

旧赤羽台東小学校跡地とUR用地との一体活用等について

1. 要 旨

区はこれまで、UR都市機構（以下、UR）による赤羽台団地の建替事業に合わせ、周辺地区のまちづくりを推進してきた。

この間、旧赤羽台東小学校跡地については、同校の学校施設跡地利活用計画（以下、利活用計画）に基づき、児童相談所等複合施設（以下、複合施設）の整備を計画する一方、余剰地については魅力あるまちづくりに向けた有効活用を図るため、隣接するUR用地との一体活用に関する連携協定を締結し検討を深めてきたところである。

このたび、両者による土地の一体活用を図るための土地譲渡先を選定する公募方針、まちづくりに寄与する土地利用の計画条件等がまとまったので、今後の取組み等と合わせ報告する。

2. 経 過

平成30年12月 旧赤羽台東小学校跡地の利活用計画を策定
令和2年 7月 「北区児童相談所等複合施設基本構想」を策定
令和2年10月 区とUR間で部長級職員による「赤羽台周辺地区中高層住宅複合B地区(*)一体活用検討協議会」を設置。

(*)「B地区」は地区計画上の学校跡地とUR所有G街区の総称。約1.9ha。

令和3年 3月 「赤羽台周辺地区のゲートウェイ形成を軸とした土地の一体活用に関する連携協定（以下、連携協定）」を締結

3. B地区における土地一体活用の連携方針（「連携協定」より抜粋）

- ①赤羽台周辺地区のゲートウェイとして相応しい都市生活拠点の形成。
- ②多様で良質な都市型住宅や商業施設を中心とした生活利便施設の立地誘導。
- ③エレベータ等の設置によるバリアフリー化を伴う新たなアクセスルートの整備。
- ④自転車駐輪場（赤羽駅西側指定自転車置場機能の一部移転）の整備。
- ⑤上記①～④の実現に向けた土地譲渡先を共同公募する。

4. B地区における一体活用に向けた公募方針等について

(1) 土地利用計画上の検討について

①地区計画等の変更について

「北区都市計画マスタープラン2020」のまちづくり方針に照らし、今回の一体活用やこの間のUR、東洋大学等の土地利用に合わせ、現行の地区計画を変更する（区決定）とともに、駅前に相応しいB地区の用途地域、容積率等を変更する（東京都決定）。

②一体活用地における土地譲渡先の選定について

土地譲渡先は、より良いまちづくりの提案を採用できる総合評価方式（企画提案重視）を採用することで、URと合意している。

また、土地譲渡先を選定する際の事業提案審査を行う審査委員会（区職員、UR職員、学識経験者の各2名で構成）を設置する。

③その他

学校跡地の東側道路擁壁について健全性、安定性を調査したところ、現行基準の許容値に僅かに不足する数値が計測された。

このため、一体活用に合わせ東側道路擁壁の補強を行うこととし、今後補強工事の詳細設計に着手する。

(2) 学校跡地の敷地分割について

学校跡地（約1.0ha）を複合施設用地と、UR用地との一体活用用地として、以下の通り敷地分割する。

- 「北区児童相談所等複合施設基本計画（案）」に基づき、複合施設用地は敷地規模約5千㎡を確保する。
- 学校跡地は、西側道路及び北側道路沿いに崖地を有しているが、複合施設へのアプローチやバリアフリー等の計画自由度を最優先に確保するため、角地の優位性を最大限生かす位置に複合施設用地を配置する。
- 複合施設用地と一体活用用地が、共に建築計画上有効に土地活用が図れるよう、日影の影響をそれぞれの敷地内でできる限り処理する主旨から、敷地分割線を真北方向とする。

以上の考え方から、図（次頁）のように敷地分割する。



(注:「複合施設基本計画(案)」でもこの考え方を採用している)。

① 学校跡地の用途別規模

全体面積	約9,780㎡
(内訳) 複合施設用地	約5,000㎡
一体活用用地	約4,780㎡

(注) 各用地の面積は今後の分筆登記後に確定する。

② 一体活用の敷地規模

全体面積	約13,760㎡
(内訳) 区所有地	約4,780㎡
UR所有地	約8,980㎡

(注) 一体活用の敷地規模は今後確定する。

(3) 土地譲渡先に求める公共的施設等

利活用計画に基づき、魅力あるまちづくりに資する土地利用を促し、赤羽台周辺地区のゲートウェイ空間に相応しい施設等の整備を誘導するため、必須用途の施設整備（【別図】参照）を土地譲渡の条件とする。

なお、詳細は令和4年3月に土地譲渡先の募集要領で明らかにする。

5. 今後の予定

(1) 共同公募に係わるスケジュール（予定）

令和3年12月 第1回審査委員会開催

4年 3月 土地譲渡先の公募開始（公募要領公表）

秋頃 土地譲渡先決定（予約契約）

5年 3月 土地売買契約締結、土地引渡し

(2) 土地処分の環境整備に係わるスケジュール（予定）

令和3年11月 旧校舎等解体工事実施中

4年春以降順次

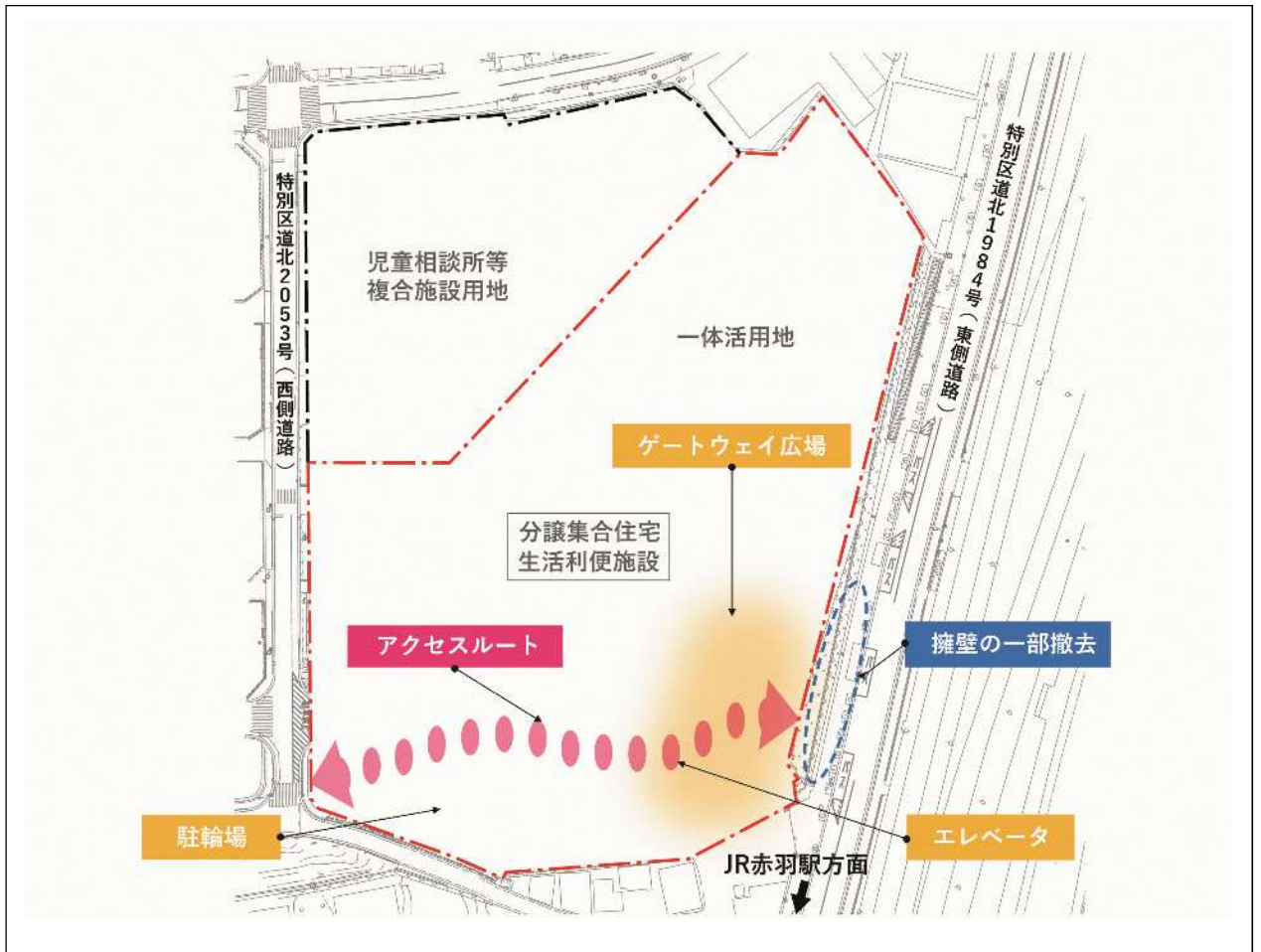
土壤汚染対策工事

埋蔵文化財調査

東側道路擁壁補強工事詳細設計

敷地北側危険崖対策工事

【別図】 4（3）「土地譲渡先に求める公共的施設等」のイメージ図



土地譲渡先に求める必須用途の施設整備は以下の通りである。

○公共的施設

〈民間による整備後、民間が管理運営するもの〉

- ・敷地の東西を結ぶ新たなアクセスルート（幅6m以上）
- ・ゲートウェイ広場（東側道路に面して400㎡以上）
- ・エレベータ（赤羽台トンネル脇と同等規模以上）

〈民間による整備後、区が管理運営するもの〉

- ・自転車駐輪場（400台規模：整備後は区に無償譲渡）
- ・東側道路擁壁の一部撤去及び、それに伴う影響範囲の補強工事

○民間施設

- ・分譲集合住宅（多様な世代に対応した住宅300戸以上）
- ・生活便利施設（1,500㎡以上）