

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

【1回目】

日時：2026年5月31日（日）14:00～

場所：北とぴあ13階飛鳥ホール、地下展示ホール（会場映像・資料の上映のみ）

1. 開会

事務局

- ・開会宣言
- ・登壇者の紹介

2. 挨拶

北区まちづくり推進部長

- ・開会挨拶

北区新庁舎整備担当部長

- ・開会挨拶

王子駅前地区市街地再開発準備組合理事長

- ・開会挨拶

住友不動産株式会社

- ・開会挨拶

3. 資料説明

事務局

- ・配布資料および上映映像に基づき説明

4. 質疑応答

※内容は要旨にまとめさせていただいております

意見・質問	当日の回答
配布資料は公開されたという認識で問題ないか。無断転載をしたくはない。町会でいただいた資料をコピーして配らなければいけないが問題はないか。	すでに HP に公開しているため、資料を印刷して配布・使用は自由である。今回配布した資料は、印刷するとボリュームがあるため抜粋版となっている。どうしても印刷やインターネット環境がない場合は、抜粋版にある王子駅周辺まちづくり担当課へお問い合わせいただきたい。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
飛鳥山の海拔は25～28メートルであるが、北区の新庁舎はどのくらいになるのか。江戸時代から桜の名所であった飛鳥山を大切にしたいので、飛鳥山の標高よりも高い建物を建てて欲しくない。	この場所は、北区の上位計画で都市中心拠点であり、駅前という立地特性を生かして、機能の集積と高度利用を図るという位置づけである。また、課題を解決する為に、オープンスペースの確保、貫通道路の整備や橋梁整備、南北線地下道のバリアフリー化、石神井川部分の緑地化、高台まちづくりに資するデッキの整備、一時滞在施設の確保等多くの基盤や施設整備を実現する計画としており、それらを考慮して、建物の高さは190mの計画としている。王子のまちづくりを進めるうえで必要な高さであるとしてご理解いただきたい。建物の形を決める時、飛鳥山からの見え方を考慮した上で見通しを確保できるかどうか検討をした。(都市計画コンサルタント)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

東地区は、マンションが中心に建つとのことだが駅前住宅機能を入れることは賑わいとしてはふさわしいのか。十条駅のように商業施設、都市機能などの賑わいに資する機能を入れるのならよい。住居というのは、生活である。駅前としてはどうなのか。	全体のボリュームを検討しそれぞれの用途の量を協議し、商業・ホテル・事務所といった賑わいに資する非住宅用途を駅前の利便性の高い西地区に寄せた結果、東地区に住宅が主になっている。 (住友不動産)
デッキを架ける方針とのことだが、今の計画では王子駅から3つの建物をデッキで接続させるだけではないか。土地利用としてふさわしいのか。	計画地外のデッキを高台へつなげていくことについては今後検討予定である。 先行実施地区については明治通り以南であり、整備計画は、本日まで説明したとおりである。北側ロータリーを含めた王子駅北口への接続は、区でも王子駅北口周辺の整備計画を別途計画している。そちらでロータリーの改修、再整備等検討していく。先行実施地区の整備計画の段階では、具体的な位置付けはないが今後検討していく。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
災害対策として、前回説明で新庁舎について聞いた際に盛土は行わないとのことだった。計画が変更されて、新庁舎に盛土を行うのか。	基本的には以前と変わっていない。土を盛った上に新庁舎を建てるのではなく、建物の周りに土を配置し、水害時にはそこで水を受け止めて2階以上の場所で新庁舎が水没しないように対応するというのが以前からの考えである。 (新庁舎整備担当課)
東武ストアは、栄町や堀船の人が多く利用している。工事期間中、東武ストアの代替となるスーパーを検討いただきたい。	東武ストアと協議を行っているが、工事期間中は不便をかけることになる。 (住友不動産)
王子駅は3つ出口がある。鉄道関係の再開発があるが、一番利用者が少ない南口改札がなくなるのではないかと。廃止されないよう、開発するかどうかをJRの方に確認したい。	JR 駅は本計画の範囲外である。今後、ロータリーを含めた駅全体のあり方について並行して JR と協議するが、区としては、南口は残す方向で協議していく。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
4 年で計画をされているが、今後、工事費高騰等の要因で工事が停止する可能性はあるのではないかと。今後のスケジュールの考えを教えてください。	工事の遅延という可能性はないとは断定はできない。現在の想定として、2028 年着工、2033~2034 年竣工を目指している。効率の良い設計、安普請にするのではなく無駄な事業費をなるべく削減していく予定である。引き続き工事費高騰には注視していく。(住友不動産)
何故 50 階建て、190m 級の建物が 2 棟も建つか。財政状態の悪い北区が、100 億単位で税金を投入することに対して、北区としての考えを伺いたい。税金がいくらになるのかについて、いつだっ	今回の開発事業は、王子駅前の顔となる拠点を形成することである。それぞれの街区で予め区で定めたガイドライン、用途地域や地区計画の基準に則り、容積率の限度の見直しも定められている。今回の提

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

たら分かるのか。	案は、それらを含めて内容は適切であろうと考えている。 確定はしていないため、補助金の金額は未定である。ただ、一部公共で整備をするべきということもあり、国も含めて補助金が支出される制度がある。事業費が明らかになった際にお示しする。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
浸水リスクのある土地に何故移転するのか。	他の候補地も含め、規模や駅からのアクセス性も踏まえて検討を行い、パブリックコメントの実施を経て、平成 29 年に建設予定地が決まったという経緯である。河川が溢れた際でも浸水しない建築計画であり、隣接する建物間とも、デッキをつなぐことで、浸水に対して立ち向かう拠点を計画、調整している。(新庁舎整備担当課)
環境アセスに関して、上下水道、学校、保育園、駅の混雑等、2000 世帯の増加がどのような影響を及ぼすのか。王子駅は、京浜東北線が止まると入れなくなるくらい混雑しているという状況である。次回説明会で必ず説明してほしい。	上下水道と学校、保育園、改札はアセス項目でないため、図書への掲載はできないが、次回説明会にてできる範囲の説明を行えるよう検討したい。 (都市計画コンサルタント) 駅のキャパシティとして、JR より十分対応可能との回答を得ている。引き続き、状況の共有と協議は継続してまいりたい。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
駅前のクルドサック化について、飛鳥山スカイハイツ前の 2 車線道路で片側に 1 車線で 2 車線しかない道路を通すというのは難しいのではないか。駅前の交通量をさばききれないと思うが、どのような考えか。	クルドサック化は先行実施地区の説明会という建付けのため本説明会では省いている。共創会議の中でも、様々ご意見があり、交通の処理が難しいのではないかという一方で交通事業者さんからは、それだと遠回りである、行き止まりになってもう一度引き返すという運行上支障が出るという具体的な懸念も示されたところである。一度社会実験を行い、慎重に判断する。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
アセスの参考資料が HP 資料でページが抜け漏れている。	不信を与えてしまい申し訳ない。アセスの説明資料について、今回概ねの予測を立てて説明できる段階まで至ったので、説明スライドに加えている。今後の事業進捗に応じて変更の可能性があるので、HP 資料には掲載せず、都度説明という形とさせていただく。必要であれば、ご連絡いただきたい。 (住友不動産)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

計画には賛成だが、ホテルが200室という規模が大きすぎる印象である。心配なのは、ホテルに人が入らなかった場合である。今後税金払いにならない計画としてほしい。	現在は適切なボリュームを検討し、商業機能を低層部5階まで、ホテルは200室と計画しているが、例えば商業を今以上に多層にして競争力がある施設を作れるかということ必ずしもそうではないと思っている。今後も適切な規模を継続検討する。 (住友不動産)
計画の中で最悪のスケジュール想定はされているか。	最遅スケジュールは想定しておらず、現状、目標スケジュールを目指していくという形の回答となる。2028年着工、2033年~2034年竣工を目指している。 (住友不動産)
東武ストアが一時休業中であるが、やはり不便である。明治通り南側に東武ストアの代替店舗を検討いただきたい。	工事中の対策等については、今日いただいたご意見として、施工者が決まった段階で協議を行う。 (住友不動産)
3地区の総事業費はいくらか。区の負担割合が想定している事業費があると思うが、負担割合はいくらか。	西・東街区の総事業費について、現段階で明確な回答はできない。引き続き工事費高騰には注視し、事業費削減検討等を行っていく予定。総事業費の中から、補助対象の部分がどのくらいになるのかが見えた段階で北区さんにもご負担をお願いをしていく。 (住友不動産) 北区新庁舎街区の総事業費について、R4年度では490億円と試算している。また建物の建設費は昨年見直しており、315億円から535億円と修正している。 (新庁舎整備担当課)
王子桜橋は、歩行者と自転車しか通れない小さな橋だが、この計画で落橋されてしまうのか。	新たに貫通通路上に橋を架ける予定である。既存の王子桜橋、鎗溝橋は落橋する計画である。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
計画地の南側について、現在南口に向かう2本のルートがあるが、計画外の道路はどのようなになるのか。抜け道扱いとするのか。	本計画としては、南口駅広場までを対象としているが、王子駅周辺のまちづくりとしては、その先の道路まで含んで対象となる。継続して南口周辺の交通の検討を進めていく。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
高層ビルを建てることは都市計画法の目的と反している。公共の福祉とは、多くの住民が幸せになり、利益があるものではなくてはならないがタワーマンションが建つことにより、地価が高騰し、賃料が上がる。住めなくなる人が出るリスクがある。	本計画は、3街区の事業者で再開発等促進区を定める地区計画に基づき実施予定である。オープンスペースやみどりが不足しているという地域の課題解決のためにビル建設があるという考えである。 (王子駅周辺まちづくり担当課)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

高層ビル建設による地価高騰が家賃高騰といった家計圧迫につながるリスクがある。区民の公共の福祉に寄与するのか考えを伺いたい。	街の課題解決、賑わい創出等で公共の福祉に寄与していると考えている。ビルありきの計画ではないことをご理解いただきたい。 (住友不動産)
本計画の大型マンション建設に伴い、北区の保育所増設は検討されているのか。他区では、状況に応じて増設している。	東地区の下層階にて、一定程度の子育て支援施設を導入予定である。規模や内容等の詳細は今後協議になる。 (住友不動産)
西街区の建物内で診療所を営んでいるが、患者さんにいつまで営業してもらえるのかと聞かれる。詳細な工事計画を教えてほしい。また、柳小路商店街が区域に含まれているが、移転は可能であるか。	個別性が高い質問になるため、後ほど個別対応させていただきます。 (住友不動産)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

【2回目】

日時：2026年6月1日（月）19:00～

場所：北とぴあ 13 階飛鳥ホール

1. 開会

事務局

- ・開会宣言
- ・登壇者の紹介

2. 挨拶

北区まちづくり推進部長

北区新庁舎整備担当部長

王子駅前地区市街地再開発準備組合理事長

住友不動産株式会社

- ・開会挨拶
- ・開会挨拶
- ・開会挨拶
- ・開会挨拶

3. 資料説明

事務局

- ・配布資料および上映映像に基づき説明

4. 質疑応答

※内容は要旨にまとめさせていただいております

意見・質問	当日の回答
現状課題について考えられていて良い。まちづくりの方針2は「地域資源と調和した」とあるが、果たして高層の2棟の高さが調和していると言えるのか。新庁舎の説明会では、この高層の計画に触れられていなかったが、いつ頃に発表された計画か。また、高さの理由を伺いたい。	上位計画でも、王子の課題を解決する様々な機能の整備や、まちのシンボルとなる建物でスカイライン形成が求められており、建物高さ190mについては、高すぎるということはないと考える。 (都市計画コンサルタント) 令和8年1月26日に、王子共創会議にて絵をお示ししている。一般の傍聴も可能であり、ホームページでも資料の確認が可能である。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
ひとつひとつはよく考えられていると思うが、つながりが感じられない。 デッキが王子駅北口と接続していない。賑わい広場が貫通道路で分断されている。商業施設が現状並みのスペースで集客が増えるのか。文化の森は石碑を立てるだけなのか。現状の歩道橋、三角公園とのつながりがもったいない。	本日は明治通り以南の先行実施地区の説明であり、周辺とのバリアフリー経路を検討している。飛鳥山方面は、JR・新幹線・都電を越えることとなるため、将来的な検討となる。明治通り以北でも駅のロータリーとあわせて検討を行う。貫通道路が通る東・西地区の連続性に関して、イベント時は歩行者天国として交流の広場を一体的に活用する等、一体的な調整を行う。文化と歴史の森については、今後具体的になった時点で報告する。 (王子駅周辺まちづくり担当課)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

現在、三角公園では、幼稚園の園児らが使用しているが、今後どのような空間へと整備されていくのか	三角公園については、貫通通路が中央を通るため、都電とサンスクエアの間にある旧石神井川のエリアに同程度の緑地を整備して面積を担保するとともに、三角公園内の残る部分の活用については、地元の意見を伺いながら整備内容を検討する。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
日照時間について、影響がある範囲の住民にはあらかじめ詳細な説明をお願いしたい。	アセスに関する参考資料については、計画が変わる可能性があり、進捗により都度説明する。日照については、連絡先へ問合せを頂ければ、個別にご案内をさせていただきます。 (住友不動産)
南側の栄町から、王子本町の病院がある、王子駅北口方面へのアクセス性を改善いただきたい。王子駅南口からバス停が遠く、具合が悪い時に南口ロータリーからバス・タクシーを使ってアクセスできるようにしてほしい。	王子駅北口周辺の整備計画を検討して、デッキだけでなく、既存の横断歩道の再編や、王子駅前のロータリーの改修・再編を検討し、整備計画にまとめていく。南口の活用についても、北口を改修する際に役割分担の整理が必要で、バス・タクシーの事業者にも意見を聞き、乗り換えの利便性を図っていききたい。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
都内再開発の複合マンションではテナントが埋まらない話を聞く。本開発では、テナントが埋まらないときの対処を考えているか。	個別の再開発の商業床の把握はしていないが、今回の王子の商業床では、企画が重要になると認識している。商業のボリューム、その中身としてどういう切り方をするか、テナントの配置など、できるかぎり事前に想定し、ヒアリングし予測を立て計画を立てていくことに尽きる。奇をてらったものより、王子の通勤通学や乗り換えだけでなく使っていただく、周辺に波及していく商業を目指していきたい。 (住友不動産)
飛鳥山公園や親水公園の桜が寿命で切られている。桜を増やす計画はあるか。	飛鳥山に限らず、樹齢の経ったものや適切な間合いが取れていない樹木は伐採、間伐をしている。本計画は石神井川沿いに飛鳥山の環境をつなぐという形で、水と緑の憩いの広場へ、上流側の雰囲気も継承できる植栽の樹種を検討する。落葉樹等は風の影響も考慮して樹種を選定していく。 (王子駅周辺まちづくり担当課)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

本日の説明会は2時間とのことだが、最初の1時間は概要説明であり、後半の時間で300人近くの意見を聞くのは無理がある。方針一つ一つを議論していく必要がある。 前回3月の説明会に民間事業者の検討状況があって、容積率について概ね1000%と記載があるが、今回説明された延べ床面積27万㎡を敷地面積1万8千㎡で割ると1500%になるため、大変な間違いである。	容積率の算定には容積対象床面積が用いられる。 提示した延べ床面積は、容積対象床面積に、駐車場やエレベーター、外気に解放された廊下など容積対象にならない面積を加えたものとなっているため、間違いではない。 (都市計画コンサルタント)
北口側、南口側の再開発は、いつ話が始まるのか。先行実施地区が竣工しないと始まらないのか。 説明する際に和暦ではなく、西暦で説明していたけるとありがたい。	北口の整備計画の策定は現在作成を始めているが、今年度中の策定は難しいという現状である。先行実施地区が竣工しないと検討が始まらないということはない。南口側は、広域での東西防災軸としての位置づけがあり、もう少し長い時間軸で検討を進めていきたい。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
老朽化した区役所の移転は必要と考えるが、ツインタワーにより2000戸・1万人増えた場合の朝の電車の混雑度について、JRや地下鉄と、区役所や住友不動産はどのように協議しているか。輸送力アップの取組みや駅の便数は増えるかなどの現状を聞きたい。	JR・メトロともに王子共創会議の委員であり、本計画2千戸分の利用者増という数字を示している。今後中長期の北口・南口を含めた駅の在り方についても引き続き協議をしていく。 JRからは利用者増に対応可能との見解を得ている。メトロは再開発区域外のバリアフリー化に対応ご協力を頂く。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
三角公園がなくなると、都バスの停留所はなくなるのか。	三角公園側のバス停の移設は必要となるが、位置については今後事業者と協議していく。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
北区役所をはじめに建て替えてほしい。水害時に広域避難をしろというが、逃げる先のあてがない。低地からの避難者の一時滞在を設けるとか、石神井川と隅田川を連結して物資輸送をすとか、正面から防災機能の強化を考えてほしい。	早期開庁については同意見であるが、印刷局からの土地取得時期が2028年のため、2035年の開庁が最短と考えている。庁舎は入口を想定浸水レベルより高い2階に計画し、一時退避場所としての利用も計画しているが、再開発地区の建物群としての対応は、今後も継続検討していく。 (新庁舎整備担当課)
東と西はもう少し考えてほしい。2030年前後の再開発は都内に多くあり、王子で本当に売却できるのか。本当に2000戸売れるのか聞きたい。	まずは昨今の工事費等の高騰で、再開発が止まらないように効率の良い設計、無駄を省いて、事業を完遂できるよう進める。計画的な販売、質の高い住宅を作ることによって広く波及できるものを、権利者とも協議しながら作っていく。 (住友不動産)

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

東京都の環境局のホームページで縦覧されていた、環境影響評価調査計画書の資料について、既に縦覧期間が終了しているが、差し支えなければ常に公開していただきたい。	環境アセスメントの調査計画書は、都の審議会を経て都知事意見が出て終了したためホームページでの公開が終了した。これから評価書案が縦覧になるが、縦覧が30日、意見書が45日と定められている。都の審議会でも審議期間中はホームページで公開を継続されたいとの意見があり、今後、都と調整を検討している。 (都市計画コンサルタント)
賛成の立場からの意見である。ピラを配っていたがツインタワーへの意見、懸念事項はもともとあったのか、どういう考え方で容認に至ったのかを聞きたい。	本計画では、公共で整備すべき道路、公園、緑地、広場を公共貢献として再開発事業で一括して整備をしていただく。王子の課題を解決する事業であり、ガイドラインに位置づけたものの実現に協力をいただくため、北区として望ましいと判断している。容積の緩和等についても、地区計画等の基準に則っており、適切と考えている。 (王子駅周辺まちづくり担当課)
反対者の意見を組み込んだとして低層化した場合のデメリットを聞きたい。	王子駅周辺での課題に対し、面的に改善していくために促進区の手法を使い、基盤整備を複数予定しているが、西と東に分かれた敷地で、床の量とまちの良さを残すための歩行空間、緑、オープンスペースの確保、これらの質と量を満足するためには高層のツインタワーにならざるを得なかった。反対者の声で低くした場合は、基盤整備は成し遂げられない。 (住友不動産)
促進区が令和3年に決まった際に、容積率1000%に緩和したと別の方から聞いたが、なぜ公表しないのか。新庁舎の上空の容積率を、民間に与えていると思うが、お金の収受等、区としてメリットがあるのか。 区役所の土地は元々王子神社であったが、歴史的な経緯を調べているのか。北区が土地を取得した際の取決めで、神社に返還する必要があるのではないか。史跡になるような土地は、定期借地権などで民間に売却しないでいただきたい。	令和3年に再開発等促進区を定める地区計画が決定されたという話は別件だと思われる。この場で訂正をさせていただく。現区役所の土地の取得経緯は確認する。 (司会)
十条の駅前開発の時にも風に関する影響が示されたが、どのように風環境を評価されていたのか。十条駅の周辺は風が強く歩けない日がある。救急車で運ばれた、屋根が飛んだ、窓ガラスが割れたという話を聞く。本計画は十条以上に高層だが、生活に影響がないのか。	手元に資料が無く、十条の経緯は当方からは説明できない。本計画は風環境評価基準にもとづき、公表されている実測データを用いて風洞実験から予測評価をしている。中高層市街地相当である領域Cであっても許容されるが、より影響が少ない領域ABを目指すという方針で進めている。今回の計画は高層

王子駅前地区における開発事業の概要説明会 議事要旨

	建築物のため、ビル風としては強くなる頻度は多くなるが、全て領域 AB で収まっているため、低中層市街地相当の風環境と予測している。 (都市計画コンサルタント)
台風の際、南口のマンションの前では、ビニール傘が壊れる程風が強く、堀船から中央口に向かう際にはその風にさらされる。	台風直撃時にはどのエリアでも風環境は悪化する。本評価は、台風等の一時的な風が強まることに対する評価ではなく、年間を通じて強風の頻度がどの程度になるかで評価している。 (都市計画コンサルタント)