

第 1 1 0 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 0 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 2 号議案

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

資料 1

3 第 2 9 3 号議案

「東京都市計画用途地域の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）」
（東京都決定）

資料 2

4 第 2 9 4 号議案

「東京都市計画高度地区の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）」
（北区決定）

資料 3

5 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 4

6 報 告 事 項

再開発等促進区を定める地区計画の変更に関する素案の作成について
（豊島八丁目地区地区計画）（東京都決定）

資料 5

第 1 1 0 回東京都北区都市計画審議会 次第

令和 3 年 1 1 月 1 2 日 (金)
午 後 1 時 3 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 2 号議案

東京都市計画地区計画の変更について（赤羽台周辺地区地区計画）
（北区決定）

第 2 9 3 号議案

東京都市計画用途地域の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）
（東京都決定）

第 2 9 4 号議案

東京都市計画高度地区の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）
（北区決定）

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

再開発等促進区を定める地区計画の変更に関する素案の作成について
（豊島八丁目地区地区計画）（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292号議案「東京都市計画地区計画の変更について（赤羽台周辺地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

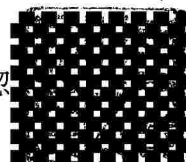
（１）諮問文（写）	・・・・・・・・ 1
（２）概要書	・・・・・・・・ 2
（３）位置図	・・・・・・・・ 3
（４）計画書	・・・・・・・・ 4
（５）総括図	・・・・・・・・ 9
（６）計画図 1 ～ 3 及び方針附図	・・・・・・・・ 10
（７）都市計画の案の理由書	・・・・・・・・ 14
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨	・・・・・・・・ 15
（９）都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・・・・・・・・ 16
（10）東京都知事の協議結果通知書（写）	・・・・・・・・ 19



3北ま都第1975号
令和3年10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 赤羽台周辺地区地区計画
- 2 答申の期限
令和3年11月19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 赤羽台周辺地区地区計画

2 位 置

北区赤羽台一丁目、赤羽台二丁目、赤羽台三丁目及び赤羽西一丁目各地内

3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

4 決定理由

【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」及び

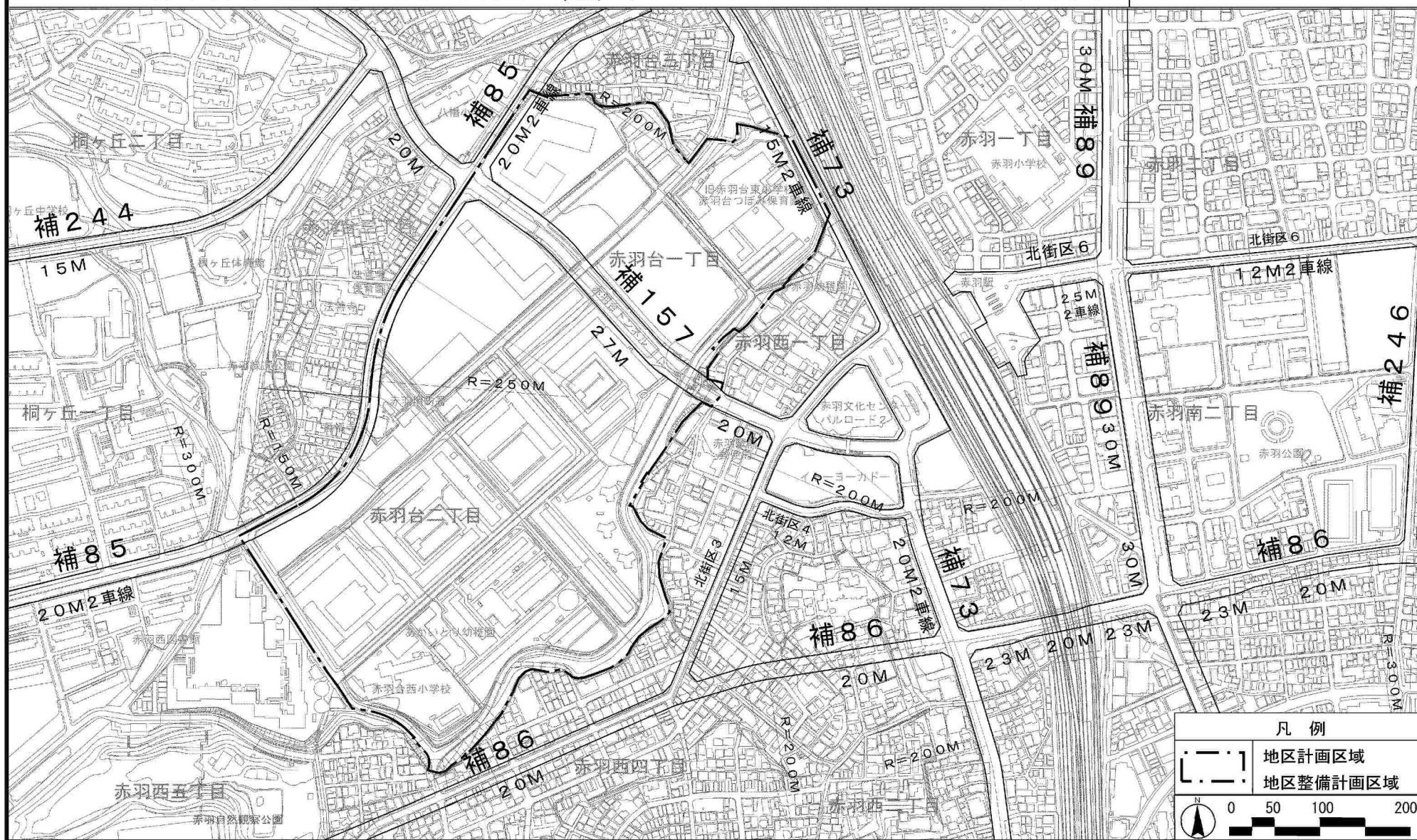
「都市計画の原案に対する意見書の要旨」のとおり

6 これまでの経過と今後の予定

令和3年	3月29日	都市計画原案の説明会に代わる動画配信
	9月 9日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	10月13日～	都市計画の案の公告・縦覧
	10月27日	
	11月12日	北区都市計画審議会
令和4年	1月24日	都市計画の決定告示

[参考] 東京都市計画地区計画
赤羽台周辺地区地区計画 位置図

[北区決定]



〔参考〕東京都市計画地区計画の変更（北区決定）
都市計画赤羽台周辺地区地区計画を次のように変更する。

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・赤羽台三丁目及び赤羽西一丁目各地内
面 積※	約 25.8ha
地区計画の目標	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。 「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。 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。 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。 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。 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。 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	土地利用の方針	本地区を以下に区分し、土地利用の方針を定める。 - 中高層住宅地区 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。 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。 - 中高層住宅複合A地区 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。 - 中高層住宅複合B地区 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。 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。 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。 - 教育・文化地区 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。
	地区施設の整備の方針	- 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区施設の整備の方針

整備を図る。
さらには、本ルートで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。
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。

建築物等の整備の方針

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。
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。
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。
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。

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。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

種 類

道 路

広 場

その他の公共空地

名 称

区画道路1号※

区画道路2号※

区画道路3号

区画道路4号※

名 称

広場1号

広場2号

広場3号

広場4号

広場5号

名 称

通路1号

通路2号

通路3号

通路4号

通路5号

通路6号

通路7号

幅 員

1 2 m

1 2 m

7 . 5 m

8 m

面 積

約5 , 3 0 0 m²

約1 , 1 0 0 m²

約1 , 3 0 0 m²

約2 0 0 m²

約7 6 0 m²

幅 員

1 2 m

7 m

1 2 m

1 2 m

1 2 m

1 2 m

1 2 m

延 長

約4 7 0 m

約3 8 0 m

約7 1 0 m

約1 4 0 m

延 長

約5 2 0 m

約1 4 0 m

約1 9 0 m

約1 0 0 m

約2 0 m

約1 1 0 m

約1 5 0 m

備 考

既設

既設

既設

既設（再整備）

備 考

既設

既設

新設

新設

新設

備 考

既設（再整備）

既設、緑地を含む幅員

既設、緑地を含む幅員

新設、緑地を含む幅員

既設、緑地を含む幅員

既設、緑地を含む幅員

既設（再整備）、緑地を含む幅員

建築物等に関する事項

			通路 8 号	6 m	約 1 1 0 m	新設、緑地を含む幅員
			環境緑地	1 m	約 2, 0 0 0 m	新設
			名 称	面 積		備 考
			公共空地 1 号	約 1, 2 0 0 m ²		既設
			公共空地 2 号	約 5 0 0 m ²		既設
	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 1 7. 3 h a	約 1. 2 h a	約 2. 2 h a	約 5. 1 h a
	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, 0 0 0 m ²	3 0 0 m ²	3 0 0 m ²	—
			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, 0 0 0 m ² 未満の場合は、3 0 mとし、敷地面積が 3, 0 0 0 m ² 以上 5, 0 0 0 m ² 未満の場合は、4 5 mとする。	3 0 m	—	

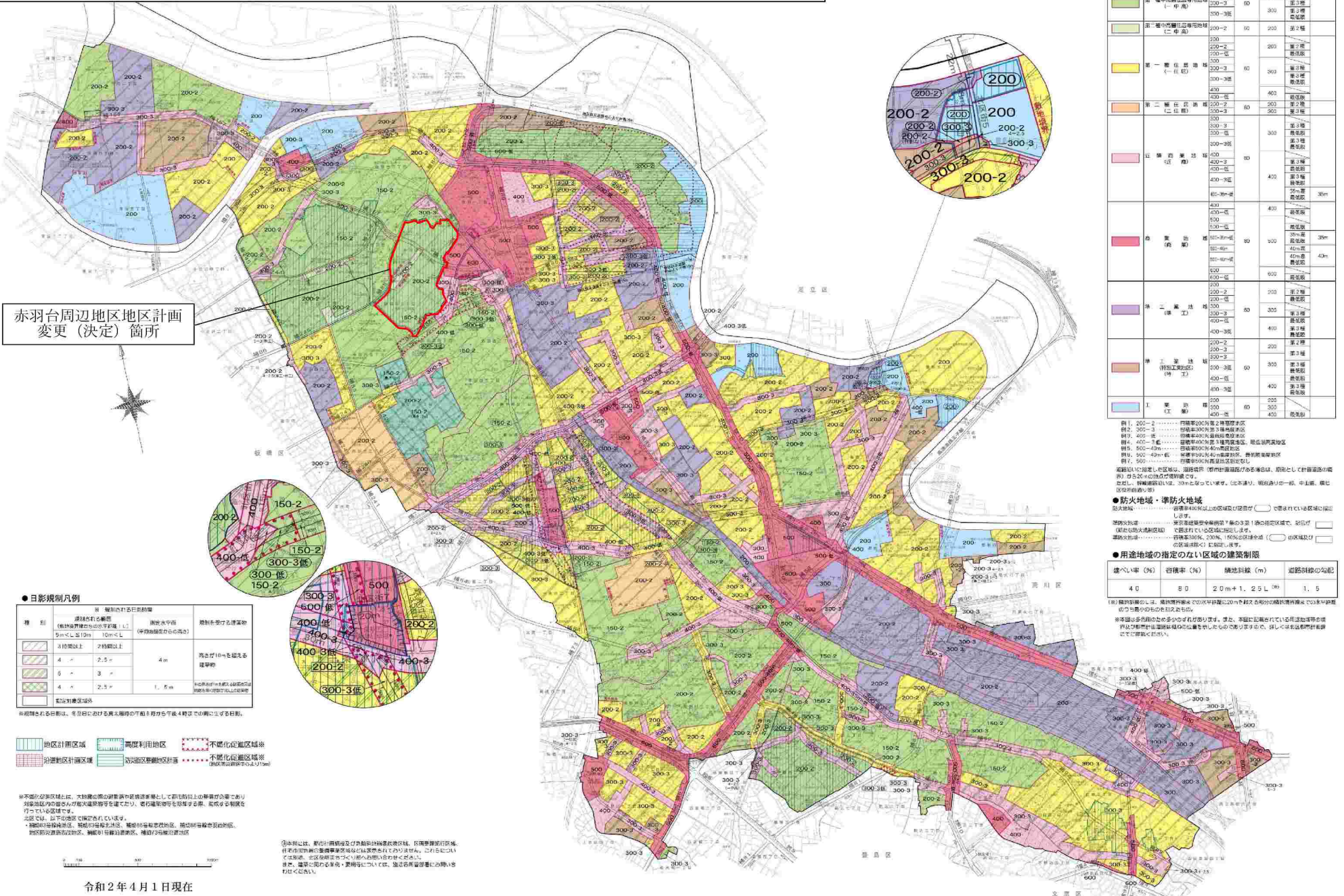
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図 3 に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについては適用しない。 1 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 2 建築物の出入口に設置する庇及びこれを支える柱、歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要な庇、屋根、手すりその他これらに類するもの 3 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エレベーター等の昇降施設及びこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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る。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 0.4 m 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		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、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」

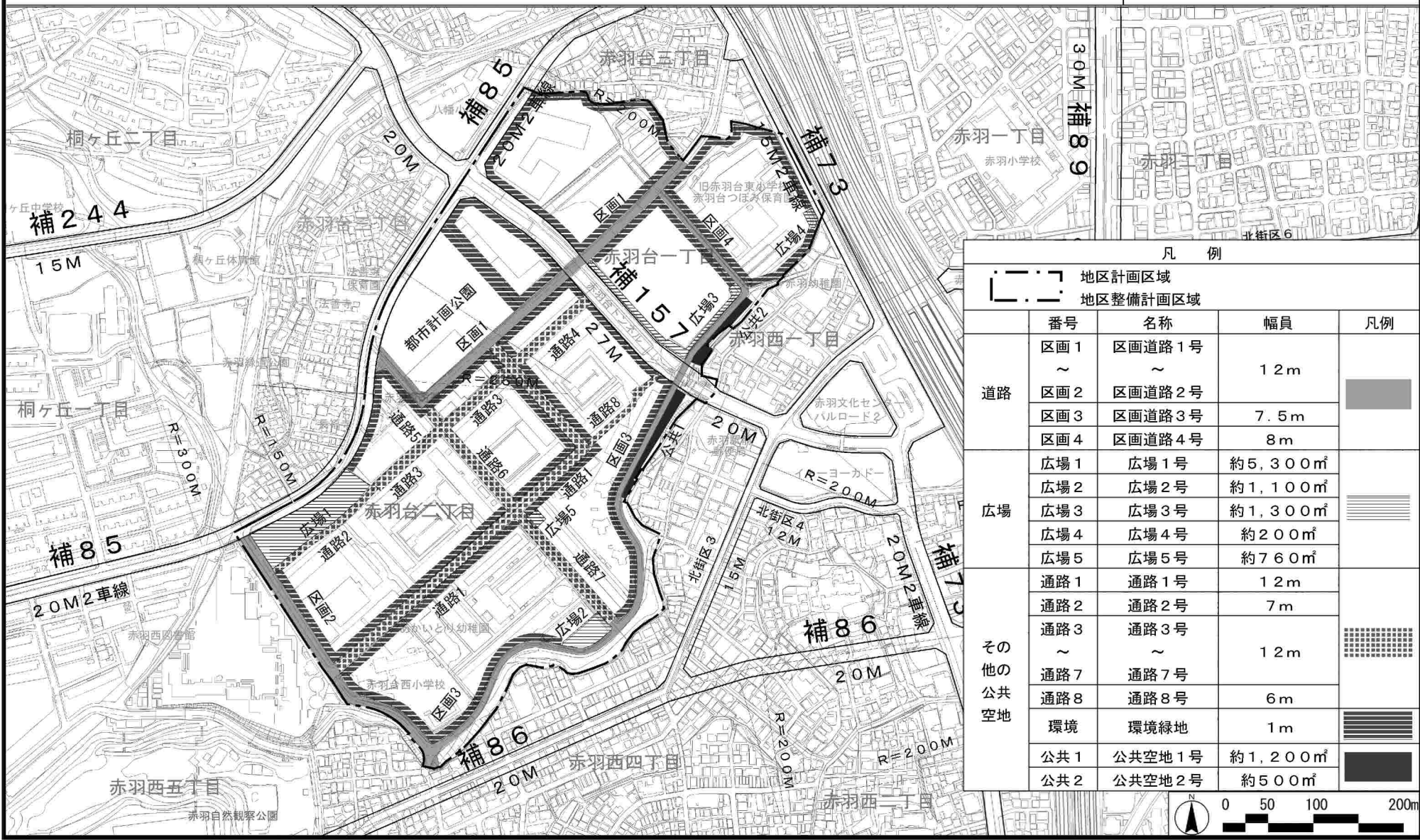
(理由)「地区連携拠点」として位置づけられ、さらに「都市中心拠点」に近接する区域にふさわしい土地利用の誘導や地域の生活利便機能の促進、緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 赤羽台周辺地区地区計画 総括図 [北区決定]



[参考] 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

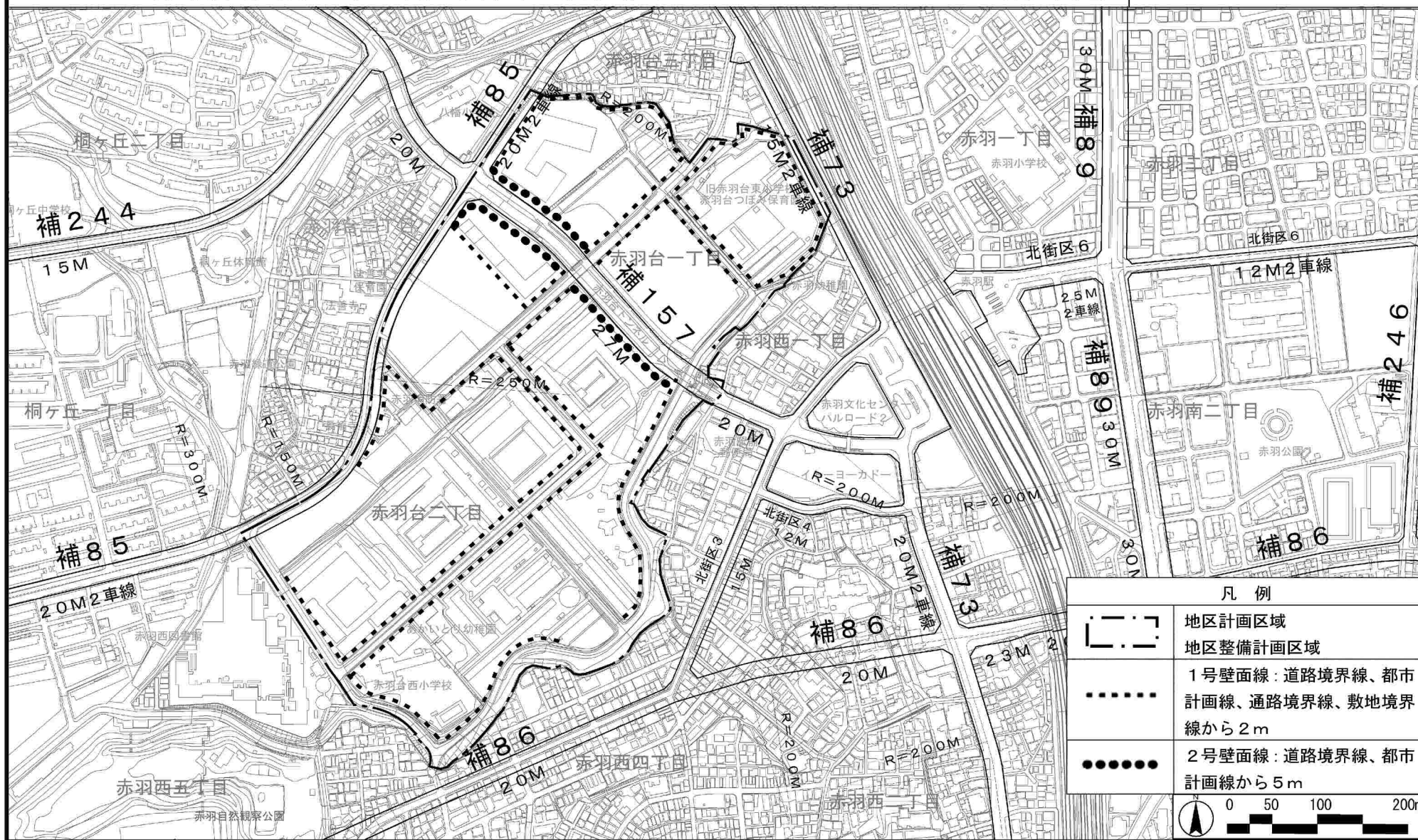
[北区決定]



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

〔参考〕 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

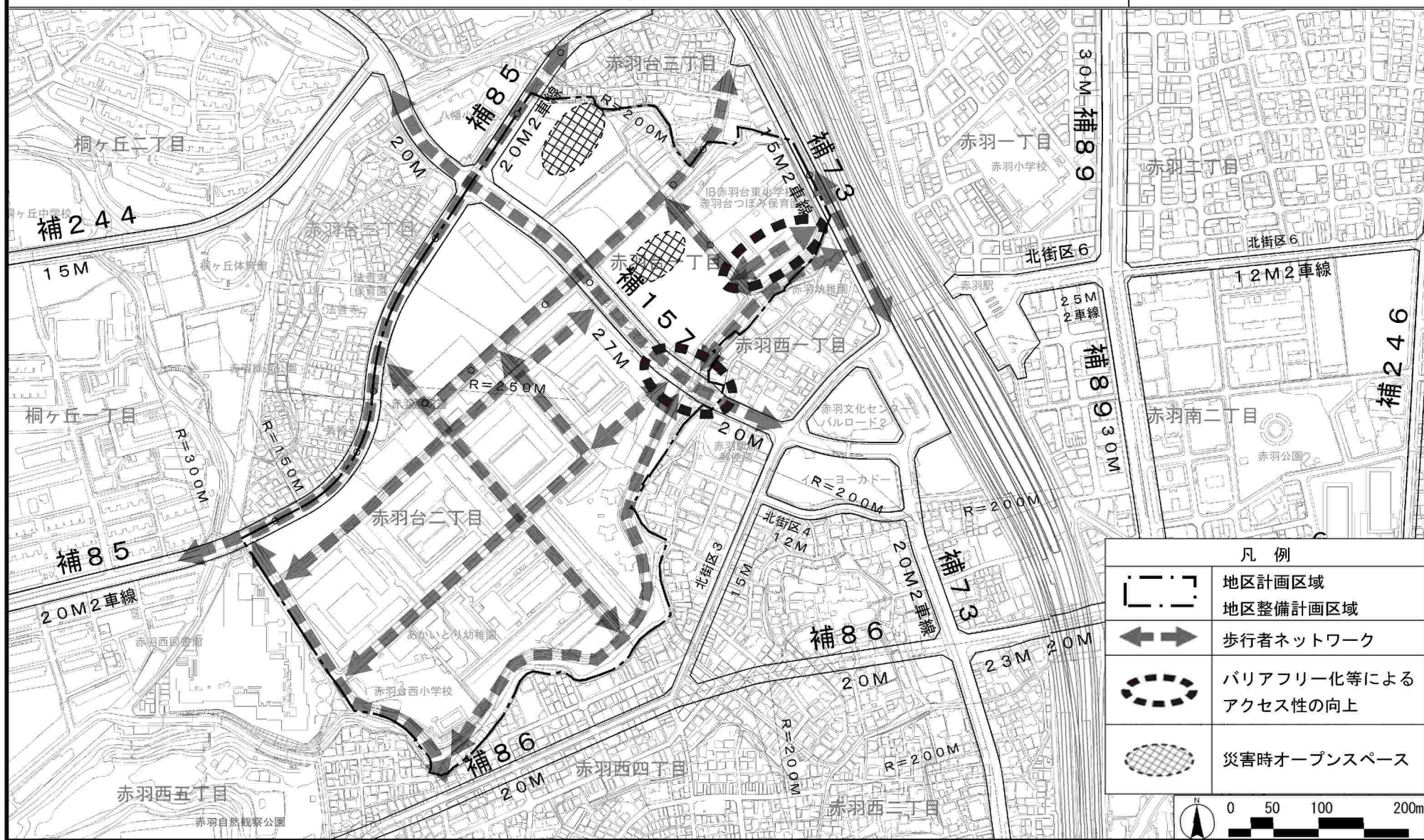
〔北区決定〕



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

〔参考〕 東京都市計画地区計画
赤羽台周辺地区地区計画 方針附図

〔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

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 赤羽台周辺地区地区計画

2 理由

本地区は、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。

東京都が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、地域の特性と将来像を踏まえた都市づくりを進めていく「新都市生活創造域」内にあり、隣接する桐ヶ丘地区とともに、「赤羽台・桐ヶ丘」地域として位置づけられている。当該地域内における大規模団地の建替えに当たっては、団地内と周辺の環境に配慮しつつ、土地の有効利用が進められるとともに、生活利便施設などの立地が誘導され、良好な住環境を有する生活の中心地を形成するとされている。また、「北区都市計画マスタープラン 2020」では、赤羽台周辺地区を、「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方針である。さらに、にぎわいや交流を生む「都市中心拠点」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。

現在、地区内では、団地の建替えが行われており、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに併せて、道路・公園等の適切な再配置、整備が順次進められている。また、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や未活用地の土地利用転換等により、地区内の土地利用や人の流れなど、まちの様相が大きく変化している。

このような状況を踏まえ、「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緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、約 25.8 ヘクタールの区域について、赤羽台周辺地区地区計画を変更する。

都市計画の案に対する意見書の要旨

東京都市計画地区計画 赤羽台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17条第1項の規定に基づき、令和3年10月13日から10月27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項の規定による意見の提出はなかった。

都市計画の種類及び名称
東京都市計画地区計画 赤羽台周辺地区地区計画

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）	

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 赤羽台地区地区計画に係わる都市計画の原案を、都市計画法第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3年4月9日から4月23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4月30日までの3週間の期間中に1通（1名）の意見書の提出があった（利害関係を有しない者からの意見書1通（1名）を含む）。その意見書の要旨及び北区の見解は次の通りである。

都市計画の種類及び名称

① 東京都市計画地区計画 赤羽台周辺地区地区計画

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 1通（1名）	
(1) 基本方針であげられている災害時における避難場所等としてのオープンスペースなど防災機能の確保については、ある程度の建物の高度利用を図り低層部の自由度を向上させることがより良いオープンスペースの確保・防災機能の向上に繋がると考えており、広場から見たときに、まちの入口に大きな壁ができるような圧迫感を軽減するためには、高度地区の変更は『第3種高度地区』への変更ではなく、『制限なし』への変更とした方が適切だと考える。	(1) 本地区は、大規模災害時には、周辺の広域な地域の避難場所に指定されていることから、学校跡地やUR都市機構が所有する用地の活用にあたってはオープンスペースの確保など、防災機能の向上に役立つ土地利用を図る必要があると考えております。これらを実現するために、赤羽台周辺地区地区計画の変更では、土地利用の方針や地区施設の整備の方針の中で、広場や新たな避難経路の整備について位置づけております。 また、赤羽台周辺地区は「北区都市計画マスタープラン2020」において「地区連携拠点」として位置づけられ、良好な住宅ストックの活用・再生を誘導するとともに、生活利便機能などの立地を促進し、持続可能な生活圏の形成を図るとされています。これらを踏まえ、東京都による「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、用途地域、高度地区の指定を行っておりますので、『第3種高度地区』への変更は適切と判断しています。なお、圧迫感をやわらげることは、都市景観上、大切と考えております。

(2) B地区の一体活用を検討する際に、日影規制変更予定区域が用途地域変更予定区域と同範囲となる場合、B地区の周辺(特に北東側)は道路と線路敷による日影規制の緩和を想定しても、日影規制の変更前の3時間—2時間の規制が影響する部分(第一種中高層住居専用地域部分)が残ってしまい、計画に影響するのではないか。

(3) B地区の「土地利用の誘導イメージ」の中で、土砂災害の防止等を図るための崖や擁壁の安全対策と記載されているが、一体活用のスケジュール(予定)の中のどこで擁壁の安全対策を図ろうと考えているのか。また、どのような対策を図る予定なのか。

(4) B地区の「土地利用の誘導イメージ」の中で、安全対策を施すべき擁壁は、子育て支援拠点と都市型住宅のそれぞれの敷地にかかっているように見えるが、都市型住宅建築後に分譲が行われた後のメンテナンス責任はどう考えているのか。擁壁の管理責任を考えると、子育て支援拠点と都市型住宅をまとめて民間事業者に整備させた方が良いと考える。

(2) 日影規制の趣旨として、計画建築物が敷地周囲に生じさせる日影の時間を規制することにより、日照等の居住環境を保護する目的があります。日影による中高層の建築物の高さの制限は、建築基準法第56条の2により、用途地域等によって規制値等が定められております。東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」では、用途地域等の変更に当たり、原則として地区計画を定めることとしており、本地区計画区域外の用途地域変更は適切ではないと考えております。したがって、今回、用途地域変更を予定している地域周辺の日影規制値の変更は行わない計画です。

(3) 令和3年度から令和4年度にかけて行う予定の、旧校舎解体工事、埋蔵文化財調査、土壌汚染対策工事と合わせて、土砂災害の防止等を図るための崖や擁壁の安全対策について検討を行ってまいります。

(4) 土地の譲渡範囲については、未定ですが、譲渡後の管理責任等も踏まえ、土砂災害の防止等を図るための崖や擁壁の安全対策及び整備について検討を行ってまいります。

(5) 昇降機等のバリアフリー施設は、公共の所有物として維持管理していくのか。都市型住宅を分譲した場合、バリアフリー施設が確実に維持管理されていくことは難しくなることもあるのではないか。

(6) 高さ約10mの擁壁の一部を撤去し、広場とつなげるとあるが、擁壁の撤去には非常にコストがかかるものと察する。利便向上や高台避難等の視点から考えた場合、擁壁を広い範囲で撤去した方が良いと思うが、譲渡先の民間事業者としては、擁壁撤去を低コストに小規模なもので済ませてしまうように思うが、区としてはどのように考えているのか。

(5) 区とUR都市機構の所有地の一体活用を図るため、両土地の譲渡先民間事業者を共同で公募するとともに、譲渡先民間事業者には本地区が有するまちづくり上の課題解決に資するバリアフリー化を伴う新たなアクセスルート等の整備を条件として付してまいります。バリアフリー施設等の所有管理主体については、現段階では未定ですが、将来に渡り適切に維持管理されるよう公募開始までに検討してまいります。

(6) 区とUR都市機構の所有地の一体活用を図るため、両土地の譲渡先民間事業者を共同で公募するとともに、譲渡先民間事業者は、本地区が有するまちづくり上の課題解決に資する擁壁の一部撤去を含めた広場整備を誘導したいと考えております。そのため、赤羽台周辺地区地区計画の地区施設(広場4)に位置付けるとともに、擁壁撤去に関わる公募条件についても今後検討してまいります。



3 都 市 政 土 第 4 8 2 号

協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和3年8月23日付3北まま第1401号で協議のあった東京
都市計画地区計画 赤羽台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3年9月9日

東京都知事

小池 百合子

(公印省略)



第293号議案「東京都市計画用途地域の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）」（東京都決定）に関する資料

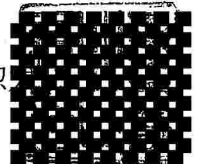
（１）諮問文（写）	．．．．． 1
（２）概要書	．．．．． 2
（３）位置図	．．．．． 3
（４）意見照会文（写）	．．．．． 4
（５）計画書	．．．．． 5
（６）総括図	．．．．． 8
（７）計画図	．．．．． 9
（８）都市計画の案の理由書	．．．．． 10
（９）都市計画の案に対する意見書の提出状況について【参考】	．．．．． 11



3北ま都第1976号
令和3年10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



印影を加工しています

東京都市計画用途地域の変更について（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
東京都市計画用途地域（赤羽台周辺地区地区計画関連）
- 2 答申の期限
令和3年11月19日（金）
- 3 その他
本件は、東京都決定の案件である。



概要書

東京都市計画用途地域の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画用途地域 （東京都決定）
（北区分・赤羽台周辺地区地区計画関連）

2 位 置

北区赤羽台一丁目、赤羽台二丁目、赤羽台三丁目及び赤羽西一丁目各地内

3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

4 決定理由

【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提出状況について【参考】」のとおり

6 これまでの経過と今後の予定

令和3年	3月29日	都市計画原案の説明会に代わる動画配信
	8月23日	北区案の申し出
	9月27日	東京都知事からの意見照会（収受） （回答：令和3年11月22日予定）
	10月13日～	都市計画の案の公告・縦覧
	10月27日	
	11月12日	北区都市計画審議会
	12月22日	東京都都市計画審議会
令和4年	1月24日	都市計画の決定告示



3都市政土第446号

令和3年9月27日

北区長 殿

東京都

上記代表者 東京都知事

小池 百合子

(公印省略)

東京都市計画用途地域の変更について (照会)

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。

なお、令和3年11月22日までに御回答願います。

添付書類

- 1 計画書
- 2 総括図
- 3 計画図



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 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	約 ha 21.6	以下 15/10	以下 6/10	m —	m ² —	m 12	約 % 1.2	
第 一 種 中高層住居 専 用 地 域 小 計	約 ha 283.8 204.3 12.8 500.9	以下 15/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 15.6 11.2 0.7 27.5	
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域 小 計	約 ha 3.4	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.2	
第 一 種 住 居 地 域 小 計	約 ha 290.2 134.8 3.5 428.5	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 15.9 7.4 0.2 23.5	
第 二 種 住 居 地 域 小 計	約 ha 31.0 5.4 36.4	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 1.7 0.3 2.0	

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 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
近 隣 商 業 地 域 小 計	約 ha 157.8 84.7 242.5	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 8.7 4.6 13.3	
商 業 地 域 小 計	約 ha 8.8 115.2 45.4 169.4	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.5 6.3 2.5 9.3	
準 工 業 地 域 小 計	約 ha 238.9 77.1 4.0 320.0	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 13.1 4.2 0.2 17.6	
工 業 地 域 小 計	約 ha 95.2 1.3 2.9 99.4	以下 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 6/10 6/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 5.2 0.1 0.2 5.5	
工 業 専 用 地 域 小 計	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
合 計	約 ha 1,822.1	以下	以下	m	m ²	m	% 100	

「種類、位置及び区域は、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、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 —
						21.6	1.2	21.6	1.2	—
第一種 中高層住居 専用地域 小 計	以下 15/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 283.8	約 % 15.6	約 ha 283.8	約 % 15.6	約 ha —
	20/10	6/10	—	—	—	(204.3)	(11.2)	(206.5)	(11.3)	△2.2
	30/10	6/10	—	—	—	12.8 (500.9)	0.7 (27.5)	12.8 (503.1)	0.7 (27.6)	△2.2
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 3.4	約 % 0.2	約 ha 3.4	約 % 0.2	約 ha —
						3.4	0.2	3.4	0.2	—
第一種 住居地域 小 計	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 290.2	約 % 15.9	約 ha 290.2	約 % 15.9	約 ha —
	30/10	6/10	—	—	—	(134.8)	(7.4)	(132.6)	(7.3)	2.2
	40/10	6/10	—	—	—	3.5 (428.5)	0.2 (23.5)	3.5 (426.3)	0.2 (23.4)	2.2
第二種 住居地域 小 計	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 31.0	約 % 1.7	約 ha 31.0	約 % 1.7	約 ha —
	30/10	6/10	—	—	—	5.4	0.3	5.4	0.3	—
小 計						36.4	2.0	36.4	2.0	—

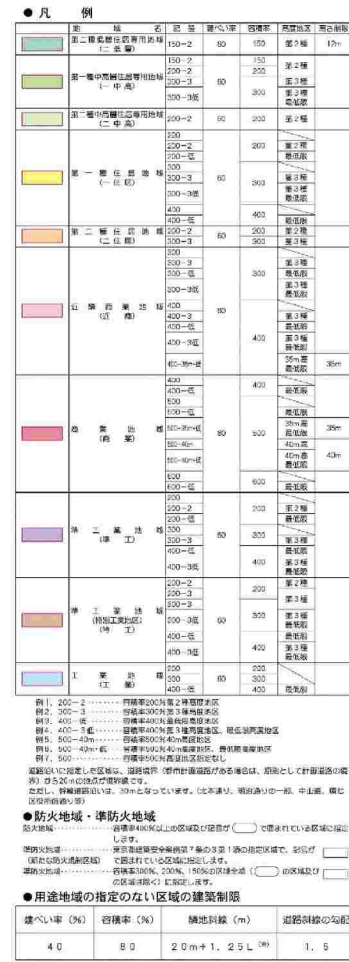
種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居 地域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
近隣商業 地域 小 計	以下 30/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 ha 157.8	約 % 8.7	約 ha 157.8	約 % 8.7	約 ha —
	40/10	8/10	—	—	—	84.7	4.6	84.7	4.6	—
小 計						242.5	13.3	242.5	13.3	—
商業地域 小 計	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 ha 8.8	約 % 0.5	約 ha 8.8	約 % 0.5	約 ha —
	50/10	8/10	—	—	—	115.2	6.3	115.2	6.3	—
	60/10	8/10	—	—	—	45.4 169.4	2.5 9.3	45.4 169.4	2.5 9.3	—
準工業 地域 小 計	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 238.9	約 % 13.1	約 ha 238.9	約 % 13.1	約 ha —
	30/10	6/10	—	—	—	77.1	4.2	77.1	4.2	—
小 計						4.0 320.0	0.2 17.6	4.0 320.0	0.2 17.6	—
工業地域 小 計	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 95.2	約 % 5.2	約 ha 95.2	約 % 5.2	約 ha —
	30/10	6/10	—	—	—	1.3	0.1	1.3	0.1	—
	40/10	6/10	—	—	—	2.9 99.4	0.2 5.5	2.9 99.4	0.2 5.5	—
工業専用 地域 小 計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
合 計						約 ha 1,822.1	約 % 100	約 ha 1,822.1	約 % 100	約 ha —

変更概要

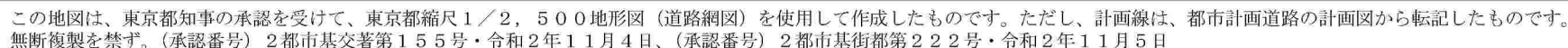
(北区分)

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	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約2.2ha	用途及び容積率の変更

〔東京都決定〕



〔北区決定〕



都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（北区分）
（赤羽台周辺地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、ＪＲ赤羽駅に近接した中高層住宅地に位置し、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、隣接する桐ヶ丘地区とともに、人々の活動や交流の中心の場である「生活の中心地」として位置付けられており、大規模団地の建替えに当たっては、団地内と周辺の環境に配慮しつつ、土地の有効利用が進められるとともに、生活利便施設などの立地が誘導され、良好な住環境を有する生活の中心地を形成するとしている。

「北区都市計画マスタープラン２０２０」では、赤羽台周辺地区を「地区連携拠点」として位置付けており、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。また、にぎわいや交流を生む「都市中心拠点」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としている。

このたび、北区において、団地の建替え事業に伴う土地利用転換等により、地区内の土地利用や人の流れが大きく変化しているなかで、「都市中心拠点」に近接する地区にふさわしい土地利用の誘導や緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、赤羽台周辺地区地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、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、「都市中心拠点」である赤羽駅に近接する面積約２．２ヘクタールの区域について、用途地域を変更する。

都市計画の案に対する意見書の提出状況について【参考】

東京都市計画用途地域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3年10月13日から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1通（1名）の意見書の提出があった。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画用途地域（赤羽台周辺地区地区計画関連）

第294号議案「東京都市計画高度地区の変更について（赤羽台周辺地区地区計画関連）」（北区決定）に関する資料

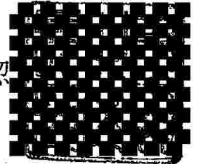
（１）諮問文（写）	・・・・・・・・ 1
（２）概要書	・・・・・・・・ 2
（３）位置図	・・・・・・・・ 3
（４）計画書	・・・・・・・・ 4
（５）総括図	・・・・・・・・ 7
（６）計画図	・・・・・・・・ 8
（７）都市計画の案の理由書	・・・・・・・・ 9
（８）都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・・・・・・・・ 10
（９）協議結果通知書（写）	・・・・・・・・ 11



3北ま都第1977号
令和3年10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



印影を加工しています

東京都市計画高度地区の変更について（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
東京都市計画高度地区（赤羽台周辺地区地区計画関連）
- 2 答申の期限
令和3年11月19日（金）
- 3 その他
本件は、北区決定の案件である。



概要書

東京都市計画高度地区の変更について

1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画高度地区（赤羽台周辺地区地区計画関連）

2 位 置

北区赤羽台一丁目、赤羽台二丁目、赤羽台三丁目及び赤羽西一丁目各地内

3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

4 決定理由

【別紙】「都市計画の案の理由書」のとおり

5 意見要旨と見解

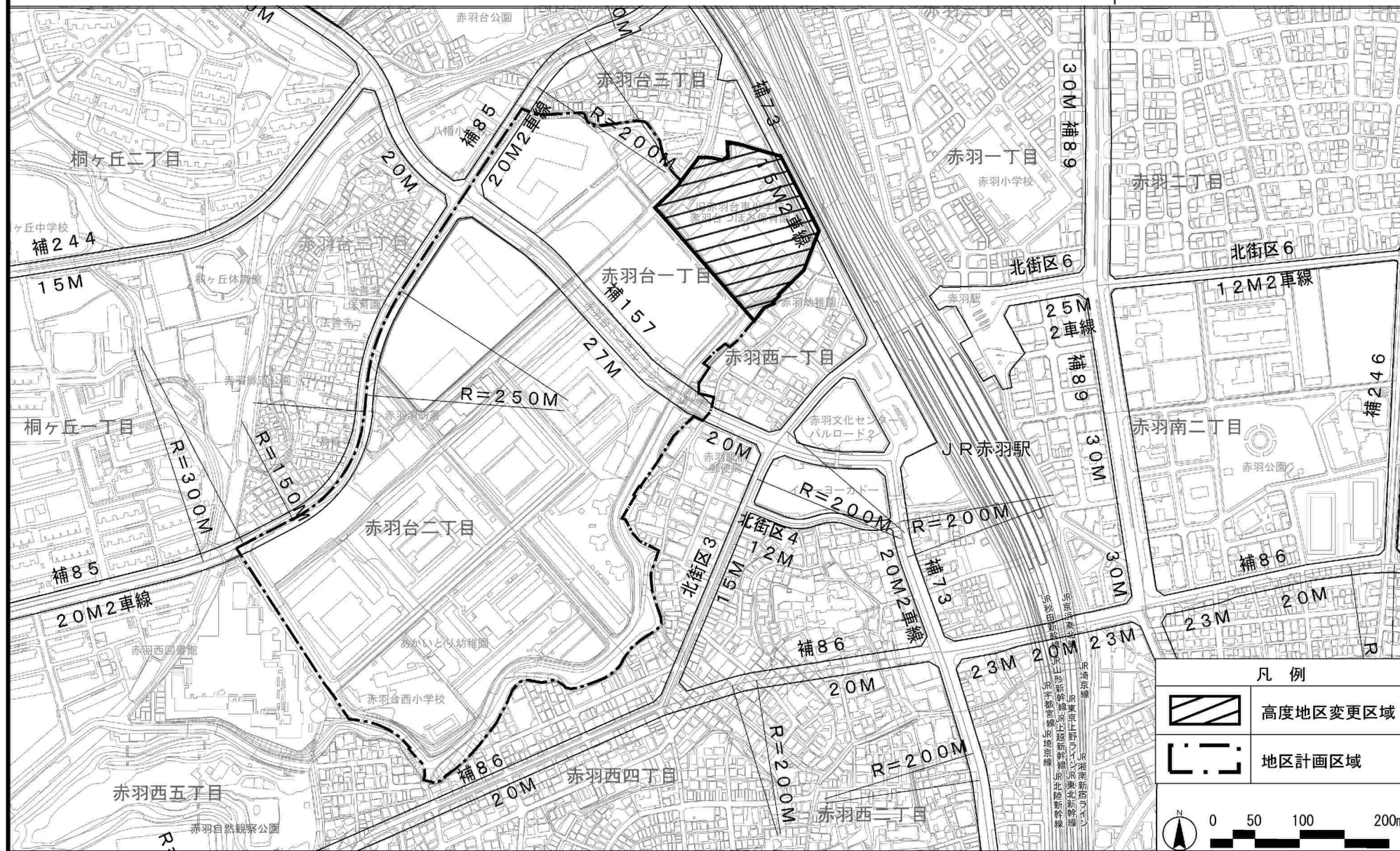
【別紙】「都市計画の案に対する意見書の要旨と見解」のとおり

6 これまでの経過と今後の予定

令和3年	3月29日	都市計画原案の説明会に代わる動画配信
	9月 9日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	10月13日～	都市計画の案の公告・縦覧
	10月27日	
	11月12日	北区都市計画審議会
令和4年	1月24日	都市計画の決定告示

東京都市計画高度地区 位置図

[北区決定]



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	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	約 115.1 ha			
補助 73 号線沿道地区				
補助 85 号線沿道地区	約 115.1 ha			
小 計				
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

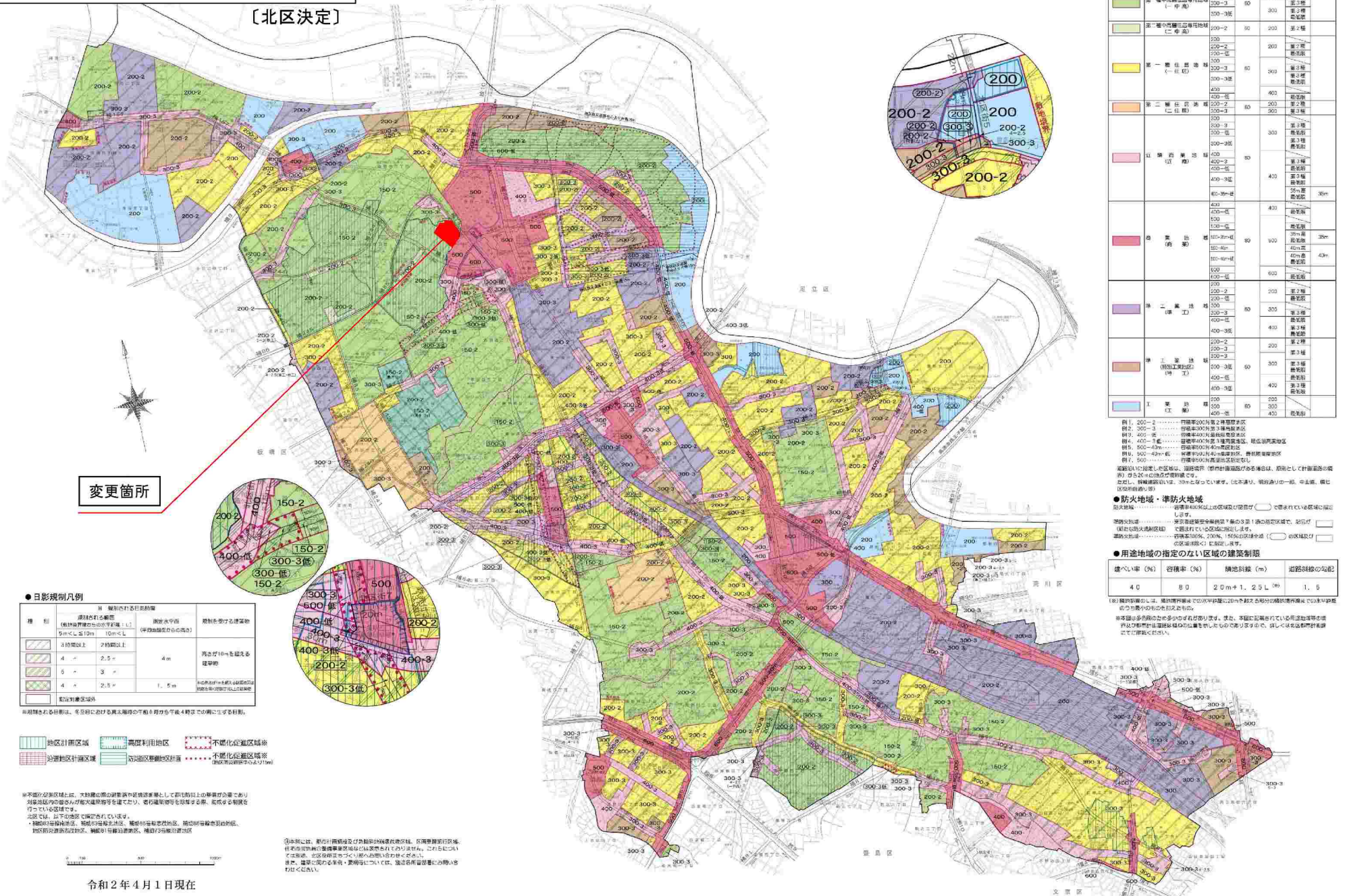
赤羽台周辺地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

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

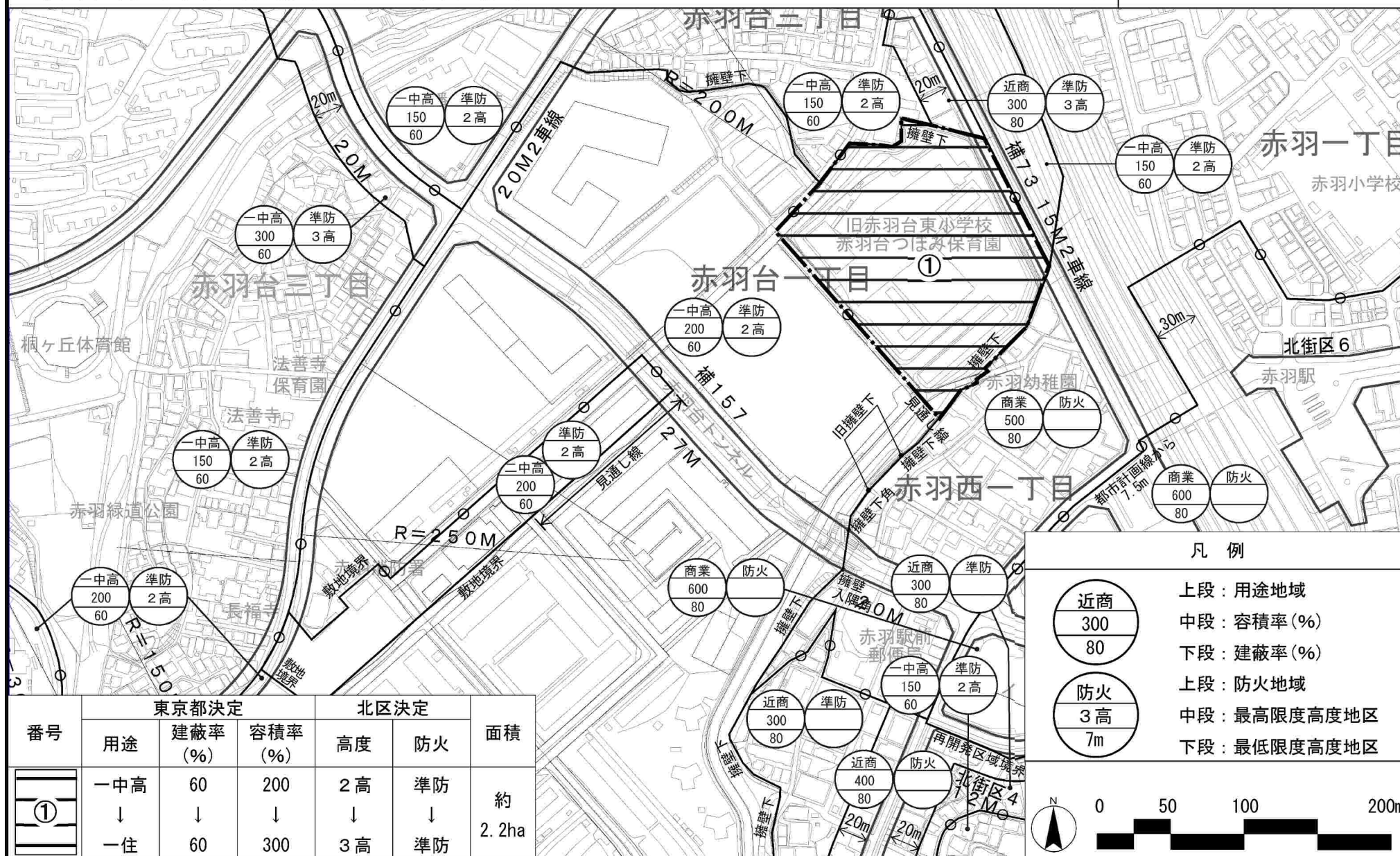
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
北区赤羽台一丁目、赤羽台三丁目及び赤羽西一丁目各地内	第2種高度地区	第3種高度地区	約2.2 ha	
	指定無し	指定無し		

〔北区決定〕



東京都市計画高度地区 計画図

[北区決定]

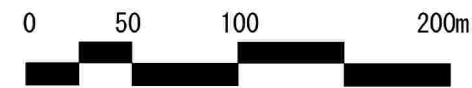


番号	東京都決定			北区決定		面積
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度	防火	
①	一中高	60	200	2高	準防	約 2.2ha
	一住	60	300	3高	準防	

凡 例



上段：用途地域
中段：容積率(%)
下段：建蔽率(%)
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



都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（北区分）
（赤羽台周辺地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、ＪＲ赤羽駅に近接した中高層住宅地に位置し、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、隣接する桐ヶ丘地区とともに、人々の活動や交流の中心の場である「生活の中心地」として位置付けられており、大規模団地の建替えに当たっては、団地内と周辺の環境に配慮しつつ、土地の有効利用が進められるとともに、生活利便施設などの立地が誘導され、良好な住環境を有する生活の中心地を形成するとしている。

「北区都市計画マスタープラン２０２０」では、赤羽台周辺地区を「地区連携拠点」として位置付けており、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。また、にぎわいや交流を生む「都市中心拠点」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としている。

このたび、北区において、団地の建替え事業に伴う土地利用転換等により、地区内の土地利用や人の流れが大きく変化しているなかで、「都市中心拠点」に近接する地区にふさわしい土地利用の誘導や緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、赤羽台周辺地区地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、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、「都市中心拠点」である赤羽駅に近接する面積約２．２ヘクタールの区域について、高度地区を変更する。

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第１７条第１項の規定又は法２１条第２項において準用する第１７条第１項の規定に基づき、令和３年１０月１３日から１０月２７日までの２週間公衆の縦覧に供したところ、法１７条第２項の規定又は法２１条第２項又において準用する第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通りである。

都市計画の種類及び名称

東京都市計画高度地区（赤羽台周辺地区地区計画関連）

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）	
高度地区による建築物の高さの制限が存在すると、需要の高い高利便性住宅の建設が不可能となる。（総合設計制度活用） 従って、高度地区に関しては、指定なしとすべきである。もしくは、特例の許可を附すべきである。	本地区計画の変更に併せて行う高度地区の変更は、上位計画や「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（東京都）」等に基づき、市街地の特性に応じて、周辺の居住環境の保全を図るために定めております。
III その他の意見（なし）	



3 都 市 政 土 第 4 8 5 号

協 議 結 果 通 知 書

北 区 長

花 川 與 惣 太 殿

令和 3 年 8 月 2 3 日 付 3 北 ま 都 第 1 6 6 8 号 で 協 議
の あ っ た 東 京 都 市 計 画 高 度 地 区 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 3 年 9 月 9 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合 子
(公 印 省 略)



**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行い、この度、都市計画変更素案を作成した。

今後は、都市計画変更素案について住民説明等を行い、提出期限が令和4年3月末である都市計画変更原案の作成を行う。

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
令和3年	3月	第109回都市計画審議会報告
	9月	北区議会建設委員会報告

3 用途地域等一括変更素案の内容

別紙資料のとおり

4 今後の予定

令和3年11月	北区議会建設委員会報告 用途地域等一括変更素案について住民説明
令和4年3月	都市計画審議会（諮問、答申）
3月末	東京都へ都市計画変更原案の提出
令和4年度	都市計画変更手続き
令和5年度	都市計画変更決定等

用途地域等一括変更箇所一覧

No.	変更箇所	用途地域等										日影規制 (規制時間/測定面高さ)	
		現行					変更(素案)					現行	変更(素案)
		用途	建蔽率	容積率	高度	防火	用途	建蔽率	容積率	高度	防火		
1	浮間四丁目	工業	60	200	-	準防火	準工	60	200	2高	防火	-	4h/2.5h/4m
2	浮間四丁目	工業	60	200	-	準防火	準工	60	200	2高	防火	-	4h/2.5h/4m
3	浮間一丁目	準工	60	200	2高	準防火	工業	60	200	-	準防火	4h/2.5h/4m	-
4	赤羽北二丁目、赤羽台四丁目	一中高	60	150	2高	準防火	準工	60	200	2高	準防火	3h/2h/4m	4h/2.5h/4m
5	赤羽一丁目、赤羽三丁目	一中高	60	150	2高	準防火	商業	80	500	2高	防火	3h/2h/4m	-
6	赤羽一丁目	近商	80	300	-	準防火	商業	80	600	-	防火	5h/3h/4m	-
7	赤羽西二丁目	一中高	60	150	2高	準防火	近商	80	300	-	準防火	3h/2h/4m	5h/3h/4m
8	神谷一丁目、王子五丁目	一住	60	200	2高	準防火	工業	60	200	-	準防火	4h/2.5h/4m	-
9-1	東十条三丁目	準工	60	200	2高	準防火	一住	60	200	2高	準防火	4h/2.5h/4m	4h/2.5h/4m
9-2	東十条三丁目	準工	60	200	2高	準防火	近商	80	300	3高	準防火	4h/2.5h/4m	5h/3h/4m
10	豊島四丁目、豊島五丁目	工業	60	200	-	防火	二住	60	200	-	防火	-	-
11-1	十条台一丁目、王子本町三丁目	一中高	60	200	2高	準防火	二住	60	200	2高	準防火	3h/2h/4m	4h/2.5h/4m
11-2	十条台一丁目、王子本町三丁目	二住	60	200	2高	準防火	一中高	60	200	2高	準防火	4h/2.5h/4m	3h/2h/4m
12	王子一丁目	準工	60	200	-	準防火	商業	80	600	-	防火	4h/2.5h/4m	-
13	堀船一丁目	準工	60	200	2高	準防火	近商	80	300	3高	準防火	4h/2.5h/4m	4h/2.5h/4m
14	王子一丁目、堀船一丁目	近商	80	300	3高	準防火	商業	80	500	-	防火	4h/2.5h/4m	-

※特別用途地区については変更はなし

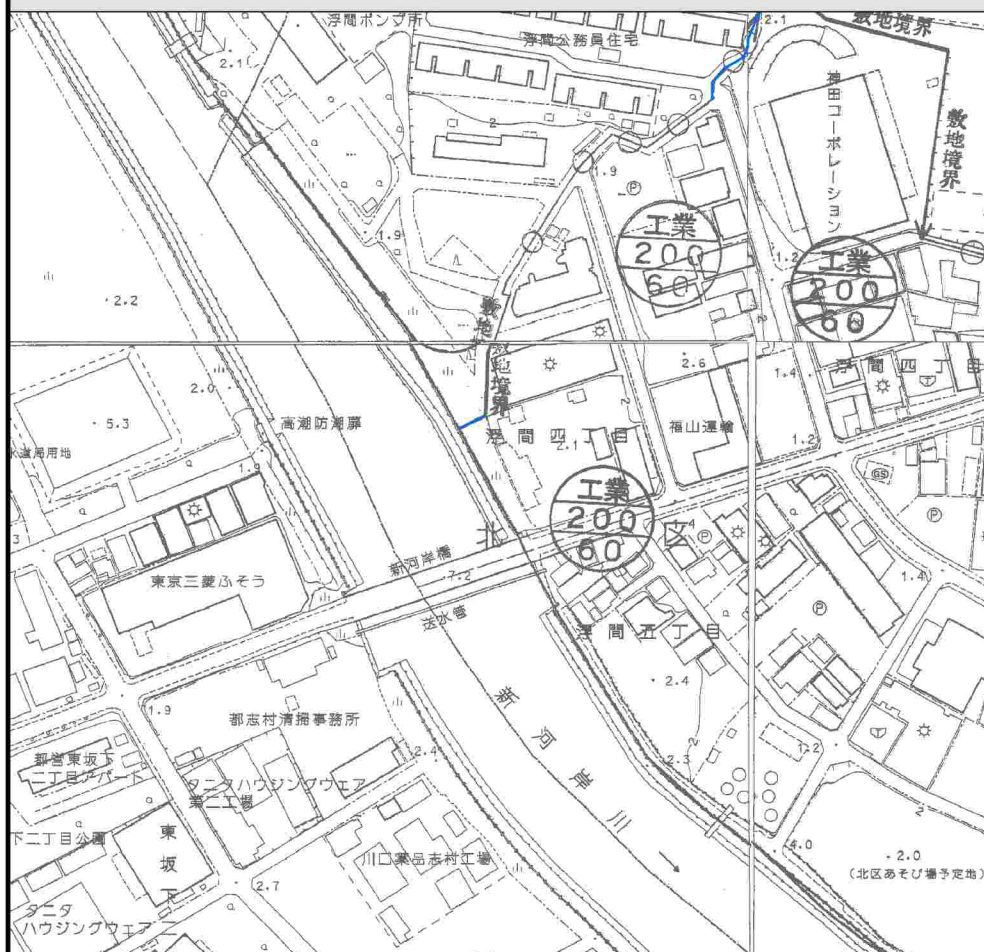
※日影規制の5h/3h/4mは、敷地境界線からの水平距離5mを超え10m以内の規制時間5時間以上、同10m超えの規制時間3時間以上、測定水平面4mを表します。

浮間四丁目				用途地域・区域区分・日影規制			
変更前				変更後			
用途地域	工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	準工業地域
高度地区	指定なし	防火地域	準防火地域			高度地区	第二種高度地区
その他の地域地区及び地区計画	-					その他の地域地区及び地区計画	-
日影条例の別表の種類及び項		-		日影規制の内容		-	
既存不適格の有無と概数		無		日影条例の別表の種類及び項		別表一 五項	
				日影規制の内容		4h/2.5h/4m	
凡例 変更前 変更後		変更理由		用途地域の境界の基準となる敷地内通路が不明確であるため、敷地境界線を基準に変更する			

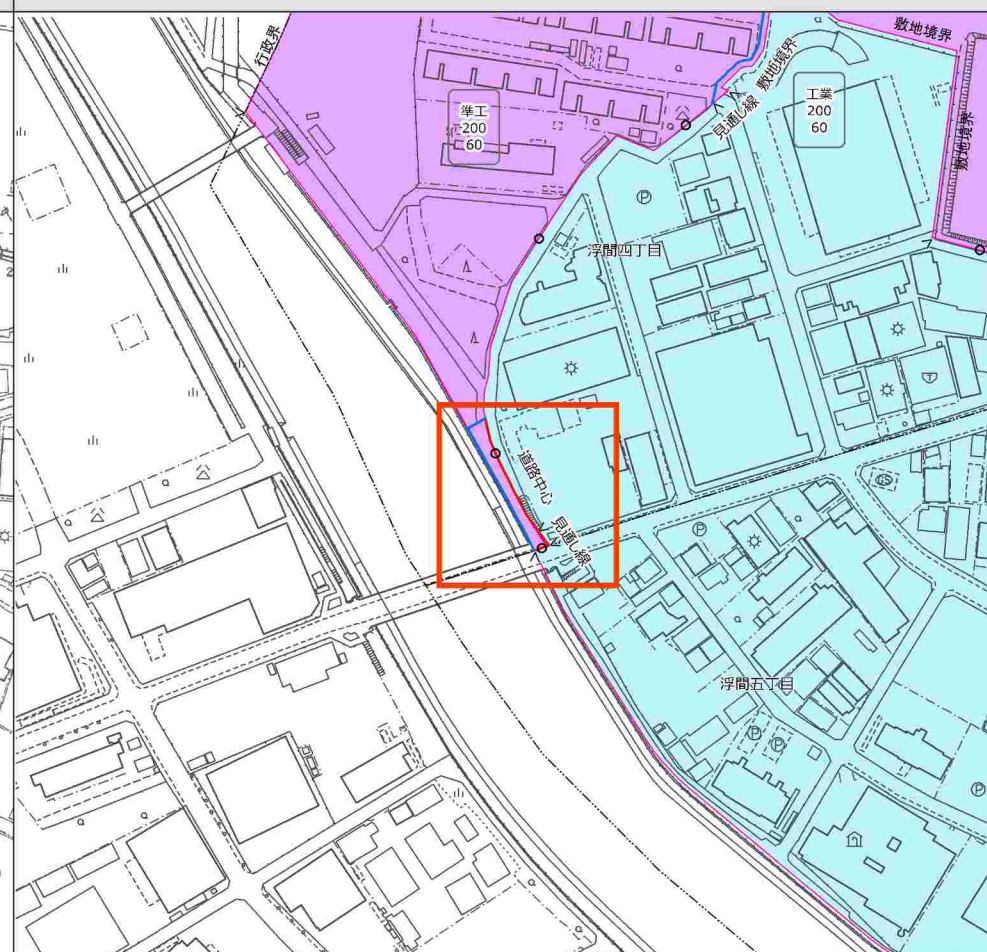
浮間四丁目

用途地域・区域区分・日影規制

変更前



変更後



用途地域	工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	指定なし	防火地域	準防火地域			高度地区	第二種高度地区	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	-	日影規制の内容	-			日影条例の別表の種類及び項	別表一 五項	日影規制の内容	4h/2.5h/4m		

既存不適格の有無と概数

無

凡例

— 変更前

— 変更後

変更理由

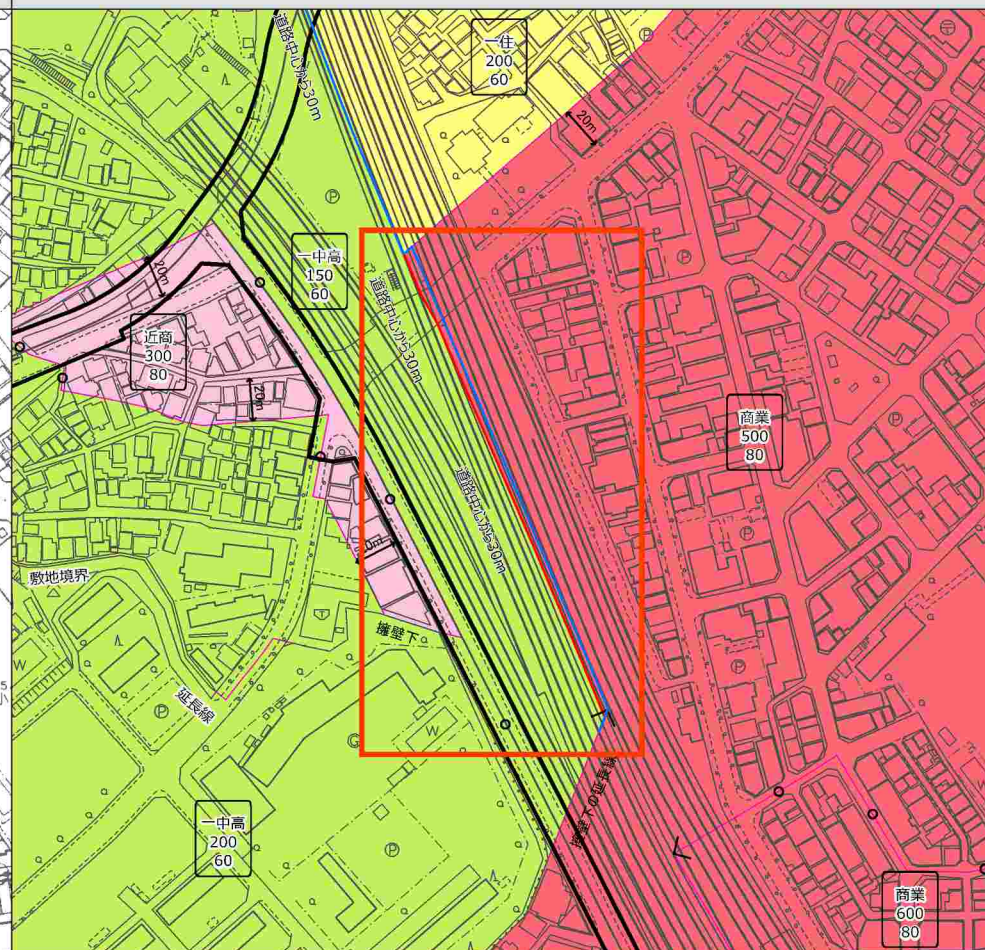
現指定の敷地境界線が不明確であり、地形地物(道路)が整備されたため、道路中心を基準に変更する



無

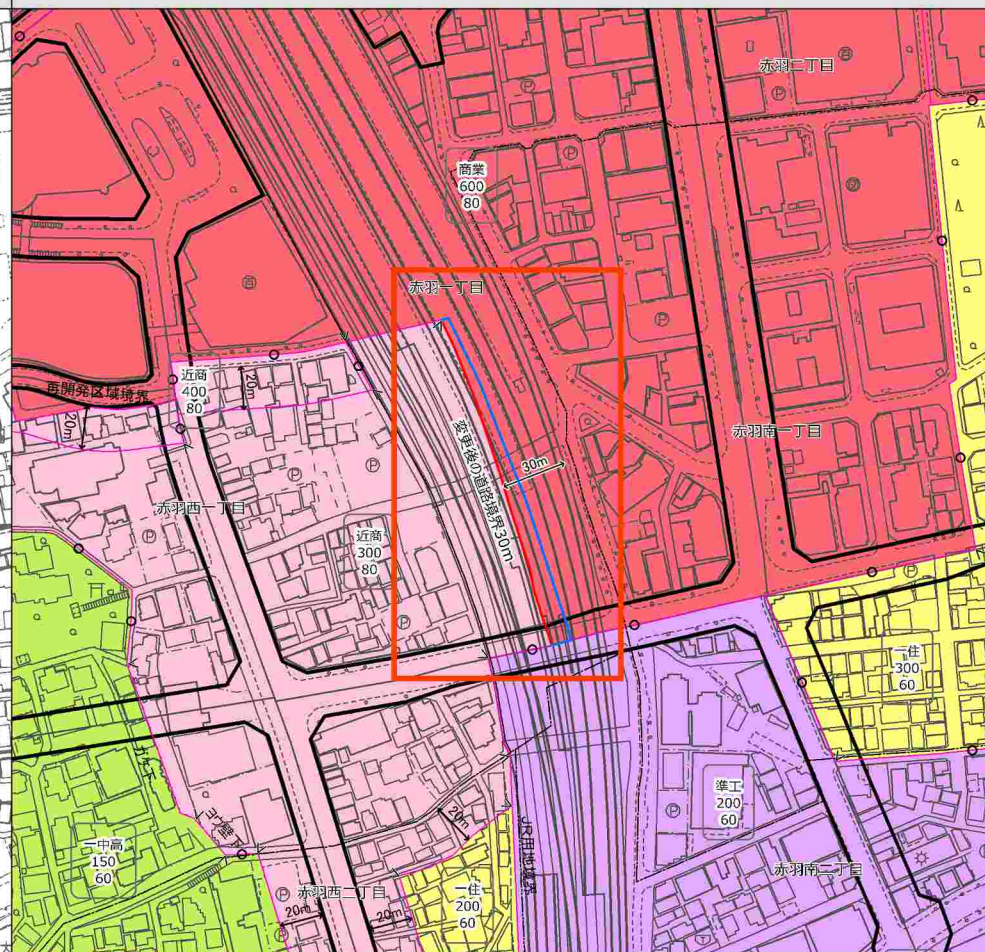
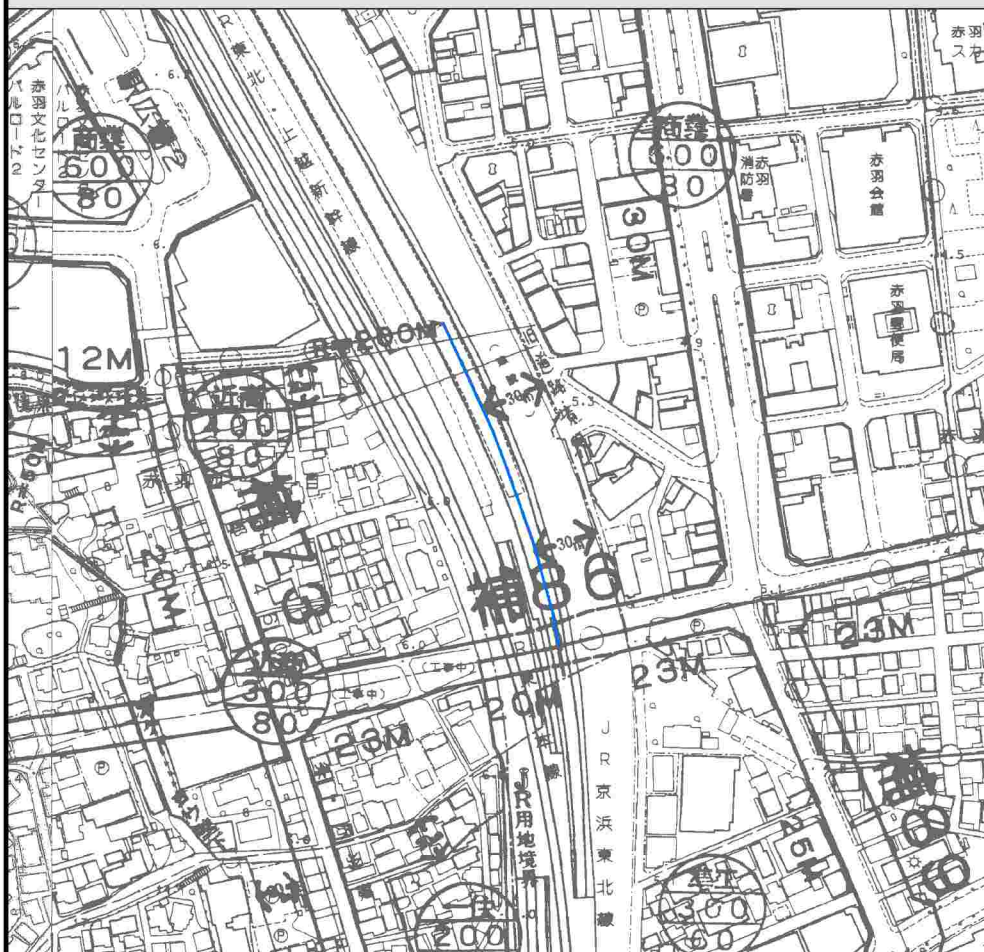
变更理由

用途地域の境界の基準としていた地形地物(ヨウ壁下)が不明確であるため、より明確な敷地境界線とする



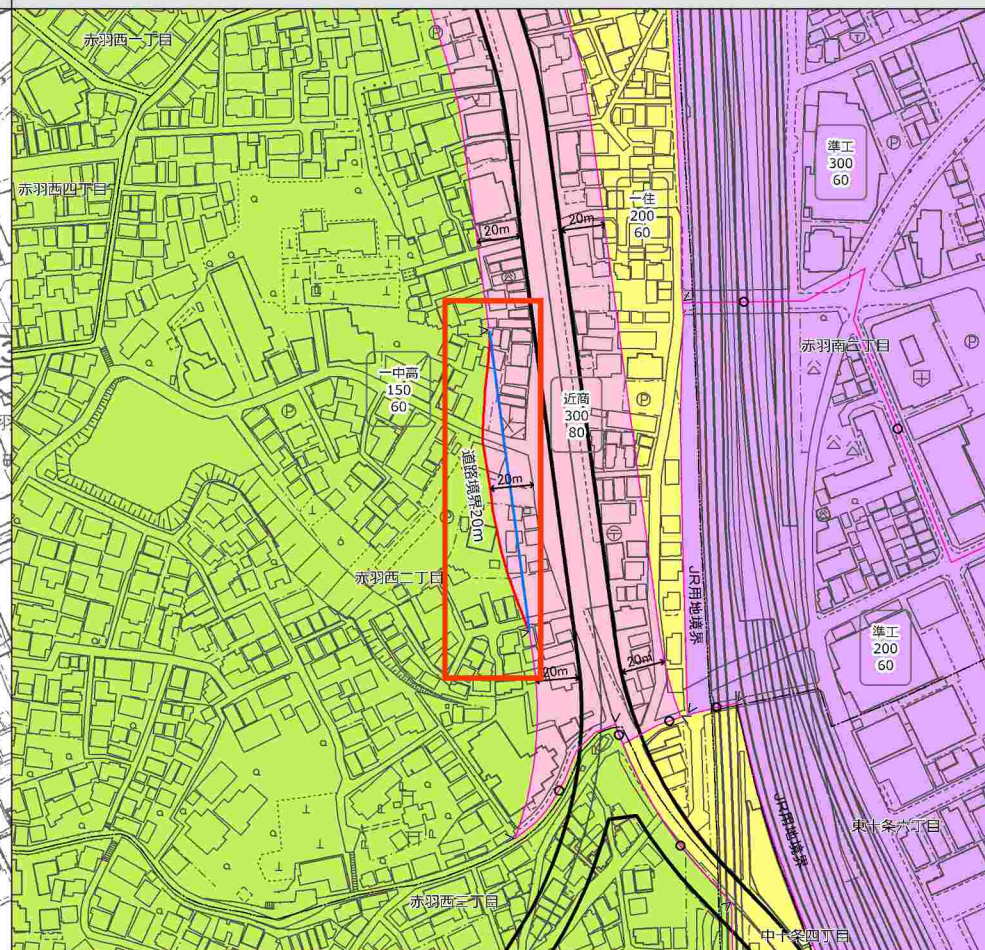
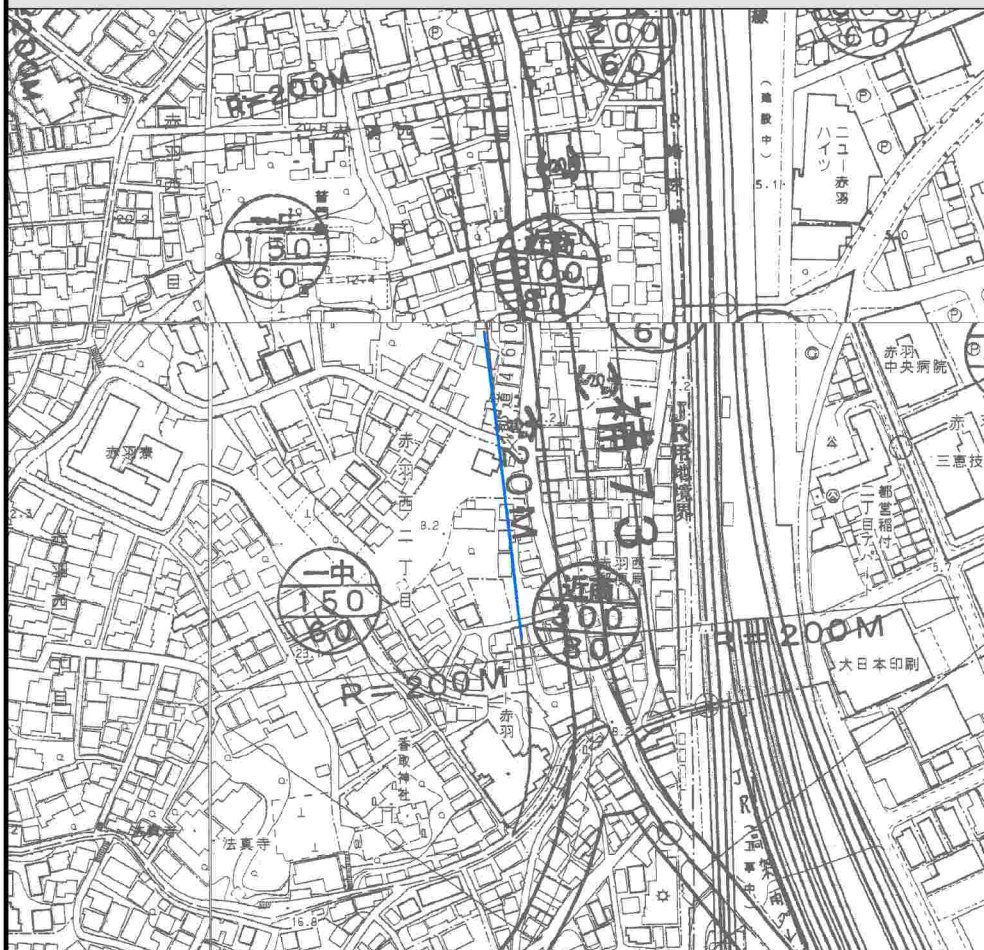
用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	150%	用途地域	商業地域	建蔽率	80%	容積率	500%
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	指定なし	防火地域	防火地域		
その他の地域地区及び地区計画	-					その他の地域地区及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 二項		日影規制の内容	3h/2h/4m		日影条例の別表の種類及び項	-		日影規制の内容	-	
既存不適格の有無と概数		無									
凡例 変更前 変更後		変更理由	用途地域の境界の基準としていた地形地物(道路)の拡幅により形状が変更したため、道路中心から30mを用途境界とする								

変更後



用途地域	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	300%	用途地域	商業地域	建蔽率	80%	容積率	600%
高度地区	指定なし	防火地域	準防火地域			高度地区	指定なし	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表五 十項		日影規制の内容	5h/3h/4m		日影条例の別表の種類及び項	-		日影規制の内容	-	
既存不適格の有無と概数		無									
凡例 変更前 変更後 変更理由		用途地域の境界の基準としていた地形地物(道路)の拡幅により形状が変更したため、変更後の道路境界から30mを用途境界とする									

変更後



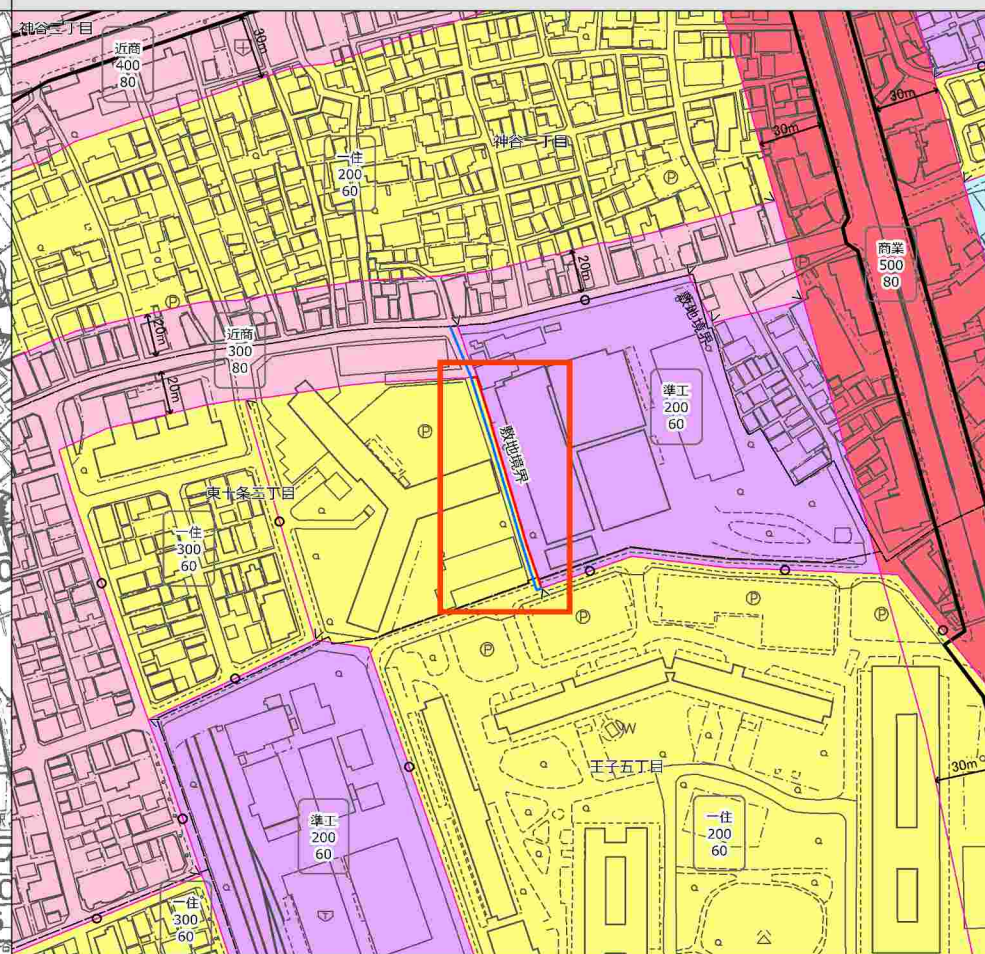
用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	150%	用途地域	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	300%
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	指定なし	防火地域	準防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 二項		日影規制の内容	3h/2h/4m		日影条例の別表の種類及び項	別表五 十項		日影規制の内容	5h/3h/4m	
既存不適格の有無と概数		無									
凡例 変更前 変更後 変更理由		用途地域の境界の基準としていた都市計画道路が整備完了し、道路幅員が計画線より拡大して整備されたため、道路形状に合わせて基準を変更する									

東十条三丁目

用途地域・区域区分・日影規制

変更前

変更後



用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	第一種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 五項	日影規制の内容	4h/2.5h/4m			日影条例の別表の種類及び項	別表一 三項	日影規制の内容	4h/2.5h/4m		

既存不適格の有無と概数

無

凡例

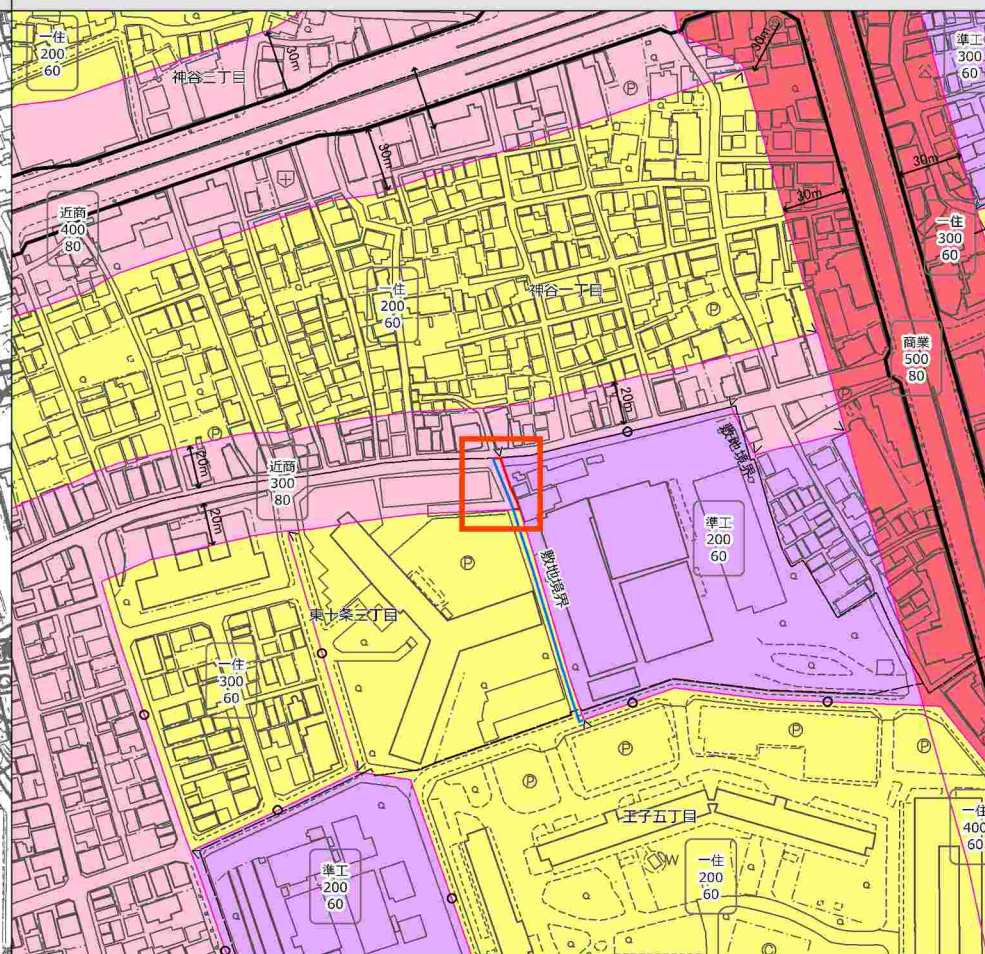
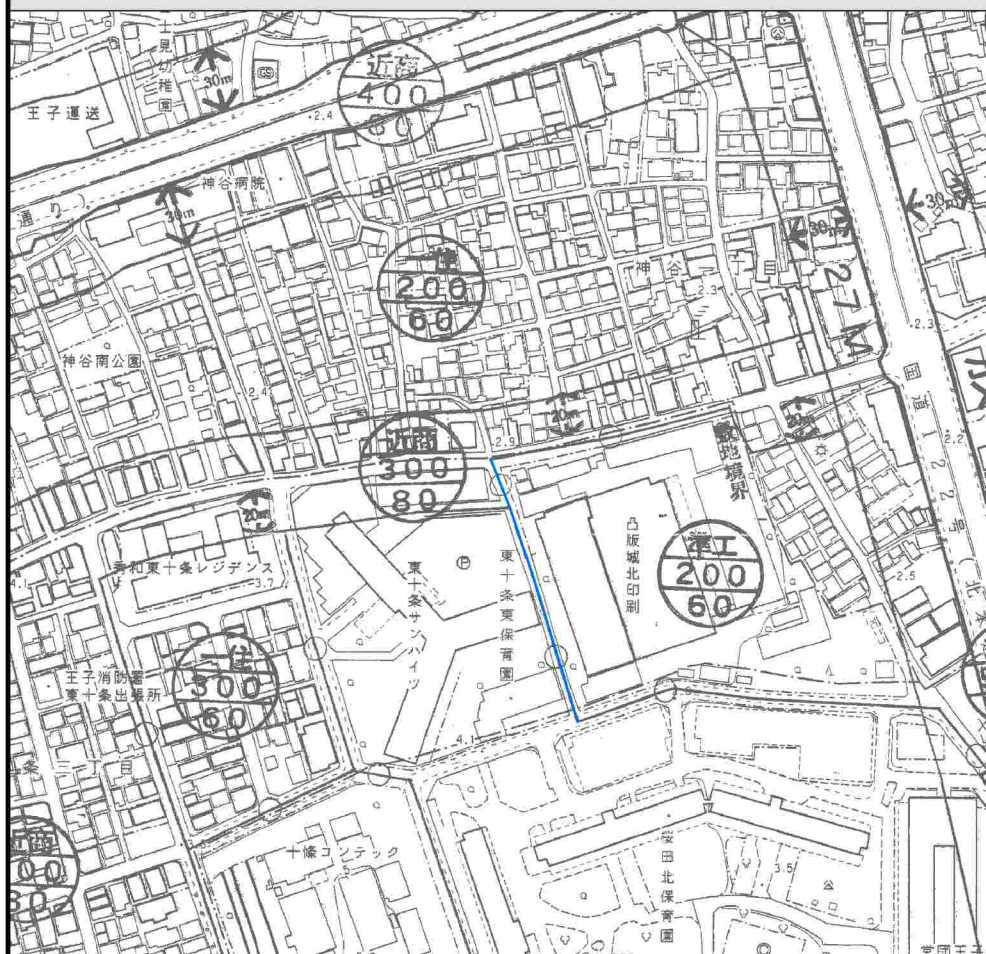
— 変更前

— 変更後

変更理由

用途地域の境界の基準となる敷地内通路が不明確であるため、敷地境界線を基準に変更する

変更後



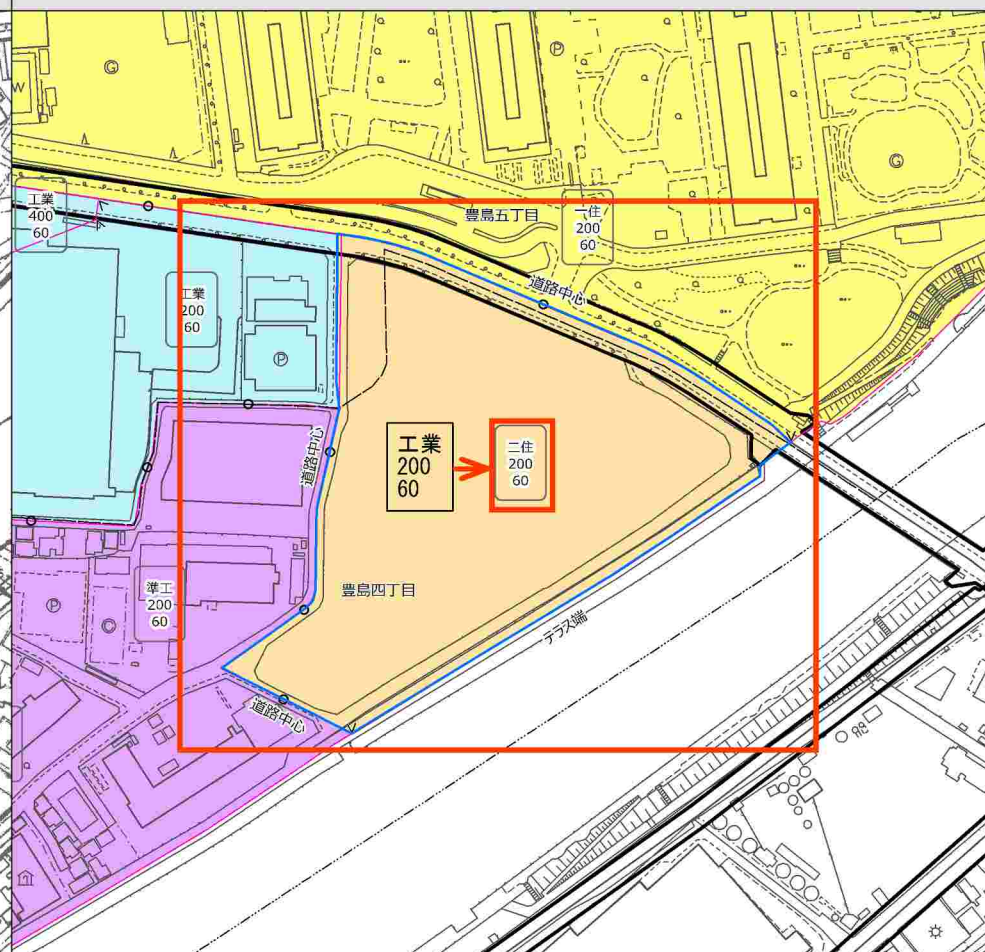
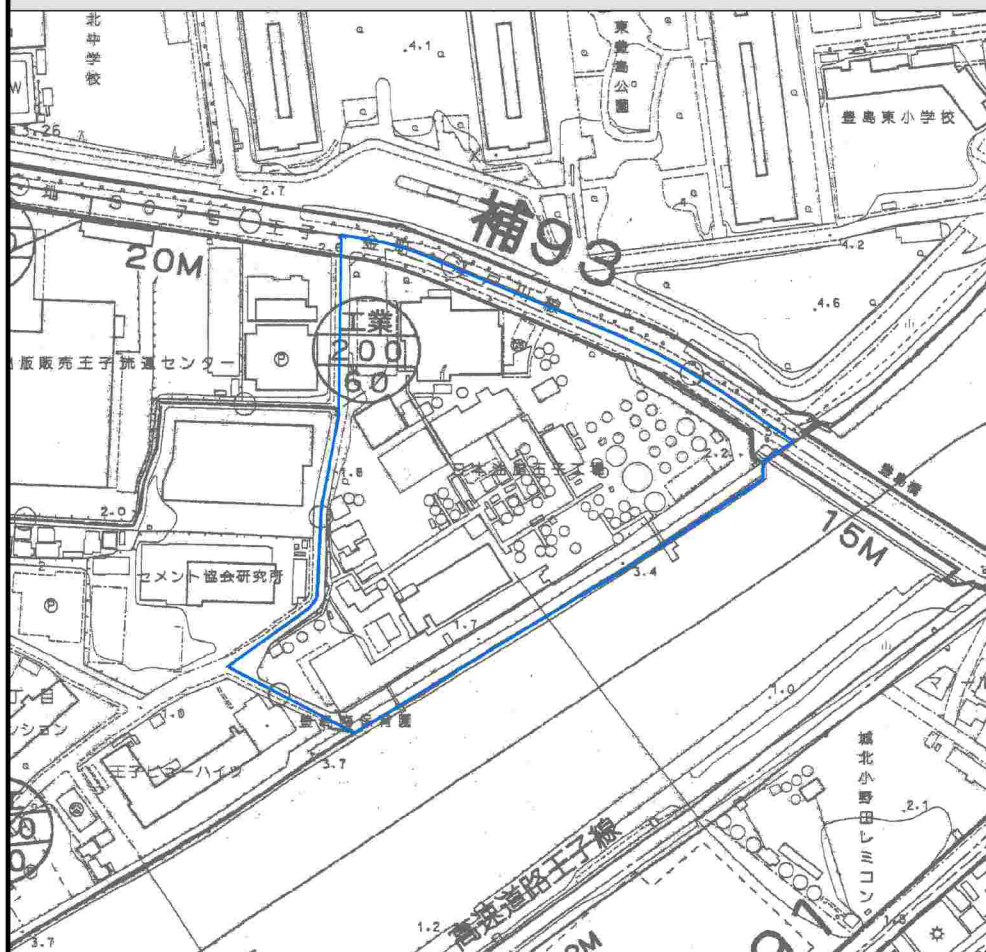
用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	300%
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	第三種高度地区	防火地域	準防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 五項		日影規制の内容		4h/2.5h/4m	日影条例の別表の種類及び項	別表一 三項、別表四 十六項		日影規制の内容		5h/3h/4m
既存不適格の有無と概数		無									
凡例 変更前 変更後 変更理由		用途地域の境界の基準となる敷地内通路が不明確であるため、敷地境界線を基準に変更する									

豊島四丁目、豊島五丁目

用途地域・区域区分・日影規制

変更前

変更後



用途地域	工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	第二種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	指定なし	防火地域	防火地域			高度地区	指定なし	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	豊島四丁目地区					その他の地域地区 及び地区計画	豊島四丁目地区				
日影条例の別表の種類及び項	-		日影規制の内容	-		日影条例の別表の種類及び項	条例二条		日影規制の内容	-	

既存不適格の有無と概数

無

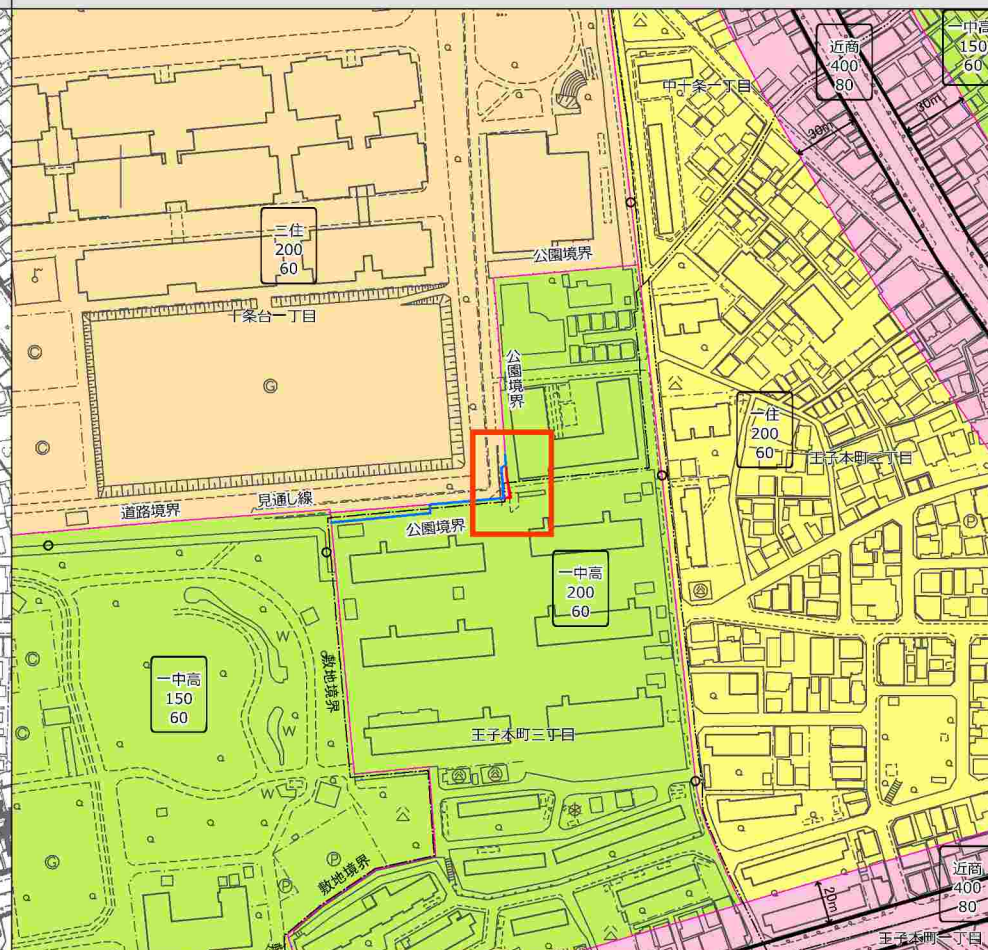
凡例

— 変更前

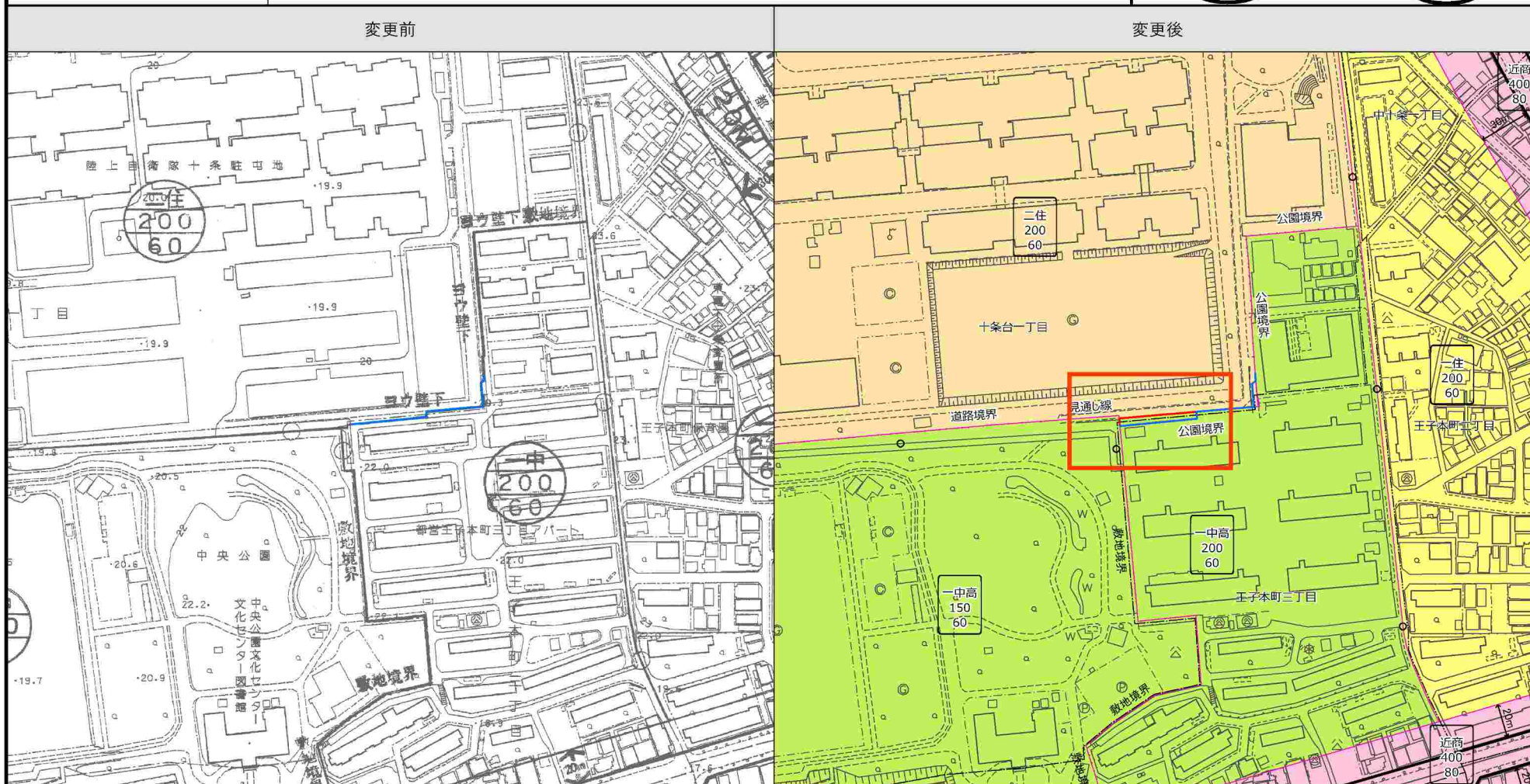
— 変更後

変更理由

豊島四丁目地区地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)に基づき、土地利用転換が令和2年2月に完了したため変更する



用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	第二種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%				
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域						
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-								
日影条例の別表の種類及び項		別表一 二項		日影規制の内容		3h/2h/4m		日影条例の別表の種類及び項		別表一 三項		日影規制の内容		4h/2.5h/4m	
既存不適格の有無と概数			無												
凡例 変更前 変更後		変更理由		用途地域の境界の基準としていた地形地物(ヨウ壁)の位置や形状が変更したため、公園境界を用途境界とする											

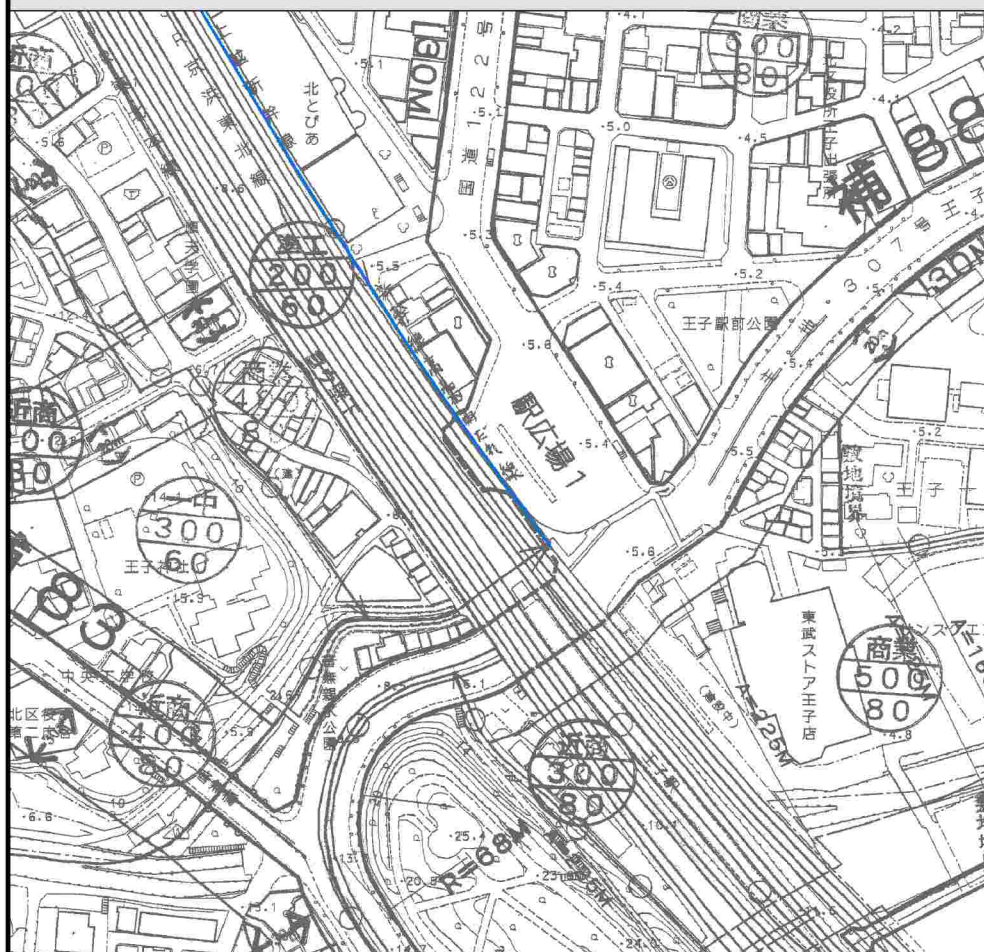


用途地域	第二種住居地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	200%
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 三項		日影規制の内容	4h/2.5h/4m		日影条例の別表の種類及び項	別表一 二項		日影規制の内容	3h/2h/4m	
既存不適格の有無と概数		無									
凡例 変更前 変更後 変更理由		用途地域の境界の基準としていた地形地物(ヨウ壁)の位置や形状が変更したため、公園境界を用途境界とする									

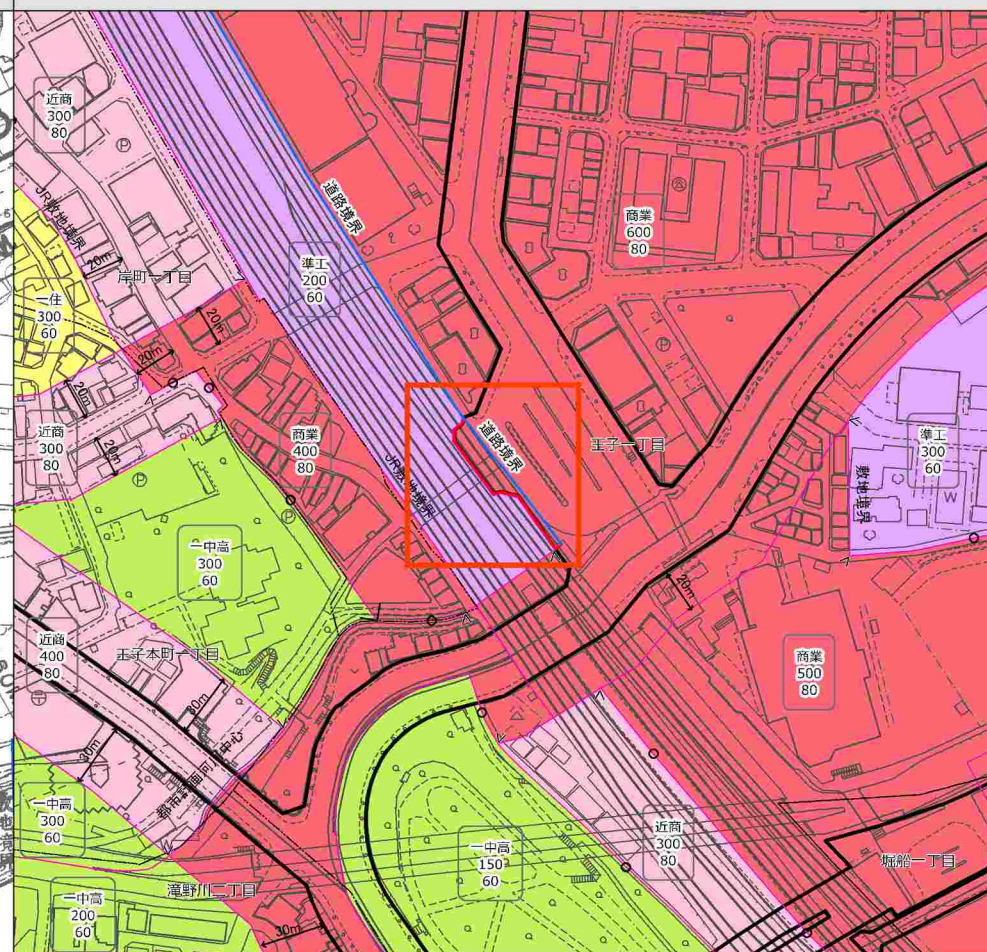
王子一丁目

用途地域・区域区分・日影規制

変更前



変更後



用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	商業地域	建蔽率	80%	容積率	600%
高度地区	指定なし	防火地域	準防火地域			高度地区	指定なし	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 五項、別表三 六十六項	日影規制の内容	4h/2.5h/4m			日影条例の別表の種類及び項	-	日影規制の内容	-		

既存不適格の有無と概数

無

凡例

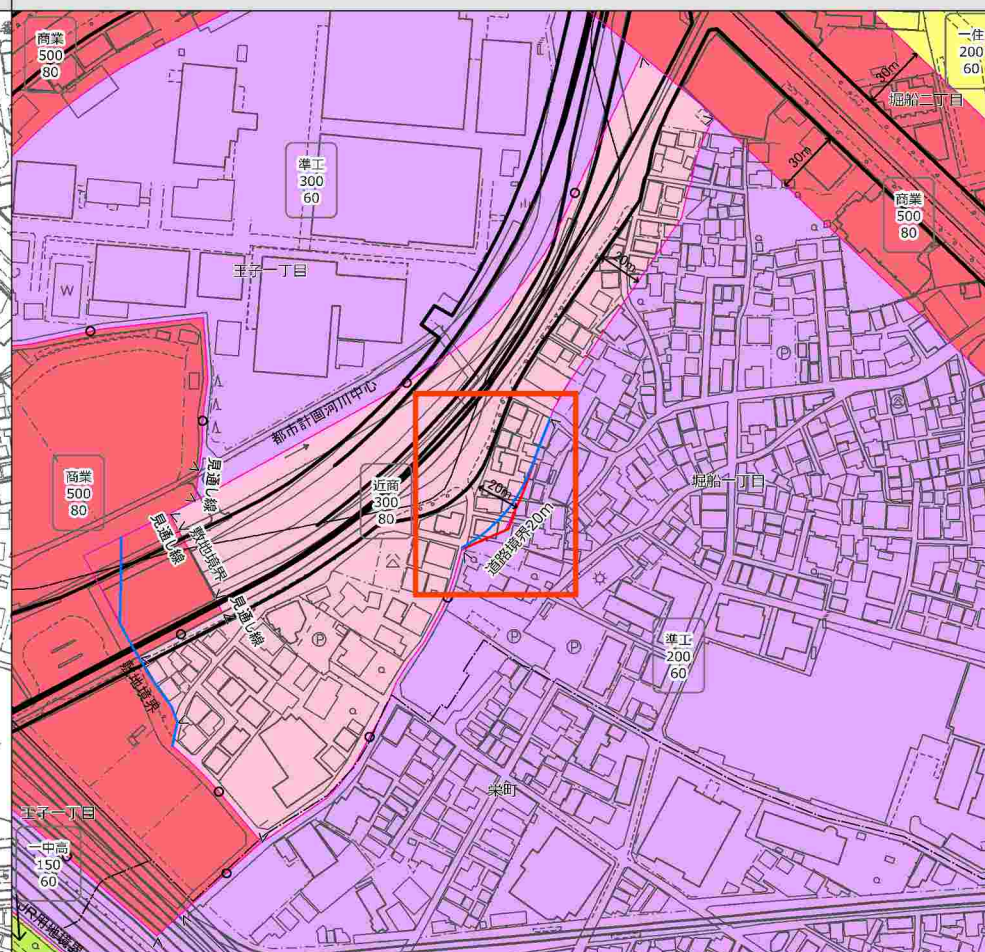
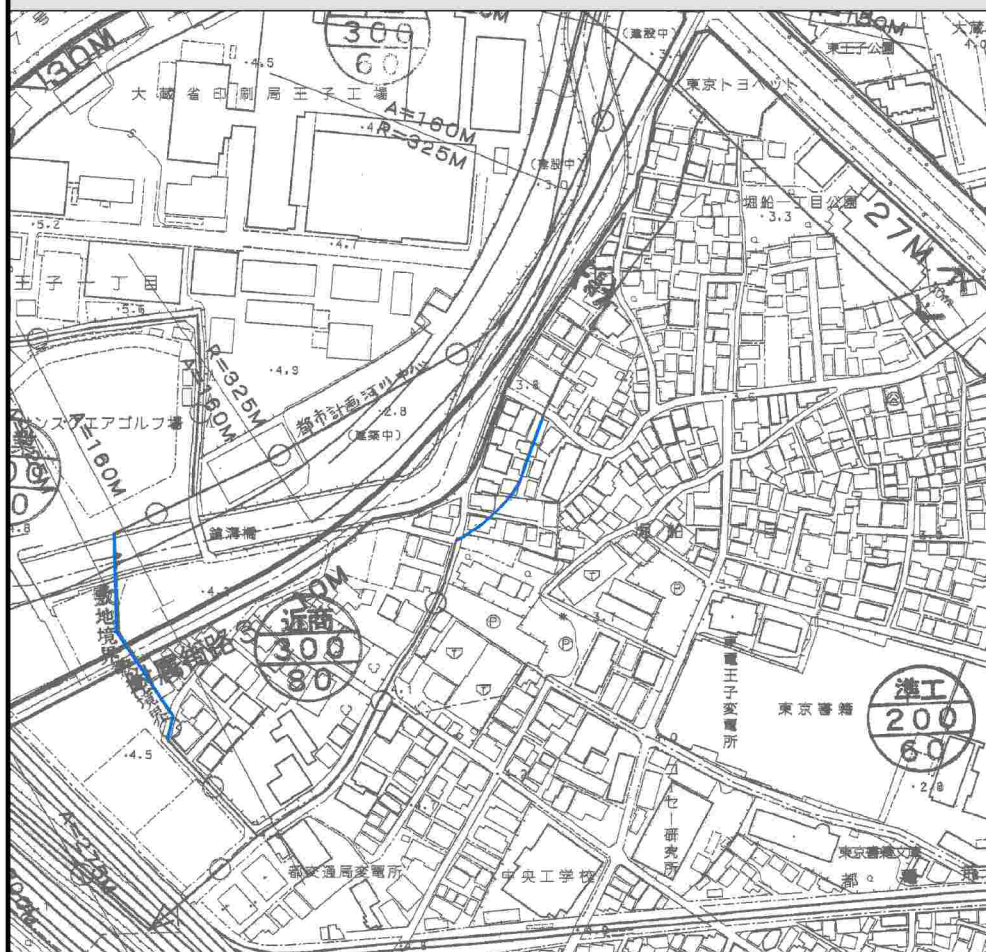
— 変更前

— 変更後

変更理由

用途地域の境界の基準としていた地形地物(雨だれ線)が不明確のため、道路境界に変更する

変更後

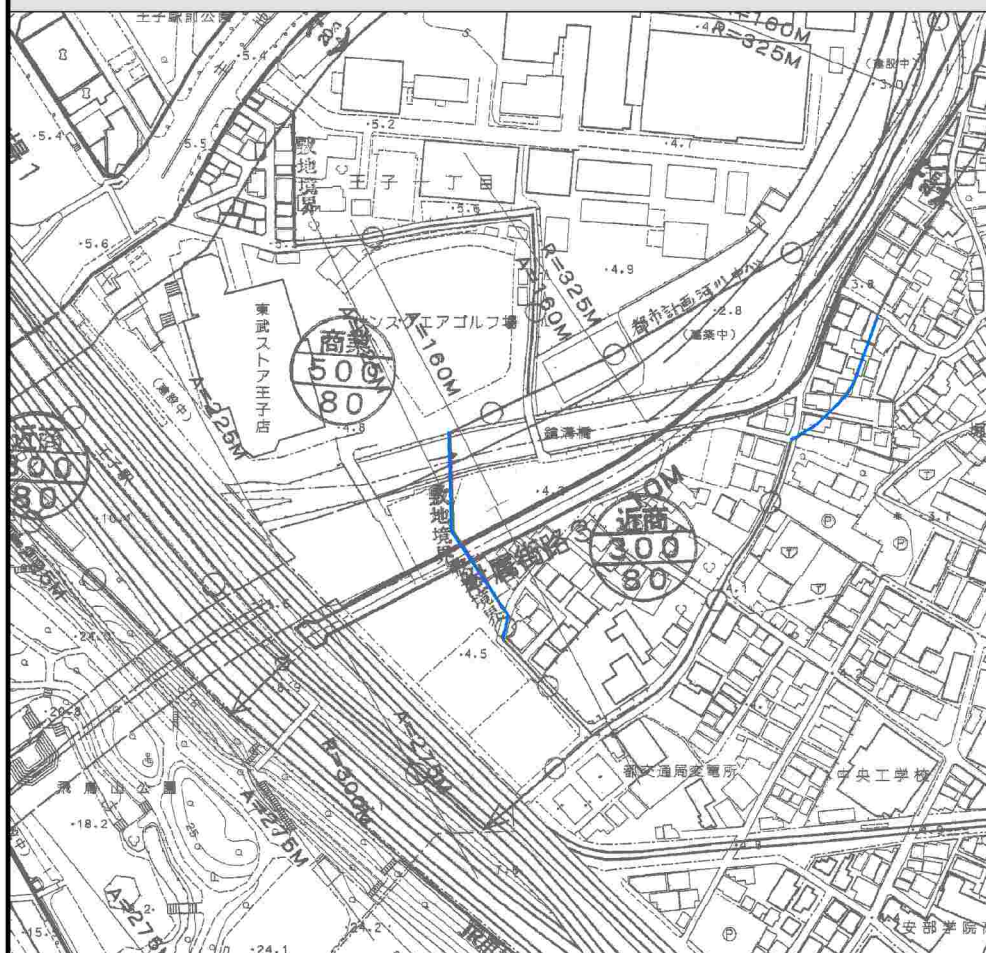


用途地域	準工業地域	建蔽率	60%	容積率	200%	用途地域	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	300%
高度地区	第二種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	第三種高度地区	防火地域	準防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表一 五項		日影規制の内容	4h/2.5h/4m		日影条例の別表の種類及び項	別表三 六十三項、別表四 十六		日影規制の内容	4h/2.5h/4m	
既存不適格の有無と概数		無									
凡例 — 変更前 — 変更後 変更理由		用途地域の境界の基準としていた都市計画道路が整備完了し、道路幅員が計画線より拡大して整備されたため、道路形状に合わせて基準を変更する									

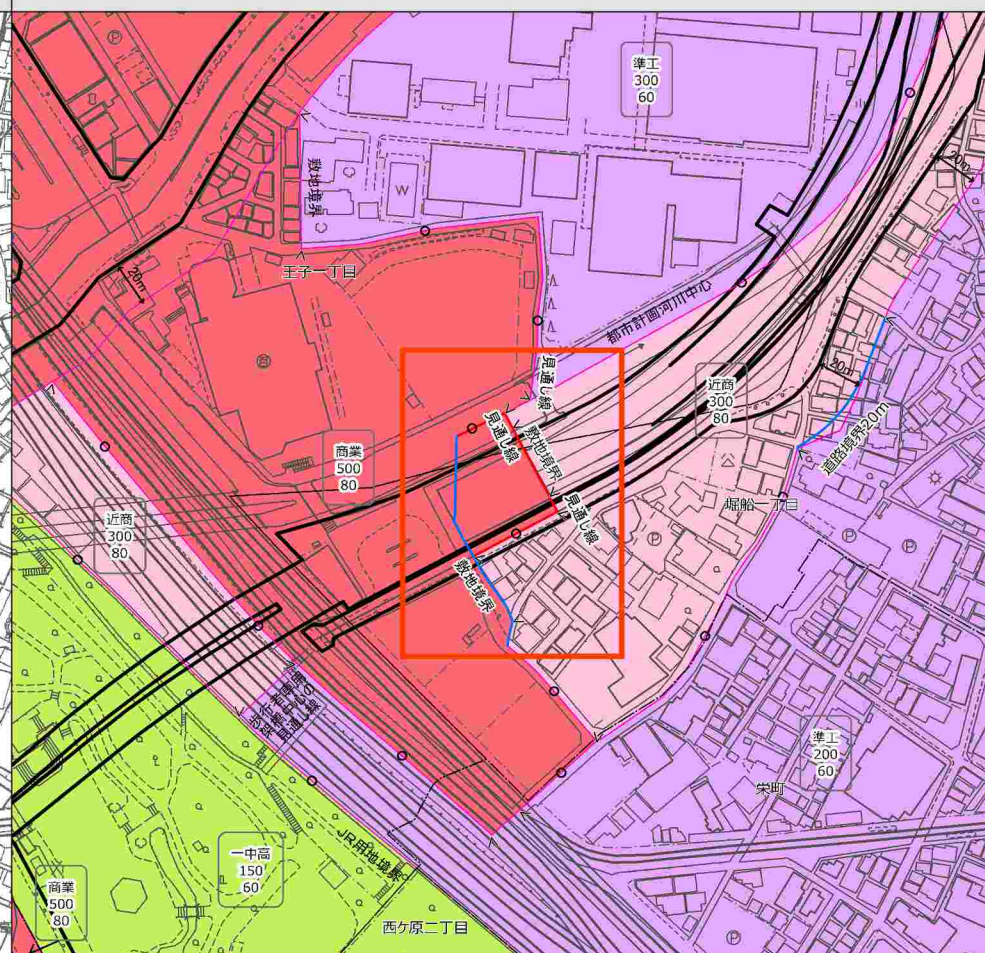
王子一丁目,堀船一丁目

用途地域・区域区分・日影規制

変更前



変更後



用途地域	近隣商業地域	建蔽率	80%	容積率	300%	用途地域	商業地域	建蔽率	80%	容積率	500%
高度地区	第三種高度地区	防火地域	準防火地域			高度地区	指定なし	防火地域	防火地域		
その他の地域地区 及び地区計画	-					その他の地域地区 及び地区計画	-				
日影条例の別表の種類及び項	別表三 六十三項、別表四 十六項	日影規制の内容	4h/2.5h/4m			日影条例の別表の種類及び項	-	日影規制の内容	-		

既存不適格の有無と概数

無

凡例

— 変更前

— 変更後

変更理由

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棟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

報告事項「再開発等促進区を定める地区計画の変更に関する素案の作成について（豊島八丁目地区地区計画）（東京都決定）」に関する資料

再開発等促進区を定める地区計画の変更に関する素案の作成について
(豊島八丁目地区地区計画)(東京都決定)

1 要 旨

「再開発等促進区を定める地区計画(都決定)の変更に関する素案の作成について」令和2年1月24日に東京都より依頼があった。(別紙1)変更内容は、平成30年4月1日の建築基準法一部改正に伴う規定の整備である。区では依頼に基づき東京都と協議のうえ、都市計画変更素案資料(別紙2)を作成し、令和3年9月末に提出した。

2 現 況(経過等)

令和2年 1月	東京都から都市計画変更素案の作成依頼
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 東京都との事前協議、都市計画変更素案の作成
令和3年 9月	都市計画変更素案の提出

3 都市計画変更素案

別紙2のとおり

4 今後の予定

令和4年度	都市計画変更手続き
令和5年度	都市計画変更決定等

【参考】

都市計画法に「田園住居地域」が創設されたことに伴い、建築基準法別表第2（ち）項として同地域に係る建築物の制限が追加され、以下各項が改定された。

建築基準法

建築基準法別表第2（改正前）		建築基準法別表第2（改正後）	
(い)	一低層に建築できる建築物	(い)	一低層に建築できる建築物
(ろ)	二低層に建築できる建築物	(ろ)	二低層に建築できる建築物
(は)	一中高に建築できる建築物	(は)	一中高に建築できる建築物
(に)	二中高に建築してはならない建築物	(に)	二中高に建築してはならない建築物
(ほ)	一住に建築してはならない建築物	(ほ)	一住に建築してはならない建築物
(へ)	二住に建築してはならない建築物	(へ)	二住に建築してはならない建築物
(と)	準住に建築してはならない建築物	(と)	準住に建築してはならない建築物
(ち)	近商に建築してはならない建築物	(ち)	田園住居地域に建築することができる建築物
(り)	商業に建築してはならない建築物	(り)	近商に建築してはならない建築物
(ぬ)	準工に建築してはならない建築物	(ぬ)	商業に建築してはならない建築物
(る)	工業に建築してはならない建築物	(る)	準工に建築してはならない建築物
(を)	工専に建築してはならない建築物	(を)	工業に建築してはならない建築物
(わ)	用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物	(わ)	工専に建築してはならない建築物
		(か)	用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物

平成 29 年 6 月 1 4 日 公布

平成 30 年 4 月 1 日 施行



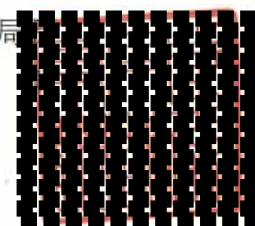
31 都市政士第 1068 号

令和 2 年 1 月 24 日

北区長殿

東京都 都市整備局

佐 藤 伸



印影を加工しています

再開発等促進区を定める地区計画（都決定）
の変更に関する素案の作成について（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。

平成 27 年 6 月に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び平成 29 年 6 月に建築基準法の一部がそれぞれ改正され、都決定分の既決定の再開発等促進区を定める地区計画（以下、「都決定地区計画」という。）で項ずれ等への対応（以下、「風営法等への対応」という。）が必要な状況となっています。

これまで、関係地権者等から開発整備等について、企画提案書が提出された地区の都市計画を変更する際には、風営法等への対応を行ってきました。

一方、開発整備等について、企画提案書の提出がなされていない地区については、風営法等への対応を行っておらず、区決定の地区計画と不整合などがみられる状況や住民等へのわかりやすさの確保の観点から、都決定地区計画の変更を一括して実施することとしました。

以上を踏まえ、都決定地区計画の変更素案を作成し、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。なお、都決定地区計画の変更が必要ない地区については、その旨を回答していただけるようお願いいたします。

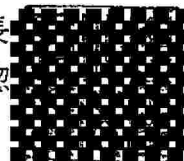


別紙 2

3北まま第1513号
令和3年9月28日

東京都都市整備局長
上野 雄一 殿

東京都北区長
花川 與惣



印影を加工しています

再開発等促進区を定める地区計画（都決定）
の変更に関する素案の作成について（回答）

令和2年1月24日付31都市政土第1068号にて依頼のあった標記の件について、下記のとおり回答いたします。

記

1. 回答

当区の再開発等促進区を定める地区計画 豊島八丁目地区地区計画（東京都決定）（以下「本地区計画」という。）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（り）項及び（ぬ）項に掲げる用途の建築物を規制しています。

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、建築基準法別表第二（ぬ）項及び（る）項へ項ずれが生じており、当該改正による項ずれに対応するため本地区計画の変更が必要となります。

つきましては、下記の都市計画の変更素案の図書を併せて提出いたします。

2. 都市計画の変更素案

別添図書のとおり

- （1）計画書
- （2）総括図
- （3）計画図
- （4）変更概要

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画豊島八丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		豊島八丁目地区地区計画				
位 置		北区豊島八丁目、王子五丁目及び神谷一丁目各地区				
面 積		約4.6ha				
地区計画の目標		本地区は隅田川沿川に立地した大規模工場の移転跡地を核とし、周辺地区とともに、水辺環境を活かした業務・居住機能の複合した、緑あふれる快適な都市型複合市街地を形成するため、公共施設等の整備を行い、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。				
区域の整備及び開発に関する方針	公共施設等の整備の方針	① 都市計画道路放射10号線（北本通り）から本地区へのアクセス路として、地区内幹線道路を整備する。 ② 公園については、地区内のみでなく周辺地区からの利便性にも配慮し、都市計画公園として整備を図る。 ③ 隅田川沿い及び地区内幹線道路からの歩行者動線を、公開性を持った敷地内空地として配置し、都市計画公園と一体的な水辺へのアメニティ軸を形成する。 ④ 地区内及び周辺の歩行者動線については、快適な歩行者空間の創出を図る。				
	建築物等の整備の方針	① 道路と一体となった歩行者や緑化のための空間を確保するため、建築物の壁面の位置を制限する。 ② 魅力ある都市景観創出のため、建築物の形態または意匠の制限を行う。 ③ 水辺に至る空間をうるおいのあるものとするため、良好な広場状、通路状の敷地内空地を設ける。また緑のネットワークを充実させるため、植栽を行う。				
再開発等促進区	位 置	北区豊島八丁目、王子五丁目及び神谷一丁目各地区				
	面 積	約4.6ha				
	土地利用に関する基本方針	リバーフロントという立地を生かし、親水性の高い業務と住宅の複合した新しい市街地を、周辺地区を含めて形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。 ① 土地の高度利用を推進するとともに、各施設間、水辺及び周辺地区相互の連携を図る。 ② 工場に代わる新たな就業の場として、業務施設の導入を図る。 ③ 多様な都市型住宅を導入し、水辺や公園と一体となった快適な住環境の実現をめざす。 ④ 隅田川沿いには、公益施設と親水空間を一体的に計画し、うるおいのある水辺環境の形成を図る。 ⑤ 既存市街地においては、建築物の共同化等を誘導し、良好な市街地環境の形成を図る。				
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員 (既 存 幅 員)	延 長	備 考
		道路	地区内幹線道路	12m (約4m)	480m	拡幅 (一部新設)

地区整備計画

位 置		北区豊島八丁目、王子五丁目及び神谷一丁目各地区				
面 積		約4. 2ha				
地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模		種 類	名 称	幅員（既存幅員）	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号	9 m（約3～6 m）	約215 m	拡幅
			区画道路2号	9 m（約3～6 m）	約180 m	拡幅
		その他の公共空地	広 場	約2, 500 m ²		新設
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（ぬ）項及び（る）項に掲げるもの。				
	建築物の容積率の 最 高 限 度	10分の40				
	建築物の敷地面積の 最 低 限 度	10分の5				
	壁面の位置の制限	建築物の壁面またはこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。				
	建築物の高さの 最 高 限 度	100m				
	建築物の形態 又は 意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は原色をさけ、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 屋外広告物は、周辺環境に十分に配慮したものとする。 壁面後退部分の意匠については、公共部分と調和のとれたものとする。				
	かき又はさくの 構 造 の 制 限	建築物に附属する門又は塀の構造は、フェンス若しくは鉄さく等の透視可能なものとする。				

・建築物の容積率の最高限度に関する部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積を算入しない。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、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。」

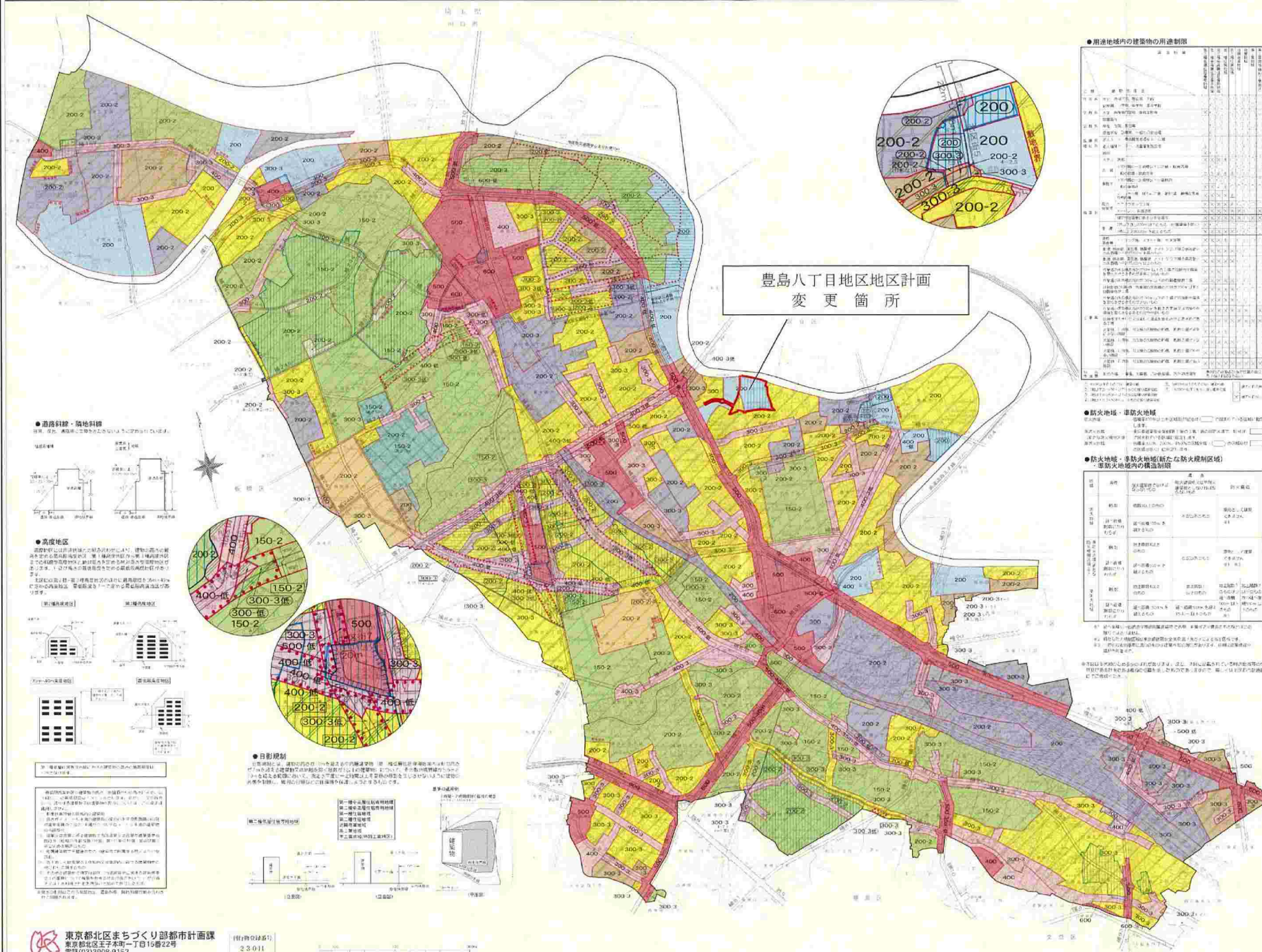
（理由）建築基準法の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

変更概要

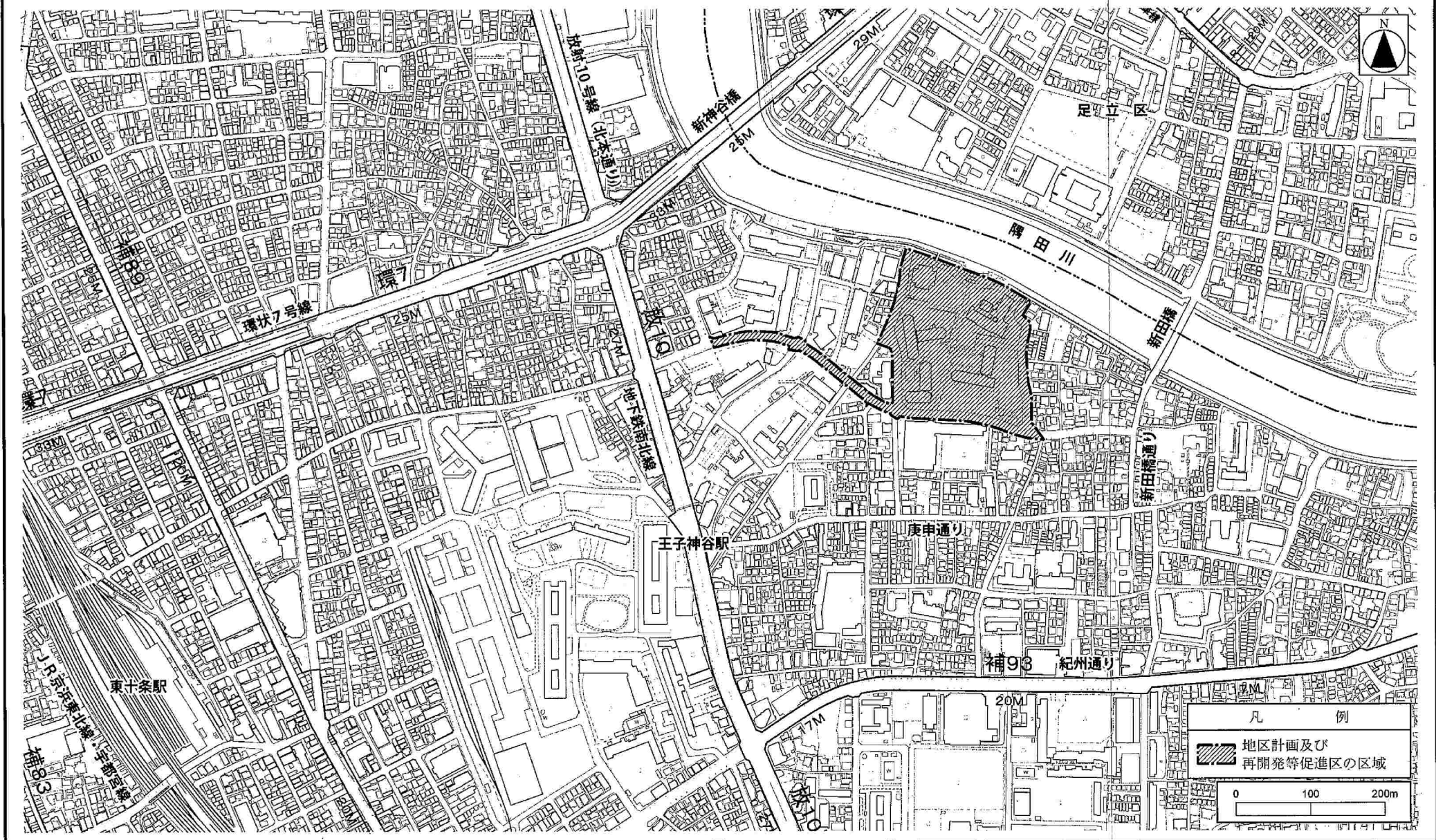
豊島八丁目地区地区計画					
地区整備計画	事 項		変更前	変更後	摘 要
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	1. 建築基準法別表第二 <u>(り) 項及び (ぬ) 項</u> に掲げるもの。	1. 建築基準法別表第二 <u>(ぬ) 項及び (る) 項</u> に掲げるもの。	建築基準法の一部改正に伴う規定の整備

東京都市計画地区計画 豊島八丁目地区地区計画 総括図 [東京都決定]

用 防 容 日	途 火 積 影	地 地 高 規	域 域 地 區 制
------------------	------------------	------------------	-----------------------

[illegible][illegible][illegible][illegible]

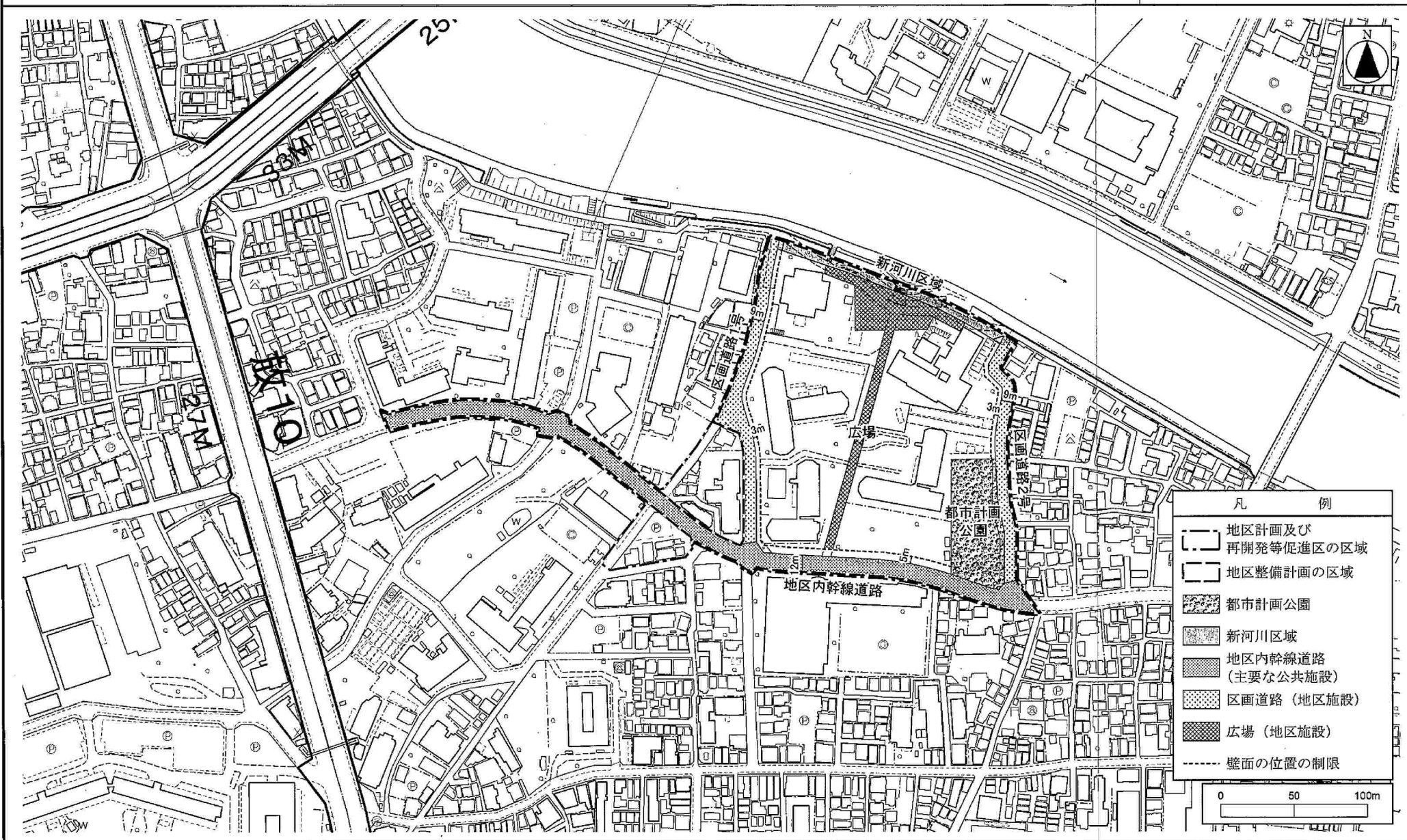
東京都市計画地区計画 豊島八丁目地区地区計画 位置図 [東京都決定]



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24 関公第269号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1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）2都市基交著第129号（承認番号）2都市基街都第208号、令和2年10月15日

東京都市計画地区計画 豊島八丁目地区地区計画 計画図 [東京都決定]



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである (承認番号) 平成 24 関公第 269 号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 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) 2 都市基交第 129 号 (承認番号) 2 都市基街都第 208 号、令和 2 年 10 月 15 日