

赤羽台周辺地区の 新しいまちづくり

～学校跡地とUR都市機構用地の一体活用について～

令和3年3月

東京都北区まちづくり推進課

はじめに

区は、これまでUR都市機構による赤羽台団地の建替事業に合わせ、周辺地区の公共公益施設の整備など、まちづくりを推進してきました。このたび、学校跡地を活用し、一層魅力あるまちづくりに新たに取り組むこととなりました。

この動画では、区がその様な取り組みに至った経過をご説明するとともに、計画の内容や今後の予定についてご説明いたします。



赤羽台周辺地区の新しいまちづくり

目次

第1章 赤羽台団地の建替えを契機としたまちづくり

第2章 学校跡地とUR都市機構用地の一体活用について

～第1章～



赤羽台団地の建替えを
契機としたまちづくり

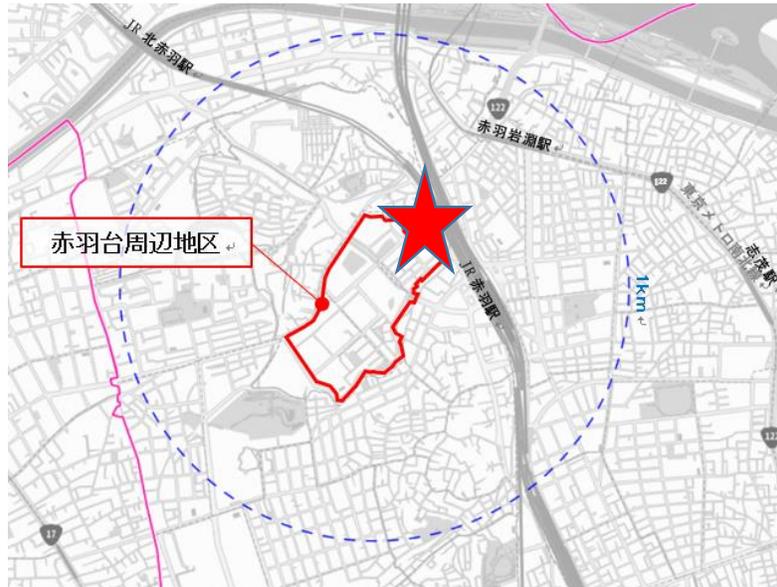
第1章 赤羽台団地の建替えを契機としたまちづくり

目次

- 1、赤羽台のまちづくりについて
- 2、創出用地を生かしたまちづくり
- 3、建替え事業に合わせた公共公益施設整備
- 4、UR都市機構の建替え事業の今後の展開
- 5、学校跡地と創出用地（G街区）の利用と「まちづくりの課題」
- 6、学校跡地利活用計画を策定
- 7、児童相談所等複合施設の整備
- 8、魅力的なまちづくりに向けて（まちづくりの課題）

1、赤羽台のまちづくりについて

①赤羽台周辺地区とは



提供：UR都市機構

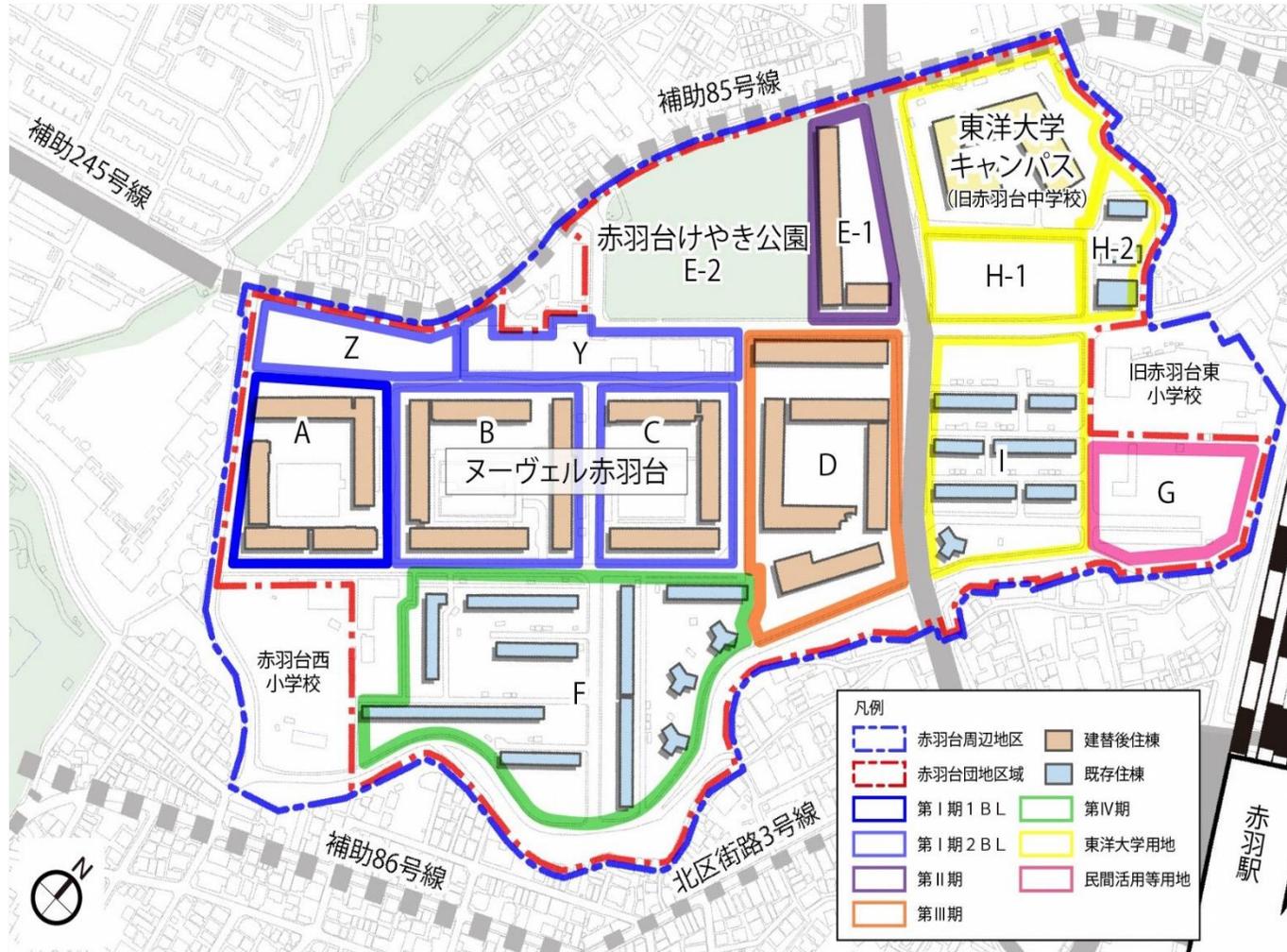


●赤羽台周辺地区は、最寄り駅である赤羽駅の西側約200mに位置しています。その他に、東京メトロ南北線 赤羽岩淵駅が約800m、JR埼京線 北赤羽駅が概ね1km圏内にあります。

●武蔵野台地の北東部に位置しており、JR赤羽駅などの低地部分との高低差が約10mあることから、崖沿いの緑に恵まれる一方、駅と本地区の間の円滑な移動にはバリアフリー上の課題を抱えています。

1、赤羽台のまちづくりについて

②団地建替え事業の経過



【建替前の状況】

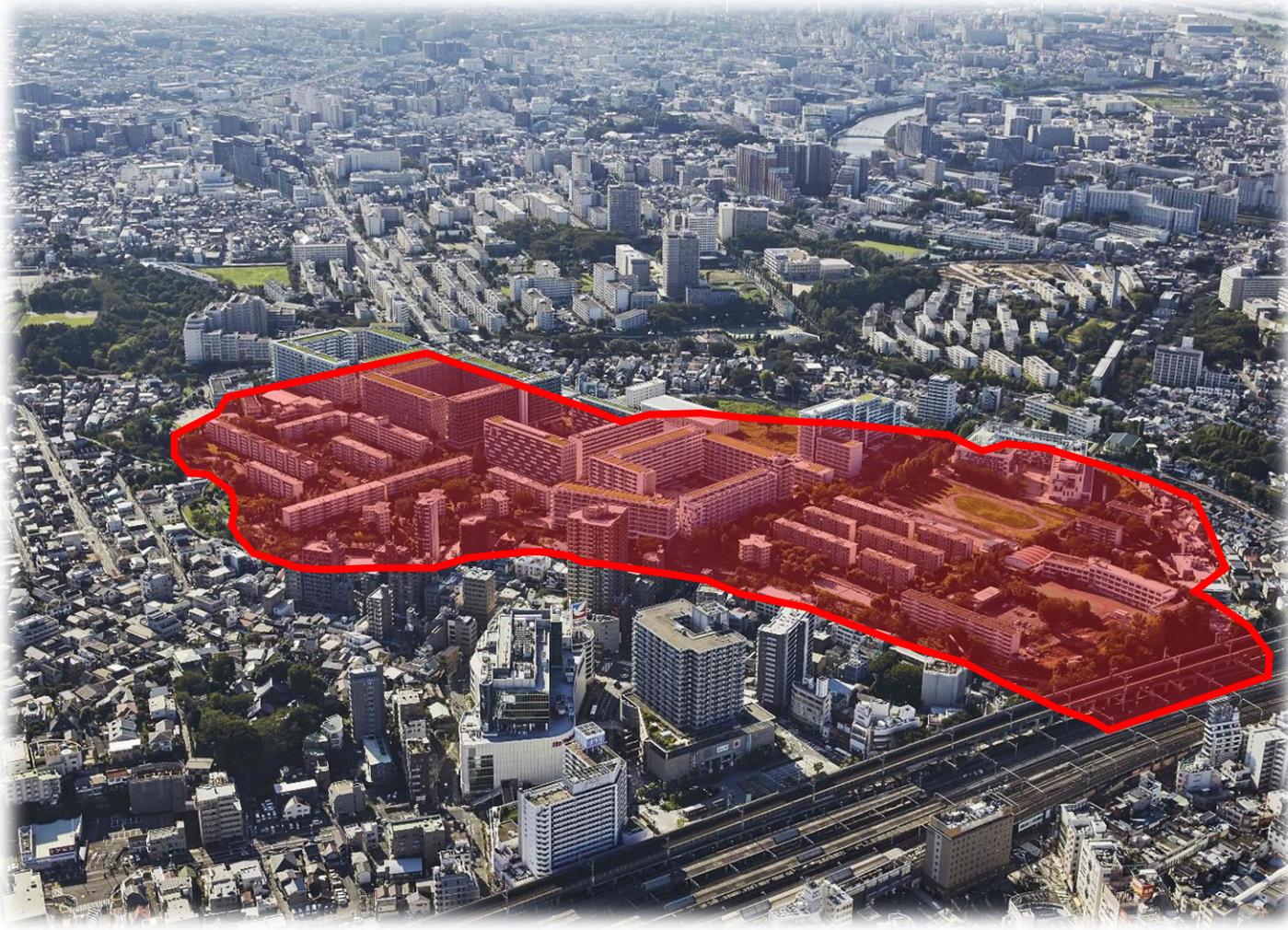
- 入居開始：昭和37年～
- 総戸数：3,373戸(55棟)
- 東京23区内初の1,000戸超の大規模団地

【建替事業の概要】

- 建替事業着手：平成12年
- 入居開始：平成18年～
- 現戸数：2,114戸
(UR賃貸住宅 1～13号棟)

1、赤羽台のまちづくりについて

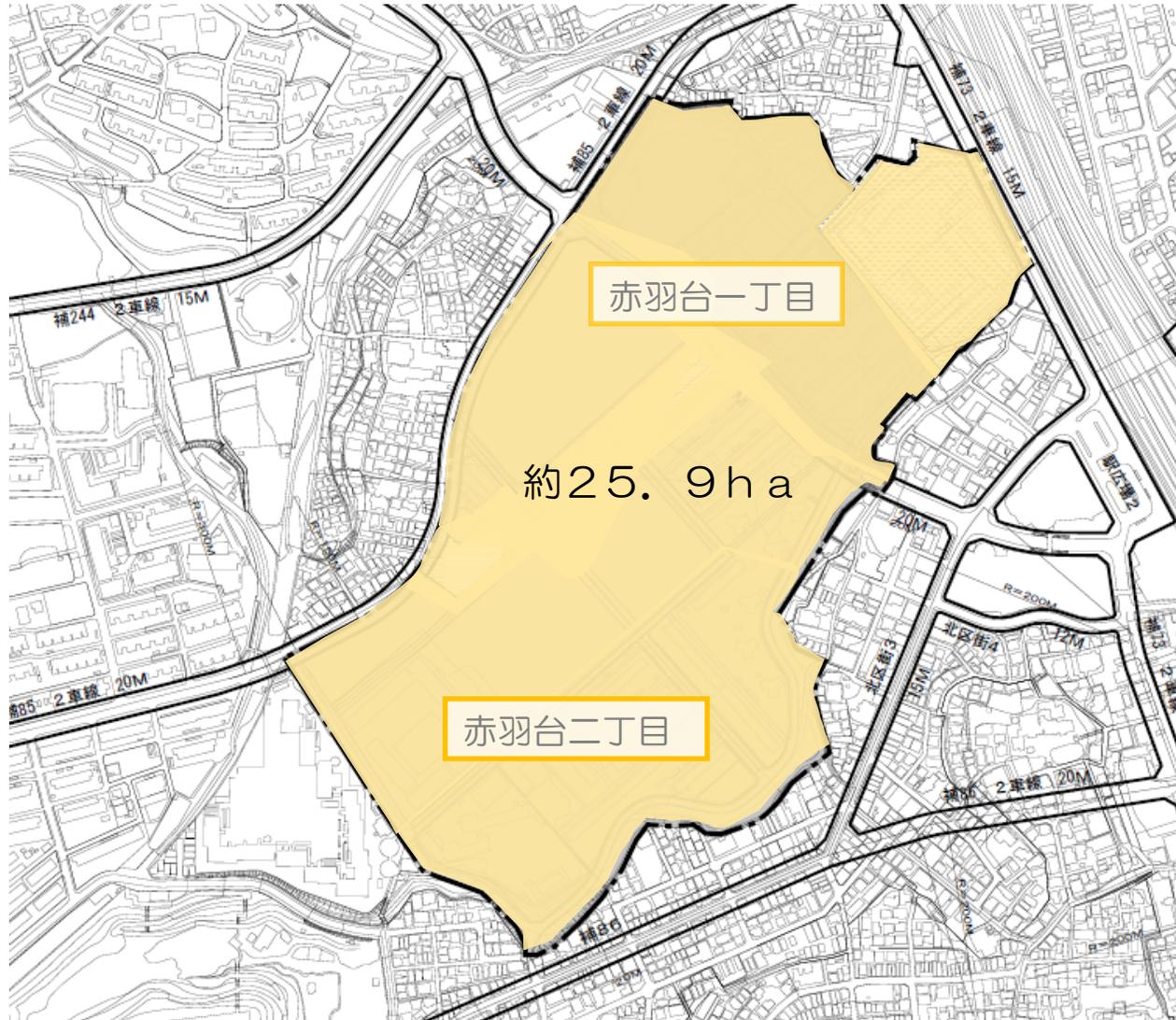
③区とUR都市機構の「まちづくり協定」による連携まちづくり



- 北区とUR都市機構は、平成25年に「赤羽台地区のまちづくりに関する基本協定」を締結しました。
- この協定に基づき、周辺地区の土地利用および公共施設等の整備や役割分担を定め、道路や公園等の整備を進めています。

1、赤羽台のまちづくりについて

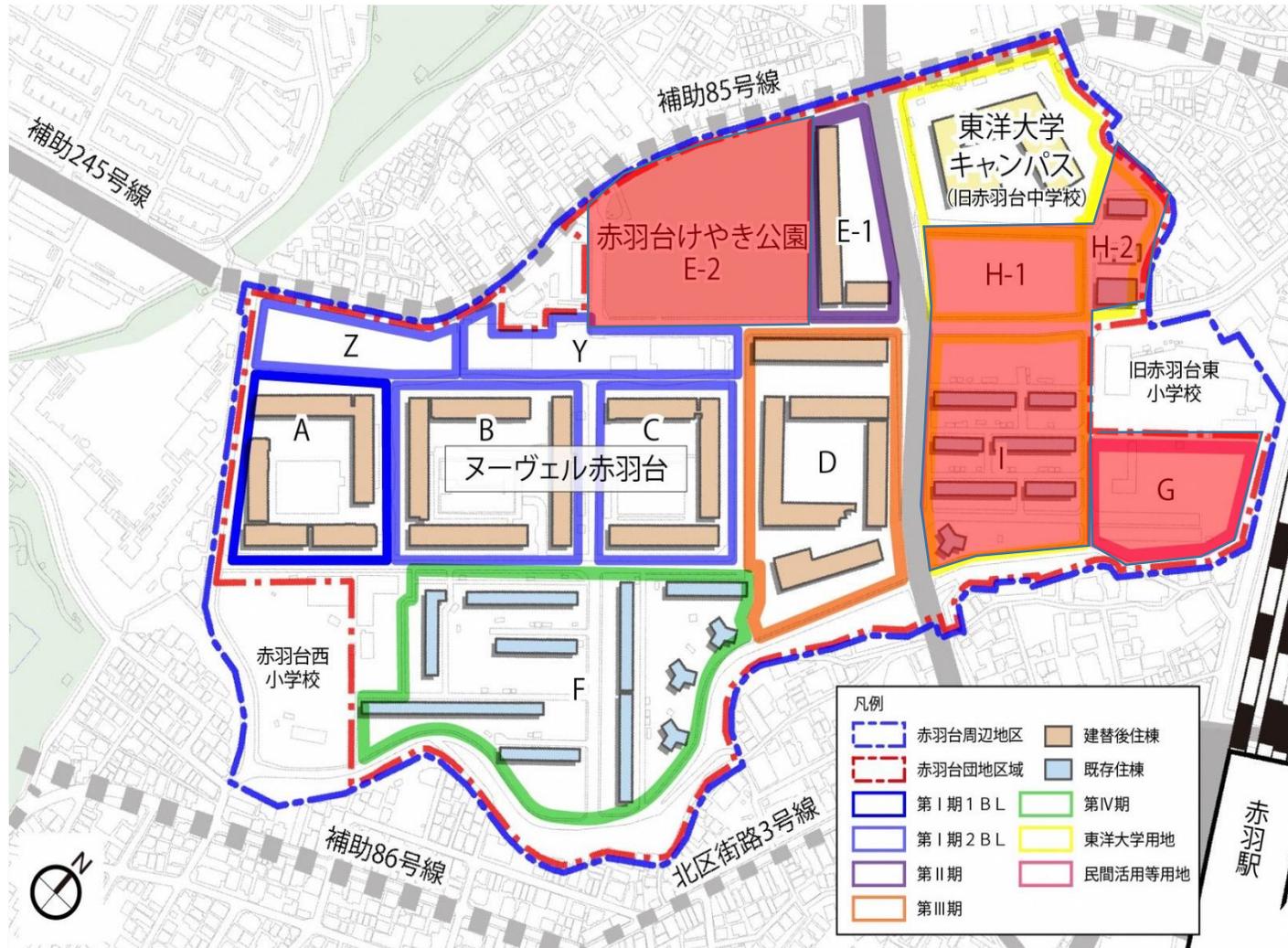
④地区計画の都市計画決定



- 北区は、UR都市機構による赤羽台団地の建替え事業を契機に、赤羽台周辺地区（赤羽台団地を中心とする周辺約25.9ha）について、「赤羽台周辺地区 地区計画（平成26年3月）」を都市計画決定しています。
- 地区計画に基づき、区内随一の賑わいの拠点である赤羽に近接する高い利便性と緑豊かな潤いのある住環境に恵まれた本地区の適切なまちづくりを誘導しています。

1、赤羽台のまちづくりについて

⑤団地建替えにより創出された用地

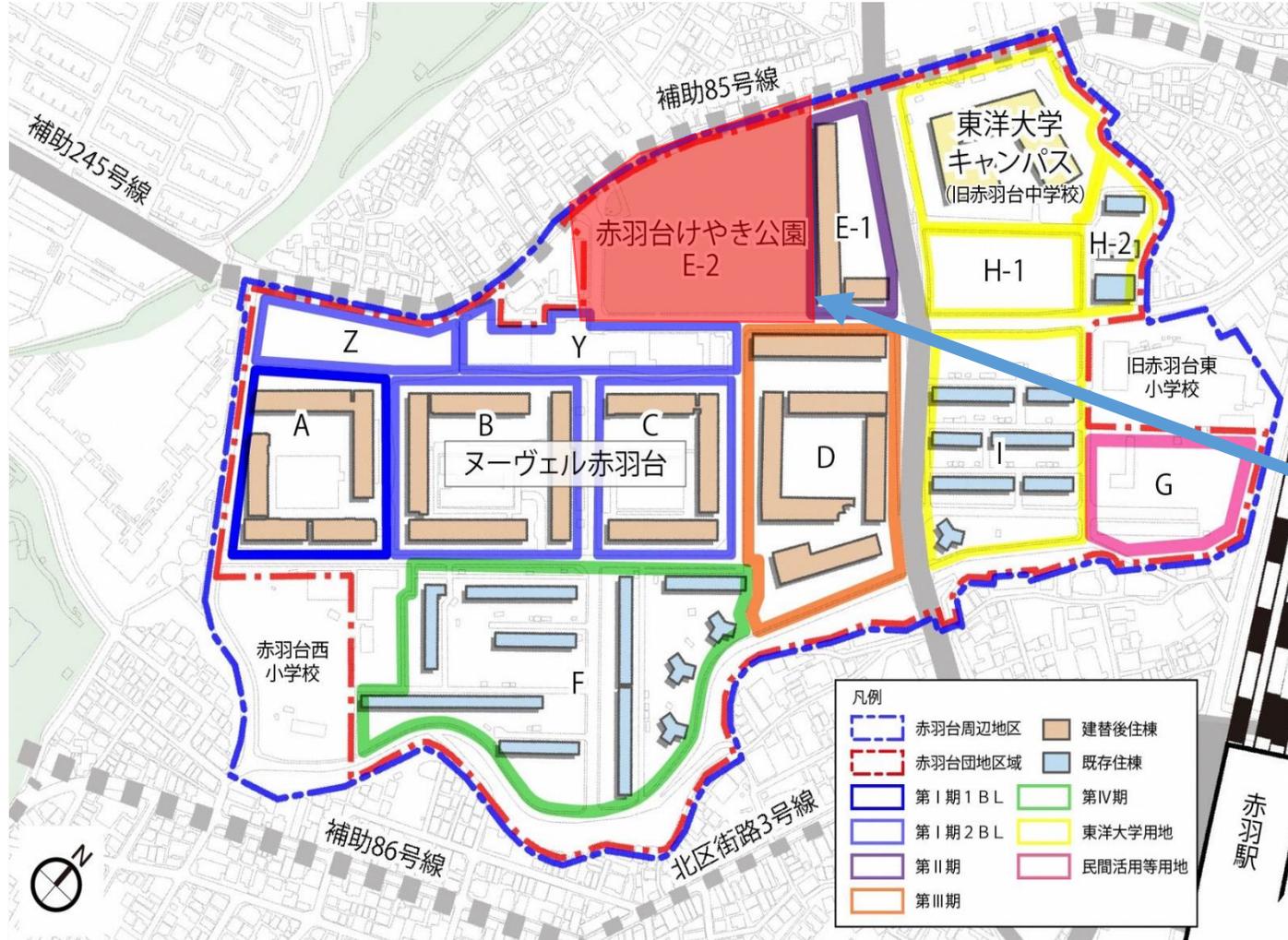


●UR都市機構の団地建替事業により、建物が高層化され土地が高度利用されたため、地区内にまとまった創出用地が生まれました。

- * E-2街区
- * I街区
- * H-1・2街区
- * G街区

2、創出用地を生かしたまちづくり

①赤羽台けやき公園の整備

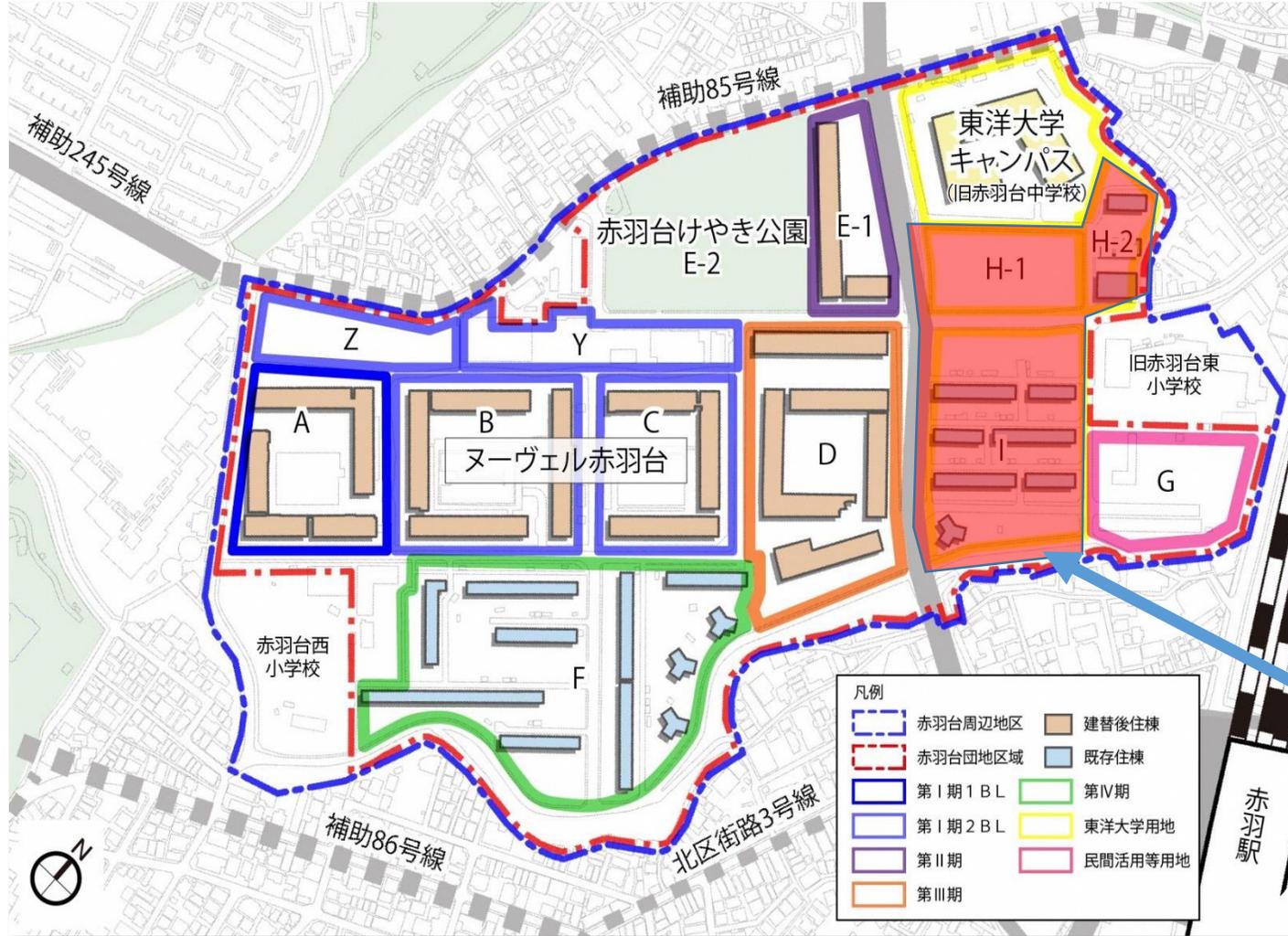


● E-2街区の創出用地は、区が買収し、現在「赤羽台けやき公園」の整備工事を進めています。
(令和4年開園予定)



2、創出用地を生かしたまちづくり

②東洋大学の誘致

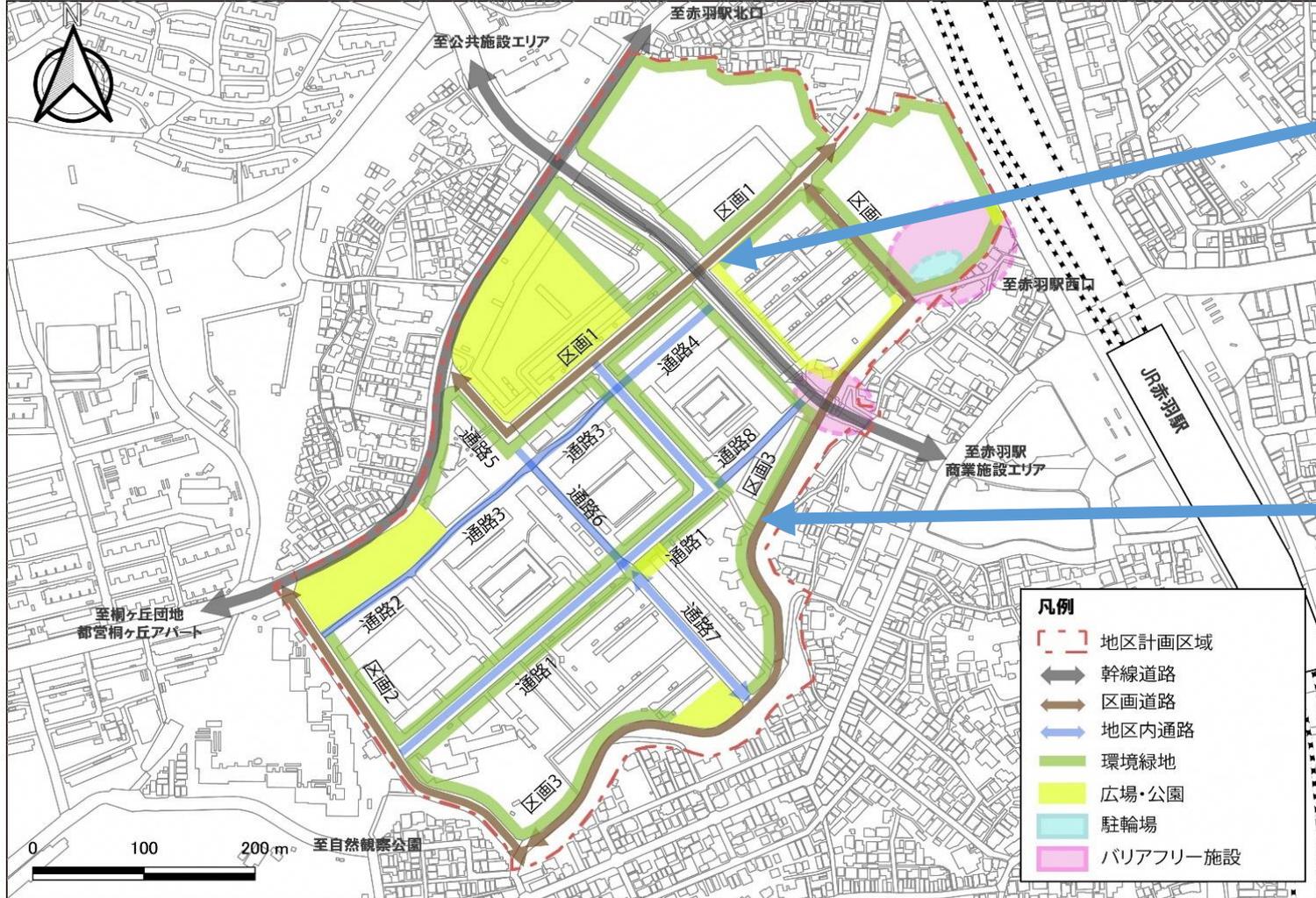


●H・I街区の創出用地は、本地区に教育・文化拠点を整備するため、平成25年に、北区とUR都市機構及び学校法人東洋大学の3者で「赤羽台地区における大学等の整備に係る協定」を締結し、以降、大学の整備が順次進んでいます。



3、建替え事業に合わせた公共公益施設整備

①うつり坂、崖線区道の再整備



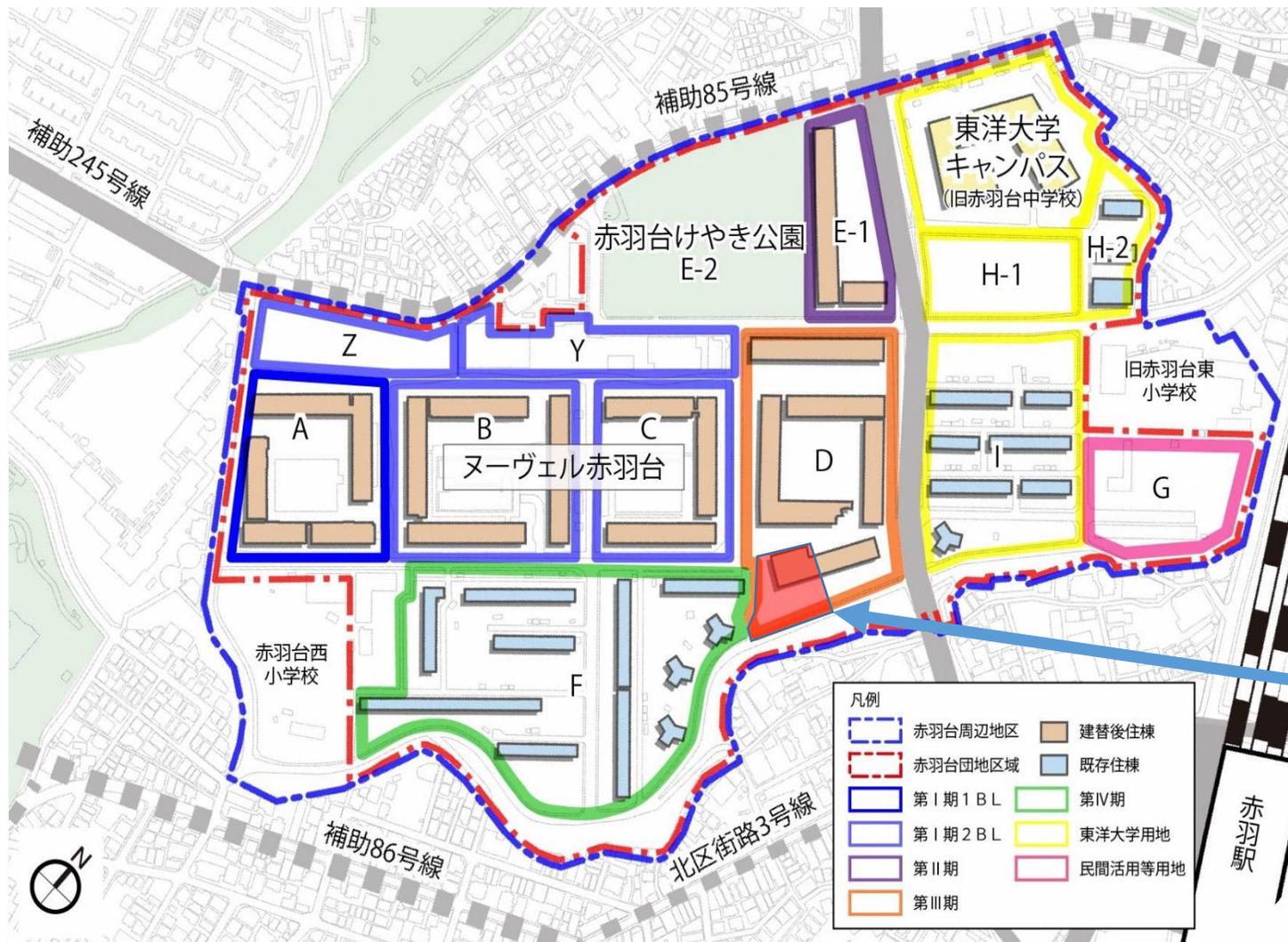
うつり坂通り再整備
令和3年度中に整備完了（予定）



崖線区道再整備
令和6年度中に整備完了（予定）

3、建替え事業に合わせた公共公益施設整備

②赤羽台保育園の移設

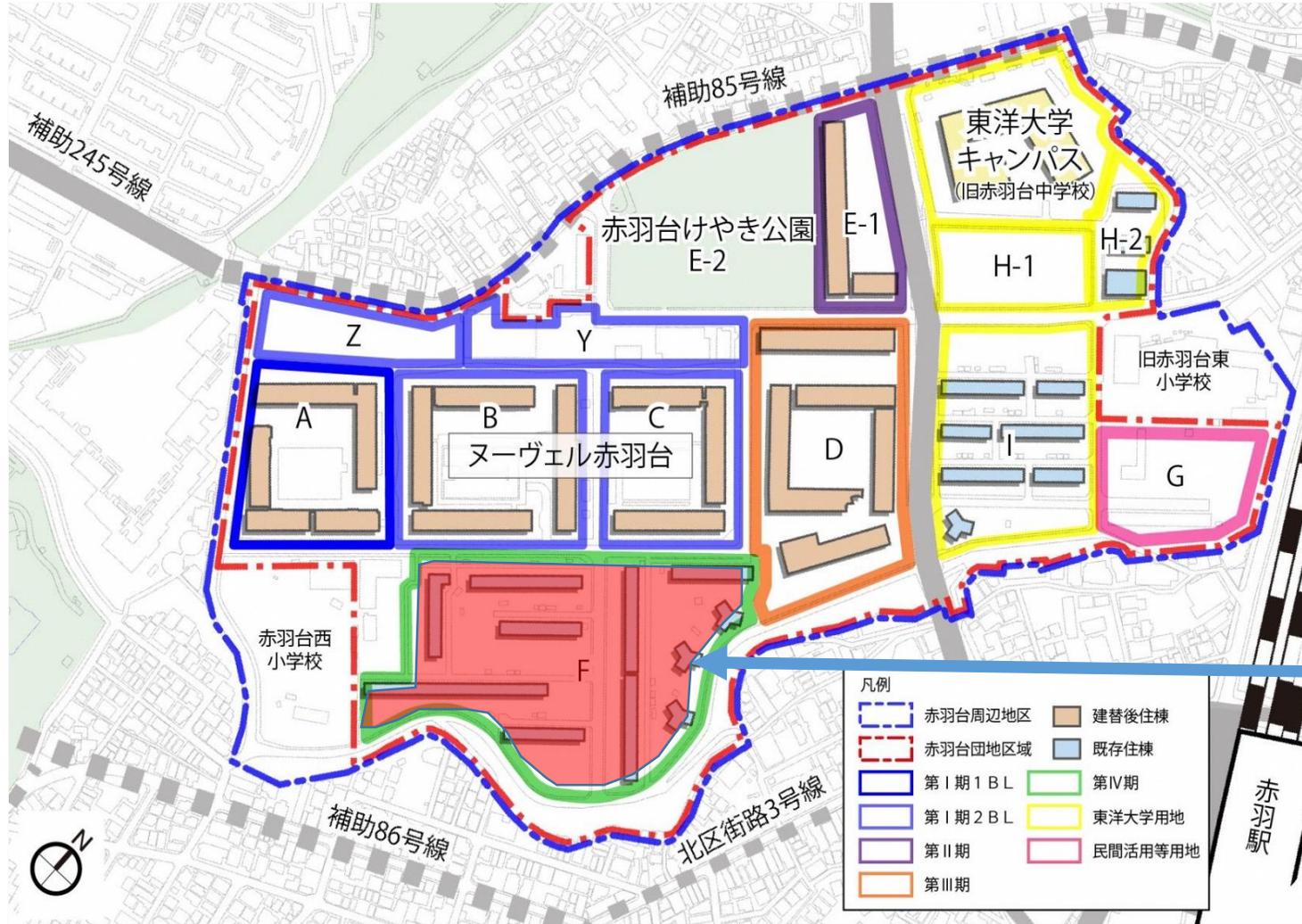


● G街区や旧赤羽台東小学校にあった赤羽台保育園（旧園舎）は、団地建替え事業にあわせて、D街区11号棟に拡充整備しました。



4、UR都市機構の建替え事業の今後の展開

① F街区の賃貸住宅整備



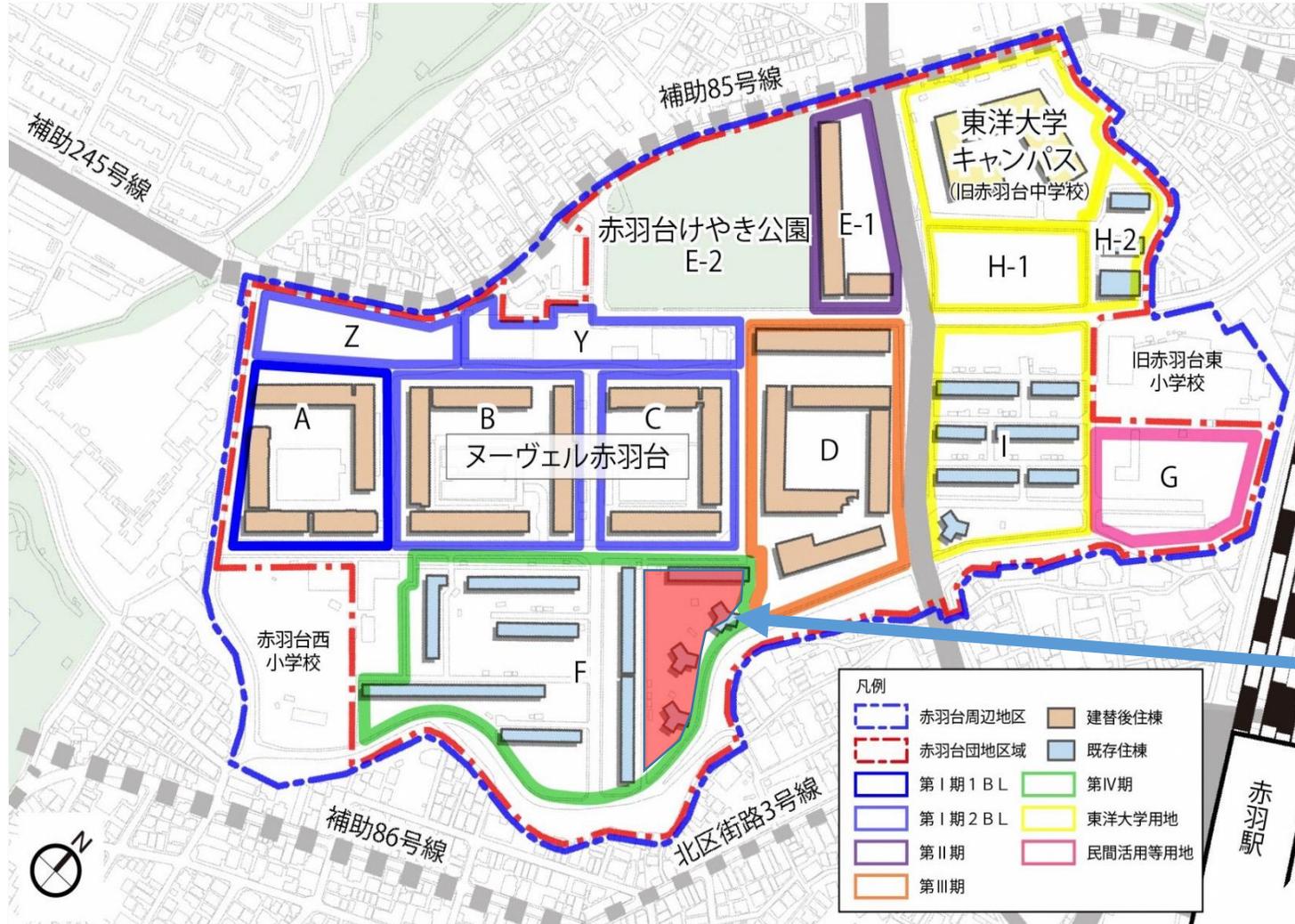
●UR都市機構による団地建替事業の最終工区であるF街区については、整備が開始され、令和6年度末までに順次6棟661戸の住宅が整備される予定です。



4、UR都市機構の建替え事業の今後の展開

②「赤羽台情報発信施設（仮称）」の整備

● F街区の一部では、登録有形文化財であるスターハウス等の保存活用を行いながら、新たに「歴史展示施設」の整備を行い「都市の暮らしの歴史を学び、未来を志向する情報発信施設」が整備されます。



4、UR都市機構の建替え事業の今後の展開

②「赤羽台情報発信施設（仮称）」の整備



建物イメージ（木造と鉄筋コンクリート造の併用の耐火木造建物業、高さ約16m）

提供：UR都市機構

- 令和5年春の開設を目指し、今後新築棟の整備工事、保存住棟の改修工事等が進む予定です。
- 赤羽台団地の歴史展示も計画されています。

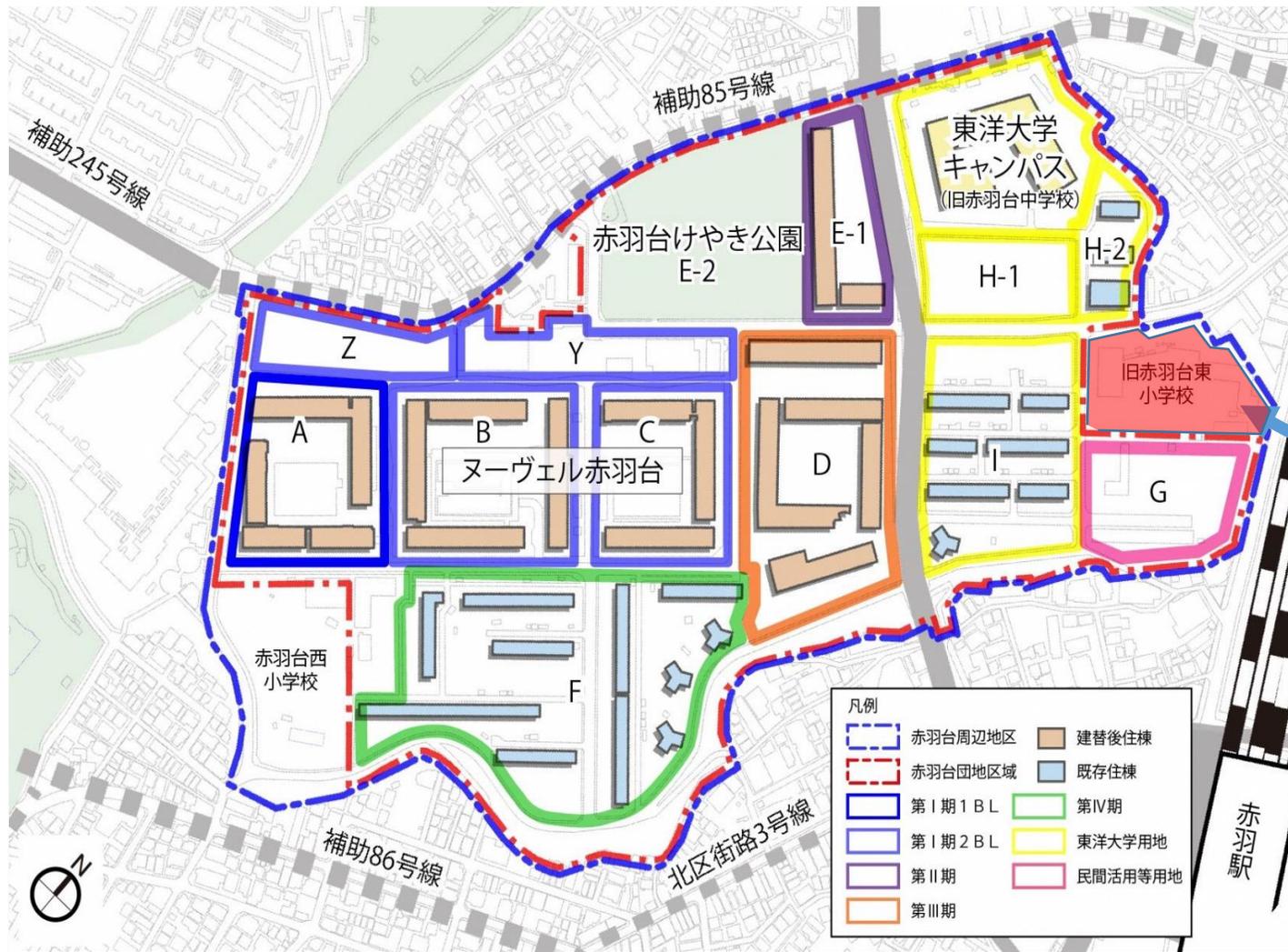


提供：UR都市機構

再現住戸：晴海高層アパート（前川國男設計）

5、学校跡地と創出用地(G街区)の利用と『まちづくりの課題』

①旧赤羽台東小学校の閉校

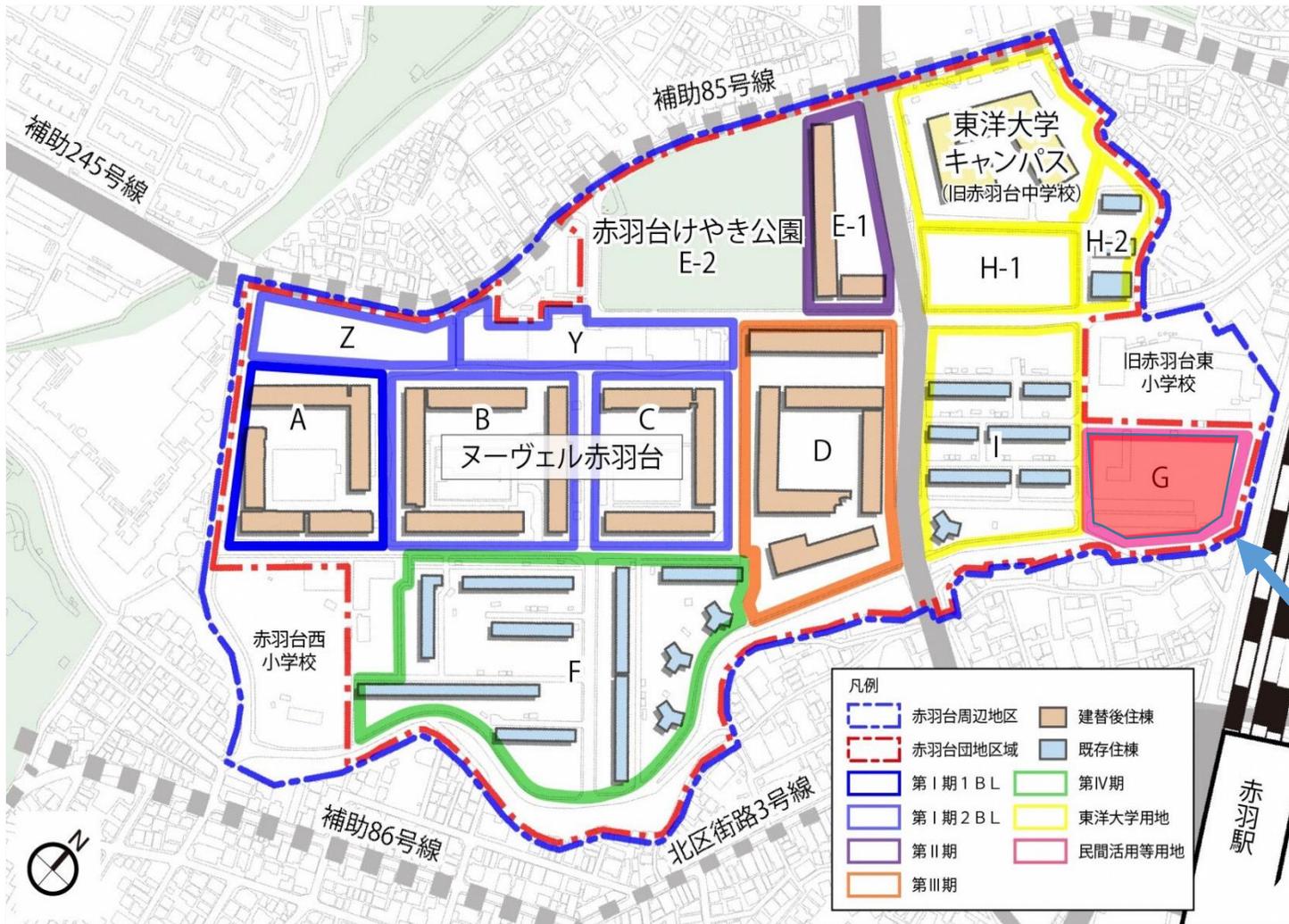


●赤羽台東小学校は、区立学校適正配置方針等により、赤羽台西小学校に統合され、施設は平成17年3月に廃止されました。以降、学校跡地の利活用について検討が始まりました。



5、学校跡地と創出用地(G街区)の利用と『まちづくりの課題』

②保育園の移設とG街区の創出

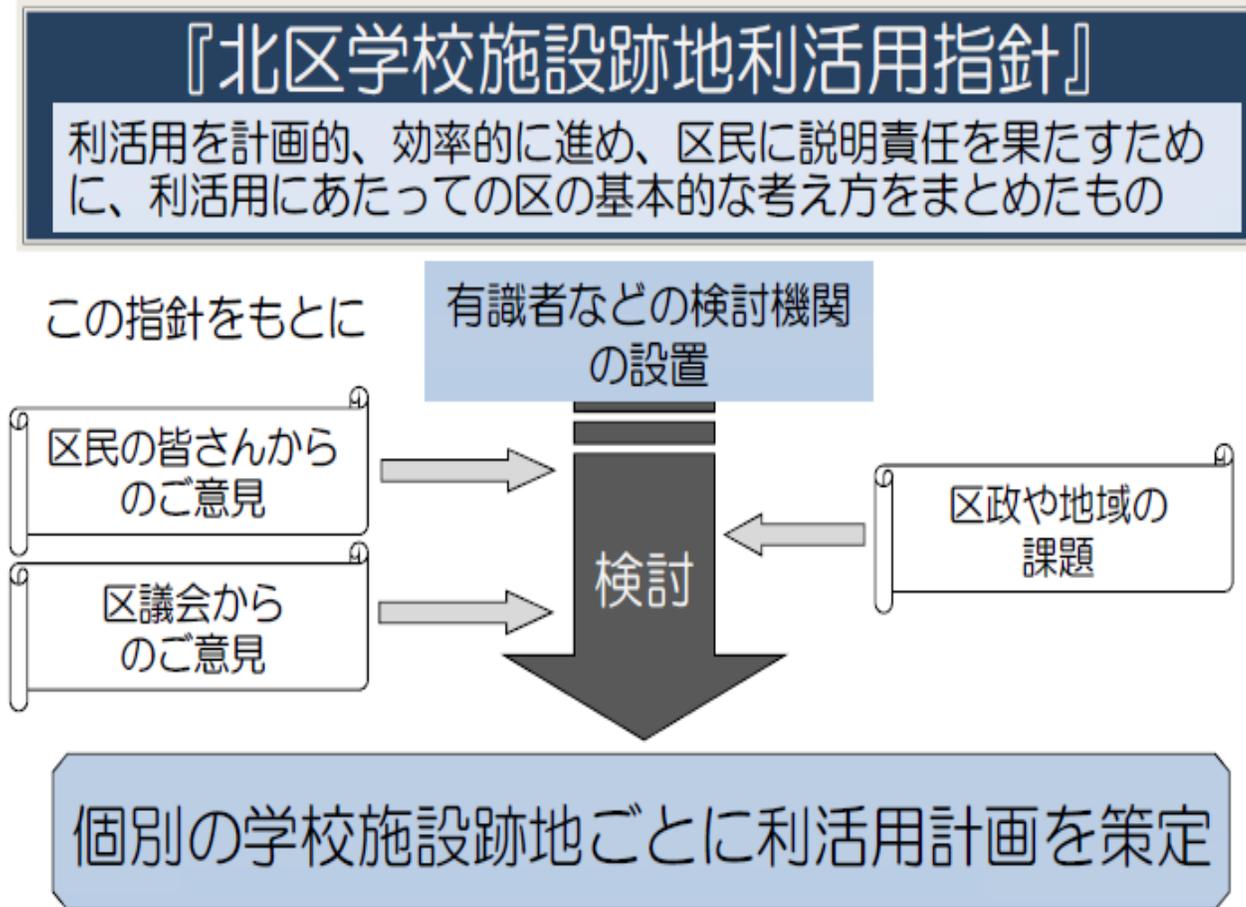


- 団地建替え事業の進捗により、G街区の居住者の方々がD街区・E-1街区等に移転するとともに、赤羽台保育園はD街区に移転しました。
- この後、G街区では旧住棟が解体撤去され、現在更地の状態になっています。



6、学校跡地利活用計画を策定

①計画策定（検討委員会、パブリックコメント）



- 平成30年4月に学識経験者、区民代表等からなる検討委員会を設置し、区民の皆様のご意見をいただきながら検討を進め、学校施設跡地利活用計画（案）を策定しました。
- 同年10月にパブリックコメント（区民意見公募手続）を実施し平成31年4月に旧赤羽台東小学校の学校施設跡地利活用計画を策定しました。

6、学校跡地利活用計画を策定

②計画策定(計画内容)

■ 旧赤羽台東小学校跡地の利活用計画 ■

【コンセプト】 人が集い、人を育み、未来への希望を紡ぐまち

◆跡地利活用の基本的方向◆

1. 子ども・教育に関する複合施設の整備
2. 魅力あるまちづくりのための有効活用
3. 防災機能の確保

1. 子ども・教育に関する複合施設の整備

○赤羽駅から近いという利便性を活かし、子ども家庭支援センター、さくらんぼ園、児童相談所・一時保護所、教育総合相談センター等、子ども・教育に関する施設・機能の複合化を行い、子どもに関わる総合的な施設の整備を検討する。

6、学校跡地利活用計画を策定

②計画策定(計画内容)

■ 旧赤羽台東小学校跡地の利活用計画 ■

【コンセプト】 人が集い、人を育み、未来への希望を紡ぐまち

1. 子ども・教育に関する複合施設の整備

○子育て・児童虐待・発達・教育等の相談を一元的に対応できるようにするほか、子育て世帯が伸び伸びと過ごすことのできるひろば空間や、青少年の活動ができる空間について検討する。

○複合施設を運営する際は、児童福祉・教育施策の充実・強化を図れるよう、東洋大学をはじめ関係機関との協議を進める。

6、学校跡地利活用計画を策定

②計画策定（計画内容）

2. 魅力あるまちづくりのための有効活用

○赤羽台周辺地域の状況に留意しつつ、地域のにぎわいに資する土地利用や利便性の向上、また、安全なまちづくりにつながる土地利用について検討を進める。

○具体的には、現行の地区計画において示している「中高層住宅複合B地区」としての活用を誘導するほか、歩行者ネットワークの整備やオープンスペースの確保等について検討する。



6、学校跡地利活用計画を策定

②計画策定（計画内容）

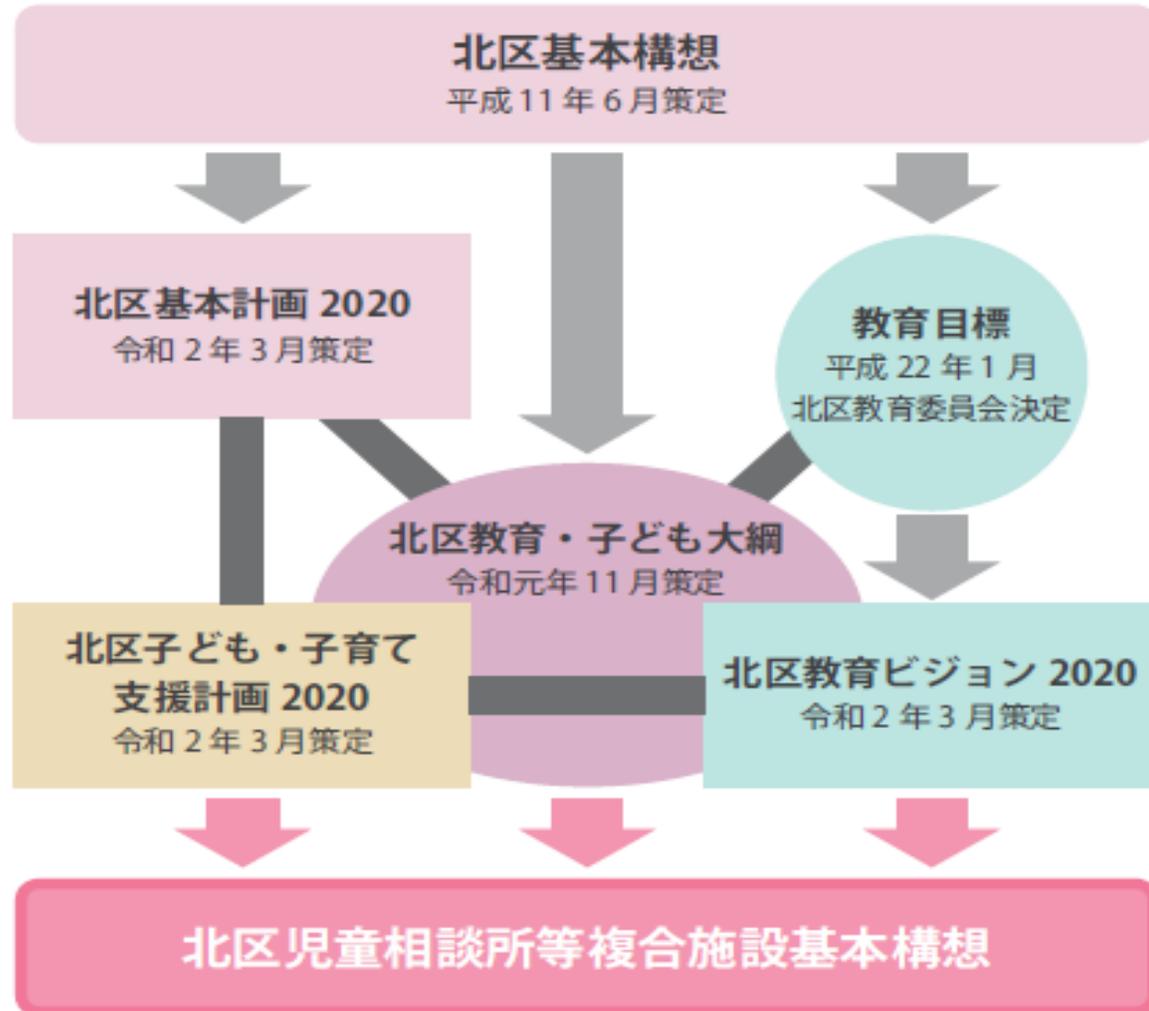
3. 防災機能の確保

○これまで当跡地が担ってきた防災機能を踏まえ、災害時におけるオープンスペースの利用のほか、隣接する大学キャンパスの一部をいっとき集合場所・避難場所として活用することについて、東洋大学と協議を進めるなど、地域全体での防災機能の確保に努める。



7、児童相談所等複合施設の整備

① 『児童相談所等複合施設基本構想』の策定



●区では、令和2年7月に「北区児童相談所等複合施設基本構想」を策定しました。

●基本構想では、住民に最も身近な基礎的自治体として、様々な課題を抱える子どもたちやその家庭への支援体制の強化を図るため、子どもに関する総合的な相談拠点として施設を整備することとしました。

7、児童相談所等複合施設の整備

②複合施設の整備方針等

人が集い、人を育み、
未来への希望を紡ぐまち



■複合施設の概要

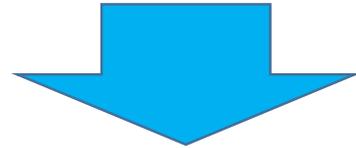
- 延床面積 約5,000m²
- 敷地面積 約5,000m²（学校跡地の一部）
- 施設規模 3～4階建て

※今後の検討状況により変更になる場合があります。

7、児童相談所等複合施設の整備

③複合化する主な機能（施設）

●様々な課題を抱える子どもたちやその家庭への支援体制の強化を図るため、以下の機能（施設）からなる、子どもに関する総合的な相談拠点として施設を整備します。



- * 虐待相談・一時保護機能（児童相談所・一時保護所）
- * 子育て相談・子育てひろば（子ども家庭支援センター）
- * 発達相談・発達支援（さくらんぼ園）
- * 就学相談・教育相談・適応指導教室
（教育総合相談センター） など

7、児童相談所等複合施設の整備

④今後の予定

○児童相談所等複合施設は、令和7年度の開設予定、児童相談所及び一時保護所は令和8年度の開設を目指し、計画を進めています。



	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)
施設整備		基本計画	基本設計 実施設計	建設工事		●複合施設開設 (予定)	
既存校舎の 解体工事	調査	解体設計 解体工事					
児童相談行政の 体制・組織	児童発達 支援センター 整備	子ども家庭 総合支援拠点 整備		検討			
人材の 確保・育成	採用・派遣・研修等						ケース 引継
児童相談所 設置市の事務	課題検討		組織・人員の検討				事務 引継

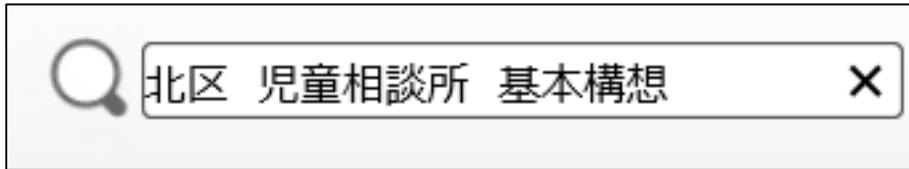
※今後の検討状況により、スケジュールが変更になる場合があります。

7、児童相談所等複合施設の整備

⑤ 「児童相談所等複合施設基本構想」

○ 「児童相談所等複合施設基本構想」は以下でご覧になれます。

*** 北区ホームページ**



<http://www.city.kita.tokyo.jp/koka/jisoutoukihonkousou.html>

*** 地区図書館等で閲覧できます。**



8、魅力的なまちづくりに向けて(まちづくりの課題)



①大坂口の整備



●現在の団地への主たるアクセスの一つである大坂は、急こう配の坂や幅員の狭さから、バリアフリーへの対応や交通安全への対応が課題となっています。

8、魅力的なまちづくりに向けて(まちづくりの課題)



②東側擁壁のバリアフリー化



●団地東側には10mを超える擁壁等の高低差があり、赤羽駅（低地側）から赤羽台周辺地区（高台）への円滑な移動の妨げとなっています。

8、魅力的なまちづくりに向けて(まちづくりの課題)



北区 Kita City
住めば、北区東京。

③崖線区道上を占める自転車駐車場



●地区内に適切な自転車駐輪場の確保が難しいことから、崖線区道（特別区道北1970号）の道路上に、やむなく自転車指定置き場を設置していますが、通行上や景観上で問題を抱えているとともに、今後の土地利用に合わせた道路整備計画上の支障となっています。

8、魅力的なまちづくりに向けて(まちづくりの課題)



④地区全体の防災性能の向上



●本地区は、大規模災害時の避難場所に指定されていることからオープンスペースの確保など、防災機能の向上に資する土地利用を図る必要があります。

	<p>避難場所 火事から身を守るための場所。火事起きたときは、火事とは反対方向にある避難場所へ逃げてください。公園や河川敷、広場など、大きく開けた場所が定められています。</p>
--	--

●また、大規模水害時に備えた広域的な高台避難のため、新たな避難経路の整備が求められます。

8、魅力的なまちづくりに向けて(まちづくりの課題)



北区 Kita City
住めば、北区東京。

⑤まちの顔づくりと生活利便性の向上



平成29年撮影

●本地区は、高台にあることから周辺市街地からは、まちのあり様がわかりづらい位置関係にあります。

●また、今後の住宅開発等も見据え、生活利便性の向上に資する機能の集積が期待されます。

～第2章～



学校跡地とUR都市機構用地の
一体活用について

第2章 学校跡地とUR都市機構用地の一体活用について

目次

- 1、旧赤羽台東小学校跡地の利活用計画
- 2、UR都市機構用地との一体的な活用の検討
- 3、土地利用に関する区の基本方針
- 4、区とURによる一体活用に係わる基本方針
- 5、立地特性を踏まえ事業環境を整える地区計画の変更
- 6、今後の予定

1、旧赤羽台東小学校跡地の利活用計画

①跡地利活用の基本的方向

1. 子ども・教育に関する複合施設の整備
2. 魅力あるまちづくりのための有効活用
3. 防災機能の確保

②事業手法

1. 必要に応じた地区計画の見直しの検討
2. UR都市機構の用地との一体的な活用について検討し、魅力あるまちづくりのための有効活用
3. 資産としての活用方法を十分検討する。

2、UR都市機構用地との一体的な活用の検討

①UR都市機構との検討協議会の設置



●学校跡地とUR都市機構のG街区の一体的な開発や、有効な土地利用の検討を効率的・効果的に行うため、令和2年8月に北区とUR都市機構の間で、一体活用に係わる検討協議会を設置しました。



2、UR都市機構用地との一体的な活用の検討

②検討協議会における検討事項

●検討協議会では、以下のことについて協議・検討を行いました。

- (1) 一体活用の土地利用計画策定に関すること。
- (2) 土地利用計画を実現するための民間活用方策に関すること。
- (3) 一体活用で新たに整備を誘導する公共施設等に関すること。
- (4) 北区及びUR都市機構による事業協力者選定に関すること。



3、土地利用に関する区の基本方針

- 区では、UR都市機構との土地の一体活用における基本的方針（後述）の協議をまとめるにあたり、区の基本方針をまとめました。
 1. 「北区都市計画マスタープラン2020」を踏まえ、赤羽駅至近の立地特性に応じた土地利用を誘導する。そのために、地区計画の変更を行う。
 2. 「学校跡地利活用計画」を踏まえ、今後建設計画を検討する児童相談所等複合施設の計画自由度を確保しつつ、余剰地をUR都市機構と一体的活用を図る。
 3. 一体活用を図る際は、地区南側に「エレベータ等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルート」と「自転車駐輪場」の整備を図る。

4、区とURによる一体活用に係わる基本方針

●区とUR都市機構は、検討協議会の検討を経て、以下の点について協議をまとめました。

1、区とURで、土地（学校跡地のうち児童相談所等複合施設を建設する土地を除く部分と、UR所有地）の譲渡先について共同公募を図る。

2、公募の際は以下を条件に付す。

- ① 赤羽台周辺地区のゲートウェイとして相応しい都市生活拠点の形成
- ② 多様で良質な都市型住宅や商業施設等を中心とした生活利便施設の立地誘導
- ③ 地区南側にエレベータ等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルートと、自転車駐輪場の整備を図ること。

3、「土地利用の誘導イメージ」をまとめ、計画内容の精査を進め、具体的な公募方法、条件を今後決定し、令和3年度末までに公募開始を予定する。

4、ここまでの合意内容を協定書にまとめ締結する。

4、区とURによる一体活用に係わる基本方針 「土地利用の誘導イメージ」

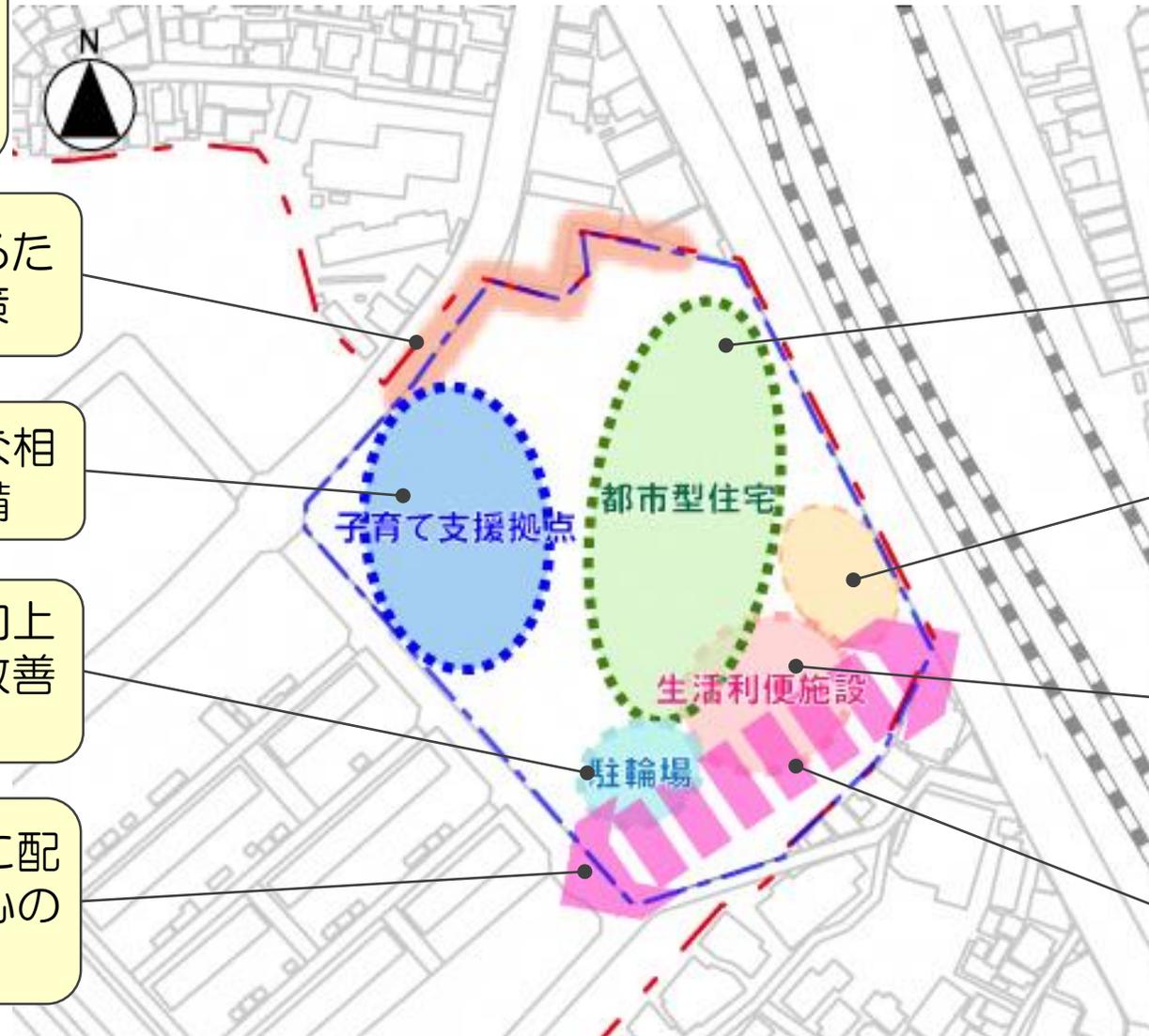
調和のとれた景観や緑豊かでゆとりある空間の形成

土砂災害の防止等を図るための崖や擁壁の安全対策

子どもに関する総合的な相談拠点としての施設整備

周辺地区住民の利便性向上と地区内の歩行環境の改善に資する駐輪場の整備

昇降機等バリアフリーに配慮した新たな歩行者中心のアクセスルートの整備



災害時における避難場所等としてのオープンスペース利用など防災機能の確保

多様で良質な中高層の都市型住宅の整備

駅から本地区へのゲート空間として、様々な活動でにぎわう広場の整備

地区内の住宅団地新設、教育環境の整備等にも対応する生活利便施設の整備

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

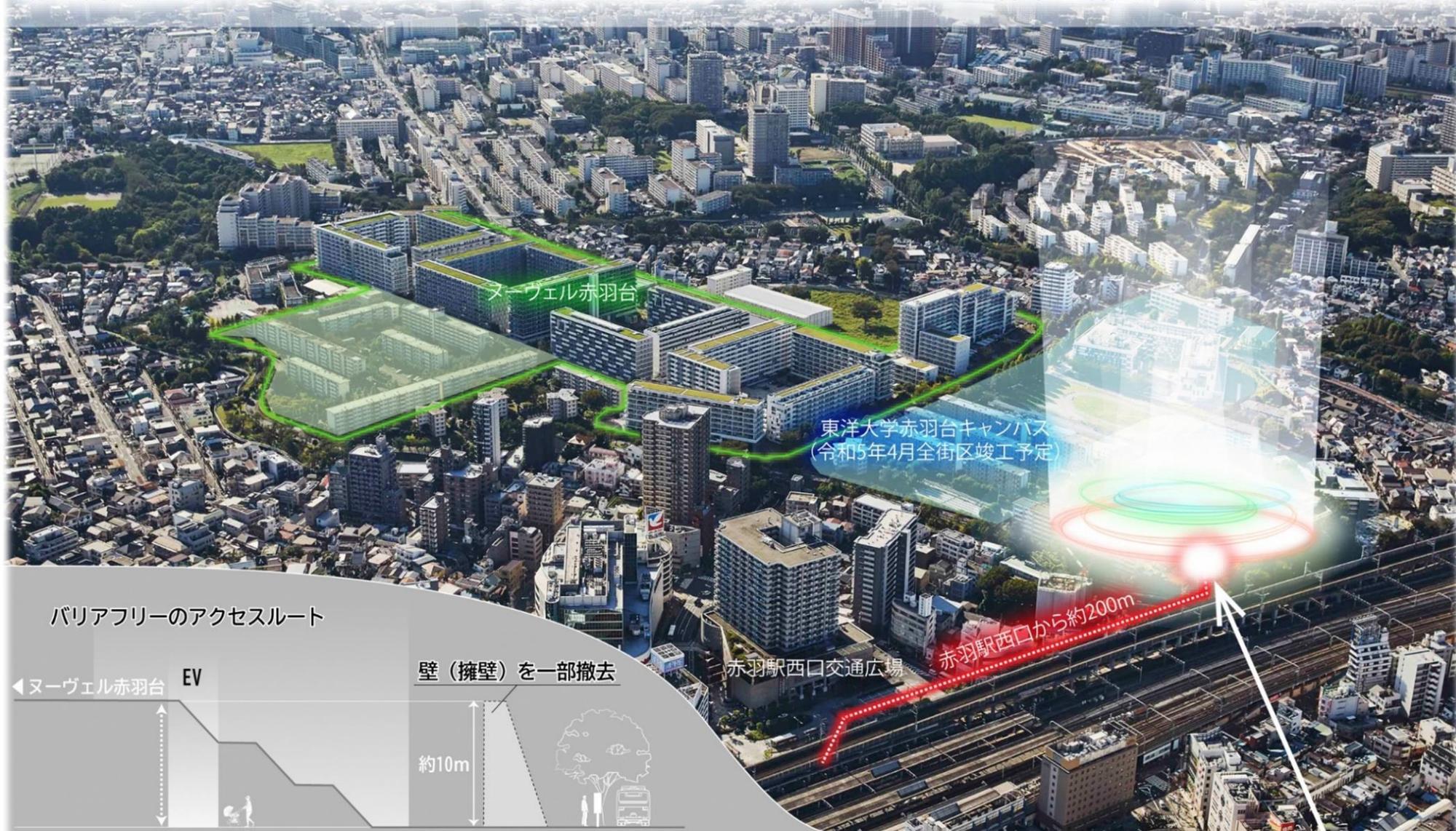
「赤羽台周辺地区リニューアルの最終ステージへ」

東京都北区とUR都市機構で土地の一体的活用を行い

「赤羽台周辺地区のゲートウェイとして多様な人々が集い・行き交い・にぎわう都市生活拠点の形成」を目指します。



北区 Kita City
住めば、北区東京。



バリアフリーのアクセスルート

←ヌーヴェル赤羽台 EV

壁（擁壁）を一部撤去

約10m

←広場につながる

赤羽駅▶

赤羽駅西口交通広場

赤羽駅西口から約200m

新たにゲートウェイができます！

バリアフリーのアクセスルート



4、区とURによる一体活用に係わる基本方針



左：花川與惣太北区長

右：田島満信UR都市機構東日本賃貸住宅本部長

- 区とUR都市機構は、本年3月1日に、「赤羽台周辺地区のゲートウェイ形成を軸とした土地の一体活用に関する連携協定」を締結しました。
- 今後はこの協定に基づき、新たなゲートウェイに相応しいまちづくりをより一層推進していきます。

5、立地特性を踏まえ事業環境を整える都市計画の変更



- 赤羽台周辺地区の中でも、赤羽駅に至近な立地特性に相応しい都市計画の見直し
- 学校跡地の利活用や、UR都市機構、東洋大学による創出用地の土地利用転換等による、大きく変化する地区内の人の流れ
- 将来的な土地利用に合った基盤強化やバリアフリー化等の誘導、区域にふさわしい緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、赤羽台周辺地区の都市計画（地区計画等）の変更を予定しています。

6、今後の予定

● 一体活用のスケジュール（予定）

