

～災害に強く、安全で安心して住み続けられるまちの実現に向けて～

荒川二・四・七丁目地区 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。



荒川二・四・七丁目地区

荒川二・四・七丁目地区では、地元町会や住民により構成された防災まちづくりの会が中心となり、「災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち」の実現に向けた様々な防災まちづくり活動が行われています。

平成 21 年からは、将来にわたって、計画的なまちづくりを推進していくために、地区計画制度を活用した地域独自の建替えルールづくりの検討を始め、関係権利者等による意見交換会等を経て、ルールがまとめられました。

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 24 年 10 月に「荒川二・四・七丁目地区地区計画」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、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。



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6つに区分し、それぞれの地域特性に合ったまちの将来像やまちづくりの方針を定めています。（* ①～⑫、A～Kは道路、は公園、は緑道を示す）



【表】地区区分ごとの高さの最高限度

凡例 (地区区分)	明治通り 沿道地区	尾竹橋通り 沿道地区	藍染川通り 沿道地区	複合住宅 地区	補助 90 号線 沿道地区	町屋駅前 地区
高さの最高限度	60m	45m	45m	16m※	30m	—

※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（下表のとおり）。

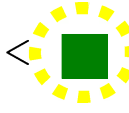
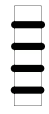
敷地面積	300㎡未満	300㎡以上900㎡未満	900㎡以上
高さの最高限度	16m(5階程度)	21m(7階程度)	30m(10階程度)

地区計画の目標

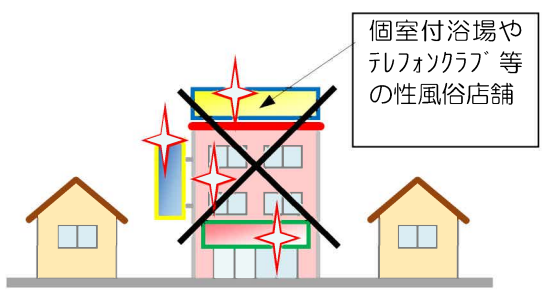
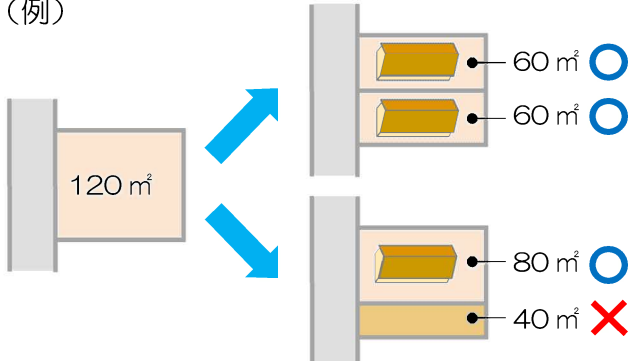
災害時の安全性を確保するため、広域避難場所に至る避難路である地区外周道路に接続する既存道路を安全な避難経路としての機能を確保しつつ、建築物等の適切な制限等を行うことで、地域にふさわしい合理的な土地利用と建替えの誘導を図り、良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指します。

地区整備計画の内容

<地区施設>

地区施設 (道路)	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）。	< ① ～ ⑫ 主要生活道路・幅員 6.0～12.5m > ②、③ は拡幅整備 ④ は新設・拡幅整備 その他は既存道路 < (A) ～ (K) 区画道路・幅員 4.0～7.6m、既存道路 >
地区施設 (公園) (緑道)	災害時における地域の防災活動の拠点となる公園及び緑道を地区施設として位置づけます。	<  公園 約 2,000 ㎡、新設 > <  緑道 約 3,000 ㎡、新設 >

<6つのルール>

ルール1 建築物等の用途の制限	6地区共通ルール 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。	
ルール2 敷地面積の最低限度	6地区共通ルール 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24年10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) 

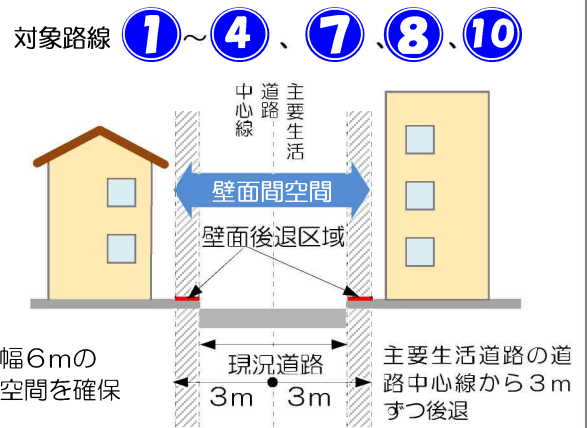
ルール3

壁面の位置 と工作物の 設置の制限

主要生活道路沿道のルール

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（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。
- * 主要生活道路の中心位置は必ず区にご確認ください。



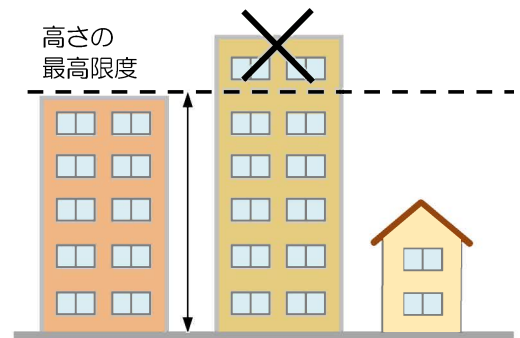
ルール4

建築物等の 高さの最高 限度

地区ごとのルール

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。

- * 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）。

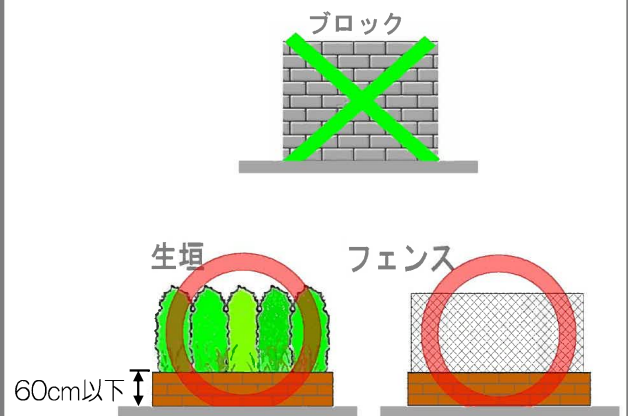


ルール5

垣・さくの 構造の制限

6地区共通ルール

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。



ルール6

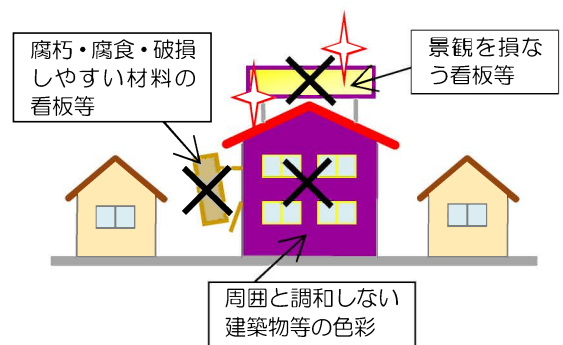
建築物等の 形態・意匠 の制限

6地区共通ルール

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。

* 4ページの【色彩基準一覧表】参照。

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。



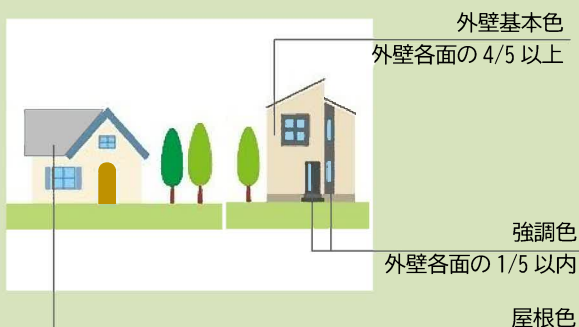
ルール6（補足）

「荒川区景観計画」に関する詳細はホームページからご確認ください
<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/a040/machizukuridoboku/machizukuri/keikanneikakku.html>



色彩基準一覧表

			マンセル表色系		
	色相	明度	(一般地域) 住居系 市街地	(一般地域) 商業系 市街地	(景観基本軸) 都電 景観軸
外壁基本色 (外壁各面の4/5以上 はこの範囲から選択)	OR~9.9R	4以上8.5未満	4以下		
		8.5以上	1.5以下		
	OYR~4.9YR	4以上8.5未満	5以下	6以下	4以下
		8.5以上	1.5以下		
	5.0YR~5.0Y	4以上8.5未満	6以下		
		8.5以上	2以下		
強調色 (外壁各面の1/5以内 で使用可能)	—	4以上8.5未満	2以下		
		8.5以上	1以下		
		—	4以下	5以下	6以下
			5以下	6以下	4以下
アクセント色	OR~9.9R	—	4以下		
	OYR~4.9YR		5以下	6以下	4以下
	5.0YR~5.0Y		6以下		
	その他		2以下		



各見付面積の1/5を超える場合は外壁の一部とみなすため、「外壁基本色」としてください

アクセント色	使用不可	色彩の指定はなく、主に建築物の低中層部で用いることとする。 アクセント色と強調色はあわせて外壁各面の1/5以内とし、かつアクセント色は外壁各面の1/20以内とする。
屋根色 (勾配屋根)	屋根色の色彩基準については、適合義務は適用除外とする。 ただし、屋根の面積が各見付面積の1/5を超える場合は外壁とみなし、屋根面の立ち上がりを含めて面積計算する。	

上記のほか、荒川区景観計画に定める「大規模建築物」は、同計画の「色彩基準一覧表」による。

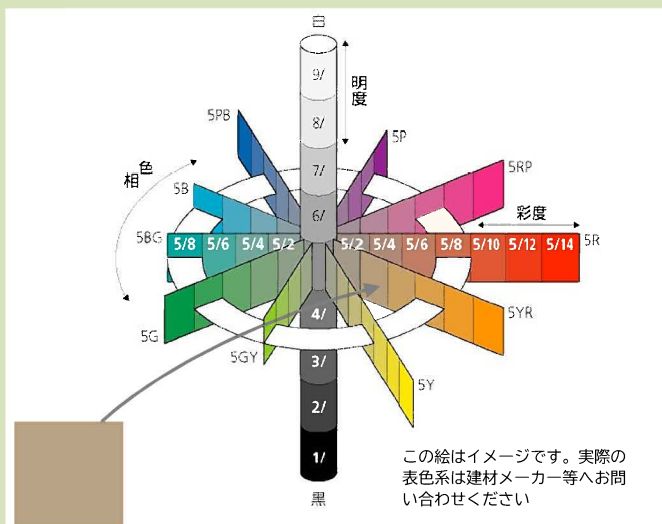
立面図に外壁・屋根・玄関扉・シャッター等（住宅の雨戸兼用シャッターは除く）の「マンセル表色系」を記載してください。

マンセル表色系について

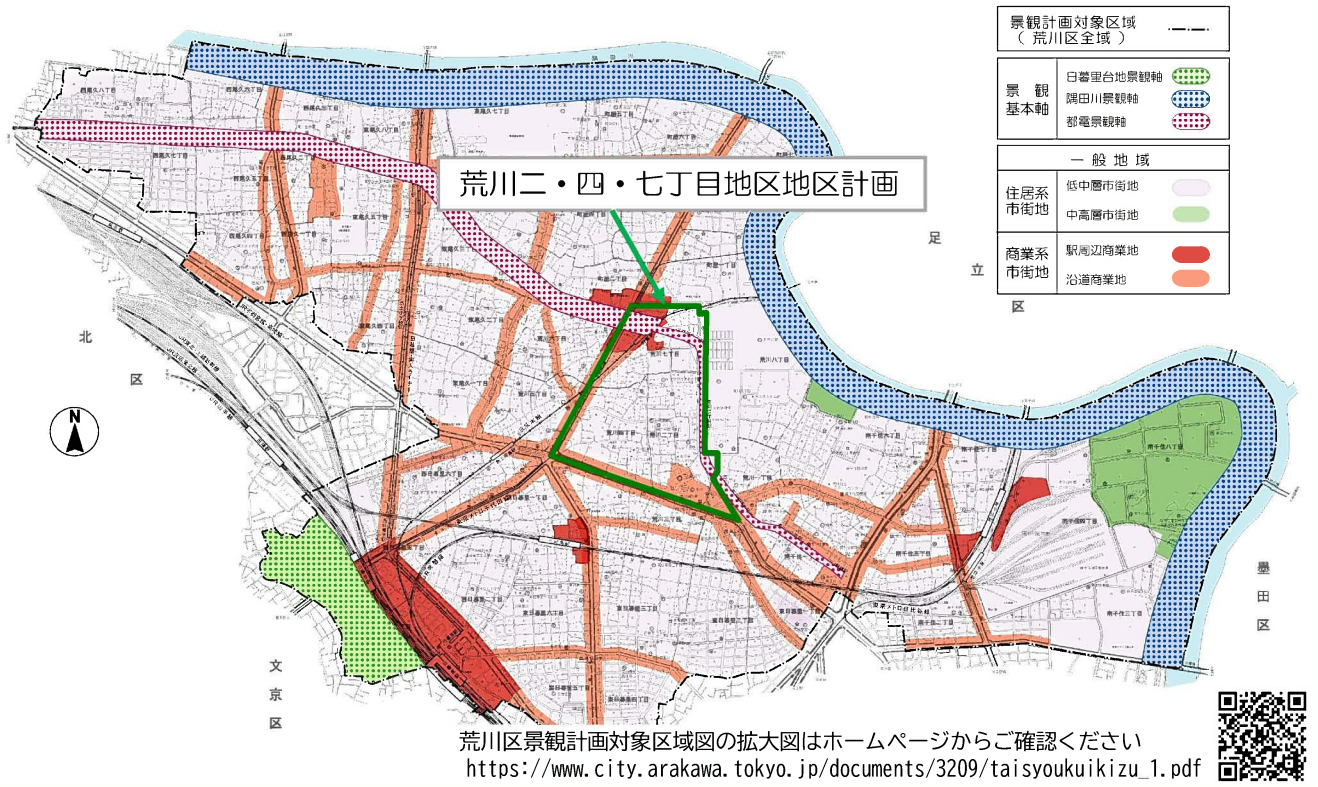
荒川区景観計画では、「マンセル表色系」による色彩の基準を定めています。

この「マンセル表色系」は一つの色彩を「色相（いろあい）」、「明度（あかるさ）」、「彩度（あざやかさ）」という三つの尺度の組み合わせによって表現しています。

色の表し方
5YR 5.0 / 4.0
 色相=色合い 明度=明るさ 彩度=鮮やかさ



荒川区景観計画対象区域図【景観法第8条第2項第1号関係】



地区計画内における景観配慮事項

○街並みの色彩の調和

色の組合せには、「類似」や「対比」など様々ありますが、街並みの調和のため、建物の色彩は、隣同士や通り全体と「類似」したものとしてください。

○室外機等の設備

室外機は、通りから見えない位置に設置したり、修景したりして目立たないようにしてください。

○敷地の緑化等

敷地内はできる限り緑化を図ってください。植栽や生垣が難しい場合は、玄関周りを植木鉢やプランターで飾るなど、軒先の緑化に配慮してください。

類似を原則とする。

類似



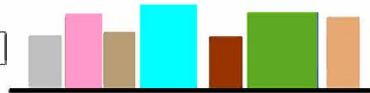
周囲の建物と類似した色彩を使って統一感のある街並みを作ります。

対比



周囲の建物とコントラストが強すぎる色彩は避けてください。

多色



個々の建物が、目立とうとすると、街並みが雑然となります。



注意：

特に、真黒な建物は、周囲とのコントラストが強調され街並みの統一感を乱すため使用は避けてください。

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		荒川二・四・七丁目地区地区計画								
位 置 ※		荒川区荒川一丁目、荒川二丁目、荒川三丁目、荒川四丁目、荒川五丁目、荒川六丁目、荒川七丁目、町屋一丁目、町屋二丁目、西日暮里一丁目各地内								
面 積 ※		約48.5ha								
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宅・商業・工業が調利する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指す。								
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を6つに区分し、それぞれ次のように定める。 1 明治通り沿道地区では、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。 2 尾竹橋通り沿道地区では、沿道建築物の不燃化を促進し、災害時の延焼を遮断するとともに、商業地として適切な土地利用を促進し、健全で活力のある商業と住宅の調利した良好な高層の街並みを形成する。 3 藍染川通り沿道地区では、商業地として適切な土地利用を促進し、健全で活力のある商業と住宅の調利した良好な高層の街並みを形成する。 4 複合住宅地区では、地区内建築物の不燃化を促進し、住宅・商業・工業の調利した良好な低中層の街並みを形成する。 5 補助90号線沿道地区では、建築物の不燃化を促進し、災害時の延焼を遮断するとともに、住宅・商業・工業の調利した良好な街並みを形成する。 6 町屋駅前地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、商業・居住機能の調利した、健全で魅力ある複合市街地を形成する。								
	地区施設の整備の方針	1 地区東部に位置する広域避難場所である荒川自然公園一帯につながる主要生活道路とそれを補完する区画道路を位置付け、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。 2 地域住民の交流・憩いの場であり、災害時における地域の防災活動の拠点として利用できる公園を位置付け、行き止まり道路の解消を図る。 3 広域避難場所周辺の防火性を向上させるとともに都電荒川線沿いの魅力を充実させる緑道を位置付け、安全で良好な街並みの形成を図る。								
	建築物等の整備の方針	良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調利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。 1 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。 2 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。 3 街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、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、敷地規模に応じた建築物の高さの最高限度を設ける。								
地区施設の配置及び規模 地区整備計画	道 路	種 類	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	6.0m	約220m	既存道路	主要生活道路12号線 ※(荒川西中央通り)	8.0～	約380m	既存道路
			主要生活道路2号線	6.0m	約275m	拡幅整備		11.1m		
			主要生活道路3号線	6.0～6.1m	約340m	拡幅整備	区画道路C号線	4.0m	約70m	既存道路
			主要生活道路4号線	6.0～6.1m	約155m	新設・拡幅整備	区画道路A号線	4.0～4.8m	約80m	既存道路
			主要生活道路5号線※	11.2m	約200m	既存道路	区画道路B号線	7.6m	約110m	既存道路
			主要生活道路6号線※	10.9～12.5m	約110m	既存道路	区画道路D号線	4.0～4.2m	約100m	既存道路
			主要生活道路7号線	5.3～6.5m	約70m	既存道路	区画道路E号線	4.0m	約90m	既存道路
			主要生活道路8号線※	6.0～9.8m	約210m	既存道路	区画道路F号線	4.0～4.2m	約240m	既存道路
			主要生活道路9号線※ (藍染川通り)	11.0～11.5m	約700m	既存道路	区画道路G号線	4.0～4.9m	約240m	既存道路
			主要生活道路10号線※ (荒川中央通り)	6.0～8.7m	約950m	既存道路	区画道路H号線	4.0～4.3m	約230m	既存道路
			主要生活道路11号線※ (千住間道)	10.0～10.2m	約70m	既存道路	区画道路I号線	4.0～4.8m	約250m	既存道路
							区画道路J号線	4.0～5.0m	約240m	既存道路
							区画道路K号線	4.0～5.2m	約130m	既存道路
			種 類	名 称				面 積		備 考
		公 園	公 園				約2,000㎡		新 設	
		その他の公共空地	緑 道				約3,000㎡		新 設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	明治通り沿道地区	尾竹橋通り沿道地区	藍染川通り沿道地区	複合住宅地区	補助90号線沿道地区	町屋駅前地区	
面積			約6.1ha	約2.5ha	約2.7ha	約28.9ha	約6.5ha	約1.8ha		
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。 1 建築基準法別表第二(り)項第三号に掲げる建築物 2 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 60㎡ ただし、次に該当する場合はこの限りでない。								
		1 この地区計画の都市計画決定の告示日(平成24年10月1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 公衆使所、巡査派出所その他これらに類するもの								
建築物の敷地面積の最低限度		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。							—	
壁面の位置の制限		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。							—	
建築物等の高さの最高限度		60m	45m	45m	16m ただし、300㎡以上900㎡未満の敷地については、21m、さらに900㎡以上の敷地については、30mとする。	30m	—			
		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。 1 地区計画の都市計画決定告示日(平成24年10月1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。)が、次の各号に掲げる範囲内において建築する場合は、同項の規定を適用しない。 1) 従前建築物の同一敷地内に建築するもの 2) 従前建築物の高さを超えないこと。 2 建築基準法第59条の2第1項、同法第86条第3項又は第4項の規定に基づき、許可を受けた建築物 3 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								
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物等の外壁、屋根及び工作物の色彩については、荒川区景観計画の色彩基準に適合したものとする。 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。								
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 1

ルール 2

ルール 3

ルール 4

ルール 6

ルール 5

※は知事協議事項

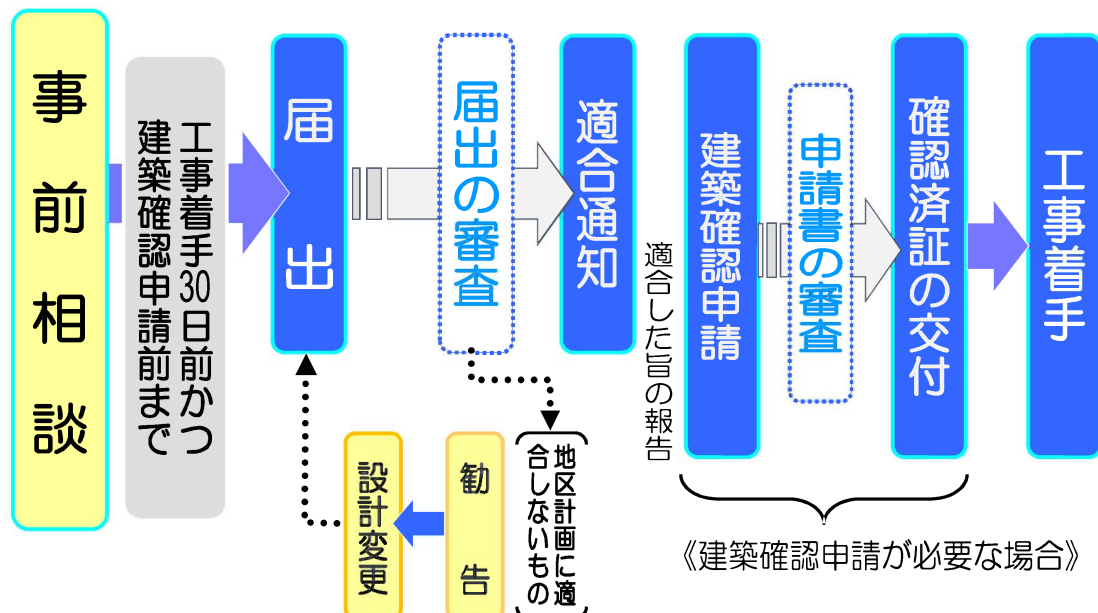
地区計画の届出と手続きの流れ

荒川二・四・七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）

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



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 m ² 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