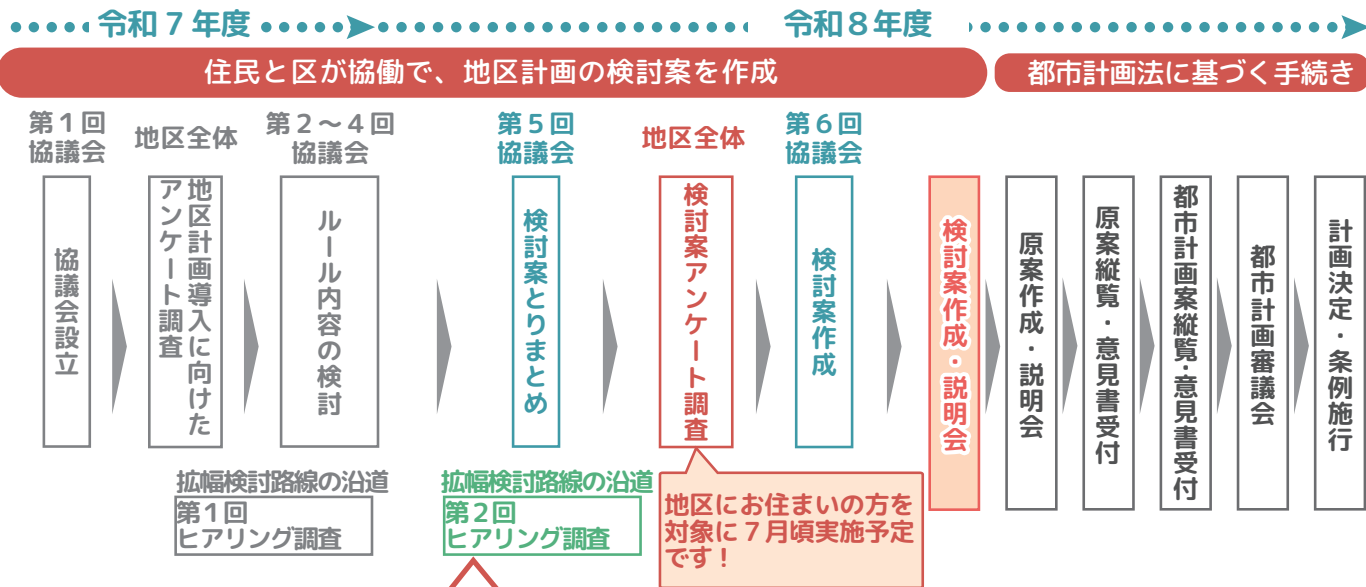


～地区計画策定までの流れ(予定)～



第2回拡幅検討路線沿道のヒアリング調査を実施します!

対象者	拡幅検討路線沿道に土地・建物を所有する方	第1回でお会いできなかった方もいるため、地区の現状と課題、まちづくりの経緯、道路拡幅の目的や必要性について改めてご説明とこれまでにお聞きした疑問や懸念点に対する事務局の考え方をご説明します。
調査方法	沿道にお住まいの方：訪問 お住まいではない方：郵送	
実施期間	令和8年5月～6月(予定)	

Q&A 第1回ヒアリング調査時のご意見・疑問に対する回答

- <用地について>
- Q 後退した部分は、区が買取るのか。また、残地も含めて全敷地を区が買取ってくれるのか。
- A 後退した部分の道路用地は、区で買取らせていただきたいです。原則、残地は買取りませんが、条件が合えば、公園や防災スポットの用地として買取らせていただく場合もあります。
- <後退について>
- Q 実際にはどのくらい後退しないといけないのか。どのくらいの大きさで建替えられるかわからない。
- A 道路中心線は、地区計画策定後、道路測量を実施し、その結果から決定いたします。現在の道路幅員から参考値をお示しできますが、過去事例では、道路線形や沿道の建物の構造等により、現況の中心を変更する場合があります。

お問い合わせ先(事務局)

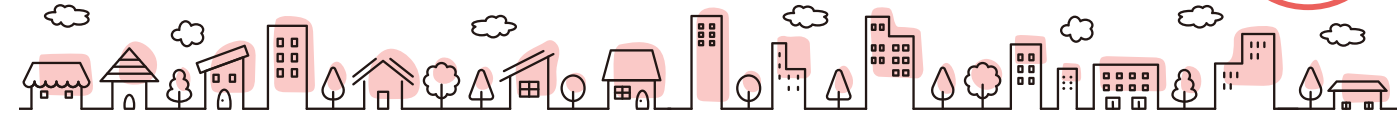
荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課  
 電話 03-3802-4319  
 FAX 03-3802-4104  
 荒川一・三・南千住一・五丁目地区におけるまちづくりについてはこちらから▶

【発行】荒川一・三丁目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)



荒川一・三丁目地区まちづくりニュース 第4号

令和8年5月編集発行



まちづくりルール(地区計画)の検討を進めています!

『荒川一・三丁目地区防災まちづくり協議会』では、当地区が抱える防災や住環境の課題の解決に向けた様々な活動を行っています。現在は、まちづくりルール(地区計画)について検討を進めています。  
 3月16日に第4回防災まちづくり協議会を開催しましたのでご報告します!

第4回協議会の内容

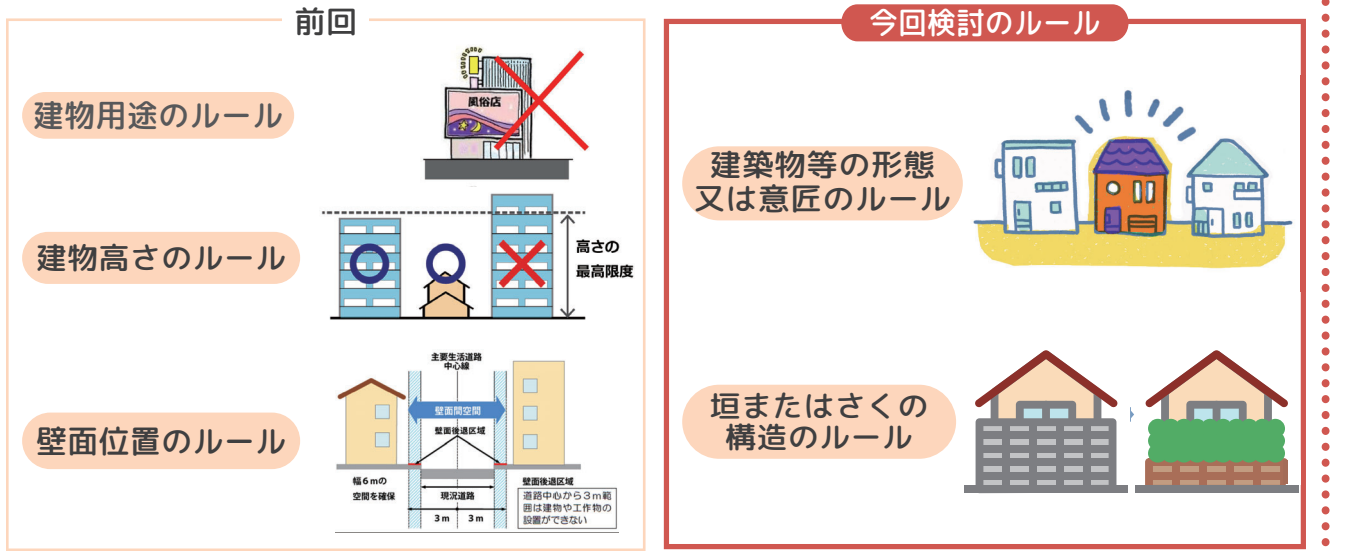
日時：令和8年3月16日(月)  
 19:00～20:30  
 場所：荒川区立生涯学習センター 大会議室  
 参加者数：12名



当日の主な内容

- ・道路計画に関する意見交換会の結果報告と今後の進め方
- ・まちづくりルール(地区計画)のルール内容の詳細について(意見交換)

アンケート調査等を踏まえて、5つのルールを導入することを検討しています。第4回では、「建築物等の形態又は意匠のルール」「垣またはさくの構造のルール」について意見交換を行いました。



## まちづくりルール（地区計画）案に関する協議会でのご意見

建築物等の形態又は意匠のルール、垣またはさくの構造のルールについて意見交換を行いました。

### 建築物等の形態又は意匠のルール（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限）

**目的** 地区の雰囲気や景観を損なうような派手な建物が将来的に建つことを防ぎ、良好な街並み景観を形成します。

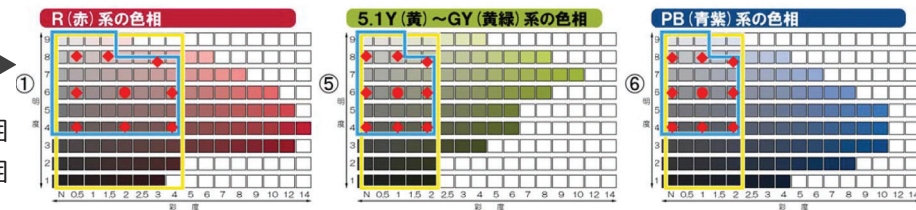


**ルール（案）** 建物の外壁、屋根の色彩を荒川区景観計画の色彩基準に適合した色を使用することを定める。  
看板等の広告物等を設置する場合には、地区の景観を維持するデザインであり、破損しにくい材料を使用することを定める。



荒川区景観計画における色彩の例

■ 外壁の基調色の使用可能範囲  
■ 外壁の強調色の使用可能範囲



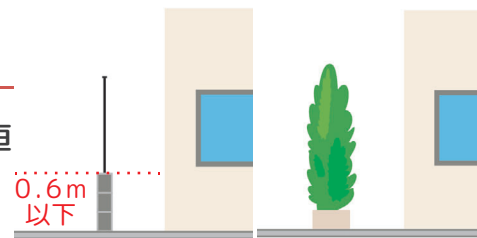
協議会での  
ご意見

- ・区が推奨する色彩計画のカラーサンプルにかなり幅広い選択肢があるため、十分だと思う。
- ・今は地味な色の工場が多いため、もう少し明るい色の建物が増えても良いのでは。
- ・住宅では余りないが、商業系の施設では奇抜な色を望む場合もあるので、これをどう抑えるかは課題になる。
- ・外壁が鏡面になっている場合、反射が気になるが制限はないのか。

### 垣またはさくの構造のルール（垣またはさくの構造の制限）

**目的** 地震時におけるブロック塀の倒壊を防ぎ、安全な道路空間を確保します。

**ルール（案）** 道路に面した部分に垣・さくを設ける場合は、生垣やフェンスとし、ブロック等を使う場合は高さ0.6m(3段程度)以下と定める。



協議会での  
ご意見

- ・高いブロック塀を制限することは、安全上必要だと思う。
- ・ブロック3段分なら倒れる可能性が低いと思うため、案の通りで問題ない。
- ・ブロック塀以外にも危険なものがあれば、それらも除くルールにした方が良いのではないかと。
- ・維持管理もセットで考えなければいけない。

### 当日出された疑問とその回答



このルールは、通行人を守るためのルールなの？

災害時の危険性を減らすためでもあります。高いブロック塀は視認性が悪く、犯罪が行いやすい面もあるため、防犯にも繋がります。

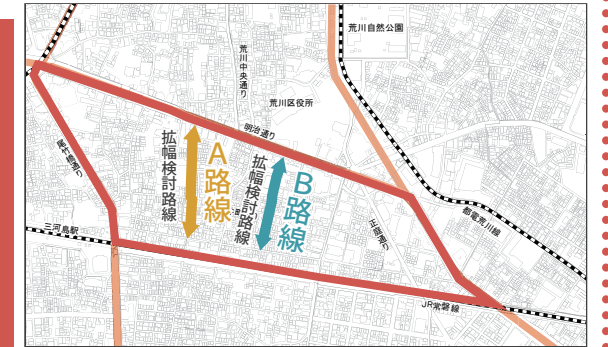


## 道路計画に関する意見交換会を実施しました

拡幅検討路線の沿道権利者の皆様を対象に、『道路計画に関する意見交換会』を実施しました。道路拡幅について沿道権利者の皆様より頂いたご意見やご質問は、今後の進め方等に反映していきます。

### 意見交換会の内容

日時：令和8年2月15日(日)  
A 路線 10:00 ~ 12:00  
B 路線 13:30 ~ 14:30  
場所：荒川区立生涯学習センター  
第一会議室  
参加者数：A 路線 19名 B 路線 9名



### 当日の主な内容

- ・地区の現状と課題、これまでの取組、道路拡幅の検討について
- ・沿道権利者ヒアリングの結果、ヒアリング時のご意見・疑問に対する回答
- ・質疑応答



### Q&A 意見交換会での 質疑応答の内容【一部抜粋】

意見交換会でのその他の内容は  
こちらから



#### < 道路拡幅の進め方について >

**Q** 道路整備に強制力はないのか。強制力がない場合、建替えしない方は道路に対して1軒だけ出っ張るといってもいいのか。

**A** 既存の建物等に対して、道路整備の強制力はありません。道路整備を進めるうえで、建替えを行わず拡幅にご協力いただけない場合は、建物等が残る形になりますが、将来の建替え時には沿道の方全員が協力していただくこととなります。

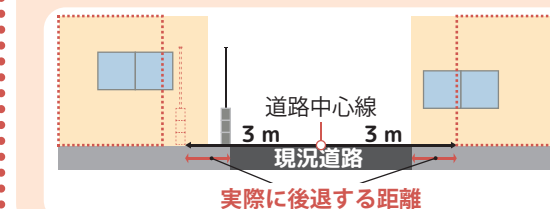
#### < 補償について >

**Q** 30年、40年先に建替える場合、どのような補償がされるのか。また、補償は新しく建てる建物への補償になるのか。

**A** 30年、40年先となる場合は補償単価等の見直しを行います。建替えを行う際に建物調査を行い、見直した補償単価を踏まえて、その時点の建物の価値を算定して補償金額を決定する流れとなります。また、補償は現在ある建物への補償となります。

#### < その他 >

**Q** A 路線沿道に生涯学習センターが存在するため、公共施設側へ道路拡幅を行うことは難しいのか。



**A** 今後の道路線形の検討によって、変化する可能性もありますが、原則として道路中心から両側に3mずつ拡幅する形を想定しています。