

# 曳舟駅周辺地区の まちづくり

（概要版）

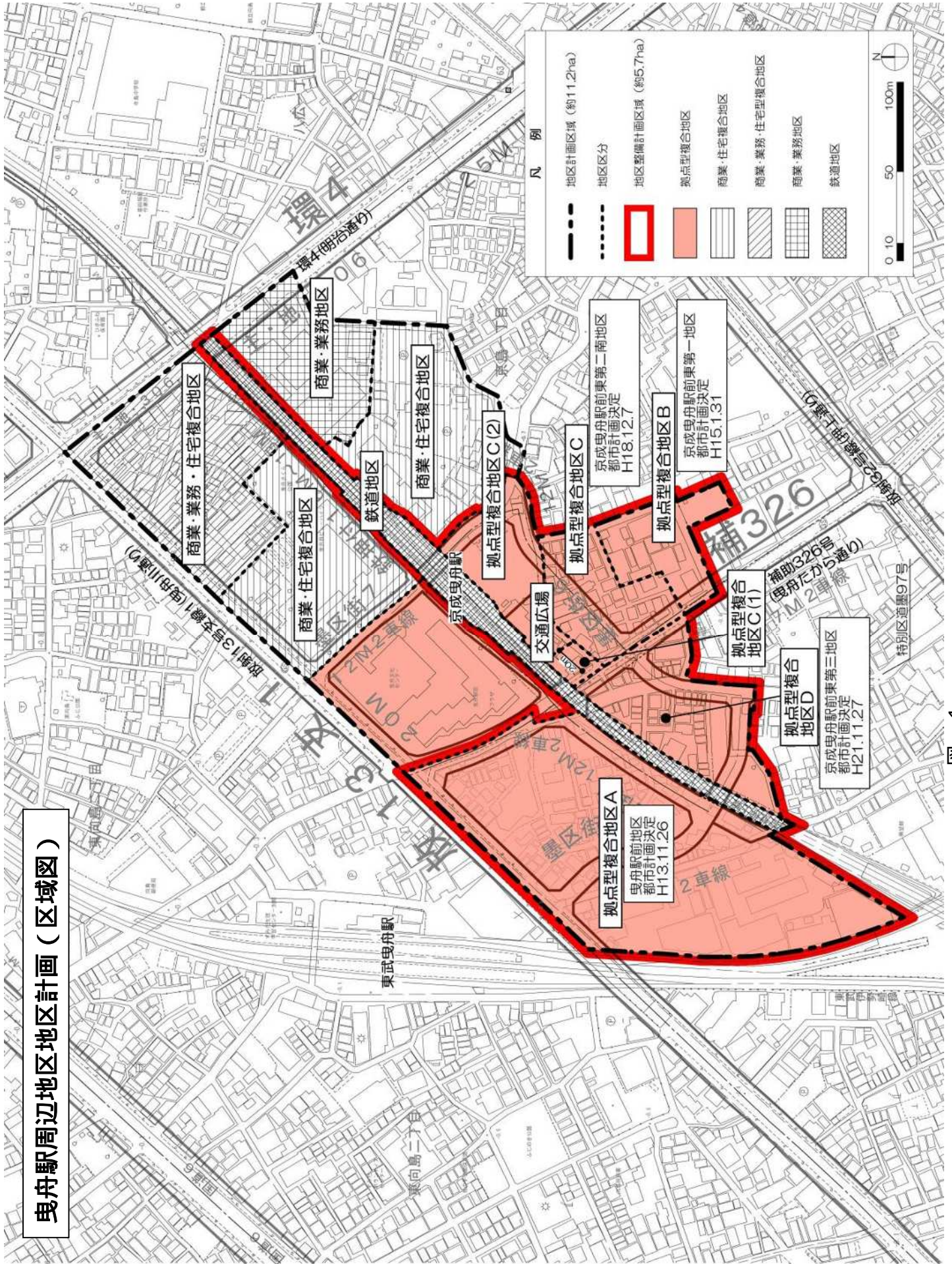
地区計画を活用したまちづくり

平成25年1月

墨田区都市整備部立体化推進担当拠点整備課



# 曳舟駅周辺地区計画（区域図）



# 曳舟駅周辺地区地区計画の内容

## はじめに

曳舟駅周辺地区は、東武伊勢崎線「曳舟駅」と京成押上線「京成曳舟駅」を結ぶ交通の要所にあり、うるおいと賑わいのある中心市街地として、今後の発展が期待されるところです。

墨田区では、当地区を北部地域の広域拠点として墨田区基本計画に位置づけ、積極的にまちづくりを進めていくこととしています。具体的には、京成曳舟駅を中心とした約11.2haの範囲に「地区計画」を定め、計画的に再開発事業などを推進し、建物の整備に併せて道路等のまちの骨格となる施設や事業の整備などもあいまって、広域拠点にふさわしい総合的なまちづくりを進めています。

なお、当該地区では曳舟駅前地区、京成曳舟駅前東第一地区、第二南地区、第二北地区、第三地区、鉄道地区に地区整備計画を定めています。

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 地区計画の目標

墨田区北部地域の「広域拠点」の形成を図ります。  
曳舟たから通りや京成曳舟駅前広場等の整備に合わせた面整備により土地の高度利用を促進し、「商業・業務等賑わい機能」の集積を図ります。  
災害に強い安全で快適な居住環境を整備し、「魅力ある複合市街地」を形成します。  
職住が近接する下町として発展してきた当地区の歴史・文化的特長を踏まえて「うるおいと賑わいのある職と住の共存する個性豊かなまちづくり」を誘導します。

### 土地利用の方針

墨田区北部地域の広域拠点の形成を目指し、地区を5つに分け、各地区にふさわしい土地利用と地区相互が補完しあいながら、全体として調和の取れた合理的な土地利用の誘導を図ります。

#### 「拠点型複合地区」

市街地再開発事業等の面整備により土地の高度利用を図り、商業、業務、住宅等駅前立地を生かした賑わいのある複合用途の土地利用を誘導します。

#### 「商業・住宅複合地区」

建替え更新等の機会をとらえ、駅前立地として利便性の高い良好な居住環境を形成するために、都市型住宅と低層部の日常の利便性に寄与する商業との複合用途の土地利用を誘導します。

#### 「商業・業務・住宅複合地区」

明治通り、曳舟川通りの幹線道路沿いでは、建物の中高層化により商業・業務・住宅の用途が立体的に複合する土地利用を誘導します。また、地区の内部では、良好な居住環境の更新と保全を図るため、建物の共同化等の更新を誘導します。

#### 「商業・業務地区」

明治通り沿いの既存の業務機能を中心に、建物の中高層化により幹線道路沿道にふさわしい商業・業務用途の土地利用を誘導します。

#### 「鉄道地区」

鉄道立体化に併せて、鉄道高架下の活用を図り、地域活性化に貢献する駅前立地を生かした賑わいのある商業・業務用途の土地利用を誘導します。

### 地区施設の整備の方針

将来交通の円滑な処理を図るため、道路ネットワークを形成します。特に、地区の商業や業務等の都市活動を支える道路として、拠点型複合地区を周回し、京成曳舟駅前広場に接続する区画道路を整備します。また、地区サービスや防災機能の向上のための区画道路を整備します。

歩行者の回遊性の向上を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を創出するため、道路に面して歩道上空を整備します。

地区居住者及び周辺住民の憩いや交流の場となる公園及び広場を、地区内の公共施設や商業施設等との連携を図りつつ整備します。

歩行者ネットワークの形成を図るため、拠点型複合地区BとCの境界に、それぞれの地区内において敷地内通路を整備します。

### 建築物等の整備及び規制・誘導の方針

広域拠点にふさわしい賑わいを創出するとともに、安全で快適な複合市街地を形成するために、建築物等の整備の方針を、次のように定めます

良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

拠点型複合地区C(2)においては、都市基盤施設の整備とあわせた健全な街区の形成を図るため、公共施設の整備状況と地区整備計画の特性に応じた容積率の最高限度を定めます。

敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

安全で快適な歩行者空間や緑化等の空間を確保するとともに、街並みの連続性や統一感を形成するため、壁面の位置の制限を定めます。

魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

# 地区整備計画

地区施設の配置及び規模

建物等の制限

## 地区整備計画が定められている地区（約5.7ha）

- 【拠点型複合地区A】 曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業  
地区面積：約2.8ha（H13.11.26 都市計画決定）
- 【拠点型複合地区B】 京成曳舟駅前東第一地区第一種市街地再開発事業  
地区面積：約0.4ha（H15.1.31 都市計画決定）
- 【拠点型複合地区C】 京成曳舟駅前東第二南地区第一種市街地再開発事業  
地区面積：約0.5ha（H18.12.7 都市計画決定）
- 【拠点型複合地区C (1)・(2)】 京成曳舟駅前東第二北地区  
地区面積：約0.5ha（H18.12.7 都市計画決定）
- 【拠点型複合地区D】 京成曳舟駅前東第三地区第一種市街地再開発事業  
地区面積：約0.7ha（H21.11.27 都市計画決定）
- 【鉄道地区】 京成押上線 曳舟駅周辺  
地区面積：約0.8ha（H21.11.27 都市計画決定）

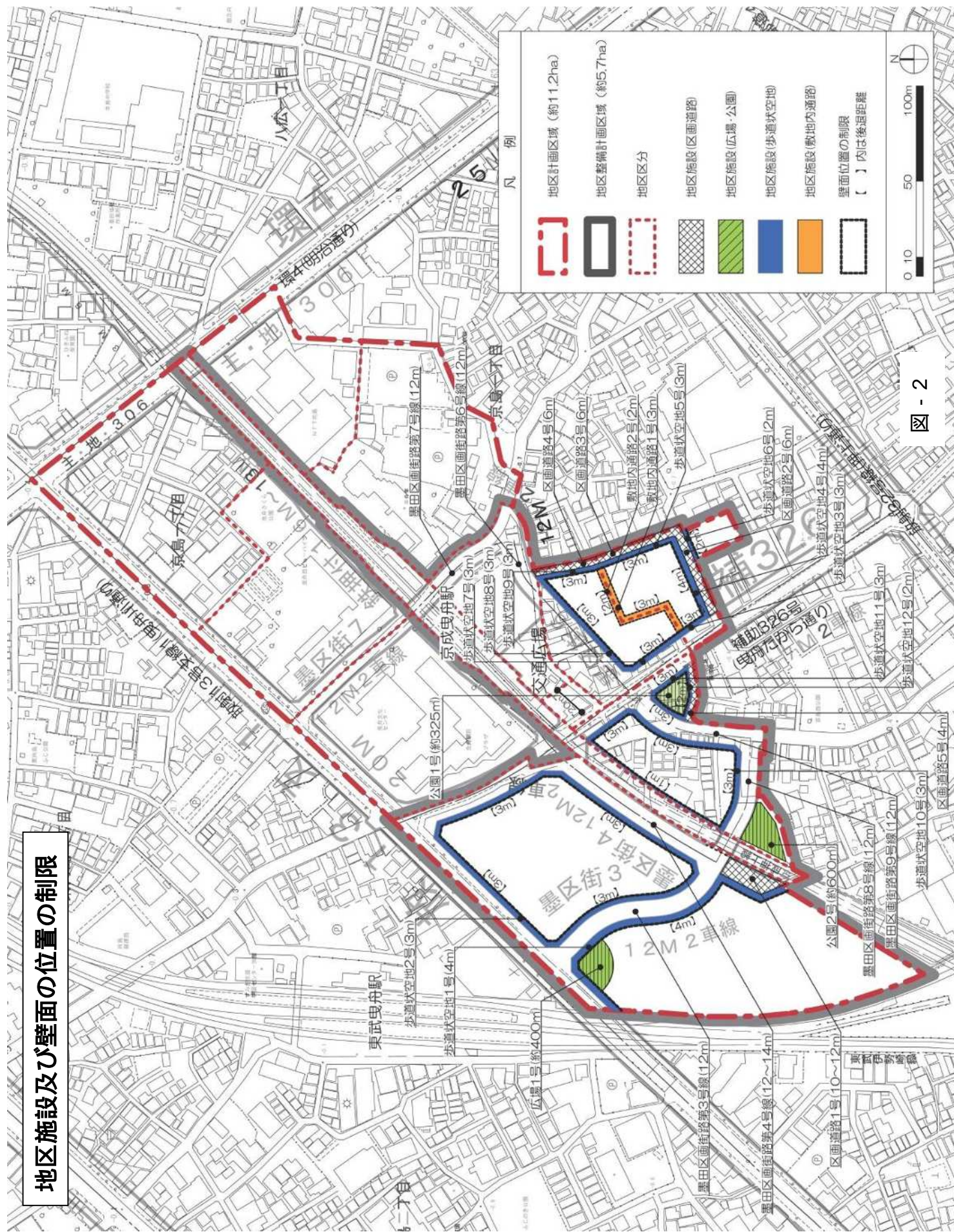
## 地区施設の配置及び規模

	名称	幅員	延長	面積	既存 / 新設
道 路	区画道路1号	10～12m	約50m	—	新設
	区画道路2号	6m	約60m	—	拡幅
	区画道路3号	6m	約50m	—	拡幅
	区画道路4号	6m	約40m	—	拡幅
	区画道路5号	4.0m(4.1m)	約40m	—	拡幅(区域外も含む)
公 園	公園1号	—	—	約325㎡	新設
	公園2号	—	—	約600㎡	新設
そ の 他 の 公 共 施 設	歩道状空地1号	4m	—	約750㎡	新設
	歩道状空地2号	3m	—	約1,200㎡	新設
	歩道状空地3号	3m	—	約60㎡	新設
	歩道状空地4号	4m	—	約200㎡	新設
	歩道状空地5号	3m	—	約180㎡	新設
	歩道状空地6号	2m	—	約40㎡	新設
	歩道状空地7号	3m	—	約118㎡	新設
	歩道上空地8号	3m	—	約238㎡	新設
	歩道状空地9号	3m	—	約97㎡	新設
	歩道状空地10号	3m	—	約480㎡	新設
	歩道上空地11号	3m	—	約160㎡	新設
	歩道状空地12号	2m	—	約60㎡	新設
	広場1号	—	—	約400㎡	新設
	敷地内通路1号	3m	約70m	—	新設
敷地内通路2号	2m	約70m	—	新設	

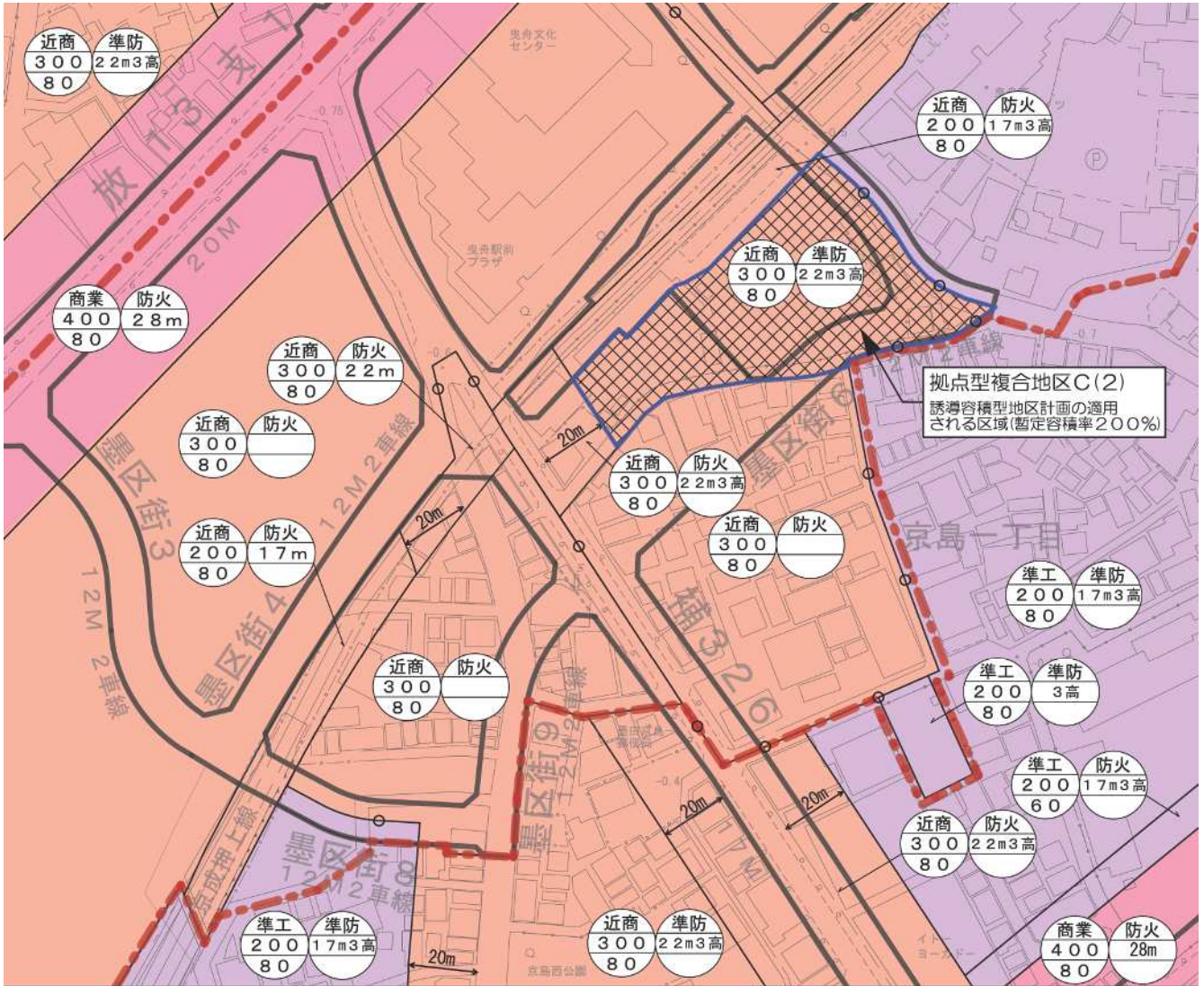
## 建物等の制限

地区の区分	拠点型 複合地区 A [駅前地区]	拠点型 複合地区 B [東第一地区]	拠点型 複合地区 C [第二南地区]	拠点型 複合地区 D [第三地区]	拠点型 複合地区 C(1)・(2) [第二北地区]		鉄道地区
	(1)		(2)				
面積	約 2.8ha	約 0.4ha	約 0.5ha	約 0.7ha	約 0.1ha	約 0.4ha	約 0.8ha
建築物等の用途 の制限  右記に掲げる 建築物は、建築又 は用途変更をし てはならない	<p>【 1 】風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項各号、第 7 項各号及び同条第 8 項から第 10 項に掲げる風俗関連営業の用に供するもの</p>						<p>建築基準法別表第 2(と)項第 3 号に掲げるもの 住宅及び共同住宅その他これらに類するもの</p> <p>【 1 】</p> <p>ただし鉄道事業法第 8 条第 1 項に規定する鉄道施設及びそれに付属するものは除く。</p>
建築物の容積率 の最高限度							
地区整備計画 の特性に応じ た容積率の最 高限度						30/10 (目標容積率)	
公共施設の整 備状況に応じ た容積率の最 高限度						20/10 (暫定容積率)	
建築物の敷地面 積の最低限度	500 m <sup>2</sup>						
壁面の位置の制 限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、落下物、外壁緑化に対応する庇・バルコニー、ペDESTリアンデッキ等は除く。						
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	<p>【 2 】建築物の外壁やこれに代わる柱、屋根等の色彩等は、周囲の環境や地域の街並みとの調和を図るなど都市景観に配慮したものとする。</p> <p>景観・風致を損なう恐れのある屋外広告物は設置してはならない。</p>						【 2 】
垣又は柵の構造 の制限	道路、広場等に面して垣や柵を設ける場合は、生け垣もしくはフェンス・鉄柵等透視可能なものとし、壁面の位置の制限を越えて設置してはならない。						

# 地区施設及び壁面の位置の制限

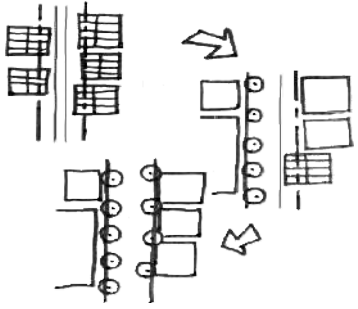

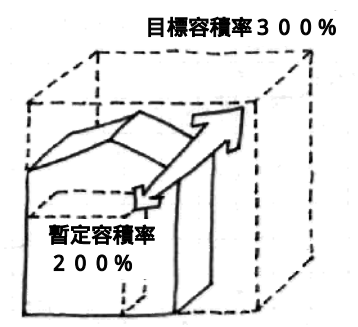
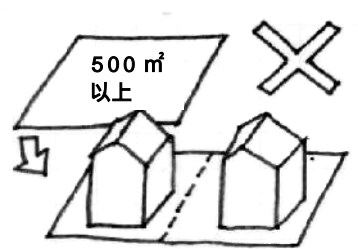
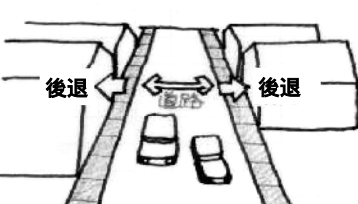
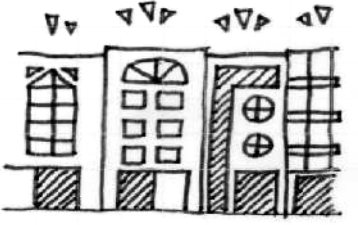



## 誘導容積型地区計画の区域



### 【誘導容積型地区計画】

地区整備計画において、公共施設が未整備な段階の容積率（暫定容積率）と公共施設整備後の容積率（目標容積率）の2つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導するものです。

地区整備計画で定めた事項	内 容	イメージ
1 地区施設の配置や規模	<p>道路や公園・広場など、その地区に必要な施設の場所や大きさを定めています。</p> <p>区画道路 1号～5号(4～12m)            歩道状空地 1号～12号(2～4m)            広 場 1号            敷地内通路 1号～2号(2m、3m)            公 園 1号～2号</p>	
2 用途の制限	<p>健全な地域環境の形成を図るため、個室浴場、ラブホテル、キャバレーなどの風俗関連の建築又は用途の変更はできません。</p>	
3 建築物の容積率の最高限度	<p>拠点型複合地区C(2)は、誘導容積型地区計画を定めています。</p> <p>誘導容積型地区計画は、目標容積率300%と暫定容積率200%の2種類の容積率を定める地区計画です。市街地再開発業等により道路・駅前広場等を整備することにより、目標容積率300%が適用できますが、整備前は暫定容積率200%が適用されます。</p>	
4 建築物の敷地面積の最低限度	<p>拠点型複合地区A, B, C, Dは、敷地の細分化を防止するため、建物の敷地面積を500㎡以上にしなければなりません。</p>	
5 壁面の位置	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、地区施設及び壁面の位置の制限図に示す壁面線を越えて建築することはできません。ただし、落下物の防護又は外壁の緑化のための庇・バルコニー、ペDESTリアンデッキ等は除きます。</p>	
6 形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁やこれに代わる柱、屋根等の色彩は、周囲の環境や地域の街並みとの調和を図るなど都市景観に配慮したものとしなければなりません。</p> <p>また、景観・風致を損なう恐れのある屋外広告物を設置することはできません。</p>	
7 垣・さくの制限	<p>道路、広場等に面して、垣や柵を設ける場合は、生け垣もしくはフェンス・鉄柵等透視可能なものとし、壁面の位置の制限を越えて設置することはできません。</p>	



## 地区計画の届出について

曳舟駅周辺地区地区計画では、曳舟駅前地区（拠点型複合地区A）及び京成曳舟駅前東第一地区（拠点型複合地区B）、同第二南地区（拠点型複合地区C）、同第二北地区（拠点型複合地区C（1）、C（2））、同第三地区（拠点型複合地区D）、鉄道地区に地区整備計画が定められています。

地区整備計画の区域内において、土地の区画形質の変更（道路・宅地の造成など）、建築物の建築（新築、増築、改築など）、建築物等の用途の変更、建築物等の形態または意匠の変更などを行う場合は、事前に区長への届出が必要です。

### 【参考】届出・建築確認等フローチャート

