

～商店街としての魅力や賑わいを維持していくまちづくりに向けて～

# 日暮里中央通り沿道地区 地区計画

(平成31年4月1日決定)



## 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。



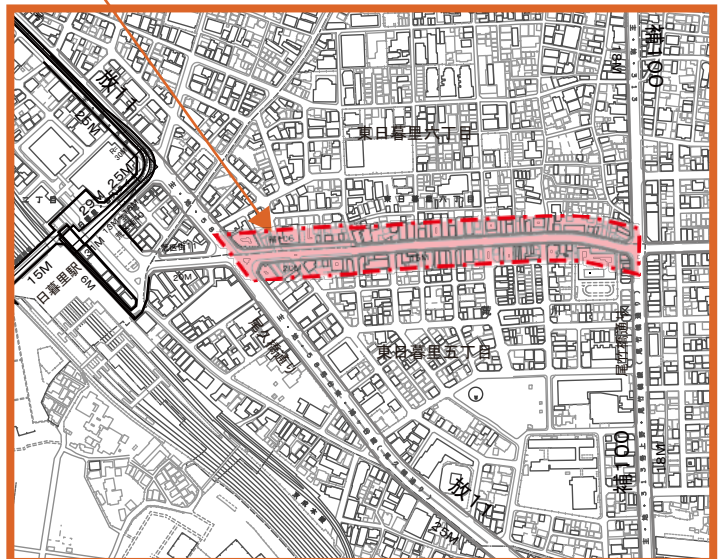
日暮里中央通り沿道地区では、平成28年11月に、沿道の商店会及び町会の役員の方々を中心に「日暮里中央通りまちづくり協議会」が設立され、地区計画の導入に向けた検討が始まりました。

協議会では、商店街の連続性や住環境の保全、地域の景観形成等、地域の課題について検討を行いながら、懇談会やアンケート調査も行うことで、まちづくりルール案をまとめました。

区では、この検討成果等を踏まえ、地域経済やコミュニティの核である商店街の維持・形成を図るため、平成31年3月に「日暮里中央通り沿道地区地区計画」を都市計画決定いたしました。

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。本地区内で新築や建替え等を行う際に、ご活用ください。

## 日暮里中央通り沿道地区

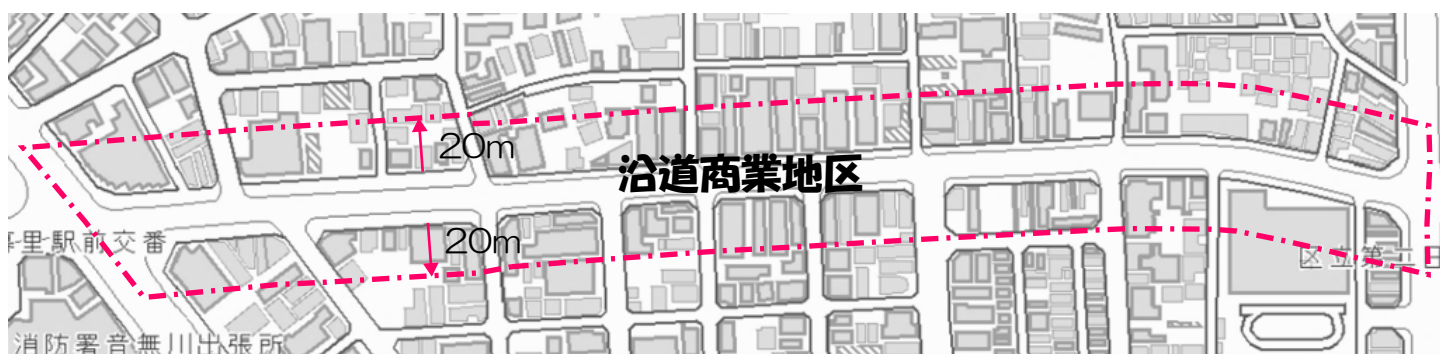


# 地区計画の目標

商業地である当地区において適切な土地利用へと誘導する地区計画を定め、地域経済や地域コミュニティの核である商店街の維持・形成を図ります。また、地震時に倒壊の恐れがある道路に面する垣又はさくに対し、構造制限を設け地区内の防災性向上も図ります。

## 地区区分とまちづくり方針

地区内は全て沿道商業地区とし、商業地である日暮里中央通り沿道の土地の有効利用を促進し、商店街としての魅力や賑わいを維持していくため、商業サービス機能の誘導を図ります。



## 地区区分と適用されるルール

ルール項目	地区	沿道商業地域	
		日暮里中央通り に面する	日暮里中央通り に面しない
<b>ルール1:</b> 建築物等の用途の制限[1]	1階を店舗等とする	●	—
<b>ルール2:</b> 建築物等の用途の制限[2]	接待飲食等営業、遊技場営業 特定遊興飲食店営業、 性風俗関連特殊営業 等の禁止	●	●
	勝馬投票券販売所、 場外車券販売所 等の禁止	●	●
	納骨堂、葬儀場の禁止	●	●
<b>ルール3:</b> 建築物の敷地面積の最低限度(60㎡)		●	●
<b>ルール4:</b> 建築物等の高さの最高限度(50m)		●	●
<b>ルール5:</b> 建物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		●	●
<b>ルール6:</b> 垣又はさくの構造の制限(ブロック塀の禁止)		●	●

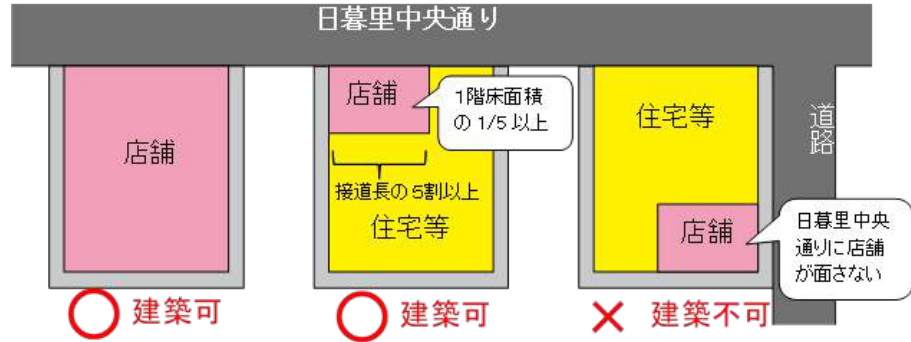
# 地区整備計画の内容

## ルール1 建築物等の 用途の制限 [1]

日暮里中央通りに面する敷地の建築物の1階部分には同通りに面して店舗を設けてください。

※ただし、次に該当する場合はこの限りではありません。

- ・公益性があり周辺環境を悪化させることがないと区長が認める場合。
- ・階数が2以下であり、延べ床面積が100㎡以下の建築物。

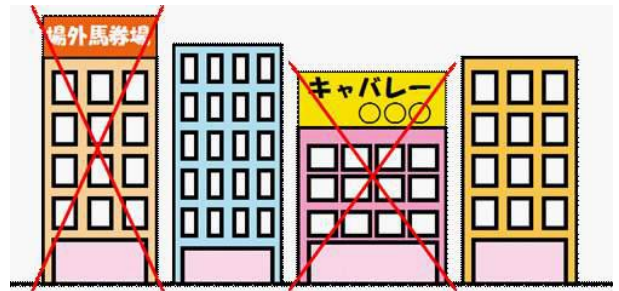


## ルール2 建築物等の 用途の制限 [2]

商店街の健全性を維持し、商業と住宅の調和を図るため、性風俗関連営業など、地区に馴染まない用途を制限します。

制限する用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に係る建物など

- ①接待飲食業等（キャバレー等）
- ②遊技場（パチンコ店等）
- ③性風俗関連特殊営業
- ④勝馬投票券販売所、場外車券販売場など
- ⑤納骨堂、葬祭場など



## ルール3 建築物の 敷地面積の 最低限度

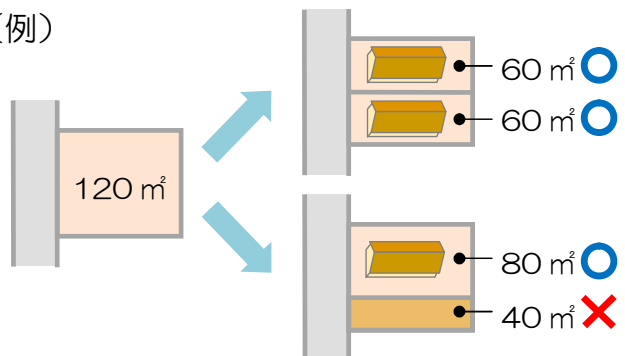
敷地の新たな細分化により建物が密集するのを防ぐため60㎡（約18坪）未満の敷地では、建築できません。

※ただし、次に該当する場合はこの限りではありません。

- ・公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物の敷地として利用する場合。

平成31年4月1日現在60㎡未満の敷地での建替えには、適用されません。

(例)

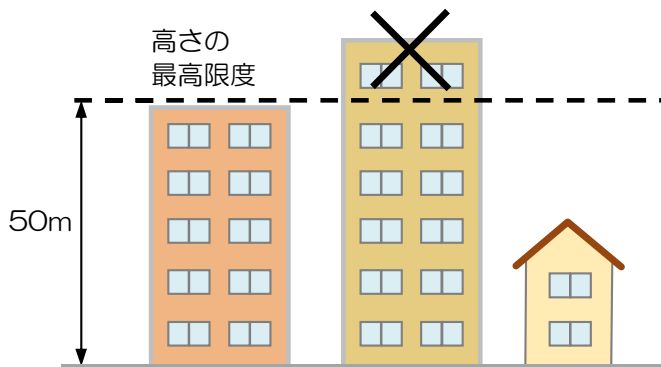




## ルール4

### 建築物等の高さの最高限度

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50mを超える建築物等は建築できません。

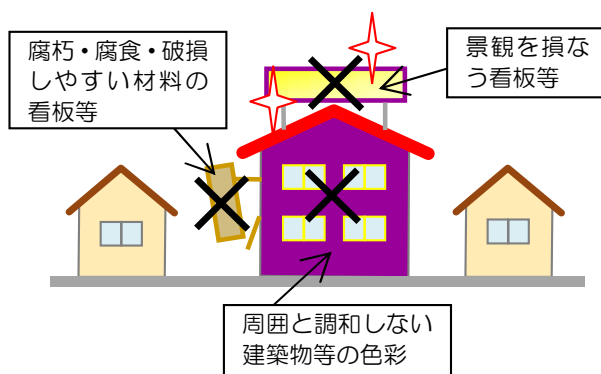


## ルール5

### 建築物等の形態・意匠の制限

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、周囲と調和したものとしてください。

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。

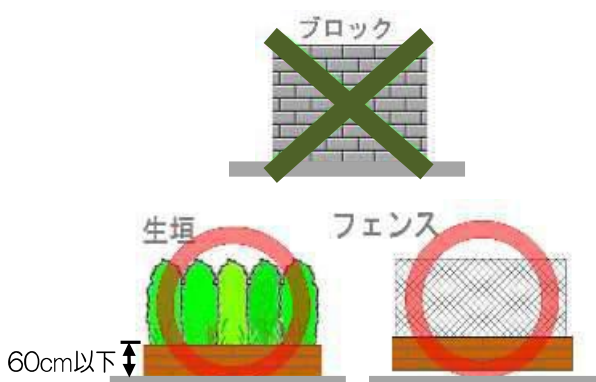


## ルール6

### 垣・さくの構造の制限

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、生け垣やフェンスとしてください。

コンクリートブロック等を使う場合は、60cm以下としてください。



# 地区計画の内容

東京都市計画地区計画の決定（荒川区決定）

告示日：平成31年4月1日

名称		日暮里中央通り沿道地区地区計画	
位置 ※		荒川区東日暮里五丁目及び六丁目各地内	
面積 ※		約2.9ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、繊維関連の店を始めとした多くの商店などが集まると共に、イベントスペースや多目的ホール機能を持つ（仮称）日暮里地域活性化施設の整備が予定されている。また、周辺には日暮里サニーホールや区立日暮里南公園があり、区内はもとより区外からも多くの人が訪れる賑わいあふれる地域となっている。</p> <p>荒川区都市計画マスタープラン（平成21年3月決定）では、本地区は商業系市街地として、また、延焼遮断帯としての機能も踏まえた土地の高度利用を図ると共に、商業・業務施設や住宅が共存する市街地となることを目指している。</p> <p>特に、日暮里中央通り沿道においては特徴的な商業集積の維持・形成を行う地区と位置付けられ、「繊維・ファッションの街」として、サイン整備など個性豊かで快適な街並みの形成に向けた取組が進められている。</p> <p>その一方で、日暮里中央通り沿道では一階に店舗が無い建物の増加により、商店街の連続性が薄れることに対する懸念が高まってきている。</p> <p>これに対応するため商業地としての適切な土地利用へと誘導する地区計画を定め、地域経済や地域コミュニティの核である商店街の維持・形成を図る。また、地震時に倒壊の恐れがある道路に面する垣又はさくに対し構造制限を設けると共に、電線類の地中化等も進めることにより地区内の防災性向上を図る。</p>	
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	商業地である日暮里中央通り沿道の土地の有効利用を促進し、商店街としての魅力や賑わいを維持していくため、商業サービス機能の誘導を図る。	
	建築物等の整備の方針	商業・業務機能の充実及び土地の高度利用を図りながら、魅力ある繊維街としての特徴的である商店の連続性の維持・形成を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限、垣またはさくの構造制限を定める。	
地区整備計画	地区の区分	名称	沿道商業地区
		面積	約2.9ha
	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> <p>1 日暮里中央通り（都市計画道路補助106号線）に接する敷地において1階部分に店舗を含まない建築物（なお、店舗は日暮里中央通りに面するように設け、面積は1階床面積の1/5以上、間口は同通りに接する長さの1/2以上とする。） ただし、次に該当する場合はこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数が2以下であり、延べ面積が100㎡以下の建築物。</li> <li>・公益性があり周辺環境を悪化させることがないと区長が認める場合。</li> </ul> <p>2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物及び納骨堂、葬祭場</p> <p>3 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1項に規定する風俗営業、同条第6項及び第9項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業、又は同条第13条第1号、第2号、第3号に規定する接客業務受託営業を行う建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度※	<p>60㎡</p> <p>ただし、次に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 この地区計画の都市計画決定の告示日において、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。</p> <p>2 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物の敷地として利用する場合。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	50m	
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	垣またはさくの構造制限	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  
➔ 1

ルール  
➔ 2

ルール  
➔ 3

ルール  
➔ 4

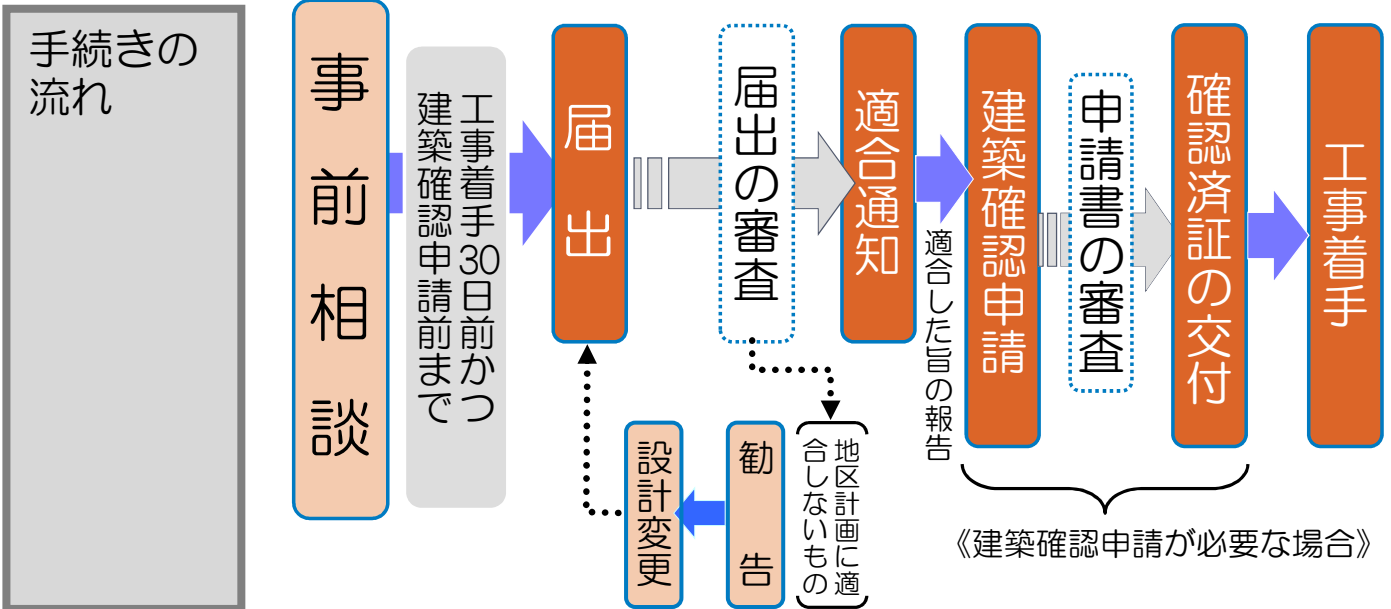
ルール  
➔ 5

ルール  
➔ 6

# 地区計画の届出と手続きの流れ

日暮里中央通り沿道地区内において、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) F A X：(03) 3802-0046