

日暮里中央通り沿道地区

地区計画(原案)説明会



日時：第1回 平成30年11月30日(金)
午後7時～午後8時

第2回 平成30年12月 1日(土)
午前10時～午前11時

会場：第二日暮里小学校 視聴覚室

本日の内容

1 原案の説明

- 1. これまでの取り組み**
- 2. 地区計画（原案）について**
- 3. 今後の予定（案）**

2 質疑応答

1. これまでの取り組み

日暮里中央通りの立地



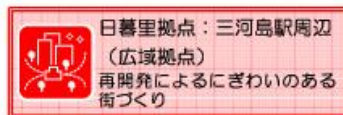
用途地域

- ・商業地域
- ・建ぺい率／容積率
80／500
- ・防火地域
- ・日影規制無し

東日暮里地域街づくり方針



(三河島駅南地区再開発イメージ)



(生活道路における街路樹の整備)

東日暮里地域街づくり方針図



【凡例】

●土地利用(詳細についてはP.36参照)
地域の特性に基づき、以下の区分により、計画的な土地利用の誘導を図る。

- 商業・業務系市街地
- 商業系市街地
- 近隣商業系市街地
- 住宅・工業系複合市街地
- 住宅系複合市街地
- 住宅系市街地
- 工業系市街地
- 大規模公園
- その他公園・緑地
- 防災広場

●道路整備
都市の骨格を形成する道路網の整備により、円滑で快適な地域内及び地域間の移動を実現する。

- 幹線道路
- 優先的に整備する幹線道路
- 主要生活道路
- 地域資源を回遊して楽しめる歩行空間

●市街地整備
地域の特性に基づき、以下の市街地整備を行う。

- 地域の拠点となる駅周辺の整備
- 整備すべき木造密集市街地
- 重点的に整備する密集地区

●境界等

- 都電荒川線
- 鉄道等
- 学校・主な公共施設
- 地域境界・区境界
- 町丁目境界



まちづくり協議会の取り組み 周知と意向把握 ①

日暮里中央通りまちづくり協議会

平成28年11月

繊維組合、商店会、町会・住民により設立

①日暮里中央通りまちづくり通信

発行状況：5回（平成29年3月、8月、
平成30年9月、10月、11月）

配布方法：検討対象範囲の全戸に投函、郵送

②日暮里中央通りまちづくりアンケート

実施期間：平成29年5月7日（日）～22日（月）

配布方法：検討対象範囲の全戸に投函（約800通）

回収数：136通

※商店街に面して店舗を設置するルールについて等

まちづくり協議会の取り組み 周知と意向把握 ②

③まちづくりルールに関するアンケート

実施期間：平成30年7月26日（木）

～8月10日（金）

配布方法：居住者及び地区外権利者（1,088通）

回収数：173通

※用途や敷地面積、高さ等の制限について

④HP作成



まちづくり協議会の取り組み 周知と意向把握 ③

⑤素案説明会

日 時 : 平成30年9月28日(金) 19時～
9月29日(土) 14時～

会 場 : 第二日暮里小学校 視聴覚室

参加者 : 33名

～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なく、
次の機会に紹介できるようにします。

・地区計画の規定では十、一両方の影響がある。

(2012年 土木学会発表論文より引用)

まちづくり協議会の取り組み 周知と意向把握 ④

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、これでは厳しいため、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㎡にしております。

また、住生活基本計画における4人家族の居住面積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。

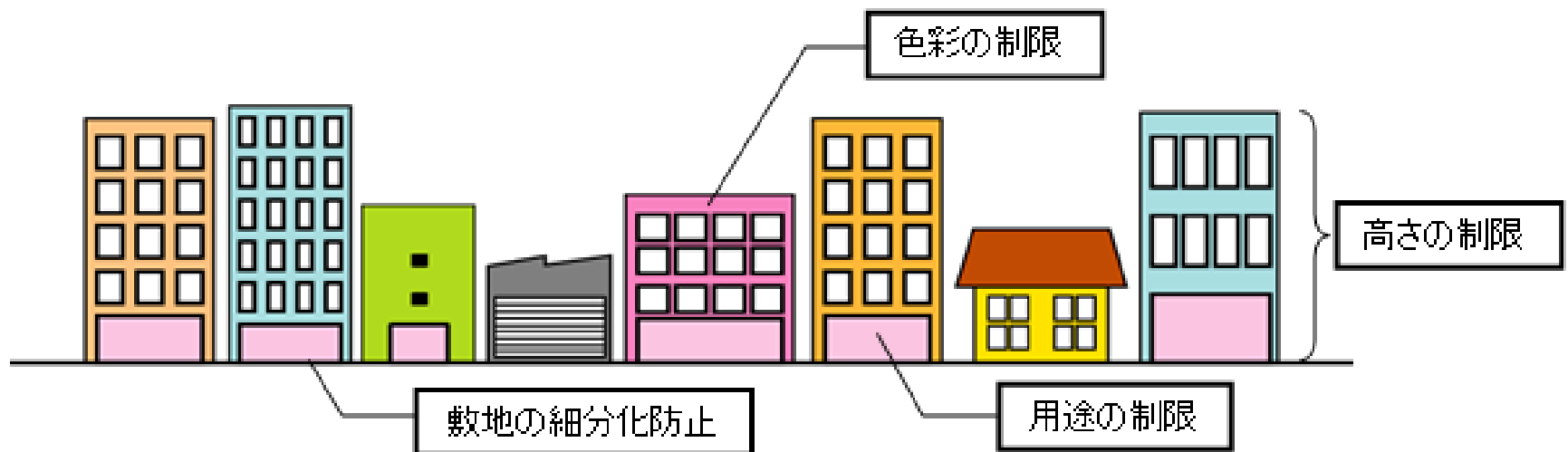
回答：このルールは地区内の全ての道路に面する部分が対象になります。

2. 地区計画（原案）について

地区計画とは（都市計画法第12条の5）

○良好な環境の街区を整備するため、地区内の建築物等に対し「用途（使いみち）、高さ、敷地面積」等の制限を定める、まちづくりのルールです。

○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なく、今後の建替え等の際のルールとお考えください。



<地区計画における建替え時のルールの例>

■地区計画に定める主な内容

方針・考え方

地区名・位置・面積

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針

整備計画

地区整備計画

■建築物等に関する事項

- ・用途の制限
- ・敷地面積の最低限度
- ・建物の高さの最高限度
- ・建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- ・垣またはさくの構造の制限

具体的な建物の
建て方のルール

■地区名・位置・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



*** 日暮里中央通り（補助106号線）の道路境界から
20mの範囲（3種類の商業地域）です。**

■地区計画の目標

○**商業地である当地区**において適切な土地利用へと誘導する地区計画を定め、地域経済や地域コミュニティの核である**商店街の維持・形成**を図る。また、地震時に倒壊の恐れがある道路に面する垣又はさくに対し、構造制限を設け地区内の**防災性向上**も図る。



* 類似の地区計画例

地藏通り4丁目地区（豊島区）、大山東地区（板橋区）、浅草六区地区（台東区）

■土地利用の方針

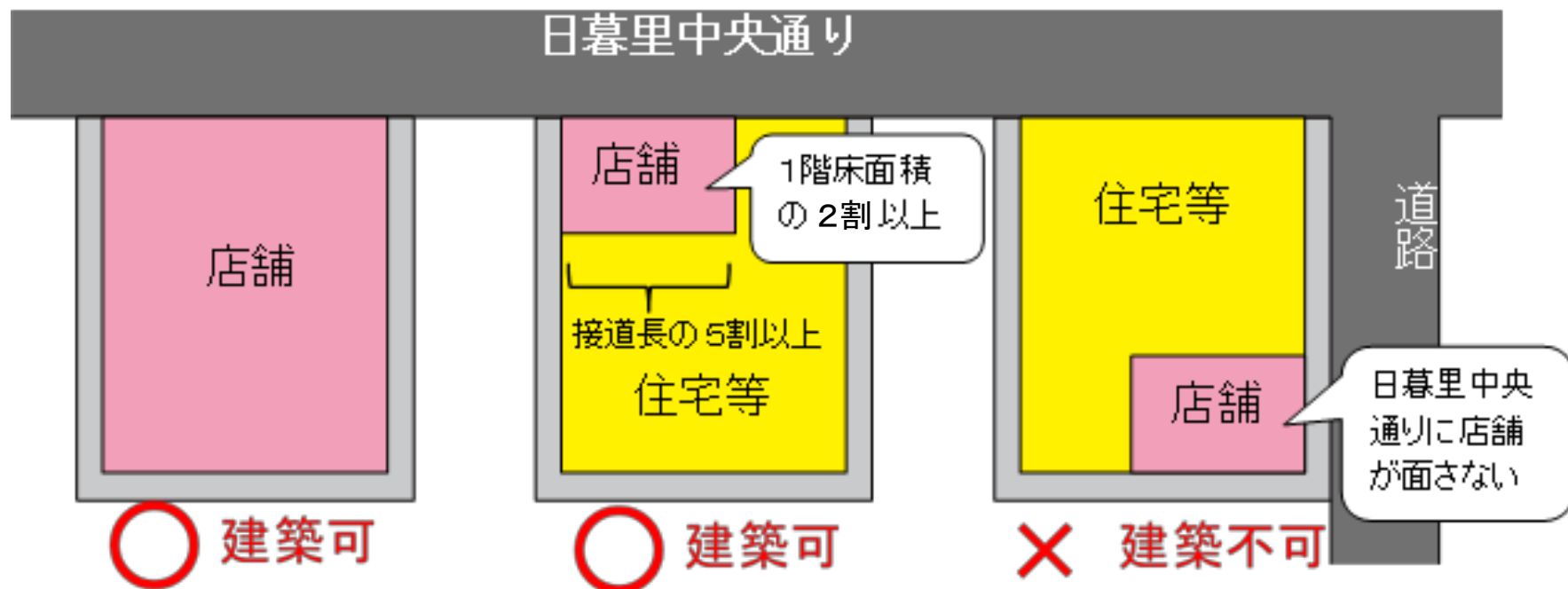
商業地である日暮里中央通り沿道の土地の有効利用を促進し、商店街としての魅力や賑わいを維持していくため、**商業サービス機能の誘導を図る。**

■建築物等の整備の方針

商業・業務機能の充実及び土地の高度利用を図いながら、繊維街としての特徴的で魅力ある**連続的な商店の維持・形成を図る**ため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造制限を定める。

■建築物等に関する事項 ①建築物等の用途の制限 1

- 日暮里中央通りに接する敷地の建築物の1階部分には同通りに面して店舗を設ける。



※ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

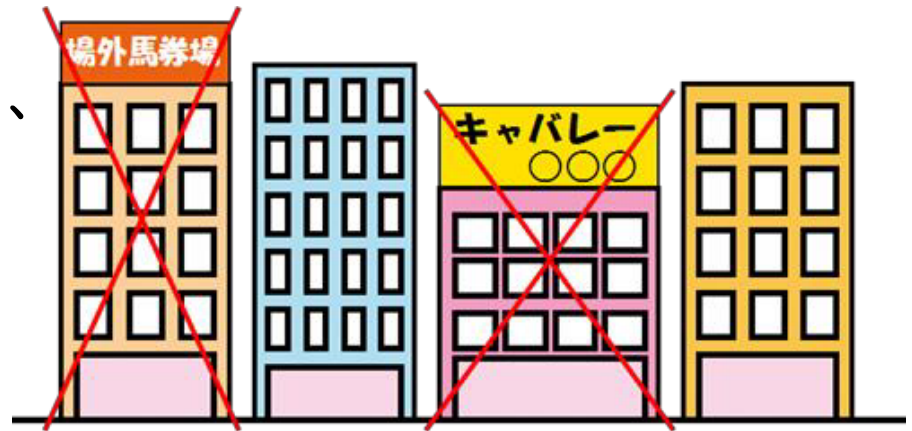
- ・公益性があり周辺環境を悪化させることがないと区長が認める場合についてはこの限りでない。
- ・階数が2以下であり、延べ面積が100㎡以下の建築物。

■建築物等に関する事項 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。

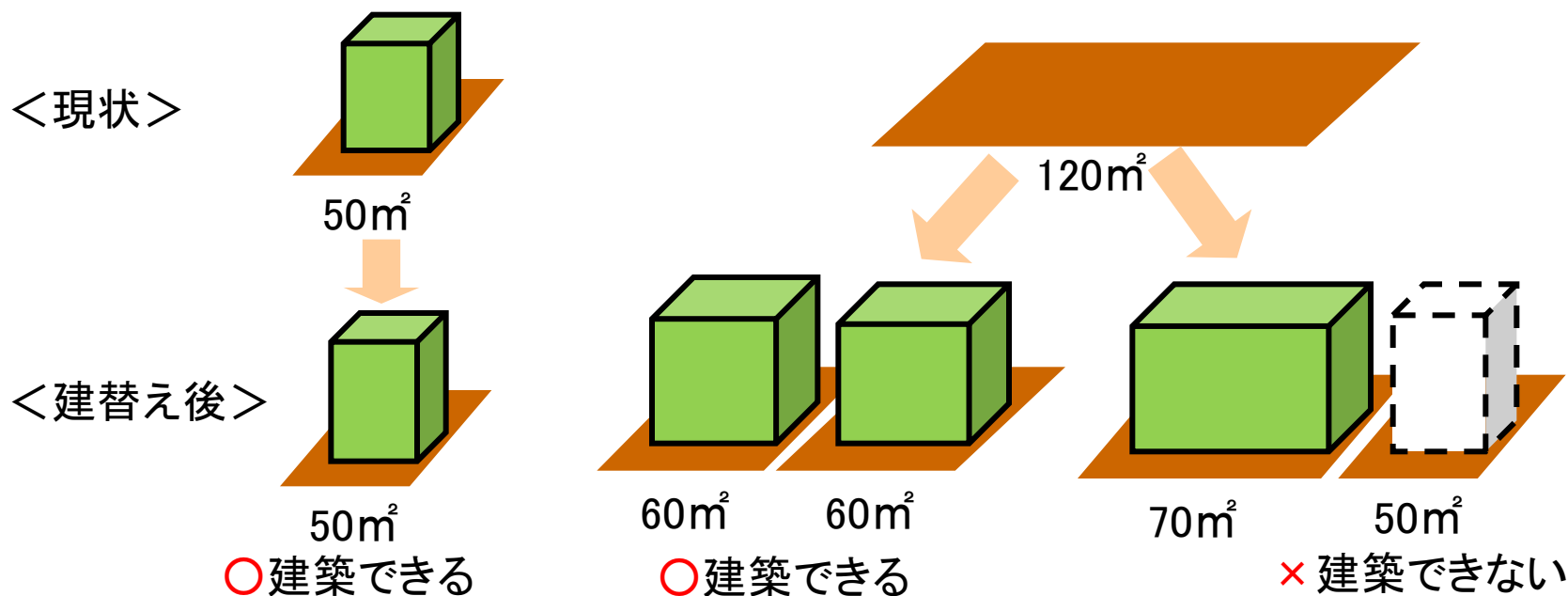
・制限する用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に係る建物など

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



■建築物等に関する事項 ③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 60m^2 以上とする。



- ・現状の敷地面積が、定めた限度を下回る場合は、建替えは可能。
ただし、その敷地を分割して建物を建てることはできない。

※ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ・公衆便所、巡査派出所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。

■建築物等に関する事項 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。

■建築物等に関する事項

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

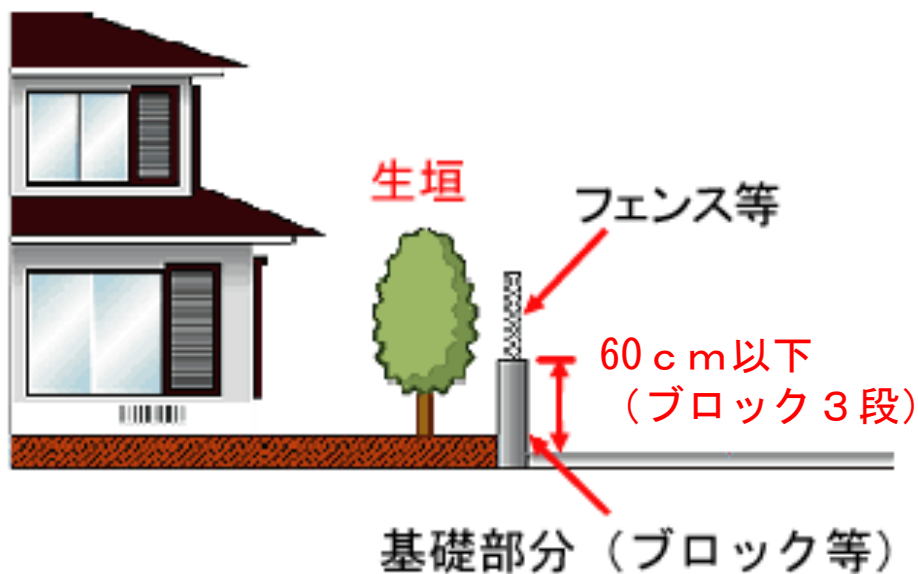
○商店街としての景観を維持し、歩行者の安全性を確保するため、建物の色彩や、広告物のデザインや安全性を制限する。

- ・ 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。



■建築物等に関する事項 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とすることとする。



- ・災害時において塀等の倒壊による危険を避けるため、道路に面してコンクリートブロック等を使う場合は、60 cm以下としてください。

■建築物等に関する事項 まとめ

(具体的な建物の建て方のルール)

ルール項目		地区	沿道商業地域	
			日暮里中央通り に面する	日暮里中央通り に面しない
①建築物等の用途 の制限[1]	1階を店舗等とする		●	—
②建築物等の用途 の制限[2]	接待飲食等営業、遊技場営業 特定遊興飲食店営業、 性風俗関連特殊営業 等の禁止		●	●
	勝馬投票券販売所、 場外車券販売所 等の禁止		●	●
	納骨堂、葬儀場の禁止		●	●
③建築物の敷地面積の最低限度(60㎡)			●	●
④建築物等の高さの最高限度(50m)			●	●
⑤建物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			●	●
⑥垣又はさくの構造の制限(ブロック塀の禁止)			●	●

今後の予定

今後の予定

11月

H31年
2月

3月

- 意見書受付（
（12月4日）～（25日）
- 原案の公告・縦覧
（11月30日、12月1日）
- 原案の説明会

- 意見書の受付
- 都市計画案の公告・縦覧

- 都市計画審議会付議

都市計画決定

原案の公告・縦覧（1）

東京都市計画地区計画の決定（荒川区決定）
都市計画日暮里中央通り沿道地区地区計画を次のように決定する。

名 称		日暮里中央通り沿道地区地区計画
位 置 ※		荒川区東日暮里五丁目及び六丁目各地内
面 積 ※		約 2 . 9 h a
地区計画の目標		本地区は、繊維関連の店を始め、多くの商店などが集まると共に、イベントスペースや多目的ホール機能を持つ（仮称）日暮里地域活性化施設の整備が予定されている。また、隣接エリアには日暮里サニーホールや区立日暮里南公園があり、区内はもとより区外からも多くの人が訪れるにぎわいにあふれるエリアとなっている。 荒川区都市計画マスタープラン(平成21年3月決定)では、本地区は商業系市街地として、また、延焼遮断帯としての機能も踏まえた土地の高度利用を図ると共に、商業・業務施設や住宅の共存する市街地となることを目指している。 特に、日暮里中央通り沿道においては特徴的な商業集積の維持・形成を行う地区と位置付けられ、「繊維・ファッションの街」として、サイン整備など個性豊かで快適な街並みに向けた取組を進めている。 一方、日暮里中央通り沿道では一階に店舗が無い建物の増加にあわせ、商店街の連続性が薄れることに対する懸念が高まってきている。そのため商業地である当地区において適切な土地利用へと誘導する地区計画を定め、地域経済や地域コミュニティの核である商店街の維持・形成を図る。また、地震時に倒壊の恐れがある道路に面する垣又はさくに対し、構造制限を設け地区内の防災性向上も図る。
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	商業地である日暮里中央通り沿道の土地の有効利用を促進し、商店街としての魅力や賑わいを維持していくため、商業サービス機能の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	商業・業務機能の充実及び土地の高度利用を図りながら、繊維街としての特徴的で魅力ある連続的な商店の維持・形成を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造制限を定める。

原案の公告・縦覧（2）

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の	名 称	沿道商業地区
区分	面 積	約 2.9ha
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 日暮里中央通り（都市計画道路補助106号線）に接する敷地において1階部分に店舗を含まない建築物（なお、店舗は日暮里中央通りに面するように設け、面積は1階床面積の1／5以上、間口は同通りに接する長さの1／2以上とする。） ただし、次に該当する場合はこの限りでない。 ・階数が2以下であり、延べ面積が100㎡未満の建築物。 ・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。 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 3 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1項に規定する風俗営業、同条第6項及び第9項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業、又は同条第13項第1号、第2号、第3号に規定する接客業務受託営業を行う建築物
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 この地区計画の都市計画決定の告示日において、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建築物の敷地として利用する場合。
建築物等の高さの最高限度		50m
建築物等の形態また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。
垣またはさくの構造制限		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。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分については、計画図表示のとおり」

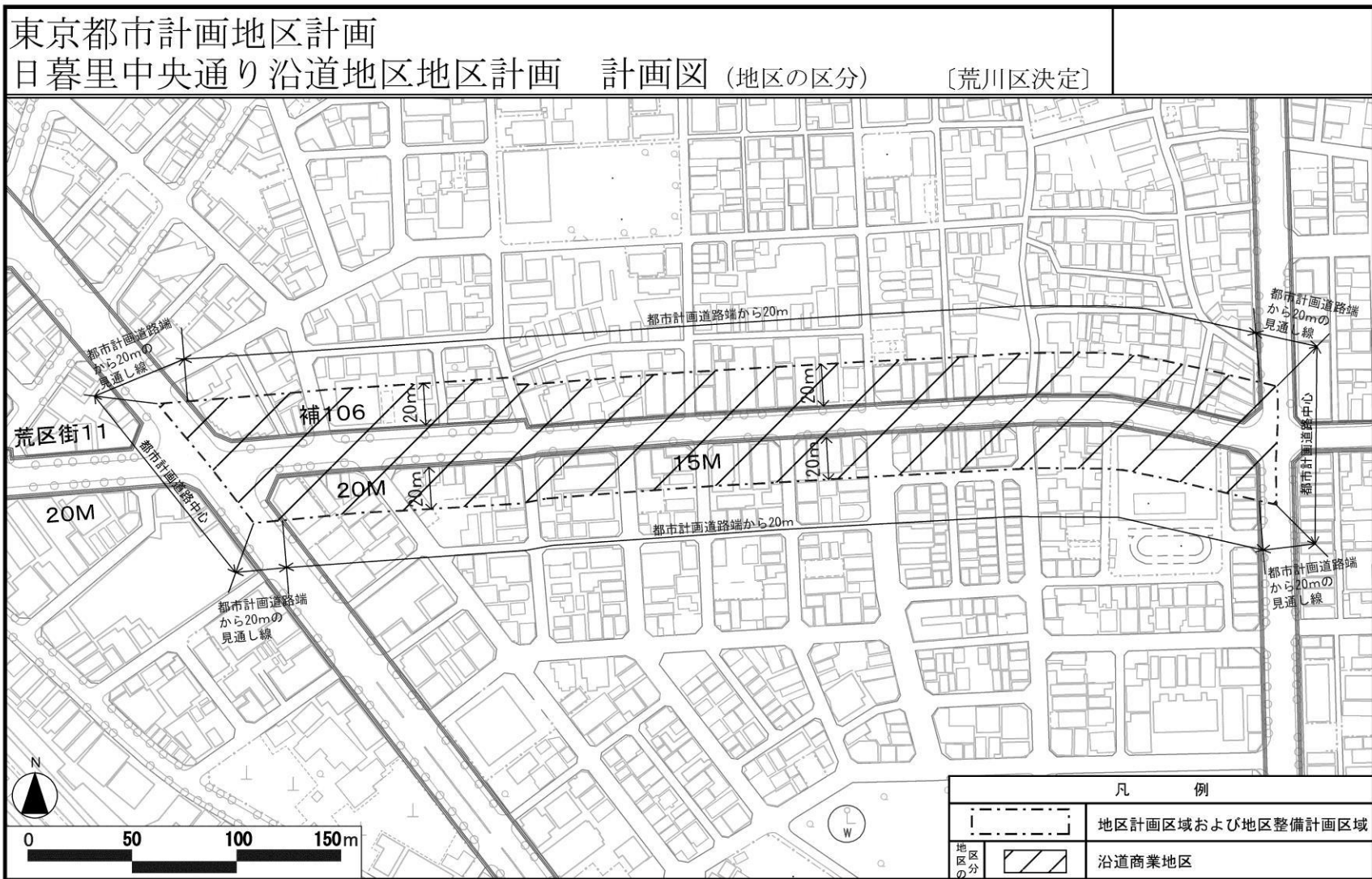
理由： 都市基盤の整備と建築物の規制・誘導により、商店街の魅力と健全性の維持、防災性の高い良好な市街地形成のため、地区計画を決定する。

原案の公告・縦覧（3）



この地図は、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ある。無断複製を禁ず。
(承認番号) 30都市基交著第48号、平成30年6月20日 (承認番号) 30都市基交都第24号、平成30年11月12日 (承認番号) 30都市基街都第206号、平成30年11月14日

原案の公告・縦覧（４）



この地図は、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ある。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30都市基交著第48号、平成30年6月20日 (承認番号) 30都市基交都第24号、平成30年11月12日 (承認番号) 30都市基街都第206号、平成30年11月14日

ご清聴ありがとうございました。

荒川区 防災都市づくり部
都市計画課 都市計画担当
電話 3802-4292
担当 大沼・宮本