

赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画 策定検討会 第4回資料

令和6年3月8日 北区まちづくり部まちづくり推進課

別冊 3

シナリオとミッション別評価の視点

Mission 3

「公共施設の効果的・効率的な更新」

赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画策定検討会 第4回資料

- ミッション1 まちづくりの推進
- ミッション2 教育環境の確保・充実
- ミッション3 公共施設の効果的効率的な更新策の検討

目次

- (1) 区有資産の有効活用 1, 2
- (2) 施設更新中の施設利用の継続性確保 3, 4
- (3) 魅力あるまちづくりへの波及効果
 - ①防災面（震災・水害に強い市街地の形成） 5, 6
 - ②都市機能面（まちの魅力を高める等） 7, 8

ミッション3
公共施設の効果的効率的な更新策の検討

(1) 区有資産の有効活用

現状の問題点

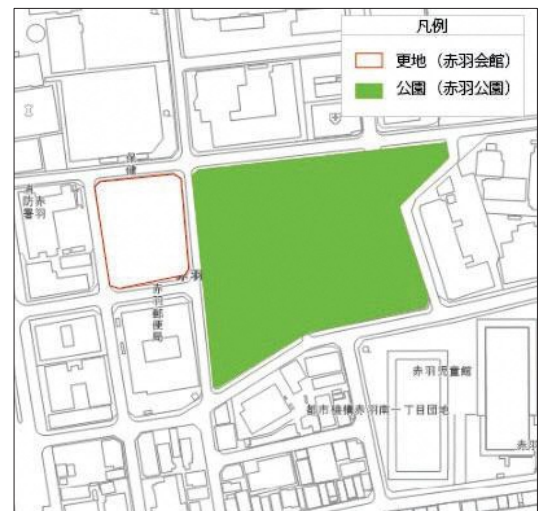
- 3つの大規模公共施設の敷地は駅近、商業地域等の条件から、指定容積率は高容積となっているが、十分に活用できていない状況にある（特に赤羽小学校）
- 市街地再開発事業等により、児童をはじめ人口増が見込まれるため、それに対応した様々な公共施設の充実が求められるため、施設の拡充等を図るための方策が求められる。（例：新たな需要に対応する公共施設建設用地等の確保）

○評価の視点

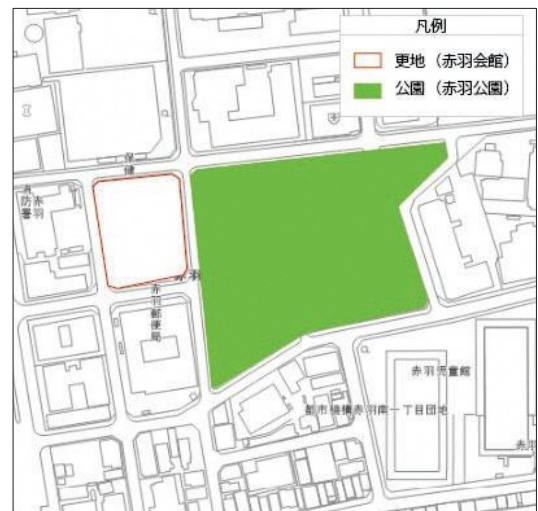
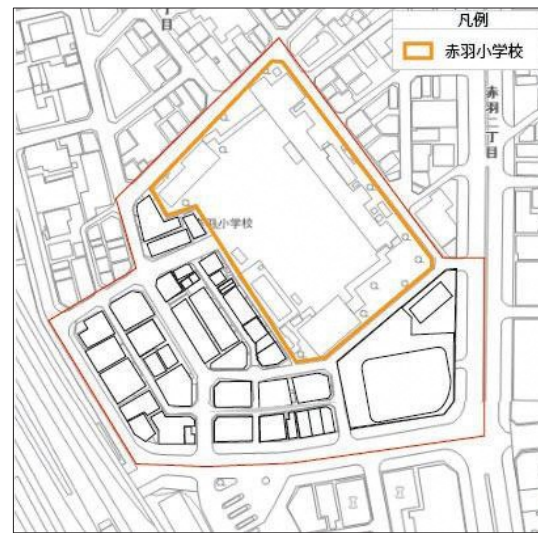
◆ 区有資産の有効活用

各シナリオにおいて留意すべき事項

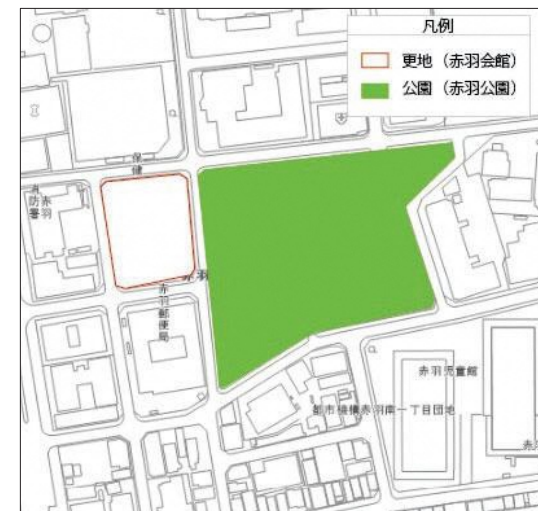
シナリオ1
従前の建物単位での更新
(地区計画による誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



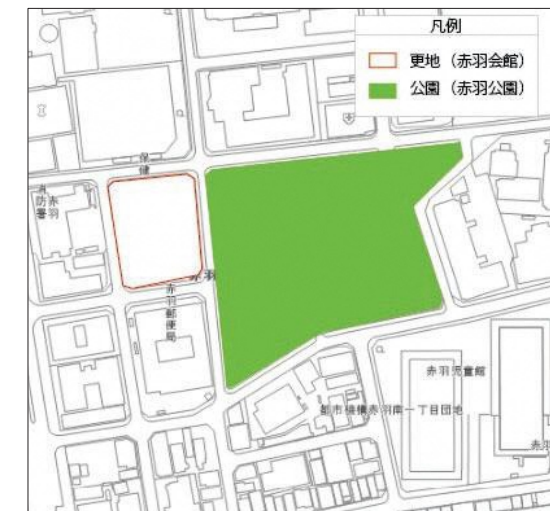
シナリオ2
小規模共同化による更新
(地区計画+共同化の誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ3
各地区単独で更新
(街区単位での再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ4
第2・第3地区を一体で計画
(街区を統合する再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



- 小学校敷地の容積率を有効活用して、赤羽会館機能を複合化することが可能。
- 赤羽会館の複合化により現敷地が更地になり、今後の行政需要等に対応できる用地として創出される。

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

※小学校の建替えにあたっては、赤羽会館の機能を含んで複合化することを前提とします。
 ※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

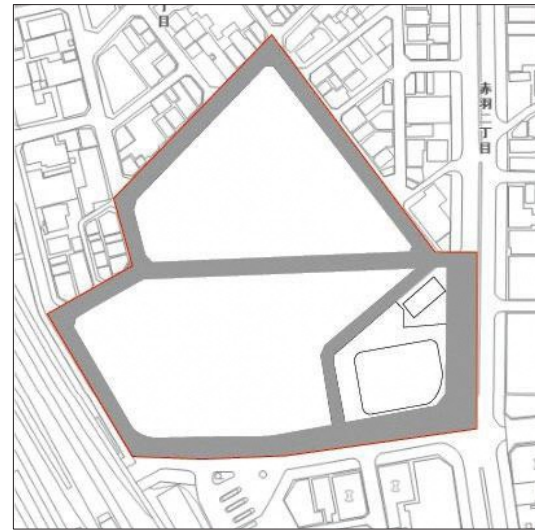
シナリオ5

「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）

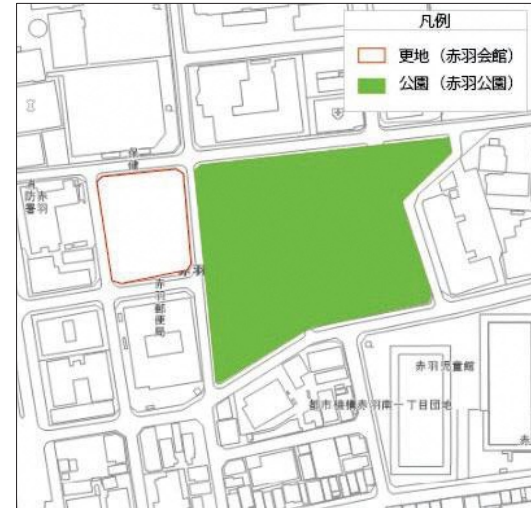
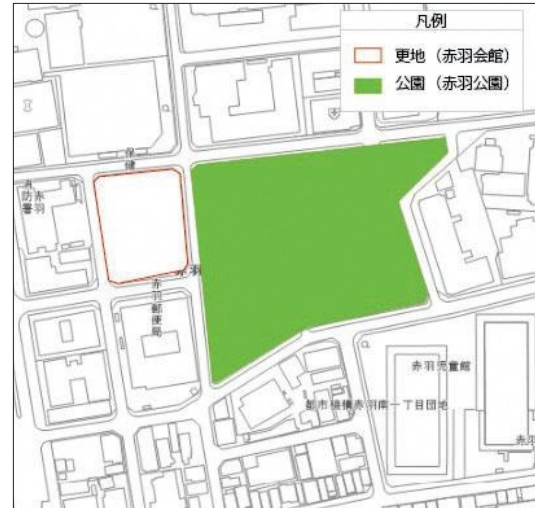
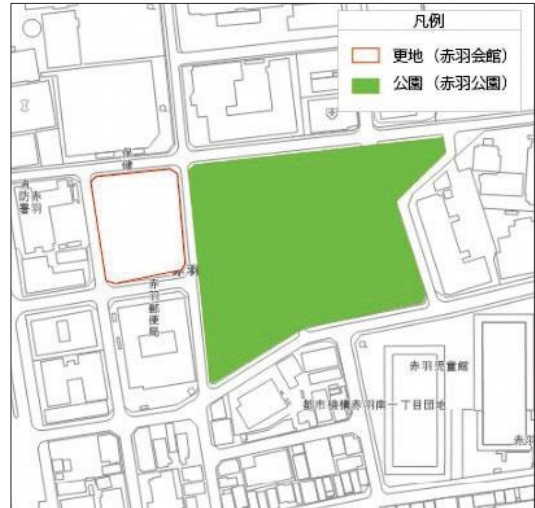
①【小学校の単独敷地で建替える】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

②【小学校は再開発ビルと合築】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

③【小学校は地区外に移転】
 （仮に校舎を重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に移転した場合）
 【再開発ビルに赤羽会館機能を複合化】



※本案は小学校の移転先の確保が現時点では見込みが立たないことから、仮に重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に確保できた場合を想定して評価するものです。



(左に同じ)

- 小学校敷地を再開発区域に組み込んだ上で、従前の区有資産を最大限に活用し、再開発ビルでの施設整備等を行うことが可能。
- 赤羽会館の複合化により現敷地が更地になり、今後の行政需要等に対応できる用地として創出される。

(左に同じ)

ミッション3
公共施設の効果的効率的な更新策の検討

(2) 施設更新中の施設利用の継続性確保

現状の問題点

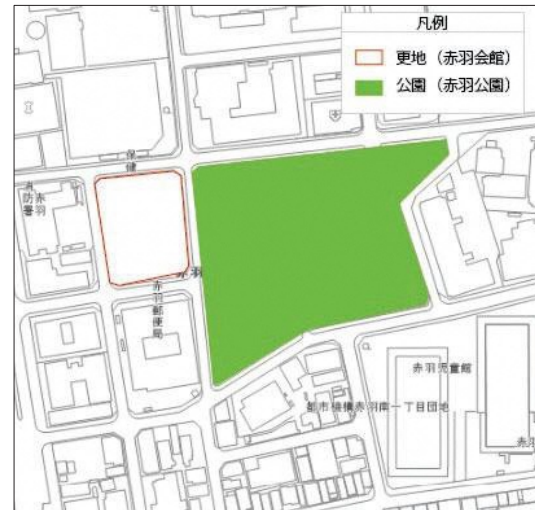
- 赤羽小学校、赤羽会館、赤羽公園はいずれも大規模な公共施設であり、その更新（改築や改修整備）には、既存施設の除却から新施設整備まで、5年程度の期間を要す。
- 工事期間にあって、各施設は地域住民にとって大切な施設であり、できる限りその機能を維持・継続することが望まれます。
- 特に赤羽小学校については、義務教育施設であることから、小学生が自力で通える範囲内で一時もその機能を途絶してはならない。

○評価の視点

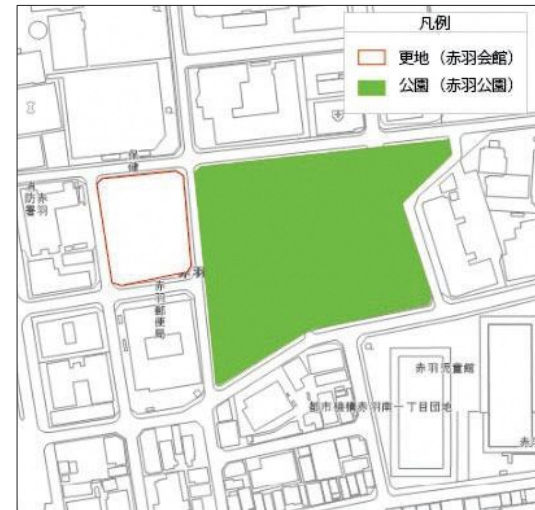
◆ 施設更新中の施設利用の継続性確保

各シナリオにおいて留意すべき事項

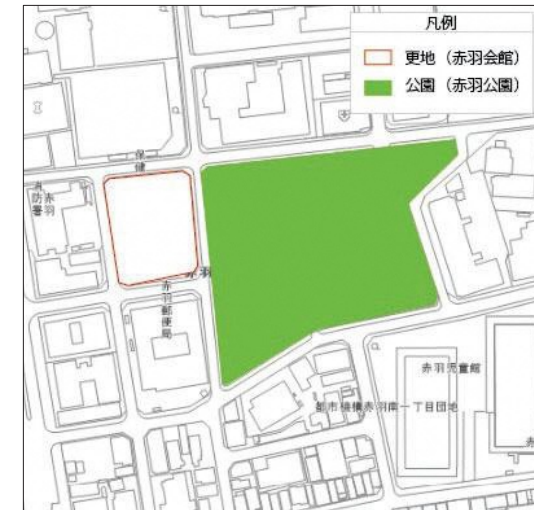
シナリオ1
従前の建物単位での更新
(地区計画による誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



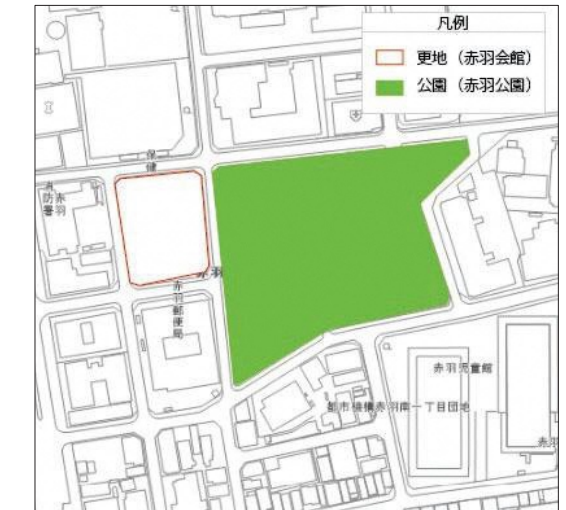
シナリオ2
小規模共同化による更新
(地区計画+共同化の誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ3
各地区単独で更新
(街区単位での再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ4
第2・第3地区を一体で計画
(街区を統合する再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



赤羽会館は、別の地で新たな小学校と複合化され整備されるため、それまでの間は現施設でサービスを継続できる。

小学校の改築中の仮校舎用地の確保は継続して検討課題。

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

※小学校の建替えにあたっては、赤羽会館の機能を含んで複合化することを前提とします。
 ※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

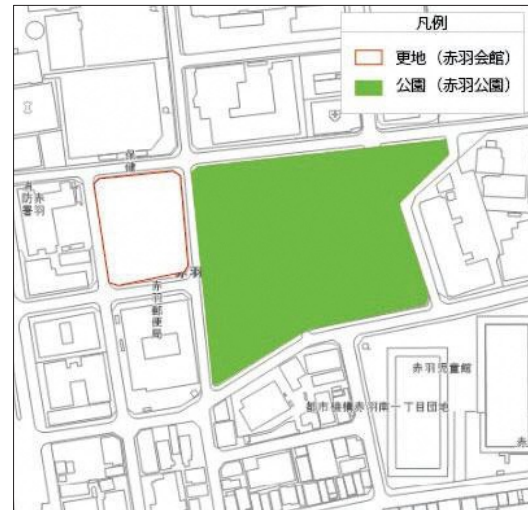
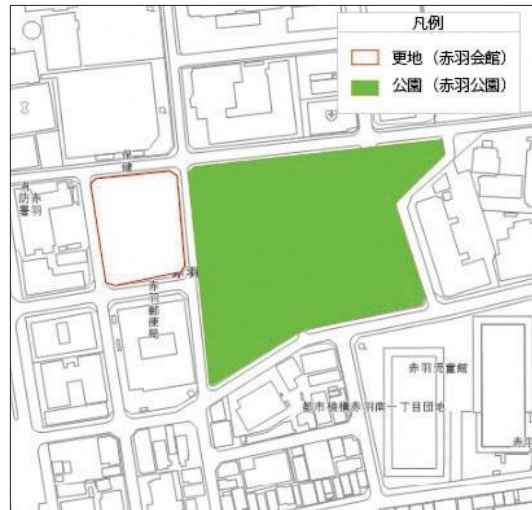
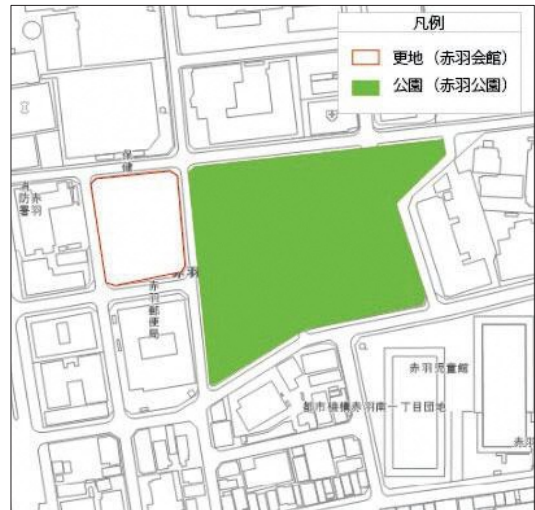
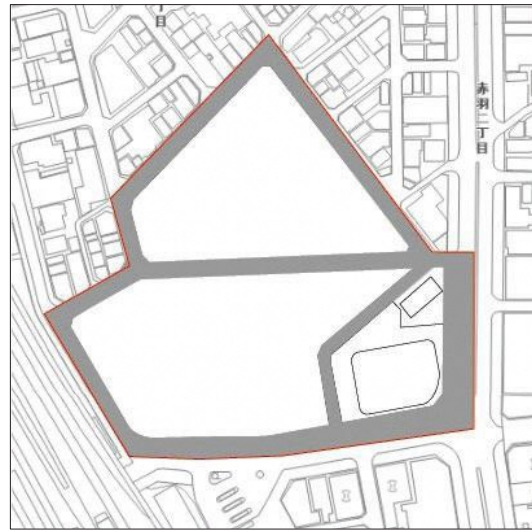
シナリオ5

「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）

①【小学校の単独敷地で建替える】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

②【小学校は再開発ビルと合築】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

③【小学校は地区外に移転】
 （仮に校舎を重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に移転した場合）
 【再開発ビルに赤羽会館機能を複合化】



※本案は小学校の移転先の確保が現時点では見込みが立たないことから、仮に重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に確保できた場合を想定して評価するものです。

(左に同じ)

(左に同じ)

- 赤羽小学校の仮校舎用地の確保、仮校舎の建設等が不要になる。
- 小学校の移転先の敷地条件等にもよるが、小学校への複合化や重点地区内に整備される再開発ビルとの複合化で、新たな赤羽会館機能は整備されるため、それまでの間は現施設でサービスを継続できる。

(左に同じ)

(左に同じ)

小学校の移転用地の確保は継続して検討課題

ミッション3
公共施設の効果的効率的な更新策の検討

(3) 魅力あるまちづくりへの波及効果

現状の問題点

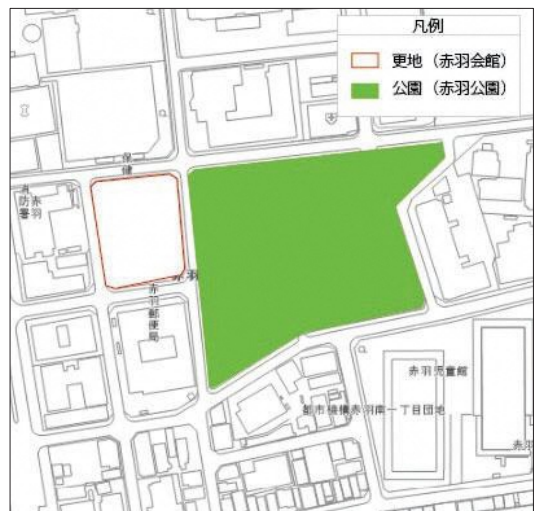
- 公共公益施設には、地域住民をはじめ来街者など、多様な世代による、賑わいや交流、憩いの創出など、まちの魅力を高める効果が期待できる。
- 公共施設の更新の際に、その位置を改めることにより、利便性の向上をなど施設本来の活性化はもとより、人流の変化、回遊性の向上などにより、まちの魅力を高めることも期待できる。

○評価の視点

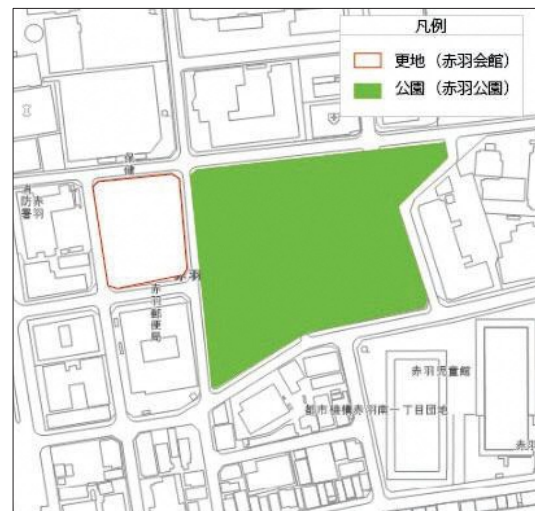
- ◆ 魅力あるまちづくりへの波及効果
- ① 防災面
(震災・水害に強い市街地の形成)

各シナリオにおいて留意すべき事項

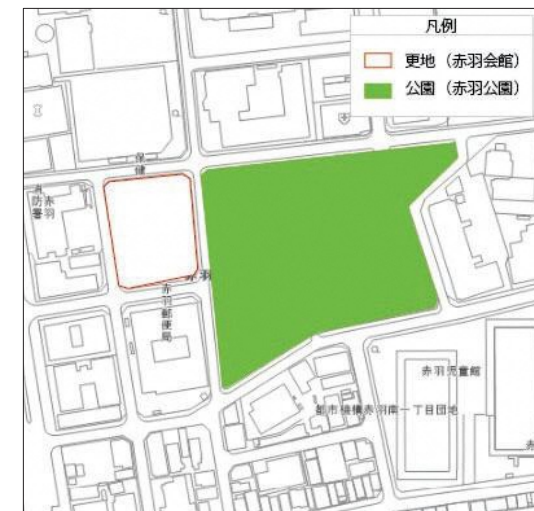
シナリオ1
従前の建物単位での更新
(地区計画による誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ2
小規模共同化による更新
(地区計画+共同化の誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ3
各地区単独で更新
(街区単位での再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ4
第2・第3地区を一体で計画
(街区を統合する再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



- 赤羽会館には地域の震災対策時の指揮機能を発揮する地域振興室があるため、複合施設全体で地域の災害時の防災拠点としての機能が高まる。
- 小学校に赤羽会館が複合化されると、震災時の帰宅困難者対策のための一時滞在施設に指定されている赤羽会館が、駅に一層近くなり、その機能をより発揮できる可能性がある。

小学校は地域住民の避難所（生活の場）であるので、帰宅困難者対策用施設と運用が錯綜しないよう配慮が必要。

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

(左に同じ)

※小学校の建替えにあたっては、赤羽会館の機能を含んで複合化することを前提とします。
 ※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

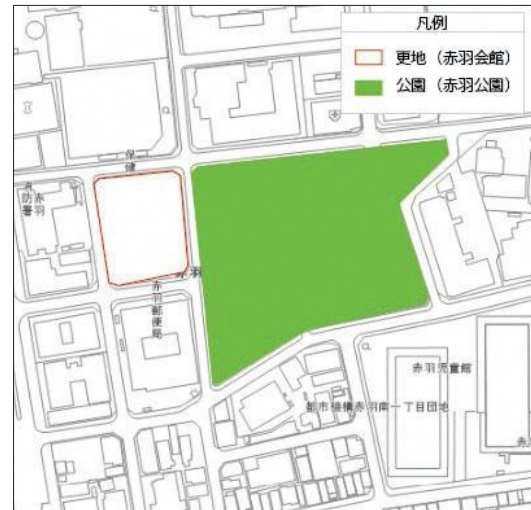
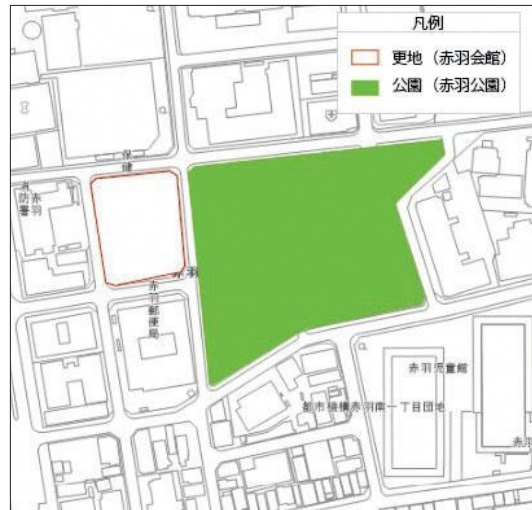
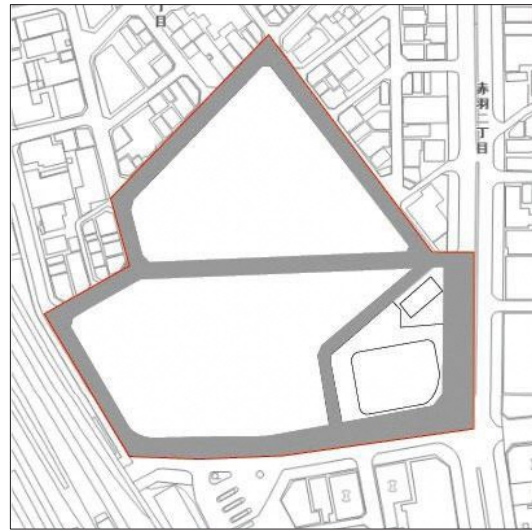
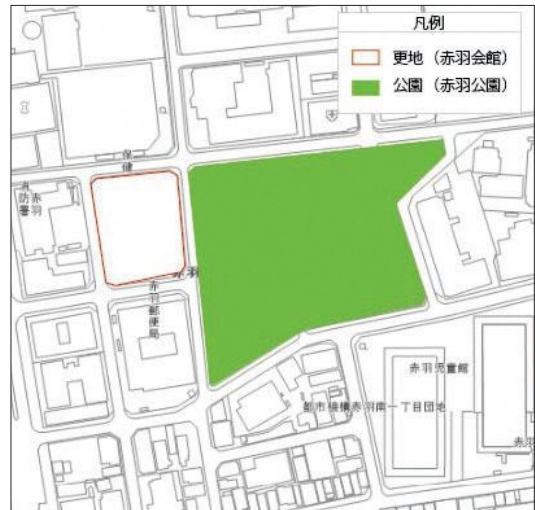
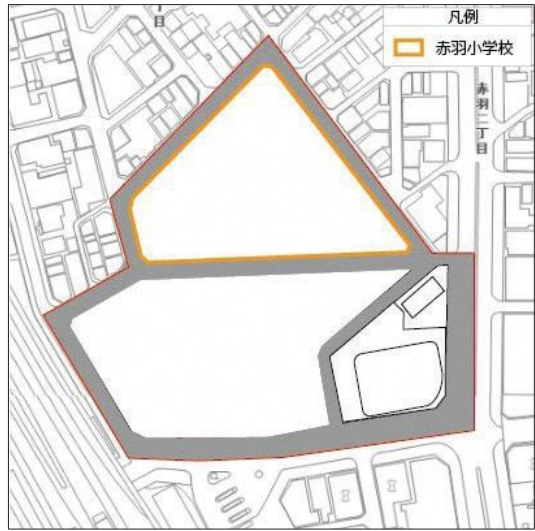
シナリオ5

「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）

①【小学校の単独敷地で建替える】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

②【小学校は再開発ビルと合築】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

③【小学校は地区外に移転】
 （仮に校舎を重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に移転した場合）
 【再開発ビルに赤羽会館機能を複合化】



※本案は小学校の移転先の確保が現時点では見込みが立たないことから、仮に重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に確保できた場合を想定して評価するものです。

(左に同じ)

(左に同じ)

- 赤羽会館には地域の震災対策時の指揮機能を発揮する地域振興室があるため、複合施設全体で地域の災害時の防災拠点としての機能が高まる。
- 赤羽会館機能が再開発ビルに複合化されるため、震災時の帰宅困難者対策のための一時滞在施設に指定されている赤羽会館が、駅に一層近くなり、その機能をより発揮できる可能性がある。

(左に同じ)

(左に同じ)

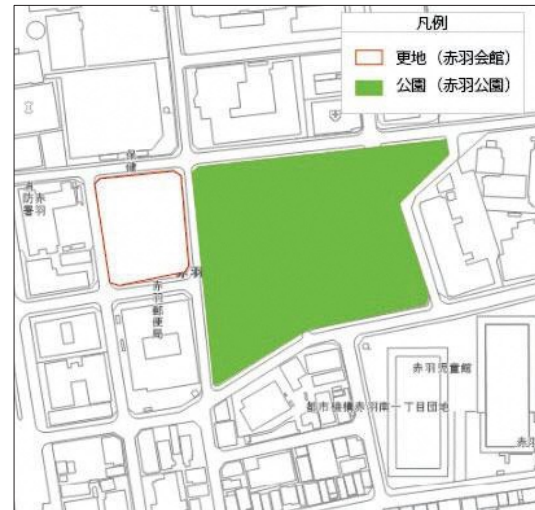
ミッション3
公共施設の効果的効率的な更新策の検討

(3) 魅力あるまちづくりへの波及効果

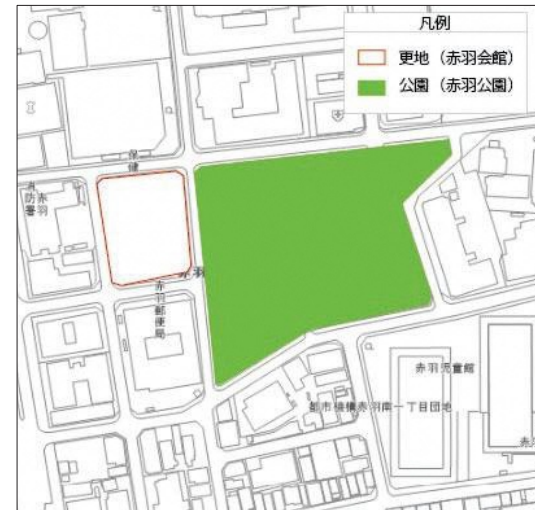
現状の問題点

- ・公共公益施設には、地域住民をはじめ来街者など、多様な世代による、賑わいや交流、憩いの創出など、まちの魅力を高める効果が期待できる。
- ・公共施設の更新の際に、その位置を改めることにより、利便性の向上をなど施設本来の活性化はもとより、人流の変化、回遊性の向上などにより、まちの魅力を高めることも期待できる。

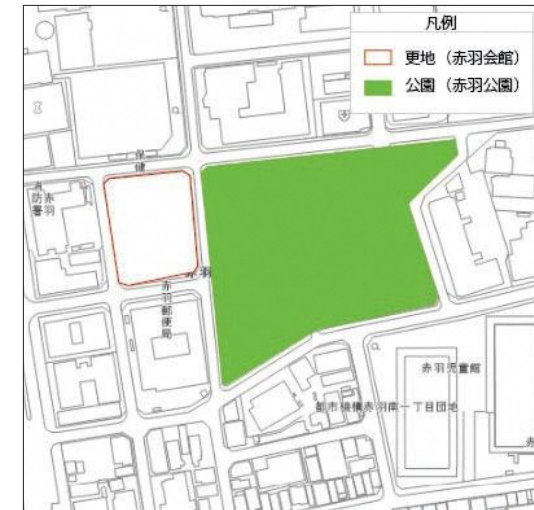
シナリオ1
従前の建物単位での更新
(地区計画による誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



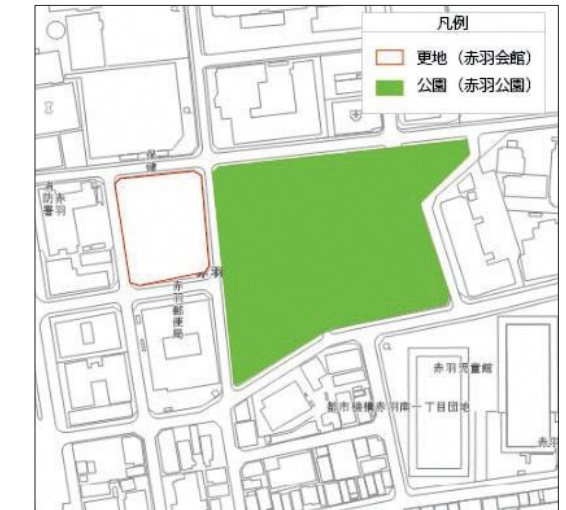
シナリオ2
小規模共同化による更新
(地区計画+共同化の誘導)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ3
各地区単独で更新
(街区単位での再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】



シナリオ4
第2・第3地区を一体で計画
(街区を統合する再開発の実施)
【小学校は単独建替え】
【小学校に赤羽会館機能を複合化】

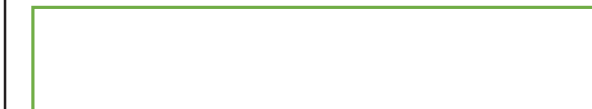
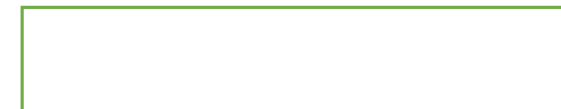
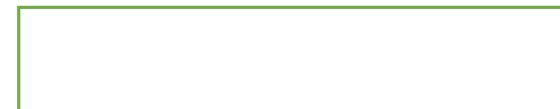
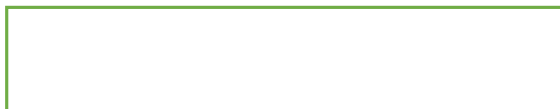
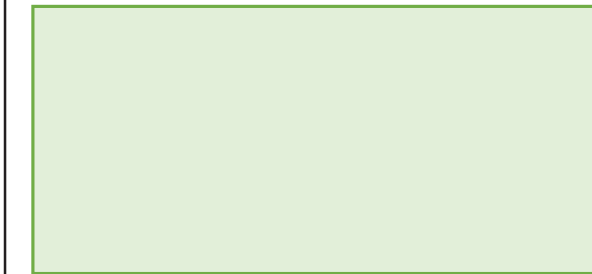
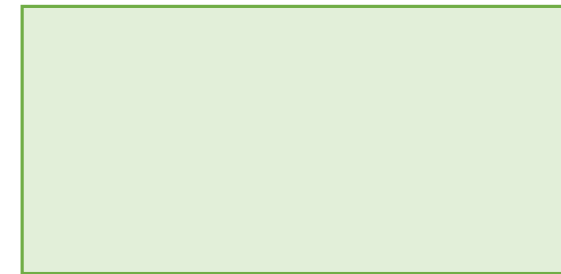
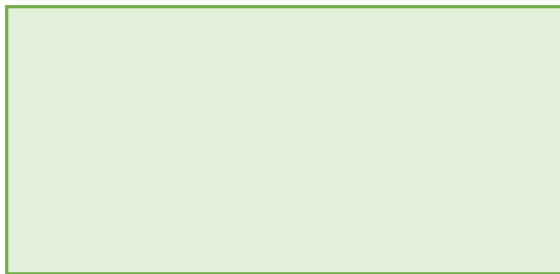


○評価の視点

◆ 魅力あるまちづくりへの波及効果

②都市機能面
(まちの魅力を高める等)

各シナリオにおいて留意すべき事項



※小学校の建替えにあたっては、赤羽会館の機能を含んで複合化することを前提とします。
 ※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

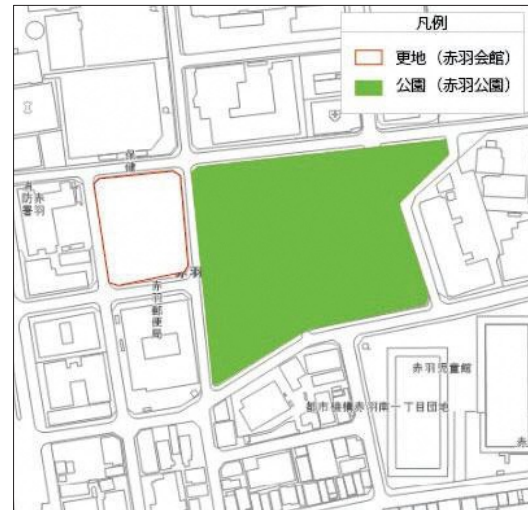
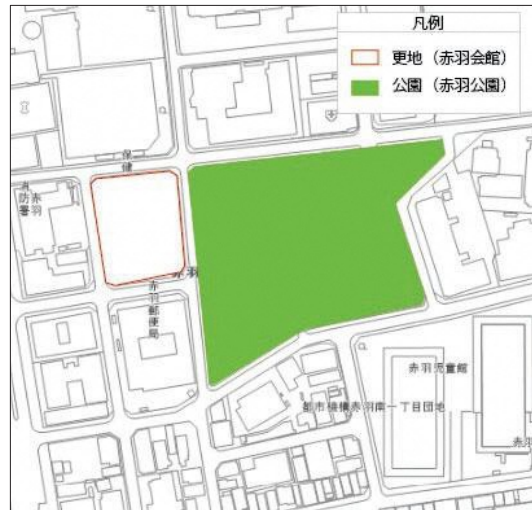
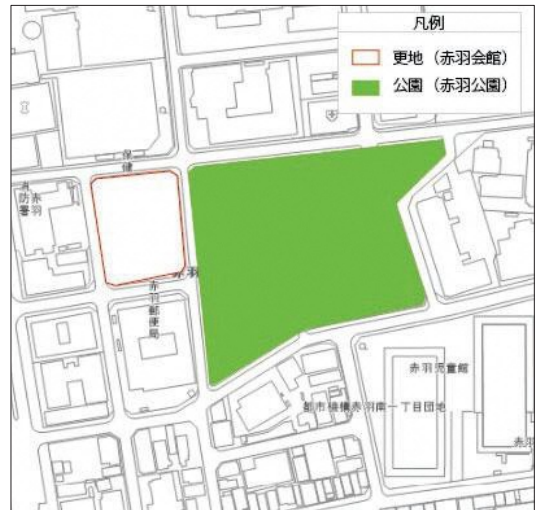
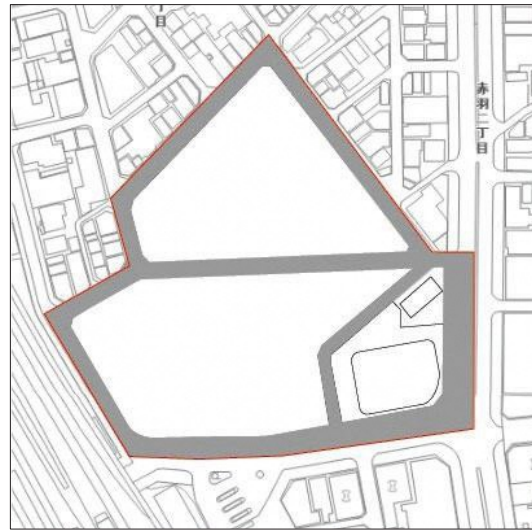
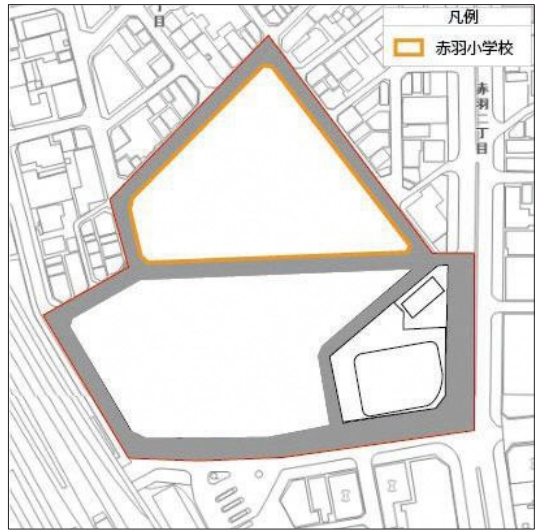
シナリオ5

「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）

①【小学校の単独敷地で建替える】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

②【小学校は再開発ビルと合築】
 【小学校に赤羽会館機能を複合化】

③【小学校は地区外に移転】
 （仮に校舎を重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に移転した場合）
 【再開発ビルに赤羽会館機能を複合化】



※本案は小学校の移転先の確保が現時点では見込みが立たないことから、仮に重点区域外で、かつ学区域内もしくは学区域に隣接する付近に確保できた場合を想定して評価するものです。

- 公共施設と市街地整備が一体的に更新されるため、当初から相互に連携した計画とすることで、波及効果を計画的に期待したプラン等を検討することができる。

（左に同じ）

- 公共施設と市街地整備が一体的に更新されるため、当初から相互に連携した計画とすることで、波及効果を計画的に期待したプラン等を検討することができる。
- 重点区域を中心とした賑わい拠点と新たな学校を中心とした市街地ゾーンに分かれ、整然とした土地利用が進む可能性がある。