墨田区都市計画等解説

●用途地域内の建築物用途制限の概要

○ 建てられるもの　× 建てられないもの　▲ 規模・用途によるもの

建物の用途＼用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	
事務所、店舗、ボーリング場、スケート場、水泳場	▲①	○	○	○	▲②	① 3,000㎡以下 ② 店舗の床面積10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	○	○	○	×	
マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス	×	○	○	○	○	
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	○	▲	×	▲ 個室付浴場等を除く
幼稚園、小・中学校、高校、大学、高専、専修学校、病院	○	○	○	○	×	
保育所、老人ホーム、公衆浴場、診療所、老人福祉センター	○	○	○	○	○	
自動車車庫	▲	○	○	○	○	▲ 300㎡以下　2階以下
倉庫業を営む倉庫	×	○	○	○	○	
自動車修理工場	▲①	▲②	▲②	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下　②300㎡以下
作業場の床面積の合計が50㎡以下で、危険性の少ない工場	○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が150㎡以下で、危険性の少ない工場	×	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場	×	▲	▲	○	○	▲ 日刊新聞の印刷所に限る
危険性が大きいかまたは環境を悪化させるおそれのある工場	×	×	×	×	○	

※建築物用途制限の詳細は、建築指導課へお問い合わせください。

●建ぺい率

指定建ぺい率	準防火地域			防火地域		
	①準耐火建築物以上	②角敷地等※	①＋②	①耐火建築物	②角敷地等※	①＋②
80%	90%	90%	制限なし	制限なし	90%	制限なし
60%	70%	70%	80%	70%	70%	80%

※詳細については、建築指導課へお問い合わせください。

●容積率

敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合です。ただし、前面道路の幅員による制限があります。

例えば、4m道路の場合

住居系地域　4m × 40% = 160%

住居系以外の地域　4m × 60% = 240%

に制限され、法定容積率とのいずれかの低い方の容積率が適用されます。

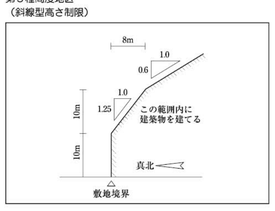
詳細については、建築指導課へお問い合わせください。

●高度地区

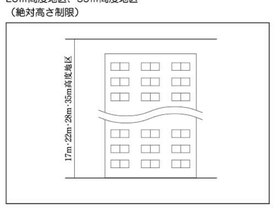
高度地区は高さの最低限度を定めるもので、斜線による制限、絶対高さを抑える制限及びこの両者を併用した制限があります。

また、高さの最低限度を定めるものがあります。

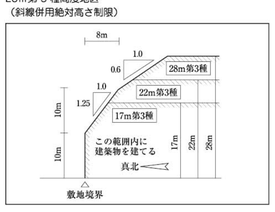
第３種高度地区
（斜線型高さ制限）



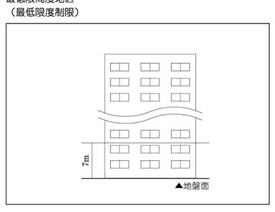
17m高度地区、22m高度地区
28m高度地区、35m高度地区
（絶対高さ制限）



17m第３種高度地区
22m第３種高度地区
28m第３種高度地区
（斜線併用絶対高さ制限）



最低限高度地区
（最低限度制限）



●日影規制の概要

規制対象区域	第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域のうち条例で指定する区域
規制対象建築物	高さが10mを超える建築物
日影の前提条件	季　節：冬至日 有効時間：真太陽時の午前8時から午後4時までの8時間 測定面：建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さの水平面から4m又は6.5mの位置
日影規制基準	規制値：(一) 4時間以上 / 2.5時間以上；(二) 5時間以上 / 3時間以上 （規制される日影時間（敷地境界線から外側への水平距離）：5m<L≦10m / 10m<L）

※規制対象区域外の建築物（高さが10mを超える）であっても、対象区域内に日影を生じさせる場合は、その建築物は対象区域内にある建築物として規制されます。

●特別用途地区の概要

第１種特別工業地区（墨田区特別工業地区建築条例）

●工業地域における工場等の規制に加え、次に掲げる用途の建築物（工場等）を建築したり、用途を変更したりすることはできません。

1 塩素酸塩類、過塩素酸塩類、硝酸塩類、黄燐、赤燐、硫化燐、金属カリウム、金属ナトリウム、マグネシウム、過酸化水素水、過酸化カリ、過酸化ソーダ、二硫化炭素、メタノール、エタノール、エーテル、アセトン、酢酸エステル類、ニトロセルロース、ベンゼン、トルエン、キシレン、ピクリン酸、ピクリン酸塩類、テレビン油又は石油類の製造
2 ビスコース製品の製造
3 合成染料若しくはその中間物又は顔料の製造
4 石炭ガス類又はコークスの製造
5 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんだくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、グリセリン、酢酸、石炭酸又はクロール化合物の製造
6 たんぱく質の加水分解による製品の製造
7 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）
8 合成樹脂の製造
9 肥料の製造
10 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
11 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
12 アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
13 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造

第２種特別工業地区（墨田区特別工業地区建築条例）

●準工業地域における工場等の規制に加え、次に掲げる用途の建築物（工場等）を建築したり、用途を変更したりすることはできません。

1 原動機を使用する工場で作業場（原動機を使用しない室で、文選又は校正の作業に使用するものを除く。）の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの
2 次に掲げる事業を営む工場
ア 骨炭その他動物質炭の製造
イ 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造硅石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
ウ ガラスの製造
エ 線炭の製造
オ 木材の引割り又はかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの
カ 鉱物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶器器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
キ レディミクストコンクリートの製造
3 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項第１号から第３号まで及び第１１項に規定する営業に該当するもの
例）キャバレー、待合、ナイトクラブ等

第３種中高層階住居専用地区（墨田区中高層階住居専用地区建築条例）

●5階以上の部分が、次の用途以外である建築物を建築することはできません。ただし、5階以上の部分で、延べ面積（全体）の4分の1以上を住宅等（住宅、共同住宅、寄宿舎等）の用途とした場合を除きます。
・建築基準法別表第２（は）項に掲げるもの
例）住宅、共同住宅、寄宿舎、老人ホーム、保育所、病院、老人福祉センター等

●次の用途の建築物を建築することはできません。
・建築基準法別表第２（り）項第２号及び第３号に掲げるもの
例）キャバレー、個室付浴場業に係る公衆浴場等

墨田区文化・スポーツ地区（墨田区文化・スポーツ地区建築条例）

●建築基準法第48条第5項の規定にかかわらず、次に掲げる建築物を建築することができます。
・観覧場（運動施設に付属するものに限る。）で客席の部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの

●高度利用地区

地区名	位置	最高限度規制 容積率	最高限度規制 建ぺい率	最低限度規制 容積率	最低限度規制 建築面積	面積	計画決定	最終変更	備考
		%	%	%	㎡	約 ha			
白鬚東地区	墨田区堤通二丁目地内	400 400 200	60 80 70	100 100 70	300 300 300	23.5 6.6 2.5 計 32.6	S47.9.20 都告第1053号	S55.1.22 都告第60号	壁面線 1m,3m,5m
立花一丁目地区	墨田区立花一丁目地内	300	70	100	200	1.2	S50.7.18 都告第735号	S51.10.12 都告第979号	---
京島一丁目地区	墨田区東向島二丁目、京島一丁目各地内	400 300	70 70	100 100	200 200	0.3 0.9 計 1.2	S59.11.19 区告第214号	---	壁面線 2m
押上二丁目地区	墨田区押上二丁目、向島三丁目各地内	450 350	80 70	150 100	200 200	0.3 0.4 計 0.7	S60.3.15 区告第54号	---	壁面線 1m
吾妻橋一丁目地区	墨田区吾妻橋一丁目地内	500 600	70 70	150 200	200 200	3.3 0.4 計 3.7	S60.1.23 区告第18号	---	壁面線 2m
錦糸町駅北口地区	墨田区錦糸一、二、三丁目各地内	850	70	300	200	4.4	S63.1.14 区告第9号	---	壁面線 5m
横川五丁目地区	墨田区横川五丁目地内	400 300	50 50	150 150	200 200	0.6 2.6 計 3.2	H3.8.21 区告第153号	---	壁面線 2m,4m
曳舟駅前地区	墨田区東向島二丁目、押上二丁目、京島一丁目各地内	420 520 620	60	100	200	2.8	H13.11.26 区告第247号	---	壁面線 3m,4m
京成曳舟駅前東第一地区	墨田区京島一丁目地内	500 200	50 60	100 70	200 200	0.3 0.1 計 0.4	H15.1.31 区告第18号	---	壁面線 2m,3m,4m
京成曳舟駅前東第二南地区	墨田区京島一丁目地内	500	50	100	200	0.5	H18.12.7 区告第277号	---	壁面線 3m
京成曳舟駅前東第三地区	墨田区京島一丁目地内	504	50	100	200	0.7	H21.11.27 区告第352号	---	壁面線 2m,3m

都告：東京都告示　区告：墨田区告示

●特定街区

名称	位置	面積	容積率	建築物の高さの最高限度	計画決定	備考
		約 ha	%	m		
太平四丁目特定街区	墨田区太平四丁目地内	2.7	700	高層部 162,153,143,127 中層部 50,48,43,37,35,30,25,20 低層部 3	H13.1.15 都告第28号	
本所一丁目特定街区	墨田区本所一丁目地内	0.6	500	約 95	R6.3.1 区告第92号	

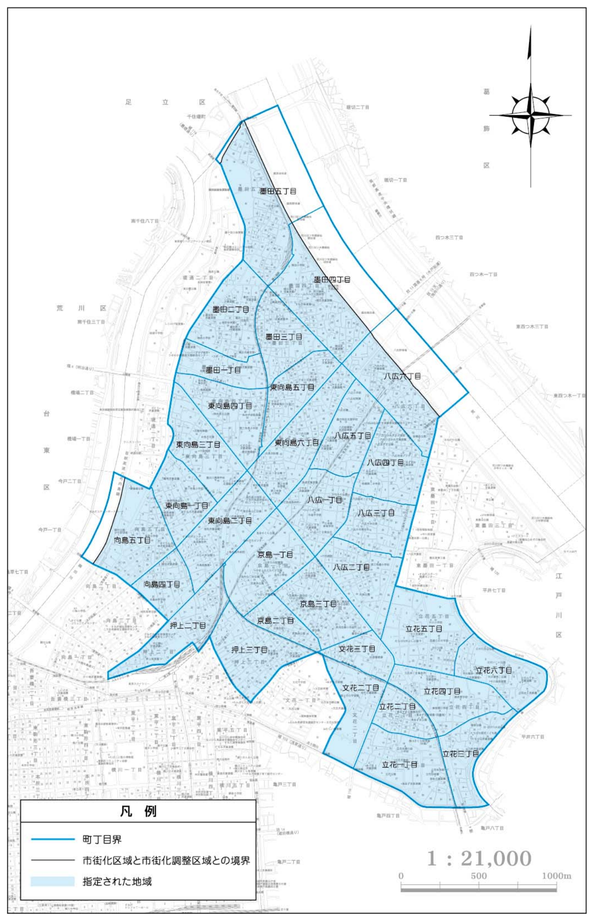
●特定防災街区整備地区

種類	位置	面積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面位置の制限	建築物の高さの最低限度	計画決定
		約 ha	㎡	m	m	
特定防災街区整備地区（京島三丁目地区）	墨田区京島三丁目8番の一部	0.2	100	0.5	-	H21.11.6 区告第338号
特定防災街区整備地区（東向島二丁目22番地区）	墨田区東向島二丁目22番地内	0.2	100	1	7	R4.4.1 区告第181号

●土地区画整理事業

名称	面積	決定年月日 告示番号	事業決定 告示番号	施行者	換地処分 年月日
	約 ha				
押上・業平橋駅周辺土地区画整理事業（押上・業平橋駅周辺地区）	6.4	H17.3.3 墨田区告示第57号	H17.12.16 都告示第1474号	組合	H24.10.1

新防火概略図



都市計画施設一覧表

●都市計画道路

名称		計画決定（当初） 告示日	計画決定（当初） 告示番号
東京都市計画道路幹線街路放射	第 13 号線	昭和 21 年 3 月 26 日	戦災復興院告示 第 3 号
	第 13 号線 支線 1		
	第 13 号線 支線 4		
	第 14 号線		
	第 15 号線		
	第 31 号線		
	第 32 号線		
東京都市計画道路幹線街路環状	第 3 号線		
	第 4 号線		
東京都市計画道路幹線街路補助線街路	第 102 号線	昭和 21 年 4 月 25 日	戦災復興院告示 第 15 号
	第 103 号線		
	第 109 号線 支線 1	昭和 58 年 3 月 31 日	東京都告示 第 357 号
	第 110 号線	昭和 21 年 4 月 25 日	戦災復興院告示 第 15 号
	第 114 号線		
	第 116 号線		
	第 119 号線		
	第 120 号線		
	第 121 号線		
	第 307 号線	昭和 63 年 1 月 14 日	東京都告示 第 42 号
	第 326 号線	平成 10 年 2 月 3 日	東京都告示 第 75 号
東京都市計画道路銷糸町駅付近広場	第 1 号	昭和 21 年 12 月 7 日	戦災復興院告示 第 253 号
東京都市計画道路区画街路墨田区画街路	第 1 号線	昭和 53 年 10 月 4 日	墨田区告示 第 91 号
	第 2 号線	昭和 63 年 1 月 14 日	墨田区告示 第 10 号
	第 3 号線	平成 16 年 1 月 30 日	墨田区告示 第 20 号
	第 4 号線		
	第 5 号線	平成 17 年 3 月 3 日	墨田区告示 第 56 号
	第 6 号線	平成 18 年 12 月 7 日	墨田区告示 第 279 号
	第 7 号線		
	第 8 号線	平成 21 年 11 月 27 日	墨田区告示 第 354 号
	第 9 号線		
	第 10 号線	平成 28 年 3 月 7 日	墨田区告示 第 80 号
	第 11 号線		
	第 12 号線	平成 31 年 3 月 29 日	墨田区告示 第 99 号
東京都市計画道路区画街路都市高速鉄道民成電鉄押上線付属街路	第 1 号線	平成 10 年 2 月 3 日	墨田区告示 第 15 号
	第 2 号線		
東京都市計画道路特殊街路墨田歩行者専用道	第 1 号線	平成 28 年 3 月 7 日	墨田区告示 第 80 号

●都市高速道路

名称		計画決定（当初） 告示日	計画決定（当初） 告示番号
東京都市計画道路都市高速道路	第 6 号線	昭和 34 年 8 月 18 日	建設省告示 第 1533 号
	第 7 号線		
東京都市計画道路都市高速道路第 6 号線付属街路	第 10 号線	昭和 45 年 5 月 6 日	東京都告示 第 490 号

●都市計画公園・緑地

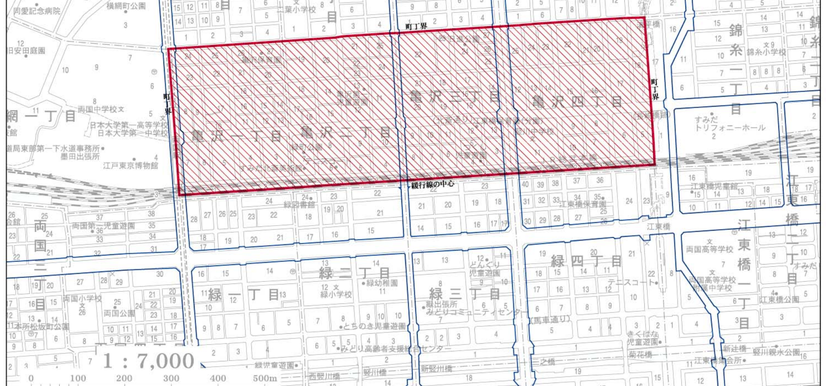
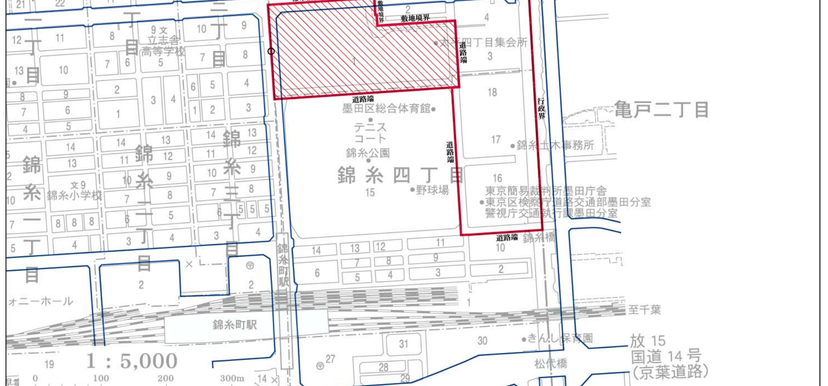
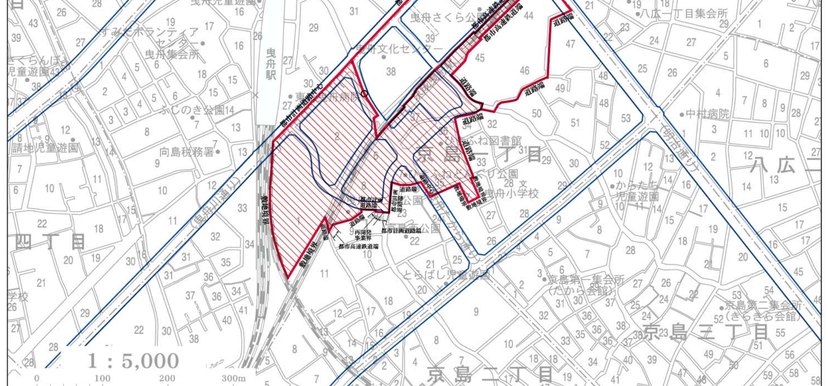
名称			計画決定（当初） 告示日	計画決定（当初） 告示番号
東京都市計画公園	墨田第２・２・１号	白髭公園	昭和 32 年 12 月 21 日	建設省告示 第 1689 号
	墨田第２・２・２号	吾嬬西公園		
	墨田第２・２・３号	原公園		
	墨田第２・２・４号	中川公園		
	墨田第２・２・５号	吾嬬東公園		
	墨田第２・２・６号	横川公園		
	墨田第２・２・７号	業平公園		
	墨田第２・２・８号	若宮公園		
	墨田第２・２・９号	緑町公園		
	墨田第２・２・１０号	日進公園		
	墨田第２・２・１１号	四国公園		
	墨田第２・２・１２号	中和公園		
	墨田第２・２・１３号	菊川公園		
	墨田第２・２・１４号	江東橋公園		
	墨田第２・２・１５号	錦糸堀公園		
	墨田第２・２・１６号	竪川第一公園		
	墨田第２・２・１７号	あずま百樹園		
	墨田第２・２・１８号	さつき公園	昭和 43 年 10 月 17 日	建設省告示 第 3106 号
	墨田第２・２・１９号	八広三丁目公園	昭和 52 年 3 月 16 日	墨田区告示 第 29 号
	墨田第２・２・２０号	千歳二丁目公園	昭和 54 年 1 月 19 日	墨田区告示 第 10 号
	墨田第２・２・２１号	東墨田二丁目公園	昭和 59 年 7 月 10 日	墨田区告示 第 121 号
	墨田第２・２・２２号	東墨田三丁目公園		
	墨田第２・２・２３号	新平井橋公園	昭和 32 年 12 月 21 日	建設省告示 第 1689 号
	第３・３・６８号	東墨田公園	平成 8 年 1 月 12 日	墨田区告示 第 9 号
	第５・５・３０号	東白鬚公園	昭和 47 年 9 月 20 日	東京都告示 第 1050 号
	第５・４・７号	錦糸公園	昭和 32 年 12 月 21 日	建設省告示 第 1689 号
	第７・８・１６号	隅田川公園		
	第８・３・１号	向島百花園		
東京都市計画緑地	第 11 号	荒川緑地	昭和 32 年 12 月 21 日	建設省告示 第 1689 号

●都市高速鉄道

名称		計画決定（当初） 告示日	計画決定（当初） 告示番号
東京都市計画都市高速鉄道	第 1 号線本線	昭和 37 年 8 月 29 日	建設省告示 第 2187 号
	第 10 号線	昭和 43 年 12 月 28 日	建設省告示 第 3731 号
	第 11 号線		
	第 12 号線	昭和 59 年 8 月 9 日	東京都告示 第 748 号
	京成電鉄押上線（押上一丁目～八広六丁目）	平成 10 年 2 月 3 日	東京都告示 第 76 号
	東武鉄道伊勢崎線（押上二丁目～向島一丁目）	平成 28 年 3 月 7 日	東京都告示 第 347 号

●その他都市計画施設

名称		計画決定（当初） 告示日	計画決定（当初） 告示番号
東京都市計画駐車場	墨田第 1 号銷糸町駅北口自転車駐車場	平成 6 年 3 月 17 日	墨田区告示 第 42 号
	墨田第 2 号銷糸町駅南口自転車駐車場	平成 12 年 8 月 1 日	墨田区告示 第 153 号
東京都市計画下水道	東京都公共下水道（蔵田ポンプ場）	昭和 25 年 7 月 10 日	建設省告示 第 740 号
	東京都公共下水道（吾嬬第二ポンプ場）		
	東京都公共下水道（吾嬬第二ポンプ場）		
	東京都公共下水道（業平橋ポンプ場）		
	東京都公共下水道（両国ポンプ場）		
	東京都公共下水道（三ツ俣雨水調整池）	令和 2 年 12 月 17 日	東京都告示 第 1507 号
東京都市計画ごみ焼却場	第 17 号墨田地区清掃工場	平成 6 年 3 月 28 日	東京都告示 第 314 号
東京都市計画地域冷暖房施設	銷糸町駅北口地区地域冷暖房施設	平成 3 年 1 月 30 日	東京都告示 第 85 号
	押上・業平橋地区地域冷暖房施設	平成 21 年 1 月 15 日	墨田区告示 第 4 号
東京都市計画河川	第２号旧中川	昭和 22 年 11 月 26 日	戦災復興院告示第122号
	第３号隅田川		
東京都市計画運河	横十間川運河		
	北十間川運河		
東京都市計画高潮防御施設	大横川		
	北十間川		
	竪川		
東京都市計画学校	第５号桜堤中学校	昭和 47 年 9 月 20 日	東京都告示 第 1048 号

地区計画区域

凡例　地区計画区域　地区整備計画区域　都市計画道路　道路中心