

尾久東部地区 まちづくり新聞

発行 尾久東部地区防災まちづくり協議会

編集 荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課(協力:株式会社地域計画連合)

まちづくりルール(地区計画)の導入に向けた取組を進めています!

尾久東部地区では、平成30年度に地域の代表者で構成された『まちづくり協議会』を設立し、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指して、まちづくりルール(地区計画)の導入に向けた取組を進めています。

これまで実施してきた地域の皆様に対するアンケート調査や拡幅検討路線沿道の権利者に対するヒアリング調査の結果等を踏まえ、地区計画(素案)を作成し、令和2年12月に素案説明会を開催しました。

その後、皆様のご意見を踏まえて地区計画原案を作成し、令和3年3月都市計画法第16条に基づく原案の縦覧及び意見書の受付、説明会を実施しました。詳細は、以下のとおりです。

▼尾久東部地区の区域



地区計画原案の縦覧及び意見書の受付、説明会の開催について

原案に関する説明会を、以下の日時で計4回開催しました。

当日は、これまでの検討経過を踏まえて作成した原案の内容と今後のスケジュールについて説明し、ご意見をいただきました。

また、説明会の開催とともに、原案の縦覧及び意見書の受付を行いました。

説明会の様子▶



▼説明会日時及び場所、出席人数

| 日時 | 場所 | 出席人数 |
|----------------------------|-------------------------|------|
| 令和3年3月25日(木) 午後7時から8時30分 | 荒川区役所北庁舎 1階 101 会議室※ | 18名 |
| 令和3年3月27日(土) 午前10時から10時40分 | | 14名 |
| 令和3年3月27日(土) 午後2時から3時 | | 7名 |
| 令和3年3月30日(火) 午後7時から8時 | | 6名 |

※新型コロナウイルス感染症拡大防止策として小学校の利用が制限されていたため、急遽会場を変更

▼縦覧及び意見書

| | | |
|--------|-----------------|------|
| 縦覧 | 令和3年3月23日～4月5日 | 縦覧2名 |
| 意見書の提出 | 令和3年3月23日～4月12日 | 提出2名 |

◆尾久地域におけるまちづくりについて

URL▶ <https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a041/machizukuridoboku/machizukuri/ogutiikimachidukuri.html>

QRコード▶

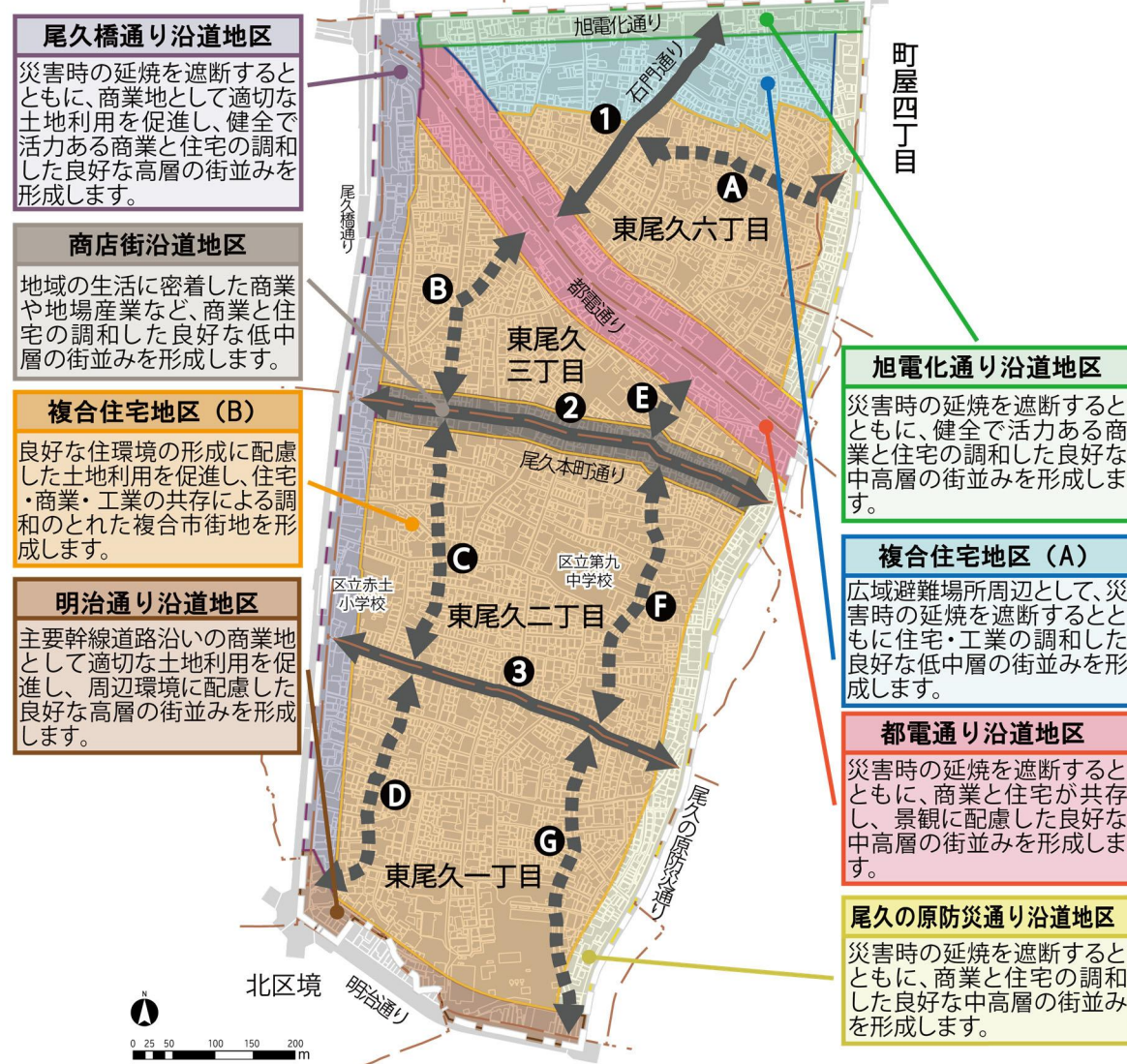


尾久東部地区地区計画の都市計画の案

■地区区分とまちづくり方針・6つルールについて

用途地域等を踏まえ、地区を8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ます。対象地域には6つのルールが適用されます。

(※ ①～③ 及び A～G は路線名称を示す)



● 建築物等の高さの最高限度

突出する建物を制限するために、建物の高さの最高限度を定めます。

【ルールの内容】

周辺の住環境との調和や良好な街並みを形成するため、地域の特性に応じた建物の秩序付けを行い、それを超える高さの建物を制限します。

なお、現状で制限を超えている建物については、一度だけ同じ敷地で今の建物高さを超えない範囲での建替えは可能です。

| 凡例 (地区区分) | 明治通り沿道地区 | 尾久橋通り沿道地区 | 都電通り沿道地区 | 旭電化通り沿道地区 | 尾久の原防災通り沿道地区 | 商店街沿道地区 | 複合住宅地区(A) | 複合住宅地区(B) |
|--------------|----------|-----------|----------|-----------|--------------|---------|-----------|-----------|
| 高さの最高限度 | 50m | 50m | 35m | 35m | 30m | | 16m※ | |

※商店街沿道地区及び複合住宅地区(A)・(B)では、敷地面積に応じて高さの最高限度が異なります。

| 敷地面積 | ～300㎡未満 | 300～900㎡未満 | 900㎡以上 |
|---------|---------|------------|--------|
| 高さの最高限度 | 16m | 21m | 30m |

● 建築物等の用途の制限

当地区にふさわしくない建物の用途を制限します。

【ルールの内容】

個室付き浴場やテレフォンクラブ等の性風俗営業などの用途の建物を建てることを禁止します。
パチンコ店等の用途の建物を建てることを禁止します。

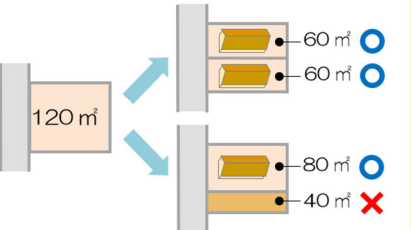


● 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定めます。

【ルールの内容】

建物の敷地を新たに分割する場合、最低限度を60㎡(約1.8坪)とします。ただし、地区計画の区域になる前から最低限度を下回る敷地については、建替えなどは可能です。



● 壁面の位置と工作物の設置の制限

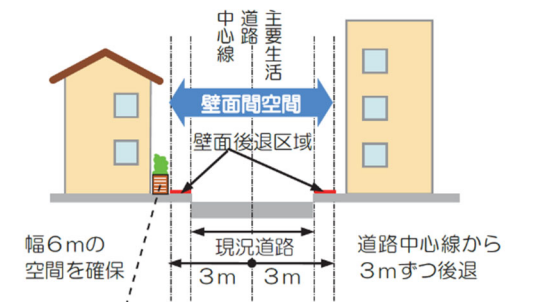
緊急車両が進入可能な壁面間空間を確保するため、壁面位置と工作物の設置の制限を定めます。

【ルールの内容】

主要生活道路①～③号線(左図参照)においては、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までの各部分までの距離を3m以上とします。ただし、現況幅員が6mを超える部分は除きます。

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)の設置を禁止します。

*壁面後退区域は、敷地面積に算入することができます。



※「垣又はさくの構造の制限」の対象にもなります。

● 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。

【ルールの内容】

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します。

広告物等を設置する場合は、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、破損しにくい材料を使用し、表示又は設置します。



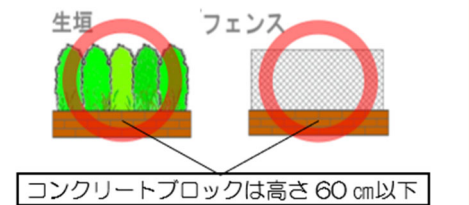
● 垣又はさくの構造の制限

ブロック塀は震災時に倒壊し、道路を塞ぐおそれがあるため、ブロック塀の設置を制限し、避難経路の安全を確保します。

【ルールの内容】

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスとします。

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。



よくあるご質問

Q1. 地区計画はいつ都市計画決定されるのですか？

→A. 令和3年8月の都市計画決定を目指し、現在手続きを進めております。

Q2. ルールに沿った建築計画等になっているかどうかの確認はどのようになされるのですか？

→A. 建築物の建築などの行為を行う場合には、工事着手日の30日前かつ確認申請前までに区に届出を行う必要があります。その届出の審査の中で、ルールに沿った建築計画等になっているかどうかの確認を行います。※詳細は、3面の「都市計画決定・告示後の手続きの流れ」をご覧ください。

Q3. いつからルールに沿った建築計画でないと建てられなくなるのですか？

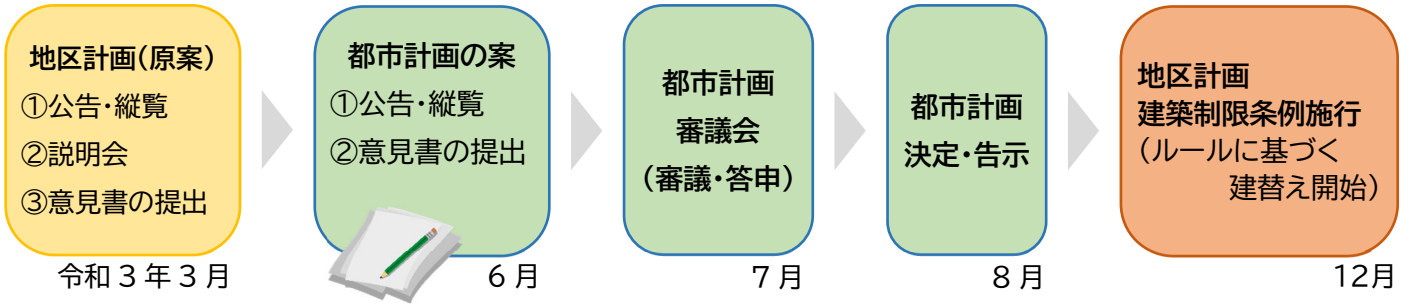
→A. 地区計画が都市計画決定・告示され、その内容が地区計画建築制限条例に定められまると、地区計画の内容に即した建物でなければ建てられなくなります。※詳細は、3面の「地区計画の今後のスケジュール(予定)」をご覧ください。





地区計画の今後のスケジュール(予定)

現在、8月の都市計画決定に向け、手続きを進めています。



※地区計画が都市計画決定・告示され、その内容が『荒川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(地区計画建築制限条例)』に定められますと、建替え時には、地区計画の内容に即した建物にしていくことになります。



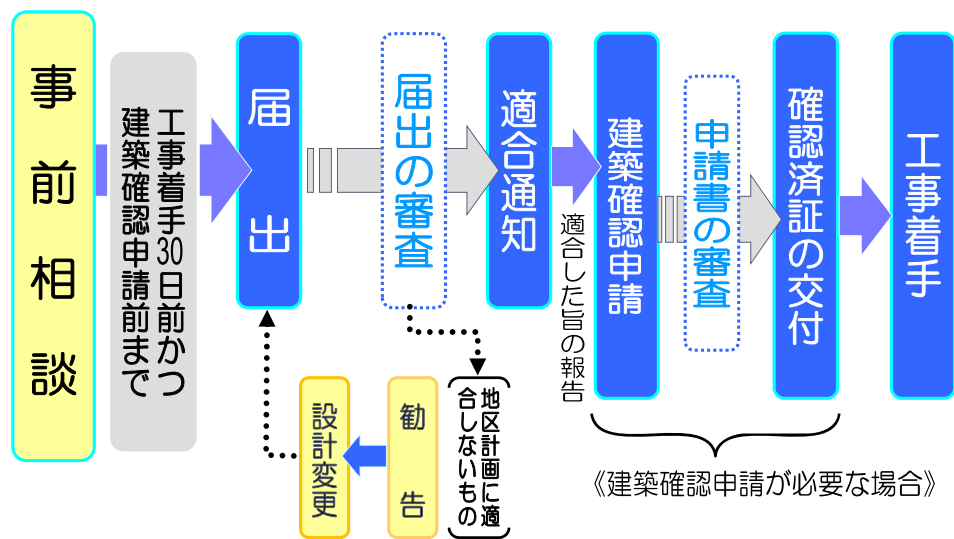
都市計画決定・告示後の手続きの流れ

地区計画が都市計画決定・告示されますと、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には、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

■手続きの流れ



【お問い合わせ】

荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課 〒116-8501 荒川区荒川 2-2-3(区役所北庁舎 2階)
電話:代表 03-3802-3111(内線 2828) Fax:03-3802-4104 担当:青天目、杉山