

赤羽一丁目における市街地再開発事業の進捗及び今後の対応について

1. 要 旨

赤羽一丁目では、地権者の発意による組合施行の市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでいる（図1参照）。

先行する「第一地区」については、準備組合が区を含めた関係機関との事業化への検討・協議を進めている。

また、西側で隣接する「第二地区」については、地権者の合意形成が進み事業化に向けた準備組織（下記2詳細）が設立された。

両地区におけるこの間の進捗と、先行する第一地区の事業化に向けた区としての基本的な対応の方向性について報告する。

2. 経 過

<第一地区>

| | |
|---------|--------------------------------------|
| 平成28年6月 | 「赤羽一丁目第一地区再開発準備組合」設立。 |
| 平成29年9月 | 計画区域の変更(ホテル建設計画による区域縮小) |
| 同年12月 | 区長進達により、都知事に準備組合設立届を提出 |
| 平成30年6月 | 準備組合全体会を本年6月までに計26回開催。 |
| 同年同月 | 準備組合から区に、赤羽一丁目第一地区の事業化に向けた要望書が提出される。 |

※要望書の主旨

○事業成立のため、大街区化とそれに合わせた計画敷地中央の区道の廃止及び当該財産全部の有償譲渡、容積緩和（図2参照）。

○赤羽駅東口のまちづくりへの貢献として、準備組合による一定規模の機械式地下駐輪場の整備とその後の管理運営。

<第二地区>

平成30年5月 「赤羽一丁目第二地区再開発準備組合」設立。

※準備組合加入状況（本年5月末現在）

権利者79名 加入者44名 加入率56%

※加入率が法定要件を満たしていないため、区としては「準備組合」の名称を使用した準備組織と受け止めている。今後、法定要件を満たした段階で都知事に設立届が提出される予定。

3. 今後の区の対応

<第一地区>

○区は準備組合からの要望書を受け、「住民発意による市街地再開発事業の事業化を支援するとともに、まちづくりの課題解決に向けた取組みを進める」ことを今後の基本的な方向性と定め、対応する。

【基本的な方向性を受けた対応】

* 大街区化を伴う準備組合による計画案については、国土交通省が大街区化の取組みを支援することを目的にまとめた「大街区化ガイドライン（平成23年3月）」を踏まえ対応を図る。

- ・公道廃止により、必要な機能が不足しないこと。
- ・公道廃止により、どのような公益を実現するかをの事前明示。
- ・公正な財産処分手続き 等

* 計画敷地中央の区道は現在の場所で廃止することを検討する。あわせて、区道を廃止する場合のその後の区有地は、地区周辺の道路の整備状況や別の実施した交通量調査（図3参照）の結果、さらには将来の周辺地区の土地利用等を総合的に勘案・検討し、全部から一部の範囲で準備組合に有償譲渡することを検討する。

* 区道を廃止する場合は従前の機能を担保するため、市街地再開発事業の都市計画決定に合わせ地区計画を定め、地区施設として歩行者空間の確保を検討する（図4参照）。

* 提案のあった準備組合による自転車駐輪場の整備及び管理運営について、放置自転車対策を進めるうえでの有益な提案と捉え、効果的な整備となるよう協議調整を進める。

<両地区共通>

○準備組合に対し、円滑な事業実施に向け、権利者の一層の合意形成に努めるよう働きかける。

○計画敷地北側の区立赤羽小学校について、両地区の事業化を見据え、まちづくりの進展と教育環境の確保・充実が両立できるよう、教育委員会と連携し検討を深める。

○地元の「赤羽駅東口地区まちづくり全体協議会」との調整を図り、本事業を通じた区民と区の協働のまちづくりを進める。

4. 第一地区準備組合が想定するスケジュール

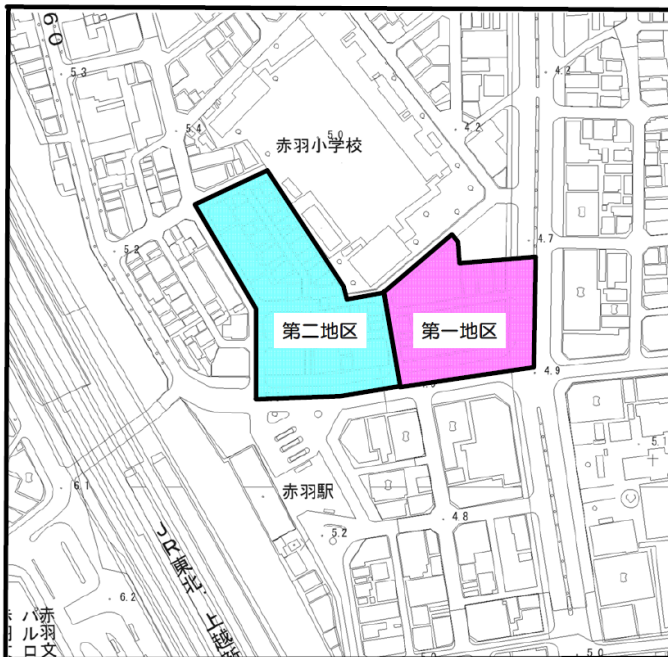
（今後の計画検討や区等との協議により事業化を含め変更の可能性はある）。

平成31年度 都市計画決定

32年度 再開発組合設立認可、権利変換計画認可

33年度 着工（36年度竣工）

(図1) 事業施行予定区域

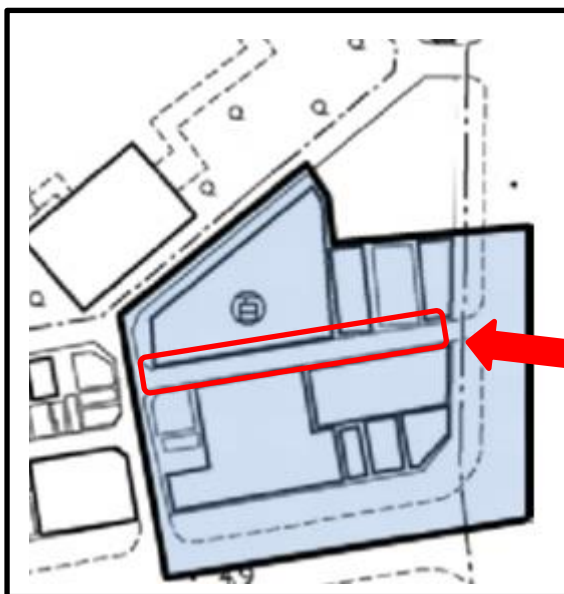


土地利用現況

| 地目 | 第一地区 (所有区分) | 第二地区 (所有区分) |
|----|--|--------------------------|
| 宅地 | 2,646.72 m ² (民) | 4,235 m ² (民) |
| 道路 | 2,088.02 m ² (区) うち中央部約 243 m ² | 2,702 m ² (区) |
| 合計 | 4,734.74 m ² | 6,737 m ² |

* 第一地区は実測、第二地区は図上計測である。

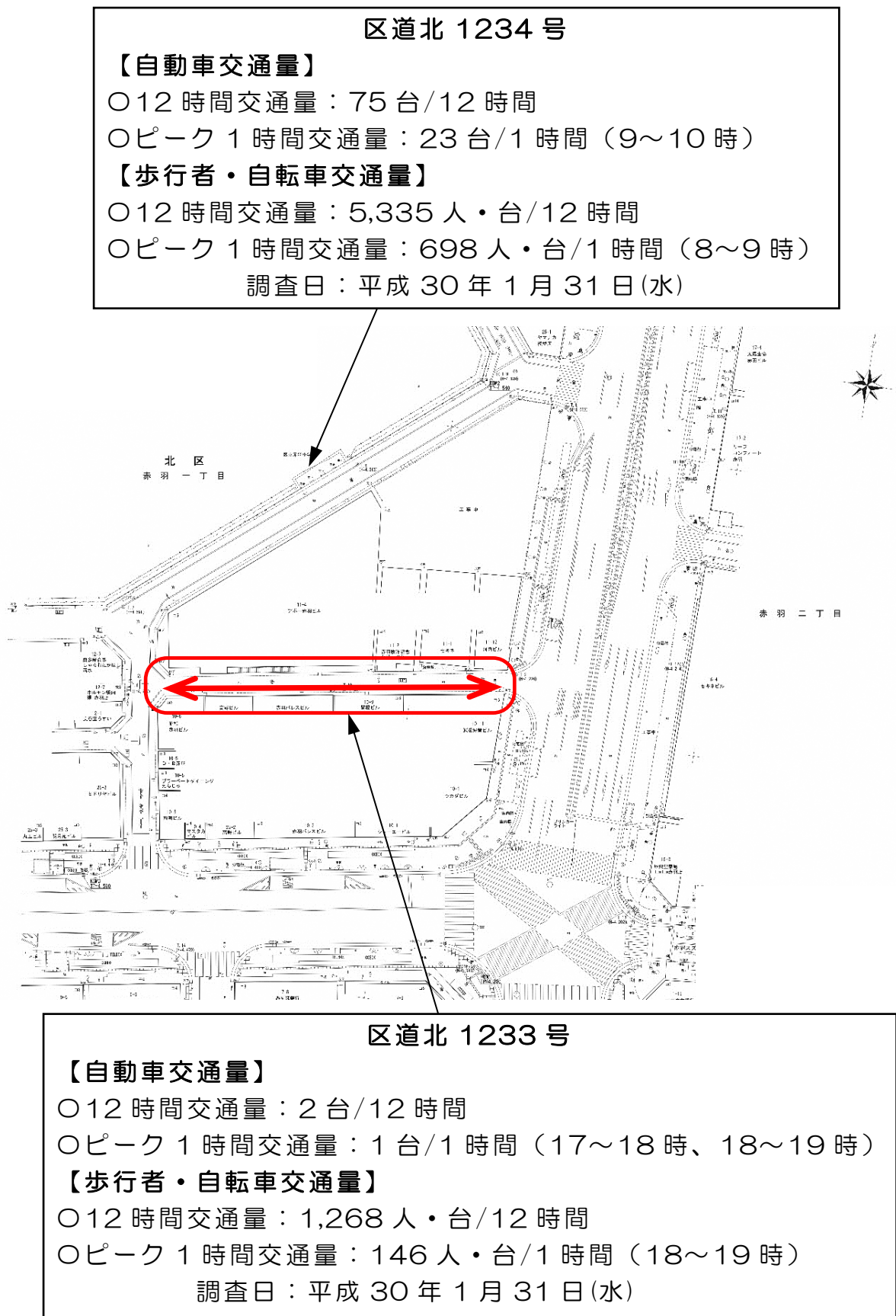
(図2) 第一地区の現況と区道位置図



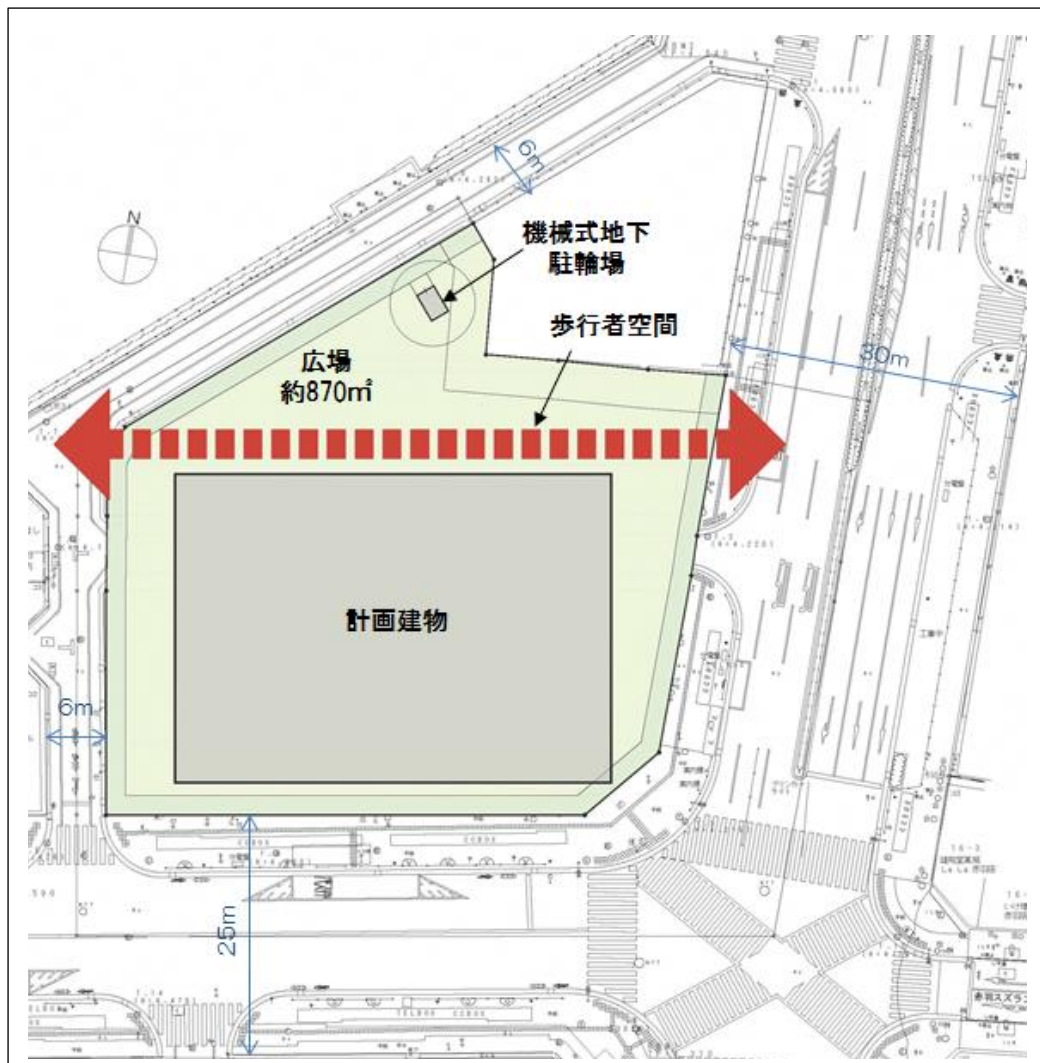
赤線枠内が市街地再開発事業（大街区化）により廃止する区道 1233 号線。

面積：242.72 m²

(図3) 交通量調査結果 (抜粋)



(図4) 地区計画による歩行者空間の確保イメージ



* 施設配置計画（計画建物の配置等）については、現在準備組合により検討中であるため、あくまでイメージである。