

東尾久四丁目、西尾久一丁目（※） まちづくりルール（地区計画）素案（案）

※西尾久一丁目1番、2番、11番、12番

平素より荒川区政に対してご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

皆さまがお住まい（または土地や建物をお持ち）の地区は、古い木造建築物が密集し、大地震が発生した際に、建物の倒壊や大規模火災発生の高危険性とされていることから、荒川区では災害に強いまちづくりを目指し、密集市街地の改善に取り組んでいるところです。

これまでも、多くの方々にご協力いただき、平成29年10月にまちの課題や改善方法に関するアンケート調査を、平成30年3月にまちづくりルールに関するアンケート調査を実施しました。

平成30年3月のアンケート調査結果をもとに、地域の更なる防災性の向上と良好な住環境の形成を目指して、荒川区ではまちづくりのルール（地区計画）の導入を検討しており、この度、まちづくりルール（地区計画）素案の案をとりまとめました。

今回のアンケート調査を踏まえ、今後本格的に地区計画の策定に取り組んでまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

※平成29年10月及び平成30年3月に実施しましたアンケート結果はこちらから

<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/kankyo/machidukuri/juminsanka/ogutiikimachidukuri.html>

回答期限：3月20日（水）まで



まちづくりルール（地区計画）とは…

●道路・公園などの地区施設や地区にふさわしい建築物の用途・形態などを定めることにより、地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりを実現するための都市計画制度です。

○地区計画で定めることのできるルール （イメージ）



ミニ住まいの相談会の開催

◇建替えやこのアンケートなどに関するミニ住まいの相談会を開催します。

- ・日時：平成31年3月9日
午前10：00～正午
- ・場所：荒川区シルバー人材センター 地下1階
（荒川区東尾久4-32-7）

◆◆ お問合せ先 ◆◆

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課 防災街づくり係
〒116-8501 荒川区荒川2-2-3(北庁舎2F)
担当：佐藤、杉山
電話：03-3802-3111（代表） 内線2821



まちづくりルール(地区計画)の目標と方針

○まちづくりルール(地区計画)の目標

◇住宅・商業・工業が調和した、安全で魅力ある複合市街地の形成

○まちづくりルール(地区計画)の方針

- ① 土地利用について
⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。
- ② 地区施設(道路)の整備について
⇒安全な避難経路としての機能を維持するため、主要生活道路及び区画道路を位置づけます。
- ③ 建築物等の整備について
⇒地区の特性に応じてルールを定め、住環境の向上を図ります。

〔地区区分とまちづくり方針〕

○すでに地区計画が策定されている尾久中央地区との整合性を踏まえ、対象区域についても4つの地区に区分します。



〔表〕地区区分ごとの高さの最高限度

凡例 (地区区分)	尾久橋通り沿道地区	都電通り・小台通り沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区
高さの最高限度	50m	35m	16m※	16m※

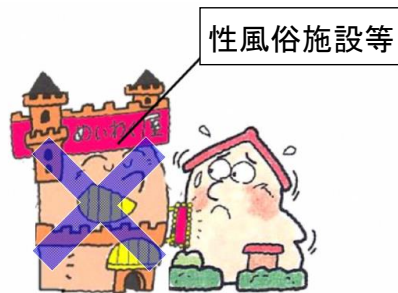
※ 商店街沿道地区及び複合住宅地区では、敷地規模に応じて高さの最高限度が異なります。詳細は下表参照。

敷地面積	~300㎡未満	300~900㎡未満	900㎡以上
高さの最高限度	16m	21m	30m

○地区内の建物の建替えに関するルール

ルール① 建築物の用途の制限

◇地区の風紀の乱れを抑え、地区にふさわしい建物用途を誘導します。

ルール(案)の内容	ルール(案)の説明図
<ul style="list-style-type: none"> ・個室付き浴場やテレフォンクラブ等の性風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。 <p>※前回のアンケートでは2割程度が、遊戯施設(パチンコ店等)の制限するのが良いとありますが、地区内にパチンコ店があることを考慮し、尾久中央地区と同様、性風俗施設等のみの制限としています。</p>	

ルール② 敷地面積の最低限度

◇敷地を新たに分割する場合に、その最低面積を定めることによって、小規模な住宅が密集して建つことを制限します。

ルール(案)の内容	ルール(案)の説明図
<ul style="list-style-type: none"> ・建物の敷地を新たに分割する場合、最低限度を60㎡とします。 ・ただし、現敷地をそのまま使用する場合の新築や建替えは可能です。 <p>※前回のアンケートでは、6割以上が50～60㎡より広い面積で設定するのが良いとありますが、地区の敷地面積の状況を踏まえ、60㎡と設定しています。</p>	

ルール③ 建築物の高さの制限

◇一定以上の高さの建物が建つことを制限することで、周辺の街並みに配慮し、高い建物による圧迫感を軽減した街並みを形成します。

ルール(案)の内容	ルール(案)の説明図
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住環境との調和や良好な街並みを形成するため、地域の特性や容積率の指定状況に応じた建物の高さの秩序付けを行い、突出した高さの建物を制限します。 <p>※高さの最高限度は地区区分ごとに異なります(2ページの〔表〕地区区分ごとの高さの最高限度を参照)。</p>	