税を除く)
	駐車場緑化	(1)(2) のいずれか低い額 (上限 10 万円) ・ (1) 1 平方メートルあたり 10,000 円×助成対象緑化面積 (㎡) ・ (2) 工事費用×2分の1(消費税を除く)

#### ●プランター設置助成金

区分	助成の概要
概要	花を植えるプランターを新たに設置される方に設置経費の一部を助成します。
助成の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設置するプランター 1 個あたりの大きさは幅 30 センチメートル以上</li> <li>・ ハングングバスケット 1 個あたりの大きさは幅 25 センチメートル以上</li> <li>・ プランター等を複数設置して (1 個でも可)、プランター等の合計の表面積が 0.25 平方メートル以上</li> </ul>
助成金額	(1) と (2) を比較して金額の小さい方で、上限 5 万円 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (1) 設置に要した経費の 1/2</li> <li>・ (2) 合計したプランター設置面積× 30,000 円</li> </ul>

# 参考2 地域の防災性向上

## 1. 建替え等における防災性向上

谷中二・三・五丁目は、老朽化した木造住宅が多く、狭あい道路や行き止まりが多いため、「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定されています。また、平成14年以降、密集住宅市街地整備促進事業や不燃化特区制度、新たな防火規制による防災性の向上に取り組んでいます。

### ●建築物等に関する事項（壁面の位置の制限・容積率の最高限度以外）

谷中地区では、広場づくりと道づくりに取り組んでいます。事業を進めるにあたり区が土地取得などを行い、取得に伴う費用を保証します。また、狭あい道路の解消、拡幅、助成を行っています。

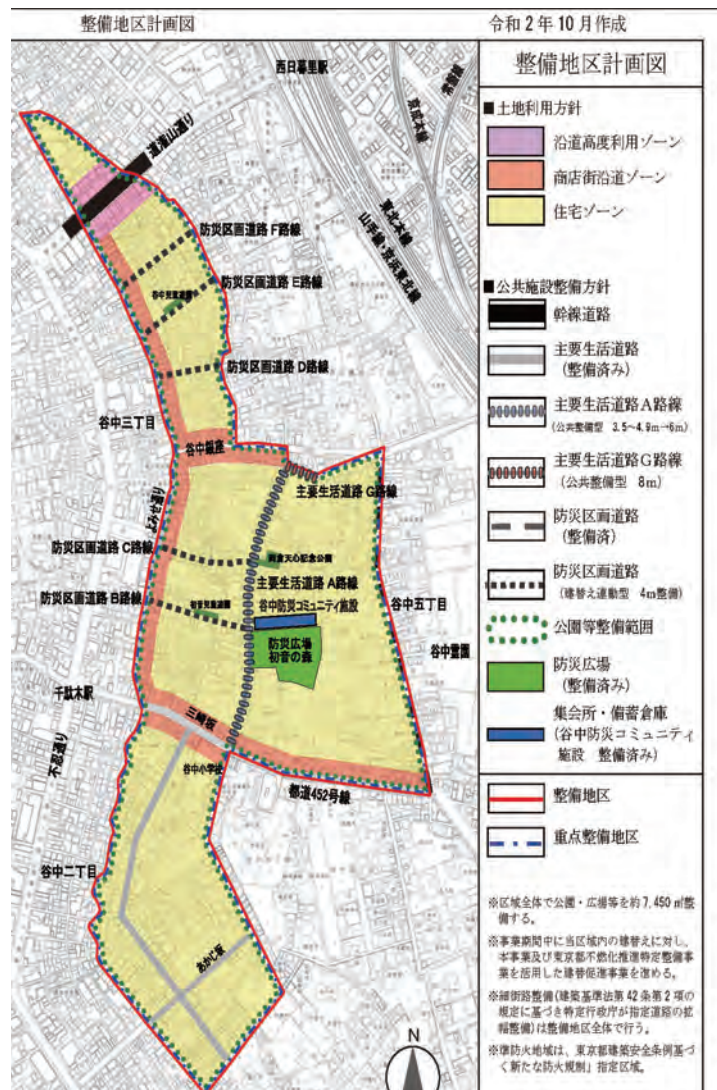
広場づくり	火災による延焼拡大を防止し、震災時には防災活動を行う公園等として、当地区内に公園やポケットパークを整備
道づくり	消防活動の円滑化と歩行者の安全確保のため、主要生活道路を整備

### ●新たな防火規制

建物の不燃化と防災性の向上のため、東京都建築安全条例に基づき谷中二・三・五丁目のうち、都市計画で定められている準防火地域の区域に「新たな防火規制」が指定されています。

- ・指定区域内では、原則として準耐火建築物以上の性能が求められます。
- ・延べ面積が500平方メートルを超えるもの、または地階を除く階数が4以上のものは耐火建築物とすることが求められます。

密集事業の区域図



参考2. 地域の防災性向上

●建替え・老朽建築物の除却に対する助成

密集事業による建替え助成制度（谷中二・三・五丁目）

良質な住宅を供給するため、個別建替え、共同建替え、協調建替え、協調建替えに対して助成します。

【助成対象】

- ・ 建築後 15 年以上の木造住宅
- ・ 建築後 23 年以上の鉄骨住宅
- ・ 建築後 32 年以上の鉄筋コンクリート住宅
- ・ 木造アパート

【助成事項】

- ・ 除却費
- ・ 調査設計計画費
- ・ 共同施設整備費
- ・ コンサルタント派遣

個別建替え

土地所有者等が単独で行う建替えのこと



共同建替え

複数の土地所有者等が共同して行う建替えのこと（共同建替えした場合でも、土地や建物を区分所有することはできる）



協調建替え

隣接する複数の土地所有者等が一体性に配慮した設計に基づいて、おおむね同時期にそれぞれの敷地で行う建替えのこと



●「不燃化特区」による建替え助成制度（谷中二・三・五丁目）

東京都は、木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、特に改善を図るべき地域を「不燃化特区」に指定し、都と区が連携して建替え助成などを行い、不燃化を推進しています。

戸建て建替え助成・共同住宅建替え助成

【助成の対象となる建替え】

- ・ 自己所有の老朽建築物から自己所有の住宅等（耐火建築物又は準耐火建築物）への建替え
- ・ 自己所有の老朽建築物から自己所有の共同住宅等（耐火建築物又は準耐火建築物）への建替え

【助成の対象となる老朽建築物】

- ・ 耐用年数の2/3（※）を超えた建築物  
（※耐用年数の2/3：木造15年、鉄骨造23年、鉄筋コンクリート造32年）

士業（専門家）派遣

- ・ 建替え等に関して、建築計画、権利関係の調整や税金、相続、資金計画等に関する相談を受けるため、建築士、弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー等の専門家を個別権利者に派遣します。

■戸建等の建替え助成

- 古い建物の除却費を助成 [最大150万円]



- 新たな住宅等の設計費、工事監理費を助成 [最大150万円]



- 合計で最大300万円まで助成

その他「老朽建築物除却助成」や固定資産税等の「減免措置」もあります。

●老朽建築物等の除却に関する助成

耐震診断の結果等により倒壊の危険性が高いと判断された建築物等で、当該建築物等を除却する場合、除却工事費用の一部を助成する制度を設けています。

●住まいの共同化と安心建替え支援制度

お隣同士などで敷地を一体的に利用して建築する共同化や、木造の建物を地震や火災に強い構造の建物に建替えていただくことを促進するため、要件に見合った住まいの建替えに対して、共同化助成、三世帯住宅助成、安心助成（谷中二・三・五丁目地区を除く区内の準防火地域内）を行います。

## 2. 壁面後退奨励金について

谷中地区地区計画区域内の壁面の位置の制限1号又は2号の道路に接する敷地で、令和2年10月27日以前から存在する、建築物又は工作物（以下「建築物等」）の除却又は建替えを行う場合に奨励金を交付します。

### ●対象

壁面の位置の制限1号又は2号道路である、5つの路線に接している敷地が対象です。

### ●交付対象者

1. 建築物等を除却又は地区計画に適合する建築物等に建替えをする者
2. 令和2年10月27日以前から壁面後退区域に存する建築物等又は土地を所有している者（令和2年10月27日以降に建築物等又は土地の所有者となった者は対象外です）
3. 個人又は中小企業である法人
4. 住民税等を滞納していない者

### ●交付金額

1平方メートルにつき20,000円（小数点第1位未満の端数は切り捨て）

（壁面後退面積が0.6平方メートル未満の場合は、対象外です）

## 3. 公園整備について

公園等の不足の解消、火災による延焼拡大を防止し、震災時に防災活動を行う場として、地区内に公園やポケットパークを整備します。公園整備に必要な用地は区が取得します。



## 4. 個人でできる防災性向上

地震や火災による被害を最小限度に抑えるために、日頃から身の回りの対策を講じておきましょう。

### ●自宅の安全対策

自宅の安全対策は屋内と屋外があります。特に、屋外の場合は、建物や塀の倒壊、落下物の固定などの取り組みを進めることで、まちの安全に加えて、景観の向上にも役立ちます。

### ●非常持ち出し品、備蓄品の準備

避難するときには持ち出すものや避難生活に必要な食料・生活用品の備蓄に努めましょう。区では防災用品のあっせんも行っていきます。

### ●火事を出さないための取組

火事を出さないためには、日頃の防火・安全管理に加えて、家具の転倒防止、住宅用火災警報機や耐震ブレーカーの設置などに努めましょう。

### 既存住宅の安全対策

