

# 池袋駅西口地区 まちづくりニュース

24  
2014年  
4月

発行：池袋駅西口地区まちづくり協議会

## ■第10回全体協議会が開催され、まちづくり協力者より今後のまちづくり提案がされました

### 〔開催日時・場所〕

3月28日（水）19：00～20：15  
豊島区立勤労福祉会館

### 〔出席者〕

協議会会員22名、豊島区3名、  
まちづくり協力者2名、  
まちづくりアドバイザー4名

### 〔提案の要旨〕

「再開発事業は、都市開発諸制度の枠の中で、合意形成・開発計画・事業収支のそれぞれの要素が関連し合い、歯車のように回ることによって事業化に向かうことになるため、来年度は準備組合設立に向けた準備期間と位置づけ、各要素を検討する」という提案がされました。

第10回全体協議会の様子



## まちづくり協力者からのまちづくり提案

### ■再開発事業を進めるためには

- ・地元における再開発機運が醸成され、都市開発諸制度の枠組みの中で建物のボリュームや用途等が検証され、その結果事業収支を検証し、更なる合意形成につながっていくというものであり、全てが関連し合うことになる。

### ■事業推進にあたっての目標と課題

#### 〔都市開発諸制度〕

- ・当地区において適用可能な諸制度を検証していくことが必要である。例えば、都市再生緊急整備地域の指定により都市再生特別地区の都市計画決定を受けることでどのような規制緩和が可能か、その費用対効果はどうか等を検討する必要がある。

#### 〔事業収支〕

- ・開発計画を基に事業収支を検討し、権利者の皆様にどれくらいの権利変換が可能なのかを検証することになる。これは、事業の進捗に応じて精度を上げていくものであり、まずは概略モデル等による事業を進めた際の見込みを把握頂くことから始めることになる。

### ■想定される事業の流れ

- ・特区制度を活用した場合と通常の都市計画制度を活用して再開発事業を行う場合がある。平成26年度は、再開発事業で最も多く活用されている組合施行の準備組織たる準備組合設立に向けた準備期間と位置づけられる。

### ■2014年度からの準備組合設立へ向けた流れ

- ・2014年度を準備組合設立に向けた準備期間と位置付けて、各要素を検討する。
- ・大きな流れとしては、都市開発諸制度の適用について検討を行い、それを基にした開発計画（エリア・建物ボリューム・用途・段階整備等）を策定し、事業収支を検証のうえで、再開発事業を実施した場合に権利者の皆様の資産がどうなるか（権利変換による取得面積等）を整理して、2015年度以降に権利者の皆様に提示することを想定している。

## 協議会会員からいただいたご意見

- Q) 西口まちづくりにとって都市再生緊急整備地域の指定は肝だと感じており、何年も前から陳情等の要望を出している。協議状況はどうなっているのか。
- A) 平成19年から主に東京都と協議をしてきた。指定に当たっての条件は、エリア全体で具体的なプロジェクトがあるのかということ、東西デッキの整備において具体的に先が見えるかということ。具体的なプロジェクトについては、西口まちづくり協議会がその一つであると考えている。ただしある程度の熟度が必要であるため、様々な検討を行って今後合意形成を図っていくことが必要である。(豊島区)
- Q) 当地区にはテナントを抱えた権利者が多数いるが、テナントの入替えや更新の際に定期借家契約に切り替えることを考えていかなければいけない。建物も老朽化してきており寿命がある。スケジュールの期限を明確にして欲しい。
- A) スケジュールについては様々な考え方があると思うが、まずはスケジュールの考え方を共有したい。段階ごとに目標を明確にしながら進めていきたい。まちづくり協力者の提案にあったが、まずは準備組合の設立が目標。加入率向上への取組みも活動としては掲げている。目標をどの程度の期間として定めてやっていくのかが必要。
- Q) 協議会の会合について日程をあらかじめ示してほしい。2~3週間前に案内が来ても予定が入っている場合もある。まちづくり協議会の会合は重要だと思っている。検討をお願いしたい。
- A) 以前よりご要望を頂いているため、可能な範囲でなるべく調整したいと思う。会長副会長との調整もあるため、次回の総会の時にはなるべく提示できるよう検討させていただきたい。(豊島区)

まちづくり協力者からの説明



## ■協議会加入促進活動を行っています

事務局では、役員の方々にご協力（ご紹介、お声がけ）いただきながら、まちづくり協議会加入促進活動を行っています。今年に入り9名の方々にご加入いただきましたが、そのうち6名が役員の紹介によるものでした。また、14名の方からご加入を検討中とのご意向をいただいておりますが、10名が役員の紹介によるものです。

皆様のご協力のおかげで昨年度は良い加入促進活動を行うことができました。今年度以降も引き続き加入率を向上させるべく取り組んでまいります。

まちづくり協議会加入状況		
	26年3月31日現在	25年12月末時点
地権者数	149名	149名
協議会会員数	94名(+9名)	85名
協議会加入率	63%(+6%)	57%

## 協議会加入届ご提出のお願い

まちづくり協力者が参画し、協議会ではより多くの方々と活発なまちづくりの議論を行っていきたくと考えております。これまで協議会に未加入であった皆様におかれましては、是非加入届をご提出していただき、協議会活動にご参加いただけますようお願い申し上げます。協議会加入届は、事務局で随時承ります。

●お問い合わせ（池袋駅西口地区まちづくり協議会事務局）  
豊島区 都市整備部 都市計画課  
電話：03-3981-2613 FAX：03-5950-0803  
E-mail：A0022603@city.toshima.lg.jp