

地区計画（桐ヶ丘一・二丁目地区）の都市計画決定

本地区では都営住宅を適切に誘導し、道路・公園の再配置を行い、地区の防災性を高め、ゆとりある住環境と豊かなみどりあるまちの形成等のため次の都市計画を定めました。

今後、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

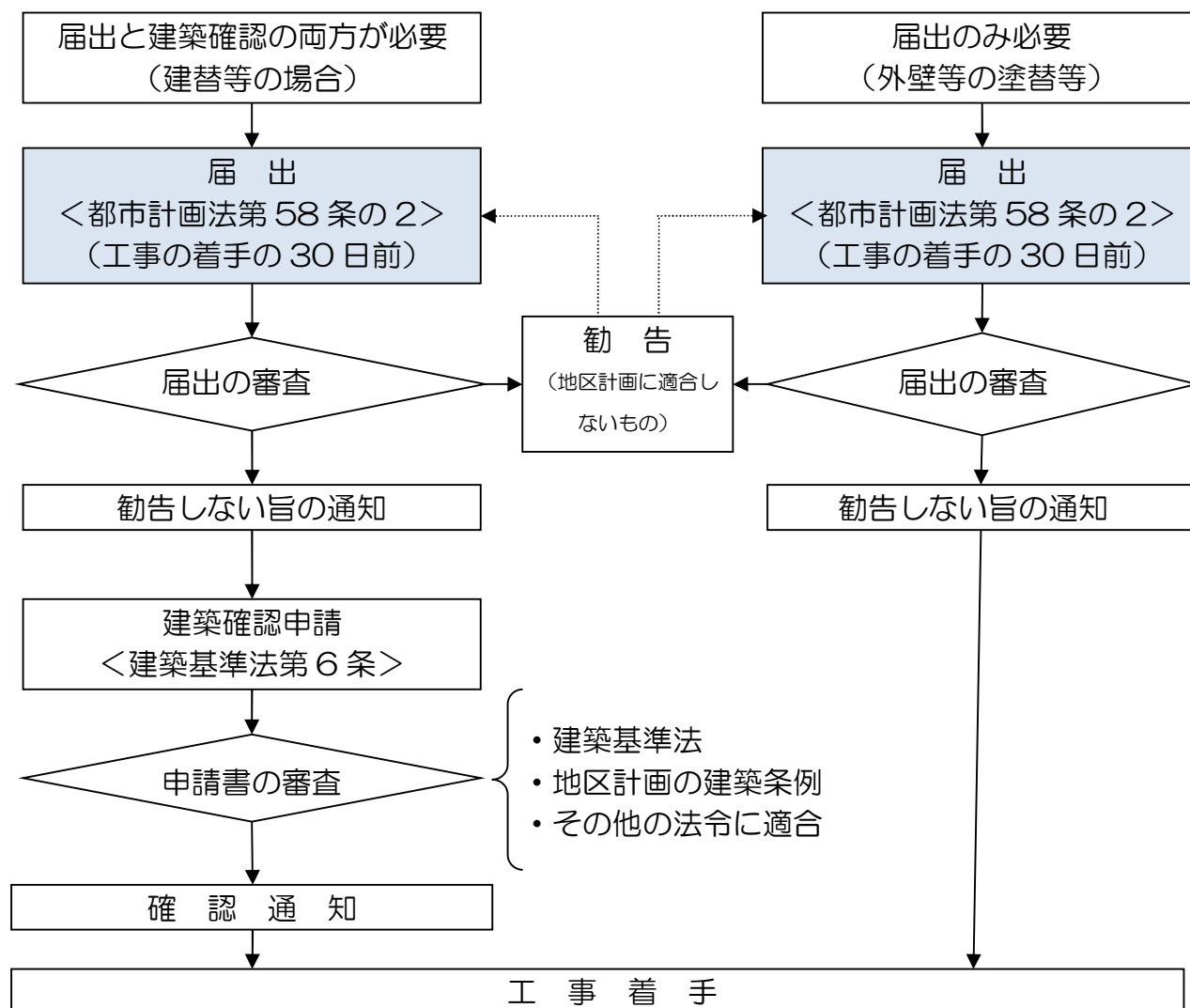
地区整備計画の区域内では、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区計画の内容に沿って行われるように規制・誘導していくために届出・勧告制度があります。

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(桐ヶ丘一・二丁目地区)の都市計画の決定内容

<告 示>平成 24 年 12 月 5 日

<変更告示>令和 4 年 12 月 19 日

<<計画書>>

[北区決定]

名 称	桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画
位 置 ※	北区桐ヶ丘一丁目、桐ヶ丘二丁目、赤羽北三丁目、赤羽台三丁目及び赤羽台四丁目各地内
面 積 ※	約 47.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は JR 赤羽駅の西約 700m に位置する一団地の住宅施設として整備された大規模団地や都市計画公園などからなる住宅市街地であり、地区内の都営住宅は建替えが進められている。</p> <p>「北区都市計画マスタープラン 2020」では、本地区について、大規模住宅団地の更新による良好な住宅ストックの活用・再生を促進するとともに、生活利便施設や公共サービスの集積を図ることで地区連携拠点の形成を図ることとしている。また、避難場所となっている本地区においては、公園・広場などのオープンスペースや円滑な避難ルートを計画的に確保し、防災性をさらに高めることが必要である。</p> <p>このため、本地区では都営住宅の建替えを適切に誘導して、良質な住宅の供給を行うとともに、公共・公益的施設、生活利便施設等が適切に配置された良好な住宅市街地の形成を目指す。また、道路・公園等の再配置を行い、いこいの拠点にふさわしいみどりのネットワークを形成するとともに、災害時の避難や救援の際のネットワークやオープンスペースの充実を図る。さらに、地区内のバリアフリー化や周辺環境に配慮した秩序ある街並みの形成等を誘導し、ゆとりある住環境と豊かなみどりのあるまちの形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>1. 複合地区 複合地区の各地区においては、幹線道路に面する立地条件を踏まえ、商業、医療、福祉などの生活利便施設、居住施設など、多様な用途が複合し、あわせて敷地内にみどり豊かなオープンスペースを確保することにより、地域の生活を支える地区連携拠点の形成を図る。 複合地区（B 地区）については、建替事業により創出された大規模な用地を活用し、区民センターなどの公共サービスや商業、医療、福祉などの生活利便機能の集積を促進することで、隣接する UR 赤羽台団地の居住者や周辺地域の居住者も含め、地区周辺の生活拠点の形成を図る。あわせて、高齢化の進展など人口構成の不均衡等により懸念される地域コミュニティを活性化し、賑わいを再興するため、区民センターや生活利便施設等の整備にあわせ、みどりやオープンスペースの創出を図りつつ、地域住民や来街者の憩いや交流の場となる広場空間や歩行者空間の整備を促すことで、地域の活動拠点やにぎわい空間の形成を図る。 複合地区（C 地区）については、福祉施設などの公共公益施設の導入により、誰もが地域で安心して暮らせる環境の形成を図る。</p> <p>2. 中高層住宅地区 都営住宅の建替え等を適切に誘導し、良好な住環境の形成、保全を図るとともに、周辺市街地や都市計画公園と調和のとれた秩序ある街並みの形成を図る。また、地区内の住民の憩いの場として広場の整備を図るとともに、住民生活を支える教育、保育施設等を適切に配置する。</p> <p>3. 公園地区 桐ヶ丘中央公園の整備により、うるおいある豊かなみどりの連続性を確保するとともに、災害時の避難場所としての機能の向上を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>1. 幹線道路に接続し、日常生活の主軸となる道路として、また、交通の円滑化や災害時の避難、支援の際のネットワークを担う道路として、主要生活道路及び区画道路の整備を図る。 2. 主要生活道路を補完し、生活利便性、防災性を確保するため、地区内通路の整備を図る。 3. 歩行者の安全性及び快適性を確保するため、区画道路及び地区内通路に沿って歩道状空地の整備を図る。 4. 歩行者の利便性を確保するため、歩行者通路の整備を図る。 5. 都市計画公園との一体性や連続性に配慮しつつ、地区内住民の憩いの場となる広場の整備を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. ゆとりある住環境の維持形成のため、建築物の高さの最高限度を定める。 2. 安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 3. 秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	主要生活道路1号※	13m	約900m	—	新設
	主要生活道路2号※	8~13m	約520m	—	一部拡幅
	区画道路1号	6m	約300m	—	新設
広 場	広場1号	—	—	約570㎡	既設
	広場2号	—	—	約720㎡	既設
	広場3号	—	—	約860㎡	既設
	広場4号	—	—	約600㎡	既設
	広場5号	—	—	約2,640㎡	新設
	広場6号	—	—	約1,100㎡	既設
	広場7号	—	—	約390㎡	既設
	広場8号	—	—	約1,000㎡	新設
	広場9号	—	—	約1,500㎡	新設
	広場10号	—	—	約500㎡	新設
	広場11号	—	—	約500㎡	新設
その他の公共空地	地区内通路1号	13m	約380m	—	既設
	地区内通路2号	6m	約240m	—	一部拡幅
	地区内通路4号	6m	約120m	—	既設
	地区内通路5号	6m	約130m	—	既設
	地区内通路6号	6m	約310m	—	一部拡幅
	地区内通路7号	6m	約100m	—	既設
	地区内通路8号	6m	約100m	—	既設
	地区内通路9号	6m	約160m	—	一部拡幅
	地区内通路10号	6m	約110m	—	一部拡幅
	地区内通路11号	6m	約160m	—	既設
	地区内通路12号	6m	約230m	—	既設
	地区内通路13号	6m	約100m	—	新設
	地区内通路14号	6m	約510m	—	一部拡幅
	地区内通路15号	6m	約100m	—	既設
	地区内通路16号	6m	約100m	—	既設
	地区内通路17号	4~6m	約250m	—	新設
	歩道状空地1号	3m	約190m	—	既設
	歩道状空地2号	2.5m	約300m	—	一部拡幅
	歩道状空地3号	2.5m	約320m	—	新設
歩道状空地4号	2.5m	約130m	—	既設	
歩道状空地5号	2.5m	約130m	—	既設	
歩道状空地6号	2.5m	約190m	—	新設	

地区整備計画

地区施設の
配置及び規模

			歩道状空地 7号	2.5m	約 180m	—	新設	
			歩道状空地 8号	2.5m	約 180m	—	新設	
			歩道状空地 9号	2.5m	約 340m	—	一部拡幅	
			歩道状空地 10号	2.5m	約 320m	—	一部拡幅	
			歩道状空地 11号	2m	約 500m	—	一部拡幅	
			歩道状空地 12号	2.5m	約 110m	—	新設	
			歩道状空地 13号	2.5m	約 175m	—	新設	
			歩道状空地 14号	2.5m	約 100m	—	新設	
			歩行者通路 1号	5m	約 120m	—	既設	
			歩行者通路 2号	4m	約 40m	—	新設	
			歩行者通路 3号	4m	約 60m	—	新設	
地区整備計画	地区の区分	名称	複合地区			中高層住宅地区		公園地区
			A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	
		面積	約 1.4ha	約 3.6ha	約 2.7ha	約 16.6ha	約 13.7ha	約 9.3ha
		建築物等の用途の制限※	—	<p>次の各号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。</p> <p>1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第二（ほ）項第 2 号に規定するマーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2. 法別表第二（に）項第 5 号に規定する自動車教習所</p> <p>3. 法別表第二（に）項第 6 号に規定する畜舎</p> <p>4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので床面積の合計が 1,500 ㎡を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの（建築物に附属するものを除く）</p>				—
		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、計画図に示す壁面制限を超えて建築してはならない。					
		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 3～5 号に定められた壁面線と地区内通路端の間の区域には塀、さく、門、看板その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物は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、その他良好な景観形成に寄与するものを除く。					
		建築物の高さの最高限度	—	30m			ただし、3,000 ㎡以上の敷地に建築する建築物の高さの最高限度は 45mとし、5,000 ㎡以上の敷地に建築する建築物の高さの最高限度は設けないものとする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、落ちついた色調とし、周辺の環境と調和したものにす。						
	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、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、高さが 0.6m以下の部分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はない。						

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、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。」


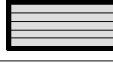



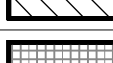

（理由）都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えにより創出される用地への公共サービスや商業、医療、福祉などの生活利便機能の集積を促進するほか、公共施設や公益施設等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

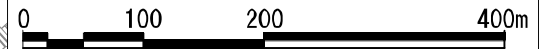
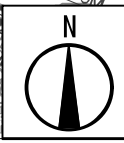
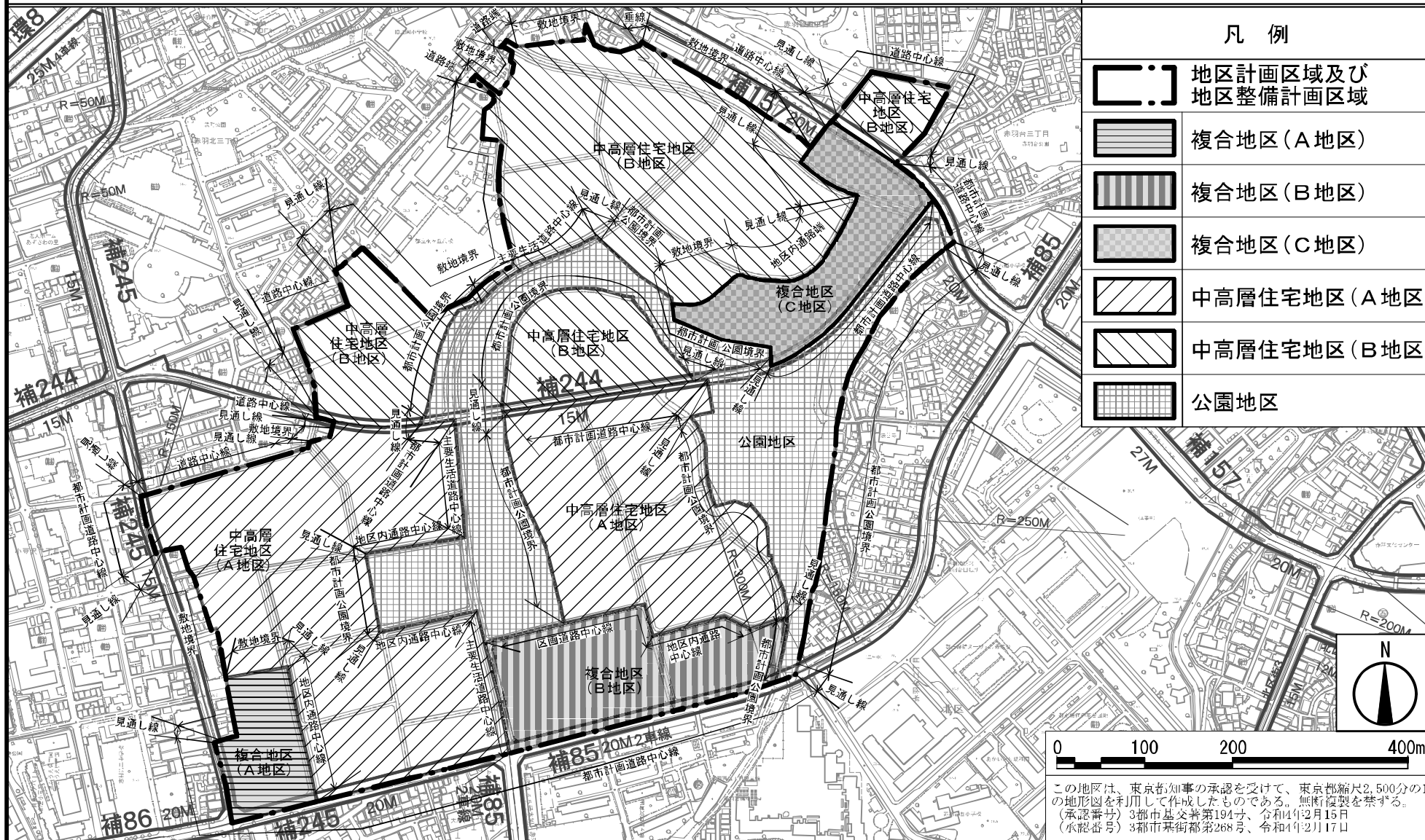
東京都計画地区計画桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画 計画図1 (北区決定)

〔参考〕

<告示>令和4年12月19日

凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	複合地区(A地区)
	複合地区(B地区)
	複合地区(C地区)
	中高層住宅地区(A地区)
	中高層住宅地区(B地区)
	公園地区



この地区は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交審第194号、令和4年2月15日
 (水認番号) 3都市基街都第268号、令和4年2月17日

東京都計画地区計画桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画 計画図2 〔北区決定〕

〔参考〕

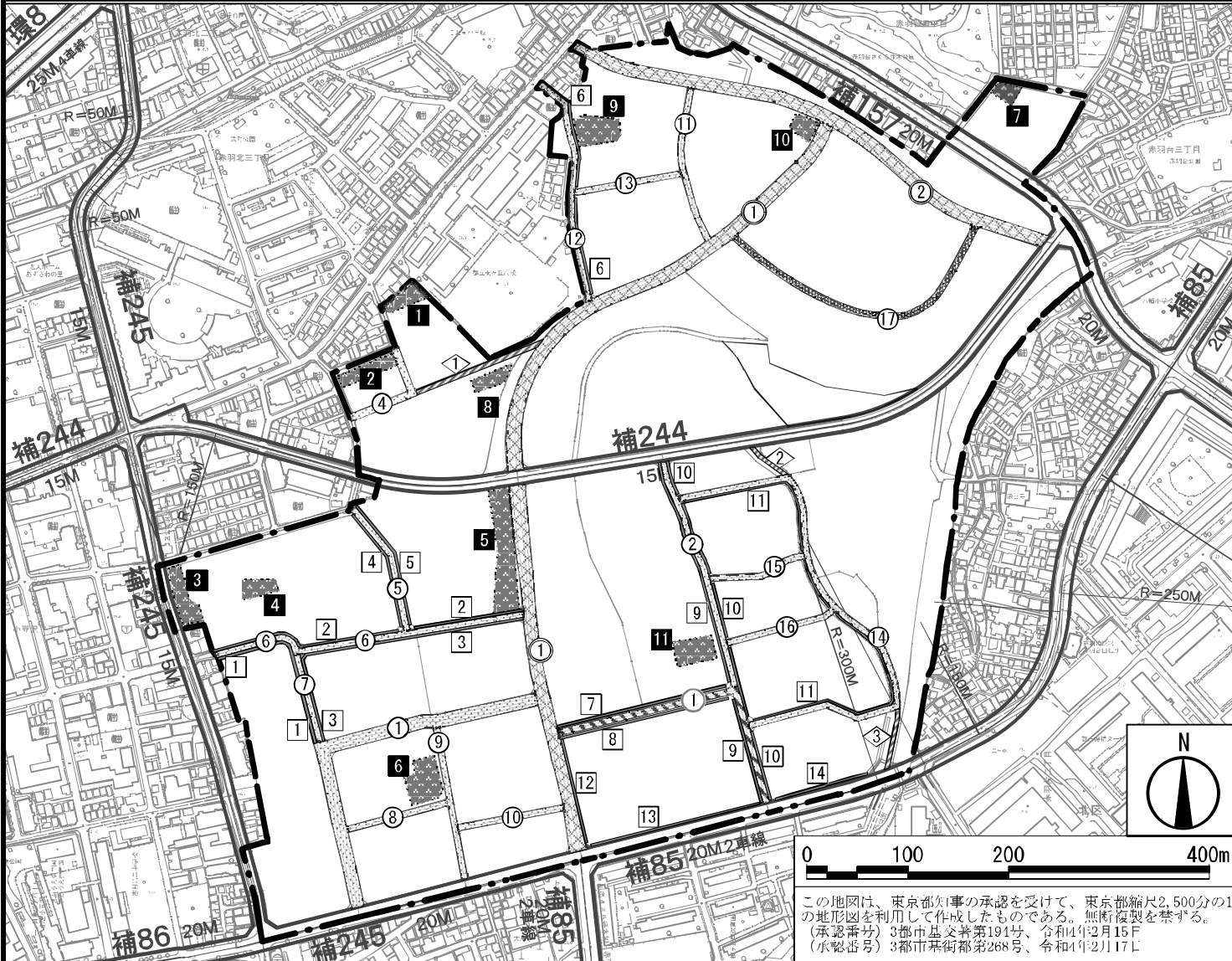
<告示>令和4年12月19日

凡例

地区計画区域及び地区整備計画区域

番号	名称	幅員	凡例
①	主要生活道路1号	13m	
②	主要生活道路2号	8~13m	
①	区画道路1号	6m	
①	地区内通路1号	13m	
②	地区内通路2号		
④	地区内通路4号	6m	
⑬	地区内通路16号		
⑰	地区内通路17号	4~6m	
①	歩道状空地1号	3m	
② ⑫	歩道状空地2号~10号	2.5m	
⑩ ⑭	歩道状空地12号~14号		
⑪	歩道状空地11号	2.0m	
①	歩行者通路1号	5m	
②	歩行者通路2号	4m	
③	歩行者通路3号	4m	

番号	名称	面積	凡例
①	広場1号	約 570㎡	
②	広場2号	約 720㎡	
③	広場3号	約 860㎡	
④	広場4号	約 600㎡	
⑤	広場5号	約2,640㎡	
⑥	広場6号	約1,100㎡	
⑦	広場7号	約 390㎡	
⑧	広場8号	約1,000㎡	
⑨	広場9号	約1,500㎡	
⑩	広場10号	約 500㎡	
⑪	広場11号	約 500㎡	





東京都計画地区計画桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画 計画図3 〔北区決定〕


〔参考〕


<告示>令和4年12月19日


凡例

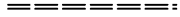
 地区計画区域及び地区整備計画区域

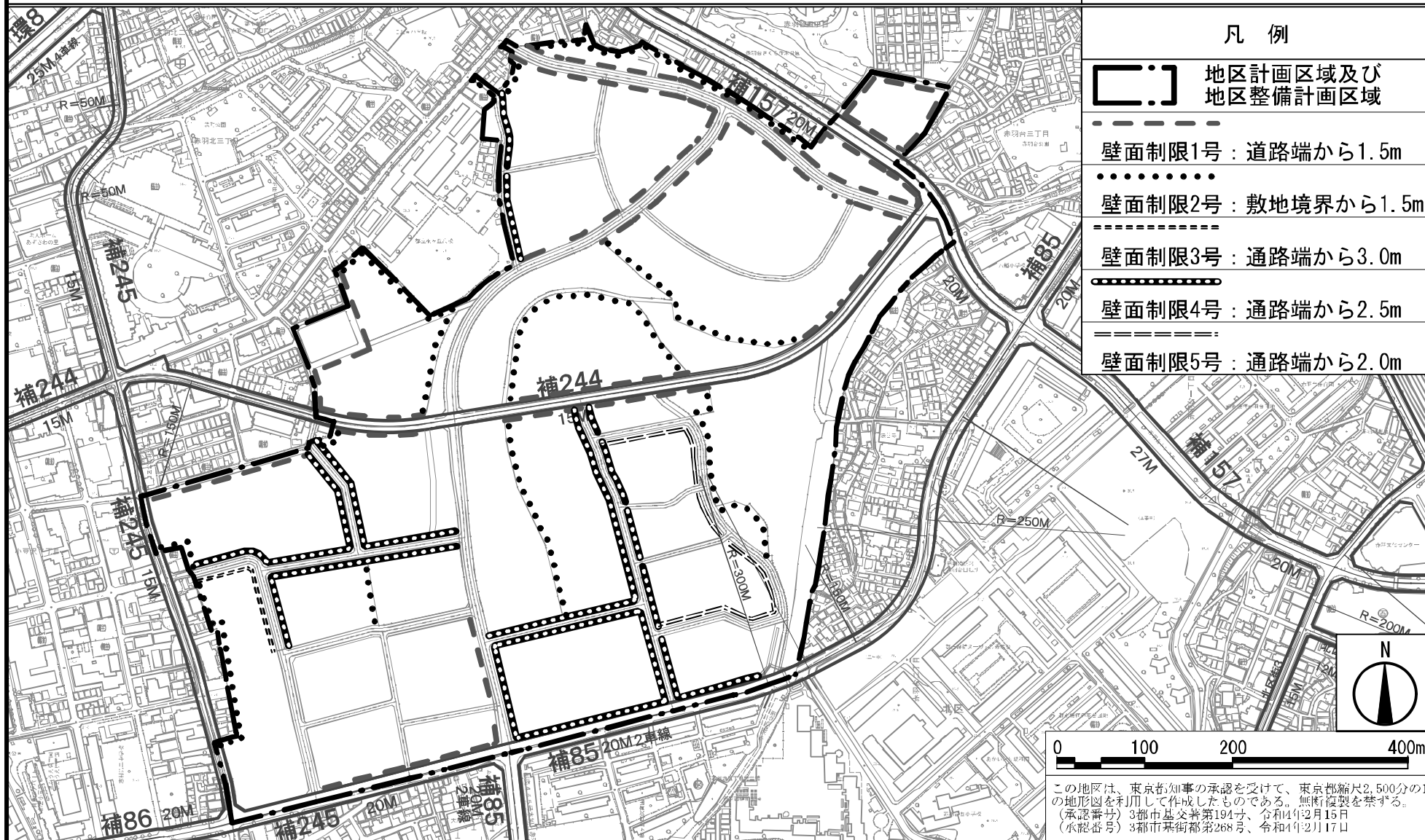
 壁面制限1号：道路端から1.5m

 壁面制限2号：敷地境界から1.5m

 壁面制限3号：通路端から3.0m

 壁面制限4号：通路端から2.5m

 壁面制限5号：通路端から2.0m



この地区は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交審第194号、令和4年2月15日
 (水認番号) 3都市基街都第268号、令和4年2月17日

ゆとりある住環境と 豊かなみどりあるまちのために



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