

亀沢地区地区計画 届出の手引き



墨田区

地区計画の届出とは

地区整備計画の区域内において、建築計画や、建物の用途の変更などが、地区計画の内容に沿って行われているかどうかを審査する制度です。

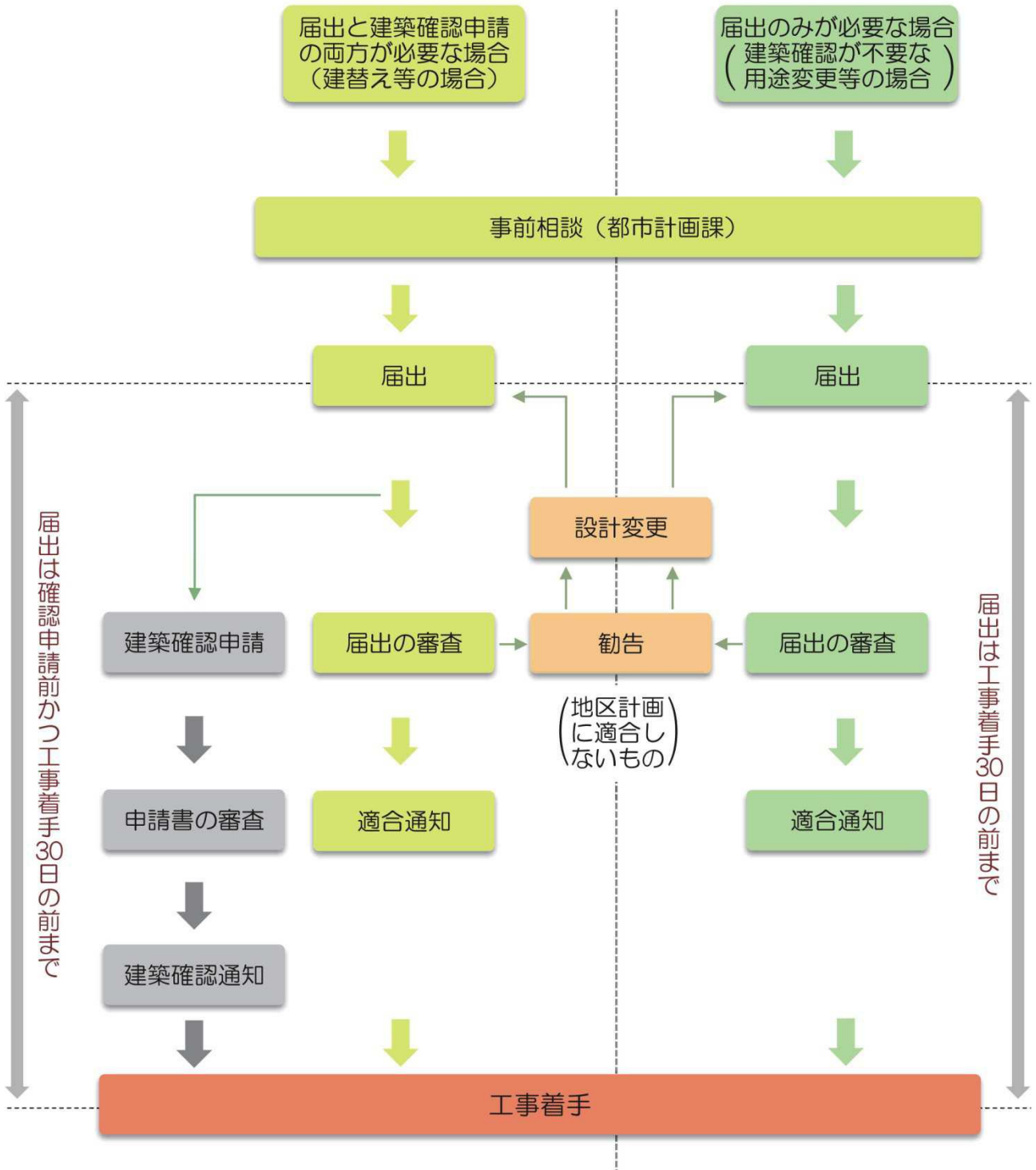
建築計画や、用途の変更をするときは、事前に区長に建築計画等の届出をしてください。区長は、建築計画等が地区計画に適合しているか審査を行い、届出の内容が地区計画に適合していないと判断した場合は、地区計画に適合してもらうよう勧告します。

なお、届出勧告制度と並行して、地区計画の内容で、建築物に関する事項の内、特に重要な項目については「墨田区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「建築条例」という）」に定めます。建築確認の審査において、「建築条例」に適合していないと、建物を建てることができません。

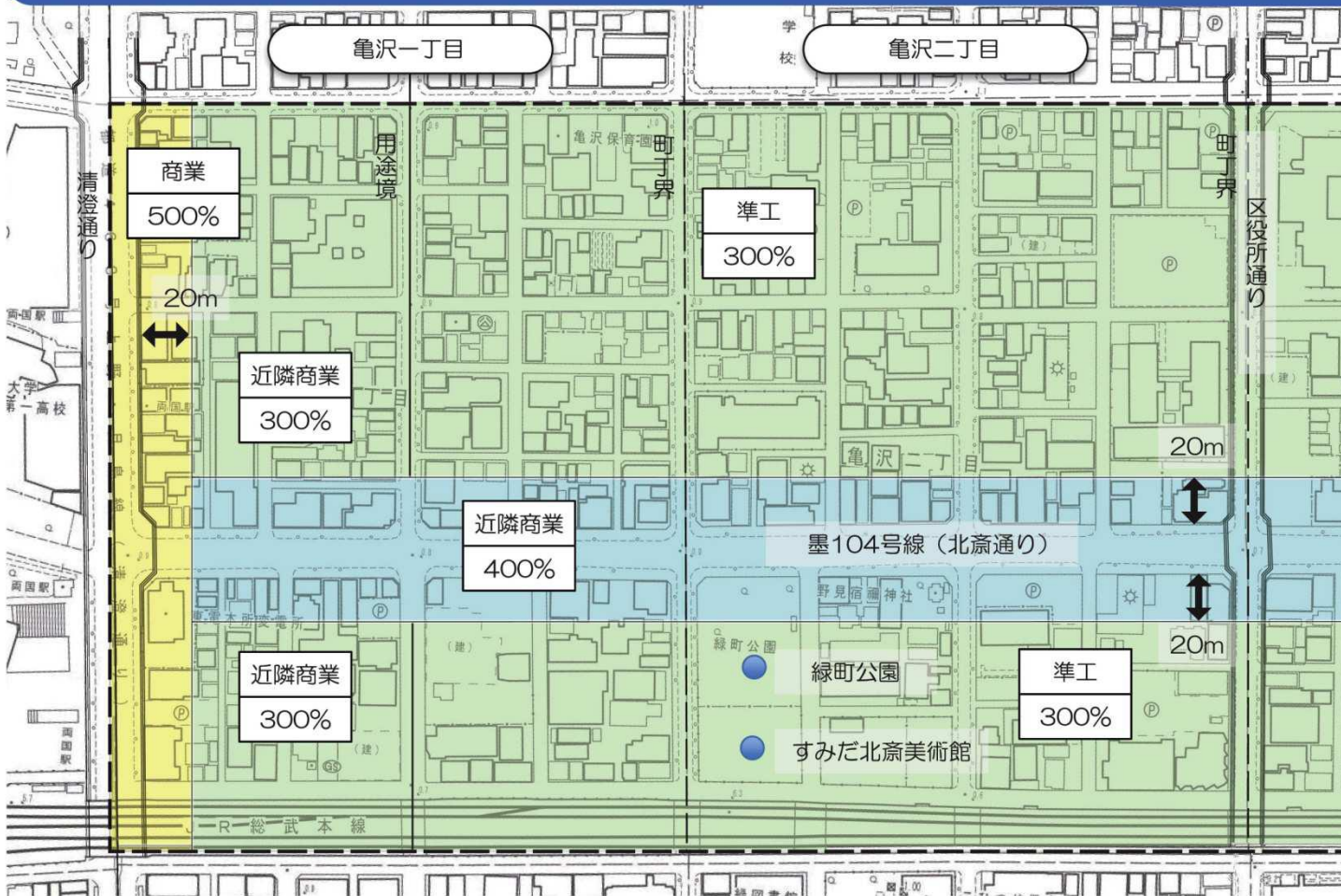
届出の必要な行為

- ①土地の区画形質の変更（道路・宅地の造成など）
- ②建築物の建築（新築・増改築など）
- ③工作物の建設（広告塔の設置・簡易な立体駐車場など）
- ④建築物等の用途の変更
- ⑤建築物等の形態又は意匠の変更（屋外広告物の面積が1㎡以上のものも含む）

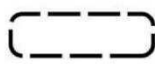
届出から工事着手まで



地区計画の目標・区域及び地区の区分



凡 例

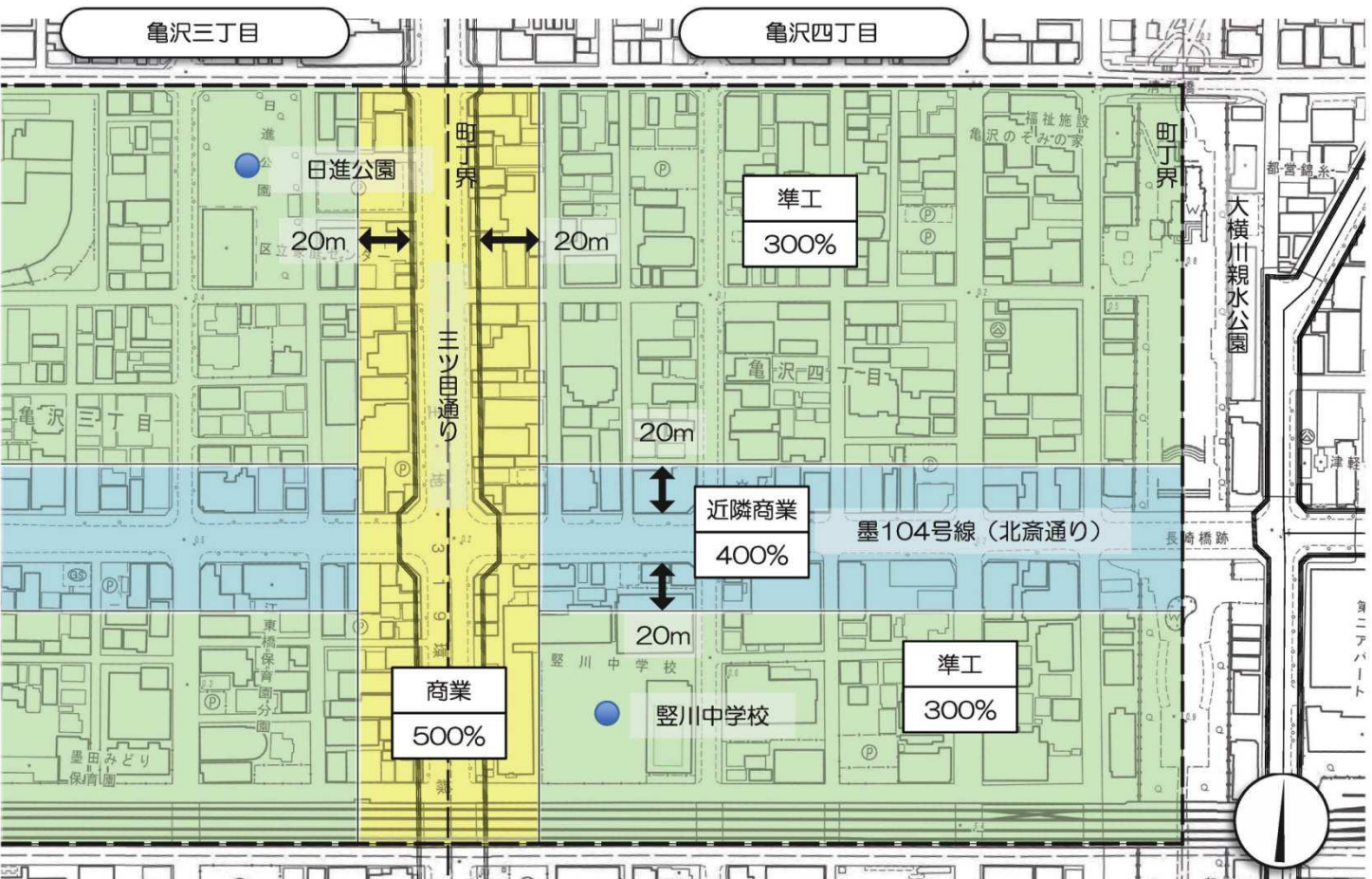
-  地区計画区域及び地区整備計画区域
-  墨104号線沿道地区
-  住工商共存地区
-  幹線道路沿道地区

地区計画の目標

- 亀沢地区の特性を踏まえ、住宅と産業の共存を図ります。
- 定住できる環境の整った住宅づくりを進めます。
- 住宅と共存できる産業環境の向上を図ります。
- 墨田区景観計画の取り組みとともに、錦糸町と両国の二大拠点を結ぶ地区にふさわしい都市景観の向上を図ります。

地区計画の区域

- 墨田区亀沢一丁目～亀沢四丁目



土地利用の方針

亀沢地区の地区整備計画区域内では、3つに区分された地区ごとに、以下の方針に基づき、地区整備計画の内容を定めています。詳細は、5ページ～15ページを参照。

墨104号線沿道地区

- 建築物の中高層化を進め両国と錦糸町を結ぶ目抜き通りにふさわしい魅力ある街並みを形成します。
- 低層部は商業業務の形成及び賑わいの創出を図るとともに、上層階は住宅とするなど、立体複合用途の土地利用の促進を図ります。

住工商共存地区

- 建築物の中高層化により住宅の拡充を図るとともに、産業系と住宅系の立体複合用途の土地利用の促進を図ります。
- 両国地区に接する地域については、拠点の賑わいを活かした商業業務の形成を図ります。

幹線道路沿道地区

- 建築物の中高層化を進め、低層部は商業業務の形成、上層部は住宅とするなど、立体複合用途の土地利用の促進を図ります。

地区整備計画の内容

※地区整備計画が該当する場合は適用地区に「○」、該当しない場合は適用地区に「―」と表示しています。
☆印の項目については、「建築条例」に定められましたので、建築確認審査の際に適用されます。

1 「建築物等の用途の制限」☆

1 - (1) 建築物等の用途の制限 : 風俗関連営業施設等の禁止

適用地区

墨104号線沿道地区

○

住工商共存地区

○

幹線道路沿道地区

○

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

以下のア～キの建築物は建てられません。

- ア. 風俗関連営業施設（キャバレー、パチンコ店、個室付浴場、ストリップ劇場、派遣型ファッションヘルス、インターネット等利用アダルト画像送信営業、テレホンクラブ（入店型）、ツーショットダイヤル営業等）
- イ. カラオケボックスその他これに類するもの
- ウ. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- エ. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
- オ. 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- カ. 納骨堂の用途に供するもの
- キ. 簡易宿所営業の用途に供するもの

1 - (2) 建築物等の用途の制限 : 住宅等の設置

適用地区

墨104号線沿道地区

○

住工商共存地区

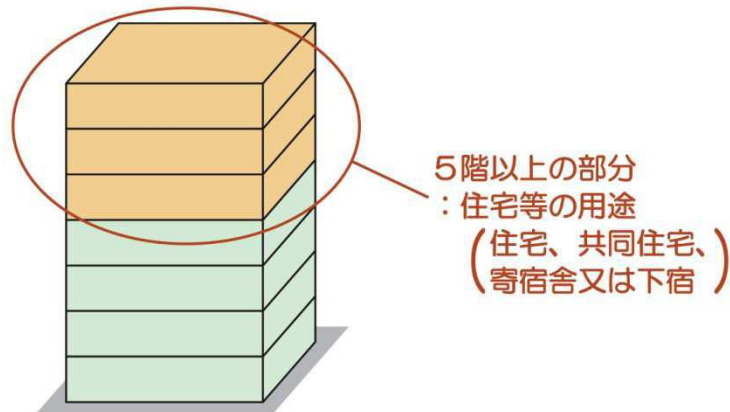
―

幹線道路沿道地区

―

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：敷地の過半を占める地区の規定を適用

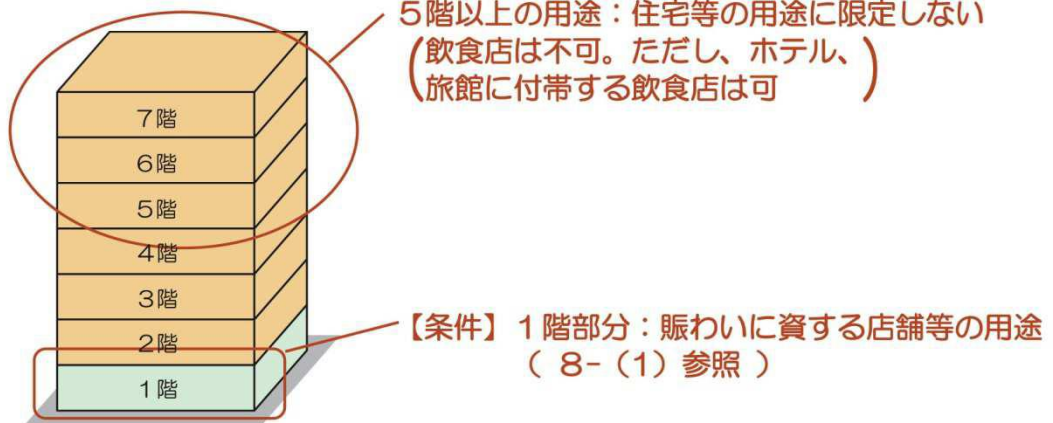
住宅供給の確保を図るため、5階以上の部分は住宅等（住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿をいう。以下同じ。）の用途にしなければなりません。



適用除外されるもの

- ※1 住宅等の床面積の合計が延べ面積の1/4以上のもの
- ※2 文化、教育、福祉、防災の向上に貢献するもの（博物館、美術館、特別養護老人ホーム、備蓄倉庫等）
- ※3 この制限の適用を受ける日以前に、5階以上が住宅以外の用途であり、その非住宅の階まで従前の用途を引き継ぐもの
- ※4 墨104号線に面する建築物で1階部分を賑わいに資する店舗等の用途にする場合、5階以上の用途を住宅等の用途に限定しない（ただし、ホテル・旅館に付帯する飲食店の用途以外の場合、飲食店は不可）

<※④の説明>



<賑わいに資する店舗等の例>



飲食店



物品販売業店舗



物品販売業店舗



物品販売業店舗



事務所



ギャラリー

1 - (3) 建築物等の用途の制限 : 住宅の広さの制限

適用地区

墨104号線沿道地区

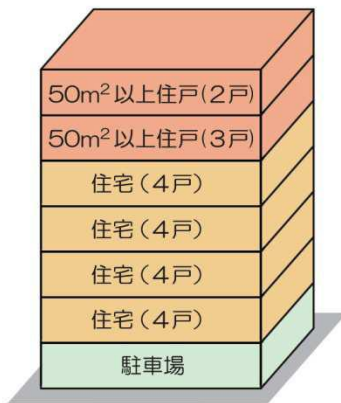
住工商共存地区

幹線道路沿道地区

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：敷地の過半を占める地区の規定を適用

定住性の向上を図るため、床面積50㎡以上の住戸の戸数を全住戸の1/4以上にしなければなりません。(小数点以下は切捨て)

(例) 戸数の合計 21戸の場合
 $21戸 \times 1/4 \rightarrow 5.25戸$
 \rightarrow 5戸以上を 床面積50㎡以上



適用除外されるもの

※寄宿舍、高齢者対応型住宅等
 福祉の向上に貢献するもの
 (例：サービス付高齢者向け住宅)

1 - (4) 建築物等の用途の制限 : 1階の用途の制限

適用地区

墨104号線沿道地区

住工商共存地区

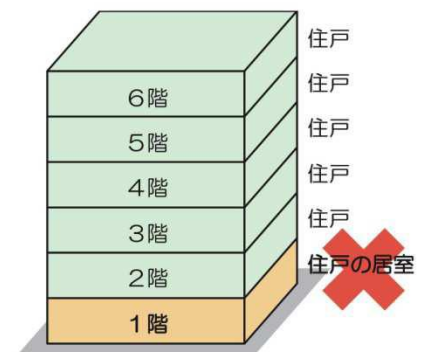
幹線道路沿道地区

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：敷地の過半を占める地区の規定を適用

住宅と産業が共存共栄できる環境づくりのため、104号線、清澄通り及び三ツ目通りに面する建築物の1階部分には住戸の居室は設けられません。

適用除外されるもの

- ※1 マンションの管理人室等用途上やむを得ないもの
- ※2 主として、店舗等の用途に供する居室
- ※3 身障者対応型住宅等の用途に供する居室
- ※4 3階以下、かつ延べ面積200㎡以下のもの



1 - (5) 建築物等の用途の制限 : 駐車施設の設置

適用地区

墨104号線沿道地区

住工商共存地区

幹線道路沿道地区

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

延べ面積1,000㎡以上の建築物を建築する場合は、その用途・規模に応じた適切な収容台数を持つ駐車施設（最低1台）を設けなければなりません。「墨田区集合住宅条例」及び「東京都駐車場条例」にかかるものは、各々の条例のとおりとなります。

2 「建築物の容積率の最高限度」

2 建築物の容積率の最高限度

適用地区

墨104号線沿道地区

住工商共存地区

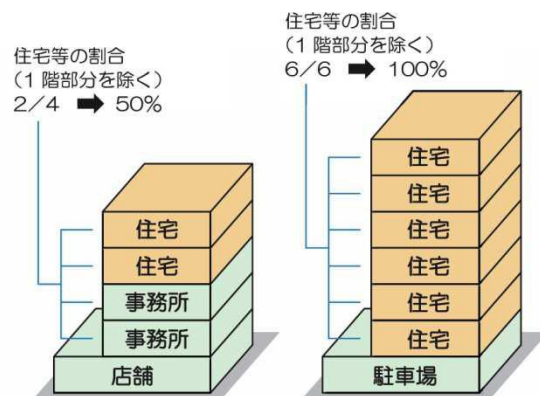
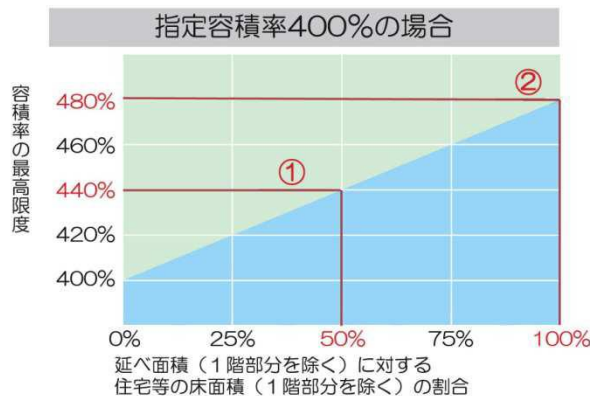
幹線道路沿道地区

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：敷地面積の按分を適用

墨104号線沿道地区と住工商共存地区の指定容積率は、400%と300%です。両地区は、住宅等の床面積の割合に応じて、最高で指定容積率の1.2倍まで最高容積率が緩和されます。容積率の最高限度は、下記のグラフのとおり、1階部分を除く延べ面積と、1階部分を除く住宅等の床面積の割合で決まります。

ただし、他の規定の適用除外（1-(4)、6、8-(2)を除く）を受けたものは、容積率の割増はできません。

また、容積率の最高限度は、道路幅員により算出する容積率、又は指定容積率のうちいずれか小さい方の数値となります。



指定容積率	容積率の最高限度	
	住宅等の割合	
	①50%	②100%
300%の場合	330%	360%
400%の場合	440%	480%

3 「建築物の容積率の最低限度」☆

3 建築物の容積率の最低限度

適用地区

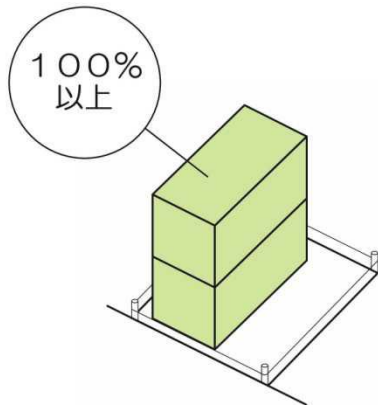
墨104号線沿道地区 ○

住工商共存地区 ○

幹線道路沿道地区 ○

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

土地の有効利用を図るため、容積率は100%以上にしなければなりません。



適用除外されるもの

- ※寺社、教会、ガソリンスタンド等
用途上やむを得ないもの
- ※一層二段の自走式自動車車庫など
構造上やむを得ないもの
- ※個人住宅

4 「建築物の敷地面積の最低限度」☆

4 建築物の敷地面積の最低限度

適用地区

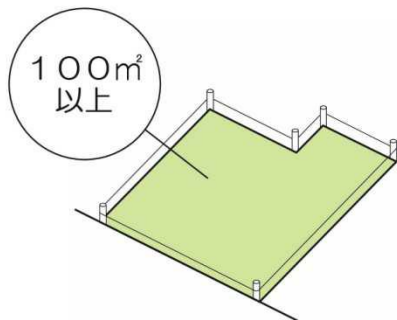
墨104号線沿道地区 ○

住工商共存地区 ○

幹線道路沿道地区 ○

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

狭小敷地に分割されるものを防ぎ、共同化を促進するため、敷地面積は100㎡以上としなければなりません。



適用除外されるもの

※この制限の適用を受ける日以前に、敷地面積が100㎡未満であったもの（届出する際に、それを証明する書類を添付する必要があります。）。

また、その敷地は、相続や売却をすることができますが、建築する場合は敷地を分割して建築することはできません。

具体的内容については、21ページの問い合わせ先にご連絡ください。

5 「壁面の位置の制限」 ☆

5 - (1) 壁面の位置の制限

適用地区

墨104号線沿道地区

住工商共存地区

幹線道路沿道地区

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：それぞれの地区内に存する建築物の部分に適用

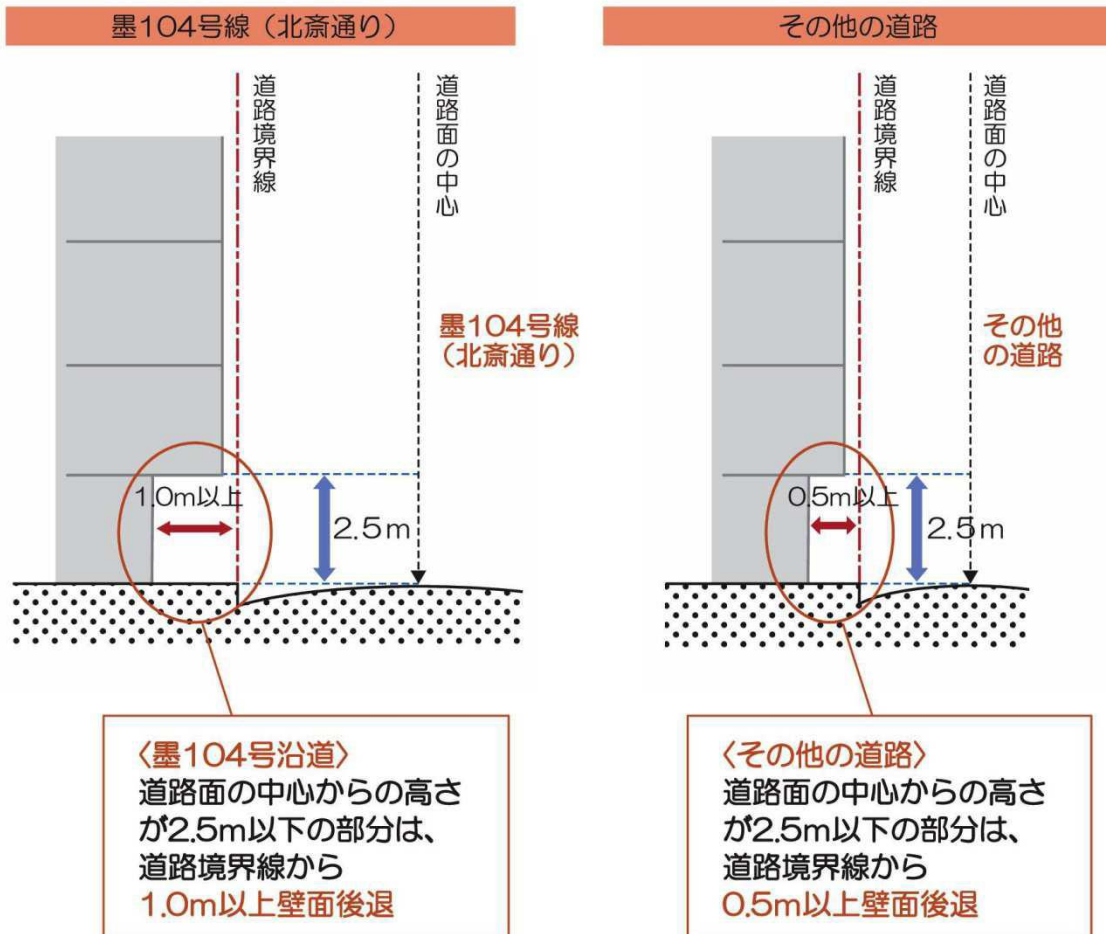
ゆとりある空間の確保を図るため、建築物の1階部分（道路面の中心からの高さが2.5m以下の部分）は、地区ごとに後退する距離を定めています。

- 墨104号線沿道地区
墨104号線道路境界線から1m以上、その他の道路境界線から0.5m以上後退しなければなりません。
- 住工商共存地区
道路境界線から0.5m以上後退しなければなりません。

適用除外されるもの

※敷地面積が100㎡未満の敷地又は奥行きが10m未満の敷地

- 幹線道路沿道地区
墨104号線の道路境界線から1m以上後退しなければなりません。



5 - (2) 壁面の位置の制限 : ポケット広場の設置

適用地区

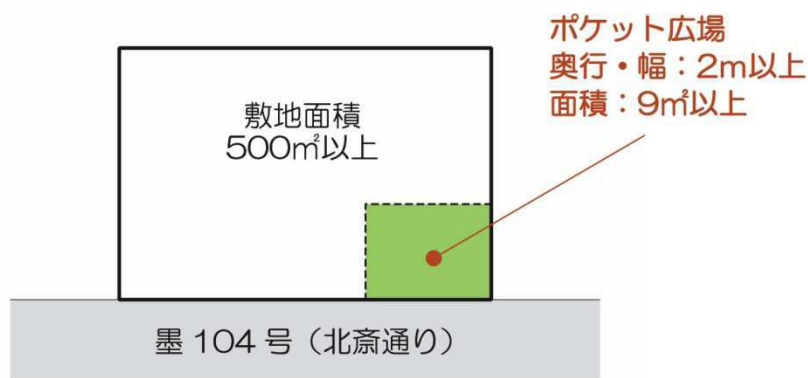
墨104号線沿道地区 ○

住工商共存地区 —

幹線道路沿道地区 —

※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：それぞれの地区内に存する建築物の部分に適用

墨104号線に面する面積500㎡以上の敷地に建築する場合は、墨104号線に面して、9㎡以上の広場（空地又は緑地）を設けなければなりません。この広場は、墨104号線に2m以上面しており、奥行きが2m以上必要です（建築条例参照）。



「ポケット広場」は、北斎通り沿道に設置することから、空地や緑地にするだけでなく、北斎通りが憩いやみどりのある空間、また賑わいや潤いのある空間となるように設えることを推奨します。

<ポケット広場の例>



緑化、憩いのある空間



緑化のある空間

6 「壁面後退区域における工作物の設置の制限」

6 壁面後退区域における工作物の設置の制限

適用地区

墨104号線沿道地区



住工商共存地区



幹線道路沿道地区



※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

壁面後退部分に、自動販売機、固定式の駐輪場、門・へい等の工作物を設置することはできません。

<壁面後退区域に設置できない工作物の例>



固定式の駐輪場



自動販売機

適用除外されるもの

- ※1 花壇
- ※2 街路灯、庭園灯
- ※3 電線類地中化に伴う変圧器その他公益上必要なもの
- ※4 憩いのある空間の創出に資するもの（ベンチ等）

<適用除外の例>



※1 花壇



※1 花壇



※4 ベンチ



7 「建築物等の高さの最高限度」☆

7 建築物等の高さの最高限度

適用地区

墨104号線沿道地区

住工商共存地区

幹線道路沿道地区

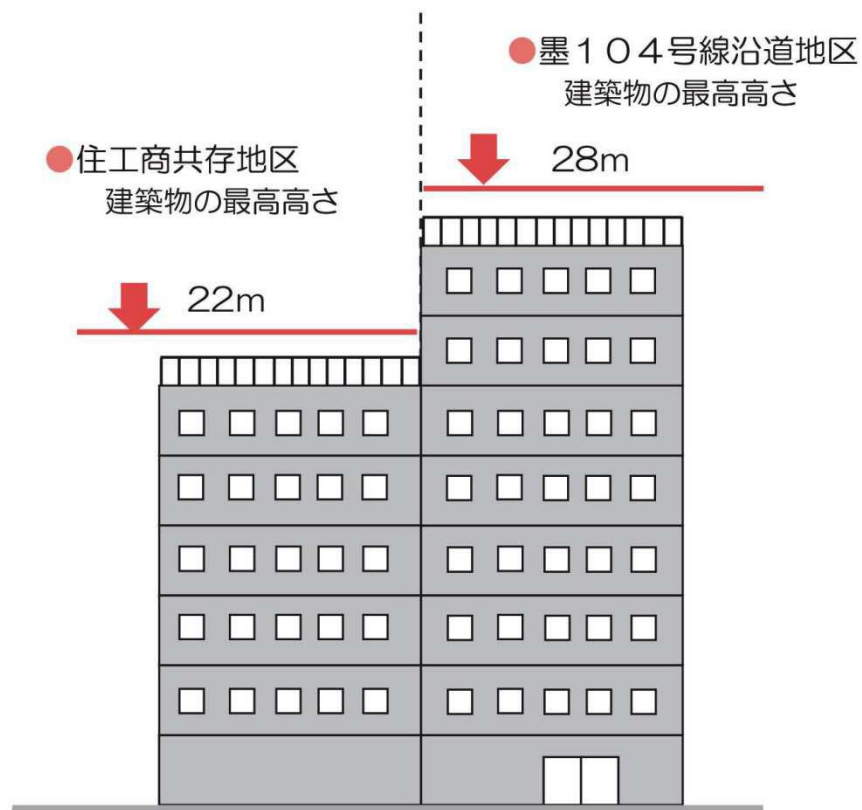
※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：それぞれの地区内に存する建築物の部分に適用

建築物の高さは、地区ごとに以下の最高限度を定めていますので、その高さを超えることはできません。

- 墨104号線沿道地区・・・ 28m
- 住工商共存地区・・・ 22m
- 幹線道路沿道地区・・・ 35m

適用除外されるもの

※総合設計制度により許可を受けたもの



8 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」

8 - (1) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限：建築物の形態・意匠等

適用地区

墨104号線沿道地区



住工商共存地区



幹線道路沿道地区



※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

建築物の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮したものとします。外壁、屋根などの色彩は、墨田区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮しなければなりません。

墨104号線に面する建築物の1階部分は、ショーウィンドウやディスプレイなどにより、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態意匠とします。

<賑わいを創出する形態意匠の例>



店舗入口の扉を活用し、亀沢地区周辺の地図をディスプレイ



店舗の前面に透明なガラスの素材を使用したディスプレイ



事務所や店舗の前面にショーウィンドウ



閉店時でも歩行者が楽しめるように、浮世絵を描いた店舗のシャッター

8 - (2) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限：屋外広告物等の形態・意匠等

適用地区

墨104号線沿道地区



住工商共存地区



幹線道路沿道地区



※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

屋外広告物等の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮したものとします。また、墨田区景観計画（※1）に基づき、地区全体の景観的調和に配慮しなければなりません。

ア. 蛍光色、腐朽・腐食・破損しやすい材料、点滅式の光源は使用してはいけません。

イ. スピーカー等は設置してはいけません。

ウ. 表示内容は、自家用広告に限ります。

ただし、公益上必要なもの、地域の利便性に資するものはこの限りではありません。

エ. 大型ディスプレイ、デジタルサイネージ（※2）は設置してはいけません。

ただし、自家用広告物で、面積が5㎡以下のものはこの限りではありません。

※1 墨田区景観計画【別冊】亀沢地区景観形成重点地区



※2 デジタルサイネージ

ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するシステムの総称。

9 「垣又はさくの構造の制限」

9 垣又はさくの構造の制限

適用地区

墨104号線沿道地区



住工商共存地区



幹線道路沿道地区



※計画する敷地が、異なる地区にわたる場合：各地区適用

● 墨104号線沿道地区

墨104号線に面しては、原則として垣又はさくを設けることはできません。

● 住工商共存地区並びに幹線道路沿道地区

道路、広場に面して設けるものは、生け垣、ネットフェンスなどにし、壁面の位置の制限の範囲を超えることはできません。

届出の方法

届出に必要な書類、届出の時期及び届出先は次のとおりです。

① 届出に必要な書類

地区計画の区域内における行為の届出書……………正副各1部
 設計図書（下表参照）……………正副各1部

行為の種類別		図面	縮尺	備考
ア	土地の区画 形質の変更	区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及びその 周辺の公共施設の状況等を表示
		設計図	1/100 以上	
イ	建築物の建築 工作物の建設	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物等の位置を表示
		立面図	1/50 以上	屋根及び外壁の材質、色彩等を表示 二面以上
		平面図	1/50 以上	各階のもの（工作物の場合は不要）
ウ	建築物等の 意匠の変更	配置図	1/100 以上	イに同じ
		立面図	1/50 以上	屋根及び外壁の材質、色彩等を表示 二面以上
エ	門若しくは 塀垣若しくは 柵の設置	配置図	1/100 以上	敷地内における門、垣等の位置、材料等を表示
		立面図	1/50 以上	
オ	ア～エに共通	案内図	適宜	方位、道路及び目標となる地物等を表示
		その他必要と認める書類		委任状、登記簿謄本、容積率算定に係る計算表など

- 届出の内容に変更があるときは、変更届出書に変更内容に関する図書を添付して提出してください。
- 代理人が届出を行う場合は、委任状が必要です。

② 届出の時期

- (1) 建築確認申請を必要としない行為の場合
 工事着手の30日前までに届出をしてください。
- (2) 建築確認申請を必要とする行為の場合
 建築確認申請前で、工事着手の30日前までに届出をしてください。
 なお、開発指導要綱の適用対象となる計画については、協議申請と同時期に届出を
 してください。
- (3) 届出の内容に変更があるとき
 変更に係る行為に着手する日の30日前までに提出してください。

③ 届出先

墨田区都市計画部都市計画課
 〒130-8640 墨田区吾妻橋 1-23-20
 TEL 03-5608-6266

[参考] 地区計画書（平成6年6月決定、平成11年11月変更、平成29年6月変更、平成30年6月変更）

名称	亀沢地区地区計画
位置	墨田区亀沢一丁目、亀沢二丁目、亀沢三丁目及び亀沢四丁目各地内
面積	約32.6ha
地区計画の目標	職住共存の下町として発展してきた地区の歴史的、文化的特性を踏まえ、住宅と産業が複合する地区として発展させると共に、定住性の高い住宅施設の立地促進及び定住環境と産業環境の向上を図る。あわせて錦糸町・両国の二大拠点が東西に控えるまちとして、墨田区景観計画による取り組みとともに、都市景観の向上を図り「住宅と産業が共存する洒落た下町」をめざす。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区の区分	名称	【墨104号線沿道地区】	【住工商共存地区】	【幹線道路沿道地区】
		面積	約5.7ha	約23.7ha	約3.2ha
	土地利用の方針	地区毎の土地利用の方針	建築物の中高層化を進め両国と錦糸町を結び目抜き通りにふさわしい魅力ある街並みを形成するため、低層部は商業業務の形成及び賑わいの創出を図るとともに、上層階は住宅とするなど立体複合用途の土地利用の促進を図る。	建築物の中高層化により住宅の拡充を図ると共に、産業系と住宅系の立体複合用途の土地利用の促進を図る。特に両国地区に接する地域については、拠点の賑わいを活かした商業業務の形成を図る。	建築物の中高層化を進め低層部は商業業務の形成、上層部は住宅とするなど立体複合用途の土地利用の促進を図る。
			地区施設の整備の方針	地区施設の質的向上をめざし、沿道建築物の壁面後退により歩行者空間の充実を図る。主要な生活道路については歩道の整備と緑化や景観整備を進めると共に、既存公園の改修により潤いのある都市空間を演出する。また、地区全体についてオープンスペースの確保に努め、特に墨104号線に面する敷地についてはポケット広場を配置して魅力ある都市環境の形成を図る。	
建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1. 定住人口の確保を図るため定住性の高い住宅の立地を促進すると共に、住宅系施設と産業系施設の立体的な用途区分を進めるため1階及び上層部の用途制限を定める。また、墨104号線に面する建築物の1階は、店舗等の賑わいの創出に資する用途を誘導する。 2. 健全な地域環境と秩序ある街並み形成を図るため、風俗関連営業施設等の立地規制、高さの最高限度、容積率の最低限度、壁面の位置の制限を定めると共に、土地の細分化を防ぎ、建築物の共同化を進めるため敷地の最低規模を定める。また、ゆとりある外部空間の確保を図ると共に、憩いや潤いのある通りを形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3. 本地区と両国地区の歴史的・文化的な施設の集積を活かし、賑わいと魅力ある都市景観の向上を図るため、屋外広告物等の制限や建築物の形態意匠等の制限を定める。				

地区の区分	名称	【墨104号線沿道地区】	【住工商共存地区】	【幹線道路沿道地区】	
	面積	約5.7ha	約23.7ha	約3.2ha	
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築し、又は用途の変更をしてはならない。			
		(1)	<ul style="list-style-type: none"> 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1項各号、第6項各号、第7項各号及び第8項から第10項に掲げる風俗関係営業の用に供するもの 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 5. 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に掲げる納骨堂の用に供するもの 7. 旅館業法第2条第3項に掲げる簡易宿所営業の用に供するもの 		
		(2)	<p>5階以上の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下「住宅等」という。）以外の用途に供するもの。ただし、以下に掲げるものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の4分の1以上のもの。 2. 墨104号線に面する建築物で、1階の用途が賑わいに資する店舗その他これに類するもの。 ただし、5階以上の部分を飲食店の用途に供するものは、ホテル又は旅館に付帯するものに限る。 3. 公共・公益上必要な建築物等で用途上やむを得ないと区長が認めたもの。 	—	—
(3)	<p>床若しくは壁又は建具で区画された床面積が50㎡以上の住戸の戸数の合計が全住戸数の4分の1未満のもの。 ただし、高齢者対応型住宅等用途上やむを得ないと区長が認めたものはこの限りではない。</p>		—		

建築物等の用途の制限	(4)	墨104号線に面する建築物の1階部分の用途が住戸の居室であるもの。 ただし、管理人室等用途上やむを得ないと区長が認めたもの又は小規模なものはこの限りではない。	—	清澄通り、三ツ目通りに面する建築物で1階部分の用途が住戸の居室であるもの。 ただし、管理人室等用途上やむを得ないと区長が認めたもの又は小規模なものはこの限りでない。
	(5)	延べ面積1,000㎡以上の建築物で、その用途・規模に応じた適切な収容台数の駐車施設を有しないもの。		
建築物の容積率の最高限度		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の全部（1階部分を除く。以下本欄において同じ。）を住宅等の用途のみに供する建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率の1.2倍とする。 2. 建築物の全部を住宅等以外の用途のみに供する建築物に係る容積率の最高限度は指定容積率とする。 3. 住宅等の用途に供する部分（1階部分を除く。以下本欄において同じ。）と住宅等以外の用途に供する部分（1階部分を除く。）を含む建築物に係る容積率の最高限度は次の算定方式による。 $N + R(H - N) / W$ H：建築物の全部が住宅等の用途のみの場合の容積率の最高限度 N：建築物の全部が住宅等以外の用途のみの場合の容積率の最高限度 R：住宅等の用途に供する部分の床面積の合計 W：建築物の全部の延べ面積 ただし、地区整備計画内の制限（建築物等の用途の制限のうち（4）欄に掲げる制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限又は建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除く）について、ただし書きの適用を受けるものはこの限りではない。 	—	
建築物の容積率の最低限度		10/10とする。 ただし、土地の高度利用を図ることが用途上困難なもの又は構造上やむを得ないと区長が認めたものはこの限りではない。		
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡とする。 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。		
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から墨104号線の道路境界線までの距離（当該道路の路面の中心からの高さが2.5mを超える範囲を除く。以下本欄において同じ。）は1.0m以上とし、その他の道路の道路境界線までの距離は0.5m以上としなければならない。また敷地面積が500㎡以上で墨104号線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、墨104号線に面してポケット広場を形成する位置としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離（当該道路の路面の中心からの高さが2.5mを超える範囲を除く。）は0.5m以上としなければならない。ただし、敷地面積が100㎡未満又は奥行きが10m未満の敷地についてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から墨104号線の道路境界線までの距離（当該道路の路面の中心からの高さが2.5mを超える範囲を除く。）は1.0m以上としなければならない。

建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、自動販売機、固定式の駐輪場、門・へい等の工作物を設置してはならない。 ただし、以下に掲げるものはこの限りでない。 ア 花壇 イ 街路灯、庭園灯 ウ 電線類地中化に伴う変圧器その他公益上必要なもの エ 憩いのある空間の創出に資するもの（ベンチ等）		
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは28mを超えてはならない。 ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けたものはこの限りではない。	建築物の高さは22mを超えてはならない。 ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けたものはこの限りではない。	建築物の高さは35mを超えてはならない。 ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けたものはこの限りではない。
		階段室、昇降機塔、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが12mまでは上欄にいう建築物の高さには算入しない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。 ア 建築物の外壁、屋根等の色彩は、墨田区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築するものとする。 イ 墨104号線に面する建築物の1階部分は、ショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態意匠とする。	1. 建築物の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。 ア 建築物の外壁、屋根等の色彩は、墨田区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築するものとする。	
2. 屋外広告物等の形態、色彩、意匠等は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。 ア 色彩については、蛍光色を使用してはならない。 イ スピーカー等は設置してはならない。 ウ 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。 エ 点滅式の光源は使用してはならない。 オ 表示内容は、自家用広告物に限る。ただし、公益上必要なもの、地域の利便性に資するものはこの限りではない。 カ 大型ディスプレイ、デジタルサイネージなどは設置してはならない。ただし、自家用広告物で、面積が5㎡以下のものはこの限りではない。 キ ア～カに掲げるもののほか、墨田区景観計画に基づき、地区全体の景観的調和に配慮する。				
垣又はさくの構造の制限	墨104号線に面しては垣又はさくを設けてはならない。ただし、街並みの景観を向上させるものはこの限りではない。	垣又はさくを道路、広場等に面して設ける場合には生け垣や透視可能なパイプフェンス等とし、壁面の位置の制限の範囲を超えて設置してはならない。		

問合せ先

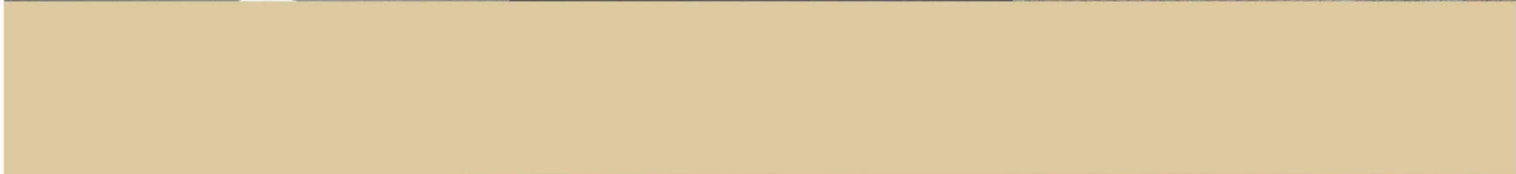
平成 30 年 6 月

墨田区都市計画部都市計画課

〒130-8640 墨田区吾妻橋 1-23-20

電話 03-5608-6266

亀



沢





KAMEZAWA