

# 志茂地区防災街区整備地区計画の都市計画決定

本地区の防災機能を強化し、地区特性に応じた快適で安全な市街地の形成を誘導するため、防災街区整備地区計画（以下「地区計画」という。）を決定しました。

今後、当該地区計画の区域内において、建築物の建築や土地の区画形質の変更を行う場合は、届出が必要になります。

## ■地区計画の届出・勧告制度について

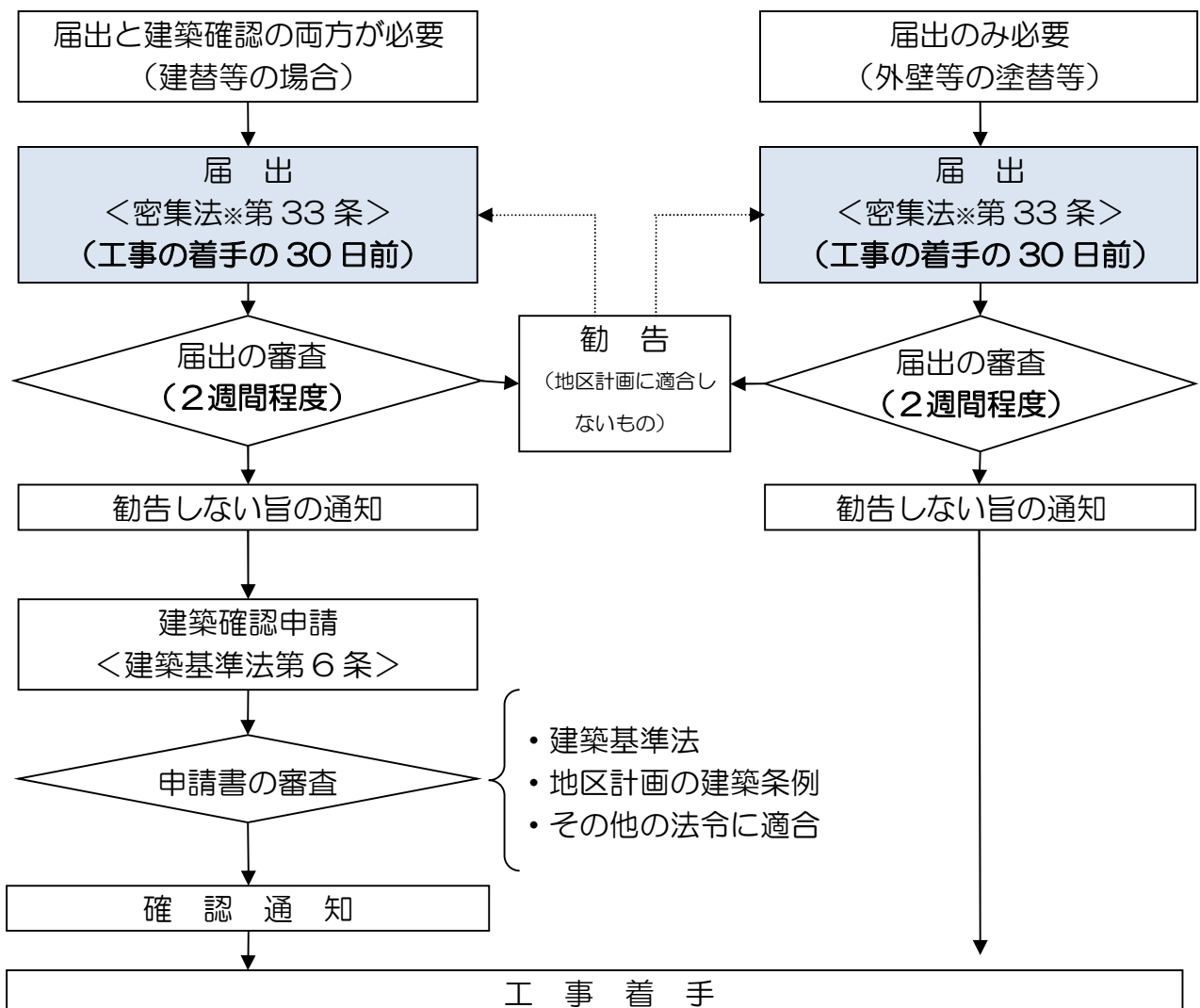
地区整備計画の区域内では、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区計画の内容に沿って行われるように規制・誘導していくために届出・勧告制度があります。

地区整備計画の区域内において、建築物の建築等の行為などを行おうとする場合、**工事に着手する30日前までに（建築確認申請に先立って）届出をしていただくこと**になっています。

区では届出があった場合、地区計画に適合するかどうか審査し、地区計画に適合しないと認められるときは、区長が適合するよう勧告します。

### 事前相談

地区計画に基づき、届出が必要となる行為



※密集法：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

# 志茂地区防災街区整備地区計画の都市計画決定内容

〈告示〉平成27年12月17日 北区告示第624号

〈変更告示〉令和3年5月10日 北区告示第270号

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各地内				
面積※	約116.0ha				
地区防災施設 の区域	名称	幅員	延長	面積	備考
	地区防災道路1号	6.0m	約110m	約440㎡	拡幅
	地区防災道路2号	4.0~5.4m	約150m	約705㎡	一部拡幅 (基準法第42条第2項道路部)
	地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設
	地区防災道路4-1号	6.0m	約90m	約540㎡	既設
	地区防災道路4-2号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅
	地区防災道路5号	4.0~4.6m	約225m	約968㎡	一部拡幅 (基準法第42条第2項道路部)
	地区防災道路6号	6.0m	約50m	約300㎡	拡幅
	地区防災道路7号	6.0m	約290m	約1,740㎡	拡幅
	地区防災道路8号	6.0m	約30m	約180㎡	既設
	地区防災道路9号	6.0m	約250m	約1,500㎡	拡幅
	地区防災道路10号	6.0m	約100m	約600㎡	拡幅
	地区防災道路11号	4.0~5.5m	約160m	約760㎡	一部拡幅 (基準法第42条第2項道路部)
	地区防災道路12号	4.4~4.6m	約110m	約495㎡	既設
	地区防災道路13号※	6.0~13.1m	約1,220m	約11,651㎡	既設
	地区防災道路14-1号	6.0m	約70m	約420㎡	拡幅
	地区防災道路14-2号	4.0~4.9m	約120m	約540㎡	既設
	地区防災道路14-3号	6.0m	約34m	約204㎡	拡幅
	地区防災道路14-4号	4.0~5.9m	約426m	約2,130㎡	既設
	地区防災道路15号	6.4~6.5m	約155m	約1,000㎡	既設
	地区防災道路16号	4.5~5.8m	約80m	約412㎡	既設
	地区防災道路17号※	6.0~10.9m	約710m	約6,000㎡	既設
	地区防災道路18号※	7.2~8.6m	約290m	約2,291㎡	既設
	地区防災道路19号※	10.0m	約230m	約2,300㎡	既設
	地区防災道路20号	6.0~6.6m	約160m	約1,008㎡	既設
	地区防災道路21号	5.9m	約70m	約413㎡	既設
	地区防災道路22号	6.1~7.1m	約515m	約3,399㎡	既設
	地区防災道路23号	6.0~7.0m	約430m	約2,795㎡	既設
地区防災道路24号	7.0~7.4m	約565m	約4,068㎡	既設	
地区防災道路25号	5.3m	約125m	約663㎡	既設	
地区防災道路26号※	6.1~10.1m	約125m	約1,013㎡	既設	
地区防災道路27号※	11.8~19.0m	約620m	約4,774㎡	既設	
計	約5.5ha				

特定建築物地区整備計画	位置	北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目及び神谷三丁目各地内			
	面積	約20.0ha			
特定地区防災施設の区域	名称	幅員	延長	面積	備考
	地区防災道路1号	6.0m	約110m	約440㎡	拡幅
	地区防災道路2号	4.0~5.4m	約150m	約705㎡	一部拡幅
	地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設
	地区防災道路4-1号	6.0m	約90m	約540㎡	既設
	地区防災道路4-2号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅
	地区防災道路5号	4.0~4.6m	約225m	約968㎡	一部拡幅
	地区防災道路6号	6.0m	約50m	約300㎡	拡幅
	地区防災道路7号	6.0m	約290m	約1,740㎡	拡幅
	地区防災道路8号	6.0m	約30m	約180㎡	既設
	地区防災道路9号	6.0m	約250m	約1,500㎡	拡幅
	地区防災道路10号	6.0m	約100m	約600㎡	拡幅
	地区防災道路11号	4.0~5.5m	約160m	約760㎡	一部拡幅
	地区防災道路12号	4.4~4.6m	約110m	約495㎡	既設
	地区防災道路13号※	6.0~13.1m	約1,220m	約11,651㎡	既設
	地区防災道路14-1号	6.0m	約70m	約420㎡	拡幅
	地区防災道路14-2号	4.0~4.9m	約120m	約540㎡	既設
	地区防災道路14-3号	6.0m	約34m	約204㎡	拡幅
	地区防災道路14-4号	4.0~5.9m	約426m	約2,130㎡	既設
	地区防災道路15号	6.4~6.5m	約155m	約1,000㎡	既設
	地区防災道路16号	4.5~5.8m	約80m	約412㎡	既設
	地区防災道路17号※	6.0~10.9m	約710m	約6,000㎡	既設
	地区防災道路18号※	7.2~8.6m	約290m	約2,291㎡	既設
	地区防災道路19号※	10.0m	約230m	約2,300㎡	既設
	地区防災道路20号	6.0~6.6m	約160m	約1,008㎡	既設
	地区防災道路21号	5.9m	約70m	約413㎡	既設
	地区防災道路22号	6.1~7.1m	約515m	約3,399㎡	既設
	地区防災道路23号	6.0~7.0m	約430m	約2,795㎡	既設
地区防災道路24号	7.0~7.4m	約565m	約4,068㎡	既設	
地区防災道路25号	5.3m	約125m	約663㎡	既設	
地区防災道路26号※	6.1~10.1m	約125m	約1,013㎡	既設	
地区防災道路27号※	11.8~19.0m	約620m	約4,774㎡	既設	
計			約5.5ha		

特定建築物地区整備計画	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8.2 ha	—	約1.2 ha	—	約4.1 ha	約5.4 ha	約0.1 ha	約1.0 ha
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	<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"> <li>1 門又は塀で、高さ2メートル以下のもの</li> <li>2 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの</li> <li>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</li> <li>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。）</li> <li>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</li> </ol>								
	建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度	<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"> <li>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塀を含む。）</li> <li>2 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>3～5 「建築物の構造に関する防火上必要な制限」内のただし書き第3号から第5号と同内容</li> </ol>								
	建築物等の高さの最低限度	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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塀を含む。）</li> <li>3 都市計画施設の区域内の建築物</li> <li>4～6 「建築物の構造に関する防火上必要な制限」内のただし書き第3号から第5号と同内容</li> </ol>								

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。
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡		80㎡
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 公共施設の整備により分割された土地</li> <li>3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol> <p>地区防災道路1号、2号、4-2号、5～7号、9～12号、14-1～14-4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。</p>		
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。		
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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの</li> <li>2 法令等の制限上やむを得ないもの</li> <li>3 その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの</li> </ol>		

防災街区整備地区整備計画	位置	北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目及び神谷三丁目各地内										
	面積	約93.9ha										
	地区施設の配置及び規模	種類	名称			幅員		延長		面積		備考
		道路	区画道路1号			4.0~5.2m		約345m		約1,580㎡		既設
		公園	志茂三丁目小柳川公園							約2,700㎡		既設
			志茂ゆりの木公園							約4,270㎡		既設
			志茂三丁目児童遊園							約330㎡		既設
			志茂四丁目児童遊園							約1,320㎡		既設
			(仮称)志茂四わかば児童遊園							約1,100㎡		新設
	志茂五丁目児童遊園			約320㎡						既設		
志茂五丁目南児童遊園			約330㎡		既設							
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48.2ha	約1.0ha	約10.3ha	約0.7ha	約14.4ha	約8.8ha	約2.2ha	約8.3ha			
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<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>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"> <li>1 門又は塀で、高さ2メートル以下のもの</li> <li>2 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの</li> <li>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</li> <li>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。）</li> <li>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</li> </ol>										

防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	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。	
		建築物の敷地面積の最低限度	65㎡		80㎡	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 公共施設の整備により分割された土地</li> <li>3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地</li> </ol>			
		垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの</li> <li>2 法令等の制限上やむを得ないもの</li> <li>3 その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの</li> </ol>			

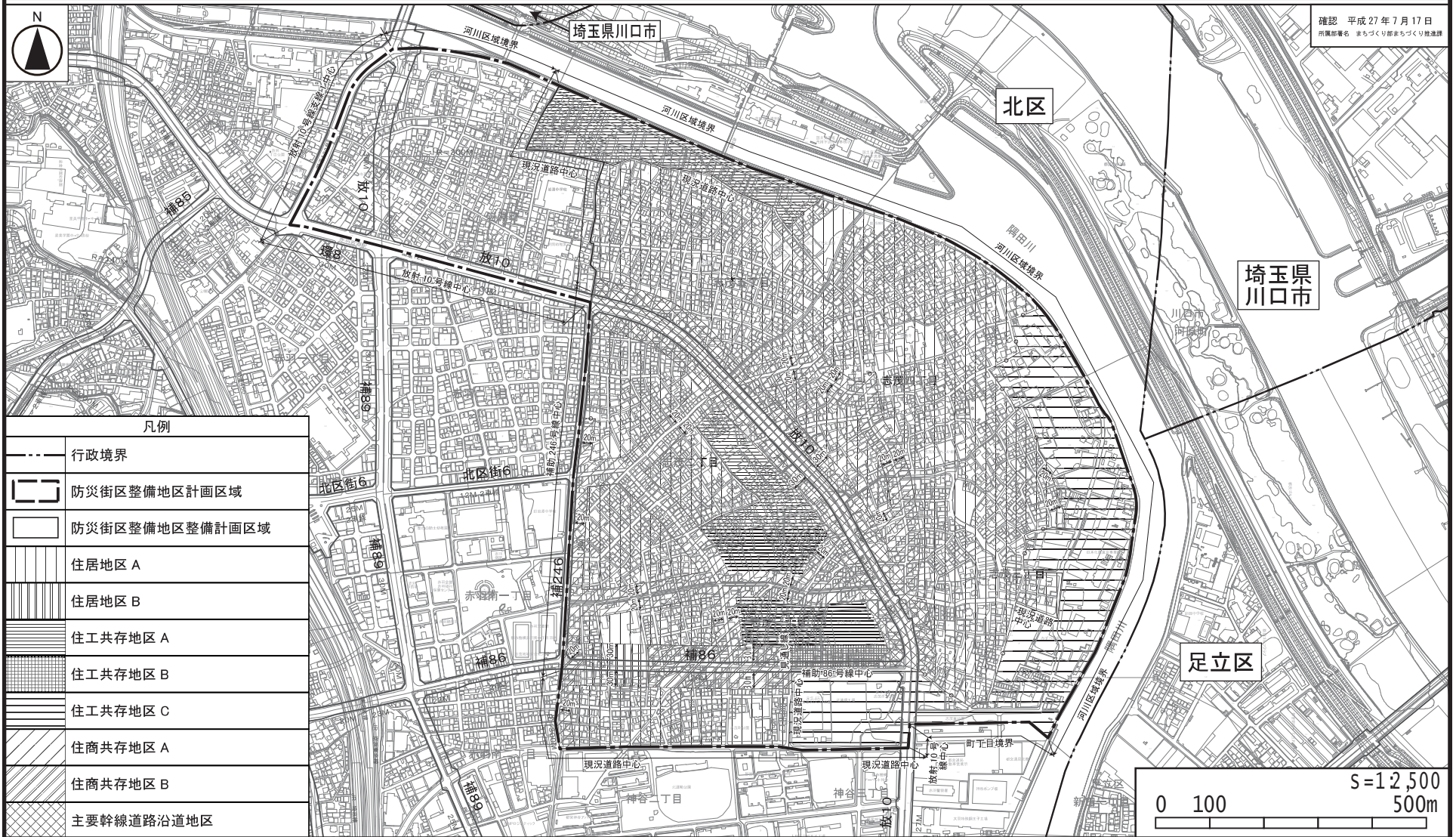
※は知事協議事項

「防災街区整備地区計画の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の区域、地区施設・地区防災施設（特定地区防災施設を含む。）の配置、地区の区分は、計画図表示のとおり」

（理由）：本地区の防災機能を強化し、地区特性に応じた快適で安全な市街地の形成を誘導するため、防災街区整備地区計画を決定する。

# 東京都市計画防災街区整備地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画 計画図 1

〔北区決定〕

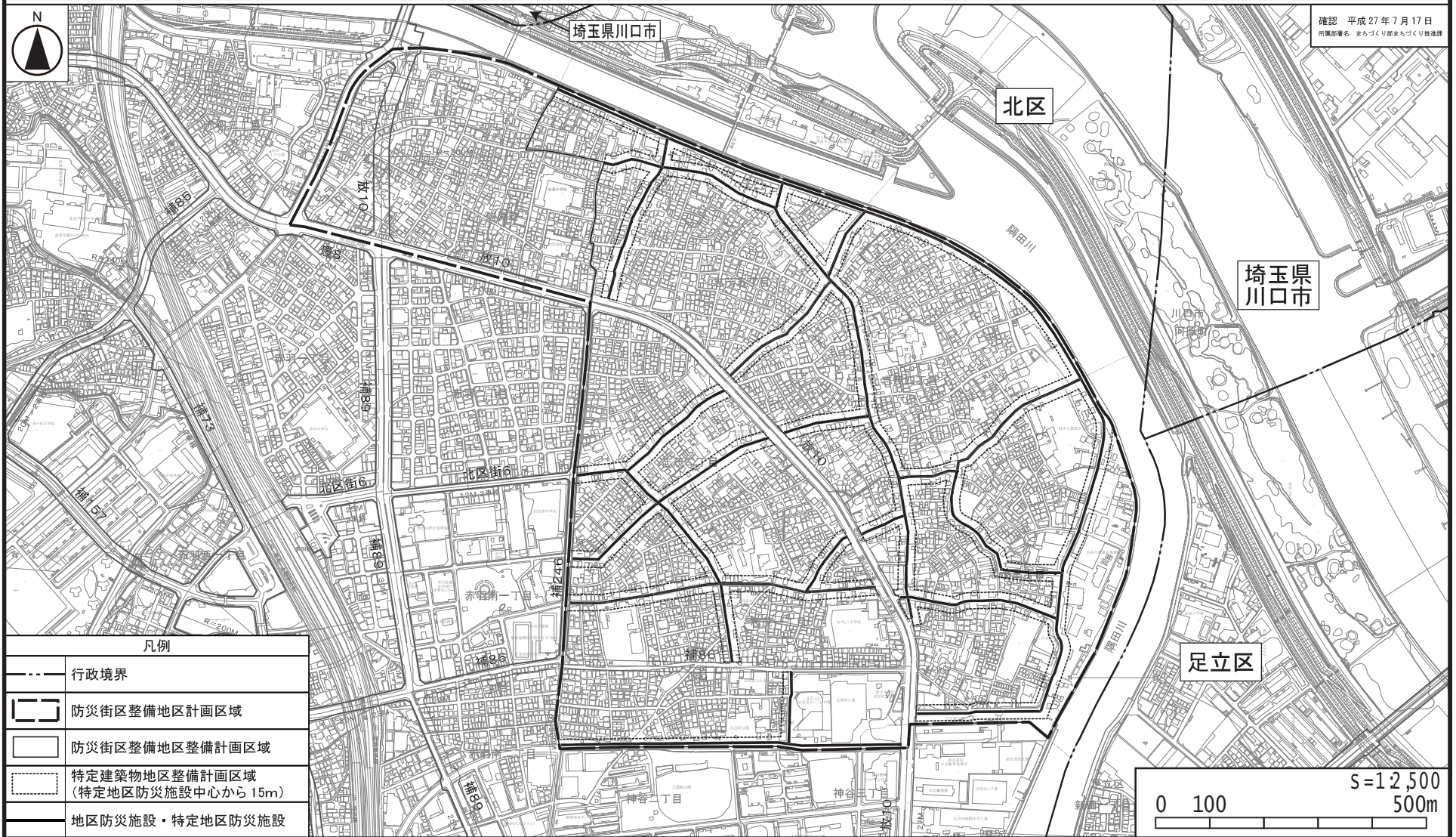


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 26 都市基交測第 280 号、平成 27 年 3 月 10 日  
 (承認番号) 26 都市基街測第 235 号、平成 27 年 2 月 13 日  
 (承認番号) MMT 利許第 020 号-26、平成 27 年 3 月 10 日



# 東京都市計画防災街区整備地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画 計画図 2

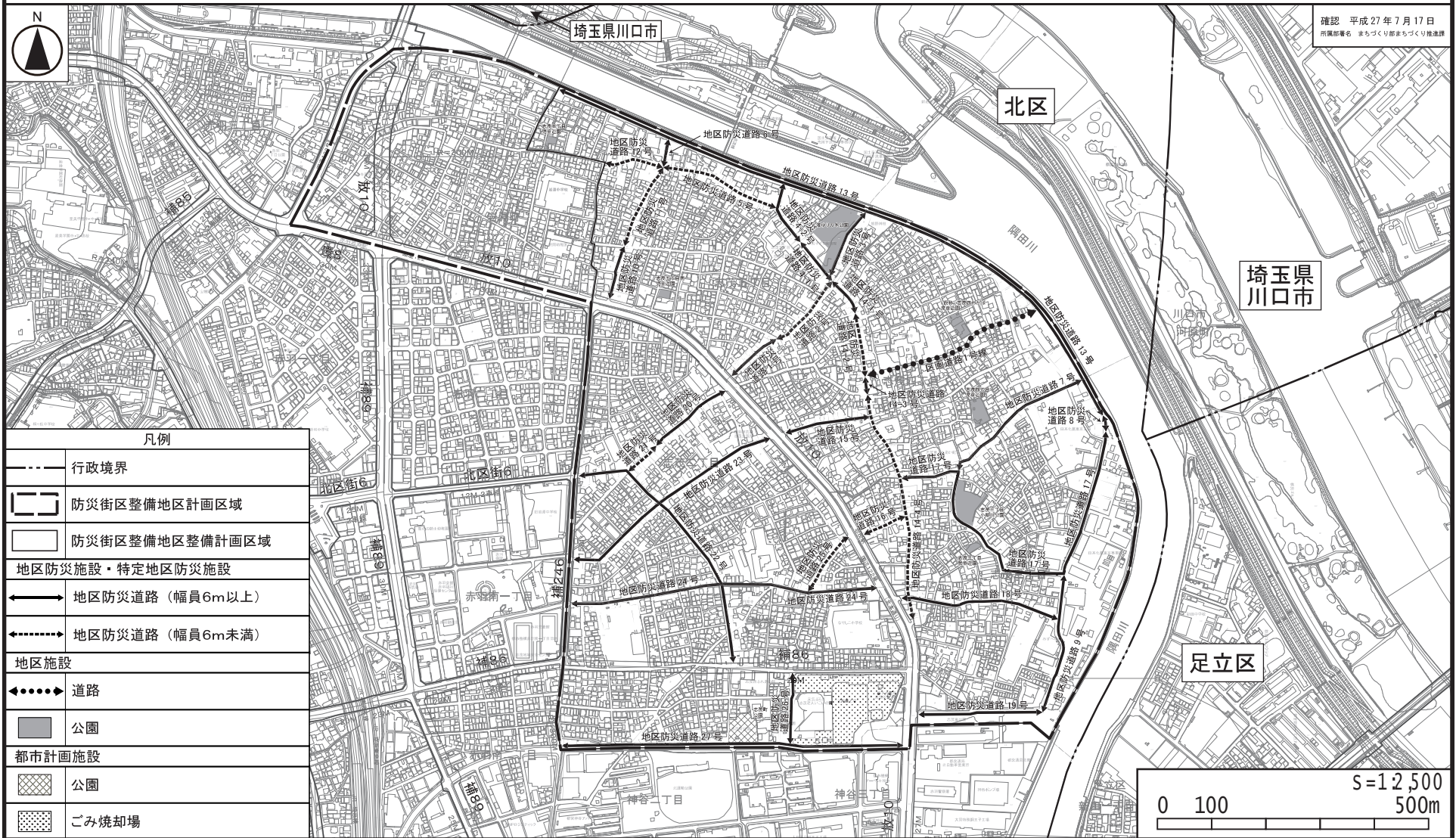
〔北区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 26都市基交測第280号、平成27年3月10日  
 (承認番号) 26都市基街測第235号、平成27年2月13日  
 (承認番号) MMT利許第020号-26、平成27年3月10日

# 東京都市計画防災街区整備地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画 計画図 3

〔北区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 26都市基交測第280号、平成27年3月10日  
 (承認番号) 26都市基街測第235号、平成27年2月13日  
 (承認番号) MMT利計第020号-26、平成27年3月10日

### ①建築物の構造に関する防火上必要な制限

延べ面積が500㎡を超える建築物：耐火建築物、延焼防止建築物

その他の建築物：準耐火建築物、耐火建築物、準延焼防止建築物、延焼防止建築物

避難経路に面する建築物：高さが5m未満の範囲は空隙のない壁



### ④建築物等の用途の制限



### ②建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度

### ③建築物等の高さの最低限度

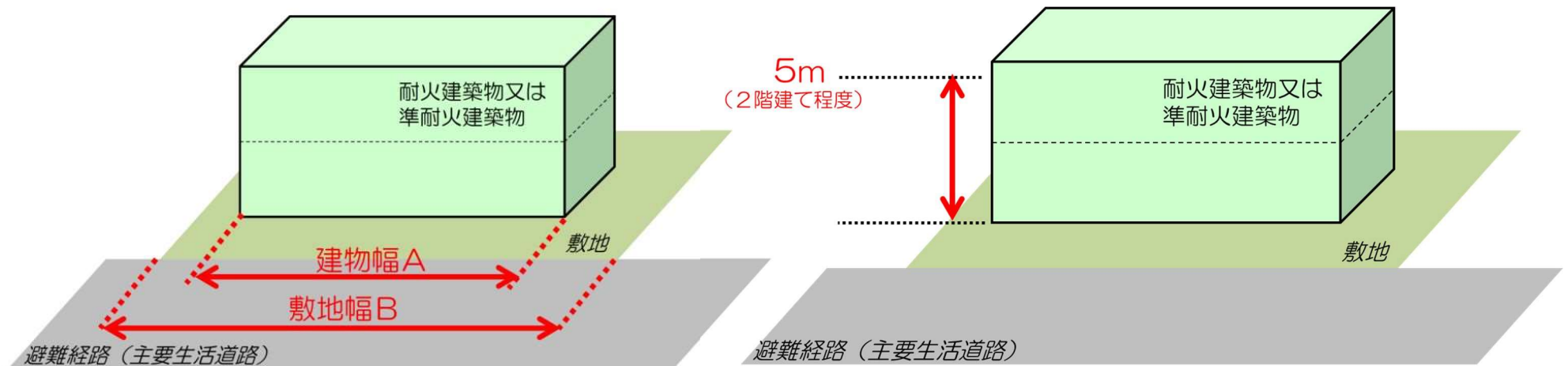
間口率：敷地幅（B）に対する建物幅（A）の割合（A/B）

間口率の最低限度：7/10

対象：避難経路に面する建築物

建築物等の高さの最低限度：5m

対象：避難経路に面する建築物

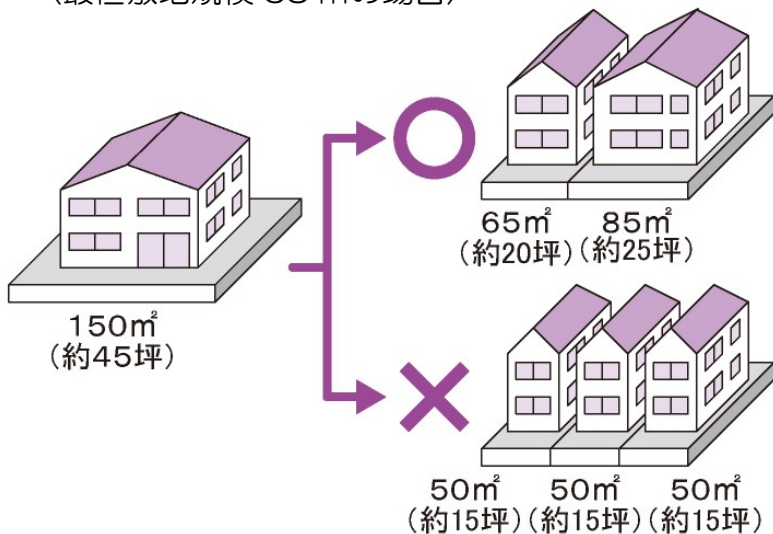


### ⑤建築物の敷地面積の最低限度

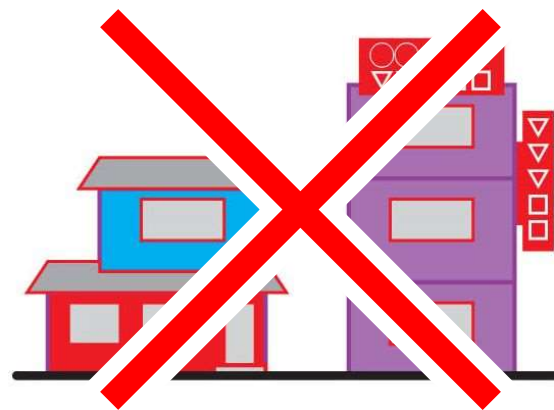
一般：65㎡

北本通り沿道 30m：80㎡

〈最低敷地規模 65㎡の場合〉



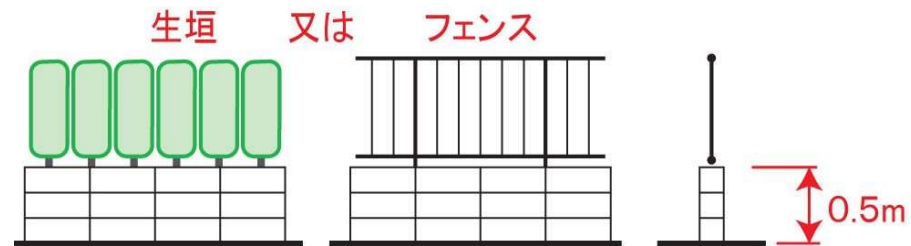
### ⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



### ⑨垣又はさくの構造の制限

ブロック等の高さ：0.5mまで

透視可能な生垣又はフェンスなど

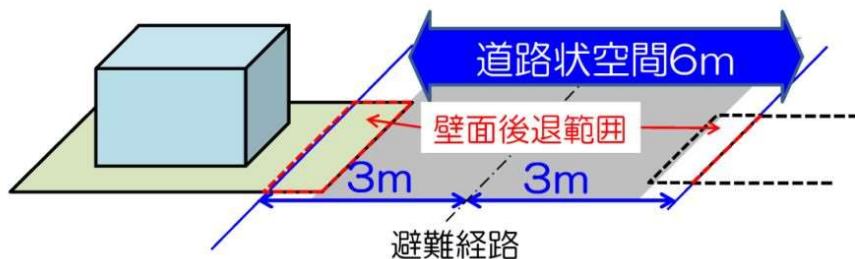


### ⑥壁面の位置の制限

### ⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退範囲：避難経路中心から3m

対象：避難経路に面する建築物



お問い合わせ・地区計画の届出先  
北区まちづくり部都市計画課 (第一庁舎3階13番)  
電話 03 (3908) 9152