

志茂地区防災街区整備地区計画変更（案） および新たな防火規制区域（案）の説明会

次第

- | | |
|----------------------|------|
| 1.開会（挨拶、本日の流れ等） | 約3分 |
| 2.防災街区整備地区計画変更（案）の説明 | 約10分 |
| 3.新たな防火規制区域（案）の説明 | 約5分 |
| 4.質疑応答 | |

令和6年10月31日（木）19:00～

岩淵小学校 体育館

北区 防災まちづくり担当部 防災まちづくり担当課

2.防災街区整備地区計画（案）の説明

岩淵町のまちづくり

岩淵町の災害に強いまちづくりを、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

平成27年12月	志茂地区防災街区整備地区計画 策定
令和2年3月	不燃化特区に指定
令和4年3月	岩淵町まちづくり協議会 設立
令和5年4月	密集事業の開始
令和6年3月	防災広場「岩淵かっぱ広場」のリニューアル 防災イベント「いわぶちまち防災オープン DAY」の開催



 消防活動困難区域

2

岩淵町のまちづくりにつきましては災害に強いまちづくりを、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。平成27年に策定された本地区計画の区域に岩淵町も含まれておりますが、特に制限はありませんでした。今回の地区計画変更は、令和5年度より岩淵町の一部にて密集事業が開始したことに併せ、既存地区である志茂地区と一体的に防災性と居住環境の向上を図り、安全で住みよいまちづくりを図るために行うものです。令和6月13日に説明会を行い、7月に縦覧を行いました（原案）から内容について大きな変更はありません。

防災街区整備地区計画の目標

赤文字：変更箇所

計画書

スライドの資料のベースとなっている資料を示しています。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（北区決定）
都市計画志茂地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名称	志茂地区防災街区整備地区計画
位置※	北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目、岩淵町及び神谷三丁目の各地内
面積※	約114.2ha
防災街区整備地区計画の目標	<p>本地区は北区の北東部に位置し、隅田川等の河川や都市計画道路等に囲まれた地区である。隅田川等の水辺空間に恵まれていることから、住宅と商業施設、工場などが混在する複合市街地を中心として、住宅地や大規模工場等が周辺に広がっている。また、地区内では都市基盤が不十分なまま急速に宅地化が進んだことで細街路が多く、防災上・住環境上の課題を抱える木造住宅密集市街地が形成されている。</p> <p>東京都の防災都市づくり推進計画では震災時に甚大な被害が想定される地域として、「整備地域」の指定とともに、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施する地区として、「重点整備地域」の指定がなされている。また、北区都市計画マスタープラン2020では防災まちづくりの推進を掲げ「建築物の不燃化・耐震化を促進、主要生活道路等の整備による安全な避難路の確保、適切な土地利用を誘導し地区の特性に応じた快適で安全な市街地の形成を図る。」としている。</p> <p>現在、木造住宅密集地域整備事業による既設道路の拡幅、公園等の整備等、木造住宅密集市街地の解消に向けた取組が行われている。また、地区南側の延焼遮断帯を形成する補助86号線の沿道については、今後の道路整備に伴い建築物の更新が進むことが見込まれる。</p> <p>このため、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・活用と連携を図り、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。</p>
区域の整備に関する方針	<p>本地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住居地区（A・B） 建築物の共同化・協調化の誘導等による不燃化建替等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。 特に、補助86号線沿道の住居地区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。 2 住工共存地区（A・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。

赤文字部分が変更箇所となります。

3

右上に「計画書・計画図」などとありますが、スライドの資料のベースとなっている資料を示しています。

また、赤文字部分が平成27年に策定した地区計画からの変更箇所となります。

はじめに、「本地区計画の目標」についての内容です。

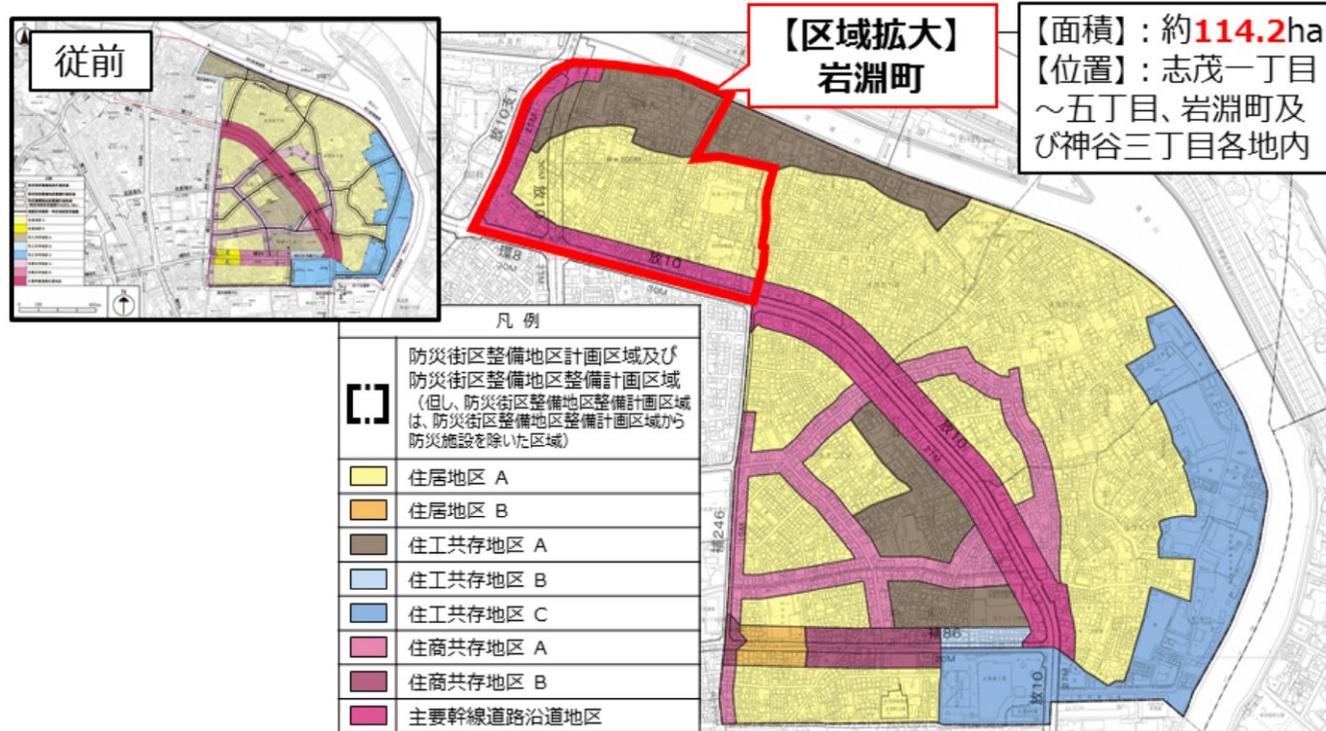
内容自体の大きな変更はありませんが、地区の現況、上位計画の時点更新や文言の整理を行いました。

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ます。

土地利用に関する基本方針

計画図

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



4

「土地利用に関する基本方針」についての内容です。
今回の変更により、制限のかかる「地区整備計画区域」を岩淵町へ拡大します。

土地利用に関する基本方針

赤文字：変更箇所

計画書

区域の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>本地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>1 住居地区（A・B） 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。 特に、補助86号線沿道の住居地区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。</p> <p>2 住工共存地区（A・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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 住商共存地区（A・B） 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。</p> <p>5 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（支線1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。</p>
	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	<p>地区施設、地区防災施設及び特定地区防災施設を次のように定める。</p> <p>1 震災時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支える道路を地区防災施設として整備する。また、地区防災施設の防災機能及び延焼遮断機能を一層向上させるため、特定地区防災施設として、地区防災施設と沿道建築物等を一体的に整備する。</p> <p>2 日常時のゆとり空間であり、地震発生時の防災活動の拠点に資する公園等を地区施設に位置付け、居住環境及び防災機能を維持する。</p> <p>3 住宅地の潤いやゆりの創出とともに、防災の観点からも、公園・広場等のオープンスペースを整備する。</p>

「土地利用に関する基本方針」についての内容です本地区を地区の特性に合わせ5つの地区に区分しています。岩淵町においては、3つの地区があります。

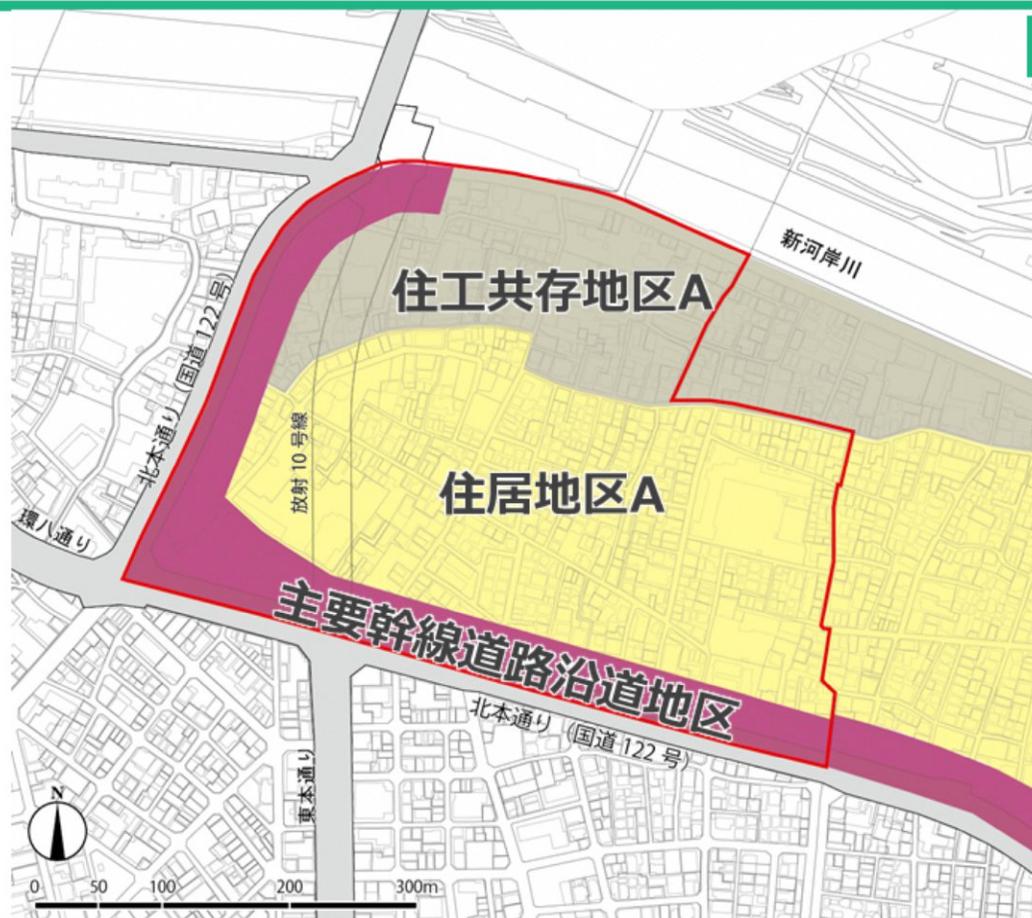
1の住居地区Aでは、建築物の不燃化建替えの促進や敷地の細分化防止等による居住環境の改善により、低中層住宅を中心とした防災性の高い良好な市街地を形成します。

2の住工共存地区Aでは、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します。

5の主要幹線道路沿道地区では、放射10号線（北本通り）沿道の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ながら、中高層建築物として商業施設等と住宅との共存等による商業・住宅等が調和した市街地を形成します。

土地利用に関する基本方針（岩淵部分拡大図）

計画図



6

「主要幹線道路沿道地区」は北本通りの境からおおむね30mの赤色の範囲です。

「住工共存地区A」は、主に地区の北側のベージュ色の範囲です。

「住居地区A」は、上記以外の黄色の区域の範囲です。

これらの区分は、都市計画法により定められる地区の「用途地域」の区分と整合しています。

その他 整備に関する方針

赤文字：変更箇所

計画書

<p>地区施設及び地区防災施設の整備の方針</p>	<p>地区施設、地区防災施設及び特定地区防災施設を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 震災時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支える道路を地区防災施設として整備する。また、地区防災施設の防災機能及び延焼遮断機能を一層向上させるため、特定地区防災施設として、地区防災施設と沿道建築物等を一体的に整備する。 2 日常時のゆとり空間であり、地震発生時の防災活動の拠点に資する公園等を地区施設に位置付け、居住環境及び防災機能を維持する。 3 住宅地の潤いやゆりの創出とともに、防災の観点からも、公園・広場等のオープンスペースを整備する。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の不燃化を促進し、火災の延焼や建築物等の倒壊を防ぐため、「建築物の構造に関する防災上必要な制限」を定める。 2 特定地区防災施設の延焼遮断機能向上及び震災時の安全な避難経路の確保を図るため、「建築物の特定地区防災施設に係る開口率の最低限度」及び「建築物等の高さの最低限度」を定める。 3 快適で健全な居住環境を創出するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 4 敷地の細分化等による密集市街地の進行を抑制し、快適で安全な居住環境を創出するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 幅員6m未満の特定地区防災施設に接する敷地においては、震災時の安全な避難経路の確保を図るため、「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」を定める。 6 市街地景観の整序及び保全を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 7 居住環境の改善及び震災時の安全性確保のため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。
<p>その他当該区域の整備に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑豊かな居住環境の形成を図るため、区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を推進する。 2 接道不良建物密集地域で、地区防災施設の道路の整備に関わる地区や狭あい道路と狭小宅地が重なり合い、個別建替えが難しい地区については、共同建替え・協調建替えを促進し、建替え等を誘導・支援する。

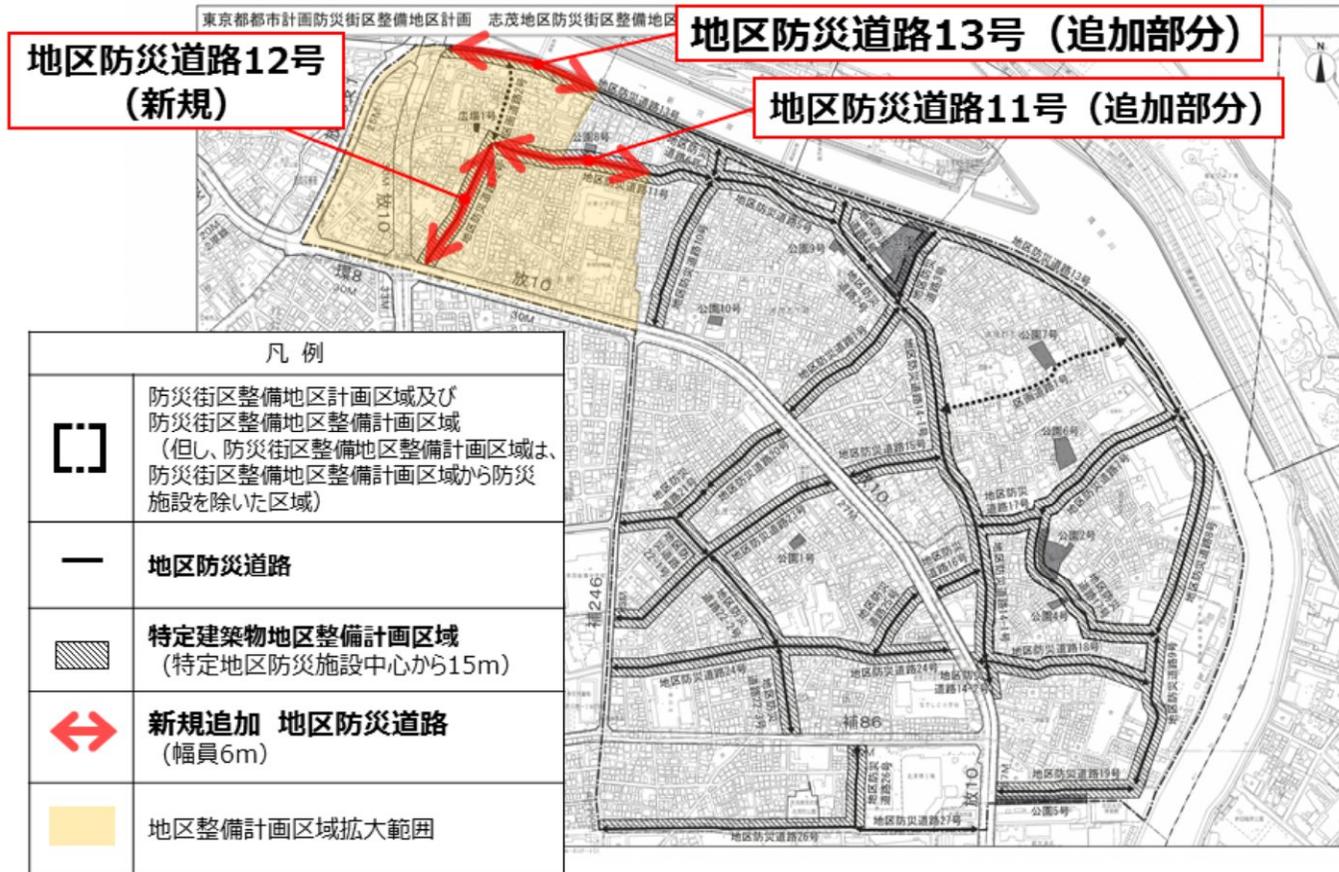
計画書の上段は、「地区施設及び地区防災施設の整備の方針」についての内容です。震災時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支える道路を地区防災施設として整備します。また、特定地区防災施設として、地区防災施設と沿道建築物等を一体的に整備します。また、公園等を地区施設に位置付け、居住環境及び防災機能を維持し、さらに、適地があれば、公園・広場等のオープンスペースを整備します。

計画書の中段は、「建築物等の整備の方針」についての内容です。1～7までの制限を定めます。それぞれの内容につきましては、9ページ以降で個別に説明します。

計画書の下段は「その他、当該区域の整備に関する方針」についてです。区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を推進します。また、個別建替えが難しい地区においては、共同建替え・協調建替えを促進します。

地区防災道路と特定建築物地区整備計画区域

計画図



8

今回の変更にて、志茂五丁目から岩淵町へつながる地区防災道路11号、12号、13号を追加します。

また、地区防災道路の防災機能を向上させるために、道路の中心から15mの範囲を特定建築物地区整備計画区域としています。
図中に赤の矢印にて示した部分となります。

これらの道路は、密集事業において、位置づけているものと整合しています。

建築物等の整備に関する計画

①建築物の構造に関する防火上必要な制限 地区全体にかかるとルール

計画書

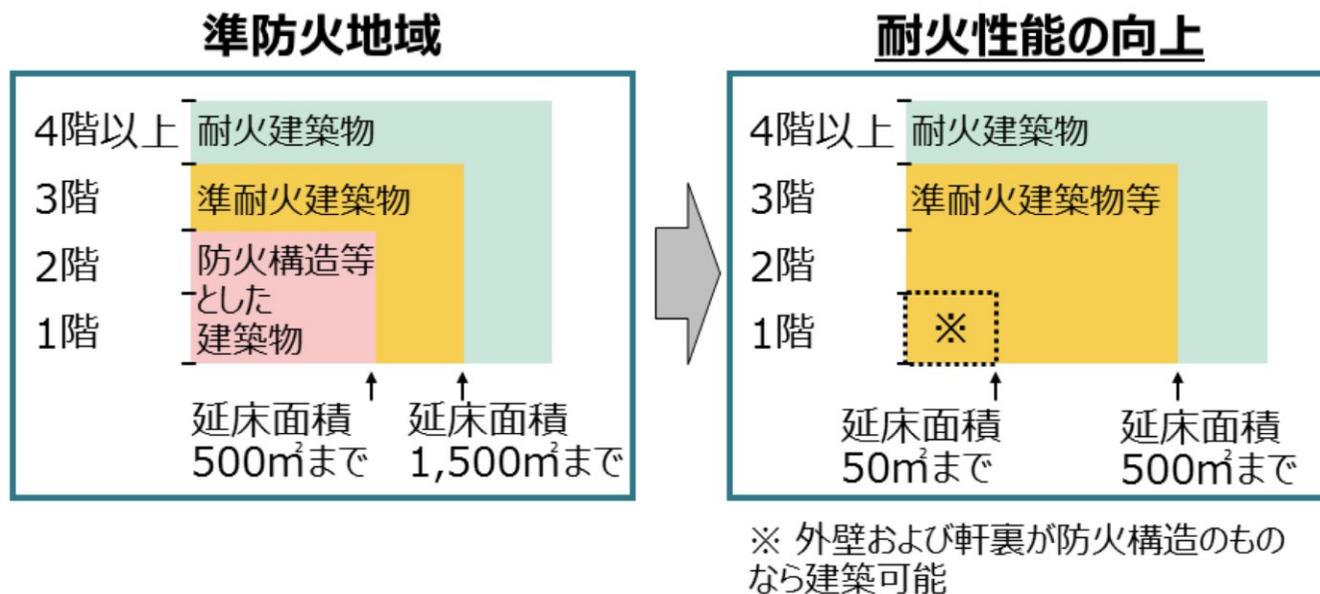
地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
建築物等の整備に関する計画	建築物の構造に関する防火上必要な制限 ①	<p>準防火地域内における延べ面積が500㎡を超える建築物は、耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が建築基準法施行令（昭和25年法律第338号。以下「令」という。）第136条の2第1号イ若しくはロに定める技術的基準に適合するもので、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第61条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとし、その他の建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が令第136条の2第1号イ若しくはロ、第2号イ若しくはロ若しくは第5号に定める技術的基準に適合するもので、法第61条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合で、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合はその全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。</p> <p>また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の当該特定地区防災施設の路面からの高さが5m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造とすること。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 門又は扉で、高さ2メートル以下のもの 2 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの 3 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 4 法3条第2項の規定による建築物を増築し、又は改築する場合において、当該部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上建築物がある場合においては、増築又は改築する部分の床面積の合計）が50㎡を超えず、当該部分における階数が2以下であるもの（当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。） 5 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの 							
建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低		<p>特定地区防災施設に接する敷地で、特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 附属建築物で平家建てのもの（建築物に附属する門又は扉を含む。） 							

ここからは、建築物等の整備に関する計画、制限等についての内容です。

はじめに、①「建築物の構造に関する防火上必要な制限」です。
 建築物等の不燃化を促進し、火災の延焼や建築物等の倒壊を防ぎます。

① 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



10

準防火地域に指定されているエリアは、
法律で延べ面積が500m²未満は防火構造の建物を建てることができます。

地区計画変更後は、防火構造よりも耐火性能が高い、
「準耐火建築物」以上の建物でないと建てることはできなくなります。

② 特定地区防災施設に接する間口率の最低限度
 ③ 建築物等の高さの最低限度

地区防災道路沿道
 のみにかかるルール

計画書

地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
建築物等の整備に関する計画	建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 ②	特定地区防災施設に接する敷地で、特定建築物地区整備計画区域内における建築物の間口率の最低限度は10分の7とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 1 附属建築物で平家建てのもの（建築物に附属する門又は扉を含む。） 2 都市計画施設の区域内の建築物 3 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 4 法3条第2項の規定による建築物を増築し、又は改築する場合において、当該部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上建築物がある場合においては、増築又は改築する部分の床面積の合計）が50㎡を超えず、当該部分における階数が2以下であるもの（当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。） 5 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの							
	建築物等の高さの最低限度 ③	特定地区防災施設に接する敷地で、建築物の各部分の高さの最低限度は特定地区防災施設の路面から5mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 1 特定地区防災施設に係る間口率の最低限度を超える部分 2 附属建築物で平家建てのもの（建築物に附属する門又は扉を含む。） 3 都市計画施設の区域内の建築物 4 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 5 法3条第2項の規定による建築物を増築し、又は改築する場合において、当該部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上建築物がある場合においては、増築又は改築する部分の床面積の合計）が50㎡を超えず、当該部分における階数が2以下であるもの（当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。） 6 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの							
建築物等の用途の制限※	—	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。以下「風営法」という。）第2条第1項第二号から第五号まで、同条第6項					風営法第2条第1項第一		

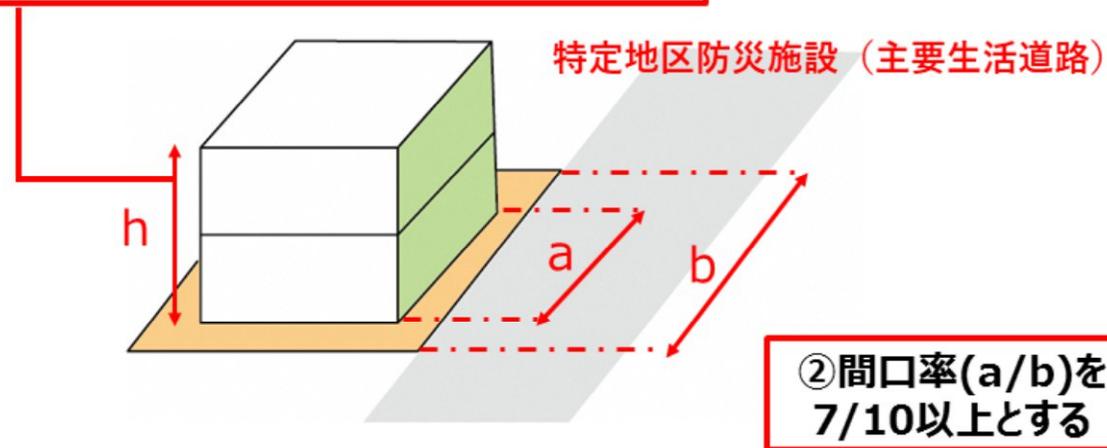
- ② 「特定地区防災施設に接する間口率の最低限度」
- ③ 「建築物等の高さの最低限度」 についての内容です。

地区防災道路の延焼遮断機能の向上及び震災時の安全な避難経路の確保を図ります。

②特定地区防災施設に接する間口率の最低限度

③建築物等の高さの最低限度 地区防災道路沿道のみにかかるルール

③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



12

地区防災道路沿道のみにかかるルールです。
地区防災道路に面する建物の部分は、敷地幅に対して、7/10以上です。
また、建物の高さは5m以上です。

④ 建築物の用途の制限

地区全体にかかるルール

計画書

地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
建築物等の整備に関する計画	建築物等の高さの最低限度	特定地区防災施設に接する敷地で、建築物の各部分の高さの最低限度は特定地区防災施設の路面から5mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 1 特定地区防災施設に係る開口率の最低限度を超える部分 2 附属建築物で平家建てのもの（建築物に附属する門又は扉を含む。） 3 都市計画施設の区域内の建築物 4 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 5 法3条第2項の規定による建築物を増築し、又は改築する場合において、当該部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上建築物がある場合においては、増築又は改築する部分の床面積の合計）が50㎡を超えず、当該部分における階数が2以下であるもの（当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。） 6 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの							
	建築物等の用途の制限※	—	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。以下「風営法」という。）第2条第1項第二号から第五号まで、同条第6項第六号及び第9項に該当する営業の用に供する建築物を建築又は用途変更してはならない。				風営法第2条第1項第一号から第三号まで、同条第6項第一号から第六号まで及び第9項に該当する営業の用に供する建築物を建築又は用途変更してはならない。		

③「建築物の用途の制限」についての内容です。

快適で健全な居住環境を創出するために設けます。

④建築物等の用途の制限

主要幹線道路沿道地区	住居地区A	住工共存地区A
照度が低い飲食店、性風俗店など	-	照度が低い飲食店、性風俗店など パチンコ屋、マージャン屋など

(都市計画上の用途地域：商業地域)

(同：第一種中高層住居専用地域)

(同：準工業地域)

<p>住宅、共同住宅、兼用住宅 2階以下で500m以下の店舗・飲食店 一般の事務所、葬祭場 ホテル・旅館等 ボーリング場、スケート場、水泳場等 カラオケボックス マージャン屋、ぱちんこ屋 キャバレー・スナック 劇場、映画館、演芸場 幼稚園、学校、図書館、病院、大学等 寺社、寺院 保育所、診療所 老人ホーム、老人福祉センター 2階以下の作業場が50m以下のパン屋 作業場が150m以下の危険性が少ない工場 作業場が300m以下の自動車修理工場</p>	<p>住宅、共同住宅、兼用住宅 2階以下で500m以下の店舗・飲食店 一般の事務所、葬祭場 ホテル・旅館等 ボーリング場、スケート場、水泳場等 カラオケボックス マージャン屋、ぱちんこ屋 キャバレー・スナック 劇場、映画館、演芸場 幼稚園、学校、図書館、病院、大学等 寺社、寺院 保育所、診療所 老人ホーム、老人福祉センター 2階以下の作業場が50m以下のパン屋 上記以外の工場 自動車修理工場</p>	<p>住宅、共同住宅、兼用住宅 2階以下で500m以下の店舗・飲食店 一般の事務所、葬祭場 ホテル・旅館等 ボーリング場、スケート場、水泳場等 カラオケボックス マージャン屋、ぱちんこ屋 キャバレー・スナック 劇場、映画館、演芸場 幼稚園、学校、図書館、病院、大学等 寺社、寺院 保育所、診療所 老人ホーム、老人福祉センター 2階以下の作業場が50m以下のパン屋 作業場が150m以下の危険性が少ない工場 作業場が300m以下の自動車修理工場</p>
---	--	--

太字：現在建築可 青字：現在建築不可 赤字：現在建築可だが、制限により建築不可に

住居地区は都市計画法における用途地域にて、「良好な住環境を保護」するたまたの住居系の指定がされている区域です。既に「青文字」で記載されている用途の建物は、建てることはできません。

それ以外の主要幹線道路沿道地区・住工共存地区においては、都市計画法における、工業系・商業系の用途地域が指定されている為、照度が低い飲食店や風俗店等、パチンコ店などの「赤文字」の建築を制限します。

⑤ 建築物の敷地面積の最低限度

地区全体にかかるルール

計画書

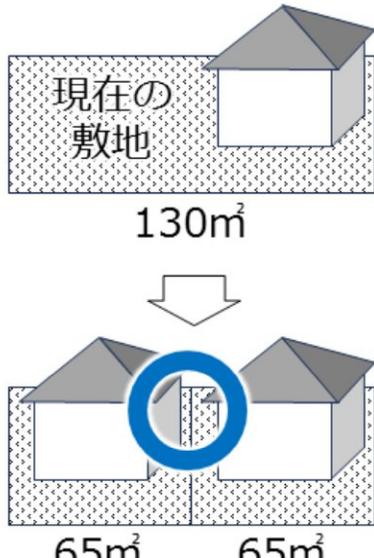
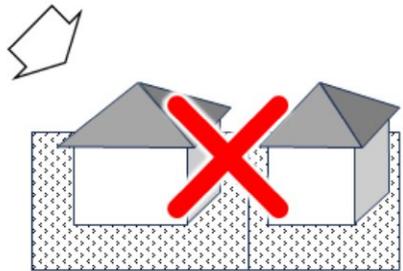
地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
建築物等の整備に関する計画	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡							80㎡
	⑤	ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。							
		1 本地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地 2 公共施設の整備により分割された土地 3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地							
	壁面の位置の制限	地区防災道路1号、4号、5～7号、9～12号、14-1号、14-2号、16号、21号及び25号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面並びに当該建築物に附属する門又は扉は、特定地区防災施設の中心から3.0m以内に建築してはならない。ただし、都市計画施設の区域内の建築物についてはこの限りではない。							
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、垣、さく、広告物、看板及び自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、公衆電話、歩行者の安全上設置するひさし等公益上必要なもの、その他これらに類するものは除く。							

15

⑤「建築物の敷地面積の最低限度」についての内容です。

敷地の細分化等による密集市街地の進行を抑制し、快適で安全な居住環境を創出するための制限です。

⑤ 建築物の敷地面積の最低限度

主要幹線道路沿道地区	住居地区A	住工共存地区A
<p>① 80㎡</p>	<p>① 65㎡ 例えば住居地区Aと住工共存地区Aは・・・</p>  <p>現在の敷地 130㎡</p> <p>65㎡ 65㎡</p> <p>・分割後に65㎡以上となる敷地では、建築可</p>	<p>・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</p>  <p>75㎡ 55㎡</p> <p>・分割後に65㎡未満となる敷地では、建築不可</p>

16

主要幹線道路沿道では、商業施設や業務系施設や中高層の共同住宅等が立地することから80㎡、その他の地区では、65㎡（約20坪）となっております。

例えば、130㎡の敷地を65㎡以下に分割することはできません。

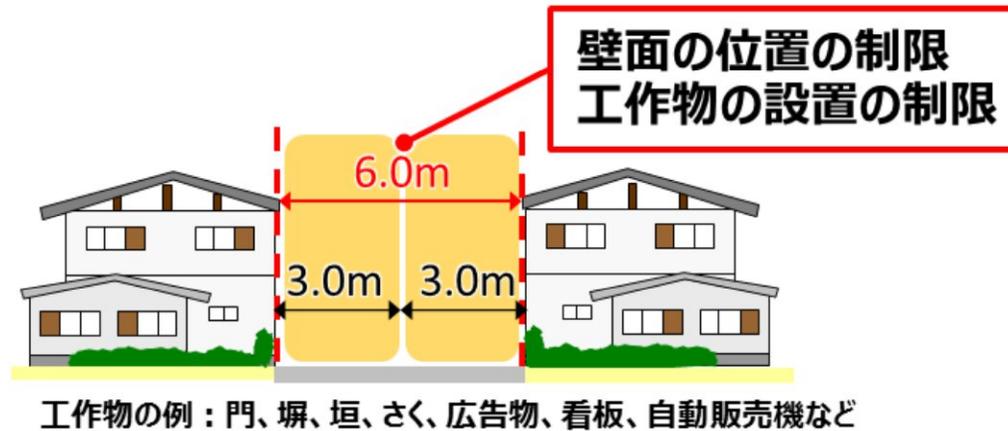
ただし、既に基準より小さい敷地や道路などの整備によって小さくなった敷地は、現在の大きさのまま敷地として利用できます。

⑥壁面の位置の制限
⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限

地区防災道路沿道
のみにかかるルール

〈赤文字：変更箇所〉 計画書

地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
⑥	壁面の位置の制限	地区防災道路1号、4号、5～7号、9～12号、14-1号、14-2号、16号、21号及び25号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面並びに当該建築物に附属する門又は塀は、特定地区防災施設の中心から3.0m以内に建築してはならない。ただし、都市計画施設の区域内の建築物についてはこの限りではない。							
⑦	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、垣、さく、広告物、看板及び自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、公衆電話、歩行者の安全上設置するひさし等公益上必要なもの、その他これらに類するものは除く。							



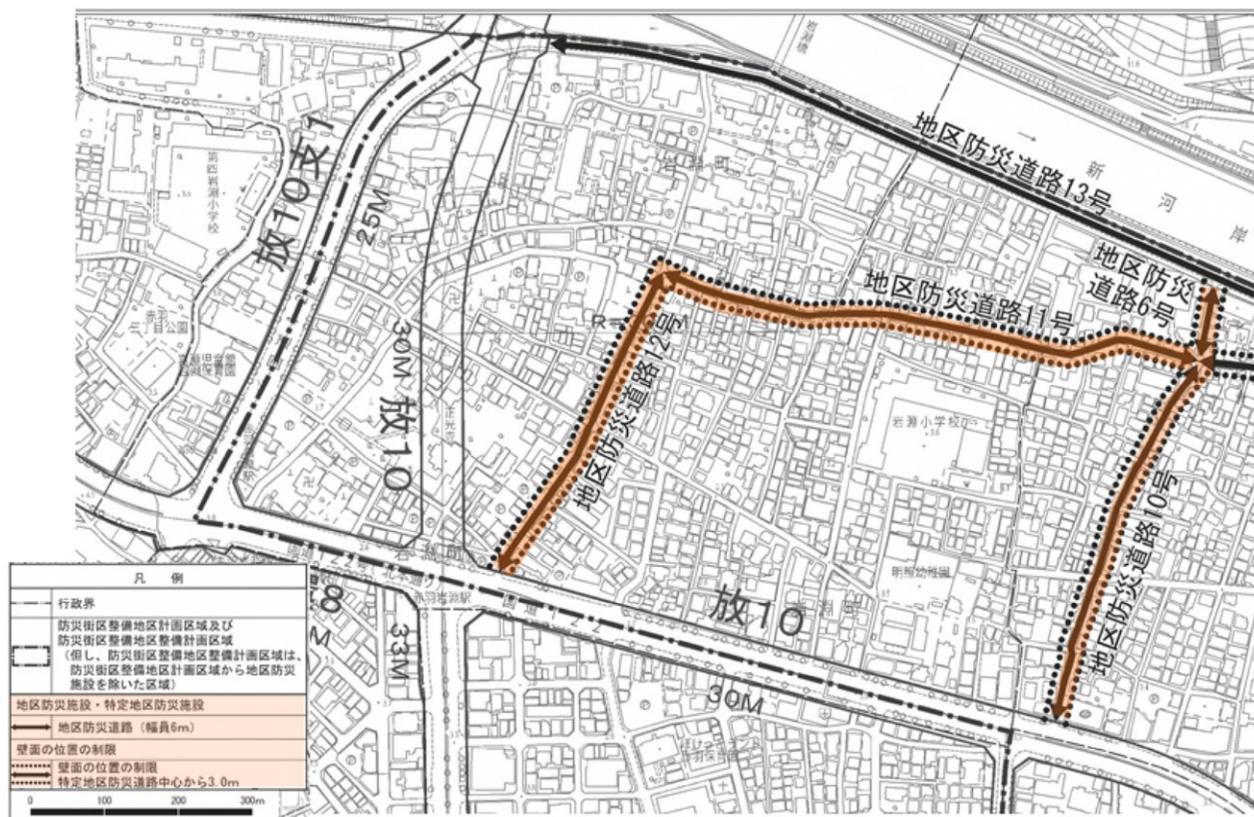
⑥「壁面の位置の制限」⑦「工作物の設置の制限」についての内容です。
地区防災道路沿道につきましては、6mの幅の空間を確実に確保するため、「地区防災道路」の中心から3mの制限をします。
また、門や塀、自動販売機などの工作物の設置を制限します。

⑥ 壁面の位置の制限及

地区防災道路沿道のみにかかるルール

⑦ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

計画図



18

今回の変更にて、「壁面の位置の制限」が追加となる地区防災道路を矢印で示しています。

志茂五丁目から岩淵町へつながる地区防災道路11号、地区防災道路11号から北本通りへつながる12号です。

⑧ 建築物等の形態 又は色彩その他意匠の制限

地区全体にかかるルール

計画書

地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
⑧	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築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色調にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。							
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、地震時の倒壊危険防止や緑化の観点から生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの 2 法令等の制限上やむを得ないもの 3 その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの							



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

19

⑧「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についての内容です。

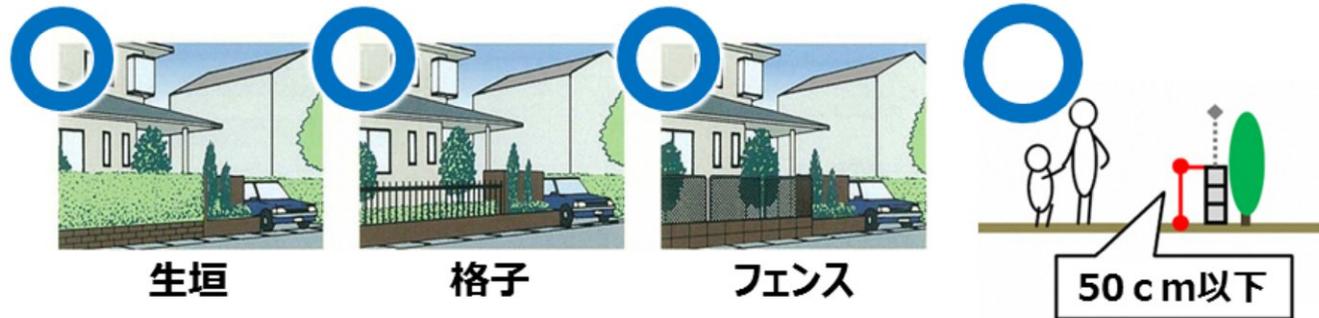
周辺の環境と調和した落ち着いた色調のまちなみへと誘導するため、派手な色使いの建物や看板などの設置を制限します。

⑨垣・さくの構造の制限

地区全体にかかるルール

計画書

地区の区分	名称	住居地区A	住居地区B	住工共存地区A	住工共存地区B	住工共存地区C	住商共存地区A	住商共存地区B	主要幹線道路沿道地区
⑨	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築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色調にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。							
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、地震時の倒壊危険防止や緑化の観点から生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの 2 法令等の制限上やむを得ないもの 3 その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの							



20

⑨「垣又はさくの構造の制限」についての内容です。

高いブロック塀などは、地震時に倒壊する危険性が高いため、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ています。

地区施設の配置及び規模

赤文字：変更箇所

計画書

防災街区整備地区計画	位置	北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目、神谷三丁目及び岩淵町の各地内				
	面積	約108ha				
	道路	種類	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号		4.0～5.2m	約345m	既設
	区画道路2号		4.0～6.0m	約135m	既設	
	公園	種類	名称	面積 ()は地区外を含めた総面積		備考
		公園1号		約270㎡		既設
		公園2号		約2,700㎡		既設
		公園3号		約4,270㎡		既設
		公園4号		約330㎡		既設
		公園5号		約2,510㎡(約2,725㎡)		既設
		公園6号		約1,320㎡		既設
		公園7号		約1,100㎡		既設
		公園8号		約320㎡		既設
公園9号			約270㎡		既設	
公園10号		約330㎡		既設		
広場	広場1号		約116㎡		既設	

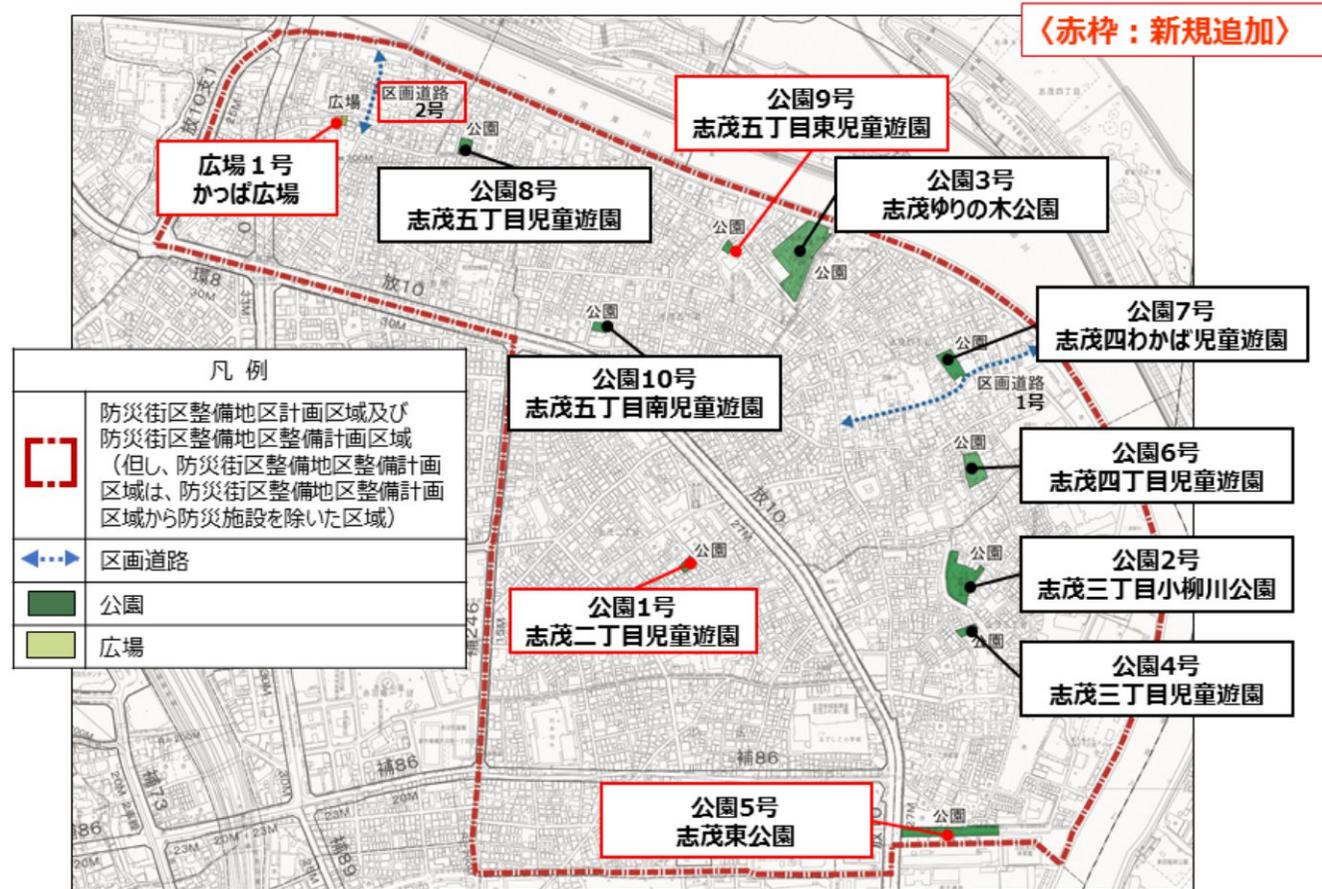
地区施設：街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（都市計画施設を除く）
（都市計画法第12条の5第2項第一号、都市計画法施行令第7条の4）

「地区施設の配置及び規模」についての内容です。

都市計画法における地区計画の地区施設は、「街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（都市計画施設を除く）」ものとなっております。

地区施設の配置及び規模

計画図

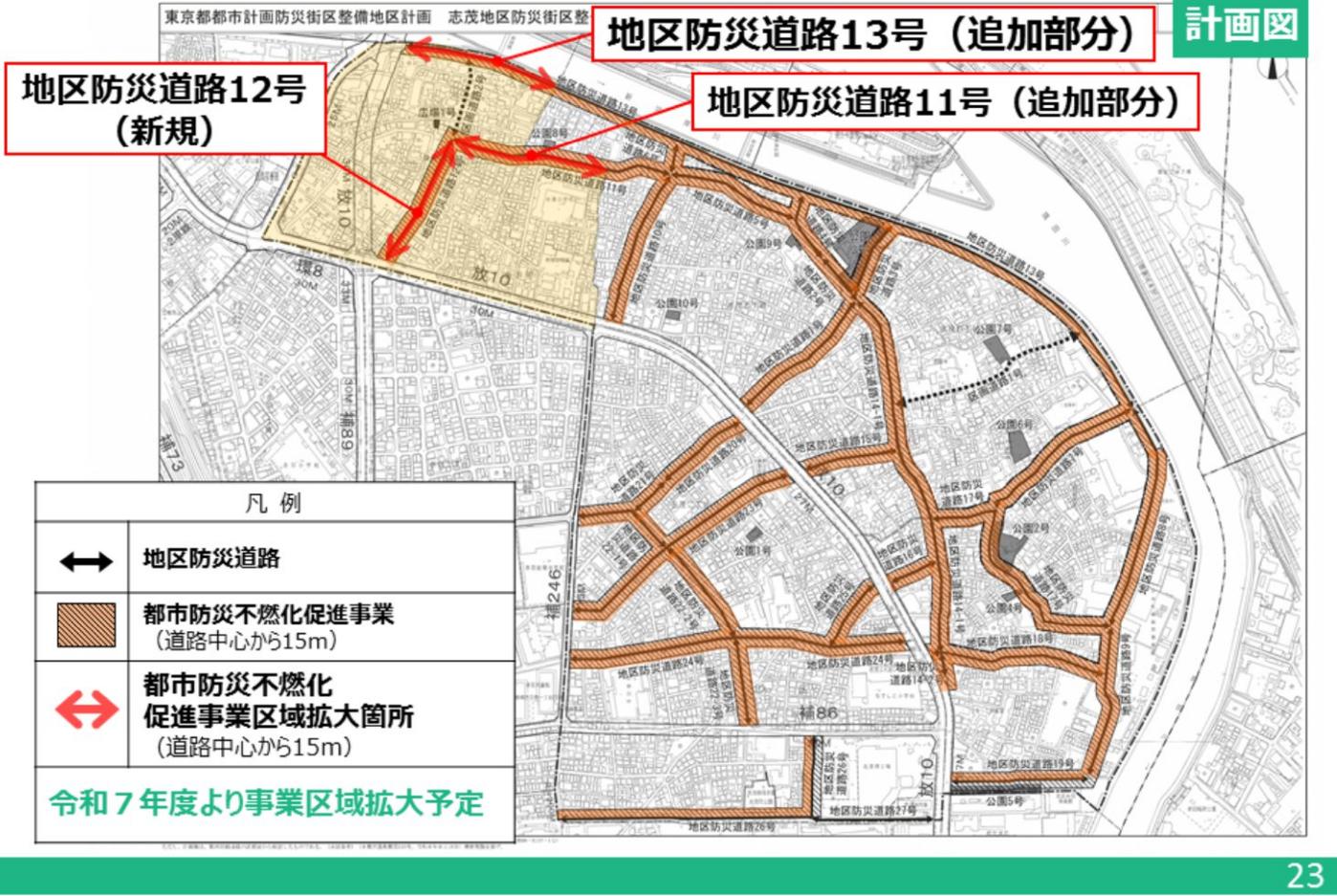


22

地区施設を示した計画図に名称を記載しています。赤枠の施設を今回の変更にて追加しています。岩淵町におきましては、今回の変更にて広場1号の：岩淵かつば広場
区画道路2号を追加しています。

地区計画の説明は以上となります。

【参考】都市防災不燃化促進事業（志茂地区）不燃化助成拡大

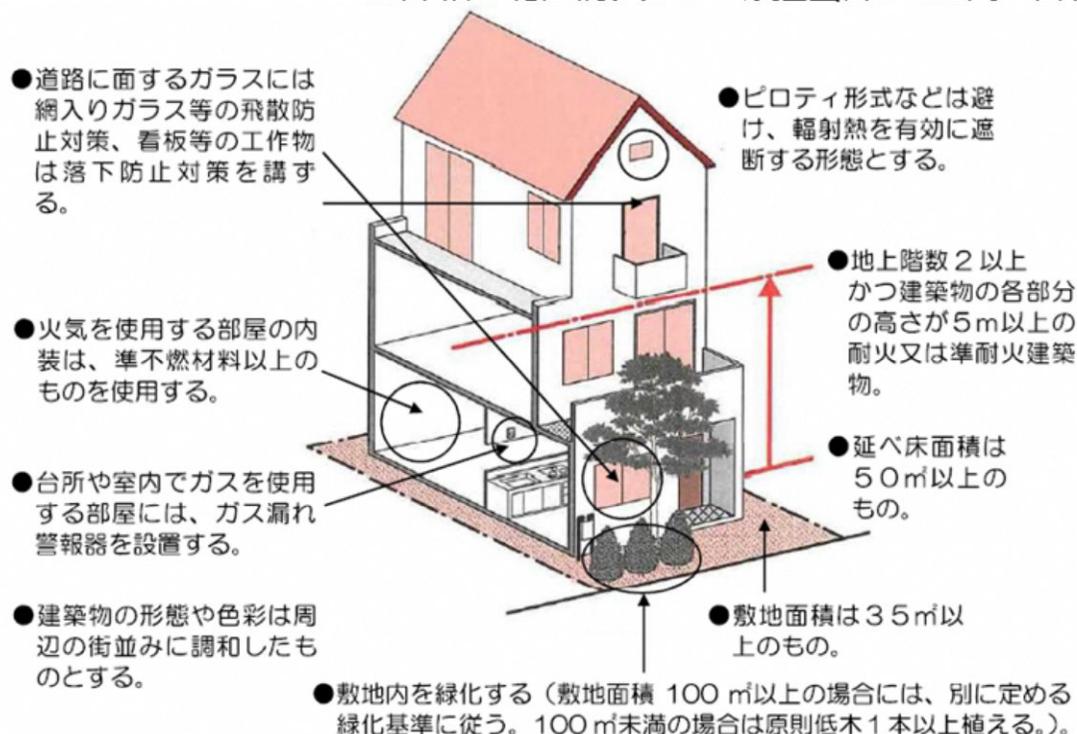


参考として、地区防災道路沿道における建替え助成制度についての内容です。
 現在、志茂地区で行っている都市防災不燃化促進事業につきまして、今回の地区計画変更に合わせて令和7年度より事業区域を拡大する予定です。
 事業区域は地区防災道路の中心から15mの範囲です。

【参考】都市防災不燃化促進事業（志茂地区）不燃化助成要件

一定の基準に適合する耐火建築物または準耐火建築物を建築する場合、基本助成と個々の条件に応じた加算助成を受けることができます。

※詳細は北区防災まちづくり担当課までお問い合わせください。



24

一定の基準に適合する耐火建築物または準耐火建築物を建築する場合、基本助成と個々の条件に応じた加算助成を受けることができます。本地区計画に適合する建物であることその他、図に示した要件等がございます。現在、新たに対象区域となるの権利者のみなさまに、アンケートを行っております。ご協力、よろしくお願いいたします。助成金の詳細につきましては、防災まちづくり担当課までお問い合わせください。

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(済)	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31日 (本日)	地区計画変更(案)の説明会
	11月1日 ～11月15日	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

25

今後のスケジュールについての内容です。

本日、地区計画(案)の説明会を行っております。

11月1日から都市計画法17条に基づく地区計画案の 縦覧・意見書の提出期間となります。

その後、12月下旬に北区都市計画審議会の審議を経て、令和7年4月より施行される予定です。

地区計画原案の公告・縦覧・意見書の提出について

縦覧期間

令和6年11月1日（金）～11月15日（金）

※土・日・祝日を除く

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11月1日（金）～11月15日（金）

※土・日・祝日を除く

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17条第2項に規定する、区内在住の方または利害関係を有する方は、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→



26

縦覧期間は、令和6年11月1日から15日までの土日祝日を除いた午前8時30分から午後5時15分までです。

縦覧場所は、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、縦覧期間中はホームページでもご覧いただけます。意見書の提出期間および提出先も同様となっております。

区内在住の方または利害関係を有する方は、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。

詳細はホームページでご確認いただけます。

以上が、地区計画変更（案）の説明となります。

3.新たな防火規制区域（案）について

「新たな防火規制区域」の概要

木造密集地域の再生産を防止し、災害時の安全性を確保するため、東京都建築安全条例第7条の3に基づき、東京都知事が指定する災害時の危険性が高い地域において、建築物の耐火性能を強化し、建築物の不燃化を促進する制度

北区における指定区域	施行日
赤羽西1丁目の一部	平成28年2月1日
上十条1～5丁目、中十条1～3丁目、十条仲原1～4丁目、岸町2丁目	平成19年6月1日
西ヶ原1丁目の一部、西ヶ原3丁目の一部、西ヶ原4丁目の一部	平成27年4月1日
西ヶ原3丁目の一部、西ヶ原4丁目の一部、滝野川1丁目の一部	平成19年6月1日
志茂1丁目の一部、志茂2丁目	平成26年6月1日
志茂3丁目	平成21年7月1日
志茂4～5丁目	平成19年6月1日
岩淵町の一部、赤羽西3丁目の一部、西が丘2丁目の一部	令和7年4月1日（予定）

28

新たな防火規制区域の導入に関しましても、昨年度ブロック部会にてご説明させていただくなど、地域の皆さまのご協力をいただきながらすすめてきました。

東京都建築安全条例第7条の3に基づき、建築物の耐火性能を強化し、建築物の不燃化を促進する制度です。

北区においては、表にお示しのとおり、密集市街地に指定されている地区に指定がされています。

この度、地区計画の都市計画決定に合わせて赤枠にあります、岩淵町の一部について、令和7年4月1日より区域指定を予定しています。

2. 「新たな防火規制区域」の導入予定範囲



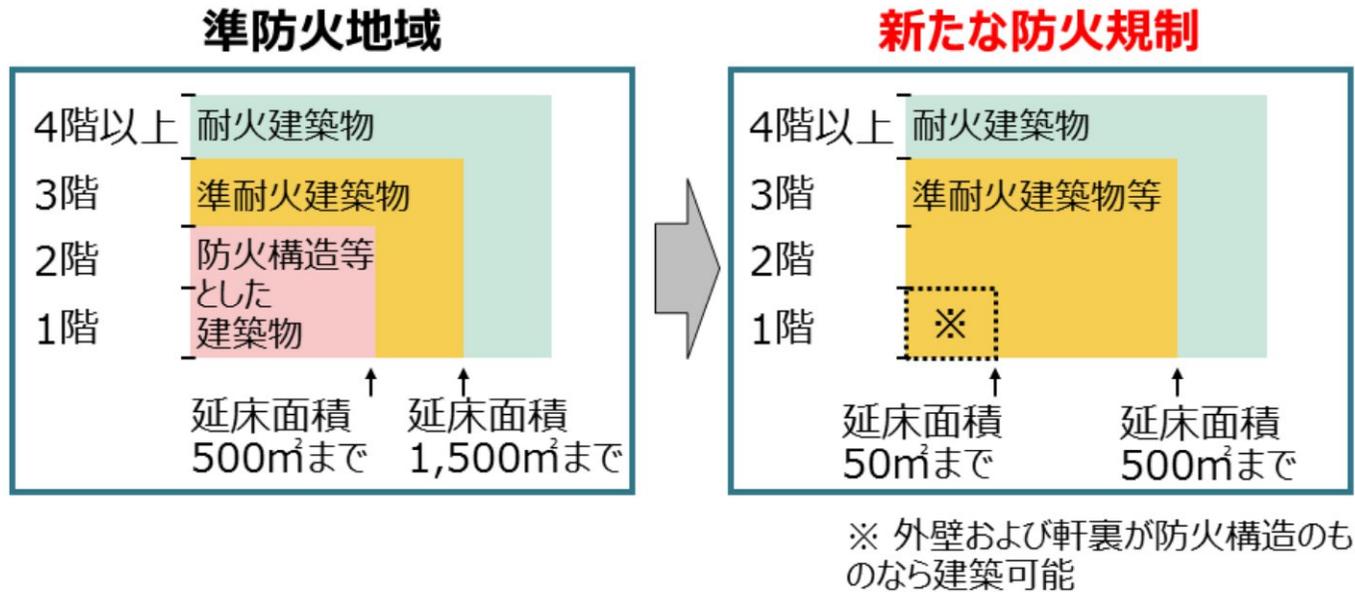
29

今回指定する区域は、赤枠で囲んだ岩淵町の一部となります。

区域の境界は、地区計画の区域と同じ区域となりますが、今回指定する区域と連担する志茂五丁目は既に平成19年に指定がされています。

3. 「新たな防火規制区域」による建築制限

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



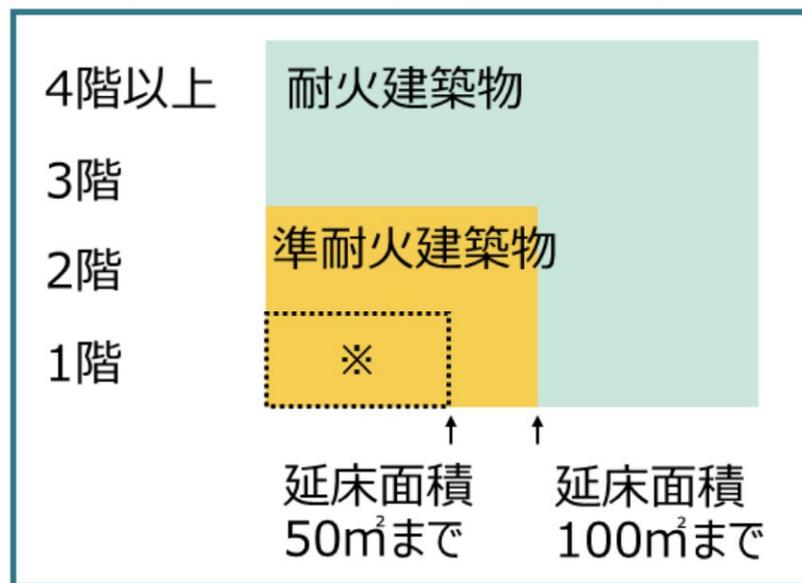
30

準防火地域に指定されているエリアは、法律で延べ面積が500㎡未満は防火構造の建物を建てることができます。新たな防火規制区域に指定されますと、防火構造よりも耐火性能が高い、「準耐火建築物」以上の建物でないと建てるできなくなります。

3. 「新たな防火規制区域」による建築制限

※防火地域の基準はそのまま

防火地域（現状のまま）



※ 外壁および軒裏が防火構造のものなら建築可能

防火地域においては、法律の規制の方が厳しいため、現状のままとなります。

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	新たな防火規制区域指定
令和6年	9月6日（済）	東京都へ変更案提出
	10月31日（本日）	東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定に関する要綱実施細目に基づく説明会
	12月下旬	北区都市計画審議会 報告
令和7年	3月	東京都知事による区域指定告示
	4月	施行

32

今後のスケジュールについての内容です。

本日、新たな防火規制区域（案）の説明会を行っております。

12月下旬に北区都市計画審議会への報告を経て、令和7年4月より施行される予定です。

以上で、説明を終わります。

4. 質疑応答