

令和4年度活動報告

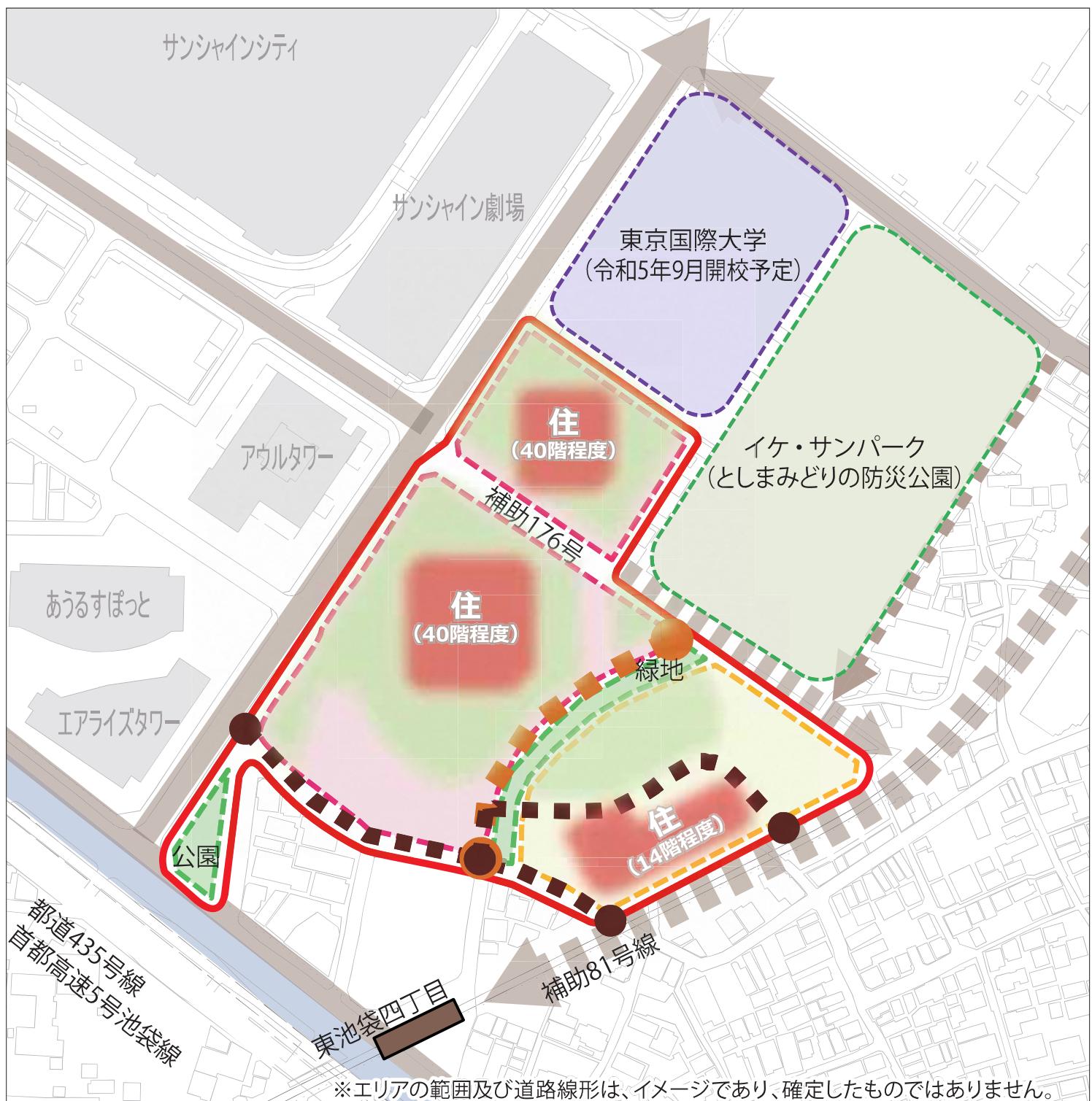


令和4年11月の造幣局南地区の様子

令和5年3月
造幣局南地区まちづくり協議会

まちづくり基本計画の詳細検討(まちのイメージ案)

周辺の再開発より広い土地を生かし、日々の暮らしをより豊かにする生活空間を実現



高層建物エリア▼



- ・“緑陰のある緑空間”というもうひとつの選択肢
- ・デッキ空間の組合せで緩やかなゾーニング

晴海三丁目西地区（中央区）

中低層建物エリア▼



- ・歩行者中心の安全で落ち着きのある住環境
- ・園路線形の小道

のあおやま（港区）

補助81号線沿道▼



- ・日常の延長にありながらも特別感のある
にぎわい空間
- ・歩道や都電荒川線の風景と一体となった
“まちの顔”づくり

表参道（渋谷区）

令和4年度のまちづくり協議会活動の概要

まちづくり協議会令和4年度 ○協議会 第24～26回 ○役員会 第48～51回

- 権利変換モデルの個別説明
- 事業化検討組織の設立について

権利変換モデルの個別説明について

令和4年5月～9月にかけて権利変換モデルの個別説明を実施いたしました。個別説明にご参加いただいた方には「事業化検討についてのご意向」「個人の権利変換等に関するご意向」「まちの将来像に関するご意見」を中心に意向を伺いました。

回答状況

2022年12月17日 第25回協議会時点

	区分所有建物の権利者を それぞれ別々にカウントした場合	区分所有建物を 1名としてカウントとした場合※
ご案内数	256名	204名
面談実施数	176名 (郵送等予約:98名 ネット予約:27名 自宅訪問等:51名)	162名
面談実施率	68.7%	79.4%

※・ご案内数については、区分所有建物を1名としてカウント。

※・面談実施数については、区分所有建物として管理組合決議を経た統一した意向が不明のため、カウントには含めていません。

権利変換モデル提示の前提条件

① 事業手法	「防災街区整備事業」として、補助金等も見込んだうえで算定しています。
② 従前建物評価	本来はリフォーム等の修繕を含めて、7ページの「まちづくりの実現に向けて」スケジュール内のStep. 5で評価しますが、 今回は含まず、登記簿情報のみ で算定しています。
③ その他補償費	権利変換後に、工作物や立竹木、仮移転・本移転にかかる転居費用や仮住居費、家賃等減収補償等が支払われますが 今回の従前資産評価額には含まれません。

個別説明の主な提示資料

現在お持ちの土地・建物の概算金額及び
開発後の権利（面積）を算定した資料



現在お持ちの土地・建物の所在地
を示した資料

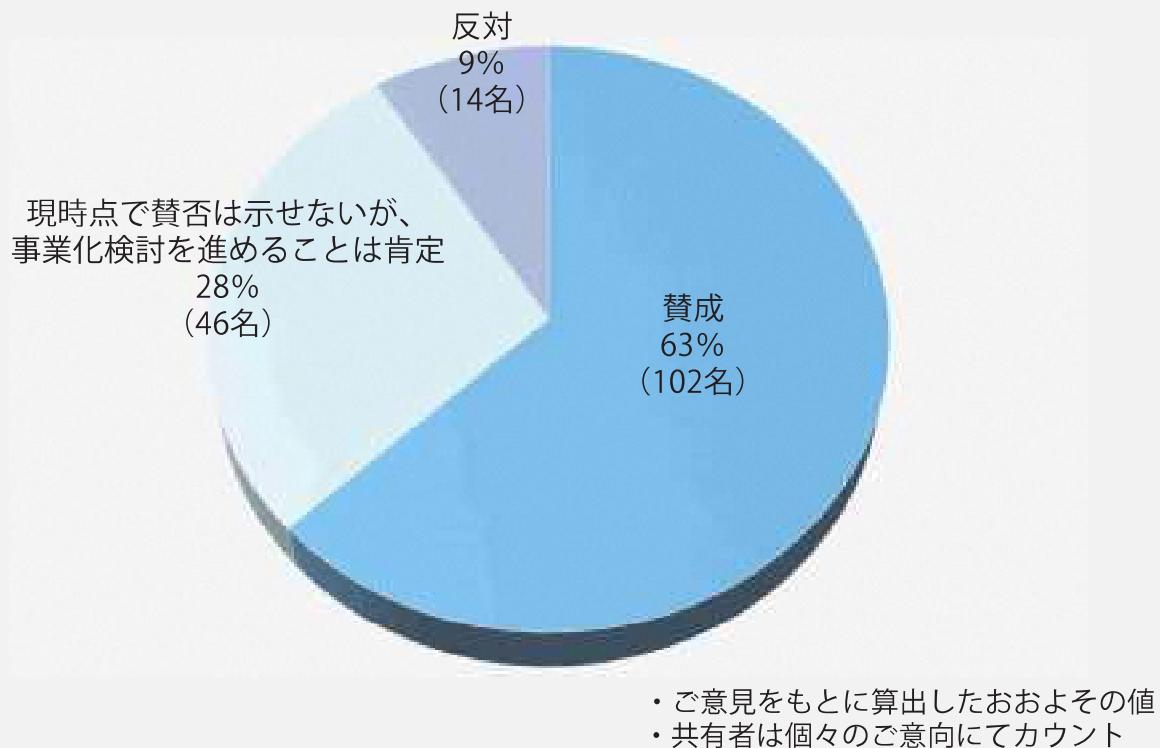


事業化に関するご意向及びご意見

事業に対する賛成は63%であり、現時点で賛否は示せないものの事業化検討を進めることに肯定的な意見を含め、事業化検討に対して約90%の前向きな意向が確認できました。

一方で、9%の事業反対の意向も確認され、個別に面談することで様々な意見を聴取することができました。

事業化に関するご意向(面談実施者162名にて集計)



事業化検討についてのご意見

	コメント
事業賛成	<ul style="list-style-type: none">事業に賛成、防災は地区の課題であり積極的に検討してほしい。早く事業を進めてほしい。事業化が決まれば今後の生活に対する検討ができる。権利者としてメリットを感じる内容。追い出されるという印象は払拭された。
賛否は示せないが事業化検討肯定	<ul style="list-style-type: none">検討状況を知ることができた。検討を進めるのは良いが、現時点で意向は決められない。事業を行うにしても約10年後の話、その時のことはその時に決める。ここ何年も検討が進んでいない。早く具体的な検討に進んでほしい。
事業反対	<ul style="list-style-type: none">現在の環境が気に入つており移る気はない。事業検討しないでほしい。不便を感じておらず反対だが、賛成者多数なら従うしかない。 その際、権利変換はしっかり検討したい。再開発等での引っ越しを既に経験している。再度巻き込まれたくない。

まちづくり協議会での協議内容について

想定スケジュール

令和元・
2年度

Step.0 まちづくり基本計画の検討

○まちづくり各パターンの比較を実施

- ① 【高層化や商・住混在エリア配置】
造幣局跡地の一部と連携した連鎖的なまちづくり
 - ② 【道路拡幅や道路新設】
街並みをできるだけ維持し、防災の安全性を確保
- まちづくり基本計画を策定（パターン①前提）

令和
3・
4年度

Step.1 まちづくり基本計画の詳細検討

○ 権利変換モデルの提示を実施

⇒現在お持ちの土地・建物と開発後の土地・建物の価格を算定し、従後の取得面積の目安を確認しながら、将来の生活設計をイメージし事業に対する理解を深める。

○ 各権利者の意向把握

⇒より詳細な事業化検討が必要に。

【まちづくり協議会での進捗】

- 「まちづくり基本計画」を策定し、まちづくりの方針を決定。
- 各権利者へ個別に説明し、事業化検討への多数の肯定的意向を把握。

令和
5年度

Step.2 事業化にむけて

○ 検討費用の負担や関係者との協議のため新組織（事業化検討組織）が必要。

○ 事業化検討組織にて詳細検討、事業実施可否の判断を行う。



- ・施設計画、事業計画等の立案
- ・関係機関との協議折衝
- ・各種調査 等

Step.3 都市計画決定にむけて

Step.4 事業計画等の認可にむけて

Step.5 権利変換計画認可にむけて

Step.6 建設工事～竣工

事業化検討組織の目的

事業化検討組織とは

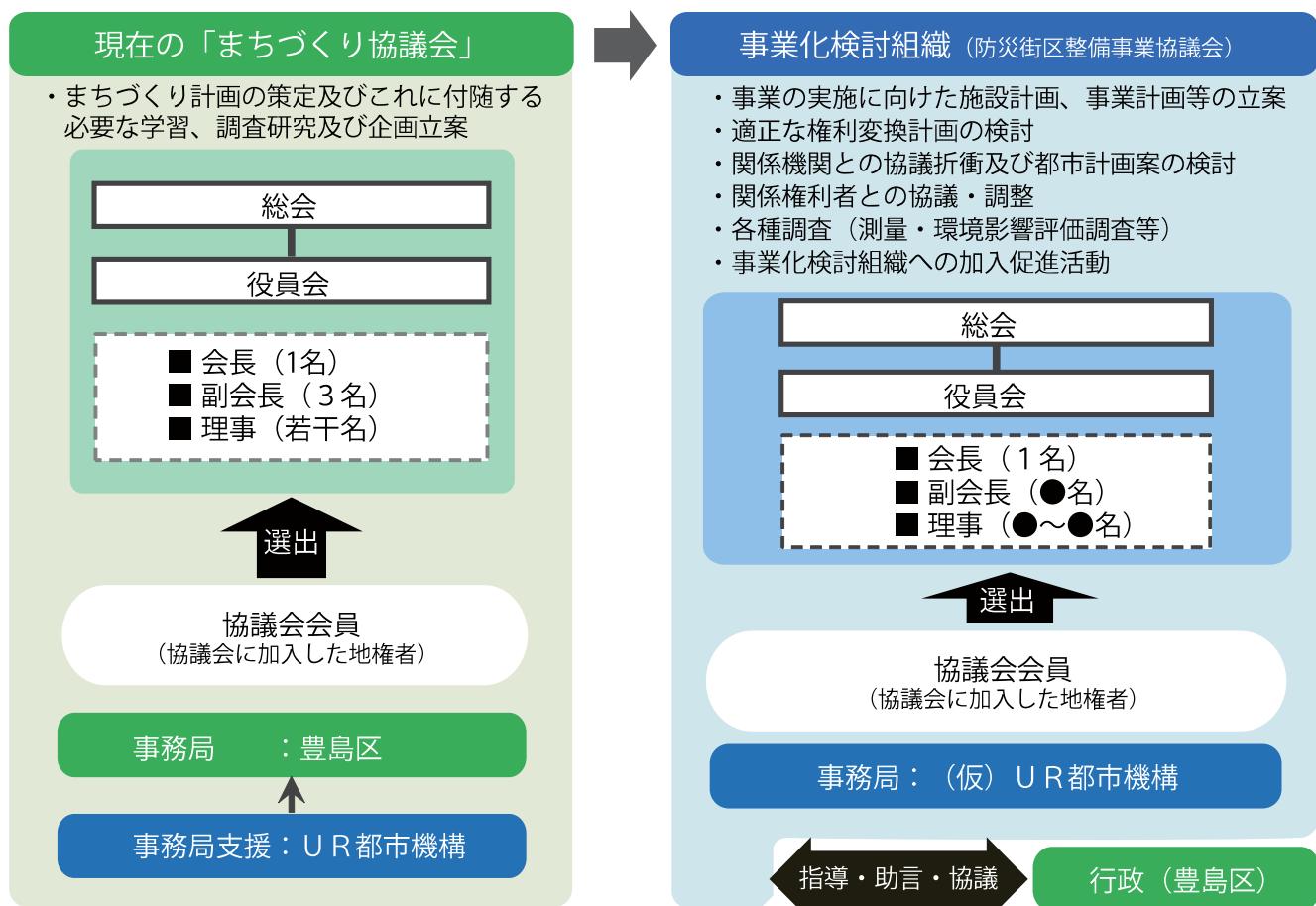
- ・ 事業実施に向けた準備をするための組織です。
- ・ 「事業化検討組織」は、原則として、全地権者（土地所有者・建物所有者）を対象に加入者で構成されます。
- ・ 「事業化検討組織」の設立により、地方公共団体などから社会的に事業予定者として認められ、法定事業の検討を更に進めるための協議や取引ができるようになります。

事業化検討組織ができないとどうなるのか

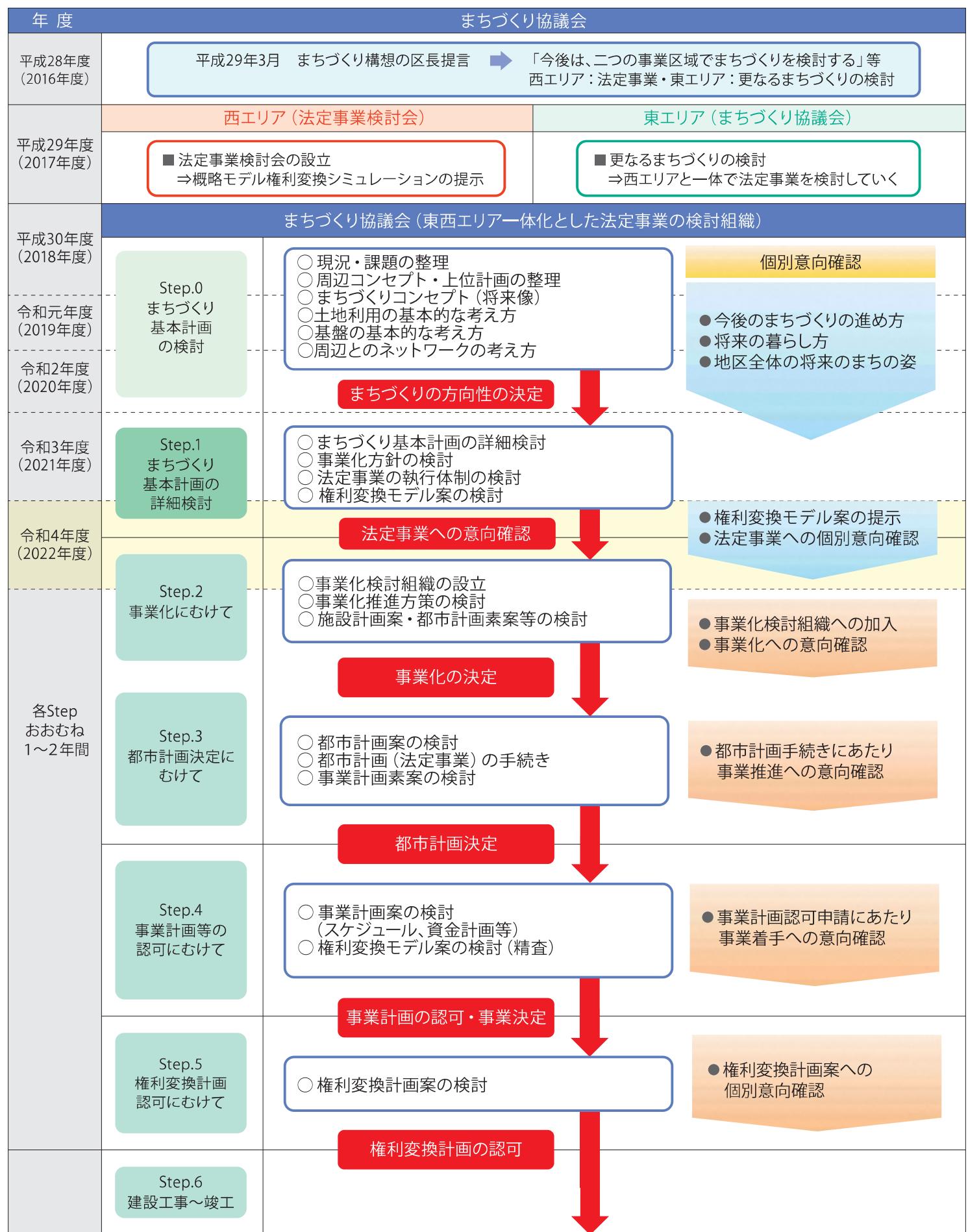
- ・ 事業化検討組織ができない場合、社会的に事業予定者として認められない等の理由から、事業の具体的な検討を進めることができません。
(関係者との協議ができないだけでなく、検討費用を負担する者もいないため)
- ・ そのため、法定事業を実施するのかしないのか、はっきりしないまま、まちづくり協議会（現在）の状態が続いてしまいます。
- ・ 事業化の判断は、事業計画案を作成しないと行えません。
したがって、地権者の総意として事業化の判断を行えるのは、「事業化検討組織」ができた後になります。
- ・ なお、『事業化検討組織の設立』 = 『事業実施決定』ではありません。



事業化検討組織の内容



まちづくりの実現に向けて(法定事業による市街地更新を前提とした想定スケジュール)



※今後の事業検討状況や行政機関との協議状況等により変更する場合があります。

発行：造幣局南地区 まちづくり協議会（事務局：豊島区 都市整備部 地域まちづくり課）

電話：03-3981-0489 FAX：03-3980-5135

《ホームページ》豊島区ホームページ>トップページ>キーワードで探す>

造幣局南

検索