東京都市計画高度地区の変更（北区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種　類		面　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最高限度）	第1種 高度地区	約 0.0 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種 高度地区	約 991.0 ha (993.2)	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 389.9 ha (387.7)	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 9.6 ha	建築物の高さは 35 メートル以下とする。	
	40m 高度地区	約 7.5 ha	建築物の高さは 40 メートル以下とする。	
	小計	約 1398.0 ha		

1 制限の緩和

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

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

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

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

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 1 項及び第 3 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

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

2 既存不適格建築物等に対する適用の除外

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

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

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

種　類		面　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最低限度）	既決定地区 小台通り地区 環七通り地区 本郷通り・区役所前通り地区 北本通り地区 補助88号線地区 補助83号線南地区 補助86号線志茂地区 補助 86 号線赤羽西地区 補助83号線北地区 補助81号線沿道地区 補助73号線沿道地区 補助85号線沿道地区	約115.1 ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物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115.1 ha		
合　計		約 1513.1ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理　由

赤羽台周辺地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

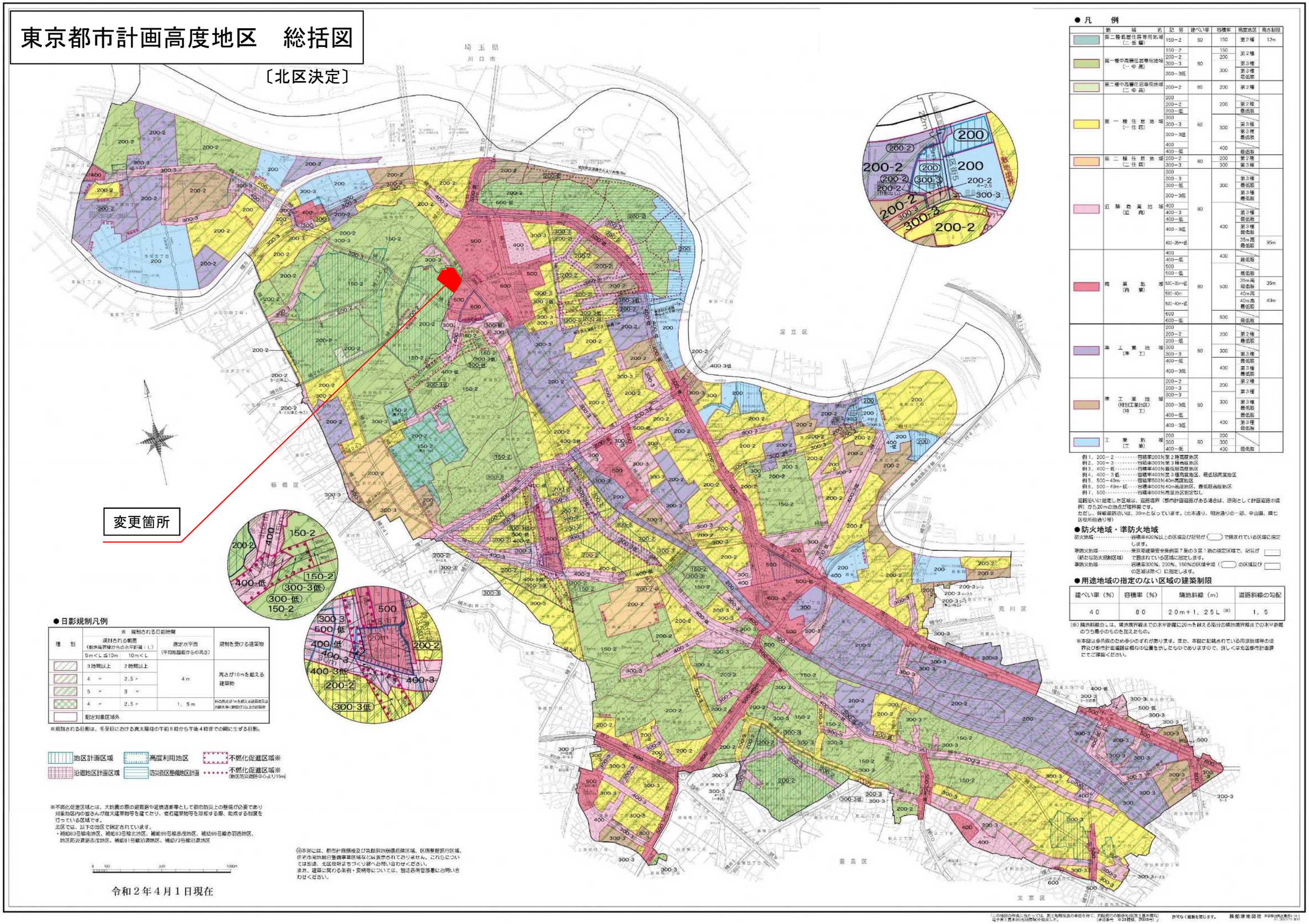
変更概要

変更前・変更後欄　上段：最高限度高度地区
下段：最低限度高度地区

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
北区赤羽台一丁目、赤羽台三丁目及び赤羽西一丁目各地内	第２種高度地区 指定無し	第３種高度地区 指定無し	約 2.2 ha	

東京都市計画高度地区　総括図

〔北区決定〕



● 凡　例

	地域名	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	高さ制限
	第二種低層住居専用地域（二低層）	150－2	60	150	第２種	12m
	第一種中高層住居専用地域（一中高）	150－2	60	150	第２種	
		200－2		200		
		300－3		300	第３種	
		300－3低			第３種最低限	
	第二種中高層住居専用地域（二中高）	200－2	60	200	第２種	
	第一種住居地域（一住居）	200	60	200	第２種	
		200－2				
		200－低			最低限	
		300		300	第３種	
		300－3				
		300－3低			第３種最低限	
		400		400		
		400－低			最低限	
	第二種住居地域（二住居）	200－2	60	200	第２種	
		300－3		300	第３種	
	近隣商業地域（近商）	300	80	300	第３種	
		300－3			最低限	
		300－低			第３種最低限	
		300－3低				
		400		400		
		400－3			第３種	
		400－低			最低限	
		400－3低			第３種最低限	
		400－35m・低			35m高最低限	35m
	商業地域（商業）	400	80	400		
		400－低			最低限	
		500		500		
		500－低			最低限	
		500－35m・低			35m高最低限	35m
		500－40m			40m高	
		500－40m・低			40m高最低限	40m
		600		600		
		600－低			最低限	
	準工業地域（準工）	200	60	200	第２種	
		200－2				
		200－低			最低限	
		300		300		
		300－3			第３種	
		400－低		400	最低限	
		400－3低			第３種最低限	
	準工業地域（特別工業地区）（特工）	200－2	60	200	第２種	
		200－3			第３種	
		300－3		300		
		300－3低			第３種最低限	
		400－低		400	最低限	
		400－3低			第３種最低限	
	工業地域（工業）	200	60	200		
		300		300		
		400－低		400	最低限	

例１．200－２……容積率200%第２種高度地区
例２．300－３……容積率300%第３種高度地区
例３．400－低……容積率400%最低限高度地区
例４．400－３低……容積率400%第３種高度地区、最低限高度地区
例５．500－40m……容積率500%40m高度地区
例６．500－40m・低……容積率500%40m高度地区、最低限高度地区
例７．500……容積率500%高度地区指定なし

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。（北本通り、明治通りの一部、中山道、練七区役所前通り等）

●防火地域・準防火地域

防火地域……容積率400%以上の区域及び記号が（　）で囲まれている区域に指定します。
準防火地域……東京都建築安全条例第７条の３第１項の指定区域で、記号が（　）で囲まれている区域に指定します。
（駅から防火規制区域）
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	20m＋1．25L（※）	1．5

（※）隣地斜線のＬは、隣地境界線までの水平距離に20ｍを超える部分の隣地境界線までの水平距離のうち最小のものを加えるもの。

※本図は多色刷り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域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課にてご確認ください。

●日影規制凡例

種別	※　規制される日影時間 規制される範囲（敷地境界線からの水平距離：L）5m＜L≦10m	10m＜L	測定水平面（平均地盤面からの高さ）	規制を受ける建築物
	3時間以上	2時間以上	4m	高さが10mを超える建築物
	4　〃	2.5　〃		
	5　〃	3　〃		
	4　〃	2.5　〃	1．5m	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
	指定対象区域外			

※規制される日影は、冬至日における真太陽の午前８時から午後４時までの間に生ずる日影。

地区計画区域　高度利用地区　不燃化促進区域※
沿道地区計画区域　防災街区整備地区計画　不燃化促進区域※（地区防災拠点中心より15m）

※不燃化促進区域とは、大地震の際の避難路や延焼遮断帯として都市防災上の整備が必要であり対象地区内の皆さんが耐火建築物等を建てたり、老朽建築物等を除却する際、助成する制度を行っている区域です。
北区では、以下の地区で指定されています。
・補助83号線南地区、補助83号線北地区、補助86号線志茂地区、補助88号線赤羽西地区、地区防災拠点志茂地区、補助91号線沿道地区、補助73号線沿道地区

0　100　500　1000m

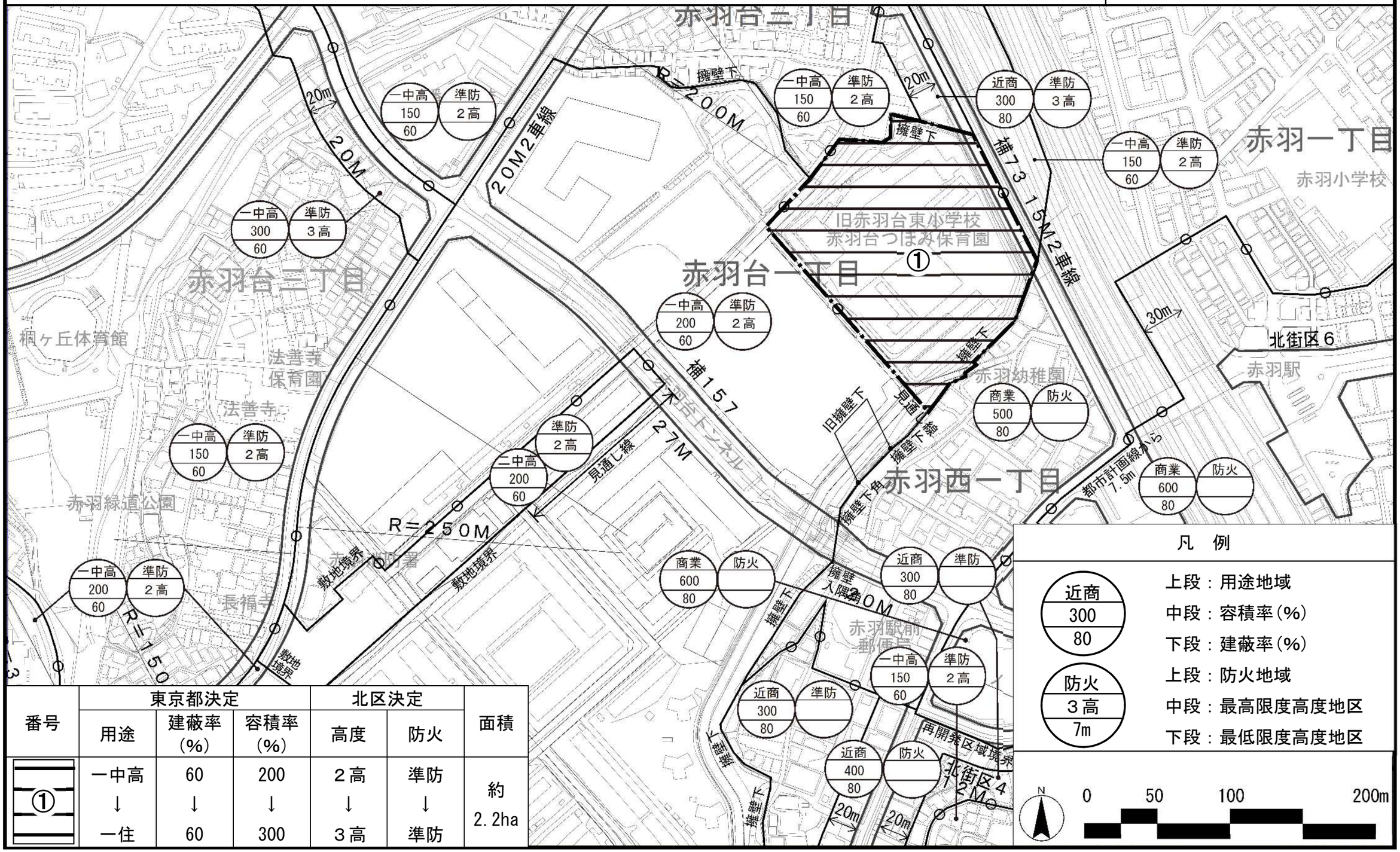
令和２年４月１日現在

※本図には、都市計画規模及び急傾斜等崩壊危険区域、区画整理施行区域、住宅市街地総合整備事業区域など表示されておりません。これらについては別途、北区役所まちづくり部へお問い合わせください。
また、建築に関する条例・要綱等については、別途各所管課にお問い合わせください。

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図（国土基本情報）（建設省　平２９年度）を使用しました。」　許可なく複製を禁じます。　株式会社　東京都市地図社

東京都市計画高度地区　計画図

〔北区決定〕



番号	東京都決定			北区決定		面積
	用途	建蔽率（%）	容積率（%）	高度	防火	
①	一中高 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	２高 ↓ ３高	準防 ↓ 準防	約 2.2ha

凡　例

近商 300 80	上段：用途地域
	中段：容積率（%）
	下段：建蔽率（%）
防火 ３高 7m	上段：防火地域
	中段：最高限度高度地区
	下段：最低限度高度地区

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）２都市基交著第１５５号・令和２年１１月４日、（承認番号）２都市基街都第２２２号・令和２年１１月５日