

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）に関する資料

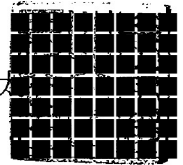
（１）諮問文（写）	．．．．１
（２）概要書	．．．．２
（３）位置図	．．．．３
（４）計画書	．．．．４
（５）総括図	．．．．７
（６）計画図	．．．．８
（７）都市計画の案の理由書	．．．．９
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	．．．．10
（９）東京都知事の協議結果通知書（写）	．．．．11



2北ま都第2191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

東京都市計画高度地区の変更について（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
東京都市計画高度地区（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、北区決定の案件である。



概要書

東京都市計画高度地区の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画高度地区（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

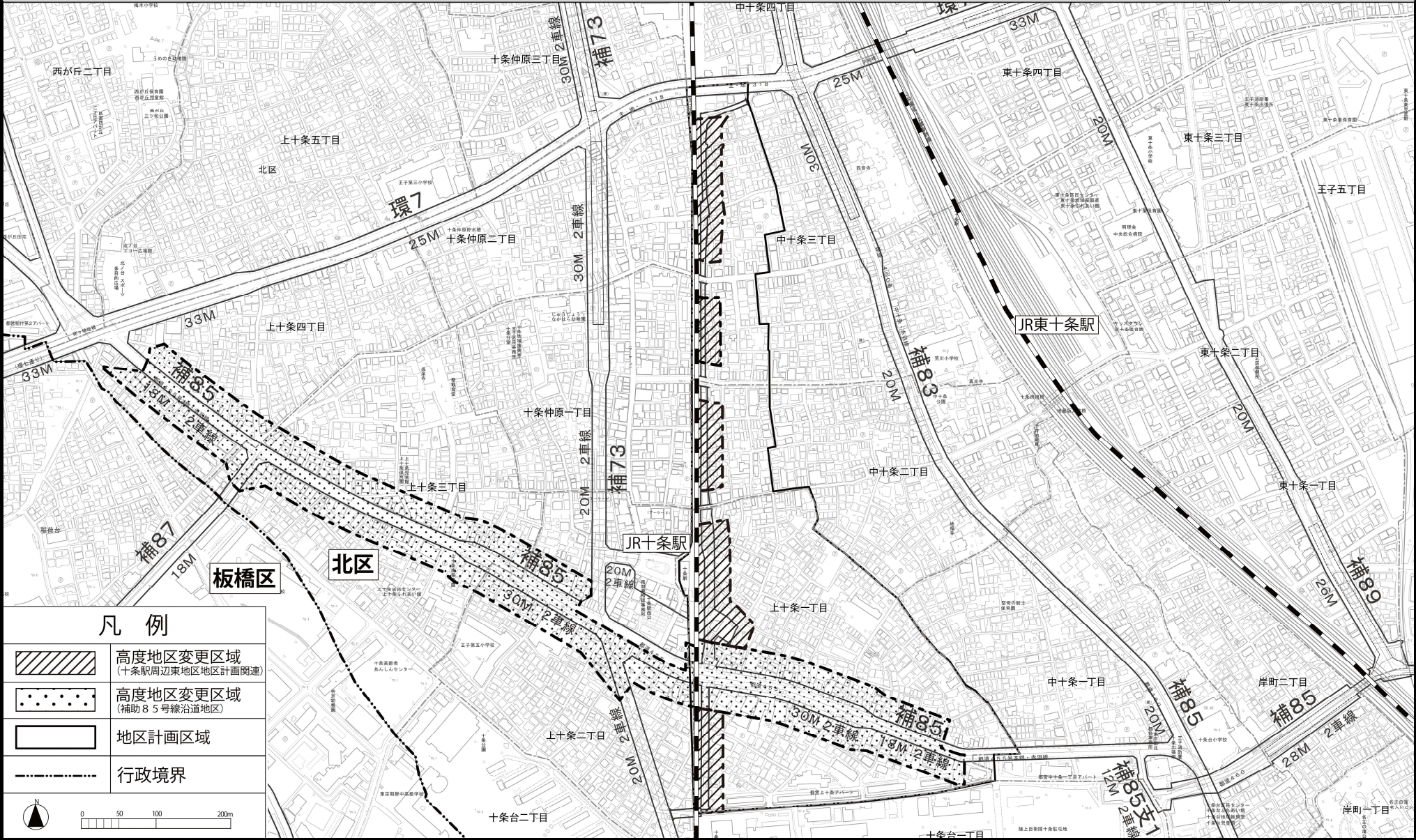
【別紙】「都市計画の案に対する意見書の要旨と見解」のとおり

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
	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

東京都市計画高度地区 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都市基交著第69号・令和2年8月14日

東京都市計画高度地区の変更（北区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最 高 限 度 ）	第 1 種 高度地区	約 0.0ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 993.2ha (995.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
	第 3 種 高度地区	約 387.7ha (394.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。
	35m 高度地区	約 9.6ha	建築物の高さは 35 メートル以下とする。
	40m 高度地区	約 7.5ha	建築物の高さは 40 メートル以下とする。
	小計	約 1398.0ha (1,407.8)	

1 制限の緩和	
(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合においては、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。	
(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 1 項及び第 3 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。 イ 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第 86 条第 2 項及び第 4 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。	
2 既存不適格建築物等に対する適用の除外	
(1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。	
(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるものに関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。	

	ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。
	イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。
	ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
3	地区計画等による特例 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等又は景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 61 条第 1 項に規定する景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内の建築物については、この規定による絶対高さ制限に関する規定は適用しない。
4	許可による特例 次の(1)から(3)のいずれかに該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。 (2) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。 (3) 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ、良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最低限度）	既決定地区	約 106.1 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小台通り地区			
	環七通り地区			
	本郷通り・区役所前通り地区			
	北本通り地区			
	補助 88 号線地区			
	補助 83 号線南地区			
	補助 86 号線志茂地区			
	補助 86 号線赤羽西地区			
	補助 83 号線北地区			
補助 81 号線沿道地区	約 9.0ha			
補助 73 号線沿道地区				
新規決定地区	約 9.0ha			
補助 85 号線沿道地区				
小 計	約 115.1ha (106.1)			
合 計		約 1513.1ha (1513.9)		

「種類、位置および区域は、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及び都市計画道路補助第 8 5 号線の事業に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

新旧対応表

種類		新旧対象面積表			
		新	旧	増減[A-B]	備考
		面積[A]	面積[B]		
（最高限度）	第1種高度地区	約 0.0ha	約 0.0ha	0.0ha	
	第2種高度地区	約 993.2ha	約 995.9ha	約 ha △2.7	①△1.3+②△0.9+③△0.5=△2.7
	第3種高度地区	約 387.7ha	約 394.8ha	約 ha △7.1	①1.3+②0.9+③0.5+④△9.0+⑤△0.8=△7.1
	35m高度地区	約 9.6ha	約 9.6ha	0.0ha	
	40m高度地区	約 7.5ha	約 7.5ha	0.0ha	
	小計	約 1398.0ha	約 1,407.8ha	△9.8ha	
（最低限度）	最低限度高度地区7m	約 115.1ha	約 106.1ha	約 ha 9.0	④9.0
	小計	約 115.1ha	約 106.1ha	約 ha 9.0	
	合計	約 1513.1ha	約 1513.9ha	約 ha △0.8	

（北区分）

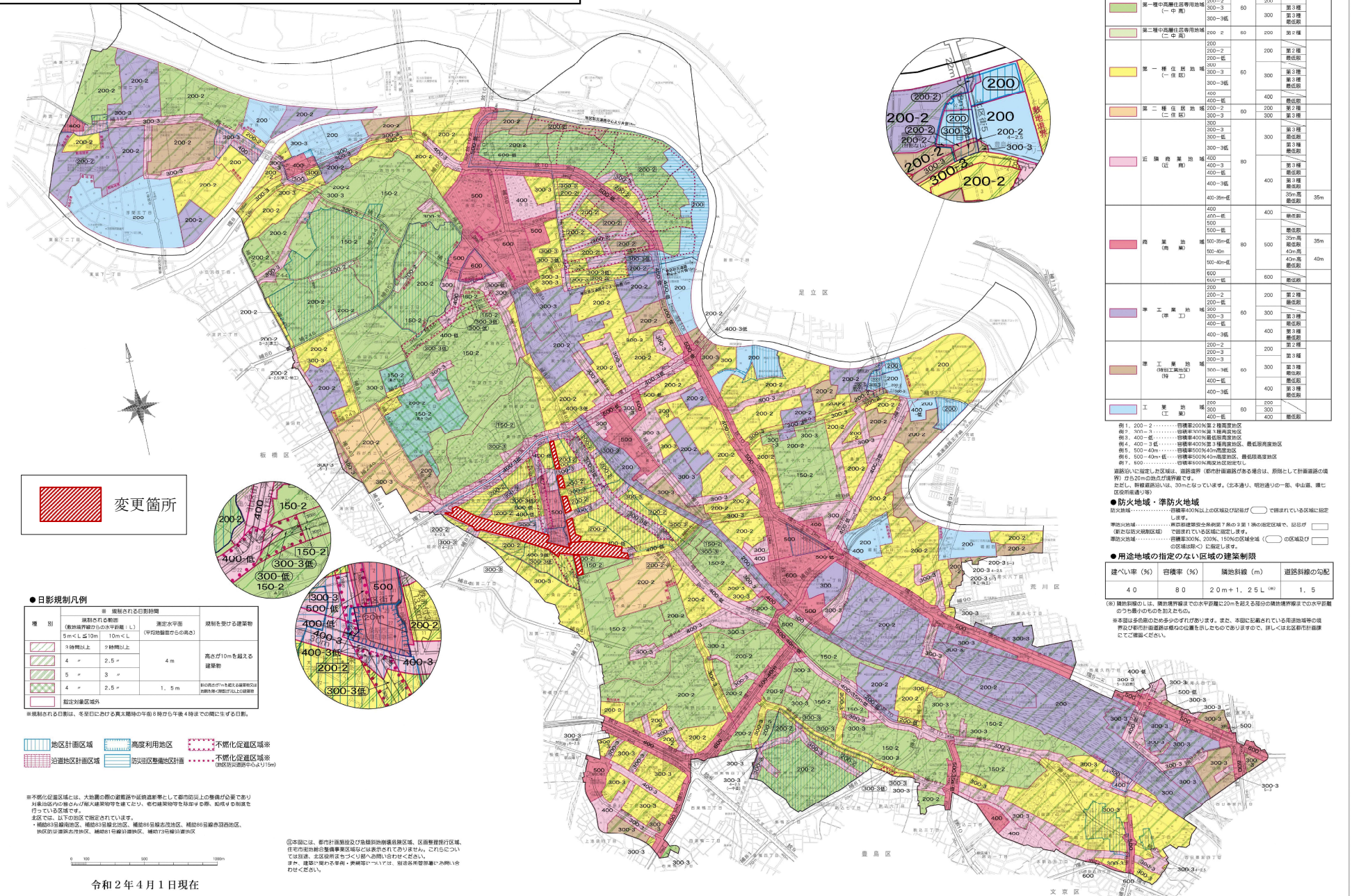
変更概要

変更前・変更後欄 上段：最高限度高度地区 下段：最低限度高度地区				
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2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 1.3	①（新旧対照面積表備考）
	指定無し	指定無し		
北区上十条一丁目地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 0.9	②（新旧対照面積表備考）
	指定無し	指定無し		
北区上十条一丁目地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 0.5	③（新旧対照面積表備考）
	指定無し	指定無し		
北区上十条一丁目・二丁目・三丁目・四丁目各地内	第3種高度地区	指定無し	約 ha 9.0	④（新旧対照面積表備考）
	指定無し	最低限度高度地区7m		
北区上十条二丁目各地内	第3種高度地区	指定無し	約 ha 0.8	⑤（新旧対照面積表備考）
	最低限度高度地区7m	最低限度高度地区7m		

（北区分）

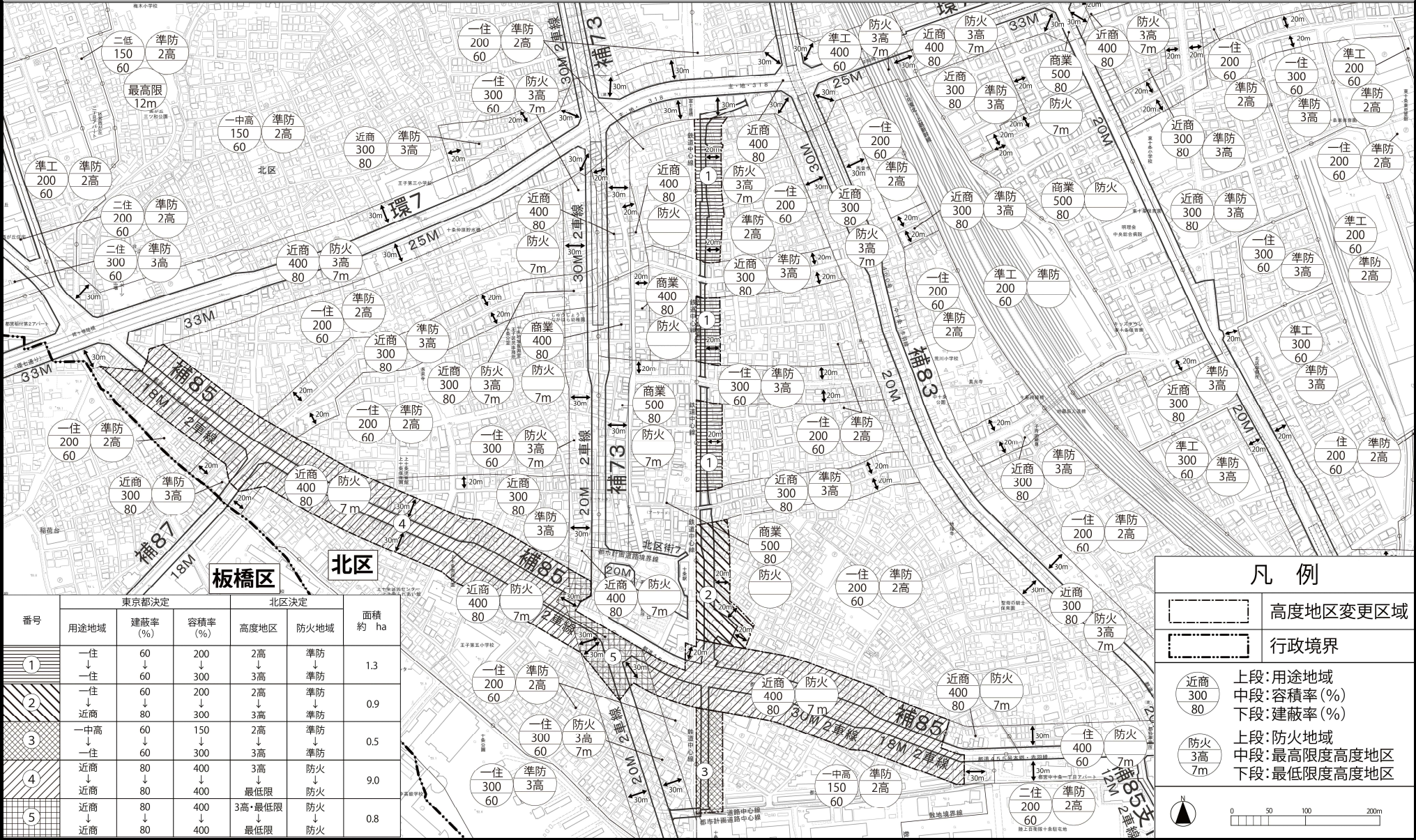
東京都市計画高度地区 総括図

〔北区決定〕



東京都市計画高度地区 計画図

〔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
④	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	400 ↓ 400	3高 ↓ 最低限	防火 ↓ 防火	9.0
⑤	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	400 ↓ 400	3高・最低限 ↓ 最低限	防火 ↓ 防火	0.8

凡例

高度地区変更区域

行政境界

近商
300
80

防火
3高
7m

上段:用途地域
中段:容積率(%)
下段:建蔽率(%)

上段:防火地域
中段:最高限度高度地区
下段:最低限度高度地区

0 50 100 200m

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(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、高度地区を変更する。

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。



2 都 市 政 土 第 6 0 3 号

協 議 結 果 通 知 書

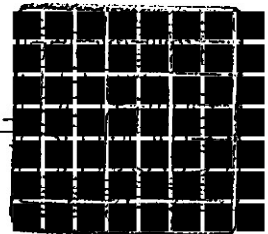
北 区 長

花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 0 月 1 6 日 付 2 北 ま 都 第 1 8 9 6 号 で 協
議 の あ っ た 東 京 都 市 計 画 高 度 地 区 の 変 更 に 係 る 都 市 計
画 法 第 2 1 条 第 2 項 に お い て 準 用 す る 同 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 ン。

令 和 2 年 1 1 月 2 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合 子



印影を加工しています



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）に関する資料

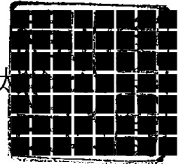
（１）諮問文（写）	．．．．１
（２）概要書	．．．．２
（３）位置図	．．．．３
（４）計画書	．．．．４
（５）総括図	．．．．７
（６）計画図	．．．．８
（７）都市計画の案の理由書	．．．．９
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	．．．．10
（９）東京都知事の協議結果通知書（写）	．．．．11



2北ま都第2192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

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

東京都市計画高度地区の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画高度地区（補助 8 5 号線沿道地区）

2 位 置

北区上十条一丁目、上十条二丁目、上十条三丁目、上十条四丁目各地内

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

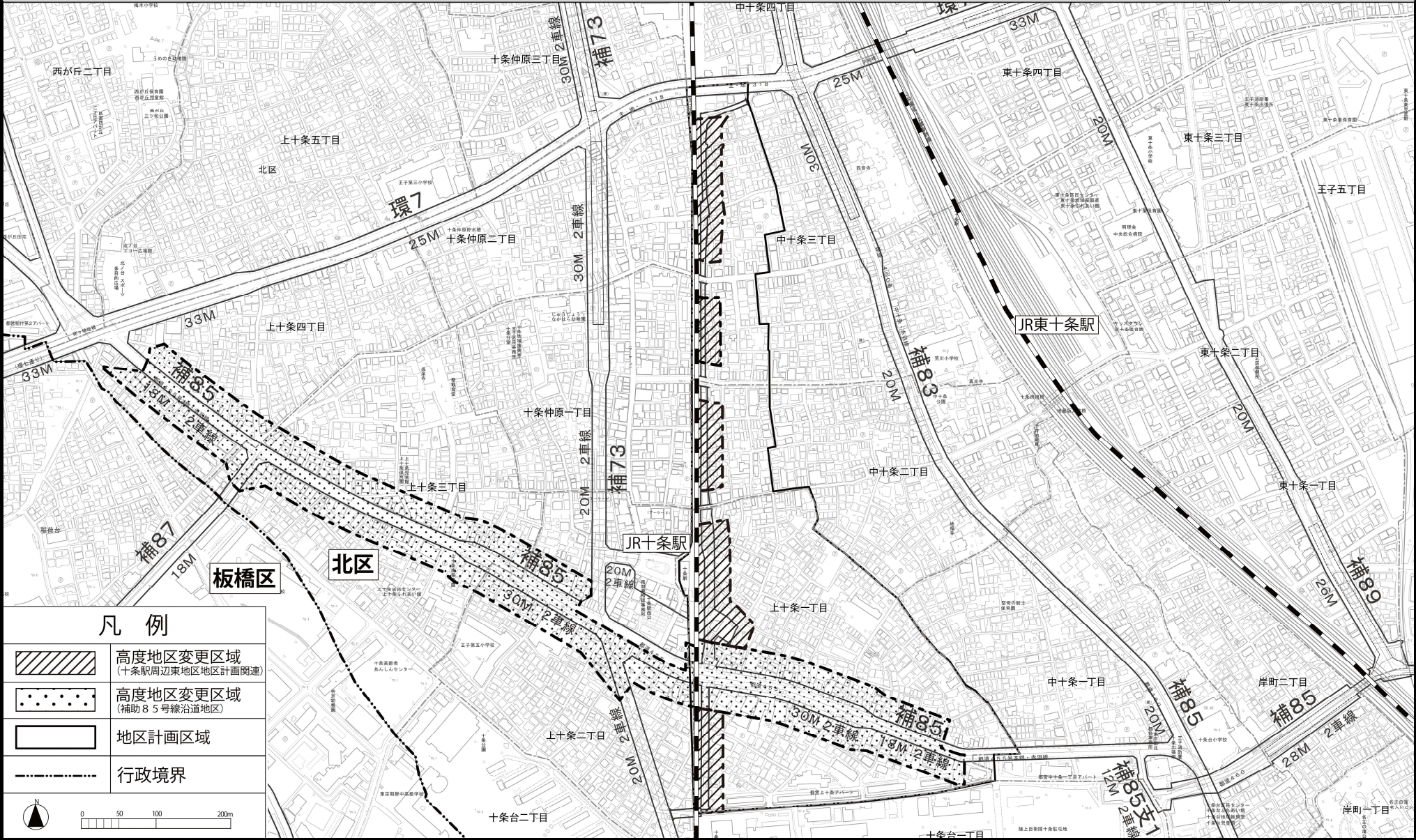
【別紙】「都市計画の案に対する意見書の要旨と見解」のとおり

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
	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

東京都市計画高度地区 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都市基交著第69号・令和2年8月14日

東京都市計画高度地区の変更（北区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最 高 限 度 ）	第 1 種 高度地区	約 0.0ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 993.2ha (995.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
	第 3 種 高度地区	約 387.7ha (394.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 10 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 20 メートルを加えたもの以下とする。
	35m 高度地区	約 9.6ha	建築物の高さは 35 メートル以下とする。
	40m 高度地区	約 7.5ha	建築物の高さは 40 メートル以下とする。
	小計	約 1398.0ha (1,407.8)	

1 制限の緩和	
(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合においては、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。	
(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 1 項及び第 3 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。 イ 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第 86 条第 2 項及び第 4 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。	
2 既存不適格建築物等に対する適用の除外	
(1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。	
(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるものに関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。	

	ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、建築基準法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により変更が生じた場合は、この限りでない。 イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の高さを超えないこと。 ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。 3 地区計画等による特例 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等又は景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 61 条第 1 項に規定する景観地区により建築物の高さの最高限度を定めた区域内の建築物については、この規定による絶対高さ制限に関する規定は適用しない。 4 許可による特例 次の(1)から(3)のいずれかに該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。 (2) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。 (3) 公益上又は土地利用上やむを得ないもので、かつ、良好な市街地環境の形成に資すると認められる建築物、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。
--	---

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最低限度） 既決定地区 小台通り地区 環七通り地区 本郷通り・区役所前通り地区 北本通り地区 補助 88 号線地区 補助 83 号線南地区 補助 86 号線志茂地区 補助 86 号線赤羽西地区 補助 83 号線北地区 補助 81 号線沿道地区 補助 73 号線沿道地区	約 106.1 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は 7 メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが 7 メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の 2 分の 1 未満かつ 100 平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 137 条の 10 第 1 号及び第 2 号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
新規決定地区 補助 85 号線沿道地区	約 9.0ha		
小 計	約 115.1ha (106.1)		
合 計	約 1513.1ha (1513.9)		

「種類、位置および区域は、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及び都市計画道路補助第 8 5 号線の事業に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

新旧対応表

種類		新旧対象面積表			
		新	旧	増減[A-B]	備考
		面積[A]	面積[B]		
（最高限度）	第1種高度地区	約 0.0ha	約 0.0ha	0.0ha	
	第2種高度地区	約 993.2ha	約 995.9ha	約 ha △2.7	①△1.3+②△0.9+③△0.5=△2.7
	第3種高度地区	約 387.7ha	約 394.8ha	約 ha △7.1	①1.3+②0.9+③0.5+④△9.0+⑤△0.8=△7.1
	35m高度地区	約 9.6ha	約 9.6ha	0.0ha	
	40m高度地区	約 7.5ha	約 7.5ha	0.0ha	
	小計	約 1398.0ha	約 1,407.8ha	△9.8ha	
（最低限度）	最低限度高度地区7m	約 115.1ha	約 106.1ha	約 ha 9.0	④9.0
	小計	約 115.1ha	約 106.1ha	約 ha 9.0	
	合計	約 1513.1ha	約 1513.9ha	約 ha △0.8	

（北区分）

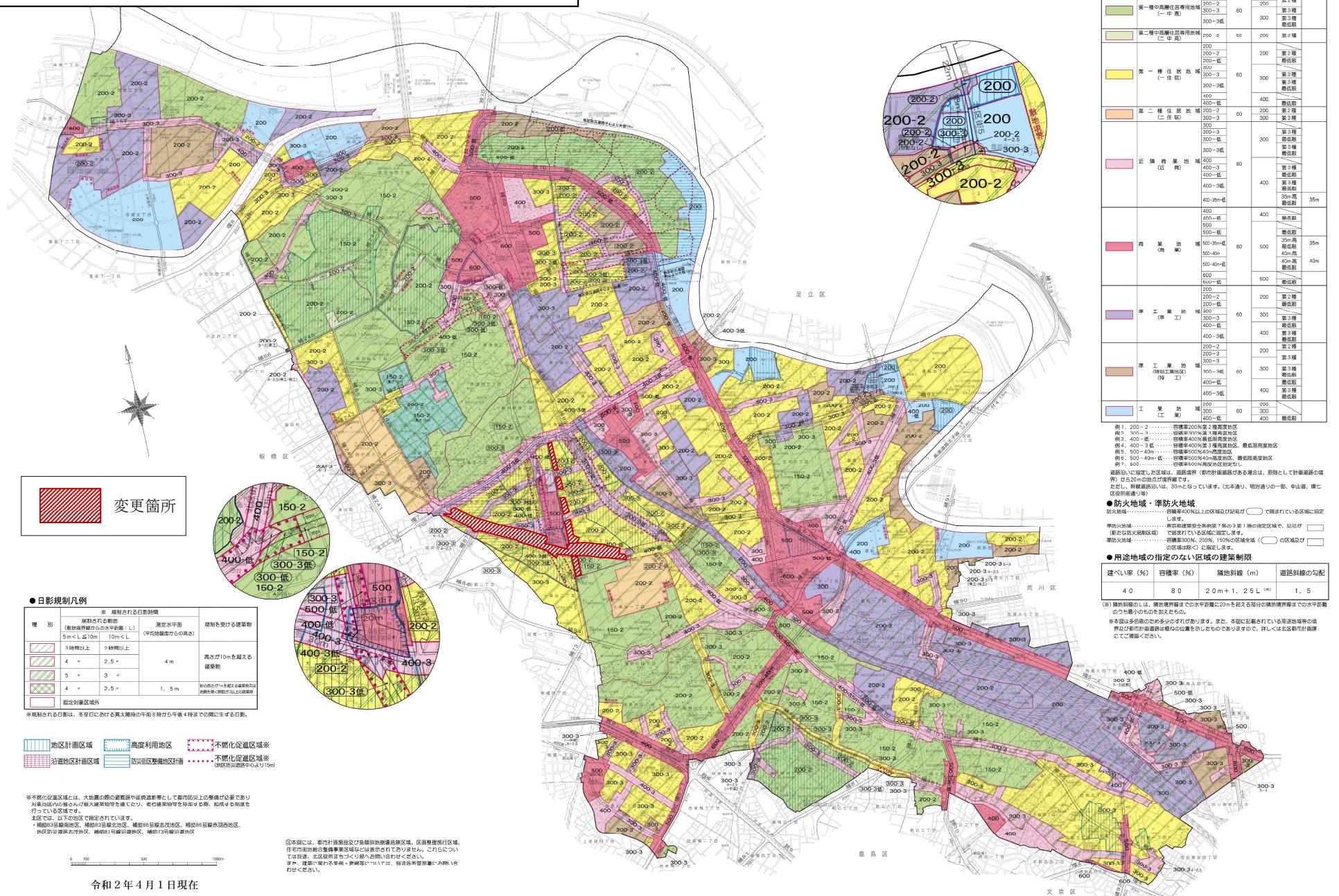
変更概要

変更前・変更後欄 上段：最高限度高度地区 下段：最低限度高度地区				
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2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 1.3	①（新旧対照面積表備考）
	指定無し	指定無し		
北区上十条一丁目地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 0.9	②（新旧対照面積表備考）
	指定無し	指定無し		
北区上十条一丁目地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 0.5	③（新旧対照面積表備考）
	指定無し	指定無し		
北区上十条一丁目・二丁目・三丁目・四丁目各地内	第3種高度地区	指定無し	約 ha 9.0	④（新旧対照面積表備考）
	指定無し	最低限度高度地区7m		
北区上十条二丁目各地内	第3種高度地区	指定無し	約 ha 0.8	⑤（新旧対照面積表備考）
	最低限度高度地区7m	最低限度高度地区7m		

（北区分）

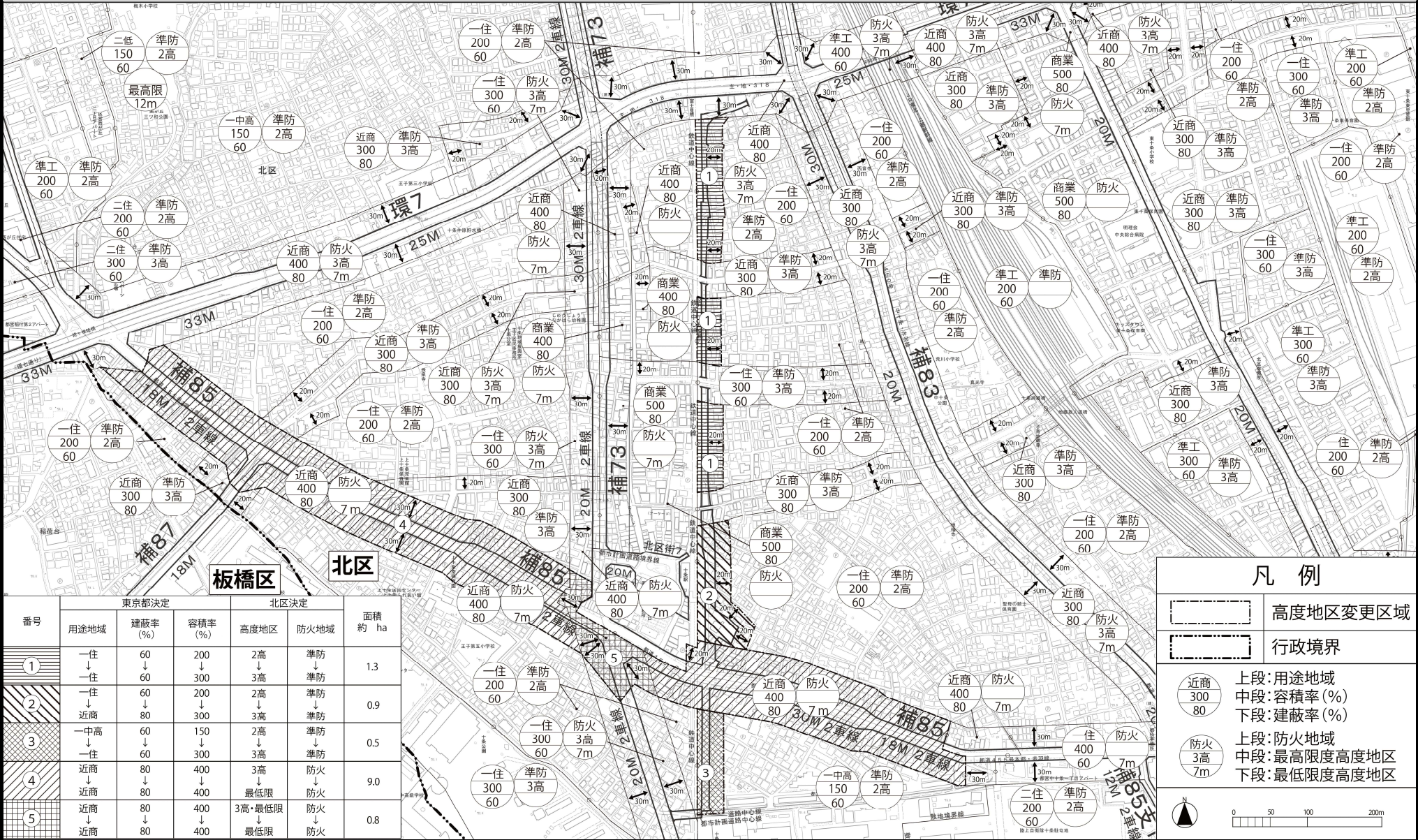
東京都市計画高度地区 総括図

〔北区決定〕



東京都市計画高度地区 計画図

〔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都市基交著第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

東京都市計画高度地区

(補助85号線沿道地区)

2 理由

本地区は、JR 埼京線十条駅の南側沿線に位置し、都市計画道路補助第85号線沿いの自衛隊十条駐屯地前から環状七号線までの約1.1キロメートルの沿道地区であり、個性豊かな地域密着型の商店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」に取り組むとともに、「緊急輸送道路」に位置付けられている都市計画道路補助第85号線の重点的・集中的な整備と併せて、木造住宅の耐震化・不燃化の促進などにより、地震時の建築物の倒壊による道路閉そくや出火の防止を図る延焼遮断帯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、都市計画道路補助第85号線の事業に伴い、沿道市街地の防災性の向上に寄与するよう、土地の高度利用と建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するため、土地利用上の観点から検討した結果、面積約9.8ヘクタールの区域について、高度地区を変更する。

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。）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

東京都市計画高度地区（補助85号線沿道地区）

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 6 0 3 号

協 議 結 果 通 知 書

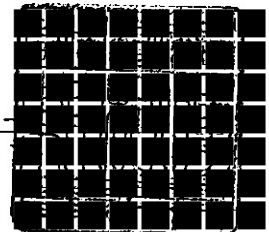
北 区 長

花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 0 月 1 6 日 付 2 北 ま 都 第 1 8 9 6 号 で 協
議 の あ っ た 東 京 都 市 計 画 高 度 地 区 の 変 更 に 係 る 都 市 計
画 法 第 2 1 条 第 2 項 に お い て 準 用 す る 同 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 ン。

令 和 2 年 1 1 月 2 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合 子



印 影 を 加 工 し て い ま す



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」に関する資料

- (1) 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 1
- (2) 位置図（図1） 3
- (3) 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条関係図書（図2） 4
- (4) 都市計画の案に対する意見書の提出状況について【参考】 5

北区都市計画審議会資料
令和2年12月11日
十条・王子まちづくり推進担当部
十条まちづくり担当課

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

1 要旨

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0.3haの区域について、地区計画の決定に合わせ防災性の向上と適切な土地利用を誘導するため、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（以下、日影規制条例という。）第4条の規定による図書を変更し、用途地域等の指定と同一の日影規制値へ変更を行う。

2 これまでの経過

令和2年9月9、10日 都市計画素案説明会（書面）
※新型コロナ感染拡大防止の観点から書面開催
ポスティング及び郵送（地区内権利者）
令和2年11月19、20日 都市計画案資料配布
ポスティング及び郵送（地区内権利者）

3 日影規制条例第4条の規定による図書の変更の概要

- | | |
|--------|--|
| (1) 名称 | 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 |
| (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の各地内
(図1参照) |
| (3) 面積 | 約0.3ha |

(4) 変更概要 (図2参照)

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」の一つに位置づけ、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、都市計画事業をはじめ、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活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。これに併せて、用途地域、高度地区の変更を行う予定である。

本検討区域は、「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(昭和53年7月14日東京都条例第63号)」に規定する別表第三及び第4条に基づく図書(以下、4条図書という。)により日影規制値が定められているが、用途地域等の変更(予定)に合わせて、本区域の鉄道附属街路沿いで、日影規制値を同一とするため、面積約0.3ヘクタールの区域について、4条図書の変更案を提出するものである。

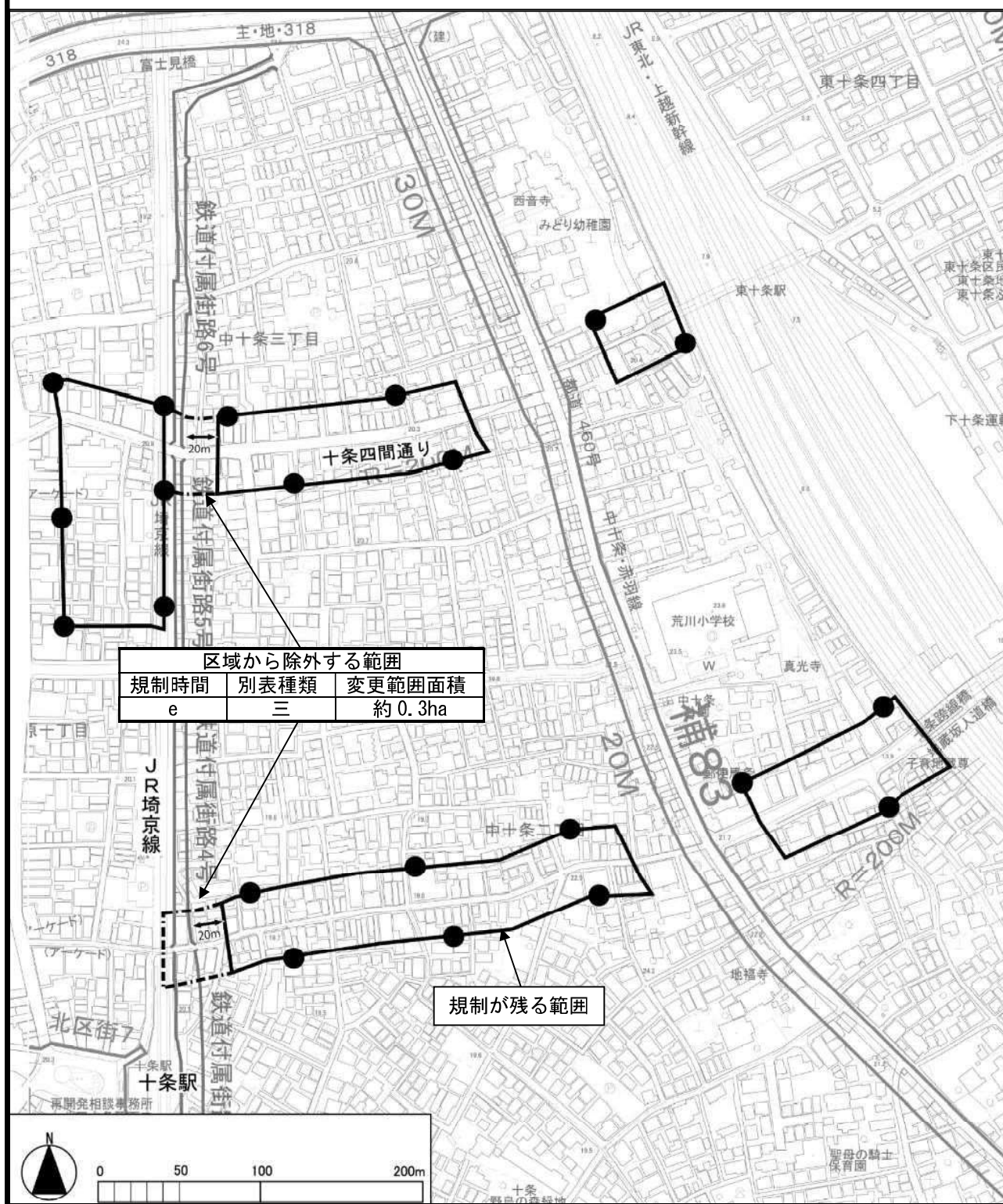
4 変更案に関する意見について

この箇所については、都市計画審議会当日に配付する資料を参照

5 今後の予定

令和3年3月上旬 公告・施行(東京都)

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条関係図書
(北区中十条二丁目、中十条三丁目及び上十条一丁目地内)



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) 31 都市基街都第 153 号・令和元年 9 月 19 日、31 都市基交著第 158 号・令和元年 9 月 25 日

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。

報告事項「特定生産緑地（北区）の指定について」 に関する資料

（１）特定生産緑地（北区）	概要	・・・・・・・・ 1
（２）特定生産緑地（北区）	指定書（案）	・・・・・・・・ 3
（３）特定生産緑地（北区）	指定図（案）	・・・・・・・・ 4

概要

特定生産緑地（北区）の指定について

1 要 旨

生産緑地に関する税制の適用は、都市計画決定の告示から３０年までと規定されている。３０年経過した買い取り申し出基準日以降、所有者は、区長に対し、いつでも買い取りの申し出をすることができるようになるため、都市計画上不安定な状態に置かれることになっていた。

このため、平成２９年に生産緑地法が改正され、申し出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、区長が、農地等利害関係人の同意を得て、申し出基準日以前に特定生産緑地として指定し、買い取り申し出が可能となる期日を１０年延期する制度が設けられた。

これにより、申し出基準日以後も、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図れることが期待される。

生産緑地は、身近な農業体験の場や災害時の防災空間など、多様な機能を発揮するグリーンインフラとして、都市における重要な土地利用である。

2 概 要

○生産緑地の所有者の意向を基に、区長は告示から３０年を経過する以前に、生産緑地を特定生産緑地として指定できる。

○指定された場合、買い取りの申し出ができる時期が、「生産緑地地区の都市計画決定の告示日から３０年経過後」から、１０年延期される。

○指定後１０年経過以前であれば、改めて農地等利害関係人の同意を得て、繰り返し１０年の延期ができる。

○特定生産緑地の税制については、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続される。

○特定生産緑地に指定されない場合、従来の税制が受けられなくなる。
（激変緩和措置あり）

○特定生産緑地の指定は、告示から３０年経過以前に行うこととされており、３０年経過後は特定生産緑地として指定できない。

3 対 象

浮間地区に3件（所有者からは同意確認書等の提出を得ている）

4 これまでの経緯

平成30年10月 3日	申出基準日到来の通知（3件）
10月10日	意向調査実施（3件）
平成31年 4月15日	特定生産緑地指定申請兼農地等利害関係人同意確認書の提出依頼（3件）
令和 2年 3月19日	確認書の回答（3件）
～27日	
12月22日	北区都市計画審議会にて意見聴取

5 今後の予定

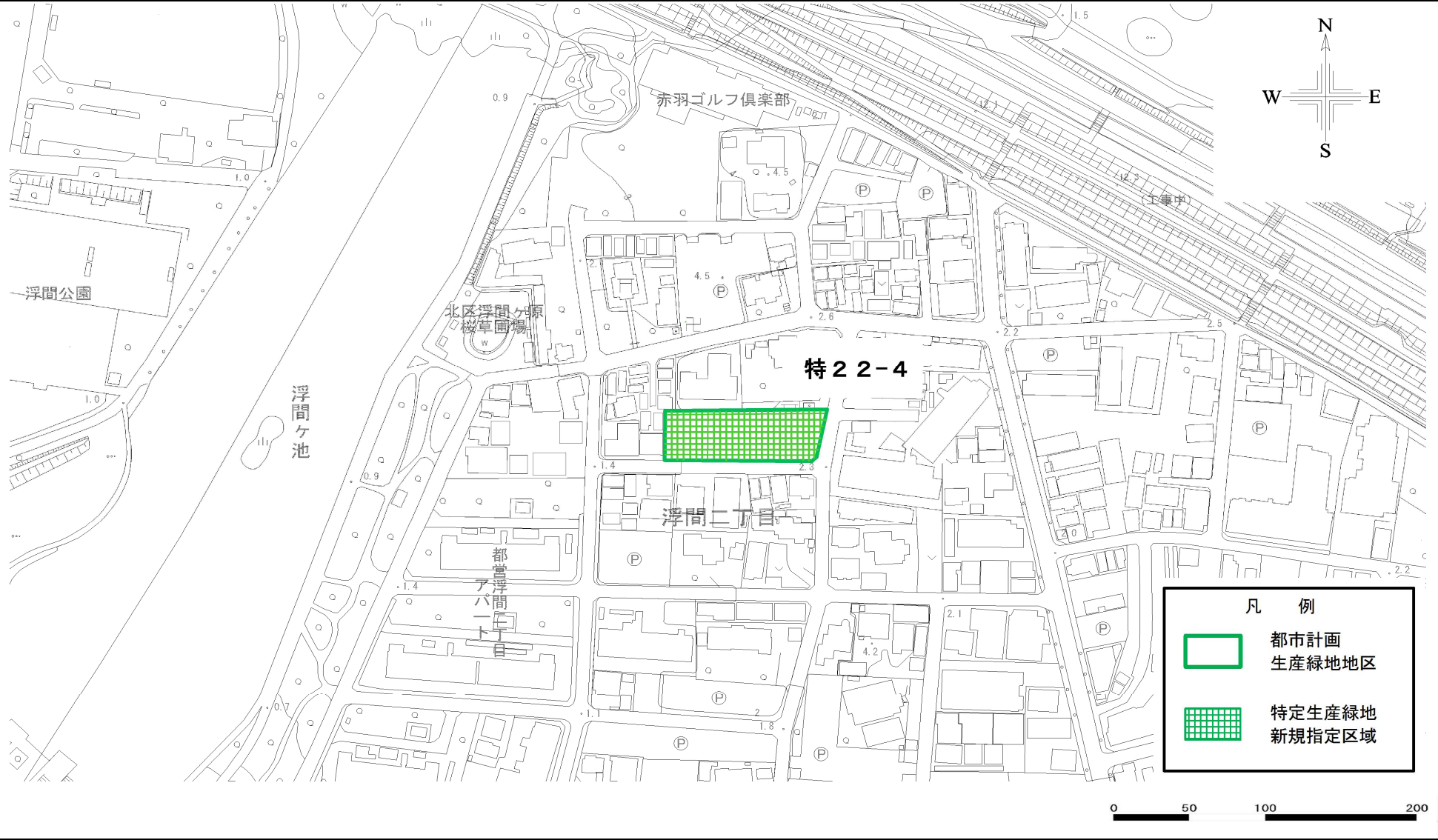
令和3年	3月下旬	特定生産緑地指定の告示 農地等利害関係人への通知
------	------	-----------------------------

特定生産緑地（北区）の指定書（案）

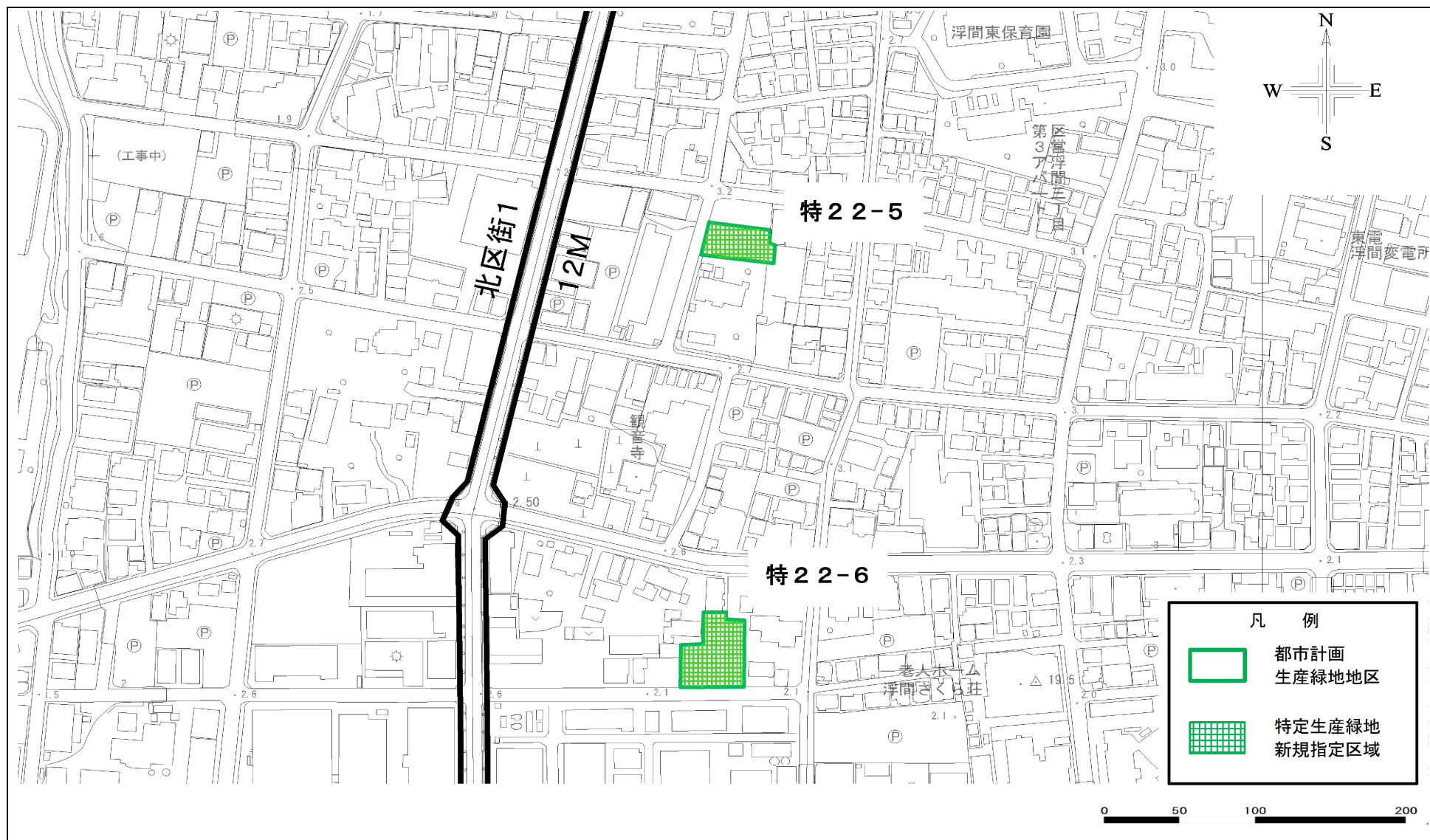
生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 10 条の 2 第 1 項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

番号	位 置	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日	備 考	図面 番号
			生 産 緑 地 地 区 (都市計画)	特定生産緑地				
				既に指定されて いる区域	新たに指定す る区域			
022－ 4	北区浮間二丁目地内	北 4	約 1,720 ㎡	0 ㎡	約 1,720 ㎡	令和 4 年 11 月 20 日		1
022－ 5	北区浮間四丁目地内	北 5	約 520 ㎡	0 ㎡	約 520 ㎡	令和 4 年 11 月 20 日		2
022－ 6	北区浮間五丁目地内	北 6	約 790 ㎡	0 ㎡	約 790 ㎡	令和 4 年 11 月 20 日		2

「区域は指定図表示のとおり」



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地形図を使用したものである。無断転載を禁ず。
(承認番号) 2都市基交著第12号 令和2年4月24日
(承認番号) 2都市基交測第7号 令和2年4月24日
(承認番号) 2都市基街都第12号 令和2年4月17日



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地形図を使用したものである。無断転載を禁ず。

(承認番号) 2都市基交著第12号 令和2年4月24日

(承認番号) 2都市基交測第7号 令和2年4月24日

(承認番号) 2都市基街都第12号 令和2年4月17日

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」に関する資料

- (1) 用途地域等の一括変更への取り組み状況について . . . 1
- (2) 用途地域等一括変更における変更検討箇所の抽出について . . . 2

用途地域等の一括変更への取り組み状況について

1 要 旨

用途地域等の一括変更における原案等の作成について、令和2年1月の東京都からの依頼に基づき作業を進めている。

現在、変更検討箇所の抽出を行い、都市計画変更又は都市計画変更
に該当しない修正として扱うかの判別について、東京都と協議を行っ
ている。（別紙）

2 現 況（経過等）

令和2年 1月 東京都から都市計画等変更原案等の作成依頼

3月 北区議会建設委員会報告

第106回都市計画審議会報告

6月 業務委託契約締結、変更検討箇所の抽出作業着手

7月 東京都が新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、
都市計画原案等の提出スケジュールを令和3年
9月から令和4年3月に変更

第107回都市計画審議会報告

10月～変更検討箇所について、東京都と協議中

3 今後の予定

令和4年3月末 都市計画変更原案等の提出

令和5年度 都市計画変更決定等

用途地域等の一括変更における変更検討箇所の抽出について

抽出方法

1. 地域地区、用途地域等の抽出

- 1) 平成 27 年度版地形図及び令和元年度版道路網図を背景に、北区の地図で公開している GIS データを重ね合わせ表示し、平成 16 年度一斉見直し時の議定図とその後の変更箇所を根拠資料として GIS データの編集を行う。この GIS データと議定図等根拠資料を比較検証し、乖離の可能性がある箇所を抽出する。
- 2) 抽出した箇所について、地形図の修正誤差に起因しているか、地形地物が増減しているかの判別を行う。

2. 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区の抽出

平成 16 年度以降、工業系用途地域において、住宅等に転換した地区を対象に以下の項目により抽出する。

- 1) 現在の建物用途
- 2) 近隣の工場・作業場の状況
- 3) 指定基準の面積要件
- 4) 建築物の建築基準法集団規定の状況

3. 日影規制の抽出

- 1) 平成 16 年度日影条例改正時の日影条例第 4 条図書を根拠資料として平成 27 年度版地形図及び令和元年度版道路網図を背景に、日影条例に規定する区域の境界線を GIS データとして作成する。この GIS データと日影条例を比較検証し、乖離の可能性がある箇所を抽出する。
- 2) 抽出した箇所について、地形図の修正誤差に起因しているか、地形地物が増減しているかの判別を行う。