

地区計画（赤羽台周辺地区）の都市計画決定

地区内の住宅団地の建替えによる良好な住環境の整備をはじめ、教育・文化・子育て支援機能の充実や、大規模水害時に備えた広域的な高台避難経路の整備などによる防災機能の向上を図り、快適で生活利便性が高く、緑豊かで魅力ある都市環境の形成等のため次の都市計画を定めました。

当該地区計画の区域内において、建築物の建築や土地の区画形質の変更を行う場合は、届出が必要になります。

■地区計画の届出・勧告制度について

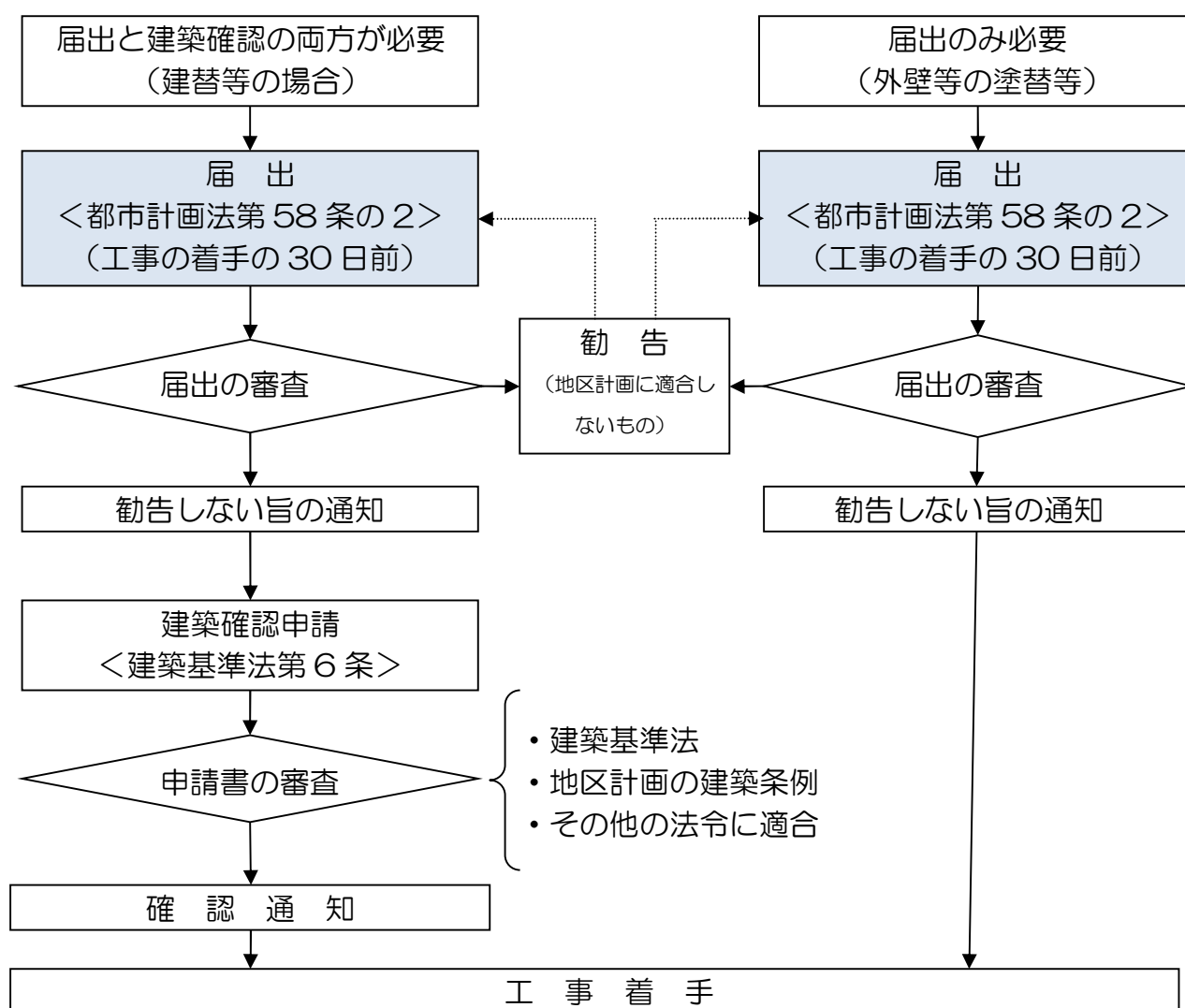
地区整備計画の区域内では、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区計画の内容に沿って行われるように規制・誘導していくために届出・勧告制度があります。

地区整備計画の区域内において、建築物の建築等の行為などを行おうとする場合、工事に着手する30日前までに（建築確認申請に先立って）届出をしていただくことになっています。

区では届出があった場合、地区計画に適合するかどうか審査し、地区計画に適合しないと認められるときは、区長が適合するよう勧告します。

事前相談

地区計画に基づき、届出が必要となる行為



地区計画(赤羽台周辺地区)の都市計画の決定内容

<告示>平成26年3月7日 北区告示第86号

<変更告示>令和4年1月24日 北区告示第46号

《計画書》

〔北区決定〕

名称	赤羽台周辺地区地区計画
位置※	北区赤羽台一丁目、赤羽台二丁目、赤羽台三丁目、赤羽西一丁目各区内
面積※	約25.8ha
地区計画の目標	<p>計画地は、大宮やさいたま新都心と東京都心部を結ぶJR埼京線・京浜東北線をはじめとした5路線が乗り入れる、交通の要衝であるJR赤羽駅に近接した中高層住宅地に位置し、高い利便性と緑豊かな潤いある良好な住環境を備えた地区である。</p> <p>「北区都市計画マスタープラン2020」において、赤羽台周辺地区は、「地区連携拠点」として位置づけられ、地域の生活利便機能や公共サービスの集積を促進しつつ地域間移動のための交通結節機能の強化を進め、持続可能な生活圏を形成するとしている。さらに、にぎわいや交流を生む「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を図り、新たな交流と価値の創出を目指していく。</p> <p>現在、地区内では老朽化した団地の建替えや小・中学校跡地の利活用が進められ、東洋大学による学部開設等により、地区内の土地利用や人の流れも大きく変化しつつある。</p> <p>また、近年、大規模水害への対策の必要性が高まっている中で、駅から高低差の大きい当地区へのアクセス路が狭あいかつ急こう配となっており、避難上の課題となっている。</p> <p>本地区計画は、これらの社会情勢の変化や地域が抱える課題に柔軟に対応していくため、住宅団地の建替えによる良好な住環境の整備をはじめ、防災機能の強化、教育・文化・子育て支援機能の充実を図り、快適で生活利便性の高い、魅力ある都市環境の形成を図ることを目標とする。</p> <p>あわせて、未活用地の土地利用転換に合わせ、大規模水害時に備えた広域的な避難経路の拡充を図る。このため、本地区計画では、以下の基本方針に沿ってまちづくりを推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 良質な住宅の供給、生活利便施設や歩行者ネットワークの整備等による多様な世代が安心して快適に暮らせる住宅市街地の形成 2 教育・研究施設や子育て支援施設等の誘導による、地区内外の人が集まり活動する教育・文化・子育て支援等の拠点形成と、それら機能と連携した交流の場の形成 3 地域の歴史を継承しながら地区内外へ情報発信する歴史継承・発信拠点の形成 4 快適性や防災性、環境的な魅力の向上に資する公園、オープンスペース等の整備、崖や擁壁の安全対策、崖線緑地の保全等による緑豊かでゆとりある住環境の形成 5 大規模水害時に備えた広域的な高台避難経路の整備による周辺地区も含めた防災性の向上
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区を以下に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 中高層住宅地区 <p>多様で良質な中高層の都市型住宅の整備を誘導するとともに、住民生活を支える教育、保育施設及び地域活性化に資する施設等を適切に配置する。</p> <p>敷地内の緑豊かなオープンスペースの確保や、まとまった緑を有する近隣公園を整備するスターハウス型住棟他を保存活用するなど、住宅団地の歴史・景観の継承と未来の暮らしを志向する「情報発信施設」の整備を進め、北区の発展を支えた住宅団地を中心とした魅力あるまちづくりを全国に発信する。</p> 2 中高層住宅複合A地区 <p>地域の生活の拠点として必要とされる多様な生活利便施設や、生活利便施設を併設する良質な中高層の都市型住宅の整備を誘導することで、住民生活を支える良好な住宅複合市街地を形成する。</p> 3 中高層住宅複合B地区 <p>都市中心拠点である赤羽駅周辺に近接する地区にふさわしい、多様で良質な中高層の都市型住宅、子育て支援施設を中心とした生活利便施設等の立地を誘導する。</p> <p>あわせて、本地区の新しい顔づくりの一環として、後背地の土地利用転換や既存経路の混雑緩和・分散を目的に地区内外から赤羽駅方面への歩行者ネットワークを形成するための昇降機等バリアフリーに配慮したアクセスルートの新設するとともに、自転車利用環境を整え、快適で利便性の高い住宅複合市街地を形成する。また、歩行者の安全を確保するため、滞留空間となる広場の整備を図る。</p> <p>さらには、大規模水害時に備えた広域的な高台避難のための新たな避難経路の整備を図る。</p> 4 教育・文化地区 <p>大学等の教育・研究施設との連携強化を図り、地域の生涯学習の場や開かれた交流の場を創出し、地域の活性化に寄与する教育・文化拠点を形成する。</p>

	地区施設の整備の方針	<p>1 幹線道路に接続し地区周辺の車両交通及び日常生活の主軸として、交通を円滑に処理する区画道路1、2号の適切な維持・保全を図る。また、地区内の歩行者交通の安全に留意し、大規模な土地利用により生じる交通をはじめ、地区内外の交通を円滑に処理する区画道路3、4号の整備を図る。</p> <p>2 区画道路を補完し、生活利便性、防災性の向上に資する通路の整備を図る。通路1号は、歩行者の安全を確保しつつ、地区内交通を円滑に処理するよう整備を行う。通路2号から5号及び8号は、安全で快適な歩行環境を確保するとともに、緑と共存する憩いの空間となるよう整備を行う。通路6、7号は、既存の並木等を活かし、景観の連続性に配慮した空間を形成するとともに、地区内住民の交流及びコミュニティ活動の場を形成するよう整備を行う。</p> <p>3 防災性や快適性、環境的な魅力の向上に資する、地区内住民の憩いの場となる広場の整備を図る。</p> <p>4 道路等に面して壁面の位置を制限するとともに、当該壁面後退区域の一部を環境緑地として定め、樹木等による緑化を行う。</p> <p>5 地区外後背地へのアクセス利便性を高めるとともに、大学立地や住宅整備などに伴う地区内の昼・夜間人口の増に対応し、安全で快適な赤羽駅方面への歩行者ネットワークを形成するため、公共空地を維持・保全するとともに、昇降機や歩行者が安全に往来できる適切な幅員の階段の設置等バリアフリーに配慮した駅周辺と本地区を結ぶ新たなアクセスルートの整備を図る。また、新たなアクセスルート及び近接した歩道の歩行者の安全を確保するため、滞留空間となる広場の整備を図る。</p> <p>さらには、本ルートを大規模水害時に備えた広域的な高台避難のための新たな避難経路と位置づけ、周辺地区の防災性の向上を図る。</p> <p>6 地区内の道路交通の支障となっている区道上の指定自転車置き場は、道路交通の円滑化を図るとともに、自転車利用者の利便性の向上を図るため、新たに中高層住宅複合B地区の駅付近に駐輪場を整備する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>1 利便性の高い良好な市街地環境の創出、教育・文化機能の集積による地域の活性化を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 ゆとりある住環境の維持と周辺環境と調和した緑豊かな街並みを形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 秩序ある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。</p> <p>4 避難時の安全性の向上と緑豊かで魅力的な景観形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区内の貴重な樹木・緑地資源の保全に努めるとともに、地区全体の緑の創出に努める。また、既存の擁壁及び擁壁に固定された柵等については機能の保全と街の景観に留意し、必要な更新等を図る。</p>					
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
		道路	区画道路1号 ※	12m	約470m	—	既設
			区画道路2号 ※	12m	約380m	—	既設
			区画道路3号	7.5m	約710m	—	既設
			区画道路4号 ※	8m	約140m	—	既設（再整備）
		広場	広場1号	—	—	約5,300㎡	既設
			広場2号	—	—	約1,100㎡	既設
			広場3号	—	—	約1,300㎡	新設
			広場4号	—	—	約200㎡	新設
			広場5号	—	—	約760㎡	新設
		その他の公共空地	通路1号	12m	約520m	—	既設（再整備）
			通路2号	7m	約140m	—	既設、緑地を含む幅員
			通路3号	12m	約190m	—	既設、緑地を含む幅員
			通路4号	12m	約100m	—	新設、緑地を含む幅員

			通路5号	12m	約20m	—	既設、 緑地を含む幅員
			通路6号	12m	約110m	—	既設、 緑地を含む幅員
			通路7号	12m	約150m	—	既設（再整備）、 緑地を含む幅員
			通路8号	6m	約110m	—	新設、 緑地を含む幅員
			環境緑地	1m	約2,000m	—	新設
			公共空地1号	—	—	約1,200㎡	既設
			公共空地2号	—	—	約500㎡	既設
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中高層住宅地区	中高層住宅複合A地区	中高層住宅複合B地区	教育・文化地区	
		面積	約17.3ha	約1.2ha	約2.2ha	約5.1ha	
	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。また、用途を変更する場合においては、これを準用する。					
		—	建築物の避難階の部分の主たる用途が次に掲げるもの以外の建築物 1 店舗、事務所等の商業・業務施設 2 病院、診療所、老人ホーム等の医療・福祉・介護施設 3 公益上必要な施設として区長が認めるもの	1 住宅（戸建及び長屋） 2 神社、寺院、教会その他これらに類する用途の建築物 3 自動車車庫 ただし、建築物に付属するものを除く。	大学、高等専門学校、専修学校、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館以外の用途の建築物 ただし、上記施設に関連する施設として区長が認めるものを除く。		
建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	300㎡	300㎡	—		
		ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 本地区計画の当初決定告示日において敷地面積が最低限度未満の土地で、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、かつその全部を一の敷地として使用する土地 2 本地区計画の当初決定告示日以後に公共施設の整備により、敷地面積が最低限度未満となった土地 3 公益上必要な建築物の敷地として、区長が認める敷地		ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1 本地区計画の変更決定告示日において敷地面積が最低限度未満の土地で、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、かつその全部を一の敷地として使用する土地 2 本地区計画の変更決定告示日以後に公共施設の整備により、敷地面積が最低限度未満となった土地 3 公益上必要な建築物の敷地として、区長が認める敷地			

建築物等の高さの最高限度	敷地面積が3,000㎡未満の場合は、30mとし、敷地面積が3,000㎡以上5,000㎡未満の場合は、45mとする。	30m	—
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについては適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 2 建築物の出入口に設置する庇及びこれを支える柱、歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要な庇、屋根、手すりその他これらに類するもの 3 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エレベーター等の昇降施設及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並み景観に配慮するなど周辺環境と調和したものとす。また、屋外広告物は、安全な歩行者空間と良好な都市景観を確保するため、設置位置、形態・規模・意匠などについて十分配慮がなされたものとする。		
垣又はさくの構造の制限	道路、通路、公園等に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽や透視可能なフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さ0.4m以下の部分及び門柱、門袖又は法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りでない。		
土地の利用に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 環境緑地は、原則として計画図2に示す範囲に対し、その長さの1/2を超える部分を緑化するものとし、道路等の見通しや敷地の開放性を妨げない範囲で良好な景観となるよう植栽を行うものとする。ただし、車両等の出入り口が確保できない場合など、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。 2 崖線の緑等、現に存する緑は保全に努めることとし、周辺交通の安全上支障がある場合などやむを得ない場合については必要な措置を講ずるとともに、それに代わる樹木等の整備を行う。 		

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

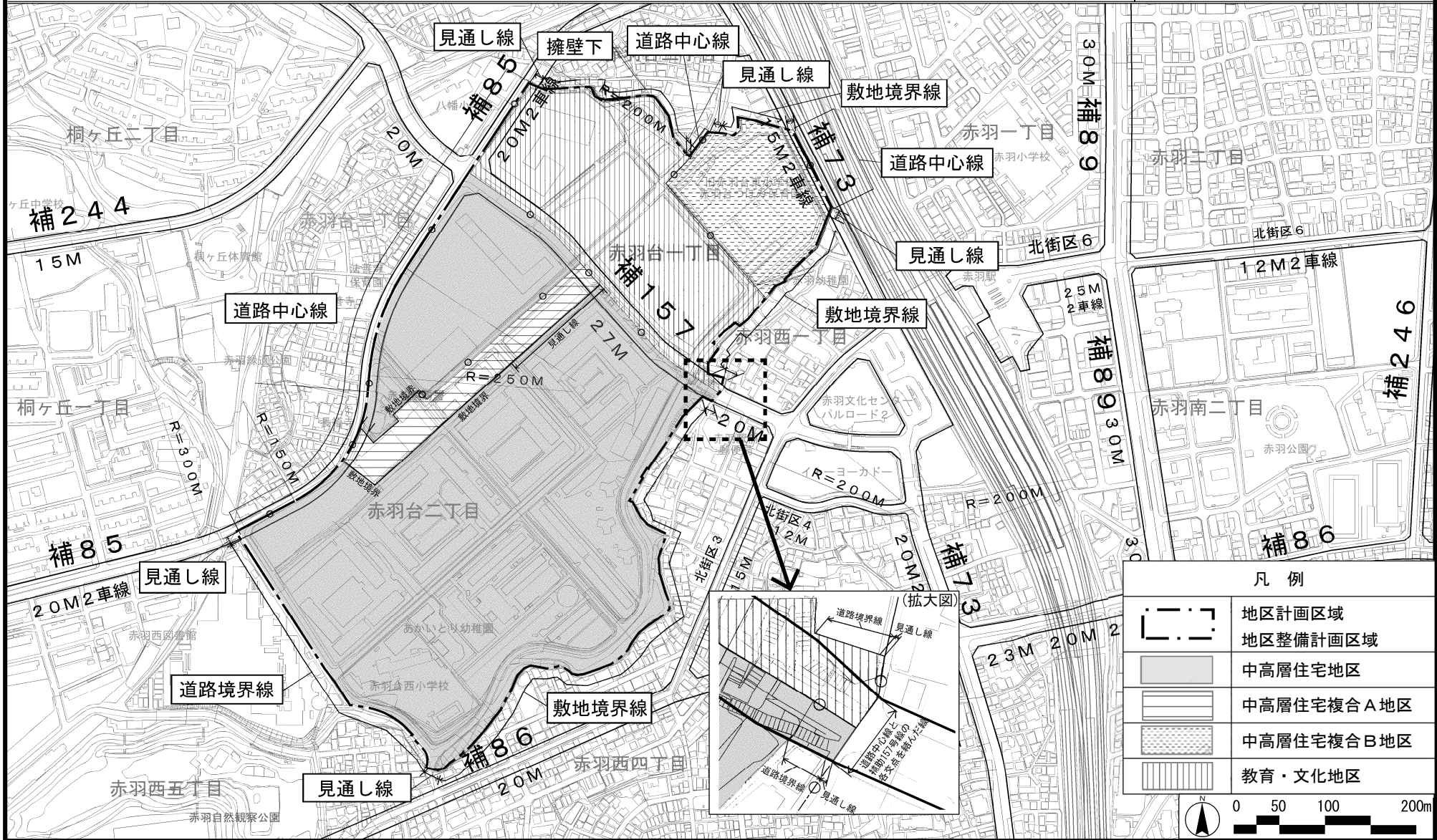
(理由)「地区連携拠点」として位置づけられ、さらに「都市中心拠点」に近接する区域にふさわしい土地利用の誘導や地域の生活利便機能の促進、緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 赤羽台周辺地区地区計画 計画図 1

〔北区決定〕

〔参考〕

<告示>令和4年1月24日



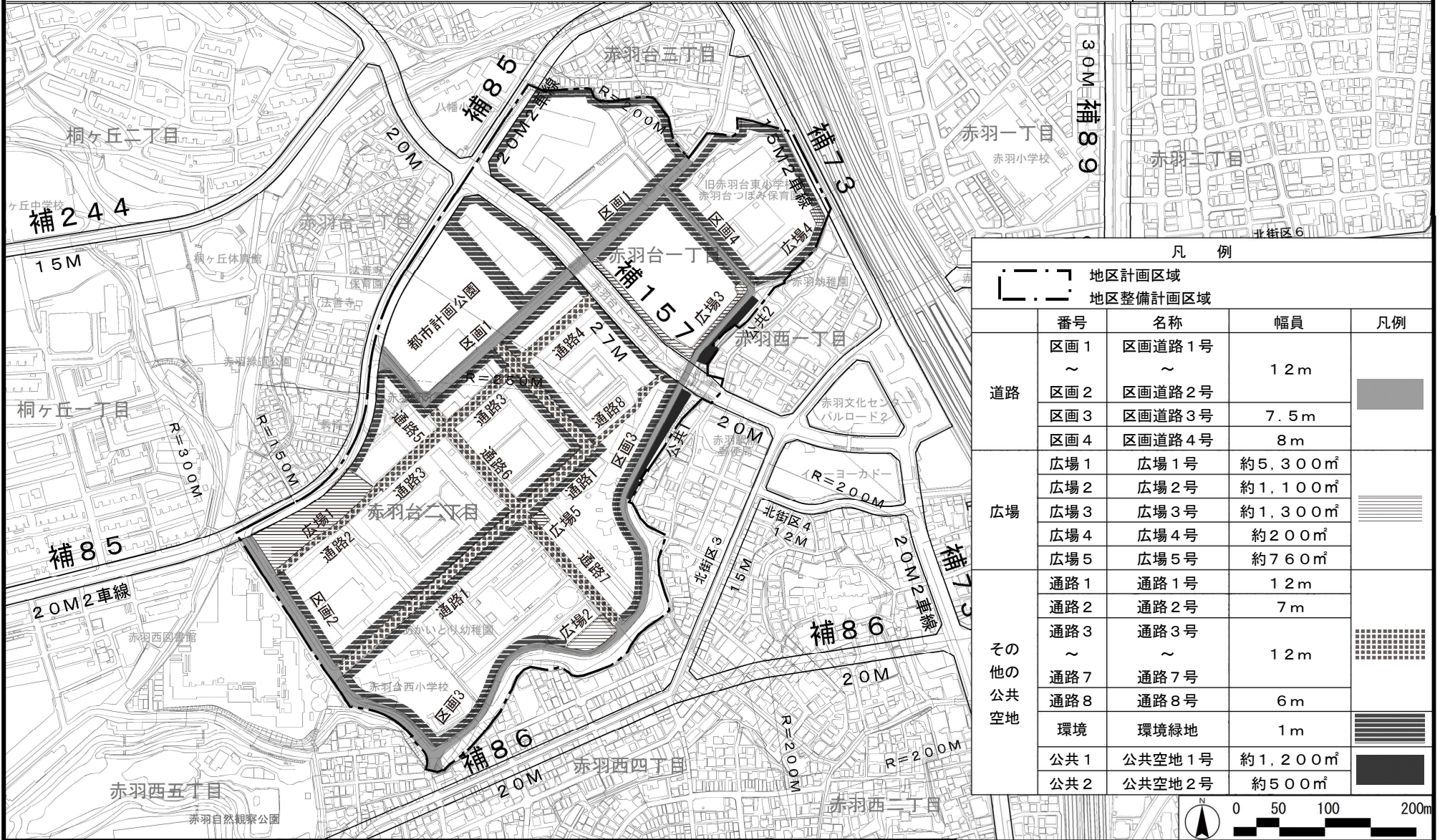
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2, 500地形図(道路網図)を使用して作成したものです。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものです。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基交著第155号・令和2年11月4日、(承認番号)2都市基街都第222号・令和2年11月5日

東京都市計画地区計画 赤羽台周辺地区地区計画 計画図 2

〔北区決定〕

〔参考〕

<告示>令和4年1月24日



凡例				
地区計画区域				
地区整備計画区域				
	番号	名称	幅員	凡例
道路	区画1 ～ 区画2	区画道路1号 ～ 区画道路2号	12m	[Solid Grey Box]
	区画3	区画道路3号	7.5m	
	区画4	区画道路4号	8m	
	広場1	広場1号	約5,300㎡	
広場2	広場2号	約1,100㎡		
広場3	広場3号	約1,300㎡		
広場4	広場4号	約200㎡		
広場5	広場5号	約760㎡		
その他の公共空地	通路1 ～ 通路2	通路1号 ～ 通路2号	12m 7m	[Grid Box]
	通路3 ～ 通路7	通路3号 ～ 通路7号	12m	
	通路8	通路8号	6m	
	環境	環境緑地	1m	
	公共1	公共空地1号	約1,200㎡	[Solid Black Box]
	公共2	公共空地2号	約500㎡	

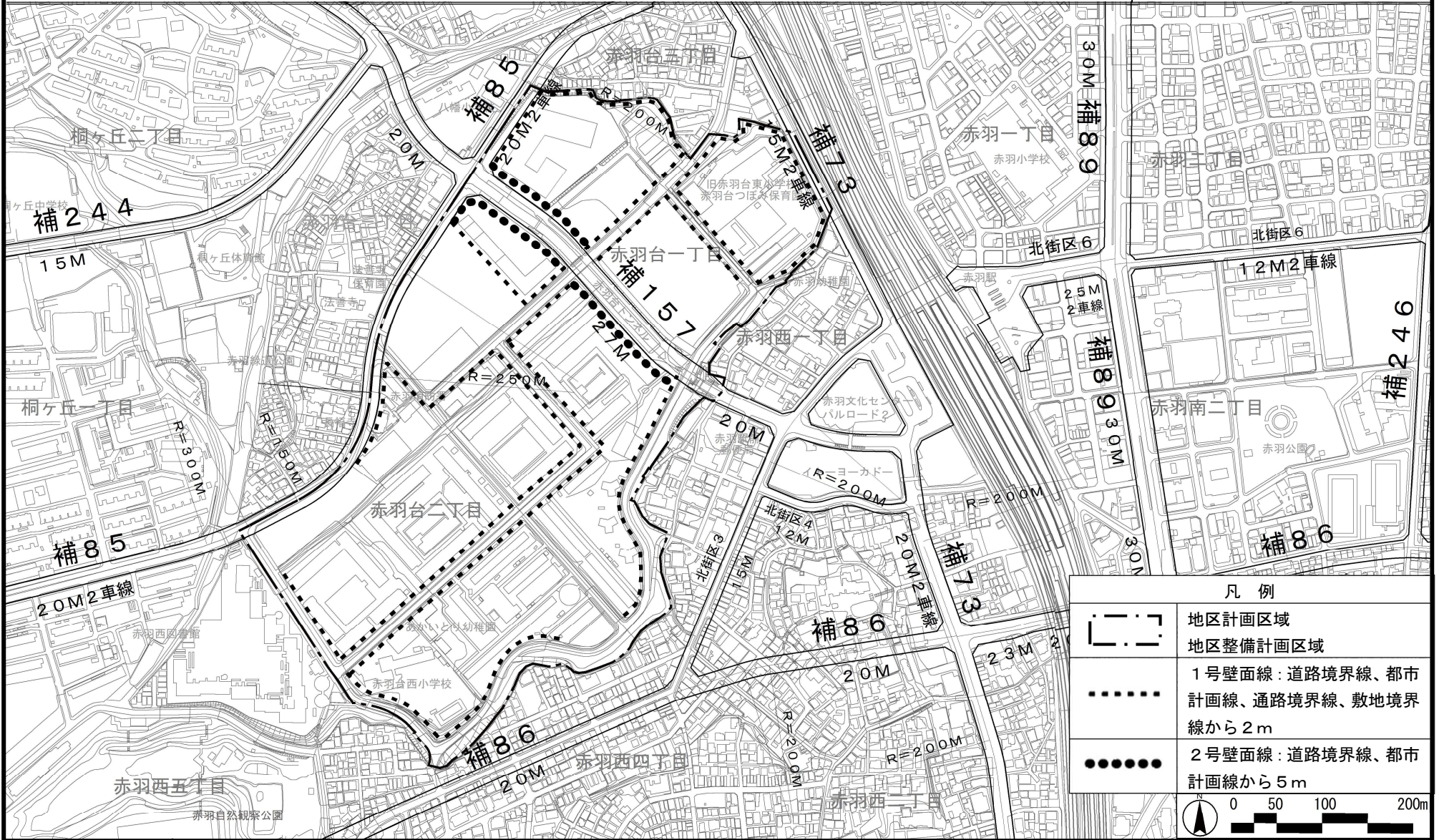
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2, 500地形図（道路網図）を使用して作成したものです。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものです。無断複製を禁ず。（承認番号）2都市基交著第155号・令和2年11月4日、（承認番号）2都市基街都第222号・令和2年11月5日

東京都市計画地区計画 赤羽台周辺地区地区計画 計画図 3

〔北区決定〕

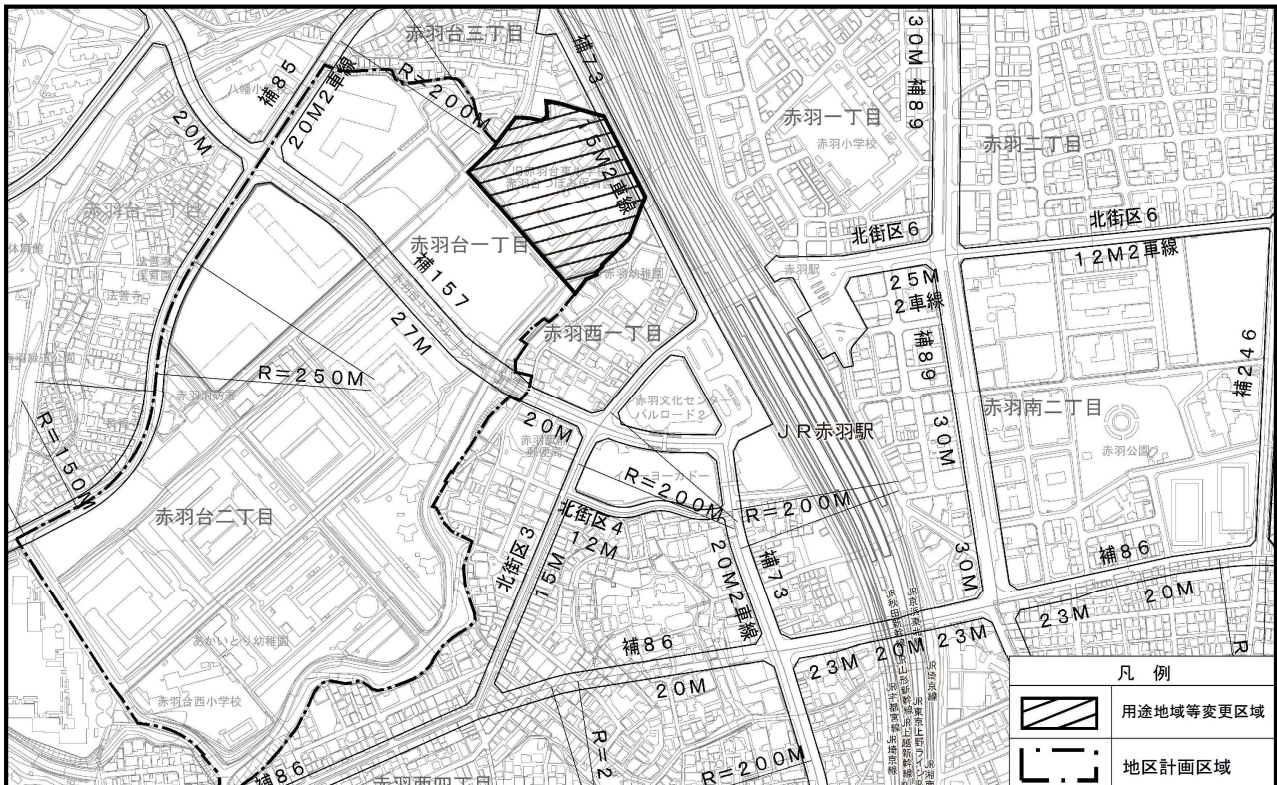
〔参考〕

<告示>令和4年1月24日



■本地区の地区計画変更に関連する用途地域等の変更について〔令和4年1月〕

地区内では、土地利用や人の流れも大きく変化しつつあり、これら社会情勢の変化や地域が抱える課題に柔軟に対応するとともに、「北区都市計画マスタープラン2020」において「地区連携拠点」と位置づけられ、さらに「都市中心拠点」である赤羽駅周辺に近接する区域にふさわしい土地利用の誘導や地域の生活利便機能の促進、緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、地区計画の変更に合わせて、下記の変更区域において用途地域等を変更しました。



第一種中高層住居専用地域 ⇒ **第一種住居地域**
 建蔽率60% ⇒ 60% (変更なし)
 容積率200% ⇒ **300%**
 準防火地域 ⇒ 準防火地域 (変更なし)
 第二種高度地区 ⇒ **第三種高度地区**
 日影規制3h以上・2h以上 ⇒ **5h以上・3h以上**

お問い合わせ・地区計画の届出先
 北区都市計画課 (第一庁舎3階 13番)
 電話 03 (3908) 9152