



日暮里中央通り沿道地区地区計画(素案)

説明会が開催されました！

9月28日(金)、29日(土)に、第二日暮里小学校で、日暮里中央通り沿道地区地区計画(素案)説明会が開催されました。雨天の中、両日合わせて33名の方が参加されました。

説明会では、荒川区防災都市づくり部都市計画課から、①検討の経緯、②地区計画(素案)について、③今後の予定(案)の説明がありました。その後、参加した方との質疑応答がされました。

概要を以下にご紹介します。



説明会の様子(9月28日)

～地区計画の名称、位置及び面積～

地区名：日暮里中央通り沿道地区

位置：荒川区東日暮里五丁目および東日暮里六丁目各地内

面積：約2.8ha



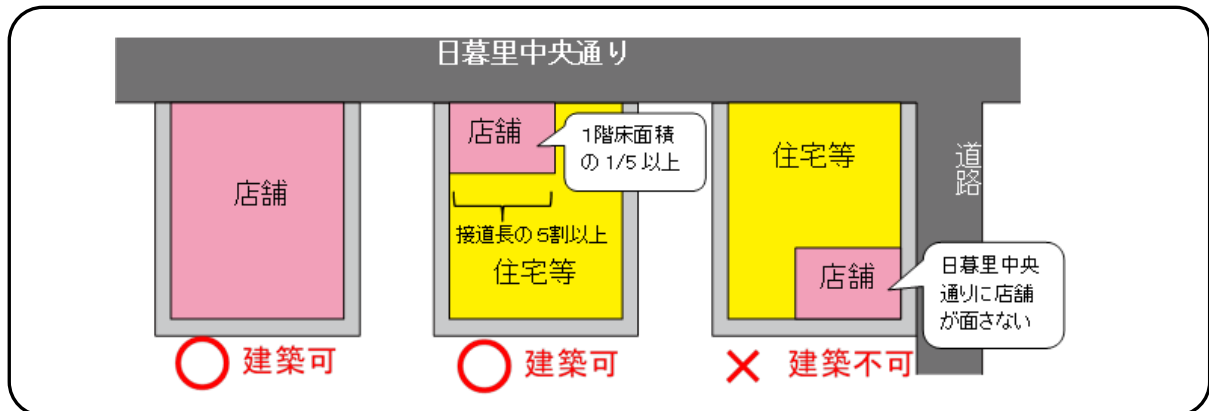
出典：国土地理院ウェブサイト

※日暮里中央通り(補助106号線)の道路境界から20mの範囲です。

～具体的な建物の建て方の6つのルール～

①建築物等の用途の制限〔1〕

○商店街の連続性を維持するため、**日暮里中央通りに面する**建物の1階部分は店舗を含むものとする。



※ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ・公益性があり周辺環境を悪化させることがないと区長が認める場合。
- ・階数が2以下であり、延べ床面積が100㎡未満の建築物。

②建築物等の用途の制限〔2〕

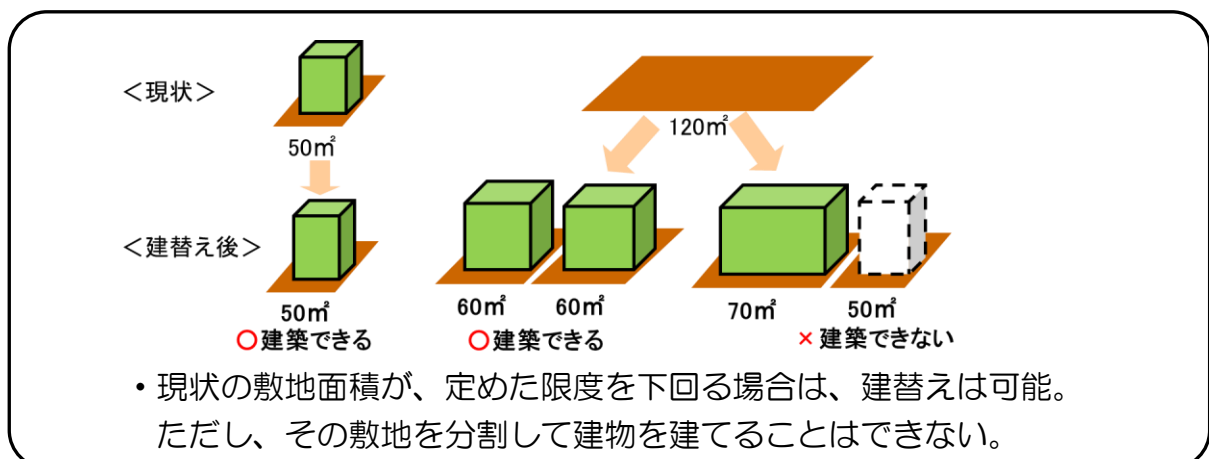
○商店街の健全性を維持し、商業と住宅の調和を図るため、性風俗関連営業など、地区に馴染まない用途を制限する。

・制限する用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に係る建物など

- ①接待飲食業等（キャバレー等） ②遊技場（パチンコ店等）
- ③性風俗関連特殊営業 ④射的場、勝馬投票券販売所、場外車券販売場
- ⑤納骨堂、葬儀場など

③建築物の敷地面積の最低限度

○敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、敷地面積の最低限度を60㎡以上とする。



※ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ・公衆便所、交番その他これらに類する建築物の敷地として利用する場合。

④建築物等の高さの最高限度

- 街並みが激変するのを防止するため、建物の高さの最高限度を 50m以下に制限する。



- ・現在、地区内で最も高い建物の高さは約 43m（14 階建）である。

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

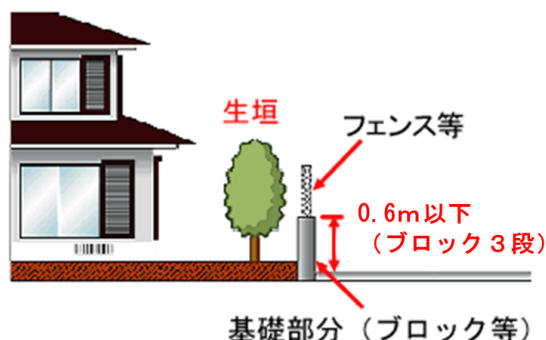
- 商店街としての景観を維持し、歩行者の安全性を確保するため、建物の色彩や、広告物のデザインや安全性を制限する。

- ・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。
- ・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。



⑥垣またはさくの構造の制限

- 前面道路の避難性及び安全性を向上させるため、道路に面して設ける垣またはさくはブロック塀を禁止し、生け垣又はフェンス等にすることとする。



- ・地震で倒壊しても前面道路を閉塞する恐れが少ない高さ 0.6m以下の部分についてはブロック等にすることができます。

<注意点>

- 地区計画が策定されても、**すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。将来の建替え等の際のルールとお考えください。**

～当日の質疑応答より～

質問：1階に店舗を設けるルールは、狭い土地に対して土地利用に制限が加わることになる。不動産価値にどの程度影響するかの説明もしてほしい。

回答：不動産価値は簡単に算出できるものではありませんが、小規模な敷地での建替えモデルはまちづくり協議会でも検討をしています。次の機会に紹介できるようにします。

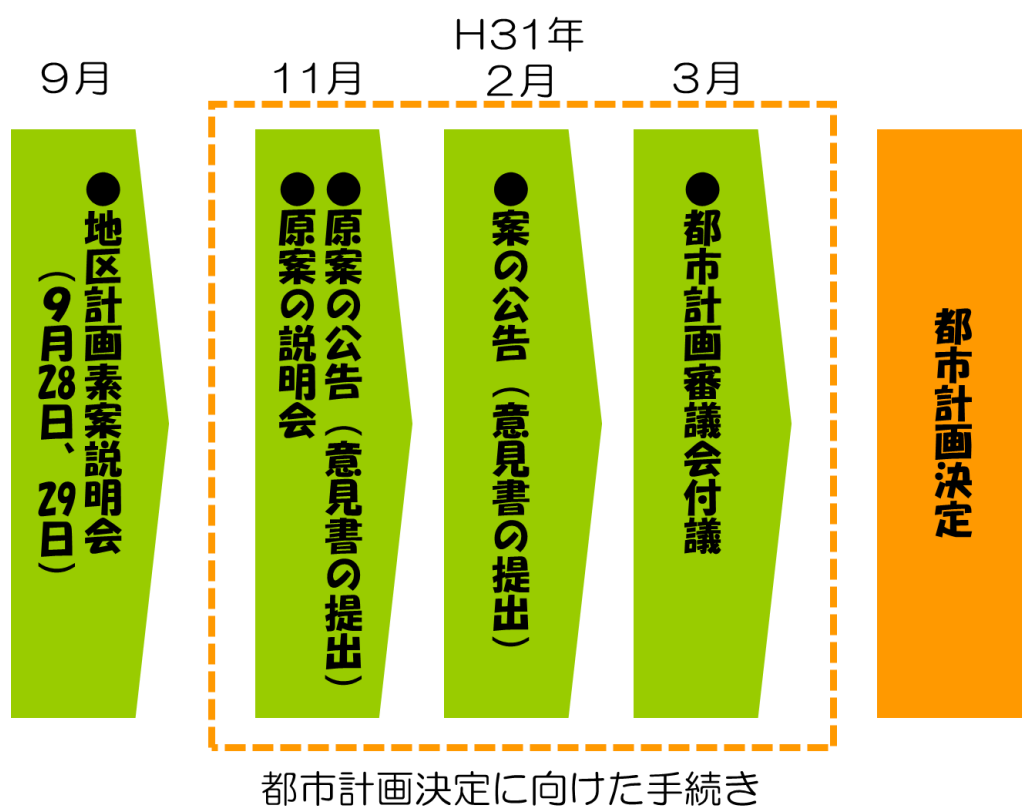
質問：敷地面積の最低限度を60㎡とするのはどのような根拠からか。

回答：現在の地区内の敷地面積の最頻値は80㎡ですが、これでは厳しいと考えます。区では、6区画以上に敷地を分割する場合に条例で最低限敷地面積60㎡を定めています。住生活基本計画における4人家族の居住面積水準が確保できる敷地面積や条例等も総合的に勘案して60㎡としました。

質問：ブロック塀を禁止するルールの対象は日暮里中央通りに面する部分だけか。

回答：このルールは地区内の全ての道路に面する部分が対象になります。なお、塀やフェンスを建てないという選択は可能です。

～ 今後の予定 ～



<地区計画についてのお問い合わせはこちらまで>

荒川区防災都市づくり部都市計画課 担当：宮本・大沼

電話：03-3802-4292 FAX：03-3802-0046