

南池袋二丁目C地区 まちづくり懇談会だより(3)

平成21年
4月24日

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3回全体説明会開催。C地区の将来イメージを比較検討しました！

平成21年1月21日(水)午後7時より旧日出小学校レクルームにおいて「南池袋二丁目C地区第3回全体説明会」が開催されました。C地区に土地や建物をお持ちの権利者の方々約30名が出席しました。

最初に区から、前回の全体会で参加者から要望がありました、C地区の基礎情報が説明されました(裏面参照)。権利者数や世帯数、建物の構造や築年数などについて、現在の状況をデータで整理しました。C地区の居住者のうち65歳以上の方が2割を超えていること、地区内の建築物のうち、木造住宅が5割を占めていることなどが分かりました。

次に、今後のC地区がどのように変わっていく可能性があるのか、現況と「3つの将来イメージ」を提示し、参加者のみなさんと一緒に考えてみました。(イメージ図は裏面に記載)



【1月21日(水)の説明会の内容】

1. C地区の基礎情報について
2. 3つの将来イメージについて
 - ・コンサルタントからの説明
 - ・参加者のみなさん全員の質問・意見
3. アンケート実施について

■検討に用いた4つの断面イメージ

- ① C地区の現況
- ② 現行の都市計画制度に基づく将来イメージ
- ③ しゃれ街制度(個別建替え、一部共同化)による将来イメージ
- ④ しゃれ街制度(最大整備)による将来イメージ

現況と3つの将来イメージについての説明の後、参加者のみなさん全員から質問や意見を伺いました。引越しや建設の費用負担について、超高層ビルの安全性について、公共施設の導入の可能性についてなど、様々な質問が出されました。また、地区の風の向きなどの環境的な側面やコミュニティなどの暮らしの質についても検討したいという意見が出されました。

今後は会議に出席できない方々のご意見も伺うため、アンケートを実施したいとコンサルタントから提案がありました。アンケート内容は、今後検討していくまちづくりの視点を充実させ、権利者の方々の参加のきっかけとなるような内容を考えています。

第4回全体説明会では、このアンケートの内容についてみなさんと考える予定です。

第4回全体説明会は、5月13日(水)午後7時から旧日の出小学校レクルーム2で開催します。ふるってご参加ください。

◎南池袋二丁目C地区基礎データ

(1)地区面積 全体面積 約16,700㎡ (うち区道760㎡・私道840㎡)

(2)都市計画等



	①	②	③
用途地域	商業地域	第一種住居地域	
防火・準防火地域	防火地域	準防火地域	防火地域
建ぺい率	80%	60%	
容積率	600%	300%	
高度地区	なし	第3種高度地区	
特別用途地区	なし	なし	
日影規制	なし	4時間 - 2.5時間	

(3)権利者 215人(登記簿記載権利者数)

(4)居住者 370人(住民基本台帳登録者数)

(5)年代別構成割合(住民記録)

年代	割合
0～14才	9%
15～64才	69%
65才以上	22%

(6)建築物

①築年別建物数(登記簿)

築年数	建物数	割合
10年未満	4	6%
10年以上	7	11%
20年未満	14	23%
20年以上	37	60%
30年未満		
30年以上	37	60%
合計	62	100%

②用途別建物数(登記簿)

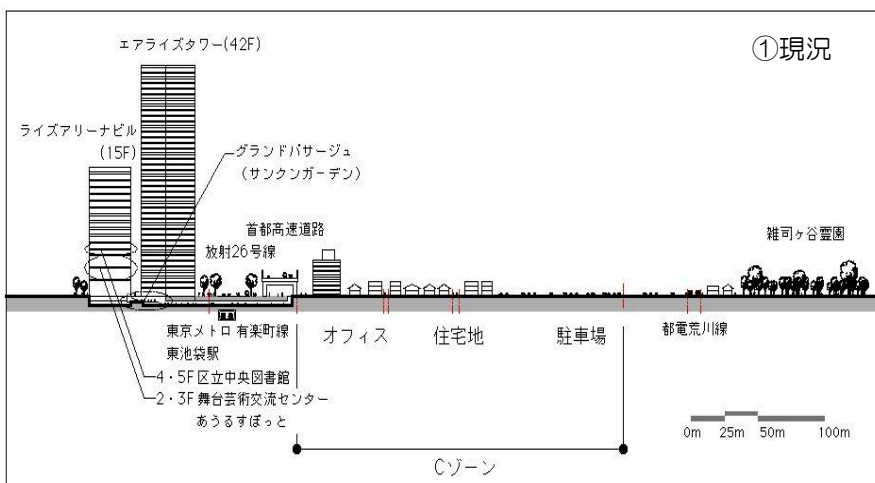
用途	建物数	割合
戸建住宅	25	40%
複合用途	18	29%
集合住宅	13	21%
商業・業務	6	10%
合計	62	100%

③構造別建物数(登記簿)

構造	建物数	割合
木造	31	50%
鉄骨造	18	29%
鉄筋造	8	13%
鉄骨・鉄筋造	4	6%
石造	1	2%
合計	62	100%

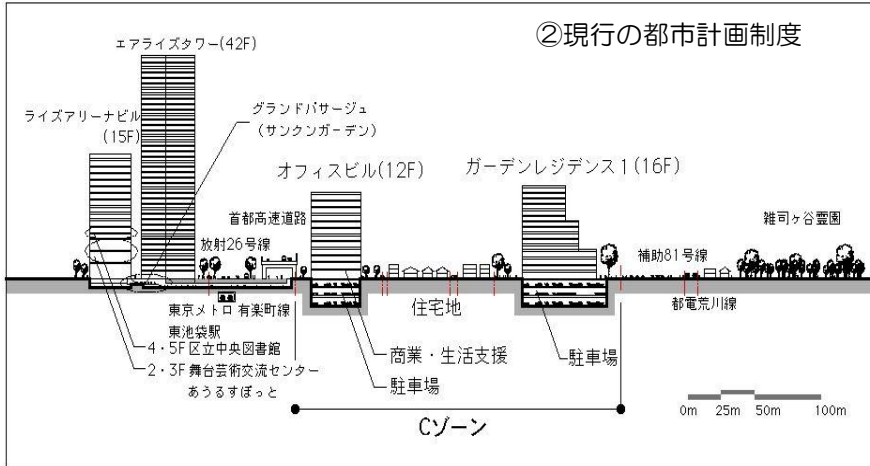
◎現況と3つの将来イメージについて

■ 1 C地区の現況



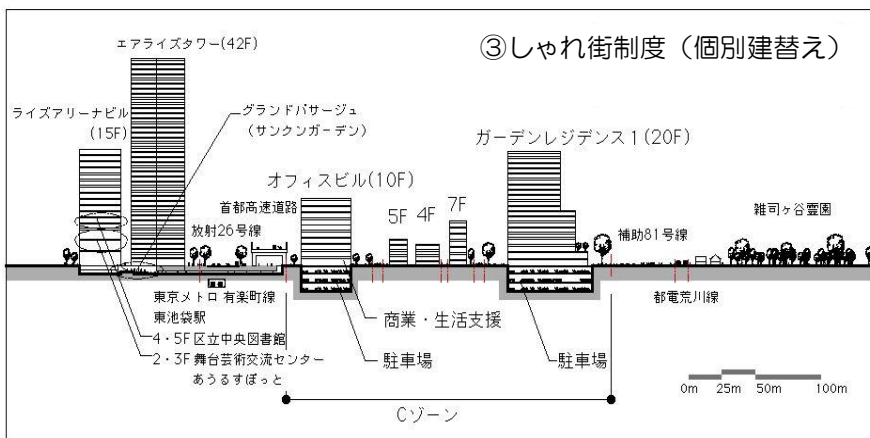
- ・Cゾーンの放射26号線を挟んで北側はエアライズタワーなど高層建築が近年建設されました。
- ・ゾーン内の北側は比較的大きなオフィス、近年できたマンションがあります。
- ・中央部は戸建住宅や小規模なアパートマンションが立地しています。
- ・南側には環状5の1号線に面して大規模な駐車場があります。

■ 2 現行の都市計画制度に基づく将来イメージ



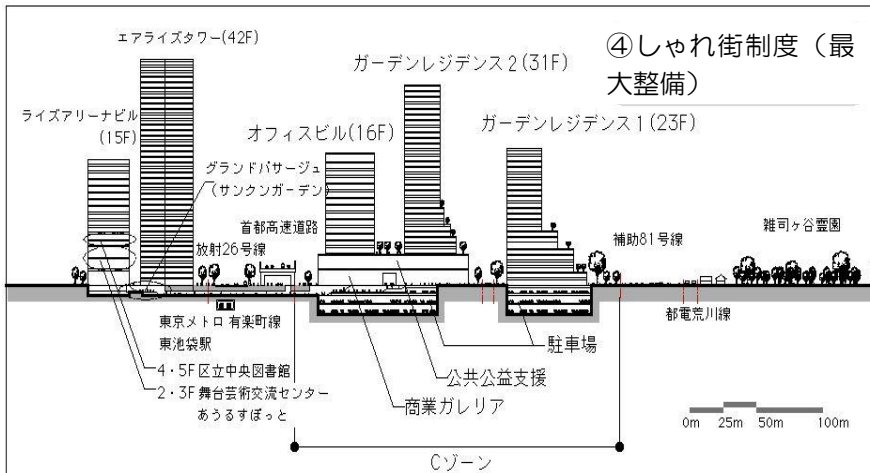
- ・ 現行の都市計画制度に何も手を加えない場合の将来イメージです。
- ・ 北側は用途地域が商業のため大きなビルが建設できます。
- ・ 中央部は道路が狭いため斜線制限等があり2〜3階建てのままです。
- ・ 南側の大きな敷地は幹線道路にも面しているため総合設計制度等により比較的大きな建物が建つ可能性があります。

■ 3 しゃれ街制度(個別建替え、一部共同化)による将来イメージ



- ・ しゃれ街制度を使って個別建替え、一部共同化した場合の将来イメージです。
- ・ 基本的には自己資金で建替えます。
- ・ 北側は「2」に近い建物です。
- ・ 中央部は道路斜線や日影規制がなくなり4〜7階程度建物が建設できます。
- ・ 南側は容積の割増を受けた建物が可能です。

■ 4 しゃれ街制度(最大整備)による将来イメージ



- ・ しゃれ街制度を使ってC地区全体で共同化した場合の将来イメージです。
- ・ 法定再開発事業により整備するため、基本的には自己資金は不要です。
- ・ 容積の割増が最大限利用できます。
- ・ C地区全体で計画し、地区全体の可能な容積をまちのイメージに合わせて計画します。

【主な質疑応答】

■ 将来イメージの2〜4についての質疑

- Q) 個人負担が相当出てくると思うので、費用負担をなくすには4の最大整備になるのではないかと。
- 区) 個別建替えの場合は、基本的には費用は各地権者の負担になる。
- Q) 区の施設は予定されているのか？住民の合意がなされた場合、何らかの施設を入れてくれるのか？
- 区) 現在の段階では予定はない。

- Q) 複数の高層ビルの建設が同時進行するのが 1 番望ましいと思うが、どのように変わっていくのか？
コンサルタント) なるべく多くの方々に理解をいただいた段階で次のステップに進みたい。イメージとして模型も作って見てみたい。環 5 の 1 の将来イメージも考えていきたい。
- Q) 本当に我々が住めるまちになるのだろうか。企業が入ってくると夜間人口が減少して閑散としたまちになるのが心配である。
- 区) 職住のバランスが大切である。住んでいる方々の声を前面に出してもらいたい。

■再開発の制度や運用について

- Q) 等価交換を進める際の価格の根拠は何か？
- 区) 実勢価格になる。実際には専門家である不動産鑑定士等が鑑定することになる。
- Q) 計画が決まった場合の引越しの費用はどうなるのか？
- 区) 法定再開発の場合は引越しの費用は事業費の中で捻出するので、個人の負担はない。

■高層ビルについて

- Q) この地区は夏の風が強く涼しくていいが、高層ビルが建つとビル風が心配である。
コンサルタント) ビル風の対応、高層ビルの足元の工夫、車の通り抜け防止等様々な視点から考えたい。
- Q) 超高層ビルは 100 年持つものなのか？
コンサルタント) 現在は躯体が 100 年持つ工法が採用されている。
- Q) 超高層ビルの火災対策は？
コンサルタント) 安全性は高い。スプリンクラー、オール電化も進んでいる。

■行政の考え方について

- Q) 何十年か後には多摩ニュータウンのようにゴーストタウンになるのではないかと？
- 区) そうならないようにまちづくりを考えていきたい。
- Q) 区は C 地区のまちづくりの方向性をどのように考えているのか？
- 区) 大きな方針としては職住近接エリアを拡大したいと考えている。
- Q) 区は、大規模共同化により根本的にまちを造り替えようという意図が見える。区庁舎の移転をスムーズに進めるためにやっているのではないかと？
- 区) 区は大規模開発だけを進めているのではない。環状 5 の 1 号線や東池袋四丁目の再開発により近隣が変わっていくなか、このエリアでどのようなまちづくりがふさわしいか考えていく。

■関連事業の進み具合について

- Q) 環 5 の 1 は塩漬け状態なのか？あと 2、3 年で開通するという噂があるが本当か？暫定道路は道路なのか？
- 区) 地下道路が開通するまでに 10 年かかると言われている。暫定道路は建築基準法上の道路である。

■意見交換について

- Q) アンケートの回収率が 2~3 割程度でものごとが進んでいくことは心配である。
- 区) 個別のインタビューなどを通じて、より多くの方々の意見をお聞きしたい。
- Q) 建物の形だけでまちづくりの将来像がないと、意見が活発にならないのではないかと。これなら住めるかな？ということが判断できるようなイメージを見てみたい。
コンサルタント) この集まりの中でみなさんの意見を基に考えていきたい。

【これからの進め方について】

- Q) より多くの方々の声をお聞きするためにアンケートは必要だろう。
コンサルタント) 会議に参加されていない方々の声を把握するために、アンケートを実施したい。多数決につながるようなアンケートではなく、法制度や周辺のまちづくりへの質問、いくつかの案や今後の話し合いの進め方などについてのご意見を伺いたい。
- 区) これまで、どちらかという技術的な視点から考えてきたが、これからは、コミュニティや環境のことなど、様々な視点でのまちづくりも考えていく。