

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結ぶ地区にふさわしい都市景観の向上を図る。

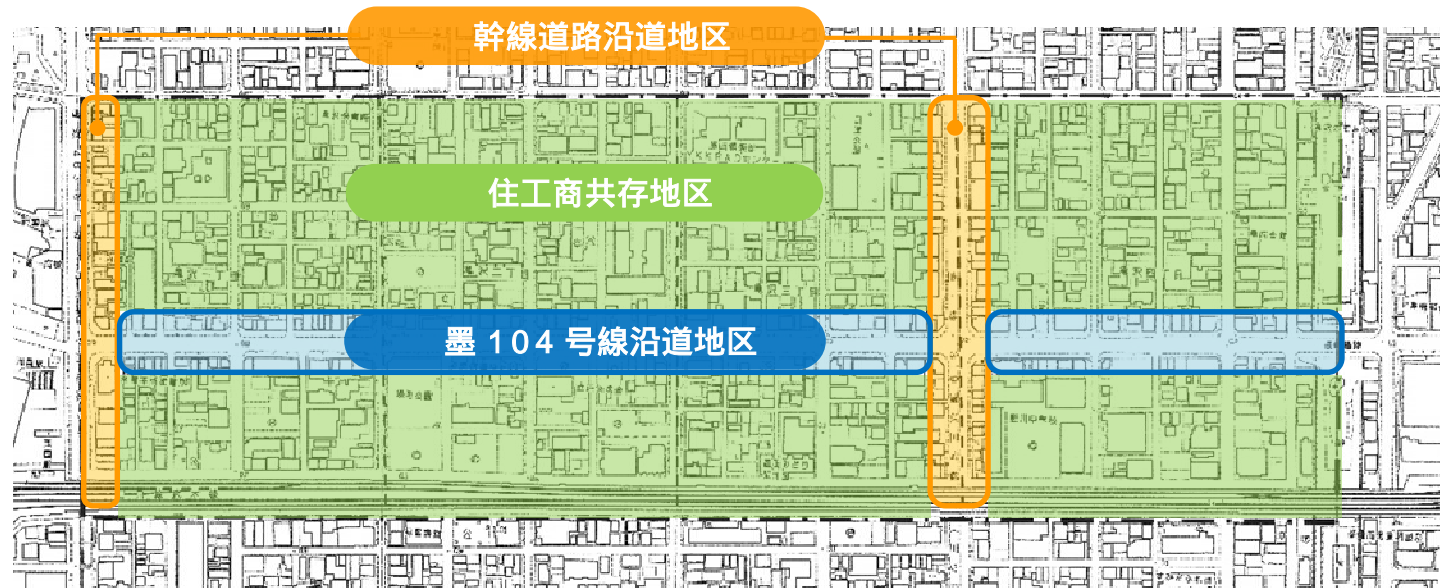
イ 用途別容積型地区計画

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」の一部変更

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。

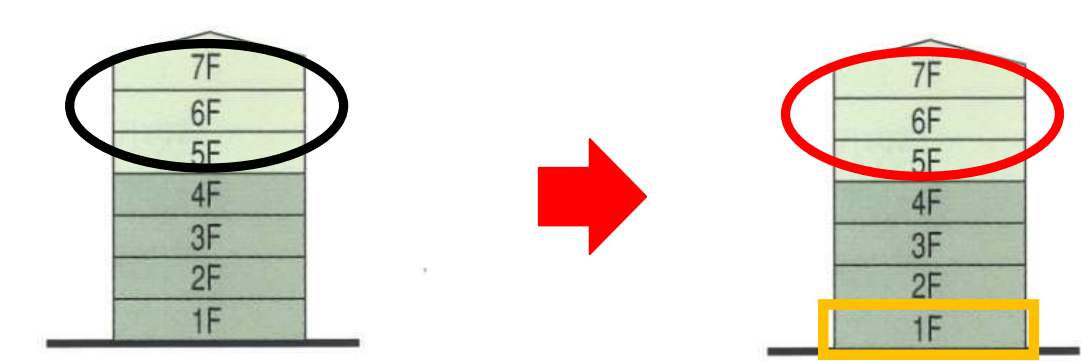
変更: 以下の用途を制限対象として追加する。

- 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店舗型性風俗特殊営業に加え、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 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- カ 納骨堂(墓地・埋葬等に関する法律第2条第6項)
- キ 簡易宿所営業(旅館業法第2条第4項)

2) 住宅等の用途に限定する規制の見直し(墨104号線沿道地区のみ)

既存のルールは維持しつつ、1階部分を賑わいに資する店舗等の用途にすることを条件に、5階以上を住宅等の用途に限定しない計画も選択できるようにする。

変更: 5階以上の部分は住宅等以外の用途は制限する。ただし、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。(飲食店は不可。ただし、ホテル、旅館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) 「壁面後退区域における工作物の設置の制限」の追加

壁面後退部分に工作物は設置できない。

例：自動販売機、固定式の駐輪場、門・へい等



壁面後退部分に自動販売機が設置されている事例



壁面後退部分に固定式自転車ラックが設置されている事例

ただし以下に掲げるものは設置可

ア 花壇（壁面後退した部分で道路に面する部分には緑視効果のある緑化を推進する）

イ 街路灯、庭園灯

ウ 憩いのある空間の創出に資するもの（ベンチ等）



花壇の事例



壁面後退部分の緑化の事例



ポケット広場（ ）にベンチを設置した事例

### ポケット広場

北斎通りに接道する敷地で敷地面積が500㎡以上の場合、北斎通りに面して2m以上接する広さが9㎡以上の空地。

## (3) 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の一部追加

### 1) 建築物の外壁・屋根等の色彩に関するルールを追加

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) 建築物の1階部分の形態意匠の追加（墨104号のみ）

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（ショーウィンドウなど）



ショーウィンドウを設けた事例



ショーウィンドウを設けた事例

## 3) 屋外広告物等を設置する場合の形態、色彩、意匠に関する制限の追加

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 腐食しやすい材料等の使用を不可とする。

エ 点滅式の光源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。ただし、自家用広告物で5㎡以下は可とする。

キ 上記ア～カに掲げるもののほか、墨田区景観計画（亀沢景観形成重点地区）の屋外広告物等に関するガイドラインに基づき、地区全体の景観的調和に配慮する。



### 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。

## 亀沢地区 地区計画の届出等

### (1) 地区計画区域内の行為の届出

都市計画決定された地区計画区域内で、次に挙げる行為をする際には、事前に届出をすることが義務づけられています。(都市計画法第58条の2)

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は、工作物の建設  
ただし、仮設建築物及び屋外広告物で表示面積が1㎡以下かつ、高さ3m以下のものは除かれます。
3. 建築物及び工作物（以下、「建築物等」という。）の用途の変更
4. 建築物等の形態又は、意匠の変更
5. 木材の伐採

### (2) 届出時期

工事着手の30日前までに届出が必要となります。