

～安全で安心して住み続けられる災害に強いまちの実現に向けて～

# 荒川五・六丁目地区 地区計画

(平成30年4月1日変更)

## 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。



荒川五・六丁目地区では、「安全で安心して住み続けられる災害に強いまち」をめざして、平成19年4月に「荒川五・六丁目防災まちづくりの会」が発足しました。このまちづくりの会が主体となり、地区住民の皆さんと区が協働したワークショップやアンケート、意見交換会を行いながら、「まちづくりルール」の検討に取り組んできました。

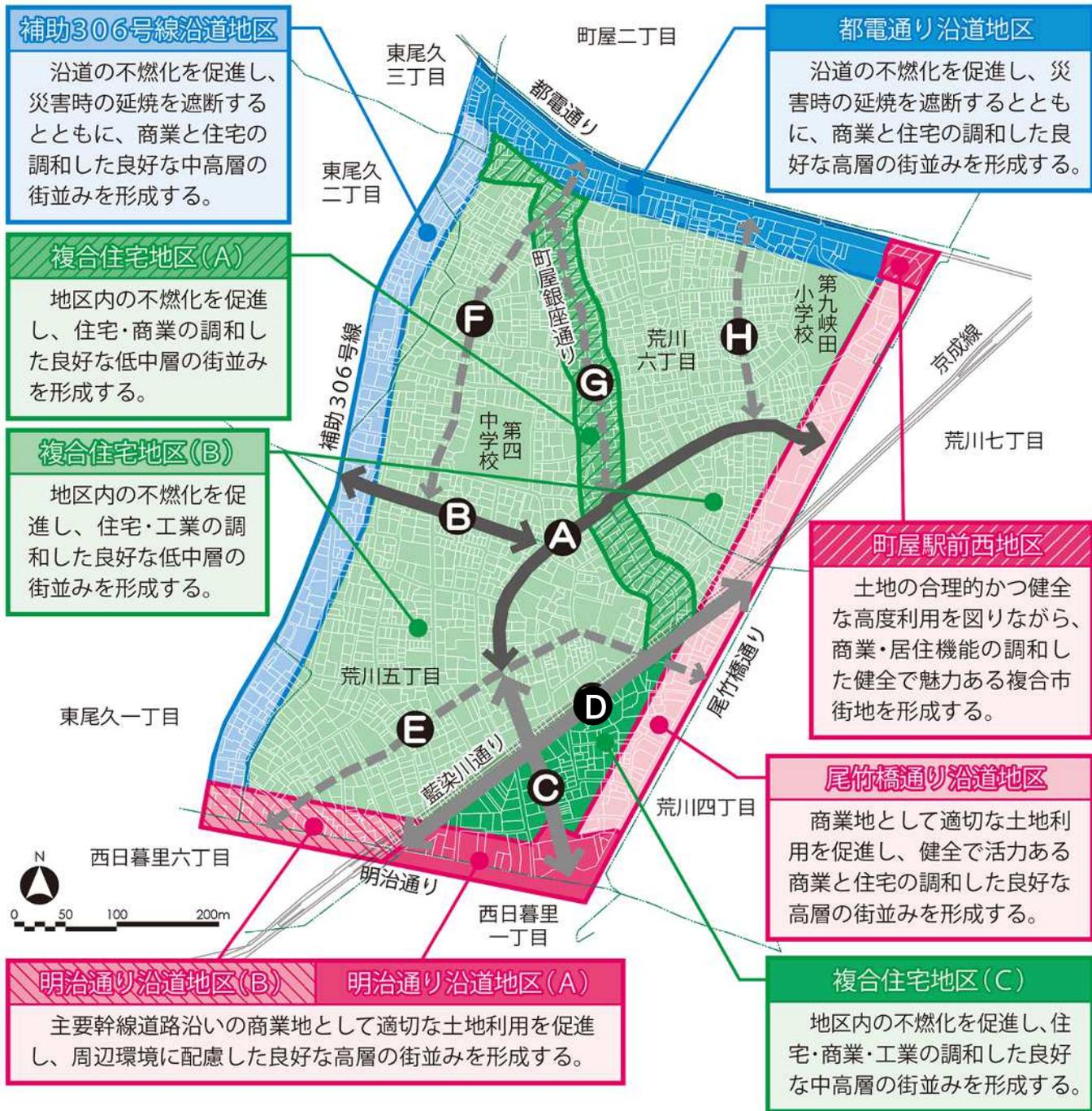
区では、この検討成果等を踏まえ、防災性と住環境の向上を図るため、平成21年12月に「荒川五・六丁目地区地区計画」を都市計画決定しました(平成30年4月変更)。

このパンフレットは、これらの地区計画の内容をお知らせするものです。本地区内で新築や建替え等を行う際に、ご活用ください。



# 地区区分とまちづくり方針

都市計画に基づいて、次のように地区を9つに区分し、それぞれの地域特性にあったまちの将来像やまちづくりの方針を定めています。（\* A～Hは路線名称を示す）



[表] 地区区分ごとの高さの最高限度

凡例 (地区区分)	町屋駅前 西地区	都電通り 沿道地区	明治通り沿道地区		補助306号 線沿道地区	複合住宅地区		
			(A)	(B)		(A)	(B)	(C)
最高高さの 制限	—	35m	60m	50m	45m	30m	16m※	30m

複合住宅地区(A)及び(B)では、同地区内の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

# 地区計画の目標

災害時の安全性を確保するため、建築物等に適切な制限を行うことで、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めざす。

# 地区整備計画の内容

<b>地区施設 (道路)</b>	地区の防災性や日常生活の利便性の向上を図るため、地区の骨格となる道路を地区施設と位置づけ、一定の幅員を確保します(1ページの図を参照)。	<b>A</b> 主要生活道路 6.0m (既存道路+壁面後退)
		<b>B</b> 主要生活道路 5.0~6.3m (既存道路+壁面後退)
		<b>C・D</b> 主要生活道路 7.8~8.5m (既存道路)
		<b>E~H</b> 区画道路 4.0~5.6m (既存道路)
		* <b>A~H</b> は1ページ「図」アルファベットに対応しています。

## ルール1

### 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、壁面後退区域には建築物や工作物(塀・さく等)を設置できません。  
\* 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A号線**  
主要生活道路中心線から 3mの区域

**主要生活道路B号線**  
現況道路端から 0.5mの区域

\* 主要生活道路の中心位置は必ず区にご確認ください。

**A号線**

幅6mの空間を確保

**B号線**

幅5m ~ 6.3mの空間を確保

## ルール2

### 建築物等の用途の制限

良好な住環境を守るため、個室付浴場やテレフォンクラブ等の性風俗店舗の建築及び用途の変更はできません。

個室付浴場やテレフォンクラブ等の性風俗店舗

## ルール3

### 敷地面積の最低限度

敷地の新たな細分化により建物が密集するのを防ぐため、**60㎡(約18坪)未満**の敷地では、建築できません。

\* 平成21年12月22日現在、60㎡未満の敷地での建替えには適用されません。

(例)

120㎡

60㎡ ○

60㎡ ○

80㎡ ○

40㎡ ✗

<p><b>ルール4</b></p> <p><b>建築物等の高さの最高限度</b></p>	<p>周辺の住環境との調和や良好な街並みを形成するため、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。</p> <p>* 高さの最高限度は地区区分ごとに異なります（1ページの【表】地区区分ごとの高さの最高限度を参照）。</p>	
<p><b>ルール5</b></p> <p><b>建築物等の形態・意匠の制限</b></p>	<p>周辺環境を守り、良好な街並みを形成するため、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してください。</p> <p>また、屋外広告物等は、景観を損なわないものとし、腐朽・腐食・破損しやすい材料は使用できません。</p>	
<p><b>ルール6</b></p> <p><b>垣・さくの構造の制限</b></p>	<p>災害時における沿道の塀等の倒壊危険を避けるため、沿道の垣またはさくの構造は、生垣やフェンス等とし、コンクリートブロック等を使う場合は、高さ60cm以下としてください。</p>	

## 地区区分と適用されるルール

地区区分	適用されるルール					
	ルール1 壁面の位置・工作物の設置	ルール2 用途の制限	ルール3 敷地面積の最低限度	ルール4 高さの最高限度	ルール5 形態・意匠	ルール6 垣・さくの構造
町屋駅前西地区	—			—		
都電通り沿道地区	—					
明治通り沿道地区（A）	—					
明治通り沿道地区（B）	—					
尾竹橋通り沿道地区	Ⓐ					
補助306号線沿道地区	Ⓑ					
複合住宅地区（A）	Ⓐ					
複合住宅地区（B）	Ⓐ・Ⓑ					
複合住宅地区（C）	—					

：地区区分全域

Ⓐ：地区区分の一部（主要生活道路Ⓐ号線沿道の敷地に適用）

Ⓑ：地区区分の一部（主要生活道路Ⓑ号線沿道の敷地に適用）

# 地区計画の内容

東京都市計画地区計画の変更(荒川区決定)

告示日：平成30年4月1日

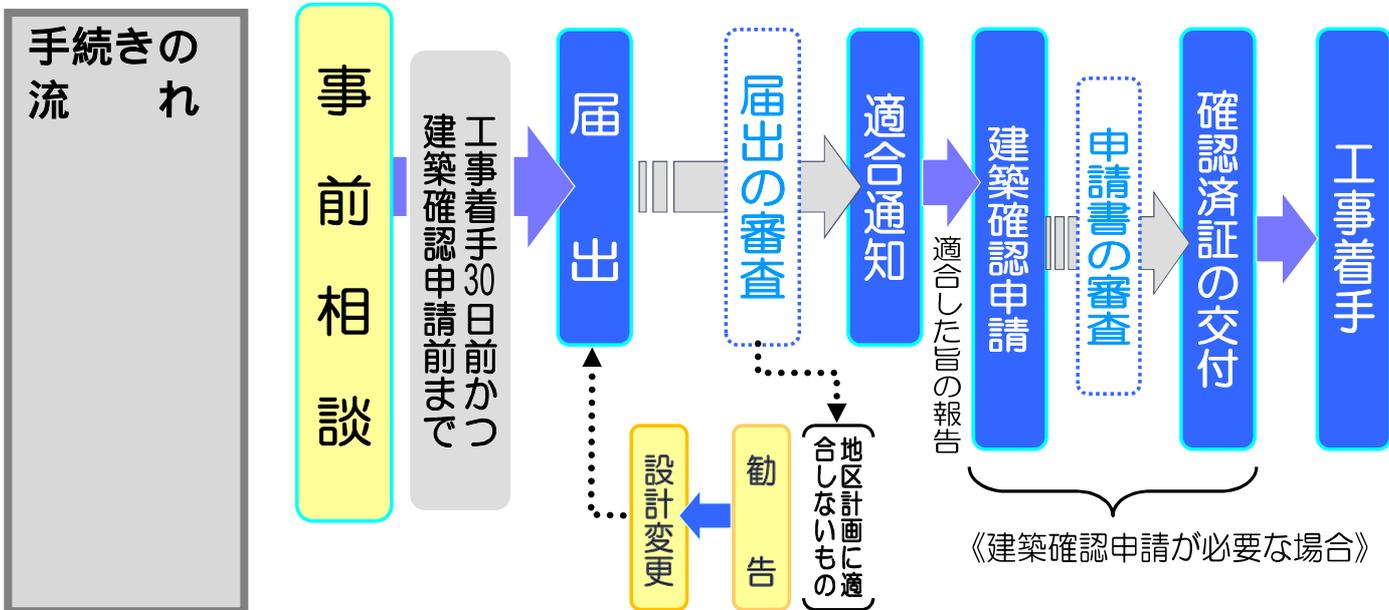
名称		荒川五・六丁目地区地区計画										
位置		荒川区荒川五丁目、荒川六丁目、荒川七丁目、東尾久一丁目、東尾久二丁目、東尾久三丁目、西日暮里一丁目及び西日暮里六丁目各区内										
面積		約33.6ha										
地区計画の目標		本地区は、災害時の安全性を確保するため、広域避難場所に至る避難路である地区外周道路に接続する既存道路を安全な避難経路としての機能を確保しつつ、建築物等の適切な制限等を行うことで、地域にふさわしい合理的な土地利用と建替えの誘導を図り、良好な街並みの形成と住・商・工が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成をめざす。										
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を9つに区分し、それぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>町屋駅前西地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、商業・居住機能の調和した、健全で魅力ある複合市街地を形成する。</li> <li>都電通り沿道地区では、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、商業と住宅の調和した良好な高層の街並みを形成する。</li> <li>明治通り沿道地区(A)及び(B)では、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する。</li> <li>尾竹橋通り沿道地区では、商業地として適切な土地利用を促進し、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する。</li> <li>補助306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、商業と住宅の調和した良好な中高層の街並みを形成する。</li> <li>複合住宅地区(A)では、地区内の不燃化を促進し、住宅・商業の調和した良好な低中層の街並みを形成する。</li> <li>複合住宅地区(B)では、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する。</li> <li>複合住宅地区(C)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高層の街並みを形成する。</li> </ol>										
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、広域避難場所に至る避難路となる地区外周道路に有効に接続する主要生活道路とそれを補完する区画道路を位置づけ、災害時に必要となる安全な避難経路を確保するとともに、日常生活の利便性の向上及び住環境の改善を図る。</p> <p>上記で位置づけた地区施設については、荒川区都市計画に関する基本的な方針に示す道路整備の実現をめざす。ただし、狭小敷地の多い地区施設については、建物倒壊による道路閉塞を防ぐため、沿道建替え更新に伴った、段階的な道路拡幅整備を図る。</p>										
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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(A)及び(B)においては、宅地の共同化等による建築物の更新を図るため、一定規模以上の敷地における建築物等の高さの最高限度を別に定める。</li> </ol>										
地区整備計画	地区施設の種類	種類		名称		幅員		延長		備考		
		道路		主要生活道路A号線		6.0m		約450m		拡幅整備		
				主要生活道路B号線		5.0～6.3m		約210m		拡幅整備		
				主要生活道路C号線		7.8～8.5m		約215m		既存道路		
			主要生活道路D号線		10.7～11.0m		約435m		既存道路			
	地区区分	名称	町屋駅前西地区		都電通り沿道地区		明治通り沿道地区(A)		明治通り沿道地区(B)		尾竹橋通り沿道地区	
		面積	約0.2ha		約2.0ha		約1.1ha		約0.9ha		約2.3ha	
	建築物等の高さの最高限度	補助306号線沿道地区		複合住宅地区(A)		複合住宅地区(B)		複合住宅地区(C)				
		約2.8ha		約2.5ha		約20.2ha		約1.6ha		1.6m ただし、300㎡以上900㎡未満の敷地については、2.1m、さらに900㎡以上の敷地については、3.0mとする。		
	ただし、以下の建築物及び建築物の部分については、適用を除外する。											
<ol style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき、許可を受けた建築物</li> <li>階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さ5mまで</li> </ol>												
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		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(現況幅員が6mを超える路線は除く。)とする。 なお、主要生活道路B号線については、現況道路(建築基準法第42条に規定する道路)端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、0.5m以上とする。									
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		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。									
建築物等の用途の制限		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築基準法別表第二(リ)項第三号に掲げる建築物</li> <li>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</li> </ol>										
建築物の敷地面積の最低限度		<p>60㎡ ただし、次に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>この地区計画の都市計画決定の告示日(平成21年12月22日)において、敷地面積が60㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として利用する場合</li> <li>公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもの</li> </ol>										
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>広告物等を設置する場合は、地区の景観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。</li> </ol>										
垣又はさくの構造の制限		道路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。										

ルール 4  
ルール 7  
ルール 2  
ルール 3  
ルール 5  
ルール 6

# 地区計画の届出と手続きの流れ

荒川五・六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)

<b>届出が必要な行為</b>	土地の区画形質の変更	建築物の建築	工作物の建設
	建築物等の用途の変更	建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更	



届出書に添付する書類	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	
	登記簿謄本及び公図の写し	・都市計画決定告示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
	平面図 (建築物の建築・用途変更の場合)	・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・2813) F A X : (03) 3802 - 0046