

1. 対象事業の概要

1. 1 事業者の名称及び所在地

名称：独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部

代表者：本部長 田島 満信

所在地：東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1 号

1. 2 対象事業の名称及び種類

名称：赤羽台団地建替事業

種類：住宅団地の新設及び高層建築物の新築

1. 3 対象事業の内容の概略

対象事業の計画地は、図 1-1 に示すとおり、東京都北区の北部に位置し、北区赤羽台一丁目一部及び赤羽台二丁目一部の約 16ha の区域である。

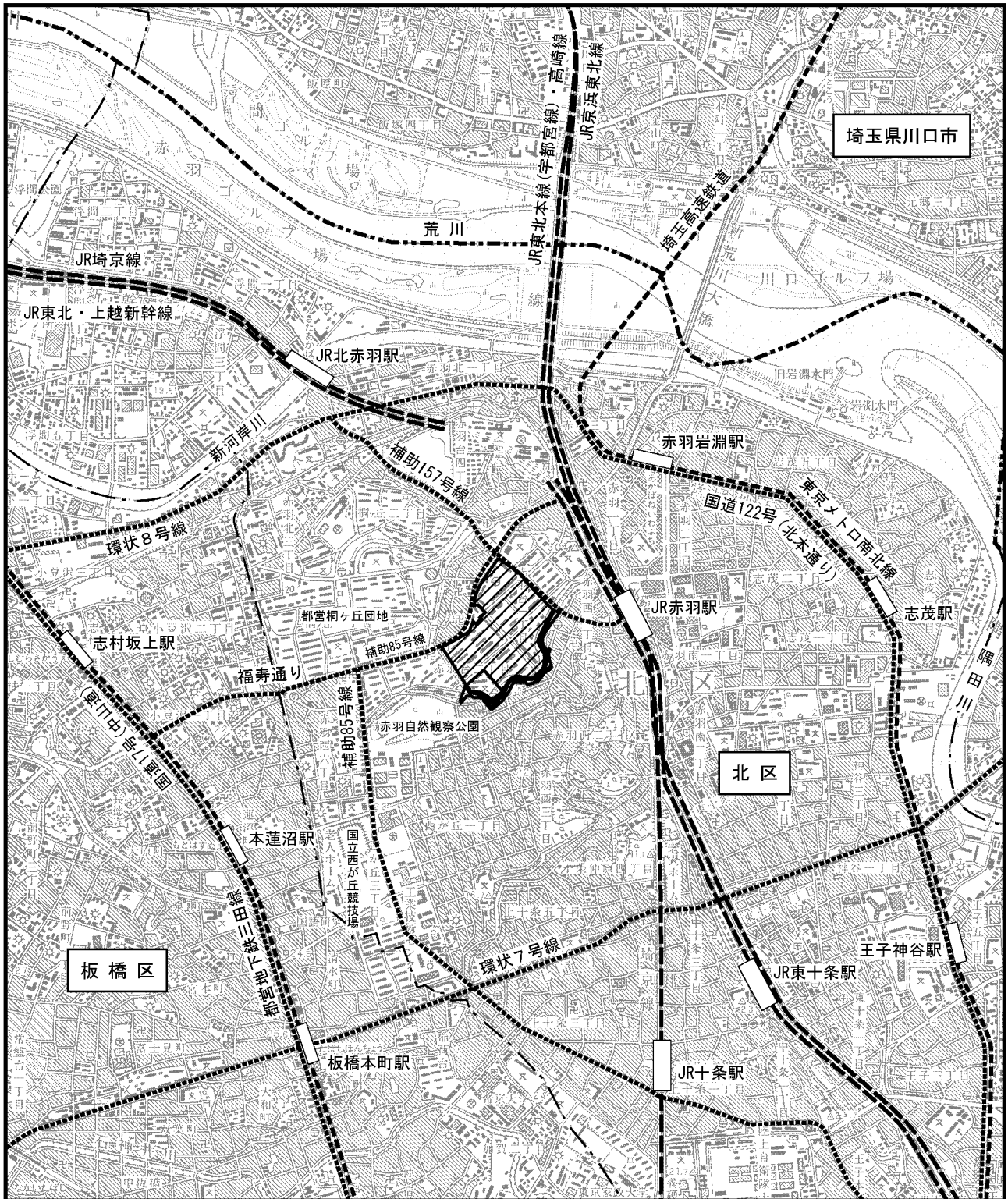
対象事業は、独立行政法人都市再生機構（旧都市基盤整備公団）が管理する赤羽台団地の建替事業であり、5～7 階建の既存住宅（41 棟、2,705 戸）を除却し、1～36 階建（最高高さ約 120m）の中・高・超高層住宅及び施設（約 31 棟、約 3,100 戸）に建替え、自動車駐車場（約 1,500 台）を設置し、あわせて居住環境の整備を行うものである。なお、建替後は賃貸住宅を予定し、独立行政法人都市再生機構が管理する予定である。

対象事業は、約 21 年間（平成 16 年度～令和 6 年度予定）で行う予定であり、現在も進行中である。対象事業の内容の概略については表 1-1 に示す。








表 1-1 対象事業の内容の概略

項目	事業内容の概略
位置	東京都北区赤羽台一丁目 3, 4, 5, 6 番及び二丁目 1, 3, 4 番
計画地面積	約 157,780 m ²
延床面積	約 207,000 m ²
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域
住宅建設戸数	戸数：約 3,100 戸 棟数：約 31 棟
最高高さ	高さ：約 120 m 階数：地上 1～36 階（一部地下階あり）
駐車台数	約 1,500 台
計画人口	約 9,300 人
主たる公共公益施設	診療所、郵便局、集会所、管理サービス事務所、店舗等
工事期間	平成 16 年度～令和 6 年度（予定）
供用開始	平成 18 年 9 月～令和 7 年 2 月（予定）


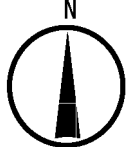
※表記の内容は変更後のものであり、変更前後の詳細については 2. で示す。



凡例

	計画地		都県界
	鉄道		区界
	地下鉄		
	駅		
	主要道路		

Scale 1 : 25,000

本図は国土地理院1:25,000地形図「赤羽」(平成13年5月)を用いて作成したものである。

図1-1 計画地位置図

1. 4 対象事業の基本計画

(1) 地域計画と整合した計画

計画地は、「北区住宅マスタープラン 2000」（平成 12 年 3 月 北区）において、北区赤羽台地域における住宅団地再生ゾーンとして重点供給地域に位置づけられており、老朽化や住宅規模が狭小な団地を順次建替え、居住水準の向上と新たな住宅供給を推進するとともに、あわせて周辺市街地の環境整備を推進する地域とされている。

また、「北区都市計画マスタープラン 2000」（平成 12 年 2 月 北区）においては、赤羽西地域（約 393ha）の将来像は「ゆとりある住環境をもつまち赤羽西」とし、その主な基本方針は以下のとおり記述されている。

- ・ 大規模な住宅団地が計画的に更新され、区画整理済み市街地が保全され、木造住宅密集地が改善されることで、地域全体に、ゆとりある住環境が形成されるようなまちの形成を目指します。
- ・ 起伏のある町並みなどの地域の資源を活用して、安全性や快適性のさらなる向上を図ります。
- ・ これらにより、北区を代表するような、ゆとりある格調高いまち「赤羽西」の実現を目標とします。

本事業計画では、上記の地域計画を考慮し、以下に示す整備方針を基本とした。

- ① 地球環境問題に配慮し、エネルギー負荷の低減、資源の有効活用を図り、自然環境と人にやさしい街づくりを目指す。
- ② 既存樹木を可能な限り保存・移植するとともに新たな植栽を行うことにより、周辺の緑とのネットワークを創造する。
- ③ 既存の生活動線を確保しつつ、道路や歩行路と建物部分との空間の開放性を高め、快適性や地域防災性の強化・向上を目指す。
- ④ 高齢者等にも配慮し、安心して暮らせる住宅団地を形成するため、多様なニーズに対応した良質の住宅を供給する。

(2) 建物配置等方針

建物等の配置に当たっては、周辺住宅地と調和した中・高・超高層住宅地を形成するため、以下の方針を基に計画した。

- ① 計画地南側の崖線の緑を保全し、かつ可能な限り現況樹木の保存を行いながら、都心に近い利便性の高い団地として土地の有効利用を図る。
- ② 周辺地域との調和を図り、中・高・超高層住棟を配置することとし、特に周辺への景観・日照・風害等を考慮し、超高層住棟を計画地中央南側よりに配置することで、まとまりのあるオープンスペースを確保する。
- ③ JR 赤羽駅から計画地を通り、都営桐ヶ丘団地側へ通り抜けられるゆとりある歩

行者動線を確保する。

- ④ 車社会に対応できる駐車場施設を適宜配置し、利便性の向上を図る。
- ⑤ 既存樹木を極力活かしながら中・高・超高層住棟周辺に緑を確保するとともに、居住者の生活利便性を考慮し、緑道、公園等のオープンスペースを適宜組み込むことにより、従前の住環境を極力継承し周辺の緑とネットワークさせて、地域の緑の形成に努める。
- ⑥ 住棟及び室内の段差を少なくし、浴室等に手すりを配置するなど、高齢者にも安心して暮らし続けられる居住環境づくりを図る。