

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

赤羽一丁目第一地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1 頁
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1 頁
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2 頁
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2 頁
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	5 頁
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	6 頁
7. 添付書類	7 頁
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

赤羽一丁目第一地区

(2) 事業の名称

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

赤羽一丁目第一地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

「東京の北の玄関口」である JR 赤羽駅は、JR 5 路線が乗り入れるとともに、都内各所からのバスルートが集中する交通結節点である。当地区はこの JR 赤羽駅に近接し、北区最大の商業集積地の中に位置しており、当地区を含む赤羽駅東口地区は、地域住民や来街者の交流が生まれる賑わいあるまちが形成されている。

一方、地区内には老朽化した建物が密集し、来街者や住民が集えるゆとりある滞留空間が不足しており、防災安全性や都市環境の面から改善が求められている。

(2) 事業の目的

当地区を含む赤羽駅東口地区は北区都市計画マスタープラン 2020 において、市街地再開発事業を契機とし、大街区化などによる都市機能の更新を図ることで、高度利用を促進し、都市中心拠点としてふさわしい利便性の高いにぎわいのある市街地を形成すること、また周辺環境の整備や民間開発と連携し、良好な公共空地の整備や居住機能の強化などにより居住の場としても選ばれる市街地の形成を図ると位置づけられている。

本地区はこれらの位置づけを踏まえて、市街地再開発事業の実施により、次の目的を達成する。

- ① 公共的な広場・空地の整備により、駅周辺に不足するオープンスペースを確保することで地域の防災性の向上を図る。
- ② 商業中心地として地域商業と調和・共存する商業施設等を整備し、利便性の高いにぎわいのある市街地の形成を図る。
- ③ 多様なライフスタイルに対応した良質な都市型住宅を供給することで、居住の場としても選ばれる市街地の形成を図る。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、JR 赤羽駅の北東側（駅から約 100m）に位置しており、4 本の区道（東側：特別区道北 1283 号線、西側：特別区道北 1232 号線、南側：特別区道北 1284 号線、北側：特別区道北 1234 号線）及び宅地に囲まれる区域である。また、地区内に特別区道北 1233 号線が走っている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都北区赤羽一丁目

10 番 1、2、4、5、6、7、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18

11 番 1、2、3、7、8、9、10、11、71 番 1 の一部（特別区道北 1283 号）、72 番の一部（特別区道北 1284 号）、73 番 3（特別区道北 1233 号）、74 番 2 の一部（特別区道北 1232 号、特別区道北 1234 号、特別区道北 1284 号）

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.5 ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

a) 設計方針

設計にあたっては、北区都市計画マスタープラン、および赤羽一丁目地区計画等に基づくこととする。駅前立地としてふさわしい「にぎわいの拠点」を形成するため公共的な広場・空地等を確保するとともに、商業中心地として地域商業と調和・共存する商業機能の整備や、住宅需要を踏まえた必要な住宅機能の整備を図り、多様で魅力的な複合市街地としての整備を行う。

設計方針の主な内容は以下のとおり。

- ・街区の北側および西側に広場状空地を設け、既存の東西歩行者動線の機能を確保し、地域コミュニティや交流・賑わいの形成に寄与する緑ゆたかな空間を計画する。また、地域の防災性の向上とともに隣接する飲食街との回遊性の促進を図るよう配慮した計画とする。

- ・道路沿いには壁面後退による歩道状空地を設け、安全で快適なゆとりある歩行者空間を計画する。
- ・地域のニーズを踏まえた商業施設を整備し、地域商業と調和・共存する商業施設を計画する。
- ・施設建築物の不燃化、耐震化を図る。
- ・地球環境への負荷を軽減する施設となるよう計画する。
- ・良質な都市型住宅を供給し、地域コミュニティの形成とともに街に新たな活気を呼び込む計画とする。

b) 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計の方針

周囲の特性や環境等に配慮し、駅前立地としてふさわしい建築物を整備する。低層部には商業施設、高層部には住宅施設を配置する構成とし、駐車場についてはタワー式駐車場を建物内部に配置することで、都市景観に配慮した計画とする。また、免震装置の導入などにより、地震等に対応した計画とする。

①住宅施設

安全で良質な都市型住宅を整備する。

②商業施設

既存の地権者店舗に加え新規店舗の誘致などにより、地域の生活利便性の向上を図る。また、周辺の既存商店街との連携により、にぎわいの拠点の形成に資する計画とする。

③駐車場・駐輪場

駐車場に関しては、住宅用および非住宅用とも建物中央に配置するタワー式駐車場にて計画する。

駐輪場に関しては、住宅用および非住宅用に加え、地域の方が利用できる駐輪場を計画する。

(イ) 各種面積、建ぺい率、容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	施設建築敷地に対する建築密度	
			建ぺい率	容積率
約 2,890 m ²	約 1,610 m ²	約 33,340 m ² (約 23,110 m ²)	約 56%	約 800%

C)各階床面積等

階	用途	床面積	備 考
PH3	EV 機械室	約 20 m ²	■ 構造： 鉄筋コンクリート造
PH2	EV 機械室	約 60 m ²	
PH1	機械室	約 160 m ²	■ 規模： 地下 1 階、地上 26 階建て
26F	住宅	約 1,140 m ²	
25F	住宅	約 1,140 m ²	■ 建築物高さ： 108.40m（塔屋含む）（※1）
24F	住宅	約 1,140 m ²	
23F	住宅	約 1,140 m ²	■ 住宅戸数：269 戸
22F	住宅	約 1,140 m ²	
21F	住宅	約 1,140 m ²	■ その他施設： (1) 駐車場：92 台（※2） (2) 駐車バイク場：13 台 (3) 駐輪場：563 台（※3）
20F	住宅	約 1,140 m ²	
19F	住宅	約 1,140 m ²	※1:高さの基準点はGLとする ※2:荷捌用駐車場を含む ※3:地域の方が利用できる駐輪 場（約 158 台）を含む
18F	住宅	約 1,140 m ²	
17F	住宅	約 1,140 m ²	
16F	住宅	約 1,140 m ²	
15F	住宅	約 1,140 m ²	
14F	住宅	約 1,140 m ²	
13F	住宅	約 1,140 m ²	
12F	住宅	約 1,140 m ²	
11F	住宅	約 1,140 m ²	
10F	住宅	約 1,140 m ²	
9F	住宅	約 1,140 m ²	
8F	住宅	約 1,140 m ²	
7F	住宅	約 1,140 m ²	
6F	住宅	約 1,140 m ²	
5F	住宅、会議室	約 1,040 m ²	
4F	駐輪場、ラウンジ	約 1,430 m ²	
3F	店舗	約 1,280 m ²	
2F	店舗	約 1,300 m ²	
1F	店舗、駐車場	約 2,830 m ²	
B1F	駐輪場、機械室	約 1,340 m ²	
合計 ※		約 33,340 m ²	

※端数処理の関係で、各階の床面積を加算した面積は、合計床面積と一致しない。

d) 施設建築敷地の設計の概要

赤羽一丁目地区計画においては、広場状空地及び壁面の位置の制限による歩道状空地が位置づけられている。これらの整備により、安全で快適な歩行者空間の確保、コミュニティ形成に資する場の創出、地域の防災性の向上、良好な都市環境の創出を図る。

①広場状空地

地域コミュニティや交流・賑わいの形成に寄与するとともに、既存の東西歩行者動線の機能をもつ空間として、緑ゆたかな広場を整備し、地域の防災性の向上とともに隣接する飲食街との回遊性の促進を図る。

②歩道状空地

道路沿いの建築物の壁面を後退させることにより空地を確保し、ゆとりある歩行者空間を整備する。

e) 公共施設の設計の概要

種 類	概 要			備 考
	幅 員	延 長	面 積	
区画街路 2 号線 (特別区道北 1232 号)	約 3m [約 6m]	約 33m	約 105 m ²	既設
区画街路 1 号線 (特別区道北 1234 号)	約 3m [約 6m]	約 51m	約 148 m ²	既設
補助線街路第 89 号線 (特別区道北 1283 号)	約 15m [約 30m]	約 50m	約 951 m ²	既設
北区画街路第 6 号線 (特別区道北 1284 号)	約 12.5m [約 25m]	約 76m	約 638 m ²	既設
特別区道北 1233 号	約 4m	約 58m	約 243 m ²	廃止

注：幅員の[]は全幅員

(2) 設計図

添付書類 (3) のとおり

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 2030 年 9 月末日

(2) 建築工事期間 (予定)

着工 2026 年 10 月 ～ 竣工 2029 年 6 月

6 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

収入金	補助金	7,536	支出金	調査設計計画費	1,072
	社会資本整備総合交付金等	7,509		土地整備費	1,052
	防災・省エネ緊急促進補助	27		補償費	5,516
	参加組合員負担金	15,572		工事費	14,788
	保留床処分金	677		事務費	1,127
				借入金利子	230
	合計	23,785		合計	23,785





凡 例

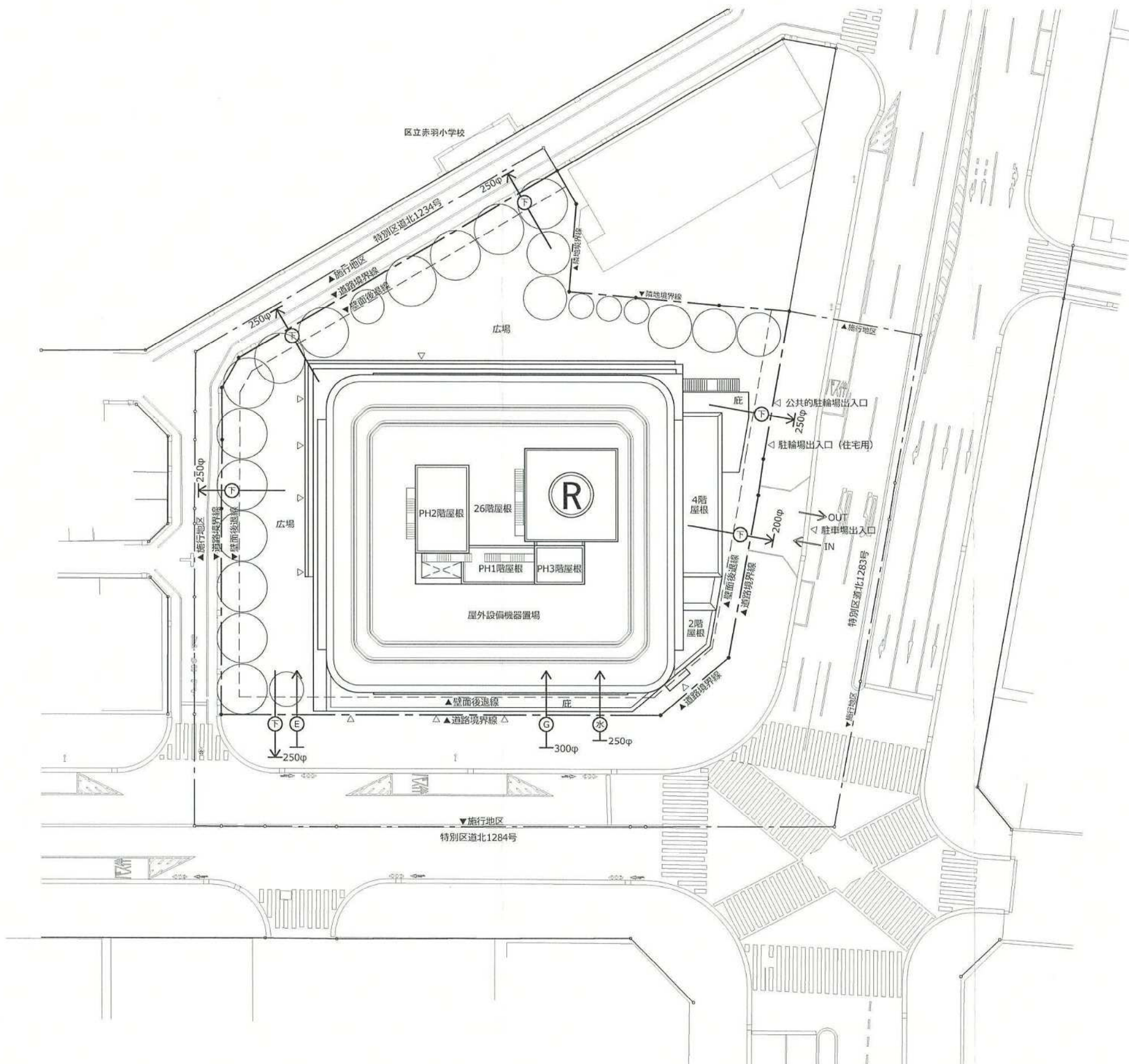
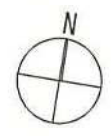
施行地区

接合線：法務局保管の公図が分割してあるため

北 区
赤 羽 一 丁 目

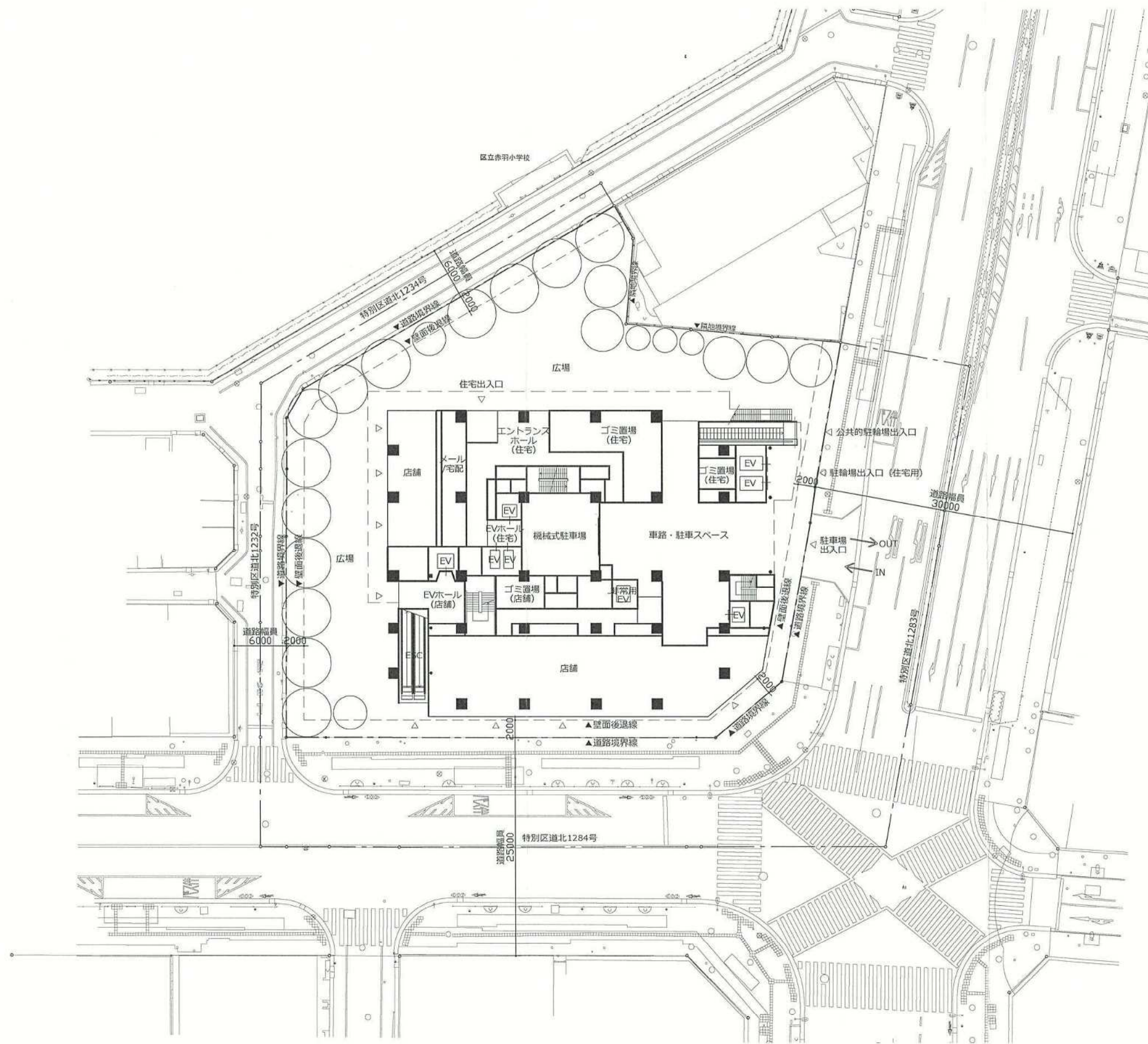
赤 羽 二 丁 目

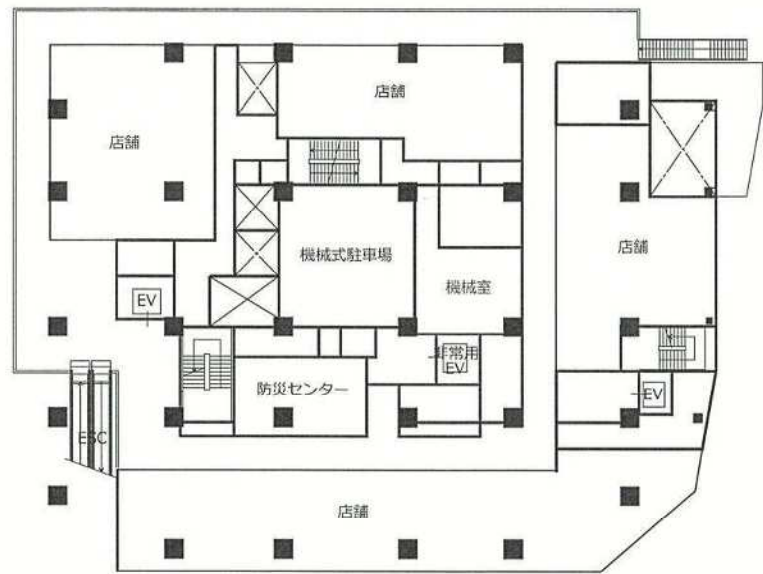
0 5 10 20m



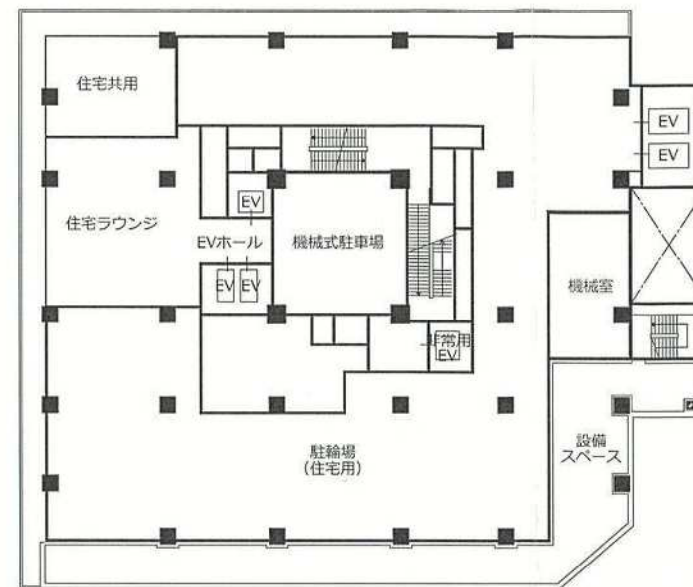
凡例	
← (E) →	電気
← (G) →	ガス
← (水) →	給水
← (下) →	下水



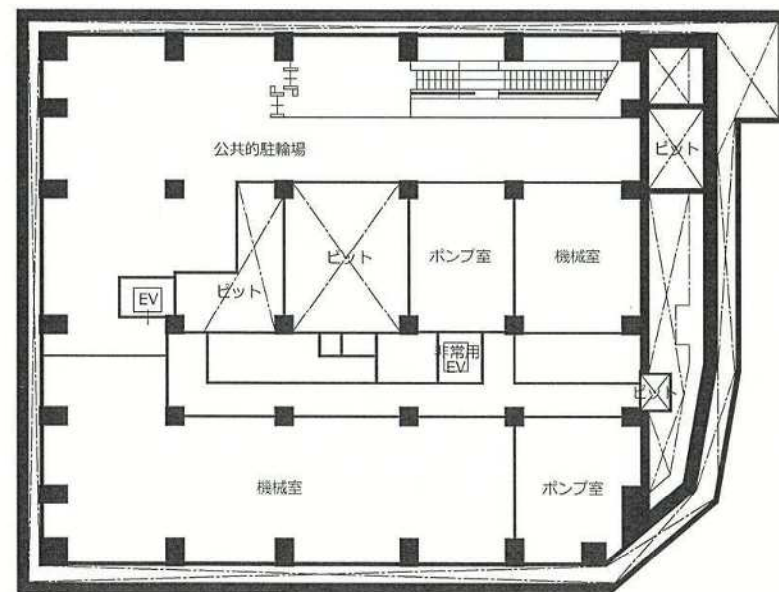




2階平面図



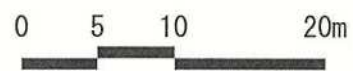
4階平面図

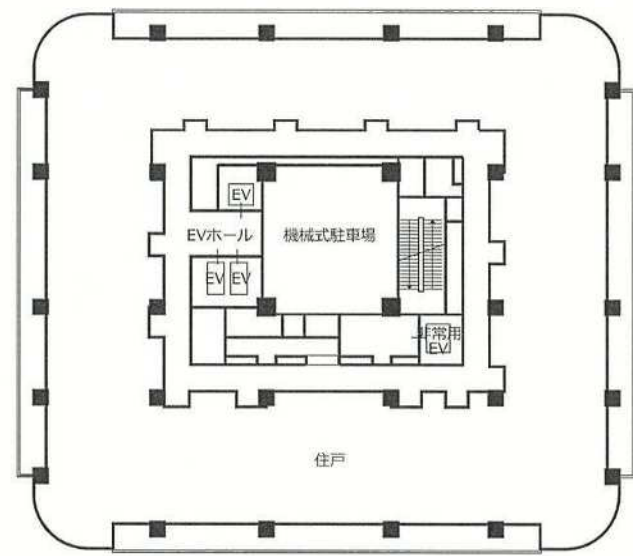


地下1階平面図

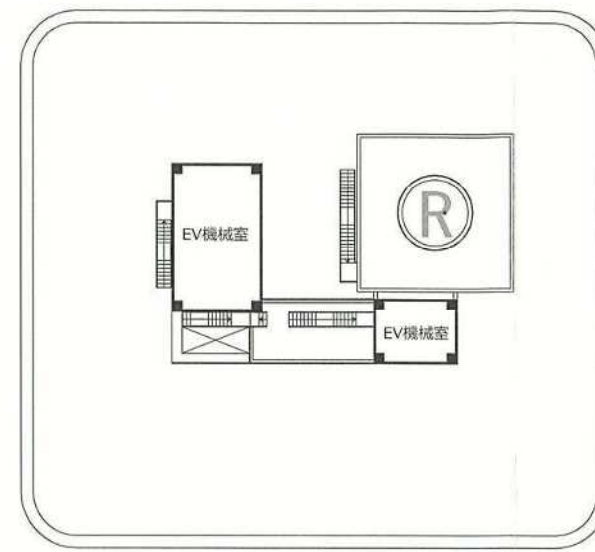


3階平面図

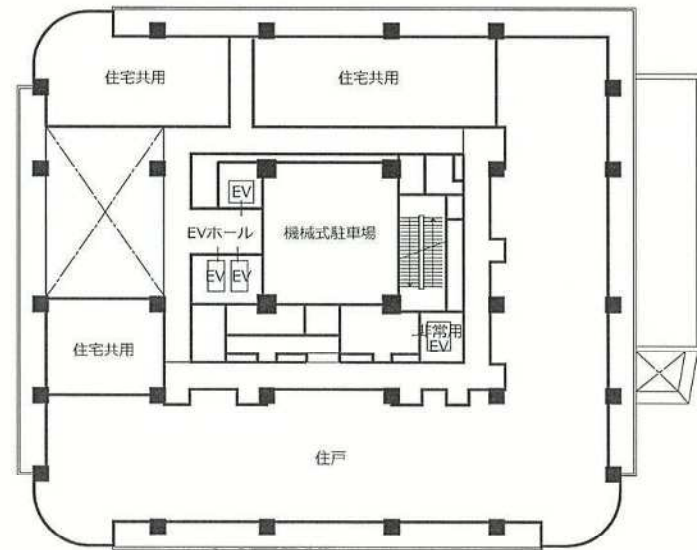




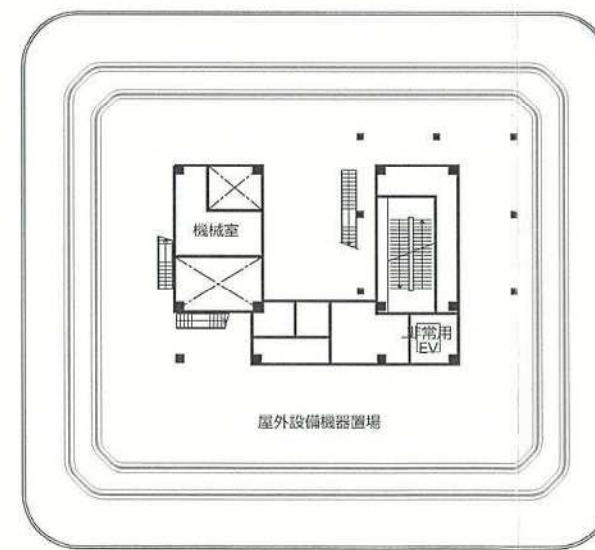
6~26階平面図



PH2・PH3階平面図



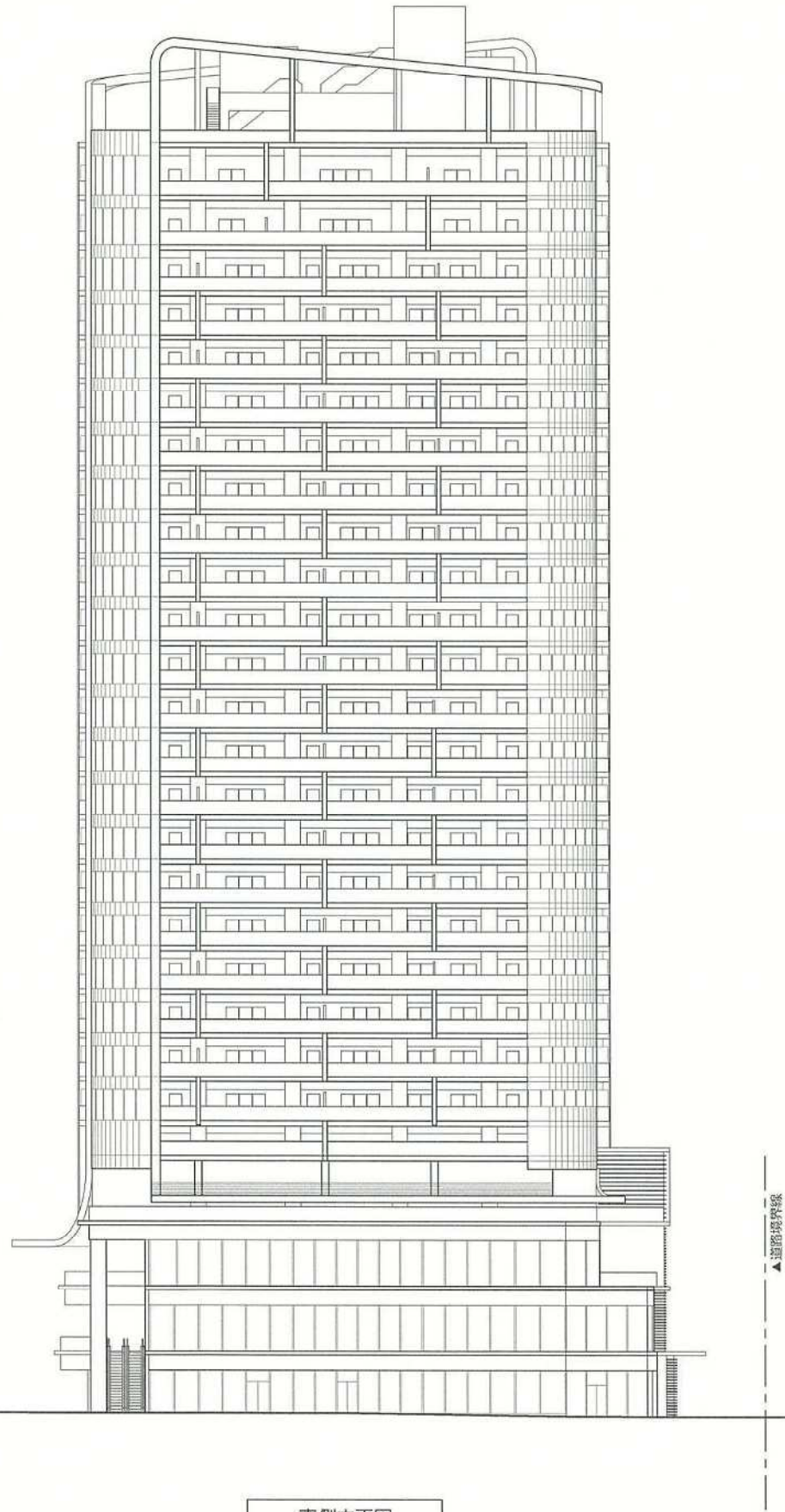
5階平面図



PH1階平面図



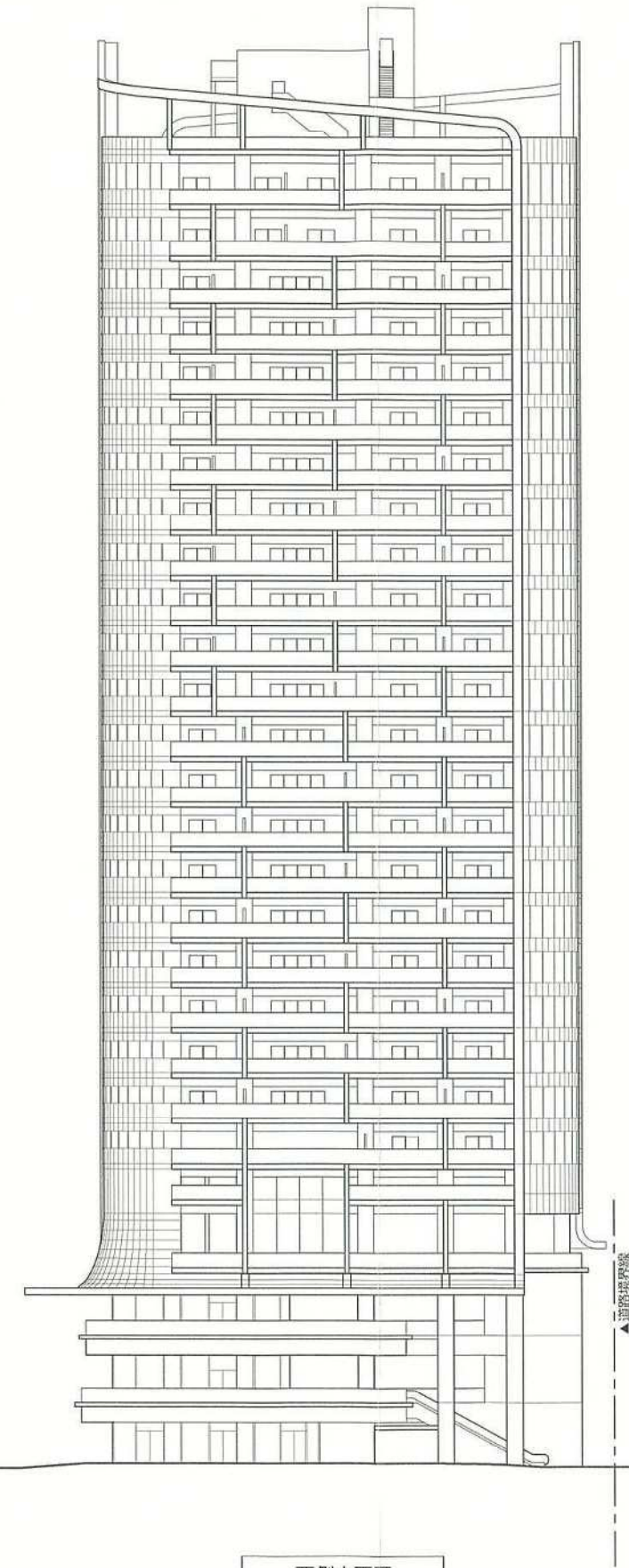
▼PH3FL
▼PH2FL
▼PH1FL
▼26FL
▼25FL
▼24FL
▼23FL
▼22FL
▼21FL
▼20FL
▼19FL
▼18FL
▼17FL
▼16FL
▼15FL
▼14FL
▼13FL
▼12FL
▼11FL
▼10FL
▼9FL
▼8FL
▼7FL
▼6FL
▼5FL
▼配管ピット
▼4FL
▼3FL
▼2FL
▼1FL



南側立面図

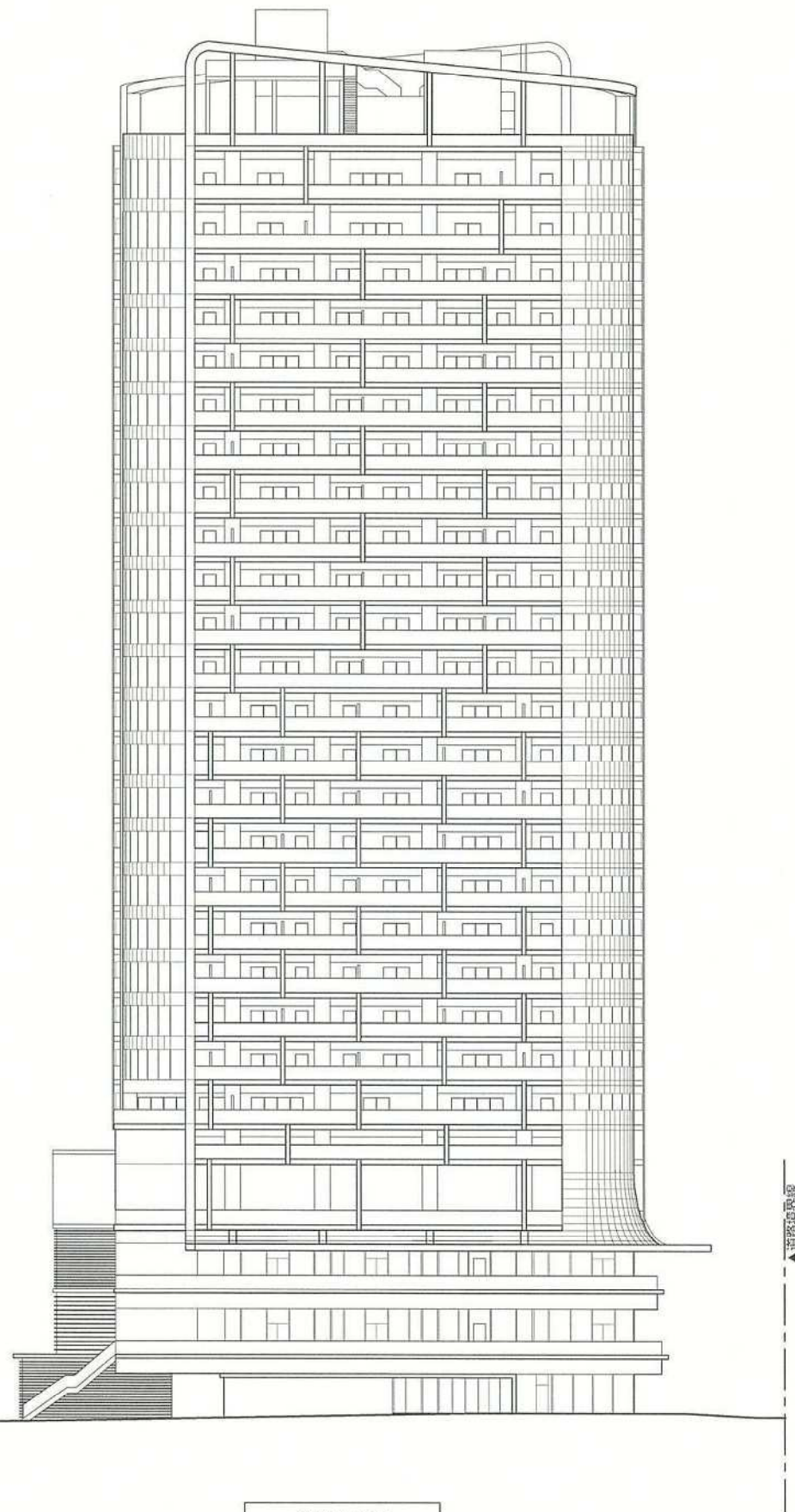
0 5 10 20m

▼PH3FL
▼PH2FL
▼PH1FL
▼26FL
▼25FL
▼24FL
▼23FL
▼22FL
▼21FL
▼20FL
▼19FL
▼18FL
▼17FL
▼16FL
▼15FL
▼14FL
▼13FL
▼12FL
▼11FL
▼10FL
▼9FL
▼8FL
▼7FL
▼6FL
▼5FL
▼配管ピット
▼4FL
▼3FL
▼2FL
▼1FL



西側立面図

▼PH3FL
▼PH2FL
▼PH1FL
▼26FL
▼25FL
▼24FL
▼23FL
▼22FL
▼21FL
▼20FL
▼19FL
▼18FL
▼17FL
▼16FL
▼15FL
▼14FL
▼13FL
▼12FL
▼11FL
▼10FL
▼9FL
▼8FL
▼7FL
▼6FL
▼5FL
▼配管ピット
▼4FL
▼3FL
▼2FL
▼1FL

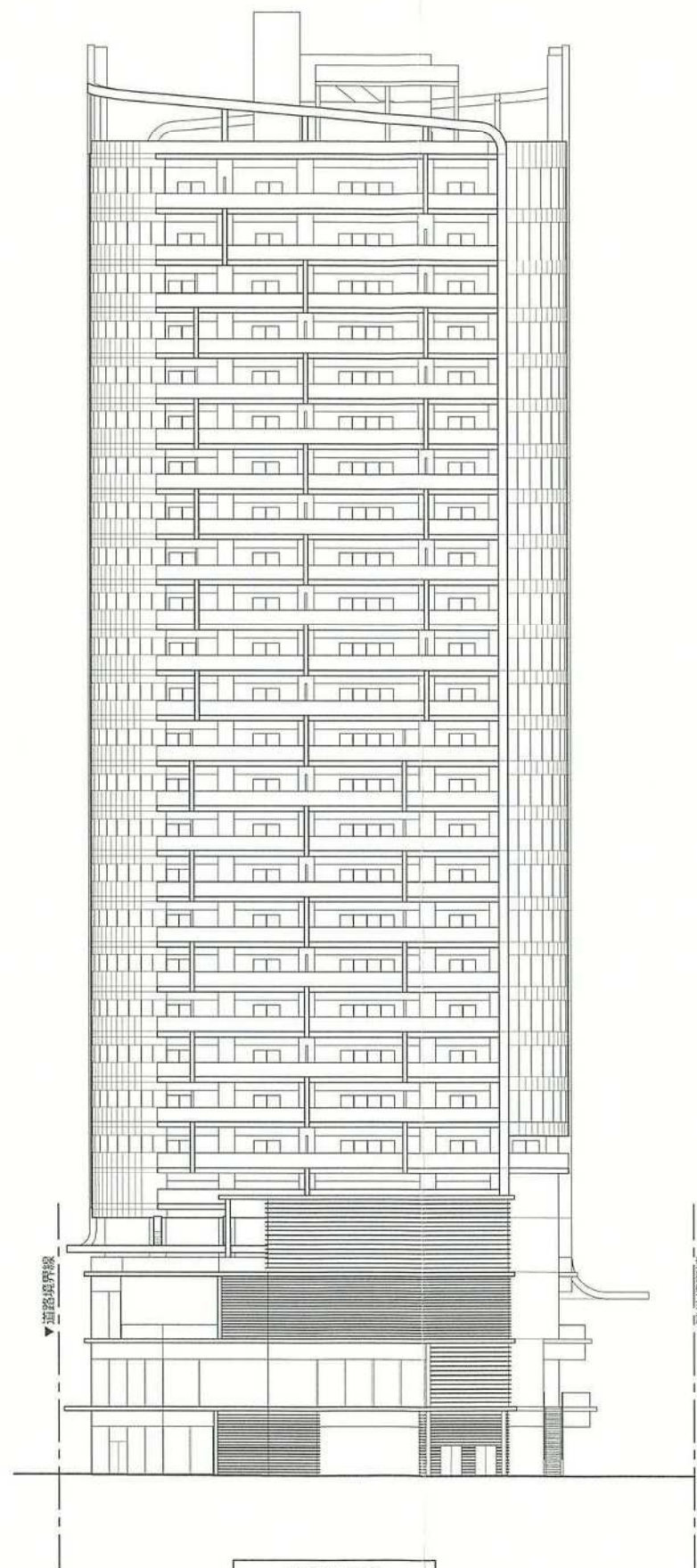


北側立面図

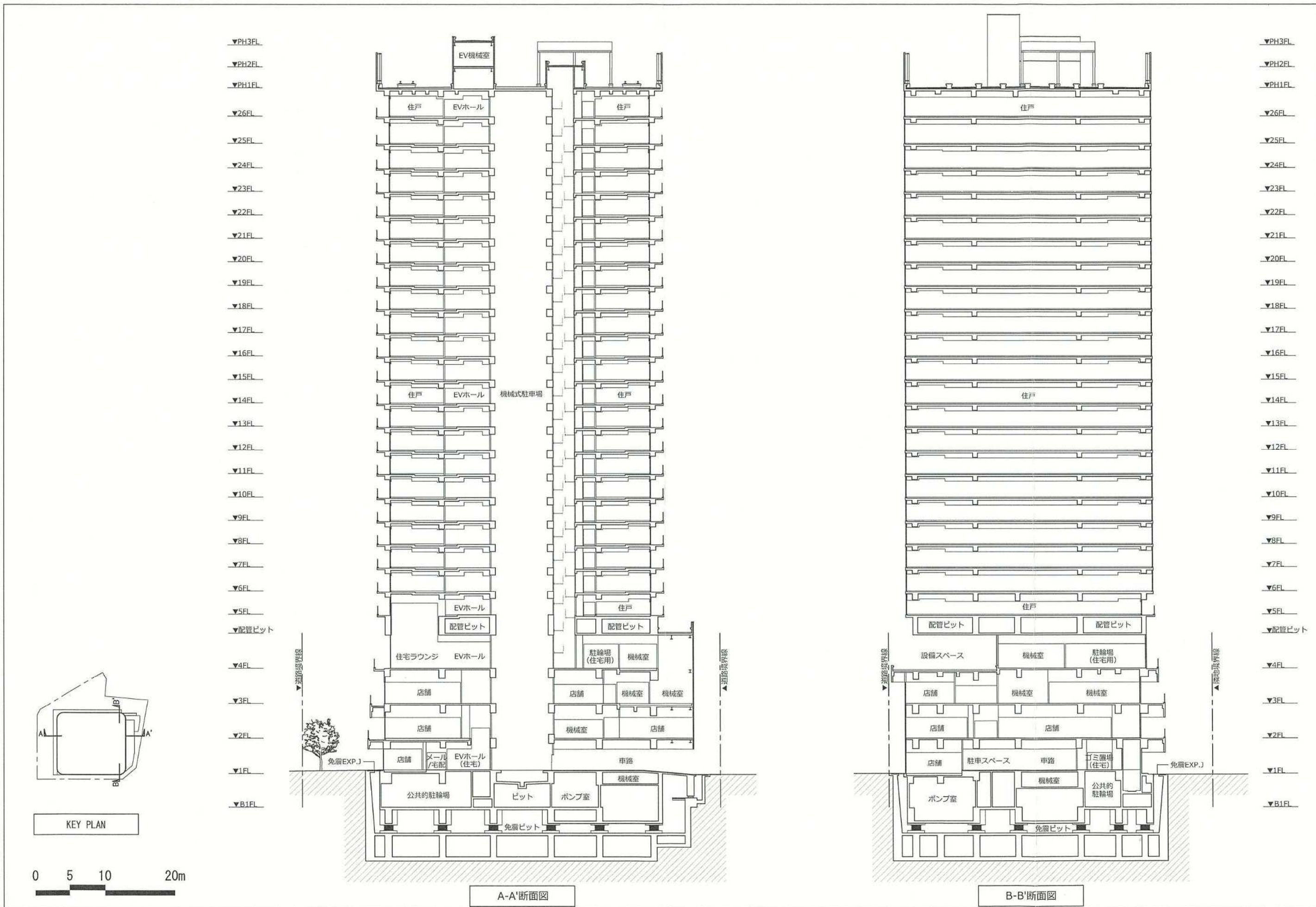
0 5 10 20m

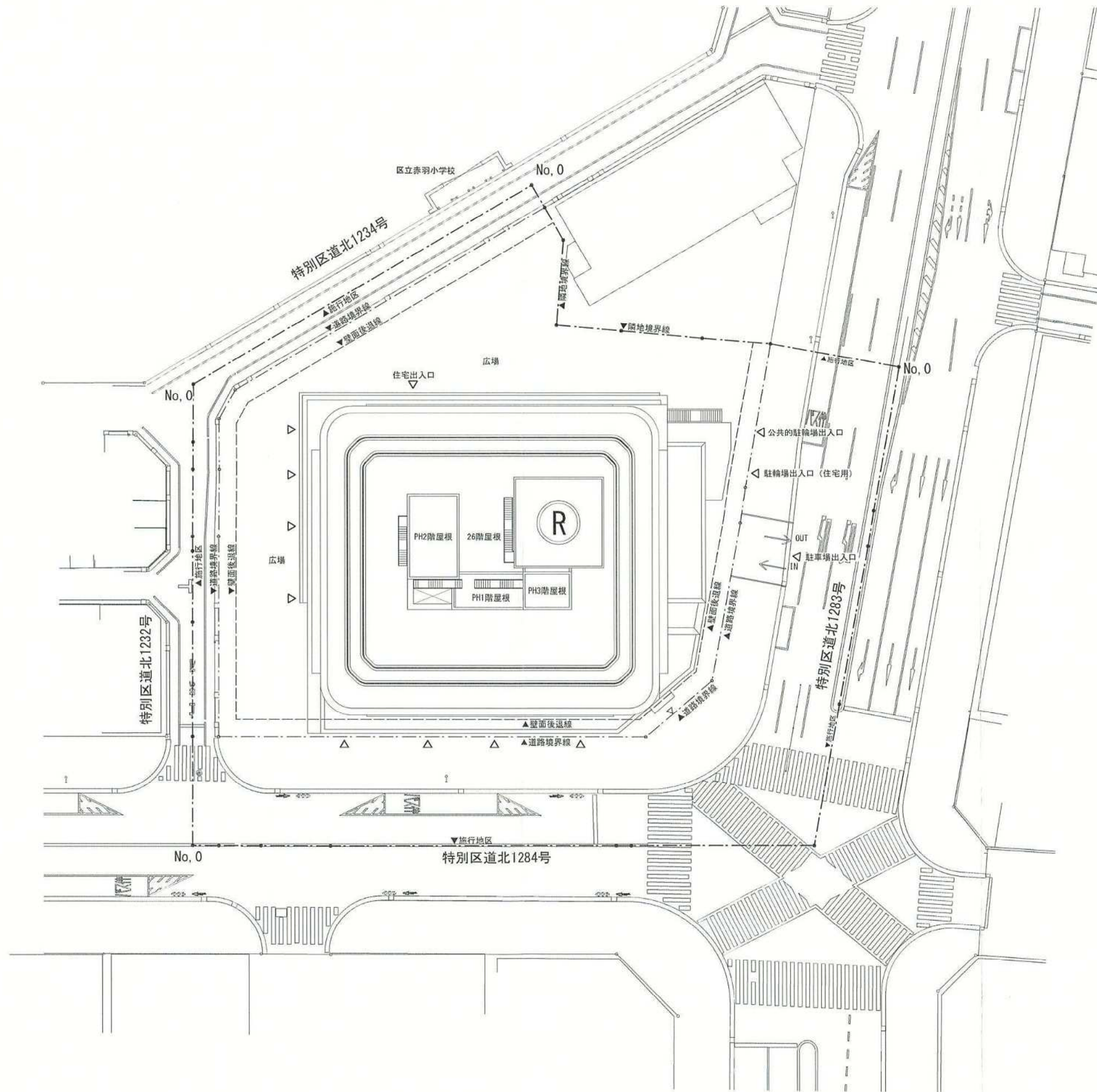


▼PH3FL
▼PH2FL
▼PH1FL
▼26FL
▼25FL
▼24FL
▼23FL
▼22FL
▼21FL
▼20FL
▼19FL
▼18FL
▼17FL
▼16FL
▼15FL
▼14FL
▼13FL
▼12FL
▼11FL
▼10FL
▼9FL
▼8FL
▼7FL
▼6FL
▼5FL
▼配管ピット
▼4FL
▼3FL
▼2FL
▼1FL

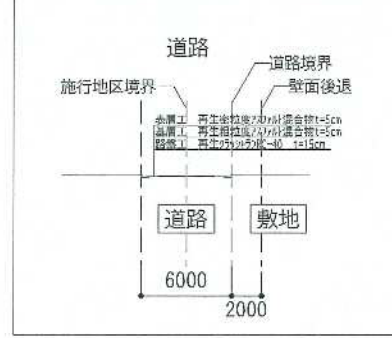


東側立面図

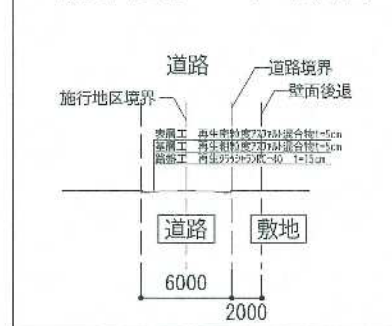




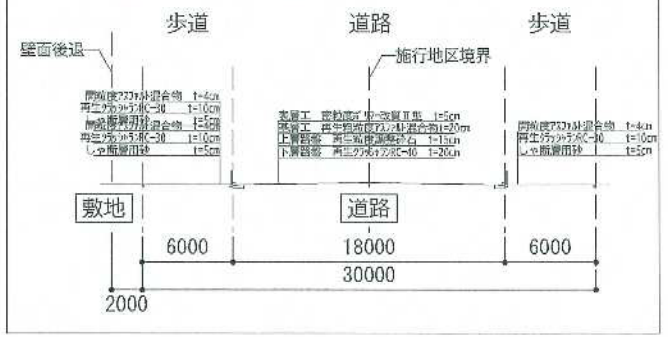
特別区道北1232号 横断面



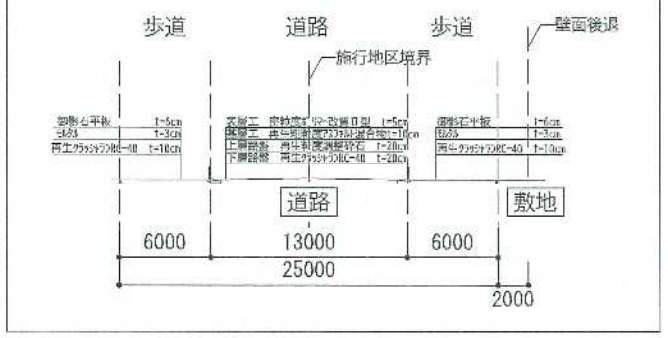
特別区道北1234号 横断面



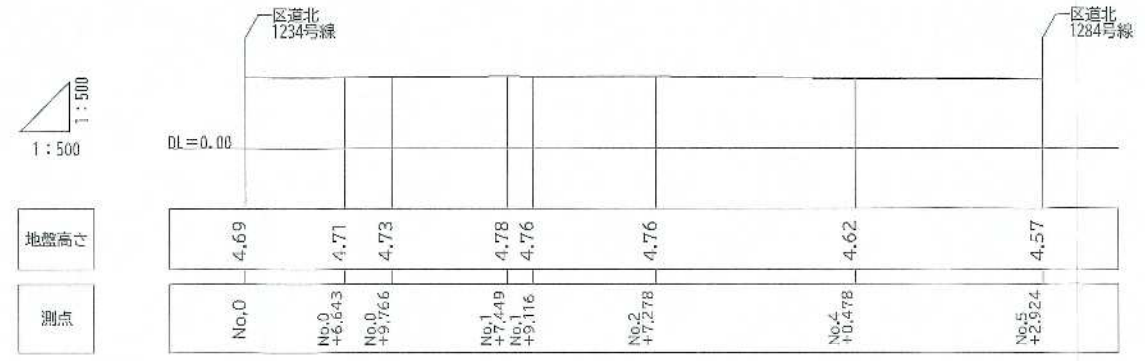
特別区道北1283号 横断面



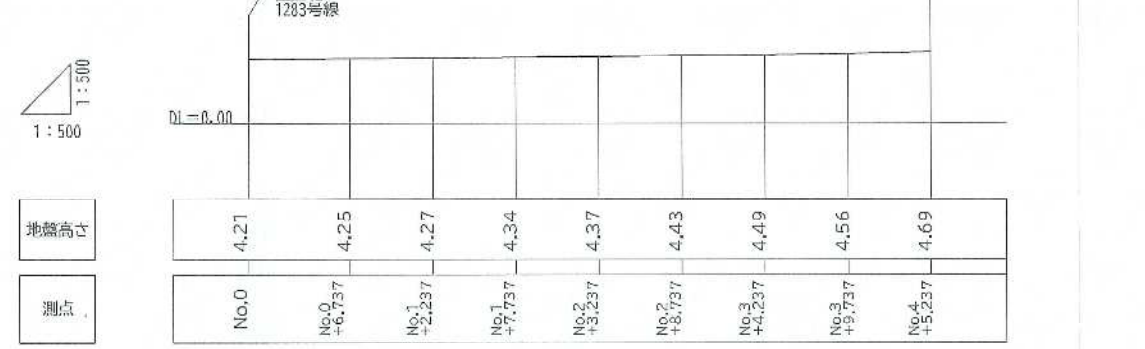
特別区道北1284号 横断面



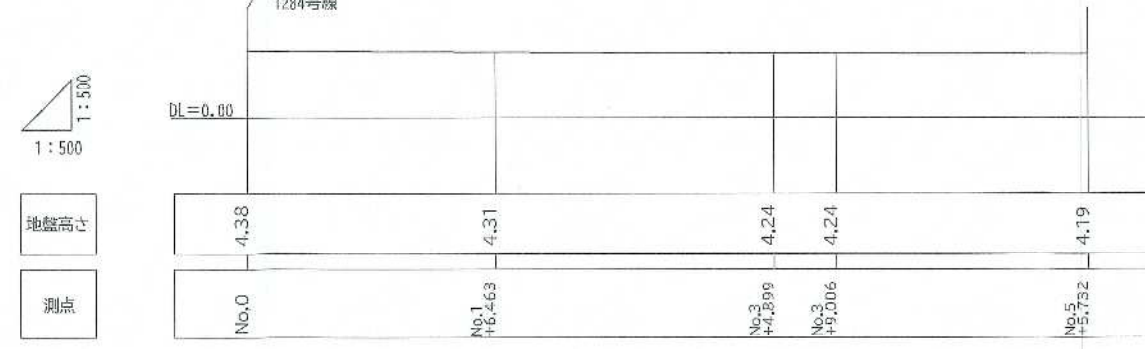
特別区道北1232号 縦断面



特別区道北1234号 縦断面



特別区道北1283号 縦断面



特別区道北1284号 縦断面

