

# 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

別冊

## シナリオとミッション別評価の視点

---



## ■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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・迅速な不燃化・耐震化</li> <li>・不燃領域率の向上・延焼遮断機能の形成</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内への緊急車両の進入</li> <li>・歩行者の円滑な避難動線の確保</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まとまった一定規模の防災に資する空地の確保</li> </ul>
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 緊急時の垂直避難施設としての機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模洪水時の高台への避難経路の確保</li> <li>・緊急時の垂直避難施設の確保</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時滞在施設としての空間の確保</li> </ul>
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 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>
②歩行者・自転車利用者が快適に利用できる環境整備			
	13,14	歩車分離された道路ネットワークの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩車分離された歩行者空間の確保</li> </ul>
		再開発事業にあわせた歩行者ネットワークの充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内における多様な歩行者動線の確保</li> </ul>
	15,16	電柱の無電柱化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無電柱化の推進</li> </ul>
		再開発事業にあわせた自転車駐車場の整備と一部歩道上の自転車駐車場の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道上にある駐輪場解消</li> <li>・利便性の高い新たな駐輪場の整備 （既存駐輪場の集約・再配置含む）</li> </ul>
③バスの乗り換え環境の改善			
	17,18	バス停の再配置又は集約等を含めた駅前広場機能の更新の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在のバス乗降場の利便性と安全性の向上</li> <li>・広場の再整備と機能の充実</li> </ul>
④新たなモビリティ等の導入検討			
	19,20	新たなモビリティの導入検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しいモビリティの導入</li> </ul>

テーマ	ページ 番号	ミッション	評価の視点
3) まちの魅力を高める公共的空間の整備			
①赤羽の玄関口にふさわしい顔づくり			
	21,22	再開発事業の施設建築物やオープンスペース等による、赤羽の玄関口にふさわしい景観形成	・新たな魅力をもった景観形成
	23,24	シンボル施設・親水空間・グリーンインフラなどの整備の検討 駅前で提供すべき体験のプログラムの検討	・駅前広場の活用自由度 ・駅前広場の滞留空間の確保
②緑あふれる憩い集える空間整備			
	25,26	面的開発の中でまとまった規模の緑あふれるオープンスペース整備を誘導	・公共的空間(オープンスペース)の確保
③駅を中心とした周辺地区との回遊性の向上			
	27,28	デジタルサイネージ等を活用した回遊性のあるまちづくりの拠点(スタート地点)としての情報発信	・地区内の回遊性の向上 ・DX社会に対応した多様な情報発信
④ウォーカブルなまちづくり			
	29,30	公共的空間の活用や再開発ビル内等での施設整備、情報発信により、ウォーカブルなまちづくりの拠点整備を図る	・ウォーカブル性の向上
4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の集積			
①都市機能の更新・集積(住宅)			
	31,32	多様なニーズにこたえる都市型住宅の重点的な供給	・都市型住宅の供給
		住環境を支える機能(子育て支援機能・生活利便機能・みどり等)の整備	・暮らしを支える機能(生活利便・子育て等)の確保
②都市機能の更新・集積(商業)			
	33,34	赤羽駅前にふさわしい、にぎわいのある市街地の形成に資する商業機能の整備	・にぎわいのある商業機能の整備
		生活を支える商業機能の整備 既存商店街との役割分担や連携によるエリア全体での商業活性化	・周辺地区を含めた商業の活性化
③都市機能の更新・集積(公共公益)			
	35,36	赤羽小学校の教育環境の確保・充実	・小学校(校庭)への日影の影響
	37,38	まちづくりの効果を一層高める公共施設の機能や配置の検討 赤羽小学校の改築に合わせた周辺公共施設の集約化複合化の検討 老朽化した赤羽小学校・赤羽会館・赤羽公園の効果的効率的な更新	・老朽化した公共公益施設の効率的効果的な更新
5) 持続可能なまちづくりに向けた先進的な取り組み			
①北区ゼロカーボンシティの実現に向けたまちづくり			
	39,40	施設建築物はZEB(ゼロ・エネルギー・ビルディング)化や、「長期優良住宅認定制度」の認証取得を促進	・建築物のエネルギー負荷の削減 ・緑被率の向上等によるヒートアイランド対策の推進
②DX(デジタル・トランスフォーメーション)に対応したまちづくり			
	41,42	DXを駆使した再開発ビルの整備誘導	・DXの恩恵を受けられるまちづくり
③エリアマネジメントの導入			
	43,44	開発を契機としたエリアマネジメントの導入 エリアマネジメントの展開を想定した公共的な空間づくり	・コミュニティ形成 ・エリアマネジメントの導入





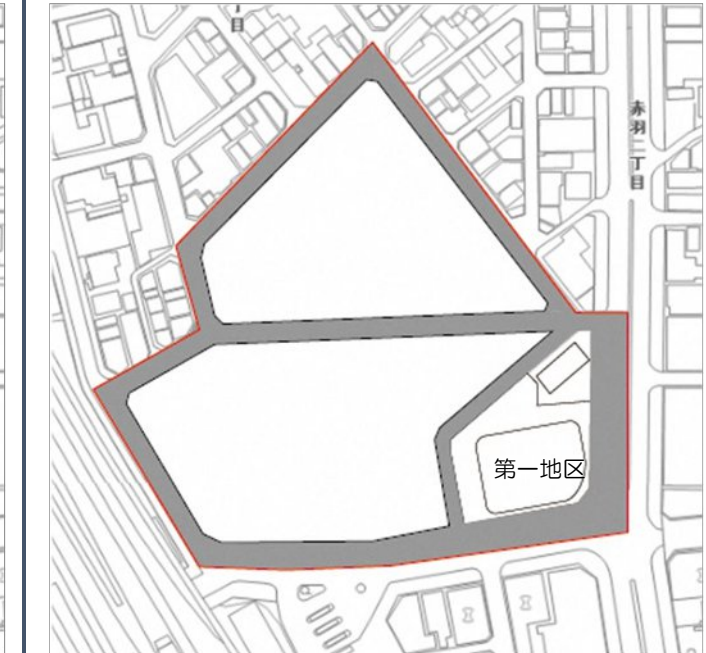

【①重点区域内の都市基盤の強靱化 / ②周辺区域含めた災害対応力の向上（地震時）】

- ・ 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

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>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>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別建て替えにより、不燃化・耐震化が進む。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>○評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 迅速な建物の不燃化・耐震化</li> <li>◆ 不燃領域率の向上・延焼遮断機能の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般に任意の共同建替は権利者の全員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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>



※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4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>		



【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）】

- 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

現状の問題点	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】	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】	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】
			
<p>現在の道路は見通しが悪く、歩車道が分離されていない道路で形成されている。幅員の狭い道路（OK横丁・シルクロード等）は、支障物（椅子・テーブル・置き看板）が多く、緊急車両が進入できない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 個別建替えの更新では道路線形は変わらず、OK横丁やシルクロードの屈曲部など、緊急車両の進入が難しい部分は残る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 共同化の更新では道路線形は変わらず、OK横丁やシルクロードの屈曲部など、緊急車両の進入が難しい部分は残る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 街区内の細街路を付替えることで、屈曲部が解消される</li> <li>• 道路拡幅により、緊急車両の進入が可能となる。</li> </ul>

○評価の視点

<p>◆ 区域内への緊急車両の進入</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基本的に道路空間に係わる更新がされないため、現状の課題は改善されない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 道路拡幅や緊急時のより大きな街区内に生じる空地への乗り入れ等により、区域内への緊急車両の進入は改善される</li> </ul>
<p>◆ 歩行者の円滑な避難動線の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基本的に道路空間に係わる更新がされないため、現状の課題は改善されない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 歩道の拡幅や街区内に生じる空地内で歩行者動線を確保することにより、新たな避難動線の確保が可能</li> </ul>



※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。  
る。

シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】



- 街区内の細街路を付替えることで、屈曲部が解消される
- 道路拡幅により、緊急車両の進入が可能となる。



- 見通しの良い歩車分離された道路が形成できる。
- 再開発側の公共的空間が、避難路としての機能を発揮することも考えられる。



- 見通しの良い歩車分離された道路が形成できる。
- 再開発側の公共的空間が、避難路としての機能を発揮することも考えられる。



- 見通しの良い歩車分離された道路が形成できる。
- 再開発側の公共的空間が、避難路としての機能を発揮することも考えられる。

• 道路拡幅や緊急時のより大きな街区内に生じる空地への乗り入れ等により、区域内への緊急車両の進入は改善される

• 道路の新設・拡幅や緊急時のよりまとまった街区内への乗り入れ等により、区域内への緊急車両の進入は一層改善される

• 歩道の拡幅や街区内に生じる空地内で歩行者動線を確保することにより、新たな避難動線の確保が可能

• 歩道の新設・拡幅やより大きな街区内に生じるまとまった空地内で歩行者動線を確保することにより、複数の新たな避難動線の確保が可能



【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）】

- ・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。

現状の問題点	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】	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】	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】
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅周辺に空地が少なく、災害時の一時集合場所など、災害対応に資するオープンスペースが不足している</li> <li>● 区内他地区と比較して空地率・緑化率・公園率が極めて低く、赤羽駅周辺に、人々が憩い・集える空間が不足している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別単位での更新となるため、災害対応に資するオープンスペースは、線状となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害対応に資するオープンスペースは、共同化の規模に応じる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害対応に資するオープンスペースは、各街区で整備される。</li> </ul>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ まとまった一定規模の防災に資する空地の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災に資するまとまったオープンスペースの確保は困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共同化の規模に応じて、小規模な空地の確保が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災に資するオープンスペースの確保が可能（但し、面積等は制約される）</li> <li>・ 第2、第3地区間のオープンスペースの配置の連携等の検討が望ましい</li> <li>・ 災害時に避難所となる小学校との連携によって、計画次第では一層の防災性能の向上が期待できる</li> </ul>



※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】



- 災害対応に資するオープンスペースは、まとまった街区で整備される。

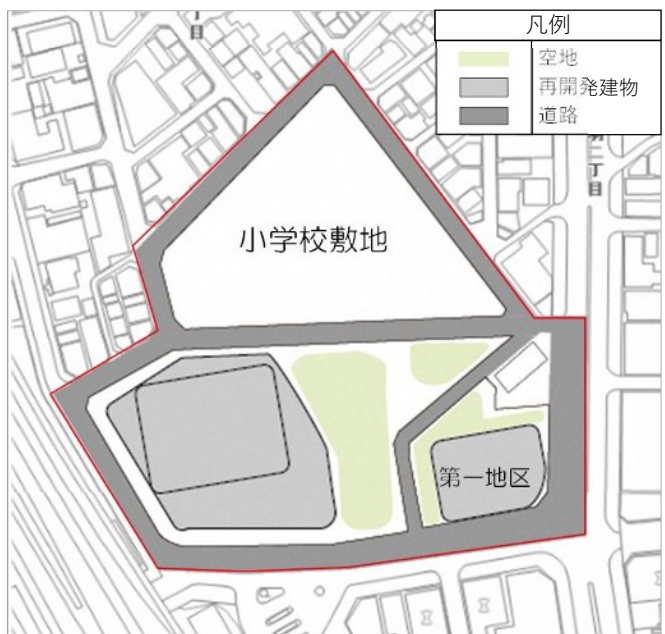
- 防災に資するオープンスペースの確保が可能（シナリオ3と比較して、まとまった面積のオープンスペースの確保が可能）
- 災害時に避難所となる小学校との連携によって、計画次第では一層の防災性能の向上が期待できる

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】



- 災害対応に資するオープンスペースは、重点区域全域で、整備が可能。

- 小学校の校庭を含め、防災に資するオープンスペースの確保が可能（シナリオ3及び4と比較して、まとまった面積のオープンスペースの確保が可能）
- 災害時の避難所となる小学校の機能と相まって、地域の防災拠点として機能することも期待できる
- 赤羽駅周辺の帰宅困難者対策にも寄与することが期待できる



- 災害対応に資するオープンスペースは、重点区域全域で、整備が可能。



- 災害対応に資するオープンスペースは、重点区域全域で、整備が可能。

- 防災に資するオープンスペースの確保が可能（シナリオ3及び4と比較して、まとまった面積のオープンスペースの確保が可能）



## 【②周辺区域を含めた災害対応力の向上（水害時）】

- （水害時）高台避難を容易とする避難経路機能の整備 / 緊急時の垂直避難施設としての機能の確保

現状の問題点	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】	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】	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】
<p>200年に1度の大雨で荒川の大規模洪水が発生した場合に、低地部一帯が浸水想定区域となるため、洪水が予想される際に早期の高台避難を容易にする対策が求められる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別単位での更新となるため、道路線形は変わらず、高台避難へのルートは現状と変わらない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化での更新となるため、道路線形は変わらず、高台避難へのルートは現状と変わらない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発で整備される道路まで辿りつけられれば、西側の高台へ安全に避難できる。</li> </ul>

### ○評価の視点

- ◆ 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の確保

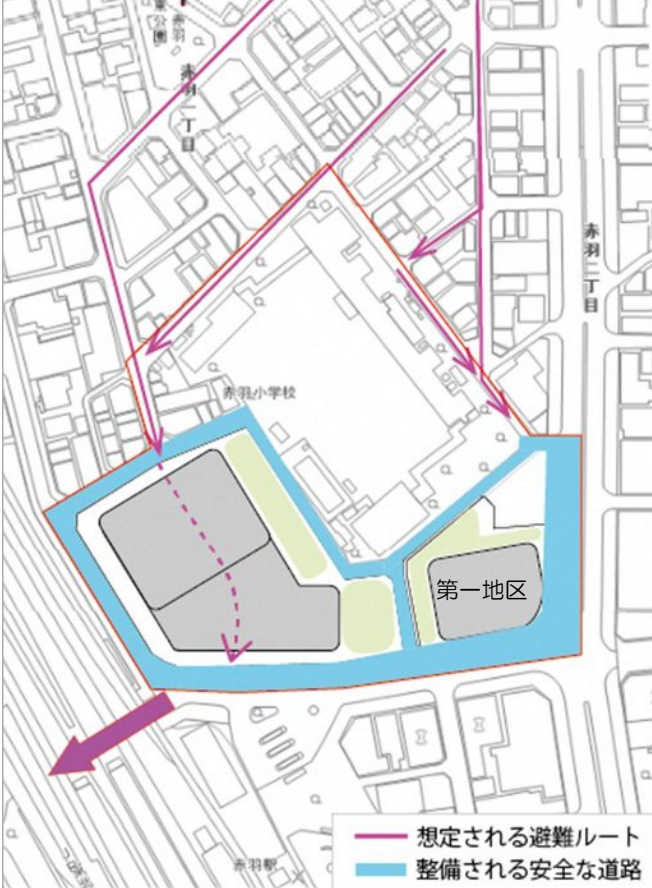

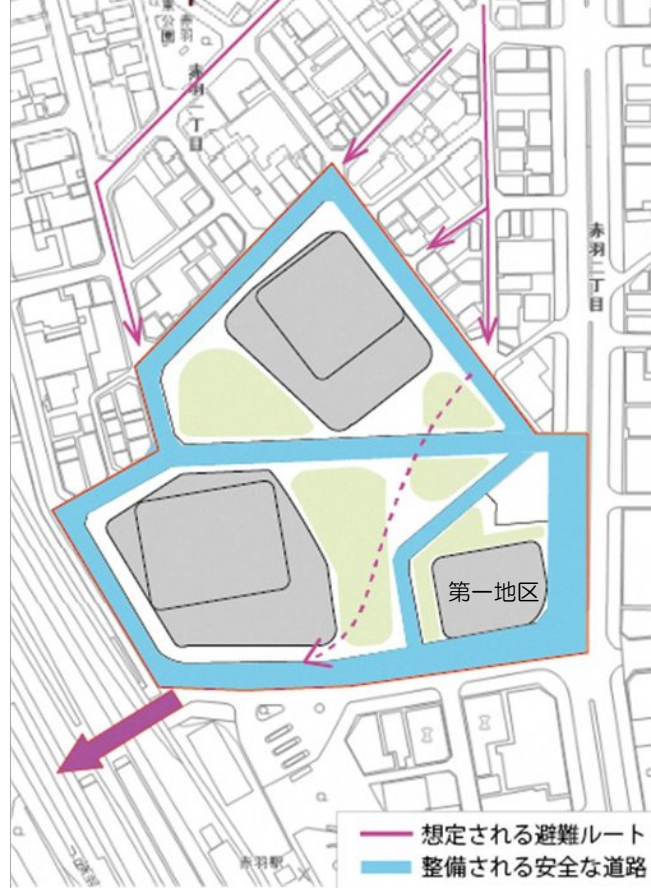

- 戸別建替では小規模宅地内での従前の建物機能の確保が最優先されるため、新たな避難経路の確保は困難
- 小学校敷地を迂回する必要性が生じている
- 戸別建替えになるので、緊急時の垂直避難施設の確保は困難

- 共同化の規模・接道条件等によっては、敷地間の通抜通路程度の確保は期待できるが、新たな避難経路の確保は困難
- 小学校敷地を迂回する必要性が生じている
- 共同化の規模によっては、緊急時の垂直避難施設の検討が可能

- 歩道の拡幅や街区内に生じる空地内で歩行者動線を確保することにより、新たな避難動線の確保が可能
- 小学校敷地を迂回する必要性が生じている
- 市街地再開発事業による施設建築物の整備において、緊急時の垂直避難施設の整備が可能







※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4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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>赤羽二丁目 赤羽三丁目 赤羽小学校 第一地区</p> <p>— 想定される避難ルート — 整備される安全な道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発で整備される道路まで辿りつけられれば、西側の高台へ安全に避難できる。</li> </ul>	 <p>赤羽二丁目 赤羽三丁目 第一地区 小学校敷地</p> <p>— 想定される避難ルート — 整備される安全な道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発で整備される道路まで辿りつけられれば、西側の高台へ安全に避難できる。</li> </ul>	 <p>赤羽二丁目 赤羽三丁目 第一地区</p> <p>— 想定される避難ルート — 整備される安全な道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発で整備される道路まで辿りつけられれば、西側の高台へ安全に避難できる。</li> </ul>	 <p>赤羽二丁目 赤羽三丁目 第一地区</p> <p>— 想定される避難ルート — 整備される安全な道路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発で整備される道路まで辿りつけられれば、西側の高台へ安全に避難できる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>歩道の拡幅やより大きな街区内に生じるまとまった空地内で歩行者動線を確保することにより、新たな避難動線の確保が可能</li> <li>小学校敷地を迂回する必要性が生じている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の新設・拡幅やより大きな街区内に生じるまとまった空地内で歩行者動線を確保することにより、新たな避難動線の確保が可能</li> <li>小学校の配置次第では一層円滑な避難を可能とすることも可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の新設・拡幅やより大きな街区内に生じるまとまった空地内で歩行者動線を確保することにより、新たな避難動線の確保が可能</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業による施設建築物の整備において、緊急時の垂直避難施設の整備が可能</li> </ul>			



### 【③帰宅困難者対策】

- 「一時滞在施設」の整備を図り、帰宅困難者の支援を行う

現状の問題点	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】	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】	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】
			
<p>赤羽駅は交通の要衝（鉄道5路線とバス18系統）となっていることから、災害時には、帰宅困難者が大量に発生し、駅周辺に集結する恐れがある</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区の共同化（再開発）により、一時滞在施設の計画検討が可能。</li> </ul>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 一時滞在施設としての空間の確保</p> <p>※本来は都の役割だが、当地区でできる内容は確保していく</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替による一時滞在施設の確保は難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模な共同化建物において一時滞在施設を確保することは難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再開発事業で整備される建物（再開発ビル）の共用部分等を一時的に開放することで、帰宅困難者への支援は可能</li> </ul>



※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】



- 街区内の共同化（再開発）により、一時滞在施設の計画検討が可能。

- 市街地再開発事業で整備される建物（再開発ビル）の共用部分等を一時的に開放することで、帰宅困難者への支援は可能

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【小学校の建替え含む】  
(単独敷地)



- 共同化（再開発）により、重点区域全域で一時滞在施設の計画検討が可能。

- 市街地再開発事業で整備される建物（再開発ビル）の共用部分等を一時的に開放することで、帰宅困難者への支援は可能
- まとまった規模の建物等を一体で計画できるため、最も効果的な対応が可能
- 小学校は区民のための避難所（避難生活の場）となるため、帰宅困難者対応と錯綜しないような運用の徹底が求められる

②【小学校の建替え含む】  
(再開発ビルとの合築)



- 共同化（再開発）により、重点区域全域で一時滞在施設の計画検討が可能。

③【小学校は地区外に移転】





- 共同化（再開発）により、重点区域全域で一時滞在施設の計画検討が可能。

- 市街地再開発事業で整備される建物（再開発ビル）の共用部分等を一時的に開放することで、帰宅困難者への支援は可能
- まとまった規模の建物等を一体で計画できるため、最も効果的な対応が可能



【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）】

・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 / 市街地再開発事業で整備する駐

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>地区内の道路は比較の見通しが悪く、時間規制・一方通行による車両規制で交通処理を行っており、安全な車両の通行にやや支障があるとともに、都市機能の集積に備え、より円滑な道路ネットワークの整備が求められる</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えで更新した場合、交通規制で処理する道路体系は変わらない。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>共同化により更新をした場合、交通規制で処理する道路体系は変わらない。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅がなされ車両動線が整備されるものの、屈曲部が多く、見通しの悪い道路線形は変わらない。</li> </ul>

○評価の視点

◆ 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）

<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道権利者からの道路拡幅用地買収等の現実性等を考慮すると、既存道路の拡幅等を計画的に見込むのは大変困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区内の道路の付け替えにより、街区外周の道路の拡幅等が可能</li> <li>一部は解消されるものの、屈曲部が多い道路ネットワークは依然として変わらない</li> </ul>
---	---



# 車場のわかりやすい動線確保、案内表示等の検討

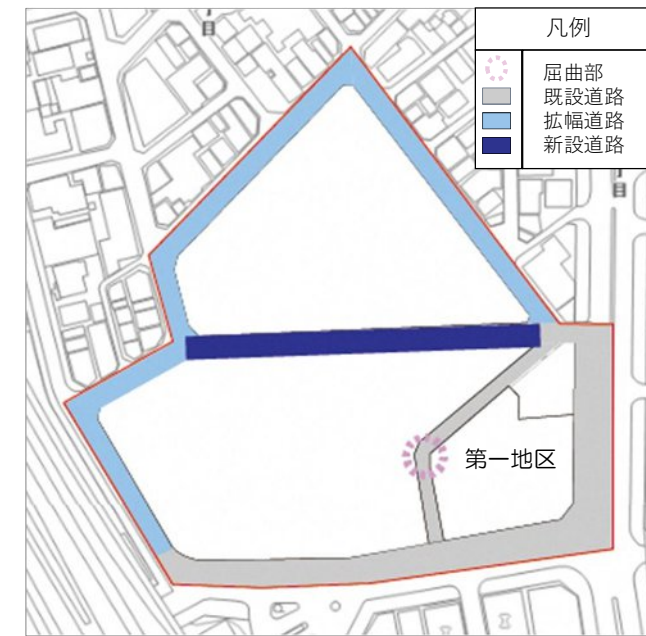
シナリオ4	シナリオ5		
第2・第3地区を一体で計画 (街区を統合する再開発の実施)	「第2地区・第3地区・小学校敷地」を一体で計画 (街区を統合する再開発の実施)		
【小学校は単独建替え】	①【小学校の建替え含む】 (単独敷地)	②【小学校の建替え含む】 (再開発ビルとの合築)	③【小学校は地区外に移転】



- 道路が拡幅され車両動線が整備されるものの、見通しの悪い道路線形は変わらない。
- 敷地内に歩行空間の整備が可



- 道路拡幅がされ、見通しの良い道路構成が期待できる。
- 敷地内に歩行空間の整備が可



- 道路拡幅がされ、見通しの良い道路構成が期待できる。
- 敷地内に計画的な歩行空間の整備が可



- 道路拡幅がされ、見通しの良い道路構成が期待できる。
- 敷地内に計画的な歩行空間の整備が可


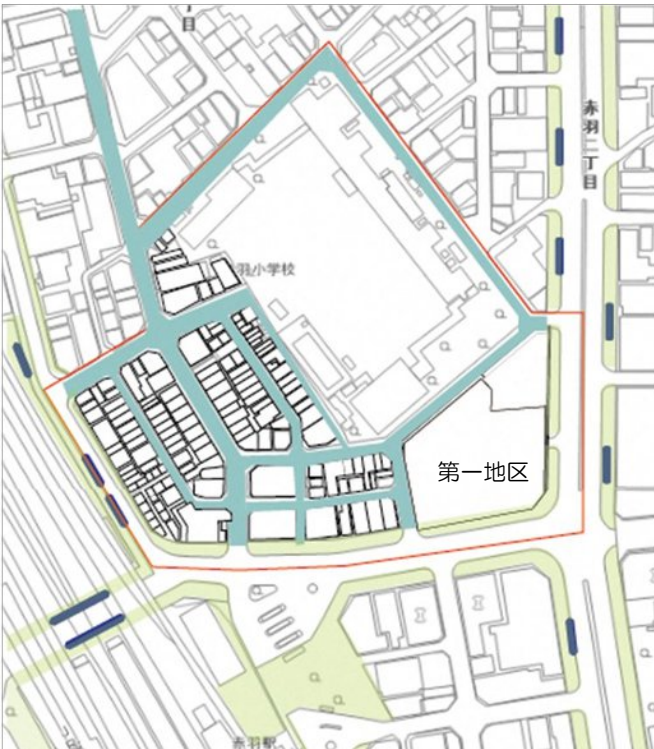

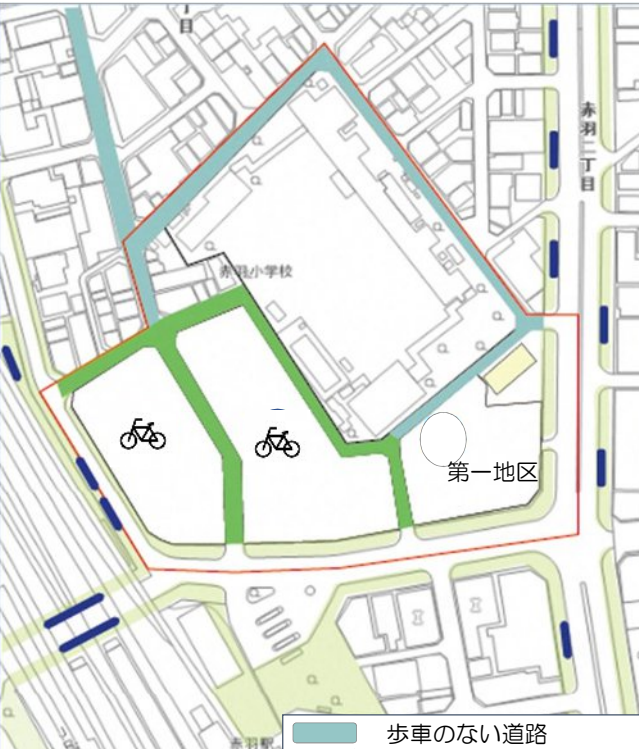
- 大きくなった街区内の道路の付け替えにより、街区外周の道路の拡幅等が一層容易になる
- 屈曲部の解消は進むものの、依然として重点地区中央の屈曲部は変わらない

- 最も大きな街区の設定後、土地利用や施設配置計画に応じた道路の新設・拡幅等により、体系的な道路ネットワークの整備が可能となる



【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 / 再開発事業にあわせた歩行者ネットワークの充実 / 電柱

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>地区内の道路は比較的通視が悪く、歩車分離がされていないため、車両動線と歩行者動線が錯綜している（歩行者の安全性の確保に懸念がある）</p>	 <p>第一地区</p> <p>歩車のない道路 歩道のある道路 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>第一地区</p> <p>歩車のない道路 歩道のある道路 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>第一地区</p> <p>歩車のない道路 歩道のある道路 歩道のある新設道路 歩道上の既存公共駐輪場</p>

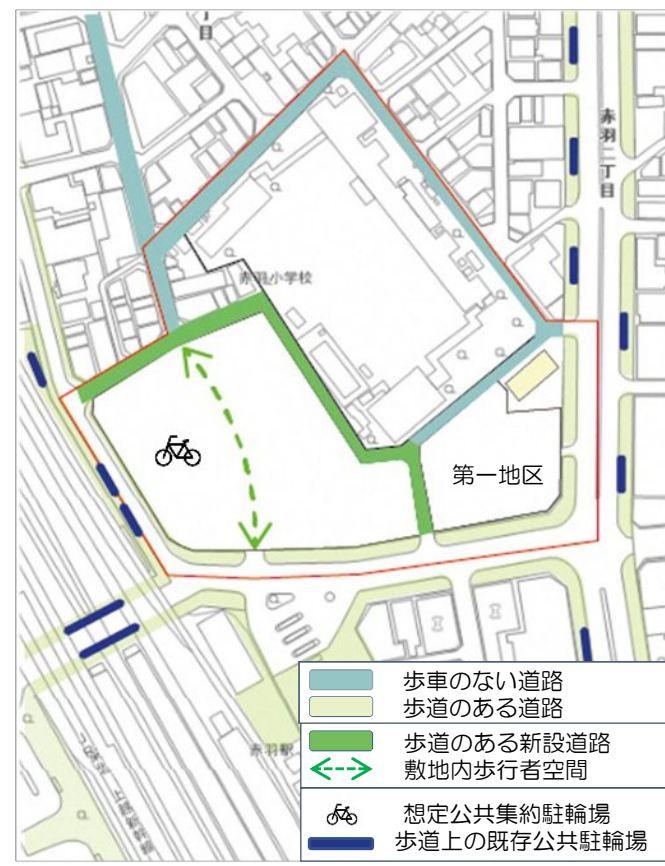
○評価の視点

<p>◆ 歩車分離された歩行者空間の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替では交通基盤の拡充は大変難しいため、現状の時間規制・交通規制の中での歩車分離となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模な共同建替では交通基盤の拡充は大変難しいため、現状の時間規制・交通規制の中での歩車分離となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の付替等による外周道路の拡幅や、街区内部での歩道状空地の整備等により、歩車分離された歩行者空間の確保が可能</li> <li>街区内部での歩道状空地は安全性に加え、快適性や歩いている楽しい空間整備も期待できる</li> </ul>
<p>◆ 区域内における多様な歩行者動線の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな歩行者動線の確保は困難</li> <li>地区計画により、壁面後退等により建替え等にあわせて小規模な空間を創出することは検討できるが、商業空間、生活空間として使用され、公共的空間として維持するのは相当困難と思われる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内で新たな歩行者動線の確保が可能</li> </ul>	



※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。  
 の無電柱化 / 再開発事業にあわせた自転車駐車場の整備と一部歩道上の自転車駐輪場の解消 (1 / 2)

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】

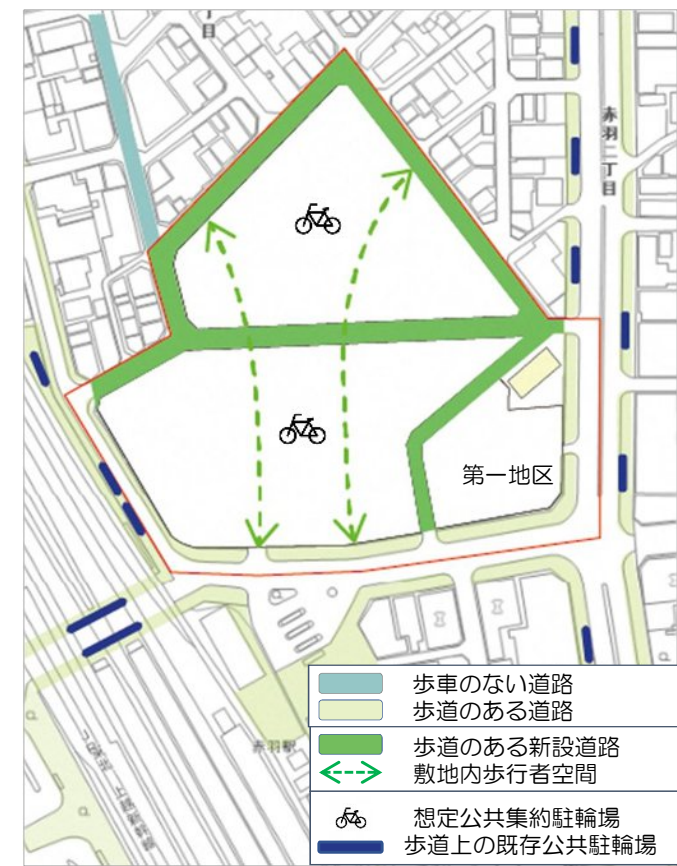
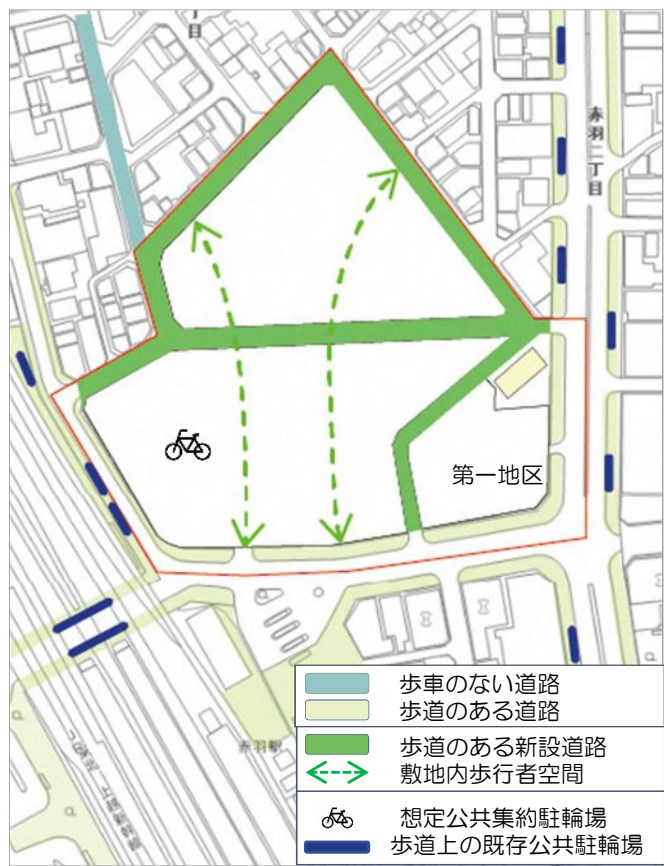


シナリオ5  
 「第2地区・第3地区・小学校敷地」を一体で計画  
 (街区を統合する再開発の実施)

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】



- 道路の付替等による外周道路の新設・拡幅や、街区内部での歩道状空地の整備等により、より充実した歩車分離された歩行者空間の確保が可能
- 街区内部での歩道状空地は安全性に加え、快適性や歩いている楽しい空間整備も期待できる

- 街区内部で新たな歩行者動線の確保が可能(シナリオ3と比較して、より広域で、自由度が高い、動線の確保が可能)





- 道路の付替等による外周道路の新設・拡幅や、街区内部での歩道状空地の整備等により、より充実した歩車分離された歩行者空間の確保が可能
- 街区内部での歩道状空地は安全性に加え、快適性や歩いている楽しい空間整備も期待できる

- 街区内部で新たな歩行者動線の確保が可能(シナリオ3及び4と比較して、より広域で、自由度が高い、動線の確保が可能)



【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 / 再開発事業にあわせた歩行者ネットワークの充実 / 電柱

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>地区内の道路は比較の見通しが悪く、歩車分離がされていないため、車両動線と歩行者動線が錯綜している（歩行者の安全性の確保に懸念がある）</p>	 <p>歩車のない道路 歩道のある道路 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>歩車のない道路 歩道のある道路 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>歩車のない道路 歩道のある道路 歩道のある新設道路 想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場</p>

○評価の視点

◆ 無電柱化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えになるので、無電柱化の推進は基本的に難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化は、合意形成が整ったところから随時進められる想定であり、無電柱化の推進は基本的に難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区の整備にあわせて、無電柱化の推進が可能</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 歩道上にある駐輪場の解消</li> <li>◆ 利便性の高い新たな駐輪場の整備（既存駐輪場の集約・再配置含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えでは、歩道上にある駐輪場解消に資する、新たな駐輪場の整備は難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化による建替えでは、歩道上にある駐輪場解消に資する、新たな駐輪場の整備は難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区で、歩道上にある駐輪場解消に資する、新たな駐輪場の整備が可能</li> <li>各街区での分散配置となるため、運用上の連携（満車・空車の表示と各地区の空き情報など）が望ましい</li> </ul>

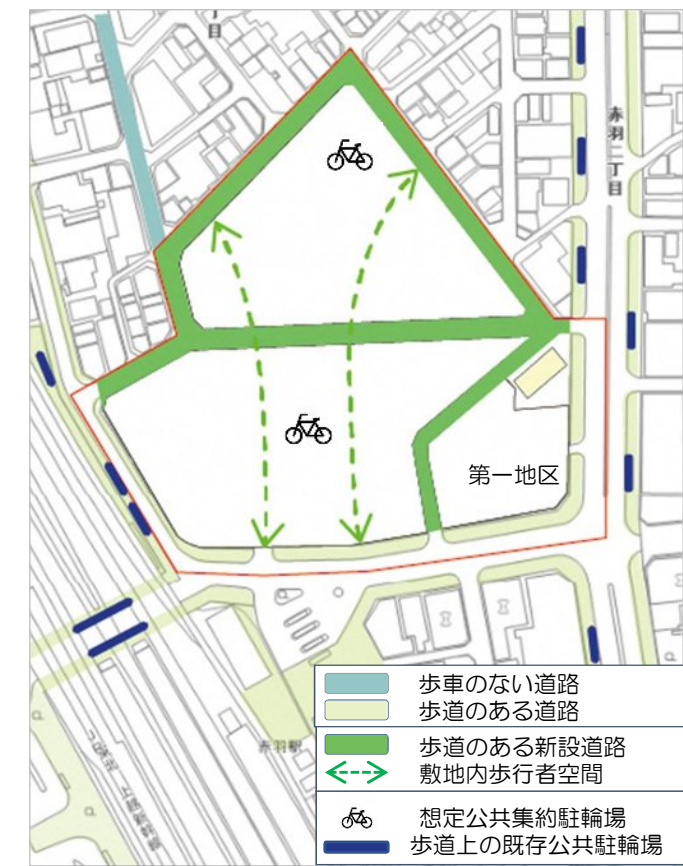
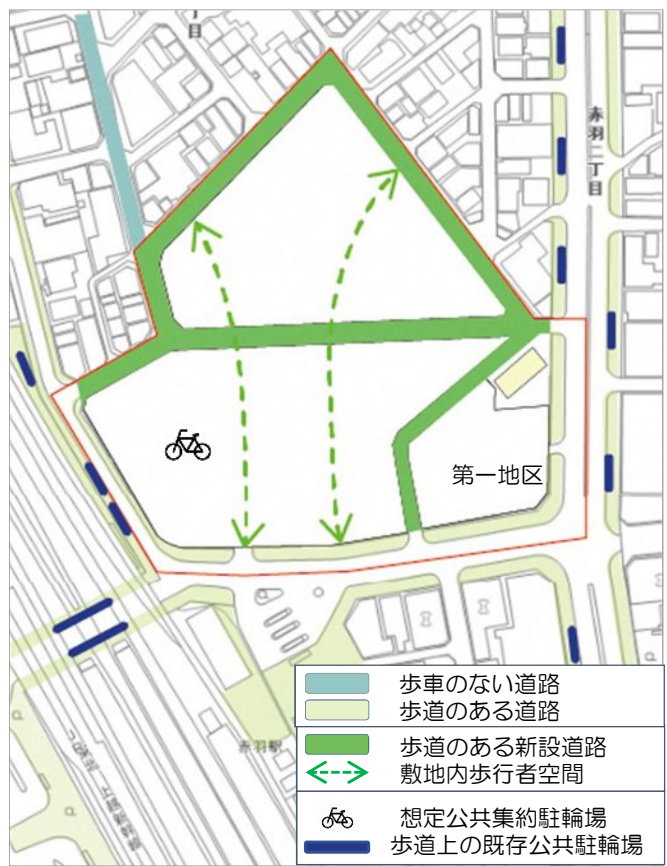
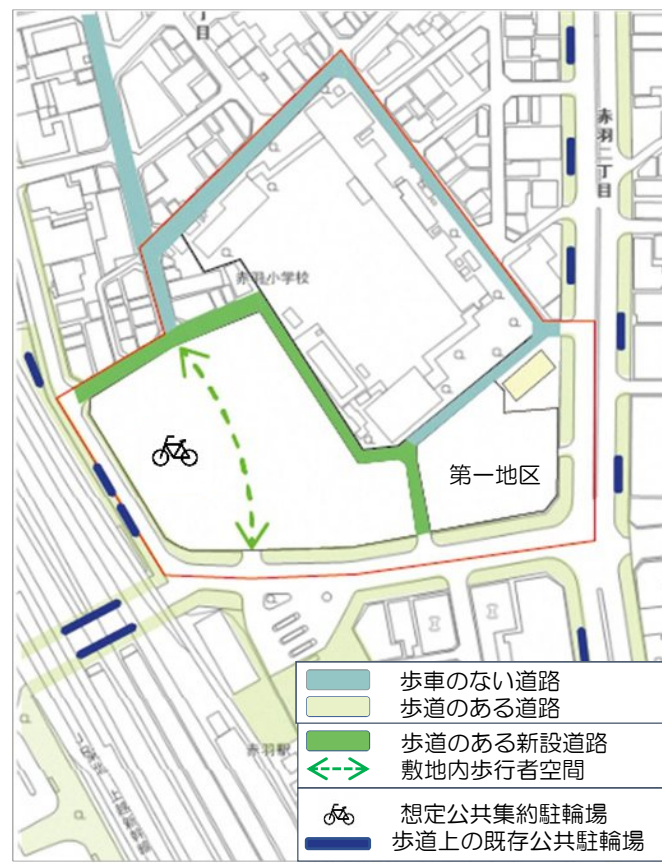


※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

の無電柱化 / 再開発事業にあわせた自転車駐車場の整備と一部歩道上の自転車駐輪場の解消 (2 / 2)

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】

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】



- 各街区の整備にあわせて、無電柱化の推進が可能

- 街区内の整備にあわせて、無電柱化の推進が可能






- 各街区で、歩道上にある駐輪場解消に資する、新たな駐輪場の整備が可能

- 歩道上にある駐輪場解消に資する、新たな駐輪場の整備が可能



### 【③バスの乗り換え環境の改善】

- ・バス停の再配置又は集約等を含めた駅前広場機能の更新の検討

現状の問題点	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】	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】	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】
<p>9か所中5か所のバス停は駅前広場外に分散配置されているため、歩道においてバス利用者動線と歩行者動線が錯綜している（歩行者の安全性の確保に懸念がある）ほか、車道においてバス路線と自転車レーンが重複しており歩行者及び自転車の安全な通行に懸念がある。</p>  <p>バス通りに降車場が重なり、通過交通の妨げとなっている。</p>  <p>右折インとなっており、交通に支障が生じる。</p>			<p>◆ バス停の再配置①</p>  <p>バスベイを新設 ⇒第3地区の区域が削られ建物配置に制約が生じる。</p> <p>・右折インとなっていたバスルートが解消し、北上ルートの効率的な動線を確保</p> <p>⇒第3地区の権利者の合意形成が難しい。</p>
<p>○評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 現在のバス乗降場の利便性と安全性の向上</li> <li>◆ 駅前広場の再整備と機能の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス乗降場は基本的に現状のまま</li> <li>・バス乗降場の移転等に伴う駅前広場の再整備、機能更新は大変困難。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス乗降場は基本的に現状のまま</li> <li>・バス乗降場の移転等に伴う駅前広場の再整備、機能更新は大変困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部、既存道路の拡幅等による、バス乗降場の再整備が可能</li> <li>・バス乗降場の移転等に伴う駅前広場の再整備、機能更新は厳しい（もしくは限定的に実施）</li> </ul>



※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4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】

◆ バス停の再配置①

- 2, 3のまとまった敷地では、既存降車場へのバスベイの新設が可能



- バスベイを新設

- 右折インとなっていたバスルートが解消し、北上ルートの効率的な動線を確保

◆ バス停の再配置②



- バスベイを新設

- バスベイを新設し、かつ駅前のバスロータリーを拡幅することで、駅前のバス乗り換え環境を改善。減少した駅前広場の歩行者空間の機能は重点区域内で補完。

◆ バス停の集約・バスロータリーの移設



- 駅前のバスロータリーおよび駅前通り・東本通りのバス停をすべて集約して重点区域内に移設、駅前ロータリーは歩行者空間として再整備。

- 一部、既存道路の拡幅等による、バス乗降場の再整備が可能
- バス乗降場の移転等に伴う駅前広場の再整備、機能更新は厳しい(もしくは限定的に実施)

- 一部、既存道路の拡幅等による、バス乗降場の再整備が可能
- 様々な課題(バスロータリーや商業施設が駅から遠くなる、建築敷地が減少する等)はあるものの、バスの乗換え環境の改善を図る乗降場の移転や、それと合わせた駅前広場の再整備・機能更新の検討も可能となってくる。



# 【④新たなモビリティ等の導入検討】

## ・新たなモビリティ※の導入検討

現状の問題点	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3
	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】



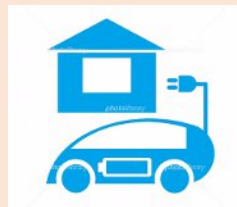
全国で新たなモビリティ等の導入事例が見られるが、赤羽駅周辺では特にそのような動きは見られない

### シェアサイクル



- 自家用に電気自動車の充電器設置

自宅にEVコンセント



- 個人単位でシェアモビリティを利用



電動キックボード



シェアサイクル

### シェアサイクルポート設置・カーシェアリング



カーシェアリング

- 共同化マンションにカーシェアリングを設置などが考えられる。
- 共同化等で更新する場合は、空地にシェアサイクルポートの設置が考えられる。



シェアポート



歩行アシストの次世代モビリティ



EV充電スタンド

### ○評価の視点

#### ◆ 新しいモビリティの導入

- 設置場所の確保の問題から新しいモビリティの導入は難しい

- 需要の把握等を行った上で、共同化にあわせた、小規模なシェアサイクルポート等の整備の検討は可能

- 需要の把握等を行った上で、各街区の整備にあわせて、シェアサイクルポート・次世代モビリティポートやカーシェアリングスペース等の拠点整備が可能
- 地区内の安全を確保するため、拠点から周辺区域につながるネットワークの検討が可能
- 第2、第3地区間の連携等の検討が望ましい



シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】

### 次世代モビリティポートの整備



- まとまった計画が可能のため、モビリティの設置個所に自由度が生まれる。



(4人乗り)  
グリーンスローモビリティ



小型次世代モビリティ

### 自動運転バスの域内巡回 ※効率的な道路線形となることにより実現が期待できる。



(16人乗り)  
グリーンスローモビリティ



- 道路線形が変わるため、再開発事業の基盤整備に合わせたモビリティポートの整備も可能となる。



(5人乗り)  
グリーンスローモビリティ



(6人乗り)  
グリーンスローモビリティ



e/Palette 20人乗り



自動運転バス




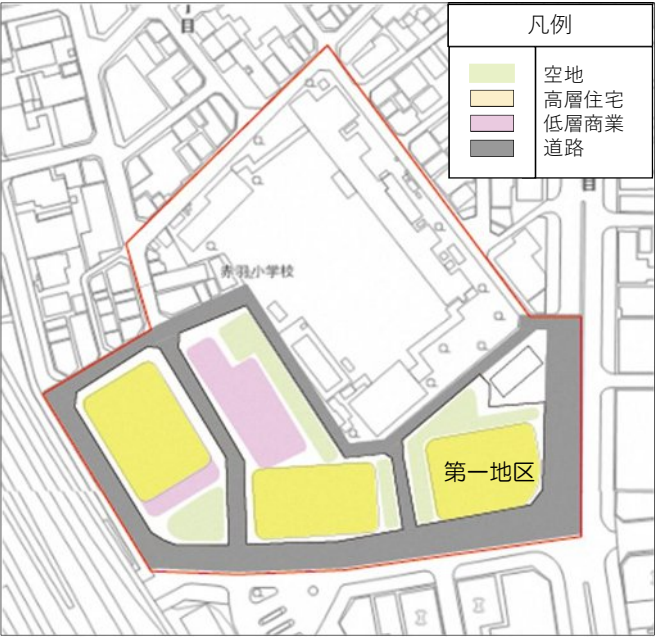
- 需要の把握等を行った上で、各街区の整備にあわせて、シェアサイクルポート・次世代モビリティポートやカーシェアリングスペース等の拠点整備が可能
- 地区内の安全を確保するため、拠点から周辺区域につながるネットワークの検討が可能

※モビリティ：乗り物など人の移動を意味し、新たなモビリティとして環境負荷の少ない電気で走る超小型パーソナルモビリティや観光・生活交通両立型 AI デマンドバスなどがある。



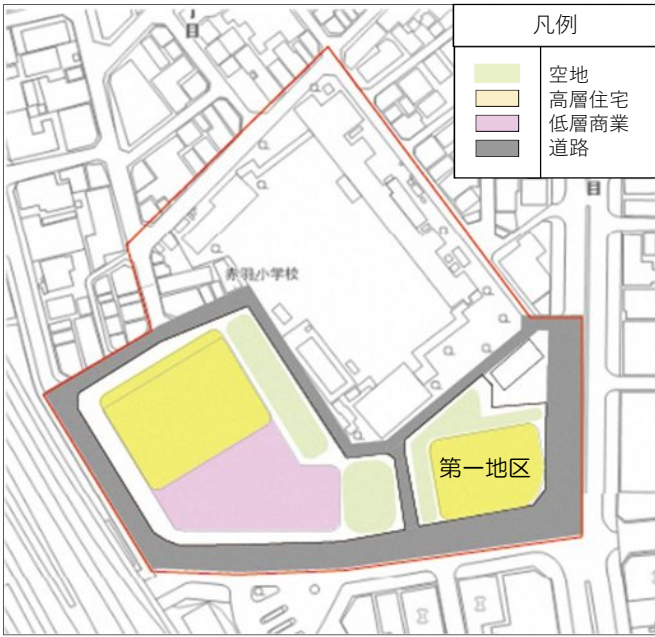



【①赤羽の玄関口にふさわしい顔づくり】

・再開発事業の施設建築物やオープンスペース等による、赤羽の玄関口にふさわしい景観形成

現状の問題点	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】	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】	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】
			
<p>また、赤羽の玄関口にふさわしい顔（景観としてのまとまり）がない</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別単位での更新のため、現状とほぼ変わらない（雑多な印象）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前に面する建物は既に共同化されており、現状とほぼ変わらない（雑多な印象）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区に再開発ビルが整備される</li> </ul>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 新たな魅力をもった景観形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、魅力ある景観形成は難しい（現状とほぼ変わらない）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的小規模な共同化による建替えであり、魅力ある景観形成は難しい（現状とほぼ変わらない）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区に再開発ビルが立ち並ぶため、魅力ある景観形成（顔づくり）は難しい</li> </ul>



※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4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>高層住宅</li> <li>低層商業</li> <li>道路</li> </ul> <p>第一地区</p>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>高層住宅</li> <li>低層商業</li> <li>道路</li> </ul> <p>小学校敷地</p> <p>第一地区</p>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>高層住宅</li> <li>低層商業</li> <li>道路</li> </ul> <p>第一地区</p>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>高層住宅</li> <li>低層商業</li> <li>道路</li> </ul> <p>第一地区</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった街区に再開発ビルや広場空間が整備される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった街区に再開発ビルや広場空間が整備される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった街区に再開発ビルや広場空間が整備される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった街区に再開発ビルや広場空間が整備される</li> </ul>

- 再開発ビルや広場等による魅力的な景観形成（顔づくり）が可能



【①赤羽の玄関口にふさわしい顔づくり】

・ シンボル施設・親水空間・グリーンインフラなどの整備の検討 / 駅前で提供するべき体験のプログラム

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>駅前広場は一定の広さはあるものの、喫煙所利用等により、憩いや集い・滞留空間としての機能が不足している</p>			<p>【緑あふれる駅前】</p>  <p>【賑やかな駅前】</p> 
<p>○評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 駅前広場の活用自由度</li> <li>◆ 駅前広場の滞留空間の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場の活用自由度の向上及び滞留空間の創出が可能（但し、バス停は残るので、その範囲は限定的）</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場の活用自由度の向上及び滞留空間の創出が可能（但し、バス停の改善は一部にとどまるので、その範囲は限定的）</li> </ul>



# の検討

## 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】

## 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】



芝生敷設



芝生に椅子・机など



芝生でラジオ体操など



植樹により通過動線と滞留空間を区分



地域イベント



演奏会の場として



キッチンカー



マルシェ開催

### 【駅前広場を拡大】



バスロータリーを再開発側へ移設し、駅前広場を歩行者中心の空間に再構築



緑あふれる駅前と賑やかな駅前を両立



歩行者中心の駅前広場

- バスロータリーを重点区域に移設する等すれば、駅前広場を歩行者中心の駅前広場へ再構築することが可能


- 駅前広場の活用自由度の向上及び滞留空間の創出が可能（但し、バス停の改善は一部にとどまるので、その範囲は限定的）

- 駅前広場の活用自由度の向上及び滞留空間の創出が可能（バス停の改善の度合いによっては、大幅な向上が期待できる）





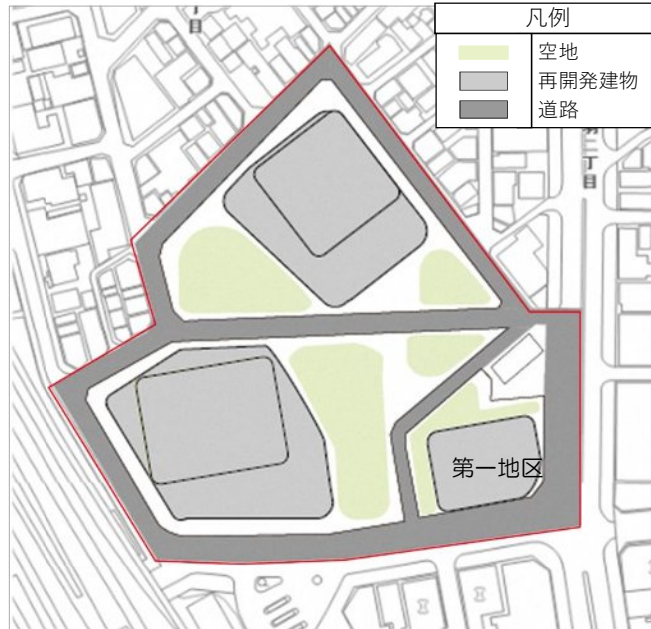

## 【②緑あふれる憩い集える空間整備】

- 面的開発の中でまとまった規模の緑あふれるオープンスペース整備を誘導

現状の問題点	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】	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】	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】
			
<p>区内他地区と比較して空地率・緑化率・公園率が極めて低く、赤羽駅周辺に、人々が憩い・集える空間が不足している</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別単位の更新のため、面的な緑あふれるオープンスペースはとりづらい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化により、個々で緑化空間を整備できるが、まとまった空間とはならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区毎の空地で緑あふれるオープンスペースの整備が可能。</li> </ul>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 公共的空間（オープンスペース）の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、まとまったオープンスペースの確保は困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化の規模に応じて、小規模な空地の確保が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区でオープンスペースの確保が可能（但し、面積等は制約される）</li> <li>第2，第3地区の連携により、よりまとまったオープンスペースを確保できる可能性がある</li> </ul>



※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4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>第1地区と連携した場合、各地区単独に比べまとまったエリアで面的な緑化空間が図られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一体で開発できるため、さらにまとまった範囲で面的な緑化空間が図られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模なまとまった公共的な緑化空間が整備できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模なまとまった公共的な緑化空間が整備できる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまったオープンスペースの確保が可能（シナリオ3と比較して、まとまった面積のオープンスペースの確保が可能）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまったオープンスペースの確保が可能（シナリオ3及び4と比較して、まとまった面積のオープンスペースの確保が可能）</li> </ul>		



### 【③駅を中心とした周辺地区との回遊性の向上】

・デジタルサイネージ※等を活用した回遊性のあるまちづくりの拠点（スタート地点）としての情報発信

現状の問題点	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】	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】	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】
--------	--	--	--



周辺には地域資源や観光資源が豊富にあるが、その魅力が十分に内外に伝わっていない

#### 【駅前広場から発信】

・駅前広場で周辺公共施設情報、観光情報、散歩ルート、祭事スケジュール等の案内を行う（デジタルサイネージの活用等）ことにより、他の拠点施設との回遊性を高める。



デジタルサイネージで情報案内



北区内の行政施設、観光情報を始め、散歩ルートや祭事スケジュール等の案内をリアルタイムで案内

新しいモビリティと連携し、回遊性を促進

#### 【商業施設から発信】

・商業施設で店舗空き情報、混雑情報をリアルタイムで情報発信し、エリア内の利用者誘導に資する情報発信を行う。

(事例：竹芝ポートシティ ソフトバンク) ロボットやIoTセンサー、AI技術などを活用した最新のスマートビル



※竹芝ポートシティ

#### ○評価の視点

◆ 地区内の回遊性の向上

・ 戸別建替えであり、新たに回遊性を高める取り組みは困難

・ 比較的小規模な共同化であり、新たに回遊性を高める取り組みは困難

・ 地区内の歩行者動線の確保により、回遊性を高める取り組みが可能

◆ DX社会に対応した多様な情報発信

・ 駅前広場での情報発信は検討可能  
・ 駅前の建物の共同化等にあわせて、デジタルサイネージの導入等の検討は可能（ビルオーナーの理解等は必要）

・ 駅前広場での情報発信は検討可能  
・ 情報発信拠点として、デジタルサイネージや情報発信施設等の整備が可能  
・ 第2、第3地区間の連携等の検討が望ましい



### 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】

### 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】

再開発で整備される施設建築物にセンサー機器などを装備し、あらゆるデータを取得。店舗空き情報、混雑情報をリアルタイムで発信しエリア内の利用者誘導に資する情報発信を行う。



#### 【共通のプラットフォームから発信】

・北区と連携してデータ活用が図られることにより、より広域的にデータ活用が可能。MAASサービスの実装により、回遊性を向上

・居住者や来街者の目的に沿った情報（混雑情報、交通情報、人口集中率等）を一元化し、利用者への情報発信を行うことで、次の目的地に向かう人の移動の利便性や回遊性を高め、周辺区域を含めたエリアの価値向上をはかる。

重点区域

他の拠点



日本版MAAS※国交省HPより

- ・ 地区内の歩行者動線の確保により、回遊性を高める取り組みが可能（シナリオ3より広い範囲での取り組みが可能）

- ・ 地区内の歩行者動線の確保により、回遊性を高める取り組みが可能（シナリオ3及び4より広い範囲で、周辺地区につなげる取り組みが可能）

- ・ 駅前広場をはじめ、区域内の商業施設を中心に多様な情報発信が検討可能
- ・ 情報発信拠点として、デジタルサイネージや情報発信施設等の整備が可能

※デジタルサイネージ：電子看板。液晶モニターやプロジェクターなどに映像や情報を表示する広告媒体。施設の利用案内、観光情報、災害情報などを表示することができる。



## 【④ウォーカブルなまちづくり】

・ 公共的空間の活用や再開発ビル内等での施設整備、情報発信により、ウォーカブルなまちづくりの拠点整備

現状の問題点	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3
	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 (街区単位での再開発の実施)
	【小学校は単独建替え】	【小学校は単独建替え】	【小学校は単独建替え】



いわゆる「ウォーカブル推進法」等の流れにより、ひと中心の豊かな生活空間の実現が求められているが、取組みは緒についたばかりである

### 道路占用でウォーカブルなまちづくりを実現

**ほこみち**  
～歩きたくなるみち、居たくなるみちへ～

ほこみちとは  
賑わいのある道路の構築のための道路の指定制度です。

制度のPoint

Point①  
歩道等の中に“歩行者の利便増進を図る空間”を定めることが可能

Point②  
特例区域では道路空間の活用を柔軟に許可

Point③  
道路空間を活用する者の公募による選定が可能  
その場合、最長20年の占用が可能

### 公共的空間（民地）でウォーカブルなまちづくりを実現

エリアなかいち・にぎわい広場

二子玉川ライズ・ガレリア

○評価の視点

◆ ウォーカブル性の向上

- ・ 戸別建替えであり、ウォーカブルなまちづくりの拠点整備は困難
- ・ 地区計画により、建替え等にあわせて、ウォーカブルに資する、屋内と一体化した小規模な空間を創出することは検討できる

- ・ 地区計画や小規模な共同化により、建替え等にあわせて、ウォーカブルに資する、屋内と一体化したスポット的な小規模な空間を創出することは検討できる

- ・ 各街区の整備にあわせて、ウォーカブルなまちづくりの拠点整備が可能（規模等は限定的）
- ・ 第2、第3地区の連携により、より魅力的な拠点整備につながる可能性あり

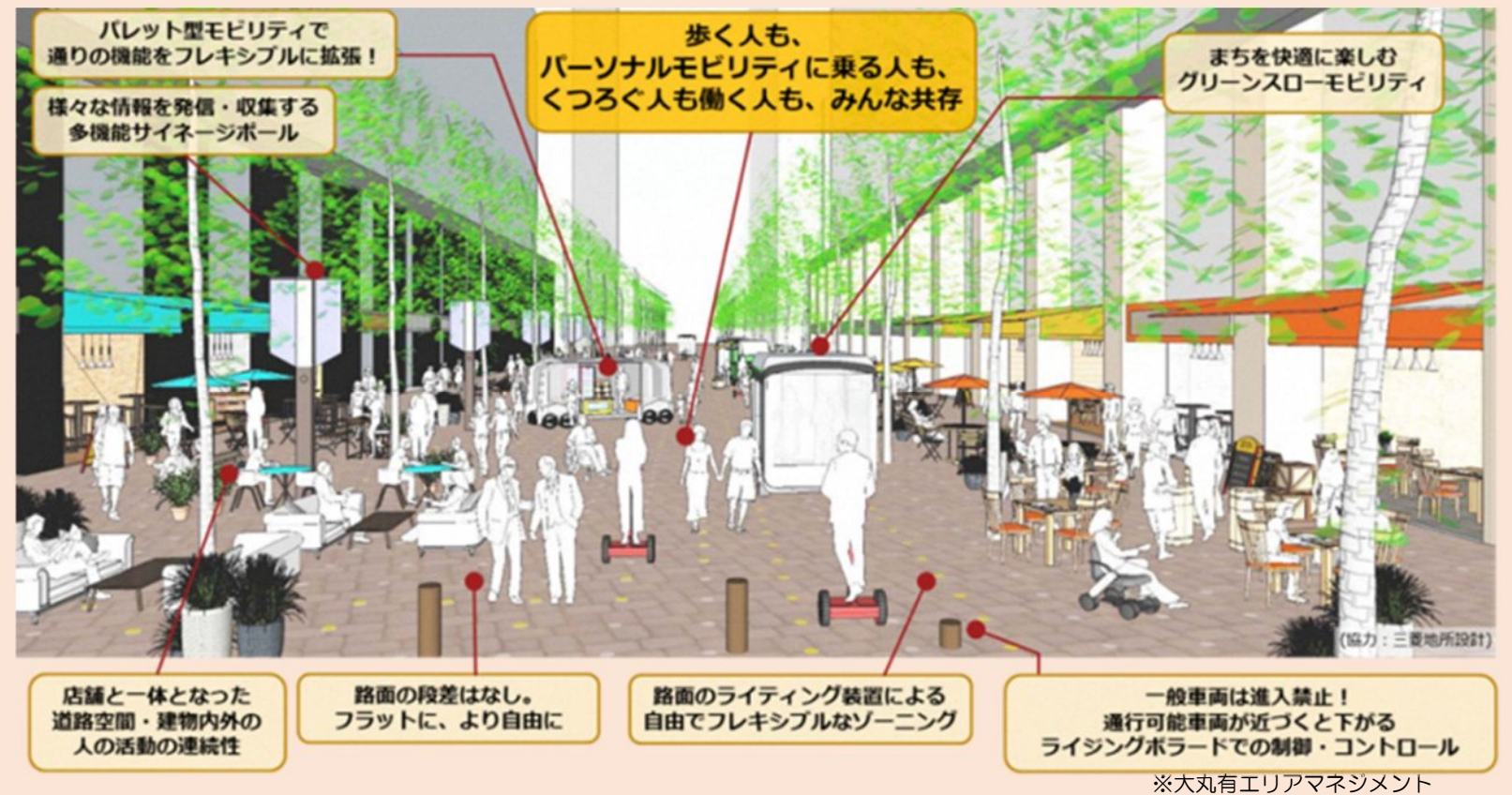


を図る。

シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】

公共的空間(民地)で  
ウォーカブルなまちづくりを実現

赤羽らしい界隈性のある賑わいを創出







- 各街区の整備にあわせて、ウォーカブルなまちづくりの拠点整備(快適な滞留空間、歩行者動線、店舗と一体化した屋外空間等の整備)が可能







【①都市機能の更新・集積（住宅）】

・多様なニーズにこたえる都市型住宅の重点的な供給 / 住環境を支える機能（子育て支援機能・生活利便

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>既存住宅の建替えが進まず土地利用転換が低調なため、都市機能の一部である住宅については、新たな供給が限られている。</p>			
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 都市型住宅の供給</p> <p>◆ 暮らしを支える機能（生活利便・子育て等）の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、都市型住宅の重点的な供給は困難</li> <li>戸別建替えであり、新たに暮らしを支える機能を確保することは困難（現状の施設の中で誘致等を行う）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的小規模な共同化による建替えであり、都市型住宅の重点的な供給は困難</li> <li>共同化等に伴い、低層部に暮らしを支える小規模な施設の整備が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区の整備にあわせて、都市型住宅の重点的な供給は可能（但し、各街区の離隔が十分に確保できず、住戸の見合いによるプライバシー上も問題等により、良好な住環境の確保が難しい）</li> <li>各街区の整備にあわせて、再開発ビルの足元に暮らしを支える機能の整備が可能</li> <li>第2，第3地区間の連携等の検討が望ましい</li> </ul>



※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。  
機能・みどり等)の整備

シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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>凡例 空地 高層住宅 道路</p> <p>第一地区</p>	 <p>凡例 空地 高層住宅 道路</p> <p>小学校敷地</p> <p>第一地区</p>	 <p>凡例 空地 高層住宅 道路</p> <p>第一地区</p>	 <p>凡例 空地 高層住宅 道路</p> <p>第一地区</p>

- 街区の整備にあわせて、魅力的な都市型住宅の重点的な供給が可能

- 街区の整備にあわせて、再開発ビルの足元に暮らしを支える機能の整備が可能




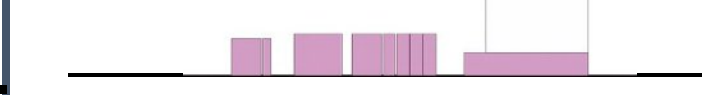

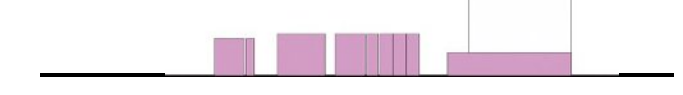

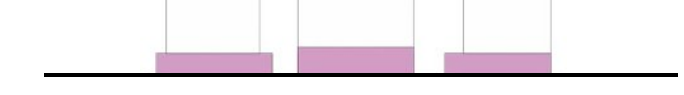
- 街区の整備にあわせて、シナリオ5-①, ②より多くの、魅力的な都市型住宅の重点的な供給が可能

- 街区の整備にあわせて、シナリオ5-①, ②より多くの、暮らしを支える機能の整備が可能



## 【②都市機能の更新・集積（商業）】

・赤羽駅前にふさわしい、にぎわいのある市街地の形成に資する商業機能の整備 / 既存商店街との役割分

現状の問題点	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】	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】	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】
<p>一部の商店街ではこの数十年間で、物販から飲食への業態の変化が著しく、「干べろのまち」等として賑わいを生む一方で、治安や風紀上の懸念が生じているとともに、地元の生活を支える商業機能の役割が果たせなくなっている。☆上位計画で”東京の北の商業拠点”に位置付け (かつては、闇市で栄えた赤羽一番街商店街。商業の街の再生、地域産業の活性化)</p>  	 	 	 
<p>○評価の視点</p> <p>◆ にぎわいのある商業機能の整備</p> <p>◆ 周辺地区を含めた商業の活性化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、現在の飲食店中心の商業機能がそのまま維持される可能性が高い</li> <li>戸別建替えであり、周辺地区との関係は現状と変わらない可能性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的小規模な共同化による建替えであり、現在の飲食店中心の商業機能がそのまま維持される可能性が高い</li> <li>比較的小規模な共同化による建替えであり、周辺地区との関係は現状と変わらない可能性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区の整備にあわせて、商業機能の整備は可能である</li> <li>一番街商店街が第2、第3地区にまたがっていること、地区間の競合が生じる可能性が高いことから、両地区の連携が必要</li> <li>第2、第3地区が連携する中で、既存商店街と一体でイベントを実施する等の連携が期待できる</li> </ul>



※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。  
担や連携によるエリア全体での小学校活性化

シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】

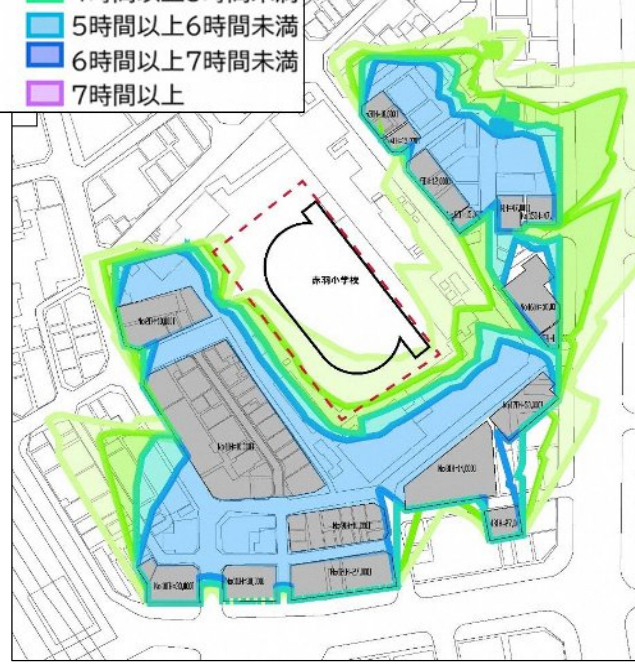


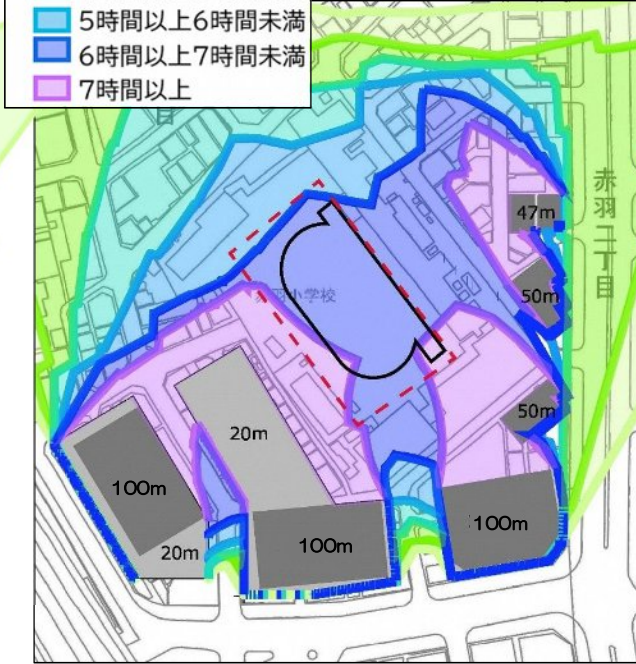
- 街区の整備にあわせて、時代のニーズにあわせた魅力的な商業機能の整備が可能（シナリオ4と比較して、計画上の自由度は更に高まる）

- 配置する業種・業態・規模の自由度が高い。
- 周辺地区全体で赤羽駅東口地区の一層の商業活性化に向けた取組みなどを既存商店街との連携や役割分担により実施することが期待できる



# 【③都市機能の更新・集積（公共公益）】

## ・赤羽小学校の教育環境の確保・充実

現状の問題点	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】	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】	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】
<p>■凡例 日影の時間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2時間以上3時間未満</li> <li>3時間以上4時間未満</li> <li>4時間以上5時間未満</li> <li>5時間以上6時間未満</li> <li>6時間以上7時間未満</li> <li>7時間以上</li> </ul>  <p>現在の赤羽小学校校庭の日照環境は一部、2時間以上3時間未満の日影が生じる。</p>	<p>■凡例 日影の時間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2時間以上3時間未満</li> <li>3時間以上4時間未満</li> <li>4時間以上5時間未満</li> <li>5時間以上6時間未満</li> <li>6時間以上7時間未満</li> <li>7時間以上</li> </ul>  <p>測定面0m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>赤羽小学校敷地への日影の影響は、校庭で概ね3時間以上4時間未満の日影となる。</li> </ul>	<p>■凡例 日影の時間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2時間以上3時間未満</li> <li>3時間以上4時間未満</li> <li>4時間以上5時間未満</li> <li>5時間以上6時間未満</li> <li>6時間以上7時間未満</li> <li>7時間以上</li> </ul>  <p>測定面0m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>赤羽小学校敷地への日影の影響は、校庭で概ね3時間以上4時間未満の日影となる。（※共同化の範囲・位置により影響は変わる）</li> </ul>	<p>■凡例 日影の時間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2時間以上3時間未満</li> <li>3時間以上4時間未満</li> <li>4時間以上5時間未満</li> <li>5時間以上6時間未満</li> <li>6時間以上7時間未満</li> <li>7時間以上</li> </ul>  <p>測定面0m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>赤羽小学校敷地への日影の影響は、校庭で概ね6時間以上7時間未満の日影となる。</li> </ul>

### ○評価の視点

<p>◆ 小学校（校庭）への日影の影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、基本的に現在の環境が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化の規模等に左右される面はあるが、基本的に現在の環境が維持される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区に再開発ビルができることで、日影の影響は最も大きくなる</li> </ul>
-------------------------	--	--	--



※日影図は冬至による。【測定面0m】

※日影のシミュレーションのため便宜的に建物計画を想定しています。

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】

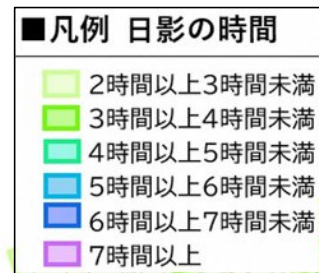
シナリオ5

「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)

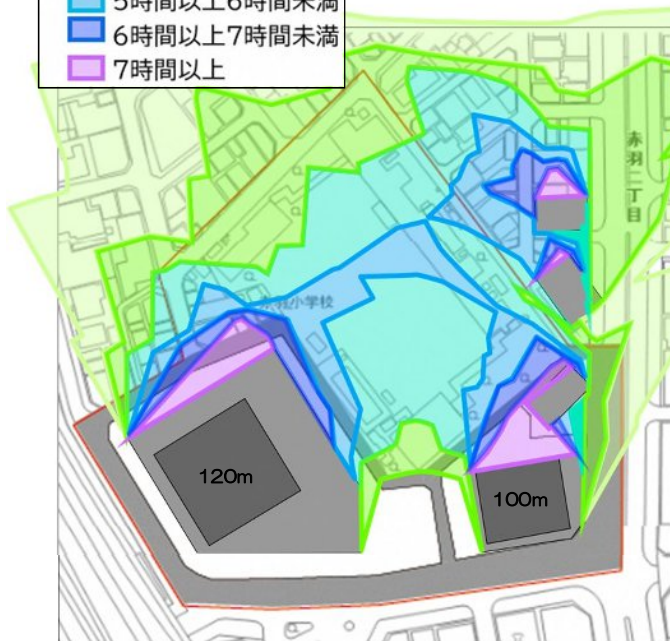
①【小学校の建替え含む】  
(単独敷地)

②【小学校の建替え含む】  
(再開発ビルとの合築)

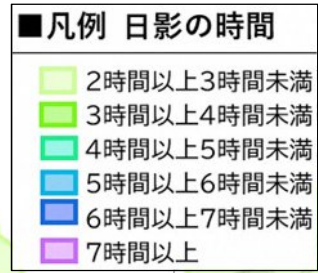
③【小学校は地区外に移転】



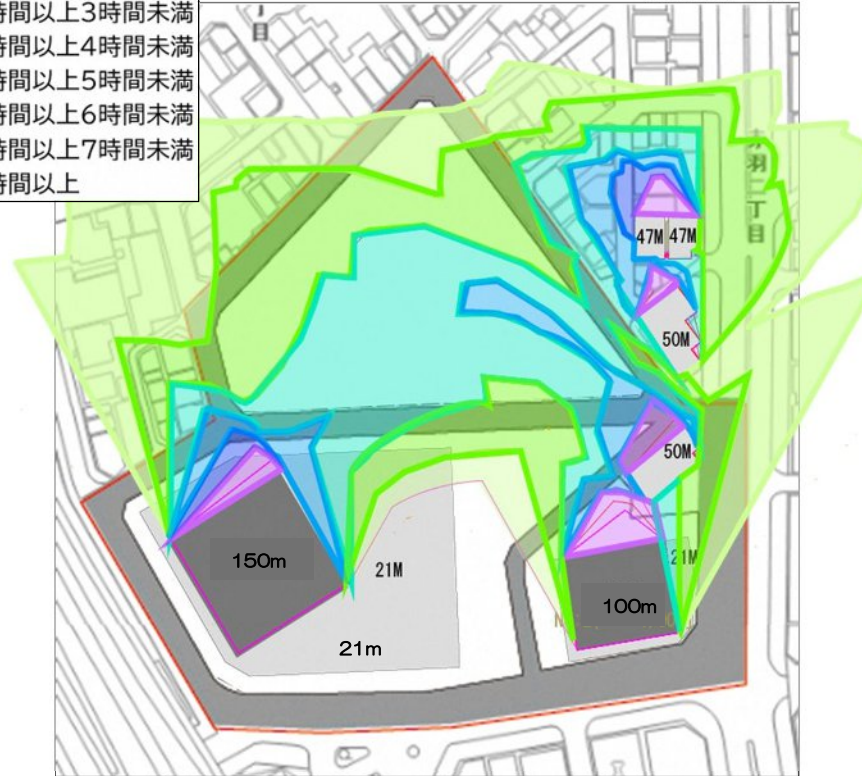
測定面0m



- 赤羽小学校敷地への日影の影響は、校庭で概ね5時間以上6時間未満の日影となる。



測定面0m



- 赤羽小学校敷地への日影の影響は、校庭で概ね4時間以上5時間未満の日影となる。

再開発ビルの計画により条件が大きく異なる

移転先の日影条件による

再開発ビルの計画（配置）の自由度が上がることで、シナリオ3と比較して、日影の影響を抑制することができる

シナリオ4と比較して、再開発ビルと小学校の計画（配置）の自由度が更に増すことで、日影の影響を更に抑制することができる

移転先の日影条件による



【③都市機能の更新・集積（公共公益）】

・まちづくりの効果を一層高める公共施設の機能や配置の検討 / 赤羽小学校の改築に合わせた周辺公共施

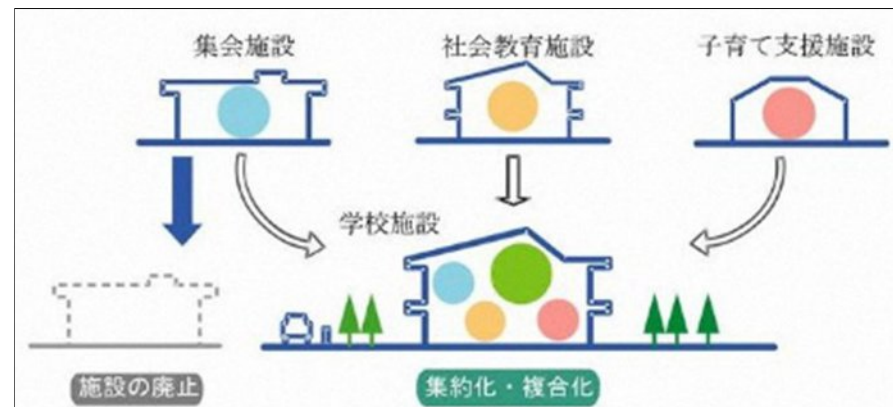
現状の問題点	シナリオ1	シナリオ2	シナリオ3
	従前の建物単位での更新 (地区計画による誘導)  【小学校は単独建替え】	小規模共同化による更新 (地区計画+共同化の誘導)  【小学校は単独建替え】	各地区単独で更新 (街区単位での再開発の実施)  【小学校は単独建替え】



駅周辺には大規模な公共公益施設が複数存在するが、施設が老朽化しており更新の時期を迎えているとともに、時代のニーズ等に対応した施設となっていない面が見られる

○学校等の施設への集約化・複合化

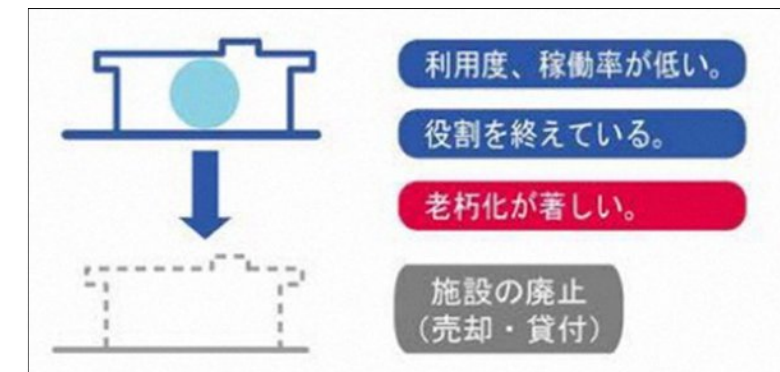
学校施設をコミュニティ活動の拠点として位置付け、学校の建替えや改修時には、可能な範囲で周辺にある施設を集約化・複合化を図るとともに、その他の公共施設についても同様に、建替えや改修時には、周辺にある施設を集約化・複合化を図る。



学校等の施設への集約化・複合化

○統廃合・廃止の検討

老朽化が著しい施設や利用度・稼働率が低い施設は、その原因を十分に検証し、その結果、区民ニーズに合わなくなった施設や役割を終えたと考えられる施設については、施設の統廃合や廃止を行う。なお、廃止した施設については、売却や貸付などにより、財源確保を図る。



統廃合・廃止の検討

○評価の視点

◆ 老朽化した公共公益施設の効率的効果的な更新

・ 小学校敷地への一部公共公益機能の集約化の検討が可能

・ 小学校敷地への一部公共公益機能の集約化の検討が可能

・ 小学校敷地への一部公共公益機能の集約化の検討が可能  
・ 再開発事業地区への一部公共公益機能の導入の検討が可能

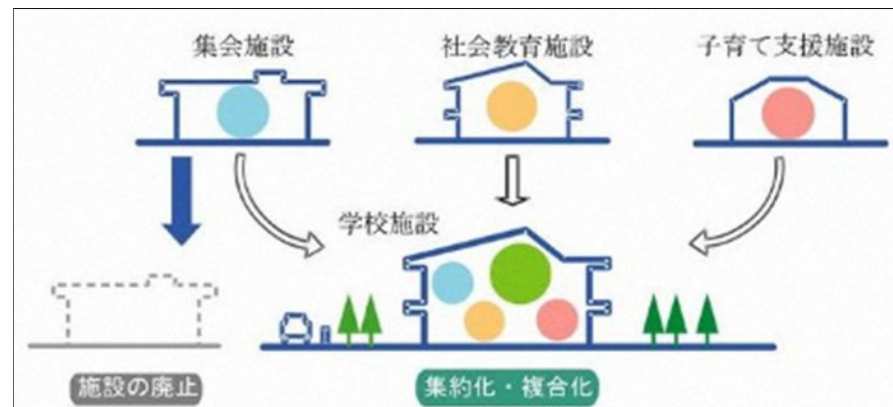


設の集約化複合化の検討 / 老朽化した赤羽小学校・赤羽会館・赤羽公園の効果的効率的な更新

シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】

○学校等の施設への集約化・複合化

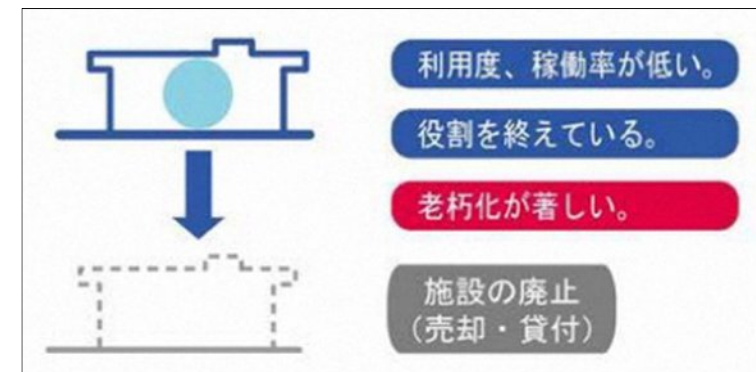
学校施設をコミュニティ活動の拠点として位置付け、学校の建替えや改修時には、可能な範囲で周辺にある施設の集約化・複合化を図るとともに、その他の公共施設についても同様に、建替えや改修時には、周辺にある施設の集約化・複合化を図る。



学校等の施設への集約化・複合化

○統廃合・廃止の検討

老朽化が著しい施設や利用度・稼働率が低い施設は、その原因を十分に検証し、その結果、区民ニーズに合わなくなった施設や役割を終えたと考えられる施設については、施設の統廃合や廃止を行う。なお、廃止した施設については、売却や貸付などにより、財源確保を図る。



統廃合・廃止の検討

- 再開発事業地区への一部公共公益機能の導入の検討が可能


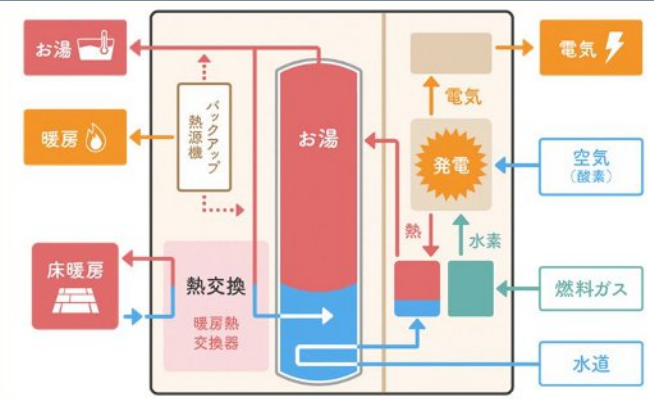

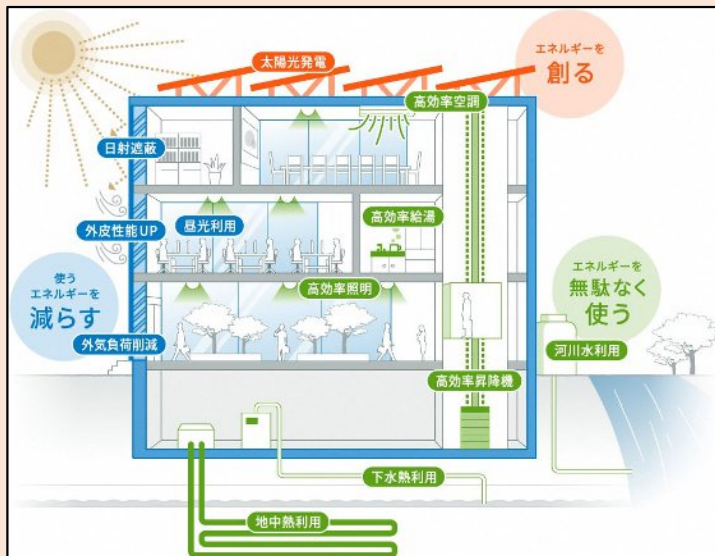
- 小学校機能と公共公益機能の集約化・複合化の検討が可能

- 再開発事業地区への一部公共公益機能の導入の検討が可能



【①北区ゼロカーボンシティの実現に向けたまちづくり】

・施設建築物はZEB※（ゼロ・エネルギー・ビルディング）化や、[長期優良住宅認定制度]の認証取得を促進

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>脱炭素社会の実現に向けた取組みは緒に就いたばかりであり、区は率先して脱炭素社会の実現に向けた具体的な取組みを進める必要がある</p>	 <p>※エネファームの仕組み</p> <p>個別の建物は太陽光発電で得られるエネルギー量が、床面積あたり大きいのでZEH※対応がしやすい。</p>	 <p>壁面緑化</p>	

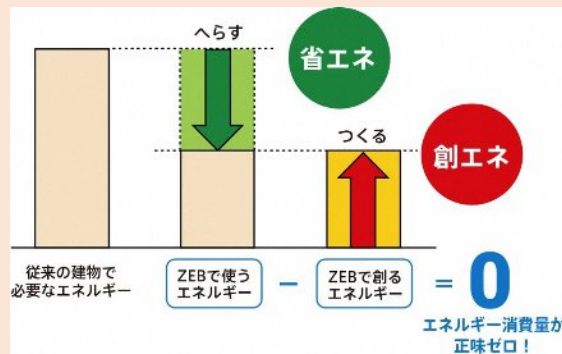
○評価の視点

<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 建築物のエネルギー負荷の削減</li> <li>◆ 緑被率の向上等によるヒートアイランド対策の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 戸別建替えであり、原則、各戸の取組みに委ねられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共同化によるエネルギー負荷低減の取組みは可能</li> <li>・ 共同化建物における屋上・壁面緑化等の取組みは可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ZEB等の省エネ基準を満たす建物整備が可能</li> <li>・ 各街区で屋上・壁面緑化、空地等への植樹、高効率な設備機器導入等の取組みが可能</li> </ul>
---	--	--	---



シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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】

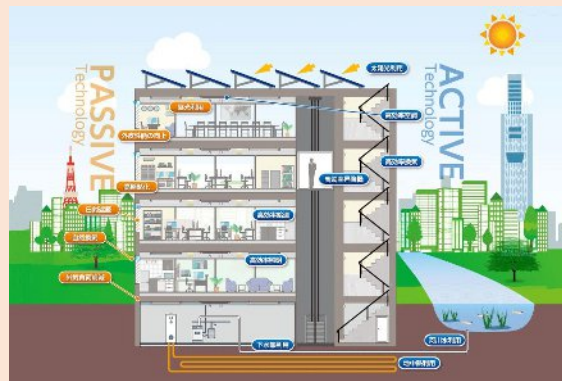
再開発の施設建築物はZEB基準への適合しなければならない



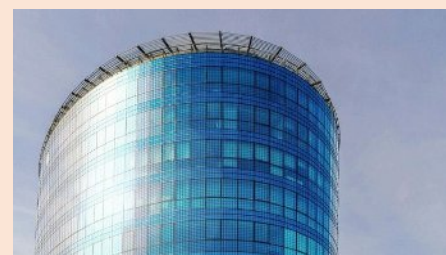
施設規模が大きくなるほど効率的に、低炭素社会への貢献度合いが大きくなる

道路の効率も向上し、排出される二酸化炭素等のエネルギーが削減される。

より広い範囲で緑地が取れる為、緑被率の向上が期待できる



環境省HPより



フィルム型太陽電池を外壁に設置



植樹



新虎通りエリアマネジメント



屋上庭園・親水空間



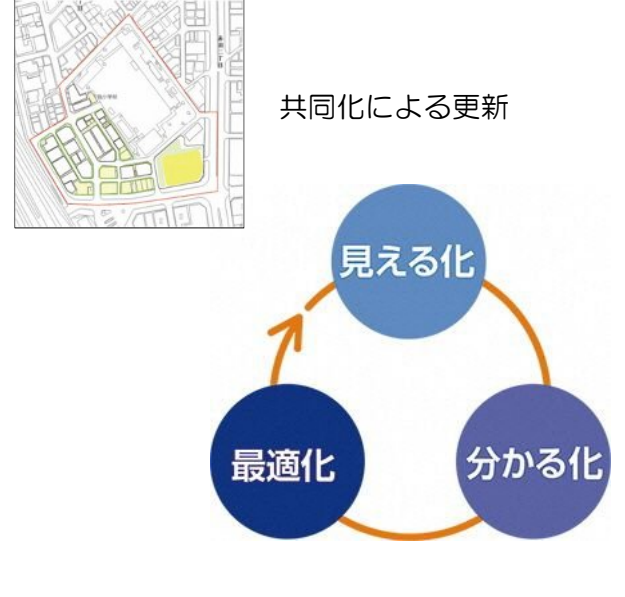
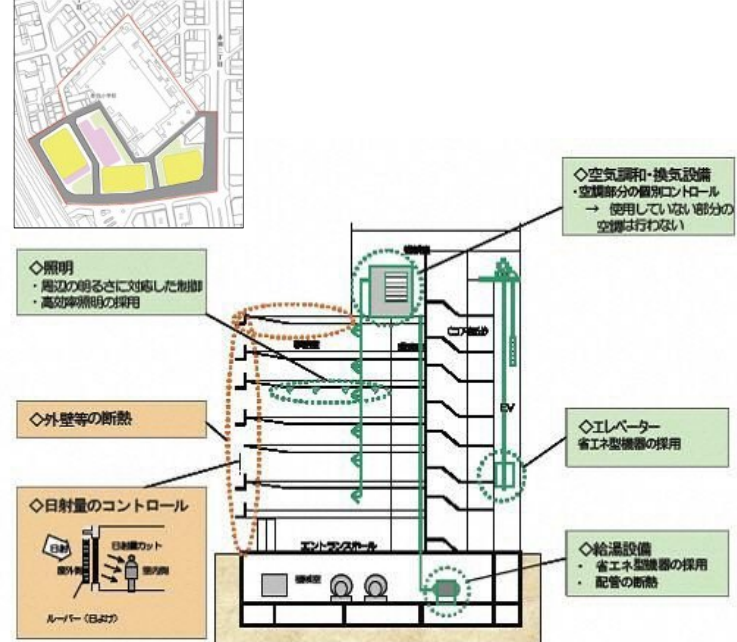
- ZEB等の省エネ基準を満たす建物整備が可能
- 各街区で屋上・壁面緑化、空地等への植樹、高効率な設備機器導入等の取り組みが可能

※ZEB : Net Zero Energy Building (ゼロ・エネルギー・ビルディング) の略称で、「ゼブ」と呼ばれる。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。  
 ※ZEH : Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略。外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅。



# 【②DX※（デジタル・トランスフォーメーション）に対応したまちづくり】

## ・DXを駆使した再開発ビルの整備誘導

現状の問題点	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】	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】	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】
 <p>オンラインによるサービスの提供やテレワーク等による働き方の変化など、ライフスタイルの急激な変化が生じており、まちづくりの中でも、DXの恩恵を十分享受できる対応が求められる</p>	 <p>個別の建物で更新</p> <p>経済産業省HPより 家庭用エネルギー管理システム【HEMS】の導入</p> <p>家庭内の電力の見える化</p>	 <p>共同化による更新</p> <p>【EMS】の導入 エネルギーの使用状況を可視化し、照明や空調、設備機器の稼働を制御することでエネルギーの運用を最適化するためのシステム</p>	 <p>【BEMS】の導入 オフィスビルや商業ビルを対象としたEMSで、ビル内の消費エネルギーを「見える化」し、無駄なエネルギー消費を抑えるためのシステム</p>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ DXの恩恵を受けたまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、原則、各戸の取り組みに委ねられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化において、エネルギー管理の可視化等の取り組みは可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発ビルの整備について、DXの積極的な活用を誘導</li> </ul>

※DX：読み方（デジタル・トランスフォーメーション）デジタルを活用して業務改善や業務改革を前提に業務を変革していくこと。デジタル化が目的ではなく、変革の手段としてデジタルを活用すること。



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】

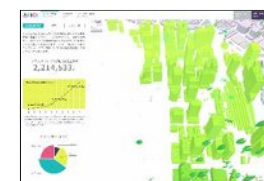


シナリオ5  
「第2地区・第3地区・小学校敷地」を一体で計画  
(街区を統合する再開発の実施)  
①【小学校の建替え含む】  
(単独敷地)  
②【小学校の建替え含む】  
(再開発ビルとの合築)  
③【小学校は地区外に移転】

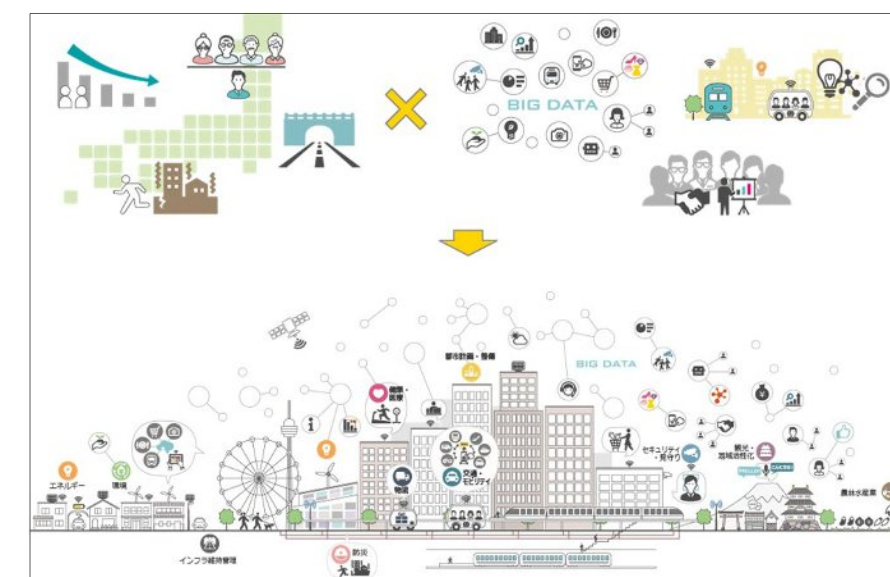


※大丸有 TOKYO OASISより

環境情報等をデータベース化し、新たな価値の発信につなげる  
情報プラットフォームをリアルタイムに可視化・シミュレーションし「快適に過ごせる空間（ルート・場所）の情報を発信



※大丸有エリアマネジメント AMC Iより



※スマートシティ官民連携プラットフォーム事務局HPより




- 再開発ビルの整備について、DXの積極的な活用を誘導

- 再開発ビルの整備について、DXの積極的な活用を誘導



### 【③エリアマネジメントの導入】

・ 開発を契機としたエリアマネジメントの導入 / エリアマネジメント活動の展開を想定した公共的な

現状の問題点	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】	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】	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】
<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の地縁団体が中心となったコミュニティが形成され、地域の課題に対応している一方で、地縁団体はコミュニティの活性化等に問題を抱えている</li> <li>市街地再開発事業の事業化によっては、最大1,000戸程度の住宅供給が予想され、新たな住民の増加をコミュニティの活性化等に結びつける取組みが求められる</li> </ul>			
	<p>公共的な空間の形成は難しい。</p>	<p>公共的な空間の形成は難しい。</p>	<p>各地区で公共的な空間が確保できる。</p>
<p>○評価の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ コミュニティ形成</li> <li>◆ エリアマネジメントの導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸別建替えであり、従来通り、既存の地元組織の活動が中心になると思われる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的小規模な共同化による建替えであり、従来通り、既存の地元組織の活動が中心になると思われる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区整備にあわせて、エリアマネジメントの導入の検討が可能（第1～第3地区で連携する想定）</li> <li>各街区でエリアマネジメントの展開を意識した、公共的な空間づくりが可能</li> </ul>



※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。

空間づくり

シナリオ4	シナリオ5		
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)	「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)		
【小学校は単独建替え】	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>さらにまとまった公共的な空間の確保できる。また、配置次第では第一地区との連携も期待できる。</p>	<p>更にまとまった空間規模となる。校庭を中心とした小学校敷地の活用も期待できる。</p>	<p>街区全体に公共的な空間を分散配置することで、活動に広がりを持たせることが期待できる。</p>	<p>街区全体に公共的な空間を分散配置することで、活動に広がりを持たせることが期待できる。</p>

- 街区整備にあわせて、エリアマネジメントの導入や、主に活動の場となる公共的な空間（市街地再開発事業から生まれる空地）づくりが可能