

**志茂地区（志茂1～5丁目）
防災街区整備地区計画（まちづくりルール）都市計画決定・告示
皆さん、永らくのご検討ご協力ありがとうございました。**

去る12月17日に「志茂地区防災街区整備地区計画」が都市計画決定・告示されました。

本地区計画の元となる「まちづくりルール協議会案」に関しては、平成25年7月から、平成27年2月の北区への提案に至るまで、住民の皆さまにおかれましては、協議会や勉強会への参加、意向調査等へのご協力ありがとうございました。

今年度に入ってから、北区が地区計画の原案及び案の説明会、縦覧さらには、地区防災道路沿道の方々への全戸訪問などの手続きを進め、志茂地区の防災性向上を進めていくうえで必要なルールの策定ができたと考えております。

地区計画の策定に伴い、工事に着手する30日前までに、地区計画に関する北区への届出が必要になります。住民の皆さま、建物所有者、地権者の皆さまには、引き続き、まちづくりの推進にご協力のほどよろしくお願いいたします。

まちづくりルール（志茂地区防災街区整備地区計画）の話し合いから都市計画決定までの経緯

- 平成25年7月～平成26年3月
・まちづくりルールに関する勉強会、話し合い
・アンケートの実施
- 平成26年8月～10月
・まちづくりルールたたき台の住民意向調査
- 平成27年1月
・まちづくりルール案のまちづくり協議会での話し合いと決定
- 平成27年2月
・まちづくりルール協議会案を北区へ提案
- 平成27年3月～5月
・防災街区整備地区計画（まちづくりルール）原案の作成
- 平成27年6月～7月
・地区計画原案説明会、公告、縦覧、意見書の提出
- 平成27年9月～10月
・地区計画案の説明会、公告、縦覧、意見書の提出
- 平成27年10月～11月
・北区都市計画審議会、東京都都市計画審議会
- 平成27年12月17日
・志茂地区防災街区整備地区計画の都市計画決定、告示

**志茂四わかば児童遊園（正式名称となりました）
今春（4月上旬）、開園予定です。ご期待下さい。**



〈完成予想図〉

北区まちづくり部 まちづくり推進課 担当：佐野、小池
事務局・問い合わせ先 電話 3908-9154 FAX 3908-2244
E-mail: machisuishin-ka@city.kita.lg.jp

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44号 平成28年2月

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

**平成27年（昨年）12月17日
志茂地区（志茂1～5丁目）防災街区整備地区計画
（まちづくりルール）
都市計画道路補助86号線沿道用途地域等**

**都市計画決定・告示されました
上記都市計画決定に伴い新たな助成事業・支援制度がスタートします**

- ① **志茂1～5丁目 都市防災不燃化促進事業**
地区防災道路沿道（地区防災道路中心から15mの範囲）における不燃化建替え助成事業が新たに始まります。
 - ② **志茂1～5丁目 壁面後退奨励金支援（東京都不燃化特区の新たな支援制度）**
地区防災道路沿道において壁面後退等を行った場合、奨励金が受け取れる支援制度が新たに始まります。
 - ③ **補助86号線沿道 都市防災不燃化促進事業**
都市計画道路補助86号線沿道（都市計画道路端から両側おおむね30mの範囲）における不燃化建替え助成事業が新たに始まります。
- ①～③の助成事業・支援制度のあらましは2、3面をご覧ください

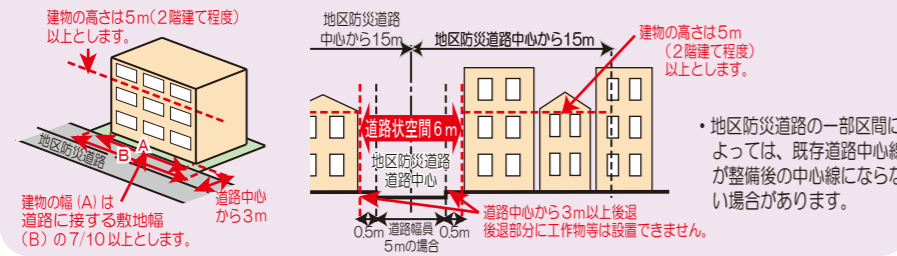
各助成事業・支援制度は、必ず北区への事前相談と申請が必要となります。

志茂1～5丁目 防災街区整備地区計画 (まちづくりルール) のあらまし

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

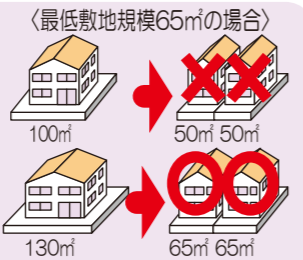
- 地区防災道路に面する建物は道路中心から3m以上後退して、後退部分には、避難・消防活動上障害となる塀、花壇、自動販売機等の設置を禁止し、幅員6mの道路状空間を確保する。
- 道路中心から15mの範囲にかかる建物の高さは5m以上とする。
- 地区防災道路に接する建物の幅は敷地幅の7/10 (間口率) 以上とする。



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

- 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

- 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

- 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。



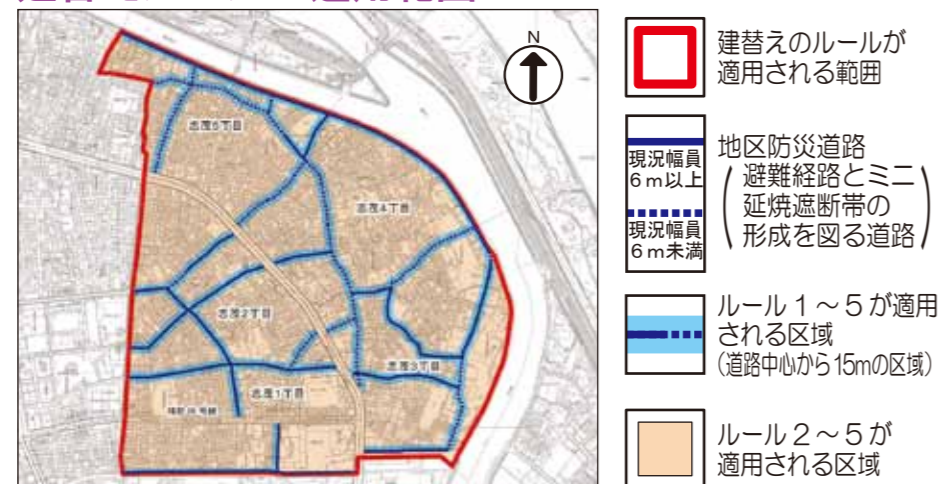
建替えルール5 :

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

- 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



地区計画策定に伴い新たに始まる助成事業

①「志茂地区都市防災不燃化促進事業」

耐火建築物及び準耐火建築物への建替えに対し、従前よりも手厚い助成等を行います。

- 助成対象区域は地区防災道路沿道 (地区防災道路中心から15mの範囲 (左下図面「建替えルールの適用範囲」の青色の区域))
- 事業期間は10年間 (平成38年3月まで)
- 助成対象者は個人や中小企業者等

②「壁面後退奨励金支援」 (地区防災道路に接する敷地)

地区計画に定める地区防災道路に接する敷地において、幅6mの道路状空間を確保するために、建物の壁面後退や工作物の除却を行う場合、助成を行います。

- 支援期間は平成33年3月まで
- 後退面積に応じて100万円を限度に支援

今までどおり継続される不燃化特区支援制度

- 支援期間は平成33年3月まで
- 支援対象区域は志茂1～5丁目全域

【老朽建築物除却支援】

- 昭和56年以前に建築され、区が危険と認定した建築物等の除却に対し、160万円を限度に支援

【老朽建築物の戸建て建替え支援】

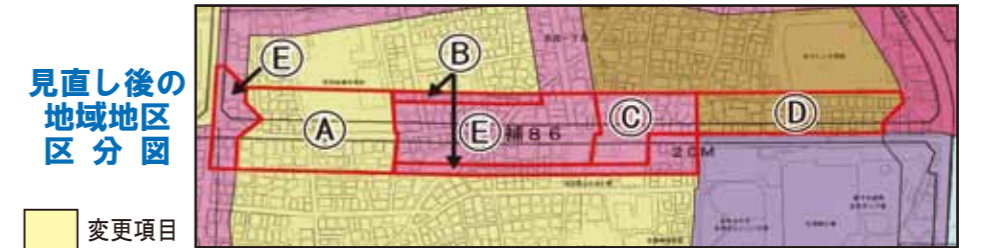
- 建築物の除却及び整地費160万円を限度に支援
- 建築設計費等、耐火建築物90万円、準耐火建築物80万円の支援

【老朽住宅除却後の土地、不燃化建替え後の住宅にかかる税金の減免】

- 防災上危険な老朽住宅の除却や不燃化建替えを行った土地、住宅等に関して最大5年度分の固定資産税、都市計画税の減免支援

都市計画道路補助86号線用途地域等の変更

補助86号線の整備にあわせ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導や道路の持つ延焼遮断機能を確保するため、補助86号線沿道の用途地域を変更しました。



決定主体	東京都決定				北区決定				
	現況	見直し後	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	特別工業	日影規制
A	現況	第一種住居地域	60%	200%	第2種高度地区	準防火地域	-	4時間	2.5時間
	見直し後	第一種住居地域	60%	300%	第3種高度地区・最低限高度7m	防火地域	-	5時間	3時間
B	現況	第一種住居地域	60%	200%	第2種高度地区	準防火地域	-	4時間	2.5時間
	見直し後	近隣商業地域	80%	300%	第3種高度地区・最低限高度7m	防火地域	-	5時間	3時間
C	現況	準工業地域	60%	200%	第2種高度地区	準防火地域	特工	4時間	2.5時間
	見直し後	近隣商業地域	80%	300%	第3種高度地区・最低限高度7m	防火地域	-	5時間	3時間
D	現況	準工業地域	60%	200%	第2種高度地区	準防火地域	特工	4時間	2.5時間
	見直し後	準工業地域	60%	300%	第3種高度地区・最低限高度7m	防火地域	特工	5時間	3時間
E	現況	近隣商業地域	80%	300%	第3種高度地区	準防火地域	-	5時間	3時間
	見直し後	近隣商業地域	80%	300%	第3種高度地区・最低限高度7m	防火地域	-	5時間	3時間

*1: 規制1. 敷地境界から5mを超え10m以内の範囲における日影時間
*2: 規制2. 敷地境界から10mを超える範囲における日影時間

補助86号線で新たに始まる助成事業

③「補助86号線都市防災不燃化促進事業」

一定の要件を満たす耐火建築物への建替え等に対し、最低でも200万円の助成を行います。

- 助成対象区域は下図のとおりです
 - 事業期間は10年間 (平成38年3月まで)
 - 助成対象者は個人や中小企業者等
- 〈助成対象区域〉



各助成事業・支援制度は、必ず北区への事前相談と申請が必要となります。詳しい内容は、北区まちづくり推進課にお問合せ下さい。