

第109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109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 補足資料 (第284号議案～第291号議案関連)

3 第284号議案

「東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について
(志茂地区防災街区整備地区計画)」(北区決定)

資料 1

4 第285号議案

「東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について
(上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画)」(北区決定)

資料 2

5 第286号議案

「東京都市計画地区計画の変更について (浮間舟渡駅周辺地区地区計画)
(北区決定)

資料 3

6 第287号議案

「東京都市計画地区計画の変更について (田端駅周辺地区地区計画)」
(北区決定)

資料 4

7 第288号議案

「東京都市計画地区計画の変更について (田端二丁目周辺地区地区計画)」
(北区決定)

資料 5

8 第289号議案

「東京都市計画地区計画の変更について (十条駅西口地区地区計画)」
(北区決定)

資料 6

(裏面に続く)

9 第290号議案

「東京都市計画地区計画の変更について（補助83号線周辺南地区地区計画）」
（北区決定）

資料7

10 第291号議案

「東京都市計画地区計画の変更について（補助83号線周辺北地区地区計画）」
（北区決定）

資料8

11 報告事項

「赤羽台周辺地区地区計画の変更（予定）について」
※当日机上配付いたします。

資料9

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10

第109回東京都北区都市計画審議会 次第

令和3年3月26日（金）
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 | 議 | 事 | 都市計画審議会会長 |

諮問事項

第284号議案

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について
（志茂地区防災街区整備地区計画）（北区決定）

第285号議案

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について
（上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画）（北区決定）

第286号議案

東京都市計画地区計画の変更について（浮間舟渡駅周辺地区地区計画）（北区決定）

第287号議案

東京都市計画地区計画の変更について（田端駅周辺地区地区計画）（北区決定）

第288号議案

東京都市計画地区計画の変更について（田端二丁目周辺地区地区計画）（北区決定）

第289号議案

東京都市計画地区計画の変更について（十条駅西口地区地区計画）（北区決定）

第290号議案

東京都市計画地区計画の変更について（補助83号線周辺南地区地区計画）
（北区決定）

（裏面に続く）

第 2 9 1 号議案

東京都市計画地区計画の変更について（補助 8 3 号線周辺北地区地区計画）
（北区決定）

報告事項

赤羽台周辺地区地区計画の変更（予定）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

6 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

8つの地区計画の都市計画変更について（概要説明）

今回の審議会では、8つの地区計画について、都市計画変更する議案（第284号から第291号まで）を諮問しています。
本資料では、効率的にご審議いただくため、8議案の概要について網羅的に説明します。

1. 地区計画とは

○地区計画は、特定の地区について道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定めるもので、いわゆる「まちづくりのルール」となっています。

2. 変更の理由

- （１）地区計画で規定するさまざまなルールについて、法令等の改正により引用する条項のずれ等に伴う対応を図る（形式的な修正にとどまり、実質的な内容の変更はないもの）。・・・下表[A]
（２）法令等の改正により地区計画が引用する条項の内容が改正されたため、その範囲において地区計画のルールを同様に変更するもの（地区計画独自の変更はない）。・・・下表[B]及び[C]

<参考> 関係する法令等の改正

法令等の名称	法令等の改正内容	地区計画の変更（具体的な対応）
[A]都市計画法及び建築基準法	都市計画法に新たな用途地域である「田園住居地域」が追加された。	引用する建築基準法別表の項すれを解消するため「建築物等の用途の制限」について変更する。
[B]東京都建築安全条例	建築物の防火・避難に関する規制の合理化等が図られた。	左記の改正に準拠し、防災性能等に係わる「建築物に関する事項」について変更する。
[C]風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律	建築物の用途の制限が変更された。	左記の改正に準拠し、「建築物等の用途の制限」について変更する。

3. 変更する地区計画と変更理由の関係

○変更する地区計画と、変更理由（前述2）の関係は下表のとおりです。

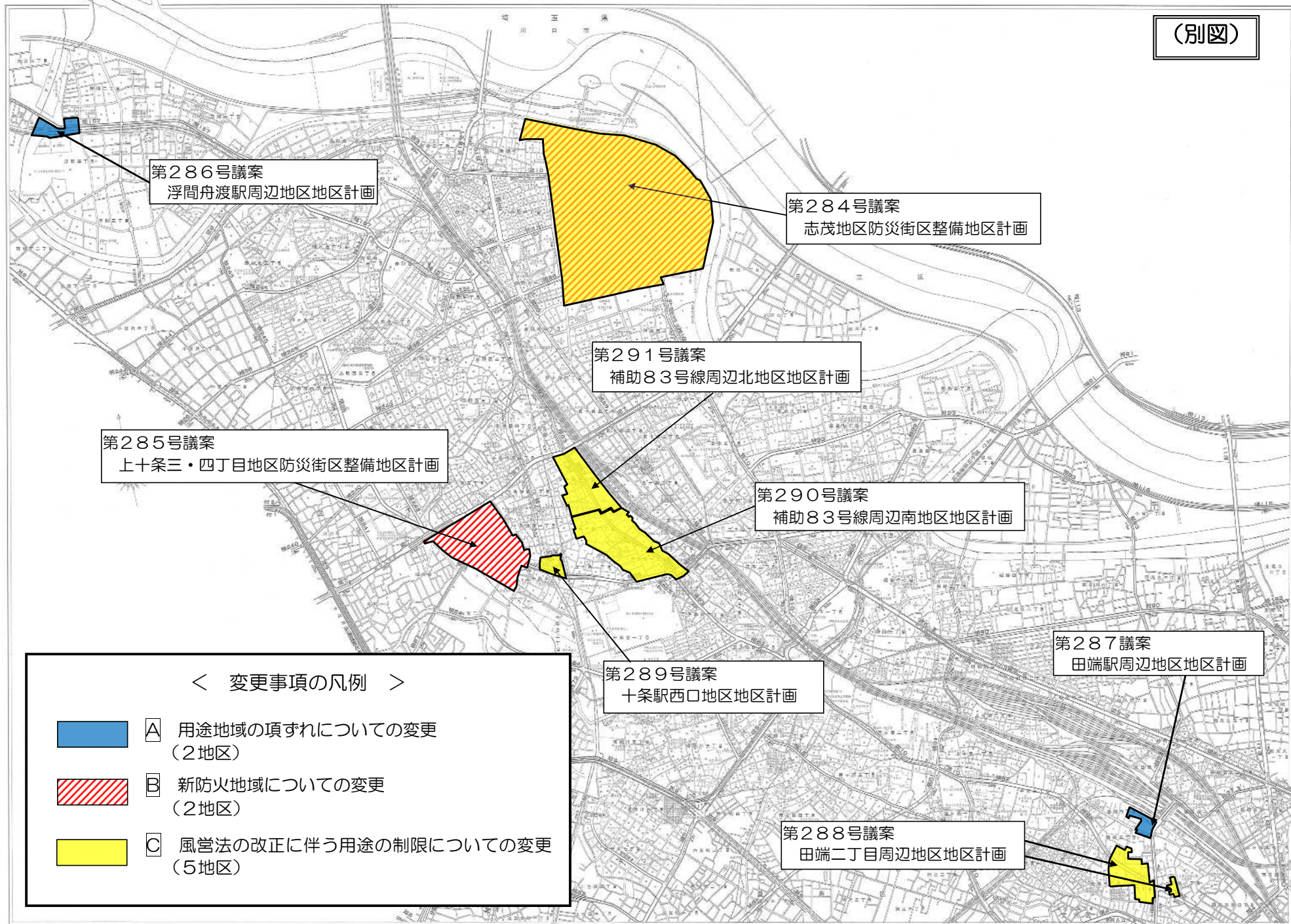
地区計画名（議案番号）	変更理由	[A]	[B]	[C]
志茂地区防災街区整備地区計画（第284号議案）			○	○
上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画（第285号議案）			○	
浮間舟渡駅周辺地区 地区計画（第286号議案）		○		
田端駅周辺地区 地区計画（第287号議案）		○		
田端二丁目周辺地区 地区計画（第288号議案）				○
十条駅西口地区 地区計画（第289号議案）				○
補助83号線周辺南地区 地区計画（第290号議案）				○
補助83号線周辺北地区 地区計画（第291号議案）				○

※青字部分は今回の地区計画変更の目的を説明する記述

議案	地区計画名	意見書の要旨	北区の見解
第284号	志茂地区防災街区整備地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにもかかわらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 このような作為的行政の下では、地区計画の変更など意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、既存樹木の保存に関する事項についての方針等に触れていませんが、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、地区整備計画に定める建築物の構造に関する防火上必要な制限について、東京都建築安全条例の一部が改正され、建築物の防火・避難に関する規制の合理化等が図られたため、同条例の規定に合わせて変更するものです。併せて、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
第285号	上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにもかかわらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 行政が計画立案した地区計画の内容を守ることをしていないため、地区計画の変更をする必要がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、既存樹木の保存に関する事項についての方針等に触れていませんが、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、地区整備計画に定める建築物の構造に関する防火上必要な制限について、東京都建築安全条例の一部が改正され、建築物の防火・避難に関する規制の合理化等が図られたため、同条例の規定に合わせて変更するものです。
第286号	浮間舟渡駅周辺地区 地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにもかかわらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 区が地区計画の目標等を守らないのであれば、本地区計画を都市計画変更する意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて、良好な市街地の形成や保持をするために定めています。 今回の都市計画変更は、都市緑地法の一部を改正する法律により、新たな用途地域「田園住居地域」が追加され、建築基準法別表第二表中において「田園住居地域」が（ち）項に追加されたことに伴い、本地区計画に係る引用条項の一部にずれが生じたため変更するものです。
第287号	田端駅周辺地区 地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにもかかわらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 区が地区計画の目標等を守らないのであれば、本地区計画を都市計画変更するのは住民として無価値である。	（1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて、良好な市街地の形成や保持をするために定めています。 今回の都市計画変更は、都市緑地法の一部を改正する法律により、新たな用途地域「田園住居地域」が追加され、建築基準法別表第二表中において「田園住居地域」が（ち）項に追加されたことに伴い、本地区計画に係る引用条項の一部にずれが生じたため変更するものです。

議案	地区計画名	意見書の要旨	北区の見解
第288号	田端二丁目周辺地区 地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 区が地区計画の目標等を守らないのであれば、本地区計画を都市計画変更する意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、既存樹木の保存に関する事項についての方針等に触れていませんが、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
第289号	十条駅西口地区 地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画で「大規模敷地及び公共施設において既存樹木の維持・保全を図る」ことが決められているにもかかわらず、地区内の樹木を伐採した。地区計画を守らなくてもいいことを示した行政のもとでは、地区計画を変更する意味がない。 （2）地区周辺には多数の学校があり、通学路として多く学生・生徒が通る。「文教地区」に指定してもおかしくない地区に、地区計画で許すような業種はふさわしくなく、むしろ全面禁止すべき。	1 都市計画変更に関する意見 （1）本都市計画の変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。 （2）本地区計画では、健全で良好な市街地環境を創出するため、風俗営業等を行う建築物や工場・倉庫など、建築物等の用途の規制をかけております。なお、建築物等の用途につきまして、建築基準法に規定する用途地域内の制限の内容を、本地区計画にて緩和している業種はございません。
第290号	補助83号線周辺南地区 地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 行政が計画立案した地区計画の内容を守ることをしていない、目標等を区の裁量で運用する地区計画を定めること自体に意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の生育状況等も勘案し、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
第291号	補助83号線周辺北地区 地区計画 ※Ⅱ 反対意見に関するもの 1通（1名）	1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 行政が計画立案した地区計画の内容を守ることをしていないため、地区計画の変更、そもそも地区計画を定めること自体に意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の生育状況等も勘案し、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。

(別図)



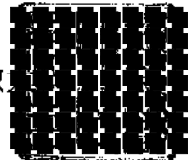
第284号議案「東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について（志茂地区防災街区整備地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
（２）概要書	・ ・ ・ ・ 2
（３）計画書	・ ・ ・ ・ 4
（４）総括図	・ ・ ・ ・ 14
（５）計画図 1 ～ 3	・ ・ ・ ・ 15
（６）都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 18
（７）変更概要	・ ・ ・ ・ 19
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 27
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 28
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 29

2 北ま都第 2 6 2 8 号
令和 3 年 2 月 2 5 日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について（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
東京都市計画防災街区整備地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画
- 2 答申の期限
令和 3 年 4 月 2 日（金）
- 3 その他
本件は、北区決定の案件である。



概要書

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画防災街区地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画

2 位 置

北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目、
岩淵町及び神谷三丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備 考
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通 (0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通 (1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（北区決定）

都市計画志茂地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称		志茂地区防災街区整備地区計画
位 置※		北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目、岩淵町及び神谷三丁目各地内
面 積※		約 1 1 6 . 0 ha
防災街区整備地区計画の目標		本地区は北区の北東部に位置し、隅田川等の河川や都市計画道路等に囲まれた地区であり、住宅と商業施設、工場などが混在する複合市街地を中心として、住宅地や大規模工場等が周辺に広がっている。地区内では都市基盤が不十分なまま急速に宅地化が進んだことで細街路が多く、防災上・住環境上の課題を抱える木造住宅密集市街地が形成されている。 東京都の防災都市づくり推進計画では震災時の大きな被害が想定される「整備地域」に位置付けられ、北区都市計画マスタープラン2010では「建物の耐震・不燃化、主要生活道路や生活道路の整備、オープンスペースの確保など、地域の特性に応じたまちづくり手法により改善を進める」としている。現在、木造住宅密集地域整備事業による道路、公園等の整備が進められており、また、地区南側の延焼遮断帯を形成する補助86号線については、特定整備路線に位置付けられたことから、今後の整備に伴い建築物の更新が進むことが見込まれる。 このため、住宅と商業施設や大規模工場との調和にも配慮しながら建築物の更新を適切に誘導し、市街地の更なる防災性の向上を図るとともに、補助86号線の整備に併せ、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ことにより、「防災性と居住環境の向上を図り、安全で住みよいまちづくり」の実現を目指す。
区域の整備に関する方針	土地利用に関する基本方針	本地区内を次のように区分し、土地利用の方針を定める。 1 住居地区（A・B） 建築物の共同化・協調化の誘導等による不燃化建替えの促進や敷地の細分化防止等による居住環境の改善により、低中層住宅を中心とした防災性の高い良好な市街地を形成する。 特に、補助86号線沿道の住居地区Bは、後背地への環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用により、延焼遮断帯形成と避難路確保による防災性の向上を図る。 2 住工共存地区（A・B） 住宅地の防災性能向上と居住環境の改善を図りながら、工場等の操業環境を維持し、住宅を中心として工場等と調和した市街地を形成する。 特に、補助86号線沿道の住工共存地区Bは、後背地への環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用により、延焼遮断帯形成と避難路確保による防災性の向上を図る。 3 住工共存地区C 大規模工場等の操業環境の維持改善を基本に、既存の住宅地は防災性能向上と居住環境の改善を図り、住宅と工場等が調和した市街地を形成する。

	4 住商共存地区（Ａ・Ｂ） 地域商業の活性化と地域コミュニティの保全・形成に加えて、建築物の不燃化等による防災性の向上と快適な買い物空間、地域や人をつなぐ生活空間の創出を図り、住宅と店舗等が調和した市街地を形成する。 特に、補助８６号線沿道の住商共存地区Ｂは、後背地への環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある沿道としての土地の有効利用により、延焼遮断帯形成と避難路確保による防災性の向上を図る。 5 主要幹線道路沿道地区 放射１０号線沿道は、地震時における骨格防災軸として防災性の機能向上を図り、後背地への環境に配慮しながら、中高層建築物として商業施設等と住宅との立体的共存等による商業・住宅等が調和した市街地を形成する。
地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区施設、地区防災施設及び特定地区防災施設を次のように定める。 1 震災時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動を支える道路を地区防災施設として整備する。また、地区防災施設の防災機能及び延焼遮断機能を一層向上させるため、特定地区防災施設として、地区防災施設と沿道建築物等を一体的に整備する。 2 日常時のゆとり空間であり、地震発生時の防災活動の拠点に資する公園等を地区施設に位置付け、居住環境及び防災機能を維持する。
建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を次のように定める。 1 建築物等の不燃化を促進し、火災の延焼や建築物等の倒壊を防ぐため、「建築物の構造に関する防災上必要な制限」を定める。 2 特定地区防災施設の延焼遮断機能向上及び震災時の安全な避難経路の確保を図るため、「建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度」及び「建築物等の高さの最低限度」を定める。 3 快適で健全な居住環境を創出するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 4 敷地の細分化等による密集市街地の進行を抑制し、快適で安全な居住環境を創出するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 5 幅員６ｍ未満の特定地区防災施設に接する敷地においては、震災時の安全な避難経路の確保を図るため、「壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 6 市街地景観の整序及び保全を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 7 居住環境の改善及び震災時の安全性確保のため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。
その他当該区域の整備に関する方針	緑豊かな居住環境の形成を図るため、地区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を推進する。

地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	道 路	地区防災道路1号	6.0m	約110m	約440㎡	拡幅
		地区防災道路2号	4.0～5.4m	約150m	約705㎡	一部拡幅（建築基準法第42条第2項道路部）
		地区防災道路3号	6.0m	約135m	約810㎡	既設
		地区防災道路4-1号	6.0m	約90m	約540㎡	既設
		地区防災道路4-2号	6.0m	約120m	約720㎡	拡幅
		地区防災道路5号	4.0～4.6m	約225m	約968㎡	一部拡幅（建築基準法第42条第2項道路部）
		地区防災道路6号	6.0m	約50m	約300㎡	拡幅
		地区防災道路7号	6.0m	約290m	約1,740㎡	拡幅
		地区防災道路8号	6.0m	約30m	約180㎡	既設
		地区防災道路9号	6.0m	約250m	約1,500㎡	拡幅
		地区防災道路10号	6.0m	約100m	約600㎡	拡幅
		地区防災道路11号	4.0～5.5m	約160m	約760㎡	一部拡幅（建築基準法第42条第2項道路部）
		地区防災道路12号	4.4～4.6m	約110m	約495㎡	既設
		地区防災道路13号※	6.0～13.1m	約1,220m	約11,651㎡	既設
		地区防災道路14-1号	6.0m	約70m	約420㎡	拡幅
		地区防災道路14-2号	4.0～4.9m	約120m	約540㎡	既設
		地区防災道路14-3号	6.0m	約34m	約204㎡	拡幅
		地区防災道路14-4号	4.0～5.9m	約426m	約2,130㎡	既設
		地区防災道路15号	6.4～6.5m	約155m	約1,000㎡	既設
		地区防災道路16号	4.5～5.8m	約80m	約412㎡	既設
		地区防災道路17号※	6.0～10.9m	約710m	約6,000㎡	既設
		地区防災道路18号※	7.2～8.6m	約290m	約2,291㎡	既設
		地区防災道路19号※	10.0m	約230m	約2,300㎡	既設
		地区防災道路20号	6.0～6.6m	約160m	約1,008㎡	既設
		地区防災道路21号	5.9m	約70m	約413㎡	既設
		地区防災道路22号	6.1～7.1m	約515m	約3,399㎡	既設
		地区防災道路23号	6.0～7.0m	約430m	約2,795㎡	既設
		地区防災道路24号	7.0～7.4m	約565m	約4,068㎡	既設
		地区防災道路25号	5.3m	約125m	約663㎡	既設
		地区防災道路26号※	6.1～10.1m	約125m	約1,013㎡	既設
		地区防災道路27号※	11.8～19.0m	約620m	約4,774㎡	既設
		計	約5.5ha			

特定建築物地区整備計画	位 置		北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目及び神谷三丁目各地内				
	面 積		約 2 0 . 0 ha				
	特定地区防災施設の区域	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	地区防災道路 1 号	6 . 0 m	約 1 1 0 m	約 4 4 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 2 号	4 . 0 ～ 5 . 4 m	約 1 5 0 m	約 7 0 5 m ²	一部拡幅（建築基準法第 4 2 条第 2 項道路部）
			地区防災道路 3 号	6 . 0 m	約 1 3 5 m	約 8 1 0 m ²	既設
			地区防災道路 4-1 号	6 . 0 m	約 9 0 m	約 5 4 0 m ²	既設
			地区防災道路 4-2 号	6 . 0 m	約 1 2 0 m	約 7 2 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 5 号	4 . 0 ～ 4 . 6 m	約 2 2 5 m	約 9 6 8 m ²	一部拡幅（建築基準法第 4 2 条第 2 項道路部）
			地区防災道路 6 号	6 . 0 m	約 5 0 m	約 3 0 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 7 号	6 . 0 m	約 2 9 0 m	約 1 , 7 4 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 8 号	6 . 0 m	約 3 0 m	約 1 8 0 m ²	既設
			地区防災道路 9 号	6 . 0 m	約 2 5 0 m	約 1 , 5 0 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 1 0 号	6 . 0 m	約 1 0 0 m	約 6 0 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 1 1 号	4 . 0 ～ 5 . 5 m	約 1 6 0 m	約 7 6 0 m ²	一部拡幅（建築基準法第 4 2 条第 2 項道路部）
			地区防災道路 1 2 号	4 . 4 ～ 4 . 6 m	約 1 1 0 m	約 4 9 5 m ²	既設
			地区防災道路 1 3 号※	6 . 0 ～ 1 3 . 1 m	約 1 , 2 2 0 m	約 1 1 , 6 5 1 m ²	既設
			地区防災道路 1 4-1 号	6 . 0 m	約 7 0 m	約 4 2 0 m ²	拡幅
			地区防災道路 1 4-2 号	4 . 0 ～ 4 . 9 m	約 1 2 0 m	約 5 4 0 m ²	既設
			地区防災道路 1 4-3 号	6 . 0 m	約 3 4 m	約 2 0 4 m ²	拡幅
			地区防災道路 1 4-4 号	4 . 0 ～ 5 . 9 m	約 4 2 6 m	約 2 , 1 3 0 m ²	既設
			地区防災道路 1 5 号	6 . 4 ～ 6 . 5 m	約 1 5 5 m	約 1 , 0 0 0 m ²	既設
			地区防災道路 1 6 号	4 . 5 ～ 5 . 8 m	約 8 0 m	約 4 1 2 m ²	既設
			地区防災道路 1 7 号※	6 . 0 ～ 1 0 . 9 m	約 7 1 0 m	約 6 , 0 0 0 m ²	既設
			地区防災道路 1 8 号※	7 . 2 ～ 8 . 6 m	約 2 9 0 m	約 2 , 2 9 1 m ²	既設
			地区防災道路 1 9 号※	1 0 . 0 m	約 2 3 0 m	約 2 , 3 0 0 m ²	既設
			地区防災道路 2 0 号	6 . 0 ～ 6 . 6 m	約 1 6 0 m	約 1 , 0 0 8 m ²	既設
			地区防災道路 2 1 号	5 . 9 m	約 7 0 m	約 4 1 3 m ²	既設
			地区防災道路 2 2 号	6 . 1 ～ 7 . 1 m	約 5 1 5 m	約 3 , 3 9 9 m ²	既設
			地区防災道路 2 3 号	6 . 0 ～ 7 . 0 m	約 4 3 0 m	約 2 , 7 9 5 m ²	既設
			地区防災道路 2 4 号	7 . 0 ～ 7 . 4 m	約 5 6 5 m	約 4 , 0 6 8 m ²	既設
			地区防災道路 2 5 号	5 . 3 m	約 1 2 5 m	約 6 6 3 m ²	既設
			地区防災道路 2 6 号※	6 . 1 ～ 1 0 . 1 m	約 1 2 5 m	約 1 , 0 1 3 m ²	既設
地区防災道路 2 7 号※			1 1 . 8 ～ 1 9 . 0 m	約 6 2 0 m	約 4 , 7 7 4 m ²	既設	
	計		約 5 . 5 ha				

特定建築物地区整備計画	地区の区分		名 称	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
			面 積	約 8. 2 ha	—	約 1. 2 ha	—	約 4. 1 ha	約 5. 4 ha	約 0. 1 ha	約 1. 0 ha
	建築物等の整備に関する計画	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内における延べ面積が 5 0 0 m²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 2 5 年法律第 3 3 8 号。以下「令」という。）第 1 3 6 条の 2 第 1 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 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 6 1 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し、その他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 1 3 6 条の 2 第 1 号イ若しくはロ、第 2 号イ若しくはロ若しくは第 5 号に定める技術的基準に適合するもので、法第 6 1 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しなければならない。建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合で、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合は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。 また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（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を除く。）の当該特定地区防災施設の路面からの高さが 5 m 未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造とすること。 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ない。 1 門又は塀で、高さ 2 メートル以下のもの 2 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの 3 法 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 4 法 3 条第 2 項の規定による建築物を増築し、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 5 0 m²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。） 5 法 3 条第 2 項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの								
		建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度	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 1 0 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。 1 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。） 2 都市計画施設の区域内の建築物 3 法 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 4 法 3 条第 2 項の規定による建築物を増築し、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 5 0 m²を超えず、当該部分における階数が 2 以下であるもの								

特定建築物地区整備計画

建築物等の整備に関する計画

	(当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。)		
	5 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの		
建築物等の高さの最低限度	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。 1 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 2 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。） 3 都市計画施設の区域内の建築物 4 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 5 法3条第2項の規定による建築物を増築し、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。） 6 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの		
建築物等の用途の制限※	—	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を建築又は用途変更してはならない。	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を建築又は用途変更してはならない。
建築物の敷地面積の最低限度	65㎡		80㎡
	ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 1 本地区計画の決定告示日において、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 公共施設の整備により分割された土地		

特定建築物地区整備計画	建築物等の整備に関する計画		3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地
		壁面の位置の制限	地区防災道路1号、2号、4-2号、5～7号、9～12号、14-1～14-4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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、垣、さく、広告物、看板及び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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。
		垣又はさくの構造の制限	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。 1 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの 2 法令等の制限上やむを得ないもの 3 その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの

位 置		北区志茂一丁目、志茂二丁目、志茂三丁目、志茂四丁目、志茂五丁目及び神谷三丁目各地内										
面 積		約 9 3. 9 ha										
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称			幅員		延長		面 積		備 考	
	道 路	区画道路 1 号			4. 0 ～ 5. 2 m		約 3 4 5 m		約 1, 5 8 0 m ²		既設	
	公 園	志茂三丁目小柳川公園							約 2, 7 0 0 m ²		既設	
		志茂ゆりの木公園							約 4, 2 7 0 m ²		既設	
		志茂三丁目児童遊園							約 3 3 0 m ²		既設	
		志茂四丁目児童遊園							約 1, 3 2 0 m ²		既設	
		(仮称)志茂四わかば児童遊園							約 1, 1 0 0 m ²		新設	
		志茂五丁目児童遊園							約 3 2 0 m ²		既設	
		志茂五丁目南児童遊園							約 3 3 0 m ²		既設	
地区の区分	名 称	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			
	面 積	約 4 8. 2 ha	約 1. 0 ha	約 1 0. 3 ha	約 0. 7 ha	約 1 4. 4 ha	約 8. 8 ha	約 2. 2 ha	約 8. 3 ha			
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内における延べ面積が 5 0 0 m ² 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 2 5 年法律第 3 3 8 号。以下「令」という。）第 1 3 6 条の 2 第 1 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 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 6 1 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し、その他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 1 3 6 条の 2 第 1 号イ若しくはロ、第 2 号イ若しくはロ若しくは第 5 号に定める技術的基準に適合するもので、法第 6 1 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しなければならない。建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合で、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合は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。										
		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ない。 1 門又は塀で、高さ 2 メートル以下のもの 2 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの 3 法 3 条第 2 項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物 4 法 3 条第 2 項の規定による建築物を増築し、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 5 0 m ² を超えず、当該部分における階数が 2 以下であ										

建築物等の整備に関する計画		るもの（当該部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。） 5 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの			
	建築物等の用途の制限※	—	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を建築又は用途変更してはならない。	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を建築又は用途変更してはならない。	
	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土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 1 本地区計画の決定告示日において、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 公共施設の整備により分割された土地 3 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地			8 0 m ²
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。			
	垣又はさくの構造の制限	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。 1 高さ0.5 m以下のブロック塀その他これに類するもの			

			2 法令等の制限上やむを得ないもの 3 その他公益上又は土地利用上やむを得ないもの
--	--	--	--

※は知事協議事項

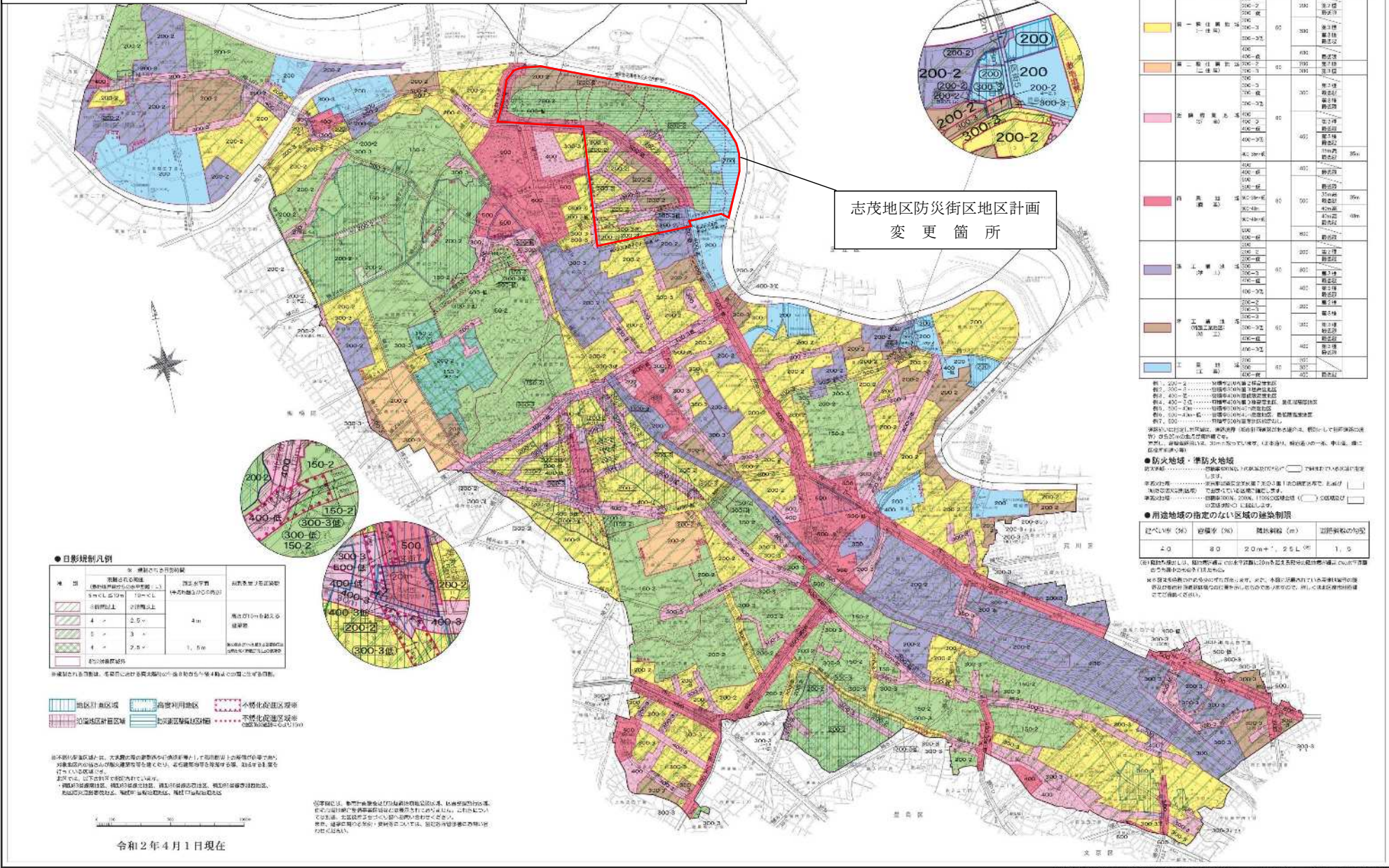
「防災街区整備地区計画の区域、特定建築物地区整備計画の区域、防災街区整備地区整備計画の区域、地区施設・地区防災施設（特定地区防災施設を含む。）の配置、地区の区分は、計画図表示のとおり」

（理由）：東京都建築安全条例の一部改正及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に関する規定の整備を行うため、防災街区整備地区計画を変更する。

東京都市計画防災街区整備地区計画

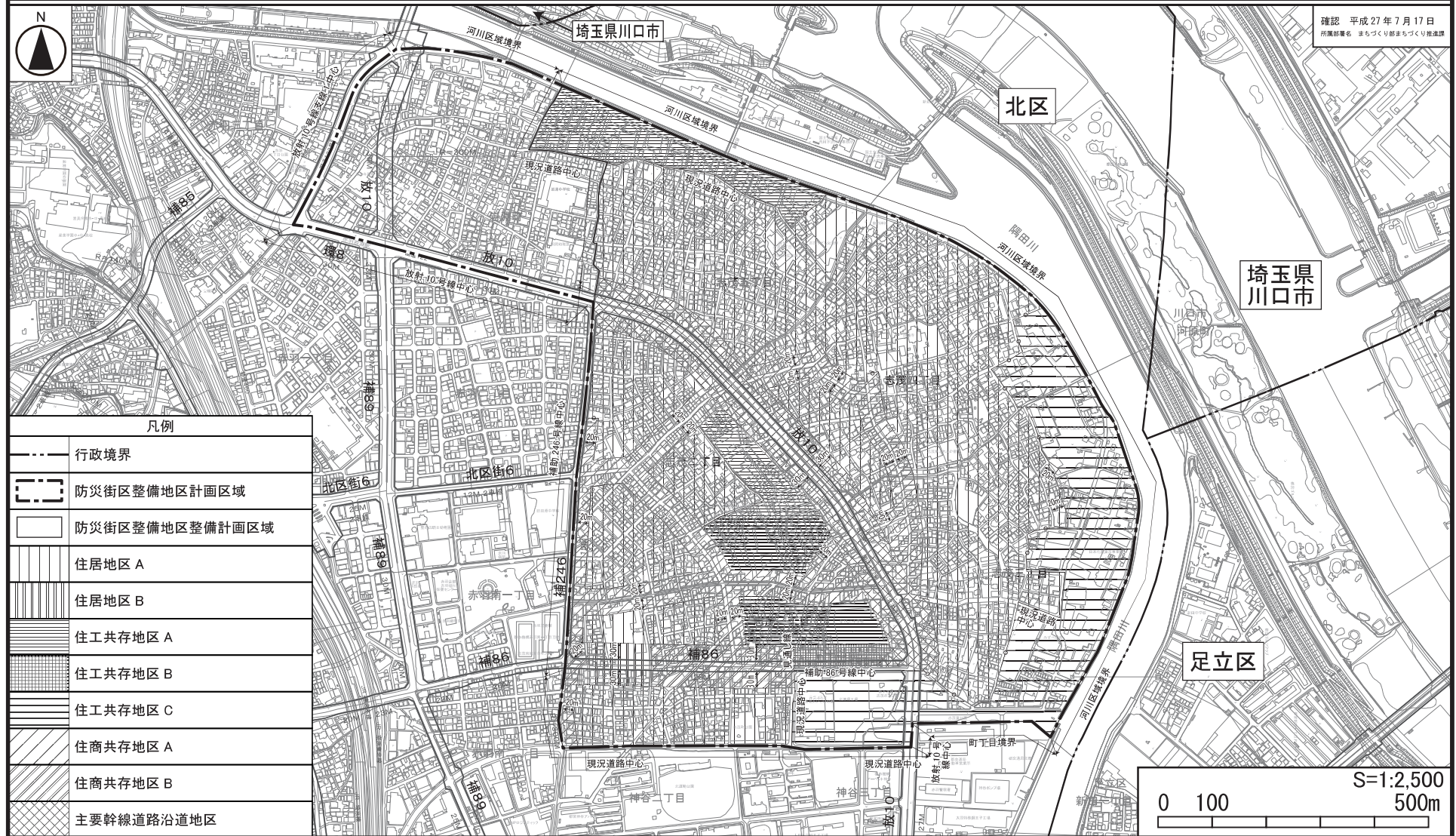
志茂地区防災街区整備地区計画 総括図

(北区決定)



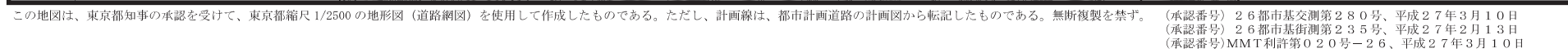
東京都市計画防災街区整備地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画 計画図 1

〔北区決定〕

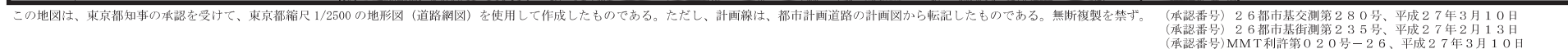


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 26 都市基交測第 280 号、平成 27 年 3 月 10 日
(承認番号) 26 都市基街測第 235 号、平成 27 年 2 月 13 日
(承認番号) MMT 利計第 020 号-26、平成 27 年 3 月 10 日

〔北区決定〕



〔北区決定〕



都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京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

2 理由

本地区計画は、住宅と商業施設や大規模工場との調和にも配慮しながら建築物の更新を適切に誘導し、市街地の更なる防災性の向上を図るとともに、補助86号線の整備に併せ、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ことにより、「防災性と居住環境の向上を図り、安全で住みよいまちづくり」の実現を目指すため、平成27年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の構造に関する防火上必要な制限において、東京都建築安全条例（昭和25年12月7日東京都条例第89号。以下「安全条例」という。）第7条の3第2項に基づき規制している。令和元年12月25日に防火・避難に関する規制の合理化等を図るため、安全条例第7条の3第2項を含む一部が改正された。そこで、当該改正に対応するため、地区計画の変更をするものである。

併せて、風俗営業等の規制及び業務適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。）第2条第1項等に基づく風俗営業に関する規制の合理化を図るため、地区計画の変更をするものである。

特定建築物地区整備計画

志茂地区防災街区整備地区計画																				
特定建築物地区整備計画	事 項			変 更 前							変 更 後							摘要		
	地区の区分	名称	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	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		
建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防火上必要な制限	準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。									準防火地域内における延べ面積が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し、その他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号イ若しくはロ、第2号イ若しくはロ若しくは第5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しなければならない。建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合で、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合は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。									東京都建築安全条例の一部改正に伴う規定の整備

事 項		変 更 前	変 更 後	摘要
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（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を除く。）の当該特定地区防災施設の路面からの高さが5 m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造とすること。 <u>なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合は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。</u> 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ない。 1 <u>延べ面積が5 0 m²以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u> 2 <u>卸売市場の上家又は機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</u> 3 <u>高さ2 mを超える門又は塀で、不燃材料で造り又は覆われたもの</u> 4 <u>高さ2 m以下の門又は塀</u>	また、その敷地が特定地区防災施設の道路に接する建築物（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を除く。）の当該特定地区防災施設の路面からの高さが5 m未満の範囲は空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造とすること。 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ない。 1 <u>門又は塀で、高さ2メートル以下のもの</u> 2 <u>建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの</u> 3 <u>法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物</u> 4 <u>法3条第2項の規定による建築物を増築し、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5 0 m²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。）</u> 5 <u>法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの</u>	東京都建築安全条例の一部改正に伴う規定の整備

事 項		変 更 前	変 更 後	摘要
特 定 建 築 物 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の特定地区防災施設に係る間口率の最低限度 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。 1 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。） 2 都市計画施設の区域内の建築物	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。 1 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。） 2 都市計画施設の区域内の建築物 <u>3 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物</u> <u>4 法3条第2項の規定による建築物を増築し、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。）</u> <u>5 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの</u>	東京都建築安全条例の一部改正に伴う規定の整備

事 項		変 更 前	変 更 後	摘要
特 定 建 築 物 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 関 係 事 項	建 築 物 等 の 高 さ の 最 低 限 度	建 築 物 等 の 高 さ の 最 低 限 度	東 京 都 建 築 安 全 条 例 の 一 部 改 正 に 伴 う 規 定 の 整 備
		建 築 物 等 の 高 さ の 最 低 限 度	建 築 物 等 の 高 さ の 最 低 限 度	
		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 5 m 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。	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 5 m 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。	
		1 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	1 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	
		2 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。）	2 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。）	
		3 都 市 計 画 施 設 の 区 域 内 の 建 築 物	3 都 市 計 画 施 設 の 区 域 内 の 建 築 物	
			4 法 3 条 第 2 項 の 規 定 に よ る 本 地 区 計 画 の 決 定 又 は 変 更 の 際、 現 に 存 す る 又 は 工 事 中 の 建 築 物	
			5 法 3 条 第 2 項 の 規 定 に よ る 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 5 0 m ² 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。）	
			6 法 3 条 第 2 項 の 規 定 に よ る 建 築 物 の 大 規 模 修 繕、大 規 模 模 様 替 え 又 は 用 途 を 変 更 す る も の	

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5 m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。

- 1 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
- 2 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。）
- 3 都市計画施設の区域内の建築物

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5 m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。

- 1 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
- 2 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。）
- 3 都市計画施設の区域内の建築物
- 4 法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物
- 5 法3条第2項の規定による建築物を増築し、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 m²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。）
- 6 法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの

事 項		変 更 前		変 更 後		摘要
特定建築物地区整備計画	建築物等に関する事項	—	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（ <u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成２７年法律第４５号）による改正前の風営法第２条第１項第五号に該当するものに限る。</u> ）、同項第三号から第五号まで、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を建築又は用途変更してはならない。	—	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を建築又は用途変更してはならない	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に関する規定の整備
			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 を 建 築 又 は 用 途 変 更 し て は な ら ない。		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 を 建 築 又 は 用 途 変 更 し て は な ら ない。	

事 項			変 更 前								変 更 後								摘要	
防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	地 区 の 区 分	名 称	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	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		
		面 積	約 48.2 ha	約 1.0 ha	約 10.3 ha	約 0.7 ha	約 14.4 ha	約 8.8 ha	約 2.2 ha	約 8.3 ha	約 48.2 ha	約 1.0 ha	約 10.3 ha	約 0.7 ha	約 14.4 ha	約 8.8 ha	約 2.2 ha	約 8.3 ha		
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 構 造 に 関 す る 防 火 上 必 要 な 制 限	準防火地域内における建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 なお、建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合において、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合は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。									準防火地域内における延べ面積が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し、その他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号イ若しくはロ、第2号イ若しくはロ若しくは第5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しなければならない。建築物が準防火地域と防火地域にわたる場合で、その建築物が防火地域外において防火壁で区画されていない場合は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。								

事 項		変 更 前	変 更 後	摘要
防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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ない。 1 <u>延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの</u> 2 <u>卸売市場の上家又は機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの</u> 3 <u>高さ2mを超える門又は塀で、不燃材料で造り又は覆われたもの</u> 4 <u>高さ2m以下の門又は塀</u>	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ない。 1 <u>門又は塀で、高さ2メートル以下のもの</u> 2 <u>建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの</u> 3 <u>法3条第2項の規定による本地区計画の決定又は変更の際、現に存する又は工事中の建築物</u> 4 <u>法3条第2項の規定による建築物を増築し、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。）</u> 5 <u>法3条第2項の規定による建築物の大規模修繕、大規模模様替え又は用途を変更するもの</u>	東京都建築安全条例の一部改正に伴う規定の整備
	建築物の構造に関する防火上必要な制限			

事 項		変 更 前			変 更 後			摘要
防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	—	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（ <u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成２７年法律第４５号）による改正前の風営法第２条第１項第五号に該当するものに限る。</u> ）、同項第三号から第五号まで、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を建築又は用途変更してはならない。	—	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を建築又は用途変更してはならない	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 を 建 築 又 は 用 途 変 更 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に関する規定の整備
				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を建築又は用途変更してはならない。				

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京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第17条第1項の規定に基づき、令和3年1月12日から1月26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第17条第2項の規定により、同期間中に1通（1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

東京都市計画防災街区整備地区計画 志茂地区防災街区整備地区計画

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 1通（1名） 1 都市計画変更に関する意見 （1） 他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 このような作爲的行政の下では、地区計画の変更など意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1） 地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、既存樹木の保存に関する事項についての方針等に触れていませんが、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、地区整備計画に定める建築物の構造に関する防火上必要な制限について、東京都建築安全条例の一部が改正され、建築物の防火・避難に関する規制の合理化等が図られたため、同条例の規定に合わせて変更するものです。 併せて、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
III その他の意見 （なし）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京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の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）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10月15日から令和2年10月29日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による同年11月5日までの3週間の期間中の意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称
東京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

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 1 号

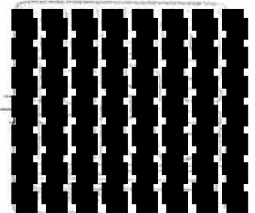
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 1 月 1 2 日 付 2 北 ま ま 第 1 6 0 0 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 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 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 ん 。

令 和 2 年 1 2 月 8 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



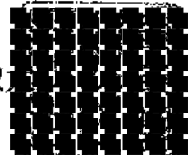
第285号議案「東京都市計画防災街区整備地区計画の変更について（上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	．．．．１
（２）概要書	．．．．２
（３）計画書	．．．．４
（４）総括図	．．．．10
（５）計画図１～３	．．．．11
（６）都市計画の案の理由書	．．．．14
（７）変更概要	．．．．15
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	．．．．19
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	．．．．20

2北ま都第2629号
令和3年2月25日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画地区計画の変更について（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
東京都市計画防災街区整備地区計画 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画
- 2 答申の期限
令和3年4月2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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画防災街区整備地区計画

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画

2 位 置

北区上十条三丁目、上十条四丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備考
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通(0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意 見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通(1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	予定
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（北区決定）
 都市計画上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称		上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画
位 置 ※		北区上十条三丁目、上十条四丁目各地内
面 積 ※		約 19.6ha
地区計画の目標		当地区は国の「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」及び東京都の「防災都市づくり推進計画」による重点整備地域に位置づけられている。本計画はこうした背景を踏まえ、災害に対する安全性向上を目指し、道路や公園等の公共施設の整備、地区特性にあわせた建築物などの構造・配置の制限、地区に隣接する広域避難場所に指定された東京家政大学・加賀中学校一帯への避難機能の確保等、防災機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることで、下町の情緒あふれる既存のまちを再生し、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち」の実現を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「にぎわいとやすらぎを奏でるまち」の実現を図るため、地区特性に応じて土地利用の方針を次のように定める。 1. 幹線道路沿道地区（A・B） 環状七号線沿道の幹線道路沿道地区Aは、既定の北区環状七号線沿道地区計画による道路交通騒音に対する緩衝地帯の形成と併せ、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用、不燃化を誘導することにより、安全な避難路の確保と骨格防災軸を形成する。 補助 85号線沿道の幹線道路沿道地区Bでは、適正かつ合理的な土地利用、不燃化を誘導することにより、延焼遮断帯を形成する。 2. 近隣商業地区 十条四間通り沿いを中心とした区域では、低中層を中心とした住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、建築物の不燃化を誘導することにより、地区内の防災性の向上と市街地環境の改善を図る。 十条仲通り商店街沿いを中心とした区域では、十条駅に通じる回遊性を活かしつつ、商店街としての土地の有効活用と不燃化を誘導することにより、地区内の防災性の向上と市街地環境の改善を図る。 補助 87号線沿いを中心とした区域では、都市計画道路の整備にあわせ、低中層を中心とした住宅と店舗等が調和した土地利用とともに、避難経路沿道の建築物の不燃化を誘導することにより、地区内の防災性の向上を図る。 3. 住居地区 狭あい道路が多く、木造住宅等が密集した住居地区では、低中層を中心とした住宅地として土地利用を誘導し、敷地の細分化防止や隣棟間隔の確保、建築物の不燃化、共同建て替えの促進等により、地区内の防災性の向上と居住環境の改善を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設及び地区防災施設の整備の方針	地区の防災性の向上と居住環境の改善を図るため、地区施設及び地区防災施設を以下の方針に基づいて定める。 1. 大規模火災時の延焼防止や避難場所への安全な避難行動を支えるため、特定防災機能の確保に資する道路を地区防災道路に位置づけ、整備を図る。 2. 地区防災道路を補完し、火災発生時の円滑な避難、延焼の拡大防止と良好な居住環境の形成を図るために必要な道路のうち、地区防災道路に準じ、かつ平常時の安全な歩行空間を提供するものを防災生活道路に、その他のものを区画道路として地区施設に位置づけ、道路のネットワーク化を図る。 3. 日常時のゆとり空間であり居住環境の維持・向上のみならず、災害発生時の防災活動の拠点に資する公園等は、地区施設に位置づけ防災機能を維持する。				
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成と防災性能の向上を図るため、地区の特性に応じて、以下の事項を定める。 1. 建築物の構造に関する防火上必要な制限 2. 建築物等の用途の制限 3. 敷地面積の最低限度 4. 壁面の位置の制限 5. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 6. 垣又はさくの構造の制限				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かな居住環境の形成を図るため、地区内では生け垣の設置や敷地内の緑化を積極的に推進する。				
地区防災施設の区域	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	地区防災道路1号	7. 2m～7. 3m	約70m	約510㎡	既設
		地区防災道路2号※	6. 9m～15. 0m	約320m	約2, 520㎡	既設（十条四間通り）
		地区防災道路3号※	6. 0m～12. 8m	約130m	約1, 345㎡	既設
		地区防災道路4号※	8. 8m～9. 1m	約145m	約1, 270㎡	既設
		地区防災道路5号	6. 6m～7. 2m	約350m	約2, 250㎡	既設
		計	約0. 8ha			

防 災 街 区 整 備 地 区 整 備 計 画	位置		北区上十条三丁目、四丁目各地内								
	面積		約18.8ha								
	地区施設の配置及び規模	道路		名称	幅員（全幅）		延長		備考		
				防災生活道路1号		6.0m		約130m		拡幅	
				区画道路1号		2.0m（4.0m）		約130m		拡幅	
				区画道路2号		4.0m		約120m		拡幅	
				区画道路3号		4.0m～7.4m		約200m		既設（4.0mに満たない部分は拡幅）	
		公園		名称	規模			備考			
				公園1号		約85㎡			既設（上十条四丁目まちかど広場）		
				公園2号		約115㎡			既設（上四虹ひろば）		
				公園3号		約450㎡			既設（上十条四丁目児童遊園）		
				公園4号		約115㎡			既設（上十条三丁目まちかど広場）		
				公園5号		約80㎡			既設（上十条三丁目防災ふれあい広場）		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路 沿道地区A		幹線道路 沿道地区B		近隣商業地区		住居地区	
			面積	約2.3ha		約4.5ha		約2.6ha		約9.4ha	
		建築物の構造に関する防火上必要な制限		—				準防火地域内における建築物は、以下のとおりとする。 1. 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。			

				2. 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。 3. 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。 1) 門又は塀で、高さ2m以下のもの 2) 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの 3) 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。） 4) 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、大規模の模様替又は用途を変更するもの 5) 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
		建築物等の用途の制限 ※	健全な市街地の発展を図る上から、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23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条	

			第1項第1号から第3号まで、第6項第1号から第5号まで及び第9項に掲げるもの	
			—	法別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館
			—	法別表第2（に）項第3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	80㎡	65㎡
			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 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	
		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は、以下に掲げる通り計画図に示す道路からの位置を超えて建築してはならない。 1．防災生活道路1号は、計画道路中心から3．0m 2．区画道路1号、2号、3号は法の道路中心から3．0m（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。）	
			—	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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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1号となる部分には、塀、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。	

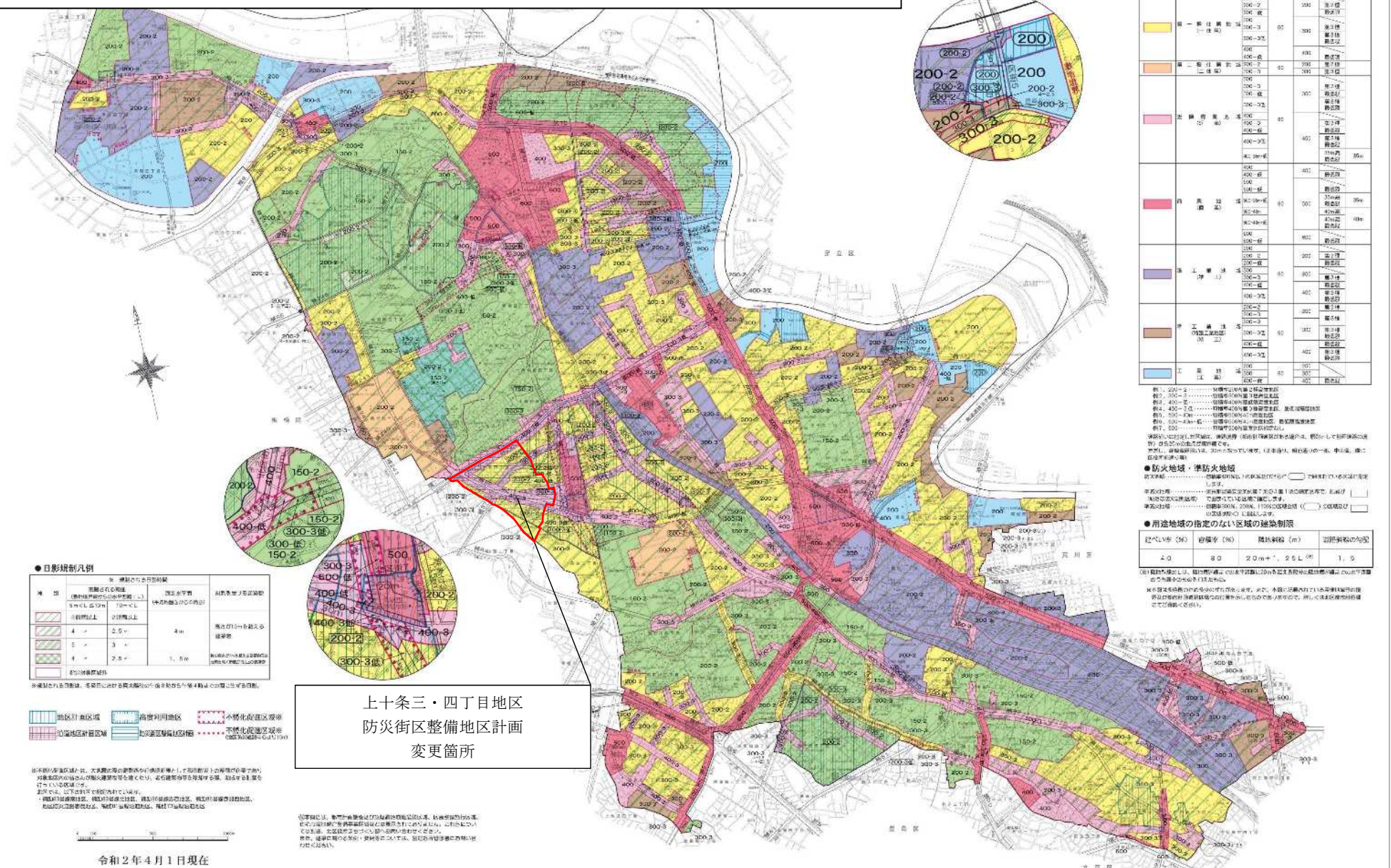
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣、さくを設ける場合は、震災時の倒壊危険防止や緑化の観点から、生け垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1) 高さ0.5m以下のブロック塀その他これに類するもの 2) 法令等の制限上やむを得ないもの
--	--	-------------	--

※は知事同意事項

「防災街区整備地区計画の区域、地区防災施設の区域、防災街区整備地区整備計画の地区の区分及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

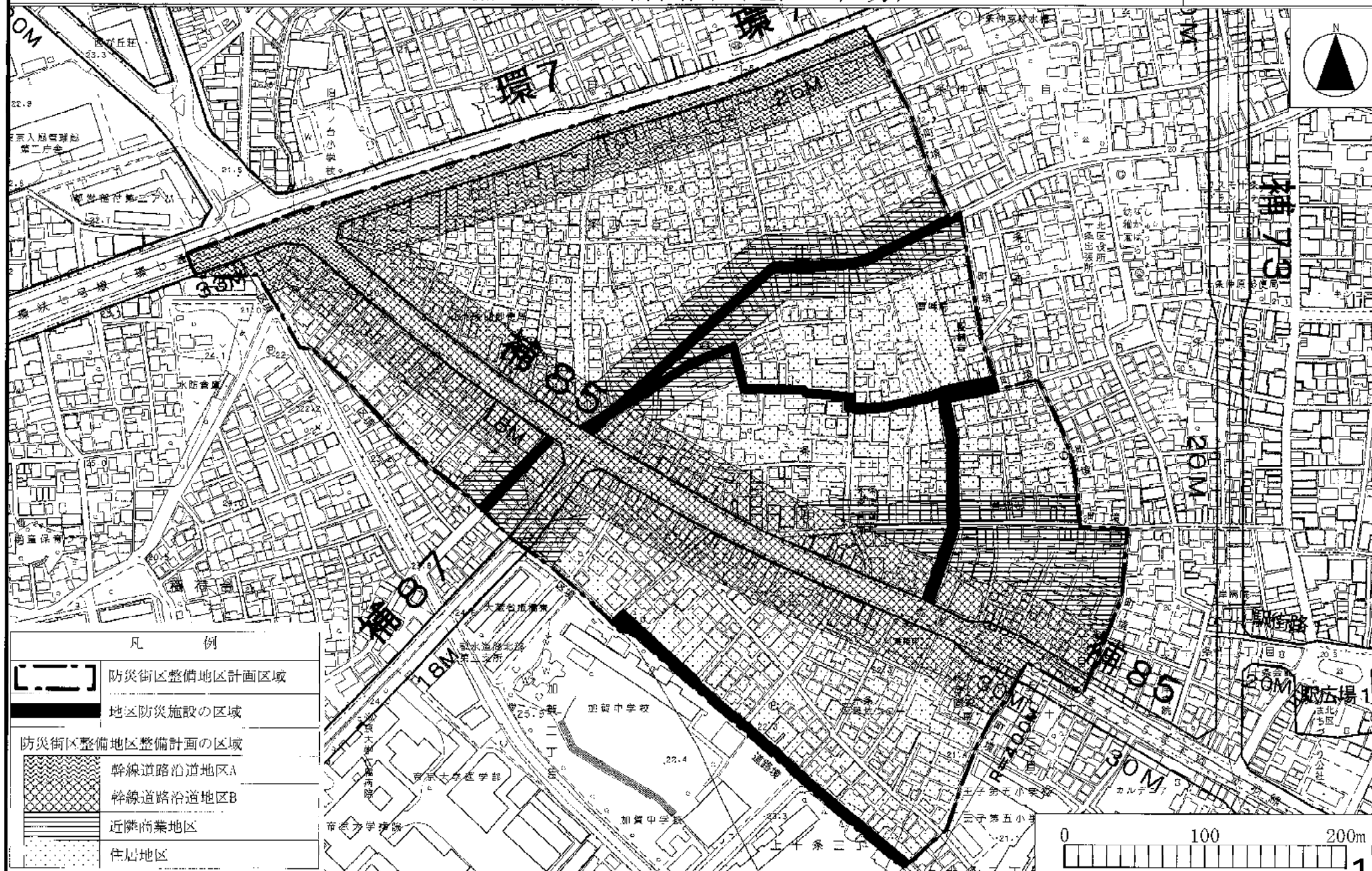
(理由) 東京都建築安全条例（昭和25年条例第89号）の一部改正に伴う規制の整備を行うため、防災街区整備地区計画を変更する。

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 総括図 [北区決定]



東京都市計画防災街区整備地区計画 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図1(地区の区分)

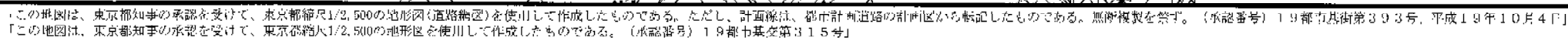
(北区決定)



この地図は、東京都知事の下記を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網)を使用して作成したものである。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) 19都市基第393号、平成19年10月4日

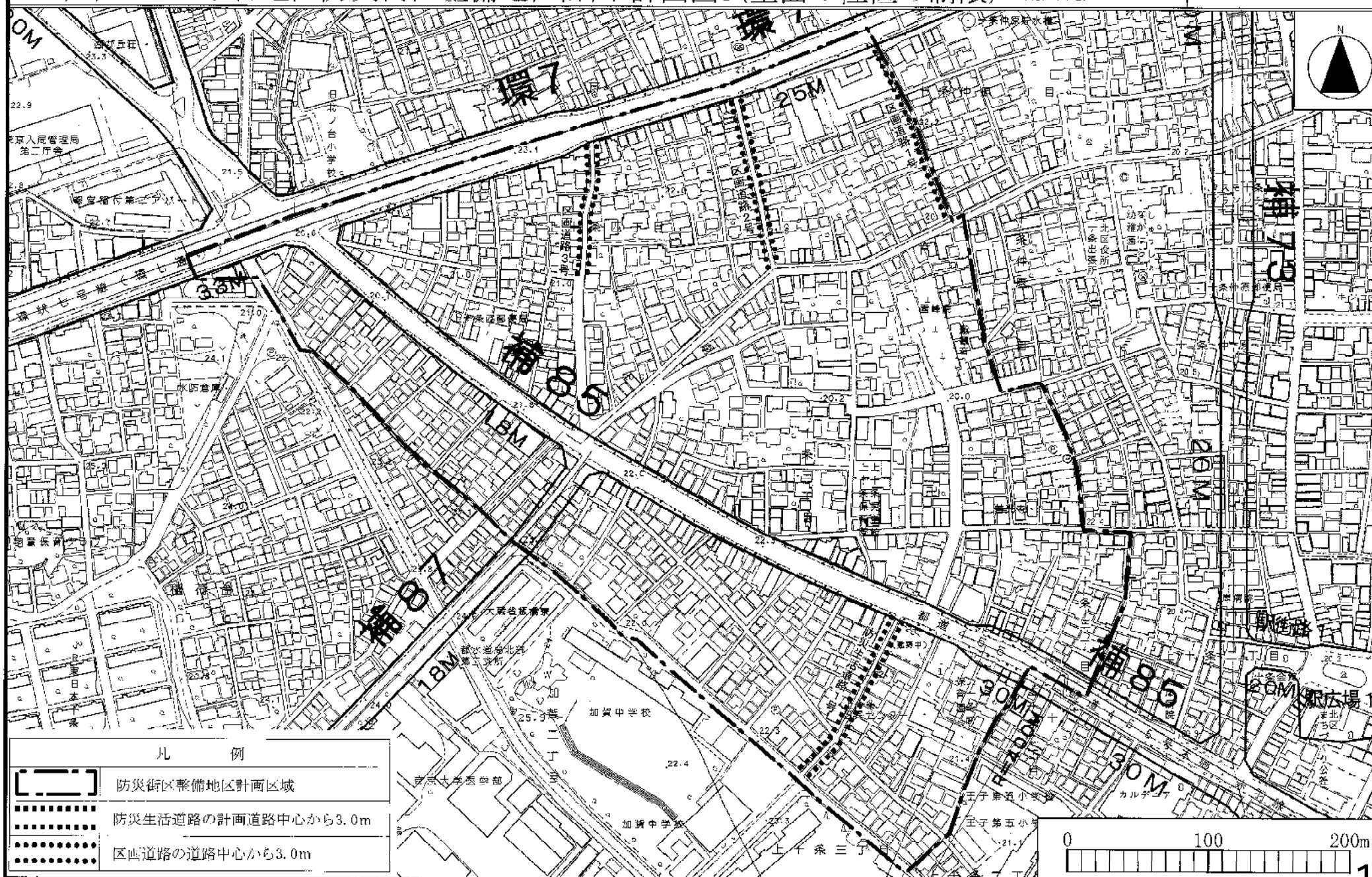
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 19都市基第315号

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図2(地区施設等の配置) [北区決定]



東京都市計画防災街区整備地区計画

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画 計画図3(壁面の位置の制限) (北区決定)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。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)19都市基第393号、平成19年10月4日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)19都市基第315号。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画

2 理由

本地区は、東京都防災都市づくり推進計画において「重点整備地区」として位置づけられており、早期に防災性の向上及び居住環境の改善を図ることとされている。

こうした背景を踏まえ、防災性の向上に寄与する道路や公園等の公共施設の整備及び地区特性にあわせた建築物などの構造・配置の制限により災害時の安全性を高め、良好な住環境の形成を図るため、平成20年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物の構造に関する防火上必要な制限を設けている。令和元年12月25日に東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）の一部が改正され、建築物の防火・避難に関する規制の合理化等が図られた。

そのため、本地区計画においても東京都建築安全条例と同等の制限とするため、防災街区整備地区計画の変更をしようとするものである。

15

上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画												
事項				旧				新				摘要
地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B	近隣商業地区	住居地区	幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B	近隣商業地区	住居地区	東京都建築安全条例の一部改正に伴う規定の整備を行うため、防災街区整備地区計画を変更する。
			面積	約2.3ha	約4.5ha	約2.6ha	約9.4ha	約2.3ha	約4.5ha	約2.6ha	約9.4ha	
		建築物の構造に関する防火上必要な制限	—	—	<u>準防火地域内の建築物は、延べ面積が500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。</u> <u>ただし、延べ面積が50㎡以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のも</u> <u>のはこの限りでない。</u>				— <u>準防火地域内における建築物は、以下のとおりとする。</u> <u>1. 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。</u>			

						<u>2. 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。</u> <u>3. 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。</u> <u>1) 門又は塀で、高さ2m以下のもの</u> <u>2) 建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの</u> <u>3) 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</u>	
--	--	--	--	--	--	--	--

						<u>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。）</u> <u>4）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、大規模の模様替又は用途を変更するもの</u> <u>の</u> <u>5）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</u> <u>の</u>	
		建築物等の用途の制	健全な市街地の発展を図る上から、次に掲げるものは建築してはならない。	健全な市街地の発展を図る上から、次に掲げるものは建築してはならない。			

		限	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1号から第3号まで、第6項第1号から第5号まで及び第9項に掲げるもの		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1号から第3号まで、第6項第1号から第5号まで及び第9項に掲げるもの		
			—	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館	—	法別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館	
			—	法別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場等の運動施設	—	法別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場等の運動施設	

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画防災街区整備地区計画 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画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第17条第1項の規定に基づき、令和3年1月12日から1月26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第17条第2項の規定により、同期間中に1通（1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

東京都市計画防災街区整備地区計画 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画

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 1通（1名） 1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 行政が計画立案した地区計画の内容を守ることをしていないため、地区計画の変更をする必要がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、既存樹木の保存に関する事項についての方針等に触れていませんが、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、地区整備計画に定める建築物の構造に関する防火上必要な制限について、東京都建築安全条例の一部が改正され、建築物の防火・避難に関する規制の合理化等が図られたため、同条例の規定に合わせて変更するものです。
III その他の意見 0通（0名）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画防災街区整備地区計画 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）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10月15日から令和2年10月29日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による同年11月5日までの3週間の期間中に意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称
東京都市計画防災街区整備地区計画 上十条三・四丁目地区防災街区整備地区計画

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)	

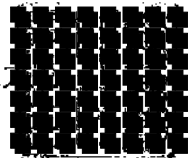
第286号議案「東京都市計画地区計画の変更について（浮間舟渡駅周辺地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
（２）概要書	・ ・ ・ ・ 2
（３）計画書	・ ・ ・ ・ 4
（４）総括図	・ ・ ・ ・ 8
（５）計画図	・ ・ ・ ・ 9
（６）都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 10
（７）変更概要	・ ・ ・ ・ 11
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 12
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 13
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 14

2北ま都第2630号
令和3年2月25日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画地区計画の変更について（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
東京都市計画地区計画 浮間舟渡駅周辺地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年4月2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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 浮間舟渡駅周辺地区地区計画

2 位 置

北区浮間二丁目及び浮間四丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備 考
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通 (0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通 (1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）

都市計画浮間舟渡駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		浮間舟渡駅周辺地区地区計画
位 置 ※		北区浮間二丁目及び浮間四丁目各地内
面 積 ※		約 3. 1 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	浮間舟渡駅周辺地区にふさわしい市街地の形成と土地の合理的な高度利用を促進し、あわせて周辺公園と調和した良好なまちなみの形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区を商業街区、近隣商業 A 街区及び近隣商業 B 街区に区分し、それぞれ次のように定める。 1 商業街区は、駅前広場に接しており商業施設を主体とする土地の高度利用並びに建築物の不燃化を促進する。 2 近隣商業 A 街区は、住宅と商業系建築物の調和したまちなみの形成を促進し、並びに建築物の共同化を推進し、土地の高度利用を図る。 3 近隣商業 B 街区は、駅前広場に近接する街区として商業系建物の立地を促進するとともに周辺の教育施設に係る環境を考慮した用途規制を行う。
	地区施設の整備の方針	駅周辺地区の交通を円滑に処理するため、区画街路の整備を図り、その他は既存の区画道路を活用する。
	建築物等の整備の方針	駅周辺地区にふさわしい良好なまちなみを形成し、土地の合理的利用を促進するため、建築物等に関する整備の方針を次のように定める。 1 良好な商業地の形成を図るため、工場並びに倉庫の立地を規制し、特に商業街区では 1 階部分を商業、業務系の建築物とする立体的用途規制を行う。 2 土地の合理的利用と秩序あるまちなみの形成を図るため、敷地面積に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度及び建築物の意匠の制限を行う。 3 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 安全な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を行う。 5 商業街区については、土地の合理的利用を促進するため、建築物の高さの最低限度を定める。

位 置			北区浮間二丁目及び浮間四丁目各地内		
面 積			約 3. 1 ha		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長
			区画街路 1 号	4 m	約 9 2 m
			区画街路 2 号	4 m	約 2 2 8 m
	建築物に関する事項	地区の細区分	名称	商 業 街 区	近隣商業 A 街区
			面積	約 1. 3 ha	約 0. 7 ha
		建築物の用途制限 ※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
			1 建築基準法別表第二(に)項第二号に規定する工場及び同表(へ)項第五号に規定する倉庫 2 建築基準法別表第二(り)項第二号に規定するキャバレー 3 1 階の道路に面する部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。	建築基準法別表第二(へ)項第二号及び同表(と)項第三号に規定する工場並びに同表(へ)項第五号に規定する倉庫	

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度※	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ同表右欄に掲げる数値以下とする。																						
		<table><tr><td>敷地面積</td><td>割合</td></tr><tr><td>1 5 0 m²以上</td><td>$\frac{40}{10}$</td></tr><tr><td>1 5 0 m²未満</td><td>$\frac{30}{10}$</td></tr></table>		敷地面積	割合	1 5 0 m ² 以上	$\frac{40}{10}$	1 5 0 m ² 未満	$\frac{30}{10}$	<table><tr><td>敷地面積</td><td>割合</td></tr><tr><td>1 5 0 m²以上</td><td>$\frac{30}{10}$</td></tr><tr><td>1 5 0 m²未満</td><td>$\frac{25}{10}$</td></tr></table>		敷地面積	割合	1 5 0 m ² 以上	$\frac{30}{10}$	1 5 0 m ² 未満	$\frac{25}{10}$	<table><tr><td>敷地面積</td><td>割合</td></tr><tr><td>7 5 m²以上</td><td>$\frac{30}{10}$</td></tr><tr><td>7 5 m²未満</td><td>$\frac{25}{10}$</td></tr></table>		敷地面積	割合	7 5 m ² 以上	$\frac{30}{10}$	7 5 m ² 未満	$\frac{25}{10}$
		敷地面積	割合																						
		1 5 0 m ² 以上	$\frac{40}{10}$																						
		1 5 0 m ² 未満	$\frac{30}{10}$																						
敷地面積	割合																								
1 5 0 m ² 以上	$\frac{30}{10}$																								
1 5 0 m ² 未満	$\frac{25}{10}$																								
敷地面積	割合																								
7 5 m ² 以上	$\frac{30}{10}$																								
7 5 m ² 未満	$\frac{25}{10}$																								
建築物の敷地面積の最低限度	1 5 0 m ²				7 5 m ²																				
壁面の位置の制限	建築物のうち前面道路の路面の中心から高さ 2. 5 m 未満の部分の壁又はこれに代わる柱は、計画図に表示する一号壁面線（道路境界線より 1. 0 m。ただし、都市計画道路補助 1 5 7 号線に面する部分は、当該都市計画線からの距離とする。）及び二号壁面線（道路境界線より 1. 5 m）を越えて建築してはならない。																								
建築物の高さの最高限度	2 0 m																								

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の高さの最低限度	9 m ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 当該建築物のうち高さ 9 m 以上の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の八分の一を超えている場合の当該建築物の他の部分 2 附属建築物で延べ面積が 5 0 m ² 以内の平家建てのもの 3 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 4 建築物に附属する門又はへい。	
		建築物等の意匠の制限	建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶などを基調とする落着きのある色調とする。	

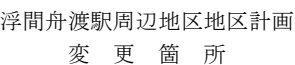
※ 印は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置は計画図表示のとおり。」

理由 建築基準法の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

総括図

〔北区決定〕

[illegible]

※編制される日数は、各日に占める資本総額の1/200を8時間から4時間45分までの間に生ずる日数。

地区計畫区域 高度利用地区 不燃化促進区域※
沿道地区計畫区域 地区別緊急警备区域 不燃化促進区域※
※地区別緊急警备区域は、消防団の区域に準ずる。

[illegible]

本事業には、参事官兼施設及び施設管理施設長が、施設の管理を行なう。また、施設管理官が参事官兼施設長と連携して行っており、これらについては別途、本施設長より詳しく説明いたします。

令和2年4月1日現在

[illegible]

河津川、500………川幅が約100mを超えていた。

●防火地域・準防火地域
防火地域……………消防隊の届く上の区域及び防火区画で囲まれて、耐火建築物で構成された地域

半面又は面……………東京市墨田区又は荒川区の3番1条の指定区域で、おまけ
(海辺又は水辺指定) で登録されている区域で指定します。
半面又は面……………四国幹線300N、200N、100Nの路線沿線()の区域及び
山手線沿線()に該当します。

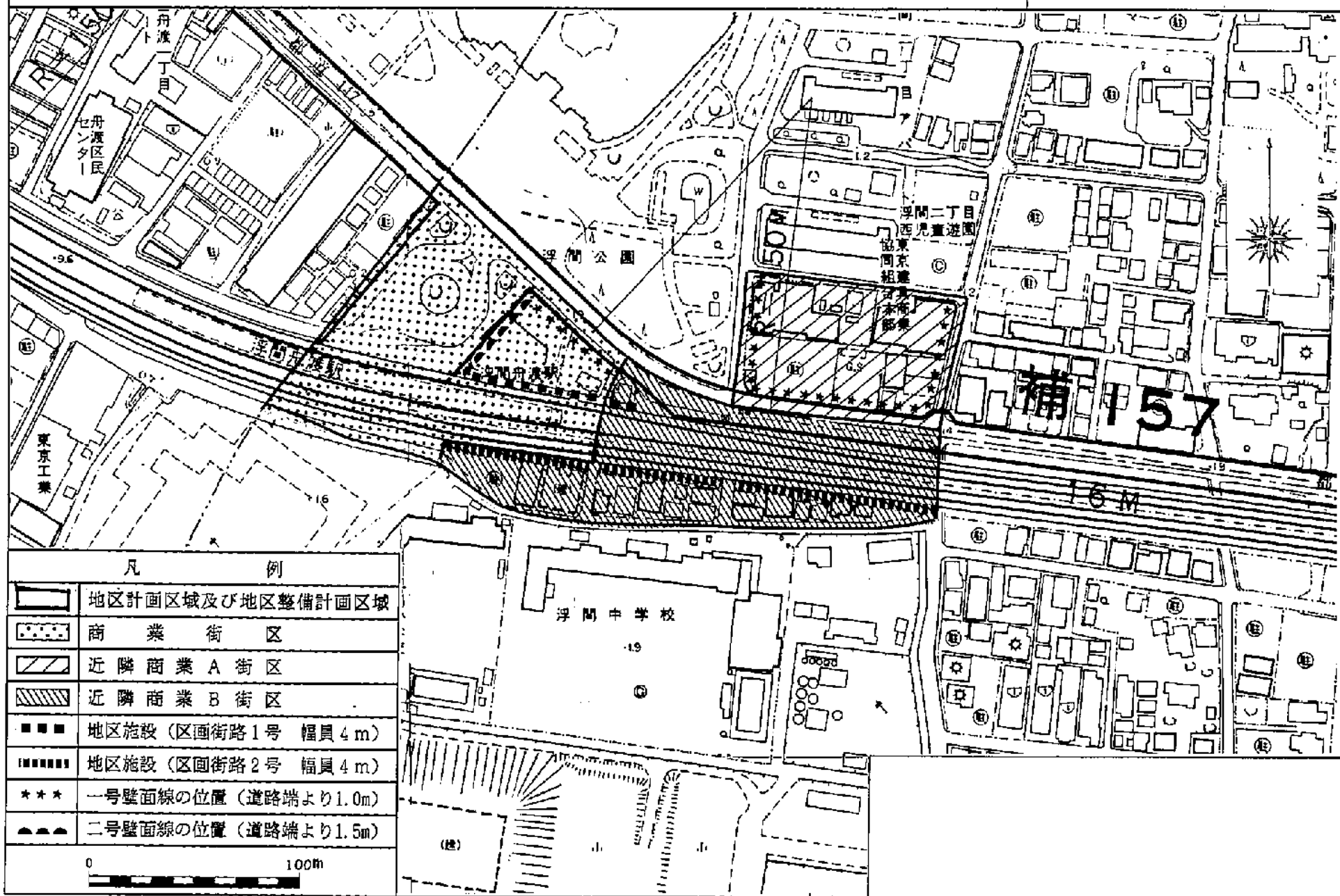
●用途地域の指定のない区域の建築制限

むべい率 (%)	遊離率 (%)	腐植割合 (m)	遊離割合の分布
40	80	20m + ¹ , 25L ⁽²⁾	1, 5

※本図は、本図の作成時点の状況を示しています。また、本図に反映されていない平成26年度の調査及び他年度調査結果は後のページを示し、そのものでありますので、併せて本図と併せてご確認ください。

是でこの路線が悪い。

浮間舟渡駅周辺地区地区計画（北区決定）計画図



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 浮間舟渡駅周辺地区地区計画

2 理由

本地区計画は、駅周辺地区にふさわしい市街地の形成と土地の合理的な高度利用を促進し、あわせて周辺公園と調和した良好なまちなみの形成を目指して、昭和61年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ち）項第二号に基づく「キャバレー」を規制している。

平成29年5月12日に建築基準法の一部が改正（平成30年4月1日施行）され、「キャバレー」の規定において、建築基準法別表第二（ち）項第二号から（り）項第二号へ項ずれが生じた。

そこで、当該改正による項ずれに対応するため、地区計画の変更をするものである。

変更概要

浮間舟渡駅周辺地区地区計画						
地区整備計画	事 項			変更前	変更後	摘 要
	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	商 業 街 区	商 業 街 区	建 築 基 準 法 の 一 部 改 正 に 伴 う 規 定 の 整 備
			面積	約 1 . 3 ha	約 1 . 3 ha	
		建 築 物 の 用 途 の 制 限 ※		1 建築基準法別表第二(に)項第二号に規定する工場及び同表(へ)項第五号に規定する倉庫 2 <u>建築基準法別表第二(ち)項第二号</u> に規定するキャバレー 3 1階の道路に面する部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。	1 建築基準法別表第二(に)項第二号に規定する工場及び同表(へ)項第五号に規定する倉庫 2 <u>建築基準法別表第二(り)項第二号</u> に規定するキャバレー 3 1階の道路に面する部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの。	

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 浮間舟渡駅周辺地区地区計画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第17条第1項の規定に基づき、令和3年1月12日から1月26日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、第21条第2項において準用する法第17条第2項の規定により、同期間中に1通（1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 浮間舟渡駅周辺地区地区計画

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 1通（1名） 1 都市計画変更に関する意見 （1） 他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 区が地区計画の目標等を守らないのであれば、本地区計画を都市計画変更する意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1） 地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて、良好な市街地の形成や保持をするために定めています。 今回の都市計画変更は、都市緑地法の一部を改正する法律により、新たな用途地域「田園住居地域」が追加され、建築基準法別表第二表中において「田園住居地域」が（ち）項に追加されたことに伴い、本地区計画に係る引用条項の一部にずれが生じたため変更するものです。
III その他の意見（なし）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 浮間舟渡駅周辺地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）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10月15日から令和2年10月29日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による同年11月5日までの3週間の期間中の意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 浮間舟渡駅周辺地区地区計画

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 2 号

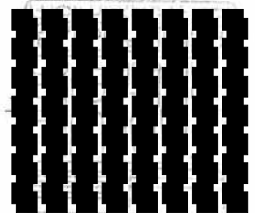
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 1 月 1 2 日 付 2 北 ま ま 第 1 6 0 1 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 浮 間 舟 渡 駅 周 辺 地 区 地 区 計 画 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 2 月 8 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



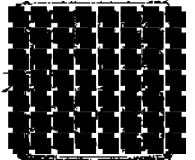
第287号議案「東京都市計画地区計画の変更について（田端駅周辺地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
（２）概要書	・ ・ ・ ・ 2
（３）計画書	・ ・ ・ ・ 4
（４）総括図	・ ・ ・ ・ 6
（５）計画図	・ ・ ・ ・ 7
（６）都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 8
（７）変更概要	・ ・ ・ ・ 9
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 10
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 11
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 12

2北ま都第2631号
令和3年2月25日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画地区計画の変更について（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
東京都市計画地区計画 田端駅周辺地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年4月2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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 田端駅周辺地区地区計画

2 位 置

北区田端六丁目地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備 考
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通 (0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通 (1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	
決定告示	令和3年4月以降	予定

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）

都市計画田端駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		田端駅周辺地区地区計画
位 置 ※		北区田端六丁目地内
面 積 ※		約 1. 5 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	駅周辺地区にふさわしい地域の核として、土地の合理的な高度利用を促進し、活気ある良好な市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	1 地区をA街区・B街区に区分する。 2 土地の細分化を防止し、商業・業務系建築物を主体とする土地の高度利用並びに建築物の不燃化を促進する。
	地区施設の整備の方針	A街区に人々のいこいとふれあいの場である広場を設置する。
	建築物等の整備の方針	駅周辺にふさわしい土地の合理的利用を促進するため、建築物等に関する整備の方針を次のように定める。 1 良好な活気ある商業・業務地の形成を図るため、工場・倉庫並びにキャバレーの立地を規制する。 2 敷地の細分化を防止し土地の合理的利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 安全な歩行者空間と、建築物の統一による都市景観を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を行う。 4 秩序あるまちなみの形成を図るため、建築物の形態及び意匠の制限を行う。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	それぞれの建物で自転車の発生が見込まれるときは、建築物の用途上不可分な一団の敷地内に、必要台数の自転車駐車場を確保する。

地区整備計画	地区の区分	名 称	A 街 区	
		面 積	約 0. 7 6 ha	
	その他の公共空地の配置及び規模	名 称	面 積	
		広 場	約 5 0 0 m ²	
	建築物等に関する事項	建 築 物 の 用 途 制 限 ※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項第二号及び同表（と）項第三号に規定する工場並びに同表（へ）項第五号に規定する倉庫 2 建築基準法別表第二（り）項第二号に規定するキャバレー	
		建築物の敷地面積の最低限度	5 0 0 m ²	
		壁面の位置の制限	建築物の壁またはこれに代わる柱の面は、計画図に表示する 1 号壁面線・2 号壁面線及び 3 号壁面線を越えて建築してはならない。ただし、1 号壁面線・3 号壁面線にあつては前面道路の敷地に接する部分の高さ以上の部分に限る。 また、2 号壁面線にあつては一般歩行者の用に供する目的で設置される人工地盤については適用しない。	
		建築物の形態及び意匠の制限	1 建築物の外壁等の色彩は、白、グレー、茶などを基調とした落ち着いた色調とする。 2 建築物に設ける看板は、壁面利用看板以外のものは設置してはならない。	

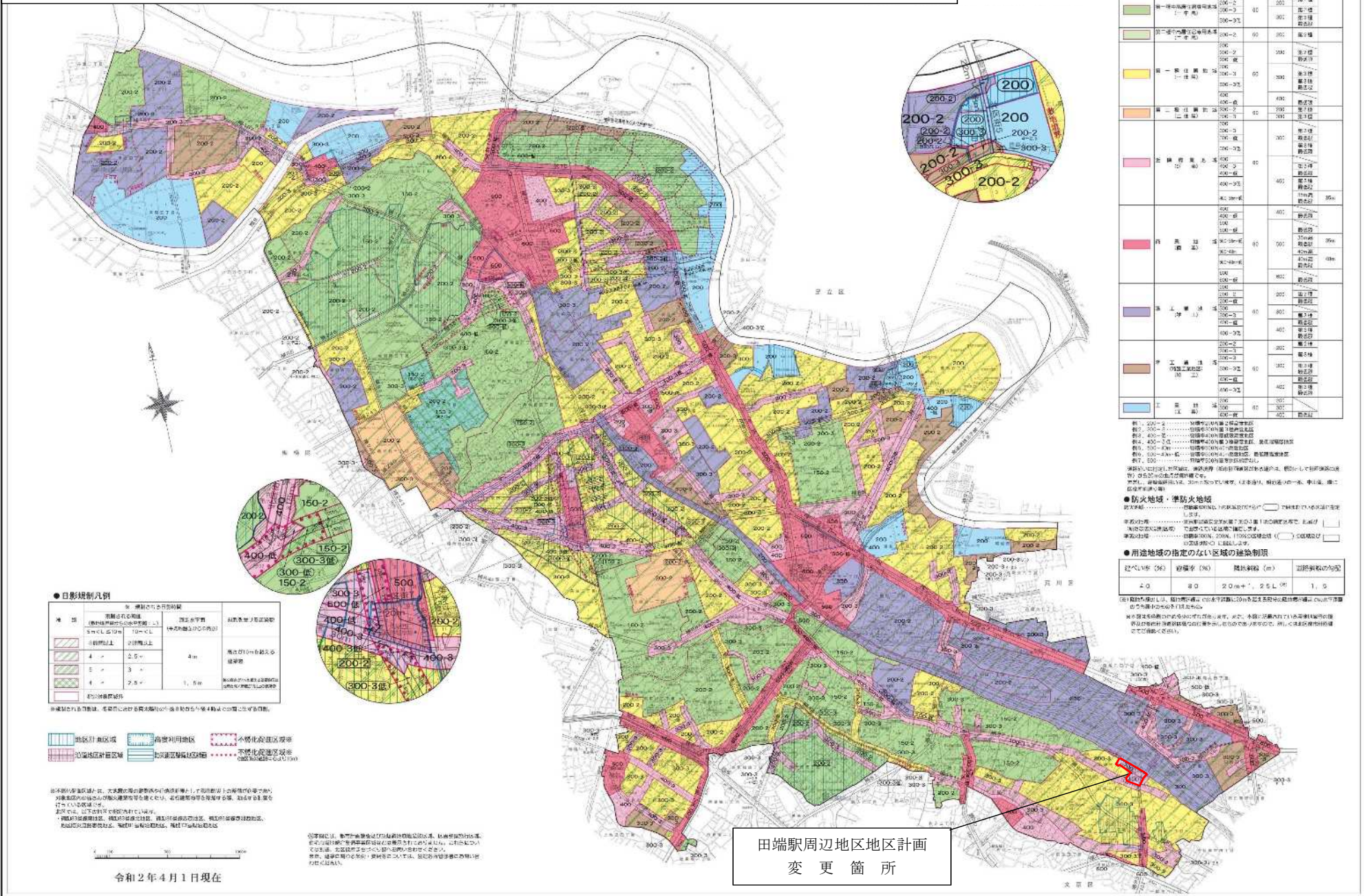
※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置は、計画図表示のとおり」

（理由）建築基準法の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 田端駅周辺地区地区計画 総括図

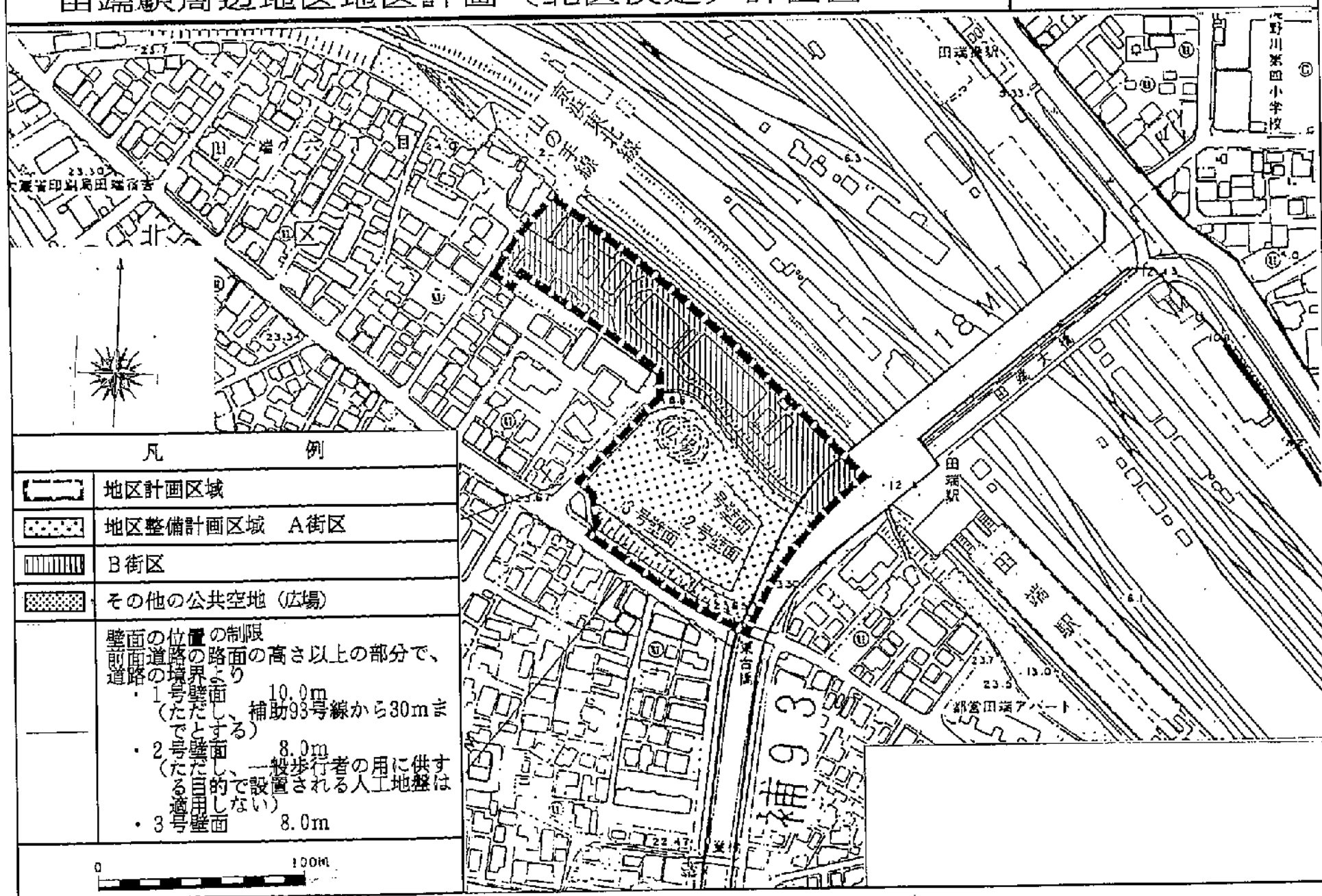
〔北区決定〕



● 凡 例

色	種別	種別	種別	種別	種別
緑	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
黄	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域
赤	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域	第三種住居地域
青	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域	第四種住居地域
紫	第五種住居地域	第五種住居地域	第五種住居地域	第五種住居地域	第五種住居地域
白	第六種住居地域	第六種住居地域	第六種住居地域	第六種住居地域	第六種住居地域
黒	第七種住居地域	第七種住居地域	第七種住居地域	第七種住居地域	第七種住居地域
...	...	...	...	...	...

田端駅周辺地区地区計画（北区決定）計画図



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 田端駅周辺地区地区計画

2 理由

本地区計画は、駅周辺地区にふさわしい地域の核として、土地の合理的な高度利用を促進し、活気ある良好な市街地の形成を目指して、平成元年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ち）項第二号に基づく「キャバレー」を規制している。

平成29年5月12日に建築基準法の一部が改正（平成30年4月1日施行）され、「キャバレー」の規定において、建築基準法別表第二（ち）項第二号から（り）項第二号へ項ずれが生じた。

そこで、当該改正による項ずれに対応するため、地区計画の変更をするものである。

変更概要

田端駅周辺地区地区計画						
地区整備計画	事 項			変更前	変更後	摘 要
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 街 区	A 街 区	建築基準法の一部改正に伴う規定の整備
			面 積	約0． 7 6 ha	約0． 7 6 ha	
		建築物の用途の制限 ※		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項第二号及び同表（と）項第三号に規定する工場並びに同表（へ）項第五号に規定する倉庫 2 <u>建築基準法別表第二（ち）項第二号</u> に規定するキャバレー	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項第二号及び同表（と）項第三号に規定する工場並びに同表（へ）項第五号に規定する倉庫 2 <u>建築基準法別表第二（り）項第二号</u> に規定するキャバレー	

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 田端駅周辺地区地区計画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第17条第1項の規定に基づき、令和3年1月12日から1月26日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、第21条第2項において準用する法第17条第2項の規定により、同期間中に1通（1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 田端駅周辺地区地区計画

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 1通（1名） 1 都市計画変更に関する意見 （1） 他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 区が地区計画の目標等を守らないのであれば、本地区計画を都市計画変更するのは住民として無価値である。	1 都市計画変更に関する意見 （1） 地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて、良好な市街地の形成や保持をするために定めています。 今回の都市計画変更は、都市緑地法の一部を改正する法律により、新たな用途地域「田園住居地域」が追加され、建築基準法別表第二表中において「田園住居地域」が（ち）項に追加されたことに伴い、本地区計画に係る引用条項の一部にずれが生じたため変更するものです。
III その他の意見 （なし）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 田端駅周辺地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）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10月15日から令和2年10月29日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による同年11月5日までの3週間の期間中の意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称
東京都市計画地区計画 田端駅周辺地区地区計画

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 3 号

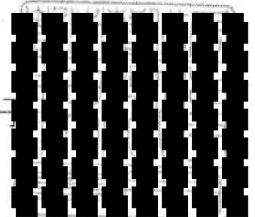
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和2年11月12日付2北まま第1602号で協議のあった東京都市計画地区計画田端駅周辺地区地区計画の変更に係る都市計画法第21条第2項において準用する同法第19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12月8日

東京都知事 小池 百合子



印影を加工しています



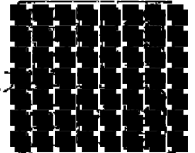
第288号議案「東京都市計画地区計画の変更について（田端二丁目周辺地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
（２）概要書	・ ・ ・ ・ 2
（３）計画書	・ ・ ・ ・ 4
（４）総括図	・ ・ ・ ・ 6
（５）計画図	・ ・ ・ ・ 7
（６）都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 8
（７）変更概要	・ ・ ・ ・ 9
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 10
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 11
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 12

2 北ま都第 2 6 3 2 号
令和 3 年 2 月 2 5 日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画地区計画の変更について（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
東京都市計画地区計画 田端二丁目周辺地区地区計画
- 2 答申の期限
令和 3 年 4 月 2 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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 田端二丁目周辺地区地区計画

2 位 置

北区田端一丁目、田端二丁目、田端三丁目及び田端五丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備 考
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通 (0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の掲示板による都市計画変更案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通 (1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）

都市計画田端二丁目周辺地区地区計画を次のように変更する。

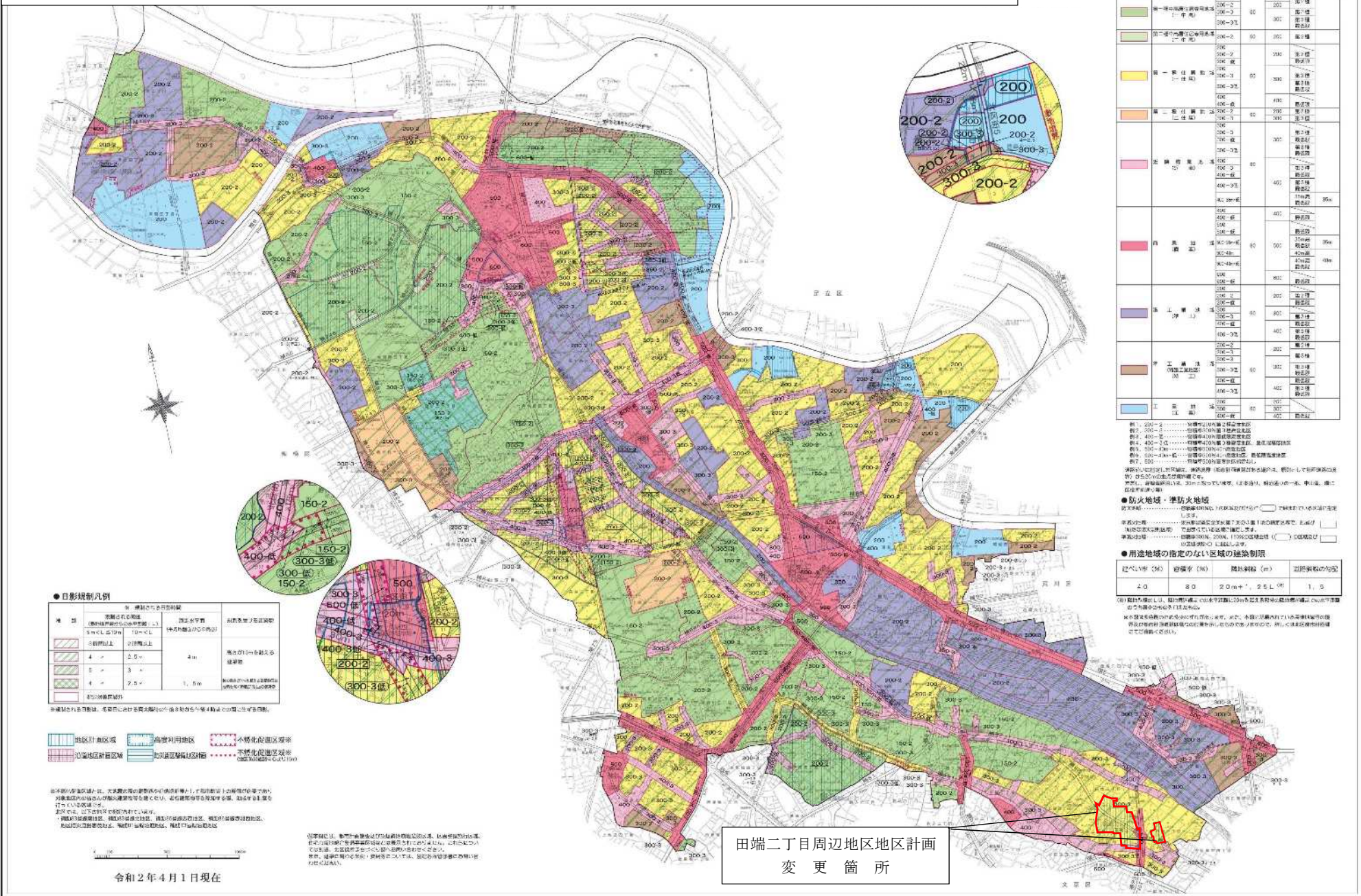
名 称		田端二丁目周辺地区地区計画
位 置 ※		北区田端一丁目、田端二丁目、田端三丁目及び田端五丁目各地内
面 積 ※		約 7. 5 ha
地区計画の目標		本地区は、緑豊かな閑静な住宅地と日常の便利施設を中心とする地域に密着した駅前通り商店街から構成されている。 土地区画整理事業により都市基盤が整備されることに伴い、地域の特性を活かしながら、適正かつ合理的な土地利用の誘導・規制を行い、かつての文士村のおもかげを残す良好な住環境の住宅地と健全で活力ある商業地の維持・形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を商業地区、近隣商業沿道地区、沿道地区、住宅地区に区分し、それぞれ次のように定める。 1 商業地区は、土地の有効利用を促進し、商業・業務施設の集積を図ることにより、健全で活力ある商業地の形成を図る。 2 近隣商業沿道地区は、土地の有効利用を促進し、日常生活を支える利便性と都市型住宅による居住機能とを兼ね備えた土地利用を図る。 3 沿道地区は、後背地の居住環境を守りつつ建築物の中層化を誘導し、適正な規模の業務・生産・販売等と住宅の調和のとれた適切な土地利用を誘導する。 4 住宅地区は、緑豊かなうるおいのある良好な住宅地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	1 健全な商業地及び近隣商業地の形成のため、商業地区及び近隣商業沿道地区において建築物の用途の制限を定める。 2 良好な住環境の維持形成のため、沿道地区及び住宅地区において建築物の用途の制限を定める。 3 秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 4 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5 良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区の 区 分	名 称	商 業 地 区	近隣商業沿道地区	沿 道 地 区	住 宅 地 区
	面 積	約 0． 4 ha	約 0． 2 ha	約 1． 5 ha	約 5． 4 ha
地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の 制限 ※	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		1 補助 9 3 号線に面する建築物で、1 階の道路に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業業務施設以外の用途としたもの 2 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 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで、第 6 項第 1 号から第 5 号まで及び第 9 項に掲げるもの	1 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 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項第 2 号から第 3 号及び同条第 9 項に該当する営業を行うもの	1 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という）別表第二（に）項第三号に規定する、ボーリング場及びスケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 2 法別表第二（に）項第四号に規定するホテル又は旅館 3 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 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項第 2 号から第 3 号及び同条第 9 項に該当する営業を行うもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	7 0 m ² とする。ただし、土地区画整理事業での換地面積が 7 0 m ² 未満の場合は換地面積とする。 なお、当該事業の換地処分がなされていない場合は仮換地面積とする。			
	建築物等の高さの 最高限度	3 5 m	2 0 m		1 5 m
		ただし、建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 2 条第 1 項第 6 号に定める高さとする。			
	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、茶などを基調とする落ち着いた色調とする。			
	垣又はさくの構造の制限	道路に面した部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンスとする。 ただし、高さ 0． 6 m 以下の部分又は法令等の制限上やむを得ないものはこの限りでない。			

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり」
 （理由） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 田端二丁目周辺地区地区計画 総括図 [北区決定]



●凡 例

記号	名称	色	幅	高さ	用途	用途	用途
100-2	第一種住居地域	緑	100	150	第一種住居	第一種住居	第一種住居
100-3	第一種住居地域	緑	100	150	第一種住居	第一種住居	第一種住居
200-2	第二種住居地域	黄	200	250	第二種住居	第二種住居	第二種住居
200-3	第二種住居地域	黄	200	250	第二種住居	第二種住居	第二種住居
300-2	第三種住居地域	紫	300	350	第三種住居	第三種住居	第三種住居
300-3	第三種住居地域	紫	300	350	第三種住居	第三種住居	第三種住居
400-2	第四種住居地域	赤	400	450	第四種住居	第四種住居	第四種住居
400-3	第四種住居地域	赤	400	450	第四種住居	第四種住居	第四種住居
500-2	第五種住居地域	青	500	550	第五種住居	第五種住居	第五種住居
500-3	第五種住居地域	青	500	550	第五種住居	第五種住居	第五種住居
600-2	第六種住居地域	茶	600	650	第六種住居	第六種住居	第六種住居
600-3	第六種住居地域	茶	600	650	第六種住居	第六種住居	第六種住居
700-2	第七種住居地域	黒	700	750	第七種住居	第七種住居	第七種住居
700-3	第七種住居地域	黒	700	750	第七種住居	第七種住居	第七種住居
800-2	第八種住居地域	白	800	850	第八種住居	第八種住居	第八種住居
800-3	第八種住居地域	白	800	850	第八種住居	第八種住居	第八種住居
900-2	第九種住居地域	灰	900	950	第九種住居	第九種住居	第九種住居
900-3	第九種住居地域	灰	900	950	第九種住居	第九種住居	第九種住居
1000-2	第十種住居地域	黒	1000	1050	第十種住居	第十種住居	第十種住居
1000-3	第十種住居地域	黒	1000	1050	第十種住居	第十種住居	第十種住居

●防火地域・準防火地域
防火地域：防火線（赤い線）で示す地域。
準防火地域：防火線（赤い線）で示す地域。
●用途地域の指定のない区域の建築制限
用途地域の指定のない区域の建築制限は、用途地域の指定のない区域の建築制限に準ずる。

●建築制限

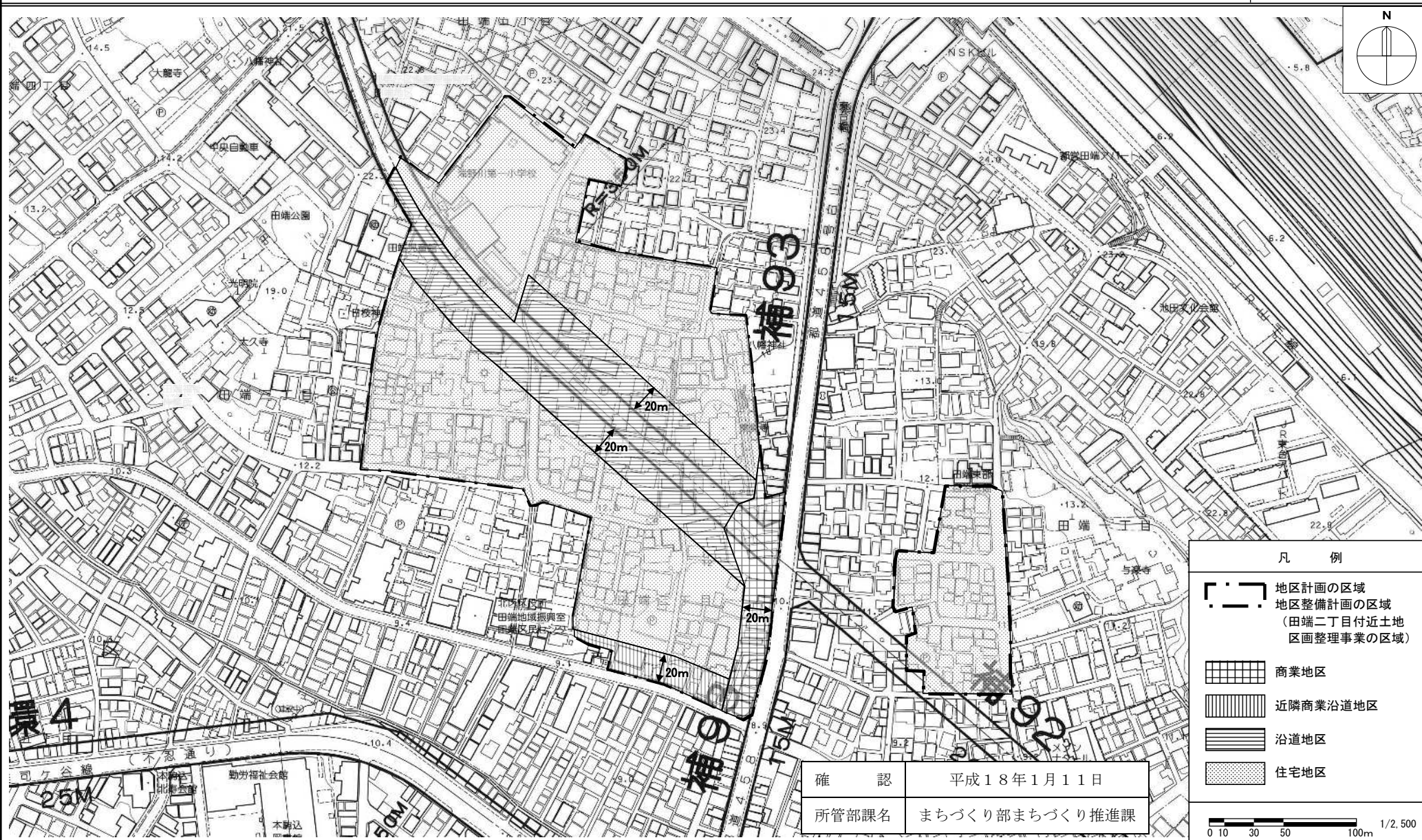
用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	高さ制限 (m)	用途制限
第一種住居地域	40	30	20m以下	第一種住居
第二種住居地域	50	40	25m以下	第二種住居
第三種住居地域	60	50	30m以下	第三種住居
第四種住居地域	70	60	35m以下	第四種住居
第五種住居地域	80	70	40m以下	第五種住居
第六種住居地域	90	80	45m以下	第六種住居
第七種住居地域	100	90	50m以下	第七種住居
第八種住居地域	110	100	55m以下	第八種住居
第九種住居地域	120	110	60m以下	第九種住居
第十種住居地域	130	120	65m以下	第十種住居

田端二丁目周辺地区地区計画
変更箇所

東京都市計画地区計画
田端二丁目周辺地区地区計画

計画図

[北区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。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) 17 都市基交第 152 号、平成 17 年 7 月 20 日 (承認番号) 17 都市基街第 253 号、平成 17 年 7 月 15 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 田端二丁目周辺地区地区計画

2 理由

本地区計画は、土地区画整理事業にあわせ、地域の特性を活かしながら、適正かつ合理的な土地利用の誘導・規制を行いかつての文士村のおもかげを残す良好な住環境の住宅地と健全で活力ある商業地の維持・形成を目指して、平成18年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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項に基づく風俗営業を規制している。平成27年6月24日に風営法の一部が改正（平成28年6月23日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされ、風営法第2条第1項各号について号ずれ等が生じた。

そこで、当該改正による号ずれに対応するため、地区整備計画に定める用途の制限について規定の整備を行うとともに、風営法改正の趣旨を踏まえ、風俗営業から除外される客にダンスをさせる営業の一部を地区計画の制限からも除外するため、地区計画の変更をするものである。

田端二丁目周辺地区地区計画

9

事 項			変 更 前				変 更 後				摘要
地 区 の 区分	名称	商業地区	近隣商業 沿道地区	沿道地区	住宅地区	商業地区	近隣商業 沿道地区	沿道地区	住宅地区		
	面積	約 0. 4 ha	約 0. 2 ha	約 1. 5 ha	約 5. 4 ha	約 0. 4 ha	約 0. 2 ha	約 1. 5 ha	約 5. 4 ha		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。				次の各号に掲げる建築物は、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の規定の整備	
		1 補助 9 3 号線に面する建築物で、1 階の道路に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業業務施設以外の用途としたものの	1 風営法第 2 条第 1 項第 2 号（ <u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 2 7 年法律第 4 5 号。以下「改正法」という。）</u> ）による改正前の風営法第 2 条第 1 項第 5 号に該当するものに限る。）、同項第 3 号及び同条第 9 項に掲げるもの	1 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という）別表第二（に）項第三号に規定する、ボーリング場及びスケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	2 法別表第二（に）項第四号に規定するホテル又は旅館	3 風営法第 2 条第 1 項第 2 号（ <u>改正法による改正前の風営法第 2 条第 1 項第 5 号に該当するものに限る。）、同項第 3 号及び同条第 9 項に該当する営業を行うもの</u>	1 補助 9 3 号線に面する建築物で、1 階の道路に面する部分の主たる用途を店舗・事務所等の商業業務施設以外の用途としたものの	1 風営法第 2 条第 1 項第 2 号から第 3 号及び同条第 9 項に掲げるもの	1 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という）別表第二（に）項第三号に規定する、ボーリング場及びスケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場		2 法別表第二（に）項第四号に規定するホテル又は旅館

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 田端二丁目周辺地区地区計画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第17条第1項の規定に基づき、令和3年1月12日から1月26日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、第21条第2項において準用する法第17条第2項の規定により、同期間中に1通（1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 田端二丁目周辺地区地区計画

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 1通（1名） 1 都市計画変更に関する意見 （1） 他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 区が地区計画の目標等を守らないのであれば、本地区計画を都市計画変更する意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1） 地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、既存樹木の保存に関する事項についての方針等に触れていませんが、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
III その他の意見（なし）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 田端二丁目周辺地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）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10月15日から令和2年10月29日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による同年11月5日までの3週間の期間中の意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 田端二丁目周辺地区地区計画

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 4 号

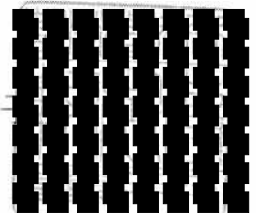
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 1 月 1 2 日 付 2 北 ま ま 第 1 6 0 3 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 田 端 二 丁 目 周 辺 地 区 地 区 計 画 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 2 月 8 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



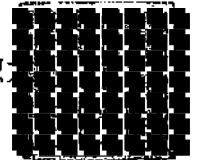
第289号議案「東京都市計画地区計画の変更について（十条駅西口地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	．．．．１
（２）概要書	．．．．２
（３）計画書	．．．．４
（４）総括図	．．．．７
（５）計画図１～３	．．．．８
（６）都市計画の案の理由書	．．．．１１
（７）変更概要	．．．．１２
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	．．．．１４
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	．．．．１６
（１０）東京都知事の協議結果通知書（写）	．．．．１７

2北ま都第2633号
令和3年2月25日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画地区計画の変更について（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
東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年4月2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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画

2 位 置

北区上十条一丁目及び上十条二丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備考
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通(0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意 見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書2通(1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	予定
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）
 都市計画十条駅西口地区地区計画を次のように変更する。

名 称		十条駅西口地区地区計画
位 置 ※		北区上十条一丁目及び上十条二丁目各地内
面 積 ※		約 1.9ha
地区計画の目標		本地区は、JR 埼京線十条駅前に位置し、補助第 8 5 号線に接する交通利便性の高い地区である。また、十条駅周辺には、区内でも屈指の地域密着型の商業施設が多く集積しており、都市計画マスタープランにおいて「にぎわいの拠点」に位置付けられている。一方、本地区を含む一帯は、東京都防災都市づくり推進計画において「重点整備地域」に位置付けられており、駅や周辺施設利用者のためのゆとりある滞留空間が不足しているとともに、木造住宅の密集地域となっていることから、防災等の面からも早急な改善が必要な地区である。 そこで、本地区は、十条駅周辺市街地の防災性の向上と、駅利用者や地域住民が集い憩う「にぎわいの拠点」を形成するため、駅前広場や都市計画道路等の整備に加え、駅周辺に不足するオープンスペースを確保するとともに、商業・業務機能と住宅が共存するバランスのとれた市街地を目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1. 駅前拠点地区 市街地再開発事業により、敷地内に一体的かつ有効なオープンスペースを確保するとともに、周辺の市街地環境への影響や街並み景観に配慮しつつ、駅前のにぎわいを創出する商業・業務施設と、定住化の促進に寄与する良質な住宅を適切に確保し、区の「にぎわいの拠点」のシンボルにふさわしい土地の高度利用を図る。 2. 住商共存地区 市街地再開発事業により、新たに整備される補助第 7 3 号線に隣接する沿道市街地としての環境を保全するとともに、十条駅に近接し「にぎわいの拠点」の一翼を担う街区として商業・業務施設の立地を誘導し、商業・業務機能と住宅が共存する土地の有効利用を図る。
	地区施設の整備の方針	1. 地域のあらゆる世代の人々が交流して駅前のにぎわいを形成する空間と、みどりを身近に感じる潤いのある空間を創出するため、広場状空地を整備する。 2. 駅利用者や地域住民の安全性と利便性の向上を図るとともに、潤いとゆとりのある沿道空間を創出するため、道路に沿って歩道状空地を整備する。

建築物等の整備の方針			1. 健全で良好な市街地環境を創出するため、建築物等の用途の制限を定める。また、商業・業務機能の集積により、にぎわいのある駅前空間を創出するため、都市計画道路に面する建築物の低層階については、建築物等の用途の制限を定める。						
			2. 土地の細分化による市街地環境の悪化を防ぐため、地区の特性に応じて、建築物の敷地面積の最低限度を定める。						
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針			3. 安全で快適な歩行者空間や沿道空間を創出し、良好な市街地環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。						
			4. 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。						
			5. 十条駅周辺の地域における玄関口にふさわしい魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。						
			6. 避難時の安全性の向上と緑豊かで良好な市街地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。						
			地区内では、現存する緑の維持・保全に努めるとともに、敷地内の有効な空地や建築物の屋上等を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	延 長	面 積	備 考	
			その他の公共空地	広場状空地 1 号	—	—	約 9 8 0 m ²	新設	
				広場状空地 2 号	—	—	約 8 0 0 m ²	新設	
				歩道状空地 1 号	3 m	約 3 3 0 m	—	新設	
		地区の区分	名 称	駅前拠点地区			住商共存地区		
			面 積	約 1. 6 ha			約 0. 3 ha		
	建築物等に関する事項	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。					
				1. 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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。) 第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで、第 6 項各号及び第 9 項に掲げる建築物			1. 風営法第 2 条第 1 項第 2 号、第 3 号から第 5 号まで及び第 9 項に掲げる建築物		
				2. 建築基準法(昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号) 別表第 2 (に) 項第 2 号に規定する工場及び同表 (へ) 項第 5 号に規定する倉庫			2. 建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号に規定する工場及び同表 (へ) 項第 5 号に規定する倉庫		
			3. 1 階及び 2 階を店舗、飲食店、診療所、事務所その他こ			3. 補助第 8 5 号線又は補助第 7 3 号線に面する 1 階の部分に店舗、飲食店、診療所、事務所その他これらに類する用途を含まない建築物			
		ただし、敷地の形態上やむを得ない場合においては、							

			れらに類する用途以外の用途に供する建築物 ただし、エントランス、階段、昇降機、管理諸室、倉庫、 自動車車庫の出入口その他これらに類する建築物の部分 についてはこの限りでない。	この限りでない。
		建築物の敷地面積の 最低限度	3 0 0 m ² ただし、次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1の敷地として使用する場合は、 この限りでない。 1. 本地区計画の決定告示日において、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. 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により分割された土地又は代替地として譲渡された土地	7 5 m ²
		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は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、落下防止のための庇及びこれを支える柱並びに隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものを除く。	
		壁面後退区域における 工作物の設置の制限	計画図に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、門、塀、垣、さく、広告物、駐車施設、自動販売機その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なものその他これらに類するものは除く。	
		建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	建築物の屋根又は外壁若しくは柱の色彩は、白、グレー、茶などを基調とする落ち着いた色彩にするとともに、形態その他の意匠は周辺の街並みと調和したものとする。	
		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	大規模敷地や公共空間においては、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、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により、緑化を推進する。	

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

(理由) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

〔北区決定〕



〔北区決定〕



無断複製を禁ず。(承認番号) 23都市基字第544号・平成24年2月1日、23都市基街測第138号・平成24年1月30日(承認番号) MMT利許第020号-5・平成24年2月1日

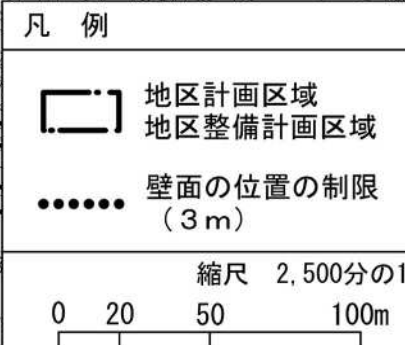
東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画 計画図2

[北区決定]



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものです。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す。
 無断複製を禁ず。(承認番号) 23都市基交第544号・平成24年2月1日、23都市基街測第138号・平成24年1月30日(承認番号) MMT利許第020号-5・平成24年2月1日

〔北区決定〕



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500地形図(道路網図)を使用して作成したものです。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す。無断複製を禁ず。(承認番号)23都市基交第544号・平成24年2月1日、23都市基街測第138号・平成24年1月30日(承認番号)MMT利計第020号-5・平成24年2月1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
十条駅西口地区地区計画

2 理由

本地区は、ＪＲ埼京線十条駅前に位置し、補助８５号線に接する交通利便性の高い地区である。また、十条駅周辺には、区内でも屈指の地域密着型の商業施設が多く集積し、駅や周辺施設利用者のためのゆとりある滞留空間が不足しているとともに、木造住宅の密集地域となっていることから、防災等の面からも早急な改善を目指し、平成２４年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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項に基づく風俗営業を規制している。平成２７年６月２４日に風営法の一部が改正（平成２８年６月２３日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされた。

これを受け、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。）第４８条に規定する用途地域内の制限についても、風営法と同等の改正が行われた。

そのため、本地区計画においても、風俗営業から除外される「客にダンスをさせる営業の一部」を制限から除外するため、地区計画の変更をしようとするものである。

変更概要

十条駅西口地区地区計画									
事項				旧		新		摘要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	駅前拠点地区	住商共存地区	駅前拠点地区	住商共存地区		
			面 積	約 1.6 ha	約 0.3 ha	約 1.6 ha	約 0.3 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の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。
			1. 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1号から第3号まで、第6項各号及び第9項に掲げる建築物 2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項第2号に規定する工場及び同表（へ）項第5号に規定する倉庫 3. 1階及び2階を店舗、飲食店、診療所、事務所その他これらに類する用途以外の	1 風営法第2条第1項第2号（ <u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）による改正前の風営法第2条第1項第5号に該当するものに限る。</u> ）、同項第3号から第5号まで及び第9項に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第2（に）項第2号に規定する工場及び同表（へ）項第5号に規定する倉庫 3. 補助第85号線又は	1. 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1号から第3号まで、第6項各号及び第9項に掲げる建築物 2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項第2号に規定する工場及び同表（へ）項第5号に規定する倉庫 3. 1階及び2階を店舗、飲食店、診療所、事務所その他これらに類する用途以外の	1 風営法第2条第1項第2号、 <u>第3号から第5号まで及び第9項に掲げる建築物</u> 2. 建築基準法別表第2（に）項第2号に規定する工場及び同表（へ）項第5号に規定する倉庫 3. 補助第85号線又は			

			用途に供する建築物 ただし、エントランス、階段、昇降機、管理諸室、倉庫、自動車庫の出入口その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	補助第 7 3 号線に面する 1 階の部分に店舗、飲食店、診療所、事務所その他これらに類する用途を含まない建築物 ただし、敷地の形態上やむを得ない場合においては、この限りでない。	用途に供する建築物 ただし、エントランス、階段、昇降機、管理諸室、倉庫、自動車庫の出入口その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	補助第 7 3 号線に面する 1 階の部分に店舗、飲食店、診療所、事務所その他これらに類する用途を含まない建築物 ただし、敷地の形態上やむを得ない場合においては、この限りでない。	
--	--	--	--	--	--	--	--

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画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第17条第1項の規定に基づき、令和3年1月12日から1月26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第17条第2項の規定により、同期間中に1通（1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 十条駅西口地区地区計画

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 1通（1名） 1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画で「大規模敷地及び公共施設において既存樹木の維持・保全を図る」ことが決められているにもかかわらず、地区内の樹木を伐採した。地区計画を守らなくてもいいことを示した行政のもとでは、地区計画を変更する意味がない。 （2）地区周辺には多数の学校があり、通学路として多く学生・生徒が通る。「文教地区」に指定してもおかしくない地区に、地区計画で許すような業種はふさわしくなく、むしろ全面禁止すべき。	1 都市計画変更に関する意見 （1）本都市計画の変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。 （2）本地区計画では、健全で良好な市街地環境を創出するため、風俗営業等を行う建築物や工場・倉庫など、建築物等の用途の規制をかけております。なお、建築物等の用途につきまして、建築基準法に規定する用途地域内の制限の内容を、本地区計画にて緩和している業種はございません。

Ⅲ その他の意見 1 通（1 名） （1）隣接、周辺地区と同じ規制に強めるべきだ。 （2）西口地区は、周りに比べ狭い地区なので、そこだけ他より緩い規制だと、その負の影響が周りへ拡散する。十条全体で、同じ規制に統一するべきだ。	（1）（2）十条地区は、エリアごとに目指すまちづくりの目標等が異なるため、各地区の特性に合わせた地区計画を定める必要があると考えております。
--	---

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）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10月15日から令和2年10月29日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による同年11月5日までの3週間の期間中に意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称
東京都市計画地区計画 十条駅西口地区地区計画

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 7 号

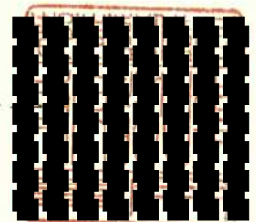
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 1 月 1 2 日 付 2 北 ま ま 第 3 7 0 2 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 十 条 駅 西 口 地 区 地 区 計 画 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 2 月 8 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



第290号議案「東京都市計画地区計画の変更について（補助83号線周辺南地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
（２）概要書	・ ・ ・ ・ 2
（３）計画書	・ ・ ・ ・ 4
（４）総括図	・ ・ ・ ・ 9
（５）計画図 1、2	・ ・ ・ ・ 10
（６）都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 12
（７）変更概要	・ ・ ・ ・ 13
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 16
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 17
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 18

2北ま都第2634号
令和3年2月25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

東京都市計画地区計画の変更について（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
東京都市計画地区計画 補助83号線周辺南地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年4月2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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺南地区地区計画

2 位 置

北区中十条一丁目及び中十条二丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備考
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通(0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意 見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通(1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	予定
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）
都市計画補助 8 3 号線周辺南地区地区計画を次のように変更する。

名 称		補助 8 3 号線周辺南地区地区計画
位 置 ※		北区中十条一丁目及び中十条二丁目各地内
面 積 ※		約 1 7. 7ha
地区計画の目標		本地区は、J R 京浜東北線東十条駅の南西側、J R 埼京線十条駅の東側に位置している。本地区を含む一帯は、東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域に位置づけられており、北区は「北区都市計画マスタープラン」、「十条地区まちづくり基本構想」において、木造密集市街地の改善を課題に掲げ、防災生活圈促進事業や住宅市街地総合整備事業による防災まちづくりを推進している。本地区に係る延焼遮断帯としては都市計画道路補助 8 5 号線、J R 東北新幹線・J R 京浜東北線等の軌道数がある。 本地区を南北に縦断する都市計画道路補助 8 3 号線は、避難路となっており「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」により、避難路としての機能確保を図るとともに後背市街地も含めた一帯の防災性の向上を図っている。併せて、都市計画マスタープラン、十条地区まちづくり基本構想に示す歴史的な景観と利便性が調和した良好な居住環境の創出を図り「災害に強く、ゆとりとるおいのある安全で活気と魅力があふれるまち」の形成を目指す。
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による利便性の向上と、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 8 3 号線沿道 A 地区 補助 8 3 号線の避難路としての機能確保とともに、幹線道路沿道で東十条駅に至近の利便性の高い近隣商業地としての土地利用の増進を図るとともに、後背住宅地と調和した良好な街並みの形成を図る。 2 8 3 号線沿道 B 地区 補助 8 3 号線の避難路としての機能確保とともに、近隣住民の生活利便性の向上に資するよう、商業と住宅が共存した土地利用への誘導を図るとともに、後背住宅地と調和した良好な街並みの形成を図る。 3 8 5 号線沿道地区 補助 8 5 号線の延焼遮断帯及び避難路としての機能の一層の確保とともに、幹線道路沿道の住宅市街地として居住環境の向上を図る。

		4 住居地区 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、安全でゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る。 5 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。
	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、補助83号線に接続する補助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。 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、災害時の防災活動の拠点としての機能を維持するため公園等を地区施設として定める。
	建築物等の整備の方針	避難路としての機能確保と後背市街地も含めた一帯の防災性の向上を図るとともに、景観と利便性が調和した良好な居住環境の創出を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 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、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 壁面の位置の制限を定める土地の区域（壁面線と道路境界線との間の区域）における道路空間の確保を図るため、通行の支障となるような固定的な工作物の設置の制限を定める。 5 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。 6 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。
	その他当該区域の整備、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	補助幹線道路1号※	1 0 m～1 3 m			約1 4 0 m	既設
				補助幹線道路2号※	5 m（1 0 m～1 1 m）			約1 7 0 m	既設
				主要生活道路1号	6 m			約1 4 0 m	拡幅
				主要生活道路2号	2 m～3 m（6 m）			約1 1 0 m	拡幅
				区画道路1号	2 m（4 m）			約1 5 0 m	拡幅
				区画道路2号	4 m			約1 6 0 m	拡幅
				区画道路3号	4 m			約3 4 0 m	拡幅
				区画道路4号	4 m			約5 0 m	拡幅
			公園	名称	面積				
	児童遊園1号	約3 6 0 m ²					既設		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	8 3 号線沿道A地区	8 3 号線沿道B地区	近隣商業地区	8 5 号線沿道地区	住居地区	
			面積	約1． 1 ha	約3． 6 ha	約1． 3 ha	約1． 2 ha	約1 0． 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。						
			1 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2 3 年法律第1 2 2 号。以下「風営法」という。）第2条第1項第2号及び第3号から第5号に掲げる営業の用に供する建築物					—	
			—	2 建築基準法（昭和2 5 年法律第2 0 1 号。以下「法」という。）別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場等の運動施設	—		2 法別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場等の運動施設		
			3 法別表第2（に）項第4号に規定するホテル				—		

			又は旅館			
			—	4 法別表第2（は）項 第5号に規定する店 舗、飲食店その他これ らに類する用途に供 するものでその用途 に供する部分の床面 積の合計が3,000 ㎡を超えるもの 5 法別表第2（ほ）項 第3号に規定するカ ラオケボックスその 他これに類するもの		
		建築物の敷地面積 の最低限度	6 5 ㎡ ただし、次のいずれかに該当する6 5 ㎡未満の土地については、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) 本地区計画の決定告示日において、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) 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により分割された土地 (3) 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 (4) 法第53条の2第1項第2号に規定する公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地			
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。 (1) 1号壁面線：道路中心から3m (2) 2号壁面線：道路中心から4m			

			—	2 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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面線と道路境界線との間の区域には、門、塀、垣、さく、広告物、駐車施設、自動販売機その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なものその他これらに類するものは除く。	
		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、震災時の倒壊危険防止を図るとともに、緑化による安全で快適な歩行者空間を生み出すため、生け垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。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。 (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、既存樹木の維持・保全を図るとともに、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。	

※は知事同意事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

(理由) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

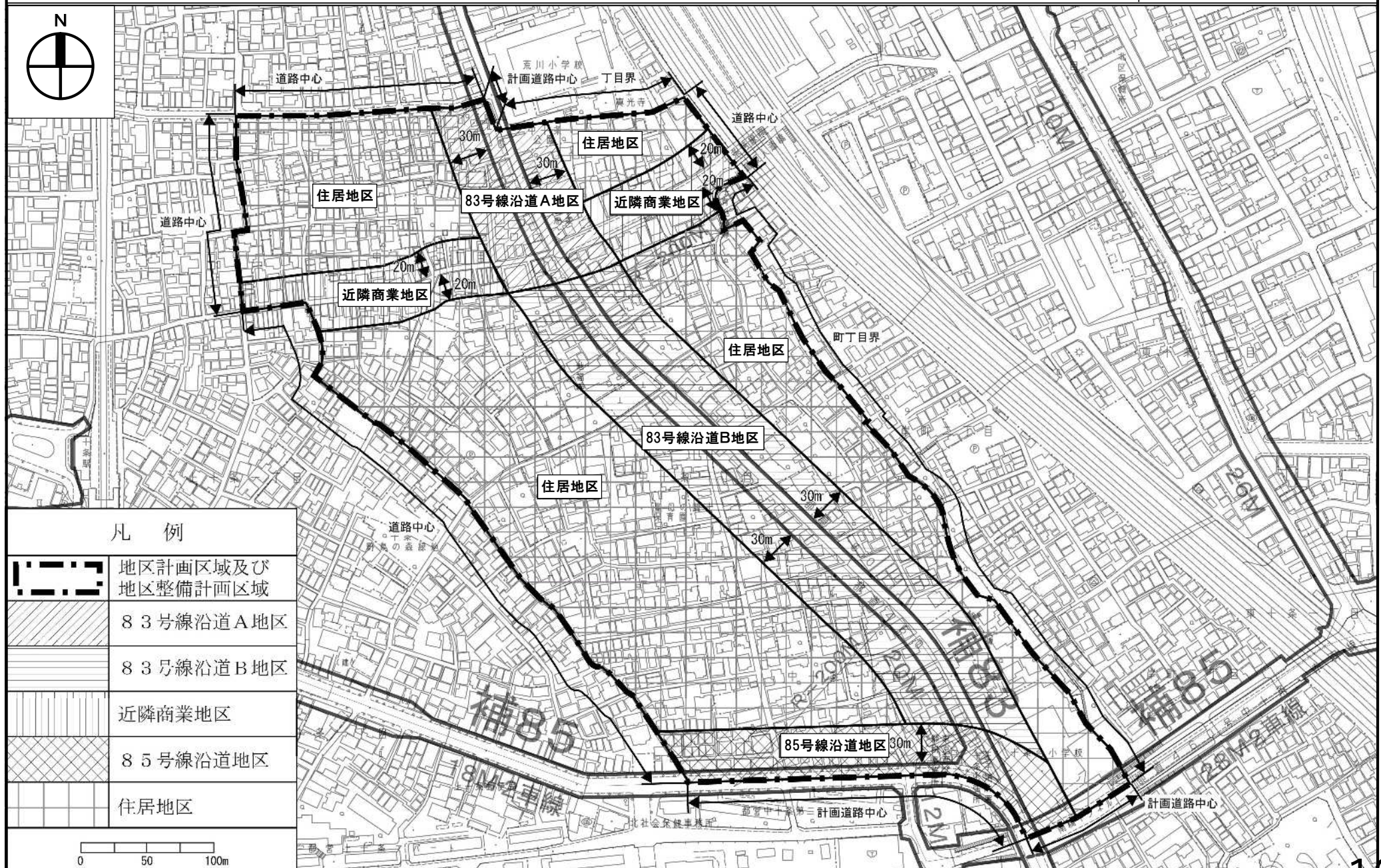
〔北区決定〕



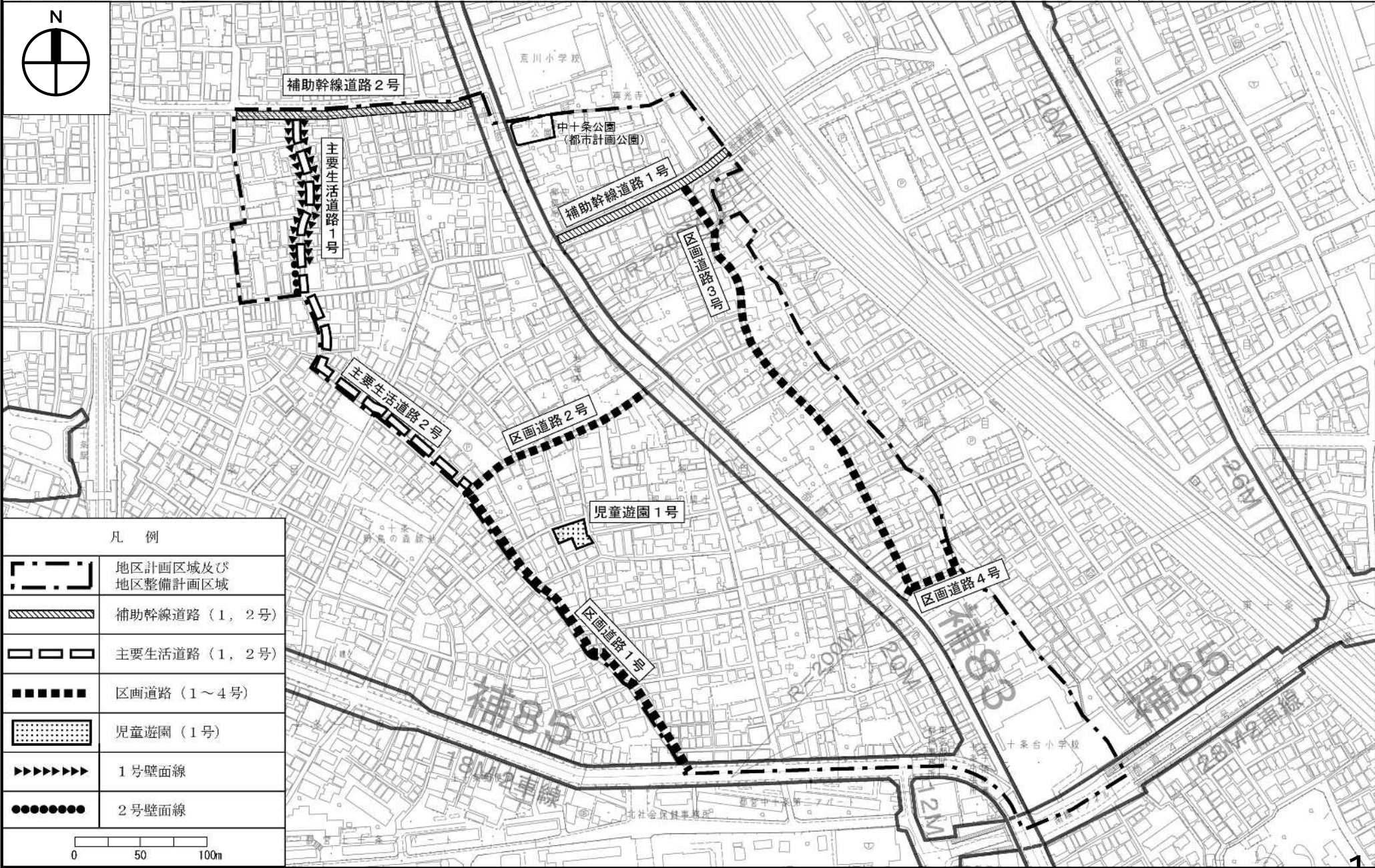
東京都市計画地区計画
補助 8 3 号線周辺南地区地区計画

計画図 1

〔北区決定〕



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2, 500 地形図（道路網図）を使用して作成したものです。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す。
無断複製を禁ず。（承認番号）21都市基交第238号・平成21年9月7日、21都市基測第66号・平成21年8月11日



この計画図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1／2，500地形図（道路網図）を使用して作成したものです。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す。
無断複製を禁ず。（承認番号）21都市基交第238号・平成21年9月7日、21都市基街測第66号・平成21年8月11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 補助 8 3 号線周辺南地区地区計画

2 理由

本地区計画は、本地区を南北に縦断する都市計画道路補助 8 3 号線の避難路としての機能確保を図るとともに、後背市街地も含めた一帯の防災性の向上を図り、併せて「災害に強く、ゆとりとうるおいのある安全で活気と魅力があふれるまち」の形成を目指して、平成 2 2 年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。平成 2 7 年 6 月 2 4 日に風営法の一部が改正（平成 2 8 年 6 月 2 3 日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされた。

これを受け、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。）第 4 8 条に規定する用途地域内の制限についても、風営法と同等の改正が行われた。

そのため、本地区計画においても、風俗営業から除外される「客にダンスをさせる営業の一部」を制限から除外するため、地区計画の変更をしようとするものである。

変更概要

補助 8 3 号線周辺南地区地区計画															
事項				旧					新					摘要	
地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	名称	8 3 号線沿道 A 地区	8 3 号線沿道 B 地区	近隣商業地区	8 5 号線沿道地区	住居地区	8 3 号線沿道 A 地区	8 3 号線沿道 B 地区	近隣商業地区	8 5 号線沿道地区	住居地区	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。	
			面積	約1.1ha	約3.6ha	約1.3ha	約1.2ha	約10.5ha	約1.1ha	約3.6ha	約1.3ha	約1.2ha	約10.5ha		
		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。					
			1 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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号（ <u>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 2 7 年法律第 4 5 号）による改正前の風営法第 2 条第 1 項第 5 号に該当するものに限る。</u> ）、同項第 3 号から第 5 号に掲げる営業の用に供する建築物							1 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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号 <u>及び</u> 第 3 号から第 5 号に掲げる営業の用に供する建築物					
			—	2 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」と	—	2 法別表第 2（に）項第 3 号に規定するボーリング場等の運動施設	—	2 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」と	—	2 法別表第 2（に）項第 3 号に規定するボーリング場等の運動施設					

				いう。)別 表第2 (に)項第 3号に規 定するボ ーリング 場等の運 動施設				いう。)別 表第2 (に)項第 3号に規 定するボ ーリング 場等の運 動施設			
			3 法別表第2 (に) 項第4号に規定するホ テル又は旅館		—		3 法別表第2 (に) 項第4号に規定するホ テル又は旅館		—		
			—	4 法別 表第2 (は)項第 5号に規 定する店 舗、飲食店 その他こ れらに類 する用途 に供する ものでそ の用途に 供する部 分の床面 積の合計			—	4 法別 表第2 (は)項第 5号に規 定する店 舗、飲食店 その他こ れらに類 する用途 に供する ものでそ の用途に 供する部 分の床面 積の合計			

				が3,000㎡を超えるもの 5 法別表第2(ほ)項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの			が3,000㎡を超えるもの 5 法別表第2(ほ)項第3号に規定するカラオケボックスその他これに類するもの		
--	--	--	--	---	--	--	---	--	--

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺南地区地区計画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 2 1 条第 2 項において準用する法第 1 7 条第 1 項の規定に基づき、令和 3 年 1 月 1 2 日から 1 月 2 6 日までの 2 週間公衆の縦覧に供したところ、法第 2 1 条第 2 項において準用する法第 1 7 条第 2 項の規定により、同期間中に 1 通（1 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 補助 8 3 号線周辺南地区地区計画

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 1 通（1 名） 1 都市計画変更に関する意見 (1) 他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 行政が計画立案した地区計画の内容を守ることをしていなく、目標等を区の裁量で運用する地区計画を定めること自体に意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 (1) 地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の生育状況等も勘案し、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
III その他の意見 0 通（0 名）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺南地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）第 1 6 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 1 0 月 1 5 日から令和 2 年 1 0 月 2 9 日までの 2 週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第 4 条の規定による同年 1 1 月 5 日までの 3 週間の期間中に意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺南地区地区計画

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 5 号

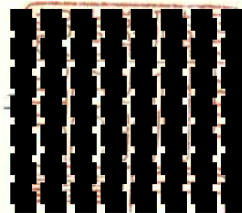
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 1 月 1 2 日 付 2 北 ま ま 第 3 7 0 0 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 補 助 8 3 号 線 周 辺 南 地 区 地 区 計 画 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 2 月 8 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



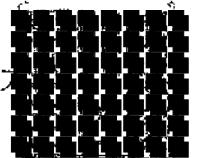
第291号議案「東京都市計画地区計画の変更について（補助83号線周辺北地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

（１）諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
（２）概要書	・ ・ ・ ・ 2
（３）計画書	・ ・ ・ ・ 4
（４）総括図	・ ・ ・ ・ 8
（５）計画図 1、2	・ ・ ・ ・ 9
（６）都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 11
（７）変更概要	・ ・ ・ ・ 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	・ ・ ・ ・ 14
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 15

2北ま都第2635号
令和3年2月25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
東京都市計画地区計画 補助83号線周辺北地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年4月2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変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺北地区地区計画

2 位 置

北区中十条二丁目及び中十条三丁目各地内

3 変更内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」、「変更概要」のとおり

4 変更理由

【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

事 項	時 期	備考
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 原案の縦覧等の周知	令和2年10月1日	
都市計画変更原案の公告	令和2年10月14日	
同上縦覧期間	令和2年10月15日から 令和2年10月29日まで	縦覧者0名
同上意見書の提出期間	令和2年10月15日から 令和2年11月5日まで	意見書0通(0名)
東京都知事協議	令和2年11月12日から 令和2年12月8日まで	
北区ニュース・各自治会の 掲示板による都市計画変更 案の縦覧等の周知	令和3年1月1日	
都市計画変更案の公告	令和3年1月8日	
都市計画変更案の縦覧・意 見書の提出期間	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者0名 意見書1通(1名)
北区都市計画審議会	令和3年3月26日	予定
決定告示	令和3年4月以降	予定
建築制限条例改正	令和3年7月	予定

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）
都市計画補助 8 3 号線周辺北地区地区計画を次のように変更する。

名 称		補助 8 3 号線周辺北地区地区計画
位 置 ※		北区中十条二丁目及び中十条三丁目各地内
面 積 ※		約 9. 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、ＪＲ埼京線十条駅の北東側に位置している。本地区を含む一帯は、東京都防災都市づくり推進計画の重点整備地域に位置付けられており、北区は「北区都市計画マスタープラン」、「十条地区まちづくり基本構想」において、木造密集市街地の改善を目標に掲げ、防災生活圏促進事業をはじめ、住宅市街地総合整備事業の導入による防災まちづくりを推進している。本地区の都市計画道路補助第 8 3 号線は、北区の「地域防災計画」で避難路として指定されるとともに、「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」（沿道一体整備事業）で後背市街地を含めた一帯の地域の防災性・安全性・利便性の向上を図るための道路整備を進めている。また、延焼遮断帯としては、都市計画道路環状第 7 号線、ＪＲ東北新幹線・ＪＲ京浜東北線等の軌道敷が指定されている。 これらのことから、本地区の区間で都市計画道路補助第 8 3 号線の整備事業を進めていくことに併せ、景観に配慮し利便性の高い良好な居住環境の創出を図るとともに、東十条駅周辺のにぎわいの拠点として地域の活性化を図り、沿道のまちづくりと後背市街地のまちづくりを一体的に進めていくことで、都市計画マスタープラン及び十条地区まちづくり基本構想に示す、「災害に強く、にぎわいと潤いのある安全で活気と魅力があふれるまち」の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都市計画道路補助第 8 3 号線の拡幅整備による利便性の向上と、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、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正かつ合理的な土地利用を図る。 2 8 3 号線沿道地区 都市計画道路補助第 8 3 号線の避難路としての機能確保とともに、幹線道路沿道で東十条駅に至近の利便性の高い近隣商業地としての土地利用の増進、低中層住宅を中心とする後背市街地と調和した良好な街並みの形成を図る。あわせて、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る。

	3 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、東十条駅周辺においては、にぎわいの拠点として地域の活性化を図る。 4 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。
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号線に接続する補助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、主要生活道路及び区画道路を地区施設として定める。
建築物等の整備の方針	避難路としての機能確保と後背市街地も含めた一帯の防災性の向上を図るとともに、景観と利便性が調和した良好な居住環境の創出を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。 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、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。
その他当該区域の整備、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	補助幹線道路1号 ※	5 m（10 m～11 m）		約180 m	既設
			主要生活道路1号	3.5 m～7 m（7 m）		約140 m	既設
			区画道路1号	4 m		約80 m	拡幅
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環7沿道地区	83号線沿道地区	近隣商業地区		住居地区
		面積	約0.8 ha	約3.3 ha	約0.7 ha		約5.0 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。					
		1 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2号及び第3号から第5号までに掲げる営業の用に供する建築物					－
		－					2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第3号に規定するボーリング場等の運動施設
		－	3 法別表第2（に）項第4号に規定するホテル又は旅館	－			
	建築物の敷地面積の最低限度	80 m ²	65 m ²				
		ただし、次のいずれかに該当する上記の敷地面積未満の土地については、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 本地区計画の決定告示日において、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 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により分割された土地 3 本地区計画の決定告示日以後に公共施設の整備により代替地として譲渡された土地 4 法第53条の2第1項第2号に規定する公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地					

	壁面の位置の制限	—		1 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調とする。 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、震災時の倒壊危険防止を図るとともに、緑化による安全で快適な歩行者空間を生み出すため、生け垣又は透視可能なフェンス、鉄さく等とする。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。 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、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。		

※は知事同意事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」
 （理由） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。

〔北区決定〕



東京都市計画地区計画

補助 8 3 号線周辺北地区地区計画 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23年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第14号・MMT 利許第23020号-31)
(承認番号) 27都市基街都第87号 平成27年6月30日

〔北区決定〕

十条仲原二丁目

30M

2車線

王子区民事務所
十条分室

じゅうじょう
なかはら
幼稚園

北区役所
十条地域振興室

十条仲原郵便局

補73

十条仲原一丁目

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第14号・MMT 利許第23020号-31)
(承認番号) 27都市基街都第87号 平成27年6月30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 補助 8 3 号線周辺北地区地区計画

2 理由

本地区計画は、本地区を南北に縦断する都市計画道路補助 8 3 号線の避難路としての機能確保を図るとともに、後背市街地も含めた一帯の防災性・安全性・利便性の向上を図り、併せて「災害に強く、ゆとりとうるおいのある安全で活気と魅力があふれるまち」の形成を目指して、平成 2 8 年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に基づく風俗営業を規制している。平成 2 7 年 6 月 2 4 日に風営法の一部が改正（平成 2 8 年 6 月 2 3 日施行）され、客にダンスをさせる営業の一部が風俗営業から除外される等の変更がされた。

これを受け、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。）第 4 8 条に規定する用途地域内の制限についても、風営法と同等の改正が行われた。

そのため、本地区計画においても、風俗営業から除外される「客にダンスをさせる営業の一部」を制限から除外するため、地区計画の変更をしようとするものである。

変更概要

補助 8 3 号線周辺北地区地区計画												
事項				旧				新				摘要
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 3 号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区	環 7 沿道地区	8 3 号線沿道地区	近隣商業地区	住居地区	
			面積	約 0. 8ha	約 3. 3ha	約 0. 7ha	約 5. 0ha	約 0. 8ha	約 3. 3ha	約 0. 7ha	約 5. 0ha	
		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の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。	
					1 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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 2 7 年法律第 4 5 号）による改正前の風営法第 2 条第 1 項第 5 号に該当するものに限る。） <u>、同項第 3 号から第 5 号までに掲げる営業の用に供する建築物</u>		—	1 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 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 2 号及び第 3 号から第 5 号までに掲げる営業の用に供する建築物		—		
					—		2 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）別表第 2（に）項第 3 号に規定するボーリング場等の運動施設	—		2 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）別表第 2（に）項第 3 号に規定するボーリング場等の運動施設		
					—	3 法別表第 2（に）項第 4 号に規定するホテル又は旅館	—	—	3 法別表第 2（に）項第 4 号に規定するホテル又は旅館	—		

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺北地区地区計画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 2 1 条第 2 項において準用する法第 1 7 条第 1 項の規定に基づき、令和 3 年 1 月 1 2 日から 1 月 2 6 日までの 2 週間公衆の縦覧に供したところ、法第 2 1 条第 2 項において準用する法第 1 7 条第 2 項の規定により、同期間中に 1 通（1 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 補助 8 3 号線周辺北地区地区計画

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 1 通（1 名） 1 都市計画変更に関する意見 （1）他地区において、樹木の維持保全することが目標等に定められているにも関わらず、樹木が伐採された。区が地区計画の目標等を守らなくてよいことを示した。 行政が計画立案した地区計画の内容を守ることをしていないため、地区計画の変更、そもそも地区計画を定めること自体に意味がない。	1 都市計画変更に関する意見 （1）地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて良好な市街地の形成や保持をするために定めており、当地区計画においては、都市計画事業との整合を図るとともに、緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の生育状況等も勘案し、緑化を推進しております。 今回の都市計画変更は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され「客にダンスをさせる営業」の一部が風俗営業から除外される等の変更があり、これを受け、建築基準法に規定する用途地域内の制限についても同様の変更が行われたため、両法律の規定に合わせて変更するものです。
III その他の意見 0 通（0 名）	

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺北地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、都市計画法（以下「法」という。）第 1 6 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 1 0 月 1 5 日から令和 2 年 1 0 月 2 9 日までの 2 週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第 4 条の規定による同年 1 1 月 5 日までの 3 週間の期間中に意見書の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 補助 8 3 号線周辺北地区地区計画

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)	



2 都 市 政 土 第 7 0 6 号

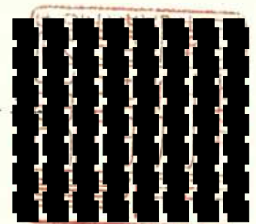
協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 2 年 1 1 月 1 2 日 付 2 北 ま ま 第 3 7 0 1 号 で 協 議 の あ っ た 東
京 都 市 計 画 地 区 計 画 補 助 8 3 号 線 周 辺 北 地 区 地 区 計 画 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 2 月 8 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印影を加工しています



**報告事項「赤羽台周辺地区地区計画等の都市計画
変更の予定について」に関する資料**

「赤羽台周辺地区地区計画」等の都市計画変更の予定について
(報告事項)

1. 要 旨

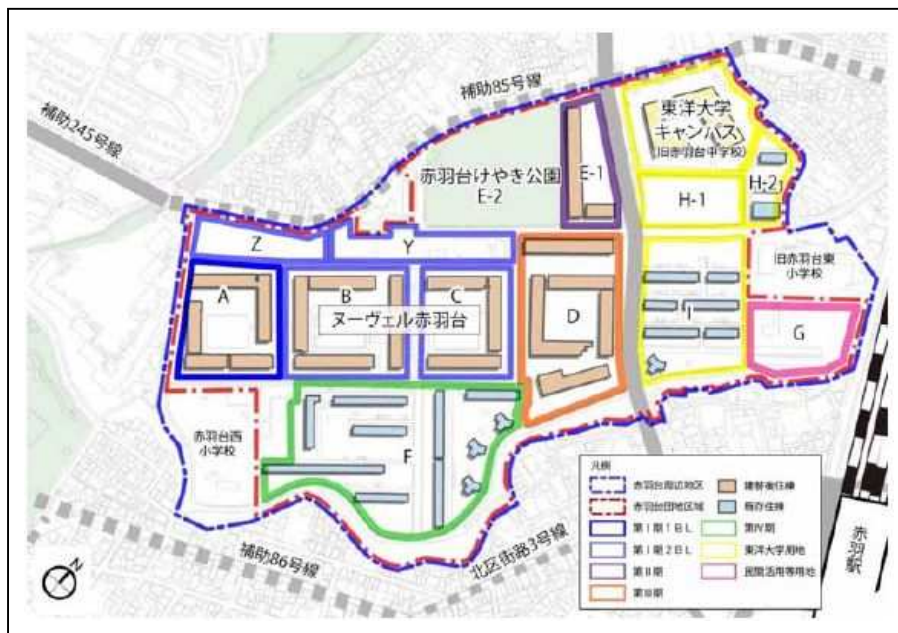
区ではこれまで、地区計画を都市計画決定している赤羽台周辺地区において、UR都市機構（以下、UR）による赤羽台団地の建替事業に合わせ、周辺地区のまちづくりを推進してきた。

この間、地区内の学校跡地については、同校の跡地利活用計画に基づき、児童相談所等複合施設（以下、児童相談所等）の建設を計画化する一方、余剰地については魅力あるまちづくりのために有効活用を図るべく、南側で隣接するUR用地と連携した一体活用について、検討を進めてきた。

このたび、両者の連携による魅力あるまちづくりを図るため、土地（学校跡地のうち児童相談所等建設用地を除く区有地とUR所有のG街区用地：下図参照）を一体活用し事業を推進する基本的方針についての協議がまとまったところである。

これを契機に、この間のURや東洋大学などによる大規模な土地利用転換等による周辺環境の変化に対応し、一層魅力あるまちづくりを誘導するとともに、まちづくりの課題に向けた公共的な施設の整備等を新たに位置づけするため、地区計画の変更を予定している。

また、これに合わせ、一部地区の用途地域等の見直しを予定しており、次の都市計画審議会での諮問に先駆け、その概要を報告する。



(*) 区とURが一体活用する街区は、図右下のG街区（ピンク色部分）とその上の学校跡地の一部

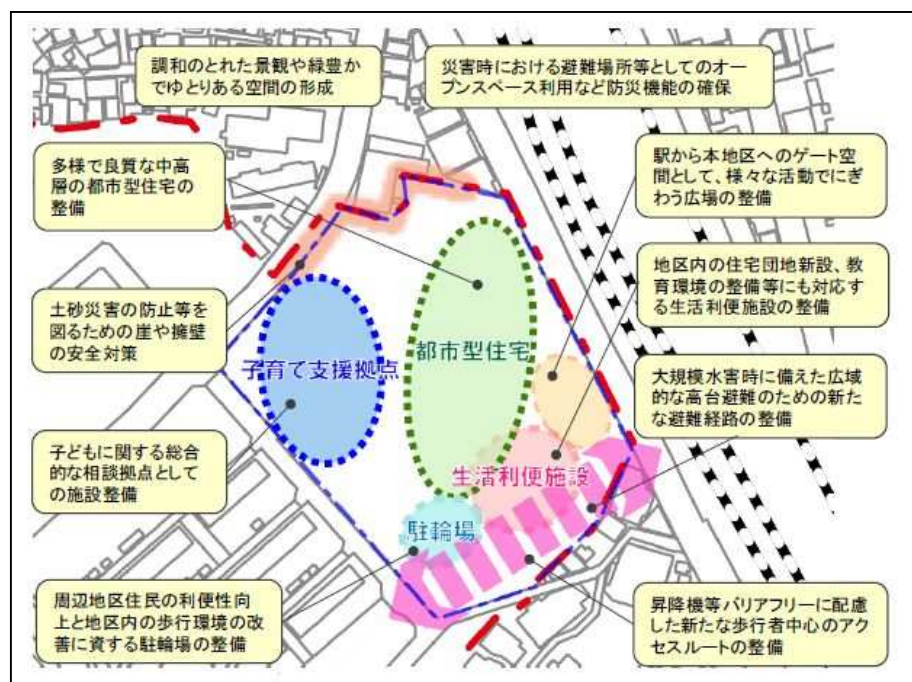
【区とURによる一体的な土地利用に関する区の基本方針】

- (1) 「北区都市計画マスタープラン 2020」を踏まえ、にぎわいや交流を生む北区の都市中心拠点である赤羽に隣接する地区に相応しい土地利用を推進するため、多様で良質な都市型住宅や子育て支援施設等を中心とした生活利便施設の立地誘導を図る。そのために、赤羽台周辺地区の地区計画変更を行う。
- (2) 「学校跡地利活用計画」を踏まえ、児童相談所等の今後の建設計画検討の自由度を確保しつつ、余剰地を魅力あるまちづくりに有効活用するため、南側で隣接するUR用地との一体的活用を図る。
- (3) 団地及び周辺まちづくりの課題解決に資する「エレベータ等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルート」と「自転車駐輪場」を、地区南側エリアに整備を図る。

＜参考＞区とURによる一体活用に係わる基本的方針（要旨）

- (1) 区とURで、土地譲渡先の共同公募を図る。
- (2) 公募する際の条件等
 - ① 赤羽台周辺地区のゲートウェイとして相応しい都市生活拠点の形成
 - ② 多様で良質な都市型住宅や商業施設等を中心とした生活利便施設の立地誘導
 - ③ エレベータ等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルートの整備
 - ④ 自転車駐輪場（現在の赤羽駅西側指定自転車置場機能の一部移転）の整備

【別図】土地利用の誘導イメージ



2. 地区計画の変更理由

(1) 「北区都市計画マスタープラン2020」との整合

- 「地区連携拠点」として位置づけ、地域の生活利便機能や公共サービスの集積を促進するとした赤羽台周辺地区に相応しい土地利用の誘導
- 「都市中心拠点」である赤羽駅周辺に近接する地区であることを踏まえ、地域の特色に応じた都市機能の立地誘導

(2) 地区周辺を取り巻く環境の変化に即応

- 地区内の様々な土地利用の進展により、人の流れ等が大きく変化することに対応した都市基盤の整備を図る。
- まちづくりの課題の解決の見込みや、近年必要性が高まっている大規模水害時の高台避難を容易とする新たな避難ルートの確保等に向けた対応を図る。

3. 地区計画の主な変更内容

(1) 目標（基本方針）

区による子育て相談拠点の整備、URによる住宅団地に係わる情報発信施設の整備、大規模水害に備えた高台避難を可能とする避難ルートの確保等を新たに位置づける。

(2) 土地利用方針

街区単位で、URによる情報発信施設の整備や、区とURによる土地の一体利用による地区の新たなゲートウェイ（玄関口）形成等を位置付ける。

(3) 地区施設

区とURによる土地の一体利用による新たな駅周辺と本地区とのバリアフリー化を伴うアクセスルートの確保や、広場の新設・移設

4. 地区計画変更に合わせて行う都市計画変更（予定）

(1) 用途地域

「中高層住宅複合B地区（学校跡地とUR所有地の総称）」について、「第一種中高層住居専用地域」から「第一種住居地域」に変更する。

あわせて、容積率を200%から300%に変更する。

(2) 高度地区

用途地域の変更に合わせ、斜線制限について「第2種高度地区」を「第3種高度地区」に変更する。

(3) 日影規制

用途地域の変更に合わせ、日影規制を変更する。

5. 今後の予定

令和3年3月下旬	公聴会開催に変わる動画配信開始
4月9日	地区計画変更に係わる都市計画変更手続き開始
以降、	東京都による用途地域、高度地区の都市計画変更 手続き開始
秋頃	北区都市計画審議会
冬頃	東京都都市計画審議会（都案件）
令和4年1月	都市計画決定・告示

赤羽台周辺地区のまちづくり 動画配信のお知らせ

区はこれまで、UR都市機構による赤羽台団地の建替事業に合わせて、周辺地区の公共公益施設の整備など、まちづくりを推進してきました。このたび、学校跡地を活用し、一層魅力あるまちづくりに新たに取り組むこととなりました。動画では、区がそのような取り組みに至った経過や、赤羽台周辺地区の地区計画の見直しなど、今後の予定について『北区公式YouTubeチャンネル』でご紹介いたします。

動画1 『赤羽台周辺地区の新しいまちづくりについて』（約30分）

第1章 赤羽台団地の建替えを契機としたまちづくり

第2章 学校跡地とUR都市機構用地の一体活用について

動画2 『赤羽台周辺地区 地区計画（原案）等について』（約20分）

【配信日時】

令和3年3月29日（月）～令和3年4月30日（金）

【配信場所】

北区ホームページ：北区公式YouTubeチャンネル

URL・<https://www.youtube.com/channel/UCiSeCBXysySWkkVDYdvQ94w>



注）動画視聴に係わる通信料はご覧いただく方の負担となります。



**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**

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、東京都からの依頼に基づき作業を進めている。

現在、変更検討箇所について、都市計画変更もしくは修正とするかの判別について、東京都と協議を行っている。

2 現 況（経過等）

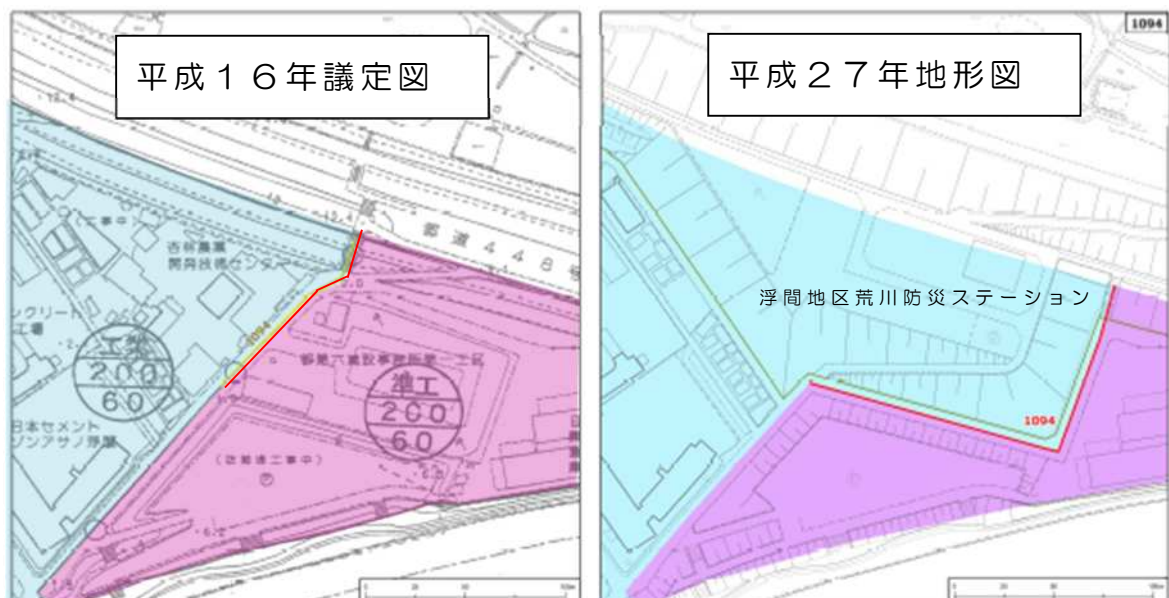
- 令和2年 1月 東京都から都市計画等変更原案等の作成依頼
3月 北区議会建設委員会報告
第106回都市計画審議会報告
6月 業務委託契約締結、変更検討箇所の抽出作業着手
7月 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、原案等の提出期限を令和3年9月から令和4年3月に変更
第107回都市計画審議会報告
12月 第108回都市計画審議会報告

【都市計画変更箇所の事例】

① 用途地域の境界の基準としていた地形地物が改変された例

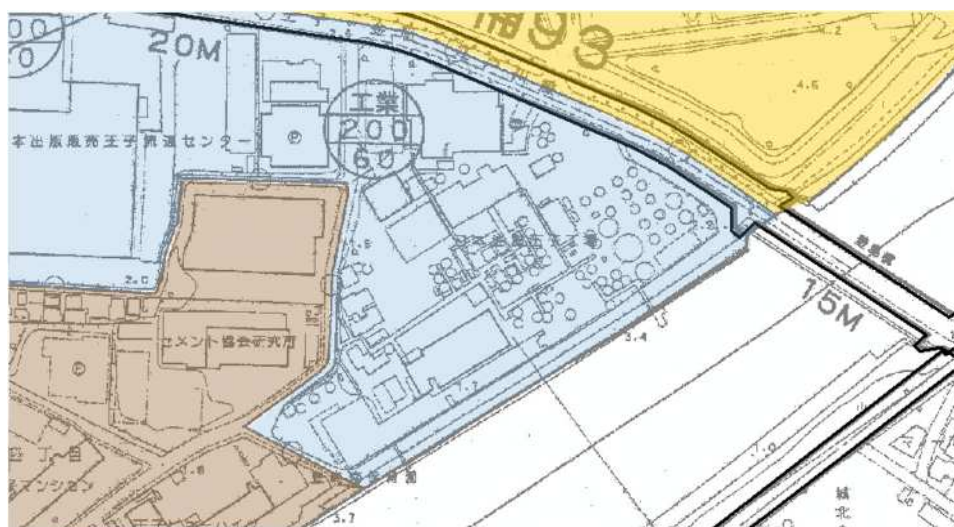
場所：浮間 1-2 付近

浮間地区荒川防災ステーションの整備に伴う区道の付替により、新設区道中心を境界とする。

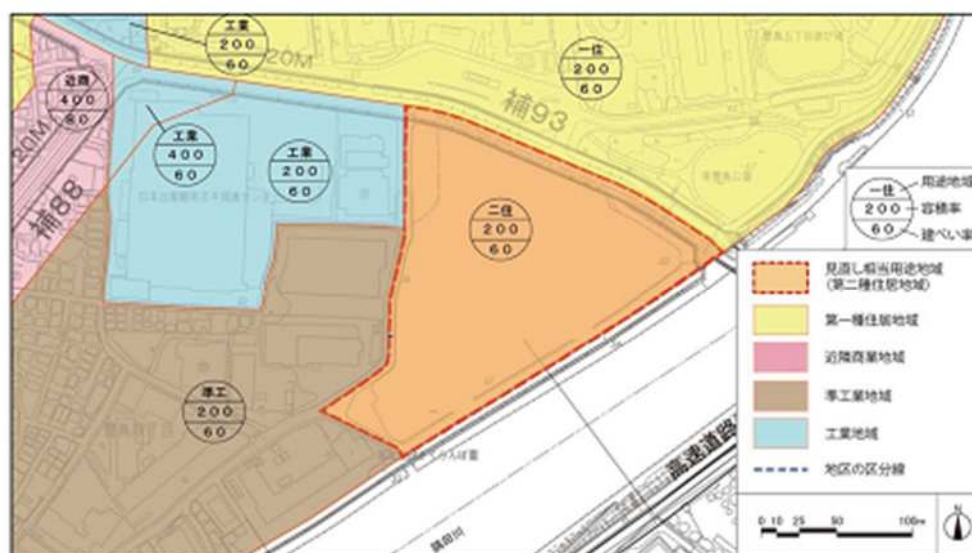


- ② 再開発促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区
場所：豊島 4-18 付近
再開発等促進区を定める地区計画による事業が完了したため、見直し
相当用途地域に変更する。

平成 16 年議定図



豊島四丁目地区再開発等促進区を定める地区計
画企画提案書（抜粋）（平成 28 年 9 月）



- 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