

まちづくりルール（防災街区整備地区計画）と 不燃化建替え助成に関する戸別訪問について

区では、防災街区整備地区計画（まちづくりルール）の目的と規制内容、さらに不燃化建替え助成等についてご理解いただくため、委託業者による戸別訪問を行っています。対象は避難経路（地区防災道路）沿道（道路中心から約15mの範囲）にお住まいの建物所有者の方です（ただし、訪問を希望しない方を除く）。実施期間は7月下旬から10月頃までを予定しています。

志茂地区（志茂1～5丁目）全域で受けられる各種助成・支援 （平成32年度まで東京都による不燃化特区指定による助成・支援策）

① 老朽建築物の除却支援

昭和56年以前に建てられた建築物で、区が危険と認定した建築物等で最大160万円の助成が受けられます。

② 老朽建築物の建替え支援

建築後14年～15年以上の木造及び木造モルタル造老朽建築物で、建築物の除却に最大160万円、建築設計費等に最大80～90万円の助成が受けられます。

◎要件が10月より緩和されます。（詳しくはお問い合わせ下さい。）

	改正前	改正後
従前建物	老朽建築物である戸建て住宅	老朽建築物であること （用途にかかわらず）
従後建物	戸建て住宅であること	用途にかかわらず （長屋及び共同住宅を除く） （風俗営業の用途を除く）

③ 老朽住宅除却後の土地、不燃化建替えを行った住宅にかかる 固定資産税、都市計画税の減免

老朽建築物等を除却した土地に対する税が最長5年度分で約8割の減免となります。居住部分が1/2以上の住宅に建替える等により建物に対する税の全額が5年度分免除されます。

避難経路（地区防災道路）沿道（道路中心から約15m）、補助86号線 沿道（道路端から約30m）で受けられる不燃化建替え助成

（平成28年1月～平成37年12月までの予定で都市防災不燃化促進事業の導入による助成策）

① 老朽建築物の除却支援（不燃化特区助成と同様）

② 耐火建築物、準耐火建築物の建築等に関する助成

地上1階から3階までの壁で囲われた部分の床面積の合計に応じて建築費に対する基本助成と仮住居、引っ越し費用等の加算助成が受けられます。

不燃化助成及び戸別訪問説明等に関する詳しい内容をお知りになりたい方は、
下記の問い合わせ先までご連絡下さい。

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



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

志茂地区防災街区整備地区計画（まちづくりルール） 補助86号線用途地域等について

都市計画案の縦覧と説明会を開催します 〈都市計画案の説明会〉

3回開催します。ご都合のよい日時・場所に是非ご参加下さい。

- ・9月24日（木）午後7時～8時30分
赤羽会館講堂（北区赤羽南1-13-1）
- ・9月25日（金）午後7時～8時30分
志茂子ども交流館プレイホール（北区志茂5-18-3）
- ・9月30日（水）午後7時～8時30分
志茂子ども交流館プレイホール（北区志茂5-18-3）

都市計画案は北区が決定するものと東京都が決定するものがあります

〈北区が決定する都市計画〉

- ① 志茂地区防災街区整備地区計画の決定
（志茂1～5丁目、神谷3丁目及び岩淵町の一部）
- ② 特別工業地区の変更（補助86号線沿道）
- ③ 高度地区の変更（補助86号線沿道）
- ④ 防火地域及び準防火地域の変更（補助86号線沿道）

〈東京都が決定する都市計画〉

- ⑤ 用途地域の変更（補助86号線沿道）

次頁に続く

〈都市計画案の縦覧・意見書の提出〉

都市計画案を次の場所でご覧になれます。なお、区内にお住まいの方または利害関係のある方は期間中に区長（用途地域の変更案に対する意見は都知事）あてに意見書の提出ができます。

※北区志茂地域振興室、北区赤羽地域振興室及びHPでもご覧になれます。

【縦覧及び意見書の提出期間】 9月24日～10月8日／土・日曜日を除く

【意見書の提出方法】 住所・氏名を記入し、持参または郵送（必着）

【意見書の提出先】

（1）北区が定める都市計画（①～④）について

〒114-8508（住所不要）まちづくり推進課（区役所第一庁舎7階5番）

（2）東京都が定める都市計画（⑤用途地域の変更）について

〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1 東京都庁第二本庁21階北側

東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課

【縦覧場所】

北区まちづくり推進課

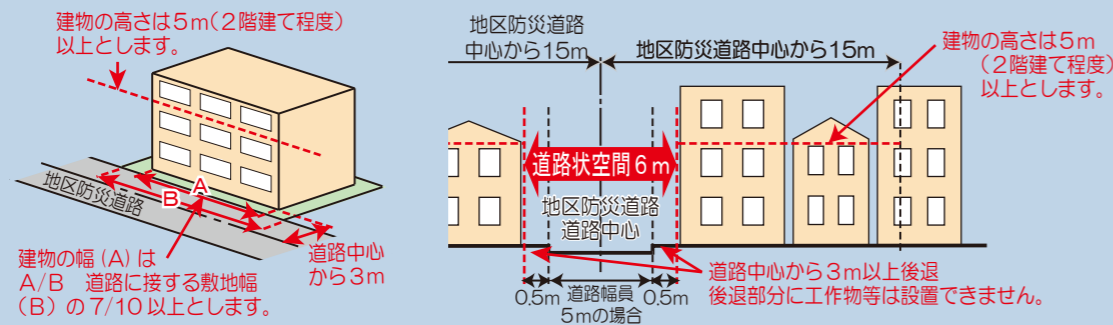
東京都が定める都市計画（⑤用途地域の変更）については、

東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課でも縦覧できます。

〈都市計画案のあらまし〉

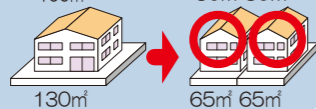
①志茂地区防災街区整備地区計画（建替えルール）の決定

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



建替えの **ルール2**：〈最低敷地規模65㎡の場合〉
建物の密集を避けるための敷地面積の制限

- 最低敷地規模65㎡・80㎡（北本通り沿い）



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

- 建築物の形態や色彩の誘導



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

- 風俗営業等店舗建設の禁止



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

- 垣、さく



建替えルールの適用範囲

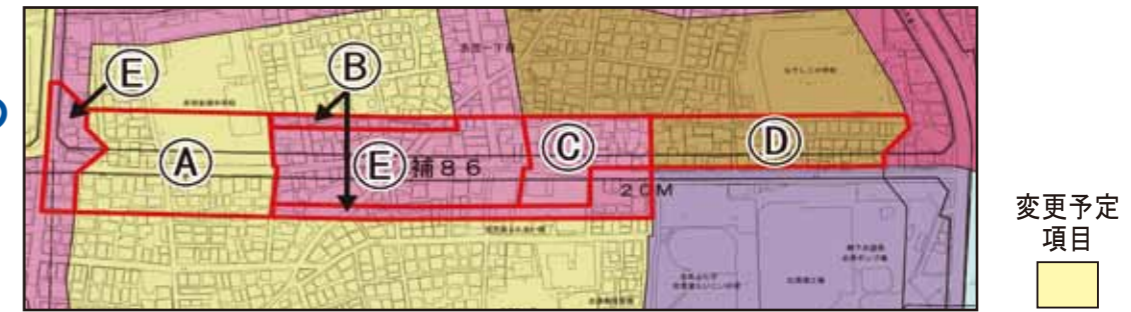


- 建替えのルールが適用される範囲
- 地区防災道路（避難経路とミニ延焼遮断帯の形成を図る道路）
 - 現況幅員6m以上
 - 現況幅員6m未満
- ルール1～5が適用される区域（道路中心から15mの区域）
- ルール2～5が適用される区域

②～⑤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延焼遮断機能を確保するため、補助86号線沿道は、用途地域等を変更します。

見直し後の地域地区区分図



決定主体	現況 見直し後	東京都決定		北区決定					
		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	
							規制1*1	規制2*2	
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