尾久東部地区地区計画原案の縦覧及び意見書の提出

都市計画法第 16 条に基づき、１ページでお知らせした原案説明会を行うとともに、下記のとおり原案の縦覧をいたします。

区域内に土地や建物を所有されている方などは、原案の内容に対する意見書を提出することができます。

◆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）

※縦覧とは
地区計画（原案）について関係人にご意見をうかがうため、その内容をご覧いただく手続きのことです。

今後のスケジュール（予定）

地区計画（原案）
①公告・縦覧
②説明会
③意見書の提出

①３月 22 日
３月 23 日～４月５日
②３月 25・27・30 日
③３月 23 日～４月 12 日

→

都市計画（案）
公告・縦覧
意見書の提出

５月下旬以降

都市計画決定

→

地区計画
建築制限条例施行
（ルールに基づく
建替え開始）

令和３年中

※地区計画が都市計画決定・告示され、その内容が『荒川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（地区計画建築制限条例）』に定められますと、建替え時には、地区計画の内容に即した建物にしていくことになります。

◎お問い合わせは…
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　担当：青天目（なばため）・杉山
〒116-8501　荒川区荒川 2-2-3（北庁舎２階）
連絡先：03-3802-3111　内線 2834・2828
FAX：03-3802-4104
メール：boumachi@city.arakawa.tokyo.jp

尾久東部地区地区計画原案に関する説明会開催のお知らせ

平素より荒川区政にご理解とご協力を賜わり、誠にありがとうございます。

区では、古い木造建築物が密集している地域に対して、防災性の向上と良好な住環境の形成に向けた取組を進めており、皆様方の地域におきましても、様々なご意見を伺いながら「まちづくりルール」の検討を進めてまいりました。

区といたしましては、これまでの検討経過を踏まえ、地区計画として定めていく予定であります。

ご多忙のところ誠に恐縮ではございますが、『尾久東部地区地区計画原案』の説明会にご参加いただきますようお願い申し上げます。

原案説明会の開催概要

◆開催日時
第１回：令和３年３月２５日（木）１９時から２０時（赤土小学校）
第２回：令和３年３月２７日（土）１０時から１１時（赤土小学校）
第３回：令和３年３月２７日（土）１４時から１５時（大門小学校）
第４回：令和３年３月３０日（火）１９時から２０時（赤土小学校）
※説明内容は各説明会とも同じです。
※会場の都合上、お車での来場はご遠慮ください。

各説明会　定員20名（**申込順**）
※前日までに電話又は FAX にてお申込みください。
申込に際しては、住所、氏名電話番号をお知らせください。

◆会　　場
赤土小学校３階 ランチルーム
（荒川区東尾久二丁目４３番９号）
大門小学校体育館棟２階 ミーティングルーム
（荒川区町屋四丁目２７番８号）

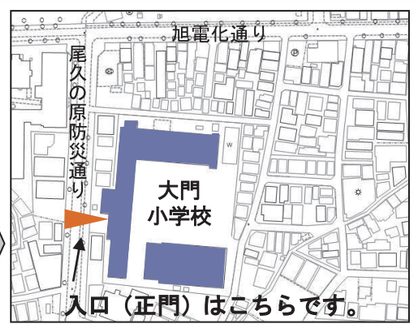
◆当日の内容
１ 地区計画原案　　２ 今後のスケジュール

※新型コロナウイルス感染予防のため、「マスクの着用」、受付での「検温」、「手指の消毒」にご協力願います。なお、各説明会の定員を２０名とし、座席の間隔を空けるなどの対策を講じます。

区ホームページに説明資料を掲載いたしますので、事前にご確認いただけますと幸いです。
https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a041/machizukuridoboku/machizukuri/ogutiikimachidukuri.html

○赤土小学校
3/25 19:00～
3/27 10:00～
3/30 19:00～

○大門小学校
3/27 14:00～



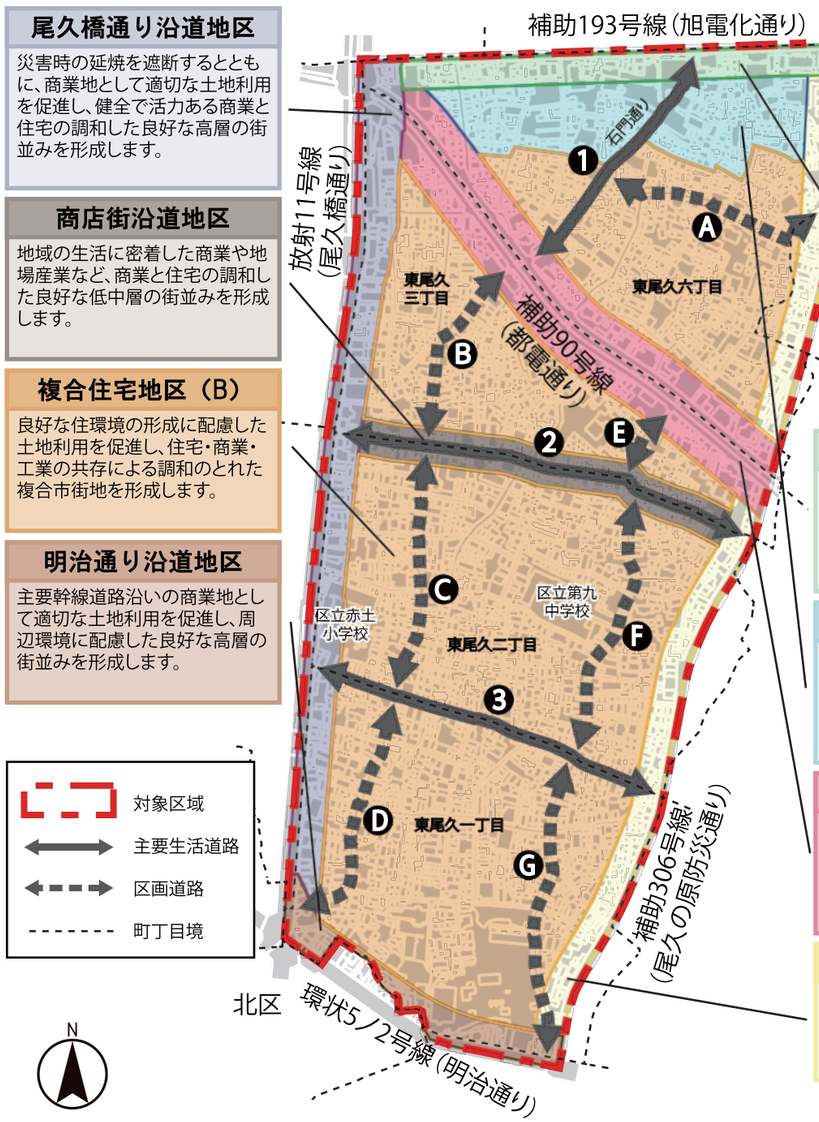
尾久東部地区地区計画原案

尾久橋通り沿道地区
災害時の延焼を遮断するとともに、商業地として適切な土地利用を促進し、健全で活力ある商業と住宅の調和した良好な高層の街並みを形成します。

商店街沿道地区
地域の生活に密着した商業や地場産業など、商業と住宅の調和した良好な低中層の街並みを形成します。

複合住宅地区（B）
良好な住環境の形成に配慮した土地利用を促進し、住宅・商業・工業の共存による調和のとれた複合市街地を形成します。

明治通り沿道地区
主要幹線道路沿いの商業地として適切な土地利用を促進し、周辺環境に配慮した良好な高層の街並みを形成します。



旭電化通り沿道地区
災害時の延焼を遮断するとともに、健全で活力ある商業と住宅の調和した良好な中高層の街並みを形成します。

複合住宅地区（A）
広域避難場所周辺として、災害時の延焼を遮断するとともに住宅・工業の調和した良好な低中層の街並みを形成します。

都電通り沿道地区
災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅が共存し、景観に配慮した良好な中高層の街並みを形成します。

尾久の原防災通り沿道地区
災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅の調和した良好な中高層の街並みを形成します。

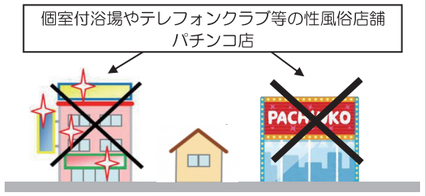
① 建築物等の用途の制限

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を建てることを禁止します。

パチンコ店の用途の建物を建てることを禁止します。

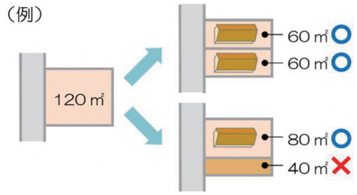


② 建築物の敷地面積の最低限度

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㎡（約18坪）とします。ただし、地区計画の区域になる前から最低限度を下回る敷地については、建替えなどは可能です。



③ 壁面の位置と工作物の設置の制限

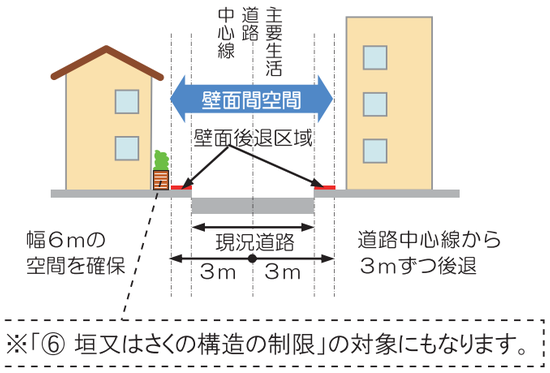
緊急車両が進入可能な壁面間空間を確保するため、壁面位置と工作物の設置の制限を定めます。

【ルールの内容】

主要生活道路❶～❸（左図参照）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。



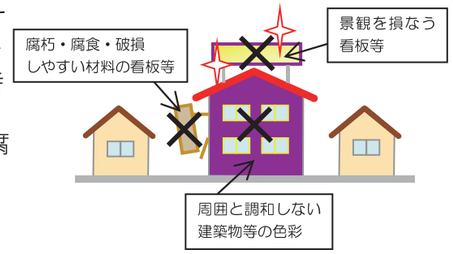
⑤ 建築物等の形態又は意匠の制限

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 。



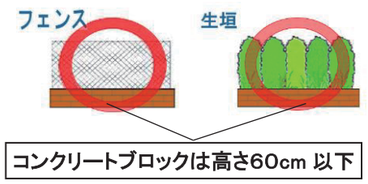
⑥ 垣又はさくの構造の制限

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。



④ 建築物等の高さの最高限度

突出する建物を制限するために、建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今の建物高さを超えない範囲での建替えは可能です。

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	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	50m	50m	35m	35m	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	～300㎡未満	300～900㎡未満	900㎡以上
高さの最高限度	16m	21m	30m

まちづくりルール（地区計画）素案に関する意見募集を実施！

実施概要

対象区域にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方を対象に、「まちづくりルール（地区計画）素案」に関する意見募集を行いました。

意見募集期間

令和3年1月23日～2月5日

素案に関するご意見の概要

お寄せいただいた方：81名

賛成：61名　一部変更：13名　不要など：4名　その他：3名

ご意見をいただきありがとうございます。

「建築物の敷地面積の最低限度」や「建築物等の高さの最高限度」の規制値について、より厳しい規制を求めるご意見もいただいております。

しかしながら、区といたしましては、過度な私権の制限にならないよう、これまでご意見を伺いながら検討し、規制値を定めさせていただいております。

ご理解の程、よろしくお願いいたします。

なお、いただいたご意見の概要と区の考え方につきましては、区ホームページに掲載いたしますので、ご覧ください。