

第 1 1 1 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 1 1 1 回東京都北区都市計画審議会 次第

(2) 東京都北区都市計画審議会 委員名簿

2 第 2 9 5 号議案

「東京都市計画ごみ焼却場の変更について（第十号北清掃工場）」（北区決定）

資料 1

環境影響評価書の概要

3 第 2 9 6 号議案

「用途地域等の一括変更に関する原案の作成について」

資料 2

4 第 2 9 7 号議案

「東京都市計画防災街区整備方針の変更について」（東京都決定）

資料 3

第 1 1 1 回東京都北区都市計画審議会 次第

令和 4 年 3 月 2 4 日（木）
午 前 1 0 時 0 0 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 2 9 5 号議案

東京都市計画ごみ焼却場の変更について（第十号北清掃工場）（北区決定）

第 2 9 6 号議案

用途地域等の一括変更に関する原案の作成について

第 2 9 7 号議案

東京都市計画防災街区整備方針の変更について（東京都決定）

- | | | | |
|---|---|---|---------|
| 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3年9月17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
元東京都建設局長	三 浦 隆
(一社) 東京都建築士事務所協会北支部長	丸 山 吉 栄

第二号委員 (区議会議員)

北区議会議長	名 取 ひであき
北区議会副議長	小田切 かずのぶ
北区議会企画総務委員会委員長	宮 島 修
北区議会企画総務委員会副委員長	戸 枝 大 幸
北区議会建設委員会委員長	大 島 実
北区議会建設委員会副委員長	本 田 正 則

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	大 貫 新 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	加 藤 和 宣
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	小 畑 照 之
王子消防署長	山 崎 裕 一

事務局

北区まちづくり部都市計画課

第295号議案「東京都市計画ごみ焼却場の変更について（第十号北清掃工場）」（北区決定）に関する資料

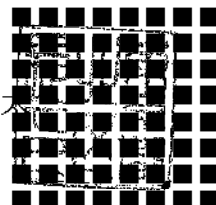
（１）諮問文（写）	．．．．． 1
（２）概要書	．．．．． 2
（３）位置図	．．．．． 3
（４）計画書	．．．．． 4
（５）総括図	．．．．． 5
（６）計画図	．．．．． 6
（７）都市計画の案の理由書	．．．．． 7
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	．．．．． 8
（９）東京都知事の協議結果通知書（写）	．．．．． 9
（10）環境影響評価書について（要約）	．．．．． 10



3北ま都第2566号
令和4年2月15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



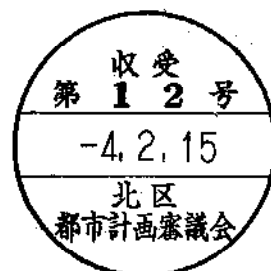
東京都市計画ごみ焼却場の変更について（諮問）

印影は加工しています

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
東京都市計画ごみ焼却場 第十号北清掃工場
- 2 答申の期限
令和4年3月31日（木）
- 3 その他
本件は、北区決定の案件である。



概要書

東京都市計画ごみ焼却場の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画ごみ焼却場 第十号 北清掃工場

2 位置

北区志茂一丁目地内

【別紙】「位置図」のとおり

3 変更内容

【別紙】「計画書」「総括図」「計画図」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

6 これまでの経過と今後の予定

平成30年 5月18・19日

都市計画の原案の説明会

令和 2年 9月10日

東京都知事協議

10月16日～10月30日

都市計画の案の公告・縦覧

10月16・17・29・31日

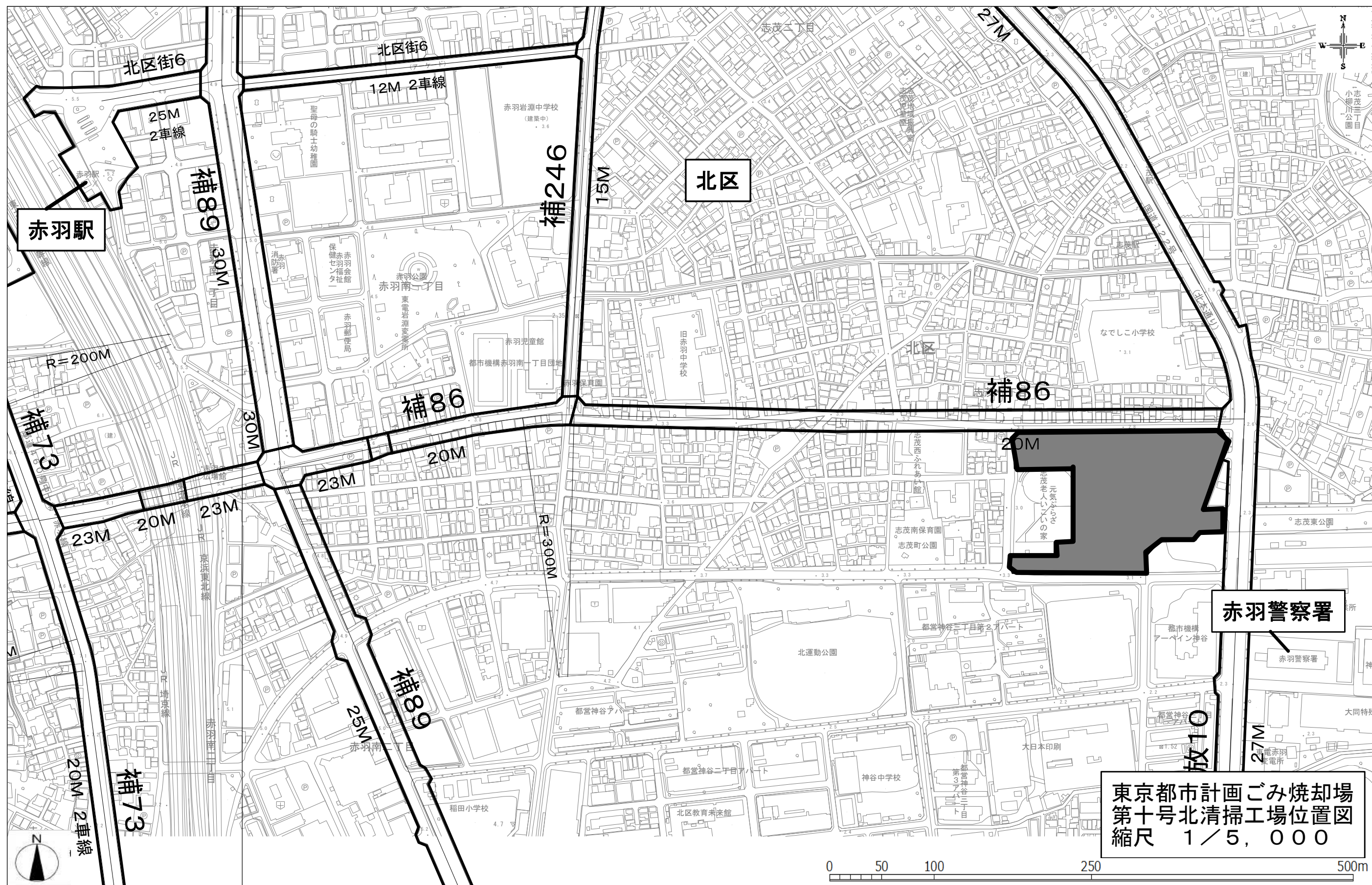
都市計画の案の説明会

令和 4年 3月24日

北区都市計画審議会

4月上旬

都市計画の変更の告示



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2500の地形図及び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。無断転用を禁ず。
(承認番号) [29都市基交測第81号、平成29年9月28日]、(承認番号) [29都市基街都第184号、平成29年9月27日]、(承認番号) [29都市基交著第153号、平成29年9月28日]

東京都市計画ごみ焼却場の変更（北区決定）

東京都市計画ごみ焼却場第十号北清掃工場を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	ごみ焼却場名			
ごみ焼却場	第十号	北清掃工場	北区志茂一丁目地内	約 2. 0 h a	処理能力 6 0 0 t / 日

「区域は計画図表示のとおり」

理由 計画的な施設整備を推進するため、工場建替えを契機に都市計画の区域及び面積を現状の工場敷地へ合わせ、上記のとおりを変更する。

変更概要

名 称	変更事項
第十号北清掃工場	1 区域の変更 計画図表示のとおり 2 面積の変更 約 1. 8 h a → 約 2. 0 h a

総括図

玉 泉
口 市



例1、200-2-----	种植4200株第2种苗木地区	
例2、300-3-----	密植带300株第3种苗木地区	
例3、400-----	密植带400%坡底苗木地区	
例4、400-3-----	均带半100株第3种苗木地区、	密植苗木地区
例5、500-40m-----	密植带500株40m苗木地区	
例6、500-40m-----	密植带500株40m苗木地区、	散植苗木地区
例7、500-----	密植带500%苗木地区苗木志	

道路沿いに指定した区域は、道路境界（都市計画道路がある場合は、原則として計画道路の境界）から20mの地点が境界線です。
ただし、幹線道路沿いは、30mとなっています。（北通り、昭和通りの一部、中山道、環七区役所前通り等）

●防火地域・準防火地域
防火地域……消防署400メートル以上の区域及び配置が()で囲まれている区域に属します。

準防火地域……………地区計画指定区域、第3種1層の指定区域で、前面が
〈新たな防火規制区域〉で囲まれている区域に指定します。☐

準防火地域……………容積率300%、200%、150%の区域全域（☐の区域及び
の区域は除く）に指定します。☐

●用途地域の指定のない区域の建築制限			
建ぺい率（％）	容積率（％）	隣地斜線（ｍ）	道路斜線の勾配

40	80	2.0m+1.25L ^(注)	1.5
----	----	---------------------------	-----

(注) 橋脚型橋のLは、橋脚埋込部までの支保脚に20%を加える部分の橋脚埋込部までの支保脚

※本図は多色刷のため多少のずれがあります。また、本図に記載されている用途地帯等の境界及び都市計画道路は概ねの位置を示したものでありますので、詳しくは北区都市計画図

にてご返答ください。

5

1



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2500の地形図及び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。無断転用を禁ず。
 (承認番号) [29都市基交測第81号、平成29年9月28日]、(承認番号) [29都市基街都第184号、平成29年9月27日]、(承認番号) [29都市基交著第153号、平成29年9月28日]

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画ごみ焼却場 第十号 北清掃工場

2 理 由

令和 2 年 7 月策定の北区都市計画マスタープラン 2020 においては、ごみの処理について、地域への環境負荷を最小限にするため、北清掃工場の建替えを東京二十三区清掃一部事務組合と連携して進めるとし、同組合一般廃棄物処理基本計画に基づく本建替え事業は、周辺の住環境との調和を図るとしている。

令和 2 年 3 月策定の北区一般廃棄物処理基本計画 2020 においては、環境保全の観点から、循環型社会の形成を推進し、災害時には災害応急対策の活動拠点としての役割を踏まえ、東京二十三区清掃一部事務組合と協力、連携して建替え事業を進めていく方針である。

この度、清掃工場の建替えが計画され、また、追加区域の土地利用も確定したことから、都市計画の区域を変更し、面積を約 1 . 8 h a から約 2 . 0 h a とするものである。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画ごみ焼却場 第十号北清掃工場の変更に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年10月16日から10月30日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に2通（2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：東京都市計画ごみ焼却場 第十号北清掃工場

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 その他の意見に関するもの 2通（2名）	
1 史跡・文化財に関すること （1） 今回都市計画変更する土地の一部は、鎌倉時代から存在すると言われる古道（王子～岩淵）の一部であるが、現地に古道が存在した旨の説明板等を設置すべきではないか。	1 史跡・文化財に関すること （1） 鎌倉時代から存在すると言われる古道に関しては現存する場所もあり、また、現在の敷地形状から変更はない為、今回の都市計画変更に伴い説明板等を設置する予定はございません。
2 敷地面積に関すること （1） 解体時の仮設計画において敷地面積が狭く、適切な覆い等が困難であるため、計画地東南の東京都所有地の部分も都市計画区域として拡大していただくことはできるのか。	2 敷地面積に関すること （1） 今回の都市計画変更は、東京二十三区清掃一部事務組合の所有地と都市計画区域の整合を図るためのものであり、清掃工場の施設を設置しない東京都所有地の部分を都市計画区域として拡大することは行いません。敷地取得に関しましては、東京二十三区清掃一部事務組合の判断となります。



別記第2号様式（第4条関係）

2都市基調第588号

協議結果通知書

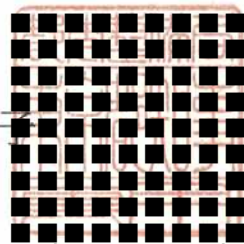
北区長 花川 與惣太 殿

令和2年9月2日付2北ま都第1681号で協議のあった東京都市計画ごみ焼却場第十号北清掃工場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。

なお、当該都市施設が変更される区域については、隣接する都市計画道路等区域との精査を図られたい。また、今後作成する予定の東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価書を踏まえた適切な対応が図られるよう事業者を指導されたい。

令和2年9月10日

東京都知事 小池 百合子



印影は加工しています



「北清掃工場建替事業」に係る環境影響評価書について（要約）

1 事業者の名称及び所在地

名 称：東京二十三区清掃一部事務組合
所在地：東京都千代田区飯田橋三丁目5番1号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：北清掃工場建替事業
種 類：廃棄物処理施設の設置

3 対象事業の内容の概要

所在地	東京都北区志茂一丁目2番36号	
面積	約 19,000m ²	
工事着工年度	令和4年度（予定）	
工場稼働年度	令和11年度（予定）	
処理能力	可燃ごみ 600トン/日（300トン/日・炉×2炉）	
主な建築物等	工場棟	鉄骨鉄筋コンクリート造 （一部鉄筋コンクリート造、鉄骨造） 高さ：約 31m
	煙突	外筒：鉄筋コンクリート造 内筒：ステンレス製 高さ：約 120m

4 東京都環境影響評価条例に基づく手続き

環境影響評価調査計画書の提出	平成30年8月10日
環境影響評価書案の提出	令和2年9月16日
環境影響評価書案に係る見解書の提出	令和3年3月29日
審査意見書が送付された日	令和3年7月6日

5 環境に及ぼす影響の評価の結論

環境影響評価項目	評価の結論		
大気汚染	工事の施行中	建設機械の稼働に伴う排出ガス	大気質への影響は最小限に抑えられると考える。
		工事用車両の走行に伴う排出ガス	大気質への影響は小さいと考える。
	工事の完了後	施設の稼働に伴う煙突排出ガス(長期予測)	大気質への影響は最小限に抑えられると考える。
		施設の稼働に伴う煙突排出ガス(短期予測)	大気質への影響は小さいと考える。
悪臭	工事の完了後	ごみ収集車両等の走行に伴う排出ガス	大気質への影響は小さいと考える。
		施設の稼働に伴う臭気(敷地境界)	発生する臭気が日常に及ぼす影響は小さいと考える。
		施設の稼働に伴う臭気(煙突)	発生する臭気が日常に及ぼす影響は小さいと考える。
騒音・振動	工事の施行中	施設の稼働に伴う臭気(排水)	発生する臭気が日常に及ぼす影響は小さいと考える。
		建設機械の稼働に伴う騒音	騒音の影響は最小限に抑えられると考える。
		建設機械の稼働に伴う振動	振動の影響は最小限に抑えられると考える。
		工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音	騒音の影響は小さいと考える。

		工事用車両の走行に伴う道路交通の振動	振動の影響は小さいと考える。
	工 事 の 完了後	施設の稼働に伴う騒音	騒音の影響は最小限に抑えられると考える。
		施設の稼働に伴う振動	振動の影響は最小限に抑えられると考える。
		ごみ収集車両等の走行に伴う道路交通の騒音	騒音の影響は小さいと考える。
		ごみ収集車両等の走行に伴う道路交通の振動	振動の影響は小さいと考える。
土壌汚染	工 事 の 施行中	土壌中の有害物質等の濃度	既存施設の稼働中において、計画地内（21 地点）の現況調査を行った範囲では、有害物質溶出量及び含有量は、全調査項目で汚染土壌処理基準を下回った。また、ダイオキシン類についても環境基準及び調査指標値を下回った。
		地下水への溶出の可能性の有無	工事の実施が地下水汚染を引き起こすことはないと考ええる。
		新たな土地への汚染の拡散の可能性の有無	新たな地域に土壌汚染を拡散させることはなく、評価の指標を満足すると考える。
地盤	工 事 の 施行中	地盤の変形の範囲及び変形の程度	掘削工事に起因する地盤の変形の程度は小さいことから、周辺の建物に影響を及ぼさないと考える。
		地下水の水位及び流況の変化の程度	掘削工事が計画地周辺の地下水の水位及び流況に及ぼす影響は小さいと考える。
		地盤沈下の範囲及び程度	地盤沈下が生じる可能性は低く、周辺の地盤等に及ぼす影響は小さいと考える。
	工 事 の 完了後	地盤の変形の範囲及び変形の程度	地下構造物の存在に起因する地盤の変形の程度は小さいことから、周辺の建物に影響を及ぼさないと考える。
		地下水の水位及び流況の変化の程度	地下構造物の存在に起因する地下水の水位及び流況の変化が生じる可能性は低く、計画地周辺の地下水に及ぼす影響は小さいと考える。
		地盤沈下の範囲及び程度	地下構造物の存在に起因する地盤沈下が生じる可能性は低く、計画地周辺の地盤等に及ぼす影響は小さいことから、周辺の建物に影響を及ぼさないと考える。
水循環	工 事 の 施行中	地下水の水位及び流況の変化の程度	地下水の水位及び流況に及ぼす影響は小さいと考える。
	工 事 の 完了後	地下水の水位及び流況の変化の程度	地下水の水位及び流況に及ぼす影響は小さいと考える。
		表面流出量の変化の程度	雨水の表面流出量への影響は小さいと考える。
日影	工 事 の 完了後	冬至日における日影の範囲及び日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度	日影の状況の変化の程度は小さいと考える。
		日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度	計画建築物等による特に配慮すべき施設等への日影の影響は最小限に抑えられると考える。
電波障害	工 事 の 完了後	遮蔽障害	計画建築物等に起因する電波障害が発生した場合には、適切な障害対策を講じることにより電波障害は解消され则认为。
景観	工 事 の 完了後	主要な景観構成要素の改変の程度及びその改変による	地域景観の特性の変化は小さいと考える。

		地域景観の特性の変化の程度	
		代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度	眺望に大きな変化を及ぼさないと考える。
		圧迫感の変化の程度	工場棟の色彩や形状にあたっては、北区景観づくり計画に定める景観形成基準に基づいた外観意匠とする。さらに、工場棟周囲には高木等を配置することで、圧迫感の軽減を図る計画である。
自然との触れ合い活動の場	工 事 の完了後	自然との触れ合い活動の場の持つ機能の変化の程度	「自然との触れ合い活動の場の持つ機能に著しい影響がないこと」及び「北区緑の基本計画 2020」に示されている施策を満足するものと考ええる。
廃棄物	工 事 の施行中	廃棄物の排出量、再利用率及び処理・処分方法	廃棄物の排出量、再利用率及び処理・処分方法は関係法令等に定める事業者の責務を遵守できるものであり、妥当であると考ええる。
		建設発生土の排出量、再利用率及び処理・処分方法	建設発生土の排出量、再利用率及び処理・処分方法は関係法令等に定める事業者の責務を遵守できるものであり、妥当であると考ええる。
	工 事 の完了後	廃棄物の排出量、再利用率及び処理・処分方法	廃棄物の排出量、再利用率及び処理・処分方法は関係法令等に定める事業者の責務を遵守できるものであり、妥当であると考ええる。
温室効果ガス	工 事 の完了後	温室効果ガスの排出量及びそれらの削減の程度	温室効果ガスの排出量は、可能な限り削減でき、評価の指標を満足すると考える。

本事業の実施が周辺環境に与える影響については、上記のとおりであり、都市計画を変更する上で支障ないと判断する。

第296号議案「用途地域等の一括変更に関する 原案の作成について」に関する資料

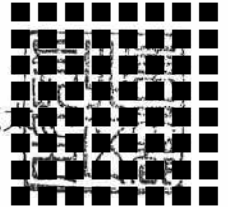
(1) 諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
(2) 原案作成依頼文（写）	・ ・ ・ ・ 3
(3) 用途地域等一括変更調書	・ ・ ・ ・ 7
(4) 計画書（東京都市計画区域区分の変更）	・ ・ ・ ・ 9
(5) 計画書（東京都市計画用途地域の変更）	・ ・ ・ ・ 31
(6) 計画書（東京都市計画高度地区の変更）	・ ・ ・ ・ 59
(7) 計画書（東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更）	・ ・ ・ ・ 79
(8) 計画書（東京都市計画特別工業地区の変更）	・ ・ ・ ・ 97
(9) 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例案	・ ・ ・ ・ 112
(10) 補足資料（要旨、図面等）	・ ・ ・ ・ 138
(11) 都市計画の素案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 156



3北ま都第2567号
令和4年2月15日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影は加工しています

用途地域等の一括変更に関する原案の作成について（諮問）

標記の件について、東京都北区都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、
下記のとおり諮問します。

記

- 1 諮問する都市計画の種類及び名称
東京都市計画用途地域等
- 2 答申の期限
令和4年3月31日（木）
- 3 その他
本原案は作成後、東京都に提出するものである。





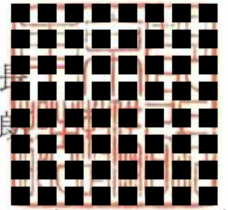
31 都市政士第 1065 号

令和 2 年 1 月 24 日

北区長 殿

東京都 都市整備局長

佐藤 伸 貞



印影は加工しています

用途地域等の変更に関する原案の作成について（依頼）

日頃より、東京都の都市づくり行政にご理解とご協力をいただきありがとうございます。

東京都では、平成 16 年の用途地域等の見直し以降、地域のまちづくりに合わせて地区計画を定め、迅速かつ効果的に用途地域を変更してきました。

一方、前回の見直しから約 16 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとしました。

あわせて、都市づくりのグランドデザインで示した都市像の実現に向け、昨年 10 月に改定した「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、田園住居地域の指定、3 路線以上の鉄道が結節するなど、交通利便性の高い駅周辺での交通広場的空間の整備にあわせた容積率の変更、木造住宅密集地域における新防火指定等にあわせた建蔽率の変更、高齢化やライフスタイルの変化等に対応した土地利用の複合化などの事項に係る用途地域等の変更についても、取り組んでまいりたいと考えております。

また、都においては、ICT の更なる活用やオープンデータ化等を推進しており、用途地域や区域区分の計画図、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第 4 条関係図書について、地理情報システムの活用が可能となるよう、GIS データとしての資料作成にご協力をお願いします。

以上を踏まえ、用途地域等の変更原案を作成し、令和 3 年 9 月 30 日までにご提出くださいますよう依頼いたします。



用途地域等の一括変更の概要

○ 変更の対象

● 平成 16 年以降の地形地物の変更等に基づく変更

- (1)用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した地区
- (2)事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区
- (3)都市計画を伴わずに土地利用転換した地区

など

● 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(R 元.10 改定)に基づく変更

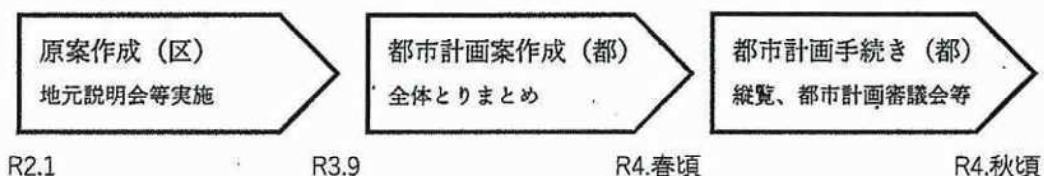
<改定に基づく新たな取り組み>

- (1) 平成 30 年 4 月に新たに創設された田園住居地域を指定
- (2) 活力とにぎわいの拠点のうち、特に交通利便性が高い駅周辺等で、にぎわい等の創出と交通結節機能等の強化を推進するため、地区計画による交通広場の空間の整備などに合わせ、容積率 800%を指定
- (3) 住居専用地域における木造住宅密集地域の不燃化に向け、地区計画の策定や新たな防火規制区域の指定にあわせて、用途地域を変更し、建蔽率 80%を指定
- (4) 低層住居専用地域などにおいて高齢化やライフスタイルの多様化に対応して、生活利便施設やサテライトオフィス等の立地を推進するため、地区計画の策定などに合わせて用途規制を緩和

○ GISでの活用

用途地域等の計画図について、地理情報システムの活用を可能とするため、GISデータとして作成

○ スケジュール(予定)

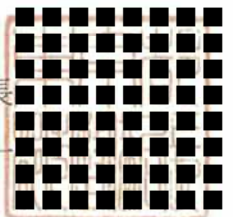




2 都市政土第254号
令和 2 年 7 月 13 日

北区長殿

東京都 都市整備局長
上 野 雄



印影は加工しています

用途地域等の一括変更のスケジュール変更について

日頃より、東京都の都市づくり行政に、ご理解とご協力をいただきありがとうございます。

令和 2 年 1 月 24 日に、用途地域等の変更に関する原案の作成について、依頼したところですが、新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言の発令等により、状況が大きく変わったことから、この間数度にわたり原案作成に係る委託契約状況や作業状況について、アンケート調査やヒアリングを行わせていただきました。その結果、複数の区において、委託契約の手続き等が当初予定より遅れ、原案提出期限に間に合わない可能性があることが分かりました。

このため、アンケート調査結果等を踏まえ、一括変更の原案提出、及び都市計画審議会付議予定時期を以下のとおり変更することといたしました。

今後の社会状況の変化などを十分踏まえつつ、各区と連携を図り、23区一体となって一括変更を進めて参りますので、引き続きご協力をお願いします。

記

1 スケジュールの変更

	変更前	変更後
変更原案の提出期限	令和3年9月30日	令和4年3月31日
都市計画審議会付議(予定)	令和4年秋	令和 4 年度末

※ 変更原案は、当初予定どおり令和 3 年 9 月 30 日までに提出いただくことも可能です。

2 その他

- ・ 区との調整は、随時実施いたします。作業等に遅れや支障が発生した場合は、速やかに調整をお願いします。
- ・ 随時変更の扱いについては、別紙を参照ください。



※令和3年度には補選題があるため、都計題の日程が一部変更（予定）となっています。

[illegible][illegible]

群が反映する

【北区】

7

用途地域等一括変更調書

【北区】

番号	図面 番号	変更箇所	面積 (ha)	変更前										変更後										不適合 建築物 発生数	変更理由	土地・建物利用 道路等の概況	指定 標準	地区計画を 伴わない方針	備考 (㎡)			
				線引き	用途地域						高度	防火	特別 用途	線引き	用途地域						高度	防火	特別 用途									
					集団・路線	用途	建築	容積	敷地	高さ・外壁					集団・路線	用途	建築	容積	敷地	高さ・外壁												
13	20-11	王子一丁目地 内	0.1	市街化	集団	準工	60	200	-	-	-	-	準防火	-	集団	商業	80	600	-	-	-	-	防火	-	○	×	無	用途地域の境界の基準としていた地形地物(河たれ線)が不明瞭のため、道路境界に変更する。	JRの敷地となっている。	5	1. 地形地物	550㎡
14	20-11	堀越一丁目地 内	0.2	市街化	集団	近商	80	300	-	-	-	-	3階 準防火	-	集団	商業	80	500	-	-	-	-	防火	-	○	×	無	用途地域の境界の基準としていた敷地境界線の位置が換気所長の建設に合わせ変更したため、近隣の敷地境界に変更する。	高層建の換気所の立地及び河川となっている。	5	1. 地形地物	2,020㎡

※1 列の追加はせずに、番号ごとに日影規制内容の変更の有無を回答してください。
※2 日影規制に変更がなくても、日影条例の改正が必要な場合がありますので、ご注意ください。

東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）

東京都市計画区域区分を次のように変更する。（北区）

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

計画図表示のとおり

理 由

地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、区域区分を変更する。

（参考）

人口フレーム

（千人）

区分 \ 年次		2015 年 (平成 27 年)	2030 年 (令和 12 年)
都市計画区域内人口		9,273	9,956
市街化区域内人口		9,273	9,956
配分する人口		－	－
保留する人口		－	－
(特定保留)		－	－
(一般保留)		－	－

市街化区域及び市街化調整区域

(ha)

市街化区域	市街化調整区域
1,836.0	217.3

北区

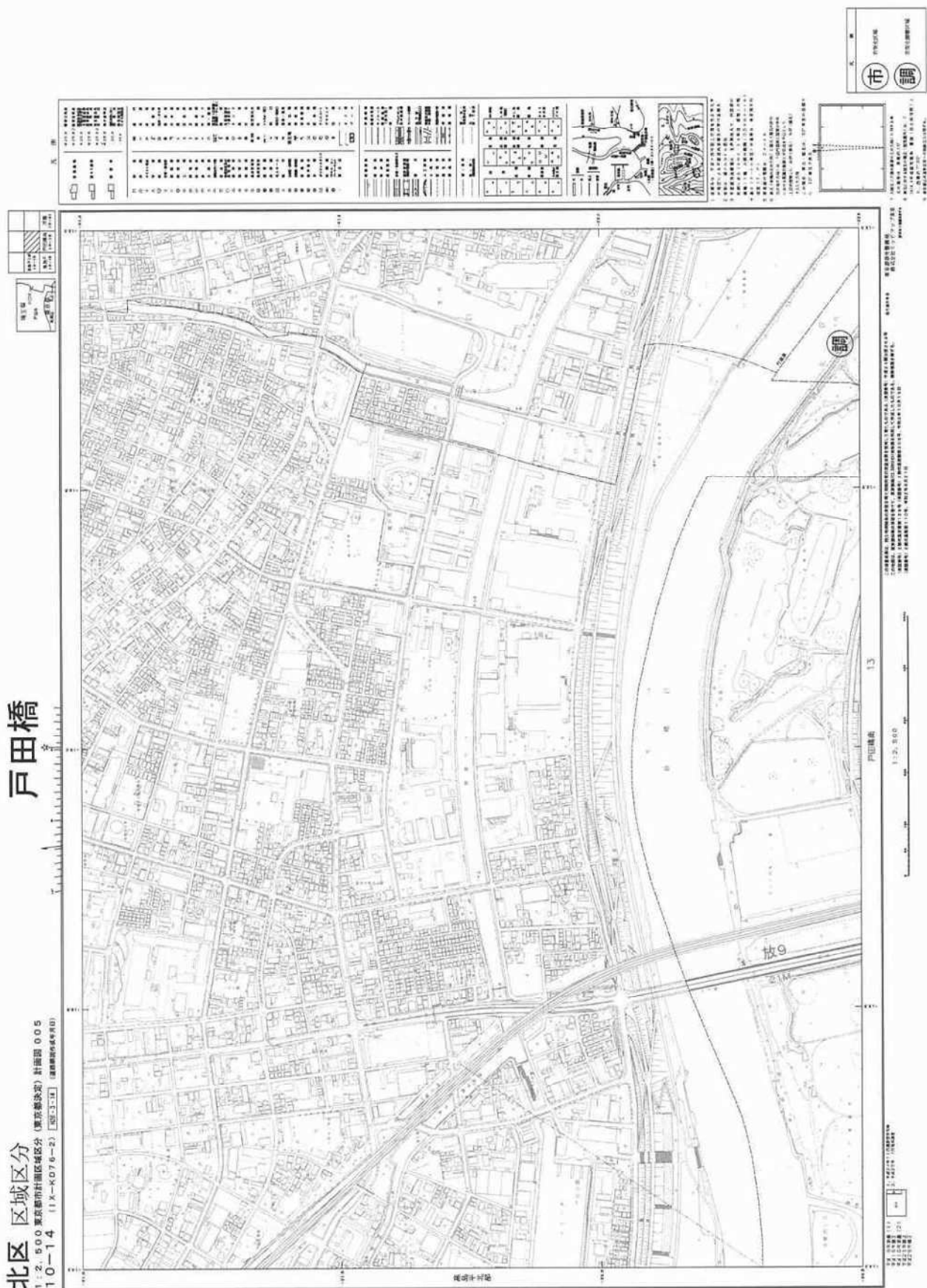
変更概要

区分	変更箇所	変更前	変更後	面積
追加				
削除				



戸田橋

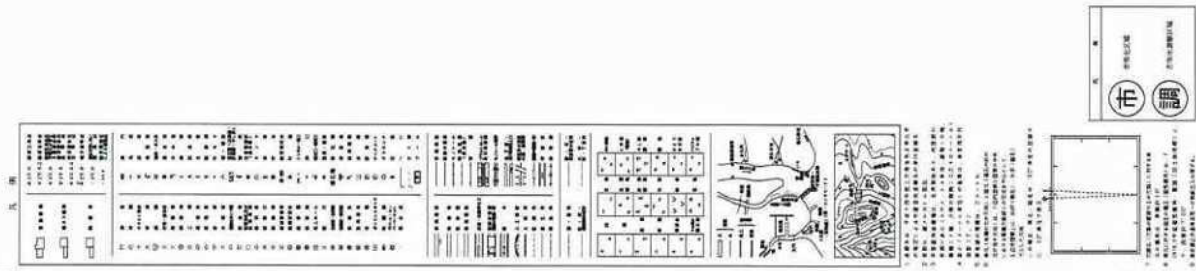
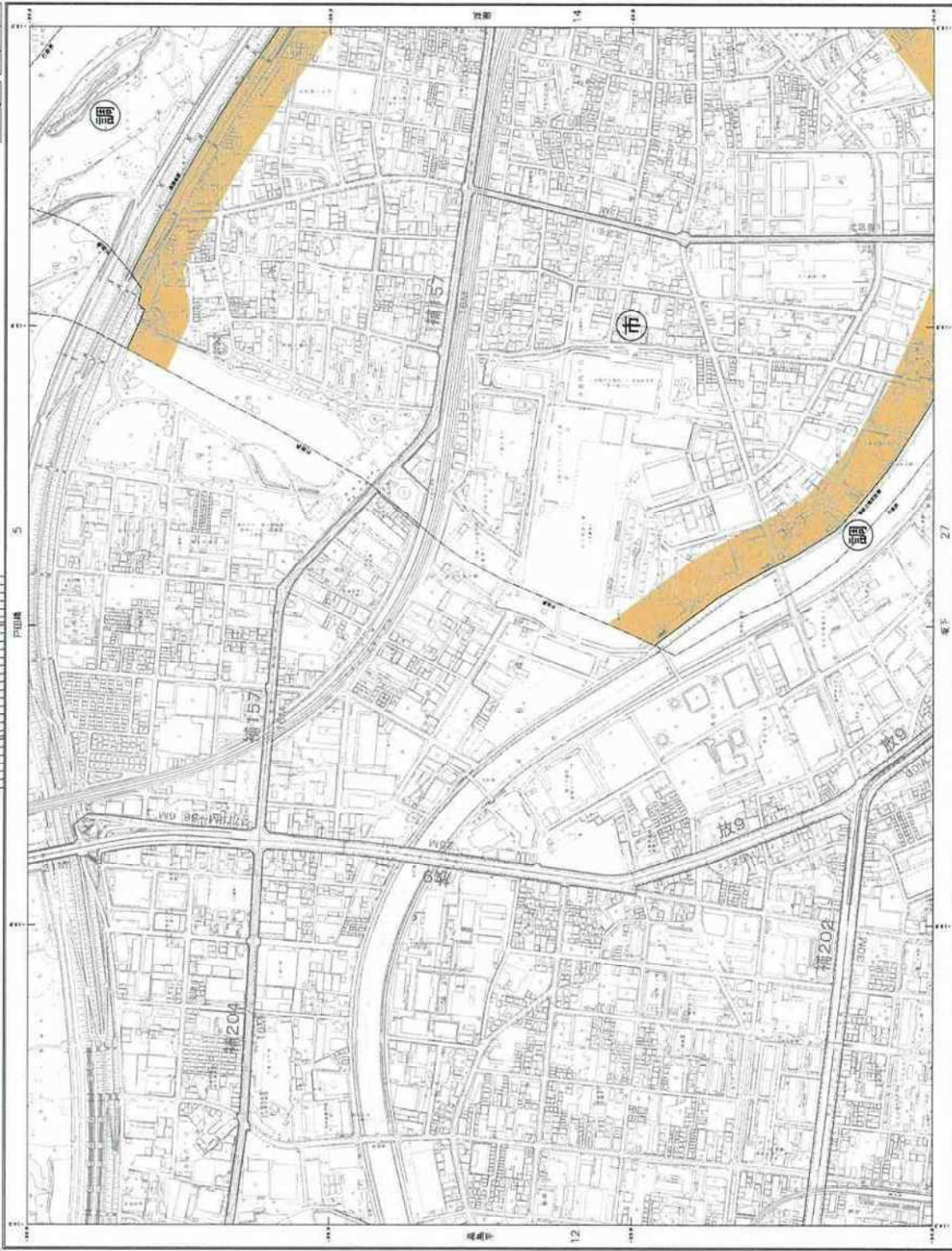
1:2,500 東京都市計画区域区分 (東京議決定) 計画図 005
10-14 (IX-K076-2) K3-3-18 (建築部作成年月日)



北区 区域区分

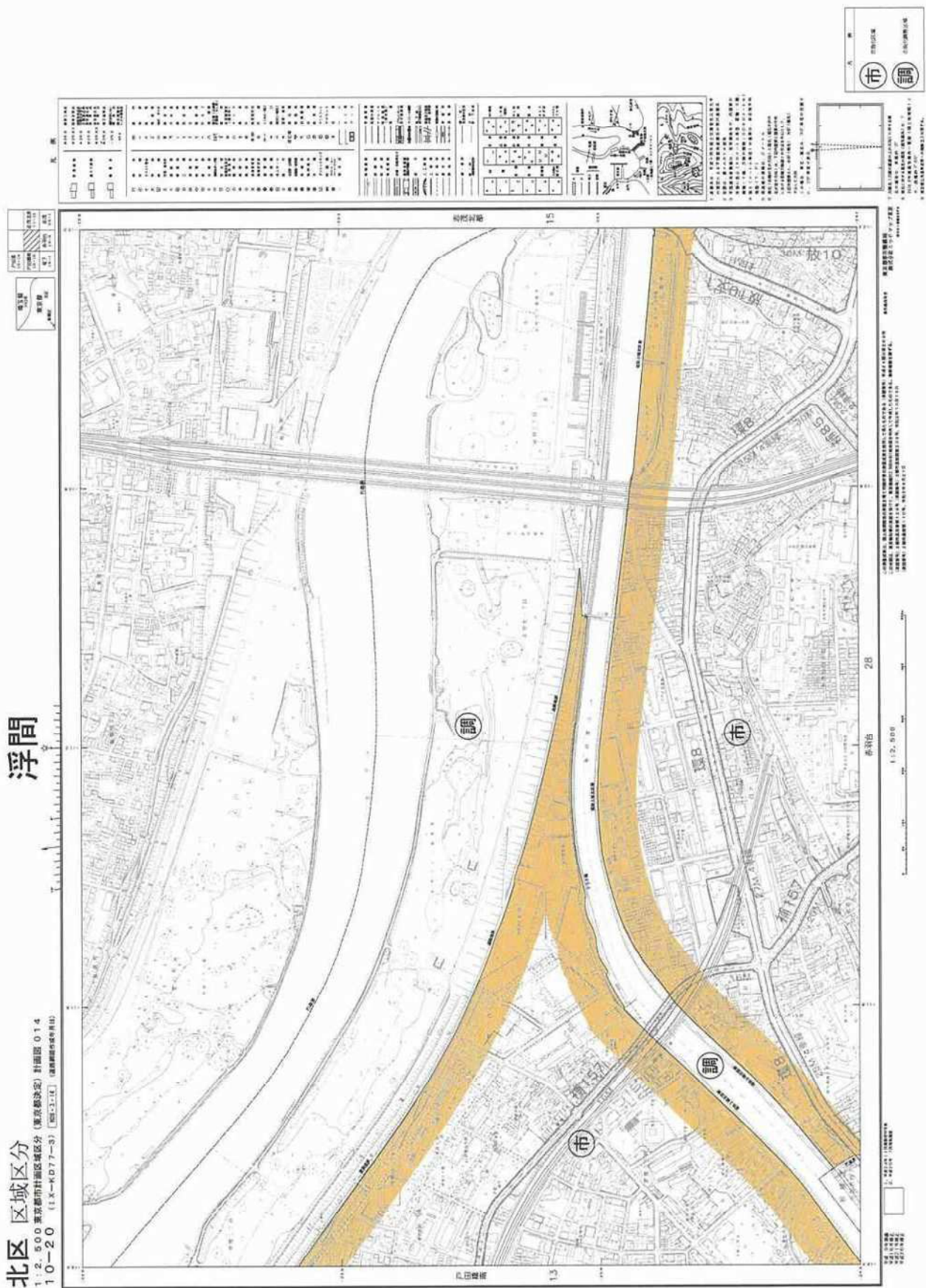
戸田橋南

1:2,500 東京都計画区域区分 (東京都政令) 計画図 013
10-19 (1X-K076-4) (国土地院作成)



問浮

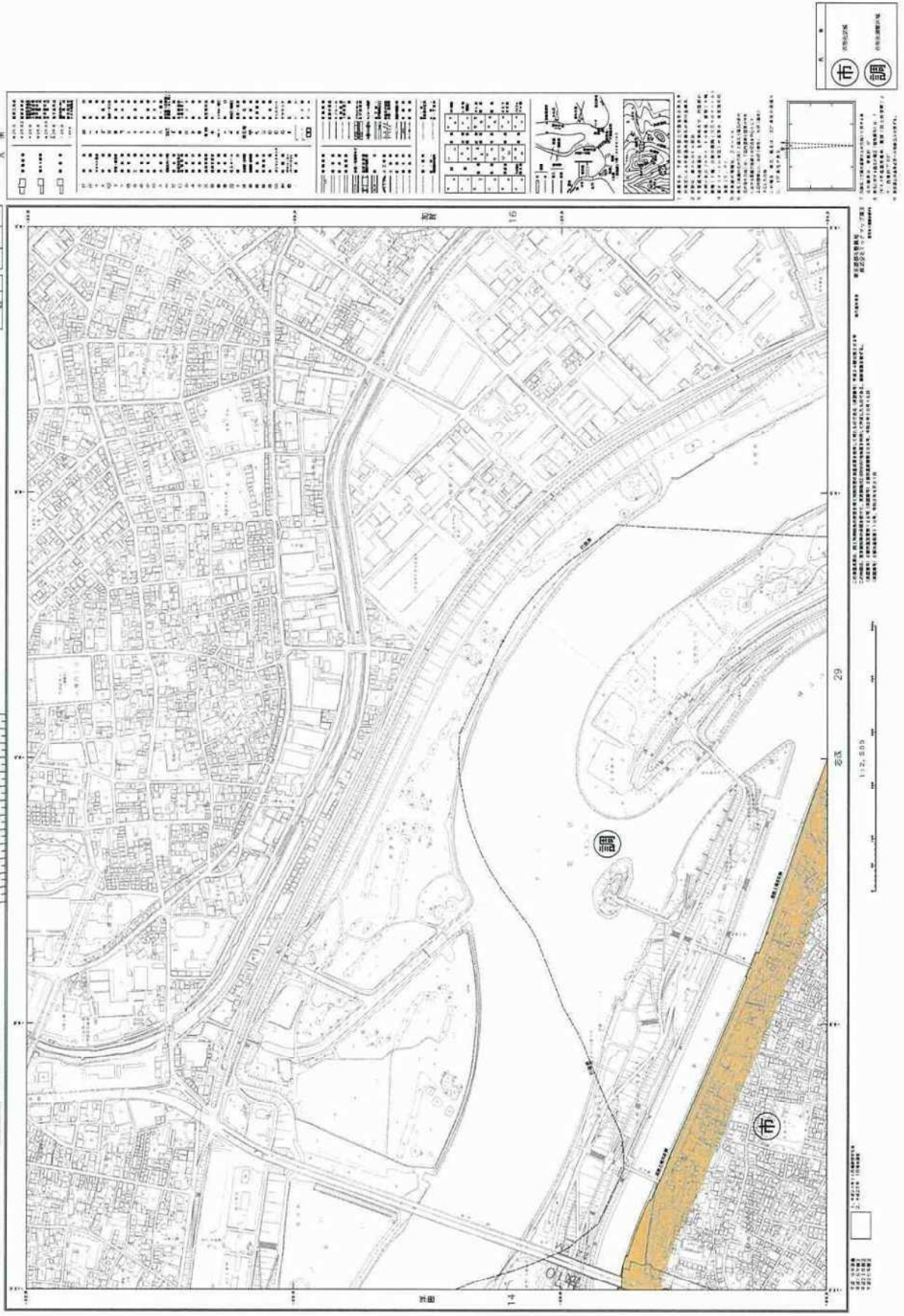
1:2.500 东京都市計画区域区分 (東京都決定) 計画図 014
10-20 (IX-KD77-3) K53-3-14 (建築部局方式用紙)



志茂北部

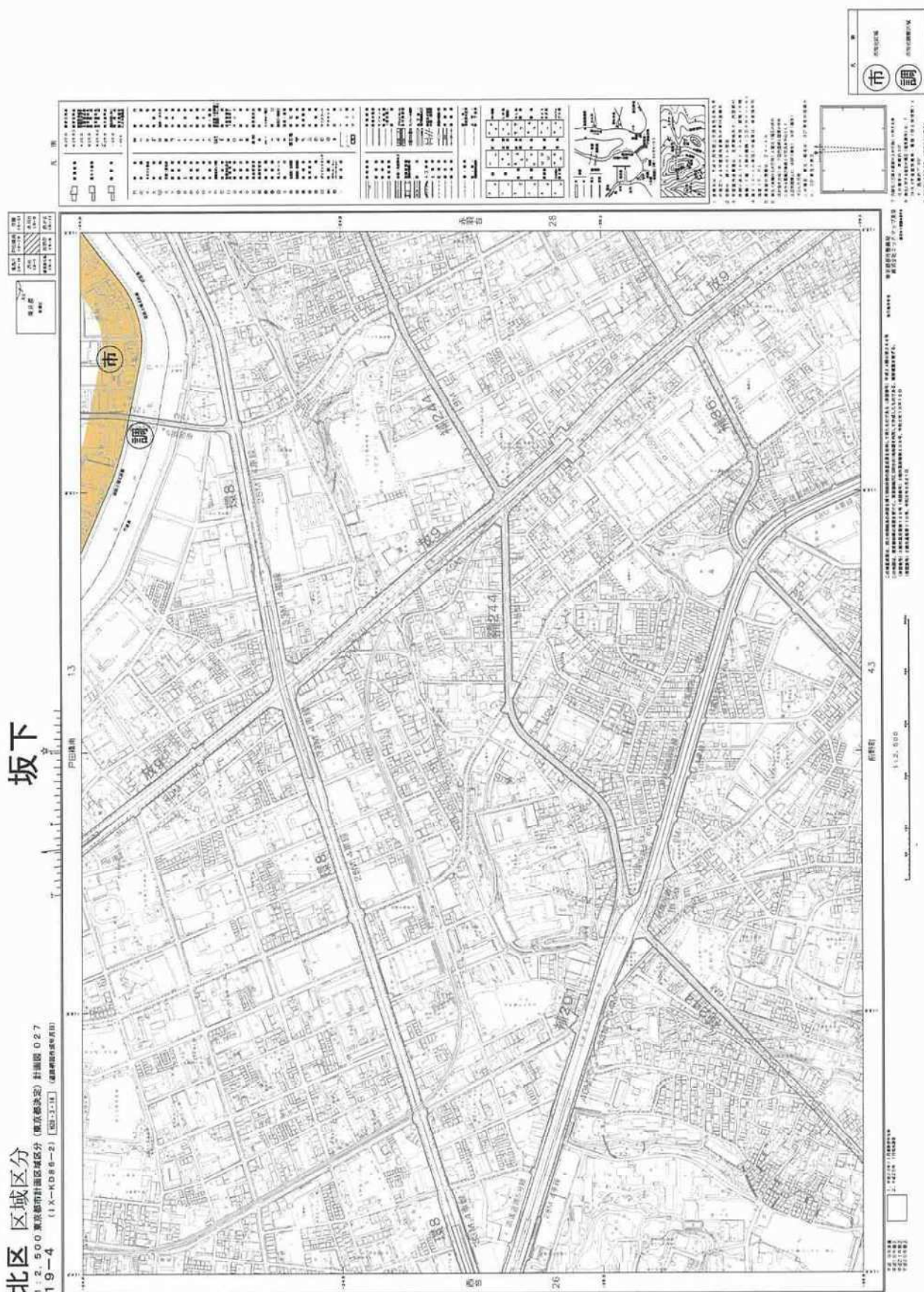
北区 区域区分

1:2,500 東京都計画区域区分 (東京都決定) 計画図 015
11-16 (11A-KD7-4) (国土地院作成)



坂下

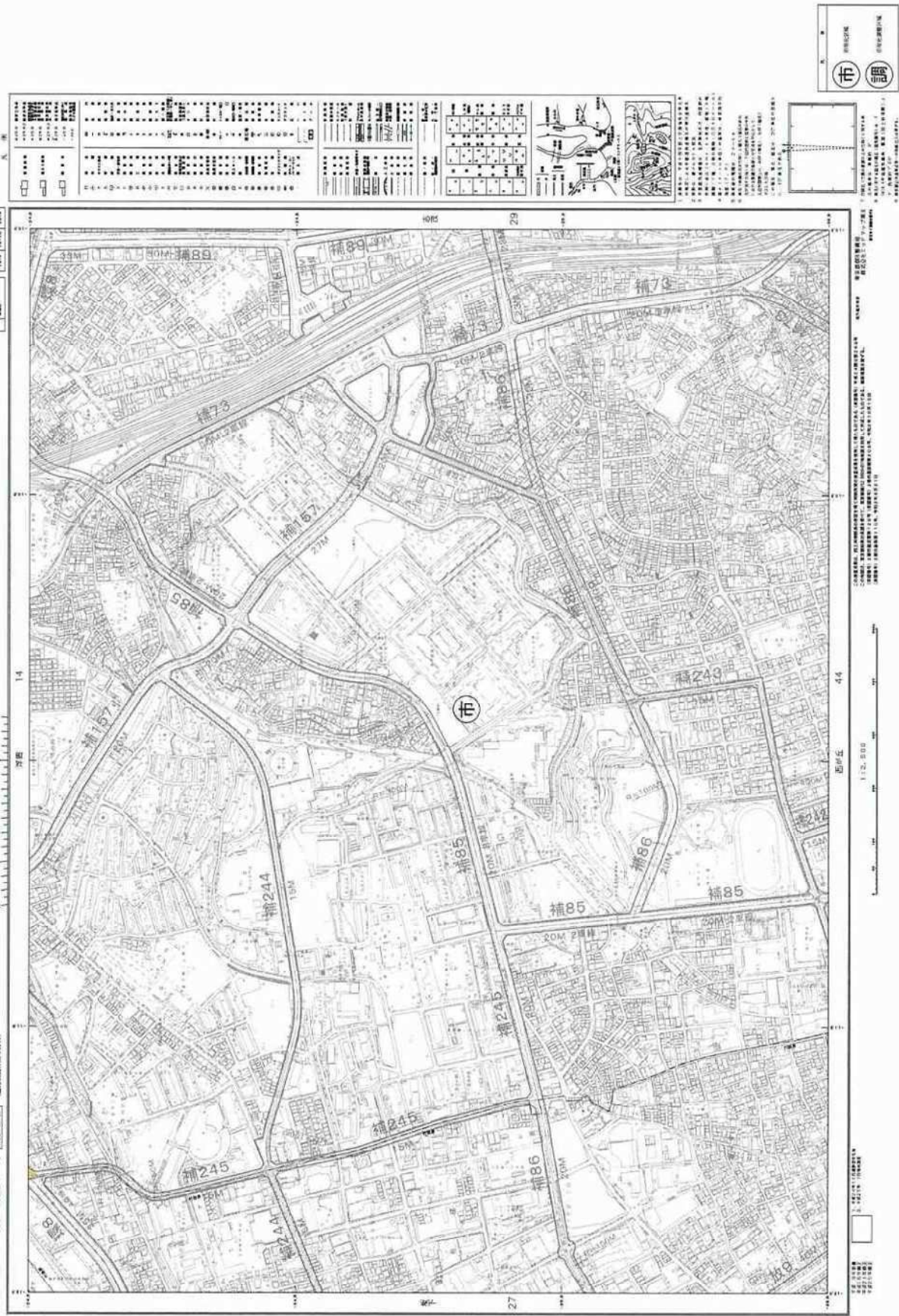
1:2,500 東京都計画区域区分 (東京都決定) 計画図 027
19-4 (IX-KD86-2) (建設省作成年度別)



北区 区域区分

赤羽台

1:2,500 東京都府県区域区分 (東京都決定) 計測図 028
19-5 (1:A-KD87-1) (2012.3.15) (東京都府県決定)



抵当

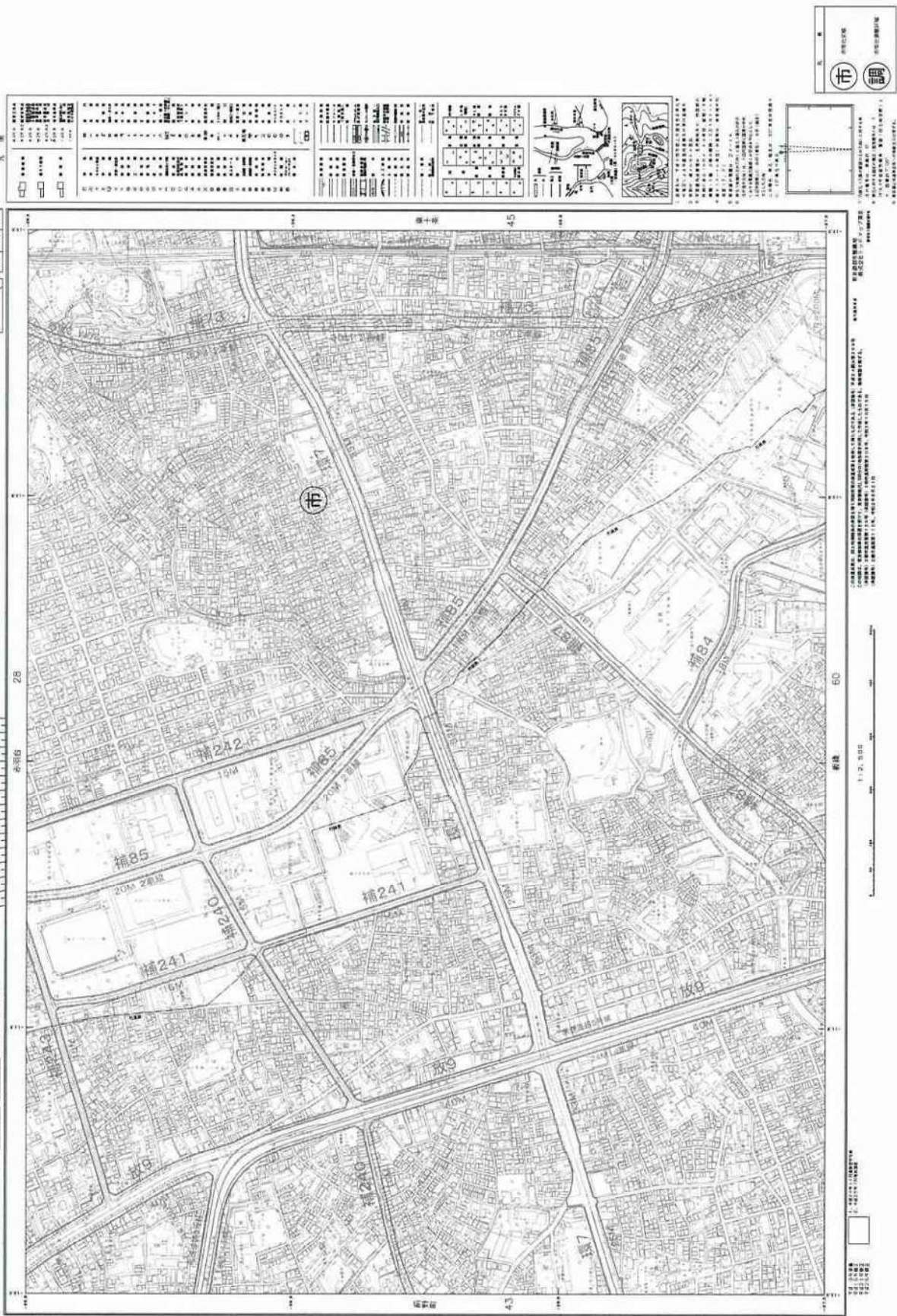
(IX-KD 7-2) 629-3-14 (通称西成中央口)



西が丘

北区 区域区分

1:2,500 東京都特別区区域区分（東京都決定）計画図 044
19-10 (1X-KD87-3) [国土地院作成] (国土地院作成)



条十東

京都府京都市計画区域区分 (東京府京都市計画区域 045)
(1X-1CDB7-4) KDB-3-14 031-3-14 (通算昭和45年1月1日)



江北橋

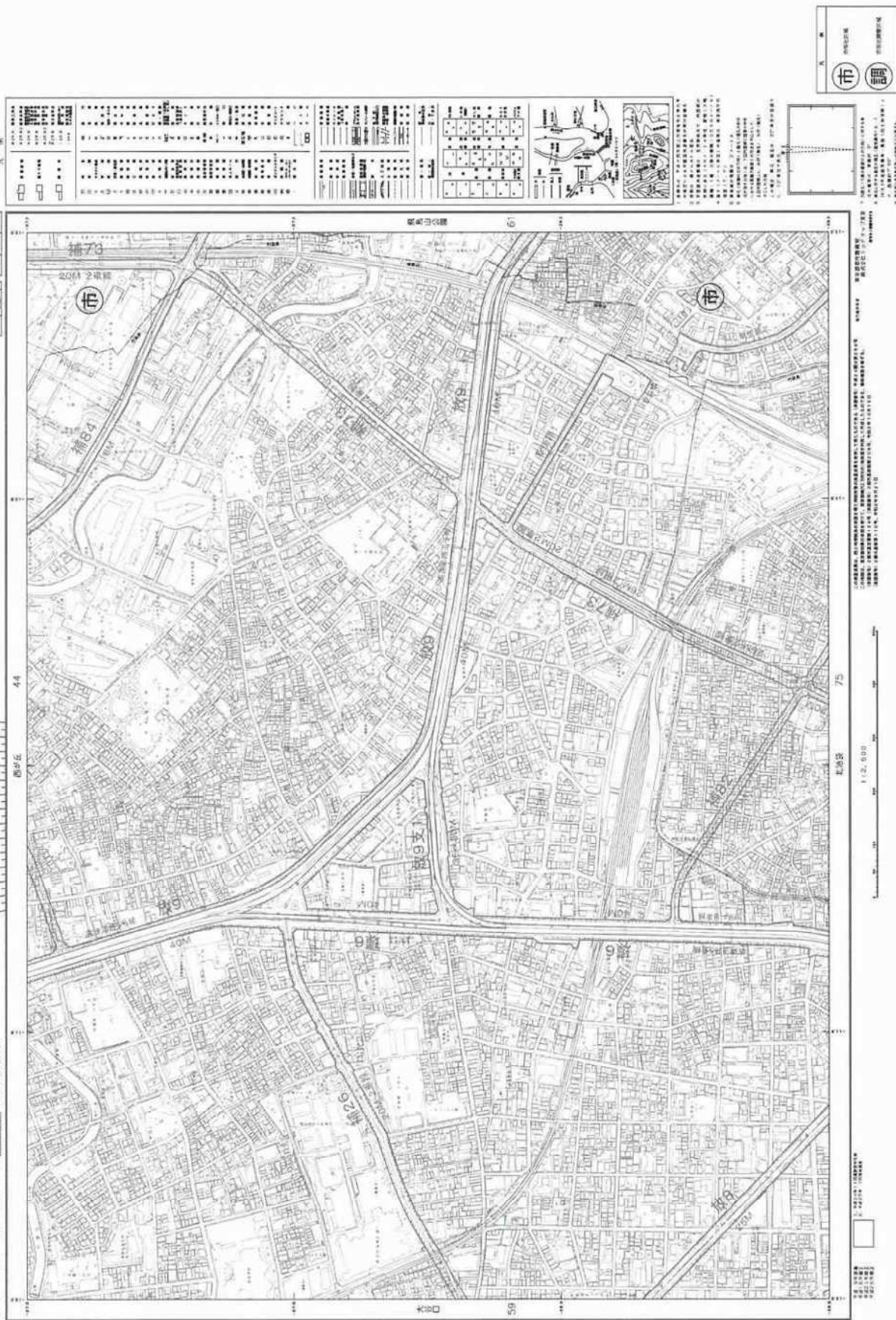
13-8904-Y11 (C-8904-Y11)
N.C.-14
[日本生薬株式会社]
(通称: 生薬株式会社)



北区 区域区分

板橋

1:2,500 東京都板橋区区域区分 (東京板橋区) 計画図 060
19-15 (1X-KD97-1) (国土地院作成)

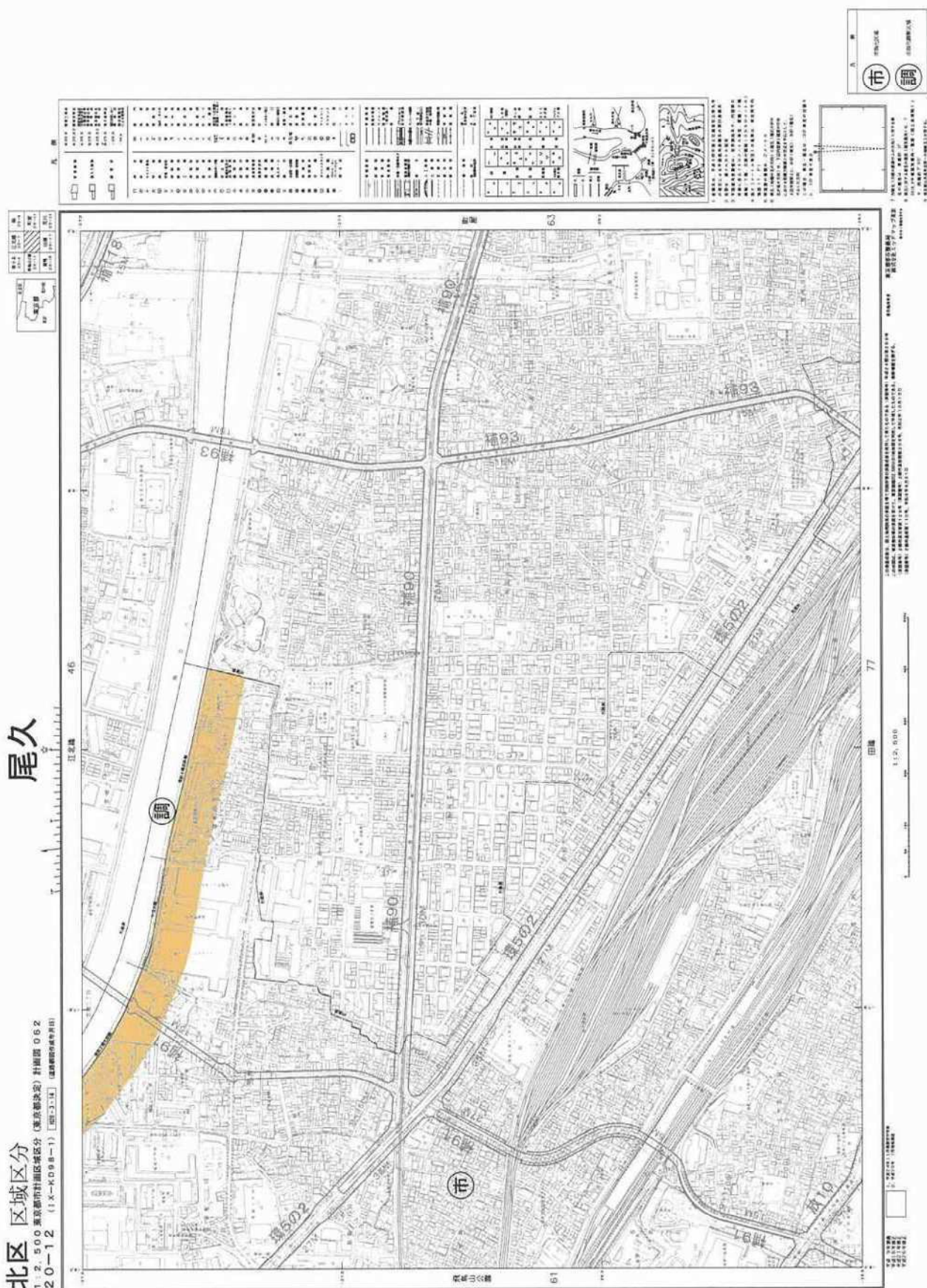


飛鳥山公園

[illegible]

尾久

1:2,500 東京都市計画区域区分 (東京都建設局) 計画図 062
20-12 (IX-KD9-1) [K10-3-14] (建築研究所蔵書用紙)



北池袋

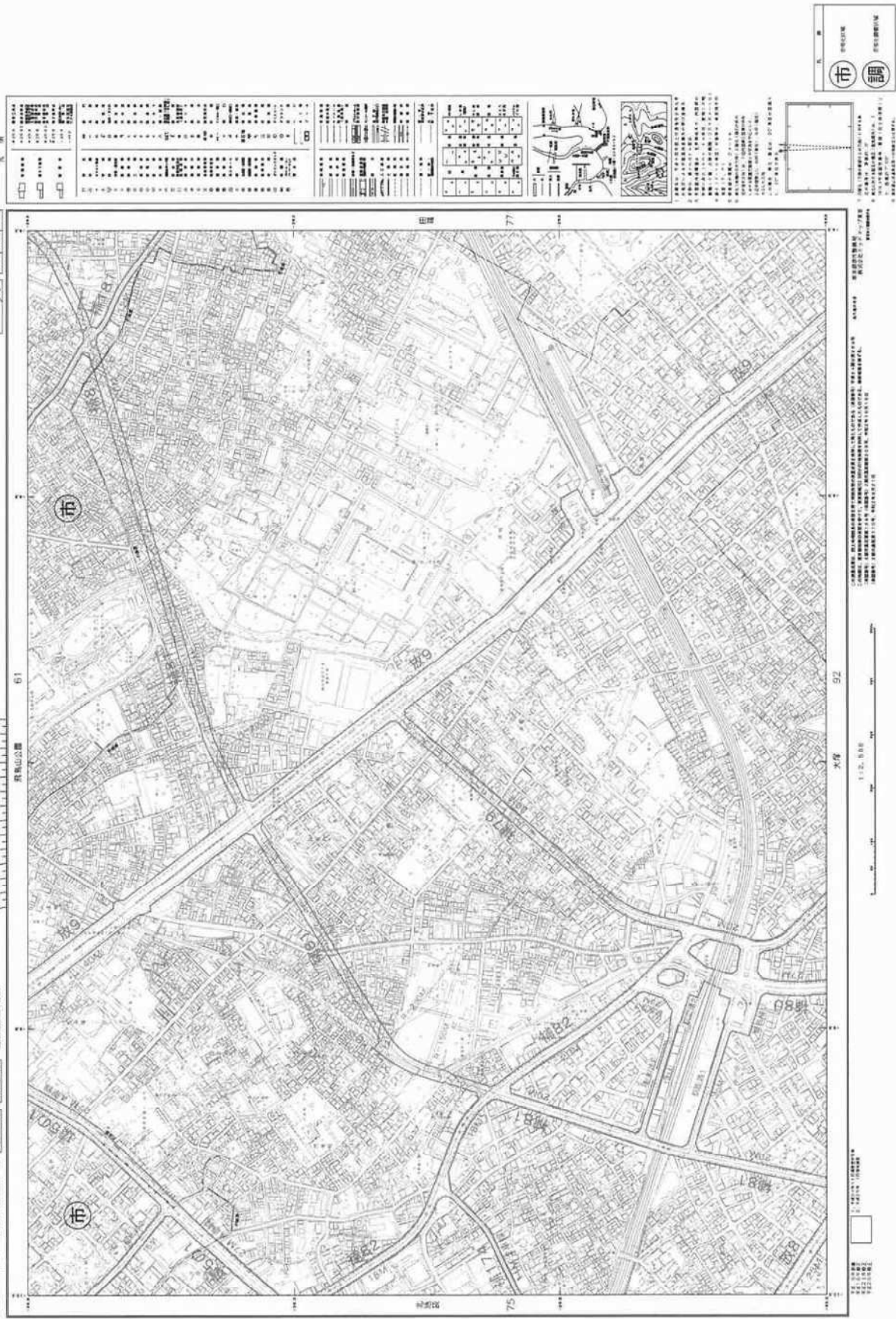
1:2,500 京都市計画区域区分 (東京都決定) 計画図 075



北区 区域区分

巣鴨

1:2,500 東京都計画区域区分 (東京都決定) 計画図 076
20-16 (1X-K087-4) [図2-3-1] [図2-3-2] (道路関係図を含む)



端田

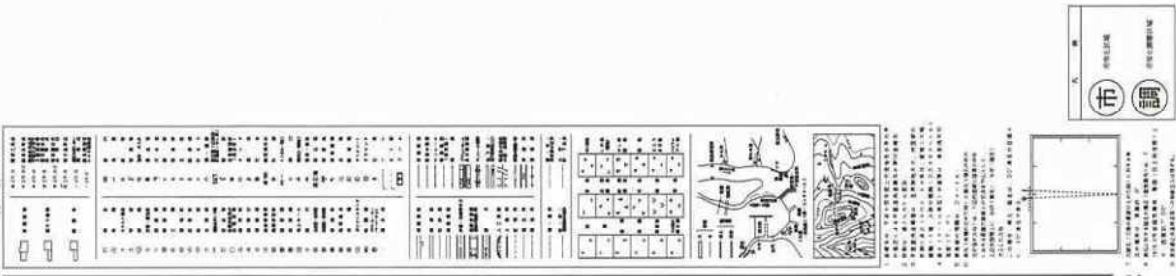
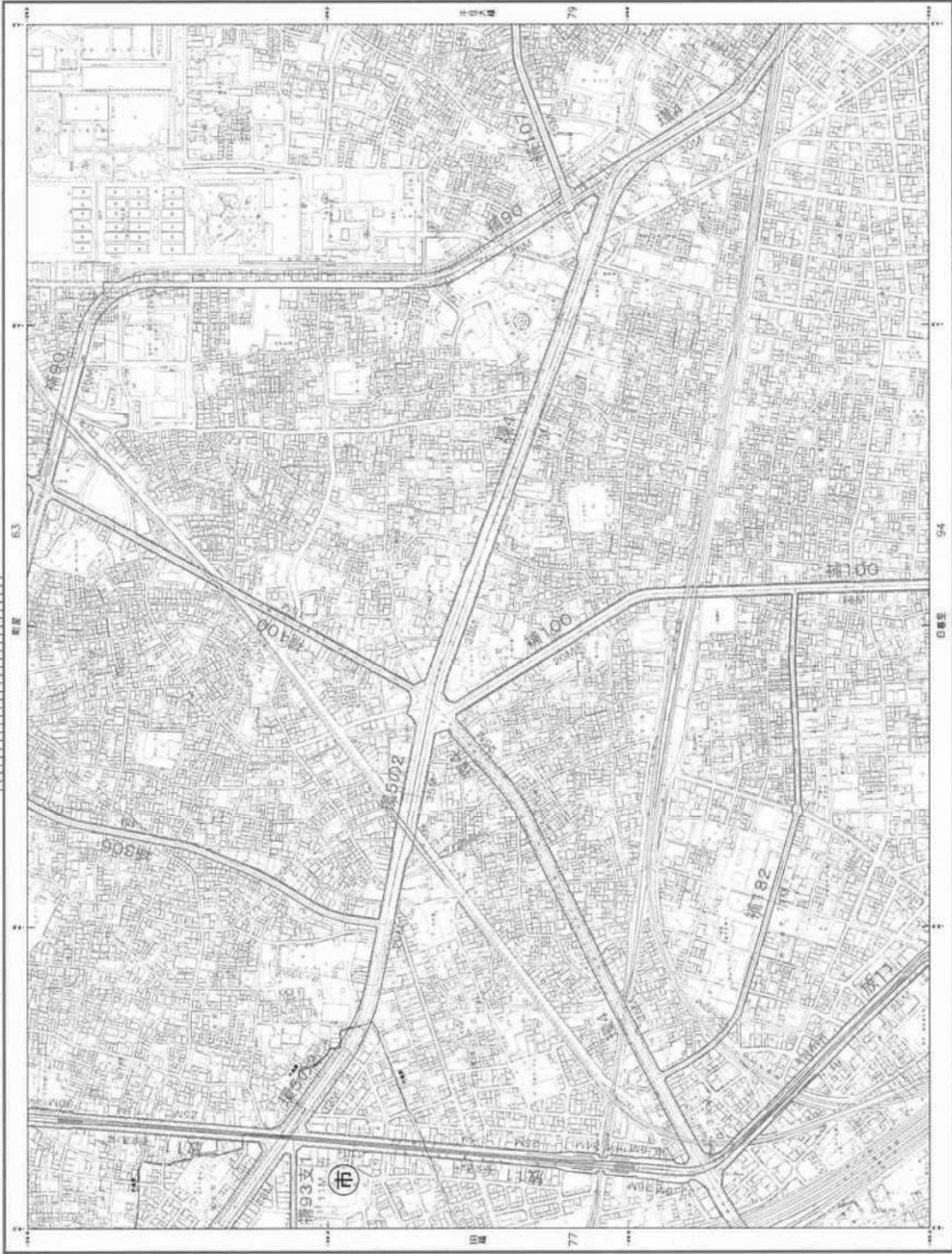
20-17
(IX-KD 9月-3) K23-3-14 (通商部作成年月日)



北区 区域区分

荒川

1:2,500 東京都計画区域区分（東京都決定）計画図 078
20-18 (1X-K098-4) [図式:1X] (建築関係の図式あり)



東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（北区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の高 さの限 度	備 考
第一種 低層住居 専用地域 小 計	約 ー	以下 ー	以下 ー	m ー	m ² ー	m ー	約 ー %
第二種 低層住居 専用地域 小 計	約 21.6	以下 15/10	以下 6/10	m ー	m ² ー	m 12	約 1.2 %
第一種 中高層住居 専用地域 小 計	約 283.5 201.7 12.4 497.6	以下 15/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 15.4 11.0 0.7 27.1 %
第二種 中高層住居 専用地域 小 計	約 3.6	以下 20/10	以下 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 0.2 %
第一種 住居地域 小 計	約 288.8 136.5 3.5 428.8	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 15.7 7.4 0.2 23.4 %
第二種 住居地域 小 計	約 33.9 5.4 39.3	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 1.8 0.3 2.1 %

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の高 さの限 度	備 考
準住居地域 小 計	約 ー	以下 ー	以下 ー	m ー	m ² ー	m ー	約 ー %
近隣商業 地域 小 計	約 158.0 85.7 243.7	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m ー	m ² ー	m ー	約 8.6 4.7 13.3 %
商業地域 小 計	約 8.6 117.8 45.8 172.2	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m ー	m ² ー	m ー	約 0.5 6.4 2.5 9.4 %
準工業 地域 小 計	約 251.2 77.7 4.1 333.0	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 13.7 4.2 0.2 18.1 %
工業地域 小 計	約 92.0 1.3 2.9 96.2	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 5.0 0.1 0.2 5.2 %
工業専用地 域 小 計	約 ー	以下 ー	以下 ー	m ー	m ² ー	m ー	約 ー %
合 計	約 1,836.0	以下	以下	m	m ²	m	約 100 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由：地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。

(北区分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限 度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減 [A-B]	
						面積[A]	比率	面積[B]	比率		
第一種 低層住居 専用地域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —	
第二種 低層住居 専用地域 小 計	以下 15/10	以下 6/10	m —	m ² —	m 12	約 ha 21.6	約 % 1.2	約 ha 21.6	約 % 1.2	約 ha —	
第一種 中高層住居 専用地域 小 計	以下 15/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha (283.5) (201.7) 12.4	約 % (15.4) (11.0) 0.7	約 ha (283.7) (201.7) 12.4	約 % (15.5) (11.0) 0.7	約 ha △0.2 0.0 —	
第二種 中高層住居 専用地域 小 計	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 3.6	約 % 0.2	約 ha 3.6	約 % 0.2	約 ha —	
第一種 住居地域 小 計	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha (288.8) 136.5 3.5	約 % (15.7) 7.4 0.2	約 ha (288.8) 136.5 3.5	約 % (15.7) 7.4 0.2	約 ha 0.0 — —	
第二種 住居地域 小 計	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha (33.9) 5.4	約 % (1.8) 0.3	約 ha (30.9) 5.4	約 % (1.7) 0.3	約 ha 3.0 —	
						(39.3)	(2.1)	(36.3)	(2.0)	3.0	

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限 度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減 [A-B]	
						面積[A]	比率	面積[B]	比率		
準住居 地 域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —	
近隣商業 地 域 小 計	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 ha (158.0) 85.7	約 % (8.6) 4.7	約 ha (158.2) 85.7	約 % (8.6) 4.7	約 ha △0.2 —	
商業地域 小 計	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha (243.7) 8.6 (117.8) (45.8) (172.2)	約 % (13.3) 0.5 (6.4) (2.5) (9.4)	約 ha (243.9) 8.6 (117.5) (45.6) (171.7)	約 % (13.3) 0.5 (6.4) (2.5) (9.4)	約 ha △0.2 — 0.3 0.2 0.5	
準工業 地 域 小 計	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha (251.2) 77.7 4.1 (333.0)	約 % (13.7) 4.2 0.2 (18.1)	約 ha (252.2) 77.7 4.1 (334.0)	約 % (13.7) 4.2 0.2 (18.2)	約 ha △1.0 — — △1.0	
工業地域 小 計	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 ha (92.0) 1.3 2.9 (96.2)	約 % (5.0) 0.1 0.2 (5.2)	約 ha (94.1) 1.3 2.9 (98.3)	約 % (5.1) 0.1 0.2 (5.4)	約 ha △2.1 — — △2.1	
工業専用 地 域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —	
小 計						約 ha 1,836.0	% 100	約 ha 1,836.0	% 100	約 ha —	



戸田橋南

1 2.500 東京都市計画用途地域（東京創設）計図第 013
10-19 (1X-KD75-4) K03-3-18 (建築設計年度)

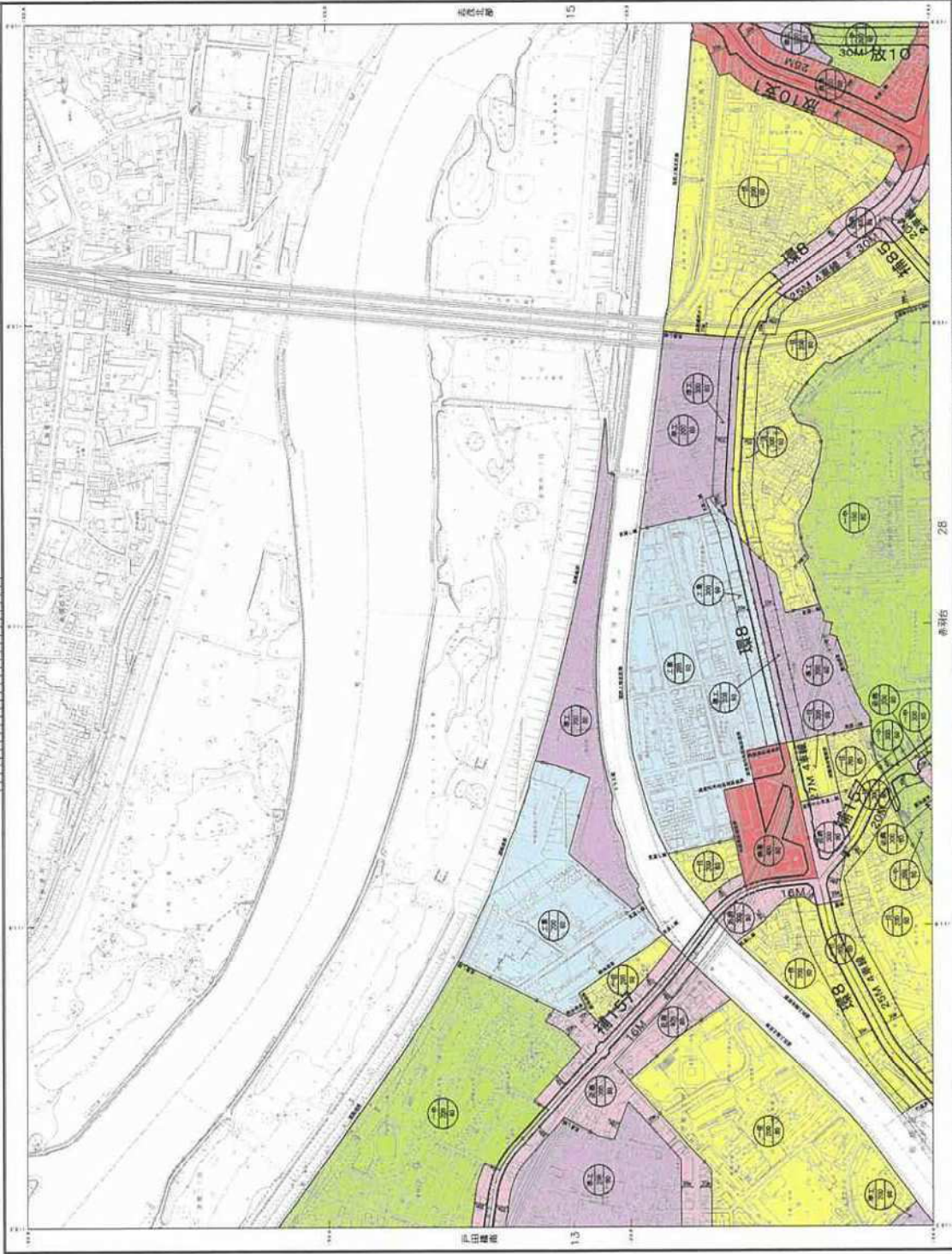


北区 用途地域

1:2,500 東京都計画用途地域 (東京都決定) 計画図 014
10-20 (11X-K077-3) (50-3-14) (道路部計画係作成)

浮間

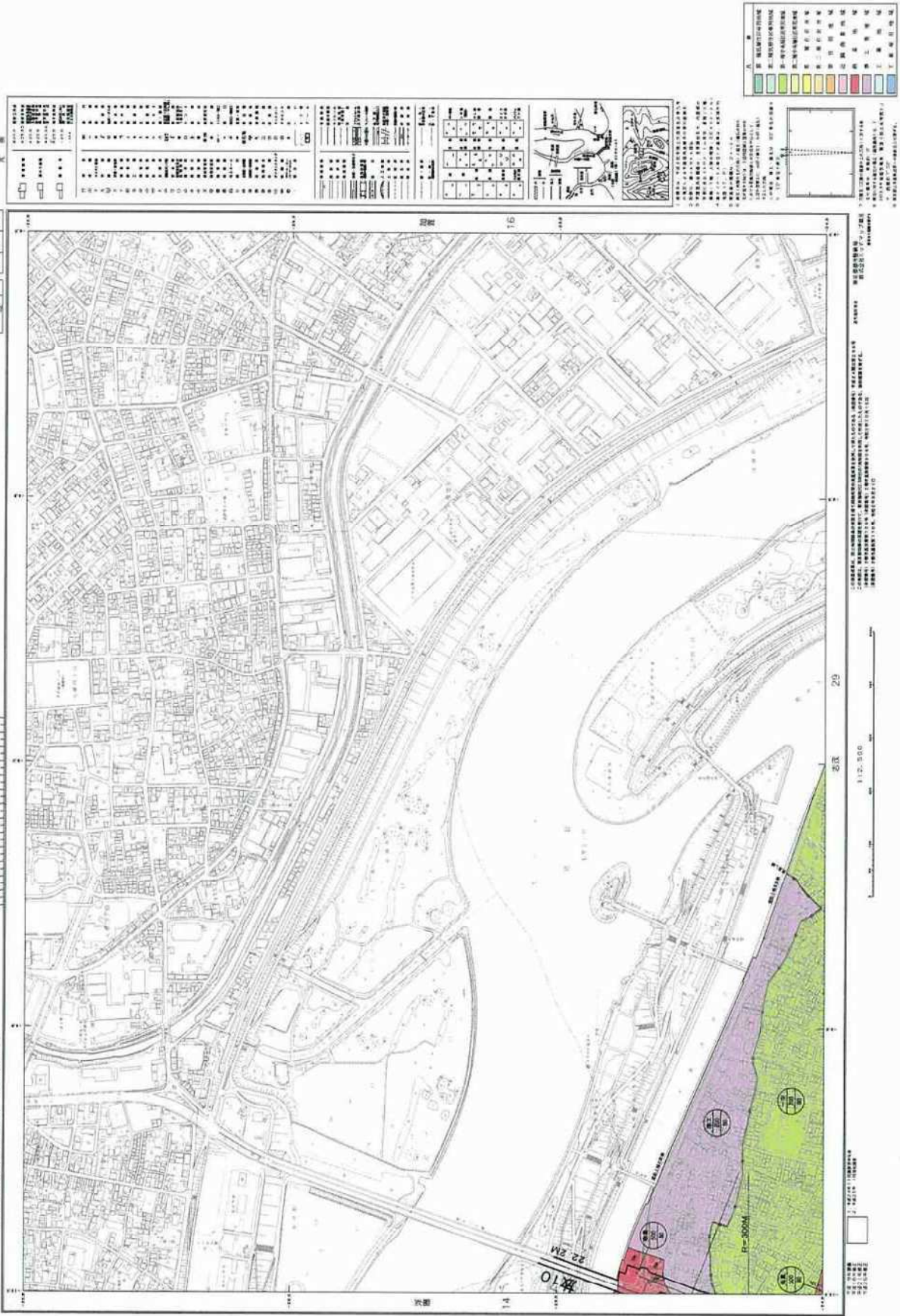
1:2,500



北区 用途地域

志茂北部

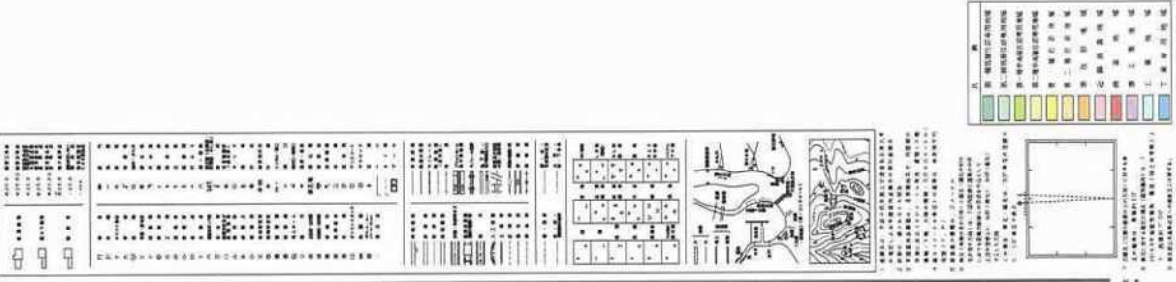
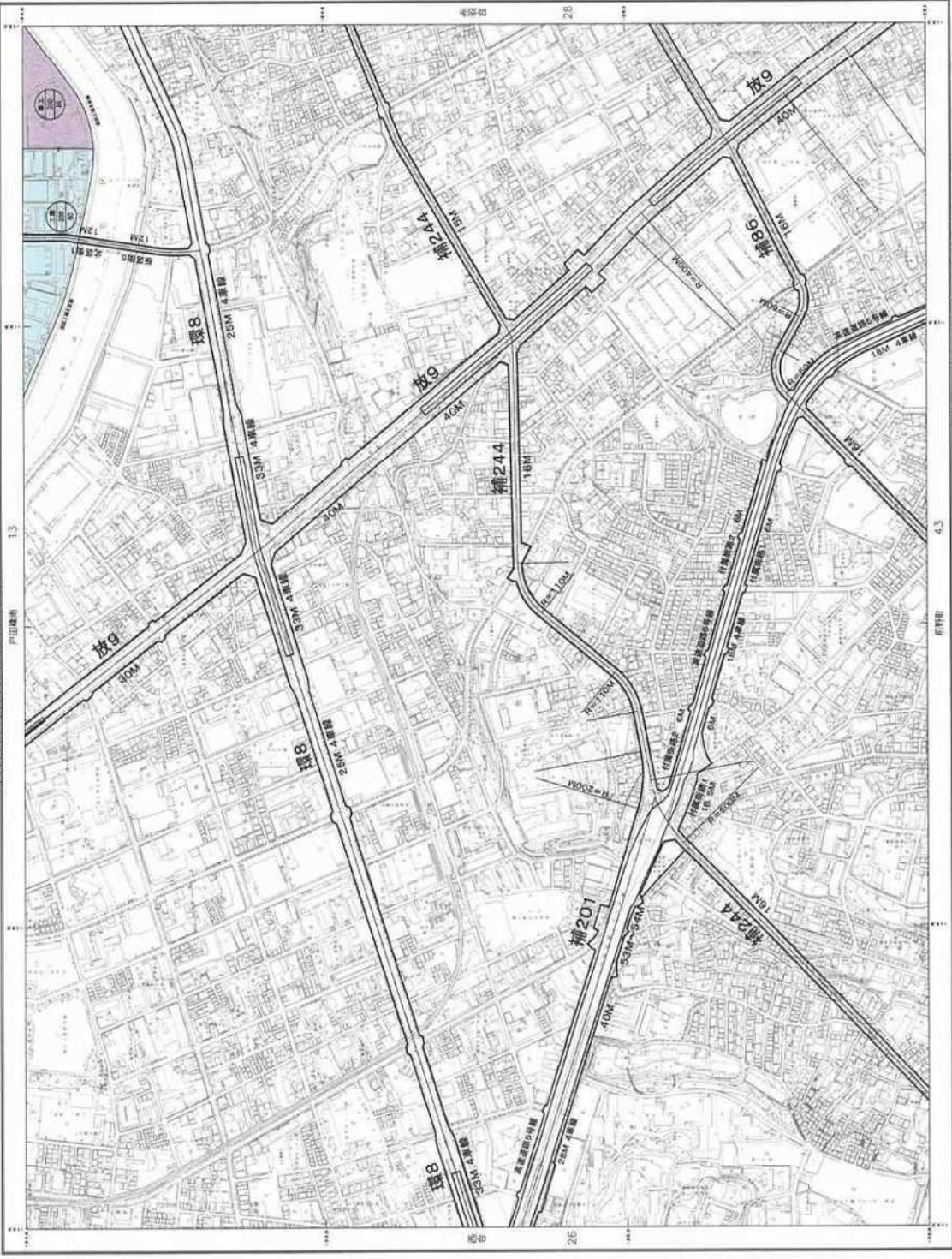
1:2,500 東京都計画用途地域（東京都政令）計画図 015
11-16 (1X-KD77-4) (建設省の定める図)



北区 用途地域

坂下

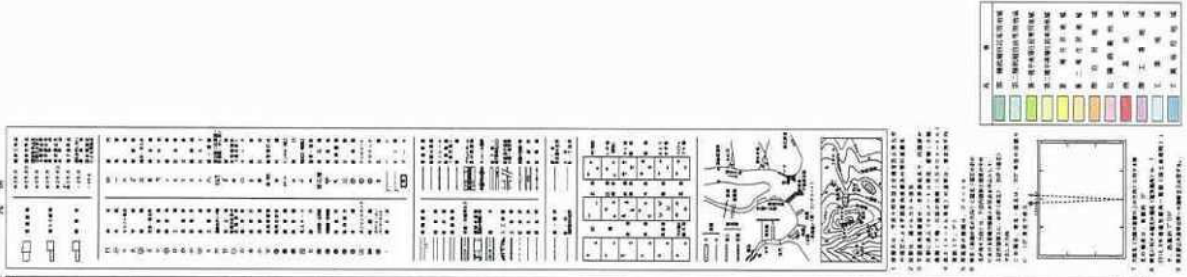
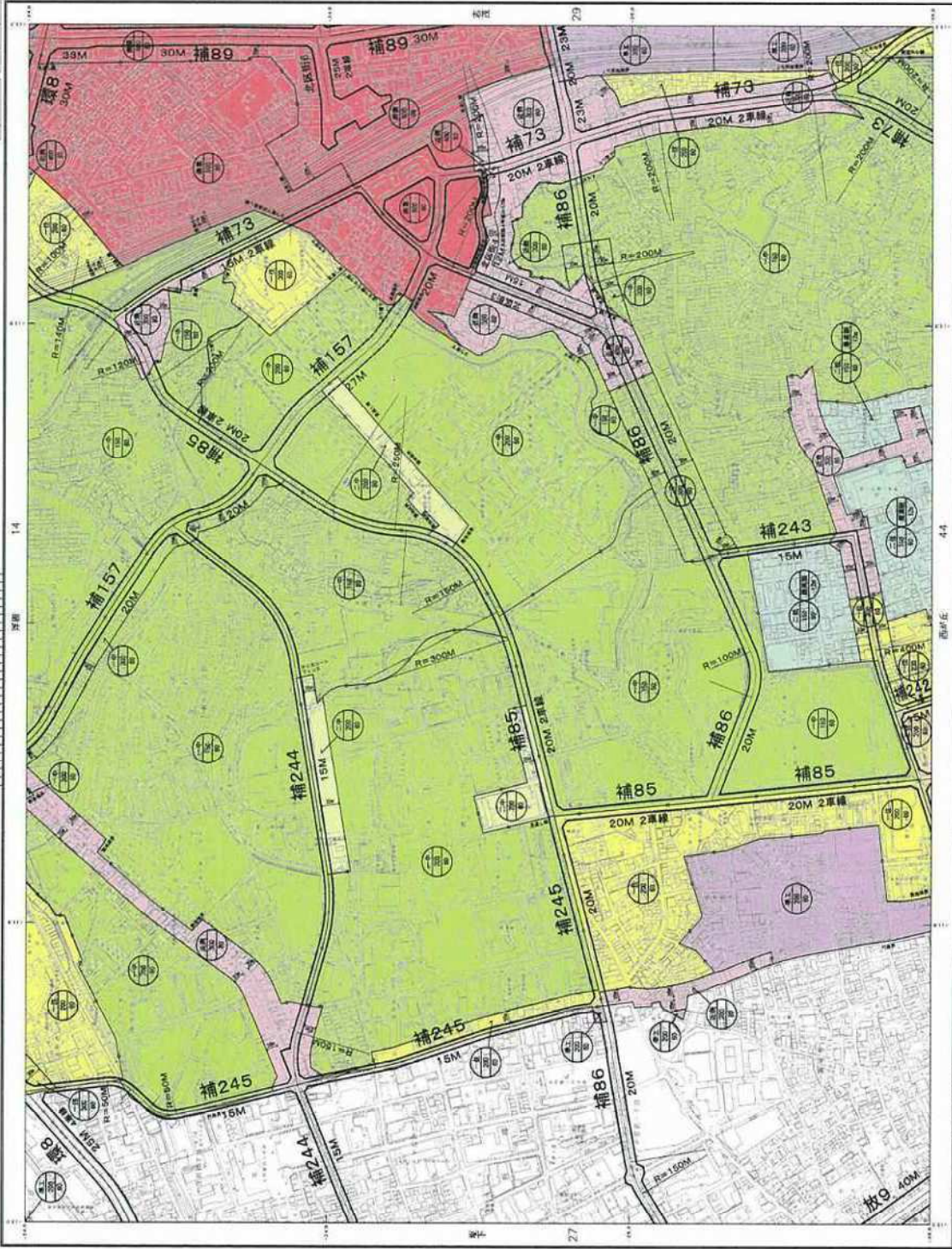
1:2,500 東京都計画用途地域 (東京都決定) 計画図 027
19-4 (1X-K085-2) (2013.11) (東京都建設局発行)



北区 用途地域

1:2,500 東京都計画用途地域 (東京都決定) 計画図 028
19-5 (IX-KD87-1) (IX-2-11) (建築関係法規第20)

赤羽台

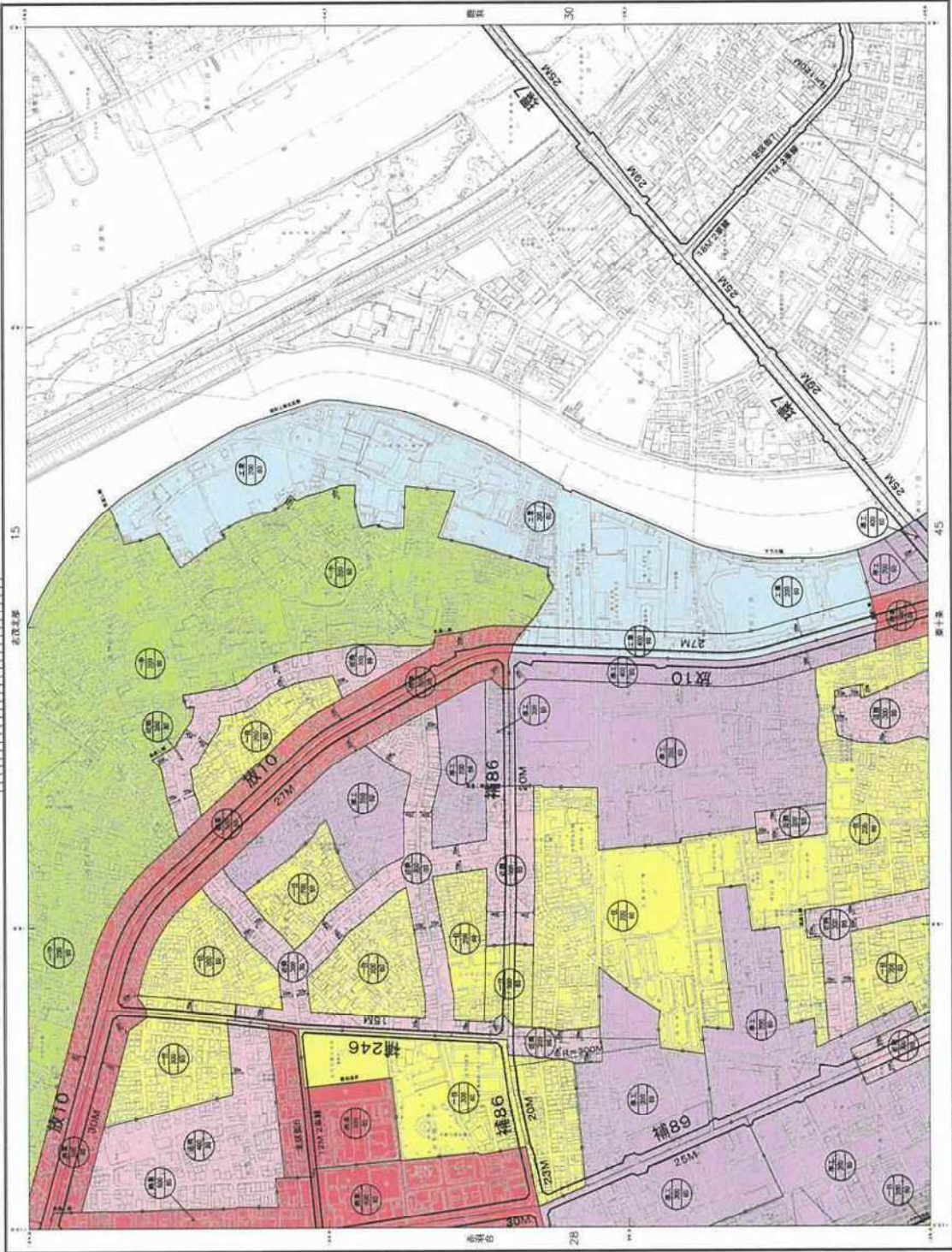


北区 用途地域

1:2,500 東京都計画用途地域 (東京都決定) 計画図 029
1X-KD87-2 (1X-KD87-2) (縮小後の図面寸法)

志茂

1:2,500
15 45 30

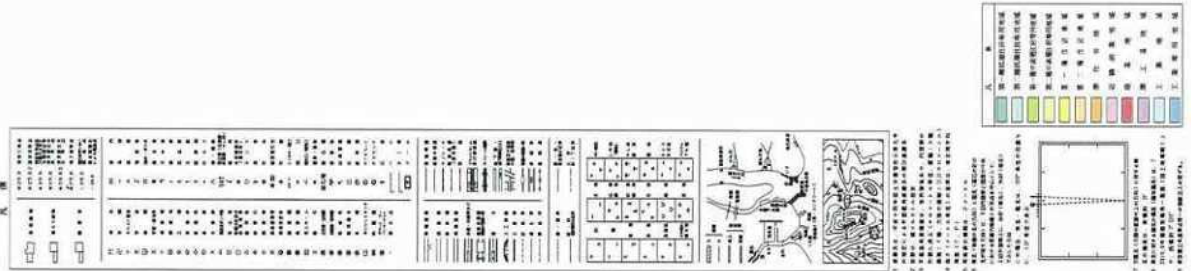
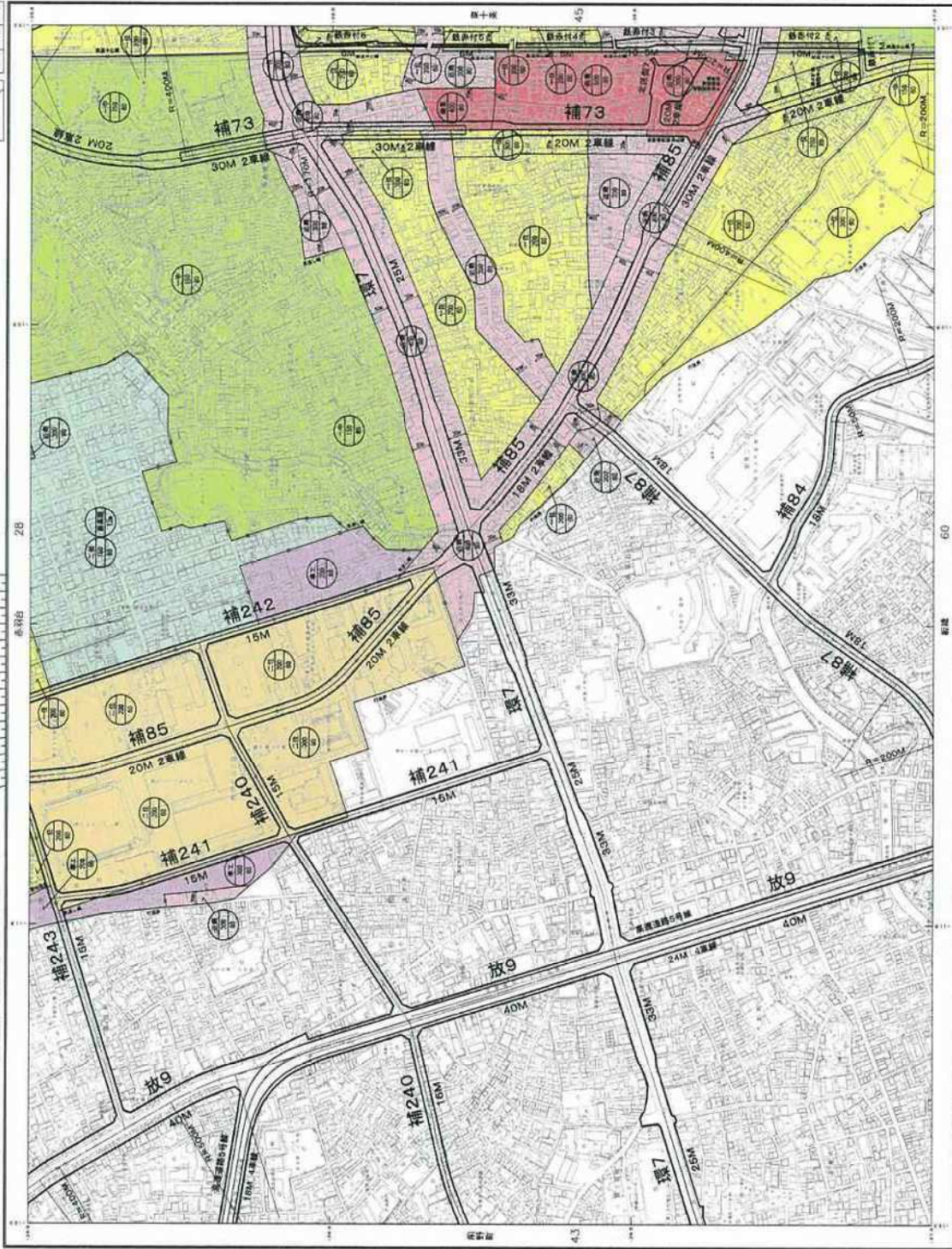


用途地域	色	説明
第一種住居地域 (R1)	赤	第一種住居地域 (R1)
第二種住居地域 (R2)	黄	第二種住居地域 (R2)
第三種住居地域 (R3)	緑	第三種住居地域 (R3)
商業地域 (C)	紫	商業地域 (C)
工業地域 (I)	青	工業地域 (I)
その他	白	その他

北区 用途地域

西が丘

1:2,500 東京都都市計画用途地域（東京建設法）計図第044
19-10 (1X-K057-3) [西2-15] [西2-16] (道路幅員表示付)

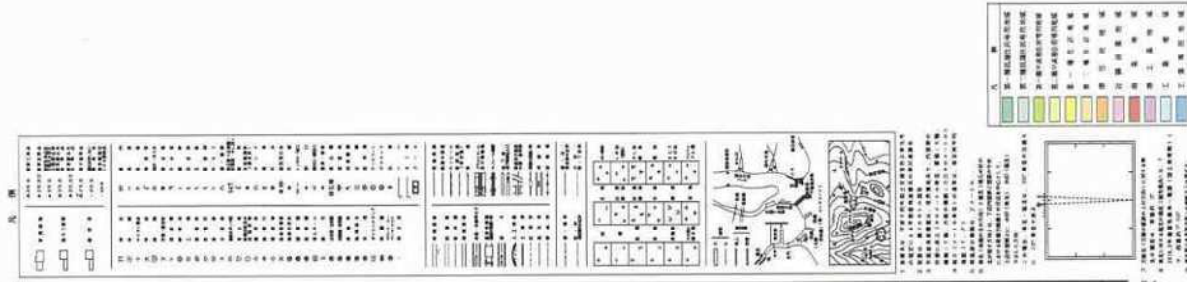
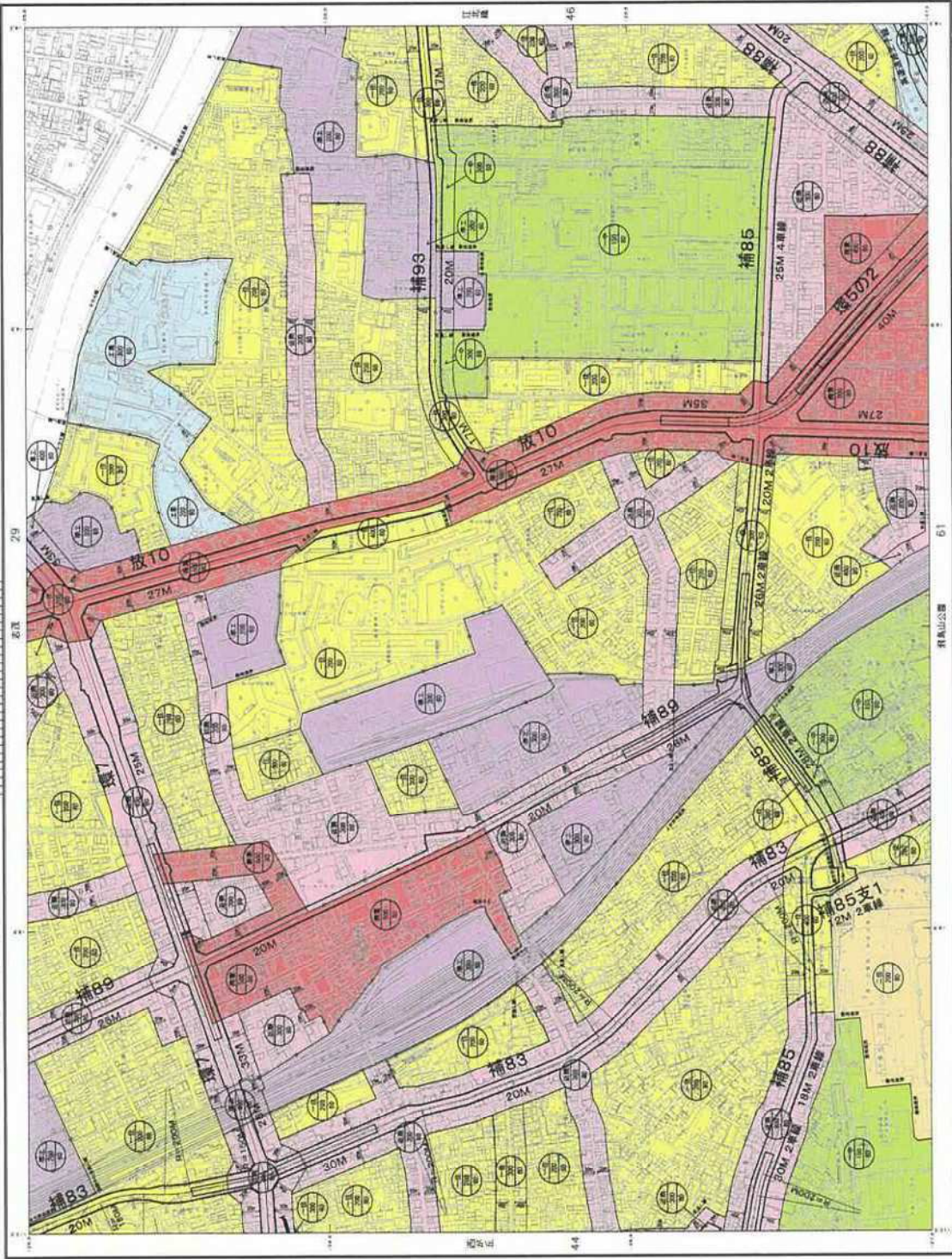


北区 用途地域

東十条

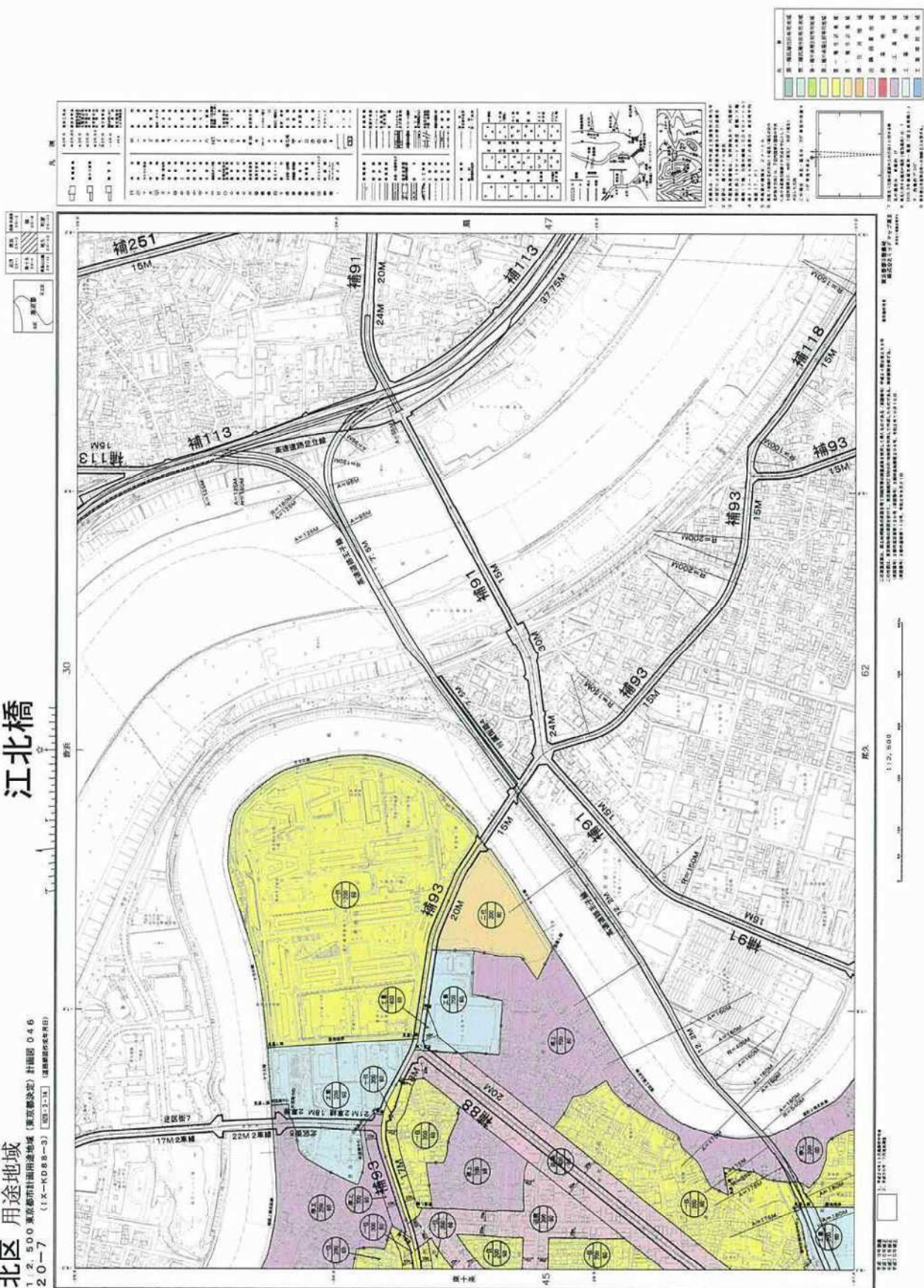
1/2,500 東京都計画用途地域 (東京都決定) 計画図 0.45

20-6 (1) X-K087-41 (08-3-34) (08-3-34) (建築基準法第40条)



江北橋

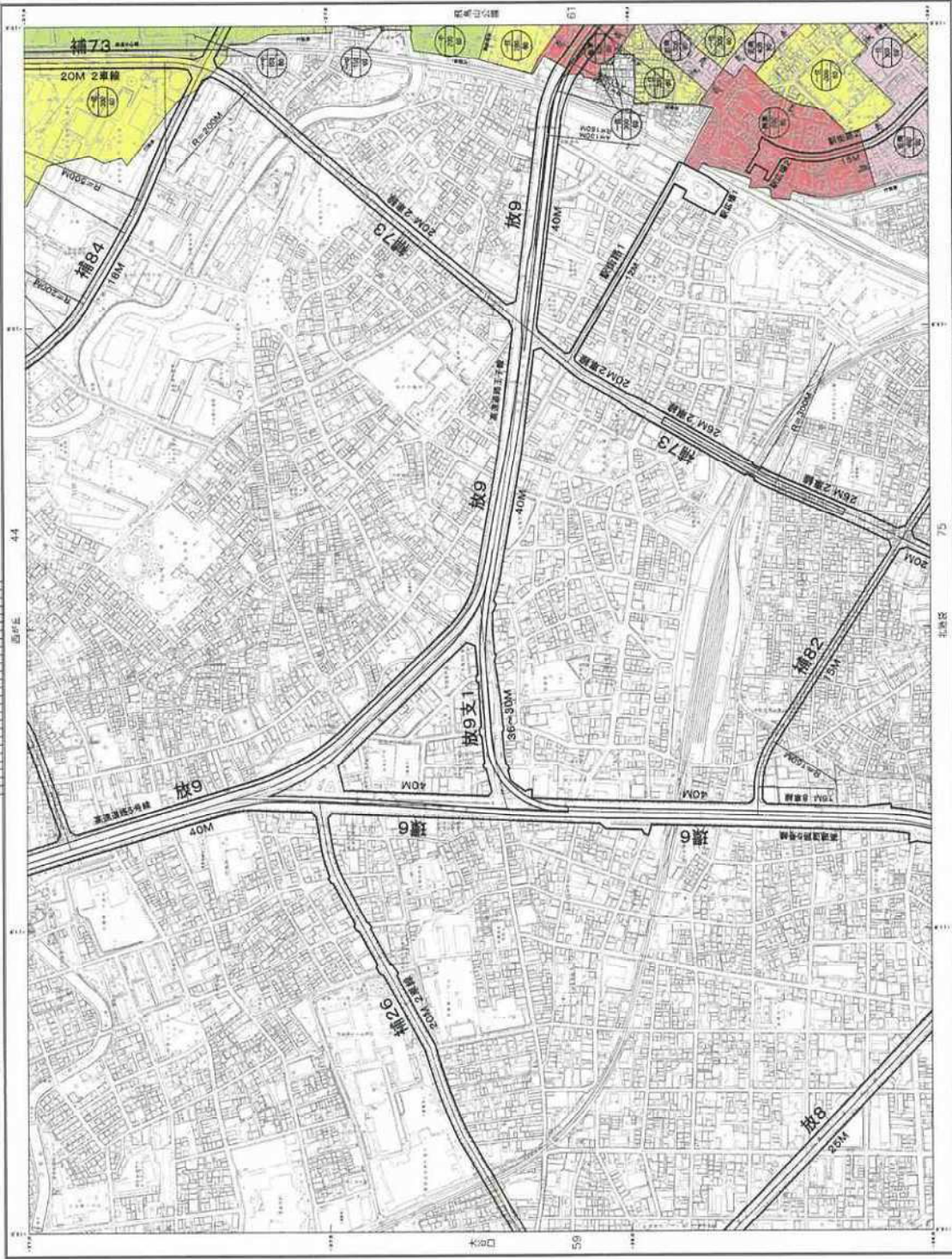
1:2,500 東京都市計画用地域 (東京都決定) 計画図 046
20-7 (1X-KD88-3) 昭和3-14 (通算昭和元年月日)



北区 用途地域

1:2,500 東京都市計画用途地域 (東京都決定) 計画図 060
19-15 (1X-K087-1) (国土地院決定)

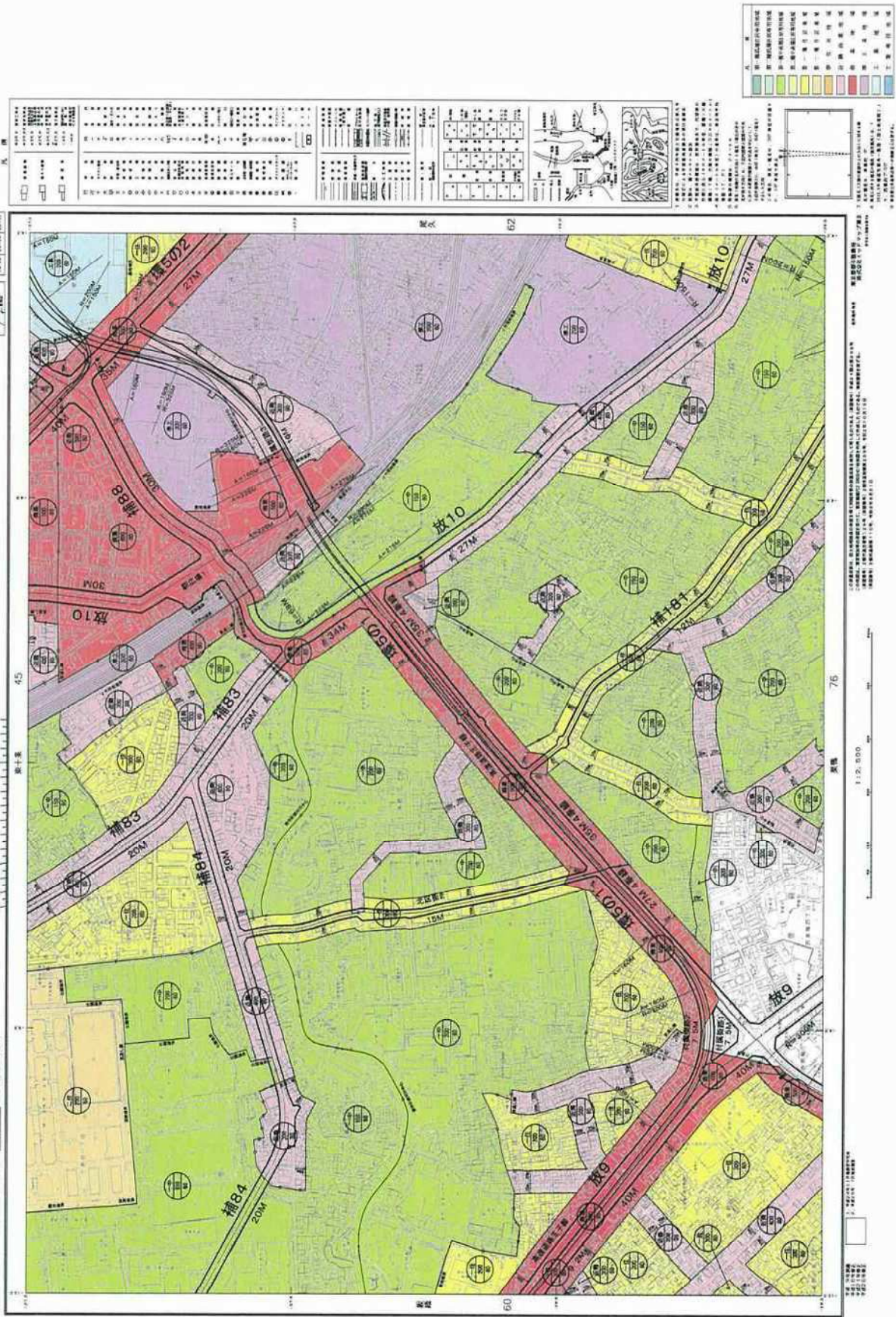
板橋



北区 用途地域

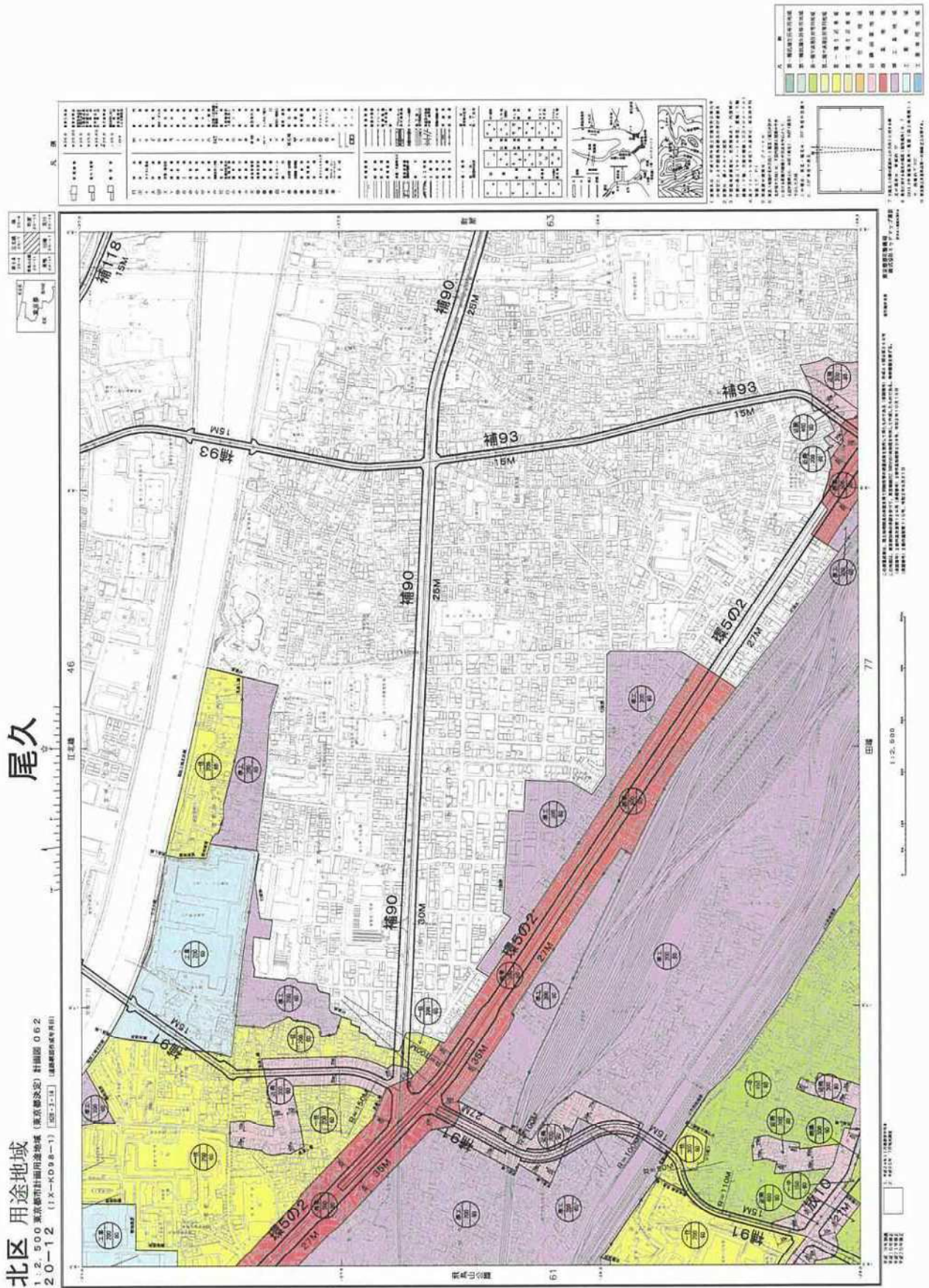
1:2,500 東京都計画用途地域（東京都決定）附図 061
20-11 (1X-K097-2) (図式) (1:1) (図式施行年月日)

飛鳥山公園



尾久

1:2.500 東京都市計画用図地籍
20-12 (IX-K098-1) (東京都区役) 計画図 062
[建設省国土地院] [昭和3-14]



巢鴨

(東京都決定) 計圖四 076



端田

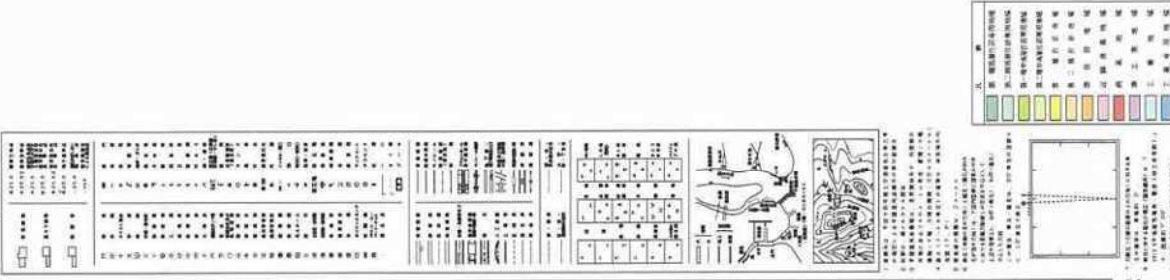
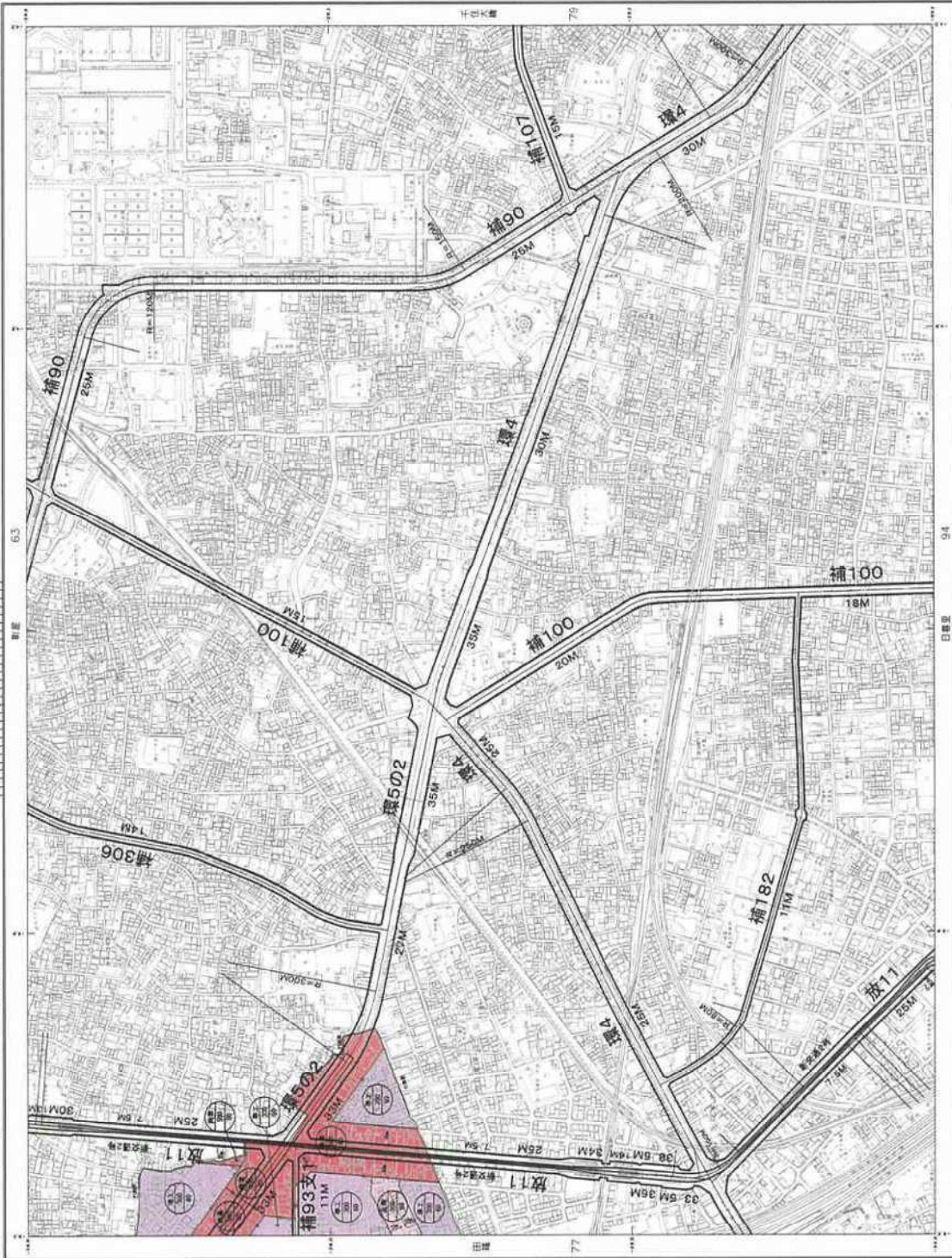


北区 用途地域

1:2,500 東京都都市計画用途地域
20-18 (IX-KD98-4) (東京都都市計画部)

荒川

計測 1:2,500



変更概要

(北区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
北区浮間四丁目地内	工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.1ha	用途の変更
北区浮間一丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 1.0ha	用途の変更
北区赤羽北一丁目及び赤羽北二丁目各 目各 地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.0ha (280 m ²)	用途及び容積率の変更
北区赤羽一丁目及び赤羽三丁目各 地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	約 0.1ha	用途、建蔽率及び容積率 の変更
北区赤羽一丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 600%	約 0.1ha	用途及び容積率の変更
北区赤羽西二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約 0.1ha	用途、建蔽率及び容積率 の変更
北区神谷一丁目及び王子五丁目各 地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	工業地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約 0.0ha (140 m ²)	用途の変更

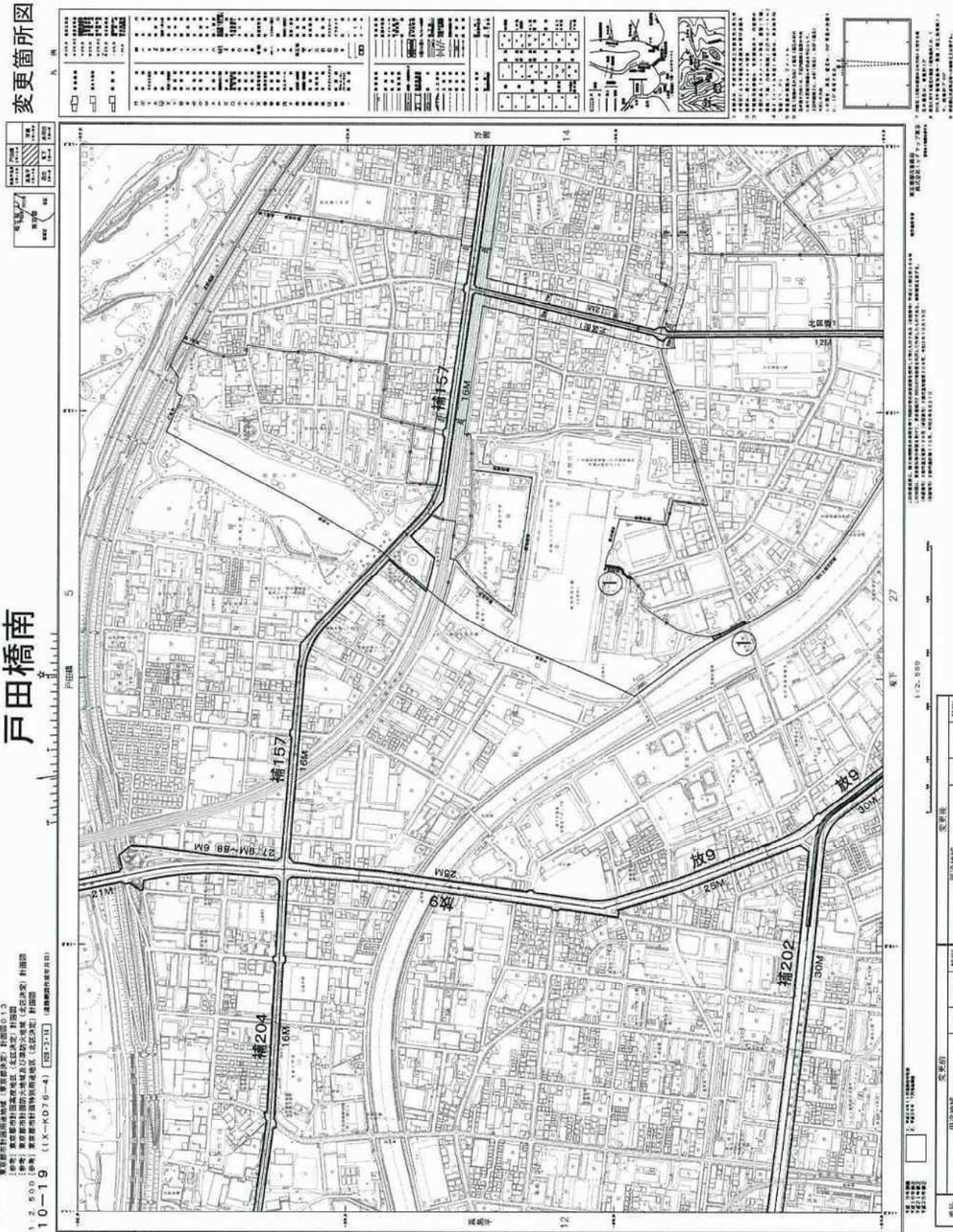
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
北区東十条三丁目及び王子五丁目 各地内	準工業地域 建蔽率 容積率 60% 200%	第一種住居地域 建蔽率 容積率 60% 200%	約0.0ha (240 m ²)	用途の変更
北区堀船一丁目及び東十条三丁目 各地内	準工業地域 建蔽率 容積率 60% 200%	近隣商業地域 建蔽率 容積率 80% 300%	約0.0ha (190 m ²)	用途、建蔽率及び容積率 の変更
北区豊島四丁目及び豊島五丁目各 地内	工業地域 建蔽率 容積率 60% 200%	第二種住居地域 建蔽率 容積率 60% 200%	約3.0ha	用途の変更
北区十条台一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 容積率 60% 200%	第二種住居地域 建蔽率 容積率 60% 200%	約0.0ha (30 m ²)	用途の変更
北区十条台一丁目地内	第二種住居地域 建蔽率 容積率 60% 200%	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 容積率 60% 200%	約0.0ha (210 m ²)	用途の変更
北区王子一丁目地内	準工業地域 建蔽率 容積率 60% 200%	商業地域 建蔽率 容積率 80% 600%	約0.1ha	用途、建蔽率及び容積率 の変更
北区堀船一丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 容積率 80% 300%	商業地域 建蔽率 容積率 80% 500%	約0.2ha	用途及び容積率の変更

戸田橋南

東京都市計画開港地域（東京都決定）計画図013

[illegible]

變更箇所図 (1/6)



問答

變更箇所図 (2/6)

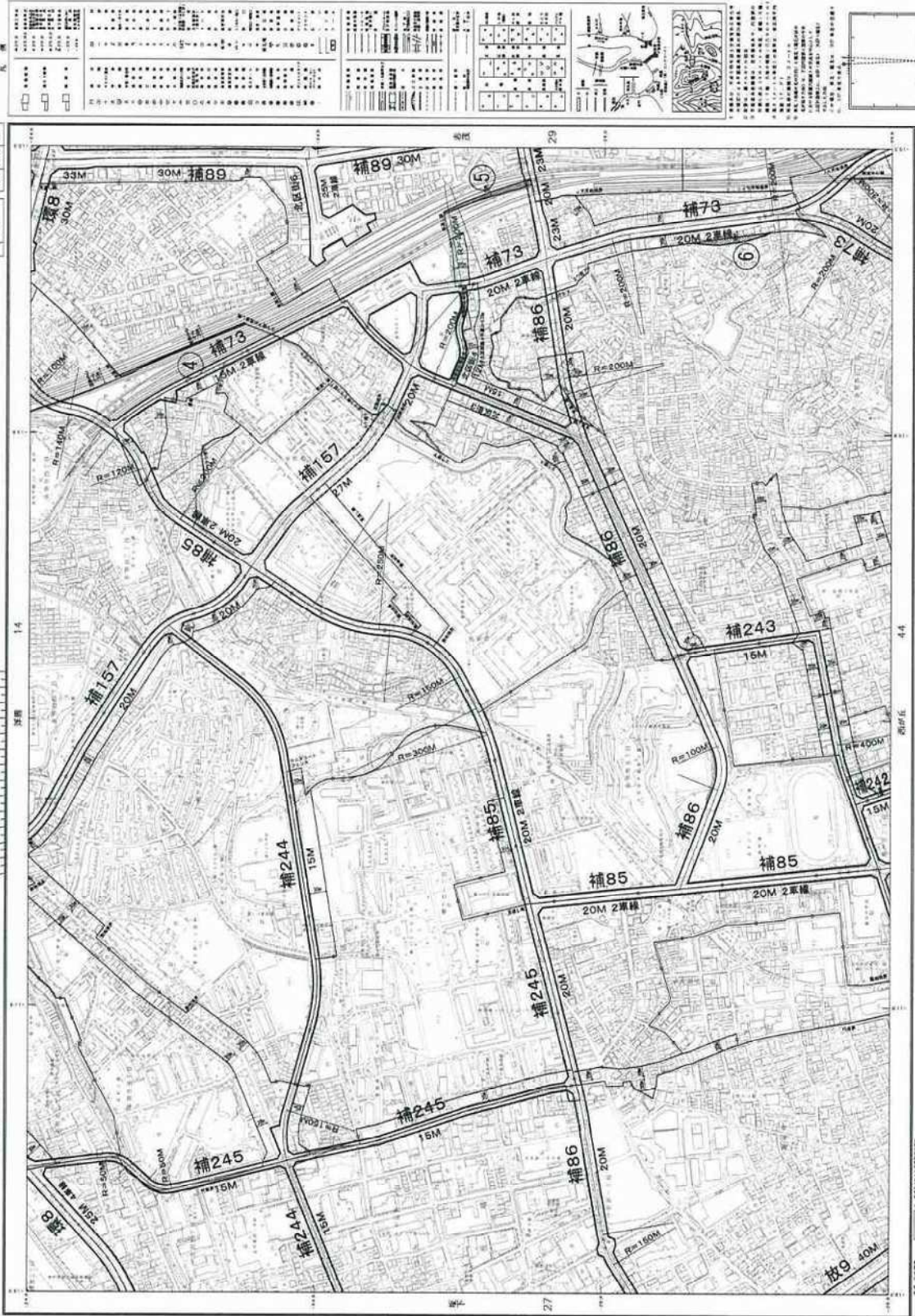


北区 用途地域

東京都の計画用途地域（東京都決定）計画図028
 （参考）東京都計画用途地域（北区決定）計画図
 19-5 (1) 東京都計画用途地域（北区決定）計画図
 (2) 東京都計画用途地域（北区決定）計画図
 (3) 東京都計画用途地域（北区決定）計画図

赤羽台

変更箇所図 (3/6)



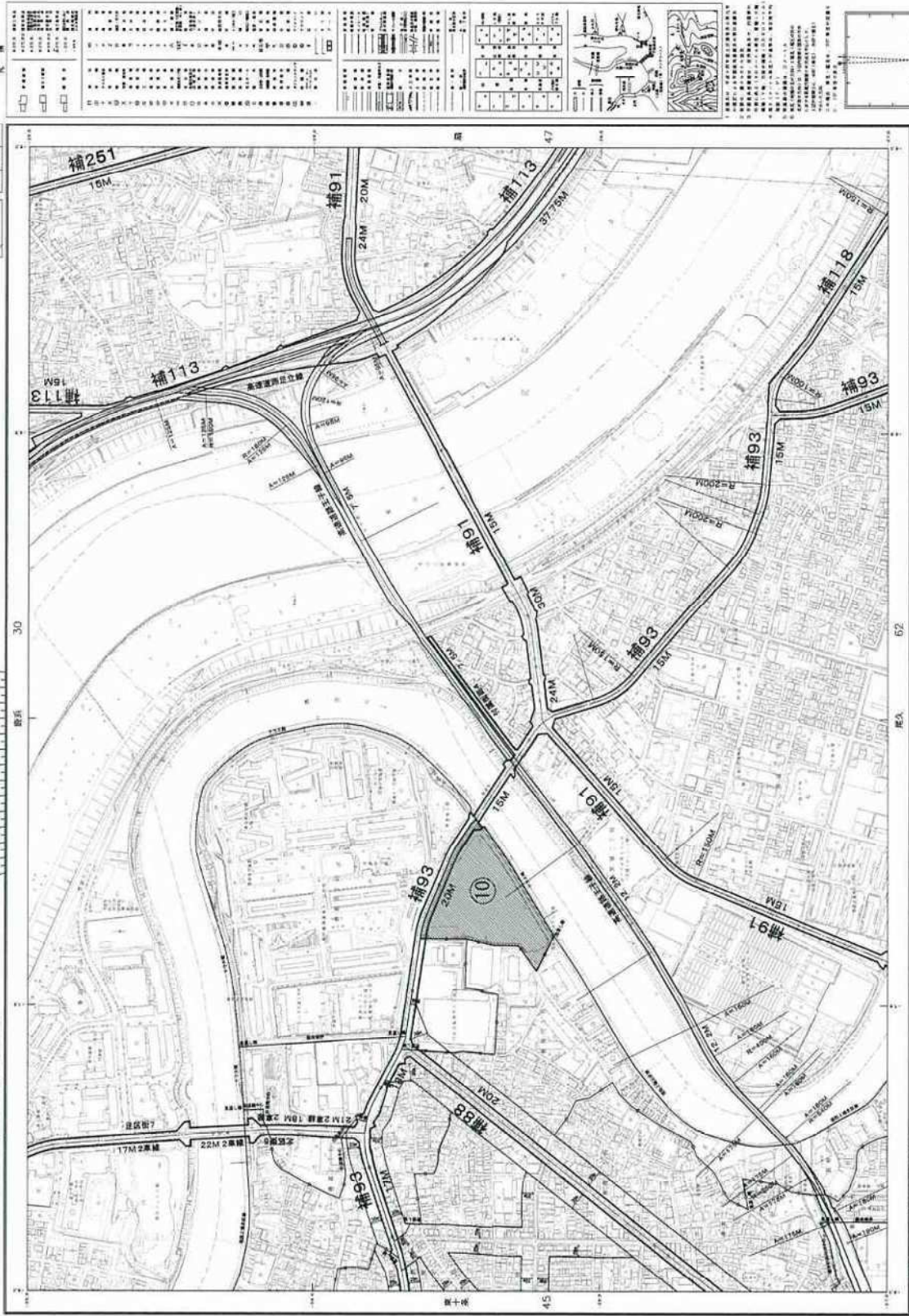
用途	用途地域				変更後				変更前			
	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途	用途
①	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
②	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業	商業
③	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業	工業
④	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共
⑤	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地	緑地
⑥	公園	公園	公園	公園	公園	公園	公園	公園	公園	公園	公園	公園
⑦	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ	スポーツ
⑧	文化	文化	文化	文化	文化	文化	文化	文化	文化	文化	文化	文化
⑨	教育	教育	教育	教育	教育	教育	教育	教育	教育	教育	教育	教育
⑩	医療	医療	医療	医療	医療	医療	医療	医療	医療	医療	医療	医療
⑪	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉	福祉
⑫	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他	その他

北区 用途地域

東京都目黒区北區（東京都令第146号）
 用途地域（北區改定）
 1:2,500
 (参考) 東京都目黒区北區（東京都令第146号）
 (参考) 東京都目黒区北區（東京都令第146号）
 (参考) 東京都目黒区北區（東京都令第146号）

江北橋

変更箇所図 (5/6)



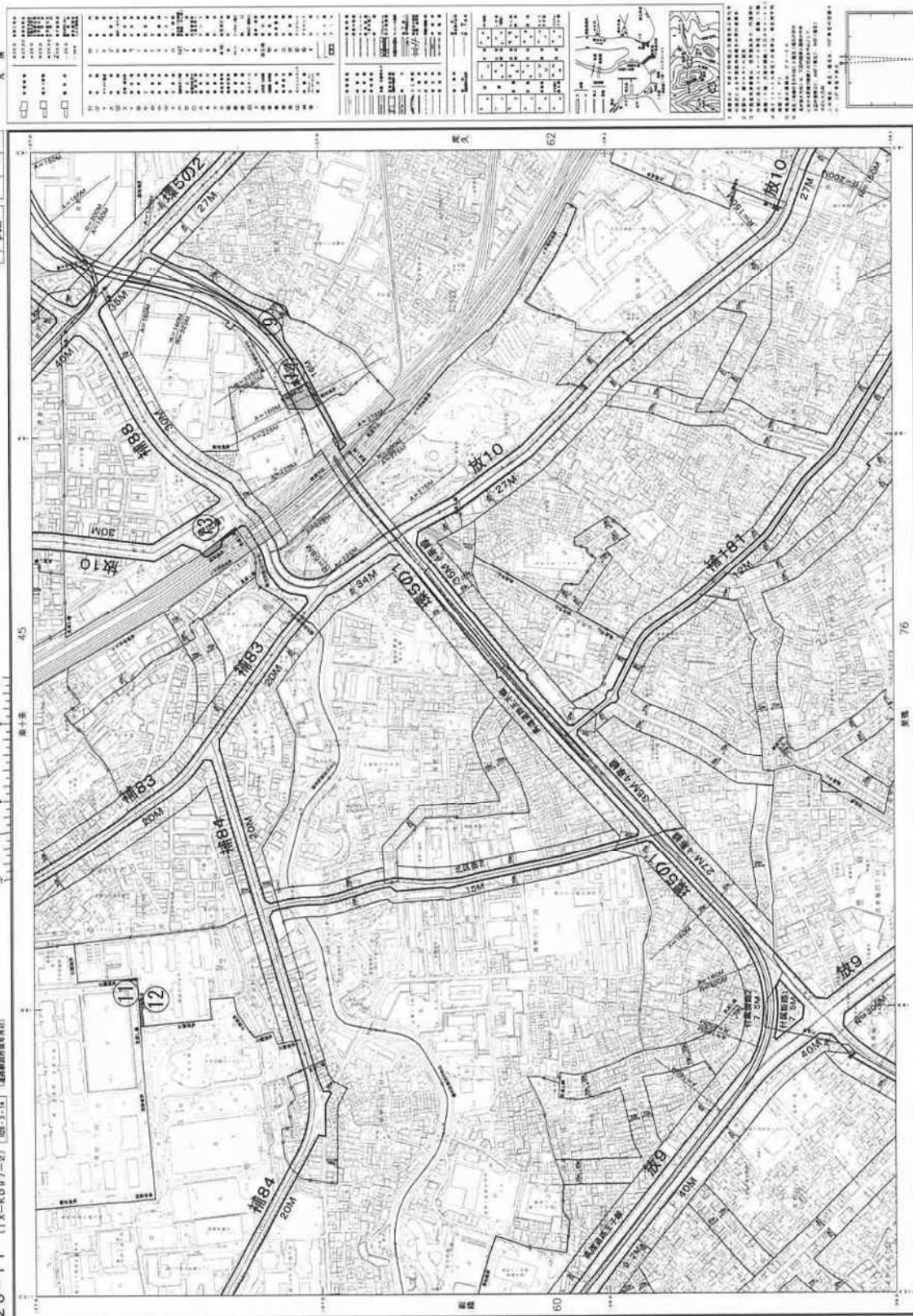
区分	用途地域				変更後			
	用途	商業	工業	住宅	用途	商業	工業	住宅
00	工業	商業	工業	住宅	工業	商業	工業	住宅

北区 用途地域

東京都府県道路関係法（東京都府令第106号）
 （参考）東京都府令第106号（東京都府令第106号）
 1. 2. 500（参考）東京都府令第106号（東京都府令第106号）
 20-11（参考）東京都府令第106号（東京都府令第106号）

飛鳥山公園

変更箇所図 (6/6)



番号	用途地域				変更後				備考			
	用途	建築	容積	高さ	用途	建築	容積	高さ	用途	建築	容積	高さ
1	住宅	200	—	—	住宅	200	—	—	住宅	200	—	—
2	住宅	400	—	—	住宅	400	—	—	住宅	400	—	—
3	住宅	600	—	—	住宅	600	—	—	住宅	600	—	—
4	住宅	800	—	—	住宅	800	—	—	住宅	800	—	—
5	住宅	1000	—	—	住宅	1000	—	—	住宅	1000	—	—
6	住宅	1200	—	—	住宅	1200	—	—	住宅	1200	—	—
7	住宅	1400	—	—	住宅	1400	—	—	住宅	1400	—	—
8	住宅	1600	—	—	住宅	1600	—	—	住宅	1600	—	—
9	住宅	1800	—	—	住宅	1800	—	—	住宅	1800	—	—
10	住宅	2000	—	—	住宅	2000	—	—	住宅	2000	—	—
11	住宅	2200	—	—	住宅	2200	—	—	住宅	2200	—	—
12	住宅	2400	—	—	住宅	2400	—	—	住宅	2400	—	—
13	住宅	2600	—	—	住宅	2600	—	—	住宅	2600	—	—
14	住宅	2800	—	—	住宅	2800	—	—	住宅	2800	—	—
15	住宅	3000	—	—	住宅	3000	—	—	住宅	3000	—	—
16	住宅	3200	—	—	住宅	3200	—	—	住宅	3200	—	—
17	住宅	3400	—	—	住宅	3400	—	—	住宅	3400	—	—
18	住宅	3600	—	—	住宅	3600	—	—	住宅	3600	—	—
19	住宅	3800	—	—	住宅	3800	—	—	住宅	3800	—	—
20	住宅	4000	—	—	住宅	4000	—	—	住宅	4000	—	—

東京都市計画高度地区の変更（北区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
第1種 高度 地区	約 0.0ha	建築物の各部分の高さ（地盤面から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第2種 高度 地区	約 992.3ha (993.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
第3種 高度 地区	約 392.1ha (392.3)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
35m 高度 地区	約 9.8ha	建築物の高さは35メートル以下とする。	
40m 高度 地区	約 7.6ha	建築物の高さは40メートル以下とする。	
小計	約 1,401.8ha (1,403.1)		

〔最高限度〕

1 制限の緩和

(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア及びイに定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合においては、その高さを算定するときに限る。

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合において、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア及びイに定めるところによる。

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

イ 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

(1) この規定の適用の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるものに関し、アからウまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高

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

種 類	面 積	建築物の高さの 最高限度又は最低限度	備 考
既決定地区 小台通り地区 環七通り地区 本郷通り・区役所前 通り地区 北本通り地区 補助88号線地区 補助83号線南地区 補助86号志茂地区 補助86号線赤羽西地区 区 補助83号線北地区 補助81号線沿道地区 補助73号線沿道地区 補助85号線沿道地区	約 116.8ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築物面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
小 計	約 116.8ha		
合 計	約 1,462.0ha (1,463.3)		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

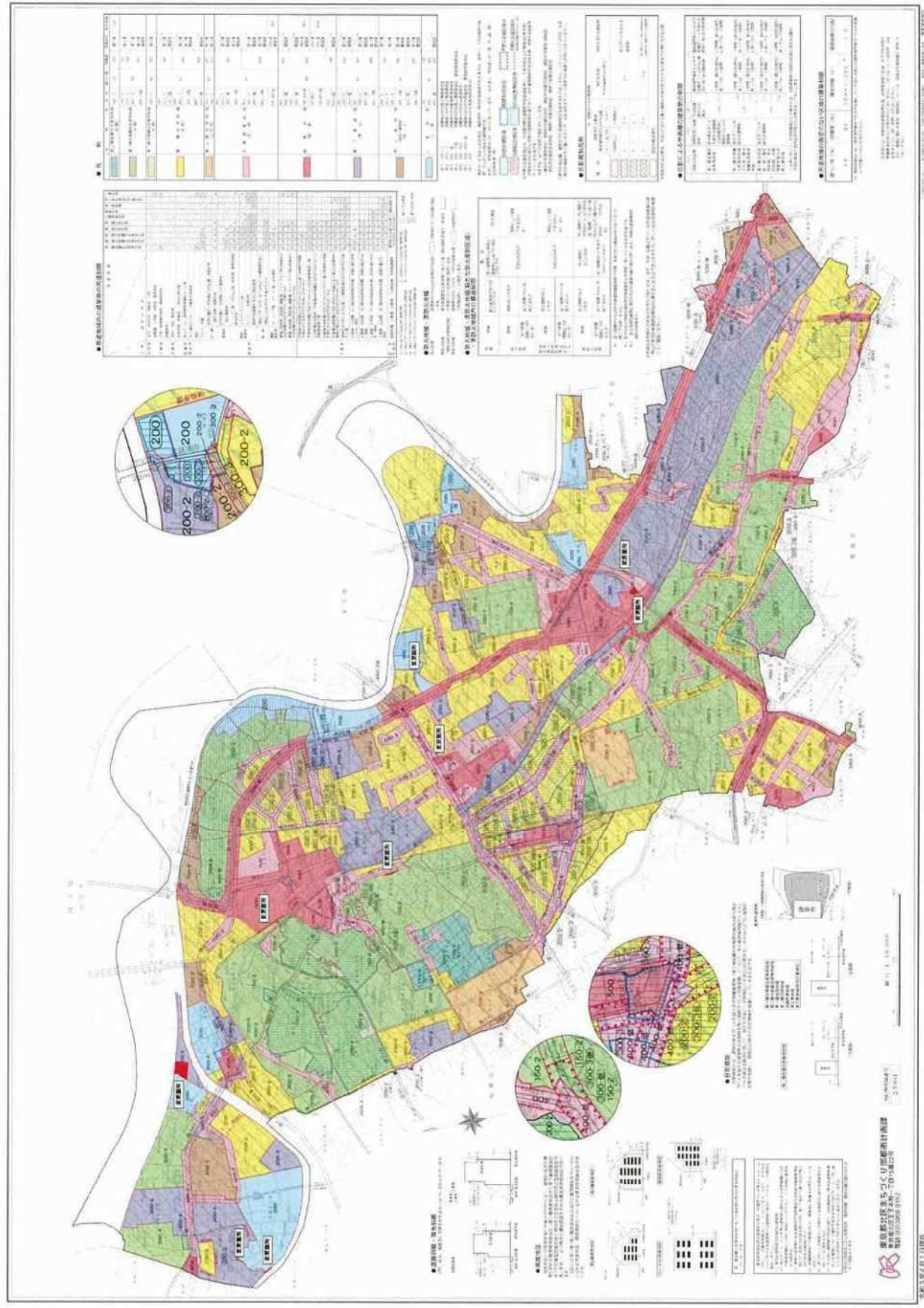
理 由

用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

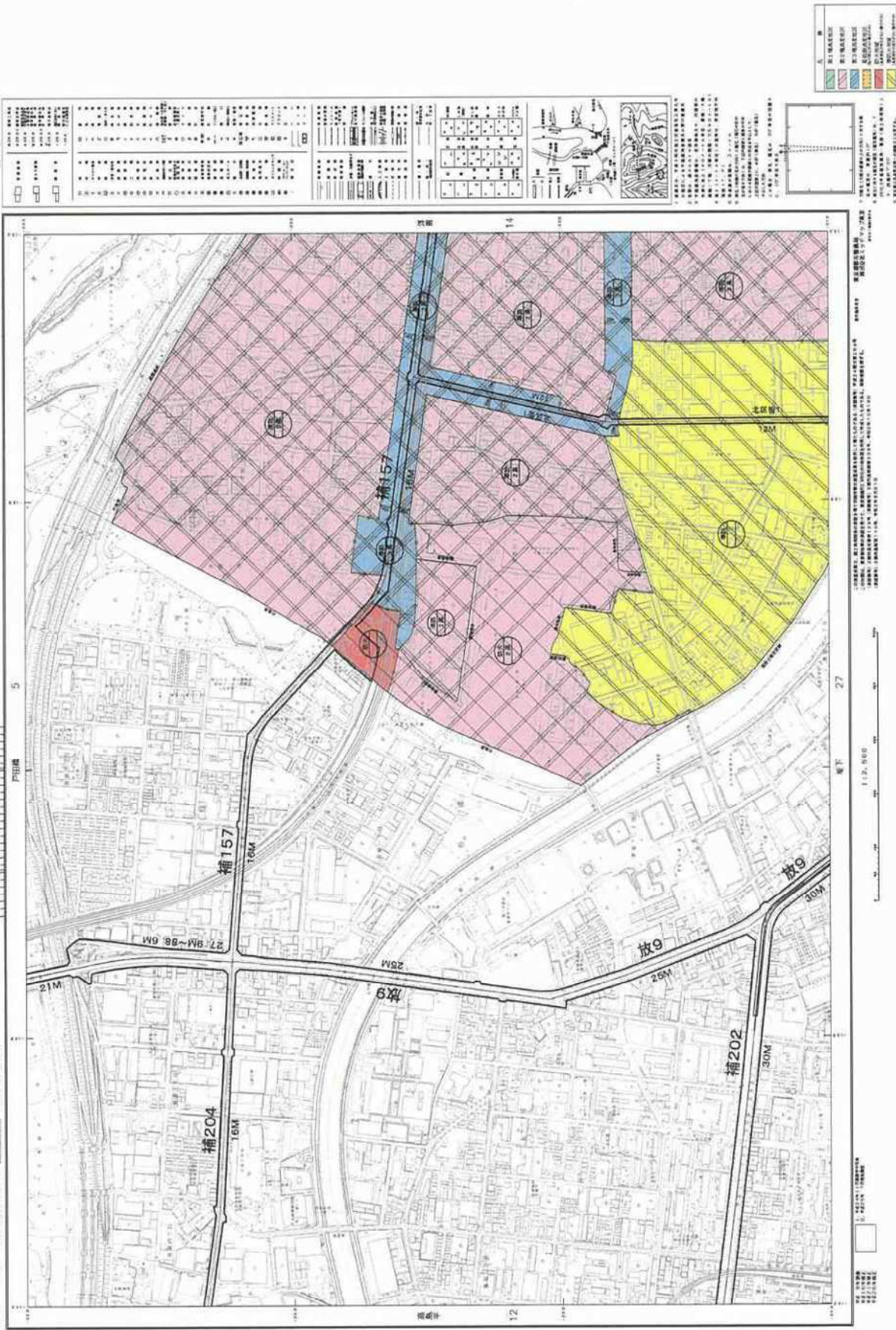
変更前・変更後欄 上段：最高限度高度地区
下段：最低限度高度地区

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
浮間四丁目地内	指定無し ----- 指定無し	第2種高度地区 ----- 指定無し	約0.1ha	計画図
赤羽一丁目、赤羽三丁目、浮間一丁目、赤羽西二丁目、神谷一丁目、王子五丁目地内	第2種高度地区 ----- 指定無し	指定無し ----- 指定無し	約1.2ha	計画図
堀船一丁目、東十条三丁目地内	第2種高度地区 ----- 指定無し	第3種高度地区 ----- 指定無し	約0.0ha	計画図
堀船一丁目地内	第3種高度地区 ----- 指定無し	指定無し ----- 指定無し	約0.2ha	計画図



北区 高度地区・防火地域及び準防火地域 戸田橋南

1:2,500 東京都府村編高度地区（北区分定）計画図
 東京都府村編防火地域及び準防火地域（北区分定）計画図
 10-19 (1X-K076-4) (第2次図) (建築計画用紙用紙)

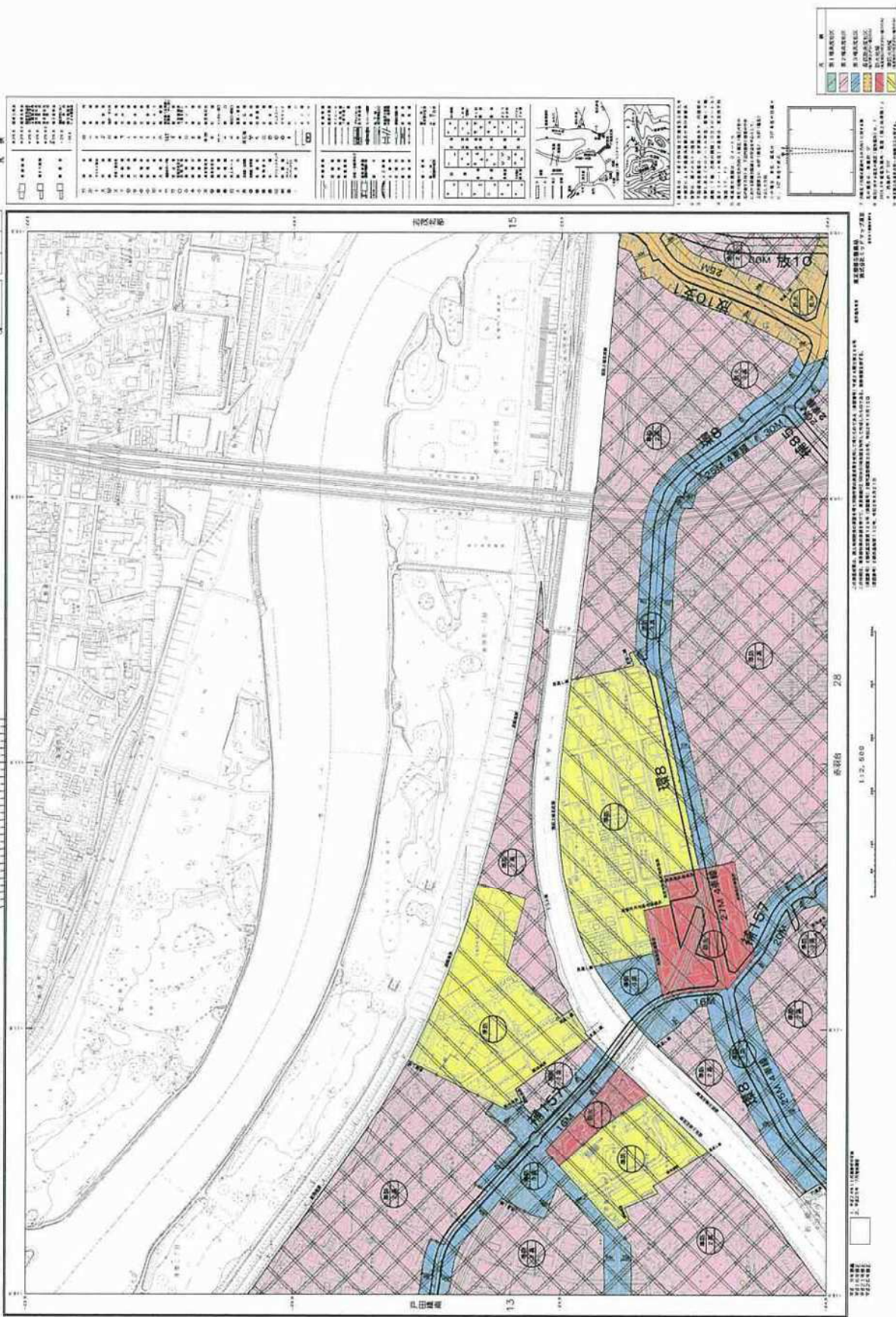


北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区決定）計画図
東京都計画防火地域及び準防火地域（北区決定）計画図
10-20 (1X-K077-3) [図2-14] (道路幅員50m)

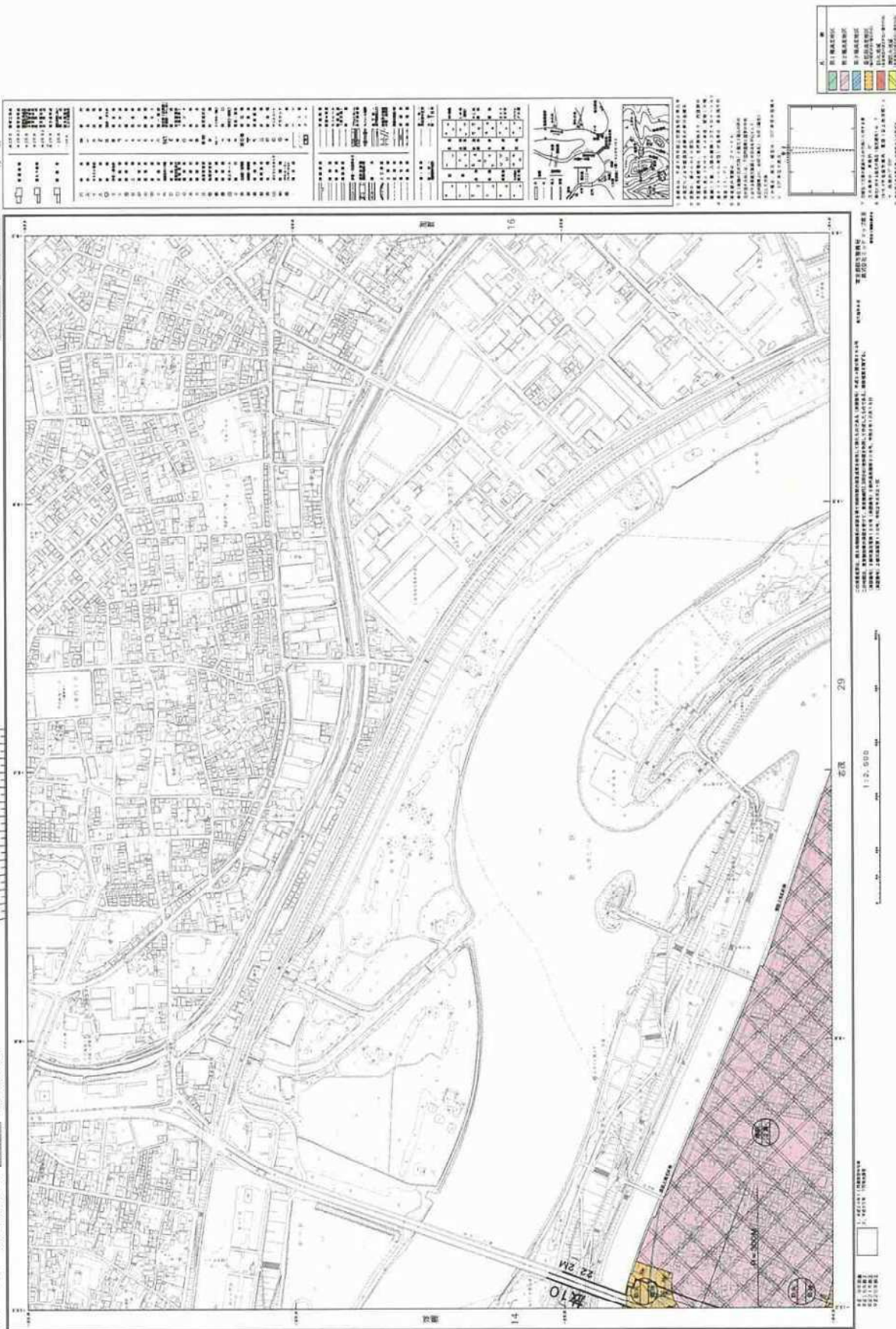
浮間

0.14



北區 高度地区・防火地域及び準防火地域 志茂北部

1:2,500 東京都計画高度地区（北區決定）計画図
 東京都計画防火地域及び準防火地域（北區決定）計画図
 11-16 (1A-K077-4) (25-3-14) (建築部会決定)

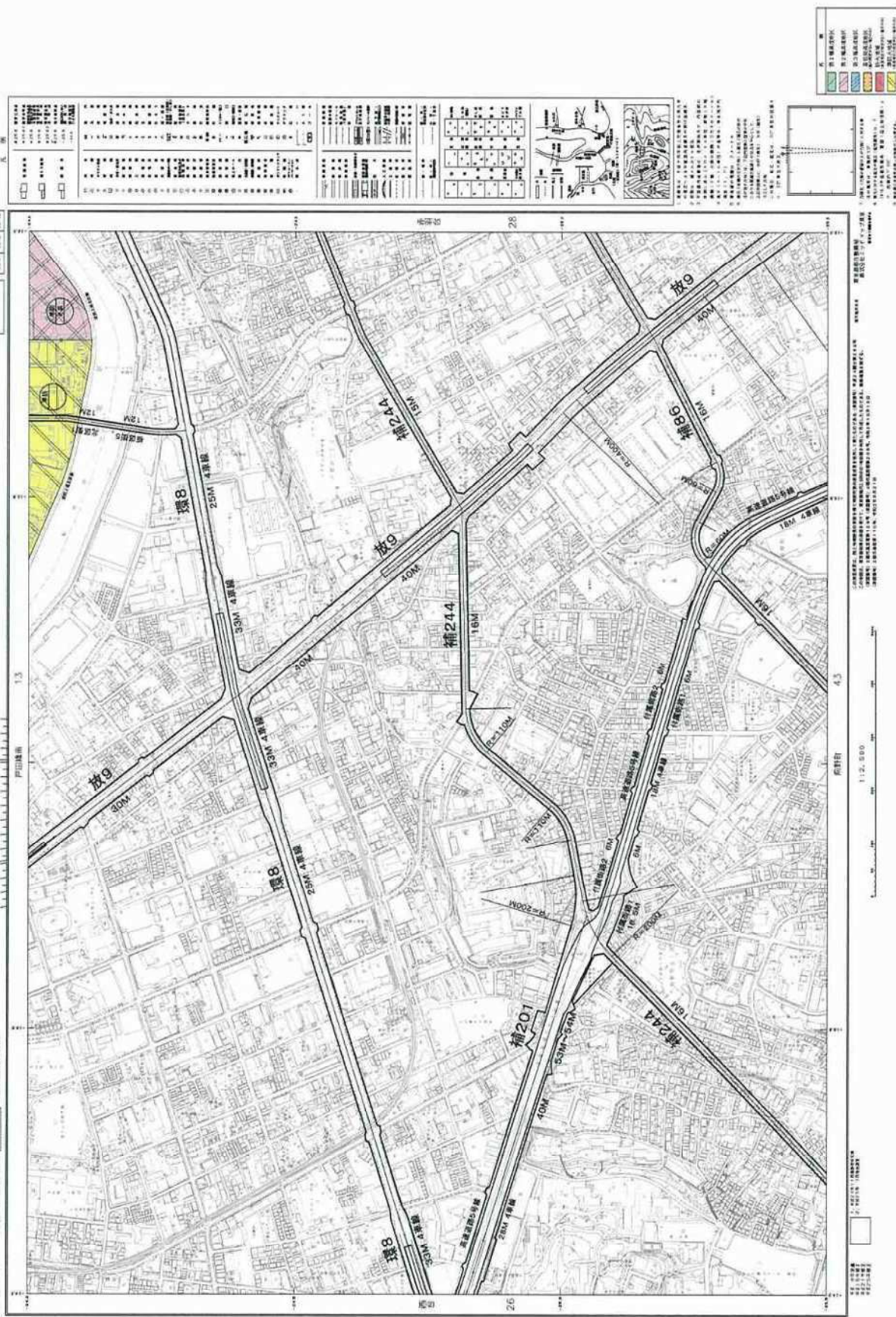


北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区(北区分)計画図
 東京都計画防火地域及び準防火地域(北区分)計画図
 19-4 (IX-KD86-2) [IX-3-14] (国土地院作成資料)

坂下

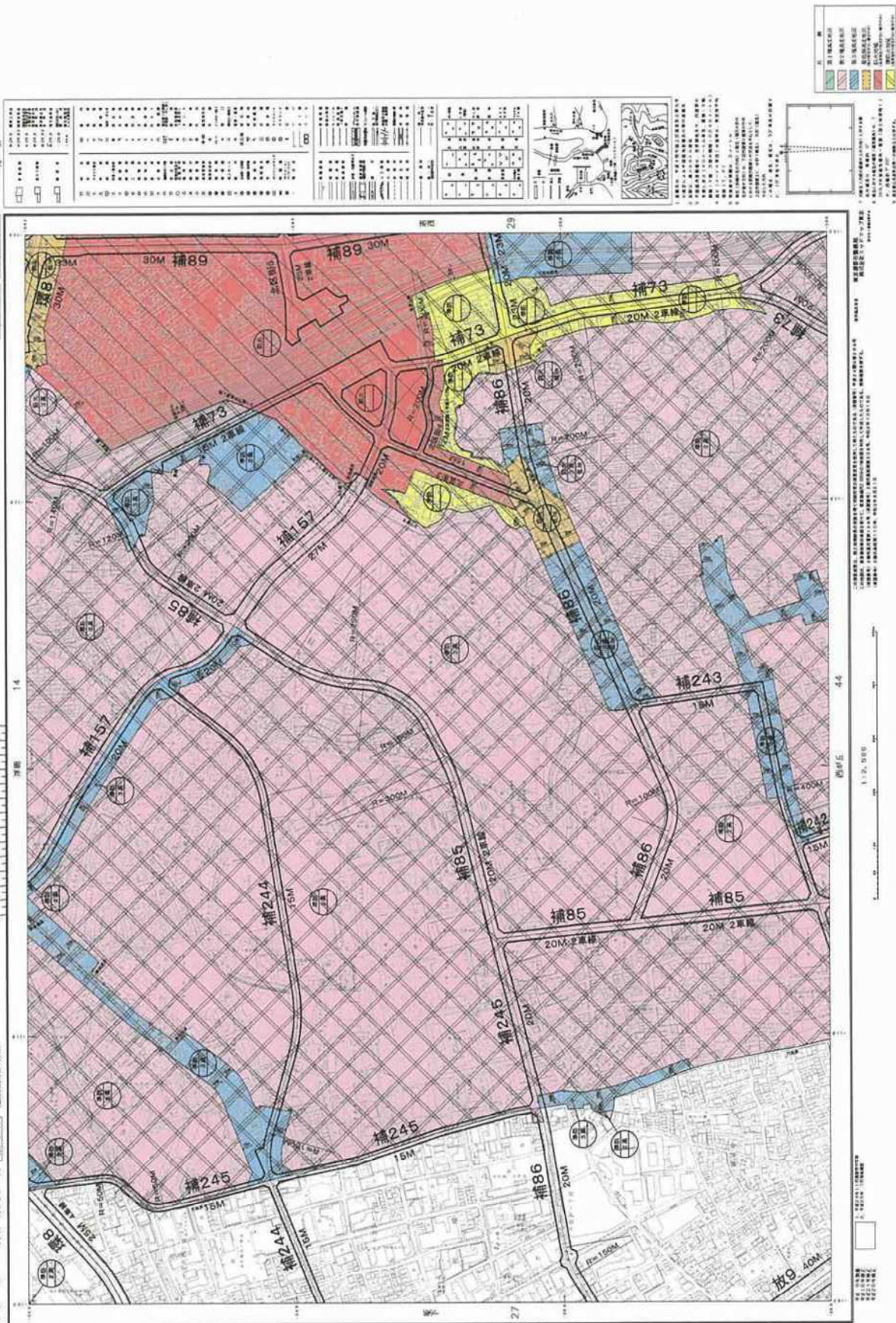
027



北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

赤羽台

1:2,500 東京都目黒区赤羽台地区（北区決定）計画図
 東京都目黒区防火地域及び準防火地域（北区決定）計画図
 19-5 (1A-A087-1) 図2-11 道路幅員等計画図



抵当

20-1
東京都市計劃の父地魂及心平八地魂（定区決定）計圖版
（11X-KD87-2）
昭和3・14
（昭和郵政特許第101）
029



西が丘

0.4.4 京都市計画防火地域及び準防火地域（北区決定）計画図

[illegible]

条十東

東京都市計画防火地域及び準防火地域（北区決定）計画図



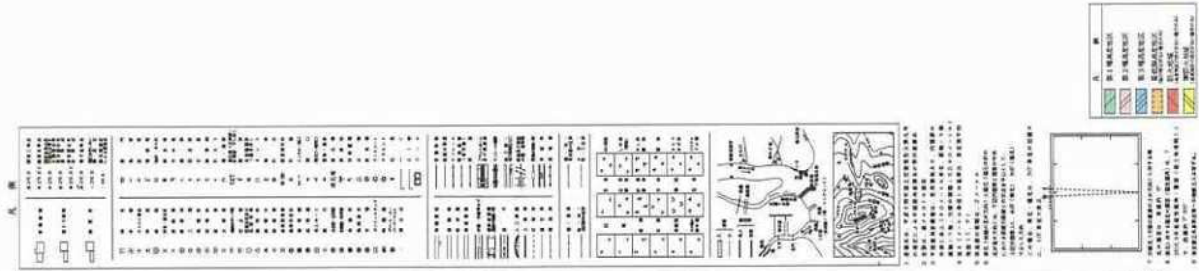
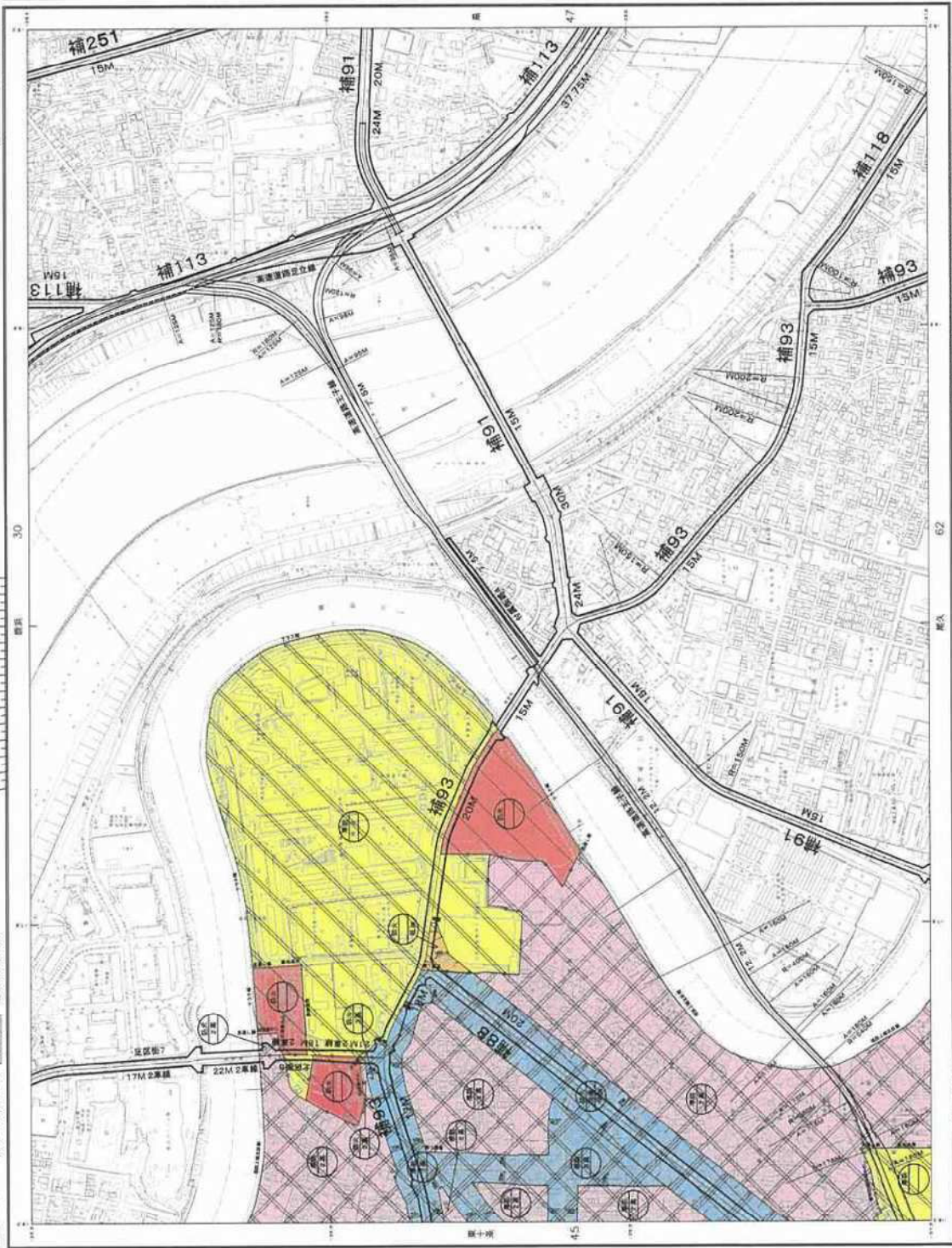
北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区決定）計画図

20-7 (1A-4.0.0.0.0-3) 図例（高度地区決定後）

0.46

江北橋



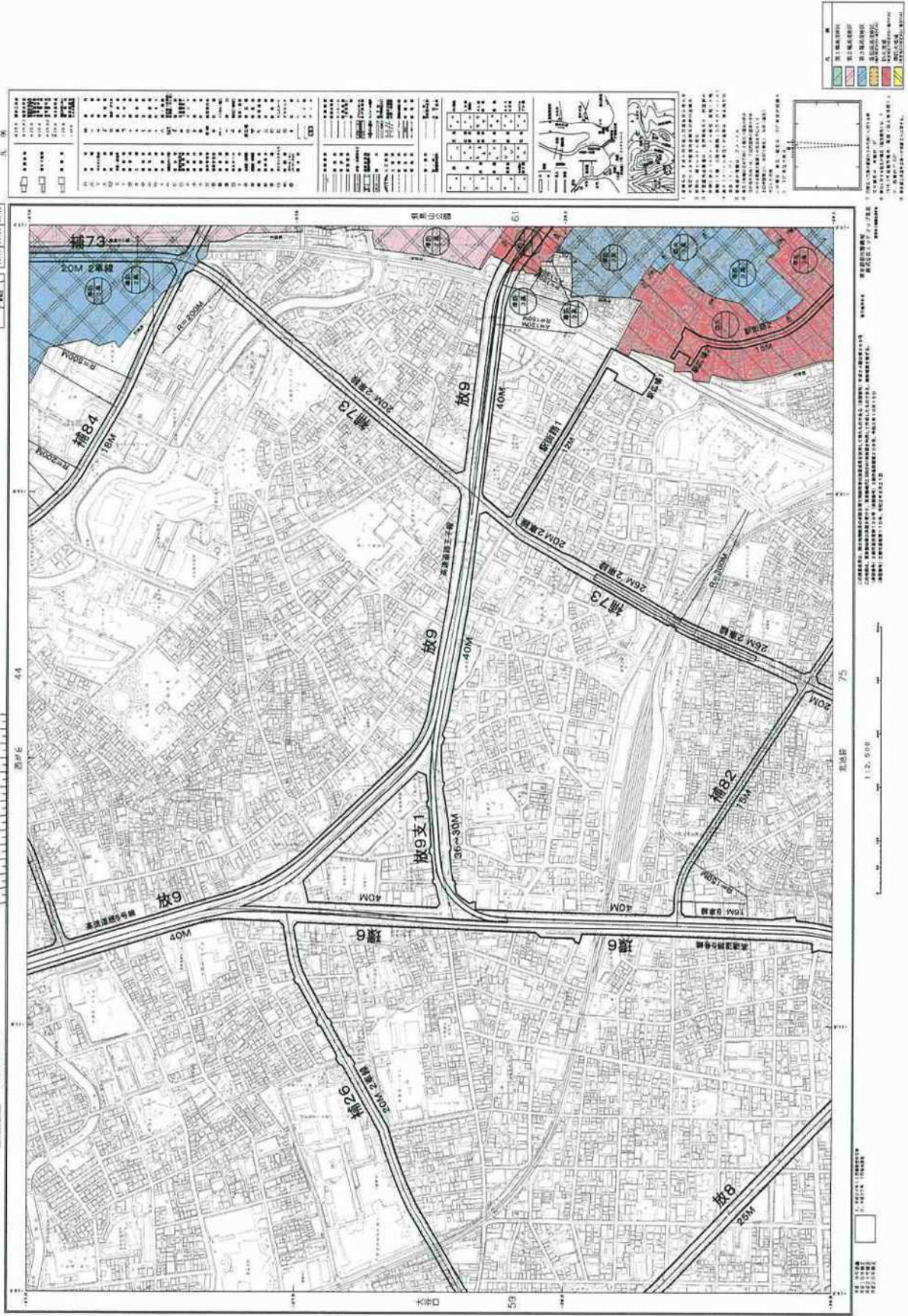
北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区決定）計画図

19-15 (IX-K097-1) (国土地院令第11号) (東京都計画高度地区（北区決定）計画図)

板橋

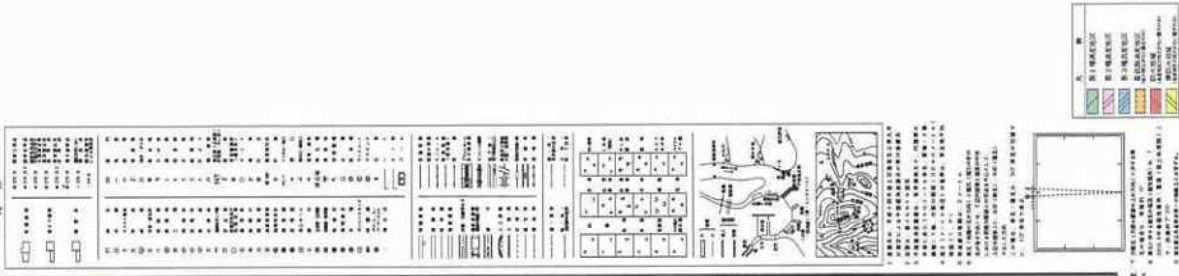
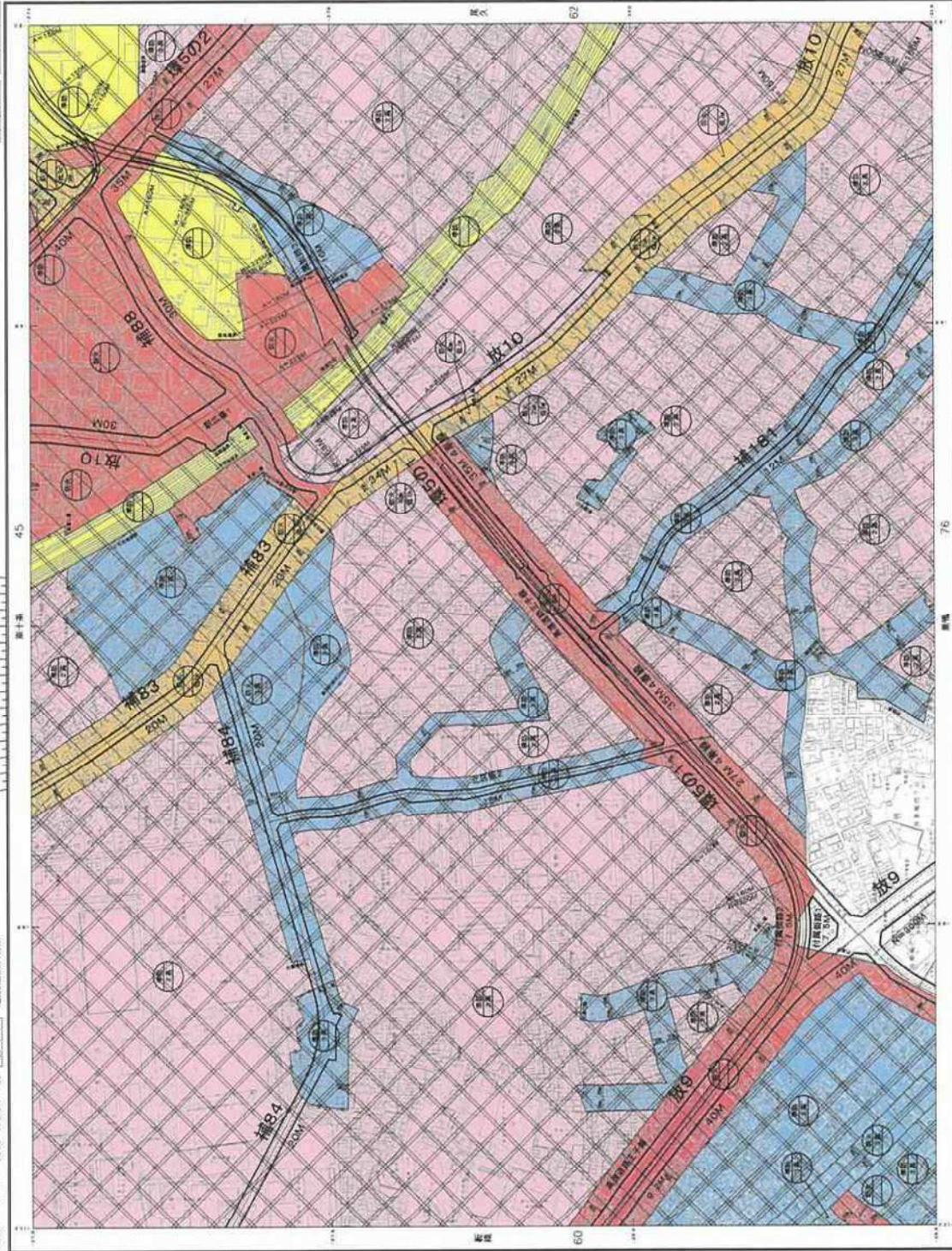
060



北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区(北区決定)計画図
東京都計画防火地域及び準防火地域(北区決定)計画図
20-11 (1A-K097-2) 図例(1/1)

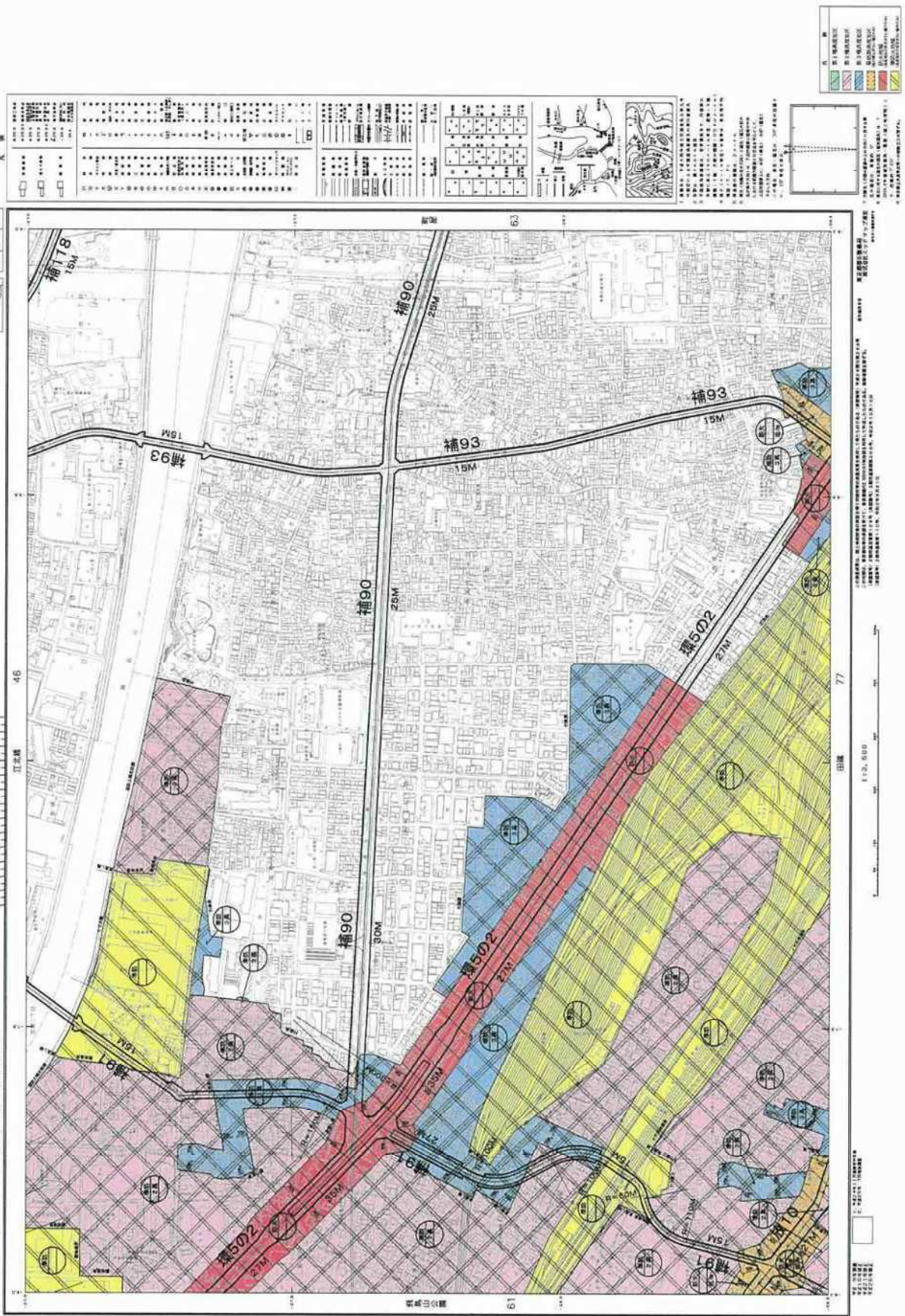
飛鳥山公園



北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区分定）計画図
20-12 (1X-K098-1) [第2次] (東京都建設局作成)

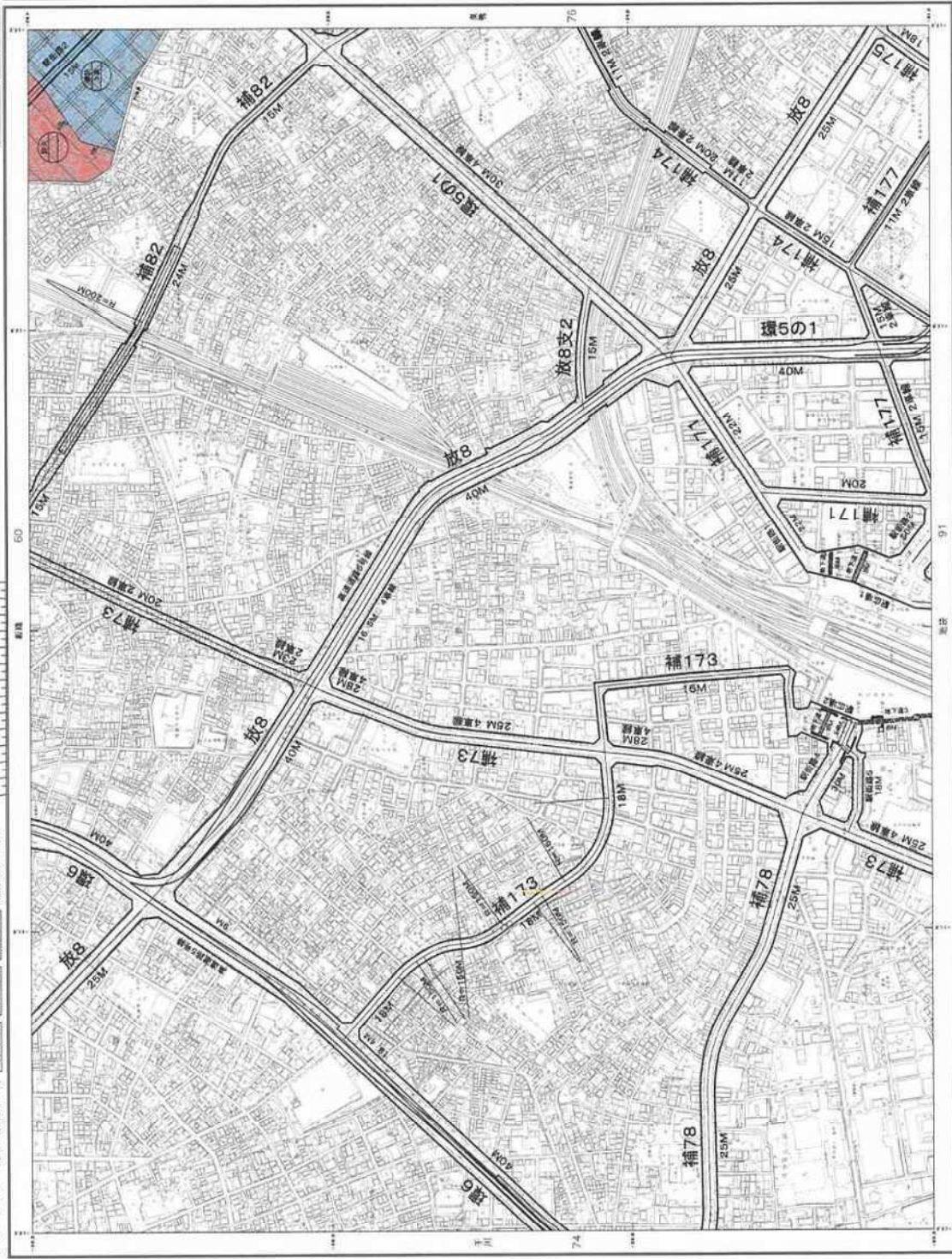
尾久



北池袋 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都府県高度地区（北池袋）計画図
東京都府県防火地域及び準防火地域（北池袋）計画図
19-20 (1-A-4, D, 7-3) [国] [市] [区] [町] [丁目] [番地] [号] (注) 縮尺は概算値

北池袋



北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区決定）計画図
東京都計画防火地域及び準防火地域（北区決定）計画図
20-16 (1X-K097-4) (国土地院作成月別)

巣鴨

0.76

計画図

国土地院

作成月別

20-16

(1X-K097-4)

(国土地院作成月別)

0.76

計画図

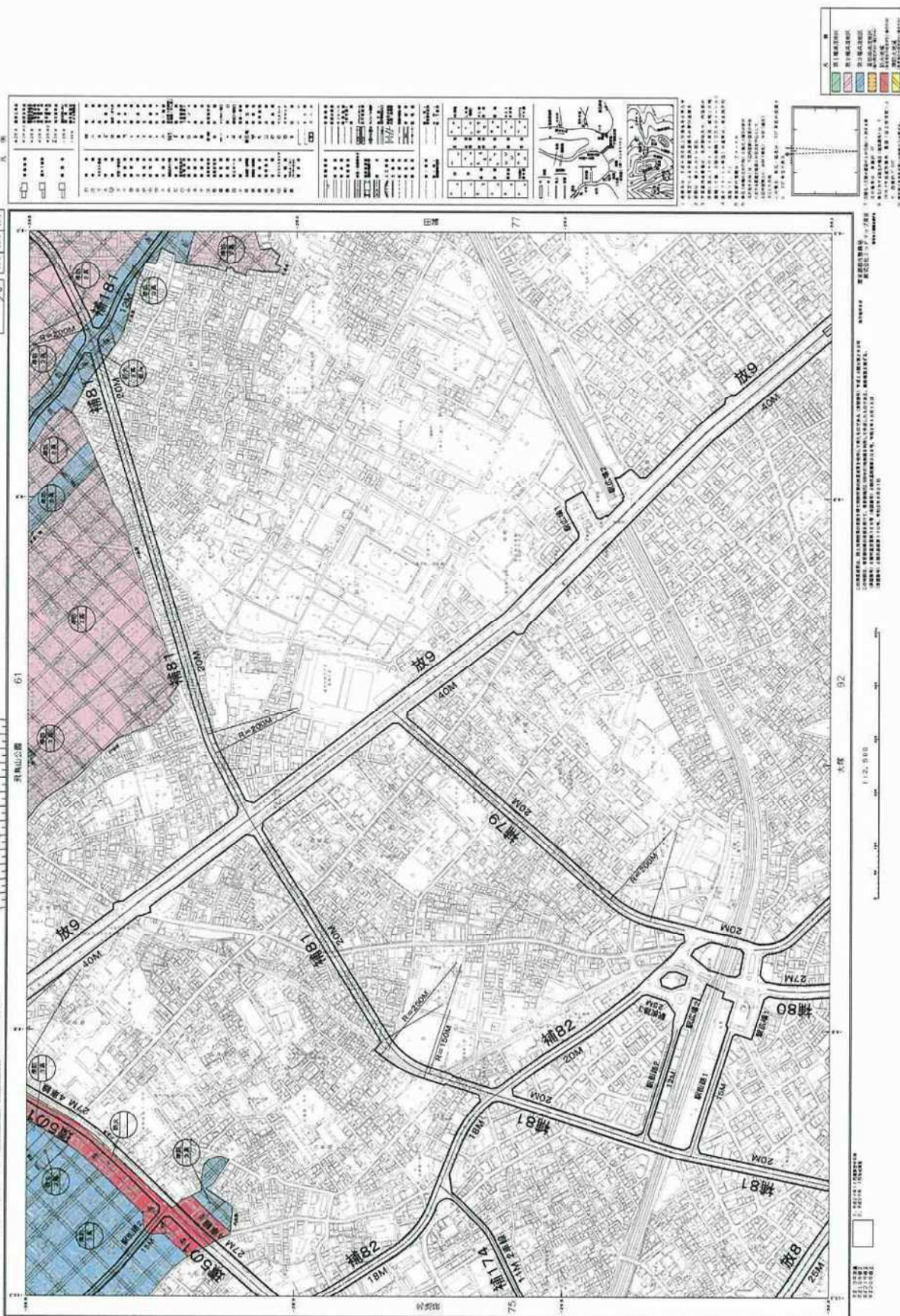
国土地院

作成月別

20-16

(1X-K097-4)

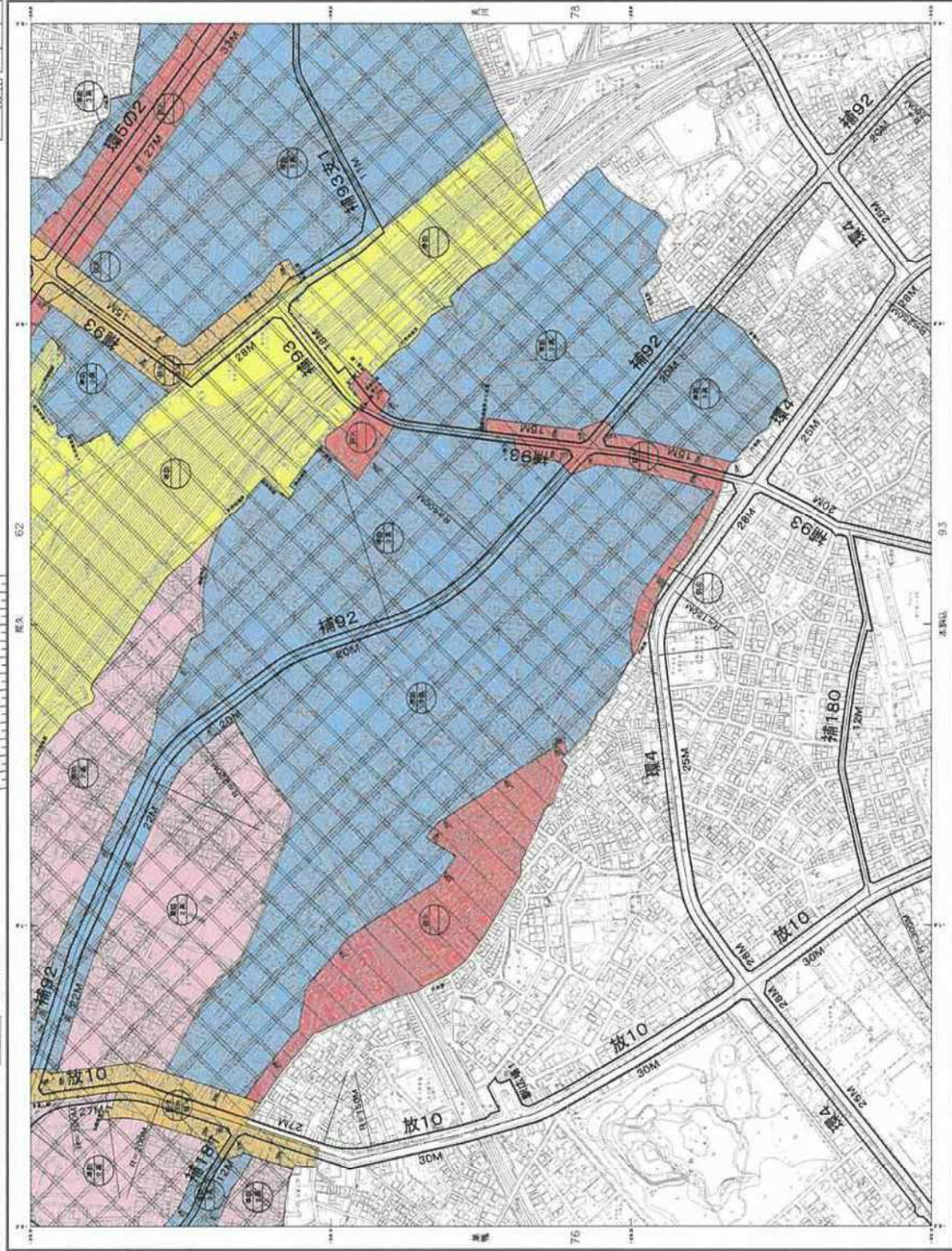
(国土地院作成月別)



北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区決定）計画図
20-17 (IX-KD98-3) (区画決定) 計画図
077

田端

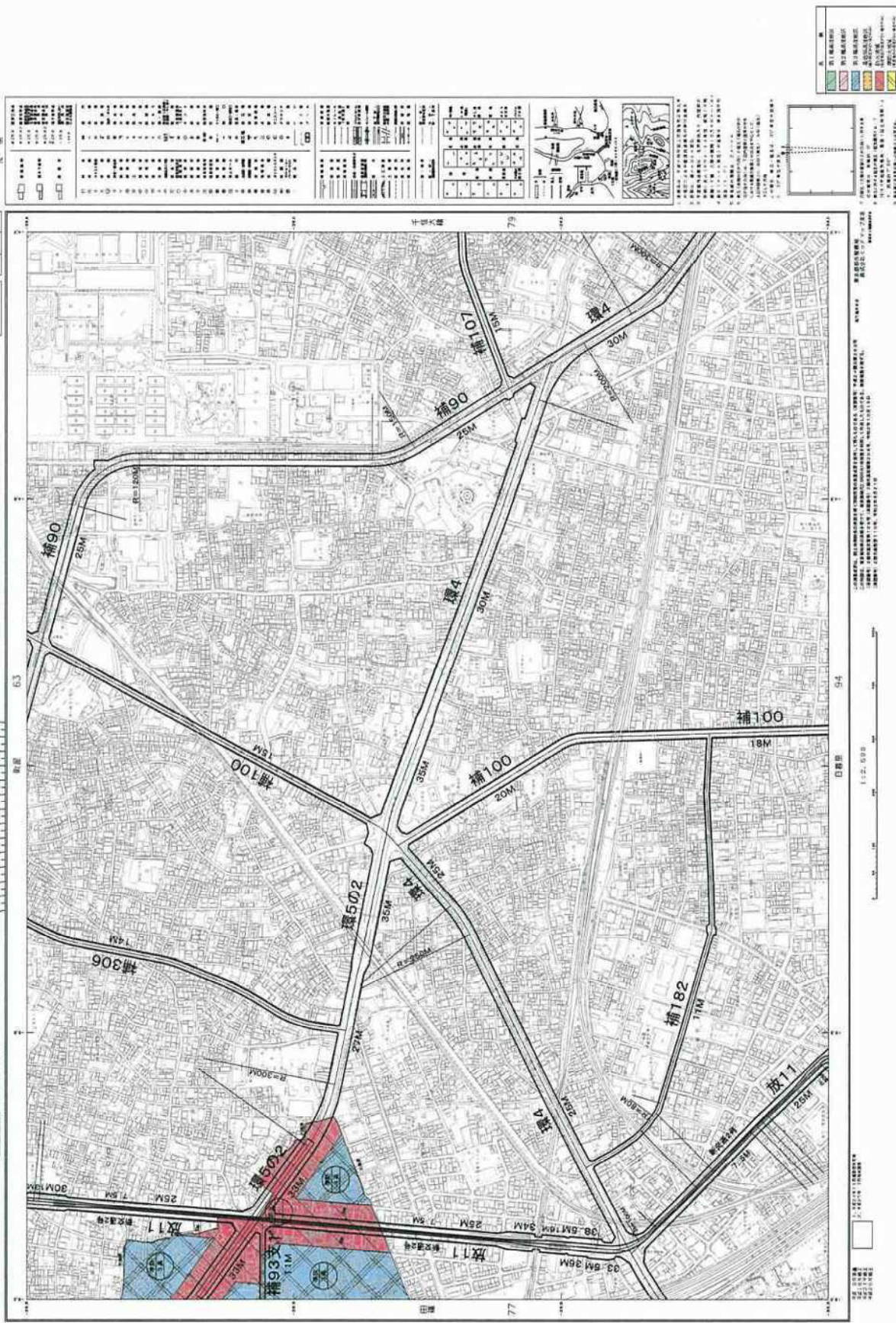


北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都計画高度地区（北区分）計画図
20-18 (IX-KD98-4) [IX-11] (昭和57年5月1日)

荒川

078



東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（北区決定）

変更概要

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。
面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 316.1ha (315.6)	—
準防火地域	約1,519.9ha (1,520.4)	—
合計	約1,836.0ha (1,836.0)	—

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更箇所	変更前	変更後	面 積	備 考
浮間四丁目、赤羽一丁目、赤羽三丁目、王子一丁目、堀船一丁目地内	準防火地域	防火地域	約 0.5ha	—



戸田橋南

10-19 (1X-K076-4) K09-3-14 (通称2014年4月11)



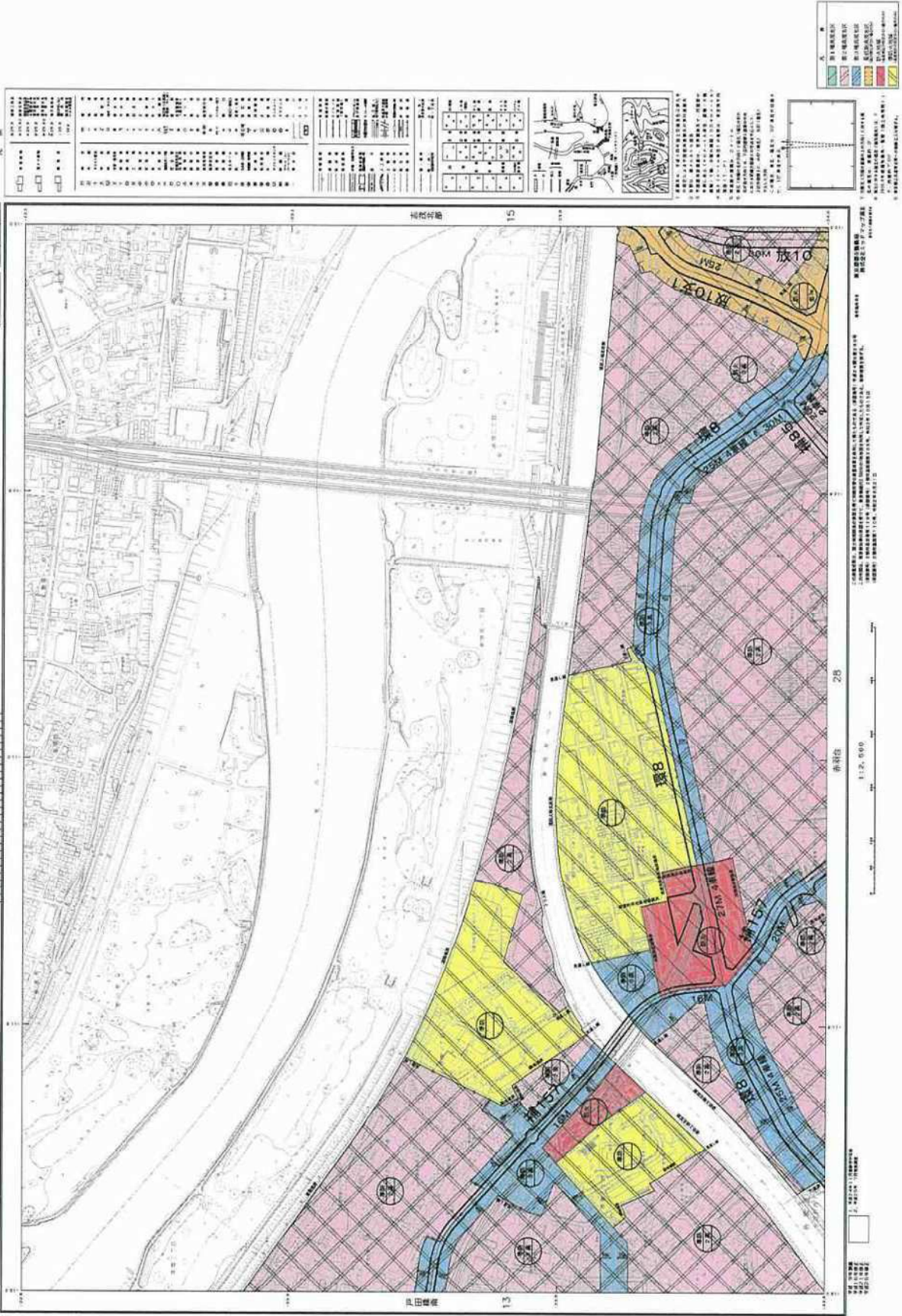
北区 高度地区・防火地域及び準防火地域

1:2,500 東京都市制高度地区（北区決定）計画図

10-20 (1X-KD77-3) 東京都市制防火地域及び準防火地域（北区決定）計画図

014

浮間



11-16 (IX-KP77-4) 1936.3.18 (臺灣銀行檔案部收)

