

北区からのお知らせ

まちづくりルール（防災街区整備地区計画）と不燃化建替え助成に関する戸別訪問説明のお知らせとお願い

防災街区整備地区計画（原案）説明会、志茂まちづくり協議会ニュース及び志茂まちづくり協議会等でもご案内のとおり、区では志茂地区防災街区整備地区計画区域（志茂1～5丁目全域）内において、避難経路（地区防災道路）沿道の不燃化建替えについて助成策の導入を予定しております。

つきましては、防災街区整備地区計画の目的と規制内容及び不燃化建替え助成策の説明を戸別におこなうこととしました。

建替えは強制的なものではありません。皆さんが建替えをお考えの時に参考となるよう助成策の説明を致しますが、戸別説明はご希望される方が対象です。

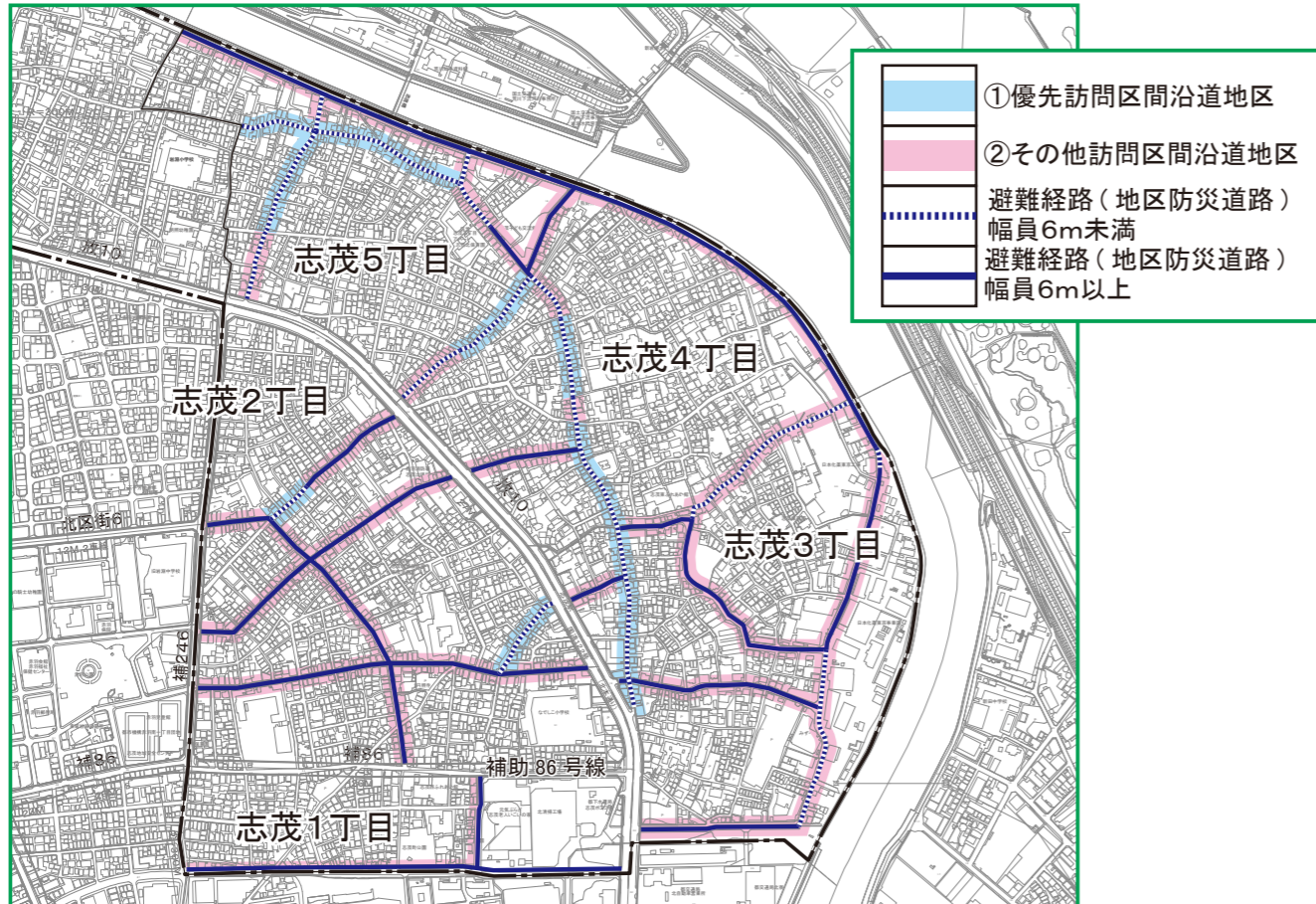
戸別訪問は、地区計画や建替えの知識を有する都市計画・建築設計事務所の職員がお伺いします。（職員は北区が発行する身分証明書を携帯します）

訪問予定期間は以下のとおりです。また、建替え等を具体的に検討しているなど、早期に訪問を希望される方は事務局までご連絡下さい。

①優先訪問区間沿道地区は7月下旬～9月上旬

②その他訪問区間沿道地区は9月中旬以降～

なお戸別訪問要領等詳細は、戸別訪問対象の方々へ訪問前に直接配布致しますのでご覧下さい。



防災性能と居住環境の向上を図り安全で住みよいまちづくりを目指して

志茂まちづくり協議会ニュース

第42号 平成27年7月

発行：志茂まちづくり協議会 URL: <http://shimo.machikyou.net/>

志茂地区防災街区整備地区計画（原案）

都市計画道路補助86号線沿道用途地域等の見直し（素案）

説明会へのご参加ありがとうございました

区は、説明会における皆さんからの意見及び提出頂いた意見書を基に、「志茂地区防災街区整備地区計画（案）」を作成し、9月下旬を目途に再度皆さんへの説明と縦覧を実施し、東京都及び北区都市計画審議会での審議後、12月末を目標に地区計画の決定、告示をおこなう予定です。

地区計画及び用途地域等見直しに関する説明会の開催経緯

- 第1回 説明会
6月22日（月）午後7時～8時30分 志茂子ども交流館プレイホール
- 第2回 説明会
6月24日（水）午後7時～8時30分 志茂子ども交流館プレイホール
- 第3回 説明会
6月25日（木）午後7時～8時45分 赤羽会館講堂

なお、説明会開催後、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の一部が改正され、6月24日に施行されたため、地区計画（原案）の一部を修正することとなりました。

詳細は、次頁以降をご覧ください。

事務局・問い合わせ先

北区まちづくり部 まちづくり推進課 担当：佐野、小池
電話 3908-9154 FAX 3908-2244
E-mail: machisuishin-ka@city.kita.lg.jp

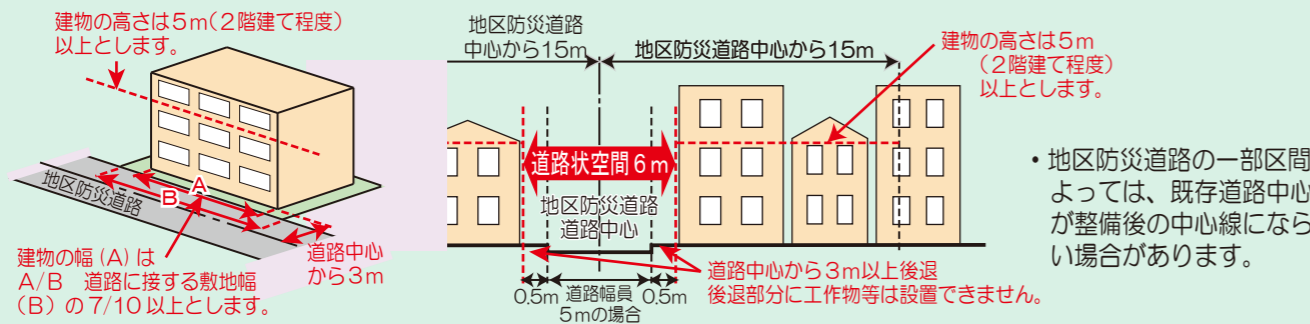
説明会で北区から説明のあった 志茂地区防災街区整備地区計画（原案）のあらましと一部変更について

「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」の実現を目指し、志茂地区の防災機能を強化し、安全で快適な市街地の形成を誘導するためのまちづくりルールを導入します。

建替えのルール1（地区防災道路沿道地区のみにかかるルール）：

安全な避難路を確保するための建物の高さ・幅及び壁面の位置の制限

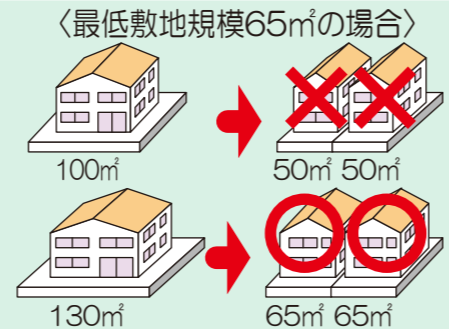
- 提案：
- 地区防災道路に面する建物は道路中心から3m以上後退して、後退部分には、避難・消防活動上障害となる塀、花壇、自動販売機等の設置を禁止し、幅員6mの道路状空間を確保する。
 - 道路中心から15mの範囲にかかる建物の高さは5m以上とする。
 - 地区防災道路に接する建物の幅は敷地幅の7/10（間口率）以上とする。



建替えのルール2：

建物の密集を避けるための敷地面積の制限

- 提案：
- 敷地分割する際の最低敷地規模について、北本通りの沿道30mの範囲は80㎡（約24坪）以上とし、その他のエリアでは65㎡（約20坪）以上とする。
 - ただし既に最低敷地規模を下回っている土地での建替えは可能。あくまでも、今後敷地が細分化されることを防止することが目的。



建替えのルール3：

まちの健全な発展と住環境を守るため建物用途の制限

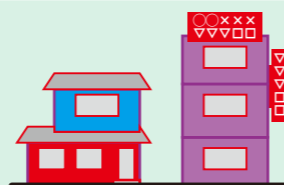
- 提案：
- 全域において、地域の風紀に著しい影響を及ぼす風俗営業等店舗施設の建築を禁止。



建替えのルール4：

良好な景観形成のための建築物の形態や色彩などの制限

- 提案：
- 志茂地区にふさわしい落ち着いた街並みを実現するため、建替えに際しては、周辺環境に調和するよう建物の形態や色彩を誘導。



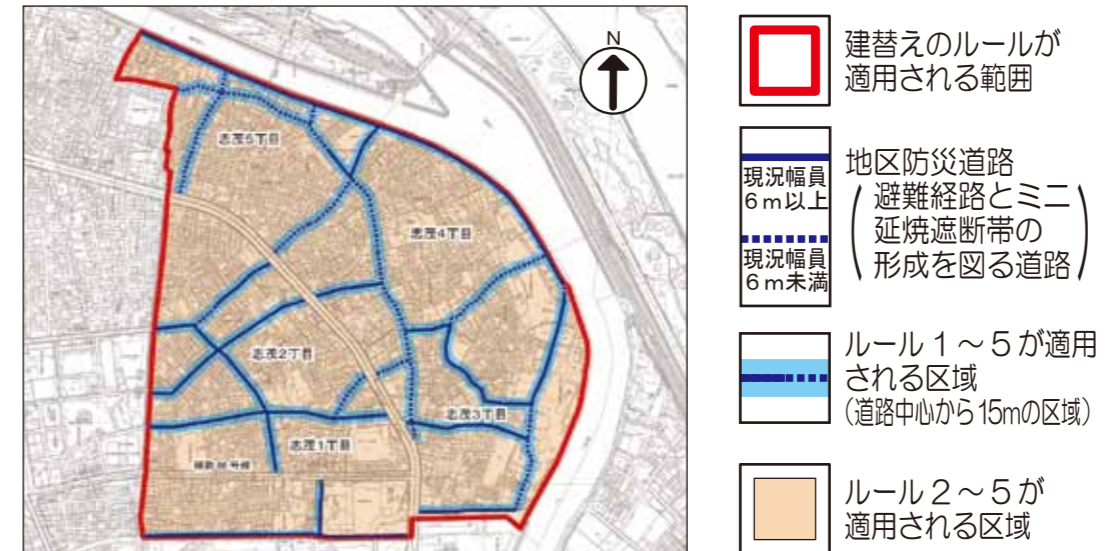
建替えルール5：

震災時の危険防止とまちの潤いを創出するためのブロック塀などの制限

- 提案：
- 道路に面した垣又はさくを作る際は、高いブロック塀や万年塀を禁止し、生け垣や透過性のあるフェンス造とします。



建替えルールの適用範囲



「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」*の一部改正に伴う 「志茂地区防災街区整備地区計画（原案）」の変更

平成27年6月24日、風営法*（略称）の一部改正により「ダンスホール等」が風俗営業該当外となったため、本地区計画においても主要幹線道路沿道地区での建築物の用途の制限から除外することとしました。

【平成27年6月24日施行による法律の改正】

ダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえ、客にダンスをさせる営業（ダンスホール等）について、その一部を風俗営業から除外するとともに、営業の形態に応じた規制を行う。

法律第二条

この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

一～三（略）

四 **ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（以下略）** → 削除

五～八（略）

●地区計画（原案）本文の修正

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
		面積		約1.2ha		約4.1ha	約5.4ha	約0.1ha	
防災街区整備地区整備計画	建築物の用途の制限	—		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）第2条第1項第五号から第八号まで、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					風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第一号から第三号まで、第五号及び第六号並びに同条第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。
	建築物等に関する事項	—		変更前の地区計画（原案）では、「法律第2条第1項第一号から第六号、」となっていました。法律の改正を受け、 第四号が削除となります。					