

桐ヶ丘一・二丁目地区 地区計画(原案)等について

令和4年5月
東京都北区まちづくり推進課

1

はじめに



はじめに、この動画について、ご説明いたします。
区では「桐ヶ丘一・二丁目地区 地区計画の原案等」の都市計画
変更に向け、都市計画法第16条第2項に基づく区の条例の規定
により、説明会の開催を予定しています。

一方、依然として、新型コロナウイルス感染症の感染拡大予防
には慎重な対応が求められるところです。

そこで、説明会にお越しいただかなくても、地区計画の見直しの
内容等をご理解いただけるよう、この動画を作成いたしました。

地区内にお住まいの方々をはじめ区民の皆様には、どうぞ動画の
視聴もご利用いただき、区の実施について、ご理解をいただき
ますよう、よろしくお願いいたします。

2

桐ヶ丘一・二丁目地区 地区計画(原案)等について

目次

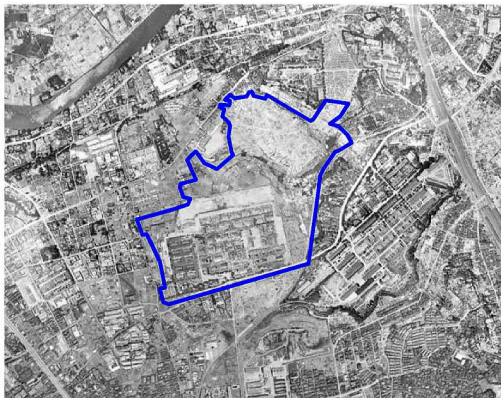
1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて
2. 変更する都市計画について
3. 地区計画の変更
4. 用途地域の変更
5. 日影規制の変更
6. 都市計画変更スケジュール
7. お問い合わせと意見書の提出先

3

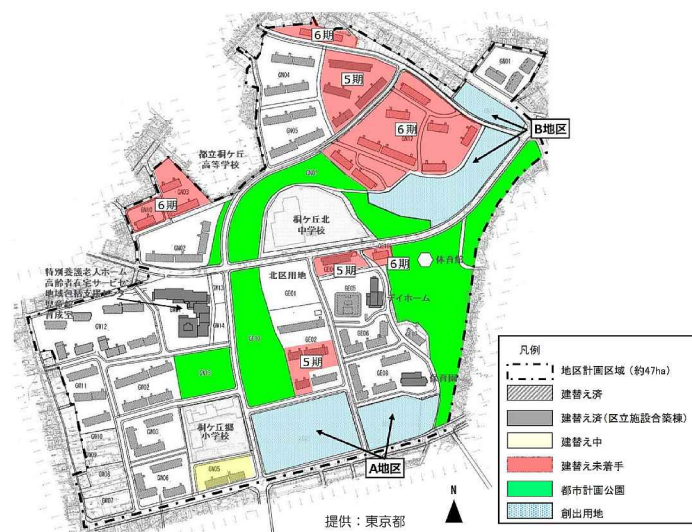
1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて



昭和20年代後半



出典：国土地理院 地理院地図
<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>



4

1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて

今後の団地建替事業に合わせ

- 『道路の新設・拡幅』
- 『公園の整備』
- 『創出用地の活用』
⇒地域に不足する生活利便施設の整備。



1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて



特別養護老人ホーム等
『桐ヶ丘やまぶき荘』



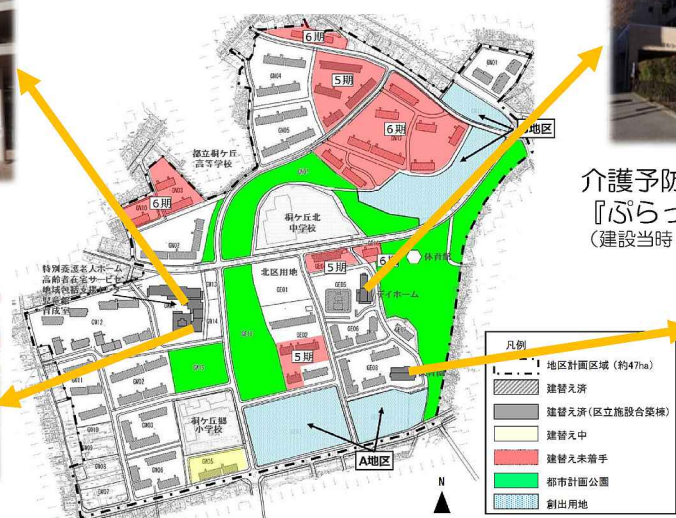
介護予防拠点施設
『ぷらっとほーむ桐ヶ丘』
(建設当時：デイホーム桐ヶ丘)



桐ヶ丘児童館



桐ヶ丘保育園



提供：東京都

1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて



○桐ヶ丘一・二丁目地区の主なまちづくりの課題

◆地域コミュニティの活力に係わる懸念

- ・高齢化の進展による、災害時の地域防災力、地域福祉の支えあいなどの地域活力への影響。

◆生活利便施設の不足

- ・日用品を手軽に購入できる商業施設や、徒歩圏内で利用できる多種多様の診療所などの医療・福祉施設の不足。

◆公益施設の老朽化やバリアフリーへの対応

- ・団地内外の公益施設は、経年により老朽化しているとともにバリアフリーへの対応が求められる。

7

1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて



都営桐ヶ丘団地の建替えにあわせ、以下の3つの目標を定め、地区のまちづくりを進めていきます。

○住宅・基盤づくり

- ・都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な中高層の住宅地区の形成
- ・建替えにあわせ、広場や道路など地域の基盤整備を行い、安全・安心で快適な利便性の高いまちづくり
- ・建物の高層化・集約化を図り、土地利用の有効活用

○生活拠点の形成等

- ・区民センターの整備や商業・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にぎわいのある、誰もが暮らしやすい生活拠点の形成を図るとともに、地域の居場所としての機能を誘導

○みどり・憩いづくり

- ・道路、地区内通路、公園・広場等の整備に伴い、憩いの拠点にふさわしいみどりのネットワークを形成
- ・バリアフリー化やユニバーサルデザインを推進
- ・周辺環境に配慮した秩序ある街並みの形成等を誘導

8

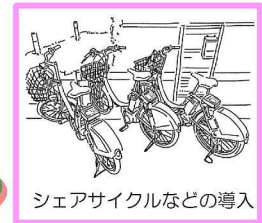
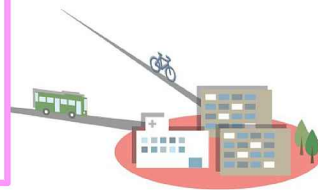
1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて

○北区都市計画マスタープラン2020

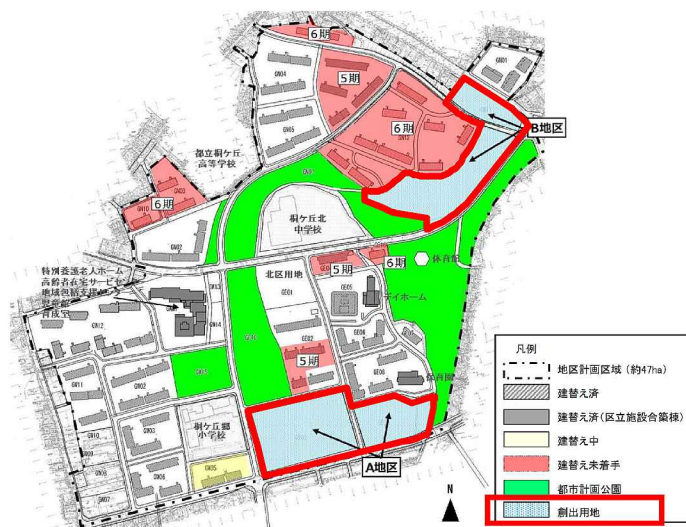


表：都市機能の集積状況による3段階の拠点

拠点の位置付け	拠点名
都市中心拠点	赤羽、十条・東十条、王子、田端
地区連携拠点	浮間、赤羽台・桐ヶ丘、西が丘、志茂・神谷、豊島、板橋、駒込、西ヶ原
生活中心拠点	北赤羽、赤羽岩淵、王子神谷、上中里、尾久、西巢鴨



1. 桐ヶ丘一・二丁目地区のまちづくりについて



提供：東京都

【創出用地】

- 団地建替事業により、建物が高層化・集約化され、土地の有効活用が図られたことで、大規模な用地が創出されます。

■創出用地Aの整備イメージ

周辺の生活環境の向上と歩行者交通の安全性を確保した基盤の整備

誰もが暮らしやすい「生活拠点（生活の中心地）」の形成

保育園や住宅等に配慮した緑化や空間の創出

地域コミュニティの活性化に資する「活動拠点」の整備

民間活力による施設整備【東京都】



区民センターの整備【北区】

主要生活道路が整備されることのできる安全な交差点空間の形成

桐ヶ丘中央公園へつながる緑のネットワークの形成に資する、緑豊かな歩行者空間の創出

憩いとうるおいのある「にぎわい空間」の創出
緑豊かな広場空間の創出

地域活動を誘引する広場空間の整備と、オープンスペースによる地域防災性の向上

2. 変更する主な都市計画について

- 今回、変更を予定する都市計画は、次の3つの都市計画です。
- 地区計画の変更を中心に、それに伴い2つの都市計画を合わせて変更する予定です。

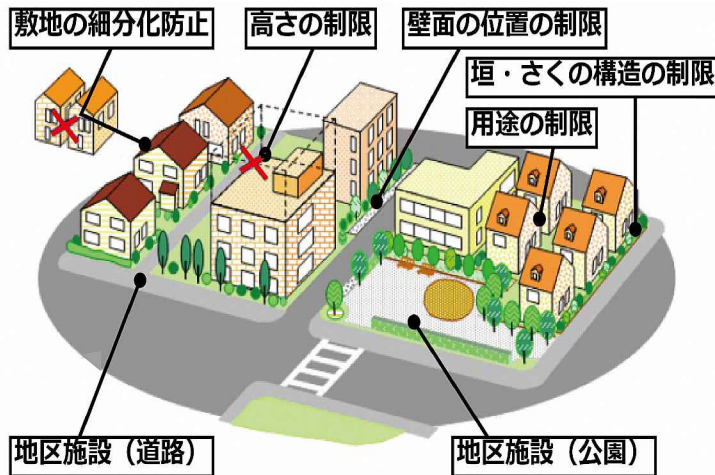
①地区計画の変更

②用途地域の変更

③日影規制の変更

3. 地区計画の変更

①地区計画とは



●地区計画とは、地域にふさわしい街並みの形成を図るため、まちづくりの目標に応じて地域の特性に合わせて定める「まちづくりのルール」のこと。

●道路、公園などの配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じきめ細かなルールを定める。

3. 地区計画の変更

②対象区域

桐ヶ丘一丁目（全域）
桐ヶ丘二丁目（11番を除く全域）
赤羽北三丁目
（5番の一部、16番、18番）
赤羽台三丁目
（17番、29番）
赤羽台四丁目
（16番）

【経緯】

- 平成24年 7月 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画原案等説明会
- 平成24年12月 桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画都市計画決定



3. 地区計画の変更

③地区計画の目標（変更箇所）

●「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こととし、建替えにあたっては団地内と周辺的环境に配慮しつつ、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。



●「北区都市マスタープラン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。

3. 地区計画の変更

③地区計画の目標（継承）

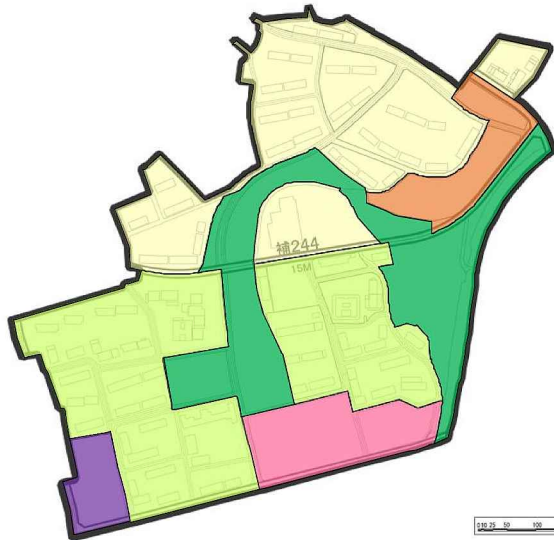
●都営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、公共・公益的施設、生活利便施設等が適切に配置された良好な住宅市街地の形成を目指す。

●道路・公園等の再配置を行い、いこいの拠点到ら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。

●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あるまちの形成を目指す。

3. 地区計画の変更

④地区計画の土地利用方針

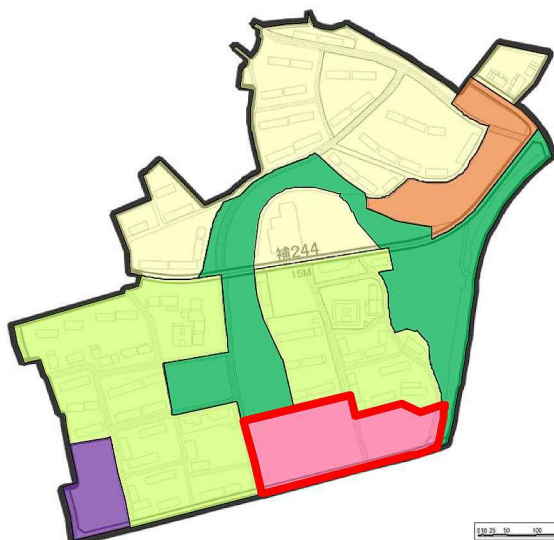


- 複合地区A地区
- 複合地区B地区
- 複合地区C地区
- 中高層住宅地区A地区
- 中高層住宅地区B地区
- 公園地区

17

3. 地区計画の変更

④地区計画の土地利用方針



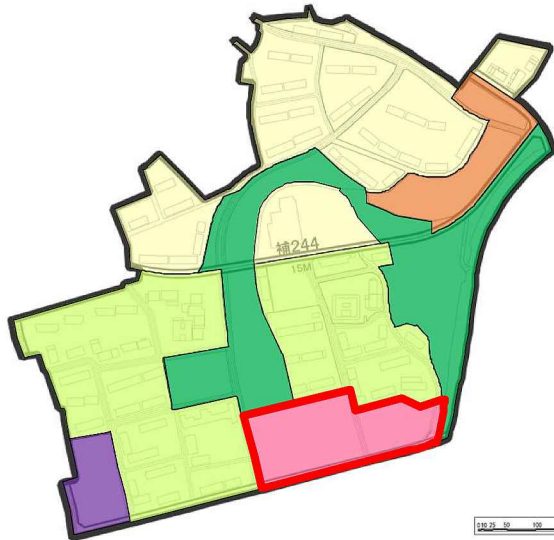
- 複合地区A地区 (約1.4ha)
- 複合地区B地区 (約3.6ha)
- 複合地区C地区 (約2.7ha)

・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。

18

3. 地区計画の変更

④地区計画の土地利用方針

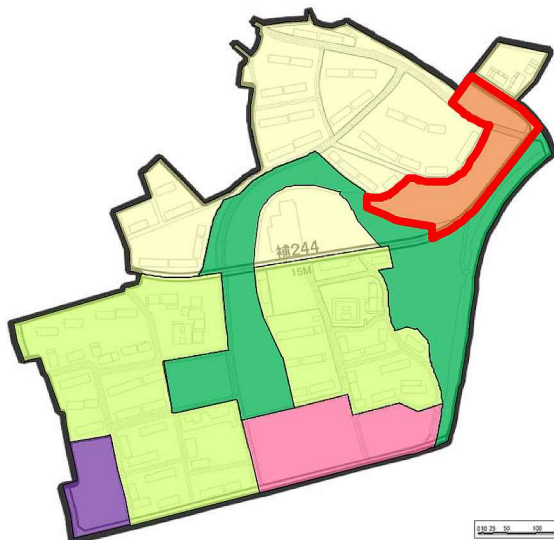


- 複合地区A地区 (約1.4ha)
- 複合地区B地区 (約3.6ha)
- 複合地区C地区 (約2.7ha)

・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。

3. 地区計画の変更

④地区計画の土地利用方針

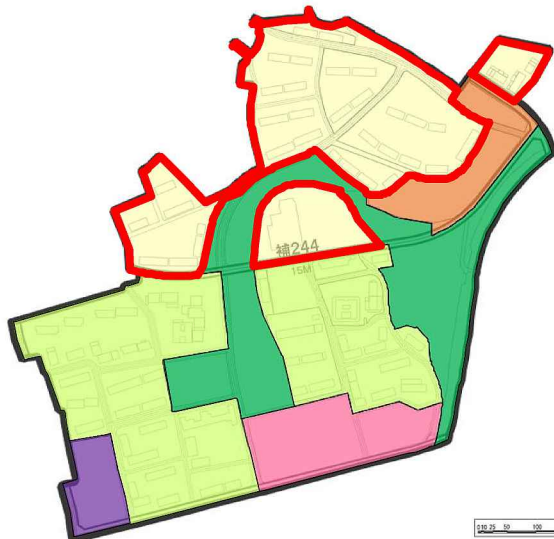


- 複合地区A地区 (約1.4ha)
- 複合地区B地区 (約3.6ha)
- 複合地区C地区 (約2.7ha)

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。

3. 地区計画の変更

④地区計画の土地利用方針

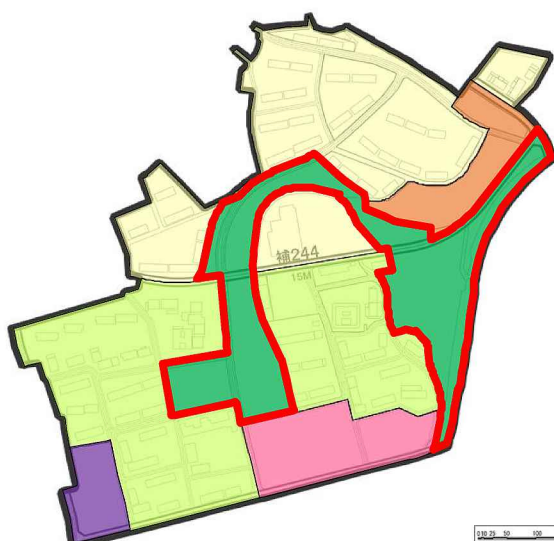


- 中高层住宅地区A地区 (約16.6ha)
- 中高层住宅地区B地区 (約13.7ha)

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。

3. 地区計画の変更

④地区計画の土地利用方針



- 公園地区 (約9.3ha)

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。

3. 地区計画の変更

⑤建築物等に関する事項

(1) 建築物等の用途の制限

建築物等の用途の制限	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	
	—	<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、パチンコ屋、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>	—	—	—	—

↓ 次のページで拡大

3. 地区計画の変更

⑤建築物等に関する事項（複合地区 B地区）

(1) 建築物等の用途の制限

建築物等の用途の制限	複合地区
	B地区
	<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、パチンコ屋、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>

3. 地区計画の変更内容

⑤建築物等に関する事項

(2) 壁面の位置の制限

	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	
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。					

(3) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

	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	
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。					

25

3. 地区計画の変更内容

⑤建築物等に関する事項

(4) 建築物の高さの最高限度

	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。					

26

3. 地区計画の変更内容

⑤建築物等に関する事項

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

	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します。					

(6) 垣又はさくの構造の制限

	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	
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。					

27

3. 地区計画の変更





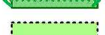

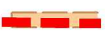
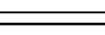
赤字：変更箇所

⑥地区施設の整備方針

区画道路1号

(幅員6m)

周辺の生活環境の向上と歩行者交通の安全性を確保した基盤を整備する。





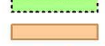



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	主要生活道路
	区画道路
	地区内通路
	歩行者通路
	広場1号
	歩道状空地
	歩道状空地(新設)



28

3. 地区計画の変更

⑥地区施設の整備方針

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	主要生活道路
	区画道路
	地区内通路
	歩行者通路
	広場1号
	歩道状空地
	歩道状空地(新設)





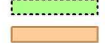

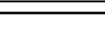



歩道状空地
12~14号の新設
(幅員2.5m)
創出用地の活用に伴い
安全な歩行者空間の拡
充のため道路に沿って
歩道状空地を新たに設
置する。

29

3. 地区計画の変更

⑥地区施設の整備方針

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	主要生活道路
	区画道路
	地区内通路
	歩行者通路
	広場1号
	歩道状空地
	歩道状空地(新設)

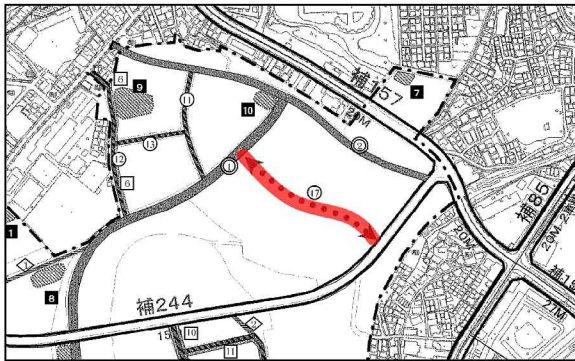


地区内通路17号
(幅員4~6m)
建替えに伴い地区
内通路の線形を変
更する。

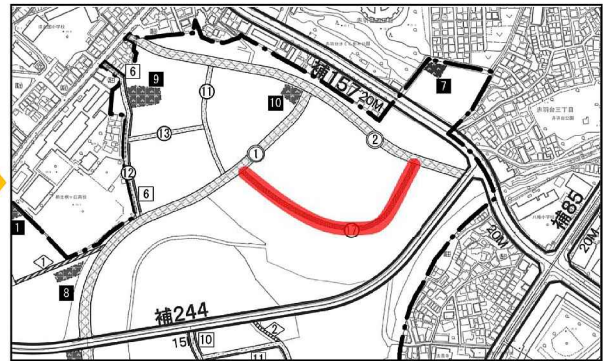
30

3. 地区計画の変更

変更前【地区内通路17号】
(幅員4~6m)



変更後【地区内通路17号】
(幅員4~6m)



3. 地区計画の変更

●地区計画の変更に合わせて変更する2つの都市計画について、ご説明します。

①地区計画の変更

②用途地域の変更

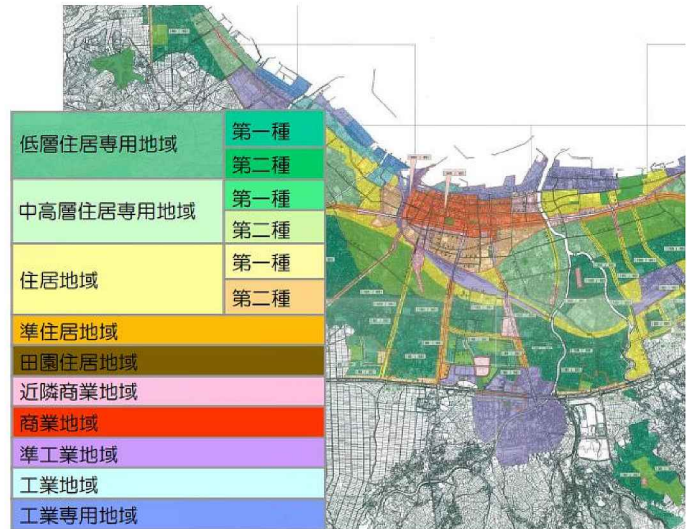
③日影規制の変更

4. 用途地域の変更

①用途地域とは

●用途地域とは、住居の環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るため、建てられる建築物の用途や規模によって、土地を13種類に区分するルールです。

●今回は、地区計画の変更に伴い、地区内の一部について用途地域を変更します。



【出典】国土交通省HPより
33

4. 用途地域の変更

赤字：変更箇所

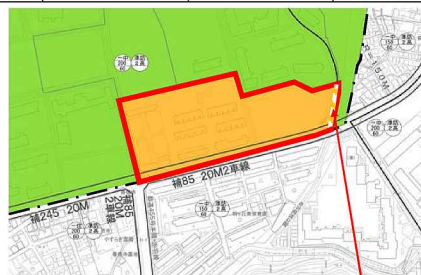
②変更内容

凡例	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	防火地区	面積 約 ha
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 ↓ 第二種住居地域	60	200	準防火	約3.6ha



【出典】国土交通省HPより

住居の環境を保護しつつ、一定規模の店舗、事務所等の用途の立地が可能となります。



凡例
地区計画区域



用途地域変更
予定区域



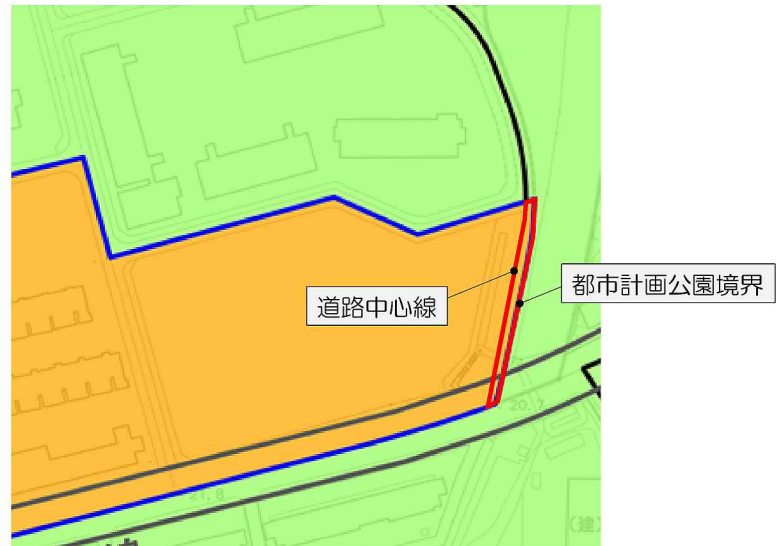
一部、容積率を150%⇒200%に変更します。

4. 用途地域の変更

②変更内容



用途地域境界を、地区計画の地区区分の区域境界と一致させたため、一部、容積率を150%⇒200%に変更します。



35

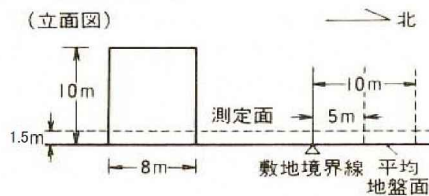
5. 日影規制の変更

①日影規制とは

日影規制（建築基準法第56条の2）

地方公共団体の条例により、規制対象区域と規制値を決定し、敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないようにする。

◇低層住居専用地域の場合

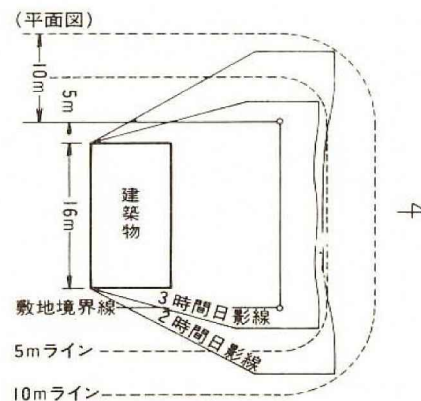


◇対象区域

以下の地域から、地方公共団体の条例で区域を指定

- 第1種・第2種低層住居専用地域、
- 第1種・第2種中高層住居専用地域、
- 第1種・第2種住居地域、準住居地域、
- 近隣商業地域、準工業地域

※商業地域、工業地域、工業専用地域は日影規制の対象外



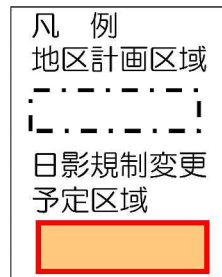
36

5. 日影規制の変更

②変更内容

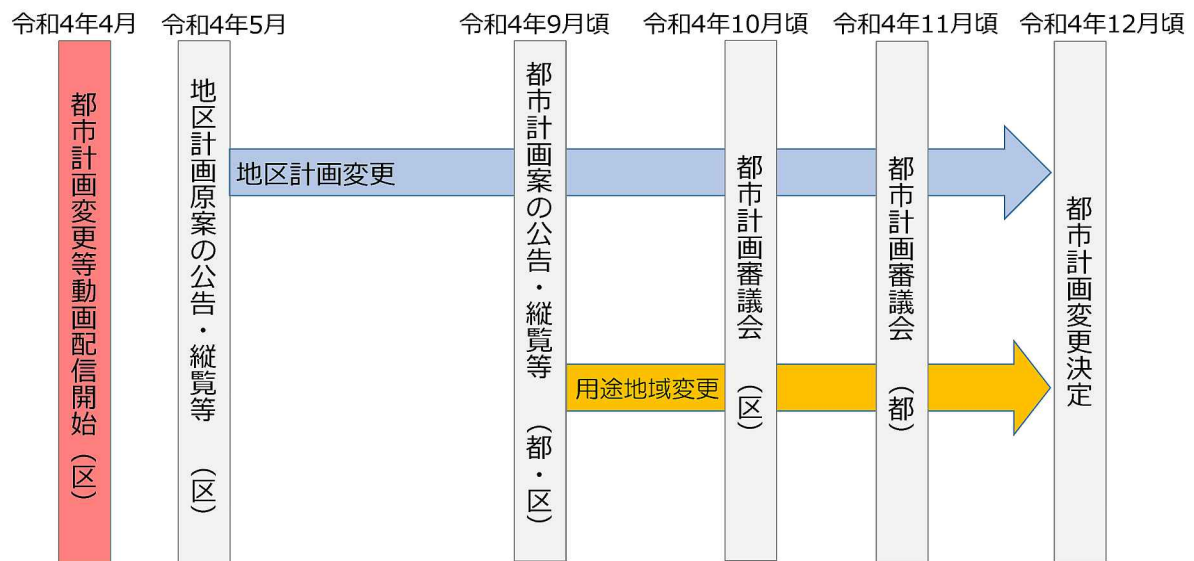
●用途地域が変更されることにあわせて、下図の区域の日影規制が変更されます。

地区	変更内容	
	5m～10m	10m以上
①	3時間⇒ <u>4時間</u>	2時間⇒ <u>2.5時間</u>



37

6. 都市計画変更スケジュール（予定）



※状況に応じて、スケジュールの変更の可能性があります。 ※日影規制は用途地域にあわせて変更となります。

38

7. お問い合わせと意見書の提出先



①地区計画（原案）の縦覧と意見書の提出

桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画の変更（原案）は次の場所でご覧になれます。

なお、利害関係のある方は、次の期間中に意見書の提出ができます

〔縦覧期間〕5月24日（火）～6月7日（火）※土・日曜を除く

〔意見書の提出期間〕5月24日（火）～6月14日（火）（必着）

〔意見書の提出方法〕住所、氏名を記入し、下記まで

〔縦覧場所〕まちづくり推進課（区役所第一庁舎7階1番）

※桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画の変更（原案）は、北区のホームページでもご覧になれます。



39

7. お問い合わせと意見書の提出先



②都市計画に関するお問い合わせ

北区 まちづくり部 まちづくり推進課

所在地：〒114-8508

北区王子本町1-15-22（第一庁舎7階1番）

電話：03-3908-9154

FAX：03-3908-2244

メール：machisuishin-ka@city.kita.lg.jp

下記、お問い合わせフォーム（まちづくり推進課）からもお問い合わせできます。

<https://www.city.kita.tokyo.jp/machisuishin/form.html>



40

ご視聴
ありがとうございます
ございました