

人と文化の息づく活気あるまち

両国南地区地区計画

届出の手引



墨田区

目 次

はじめに.....	1
地区計画の内容の概要.....	2
地区計画の届出とは.....	4
●届出の必要な行為	
●届出から工事着手まで	
届出の方法.....	6
●届出に必要な添付書類	
●届出書の書き方	
●届出の体裁	
両国南地区	
地区計画計画書.....	7
両国南地区	
地区計画計画図.....	

はじめに

昔から両国は庶民のまちとして親しまれ、良き伝統を受け継いできました。

この両国で歴史的伝統を生かし、活気あるまちづくりを進めるため、地域地区見直しを機に、地元のみなさんの意見を伺いながら地区計画によるまちづくりを検討してまいりました。

その結果、平成元年10月11日に、『人と文化の息づく活気あるまち』を目指した、両国南地区地区計画を定め、地区の一部について容積率を500%へ変更しました。

この地区計画の目的を実現するために、一定の区域内で建物や工作物を建てたり、建物の用途の変更などをするときは、地区計画の内容に沿って計画していただき、事前に区の方に計画を届出してください。

この手引は届出の方法や地区計画の内容を説明したものです。この地区計画の趣旨に、御理解と御協力をお願いします。

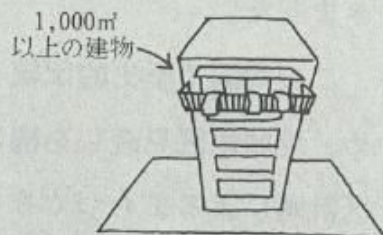
地区計画の内容の概要

地区整備計画区域内では、次のような制限がかかります。

I 建築物の用途の制限について

- (1) 健全な地域環境の形成を図るため、個室付浴場、ラブホテルなど風俗営業施設の建築及び用途の変更は出来ません。

- (2) 定住人口の確保を図るため、延べ面積1,000㎡以上の建物を建築するときは、延べ床面積の1/8以上を住宅部分（1住戸の床面積が20㎡以上で、浴室、トイレ、厨房を備えたものに限る。）にしなければなりません。



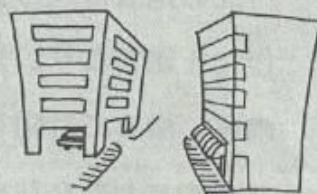
- (3) 延べ面積1,000㎡以上の建物を建築するときは、その用途、規模に応じた適切な収容台数をもつ、駐車施設（屋外でも可）を設けなければなりません。

○住宅系用途は、戸数の1/4以上の台数

○その他の用途は、床面積300㎡以内ごとに1台の台数

○複合する用途は、双方の台数を合計したものとする。

- (4) 馬車通り沿いの活性化を図るため、馬車通りに面する建築物の1階部分の用途は、商業業務施設または駐車施設にしなければなりません。



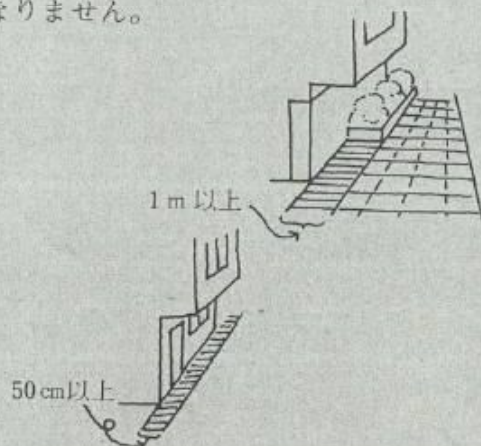
II 建築物の壁面の位置の制限について

ゆとりある歩行者空間や沿道の緑化整備を図るため、建物を建築するときは壁面の一部分（1階部分程度）を次のようにしなければなりません。

- ① 馬車通りに接する敷地にあつては1.0m以上後退する。

- ② 馬車通り以外の道路に接する敷地にあつては0.5m以上とする。

（ただし狭小敷地を除く）

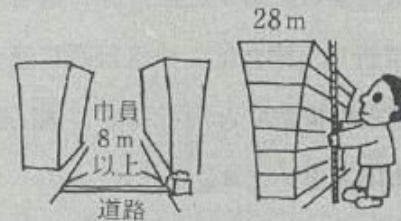


おま出風の画情図册

Ⅲ 建築物の高さの最高限度の制限について

建築物の最高限度を次のようにしなければなりません。ただし、道路及び隣地境界線から、壁面全体が3m以上後退した建築物については、この規定は適用しません。

- ① 幅員8m以上の道路に接する敷地の建築物にあつては28mまで。



7～8階建て程度になります。

- ② 幅員8m未満の道路に接する敷地の建築物にあつては22mまで。ただし、道路境界線より1.5m以上壁面全体が後退した建築物にあつては28mまで。



6～7階建て程度になります。

Ⅳ 屋外広告物の制限

秩序ある街並の形成を図るため、過大な面積を有する屋外広告物（看板類等）、美観、風致を損なう恐れのある屋外広告物は設置することができません。

Ⅴ 意匠等の制限

建築物の外壁や、これに代わる柱、屋根および看板などの意匠・色彩は、原色を基調としないなど、周囲の環境との調和を図らなければなりません。

Ⅵ かきさくの制限

道路、広場に面する部分に設ける垣や柵は、生垣あるいは、透視可能なネットフェンス、鉄柵としなければなりません。



●なお詳しい内容については、P 8～9 の計画書を御覧ください。

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申請をしてください。

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併行して、地区計画の内容で、より円滑な運用を図るべき項目については建築条例を定めます。

建築計画等が条例に適合していないと、建築確認はされず、建物を建てることができません。

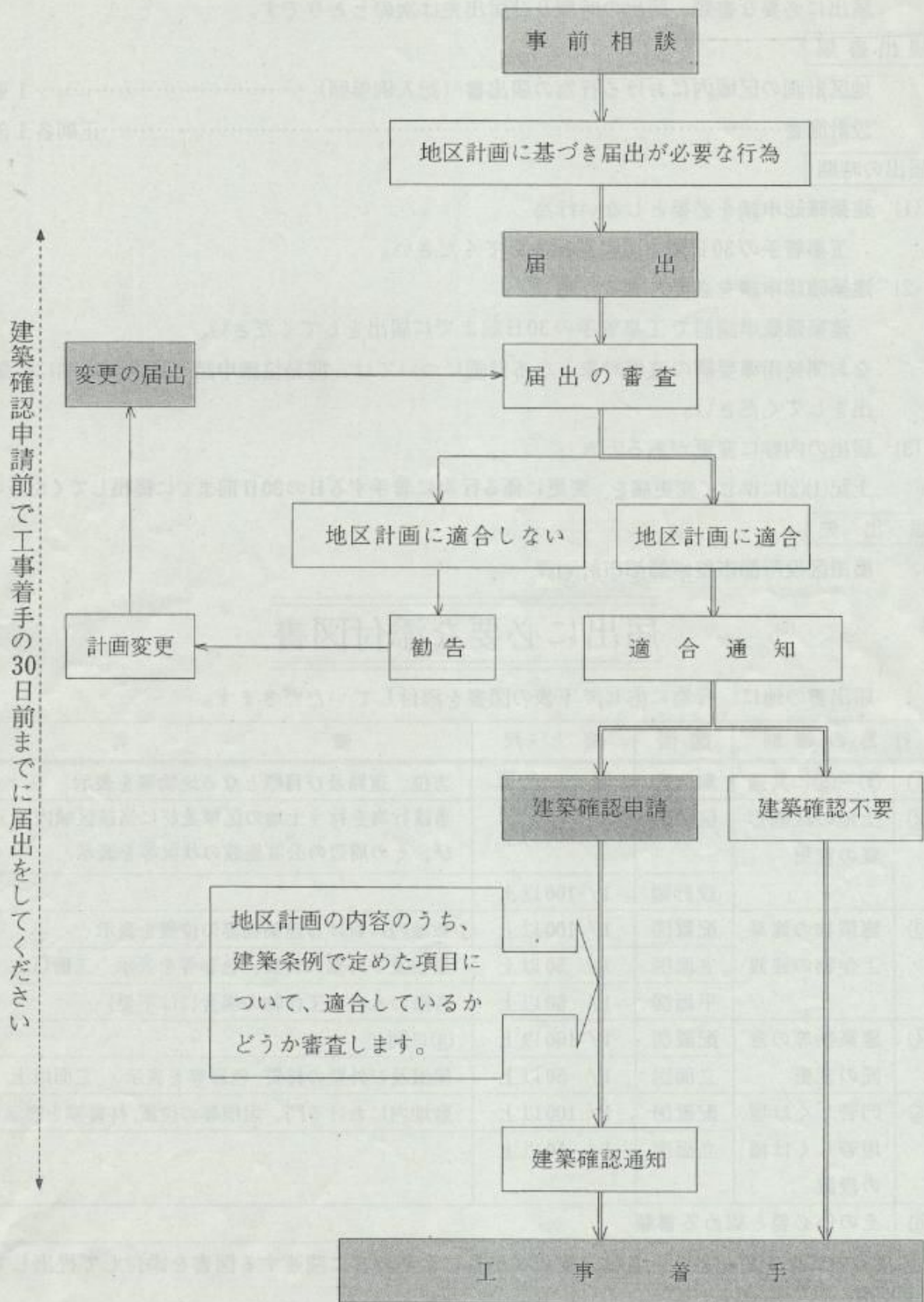
■ 届出の必要な行為 ■

- ① 土地の区画形質の変更
- 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

★ 地区整備計画の区域内において、上記①～⑤の行為を行うときは、建築確認申請前で工事着手の30日前までに区長に届出を行って下さい。

★★ 開発指導要綱の適用対象となる計画については、開発協議申請とほぼ同時期に、地区計画の届出を行って下さい。

届出から工事着手まで



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。

提出書類

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

届出の時期

- (1) 建築確認申請を必要としない行為
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
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、開発協議申請とほぼ同時期に、届出をしてください。
- (3) 届出の内容に変更があるとき
上記(1)(2)に準じて変更届を、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。

届出先

墨田区役所都市計画部都市計画課

届出に必要な添付図書

届出書の他に、行為に応じて下表の図書を添付していただきます。

行為の種類別	図面	縮尺	備考
① ②～⑤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
② 土地の区画形質の変更	区域図	1/1000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	
③ 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（工作物の場合には不要）
④ 建築物等の意匠の変更	配置図	1/100以上	③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
⑤ 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、垣根等の位置、材質等を表示
	立面図	1/50以上	
⑥ その他必要と認める書類			

◇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連する図書を添付して提出してください。

◇代理人（設計者等）が届出を行う場合は、委任状が必要です。

両国南地区地区計画計画書

名称	両国南地区地区計画	
位置	墨田区両国二丁目、三丁目及び四丁目各地内	
面積	約16 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区目標計画	本地区は、両国地域の歴史ある伝統を生かし、またファッション関連等の集積といった地区特性を生かした文化的で魅力のある商業業務地区として発展させると共に、住宅施設の立地に努め、「人と文化の息づく活気ある街」の推進を図る。
	土地利用の方針	京葉道路・清澄通り及び馬車通りの沿線に面する地区については、建築物の低層部は商業業務の形成を図り、上層部は住宅等とし、商業・住宅等の複合用途の土地利用を促進する。また、その他の市街地では商業・業務・住宅等の複合用途の土地利用を図る。 なお、計画区域全体について、建築物の中高層不燃化、共同化を促進する。
	地区整備施設の方針	沿道建築物の壁面後退により歩行者空間の充実や緑化の推進を図るとともに、建築物の中高層化や共同化により、オープンスペースの確保に努める。
	建築物等の整備の方針	商業業務系施設と住宅系施設の調和並びに文化的で魅力ある商業空間の形成を図るため、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、屋外広告物の規制、建築物の形態若しくは意匠の制限及びかき若しくはさくの構造の制限等を定める。 また、定住人口の確保を図るため、住宅の付置を定める。 更に、健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業及び風俗関連営業施設の立地を規制する。 安全な歩行者空間や緑化整備を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。
地区整備計画	位置	墨田区両国二丁目、三丁目及び四丁目各地内
	面積	約4.8 ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物を建築し、または建築物の用途に変更してはならない。 (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項第1号に掲げる個室付き浴場 (2) 〃 第2号に掲げる興行場 (3) 〃 第3号に掲げる宿泊施設 (4) 〃 第4号に掲げる営業を行う店舗 (5) 延べ面積1,000㎡以上の建築物で、住宅の用途に供する専用床面積（居住水準の確保に最低限必要な床面積に満たない住戸の面積を除く。）が延べ面積（自動車の駐車のために供する部分の面積を除く。）の8分の1未満のもの。ただし、公共、公益的な施設を建築する場合は、この限りでない。

地	※	<p>(6) 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をもつ駐車施設を有しないもの（屋外でも可）。</p> <p>(7) 馬車通りに面する建築物で、1階部分の用途が商業業務施設若しくは駐車施設でないもの。ただし、地区計画の土地利用の方針に基づく建築物であると認められる場合は、この限りでない。</p>
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの路離は、馬車通りに面する場合にあつては1.0m以上とし、その他の道路に面する場合（ただし、幅員が8m未満の道路に面する敷地にあつては、敷地面積が100㎡未満又は敷地の奥行きが10m未満の敷地を除く。）にあつては0.5m以上としなければならない。</p> <p>ただし、道路の路面の中心から高さ2.5mを超える範囲にあつては、この限りでない。</p>
整備	建築物の高さの最高限度の制限	<p>建築物の高さ（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、その部分の高さを当該建築物の高さに算入しない。）は、次に示す数値を超えてはならない。ただし、道路及び敷地の境界線から、壁面全体が3m以上後退した建築物は、この限りでない。</p> <p>(1) 幅員8m以上の道路に面する敷地の建築物にあつては、28mとする。</p> <p>(2) 幅員8m未満の道路に面する敷地の建築物にあつては、22mとする。</p> <p>ただし、道路境界線から壁面全体が1.5m以上後退した建築物にあつては、28mとする。</p>
	※	
計	建築物の形態若しくは意匠の制限	<p>建築物の外壁や、これにかわる柱、屋根及び看板などの色彩は周囲の環境との調和を図るなど景観に配慮したものとする。</p> <p>過大な面積の屋外広告物（看板等）及び美観・風致を損なう屋外広告物を設置してはならない。</p>
画	かき若しくはさくの構造の制限	<p>建築物の敷地で道路、広場に面する部分に設ける、かき若しくはさくは、生垣または透視可能なネットフェンス・鉄さく等とする。ただし、フェンス等の基礎に用いるブロック及びこれに類するものの高さが0.6m以下のものにあつては、この限りでない。</p>

※印は、東京都知事承認事項

「計画区域は計画図表示のとおり」

理由 両国南地区の発展にともない、健全な商業地の育成や適切かつ良好な都市環境・魅力ある都市景観を創出するため、地区計画を定める。

東京都市計画西两国南 地区地区計画計画図

