

第113回東京都北区都市計画審議会 送付資料一覧

1 進行に関する資料

(1) 第113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299号議案

「東京都市計画地区計画の変更について（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画）」
（北区決定）に関する資料

資料 1

3 第300号議案

「東京都市計画用途地域の変更について（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画関連）」
（東京都決定）に関する資料

資料 2

4 補足資料 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画等の変更について

第113回東京都北区都市計画審議会 次第

令和4年10月17日(月)
午前9時30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 |

(1) 視察

(2) 諮問事項

第299号議案

東京都市計画地区計画の変更について(桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画)
(北区決定)

第300号議案

東京都市計画用途地域の変更について(桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画関連)
(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4年5月20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	大 島 実
北区議会企画総務委員会委員長	戸 枝 大 幸
北区議会企画総務委員会副委員長	いながき 浩
北区議会建設委員会委員長	永 沼 かつゆき
北区議会建設委員会副委員長	さがら としこ

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	椎 谷 敦

事務局

北区まちづくり部都市計画課

第299号議案「東京都市計画地区計画の変更について（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画）」（北区決定）に関する資料

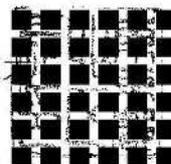
(1) 諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
(2) 概要書	・ ・ ・ ・ 2
(3) 位置図	・ ・ ・ ・ 3
(4) 計画書	・ ・ ・ ・ 4
(5) 総括図	・ ・ ・ ・ 11
(6) 計画図1、2及び3	・ ・ ・ ・ 12
(7) 都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 15
(8) 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 16
(9) 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 17
(10) 東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 23



4北ま都第1816号
令和4年9月14日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



東京都市計画地区計画の変更について（諮問）

印影を加工しています。

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
東京都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画
- 2 答申の期限
令和4年10月17日（月）
- 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 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画

2 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

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」及び
「都市計画の原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

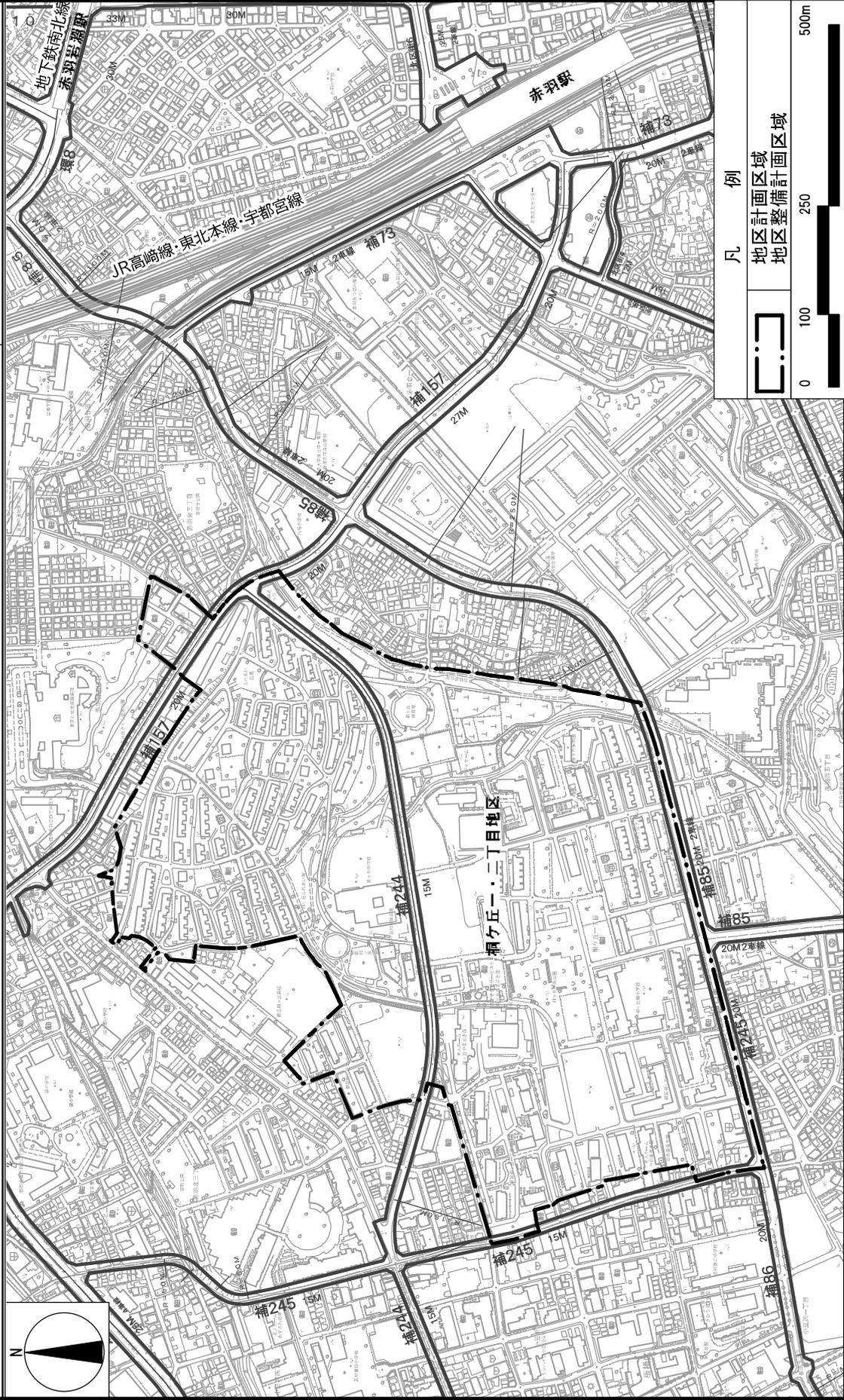
令和4年	5月22日	都市計画原案の説明会に代わる動画配信
	8月22日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	9月21日～	都市計画の案の公告・縦覧
	10月 5日	
	10月17日	北区都市計画審議会
	12月19日	都市計画の決定告示

東京都市計画地区計画

桐ヶ丘一・二丁目地区計画

位置図

[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都市基交第194号、令和4年2月15日
(承認番号) 3都市基交第268号、令和4年2月17日

東京都市計画地区計画の変更（北区決定）
都市計画桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画を次のように変更する。

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区内
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、本地区については、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、いこいの拠点到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>1. 複合地区</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	<p>空間の形成を図る。</p> <p>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せる環境の形成を図る。</p> <p>2. 中高層住宅地区</p> <p>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</p> <p>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>土地利用の方針</p> <p>地区施設の整備の針</p> <p>方</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>建築物等の整備の針</p> <p>方</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。</p> <p>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。</p> <p>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>

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区整備計画		地区施設の配置及び規模			
道 路	名称	幅員	延長	備考	
	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	名称	面積			
	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		

名称	幅員	延長	備考
地区内通路 1号	13m	約 380m	既設
地区内通路 2号	6 m	約 240m	一部拡幅
地区内通路 4号	6 m	約 120m	既設
地区内通路 5号	6 m	約 130m	既設
地区内通路 6号	6 m	約 310m	一部拡幅
地区内通路 7号	6 m	約 100m	既設
地区内通路 8号	6 m	約 100m	既設
地区内通路 9号	6 m	約 160m	一部拡幅
地区内通路 10号	6 m	約 110m	一部拡幅
地区内通路 11号	6 m	約 160m	既設
地区内通路 12号	6 m	約 230m	既設
地区内通路 13号	6 m	約 100m	新設
地区内通路 14号	6 m	約 510m	一部拡幅
地区内通路 15号	6 m	約 100m	既設
地区内通路 16号	6 m	約 100m	既設
地区内通路 17号	4 ~ 6 m	約 250m	新設

そ
公
の
共
他
の
地
空

地区施設の配置及び規模

地区整備計画

名称	幅員	延長	備考
歩道状空地 1号	3 m	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
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	2 m	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	5 m	約 120m	既設
歩行者通路 2号	4 m	約 40m	新設
歩行者通路 3号	4 m	約 60m	新設

地区施設の配置及び規模

地区整備計画

地区整備計画

建築物等に関する事項

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
建築用途	建築物等の制限※	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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号に規定するマージャン屋、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 2. 法別表第二（に）項第5号に規定する自動車教習所 3. 法別表第二（に）項第6号に規定する畜舎 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） 					
壁面の位置制限	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。						

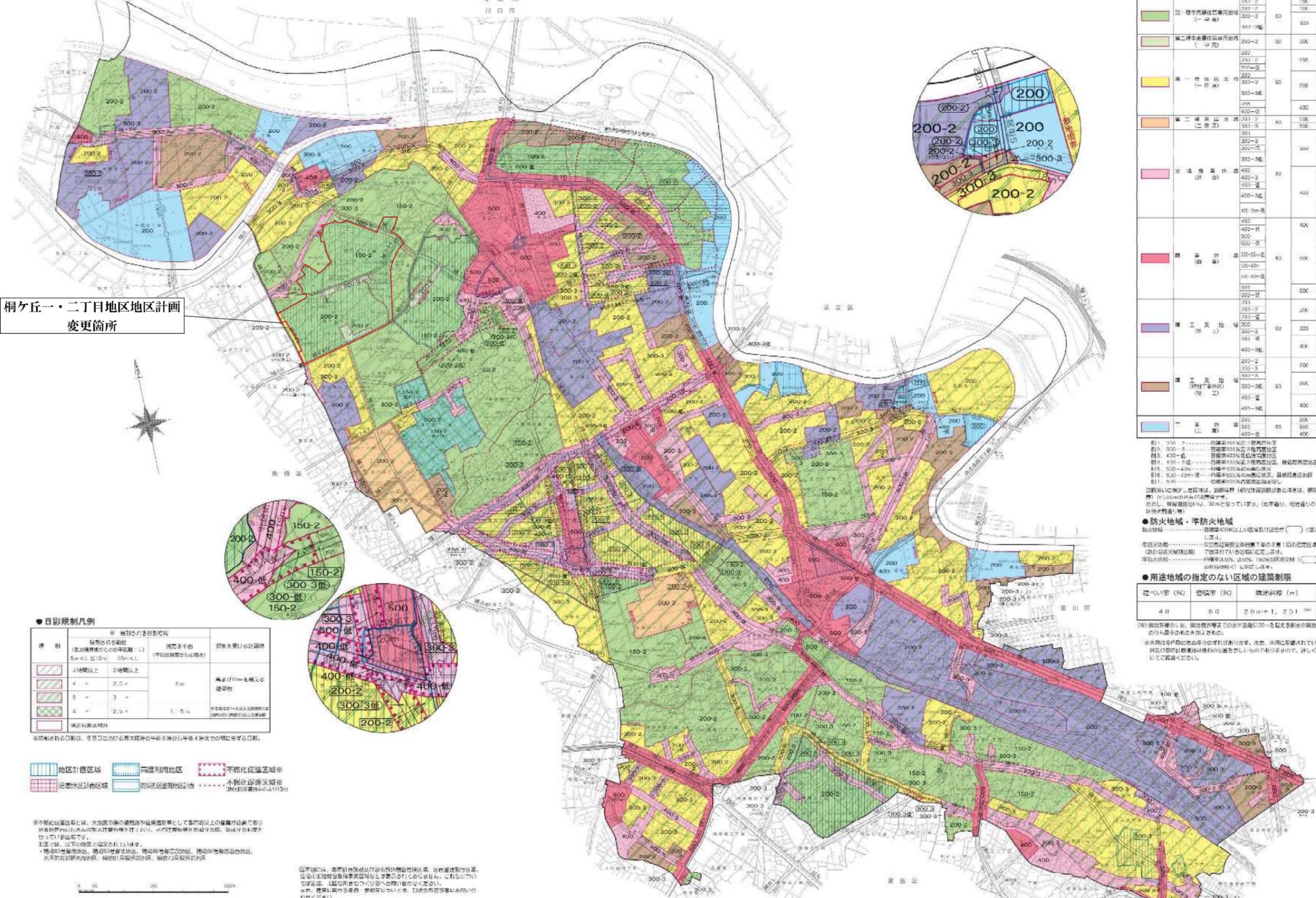
地区の区分		複合地区			中高層住宅地区		公園地区
		A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	
建築物等に関する事項							
建築物等の高さの最高限度		—	30m			—	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、落ちついた色調とし、周辺の環境と調和したものにする。					
垣又はさくの構造の制限		道路、通路、公園等に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、高さが0.6m以下の部分又は法令等の制限上やむを得ないものについてはこの限りではない。					

※は知事協議事項

備考：「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。

東京都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画 総括図 [北区決定]



桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画
変更箇所

● 日影規制凡例

種別	規制される範囲 (建築物の中心の投影距離)	高さ制限 (平均地盤面からの高さ)	高さを超える建築物
1	5m以上	2.5m以上	高さ10mを超える建築物
2	4m	2.5m	高さ10mを超える建築物
3	4m	3m	高さ10mを超える建築物
4	4m	2.5m	高さ10mを超える建築物

※規制される日影は、冬至における高さ10mの建築物の投影距離を基準とする。

地区計画区域	高度利用地区	不燃化促進区域※
地区計画指定区域	防火地区指定区域	不燃化促進区域※

※不燃化促進区域とは、火災の被害の軽減や延焼防止として消防上の措置が効果的であると認められる建築物の中心の投影距離が、防火地区指定区域に比べて、平均的に短くなることにより、防火地区指定区域に指定される区域を指す。

令和3年4月1日現在

● 凡例

種別	色	用途	用途区分	用途別	用途別
第一種低層住居専用品地区(二層)	緑	第一種低層住居専用品地区(二層)	第一種低層住居専用品地区(二層)	第一種低層住居専用品地区(二層)	第一種低層住居専用品地区(二層)
第一種中層住居専用品地区(一層)	黄	第一種中層住居専用品地区(一層)	第一種中層住居専用品地区(一層)	第一種中層住居専用品地区(一層)	第一種中層住居専用品地区(一層)
第二種中層住居専用品地区(一層)	紫	第二種中層住居専用品地区(一層)	第二種中層住居専用品地区(一層)	第二種中層住居専用品地区(一層)	第二種中層住居専用品地区(一層)
第一種商業地区(一層)	赤	第一種商業地区(一層)	第一種商業地区(一層)	第一種商業地区(一層)	第一種商業地区(一層)
第二種商業地区(二層)	青	第二種商業地区(二層)	第二種商業地区(二層)	第二種商業地区(二層)	第二種商業地区(二層)
第一種工業地区(工業)	茶	第一種工業地区(工業)	第一種工業地区(工業)	第一種工業地区(工業)	第一種工業地区(工業)
第二種工業地区(工業)	黄	第二種工業地区(工業)	第二種工業地区(工業)	第二種工業地区(工業)	第二種工業地区(工業)
第一種遊憩地区	緑	第一種遊憩地区	第一種遊憩地区	第一種遊憩地区	第一種遊憩地区
第二種遊憩地区	黄	第二種遊憩地区	第二種遊憩地区	第二種遊憩地区	第二種遊憩地区
第一種公園地区	緑	第一種公園地区	第一種公園地区	第一種公園地区	第一種公園地区
第二種公園地区	黄	第二種公園地区	第二種公園地区	第二種公園地区	第二種公園地区
第一種緑地地区	緑	第一種緑地地区	第一種緑地地区	第一種緑地地区	第一種緑地地区
第二種緑地地区	黄	第二種緑地地区	第二種緑地地区	第二種緑地地区	第二種緑地地区
第一種防災地区	赤	第一種防災地区	第一種防災地区	第一種防災地区	第一種防災地区
第二種防災地区	青	第二種防災地区	第二種防災地区	第二種防災地区	第二種防災地区
第一種防災地区	赤	第一種防災地区	第一種防災地区	第一種防災地区	第一種防災地区
第二種防災地区	青	第二種防災地区	第二種防災地区	第二種防災地区	第二種防災地区

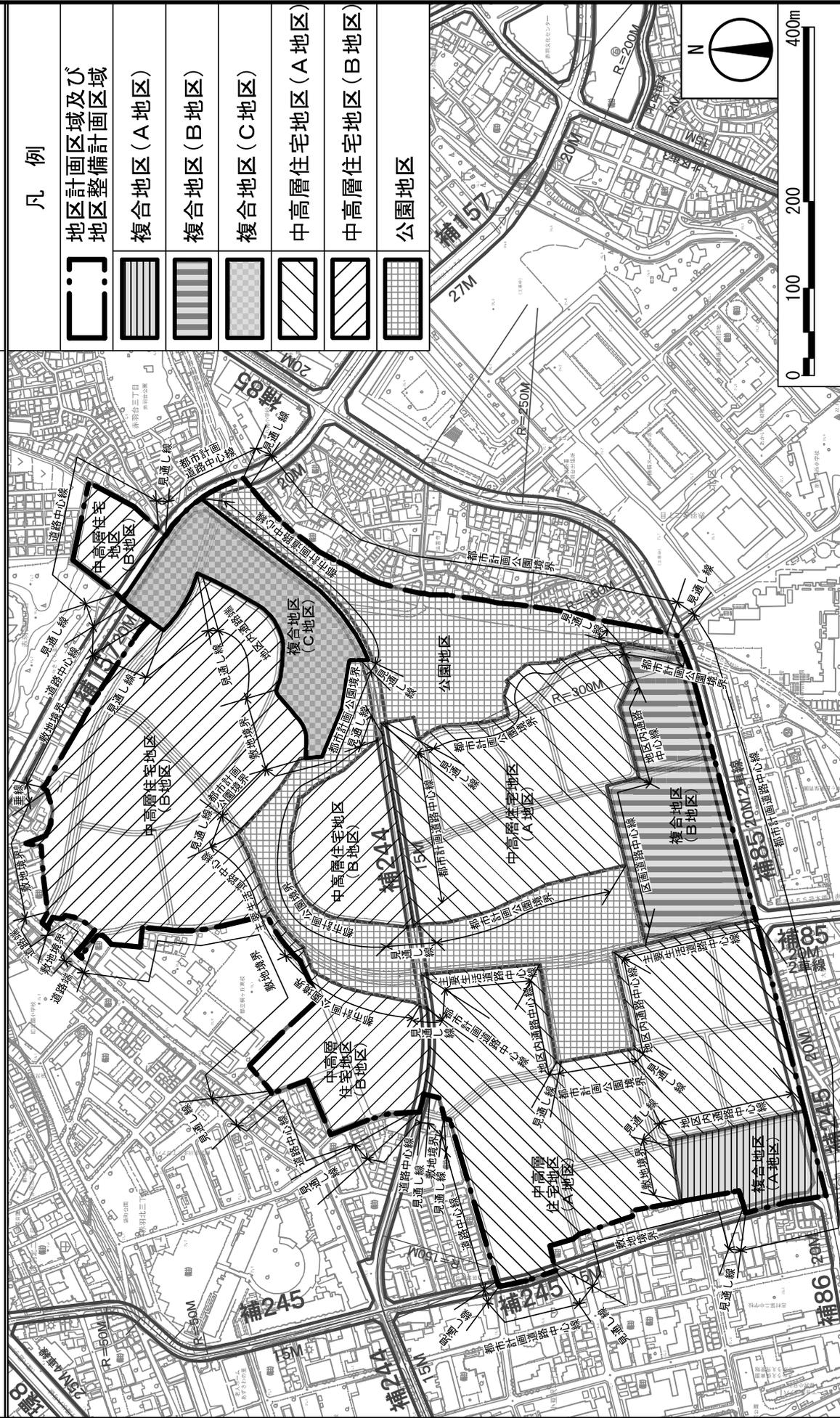
防火地区・準防火地区
防火地区は、防火区画の境界線が防火区画の境界線に一致する。準防火地区は、防火区画の境界線が防火区画の境界線に一致しない。

● 用途地域の指定のない区域の建築制限

建ぺい率(%)	容積率(%)	高さ制限(m)	防火区画の勾配
40	60	25m以下	1.5

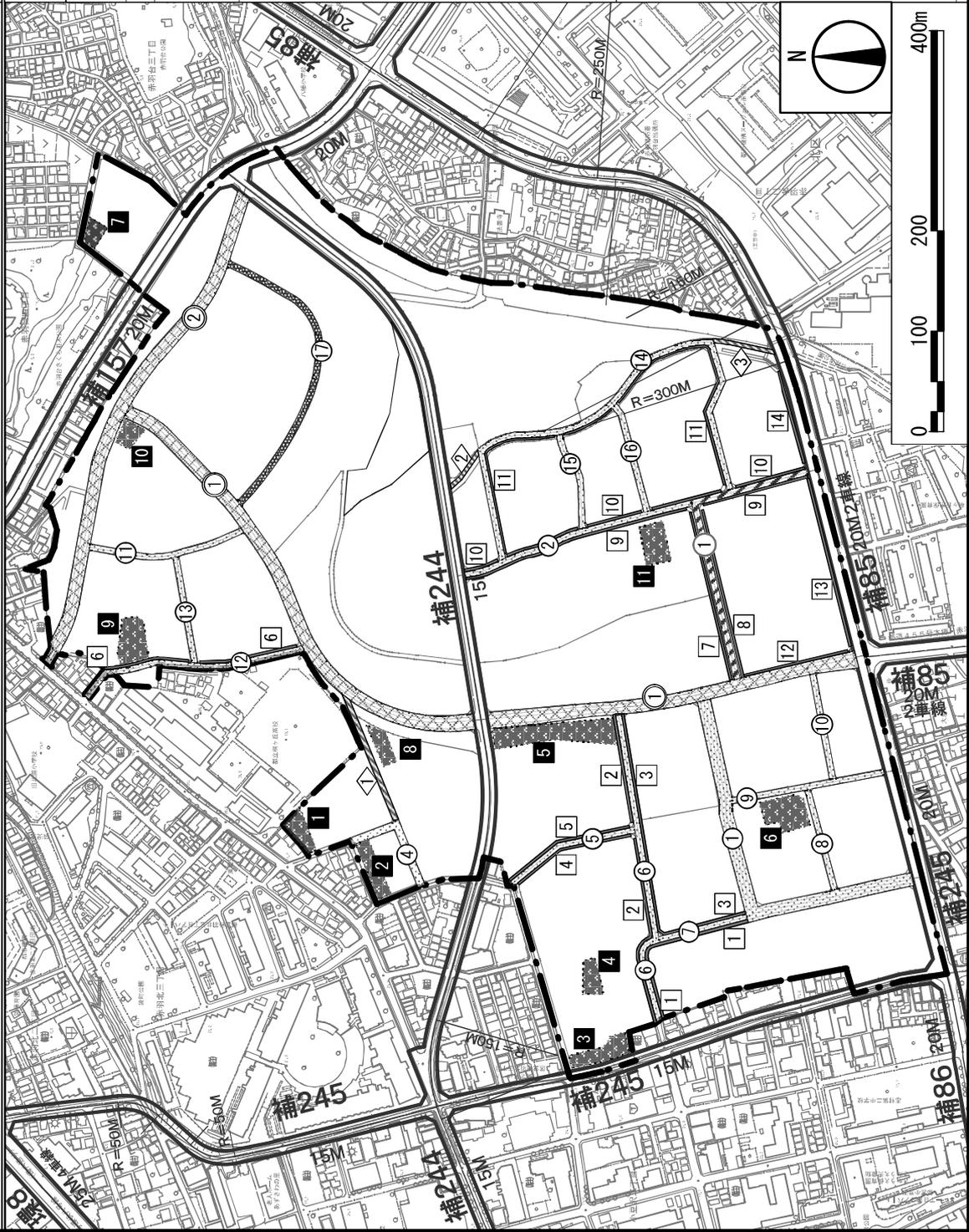
※防火区画の境界線は、防火区画の境界線に一致しない場合は、防火区画の境界線に一致するものとする。

東京都計画地区計画桐ヶ丘一・二丁目地区計画 計画図1 (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)

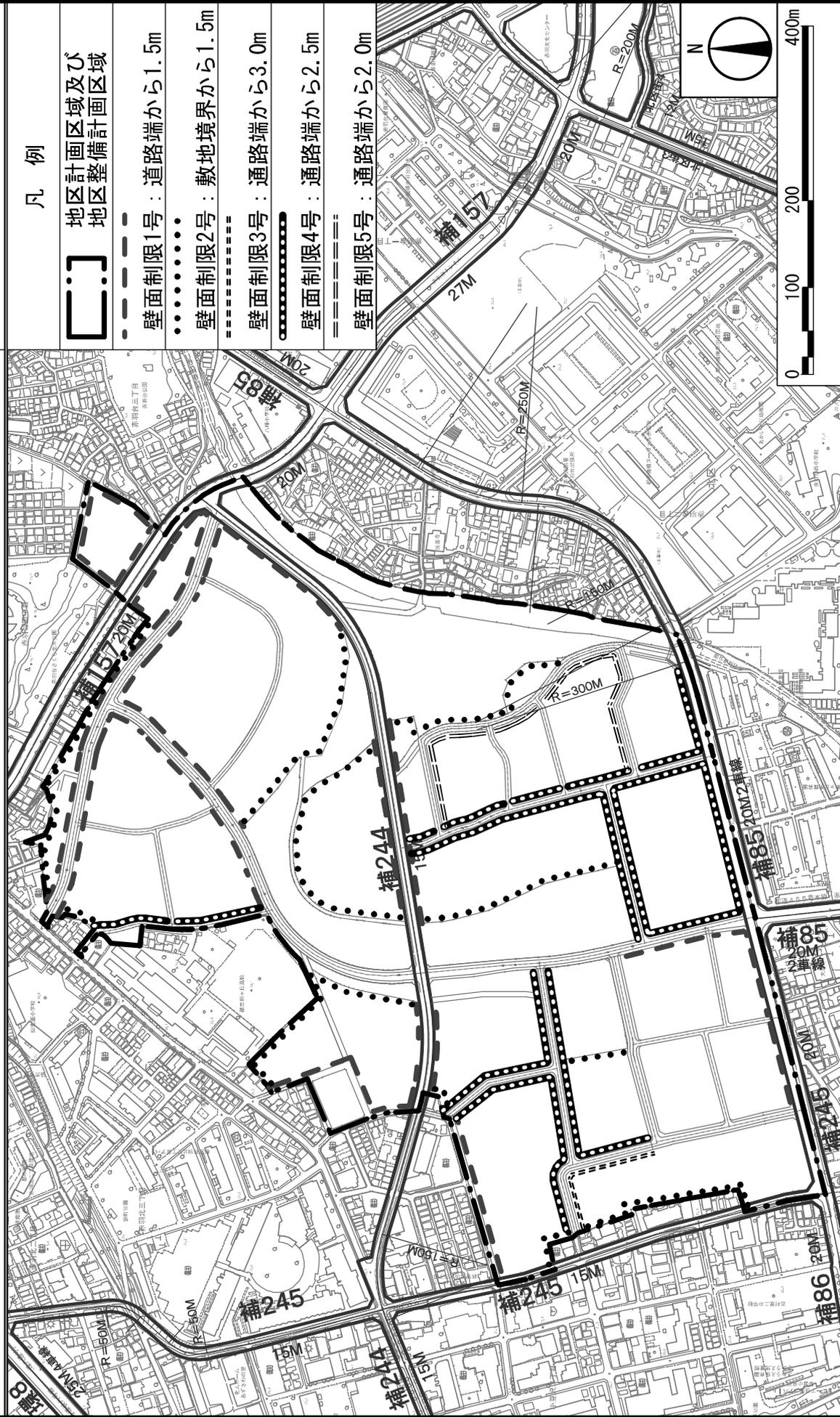


凡例
地区計画区域及び
地区整備計画区域

番号	名称	幅員	凡例
①	主要生活道路1号	13m	[Hatched pattern]
②	主要生活道路2号	8~13m	[Hatched pattern]
①	区画道路1号	6m	[Hatched pattern]
①	地区内通路1号	13m	[Hatched pattern]
②	地区内通路2号		[Hatched pattern]
④	地区内通路4号	6m	[Hatched pattern]
⑩	地区内通路16号		[Hatched pattern]
⑰	地区内通路17号	4~6m	[Hatched pattern]
①	歩道状空地1号	3m	[Hatched pattern]
②	歩道状空地2号~10号	2.5m	[Hatched pattern]
⑩	歩道状空地12号~14号		[Hatched pattern]
⑪	歩道状空地11号	2.0m	[Hatched pattern]
◇	歩行者通路1号	5m	[Hatched pattern]
◇	歩行者通路2号	4m	[Hatched pattern]
◇	歩行者通路3号	4m	[Hatched pattern]
番号	名称	面積	凡例
①	広場1号	約 570㎡	[Hatched pattern]
②	広場2号	約 720㎡	[Hatched pattern]
③	広場3号	約 860㎡	[Hatched pattern]
④	広場4号	約 600㎡	[Hatched pattern]
⑤	広場5号	約 2,640㎡	[Hatched pattern]
⑥	広場6号	約 1,100㎡	[Hatched pattern]
⑦	広場7号	約 390㎡	[Hatched pattern]
⑧	広場8号	約 1,000㎡	[Hatched pattern]
⑨	広場9号	約 1,500㎡	[Hatched pattern]
⑩	広場10号	約 500㎡	[Hatched pattern]
⑪	広場11号	約 500㎡	[Hatched pattern]

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都市基交第268号、令和4年2月17日
 (承認番号) 3都市基交第194号、令和4年2月15日

東京都計画地区計画桐ヶ丘一・二丁目地区計画 計画図3 (北区決定)



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

この地図は、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都市基交著第194号、令和4年2月15日
 (承認番号) 3都市基街都第268号、令和4年2月17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 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画

2 理由

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住宅団地や都市計画公園などからなる住宅市街地である。

東京都が定める「都市計画区域マスタープラン〈サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり〉」及び「「未来の東京」戦略」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、大規模団地等の創出用地において、生活支援機能や住民交流の場などが整った誰もが暮らしやすい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」の土地利用の基本方針では、桐ヶ丘地区について、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」の形成を図る方針である。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。

現在、地区内では、都営住宅の建替えにより、良質な住宅の供給を行うとともに、建替え事業にあわせて、創出用地等への公共・公益的施設及び生活利便施設の誘導や道路・公園等の適切な再配置による土地利用転換が順次進められることとなっている。このため、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ようとしている。

このような状況を踏まえ、引き続き良好な住宅市街地の形成を図りつつ、「地区連携拠点」にふさわしい土地利用を誘導し、地区の防災性をさらに高め、ゆとりある住環境と豊かなみどりのあるまちを形成するため、約 47.3ha の区域について、桐ヶ丘一・二丁目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と見解

東京都都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目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4年9月21日から10月5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、同期間中に〇通（〇名〇団体）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

東京都都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの	
II 反対意見に関するもの	
III その他の意見	

※本都市計画の案に対する意見書の要旨と見解については、都市計画審議会当日に配布いたします。

都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目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項の規定に基づき、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4年5月24日から6月7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6月14日までの3週間の期間中に5通（5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3通（3名）を含む）。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

① 東京都都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画

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 5通（5名）	
1 都市計画・複合地区（B地区）に関する意見 (1) 北区都市計画マスタープラン2020では、地区連携拠点として「赤羽台・桐ヶ丘」となっているが、説明が桐ヶ丘一・二丁目のみで、地域の全体像が見えず、道路・緑地・生活利便施設等の配置のイメージがしにくい。	「北区都市計画マスタープラン2020」で地区連携拠点に位置付けている「赤羽台・桐ヶ丘」地区では2つの地区計画を定めており、本地区計画はそのうちの桐ヶ丘一丁目及び二丁目のほぼ全域を含む桐ヶ丘地区のまちづくりについてまとめております。 また、赤羽台地区については、「赤羽台周辺地区地区計画」を別途定めており、「赤羽台・桐ヶ丘」地区全体の道路等の配置については、それぞれの地区計画に記載しております。
(2) 地区内通路17号は桐ヶ丘二丁目から一丁目への行き来に欠かせない通路で生協、診療所、体育館などへの通行を確保してほしい。	主要生活道路の機能を補完し、生活利便性、防災性を確保する地区内通路17号は、高低差等も踏まえて複合地区（C地区）と併せて検討する中で線形を変更しています。 桐ヶ丘一丁目・二丁目間の通行機能の確保については、複合地区（C地区）等の利活用の検討において東京都と協議してまいります。

<p>(3) 超高齢化している住民にとっては徒歩圏内の身近に買い物や医療施設が望まれるが、生活利便施設や公共サービスの集積を図ることに大きな矛盾を感じる。桐ヶ丘二丁目と複合地区(B地区)は広大な桐ヶ丘地域の両端にあたるため、徒歩での行き来は困難である。広い地域の中で徒歩圏内に身近な買い物、医療施設、公共施設の設置ができるようにしてほしい。</p> <p>(4) 都市計画の変更により大きな生活利便施設が桐ヶ丘一丁目に建設予定と聞いているが、高齢者の多い地域であるため身近なところで利用できる店、医療施設が必要である。施設の整備計画方針を見直してほしい。</p>	<p>「北区都市計画マスタープラン2020」では、赤羽台・桐ヶ丘を地区連携拠点として位置付け、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、持続可能な生活圏の形成を図ることとしております。</p> <p>複合地区(B地区)では、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、団地のみならず赤羽台・桐ヶ丘地区周辺の生活拠点の形成を図ります。</p> <p>生活拠点を形成する上で、民間活用事業の実施を検討している東京都に対し、高齢者等の買物困難者への配慮を求めてまいります。</p>
<p>(5) 区民センター予定地について、郵便局、住宅供給公社事務所、図書館、銭湯、文化センター、ショッピング、ふれあい館、開放型集会室、地域安全センターなどを設置してほしい。高齢者のみ使用できる入浴施設は不要で、地域住民の交流で利用できる所がよい。</p>	<p>複合地区(B地区)では、本地区周辺の生活拠点の形成を図るとともに、地域コミュニティを活性化し賑わいを再興するため、地域の活動拠点やにぎわい空間の形成を図ることとしています。</p> <p>区民センターはそれらの機能を果たす施設の一つとして、区の役割の中で整備を図る施設ですが、具体的な施設の内容については、既存の区民センターや周辺の公共施設の状況等を考慮し、今後検討を行ってまいります。</p>
<p>(6) 桐ヶ丘地区のシンボルである桐ヶ丘中央商店街の街並みをリノベーションして再活用し、人と街があたかたく共存できる魅力ある街並みが創出されることを希望する。</p> <p>(7) 桐ヶ丘中央商店街の中に点在しているコミュニティポイントを繋ぎ、北区ならではの新しいコミュニティを創りたいと考えているので、桐ヶ丘中央商店街がある複合地区(B地区)の西側の計画は急がないでほしい。</p>	<p>桐ヶ丘中央商店街については、複数の権利者の方々が住宅や店舗を所有されており、東京都は権利者の方々のご理解を得ながら権利の買取りを進めたいと承知しています。</p> <p>複合地区(B地区)の西側エリアは、東側エリアと比較すると事業化まで一定の期間を要すると認識しています。その期間も生かしながら、複合地区(B地区)の地域コミュニティを活性化し、にぎわいを再興するため、地域の活動拠点やにぎわいの空間の形成を図るよう、東京都と協議してまいります。</p>

<p>(8) 用途地域の変更により具体的にどれくらいの大きさや高さの建物になるのか示してほしい。複合地区（B地区）の北側にある保育園や既存の住宅に日影が多く落ちないようにしてほしい。また、建物の高さにも規制をかけてほしい。</p>	<p>東京都が民間活用事業により整備する複合地区（B地区）の施設建築物の計画については、今後の民間提案によって事業者が決定した後に、明らかになる予定です。区民センターの建設計画についても今後の検討となりますが、区立保育園の保育環境には最大限の配慮を講じてまいります。</p> <p>なお、今回東京都が予定する複合地区（B地区）の用途地域の変更に おいて、北側にある保育園や既存の住宅を含む周辺の日影規制は変更 しません。</p> <p>また、複合地区（B地区）ではすでに第2種高度地区の制限があり、この制限の範囲内で周辺の環境に配慮しつつ土地の有効利用を誘導するため、本地区計画で敷地面積に応じた高さ制限を定めております。</p>
<p>2 道路に関する意見</p> <p>(9) 団地内の道路交通に速度制限や道路の設置の仕方を工夫して、高齢者や子どもが安心して行き来ができるようにしてほしい。</p> <p>(10) 道路整備にあたっては、歩車分離だけでなく、シルバーカーや杖を用いての歩行に支障の無いよう、自転車と歩行者も分離通行とし、自転車が安全に通行できるようにしてほしい。</p> <p>(11) 主要生活道路1号について無電柱化を図ることはよいことだが、幅員13mで歩道が拡幅されるとしても桐ヶ丘郷小学校周辺は車両一方通行でなくなると歩行者の安全性が保たれるのか不安がある。一方通行のままとするか、進入車両の制限を設ける、時間指定の通行とする、ハンブ（段差）を設けるなど最大の安全対策を講じてほしい。特に、団地内は適所にハンブを設けてほしい。</p> <p>(12) 主要生活道路2号が諏訪通りと接続する箇所は狭く、横断歩道のみで信号が設置されておらず、路線バスが運行する。主要生活道路1号からの交通量が増えて十分な交通安全対策が求められるため、地元住民への説明と意見を聴き、計画に反映してほしい。</p>	<p>非常時の避難場所として位置付けられている本地区においては、災害時の避難や救援の際のネットワークを担う道路として、かつ、日常生活の主軸となる道路として、円滑な交通車両の処理及び誰にとっても安全安心な歩行者空間の確保が必要であると考えております。</p> <p>なお、車両の速度抑制など具体的な交通安全対策につきましては、今後、道路の詳細を検討していく中で、警察などの関係機関と十分協議するとともに、適宜、地域の方々に情報提供するよう努めてまいります。</p>

<p>3 公園に関する意見</p>	<p>(13) 公園地区について、桐ヶ丘中央公園の整備はよいが、今ある樹木をできる限り残した道路整備や公園整備を進めてほしい。緑地は面積だけでなく、様々な野鳥が飛来し季節毎に耳目を楽しませてくれるなど、質的な環境も考慮してほしい。</p> <p>(14) 桐ヶ丘中央公園樹木の保全のため、道路新設による伐採はやめてほしい。環境対策として、森のような公園を残すために計画の見直しを求める。</p>	<p>桐ヶ丘団地周辺は広域的な避難場所であり、災害時の避難や救援の際のネットワークを確保することは極めて大切と考えております。主要生活道路1号の整備の際には既存樹木の一部が伐採を余儀なくされますが、区としましては、できる限り樹木の保存に努めながら、新たに整備する桐ヶ丘中央公園において緑の創出に心がけるよう取り組んでまいりますとともに、緑の質的環境についても今後検討してまいります。</p>
<p>(15) 桐ヶ丘郷小学校北側のボール遊びができる広場はどうなるのか。貴重な広場をぜひ残してほしい。</p> <p>(16) 盆踊りができるほどの広場が桐ヶ丘二丁目には見当たらないか。なったが、広場は地域のコミュニティにも資するのではないか。</p> <p>(17) 公園の計画にあたり、桐ヶ丘中央公園美化ボランティアの声も聞いてほしい。</p> <p>(18) 公園整備について、貸し農園、スラックライン、キャンプエリアの設置を希望する。また、道路を跨ぐ歩道橋設置や、敷地内にトロッコ列車を走らせてはどうか。</p> <p>(19) 自然の高低差が生かされ、歩くのが楽しくなることで運動を促し、自然と触れ合うことで癒され、花壇や農園などで創造性が育まれ、この公園にしかない独自の独自の遊具があるなど、地域の皆が誇りに思えるような公園になることを希望する。</p>	<p>「北区都市計画マスタープラン2020」では、都市空間において区民の身近なゆとりや安らぎ、くつろぎに満ちた生活の舞台となるみどりや水辺の「うるおいのネットワーク」を都市の骨格として位置付けており、身近な緑の整備・保全のため公園・緑地・広場の整備等を行うこととしてまいります。本地区においてもうるおいのネットワークの形成に資するよう、都市公園及び広場を適切に配置しております。</p> <p>また、桐ヶ丘中央公園については、北区公園総合整備構想（令和3年3月策定）において「休日にお出かけする公園」として整備することを位置付けています。</p> <p>ご提案の具体的な公園施設や設備の整備や、遊具等の設置等は、今後の公園整備に向けた計画作業の中で検討してまいります。</p>	

<p>(20) 公園地区にある体育館、テニスコート、弓道場などの施設はどうなるのか。体育館や弓道場は老朽化しているが建替えの予定はあるのか。</p> <p>(21) 桐ヶ丘プールはどうなるのか。新設するなら屋内温水プールにしてほしい。</p> <p>(22) 桐ヶ丘中央公園周辺の道路に私物が集積されていて歩行空間がふさがれており、不法投棄も誘発している。管理責任を明確にし、東京都とも連携を取って手立てを講じてほしい。</p>	<p>テニスコートや弓道場を含む桐ヶ丘体育館については、区の10か年の総合行政計画である北区基本計画2020に改築することが位置付けられています。</p> <p>また、桐ヶ丘プールは今後予定される都営住宅の建設用地となることから、桐ヶ丘中央公園の再整備の検討の中で機能の継承等について検討してまいります。</p> <p>桐ヶ丘中央公園周辺に放置されている物品については、区と東京都で連携し撤去について取り組んでいきます。引き続き都区内で連携した対応を行ってまいります。</p>
<p>4 団地建替事業に関する意見</p>	<p>(23) 建替え後の2・3号棟をはじめ、中高層の建物周辺での風による歩行困難や玄関ドアの開け閉めに支障をきたすことがあり、植栽や防風壁などの工夫をしてほしい。</p> <p>(24) 建替えによる空家への入居がなされず長期間経過したため、居住者の年齢構成に大きな偏りができ、自治会活動にも支障をきたしている。計画的に若い世帯の入居ができるような手立てを東京都に働きかけてほしい。</p> <p>(25) 高齢者などの地震時等の避難のため、建替住宅はあまり高さのある建物にしないでほしい。また、火事等の際に避難しづらい住宅も作らないでほしい。</p>
<p>5 その他に関する意見</p>	<p>都営住宅に関しましては、東京都が所管となっておりますので、東京都にお伝えします。</p>

<p>(26) この地区に自分の親を住まわせても大丈夫と思える街にしてほしい。</p>	<p>本地区計画は、都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、良質な住宅の供給を行うとともに、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街の形成を目指しております。</p> <p>本地区計画の目標の実現を図りながら、北区政の3つの優先課題のひとつである「長生きするなら北区が一番」の実現に向けて、取り組んでまいります。</p>
<p>(27) 大規模災害時の避難場所、荒川氾濫に伴う避難者を受け入れる地域として、北区の支援強化が求められるため、地域の自治会からの要望の聴き取りを行い、課題を共有し、連携が進むようにしてほしい。</p>	<p>北区では、東洋大学や都立桐ヶ丘高校との間で個別に防災に関する協定を締結し、具体的な協議を行っているところですが、今後、地域のご要望を伺いながら、学校側との調整を図り、地域との連携が進むよう取り組みを進めて、「地震・風水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組んでまいります。</p>
<p>(28) 高齢者お一人様でも安心して住み続けられるよう、居住地域の買い物、医療、介護の連携を含む機能強化が求められることから、見守りや安否確認のため、高齢者安心センターの土曜日及び日曜日の機能強化を考えてほしい。</p>	<p>高齢者あんしんセンターの今後の施設運営についてのご意見・ご要望として承ります。</p>
<p>(29) 桐ヶ丘郷小学校の建替えについて言及がない。万全の配慮とともに保護者への説明をお願いしたい。</p>	<p>北区では教育先進都市・北区の実現に向け、教育環境の充実と施設の高齢化対策を計画的に進めるため、「北区立小・中学校改築改修計画」を定め、計画的に学校の改築等の施設更新を進めており、桐ヶ丘郷小学校についても同計画に基づき、適切な時期に対処を図ってまいります。</p>
<p>(30) 北区には美術館がなく、アートの発表ができるギャラリーを作ることに、アートデザイナー的な発想の建築計画を希望する。</p>	<p>北区の10か年の総合行政計画である「北区基本計画2020」では、区立美術館を新たに建設する計画はありません。</p>



4 都 市 政 土 第 4 7 9 号

協 議 結 果 通 知 書

北 区 長 花 川 與 惣 太 殿

令和 4 年 7 月 2 9 日 付 4 北 ま ま 第 1 2 9 0 号 で 協 議 の あ っ た 東 京 都 市 計 画 地 区 計 画 桐 ヶ 丘 一 ・ 二 丁 目 地 区 地 区 計 画 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 ン。

令 和 4 年 8 月 2 2 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合 子
(公 印 省 略)



第300号議案「東京都市計画用途地域の変更について（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画関連）」（東京都決定）に関する資料

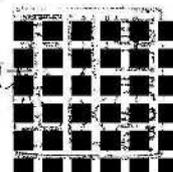
(1) 諮問文（写） 1
(2) 概要書 2
(3) 位置図 3
(4) 意見照会文（写） 4
(5) 計画書 5
(6) 総括図 8
(7) 計画図 9
(8) 都市計画の案の理由書 10



4北ま都第1833号
令和4年9月14日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



東京都市計画用途地域の変更について（諮問）

印影を加工しています。

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
東京都市計画用途地域（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画関連）
- 2 答申の期限
令和4年10月17日（月）
- 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・桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画関連）

2 位置

北区桐ヶ丘一丁目及び赤羽台三丁目各地内

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

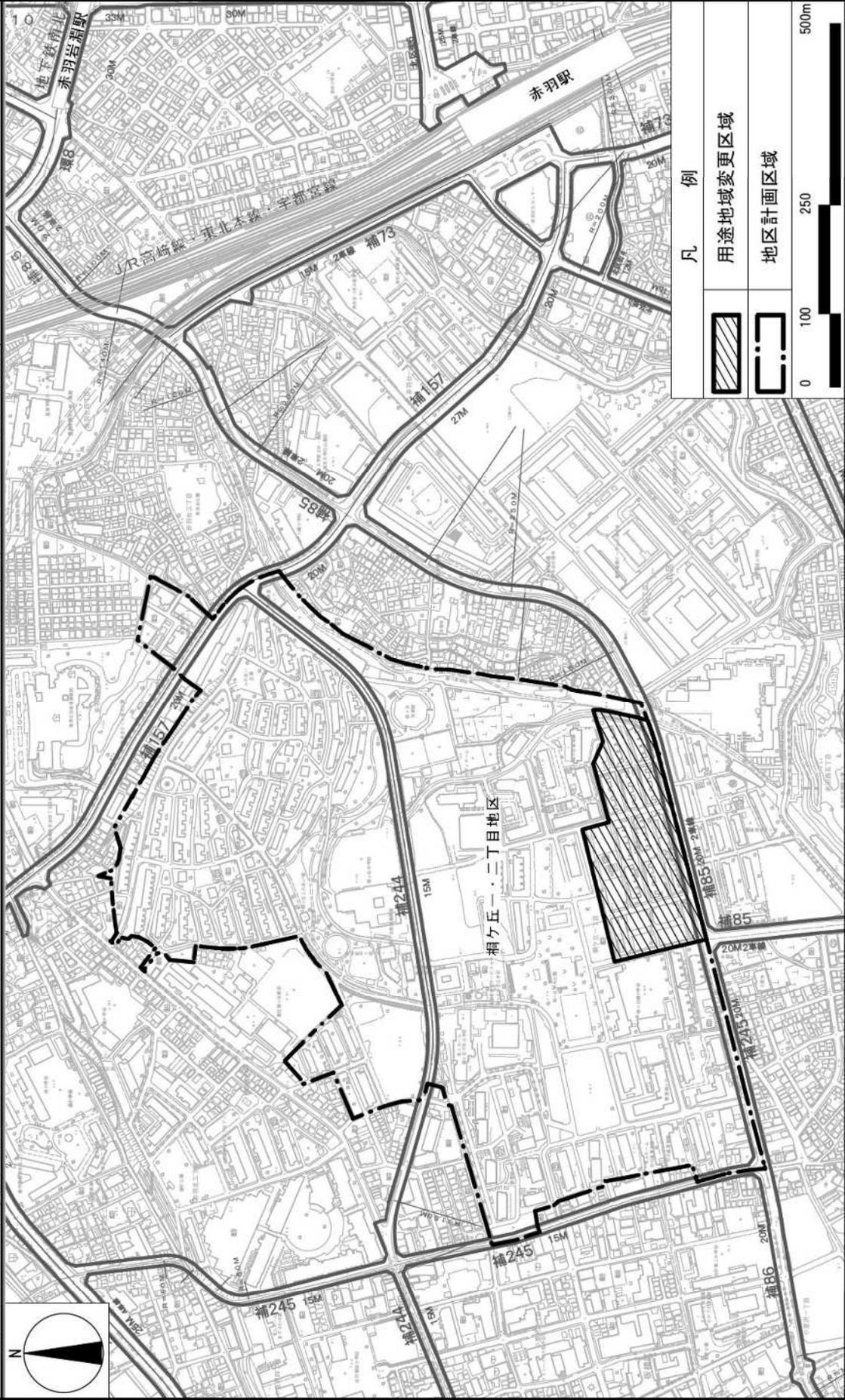
令和4年	5月22日	都市計画原案の説明会に代わる動画配信
	7月29日	北区案の申し出
	9月7日	東京都知事からの意見照会（収受）
	9月21日～	都市計画の案の公告・縦覧
	10月5日	
	10月17日	北区都市計画審議会
	11月18日	東京都都市計画審議会
	12月19日	都市計画の決定告示

東京都市計画用途地域 位置図

[東京都決定]

[参考] 東京都市計画地区計画桐ヶ丘一・二丁目地区計画 位置図

[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都市基交第194号、令和4年2月15日
 (承認番号) 3都市基交第268号、令和4年2月17日



4都市政土第488号

令和4年9月7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4年10月17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）

(北区分)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後の退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	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 283.8 201.9 12.8 498.5	以下 15/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m ー ー ー	m ² ー ー ー	m ー ー ー	約 % 15.6 11.1 0.7 27.4
第二種中高層住居専用地域 小計	約 2.3	以下 20/10	以下 6/10	m ー	m ² ー	m ー	約 % 0.1
第一種住居地域 小計	約 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 ー ー ー	m ² ー ー ー	m ー ー ー	約 % 15.9 7.4 0.2 23.5
第二種住居地域 小計	約 34.5 5.4 39.9	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m ー ー	m ² ー ー	m ー ー	約 % 1.9 0.3 2.2

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後の退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	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 小計	約 157.8 84.7 242.5	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m ー ー	m ² ー ー	m ー ー	約 % 8.7 4.6 13.3
商業地域 小計	約 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 ー ー ー	m ² ー ー ー	m ー ー ー	約 % 0.5 6.3 2.5 9.3
準工業地 小計	約 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 ー ー ー	m ² ー ー ー	m ー ー ー	約 % 13.1 4.2 0.2 17.6
工業地域 小計	約 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 ー ー ー	m ² ー ー ー	m ー ー ー	約 % 5.2 0.1 0.2 5.5
工業専用地 小計	約 ー	以下 ー	以下 ー	m ー	m ² ー	m ー	約 % ー
合計	約 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： 桐ヶ丘一・二丁目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	外壁の後の退避距離の限度	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 (283.8)	約 % (15.6)	約 ha (283.8)	約 % (15.6)	約 ha △0.0 [約300 m 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 (2.3)	約 % (0.1)	約 ha (3.4)	約 % (0.2)	約 ha △1.1
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 290.2	約 % 15.9	約 ha 290.2	約 % 15.9	約 ha —
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 (34.5)	約 % (1.9)	約 ha (31.0)	約 % (1.7)	約 ha 3.5
合計						約 ha 1,822.1	% 100	約 ha 1,822.1	% 100	約 ha —

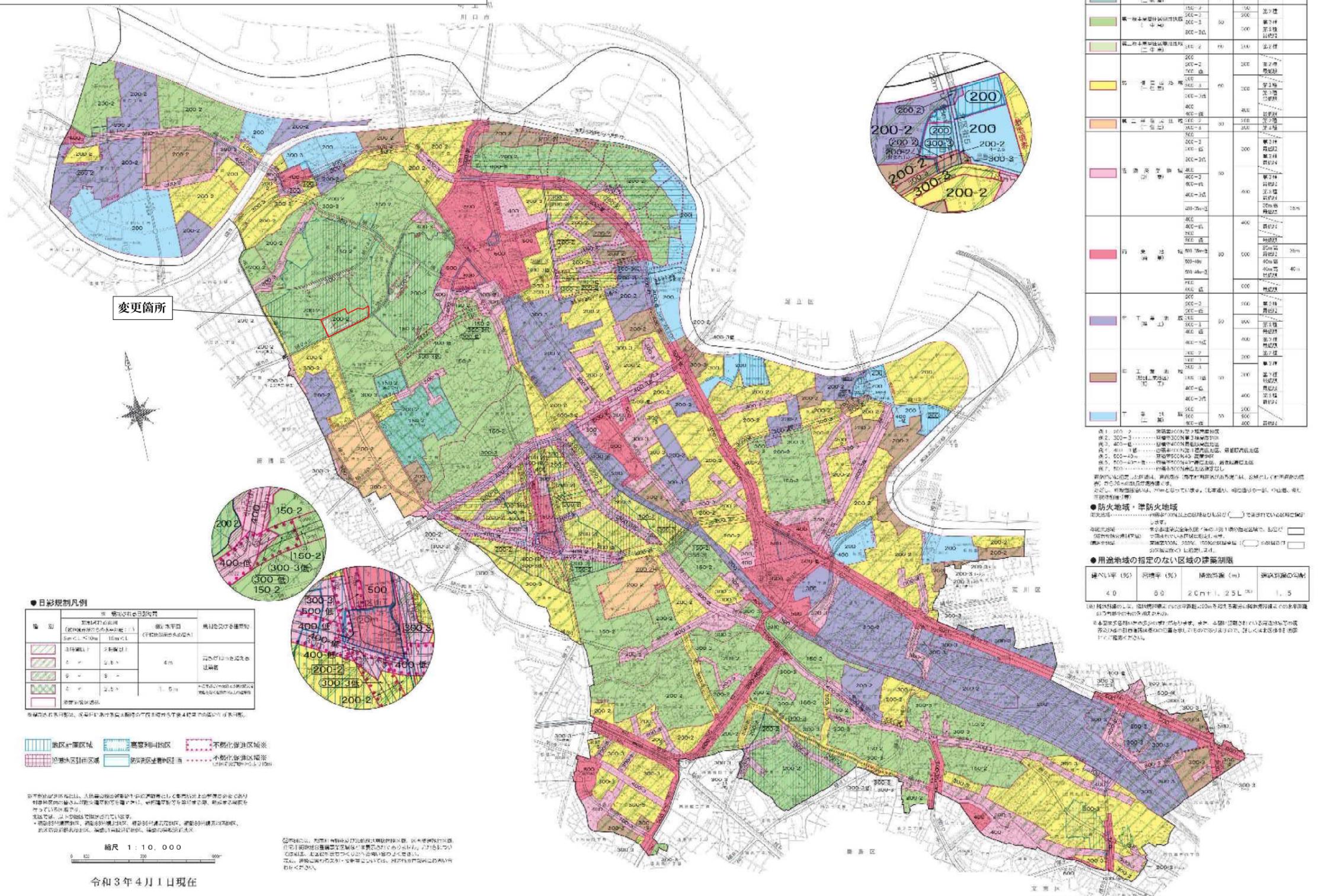
種類	容積率	建蔽率	外壁の後の退避距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
準住居地域 小計	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha —
近隣商業地域 小計	以下 30/10 40/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 ha 157.8	約 % 8.7	約 ha 157.8	約 % 8.7	約 ha —
商業地域 小計	以下 40/10 60/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 ha 242.5	約 % 13.3	約 ha 242.5	約 % 13.3	約 ha —
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 238.9	約 % 13.1	約 ha 238.9	約 % 13.1	約 ha —
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 95.2	約 % 5.2	約 ha 95.2	約 % 5.2	約 ha —
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	% 100	約 ha 1,822.1	% 100	約 ha —

変更概要

(北区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	摘要
北区桐ヶ丘一丁目及び赤羽台三丁目各地下	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約0.0ha (約300㎡)	用途及び容積率の変更
北区桐ヶ丘一丁目地下	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約2.4ha	用途の変更
北区桐ヶ丘一丁目地下	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%	約1.1ha	用途の変更

東京都市計画 用途地域 総括図 [東京都決定]



●凡例

用途地域	色	用途	高さ制限 (m)	容積率 (%)	用途制限	備考
第一種住居地域	緑	第一種住居	15m	100%	第一種住居	15m
第二種住居地域	黄緑	第二種住居	25m	100%	第二種住居	25m
第三種住居地域	黄	第三種住居	35m	100%	第三種住居	35m
第一種中高層住居専用地域	黄緑	第一種中高層住居	50m	100%	第一種中高層住居	50m
第二種中高層住居専用地域	黄	第二種中高層住居	50m	100%	第二種中高層住居	50m
第一種住居地域	緑	第一種住居	15m	100%	第一種住居	15m
第二種住居地域	黄緑	第二種住居	25m	100%	第二種住居	25m
第三種住居地域	黄	第三種住居	35m	100%	第三種住居	35m
第一種中高層住居専用地域	黄緑	第一種中高層住居	50m	100%	第一種中高層住居	50m
第二種中高層住居専用地域	黄	第二種中高層住居	50m	100%	第二種中高層住居	50m
第一種商業地域	赤	第一種商業	40m	100%	第一種商業	40m
第二種商業地域	赤	第二種商業	40m	100%	第二種商業	40m
第一種工業地域	紫	第一種工業	50m	100%	第一種工業	50m
第二種工業地域	紫	第二種工業	50m	100%	第二種工業	50m
第一種工業専用地域	茶	第一種工業専用	40m	100%	第一種工業専用	40m
第二種工業専用地域	茶	第二種工業専用	40m	100%	第二種工業専用	40m
第一種特別用途地域	青	第一種特別用途	50m	100%	第一種特別用途	50m
第二種特別用途地域	青	第二種特別用途	50m	100%	第二種特別用途	50m

●日影規制凡例

種類	規制内容	高さ制限 (m)	備考
1	3階層以下	4m	高さ制限
2	3階層以上	4m	高さ制限
3	3階層以上	4m	高さ制限
4	3階層以上	4m	高さ制限

●用途地域の指定のない区域の建築制限

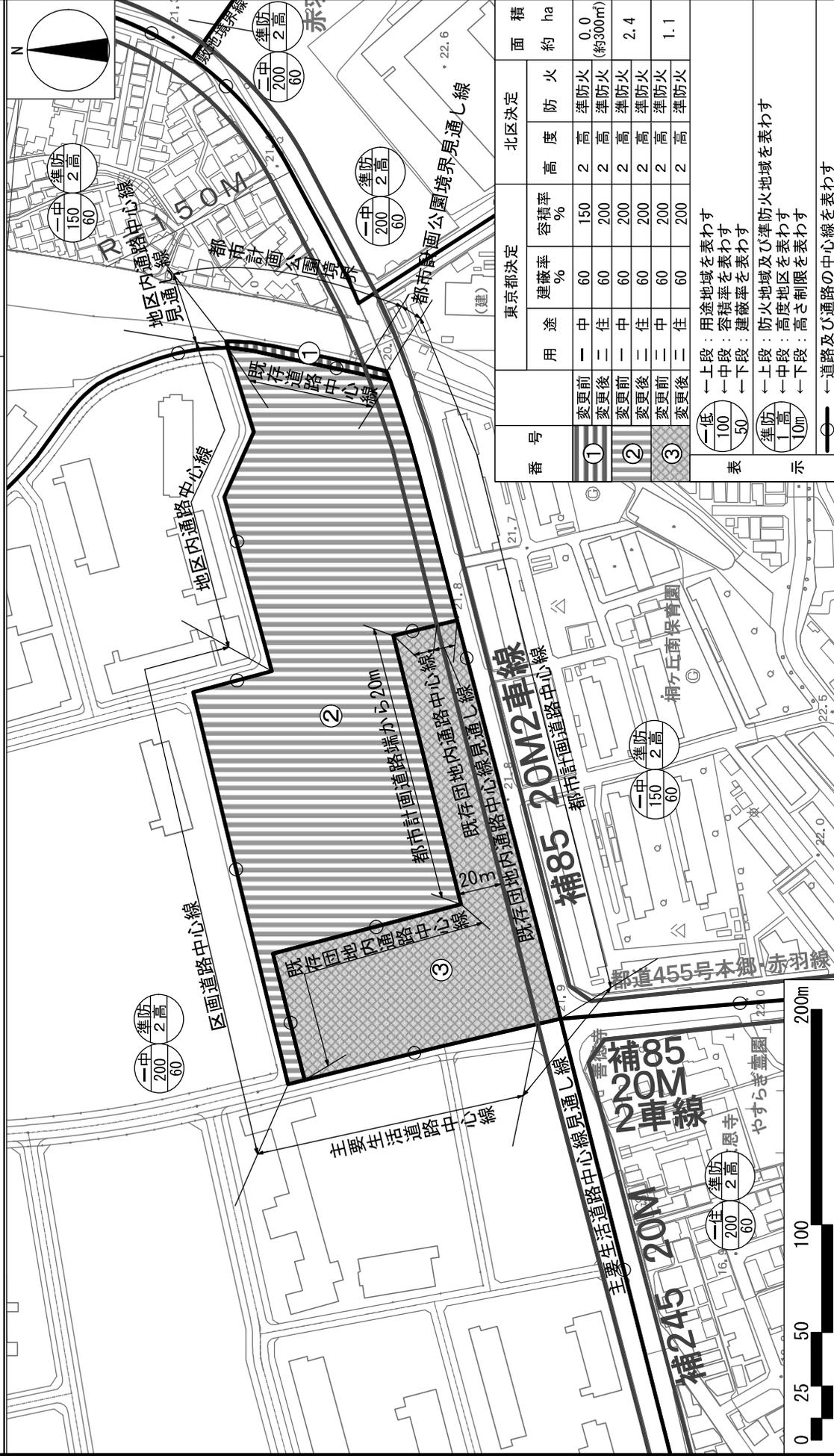
線幅 (m)	容積率 (%)	高さ制限 (m)	用途制限の分類
4.0	50	20m以下	1, 5

令和3年4月1日現在

東京都市計画用途地域

計画図

[東京都決定]



番号	東京都決定		北区決定		面積 ha
	用途	建蔽率 %	高度	防火	
①	変更前 一中 200 60	60	2高	準防火	0.0 (約300m ²)
②	変更後 一中 150 60	60	2高	準防火	2.4
③	変更前 一中 200 60	60	2高	準防火	1.1
変更後	一中 150 60	60	2高	準防火	

表示

- 一底：用途地域を表わす
- 100：中段：容積率を表わす
- 50：下段：建蔽率を表わす
- 准防 1高：上段：防火地域及び準防火地域を表わす
- 10m：中段：高度地区を表わす
- 10m：下段：高さ制限を表わす
- ：道路及び通路の中心線を表わす

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都市基交第268号、令和4年2月17日
 (承認番号) 3都市基交第194号、令和4年2月15日

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）

（桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画関連）

2 理由

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、昭和29年から整備された大規模な都営住宅団地や都市計画公園などからなる住宅市街地である。都営住宅の建替えに伴い、平成24年には、一団地の住宅施設を廃止し、桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画を決定した。

「都市計画区域マスタープラン〈サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり〉」及び「『未来の東京』戦略」において、大規模団地の建替え等により創出した用地については、生活支援機能や住民の交流の場などが整った誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成など、地域特性に応じたまちづくりに活用することとしている。また、「北区都市計画マスタープラン2020」の土地利用の基本方針では、本地区を含む桐ヶ丘地区について、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されている。

このたび、都営住宅の建替えを適切に誘導することにより、良好な住宅市街地の形成や地区連携拠点にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、ネットワークやオープンスペースの充実により、地区の防災性を更に高めつつ、ゆとりある住環境と豊かなみどりのあるまちを形成するため、桐ヶ丘一・二丁目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、土地利用上の観点から検討した結果、面積約3.5ヘクタールの区域について、用途地域を変更する。

桐ヶ丘一・二丁目地区 地区計画等の変更について

1. 要 旨

区では、東京都による都営桐ヶ丘団地の建替え事業に合わせ、地区内外のまちづくりを推進するため、平成24年（2012年）12月に、地区計画を都市計画決定するなどして住環境等の整備を誘導してきた。

東京都は昨年3月に「都営桐ヶ丘団地（第5期・第6期）建替計画」をまとめ、今後の住宅団地の整備とともに、地区内に創出された用地（以下、創出用地）の利活用やそれに合わせた地区内施設の整備の考え方をまとめた。

今般、創出用地の利活用により、区が計画する（仮称）桐ヶ丘区民センターをはじめ、東京都が計画する商業・医療・福祉などの生活利便機能の集積を図ることにより、北区都市計画マスタープラン2020に位置づけられた「地区連携拠点」に相応しい土地利用等を誘導し、一層魅力あるまちづくりを進めるため、地区計画等の変更を行うものである。

2. 都営桐ヶ丘団地（第5期・第6期）建替計画の主な内容

（※地区計画変更に直接的に関連するもの）

項 目	概 要
創出用地A （地区計画上の呼称は複合地区B地区）	○民間活力の導入も視野に入れつつ、区民センターや商業・医療・福祉などの生活利便機能を集積することで、周辺地域も含め、多様な人々の交流や賑わいのある誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図る。
創出用地B （地区計画上の呼称は複合地区C地区）	○区と連携を図りつつ、福祉施設などの公共公益施設等の導入により、誰もが地域で安心して暮らせる環境の形成を図る。
その他	○都市計画公園や地区計画において定める広場、主要生活道路に加え、「区画道路」などの公共公益施設等を整備する。

（※参考）創出用地Aで東京都により計画される事業実施事例
生活の中心地の形成を目的とした民間活用事業（別添参照）

- 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト
- 東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

3. 変更等する都市計画（2議案）

都市計画	変更理由等
地区計画 （区決定）	<ul style="list-style-type: none"> ○前記1、2を踏まえ「地区計画の目標」、「土地利用の方針」等の見直し ○新たに位置づける地区施設（道路）、「地区施設整備計画」の見直し ○用途地域の変更（下記）に伴う「建築物等の用途の制限」の見直し など <p>※変更箇所は「<u>新旧対照表</u>」を参照。</p>
用途地域 （都決定）	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画マスタープラン2020で「地区連携拠点」に位置付けた桐ヶ丘地区に不足する生活利便機能の誘致等を目的に、「複合地区B地区（創出用地A）」を対象とした用途地域の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の変更 <ul style="list-style-type: none"> 【変更前】 <ul style="list-style-type: none"> 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 【変更後】 <ul style="list-style-type: none"> 第二種住居地域（商業系の店舗等が10,000㎡以下の範囲で、建築可能になる）

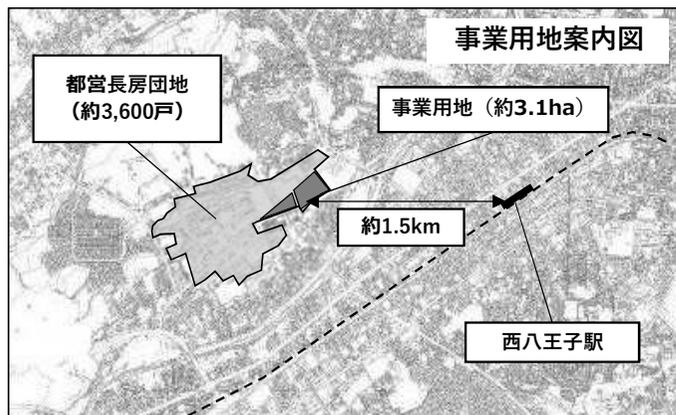
4. 今後の予定

- 令和4年12月 都市計画決定の告示
- 令和4年度末以降 東京都による事業実施方針の公表

※今回の地区計画等の変更は、上記の土地利用を円滑に進め、周辺地区のまちづくりの課題を解決するための事業環境を調える側面を有している。

(※参考) 創出用地Aで東京都により計画される事業実施事例

■八王子市長房地区まちづくりプロジェクト (令和3年4月しゅん工)

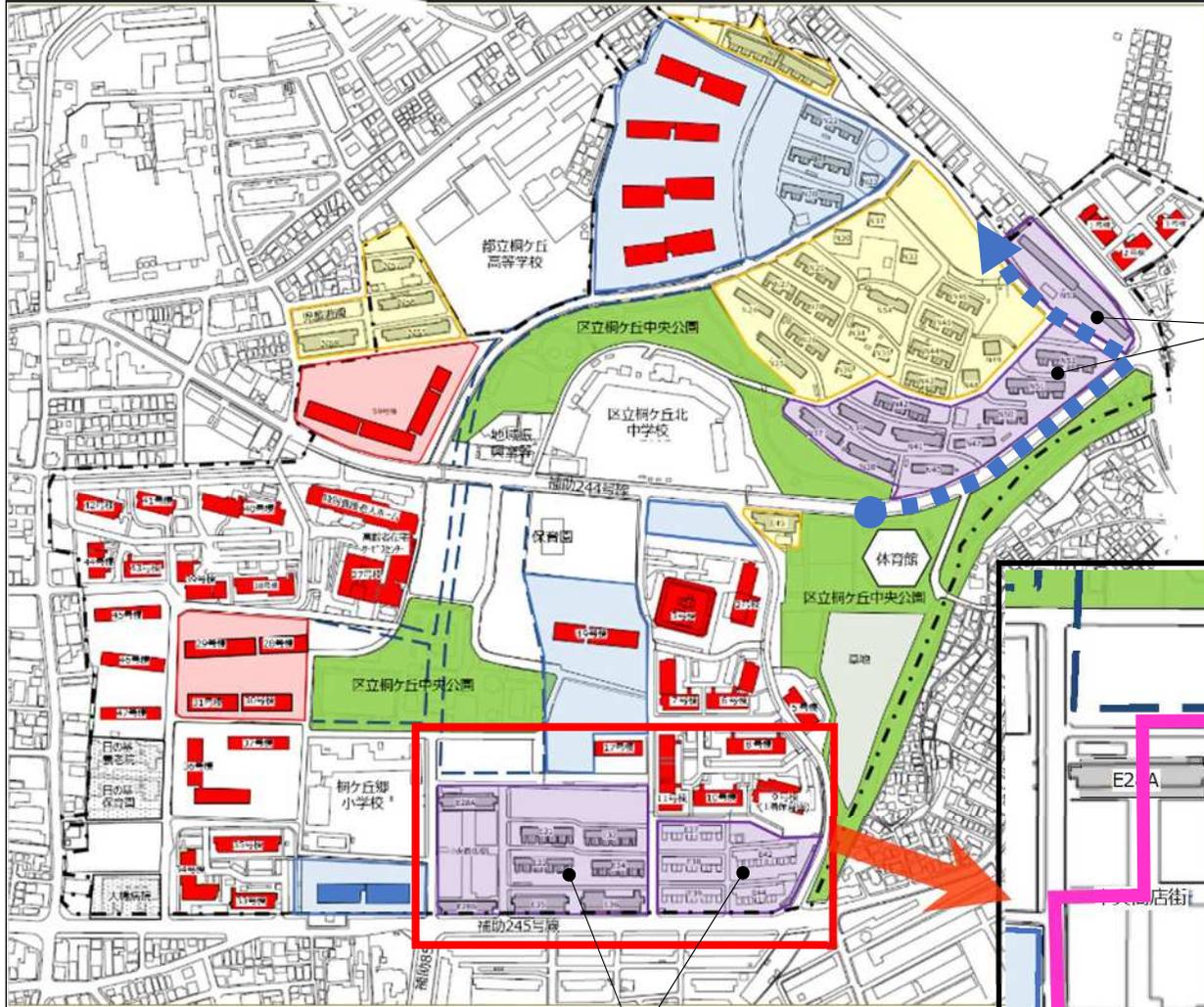


施設整備のイメージ（参考事例）

■東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト（令和4年度工事着手予定）



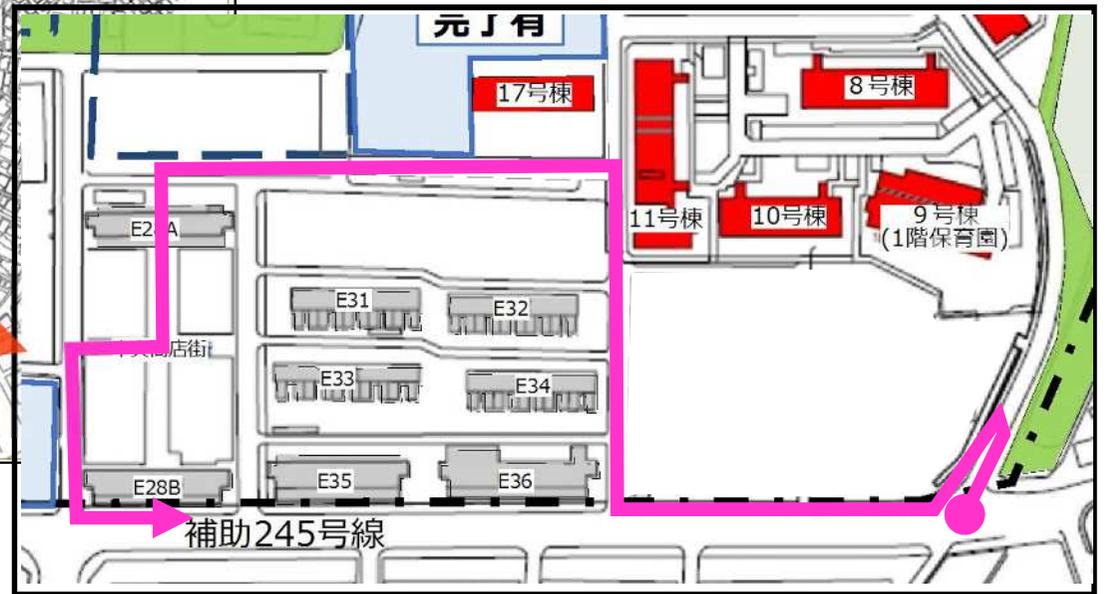
都営桐ヶ丘団地 見学ルート地図



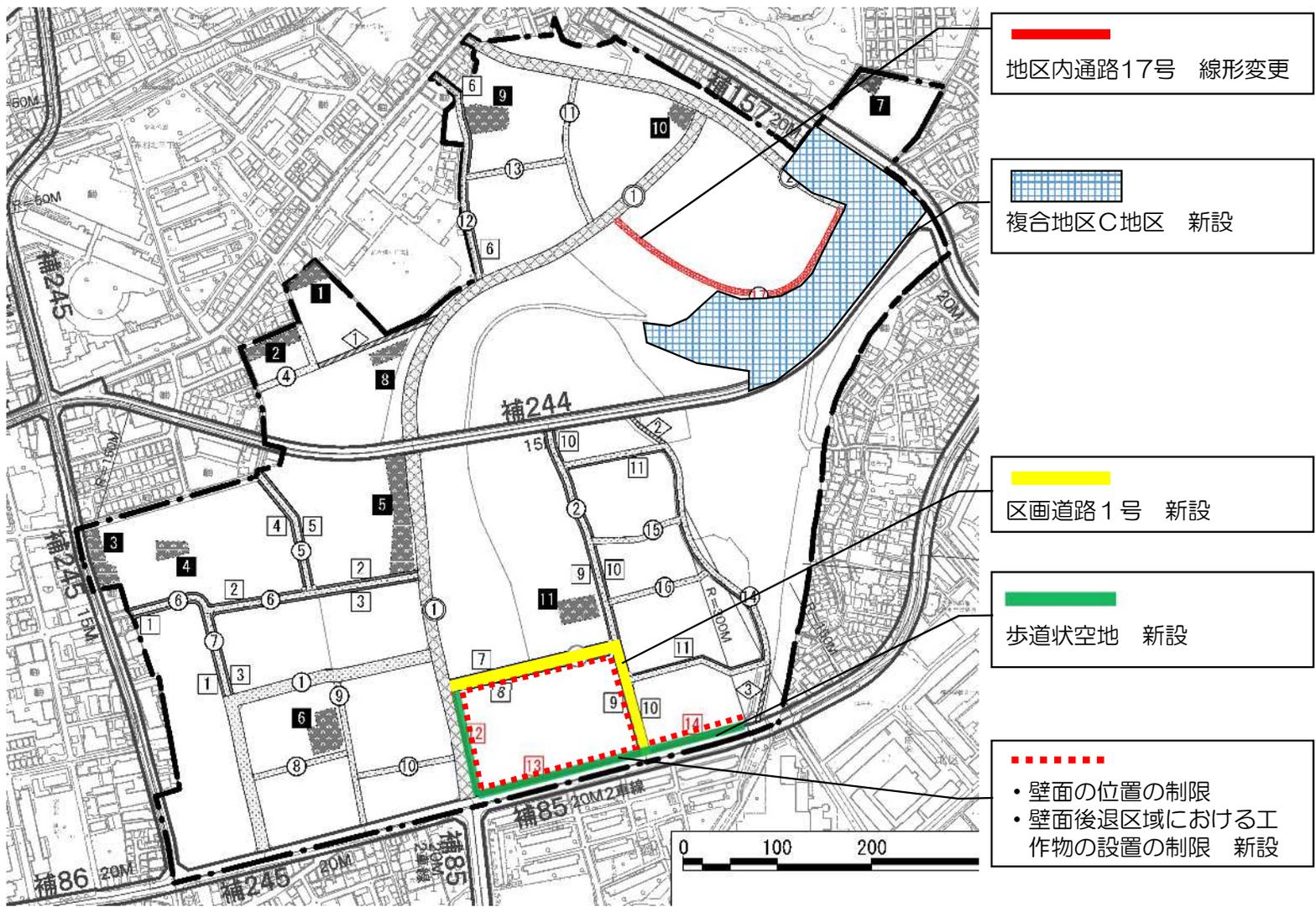
創出用地
B地区

車窓見学ルート 始 ●---▶ 終
徒歩見学ルート 始 ●——▶ 終

創出用地
A地区



桐ヶ丘一・二丁目地区計画 変更箇所



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		
事項	旧	新	摘要
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>「北区都市マスタープラン2010」では、本地区について、大規模住宅団地の計画的な建替えを進めるとし、建替えにあたっては団地内と周辺の環境に配慮しつつ、土地の有効利用と高度利用を進めるとともに、生活利便施設の立地を誘導し適正に配置することとしている。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>(以下略)</p>	<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>(以下略)</p>	上位計画の更新のため
区域に整備・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 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、地域の生活の中心地となる生活拠点の形成を図る。</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 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>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。</p> <p>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。</p> <p>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>	地区区分の変更のため

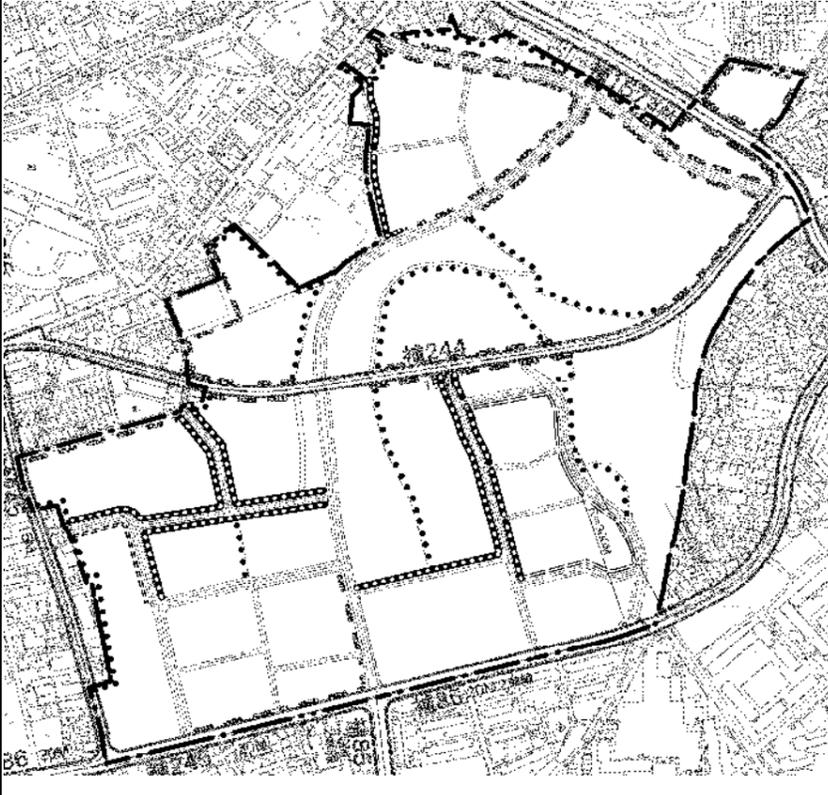
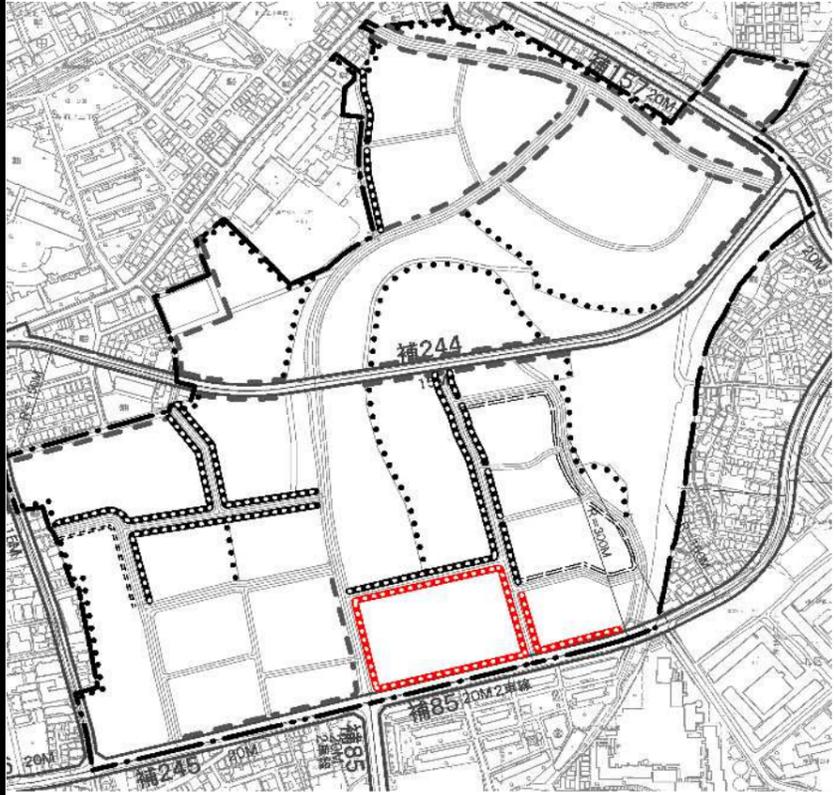
事項		旧					新					摘要	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>1. 幹線道路に接続し、日常生活の主軸となる道路として、また、災害時の避難や支援の際のネットワークを担う道路として、主要生活道路の整備を図る。</p> <p>2. 主要生活道路を補完し、生活利便性、防災性を確保するため、地区内通路の整備を図る。</p> <p>3. 歩行者の安全性を確保するため、地区内通路に沿って歩道状空地の整備を図る。</p> <p>4. 歩行者の利便性を確保するため、歩行者通路の整備を図る。</p> <p>5. 都市計画公園との一体性や連続性に配慮しつつ、地区内住民の憩いの場となる広場の整備を図る。</p>					<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>					区画道路を新設するため	
		地区整備計画											
		種類	名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	
		道路	—	—	—	—	—	区画道路1号	6m	約300m	—	新設	基盤整備（新設）のため
		その他の公共空地	地区内通路2号	6m	約350m	—	一部拡幅	地区内通路2号	6m	約240m	—	一部拡幅	区画道路1号に一部変更
			地区内通路3号	6m	約180m	—	新設	—	—	—	—	—	区画道路1号に変更
			—	—	—	—	—	歩道状空地12号	2.5m	約110m	—	新設	歩行者等の安全性確保のため
			—	—	—	—	—	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	

事項		旧				新					摘要
地区区分	名称	複合地区		中高層住宅地区		複合地区			中高層住宅地区		通し表記 だった名称 を区分ごと に表記
		A地区	B地区	C地区	D地区	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	
	面積	(略)	(略)	(略)	約 16.4ha	(略)	(略)	約2.7ha	(略)	約 13.7ha	複合地区C 地区を新設 したため
	建築物等の用途の制限	-				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <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号に規定するマージャン屋、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> </div>					用途変更を行うため

(計画図関連)

計画図1	『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』ために複合地区C地区を新たに新設しました。	
計画図2	区画道路1号	複合地区B地区の今後の利活用を見越して、周辺的生活環境の向上と歩行者の安全性の確保のため、「地区内通路」を「区画道路」に改めます。
	歩道状空地12号～14号	創出用地の活用に伴い、安全な歩行者空間に拡充のため、道路に沿って歩道状空地を新たに設置します。
	地区内通路17号	団地の建替計画に合わせ、地区内交通の利便性を向上させるため、複合地区C地区の新設に伴い、通路の線形を変更します。
計画図3	複合地区B地区の利活用を見越して設置する歩道状空地と合わせて、周辺への圧迫間などを軽減するため幅2.5mの壁面の位置の制限と、壁面後退区域における工作物の設置の制限を追加しました。	

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	
事項	旧	新
計画図1		
変更点		複合地区C地区を新設
計画図2		
変更点		区画道路を新設
		歩道状空地12号・13号・14号を新設
		地区内通路17号の線形変更

事項	旧	新
計画図3		
変更点		<p data-bbox="1354 1062 1900 1127">  壁面の位置の制限（壁面制限4号） 壁面後退区域における工作物の設置の制限 </p>

都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目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4年9月21日から10月5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

東京都市計画地区計画 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画

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 2通（2名）	
1 都市計画・複合地区（B地区）に関する意見	
<p>(1) 都市計画の変更により、大きな利便施設が桐ヶ丘一丁目に建設予定と聞いているが、高齢者の多い地域であるため身近なところで利用できる店、医療施設が必要である。施設の整備方針を見直してほしい。</p> <p>(2) 桐ヶ丘一丁目二丁目地区の高齢化率の高さを見ると、現在の計画では商業施設、医療施設などの整備がまだまだ不十分であると感じている。「買い物弱者」と呼ばれる方にとっても、買い物がしやすく、医療が受けやすい環境が必要であり、桐ヶ丘地区にお住まいの全ての方を、誰一人として取り残さない形の計画を求める。</p>	<p>「北区都市計画マスタープラン2020」では、赤羽台・桐ヶ丘を地区連携拠点として位置付け、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、持続可能な生活圏の形成を図ることとしております。</p> <p>複合地区（B地区）では、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、団地のみならず赤羽台・桐ヶ丘地区周辺の生活拠点の形成を図ります。</p> <p>生活拠点を形成する上で、民間活用事業の実施を検討している東京都に対し、高齢者等の買物困難者への配慮を求めてまいります。</p>
(3) 地域の高齢化とコロナ禍も相まって、地域のコミュニケーションが希薄になっている。今回の計画でもコミュニティ施設の拡充	複合地区（B地区）では、本地区周辺の生活拠点の形成を図るとともに、地域コミュニティを活性化し賑わいを再興するため、地域の活動拠

<p>について言及されているが、地域全体で見るとまだまだ不十分である。多くの方が気軽に利用できるコミュニティ施設がさらに拡充されることを期待する。</p>	<p>点やにぎわい空間の形成を図ることとしています。</p> <p>区民センターはそれらの機能を果たす施設の一つとして、区の役割の中で整備を図る施設であり、具体的な施設の内容については、既存の区民センターや周辺の公共施設の状況等を考慮し、今後検討を行ってまいります。</p>
<p>2 道路に関する意見</p>	
<p>(4) 主要生活道路2号が諏訪通りと接続する箇所は、カーブミラーと横断歩道のみで信号が設置されておらず、路線バスが運行する。主要生活道路1号からの交通量が増えて十分な交通安全対策が求められるため、地元住民への説明と意見を聴き、計画に反映してほしい。</p>	<p>いただいたご意見は今回の計画変更部分に関するものではありませんが、ご指摘の箇所の具体的な交通安全対策につきましては、今後、道路の詳細を検討していく中で、主要生活道路1号及び2号の整備による影響を見極めながら、警察などの関係機関と十分協議するとともに、適宜、地域の方々に情報提供するよう努めてまいります。</p>
<p>3 公園に関する意見</p>	
<p>(5) 桐ヶ丘中央公園樹木の保全のため、道路新設による伐採はやめてほしい。樹木はできるだけ保存を求めるとともに、環境対策として、森のような公園を残すために計画の見直しを求める。</p> <p>(6) 都営住宅の建替えや道路の新設の計画により、多くの樹木が伐採されており、今後も多くの樹木が伐採され緑が少なくなってしまうのではと懸念している。極力樹木を残してほしい。</p>	<p>いただいたご意見は今回の計画変更部分に関するものではありませんが、桐ヶ丘団地周辺は広域的な避難場所であり、主要生活道路1号の整備により災害時の避難や救援の際のネットワークを確保することは極めて大切と考えております。道路整備の際には既存樹木の一部が伐採を余儀なくされますが、区としましては、できる限り樹木の保存に努めながら、新たに整備する桐ヶ丘中央公園において緑の創出に取り組んでまいるとともに、緑の質的環境についても今後検討してまいります。</p> <p>なお、都営住宅の建替えに伴う樹木の保全等については、東京都が所管となっておりますので、東京都にお伝えします。</p>
<p>4 団地建替事業に関する意見</p>	
<p>(7) 都営住宅の崖下に住む方々は、長年にわたり日影や電波障害の影響を受けている為、桐ヶ丘二丁目・旧N14号棟跡地の住宅建設計画を見直してほしい。</p>	<p>都営住宅に関しましては、東京都が所管となっておりますので、東京都にお伝えします。</p>

5 その他に関する意見	
<p>(8) 大規模災害時の避難場所、荒川氾濫に伴う避難者を受け入れる地域として、北区の支援強化が求められるため、地域の自治会からの要望の聴き取りを行い、課題を共有し、連携が進むようにしてほしい。</p>	<p>本地区が避難場所に指定されていることに十分配慮し、地域のご要望を伺いながら、地域との連携が進むよう取り組みを進めて、「地震・風水害に強い安全・安心なまちづくりに全力」で取り組んでまいります。</p> <p>なお、北区は東洋大学や都立桐ヶ丘高校との間で個別に防災に関する協定を締結するなど、周辺の防災関係機関と具体的な協議を行っているところです。</p>