

荒川一・南千住一・五丁目地区

まちづくりルール（地区計画）検討案に関する アンケート調査結果のご報告

日頃から、荒川区の防災まちづくり事業にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

荒川一・南千住一・五丁目地区は、古い木造建築物が密集しており、大地震が発生した際、建物の倒壊や大規模火災発生危険性が高いことから、当区では災害に強いまちづくりに向けて取り組んでおります。

本地区では、更なる防災性の向上と良好な住環境の形成に向けて、まちづくりルール（地区計画）の導入を検討しており、地域の皆さまのご意見を伺うため、令和8年8月にアンケート調査を実施いたしました。

ご多用のところ、多くの皆さまにご協力いただき、誠にありがとうございました。

この度、アンケート結果がまとまりましたのでご報告いたします。

■アンケート調査の概要

調査対象者：地区内にお住まいの方（下図参照）

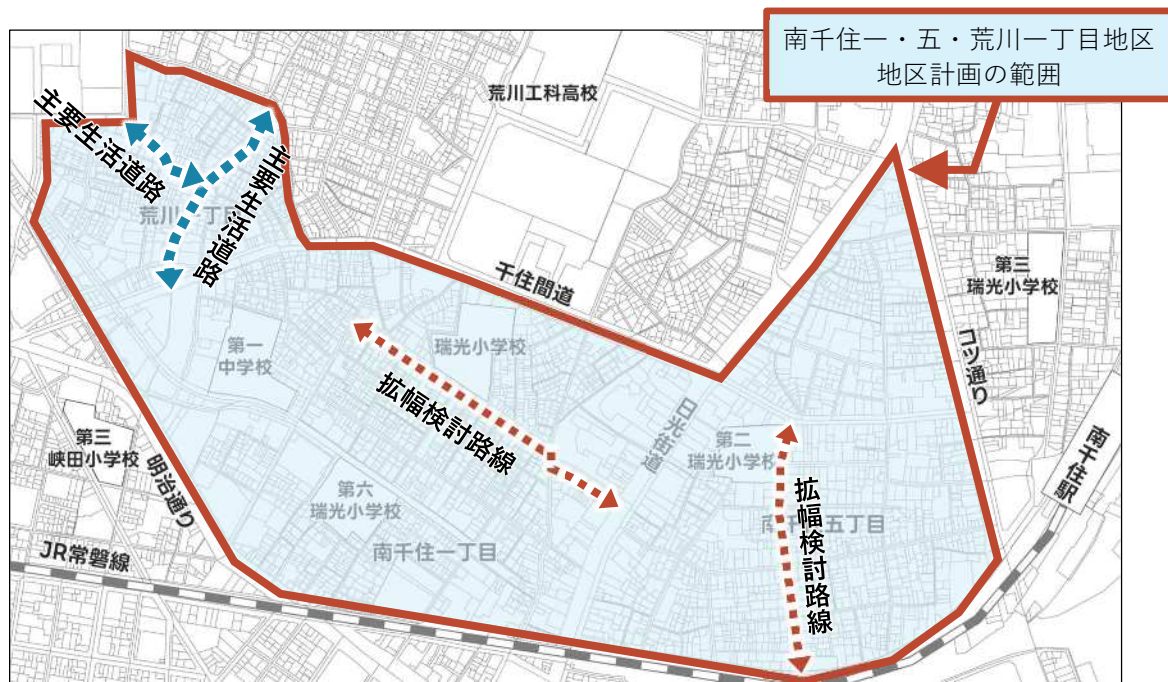
調査時期：令和8年8月

調査内容：まちづくりルール（地区計画）の検討案に関するご意向等

配付数：8,384件

回答数：1,195件（回答率：14.3%）

■対象地区



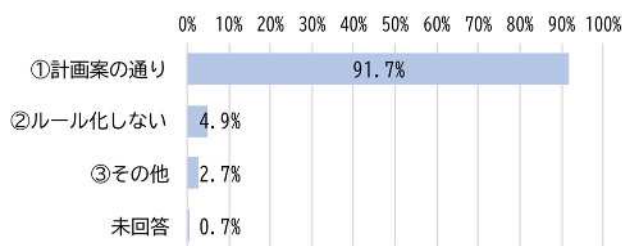
■ アンケート調査結果

Q1. まちづくりルール（地区計画）検討案の内容について

各ルールについて、あなたのお考えに当てはまるものにそれぞれ○をつけてください。

Q1-1 建築物等の用途の制限

選択肢	回答数	割合
①検討案の通りでよい	1096	91.7%
②ルール化しないほうがよい	59	4.9%
③その他	32	2.7%
未回答	8	0.7%
合計	1195	100.0%

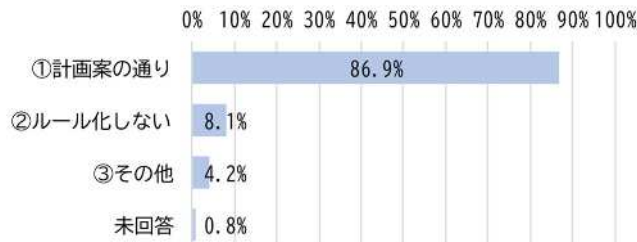


いただいたご意見（抜粋）

- ・ 宿泊施設（民泊含む）についても制限した方がよいと思う。
- ・ 民泊目的の建物の建設や、既存住宅の民泊使用を禁止にし、罰則も設けた方がよい。
- ・ 学校、保育園があるので、検討案の通り、環境にそぐわない建物は禁止すべきである。
- ・ ネオン街が好きなため、用途の制限をしなくてもよい。
- ・ 落ち着いた住環境でなく、活気ある街にすべきである。
- ・ 用途の制限はしたほうがよいが、商店街には単なる住宅を建設しないようにしてほしい。また、商店街に面する1階は店舗にするなど、活性化を図るべきである。

Q1-2 建築物等の高さの最高限度

選択肢	回答数	割合
①検討案の通りでよい	1039	86.9%
②ルール化しないほうがよい	97	8.1%
③その他	50	4.2%
未回答	9	0.8%
合計	1195	100.0%

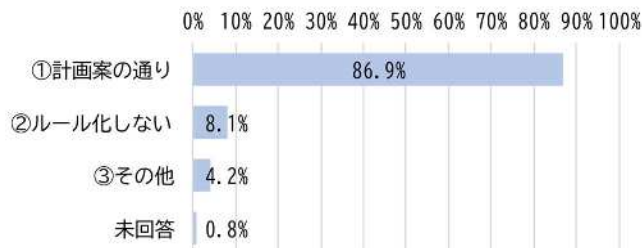


いただいたご意見（抜粋）

- ・ 近隣に大きな分譲マンションが建築されており、日照・通風・景観等に大きな影響が出ているので、規制してほしい。
- ・ ビル風が強くて歩けない時があるため、高さ限度はあったほうがよい。
- ・ 最高限度はさらに低くてもいいと思う。
- ・ 高さ制限を定められた場合、資産価値が大幅に減少してしまうのではないかと心配である。
- ・ 高さを制限することで、新たに建つ建物が戸建てやアパートなどの低層中心になり、若い人口が増えない。中層・高層のマンションも必要である。
- ・ 街並みの統一感を求めるような場所ではないし、ルールばかり決めてしまっは活気が損なわれる。
- ・ 建ぺい率を維持したまま最高限度には多少緩和してもよいと思う。
- ・ 街のバランス感は大切であり、最低限のルールは必要と考える。

Q1-3 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

選択肢	回答数	割合
①検討案の通りでよい	953	79.7%
②ルール化しないほうがよい	186	15.6%
③その他	46	3.8%
未回答	10	0.8%
合計	1195	100.0%

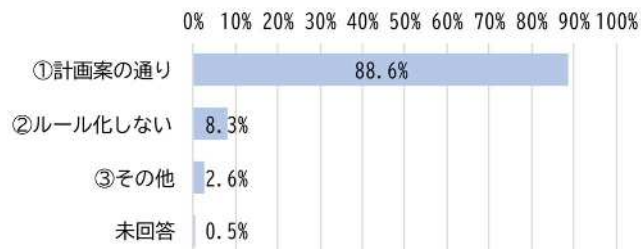


いただいたご意見（抜粋）

- ・街並みや景観は大事なので、制限はあった方がよい。
- ・下町の雰囲気壊すような建物は作らないでほしい。
- ・建物の材料は防火や耐震の点から理解できるが、デザインや色彩は公序良俗に反しない限り許容されるべきだと思う。
- ・色彩の制限の詳細は分からないが、感覚だけのルールになりそうで心配である。
- ・広告物の内容は、暴力的・刺激的であるもの、過度に派手なものを禁止してほしい。
- ・住宅が多い地域なので、ある程度の制限は必要である。

Q1-4 垣またはさくの構造の制限

選択肢	回答数	割合
①検討案の通りでよい	1059	88.6%
②ルール化しないほうがよい	99	8.3%
③その他	31	2.6%
未回答	6	0.5%
合計	1195	100.0%

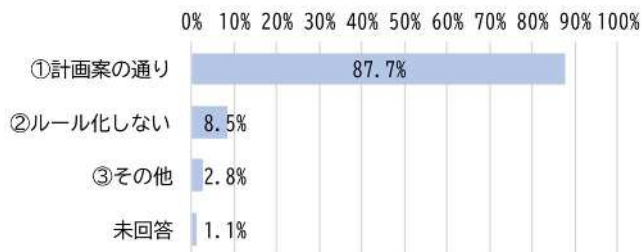


いただいたご意見（抜粋）

- ・地震時におけるブロック塀の倒壊で子どもがケガをしたり、下敷きになる怖れがあるので、制限してほしい。
- ・既に設置されている古いブロック塀をどうするかも議論してほしい。
- ・さを修繕する助成金もあるとよい。
- ・完全にブロック塀を無くしてしまうと、人の視線など、防犯面で不安である。
- ・耐震性が確保されているブロック塀であれば、制限を緩和してはどうか。
- ・ブロック塀の高さ 0.6m 以下は低すぎると思うので、1m にしてはどうか。
- ・緑が多いほうがよい。また、夏に日陰ができたらい。

Q1-5 壁面の位置の制限

選択肢	回答数	割合
①検討案の通りでよい	1048	87.7%
②ルール化しないほうがよい	101	8.5%
③その他	33	2.8%
未回答	13	1.1%
合計	1195	100.0%



いただいたご意見（抜粋）

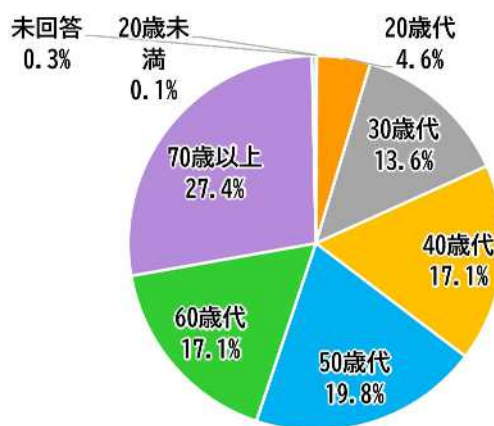
- ・災害時の避難、延焼防止、消火活動のために道路の拡幅は必要である。
- ・道路を拡幅して、緊急車両の通行がしやすくなることはよいことだと思う。
- ・地域にお住まいの方が納得できるように、メリットを含め、十分な話し合いをしてほしい。
- ・狭い道が望ましくないのは理解できるが、土地が狭いのでルール化後に実行可能か疑問である。
- ・道路の中心から 3m ずつセットバックして 6m道路にすることが理想であるが、まずは 4m道路を目指してもよいと思う。
- ・道路上の違法駐輪や植木鉢を置くことを規制してほしい。
- ・セットバック後の電柱を移動または撤去してほしい。

Q2. あなたご自身について

回答者ご自身について、当てはまるもの 1 つに○をつけてください。

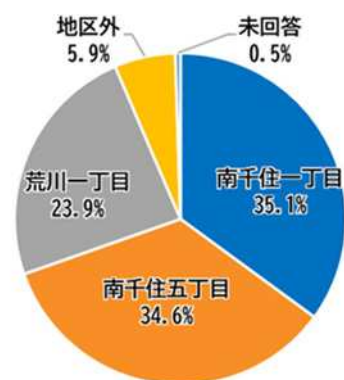
Q2-1 ご年齢

選択肢	回答数	割合
20 歳未満	1	0.1%
20 歳代	55	4.6%
30 歳代	162	13.6%
40 歳代	204	17.1%
50 歳代	237	19.8%
60 歳代	204	17.1%
70 歳以上	328	27.4%
未回答	4	0.3%
合計	1195	100%



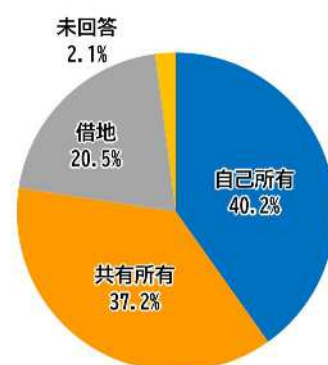
Q2-2 居住するエリア

選択肢	回答数	割合
南千住一丁目	419	35.1%
南千住五丁目	413	34.6%
荒川一丁目	286	23.9%
地区外	71	5.9%
未回答	6	0.5%
合計	1195	100%



Q2-3 お住まいについて【土地】

選択肢	回答数	割合
自己所有	480	40.2%
共有所有	445	37.2%
借地	245	20.5%
未回答	25	2.1%
合計	1195	100%



Q2-3 お住まいについて【建物】

選択肢	回答数	割合
戸建て（持ち家）	508	42.5%
戸建て（借家）	41	3.4%
集合住宅（持ち家）	369	30.9%
集合住宅（借家）	241	20.2%
その他	18	1.5%
未回答	18	1.5%
合計	1195	100%

