



City of Kita

# 赤羽一丁目第一地区 第一種市街地再開発事業に係る 都市計画（原案）等説明資料

令和2年3月

北区まちづくり部まちづくり推進課

<本説明資料の構成について>

○本説明資料は、資料上半分の「説明会で投影を予定していたスライド」と、資料下半分の「補足説明文」からできています。

○スライドの表示だけでは意味が難解な場合などに、よりわかりやすく皆様に伝わるよう「口語調」で説明文を記述させていただいています。

# はじめに

この説明資料は、新型コロナウイルスの感染拡大防止対策のため開催を中止しました「赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業に係わる都市計画（原案）等説明会」で使用を予定していた資料をもとに、市街地再開発事業が予定される周辺地区をはじめ、幅広く区民の方々に都市計画の案や、市街地再開発事業にご理解をいただくため作成したものです。

## はじめに

○区では、「赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業」等の都市計画の案を作成するにあたり、都市計画法第16条第1項（市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする（以上、要旨））の規定に基づき、説明会の開催を準備し、区広報誌で開催日程の周知を行ったところですが、

○しかしながら、令和2年2月以来の新型コロナウイルスの影響から、感染拡大防止対策に係わる区の方針を受け、当初の日程での説明会開催を中止とさせていただきます。また、今後の新型コロナウイルスの鎮静化等の目途が立たない中では、延期しての説明会の開催についても難しいと判断し、説明会の開催をやむなく断念いたしました。

○本説明資料は、都市計画法の趣旨に照らし合わせて、都市計画の案の作成の過程にできる限り住民の皆様の意見等を反映させるため、説明会開催に代わる措置として都市計画の案を中心に、準備組合により検討されている計画案の概要等の周知と、計画案全般にご意見・ご要望をいただくために作成したものです。

○区としましては、今後も事業の進捗等に応じて、準備組合と協力を図りながら、その都度周辺地域をはじめ広く住民の方々に事業の説明等を行う機会を設けるよう努めていきますので、ご理解ご協力のほどお願いします。

# 説明内容

1. 赤羽一丁目第一地区の概要とこれまでの経緯
2. **市街地再開発事業等の都市計画（原案）等について**
3. 都市計画による制限について
4. 赤羽一丁目第一地区市街地再開発事業の  
都市計画（原案）の縦覧及び意見書の  
提出方法および今後スケジュールについて
5. その他

○この説明資料は、大きく5章から構成しています。

第1章では、赤羽一丁目第一地区で市街地再開発事業の都市計画手続きに着手するまでの経緯を中心に説明しています。

第2章では、今回開催を中止した説明会の開催目的でもある、都市計画（原案）の内容を具体的に説明しています。

第3章では、主に地区内の権利者様向けに、都市計画を決定することにより法的に制限等を受ける行為について説明しています。

第4章では、都市計画（原案）の縦覧（都市計画図書の閲覧）及び意見書の提出方法等について説明しています。

第5章では、今回の市街地再開発事業に伴い廃止する区道（公共用地）の処理の取り扱いや、第一地区に隣接する地区での市街地再開発事業の事業化に向けた動きのご紹介、さらには今後の赤羽駅東口まちづくりの進め方等について区のことを説明しています。

# 1. 赤羽一丁目第一地区の概要と これまでの経緯

○第1章では、区が赤羽一丁目第一地区で市街地開発事業の都市計画手続きに着手するに至った、地元権利者の方々による事業化検討の経緯を中心に説明します。

## 1-1 市街地再開発事業の経過

赤羽一丁目10番、11番（右地図参照）では、**地権者等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ます。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、区としては、都市計画手続きに着手いたします。



### ●これまでの経過

平成27年12月：地権者による再開発勉強会が開始される。

平成28年3月：地権者による再開発検討会が開始される。

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が設立される。

平成30年6月：準備組合から区に事業化に係わる要望書が提出される。

（大街区化とそれに伴い廃止する区道の譲渡、放置自転車対策への貢献含む）

令和元年6月：準備組合から区に都市計画手続きの早期着手の旨の要望書が提出される。

令和2年1月：東京都による再開発事業の「事業連絡調整会議」が開催され、都市計画手続きを進めることで了承を得る。

○赤羽一丁目10番、11番（右地図参照）では、地権者等の発意による組合施行の市街地再開発事業（「第一種市街地再開発事業」と言います）の事業化に向けた検討が4年以上前から進んできました。

○区では、市街地再開発の事業化の動きを受け、その前提となる都市計画案の東京都との協議を進めてきましたが、本年1月までに調整を終えたため、都市計画手続きに着手いたします。これまでの事業化に向けた経過は、下表に示すとおりです。

○今回の市街地再開発事業の主体となる「赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発準備組合（以下、単に準備組合）」は、平成28年6月に設立され、翌々年6月には区に事業化に向けた提案を含む要望書を提出しています。

○その後も、準備組合による事業化に向けた検討が進み、令和元年6月には早期の都市計画手続き着手を旨とした要望書が区に提出されています。

○この際、区では準備組合の加入者等が事業認可の際に必要な権利者の方の2/3を超える同意があり、都市計画手続き着手の要件が整っていることを確認しました。しかしながら、今後の事業を円滑に進めるためには、なお一層の権利者間の合意形成を高めるよう準備組合に求め、準備組合もこれに応じ、この1年間は権利者合意を重視し、都市計画手続きの着手を見合わせてきました。



## 1-2 準備組合から区への提案内容

### 地区概要

施行者：赤羽一丁目第一地区市街地再開発準備組合

所在地：東京都北区赤羽一丁目10番・11番地内

施行面積：約0.5ha

権利者数：22名（土地所有者・借地権者含む）

### 《市街地再開発の事業化にあたっての提案内容》

- ・廃止する区道が有していた歩行者空間機能については、事業化後も快適な歩行者空間として利用できるよう、都市計画により地区施設（歩行者通路）と位置けるなどして、将来的にその機能を提供する。
- ・本計画では再開発ビル内の商業施設用附置義務駐輪場として、機械式地下駐輪場を整備する計画としている。この際、廃止した区道の敷地全部を譲渡していただけた場合は、駅周辺の放置自転車対策に貢献するため、一般利用が可能な同駐輪場を商業施設用附置義務駐輪場と合わせて約200台相当分を本準備組合の負担で整備し、かつ整備後は自ら管理運営を実施する。

○平成28年6月に設立された第一地区の準備組合には、地区内の土地所有者、借地権者合わせて22名のうち、今後の事業認可に必要な法定要件の2/3を超える方々が加入していません（令和2年2月末現在）。

○平成30年6月、準備組合はそれまでの検討を踏まえ、区に市街地再開発事業の事業化の支援を求める要望書を提出されました。この要望書の趣旨は、市街地再開発の事業化により、赤羽駅東口のまちづくりを活性化させたいというものでした。

○また、要望書では次のことが提案（要望）されていました。

・計画地（第一地区）が区道により街区が2つに分かれていることから、土地の高度利用を図るために「大街区化（2つ以上の街区を一つの街区にまとめること）」すること。

・大街区化に伴い廃止する区道を計画敷地（建築敷地）に取り込みたいため、区から用地を適切な価格で譲り受けたいこと。

・まちづくりに貢献するため、廃止した道路用地を譲り受けた場合は、約200台相当分の自転車駐輪場を自らの負担で整備・運営し、駅周辺の放置自転車対策に役立たせたいこと。

# 1-3 北区都市計画マスタープランによる 本地区のまちづくりの位置づけ

《赤羽東地域の将来像》  
利便性の高い、安心してらせる  
**にぎわい**のあるまち「赤羽東」

《赤羽東地域のまちづくりの課題》

- 地域コミュニティの形成
- 鉄道駅周辺の駐輪場整備や  
放置自転車対策
- **にぎわい**の維持、活性化

土地利用	
都市機能集積ゾーン	(赤色)
居住ゾーン(中高層)	(緑色)
複合共生ゾーン	(黄色)
居住ゾーン(低中層)	(黄緑色)
幹線道路沿道ゾーン	(オレンジ色)
産業保全ゾーン	(青色)
教育施設	(茶色)
水辺空間	(水色)



○ここで、市街地再開発事業の事業化が計画されている「第一地区」周辺の、まちづくりの考え方を確認してみます。

現在改定中の「北区都市計画マスタープラン2020（案）」では、次のように位置づけています。

○赤羽駅東口や計画地が含まれる「赤羽東地域」の「将来像」は、「利便性の高い、安心してらせるにぎわいのあるまち」を掲げています。

○そのうえで、地域の「まちづくりの課題」については、「地域コミュニティの形成」「鉄道駅周辺の駐輪場整備や放置自転車対策」「にぎわいの維持、活性化」を挙げています。

## 1-4 位置・規模・地区の課題

- ・駅前としての土地の有効利用がなされておらず、合理的で健全な土地の高度利用と都市機能の更新がとめられます。
- ・老朽化した建物が密集しており狭隘な道路も存在することから、都市環境や災害防止の観点から改善がとめられます。
- ・交通の利便性の高い立地でありながら、子育て世代の住宅が不足しています。
- ・放置自転車が問題になっており対策がとめられます。
- ・広場等のオープンスペースが不足しており、街の憩いの空間が確保されていません。



○次に、計画地の位置や規模、計画地周辺の課題は以下の通りです。

- ・駅前としての土地の有効利用がなされておらず、合理的で健全な土地の高度利用と都市機能の更新が求められます。
- ・老朽化した建物が密集しており狭隘な道路も存在することから、都市環境や災害防止の観点から改善が求められます。
- ・交通の利便性の高い立地でありながら、子育て世代の需要に応える住宅が不足しています。
- ・放置自転車が問題になっており、対策が求められます。
- ・計画地をはじめ駅前周辺では、広場等のオープンスペースが不足しており、街の憩いの空間が確保されていません。



## 1-5 赤羽一丁目第一地区の都市計画決定について

赤羽駅周辺の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の形成を図ります。

市街地再開発を契機とした周辺環境の整備を図るとともに、民間開発を誘導することで、居住地としても選ばれる市街地の形成を図ります。



○以上のような課題を解決し、赤羽東地域のまちづくりの将来像を実現するには、まちづくりの方針に沿った取り組みを進めることが大変重要です。

○そのため、「北区都市計画マスタープラン2020（案）」でも、駅周辺の土地利用の方針として示したとおり、以下の目的を達成するための環境整備として、都市計画を定めていきます。

（駅周辺の土地利用方針）

・赤羽駅周辺の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の形成を図ります。

・市街地再開発を契機とした周辺環境の整備を図るとともに、民間開発を誘導することで、居住地としても選ばれる市街地の形成を図ります。

## 2. 市街地再開発事業等の 都市計画（原案）等について

○第2章では、市街地再開発事業を事業化するために今回定める3つの都市計画について、その役割と内容を順次説明します。

## 2-1 都市計画決定及び変更する内容について

区では、次の3つの都市計画の決定及び変更を検討しています。



- ①市街地再開発事業  
(北区決定)
- ②高度利用地区〈変更〉  
(北区決定)
- ③地区計画  
(北区決定)

— : 地区計画区域(約0.6ha)  
- - - : 再開発区域(約0.5ha)

○区では、赤羽一丁目第一地区での市街地再開発事業の事業化を可能とするため、次の3つの都市計画の決定及び変更を検討しています。

いずれも、北区決定の都市計画です。

- ・市街地再開発事業
- ・高度利用地区
- ・地区計画

○都市計画の区域は図のとおりで、「市街地再開発事業」「高度利用地区」については約0.5ha、「地区計画」については約0.6haとなっています。

○「市街地再開発事業」「高度利用地区」と「地区計画」の区域が異なるのは、「市街地再開発事業」「高度利用地区」が実際に市街地再開発事業を実施する区域を定めるのに対し、「地区計画」は道路など地形地物で区切って地区の目標や整備方針を定めるためです。

## 2-2 市街地再開発事業とは？

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市基盤施設や建築物の内容を決めるための都市計画です。

### <現状の課題>



### <課題の解決>



市街地再開発事業の実施

○はじめに、「市街地再開発事業」の都市計画について説明します。

○市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、道路などの都市基盤施設や、建築物（再開発ビル）の内容を決めるための都市計画です。

○スライドでは、一般的な市街地再開発事業による効果等をご紹介します。

○北区内ではこれまで、「赤羽駅西口」「北赤羽駅前」「十条駅西口」の3地区で市街地再開発事業が都市計画決定されています。本地区が都市計画決定されれば区内では4地区目の市街地再開発事業の都市計画となります。



## ① 市街地再開発事業の都市計画（原案）整備概要

区域面積	約0.5ha		
公共施設の配置及び規模	道路	補助第89号線(東本通り)	既設
		北区画街路第6号線(駅前通り)	既設
		区画街路1号線(区道:北1234号)	既設
		区画街路2号線(区道:北1232号)	既設
建築物の整備	建築面積		約1,700㎡
	延べ面積(容積対象面積)		約32,000㎡(約23,100㎡)
	主要用途		住宅、商業、駐車場
	高さの限度		115m
建築敷地の整備	敷地面積		約2,900㎡
	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に広場状空地を整備し、地域コミュニティや交流・賑わいのある空間の創出に寄与する。</li> <li>道路に沿った壁面後退部分に歩道状空地を整備し、歩行者の利便性・安全性の向上を図る。</li> </ul>		

○市街地再開発事業の都市計画では、都市計画法に基づき上表のとおり、「公共施設の配置及び規模」「建築物の整備」「建築敷地の整備」を具体的に定めます。

## ② 市街地再開発事業の都市計画（原案）整備内容



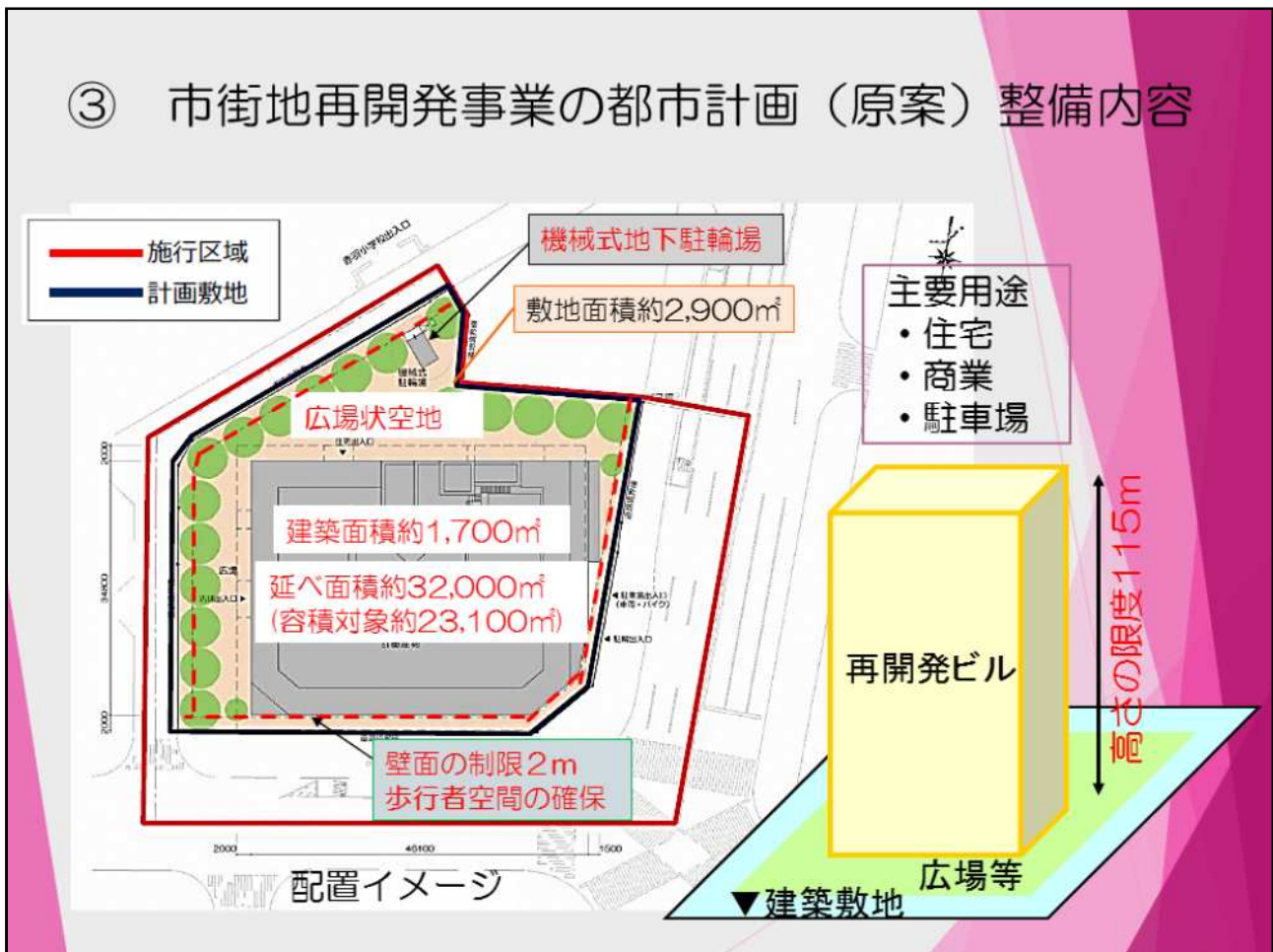
公共施設の配置及び規模

○「公共施設の配置及び規模」では、本計画地は東側、南側で概成した都市計画道路に接しており、北側、西側の道路については特に拡幅等の計画の必要がないことから、計画地周辺の四辺の道路とも「既設」の扱いとなり、市街地再開発事業により新設・拡幅等される道路はありません。

○「建築物の整備」では、建築面積、延べ床面積、主要用途、高さの限度を定めます。内容は表にお示しの通りで、実際に準備組合が建築物（再開発ビル）を建築・整備する際は、この範囲で計画することになります。

○このほか、「敷地内に広場状空を整備し、地域コミュニティや交流・賑わいのある空間の創出に寄与する。」「道路に沿った壁面後退部分に歩道状空を整備し、歩行者の利便性・安全性の向上を図る。」と定め、まちづくりに寄与する敷地整備を位置付けています。

### ③ 市街地再開発事業の都市計画（原案）整備内容



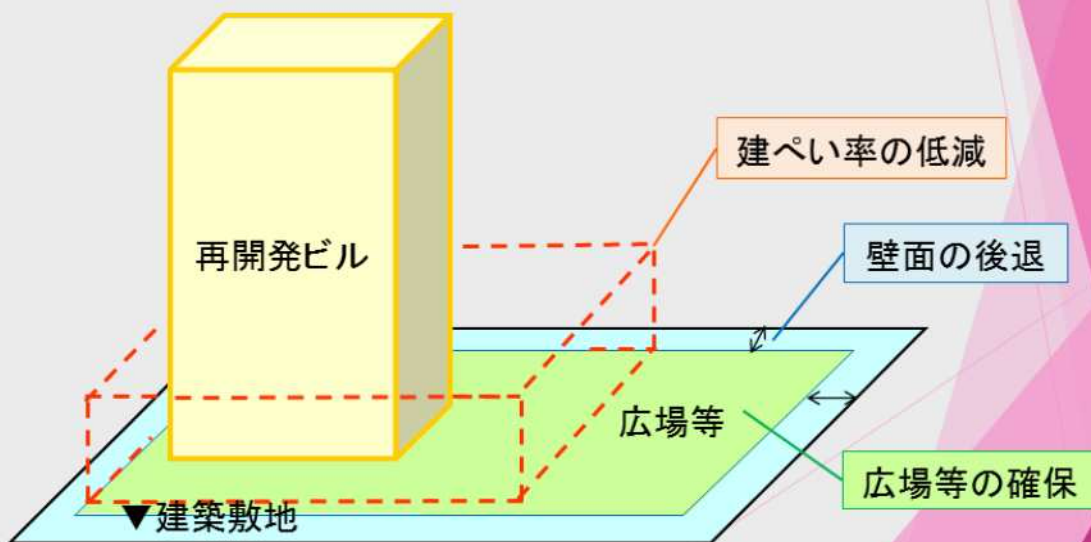
○「建築敷地の整備」では、建築敷地を約2,900㎡と定めます。計画区域は約0.5haですが、これは四辺の道路の中心線から区域の面積を設定しているためです。

○計画敷地に対する「広場状空地」の整備位置や、建築物（再開発ビル）の壁面後退により、接道する四辺で「歩行者空間」の整備を位置付けます。このように定めることで、地域コミュニティや交流・賑わいのある空間としての「広場状空地」や利便性・安全性向上のための「歩行者空間」を確保していきます。

○なお、都市計画の扱いにはなりません。準備組合からまちづくりの貢献として提案のあった「機械式地下駐輪場」は敷地北側の「広場状空地」内に整備されます（機械式地下駐輪場の整備に要する面積は広場状空地の面積としては除外しています）。「機械式地下駐輪場」の収容台数は約200台で、再開発ビルの商業施設を利用される方向け（商業施設の付置義務駐輪場）をはじめ、一般の方の利用ができます。

## 2-3 高度利用地区とは？

土地の高度利用と都市機能の更新を図るための都市計画です。容積率を確保するために必要となる地区について定めます。容積率の最高限度や最低限度、建築面積の限度等を定めます。



○つぎに、「高度利用地区」の都市計画について説明します。

○「高度利用地区」とは、土地の高度利用と都市機能の更新を図るための都市計画です。容積率を確保するために必要となる地区について定めます。容積率の最高限度や最低限度、建築面積の最低限度等を定めます。

○「高度利用地区」の都市計画については東京都市計画として一つの計画となっているため、本地区を新たに加えるという考え方になり、都市計画手続き上は「変更」の扱いになります。

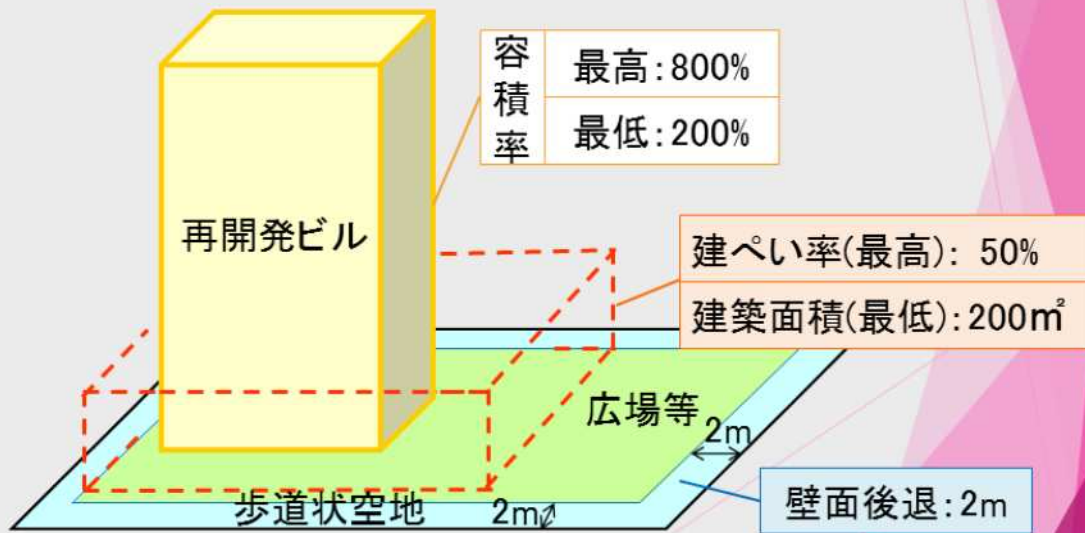
○北区内では「高度利用地区」は4か所あり、いずれも市街地再開発事業を実施した「赤羽駅西口（2地区）」「北赤羽駅前」「十条駅西口」となっています。

○市街地再開発事業を行う際は、土地の高度利用を誘導するため、「高度利用地区」を定める容積率の緩和し最高限度を定めるのが一般的となっています。



# ① 高度利用地区の都市計画変更（原案）概要

面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
約0.5ha	800%	200%	50%	200m <sup>2</sup>	2m



○本地区で定める「高度利用地区」の内容は上表のとおりです。

## ② 高度利用地区の都市計画変更（原案）内容

用途地域による容積率: **600%**

+

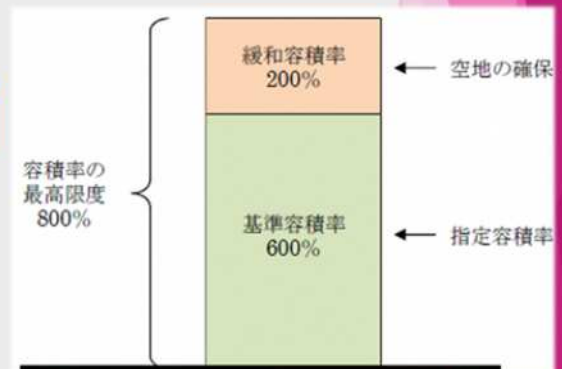
【空地の確保による容積緩和】+**200%**

- ・建ぺい率の最高限度は、指定建ぺい率(80%)－30%とする。
- ・壁面の位置の制限は、道路境界線から2m以上とする。
- ・広場等は、敷地面積の30%以上を確保する。

||

計画容積率: **800%**

※緑化率は35%以上とする。



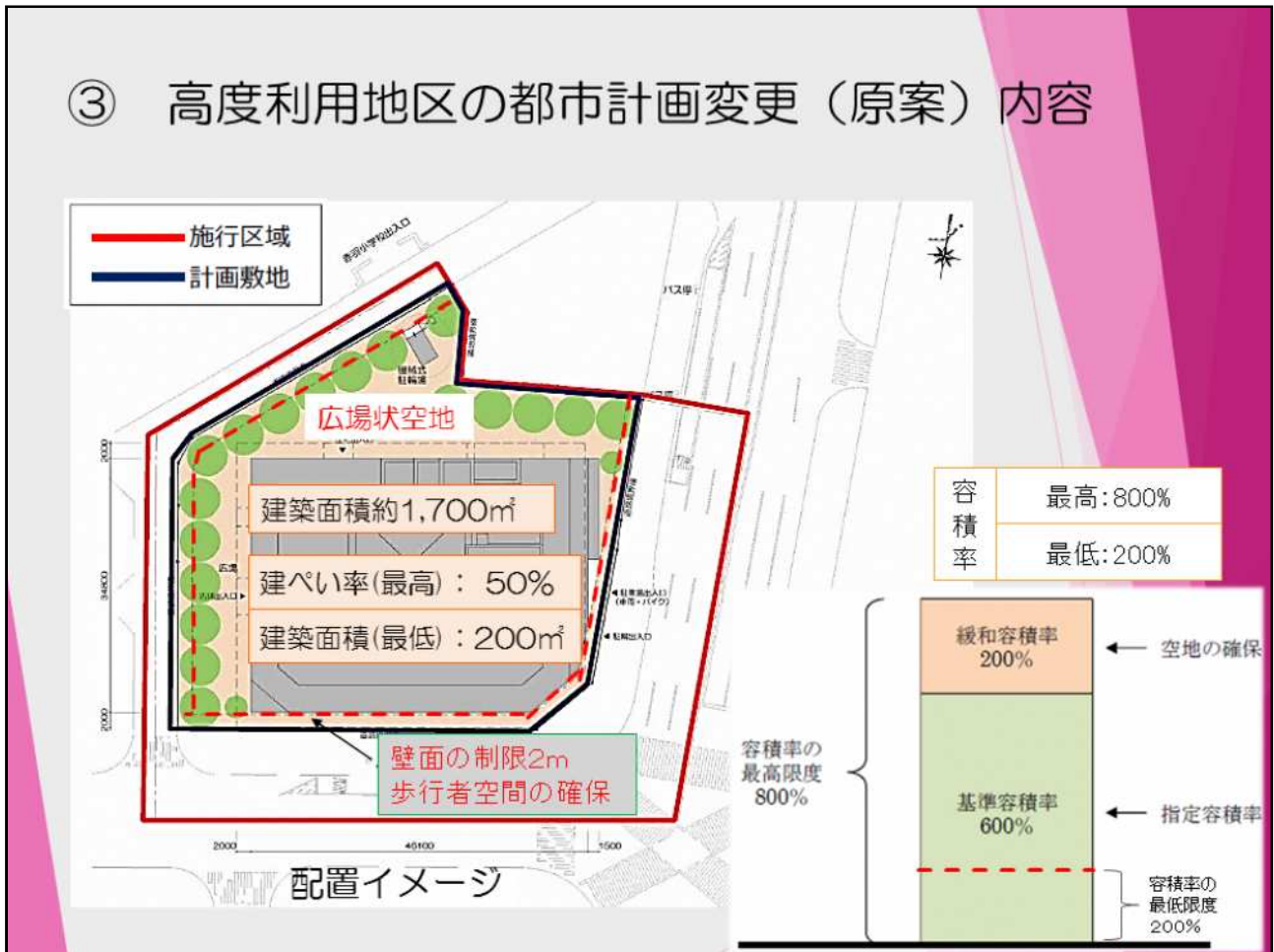
○本地区の用途地域による、基準容積率は600%です。

○これに東京都の基準に基づき、「空地の確保による容積緩和」として200%が加算され、合計で800%となります。

○東京都の基準とは「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」のことで、まちづくりの貢献などの取組みの内容に応じた容積率の緩和の値が具体的に定められています。

○なお、参考までに現在事業が進んでいる十条駅西口の市街地再開発事業では、容積率の最高限度は800%で、300%の容積緩和を受けています。本地区は、十条駅西口の市街地再開発事業と比較すると容積率の緩和規模は小規模に止まっています。

### ③ 高度利用地区の都市計画変更（原案）内容



○「建蔽率の最高限度」は50%としています。敷地に対する建築物が占める割合を抑えるよう定めることにより、計画敷地内に広場状空地の確保するため効果を有しています。

○このほか、「壁面の位置の制限」を2mと定めることにより、既設の道路と相まって歩行者空間の確保を図っていきます。

## 2-4 地区計画とは？

地区の特徴や課題に応じて、**道路・公園等の地区施設の配置等**や建物の建て方等の**まちづくりのルール**を都市計画に定めることができる制度です。

地区計画の区域では、まちづくりのルールに基づき、建築行為等を誘導することができます。

### 敷地面積の最低限度

- ・細分化の防止



### 壁面の位置の制限

- ・道路沿いの歩行空間確保
- ・敷地内の空地の確保

### 用途の制限

- ・良好な市街地環境の保全

### 形態・色彩・意匠の制限

- ・良好な景観の保全

### 垣又はさくの構造の制限

- ・ブロック塀の制限
- ・良好な景観の保全

### 地区施設

- ・公園や広場等の配置・規模



○3つ目の都市計画は、「地区計画」です。

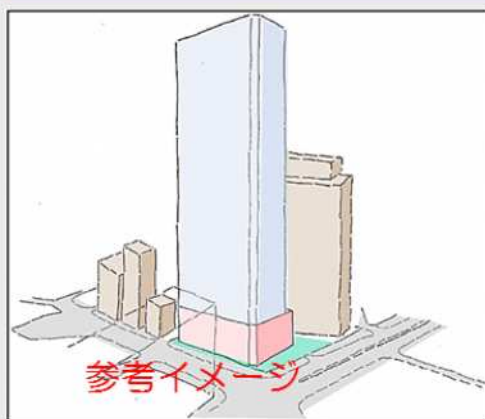
○「地区計画」とは、地区の特徴や課題に応じて、道路・公園等の地区施設の配置等や建物の建て方等のまちづくりのルールを都市計画に定めることができる制度です。イラストは地区計画で定めることができる項目の例示で、各地区計画の区域では、それぞれの地区の目指すべき目標等に応じて、まちづくりのルールを定め、建築行為等を誘導することができます。

○今回の赤羽一丁目第一地区の市街地再開発事業では、整備される建築物（再開発ビル）をはじめ、何十年後先になるかわかりませんが、将来的に再開発ビルを改築することになった際などに、今回決めた制限等のルールを将来的にも継承させるため、第一地区を中心に定めることとしました。



## ① 地区計画（原案）目標

地域の防災性の向上と、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、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を整備することにより、多様で魅力的な複合市街地を目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

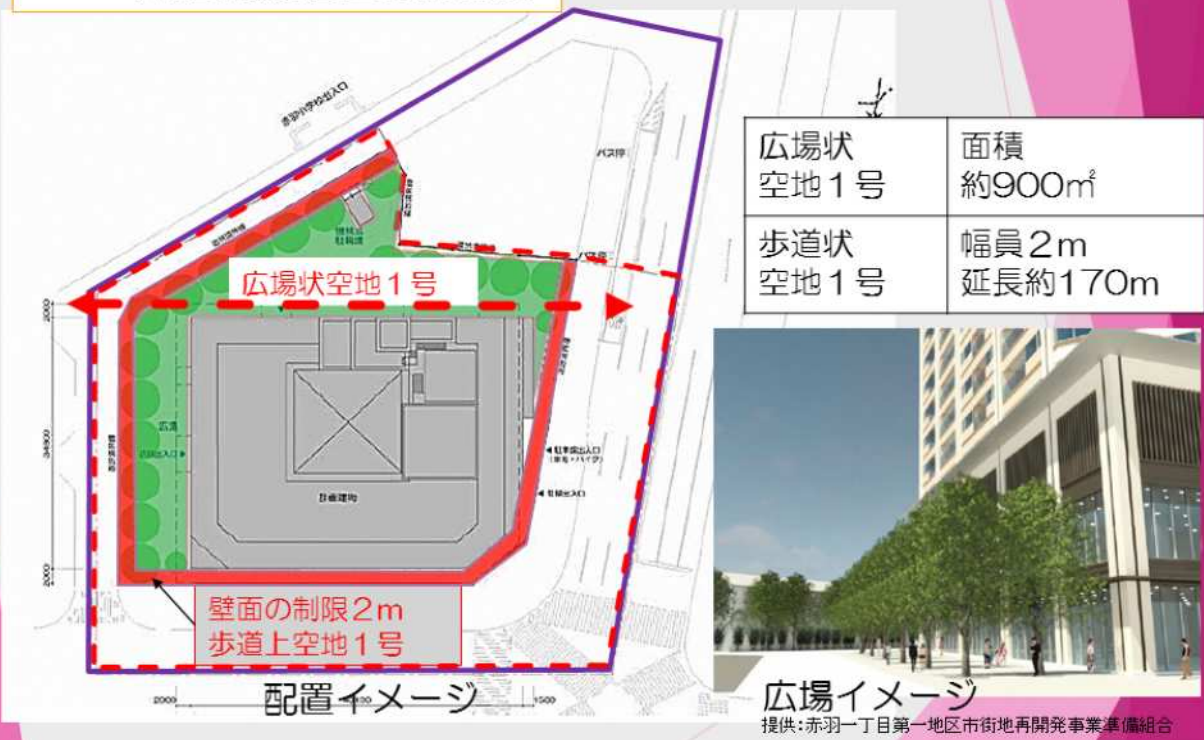


○「地区計画」では「地区の整備目標」を定める必要があります。

○本地区の整備目標は、冒頭で説明した地区の課題の解決や、区内最大の商業集積地として今後も一層の賑わいの創出を図るため、「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、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を整備することにより、多様で魅力的な複合市街地を目指し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。」としています。

## ② 地区計画（原案）整備内容

- : 地区計画区域(約0.6ha)
- - - : 地区整備計画区域(約0.5ha)



○「地区計画」の区域は、隣接する北側の敷地（民間ホテルのある敷地）を含んだ0.6haです。

○一方で、今回の市街地再開発事業により具体的な整備が行われるのは上記敷地を除くため、「地区整備計画区域」として別に0.5haを定めています。

○地区計画（原案）では、広場状空地を「広場状空地1号：約900㎡」として位置づけるほか、「歩道状空地1号」として計画敷地四辺の壁面制限2mを位置付けます。

○また、位置は明確にしません。が、広場状空地全体の機能として、従前あった今後廃止する区道の東西の歩行者空間機能を継承することを位置付けます。

○スライド右下には、歩道状空地の整備イメージをお示ししています。

## 2-5 準備組合による施設計画（案）

項目	計画内容		
敷地面積	約 2,890 m <sup>2</sup>		
主な用途	住宅、店舗、駐車場		
建築面積 (建ぺい率)	約 1,730 m <sup>2</sup> (約 60%)		
容積対象床面積 (容積率)	約 23,100 m <sup>2</sup> (約 800%)		
延床面積	約 31,960 m <sup>2</sup>		
階数	地上 26 階、地下 1 階		
高さ	約 111m		
住宅戸数	約 300 戸		
施設用駐車台数等	店舗	住宅	合計
駐車場台数	約 9 台	約 78 台	約 87 台
自動二輪車駐車台数	0 台	約 15 台	約 15 台
駐輪場台数	約 55 台	約 398 台	約 453 台
公共的駐輪台数	約 145 台		



参考イメージ

提供：赤羽一丁目第一地区市街地再開発事業準備組合

○こちらは、これまで説明した3つの都市計画が定まることを前提に、準備組合が現時点で計画している施設計画の内容です。

○本来は事業者である準備組合から説明されるべきものですが、都市計画の決定により、どの程度の規模の建築物（再開発ビル）が建設されるのかを皆様にイメージしていただきやすいよう、準備組合の協力を得て、お示しするものです。

○再開発ビルの主な用途は「住宅（マンション）」で、地上26階建ての建物の3階から26階を占める計画です。

○ファミリー世帯向けの住戸を中心に約300戸の計画となっています。

○建物の高さは現時点で約111mです。

○いずれも都市計画決定がされた後に、設計に着手しますので現時点での計画数値としてご理解ください。

## 2-5 準備組合による施設計画（案）



○左の図は、敷地内の再開発ビルと、機械式地下駐輪場の配置をお示ししています。

○区では、北側にある区立赤羽小学校への日影やビル風の影響をできる限り抑えるため、ビルの配置は南東（右下端）に寄せるようこの間、準備組合と協議をしてきています。

○ビルの北側から西側に広がる茶色や緑色の部分が、広場や植栽を表しています。

○右の図は再開発ビルの断面図です。現在も権利者の方々に意向を踏まえ商業施設の計画の検討が進んでいますが、今のところ商業施設は1階と2階での計画となっています。



## 3. 都市計画制限について

○第3章では、主に地区内の権利者様向けに、都市計画を決定することにより法的に制限等を受ける行為について説明します。

### 3-1 都市計画制限について

市街地再開発事業に関する都市計画決定がなされると、その施行区域内においては都市計画制限がかかります。

この都市計画制限は、市街地再開発事業を実施するにあたって、

- ・ 障害となることが予想される行為をあらかじめ防止しておくこと
- ・ 土地の投機的な売買を防ぐこと

などによって、将来の事業が円滑に行なわれるようにするものです。

○市街地再開発事業に係る都市計画を決定すると、その施行区域内においては都市計画制限がかかります。

○この都市計画制限は、市街地再開発事業を実施するにあたって、「障害となることが予想される行為をあらかじめ防止しておくこと」や「土地の投機的な売買を防ぐこと」により、将来の円滑な事業環境を確保しようとするのが目的です。

## ① 建築の制限

### ●建築の制限

- ・市街地再開発事業以外での建築行為については、原則として区長の許可が必要となります。
- ・区長は、許可基準（地階を有しない2階までの木造、鉄骨造、コンクリートブロック等の建物など）によって許可します。
- ・ここで、建築物を建築しようとして区長に許可されず、土地の利用が著しく困難になる場合、土地所有者は区長又は施行者へ買い取りの申出ができます。

具体的な都市計画制限を2点説明します。

○1つ目は、「建築の制限」です。

○施工区域内では、市街地再開発事業以外での建築行為（再開発ビル以外の建築）については、原則として区長の許可が必要となります。

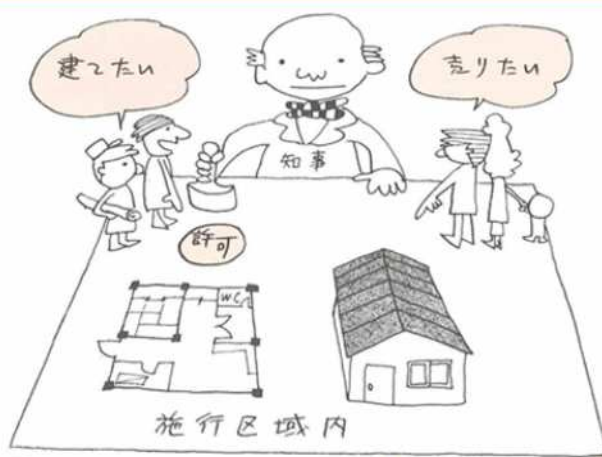
○区長は、許可基準によって許可しますが、許可するのは容易に取り壊しができる「地階を有しない2階までの木造、鉄骨造、コンクリートブロック等の建物など」に限られます。

○また、建築物を建築しようとして区長に許可されず、土地の利用が著しく困難になる場合は、土地所有者は区長又は施行者へ買い取りの申出ができます。

## ②土地譲渡の届出義務

### ●土地譲渡の届出義務

- 土地を他人に譲渡する場合は、あらかじめ区長又は施行者に届け出ることが必要になります。
- この場合、区長又は施行者はその土地について、先買いの権利が与えられています。



都市計画制限の2つ目は、「土地譲渡の届出義務」です。

○施行区域内の土地を他人に譲渡する場合は、あらかじめ区長又は施行者に届け出ることが必要になります。

○また、この場合、区長又は施行者はその土地について、先買い（権利者が譲渡しようとする他人より先に優先して区長等が土地を購入できる）の権利が与えられています。

以上、「建築の制限」と「土地譲渡の届出義務」により、市街地再開発事業を妨げる行為を防止し、事業の円滑な進捗を図ります。



## 4. 赤羽一丁目第一地区市街地再開発事業の 都市計画（原案）の縦覧及び意見書の 提出方法および今後スケジュールについて

第4章では、都市計画（原案）の縦覧（都市計画図書の閲覧）及び意見書の提出方法等について説明します。

## 4-1 都市計画（原案）の縦覧

### 【縦覧期間】

令和2年3月12日（木）～3月26日（木）

※土曜・日曜、祝日を除く  
午前8時30分から午後5時

### 【縦覧場所】

北区まちづくり部まちづくり推進課

（区役所第一庁舎7階5番）

※都市計画（原案）は北区ホームページでも閲覧できます。

○これまで説明した3つの都市計画案に係わる都市計画図書（都市計画原案）は、令和2年3月12日から26日までの間、北区役所まちづくり部まちづくり推進課（第1庁舎7階5番窓口）で縦覧（閲覧）することができます。

○なお、説明会開催中止に伴う代替措置の一つとして、本都市計画の案に係わる縦覧対象図書のすべてを、上記期間中、北区公式ホームページでも公開します。

## 4-2 都市計画（原案）の意見書の提出

計画区域内の土地所有者その他利害関係のある方は、次の期間中に、北区長に対して意見書の提出ができます。

### 【意見書の提出期間】

令和2年3月12日（木）～4月2日（木）

### 【意見書の提出方法】

住所、氏名を明記し、文書を持参または郵送（**必着**）  
※意見書の様式は自由です。

### 【意見書の提出先】

北区まちづくり部まちづくり推進課（第一庁舎7階5番）  
〒114-8508 東京都北区王子本町1-15-22

○これまでに説明した3つの都市計画案について、計画区域内の土地所有者その他利害関係のある方は、次の期間中に、北区長に対して意見書の提出ができます。

### 【意見書の提出期間】

令和2年3月12日（木）～4月2日（木）

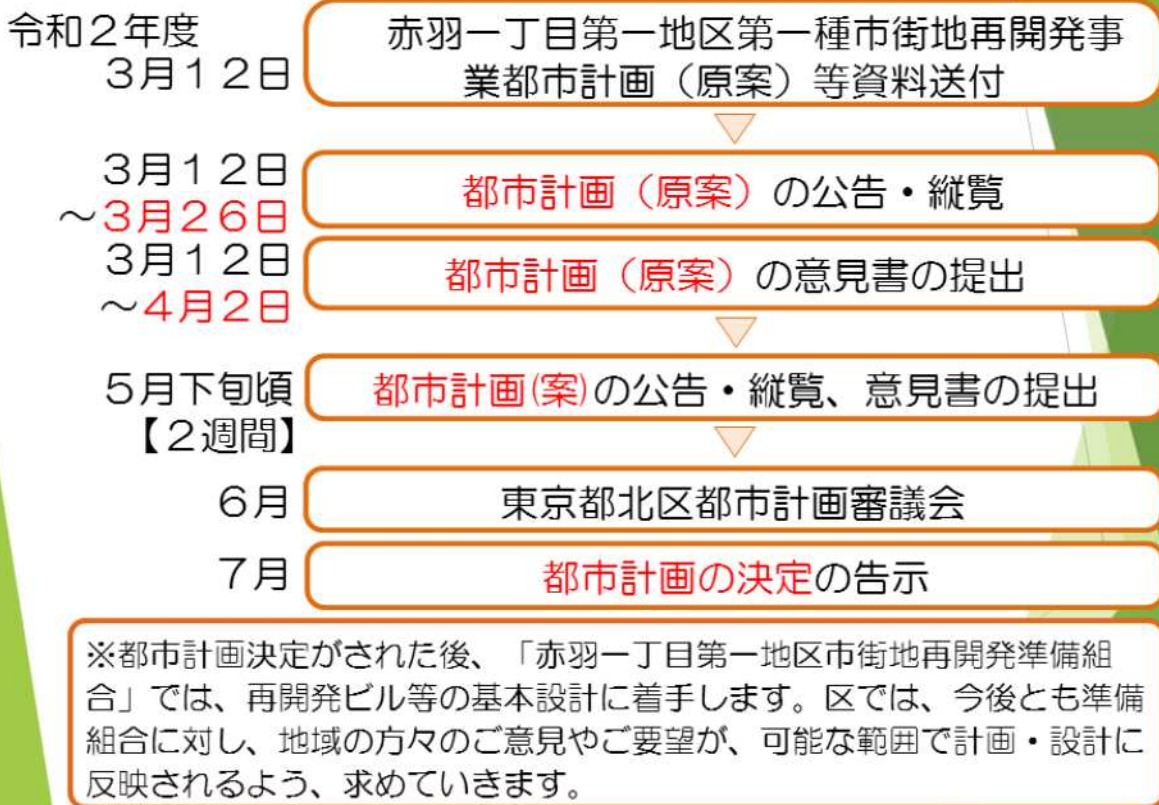
### 【意見書の提出方法】

住所、氏名を明記し、文書を持参または郵送（**必着**）  
※意見書の様式は自由です。

### 【意見書の提出先】

北区まちづくり部まちづくり推進課（第一庁舎7階5番）  
〒114-8508 東京都北区王子本町1-15-22

### 4-3 都市計画手続きの進め方



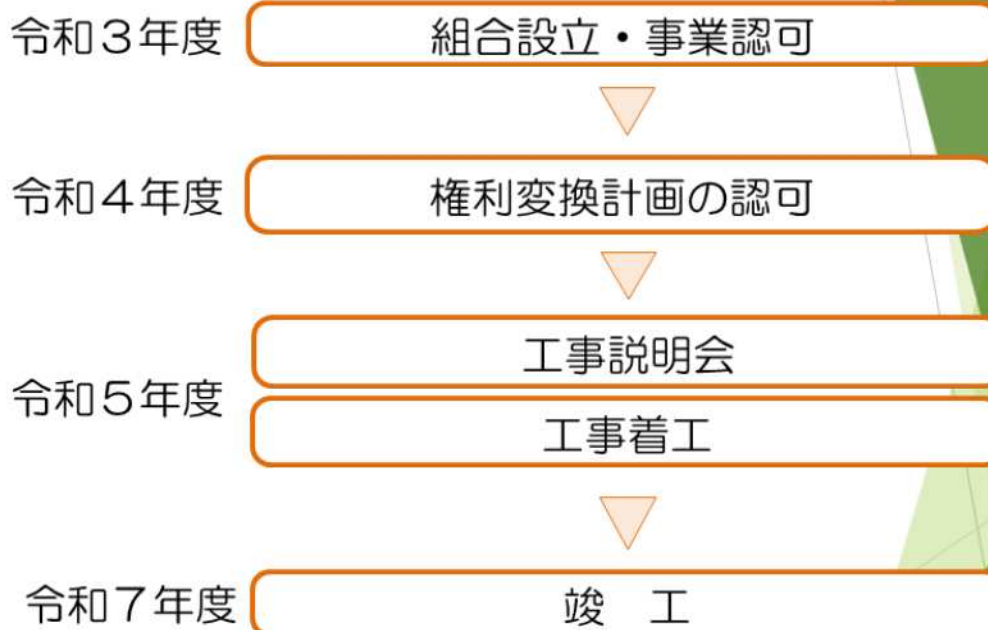
○今後の都市計画決定までのスケジュールについては、表のとおりです。

○現時点では、本年6月に開催予定の「北区都市計画審議会」に都市計画案を諮問し、答申に基づき、7月には都市計画決定の告示を予定しています。

○都市計画決定がされた後、「赤羽一丁目第一地区市街地再開発準備組合」では、再開発ビル等の基本設計に着手します。区では、今後とも準備組合に対し、地域の方々のご意見やご要望が、可能な範囲で計画・設計に反映されるよう、準備組合に求めています。



#### 4-4 (参考) 再開発事業のスケジュール



○現時点で、市街地再開発事業を施行する第一地区の準備組合は、上記のような事業スケジュールを想定していることを区に説明しています。

○準備組合の予定では、今から約3年後の令和5年度から3か年かけて、既存の建物を解体し、再開発ビルを建設、竣工させるとしています。

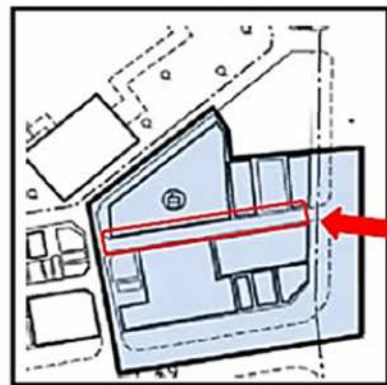
## 5. その他

○第5章では、「その他」として、大きく3つの点について、ご説明、ご案内させていただきます。

3つの点とは、

- 1) 市街地再開発事業に伴い廃止する区道（公共用地）の処理の取り扱い
- 2) 第一地区に隣接する地区での市街地再開発事業の事業化に向けた動きのご紹介
- 3) 今後の赤羽駅東口まちづくりの進め方等について です。

## 5-1 廃止する区道の扱いについて



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 m<sup>2</sup>

○はじめに、「大街区化」に伴い廃止する道路の取り扱いについて、です。

○この道路は、区が管理する区道で、正式名称は「区道 1233 号線」といいます。現在は、計画地のほぼ中央で東西を結んでおり、面積は約 243 m<sup>2</sup>です。

## ① 公共用地の取扱い

準備組合による「大街区化」とそれに伴い生じる「廃止する区道の取扱い」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）」を踏まえ対応を図ります。

「大街区化ガイドライン」では具体的に、

- 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明示。
- 公正な財産処分手続き等を求めています。

○冒頭で説明したとおり、今回の準備組合による市街地再開発事業の計画案では、廃止する区道を建築敷地に取り込みたい旨の要望が準備組合から区に示されています。

○一般的な市街地再開発では、従前の機能を確保したり、再開発に伴う新たな需要等に対応するため、大街区化を行う際に生じる道路廃止は、その分を計画地縁辺の道路機能を充実させるため付け替えする例が多くなっています。しかしながら、その必要がない時などには、他の公益を優先することを目的に道路の付け替えを行わない事例も全国では見られます（公共用地が減るので「公共減少」と言われます）。

○このような「公共減少」を行う場合、行政が特定のプロジェクトに限定してメリットを与える行為として誤解をいただくことのないよう、国は「大街区化ガイドライン（平成23年3月：国土交通省）」をまとめ、以下の対応を行い行政の判断と手続きを透明化することを求めています。

- 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明示。
- 公正な財産処分手続き等

ここでは、以上3点について、ご説明します。



## ② 交通量調査

交通量調査結果（抜粋）

- ・区道北1234号
- ・区道北1233号

交通量調査の結果から、区道北1234号で区道北1233号の機能を十分に吸収できることが確認できました。



区道北 1234号

【自動車交通量】

○12時間交通量：75台/12時間

○ピーク1時間交通量：23台/1時間（9～10時）

【歩行者・自転車交通量】

○12時間交通量：5,335人・台/12時間

○ピーク1時間交通量：698人・台/1時間（8～9時）

調査日：平成30年1月31日(水)

区道北 1233号

【自動車交通量】

○12時間交通量：2台/12時間

○ピーク1時間交通量：1台/1時間（17～18時、18～19時）

【歩行者・自転車交通量】

○12時間交通量：1,268人・台/12時間

○ピーク1時間交通量：146人・台/1時間（18～19時）

調査日：平成30年1月31日(水)

○1点目は、「■公道廃止により、必要な機能が不足しないこと」の説明です。

○スライドは、大街区化により廃止する区道（北1233号線）の交通量調査の結果です。自動車交通量はピーク時で1時間あたり1台、12時間で僅か2台の通行量でした。また、歩行者・自転車交通量もピーク時で1時間あたり146人、12時間の調査では、1時間平均100人余の通行量に止まりました。

○一方、廃止する区道の代替機能は、その北側にある区道1234号線あるいは南側の駅前通りになりますが、仮に1233号線の全通行量が1234号線に追加されても、区道1234号線の幅員等の機能から十分吸収できるとの調査結果となりました。

### ③ 従前機能の確保と用地処分により期待する効果

区は、区道を廃止する場合について、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図ります。



また、準備組合による機械式地下駐輪場の整備及び管理運営については、地域の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図ります。

○そのうえで、先ほど説明した「地区計画」でも触れましたが、計画地北側の広場状空地が地区施設として確実に担保されるため、実際には区道1233号の負っていた歩行者動線の従前機能は、そのまま確保できる計画内容としています。

2点目は、「■公道廃止により、どのような公益を実現するか」の説明です。

○区道廃止により実現する公益については、計画敷地が他の市街地再開発事業地区と比較すると狭小な本計画にあって、廃止した区道用地を譲渡することにより事業の実現性を保ち、もって赤羽駅東口地区のまちづくりの起爆剤ともなりうる事業を後押しすることで、駅周辺の防災性能の向上や良質な住宅の重点供給、賑わいのまちづくりの実現等が期待することができます。さらには、準備組合の提案により機械式地下駐輪場が整備されることで、駅前地区最大のまちづくりの課題でもある放置自転車対策が進むことも大きな公益と考えています。

3点目は、「■公正な財産処分手続き等」の説明です。

○廃止する区道は公共用地であり区民共通の財産であることから、都市再開発法の定めによる手続き（権利変換）や、通常区が区有地を他に売却する際と同様に透明性の担保された仕組みの中で、適切な価額で適切な手続きを経て、処分を進めていきます。

## 5-2 他地区の動向

○つぎに、「第一地区」に隣接する地区の、市街地再開発事業の事業化に向けた動きについて説明します。

## ① 第二地区、第三地区の動向

先行する「第一地区」に隣接する「第二地区」、「第三地区」でも準備組合が設立され、事業化の検討が進んでいます。

「第二地区」については、権利者の準備組合への加入率が、事業認可の際の法定要件に満たないため、まずは権利者の合意形成に注力するよう区は準備組合に求めています。

「第三地区」については、事業化に向けた検討が緒についたばかりであるため、十分な時間をかけた計画検討と、その上での権利者の合意形成を求めています。



○先行する「第一地区」に西側で隣接する「第二地区」、「第三地区」でも準備組合が設立され、事業化の検討が進んでいます。

○「第二地区」は赤羽一番街商店街と第一地区との間の南北2つの街区です。平成30年5月に準備組合が設立されています。過去にも、市街地再開発事業の実施を検討し準備組合が設立された経過がありますが、平成23年に事業化を断念し、準備組合は解散しています。今回はあらためての事業化検討といえます。

○「第三地区」は赤羽一番街商店街とJR寄りバス通りの間の街区です。昨年10月に準備組合が設立されています。

○区としては、いずれの地区とも地元の権利者の方々によって準備組合は設立されていますが、事業認可の際に必要な法定要件に準備組合の加入率が達していないことや、事業への理解、計画検討等がまだ緒に就いたばかりであるため、まずは事業を円滑に進めるための権利者合意を進めるよう、それぞれの準備組合には求めています。したがって、第一地区のように具体的な再開発ビルの計画等をお話できる段階にはありませんが、今後の権利者の方々の取り組み次第では、一層大きなまちづくりの動きとなることから、求めに応じ相談に乗るなど、必要なご支援をしていきます。



## ② 赤羽小学校への影響

区では、赤羽駅東口周辺のまちづくりの推進と、計画地に隣接する赤羽小学校の教育環境の確保・充実等を実現させる方策等を検討するため、「赤羽駅東口駅前周辺地区まちづくり庁内検討会」を設置し、検討を行っています。



○これら赤羽駅東口の権利者の方々による「第一地区」から「第三地区」までの市街地再開発事業の事業化の動きにより、再開発ビルの建設に止まらず、周辺都市機能の整備や防災性の向上など、大きなまちづくりの進展が期待できますが、一方で十分に配慮をしていかなければいけないのが、計画地北側に立地する区立赤羽小学校の教育環境の確保・充実の検討です。

○区立赤羽小学校への影響という点では、大きく2点の課題を認識しています。

1点目は、仮に全地区で事業化が実現された場合に、小学校が超高層の再開発ビルに囲まれることによる、日影やビル風等による影響です。

2点目は、再開発ビルの多くを住宅（マンション）が占めることになるため、そこから生じる就学児童を現在の赤羽小学校の施設規模では受け入れきれないこと、また赤羽小学校自体が施設の老朽化により改築などの更新の時期を迎えていることです。

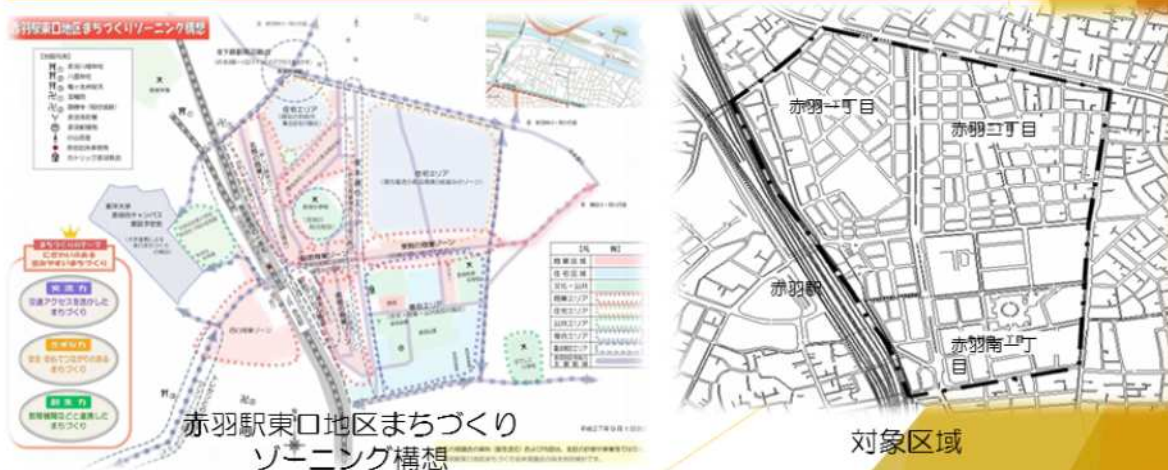
○区では、まちづくりの推進と、赤羽小学校の教育環境の確保・充実を実現させるため、プロジェクトチームを設置し、区と教育委員会が一丸となって、その方策の検討を開始しています。

## 5-3 区民参画による 赤羽東口のまちづくり

○最後になりますが、これまでご説明してきた赤羽駅東口のまちづくりへの区民の皆様への参画について、です。

## ① 赤羽駅東口地区まちづくり全体協議会の活動

協議会は、赤羽駅東口地区を対象地域とし、対象地域内に居住する住民ならびに自治会、商店街会、PTA等関係者が、地域に愛着を持ち、住み続けられるまちづくりを目指し、まちづくりの勉強会や情報等を交換し、お互いに考え行動することで相互理解を深め、赤羽駅東口地区まちづくりの円滑な推進を図ることを目的として活動しています。



○赤羽駅東口地区では、スライド右側の区域を対象に、平成21年に「赤羽駅東口まちづくり全体協議会」が設置され、住民主体のまちづくりを協議する場があります。区は、区民と区の協働のまちづくりを推進する立場から、協議会の事務局として活動支援にあたっています。

○この協議会では、平成27年9月には「赤羽駅東口地区まちづくりゾーニング構想」をまとめ、将来の赤羽駅東口の将来像をまとめています。この時点では、本日説明しました各地区における市街地再開発事業の動きはまったくありませんでしたが、例えば「赤羽小学校」を「地域の活動拠点施設」と位置づけ、まちの活性化をめざすと一定の考え方をまとめています。

○これらの経過から、区は今回の市街地再開発事業の事業化に係るまちづくりの動きに、地域の方々の幅広い意見を生かしていくには、協議会活動をベースに進めていくことが最も相応しいと考えてます。



## ② グループインタビューについて

赤羽駅東口のまちづくりを検討している協議会では、地区内で計画されている市街地再開発事業を契機に、今後のまちづくりのあり方について検討を深めています。その一環として、協議会への参加者だけでなく、より広くみなさんのご意見をお伺いし、目指すべき方向性等の検討に役立てるため、地区内の自治会や商店街、学校PTAを対象に「グループインタビュー」を開催しました。

～これまでいただいた意見の概要～

- 市街地再開発事業に関して
  - ・再開発ビルに期待することの意見としては、駐輪場、公共施設、文化施設、避難場所、家族向けの店などを望む意見が挙がっています。
  - ・再開発ビルによる日影や風害、赤羽らしさを失っている商店街がなくなることに懸念なども示されています。
- 生活環境に関して
  - ・（インタビュー開催日の直前に大型台風が上陸したことから）水害時の公的相乗の対応、水害をはじめとした災害時に避難できる場所の確保に対する指摘が多く出されました。
  - ・赤羽公園を憩いの場として貴重だとする意見や、老朽化等から再整備等を求める意見が多く挙がっています。
  - ・店舗の業種の変化や、ごみ出しのマナーなどに関する心配の声もありました。
- 今後のまちづくりの方向性に関して
  - ・時間的、範囲的に大きな視点に立って考えるべきという指摘がありました。
  - ・共通理解を持って話し合いを進めていくことが大事という意見が挙がっています。
  - ・グループインタビューは理解できる人を広めるために良い機会というお声もいただきました。
- 赤羽小学校に関して
  - ・再開発ビルによる日影等の影響を避けるため、改築時期を迎えている小学校の取扱いについて様々な意見が挙がっています。
  - ・商店街に囲まれた現在の立地について、見守りや防犯等の面からの意見が挙がっています。



○そのため、この2年間はまず協議会活動として、市街地再開発事業とまちづくりや、自らが地域の活動拠点施設と位置付けた赤羽小学校の今後について、主に幹事会の場で検討を深めてきました。

○特にこの1年間の活動では、協議会の活動に限られた方の意見で収れんしないよう、地区内の町会自治会、商店街、学校PTAを対象に、グループインタビューを実施し、たくさんの示唆ある意見や要望を聴取することができました。

○残念ながら新型コロナウイルスの感染拡大防止対策の必要から、例年3月末に開催している協議会総会は時期未定で開催を延期したところですが、新年度においては協議会主催で幅広く皆さんと、まちづくりについて意見交換を行う「まちづくり懇談会」の開催も視野に入れていきます。

### ③ まちづくり協議会等による情報発信



まちづくり全体協議会では、赤羽駅東口のまちづくりについて検討を深めています。検討の内容は、広く住民の方々に情報を提供するとともに、ご意見や要望を検討に生かしていくため、「まちづくりニュース」を発行しています。

赤羽一丁目第一地区市街地再開発準備組合では、事業の内容について、地区内の権利者の方々を中心に、事業の進捗について周知を図るため、「再開発ニュース」を発行しています。



○また、随時の「まちづくりニュース」の発行などで、協議会活動への理解と、皆様の参画を呼び掛けているところです。

○準備組合は施行者として、これから自らの計画を自らの責任で皆様に説明する機会を作ることになりますが、区としても準備組合に対し、適時適切な説明会の開催や、わかりやすい説明、できる限りの意見や要望の反映を求めています。



#### ④ 区民と方々とともに進めるまちづくり

区では、赤羽駅東口のまちづくりについて、「区民とともに」の区政の基本姿勢のもと、都市計画権者として、まちづくりの責任者として、まちづくりの進捗に応じて、適時適切で十分な情報提供を行っていくとともに、可能な限り、まちづくりに皆様の参画機会を確保するとともに、ご意見ご要望を生かしていくよう努めていきます。

区では、皆様の参画機会の基盤に、協議会活動を位置付けていますので、今後のまちづくり協議会の活動等への奮っての参加をお願いします。

また、準備組合には事業者として、計画・設計・工事等の各段階に、親切丁寧な説明を求めています。

○あらためて、今後のまちづくりの進め方について説明します。区では、赤羽駅東口のまちづくりについて、「区民とともに」の区政の基本姿勢のもと、都市計画権者として、まちづくりの責任者として、まちづくりの進捗に応じて、適時適切で十分な情報提供を行っていくとともに、可能な限り、まちづくりに皆様の参画機会を確保するとともに、ご意見ご要望を生かしていくよう努めていきます。

○特に皆様の参画機会の基盤に、協議会活動を位置付けていますので、今後のまちづくり協議会の活動等への奮っての参加をお願いします。

○また、準備組合には事業者として、計画・設計・工事等の各段階に、親切丁寧な説明を求めています。

## お問い合わせ

北区 まちづくり部 まちづくり推進課

所在地：〒114-8508

北区王子本町1-15-22（第一庁舎7階5番）

電話：03-3908-9154

FAX：03-3908-2244

メール：machisuishin-ka@city.kita.lg.jp

○以上が、「赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業」に係る都市計画（原案）の説明会に代わる説明資料（とその補足説明）です。

○本件に係るお問い合わせは、北区役所まちづくり推進課にお願いします。お問い合わせ内容によっては、直接事業を行う準備組合の連絡先をお伝えする場合があります。

○また、都市計画法に基づく意見書の提出によらず、赤羽駅東口のまちづくりや、市街地再開発事業など事業全般について、ご意見・ご要望がありましたら、上記メールアドレスへお寄せください。個人情報等は伏せたくて、内容に応じて、今後の区や準備組合による計画検討や、準備組合への指導・助言、まちづくり協議会の検討等に役立たせていただきます。

○なお、多少お時間をいただくかもしれませんが、説明会を開催していれば聞くことができた他の参加者の意見や要望等の代替として、メールでお寄せいただいた意見や要望等は概要にまとめホームページでご紹介していくことも検討しています。

＝説明資料を最後までご覧いただきありがとうございました＝

令和2年3月12日  
北区まちづくり部まちづくり推進課  
担当／坂本・保坂・猪越