

補助81号線沿道まちづくりについて（東池袋四・五丁目地区）

1. C街区の位置、施設概要及びスケジュール

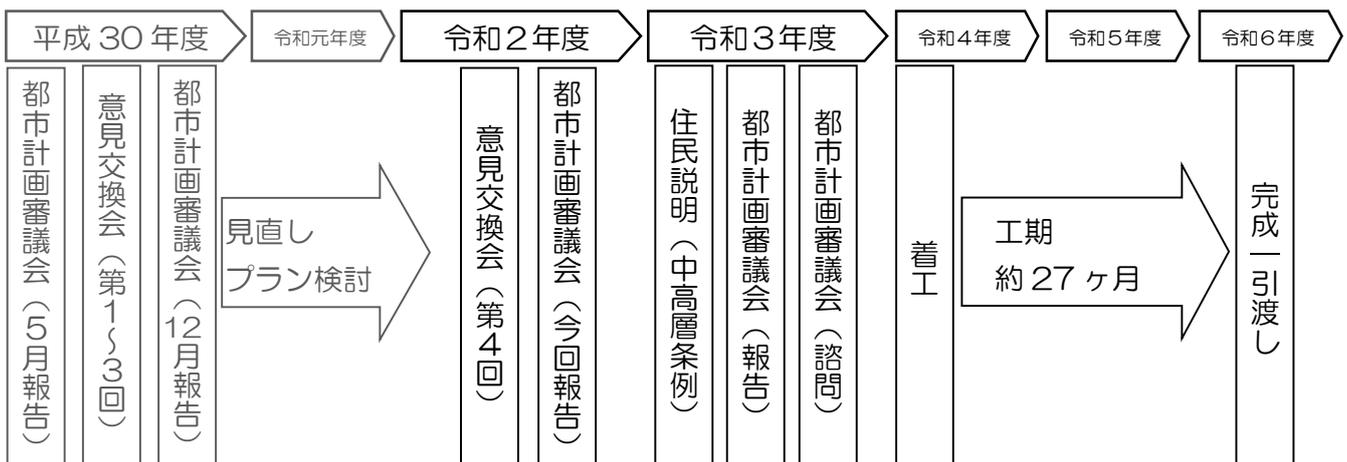
《位置図》



《施設の概要》

	当初計画案	見直し計画案
建築敷地の位置	東池袋四丁目35番地	
用途	共同住宅（86戸）	共同住宅（77戸想定）
敷地面積	1446.77m ²	約1360m ²
建築面積	771.75m ²	約790m ²
延べ面積	7476.70m ²	約6150m ²
容積率	約400%	約366%
階数	地上14階	地上12階
高さ	約43m	約37m
建築主	公益財団法人 東京都都市づくり公社	

《想定スケジュール》



2. これまでの経緯と経過

平成 19 年 1 月 意向調査を実施

平成 24 年 3 月～平成 25 年 2 月 地元勉強会を 4 回開催

平成 26 年 4 月 共同化区域検討の意向確認を実施

平成 26 年 5 月～事業化検討

平成 30 年

4 月 25 日 東京都都市づくり公社（以下、公社とする）が紛争予防条例に基づく近隣住民への説明会を開催（33 名出席）

5 月 11 日 都市計画審議会にて 81 沿道のまちづくりの進捗と共に C 街区において共同化の動きが出てきたことを報告

6 月 29 日 公社と近隣住民による意見交換会を開催（21 名参加）

7 月 24 日 公社と近隣住民による意見交換会を開催（26 名参加）

8 月 2 日 公社が C 街区に関する相談窓口を開設（毎週木曜日）

9 月 19 日 公社と近隣住民による意見交換会を開催（19 名参加）

10・11 月 近隣住民への個別対話を実施

12 月 街区内権利者を対象とした意向調査を実施

- ・街区内権利者 29 名の内、24 名から回答があった。
- ・共同化事業に対し、賛成 12 名、反対 3 名、どちらでもよい・無回答 9 名であった。
- ・共同化事業で取り入れて欲しい施設は敷地内貫通通路、防災備蓄倉庫、施設の緑化、防災井戸、公園・広場等の回答があった。

平成 31 年（令和元年）

2・3 月 公社が街区内権利者を対象に意向調査結果の個別説明を実施

4 月 公社が意向調査結果を参考にプラン検討を開始

7 月 公社が街区内権利者を対象に検討プランの個別説明を実施

10・11 月 公社が街区内権利者を対象とした個別訪問を実施

令和 2 年

9 月 公社と近隣住民による意見交換会を実施（9 名参加、個別説明 3 件）

3. 街区内権利者の主な意見等（昨年度までの意見交換会・意向調査・個別訪問より）

- ・改めて事業参加への希望を募ったが希望者はおらず、敷地形状は変わらなかった。
- ・事業賛成者からは、早期事業化を希望する意見が以前にも増して多く、地区内建物の老朽化や住民の高齢化に伴い、賛成者の生活も考慮して欲しいという不安の声が挙がった。
- ・事業反対者から、住民主体のまちづくりを実施し、現在の生活環境を壊さないで欲しいとの意見があった。また、2 階や 3 階建てなら良い等の意見があった。

4. 見直しの計画案について

上記 3 の主な意見等を踏まえて、新たに地上 12 階建てのプランを計画した。主な変更点は、以下の通りである。

- ・建物高さを低く抑える要望が強いことから、地上 14 階建て、高さ約 43m（地区計画の高さの最高限度の緩和 2 倍・50m 以下）から地上 12 階建て、高さ約 37m（地区計画の

- 高さの最高限度の緩和 1.5 倍・37.5m以下) に変更し、高さを抑える。
- ・敷地の一部を除外して、敷地の整形化及び事業の効率化を図る。
 - ・14 階建て案においても計画した、敷地内貫通通路、防災備蓄倉庫、防災井戸、ポケットパーク、施設の緑化等の地域貢献施設を設置する。

5. 直近（令和2年9月）の意見交換会の主な意見

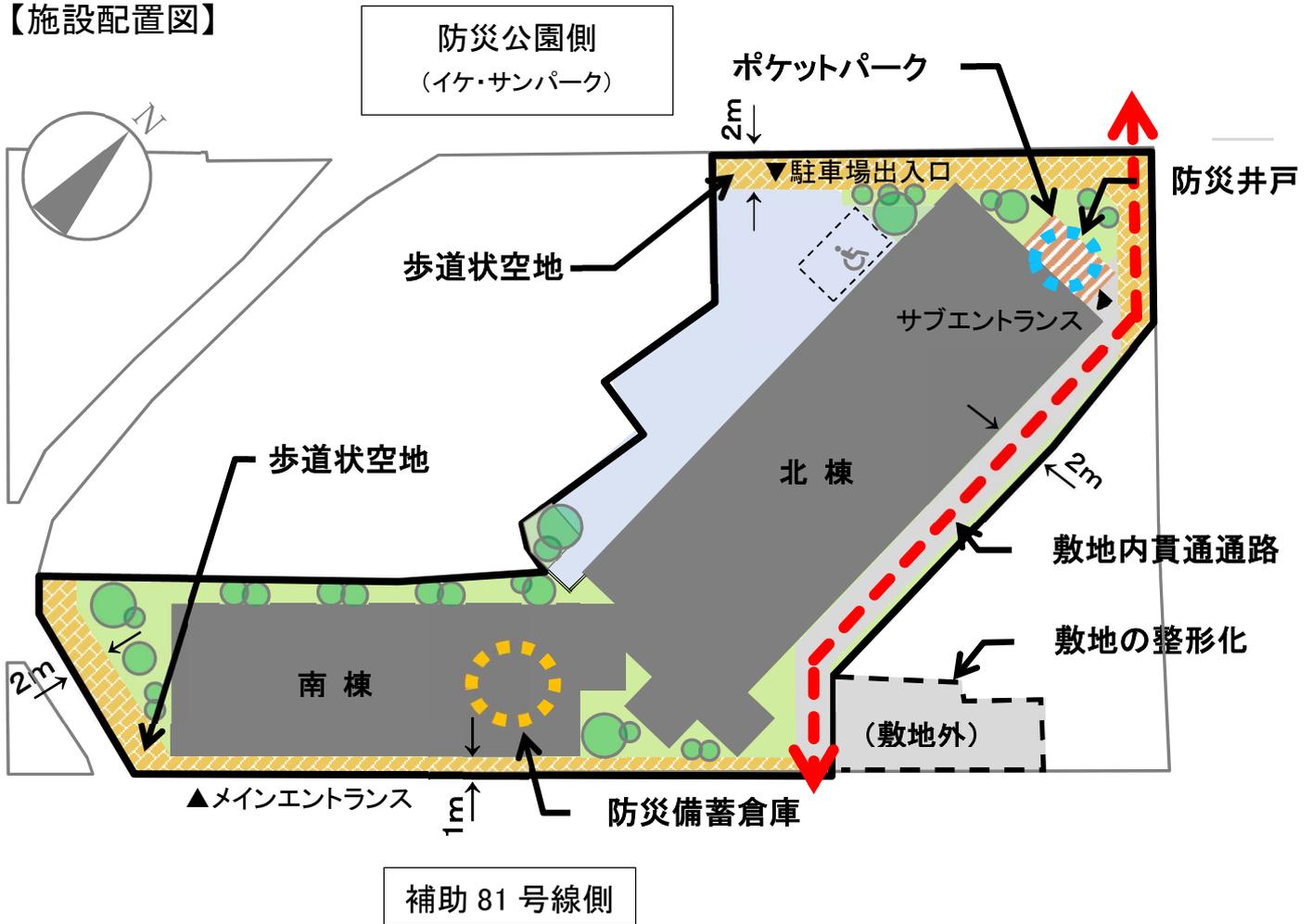
- ・これまでずっと低層建物を要望していたが、建物プランに住民意見が反映されていないとの意見があった。
- ・法律に則って、事業を淡々と進めるべきとの意見があった。
- ・近隣で工事が度重なることから反対してきたが、事業実施の際は工事中の振動・騒音等についての対策を徹底して欲しいとの意見があった。
- ・建て替えが出来ない中で老朽化が進み、壊れて台風の時など周りに迷惑を掛けないか心配なので、早く事業を進めて欲しいとの意見があった。

6. 今後の方針

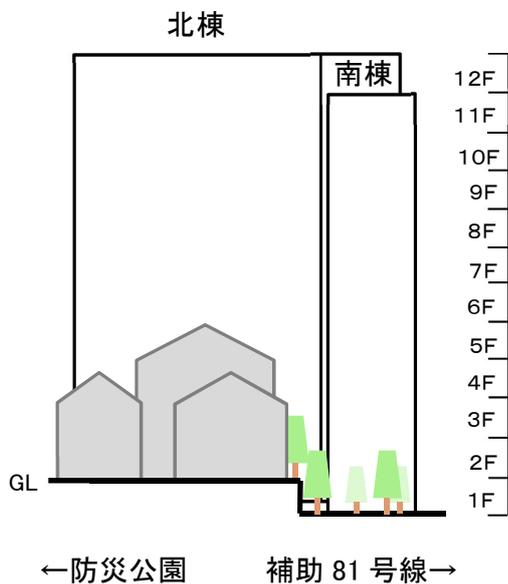
近隣から建物を低くして欲しいとの要望があることから、公社として、当初計画案より階数を抑えた見直し計画案（12 階建てプラン）で、今後、詳細を詰めていく意向である。

直近の意見交換会で提示した見直し計画案

【施設配置図】



【南西立面図】



【南東立面図】

