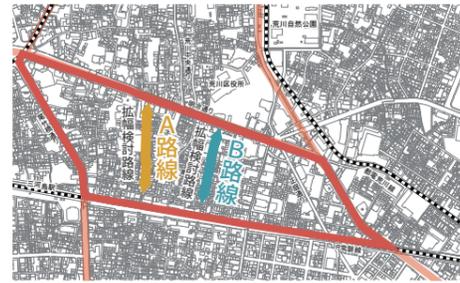


● 拡幅検討路線沿道のヒアリングを実施しました！

令和7年11月～12月に拡幅検討路線（下図：➡）の沿道権利者の方を対象に、ヒアリング調査を実施しました。お会いできていない方もおりますので、後日、第2回調査も行います。

対象者	右図の拡幅検討路線の沿道に土地・建物を所有する方
実施期間	令和7年11月～12月
調査内容	道路拡幅のご説明と地区計画のルールについて、ご意向や懸念点等をお伺いしました。

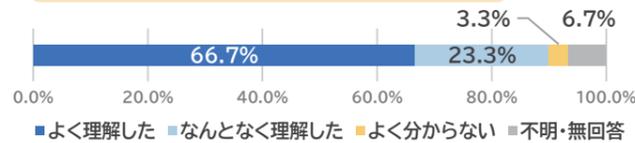


ヒアリング調査結果

A路線 対象：50件 実施数：30件（60.0%）

B路線 対象：31件 実施数：14件（45.2%）

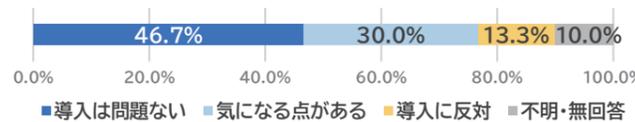
① ルールの必要性に関するご理解



① ルールの必要性に関するご理解



② ルールの導入に対するご意向



② ルールの導入に対するご意向



ヒアリング調査で多かったご質問



なぜこの路線なの？

地区内の消防活動困難区域を解消すること、避難所や幹線道路に接続する避難路を整備することを考え、路線を選んでいます。



道路の幅員はなぜ6mなの？

災害時に建物等が倒壊した場合でも、円滑に消防活動を行ったり、避難ができるようにするために幅員6m以上の道路が望ましいとされています。



すぐに建替えをしなさいといけないの？

建替えを強制することや、建替え時期を指定することはありません。各々のタイミングで建替える際に後退していただくことで段階的に進めていきます。

消防活動困難区域の詳細はこちら



(ニュース第1号)

● 拡幅検討路線沿道における意見交換会を開催します！

拡幅検討路線の沿道権利者の方を対象に、2月中旬頃に意見交換会を開催します。意見交換会はA路線・B路線で分かれて実施します。詳細については、別途お送りする開催通知にてご確認ください。

ご不明な点等がありましたら、下記「お問い合わせ先」までご連絡ください。

拡幅検討路線沿道の関係者の皆様へ



お問い合わせ先（事務局）

荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課

電話 03-3802-4319

FAX 03-3802-4104

荒川一・三・南千住一・五丁目地区におけるまちづくりについてはこちらから▶



【発行】
荒川一・三丁目地区防災まちづくり協議会

【編集】
荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課
(協力：株式会社地域計画連合)

荒川一・三丁目地区 まちづくりニュース 第3号

令和8年
2月編集発行



● まちづくりルール（地区計画）の検討を進めています！

『荒川一・三丁目地区防災まちづくり協議会』では、当地区が抱える防災や住環境の課題の解決に向けた様々な活動を行っています。現在は、まちづくりルール（地区計画）について検討を進めています。

12月16日に第3回防災まちづくり協議会を開催しましたのでご報告します！

第3回協議会の内容

日時：令和7年12月16日（火）

19:00～20:30

場所：生涯学習センター 大会議室

参加者数：11名



当日の
主な内容

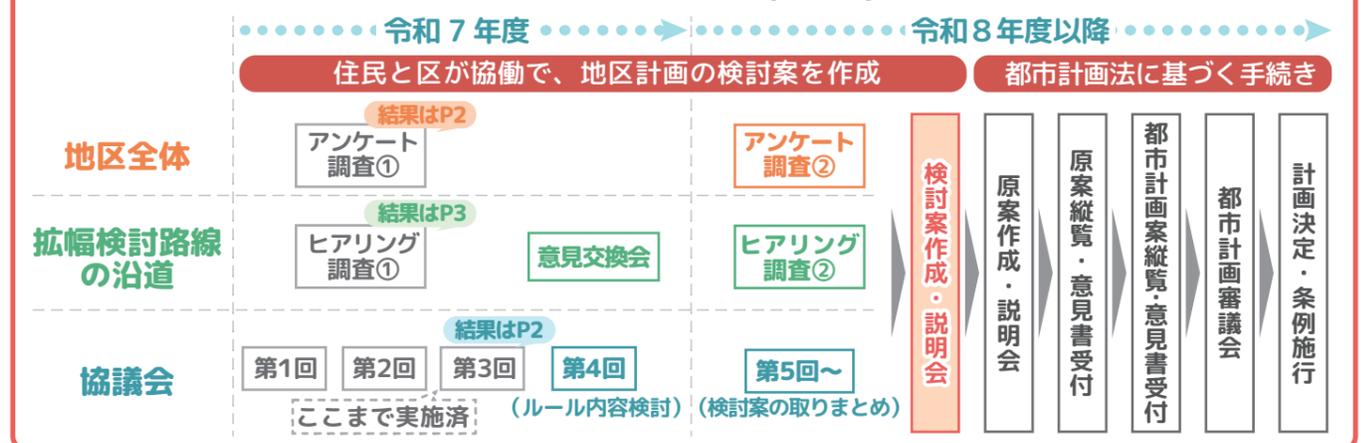
- ・アンケート調査及びヒアリング調査の結果報告
- ・まちづくりルール（地区計画）のルール内容の詳細について（意見交換）

詳細はP2

● まちづくりルール（地区計画）について

都市計画法に基づいた計画です。策定後、建替えや新築の際はルールに従って建築等を行う必要があり、制限が掛かります。まちの将来に関わる大切なルールのため、協議会やアンケート等でご意見やご意向を伺いながら、住民と区が協働で検討していきます。

～ 策定までの流れ（予定）～



アンケート調査①の結果と第3回協議会の意見交換で挙がったご意見は中面をご確認ください！

まちづくりルール（地区計画）案に関する協議会でのご意見およびアンケート調査結果

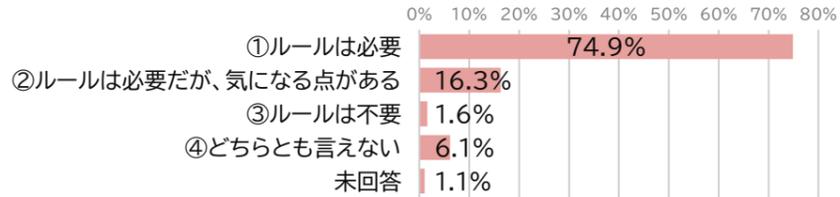
アンケート調査の結果報告

配付数：4,336件 回答数：553件（回答率：12.8%）

アンケート結果の詳細はこちら



まちづくりルール（地区計画）の導入について

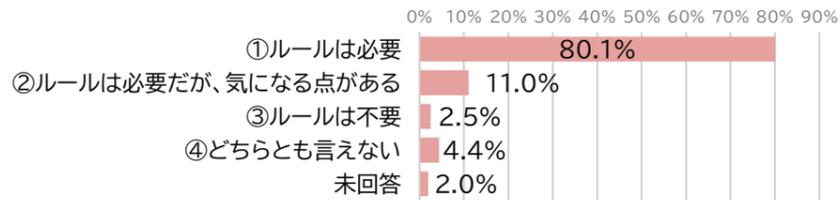


主なご意見

- ・お互いに気持ちよく生活するために一定のルールは必要。
- ・規制しすぎると、多様性が失われ、街の発展を阻害する可能性がある。

1. 建物用途のルール

「建物の用途（使い方）」を制限します。



主なご意見

- ・住民は地元の生活者が多いため、風紀を乱すような建物は規制すべき。
- ・治安などを考えるとルールは必要。
- ・必要以上に規制すると活気が無くないか心配。

2. 建物高さのルール

「建物の高さの最高限度」を制限します。

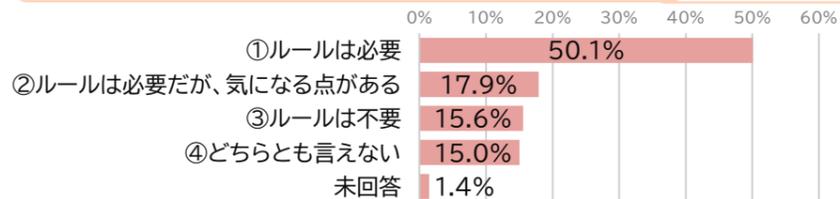


主なご意見

- ・下町なので、道路も狭いし、高い建物は不要だと思う。
- ・土地の有効活用に制限がかかる。
- ・既に高いマンションが出来ているのに、今更と思う。

3. 建築物等の形態又は意匠のルール

「建築物等の外壁等の色彩や屋根の形態等」を制限します。

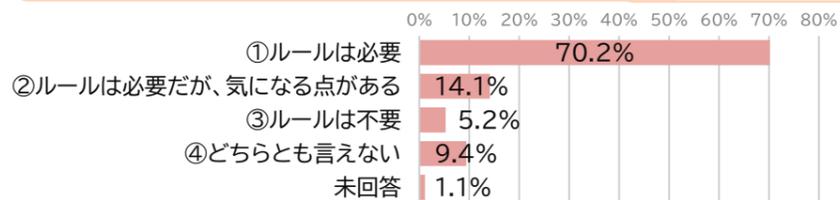


主なご意見

- ・ある程度ルールが無いと、突拍子もないものを法の目をかいくぐって建てられても困る。
- ・画一的な街並みだけでなく、多少の個性を活かした建物作りも必要。

4. 垣または柵の構造のルール

道路に面する「塀の高さ」を制限します。

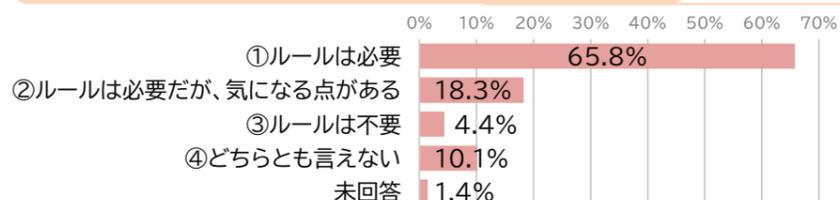


主なご意見

- ・地震時に高いブロック塀は危険。
- ・曲り角などは、見通しが悪いためブロック塀はやめてほしい。
- ・ブロック塀の高さは制限が必要だが、他の材料は自由に決めたい。

5. 壁面の位置のルール

地区内の主要となる道路沿道の道路空間など空間を確保する「壁面の位置」を制限します。



主なご意見

- ・狭い道路が多く、災害時に心配。
- ・総論としてはルールがあった方がよいと思うが、個々の事情を考えると難しいのでは。

協議会でのご意見

アンケート調査等を踏まえて、右の5つのルールを導入することを検討しています。

第3回では、そのうち3つのルールについて意見交換を行いました。

- 第3回
- 建物用途のルール
- 建物高さのルール
- 壁面位置のルール

- 第4回
- 建築物等の形態又は意匠のルール
- 垣または柵の構造のルール

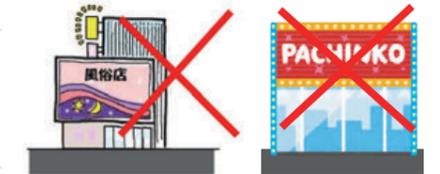
建物用途のルール（建築物等の用途の制限）

目的

地区にふさわしくない用途の建物が将来的に立地することを防ぎ、落ち着いた住環境を維持します。

ルール（案）

地区全域で、『個室付き浴場やテレフォンクラブ等の性風俗店舗』、『パチンコ店』の用途の建物を建てることを禁止します。



協議会でのご意見

- ・現状は性風俗店舗やパチンコ店は無いが、今後も建たない為には必要だと思う。
- ・騒音に繋がる店舗（ゲームセンター等）が気になるが、厳しい規制は不要だろう。

建物高さのルール（建築物等の高さの最高限

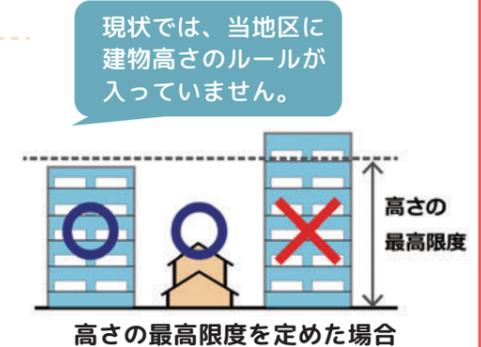
目的

街並みの統一感を図りながら、日照や通風等の住環境の悪化を防ぎ、住みやすい住環境を維持します。

ルール（案）

隣接する地区で定めている荒川二・四・七丁目地区及び南千住一・荒川一丁目地区地区計画に準じた『建築物等の高さの最高限度』を定めます。

- 明治通りの沿道地区：60m以下
- 尾竹橋通りの沿道地区：45m以下
- 沿道以外の複合住宅地区：16m以下 等



協議会でのご意見

- ・高い建物が並ぶと、日照、風、電波の問題が発生するので、ルールがあった方がよい。
- ・敷地が広いマンションであれば、道路が拡がり、空地や緑地を確保できるのでは。

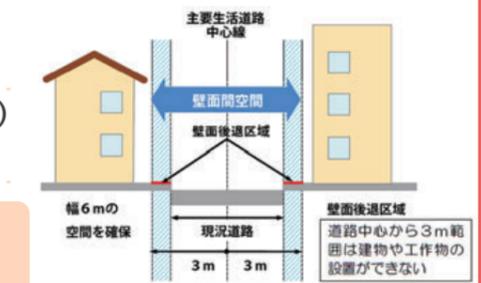
壁面の位置のルール（壁面の位置の制限）

目的

災害時における円滑な消防活動を可能にし、建物の延焼防止や避難に必要な道路空間を確保します。

ルール（案）

地区の重要な道路である拡幅検討路線沿道（p3参照）に「壁面の位置の制限」を定めます。



協議会でのご意見

- ・総論としてはルールの導入には賛成だが、個人の問題があるため、実現は難しいのでは。
- ・新しい家が多いため、時間がかかるのではないかと。