

池袋駅西口地区 まちづくりニュース

23
2014年
4月

発行：池袋駅西口地区まちづくり協議会

池袋駅西口地区まちづくり協議会では、まちづくり協力者が選定され、会員の方々のより活発な議論を行うべく「ブロック別懇談会」「まちづくり懇談会」を開催いたしました。懇談会という形式で会員の方々の自由な意見をお伺いすることが出来ました。

1. 「ブロック別懇談会」を開催しました

〔開催目的〕

- ブロック単位で自由に活発な意見交換を行う
- 協議会未加入者に対しての加入促進を図る

〔各ブロックの日程、協議会会員出席者数〕

- Jブロック：1月20日（月）会員5名出席
 - Gブロック：1月21日（火）会員8名出席
 - Iブロック：1月22日（水）会員5名出席
 - Hブロック：1月24日（金）会員8名出席
- ※全日とも19：00～20：30、豊島区立勤労福祉会館にて開催しました（いただいたご意見は3-4ページに掲載）



2. 「まちづくり懇談会」を開催しました

〔開催日時・場所〕

3月5日（水）19：00～20：30
豊島区立勤労福祉会館

〔開催目的〕

- 少人数のグループにて、まちづくりや再開発事業に関する相談、要望等を意見交換する

〔出席者〕

協議会会員17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6名

（いただいたご意見は3-4ページに掲載）



3. 協議会加入率が上がっています

2月、3月に役員の方々にご協力（ご紹介、お声がけ）いただき、まちづくり協議会加入促進活動を行ってきました。

ご協力のおかげで、9名の方々にご加入いただけることとなりました。

現在、協議会加入率は6%向上し、63%となっております。

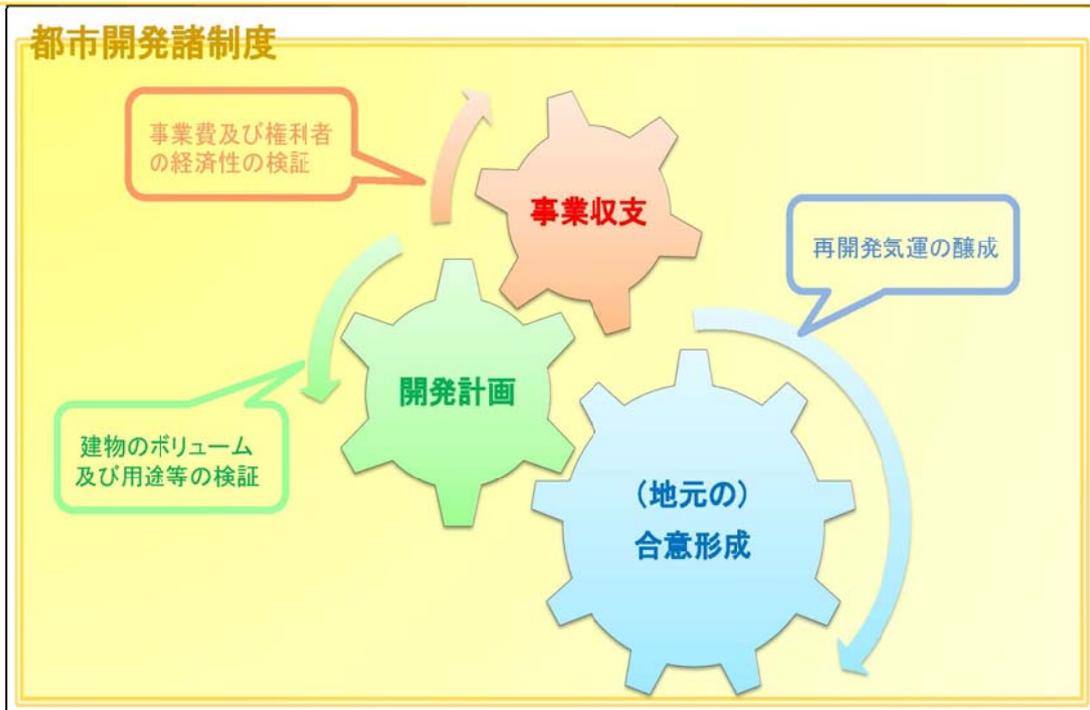
引き続き加入促進活動を行っていきます。

まちづくり協議会加入状況		
	26年3月28日現在	25年12月末時点
地権者数	149名	149名
協議会会員数	93名（+9名）	85名
協議会加入率	63%（+6%）	57%

〔まちづくり懇談会 当日配付資料〕

- ・まちづくり懇談会では、市街地再開発事業を行う場合の流れについて、まちづくりアドバイザーより説明をしました。
- ・現在、池袋駅西口地区まちづくり協議会は、事業化可能性についての検討を行っている段階です。
- ・今後の活動・検討により加入率が上がり事業化の機運が高まれば、都市計画決定にむけた再開発準備組合設立へ移行することとなります。

再開発事業を進めるためには



市街地再開発事業の概要

段階	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4		
事業の流れ	都市計画手続き	組合設立 手続き	権利変換 手続き	明渡～ 除却工事	本体工事期間	価格の確定 ～解散
組織	まちづくり協議会	再開発準備組合		市街地再開発組合		
事業段階	事業化可能性の検討段階			事業実施段階		
法手続き等		都市計画決定	組合設立認可	権利変換計画認可	権利変換期日 明渡期日 除却工事	本体工事 竣工 価格の確定 組合解散認可
引渡し				移転期間		移転期間
同意	都市計画同意	組合設立同意	権利変換同意	補償契約締結～支払		

都市計画決定とは

当地区の再開発事業を東京都や豊島区の都市計画に位置づけを行います。
(位置・区域・建物の概要等事業の基本的な枠組みが都市計画として定められます)

組合設立認可とは

市街地再開発組合は、市街地再開発事業を施行するために、東京都知事の認可を得て設立する「公法人」となります。
(定款や事業計画を定め、地区内の権利者の同意を得た上で設立することができます)

権利変換計画認可とは

各人別に従前資産評価額・再開発ビルの取得床の概要を整理し、権利変換計画を作成します。この権利変換計画書について審査委員会の審査を経て、東京都知事の認可を得ます。この手続きを経て、工事着工に至ります。

ブロック別・まちづくり懇談会でいただいたご意見

○協議会への加入率や会合への参加率の向上について

- ・案内状の郵送だけでは不十分。会員・非会員を問わず、区にて個別訪問のうえ呼びかけていただきたい。
- ⇒区で2月～3月に加入促進活動を行う予定である。まずは役員の方々を中心にお知り合いがいらっしゃるかどうかが個々に伺うところから始めたい。(豊島区)
- ・参加率を向上させるために、例えば「参加しないと大切な話を聞きそびれる」と感じさせるようにできないのか。
- ⇒例えばではあるが、これまで協議会の内容を紹介していた「まちづくりニュース」などがあるがその作り方自体を工夫させていただく。多くの方々が興味を引くような中身を検討させていただきたい。(豊島区)

○まちづくりのスケジュール、まちづくりを進めるための方策、

- ・会合の間が空くと熱が冷めてしまう。できるだけ連続して行うことが重要。
- ・毎月何らかの活動を行うことが有効。これまでのやり方では、話が積みあがらない。
- ⇒いただいたご意見をもとに検討をさせていただく。これまでのやり方ではなく、間を空けずに会合を行いたいと考えている。例えばではあるが、月に一度、何らかの会合を開くなど会合の間隔を出来る限りあけないような工夫を検討させていただく。(豊島区)
- ・目標をもって進めることが必要だと思う。マスタースケジュールなど管理表が必要なのではないか。
- ⇒目標をたて、それに向けたスケジュール感が分かるものを検討させていただく。(豊島区)
- ・期限を区切って進めていくことが大切。建物が老朽化しており時間をかけていられない。
- ⇒建物が老朽化している課題は承知している。そういった状況もふまえて、スケジュール感を持って取り組んでいきたい。(豊島区)
- ・これまでの検討を白紙し、まちづくり協力者に新たな提案をしてもらった方がよいのではないか。
- ⇒ご意見として受け賜る。(豊島区、まちづくりアドバイザー)

○権利変換について

- ・権利変換の床の取り方は、どのタイミングで決めていくのか。
- ⇒最終的には権利変換計画の段階で決めるが、都市計画の同意や組合設立の同意の段階で、概略の権利変換モデル等により目安を把握頂きながら進めるケースが一般的である。(まちづくりアドバイザー)



○事業によるテナントへの補償、対応などについて

- テナントの対応や工事期間中の家賃がどうなるのか、など不安があり、その辺りの話を聞きたい。
⇒まちづくり協力者が選定され、今年度末にはまちづくり協力者からのまちづくり提案をいただける予定である。事業の仕組み等については、まちづくり協力者のご提案をいただいた後、徐々に皆様にご説明が出来ればと考えている。(まちづくりアドバイザー)
- 当地区は商業地であるため、テナントビルが多いが、工事期間の家賃収入はどのようになるのか知りたい。また、いつの段階からテナントへの告知が必要となるのか。
⇒工事期間の家賃収入は組合から補償される。また、告知のタイミングは、再開発を行うことが公になる都市計画決定の告示以降が目安となる。家賃の減額に対する補償に関しては、組合として行うかどうか決めていくことになる。来年度以降の協議会の活動の中で、制度の勉強や事例の紹介をしたいと考えている。(まちづくりアドバイザー)
- 再開発事業における借家権者の権利の扱いについて知りたい。
⇒借家権者も権利変換計画に組み込んでいくが、通常は家賃が高くなるため転出するケースが大半である。しかし、当地区は池袋駅前という立地のため、地区内に残るケースが多いかもしれない。その場合は、従前の権利関係を継続することとなる。(まちづくりアドバイザー)
- テナントへの対応は誰が行うのかが知りたい。
⇒基本的には、オーナーの方で対応することになる。コンサル等が同行し、対応する場合もある。(まちづくりアドバイザー)

○地区の容積率について

- 当地区は容積率を十分消化していると思っている。再開発事業を行い、容積率のインセンティブを得るためには都市再生緊急整備地域の指定が必要になってくると思う。指定を受けるためには、区域をもう少し広げるなどの検討が必要となってくるのでは。
⇒当地区に限らず、池袋駅周辺で検討されているいくつかのプロジェクトを国や東京都に示すことができれば、池袋も緊急整備地域の指定が可能になってくる。(まちづくり協力者)
- ⇒緊急整備地域の指定は鶏と卵。具体的な案件がないと指定はされないと考えている。区としても西口だけでなく、池袋駅全体を見据えた上で緊急整備地域の指定に向けた動きを行っている。(豊島区)

協議会加入届ご提出のお願い

まちづくり協力者の参加が参画し、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いと考えております。これまで協議会に未加入であった方々におかれましては、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