

## 第107回東京都北区都市計画審議会 配付資料一覧

### 1 進行に関する資料

(1) 第107回東京都北区都市計画審議会 次第

(2) 東京都北区都市計画審議会 委員名簿

### 2 第273号議案

「赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業の決定について」  
(北区決定)

資料 1

### 3 第274号議案

「赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更について」(北区決定)

資料 2

### 4 第275号議案

「赤羽一丁目地区地区計画の決定について」(北区決定)

資料 3

### ※ 第273～275号議案に関する補足資料

「赤羽一丁目における市街地再開発事業等の都市計画案について」

### 5 報告事項

「用途地域等の一括変更について」

資料 4

## 第107回東京都北区都市計画審議会 次第

令和2年7月28日（火）  
午後2時00分～  
区役所第一庁舎 第二委員会室

- 1 開 会 まちづくり部長
- 2 委員の紹介 まちづくり部長
- 3 出席委員数報告 都市計画課
- 4 資料確認 都市計画課
- 5 議 事 都市計画審議会会長

### 諮問事項

#### 第273号議案

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業の決定について（北区決定）

#### 第274号議案

赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更について（北区決定）

#### 第275号議案

赤羽一丁目地区地区計画の決定について（北区決定）

### 報告事項

用途地域等の一括変更について

- 6 閉 会 まちづくり部長

# 東京都北区都市計画審議会委員名簿

(令和2年5月20日現在)

## 第一号委員 (学識経験者)

埼玉大学大学院教授	久保田 尚
(株) 計画工房主宰	村 上 美奈子
千葉大学名誉教授	北 原 理 雄
元東京都建設局理事	吉 原 一 彦
(一社) 東京都建築士事務所協会北支部長	木佐貫 正

## 第二号委員 (区議会議員)

北区議会議長	渡 辺 かつひろ
北区議会副議長	坂 口 勝 也
北区議会企画総務委員会委員長	大 沢 たかし
北区議会企画総務委員会副委員長	近 藤 光 則
北区議会建設委員会委員長	戸 枝 大 幸
北区議会建設委員会副委員長	野 口 将 人

## 第三号委員 (区内団体代表)

王子地区町会自治会連合会会長	上 野 紀 一
赤羽地区町会自治会連合会会長	小 川 孝
滝野川自治会連合会会長	松 本 晴 光
北区商店街連合会会長	尾 花 秀 雄
(一社) 北産業連合会会長	齊 藤 正 美

## 第四号委員 (関係行政機関)

王子警察署長	矢 野 誠
王子消防署長	山 崎 裕 一

事務局

北区まちづくり部都市計画課

## 第273号議案「赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業の決定について」（北区決定）に関する資料

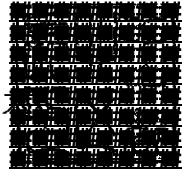
(1) 諮問文（写）	・ ・ ・ ・ 1
(2) 概要書	・ ・ ・ ・ 2
(3) 計画書	・ ・ ・ ・ 3
(4) 総括図	・ ・ ・ ・ 4
(5) 計画図 1～3	・ ・ ・ ・ 5
(6) 都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 8
(7) 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 9
(8) 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	・ ・ ・ ・ 11
(9) 東京都知事の協議結果通知書（写）	・ ・ ・ ・ 13



2北ま都第1509号  
令和2年7月3日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（諮問）

標記の件について、東京都北区都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、  
下記のとおり諮問します。

記

1. 諮問する都市計画の種類及び名称  
東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業
2. 答申の期限  
令和2年8月11日（火）
3. その他  
本件は、北区決定の案件である。



## 概要書

### 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について

#### 1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

#### 2 位 置

北区赤羽一丁目地内

#### 3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

#### 4 決定理由

【別紙】「都市計画の案の理由書」のとおり

#### 5 意見要旨と見解

【別紙】「都市計画の案に対する意見書の要旨」及び

「都市計画の原案に対する意見書の要旨」のとおり

#### 6 これまでの経過と今後の予定

令和2年	3月11日	都市計画原案の説明会に代わる資料配布
	5月1日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	5月25日～6月8日	都市計画の案の公告・縦覧
	7月28日	北区都市計画審議会
	8月中旬	都市計画の決定告示

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（北区決定）

都市計画赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名 称		赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 0.5ha			
公共施設 の配置及 び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		区画街路	補助線街路第 89 号線	別に都市計画に定めるとおり	既設
			北区画街路第 6 号線		既設
			区画街路 1 号線	幅員 3.0〔6.0m〕、延長約 38m	既設
区画街路 2 号線	幅員 3.0〔6.0m〕、延長約 46m		既設		
建築物の 整 備	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度	備 考
	約 1,700 m <sup>2</sup>	約 32,000 m <sup>2</sup> (約 23,100 m <sup>2</sup> )	住宅、商業、駐車場	GL+115m	
建築敷地の 整 備	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約 2,900 m <sup>2</sup>	<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>			
参 考		地区計画区域内にあり。高度利用地区（赤羽一丁目第一地区）区域内にあり。			

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の限度は、計画図表示のとおり」

理由：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り、地域のまちづくりを推進するため、第一種市街地再開発事業を決定する。







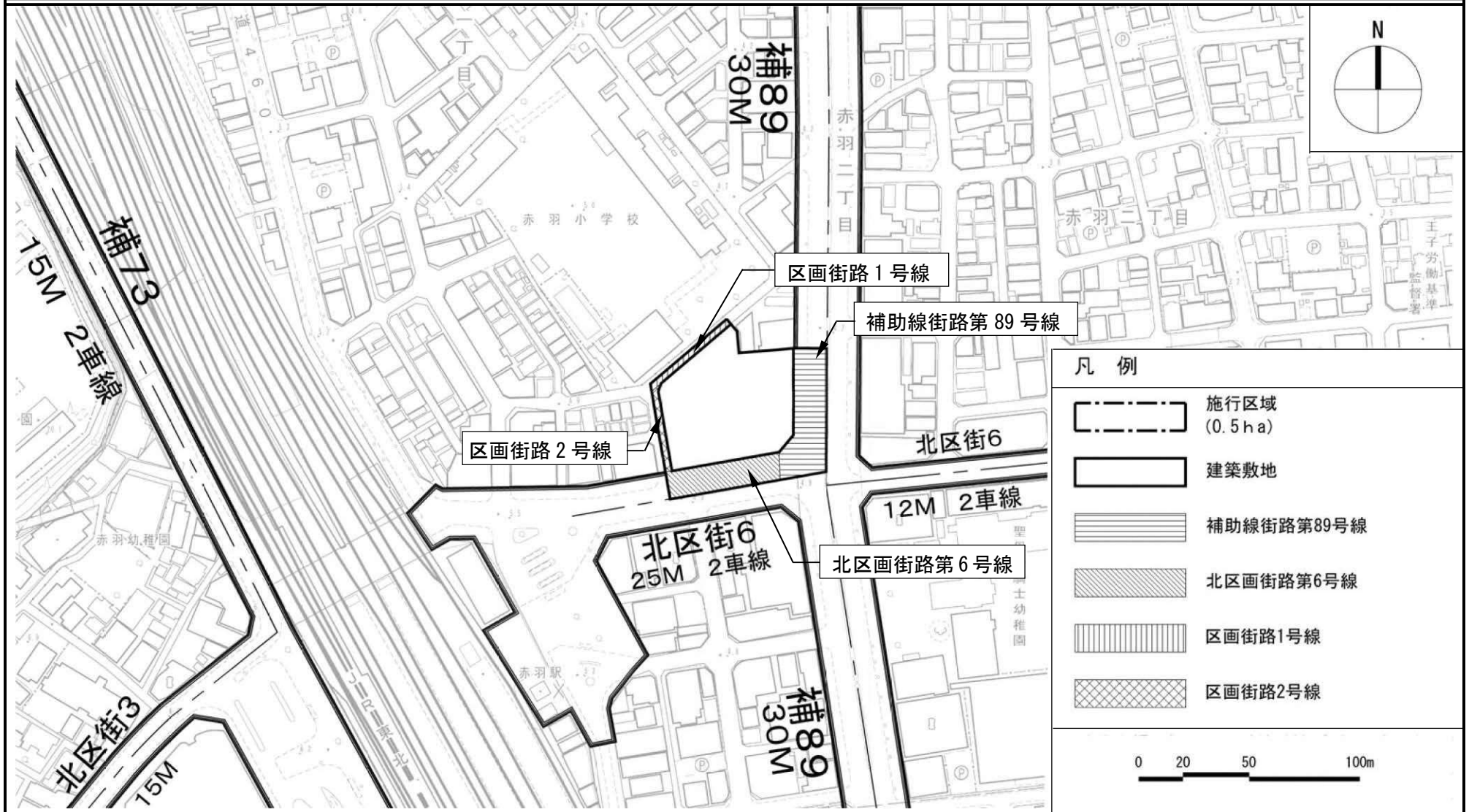
東京都市計画第一種市街地再開発事業

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

計画図 2

公共施設の配置及び

街区の配置図 [北区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

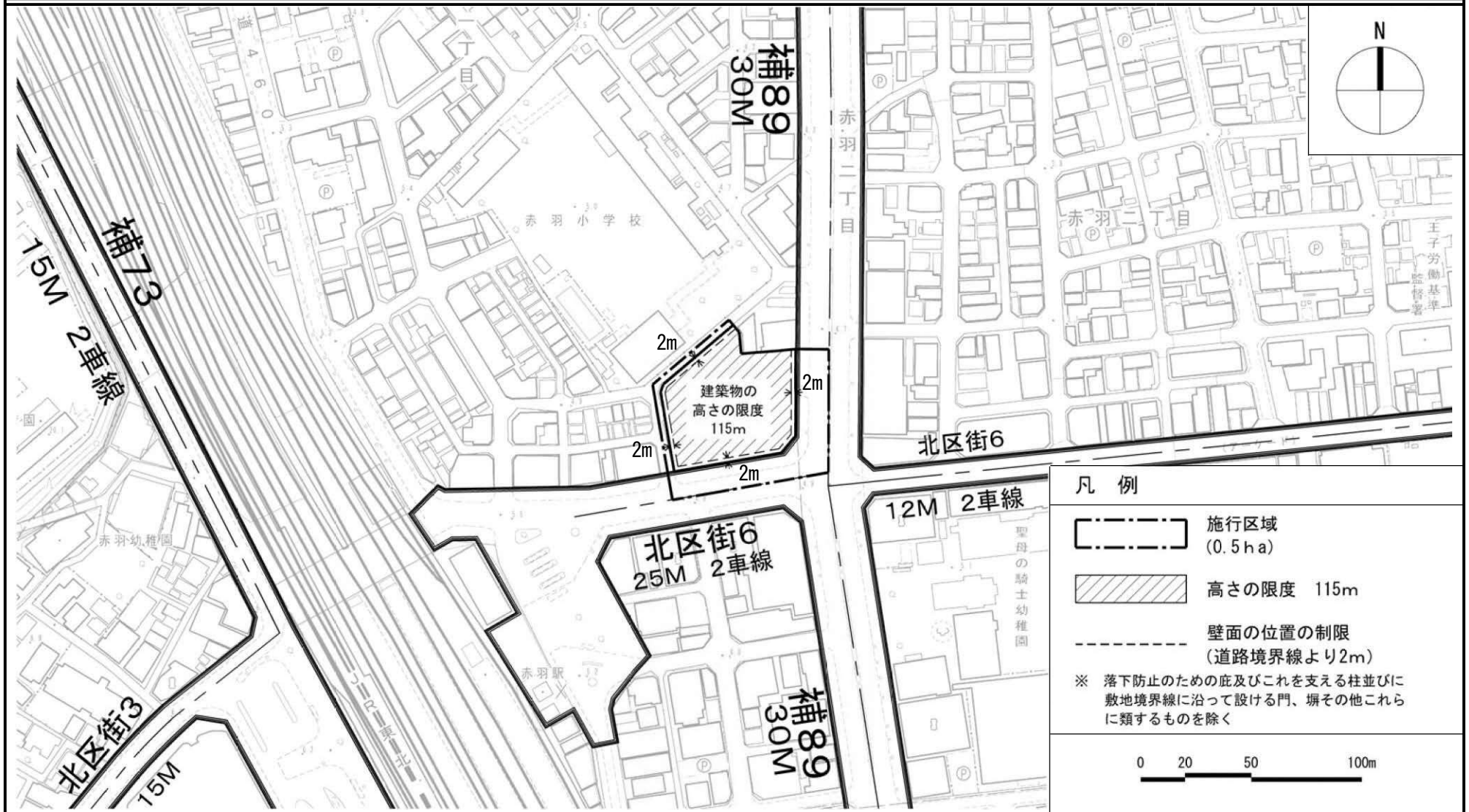
東京都市計画第一種市街地再開発事業

建築物の高さの限度及び

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

計画図 3

壁面の位置の制限〔北区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

## 2 理由

本地区は、「東京の北の玄関口」であるJR赤羽駅に近接し、区内で最大の商業集積地内に位置する。本地区を含む赤羽駅周辺は、北区都市計画マスタープラン2010において「にぎわいの拠点」に位置付けられ、駅西側と連携し広域商業施設を中心とした土地利用を誘導するとともに、住宅の需要もふまえ必要な住宅ストックの形成を図ることとされている。

一方、駅周辺地区は、老朽化したビルが密集している地区であり、来街者や地域住民が集えるゆとりある滞留空間が不足していることから、防災性や都市環境の面からも早急な改善が必要とされている。

こうしたことから、本地区においては、駅周辺に不足するオープンスペースを確保するとともに定住化の促進と商業・業務機能の強化をすることにより、防災性の向上と市街地環境の向上に資する土地の高度利用を図るため、第一種市街地再開発事業によるまちづくりが検討されてきた。

このような経緯を踏まえ、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り、駅前立地として相応しい多様で魅力的な複合市街地の形成を図るため、面積約0.5ヘクタールについて、赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業を決定するものである。

## 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画に係わる都市計画の原案を、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、東京都北区地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定により、令和2年3月12日から3月26日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による、同年4月2日までの3週間の期間中に2通（2名）の意見書の提出があった（利害関係を有しない者からの意見書1通（1名）を含む）。その意見書の要旨及び北区の見解は次の通りである。なお、本都市計画原案に合わせ、都市計画法第16条第1項の規定に基づく市街地再開発事業及び高度利用地区に係わる原案の縦覧を実施しており、両原案に係わる意見についても関連意見として取り扱った。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画
- ②東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
- ③東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

意見書の要旨	北区の見解
<p>I 賛成意見に関するもの (なし)</p>	
<p>II 反対意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>(1) 意見提出者の所有地を市街地再開発事業の計画区域から除外してほしい。</p> <p>(2) 市街地再開発事業においては準備組合の意思形成が不当に歪められており、地権者の利益を無視した計画が進められているので、事業計画及び本組合設立を認可すべきではない。</p>	<p>(1) 計画区域は、都市再開発法に基づく組合施行の第一種市街地再開発事業により、都市計画原案が示す地区の目標、方針等を実現するための区域設定であると認識しています。</p> <p>(2) 準備組合による意思形成については、同準備組合の規約等に基づき適正に実施されているものと認識しています。</p> <p>権利の変換に係わる事項については、現段階ではモデル権利変換による概略が示されている段階であり、今後準備組合において個別具体的な調整が図られるものと認識しています。</p> <p>事業計画及び本組合の設立認可については、準備組合の今後の計画検討・合意形成の進捗に応じて東京都知事により行われるものですが、区としましては円滑な事業実施に向け、引き続き準備組合に権利者の合意形成と事業への理解を得られるよう、丁寧な説明を求めてまいります。</p>

<p>(3) 市街地再開発事業の施行区域は狭小であるため、赤羽小学校区域を含めた区域一体の市街地再開発事業として再設計すべきである。</p>	<p>(3) 本地区計画区域の規模は同種事業の中では比較的小規模ですが、細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用することで、共同建築物の不燃化やオープンスペースの確保など、駅周辺が抱える課題への取組みをはじめ、駅を中心としたコンパクトで利便性の高いまちづくりの一翼を担う計画であると認識しています。</p> <p>なお、本地区に隣接し、赤羽小学校とも敷地を接する街区においても市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでおり、区としましては、赤羽小学校を含めた赤羽駅東口周辺のまちづくりについて、地区住民等で構成するまちづくり協議会等と連携・協働しながら、検討を深めてまいります。</p>
<p>Ⅲ その他の意見 1通(1名)</p> <p>(1) 地上26階のタワーマンション建設について、高い建物は望まない。最寄りの開発例からも強風が心配である。マンションではなく、緑に囲まれた低い都営・区営住宅、一戸建ての住宅が整備されると良い。</p>	<p>(1) 本計画は、交通利便性の高い赤羽駅前で、かつ区内最大の商業集積地という立地特性を生かし、地域の防災性や経済活動の活性化を図りながら、都市の中心拠点の形成を図ることを目的としています。</p> <p>市街地再開発事業の制度を活用することで、土地の高度利用をすすめ、公共的な広場や空地等を確保するとともに、地域商業との調和・共存を踏まえた商業機能の整備や、良質な都市型住宅を供給することにより、多様で魅力的な市街地形成を促進する方針です。</p> <p>事業化に際し、風害をはじめとする環境対策につきましては、今後の具体的な建築計画の中で検討するよう準備組合に求めてまいります。</p>

## 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第17条第1項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年5月25日から6月8日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第17条第2項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に1通（1名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次のとおりである。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業
- ②東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
- ③東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
<p>I 賛成意見に関するもの (なし)</p>	
<p>II 反対意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>(1) 意見提出者の所有地を市街地再開発事業の計画区域から除外してほしい。</p> <p>(2) 市街地再開発事業においては準備組合の意思形成が不当に歪められており、地権者の利益を無視した計画が進められているので、事業計画及び本組合設立を認可すべきではない。</p>	<p>(1) 計画区域は、都市再開発法に基づく組合施行の第一種市街地再開発事業により、都市計画原案が示す地区の目標、方針等を実現するための区域設定であると認識しています。</p> <p>(2) 準備組合による意思形成については、同準備組合の規約等に基づき適正に実施されているものと認識しています。</p> <p>権利の変換に係わる事項については、現段階ではモデル権利変換による概略が示されている段階であり、今後準備組合において個別具体的な調整が図られるものと認識しています。</p> <p>事業計画及び本組合の設立認可については、準備組合の今後の計画検討・合意形成の進捗に応じて東京都知事により行われるものですが、区としましては円滑な事業実施に向け、引き続き準備組合に権利者の合意形成と事業への理解を得られるよう、丁寧な説明を求めてまいります。</p>

<p>(3) 市街地再開発事業の施行区域は狭小であるため、にぎわいの拠点に相応しい商業機能を維持発展させる市街地再開発事業となるよう赤羽小学校区域を含めた区域一体で再設計すべきである。新型コロナウイルスの感染拡大により、事業性が悪化しているため、従前地権者の権利床面積を確保するために、計画容積率の追加の割り増しが必要である。</p>	<p>(3) にぎわいの創出には、商業機能の集積だけに依ることなく、まちの特性を生かしながら、社会状況等の変化に対応した多様で柔軟な取り組みが求められます。</p> <p>本計画では、赤羽の地域資源を生かしながら、都市機能・商業機能の更新をはじめ、良質な都市型住宅の供給や観光・交流の促進を図るなど、安全・安心・快適な市街地環境の整備を進めることで、駅周辺のにぎわいを創出する環境を整え、まちの魅力を高める内容となっており、赤羽駅東口周辺のまちづくりの一翼を担う計画であると認識しています。</p> <p>また、本地区に隣接し、赤羽小学校とも敷地を接する街区においても市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでおり、区としましては、赤羽小学校を含めた赤羽駅東口周辺のまちづくりについて、地区住民等で構成するまちづくり協議会等と連携・協働しながら、検討を深めてまいります。</p> <p>なお、本計画の容積率の最高限度については、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に定められた容積率の緩和の基準により定めております。</p>
<p>Ⅲ その他の意見 (なし)</p>	





2都市整再第159号

## 協議結果通知書

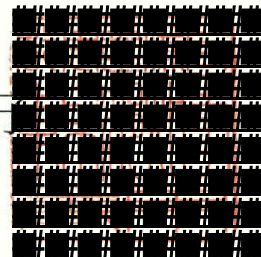
北区長 花川 與惣太 殿

令和2年4月9日付2北まま第1031号で協議のあった東京都市計画第一種市街地再開発事業赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業の決定に係る、都市計画法第19条第3項の協議については、都として意見はありません。

令和2年5月1日

東京都知事

小池 百合子



印影を加工しています



## 第274号議案「赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更について」（北区決定）に関する資料

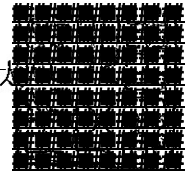
(1) 諮問文（写）	..... 1
(2) 概要書	..... 2
(3) 計画書	..... 3
(4) 総括図	..... 5
(5) 計画図 1、2	..... 6
(6) 都市計画の案の理由書	..... 8
(7) 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	..... 9
(8) 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	..... 11
(9) 東京都知事の協議結果通知書（写）	..... 13



2北ま都第1511号  
令和2年7月3日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣次郎



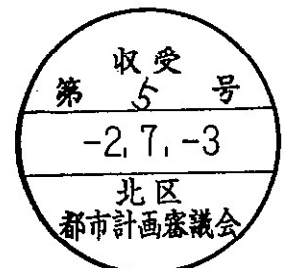
印影を加工しています

東京都市計画高度利用地区の変更について（諮問）

標記の件について、東京都北区都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、  
下記のとおり諮問します。

記

1. 諮問する都市計画の種類及び名称  
東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
2. 答申の期限  
令和2年8月11日（火）
3. その他  
本件は、北区決定の案件である。



# 概要書

## 東京都市計画高度利用地区の決定について

### 1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画高度利用地区

赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更

### 2 位 置

北区赤羽一丁目地内

### 3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

### 4 決定理由

【別紙】「都市計画の案の理由書」のとおり

### 5 意見要旨と見解

【別紙】「都市計画の案に対する意見書の要旨」及び

「都市計画の原案に対する意見書の要旨」のとおり

### 6 これまでの経過と今後の予定

令和2年	3月11日	都市計画原案の説明会に代わる資料配布
	5月1日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	5月25日～6月8日	都市計画の案の公告・縦覧
	7月28日	北区都市計画審議会
	8月中旬	都市計画の決定告示

東京都計画高度利用地区の変更（北区決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（注1）	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（注2）	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限（注3）	備 考
高度利用地区 (赤羽一丁目第一地区)	約 0.5ha	80 / 10	20 / 10	5 / 10	200㎡	2 m	赤羽一丁目第一地区 第一種市街地再開発 事業施行区域
	<p>（注1） 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の特例</p> <p>（1） 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける道路境界線から2mを超える位置に設ける広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画決定に定める地区施設に限る。）の合計が敷地面積の10分の3未満である建築物にあっては、10分の20を減じる。</p> <p>（2） 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年12月22日条例第216号）及び同施行規則（平成13年3月16日規則第39号）に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。</p> <p>（注2） 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p> <p>（注3） 落下防止のための庇及びこれを支える柱並びに隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものを除く。</p>						

北区内のその他の 既決定地区	面積	位置
高度利用地区 (赤羽駅西口地区)	約 0.8ha	北区赤羽西一丁目地内
(北区赤羽北二丁目地 内地区)	約 4.2ha	北区赤羽北二丁目地内
(赤羽西一丁目地区)	約 2.6ha	北区赤羽西一丁目地内
(十条駅西口地区)	約 1.7ha	北区上十条一丁目及び上十条二丁目各地内
小 計	約 9.3ha	
合 計	約 9.8ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：市街地再開発事業の実施に伴い、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、高度利用地区を変更する。

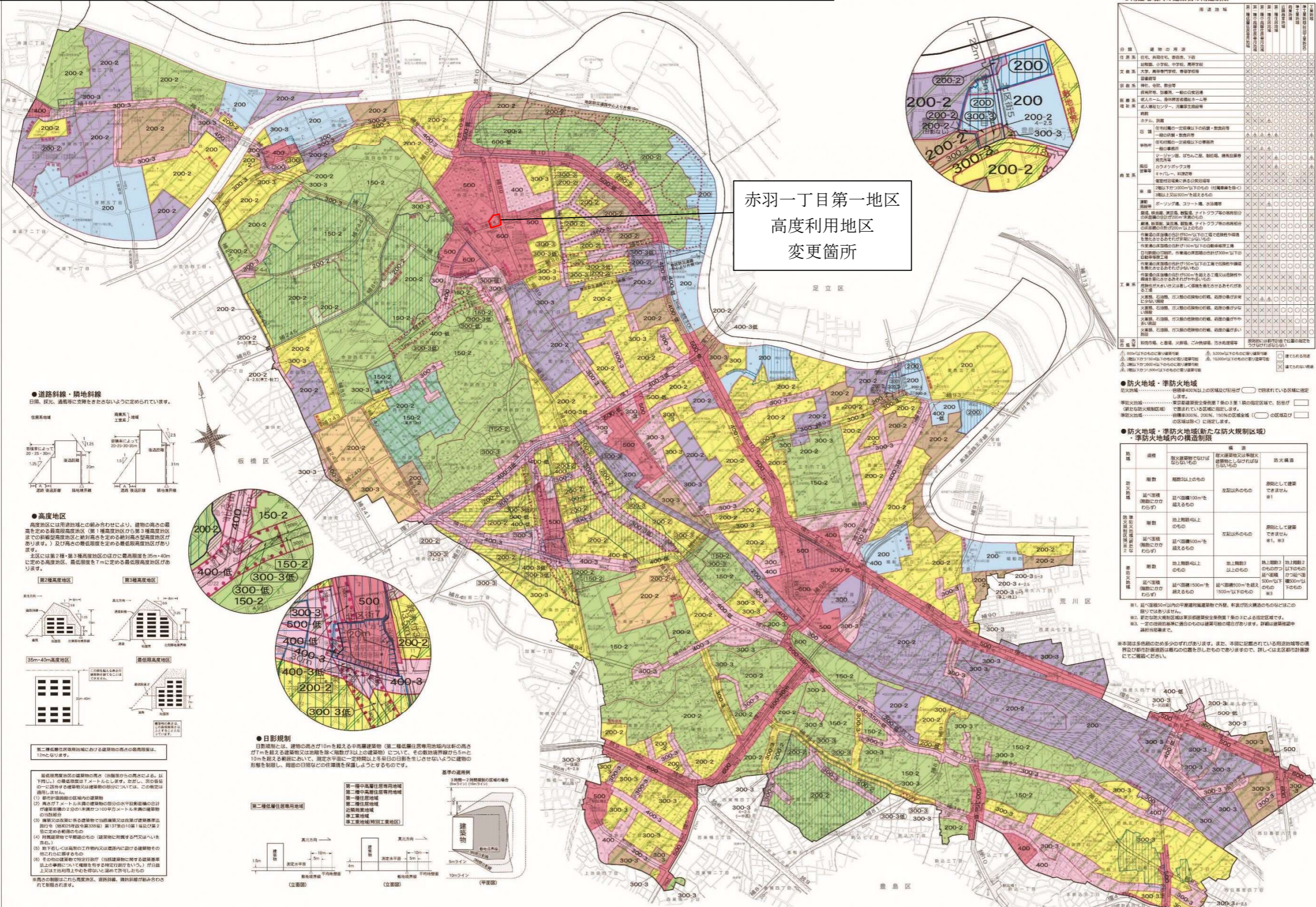
#### 変更概要

番号	変更箇所	面積	備考
1	北区赤羽一丁目地内	約 0.5ha	(追加)

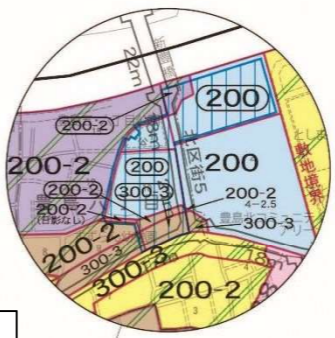
# 東京都市計画高度利用地区

## 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更 総括図 (北区決定)

用途地域  
容積率・高度地区  
日影規制



赤羽一丁目第一地区  
高度利用地区  
変更箇所



●用途地域内の建築物の用途制限

用途地域	用途	制限
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	住宅	○
	事務所	○
	商業	○
	飲食店	○
	娯楽	○
	公共施設	○
	学校	○
	病院	○
	老人福祉施設	○
	その他	○
第一種中層住居専用地区 (300-3)	住宅	○
	事務所	○
	商業	○
	飲食店	○
	娯楽	○
	公共施設	○
	学校	○
	病院	○
	老人福祉施設	○
	その他	○

●凡例

用途地域	容積率	高さ制限
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	12m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	12m
第一種住居地域 (100)	20%	12m
第二種住居地域 (200)	20%	12m
第三種住居地域 (300)	20%	12m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	20m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	20m
第一種住居地域 (100)	20%	20m
第二種住居地域 (200)	20%	20m
第三種住居地域 (300)	20%	20m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	30m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	30m
第一種住居地域 (100)	20%	30m
第二種住居地域 (200)	20%	30m
第三種住居地域 (300)	20%	30m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	40m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	40m
第一種住居地域 (100)	20%	40m
第二種住居地域 (200)	20%	40m
第三種住居地域 (300)	20%	40m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	50m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	50m
第一種住居地域 (100)	20%	50m
第二種住居地域 (200)	20%	50m
第三種住居地域 (300)	20%	50m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	60m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	60m
第一種住居地域 (100)	20%	60m
第二種住居地域 (200)	20%	60m
第三種住居地域 (300)	20%	60m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	70m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	70m
第一種住居地域 (100)	20%	70m
第二種住居地域 (200)	20%	70m
第三種住居地域 (300)	20%	70m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	80m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	80m
第一種住居地域 (100)	20%	80m
第二種住居地域 (200)	20%	80m
第三種住居地域 (300)	20%	80m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	90m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	90m
第一種住居地域 (100)	20%	90m
第二種住居地域 (200)	20%	90m
第三種住居地域 (300)	20%	90m
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	40%	100m
第一種中層住居専用地区 (300-3)	40%	100m
第一種住居地域 (100)	20%	100m
第二種住居地域 (200)	20%	100m
第三種住居地域 (300)	20%	100m

●防火地域・準防火地域

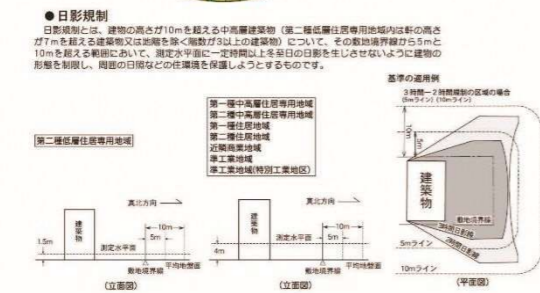
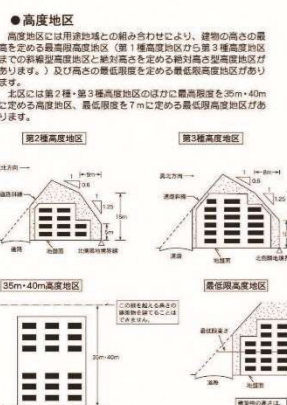
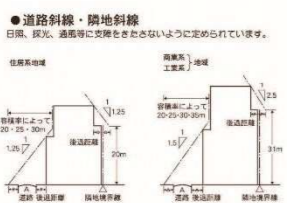
●防火地域・準防火地域(新たな防火規制区域)・準防火地域内の構造制限

防火地域	防火構造	構造制限
防火地域	防火構造	耐火構造
準防火地域	防火構造	耐火構造
防火地域	防火構造	耐火構造
準防火地域	防火構造	耐火構造

●日影規制

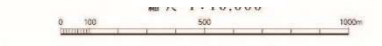
●日影による中高層の建築物の制限

用途地域	制限
第一種中高層住居専用地区 (200-2)	制限あり
第一種中層住居専用地区 (300-3)	制限あり
第一種住居地域 (100)	制限なし
第二種住居地域 (200)	制限なし
第三種住居地域 (300)	制限なし



東京都北区まちづくり部都市計画課  
東京都北区王子本町一丁目15番22号  
電話(03)3908-9152

発行物登録番号  
30-3-049



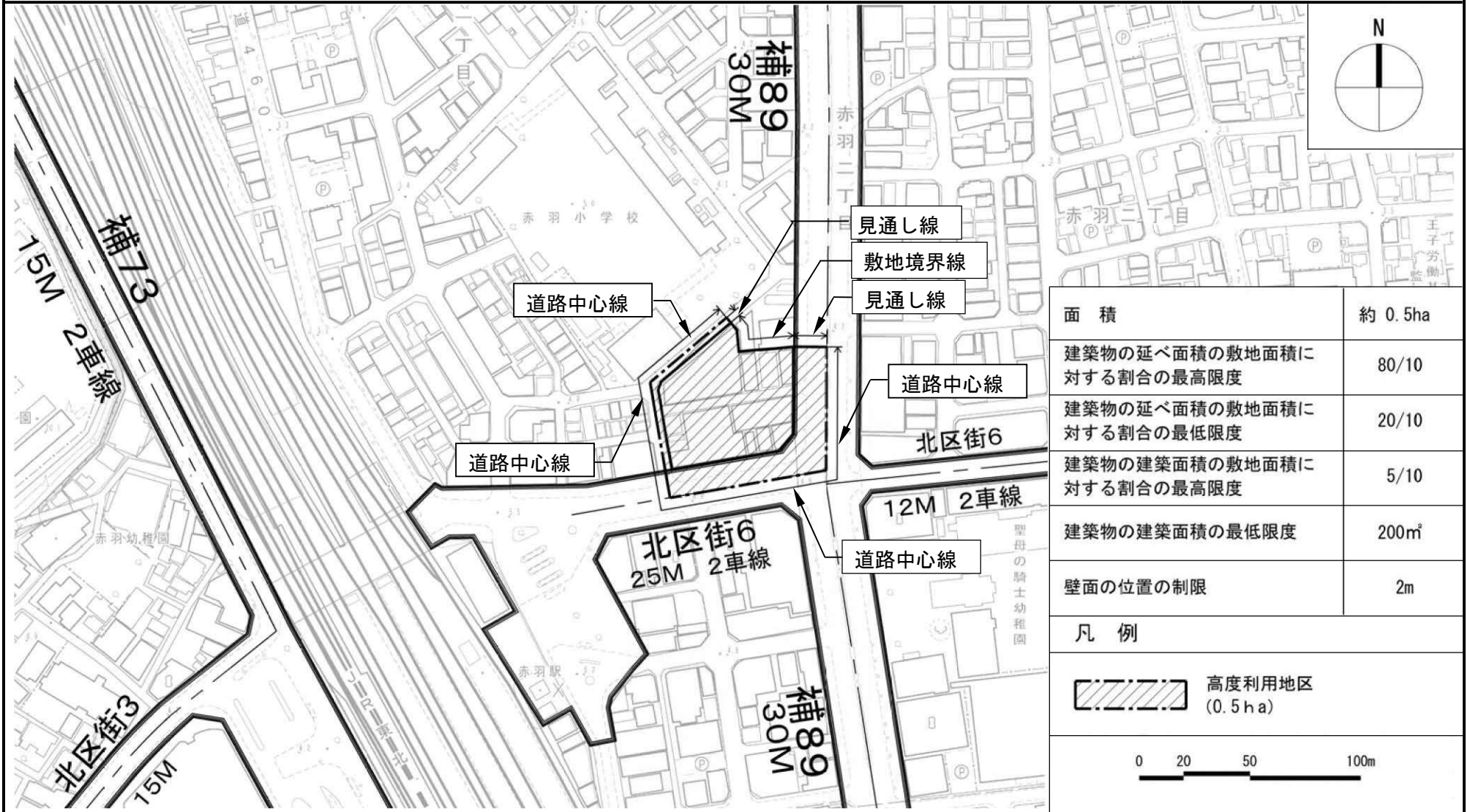
平成31年4月1日現在

# 東京都市計画高度利用地区

赤羽一丁目第一地区


## 計画図 1 区域図

[北区決定]



面積	約 0.5ha
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	80/10
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	20/10
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	2m

凡例

 高度利用地区 (0.5ha)

0 20 50 100m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

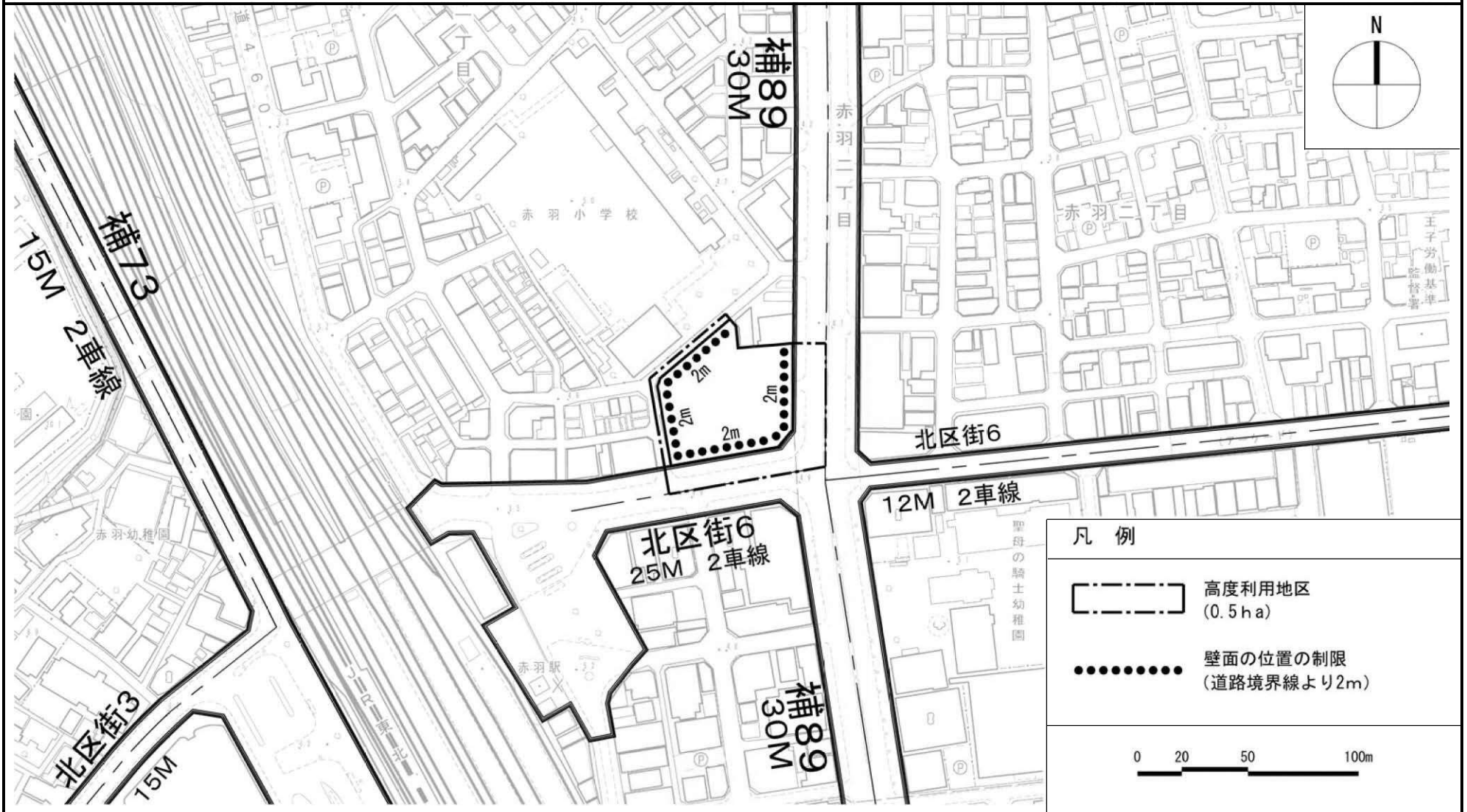


東京都市計画高度利用地区

赤羽一丁目第一地区

計画図 2 壁面の位置の制限

〔北区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区

赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更

## 2 理由

本地区は、「東京の北の玄関口」であるJR赤羽駅に近接し、区内で最大の商業集積地内に位置する。本地区を含む赤羽駅周辺は、北区都市計画マスタープラン2010において「にぎわいの拠点」に位置付けられ、駅西側と連携し広域商業施設を中心とした土地利用を誘導するとともに、住宅の需要もふまえ必要な住宅ストックの形成を図ることとされている。

一方、駅周辺地区は、老朽化したビルが密集している地区であり、来街者や地域住民が集えるゆとりある滞留空間が不足していることから、防災性や都市環境の面からも早急な改善が必要とされている。

こうしたことから、本地区においては、駅周辺に不足するオープンスペースを確保するとともに定住化の促進と商業・業務機能の強化をすることにより、防災性の向上と市街地環境の向上に資する土地の高度利用を図るため、第一種市街地再開発事業によるまちづくりが検討されてきた。

このような経緯を踏まえ、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り、駅前立地として相応しい多様で魅力的な複合市街地の形成を図るため、赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業施行区域である面積約0.5ヘクタールについて、高度利用地区を変更するものである。

## 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画に係わる都市計画の原案を、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、東京都北区地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定により、令和2年3月12日から3月26日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による、同年4月2日までの3週間の期間中に2通（2名）の意見書の提出があった（利害関係を有しない者からの意見書1通（1名）を含む）。その意見書の要旨及び北区の見解は次の通りである。なお、本都市計画原案に合わせ、都市計画法第16条第1項の規定に基づく市街地再開発事業及び高度利用地区に係わる原案の縦覧を実施しており、両原案に係わる意見についても関連意見として取り扱った。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画
- ②東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
- ③東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

意見書の要旨	北区の見解
I 賛成意見に関するもの (なし)	
II 反対意見に関するもの 1通（1名） (1) 意見提出者の所有地を市街地再開発事業の計画区域から除外してほしい。 (2) 市街地再開発事業においては準備組合の意思形成が不当に歪められており、地権者の利益を無視した計画が進められているので、事業計画及び本組合設立を認可すべきではない。	(1) 計画区域は、都市再開発法に基づく組合施行の第一種市街地再開発事業により、都市計画原案が示す地区の目標、方針等を実現するための区域設定であると認識しています。 (2) 準備組合による意思形成については、同準備組合の規約等に基づき適正に実施されているものと認識しています。 権利の変換に係わる事項については、現段階ではモデル権利変換による概略が示されている段階であり、今後準備組合において個別具体的な調整が図られるものと認識しています。 事業計画及び本組合の設立認可については、準備組合の今後の計画検討・合意形成の進捗に応じて東京都知事により行われるものですが、区としましては円滑な事業実施に向け、引き続き準備組合に権利者の合意形成と事業への理解を得られるよう、丁寧な説明を求めてまいります。

<p>(3) 市街地再開発事業の施行区域は狭小であるため、赤羽小学校区域を含めた区域一体の市街地再開発事業として再設計すべきである。</p>	<p>(3) 本地区計画区域の規模は同種事業の中では比較的小規模ですが、細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用することで、共同建築物の不燃化やオープンスペースの確保など、駅周辺が抱える課題への取組みをはじめ、駅を中心としたコンパクトで利便性の高いまちづくりの一翼を担う計画であると認識しています。</p> <p>なお、本地区に隣接し、赤羽小学校とも敷地を接する街区においても市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでおり、区としましては、赤羽小学校を含めた赤羽駅東口周辺のまちづくりについて、地区住民等で構成するまちづくり協議会等と連携・協働しながら、検討を深めてまいります。</p>
<p>Ⅲ その他の意見 1通(1名)</p> <p>(1) 地上26階のタワーマンション建設について、高い建物は望まない。最寄りの開発例からも強風が心配である。マンションではなく、緑に囲まれた低い都営・区営住宅、一戸建ての住宅が整備されると良い。</p>	<p>(1) 本計画は、交通利便性の高い赤羽駅前で、かつ区内最大の商業集積地という立地特性を生かし、地域の防災性や経済活動の活性化を図りながら、都市の中心拠点の形成を図ることを目的としています。</p> <p>市街地再開発事業の制度を活用することで、土地の高度利用をすすめ、公共的な広場や空地等を確保するとともに、地域商業との調和・共存を踏まえた商業機能の整備や、良質な都市型住宅を供給することにより、多様で魅力的な市街地形成を促進する方針です。</p> <p>事業化に際し、風害をはじめとする環境対策につきましては、今後の具体的な建築計画の中で検討するよう準備組合に求めてまいります。</p>

## 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第17条第1項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年5月25日から6月8日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第17条第2項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に1通（1名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次のとおりである。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業
- ②東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
- ③東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
<p>I 賛成意見に関するもの (なし)</p>	
<p>II 反対意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>(1) 意見提出者の所有地を市街地再開発事業の計画区域から除外してほしい。</p> <p>(2) 市街地再開発事業においては準備組合の意思形成が不当に歪められており、地権者の利益を無視した計画が進められているので、事業計画及び本組合設立を認可すべきではない。</p>	<p>(1) 計画区域は、都市再開発法に基づく組合施行の第一種市街地再開発事業により、都市計画原案が示す地区の目標、方針等を実現するための区域設定であると認識しています。</p> <p>(2) 準備組合による意思形成については、同準備組合の規約等に基づき適正に実施されているものと認識しています。</p> <p>権利の変換に係わる事項については、現段階ではモデル権利変換による概略が示されている段階であり、今後準備組合において個別具体的な調整が図られるものと認識しています。</p> <p>事業計画及び本組合の設立認可については、準備組合の今後の計画検討・合意形成の進捗に応じて東京都知事により行われるものですが、区としましては円滑な事業実施に向け、引き続き準備組合に権利者の合意形成と事業への理解を得られるよう、丁寧な説明を求めてまいります。</p>

<p>(3) 市街地再開発事業の施行区域は狭小であるため、にぎわいの拠点に相応しい商業機能を維持発展させる市街地再開発事業となるよう赤羽小学校区域を含めた区域一体で再設計すべきである。新型コロナウイルスの感染拡大により、事業性が悪化しているため、従前地権者の権利床面積を確保するために、計画容積率の追加の割り増しが必要である。</p>	<p>(3) にぎわいの創出には、商業機能の集積だけに依ることなく、まちの特性を生かしながら、社会状況等の変化に対応した多様で柔軟な取り組みが求められます。</p> <p>本計画では、赤羽の地域資源を生かしながら、都市機能・商業機能の更新をはじめ、良質な都市型住宅の供給や観光・交流の促進を図るなど、安全・安心・快適な市街地環境の整備を進めることで、駅周辺のにぎわいを創出する環境を整え、まちの魅力を高める内容となっており、赤羽駅東口周辺のまちづくりの一翼を担う計画であると認識しています。</p> <p>また、本地区に隣接し、赤羽小学校とも敷地を接する街区においても市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでおり、区としましては、赤羽小学校を含めた赤羽駅東口周辺のまちづくりについて、地区住民等で構成するまちづくり協議会等と連携・協働しながら、検討を深めてまいります。</p> <p>なお、本計画の容積率の最高限度については、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に定められた容積率の緩和の基準により定めております。</p>
<p>Ⅲ その他の意見 (なし)</p>	



2 都 市 政 土 第 6 8 号

## 協 議 結 果 通 知 書

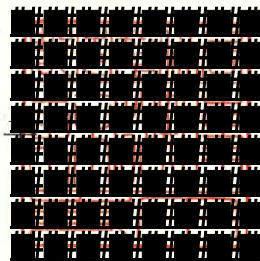
北 区 長

花 川 與 惣 太 殿

令 和 2 年 4 月 9 日 付 2 北 ま ま 第 1 0 3 2 号 で 協 議 の  
あ っ た 東 京 都 市 計 画 高 度 利 用 地 区 の 変 更 に 係 る 都 市 計  
画 法 第 2 1 条 第 2 項 に お い て 準 用 す る 同 法 第 1 9 条 第  
3 項 の 協 議 に つ い て は 、 都 と し て 意 見 は あ り ま せ ン。

令 和 2 年 5 月 1 日

東 京 都 知 事 小 池 百 合



印 影 を 加 工 し て い ま す



## 第275号議案「赤羽一丁目地区地区計画の決定について」（北区決定）に関する資料

(1) 諮問文（写）	..... 1
(2) 概要書	..... 2
(3) 計画書	..... 3
(4) 総括図	..... 6
(5) 計画書1～3	..... 7
(6) 都市計画の案の理由書	..... 10
(7) 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解	..... 11
(8) 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解	..... 13
(9) 東京都知事の協議結果通知書（写）	..... 15

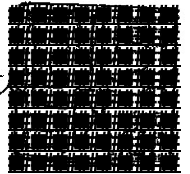




2北ま都第1512号  
令和2年7月3日

東京都北区都市計画審議会 殿

東京都北区長 花川 與惣



印影を加工しています

東京都市計画地区計画の決定について（諮問）

標記の件について、東京都北区都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、  
下記のとおり諮問します。

記

1. 諮問する都市計画の種類及び名称  
東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画
2. 答申の期限  
令和2年8月11日（火）
3. その他  
本件は、北区決定の案件である。



# 概要書

## 東京都市計画地区計画の決定について

### 1 都市計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画

### 2 位 置

北区赤羽一丁目地内

### 3 決定内容

【別紙】「計画書」、「総括図」、「計画図」のとおり

### 4 決定理由

【別紙】「都市計画の案の理由書」のとおり

### 5 意見要旨と見解

【別紙】「都市計画の案に対する意見書の要旨」及び  
「都市計画の原案に対する意見書の要旨」のとおり

### 6 これまでの経過と今後の予定

令和2年	3月11日	都市計画原案の説明会に代わる資料配布
	5月 1日	東京都知事協議（意見がない旨の通知）
	5月25日～6月8日	都市計画の案の公告・縦覧
	7月28日	北区都市計画審議会
	8月中旬	都市計画の決定告示

東京都市計画地区計画の決定（北区決定）

都市計画赤羽一丁目地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	赤羽一丁目地区地区計画
	位 置 ※	北区赤羽一丁目地内
	面 積 ※	約 0.6ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、「東京の北の玄関口」である JR 赤羽駅に近接し、駅前広場には区内外各所からのバスルートが集中する交通利便性の高い地区である。また、本地区を含む赤羽駅周辺は、区内で最大の商業集積地であり、北区都市計画マスタープラン 2010 において「にぎわいの拠点」に位置付けられ、駅西側と連携し広域商業施設を中心とした土地利用を誘導するとともに、住宅の需要もふまえ必要な住宅ストックの形成を図る地区として位置付けられている。一方、本地区は、老朽化した雑居ビルが密集している地区であり、来街者や地域住民が集えるゆとりある滞留空間が不足していることから、防災性や都市環境の面からも早急な改善が必要な地区である。更に、本地区の立地特性から、拠点として相応しい高度利用された都市景観が望まれる。</p> <p>そこで、本地区は、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、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を図る。あわせて、住宅需要を踏まえた必要な住宅機能の整備を図ることにより、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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>(1) 地区の特性を踏まえた土地の高度利用を図り、敷地内にコミュニティ形成に資する広場や安全で快適な歩行者空間を整備することで、地域の防災性の向上や良好な都市環境の創出を図る。</p> <p>(2) 商業中心地として地域商業と調和・共存する商業施設と良質な住宅施設を適切に確保し、周辺の環境に配慮した配置を行うことにより、多様で魅力的な複合市街地の創出を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 道路沿いには歩道状空地を配置し、ゆとりある歩行者空間を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 健全で良好な市街地環境を創出するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 土地の細分化による市街地環境の悪化を防ぐため、地区の特性に応じて、建築物の敷地面積の最低制限を定める。</p> <p>(3) 安全で快適な歩行者空間や沿道空間を創出し、良好な市街地環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(4) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(5) 赤羽駅周辺地域における玄関口にふさわしい魅力ある都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>

		(6) 避難時の安全性の向上と緑豊かで良好な市街地環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。				
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場	広場状空地1号	—	—	約900㎡	新設 機械式駐輪場を含む
	その他の公共空地	歩道状空地1号	2m	約170m	—	新設
地区整備計画	建築物等に関する事項	面積	約0.5ha			
	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物及び第9項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物				
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、落下防止のための庇及びこれを支える柱並びに隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものを除く。				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界との間の土地の区域については、門、塀、垣、さく、広告物、駐車施設、自動販売機、その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なもの、隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものは除く。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根又は外壁の基調となる色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色調とするとともに、形態、意匠は周辺の街並みに調和したものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 高さ0.5m以下のブロック塀その他これらに類するもの 2 法令等の制限上やむを得ないもの				
土地の利用に関する事項	敷地においては、緑豊かな街並みの形成及び緑量を確保するため、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化等により、緑化を推進する。					

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：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り、駅前立地としてふさわしい「にぎわいの拠点」の形成と、商業機能と住宅が共存する多様で魅力的な複合市街地の形成を目指すため、地区計画を決定する。

# 東京都計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画 総括図 [北区決定]

用途地域  
防火地域  
日影規制  
容積率・高度地区



赤羽一丁目地区  
地区計画  
決定箇所

### ●用途地域内の建築物の用途制限

用途地域	用途	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域
第一種低層住居専用地域	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種中高層住居専用地域	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種中高層住居専用地域	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種住居地域	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種住居地域	住宅	○	○	○	○	○	○	○	○
近隣商業地域	商業	○	○	○	○	○	○	○	○
商業地域	商業	○	○	○	○	○	○	○	○
工業地域	工業	○	○	○	○	○	○	○	○

### ●凡例

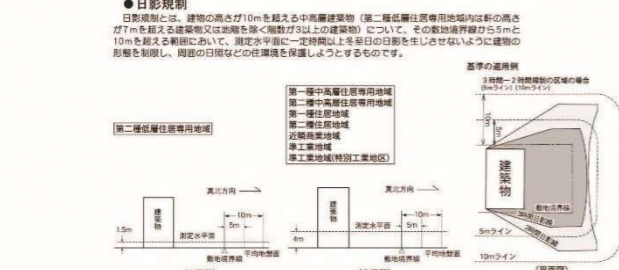
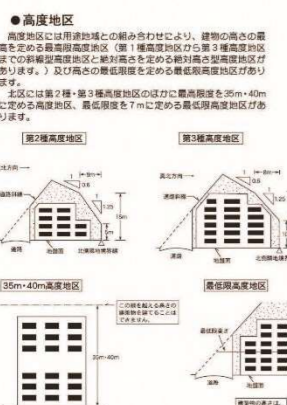
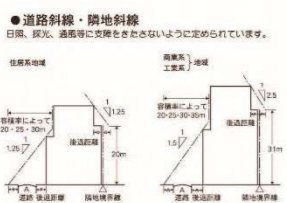
用途地域	色	高さ制限	容積率
第一種低層住居専用地域	緑	15m	100%
第一種中高層住居専用地域	黄緑	25m	150%
第二種中高層住居専用地域	黄	30m	200%
第一種住居地域	黄	25m	150%
第二種住居地域	黄	20m	100%
近隣商業地域	黄	25m	150%
商業地域	黄	25m	150%
工業地域	黄	25m	150%

### ●防火地域・準防火地域

防火地域	防火区画	防火区画の面積	防火区画の形状
第一種防火地域	防火区画	防火区画の面積が100㎡以上	防火区画の形状が防火区画の面積の50%以上を占める
第二種防火地域	防火区画	防火区画の面積が50㎡以上	防火区画の形状が防火区画の面積の50%以上を占める

### ●日影規制

用途地域	日影規制	日影規制の範囲
第一種低層住居専用地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
第一種中高層住居専用地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
第二種中高層住居専用地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
第一種住居地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
第二種住居地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
近隣商業地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
商業地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ
工業地域	日影規制	建築物の投影する日影の長さ



東京都北区まちづくり部都市計画課  
東京都北区王子本町一丁目15番22号  
電話(03)3908-9152

発行物登録番号  
30-3-049

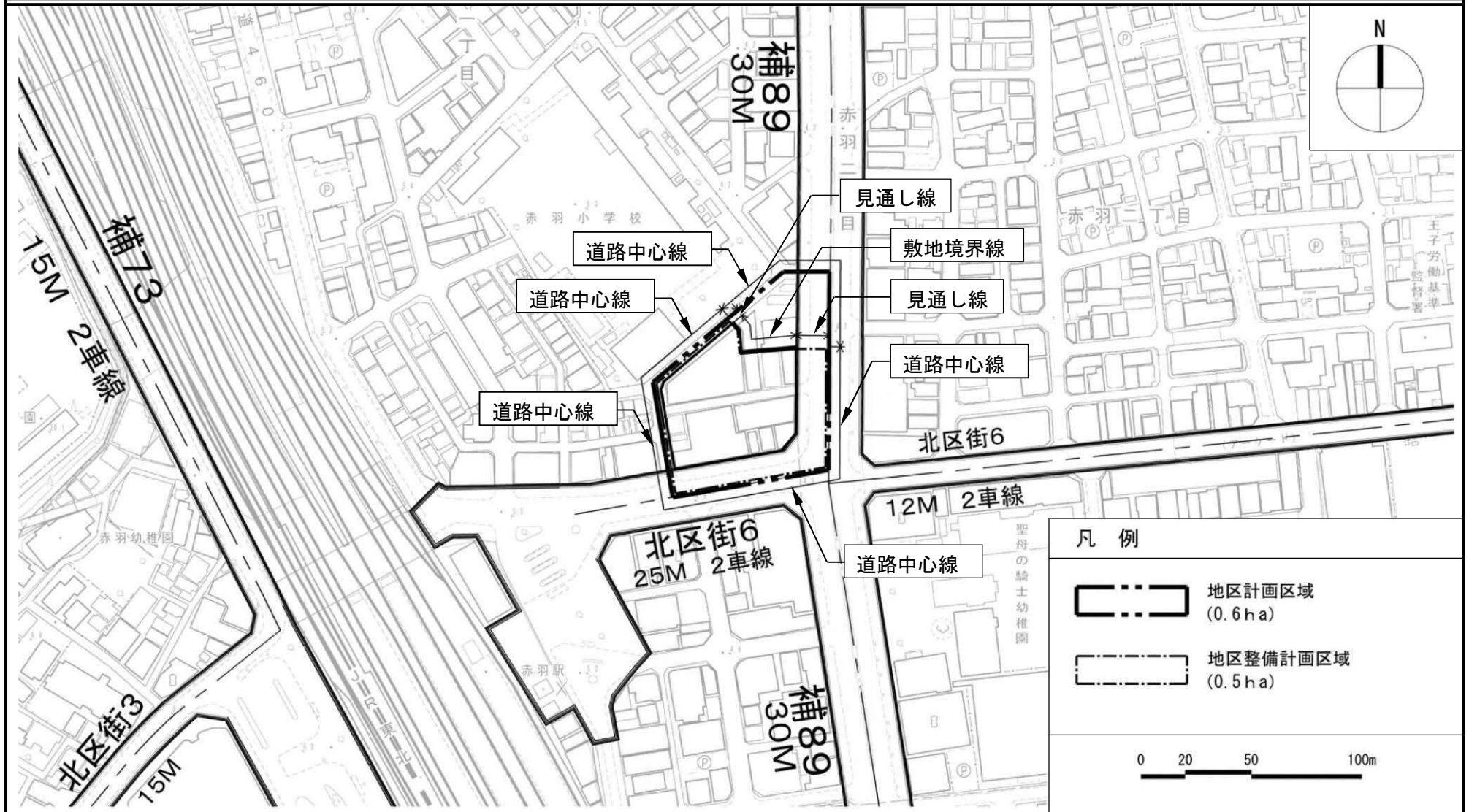
平成31年4月1日現在

東京都市計画地区計画

赤羽一丁目地区地区計画

計画図 1

[北区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

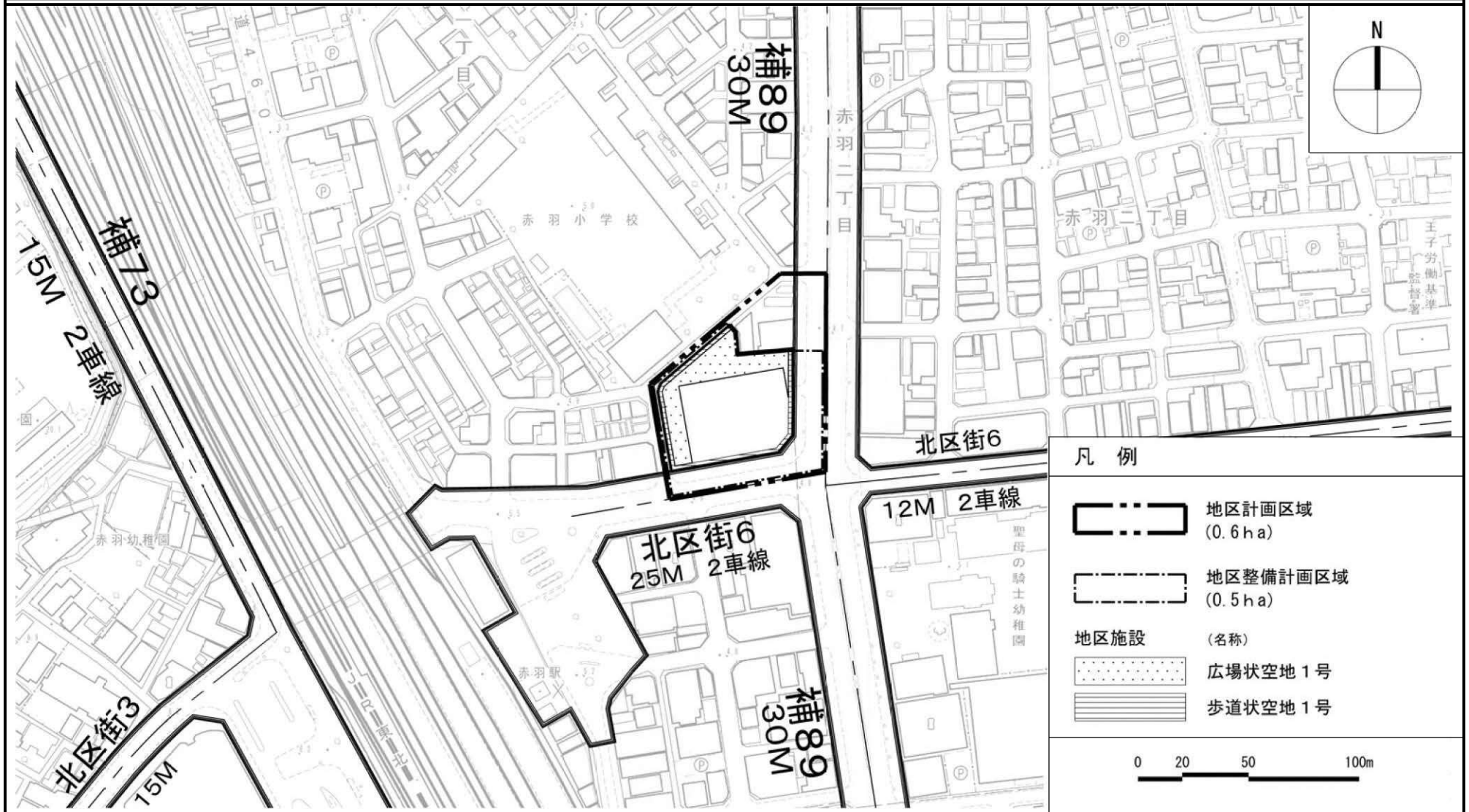
(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

東京都市計画地区計画

赤羽一丁目地区地区計画

計画図 2

[北区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

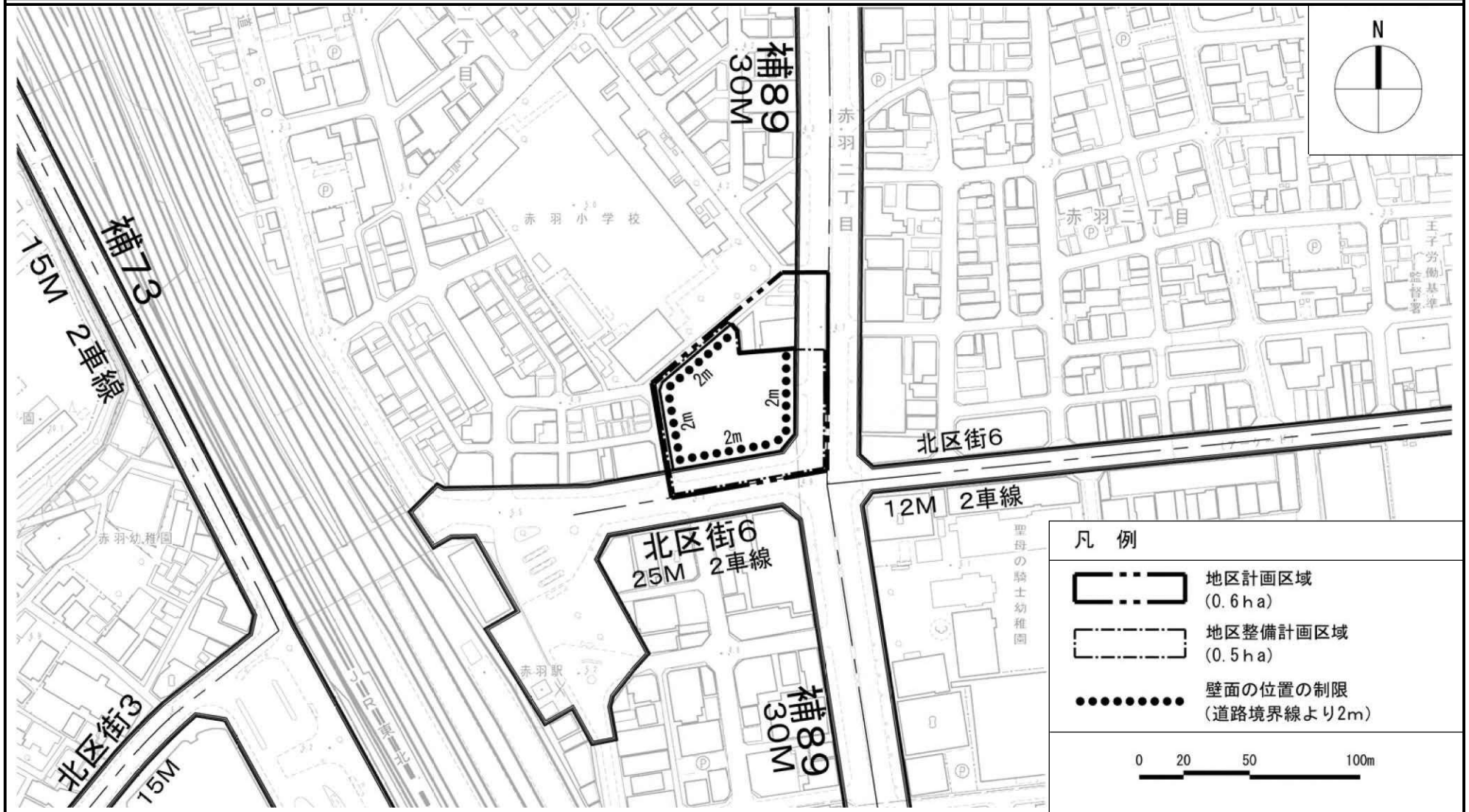


東京都市計画地区計画

赤羽一丁目地区地区計画

計画図 3

[北区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 30 都市基交著第 214 号、平成 31 年 1 月 7 日、(承認番号) 30 都市基街都第 242 号、平成 31 年 1 月 10 日、(承認番号) MMT 利許第 27020 号、平成 27 年 5 月 18 日

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画  
赤羽一丁目地区地区計画

## 2 理由

本地区は、「東京の北の玄関口」である JR 赤羽駅に近接し、区内で最大の商業集積地内に位置する。本地区を含む赤羽駅周辺は、北区都市計画マスタープラン2010において「にぎわいの拠点」に位置付けられ、駅西側と連携し広域商業施設を中心とした土地利用を誘導するとともに、住宅の需要もふまえ必要な住宅ストックの形成を図ることとされている。

一方、駅周辺地区は、老朽化したビルが密集している地区であり、来街者や地域住民が集えるゆとりある滞留空間が不足していることから、防災性や都市環境の面からも早急な改善が必要とされている。

こうしたことから、本地区においては、駅周辺に不足するオープンスペースを確保するとともに定住化の促進と商業・業務機能の強化をすることにより、防災性の向上と市街地環境の向上に資する土地の高度利用を図るため、第一種市街地再開発事業によるまちづくりが検討されてきた。

このような経緯を踏まえ、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り、駅前立地として相応しい多様で魅力的な複合市街地の形成を図るため、面積約0.6ヘクタールについて、市街地再開発事業に係る赤羽一丁目地区地区計画を決定するものである。

## 都市計画の原案に対する意見書の要旨と見解

東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画に係わる都市計画の原案を、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、東京都北区地区計画等の案の作成手続きに関する条例第2条の規定により、令和2年3月12日から3月26日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、同条例第4条の規定による、同年4月2日までの3週間の期間中に2通（2名）の意見書の提出があった（利害関係を有しない者からの意見書1通（1名）を含む）。その意見書の要旨及び北区の見解は次の通りである。なお、本都市計画原案に合わせ、都市計画法第16条第1項の規定に基づく市街地再開発事業及び高度利用地区に係わる原案の縦覧を実施しており、両原案に係わる意見についても関連意見として取り扱った。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画
- ②東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
- ③東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業

意見書の要旨	北区の見解
<p>I 賛成意見に関するもの (なし)</p>	
<p>II 反対意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>(1) 意見提出者の所有地を市街地再開発事業の計画区域から除外してほしい。</p> <p>(2) 市街地再開発事業においては準備組合の意思形成が不当に歪められており、地権者の利益を無視した計画が進められているので、事業計画及び本組合設立を認可すべきではない。</p>	<p>(1) 計画区域は、都市再開発法に基づく組合施行の第一種市街地再開発事業により、都市計画原案が示す地区の目標、方針等を実現するための区域設定であると認識しています。</p> <p>(2) 準備組合による意思形成については、同準備組合の規約等に基づき適正に実施されているものと認識しています。</p> <p>権利の変換に係わる事項については、現段階ではモデル権利変換による概略が示されている段階であり、今後準備組合において個別具体的な調整が図られるものと認識しています。</p> <p>事業計画及び本組合の設立認可については、準備組合の今後の計画検討・合意形成の進捗に応じて東京都知事により行われるものですが、区としましては円滑な事業実施に向け、引き続き準備組合に権利者の合意形成と事業への理解を得られるよう、丁寧な説明を求めてまいります。</p>

<p>(3) 市街地再開発事業の施行区域は狭小であるため、赤羽小学校区域を含めた区域一体の市街地再開発事業として再設計すべきである。</p>	<p>(3) 本地区計画区域の規模は同種事業の中では比較的小規模ですが、細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用することで、共同建築物の不燃化やオープンスペースの確保など、駅周辺が抱える課題への取組みをはじめ、駅を中心としたコンパクトで利便性の高いまちづくりの一翼を担う計画であると認識しています。</p> <p>なお、本地区に隣接し、赤羽小学校とも敷地を接する街区においても市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでおり、区としましては、赤羽小学校を含めた赤羽駅東口周辺のまちづくりについて、地区住民等で構成するまちづくり協議会等と連携・協働しながら、検討を深めてまいります。</p>
<p>Ⅲ その他の意見 1通(1名)</p> <p>(1) 地上26階のタワーマンション建設について、高い建物は望まない。最寄りの開発例からも強風が心配である。マンションではなく、緑に囲まれた低い都営・区営住宅、一戸建ての住宅が整備されると良い。</p>	<p>(1) 本計画は、交通利便性の高い赤羽駅前で、かつ区内最大の商業集積地という立地特性を生かし、地域の防災性や経済活動の活性化を図りながら、都市の中心拠点の形成を図ることを目的としています。</p> <p>市街地再開発事業の制度を活用することで、土地の高度利用をすすめ、公共的な広場や空地等を確保するとともに、地域商業との調和・共存を踏まえた商業機能の整備や、良質な都市型住宅を供給することにより、多様で魅力的な市街地形成を促進する方針です。</p> <p>事業化に際し、風害をはじめとする環境対策につきましては、今後の具体的な建築計画の中で検討するよう準備組合に求めてまいります。</p>

## 都市計画の案に対する意見書の要旨と見解

下記に係る都市計画の案を、都市計画法（以下「法」という。）第17条第1項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第1項の規定に基づき、令和2年5月25日から6月8日までの2週間公衆の縦覧に供したところ、法第17条第2項の規定又は法第21条第2項において準用する法17条第2項の規定により、同期間中に1通（1名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨及び北区の見解は次のとおりである。

都市計画の種類及び名称

- ①東京都市計画第一種市街地再開発事業 赤羽一丁目第一地区第一種市街地再開発事業
- ②東京都市計画高度利用地区 赤羽一丁目第一地区高度利用地区の変更
- ③東京都市計画地区計画 赤羽一丁目地区地区計画

意見書の要旨	北区の見解
<p>I 賛成意見に関するもの (なし)</p>	
<p>II 反対意見に関するもの 1通（1名）</p> <p>(1) 意見提出者の所有地を市街地再開発事業の計画区域から除外してほしい。</p> <p>(2) 市街地再開発事業においては準備組合の意思形成が不当に歪められており、地権者の利益を無視した計画が進められているので、事業計画及び本組合設立を認可すべきではない。</p>	<p>(1) 計画区域は、都市再開発法に基づく組合施行の第一種市街地再開発事業により、都市計画原案が示す地区の目標、方針等を実現するための区域設定であると認識しています。</p> <p>(2) 準備組合による意思形成については、同準備組合の規約等に基づき適正に実施されているものと認識しています。</p> <p>権利の変換に係わる事項については、現段階ではモデル権利変換による概略が示されている段階であり、今後準備組合において個別具体的な調整が図られるものと認識しています。</p> <p>事業計画及び本組合の設立認可については、準備組合の今後の計画検討・合意形成の進捗に応じて東京都知事により行われるものですが、区としましては円滑な事業実施に向け、引き続き準備組合に権利者の合意形成と事業への理解を得られるよう、丁寧な説明を求めてまいります。</p>

<p>(3) 市街地再開発事業の施行区域は狭小であるため、にぎわいの拠点に相応しい商業機能を維持発展させる市街地再開発事業となるよう赤羽小学校区域を含めた区域一体で再設計すべきである。新型コロナウイルスの感染拡大により、事業性が悪化しているため、従前地権者の権利床面積を確保するために、計画容積率の追加の割り増しが必要である。</p>	<p>(3) にぎわいの創出には、商業機能の集積だけに依ることなく、まちの特性を生かしながら、社会状況等の変化に対応した多様で柔軟な取り組みが求められます。</p> <p>本計画では、赤羽の地域資源を生かしながら、都市機能・商業機能の更新をはじめ、良質な都市型住宅の供給や観光・交流の促進を図るなど、安全・安心・快適な市街地環境の整備を進めることで、駅周辺のにぎわいを創出する環境を整え、まちの魅力を高める内容となっており、赤羽駅東口周辺のまちづくりの一翼を担う計画であると認識しています。</p> <p>また、本地区に隣接し、赤羽小学校とも敷地を接する街区においても市街地再開発事業の事業化に向けた検討が進んでおり、区としましては、赤羽小学校を含めた赤羽駅東口周辺のまちづくりについて、地区住民等で構成するまちづくり協議会等と連携・協働しながら、検討を深めてまいります。</p> <p>なお、本計画の容積率の最高限度については、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に定められた容積率の緩和の基準により定めております。</p>
<p>Ⅲ その他の意見 (なし)</p>	



2 都市政土第 70 号

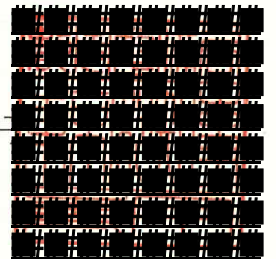
## 協議結果通知書

北区長 花川 與惣太 殿

令和 2 年 4 月 9 日付 2 北まま第 1 0 3 3 号で協議のあった東京都  
市計画地区計画赤羽一丁目地区地区計画の決定に係る都市計画法第  
1 9 条第 3 項の協議については、都として意見はありません。

令和 2 年 5 月 1 日

東京都知事 小池 百合子



印影を加工しています



赤羽一丁目における市街地再開発事業等の都市計画案について

1. 要 旨

JR赤羽駅東口駅前周辺では、地権者を中心とした組合施行による市街地再開発事業の事業化の検討が進んでおり、これまでに3つの地区でそれぞれ準備組合が設立されている。

このうち先行する「第一地区（赤羽一丁目10番、11番の一部）」については、区との協議により準備組合による計画案がまとまり、東京都都市整備局との調整を経て、都市計画法に基づく都市計画決定に向けた手続きを進めてきた。

本審議会では、市街地再開発事業とそれに合わせた計3つの都市計画案を議案として提出しているが、計画概要をはじめ、それぞれの議案の関係等、都市計画図書を補足するため本資料により説明する。

2. 第一地区の位置及び準備組合等の状況

「第一地区」は左下写真（赤の計画地の範囲）のとおりであり、後続する他地区との位置関係は右下図のとおりである（別途現況写真あり）。



< 準備組合の状況 >

（令和2年7月8日現在）

項目	数 値（権利形態別内訳）
権利者数	23（土地所有者16、借地権者7）
準備組合加入者数	18（土地所有者13、借地権者5）
準備組合加入率	78%（土地所有者81%、借地権者71%）



### 3. 「第一地区」に係わるこれまでの経過について

#### (1) 経 過

- 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30年6月 準備組合から区に事業化に向けた要望書が提出される（廃止する区道の譲渡、駐輪場整備の提案含む）。
- 令和元年 6月 準備組合から区に早期の都市計画手続き着手の旨の要望書が提出される。
- 令和2年 1月 東京都都市整備局主催による局内の再開発事業の協議調整の場である「事業連絡調整会議（連調）」が開催され、本区が計画案を説明し、都市計画手続きを進めることでの了承を得る。
- 令和2年 7月 準備組合よりコロナ禍においても事業を計画的に推進するため、予定通りに都市計画手続きを進めるよう要請書が提出される。

#### (2) 決定する都市計画

- 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（北区決定）
- 東京都市計画高度利用地区の変更（北区決定）  
容積率の緩和（600%→800%）等
- 東京都市計画地区計画（北区決定）  
地区の目標をはじめ、土地利用、地区施設整備等の方針等  
空地や、廃止する区道に代わる機能の確保を位置づける。

#### (参考) 都市計画により生じる権利者等の制限

- ・前記の都市計画を定めると、都市計画法により施行区域内では市街地再開発事業を実施するにあたって障害となるような行為を防止するため、建築の制限や土地譲渡の届出義務等が生じる。

#### (3) 公共施設等の整備

- 本計画に係る新たな都市施設（道路、公園等）の整備計画はない。
- 大街区化に伴い計画地内にある区道は廃止する。なお、道路廃止後の区有財産は適切な方法、価額で施行主体に譲渡する。
- 敷地内に約900㎡の空地が確保され、緑化等により憩いの空間として開放されるとともに、従前からの東西を結ぶ歩行者動線となる。
- まちづくりへの貢献として、準備組合により敷地内に約200台規模の機械式地下駐輪場が整備され、一般利用に供される。

#### (4) 施設計画案

項目	計画内容
敷地面積	約 2,890 m <sup>2</sup>
主要用途	住宅、店舗、 駐車場
建築面積 (建蔽率)	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%)
階数	地上 26 階、 地下 1 階
高さ	約 110m
住宅戸数	約 300 戸
公的駐輪台数	約 150 台



(準備組合提供イメージ)

※建築物の詳細は、今後の基本設計により決定する。

#### (5) 都市計画原案、都市計画案に対する意見聴取等

##### ①都市計画(原案)の縦覧

令和2年3月12日(木)～3月26日(木)

##### ②意見書の提出

令和2年3月12日(木)～4月2日(木)

##### ③公聴会の開催(都市計画法第16条第1項及び第2項)

新型コロナウイルスの拡大防止対策のため、3月11日に開催を予定していた都市計画(原案)説明会は中止した。なお、これに代わる措置として、説明資料等をホームページで公開した。

##### ④都市計画案の縦覧及び意見書の提出

令和2年5月25日(月)～6月8日(月)

#### 4. 今後の事業計画

準備組合による都市計画決定後に想定する事業計画は以下の通りである(令和2年6月時点)。

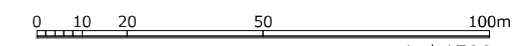
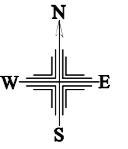
令和2年度 基本設計

令和3年度 組合設立認可、実施設計

令和4年度 権利変換計画認可、除却整地工事着手

令和5～7年度 施設建築工事、竣工(7年度)

第一地区現況写真



## 報告事項「用途地域等の一括変更について」に関する資料

- (1) 用途地域等の一括変更への取り組み状況について . . . . 1
- (2) 用途地域等の一括変更のスケジュール変更について (写) . . . . 2

## 用途地域等の一括変更への取り組み状況について

### 1 要 旨

用途地域等の一括変更における原案等の作成について、令和2年1月に受けた東京都からの依頼に基づき作業に着手した。

変更対象は、平成16年以降の地形地物及び土地利用の変化による軽微なものであり、変更に伴う既存不適格建築物の発生がなく、また、周辺市街地環境への影響が軽微なものとする。

この度、新型コロナウイルス感染症に伴う影響により、スケジュールが変更された。(別紙)

### 2 対象となる都市計画等

区域区分、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域、再開発等促進区を定める地区計画、建築基準法56条の2に基づく日影による中高層の建築物の高さの制限(日影規制)

### 3 現 況 (経過等)

令和2年 1月 東京都から都市計画等変更原案等の作成依頼

3月 北区議会建設委員会報告

第106回都市計画審議会報告

6月 業務委託契約締結、変更対象箇所の抽出作業中

### 4 今後の予定(日時等)

令和4年3月末 都市計画変更原案等の提出

令和4年度末 都市計画変更決定等



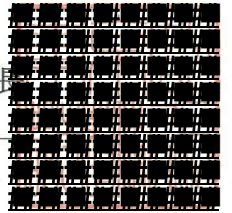
2 都市政土第254号

令和 2 年 7 月 13 日

北区長殿

東京都 都市整備局

上野 雄



印影を加工しています

### 用途地域等の一括変更のスケジュール変更について

日頃より、東京都の都市づくり行政に、ご理解とご協力をいただきありがとうございます。

令和2年1月24日に、用途地域等の変更に関する原案の作成について、依頼したところですが、新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言の発令等により、状況が大きく変わったことから、この間数度にわたり原案作成に係る委託契約状況や作業状況について、アンケート調査やヒアリングを行わせていただきました。その結果、複数の区において、委託契約の手続き等が当初予定より遅れ、原案提出期限に間に合わない可能性があることが分かりました。

このため、アンケート調査結果等を踏まえ、一括変更の原案提出、及び都市計画審議会付議予定時期を以下のとおり変更することといたしました。

今後の社会状況の変化などを十分踏まえつつ、各区と連携を図り、23区一体となって一括変更を進めて参りますので、引き続きご協力をお願いします。

### 記

#### 1 スケジュールの変更

	変更前	変更後
変更原案の提出期限	令和3年9月30日	令和4年3月31日
都市計画審議会付議(予定)	令和4年秋	令和4年度末

※ 変更原案は、当初予定どおり令和3年9月30日までに提出いただくことも可能です。

#### 2 その他

- ・ 区との調整は、随時実施いたします。作業等に遅れや支障が発生した場合は、速やかに調整をお願いします。
- ・ 随時変更の扱いについては、別紙を参照ください。