

第108回東京都北区都市計画審議会 配付資料一覧

1 進行に関する資料

(1) 第108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 第276号議案

「正副会長の選出について」

資料 1

3 第277号議案

「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」
(東京都決定)

資料 2

4 第278号議案

「東京都市計画都市再開発の方針の変更について」(東京都決定)

資料 3

5 第279号議案

「東京都市計画地区計画の決定について(岸町二丁目地区地区計画)」
(北区決定)

資料 4

6 第280号議案

「東京都市計画地区計画の決定について(十条駅周辺東地区地区計画)」
(北区決定)

資料 5

7 第281号議案

「東京都市計画用途地域の変更について(十条駅周辺東地区地区計画関連)」
(東京都決定)

資料 6

8 第282号議案

「東京都市計画高度地区の変更について(十条駅周辺東地区地区計画関連)」
(北区決定)

資料 7

(裏面に続く)

9 第283号議案

「東京都市計画高度地区の変更について（補助85号線沿道地区）」
（北区決定）

資料 8

10 報 告 事 項

「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の規定による図書の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）」

資料 9

11 報 告 事 項

「特定生産緑地（北区）の指定について」

資料 10

12 報 告 事 項

「用途地域等の一括変更への取り組み状況について」

資料 11

第108回東京都北区都市計画審議会 次第

令和2年12月22日（火）
午後2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 | まちづくり部長 | | | | |
| | (第276号議案) | | | | | | | | | | | |
| 6 | 議 | 事 | 都市計画審議会会長 | | | | | | | | | |

諮問事項

第277号議案

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（東京都決定）

第278号議案

東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）

第279号議案

東京都市計画地区計画の決定について（岸町二丁目地区地区計画）（北区決定）

第280号議案

東京都市計画地区計画の決定について（十条駅周辺東地区地区計画）（北区決定）

第281号議案

東京都市計画用途地域の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）
（東京都決定）

第282号議案

東京都市計画高度地区の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）
（北区決定）

（裏面に続く）

第 2 8 3 号議案

東京都市計画高度地区の変更について（補助 8 5 号線沿道地区）（北区決定）

報告事項

東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 4 条の規定による図書の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）

特定生産緑地（北区）の指定について

用途地域等の一括変更への取り組み状況について

7 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2年11月5日現在)

第一号委員 (学識経験者)

埼玉大学大学院教授	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
(一社) 東京都建築士事務所協会北支部長	木佐貫 正
元東京都建設局長	三 浦 隆

第二号委員 (区議会議員)

北区議会議長	渡 辺 かつひろ
北区議会副議長	坂 口 勝 也
北区議会企画総務委員会委員長	大 沢 たかし
北区議会企画総務委員会副委員長	近 藤 光 則
北区議会建設委員会委員長	戸 枝 大 幸
北区議会建設委員会副委員長	野 口 将 人

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	上 野 紀 一
赤羽地区町会自治会連合会会長	小 川 孝
滝野川自治会連合会会長	松 本 晴 光
北区商店街連合会会長	尾 花 秀 雄
(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	矢 野 誠
王子消防署長	山 崎 裕 一

事務局

北区まちづくり部都市計画課

第276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に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

(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、会長が審議会に諮って定める。

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2年11月5日現在)

第一号委員 (学識経験者)

埼玉大学大学院教授	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
(一社) 東京都建築士事務所協会北支部長	木佐貫 正
元東京都建設局長	三 浦 隆

第二号委員 (区議会議員)

北区議会議長	渡 辺 かつひろ
北区議会副議長	坂 口 勝 也
北区議会企画総務委員会委員長	大 沢 たかし
北区議会企画総務委員会副委員長	近 藤 光 則
北区議会建設委員会委員長	戸 枝 大 幸
北区議会建設委員会副委員長	野 口 将 人

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	上 野 紀 一
赤羽地区町会自治会連合会会長	小 川 孝
滝野川自治会連合会会長	松 本 晴 光
北区商店街連合会会長	尾 花 秀 雄
(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	矢 野 誠
王子消防署長	山 崎 裕 一

事務局

北区まちづくり部都市計画課

第277号議案「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」（東京都決定）に関する資料

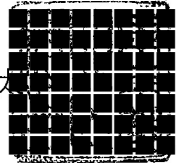
（１）諮問文（写）	．．．．． 1
（２）意見照会文（写）	．．．．． 2
（３）東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	概要
	．．．．． 3



2北ま都第2186号
令和2年11月27日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣次郎



印影を加工しています

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（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
東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 2 答申の期限
令和3年1月8日（金）
- 3 その他
本件は、東京都決定の案件である。

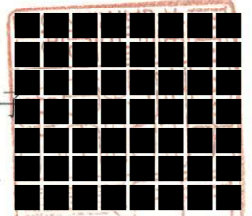




2 都市政広第 3 5 4 号
令和 2 年 1 1 月 1 3 日

北区長 殿

東京都
上記代表者 東京都知事 小池 百合子



印影を加工しています

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（照会）

標記の件について、別添計画案のとおり変更したいので、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項の規定において準用する同法第 1 8 条第 1 項の規定により、貴区の御意見を伺います。

なお、令和 3 年 1 月 1 2 日までに御回答願います。

※当該計画案は 1 1 月末頃の公表を予定しています。公表前につき、時限秘扱いとさせていただきます。このため、公表までの間、行政間の協議資料に留めていただき、情報管理を徹底されるようお願い申し上げます。



概要

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

1. 概 要

東京都では、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（以下「区域マス」という。）」を都市計画決定し、広域的・長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示しており、平成26年12月に改定された。

今回、「未来の東京」戦略ビジョンや「都市づくりのグランドデザイン」に示された方向性を踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動き等に対応するため、東京が目指すべき将来像及び主要な都市計画の決定の方針等を定めた区域マスの変更を行うこととなった。

本件は、東京都知事からの都市計画法第18条1項に基づく意見照会を受け、北区都市計画審議会に諮問するものである。

なお、北区では、今回東京都が定める区域マス素案に即して、地域に密着した都市計画の方針である北区都市計画マスタープラン2020を令和2年7月に策定している。

2. これまでの経過

令和2年	7月	1日	都市計画原案の縦覧及び公述申出書の提出
		～15日	
	8月	20日	公聴会（計3回開催、区部16名）
		～21日	
	9月	7日	東京都都市計画審議会（原案の中間報告）
11月	13日		北区長への意見照会
12月	2日		都市計画案の縦覧及び意見書の提出
		～16日	

3. 今後の予定

令和2年	12月	22日	北区都市計画審議会に諮問・答申
3年	1月上旬		東京都へ意見回答
	2月頃		東京都都市計画審議会への諮問
	3月頃		建設委員会へ報告
			都市計画の決定の告示

■ 都市計画区域マスタープラン〈サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり〉の概要

第1 改定の基本的な考え方

1 基本的事項

- 都市計画法に基づく、広域的見地からの**都市計画の基本的な方針**
- 都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示すもの
- 目標年次：**おおむね 20 年後(2040 年代)**
(区区分及び主要な施設などの整備目標はおおむね10年後(2030年(令和12年))
- 都が定める都市計画区域マスタープランに**即して、区市町村は地域に密着した都市計画の方針を策定**
- 多摩19都市計画区域及び島しょ部6都市計画区域のマスタープランを一体で策定し、都市の一体性を確保

2 コロナ危機を踏まえた未来の東京(都市づくりの目標と戦略等)

都市づくりの目標

- 東京が高度に成熟した都市として、**AI やIoT などの最先端技術も活用しながらゼロエミッション東京**を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。
- 東京のブランド力を高め、世界中から選択される都市を目指す。加えて、**「ESG」や「SDGs」**の概念を取り入れて都市づくりを進め、持続的な成長を確実なものとする。
- あらゆる人が活躍・挑戦でき、ライフスタイルに柔軟に対応できることが重要。個々人から見れば、特色のある様々な地域で、多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。
- みどりを守り、まちを守り、人を守るとともに、東京ならではの価値を高め、持続可能な都市・東京を実現する。
- こうした基本的な考え方に基づき、2040 年代に向けて東京の都市づくりを進め、**「成長」と「成熟」が両立した未来の東京を実現していく。**

都市づくりの戦略

「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインで示す都市像や将来像を実現するため、分野を横断する8つの戦略を設定し、先進的な取組を進めていく。

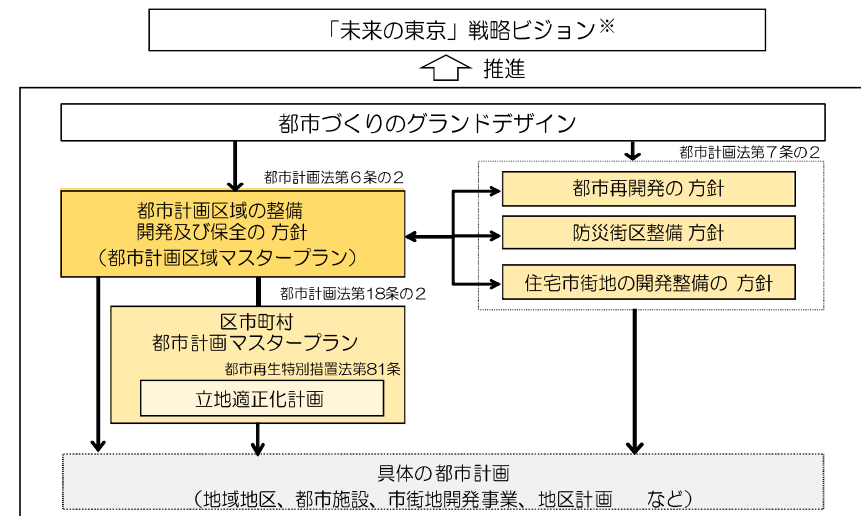
例)

- 誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在するなど、**包摂的社会形成**にも留意したまちづくりを推進
- 都市全体がスマート化した社会を築き上げるに当たり、**ビッグデータ**など先端技術を積極的に活用
- リアルとバーチャルをハイブリッド化**し、都市空間における体験や活動をより豊かに効果的にしていく

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性

- 都市の持つ集積のメリットは生かし、**三密を回避し、新しい日常**にも対応する、**サステナブル・リカバリー**な都市づくりを推進
- 新型コロナ危機を契機として生じた**変化にも対応**
- 国際競争力**を高め、東京が**持続的に発展**していけるよう、区部中心部などにおいて活力あふれる拠点を形成
- 特色のある個性を有する様々な地域で、**多様な住まい方・働き方・憩い方**を選択できる都市づくりを推進
- 都心部では**感染症にも配慮**したゆとりある共用スペース等を備えた**優良なオフィス**への機能更新の充実などを推進
- 中小オフィスビル**のストックを活用したリノベーションやニーズに応じた**用途転換**等を推進
- 長期的観点から**東京全体の市街地の再構築**を進め、効率性と快適性も兼ね備えた持続可能な都市へとつくり変えていく

都市計画区域マスタープラン体系図



※「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ長期戦略を策定

第2 東京が目指すべき将来像

1 世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）

○広域的には、概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ「**交流・連携・挑戦の都市構造**」を実現

⇒人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる「**挑戦の場**」を創出

○身近な地域では、おおむね環状7号線外側の地域において、**集約型の地域構造へ再編**

⇒地域特性に応じた拠点（中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点、地域の拠点、生活の中心地）を育成（参考附图－4）

○拠点ネットワークの強化とみどりの充実

⇒拠点の位置付けを再編するとともに、地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、**各地域が競い合いながら新たな価値を創造**していくなど、地域の特性に応じた拠点等の育成を適切に進めていく

⇒厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、**都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上**を推進

2 人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）

「都市づくりのグランドデザイン」で示した4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、それぞれの誘導の方向・将来像を記述

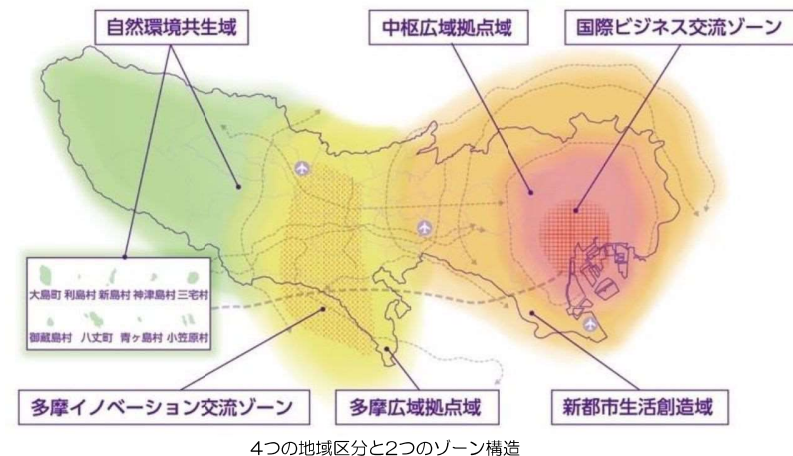
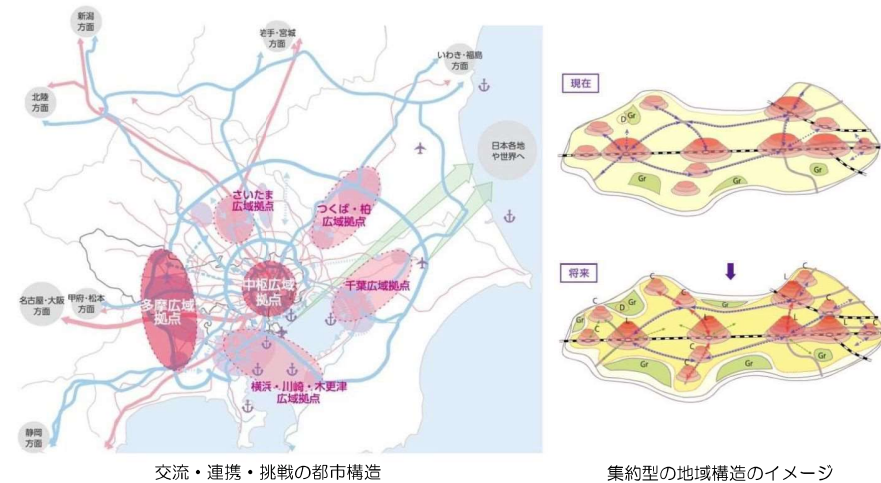
例)

○**国際金融都市**を目指す観点から、国際競争力の高い産業に従事する**クリエイティブ人材**の受入環境を充実や**インバウンド**への対応等に引き続き取り組む

○**シェアオフィスやサテライトオフィス**等の整備やニーズに応じた**柔軟な用途転用**などを進め、**職住融合**の拠点を育成

人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）

- ・特色ある地域について、それぞれ将来像を詳細に記述



第3 東京の都市づくりの枠組み（区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針）

○区部、多摩部とも、原則として現在の区域区分を変更せず ○島しょ部は、これまで同様、区域区分は非設定

第4 主要な都市計画の決定の方針

「東京が目指すべき将来像」を実現するための主要な都市計画の決定の方針を記述

1 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり（土地利用に関する方針）

主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針を示す。

例）

- 国際ビジネス交流ゾーンでは、国際水準の住宅やサービスアパートメント(SA)、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導
- 多摩イノベーション交流ゾーン等では、大学周辺の住宅市街地等において研究施設等の立地を誘導する複合的な土地利用を図る
- 市街化区域内の農地については、田園住居地域の指定や生産緑地制度等を活用し保全に努める
- 都市開発諸制度等を活用し、育成用途を適切に設定することで、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を誘導する
- 開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進
- 都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換
- 地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する

2 ゆとりある回遊性を支える都市施設（都市施設の整備に関する方針）

主要な道路、鉄軌道、下水道、河川などの都市施設の整備の方針を示す。

例）

- 区部中心部に近い羽田空港の強みを生かし、空港容量の拡大を図る施設整備の推進を引き続き国に求めるなど、更なる機能強化に取り組む
- 三環状道路の整備促進とともに、晴海線Ⅱ期、第二東京湾岸道路、外環道(東名以南)などミッシングリンクの解消や広域的な交流・連携を促す路線について検討を進める（参考附图－8）
- OTOKYO Data Highwayの実現に資する高速通信網構築も視野に入れた無電柱化の推進や、自転車や歩行者の快適な通行空間を確保
- 国の答申において「検討などを進めるべき」とされた路線等について、鉄道事業者をはじめとする関係者との協議・調整を加速し、調整が整った路線から順次事業に着手（参考附图－9）
- 【答申において検討などを進めるべきとされた路線】
羽田空港アクセス線、新空港線、東京8号線、東京12号線、多摩都市モノレール
- 【その他の路線】
都心部・臨海地域地下鉄構想、都心部・品川地下鉄構想、中央線の複々線化 など
- 鉄道の混雑緩和などによる快適通勤の実現に向け、働き方改革と連携したオフピーク通勤促進の取組を推進
- 鉄道利用の変化を踏まえた持続可能な輸送サービスの確保策や、先端技術も活用した輸送力強化方策などを推進
- 自転車走行空間の整備により更なる自転車ネットワーク化を進めるとともに駐輪場の整備などにより利用環境を充実
- 対策強化流域においては、河道等や調節池の整備により、区部では時間75ミリ、一般の流域においては60ミリの降雨に対し、河川からの溢水を防止

3 人が集まり、交流する、魅力と活力溢れる拠点形成（市街地開発事業に関する方針）

主要な土地区画整理事業や市街地再開発事業などに関する方針を示す。

例）

- 都市開発にあたっては、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進し、まちの魅力や防災性を向上

4 激甚災害にも負けない東京（災害に係る方針）

災害に強い都市の形成や復興時の都市づくりなどに関する方針を示す。

例）

- 木造住宅密集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し容積率を緩和するなど、民間活力を生かした整備を促進
- 都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進
- 広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく
- 被災時の都市復興においても、「都市づくりのグランドデザイン」で示した都市像や都市計画区域マスタープランの実現に取り組んでいく

5 緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る方針）

自然環境の整備・保全、エネルギーの有効活用、環境負荷の少ない都市の形成などに関する方針を示す。

例）

- 広域的に連続しみどりの骨格を形成する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置（参考附图－13）
- 崖線のみどりや屋敷林など、都市において良好な自然環境を形成している緑地を特別緑地保全地区や市民緑地制度など様々な制度を活用することにより保全
- 田園住居地域の指定や地区計画の活用により、居住環境と営農環境が調和した良好な市街地の形成を図るとともに屋敷林や農地等の保全・活用を図る。
- 都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、未利用エネルギー、再生可能エネルギーなど(太陽光や水素エネルギー等)の積極的な導入を促進

6 四季折々の美しい景観形成（都市景観に係る方針）

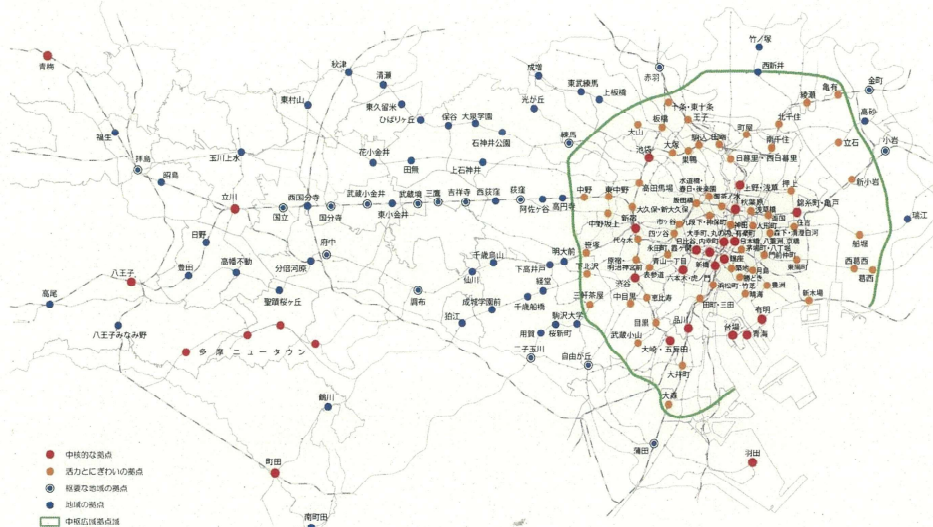
風格ある景観の形成、水辺や緑と調和した景観の形成などに関する方針を示す。

例）

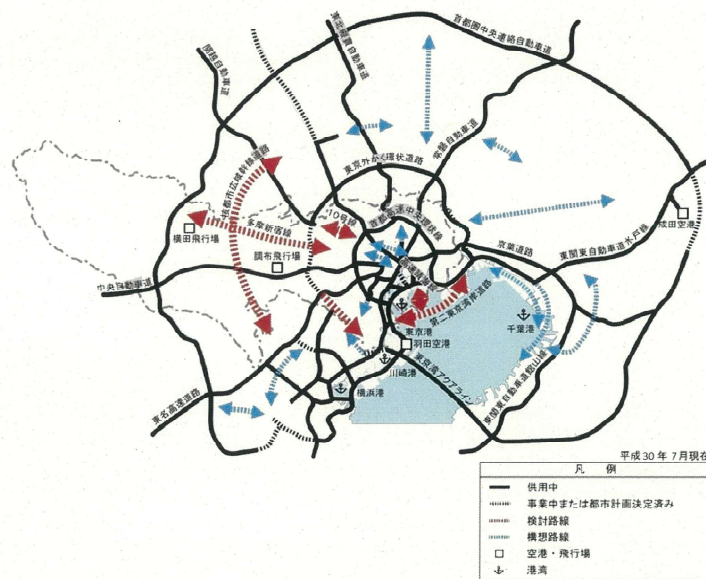
- 都市再生が進む地域では、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出
- 夜間の景観は、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の夜間景観にメリハリを付け、ダイナミックな都市構造を光で表現

参考附図（抜粋）

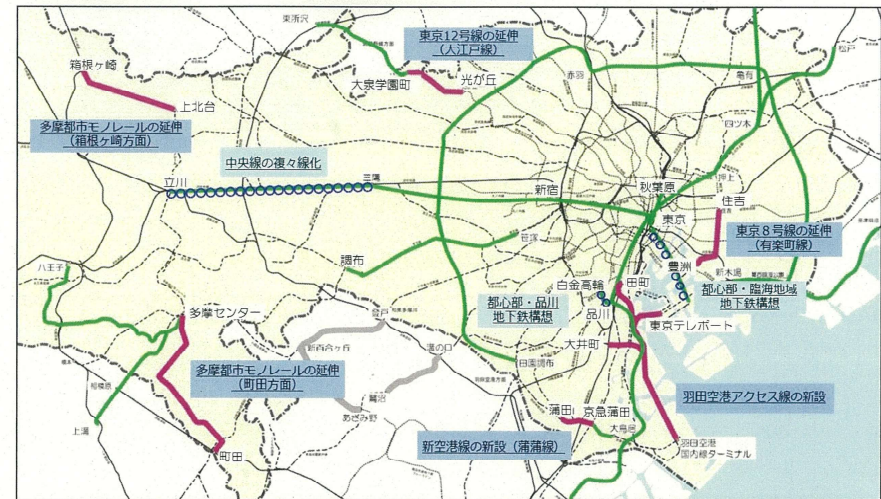
（参考附図－４）中核的な拠点等のイメージ



※北区の生活の中心地：北赤羽、赤羽岩淵、西が丘、赤羽台・桐ヶ丘、志茂・神谷、浮間・舟渡・新河岸
（参考附図－８）高速道路ネットワーク

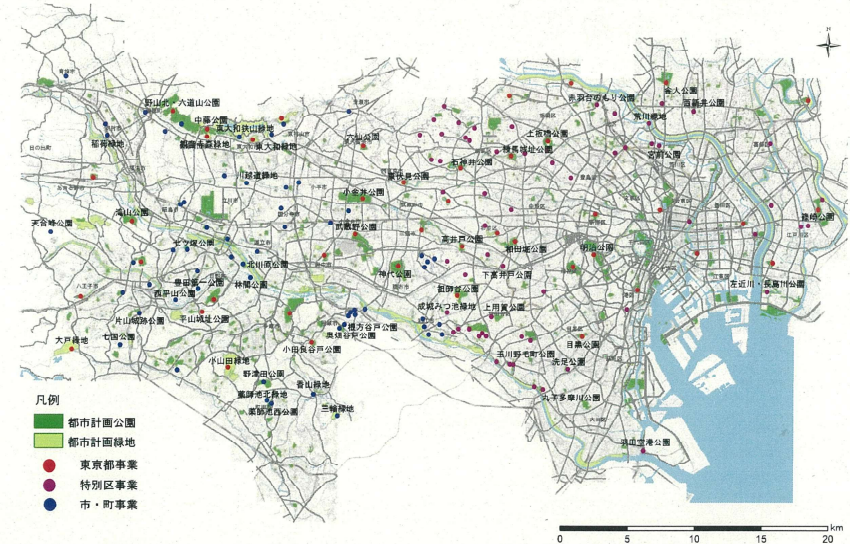


（参考附図－９）＜国の交通政策審議会答申において位置づけられた路線＞



— 答申において「検討などを進めるべき」とされた路線
∞ 答申に新たに位置付けられた路線等

（参考附図－13）おおむね10年以内に整備する主な公園・緑地位置図



北区に関する記述（抜粋）

＜中枢広域拠点域：おおむね環状第7号線の内側の区域＞

活力とにぎわいの拠点 従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、これまで位置付けのなかった鉄道乗車人員の特に多い駅周辺等を、新たに位置付け。	四ツ谷、市ヶ谷、神田、九段下・神保町、御茶ノ水、飯田橋、茅場町・八丁堀、人形町、築地、月島、勝どき、晴海、田町・三田、浜松町・竹芝、青山一丁目、表参道、高田馬場、大久保・新大久保、水道橋・春日・後楽園、浅草橋、両国、押上、森下・清澄白河、住吉、門前仲町、東陽町、新木場、豊洲、大井町、武蔵小山、目黒、中目黒、大森、下北沢、三軒茶屋、恵比寿、原宿・明治神宮前、代々木、笹塚、中野、中野坂上、東中野、大塚、巣鴨、駒込、板橋、田端、王子、十条・東十条、日暮里・西日暮里、南千住、町屋、大山、北千住、綾瀬、新小岩、立石、亀有、葛西、西葛西、船堀
---	--

＜中枢広域拠点域外：おおむね環状第7号線の外側の区域＞

枢要な地域の拠点 従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況等を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等を新たに位置付けた「地域の拠点」のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点。	自由が丘、蒲田、二子玉川、荻窪、赤羽、練馬、金町、小岩、吉祥寺、武蔵境、三鷹、府中、調布、武蔵小金井、国分寺、国立、拝島
生活の中心地 従来の生活中心地など、地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場を位置付け。	大岡山、雪が谷大塚、池上、雑色、糎谷・羽田地区、田園調布・多摩川、下丸子、平和島駅周辺、洗足池駅周辺、西馬込駅周辺、梅ヶ丘、等々力・尾山台、祖師ヶ谷大蔵、豪徳寺・山下、世田谷区役所周辺、上町・世田谷・松陰神社前、代田橋、桜上水、世田谷代田、新代田、東松原、松原、九品仏、上野毛・中町・東深沢商店街、喜多見、上北沢、八幡山、芦花公園、大和町、鷺ノ宮、都立家政、野方、南阿佐ヶ谷、富士見ヶ丘・久我山、北赤羽、赤羽岩淵、西が丘、赤羽台・桐ヶ丘、志茂・神谷、浮間・舟渡・新河岸、高島平、西台、赤塚、常盤台、本蓮沼、志村坂上、志村三丁目、土支田、大泉町、大泉学園町、武蔵関、桜台、豊

	島園、中村橋、富士見台、練馬高野台、新桜台、氷川台、平和台、練馬春日町、北綾瀬、花畑五丁目地区、六町、見沼代親水公園、新宿（にいじゅく）、柴又、京成小岩、江戸川、篠崎、一之江、三鷹台、井の頭公園、中河原、東府中、西府、多磨、多磨霊園、是政、白糸台・武蔵野台、北府中、多摩メディカル・キャンパス周辺、府中基地跡地、つつじヶ丘・柴崎周辺、飛田給、京王多摩川、多摩川住宅、布田・国領周辺、西調布、小平、小川、恋ヶ窪、和泉多摩川、ひばりが丘団地、東伏見、西武柳沢、めじろ台・狭間、北野、京王堀之内、四谷、中央道八王子インターチェンジ周辺、圏央道八王子西インターチェンジ周辺、圏央道高尾山インターチェンジ周辺、鑑水、檜原、小田野、西立川、西国立、武蔵砂川、西武立川、東中神、中神、成瀬、多摩境、相原、忠生、木曽山崎、鶴川団地、玉川学園前、つくし野、すすかけ台、日野バイパス沿道、南平、久米川、谷保、矢川、牛浜・東福生・熊川、東大和市駅周辺、本町・榎地区、緑が丘、南多摩、矢野口、稲城長沼・稲城、羽村、小作、東秋留、秋川、武蔵引田、武蔵増戸、武蔵五日市、箱根ヶ崎、殿ヶ谷、谷戸地区・塩田地区など
--	--

これらの拠点等のほか、風情ある街並みが保全されている、又は農業など産業の面から拠点的な地域となっている等、際立った個性やポテンシャルを有する地域がある。

輝かしい東京の実現に向けた主な計画

（主要な都市施設などの整備目標）

主要な都市計画の決定の方針を踏まえ、関係機関などとの調整を図りながら実施していく。おおむね 10 年以内に整備を予定している主な事業は以下のとおりである。

< 都市施設 >

○交通施設

整備内容	整備目標
連続立体交差事業	J R 埼京線（十条駅付近）

< 都市防災 >

○災害に強い都市の形成

整備内容	整備目標
市街地の延焼を遮断し、避難路や緊急車両の通行路となる特定整備路線の整備	2025年度までに全線整備

< 自然的環境の整備又は保全 >

○公園などの整備

おおむね 10 年以内に整備する主な都市計画公園・緑地	
特別区事業	荒川緑地、赤羽台のもり公園

人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）

拠点や主な生活の中心地の将来像について以下に示す。

＜中枢広域拠点域：おおむね環状第7号線の内側の区域＞

北部

地域	将来像
荒川 隅田川 周辺	○スーパー堤防や高規格堤防の整備に併せて、木造住宅密集地域では都市計画道路の整備に併せた延焼遮断帯や避難路・救援路の形成、建築物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、みどり豊かで良好な住環境を備えた安全なまちに再生 ○スーパー堤防や高規格堤防などによる河川整備が進み、水辺へのアクセス路の設置などによる親水空間が充実するとともに水と緑の軸を形成することにより、潤いのある空間を創出

活力とにぎわいの拠点

地域	将来像
田端 駒込	○個性的な飲食・物販店等の商業施設や文化・交流施設などが集積し、道路整備や住宅の更新により防災性が向上するとともに、歴史や文化が感じられる拠点を形成（田端） ・駅周辺では、業務機能を中心に、商業・サービス機能の集積が進むとともに、かつての文士村のおもかげを残すみどり豊かな街並みが保全されることにより、神社、仏閣、庭園などの景観資源をいかした落ち着きと潤いのある活力とにぎわいの拠点を形成（駒込） ・ソメイヨシノ発祥の地の魅力を発信するとともに、旧古河庭園や六義園が文化財として保全されるだけでなく、ユニークベニューとしての活用や、周辺の庭園、公園、文化財との連携などを図り、教育・交流の場が周辺のまちと調和した活力とにぎわいの拠点を形成
十条・ 東十条	・十条駅付近の道路と鉄道の立体交差化に併せ、道路整備や駅周辺のまちづくり、木造住宅密集地域の改善が進み、安全で利便性の高い市街地を形成 ・地域に根差した商店街のさらなる活性化やまちづくりを契機とした居住機能、公共・公益機能など高齢社会にも対応した機能を集積し、魅力ある活力とにぎわいの拠点を形成 ・木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、安全な市街地を形成

王子	・ 新区庁舎の建設を契機として、駅周辺の土地の高度利用と整備により交通結節機能の充実や、商業・業務や行政等の機能集積が進み、飛鳥山や石神井川の水とみどりが調和した、歴史や文化が感じられるにぎわいのある拠点を形成 ・ 都市基盤整備と合わせ、商業、業務を中心としつつ、住宅なども含む多様な機能や地域特性を踏まえた機能が集積する、活力とにぎわいの拠点を形成
板橋	・ 駅周辺は、土地の高度利用や都市基盤の整備により、商業、居住、文化などの機能が集積するとともに、駅同士の回遊性を生かし、にぎわいや交流が生まれる活力とにぎわいの拠点を形成 ・ 木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化などが進み、安全な市街地を形成

際立った個性やポテンシャルを有する地域

地域	将来像
尾久	・ 既存のものづくり産業の集積と新たな都市型産業の育成が進むなど産業と住宅が調和した拠点を形成するとともに、国内最大級の中里貝塚の歴史的資源を中心に交流の場や周辺のまちと調和した際立った個性やポテンシャルを有する地域を形成 ・ 木造住宅密集地域において、防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化、無電柱化などが進み、安全な市街地を形成

＜新都市生活創造域：おおむね環状第7号線の外側の区域＞

環状7号線外側（北西部・西部）

地域	将来像
環7周辺	○木造住宅密集地域では、都市計画道路の整備に併せた延焼遮断帯や避難路・救援路の形成、建築物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、みどり豊かで良好な住環境を備えた安全なまちに再生 ○河川や道路によるみどりの軸などを中心に、みどり豊かな潤いある街並みを形成
環8周辺	○生活の足となる身近な公共交通が、駅や公共・公益施設、周辺地域の拠点間などを結び、利便性の高い市街地を形成

枢要な地域の拠点

地域	将来像
赤羽	・交通結節性を生かし、商業、教育、文化機能等の集積や、駅周辺再開発などの適切な高度利用の促進により、利便性の高いにぎわいのある枢要な地域の拠点を形成 ・大規模団地の更新が進み、生活利便機能の整った良好な住空間を形成 ・木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、安全な市街地を形成するとともに、良好な住環境と地域コミュニティを形成

生活の中心地

地域	将来像
赤羽台・桐ヶ丘	・大規模団地の建替えに当たっては、団地内と周辺の環境に配慮しつつ、土地の有効利用が進められるとともに、生活利便施設などの立地が誘導され、良好な住環境を有する生活の中心地を形成
西が丘	・ナショナルトレーニングセンターなどによるハイパフォーマンススポーツセンターの立地を生かしたスポーツを身近に楽しめる空間を形成し、オリンピック・パラリンピックによるレガシーが引き継がれ、トップアスリートとの交流などが進み、誰もが健やかに暮らせる生活の中心地を形成
浮間・舟渡・新河岸	・産業の集積と、みどり豊かな環境や良好な交通アクセスを生かし、都市型産業の育成が進むなど、地域の特性を生かし、産業と住宅が調和した活力のある地域を形成 ・浮間舟渡駅周辺の都市基盤の整備と工場の域内再配置の誘導などにより、内陸部における工業の集積及び、都市型産業の育成が進むなど、地域の特性をいかした住工が共存した、活力ある生活の中心地を形成

「生活の中心地」は上記のほか、北赤羽、赤羽岩淵、志茂・神谷がある。

大島町 利島村 新島村 神津島村 三宅村 御蔵島村 八丈町 青ヶ島村 小笠原村

第278号議案「東京都市計画都市再開発の方針 の変更について」（東京都決定）に関する資料

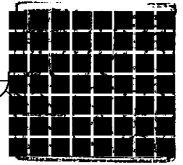
（１）諮問文（写）	．．．．． 1
（２）意見照会文（写）	．．．．． 2
（３）東京都市計画都市再開発の方針 概要	．．．．． 3
（４）東京都市計画都市再開発の方針 附図（総括図）	．．．．． 5



2北ま都第2187号
令和2年11月27日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣太



印影を加工しています

東京都市計画都市再開発の方針の変更について（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
東京都市計画都市再開発の方針
- 2 答申の期限
令和3年1月8日（金）
- 3 その他
本件は、東京都決定の案件である。





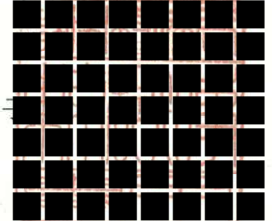
2都市整企第218号

令和2年11月13日

北 区 長 殿

東 京 都

上記代表者 東京都知事 小 池 百 合 子



東京都市計画都市再開発の方針の変更について（照会）

印影を加工しています

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により、貴区の意見を伺います。

なお、令和3年1月12日までに御回答願います。

添付書類

計画書（総括図・附図を含む。）



概要

東京都市計画都市再開発の方針の変更について

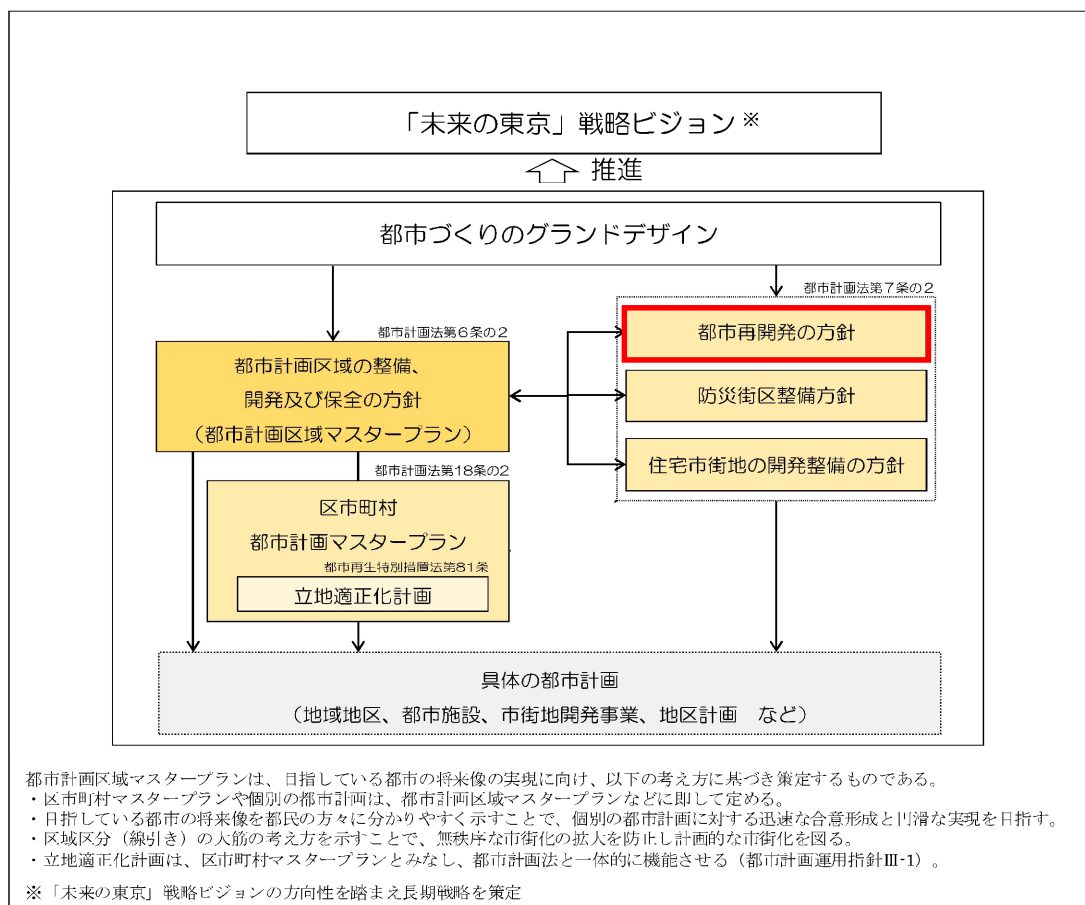
1. 要 旨

「都市再開発の方針」は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランとして定めるもので、平成27年3月に改定された。

今回、「未来の東京」戦略ビジョンや「都市づくりのグランドデザイン」で示された方向性、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として、都市計画変更を行うこととなった。

本件は、東京都知事からの都市計画法第18条1項に基づく意見照会を受け、北区都市計画審議会に諮問するものである。

<都市再開発の方針の位置付け>



2. 主な変更点

まちづくりに関する各種施策と整合を図るため、地区区分の見直し、新規指定、区域の変更等を行う。(別図参照)

<変更概要>

1号市街地：変更なし(河川を除く、北区全域)

2号地区(再開発促進地区)：15地区 ⇒ 16地区

- ・既定：14地区

- ・新規追加：1地区(王子駅周辺地区)

- ・区域変更：1地区(区域拡大：赤羽駅東口一番街地区)

誘導地区：7地区 ⇒ 10地区

- ・既定：5地区

- ・新規追加：3地区(東十条駅周辺地区、田端駅周辺地区、駒込駅周辺地区)

- ・区域変更：2地区(2号地区への格上げに伴う区域減少：王子地区、赤羽駅東地区)

<地区の区分について：都市再開発法第二条の三>

- ・1号市街地：計画的な再開発が必要な市街地であり、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりビジョンで示す既成市街地のうち、東京都都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる範囲。

- ・2号地区：1号市街地の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発(再開発促進地区)を促進すべき相当規模の地区。

- ・誘導地区：1号市街地のうち、2号地区に至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区。

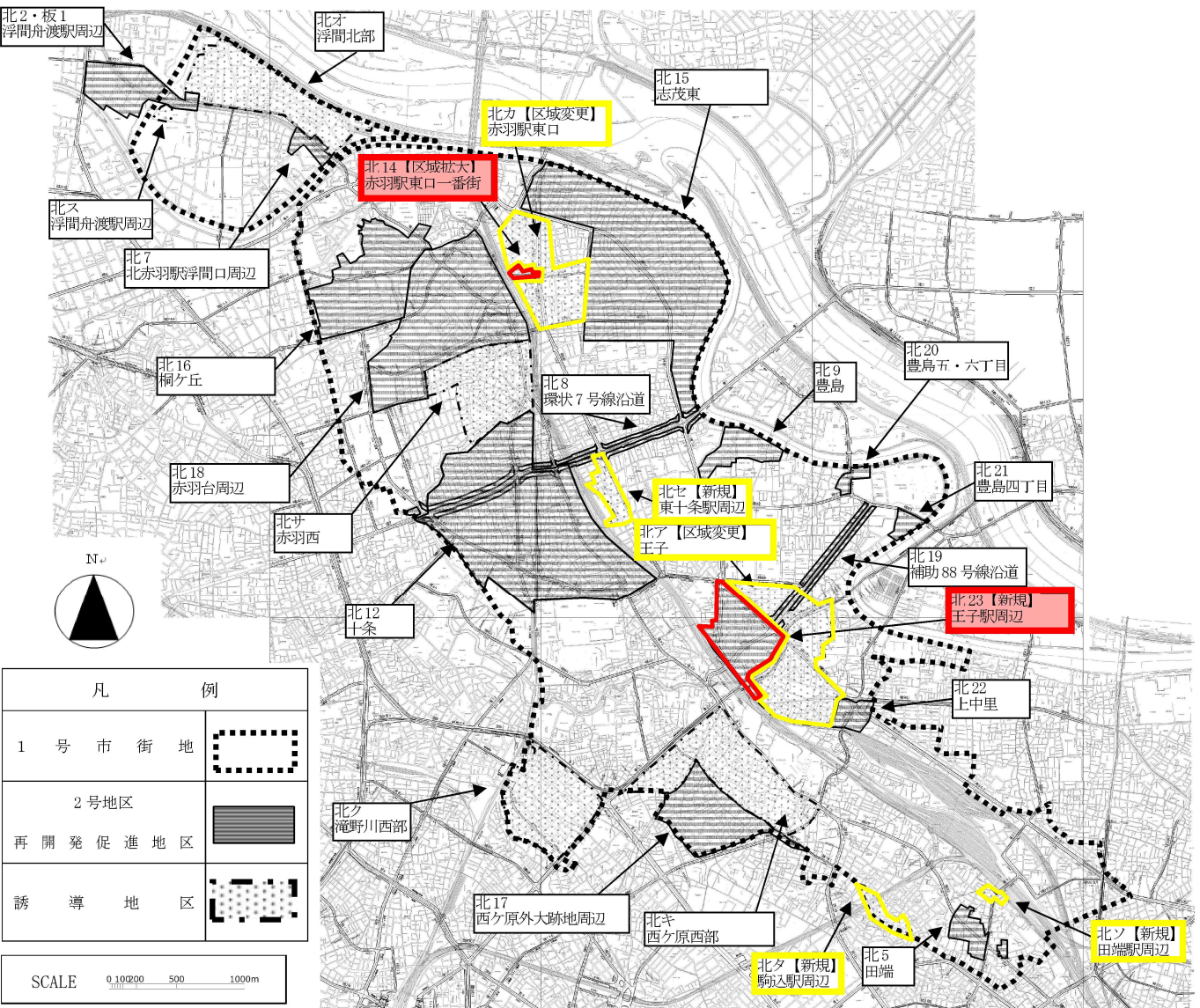
3. 経 過

令和2年	7月 1日	都市計画原案の縦覧及び公述申出書の提出
	～15日	
	8月20日	公聴会(計3回開催、区部16名)
	～21日	
	9月 7日	東京都都市計画審議会(原案の中間報告)
11月	13日	都市計画案の北区長への意見照会
12月	2日	都市計画案の縦覧及び意見書の提出
	～16日	

4. 今後の予定

令和2年	12月22日	北区都市計画審議会に諮問・答申
3年	1月上旬	東京都へ意見回答
	2月	東京都都市計画審議会への諮問
	3月	建設委員会へ報告
		都市計画の決定の告示

都市再開発方針の附図（総括図）



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（31都市基交第196号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）31都市基街都第11号、平成31年4月18日

2号地区（再開発促進地区）		
番号	地区名	備考
北2・板1	浮間舟渡駅周辺地区	
北5	田端地区	
北7	北赤羽駅浮間口周辺地区	
北8	環状7号線沿道地区	
北9	豊島地区	
北12	十条地区	
北14	赤羽駅東口一番街地区	区域拡大
北15	志茂東地区	
北16	桐ヶ丘地区	
北17	西ヶ原外大跡地周辺地区	
北18	赤羽台周辺地区	
北19	補助88号線沿道地区	
北20	豊島五・六丁目地区	
北21	豊島四丁目地区	
北22	上中里地区	
北23	王子駅周辺地区	新規

誘導地区		
番号	地区名	備考
北ア	王子地区	区域変更
北オ	浮間北部地区	
北カ	赤羽駅東口地区	区域変更
北キ	西ヶ原西部地区	
北ク	滝野川西部地区	
北サ	赤羽西地区	
北ス	浮間舟渡駅周辺地区	
北セ	東十条駅周辺地区	新規
北ソ	田端駅周辺地区	新規
北タ	駒込駅周辺地区	新規

第279号議案「東京都市計画地区計画の決定について（岸町二丁目地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

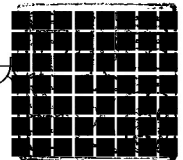
（１）諮問文（写）	・・・・・・・・ 1
（２）概要書	・・・・・・・・ 2
（３）位置図	・・・・・・・・ 3
（４）計画書	・・・・・・・・ 4
（５）総括図	・・・・・・・・ 7
（６）計画図 1、2 及び参考図（方針附図）	・・・・・・・・ 8
（７）都市計画の案の理由書	・・・・・・・・ 11
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・・・・・・・・ 12
（９）東京都知事の協議結果通知書（写）	・・・・・・・・ 13



2 北ま都第 2 1 8 8 号
令和 2 年 1 1 月 2 7 日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣九郎



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 岸町二丁目地区地区計画
- 2 答申の期限
令和 3 年 1 月 8 日（金）
- 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 岸町二丁目地区地区計画

2 位 置

北区岸町二丁目各地内

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の要旨と見解」のとおり

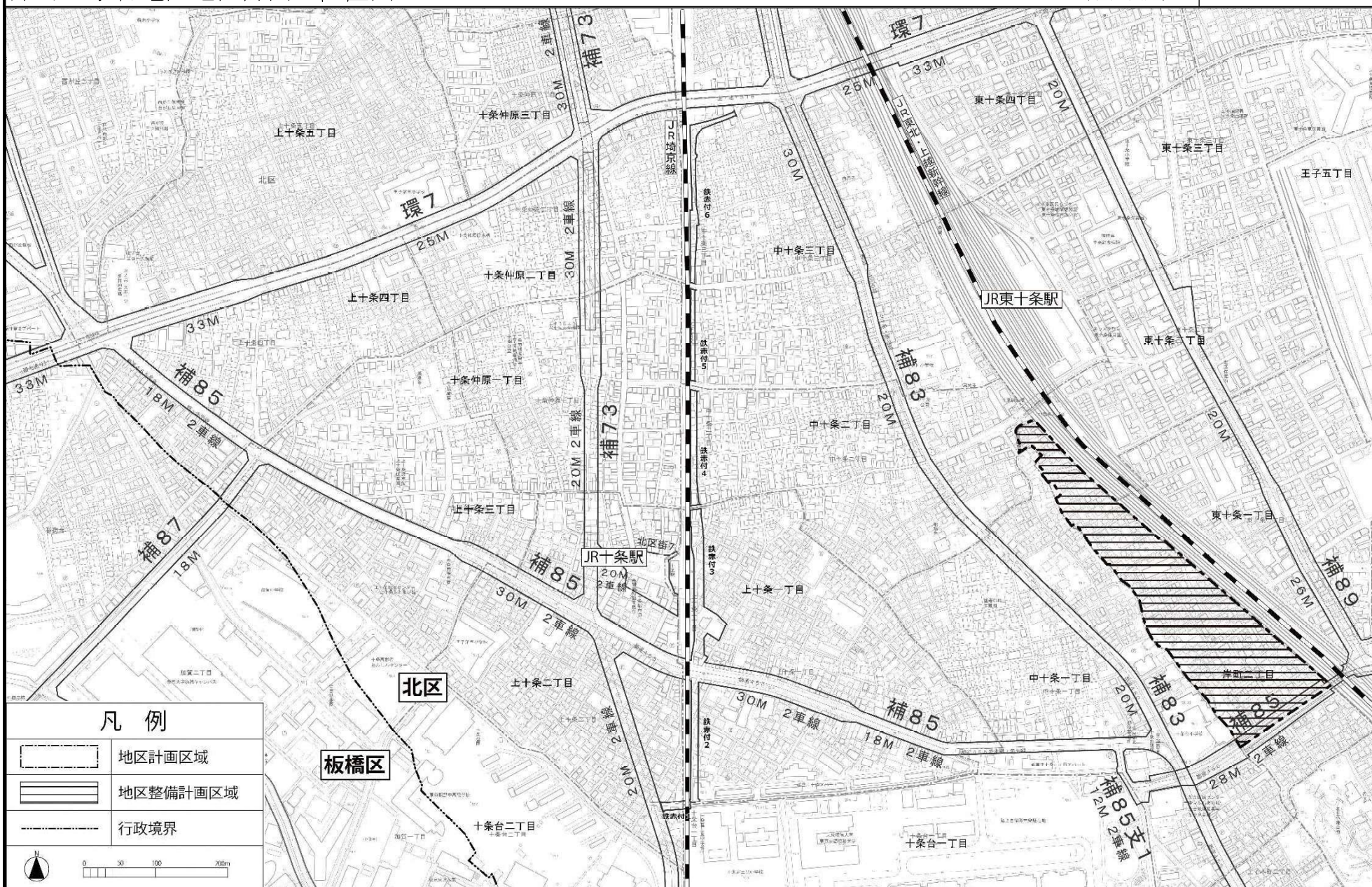
※「都市計画の原案に対する意見書」提出なし

6 これまでの経過と今後の予定

令和2年	9月9、10日	都市計画原案説明会資料配布
	9月23日～10月7日	都市計画の原案の公告・縦覧
	9月23日～10月14日	同上意見書の提出
	11月2日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	11月19、20日	都市計画案資料配布
	12月2日～12月16日	都市計画の案の公告・縦覧・意見書提出
	12月22日	北区都市計画審議会
令和3年	3月上旬	都市計画の決定告示

岸町二丁目地区地区計画 位置図

〔北区決定〕



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転写したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画岸町二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		岸町二丁目地区地区計画
位 置※		北区岸町二丁目各地内
面 積※		約 4. 8 ha
地区計画の目標		本地区はＪＲ京浜東北線東十条駅の西側沿線に位置し、武蔵野崖線とＪＲ京浜東北線に挟まれた低地に広がる木造住宅市街地である。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化１０年プロジェクト」に取り組み、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、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。 本地区計画は、東十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	東十条駅と十条駅を結ぶ商店の中に、重点的に改善すべき木造密集市街地がある一方で、武蔵野崖線のみどりが残る地区特性を踏まえ、地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。 １ 近隣商業地区 東十条駅周辺と十条駅周辺を連絡する、利便性の高い近隣商業地として維持するとともに、より一層の活性化を図る。 ２ 住居地区 低中層住宅を中心とした土地利用を誘導し、敷地の細分化防止や緑地の保全等による崖線を活かした連続したまちなみの形成により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図り、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	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、主要生活道路の拡幅整備を段階的に進め、道路ネットワークの形成を図る。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。 ２ 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 ３ 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。 ４ 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。 ５ 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。

	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区内では、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、植栽可能な空間を有効に活用して緑化を推進し、崖線を軸とした緑豊かな街並みを形成する。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	規模	備考
		公園	公園 1 号	約 3 2 0 m ²	既設
			公園 2 号	約 3 4 0 m ²	既設
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	近隣商業地区	住居地区
			面積	約 0. 0 ha (約 3 9 0 m ²)	約 4. 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	—
				—	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。）別表第二（に）項第三号に規定するボーリング場等の運動施設
		建築物の敷地面積の最低限度		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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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から隣地境界線までの距離は、0.4m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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。	
		垣又はさくの構造の制限	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。 1 フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.5m以下のもの 2 法令等の制限上やむを得ないもの	
	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。	

※は知事協議事項

「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：東十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るため、地区計画を決定する。

〔北区決定〕



岸町二丁目地区地区計画 計画図 1

凡例

[Dashed Line]	地区計画区域及び 地区整備計画区域
[Solid Line]	行政境界
[Diagonal Lines]	近隣商業地区
[Dotted Pattern]	住居地区

北区

板橋区

環7 25M 30M 2車線 補85 18M 2車線 補87 18M 2車線 補83 20M 2車線 補89 26M 2車線 補85 28M 2車線 補85支1 20M 2車線 鐵軌付1 鐵軌付2 鐵軌付3 鐵軌付4 鐵軌付5 鐵軌付6

0 50 100 200m

N

8

岸町二丁目地区地区計画 計画図 2

凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政境界
	公園

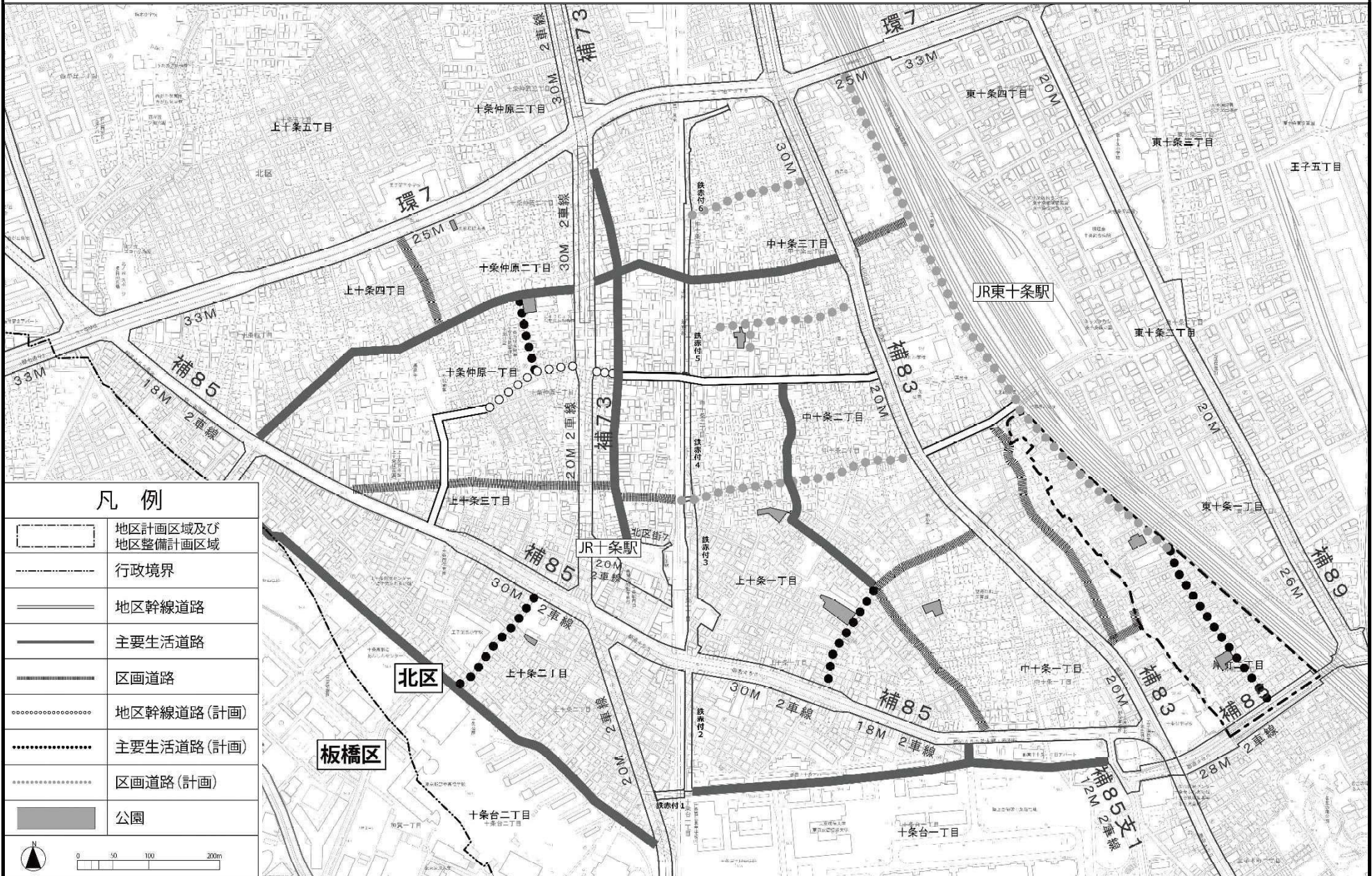
0 50 100 200m

9

東京都市計画地区計画

岸町二丁目地区地区計画 参考図（方針附図）

〔北区決定〕



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。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。無断複製を禁ず。(承認番号) 2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日

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

岸町二丁目地区地区計画

2 理由

本地区は JR 京浜東北線東十条駅の西側沿線に位置し、武蔵野崖線と JR 京浜東北線に挟まれた低地に広がる木造住宅市街地である。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組み、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、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。

本地区計画は、東十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るために、面積約4.8ヘクタールの区域について、「岸町二丁目地区地区計画」を決定する。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第１７条第１項の規定に基づき、令和２年１２月２日から１２月１６日までの２週間公衆の縦覧に供したところ、法第１７条第２項の規定により、同期間中に○通（○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とおりである。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 岸町二丁目地区地区計画

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 (なし)	

※本都市計画案に対する意見書の提出期間は、令和２年１２月２日から令和２年１２月１６日まで予定しており、意見書の要旨等については、都市計画審議会本審当日に配布します。



2 都 市 政 土 第 5 9 7 号

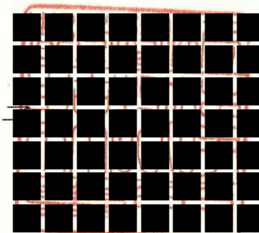
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 0 月 1 6 日 付 2 北 ま ま 第 3 5 7 4 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 岸 町 二 丁 目 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 2 年 1 1 月 2 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



第280号議案「東京都市計画地区計画の決定について（十条駅周辺東地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

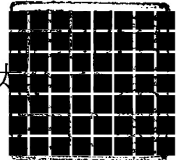
（１）諮問文（写）	．．．．． 1
（２）概要書	．．．．． 2
（３）位置図	．．．．． 3
（４）計画書	．．．．． 4
（５）総括図	．．．．． 8
（６）計画図 1、2 及び参考図（方針附図）	．．．．． 9
（７）都市計画の案の理由書	．．．．． 12
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	．．．．． 13
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解【参考】	．．．．． 14
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	．．．．． 17



2北ま都第2189号
令和2年11月27日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣次郎



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 十条駅周辺東地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年1月8日（金）
- 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 十条駅周辺東地区地区計画

2 位 置

北区上十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目各地内

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の要旨と見解」及び

「都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解【参考】」のとおり

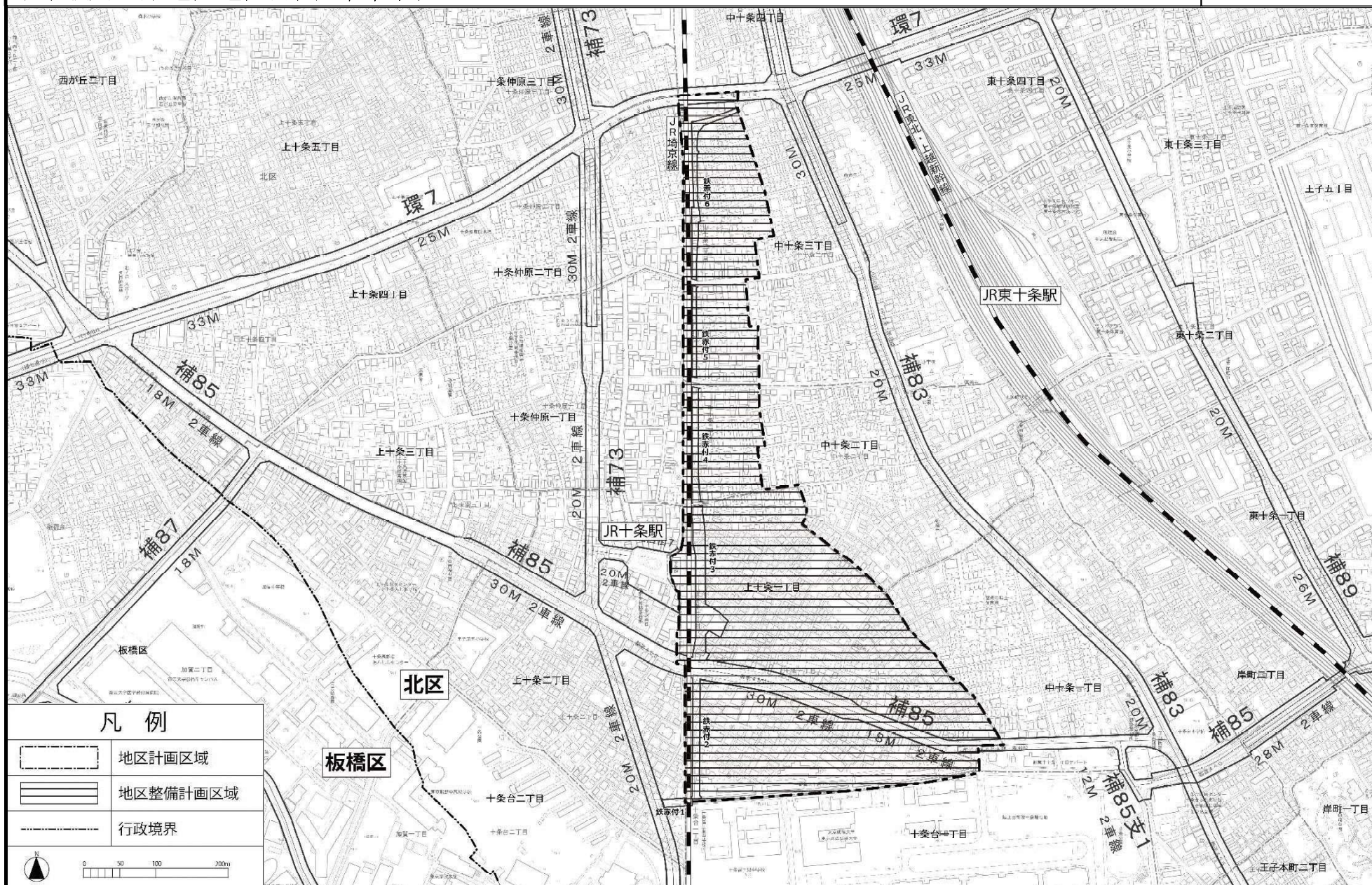
6 これまでの経過と今後の予定

令和2年	9月9、10日	都市計画原案説明会資料配布
	9月23日～10月7日	都市計画の原案の公告・縦覧
	9月23日～10月14日	同上意見書の提出
	11月2日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	11月19、20日	都市計画案資料配布
	12月2日～12月16日	都市計画の案の公告・縦覧・意見書提出
	12月22日	北区都市計画審議会
令和3年	3月上旬	都市計画の決定告示

東京都市計画地区計画

十条駅周辺東地区地区計画 位置図

〔北区決定〕



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転機したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画十条駅周辺東地区地区計画を次のように決定する。

名 称		十条駅周辺東地区地区計画
位 置※		北区上十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目各地内
面 積※		約 1 8. 9 ha
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ埼京線十条駅の東側沿線に位置し、個性豊かな地域密着型の商店街が集積している一方で木造住宅が密集する市街地が広がっている。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化 1 0 年プロジェクト」に取り組み、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 2 0 2 0」では、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。 本地区計画は、ＪＲ埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	幹線道路の拡幅整備及び鉄道連続立体化の推進に伴う、道路ネットワークの形成による利便性の向上と高架下に創出される空間の有効活用により、地区全体の回遊性を高め、にぎわいづくりを見据えるとともに、重点的に改善すべき木造密集市街地である地区特性を踏まえ、地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。 1 環 7 沿道地区 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、後背市街地への道路交通騒音に配慮し、中高層住宅や商業・業務系施設を中心とした主要幹線道路沿道にふさわしい適切かつ合理的な土地利用を図る。 2 8 5 号線沿道地区 十条駅周辺のにぎわいの拠点及び補助第 85 号線の沿道形成を担う地区として、十条駅に近接する幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・住宅の立地を誘導する。建築物の不燃化と一定の高度利用を促進し、延焼遮断帯の形成を図る。 3 近隣商業地区 駅前広場の整備等に合わせた、地区の顔となる駅前空間としてより一層の活性化を進めるとともに、東十条駅周辺と十条駅周辺を連絡する、利便性の高い近隣商業地として維持を図る。 4 住居地区 A 低中層住宅を中心とした土地利用を誘導し、敷地の細分化防止等により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を図り、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。また、鉄道付属街路沿道においては、沿道のにぎわいづくりに向けた、合理的かつ健全な土地利用を図る。

		5 住居地区B 敷地の細分化防止等により、木造密集市街地の防災性の向上及び居住環境の改善を進め、安全でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図る。 6 高架下利用地区 J R 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差化にあわせて、周辺の住宅や商業施設との調和を図りつつ、地域のにぎわいづくりや利便性向上に向けた機能の誘導と高架下の有効活用を図る。
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	1 地区一帯の交通処理機能を担い、災害時は避難等を行う動線としての役割を果たすため、都市計画道路補助第83号線に接続する地区幹線道路を地区施設として定める。 2 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。 3 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、区画道路を地区施設として定める。 4 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 3 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。 4 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。 5 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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	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。

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員			延長	備考		
		道路	地区幹線道路 1 号※	5 m（1 0～1 1 m）			約 8 5 m	既設		
			主要生活道路 1 号	3. 5～7 m（7 m）			約 8 6 m	既設		
			主要生活道路 2 号	2～3 m（6 m）			約 1 7 0 m	拡幅		
			主要生活道路 3 号※	3～1 1 m（6～2 2 m）			約 4 2 0 m	既設		
			区画道路 1 号	2 m（4 m）			約 1 5 0 m	拡幅		
		公園	名称	規模				備考		
			公園 1 号	約 3 6 5 m ²				既設		
			公園 2 号	約 5 2 4 m ²				既設		
			緑地 1 号	約 1， 0 3 5 m ²				既設		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環 7 沿道地区	8 5 号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区 A	住居地区 B	高架下利用地区	
		面積	約 0. 2 ha	約 3. 6 ha	約 1. 7 ha	約 9. 5 ha	約 2. 4 ha	約 1. 5 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。						—	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百二十二号。以下、「風営法」という。）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				—	1 風営法第二条第一項第二号から第五号まで、第六項第一号から第六号まで並びに第九項に掲げる営業の用に供する建築物		
			—	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下、「法」という。）別表第二（に）項第三号に規定するボーリング場等の運動施設	—	法別表第二（に）項第三号に規定するボーリング場等の運動施設		—	2 法別表第二（に）項第三号に規定するボーリング場等の運動施設	
									ただし、鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第八条第一項に規定する鉄道施設及びそれに付属するものは除く	

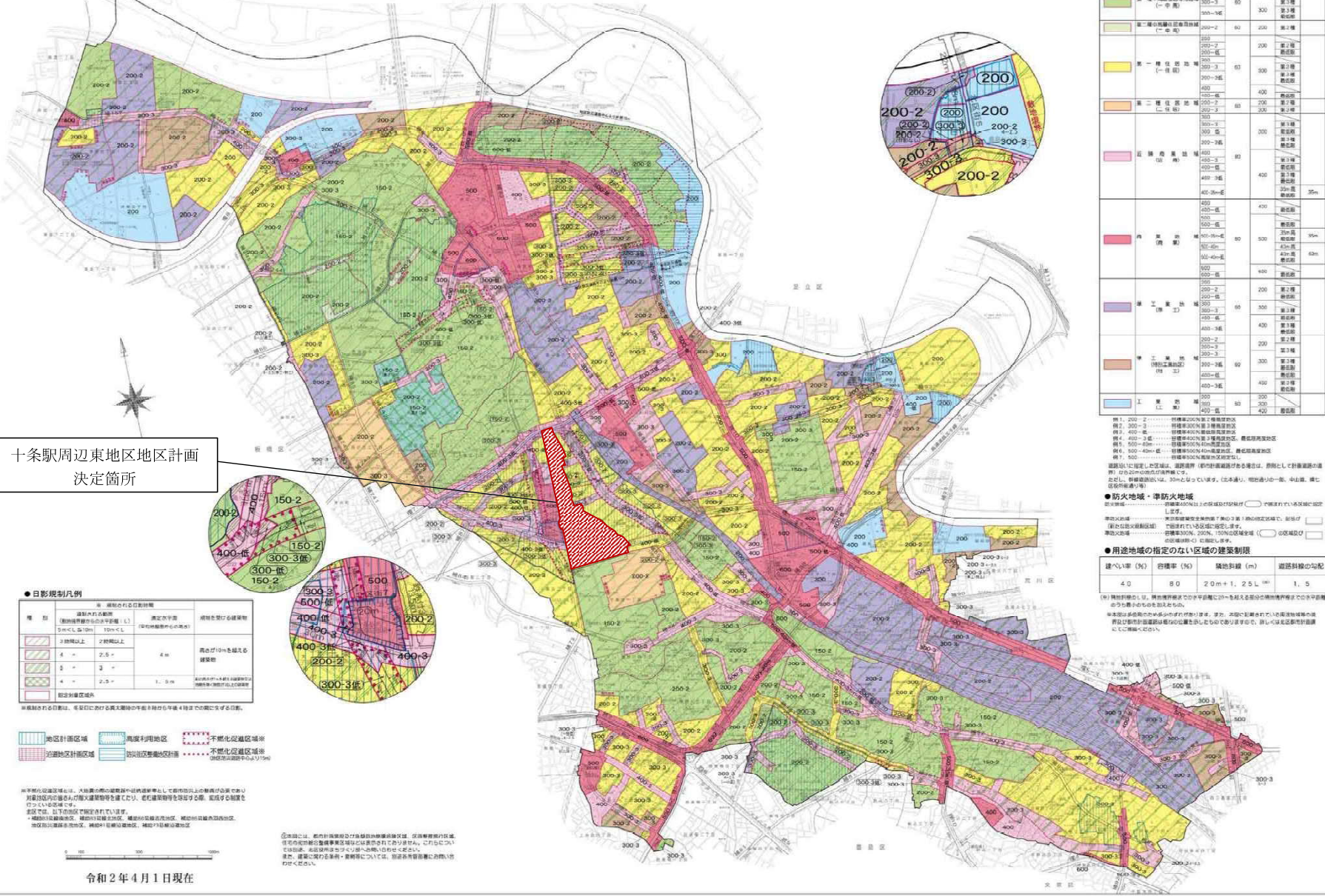
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	8 0 m ²	6 5 m ²			—
			ただし、次の各号のいずれかに該当する本規定に適合しない土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合、この限りではない。 1 本地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することとなる土地 2 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十四項に規定する公共施設の整備により分割された土地 3 同上公共施設の整備により代替地として譲渡された土地				
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶等を基調とする落ち着いた色調とする。	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色の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。 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。			
		垣又はさくの構造の制限	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。 1 フェンス等の基礎で地盤面から高さ0. 5 m以下のもの 2 法令等の制限上やむを得ないもの				
	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、既存樹木の維持・保全を図るとともに、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。					

※は知事協議事項

「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」

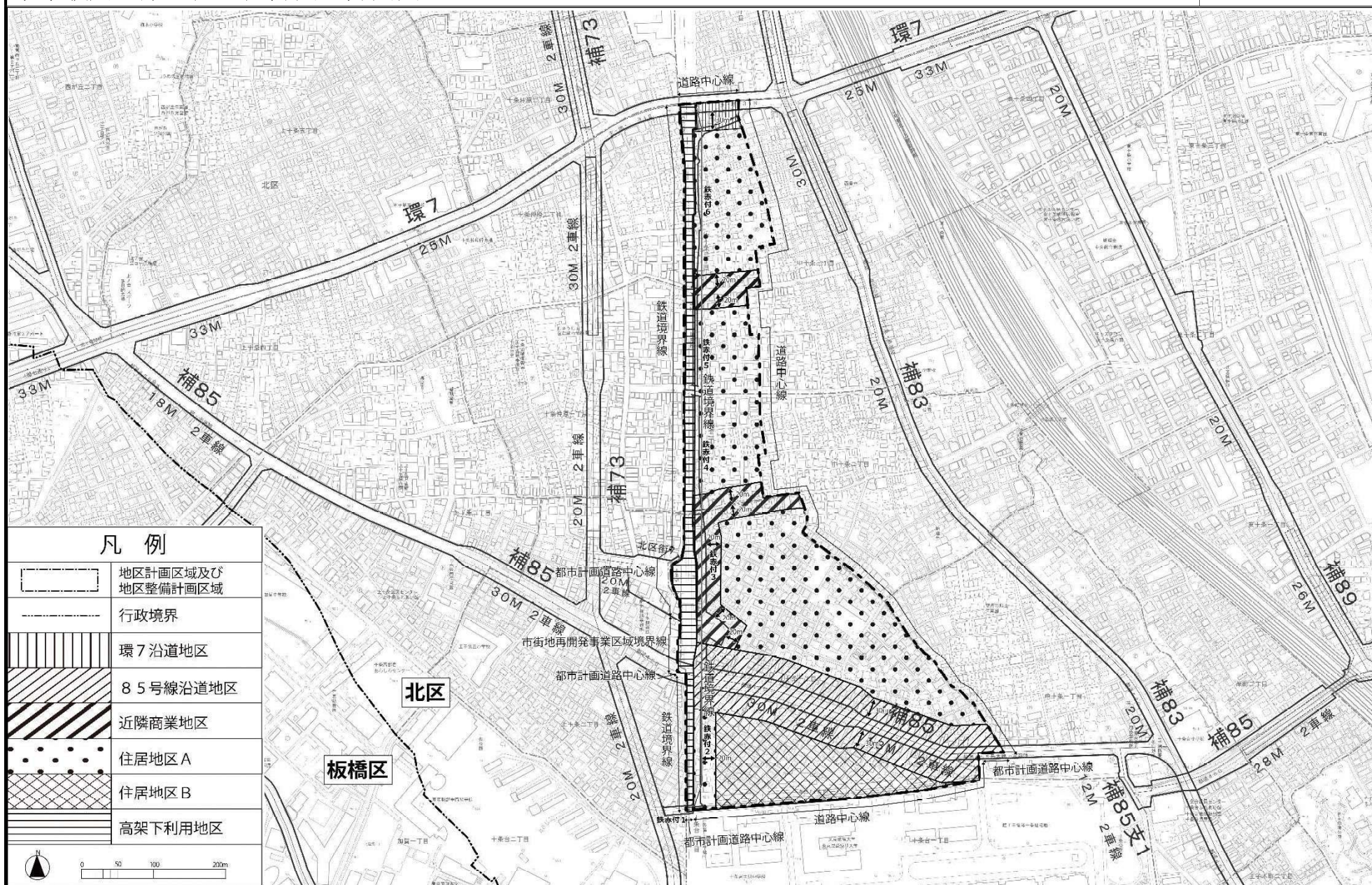
理由： JR埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 十条駅周辺東地区地区計画 総括図 [北区決定]



十条駅周辺東地区地区計画 計画図 1

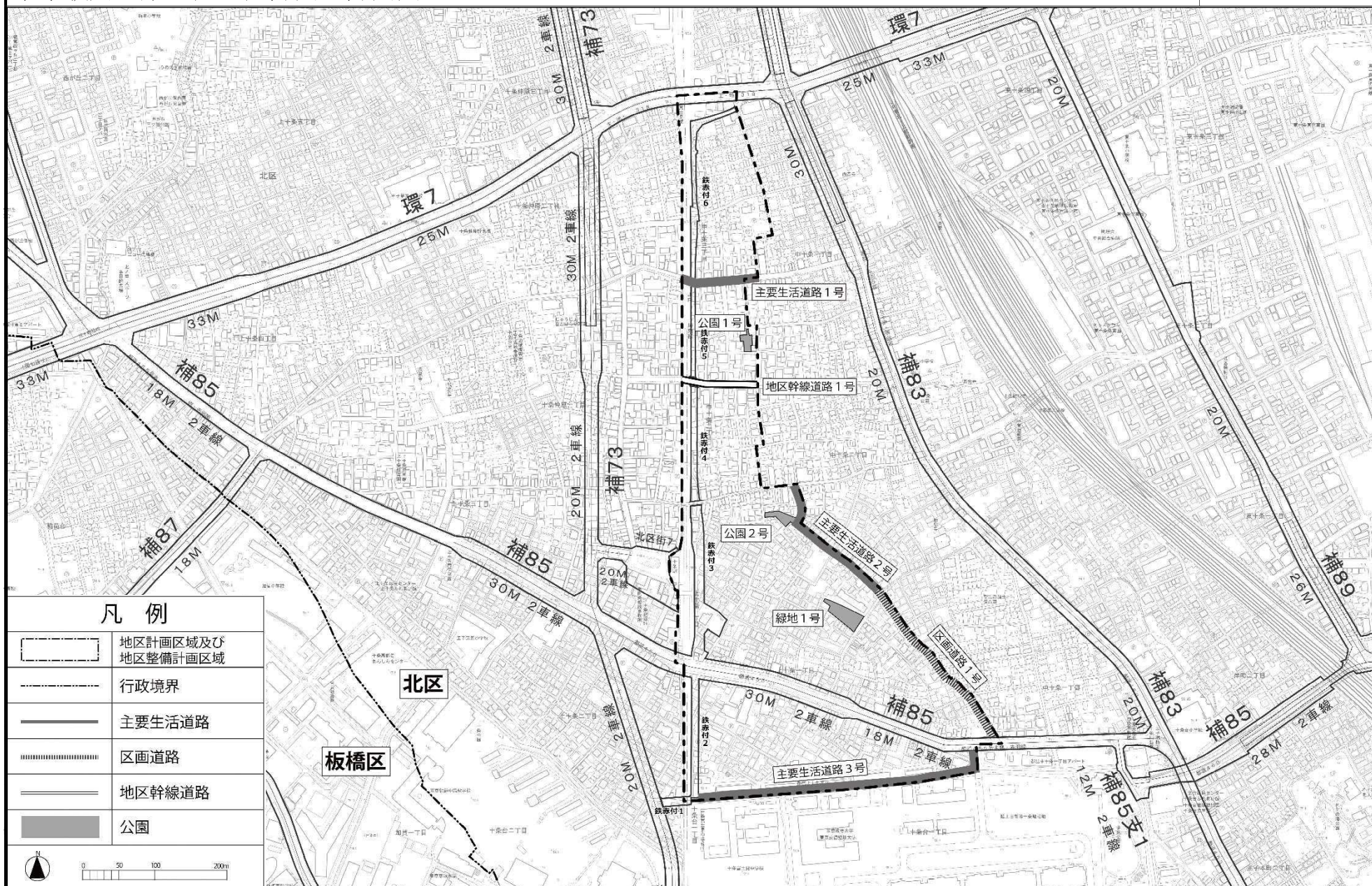
〔北区決定〕



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。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。無断複製を禁ず。(承認番号)2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日

十条駅周辺東地区地区計画 計画図 2

〔北区決定〕

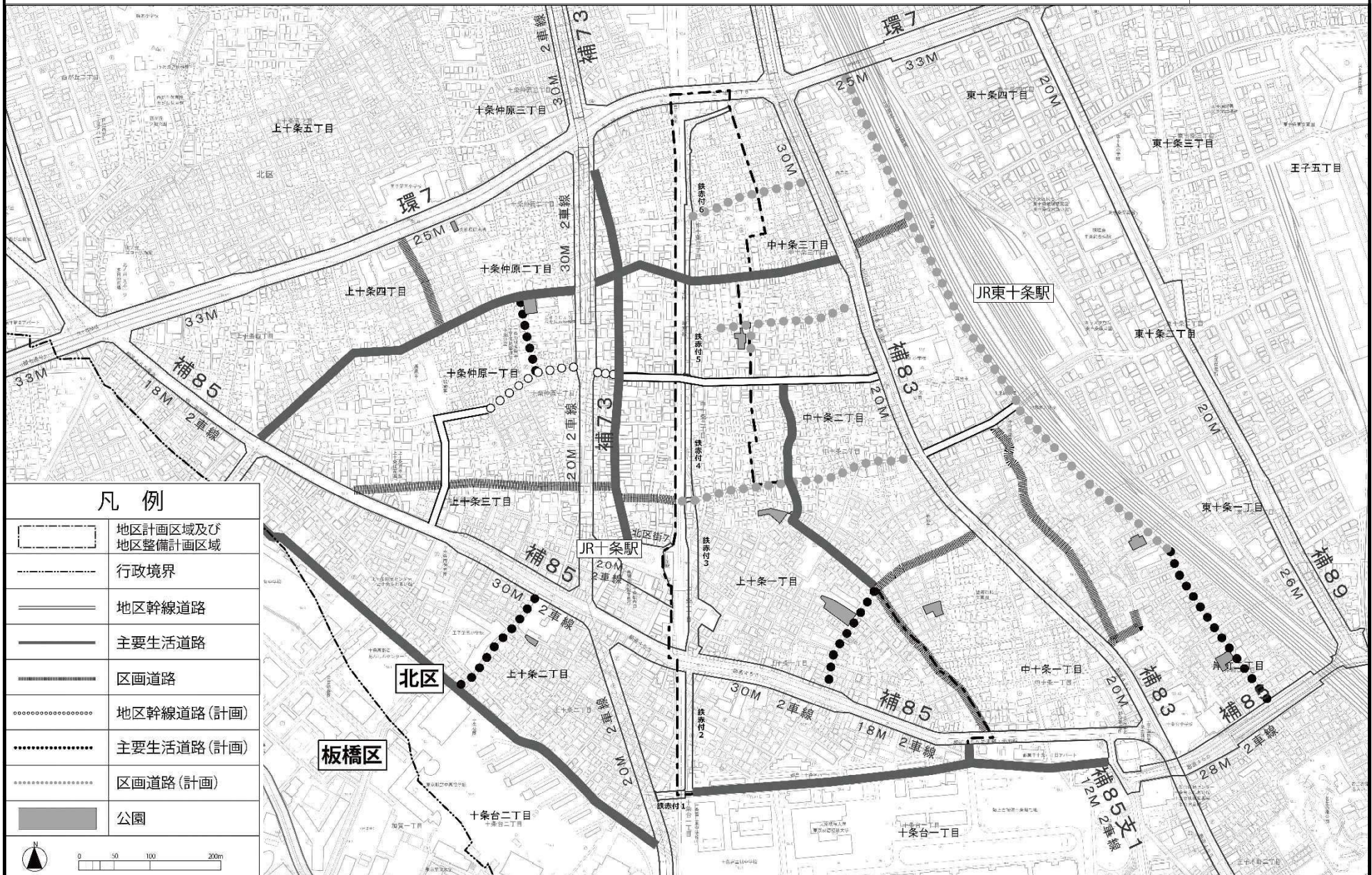


この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交著第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日

東京都市計画地区計画

十条駅周辺東地区地区計画 参考図（方針附図）

〔北区決定〕



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。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。無断複製を禁ず。(承認番号) 2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日

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

十条駅周辺東地区地区計画

2 理由

本地区は、**JR** 埼京線十条駅の東側沿線に位置し、個性豊かな地域密着型の商店街が集積している一方で木造住宅が密集する市街地が広がっている。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組み、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、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。

本地区計画は、**JR** 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るために、面積約18.9ヘクタールの区域について、「十条駅周辺東地区地区計画」を決定する。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第１７条第１項の規定又は法第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２年１２月２日から１２月１６日までの２週間公衆の縦覧に供したところ、法第１７条第２項の規定又は法第２１条第２項において準用する法１７条第２項の規定により、同期間中に○通（○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とおりである。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画地区計画 十条駅周辺東地区地区計画
- ②東京都市計画高度地区（十条駅周辺東地区地区計画関連）

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 （なし）	

※本都市計画案に対する意見書の提出期間は、令和２年１２月２日から令和２年１２月１６日まで予定しており、意見書の要旨等については、都市計画審議会本審当日に配布します。

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解【参考】

東京都市計画地区計画 十条駅周辺東地区地区計画に係わ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2年9月23日から10月7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10月14日までの3週間の期間中に3通（3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 十条駅周辺東地区地区計画

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 2 通 （2 名）	
1（地区計画の合意形成） アンケート調査は回答率が低く、趣旨が明確でない。またアンケートの選択肢が作為的である。再度アンケートを実施し、地区計画原案、用途地域及び容積率、高度地区の案を作成するべき。	アンケート調査は、地区計画に関する内容と土地利用の方針や建物高さに関する内容について、今後の防災まちづくりの方向性や傾向を把握し、検討するために実施させていただきました。 本地区計画原案及び関連都市計画案等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）は、このアンケート結果や地元協議会での意見交換を参考にするとともに、北区都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ、検討作成をしております。
2（地区計画全般） 本地区計画により、日照や眺望も遮られることでの居住環境の悪化、プライバシー侵害や電波障害などの日常生活への多大な影響、土地価値の下落を懸念している。住民の住環境を守るためとは思えない。撤回を強く求める。	本地区は、十条駅に近接する生活利便性の高い地区です。一方、住宅や商店等が密集する複合市街地が形成され、防災性の向上が課題となっています。 区は、こうした現状を捉え、用途間相互の協調性を確保しつつ、良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、本地区計画の決定及び本地区計画に対応した関連都市計画等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）の変更が必要と認識しています。

3（敷地面積の最低限度） （1）敷地面積の最低限度を65㎡とした根拠を教えてください。 （2）敷地面積の最低限度を60㎡にしてほしい。 （3）現在既に建てられている建物を建て替える際には、土地の状況にかかわらず、建て替えができるようにしてほしい。	本地区計画では、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ております。 それに加え、北区の施策として掲げているファミリー世帯の定住化を目的として、住居地区A及び住居地区Bにおいては、住居系用途地域の制限の中で床面積100㎡程度の住宅が確保できるように、また85号線沿道地区及び近隣商業地区では、商業系用途地域の制限の中で50㎡程度の店舗を併用したうえで床面積100㎡程度の住宅が確保できるように、それぞれ建ぺい率等から必要な土地面積を分析した結果、建築物の敷地面積の最低限度を「65㎡」としています。 なお、ただし書き（除外規定）のとおり、地区計画の都市計画決定告示日において、建築物の敷地として使用されている土地については、そのままの建築敷地での建て替えは可能としております。
Ⅲ その他の意見 1通（1名）	
1（地区計画の作成に併せて変更する関連都市計画等） （1）第一種住居地域の容積率を200％から300％に、高度地区を第二種高度から第三種高度にする案には反対である。現行のままでよい。 （2）飲食店など商業施設を取り込めるようにする用途の変更案は、住民の平穏な暮らしを破る方向に他ならない。また商業施設のごみ問題などで街を汚す一因となるため、反対である。	本地区は、十条駅に近接する生活利便性の高い地区です。一方、住宅や商店等が密集する複合市街地が形成され、防災性の向上が課題となっています。 区は、こうした現状を捉え、用途間相互の協調性を確保しつつ、良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上を図るため、本地区計画の決定と併せて、本地区計画に対応した関連都市計画等（用途地域及び容積率、高度地区、日影規制）の変更が必要と認識しています。
2（原案説明会の開催） 関係権利者を対象とした原案説明会を開催し、説明責任を果たすべき。	新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、関係権利者への説明資料の配布とし、ご意見やご不明点については、ご意見ハガキや電話、窓口など丁寧に説明させていただきました。 いただいたご意見は、意見の要約と北区の考え方を記載した資料を都市計画案の縦覧等のお知らせと併せて配布するとともに、個人情報に配慮した上で、北区ホームページで公開いたします。ご意見等につきましては、今後も丁寧な対応に努めてまいります。

3（十条駅周辺のまちづくり計画）

- （１）十条駅周辺のまちづくり計画は、穏やかな住環境を悪化させる。工事中の障害は騒音、振動、日照だけでなく、工事中の仮囲いは猛暑の日に、熱を帯び、住める状況ではなくなる。また長年育てた植栽に対し、悪影響を及ぼすことが必至である。これら住環境の悪化等に伴い、不利益を被るため、計画には反対である。
- （２）莫大な税金を投じる計画に価値を感じられない。過去に他所で見慣れた街並みでは新鮮さがない。新型コロナウイルスなどにより一変した時代を認識して、時代錯誤の構想を練り直すべきだ。
- （３）埼京線高架化には反対。十条駅東口の乗客など通り過ぎて行く人々を対象としたまちづくりではなく、そこに住む税金を納めている地元の人々の生活に重きをおき、穏やかな日常を過ごせるようなまちづくりへと計画を見直してほしい。
- （４）計画が遂行されるならば、鉄道附属街路の全てに街路樹を植えてほしい。心の安らぎを得られる街並みを目指してほしい。

連続立体交差事業のご意見については、東京都に申し伝えます。その他のご意見については、参考とさせていただきます。



2 都 市 政 土 第 5 9 6 号

協 議 結 果 通 知 書

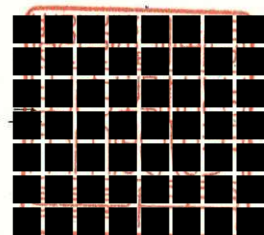
北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 0 月 1 6 日 付 2 北 ま ま 第 3 5 7 3 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 十 条 駅 周 辺 東 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 2 年 1 1 月 2 日

東 京 都 知 事

小 池 百 合



印影を加工しています



第281号議案「東京都市計画用途地域の変更について（十条駅周辺東地区地区計画関連）」（東京都決定）に関する資料

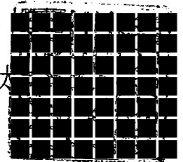
（１）諮問文（写）	・・・・・・・・ 1
（２）概要書	・・・・・・・・ 2
（３）位置図	・・・・・・・・ 3
（４）意見照会文（写）	・・・・・・・・ 4
（５）計画書	・・・・・・・・ 5
（６）総括図	・・・・・・・・ 8
（７）計画図	・・・・・・・・ 9
（８）都市計画の案の理由書	・・・・・・・・ 10
（９）都市計画の案に対する意見書の提出状況について【参考】	・・・・・・・・ 11



2北ま都第2190号
令和2年11月27日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣太



印影を加工しています

東京都市計画用途地域の変更について（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
東京都市計画用途地域（十条駅周辺東地区地区計画関連）
- 2 答申の期限
令和3年1月8日（金）
- 3 その他
本件は、東京都決定の案件である。



概要書

東京都市計画用途地域の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画用途地域 （東京都決定）
（北区分・十条駅周辺東地区地区計画関連）

2 位 置

北区上十条一丁目、中十条二丁目及び中十条三丁目各地内

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の提出状況について【参考】」のとおり

6 これまでの経過と今後の予定

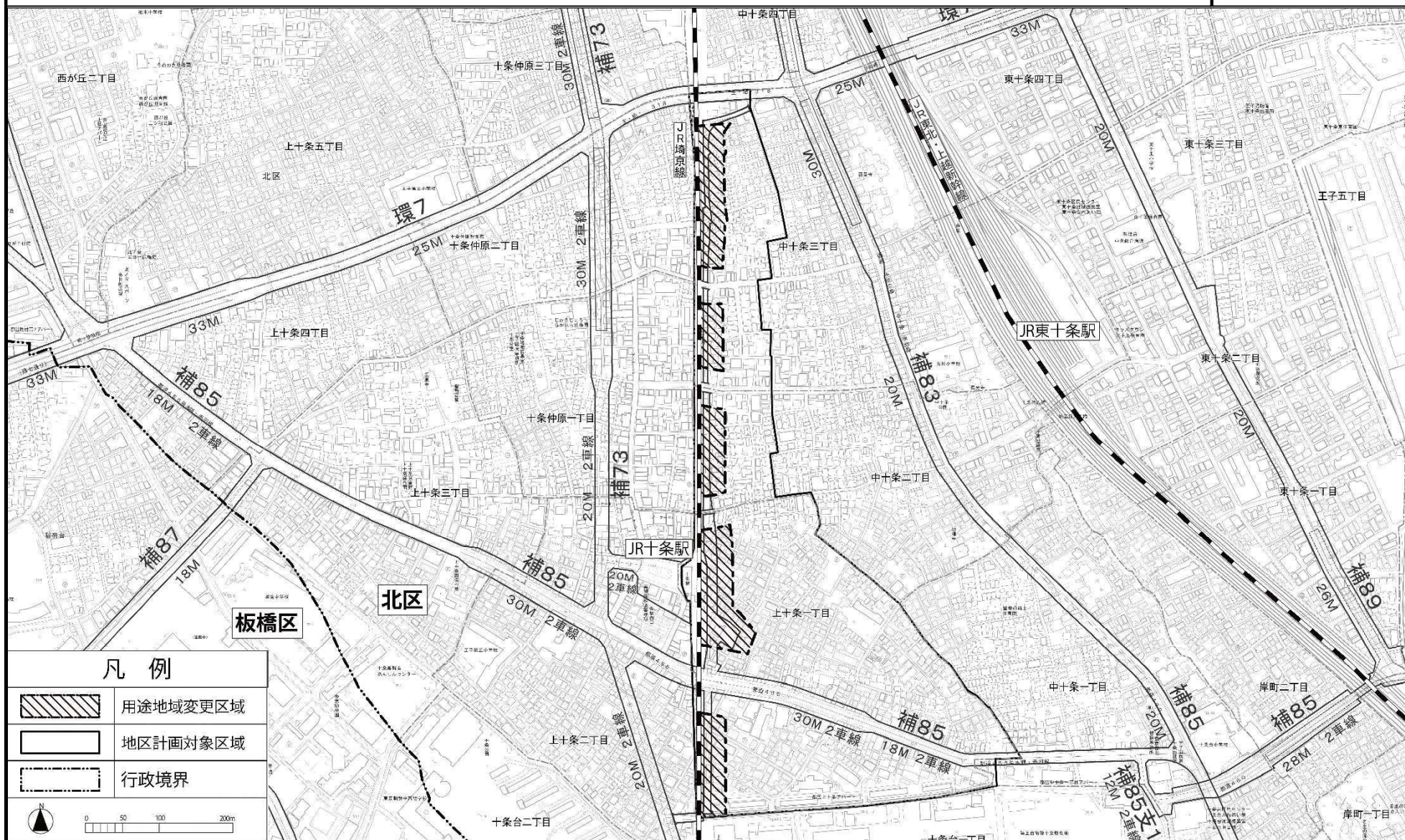
令和2年	9月9、10日	都市計画素案説明会資料配布
	10月16日	北区案の申し出
	11月16日	東京都知事からの意見照会（収受） （回答：令和3年1月12日）
	11月19、20日	都市計画案資料配布
	12月2日～12月16日	都市計画の案の公告・縦覧・意見書提出
令和3年	12月22日	北区都市計画審議会
	2月上旬	東京都都市計画審議会
	3月上旬	都市計画の決定告示

東京都市計画用途地域 位置図

〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画地区計画 十条駅周辺東地区地区計画 位置図

〔北区決定〕



この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。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。無断複製を禁ず。(承認番号) 2 都市基街部第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日



2 都市政土第 5 1 9 号

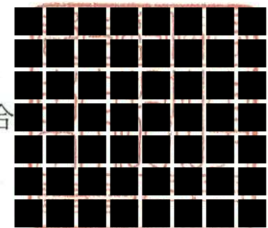
令和 2 年 1 1 月 6 日

北区長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事

小池 百合



印影を加工しています

東京都市計画用途地域の変更について（照会）

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和 3 年 1 月 1 2 日までに御回答願います。

添付書類

- 1 計画書
- 2 総括図
- 3 計画図



東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（北区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の高 さの限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha 21.6 21.6	以下 15/10	以下 6/10	m —	m ² —	m 12	約 % 1.2 1.2
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha 283.8 206.5 12.8 503.1	以下 15/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 15.6 11.3 0.7 27.6
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha 3.4 3.4	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.2 0.2
第 一 種 住 居 地 域 小 計	約 ha 290.2 132.6 3.5 426.3	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 15.9 7.3 0.2 23.4
第 二 種 住 居 地 域 小 計	約 ha 31.0 5.4 36.4	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 1.7 0.3 2.0

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の高 さの限 度	備 考
準住居地域 小 計	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 ha 157.8 84.7 242.5	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 8.7 4.6 13.3
商 業 地 域 小 計	約 ha 8.8 115.2 45.4 169.4	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.5 6.3 2.5 9.3
準 工 業 地 域 小 計	約 ha 238.9 77.1 4.0 320.0	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 13.1 4.2 0.2 17.6
工 業 地 域 小 計	約 ha 95.2 1.3 2.9 99.4	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 5.2 0.1 0.2 5.5
工 業 専 用 地 域 小 計	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
合 計	約 ha 1,822.1	以下	以下	m	m ²	m	約 % 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：十条駅周辺東地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。

(北区分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
第二種 低層住居 専用地域 小 計	以下 15/10	以下 6/10	m —	m ² —	m 12	約 ha 21.6	約 % 1.2	約 ha 21.6	約 % 1.2	約 ha —
						21.6	1.2	21.6	1.2	
第一種 中高層住居 専用地域 小 計	以下 15/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha (283.8) 206.5 12.8 (503.1)	約 % (15.6) 11.3 0.7 (27.6)	約 ha (284.3) 206.5 12.8 (503.6)	約 % (15.6) 11.3 0.7 (27.6)	約 ha △0.5 △0.5
第二種 中高層住居 専用地域 小 計	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 3.4	約 % 0.2	約 ha 3.4	約 % 0.2	約 ha —
						3.4	0.2	3.4	0.2	
第一種 住居地域 小 計	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha (290.2) (132.6) 3.5 (426.3)	約 % (15.9) (7.3) 0.2 (23.4)	約 ha (292.4) (130.8) 3.5 (426.7)	約 % (16.0) (7.2) 0.2 (23.4)	約 ha △2.2 1.8 △0.4
第二種 住居地域 小 計	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 ha 31.0 5.4 36.4	約 % 1.7 0.3 2.0	約 ha 31.0 5.4 36.4	約 % 1.7 0.3 2.0	約 ha —

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居 地域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
近隣商業 地域 小 計	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 ha (157.8) 84.7 (242.5)	約 % (8.7) 4.6 (13.3)	約 ha (156.9) 84.7 (241.6)	約 % (8.6) 4.6 (13.3)	約 ha 0.9 0.9
商業地域 小 計	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha 8.8 115.2 45.4 169.4	約 % 0.5 6.3 2.5 9.3	約 ha 8.8 115.2 45.4 169.4	約 % 0.5 6.3 2.5 9.3	約 ha —
準工業 地域 小 計	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha 238.9 77.1 4.0 320.0	約 % 13.1 4.2 0.2 17.6	約 ha 238.9 77.1 4.0 320.0	約 % 13.1 4.2 0.2 17.6	約 ha —
工業地域 小 計	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha 95.2 1.3 2.9 99.4	約 % 5.2 0.1 0.2 5.5	約 ha 95.2 1.3 2.9 99.4	約 % 5.2 0.1 0.2 5.5	約 ha —
工業専用 地域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
合 計						約 ha 1,822.1	約 % 100	約 ha 1,822.1	約 % 100	約 ha

変更概要

(北区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
北区中十条二丁目及び中十条三丁目各地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約1.3ha	容積率の変更
北区上十条一丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約0.9ha	用途、建蔽率及び容積率の変更
北区上十条一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約0.5ha	用途及び容積率の変更

〔東京都決定〕



東京都市計画用途地域 計画図

〔参考〕東京都市計画高度地区

計画図

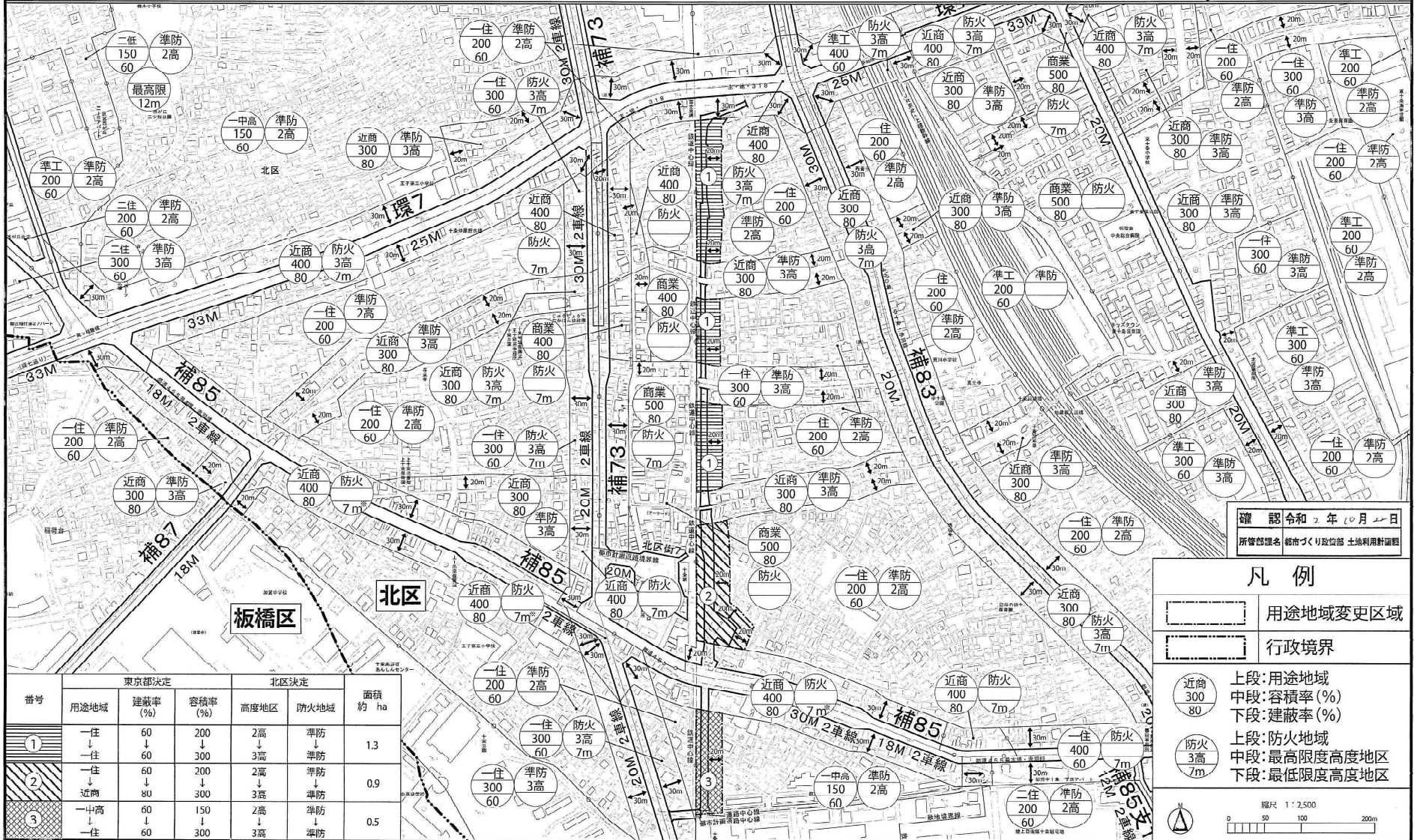
〔参考〕東京都市計画防火及び準防火地域

計画図

〔東京都決定〕

〔北区決定〕

〔北区決定〕



番号	東京都決定			北区決定		面積 約 ha
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域	
①	一住 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	2高 ↓ 3高	準防 ↓ 準防	1.3
②	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	2高 ↓ 3高	準防 ↓ 準防	0.9
③	一中高 ↓ 一住	60 ↓ 60	150 ↓ 300	2高 ↓ 3高	準防 ↓ 準防	0.5

この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図(平成 27 年度版)を使用したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転機したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 2 都市基街都第 147 号・令和 2 年 8 月 20 日、2 都市基
 交第 69 号・令和 2 年 8 月 14 日
 ※補防 85 号線に関する高度地区変更(区決定)の都市計画手続中

確認 令和 2 年 10 月 20 日
 所管部課名 都市づくり政策部 土地利用課

凡 例

- 用途地域変更区域
- 行政境界
- 近商 300 80
 中段:用途地域
 下段:容積率(%)
- 防火 3高 7m
 中段:防火地域
 下段:最低限度高度地区

縮尺 1:2,500
 0 50 100 200m

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（北区分）

（十条駅周辺東地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、**JR** 埼京線十条駅の東側沿線に位置し、個性豊かな地域密着型の商店街が集積している一方で木造住宅が密集する市街地が広がっている。「東京都防災都市づくり推進計画」では、本地区を重点整備地域に位置付け、防災生活道路の整備や不燃化等を推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」に取り組み、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、十条・東十条駅周辺を、区内の都市活動を支える「都市中心拠点」の一つに位置付け、にぎわいや交流が生まれる拠点としての魅力向上を図るとしており、「十条地区まちづくり基本構想」においても、安全で安心して暮らせる利便性の高い地区を目標に掲げ、都市計画事業を始め、様々な事業を展開している。

このたび、**JR** 埼京線の十条駅付近鉄道立体交差事業や関連都市計画道路事業に伴い、十条駅に近接する利便性をいかした良好な居住環境を形成するとともに、地区の防災性の向上等を図るために、十条駅周辺東地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約2.7ヘクタールの区域について、用途地域を変更する。

都市計画の案に対する意見書の提出状況について【参考】

東京都市計画用途地域の変更に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）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2年12月2日から2週間公衆の縦覧に供したところ、法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に〇通（〇名）の意見書の提出があった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画用途地域（十条駅周辺東地区地区計画関連）

※本都市計画案に対する意見書の提出期間は、令和2年12月2日から令和2年12月16日まで予定しており、意見書の要旨等については、都市計画審議会本審当日に配布します。