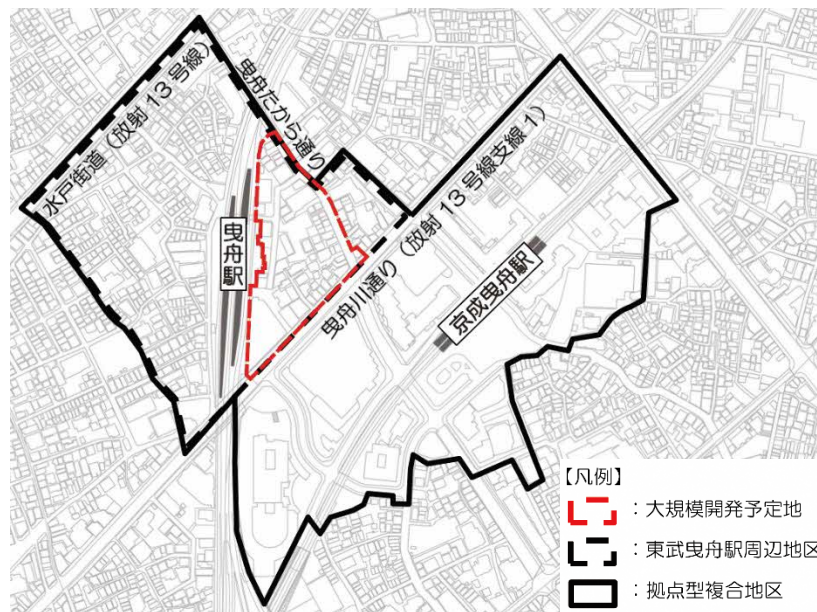


1 はじめに



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7年9月に「東武曳舟駅周辺地区まちづくり方針」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以下の都市計画決定・変更を行う。

2 決定・変更する都市計画

- ・地区計画の決定
- ・第一種市街地再開発事業の決定
- ・高度利用地区の変更
- ・高度地区の変更
- ・防災地域及び準防火地域の変更
- ・都市計画道路の変更
- ・都市計画公園の変更

2-1 地区計画の決定

(1) 地区計画の名称等

- 名称：東武曳舟駅前地区地区計画
- 位置：墨田区東向島二丁目地区内
- 面積：約1.7ha

(2) 地区計画に定める目標等

●地区計画の目標

駅前という特色ある立地を活かし、商業と都市型住宅が調和した良好な住環境を形成し、安全性、快適性及び利便性が融合した土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。また、鉄道事業者と連携し、駅北側への新設改札の設置や駅利用者の動線の改善等、周辺地域から駅へのアクセス向上を図り、駅と市街地の連続性・一体性のあるまちづくりを進める。

■地区計画・地区整備計画の区域図



●土地利用の方針

- ・交通結節点としての機能拡充を図りつつ、誰もが安全かつ安心に行き交う空間を形成する。
- ・市街地再開発事業等により、木造密集市街地を解消するとともに、ゆとりと潤いのある広場等を確保することで、地域の防災力の向上を図る。
- ・市街地再開発事業等により、駅前の立地特性を活かした商業・業務・住宅等の複合的な土地利用、駅前にふさわしい都市景観の形成及び地域のにぎわいの創出を誘導する。
- ・地域の活動による交流やにぎわいが生まれ、多様な世代がふれあい、快適に暮らし続けられる住宅及びエリアマネジメント活動に資する施設整備を推進する。

●地区施設の整備の方針

曳舟駅、市街地再開発事業、公園及び交通広場等の整備によって創出される公的空間を有機的に繋ぐ歩行者通路と、歩道状空地を整備することで、駅周辺の回遊性の向上を図る。

●建築物等の整備の方針及び地区整備計画

- ・建築物等の用途の制限：風俗関連営業の用に供する建築物は建築不可とする。
- ・建築物の敷地面積の最低限度：500㎡
- ・壁面の位置の制限：1.0mの壁面後退
- ・形態又は色彩その他の意匠の制限：都市景観に配慮し、景観を損なう屋外広告物は設置不可とする。
- ・垣又は柵の構造の制限：生け垣、フェンス、鉄柵等は透視可能なものとする。
- ・地区施設：歩行者通路 幅員2.5m 延長約78m（新設）
歩道状空地 幅員1.0m 延長約43m（新設）

■地区施設の配置



■壁面の位置の制限



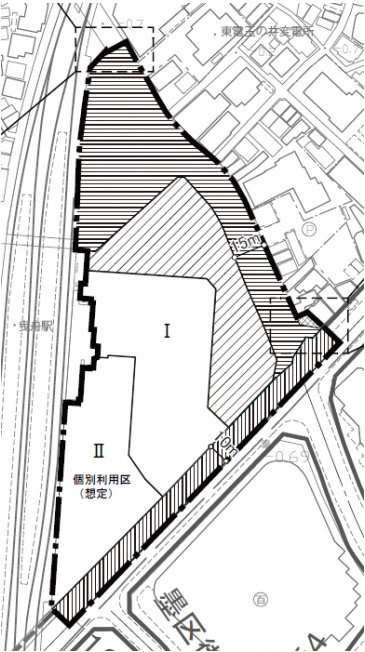
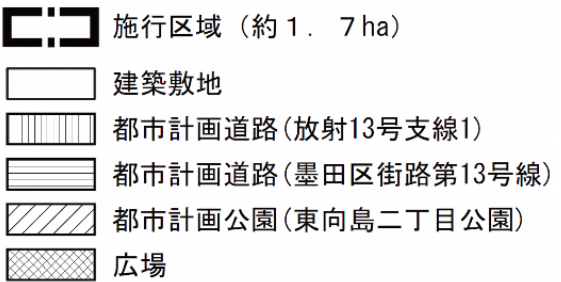
●その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・駅利用者の動線確保及び駅へのアクセス向上を図る。
- ・曳舟川通りと曳舟たから通りの交差部（すみきり残地）に広場の整備を図る。
- ・防災備蓄倉庫や浸水リスクの低い場所への電気設備の整備を図る。

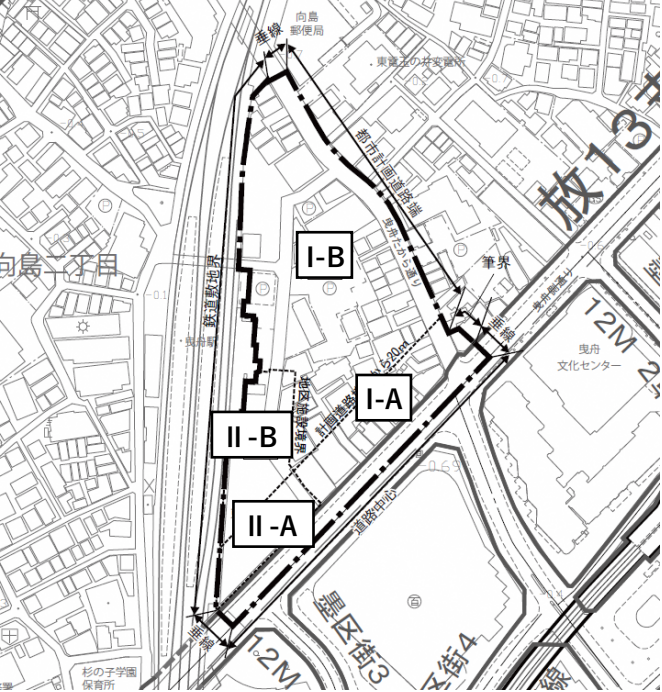
2-2 第一種市街地再開発事業の決定

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の向上を図り、歩行者ネットワークや賑わいと活力のある複合市街地の形成のため、第一種市街地再開発事業を決定する。

- 施行区域：約 1.7ha
- 建築敷地面積：Ⅰ街区 約 4,000㎡ Ⅱ街区 約 3,100㎡
- 主要用途：Ⅰ街区 住宅、店舗、駐車場 Ⅱ街区 病院
- 高さ制限：55m



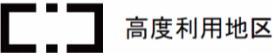
2-3 高度利用地区の変更



東武曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を設定する。

変更内容				
街区名	Ⅰ		Ⅱ	
	Ⅰ-A	Ⅰ-B	Ⅱ-A	Ⅱ-B
地区面積	約0.3ha	約1.0ha	約0.2ha	約0.2ha
容積率の最高限度	50/10	40/10	40/10	30/10
容積率の最低限度	20/10	20/10	20/10	20/10
建ぺい率の最高限度	7/10	7/10	8/10	8/10
建築面積の最低限度	500㎡		500㎡	
壁面の位置の制限	1m *	—	1m	—

* 施設建築敷地のみ



2-4 高度地区の変更

高度利用地区の変更に伴い、建築物の高さを新たに定めることから、現行の高度地区（22m3種高度地区・28m高度地区）の指定を解除する。

2-5 防火地域及び準防火地域の変更

高度利用地区の変更に伴い、都市防災上の観点から、現行の防火地域及び準防火地域は全て防火地域とする。

2-6 都市計画道路の変更

曳舟駅周辺の交通結節点機能の強化や歩行者空間の安全性及び快適性の向上を図るため、墨田区画街路第13号線の拡幅（9m→12～15m）と、交通広場（面積約2,200㎡）を追加する。



2-7 都市計画公園の変更

第一種市街地再開発事業による市街地整備にあわせて、駅前における公共空間の充実を図るため、都市計画公園（面積約3,300㎡）を追加する。



3 今後のスケジュール（予定）

	令和7年度							
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市計画案作成	原案作成							
都市計画法に基づく法手続き（縦覧・協議）					16条縦覧※1		17条縦覧※2	
都市計画法に基づく法手続き（説明会）				16条説明会		17条説明会		
都市計画審議会								★

- ※1 16条縦覧…地区計画等の原案について、2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
また、区域内の土地の所有者等は意見書を提出することができる。
- ※2 17条縦覧…都市計画の案について、2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
また、住民等は意見書を提出することができる。