～安全で安心して住み続けられる災害に強いまちの実現に向けて～

尾久中央地区 地区計画

（令和２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。

熊野前南児童遊園

主要生活道路４号線
東尾久五丁目第二防災スポット

尾久中央地区では、地元町会や尾久消防署などの地区関係組織により構成された防災まちづくり協議会が中心となり、「安全で安心して住み続けられる災害に強いまち」を目指して様々な防災まちづくり活動が行われています。

平成２４年からは、尾久本町通りより北側の区域において、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、地区住民の皆さんと区が協働した意見交換会やアンケートを行いながら、「まちづくりルール」の検討に取り組んできました。

区では、この検討成果等を踏まえ、防災性と良好な街並みの形成を図るため、平成２６年４月に「尾久中央地区地区計画」を都市計画決定しました。

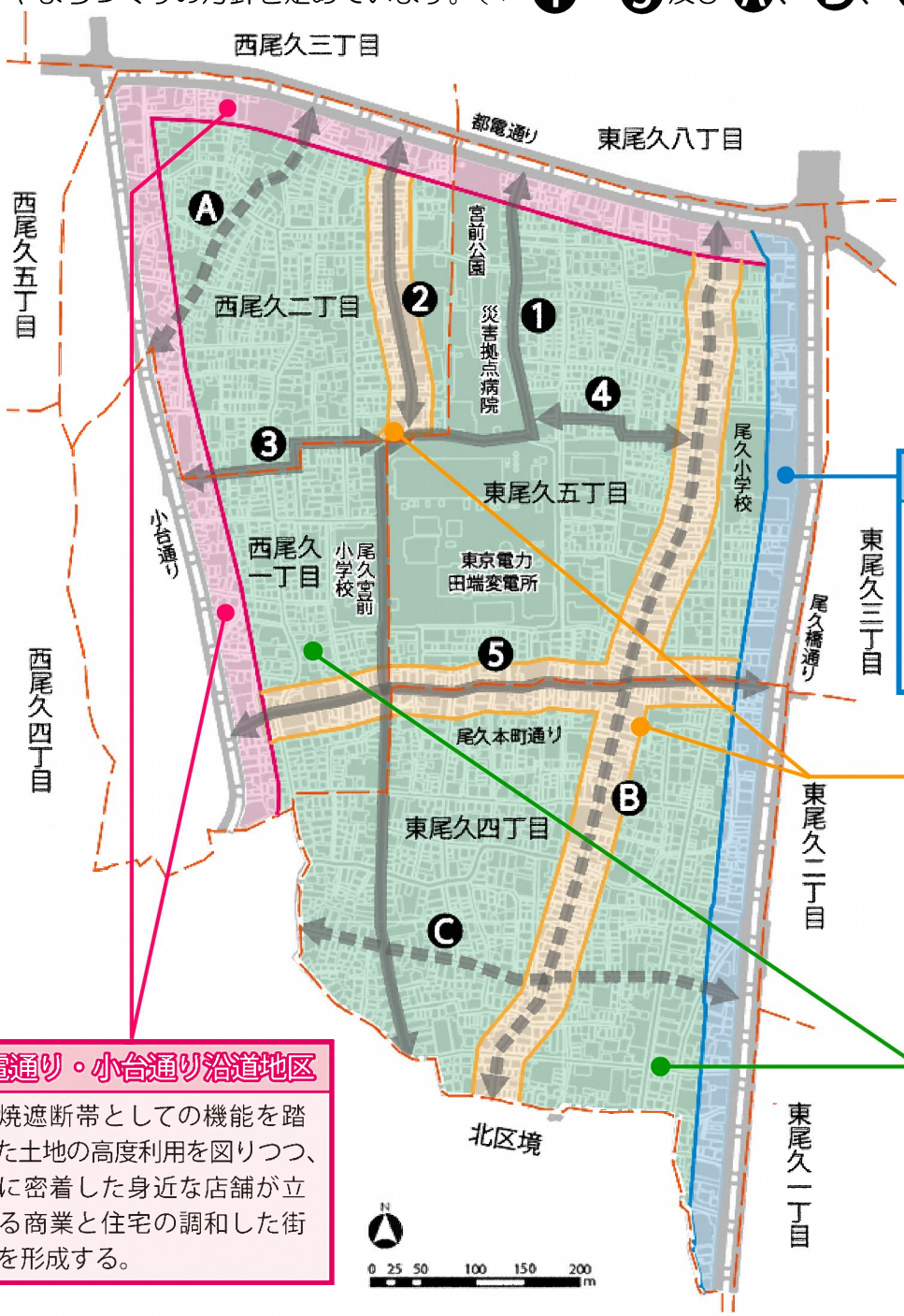
更に、平成２９年からは尾久本町通りより南側の区域において、地元町会との意見交換やアンケートを行いながら、「まちづくりルール」の検討に取り組み、令和２年４月に「尾久中央地区地区計画」を変更し、区域を拡大しました。

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。

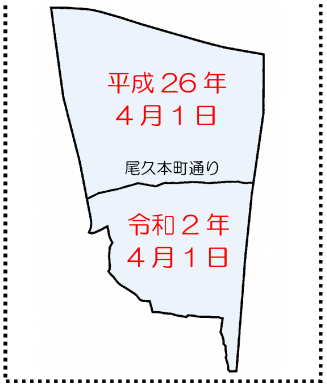
荒川区

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。（＊ ❶～❺及び Ⓐ、Ⓑ、Ⓒは路線名称を示す）



【敷地面積の最低限度の適用日】



尾久橋通り沿道地区

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。

商店街沿道地区

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

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。

都電通り・小台通り沿道地区

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。

［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、敷地規模に応じて高さの最高限度が異なります。詳細は下表参照。

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

地区施設（道路）

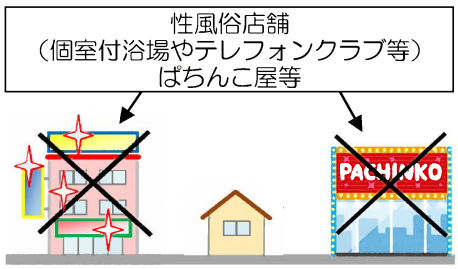
地区の防災性や日常生活の利便性の向上を図るため、整備が必要な路線（地区施設）を選定し、一定の幅員を確保します。
＊１ページの図を参照

❶	主要生活道路	6．0～8．0m（既存道路＋壁面後退）
❷	主要生活道路	6．0～6．2m（既存道路＋壁面後退）
❸・❹	主要生活道路	6．0m（既存道路＋壁面後退）
❺	主要生活道路	6．0～9．2m（既存道路）（尾久本町通り）
Ⓐ	区画道路	4．0～7．8m（既存道路）
Ⓑ	区画道路	4．0～8．3m（既存道路）
Ⓒ	区画道路	4．0～4．8m（既存道路）

＊❶~❺及び Ⓐ~Ⓒ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。



ルール2 敷地面積の最低限度

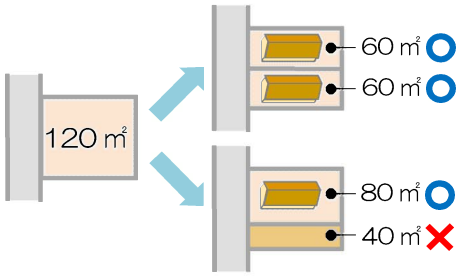
敷地の新たな細分化により建物が密集するのを防ぐため、**６０㎡（約１８坪）未満**の敷地では、建築できません。

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）



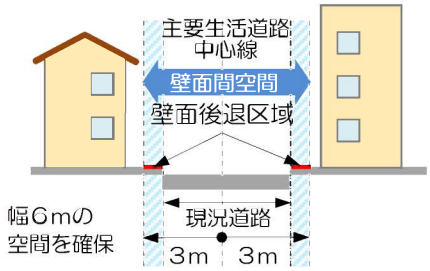
ルール3 壁面の位置と工作物の設置の制限

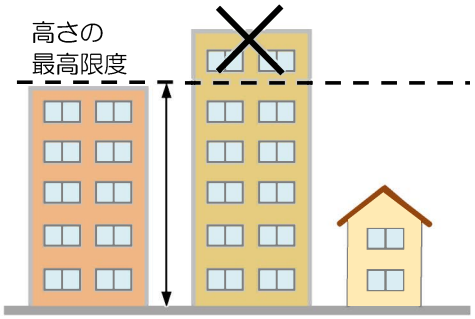
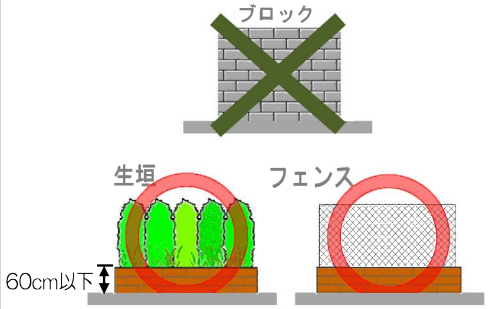
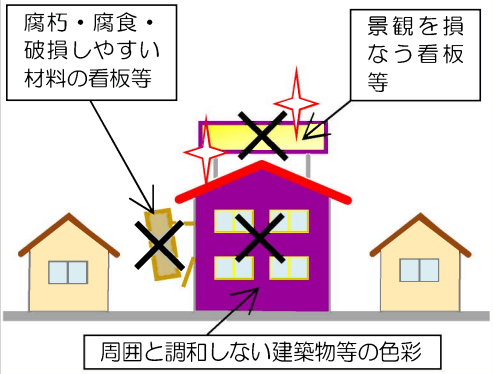
主要生活道路においては、緊急車両が進入可能な壁面間空間を確保するため、壁面後退区域には建築物や工作物（門・塀・広告物・自動販売機・花壇等）を設置できません。

＊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❶～❺号線
主要生活道路中心線から３mの区域



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	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	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。 ※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。	

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 垣・さくの構造の制限	ルール6 形態・意匠の制限
尾久橋通り沿道地区	●	●	❺	●	●	●
都電通り・小台通り沿道地区	●	●	❶❷❸❺	●	●	●
商店街沿道地区	●	●	❶❷❹❺	●	●	●
複合住宅地区	●	●	❶❸❹	●	●	●

●：地区区分全域

❶～❺：地区区分の一部（主要生活道路❶～❺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ぱちんこ屋等については、建て替えられる場合があります。

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/keikannkeikakku.html

色彩基準一覧表

マンセル表色系

	色相	明度	彩度		
			（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）	0R～9.9R	4以上8.5未満	4以下		
		8.5以上	1.5以下		
	0YR～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		
	その他	4以上8.5未満	2以下		
		8.5以上	1以下		
強調色（外壁各面の1/5以内で使用可能）	0R～9.9R	—	4以下		
	0YR～4.9YR		5以下	6以下	4以下
	5.0YR～5.0Y		6以下		
	その他		2以下		

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外壁に含めて面積計算する。	

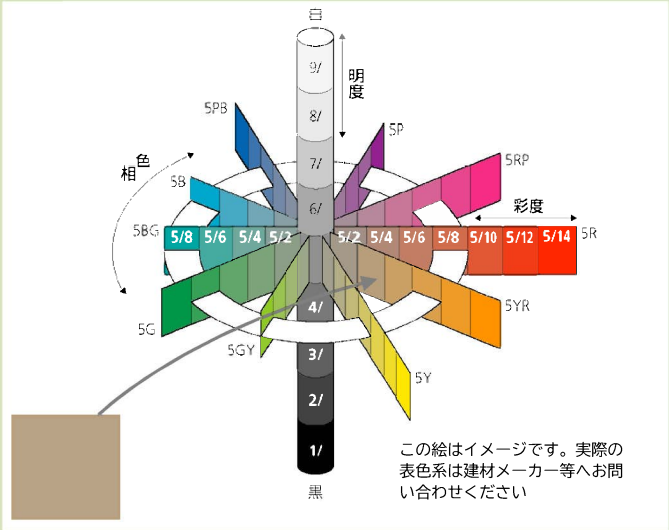
各見付面積の 1/5 を超える場合は外壁の一部とみなすため、「外壁基本色」としてください

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。

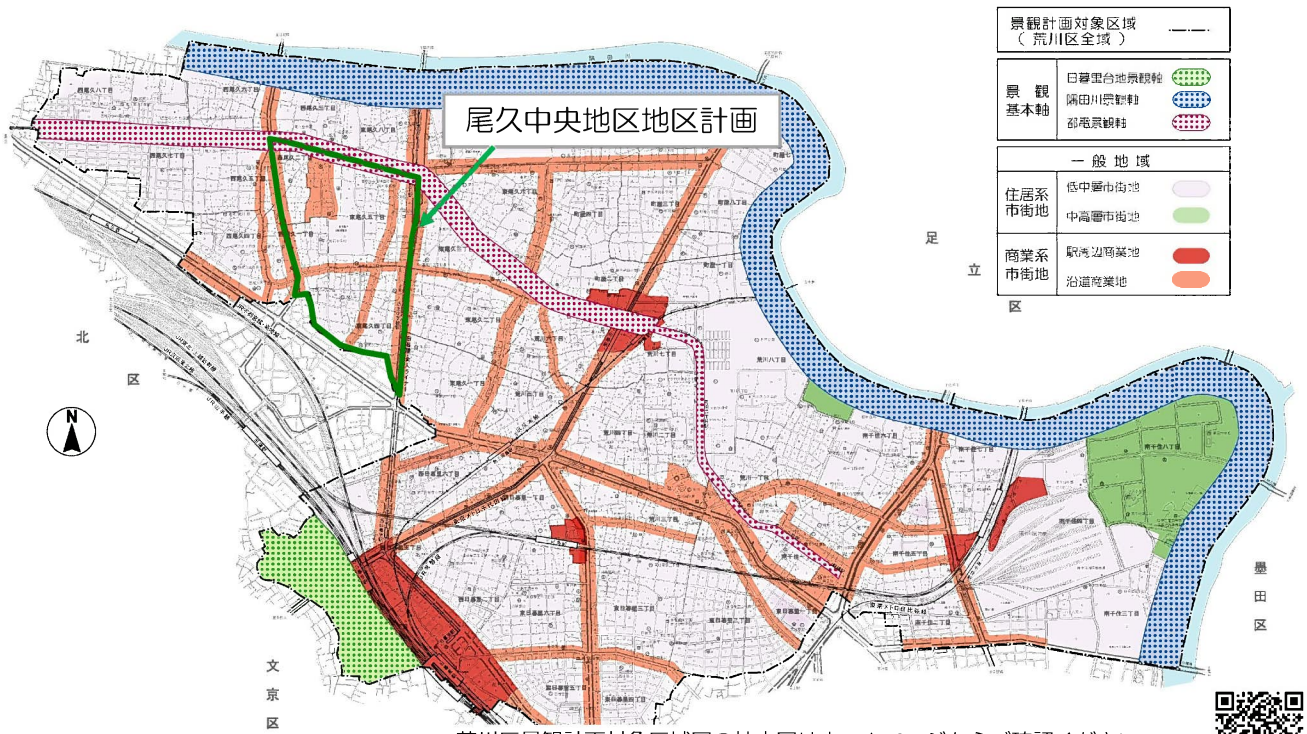


色の表し方

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】



荒川区景観計画対象区域図の拡大図はホームページからご確認ください
https://www.city.arakawa.tokyo.jp/documents/3209/taisyoukuikizu_1.pdf

地区計画内における景観配慮事項

○街並みの色彩の調和

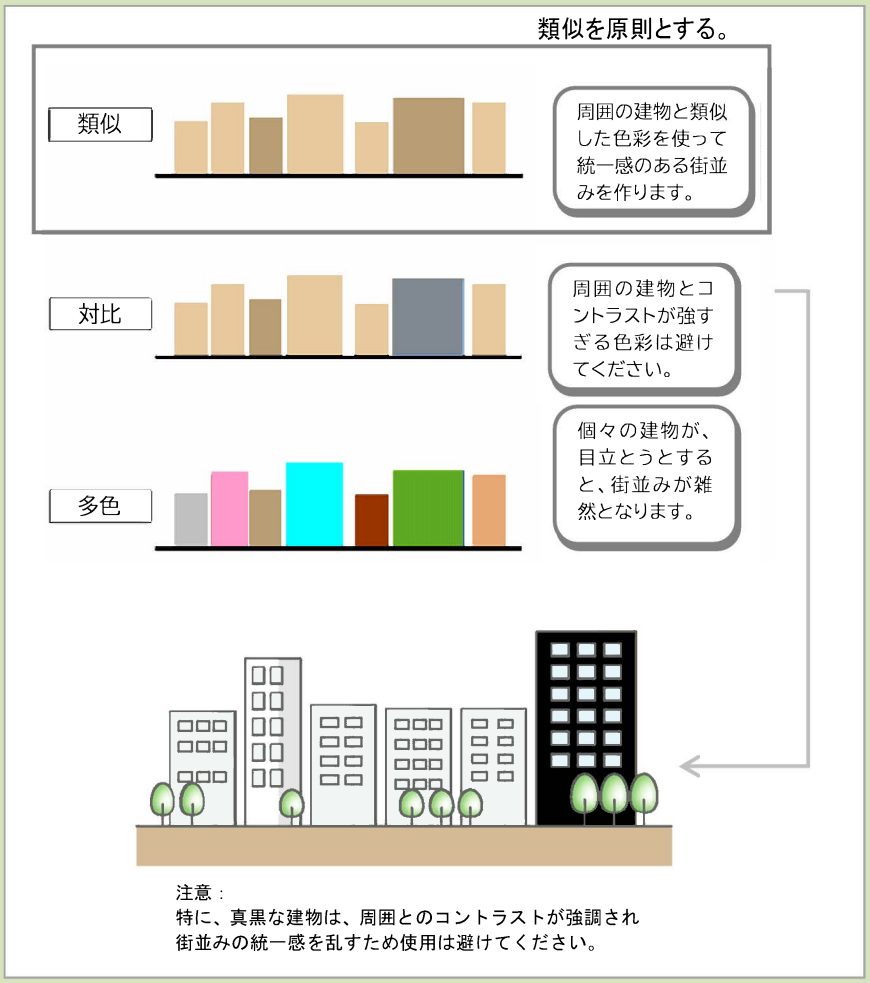
色の組合せには、「類似」や「対比」など様々ありますが、街並みの調和のため、建物の色彩は、隣同士や通り全体と「類似」したものとしてください。

○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。



本誌に掲載している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の１地形図を利用して作成したものです。無断複製を禁じます。（承認番号）６都市基交著第３０号

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		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。 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。 一方、本地区内には災害拠点病院が位置しているが、狭あ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。 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。
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４つに区分し、それぞれ次のように定める。 １　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。 ２　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。 ３　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。 ４　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	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。 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　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。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

種　類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
道　路	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

建築物等に関する事項

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。 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 ３　建築基準法別表第二（ほ）項第二号に規定するぱちんこ屋その他これに類するもの（以下「ぱちんこ屋等」という。）。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。）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ぱ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。）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。 （１）　ぱちんこ屋等の用途に供する部分を含むものであること。 （２）　ぱちんこ屋等の用途に供する部分の床面積の合計が、従前建築物のぱ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。	ルール 1
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	ルール 2
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。	ルール 3
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。 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。 １　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。）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。 ３　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までは高さに算入しない。	ルール 4
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、荒川区景観計画等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。	ルール 6
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 5

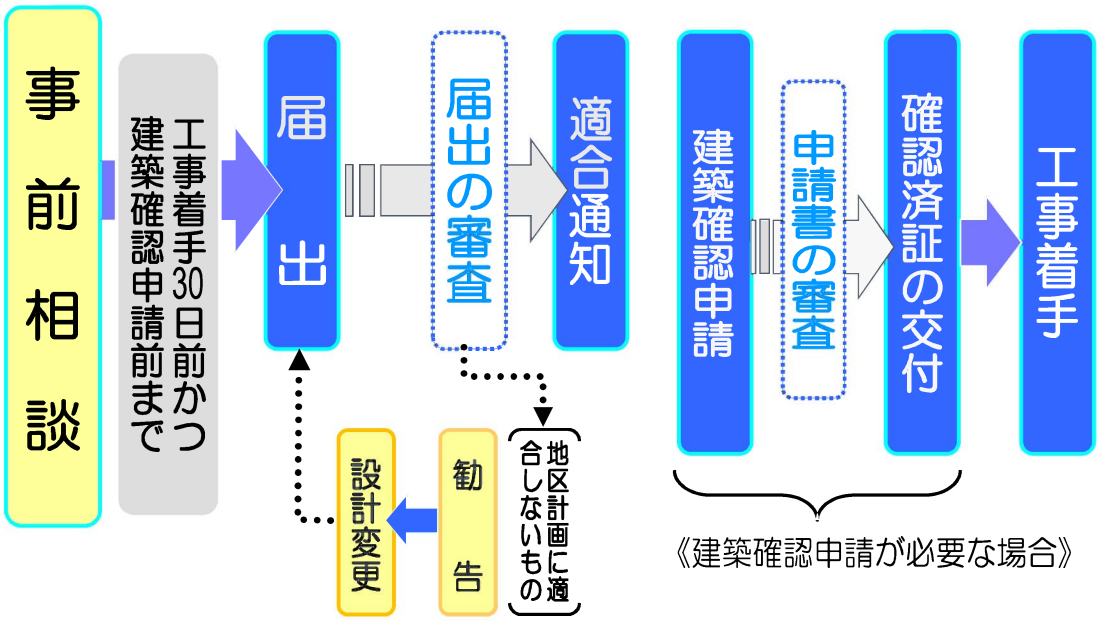
※は知事協議事項

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

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 ㎡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）　ＦＡＸ：(03) 3802－0046

登録（06）0078号