

1 はじめに



区民・事業者・行政が一体となって持続的に成長する魅力あるまちの実現に向け、令和5年3月に「隅田川沿川地区(蔵前橋～駒形橋周辺)まちづくり方針」を策定したところである。

本方針に定めた「まちの将来像」を実現していくためには、今後予定されている大規模開発を適切に誘導する必要がある。

このことから、大規模開発予定地を含む区域を対象に「隅田川沿川厩橋周辺地区地区計画」を策定する。

なお、地域住民との意見交換により、取りまとめた「地区計画(案)の枠組み」は、引き続き、東京都及び大規模開発事業者との協議を進め、地区計画(原案)として作成し、本年11月から都市計画手続を開始する。

2 地区計画(案)の枠組み

(1) 地区計画の名称等

- 名称：隅田川沿川厩橋周辺地区地区計画
- 位置：墨田区本所一丁目3番・4番(住居表示)
- 面積：約1.6ha

■ 地区計画区域と地区の区分



■ 地区施設の配置



(2) 地区計画に定める目標及び方針

● 地区計画の目標

隅田川と市街地の連続性・一体性に配慮した施設整備により、多様な世代が快適に暮らし続けられる、にぎわいとうるおいのあるまちづくりを進めるとともに、新たな交流による地域活力の向上を図る。あわせて、建築物の適切な更新等により、防災性の向上を図る。

● 土地利用の方針

1. 「水辺の活力誘導地区」
土地の高度利用を図り、地域の魅力向上に資する広場や緑地を整備するとともに、多様な世代が快適に暮らし続けられる住宅整備を推進する。また、隅田川や周辺市街地と調和する都市景観の形成を図り、にぎわいとうるおいのある市街地環境を整備する。
2. 「幹線道路沿道地区」
経年化の進む建築物の適切な更新、共同化、耐震化等による防災性の向上を図るとともに、商業・業務・住宅等が調和した良好な市街地環境の形成により、地域産業の維持と新たな交流による発展を促し、地域活力の向上を図る。

● 地区施設の整備の方針

水辺の活力誘導地区において、地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。

1. 憩いや交流の場になるとともに、災害時の一時的な避難機能を担う広場を整備する。広場は地上のほか、地区西側に整備予定のスーパー堤防と連続するデッキに整備し、隅田川と連続性・一体性のある、快適で親水性の高い空間を形成する。
2. 安全で快適な歩行空間を確保するため、道路に面して歩道状空地を整備する。
3. 周辺市街地と隅田川のアクセスが向上し、快適で緑あふれる歩行空間を確保するため、緑道を整備する。

● 建築物等の整備の方針

水辺の活力誘導地区において、建築物等の整備の方針を以下のとおり定める。また、幹線道路沿道地区については、適切な時期に建築物等の整備の方針を定める。

1. 健全な土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を行うとともに、土地の細分化を抑制するために建築物の敷地面積の最低限度を定める。
2. 周辺市街地の居住環境や防災性の向上のため、土地の高度利用を図ることにより、敷地内に空地を確保する。
3. 周辺市街地の居住環境や防災性の向上のため、空地を確保し、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を定める。
4. 周辺市街地の良好な居住環境を確保するため、日照等に配慮した施設計画とする。
5. 良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限及び敷地内の緑化率を定める。

(3) 地区整備計画区域に定める主な制限 ※地区整備計画区域とは「水辺の活力誘導地区」を指す。

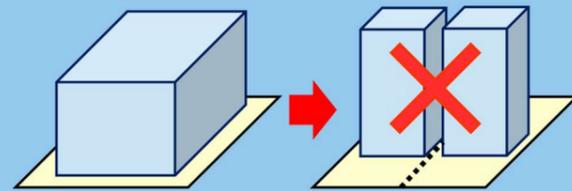
建築物等の用途の制限

風俗関連営業の用途に供する建築を禁止し、良好な居住環境を確保します。



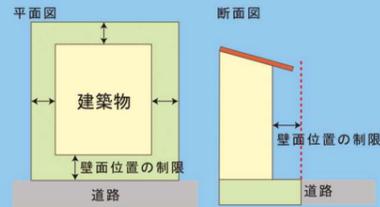
敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を定めることで、土地の細分化を防止し、ゆとりある住環境の形成を図ります。



壁面の位置の制限

壁面の位置を制限し、良好な日照・通風を確保するとともに、快適な歩行空間を形成します。



形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の色彩や屋外広告物の設置について制限し、良好な景観形成を図ります。



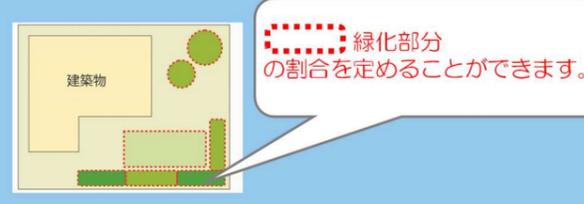
垣又はさくの構造の制限

垣又はさくの構造を制限し、災害時の倒壊リスクを低減するとともに、良好な景観形成を図ります。



緑化率の最低限度

敷地内の緑地の割合を定めることで、緑豊かな街並みの形成を図ります。



3 都市開発諸制度の活用及び高度地区の変更について

大規模開発を適切に誘導するため、地区計画を定めるほか、都市開発諸制度の活用を予定している。

本制度の活用にあたっては、建築物の高さを新たに定めることから、大規模開発予定地において、現行の高度地区（22m 高度地区、35m 高度地区）の指定を解除する。

なお、都市開発諸制度の活用及び高度地区の変更については、地区計画の策定にあわせ、都市計画手続を行う。

4 今後のスケジュール（案）

	令和5年度							令和6年度	令和7年度	令和8年度
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
都市計画案作成・説明	原案作成		原案説明		案説明					
都市計画法に基づく手続			16案縦覧	19案協議	17案縦覧					
都市計画審議会開催	現在						● (地区計画・都市開発諸制度・高度地区)			
まちづくりニュース発行			★		★			★		
都市計画決定							★			
地区計画法改正								★ 令和6年6月		
大規模開発事業 (予定)				基本・実施設計					解体工事	工事 (令和7年2月～令和10年3月)

(参考) 地区施設等の整備イメージ

■ 平面イメージ



■ 断面イメージ

