

1 亀沢地区 地区計画について

(1) 亀沢地区地区計画の特徴（平成 6 年 6 月 30 日都市計画決定）

ア 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る。
定住できる環境の整った住宅づくりを進める。
住宅と共存できる産業環境の向上を図る。
錦糸町と両国の二大拠点をつなぐ地区にふさわしい都市景観の向上を図る。

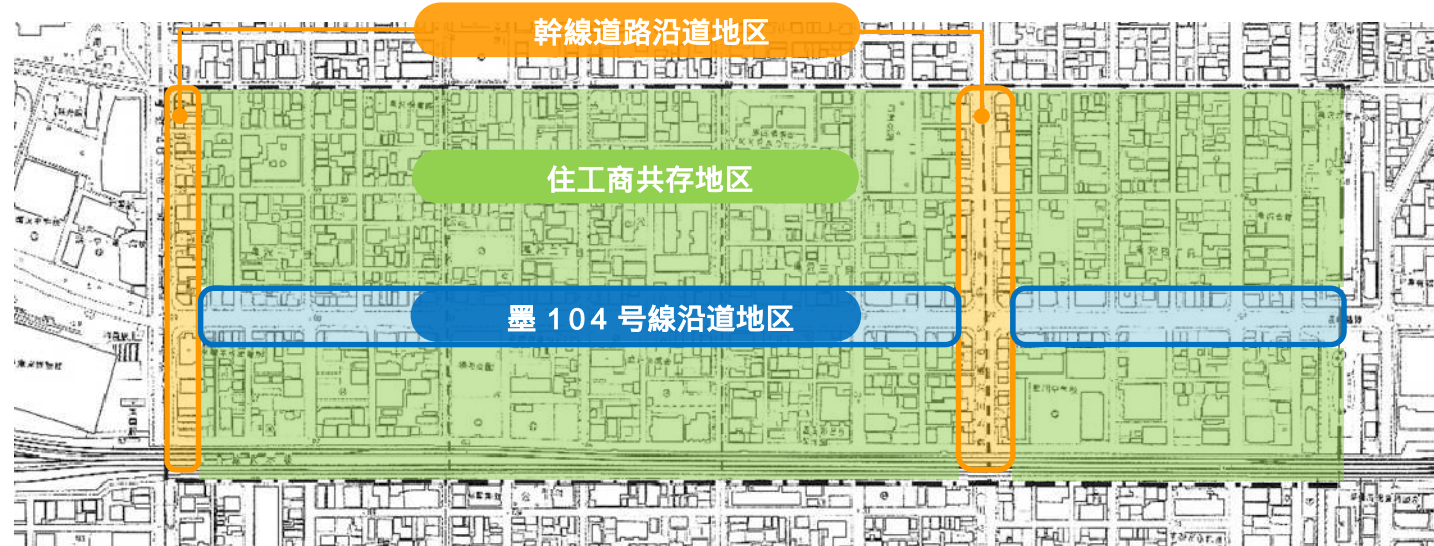
イ 用途別容積型地区計画

定住性の高い住宅の促進が図られるように、住宅部分の割合に応じて容積率の制限が緩和される制度である。

ウ 地区特性を考慮して、3 地区に区分している。

墨 104 号線（北斎通り）沿道地区
住工商共存地区
幹線道路沿道地区

< 亀沢地区地区計画 地区区分 >



2 亀沢地区 地区計画の変更の方針

(1) 景観計画の変更に伴う亀沢地区地区計画の変更

亀沢地区の景観形成重点地区への指定に伴い、亀沢地区地区計画に関連する部分を変更する。

(2) 景観計画の変更に関連する主な項目

- ア 「建築物の用途の制限」(賑わいと潤いのある魅力的なまちの創出)
- イ 「建築物の壁面の位置の制限」(緑化の推進)
- ウ 「壁面後退区域における工作物の設置の制限」(自販機等の制限)
- エ 「建築物等の形態・意匠等の制限」(屋外広告物の適切な誘導)

3 亀沢地区 地区計画の主な変更内容

(1) 建築物の用途の制限

1) 賑わいと潤いのある魅力的なまちを創出するために、地域にふさわしい建築物の用途制限を追加する。（墨 104 号、住工商、幹線道路）

現行：風営法において定められた性風俗関連特殊営業のうち店舗型性風俗特殊営業

変更：以下の用途を制限対象として追加する。

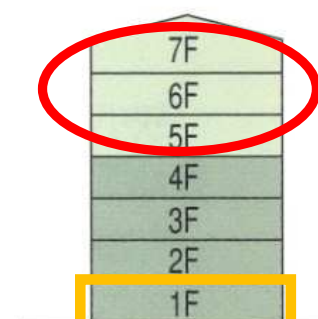
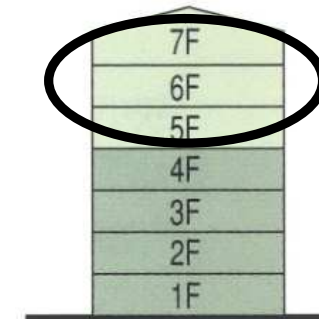
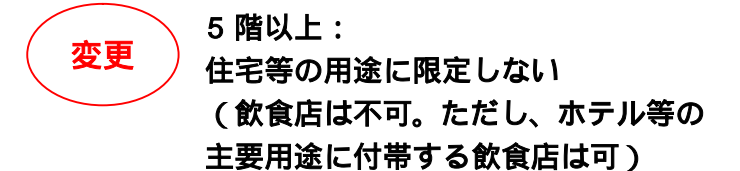
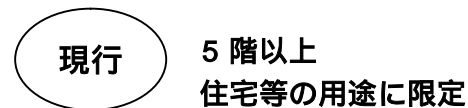
- ア 風営法において定められた性風俗関連特殊営業のうち無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業
- イ カラオケボックス等
- ウ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- エ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 等
- オ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- カ 納骨堂等（墓地・埋葬等に関する法律）
- キ 簡易宿所営業（旅館業法）

2) 「墨 104 号線沿道地区」における「住宅等の用途に限定する規制（立体用途規制）」

北斎通り沿道は、1 階部分を店舗等による賑わいのある通りとすることを条件に、立体用途規制を見直す。

現行：5 階以上は、住宅等の用途に限定

変更：1 階部分に、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。（飲食店は不可。ただし、ホテル等の主要用途に付帯する飲食店は可）



(条件) 1 階部分：
賑わいに資する
店舗等の用途

(2) 「建築物の壁面の位置の制限」 (墨 104 号、 住工商、 幹線道路)

ア 壁面後退した部分で、道路に面するところは、緑視効果のある緑化を推進する。

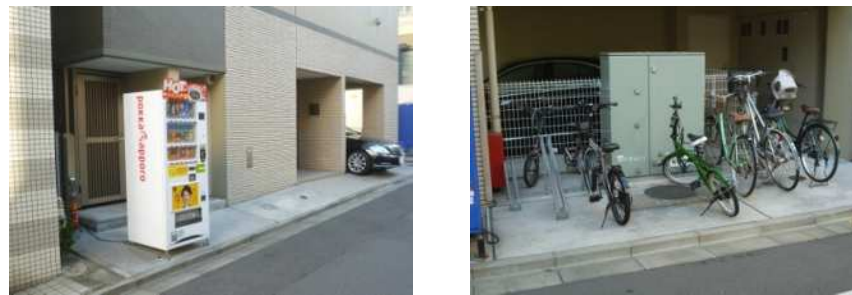


イ 植栽の立上りは、縁石程度とする。



(3) 「壁面後退区域における工作物の設置の制限」

ア 壁面後退部分に工作物は設置できない。(墨 104 号、 住工商、 幹線道路)
例：自動販売機、固定式の駐輪場、門・へい等



イ ポケット広場 () において、憩いの空間創出に資する工作物等 (樹木、ベンチ等) は設置できる。(墨 104 号)



ポケット広場
北斎通りに接道する敷地で、敷地面積が 500 m² 以上の場合は、北斎通りに面してポケット広場を設置する。

(4) 「建築物等の形態・意匠等の制限」

1) 建築物の外壁・屋根等の色彩 (墨 104 号、 住工商、 幹線道路)

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。

2) 「 墨 104 号線沿道地区 」における建築物の 1 階部分の形態意匠

内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するようなしつらえとする。(ショーウィンドウ など)



3) 屋外広告物を設置する場合の形態、色彩、意匠に関する制限を追加 (墨 104 号、 住工商、 幹線道路)

- ア 色彩は蛍光色の使用を不可とする。
- イ スピーカー等の設置を不可とする。
- ウ 点滅式の光源の使用を不可とする。
- エ 腐食しやすい材料等の使用を不可とする。
- 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 () の設置を不可とする。(但し自家用広告物で 5 m² 以下は可)



デジタルサイネージ
屋外・店頭・公共空間・交通機関など、あらゆる場所で、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を総称して「デジタルサイネージ」と呼びます。

4 今後のスケジュール

