

志茂地区防災街区整備地区計画 変更（原案）の説明会

次第

- | | |
|---------------------|------|
| 1.開会（挨拶、本日の流れ等） | 約5分 |
| 2.地区計画原案の説明 | 約10分 |
| 3.今後のスケジュール（予定）について | 約5分 |
| 4.質疑応答 | 約20分 |

令和6年6月17日（月）19:00～
志茂ふれあい館 ホールA・B
北区防災まちづくり担当部防災まちづくり担当課

2.志茂地区防災街区整備地区計画（原案）の説明

志茂地区のまちづくり

志茂地区を災害に強いまちへとしていくため、地域の皆様のご協力をいただきながらすすめてきました

年度	いままでの経緯
H7～H16	防災生活圏促進事業
H14	現況調査（志茂1～5丁目、岩淵町）
H18	志茂まちづくり協議会設立 密集事業開始（志茂4・5丁目）
H19	新たな防火規制区域の導入（志茂4・5丁目）
H21	密集事業開始（志茂3丁目） 新たな防火規制区域の導入（志茂3丁目）
H24	都市計画道路補助86号線「特定整備路線」 に選定
H26	密集事業開始（志茂1・2丁目） 新たな防火規制区域の導入（志茂1・2丁目）
H27	志茂地区防災街区整備地区計画 都市計画決定 木密不燃化特区事業 開始 都市防災不燃化促進事業（補助86号線、地区防災道路） 開始
R3	岩淵町まちづくり協議会設立 木密不燃化特区事業 開始（岩淵町）
R5	密集事業開始（岩淵町）



志茂は、古い建物が建ち並び細い道路が多く、災害が発生した際には消防車や救急車などの緊急車両が入って活動ができないエリア、いわゆる「消防活動困難区域」がある「密集市街地」に指定されています。このことから、志茂を災害に強いまちへとするために、平成7年から長きにわたり、地域の皆さまのご協力をいただきながら、まちづくりを進めてきました。

地区計画とは？（防災街区整備型）

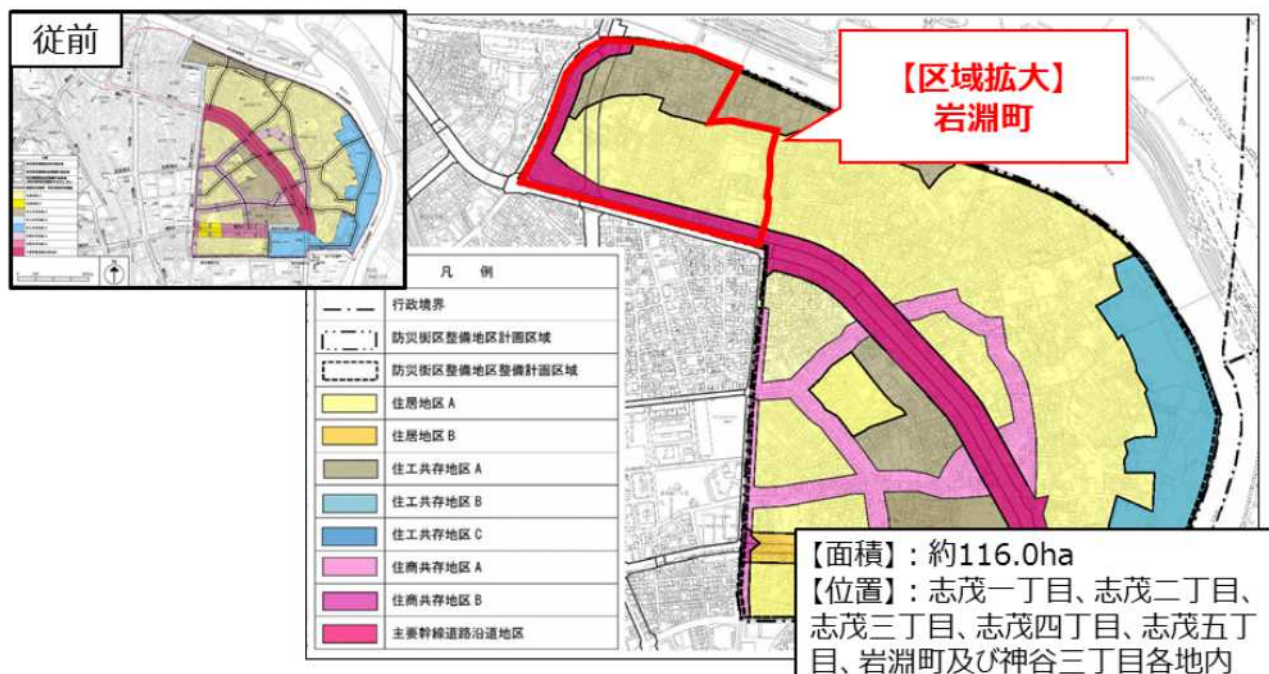
- 地区の課題や特徴を踏まえ、**道路、公園などの配置や建築物の建て方などについてきめ細やかなルールを定めるまちづくりの計画**です
- 防災街区整備地区計画は都市計画法および密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）に基づき定められ、一度決定すると**将来にわたって永続的に効力が生じます**

地区計画とは、「地区の課題や特徴を踏まえ、道路や公園などの配置や建築物の建て方などについて、きめ細やかなルールを定める」まちづくりの計画です。

防災街区整備地区計画とは地区計画の1つであり、密集市街地の改善を目的とした密集法と都市計画法によって定められており、一度決定しますと、将来にわたって永続的に効力が生じるものです。

今回拡大する対象区域

「志茂地区防災街区整備地区計画」の「整備計画区域」を岩淵町へ**拡大**します。



4

平成27年12月に、密集市街地に指定されている、志茂の全域、神谷三丁目の一部及び岩淵町の一部のエリアで、「志茂地区防災街区整備地区計画」が策定されました。しかし、この段階では、岩淵のまちをどのようにしていくか、という方向性が決まっていなかったため、区域には入れるものの「まちづくりのルール」は定めない、という「方針区域」とし、制限は志茂地区のみに定められました。

岩淵町においては、令和4年より地域のみなさまのご協力をいただきながら、岩淵のまちづくりの方向性を検討してきました。検討結果を踏まえ、災害につよいまちにするための事業を令和5年4月より開始したことを受けまして、このたびルールを定めない「方針区域」からルールを定める「整備計画区域」へと変更します。

なぜ変更するのか

- 志茂地区は防災性の向上を目的に、平成27年12月に「志茂地区防災街区整備地区計画」（まちづくりルール）を決定しています。
- 岩淵地区でも防災性の向上に向けて、同様の地区計画を行っていくために、区域の拡大に伴う変更が必要となりました。

以上のことから、今回お示しさせていただいている地区計画の変更は、主に、岩淵町へ規制を追加するものであり、志茂については、特段の変更はありません。

本説明は、志茂地区において現在定められている地区計画のおさらいとなる部分が大半となります。

地区計画の目標

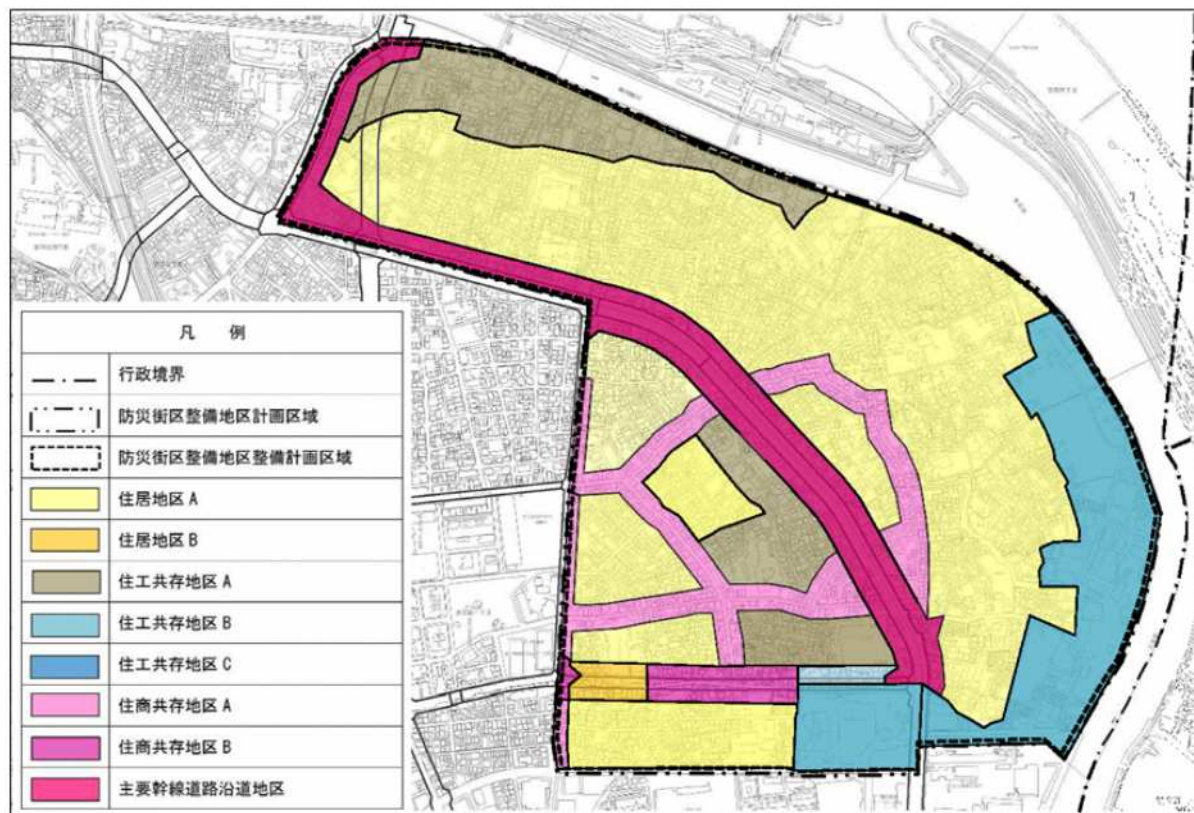
-志茂地区防災街区整備地区計画の目標-

住宅と商業施設や大規模工場との調和にも配慮しながら建築物の更新を適切に誘導し、隅田川等の水辺空間の保全・活用を進めることで、市街地の更なる防災性・居住環境の向上を図るとともに、補助86号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導や延焼遮断機能を確保することにより、**災害への対応力が高く、住・商・工の複合的な活気ある市街地の形成**を目指す。

本地区計画の目標をお示しさせていただいております。

志茂と岩淵のまちの特性を生かしながら、災害への対応力が高く、住・商・工の複合的な活気ある市街地の形成を目指していきます。

地区区分



地区区分とは、土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度利用すべきかを定めたものです。
8・9ページに、各地区の方針を記載しております。

土地利用の方針

住居地区A

建築物の共同化・協調化の誘導等による不燃化建替えの促進や敷地の細分化防止等による居住環境の改善により、低中層住宅を中心とした防災性の高い良好な市街地を形成する。

住居地区B

住工共存地区A

住工共存地区B

住宅地の防災性能向上と居住環境の改善を図りながら、工場等の操業環境を維持し、住宅を中心として工場等と調和した市街地を形成する。

特に、補助86号線沿道の住工共存地区Bは、後背地への環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用により、延焼遮断帯形成と避難路確保による防災性の向上を図る。

住工共存地区C

大規模工場等の操業環境の維持改善を基本に、既存の住宅地は防災性能向上と居住環境の改善を図り、住宅と工場等が調和した市街地を形成する。

一例として、地区の大部分を占めている住居地区Aは、不燃化建築物への建替えを促進し、敷地の細分化を防止するなどして、居住環境の改善を図りながら、低中層の建物を誘導する地区になります。

土地利用の方針

住商共存地区A

地域商業の活性化と地域コミュニティの保全・形成に加えて、建築物の不燃化等による防災性の向上と快適な買い物空間、地域や人をつなぐ生活空間の創出を図り、住宅と店舗等が調和した市街地を形成する。

特に補助86号線沿道の住商共存地区Bは、後背地への環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある沿道としての土地の有効活用により、延焼遮断帯形成と避難路確保による防災性の向上を図る。

住商共存地区B

主要幹線道路沿道地区

特定緊急輸送道路として指定されている放射10号線（北本通り（国道122号）を含む）の沿道は、震災時に建築物の倒壊による道路閉塞を防止することで、防災性の機能向上を図り、後背地への環境に配慮しながら、中高層建築物として商業施設等と住宅との立体的共存等による商業・住宅等が調和した市街地を形成する。

次に、主要幹線道路沿道地区の説明をさせていただきます。

北本通りは地震が発生した際に、緊急輸送を円滑に行う道路として、「特定緊急輸送道路」に指定されており、災害時においても、道路として機能させる必要があります。

そのことから、北本通りの沿道の建物は、震災時に建物倒壊による道路を防ぐことのないよう、防災性の機能向上を図り、かつ、後背地への環境に配慮しながら、中高層建築物の商業・住宅等を誘導した市街地を目指す地区になります。

地区整備計画の項目

地区防災道路沿道のみにかかるルール

- ① 「建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度」および「建築物等の高さの最低限度」
- ② 「壁面の位置の制限」および「壁面後退区域における工作物の設置の制限」

地区全体にかかるルール（岩淵へ拡大）

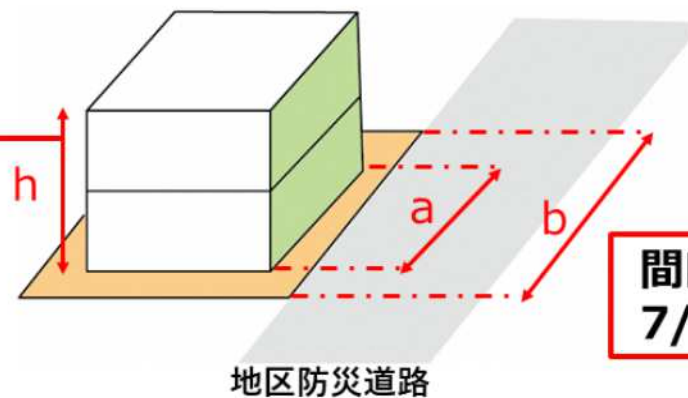
- ③ 「建築物の構造に関する防災上必要な制限」
- ④ 「建築物等の用途の制限」
- ⑤ 「建築物の敷地面積の最低限度」
- ⑥ 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」
- ⑦ 「垣又はさくの構造の制限」

先ほどの地区区分によって、こちらの①から⑦までの制限を定めます。
次のページから、各制限について、詳しく説明させていただきます。

地区防災道路沿道のみにかかるルール

① 特定地区防災施設に接する間口率の最低限度
建築物等の高さの最低限度

建物の高さ(h)を5m以上
※5m未満の範囲を防火上有効な構造とする



間口率(a/b)を
7/10以上とする

11

① 特定地区防災施設に接する間口率の最低限度及び建築物等の高さの最低限度についてです。

この制限は、特定地区防災施設に面する方のみとなります。

火災発生時に、避難路が炎で塞がれないよう、沿道の制限建物を遮断帯として機能させるため、道路に面する部分は、敷地幅に対して7割以上の幅を持つ建物とします。

また、建物の高さは、5m以上とします。

地区防災道路と地区防災道路沿道地区

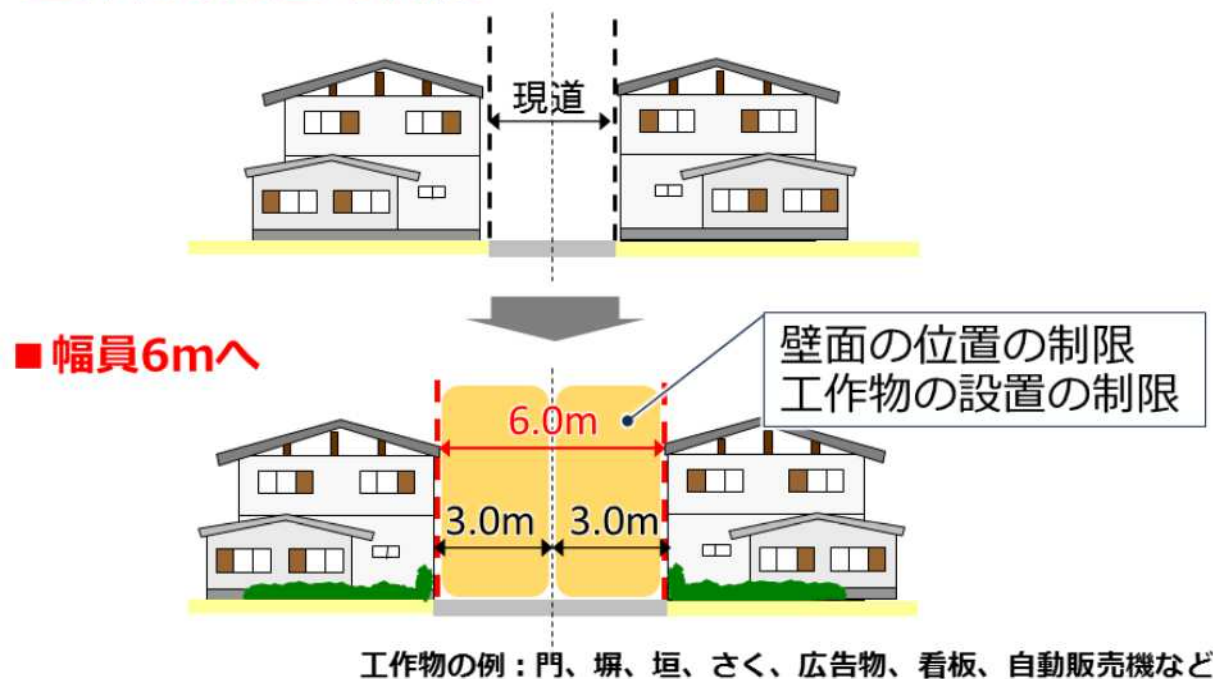


12

志茂地区においては既に導入済みですが、岩淵町と接している志茂5丁目の主要生活道路11号線について、今回新たな導入となります。特定地区防災施設とは、密集事業の中で「主要生活道路」と位置付けている道路をいいます。本ページでは、特定地区防災施設に位置づけられている道路と地区防災道路沿道地区をお示しさせていただいています。今回、新たに追加するのは、11号線・12号線・13号線となります。この道路は、災害時の緊急車両の侵入経路であり、また、住民のみなさんが安全に避難できるよう、6m以上の幅を確保するものです。

地区防災道路沿道のみにかかるルール

②壁面の位置の制限及び壁面後退区域における 工作物の設置の制限



13

②壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限についてです。

この制限は、特定地区防災施設に面する方のみとなります。

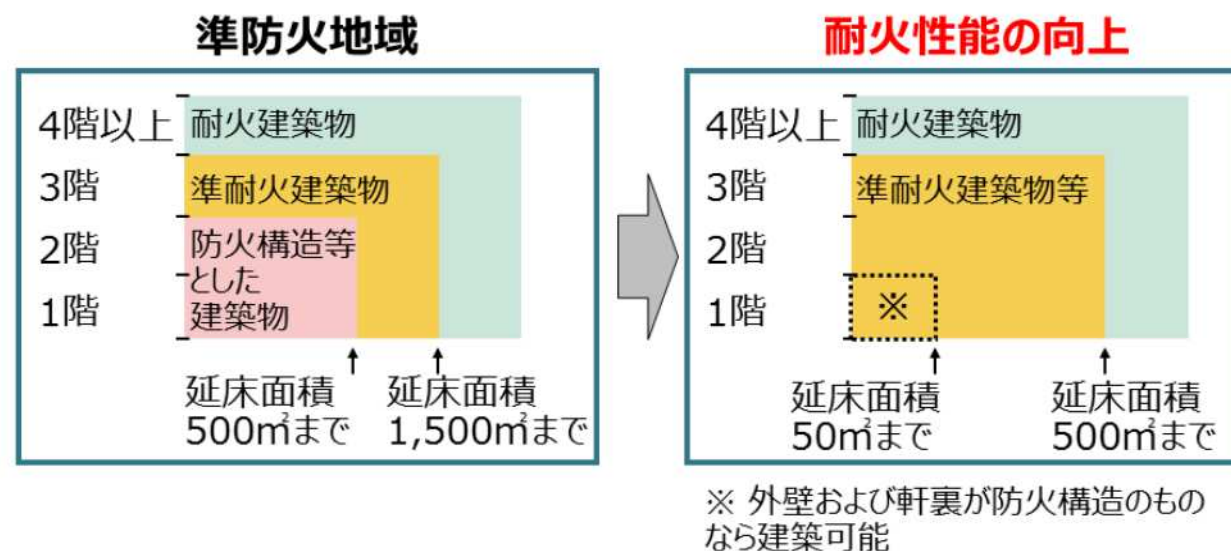
こちらについても、志茂地区においては既に導入済みですが、岩淵町と接している志茂五丁目の主要生活道路11号線について、今回新たな導入となります。

6mの幅の空間を確実に確保するため、特定地区防災施設の中には、建築物のほか、門や塀、自動販売機などの工作物の設置を制限します。

地区全体にかかるルール（岩淵へ拡大）

③建築物の構造に関する防火上必要な制限

建替え・新築の際に、より耐火性能が高い構造が求められます



③建築物の構造に関する防火上必要な制限についてです。

この制限は、全ての地区でかかります。

なお、志茂地区においては、導入済みの制限となります。

新しく建物を建築する場合は、準耐火以上の耐火性能を有する建築物とします。燃えにくい建物へとすることで、火災が発生した際に延焼を防ぎ、被害を少なくすることが目的です。

地区全体にかかるルール（岩淵へ拡大）

参考：「耐火」・「準耐火」・「防火」の違い

火災が発生した場合に、以下の時間建物が変形、溶解、破壊などの損傷を生じない構造とする

○建築基準法施行令第107条、107条の2、108条

建物の構造	耐火時間
耐火造 [※]	1時間
準耐火造	45分
防火造	30分

※ 4階以下の場合

⇒耐火時間が長いほど延焼を防げる可能性が高い

15

耐火性能の違いをお示ししております。

耐火性能とは、火災が発生した際に、火災による建物の倒壊や延焼を防止するため、建物の壁や柱、床などに、求められている性能をいいます。火災が起きた際に、変形などせず、どれだけ耐えられる性能を持つ建物かによって、「耐火造」「準耐火造」「防火造」に分かれます。耐えられる時間が長いほど、延焼を防げる可能性が高い建物となります。

④ 建築物の用途の制限（住居地区A・B）

地区区分 用途地域	原則 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	住居地区A・B
		第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域
住宅、共同住宅、兼用住宅	○	○
店舗など（飲食店含む）	500㎡以下、2階以下	500㎡以下、2階以下
事務所など、葬祭場	×	×
ホテル、旅館	×	×
遊戯場、映画館、カラオケボックス、パチンコ屋・麻雀屋など	×	×
キャバレー、スナックなど	×	×
幼稚園、学校、図書館、病院、大学など	○	○
派出所、郵便局など	○	○
寺社、寺院、診療所など	○	○
老人ホーム、老人福祉センターなど	○	○
作業場が50㎡以下のパン屋など	2階以下	2階以下
作業場が150㎡以下の工場	×	×
自動車修理工場	×	×

※変化なし

16

④建築物の用途の制限についてです。

志茂地区においては、導入済みの制限となります。

建てることのできる建物の用途は、都市計画の「用途地域」と建築基準法に定められています。地区計画では、法律に定められている「建てることのできる建物」の用途に制限をかけます。

各地区の制限の内容については、16ページから18ページに記載があります。左の欄が、法律で定められている制限、右の欄が、地区計画で制限をかける用途をお示ししています。具体的には、キャバレーやスナックなどの照度が低い飲食店や風俗店等、パチンコ店など、志茂のまちにそぐわない用途の建物の建築を制限します。

④ 建築物の用途の制限（主要幹線道路沿道地区）

地区区分		原則	主要幹線道路沿道地区
建物の用途	用途地域	商業地域	商業地域
住宅、共同住宅、兼用住宅		○	○
店舗など（飲食店含む）		○	○
事務所など、葬祭場		○	○
ホテル、旅館		○	○
遊戯場、映画館、カラオケボックス、パチンコ屋・麻雀屋など		○	○
キャバレー、スナックなど		○	×照度が低い飲食店 ×性風俗店など
幼稚園、学校、図書館、病院、大学など		○	○
派出所、郵便局など		○	○
寺社、寺院、診療所など		○	○
老人ホーム、老人福祉センターなど		○	○
作業場が50㎡以下のパン屋など		○	○
作業場が150㎡以下の工場		○	○
自動車修理工場		300㎡以下	300㎡以下



④ 建築物の用途の制限（その他の地区）

地区区分	原則	住工共存地区A・B・C 住商共存地区A・B
建物の用途	用途地域 準工業地域、工業地域 近隣商業地域	準工業地域、工業地域 近隣商業地域
住宅、共同住宅、兼用住宅	○	○
店舗など（飲食店含む）	○	○
事務所など、葬祭場	○	○
ホテル、旅館	○	○
遊戯場、映画館、カラオケボックス、パチンコ屋・麻雀屋など	○	×パチンコ屋・麻雀屋など
キャバレー、スナックなど	○（個室付浴場は×）	×照度が低い飲食店 ×性風俗店など
幼稚園、学校、図書館、病院、大学など	○	○
派出所、郵便局など	○	○
寺社、寺院、診療所など	○	○
老人ホーム、老人福祉センターなど	○	○
作業場が50㎡以下のパン屋など	○	○
作業場が150㎡以下の工場	○	○
自動車修理工場	○	○

地区全体にかかるルール（岩淵へ拡大）

⑤ 建築物の敷地面積の最低限度

主要幹線道路沿道地区

80㎡

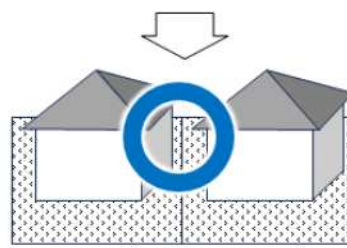
その他の地区

65㎡



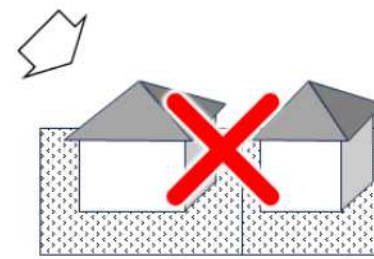
130㎡

・すでに65㎡より小さい敷地は、現在のまま敷地として利用可



65㎡ 65㎡

・分割後に65㎡以上となる敷地では、建築可



75㎡ 55㎡

・分割後に65㎡未満となる敷地では、建築不可

19

⑤建築物の敷地面積の最低限度についてです。

この制限は、全ての地区でかかります。なお、志茂地区においては、導入済みの制限となります。

今以上の木造住宅が密集するエリアを増やすことのないよう、大きな敷地を分割する場合の最低限度を定めます。

北本通り沿道では、80㎡、その他の地区では、65㎡とします。ただし、すでに65㎡より小さい敷地や道路などの整備によって小さくなった敷地は、現在の大きさのまま敷地として利用できます。

地区全体にかかるルール（岩淵へ拡大）

⑥建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

- (1) 建物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、
 - ・ 周辺環境と調和した落ち着いたのある色調
- (2) 形態・意匠は、
 - ・ 周辺の街並みと調和したもの



派手な色づかいの建物



派手な看板のある建物



落ち着いた色合いの建物

⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

この制限は、全ての地区でかかります。

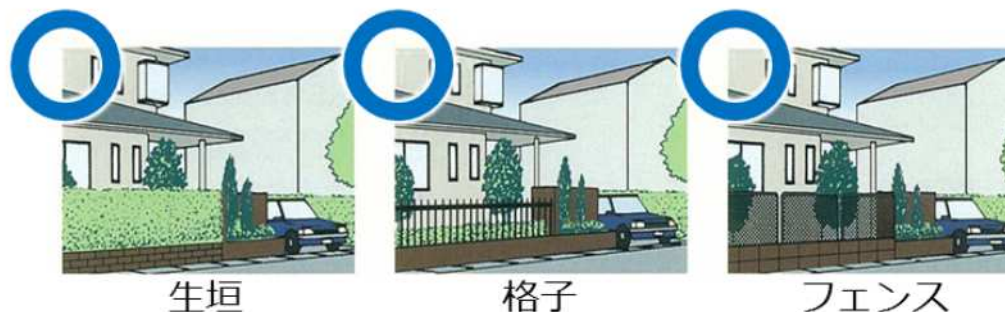
なお、志茂地区においては、導入済みの制限となります。

周辺の環境と調和した落ち着いたのある色調のまちなみへと誘導するため、派手な色使いの建物や看板などの設置を制限します。

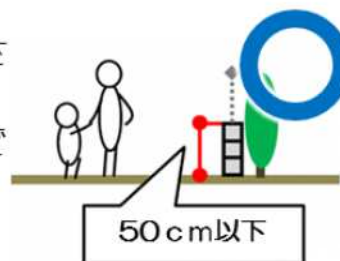
地区全体にかかるルール（岩淵へ拡大）

⑦垣・さくの構造の制限

道路に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とすること



※ただし、道路面から高さ50cm以内のブロック塀などの基礎はこの限りではない



地震により倒壊したブロック塀

⑦垣・さくの構造の制限についてです。

この制限は、全ての地区でかかります。なお、志茂地区においては、導入済みの制限となります。

高いブロック塀などは、地震時に倒壊する危険性が高いです。そういった危険性を減らし、明るくひらけたまちなみへと誘導するため、背の高いブロック塀の設置を制限し、道路に面して設ける垣や柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とします。

以上が、地区計画の内容となります。

地区計画原案の縦覧・意見書の提出について

縦覧期間

令和6年7月16日（火）～7月30日（火）

※土・日曜を除く

場所

北区役所第一庁舎7階①番
防災まちづくり担当課

※縦覧期間中は北区のHPでもご覧いただけます

意見書の提出

令和6年7月16日（火）～8月6日（火）

※土・日曜を除く

提出先

（持参）北区役所第一庁舎7階①番防災まちづくり担当課

（郵送）〒114-8508 北区王子本町1-15-22

北区役所第一庁舎7階①番防災まちづくり担当課

※都市計画法16条第2項に規定する、区域内の土地の所有者その他政令で定めることのできる利害関係を有する方は、原案についての意見書（書式自由）を提出することができます

詳細は北区HPからもご確認ください→



地区計画の原案は、令和6年7月16日火曜日から7月30日火曜日までの土日を除いた午前8時30分から午後5時15分まで、北区役所第一庁舎7階1番の窓口で、ご覧いただけます。

また、窓口でご覧いただけるものと同様のものを期間中はホームページでもご覧いただけます。

この地区計画の原案について、ご意見がある場合には、令和6年7月16日火曜日から8月6日火曜日まで提出することができます。意見を提出することができる方は、区域内の土地・建物を所有の方、お住まいの方となります。意見書の様式は自由ですが、「志茂地区の地区計画原案に対する意見書」である旨を記載していただきますよう、お願いいたします。

3.今後のスケジュール（予定）について

今後のスケジュール

令和7年度からの施行を予定しています

年度	日程	志茂地区防災街区整備地区計画
令和6年	7月16日 ～8月6日	都市計画法第16条に基づく地区計画原案の 縦覧・意見書の提出
	10月頃	都市計画法第17条に基づく地区計画案の 説明会
	11月頃	都市計画法第17条に基づく地区計画案の 縦覧・意見書の提出
	12月頃	北区都市計画審議会 付議
令和7年	3月	告示
	4月	施行

24

本説明の内容である、地区計画の原案に対する縦覧・意見書の提出を7月16日から行います。その後いただいたご意見を反映した案の説明を10月ごろ、案に対する縦覧・意見書の提出を11月ごろ行う予定です。

その後、北区の都市計画審議会に付議し、審議の上、3月ごろ決定、4月から施行となる予定です。

4. 質疑応答