

## 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動きが本格化し、先行する「第一地区」については、これまでの区を含めた関係機関との協議・調整状況を踏まえ、都市計画決定に向けた準備を今後進めていく。

また、隣接する「第二地区」については、引き続き地権者の合意形成に向けた取組みを準備組合に対して求めていく。

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今後の予定等について報告する。

### 2. 経 過

#### <第一地区>

平成28年6月 「赤羽一丁目第一地区市街地再開発準備組合」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）

平成30年6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。

○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。

令和元年6月 準備組合から区に、事業化に向け早期の都市計画手続き着手の旨の要望書が提出される。

※準備組合加入状況（本年6月末現在）

権利者22名 加入者16名 加入率73%

#### <第二地区>

平成30年5月 「赤羽一丁目第二地区市街地再開発準備組合」設立。

※準備組合加入状況（本年6月末現在）

権利者75名 加入者46名 加入率61%

### 3. 第一地区の施設計画案等の概要

準備組合による施設計画案、スケジュール案は以下のとおりである。

#### (1) 施設計画案

施行者	市街地再開発組合
所在地	東京都北区赤羽一丁目
面積	約0.5ha
総事業費	約196億円
再開発ビル の計画内容	主な用途：商業、住宅、駐車場等 高さ：約110m 階数：30階前後 住宅戸数：約340戸（延床面積：約35,000㎡）
その他	○敷地内に有効空地約870㎡を確保し、広場状に整備・開放する（廃止する区道の機能を継承した歩行者動線ともなる）。 ○機械式地下駐輪場を整備し、約150台相当分を一般利用扱いとして、駅周辺の放置自転車対策に貢献。

【参考】イメージ図（準備組合事務局提供）

再開発ビル（中心）と第二地区（水色）、赤羽小学校（ピンク色）



(2) 準備組合によるスケジュール案

(東京都等関係機関との調整や今後の検討により変更の可能性がある)

令和元年度以降 都市計画決定

3年 3月 組合設立(事業計画)認可

4年 3月 権利変換計画認可

5年 1月 着工(7年3月 竣工)

4. 区による都市計画手続きの着手について

区は、法令等で定められる組合の設立要件や事業の成立要件等を満たす第一地区について、市街地再開発事業の事業化に必要な都市計画手続きを今後進め、都市計画決定を目指す。

(1) 定める都市計画

都市計画の種類	定める内容
市街地再開発事業	主に道路等の公共施設に関する内容や、建物の規模・主要用途等市街地再開発事業により整備される内容を定める。
高度利用地区	主に容積率の最高限度や最低限度、建築面積の限度等、容積率を確保するために必要となる高度利用地区について定める。
地区計画	主に土地利用や地区施設・建物の整備方針とともに、地区施設の配置や規模、建物の用途用制等、地区の課題や特徴を踏まえ、目指すべき将来像を定める。

(2) 円滑な事業実施に向けて

○区は本事業が組合施行であることから、今後の円滑な事業の進展のために、引き続き準備組合に対してできる限りの権利者間の合意形成や、周辺地域の事業への理解を求める周知活動等を求めていく。

○あわせて、区は都市計画決定権者の立場から、地区内の関係権利者に、今後の都市計画手続きの予定と、都市計画決定した際に生じる法律に基づくさまざまな制限(建築の制限や土地譲渡の届出義務)等について、丁寧に説明をしていく。

5. 今後の予定

令和元年度以降 都市計画決定

(但し、東京都等関係機関との都市計画手続きに係わる協議調整が整い次第)