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危険性が高い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の内容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。

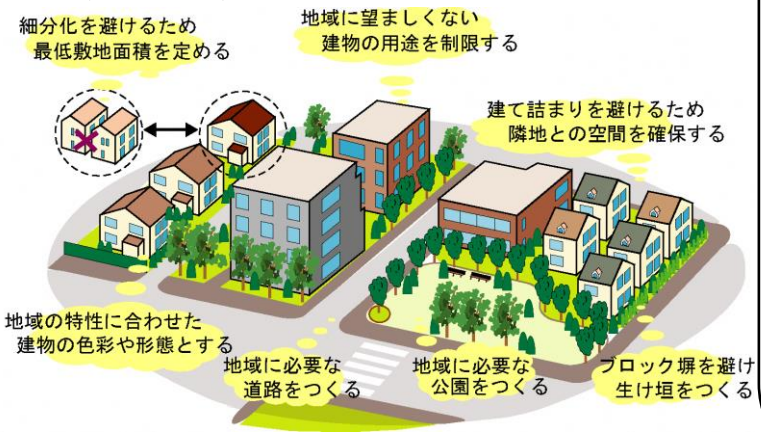
※平成 29 年 10 月及び平成 30 年３月に実施しましたアンケート結果はこちらから
https://www.city.arakawa.tokyo.jp/kankyo/machidukuri/juminsanka/ogutiikimachidukuri.html

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

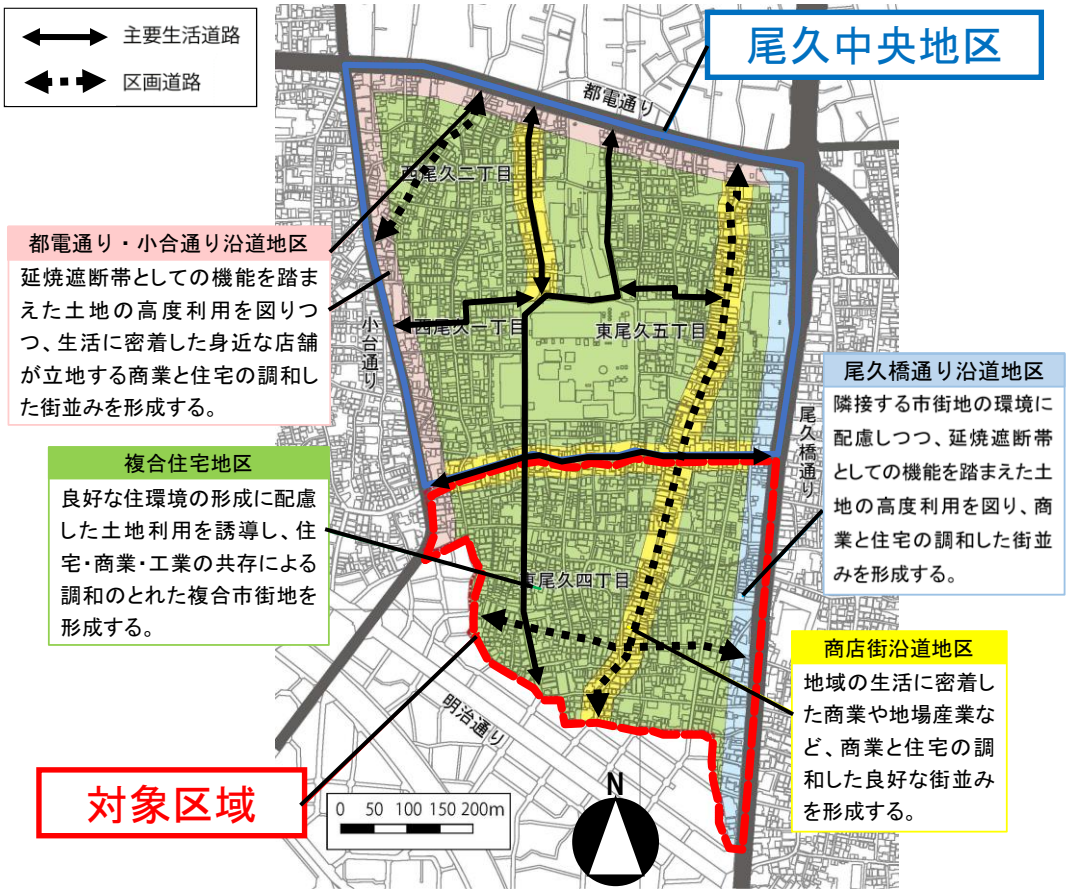
① 土地利用について
⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。

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※

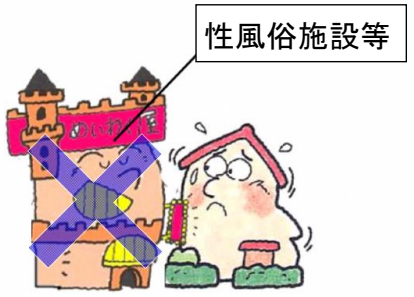
※ 商店街沿道地区及び複合住宅地区では、敷地規模に応じて高さの最高限度が異なります。詳細は下表参照。

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

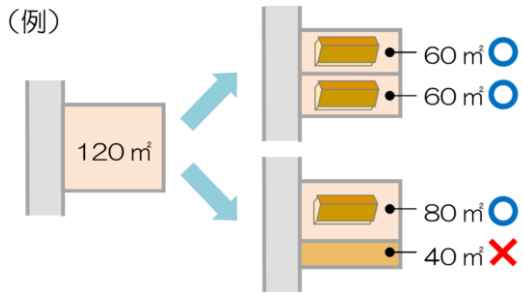
ルール①　建築物の用途の制限

✧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
・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。 ※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。	

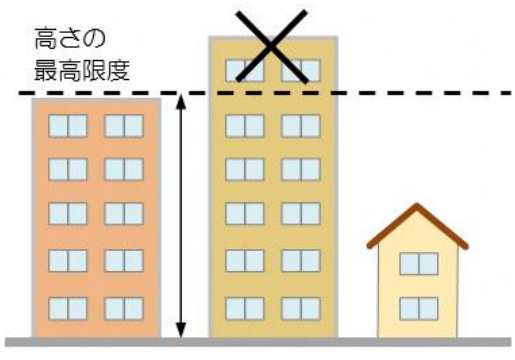
ルール②　敷地面積の最低限度

✧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
・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。 ※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。	

ルール③　建築物の高さの制限

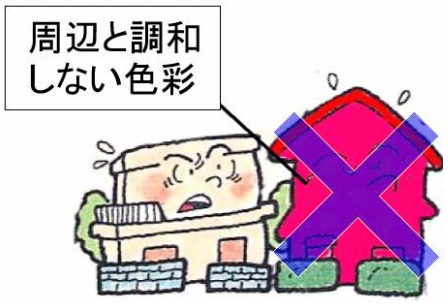
✧一定以上の高さの建物が建つことを制限することで、周辺の街並みに配慮し、高い建物による圧迫感を軽減した街並みを形成します。

ルール（案）の内容	ルール（案）の説明図
・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。 ※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）。	

○地区内の建物の建替えに関するルール

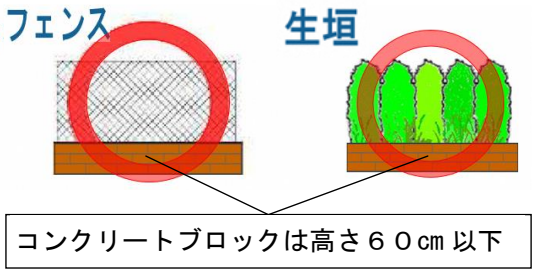
ルール④　建築物等の形態又は意匠の制限

✧周辺の景観と調和の取れない建物が建つことを防ぎます。

ルール（案）の内容	ルール（案）の説明図
・建物の屋根や外壁の色彩は、地区の街並みに調和したものとします。	

ルール⑤　垣又はさくの構造の制限

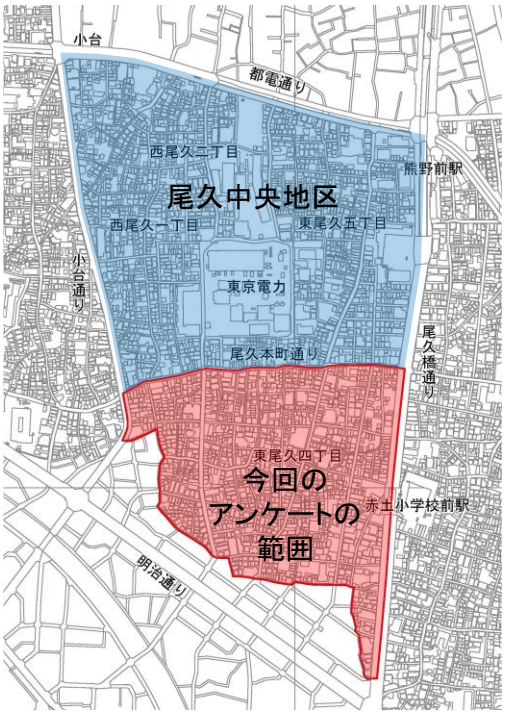
✧ブロック塀は震災時に倒壊し、道路を塞ぐ恐れがあるため、ブロック塀の設置を制限し、生垣やフェンスを設置することで、避難路の安全を確保します。

ルール（案）の内容	ルール（案）の説明図
・道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣またはフェンスとします。 ・コンクリートブロック等を使用する場合は、原則として高さ６０cm 以下とします	

〔まちづくりルールの策定に向けて〕

○今回のアンケートの対象区域は、尾久橋通り、小台通りにそれぞれ接し、既に地区計画が策定されている「尾久中央地区」の南に隣接する区域（東尾久四丁目の全域、西尾久一丁目の一部（１番、２番、11 番、12 番））です。

○区では、尾久中央地区のまちづくりルールを今回アンケートの対象区域にも拡大し、地域の骨格道路等に囲まれた一体の地区として、まちづくりルールを定めたいと考えています。



まちづくりルール（地区計画）素案（案）に関する
アンケート調査票

◆◆　ご回答にあたってのお願い　◆◆

回答方法は≪郵送≫または≪インターネット（電子申請）≫から行うことができます。

◆郵送の場合

●同封のアンケート調査票に直接ご記入ください。

●設問のうち多くは、あなたのお考えに最も近い選択肢の番号に「○印」を付けるだけの簡単なものです。（ご記入をお願いする設問もありますので、各設問の指示に従ってください。）

●アンケートは必要事項をご記入の上、同封した封筒に入れ、ポストにご投函ください。（切手は必要ありません。）

◆インターネット（電子申請）の場合

●下記ＵＲＬにアクセスして、ご回答ください。

※接続料は利用者様の負担となります。

URL：
https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo/uketsuke/form.do?acs=machidukuri

回答期限：**3月20日（水）**　まで

１　あなたのことについてお伺いします。

問１－１　あなたの性別・年齢・現住所での居住年数について教えてください。
（該当する番号１つに○）

性別：１．男性　　２．女性

年齢：１．10 代　　２．20～30 代　　３．40～50 代　　４．60 代以上

居住年数：１．5 年未満　　２．5～10 年　　３．11～20 年　　４．21～30 年
５．31 年以上

問１－２　お住まいの土地や建物について教えてください。（該当する番号１つに○）

①土地について
１．自己所有
２．共有所有（マンション等集合住宅の場合の区分所有も含む）
３．借地（借家のため間接的な借地の場合も含む）

②お住まいについて
１．戸建て（持ち家）
２．戸建て（借家）
３．集合住宅（持ち家）
４．集合住宅（借家）
５．その他（　　）

２　まちづくりのルールについて、あなたのお考えをお尋ねします。

※別添の「まちづくりルール（地区計画）素案（案）」を参照しお答えください。

✧　防災性を向上するまちづくりルールとして5つのルールを考えています。
　　各ルールに関する設問について、あなたのお考えに近い番号に○をつけてください。

問２　地区の風紀の乱れを抑え、良好な住環境を守るため、個室付き浴場やテレフォンクラブ等性風俗営業の建物の建築を制限することを考えています。このことについてどのように思いますか。

ルール①参照

1．案のとおりでよい　　2．ルール化しない方がよい

3．その他

問３　住宅の建て詰まりを防ぐため、建物の敷地を分割して建物を建てる際の敷地の大きさの最低限度を**60㎡**（ただし、現在の敷地面積が最低限度を下回っていても、新たに分割しなければ建て替えは可能）にしたいと考えています。このことについてどのように思いますか。

ルール②参照

1．案のとおりでよい

2．最低限度面積は６０㎡より広い面積で設定するのがよい（　　㎡）

3．最低限度面積は６０㎡より狭い面積で設定するのがよい（　　㎡）

4．最低限度面積を設定する必要はない

5．その他

問４　周辺の街並みに配慮しながら、地区特性に応じた高さの建物を誘導するため、建築物の高さの最高制限を設定することを考えています。このことについてどのように思いますか。

ルール③参照

1．案のとおりでよい

2．ルール化しない方がよい

3．その他

問５　周辺の景観と調和の取れない建物が建つことを防ぐため、建物の屋根や外壁の色彩は、地区の環境に調和したものとすることを考えています。このことについてどのように思いますか。

ルール④参照

1．案のとおりでよい

2．ルール化しない方がよい

3．その他

問６　震災時におけるブロック塀の倒壊による道路の危険を防ぐため、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣またはフェンス等（コンクリートブロック等を使用する場合は、原則として高さ６０ｃｍ以下）とすることを考えています。このことについてどのように思いますか。

ルール⑤参照

1．案のとおりでよい

2．ルール化しない方がよい

3．その他

◆◆　自由意見欄　◆◆

＜まちづくりについて日頃感じていることを、ご自由にお書きください＞

※お忙しい中、アンケートにご協力いただきありがとうございました

お寄せいただいた情報は、個人情報保護法に基づいて、慎重に取り扱うものであり、当地区のまちづくりの検討以外に使用することはありません。
また、アンケート調査の結果については、今後開催を予定しています説明会等で報告する予定です。

◆◆　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