

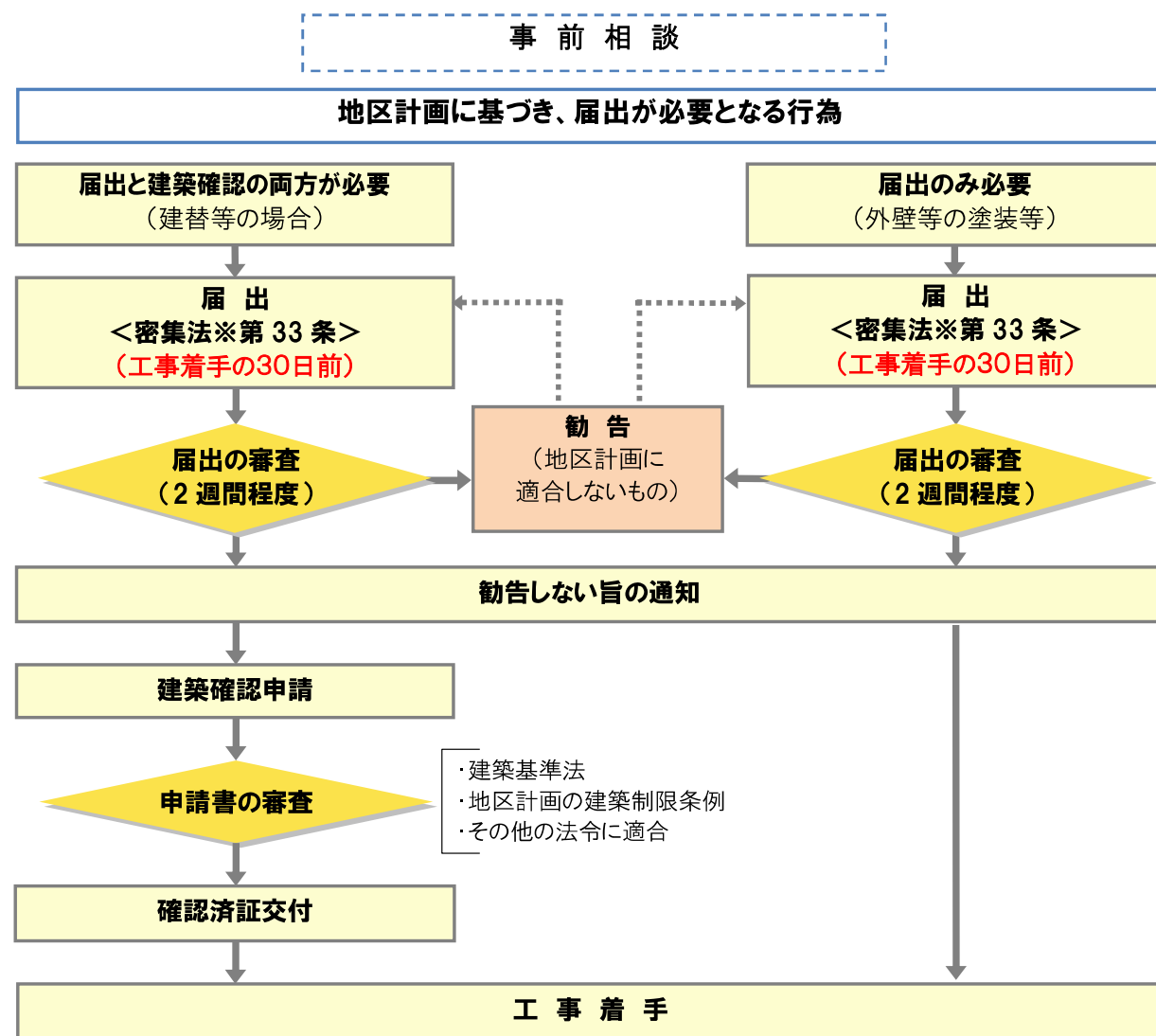
志茂地区防災街区整備地区計画

〈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うおとせる場合、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。

3. 届出が必要となる行為

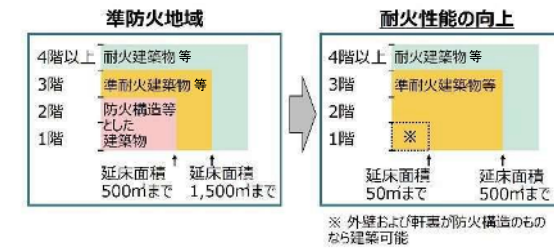
防災街区整備地区計画の区域内で次の行為を行う場合は、その内容を工事着手の30日前までに区長へ届け出なければなりません。

- 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なくなります。



※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。

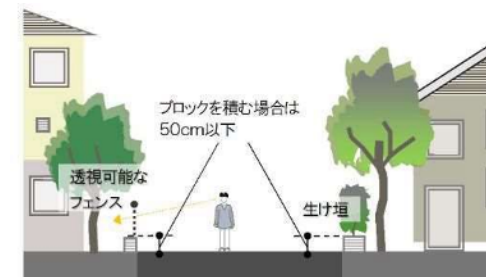
④建築物の用途の制限

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。

⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

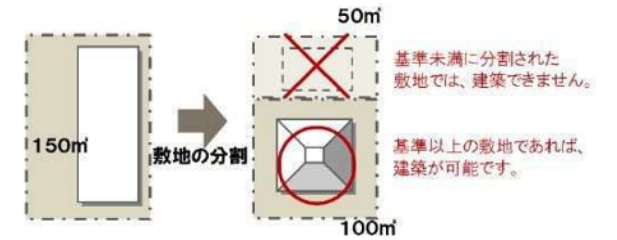


⑨垣又はさくの構造の制限



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㎡

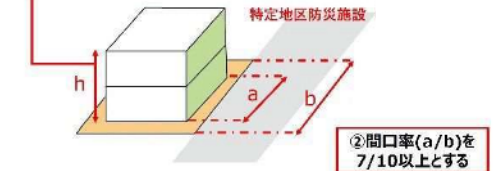


地区防災道路沿道のみにかかる制限

②建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度

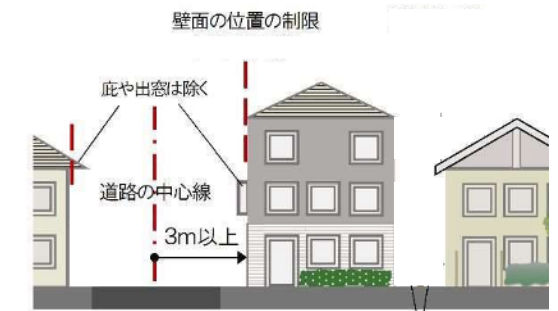
③建築物等の高さの最低限度

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



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(幅員6m)

〔問い合わせ先〕

北区 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



2. 地区整備計画(建築物に関する事項、土地の利用に関する事項)

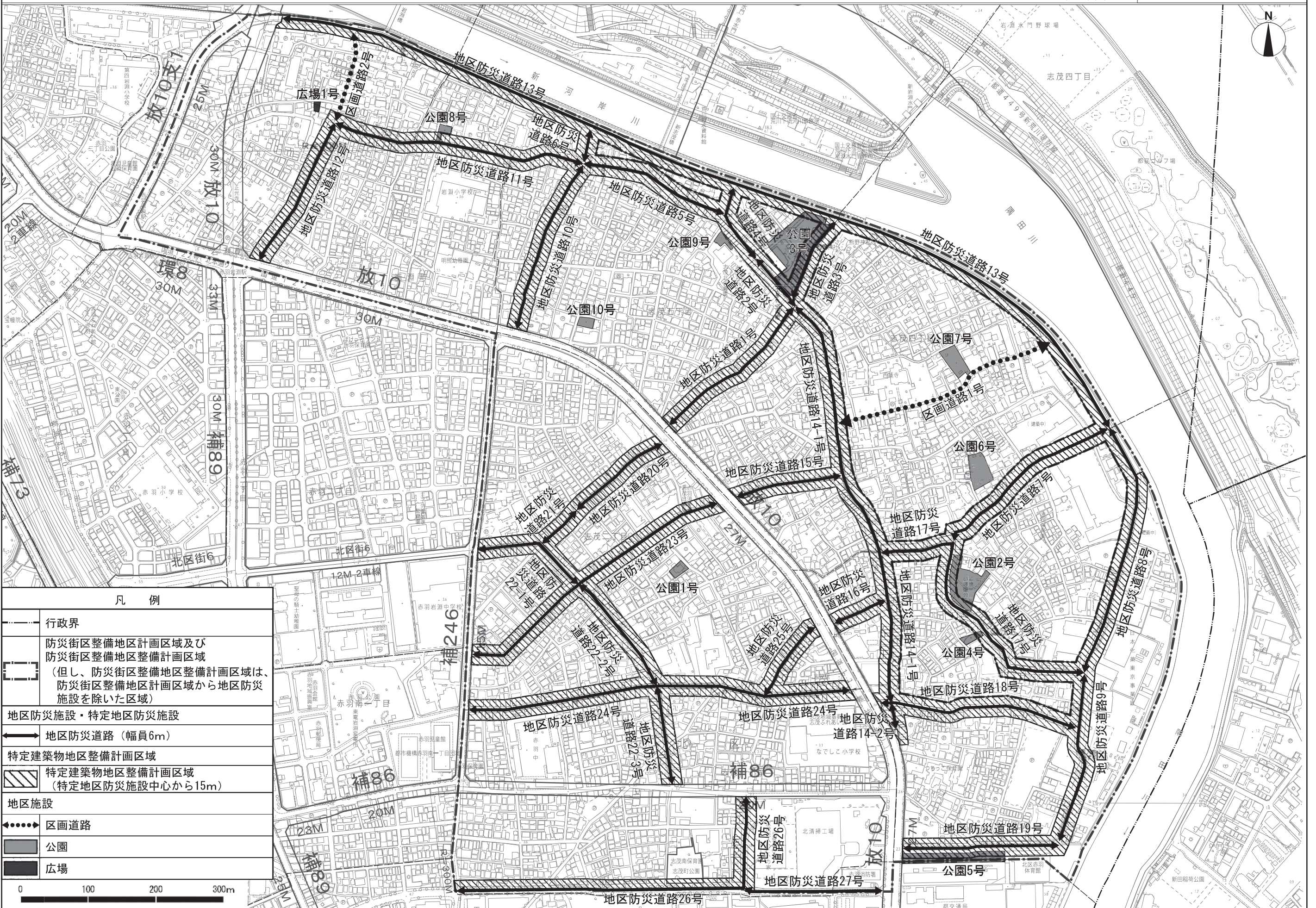
地区区分 ⇒計画図 1	住居地区 A	住居地区 B	住工共存地区 A	住工共存地区 B	住工共存地区 C	住商共存地区 A	住商共存地区 B	主要幹線道路沿道地区
①建築物の構造に関する 防火上必要な制限 ⇒計画図 1	<p>準防火地域内における建築物は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 延べ面積が500㎡を超える建築物は、耐火建築物又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条の2第1項第一号イ若しくはロに定める技術的基準に適合するもので、建築基準法（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する。 延べ面積が500㎡以下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項第一号イ若しくはロ、第二号イ若しくはロ若しくは第五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する。 上記に1、2にかかわらず次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> 門又は塀で、高さ2m以下のもの 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの 法第3条第2項の規定により上記1、2の適用を受けない建築物を増築し、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。） 法第3条第2項の規定により上記1、2の適用を受けない建築物の大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途を変更するもの 建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、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もの 							
②建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 ⇒計画図 2	<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"> 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。） 都市計画施設の区域内の建築物 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 							
③建築物等の高さの最低限度 ⇒計画図 2	<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"> 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 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。） 都市計画施設の区域内の建築物 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 							
④建築物の用途の制限			<p>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</p>			<p>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</p>		
⑤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は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設の整備により分割された土地 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 							
⑥壁面の位置の制限 ⇒計画図 3	<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>							
⑦壁面後退区域における 工作物の設置の制限 ⇒計画図 3	<p>壁面の位置の制限が定められた区域のうち防災生活道路となる部分には、門、塀、垣、さく、広告物、看板、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>							
⑧建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	<p>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。</p>							
⑨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"> 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの 法令等の制限上やむを得ないもの その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの 							

東京都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 (地区の区分) 【参考】

(北区決定)

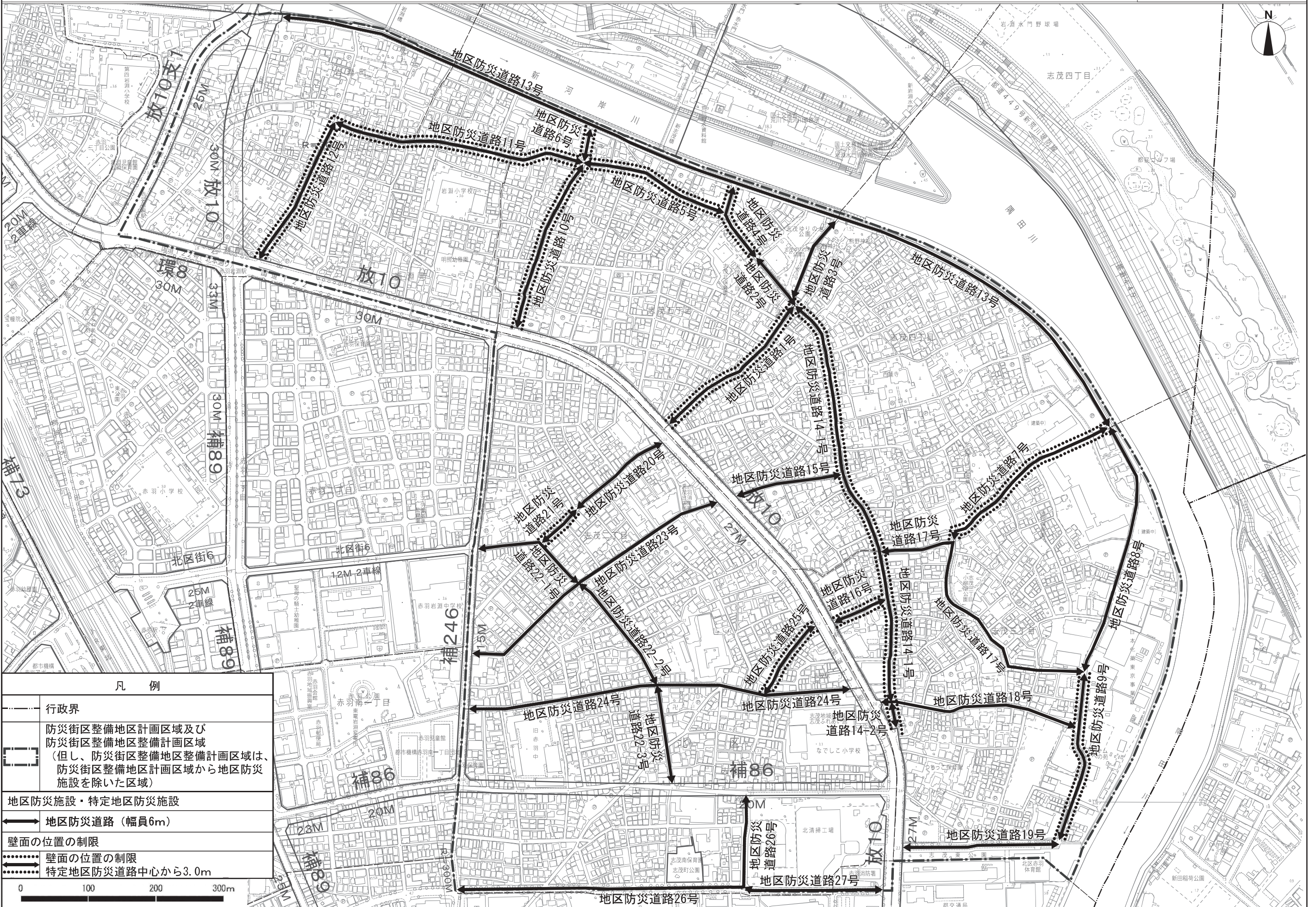


この図は、東京都都市計画部が作成した、東京都都市計画2,800分の1の縮尺で作成したものである。(図面番号) (東京都都市計画部2号・都市計画部1号) ただし、この図は、都市計画部が作成したものである。(図面番号) (東京都都市計画部110号、全19号) (10) 都市計画部1号



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)
	特定建築物地区整備計画区域 (特定地区防災施設中心から15m)
	地区施設
	区画道路
	公園
	広場

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)都市基交第52号・MM利計第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都市基交第52号・MMT利計第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。