

地区計画(素案)説明会



日 時：第1回 平成30年9月28日（金）
午後7時～午後8時
第2回 平成30年9月29日（土）
午後2時～午後3時
会 場：第二日暮里小学校 視聴覚室

本日の内容

1 素案の説明

1. 検討の経緯
2. 地区計画（素案）について
3. 今後の予定（案）

2 質疑応答

1. 検討の経緯

日暮里中央通りの立地



東日暮里地域街づくり方針

第4章 地域別街づくり方針



出典：荒川区都市計画マスタープラン（平成21年3月）

日暮里中央通りまちづくり協議会の発足 ①

「日暮里中央通りまちづくり協議会」とは

平成28年11月28日、地元の商店街である「日暮里中央通り協賛会」「日暮里中央商業会」「東京日暮里繊維卸協同組合（日暮里繊維街）」および地元町会・住民により、『日暮里中央通りのさらなる活性化』を目指した“**日暮里中央通りまちづくり協議会**”が設立されました。

“本協議会”では、月に1回程度の幹事会を軸に活動しており、まちの問題に関して検討、意見交換を行っています。

その結果として、地区計画導入に向けた取り組みを進めてきました。



日暮里中央通りまちづくり協議会の発足 ②

日暮里中央通りまちづくり協議会 会 員 募 集

荒川区の都心側への表玄関で公共交通機関の結節点の日暮里駅から延びる日暮里中央通りには、多くの商店などが集まっており、隣接するエリアには日暮里サニーホールや都立竹台高校・国際理美容専門学校も有り区内はもとより区外からも色々な目的を持った多くの人が訪れるエリアです。

尾竹橋通り、尾久橋通りに面した箇所では高層分譲マンションも続き、一階部分がオートロックとなっている物件も多く二日小・三日小の通学路で子供に不審者に声を掛けられた時に逃げる事ができる場所が無くて不安との声も聞こえております。



鷹谷駅周辺の性風俗産業へのデリバリー車両の路上での待機も問題になっております。

日暮里中央通りに沿いでも新築マンションには一階に店舗が無い物件が増えており、商店街の連続性が無くなりひいては街の衰退に繋がるのではと危惧の声が上がっております。

「日暮里中央通り協会の会」「日暮里中央商業会」「東京日暮里繊維卸協同組合(日暮里繊維街)」では、この地域の町会長さんや区議会議員さん、荒川区の都市計画担当者さんなどからアドバイスを頂きこの度「日暮里中央通りのさらなる活性化」を目指して「日暮里中央通りまちづくり協議会」を設立して、まちづくりに関して検討、意見交換を行う運びとなりました。

なお本協議会の会員は、日暮里中央通り協会の関係者、日暮里中央商業会関係者、東京日暮里繊維卸協同組合関係者、本地区の町会関係者、本地区にお住まいの方・土地建物を所有する方・事業を営んでいる方でまちづくりに関心のある方、その他本協議会が認める方と致します。

日暮里中央通りまちづくり協議会設立総会に御参加下さい

前述した活動の趣旨に関心があり、取り組んで頂ける会員を募集致します。まちの活性化など「まちづくりに関心のある方」は奮ってご応募下さい。応募される方は下記の設立総会に御出席下さい。

日暮里中央通りまちづくり協議会設立総会

日 時 平成 28 年 11 月 28 日 (月) 午後 7 時から
場 所 日暮里ひろば館 1 階 レクホール (西日暮里二丁目 10 番 9 号)
議 案 役員選出について 活動方針について 他
質問お問い合わせは、ドウモト商店 ☎3801-4933 へ

協議会の取り組み 周知と意向把握 ①

①日暮里中央通りまちづくり通信

発行状況：3回（平成29年3月、8月、
平成30年9月）

配布方法：検討対象範囲の全戸に投函（約800通）

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

※関係町会の役員会やマンションの管理組合等にも出席し、取り組みを周知

協議会の取り組み 周知と意向把握 ②

③まちづくり懇談会

日 時 : 平成29年6月27日(火) 19時～
会 場 : 日暮里サニーホール 第一会議室
参加者 : 17名

④まちづくりルールに関するアンケート

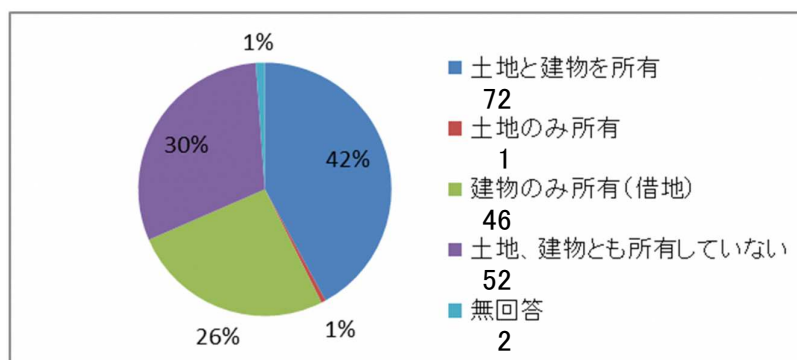
実施期間 : 平成30年7月26日(木)
～8月10日(金)

配布方法 : 検討対象範囲の全戸に投函、
地区外権利者に郵送(1,088通)

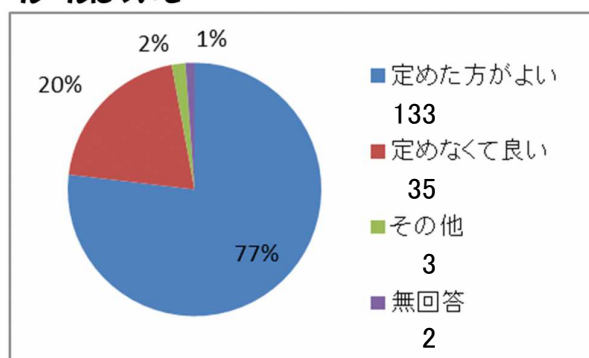
回収数 : 173通

まちづくりルールに関するアンケート結果 ①

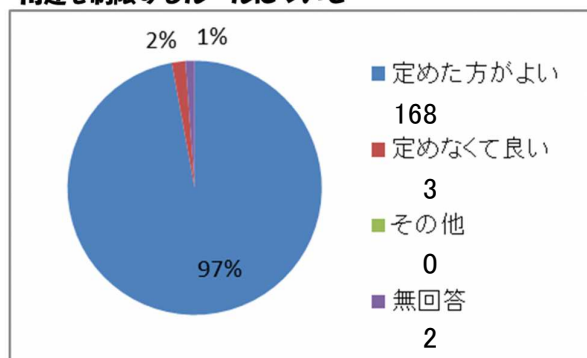
設問1. 土地・建物の所有について



設問2. 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ルールについて

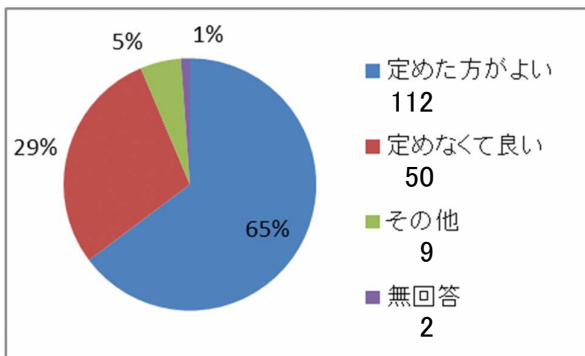


設問3. 商店街の健全性を維持し、商業と住宅の調和を図るため、性風俗関連営業など、地区に馴染まない用途を制限するルールについて

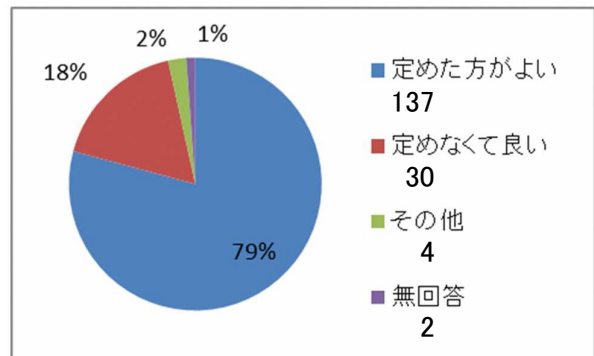


まちづくりルールに関するアンケート結果 ②

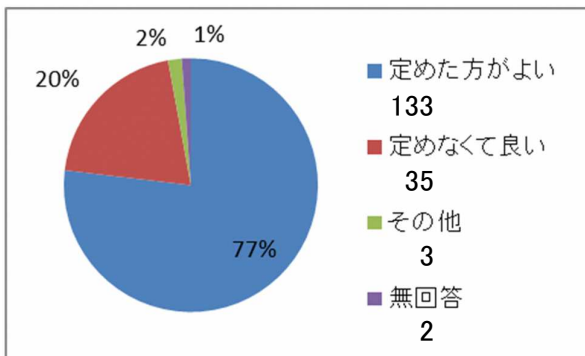
設問4. 敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、敷地面積の最低限度を60㎡以上とするルールについて



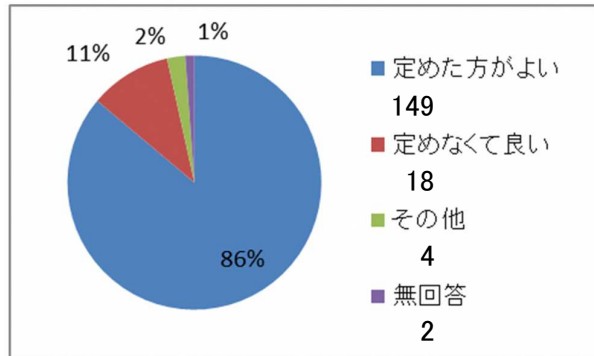
設問5. 街並みが激変するのを防止するため、建物の高さの最高限度を50m以下に制限するルールについて



設問6. 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ルールについて



設問7. 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ルールについて



まちづくりルールに関するアンケート結果 ③

<自由意見より>

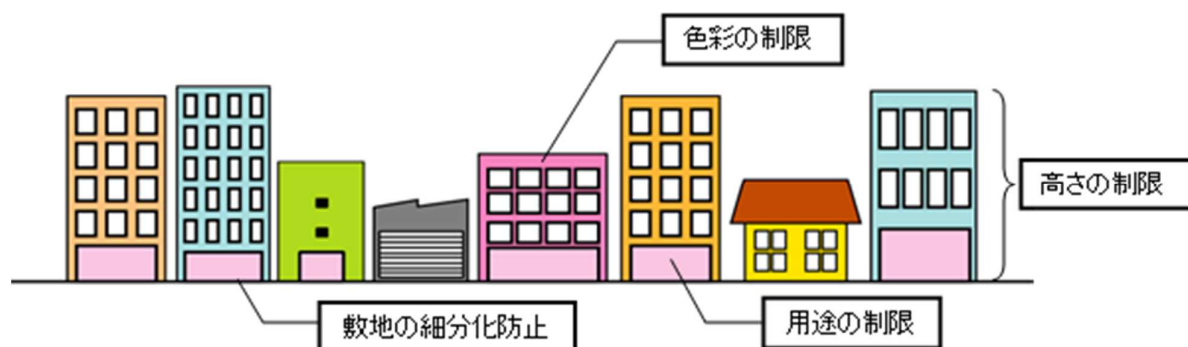
- 商店街の連続性は大変重要。
- 人を集める工夫、商店の営業ルール、行政の協力、住民の協力等も必要。
- 若い人のお店を増やしてほしい。
- 計画が遅い、共同住宅等9割はできてしまっている。
- 観光地としての商店街を目指すのか、地域の商店街として維持しようとするのかでも異なると思う。
- 歩道の立て看板が危険。商品陳列はやめてほしい。
- 歩道について、色彩豊かに、予算二倍以上に、電柱の地中化。
- 風俗店は絶対につくらないでほしい。
- 基本的に各々の自由と思うが、街の景観を損なうのであれば規制は必要。

など

2. 地区計画（素案）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、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

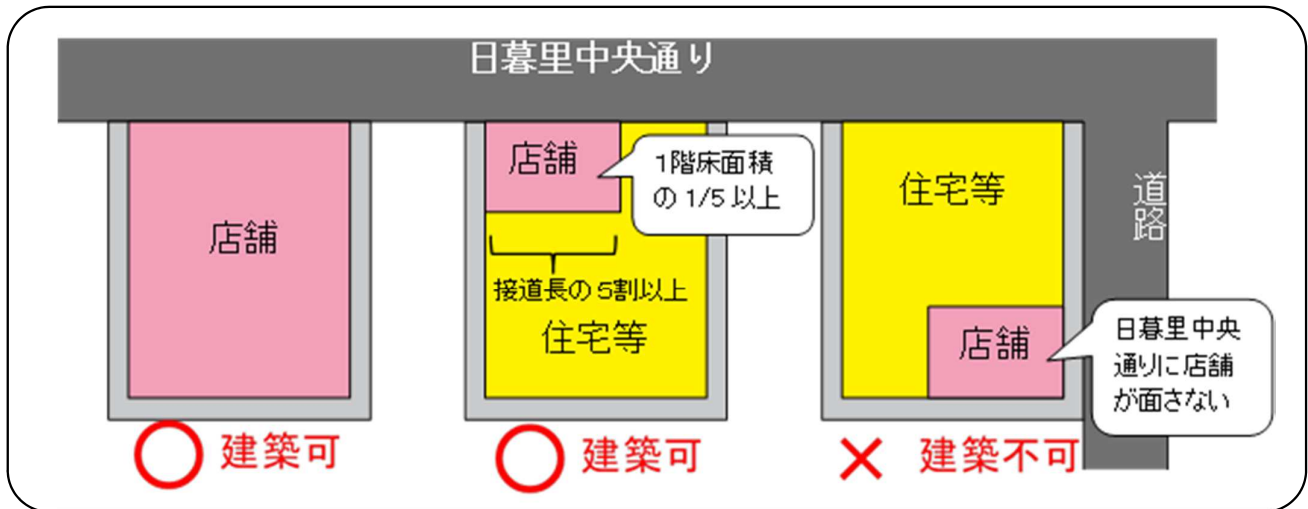
面積：約2.8ha



*** 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。**

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。**



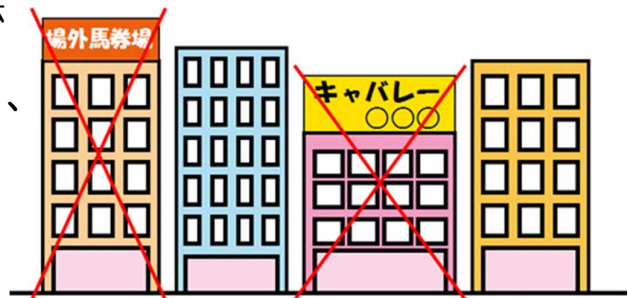
※ただし、次に該当する場合はこの限りでない。

- ・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㎡未満の建築物。

②建築物等の用途の制限〔2〕

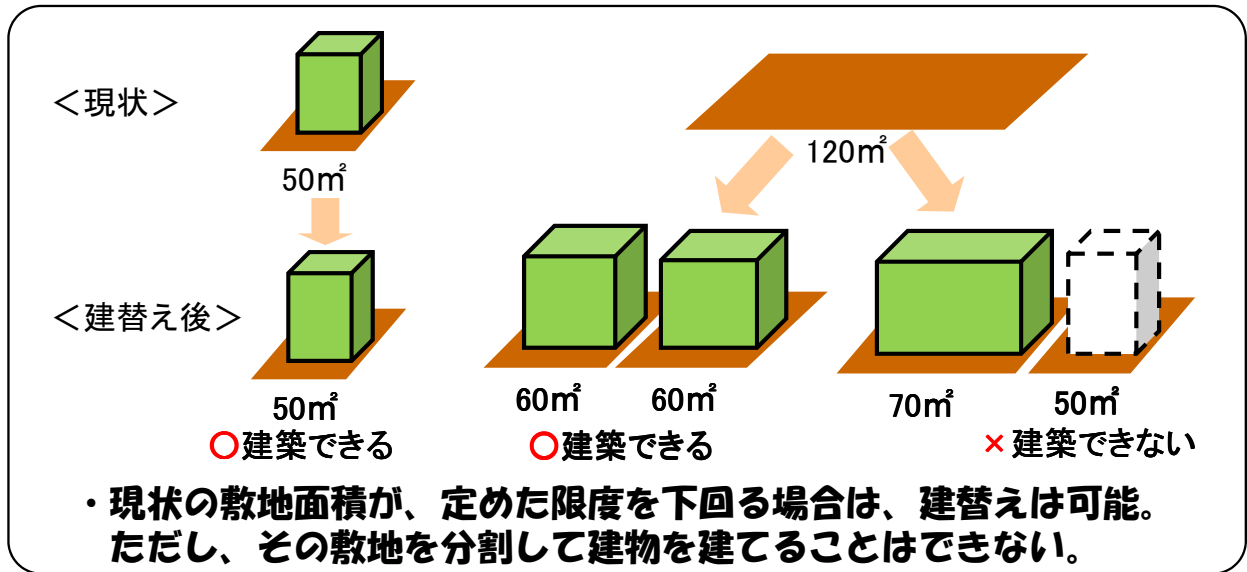
- 商店街の健全性を維持し、商業と住宅の調和を図るため、**性風俗関連営業など、地区に馴染まない用途を制限する。**

- ・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）の他、
 - 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 60m^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。

- ・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。

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

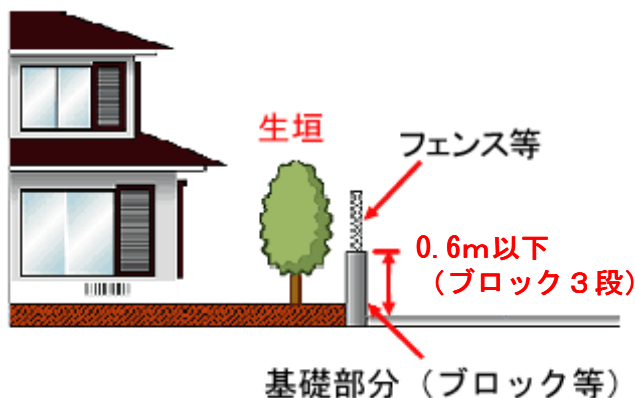
- 商店街としての景観を維持し、歩行者の安全性を確保するため、建物の色彩や、広告物のデザインや安全性を制限する。

- ・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。



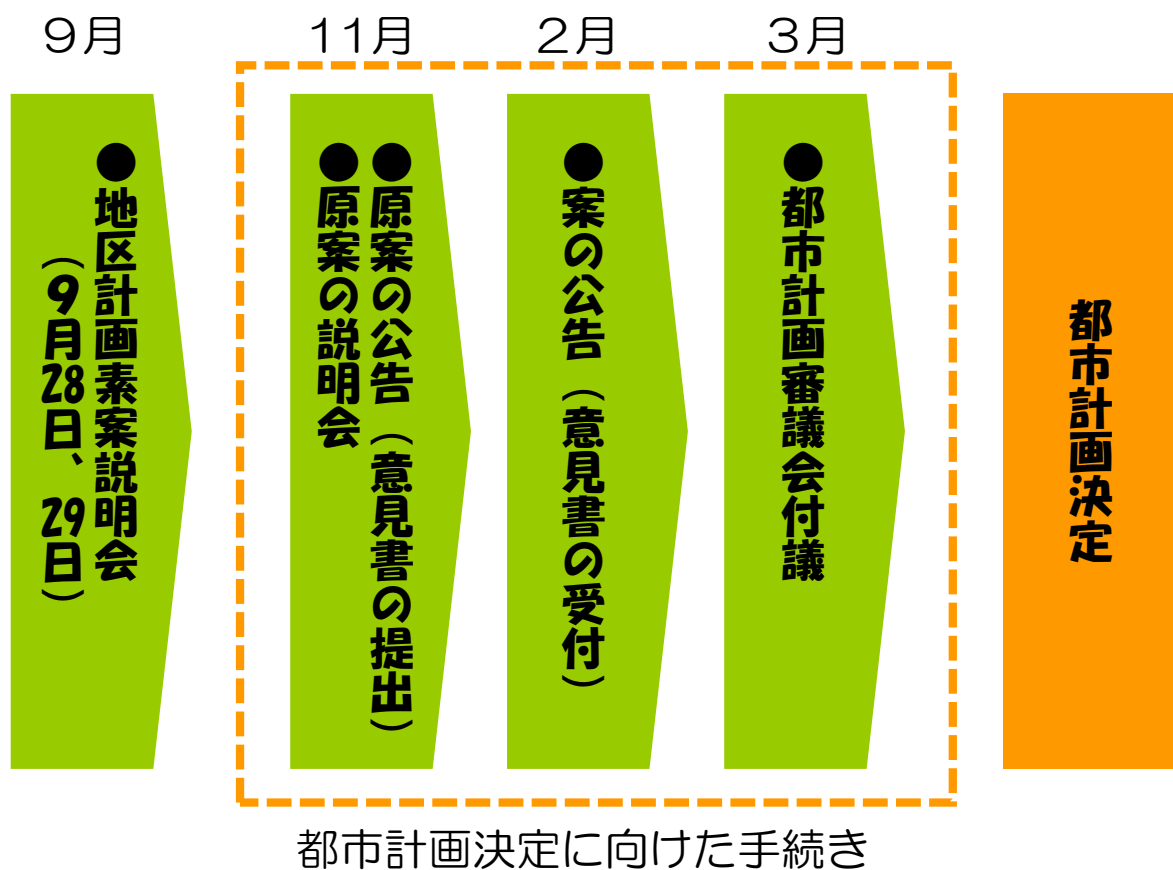
- ・地震で倒壊しても前面道路を閉塞する恐れが少ない高さ0.6m以下の部分についてはブロック等にすることができます。

■建築物等の整備の方針 (具体的な建物の建て方のルール)

ルール項目		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(60m ²)		●	●
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



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