

中間報告

令和6(2024)年7月

発行 北区 拠点まちづくり担当部 拠点まちづくり担当課
東京都北区王子本町1-15-22
電話 03-3908-7186

◆まちづくり基本計画策定の背景

区内屈指の賑わいの拠点である赤羽の駅東口周辺では、現在住民発意による市街地再開発事業の事業化の検討が進んでいます。

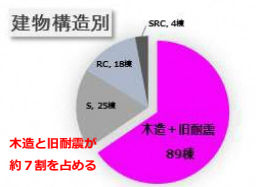
区ではこれを契機として、今後見込まれる大規模な土地利用転換を見据え、適切な土地利用を誘導し、秩序ある都市基盤等の整備を図るため、赤羽駅周辺地区の土地利用や施設整備の方向性等を定める「赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画」の策定を進めています。



◆赤羽駅東口周辺地区の現状と課題

赤羽駅東口周辺地区は、区内でも有数の商業地の一画でありながら、震災復興を経ての市街地の成り立ちから、現在は様々な課題を抱えています。

- ▶ まちづくり面においては、例えば老朽建築物が数多く密集しており、地震の際に倒壊の懸念がある木造建築物と、現在の耐震基準に変更される前(旧耐震基準時)に建築された建物が全体の2/3を占めており、防災面で深刻な課題を抱えています。



- ▶ 赤羽小学校は築60年以上経過しており、老朽化に対応した更新が必要であるとともに、再開発事業による影響(日影やビル風等)を考慮した教育環境の保全を図る必要があります。



- ▶ 周辺には更新時期を迎える大規模公共施設(赤羽会館や赤羽公園)があり、区民ニーズに合わせて集約化や更新等を図る必要があります。

◆これまでの具体的な検討内容

- 区内屈指の商業集積地である赤羽駅周辺地区において、地域が抱えている「現状の問題点」(老朽化した低層建物が密集している、緑やまとまったオープンスペースが不足していることなど)を洗い出し、「まちづくりの課題」を解決するための「ミッション(取り組むべきこと)」を整理しました。

▼ミッションの構成

柱となる3つのミッションのもと、具体的な「個別ミッション」を立てました。

【ミッション1: 取り組むべきまちづくりの課題】

再開発事業の事業化の動きを契機に、赤羽駅東口周辺地区のまちづくりを推進する個別ミッションの例: 都市基盤の強靭化、円滑な交通基盤の形成など

【ミッション2: 小学校の教育環境の確保・充実】

まちづくりの推進に合わせて、その影響が懸念される赤羽小学校の教育環境の確保・充実を図る個別ミッションの例: 安全な教育環境の確保、日照・風環境の確保など

【ミッション3: 公共施設の効果的効率的な更新策の検討】

駅周辺で経年により更新時期を迎えている大規模公共施設の効果的・効果的な更新策を検討する個別ミッションの例: 区有資産の有効活用、施設利用の継続性確保など

- まちづくり基本計画の策定にあたり、「重点区域」のまちづくりの方向性が重要な要素となるため、中間報告までは「重点区域」の検討を先行して行いました。
- 「重点区域」のまちづくりについては、あらゆる視点から望ましい土地利用などの検討を行うため、考えられる様々なパターンを、下表のとおり「まちづくりのシナリオ」として整理しました。

▼重点区域のまちづくりのシナリオ

計画単位	まちづくりのシナリオ						
	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5①	シナリオ5②	シナリオ5③
民間敷地	従前の建物単位での更新	小規模共同化による更新	各地区単独で更新	第二・第三地区を一体で計画	第二地区・第三地区・小学校を一体で計画		
小学校	小学校は単独建替え			小学校は単独敷地で建替え再開発ビルと合築	小学校は単独敷地で再開発ビルと合築	小学校は地区外に移転	
計画単位							

- 個別ミッションについて評価の視点(右表参照)を設定し、「まちづくりのシナリオ」ごとに評価を行いました。個別ミッションの評価を点数化し、シナリオ別に合計点の得点率を算出し、「総合評価」を行いました。最終的な「総合評価」を裏面に掲載しています。

◆まちづくり基本計画策定の目的

北区都市計画マスタープラン2020

東京の北の商業拠点

- ＜施設振興＞
- ・赤羽一丁目市街地再開発事業に合わせた適切な高度利用の誘導と周辺環境の整備
- ・商店街における地域交流の場としてのにぎわいづくり等

利便性の高い、安心して暮らせるにぎわいのあるまち「赤羽駅」

- ＜土地利用の方針＞
- ・都市中心拠点としてにぎわい利便性の高いにぎわいのある市街地の形成
- ・住宅を重点的に供給することで、居住地としても選ばれやすい市街地の形成等

赤羽一丁目地区の3つの再開発事業によるまちづくり

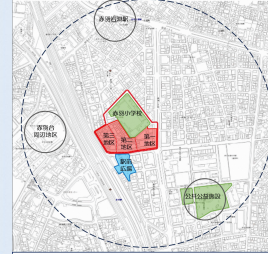
赤羽駅東口周辺地区の大規模公共施設の更新

- 赤羽一丁目の市街地再開発事業の事業化の動きを契機に、赤羽駅周辺地区のまちづくりを推進します。
- それに合わせて懸念される赤羽小学校の教育環境の確保や充実を図ります。
- 赤羽駅周辺の老朽化し更新時期を迎える大規模公共施設について、その効果的効率的な更新策を検討します。

この3つの項目を踏まえ、都市計画マスタープラン2020の実現を図るため、赤羽駅周辺の将来像を明らかにし、具体的な土地利用や施設整備の方向性等をまとめるのが「赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画」です。

◆まちづくり基本計画の検討対象範囲

まちづくり基本計画では、次の「重点区域」と「周辺区域」を含むエリアを検討対象範囲としています。



「重点区域」(赤線枠内)は3つの市街地再開発事業と、これらの事業地区と関連性が非常に高い赤羽小学校を含む区域とし、「周辺区域」は重点区域の事業からの影響や波及効果を期待する区域と位置づけ、検討会の議論を踏まえて区域を明らかにいたします。

- 「公共施設」は「重点区域」の検討にあわせ、施設の効果的効率的な更新策等を検討します。
- 「駅前広場」は「重点区域」と連携を密にして、その機能の向上や更新等を検討します。

▼検討したミッションの一覧

ミッション1: 取り組むべきまちづくりの課題	ミッション2: 教育環境の確保・充実
<p>(1) 震災・水害に強い市街地の形成</p> <p>①重点区域内の都市基盤の強靭化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・迅速な不燃化・耐震化 ・不燃焼率の向上、耐火性能機能の形成 <p>②周辺区域を含めた災害対策力の向上(地盤・水害)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅間狭路・新設による災害対策力の向上 ・空地確保による災害対策力の向上 <p>③帰宅困難者対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間施設等による一時滞在施設や帰宅困難者支援 <p>(2) 利便性の高い交通環境の整備</p> <p>①円滑な交通基盤の形成(高度利用に合わせた円滑な車両交通の確保)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・迅速な不燃化・耐震化 ・不燃焼率の向上、耐火性能機能の形成 <p>②歩行者・自転車利用者が快適に利用できる環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離された歩行者空間(歩道)の確保 ・歩道との連続性確保・歩道・利便性の高い自転車通学の確保 <p>③バスの乗り換え環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・八王東路の集約・移転の可否 ・コミュニティエールの設置づくり <p>④新たなモビリティ等の導入検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たなモビリティ拠点の整備 <p>(3) まちの魅力を高める公共空間の整備</p> <p>①赤羽の玄関口にふさわしい賑わいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の整備 ・駅前広場の活用自由の向上・運送交通の創出 <p>②歩行者・自転車利用者が快適に利用できる環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まとまった規模の緑あふれるオープンスペースの確保 ・コミュニティエールの設置づくり <p>③バスの乗り換え環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回遊性を高める取組 ・回遊性向上に資する多様な情報発信 ・フォーカルなまちづくりの拠点整備 ・フォーカルな空間整備 <p>(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入</p> <p>①都市機能の導入(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいのある商業機能の整備 ・周辺地区を含めた商業の活性化 <p>②都市機能の導入(住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市型住宅の重点的な供給 ・暮らしを支える機能の確保 <p>③重点区域周辺の生活環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルによる重点区域周辺への日影等の影響 <p>(5) 持続可能なまちづくりに向けた先進的な取り組み</p> <p>①北区ゼロカーボンシティの実現に向けたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー・負荷の削減、削減 ・ゼロカーボンシティの推進 <p>②DX(デジタル・トランスフォーメーション)に対応したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DXの活用促進 <p>③エリアマネジメントの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントの導入 ・新たなコミュニティ形成・活性化 	<p>(1) 周辺区域による影響の低減</p> <p>①安全な教育環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全な教育環境の確保 <p>②日照・風環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日照・風環境の確保 <p>③無理なく歩ける通学距離・安全な通学路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全な通学路 ・安全な通学路の確保 <p>④住宅地に対応した学校施設規模の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地に対応した学校施設規模の確保 <p>⑤小学校以外の子どもの発達施設の利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校以外の子どもの発達施設の利用促進 <p>(2) まちづくりを契機とした、小学校の機能や能力の更なる向上</p> <p>①改築計画の自由度が高い学校敷地の規模や形状の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校の改築計画の自由度 <p>②赤羽小学校の特色を生かせる環境の確保(周辺環境からの評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校による周辺環境への影響 <p>③質化等による特色ある学校づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特色ある学校づくり <p>(3) 開かれた学校づくり</p> <p>①地域活動の拠点としての施設づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域活動の拠点施設づくり <p>(4) 改築中の教育環境の確保</p> <p>①仮設用地と仮設舎の教育環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改築中の教育環境の確保
	<p>ミッション3: 公共施設の効果的効率的な更新策の検討</p> <p>(1) 区有資産の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ①区有資産の有効活用 <p>(2) 施設更新中の施設利用の継続性確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ①施設更新中の施設利用の継続性確保 <p>(3) 魅力あるまちづくりに向けた</p> <ul style="list-style-type: none"> ①防災面(震災・水害時に強い市街地の形成) ②都市機能面(まちの魅力を高める等)
	<p>表の構成</p> <p>ミッション1</p> <p>テーマ(1)</p> <p>個別ミッション①</p> <p>評価視点</p>

※ これまでの検討会の記録は、北区のホームページに掲載しています。そちらもご覧ください。

北区ホームページ検索

『赤羽 検討会』



◆各ミSSIONの全体評価および総合評価（総括表）

赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画 策定検討会		シナリオ1 従前の建物単位での更新 (地区計画による誘導)		シナリオ2 小規模共同化による更新 (地区計画共同化の履修)		シナリオ3 各地区単独で更新 (街区統合による再開発の実施)		シナリオ4 第2・第3地区を一体で計画 (街区統合による再開発の実施)		シナリオ5 「第2地区・第3地区・小学校敷地」を一体で計画 (街区を統合する再開発の実施)	
総合評価		【小学校は単独建築】		【小学校は単独建築】		【小学校は単独建築】		【小学校は単独建築】		【小学校は単独建築と合築】	
1. ミッション1～3をミソトアライメント計画の観点で総合評価 A：優れている B：一定の改善ができる C：改善が必須 ⇒各ミソトの更新を前提とし、ミッション中の設計内容の相違点をベースとし、B、Cで評価する。	48	10.4%	C	5	7	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
2. 環境的持続可能性 A：優れている B：一定の改善ができる C：改善が必須 ⇒全ての設計内容の相違点をベースとし、B、Cで総合評価を行う。	9	14.6%	C	0	0	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
取組むべきまちづくりの課題	9	14.6%	C	0	0	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
(1) 震災・水害に強い市街地の形成	9	0	0	0	0	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
(2) 利便性の高い交通連携の整備	12	0	0	1	6	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
(3) まちの魅力を高める公共空間の整備	9	2	2	2	5	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入	9	0	1	3	3	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
(5) 持続可能なまちづくりに向けた先進的な取組の組み	9	3	3	3	7	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
ミッション2 教育環境の確保・充実	30	30.0%	B	9	9	30.0%	B	9	33.3%	B	40.0%
(1) 周辺開発による影響の低減	15	4	4	4	5	30.0%	B	9	33.3%	B	40.0%
(2) まちづくりを契機として、小学校の機能や魅力の更なる向上	9	2	2	2	1	30.0%	B	9	33.3%	B	40.0%
(3) 開かれた学校づくり	3	2	2	2	2	30.0%	B	9	33.3%	B	40.0%
(4) 改革中の教育環境の確保	3	1	1	1	1	30.0%	B	9	33.3%	B	40.0%
ミッション3 公共施設の効果的な更新策の検討	12	50.0%	B	6	6	50.0%	B	6	75.0%	A	75.0%
(1) 区有資産の有効活用	3	2	2	2	2	50.0%	B	6	75.0%	A	75.0%
(2) 施設更新中の施設利用の継続性確保	3	2	2	2	2	50.0%	B	6	75.0%	A	75.0%
(3) 魅力あるまちづくりへの波及効果	6	2	2	2	2	50.0%	B	6	75.0%	A	75.0%
総合評価	37	77.1%	A	33	29	59.3%	B	28	90.4%	A	68.8%
【総括】	41%	66%	50%	48%	24%	22%	C	20点/90点	50%	60%	66%