

第115回東京都北区都市計画審議会 送付資料一覧

1 進行に関する資料

- (1) 第115回東京都北区都市計画審議会 次第
- (2) 東京都北区都市計画審議会 委員名簿

2 議題に関する資料

- (1) 第308号議案「正副会長の選出について」に関する資料 資料1
- (2) 第309号議案「東京都市計画地区計画の決定について
(十条北地区地区計画)」(北区決定)に関する資料 資料2
- (3) 第310号議案「東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について
(志茂地区防災街区整備地区計画)」(北区決定)に関する資料 資料3
- (4) 【補足資料】計画図 新旧対照表
- (5) 報告事項「東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部)」に関する資料 資料4
- (6) 報告事項「東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(岩淵町の一部)」に関する資料 資料5

第115回東京都北区都市計画審議会 次第

令和6年12月25日(水)
午前10時00分～
区役所第一庁舎 第二委員会室

- | | | | |
|---|----------------------|---|-----------|
| 1 | 開 | 会 | まちづくり部長 |
| 2 | 委員の紹介 | | まちづくり部長 |
| 3 | 出席委員数報告 | | 都市計画課 |
| 4 | 資料確認 | | 都市計画課 |
| 5 | 正副会長の選出
(第308号議案) | | まちづくり部長 |
| 6 | 議 | 事 | 都市計画審議会会長 |

諮問事項

第309号議案
東京都市計画地区計画の決定について
(十条北地区地区計画)(北区決定)

第310号議案
東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について
(志茂地区防災街区整備地区計画)(北区決定)

報告事項

東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部)

東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(岩淵町の一部)

- | | | | |
|---|---|---|---------|
| 5 | 閉 | 会 | まちづくり部長 |
|---|---|---|---------|

東京都北区都市計画審議会委員名簿

(令和6年11月5日現在)

第一号委員 (学識経験者)

埼玉大学名誉教授・日本大学客員教授	久保田 尚
(株)計画工房主宰	村 上 美奈子
千葉大学名誉教授	北 原 理 雄
元東京都建設局長	三 浦 隆
(一社)東京都建築士事務所協会北支部長	丸 山 吉 栄

第二号委員 (区議会議員)

北区議会議長	大 沢 たかし
北区議会副議長	近 藤 光 則
北区議会企画総務委員会委員長	松 沢 よしはる
北区議会企画総務委員会副委員長	いながき 浩
北区議会建設委員会委員長	小田切 かずのぶ
北区議会建設委員会副委員長	本 田 正 則

第三号委員 (区内団体代表)

王子地区町会自治会連合会会長	長谷川 清
赤羽地区町会自治会連合会会長	下 山 豊
滝野川自治会連合会会長	阿 藤 護
北区商店街連合会会長	成 川 友 英
(一社)北産業連合会会長	齊 藤 正 美

第四号委員 (関係行政機関)

王子警察署長	藤 森 雅 之
王子消防署長	河 本 知 幸

事務局

北区まちづくり部都市計画課

第308号議案「正副会長の選出について」 に関する資料

- | | |
|----------------------|-----------|
| (1) 東京都北区都市計画審議会条例 | ・ ・ ・ ・ 1 |
| (2) 東京都北区都市計画審議会運営規則 | ・ ・ ・ ・ 2 |
| (3) 東京都北区都市計画審議会委員名簿 | ・ ・ ・ ・ 4 |

(設置等)

第一条 この条例は、都市計画行政の円滑な運営を図るため、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七十七条の二第一項の規定に基づき東京都北区都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置き、同条第三項の規定に基づき審議会の組織及び運営に関し必要な事項を定める。

(所掌事務)

第二条 審議会は、区長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議して答申する。

- 一 本区が定める都市計画に関すること。
- 二 都市計画について区が提出する意見に関すること。
- 三 その他区長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第三条 審議会は、次に掲げる者につき、区長が任命する委員をもつて組織する。

- 一 学識経験のある者 五人以内
 - 二 区議会の議員 六人以内
 - 三 区内団体代表 五人以内
 - 四 関係行政機関の職員 四人以内
- 2 前項第一号につき任命される委員の任期は、二年とし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第四条 審議会に会長及び副会長各一人を置き、委員の互選により定める。

- 2 会長は、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第五条 審議会は、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員の二分の一以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第六条 審議会に、審議会の庶務を処理するため幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、区職員のうちから区長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(委任)

第七条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、区長が定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成一二年三月二八日条例第三六号）

この条例は、平成十二年四月一日から施行する。

改正	昭和五二年 八月一五日規則第二八号	昭和五四年一二月一七日規則第二九号
	昭和五八年一〇月 一日規則第三三号	昭和五九年 三月三十一日規則第一六号
	昭和六二年 一月三〇日規則第三号	平成 二年 三月三十一日規則第五号
	平成 七年 三月二二日規則第一四号	平成一〇年 三月三〇日規則第三三号
	平成一二年 三月三十一日規則第四一号	平成一七年 三月三十一日規則第五七号
	平成二十年 六月十二日規則第五七号	

(趣旨)

第一条 この規則は、東京都北区都市計画審議会条例（昭和五十一年東京都北区条例第四十七号）第七条の規定に基づき、東京都北区都市計画審議会（以下「審議会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(招集の通知)

第二条 会長は、審議会を招集しようとするときは、やむを得ない場合のほか、招集期日の三日前までに、議案を添えて、日時及び場所を委員に通知しなければならない。

(欠席)

第三条 委員は、前項の規定による招集の通知を受けた場合において事故のため出席できないときは、あらかじめその旨を会長に申し出なければならない。

(議席)

第四条 委員の議席は、あらかじめ会長が定める。

(議事日程)

第五条 会長は、議事の審議順序等を記載した議事日程を作成し、委員に配布するものとする。

2 会長は、必要があると認めるときは、議案の審議順序を変更することができる。

(議事の順序)

第六条 議事は、次の順序により行うものとする。

- 一 議題の宣言
- 二 議案の説明
- 三 質疑応答
- 四 討論
- 五 採決

(委員等以外の者の出席)

第七条 会長は、必要があると認めるときは、委員及び第十二条に規定する委員以外の者を会議に出席させて意見を聴取し、又は説明させることができる。

(発言の制止等)

第八条 会長は、議事の整理上必要があると認めるときは、発言を制止し、又は議事を中止することができる。

(退席)

第九条 委員は、開会中、退席しようとするときは、その旨を会長に申し出なければならない。

(会議の公開)

第十条 審議会の会議は、公開を原則とする。ただし、会長が必要があると認めるときは、これを非公開とすることができる。

2 傍聴人の定員は、会長が定める。

3 会長は、傍聴人が係員の指示に従わないとき、又は会場の秩序を乱したと認めるときは、退場を命じることができる。

(議事録)

第十一条 会長は、次に掲げる事項を記載した議事録を作成する。

- 一 審議会の開催年月日
- 二 出席した委員の氏名

三 議事日程

四 審議の概要及び結果

五 その他審議会に関する事項

2 議事録は、これを公開する。ただし、発言者名等公開することにより公正かつ円滑な議事運営が著しく損なわれると認められる部分は、この限りでない。

3 議事録には、会長及び会長が指名する委員が署名するものとする。

4 議事録は、これを公開する。

(臨時委員等)

第十二条 会長は、特別の事項を調査、審議させるため、必要があると認めるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 会長は、専門の事項を調査させるため、必要があると認めるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、区長が委嘱する。

(臨時委員等の任期)

第十三条 臨時委員の任期は、当該特別の事項を調査、審議する期間とする。

2 専門委員の任期は、当該専門の事項を調査する期間とする。

(部会)

第十四条 会長は、諮問事項に関する調査又は検討を行わせるため、必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

2 部会は、会長が指名する委員及び臨時委員をもつて組織する。

3 部会に部会長を置き、会長が委員及び臨時委員の中から指名する。

(庶務)

第十五条 審議会の庶務は、まちづくり部都市計画課において処理する。

(雑則)

第十六条 この規則に定めのない事項は、会長が審議会に諮つて定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (昭和五二年八月一五日規則第二八号)

この規則は、公布の日から施行し、昭和五十二年八月一日から適用する。

付 則 (昭和五四年一二月一七日規則第二九号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (昭和五八年一〇月一日規則第三三号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (昭和五九年三月三十一日規則第一六号抄)

(施行期日)

1 この規則は、昭和五十九年四月一日から施行する。

付 則 (昭和六二年一月三〇日規則第三号)

この規則は、昭和六十二年二月一日から施行する。

付 則 (平成二年三月三十一日規則第五号抄)

1 この規則は、平成二年四月一日から施行する。

付 則 (平成七年三月二二日規則第一四号)

この規則は、平成七年四月一日から施行する。(後略)

付 則 (平成一〇年三月三〇日規則第三三号)

この規則は、平成十年四月一日から施行する。

付 則 (平成一二年三月三十一日規則第四一号)

この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

付 則 (平成一七年三月三十一日規則第五七号)

この規則は、平成十七年四月一日から施行する。

東京都北区都市計画審議会委員名簿

(令和6年11月5日現在)

第一号委員 (学識経験者)

埼玉大学名誉教授・日本大学客員教授	久保田 尚
(株)計画工房主宰	村 上 美奈子
千葉大学名誉教授	北 原 理 雄
元東京都建設局長	三 浦 隆
(一社)東京都建築士事務所協会北支部長	丸 山 吉 栄

第二号委員 (区議会議員)

北区議会議長	大 沢 たかし
北区議会副議長	近 藤 光 則
北区議会企画総務委員会委員長	松 沢 よしはる
北区議会企画総務委員会副委員長	いながき 浩
北区議会建設委員会委員長	小田切 かずのぶ
北区議会建設委員会副委員長	本 田 正 則

第三号委員 (区内団体代表)

王子地区町会自治会連合会会長	長谷川 清
赤羽地区町会自治会連合会会長	下 山 豊
滝野川自治会連合会会長	阿 藤 護
北区商店街連合会会長	成 川 友 英
(一社)北産業連合会会長	齊 藤 正 美

第四号委員 (関係行政機関)

王子警察署長	藤 森 雅 之
王子消防署長	河 本 知 幸

事務局

北区まちづくり部都市計画課

第309号議案「東京都市計画地区計画の決定について（十条北地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

(1) 諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
(2) 概要書	・ ・ ・ ・ 2
(3) 位置図	・ ・ ・ ・ 3
(4) 計画書	・ ・ ・ ・ 4
(5) 総括図	・ ・ ・ ・ 8
(6) 計画図1及び2	・ ・ ・ ・ 9
(7) 都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 11
(8) 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 12
(9) 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 13
(10) 東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 15



6北ま都第2173号
令和6年11月29日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 山田 加奈



印影を加工しています。

東京都市計画地区計画の決定について（諮問）

標記の件について、東京都北区都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、
下記のとおり諮問します。

記

- 1 諮問する都市計画の種類及び名称
東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画
- 2 答申の期限
令和7年1月8日（水）
- 3 その他
本件は、北区決定の案件である。



概要書

東京都市計画地区計画の決定について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画

2 位置

北区上十条五丁目、十条仲原三丁目、十条仲原四丁目、赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の各地内

3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

4 決定理由

【別紙】「都市計画の案の理由書」のとおり

5 意見要旨と見解

【別紙】「都市計画の案に対する意見書」提出なし

「都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解」のとおり

6 これまでの経過と今後の予定

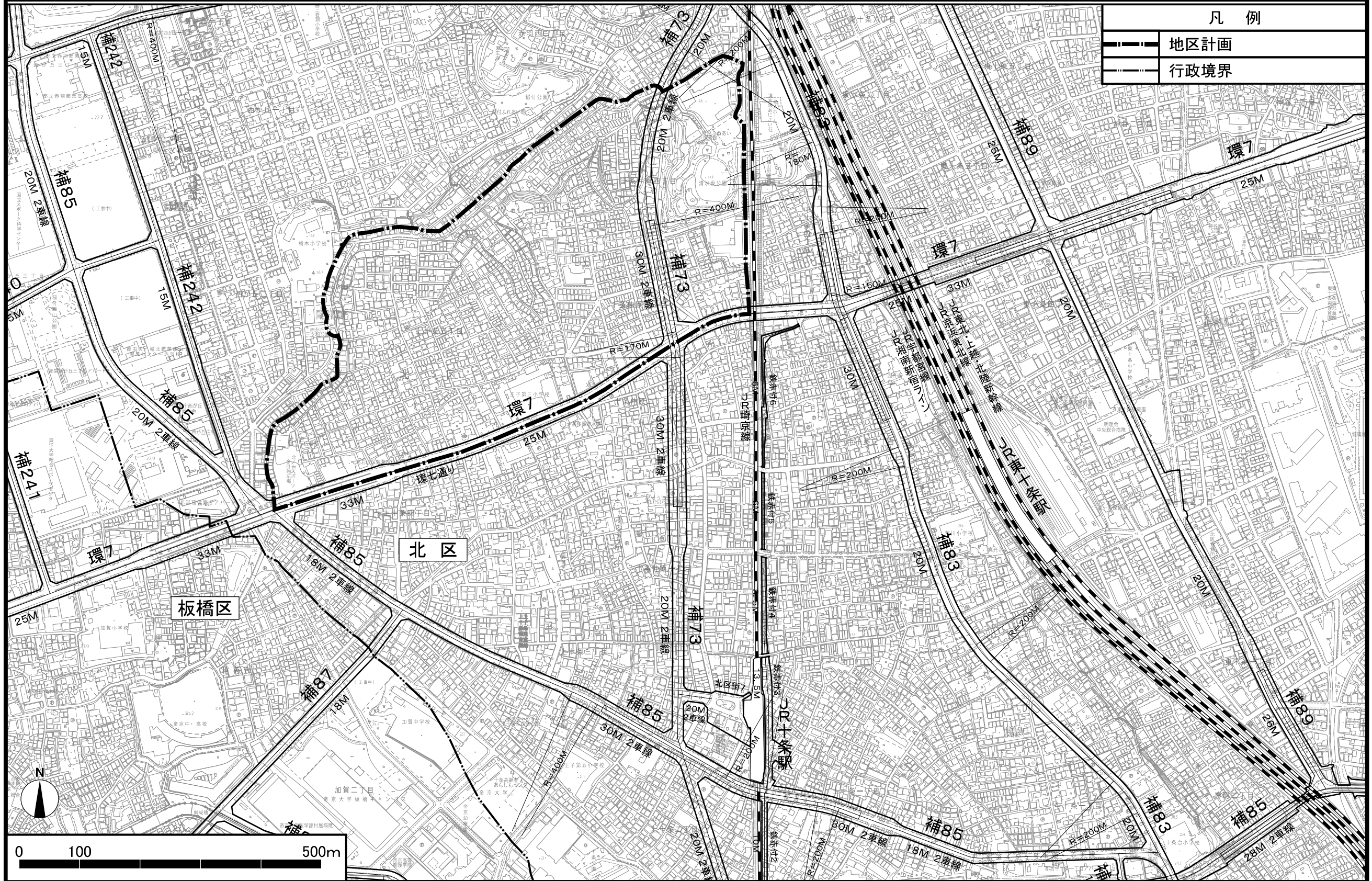
令和6年	7月3日	都市計画の原案の説明会
	7月16日～7月30日	都市計画の原案の縦覧
	7月16日～8月6日	同上意見書の提出
	10月17日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	10月21日	都市計画の案の説明会
	11月1日～11月15日	都市計画の案の縦覧・意見書提出
	12月25日	北区都市計画審議会
令和7年	4月1日	都市計画の決定告示

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画 位置図

〔北区決定〕

凡例

- 地区計画
- 行政境界



東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画十条北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	十条北地区地区計画
位 置※	北区上十条五丁目、十条仲原三丁目、十条仲原四丁目、赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の各地内
面 積※	約31.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は北区の中央西側に位置しており、地区の南側は環状7号線に接し、東側はJR埼京線に接している。</p> <p>また、本地区は戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地が広がっているが、都市基盤が不十分なまま急速に市街化が進んだことで、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」の指定がなされており、不燃化を促進し、道路や空地を確保した緑豊かで安全な市街地の形成を目指している。</p> <p>また、北区都市計画マスタープラン2020では、老朽建築物の更新を図るとともに道路や公園の整備を推進し、安全な市街地の形成を図るとしている。十条地区まちづくり基本構想においても災害に対する脆弱性を克服するとともに、緑の資源を活かした魅力の向上を図り、安全で安心して住めるうるおいのあるまちを形成していくとしている。</p> <p>このため、既存の閑静な住環境を維持しながら、建築物の更新を適切に誘導し、道路や公園等を整備することで、市街地の防災性及び居住環境の向上を図ることにより、「安全で安心して住めるうるおいのあるまち」の形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<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 環状七号線沿道地区 <p>都市計画道路環状第7号線の延焼遮断帯及び避難路としての機能確保とともに、既定の北区環状七号線沿道地区計画の整備方針に基づき、住居系を中心にこれらの土地利用をより幹線道路の沿道にふさわしい、適正かつ合理的な土地利用へと誘導する。また、緑豊かな沿道環境形成のため、既存の樹木・樹林の保全に加え、街路樹の充実や緑地の整備等、緑化の推進を図る。</p> 2 近隣商業地区 <p>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、老朽建築物の不燃化建替えを促進し、日常の買物など、利便性の高い近隣商業地として維持・向上を図る。</p> 3 住居地区 <p>老朽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を図ることにより、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。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区施設を次のように定める。</p> <p>1 住宅地内の交通の主要動線となり、震災時の消防活動困難区域の解消や延焼防止及び避難行動の円滑性、平常時の歩行者の安全性を確保するため、主要生活道路を地区施設として定める。また地区内の道路ネットワークを形成する未整備の道路については、段階的に主要生活道路に位置付け、整備を進める。</p> <p>2 生活道路としての機能とともに、災害時の円滑な避難等を行う動線としての機能を確保し、道路のネットワーク化を図るため、生活道路を地区施設として定める。</p> <p>3 地区のゆとり空間を創出し、居住環境の向上に資するとともに、災害時の延焼防止や防災広場としての機能を維持するための公園を地区施設として定める。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の形成と地区の防災性の向上のため、地区の特性に応じて以下の事項を定める。</p> <p>1 良好な居住環境の創出を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 土地の細分化を防止して延焼危険の低減と居住環境の向上を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>3 災害時の安全な避難経路の確保を図るため、幅員 6m未滿の主要生活道路に接する敷地においては、「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。</p> <p>4 防災性の向上と良好な居住環境の形成のため、「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 地区の良好な街並みの形成を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。</p> <p>6 避難時の安全性の向上と緑豊かで良好な居住環境の形成を図るため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 地区内では、現存する緑の維持・保全を図るとともに、植栽可能な空間を有効に活用して緑化を推進し、緑豊かな街並みを形成する。</p> <p>2 旧河川に面した未接道建築物を解消するため、道路整備を行い無接道を解消していく。</p> <p>3 狭あい道路と小規模敷地により未接道、接道不良宅地が連担する地区で、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、建替え等の誘導・支援をする。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 () は地区外を含めた全幅	延長	備考
	道路	主要生活道路A		6 m	約 3 5 1 m	拡幅
		主要生活道路C		6 m～6. 9 3 m	約 8 1 0 m	拡幅
		生活道路 1 号線		4 m～4. 2 0 m	約 1 8 7 m	既設
		生活道路 2 号線		2 m (4 m)	約 3 4 2 m	既設
		生活道路 3 号線		4 m～4. 9 6 m	約 3 8 6 m	既設
		生活道路 4 号線		4 m	約 8 2 m	既設

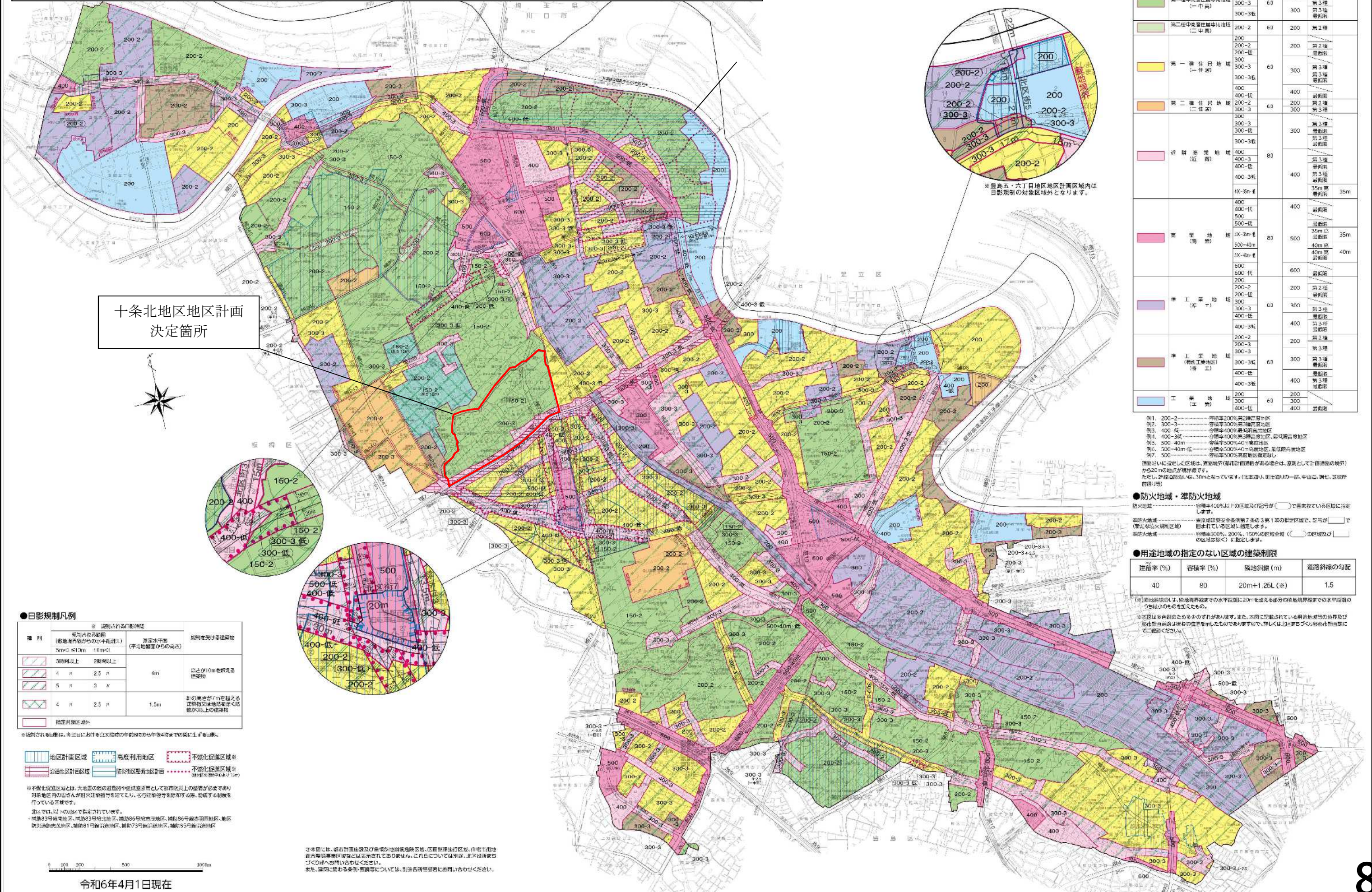
		種類	名称	規模 () は地区外を含めた総面積	備考
		公園	公園 1 号	約 3 8 0 m ²	
			公園 2 号	約 6 6 0 m ² (約 2, 0 1 5 m ²)	
		緑地	緑地 1 号	約 3 1 4 m ²	
			緑地 2 号	約 4 3 7 m ²	
		広場	広場 1 号	約 1 0 2 m ²	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環状七号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区
		面積	約 3. 8 ha	約 0. 9 ha	約 2 6. 8 ha
	建築物等の用途の制限※		次に掲げるものは建築してはならない。		
			風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第二百二十二号。) 第二条第一項第二号から第五号に掲げる営業の用に供する建築物		
			—		
建築物の敷地面積の最低限度		8 0 m ²	6 5 m ²		
		ただし、次の各号のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合、この限りではない。			
		1 本地区計画の都市計画決定の告示日において、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 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十四項に規定する公共施設の整備により分割された土地			
		3 同上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		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下に掲げるとおり計画図に示す位置を超えて建築してはならない。			
		1 主要生活道路 A 路線、C 路線は、計画道路中心から 3. 0 m			
		—			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0. 4 m 以上（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く）としなければならない。

壁面後退区域における工作物の設置の制限	主要生活道路に接する敷地において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庇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	<p>1 建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、低・中彩度の範囲内を原則とし、周辺環境と調和した落ち着いたある色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、回転灯は使用してはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用してはならない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、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ない。</p> <p>1 フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.5m以下のもの</p> <p>2 法令等の制限上やむを得ないもの</p>
土地の利用に関する事項	緑豊かな街並みを形成するため、崖線の安全性を確保しつつ現存する緑の再生に努めるとともに、生垣造成やベランダ緑化等による敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進する。特に大規模敷地や公共空間においては積極的に取り組む。

「区域、地区の区分、整備計画区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

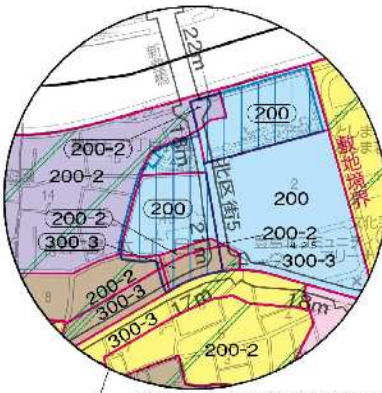
理由： 地区の特性に応じた防災性及び居住環境の向上等を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画 総括図 [北区決定]

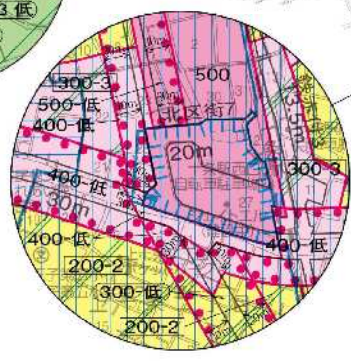


●凡 例

地 区 名	区 画 番 号	建 築 率	容 積 率	限 高 度	道 路 幅 員
第一種中高層住居専用地域 (二階建)	150-2	60	150	第2種 高さ制限 12m	
第一種中高層住居専用地域 (一戸建)	200-2	60	200	第2種	
	300-3			第3種	
	300-3低			第3種 高さ制限 12m	
第二種中高層住居専用地域 (二戸建)	200-2	60	200	第2種	
	200-2低			第2種	
第一種住居地域 (一戸建)	300-3	60	300	第3種	
	300-3低			第3種	
	400-低			第3種	
第二種住居地域 (二戸建)	200-2	60	200	第2種	
	300-3			第3種	
	300-3低			第3種	
近隣商業地域 (近商)	400-低	80	400	第3種	35m 高さ制限 35m
	400-3			第3種	
	400-3低			第3種	
	400-3低			第3種	
	400-3低			第3種	
商業地域 (商)	500-40m	80	500	第3種	35m 高さ制限 35m
	500-40m			第3種	
	500-40m			第3種	
	500-40m			第3種	
	500-40m			第3種	
準工業地域 (準工)	300-3	60	300	第3種	
	400-低			第3種	
	400-3			第3種	
準工業地域 (特別工業地区) (特工)	300-3	60	300	第3種	
	400-低			第3種	
	400-3			第3種	
工業地域 (工業)	200	60	200	第2種	
	300			第3種	



十条北地区地区計画
決定箇所



●日影規制凡例

規 則	規制される日影時間 (規制される日影時間) (敷地境界線からの平均高さ) 5m< 4.13m 1.0m< 1.0m<	規制を受ける建築物 (平均地盤面からの高さ)
3時間以上 2時間以上		高さ10mを超える建築物
4時間 2.5時間		高さ10mを超える建築物
5時間 3時間		高さ10mを超える建築物
4時間 2.5時間		高さ10mを超える建築物
		高さ10mを超える建築物

※規制される日影は、冬至における高度角の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影。

地区計画区域 高度利用地区 不燃化促進区域
 沿道地区計画区域 防災新区域整備地区計画 不燃化促進区域
 ※不燃化促進区域とは、大規模の建物の延焼防止や居住環境向上として都市計画上の規制が必要であり、対象地区内の建築物が防火性能を有する、耐火建築物等であること、防火性能を有する建築物等であることを示しています。
 ※本図では、以下の地区で指定されています。
 補助第3号沿道地区、補助第3号沿道地区、補助第6号沿道地区、補助第6号沿道地区、地区計画新設非沿道地区、補助第1号沿道地区、補助第7号沿道地区、補助第7号沿道地区、補助第5号沿道地区

●防火地域・準防火地域

防火地域 防火率40%以上の区域及び記号が()で囲まれている区域に指定します。
 準防火地域 防火率30%以上の区域及び記号が()で囲まれている区域に指定します。
 準防火地域 防火率20%、15%の区域を()の区域及び()の区域に指定します。

●用途地域の指定のない区域の建築制限

建築率 (%)	容積率 (%)	限 高 度 (m)	道 路 斜 率 の 勾 配
40	80	20m+1.25L(※)	1.5

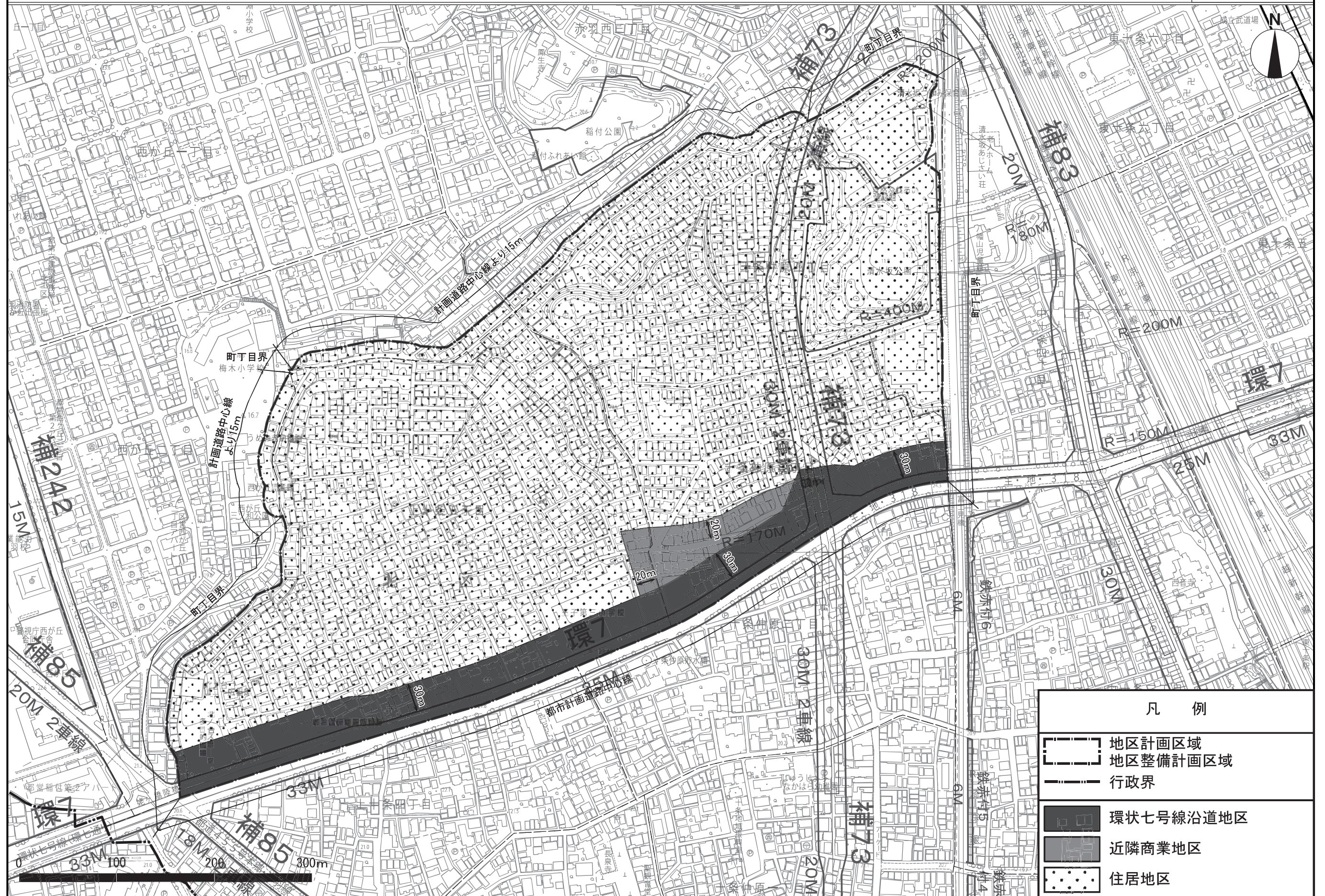
(※)限高は、限高規制線までの水平距離に20mを加えた部分の限高規制線までの水平距離の1.25倍のものを示したものである。
 ※本図は多用途のため多少のずれがあります。また、本図に記載されている用途地域の境界及び防火性能規制線は概略の位置を示したものであり、詳しくは図面に示す通りとさせていただきます。

※本図には、都市計画用図及の準備地籍図、区域管理用図、住宅用地新築等関係図等は示していません。これについては、別途、北区役所まちづくり部へお問い合わせください。
 ※また、図面に示す規制・要請等については、別途各所管部局にお問い合わせください。

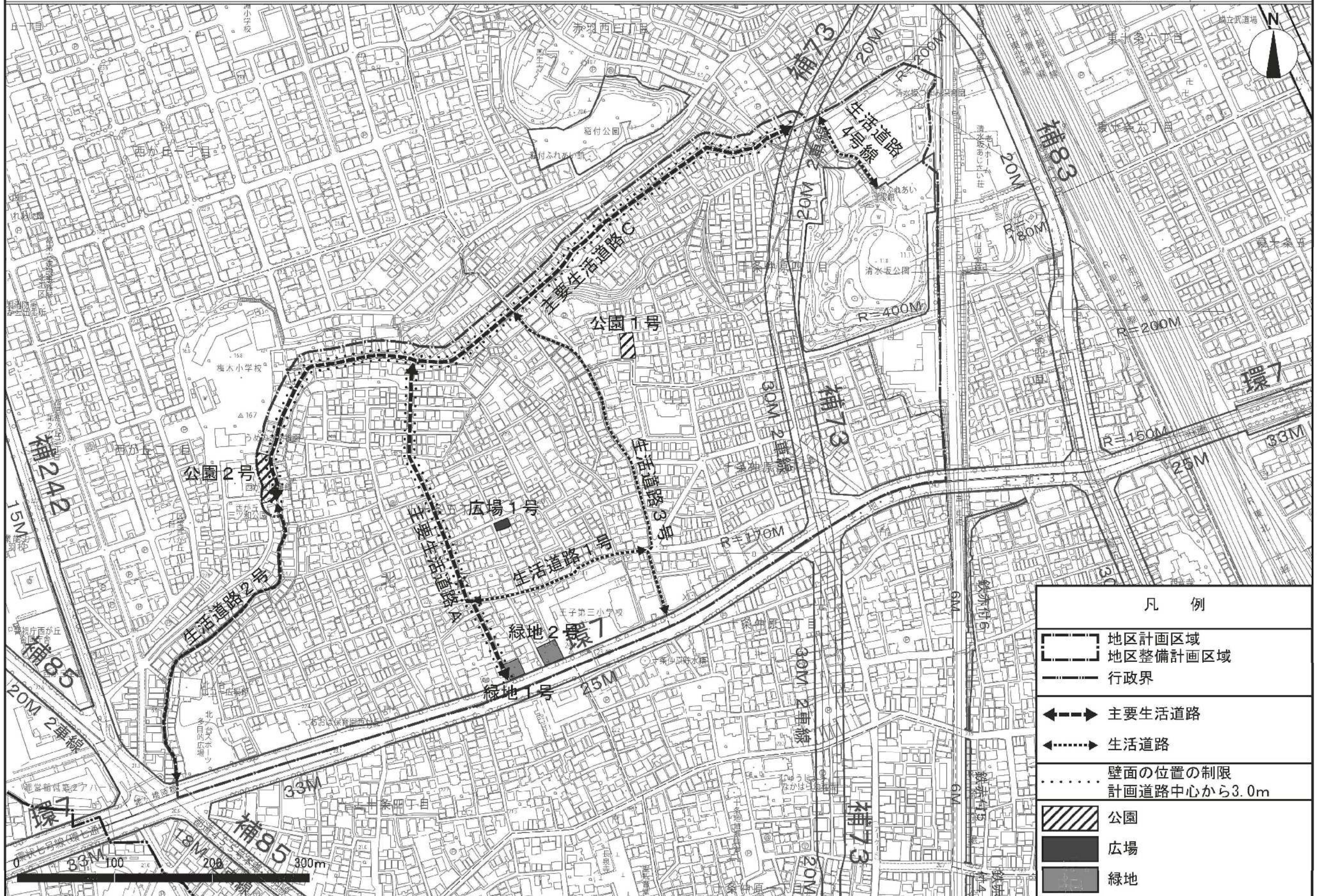
令和6年4月1日現在

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画 計画図1 (地区の区分)

[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2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (6都市基交測第52号・MMT利許第06-K117-1号)
 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。(承認番号) (6都市基街都第110号、令和6年6月10日) 無断複製を禁ず。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (6都市基交測第52号・測利許第06-1117-1号)
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。(承認番号) (6都市基交第110号、令和6年6月10日) 無断複製を禁ず。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

十条北地区地区計画

2 理由

本地区は北区の中央西側に位置しており、地区の南側は環状7号線に接し、東側はJR埼京線に接している。

関東大震災や、戦災等の被害が少なかったことから、移住が進み、市街化が加速したが、市街地整備が進まないまま木造住宅が建ち並んだ結果、狭い路地や入り組んだ道が残る住宅密集地が形成された。

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」のうち十条・赤羽西地域の指定を受けており、不燃化を促進し、道路や空地を確保した緑豊かで安全な市街地の形成を目指している。

また、「北区都市計画マスタープラン2020」では、老朽建築物の更新を図るとともに道路や公園の整備を推進し、安全な市街地の形成を図るとしている。「十条地区まちづくり基本構想」においても災害に対する脆弱性を克服するとともに、緑の資源を活かした魅力の向上を図り、安全で安心して住めるうるおいのあるまちを形成していくとしている。

本地区計画は、このため、既存の閑静な住環境を維持をしながら、建築物の更新を適切に誘導し、道路や公園等を整備することで、市街地の防災性及び居住環境の向上を図ることにより、「安全で安心して住めるうるおいのあるまち」の形成を図るために、面積約31.5ヘクタールの区域について、「十条北地区地区計画」を決定する。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画に係る都市計画の案を、都市計画法第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和6年11月1日から11月15日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同期間に意見書の提出はありませんでした。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの (なし)	なし
II 反対意見に関するもの (なし)	なし
III その他の意見 (なし)	なし

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画に係る都市計画の原案を、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、東京都北区地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定により、令和6年7月16日から7月30日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定により、同年8月6日までの3週間の期間中に1通（1名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次の通りである。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 十条北地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの (なし)	
II 反対意見に関するもの (なし)	
III その他の意見 1通 (1名)	
<p>1 (地区施設の配置及び規模)</p> <p>(1) 既存の公園、緑地、広場を地区施設公園に指定する計画となっているが、十条北地区に何人の住民がいて、それにみあう公園、緑地、広場なのか。</p> <p>(2) 北ノ台スポーツ多目的広場が地区施設として位置づけられていない。</p>	<p>十条北地区の住民は令和5年1月の調査において、約5,800人(但し、赤羽西三丁目、西が丘二丁目の一部を除く)、地区内の公園の総面積は約23,900㎡です。</p> <p>また、北区緑の基本計画2020において、公園等の面積は、一人あたり、長期目標5.0㎡/人、令和11年には2.5㎡/人を目標としております。</p> <p>本地区内は、約4.12㎡/人となっておりますが、木造住宅密集地域であることから防災上有効である空地の確保は重要であると考えております。このことから、密集事業において防災広場の確保及び整備を進めてまいります。</p> <p>地区施設として位置づける施設は、都市計画法施行令第7条の4第1項により、「都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。」とされています。</p> <p>北ノ台スポーツ多目的広場は、現在、時間帯による貸切り等の限定的な利用形態であるため、地区施設に位置づけておりません。</p>

<p>2 (緑化の推進について)</p> <p>(1) 北ノ台スポーツ多目的広場は一部のみが環状7号線沿道地区に位置づけられている。北ノ台スポーツ多目的広場全体も沿道地区に入っていれば、緑地の場所として活用できる。緑地の場所として活用するため、緑地公園として利用できないか。</p>	<p>環状7号線沿道地区の土地利用の方針における、緑化の推進につきましては、環状7号線の沿道環境形成のために、緑化の推進を図ることとしております。</p> <p>北ノ台スポーツ多目的広場を含む地区全体においても、地区整備計画における土地の利用に関する事項として、緑豊かな街並みを形成するために、緑化を推進することを位置づけております。</p> <p>また、北ノ台スポーツ多目的広場の今後の活用につきましては、現在の活用状況や社会的動向、新たなニーズ等も見ながら適切な時期を捉え、検討してまいります。</p>
<p>3 (北ノ台スポーツ多目的広場の利用方法について)</p> <p>(1) 現在は利用が限られていて、住民の積極的な参加を促すような興味ある企画がなく、公共の利益に供されていない。地域の連携を生むような企画を自治会と共同して行えないか。</p> <p>(2) 学童保育や養護老人施設等の併設や、レストランや商業施設含む複合施設として整備してほしい。</p> <p>(3) 公募を活用して、住民の公共の利用空間を整備してほしい。利用について住民がどのように使用したいかのアンケートを取り、それを反映する計画も急ぎ追加してほしい。</p>	<p>本地区計画は、都市計画法に基づき「密集市街地の解消及び良好な住環境の確保」を目的としており、個別施設の利用等については、位置づけておりません。</p> <p>また、北ノ台スポーツ多目的広場の今後の活用につきましては、現在の活用状況や社会的動向、新たなニーズ等も見ながら適切な時期を捉え、検討してまいります。</p>
<p>4 (町会・自治会について)</p> <p>(1) 北区以外から流入してくる住民と地元住民が共同できる自治活動が望ましいのではないかと。流入した住民が地域に根づくための自治会活動への援助を北区自体が援助するべき。</p> <p>(2) 町会で利用する場所はすべて自前で用意しているようである。町会公共施設を自治体は提供しないのか。</p> <p>(3) 近隣トラブルで独居老人が自ら自分の家に火をつけたと報道されている。静かに暮らしていても地域とのつながりがなくなるとき、今後もこのような悲劇はこの地区でもおこらないとも限らない。町会や近隣の方による見守りが重要である。</p>	<p>北区では、様々な事業を町会・自治会に委託をするとともに、防犯・防災活動への助成をし、活動支援を行っております。</p> <p>また、町会・自治会は、各地域内に住む皆さんによって自主的に組織された団体であります。地域における様々な問題解決に取り組むとともに、住民の生活環境の向上を目指し活動が行われております。</p> <p>地域における一人ぐらしの高齢者などの見守りにつきましては、地域の皆さまによる声かけ等の取り組みが重要かと考えます。</p> <p>北区では、高齢者のみの世帯に対し、地域の民生委員等による見守り声掛けサービスを行っております。</p>



6 都市政土第 5 8 1 号

協議結果通知書

北区長 山田 加奈子 様

令和 6 年 9 月 3 日付 6 北まま第 3 5 3 2 号で協議のあった東京都
市計画地区計画十条北地区地区計画の決定に係る都市計画法第 1 9
条第 3 項の協議については、都として意見はありません。

令和 6 年 1 0 月 1 7 日

東京都知事 小池 百合子
(公印省略)



第310号議案「東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について（志茂地区防災街区整備地区計画）」（北区決定）に関する資料

(1) 諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
(2) 概要書	・ ・ ・ ・ 2
(3) 位置図	・ ・ ・ ・ 3
(4) 計画書	・ ・ ・ ・ 4
(5) 総括図	・ ・ ・ ・ 14
(6) 計画図1、2及び3	・ ・ ・ ・ 15
(7) 変更概要	・ ・ ・ ・ 18
(8) 都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 23
(9) 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 24
(10) 東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 25



6北ま都第2174号
令和6年11月29日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 山田 加奈



印影を加工しています。

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について（諮問）

標記の件について、東京都北区都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、
下記のとおり諮問します。

記

- 1 諮問する都市計画の種類及び名称
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
- 2 答申の期限
令和7年1月8日（水）
- 3 その他
本件は、北区決定の案件である。



概要書

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について

1 都市計画の種類及び名称

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

2 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

3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 決定理由

【別紙】「都市計画の案の理由書」のとおり

5 意見要旨と見解

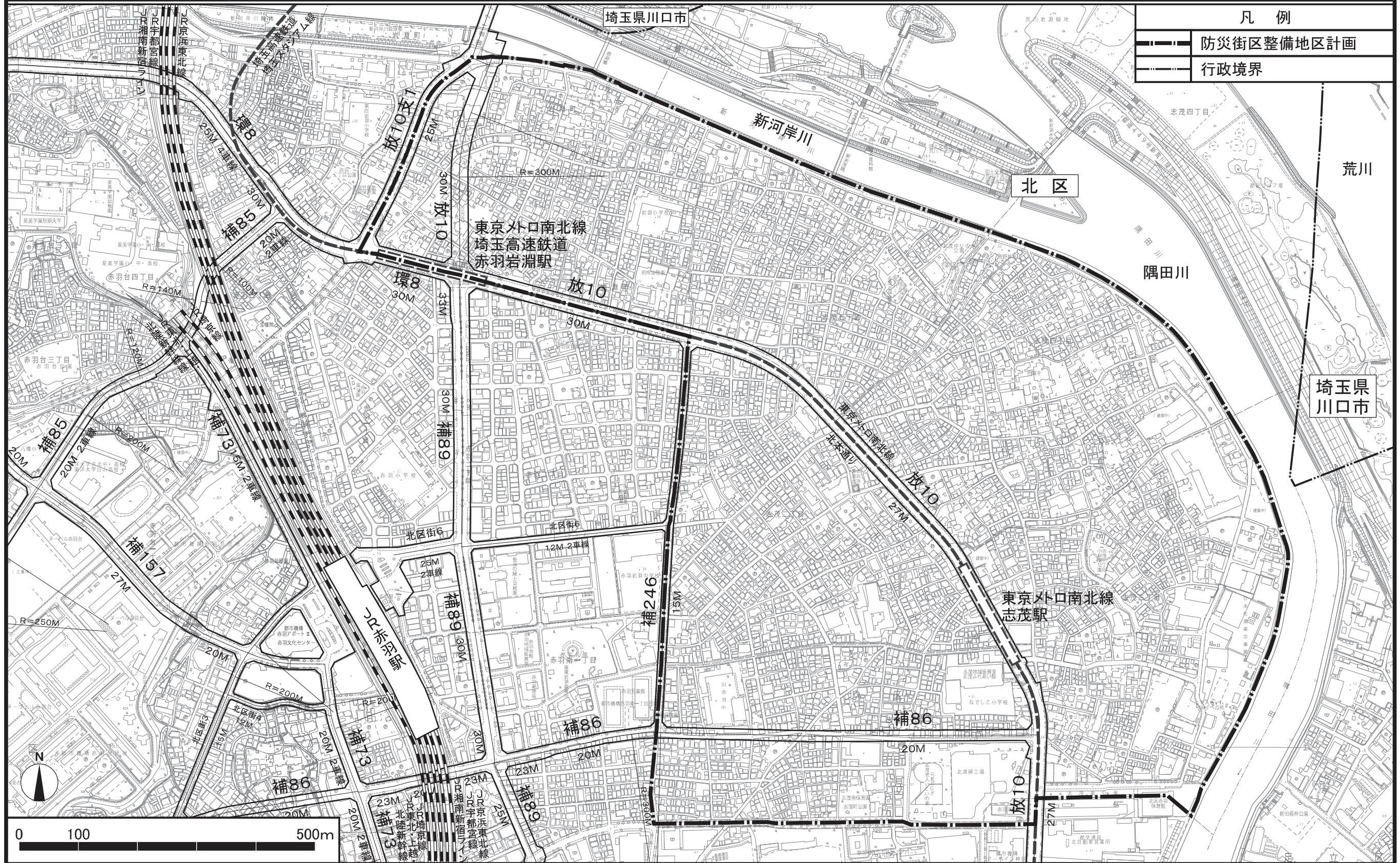
「都市計画の案に対する意見書」提出なし

「都市計画の原案に対する意見書」提出なし

6 これまでの経過と今後の予定

令和6年	6月13日、6月17日	都市計画の原案の説明会
	7月16日～7月30日	都市計画の原案の縦覧
	7月16日～8月6日	同上意見書の提出
	10月7日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	10月24日、10月31日	都市計画の案の説明会
	11月1日～11月15日	都市計画の案の縦覧・意見書提出
	12月25日	北区都市計画審議会
令和7年	4月1日	都市計画の決定告示

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 位置図 (北区決定)



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 1 1 4 . 2 ha
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 2 0 2 0 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 8 6 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 8 6 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> <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 8 6 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 8 6 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>
<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> <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 住宅地の潤いやゆとりの創出とともに、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>
<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> <p>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。</p> <p>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間口率の最低限度」及び「建築物等の高さの最低限度」を定める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>
<p>その他当該区域の整備に関する方針</p>	<p>1 緑豊かな居住環境の形成を図るため、地区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を推進する。</p> <p>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。</p>

地区 防災 施設 の 区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	地区防災道路1号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
	地区防災道路2号	6.0m	約90m	約540㎡	既設	
	地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設	
	地区防災道路4号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅	
	地区防災道路5号	6.0m	約225m	約1,350㎡	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	6.0~7.4m	約385m	約2,425㎡	既設	
	地区防災道路9号	6.0m	約255m	約1,530㎡	拡幅	
	地区防災道路10号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅	
	地区防災道路11号	6.0m	約380m	約2,280㎡	拡幅	
	地区防災道路12号	6.0m	約230m	約1,380㎡	既設	
	地区防災道路13号※	6.0~13.1m	約1,400m	約15,069㎡	既設	
	地区防災道路14-1号	6.0m	約620m	約3,720㎡	拡幅	
	地区防災道路14-2号	6.0m	約40m	約240㎡	拡幅	
	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	6.0m	約85m	約510㎡	拡幅	
	地区防災道路17号※	6.0~11.5m	約445m	約3,370㎡	既設	
	地区防災道路18号※	7.2~8.6m	約295m	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22-1号	6.0~6.9m	約175m	約1,083㎡	既設	
	地区防災道路22-2号	6.3~7.0m	約190m	約1,259㎡	既設	
	地区防災道路22-3号	6.4~7.0m	約150m	約1,012㎡	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※	6.1~19.0m	約560m	約3,545㎡	既設	
	地区防災道路27号※	11.2~12.0m	約205m	約2,242㎡	既設	
	計			約6.2ha		

特定地区 防災施設 の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	地区防災道路1号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
	地区防災道路2号	6.0m	約90m	約540㎡	既設	
	地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設	
	地区防災道路4号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅	
	地区防災道路5号	6.0m	約225m	約1,350㎡	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	6.0~7.4m	約385m	約2,425㎡	既設	
	地区防災道路9号	6.0m	約255m	約1,530㎡	拡幅	
	地区防災道路10号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅	
	地区防災道路11号	6.0m	約380m	約2,280㎡	拡幅	
	地区防災道路12号	6.0m	約230m	約1,380㎡	既設	
	地区防災道路13号※	6.0~13.1m	約1,400m	約15,069㎡	既設	
	地区防災道路14-1号	6.0m	約620m	約3,720㎡	拡幅	
	地区防災道路14-2号	6.0m	約40m	約240㎡	拡幅	
	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	6.0m	約85m	約510㎡	拡幅	
	地区防災道路17号※	6.0~11.5m	約445m	約3,370㎡	既設	
	地区防災道路18号※	7.2~8.6m	約295m	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22-1号	6.0~6.9m	約175m	約1,083㎡	既設	
	地区防災道路22-2号	6.3~7.0m	約190m	約1,259㎡	既設	
	地区防災道路22-3号	6.4~7.0m	約150m	約1,012㎡	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※	6.1~19.0m	約560m	約3,545㎡	既設	
	計			約6.0ha		

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、岩淵町及び神谷三丁目の各地内							
	面積	約21.6ha							
	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
	面積	約9.1ha	—	約2.5ha	—	約3.4ha	約5.4ha	約0.1ha	約1.2ha
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"> 1 門又は塀で、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"> 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。） 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	<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"> 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塀を含む。） 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。
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"> 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 <p>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。</p>		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p>		

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

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、神谷三丁目及び岩淵町の各地内									
面積	約108ha									
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員			延長		備考		
		道路	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	名称	面積					備考		
			()は地区外を含めた総面積							
		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56.3ha	約1.0ha	約12.4ha	約0.7ha	約14.4ha	約8.7ha	約2.3ha	約12.2ha	
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</p>								



	<p>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。 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 門又は塀で、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㎡
	<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"> 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 		
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"> 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
-------------	---

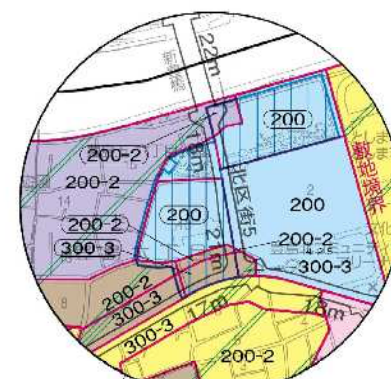
※は知事協議事項

「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）：令和5年度より、岩淵町の一部について木造住宅密集市街地を解消するための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、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都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 総括図 (北区決定)

志茂地区防災街区整備地区計画
変更箇所



●凡 例

第二種住居地域(低層)	150-2	60	150	第二種	12m
第一種中高層住居専用地域(一中高)	150-2	60	200	第二種	
	200-2			第三種	
第二種中高層住居専用地域(二中高)	200-2	60	200	第二種	
	200-2			第三種	
第一種住居地域(一住高)	300-3	60	300	第二種	
	300-3			第三種	
第二種住居地域(二住高)	200-2	60	200	第二種	
	200-2			第三種	
近隣商業地域(近商)	400-3	80	400	第三種	35m 35m
	400-3			第三種	
商業地域(商業)	500-40m	80	500	第三種	35m 40m
	500-40m			第三種	
準工業地域(準工)	300-3	60	300	第三種	40m
	300-3			第三種	
準工業地域(特別工業地区(特工))	200-2	60	200	第三種	40m
	200-2			第三種	
工業地域(工業)	200	60	200	第三種	40m
	200			第三種	

911. 200-2容積率200%第二種住居地区
912. 300-3容積率300%第三種住居地区
913. 400-低容積率400%準工業地区
914. 400-3低容積率400%第三種商業地区、容積率400%第三種準工業地区
915. 500-40m容積率500%40m商業地区、容積率500%特別工業地区
916. 500-40m-低容積率500%40m商業地区、容積率500%特別工業地区
917. 500容積率500%商業地区指定なし

道路沿いに指定した区域は、酒造場(都市計画動向がある場合は、原則として酒造場の境界)から20mの地点が境界線です。
ただし、道路幅員が、30mとなっています。(北本町人形町地区の一部、中山区、横濱区、宮崎野原町等)

●防火地域・準防火地域
防火地域容積率40%以上の区域及び記号が()で囲まれている区域に指定します。
準防火地域防火地域指定区域のうち、記号が()で囲まれている区域に指定します。
防火地域容積率300%、200%、150%の区域(記号が()の区域及び()の区域を除く)に指定します。

●用途地域の指定のない区域の建築制限

建蔽率 (%)	容積率 (%)	阪地斜率 (m)	道路斜線の勾配
40	80	20m+1.25L (※)	1.5

●日影規制凡例

種別	規制される日影時間		規制を受ける建築物 (敷地面積からの平均高さ)	規制を受ける建築物 (平均地盤からの高さ)
	規制される日影時間	規制される日影時間		
	3時以上 2時以上	4時以上	高さ10mを超える建築物	4m
	4時 2.5時	5時	高さ10mを超える建築物	1.5m

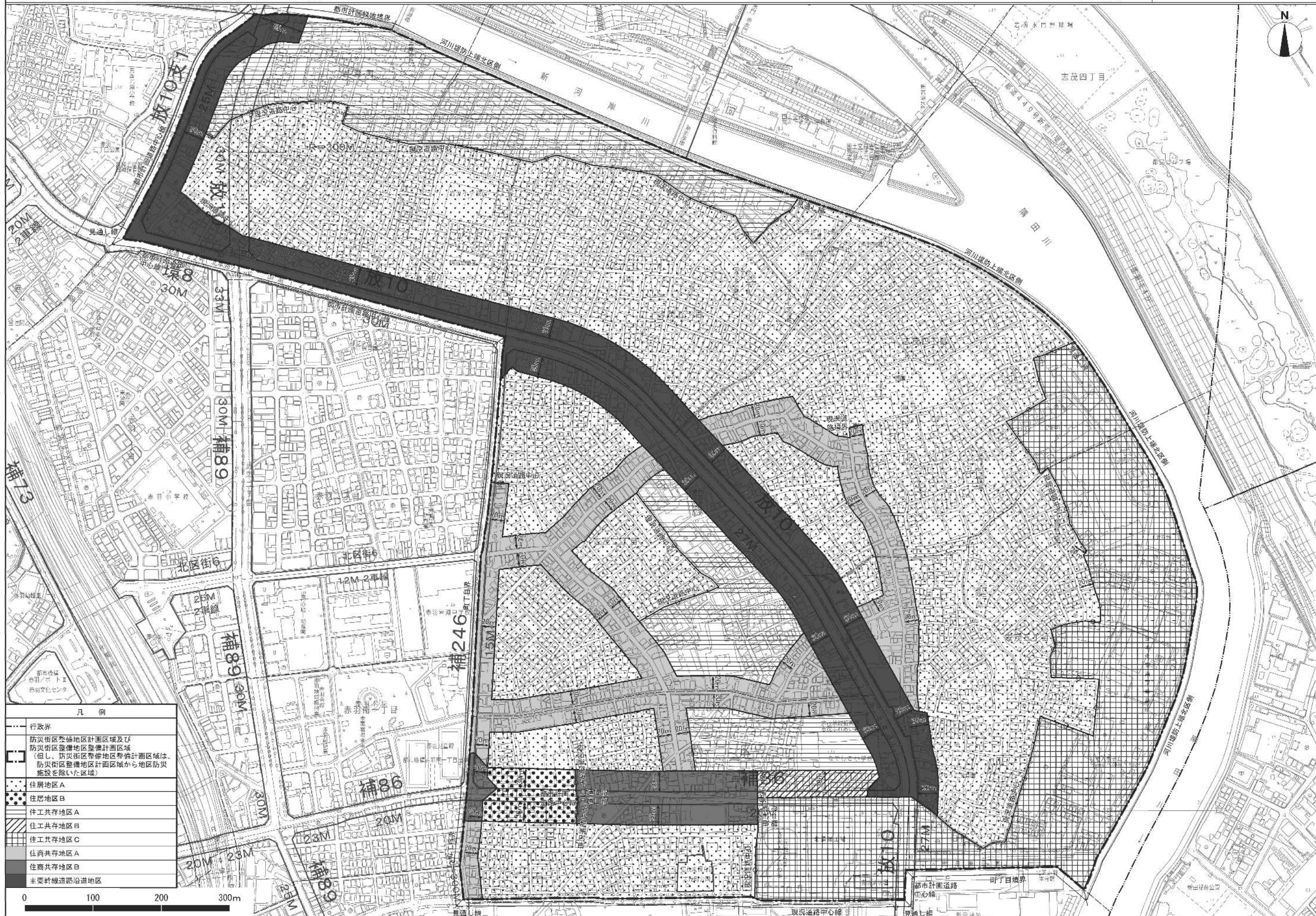
※規制される日影は、冬冬における真北方位の午前8時から午後4時までの間(生)の日影。

地区計画区域: 高度利用地区、不燃化促進区域
志茂地区計画区域: 防災街区整備地区計画、不燃化促進区域

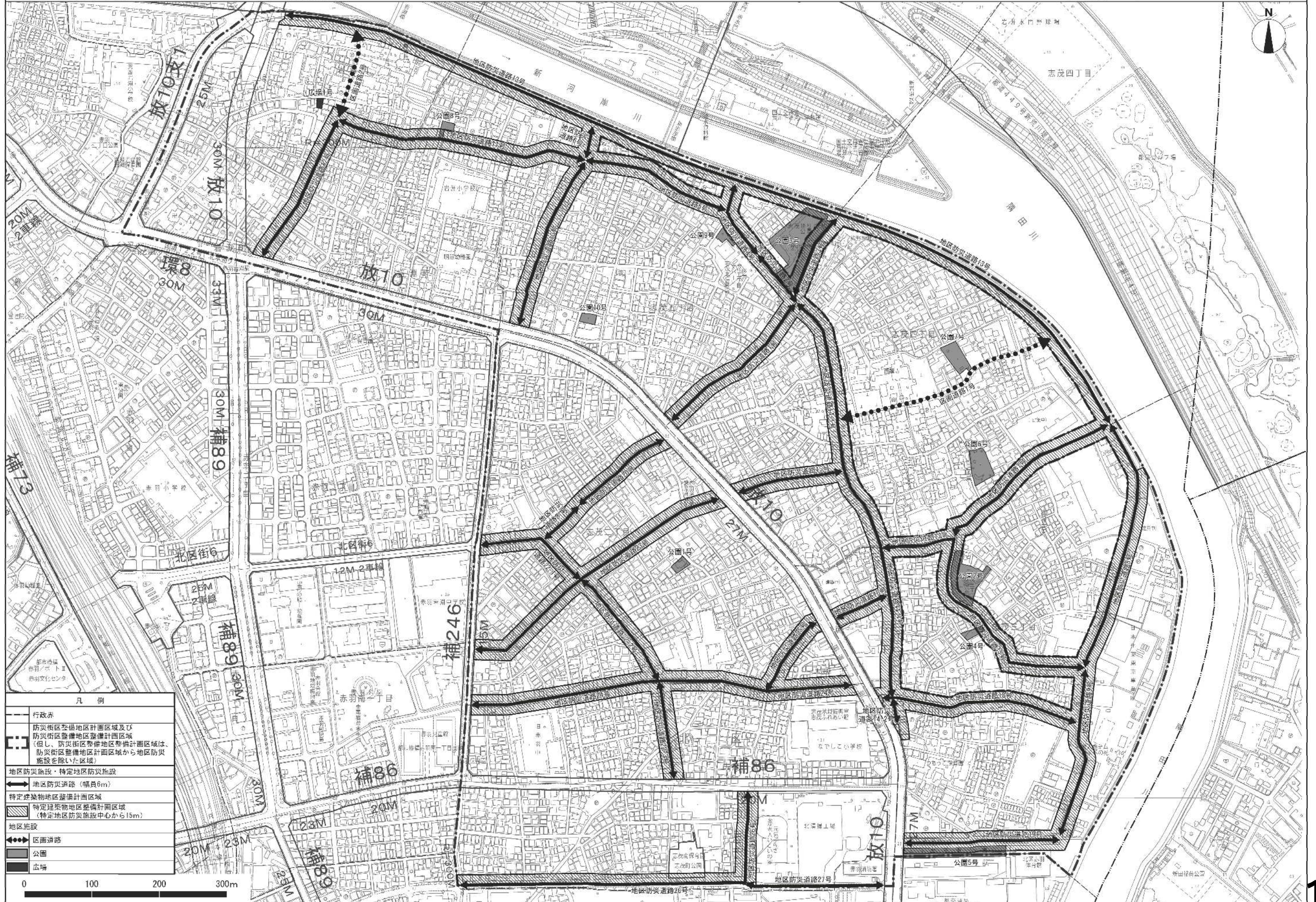
不燃化促進区域とは、大規模の超額貯蔵庫等として都市計画上の整備が必要であり、対象地区内の地盤が防火性能を有する、劣化建築物等を有する等、防煙・防熱・防煙等の措置を行っている区域です。

※ここでは、以下の区域で指定されています。
- 豊島3号線地区、豊島23号線地区、補助96号線地区、補助96号線地区、補助96号線地区、地区計画未指定地区、補助81号線地区、補助81号線地区、補助81号線地区、補助81号線地区

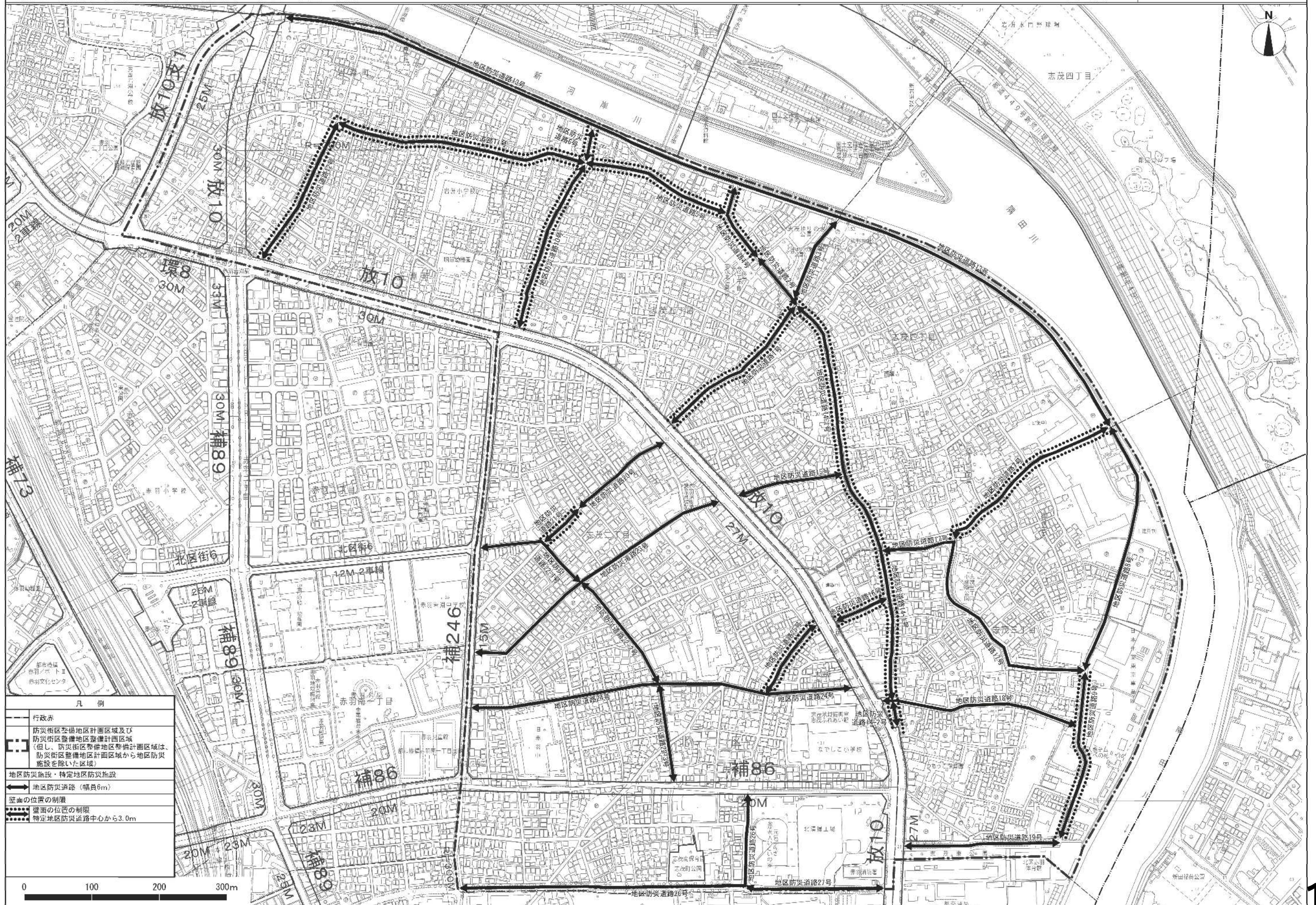
令和6年4月1日現在



この地図は、東京都庁の承認を受けて、東京府産尺2,500分の1地形図を基に作成したものである。(承認番号) (8) 都市計画部第110号、平成6年8月10日(第117-1号)
ただし、詳細図は、都市計画部第110号の図面から作成したものである。(承認番号) (8) 都市計画部第110号、平成6年8月10日(第117-1号) 無効期間満了



この地図は、東京都庁の承諾を受けて、東京府産尺2,500分の1地形図を基として作成したものである。(承認番号) (8) 都市計画部第110号、平成6年8月10日(1) 国土院発第08-1017-1号)
ただし、詳細図は、都市計画部第110号の図面から転記したものである。(承認番号) (8) 都市計画部第110号、平成6年8月10日(1) 国土院発第08-1017-1号)



凡例	
	行政界
	防災街区整備地区計画区域及び 防災街区整備地区整備計画区域 (但し、防災街区整備地区整備計画区域は、 防災街区整備地区計画区域から地区防災 施設を除いた区域)
	地区防災施設・特定地区防災施設
	地区防災道路 (幅員6m)
	壁面の位置の制限
	壁面の位置の制限 特定地区防災道路中心から3.0m

この図は、東京都庁の承諾を受けて、東京府幅尺2,500分の1地形図を基として作成したものである。(承認番号) (8) 都市計画部第110号・第111号
ただし、詳細図は、都市計画部第110号の図面から作成したものである。(承認番号) (8) 都市計画部第110号、令和6年8月10日(火)取組発表資料

事項	新	旧
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	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 <u>114.2</u> ha	約 <u>116.0</u> ha
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。<u>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。</u></p> <p>東京都の防災都市づくり推進計画では<u>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。」</u>としている。</p> <p>現在、木造住宅密集地域整備事業による<u>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。</u></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、<u>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。</u></p>	<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<u>であり、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。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。</u></p> <p>東京都の防災都市づくり推進計画では<u>震災時の大きな被害が想定される「整備地域」に位置付けられ、北区都市計画マスタープラン2010では「建物の耐震・不燃化、主要生活道路や生活道路の整備、オープンスペースの確保など、地域の特性に応じたまちづくり手法により改善を進める」</u>としている。</p> <p>現在、木造住宅密集地域整備事業による<u>道路、公園等の整備が進められており、また、地区南側の延焼遮断帯を形成する補助86号線については、特定整備路線に位置付けられたことから、今後の整備に伴い建築物の更新が進むことが見込まれる。</u></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、市街地の更なる防災性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、<u>「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」の実現を目指す。</u></p>

事項		新	旧
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>1～4 略</p> <p>5 主要幹線道路沿道地区</p> <p><u>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。</u></p>	<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>1～4 略</p> <p>5 主要幹線道路沿道地区</p> <p>放射10号線沿道は、<u>地震時における骨格防災軸として</u>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>1～2 略</p> <p><u>3 住宅地の潤いやゆとりの創出とともに、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。</u></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> <p>1～2 略</p>
	その他当該区域の整備に関する方針	<p><u>1 緑豊かな居住環境の形成を図るため、地区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を推進する。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>緑豊かな居住環境の形成を図るため、地区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を推進する。</p>

地区防災施設の区域

事項

道路

新

名称	幅員	延長	面積	備考
地区防災道路1号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
地区防災道路2号	6.0m	約90m	約540㎡	既設
地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設
地区防災道路4号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅
地区防災道路5号	6.0m	約225m	約1,350㎡	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	6.0~7.4m	約385m	約2,425㎡	既設
地区防災道路9号	6.0m	約255m	約1,530㎡	拡幅
地区防災道路10号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
地区防災道路11号	6.0m	約380m	約2,280㎡	拡幅
地区防災道路12号	6.0m	約230m	約1,380㎡	既設
地区防災道路13号※	6.0~13.1m	約1,400m	約15,069㎡	既設
地区防災道路14-1号	6.0m	約620m	約3,720㎡	拡幅
地区防災道路14-2号	6.0m	約40m	約240㎡	拡幅
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	6.0m	約85m	約510㎡	拡幅
地区防災道路17号※	6.0~11.5m	約445m	約3,370㎡	既設
地区防災道路18号※	7.2~8.6m	約295m	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22-1号	6.0~6.9m	約175m	約1,083㎡	既設
地区防災道路22-2号	6.3~7.0m	約190m	約1,259㎡	既設
地区防災道路22-3号	6.4~7.0m	約150m	約1,012㎡	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※	6.1~19.0m	約560m	約3,545㎡	既設
地区防災道路27号※	11.2~12.0m	約205m	約2,242㎡	既設
計			約6.2ha	

旧

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(建築基準法第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(建築基準法第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(建築基準法第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5.8ha	

特定地区防災施設の区域

道路

名称	幅員	延長	面積	備考
地区防災道路1号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
地区防災道路2号	6.0m	約90m	約540㎡	既設
地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設
地区防災道路4号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅
地区防災道路5号	6.0m	約225m	約1,350㎡	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	6.0~7.4m	約385m	約2,425㎡	既設
地区防災道路9号	6.0m	約255m	約1,530㎡	拡幅
地区防災道路10号	6.0m	約260m	約1,560㎡	拡幅
地区防災道路11号	6.0m	約380m	約2,280㎡	拡幅
地区防災道路12号	6.0m	約230m	約1,380㎡	既設
地区防災道路13号※	6.0~13.1m	約1,400m	約15,069㎡	既設
地区防災道路14-1号	6.0m	約620m	約3,720㎡	拡幅
地区防災道路14-2号	6.0m	約40m	約240㎡	拡幅
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	6.0m	約85m	約510㎡	拡幅
地区防災道路17号※	6.0~11.5m	約445m	約3,370㎡	既設
地区防災道路18号※	7.2~8.6m	約295m	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22-1号	6.0~6.9m	約175m	約1,083㎡	既設
地区防災道路22-2号	6.3~7.0m	約190m	約1,259㎡	既設
地区防災道路22-3号	6.4~7.0m	約150m	約1,012㎡	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※	6.1~19.0m	約560m	約3,545㎡	既設
計			約6.0ha	

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(建築基準法第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(建築基準法第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(建築基準法第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	

事項		新								旧								
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、 岩淵町及び神谷三丁目の各地内								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 21.6 ha								約 20.0 ha								
	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	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9.1ha	—	約2.5ha	—	約3.4ha	約5.4ha	約0.1ha	約1.2ha	約8.2ha	—	約1.2ha	—	約4.1ha	約5.4ha	約0.1ha	約1.0ha
建築物等の整備に関する計画	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。								地区防災道路1号、 2号 、 4-2号 、5～7号、9～12号、 14-1号～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。								

事項		新								旧																																																																																																																						
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、 <u>神谷三丁目及び岩淵町の各地内</u>								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 <u>108</u> ha								約 <u>93.9</u> ha																																																																																																																						
	地区施設の配置及び規模	種類	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画道路1号</td> <td>4.0~5.2m</td> <td>約345m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>区画道路2号</td> <td>4.0~6.0m</td> <td>約135m</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <th>名称</th> <th colspan="2">面積</th> <th>備考</th> </tr> <tr> <td colspan="4">0 は地区外を含めた総面積</td> </tr> <tr> <td>公園1号</td> <td></td> <td>約270㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園2号</td> <td></td> <td>約2,700㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園3号</td> <td></td> <td>約4,270㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園4号</td> <td></td> <td>約330㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園5号</td> <td></td> <td>約2,510㎡ (約2,725㎡)</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園6号</td> <td></td> <td>約1,320㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園7号</td> <td></td> <td>約1,100㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園8号</td> <td></td> <td>約320㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園9号</td> <td></td> <td>約270㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>公園10号</td> <td></td> <td>約330㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>広場</td> <td></td> <td></td> <td>約116㎡</td> <td>既設</td> </tr> </tbody> </table>								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	名称	面積		備考	0 は地区外を含めた総面積				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			約116㎡	既設	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>面積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画道路1号</td> <td>4.0~5.2m</td> <td>約345m</td> <td>約1,580㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>志茂三丁目小柳川公園</td> <td></td> <td></td> <td>約2,700㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>志茂ゆりの木公園</td> <td></td> <td></td> <td>約4,270㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>志茂三丁目児童遊園</td> <td></td> <td></td> <td>約330㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>志茂四丁目児童遊園</td> <td></td> <td></td> <td>約1,320㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>(仮称)志茂四わかば児童遊園</td> <td></td> <td></td> <td>約1,100㎡</td> <td>新設</td> </tr> <tr> <td>志茂五丁目児童遊園</td> <td></td> <td></td> <td>約320㎡</td> <td>既設</td> </tr> <tr> <td>志茂五丁目南児童遊園</td> <td></td> <td></td> <td>約330㎡</td> <td>既設</td> </tr> </tbody> </table>								名称	幅員	延長	面積	備考	区画道路1号	4.0~5.2m	約345m	約1,580㎡	既設	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
		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																																																																																																																													
名称	面積		備考																																																																																																																													
0 は地区外を含めた総面積																																																																																																																																
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			約116㎡	既設																																																																																																																												
名称	幅員	延長	面積	備考																																																																																																																												
区画道路1号	4.0~5.2m	約345m	約1,580㎡	既設																																																																																																																												
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	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56.3ha	約1.0ha	約12.4ha	約0.7ha	約14.4ha	約8.7ha	約2.3ha	約12.2ha	約48.2ha	約1.0ha	約10.3ha	約0.7ha	約14.4ha	約8.8ha	約2.2ha	約8.3ha																																																																																																															

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

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

2 理由

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。

令和5年度より、岩淵町の一部について木造住宅密集市街地を解消するための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、地区整備計画区域を拡大し、岩淵町の一部（約17.4ha）を追加する変更を行う。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

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に係る都市計画の案を、都市計画法第21条第2項において準用する法第17条第1項の規定に基づき、令和6年11月1日から11月15日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同期間に意見書の提出はありませんでした。

都市計画の種類及び名称

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

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの (なし)	なし
II 反対意見に関するもの (なし)	なし
III その他の意見 (なし)	なし



6 都 市 政 土 第 5 6 5 号

協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 山 田 加 奈 子 様

令和 6 年 9 月 3 日 付 6 北 ま ま 第 3 5 3 3 号 で 協 議 の あ っ た 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 の 変 更 に 係 る 都 市 計 画 法 第 2 1 条 第 2 項 に お い て 準 用 す る 同 法 第 1 9 条 第 3 項 の 協 議 に つ い て は 、 都 と し て 意 見 は あ り ま せ ン。

令 和 6 年 1 0 月 7 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合 子
(公 印 省 略)



【補足資料】計画図 新旧対象表

(凡例) 「青文字」・・・地区全体にかかる制限

「赤文字」・・・地区防災道路沿道のみにかかる制限

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	
事項	新	旧
計画図1	<p>【区域拡大】 岩淵町</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政界 防災街区整備地区計画区域及び防災街区整備地区整備計画区域 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 	
制限の追加等の変更点	<ul style="list-style-type: none"> 地区整備計画区域を拡大 建築物の構造に関する防火上必要な制限 建築物の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 垣又はさくの構造の制限 	
計画図2	<p>地区防災道路13号</p> <p>地区防災道路11号</p> <p>地区防災道路12号</p>	
制限の追加等の変更点	<p>↔</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区防災道路を新設 特定建築物地区整備計画区域を新設 (特定地区防災施設中心から15m) 建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 建築物の高さの最低限度 	
計画図3	<p>地区防災道路11号</p> <p>地区防災道路12号</p>	
制限の追加等の変更点	<p>↔</p> <ul style="list-style-type: none"> 壁面の位置の制限 (特定地区防災道路の中心から3.0m) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 	

報告事項「東京都建築安全条例の規定による区域指定について（赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部）」に関する資料

- (1) 東京都建築安全条例の規定による区域指定について
 - (赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部) (報告) 1
- (2) 位置図及び区域図 4

東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部) (報告)

1. 趣旨

建物の不燃化を進め、地域の防災性向上を図るために、赤羽西三丁目及び西が丘二丁目の一部に東京都建築安全条例第7条の3第1項による防火規制（以下「新たな防火規制」という。）の区域指定を行う。

2. 区域および指定理由

区 域	指 定 理 由
北区 赤羽西三丁目及び西 が丘二丁目の一部	<p>当該区域は、「防災都市づくり推進計画」において、「整備地域」の指定がなされており、令和6年度から隣接する十条北地区の区域を拡大し密集住宅市街整備促進事業を実施している。拡大する区域の南側には避難路となる主要生活道路に位置づけられており、十条北地区においては、防災上重要な路線である。</p> <p>また、老朽木造棟数は、赤羽三丁目の一部においては、103棟/ha、西が丘二丁目の一部においては、66棟/haとなっており、十条北地区全体としても、71棟/haとなっていることから、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第2（3）に該当する。</p> <p>地区内を一体的に防災性の向上に努め、地区の不燃化を促進し、震災時における延焼被害を軽減するため、当該区域を新たな防火規制の区域に指定する。</p>

東京都建築安全条例抜粋

第七条の三 知事は、東京都震災対策条例（平成十二年東京都条例第二百二号）第十三条第二項第二号に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域のうち、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域を指定する。

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抜粋
第2 条例第7条の3第1項に規定するその他の災害時の危険性が高い地域とは、次のいずれかの地域をいう。

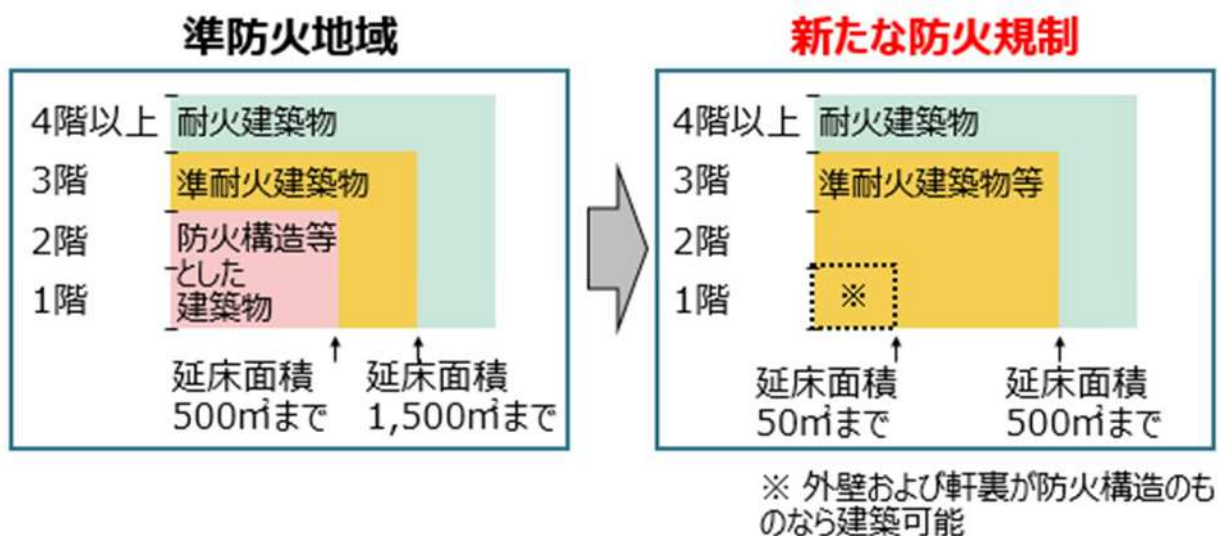
(3) 老朽木造棟数が30棟/ha以上の地域

3. 規制概要（図1参照）

新たな防火規制は、東京都建築安全条例に基づく制度で、東京都独自の施策である。地震時に発生する火災等による危険性が高い区域を条例に基づき都知事が指定し、耐火性能が高い建築物に建て替えを誘導することにより、地域の防災性を高めることを目的とする。

規制内容：原則として、区域の準防火地域の建築物は準耐火建築物以上とする。

図1 規制概要



4. これまでの経緯

令和5年度	十条北ブロック部会にて導入について説明
令和6年2月1日	地域開発特別委員会報告
令和6年9月6日	区域指定の検討案を東京都へ提出
令和6年10月16日	東京都から区域指定案に関する意見照会
令和6年10月21日	区域指定案についての住民説明会 (十条北地区地区計画案の説明会と同時開催) (出席者：10名)

5. 区域指定案に関する意見について

令和6年10月21日に実施した説明会における意見

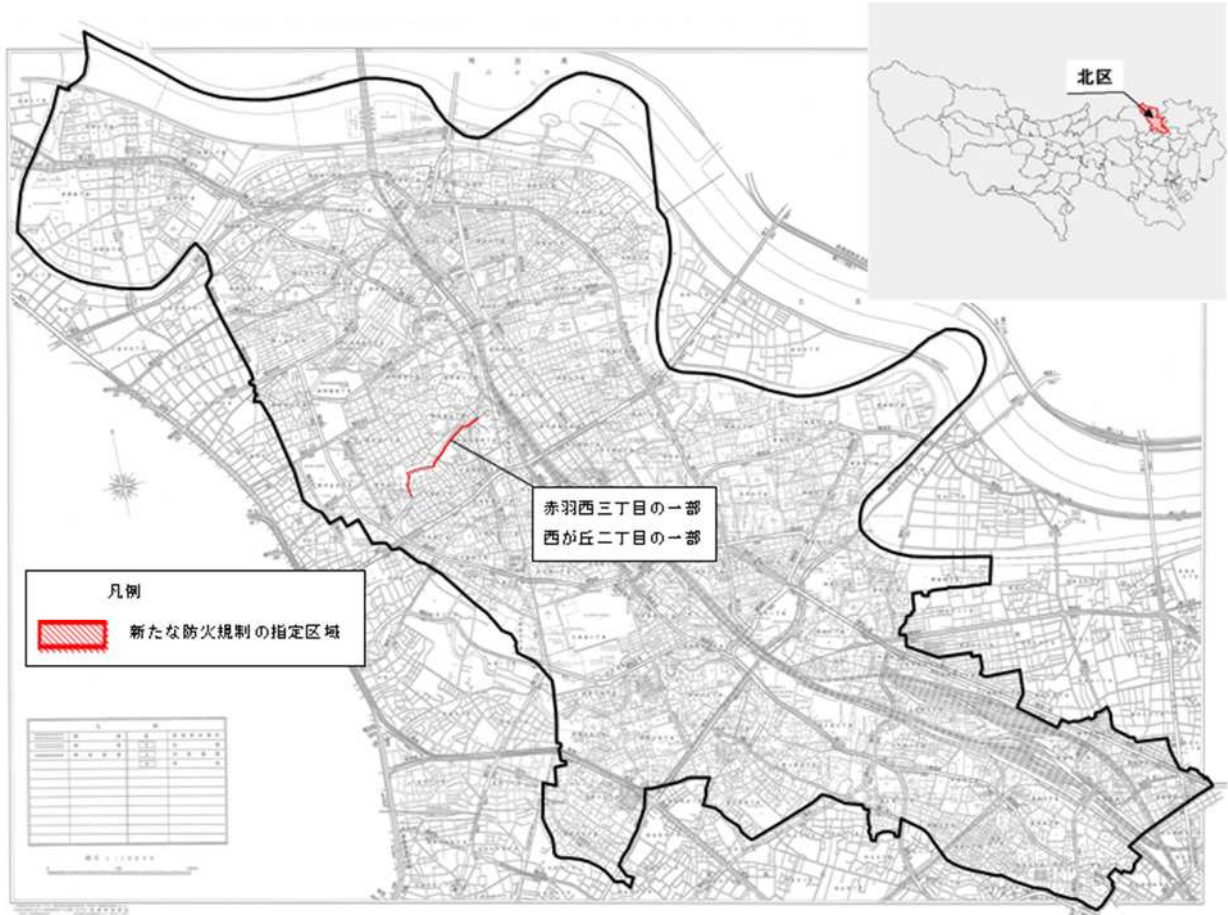
意見	回答
・新たな防火規制区域が指定された後に建て替えを行った場合、階数によって建物の構造が変わるといふことか。	・現行の準防火地域の規制では、2階までは防火構造等とした建築物の建築が可能です。新たな防火規制区域が指定された後は、より高い耐火性能が求められる準耐火建築物でないと建築できなくなります。

・準耐火建築物と耐火建築物ではコストが異なると思うが、この理解で良いか。	・その通りです。準耐火建築物より耐火建築物の方が建物に必要となる耐火性能が上がるため、その分コストもかかります。
--------------------------------------	--

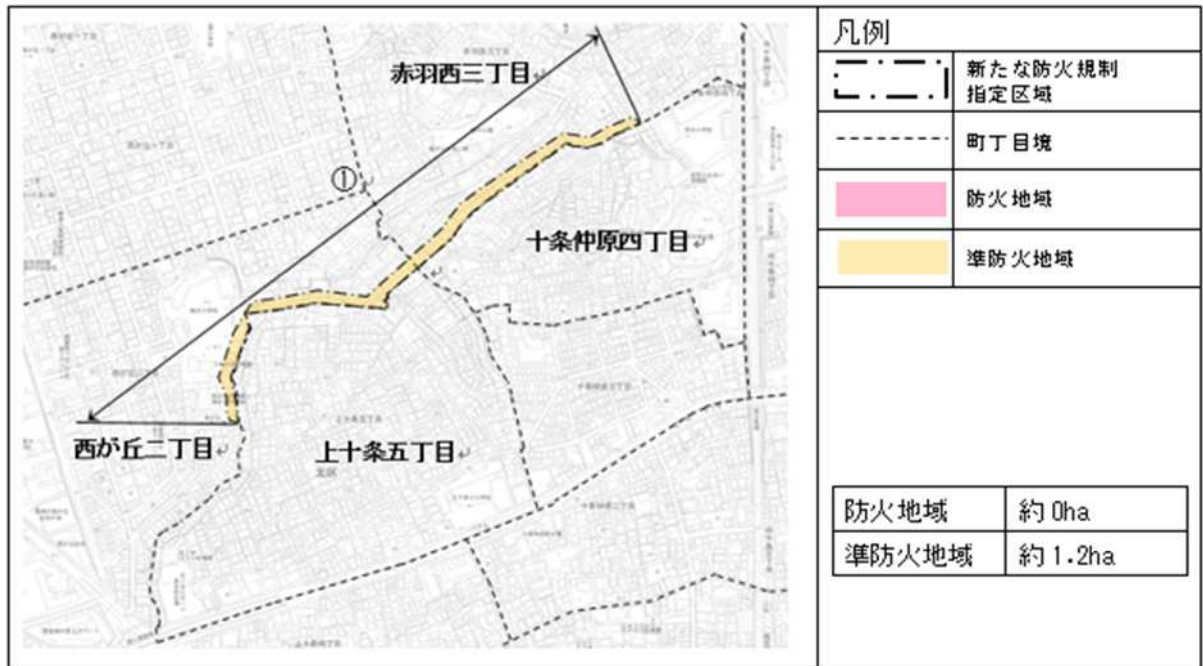
6. 今後の予定

令和7年1月	東京都へ区域指定に関する意見照会の回答
令和7年3月	新たな防火規制区域指定告示（東京都）
平成7月4月	北区ニュース、ホームページ等にて周知
令和7年4月	新たな防火規制区域指定施行（東京都）

【位置図】



【区域図】



図の番号	境界線の種類	備考
①	地区計画の境界線	十条北地区地区計画の境界線

報告事項「東京都建築安全条例の規定による区域指定について（岩淵町の一部）」に関する資料

- | | |
|--|---------|
| (1) 東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(岩淵町の一部) (報告) | 1 |
| (2) 位置図及び区域図 | 4 |

東京都建築安全条例の規定による区域指定について
(岩淵町の一部) (報告)

1. 趣旨

建物の不燃化を進め、地域の防災性向上を図るために、岩淵町の一部に東京都建築安全条例第7条の3第1項による防火規制（以下「新たな防火規制」という。）の区域指定を行う。

2. 区域および指定理由

区 域	指 定 理 由
北区 岩淵町の一部	<p>当該区域は、岩淵町の一部である。地震に関する地域危険度測定調査（第9回）において、建物倒壊危険度及び火災危険度の評価がいずれも4となっている。このことから、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第2（1）、（2）に該当する。</p> <p>また、木造住宅密集地域として令和5年度からは、隣接する志茂地区の区域を拡大し密集住宅市街地整備促進事業を実施している。なお、「防災都市づくり推進計画」において、「整備地域」のうち、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域である、「重点整備地域（不燃化特区）」に指定されている。</p> <p>さらに地区の不燃化を促進し、震災時における延焼被害を軽減するため、当該区域を新たな防火規制の区域に指定する。</p>

東京都建築安全条例抜粋

第七条の三 知事は、東京都震災対策条例（平成十二年東京都条例第二百二号）第十三条第二項第二号に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域のうち、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域を指定する。

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抜粋
第2 条例第7条の3第1項に規定するその他の災害時の危険性が高い地域とは、次のいずれかの地域をいう。

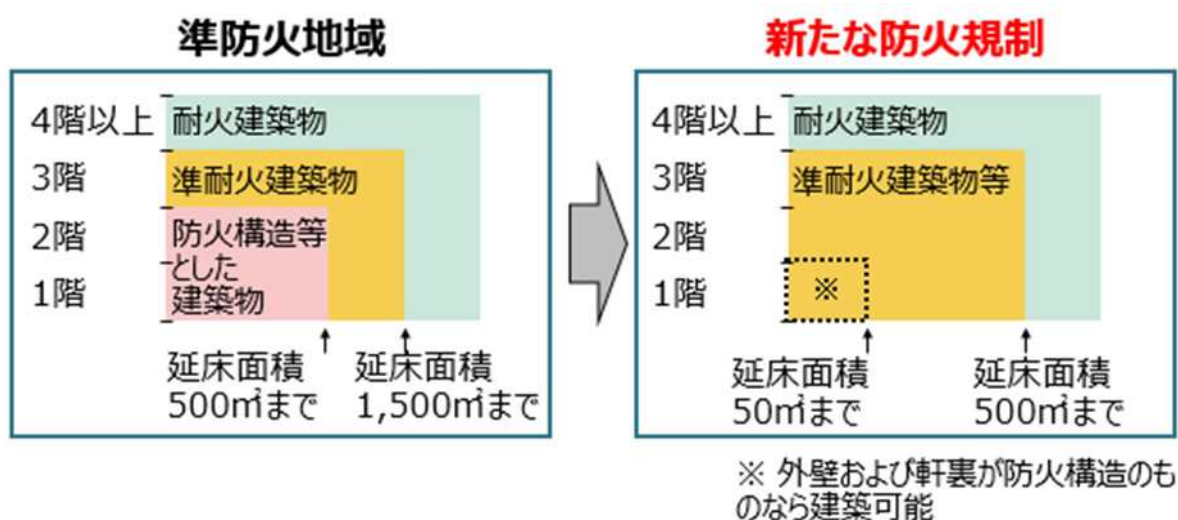
- (1) 地震に関する地域危険度調査における建物倒壊危険度の評価がランク4以上の地域
- (2) 地震に関する地域危険度調査における火災危険度の評価がランク4以上の地域

3. 規制概要 (図 1 参照)

新たな防火規制は、東京都建築安全条例に基づく制度で、東京都独自の施策である。地震時に発生する火災等による危険性が高い区域を条例に基づき都知事が指定し、耐火性能が高い建築物に建て替えを誘導することにより、地域の防災性を高めることを目的とする。

規制内容：原則として、区域の準防火地域の建築物は準耐火建築物以上とする。

図 1 規制概要



4. これまでの経緯

令和 5 年度

令和 6 年 2 月 1 日

令和 6 年 9 月 6 日

令和 6 年 10 月 21 日

令和 6 年 10 月 31 日

岩淵町まちづくり協議会にて導入について説明

地域開発特別委員会報告

区域指定の検討案を東京都へ提出

東京都から区域指定案に関する意見照会

区域指定案についての住民説明会

(志茂地区防災街区整備地区計画案の説明会と同時開催)

(出席者：15名)

5. 区域指定案に関する意見について

令和 6 年 10 月 31 日に実施した説明会における意見

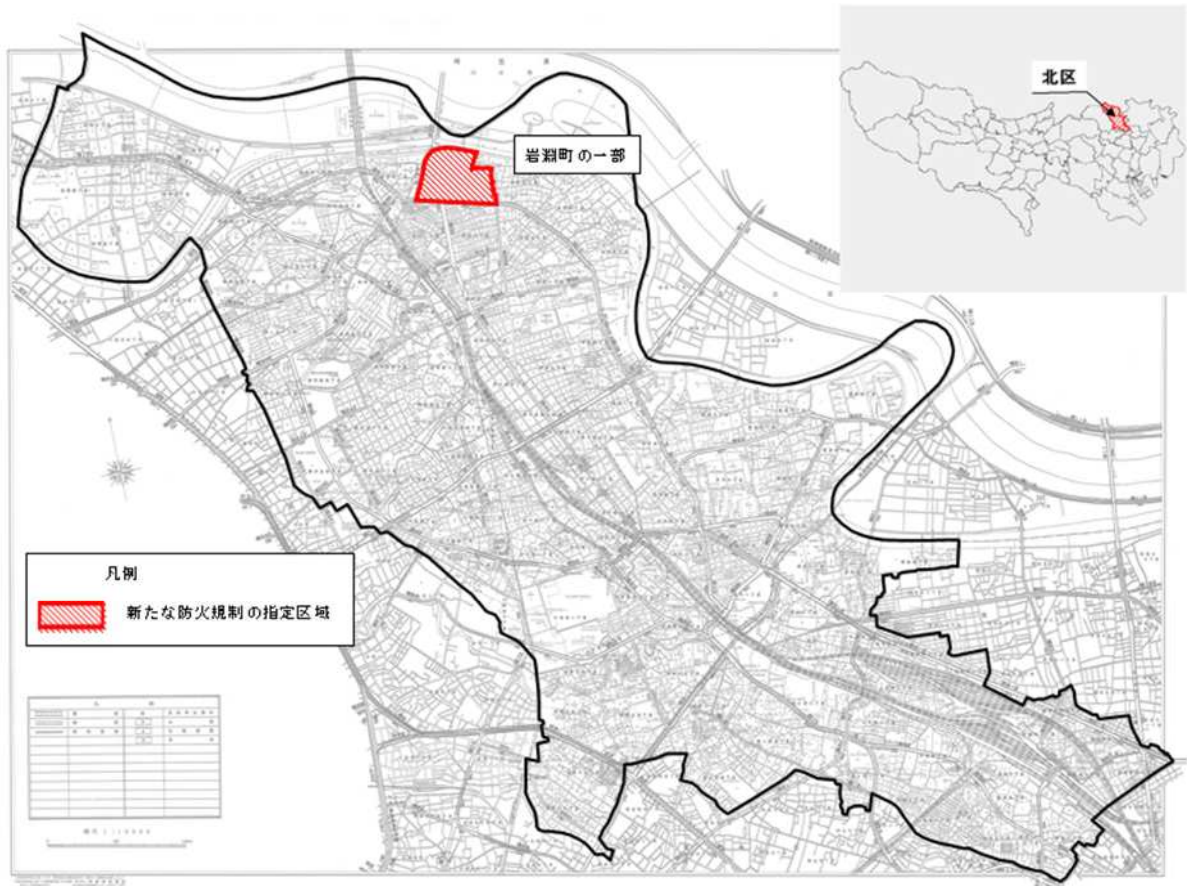
意見	回答
<p>・新たな防火規制区域では、3階建ての準耐火建築物は建築可能である。防火地域では、新たな防火区域指定後も、3階建て以上は耐火建築物であることが必要となる。この違いは何か。</p>	<p>・防火地域では、現行の規制が新たな防火規制よりも厳しい基準のため、制限に変更はありません。3階建て以上の場合、耐火建築物であることが必要です。</p>

<ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物と準耐火建築物の違いについて、教えてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> それぞれ建物に求められる耐火性能が違います。耐火建築物は準耐火建築物よりも高い耐火性能が求められます。
<ul style="list-style-type: none"> 準耐火建築物にすると建設費が上がるということだが、どの程度上がるものなのか教えてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の建設費は上昇傾向にあり、具体的に申し上げることは難しいが、一般的に防火構造から準耐火構造にした場合、概ね1割から2割程度上昇すると言われています。
<ul style="list-style-type: none"> 建設費については、耐火建築物になるとコストが上がるという話があったが、火災保険の保険料が安くなるということも考えられるがどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 火災保険の保険料の内容については、各保険会社さんの内容となるため、本日、回答はできません。

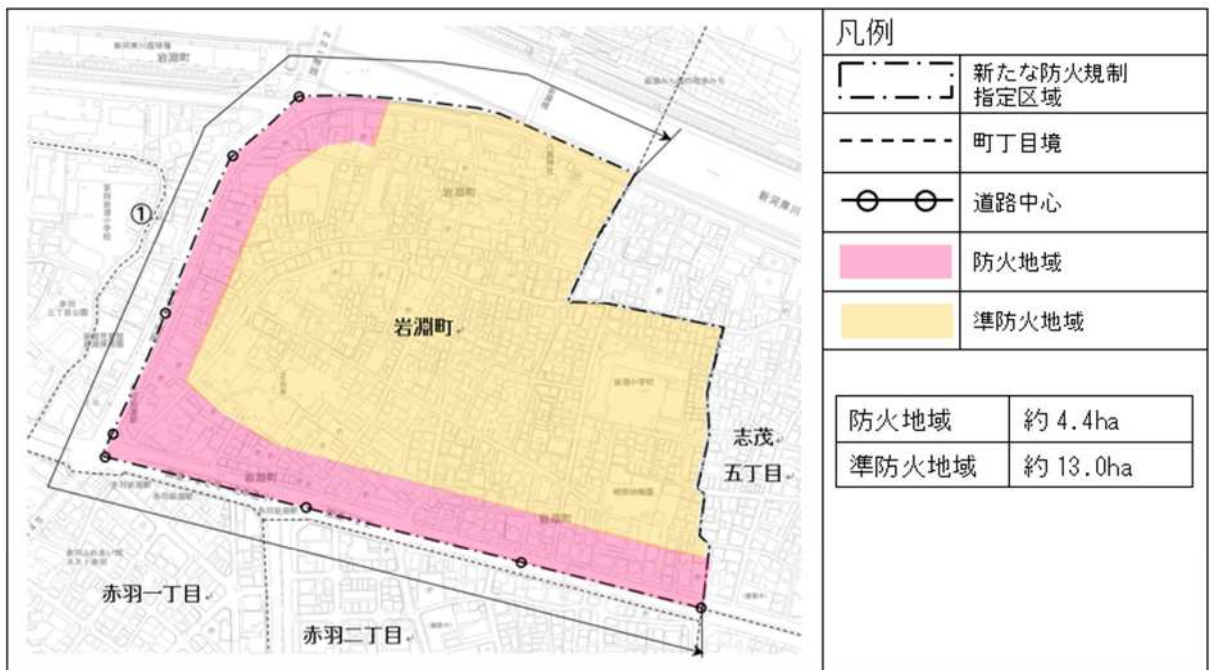
6. 今後の予定

令和7年1月	東京都へ区域指定に関する意見照会の回答
令和7年3月	新たな防火規制区域指定告示（東京都）
平成27年4月	北区ニュース、ホームページ等にて周知
令和7年4月	新たな防火規制区域指定施行（東京都）

【位置図】



【区域図】



図の番号	境界線の種類	備考
①	地区計画の境界線	志茂地区防災街区整備地区計画の境界線