

南池袋二丁目 B 地区

ワークショップだより 6

平成24年
2月

発行：豊島区都市整備部都市再生プロジェクト担当課 03-3981-3449(直通)

第8回まちづくりワークショップを開催しました！

今回のワークショップでは、前回区から提案した「まちづくりコンセプト案(基本方針案)」「まちづくりイメージ案」のおさらいと、再開発の事例紹介を行いました。また、前回のワークショップでご質問のあった「ビル風」などの対策と、2月に予定しているアンケート概要についてご説明しました。



日時：平成24年1月18日(水)午後7時から

場所：南池袋小学校多目的ルーム

参加者：16名

テーマ：

1. 前回ワークショップのおさらいについて
(まちづくりコンセプト案・イメージ案)
2. まちづくり事例紹介について
3. 前回のワークショップでのご質問について
4. まちづくりアンケートについて

1. 前回ワークショップのおさらいについて

これまでのワークショップで皆さんからいただいたご意見をもとに作成した「まちづくりのコンセプト案」・「まちづくりイメージ案」について、ワークショップだより 5(既報)と模型を使い、ご説明しました。

まちづくりコンセプト(案)・まちづくりイメージ(案)や進め方などに対するご質問

Q：中低層案の建物は何階くらいか。高層案の高層棟は何階くらいか。

A：中低層案の建物は7～8階と15～16階くらいを想定。高層案の高層棟は30階くらいを想定している。

Q：ファミリータイプの住戸の広さはどれくらいか。

A：「南池袋二丁目地区街並み再生方針」では、75㎡以上を想定している。

Q：A地区の建物の日影はB地区にどのように影響するか。

A：A地区はB地区の北側なので、ほとんど影響はないと思われる。

Q：B地区内の道路はどのような計画か。東通りや西側の道路もセットバックするのか。

A：街並み再生方針では、B地区内は緊急車両が通れるよう幅員8mの道路を1本入れることになっている。基本的には、歩行者優先・居住者専用の道路を想定している。東通りは今の道路幅員のままとっている。西側の道路は2mのセットバックをして幅員8mの道路を想定している。

Q：平成23年度末には、まちづくりイメージ（案）等の最終案を決定するのか。

A：まったくそのようなことはない。今、ようやくまちづくりコンセプト（案）・イメージ（案）を区から提案したところ。これに基づく具体案はまだ色々考えられるので、地区の大多数の皆さんが良いと思える計画案ができるまで、引き続き皆さんとまちづくりの議論をしていきたい。

Q：再開発の場合、区は事業主体になるのか。これまでのワークショップ等での意見はどのように扱われるのか。

A：区は事業主体にならず、民間再開発事業となる。地区の大多数の皆さんが良いと思える計画案ができれば、皆さんのご意見を「地域の意向」として、区から事業者を示したい。市街地再開発事業では都市計画決定が必要。地区の大多数の皆さんの承諾なしに、区が一方向的に都市計画決定することは事実上できない。

Q：B地区内に新しく建設されている建物があるが、再開発の場合どうなるのか。

A：A地区でも比較的新しいマンションがあったが、再開発組合と協議したうえでご理解いただいた。

2. まちづくり事例紹介について

再開発事業でありながら、分有・分棟街区（戸建て）を含むめずらしい事例であるため、芦花公園駅南口地区市街地再開発事業をご紹介します。

芦花公園駅南口地区 地区計画＋再開発事業（一部分有分棟街区有り）

UR 都市機構が事業主体となって再開発が行われました。

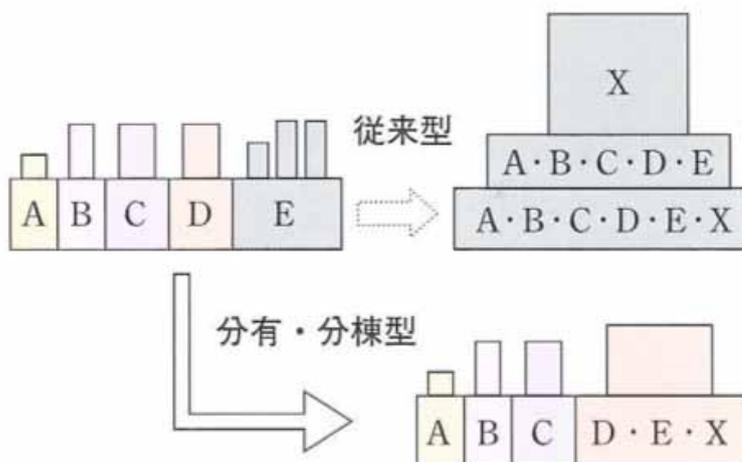
隣接地区にUR 都市機構の団地があり、その建替えと連動して行われました。

五つの街区に分けて計画され、一部の権利者が自分の土地に自分の建物を建てられるよう、「分有・分棟街区」を設けています。

容積率を最大限まで使わない「身の丈にあった再開発」です。

所在地	東京都世田谷区南烏山2丁目	
開発面積	約1.96ha	全体約5.4ha
延べ床面積	3.2ha	容積率210%（指定容積率約300%）
階数	2～14階	
主要用途	住居（400戸）、店舗、医院、駐車場、域外に保育園	
緑地、広場等	駅前広場、地区施設としての道路合計6500㎡を創出	
特色	分有分棟による再開発。容積率を最大限使わない身の丈にあった再開発。段階的整備により移転の回数を減らしコストも減らしている。	
出典	世田谷区調査、ホームページ、UR 資料、現地調査	

分有・分棟型市街地再開発事業の権利変換モデル （都市再開発法第111条による地上権非設定型）





■中層共同化街区と低層分有分棟街区



■地区内の公園と幼稚園



■低層部に医院、スーパー



■駅前広場を創出した



事例に関するご意見・ご質問

Q：まちづくりの話し合いを始めてから、完成までどのくらいかかったのか。

A：この地区では、平成8年からまちづくり懇談会が始まり、平成20年に完成したので、12年くらいかかったことになる。

Q：共同化したくない場合でも、再開発組合に入らなければならないのか。

A：都市再開発法に基づく「市街地再開発組合」が設立されると、事業施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべて組合員となる（都市再開発法第20条）。同法によると、組合設立には人数と面積の両方で、3分の2以上の土地所有者及び借地権者の同意が必要とされているが、A地区では、借家人を含めた115名全員の同意を得た。市街地再開発事業を前提とする組合設立には、事実上大多数の地権者の同意が必要となる。

組合員となった場合でも、権利変換（ ）で再開発ビルの床の取得を希望しない場合は、金銭による補償を受けることもできる（同法第71条）。

権利変換とは

地権者の方が、今持っている土地・建物等の資産（「従前資産」と言います。）に見合う資産を、市街地再開発事業によって建てられる将来の建物の中に、「従後資産」（権利床）として取得できる仕組み。

3. ビル風やマンションの防音対策などについて

前回のワークショップで「ビル風が心配」「マンションは上下階の音の問題が気になる」「新たな保育園などが必要なほど、子どもが増えるのか」というご意見がありました。

そこで今回は、ビル風やマンションの防音対策、児童出現率についてご説明しました。



(1) ビル風について

東京で吹く風の風向きは、「北北西」が一番多いようです。建物の向きや形状（風を正面から受ける面積を小さくする、隅切りをするなど）、高層建物の下部に低層部分やひさしを設ける。また植栽で、ビル風の対策を行います。

現在の超高層建築では、シミュレーションによりビル風の予測ができます。早い段階で予測を行い、調整・計画することが重要です。

(2) 防音設計のマンションについて

日本建築学会の床の「遮音等級」という基準があります。下表の遮音性能基準によると、「L - 45」以下（数値の小さい方が優れている）にすると「音は聞こえるが、意識することはない」となります。同学会ではマンションの床施工の際「L - 45」以下とするよう推奨しています。

床の遮音等級の目安

遮音等級	L - 60	L - 55	L - 50	L - 45	L - 40
人の飛び跳ね 歩行音	よく聞こえる。	聞こえる。	小さく聞こえる。	聞こえるが意識することはない。	かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ。
物の落下音、 イスの移動音	かなり聞こえる。	気になる。	聞こえる。	小さく聞こえる。	ほとんど聞こえない。
生活実感	スリッパ歩行音が良く聞こえる。	イスを引きずる音がうるさく感じる。	イスを引きずる音は聞こえる。	スプーンを落とすとかなり聞こえる。	気配は感じるが気にならない。

(3) 児童出現率について

平成20年5月2日～23年5月1日まで豊島区での3年間の平均児童出現率は、小学生は2.1%（中学生は0%）でした。

仮に、500戸の新規集合住宅ができた場合、10人程度の児童が区立小学校に入学すると想定されます。

* 児童出現率 新規集合住宅入居による、区立小学校（区立中学校）に5月2日から翌年の5月1日までに入学した児童数を、その新規集合住宅の戸数で割った数値。

4. ご意見・ご質問

まちづくりコンセプト(案)・イメージ(案)について

・ワークショップで参加者から出た意見に基づいて、本当に再開発事業が成り立つのなら、多くの人が賛成するのではないかと思う。(ご意見)

・再開発事業となった場合、民間企業が事業者になると思うが、そうすると、このワークショップでこれまで検討してきた案と違うものになる可能性がある。また、マンション住まいで必要になる月々の費用についてなども明らかにしてもらわないと、全く自己負担がないと勘違いしてしまう人もいる。(ご意見)

Q：再開発することは決まっているのか。

A：決まっていない。今後、地区の皆さんとさらに議論を深め、大多数の皆さんの合意形成が必要となる。今回はその議論の手助けとして、区からまちづくりの基本方針案を提案した。



Q：家を建て替えたいが、今の状況では建て替えていいかわからない。再開発しないならば、建て替えたい。

A：現状では建替えの規制はない。再開発となった場合、その時の状況の土地建物に見合った補償がなされる。

Q：再開発事業の場合、もともとその土地の権利者で再開発後に戻ってくる人はどれくらいか。

A：東池袋四丁目のアウルタワーの例では、権利変換を選択し地区内に戻った地権者は、約9割。借家を継続した人は約1割。

Q：B地区の権利者はどれくらいか。

A：土地所有者と借地権者で約100軒。

今後のまちづくり活動について

・まちづくり活動では、再開発を
しないではなく、多くの人に参加し
てもらって話し合うことが大切だ。
(ご意見)

Q：区は何の目的があって、この地区
のまちづくりをしようとするのか。

A：安全安心なまちにすることが第一
の目的。また、なるべく皆さんの
負担が少ない方法でまちづくりを
進めることを考えている。



5. まちづくりアンケートについて

南池袋二丁目 A 地区再開発事業や環状 5 の 1
号線の整備事業が始まるなど、B 地区を取り巻
く環境が大きく変わってきました。また、これ
までのワークショップでいただいたご意見を基
に、区からまちづくりコンセプト案（基本方針
案）・まちづくりイメージ案を提案しました。

引き続き、皆様のご意見を伺いながら、ま
ちづくりの方針を検討していきたいと考えてい
ますので、今後のまちづくりの方向性の基礎資
料とするため、2 月にまちづくりアンケートを
実施します。ご協力をお願いいたします。

アンケート概要

1. 東日本大震災における建物被害状況
について
2. 現在お持ちの土地・建物について
(将来利用について)
3. 将来のまちづくりのあり方について
4. 区のまちづくり提案について

お問い合わせ

豊島区都市整備部

都市再生プロジェクト担当課 小黒・柿澤・上野

TEL: 03-3981-3449

FAX: 03-5950-0803

E-mail: A0029233@city.toshima.lg.jp