

拡幅検討路線沿道のヒアリングを実施しました！

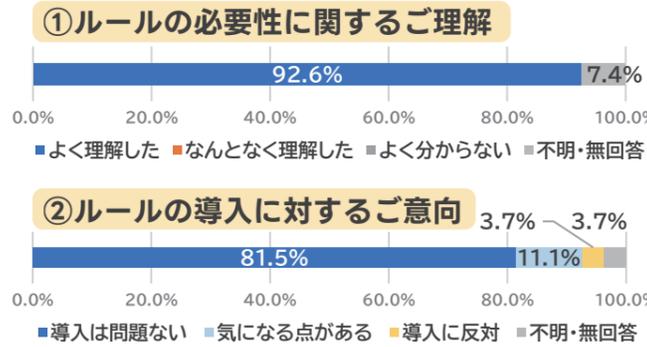
令和7年11月～12月に拡幅検討路線(下図：→)の沿道権利者の方を対象に、ヒアリング調査を実施しました。お会いできていない方もおりますので、後日、第2回調査も行います。

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。

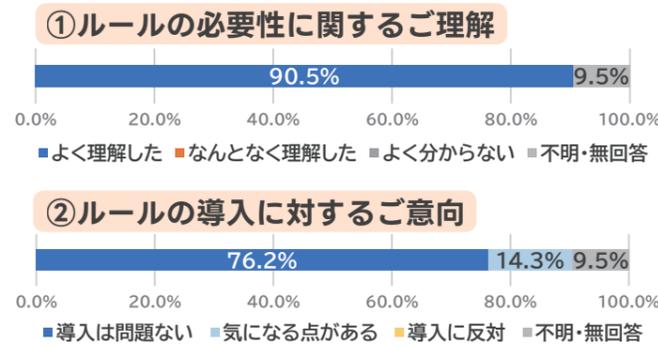


ヒアリング調査結果

C路線 対象：57件 実施数：27件 (47.4%)



D路線 対象：45件 実施数：21件 (46.7%)



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、路線を選んでいきます。

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いとイケないの？
 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C路線・D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・南千住一・五丁目地区
 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 南千住一 南千住五
 イチ イチ ゴ
 令和8年2月 第3号
 編集発行

防災まちづくり115ニュース

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・南千住一・五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17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17日(水)
 19:00～20:30
 場所：荒川区役所北庁舎 101 会議室
 参加者数：13名



当日の主な内容

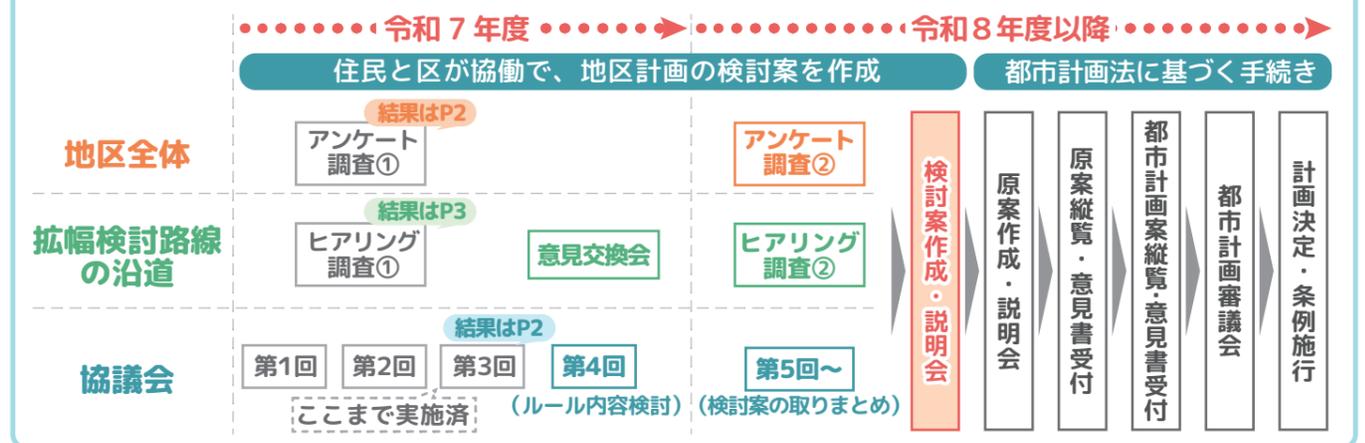
- アンケート調査及びヒアリング調査の結果報告
- まちづくりルール (地区計画) のルール内容の詳細について (意見交換)

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ます。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

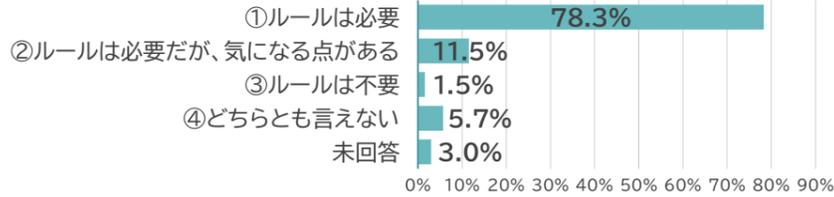
アンケート調査の結果報告

配付数：7,109件 回答数：910件（回答率：12.8%）

アンケート結果の詳細はこちら



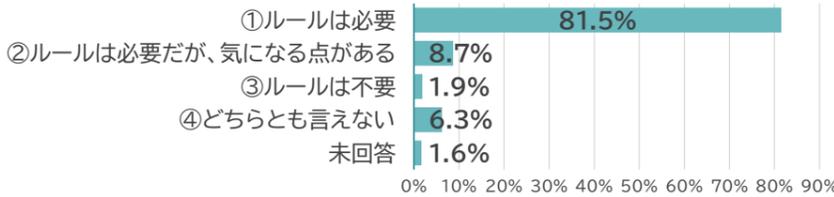
まちづくりルール（地区計画）の導入について



主なご意見
・防災や景観等様々な面で検討し、子どもも老人も安全安心に暮らせる街であって欲しい。

1. 建物用途のルール

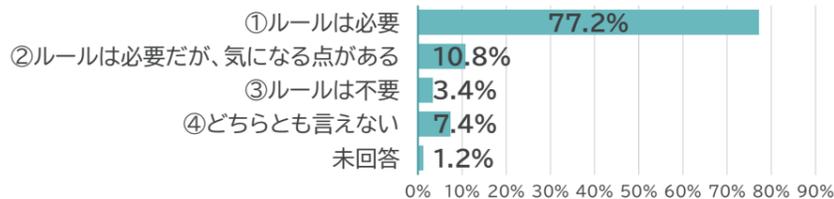
「建物の用途（使い方）」を制限します。



主なご意見
・住宅地に性風俗店があったのでは落ち着いて生活できない。制限は当然。
・地区にふさわしい用途という点があいまいである。

2. 建物高さのルール

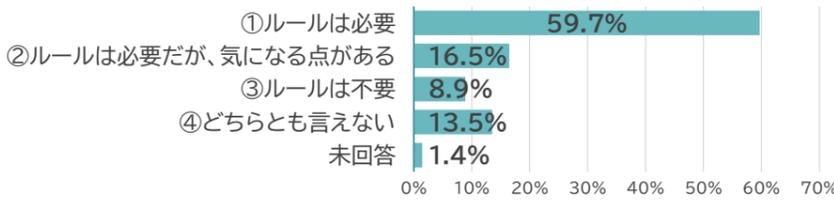
「建物の高さの最高限度」を制限します。



主なご意見
・高層マンションばかりでは他の都市部との差別化が難しいため、歴史ある街並みを守り、そこを売りにしていくのが良いのでは。
・既に定められている高さ制限では問題あるのか。

3. 建築物等の形態又は意匠のルール

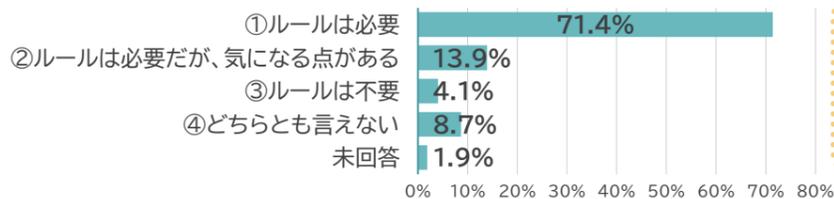
「建築物等の外壁等の色彩や屋根の形態等」を制限します。



主なご意見
・昭和の感じ（下町の雰囲気）は守りたい。
・似たり寄ったりの建物が増えると、変化の無いつまらない街並みになる。

4. 垣または柵の構造のルール

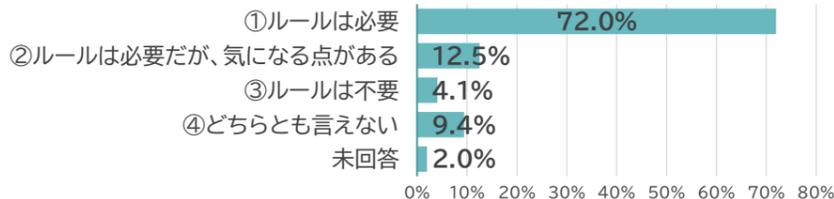
道路に面する「塀の高さ」を制限します。



主なご意見
・古い家が多く、ブロック塀のメンテナンスもしていないので倒壊が心配。
・隣に植木の葉が落ちたり、木が大きくなっても手入れしないのは困る。

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
・緊急車両の通行がスムーズにいくようにして欲しい。
・建物間隔まで制限する必要はない。

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。

今回検討のルール

- 建物用途のルール
- 建物高さのルール
- 壁面位置のルール

次回

- 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

- ・パチンコ店の立地に伴って治安の悪化も懸念されるため、制限の方向で良いが制限に慎重な意見もあった。
- ・子どももそうだが、高齢者も含めて安心して暮らせるルールがあると良い。

建物高さのルール（建築物等の高さの最高限度）

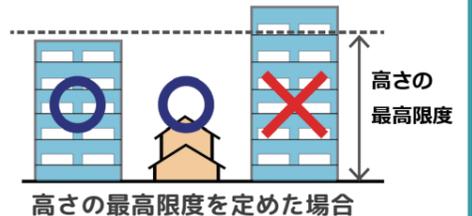
目的 街並みの統一感を図りながら、日照や通風等の住環境の悪化を防ぎ、住みやすい住環境を維持します。

既に策定済みの南千住一・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。

ルール（案）

- 明治通りなどの大通りの沿道：60m以下
- 千住間道などの沿道：40m以下
- 沿道以外の複合住宅地区：16m以下

現状では、南千住一・荒川一丁目地区地区計画の区域以外では建物高さのルールが入っていません。



協議会でのご意見

- ・地区計画の検討を進めている最中にも、高い建物が建ってしまう可能性がある。地区計画の都市計画決定を早急に進めて欲しい。
- ・高い建物は日照の問題にも繋がるのでルールはあった方が良い。
- ・大通り沿いに高い建物があれば防火の役割になる。

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

- ・防災面から道路空間は6m以上あった方が良く思う。
- ・実現までにはかなり時間がかかると思う。
- ・制限によっては住宅の用地として非常に狭くなる土地があるのではないか。

