

資料4-5  
令和3年度第3回  
事業評価委員会

# 赤羽台周辺地区 住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)

令和3年10月8日(金)

北区まちづくり部まちづくり推進課

# 目次

1. 事業概要	.....	1
2. 社会経済情勢等の変化	.....	8
3. 事業の投資効果	.....	10
4. 事業の進捗状況	.....	13
5. 事業の進捗の見込み	.....	18
6. コスト縮減等	.....	19
7. 対応方針(原案)	.....	20

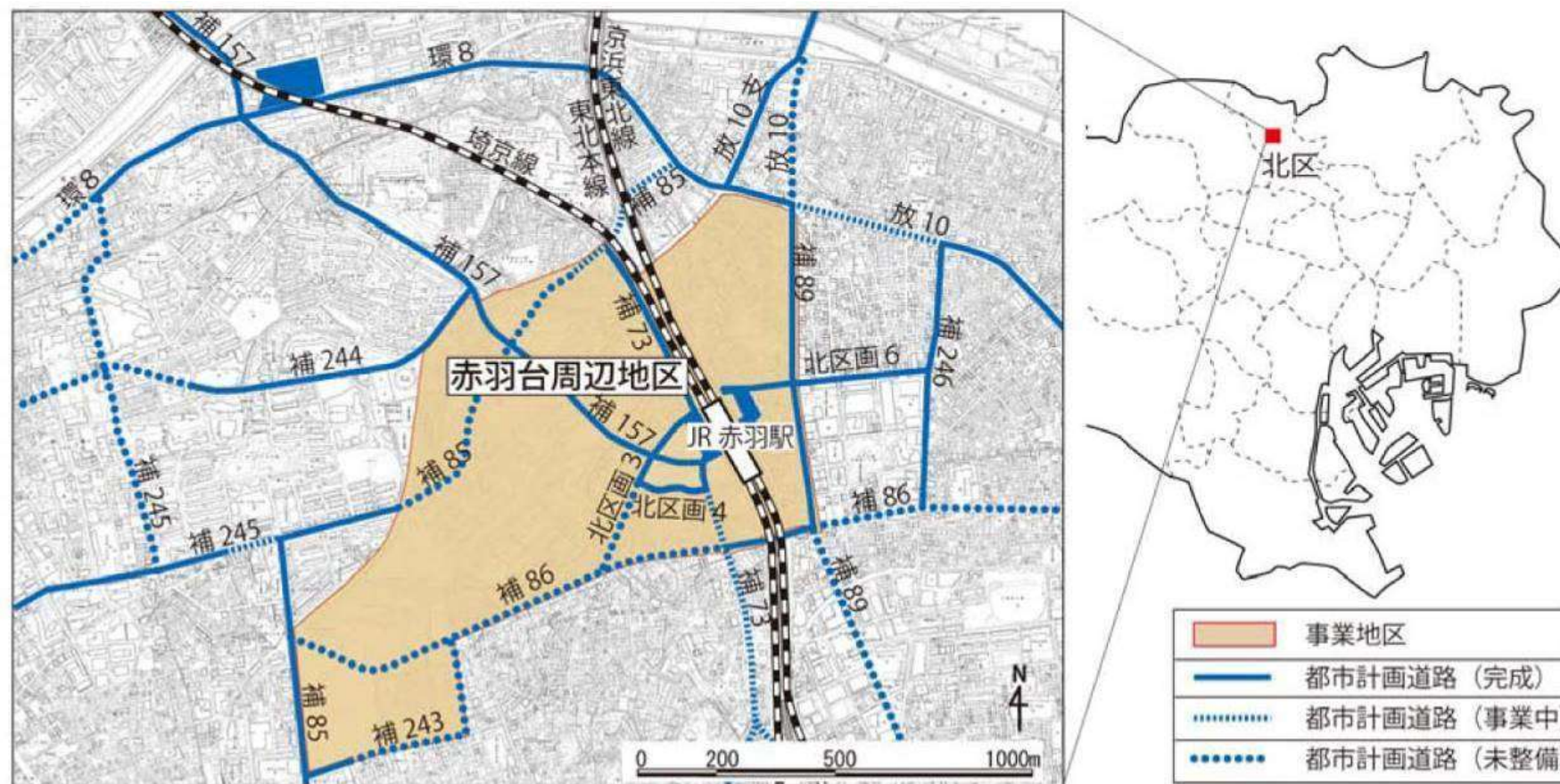
# 1. 事業概要

## ● 赤羽台周辺地区住宅市街地総合整備事業

【所在地】東京都北区赤羽台1丁目・2丁目・3丁目、赤羽1丁目他

【面積】約99.4ha

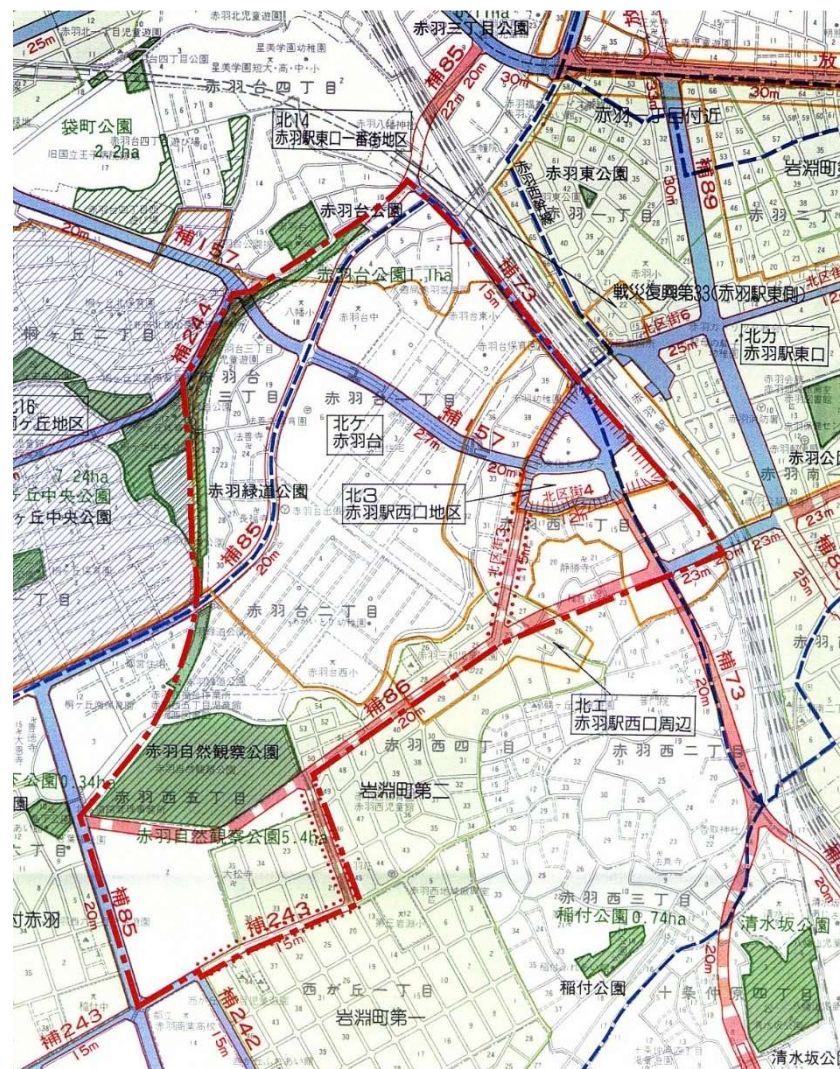
【事業期間】平成16年度～令和7年度



# 1. 事業概要

## ● 地区の整備前状況(課題)

- － 地区内のUR赤羽台団地は建物が老朽化し、居住水準向上や土地有効利用の観点から、建替時期を迎える。
- － 団地周辺地域と赤羽駅前低地部との間に高低差があり、それらを結ぶバリアフリー化動線の確保が課題。
- － 赤羽自然観察公園南側の旧陸上自衛隊分屯地では、公園等を整備誘導する跡地利用計画が策定。
- － 広域交通網の整備のため、補助85号線、86号線、243号線及び北区画街路3号線の早期拡幅整備が求められる。
- － 団地周辺地域一帯は広域避難場所に指定されており、地域の防災拠点機能のさらなる強化が求められる。



都市計画施設図(H15.4時点)

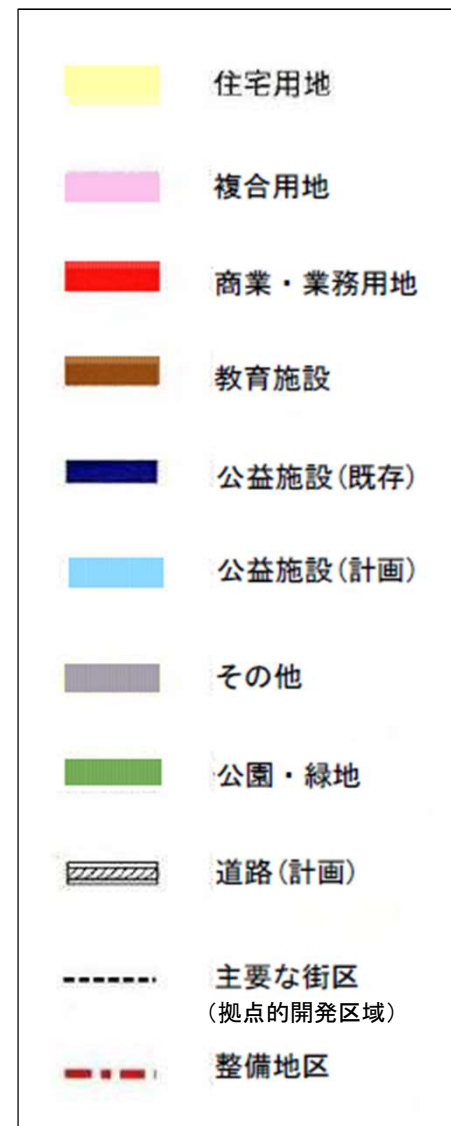
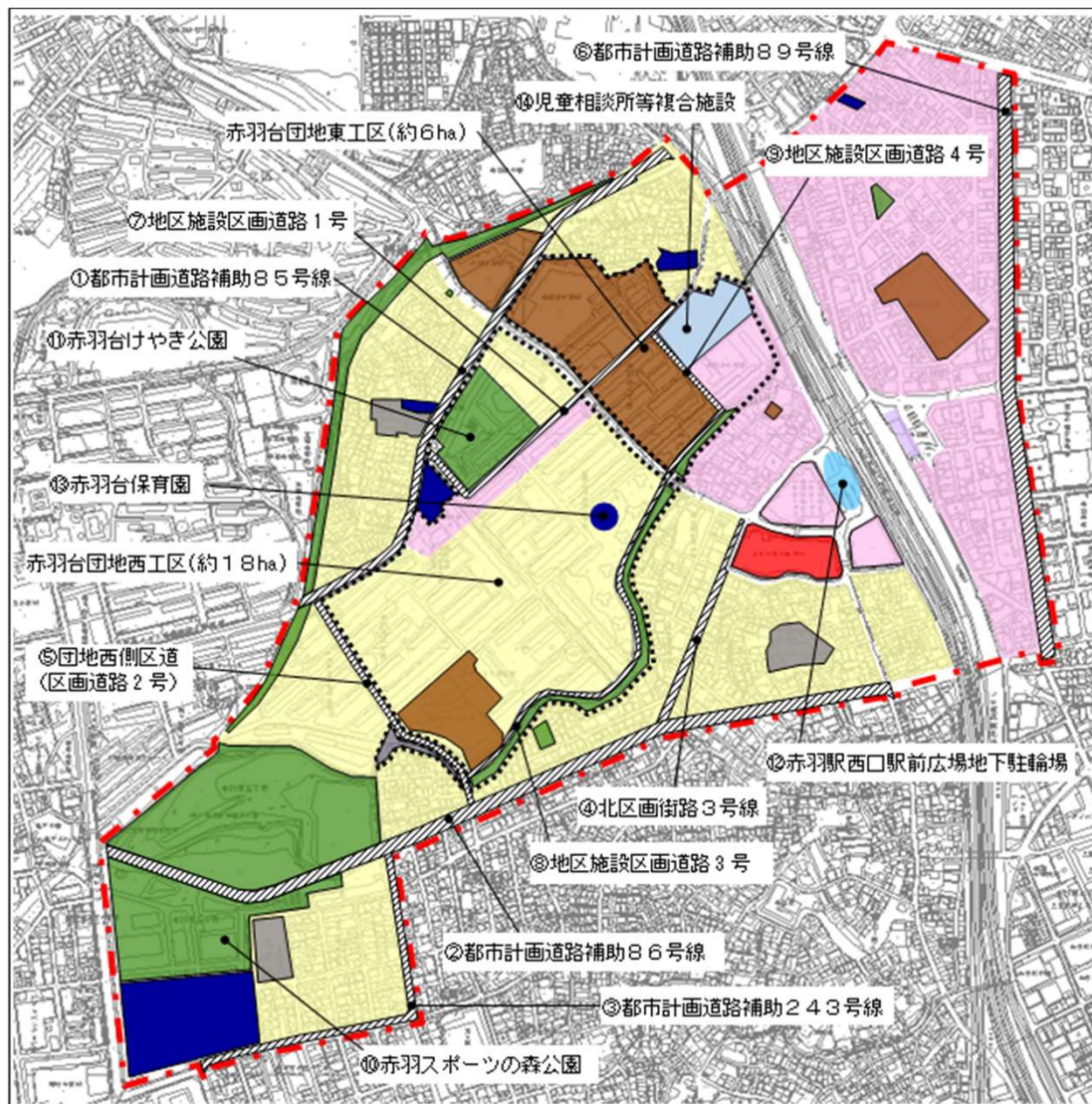
# 1. 事業概要

- 地区の整備目標等

- 赤羽台団地の建替えにより、敷地の高度利用及び居住水準の向上を図りつつ、都心への近接性を活かした良質な市街地住宅の供給、教育・文化施設の誘導を図る。
- 地域の骨格となる道路・公園の整備を総合的に進め、活力と魅力ある美しい市街地環境の形成及び快適で安全な居住環境を創出する。
- 緑のネットワークを強化するとともに、健康づくりやレクリエーション機能の充実及び防災機能の向上を図るため、近隣公園を整備する。
- 団地の崖線沿いのバリアフリー改修などにより、赤羽駅方面への安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。

# 1. 事業概要

## • 地区整備計画図



# 1. 事業概要

## ・ 整備計画の概要

### 【住宅等の整備(拠点的开发区域)】

工区名	施行者	建設戸数
赤羽台団地西工区	都市再生機構	約2,800戸
赤羽台団地東工区	民間事業者・都市再生機構	約300戸

### 【公共・公益施設等の整備】

施設名	名称	施行	種別等	事業量
道路	①補助第85号線	都	道路改築(一改)	幅員20m、延長約850m
	②補助第86号線	都	道路改築(一改)	幅員20m、延長約1,160m
	③補助第243号線	区	道路改築(一改)	幅員15m、延長約540m
	④北区画街路第3号線	区	道路改築(一改)	幅員15m、延長約310m
	⑤団地西側区道	区	道路改築	幅員12m、延長約380m
	⑥補助第89号線	都	改修	幅員30m、延長約850m
	⑦地区施設区画道路1号	UR	道路新設	幅員12m、延長約470m
	⑧地区施設区画道路3号	UR	改修	幅員7.5m、延長約710m
	⑨地区施設区画道路4号	UR	道路新設	幅員8m、延長約140m
公園	⑩赤羽スポーツの森公園	区	近隣公園	面積約3ha
	⑪赤羽台けやき公園	区	近隣公園	面積約1.5ha
公益施設等	⑫赤羽駅西口駅前広場地下駐輪場	区	交安対策	約400台
	⑬赤羽台保育園	UR	施設整備	定員202名
	⑭児童相談所等複合施設	区	施設整備	面積約0.5ha

# 1. 事業概要

## ● 拠点的开发区域内のUR赤羽台団地建替事業について

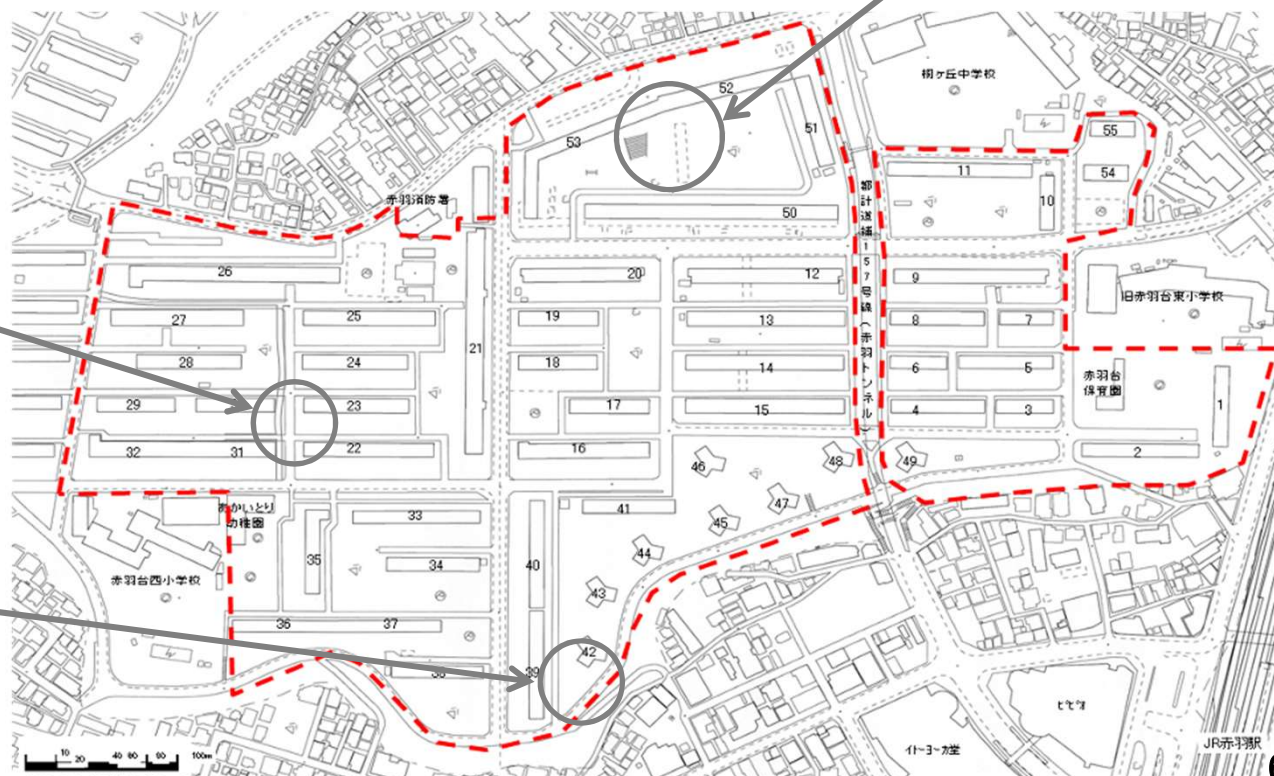
### ● UR赤羽台団地の建替前の状況

【敷地面積】約20.2ha

【管理開始】昭和36年度～昭和41年度

【棟数・戸数】55棟(5～7階建て)・3,373戸

【住宅規模】1DK～4DK(15～72㎡)





# 1. 事業概要

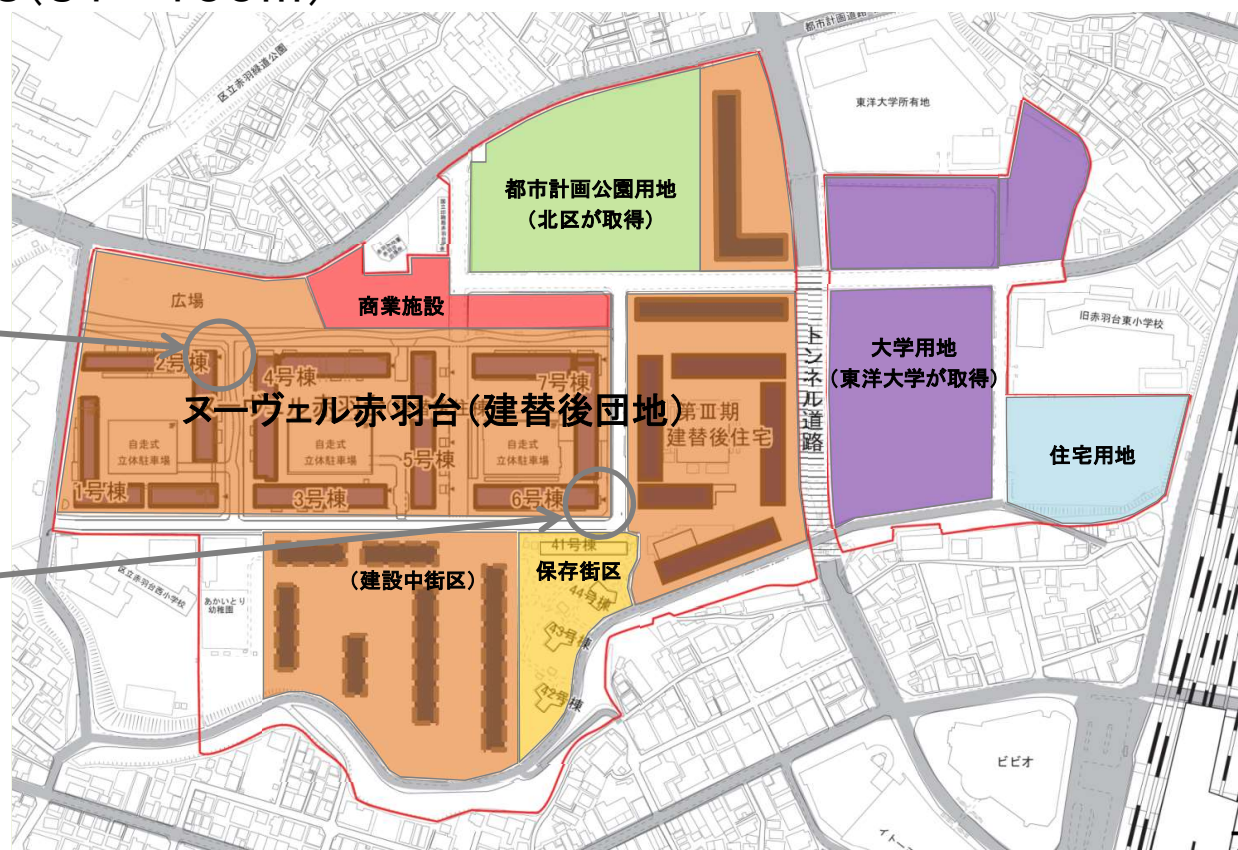
## ● 拠点的开发区域内のUR赤羽台団地建替事業について

### ● UR赤羽台団地建替事業計画の概要（令和2年度末時点）

【事業期間】平成11年度～令和6年度

【棟数・戸数】19棟（4～12階建て）・2,775戸

【住宅規模】1K～3LDK+S（31～100㎡）



## 2. 社会経済情勢等の変化

- 社会経済情勢の変化

- 北区の高齢化率は平成28年をピークとして、近年の人口増加で減少傾向にあるが、将来的な人口減少は避けられない見通しとなっている。
- 北区の最重要課題として「子育てファミリー層・若年層の定住化」を掲げており、当地区においても、都市再生機構や民間事業者によるファミリー向け住宅の供給を進める必要性が高まっている。
- 首都直下地震や近年の気候変動等による台風の大型化に伴う河川氾濫等に対する、区民の防災意識が高まりを見せており、大規模災害を想定した地震・風水害対策をはじめ、災害に強いまちづくりを推進する必要がある。

## 2. 社会経済情勢等の変化

- 関連計画の変化
  - 北区基本計画、北区都市計画マスタープラン、北区住宅マスタープランのいずれも令和2年に改訂。
  - 当地区を含む赤羽西地区の将来像を、『快適な住まいと豊かな自然に恵まれた、でかけたくなるまち』と設定。
- 周辺事業等の整備状況の変化
  - 地区内の小中学校等の再編が進められており、当地区における他の事業と連携を図りながら、土地利用転換、良好な市街地整備を進めていく必要性が高まっている。
  - 都営桐ヶ丘団地の建替事業については、令和2年度で2,837戸の建替えが完了している。

### 3. 事業の投資効果

- 費用便益分析の前提・変更点
  - 「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル」(H30, 国土交通省)に基づき実施
  - 前回評価時(H28)から上記マニュアル改訂に伴い、with-without比較による評価方法に変更
  - 「事業を実施する場合(with)」及び「事業を実施しない場合(without)」のそれぞれについて費用及び便益を算定
    - 費用: 整備計画に定められた住宅、公共・公益施設に係るすべての事業費・維持管理費の差分
    - 便益: 拠点的开发区域内の入居者等の効用水準、残存価値の差分及び拠点的开发区域外のヘドニック法で計測した効用水準の差分

### 3. 事業の投資効果

- 費用対効果(定量的評価)

#### 【便益(B)の算定】

現在価値化後総便益	1,581.8億円
内、拠点区域内便益	1,149.6億円
内、拠点区域外便益	432.3億円

#### 【費用(C)の算定】

現在価値化後総費用	1,319.6億円
内、工事費	1,276.0億円
内、用地費	174.7億円
内、維持管理費	-131.1億円

#### 【費用便益費(B/C)の算定】 $B/C=1.2$

(参考) 前回評価時点  $B/C=1.04$

※国のマニュアル改訂に伴い算定方法が異なる

### 3. 事業の投資効果

- 定性的評価

- 多世代ニーズに対応した様々なタイプの住宅供給が進められることによる、ミクストコミュニティ形成への寄与
- 赤羽スポーツの森公園や赤羽台けやき公園を整備することによる、更なるレクリエーション機会の創出、来街者の増加及びそれに伴う地域活性化等への効果
- 大学整備による来街者の増加、地域活性化等への効果及び地域の防災機能強化への寄与

## 4. 事業の進捗状況

### ● 事業費の執行状況(令和2年度末時点)

※括弧内は前回評価時点

	用地費	工事費	合計
全体事業費	16,258百万円 (14,966百万円)	72,107百万円 (53,340百万円)	94,459百万円 (71,582百万円)
執行済額	13,908百万円 (9,549百万円)	45,550百万円 (35,464百万円)	62,924百万円 (46,083百万円)
(執行率)	85.5% (63.8%)	63.2% (66.5%)	66.6% (64.4%)

### ● 用地取得状況(令和2年度末時点)

※括弧内は前回評価時点

取得予定面積	既取得面積	用地取得率
73,367m <sup>2</sup> (73,367m <sup>2</sup> )	62,762m <sup>2</sup> (46,970m <sup>2</sup> )	85.5% (64.0%)

### ● 前回からの主な進捗

- － UR赤羽台団地建替事業は2街区273戸が竣工。
- － また、建替事業では、前回時点から新たに約660戸の建設が決定したため、工事費総額が増加。(これにより、前回と比較して、見た目上の工事費執行率は、低下している。)
- － 補助第85号線、86号線、北区画街路3号線の用地取得が進捗し、赤羽台けやき公園は3期工事中2期工事まで完了した。

## 4. 事業の進捗状況

- 一定期間を要した背景
  - 従前3,000戸超のUR赤羽台団地建替事業は、小街区ごとに従前居住者の仮移転、建物解体、建設、戻り入居のサイクルを順次進めていくため、長期間を要する。
  - 道路拡幅等のために取得が必要な土地の多くは既成住宅地であり、多数の地権者との調整に長期間を要する。
- 事業の進捗状況
  - 団地建替事業は順調に進捗し、平成30年度末までに計2,114戸が竣工。現時点で計475戸の建設工事実施中。
  - 道路・公園の用地取得率は8割を超え、着実に進捗している。また、赤羽スポーツの森公園は平成21年度に竣工し、補助85号線、北区画街路3号線、地区施設区画道路1号、赤羽台けやき公園などが事業中。

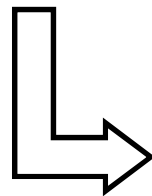


## 4. 事業の進捗状況

- 事業進捗状況写真



【航空写真(事業着手前)】



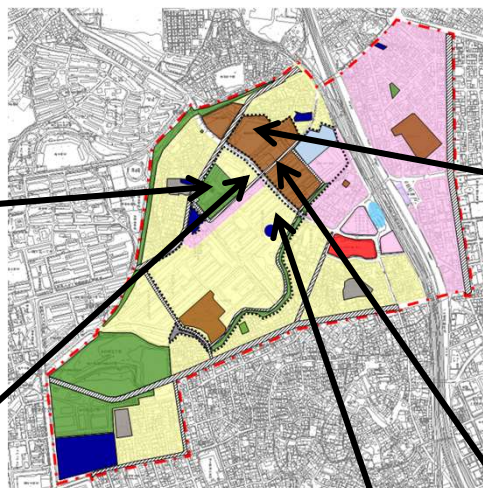
【航空写真(平成30年撮影)】

# 4. 事業の進捗状況

赤羽台けやき公園



【現況(整備中)】



東洋大学赤羽台キャンパス



【整備後】

ヌーヴェル赤羽台



【整備後】



【整備後】

地区施設区画道路1号



【整備後】

# 4. 事業の進捗状況

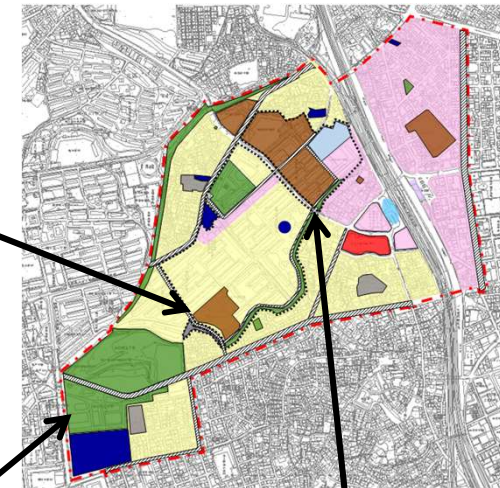
団地西側区道



【従前】



【整備後】



赤羽スポーツの森公園



【従前】



【整備後】

エレベーター（道路施設）



【整備後】

## 5. 事業の進捗の見込み

- 事業の実施のめど、進捗の見通し
  - － 団地建替事業は令和6年度末までに残事業約660戸が竣工する予定で、団地建替事業がすべて完了する見込み。
  - － 公共施設の未取得地については引き続き用地取得を進めるとともに、関連する設計業務及び整備工事を順次実施する予定であり、いずれも事業の実施が見込まれる。



【団地建設工事状況(令和3年9月撮影)】



【道路整備工事状況(令和3年9月撮影)】

## 6. コスト縮減等

- 施設規模見直し等の代替案立案の可能性
  - 区域内の団地建替事業は既に最終工区の建設工事等に着手している。
  - また、公共施設等の用地取得率も既に約86%(北区施工分で約95%)に達しており、代替案立案の可能性は極めて少ない。
- コスト縮減等の取り組み
  - 工区間調整により残土を地区内で極力活用することや、既存樹木の積極的な保存活用を実施している。
  - 建設リサイクルガイドラインに基づき、建設に係る再生材を積極的に使用している。

## 7. 対応方針(原案)

- 総合評価

- 団地の建替事業等により、良質な住宅の供給を進めるとともに、生活利便施設、緑地、オープンスペース等を整備することにより、良質な住宅市街地を形成することが必要
- 団地建替え等による地区内人口の増加、来街者の増加等に対応するため、道路、駐輪場等の都市基盤の整備が必要
- 中止の場合は、事業効果を発現できないだけでなく、これまでの投資に見合った整備効果も得られなくなる。



継 続