

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

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 14ha 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、1～12 階建（最高高さ約 40m）の中高層住宅及び施設（約 30 棟、約 2,800 戸）に建替え、自動車駐車場（約 800 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 1 3 8, 9 5 0 m ²
延 床 面 積	約 1 7 6, 0 0 0 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 2, 8 0 0 戸 棟数：約 3 0 棟 ^{注 1)}
最 高 高 さ	高さ：約 4 0 m 階数：地上 1 ～ 1 2 階（一部地下階あり）
駐 車 台 数	約 8 0 0 台
計 画 人 口	約 8, 4 0 0 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 1 6 年度～令和 6 年度（予定）
供 用 開 始	平成 1 8 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。

注 1) 旧 41 号棟～旧 44 号棟（4 棟）は、保存建物であるため棟数には含めていない。



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、計画地中央南側よりには崖側に抜けた形で住棟を配置することで、開放的な空間を確保する。
- 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。