

南池袋二丁目B地区

ワークショップだより No.4

平成23年
10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6回まちづくりワークショップを開催しました！

今回は、前半に第5回ワークショップ（6月22日開催）で参加者から出されたご意見に対する解説や参考資料の説明を行い、安全なまちづくりへの理解を深めました。

後半は前半の説明を受けて、ワークショップを行いました。



日時：平成23年8月31日 午後7時から

場所：南池袋小学校多目的ルーム

参加者：5名

テーマ：

1. 勉強会
『大震災とまちづくり、安全なまちとは』
2. ワークショップ
『私たちのまちの将来をイメージしてみよう』

1. 大震災とまちづくり、安全なまちとは（当日の勉強会資料抜粋）

＜まちの安全性について＞

◆印は第5回ワークショップで参加者から出されたご意見です。

◆老朽化した建物が多く、お金をかけずに不燃化できないでしょうか？

共同化により容積率の高いビルを建て、保留床を売却することで、原則、自己負担なしで不燃化することも可能です。

◆大震災を受けて、この地区のまちづくり計画は変わらないのですか？

B地区のまちづくりについては、引き続き地区の皆さんと話し合いをしながら、方向性を検討していきます。

◆木造住宅密集地域を延焼火災から守るには？

建物の不燃化や道路の拡幅をすることで安全性が高まります。

東京都地域危険度測定調査では、南池袋二丁目全体としては、相対的に危険度の小さい地域となっています。しかし、B地区の「不燃領域率」を試算してみると約4割となり、危険性が高いことがわかります。

*「不燃領域率」とは、地区内の燃えにくい建物や公共的な空地の割合を一定の計算式により求めたものです。「3割以下」の地域は「極めて危険」、6割を超えると危険性は少なくなります。

◆再開発でなく1戸ずつ耐震補強するほうが、コストがかからないのではないですか？

コストは試算条件により一概に言えませんが、再建築不可の建物、借地の方も多く、共同化を求める方も少なくありません。

木造戸建て住宅の場合、耐震性が低いなどの条件に当てはまる場合に耐震改修工事に対する助成制度がありますが、自己負担が原則です。

◆避難場所の考え方は？

・大震災（火災）の場合の広域避難場所は雑司ヶ谷霊園です。

・最寄りの「救援センター」は南池袋小学校です。南池袋小学校には災害直後には多くの方が避難すると思われませんが、マンションは不燃建築物であるため、マンション住まいの方は比較的早期に自宅に戻ると予想されます（阪神・淡路大震災のケース）。

・避難経路としては、環状5の1号線沿いは問題ありませんが、B地区内は狭い道が多く、ブロック塀や建物の倒壊、延焼火災等の危険があります。

*「救援センター」は防災活動の拠点として、災害対策に必要な整備や食料等の備蓄をしています。災害情報の伝達、給食・給水、医療救護等の応急活動を実施し、住居を喪失した被災者に宿泊のため一時避難所を開設します。

＜建物の安全性について＞

◆耐震基準はいつ変わったのですか？

昭和56年に耐震基準が変更されました。阪神・淡路大震災により、芦屋市では昭和56年以前の木造で、全半壊が80%を超えています。鉄骨造でも昭和56年以前のもは、倒壊した割合が比較的高い数値を示しています。反対に、木質系プレハブや鉄筋コンクリート造では被害は少なくなっています。

◆平屋ならつぶれても何とかなるのでは？

耐震性の低い建物は、梁や屋根が落ちてきて大変危険です。阪神淡路大震災では死者の80%、約5千人が木造家屋の倒壊により亡くなりました。

◆A地区の新庁舎が大地震で倒れてこないか不安です。

新しい超高層ビルは耐震性能が高いので倒壊することはありません。

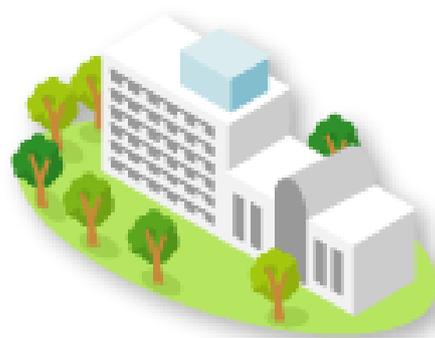
◆東日本大震災では、高層階のほうが、中のものが倒れたり壊れたりしました。高層ビルは、それ自体壊れなくても、中にいる人の安全性に不安があります。

高層ビルでは揺れ幅が大きくなる階がありますが、免震、制震構造にすることにより、揺れを減らすことができます。もちろん、家具の転倒は危険ですので、低層でも高層でも家具などの転倒防止対策は必要です。

超高層ビルは柔らかく、しなるようにつくられ地震の衝撃を吸収し、それほど大きな被害はでないと考えられてきました。ところが、ゆったりとした長い周期の揺れ（長周期地震動）は震源から離れたところまで衰えずに届くことなどがわかってきました。新築・既存の超高層ビルの長周期地震動への対応が求められています。

◆高層ビルの場合、大地震のときにはエレベータが止まり、避難階段が混雑し、危険ではないですか？

建物の収容人数が多くなるにつれて、避難階段の数も多く設置することになっています。日頃の避難訓練も重要です。



◆高層ビルは本当に100年もつのですか？

構造体は適切な管理で持つと言われています。外壁、設備等は、大規模修繕で補修・交換します。高層ビルは弾性設計を行っているので、構造部分は壊れない設計です。

霞ヶ関ビルは築43年、エンパイアステートビル（ニューヨーク）は築80年、ウールワースビル（同）は築98年です。

＜暮らしの安全性について＞

◆地震時にエレベーター（以下「EV」）は止まってしまうので不安です。

停止後、利用（復旧）できるまでには、ある程度時間が必要ですが、新しいEVは、地震の場合、最寄りの階で止まるように安全な設計になっています。

新しい機種のEVには、自動で復旧するものもあります。（後で人為的に検査をして本復旧します。）

超高層ビルの場合、非常用電源を持っていますので、安全性が確認できれば、一部のEVは作動するようになっています。

◆高層ビル自体は大丈夫でも、電気、ガス、給排水が損傷してしまうと思います。

大震災の際のライフラインの復旧日数を調べてみました。

東日本大震災の場合、東北電力と仙台市によれば電気復旧10日、水道20日、ガス1か月。

阪神・淡路大震災では、電気が6日、水道が55日、ガスが80日となっています。

戸建てでも、マンションでも、各家庭で最低限の備えは必要です。



◆大震災になるとマンションは復旧・復興できないのではないですか？

阪神・淡路大震災では被災した分譲マンションのほとんどが補修され、復興したようです。この大震災では、被災した分譲マンション計2,532棟の内、83棟が大破、1,988棟が軽微な損傷、155棟が建て替えを決めました。建て替え決議を巡り訴訟になり、再建を断念したのは6棟だけです。被災したマンションの95%にあたる2,405棟が規模の大小を含め、補修により復旧しました。（出典：ホームページ『震災発』より）

2. 私たちのまちの将来をイメージしてみよう

当日の皆さんのご意見をテーマごとにまとめました。

＜B地区のまちの将来イメージについて＞

- 再開発すると、外部の人が多く入ってきて、地域のコミュニティが保てなくなってしまう。
- 何の事業手法にしても、40階の高層建物を建てるような計画はやめてほしいです。
- 特別養護老人ホームがあるとよいと思います。
- 高層ビルでも1階に庭付きの高齢者ケア付き賃貸住宅であれば、終の棲家として考えていいかもしれません。

＜B地区のまちづくりの進め方について＞

- B地区は約100軒あるのに、きょうは5軒しか参加していません。みんな参加しない理由を考える必要があります。
- 地区内には「今の街で良い」という意見、「再開発すべき」という意見など、様々な考え方があります。もう一度アンケート調査を行ってみてはどうでしょうか。
- 現状案や全体再開発でもなく、複数ブロック案の具体案がなければ話が進まないと思います。区でまちづくりイメージ案をつくってみたらどうでしょうか。
- B地区の多くの土地を所有する地主さんの合意がなければまちづくりは難しいのではないのでしょうか。

＜その他のご質問＞

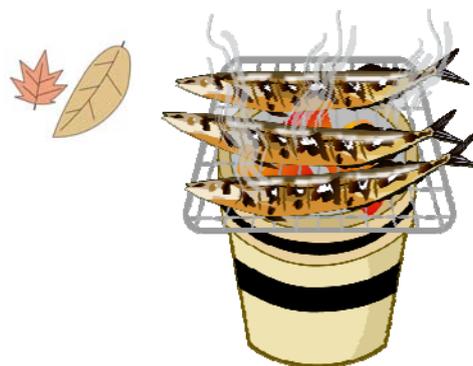
Q：A地区の権利変換状況は？

A：A地区全権利者115名の内、権利変換者が49名、転出者が64名、一部権利変換が2名です。

Q：B地区の高齢化率はどのくらいですか？

A：区内高齢化率の平均は21%ですが、B地区の高齢化率は31%と10ポイントも高くなっています。

*高齢化率：65歳以上の人口が総人口に占める割合。



次回 B地区 第7回ワークショップ
【日時】平成23年11月9日(水)
午後7時～8時30分
【場所】南池袋小学校2階 多目的ルーム

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