

王子駅前地区地区計画 (原案)

※縦覧図書と同じ内容です

令和8年10月2日（金）
東京都・北区

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）（原案）
都市計画王子駅前地区地区計画を次のように決定する。

名 称	王子駅前地区地区計画
位 置	北区王子一丁目及び堀船一丁目各地内
面 積	約4. 2 h a
地区計画の目標	本地区は、ＪＲ・メトロ・都電の３路線が結節するなど交通利便性の高い王子駅前に位置し、日本の近代化を支える工場等の産業や商業・業務施設等が集積している地区である。駅西側の高台は、飛鳥山や石神井川を含む音無緑地の水と緑に恵まれている一方で、本地区を含む駅東側の低地は、緑やオープンスペースが少なく、乗換え動線の複雑化やバリアフリールートの不足が生じており、緑と歩行者空間の質・量の充実が課題である。また、気候変動に伴い荒川氾濫による水害リスクが高まっており、高台まちづくりの実現が課題となっているなど、大規模な土地利用転換にあわせた都市機能の更新が求められている。 「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和３年３月）」では、駅周辺の土地の高度利用等により交通結節機能の充実や、商業・業務や行政等の機能集積が進み、飛鳥山や石神井川の水とみどりが調和した、歴史や文化が感じられるにぎわいのある拠点的形成することなどが示されている。 「北区都市計画マスタープラン２０２０」では、「都市中心拠点」として位置付けられ、行政機能及び業務機能を中心とした多様な都市機能の集積や市街地環境の向上に資する適切な高度利用の促進によるにぎわいの拠点の形成と交通結節機能の強化が示されている。このうち、行政機能については、平成２９年に本地区内の国立印刷局用地の一部を建設予定地として決定し、現在区庁舎が抱える耐震性の不足や老朽化、分散化等の課題を解消することとしている。 「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」では、「東京の北の交流拠点 水と緑豊かな王子」を将来像としたまちづくりを進めていくことが示されている。「王子駅周辺まちづくりガイドライン」では、駅周辺は人々の豊かな生活を支えにぎわいの中心となる「ウォーカブル・ガーデン」の実現や、ウォーカブル・ガーデン内の人の移動を支え分断を解消する「コネクティング・コア」の形成が位置付けられている。また、本地区を「先行実施地区」とし、防災拠点としての役割を担う区庁舎の建設を核に、周辺市街地をつなぐ新たな基盤整備とあわせて、土地の有効高度利用により多様な都市機能集積の誘導や自然環境と調和した緑豊かな公園・広場等の整備、誘導、防災性の向上など、まちづくりの効果を周辺に波及させることとしている。 これらを背景とし、本地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、魅力ある駅前の顔を形成する複合機能の整備、歩行者ネットワーク形成等による交通結節機能の強化、緑とオープンスペースの充実、防災拠点としての区庁舎を中心にその周辺と連携した災害対応拠点の形成等により、東京の北の交流拠点の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	1 道路の整備方針 (1) ウォークアブル・ガーデンを支える道路ネットワークの形成を図るため、石神井川に架かる橋りょうの架け替えと合わせて、貫通道路の整備やＪＲ王子駅南口付近の交通広場の再整備を先行的に行い、段階的に南北のまちをつなぎ新たな往来を生み出す。 (2) 貫通道路の機能を補完し、各地区へのアクセスや地区内の回遊性の向上を図るため、補完道路を整備する。 2 広場等の整備方針 (1) 駅とまちとをつなぎ、交流とにぎわいを醸成するとともに区庁舎への快適な移動や滞留の空間として、まとまった緑豊かな広場を北地区と西地区において、一体的に整備する。 (2) 石神井川の歴史ある豊かな自然環境を継承した、にぎわいやウォークアブルな都市環境を形成する広場を整備する。 (3) 多様な世代が憩い、歴史や文化を生かした空間として、起伏ある緑豊かな広場を北地区と東地区において一体的に整備する。 (4) にぎわいや交流、憩い空間としての広場の利用を促進するために、それぞれの広場の特性に応じ、休息やにぎわい等の機能を有した施設の配置やピロティ空間等の活用を行う。 (5) 石神井川及び飛鳥山公園とつながる水と緑のネットワークを形成するため、王子駅前に新たに都市計画緑地を整備する。 3 その他の公共空地の整備方針 (1) コネクティング・コアを実現するため、地下、地上及びデッキの３層をつなぎ駅とまちを結ぶ、バリアフリーに対応した歩行者ネットワークを整備する。 (2) 防災拠点である区庁舎と飛鳥山公園の高台とを結ぶ防災・バリアフリーネットワークの実現を見据えつつ、区庁舎を中心とした建物群としての災害対応拠点を形成するため、各地区を非浸水レベルの歩行者ネットワークで接続する。 (3) 回遊性の高い、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 王子の顔にふさわしい魅力ある拠点を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、人々が集いにぎわう多様な都市機能やオープンスペースを備えた良好な複合拠点の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の敷地面積の最低限度等、地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 2 周辺市街地との調和に配慮しつつ、駅前の高度利用と良好な景観形成との両立を図り、王子駅前の拠点性を象徴するまとまりのある群景を形成するため、地区特性に応じて、建築物等の高さの最高限度、壁面位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 飛鳥山公園と一体感のある都市景観を形成するため、建築物の周囲にオープンスペースを設け、積極的に緑化を行う。

再開発等促進区	位 置		北区王子一丁目及び堀船一丁目各地内				
	面 積		約４．２ｈａ				
	土地利用に関する基本方針		王子駅前の立地特性等を踏まえ、区庁舎の行政機能・交流機能の再編整備とともに、商業、業務、住宅、宿泊、交流等の多様な都市機能を誘導し、周辺へにぎわいを波及させるなど、都市中心拠点にふさわしい都市機能が集積する新たな拠点として魅力ある複合市街地を形成する。 街区再編による細分化した敷地の統合、細街路の解消、非浸水動線となる歩行者動線の整備等と合わせて、一団地の都市安全確保拠点施設としての災害対応拠点や一時滞在場所の確保を行い、地区の防災性向上を図る。 １ 北地区 区庁舎としての行政機能やにぎわい形成に資する交流機能等を配置するとともに、飛鳥山を模した台地状に多様な広場や緑を配置する。 ２ 西地区 地下、地上及びデッキを結ぶコネクティング・コアを形成する縦動線の整備など駅とまちとをつなぐ歩行者ネットワークの強化を図るとともに、にぎわいと緑あふれるオープンスペースの整備を図りながら、駅前にふさわしい商業、業務、住宅、宿泊、交流等の多様な都市機能の集積を図る。 ３ 東地区 石神井川と調和した緑ある広場空間の確保を図りつつ、王子駅前の利便性を生かした多様な居住機能を配置する。				
	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	貫通道路	約１６ｍ	約２５０ｍ	—	新 設
			交通広場	—	—	約１，５００㎡	既 設（再整備）
		その他の公共空地	歩行者通路１号	約４ｍ	約１１０ｍ	—	新 設 デッキレベル
			歩行者通路２号	約３．５ｍ	約１０ｍ	—	新 設 地下レベル
			立体広場空間	—	—	約７５０㎡	新 設 （地下、地上及びデッキを立体的に結ぶ公共空地、階段及び昇降施設を含む。）

地区整備計画

位 置		北区王子一丁目及び堀船一丁目各地内					
面 積		約 4. 0 h a					
地区施設の 配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長	面積等	備 考
		道 路	補完道路	約 1 2 ～ 1 4 m	約 2 3 0 m	—	新 設
		広 場	広場 1 号	—	—	約 1, 4 0 0 m ²	新 設（地下鉄駅換気塔を含む。）
			広場 2 号	—	—	約 1, 5 0 0 m ²	新 設
			広場 3 号	—	—	約 1, 4 0 0 m ²	新 設
			広場 4 号	—	—	約 1, 1 0 0 m ²	新 設
			広場 5 号	—	—	約 2 5 0 m ²	新 設
		その他の 公共空地	歩道状空地 1 号	約 5 m	約 1 1 0 m	—	新 設 （地下鉄駅換気塔及び 植栽帯を含む。）
			歩道状空地 2 号	約 4 m	約 1 4 0 m	—	新 設 （植栽帯を含む。）
			歩道状空地 3 号	約 2 m	約 3 2 0 m	—	新 設
			歩道状空地 4 号	約 4 m	約 1 4 0 m	—	新 設 （植栽帯を含む。）
			貫通通路 1 号	約 3 ～ 6 m	約 6 0 m	—	新 設 （植栽帯を含む。）
			貫通通路 2 号	約 4 m	約 5 0 m	—	新 設 （植栽帯を含む。）
建築物等に関する事項	地区の 区分	名 称	北地区		西地区		東地区
		面 積	約 1. 3 h a		約 2. 0 h a		約 0. 7 h a
		建築物等の 用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。				

建築物等に関する事項

建築物の容積率の 最高限度	10分の50 (都市計画道路補助88号線から20m 以内の区域を除く。)	10分の99 ただし、10分の5以上を宿泊施設 の用途に供するものとし、10分の1 7.5相当以上を「王子駅周辺まちづ くりガイドライン」の内容に整合する 歩行者ネットワーク整備に寄与するも のとする。	10分の99 ただし、10分の16相当以上を 「王子駅周辺まちづくりガイドライ ン」の内容に整合する歩行者ネットワ ーク整備に寄与するものとする。
建築物の容積率の 最低限度	—	10分の30	—
建築物の建蔽率の 最高限度	—	10分の7	—
建築物の敷地面積 の最低限度	3,000㎡		
建築物の建築面積 の最低限度	—	1,500㎡	—
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではない。 1 歩行者の回遊性向上や高台まちづくり、円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等の用途に供するもの及びこれらに付属する屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるための手すり、ひさしその他これらに類するもの 3 地下鉄駅の出入口上屋及び給排気施設の部分 4 にぎわい創出に資する施設及び公共公益施設		
建築物の高さの 最高限度	80m	190m	185m
	ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。		
建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれらに代わる柱の色彩に配慮し、周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣又は柵その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 花壇、植栽等の緑化施設及びこれに付帯するもの 2 にぎわい創出に資する施設・設備・テーブル・椅子その他これらに類するもの 3 歩行者の利便性・快適性・安全性向上に資する手すり、ひさし、パーゴラ、案内板、外構照明その他これらに類するもの 4 電線類地中化に伴う地上器その他これらに類するもの 5 建築物の保安及び管理運営上必要なもの
--------	------------	---------------------	--

容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 2 条第 1 4 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（制定平成 1 6 年 3 月 4 日付 1 5 都市建市第 2 8 2 号）Ⅱ 3 （1）（2）（4）の用途に供する部分を除くことができる。

道路内の建築物については、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度及び建築面積の最低限度の規定は適用しない。

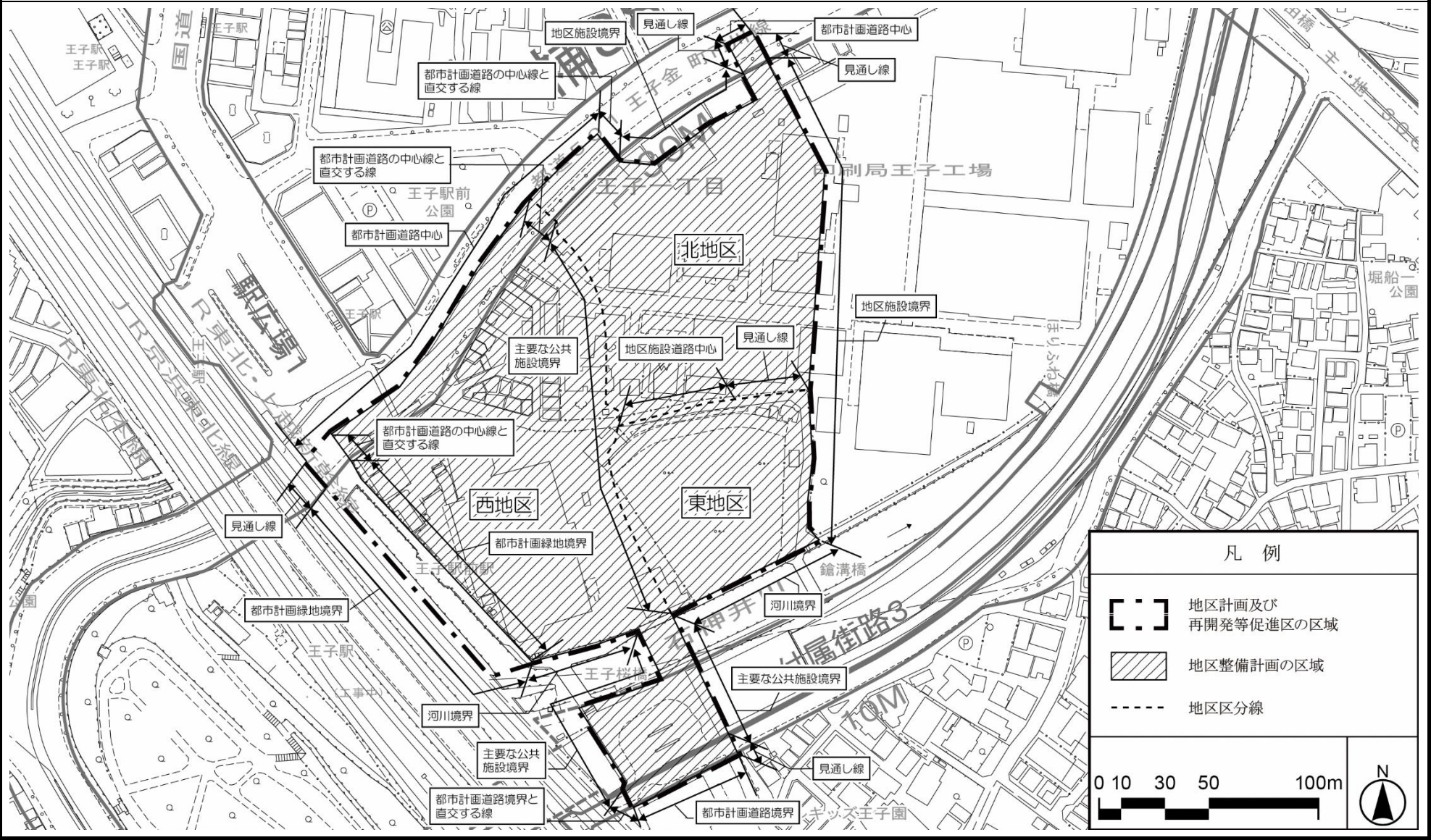
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：大規模な土地利用転換の動きにあわせて、都市基盤施設を整備しつつ、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り、王子駅を中心とする魅力ある複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
王子駅前地区地区計画

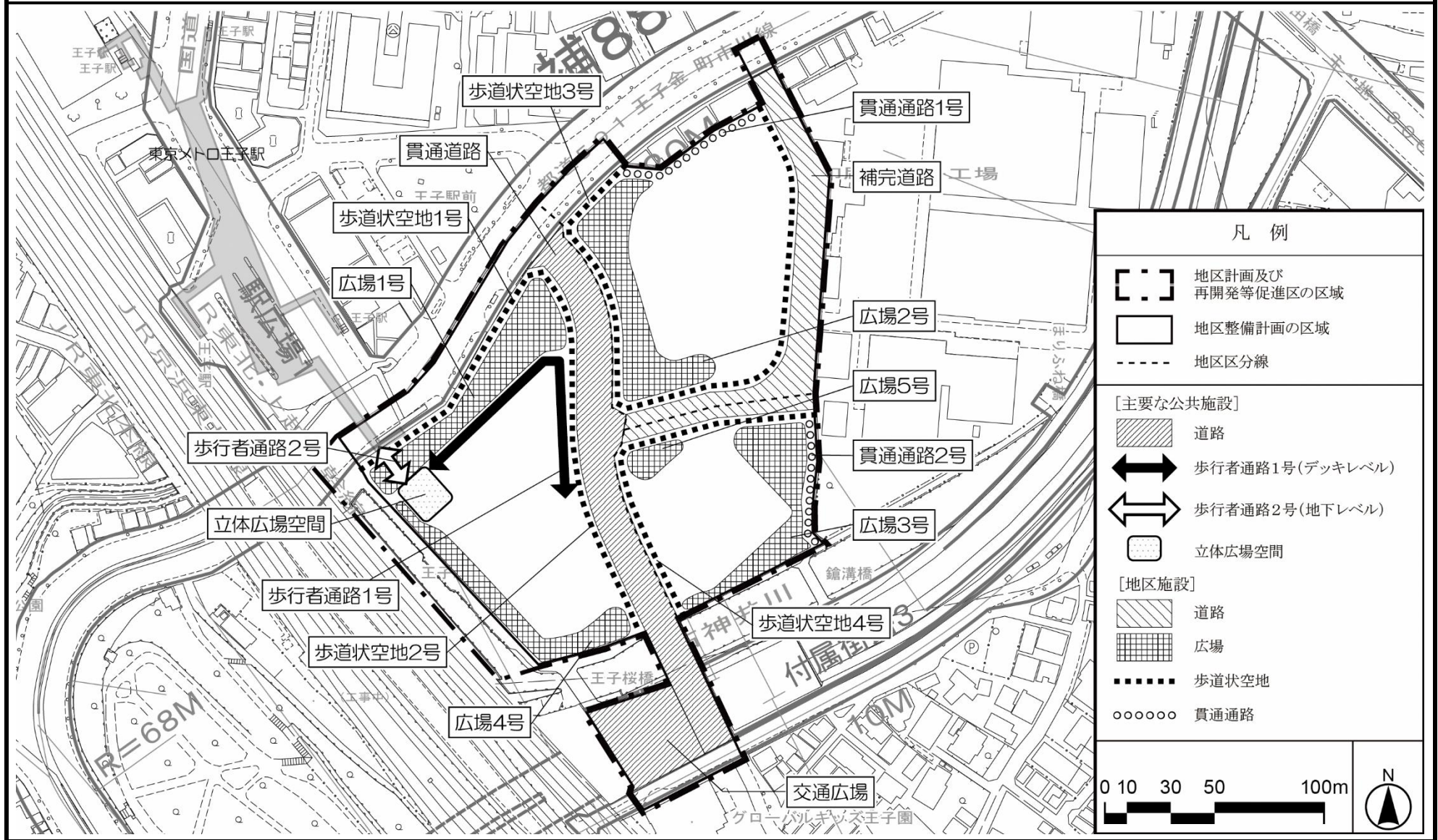
計画図 1

〔東京都決定〕



東京都市計画地区計画 王子駅前地区地区計画 計画図 2

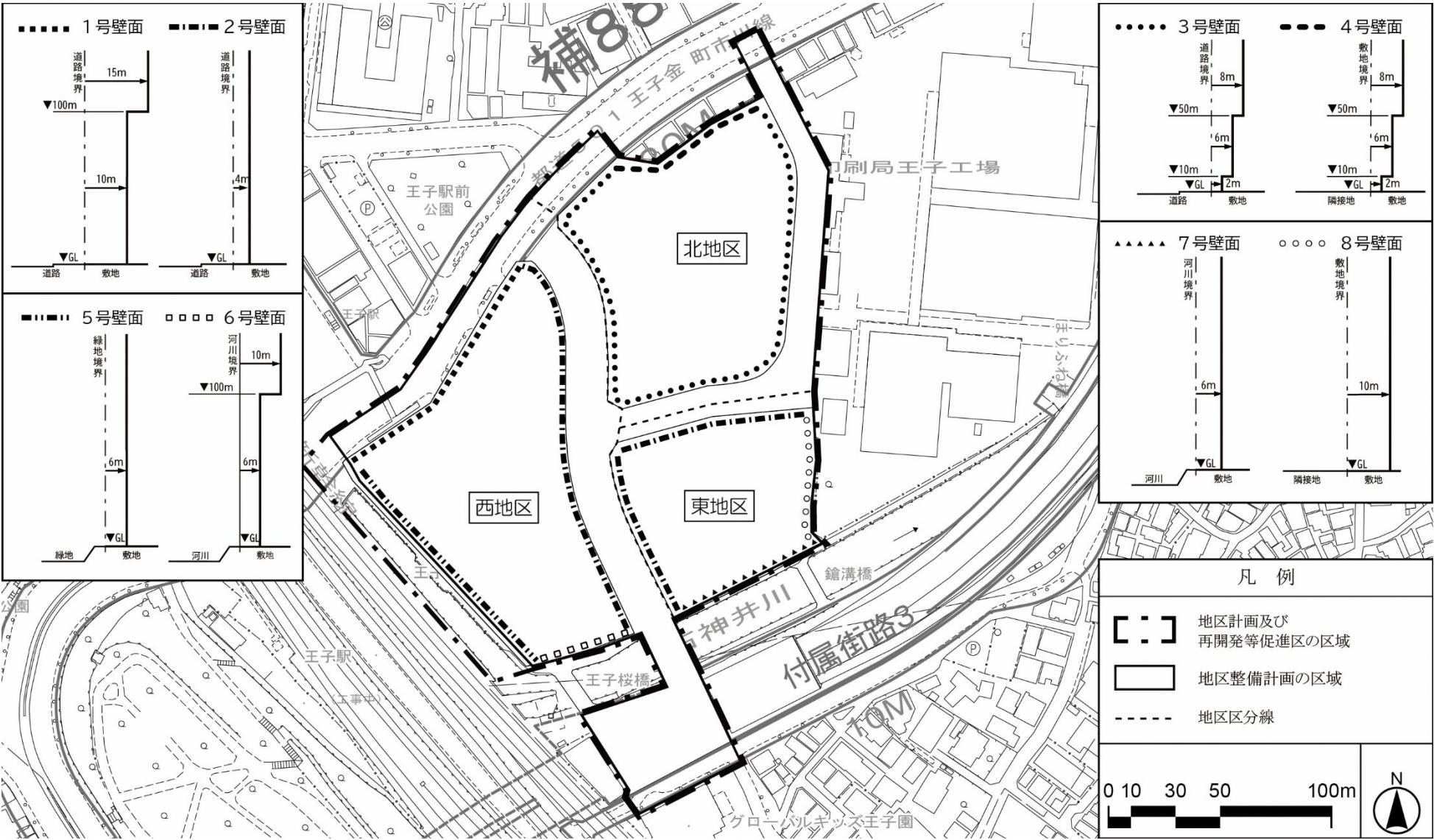
〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8都市基交第835号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）8都市基街都第163号、令和8年9月2日

東京都計画地区計画
王子駅前地区地区計画 計画図 3

〔東京都決定〕

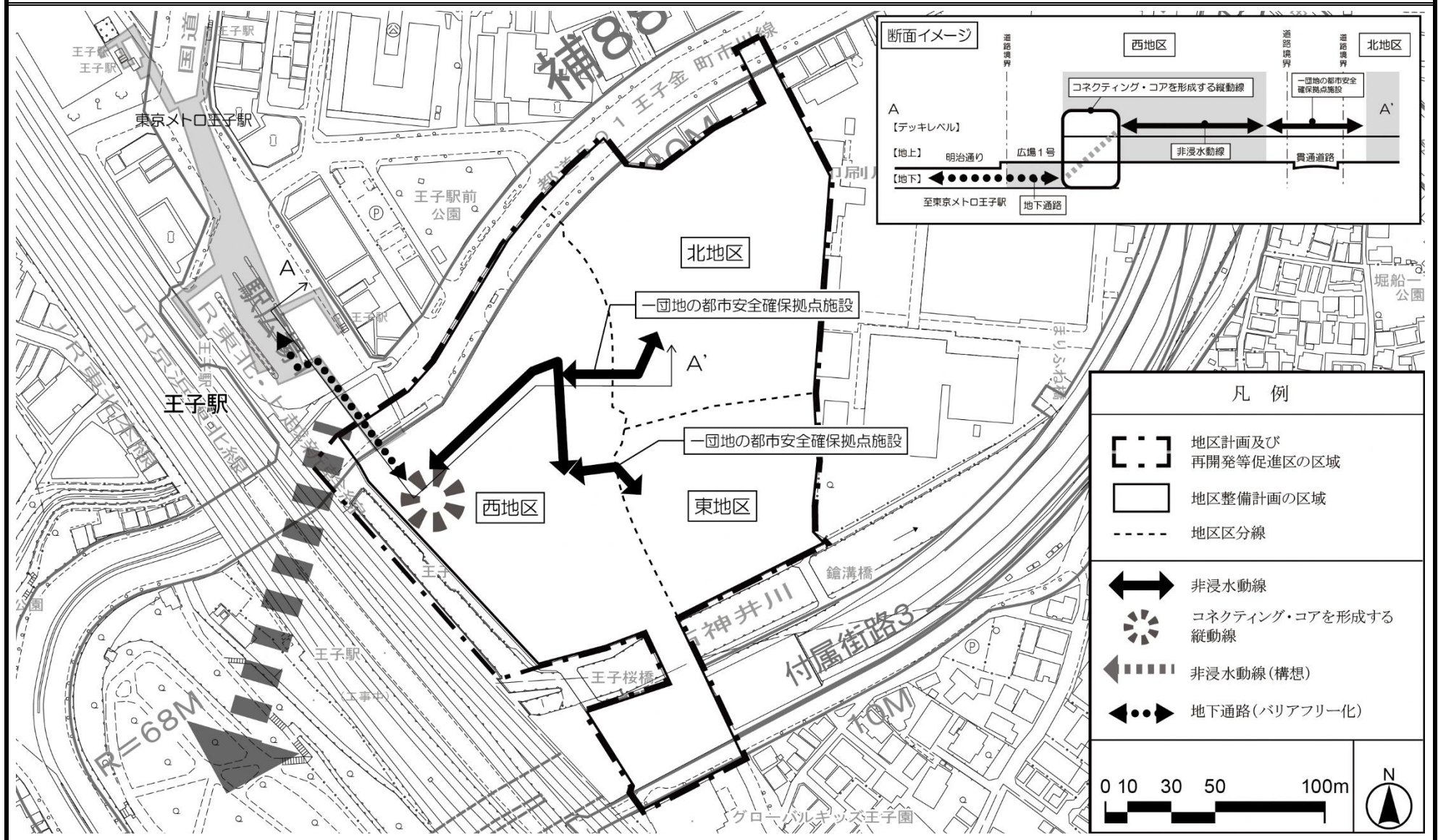


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8都市基交第835号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）8都市基街都第163号、令和8年9月2日

東京都市計画地区計画

王子駅前地区地区計画 方針付図 1

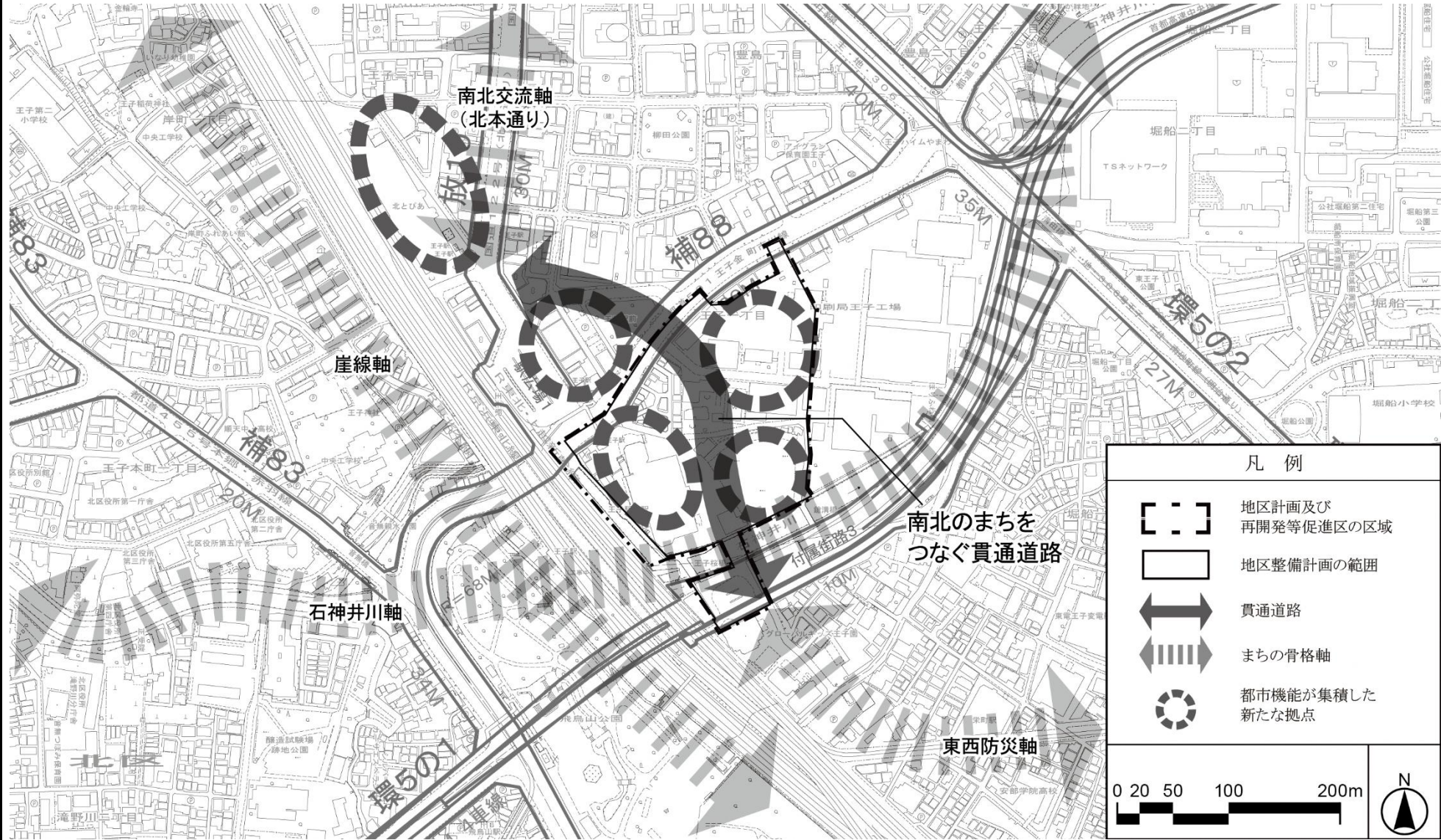
〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8都市基交第835号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）8都市基街都第163号、令和8年9月2日

東京都市計画地区計画
王子駅前地区地区計画 方針付図 2

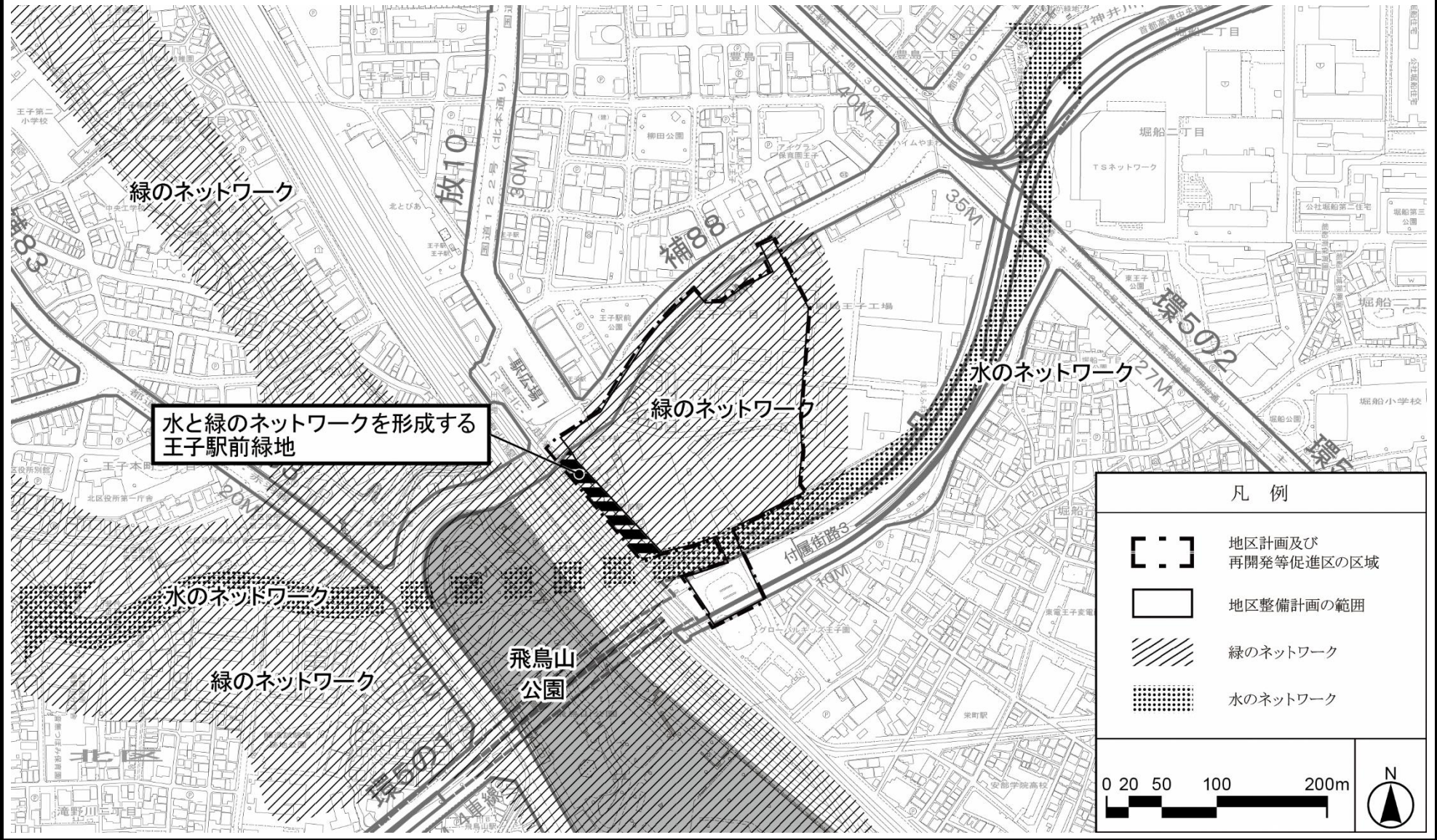
〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8都市基交第835号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）8都市基街都第163号、令和8年9月2日

東京都市計画地区計画
王子駅前地区地区計画 方針付図 3

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8都市基交第835号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）8都市基街都第163号、令和8年9月2日