

# 文花二丁目南地区地区計画の内容

## はじめに

墨田区では、地域の暮らしと教育・文化・産業が調和する安全・安心なまちづくりを実現するため、平成30年2月に「文花地区まちづくり方針」を策定しました。この方針において、北十間川と明治通り

が交差する部分は、「ものづくり研究開発ゾーン」として位置づけており、文花二丁目南地区地区計画を策定し、健全な土地利用や地域防災性の向上等を目指していきます。

## 地区計画の方針

区域面積  
約6.3ha

対象区域  
文花二丁目  
1番・2番

### 地区計画の目標

グローバルな研究開発の拠点として、文花地区の産業・文化をリードし、住宅・業務・商業が調和した快適な都市空間の形成を図ります。隣接する避難場所（都営文花一丁目住宅一帯）との連携を強化した有効な土地利用により、地域の防災性の向上を目指します。良質な水と緑の潤いある景観を楽しむことができる快適な市街地の形成を実現します。

### 土地利用の方針

地区を3つの土地利用に区分し、住宅・業務・商業が調和した土地利用を誘導するとともに、北十間川との連続性に配慮した、緑豊かな景観や明治通りの街並みに配慮したゆとりと潤いのある空間利用を図ります。

#### ものづくり研究開発地区

周辺環境に配慮した高度利用を図るとともに、地区内周辺に空間を確保し、北十間川との連続性に配慮した緑豊かな景観が形成されたゆとりある土地利用を誘導します。また、地域の防災性の向上に寄与します。

#### 墨114号線沿道地区

周辺の街並みに配慮し、ゆとりある緑豊かな空間を形成するとともに、住宅・業務が調和した土地利用を誘導します。

#### 明治通り沿道地区

建物の中高層化によって避難路としての延焼遮断帯の機能を確保し、地域の防災性の向上に寄与します。あわせて、周辺の街並みに配慮し、広場や緑地の整備により快適な歩行者空間を形成するとともに、商業店舗が集積するにぎわいと住宅・業務の用途が調和する土地利用を誘導します。

### 地区施設の整備の方針

東京スカイツリーへの景観と水と緑を楽しむ北十間川沿いをはじめ、主要生活道路及び地区幹線道路沿いに道路と一体となった緑地を整備し、地域の回遊性及び防災性の向上を図ります。高度利用を図ることにより確保した空地は、地区居住者及び周辺住民、来訪者等の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として明治通り沿道に整備します。明治通り沿道に快適な歩行者空間の確保と災害時の避難路を補うため、歩道状空地を整備します。

### 建築物等の整備の方針

住宅・業務・商業が調和する健全な土地利用を誘導するため、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、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。市街地の防災性向上及び良好な景観形成のため、高度利用を図ることにより敷地内周辺に空地を確保し、建築物等の高さの最高限度を定めます。市街地の防災性向上及び良好な景観形成を図るため、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ます。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を定めます。

## 地区整備計画

区域面積  
約6.3ha

対象区域  
文花二丁目  
1番・2番

## その他の方針

北十間川の環境と景観を活かし、周辺地区や事業場用地内と調和のとれた緑のネットワーク形成を図るため、地区全体の緑化を促進します。事業場内においては、安全・安心なまちづくりのため、地震や水害など様々な災害を想定した地域住民のための一時滞在スペースの整備に努めます。

## 建築物等に関する事項

	ものづくり研究開発地区 (約4.8ha)	墨114号線沿道地区 (約0.4ha)	明治通り沿道地区 (約1.1ha)
<b>建築物等の用途の制限</b>	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は建築してはならない。		
<b>建築物の敷地面積の最低限度</b>	500㎡	60㎡	
	ただし、地区計画告示前に存するもの、公益上必要なものは除く。		
<b>壁面の位置の制限</b>	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、地区計画の告示日以前に存する周辺環境に配慮する外壁のうち遮音壁等は除く。		
<b>壁面後退区域における工作物の設置の制限</b>	工作物は設置してはならない。ただし、無電柱化に必要な変圧器、公益上及び防犯上必要なものは除く。		
<b>建築物等の高さの最高限度</b>	40m	17m ただし、以下を除く。 ・地区計画の告示日において適合しない部分	28m ただし、以下を除く。 ・地区計画の告示日において適合しない部分 ・既存不適格建築物等を建替える場合で、要件に該当すると区長が認めるもの
	敷地面積1,000㎡以上の敷地外については、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の日影より増加してはならない。		
<b>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 色彩については、蛍光色を使用してはならない。</li> <li>イ スピーカー等は設置してはならない。</li> <li>ウ 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。</li> <li>エ 点滅式の光源は使用してはならない。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>		
<b>垣又はさくの構造の制限</b>	垣又はさくを道路、緑地、広場等に面して設ける場合には、生け垣やフェンス等とする。		
<b>土地の利用に関する事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内は緑化を図るよう努める。</li> <li>・敷地面積が1,000㎡未満のものを除き20%以上を緑化する。</li> </ul>		

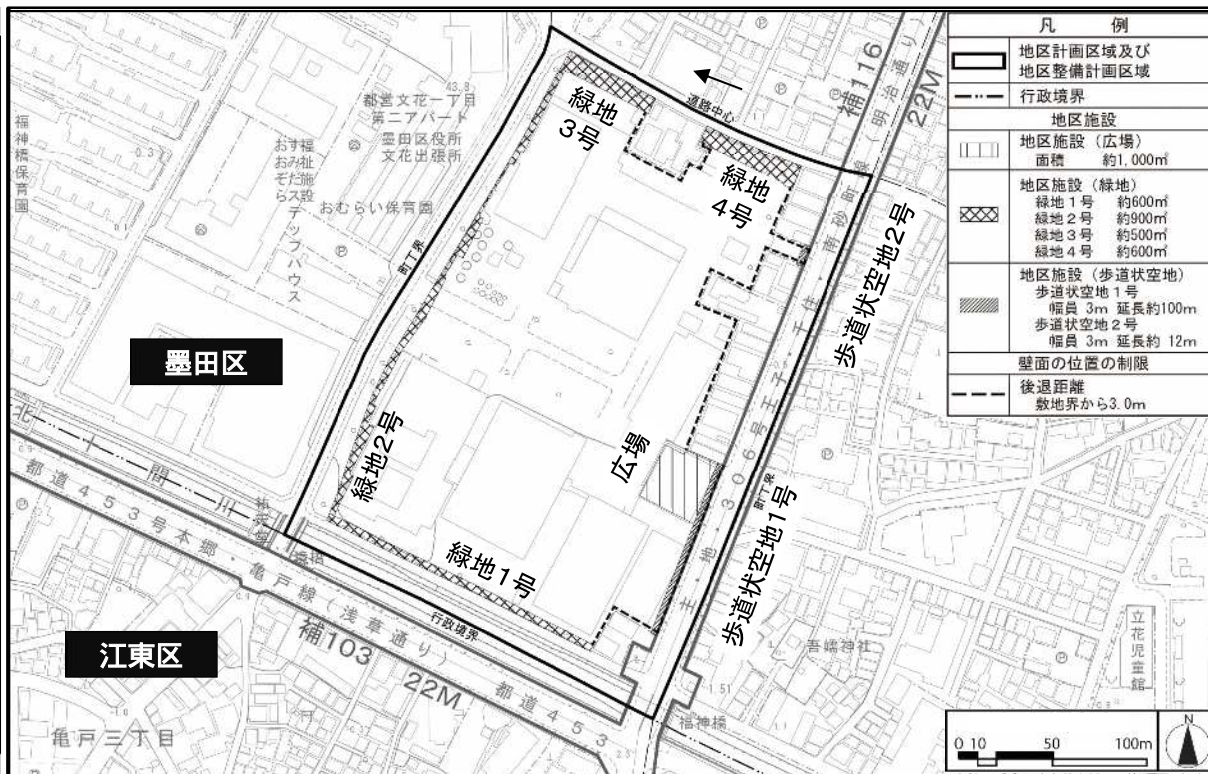
地区施設の配置及び規模

種類	名称	面積	備考	
広場	広場	約1,000㎡	新設	
緑地	緑地1号	約600㎡	新設	
	緑地2号	約900㎡	新設	
	緑地3号	約500㎡	新設	
	緑地4号	約600㎡	新設	
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩道状空地1号	幅3m	約100m	新設
	歩道状空地2号	幅3m	約12m	新設

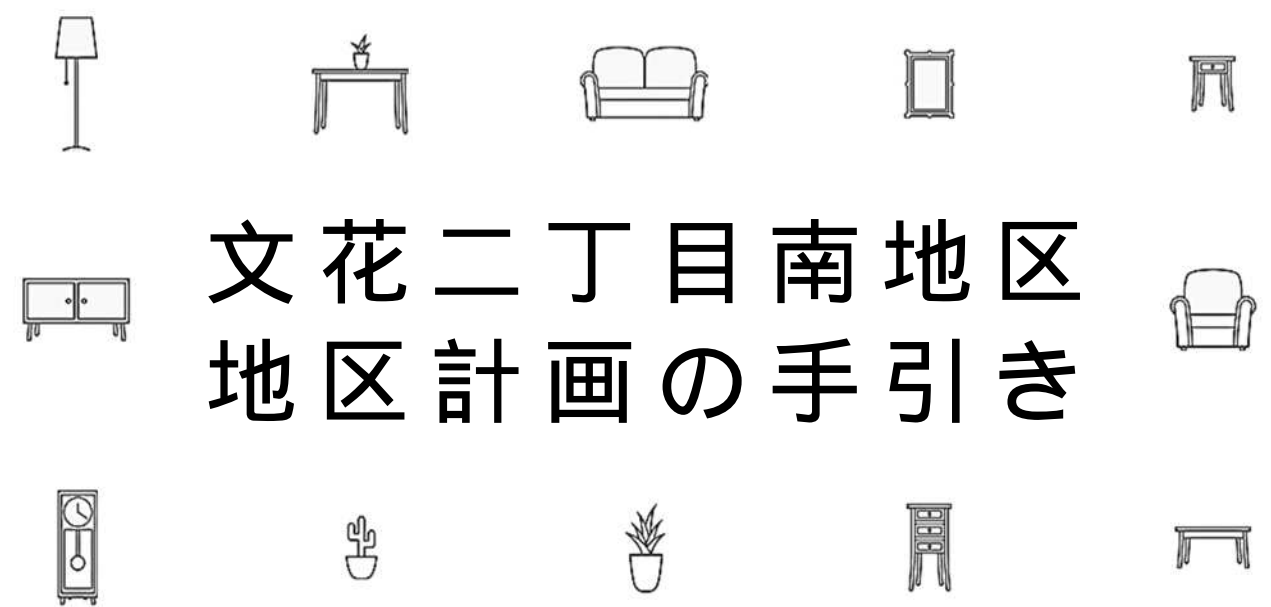
地区計画の範囲及び地区の区分



地区施設及び壁面の位置の制限図



平成30年6月都市計画決定



# 文花二丁目南地区 地区計画の手引き



平成30年6月

【問い合わせ先】

墨田区 都市計画部都市計画課

TEL 03-5608-6266

MAIL toshikeikaku@city.sumida.lg.jp