

# まちづくりルール（地区計画）検討案

※町屋四丁目6番、8番、10番

平素より、防災まちづくりにご理解ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、本区では「災害に強く安全で安心して暮らすことのできる街」の実現に向け、防災性を高めるための様々な施策に取り組んでおります。

その一環として、地域内のまちづくりルール（地区計画）の策定に向けた取り組みを進めています。これまで、地域の代表者で構成する「まちづくり協議会」での検討を始め、個別訪問やアンケート調査等を実施し、今般、このルール（地区計画）検討案がまとまりました。

つきましては、検討案に対する皆様方のご意見を伺うために、アンケート調査を行うこととしましたので、大変お手数ですが別添調査票によりご回答くださいますようお願い申し上げます。

## ■これまでの経緯

平成29年10月 まちの課題や改善方法に関するアンケート調査

平成30年 3月 まちづくりルールの内容に関するアンケート調査

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 検討対象路線沿道各戸訪問



※過去のアンケート調査の結果はこちらから

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



※過去の意見交換会の内容はこちらから

<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/kankyo/machidukuri/juminsanka/ogutiikimachidukuri/files/ikennkoukannkai.pdf>

回答期限：3月15日（日）まで

## まちづくりルール（地区計画）とは…

## ○地区計画で定めることのできるルール（イメージ）

### ●地区にふさわしい建築物の用途・

形態や道路・公園などの地区施設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。



## ◆◆ 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)

なばため

担当：青天目、伊藤

電話：03-3802-3111（代表） 内線2828



## 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。

### [地区区分と土地利用方針]

○地区を8つに区分し、土地利用の方針を定めます。



### [表] 地区区分ごとの高さの最高限度

尾久橋通り沿道地区	明治通り沿道地区	旭電化通り沿道地区	補助306号線沿道地区	都電通り沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区(A)	複合住宅地区(B)
50m	60m	35m	30m	35m		16m	

ただし、300 m以上 900 m未満の敷地については、21m、さらに900 m以上の敷地については、30mとする。

#### 尾久橋通り沿道地区

沿道の不燃化を促進し、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街並みを形成します。

#### 明治通り沿道地区

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

沿道建築物の不燃化を促進し、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。

#### 補助306号線沿道地区

沿道建築物の不燃化を促進し、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。

#### 都電通り沿道地区

沿道の不燃化を促進し、災害時の延焼を遮断するとともに、商業地としての良好な高層の街並みを形成します。

#### 商店街沿道地区

地区内の不燃化を促進するとともに、商業と住宅の調和した良好な街並みを形成します。

#### 複合住宅地区(A)

地区内建築物の不燃化を促進し、住宅・工業の調和した良好な中層の街並みを形成します。

#### 複合住宅地区(B)

地区内の不燃化を促進し、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。

# まちづくりルール(地区計画)検討案

## ○地区内の建物の建替えに関するルール

### ルール① 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"> <li>建物の敷地を新たに分割する場合、最低限度を<math>60\text{ m}^2</math>とします。</li> <li>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。</li> </ul> <p>(前回のアンケート)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の導入について、回答者の71%が必要。</li> <li><math>50\sim60\text{ m}^2</math>程度で設定するのが良いとの回答が58%。</li> </ul>	

### ルール② 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"> <li>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。</li> </ul> <p>(前回のアンケート)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物の高さの最高限度の導入について、回答者の92%が必要。</li> <li>高さ制限は地区区分ごとに異なります(2ページの〔表〕を参照)。</li> </ul>	

### ルール③ 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>(前回のアンケート)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物の屋根や外壁の色彩の制限について、回答者の58%が必要。</li> </ul>	

#### ルール④ 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>(前回のアンケート)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ブロック塀の設置の制限（道路に面する垣又はさくとすること）について、回答者の78%が必要。</li> </ul>	<p>フェンス 生垣</p> <p>コンクリートブロックは高さ60cm以下</p>
<p>ルール⑤ 壁面の位置の制限</p> <p>◆地区内における円滑な避難や緊急車両の円滑な通行を図るため、主要生活道路（2ページの〔図〕を参照）沿道の壁面の位置を制限し、道路空間を確保します。</p>	<p>道路境界線から後退 (道路中心から3m)</p> <p>建物は建てられない 塀などの工作物も禁止</p>

#### ルール⑥ 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"> <li>・個室付き浴場やテレフォンクラブ等の性風俗営業、パチンコ店など騒音を発生するような遊戯施設の建物を建てることを禁止します。</li> </ul> <p>(前回のアンケート)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個室付き浴場やテレフォンクラブ等の性風俗営業の建物の制限は、回答者の79%が必要</li> <li>・次いで、遊戯施設（パチンコ店等）を制限するのが良いとする回答が多い</li> </ul>	<p>性風俗施設等</p>

### 【まちづくりルール（地区計画）の策定に向けて】

- 今回のアンケートの対象区域は、旭電化通り、尾久の原防災通り、明治通り、尾久橋通りに囲まれた、東尾久一丁目、二丁目、三丁目及び六丁目の全域、町屋四丁目の一部（6番、8番、10番）です。
- 区では、今回アンケートの結果を踏まえ、対象区域全体でまちづくりルール（地区計画）を定めたいと考えています。

# まちづくりルール(地区計画)検討案 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。
- 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。)

パソコン

スマートフォン



## ◆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。

パソコン <https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo/uketsuke/dform.do?acs=machidukurirule>  
スマートフォン <https://www.shinsei.elg-front.jp/tokyo/uketsuke/sform.do?acs=machidukurirule>

回答期限： **3月15日（日）** 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 お持ち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・建物
- 2. 土地
- 3. 建物
- 4. マンション等集合住宅の区分所有

問1－3 お持ちの土地や建物の場所について教えてください。(該当する番号1つに○)

- 1. 主要生活道路1（※）の沿道
- 2. 主要生活道路2（※）の沿道
- 3. 主要生活道路3（※）の沿道
- 4. 主要生活道路沿道を除く地区内

※主要生活道路1～3は、同封のリーフレットの2頁を参照ください。

## 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）検討案」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 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**60m<sup>2</sup>**（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①参照

1. 案のとおりでよい
2. 最低限度面積は 60 m<sup>2</sup>より広い面積で設定するのがよい ( m<sup>2</sup>)
3. 最低限度面積は 60 m<sup>2</sup>より狭い面積で設定するのがよい ( m<sup>2</sup>)
4. 最低限度面積を設定する必要はない
5. その他

問3 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②参照

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4 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 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 地区内における円滑な避難や緊急車両の円滑な通行を図るため、主要生活道路（別紙「まちづくりルール（地区計画）検討案」2ページの〔図〕を参照）沿道の壁面の位置を制限し、道路空間を確保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

問7 地区の風紀の乱れを抑え、良好な住環境を守るために、個室付き浴場やテレフォンクラブ等性風俗営業の建物、遊戯施設（パチンコ店等）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⑥参照

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>

[Large empty box for writing comments]

※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：青天目、伊藤

電話：03-3802-3111（代表） 内線 2828

