

赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画 策定検討会

第2回資料

令和5年10月2日

北区まちづくり部まちづくり推進課

(空 白)

第2回検討会のプログラムについて

0. これまでの振り返りと補足	P.2
(1) 第1回検討会の振り返り	P.2
(2) 補足の資料	P.6
(3) まちづくり協議会による「まちづくり提案」について	P.8

1. まちづくりのシナリオと評価	P.9
(1) 第2回・第3回検討会の進め方について	P.9
(2) まちづくりのシナリオとミッションの評価の視点 について	P.10

別冊 シナリオとミッション別評価の視点

2. 第3回検討会について	P.13
---------------	------

0. これまでの振り返りと補足

(1) 第1回検討会の振り返り

まちづくり基本計画策定の目的と対象範囲



上位計画における位置づけ及び関連計画



現況分析（土地利用・交通基盤など）



現況の問題点から、取り組むべき課題を抽出し、
課題解決のためのミッションを整理

0. これまでの振り返りと補足

(1) 第1回検討会の振り返り

1) 検討会の目的と役割について

小学校と再開発事業を含むまちづくりの検討については一般解や最適解はないので、検討会の中で建設的な意見交換をして基本計画をまとめていきたい。
(村山会長)

【①まちづくり課題の解決】

再開発事業の事業化の動きを契機に、赤羽駅東口周辺地区のまちづくりを推進する

【②小学校の教育環境の確保・充実】

まちづくりの推進に合わせて、その影響が懸念される赤羽小学校の教育環境の確保・充実を図る

【③大規模公共公益施設の効率的・効果的な更新】

駅周辺で経年により更新時期を迎えている大規模公共公益施設の効率的・効果的な更新策を検討する

- ・赤羽駅周辺における将来的なまちづくり像を明らかにし、
- ・具体的な土地利用や施設整備の方向性を見定め、
- ・その実現方策や事業推進体制等をまとめる。

赤羽駅周辺地区
まちづくり基本計画

赤羽駅周辺地区まちづくり
基本計画策定検討会

0. これまでの振り返りと補足

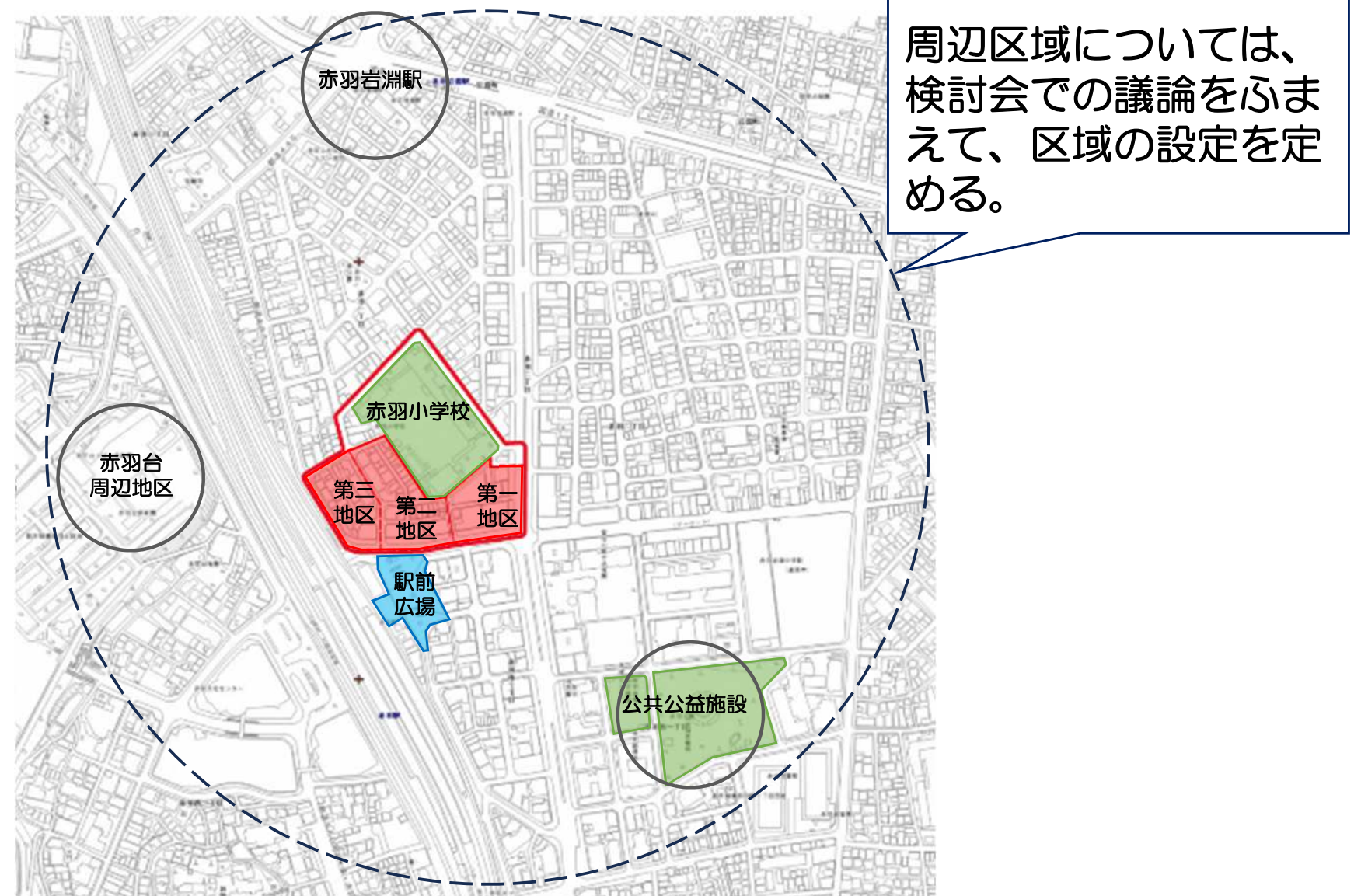
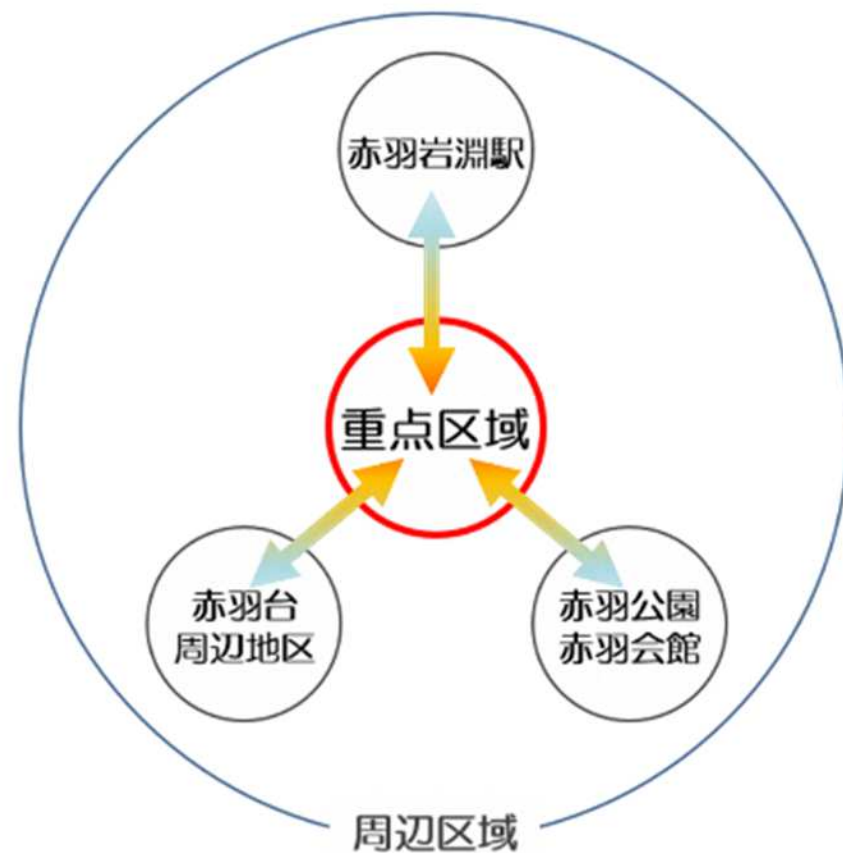
(1) 第1回検討会の振り返り

2) まちづくり基本計画の検討対象範囲について

「重点区域」は、3つの市街地再開発事業地区と関連性が非常に高い赤羽小学校を含んだ区域とし、「周辺区域」は、重点区域の事業からの影響・波及効果を期待する区域と位置付け、まちづくり基本計画の検討対象範囲と設定する（具体的には検討会の議論を踏まえて、その区域を明らかにする）。

- ・「公共公益施設」は「重点区域」の検討に合わせ、施設の効果的効率的な更新策等を検討する。
- ・「駅前広場」は「重点区域」と連携を密にして、その機能の向上や更新等を検討する。

◇概念図



周辺区域については、検討会での議論をふまえて、区域の設定を定める。

0. これまでの振り返りと補足

(1) 第1回検討会の振り返り

3) ご意見



- 地域の中心としての赤羽小学校と地域の商店街との間にはきわめて良好な関係が続いている。
- 再開発は、なぜ3地区に分かれた計画となっているのか？このまま進んでしまうと壁に囲まれた小学校となり、教育環境は良いものにはならない。本来ならばトータルで計画することが望ましい。ハード偏重ではなく、歴史と志を未来に引き継ぐ再開発にしてほしい。



- 「大学生の頃に赤羽というところに通っていたんだよ」というようなことを、例えば自分の子どもなどに伝えられるような開発ができたらいと思う。再開発で変化していくことによって誇れるまちになって、自分自身で自慢できるような街になって欲しいと思った。



- 街の景観や人の流れがかわってしまうと赤羽らしさが失われてしまうのではないかと、住民は心配されている。赤羽の魅力を私たち委員で見つけて、もっと赤羽らしさというのを具体的にお示しして、住民の皆さんが安心してまちづくりできるように、検討していきたい。

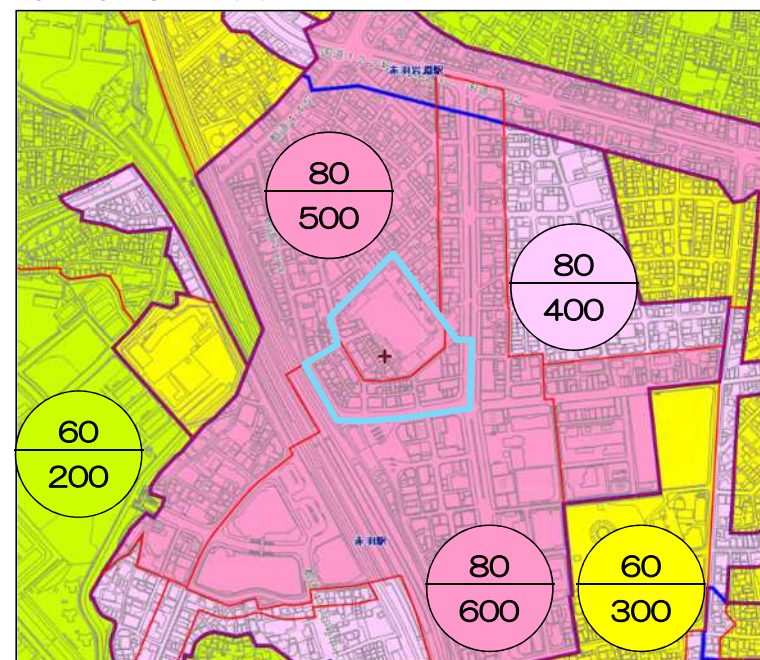


- 老朽化した赤羽小学校、赤羽会館、公園の再編や具体的な配置や検討というのが、今回はかなり重要になる。大規模な駅前開発に学校や公園・公共施設まで含んでいるのは、なかなか全国でも珍しい。商業施設の教育への活用の取り組みなどが検討できるといい。

0. これまでの振り返りと補足

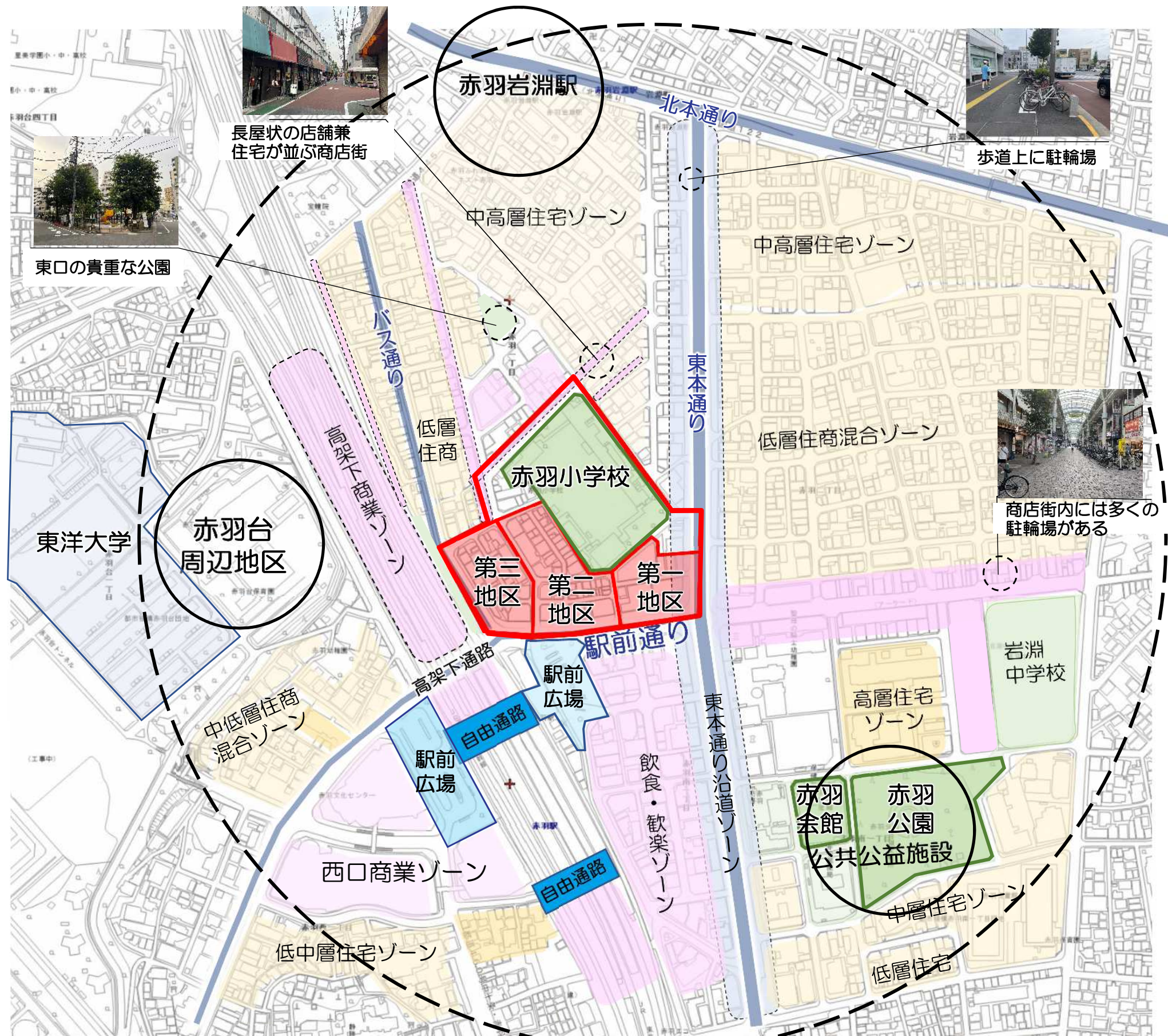
(2) 補足の資料 (周辺区域の特徴)

赤羽駅周辺の用途地域



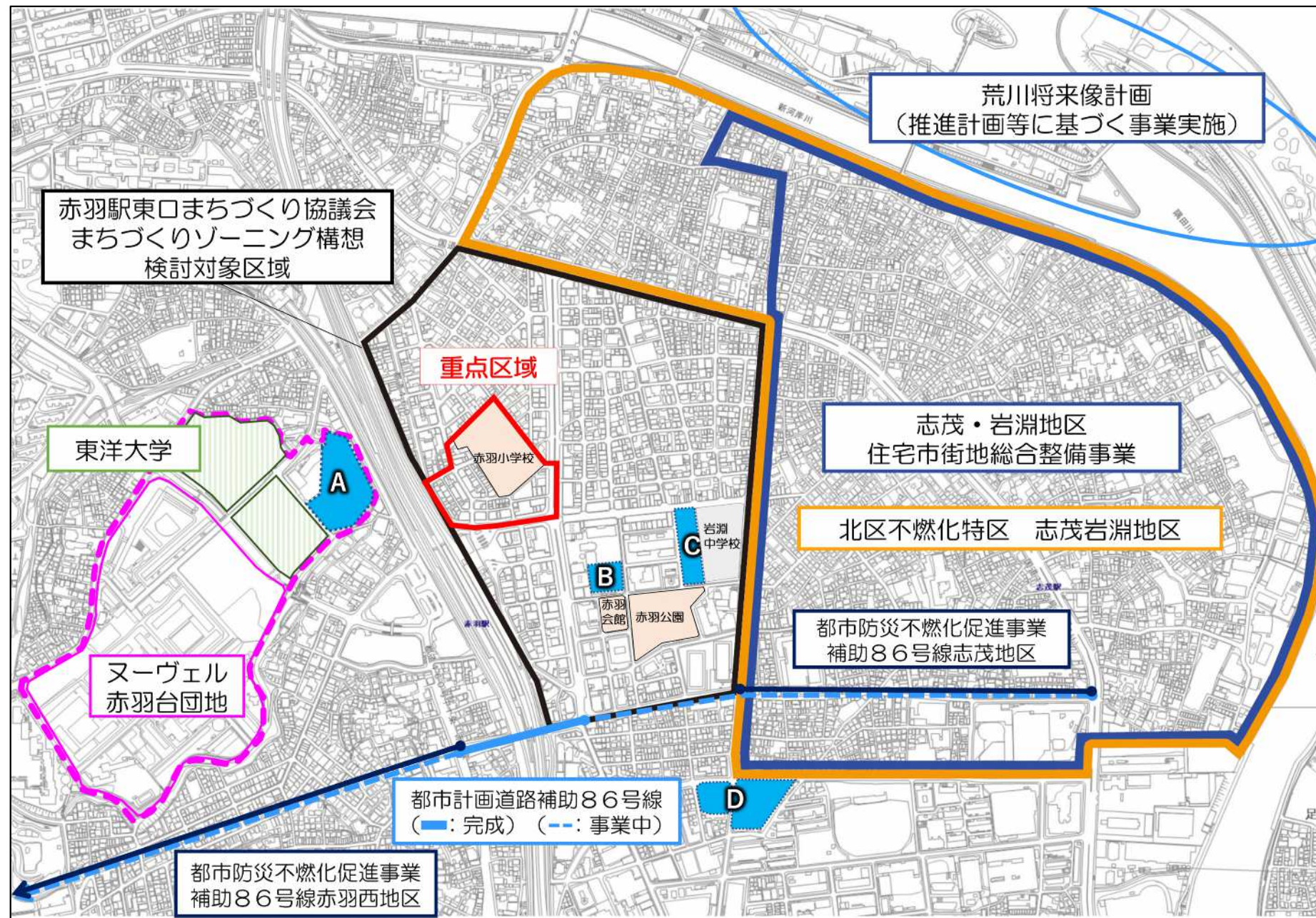
(凡例) 用途地域

- 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 重点地域
- 建蔽率
容積率



0. これまでの振り返りと補足

(2) 補足の資料 (赤羽駅周辺のまちづくりの動向と住宅開発計画)



■計画概要

	A	B	C	D
名称	赤羽台ゲートウェイ計画	西友跡地	ダイエー跡地	赤羽シティテラス (I期・II期合算)
区域面積	約13,760㎡	未定	未定	約10,400㎡
用途	商業・住宅等	住宅	住宅	住宅
住戸数	約550戸	未定	未定	438戸
延床面積	約59,000㎡	未定	未定	約38,000㎡
竣工時期	R10予定	未定	未定	I期：R5.1月 II期：R7予定

0. これまでの振り返りと補足

(3) まちづくり協議会による「まちづくり提案」について

○前回の本検討会では、地元のまちづくり協議会による「まちづくり提案」が今夏にもまとめられる予定があり、その際は地元の声として、できる限り尊重して、本検討会での検討をお願いしたい旨の説明をしました。

○その後、令和5年9月4日（月）に協議会総会が開催されましたが「まちづくり提案」は反対多数で承認されなかったため、今回の検討会での報告はできないことになりました。

(参考) 赤羽駅東口まちづくり全体協議会総会の結果

まちづくり協議会では、会則にもとづき総会に「まちづくり提案（幹事会案）」を付議したが、反対多数で、承認されなかった。

主な反対意見は以下の通りである。

○総論として、「まちづくり提案」をまとめるまでの地域住民の参画機会が少ないこと。

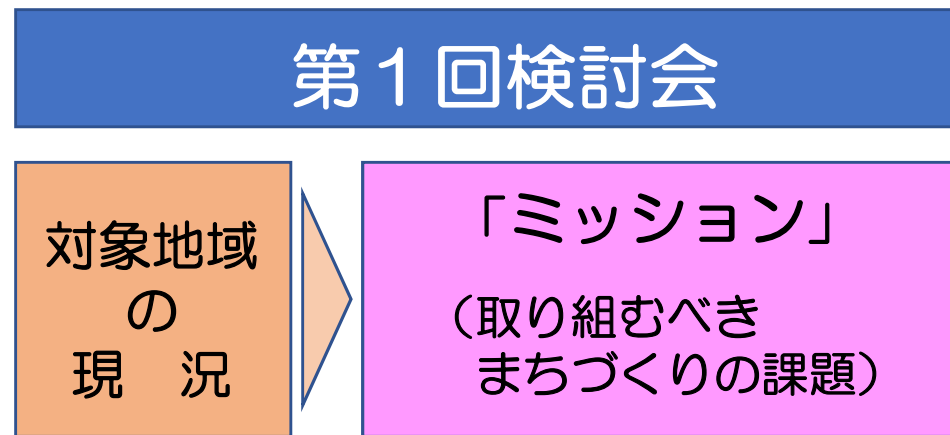
○各論として、「まちづくり提案」は赤羽小学校の位置を今後も現位置が望ましいとしながら、再開発の影響を低減しきれない等の場合は、小学校を地区内他所に移転させることも「次善の策」と位置付けたこと。

協議会総会の会議要旨は右記でご覧になれます。
(10月上旬公開予定)



1. まちづくりのシナリオと評価

(1) 第2回・第3回検討会の進め方について



第1回検討会では、「取り組むべきまちづくりの課題」を解決するための「ミッション」を整理しました。

第2回検討会以降では、「**取り組むべきまちづくりの課題**」を解決するための「**ミッション**」を皮切りに「**小学校の教育環境の確保・充実**」及び「**公共公益施設の効率的・効果的更新**」のための「**ミッション**」について、「**評価の視点**（どのような視点で評価するか）」ごとに、**共通のシナリオ**（どのような単位で計画を行うか）で比較し、赤羽駅周辺地区のまちづくりにおいて実現を目指すべき到達点を、みなさんと共有したいと考えています。

第2回・第3回検討会

		「シナリオ」 (どの単位で計画を行うか)					
		シナリオ 1	シナリオ 2	シナリオ 3	シナリオ 4	シナリオ 5	
「ミッション」	「評価の視点」 まちづくりの課題 取り組むべき	A	仮評価(第2回検討会) 評価(第3回検討会)				
		B					
		C					
	「評価の視点」 小学校の教育環境 の確保・充実	ア	第3回検討会				
		イ					
		ウ					
	「評価の視点」 公共公益施設の 効率的・効果的 更新	い	第3回検討会				
		ろ					
		は					

- 第2回検討会では、各シナリオの「仮評価案」を参考にしながら、**ミッションを評価する視点**と、**まちづくりのシナリオ**について、過不足がないか協議・確認し、
- 第3回検討会では、**各シナリオの評価内容の確認**と**まちづくりの中で実現を目指すべき到達点**について検討していきたいと考えております

1. まちづくりのシナリオと評価






(2) まちづくりのシナリオとミッションの評価の視点について

●まちづくりのシナリオについて

重点区域内のまちづくりについては、

「個別建替えによる小規模なもの（シナリオ1）」から、「小学校敷地を含めた大規模な開発（シナリオ5）」まで、複数のシナリオが考えられます。

本検討会資料では、あらゆる視点から望ましい土地利用等の検討を行うため、既存の計画等に囚われることなく、考えられる様々なパターンをシナリオとして整理し提案しています。

	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5
民間敷地	従前の建物単位での更新 (地区計画による誘導)	小規模共同化による更新 (地区計画+共同化の誘導)	各地区単独で更新 (街区単位の再開発)	2地区・3地区を 一体で計画 (街区を統合する再開発の実施)	2地区・3地区・小学校 を一体で計画 (街区を統合する再開発の実施)
小学校	個別建替え	個別建替え	個別建替え	個別建替え	<ul style="list-style-type: none"> • 個別敷地 • 区分所有建物 • 地区外移転
計画単位					

1. まちづくりのシナリオと評価

(2) まちづくりのシナリオとミッションの評価の視点について

今回は、各ミッションに対して、各シナリオごとの評価案を参考にしながら、どのような視点で評価を行うのかについて、共通のまちづくりのシナリオで比較検証し、確認します。

●まちづくりのシナリオ (各ミッションで共通)

●第1回検討会で整理したミッション

【①重点区域内の都市基盤の強靱化 / ②周辺区域含めた災害対応力の向上(地震時)】
・面的な建物の更新を誘導することで区域全体の性能を向上

※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。

現状の問題点	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5		
	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】	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】	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】	「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【小学校の建替え含む】 (単独敷地)	②【小学校の建替え含む】 (再開発ビルとの合築)	③【小学校は地区外に移転】
<p>木造や旧耐震基準の建物が密集しているうえ、戸建建替えが難しい長屋状の建物も多く、災害による延焼火災や倒壊等の被害の恐れがある。</p>	<p>・ 個別建て替えにより、不燃化・耐震化が進む。</p>	<p>・ 小規模な共同化などにより、複数の建物がまとまって、不燃化・耐震化が進む。</p>	<p>・ 街区ごとの共同化(再開発)により、街区単位で不燃化・耐震化が進む。</p>	<p>・ 街区ごとの共同化(再開発)により、街区単位で不燃化・耐震化が進む。</p>	<p>・ 共同化(再開発)により、重点区域全域で不燃化・耐震化が進む。</p>	<p>・ 共同化(再開発)により、重点区域全域で不燃化・耐震化が進む。</p>	<p>・ 共同化(再開発)により、重点区域全域で不燃化・耐震化が進む。</p>
<p>○評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 迅速な建物の不燃化・耐震化 ◆ 不燃領域率の向上・延焼遮断機能の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長屋状の建物が多く、個別建替にも権利者間の合意形成が必要となり、建替前の合意形成は制約となりかねない ・ 個別建物単位での更新となるため、不燃化・耐震化に時間を要する ・ 建物単位(小規模な宅地単位)の取組みとなるため、面的な不燃領域の広がり効果は極めて限定的である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般に任意の共同建替は権利者の全員の合意が原則となるため、建替前の合意形成が大きな壁となりうる ・ 小規模な共同化による更新となるため、不燃化・耐震化に時間を要する ・ 小規模な共同住宅建物単位(小規模な宅地単位)の取組みとなるため、面的な不燃領域の広がり効果は極めて限定的である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街区単位で更新されるため、早期の不燃化・耐震化が期待できる ・ 街区単位で不燃化が図られるため、不燃領域率の向上や延焼遮断機能の形成が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ より大きな街区単位で更新されるため、早期の不燃化・耐震化が期待できる ・ より大きな街区単位で不燃化が図られるため、不燃領域率の向上や延焼遮断機能の形成が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重点区域の全域で更新されるため、早期の不燃化・耐震化が期待できる ・ 重点区域の全域で不燃化が図られるため、不燃領域率の向上や延焼遮断機能の形成が可能 		

●各シナリオのごとの評価案

●各ミッションを評価する視点

1. まちづくりのシナリオと評価

(2) まちづくりのシナリオとミッションの評価の視点について

■ミッションと評価の視点 一覧表

テーマ	ページ 番号	ミッション	評価の視点
1) 震災・水害に強い市街地の形成			
①重点区域内の都市基盤の強靱化 ②周辺区域含めた災害対応力の向上（地震時）			
	1,2	面的な建物の更新を誘導することで区域全体の性能を向上	・迅速な不燃化・耐震化 ・不燃領域率の向上・延焼遮断機能の形成
	3,4	道路等の都市基盤整備を進め、十分な公共的空間の確保により緊急車両の進入や円滑な避難動線を確保する	・区域内への緊急車両の進入 ・歩行者の円滑な避難動線の確保
	5,6	市街地再開発事業により空地を創出し、災害時には防災に資する機能を発揮させる	・まとまった一定規模の防災に資する空地の確保
②周辺区域含めた災害対応力の向上			
	7,8	（水害時）高台避難を容易とする避難経路機能の整備	・大規模洪水時の高台への避難経路の確保
		緊急時の垂直避難施設としての機能の確保	・緊急時の垂直避難施設の確保
③帰宅困難者対策			
	9,10	「一時滞在施設」の整備を図り、帰宅困難者の支援を行う	・一時滞在施設としての空間の確保
2) 利便性の高い交通環境の整備			
①円滑な交通基盤の形成 （高度利用に合わせた円滑な車両交通の確保）			
	11,12	再開発事業にあわせた既存道路の拡幅や新たなネットワークの構築	・役割に応じた既存道路の拡幅や新たな道路網の整備 （体系的な道路ネットワークの整備）
		市街地再開発事業で整備する駐車場のわかりやすい動線確保、案内表示等の検討	
②歩行者・自転車利用者が快適に利用できる環境整備			
		歩車分離された道路ネットワークの構築	・歩車分離された歩行者空間の確保

すべてのミッションに対応する「評価の視点」は、別冊の「シナリオとミッション別評価の視点」でお示ししています。

2. 第3回検討会について

(1) 開催日時等

令和5年12月を予定

(2) 議題

各シナリオの評価とまちづくりの中で実現を目指すべき到達点について

・第2回検討会で整理したまちづくりのシナリオ

・第1回検討会で整理したミッション

【①重点区域内の都市基盤の強靱化 / ②周辺区域を含めた災害対応力の向上（地震時）】
・面的な建物の更新を誘導することで区域全体の性能を向上

※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。

現状の問題点	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3	シナリオ4	シナリオ5		
	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】	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】	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】	「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【小学校の建替え含む】 (単独敷地) ②【小学校の建替え含む】 (再開発ビルとの合築) ③【小学校は地区外に移転】		
木造や旧耐震基準の建物が密集しているうえ、戸別建替えが難しい長屋風の建物も多く、災害による延焼火災や地震等の被害の恐れがある。	個別建て替えにより、不燃化・耐震化が進む。	小規模な共同化などにより、複数の建物がまとまって、不燃化・耐震化が進む。	街区ごとの共同化（再開発）により、街区単位で不燃化・耐震化が進む。	街区ごとの共同化（再開発）により、街区単位で不燃化・耐震化が進む。	共同化（再開発）により、重点区域全域で不燃化・耐震化が進む。	共同化（再開発）により、重点区域全域で不燃化・耐震化が進む。	共同化（再開発）により、重点区域全域で不燃化・耐震化が進む。
○評価の視点	<p>◆ 迅速な建物の不燃化・耐震化</p> <p>◆ 不燃領域率の向上・延焼遮断機能の形成</p>						
	長屋風の建物が多く、個別建替にも権利関係の合意形成が必要となり、建替前の合意形成は制約となりかねない。個別建物単位での更新となるため、不燃化・耐震化に時間を要する。	一般に、任意の共同建替は権利者の全合意が原則となるため、建替前の合意形成が大きな壁となりうる。小規模な共同化による更新となるため、不燃化・耐震化に時間を要する。	街区単位で更新されるため、早期の不燃化・耐震化が期待できる。	より大きな街区単位で更新されるため、早期の不燃化・耐震化が期待できる。	重点区域の全域で更新されるため、早期の不燃化・耐震化が期待できる。		
	建物単位（小規模な宅地単位）の取組みとなるため、面的な不燃領域の広がり効果は極めて限定的である。	小規模な共同住宅建物単位（小規模な宅地単位）の取組みとなるため、面的な不燃領域の広がり効果は極めて限定的である。	街区単位で不燃化が図られるため、不燃領域率の向上や延焼遮断機能の形成が可能。	より大きな街区単位で不燃化が図られるため、不燃領域率の向上や延焼遮断機能の形成が可能。	重点区域の全域で不燃化が図られるため、不燃領域率の向上や延焼遮断機能の形成が可能。		

●各シナリオの視点ごとの評価（※第3回検討会で確認）

・第2回検討会で整理した評価の視点

●まちづくりの中で実現を目指すべき到達点（※第3回検討会で確認）