

～災害に強く、安全で快適に暮らせるまちの実現に向けて～

# 南千住一・荒川一丁目地区 地区計画

(令和5年4月28日変更)



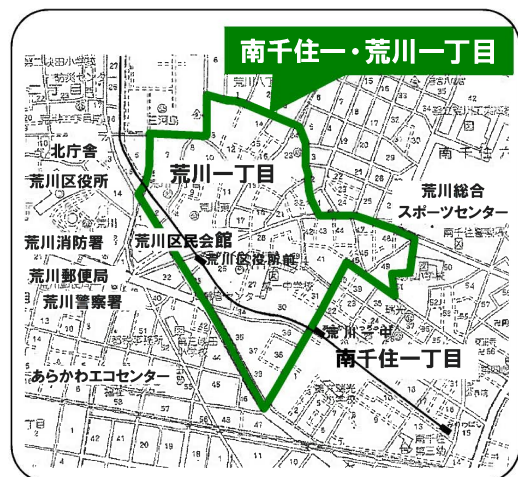
南千住一・荒川一丁目地区では、地元町会や住民により構成された防災まちづくり連絡会が中心となり、平成12年から災害に強いまちの実現に向けて、様々な防災まちづくり活動が実施されるとともに、平成18年から地区計画制度を活用した地域独自の建替えルールの検討が行われてきました。

荒川区では、この検討成果等を踏まえ、平成20年11月に「南千住一・荒川一丁目地区地区計画」を都市計画決定しました。

その後、災害に強いまちづくりをより一層推進するために、区内全域（一部の地区計画区域を除く）における用途地域による建築物の敷地面積の最低限度の規制を導入し、これにあわせて南千住一・荒川一丁目地区内のさらなる防火性の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を50㎡から60㎡に変更しました（令和3年12月変更）。

また、用途地域の境界線の変更に伴い、地区区分の境界の位置を変更しました（令和5年4月変更）。

このパンフレットは、本地区計画の内容をお知らせするものです。本地区内で建替えや新築を行う際に活用してください。



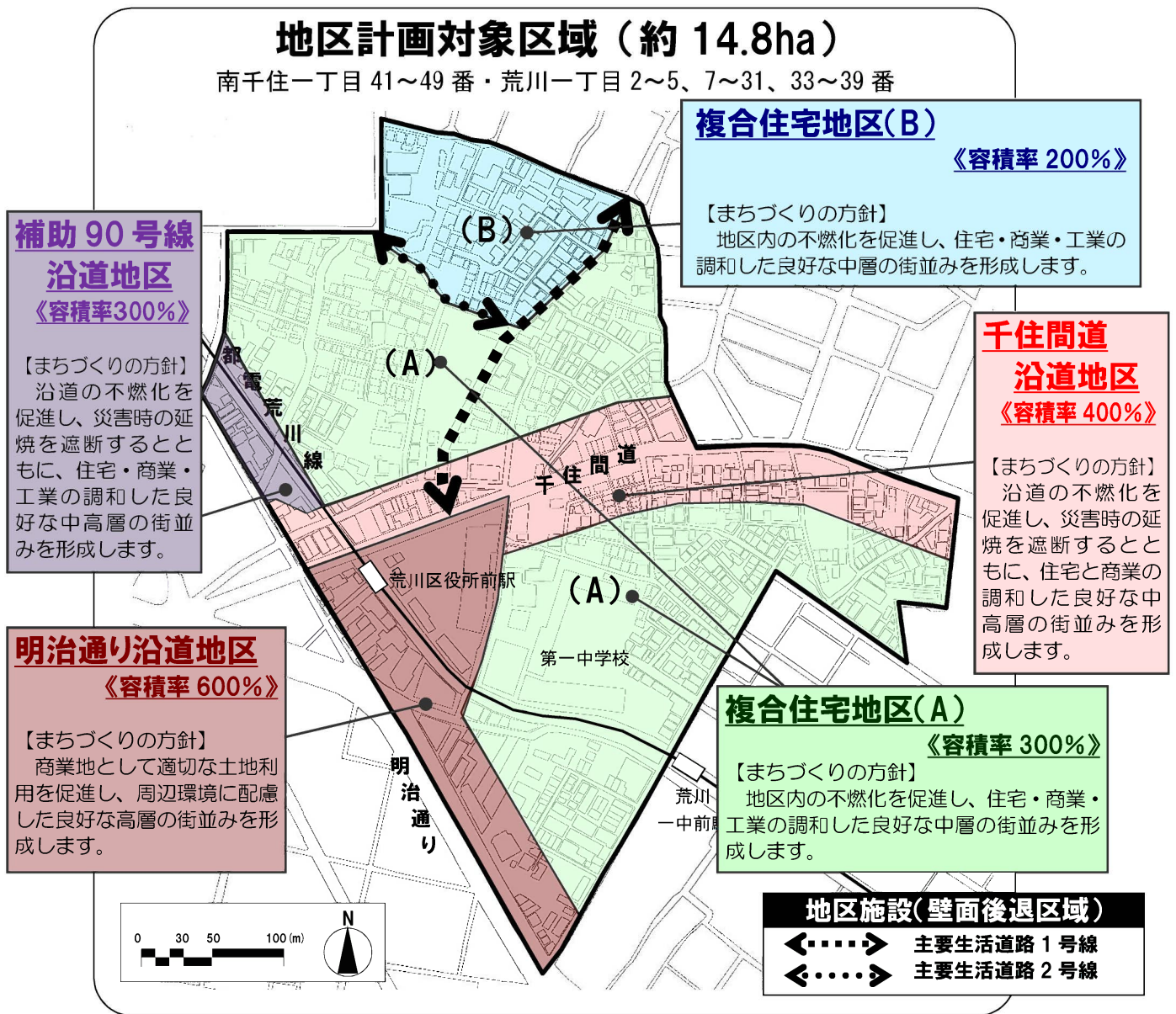


# 地区計画の目標

安全な避難経路の確保と地域にふさわしい合理的な土地利用と建替えの誘導を図り、良好な街並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指します。

## 5つの地区区分と6つの建替えルール(地区整備計画)

地区の特徴や都市計画に基づき、区域内を5地区に区分しています。また、地区ごとのまちづくりの方針を実現するために、6つの建替えルール(地区整備計画)を定めています。



### 地区計画制度とは

地区計画制度は、都市計画法や建築基準法による全国一律の「建替えルール」だけでは、必ずしも地区にふさわしいまちづくりを実現できないという声の高まりから、昭和 50 年に創設された都市計画法に基づく制度です。

地区計画によって定めた建替えルールは、建築基準法に基づく建築条例に定めることで、必ず守るべき地区独自の建替えルールとなります。なお、このルールは、建替えや新築する際に適用されます。

地区計画の内容は、住民のみなさんとの話し合いと合意を基本として、区市町村が定めることとなっています。



# 1 建築物等の用途の制限

住環境を守っていくため、以下の用途の建築物の建築はできません。

## 5地区共通ルール

- 個室付浴場やテレフォンクラブ等の性風俗店舗の禁止



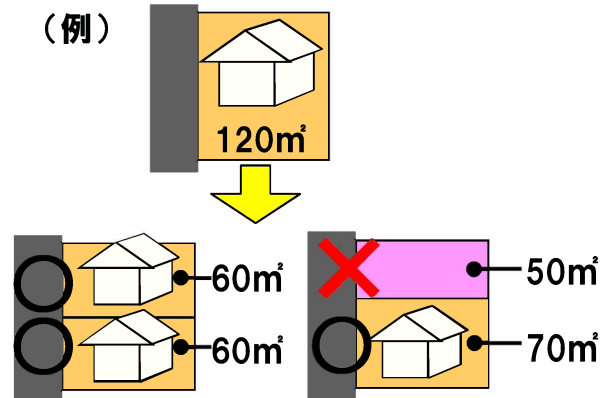
# 2 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の新たな細分化による市街地の過密化を防ぐため、60㎡（敷地面積の最低限度）より狭い敷地で建築はできません。

## 5地区共通ルール

- 60㎡（約18坪）
- ※ただし、下記の場合は適用されません。
- 平成20年11月12日において、50㎡未満である敷地での建替え
- 令和3年12月28日において、50㎡以上60㎡未満である敷地での建替え

(例)

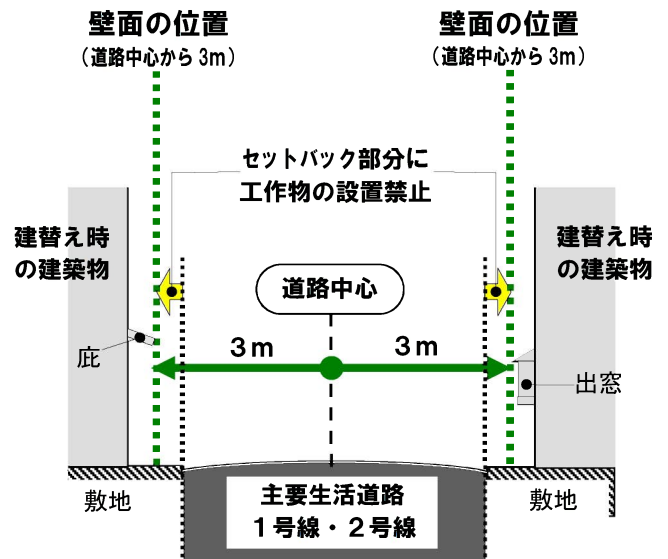


# 3 壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限

安全な避難経路として、主要生活道路1号線、2号線（地区施設）沿道にゆとりある空間を確保するために、2路線の沿道の建築物については、建替え時等にセットバック（壁面の位置の制限）する必要があります。なお、セットバック部分には工作物などは設置できません（工作物の設置の制限）。

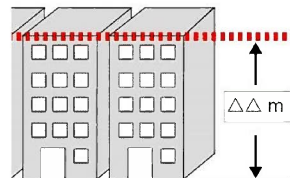
## 地区施設の2路線沿道のルール

- 建築物の壁面や塀等の位置を、道路の中心から3m以上とする
- 道路の中心から3m以内の空間には、緊急車両等の通行を妨げる工作物は設置禁止



# 4 建築物等の高さの最高限度

街並みとしての統一感を図り、建築物等の高さによる近隣紛争等を未然に回避するため、高さの最高限度を超える高さの建築物等は建築できません。



## 地区ごとのルール

- 明治通り沿道地区・・・60m以下
- 補助90号線沿道地区・・・30m以下
- 千住間道沿道地区・・・40m以下
- 複合住宅地区(A)・・・16m以下  
30m以下(300㎡以上の敷地の場合)
- 複合住宅地区(B)・・・16m以下

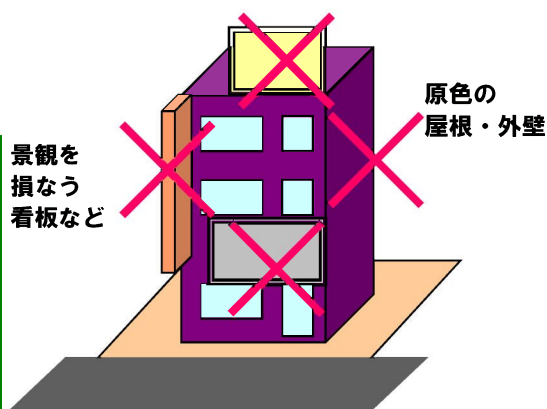
※以上の制限は、「総合設計制度」を活用する場合は適用されません

# 5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並み形成と、災害時の安全の確保のために、建築物等の外観について制限があります。

## 5地区共通ルール

- 建築物等の色彩は荒川区景観計画に基づき、派手な色の建築物等は避けて、周囲と調和したものとする
- 広告物等は地区の景観を損なわず、腐食・破損しやすい材料を用いない

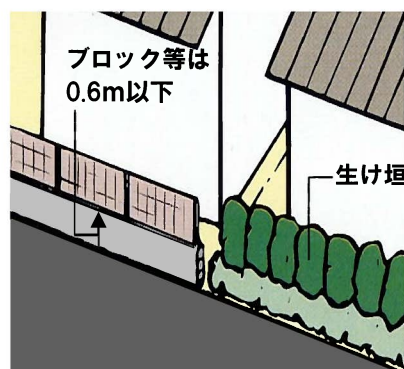


# 6 垣又はさくの構造の制限

地震等による沿道の塀等の倒壊によって、けが人がでたり、避難路がふさがれたりすることを防ぐため、沿道の垣又はさくの構造について制限があります。

## 5地区共通ルール

- 道路に面した部分に垣・さくを設ける場合は、生け垣やフェンスとし、ブロック等を使う場合は、高さ0.6m以下とする





# 地区計画の内容一覧

「目標」「方針」「地区整備計画」で構成された計画書（以下参照）に基づき、地区計画制度が運用されます。「地区整備計画」のルール項目は、見開き頁で解説しています。

東京都市計画地区計画の変更（荒川区決定）

告示日：令和5年4月28日

<b>名称</b>		南千住一・荒川一丁目地区地区計画						
<b>位置※</b>		荒川区南千住一丁目および荒川一丁目各地内						
<b>面積※</b>		約14.8ha						
<b>地区計画の目標</b>		本地区は、災害時の安全性を確保するため、広域避難場所に至る既存道路を安全な避難経路としての機能を確保しつつ、建築物等の適切な制限等を行うことで、地域にふさわしい合理的な土地利用と建替えの誘導を図り、良好な街並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指す。						
<b>区域の整備・開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	地区を、明治通り沿道地区・補助90号線沿道地区・千住間道沿道地区・複合住宅地区に区分し、それぞれ次のように定める。 1 明治通り沿道地区では、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する。 2 補助90号線沿道地区では、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、住宅・商業・工業の調和した良好な街並みを形成する。 3 千住間道沿道地区では、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、住宅と商業の調和した良好な中高層の街並みを形成する。 4 複合住宅地区A・Bでは、地区内の不燃化を促進し、住宅・商業・工業の調和した良好な中層の街並みを形成する。						
	<b>地区施設の整備の方針</b>	地区北西部に位置する広域避難場所である荒川自然公園一帯に至る主要生活道路では、災害時の安全性と日常生活の利便性の向上及び住環境の改善を図るため、既存道路を地区施設として配置し、災害時に必要となる安全な避難経路を確保する。						
	<b>建築物等の整備の方針</b>	良好な街並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。 1 健全で魅力ある市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 安全な避難経路を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 3 街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。ただし、複合住宅地区においては、宅地の共同化による建築物の更新を図るため、敷地規模に応じた建築物の高さの最高限度を設ける。						
<b>地区整備計画</b>	<b>地区施設の配置及び規模</b>	<b>種類</b>	<b>名称</b>	<b>幅員</b>	<b>延長</b>	<b>備考</b>		
		<b>道路</b>	主要生活道路1号線	5.4m～5.9m	約260m	既存道路		
	主要生活道路2号線		6.0m	約125m	拡幅整備			
	<b>建築物等に関する事項</b>	<b>地区の区分</b>	<b>名称</b>	<b>明治通り沿道地区</b>	<b>補助90号線沿道地区</b>	<b>千住間道沿道地区</b>	<b>複合住宅地区A</b>	<b>複合住宅地区B</b>
			<b>面積</b>	約2.2ha	約0.5ha	約2.3ha	約8.2ha	約1.6ha
		<b>建築物等の用途の制限※</b>	次に掲げる用途に供するために建築物を建築し、又は建築物の用途を変更してはならない。 1 建築基準法別表第二（り）項第三号に掲げる建築物 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項及び第9項に規定する性風俗関連特殊営業、又は同条第13項第2号に規定する接客業務受託営業を行う建築物					
		<b>建築物の敷地面積の最低限度</b>	60㎡ ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 1 この都市計画決定の告示日（平成20年11月12日）において、敷地面積が50㎡未満で、敷地の全てを一の敷地として利用する場合 2 都市計画変更の告示日（令和3年12月28日）において、敷地面積が50㎡以上60㎡未満で、敷地の全てを一の敷地として利用する場合 3 公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもの					
		<b>壁面の位置の制限</b>	主要生活道路の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の各部分までの距離は、3m以上とする。					
		<b>壁面後退区域における工作物の設置の制限</b>	災害時の安全な道路空間を確保するために壁面の位置の制限が定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、緊急車両等の通行を妨げる工作物を設置してはならない。					
		<b>建築物等の高さの最高限度</b>	60m	30m	40m	16m ただし、300㎡以上の敷地については、30mとする。	16m	
<b>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b>		1 建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画の色彩基準に適合したものとする。 2 広告物等（看板、立看板、広告塔）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・破損しやすい材料を使用したものを表示し、又は設置してはならない。						
<b>垣又はさくの構造の制限</b>	道路及び壁面の位置の制限部分に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とする。ただし、0.6m以下の部分はこの限りではない。							



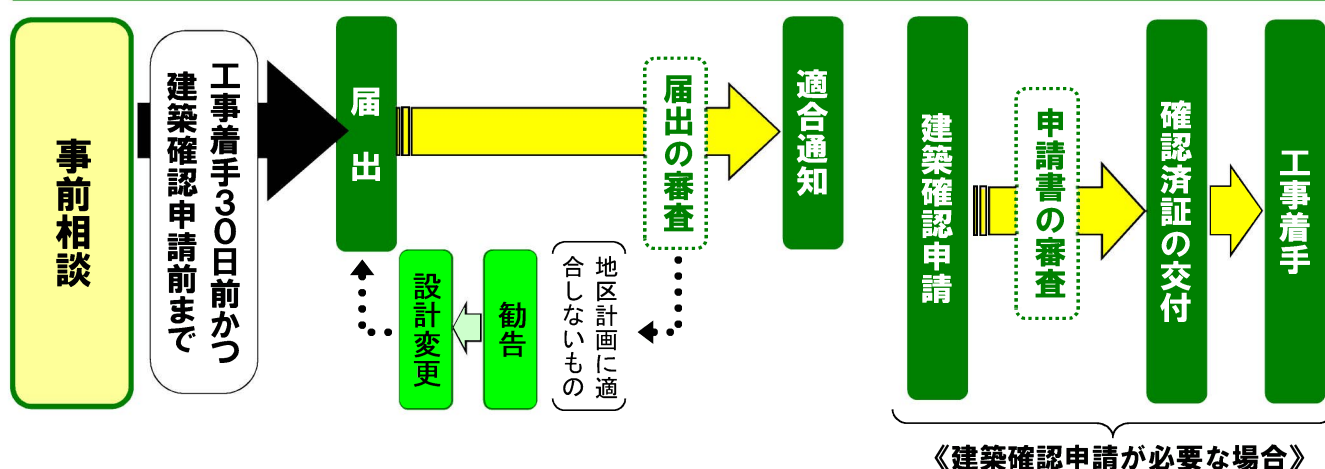
# 地区計画の届出と手続き

南千住一・荒川一丁目地区内において、土地の区画形質の変更・建築物の建築などの行為を行う場合は、下記に示す手続きが必要となります。事前に都市計画課へご相談の上、**工事着手日の30日前かつ建築確認申請前**までに区に届け出てください。（正副2部届出）

## 1. 届出が必要な行為

- ①土地の区画形質の変更    ②建築物の建築    ③工作物の建設    ④建築物等の用途の変更  
⑤建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更

## 2. 手続きの流れ



## 3. 届出書に添付する書類

届出に必要な書類の一覧です。詳しくは、事前に都市計画課にご相談ください。

必要書類等	内容	縮尺
案内図	○当該区域、方位、道路及び目標となる地物を表示	適宜
建物概要書	○建築計画概要書（第二面）の写し	
登記簿謄本の写し・公図	○都市計画変更の告示日（令和3年12月28日）における敷地面積が60㎡未満のときに提出	
委任状	（代理人が届ける場合など、必要に応じて提出）	
区域図 （土地の区画形質の変更の場合）	○当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示	1/1,000 以上
設計図 （土地の区画形質の変更の場合）	○切土、盛土の範囲等表示	1/100 以上
配置図	○敷地内における建築物、工作物、門、垣等の位置を表示	1/100 以上
立面図	○2面以上とし、外壁、屋根、玄関扉等のマンセル値を表示（色彩基準一覧表参照） ○門、垣等には高さ、材料等を表示	1/50 以上 1/50 以上
平面図（建築物の建築・用途変更）	○各階平面図	1/50 以上

【地区計画に関するお問い合わせ】 荒川区防災都市づくり部都市計画課 都市計画担当

電話：(03) 3802-3111（内線 2812） FAX：(03) 3802-0046