

3. 届出が必要となる行為

防災街区整備地区計画の区域内で次の行為を行う場合は、その内容を工事着手の30日前までに区長へ届け出なければなりません。

- ① 建築物等の新築・増築・改築又は移転……外壁等の塗装、塀や看板を設置するなど
- ② 土地の区画形質の変更……分筆、切土、盛土、土地の種類の変更など
- ③ 建築物等の用途の変更……建物の一部を店舗にするなど

4. 制限の内容

①建築物の構造に関する防火上必要な制限

原則、準耐火建築物より耐火性能が低い建物が建てられません。

準防火地域

耐火性能の向上

※ 外壁および軒裏が防火構造のものなら建築可能

※志茂1～5丁目及び岩淵町の一部では、東京都建築安全条例第7条の3の規定による別の制限があります。

⑤建築物の敷地面積の最低限度

主要幹線道路沿道地区…80㎡
その他の地区…65㎡

敷地の分割

基準未満に分割された敷地では、建築できません。
基準以上の敷地であれば、建築が可能です。

地区防災道路沿道のみにかかる制限

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

③建築物の高さ(h)を5m以上
※5m未満の範囲を防火上有効な構造とする

特定地区防災施設

②間口率(a/b)を7/10以上とする

④建築物の用途の制限

パチンコ屋、マージャン屋、キャバレー・スナック等が建築不可になります。

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

壁面の位置の制限

庇や出窓は除く

道路の中心線

3m以上

地区防災道路(幅員6m)

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

ブロックを積む場合は50cm以下

透視可能なフェンス

生け垣

【問い合わせ先】
北区 まちづくり部都市計画課
〒114-8508
東京都北区王子本町 1-15-22 (第一庁舎 3階 13番)
電話：03-3908-9152 (直通) F A X：03-3908-8336

刊行物登録番号：6-2-177

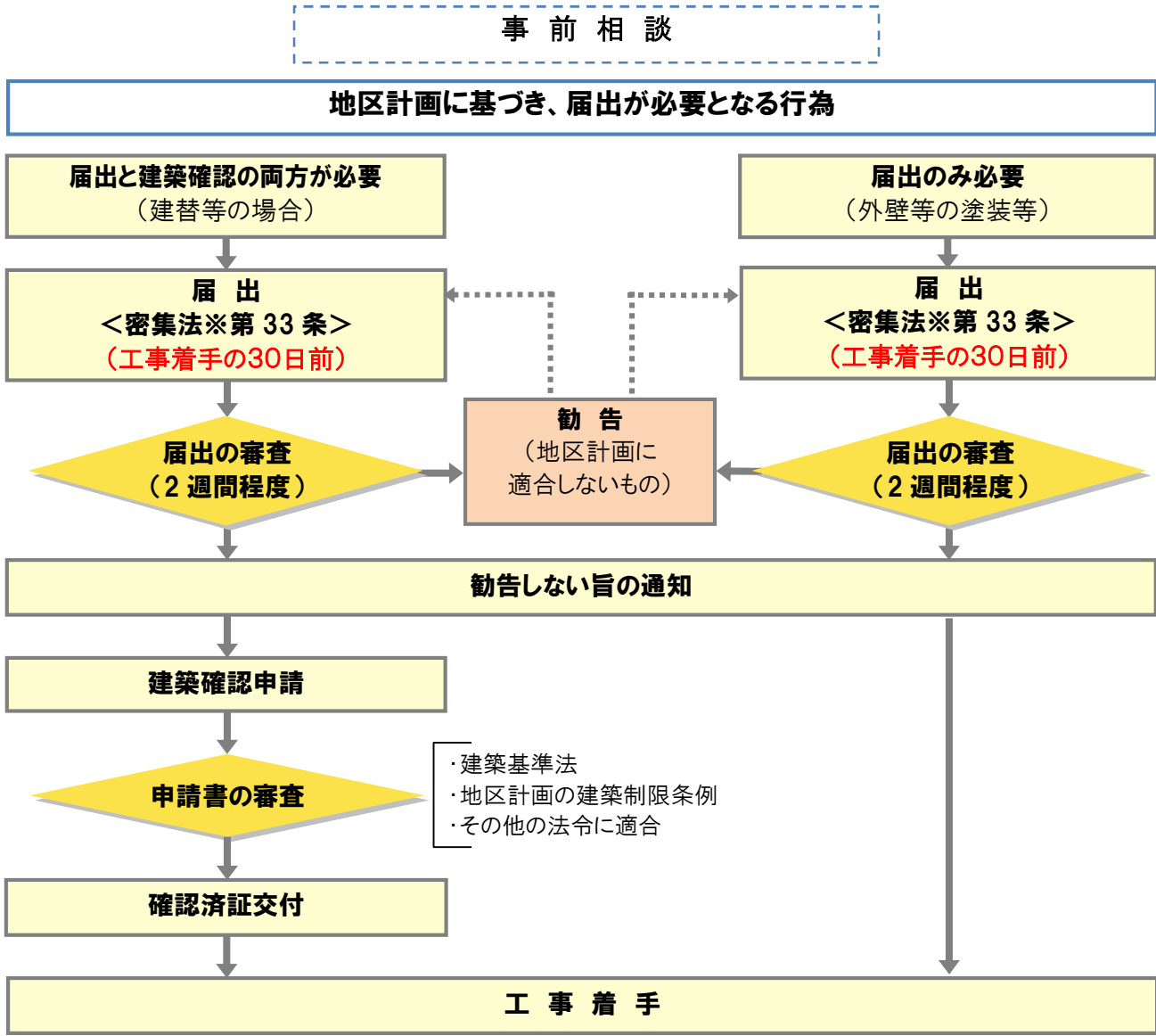
志茂地区防災街区整備地区計画

〈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
〈変更告示〉令和7年4月1日 北区告示第218号

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。

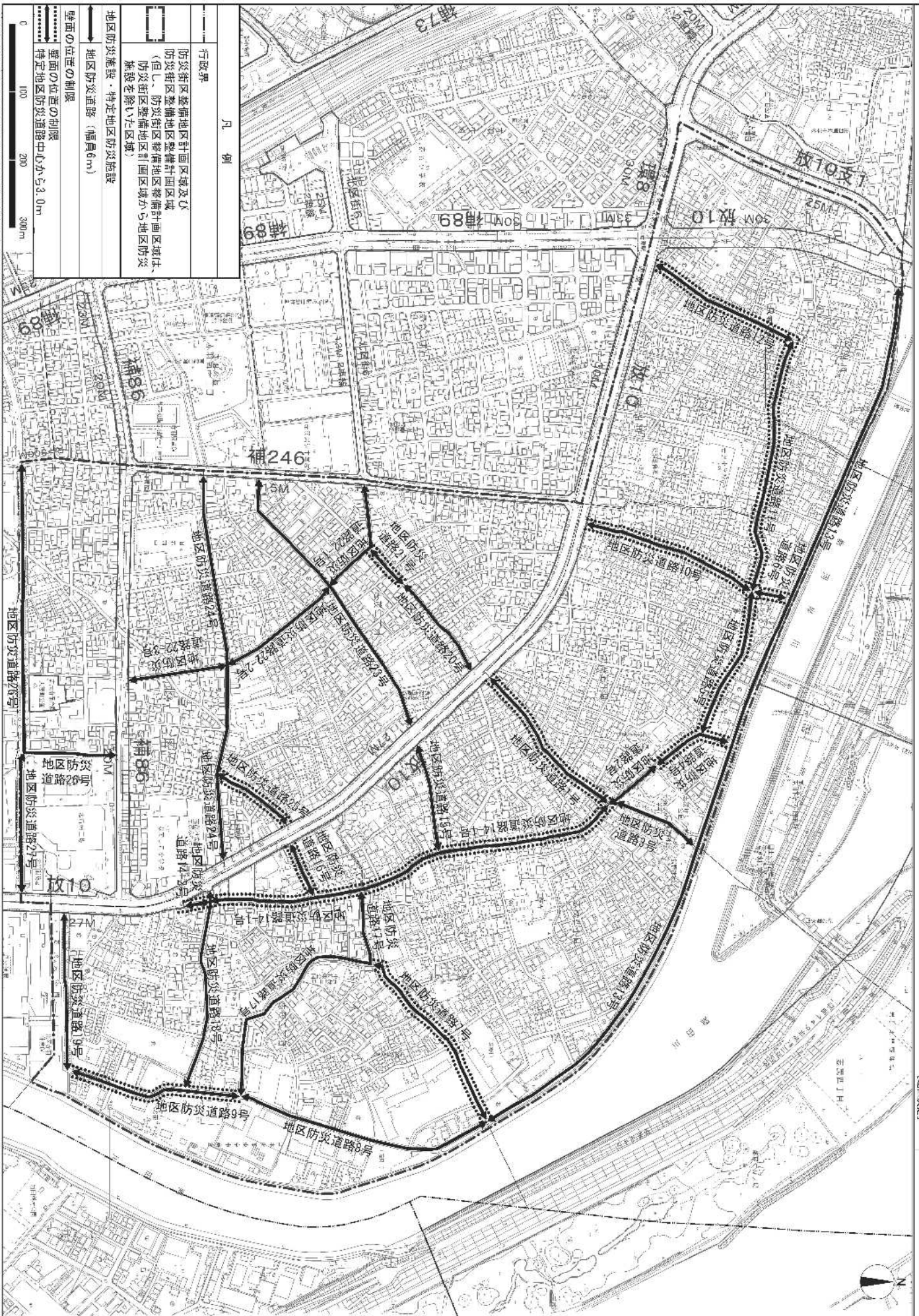
1. 届け出～工事着手までの流れ



※密集法：密集市街地における防災街区の促進に関する法律

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)届出が必要です。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。

【参考文献】



【北區快訊】

