

赤羽一丁目第一地区市街地再開発事業の都市計画手続き着手等について

1. 要 旨

組合施行による事業化が計画されている赤羽一丁目第一地区の市街地再開発事業について、事業化の前提となる都市計画案の東京都との最終調整を終えたため、今後、都市計画手続きに着手する。

なお、上記調整の過程で再開発ビルの施設計画案に見直しが生じており、他地区の最近の動きと合わせ報告する。

2. 経 過

- | | |
|---------|--|
| 平成28年6月 | 赤羽一丁目第一地区市街地再開発準備組合設立 |
| 平成30年6月 | 準備組合から区に事業化に向けた要望書が提出される（廃止する区道の譲渡、駐輪場整備の提案含む）。 |
| 令和元年 6月 | 準備組合から区に早期の都市計画手続き着手の旨の要望書が提出される。 |
| 令和2年 1月 | 東京都都市整備局主催による局内の再開発事業の協議調整の場である「事業連絡調整会議（連調）」が開催され、本区が計画案を説明し、都市計画手続きを進めることで了承を得る。 |

3. 都市計画の内容について

（1）決定する都市計画

- 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（北区決定）
- 東京都市計画高度利用地区の変更（北区決定）
- 東京都市計画地区計画（北区決定）

（2）都市計画により生じる権利者等の制限

- 前記の都市計画を定めると、都市計画法により施行区域内では市街地再開発事業を実施するにあたって障害となるような行為を防止するため、建築の制限や土地譲渡の届出義務等が生じる。
- 区は今後の円滑な事業進捗のため、引き続き権利者には法令で求められている対応に限らず、積極的に情報提供等に努めていく。

4. 施設計画案の見直し

(1) 見直し内容と理由

○当初見込んだ住宅の重点供給に係わる容積率（100%）の緩和が東京都と調整の結果、適用とならなかったことからその分を減じたことによる施設規模の縮小。

(2) 見直し後の施設計画案（見直し項目抜粋）

項目	当初案	見直し後
緩和後の容積率	900%	800%
延床面積	約35,700㎡	約31,960㎡
階数	30階（地下1階）	26階（地下1階）
建物高さ	約110m	（変更なし）
総事業費	約196億円	約184億円
住宅戸数	約340戸	約300戸

5. 今後の予定

本年3月11日 都市計画案地元説明会
都市計画法第16条に基づく計画案の公告及び縦覧の開始

6月（予定） 北区都市計画審議会（都市計画案の諮問）

7月（予定） 都市計画決定・告示

（参考：準備組合によるその後のスケジュール）

令和3年度 組合設立認可、権利変換計画認可

4年度 解体工事着手

5～7年度 施設建築工事、竣工（7年度末）

6. 他地区の最近の動き

OK横丁を中心とする第二地区西側に隣接する街区（下図参照）の権利者が中心となって、昨年10月に新たに「第三地区」準備組合を設立した旨の連絡が、同事業を支援する事業者を通じて区にあった。

権利者の合意形成や、事業実施に係わる体制が未整備等の状況から、区としては第二地区同様に、実質的には準備組合設立のための準備組織と解し、関係権利者の合意形成の促進など、必要な助言・指導等をしていく。

