



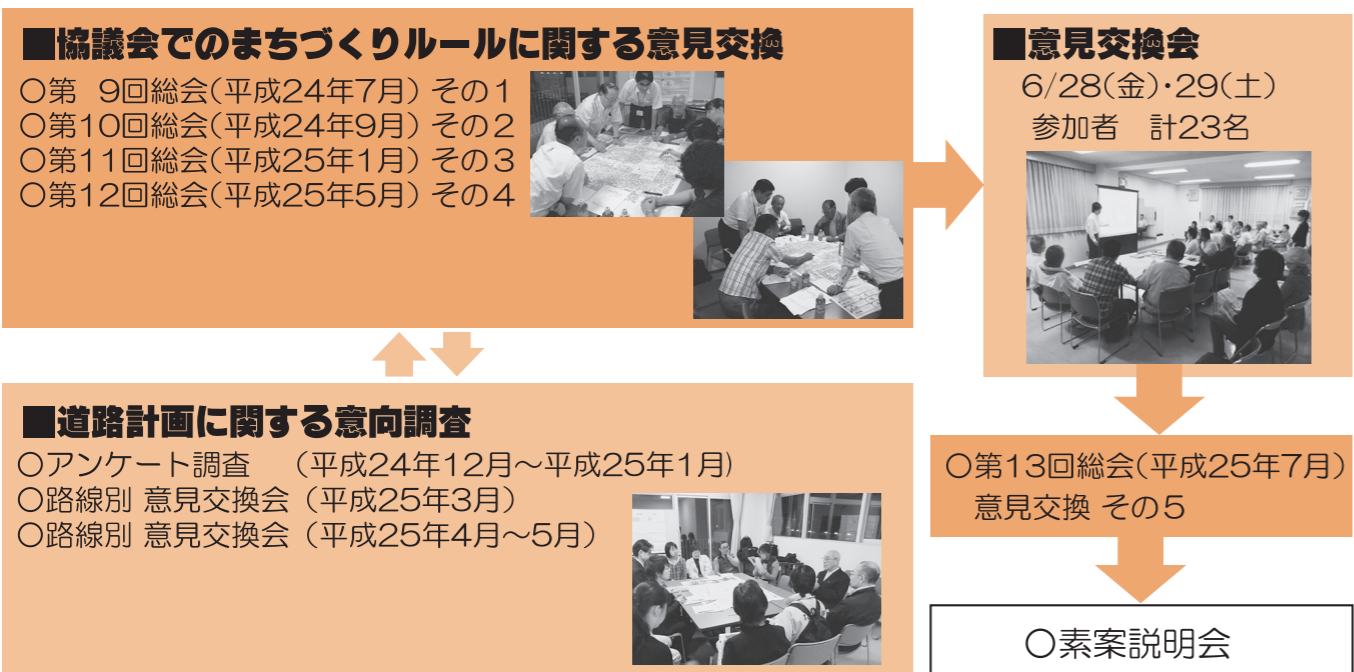
尾久中央地区 まちづくりニュース

第7号

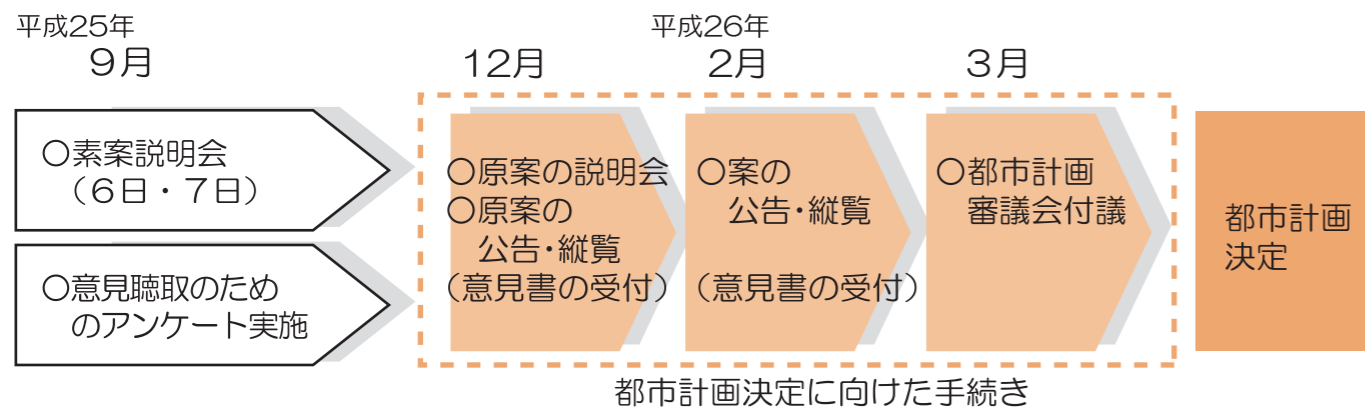
平成25年8月

これまでの検討の経緯

当地区では、平成21年度から密集事業による道路・公園整備等を進めています。その一方で、防災まちづくり協議会の皆様と平成24年度よりまちづくりルールの検討を行ってきました。その検討過程において、防災上重要な路線(検討路線)沿道の皆様には、これまでにアンケート調査や聞き取り調査を実施しています。



今後の予定



【お問い合わせ】

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課 担当：正木、茂手木、大沼
 電話：03-3802-4324(直通) fax：03-3802-4104
 〒116-8501 荒川区荒川2-2-3(区役所6階)

尾久中央地区のまちづくりルール(地区計画)の 素案説明会を開催します

尾久中央地区では、『安全で安心して住み続けられる災害に強いまち』の実現に向けて、道路や建物等のルールづくりの検討を行ってきました。

このたび、まちづくりルール(地区計画)の素案につきまして、地域の皆様のご意見をいただくため、下記の日程で説明会を開催いたします。

皆様のご参加をお待ちしています。

尾久中央地区の区域…東尾久五丁目の全域、西尾久一丁目3～10・13～18番、西尾久二丁目1～29・35～37番



日時 ①平成25年9月6日(金) 午後 7時～
 ②平成25年9月7日(土) 午前 10時～

会場 尾久区民事務所 3階(西尾久3-7-15)

両日とも同じ内容です。ご都合のよろしい日程にご参加ください。

◆開催場所



◆当日のプログラム

1. 素案の説明
 - ・これまでの検討経緯
 - ・まちづくりルール(地区計画)の素案
 - ・今後の予定
2. 意見交換

ニュース中面にまちづくりルール(素案)の概要を掲載しています。ご確認ください。

尾久中央地区のまちづくりルール(地区計画)の素案

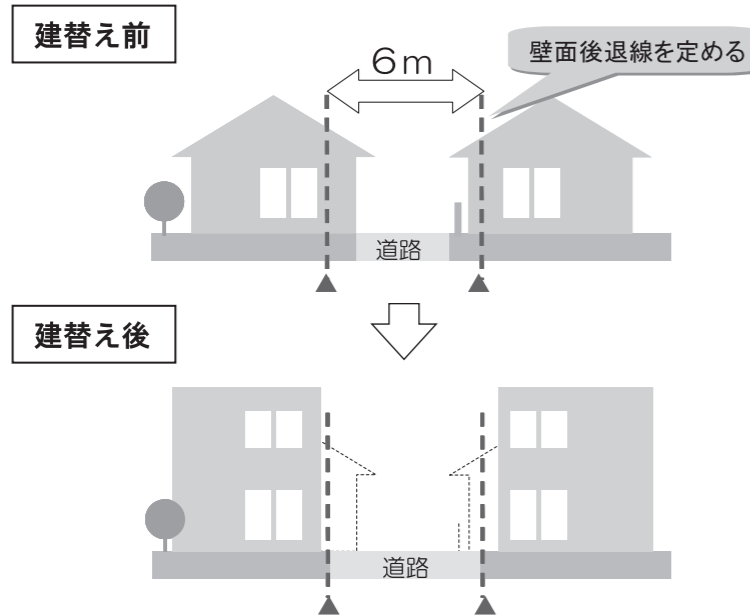
1. 地区計画の目標・方針

本地区は、災害時の安全性を確保するため、広域避難場所に至る避難路である地区外周道路に接続する既存道路に安全な避難経路としての機能を確保しつつ、建築物等の適切な制限等を行うことで、地域にふさわしい合理的な土地利用と建替えの誘導を図り、良好な街並みの形成と住・商・工が調和する、「安全で安心して住み続けられる魅力あるまち」をめざす。

2. 地区整備計画

地区整備計画では、地区計画の目標・方針を実現するために、建築物を新たに建築する際のルールを具体的に定めます。

【ルール1】防災上重要な路線①～④(幅員6m)を定める

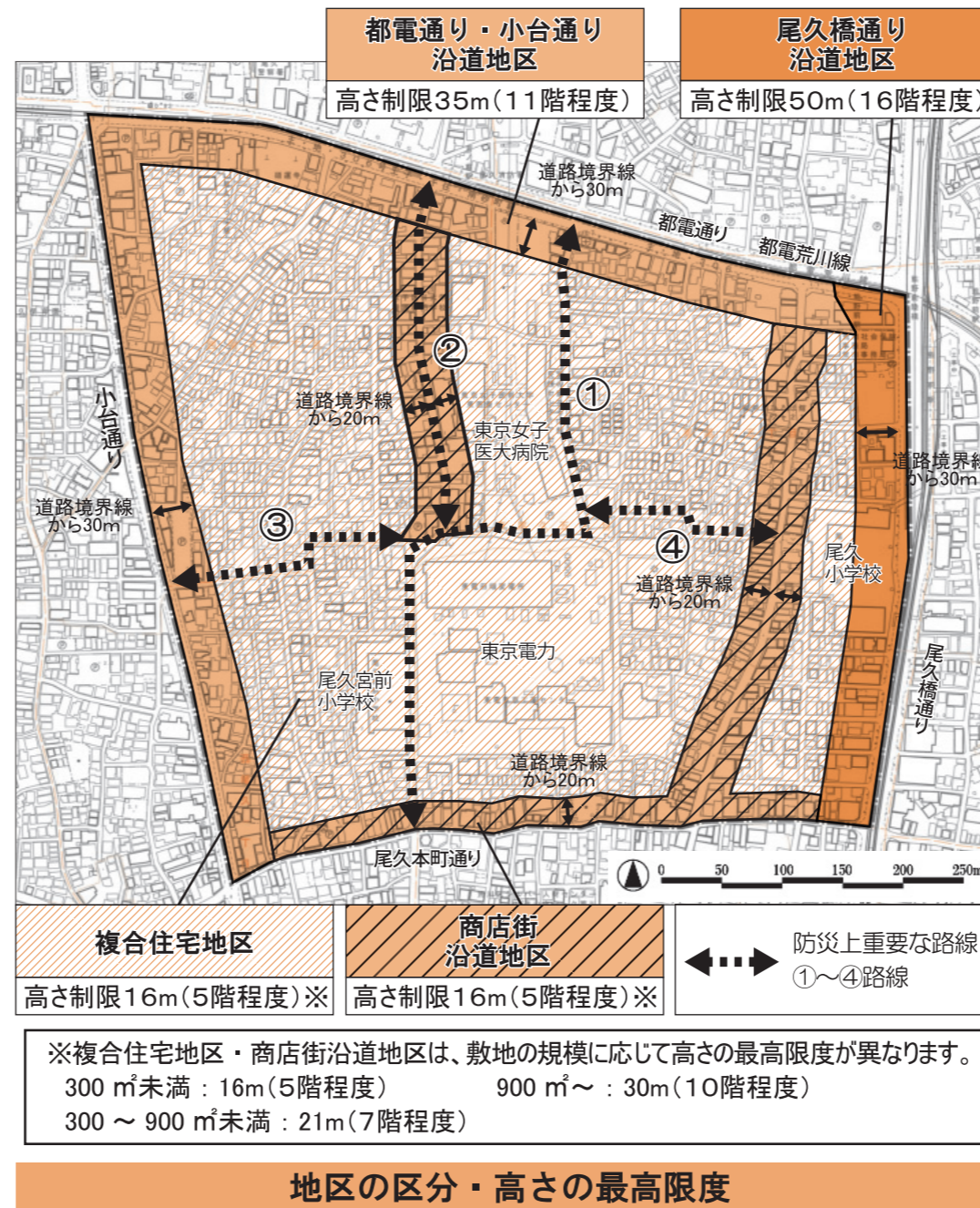
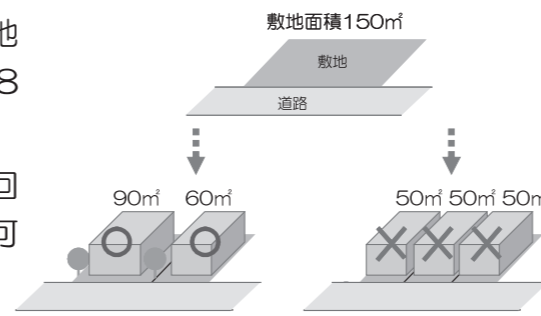


- 「東京女子医大東医療センター」・「東京電力田端変電所」と幹線道路を結ぶ道路など、防災上重要な道路を定め、6mの道路空間を確保します。
- 災害時には、緊急車両の進入路、避難路となり、また、火災の延焼を防ぐ役割をもつ道路となります。



【ルール2】敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定める

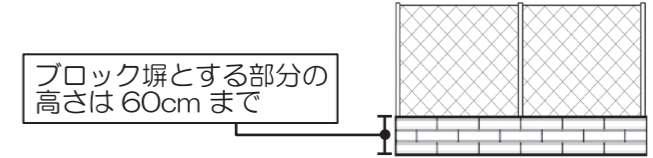
- 敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低基準を60㎡≒約18坪とします。
- ただし、現状で最低基準を下回る敷地については、建替えは可能とします。



地区の区分・高さの最高限度

【ルール3】沿道のブロック塀を制限する

- 地震発生時におけるブロック塀倒壊による道路閉塞を防ぐため、道路に面する塀については生垣、花壇またはフェンスとします。



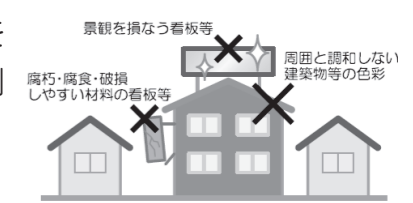
【ルール4】建物の高さの最高限度を定める

- 商業地と住宅地で調和のある街並みを形成し、また、日照や通風などの良好な住環境を確保するため、高層の建物を規制します。
- 幹線道路沿道の商業地や住宅地など、区域に応じて高さの基準を定めます。
【左図参照】



【ルール5】周辺の街並み景観と調和しない建物や看板を制限する

- 建物や屋外広告物等の色や形については、周辺の景観を損なわないものとします。(荒川区景観計画の色彩基準に適合したものとします。)
- 腐食しやすい材料を用いた看板なども制限します。



【ルール6】当地区にふさわしくない建物の用途を制限する

- 当地区にふさわしくない性風俗店の建築を制限します。



尾久中央地区の まちづくりのルールに関する 意見交換会を開催しました！



6月28日(金)・29日(土)、宮ノ前ひろば館にて、まちづくりのルールに関する意見交換会を開催しました。当日は、計23名の方にご出席いただき、まちづくりルールの検討案についての説明と、グループに分かれての意見交換が行なわれました。主なご意見を以下にご紹介します。

検討案への主なご意見と区の考え方

防災上 重要な道路について

- 6m道路にした場合の交通規制や歩道について検討する必要があるのではないのでしょうか。
→(区)整備後の交通量の変化を見据えて検討していきます。また、整備の進捗状況に応じて周辺住民の皆様とも協議を進めていきます。
- 電柱の対策を考える必要があるのではないのでしょうか。
→(区) これまでも、優先整備路線では拡幅にあわせて電柱の後退を東京電力やN T Tに要請して行っています。今後も同様に行っていきます。
- 検討路線には途中でクランクになっている箇所があるので、まっすぐに整備してはどうでしょうか。
→(区) 密集事業を活用してクランク部分の用地を取得するなど、道路線形の改善を検討していきます。

敷地面積の最低限度について

- 現在60㎡未満の敷地で建物を建てることは可能とのことですが、敷地面積60㎡以下の土地を売買することは可能でしょうか。
→(区) 地区計画が定まる以前に最低基準(60㎡)を下回る敷地の場合は、土地の売買は可能です。また、その土地を買った方が建物を建てることも可能です。
- 敷地面積のルールを定める前に、民間業者が建売住宅を建ててしまう。早めに規制をかけることはできないのでしょうか。
→(区) ルールの策定(都市計画決定)には説明会の開催や計画内容の縦覧などの手続きが必要となります。これらの手続きを着実にかつ迅速に進めていきます。

垣・さくの構造の制限について

- 隣地境界のブロック塀についても、高さを抑えなければいけないのでしょうか。
→(区) ブロック塀の高さの規制は、道路に面する部分のみです。地震でブロック塀が倒壊し、緊急車両の通行や避難の妨げとならないようにすることが目的です。

まちづくり全般への主なご意見と区の考え方

2項道路(4m未満の道路)について

- 防災上重要な道路の拡幅だけでなく、2項道路の整備を進め、緊急車両が通行できるようにしていくべきではないでしょうか。

→(区) 細街路拡幅整備事業や密集事業を活用した道路・公園整備、共同建替えの促進とあわせて改善を進めていきます。



2項道路とは…建築基準法第42条第2項に規定されている幅4m未満の道路です。新築または建替えるときには、道路幅員を4mとするため、道路中心から両側2mの後退が必要です。

道路が拓がるまでの防災対策について

- 幅員6mの道路が完成する前に直下型の地震が起こる可能性があるため、消防車を小型化する、防災広場には住民が使える消火機能のある設備を設けるなど、近々の防災対策も考えてほしい。

→(区) 防災まちづくり協議会の皆様を中心に、住民の方の意見を伺いながら効果的な地域の防災対策を進めていきます。

その他 まちづくりにおける検討課題について

- 古い空き家や空き地への対応を考えてほしい。

→(区) 密集事業を活用した防災まちづくりの中で、空き家や空き地の問題についても取り組んでいきます。



まちづくりのルール(地区計画)とは

- ❗ その地域や地区の特性に応じて、独自に定めることができる、「建替えのルール」です。
- ❗ 皆さんにはそれぞれの建替え時期に、定められたルールにそって建替えをしていただきます。
 - ・ 短期間のうちにまちを大きく変えるものではありません。
 - ・ 一軒一軒の建替えを進めて、着実にまちを改善していくまちづくりの方法です。
- ❗ 地域の皆さんの賛同を得て、行政(荒川区)が都市計画に定めます。
 - ・ まちづくりルールに適合しているかどうかの届出を区がチェックします。
 - ・ 特に重要な項目については条例を定めることで、法的な効力をもちます。
- ❗ 関係住民の皆様のご意見を反映しながら策定するものです。
 - ・ 6月に開催した意見交換会や、9月の素案説明会などでのご意見を反映しながら、まちづくりルール「地区計画」を策定していきます。