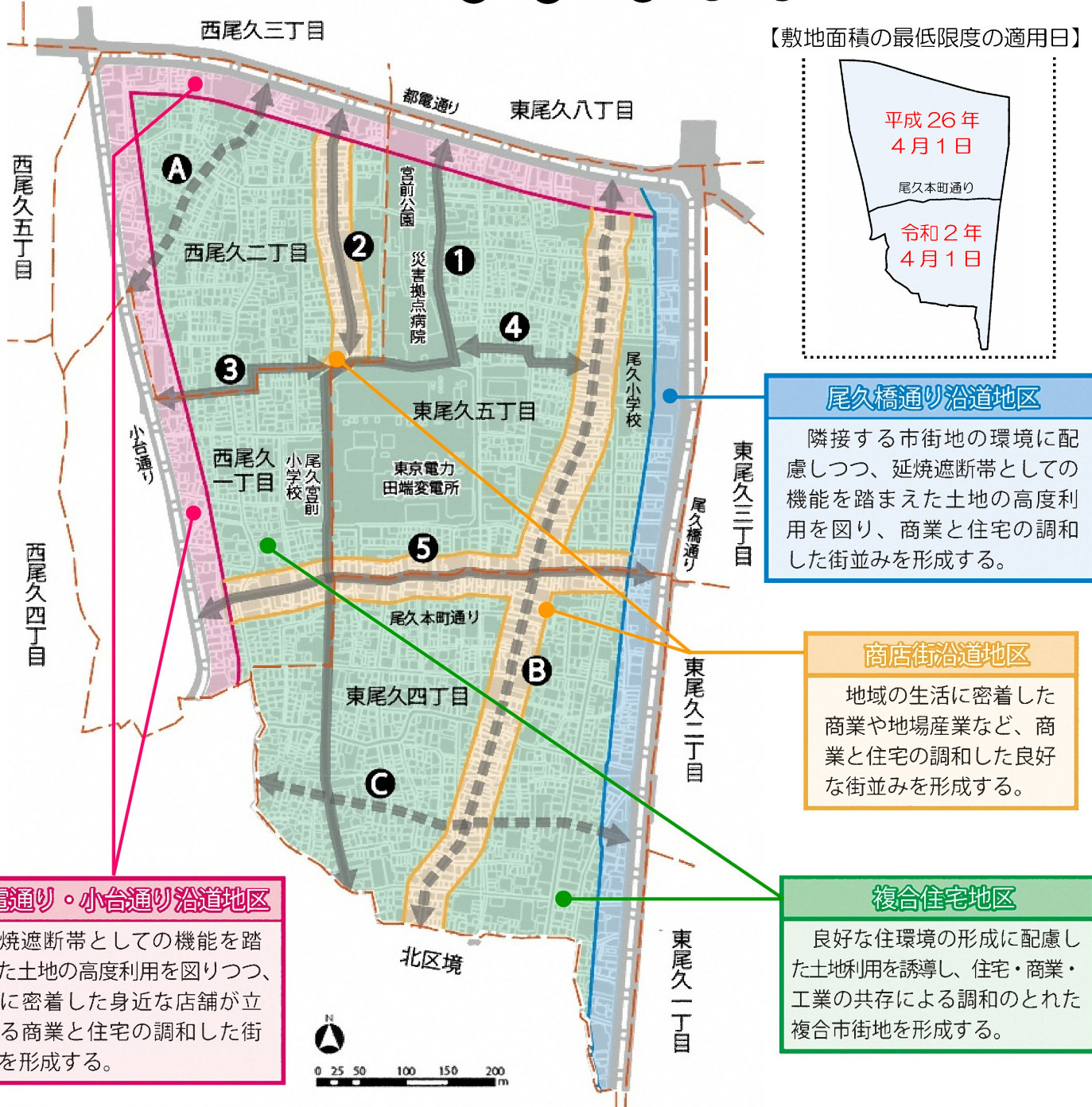


地区区分とまちづくり方針

都市計画に基づいて、次のように地区を4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。（* ①～⑤及びA、B、C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)	尾久橋通り沿道地区	都電通り・小台通り沿道地区	商店街沿道地区	複合住宅地区
高さの最高限度	50m	35m	16m※	16m※

※商店街沿道地区及び複合住宅地区では、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。詳細は下記参照。

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

広域避難場所に至る地区外周道路への安全な避難経路の確保とあわせ、電線類の地中化等を進めるとともに、都市計画公園宮前公園の整備を推進することにより、災害時の安全性や防災性を向上させます。また、地域特性に応じた土地利用の誘導と建替えによる居住環境の向上を図り、良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調和する、安全で安心して住み続けられる魅力あるまちを目指します。

地区整備計画の内容

<h2>地区施設 (道路)</h2> <p>地区の防災性や日常生活の利便性の向上を図るため、整備が必要な路線（地区施設）を選定し、一定の幅員を確保します。 * 1 ページの図を参照</p>	① 主要生活道路 6. 0~8. 0m (既存道路+壁面後退)
	② 主要生活道路 6. 0~6. 2m (既存道路+壁面後退)
	③・④ 主要生活道路 6. 0m (既存道路+壁面後退)
	⑤ 主要生活道路 6. 0~9. 2m (既存道路) (尾久本町通り)
	A 区画道路 4. 0~7. 8m (既存道路)
	B 区画道路 4. 0~8. 3m (既存道路)
	C 区画道路 4. 0~4. 8m (既存道路)
* ①~⑤及び A~C は1 ページ「図」の数字及びアルファベットに対応	

ルール1 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、ぱちんこ屋等の建築及び用途の変更はできません。

性風俗店舗
(個室付浴場やテレフォンクラブ等)
ぱちんこ屋等

ルール2 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。
ただし、以下の告示日時点において60㎡未満の敷地での建替えには適用されません。
* 尾久本町通りより北側の区域は、当初都市計画決定の告示日(平成26年4月1日)
* 尾久本町通りより南側の区域は、変更決定の告示日(令和2年4月1日)

(例)

ルール3 壁面の位置と工作物の設置の制限

主要生活道路においては、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(門・塀・広告物・自動販売機・花壇等)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。
* 主要生活道路の中心位置は必ず区にご確認ください。

主要生活道路 ①~⑤号線

主要生活道路中心線から3mの区域

幅6mの空間を確保

<h2>ルール4</h2> <h3>建築物等の高さの最高限度</h3>	<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>	
<h2>ルール5</h2> <h3>建築物等の形態・意匠の制限</h3>	<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等に基づき、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>	
<h2>ルール6</h2> <h3>垣・さくの構造の制限</h3>	<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 用途の制限 ※	ルール2 敷地面積の 最低限度	ルール3 壁面の位置・ 工作物の設置	ルール4 高さの最高限度	ルール5 形態・意匠 の制限	ルール6 垣・さくの構造 の制限
尾久橋通り沿道地区	●	●	⑤	●	●	●
都電通り・小台通り 沿道地区	●	●	① ② ③ ⑤	●	●	●
商店街沿道地区	●	●	① ② ④ ⑤	●	●	●
複合住宅地区	●	●	① ③ ④	●	●	●

●：地区区分全域

①～⑤：地区区分の一部（主要生活道路①～⑤号線沿道の敷地に適用）

※ 令和2年4月1日以前から営業しているばちんこ屋等については、建て替えられる場合があります。

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：令和2年4月1日

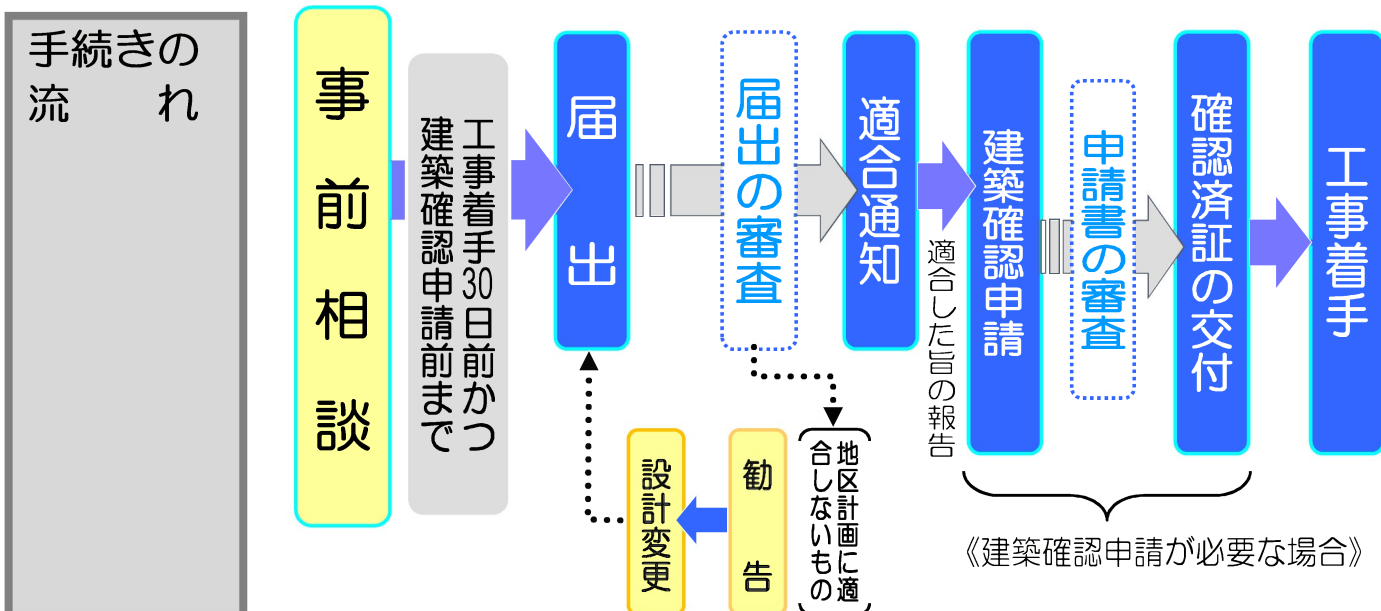
名 称		尾久中央地区地区計画										
位 置 ※		荒川区東尾久四丁目、東尾久五丁目、西尾久一丁目、西尾久二丁目及び西尾久五丁目 各地内										
面 積 ※		約 51.8 ha										
地区計画の目標		<p>本地区は、東側に日暮里・舎人ライナー、北側に都電荒川線が位置し、その交通結節点となる熊野前駅がある。また、西側には都市計画道路補助93号線が整備されており、南側は北区と接する地区である。</p> <p>荒川区都市計画に関する基本的な方針においては、熊野前駅周辺が、区民生活の中心となる「生活拠点」として、都電荒川線沿線が、うるおいやにぎわいにあふれ、便利で豊かな区民の暮らしを支える「暮らしと街並みの軸」として位置付けられている。</p> <p>一方、本地区内には災害拠点病院が位置しているが、狭い道路や狭小な敷地が多く、災害時に大規模な市街地火災が発生するおそれのある木造密集地域を抱えており、市街地の防災性の向上が課題となっている。</p> <p>そのため、広域避難場所に至る地区外周道路への安全な避難経路の確保とあわせ、電線類の地中化等を進めるとともに、都市計画公園宮前公園の整備を推進することにより、災害時の安全性や防災性を向上させる。また、地域特性に応じた土地利用の誘導と建替えによる居住環境の向上を図り、良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調和する、安全で安心して住み続けられる魅力あるまちを目指す。</p>										
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4つに区分し、それぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 尾久橋通り沿道地区では、隣接する市街地の環境に配慮しつつ、延焼遮断帯としての機能を踏まえた土地の高度利用を図り、商業と住宅の調和した街並みを形成する。 都電通り・小台通り沿道地区では、延焼遮断帯としての機能を踏まえた土地の高度利用を図りつつ、生活に密着した身近な店舗が立地する商業と住宅の調和した街並みを形成する。 商店街沿道地区では、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街並みを形成する。 複合住宅地区では、良好な住環境の形成に配慮した土地利用を誘導し、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する。 										
	地区施設の整備の方針	地区施設は、災害時に必要となる安全な避難経路の確保と日常生活の利便性と住環境の向上を図ることを目的として、主要生活道路を位置づける。また、主要生活道路を補完し、地域のネットワークを形成する区画道路を位置づける。										
	建築物等の整備の方針	<p>良好な街並みの形成と住宅・商業・工業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"> 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。 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。 周囲の街並みや居住環境と調和した秩序ある市街地の形成を図るため、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。なお、商店街沿道地区及び複合住宅地区においては、宅地の共同化等による不燃建築物への建替えを誘導するため、敷地規模に応じた建築物等の高さの最高限度を設ける。 										
配置及び規模	種 類	道 路		種 類	幅員	延長	備考	種 類	幅員	延長	備考	
		名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考			
		主要生活道路1号線※	6.0~8.0m	約1,000m	拡幅整備	主要生活道路5号線※	6.0~9.2m	約525m	既存道路			
		主要生活道路2号線	6.0~6.2m	約285m	拡幅整備	区画道路A号線	4.0~7.8m	約285m	既存道路			
		主要生活道路3号線	6.0m	約215m	拡幅整備	区画道路B号線※	4.0~8.3m	約880m	既存道路			
		主要生活道路4号線	6.0m	約165m	拡幅整備	区画道路C号線	4.0~4.8m	約430m	既存道路			
地区整備計画	地区の区分	名称	尾久橋通り沿道地区		都電通り・小台通り沿道地区		商店街沿道地区		複合住宅地区			
		面積	約4.5ha		約5.4ha		約7.2ha		約34.7ha			
	建築物等の用途の制限 ※	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。										
		<ol style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第二(リ)項第三号に掲げる建築物 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 建築基準法別表第二(ほ)項第二号に規定するばちんこ屋その他これに類するもの(以下「ばちんこ屋等」という。) <p>ただし、新たな区域をこの地区計画の区域として定める地区計画の変更の決定告示日(以下「変更告示日」という。)</p> <p>において現に存する建築物又は現に建築中の建築物であってばちんこ屋等の用途に供する部分を含むもの(以下この項において「従前建築物」という。)</p> <p>の同一敷地のうち変更告示日以後に当該敷地に建築物が存する期間において当該建築物が引き続き次に掲げる要件の全てに該当するものに建築される建築物は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ばちんこ屋等の用途に供する部分を含むものであること。 ばちんこ屋等の用途に供する部分の床面積の合計が、従前建築物のばちんこ屋等の用途に供する部分の床面積の合計を超えないものであること。 										
	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	60㎡ ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 1 この規定が適用される当初都市計画決定の告示日(平成26年4月1日)(変更の告示によって新たにこの地区計画の区域として定められた区域にあっては、変更告示日)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 2 公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもの									
		壁面の位置の制限	計画図に示す壁面線が定められている敷地においては、主要生活道路の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を超える部分は除く。)とする。									
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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門、へい、広告物、自動販売機、花壇等の工作物を設置してはならない。									
		建築物等の高さの最高限度	50m	35m		16m		ただし、300㎡以上900㎡未満の敷地については、21mとし、さらに900㎡以上の敷地については、30mとする。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	ただし、前項の規定の適用にあたっては、次に定めるところによる。										
		<ol style="list-style-type: none"> 変更告示日において、現に存する建築物又は現に建築中の建築物であって前項の規定に適合しない部分を有するもの(以下この項において「従前建築物」という。) 従前建築物の同一敷地内に建築するもの 従前建築物の高さを超えないこと。 建築基準法第59条の2第1項、同法第86条第3項及び第4項の規定に基づき許可を受けた建築物には適用しない。 階段室、昇降機等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までは高さに入算しない。 										
垣又はさくの構造の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画等の色彩基準に適合したものとす。											
	2 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。											
		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。										

※は知事協議事項

地区計画の届出と手続きの流れ

尾久中央地区内において、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）

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	



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