

事業の経緯

- 昭和30年代 地元で西口整備の必要性が高まる
- 昭和46年 西口再開発基本計画作成
- 昭和47年～ 地元から都議会へ都施行事業早期実施を要請
- 昭和48年～ 都・区・公団三者で公団施行について検討・協議
- 昭和50年 3月 施行について区長から公団へ要請
- 昭和51年 6月 赤羽駅西口地区基本構想計画作成
- 昭和52年 4月 公団赤羽再開発事務所開設
- 昭和52年 7月 区再開発相談事務所開設
- 昭和52年 8月 構想計画について地元説明
- 昭和52年 10月 基本計画作成
- 昭和53年 6月～12月 基本計画作成
- 昭和55年 9月 北区議会振興開発特別委員会にて1街区の事業化を報告・了承

第Ⅰ期（1街区）地区

- 昭和54年 4月 アンケート調査の実施
- 昭和54年 10月
- 昭和55年 3月 仮権利変換計画提示
- 昭和56年 6月 都市計画決定
- 昭和57年 5月 事業計画認可
- 昭和58年 3月 権利変換計画認可
- 昭和58年 12月 施設建築物本工事着手
- 昭和59年 7月 専門店テナント募集
- 昭和60年 3月 商調協（大店法3条結審）
- 昭和60年 12月 商調協（大店法5条結審）
- 昭和61年 2月 管理規約大臣認可
- アビレ赤羽アボードIビル管理組合設立
- 施設建築物竣工
- 昭和61年 3月 「アビレ」オープン、「赤羽アボードI」住宅入居
- 昭和61年 12月 暫定駅前広場竣工

第Ⅱ期（2・3街区）地区

- 昭和61年 9月 仮権利変換計画の個票提示
- 昭和62年 4月 都市計画決定（追加変更）
- 昭和63年 1月 仮権利変換計画の個票提示（地価高騰による見直し）
- 出店計画表明
- 昭和63年 3月 JR線高架下仮設店舗（アルカード）オープン
- 平成元年 2月 事業化案の概要説明会
- 平成2年 7月 事業計画認可
- 平成3年 6月 商調協（大店法3条結審）
- 平成3年 12月 権利変換計画認可
- 平成4年 5月 補助157号線「赤羽トンネル」開通
- 仮設店舗（駅前地区、公団事務所跡地）建設工事着手
- 平成4年 12月 施設建築物本工事着手
- 平成5年 4月 起工式
- 平成5年 7月 公共施設工事着手
- 平成6年 1月 大店法第5条届出
- 平成6年 9月 2街区ショッピングセンターのテナント募集
- 平成7年 1月 地区名称及び2街区ショッピングセンターの愛称募集
- （地区名「パルロード赤羽、SC愛称「ビビオ」に決定）
- 平成7年 2月 2街区ショッピングセンターの共有床組合設立
- 平成7年 8月 3街区駐車場棟戸割店舗（ループ館）の一部先行オープン
- 平成7年 10月 2街区「パルロード2」、3街区「パルロード3」
- 管理組合設立
- 平成7年11月9日 施設建築物竣工
- 平成7年11月10日 「パルロード2」、「パルロード3」オープン
- 平成8年 3月 駅前広場竣工（予定）



住宅・都市整備公団 東京支社
赤羽再開発事務所

PALROAD

AKABANE

パルロード赤羽



New Concept Zone PALROAD赤羽誕生



北区長
北本正雄

北区におきましては、「21世紀に生きる子孫のふるさと北区」の実現に向け、北区都市整備構想に沿ったまちづくりを、推進しているところでございます。赤羽駅西口地区は北区の中でも、より広範な地域の中心となる「広域の核」として、豊かな生活や文化の場となるべく整備を進める地域であります。こうしたまちづくりの方針のもと、再開発事業が始められ、昭和61年にはI期事業の再開発ビル「アピレ」がオープンし、「東京の北の玄関」にふさわしいまちの再生へ向けて動きだしました。このたび、I期事業に引き続き、住宅・都市整備公団が進めてきましたII期事業の、再開発ビルが竣工を迎えましたことは誠に慶ばしいことであります。2街区ビル（パルロード2）には北区立赤羽文化センターの他、ショッピングセンター「ビビオ」や、戸割店舗、公団の住宅等が入り、3街区ビル（パルロード3）には、核テナントとしてのイトーヨーカドーや戸割店舗が配置され、地区の活性化に貢献するものと期待されます。また、北区まちづくり公社が運営する駐車・駐輪場や、都市計画道路、駅前広場が整備されることにより公共施設が充実されます。ここに権利者の方々をはじめ、地元住民の皆様の温かいご理解とご協力に対し、心よりお礼を申し上げますとともに、今まで長い間、事業を推進していただきました国・都を始めとする関係機関並びに施行者である住宅・都市整備公団に対し、重ねて感謝の意を表するものであります。北区の「住みよい生き生きとしたまちづくり」実現のため、今後とも温かいご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。



住宅・都市整備公団東京支社
支社長 木下英敏



当公団東京支社施行による「赤羽駅西口第一種市街地再開発事業（第II期）」がこの度、竣工の運びとなりました。昭和50年、区から施行要請を受けて以来20年の歳月をかけて事業の完成を迎えることができ、誠に喜びに堪えないところであります。当事業では、赤羽地区を広域の核のひとつとして位置づける北区都市整備構想を踏まえ、「東京の北の玄関」にふさわしいまちへと再生させることを目的に取り組みで参りました。一方、まちの伝統や文化を継承しつつ新たなまちを形成することに留意いたしました。駅前の賑やかさや華やかさの中に昔ながらの暖かさ、親しみやすさを感じられる空間を提供するとともに、都市機能の更新を図り周辺地区の活性化を誘発するべく努力して参りました。事業の推進に際しましては、権利者の皆様の深いご理解とご協力はもとより、北区をはじめとする関係機関の多大なご支援とご鞭撻を賜り、深く感謝申し上げます。今後とも、公団といたしましては、都市再開発事業に積極的に取り組み、都市整備を促進し、地域社会の発展に寄与するよう一層の努力を重ねる所存です。最後に、当事業の竣工を契機として、当地が今後益々発展と飛躍されますことを祈念いたしましてご挨拶いたします。





これまでの赤羽地区

都内城北部に位置する北区は、都心から5～15キロメートルの距離にあります。本事業地のある赤羽は都心から10キロメートル圏にあり、東北本線、高崎線、京浜東北線、埼京線の4線が乗り入れる交通の要衝となっています。赤羽は昭和20年の東京大空襲により、東口地区の大半を焼失しましたが、西口地区は戦災を免れました。東口地区はその後の戦災復興による区画整理事業等により、駅前広場や道路等が整備されましたが、西口地区は未整備のままの状態です。商店街は沈滞傾向にありました。その中で、昭和30年代初めから街の活性化を求める地元の声が高

まり、地元権利者による「赤羽駅西口地区総合発展促進委員会」が発足しました。こうした地元の意向を背景に、北区においても赤羽西口地区の再開発の検討が行われました。昭和40年代には北区において「赤羽西口駅前地区再開発基本計画」がまとめられ、東京都と権利者、北区等が一体となり再開発事業としての検討がなされました。そして、昭和51年北区から公団に施行要請がなされ、同年7月、現地に公団の再開発事務所が開設され本格的に再開発事業がスタートしました。

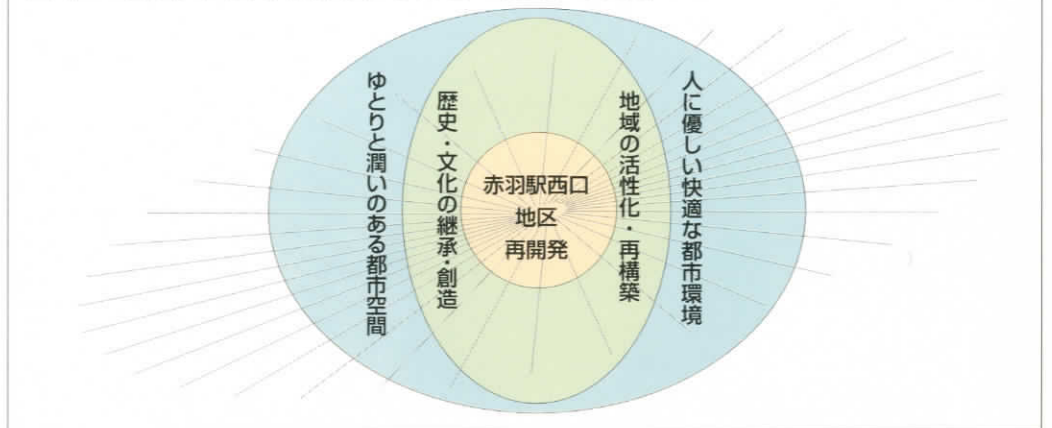
赤羽駅西口再開発の概要

赤羽駅西口は東京の北の玄関口として、また、地域活性化に不可欠な地区として、昭和53年に西口地区の基本計画が作成され、再開発整備方針が次の通り決定しました。

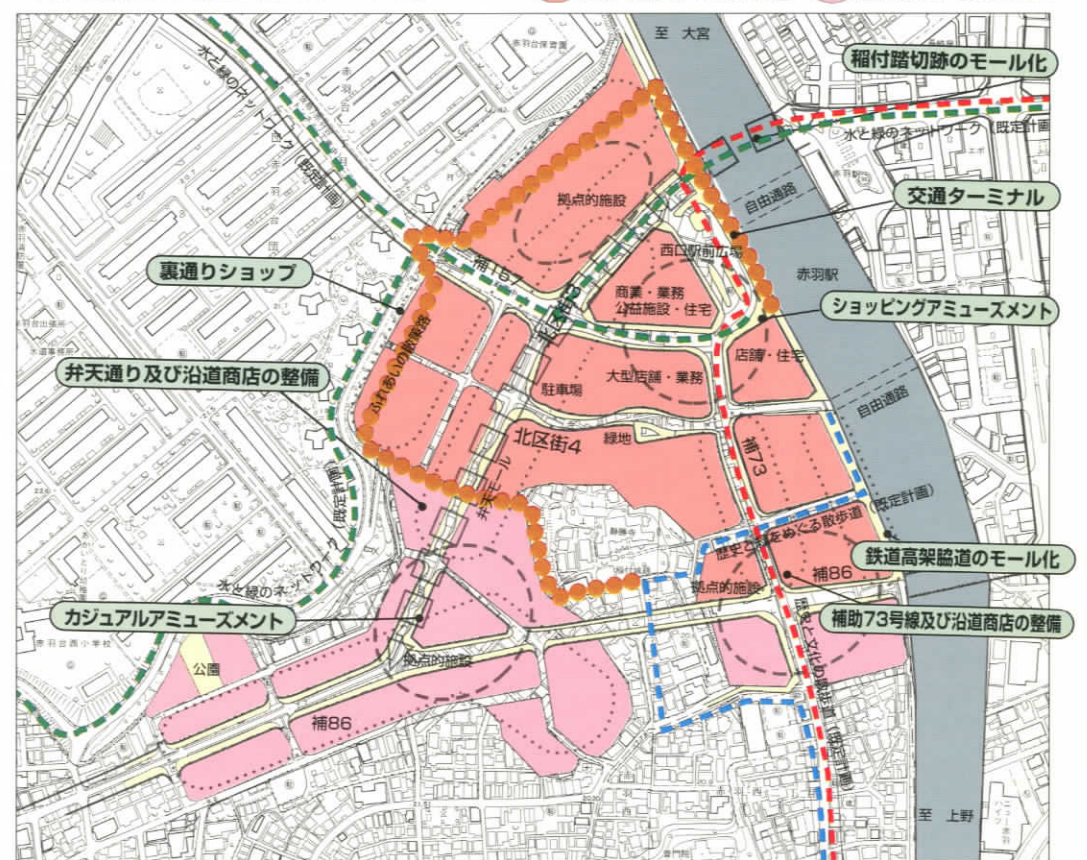
- ①駅前広場・都市計画道路等の公共施設の整備
 - ②商業の活性化
 - ③広域コミュニティ核の形成
 - ④住環境の整備と公的住宅の供給
- 事業は3つの街区から構成され、段階的（第Ⅰ期事業、第Ⅱ期事業）に整備することとなりました。第Ⅰ期事業（1街区・08ヘクタール）は昭和56年に都市計画決定され、昭和61年3月に竣工しました。現在、一部竣工した駅前広場と一体となって親しまれているショッ

ピングセンター「アビレ」と、住宅「赤羽アボードⅠ」が第Ⅰ期事業地区です。今回竣工した第Ⅱ期事業（2.6ヘクタール）は昭和62年に都市計画決定（追加変更）され、駅前広場と都市計画道路、そして2街区と3街区の2つの街区から構成されています。本事業では商業・業務・公益施設を計画的に配置し、魅力的で快適な都市空間を創出しています。また、事業地区は全体を「パルロード赤羽」と命名され、現在事業中の鉄道立体交叉化事業が完成すると、赤羽地区は東京の北の玄関口にふさわしいまちとして、ますます発展することになります。

「21世紀に生きる子孫のふるさと・北区」の実現



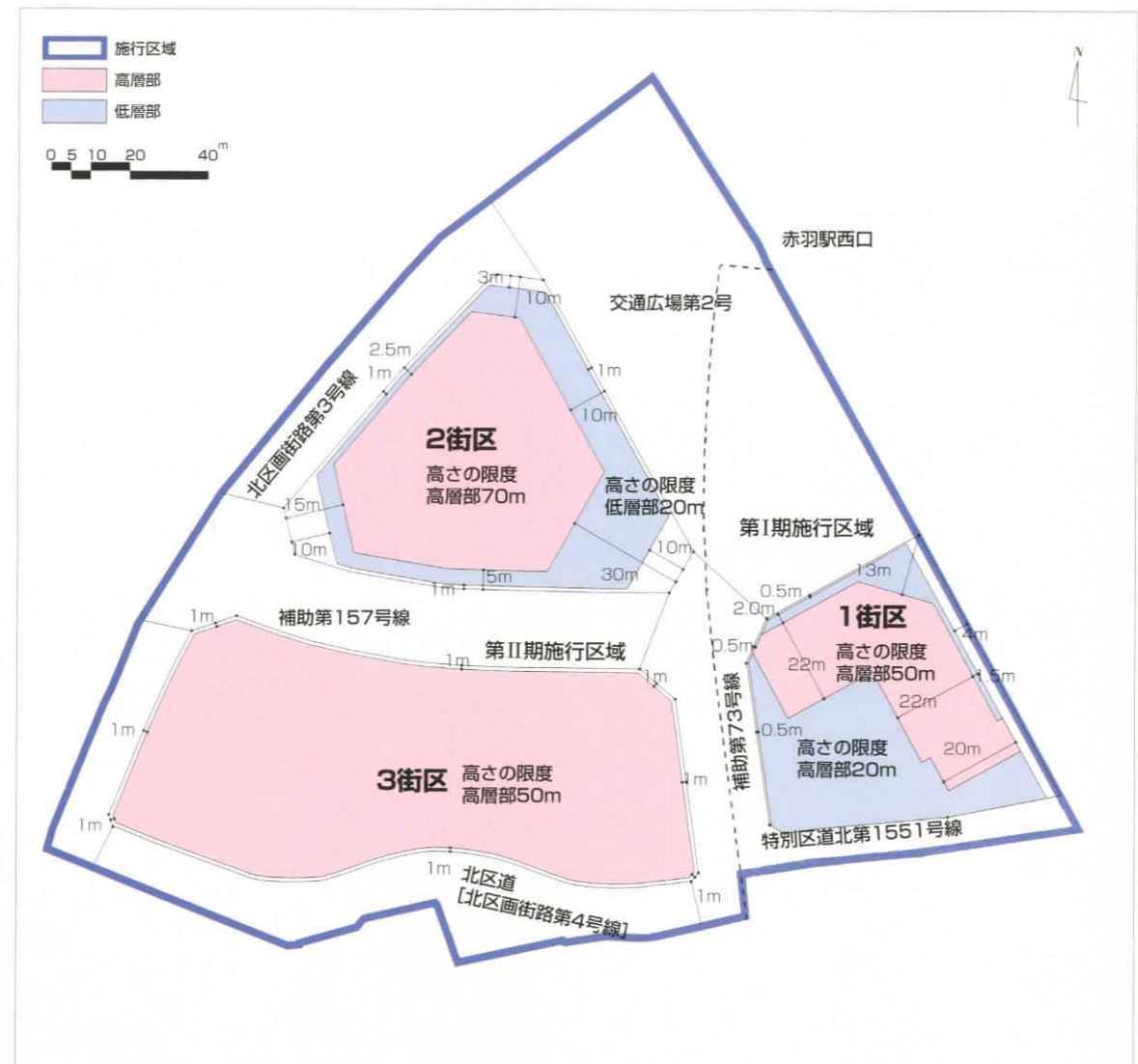
赤羽駅西口地区整備イメージ図



街の新たなかたちを求めた都市計画



●赤羽駅西口地区第一種市街地再開発事業計画図



施設建築物の計画

赤羽駅西口地区第一種市街地再開発事業（第Ⅱ期）の地区面積は約2.6ヘクタール、延床面積は約100,000平方メートルです。事業は昭和62年に都市計画決定（追加変更）され、平成2年7月に事業計画が認可されました。2街区（バルロード2）は地下1階から地上4階に商業、業務、公益施設を、5階から18階に都市型住宅を配置しました。3街区（バルロード3）の地下1階から地上6階には地区の核となるイトーヨーカドーと戸割店舗を配置し、7階には屋上広場を設け、8階から11階を業務施設としました。加えて、大型の駐車場と駐輪場を設け、利便性も高めました。それぞれの街区は独自性を保ちながらも、利用者の回遊性が高まる設計となっています。

- 事業名称 赤羽駅西口地区第一種市街地再開発事業（第Ⅱ期）
- 所在地 2街区：東京都北区赤羽西一丁目6番1
3街区：東京都北区赤羽西一丁目7番1号
- 地区面積 25,454.69㎡
- 施行者 住宅・都市整備公団

■都市計画等の概要（都市計画決定等の抜粋）

用途地域	従前		従後	
	商業・防火	商業・防火	商業・防火	商業・防火
標準容積率	500%	600%		
標準建ぺい率	非耐	80%	80%	
	耐火	100%	100%	

高度利用地区 指定内容	2街区		3街区	
	容積率の最高限度	700%	650%	
	容積率の最低限度		300%	
	建ぺい率の最高限度	70%	90%	
	建築面積の最低限度		500%	
壁面線の指定	1m 3m 10m	1m		

■施行地区の開発前状況

○土地の利用状況			○権利者の状況		
	面積	総面積に対する割合			
宅地	20,986.44㎡	82.4%	土地所有者		130人
公共用地	4,468.25㎡	17.6%	借地権者		66人
合計	25,454.69㎡	100.0%	借家人		163人
			小計		359人
			地上権者		1,410人
			合計		1,769人

■再開発の整備計画

○土地利用計画				○権利変換状況		
	計画	権利種別	権利変換者	転出者		
宅地	13,182.05㎡	51.8%	土地所有者	99人	31人	
公共用地	12,272.64㎡	48.2%	借地権者	43人	23人	
合計	25,454.69㎡	100.0%	借家人	—	111人	
			小計	142人	165人	
			地上権者	—	1,410人	
			合計	142人	1,575人	

○公共施設整備計画の概要				
種別	名称	幅員	延長	計画面積
幹線道路	補助線街路第73号線	20m	95m	1,033.26㎡
	交通広場第2号	—	—	3,628.65㎡
幹線道路	補助線街路第157号線	20m	135m	2,884.24㎡
区画街路	北区画街路第3号線	15m	195m	2,387.40㎡
	北区画街路第4号線及び北区道	12~27m	160m	2,339.09㎡
合計				12,272.64㎡

■施設建築物計画の概要

	2街区	3街区	計
敷地面積	5,397.62㎡	7,784.43㎡	13,182.05㎡
建築面積	3,773.85㎡	6,812.95㎡	10,586.80㎡
専用床面積	27,334.49㎡	59,248.51㎡	86,583.00㎡
延床面積	37,926.09㎡	63,211.97㎡	101,138.06㎡
容積対象床面積	37,438.47㎡	50,569.58㎡	88,008.05㎡
容積率	693.61%	649.62%	667.64%
建ぺい率	69.92%	87.52%	80.31%
構造	RC造 地下2階、地上18階	SRC造・RC造 地下2階、地上11階	
備考	住戸219戸	駐車台数450台、駐輪台数600台	

種目	2街区		3街区	
	商業施設	7,115.19㎡	大型店	30,593.85㎡
業務施設	3,092.85㎡	戸割店舗	1,652.99㎡	
公益施設	2,085.77㎡	業務施設	11,893.56㎡	
住宅施設	15,040.68㎡	駐車・駐輪場	15,108.11㎡	
共用部分	10,591.60㎡	共用部分	3,963.46㎡	
合計	37,926.09㎡	合計	63,211.97㎡	

伝統と創造が育まれる新しい街づくり

屋外整備計画

北区の都市整備構想を踏まえ、ここでは屋外の環境や景観づくりにも細心で大胆な発想を用いました。安全で快適な環境を整備するだけでなく、これまで親しまれてきた街のイメージも取り入れた、心休まる街づくりを行いました。伝統的な文化の継承と新たな文化の創出は、ここが発信基地となって、その輪を大きく広げます。

■計画コンセプト

東京の北の玄関口である「赤羽」と、事業地域内にあり、通りの名称(弁天通り)の由来ともなった「亀ヶ池弁才天」がキーワードとなって、次のような計画コンセプトで整備しています。

- ①赤羽の「赤」 舗床やサイン、植栽などの色彩計画には赤系統の色を採用しました。
- ②赤羽の「羽」 舗床や植栽壁、照明器具などに矢羽根をモチーフとした模様を採用しました。
- ③「七福神」 「亀ヶ池弁才天」に因み、2街区の南側敷地内の7本の列柱に七福神像を設置し、サイン計画にも七福神を配置しています。

■歩行者空間の計画

○歩道と敷地の一体計画

舗床の仕上げと歩道との一体化を図ることで、景観の統一と多様な快適空間を創出しています。

○広場の形成

2街区の東南部に円形広場を設けました。集う、語らう、いこうなど、ここを訪れる人が自分流に利用できる広場です。また、地下1階吹抜空間と建物エントランスが円形広場と一体化し、変化のある表情をみせてくれます。

○七福神の列柱

広場からのびる歩道沿いには、七本の列柱が並んでいます。頂部には翼のデザインを施し、台座には地域全体のシンボルとして、斬新なフォルムの七福神のブロンズ像が設置されています。

■植栽計画

紅い花や紅葉をする樹木を中心に、四季折々の季節感あふれる植栽を施しました。補助157号線には紅葉の美しい「ノルウェイカエデ」を北区画街路3号線には春にピンク色の花を咲かせ、秋には紅葉する「アカバナハナミズキ」の高木を配し、低木植栽にはツツジ類を混植しています。

■照明計画

光による空間演出を行い、街の表情に変化をつけました。七本の列柱頂部には翼をイメージさせる照明器具を、台座には七福神をライトアップするスポットライトを、また、広場のステージ外周にはフットライトを設けて空間をシンボリックに演出しています。

■サイン計画

地区内の数ヶ所に地区の案内サインを設けました。サインボードのいくつかには七福神を設置し、地区情報を分かりやすく提供するなど、親しみやすい街となっています。



●屋外整備計画図



道路等の完成までには、変更することがあります。

ノルウェイカエデの並木道

「職」・「住」・「遊」が融合する街

街のシンボル「七福神」

赤羽西口は、都内有数の大規模な住宅団地を控え、たくさんの人々が行き交います。駅前から続く「弁天通り商店街」は古い歴史をもち、下町の雰囲気色が濃く残ります。親しみやすく賑わい続けてきたこの街に、斬新さと華やかさが加わった今、街は大きく変わります。「働く人」、「住む人」、「集う人」が融合する街、このシンボルがアメリカ生まれの七福神です。



福祿寿



寿老人



毘沙門天



弁才天



蛭子



布袋



大黒天

「弁天通り商店街」の由来

赤羽西口が年表に登場するのは永正元年（1504年）、稲付城跡に道灌寺と呼ばれる禅刹が建立された頃からです。道灌寺は現在の静勝寺ですが、寺のそばに池があり多数の亀が住んでいたため、池は「亀カ池」と呼ばれました。この池から弁才天が出現し、御本体は今も静勝寺に祀られていますが、池の中央堂に御分体が祀られたのが、通称「亀カ池弁才天」です。商店街の名称はこの「亀カ池弁才天」に由来します。弁才天はインドの河の女神ですが、日本では芸芸、福財、知恵を授ける神として信仰され、「弁財天」とも表されます。商家などでは商売繁盛で「財」をもたらすということを願ってのことのようです。



1965年頃の赤羽駅西口



現在の赤羽駅西口



赤羽今昔

北区は古くから常陸、奥州への軍事的な要衝であり、鎌倉時代には豊島氏の支配地となりました。室町時代の後期、文明10年(1478年)に太田道灌が豊島氏を滅亡させ、稲付に稲付城を築城し、岩槻街道も整備して岩淵宿もできます。戦国時代の混乱をくりぬけ、江戸時代には、岩槻街道が日光東照宮への御成街道として再び重要となり、岩淵宿も繁栄します。周辺一帯は江戸への農産物の供給地ですが、毎年農民を苦しめたのは、赤羽台地での日照りによる水不足と、低地での荒川の氾濫でした（水問題は、大正13年に「荒川放水路」が完成するまで続きます）。赤羽周辺は明治18年、鉄道が敷かれ「赤羽駅」が開業されて大きく変貌します。次々と軍事施設が建設され、それまでの田園風景は一変します。明治20年、近衛工兵隊と第一師団工兵隊が赤羽台地に移動し、明治24年に陸軍被服廠稲付射場ができました。その後、軍事施設は太平洋戦争終結まで拡張され続けます。終戦当時、北区の総面積の約1割が軍事施設でしたが、戦後の払下げや返還により、旧軍事施設は住宅や公共施設など「平和施設」に生まれ変わりました。平成3年には、区民の10人に1人が公営住宅の住人となり、北区は都内でも有数の住宅地となっています。

