

# **尾久東部地区地区計画原案 に関する説明会**

**日時：令和3年3月25日（木）午後 7時～  
27日（土）午前10時～  
午後 2時～  
30日（火）午後 7時～**

**荒川区 防災街づくり推進課**

# 本日の次第

○開会

○説明

- 1 尾久東部地区地区計画区域とその課題
- 2 これまでの取組
- 3 地区計画（原案）
- 4 今後のスケジュール

○質疑応答

○閉会

# 1 尾久東部地区地区計画区域とその課題

# 対象区域



東尾久一丁目（1番、3番、4番を除く）  
二丁目（1～4番を除く）  
三丁目（1番を除く）  
六丁目（1番、2番を除く）  
町屋四丁目の一部（6番、8番、10番）

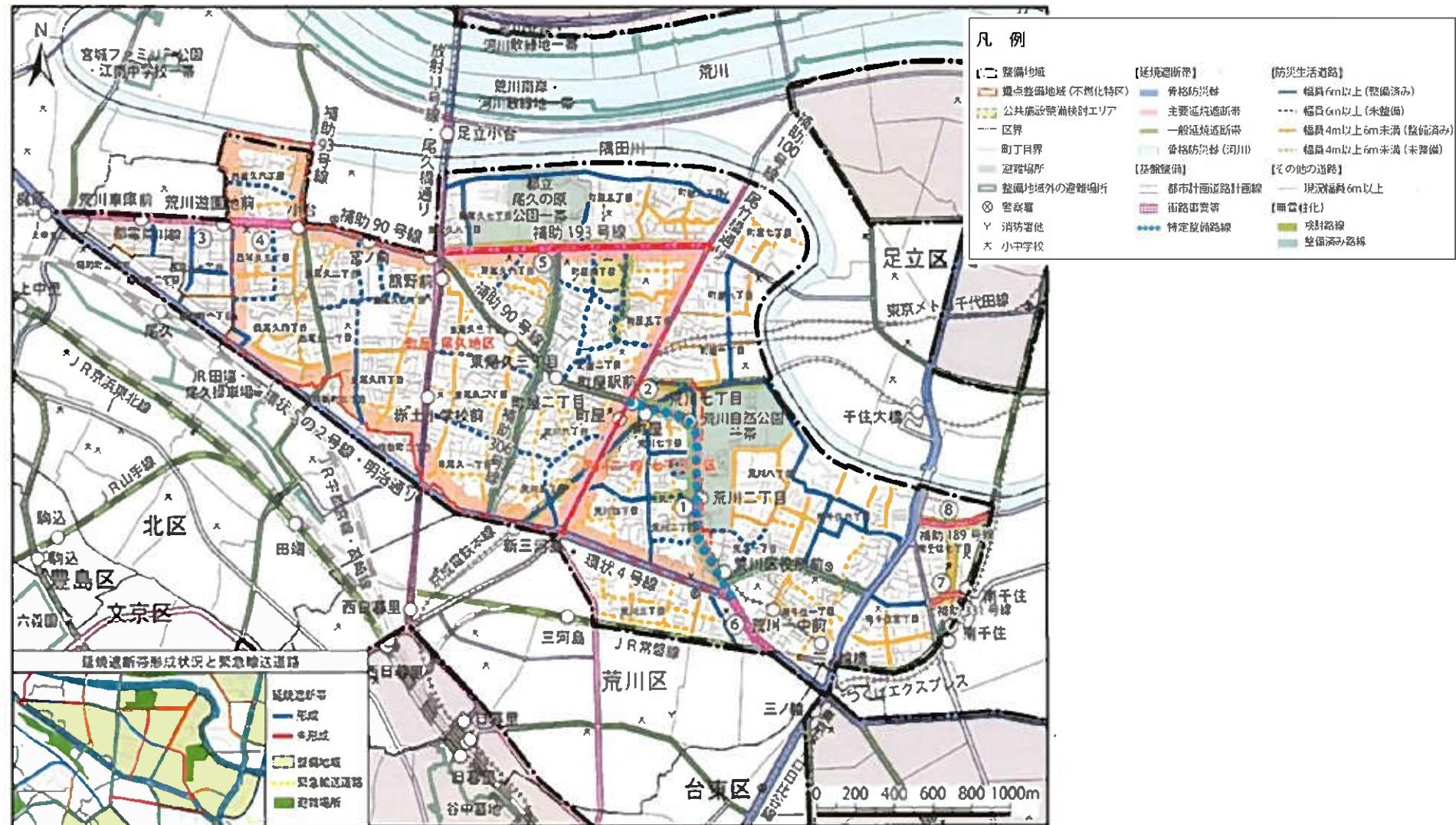
凡例

密集事業地区

# 荒川区都市計画マスタープラン（平成21年3月）



# 東京都防災都市づくり推進計画における 荒川地域整備計画図道路網の防災生活道路（平成28年3月）



※防災生活道路とは、延焼遮断帯に囲まれた市街地において、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路です。

# 東京都防災都市づくり推進計画における防災生活道路と 対象地区周辺の地区計画における拡幅する骨格道路（平成28年3月）

[東京都防災都市づくり推進計画]



凡例

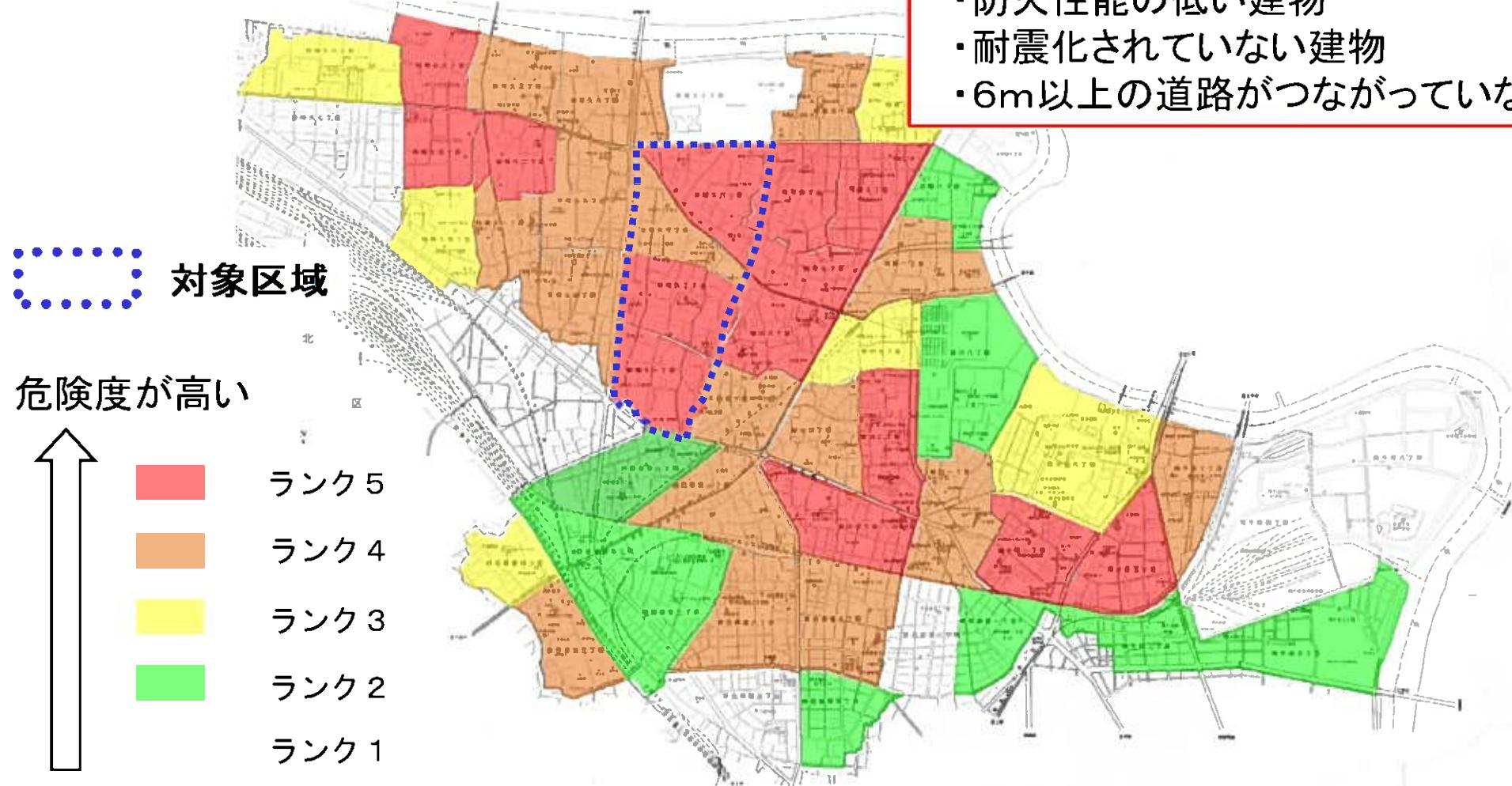
整備地域	延焼遮断帯	防災生活道路
重点整備地域(不燃化特区)	骨格防災軸	幅員6m以上(整備済み)
公共施設整備実績エリア	主要延焼遮断帯	幅員6m以上(未整備)
区界	一般延焼遮断帯	幅員4m以上6m未満(整備済み)
町丁目界	骨格防災軸(河川)	幅員4m以上6m未満(未整備)
避難場所	【基盤整備】	【その他の道路】
整備地域外の避難場所	都市計画道路計画線	現況幅員6m以上
◎ 警察署	街路事業等	【無電柱化】
Y 消防署他	特定整備路線	桟橋路線
人 小中学校		接続済み路線

[対象地区周辺の地区計画における拡幅路線]

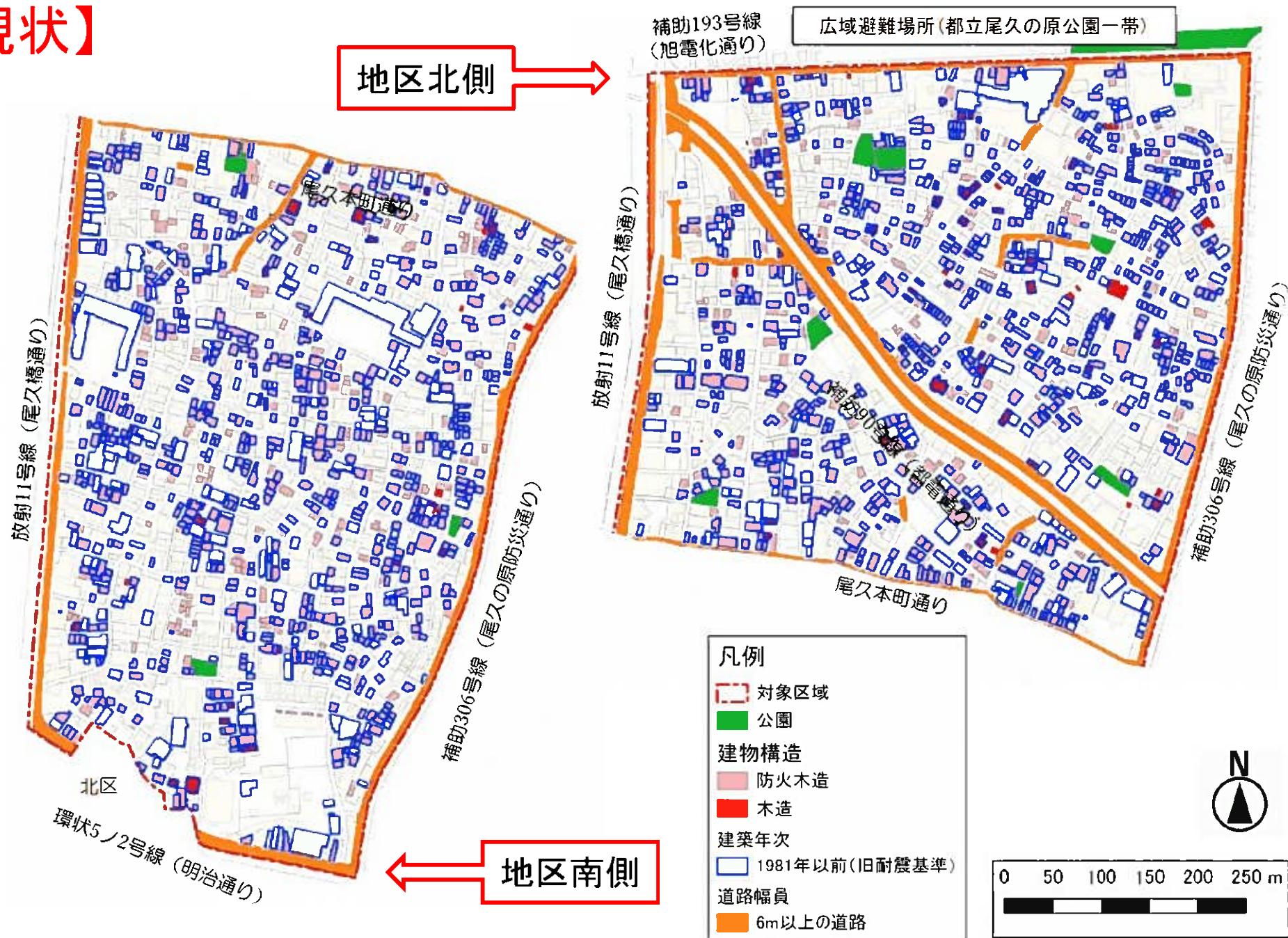


# 第8回地域危険度測定調査（平成30年2月 東京都）

- 総合危険度のランクが5、4となっており、危険性が高い地域です。



# 【現状】



# 【現状】

## 【公園・広場等】

絶対数が不足しており、設置箇所にも偏りが見られる

## 【道路】

幅員の狭い道路が多く、広域避難場所への安全な避難経路が確保されていない

## 【第8回地域危険度測定調査】

災害時に大きな被害が想定される地域

# 【課題】

- 建物を倒れにくく、燃えにくく（耐震化・不燃化）することが必要
- 空地（オープンスペース）を確保することが必要
- 建物の密集を防ぐことが必要
- 広域避難場所への安全な避難経路を確保することが必要

## 【建物の構造】

防火性能の低い木造建物が建ち並んでいる

## 【建築年次】

1981年以前（旧耐震基準）の建物が多くある

## 【密集】

区全体に比べ、面積あたりの建物棟数が多い

区全体 : 42.1 (棟/ha)

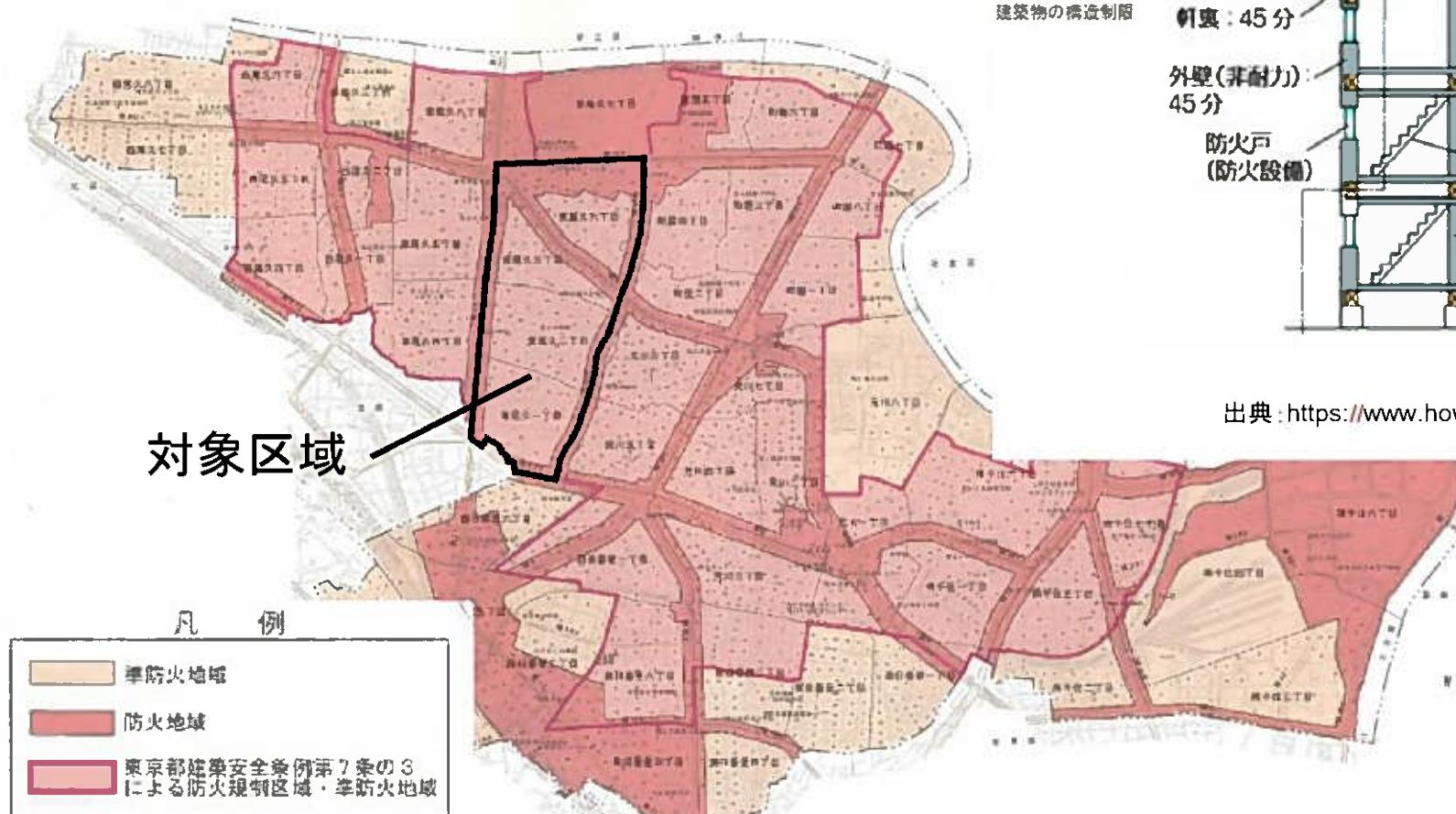
尾久東部地区 : 61.7 (棟/ha)



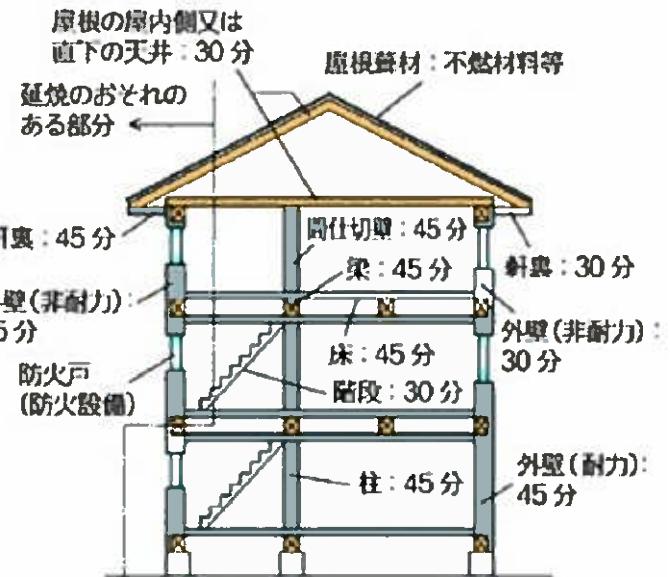
## 2 これまでの取組

対象区域には、平成15年度に新防火地域が指定（※）されています。

※東京都建築安全条例第7条の3による  
防火規制区域（通称「新防火地域」）



○主要構造部準耐火構造（法2条9号の3イ）



出典: <https://www.howtec.or.jp/publics/index/56/>

建替え時には、  
原則準耐火以上  
の防火性能を有  
する建物にする  
必要があります。

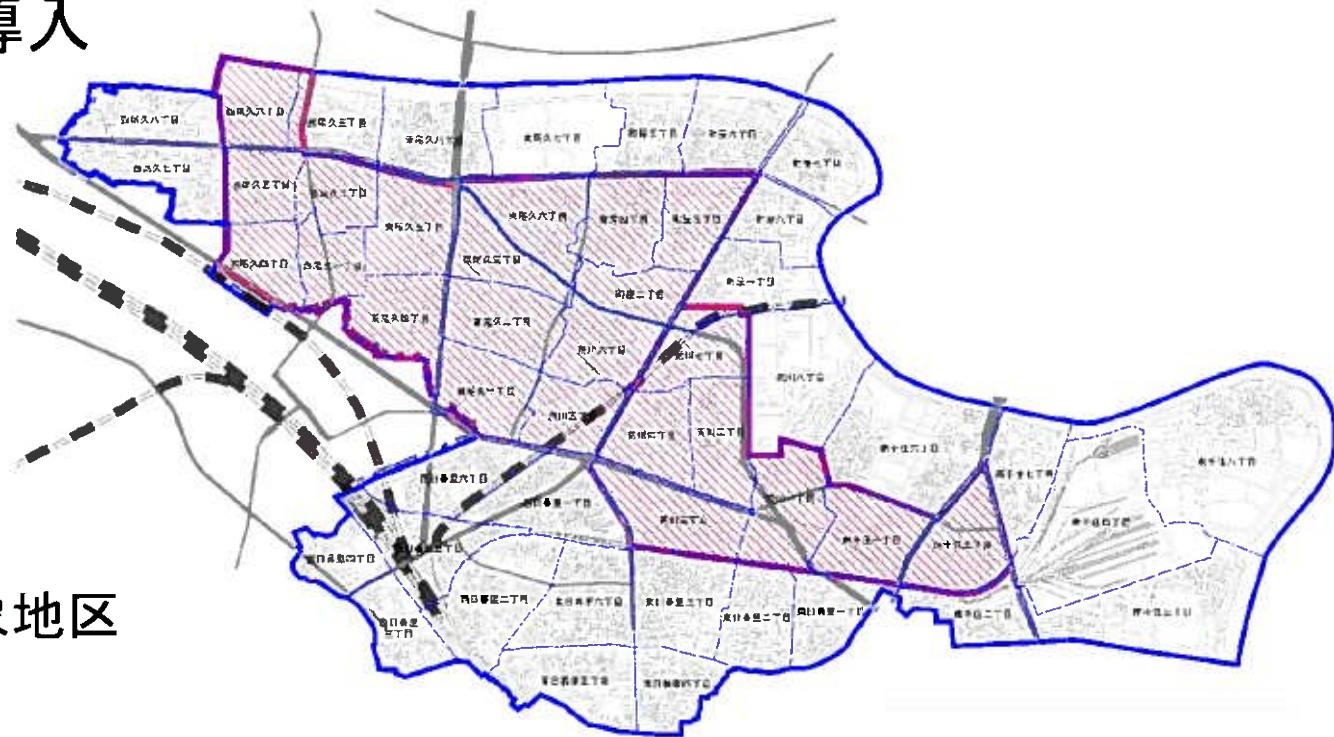
## ○不燃化特区制度の導入

(平成 26 年度～)

※令和 7 年度まで延長



支援対象地区



### ◎ 不燃化特区内で建替え等を行う方々に以下の支援を行っています

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| 老朽木造建築物を建替えたい方 | 不燃化建築物への建替えに伴う費用を助成           |
| 危険老朽建築物を除却したい方 | 危険老朽建築物の除却費用を助成               |
| 不燃化特区専門家派遣支援制度 | 権利の移転や建替え等に関する相談に対し、専門家を無料で派遣 |

# ○密集住宅市街地整備促進事業(以下「密集事業」という。)の導入

平成26年度から密集事業を導入

<身近な公園等の整備>

尾久小公園の拡張



令和2年6月オープン

## 対象地区の課題

建築物を  
倒れにくく、燃えにくく  
する  
(耐震化・不燃化)

空地  
(オーブンスペース)を  
確保する

建物の密集を  
防ぐ

安全な  
避難経路を  
確保する

課題の解消方策

倒れにくく、燃えにくい  
建築物への建替えを促進  
(不燃化特区)

密集事業により  
広場等を整備

区域内でのルールをつくり、  
建物の密集を防ぎ、  
安全な避難経路を確保

赤字: 今後必要な取り組み



良好な住環境の確保

## ○これまでの取り組みの経緯

平成 29 年度	平成 29 年 10 月 第 1 回アンケート調査 ー「まちの環境」や「まちの将来像」について 平成 30 年 3 月 第 2 回アンケート調査 ーまちづくりルールの必要性などについて
令和元年度	令和 元年 7 月 道路計画に関する意見交換会 令和 元年 12 月 第 1 回検討対象路線沿道各戸訪問及びアンケート調査
令和 2 年度	令和 2 年 2 月 第 3 回アンケート調査 ーまちづくりルール（地区計画）検討案について 令和 2 年 8 月 第 2 回検討対象路線沿道各戸訪問及びアンケート調査
令和 2 年度	令和 2 年 12 月 まちづくりルール（地区計画）素案に関する説明会 令和 3 年 1 月 まちづくりルール（地区計画）素案に関する意見募集

### 3 地区計画(原案)

## ●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

## ●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

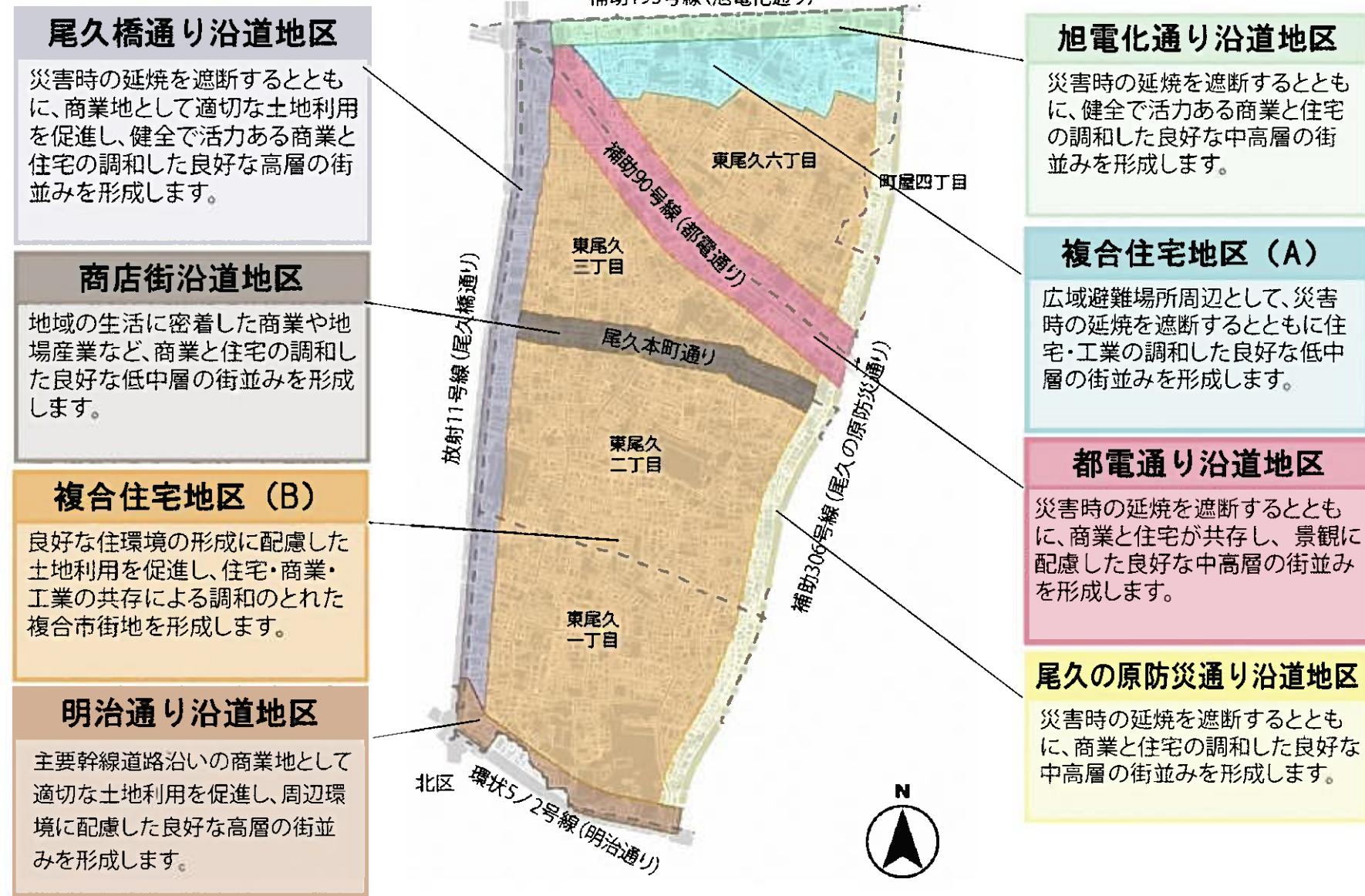
⇒安全な避難経路を確保するため、地区の防災性や日常生活の利便性の向上に寄与する道路を主要生活道路及び区画道路に位置づけます。

### 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

用途地域等を踏まえ、地区を8つに区分します。



## ○地区施設（道路）について

東京都防災都市づくり推進計画において、防災生活道路に位置づけられている路線のうち、幅員6m以上とする路線を「**主要生活道路**」、それを補完する道路を「**区画道路**」として安全な避難経路の確保と日常生活の利便性向上などを図ります。



## ○建築物等の整備について（ルール一覧）

以下の6つのルールで防災性及び住環境の向上を図ります。

### ○防災性を向上するルール

- ① 壁面の位置と工作物の設置の制限
- ② 建築物の敷地面積の最低限度
- ③ 道路に面する垣又はさくの構造の制限

### ○住環境を向上するルール

- ④ 建築物等の用途の制限
- ⑤ 建築物等の高さの最高限度
- ⑥ 建築物等の形態又は意匠の制限

## ● 壁面の位置と工作物の設置の制限

### 【考え方】

緊急車両が進入可能な壁面間空間を確保するため、主要生活道路沿道の壁面の位置と工作物の設置の制限を定めます。

### 【ルールの内容】

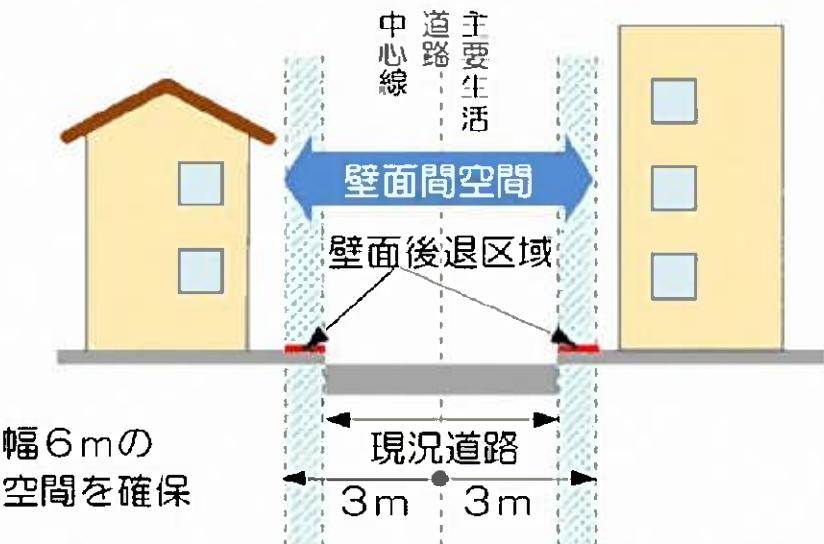
主要生活道路①～③号線（スライド20参照）においては、道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び建築物までの各部分までの距離を3m以上とします。

※ただし、現況幅員が6mを超える部分は除きます。

壁面後退区域には、建築物や工作物（門・塀・広告物・自動販売機・花壇等）の設置を禁止します。

※壁面後退区域は、敷地面積に算入することができます。

### 主要生活道路中心線から3mの区域



## ● 建築物の敷地面積の最低限度

### 【考え方】

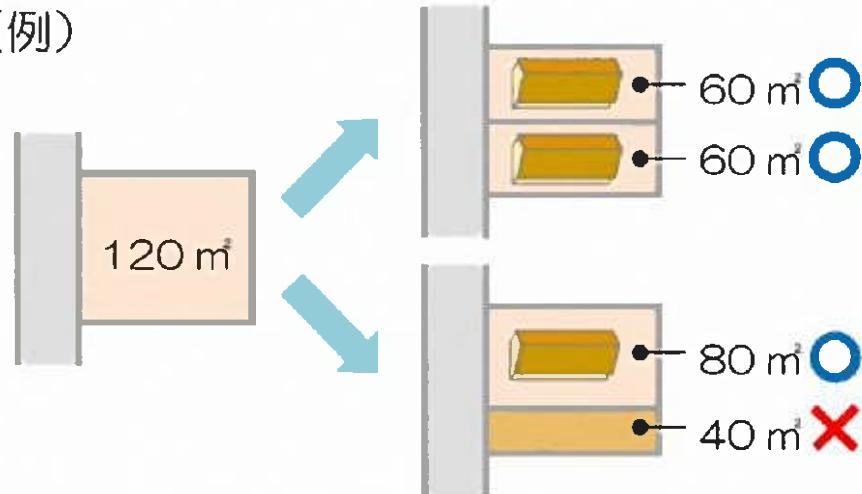
敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めます。

### 【ルールの内容】

建物の敷地を新たに分割する場合、  
最低限度を $60\text{m}^2$ （約18坪）とし  
ます。

※ただし、現在の敷地をそのまま使  
用する場合、建替えや新築は可能  
です。

(例)



## ● 道路に面する垣又はさくの構造の制限

### 【考え方】

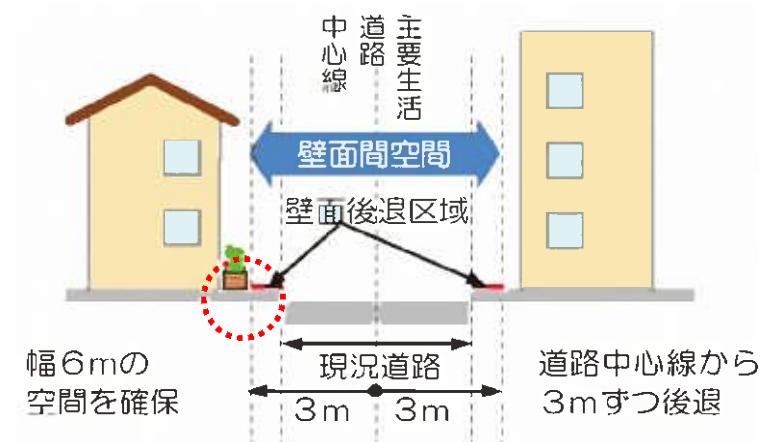
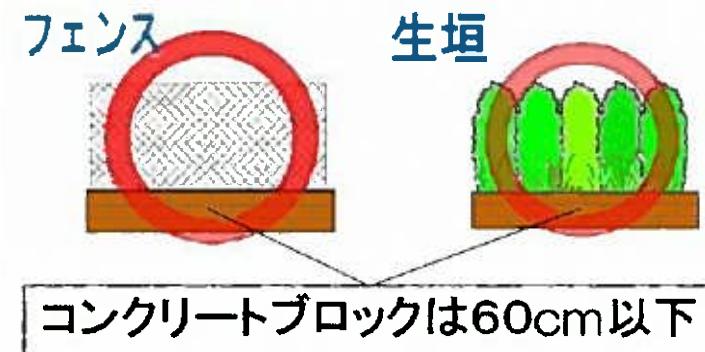
ブロック塀は震災時に倒壊し、道路を塞ぐおそれがあるため、ブロック塀の設置を制限し、避難経路の安全を確保します。

### 【ルールの内容】

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又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。

※主要生活道路①～③号線においては、道路中心線から3m以上離れた位置に垣又はさくを設ける必要があります。



## ● 建築物等の用途の制限

### 【考え方】

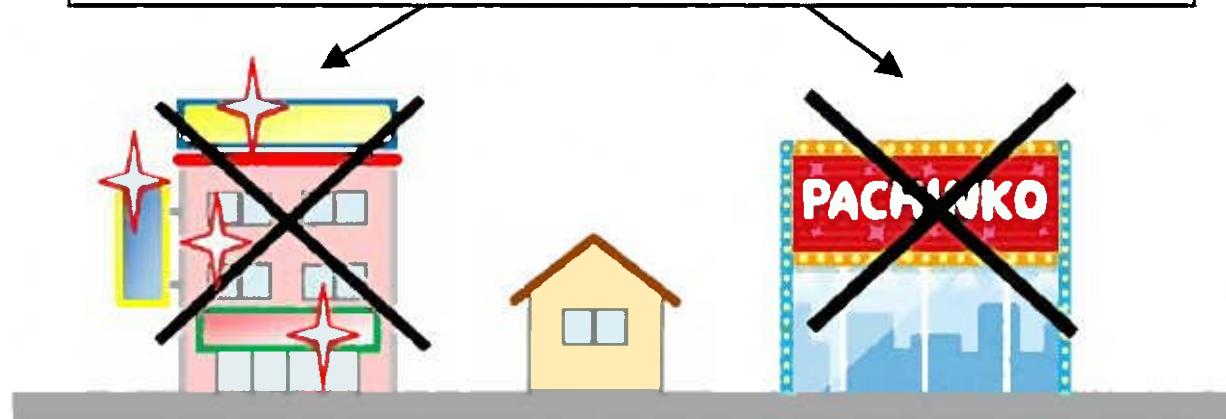
当地区にふさわしくない建物の用途を制限します。

### 【ルールの内容】

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のことを禁止します。

パチンコ店の用途の建物を建てるのことを禁止します。

個室付浴場やテレフォンクラブ等の性風俗店舗  
パチンコ店



## ● 建築物等の高さの最高限度

### 【考え方】

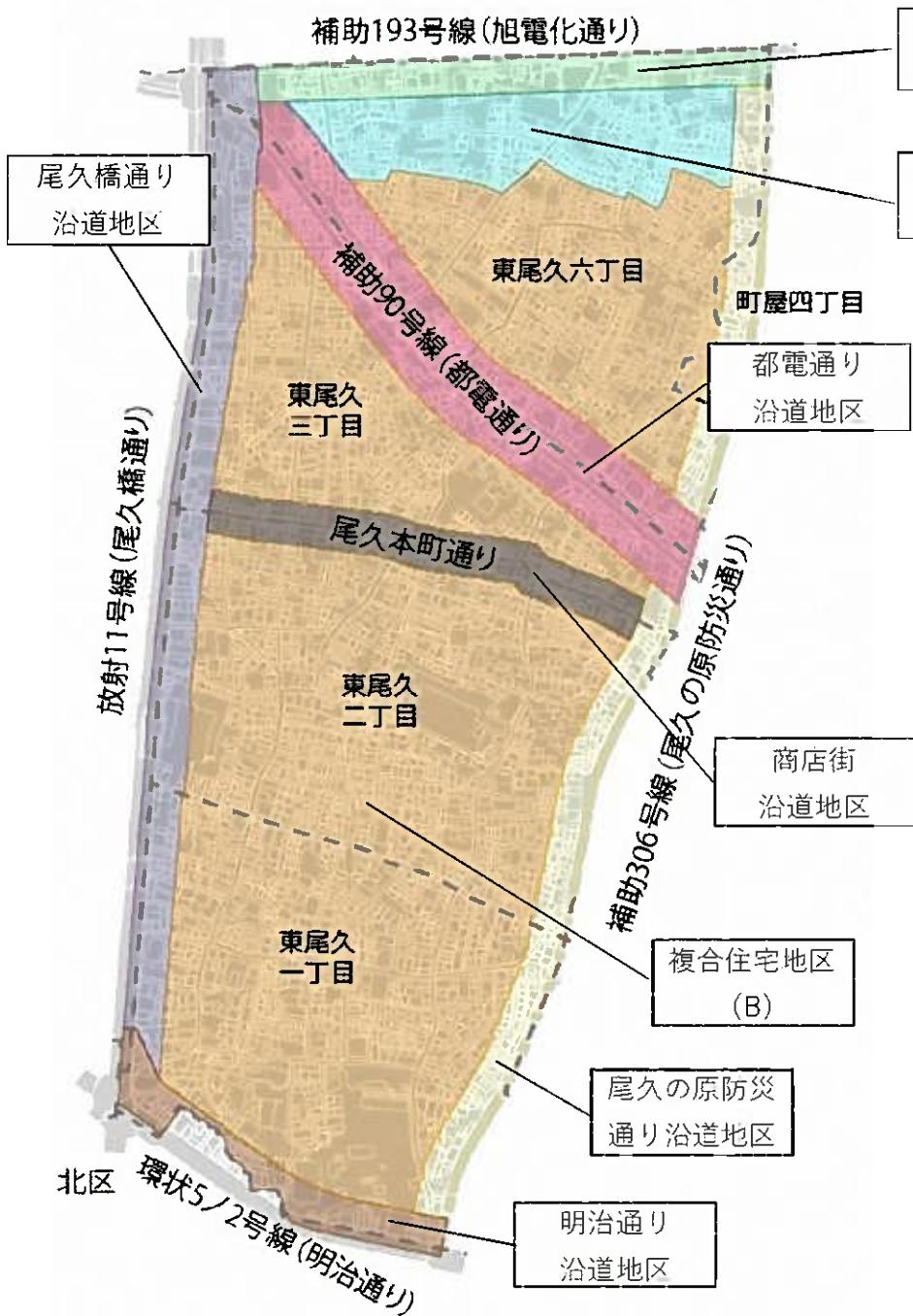
突出する建物を制限するために、建築物の高さの最高限度を定めます。

### 【ルールの内容】

周辺の住環境との調和や良好な街並みを形成するため、地域の特性に応じた建物の秩序付けを行い、それを超える高さの建物を制限します。

※なお、現状で制限を超えている建物については、一度だけ同じ敷地での建物高さを超えない範囲での建替えは可能です。

## ● 建築物等の高さの最高限度



旭電化通り  
沿道地区

複合住宅地区  
(A)

凡例 (地区区分)	明治通り 沿道地区	尾久橋通り 沿道地区	都電通り 沿道地区	旭電化通り 沿道地区
高さの 最高限度	50m	50m	35m	35m
凡例 地区区分)	尾久の原防災 通り沿道地区	商店街 沿道地区	複合住宅地区 (A)	複合住宅地区 (B)
高さの 最高限度	30m			16m (※)

※商店街沿道地区及び複合住宅地区(A)・(B)では、敷地規模に応じて高さの最高限度が異なります。

敷地面積	~300m <sup>2</sup> 未満	300~900m <sup>2</sup> 未満	900m <sup>2</sup> 以上
高さの最高限度	16m	21m	30m

## ● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

### 【考え方】

周辺の景観と調和の取れない建物等が建つことを防ぎます。

### 【ルールの内容】

建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画等の色彩基準に適合したものとします。

広告物等を設置する場合は、地区の景観などを良好に維持できる意匠・構造・表示方法のものとし、腐朽・腐食、破損しにくい材料を使用し、表示又は設置します。



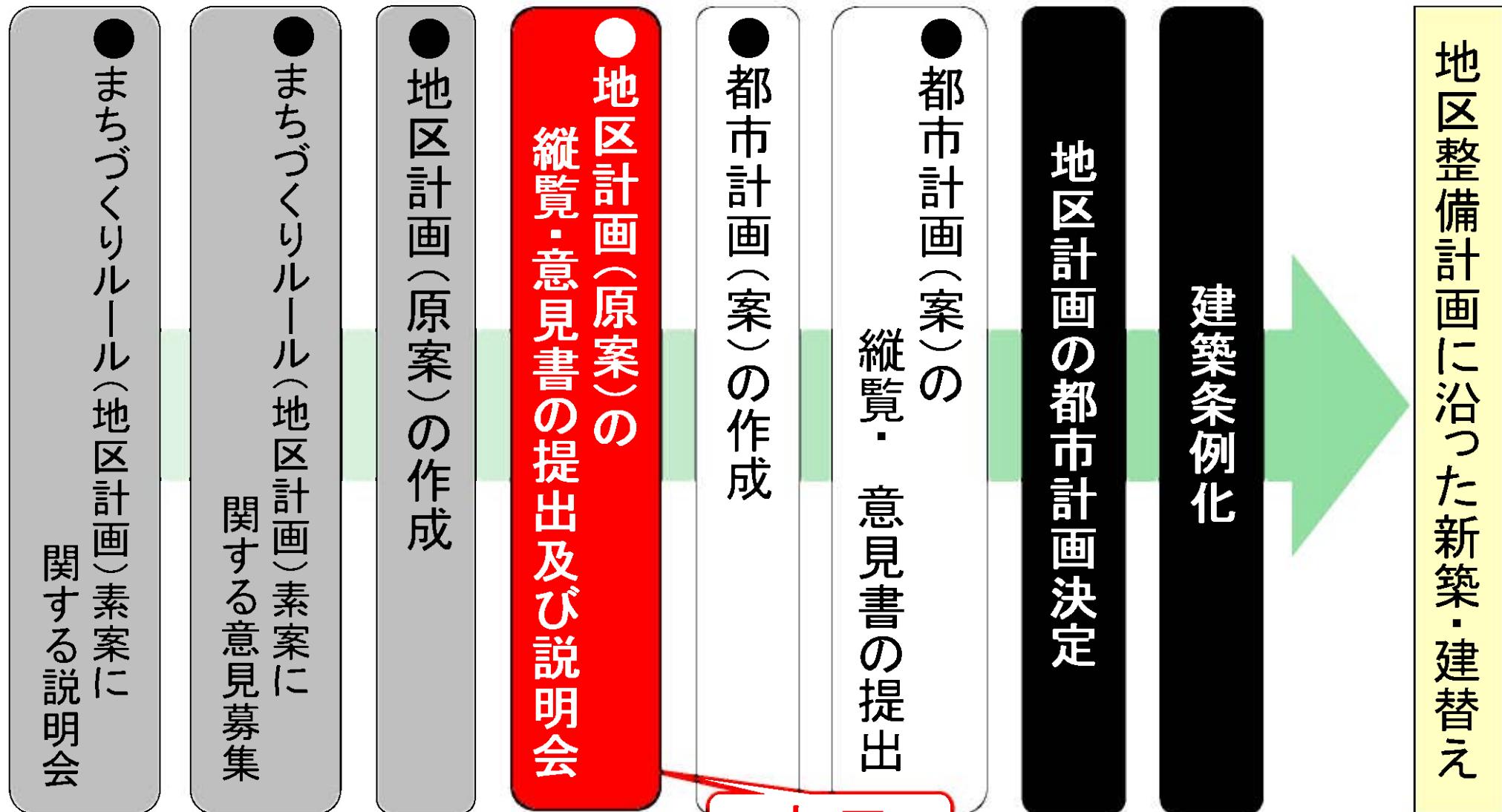
## 4 今後のスケジュール

令和2年 令和3年  
12月 1月

3月

5~6月頃

12月頃



本日

※縦覧とは、皆さんからご意見をうかがう手続きのことです。

## ◆縦覧の期間

令和3年3月23日(火)～4月5日(月)

午前8時30分～午後5時15分(土・日曜日は除く)

## ◆意見書の提出期限

令和3年4月12日(月) 消印有効

お名前・ご住所・ご意見を明記の上、郵送又はご持参ください。

【意見書を提出できる方】

区域内の土地及び建物の所有者 その他利害関係を有する者

## ◆縦覧場所及び意見書の提出先

〒116-8501 荒川区荒川二丁目2番3号

荒川区防災都市づくり部防災街づくり推進課  
(荒川区役所北庁舎2階)

## ■ご意見・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  
なばため  
杉山、青天目

【所在地】 〒116-8501  
東京都荒川区荒川2-2-3  
【電話】 03-3802-3111 内線：2828・2834  
【FAX】 03-3802-4104  
【mail】 [boumachi@city.arakawa.tokyo.jp](mailto:boumachi@city.arakawa.tokyo.jp)