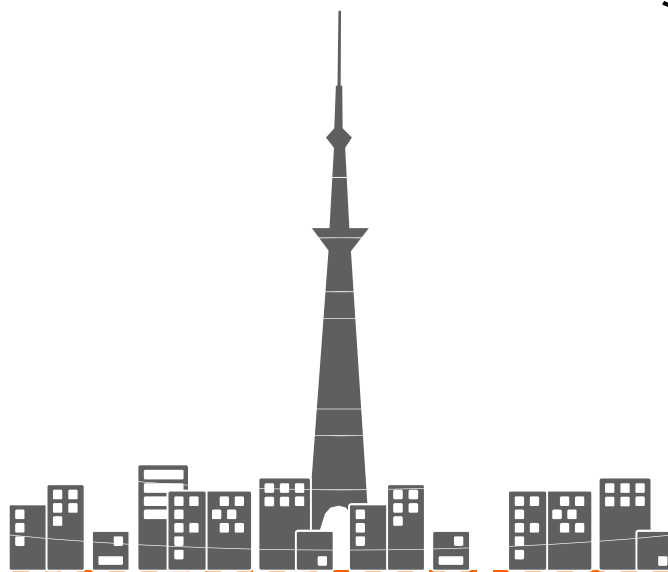


押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区  
地区計画  
届出の手引き

令和4年10月発行



墨田区

【令和元年11月改定】

## 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建築条例に定めます。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、建物を建てるできません。

## 届出の必要な行為

土地の区画形質の変更（道路・宅地の造成など）

建築物の建築（新築・増改築など）

工作物の建設（広告塔の設置・簡易な立体駐車場・鉄道の囲いなど）

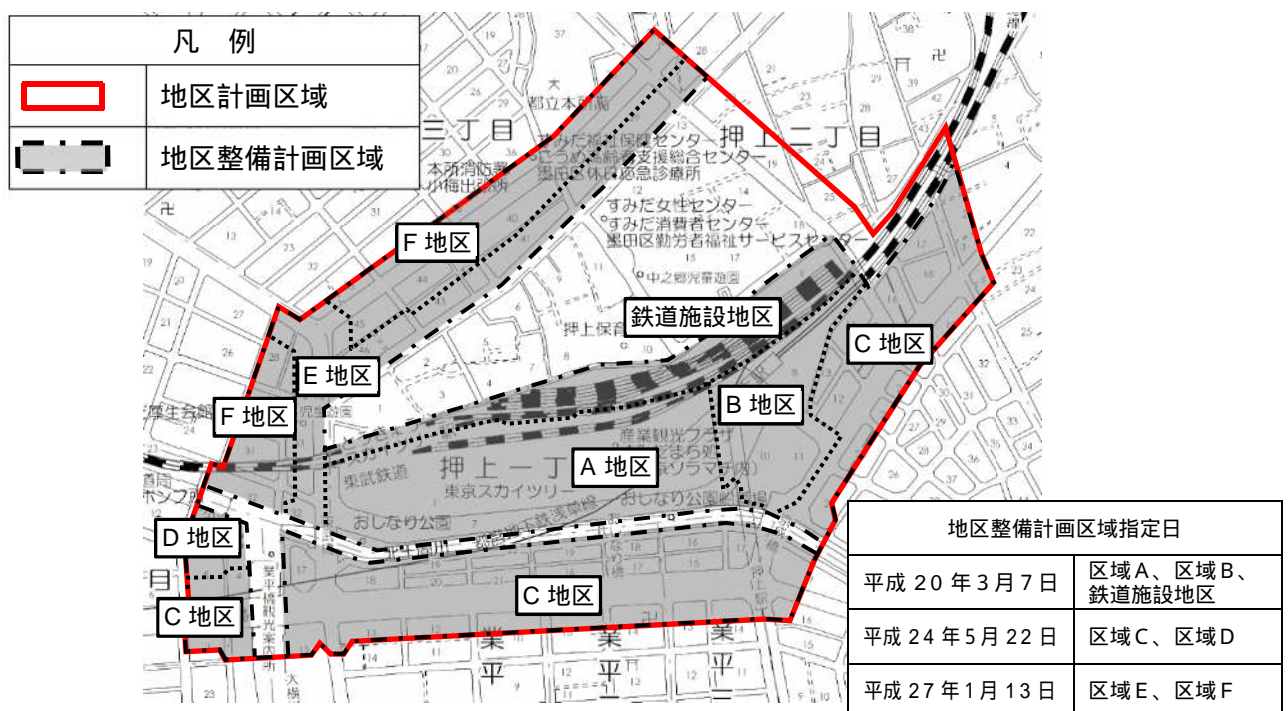
建築物等の用途の変更

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 ~ 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ください。

墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱（以下、「開発指導要綱」と表記）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ください。

## 届出の必要な区域



## 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 提出書類

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・正副各1部

届出書のほかに、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
ア	イ～オに共通	案内図	適宜	方位、道路及び目標となる地物等を表示
イ	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	
ウ	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	各階の物（工作物の場合は不要）
エ	建築物等の意匠の変更	配置図	1/100 以上	ウに同じ
		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
オ	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、材質等を表示
		立面図	1/50 以上	
カ	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する図書を添付して提出して下さい。  
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、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。

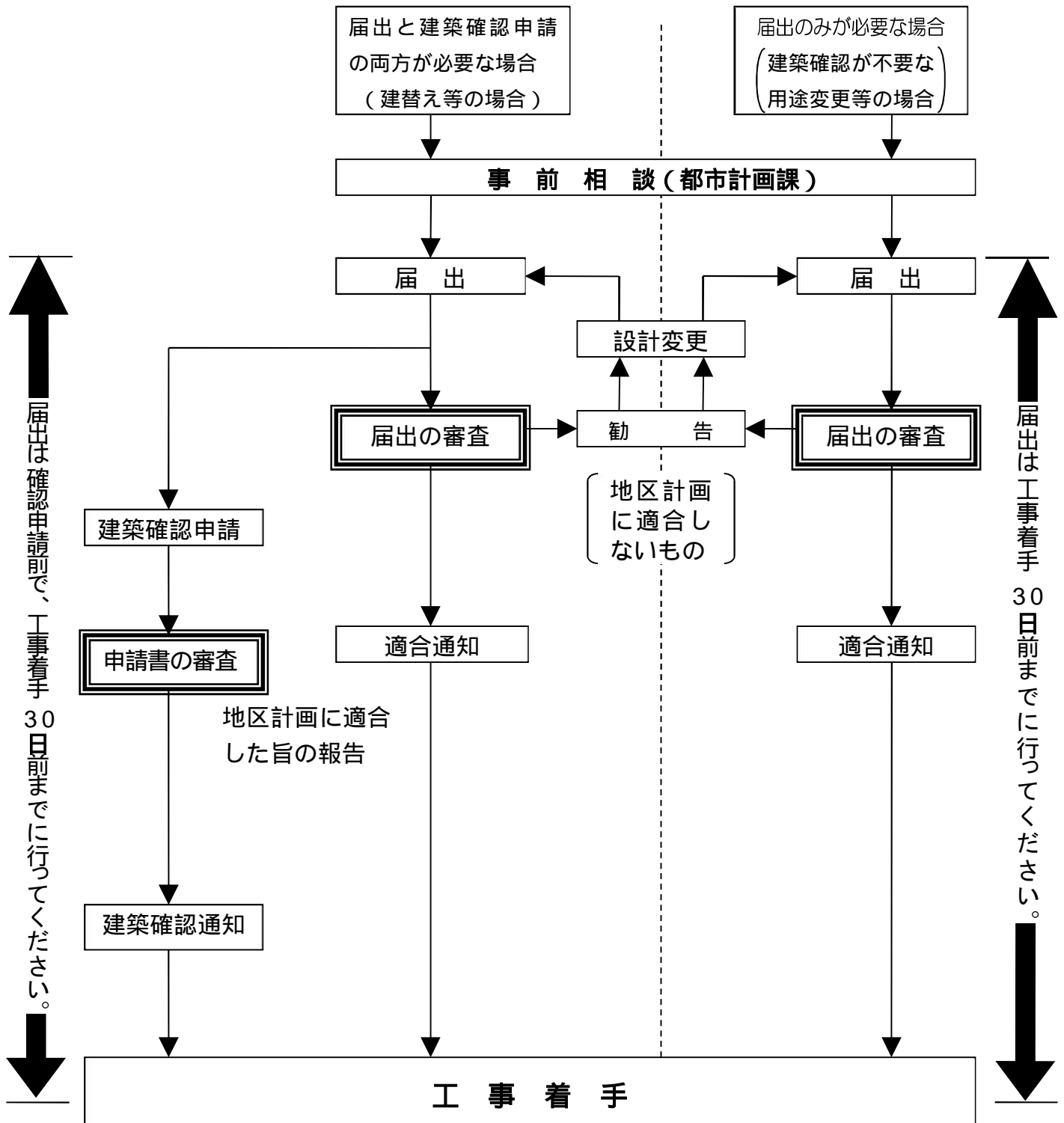
### 3 届出先

墨田区都市計画部都市計画課 景観・まちづくり担当

〒130-8640 墨田区吾妻橋 1-23-20

03-5608-6266

# 届出から工事着手まで



## 土地利用の方針

押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、次のとおり土地地用の方針が定められています。この土地利用方針に留意した上で、それぞれの地区整備計画を遵守してください。

連続立体交差事業による南北市街地の一体化や交通結節点としての機能の強化を図るとともに、大規模用地の開発を中心に、土地の高度利用を促進して商業・業務・文化機能及び良質な都市型住宅の導入と防災性の向上を図る。

地区を4つの土地利用ゾーンに区分し、特性に応じた機能分担を図り、そのため、各ゾーンにおける個々の事業による開発を調整し、新タワーを中心とした高層の市街地を形成するとともに、公開空地等を確保し、魅力的でゆとりある市街地を形成する。また、ゾーン内外にわたって歩行者が安全で快適に移動できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した人にやさしい空間の形成に配慮する。

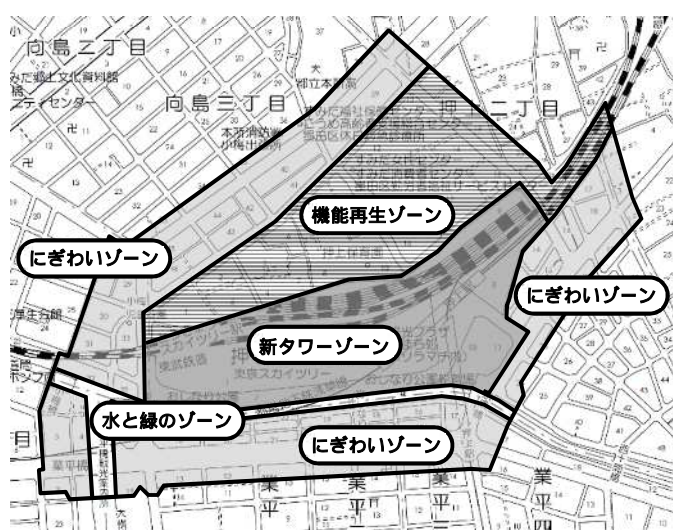
(ゾーン別土地利用方針)

### 新タワーゾーン(地区整備計画A・B鉄道施設地区)

広域総合拠点の中核として、土地地区画整理事業を活用して道路や交通広場の都市基盤整備を行うとともに、新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化を図り、商業・業務機能を核とした下町文化と都市文化が融合した新しい文化を発信する商業・業務地区の形成を図る。

自転車駐車場、レンタサイクル施設等を整備し、安全で円滑に多様な交通手段が利用できる利便性の高い交通結節点の形成を図る。

また、環境への負荷を低減する地域冷暖房施設等の整備を推進する。



### 機能再生ゾーン(地区整備計画の指定なし)

市街地再開発事業等により土地の高度利用を促進するとともに、交通広場等の公共施設整備を推進し、高度な商業・業務・文化・住宅機能の総合的な整備を図る。また、主要生活道路の整備、建物の不燃化により災害に強いまちづくりを推進するとともに、共同化等により下町情緒を活かした日常生活空間を再生し、良好な環境を確保した複合地区の形成を図る。

### にぎわいゾーン(地区整備計画C・D・E・F地区)

未完成である幹線道路の押上通りや浅草通り及び地区幹線道路を整備するとともに、共同化の誘導により沿道の土地利用を促進し、商業・業務・流通施設と集合住宅による複合利用を誘導する。合わせて、不燃化を促進して、延焼遮断帯機能や避難路の機能の向上を図っていく。

新タワーと浅草につながる地域の商店街については、観光交流に資する商業及び業務施設を誘導し、駅前については、生活利便に資する商業施設の集積を図ることにより、連続性と賑わいのある複合地区として整備する。

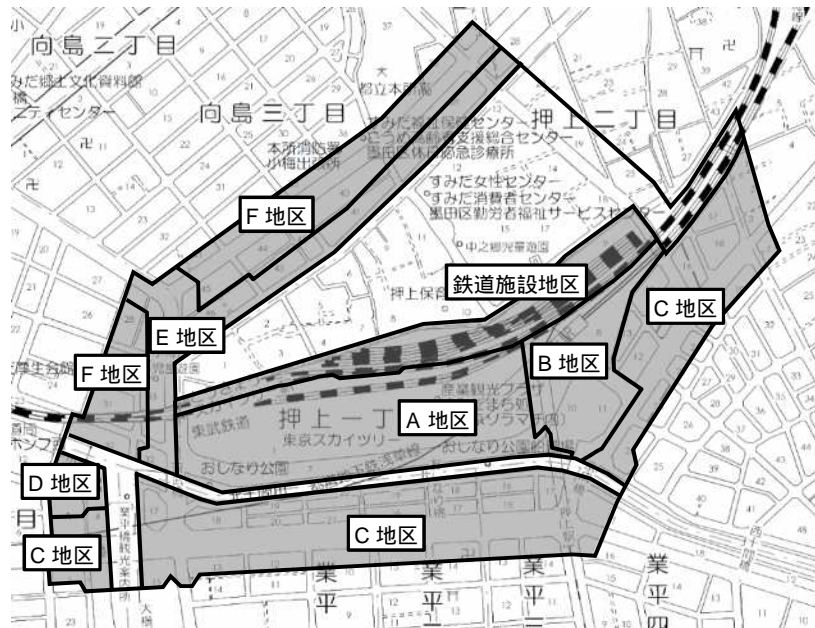
また、回遊を誘発するため、地域の特色である下町情緒を活かした良好な街並みの形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道の改良整備、快適な買い物環境の整備、自転車駐車場や広場等の共同施設等の商店街環境整備を推進する。

### 水と緑ゾーン(地区整備計画の指定なし)

北十間川を舟運が可能な河川として整備する。また、江東内部河川整備計画に基づき親水空間を整備し、景観と緑の基本軸として水と緑の潤いある景観を形成する。

## 地区整備計画の内容

この地区整備計画区域内では、7つに区分された地区ごとに地区整備計画の内容が定められています。



### 新タワーゾーン

〔参考〕土地利用の方針（再掲：4ページから抜粋）

土地利用方針に留意した上で、地区整備計画を遵守してください。

広域総合拠点の中核として、土地地区画整理事業を活用して道路や交通広場の都市基盤整備を行うとともに、新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化を図り、商業・業務機能を核とした下町文化と都市文化が融合した新しい文化を発信する商業・業務地区の形成を図る。

自転車駐車場、レンタサイクル施設等を整備し、安全で円滑に多様な交通手段が利用できる利便性の高い交通結節点の形成を図る。  
また、環境への負荷を低減する地域冷暖房施設等の整備を推進する。

### A地区（平成20年3月7日 地区整備計画区域指定）

#### 建築物等の用途の制限

健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されることを防ぐため、敷地面積は3,000㎡以上としなければなりません。

（適用除外されるもの）

- ・ 公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
- ・ 土地地区画整理事業による換地面積が3,000㎡未満の場合は、当該換地面積を敷地の最低限度とします

#### 壁面の位置の制限

ゆとりある歩行者空間の確保を図るため、建築物を建築するときは、墨田区画街路第5号線道路境界から5m以上後退しなければなりません。（8ページの図「地区整備計画区域内（新タワーゾーン）における壁面の位置の制限について」を参照）

（適用除外されるもの）

- ・ 上階部の歩行者通行施設、階段、スロープなど円滑な歩行者ネットワークの形成に資する建築物の部分
- ・ 地下と地上を結ぶ階段等、公益上・防災上必要なもの
- ・ 風雨や落下物から歩行者を防護し、歩行者の快適性および安全性を高めるために設ける庇、その他これに類するもの
- ・ 地盤面下の部分
- ・ 給排気施設の部分

#### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは150mを越えることはできません。

（適用除外されるもの）

- ・ 高架の工作物内に設ける建築物（新タワーに限る）の部分

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等や配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備などは、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上及び壁面の位置の制限部分には、広告物、看板等の設置ができません。

## その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化や、歩行者の安全で快適なネットワークを形成するため、次の方針に基づく空間又は通路の整備について墨田区と協議をしてください。( 8 ページの図「(参考図) その他新タワーゾーンの整備・開発及び保全に係る方針について」を参照)

- ・平常時は交流空間として、災害時には来街者等の一時的な避難空間として活用する防災広場を建築物の上階部分に整備し、それを核として、他の地区施設等と併せ地区全体で約 1 h a の防災空間の整備を図る。
- ・地区内及び地区周辺の自動車交通の円滑化のために街区内に交通ロータリーや街区内通路の整備を図る。
- ・とうきょうスカイツリー駅と押上駅間を連絡する歩行者空間として、幅員約 4 m、延長約 400m の東西通路の整備を図る。
- ・新タワーは落下物の防止に有効な措置を講じるとともに、落下物に対する防護施設の整備を図る。

## B 地区 (平成 20 年 3 月 7 日 地区整備計画区域指定)

### 建築物等の用途の制限

健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

### 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されるのを防ぐため、敷地面積は 500 m<sup>2</sup>以上としなければなりません。

(適用除外されるもの)

- ・公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
- ・土地区画整理事業による換地面積が 500 m<sup>2</sup>未満の場合は、当該換地面積を敷地の最低限度とします

### 壁面の位置の制限

ゆとりある歩行者空間の確保を図るため、建築物を建築するときは、墨田区画街路第 5 号線道路境界及び公園境界から 3 m 以上、また区画整理事業界から 4 m 以上後退しなければなりません。( 8 ページの図「地区整備計画区域内 (新タワーゾーン) における壁面の位置の制限について」を参照)

(適用除外されるもの)

- ・上階部の歩行者通行施設、階段、スロープなど円滑な歩行者ネットワークの形成に資する建築物の部分
- ・地下と地上を結ぶ階段等、公益上・防災上必要なもの
- ・風雨や落下物から歩行者を防護し、歩行者の快適性および安全性を高めるために設ける庇、その他これに類するもの
- ・地盤面下の部分
- ・給排気施設の部分

### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは 150m を越えることはできません。

(適用除外されるもの)

- ・高架の工作物内に設ける建築物 (新タワーに限る) の部分

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等や配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備などは、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上及び壁面の位置の制限部分には、広告物、看板等の設置ができません。

## その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化や、歩行者の安全で快適なネットワークを形成するため、歩行者ネットワークの形成を見込む幅員 4 m 程度の道路沿道における、幅員約 2 m の歩行者空間の整備について墨田区と協議をしてください。( 8 ページの図「(参考図) その他新タワーゾーンの整備・開発及び保全に係る方針について」を参照)

## 鉄道施設地区（平成 20 年 3 月 7 日 地区整備計画区域指定）

### 建築物等の用途の制限

鉄道施設及びそれに付随するもの、鉄道高架の工作物内に設ける施設以外の建築物を建ててはいけません。風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

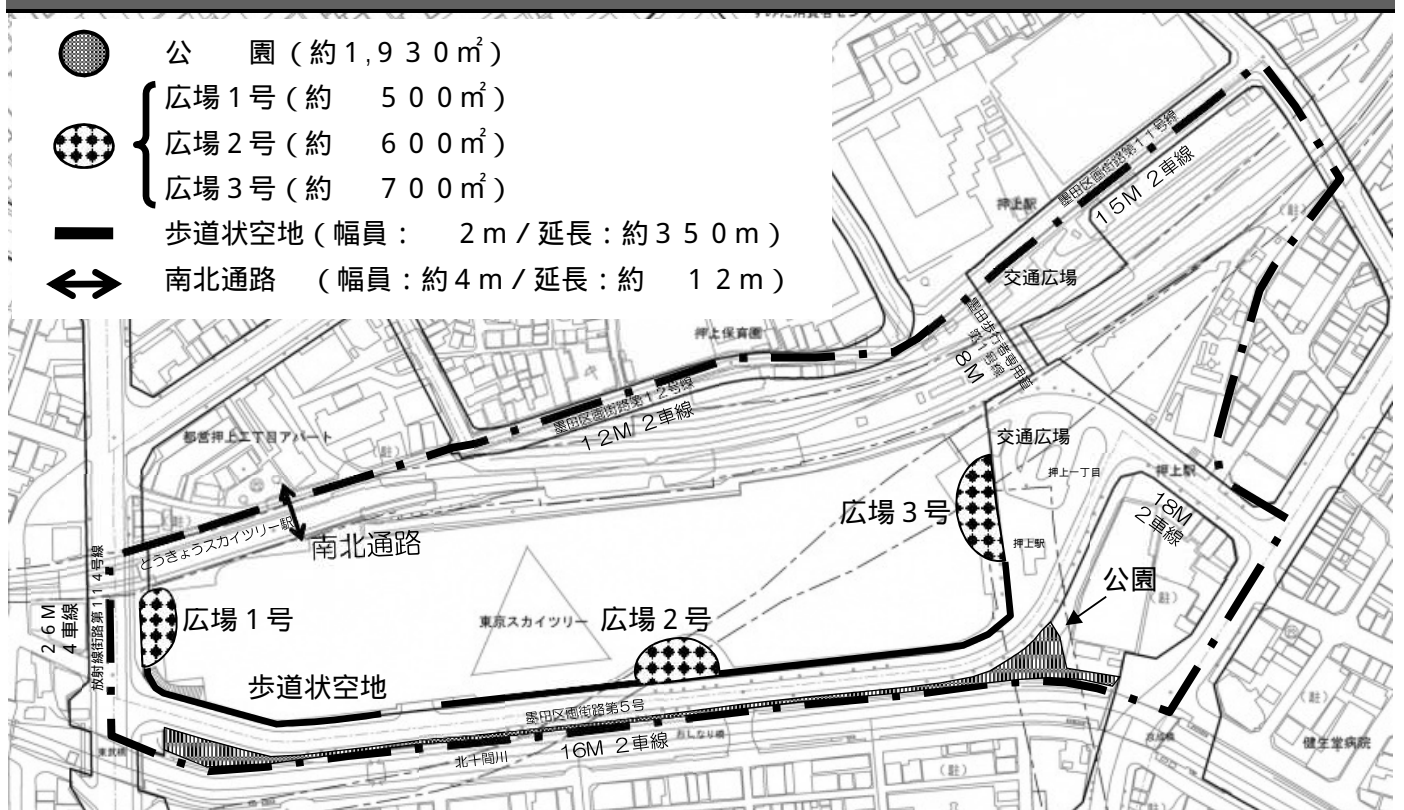
### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等や配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備などは、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上及び壁面の位置の制限部分には、広告物、看板等の設置ができません。

### その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化や、歩行者の安全で快適なネットワークを形成するため、来訪者及び駅利用者のための街角空間としての広場の整備について墨田区と協議をしてください。（次ページの図「（参考図）その他新タワーゾーンの整備・開発及び保全に係る方針について」を参照）

## 地区整備計画区域内(新タワーゾーン)における地区施設の配置及び規模

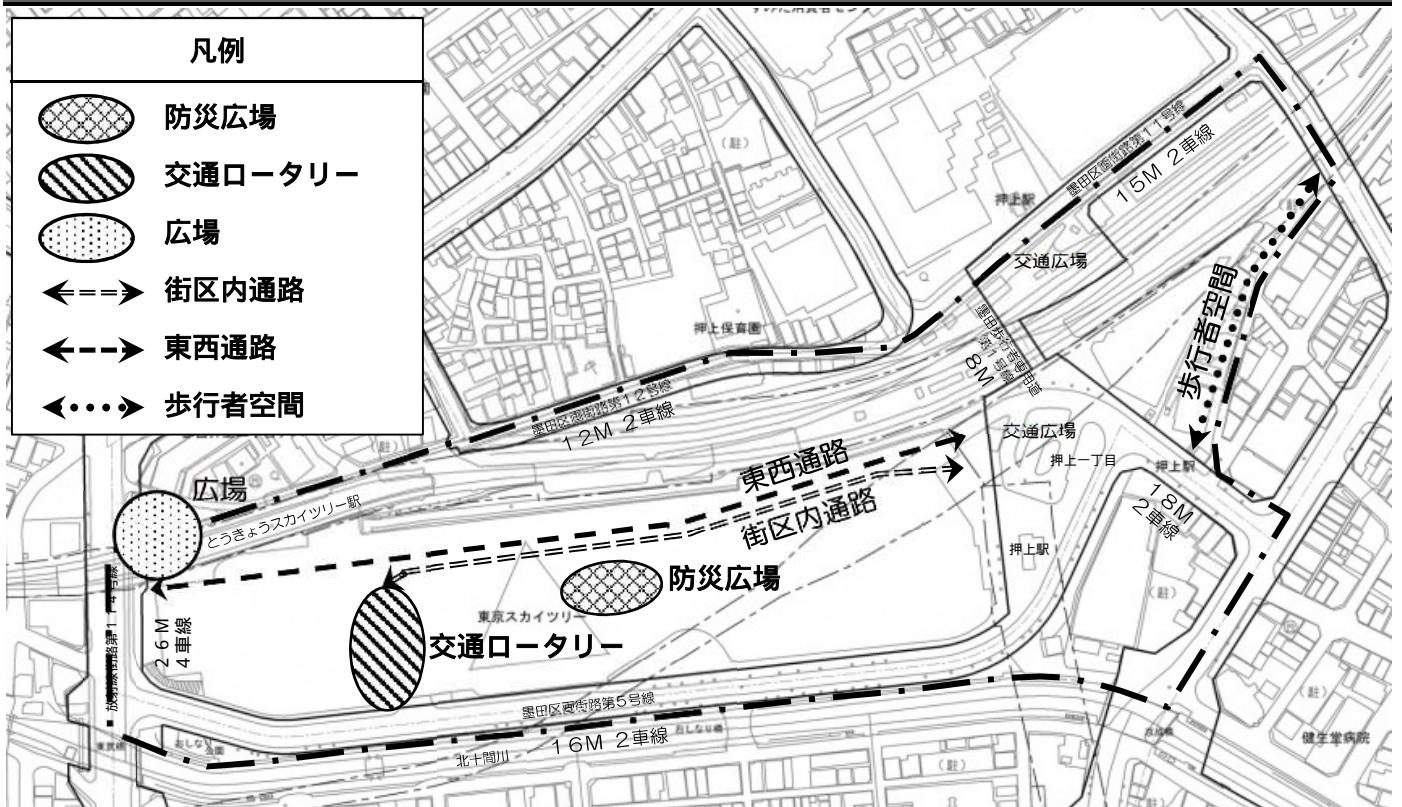




## 地区整備計画区域内(新タワーゾーン)における壁面の位置の制限について



## (参考図) その他新タワーゾーンの整備・開発及び保全に係る方針について



## にぎわいゾーン

〔参考〕土地利用の方針（再掲：4ページから抜粋）

土地利用方針に留意した上で、地区整備計画を遵守してください。

未完成である幹線道路の押上通りや浅草通り及び地区幹線道路を整備するとともに、共同化の誘導により沿道の土地利用を促進し、商業・業務・流通施設と集合住宅による複合利用を誘導する。合わせて、不燃化を促進して、延焼遮断帯機能や避難路の機能の向上を図っていく。

新タワーと浅草につながる地域の商店街については、観光交流に資する商業及び業務施設を誘導し、駅前については、生活利便に資する商業施設の集積を図ることにより、連続性と賑わいのある複合地区として整備する。

また、回遊を誘発するため、地域の特色である下町情緒を活かした良好な街並みの形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道の改良整備、快適な買い物環境の整備、自転車駐車場や広場等の共同施設等の商店街環境整備を推進する。

### C地区（平成24年5月22日 地区整備計画区域指定）

#### 建築物等の用途の制限

健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されることを防ぐため、敷地面積は60㎡以上としなければなりません。

（適用除外されるもの）

- ・公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
  - ・この制限の適用を受ける日以前に、60㎡未満であったもの
- 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。

#### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは35mを越えることはできません。

（適用除外されるもの）

- ・現に存在する35mを超える建築物において、その建築物の高さを超えない範囲で建替えされたもので区長が許可したもの

#### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等は、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上には、軽微な自家用広告物を除き、広告物、看板等の設置ができません。

### D地区（平成24年5月22日 地区整備計画区域指定）

#### 建築物等の用途の制限

健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されることを防ぐため、敷地面積は60㎡以上としなければなりません。

（適用除外されるもの）

- ・公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
  - ・この制限の適用を受ける日以前に、60㎡未満であったもの
- 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。

#### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは22mを越えることはできません。

（適用除外されるもの）

- ・現に存在する22mを超える建築物において、その建築物の高さを超えない範囲で建替えされたもので区長が許可したもの

#### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等は、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上には、軽微な自家用広告物を除き、広告物、看板等の設置ができません。

## E 地区（平成 27 年 1 月 13 日 地区整備計画区域指定）

### 建築物等の用途の制限

健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

### 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されることを防ぐため、敷地面積は 60 m<sup>2</sup>以上としなければなりません。

（適用除外されるもの）

- ・ 公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
  - ・ この制限の適用を受ける日以前に、60 m<sup>2</sup>未満であったもの
- 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。

### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは 28m を越えることはできません。

（適用除外されるもの）

- ・ 現に存在する 28m を超える建築物において、その建築物の高さを超えない範囲で建替えされたもので区長が許可したもの

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等は、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上には、軽微な自家用広告物を除き、広告物、看板等の設置ができません。

## F 地区（平成 27 年 1 月 13 日 地区整備計画区域指定）

### 建築物等の用途の制限

健全な地域環境の形成を図るため、風俗営業施設の建築及び用途の変更はできません。

### 建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地に分割されることを防ぐため、敷地面積は 60 m<sup>2</sup>以上としなければなりません。

（適用除外されるもの）

- ・ 公衆便所、巡査派出所などの公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
  - ・ この制限の適用を受ける日以前に、60 m<sup>2</sup>未満であったもの
- 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。

### 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは 22m を越えることはできません。一部区域のみ 22m・第 3 種高度地区があります。

（ 18 ページの図「建築物の高さの最高限度について」を参照）

東京都市計画高度地区による第 3 種高度地区の指定区域内における建築物の各部分の高さは、22m の範囲内で次のとおりとなります。

- （1）当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲においては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下
- （2）当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲においては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下

（適用除外されるもの）

- ・ 現に存在する 22m を超える建築物において、その建築物の高さを超えない範囲で建替えされたもので区長が許可したものの（斜線型は除く）

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

秩序ある街並みの形成を図るため、建築物等の外壁などの意匠、色彩等は、景観的調和に配慮することが必要です。また、屋上には、軽微な自家用広告物を除き、広告物、看板等の設置ができません。

## 地区計画の計画書

東京都市計画地区計画の変更(墨田区決定)

都市計画押上・業平橋駅周辺地区地区計画を次のように変更する。 \_\_\_\_\_ は変更箇所

名 称	押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区地区計画
位 置	墨田区向島一丁目、向島三丁目、向島四丁目、押上一丁目、押上二丁目、押上三丁目、吾妻橋三丁目、業平一丁目、業平二丁目、業平三丁目、業平四丁目及び東駒形四丁目各地内
面 積	約35.2ha
地区計画の目標	<p>当地区は墨田区のほぼ中央に位置し、上野・浅草から吾妻橋地区を経て当地区に至る区中心核軸と、錦糸町駅周辺地区から曳舟駅周辺地区に至る南北軸の交差する位置にあるとともに、墨田区都市計画マスタープランにおいて「広域総合拠点」に位置づけられている。また、東西、南北の景観と緑の基本軸の交差する位置にあるとともに、交通上の結節点であり、本区の都市構造上極めて重要な位置を占めている。</p> <p>新タワーを活かした区内各所への観光の入口として、また防災の拠点として、今後、その位置にふさわしい整備が求められており、「都市文化を楽しむまち」、「安全安心で災害に強いまち」、「地球にやさしい水と緑のまち」、「人にやさしい移動しやすいまち」を将来都市像として掲げ、商業・業務・文化・住宅の複合開発による新しい拠点の形成を目指している。</p> <p>(4つの将来都市像)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市文化を楽しむまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 先進性のシンボルとなる新タワーを中心として、人々を楽しませるこれまでにないエンターテインメント空間</li> <li>・ すみだの伝統を踏まえた下町情緒を感じさせる街並みを表現しながら、地域の歴史的観光資源へと導く玄関口</li> </ul> </li> <li>2. 安全安心で災害に強いまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑あふれるオープンスペースを活用した災害時の避難空間</li> <li>・ 広域的な情報発信拠点</li> <li>・ 防災活動の推進に資するシンボル性を有した防災空間</li> </ul> </li> <li>3. 地球にやさしい水と緑のまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人と自然との調和を図るため、公園・緑地と北十間川が一体となった水と緑の景観を形成する魅力的な水辺空間</li> <li>・ 最新の省エネ技術、屋上緑化、雨水利用、リサイクルシステムなどの導入による環境への負荷の小さい持続可能な都市</li> </ul> </li> <li>4. 人にやさしい移動しやすいまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外国人や高齢者などさまざまな来街者に対応するため、安全でわかりやすい移動空間</li> <li>・ 多様な交通手段を提供する便利な交通結節点</li> </ul> </li> </ol> <p>このため、関連する公共施設の整備と連携を図りながら、地区計画を導入することによって、地区の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用と空地の確保を誘導することにより、「広域総合拠点」にふさわしい良質な複合市街地形成の実現を図る。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>連続立体交差事業による南北市街地の一体化や交通結節点としての機能の強化を図るとともに、大規模用地の開発を中心に、土地の高度利用を促進して商業・業務・文化機能及び良質な都市型住宅の導入と防災性の向上を図る。</p> <p>地区を4つの土地利用ゾーンに区分し、特性に応じた機能分担を図る。そのため、各ゾーンにおける個々の事業による開発を調整し、新タワーを中心とした高層の市街地を形成するとともに、公開空地等を確保し、魅力的でゆとりある市街地を形成する。また、ゾーン内外にわたって歩行者が安全で快適に移動できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した人にやさしい空間の形成に配慮する。</p> <p>(ゾーン別土地利用方針)</p> <p>1. 新タワーゾーン</p> <p>広域総合拠点の中核として、土地区画整理事業を活用して道路や交通広場の都市基盤整備を行うとともに、新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化を図り、商業・業務機能を核とした下町文化と都市文化が融合した新しい文化を発信する商業・業務地区の形成を図る。</p> <p>自転車駐車場、レンタサイクル施設等を整備し、安全で円滑に多様な交通手段が利用できる利便性の高い交通結節点の形成を図る。</p> <p>また、環境への負荷を低減する地域冷暖房施設等の整備を推進する。</p> <p>2. 機能再生ゾーン</p> <p>市街地再開発事業等により土地の高度利用を促進するとともに、交通広場等の公共施設整備を推進し、高度な商業・業務・文化・住宅機能の総合的な整備を図る。また、主要生活道路の整備、建物の不燃化により災害に強いまちづくりを推進するとともに、共同化等により下町情緒を活かした日常生活空間を再生し、良好な環境を確保した複合地区の形成を図る。</p> <p>3. にぎわいゾーン</p> <p>未完成である幹線道路の押上通りや浅草通り及び地区幹線道路を整備するとともに、共同化の誘導により沿道の土地利用を促進し、商業・業務・流通施設と集合住宅による複合利用を誘導する。合わせて、不燃化を促進して、延焼遮断帯機能や避難路の機能の向上を図っていく。</p> <p>新タワーと浅草につながる地域の商店街については、観光交流に資する商業及び業務施設を誘導し、駅前については、生活利便に資する商業施設の集積を図ることにより、連続性と賑わいのある複合地区として整備する。</p> <p>また、回遊を誘発するため、地域の特色である下町情緒を活かした良好な街並みの形成を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道の改良整備、快適な買い物環境の整備、自転車駐車場や広場等の共同施設等の商店街環境整備を推進する。</p> <p>4. 水と緑ゾーン</p> <p>北十間川を舟運が可能な河川として整備する。また、江東内部河川整備計画に基づき親水空間を整備し、景観と緑の基本軸として水と緑の潤いある景観を形成する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>土地区画整理事業による都市基盤整備や街区開発及び連続立体交差事業に関連する公共施設整備と併せて、歩行者の魅力的な滞留空間とそれらをつなぐ安全で快適なネットワークの形成を図る。</p> <p>1. 公園</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北十間川に面した公園については、水辺と一体となった魅力ある親水空間の創出に資する公園の整備を図る。</li> </ul> <p>2. 広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>来訪者を迎え入れる街角空間を形成するため、言問通り沿道部に広場の整備を図る。</li> <li>都市計画街路をはさんで北十間川を臨む箇所については、河川空間と防災広場をつなぐ快適で魅力ある憩いの空間を形成するため、広場の整備を図る。</li> <li>多くの駅利用者が想定される押上駅前については、来訪者を迎える表玄関として魅力的な広場空間を確保するため、交通広場と一体となった開放感あふれる広場の整備を図る。</li> </ul> <p>3. その他の公共空地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>押上駅前、言問通り沿道部、北十間川沿いの滞留空間を安全で快適に結ぶ歩行者ネットワーク空間として、道路と一体となった歩道状空地や、南北の市街地を安全に結ぶ歩行者空間として南北通路の整備を図る。</li> </ul>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>来訪者が安全で快適に回遊し、先進性と歴史文化が融合した新たな都市文化を楽しむことのできるまちを形成するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また景観については、すみだ中央エリア景観ガイドライン及び墨田区景観計画によって公共施設や建築物等について、誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>健全な複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>敷地の細分化を防ぎ一体的な街区利用を促すために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>安全で快適な歩行者ネットワーク空間の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>国際的な観光拠点に相応しい質の高い街並みや魅力的な景観の形成を図るため、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> </ol>							
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>新タワーゾーンでは、新タワーのシンボル性を活かした観光・防災機能の強化や、歩行者の安全で快適なネットワークを形成するため、次のように当該地区の整備・開発及び保全に関する方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>平常時は交流空間として、災害時には来街者等の一時的な避難空間として活用する防災広場を建築物の上階部分に整備し、それを核として、他の地区施設等と併せ地区全体で約1haの防災空間の整備を図る。</li> <li>地区内及び地区周辺の自動車交通の円滑化のために街区内に交通ロータリーや街区内部通路の整備を図る。</li> <li>とうきょうスカイツリー駅と押上駅間を連絡する歩行者空間として、幅員約4m、延長約400mの東西通路の整備を図る。</li> <li>歩行者ネットワークの形成を見込む幅員4m程度の道路沿道に、幅員約2mの歩行者空間の整備を図る。</li> <li>新タワーは落下物の防止に有効な措置を講じるとともに、落下物に対する防護施設の整備を図る。</li> <li>来訪者及び駅利用者のための街角空間として、広場の整備を図る。</li> </ol>							
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考			
		公園	公園	約1,930㎡	—	新設			
		広場	広場1号	約500㎡	—	新設 ピロティ下部分を含める			
			広場2号	約600㎡	—	新設			
			広場3号	約700㎡	—	新設			
		公共空地 その他の	歩道状空地	2m	約350m	新設			
	南北通路		約4m	約12m	新設 鉄道高架下を含める				
	建築物等に関する事項	地区の区分	新タワーゾーン			にぎわいゾーン			
			A地区	B地区	鉄道施設地区	C地区	D地区	E地区	F地区
			約4.9ha	約1.7ha	約2.5ha	約8.3ha	約0.4ha	約2.5ha	約3.6ha

		A 地区	B 地区	鉄道施設地区	C地区	D地区	E地区	F地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設及びそれに附属するもの 2. 鉄道の高架の工作物内に設ける施設。ただし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除く。 3. 上記1、2以外で区長が公益上やむを得ないと認めたもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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			
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りではない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2. 土地区画整理事業による換地面積が3,000㎡未満の場合においては、当該換地面積を敷地面積の最低限度とする。	500㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りではない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2. 土地区画整理事業による換地面積が500㎡未満の場合においては、当該換地面積を敷地面積の最低限度とする。	—	60㎡とする。 ただし、次に該当する敷地については、この限りではない。 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地			

		A 地区	B 地区	鉄道施設地区	C地区	D地区	E地区	F地区
地区整備計画	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してならない。ただし、以下の各号に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上階部の歩行者通行施設、階段、スロープなど円滑な歩行者ネットワークの形成に資する建築物の部分</li> <li>2. 地下と地上を結ぶ階段等、公益上・防災上必要なもの</li> <li>3. 風雨や落下物から歩行者を防護し、歩行者の快適性および安全性を高めるために設ける庇、その他これに類するもの</li> <li>4. 地盤面下の部分</li> <li>5. 給排気施設の部分</li> </ol>		—			—	
	建築物等のに関する事項 建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは150mを超えてはならない。ただし以下に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高架の工作物内に設ける建築物(新タワーに限る)の部分</li> </ol>		—	<p>建築物の高さは、次の値を超えてはならない。ただし、以下に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区計画の変更の告示日において現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分</li> <li>2. 地区計画の変更の告示日において現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが次の値を超えるもの(以下「既存不適格建築物等」という。)に関し、アからウのすべてに該当すると区長が認めたもの <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 建替え後の建築物の敷地面積は、既存不適格建築物等の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。</li> <li>イ 建替え後の建築物の高さは、既存不適格建築物等の高さを超えないこと。</li> <li>ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、既存不適格建築物等の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</li> </ul> </li> </ol>			



			A 地区	B 地区	鉄道施設地区	C地区	D地区	E地区	F地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	—			35m	22m	28m	22m
		建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限				<p>1. 建築物等の外壁及び屋外広告物の形態、意匠、色彩等については、街並みや周辺への景観的調和に配慮し、連続性を持った外観とする。</p> <p>2. 新タワーはシンボルにふさわしい遠景、近景に配慮する。</p> <p>3. 屋上及び壁面の位置の制限部分には、広告物、看板等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもの、地域の利便性向上・活性化・にぎわい向上等に資するものはこの限りではない。</p> <p>4. 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。</p>	<p>かつ、東京都市計画高度地区による第3種高度地区の指定区域内における建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>1. 建築物等の外壁及び屋外広告物の形態、意匠、色彩等については、街並みや周辺への景観的調和に配慮し、連続性を持った外観とする。</p> <p>2. 屋上には、広告物、看板等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもの、地域の利便性向上・活性化・にぎわい向上等に資するもの及び東京都屋外広告物条例第13条第1項第5号に掲げる自家用広告物であって同条例の規則で定める基準に適合するものはこの限りではない。</p>		

は知事協議事項

「区域、整備区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図に表示の通り」

理由：広域総合拠点として適正かつ合理的な土地利用の誘導に向け、安全で快適な新たな歩行者ネットワークの形成を図るとともに、駅名との整合を図るため地区計画を変更する。

## 地区計画変更の経緯

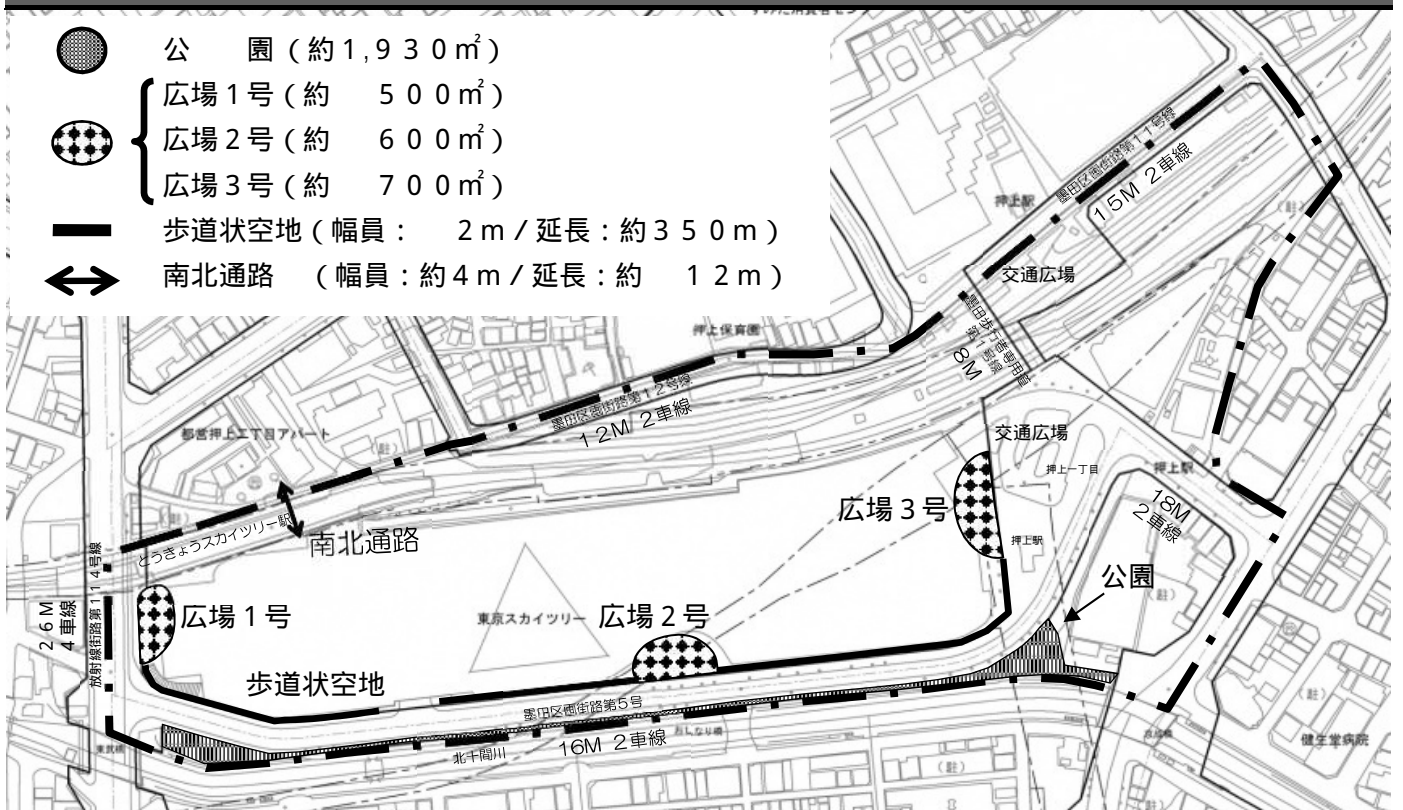
日付	内容
平成 20 年 3 月 7 日	地区計画の都市計画決定(押上・業平橋駅周辺地区地区計画) 地区整備計画(新タワーゾーンA・B・鉄道施設地区)
平成 24 年 5 月 22 日	地区整備計画を追加(にぎわいゾーンC・D地区)
平成 27 年 1 月 13 日	地区整備計画を追加(にぎわいゾーンE・F地区)
平成 28 年 3 月 7 日	区域の整備・開発及び保全に関する方針を変更
令和元年 11 月 1 日	名称を変更(押上・とうきょうスカイツリー駅周辺地区地区計画) 区域の整備・開発及び保全に関する方針を変更 壁面の位置の制限を変更(新タワーゾーンB地区)

# 地区計画 土地利用方針区分



## 地区整備計画区域内(新タワーゾーン)における地区施設の配置及び規模

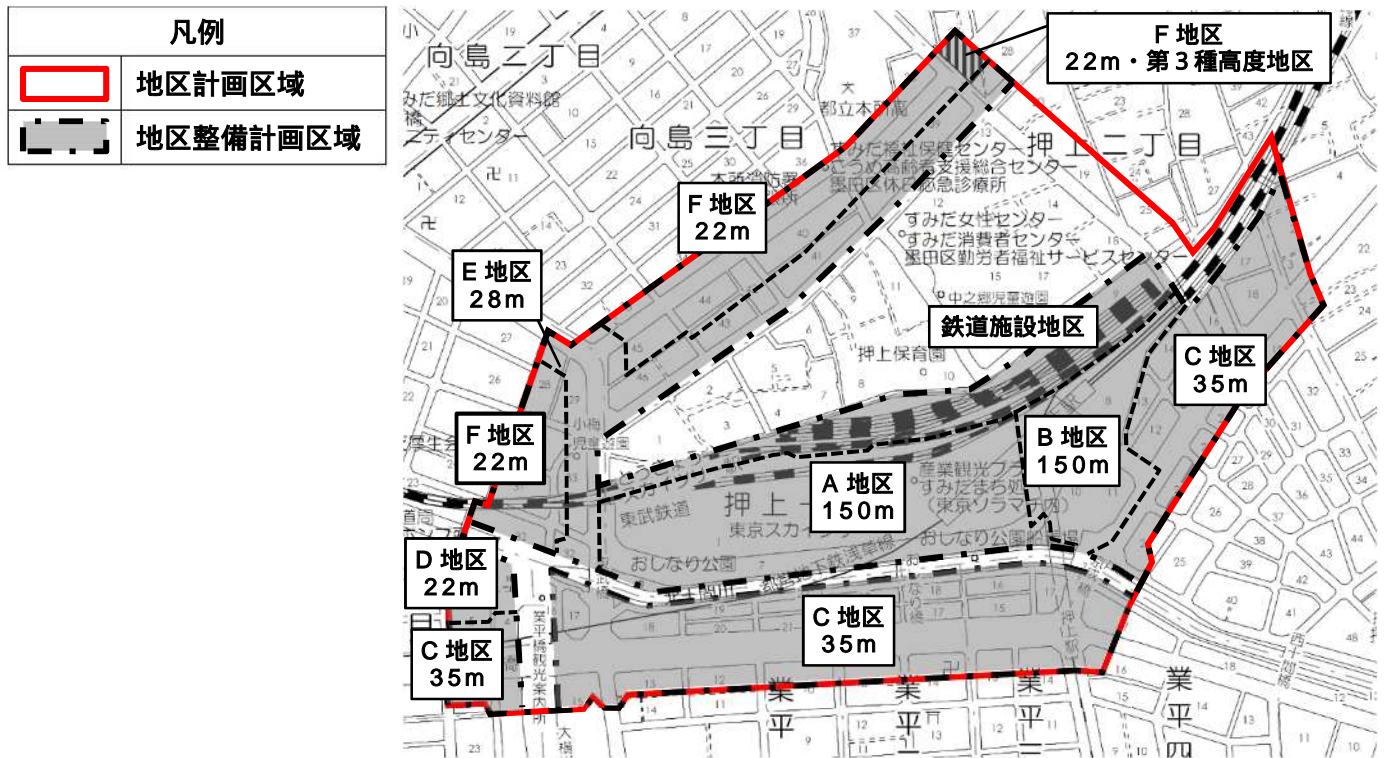
- 公園 (約 1,930㎡)
- 広場1号 (約 500㎡)
- 広場2号 (約 600㎡)
- 広場3号 (約 700㎡)
- 歩道状空地 (幅員: 2m / 延長: 約 350m)
- ↔ 南北通路 (幅員: 約 4m / 延長: 約 12m)



# 地区整備計画区域内(新タワーゾーン)における壁面の位置の制限について



# (参考図) 建築物の高さの最高限度の制限について



問い合わせ先

墨田区都市計画部都市計画課

〒130-8640 墨田区吾妻橋 1-23-20

03-5608-6266