

# 計画的なまちづくりを進めるために

～南池袋二丁目C地区 北・中・南ゾーンワークショップ～

平成22年11月14日

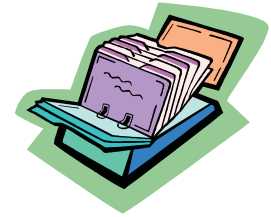
豊島区

# 計画的なまちづくりについて



- 今年度は、これまで、皆様のワークショップを通じて、このまちの魅力、課題、将来のまちのイメージ等についてご意見をいただきました。
- そして、ワークショップでの議論を受け、10月20日のC地区全体説明会では、今後のまちづくりの進め方として、地区全体で計画的なまちづくりが必要ではないかと提案しました。
- また、このまちは、東京のしゃれた街並みづくり推進条例の街並み再生地区に指定されており、副都心に隣接した立地特性を活かし安全安心で快適なまちづくりを進めていくことが目標とされています。
- 本日は、このまちに必要とされる「計画的なまちづくり」の手法についてご説明いたします。

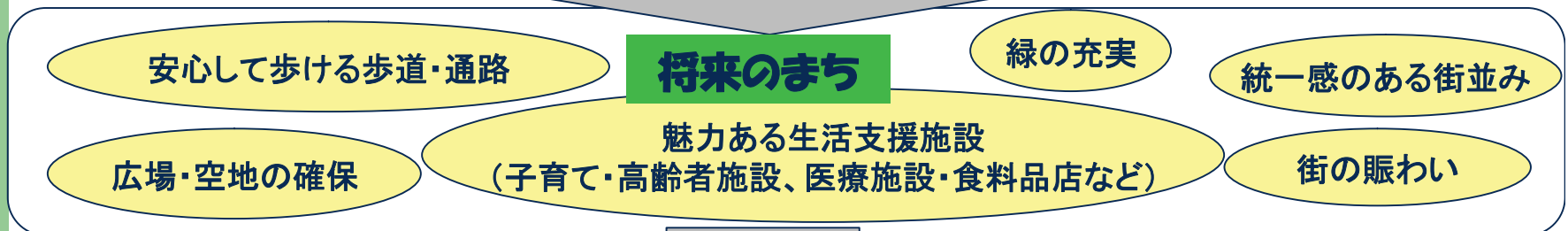
# ワークショップでのご意見と 計画的なまちづくり



## ワークショップでの皆様のご意見



## 計画的なまちづくり

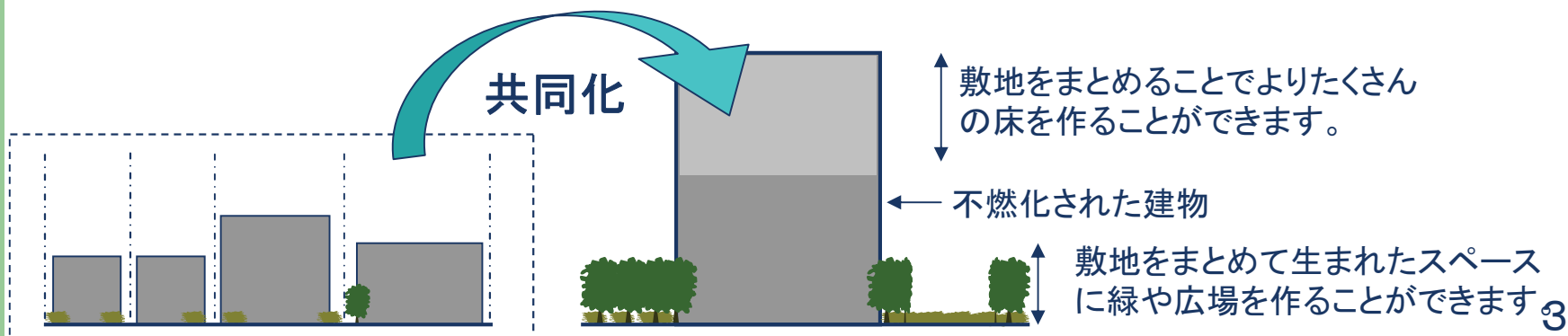


まち全体の価値が上昇

# 計画的なまちづくりと「共同化」



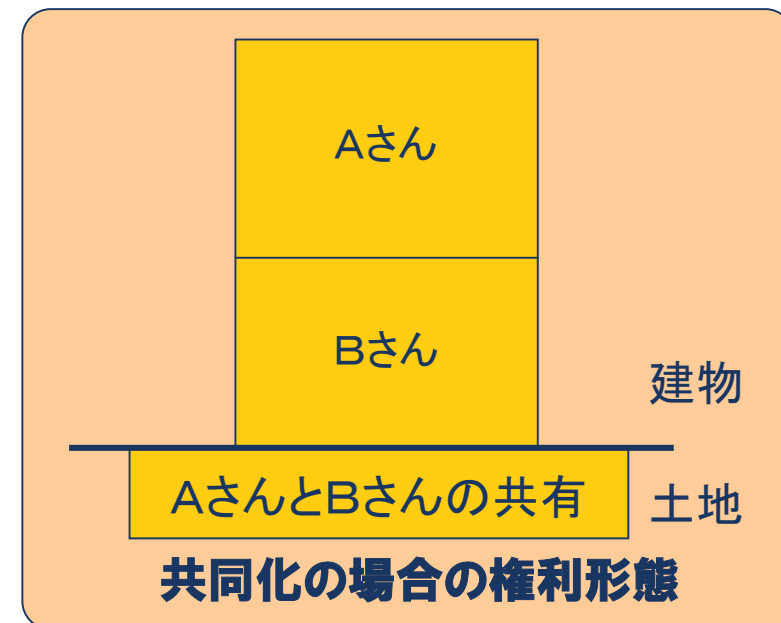
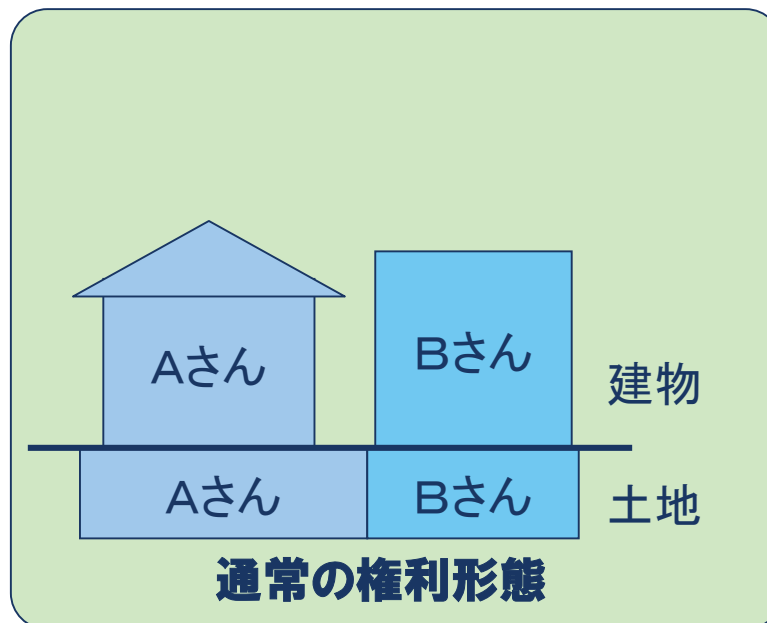
- まとまった広場や緑地、統一感のある街並みを実現するためには計画的なまちづくりが必要です。
- しかし、個別の小単位の敷地でのまちづくりでは、敷地いっぱい小さな建物しか計画されず、広場などのオープンスペースは生み出せません。
- そこで、敷地の共同化を行うとともに、空間にゆとりのあるまちを形成することで、防災性が高いまちづくりが可能にします。



# 共同化の仕組み



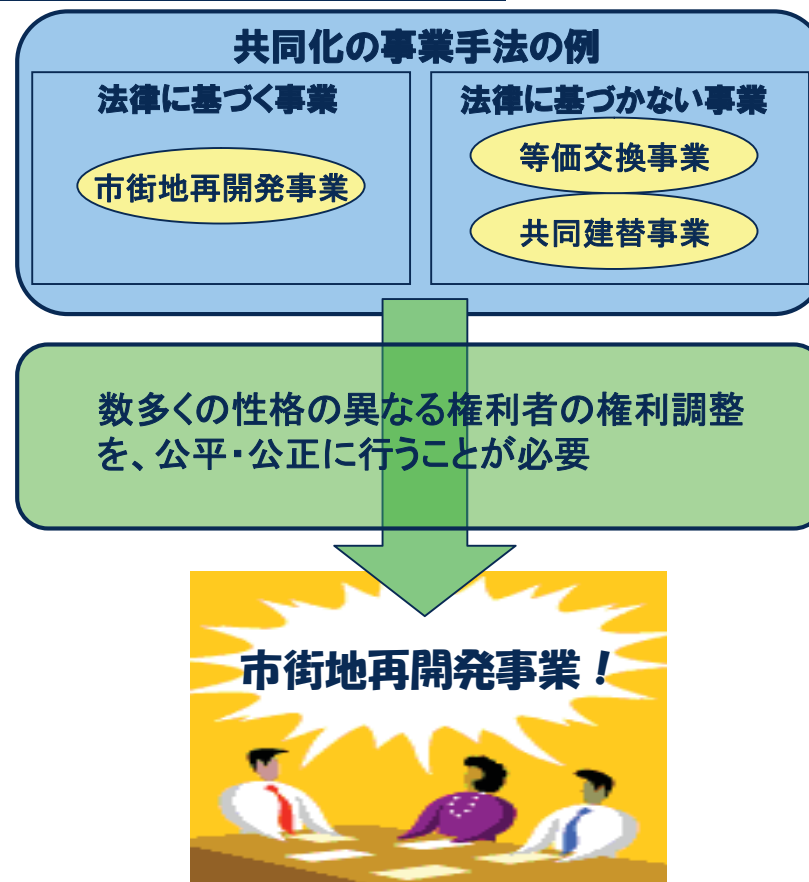
- 共同化とは、複数の権利者が建物を一体的に整備し利用することをいいます。
- 例えば、お隣どうしのAさんとBさんの二人で共同化をすると、下図右側のような権利形態の共同化建物ができます。



# 共同化の事業手法



- 共同化の事業手法には、法律に基づく「市街地再開発事業」や法律に基づかない任意の「等価交換事業」「共同建替事業」等があります。
- 南池袋二丁目C地区のように、数多くの権利者がいて、法人や個人の権利が混在するまちでの共同化には、**「市街地再開発事業」**が適しています。



# 市街地再開発事業とは・・・？



- 法律に基づく事業です。

- \* 「都市再開発法」という法律に基づく事業です。
- \* 法律に基づく事業なので、公平・公正な権利調整が行えます。

- 地権者の生活に配慮した事業です。

- \* 工事期間中に必要となる仮住居や仮店舗等の家賃や、引越しにかかる費用は事業費の中で手当てがされ、地権者の方が個人で負担する必要はありません。(※これには一定の算出基準があります。)

- 補助制度のある事業です。

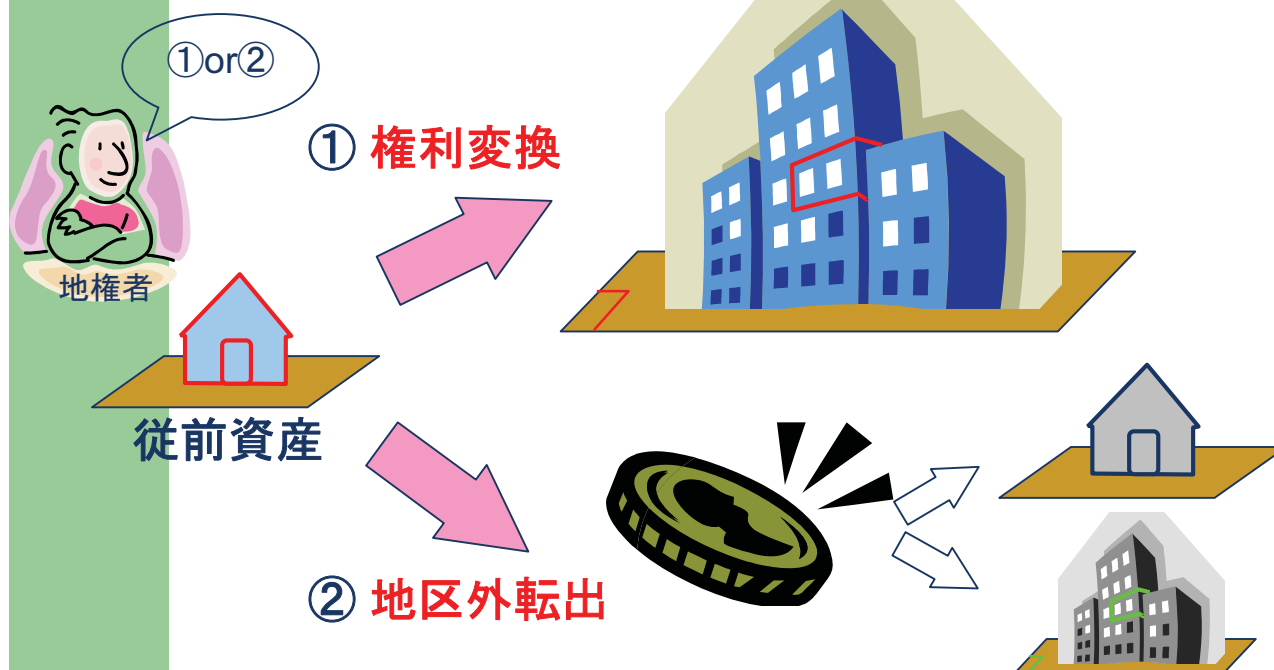
- \* 市街地再開発事業は公共性が高い事業です。
- \* 施行者に対して、地方公共団体から一定の補助が受けられます。
- \* 施行者は事業費の一部を補助金によって賄いながら事業ができます。

- 税制面の特例が受けられる事業です。

- \* 権利変換を受ける方、やむを得ない事業で地区外に転出される方に対して、税制面での特例があります。

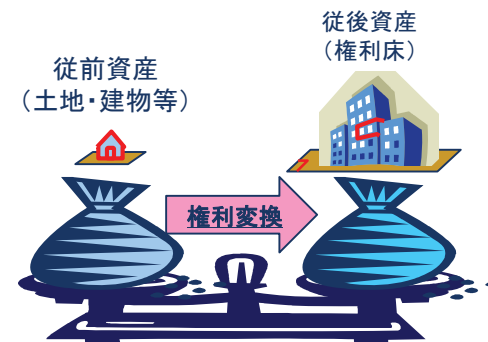
# 市街地再開発事業における 地権者の従前資産の活用選択肢

- 地権者の方は従前資産に見合う将来の建物の一部を取得する(①「**権利変換**」)か、従前資産に見合う補償金を受領して地区外に移転(②「**地区外転出**」)かを選択できます。



## 権利変換とは…?

地権者の方が、今もっている土地・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のことです。

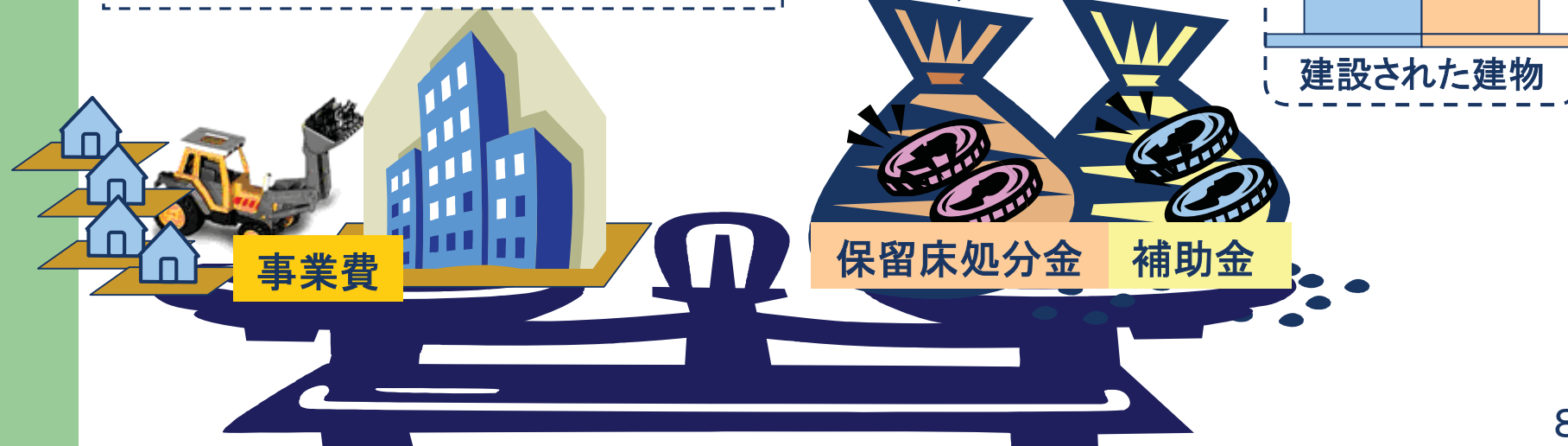




# 市街地再開発事業の事業費

- 市街地再開発事業によって建設された建物は地権者に権利変換される「**権利床**」と保留床取得者に売却される「**保留床**」に分けられます。
- 事業費は保留床を売却して得られる「**保留床処分金**」と、地方公共団体から交付される補助金等により賄われます。

**事業費とは・・・?** (事業に要するすべての費用)  
今の建物を壊したり、新しい建物を建設したり、道路などの公共施設を整備したり、地権者の仮移転等を補償したりする費用のことです。



# 計画的な街づくりの事例

## ①東池袋四丁目第2地区

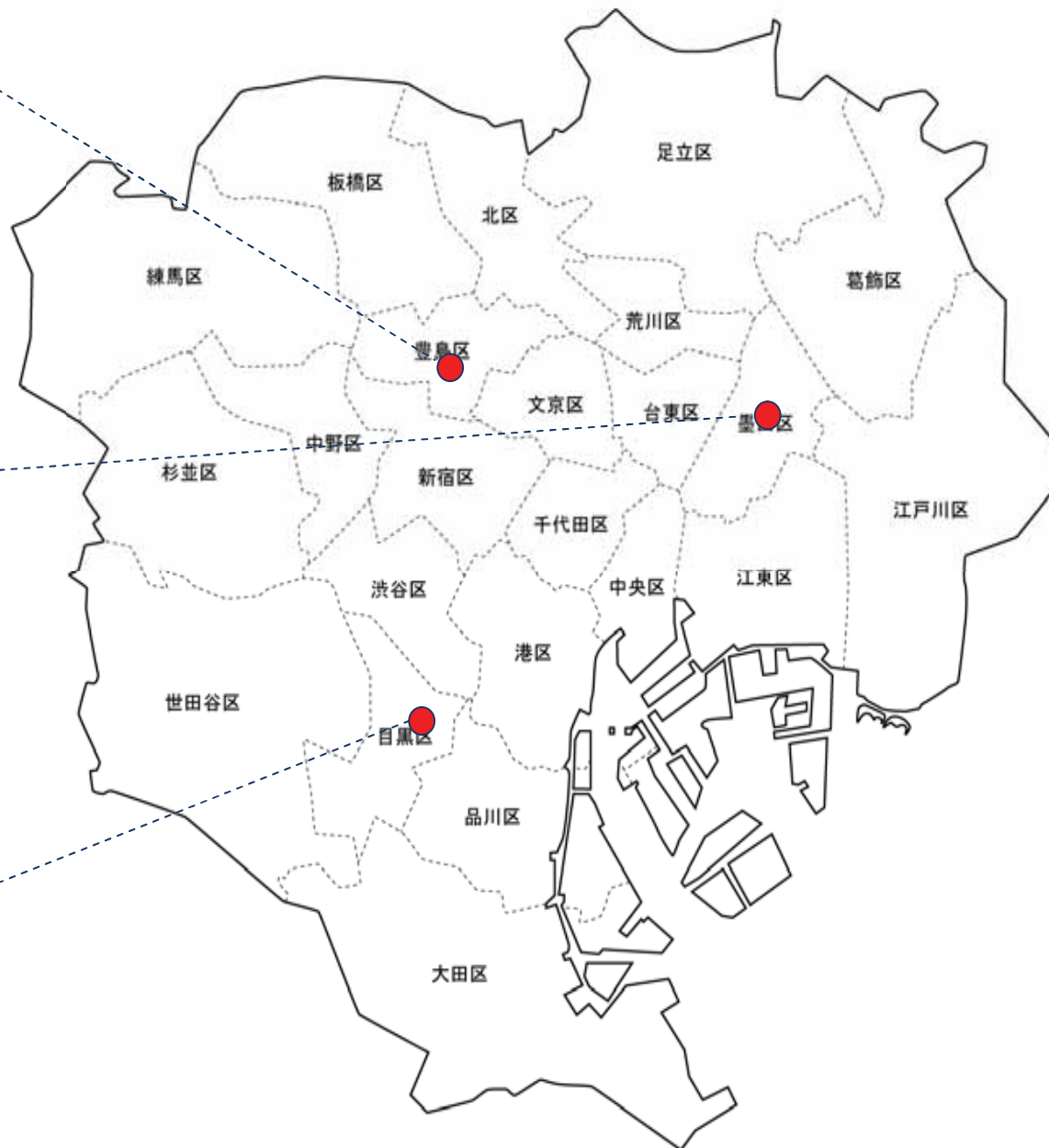
＜東池袋四丁目第2地区第一種市街地再開発事業＞  
所在：豊島区東池袋四丁目ほか  
（メトロ東池袋駅徒歩2分、JR池袋駅徒歩9分）  
施行者：UR都市機構  
施行区域面積：1.1ha  
施設建築物：地上52階、地下2階  
H16.5 市街地再開発事業の都市計画決定  
H18.1 事業計画の認可  
H18.11 権利変換計画の認可  
H23.1 竣工予定

## ②曳舟駅前地区

＜曳舟駅前地区第一種市街地再開発事業＞  
所在：墨田区東向島二丁目ほか  
（東武亀戸線曳舟駅・京成押上線曳舟駅徒歩2分）  
施行者：UR都市機構  
施行区域面積：2.8ha  
施設建築物：地上41階、地下1階等  
H13.11 市街地再開発事業の都市計画決定  
H15.11 事業計画の認可  
H16.9 権利変換計画の認可  
H20.10 第Ⅰ街区竣工  
H22.10 第Ⅱ街区竣工予定

## ③上目黒一丁目地区

＜上目黒一丁目地区第一種市街地再開発事業＞  
所在：目黒区上目黒一丁目ほか  
（東急東横線中目黒駅徒歩2分）  
施行者：市街地再開発組合  
施行区域面積：1.4ha  
施設建築物：地上45階、地下2階等  
H12.8 市街地再開発事業の都市計画決定  
H15.2 事業計画の認可  
H17.10 権利変換計画の認可  
H21.2～9 竣工



# ① 東池袋四丁目第2地区（東京都豊島区）

道路が狭く木造建物が多いなど防災面に問題を抱えた地区において、池袋副都心という立地条件に相応しい街へ更新を図った事例

事業前

事業前

事業前

事業前

事業後(配置図)

事業後(イメージ)

住宅

公園

分譲マンション

コンビニ  
歯科医院 等

大勝軒

公園を含めた緑のネットワークを実現  
1~2階には店舗等の生活支援施設

地区内には低層の木造建物から高層建物まで様々な建物が存在



## ② 曳舟駅前地区（東京都墨田区）

都内有数の密集市街地において、公共施設を整備し、防災性に優れた良好な住環境の創出、併せて地域商業の活性化を図った事例



保育所(イメージ)

コンビニ・飲食店・  
保育所・診療所 等



事業後

広場に面して店舗の設置



事業後

広場等のオープンスペースを確保



事業前

曳舟駅



事業後(配置図) 曳舟駅

戸割店舗棟

住宅N棟

生活支援施設棟

住宅S棟

第I街区

広場

第II街区

商業施設

大型商業施設棟

戸割店舗棟



事業前

建て詰まった木造住宅



事業前



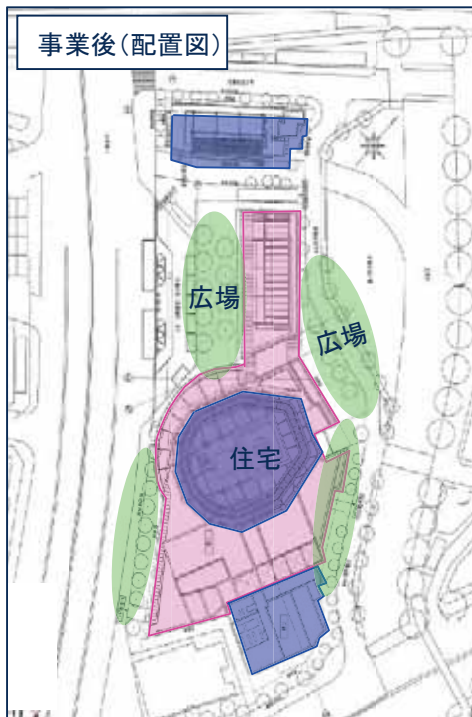
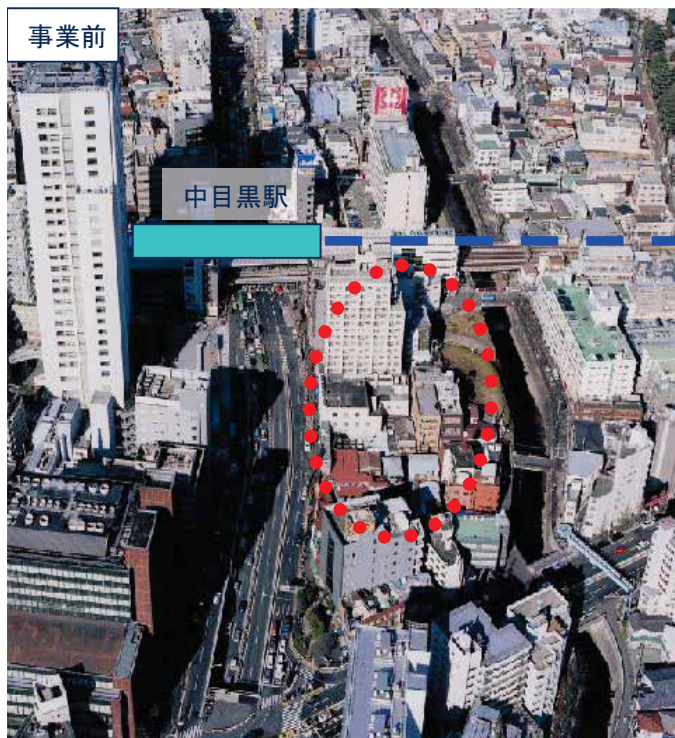
事業後





### ③ 上目黒一丁目地区（東京都目黒区）

中目黒駅前という恵まれた立地が活かされていなかった地区において、目黒川等の地域資源を活用しながら魅力ある商業空間を創出し、立地に相応しい街へ更新した事例



幅員が狭く歩き難い歩道



建て詰まった住宅



広場や歩道状空地の整備により安心して歩ける街を実現

