



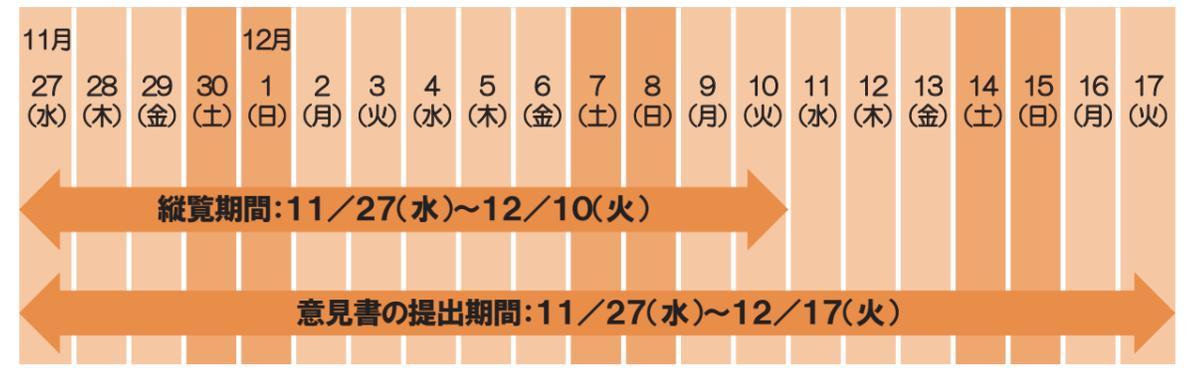
# 尾久中央地区 まちづくりニュース

第8号

平成25年11月

## 地区計画の原案の縦覧及び意見書の提出について

地区計画の原案について、区担当課で縦覧することができます。また、この原案について区へ意見書を提出することができます。

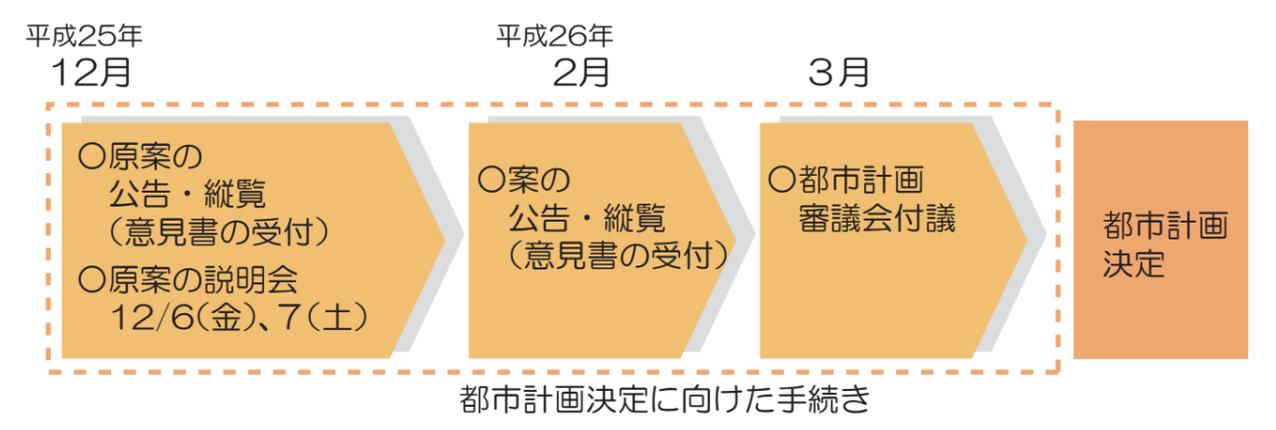


開庁時間: 月曜日~金曜日 午前8時30分~午後5時15分

**縦覧及び意見書の提出場所** 〒116-8501 荒川区荒川2-2-3  
荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課  
防災街づくり係(区役所6階8窓口)  
電話: 03-3802-4324(直通)

**意見書の提出方法** 定められた様式はありません。  
任意の様式に住所・氏名を明記の上、持参、郵送にてお送りください。

## 今後の予定



### 【お問い合わせ】

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課 担当: 正木、茂手木、大沼  
電話: 03-3802-4324(直通) fax: 03-3802-4104  
〒116-8501 荒川区荒川2-2-3(区役所6階)

## 尾久中央地区のまちづくりルール地区計画の 原案説明会を開催します

尾久中央地区では、『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、道路や建物等のルールづくりの検討を行ってきました。

素案説明会やアンケートで寄せられたご意見を踏まえ、このたび、まちづくりルール(地区計画)の原案がまとまりました。その内容について、下記の日程で説明会を開催いたします。皆様のご参加をお待ちしています。

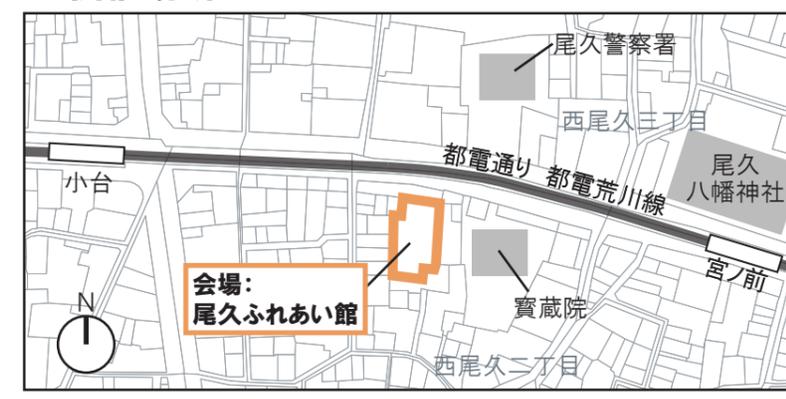
**尾久中央地区の区域**▶ 東尾久五丁目の全域、西尾久一丁目3~10・13~18番、西尾久二丁目1~29・35~37番

**日時** ①平成25年12月6日(金) 午後 7時~  
②平成25年12月7日(土) 午前10時~

**会場** 尾久ふれあい館 4階レクホール (西尾久2-25-13)

両日とも同じ内容です。ご都合のよろしい日程にご参加ください。

### ◆開催場所



### ◆プログラム

1. 原案の説明
  - ・これまでの検討経緯
  - ・まちづくりルール(地区計画)の原案
  - ・今後の予定
2. 質疑応答



# 尾久中央地区のまちづくりルール(地区計画)の原案

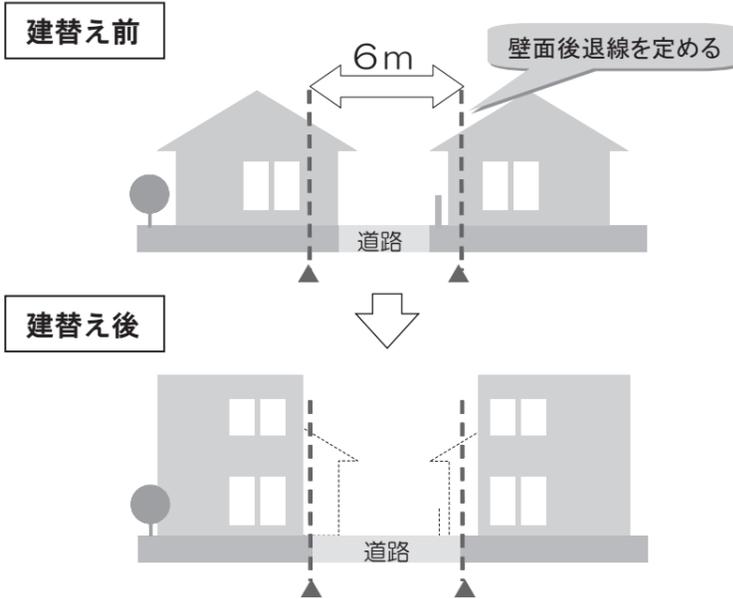
## 1. 地区計画の目標・方針

本地区は、災害時における尾久宮前小学校等への避難路や医療救護活動の拠点となる東京女子医大病院への搬送路となる道路を防災上重要な路線として位置づけるとともに、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・商・工が調和する、「安全で安心して住み続けられる魅力あるまち」をめざす。

## 2. 地区整備計画

地区整備計画では、地区計画の目標・方針を実現するために、建築物を新たに建築する際のルールを具体的に定めます。

### 【ルール1】防災上重要な路線①～④(幅員6m)を定める

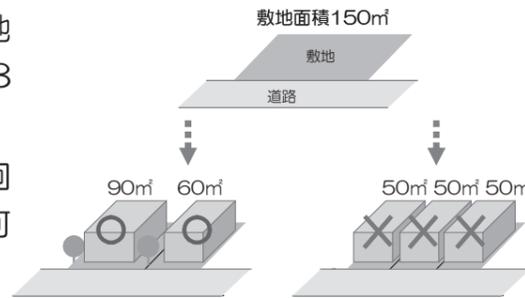


- 「尾久宮前小学校」や「東京女子医大病院」と幹線道路を結ぶ道路など、防災上重要な道路を定め、6mの道路空間を確保します。
- 災害時には、緊急車両の搬送路、避難路となり、また、火災の延焼を防ぐ役割をもつ道路となります。



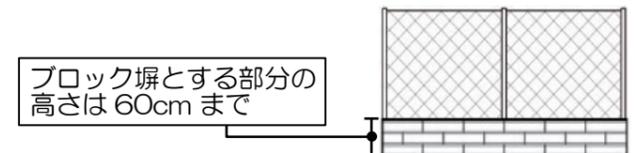
### 【ルール2】敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定める

- 敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低基準を60㎡≒約18坪とします。
- ただし、現状で最低基準を下回る敷地については、建替えは可能とします。



### 【ルール3】沿道のブロック塀を制限する

- 地震発生時におけるブロック塀倒壊による道路閉塞を防ぐため、道路に面する塀については生垣、花壇またはフェンスとします。



### 【ルール4】建物の高さの最高限度を定める

- 商業地と住宅地で調和のある街並みを形成し、また、日照や通風などの良好な住環境を確保するため、高層の建物を規制します。
- 幹線道路沿道の商業地や住宅地など、区域に応じて高さの基準を定めます。



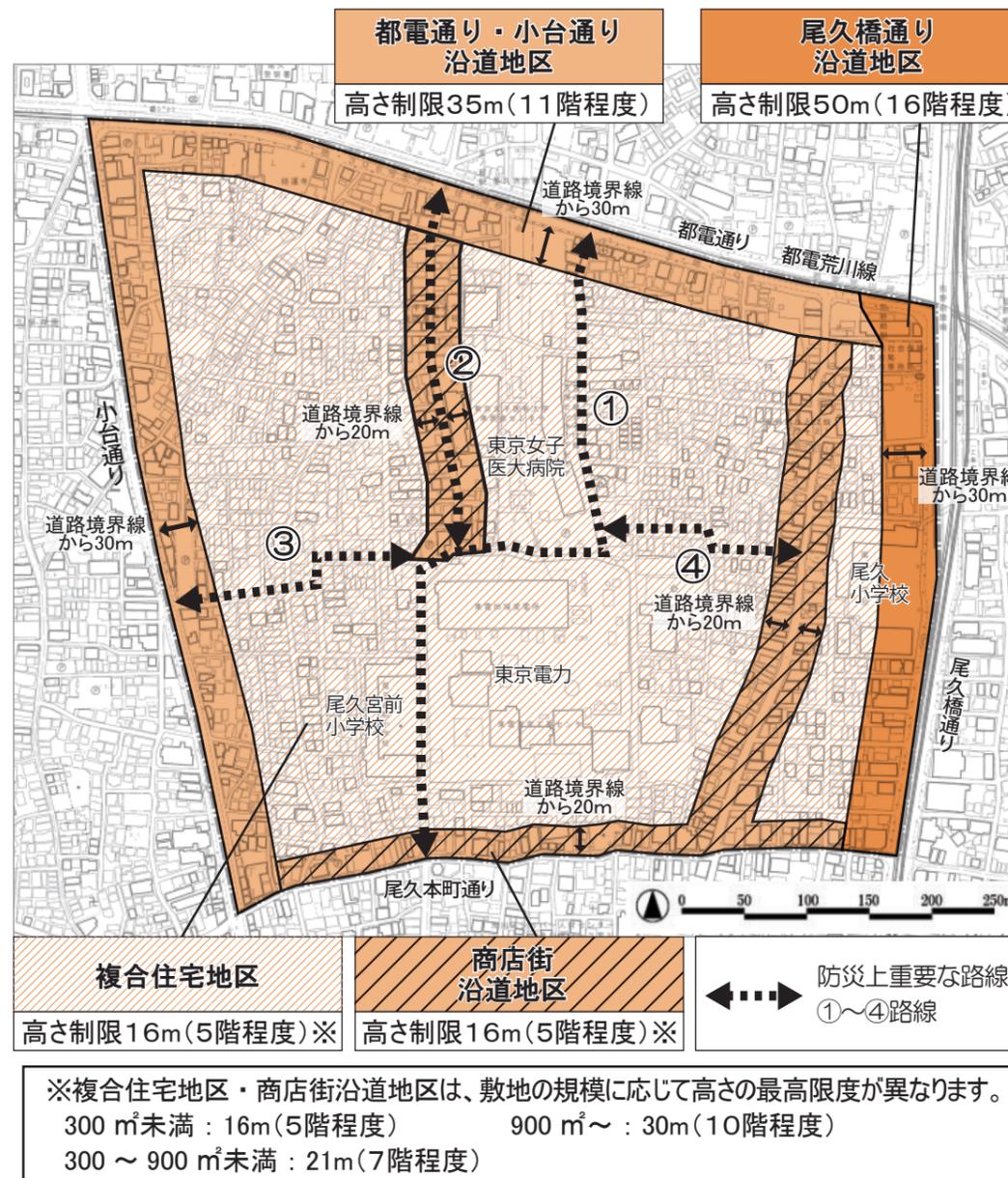
### 【ルール5】周辺の街並み景観と調和しない建物や看板を制限する

- 建物や屋外広告物等の色や形については、周辺の景観を損なわないものとします。(荒川区景観計画の色彩基準に適合したものとします。)
- 腐食しやすい材料を用いた看板なども制限します。



### 【ルール6】本地区にふさわしくない建物の用途を制限する

- 本地区にふさわしくない性風俗店の建築を制限します。



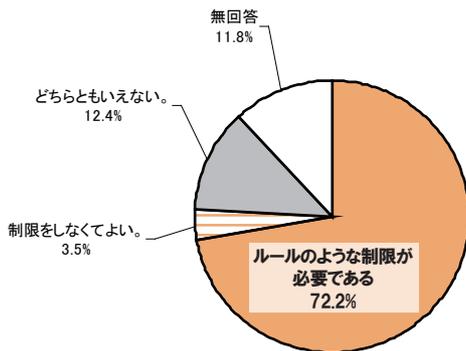
### 地区の区分・高さの最高限度

※複合住宅地区・商店街沿道地区は、敷地の規模に応じて高さの最高限度が異なります。  
 300㎡未満：16m(5階程度)      900㎡～：30m(10階程度)  
 300～900㎡未満：21m(7階程度)

# 素案に関するアンケートの集計結果をお伝えします。

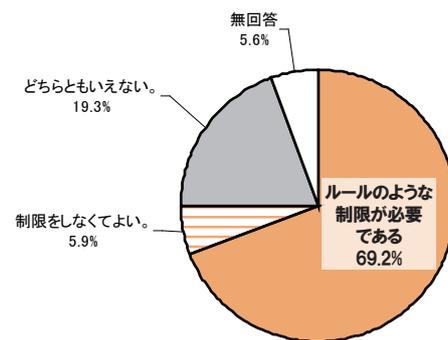
まちづくりルールに関するアンケートを実施し、たくさんの方々にご回答いただきました。(配布数 3,556 通、うち回収数 828 通、回収率 23.3%)  
以下、集計結果をお伝えします。

**1** 将来の建替えにあわせて一定の道路空間を確保し、建物の位置を制限することについてどのようにお考えですか。



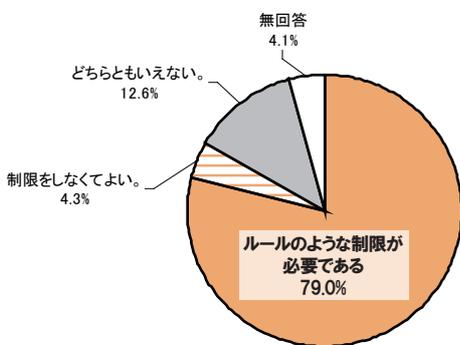
▶ 「制限が必要である」が約7割。

**2** 敷地を分割して建物を建てる際の敷地の大きさに最低限度を設けることについてどのようにお考えですか。



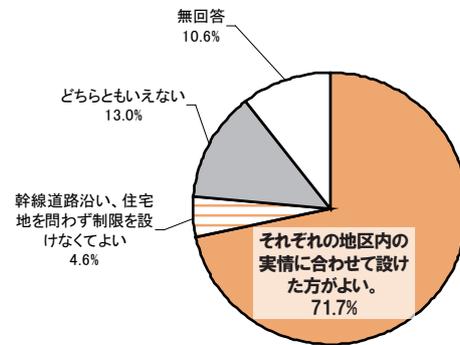
▶ 「制限が必要である」が約7割。

**3** 道路に面するブロック塀の高さを制限し、生垣やフェンスにすることについてどのようにお考えですか。



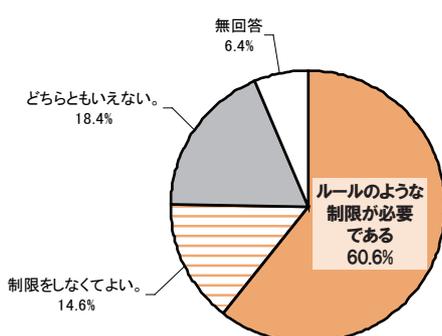
▶ 「制限が必要である」が約8割。

**4** 周辺の街並みに配慮して建物の高さを制限することについてどのようにお考えですか。



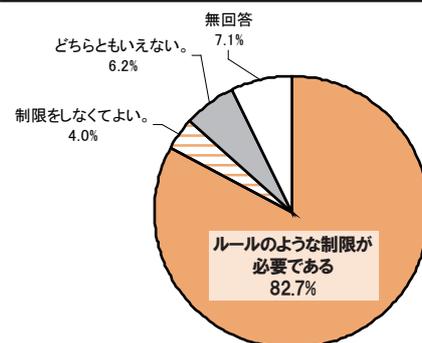
▶ 「設けた方がよい」が約7割。

**5** 当地区にふさわしくない、派手な色や形をした建物を制限することについてどのようにお考えですか。



▶ 「制限が必要である」が約6割。

**6** 当地区にふさわしくない用途の建物（性風俗施設など）を制限することについてどのようにお考えですか。



▶ 「制限が必要である」が約8割。

# 素案説明会を開催しました！

9月6日(金)・7日(土)、尾久区民事務所にて、まちづくりのルールに関する素案説明会を開催しました。当日は、計30名の方にご出席いただき、まちづくりルールの素案についての説明と、グループに分かれての意見交換が行なわれました。主なご意見を以下にご紹介します。

## 素案への主なご意見と区の考え方

### 防災上 重要な道路について

- 道路拡幅の完了予定や補償等の具体的な内容は、決まっているのでしょうか。  
→(区)今回の地区計画制度では、完了予定は定めていません。建替えと共に道路空間を確保していくものです。また、補償等の具体的な内容は、事業化が決まれば、個別に測量や補償の算出を行うこととなります。現在は、事業化されている路線①のみ、測量や補償の算出、用地買収の手続きを行っています。
- 後退部分は区で買い取ることになるのでしょうか。  
→(区)売却意向のあるお宅に対しては、買い取ることも可能です。
- 地区西側のほうが建物が密集しており、道路が必要かと思えます。  
→(区)当初は西側にもう1路線、道路を計画していました。しかし、意向調査や現況を確認し、他の路線と比較して現状の道路が非常に狭く敷地も狭いことから6mの道路拡幅は困難とみて対象路線から外すことにしました。
- 路線②の沿道には借地の方が多く、今後道路整備にあたり、借地料の問題等が出てくると思えます。特に面積の小さい飲食店は大きな影響を受けると思えます。  
→(区)道路整備後も生活再建ができるように、今後建替えルールとあわせて助成などを検討していきます。

### 高さの最高限度について

- 敷地の規模に関わらず、5階まで建物を建てられるようになるのでしょうか。  
→(区)5階(≒16m)というのは上限値であり、実際は容積率や日影規制などを満たさないかぎり5階までは建てることはできません。

### 敷地面積の最低限度について

- ルール施行後は土地を部分的に売却し、結果として50㎡の敷地が生じてしまうことになってはいけないのでしょうか。  
→(区)施行後は、60㎡未満に分筆した敷地で建物を建てることはできません。施行前に登記が完了すれば60㎡未満の敷地でも建物を建てられます。
- 拡幅路線以外に対しても、敷地面積の最低限度60㎡の制限は適用されるのでしょうか。  
→(区)適用されます。

### 沿道のブロック塀の規制について

- 駐車場のブロック塀等は規制の対象とならないのでしょうか。  
→(区)今回の地区計画制度は、建築物を建替える際のルールであるため、駐車場のブロック塀は規制の対象外となります。しかし、他地区で駐車場のブロック塀の改善の取組みを始めた地区もあり、そちらも参考にしながら検討していきます。