



赤羽駅周辺地区まちづくり基本計画  
策定検討会 第3回資料

令和5年12月4日 北区まちづくり部まちづくり推進課

別冊 1

## シナリオとミッション別評価の視点

---

Mission 1 「取り組むべきまちづくりの課題」



- ミッション1 取り組むべきまちづくりの課題
- ミッション2 教育環境の確保・充実
- ミッション3 公共施設の効果的効率的な更新策の検討

目次

(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	1~6
② 周辺区域含めた災害対応力の向上（地震時）	1~6
② 周辺区域含めた災害対応力の向上（水害時）	7, 8
③ 帰宅困難者対策	9, 10
(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
② 歩行者・自転車利用者が快適に利用できる環境整備	13~16
③ バスの乗り換え環境の改善	17, 18
④ 新たなモビリティ等の導入検討	19, 20
(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	21~24
② 緑あふれる憩い集える空間整備	25, 26
③ 駅を中心とした周辺地区との回遊性の向上	27, 28
④ ウォーカブルなまちづくり	29, 30
(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入	
① 都市機能の導入（商業）	31, 32
② 都市機能の導入（住環境）	33~36
(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	37, 38
② DX（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	39, 40
③ エリアマネジメントの導入	41, 42



■ミッションと評価の視点 一覧表

テーマ	ミッション	評価の視点	ページ 番号
ミッション1 取り組むべきまちづくりの課題			
(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）			
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>	1,2
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>	3,4
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>	5,6
②周辺区域含めた災害対応力の向上（水害時）			
高台避難を容易とする避難経路機能の整備		<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> </ul>	7,8
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>・緊急時の垂直避難施設の確保</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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時滞在施設としての空間の確保</li> </ul>	9,10
(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）			
既存道路の拡幅や新たなネットワークの構築		<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>	11,12
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩車分離された歩行者空間の確保</li> </ul>	13,14
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>	
電柱の無電柱化		<ul style="list-style-type: none"> <li>・無電柱化の推進</li> </ul>	15,16
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			
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>・駅前広場の再整備と機能の充実</li> </ul>	17,18
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しいモビリティの導入</li> </ul>	19,20

■ミッションと評価の視点 一覧表

テーマ	ミッション	評価の視点	ページ 番号
(3) まちの魅力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			
赤羽の玄関口にふさわしい景観形成		・赤羽の良さを継承する新たな景観形成	21,22
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	23,24
②緑あふれる憩い集える空間整備			
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		・ヒューマンスケールを意識した公共的空間(オープンスペース)の確保	25,26
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		・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	27,28
④ウォーカブルなまちづくり			
公共的空間の活用や建物内での施設整備、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	29,30
(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入			
①都市機能の導入(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		・にぎわいのある商業機能の整備 ・赤羽の良さを継承する商業機能の整備	31,32
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	
②都市機能の導入(住環境)			
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 ・周辺地域の生活環境	33,34 35,36
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	
(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			
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	37,38
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		・DXの恩恵を受けたまちづくり	39,40
③エリアマネジメントの導入			
既存コミュニティの継承と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		・多様な人々の参画によるコミュニティ形成	41,42

(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）】  
・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>
○評価の視点			
◆ 迅速な建物の不燃化・耐震化	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建物単位での更新となるうえ、長屋状の建物（区分所有建物）では合意形成も必要となり、不燃化・耐震化に時間を要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模な共同化による更新においては、区分所有建物であるため、不燃化・耐震化にさらに時間を要する</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> </ul>
各シナリオにおいて留意すべき事項			
◆ 不燃領域率の向上・延焼遮断機能の形成	<ul style="list-style-type: none"> <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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>
各シナリオにおいて留意すべき事項			

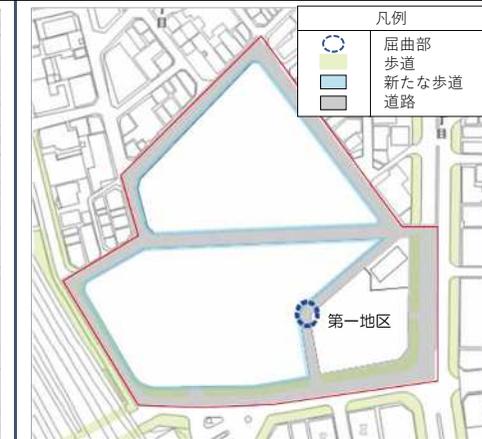
※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

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) 【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】
			
<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>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>
<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>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>

(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）】  
・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。

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>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 区域内への緊急車両の進入</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p> <p>◆ 歩行者の円滑な避難動線の確保</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</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> <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>	<p>(左に同じ)</p> <p>(左に同じ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅や街区内で創出される空地への緊急時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> <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>

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>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 見通しの良い歩車分離された道路が形成できる。</li> <li>• 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。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 見通しの良い歩車分離された道路が形成できる。</li> <li>• 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。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 見通しの良い歩車分離された道路が形成できる。</li> <li>• 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。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 道路拡幅やより大きな街区内で創出される空地への緊急時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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 道路の新設・拡幅や、よりまとまった街区内で創出される空地への緊急時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</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>
<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>• 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</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>

(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）】  
・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> <div style="border: 1px solid green; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>◆ まとまった一定規模の防災に資する空地の確保</p> </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p> </div>	<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</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> <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> </ul>

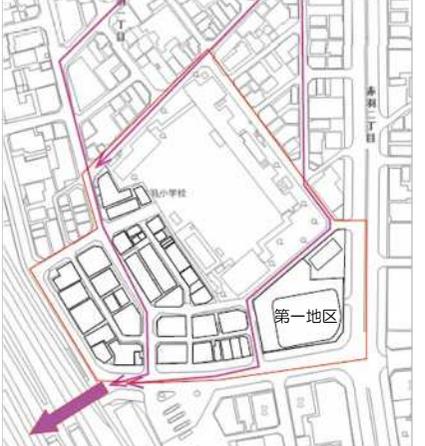
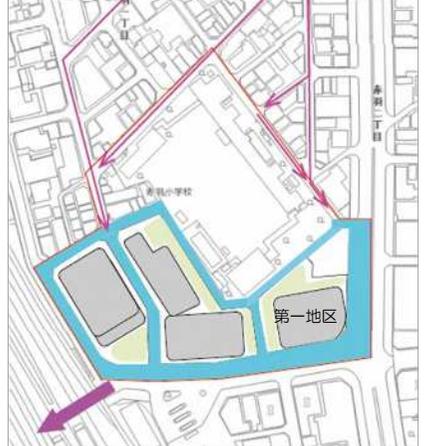
※建物等の配置は、検討会資料のためのイメージ案です。実際の計画とは異なります。

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>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。</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、重点区域全域で、整備が可能。</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、重点区域全域で、整備が可能。</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、重点区域全域で、整備が可能。</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 (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> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<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 (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>

(1)  
震災・水害に強い市街地の形成

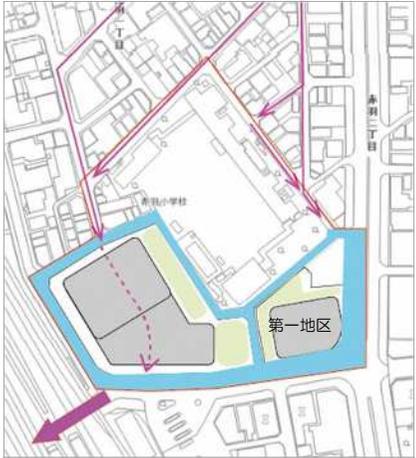
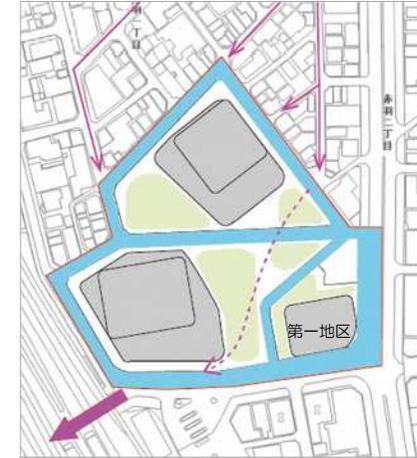
【②周辺区域を含めた災害対応力の向上（水害時）】

・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	シナリオ2	シナリオ3
<p>200年に1度の大雨で荒川の大规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>	<p>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】</p>	<p>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】</p>	<p>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>
 <p><b>最も推奨する避難</b> 雨や風が強くなる前に、できるだけ遠くの安全な山丘の所へ避難する。</p> <p><b>次に推奨する避難</b> 北区内の高台にある避難場所（高台水害対応避難場所）に避難する。</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>

○評価の視点と留意事項

<p>◆ 大規模洪水時の高台への避難経路の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</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>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			
<p>◆ 緊急時の垂直避難施設の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設建築物（再開発ビル）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>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			

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>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>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>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>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認することにより、新たな避難動線の確保が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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認することにより、新たな避難動線の確保が可能</li> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)
(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)

(1)  
震災・水害に強い市街地の形成

【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>凡例          ■ 暫地          ■ 小学校の所在          ■ 施設建築物          ■ 道路</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> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個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>施設建築物（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	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>小学校の所在</li> <li>施設建築物</li> <li>道路</li> </ul>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>小学校の所在</li> <li>施設建築物</li> <li>道路</li> </ul>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>小学校の所在</li> <li>施設建築物</li> <li>道路</li> </ul>	 <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空地</li> <li>施設建築物</li> <li>道路</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 共同化（再開発）により、重点区域全域で一時滞在施設の計画検討が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 共同化（再開発）により、重点区域全域で一時滞在施設の計画検討が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 共同化（再開発）により、重点区域全域で一時滞在施設の計画検討が可能。</li> </ul>
<p>(左に同じ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設建築物（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> <li>• 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</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	

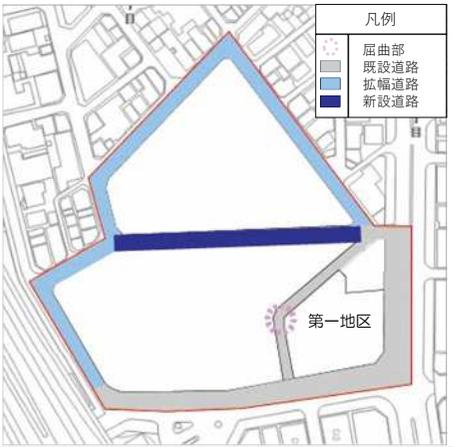
(2)  
利便性の高い交通環境の整備

【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）】

・既存道路の拡幅や新たなネットワークの構築／駐車場のわかりやすい動線確保、案内表示等の検討

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>地区内の道路は比較的見通しが悪く、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>
<p>○評価の視点</p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>◆ 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）</p> </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p> </div>	<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>	<p>(左に同じ)</p>	<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>一部の屈曲部は解消されるものの、依然として屈曲部が多い道路ネットワークは変わらない</li> </ul>

※新設道路の位置・線形等は、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) 【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】
 <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>敷地内に歩行空間の整備が可</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅がされ、見通しの良い道路構成が期待できる。</li> <li>敷地内に歩行空間の整備が可</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅がされ、見通しの良い道路構成が期待できる。</li> <li>敷地内に計画的な歩行空間の整備が可</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅がされ、見通しの良い道路構成が期待できる。</li> <li>敷地内に計画的な歩行空間の整備が可</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の新設にあたっては、交通管理者との交通処理方法等の協議が必要</li> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)

(2)  
利便性の高い交通環境の整備

【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 / 歩行者ネットワークの充実

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>地区内の道路は比較的見通しが悪く、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>             歩道のない道路 歩道              新設・拡幅整備により歩道ができる道路              敷地内の歩行者動線(イメージ)              想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場         </p>	 <p>             歩道のない道路 歩道              新設・拡幅整備により歩道ができる道路              敷地内の歩行者動線(イメージ)              想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場         </p>	 <p>             歩道のない道路 歩道              新設・拡幅整備により歩道ができる道路              敷地内の歩行者動線(イメージ)              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

<p>◆ 歩車分離された歩行者空間の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個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、快適性や歩いていて楽しい空間整備も期待できる</li> </ul>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			
<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>	<p>(左に同じ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区内部で新たな歩行者動線の確保が可能</li> </ul>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			

※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】



- 道路の付替等による外周道路の拡幅や、より大きな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、快適性や歩いていて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)

### 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)



- 道路の付替等による外周道路の新設・拡幅や、より大きな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、快適性や歩いていて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【小学校の建替え含む】  
(再開発ビルとの合築)



(左に同じ)

(左に同じ)

③【小学校は地区外に移転】



(左に同じ)

(左に同じ)

(2)  
利便性の高い交通環境の整備

【②歩行者・自転車利用者が快適に利用できる環境整備】  
・電柱の無電柱化 / 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

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>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道のない道路</li> <li>歩道</li> <li>新設・拡幅整備により歩道ができる道路</li> <li>敷地内の歩行者動線(イメージ)</li> <li>想定公共集約駐輪場</li> <li>歩道上の既存公共駐輪場</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道のない道路</li> <li>歩道</li> <li>新設・拡幅整備により歩道ができる道路</li> <li>敷地内の歩行者動線(イメージ)</li> <li>想定公共集約駐輪場</li> <li>歩道上の既存公共駐輪場</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道のない道路</li> <li>歩道</li> <li>新設・拡幅整備により歩道ができる道路</li> <li>敷地内の歩行者動線(イメージ)</li> <li>想定公共集約駐輪場</li> <li>歩道上の既存公共駐輪場</li> </ul>

○評価の視点

<p>◆ 無電柱化の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個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>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			
<p>◆ 歩道上にある駐輪場の解消 ◆ 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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えでは、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> </ul>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪場の運用形態によっては、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。

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>歩道のない道路 歩道 新設・拡幅整備により歩道ができる道路 敷地内の歩行者動線(イメージ) 想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>歩道のない道路 歩道 新設・拡幅整備により歩道ができる道路 敷地内の歩行者動線(イメージ) 想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>歩道のない道路 歩道 新設・拡幅整備により歩道ができる道路 敷地内の歩行者動線(イメージ) 想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場</p>	 <p>歩道のない道路 歩道 新設・拡幅整備により歩道ができる道路 敷地内の歩行者動線(イメージ) 想定公共集約駐輪場 歩道上の既存公共駐輪場</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>街区の整備にあわせて、無電柱化の推進が可能</li> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>街区の整備にあわせて、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> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)

(2)  
利便性の高い交通環境の整備

【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>バスペイを新設</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>○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> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<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>	<p>(左に同じ)</p>	<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> <li>・ バスペイ設置のために、道路の付け替え等によって用地を創出する必要がある</li> <li>・ 第3地区の区域の一部が減少するため、建物配置に制約が生じる</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) 【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】



(左に同じ)

- 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る

(左に同じ)

・ バスペイ設置のために、道路の付け替え等によって用地を創出する必要がある

・ バスペイ等の設置のために、道路の付け替えや公有地の活用によって、用地を創出する必要がある

・ バスロータリーや商業施設が駅から遠くなる  
・ バスロータリー移設のために、道路の付け替えや公有地の活用によって、用地を創出する必要がある

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】
 <p>全国で新たなモビリティの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</p>	<p>シェアサイクル</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自家用に電気自動車の充電器設置</li> </ul> <p>自宅にEVコンセント</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 個人単位でシェアモビリティを利用</li> </ul>  <p>電動キックボード</p>  <p>シェアサイクル</p>	<p>シェアサイクルポート設置・カーシェアリング</p>   <p>カーシェアリング</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>  <p>シェアポート</p>	  <p>歩行アシストの次世代モビリティ</p>  <p>EV充電スタンド</p>

○評価の視点

◆ 新しいモビリティの導入

各シナリオにおいて留意すべき事項

- 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

- 効果的なモビリティ導入が図られるよう、第1、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】
------------------------	-----------------------------	---------------

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



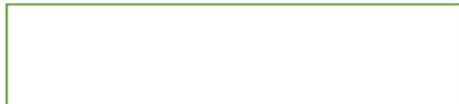
eパレット 20人乗り



自動運転バス

※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。

(左に同じ)



(左に同じ)



(左に同じ)

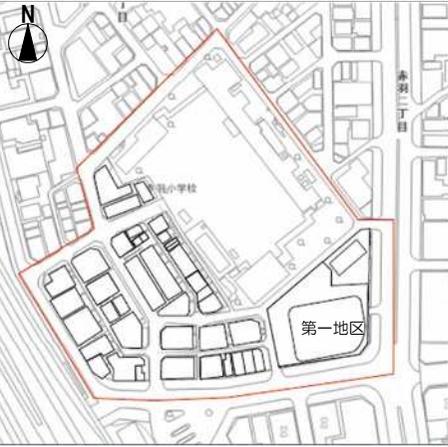
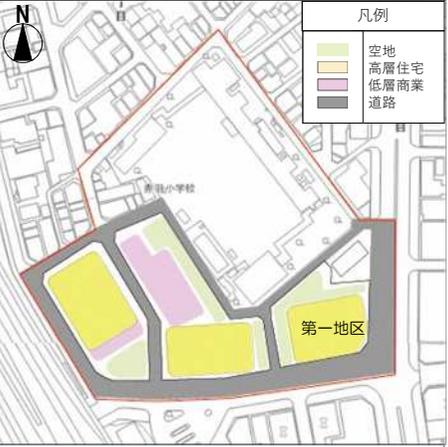
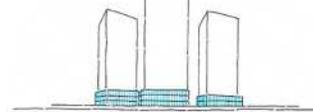


(左に同じ)

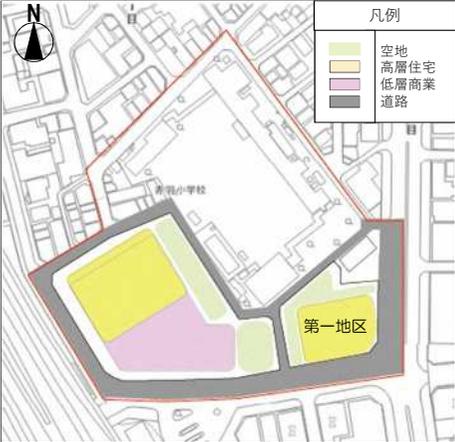
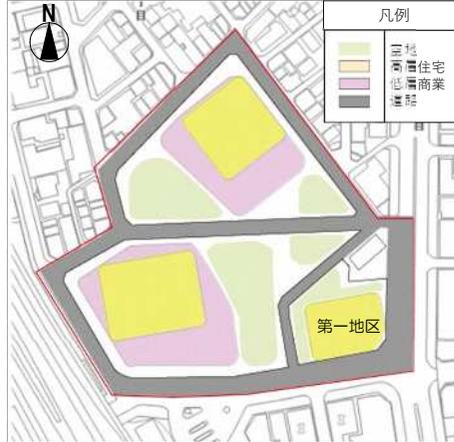
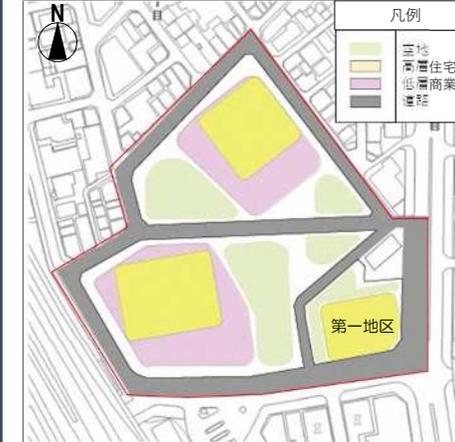
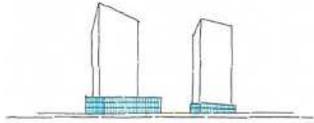
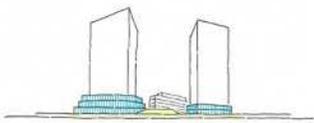
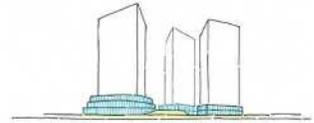
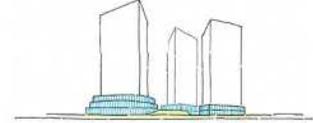


(3) まちの魅力を高める公共的  
空間の整備

【①赤羽の玄関口にふさわしい顔づくり】  
・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>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>駅前広場から見たイメージ</p>			
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 赤羽の良さを継承する新たな景観形成</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えであり、景観は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、景観は現状から大きな変化はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各街区に施設建築物（再開発ビル）が立ち並ぶため、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) 【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>凡例            空地            高層住宅            低層商業            道路</p>	 <p>凡例            空地            高層住宅            低層商業            道路</p>	 <p>凡例            空地            高層住宅            低層商業            道路</p>	 <p>凡例            空地            高層住宅            低層商業            道路</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> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>施設建築物 (再開発ビル) や広場等による景観形成 (顔づくり) が可能</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設建築物 (再開発ビル) や広場等による景観形成 (顔づくり) が可能 (シナリオ4と比較して、景観形成 (顔づくり) の自由度が高まる)</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>赤羽の良さとして何を継承するのか、地域の声を聞きながら、十分に活かすことが必要である</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>

(3) まちの魅力を高める公共空間の整備

【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>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> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1108 422 1400 646"> <p>芝生敷設</p> </div> <div data-bbox="1433 422 1724 646"> <p>植樹により通過動線と滞留空間を区分</p> </div> <div data-bbox="1758 422 2049 646"> <p>芝生に椅子・机など</p> </div> </div>		
	<p>【賑やかな駅前】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1108 829 1400 1053"> <p>地域イベント</p> </div> <div data-bbox="1433 829 1724 1053"> <p>演奏会の場として</p> </div> <div data-bbox="1758 829 2049 1053"> <p>キッチンカー</p> </div> </div>		

○評価の視点

- ◆ 駅前広場の活用自由度
  - ◆ 駅前広場の滞留空間の確保
- 各シナリオにおいて留意すべき事項

- ・ 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
- ・ 駅前広場内にバス停が残るため、範囲は限定的

(左に同じ)

(左に同じ)

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】



芝生でラジオ体操など



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、歩行者中心の駅前広場に再構築することが可能

(左に同じ)

- 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)

(左に同じ)

(左に同じ)

- バスロータリーに相当する用地を、再開発事業区域から創出する必要がある

(左に同じ)

(左に同じ)

### (3) まちの魅力を高める公共空間の整備

#### 【②緑あふれる憩い集える空間整備】

・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>
<h4>○評価の視点</h4> <p>◆ <b>ヒューマンスケール※を意識した公共空間（オープンスペース）の確保</b></p> <p>※人間の感覚や行動に適した適度な空間の規模や物の大きさのこと</p> <p>□図の出典 地域交流拠点等における緩和型土地利用計画制度等の運用方針に基づくオープンスペースガイドライン H29.1 札幌市</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えであり、まとまったオープンスペースの確保は困難</li> <li>個別単位でヒューマンスケールの空間づくりが可能</li> </ul>  <p>○ゆったりと、あるいはちょっとだけ、など、シーンに応じた場所が用意されている空間</p>	<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> <li>敷地規模に応じたヒューマンスケールの空間づくりが可能</li> </ul>  <p>○囲まれ感があり落ち着く空間</p>	<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</li> </ul>  <p>○交通や事故などの心配がなく守られて安全と感じられる空間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>原則、各街区での整備になるため、創出されるオープンスペースの面積等は制約される</li> <li>様々なニーズに対応できるよう、ヒューマンスケールを意識して計画する必要がある</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) 【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>凡例          空地          再開発建物          道路</p>	 <p>凡例          空地          再開発建物          道路</p>	 <p>凡例          空地          再開発建物          道路</p>	 <p>凡例          空地          再開発建物          道路</p>
<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> <p>○広々とした空間の形成が可能</p> 	<p>(左に同じ)</p>	<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>	<p>(左に同じ)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>様々なニーズに対応できるよう、ヒューマンスケールを意識して計画する必要がある</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>

(3) まちの魅力を高める公共的空間の整備

【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】
 <p>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</p>	<p>【駅前広場から発信】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   <p>デジタルサイネージで情報案内</p>  <p>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</p> <p>新しいモビリティと連携し、回遊性を促進</p>	<p>【商業施設から発信】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>(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</p>  <p>※竹芝ポートシティ</p>	

○評価の視点

<p>◆ 地区内の回遊性の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えであり、新たに回遊性を高める取り組みは困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			
<p>◆ DX社会に対応した多様な情報発信</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場での情報発信は検討可能</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場での情報発信は検討可能</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場での情報発信は検討可能</li> <li>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</li> </ul>
<p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>第1、第2及び第3地区間の連携等の検討が望ましい</li> </ul>



(3) まちの魅力を高める公共的空間の整備

【④ウォーカブルなまちづくり】

・公共的空間の活用や建物内での施設整備、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

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】
--------	--	--	--



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**  
～歩きたくなるまち、憩いたくなるまちへ～

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

- ・ 個別建替えであり、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

各シナリオにおいて留意すべき事項

- ・ 原則、各街区での整備になるため、規模等は限定的
- ・ 第1及び第2地区、第2及び第3地区の連携により、一層居心地の良い空間を確保できる可能性がある

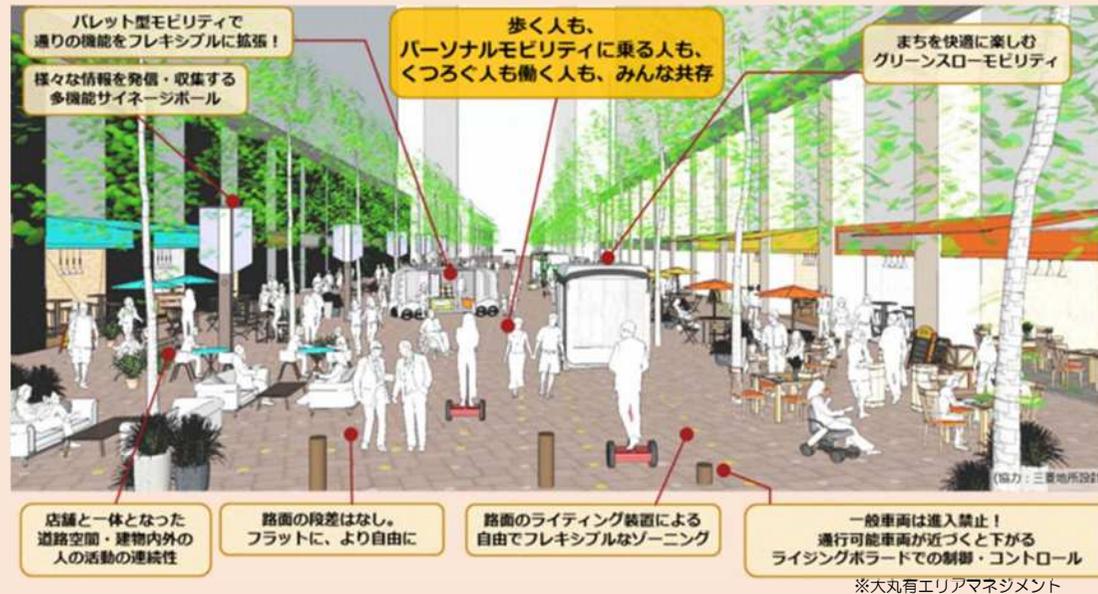
シナリオ4  
**第2・第3地区を一体で計画**  
 (街区を統合する再開発の実施)  
 【小学校は単独建替え】

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】
------------------------	-----------------------------	---------------

公共的空間(民地)で  
 ウォークラ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



- 街区の整備にあわせて、ウォークラ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

(左に同じ)

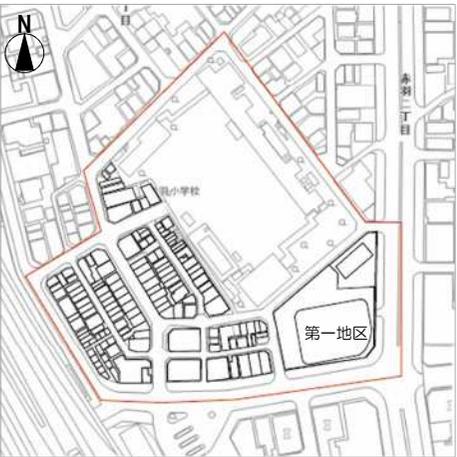
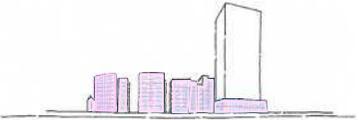
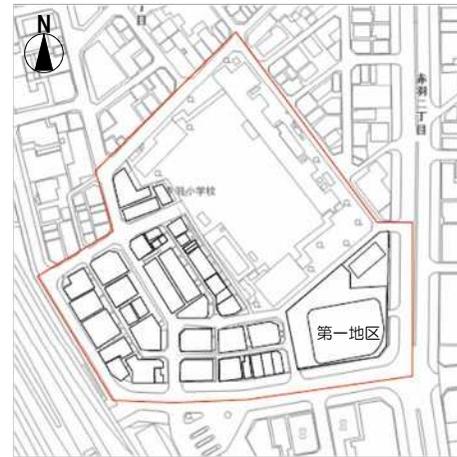
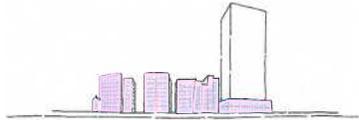
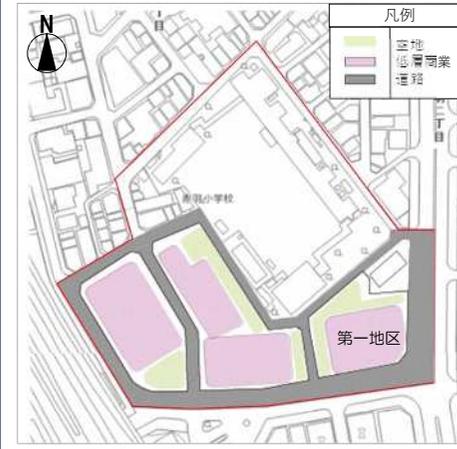
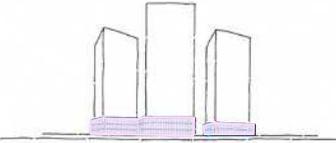
(左に同じ)

(左に同じ)

(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入

【①都市機能の導入（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 / 生活を支える商業機能の整備

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>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、「千疋るのまち」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。</p> <p>駅前広場から見たイメージ</p>	 	 	 

○評価の視点

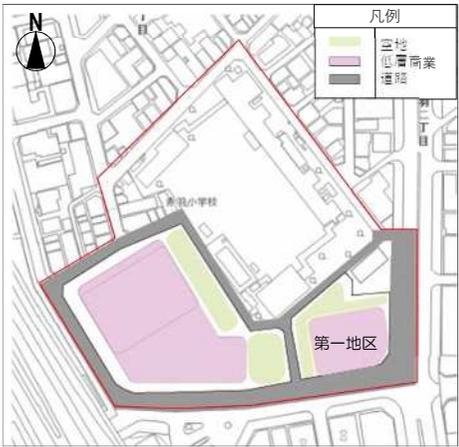
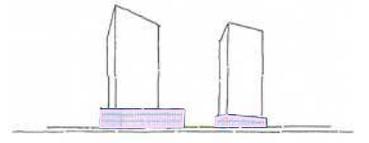
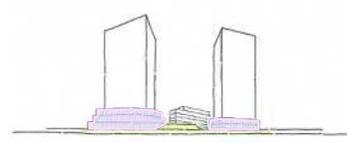
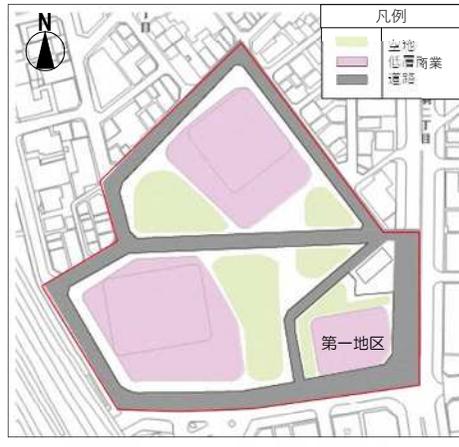
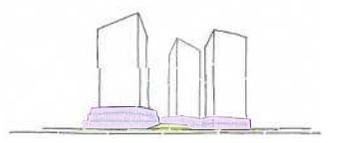
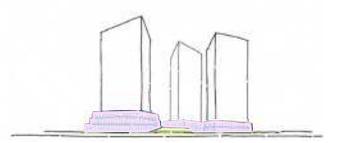
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ にぎわいのある商業機能の整備</li> <li>◆ 赤羽の良さを継承する商業機能の整備</li> </ul>
各シナリオにおいて留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 周辺地区を含めた商業の活性化</li> </ul>
各シナリオにおいて留意すべき事項

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別建替えであり、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> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別建替えであり、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> </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、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、商業機能の整備が可能</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 重点区域内の商業施設・機能については、周辺区域への影響や波及効果に十分留意しつつ、区域内商店街との共存共栄が図れるような計画とする</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <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>

／ 既存商店街との役割分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】
 	 	 	 
<ul style="list-style-type: none"> <li>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3と比較して、計画上の自由度が高まる)</li> </ul>	(左に同じ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	(左に同じ)
(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>配置する業種・業態・規模の自由度が高い。</li> <li>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</li> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)	(左に同じ)

(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入

【②都市機能の導入（住環境）】

・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・生活利便機能）

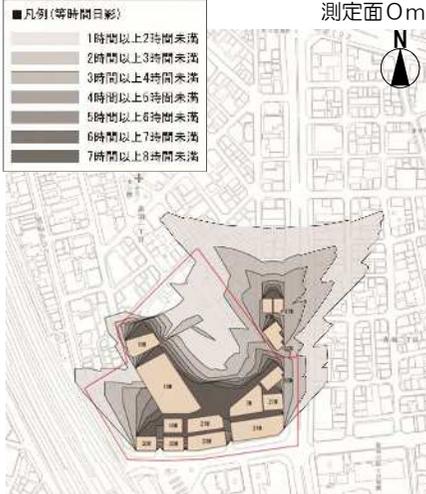
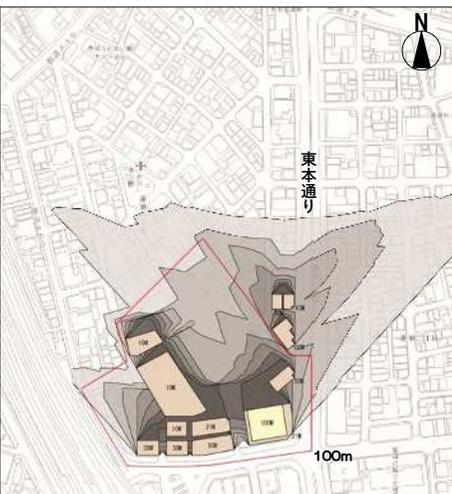
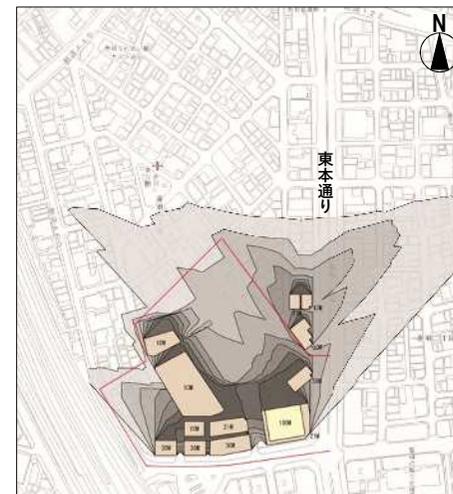
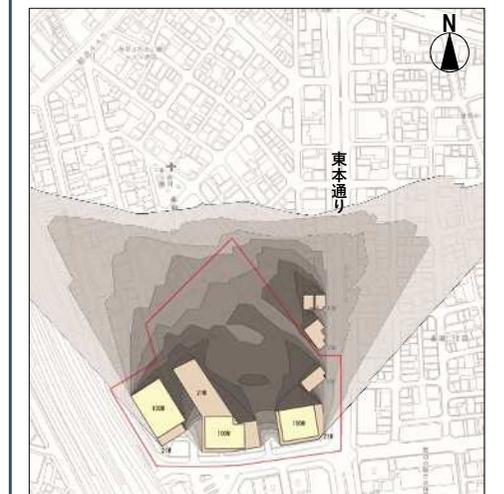
現状の問題点	シナリオ1 従前の建物単位での更新 (地区計画による誘導) 【小学校は単独建替え】	シナリオ2 小規模共同化による更新 (地区計画+共同化の誘導) 【小学校は単独建替え】	シナリオ3 各地区単独で更新 (街区単位での再開発の実施) 【小学校は単独建替え】
 <p>既存住宅の建替えが進まず土地利用転換が低調なため、都市機能の一部である住宅については、新たな供給が限られている。</p> <p>駅前広場からみたイメージ</p>			
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 都市型住宅の供給</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p> <p>◆ 暮らしを支える機能（生活利便・子育て等）の確保</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えであり、都市型住宅の重点的な供給は困難</li> <li>個別建替えであり、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</li> <li>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の問題等により、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>地区間の競合等为了避免するため、第1、第2、第3地区間の連携等の検討が望ましい</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) 【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>凡例  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> 空地  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray;"></span> 高層住宅  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray;"></span> 道路</p>	 <p>凡例  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> 空地  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray;"></span> 高層住宅  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray;"></span> 道路</p>	 <p>凡例  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> 空地  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray;"></span> 高層住宅  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray;"></span> 道路</p>	 <p>凡例  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> 空地  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgray;"></span> 高層住宅  <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray;"></span> 道路</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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> </ul>	(左に同じ)	(左に同じ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

(4) 東京の北の玄関口にふさわしい都市機能の導入

【②都市機能の導入（住環境）】

・多様なニーズにこたえる都市型住宅の重点的な供給

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>測定面0m</p>  <p>重点区域周辺への日影の影響は、北東部は既存ビルとの複合日影により、1時間以上4時間未満の日影となる</p>	<p>測定面0m</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>北東方向に日影が生じる</li> <li>北西部は、概ね1時間以上2時間未満の日影となる</li> </ul>	<p>測定面0m</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>北東方向に日影が生じる</li> <li>北西部は、概ね1時間以上2時間未満の日影となる</li> </ul>	<p>測定面0m</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>北東方向に加え、北西方向にも日影が生じる</li> <li>北東部の日影の影響が他のシナリオと比べて最も大きくなる</li> <li>北西部は、重点区域に最も近いエリアで、最大4時間以上5時間未満の日影を生じる</li> </ul>
<p>○評価の視点</p> <p>◆ 周辺地域の生活環境</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えであり、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>各街区に施設建築物（再開発ビル）ができることで、日影の影響は大きくなる。</li> <li>風環境についても影響を受けることが想定される。</li> <li>風環境に配慮した計画を行うとともに、風の影響が想定される場合には、低減策を講じる</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（配置・規模（高さ100m））を想定しています。

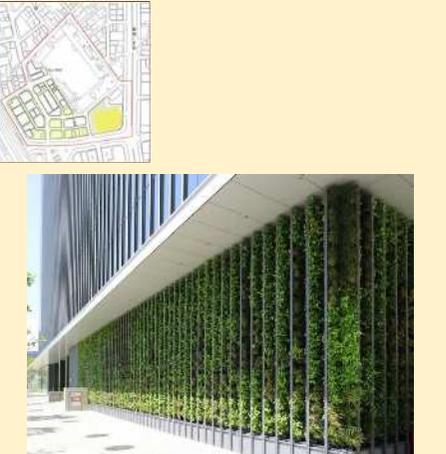
(2 / 2)

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>測定面0m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北東方向に加え、北西方向にも日影が生じる</li> <li>北西部は、重点区域に最も近いエリアで、最大3時間以上4時間未満の日影を生じる</li> </ul>	<p>測定面0m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北東方向に加え、北西方向にも日影が生じる</li> <li>北西部は、重点区域に最も近いエリアで、最大3時間以上4時間未満の日影を生じる</li> </ul>	<p>測定面0m</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 20px; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p>NO IMAGE</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域への日影の影響は、北側敷地も含めた施設配置計画による</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>小学校の計画によるが、施設建築物（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。</li> <li>風環境についても影響を受けることが想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小学校の計画によるが、施設建築物（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、シナリオ4と比較して、日影の影響を更に抑制することができる。</li> <li>風環境についても影響を受けることが想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設建築物（再開発ビル）の自由度が更に増すことで、シナリオ4と比較して、日影の影響を更に抑制することができる。</li> <li>風環境についても影響を受けることが想定される。</li> </ul>	
<p>（左に同じ）</p>	<p>（左に同じ）</p>	<p>（左に同じ）</p>	

(5) 持続可能なまちづくりに  
向けた先進的な取組み

【①北区ゼロカーボンシティの実現に向けたまちづくり】

・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

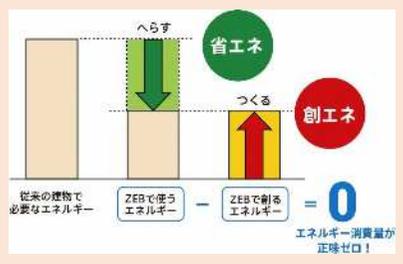
現状の問題点	シナリオ1 従前の建物単位での更新 (地区計画による誘導) 【小学校は単独建替え】	シナリオ2 小規模共同化による更新 (地区計画+共同化の誘導) 【小学校は単独建替え】	シナリオ3 各地区単独で更新 (街区単位での再開発の実施) 【小学校は単独建替え】
 <p>脱炭素社会の実現に向けた取組みは緒に就いたばかりであり、区は率先して脱炭素社会の実現に向けた具体的な取組みを進める必要がある</p>	 <p>※エネファームの仕組み</p> <p>個別の建物は太陽光発電で得られるエネルギー量が、床面積あたり大きいのでZEH※対応がしやすい。</p>	 <p>壁面緑化</p>	 <p>ZEBの例</p>
<p>○評価の視点</p> <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> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別建替えであり、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  
 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】
------------------------	-----------------------------	---------------

再開発の施設建築物はZEB基準への適合が好ましい



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



(左に同じ)

(左に同じ)

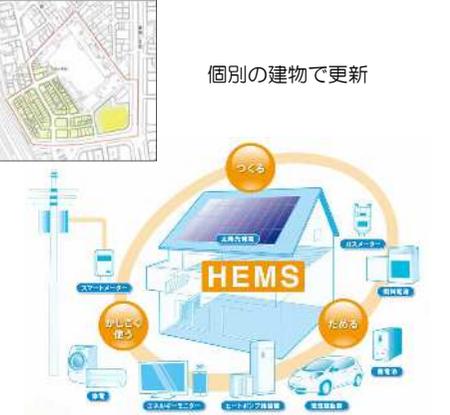
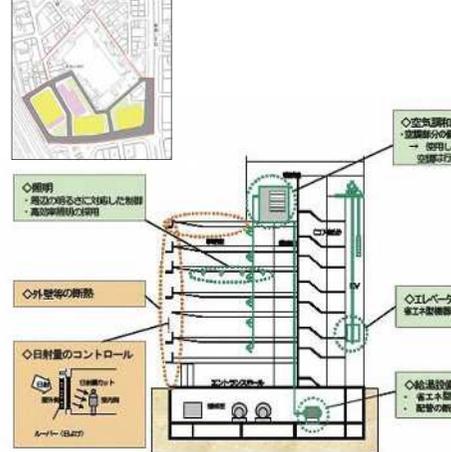
(左に同じ)

(左に同じ)

※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。

(5) 持続可能なまちづくりに  
向けた先進的な取組み

【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 <b>建物単位</b> 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 <b>共同化</b> 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 <b>各地区単独</b> 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> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 5px 0;">◆ DXの恩恵を受けたまちづくり</div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 5px 0;">各シナリオにおいて留意すべき事項</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別建替えであり、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。



(5) 持続可能なまちづくりに  
向けた先進的な取組み

【③エリアマネジメントの導入】

・既存コミュニティの継承と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】
<p>・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</p> <p>・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</p>	 <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> <p>◆ 多様な人々の参画によるコミュニティ形成</p> <p>各シナリオにおいて留意すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の地縁団体を中心とした活動が継続される</li> </ul>	<p>(左に同じ)</p>	<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</li> <li>・ エリアマネジメント活動の展開により、既存の地縁団体との新たなコミュニティ形成・活性化に向けた取組みが期待できる。</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) 【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>さらにまとまった公共的な空間が確保できる。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が確保できる。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>
<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>	<p>(左に同じ)</p>